
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或閣下應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有永義國際集團有限公司之證券，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

永義國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

**非常重大出售事項
有關
出售一間於一項物業
持有75%權益之公司
及
股東特別大會通告**

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至19頁。

本公司謹訂於2018年6月13日(星期三)上午9時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並於切實可行情況下盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

2018年5月24日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 金置之財務資料	II-1
附錄三 – 餘下集團未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 關於餘下集團之管理層討論及分析	IV-1
附錄五 – 物業估值報告.....	V-1
附錄六 – 一般資料.....	VI-1
股東特別大會通告	N-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協定物業價值」	指	具備本通函「買賣協議—代價及付款條款」一節所賦予之涵義
「經審核完成賬目」	指	有關各出售公司之經審核財務報表，包括於完成日期之資產負債表及於2018年4月1日起至完成日期期間之損益表
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業（不包括透過互聯網開展業務）之日子（星期六、星期日、香港公休日或於上午9時至下午5時任何時間內香港懸掛黑色暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告或繼續生效之日子除外）
「本公司」	指	永義國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成出售事項
「完成日期」	指	完成日期，應於2018年9月28日或賣方與買方可能書面協定之其他日期落實
「關連人士」、 「附屬公司」或 「主要股東」	指	具備上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據買賣協議之出售事項總代價
「Delano Hills」	指	Delano Hills Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「訂金」	指	第一筆訂金及第二筆訂金統稱

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「出售公司」	指	金置及Wise Think統稱
「出售事項」	指	本集團出售事項及賣方2根據買賣協議出售Wise Think之全部已發行股本及股東貸款統稱
「股票掛鈎票據」	指	與股票掛鈎的票據
「第一筆訂金」	指	具備本通函「買賣協議—代價及付款條款」一節所賦予之涵義
「金置」	指	金置投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由Delano Hills持有全部權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「本集團出售事項」	指	Delano Hills根據買賣協議出售金置之全部已發行股本及本公司根據買賣協議出售金置之股東貸款
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「初步代價」	指	出售事項之初步代價，可根據買賣協議予以調整
「最後實際可行日期」	指	2018年5月23日，即本通函付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「資產淨值」	指	各出售公司於完成日期之全部資產總值（不包括(i)該物業之價值及其配件、成品及電器、設備、設施及其他資產；(ii)出售公司之間之貸款；及(iii)任何無形資產）減去全部負債（不包括(i)銷售貸款之價值；(ii)出售公司之間之貸款；及(iii)任何因物業重估產生之遞延稅項及／或因於完成後銷售該物業之全部或任何部分而產生之收入）
「備考完成賬目」	指	有關各出售公司之未經審核備考財務報表，包括於完成日期之資產負債表及於2018年4月1日起至完成日期期間之損益表
「該物業」	指	位於九龍何文田喇沙利道（九龍內地段第2320號）之物業
「買方」	指	敏碩有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團
「買賣協議」	指	賣方、買方及本公司就出售事項訂立日期為2018年3月16日之買賣協議
「銷售股份」	指	各出售公司之全部已發行股本
「銷售貸款」	指	出售公司於完成時應付及結欠本公司及賣方2之股東貸款
「第二筆訂金」	指	具備本通函「買賣協議—代價及付款條款」一節所賦予之涵義
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	本公司擬將召開之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方2」	指	Park Gi Youn女士
「賣方」	指	Delano Hills及賣方2之統稱
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司
「Wise Think」	指	Wise Think Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方2持有全部權益
「工作完成最後期限」	指	具備本通函「買賣協議－先決條件」一節所賦予之涵義
「%」	指	百分比



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

永義國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

執行董事：

謝永超先生 (主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士 (副主席)

官可欣女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

徐震港先生

莊冠生先生

韓譚春先生

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

長沙灣

青山道481-483號

香港紗廠大廈第6期

7樓A座

敬啟者：

**非常重大出售事項
有關
出售一間於一項物業
持有75%權益之公司**

緒言

茲已於2018年3月16日宣佈，Delano Hills (為本公司之全資附屬公司及賣方之一)及本公司與買方及賣方2(為賣方之一)訂立買賣協議，據此，賣方均已有條件同意出售銷售股份，而賣方2及本公司已有條件同意出售銷售貸款，以及買方已有條件同意以初步代價(可予調整)購買銷售股份及銷售貸款。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括):(i)有關買賣協議及其項下擬進行交易之詳情;(ii)本集團之財務資料;(iii)金置之財務資料;(iv)餘下集團之未經審核備考財務資料;(v)關於餘下集團之管理層討論及分析;(vi)該物業之估值報告;及(vii)股東特別大會通告。

買賣協議

日期： 2018年3月16日

- 訂約方
- (i) Delano Hills, 為賣方之一
 - (ii) Park Gi Youn女士(即賣方2), 為賣方之一
 - (iii) 敏碩有限公司, 為買方
 - (iv) 本公司, 為金置股東貸款之賣家及賣方義務之保證人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信,買方及其最終實益擁有人(i)獨立於本公司及其關連人士,及(ii)並無任何與本公司及其聯繫人士有關之業務或非業務關係、安排、諒解或計劃。

將予出售之資產

根據買賣協議,Delano Hills已有條件同意出售金置之全部已發行股本,而本公司已有條件同意出售金置之股東貸款,以及買方已有條件同意購買金置之全部已發行股本及股東貸款;同時賣方2已有條件同意出售及買方已有條件同意購買Wise Think之全部已發行股本及股東貸款。

於2017年9月30日,金置應付及結欠本公司之股東貸款約為2.47億港元。

於完成後,本集團將不再於金置及該物業持有任何持股權益。

出售公司及該物業

金置 (Delano Hills之全資附屬公司) 為一間於香港註冊成立之公司，主要從事物業發展。Wise Think為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方2全資擁有並主要從事物業發展。根據 (其中包括) 金置與Wise Think訂立之發展協議 (經補充)，金置及Wise Think應佔該物業之權益分別為75%及25%。該物業位於九龍何文田喇沙利道 (九龍內地段第2320號)。

該物業位於太子道西南側與喇沙利道 (九龍何文田區的知名地址之一) 之交匯處，毗鄰喇沙書院及瑪利諾修院學校。周邊地區以中層公寓建築及高層住宅發展項目混合為特色，住戶主要為中高收入及富裕群體。

該物業擬發展成為一個17層高並設有地下室的住宅大樓，總實用面積約為32,817平方呎。該住宅大樓擬提供78個住宅單位，包括一室及兩室公寓及一個複式單位、會所設施及車位。

該物業現正處於發展階段，於最後實際可行日期，其建築工作已基本完成，並已於2018年4月提交入伙紙申請。除任何不可預見之情況外，取得入伙紙及合約完成證明書之目標日期分別為2018年5月底及2018年8月。

該物業受限於一項以第三方銀行為受益人之押記，該第三方銀行為有關該物業之現有產權負擔之承押記人。根據買賣協議，賣方應促使出售公司於完成時或之前償還現有銀行貸款 (包括任何利息或其他費用) 及履行及解除有關產權負擔，惟訂約方根據買賣協議之條款另行協定除外。

董事會函件

下文所載為金置於截至2016年、2017年及2018年3月31日止年度之經審核財務資料摘要：

	截至3月31日止年度		
	2016年 港元 (經審核)	2017年 港元 (經審核)	2018年 港元 (經審核)
虧損淨額及全面開支總額	(787,618)	(378,764)	(4,470,261)

金置於2017年及2018年3月31日之經審核資產淨值分別為約30,308,000港元及約28,394,000港元。

經獨立估值師威格斯估值，該物業於2018年2月28日之現有市值（即總發展價值，其中根據相關監管框架項下之現行發展控制參數及最新假定發展方案，假設擬建發展項目已於估值日期新近落成）為8.80億港元。威格斯關於該物業之估值報告已載於本通函附錄五。

代價及付款條款

出售事項之初步代價應為協定物業價值（定義見下文）之金額，經參考備考完成賬目所示之資產淨值予以調整。協定物業價值按(i)該物業之總實用面積（由一名獲授權人士於發出該物業之入伙紙及合約完成證明書（倘適用）後證明）乘以每平方呎28,034港元之協定價格，或(ii)9.20億港元計算（以兩者之較低者為準）（「協定物業價值」）。本公司已委聘一名獲授權人士評估該物業之總實用面積。於2018年2月28日，該物業之經評估總實用面積為32,817平方呎。本公司預期該物業之最終總實用面積（由一名獲授權人士於發出該物業之入伙紙及合約完成證明書（倘適用）後證明）不會有任何重大偏差。

出售事項之代價應為調整經審核完成賬目所示之資產淨值後之初步代價金額。上述代價調整之詳情載於下文「買賣協議—代價調整」一節。

董事會函件

代價須由買方透過以下方式以現金支付：

- (i) 於簽署買賣協議後，一筆9,200萬港元之款項（作為第一筆訂金）已支付予作為保管人之賣方及本公司律師（「**第一筆訂金**」）；
- (ii) 於自買賣協議日期（即2018年5月15日）起計第60個曆日，一筆1.38億港元之款項（作為第二筆訂金）已支付予作為保管人之賣方及本公司律師（「**第二筆訂金**」），因為下文「買賣協議—先決條件」一節所載第(i)項至第(iv)項條件已獲達成；及
- (iii) 付款之餘額（相等於初步代價減去訂金）將於完成時支付予作為保管人之賣方及本公司律師或由賣方及本公司指定之其他人士。

代價乃經賣方與買方公平磋商，並經參考該物業之位置及獨立估值師威格斯評估之該物業於2018年2月28日之估值8.80億港元後釐定。董事確認，於訂立買賣協議前，本集團未與任何潛在買家（買方除外）接觸，亦未有任何買家曾與本集團接觸。

於釐定代價時，董事會已考慮以下因素：—

1. 誠如本通函「對本集團之財務影響及所得款項之用途」一節所詳述，本集團預計於本集團出售事項完成後錄得估計收益約3.31億港元；
2. 該物業現時正處於發展階段，在該物業可於一手物業市場作分層地契銷售之前，本公司仍需要投入更多時間、成本及開支。例如，在賣家開始預售之前必須獲政府當局以下批准(a)對包含管理協議的大廈公契的批准及(b)預售同意書，其均需要投入大量時間處理相關申請。根據《一手住宅物業銷售條例》（香港法例第621章），法律規定必須編製銷售相關文件及資料後賣家方可開始銷售，其中包括售樓說明書、價格清單、銷售安排文件、成交紀錄冊、初步強制性條文及正式買賣協議，這些均需要大量時間及成本編製。每一個獨立單位日後均須向個人買家出售。銷售進度將受到當時市況限制。透過本集團出售事項變現於該物業之投資，本公司一方面可改善並加快其現金流入及提升其流動資金及整體財務狀況，而另一方面亦可節省本公司就分層地契銷售而需投入的時間（例如取得大廈公契批准及預售同意書，以及編製銷售相關資料（包括售樓說明書、價格清單及廣告及其他推廣資料））及由此產生的費用（例如市場推廣費用、經紀佣金、專業費用及開支）；

董事會函件

3. 本集團亦可透過變現其於該物業之投資，避免任何與未來物業市場有關之風險及不確定性；及
4. 本集團已參考(i)獨立估值師威格斯評估之該物業於2018年2月28日之估值8.80億港元；及(ii)經比較市場現有公開銷售數據後的附近可資比較物業之市值。

基於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

代價將按賣方各自於該物業之權益比例在賣方之間分配。

代價調整

賣方須於完成日期前至少五(5)個營業日向買方交付出售公司各自截至2018年3月31日止年度之經審核賬目及備考完成賬目。

倘備考完成賬目所示於完成日期之資產淨值多於或少於零，出售事項之初步代價須向上或向下調整（視情況而定）：

- (i) 加上備考完成賬目所示之出售公司之全部資產淨值；及
- (ii) 減去備考完成賬目所示之出售公司之全部負債淨額。

賣方須自完成日期起計60個營業日內向買方交付經審核完成賬目。倘經審核完成賬目所示之資產淨值多於或少於備考完成賬目所示之資產淨值，買方或賣方及本公司（視情況而定）須自買方接獲經審核完成賬目之日起計五(5)個營業日內向對方支付差額。

先決條件

完成須待下列條件獲達成或由買方豁免（倘適用）（惟下文第(ix)項於任何情況下均不得獲豁免）後方告落實：

- (i) Delano Hills為金置全部已發行股本之唯一合法及實益擁有人，而本公司為金置股東貸款之唯一合法及實益擁有人。賣方2為Wise Think全部已發行股本及股東貸款之唯一合法及實益擁有人。所有銷售股份及銷售貸款均不附帶任何產權負擔及其他第三方權利（抵押文件所載將於完成日期正式解除者除外）；
- (ii) 金置及Wise Think分別為該物業75%及25%權益之唯一合法及實益擁有人，而彼等對該物業之業權均不附帶任何產權負擔及其他第三方權利（抵押文件所載將於完成日期正式解除者除外）；
- (iii) 各出售公司已按照《物業轉易及財產條例》（香港法例第219章）第13及13A條證實及提供該物業之妥善業權；
- (iv) 買方已合理信納有關出售公司及該物業之盡職調查結果（所有涉及建築工程費用、額外工程費用及建築工程保固金之相關事項除外）；
- (v) 除根據盡職調查在有關文件內披露之資料，以及所有涉及建築工程費用、額外工程費用及建築工程保固金之相關事項外，於買賣協議日期及完成日期，賣方及本公司根據買賣協議作出之所有保證於所有重大方面仍為真實、準確、恰當且並無誤導成分（即倘上述任何保證失實、不準確或具誤導成分，則所涉金額不得超過2,500萬港元）；
- (vi) 於完成日期或之前，各出售公司已償還及付清除銷售貸款外之全部未償還負債及應收款項，並受限於買賣協議之條款；
- (vii) 除根據盡職調查在有關文件內披露之資料外，於完成日期前，出售公司之業務、資產、物業、財務狀況及營運並無重大不利變動，惟因香港物業市場之任何變動及／或價格波動所引致者除外；

(viii) 於完成日期前至少10個營業日（「工作完成最後期限」），

- (a) 該物業已取得香港建築事務監督發出之相關入伙紙，證明該物業之建築工作已根據獲批建築圖則（包括香港建築事務監督批准之任何後續修訂）竣工；及該物業已根據政府批地文件獲得地政總署署長發出之合約完成證明書（倘適用），或證明政府批地文件所載之全部必須履行的責任已獲遵從之其他書面證據；
- (b) 一名獲授權人士已於發出入伙紙及合約完成證明書（倘適用）後證明該物業之實用面積；
- (c) 一名獲授權人士已發出證書，確認買賣協議所載之全部配件、成品或電器已安裝；
- (d) 一名獲授權人士已向該物業之主要承建商發出實際竣工證書；及
- (e) 出售公司已根據買賣協議所載之規範就該物業之發展項目編製售樓說明書；及

(ix) 已按上市規則要求取得本公司之股東批准。

倘上文第(viii)項所載之條件於工作完成最後期限前並未獲達成，賣方可於該最後期限前書面通知買方將完成日期延期至不遲於2018年11月28日。

於最後實際可行日期，上文第(i)、(ii)、(iii)及(iv)項所載之條件均已獲達成，預期上文其他條件將於完成日期或之前獲達成。

終止及退還訂金

倘買方未能根據買賣協議之方式支付代價之任何部分（代價調整除外），賣方及本公司有權終止買賣協議並沒收全部已支付訂金作為違約賠償金。

董事會函件

倘買賣協議因上文先決條件之第(i)項、第(ii)項及第(iii)項條件於自買賣協議日期起計第60個曆日或之前未獲達成或豁免而終止，賣方及本公司應退還全部訂金（不計利息或費用）並向買方支付一筆相等於代價10%之額外違約賠償金。倘買賣協議因上文先決條件之第(i)項、第(ii)項及第(iii)項條件於完成日期或之前未獲達成或豁免而終止，賣方及本公司應退還全部訂金（不計利息或費用）並向買方支付一筆相等於代價12.5%之額外違約賠償金。為免存疑，上述按代價10%或12.5%計算之應付買方違約賠償金為不可累計。

倘上文先決條件之第(iv)項條件未獲達成或豁免，買賣協議應予終止，且賣方及本公司應退還全部訂金（不計利息或費用）。

於最後實際可行日期，上文先決條件之第(i)、(ii)、(iii)及(iv)項條件均已獲達成。

倘買賣協議因上文先決條件之第(ix)項條件未獲達成而終止，賣方及本公司應退還全部訂金（不計利息或費用）並向買方支付一筆相等於代價25%之額外違約賠償金。

倘買賣協議因上述任何先決條件（第(i)項、第(ii)項、第(iii)項、第(iv)項及第(ix)項條件除外）於完成日期或之前未獲達成或豁免而終止，賣方及本公司應退還全部訂金（不計利息或費用）並向買方支付一筆相等於代價12.5%之額外違約賠償金。

倘任何不可抗力事件導致上文第(viii)項先決條件下的事項無法如期完成，賣方須盡快向買方發出不可抗力事件通知。倘賣方及買方未能於自不可抗力事件通知日期起計60個曆日內就第(viii)項條件下事項的完成及相關完成事項達成共識，則賣方或買方可終止買賣協議，且賣方及本公司應向買方退還全部訂金（不計利息或費用）。

董事會函件

倘未能於完成日期或之前獲股東批准，賣方將有義務向買方支付相等於代價25%之違約賠償金。儘管如此，基於以下理由，董事會認為本集團出售事項之條款（包括違約賠償金安排）按整體基準而言屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益：

- (i) 誠如本通函「代價及付款條款」及「訂立買賣協議之理由及益處」章節所披露，本集團出售事項為本集團提供機會，以變現其於該物業之投資、改善現金流及提升本集團之流動資金及整體財務狀況。於評估本集團出售事項之潛在益處時，董事會已考慮到代價高於獨立估值師評估之該物業之價值；
- (ii) 違約賠償金安排經賣方與買方公平磋商後釐定，特別是董事會考慮到買方已同意於自買賣協議日期起計第60個曆日存入佔代價25%之訂金。這讓本集團能夠遠於本集團出售事項完成（預計於2018年9月28日或前後落實）前即時獲得大量現金流入。董事會認為，違約賠償金安排乃賣方與買方訂立之商業條款，旨在促成（其中包括）買方同意上述訂金安排及本集團出售事項順利進行；及
- (iii) 在就上文第(ii)項所載的商業條款進行磋商時，董事會亦已評估及平衡違約賠償金付款之風險，並經考慮以下原因後認為該風險屬可控：(a)先決條件當中之第(ix)項條件僅受限於就本集團出售事項取得股東批准；(b)樂洋有限公司及Magical Profits Limited（合共持有本公司於最後實際可行日期已發行股本約51.04%）已各自向本公司作出不可撤回投票承諾，表示彼等將會就於股東特別大會上提呈批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案投贊成票。

完成

完成須待出售事項之全部先決條件獲達成或豁免（倘適用）後，於2018年9月28日或賣方與買方可能書面協定之其他日期落實，惟倘上文先決條件之第(viii)項條件於工作完成最後期限前未獲達成，則賣方可將完成日期延期至不遲於2018年11月28日。

保證

本公司已同意向買方保證賣方根據買賣協議履行彼等各自之所有義務，直至彼等之義務獲全部達成。本公司應賠償買方因任何違反義務而產生之損失、責任及費用，惟有關索償之總責任不得超過9.20億港元。

賣方2為本集團就該物業之發展項目之商業夥伴。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方2及其聯繫人士(i)獨立於本公司及其關連人士，及(ii)並無任何與本公司及其聯繫人士有關之業務或非業務關係、安排、諒解或計劃，於本節上文披露者除外。

買方建議將保證安排（包括由本公司向買方提供保證以支持賣方2）作為出售事項之組成部分。董事考慮到賣方2(i)為本集團就該物業之發展項目之商業夥伴；(ii)為該物業之財務投資者，且並不參與該物業之發展項目之管理及營運（尤其是，Wise Think已於2014年9月5日簽署一份授權書，委任金置為其真實及合法代理人，以處理與該物業之發展項目有關之所有事項）；及(iii)已與本公司建立長期關係，因此，董事會認為，為保障本集團出售事項之完成，由本公司向買方提供保證以支持賣方2將不可避免。就董事所盡悉，鑒於(i)賣方2並非在香港日常居住，在出現違約情況下對其提出索賠並強制執行均相對困難；及(ii)賣方2已是參與買賣協議之訂約方，須履行作為賣家之合約責任，如要求賣方2本人自行擔保其本人的合約責任則並無任何實際意義，而買方對賣方2履行買賣協議項下責任存有顧慮，故此要求本公司亦就賣方2履行買賣協議項下責任提供保證，作為出售事項之組成部分。鑒於以上所述及為保障本集團出售事項，本公司決定亦就賣方2履行買賣協議項下責任提供保證。基於上文，董事認為向買方提供保證以支持賣方2為一般商業條款，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

不可撤回投票承諾

於2018年5月14日，樂洋有限公司及Magical Profits Limited各自向本公司作出不可撤回投票承諾以支持本公司，據此，其將於遵守上市規則適用條文的前提下，於股東特別大會上就會上提呈批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案投贊成票。於最後實際可行日期，樂洋有限公司及Magical Profits Limited各實益擁有本公司17,429,664股及29,179,480股股份，分別佔本公司已發行股份之19.09%及31.95%，彼等合共持有本公司已發行股本約51.04%。

對本集團之財務影響及所得款項之用途

根據金置截至2017年9月30日止六個月期間之未經審核賬目，本集團預計於本集團出售事項完成後錄得估計收益約3.31億港元。估計收益約3.31億港元乃按以下項目之總和(i)本集團出售事項應佔代價（即6.90億港元）；及(ii)綜合收益約8,900萬港元，減去(iii)金置於2017年9月30日之經調整資產淨值約4.48億港元，包括(a)金置之未經審核資產淨值約2,900萬港元；(b)金置結欠本公司之股東貸款約2.47億港元；及(c)銀行借貸約1.72億港元計算得出。待確認之實際收益金額須視乎金置於2017年4月1日起直至完成日期期間之營運業績、有關本集團出售事項將產生之開支之確認及本公司核數師之審閱而定。

本集團出售事項之財務影響

盈利

根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假定完成於2016年4月1日落實，則本集團出售事項令截至2017年3月31日止年度於本集團出售事項後錄得溢利約2.418億港元，相比本集團出售事項前的年度虧損約2.438億港元。

資產及負債

根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假定完成於2017年9月30日落實，則本集團出售事項於2017年9月30日之影響如下：(i)持作出售發展物業金額減少約3.62億港元；(ii)貿易及其他應收款項金額減少約5,760萬港元；(iii)貿易及其他應付款項金額減少約1,320萬港元；(iv)應付稅項金額增加約5,390萬港元；及(v)有抵押銀行借貸金額減少約2.291億港元。

董事會函件

本集團擬將本集團出售事項所得款項淨額（除稅後及扣減其應佔開支）用作本集團之一般營運資金，用於適合本集團之發展戰略之新投資及一般企業用途，包括但不限於償還本集團之銀行貸款。

訂立買賣協議之理由及益處

本集團擬出售該物業之理由如下：

1. 鑒於近幾個月來香港物業價格續創新高，本集團出售事項為本集團提供變現其於該物業投資之良機；
2. 本集團出售事項有助提升現金流及改善本集團之流動資金及整體財務狀況；
3. 本集團擬將本集團出售事項所得款項淨額（除稅後及扣減其應佔開支）用作本集團之一般營運資金，用於適合本集團之發展戰略之新投資及一般企業用途，包括但不限於償還本集團之銀行貸款；及
4. 誠如上文「代價及付款條款」一節所披露，出售事項將整棟17層住宅大樓一次性交易出售，有助賣方節省時間及交易成本。

買賣協議之條款經訂約方公平磋商後釐定，且董事（包括獨立非執行董事）認為買賣協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於上市規則所載有關本集團出售事項之一項適用百分比率超過75%，根據上市規則第14章，本集團出售事項構成本公司之一項非常重大出售事項。因此，本集團出售事項須遵守申報、公告、通函及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東及彼等之緊密聯繫人士於本集團出售事項中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

買賣協議訂約方之資料

本集團之主要業務為物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務。

Delano Hills主要從事投資控股。

買方主要從事物業發展。

警告

出售事項須待本通函「買賣協議－先決條件」一節所載條件獲達成或豁免（倘適用）後，方告完成。因此，出售事項未必會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

股東特別大會

本公司謹訂於2018年6月13日（星期三）上午9時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准（其中包括）本集團出售事項，召開股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。

無論股東能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並於切實可行情況下盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記

為確認股東出席股東特別大會並在會上投票的資格，本公司將於2018年6月8日（星期五）至2018年6月13日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理本公司的股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須最遲於2018年6月7日（星期四）下午4時30分前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

董事會函件

建議

董事會認為，本集團出售事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成載於股東特別大會通告並將於股東特別大會上提呈以批准本集團出售事項及附帶事宜之普通決議案。

其他資料

敬希閣下同時垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
謝永超
謹啟

2018年5月24日

1. 本集團財務概要

以下載列本集團已公佈之中報及年報之財務資料詳情：

截至以下日期止六個月	中報之公佈日期	頁數
2017年9月30日	2017年12月21日	22 – 56

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1221/LTN20171221382_c.pdf

截至以下日期止年度	年報之公佈日期	頁數
2017年3月31日	2017年6月29日	69 – 173

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0629/LTN20170629280_c.pdf

2016年3月31日	2016年7月25日	60 – 161
------------	------------	----------

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0725/LTN20160725124_c.pdf

2015年3月31日	2015年7月22日	57 – 153
------------	------------	----------

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0722/LTN20150722097_c.pdf

2. 營運資金

董事經考慮到其可動用財務資源後認為，在並無不可預見之情況下，本集團將有足夠營運資金應付自本通函刊發日期起計12個月期間之需要。

3. 債務

於2018年3月31日，本集團有未償還銀行借款約11.52億港元，乃由本公司擔保並以本集團之若干物業作抵押。銀行借款由本集團之租賃物業、投資物業、持作出售發展物業、持作出售物業、人壽保單之按金及預付款，以及按公平值計入損益之金融資產作抵押，該等項目於2018年3月31日之賬面值分別約為7,600萬港元、16.49億港元、7.98億港元、1.10億港元、1,100萬港元及3,000萬港元。

除上述所披露者及集團內公司間之負債外，於2018年3月31日，本集團並無任何已授權或已產生但尚未發出、已發出但尚未償還或已同意發出之任何債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（正常貿易票據除外）或承兌信貸、債務證券、按揭、抵押、租約融資、租購承擔、保證、無保證、有擔保和無擔保的借款及債務或其他重大或然負債。

4. 本集團之財務及經營前景

如本公司截至2017年3月31日止年度之年報所述，本集團將繼續集中發展現有主要業務：(1)物業投資；(2)物業發展；(3)證券投資；及(4)貸款融資服務及其他潛在項目，期望為股東提供穩定回報及發展成果。

於香港，儘管政府增加新辣招冷卻樓市，惟對市場影響只是短暫。由於現時利息持續低企，加上近期土地拍賣成交價屢創新高，帶動大市氣氛，買家入市信心仍然強勁。鑒於市場氣氛利好，本集團將繼續致力銷售雋瓏的餘下單位，並預期2017年年底預售位於香港九龍喇沙利道6號的住宅物業發展項目。

此外，本集團將進一步拓展旗下主要業務並投放資源發展貸款融資業務。本集團預期該等業務仍將為本集團主要收入來源的一部分。

同時，本集團亦將維持嚴謹的財務政策及審慎現金流管理，以確保本集團有充足的流動資金，以作營運及現有和未來的投資。

董事相信，在動盪的經濟環境中，該等經營策略可讓本集團保持其競爭力及降低風險，從而確保本集團可持續增長。

5. 重大變動

據董事所知，自2017年3月31日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）起至最後實際可行日期（包括當日）止，本集團之財務或貿易狀況均無任何重大不利變化。



香港灣仔
告士打道128號
祥豐大廈14樓F室

2018年5月24日

永義國際集團有限公司
董事會

香港九龍長沙灣青山道481-483號
香港紗廠第6期A座7樓

敬啟者：

引言

以下載列吾等有關金置投資有限公司（「貴公司」或「於一項物業持有75%權益之公司」）及之歷史財務資料報告，列載於第II-4至第II-32頁，當中包括於2016年3月31日、2017年3月31日及2018年3月31日之財務狀況表，以及截至當時的每一年（「相關期間」）的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其重要會計政策，連同其附註（「歷史財務資料」）之報告。列載於第II-4至第II-32頁之歷史財務組成了此完整報告，以供載入永義國際集團有限公司（「Easyknit」）於2018年5月24日刊發（「通函」）有關Easyknit出售一間於一項物業持有75%權益之公司之非常重大出售事項。

董事對歷史財務資料責任

董事對歷史財務資料的編制負責，根據歷史財務信息附註II所載的編制及呈列基準以及董事認為有必要進行內部監控的方式作出真實而公平的反映，編制不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報的歷史財務資料。

申報會計師的責任

吾等之責任是對歷史財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的香港投資通函呈報委聘準則第200號「投資通函中的歷史財務資料之會計師報告」進行工作。這些準則要求吾等遵守道德規範，規劃及執行吾等之工作以對歷史財務資料，以合理確定此等歷史財務資料不存有重大錯誤陳述。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露之憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估歷史財務資料存有重大錯報風險，無論是由於欺詐還是錯誤。在進行風險評估時，申報會計師考慮該公司編制歷史財務資料相關的內部監控，以根據歷史財務資料附註II所載的編制及呈列基準真實而公平地呈列以設計適合於當時情況之程序，但不是為了表達對該公司內部控制有效性發表意見。吾等之工作還包括評估董事所採用的會計政策是否恰當以及會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據是充分和適當的，為吾等的意見提供了基礎。

意見

吾等認為，就申報會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註II所載之編制及呈列基準真實而公平地反映就貴公司於2016年、2017年及2018年3月31日的財務狀況以及相關期間的財務表現及現金流量。

報告事項基於「聯交所主板證券上市規則」及「公司（清盤及雜項條文）」條例

調整

歷史財務資料是根據第II-11頁所定義之歷史財務報表進行了必要的調整後所陳述。

股息

根據歷史財務資料附註14，指出 貴公司並無於相關期間派發任何股息。

華恩會計師事務所有限公司

執業會計師

吳麗文

執業證書編號P03518

謹啟

香港

2018年5月24日

I. 歷史財務資料

損益及其他全面收益表

	附註	2018 港元	2017 港元	2016 港元
營業額	8	—	—	—
其他收入		1,937,561	782,579	147,484
一般及營運開支		(482,915)	(424,583)	(240,966)
分銷和銷售費用		(3,987,346)	—	—
融資成本	9	<u>(1,937,561)</u>	<u>(736,760)</u>	<u>(694,136)</u>
稅前虧損	10	(4,470,261)	(378,764)	(787,618)
稅項	12	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
本年淨虧損及全面支出		<u><u>(4,470,261)</u></u>	<u><u>(378,764)</u></u>	<u><u>(787,618)</u></u>
每股基本虧損	13	<u><u>(4,470,261)</u></u>	<u><u>(378,764)</u></u>	<u><u>(787,618)</u></u>

財務狀況表

	附註	2018 港元	2017 港元	2016 港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	—	559,696	702,597
非流動資產總計		—	559,696	702,597
流動資產				
持作出售發展物業	16	508,836,746	409,191,080	195,675,538
其他應收款項	17	81,996,636	51,839,286	25,306,661
應收同系附屬公司款項	18	434,564	—	—
應收直接控股公司款項	18	52,838	—	—
銀行結餘		83,836	18,598	151,438
流動資產總計		591,404,620	461,048,964	221,133,637
流動負債				
貿易和其他應付款項		(15,317,912)	(10,680,961)	(4,650,896)
應付最終控股公司款項	19	(248,300,423)	—	(118,202,947)
有抵押銀行借貸	20	(299,392,151)	—	—
流動負債總計		(563,010,486)	(10,680,961)	(122,853,843)
流動資產淨額		28,394,134	450,368,003	98,279,794
資產總額減流動負債		28,394,134	450,927,699	98,982,391

財務狀況表(續)

	附註	2018 港元	2017 港元	2016 港元
非流動負債				
應付最終控股公司款項	19	–	(214,384,343)	–
有抵押銀行借貸	20	–	(206,235,603)	(99,818,795)
非流動負債總計		–	(420,619,946)	(99,818,795)
淨資產／(負債)		<u>28,394,134</u>	<u>30,307,753</u>	<u>(836,404)</u>
權益／(資產不足)				
股本	21	1	1	1
其他儲備		34,079,563	31,522,921	–
累計虧損		(5,685,430)	(1,215,169)	(836,405)
權益總額／(資產不足)		<u>28,394,134</u>	<u>30,307,753</u>	<u>(836,404)</u>

權益變動表

	股本 港元	其他儲備 港元	累計虧損 港元	總計 港元
於2015年4月1日	1	–	(48,787)	(48,786)
本年淨虧損及全面支出	–	–	(787,618)	(787,618)
於2016年3月31日及 2016年4月1日	1	–	(836,405)	(836,404)
本年淨虧損及全面支出	–	–	(378,764)	(378,764)
初始確認時應付 最終控股公司款項之 公平值調整	–	31,522,921	–	31,522,921
於2017年3月31日及 2017年4月1日	1	31,522,921	(1,215,169)	30,307,753
本年淨虧損及全面支出	–	–	(4,470,261)	(4,470,261)
初始確認時應付 最終控股公司款項之 公平值調整	–	2,556,642	–	2,556,642
於2018年3月31日	<u>1</u>	<u>34,079,563</u>	<u>(5,685,430)</u>	<u>28,394,134</u>

其他儲備指初始確認時應付最終控股公司款項的公允價值調整，即現值與收到最終控股公司款總額之間的差額。

現金流量表

	附註	2018 港元	2017 港元	2016 港元
來自經營活動之現金流量				
稅前虧損		(4,470,261)	(378,764)	(787,618)
經調整：				
利息收入		(1,937,561)	(782,579)	(147,484)
物業、廠房及設備之折舊	10	130,993	142,901	11,908
利息開支	9	1,937,561	736,760	694,136
營運資金變動前之				
經營現金流量		(4,339,268)	(281,682)	(229,058)
持作出售發展物業增加		(79,277,915)	(202,813,260)	(25,096,822)
其他應收款項增加		(30,132,542)	(26,508,443)	(25,306,661)
貿易和其他應付款項增加		4,559,162	5,933,337	4,156,646
應收同系附屬公司款項增加		(5,861)	–	–
應收直接控股公司增加		(52,838)	–	–
用於自經營活動之現金淨額		<u>(109,249,262)</u>	<u>(223,670,048)</u>	<u>(46,475,895)</u>
來自投資活動之現金流量				
利息收入		1,912,753	758,397	147,484
購入物業、廠房及 設備項目的付款		<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(714,505)</u>
來自／(用於)投資活動之 現金淨額		<u>1,912,753</u>	<u>758,397</u>	<u>(567,021)</u>

現金流量表(續)

	附註	2018 港元	2017 港元	2016 港元
來自融資活動之現金流量				
來自最終控股公司		84,350,600	119,812,399	18,210,400
籌集銀行借貸		92,739,740	106,000,000	99,818,795
已付利息		(7,388,593)	(3,033,588)	(694,136)
償還最終控股公司		(62,300,000)	—	(70,230,000)
來自融資活動之現金淨額		<u>107,401,747</u>	<u>222,778,811</u>	<u>47,105,059</u>
現金及等同現金				
增加／(減少)淨額		65,238	(132,840)	62,143
年初現金及等同現金		<u>18,598</u>	<u>151,438</u>	<u>89,295</u>
年末現金及等同現金		<u><u>83,836</u></u>	<u><u>18,598</u></u>	<u><u>151,438</u></u>
現金和現金等價物的 結餘分析				
銀行結餘		<u><u>83,836</u></u>	<u><u>18,598</u></u>	<u><u>151,438</u></u>

II. 歷史財務資料附註

1. 一般資料

金置投資有限公司（「本公司」或「**Gold Asset**」）是一間於香港註冊成立的私人有限公司。現有**Gold Asset**的直接控股公司是**Delano Hills Limited**「**Delano Hills**」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。**Delano Hills**為永義國際集團有限公司（「**Easyknit**」），在百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司主板上市）之全資附屬公司。董事認為本公司的最終控股公司為**Easyknit**。

本公司註冊辦事處地址及主要營業地點地址已於2018年1月29日遷至香港九龍長沙灣道833號長沙灣廣場1座5樓506B室。

本公司主要從事物業發展。**Wise Think Global Limited**（「**Wise Think**」）（一間於英屬處女群島註冊成立之公司）由**PARK Gi Youn**女士（「賣方2」）全資擁有，其主要從事物業發展。

根據本公司與**Wise Think**之間訂立的發展協議（作為補充），位於九龍何文田喇沙利道的物業（稱為九龍內地段第2320號）「該物業」分別歸屬於本公司和**Wise Think**分別為75%和25%。本公司和**Wise Think**統稱「出售公司」。該物業目前正在開發中。

根據以下訂約方於2018年3月16日成立之買賣協議（「買賣協議」）：

- **Delano Hills**與賣方2（統稱「賣方」）；
- 敏碩有限公司（「買方」，一間於英屬處女群島註冊成立之公司）；與
- **Easyknit**

賣方已有條件同意出售各出售公司之全部已發行股本（「銷售股份」），與賣方2已有條件同意出售出售公司於**Easyknit**及賣方2之到期及欠付股東貸款（「銷售貸款」），而買方已有條件同意按調整經審核完成賬目所示之資產淨值後之初步代價金額（定義見下文）購買銷售股份及銷售貸款。

初始代價應為協定物業價值（定義如下）的金額，並按照備考完成賬目中所示的資產淨值予以調整。

協定物業價值按：

- (i) 該物業之總實用面積（由一名獲授權人士於發出該物業之入伙紙及合約完成證明書（倘適用）後證明）乘以每平方米28,034港元之協定價格，或
- (ii) 9.20億港元計算（以兩者之較低者為準）。

根據買賣協議所有先決條件，出售事項預期於2018年9月28日或賣方與買方可能書面協定之其他日期完成，惟賣方可延遲完成日期不晚於2018年11月28日。

2. 編制歷史財務資料的基礎

本報告中的歷史財務資料乃根據本公司截至2016年及2017年3月31日止年度各年的經審核財務報表（「過往刊發財務報表」）及本公司截至2018年3月31日止年度的未經審核管理賬目。過往刊發之財務報表已根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（「香港會計師公會」）（「歷史財務報告」）由德勤會計師事務所審核。

歷史財務資料乃以港元（「港元」）呈列，與本公司的功能貨幣相同，除另有指明外，所有數值都舍入至最接近港元值。

3. 應用新的和修訂的香港財務報告準則

本公司已就歷史財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則，並適用於本公司。

香港會計準則第7號（修訂本） 披露主動性

修正案的性質和影響如下：

香港會計準則第7號（修訂本）要求實體作出披露，使財務報表使用者能夠評估融資活動產生的負債變動，包括現金流量變動及非現金變動。該等修訂已導致歷史財務資料附註23(b)作出額外披露。

本公司並無提早應用下列已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約及相關修定收益 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2012年至 2014年週期的年度改善 ¹ 以股份為基礎的支付交易的 分類及計量 ¹
香港財務報告準則第2號 （修訂本）	
香港財務報告準則第4號 （修訂本）	於香港財務報告準則第4號「保險合約」 應用香港財務報告準則第9號 ¹ 具有負補償之預付款項特性 ²
香港財務報告準則第9號 （修訂本）	
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 （修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注入 ⁴
香港會計準則第28號（修訂本）	聯營公司及合資企業長期投資 ²
香港會計準則第40號（修訂本）	投資物業轉讓 ¹
香港（國際財務報告解釋委員會） —解釋公告第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港（國際財務報告解釋委員會） —解釋公告第23號	處理不確定性之所得稅 ²

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於待確定日期或之後開始的年度期間生效。

本公司正在評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則於初始應用期間的影響。但是，在詳細審查完成之前提供合理的效果估計是不切實際的。

4. 重要會計政策

歷史財務資料乃按歷史成本基準及根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則及香港公司條例（第622章）編制。

歷史成本一般以換取貨品及服務之公平值代價為根據。

公平值指於計量日市場參與者之間進行有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格，無論該價格是否可直接觀察或使用其他估值技術估計。在估算一項資產或負債的公平值時，本公司會考量資產或負債特點，倘於計量日期市場參與者在釐定價格時將該資產或負債特點納入考量。該等歷史財務資料內計量及／或披露的公平值均根據該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號（「股份支付款項」）範圍內之以股份支付款項之交易、香港會計準則第17號（「租賃」）範圍內之租賃交易除外，及計量與公平值存在若干相似之處但並非公平值，例如香港會計準則第2號（「存貨」）之可變現淨值或香港會計準則第36號（「資產減值」）之使用價值。

非金融資產之公平值計量乃考慮市場參與者透過最有效及最合適使用該資產或透過銷售其至最有效及最合適使用該資產之另一市場參與者以獲得經濟效益之能力。

此外，就財務報告而言，根據公平值計量輸入之可觀察程度及輸入對整體公平值計量之重要性，公平值計量可分類為第1級、第2級或第3級，載述如下：

- 第1級輸入指實體於計量日可識別的資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第2級輸入指除包括在第1級計入之報價外，可直接或間接觀察的資產或負債；及
- 第3級輸入指資產或負債的不可觀察輸入。

主要會計政策載列如下：

收益確認

如下文所載，收益會被確認當收益之金額能可靠地計量；當涉及交易之未來經濟效益可能流入本公司及有關本公司各項業務之特定條件附合時。

當經濟效益可能流入本公司及收入金額能可靠地計量時會確認金融資產之利息收入。利息收入乃參考尚未償還之本金及當時適用實際利率按時間基準計提，實際利率乃指將估計未來收取之現金按金融資產預計可用年期折現至該資產於初次確認時之賬面淨值之利率。

借貸成本

因收購、建築或製造合資格資產等需要一段時間才可投入使用或出售之資產而直接產生之借貸成本，加上為該等資產之成本，直至該等資產可投入使用或出售時。從特定借貸所得款項（將作為合資格資產開支）之短暫投資賺取之投資收入，於符合資本化之借貸成本內扣減。

所有其他借貸成本在產生期間於損益中確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備，乃按成本扣減其後之累計折舊及累計減值虧損（如有）於財務狀況表列賬。

確認折舊以撇銷物業、廠房及設備之成本於其估計可使用年期，使用直線法。估計可使用年期，剩餘價值及折舊方法於相關期間期末審閱，並按預期基準將任何估計轉變之影響列賬。

一項物業、廠房及設備於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟效益時取消確認。出售棄用一項物業、廠房及設備時所產生之任何收益或虧損乃以所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算及於損益確認。

持作出售發展物業

持作出售發展物業分類為流動資產並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

有關發展物業之成本，包括購入發展物業之成本及發展成本，予以資本化及包括在持作發展物業，直至完成發展為止。

金融工具

於本公司成為工具合約條文之訂約方時確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初次按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外）而直接產生之交易成本於初次確認時金融資產或金融負債之公平值加入或扣除（按適用者）。因購入按公平值計入損益之金融資產而直接產生之交易成本即時於損益中確認。

金融資產

本公司的金融資產分為貸款和應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的，並於初次確認時釐定。所有常規買賣之金融資產以交易日期基準確認或取消確認。常規買賣乃指按市場規則或慣例所訂立之時間內進行需交付資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產的攤銷成本以及分配利息收入於相關期間之方法。實際利率是可準確透過金融資產的預計可用年期或（倘適用）在較短期間內對估計未來現金收入（包括所支付或收取能構成整體實際利率的所有費用及點子、交易成本及其他溢價或折價）折算至初次確認時之賬面淨值的利率。

債務工具之利息收入乃按實際利率法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為固定或可釐定付款之非衍生金融資產，沒有於活躍市場報價。於初次確認後，貸款及應收款項（包括其他應收款項及銀行結餘）均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損（見金融資產減值之會計政策如下）。

金融資產減值

金融資產於相關期間末評估是否出現減值跡象。金融資產於初次確認後，如出現一項或多項事件顯示金融資產出現減值之客觀證據，代表金融資產之估計未來現金流量已受到影響，金融資產需考慮減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 違約，如不履行或拖欠利息或本金支付；或
- 借款人可能進行破產或財務重組；或
- 因財務困難引致金融資產之活躍市場消失。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按資產之賬面值與金融資產之原本實際利率折算之估計未來現金流量現值之差額計量。

所有金融資產之賬面值通過金融資產之減值虧損而直接減少。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，如於往後期間，減值虧損金額減少及有關減少可客觀地聯繫到已確認減值虧損後所發生的事件，則過往確認的減值虧損於損益中撥回，惟有關資產於撥回減值當日的賬面值不得超逾沒有確認減值下之攤銷成本。

金融負債及股本工具

本公司發行之債項及股本工具按所訂立之合約安排性質及金融負債及股本工具之定義而分類為金融負債或股本工具。

股本工具

股本工具為於扣除其所有負債後仍證明本公司之資產有剩餘權益之任何合約。由本公司發行之股本工具按收取之所得款項（扣除直接發行成本）確認。

金融負債

金融負債（包括貿易及其他應付款項、應付最終控股公司款項及有抵押銀行借貸）於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本以及分配利息開支於相關期間的方法。實際利率是可準確透過金融負債的預計年期或（倘適用）較短期間內對估計未來現金付款（包括所有已付或已收並構成實際利率整體之費用及點子、交易成本及其他溢價或折價）折算至負債於初次確認時之賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

取消確認

當從資產收取現金流量之權利已到期時或，金融資產已轉讓及本公司已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則取消確認金融資產。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於其他全面收益確認之累計收益或虧損之總和之差額乃於損益中確認。

當於本公司之責任獲解除、取消或到期時，金融負債乃予以取消確認。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

減值

於相關期間結束時，本公司審閱其有形資產的賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損的程度（如有）。

可收回金額為公平值減出售成本及使用價值之較高者。評估使用價值時，乃使用能反映現行市場所評估金錢之時間價值之稅前貼現率折算至其現在價值，而該資產之預計未來現金流量則未有調整其特定風險。

倘一項資產之估計可收回金額低於其賬面值，則該資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損隨即確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，該項資產之賬面值將增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過倘若該資產於過往年度並無確認減值虧損所釐定之賬面值。減值虧損撥回隨即於損益內確認。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表中所呈報之溢利不同，此乃由於在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支及無須課稅或不獲扣稅之項目。本公司之當期稅項採用於相關期間結束時已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項為就財務報表資產及負債賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之臨時差額而確認之稅項。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產一般會確認所有可扣減臨時差額而僅以可能出現之可利用臨時差額扣稅的應課稅溢利為限。

遞延稅項資產之賬面值於相關期間結束時作出檢討，並作出調減直至沒有可能有足夠應課稅溢利以恢復全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債乃以預期於清還負債或變現資產時之稅率計量，並根據於相關期間結束時已頒佈或實質頒佈之稅率（及稅務法例）為基準。

遞延稅項負債及資產之計量乃反映本公司預計於相關期間結束時，收回資產或清還負債賬面值後之稅項結果。

流動及遞延稅項於損益中確認，惟項目於其他全面收益或直接於權益中確認者除外，相關之流動及遞延稅項亦需分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

關連人士

在下列情況下，一方被認為與公司有關：

(a) 該方為一名人士或該名人士之直系親屬，而該名人士：

- (i) 對本公司擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本公司擁有重大影響力；或
- (iii) 為本公司或本公司母公司之主要管理人員；

或

(b) 該方是適用下列任何條件的實體：

- (i) 該實體及本公司為同一集團之成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或為另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
- (iii) 該實體及本公司均為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一實體為一第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本公司或與本公司有關連之實體之僱員利益而設之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人土控制或共同控制；
- (vii) (a) (i)所識別人土對該實體行使重大影響力，或為該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員；及

(viii) 該實體或其所屬集團的任何成員向本公司或本公司母公司提供關鍵管理人員服務。

5. 主要會計判斷及不確定估計之主要來源

在應用附註4所述之本公司會計政策時，董事須就無法來自其他來源清楚得悉資產及負債之賬面值而作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及其他相關因素。實際結果可能有異於此等估計。

就估計及相關假設而作出持續檢討。如會計估計之修改僅影響該期間，修改將於修改估計之期間確認，如修改影響本期間及未來期間，則於修改期間及未來期間確認。

不確定估計之主要來源

以下為有關未來之主要假設，以及於相關期間結束時之其他不確定估計之主要來源，該等估計存在可能導致有關資產及負債之賬面值於下一個財政年度出現重大調整之重大風險。

釐定持作出售發展物業之可變現淨值

管理層定期審閱本公司於香港之持作出售發展物業其於2016年、2017年及2018年3月31日之總金額分別為195,675,538港元、409,191,080港元及508,836,746港元，乃參考現時市場環境之事件或情況轉變顯示該資產之賬面值或會超過其可變現淨值。當其可變現淨值低於成本時，估計不可收回金額之適用減值於損益中確認。可變現淨值估計乃根據最佳現有資料及參考獨立合資格專業地產估值師（與本公司沒有關連）所作估值而釐定。實際變現金額或會與估計有差異，致使持作出售發展物業之可變現淨值減少或增加及可能需要作出額外減值或撥回過往已確認之減值。於相關期間內並無就發展待售物業撤減於損益內確認。

6. 資本管理

為確保本公司可繼續持續經營，本公司對其資本實行管理，透過使債項及股本結餘達致最佳平衡而為股東爭取得最高回報。本公司之整體策略於相關期間維持不變。

本公司的資本結構包括淨債務，其中包括分別附註19及20所披露的應付最終控股公司款項及有抵押銀行借款，現金及現金等價物以及本公司擁有人應佔權益。

董事定期檢討資本架構。作為檢討的一部分，董事考慮資本成本及資本的相關風險。根據董事的建議，本公司將透過發行新股份及籌集銀行借貸，以平衡整體資本架構。

7. 金融工具

金融工具之類別

	2018 港元	2017 港元	2016 港元
金融資產			
貸款及應收款項 (包括現金及等同現金)			
其他應收款項	81,601,935	51,741,250	25,241,250
應收同系附屬公司款項	434,564	-	-
應收直接控股公司款項	52,838	-	-
銀行結餘	83,836	18,598	151,438
	<u>82,173,173</u>	<u>51,759,848</u>	<u>25,392,688</u>
金融負債			
按攤銷成本			
貿易及其他應付款項	15,239,912	5,110,961	4,560,896
應付最終控股公司款項	248,300,423	214,384,343	118,202,947
有抵押銀行借貸	299,392,151	206,235,603	99,818,795
	<u>562,932,486</u>	<u>425,730,907</u>	<u>222,582,638</u>

財務風險管理目標及政策

本公司的主要金融工具包括其他應收款項、應收同系附屬公司款項及應收直接控股公司款項、銀行結餘、貿易及其他應付款項、應付最終控股公司款項及有抵押銀行借貸。該等金融工具之詳情已披露於相關附註內。而該等金融工具涉及之風險以及降低該等風險之政策則載列如下。管理層管理及監察該等風險以確保適時及有效地採取適當措施。

市場風險

利率風險

本公司面臨浮息銀行借款的現金流量利率風險（詳見附註20）。本公司並未使用任何衍生工具合約對沖該等利率風險，但管理層監察利率風險，並將於預期重大利率風險時考慮採取其他必要措施。

本公司於金融負債之利率風險已於本附註之流動資金風險管理一節內詳述。本公司之現金流量利率風險主要集中於與銀行借貸之香港銀行同業拆息波動。

敏感度分析

以下之敏感度分析乃基於若浮息銀行借貸之利率風險計算。編製本分析乃假設此等於相關期間結束時之結餘於全年度存在。50個基準點增加或減少代表管理層評估利率之可能合理變動。倘利率高於或低於50個基準點而所有其他因素維持不變，本公司於截至2016年、2017年及2018年3月31日止年度之虧損將分別增加或減少約499,000港元、1,031,000港元及1,497,000港元。

銀行結餘不包括在敏感度分析內因本公司管理層認為利率之波動並不重大。

管理層認為，該敏感度分析並不能代表潛在利率風險，因相關期間結束時風險不能反映相關期間風險。

信貸風險

倘對方未能履行於2016年、2017年及2018年3月31日有關各類已確認金融資產之責任，則本公司所承受之最高信貸風險為財務狀況表所列之該等資產之賬面值。

由於本公司的其他應收款項於2016年、2017年及2018年3月31日分別為25,241,250港元，51,741,250港元及81,601,935港元，本公司信貸風險來自單一債務人。為減低信貸風險，董事會持續監察風險水平，以確保及時採取跟進行動及／或糾正措施以降低風險甚至收回逾期債務。此外，管理層已按不可收回金額檢討各項債務的可收回金額。就此而言，董事認為本公司對其他應收款項的信貸風險大幅降低。

銀行結餘所承受的信貸風險被認為是最小的，因為這些金額與信用評級良好的銀行有關。

流動資金風險

本公司依賴最終控股公司作為流動資金的重要來源。

下表詳列本公司之金融負債之剩餘合約到期期限。就非衍生金融負債而言，該表乃按本公司可被要求付款的最早到期日的金融負債未折現現金流量列示。該表包括利息和本金現金流量。

流動資金和利率風險表

	加權平均 實際利率 %	見票即付或 少於3個月 港元	3個月至1年 港元	1至5年 港元	未折現現金 流量總額 港元	於3月31日之 賬面值 港元
2018						
非衍生金融負債						
貿易和其他應付款項		8,414,912	6,825,000	–	15,239,912	15,239,912
應付最終控股公司款項	6.00	–	260,065,946	–	260,065,946	248,300,423
有抵押銀行借貸	3.44	2,569,821	305,437,417	–	308,007,238	299,392,151
		<u>10,984,733</u>	<u>572,328,363</u>	<u>–</u>	<u>583,313,096</u>	<u>562,932,486</u>

	加權平均 實際利率 %	見票即付或 少於3個月 港元	3個月至1年 港元	1至5年 港元	未折現現金 流量總額 港元	於3月31日之 賬面值 港元
2017						
非衍生金融負債						
貿易和其他應付款項		5,110,961	–	–	5,110,961	5,110,961
應付最終控股公司款項	6.00	–	–	238,015,346	238,015,346	214,384,343
有抵押銀行借貸	3.09	1,594,976	4,802,457	211,784,984	218,182,417	206,235,603
		<u>6,705,937</u>	<u>4,802,457</u>	<u>449,800,330</u>	<u>461,308,724</u>	<u>425,730,907</u>
2016						
非衍生金融負債						
貿易和其他應付款項		4,560,896	–	–	4,560,896	4,560,896
應付最終控股公司款項	–	118,202,947	–	–	118,202,947	118,202,947
有抵押銀行借貸	2.88	–	–	108,203,392	108,203,392	99,818,795
		<u>122,763,843</u>	<u>–</u>	<u>108,203,392</u>	<u>230,967,235</u>	<u>222,582,638</u>

公平值

金融資產和金融負債的公允價值根據公認的基於折現現金流量分析的定價模型確定。

董事認為，財務報表中按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

8. 營業額

本公司於相關期間並無產生任何營業額。

9. 融資成本

	2018 港元	2017 港元	2016 港元
銀行借貸之利息	7,883,190	3,547,124	694,136
推定應付最終控股公司 款項的利息	<u>14,422,122</u>	<u>7,891,918</u>	<u>—</u>
	22,305,312	11,439,042	694,136
減：於合資格資產資本化之 金額	<u>(20,367,751)</u>	<u>(10,702,282)</u>	<u>—</u>
	<u><u>1,937,561</u></u>	<u><u>736,760</u></u>	<u><u>694,136</u></u>

於截至2016年、2017年及2018年3月31日止年度各年，資本化借貸成本產生於一般銀行借貸，並按年末分別按年利率3.09%及3.44%合格的資產。

10. 稅前虧損

本公司之稅前虧損已扣除／（計入）：

	2018 港元	2017 港元	2016 港元
審計師的報酬			
— 當前	50,000	62,000	60,000
— 過往年度的撥備／ （超額撥備）	(12,000)	2,000	45,000
物業、廠房及設備之折舊	130,993	142,901	11,908
利息收入	<u>(1,937,561)</u>	<u>(782,579)</u>	<u>(147,484)</u>

11. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員

(i) 董事酬金

截至2016年、2017年及2018年3月31日止年度各年，本公司僅有2名董事。

在相關期間並無向該等董事支付任何酬金，且於相關期間並無董事豁免任何酬金。

(ii) 員工報酬

本公司概無任何僱員，因此於相關期間並無向任何僱員支付任何酬金。

12. 稅項

由於本公司於相關期間並無應課稅溢利，故並無就財務報表作出香港利得稅撥備。

相關期間的稅項可與對照損益及其他全面收益表的結果對賬如下：

	2018 港元	2017 港元	2016 港元
稅前虧損	<u>(4,470,261)</u>	<u>(378,764)</u>	<u>(787,618)</u>
按香港利得稅稅率16.5%	(737,593)	(62,496)	(129,957)
不獲扣稅開支之稅項影響	-	-	1,965
未確認稅項虧損之稅項影響	668,350	48,820	212,875
其他	<u>69,243</u>	<u>13,676</u>	<u>(84,883)</u>
本年度稅項開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於2016年、2017年及2018年3月31日，本公司分別有未動用稅項虧損約1,336,000港元、1,632,000港元及5,682,000港元可供抵銷未來溢利。稅收損失可以無限期地結轉。由於未來利潤流的不可預測性，未就此類稅務虧損確認遞延稅。

13. 每股基本虧損

由於於相關期間僅有一股普通股已發行，每股基本虧損相等於相關期間的虧損淨額。

在相關期間並無潛在攤薄股份存在。

14. 股息

本公司並無就相關期間派付任何股息。

15. 物業、廠房及設備

	汽車 港元
成本	
於2015年4月1日	—
添置	714,505
	<hr/>
於2016年及2017年3月31日及2017年4月1日	714,505
出售	(714,505)
	<hr/>
於2018年3月31日	—
	<hr/>
累計折舊	
於2015年4月1日	—
本年度撥備	11,908
	<hr/>
於2016年3月31日及2016年4月1日	11,908
本年度撥備	142,901
	<hr/>
於2017年3月31日及2017年4月1日	154,809
本年度撥備	130,993
出售時撇銷	(285,802)
	<hr/>
於2018年3月31日	—
	<hr/>
賬面值	
於2018年3月31日	—
	<hr/> <hr/>
於2017年3月31日	559,696
	<hr/> <hr/>
於2016年3月31日	702,597
	<hr/> <hr/>

汽車是以直線法根據其可使用年期以五年計算折舊。

16. 持作出售發展物業

本公司之持作出售發展物業乃位於香港。

於2018年3月31日，本公司之持作出售發展物業之全部金額預期於相關期間末後十二個月內完成。

於2018年、2017年及2016年3月31日，本公司已就持作出售發展物業進行可變現淨值評估，參考與本公司無關連之獨立合資格專業物業估值師行之估值。該等估值乃根據剩餘估值法或市場方法得出。由於持作發展物業之可變現淨值高於其於相關期間末之賬面值，本公司董事認為該等物業無需考慮減值。

17. 其他應收款項

	2018	2017	2016
	港元	港元	港元
來自共同合作方之可收回金額 (附註)	81,601,935	51,741,250	25,241,250
其他	394,701	98,036	65,411
	<u>81,996,636</u>	<u>51,839,286</u>	<u>25,306,661</u>

附註：根據一項有關物業重建項目之共同合作安排條款，本公司及其他共同合作方各自同意按照各方同意之比例支付及分擔項目之重建成本。其他共同合作方承諾會應本公司要求即時提供資金。來自共同合作方之可收回金額乃為其他共同合作方按照各方同意比例需要支付及分擔而本公司並未要求支付之重建成本。

18. 應收同系附屬公司款項及直接控股公司款項

根據香港「公司條例」第383(1)(d)條披露的應收同系附屬公司及直接控股公司款項詳情如下：

	於2018年 3月31日 結餘 港元	在一年中 未償還的 最高金額 港元	於2017年 3月31日 結餘 港元
<i>同系附屬公司的名稱</i>			
佳德管理有限公司	434,564	434,564	—
<i>直屬控股公司的名稱</i>			
Delano Hills Limited	<u>52,838</u>	<u>52,838</u>	<u>—</u>

應收同系附屬公司及直接控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

19. 應付最終控股公司款項

	2018 港元	2017 港元	2016 港元
<i>在財務報表中顯示為：</i>			
流動負債	248,300,423	—	118,202,947
非流動負債	<u>—</u>	<u>214,384,343</u>	<u>—</u>
	<u>248,300,423</u>	<u>214,384,343</u>	<u>118,202,947</u>

該款項為無抵押、免息及按要求償還。銀行借款於本公司與銀行簽署的協議中規定於2019年一月償還後償還。

22. 資產抵押

於2016年、2017年及2018年3月31日，賬面總值分別為195,675,538港元、409,191,080港元及508,836,746港元的本公司持作發展銷售物業已抵押予一間銀行，以取得授予本公司的信貸融資。此外，該等銀行亦已承諾有關持作發展待售物業的未來銷售所得款項及租金已抵押。

23. 現金流量表的附註

(a) 主要非現金交易

於2018年3月1日，本公司將汽車出售予同系附屬公司，代價為428,703港元，該款項已與同系附屬公司結算。

(b) 融資活動產生的負債調節調節表

	有抵押 銀行借貸 港元	應付最終 控股公司款項 港元
於2015年4月1日	–	170,222,547
融資現金流量變化		
來自最終控股公司	–	18,210,400
籌集銀行借貸	99,818,795	–
償還最終控股公司	–	(70,230,000)
於2016年3月31日	99,818,795	118,202,947
於2016年4月1日	99,818,795	118,202,947
融資現金流量變化		
來自最終控股公司	–	119,812,399
籌集銀行借貸	106,000,000	–
其他變化		
貸款交易費用資本化處於 發展中物業的攤銷	416,808	–
應付最終控股公司款項之 公平值調整	–	(23,631,003)

	有抵押 銀行借貸 港元	應付最終 控股公司款項 港元
於2017年3月31日	206,235,603	214,384,343
於2017年4月1日		
融資現金流量變化		
來自最終控股公司	–	84,350,600
籌集銀行借貸	92,739,740	–
償還最終控股公司	–	(62,300,000)
其他變化		
貸款交易費用資本化處於 發展中物業的攤銷	416,808	–
應付最終控股公司款項之 公平值調整	–	11,865,480
	<u>299,392,151</u>	<u>248,300,423</u>
於2018年3月31日		

24. 關聯方交易

於相關期間，本公司與若干關聯方訂立以下交易：

	2018 港元	2017 港元	2016 港元
推定應付最終控股公司 款項的利息	14,422,122	7,891,918	–
向同系附屬公司以賬面淨值 出售物業、廠房及設備	428,703	–	–
向同系附屬公司付租賃費用	<u>1,090,452</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

25. 相關期間後的事件

截至本報告日期，並無就2017年3月31日後任何期間編制經審核財務報表。

A. 餘下集團未經審核備考財務資料**緒言**

以下為作說明用途的餘下集團未經審核備考財務資料（統稱為「未經審核備考財務資料」），乃按照下文附註所載的基準編製，以說明假設集團出售事項已於2017年9月30日完成對於2017年9月30日未經審核備考簡明綜合財務狀況表；或假設集團出售事項已於2016年4月1日完成對截至2017年3月31日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及截至2017年3月31日止年度的未經審核備考綜合現金流量表所帶來的影響，經作出與有事實支持及與集團出售事項有關的備考調整（誠如下述附註所解釋）。

餘下集團的未經審核備考財務資料僅供說明用途，由於其假設性質，未必能夠真實反映(i)假設集團出售事項已於2017年9月30日完成的情況下於2017年9月30日的簡明綜合財務狀況表，及(ii)假設集團出售事項已於2016年4月1日完成的情況下截至2017年3月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表及截至2017年3月31日止年度的綜合現金流量表；或於未來任何日期。

餘下集團未經審核備考簡明綜合財務狀況表

	本集團於	備考調整					餘下集團
	2017年9月30日						備考總額
	千港元 (未經審核) (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元 (未經審核)
非流動資產							
物業、廠房及設備	90,978	(488)	-	-	-	-	90,490
投資物業	1,661,000	-	-	-	-	-	1,661,000
聯營公司權益	511,025	-	-	-	-	-	511,025
可供出售投資	87,609	-	-	-	-	-	87,609
可換股票據	69,676	-	-	-	-	-	69,676
可換股票據之衍生成份	17,068	-	-	-	-	-	17,068
應收貸款	50,890	-	-	-	-	-	50,890
無形資產	500	-	-	-	-	-	500
法定按金	205	-	-	-	-	-	205
人壽保單之按金及預付款	10,138	-	-	-	-	-	10,138
	<u>2,499,089</u>	<u>(488)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,498,601</u>
流動資產							
持作出售發展物業	722,340	(466,190)	-	103,817	-	-	359,967
收購持作出售發展物業之 已付按金及預付款	11,495	-	-	-	-	-	11,495
持作出售物業	194,803	-	-	-	-	-	194,803
持作買賣投資	179,242	-	-	-	-	-	179,242
貿易及其他應收款項	151,667	(57,643)	-	-	-	-	94,024
應收貸款	249,307	-	-	-	-	-	249,307
按公平值計入損益之金融資產	68,293	-	-	-	-	-	68,293
銀行結餘及現金	158,235	(220)	(172,224)	676,634	-	(1,030)	661,395
	<u>1,735,382</u>	<u>(524,053)</u>	<u>(172,224)</u>	<u>780,451</u>	<u>-</u>	<u>(1,030)</u>	<u>1,818,526</u>

	本集團於 2017年9月30日						餘下集團 備考總額
	千港元 (未經審核) (附註1)	備考調整					千港元 (未經審核)
		千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	
流動負債							
貿易及其他應付款項	81,893	(13,209)	-	-	-	-	68,684
應付稅項	33,135	-	-	-	53,877	-	87,012
有抵押銀行借貸	282,595	-	-	-	-	-	282,595
	<u>397,623</u>	<u>(13,209)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53,877</u>	<u>-</u>	<u>438,291</u>
流動資產淨額	<u>1,337,759</u>	<u>(510,844)</u>	<u>(172,224)</u>	<u>780,451</u>	<u>(53,877)</u>	<u>(1,030)</u>	<u>1,380,235</u>
資產總額減流動負債	<u>3,836,848</u>	<u>(511,332)</u>	<u>(172,224)</u>	<u>780,451</u>	<u>(53,877)</u>	<u>(1,030)</u>	<u>3,878,836</u>
非流動負債							
有抵押銀行借貸	949,556	(229,111)	-	-	-	-	720,445
應付最終控股公司	-	(250,464)	(172,224)	422,688	-	-	-
	<u>949,556</u>	<u>(479,575)</u>	<u>(172,224)</u>	<u>422,688</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>720,445</u>
資產淨額	<u>2,887,292</u>	<u>(31,757)</u>	<u>-</u>	<u>357,763</u>	<u>(53,877)</u>	<u>(1,030)</u>	<u>3,158,391</u>
資本及儲備							
股本	7,942	-	-	-	-	-	7,942
儲備	2,879,350	(31,757)	-	357,763	(53,877)	(1,030)	3,150,449
權益總額	<u>2,887,292</u>	<u>(31,757)</u>	<u>-</u>	<u>357,763</u>	<u>(53,877)</u>	<u>(1,030)</u>	<u>3,158,391</u>

附註：

1. 該等數據乃摘錄自本公司已刊發截至2017年9月30日止六個月的中期報告所載本集團於2017年9月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 該調整指出售Gold Asset，猶如完成，就備考而言，已於2017年9月30日發生一般。根據聯營安排，Gold Asset擁有該物業75%權益。Gold Asset的財務資料乃摘錄自由Gold Asset董事編製的Gold Asset未經審核管理賬目所載的Gold Asset於2017年9月30日的未經審核財務狀況表。就備考而言，已假設該物業75%權益於完成日期的賬面值約為466,190,000港元，該金額與由Gold Asset董事編製的Gold Asset未經審核管理賬目所載於2017年9月30日的金額約466,190,000港元相同。無法確定該物業75%權益於備考完成賬目所示賬面值是否相等於約466,190,000港元。該金額的任何變動均會影響下文第(4)項所示的集團出售事項所得收益的金額。
3. 該調整指於完成時(i)本公司代表Gold Asset應向Wise Think收回的現金款額約57,408,000港元，乃因該項資產已從釐定下文第(4)項所示的資產淨值中剔除；及(ii)本公司代表Gold Asset根據買賣協議以現金償還的所有現有銀行貸款約229,632,000港元。就備考而言，已假設備考完成賬目所示上述項目各自的賬面值與Gold Asset未經審核管理賬目所載於2017年9月30日的賬面值相同。Gold Asset之銀行貸款於2017年9月30日的賬面值約為229,111,000港元，乃經扣除就取得本金額約229,632,000港元的銀行貸款所產生的交易成本約521,000港元後所致，該交易成本於該銀行貸款期間在損益內確認。
4. 該調整指(i)集團出售事項總現金代價690,000,000港元（按代價調整前的議定物業價值920,000,000港元的75%計算）；(ii)代價下調調整約12,266,000港元；(iii)集團出售事項引致的直接應佔開支以及出售Gold Asset 100%已發行股本所產生的法律及其他成本約1,100,000港元（包括從價印花稅約690,000港元）；(iv)確認集團出售事項所產生的收益（未扣除直接應佔開支）約327,627,000港元；及(v)重新計入上文第(2)項所示備考調整的Gold Asset出售前儲備。根據買賣協議，集團出售事項的現金代價將由買方於完成時支付。就備考而言，已假設本集團將於完成時以現金支付直接應佔開支。

議定物業價值金額乃按該物業的總可售面積（經授權人士出示該物業的佔用許可證及合規證明書（如適用）所證明）乘以議定價格每平方呎28,034港元（湊整至最接近的100,000港元）或(ii) 920,000,000港元（以較低者為準）。本公司已委聘授權人士評估該物業的總可售面積。就備考而言，已假設議定物業價值為920,000,000港元。無法確定議定物業價值為920,000,000港元。該金額的任何變動均會影響總代價及集團出售事項所得收益的金額。

就備考而言，已假設計入Gold Asset之備考完成賬目於完成日期間的財務狀況表與由Gold Asset董事編製的Gold Asset於2017年9月30日未經審核管理賬目所載之款額相同。Gold Asset於完成日期的資產淨值如下：

	千港元
資產	
物業、廠房及設備	488
其他應收款項	235
銀行結餘	220
	<u>943</u>
負債	
貿易及其他應付款項	13,209
資產淨值	<u><u>(12,266)</u></u>

由於資產淨值低於零，故集團出售事項的代價下調調整約為12,266,000港元，而總代價（包括代價下調調整）約677,734,000港元。代價調整的進一步詳情載於本通函「董事會函件」內「買賣協議」一節「代價調整」分節。

於完成日期，總代價（包括代價下調調整）分析如下：

	千港元
就出售下列各項的已收代價（包括代價下調調整）：	
– Gold Asset的100%已發行股本	255,046
– Gold Asset欠付本公司的到期股東貸款（附註A）	422,688
	<u>677,734</u>
分析已失去控制權的資產及負債：	
物業、廠房及設備	488
持作出售物業（附註B及C）	362,373
其他應收款項	235
銀行結餘	220
貿易及其他應付款項	(13,209)
已出售資產淨值（通過將項目從釐定上文第(3)項所示資產淨值中剔除而作出調整）	<u><u>350,107</u></u>
集團出售事項所得收益：	
已收現金代價	677,734
已出售資產淨值（經調整）	(350,107)
出售所得收益（未扣除直接應佔開支）	327,627
直接應佔開支	(1,100)
撇銷上文第(3)項所載Gold Asset就取得 銀行貸款所產生的交易成本	(521)
出售所得收益淨額（已扣除直接應佔開支）	<u><u>326,006</u></u>

Gold Asset欠付本公司的到期股東貸款約422,688,000港元，乃按等額基準出售，而餘下約255,046,000港元則作為出售Gold Asset 100%已發行股本的代價而分配。

附註A：

Gold Asset欠付本公司的到期股東貸款金額源自下列各項：

	千港元
於2017年9月30日的賬面值	250,464
上文第(3)(i)項所示的備考調整	(57,408)
上文第(3)(ii)項所示的備考調整	229,632
	<u>422,688</u>

就備考而言，已假設Gold Asset於完成日期但於作出上文第(3)項備考調整前欠付本公司的到期股東貸款的賬面值約250,464,000港元，該金額與由Gold Asset董事編製的Gold Asset之未經審核管理賬目所載的Gold Asset於2017年9月30日的約250,464,000港元相同。

附註B：

於完成日期，Gold Asset持作出售物業的成本源自下列各項：

持作出售物業的成本分析：	
於2017年9月30日的賬面值	466,190
撇銷集團內公司間銷售的未變現溢利（誠如下文所解釋）	(89,162)
撇銷下文附註C所示截至2017年9月30日止應付最終控股公司 不計息款項的資本化估算利息	<u>(14,655)</u>
	<u>362,373</u>

在該物業重新發展為一幢建於一層地庫之上的17層高可售面積合共約32,817平方呎的住宅大廈之前，曾建有一幢3層高包括12個住宅單位的住宅大廈（「301樓宇」）。本集團自2011年6月起透過間接全資附屬公司（「301控股公司」）收購301樓宇的住宅單位以賺取租金及／或取得資本增值。直至2012年1月，301控股公司在301樓宇的12個住宅單位中持有9個（即75%），並將該等住宅單位入賬列作投資物業，自有關收購以來公平值合共減少約89,162,000港元，乃於損益內確認。於截至2015年3月31日止年度，（其中包括）301控股公司與Wise Think就拆除301樓宇及重新發展該物業訂立發展協議（經補充）。此外，於截至2015年3月31日止年度及在拆除301樓宇之前，301控股公司將其於301樓宇所持有的9個住宅單位以301控股公司購買該等單位時的原始成本（包括直接應佔開支）轉讓予Gold Asset。於截至2015年3月31日止年度，301控股公司於損益內確認公平值增加約89,162,000港元。本集團將該9個住宅單位由「投資物業」至「持作出售發展物業」的轉撥按賬面值列賬，而並無撥回先前於損益內確認的公平值減少約89,162,000港元。

於通過出售Gold Asset 100%已發行股本而（從本集團的角度來看，作為持作出售物業，在取得香港建築事務監督發出的佔用許可證（此乃完成前的先決條件之一）後）出售本集團於該物業的75%權益後，上述301控股公司於集團內公司間出售於301樓宇的75%權益的未實現溢利獲變現，並反映為通過出售一間附屬公司而（從本集團的角度來看）出售持作出售物業的部分收益，這可通過本集團持作出售發展物業的賬面值減少得以反映。

附註C：

Gold Asset的持作開發以待出售物業的賬面值包括約14,655,000港元，即Gold Asset應付本公司的到期不計息款項的資本化估算利息。該集團內公司間估算利息乃由本集團持作出售發展物業撇銷。

5. 該調整指確認應付所得稅約53,877,000港元。於完成日期，當所有先決條件達成時，該物業已基本準備就緒以進行分層業權銷售。董事釐定集團出售事項的總代價（作出代價調整前）為690,000,000港元，應按物業銷售收入列賬，而（從本集團的角度來看）持作出售物業的成本約362,373,000港元連同通過集團出售事項進行的物業銷售的直接應佔開支約1,100,000港元應作為已售物業成本列賬。在計算集團出售事項應付所得稅時，已應用16.5%的稅率對毛利約326,527,000港元進行課稅。
6. 調整指支付本通函應佔估計交易成本約1,030,000港元。
7. 概無作出任何調整以反映本集團於2017年9月30日之後的任何貿易結果或所訂立的其他交易。

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團截至					餘下集團 備考總額
	2017年					
	3月31日					
	備考調整					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
(經審核)	(附註1)	(附註2)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	(未經審核)
營業額	529,475	-	690,000	-	-	1,219,475
銷售及提供服務成本	(296,291)	-	(107,614)	-	-	(403,905)
	233,184	-	582,386	-	-	815,570
其他收入	34,426	(783)	-	-	-	33,643
經銷成本	(64,829)	-	-	-	-	(64,829)
行政開支	(52,485)	425	-	-	(1,030)	(53,090)
投資物業之公平值變動收益	21,877	-	-	-	-	21,877
持作買賣投資之公平值變動虧損	(8,773)	-	-	-	-	(8,773)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值變動虧損	(2,328)	-	-	-	-	(2,328)
可換股票據之衍生成分之公平值變動虧損	(11,003)	-	-	-	-	(11,003)
出售可供出售投資之收益	43,989	-	-	-	-	43,989
可供出售投資之減值虧損	(25,376)	-	-	-	-	(25,376)
聯營公司權益分佔業績	(371,364)	-	-	-	-	(371,364)
融資成本	(17,203)	737	-	-	-	(16,466)
除稅前(虧損)溢利	(219,885)	379	582,386	-	(1,030)	361,850
稅項開支	(23,961)	-	-	(96,094)	-	(120,055)
本公司股東分佔本年度(虧損)溢利	(243,846)	379	582,386	(96,094)	(1,030)	241,795

	本集團截至					餘下集團 備考總額
	2017年					
	3月31日					
	備考調整					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)					(未經審核)
	(附註1)	(附註2)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	
其他全面收入(開支)						
隨後可能重新分類至損益之項目：						
分佔聯營公司之其他全面收入／(開支)：						
分佔聯營公司之匯兌儲備	(6,393)	-	-	-	-	(6,393)
分佔聯營公司之投資重估儲備	7,361	-	-	-	-	7,361
於沒有失去重大影響之視為出售 聯營公司部分權益時重新分類至 損益之匯兌儲備	3,660	-	-	-	-	3,660
於沒有失去重大影響之視為出售 聯營公司部分權益時重新分類至 損益之投資重估儲備	1,199	-	-	-	-	1,199
	5,827	-	-	-	-	5,827
可供出售投資之公平值變動	23,834	-	-	-	-	23,834
於出售可供出售投資時解除	(43,989)	-	-	-	-	(43,989)
於可供出售投資減值時之重新分類調整	25,376	-	-	-	-	25,376
本年度之其他全面收入	11,048	-	-	-	-	11,048
本公司股東分佔本年度之全面(開支)收入總額	(232,798)	379	582,386	(96,094)	(1,030)	252,843

附註：

1. 該等數據乃摘錄自己刊發之本公司截至2017年3月31日止年度的年報所載本集團於截至2017年3月31日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表。
2. 該調整指出售Gold Asset，猶如完成，就備考而言，已於2016年4月1日發生一般。Gold Asset的財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載由華恩會計師事務所有限公司編製的會計師報告所載Gold Asset於截至2017年3月31日止年度的經審核損益及其他全面收益表。
3. 就備考而言，已假設計入Gold Asset備考完成賬目的於完成日期的財務狀況表與本通函附錄二所載於2016年3月31日的綜合財務狀況表相同。Gold Asset於完成日期的資產淨值如下：

	千港元
資產	
物業、廠房及設備	703
其他應收款項	65
銀行結餘	151
	<u>919</u>
負債	
貿易及其他應付款項	4,651
資產淨值	<u><u>(3,732)</u></u>

由於資產淨值低於零，故集團出售事項的代價下調調整約3,732,000港元，而總代價（包括代價下調調整）約686,268,000港元。代價調整的進一步詳情載於本通函「董事會函件」內「買賣協議」一節「代價調整」分節。

有關如何得出總現金代價690,000,000港元（作出代價調整前）的詳情，載於本附錄「未經審核備考簡明綜合財務狀況表」附註4。

4. 於完成日期，總代價（包括代價下調調整）分析如下：

	千港元
就出售下列各項的已收代價（包括代價下調調整）：	
– Gold Asset的100%已發行股本	493,487
– Gold Asset欠付本公司的到期股東貸款（附註A）	192,781
	<u>686,268</u>
分析已失去控制權的資產及負債：	
物業、廠房及設備	703
持作出售物業（附註B）	106,514
其他應收款項	65
銀行結餘	151
貿易及其他應付款項	(4,651)
	<u>102,782</u>
已出售資產淨值（通過將項目從釐定資產淨值中剔除而作出調整）	<u>102,782</u>
集團出售事項所得收益：	
已收現金代價	686,268
已出售資產淨值（經調整）	(102,782)
	<u>583,486</u>
出售所得收益（未扣除直接應佔開支）	583,486
直接應佔開支	(1,100)
	<u>582,386</u>

Gold Asset欠付本公司的到期股東貸款約192,781,000港元，乃按等額基準出售，而餘下約493,487,000港元則作為出售Gold Asset 100%已發行股本的代價而分配。

附註A：

Gold Asset欠付本公司的到期股東貸款金額源自下列各項：

	千港元
於2016年4月1日的賬面值	118,203
下文第(i)項所示的備考調整	(25,241)
下文第(ii)項所示的備考調整	99,819
	<u>192,781</u>

於完成後，進行下列事項：(i)本公司代表Gold Asset應向Wise Think收回現金收款約25,241,000港元，乃因該項資產已從釐定上文第(3)項所示的資產淨值中剔除；及(ii)本公司代表Gold Asset根據買賣協議以現金償還的所有現有銀行貸款約99,819,000港元。上述項目乃通過扣自或加入（視情況而定）Gold Asset欠付本公司的到期股東貸款約118,203,000港元結算。就備考而言，已假設備考完成賬目所示上述項目各自的賬面值與本通函附錄二所載於2016年3月31日的賬面值相同。

附註B：

於完成後，在該物業75%權益取得由香港建築事務監督發出的相關佔用許可證（此乃完成前的先決條件之一）後，該物業將由「持作出售發展物業」重新分類至「持作出售物業」。

從本集團的角度來看，Gold Asset之持作出售物業的賬面值於完成後約195,676,000港元，其後調減約89,162,000港元。有關詳情載於本附錄「未經審核備考簡明綜合財務狀況表」附註4的附註B中。此賬面值隨後於2016年3月31日的任何增加將會減少於損益內確認的集團出售事項所得收益而對損益之實際影響將與呈報之備考收益有重大不同。

附註C：

於完成日期，當所有先決條件達成時，該物業已基本準備就緒，進行分層業權銷售。董事釐定，集團出售事項的總代價（作出代價調整前）為690,000,000港元，應按物業銷售收入列賬，而持作出售物業的成本約106,514,000港元連同通過集團出售事項進行的物業銷售的直接應佔開支約1,100,000港元應作為已售物業成本列賬。出售收益淨額（已扣除直接應佔開支）約582,386,000港元，因此重新呈列如下：

	千港元
收益	690,000
已售物業成本	<u>(107,614)</u>
毛利	<u><u>582,386</u></u>

- 該調整指確認所得稅開支約96,094,000港元。誠如上文第(4)項附註C所載，董事釐定集團出售事項實際上為物業銷售。在計算物業銷售所得稅開支時，已應用16.5%的稅率對毛利約582,386,000港元進行課稅。
- 調整指支付本通函應佔估計交易成本約1,030,000港元。
- 概無作出任何調整以反映本集團於2017年3月31日之後的任何貿易結果或所訂立的其他交易。

未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至						餘下集團 備考總額 千港元 (未經審核)
	2017年						
	3月31日 止年度						
	備考調整						
千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元	
來自經營活動之現金流量							
本年度(虧損)溢利	(243,846)	379	582,386	-	(96,094)	(1,030)	241,795
經調整：							
於損益確認之稅項	23,961	-	-	-	96,094	-	120,055
利息收入	(23,277)	783	-	-	-	-	(22,494)
利息開支	17,203	(737)	-	-	-	-	16,466
物業、廠房及設備之折舊	1,636	(143)	-	-	-	-	1,493
人壽保單之保費及其他開支之攤銷	280	-	-	-	-	-	280
上市投資之股息收入	(10,171)	-	-	-	-	-	(10,171)
投資物業之公平值變動收益	(21,877)	-	-	-	-	-	(21,877)
出售可供出售投資之收益	(43,989)	-	-	-	-	-	(43,989)
出售物業、廠房及設備之收益	(115)	-	-	-	-	-	(115)
持作買賣投資之公平值變動之虧損	8,773	-	-	-	-	-	8,773
按公平值計入損益之金融資產之 公平值變動虧損	2,328	-	-	-	-	-	2,328
可換股票據衍生成分之 公平值變動虧損	11,003	-	-	-	-	-	11,003
聯營公司權益分佔業績	371,364	-	-	-	-	-	371,364
可供出售投資減值虧損	25,376	-	-	-	-	-	25,376

	本集團截至						餘下集團 備考總額 千港元 (未經審核)
	2017年						
	3月31日						
	止年度						
	備考調整						
千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元 (未經審核)	
營運資金變動前之經營現金流量	118,649	282	582,386	-	-	(1,030)	700,287
持作出售發展物業(增加)減少	(202,813)	202,813	106,514	-	-	-	106,514
持作出售物業減少	267,145	-	-	-	-	-	267,145
持作買賣投資增加	(143,547)	-	-	-	-	-	(143,547)
貿易及其他應收款項(增加)減少	(18,368)	26,508	65	25,241	-	-	33,446
應收貸款增加	(106,454)	-	-	-	-	-	(106,454)
法定按金增加	(205)	-	-	-	-	-	(205)
貿易及其他應付款項增加	8,269	(5,933)	(4,651)	-	-	-	(2,315)
(用於)來自經營之現金	(77,324)	223,670	684,314	25,241	-	(1,030)	854,871
已付香港利得稅	(42,392)	-	-	-	(96,094)	-	(138,486)
持作買賣投資之已收股息	6,508	-	-	-	-	-	6,508
(用於)來自經營活動之現金淨額	(113,208)	223,670	684,314	25,241	(96,094)	(1,030)	722,893
來自投資活動之現金流量							
贖回按公平值計入損益之金融資產	675,339	-	-	-	-	-	675,339
出售可供出售投資之所得款項	350,062	-	-	-	-	-	350,062
利息收入	18,246	(758)	-	-	-	-	17,488
可供出售投資之已收股息	3,663	-	-	-	-	-	3,663
出售物業、廠房及設備之所得款項	120	-	-	-	-	-	120
購入按公平值計入損益之金融資產	(861,000)	-	-	-	-	-	(861,000)
購入可供出售投資	(21,360)	-	-	-	-	-	(21,360)
給前附屬公司之借款	-	-	(119,812)	-	-	-	(119,812)
購入物業、廠房及設備	(7,636)	-	-	-	-	-	(7,636)
購入無形資產	(500)	-	-	-	-	-	(500)
添置投資物業	(30)	-	-	-	-	-	(30)
來自投資活動之現金淨額	156,904	(758)	(119,812)	-	-	-	36,334

	本集團截至						餘下集團 備考總額
	2017年						
	3月31日						
	止年度						
	備考調整						
千港元 (經審核)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)
(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)		
來自融資活動之現金流量							
籌集銀行借貸	446,255	(106,000)	-	-	-	-	340,255
償還銀行借貸	(449,211)	-	-	(99,819)	-	-	(549,030)
已付利息	(19,657)	3,033	-	-	-	-	(16,624)
已付股息	(7,942)	-	-	-	-	-	(7,942)
本集團公司預付	-	(119,812)	119,812	-	-	-	-
	<u>(30,555)</u>	<u>(222,779)</u>	<u>119,812</u>	<u>(99,819)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(233,341)</u>
用於融資活動之現金淨額							
現金及等同現金增加淨額	13,141	133	684,314	(74,578)	(96,094)	(1,030)	525,886
年初現金及等同現金	12,332	(151)	151	-	-	-	12,332
	<u>25,473</u>	<u>(18)</u>	<u>684,465</u>	<u>(74,578)</u>	<u>(96,094)</u>	<u>(1,030)</u>	<u>538,218</u>
年末現金及等同現金， 指銀行結餘及現金							

附註：

1. 該等數據乃摘錄自己刊發的本公司截至2017年3月31日止年度的年報所載本集團於截至2017年3月31日止年度的經審核綜合現金流量表。
2. 該調整指撇銷Gold Asset的現金流量，猶如完成就備考而言已於2016年4月1日發生一般。Gold Asset的財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載由華恩會計師事務所有限公司編製的會計師報告所載Gold Asset於截至2017年3月31日止年度的經審核現金流量表。
3. 該調整指於完成日期以現金結算(i)集團出售事項的總現金代價(包括代價下調調整)約686,268,000港元；及(ii)於損益內確認的集團出售事項直接應佔開支約1,100,000港元。有關如何得出上述金額的詳情載於本附錄「未經審核備考綜合損益及其他全面收益表」附註3及4。向前附屬公司墊款約119,812,000港元乃指重新呈列本集團截至2017年3月31日止年度內給Gold Asset之預付款。
4. 該調整指：(i)本公司代表Gold Asset應向Wise Think收回現金收款約25,241,000港元，乃因該項資產已從釐定本附錄「未經審核備考綜合損益及其他全面收益表」附註4的附註A所示的資產淨值中剔除；及(ii)本公司代表Gold Asset根據買賣協議以現金償還的所有現有銀行貸款約99,819,000港元。
5. 該調整指確認所得稅開支約96,094,000港元。誠如本附錄「未經審核備考綜合損益及其他全面收益表」附註4的附註C所載，董事釐定集團出售事項實際上為物業銷售。在計算物業銷售所得稅開支時，已應用16.5%的稅率對毛利約582,386,000港元進行課稅。
6. 調整指支付本通函應佔估計交易成本約1,030,000港元。
7. 概無作出任何調整以反映本集團於2017年3月31日之後的任何貿易結果或所訂立的其他交易。

B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

就本通函有關餘下集團之未經審核備考財務資料而言，以下之獨立申報會計師核證報告乃由香港執業會計師，即本公司之申報會計師，德勤•關黃陳方會計師行編製。

Deloitte.**德勤****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告****致永義國際集團有限公司董事**

吾等已完成核證工作以對永義國際集團有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製有關 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於2017年9月30日之未經審核備考簡明綜合財務狀況表、截至2017年3月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及截至2017年3月31日止年度未經審核備考綜合現金流量表及相關附註（載於 貴公司於2018年5月24日發行之通函「通函」）附錄三A部份）。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於該通函附錄三A部份。

董事編製未經審核備考財務資料以說明建議出售一間持有一項物業75%權益之公司（「本集團出售事項」）對 貴集團於2017年9月30日之財務狀況及 貴集團截至2017年3月31日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如建議港交所出售事項已分別於2017年9月30日及2016年4月1日發生。作為此程序之一部分，有關 貴集團之財務狀況之資料乃董事摘錄自 貴集團日期截至2017年9月30日止六個月未經審核簡明綜合財務報表內，當中並沒有刊發審閱報告；有關財務表現及現金流量之資料及董事摘錄自 貴集團截至2017年3月31日止年度經審核綜合財務報表內，當中已刊發核數師報告。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師之操守守則」的獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為的基本原則而製訂。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制標準第1號「公司進行財務報表審核及審閱、及其他核證及相關服務工作之質量控制」並據此維持一個全面的質量控制系統，包括關於遵守操守要求、專業標準以及適用法律與規則要求的成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料且由吾等在過往發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則（「香港核證準則」）第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，以及規劃程序並執行，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告，且吾等於是項工作過程中，不會對編製未經審核備考財務資料採用之財務資料進行審計或審閱。

投資通函載入備考財務資料之目的，僅供說明重大事項或交易對 貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如有關事項或有關交易已於選定說明該影響之日期前已發生或進行。因此，吾等並不提供任何保證有關事項或交易於2017年9月30日或2016年4月1日之實際結果如所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用標準編製，包括評估董事於編製未經審核備考財務資料時是否採用適當標準所採取之程序，以就呈列有關事項或交易之直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括已考慮申報會計師對 貴集團、就有關事項或交易所編製之未經審核備考財務資料以及其他有關工作情況性質之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足和恰當，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所呈述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2018年5月24日

關於餘下集團之管理層討論及分析

下文載列管理層關於餘下集團於截至2017年3月31日止三個財政年度及於截至2017年9月30日止六個月（「報告期間」）之討論及分析。就本通函而言，餘下集團之財務資料均來自本公司於報告期間之經審核綜合財務報表。

截至2015年3月31日止年度

截至2015年3月31日止年度，餘下集團錄得營業額約649,475,000港元。截至2015年3月31日止年度，餘下集團股東應佔溢利為292,079,000港元。溢利增加主要由於（其中包括）物業發展業務產生之溢利以及持作買賣投資之公平值變動產生之收益所致。

截至2015年3月31日止年度，每股基本盈利為3.68港元。

董事會建議派發截至2015年3月31日止年度之末期股息每股0.10港元，派息建議已於2015年8月26日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准並已於2015年9月9日派發。

業務回顧

於年內，餘下集團主要從事物業投資、物業發展、採購及出口成衣業務、貸款融資及證券投資。

(i) 物業投資

餘下集團於香港、新加坡及中國擁有投資物業，主要包括住宅、商業及工業物業。於回顧年內，餘下集團之物業租賃營業額為74,199,000港元。

於2015年3月31日，餘下集團位於香港及新加坡之商業及住宅租賃物業已分別租出95.8%及100%。工業租賃物業繼續維持高出租率93.2%。物業管理費收入為721,000港元。於2015年3月31日，根據專業估值，餘下集團投資物業之公平值收益增至115,532,000港元。

於2014年4月30日，本公司之附屬公司永義實業集團有限公司（現稱為高山企業有限公司（「高山企業」））與獨立第三方訂立一項臨時買賣協議，以代價236,800,000港元收購位於香港銅鑼灣勿地臣街15號地面之物業。本交易於高山企業於2014年6月18日舉行之股東特別大會上獲得高山企業股東批准，買賣已於2014年8月20日完成。

餘下集團於中國湖州擁有8座廠房及4座員工宿舍，總建築面積約為89,229平方米。

餘下集團定期檢討現有租戶組合，並尋求達致最理想組合。餘下集團亦繼續透過挑選及尋求具前瞻性的商舖收購目標，以增添其投資物業組合。餘下集團認為，一個均衡的投資物業組合長遠可帶來穩定的租金收入和具良好潛質的資本增值。

(ii) 物業發展

位於香港九龍太子道西311至313號之住宅項目「雋瓏」提供約49個單位，建築面積為74,285平方呎，已於2014年7月正式隆重推出市場。截至2015年3月31日止年度，來自雋瓏之物業銷售的總營業額為394,448,000港元。

於2014年9月5日，本公司之全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited與高山企業訂立買賣協議，內容有關買賣佳景資本控股有限公司之銷售股份（經Easyknit Properties Holdings Limited及高山企業於2014年9月15日訂立之協議修訂，據此，高山企業將間接收購位於香港九龍九龍塘延文禮士道14及16號之地塊以及銷售貸款，代價為3.40億港元）。本交易於高山企業於2014年10月20日舉行之股東特別大會上獲得高山企業股東批准，買賣已於2014年11月21日完成。

於2014年10月30日，高山企業與獨立第三方訂立五項臨時買賣協議，以收購位於香港九龍九龍塘延文禮士道18及20號的物業，總代價及其他相關開支為169,500,000港元。本交易於高山企業於2015年1月12日舉行之股東特別大會上獲得高山企業股東批准，買賣已於2015年1月15日完成。高山企業計劃重建香港九龍九龍塘延文禮士道14、16、18及20號（「延文禮士道項目」）。重建延文禮士道項目之建築圖則已於2015年1月呈交屋宇署。延文禮士道14及16號之清拆工程經已完成，而延文禮士道18及20號亦於2015年5月展開清拆工程。

於2015年3月18日，高山企業與獨立第三方訂立十項臨時買賣協議，以收購位於香港銅鑼灣勿地臣街11及13號一樓、二樓、三樓、四樓以及五樓及天台之10個物業單位，總代價及相關開支為183,000,000港元。本交易於高山企業於2015年5月11日舉行之股東特別大會上獲得高山企業股東批准，買賣已於2015年6月17日完成。

(iii) 採購及出口成衣業務

截至2015年3月31日止年度，本分部錄得營業額172,082,000港元。於年內之銷售成本為155,172,000港元及本業務分部之虧損為3,660,000港元。

(iv) 證券投資

餘下集團持有一個香港上市股本證券組合。截至2015年3月31日止年度，本業務分部錄得溢利126,573,000港元。

財務回顧

流動資金及財務資源

餘下集團之營運透過內部產生的現金流及銀行借貸提供資金。於2015年3月31日，餘下集團之銀行借貸為1,537,826,000港元。於本年度，餘下集團的資產負債比率（即借貸總額佔權益總額之百分比）為0.50。

於2015年3月31日，餘下集團之流動資產淨值為1,677,125,000港元。流動比率為2.6。於2015年3月31日，銀行結餘及現金為378,430,000港元。

股本結構

於年內，本公司股本並無任何變動。於2015年3月31日，本公司已發行股份總數為79,420,403股。

集團資產抵押

於2015年3月31日，銀行貸款為1,537,826,000港元乃以餘下集團賬面淨值為3,229,175,000港元之投資物業、持作出售發展物業及人壽保單之按金及預付款作為抵押。

外匯波動之風險

餘下集團之收入與支出主要以港元、美元、新加坡元及人民幣計值。於年內，餘下集團並無因兌換率波動而承受重大風險，因此並無運用任何金融工具作對沖用途。董事認為承受兌換率波動之風險極微。

重大收購及出售事項

於永義實業集團有限公司(現稱為高山企業有限公司)之權益

(i) 兌換高山企業之2014年可換股票據

於2014年1月16日，本公司透過其全資附屬公司佳豪發展有限公司認購由高山企業發行之票面年息率2%、本金總額100,000,000港元之可換股票據(「高山企業2014年可換股票據」)，可於2014年3月27日起計5年期間內兌換為高山企業普通股股份(「高山企業股份」)。

於2014年4月3日，本金額為20,000,000港元之高山企業2014年可換股票據按當時兌換價每股高山企業股份0.68港元獲兌換為29,411,764股高山企業股份。

於2014年8月29日，本金額為60,000,000港元之高山企業2014年可換股票據按當時兌換價每股高山企業股份0.642港元獲兌換為93,457,943股高山企業股份。

於2015年6月29日，本金額為20,000,000港元之高山企業2014年可換股票據尚未行使，可按現行兌換價每股高山企業股份10.65港元(可予調整)兌換為高山企業股份。

(ii) 視作出售於高山企業之權益

高山企業於2014年6月18日完成配售65,200,000股新增高山企業股份予獨立投資者後，餘下集團於高山企業之權益由42.02%攤薄至35.02%。因此，該配售事項被視作餘下集團出售於高山企業之權益。

於2014年8月22日，高山企業完成配售78,000,000股新增高山企業新股份予獨立投資者後，餘下集團於高山企業之權益由35.02%進一步攤薄至29.20%。因此，該配售事項被視作餘下集團出售於高山企業之權益。

(iii) 認購高山企業之供股股份

於2014年9月5日，餘下集團已向高山企業及包銷商承諾認購高山企業之供股股份合共184,361,096股，於2014年11月14日，該等供股股份已獲配發及全數承購，認購成本約為129,053,000港元。

於2015年2月2日，餘下集團已向高山企業及包銷商承諾認購高山企業之供股股份合共207,406,220股，於2015年4月22日，該等供股股份已獲配發及全數承購，認購成本約為134,814,000港元。

於上述供股中，餘下集團並無申請任何額外供股股份。有關認購供股股份詳情分別載於本公司日期為2014年9月26日及2015年3月2日之通函。

於2015年3月31日，本公司透過其全資附屬公司Landmark Profits Limited及佳豪發展有限公司持有10,370,311股高山企業股份之權益，相當於高山企業已發行股本約40.96%。於2015年3月31日，高山企業為本公司之附屬公司。

出售佳景資本控股有限公司

於2014年9月5日，高山企業與本公司全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited訂立買賣協議，內容有關買賣佳景資本控股有限公司之銷售股份（經高山企業及Easyknit Properties Holdings Limited於2014年9月15日訂立之協議修訂，據此，高山企業將間接收購位於香港九龍九龍塘延文禮士道14及16號之地塊以及銷售貸款，代價為3.40億港元）。本公司已於2014年10月20日舉行之股東特別大會上獲股東批准出售事項之決議案。出售事項已於2014年11月21日完成及佳景資本控股有限公司成為高山企業之附屬公司。

除上文所述外，截至2015年3月31日止年度，餘下集團並無有關附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

或然負債

於2015年3月31日，餘下集團並無任何重大或然負債。

資本開支

於年內，餘下集團已動用624,000港元於購買物業、廠房及設備。

資本承擔

於2015年3月31日，餘下集團之資本承擔為8,669,000港元。

投資物業之公平值變動

於2015年3月31日，投資物業之公平值變動產生之收益為115,532,000港元。

融資成本

融資成本為45,042,000港元，相比2014年14,358,000港元，年內增加30,684,000港元或213.7%。

僱員

於2015年3月31日，餘下集團共有57名員工。於回顧年內，員工成本（包括董事酬金）為31,394,000港元。餘下集團根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例而釐定彼等之薪酬。餘下集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃，並為中國僱員向中國政府設立之國家資助退休金計劃作出供款。餘下集團設有兩項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

展望

去年，香港經濟增長溫和，本地生產總值及出口率平穩，失業率及通脹率偏低。同時間，本地消費需求及旅客消費疲弱，引致零售增長顯著下降。但在中央政府推出有利香港的政策的支持下，例如「滬港通」以及建議中的「深港通」，預期香港經濟將保持平穩發展。

隨著壓抑多時的用家需求逐漸釋放，本地物業市場自2014年第二季起表現理想。與此同時，持續遏抑樓市措施持續影響本地樓市。於2015年2月，政府公佈收緊按揭要求措施以期壓抑樓價，預期中小型二手住宅物業市場將會受到短期影響。但由於用家對中小型住宅單位的需求殷切及家庭數目持續增加，餘下集團對本地物業市場持樂觀態度。

餘下集團致力提供卓越的品質以及高質素的發展項目。2014/15年度的重點項目—雋瓏，體現本集團的核心價值，並深受客人認同。雋瓏自2014年7月首次推出後銷情理想。餘下集團對該項目於2015/16年度的銷情充滿信心。

於2015年4月復活節假期後，因滬港通落實而自中國湧入的資本已刺激香港證券市場的投資活動。另一個市場交易互聯互通機制—深港通預計於2015年開通，屆時將會為市場帶來另一番新景象。餘下集團將持續優化其證券投資組合，並調整其投資策略，以期把握市場交易互聯互通機制的機遇，獲取最大的回報。

餘下集團致力專注於核心業務，創造可持續的回報，以為股東創造最大的利益。

截至2016年3月31日止年度

截至2016年3月31日止年度，餘下集團持續經營業務錄得營業額678,516,000港元，較2015年456,985,000港元增加221,531,000港元或48.5%。

截至2016年3月31日止年度，餘下集團來自持續經營及已終止經營業務之股東應佔溢利為139,722,000港元（2015年：溢利311,819,000港元）。溢利減少主要由於（其中包括）投資物業公平值變動虧損為33,238,000港元，而去年則為公平值收益123,687,000港元。

截至2016年3月31日止年度，來自持續經營及已終止經營業務之每股基本盈利為1.76港元（2015年：每股基本盈利3.68港元）。

董事會建議派發截至2016年3月31日止年度之末期股息每股0.10港元（2015年：每股0.10港元），派息建議已於2016年8月24日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准並已於2016年9月19日派發。

業務回顧

A. 持續經營業務

於年內，餘下集團主要從事物業投資、物業發展、證券投資及貸款業務。

(i) 物業投資

餘下集團只於香港擁有投資物業。於年內，餘下集團之物業租賃營業額為55,007,000港元（2015年：54,943,000港元），比去年輕微增加約64,000港元或0.1%。餘下集團的投資物業包括住宅、商業及工業物業。於2016年3月31日，餘下集團之商業及住宅投資物業已租出100%。位於香港之工業投資物業繼續維持高出租率89.7%。物業管理費收入為881,000港元（2015年：721,000港元）。

(ii) 物業發展

位於香港九龍太子道西311至313號之住宅項目「雋瓏」提供約49個單位，建築面積為74,285平方呎，已於2014年7月正式推出。於回顧年內，來自雋瓏之物業銷售的總收入為599,484,000港元（2015年：394,448,000港元）。

(iii) 證券投資

餘下集團持有一個以多元化為策略的證券組合，以減少任何單一證券的價格波動之影響。

截至2016年3月31日止年度，餘下集團持有買賣證券金額為64,695,000港元，相比於2015年3月31日之325,435,000港元減少了80.1%。此是來自：(1) 於年內出售的買賣證券，此等買賣證券於2015年3月31日之成本或公平值為240,350,000港元；及(2)於年內購入的買賣證券為74,396,000港元；及(3)視作出售的附屬公司為132,373,000港元；及(4)買賣證券之市值淨增加為37,587,000港元。

從持續經營業務中，餘下集團已確認(1)於年內買賣證券之公平值變動收益為27,604,000港元（2015年：74,248,000港元）；(2)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損為38,504,000港元（2015年：無）；及(3)可供出售投資之出售收益為57,915,000港元（2015年：無）。本分部錄得之溢利為70,328,000港元（2015年：82,720,000港元）。

B. 已終止經營業務

於2015年6月12日起，此業務分部的財務業績已獲分類為已終止經營業務，原因是高山企業發行了一張可換股票據予一名獨立第三方，令餘下集團被視為出售於高山企業之實際權益（由40.96%減至34.41%），導致高山企業由本公司的附屬公司變為聯營公司。於年內，本業務分部為餘下集團帶來之營業額為14,858,000港元（2015年：192,490,000港元），而已終止經營業務錄得虧損為510,376,000港元（2015年：溢利32,512,000港元）。

收入

截至2016年3月31日止年度，餘下集團來自持續經營業務之收入較去年增加48.5%至678,516,000港元。收入增加，主要產生於雋瓏單位之銷售。

毛利／毛利率

本年度之毛利為286,234,000港元，較去年201,973,000港元增加84,261,000港元或41.7%。本年度之毛利率亦由44.2%下跌至42.2%。

除稅前溢利

截至2016年3月31日止年度之除稅前溢利為708,130,000港元，去年則為207,024,000港元，主要由於聯營公司攤佔業績559,147,000港元。

銷售及分銷成本由39,560,000港元上升至82,819,000港元，較去年增加109.4%，主要由於雋瓏銷售增加所致。

行政開支為58,664,000港元，較去年33,239,000港元增加76.5%。

於回顧年內，就香港投資物業而言，投資物業之公平值變動產生之虧損為33,238,000港元。

融資成本為23,121,000港元，由於年內銀行借貸減少，相比2015年的39,932,000港元減少16,811,000港元或42.1%。

股東應佔溢利及每股盈利

截至2016年3月31日止年度，餘下集團來自持續經營及已終止經營業務之本年度溢利為139,722,000港元，較去年減少172,097,000港元或55.2%。淨溢利率由48.0%下跌至20.2%。

稅項開支由去年16,930,000港元上升90.9%至32,326,000港元。

截至2016年3月31日止年度，來自持續經營及已終止經營業務之每股基本盈利為1.76港元，而去年則為3.68港元。

流動資金及財務資源

餘下集團之營運透過內部產生的現金流及銀行借貸提供資金。於2016年3月31日，餘下集團之銀行借貸為802,202,000港元（2015年：1,537,826,000港元）。於本年度，餘下集團的資產負債比率（即借貸總額佔權益總額之百分比）為0.25（2015年：0.50）。

於2016年3月31日，餘下集團之流動資產淨值為704,780,000港元（2015年：1,677,125,000港元）。流動比率為3.0（2015年：2.6）。於2016年3月31日，銀行結餘及現金為12,181,000港元（2015年：378,430,000港元）。

股本結構

於年內，本公司股本並無任何變動。於2016年3月31日，本公司已發行股份總數為79,420,403股。

集團資產抵押

於2016年3月31日，銀行貸款為802,202,000港元（2015年：1,537,826,000港元）乃以餘下集團賬面淨值為2,076,772,000港元（2015年：3,229,175,000港元）之投資物業、持作出售發展物業、持作出售物業及人壽保單之按金及預付款作為抵押。

外匯波動之風險

餘下集團之收入與支出主要以港元、美元及新加坡元計值。於年內，餘下集團並無因兌換率波動而承受重大風險，因此並無運用任何金融工具作對沖用途。董事認為承受兌換率波動之風險極微。

重大收購及出售事項

於高山企業有限公司之權益

(i) 視作出售於高山企業之權益

高山企業於2015年6月12日完成發行一張本金金額86,000,000港元之可換股票據予一名獨立方，假設可換股票據持有人全面兌換後，餘下集團於高山企業之實際權益由約40.96%攤薄至34.41%。因此，此事被視作餘下集團出售高山企業之權益，而高山企業已變為本公司之聯營公司。

(ii) 認購高山企業之供股股份

於年內，餘下集團已向高山企業及包銷商承諾認購高山企業之供股股份合共435,553,040股，於2015年11月3日該等供股股份已獲配發及全數承購，認購成本約為209,065,500港元。

於上述供股中，餘下集團並無申請任何額外供股股份。

於2016年6月29日，本公司透過其全資附屬公司Landmark Profits Limited及佳豪發展有限公司持有457,330,692股高山企業股份之權益，相當於高山企業已發行股本約40.96%。

出售物業組合

於2015年8月6日，高山企業與本公司全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited訂立四份買賣協議，內容有關購入物業組合之全部已發行股份及銷售貸款，總代價為2.40億港元。出售事項已於2015年11月11日完成。物業組合內共有11項物業，其中六項為住宅單位（香港及新加坡各有三個單位）及五項為工業單位。

除上文所披露者外，於年內餘下集團並無有關附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

或然負債

於2016年3月31日，餘下集團並無任何重大或然負債（2015年：無）。

資本開支

於回顧年內，餘下集團已動用約2,377,000港元（2015年：624,000港元）於購買物業、廠房及設備，並動用約119,000港元（2015年：293,655,000港元）於增置投資物業。

資本承擔

於2016年3月31日，餘下集團已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔為8,669,000港元。

僱員

於2016年3月31日，餘下集團共有23名員工（2015年：57名員工）。於回顧年內，員工成本（包括董事酬金）為37,304,000港元（2015年：31,394,000港元）。餘下集團根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例而釐定彼等之薪酬。餘下集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃。餘下集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

展望

中國經濟於2015年之增長較政府目標之7%遲緩，中國及香港股市於過去數月持續下滑，美國加息步伐存在不明朗金融因素及歐洲經濟不穩定，預期會影響全球經濟前景。由於香港經濟表現與全球經濟及金融狀況息息相關，該等不明朗因素或會影響未來數月地產市場的氣氛。然而，隨著更多新項目以具競爭力的價格推出市場，以及剛性需求將帶動銷售，我們預期市場會保持暢旺。

餘下集團將繼續密切關注市場形勢轉換，積極根據市場環境調整雋瓏的銷售及定價策略。採取針對性措施，加快存貨銷售和現金回籠。同時，加快開發節奏，努力快速可銷售庫存去化，以期增強本集團在市場的競爭力。

另外，餘下集團將始終堅持穩健發展的原則，堅持改善現有項目的建設，加快資產周轉速度，同時，爭取改善餘下集團的債務結構，調整項目的管控模式和建造成本的管控體系，從而提升餘下集團的盈利能力。

根據2016/17年度香港財政預算案，預測2016年的本地生產總值增長率為一至兩個百分點，較2015年的增長率低。展望未來放貸業務的增長，餘下集團將對需求不斷增加的按揭貸款搶佔商機及擴大其貸款組合。餘下集團對其物業按揭貸款組合、利息收入和溢利的未來表現有信心；並相信其在可預見的未來會為股東產生穩定的回報。

為了保持在證券投資業務的盈利，本公司回顧其現有投資組合的表現和評估提供本公司其他投資機會的投資潛力。本公司應作出合適的投資決策，從而拓寬和實現投資組合多元化，以實現和／或優化預期回報及降低風險。

截至2017年3月31日止年度

截至2017年3月31日止年度，餘下集團之持續經營業務錄得營業額529,475,000港元，較2016年678,516,000港元減少149,041,000港元或22.0%。

截至2017年3月31日止年度，餘下集團來自持續經營及已終止經營業務之股東應佔虧損為235,573,000港元（2016年：溢利139,722,000港元）。虧損235,573,000港元主要是由聯營公司權益分佔業績371,364,000港元。如撇除該金額，餘下集團將錄得的餘下集團股東應佔溢利為135,791,000港元。

截至2017年3月31日止年度，來自持續經營及已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為2.97港元（2016年：每股基本及攤薄盈利1.76港元）。

董事會建議派發截至2017年3月31日止年度末期股息每股5港仙（2016年：每股10港仙），派息建議已於2017年8月7日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准並已於2017年8月28日派發。

業務回顧

於年內，餘下集團主要從事物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務。

(i) 物業投資

餘下集團只於香港擁有投資物業。於年內，餘下集團之物業租賃營業額為51,664,000港元（2016年：55,007,000港元），比去年減少約3,343,000港元或6.1%。餘下集團的投資物業包括住宅、商業及工業物業。

於2017年3月31日，餘下集團之商業及住宅投資物業已租出100%。位於香港之工業投資物業繼續維持高出租率88.8%。物業管理費收入為834,000港元（2016年：881,000港元）。

(ii) 物業發展

位於香港九龍太子道西311-313號之住宅項目「雋瓏」提供約49個單位，建築面積為74,285平方呎，已於2014年7月推出。於回顧年內，來自雋瓏之物業銷售的總營業額為456,601,000港元（2016年：599,484,000港元）。

(iii) 證券投資

餘下集團持有一個以多元化為策略的證券組合，以減少任何單一證券的價格波動之影響。

截至2017年3月31日止年度，餘下集團持有買賣證券金額為287,493,000港元，相比於2016年3月31日之64,695,000港元增加了344.4%。此是來自(1)於年內出售的買賣證券，此等證券於2017年3月31日之成本或公平值為40,314,000港元；(2)於年內購入的買賣證券為274,436,000港元；及(3)買賣證券之市值淨減少為11,324,000港元。

從持續經營業務中，餘下集團已確認(1)於年內買賣證券之公平值變動虧損為8,773,000港元(2016年：收益27,604,000港元)；(2)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損為2,328,000港元(2016年：38,504,000港元)；及(3)可供出售投資之出售收益為43,989,000港元(2016年：57,915,000港元)。本分部錄得之溢利為50,921,000港元(2016年：70,328,000港元)。

(iv) 貸款融資

截至2017年3月31日止年度，本分部錄得營業額20,376,000港元(2016年：23,144,000港元)較2016年減少12.0%。

營業額

截至2017年3月31日止年度，餘下集團來自持續經營業務之營業額較去年減少22.0%至529,475,000港元。營業額減少主要由於大部分雋瓏單位之銷售已於上個財政年度入賬所致。

毛利／毛利率

本年度之毛利為233,184,000港元，較去年286,234,000港元減少53,050,000港元或18.5%。本年度之毛利率由42.2%上升至44.0%。

除稅前虧損

截至2017年3月31日止年度之除稅前虧損為211,612,000港元，而去年則為溢利708,131,000港元，主要由於視作出售於聯營公司之權益應佔業績371,364,000港元所致。

經銷開支由82,819,000港元減少至64,829,000港元，較去年下降21.7%，主要由於雋瓏銷售減少所致。

行政開支為52,060,000港元，較去年58,664,000港元減少11.3%。

於回顧年內，就香港投資物業之公平值變動產生之收益為21,877,000港元。

融資成本為16,467,000港元，由於年內銀行借貸減少，相比2016年23,121,000港元減少6,654,000港元或28.8%。

餘下集團股東應佔虧損／溢利及每股虧損／盈利

截至2017年3月31日止年度，餘下集團來自持續經營及已終止經營業務之本年度虧損為235,573,000港元（2016年：溢利165,428,000港元）。本年度淨虧損率為44.5%，而去年則為淨溢利率24.4%。

稅項開支由去年32,326,000港元減少了25.9%至23,961,000港元。

截至2017年3月31日止年度，來自持續經營及已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為2.97港元，而去年則為每股基本及攤薄盈利1.76港元。

流動資金及財務資源

餘下集團之營運透過內部產生的現金流及銀行借貸提供資金。於2017年3月31日，餘下集團之銀行借貸為693,247,000港元（2016年：802,202,000港元）。於本年度，餘下集團的資產負債比率（即借貸總額佔權益總額之百分比）為0.23（2016年：0.25）。

於2017年3月31日，餘下集團之流動資產淨值為950,717,000港元（2016年：704,780,000港元）。流動比率為3.6（2016年：3.0）。於2017年3月31日，銀行結餘及現金為25,455,000港元（2016年：12,181,000港元）。

股本結構

於年內，本公司股本並無任何變動。於2017年3月31日，本公司已發行股份總數為79,420,403股。

集團資產抵押

於2017年3月31日，銀行貸款為693,247,000港元（2016年：802,202,000港元）乃以餘下集團賬面淨值為1,848,459,000港元（2016年：2,076,772,000港元）之投資物業、持作出售發展物業、持作出售物業、人壽保單之按金及預付款以及按公平值計入損益之金融資產作為抵押。

外匯波動之風險

餘下集團之營業額與支出主要以港元計值。於年內，餘下集團並無因兌換率波動而承受重大風險，因此並無運用任何金融工具作對沖用途。董事認為承受兌換率波動之風險極微。

重大收購及出售事項

於年內，餘下集團並無有關附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

或然負債

於2017年3月31日，餘下集團並無任何重大或然負債（2016年：無）。

資本開支

於回顧年內，餘下集團已動用約7,636,000港元（2016年：約2,377,000港元）於購買物業、廠房及設備，並動用約30,000港元（2016年：約119,000港元）於增置投資物業。

資本承擔

於2017年3月31日，餘下集團已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔為621,000港元。

僱員

於2017年3月31日，餘下集團共有35名員工（2016年：23名員工）。於回顧年內，員工成本（包括董事酬金）為32,628,000港元（2016年：37,304,000港元）。餘下集團根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例而釐定彼等之薪酬。餘下集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃。餘下集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

展望

餘下集團將繼續集中發展現有主要業務：(1)物業投資；(2)物業發展；(3)證券投資；及(4)貸款融資服務及其他潛在項目，期望為股東提供穩定的回報及發展成果。

於香港，儘管政府增加新辣招冷卻樓市，惟對市場影響只是短暫。由於現時利息持續低企，加上近期土地拍賣成交價屢創新高，帶動大市氣氛，買家入市信心仍然強勁。鑒於市場氣氛利好，餘下集團將繼續致力銷售雋瓏的餘下單位。

此外，餘下集團將進一步拓展旗下主要業務並投放資源發展貸款融資業務。餘下集團預期該等業務仍將為餘下集團主要收入來源的一部分。

同時，餘下集團亦將維持嚴謹的財務政策及審慎現金流管理，以確保餘下集團有充足的流動資金，以作營運及現有和未來的投資。

截至2017年9月30日止期間

截至2017年9月30日止期間（「本期間」），餘下集團錄得營業額247,005,000港元，較2016年同期（「2016期間」）之247,077,000港元輕微減少約72,000港元；而餘下集團於本期間之溢利為24,086,000港元（2016期間：虧損162,325,000港元）。

於本期間，餘下集團之營業額主要源自出售持作出售物業產生之收入、物業租金收入及貸款融資業務的利息收入之總額。

於本期間，溢利主要由於聯營公司權益分佔之業績減少81,173,000港元（2016期間：189,003,000港元）；及投資物業之公平值變動收益32,700,000港元（2016期間：虧損9,355,000港元）。

於本期間，每股基本及攤薄盈利約為0.30港元（2016期間：每股基本及攤薄虧損2.05港元）。

業務回顧

於本期間，餘下集團主要從事物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務。

(i) 物業投資

餘下集團於香港擁有投資物業。

於本期間，餘下集團之物業租賃營業額為27,005,000港元（2016期間：26,416,000港元），比2016期間增加約589,000港元或2.2%。

餘下集團的投資物業包括住宅、商業及工業物業。

於2017年9月30日，餘下集團位於香港之商業及住宅租賃物業均已租出100%。位於香港之工業租賃物業繼續維持高出租率89.6%。物業管理費收入為437,000港元（2016期間：368,000港元）。

(ii) 物業發展

餘下集團於本期間並無推出任何新發展項目作出售／預售，並在香港繼續推售現有發展項目少量剩餘住宅單位。於本期間，物業發展分部錄得營業額約204,309,000港元，較2016期間約212,888,000港元輕微減少約4.0%。

(iii) 證券投資

餘下集團持有一個以多元化為策略的證券組合，以減少任何單一證券的價格波動之影響。

於本期間，餘下集團持有買賣證券金額為179,242,000港元，相比於2017年3月31日之287,493,000港元減少了37.7%。此是來自：(1)出售的買賣證券其於2017年3月31日之成本或公平值為119,738,000港元；(2)於本期間購入的買賣證券為10,321,000港元；及(3)買賣證券之淨增加市值為1,166,000港元。

餘下集團已確認(1)於本期間買賣證券之公平值變動收益為10,447,000港元(2016期間：虧損2,755,000港元)；(2)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損為1,199,000港元(2016期間：663,000港元)；(3)可換股票據衍生工具部分之公平值變動虧損為1,588,000港元(2016期間：7,007,000港元)；(4)可供出售投資之出售虧損為1,561,000港元(2016期間：收益19,157,000港元)；及(5)可供出售投資減值虧損為2,614,000港元(2016期間：22,493,000港元)。本分部錄得之溢利為22,835,000港元(2016期間：4,493,000港元)。

(iv) 貸款融資

本期間，本分部錄得營業額15,691,000港元(2016期間：7,773,000港元)較2016期間增加101.9%。

財務回顧

流動資金及財務資源

餘下集團之營運透過內部產生的現金流及銀行借貸提供資金。於2017年9月30日，餘下集團之銀行借貸為1,003,041,000港元(2017年3月31日：693,247,000港元)。於本期間，餘下集團的資產負債比率(即借貸總額佔權益總額之百分比)為0.34(2017年3月31日：0.23)。

於2017年9月30日，餘下集團之流動資產淨值為1,208,692,000港元(2017年3月31日：950,717,000港元)。於2017年9月30日，流動比率為4.1(2017年3月31日：3.6)。於2017年9月30日，銀行結餘及現金為158,015,000港元(2017年3月31日：25,455,000港元)。

股本結構

於本期間，本公司股本並無任何變動。於2017年9月30日，本公司已發行股份總數為79,420,403股。

集團資產抵押

於2017年9月30日，銀行貸款為1,003,041,000港元(2017年3月31日：693,247,000港元)乃以餘下集團賬面淨值為2,182,974,000港元(2017年3月31日：1,848,459,000港元)之投資物業、持作出售發展物業；人壽保單之按金及預付款以及按公平值計入損益之金融資產作為抵押。

外匯波動之風險

餘下集團之收入與支出主要以港元計值。於本期間，餘下集團並無因兌換率波動而承受重大風險，因此並無運用任何金融工具作對沖用途。董事認為承受兌換率波動之風險極微。

重大收購及出售事項

收購窩打老道樓宇

窩打老道樓宇位於香港九龍窩打老道93、93A、95及95A號，為一棟三層高住宅樓宇，合共有12個單位，總實用面積為13,821平方呎。餘下集團目標為收購整幢樓宇，並重新發展窩打老道樓宇地盤。

第一次收購事項

於2017年4月13日，本公司之全資附屬公司Good Year Ventures Limited（「GY」）（作為買方）與獨立第三方訂立買賣協議，以收購一間名為環球商機控股有限公司之投資控股公司及窩打老道樓宇11個單位，總代價為332,869,023.25港元。收購事項詳情載於本公司日期為2017年4月13日之公告，並於2017年6月28日完成收購11個單位。

第二次收購事項

於2017年7月5日，餘下集團透過其全資附屬公司（作為買方）與獨立第三方訂立買賣協議以收購窩打老道樓宇餘下單位，總代價為41,800,000港元。收購事項詳情載於本公司日期為2017年7月5日之公告。該交易已於2017年9月4日獲本公司股東批准，餘下單位於2017年10月6日完成收購。

或然負債

於2017年9月30日，餘下集團並無任何重大或然負債（2017年3月31日：無）。

資本開支

於本期間，餘下集團已動用6,457,000港元（2016期間：840,000港元）於購買物業、廠房及設備，而且於兩個期間均無動用資本開支於增置投資物業。

資本承擔

於2017年9月30日，餘下集團概無任何資本承擔（2017年3月31日：621,000港元）。

投資物業之公平值變動

於2017年9月30日，投資物業之公平值變動產生之收益為32,700,000港元（2016期間：虧損9,355,000港元）。

融資成本

融資成本為8,296,000港元，相比2016期間9,086,000港元，本期間減少790,000港元或8.7%。

僱員

於2017年9月30日，餘下集團共有36名員工（2016年：26名員工）。期內，員工成本（包括董事酬金）為11,576,000港元。餘下集團根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例而釐定彼等之薪酬。餘下集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃。餘下集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

建議分拆及上市

茲提述本公司日期為2017年10月27日之公佈，據此，本公司正考慮將餘下集團旗下住宅物業業務（「住宅物業業務」）分拆及在聯交所主板上分開上市（「建議分拆」）之可行性。分拆建議已於2017年5月12日根據上市規則的《第15項應用指引》提交予聯交所，而聯交所於2017年10月24日同意本公司可繼續進行建議分拆。

籌備建議分拆的工作正在進行當中，目前並未向聯交所呈交關於住宅物業業務於聯交所主板獨立上市的上市申請。倘建議分拆繼續進行，則根據上市規則第14章，其可能構成本公司之一項須予披露交易。根據上市規則，本公司將於適當時候就建議分拆另行刊發公佈。

展望

以政府在香港發展新生活 and 商業區的長遠策略計劃，試圖建立一個更大的大都會，餘下集團預期香港人口將會進一步增加，這將進一步導致對住宅物業的剛性需求。因此，餘下集團對房地產市場保持樂觀的看法，並將投入更多的資源和精力來競投及物色發展土地。此外，餘下集團將繼續尋求潛在投資物業以帶來經常性收入及資本增值。

此外，餘下集團繼續擴大及投放資源發展貸款融資業務，預期該業務日後將成為餘下集團主要收入來源的一部分。

董事會相信在動盪的經濟環境中，該等經營策略可讓餘下集團保持其競爭力及降低風險，從而確保餘下集團可持續增長。

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司於2018年2月28日就本集團將予出售之該物業進行估值而發出之函件及估值報告全文，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問

香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈
10樓



敬啟者：

茲遵照閣下之指示，對「永義國際集團有限公司」（「貴公司」）之一間間接全資附屬公司（連同貴公司，統稱「貴集團」）將予出售之該物業進行估值，吾等確認已視察該物業、作出有關查詢及調查，並搜集吾等認為必要之進一步資料，以提供吾等對該物業於2018年2月28日（「估值日」）之價值意見。

估值基礎

吾等之估值代表吾等對該物業總發展價值之意見，而總發展價值之定義擬為「根據相關監管框架項下之現行發展控制參數及吾等所得之最新假定發展方案，假設擬建發展項目已於估值日新近落成之物業市值」，而物業市值之定義擬為「自願買家及自願賣家經適當之推銷後於估值日按公平原則達成資產或負債交換之估計款額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易」。吾等之估值乃按照香港測量師學會（「HKIS」）出版之「香港測量師學會物業估值準則（2017年版）」、皇家特許測量師學會（「RICS」）出版之「皇家特許測量師學會估值－2017年環球標準」、《公司條例》相關條文及香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）出版之「香港聯合交易所有限公司證券上市規則」（主板上市規則）編製。

估值方法

於評估該物業總發展價值過程中，吾等採用市場方法，通過比較具有價格資訊之相同或可資比較（即類似）資產表示價值。吾等採用直接比較法，與可資比較物業之實際銷售交易進行比較。為了進行公允的價值比較，吾等會針對該物業之優劣，對具有同類特征及地段等特點之可資比較物業進行分析及審慎衡量。

業權調查

吾等已於土地註冊處進行土地查冊，惟未有查閱文件正本以確定業權，亦未核實是否有並未載於吾等所獲副本上之任何租賃修訂。所有文件均作參考之用，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

估值考慮因素

於2018年3月20日，鄧偉立先生 (*MRICS RICS*註冊估值師) 及廖敏聰先生 (*BSc(Hons)*) 已對該物業進行現場視察。然而，吾等必須強調，吾等並無進行任何結構測量，亦無檢查該物業之木工或被遮蓋、隱藏或不可到達的其他建築部分。因此，吾等無法呈報該物業的有關部分是否不存在結構性或非結構性缺陷。

經審閱全部有關文件後，吾等極為依賴 貴集團所提供之資料，尤其是規劃批文或法定通告、地役權、土地使用權、地盤面積、樓面面積、佔用情況及對該物業之鑑定。

除非另有說明，否則估值報告所載之一切尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件所載之資料為根據，因此均為約數。吾等並無理由懷疑吾等所得資料之真實性及準確性，而 貴集團亦已向吾等表示所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

估值假設

吾等之估值乃假設該物業可於現況下在當前市場出售，而且除非另有說明或註明，否則並無受可影響該物業價值之任何遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何其他類似安排影響。此外，吾等亦無考慮涉及或影響出售該物業之任何選擇權或優先購買權。

進行估值時，吾等已假設該物業業主於獲授之整段未屆滿土地租用年期內，除須繳納一般政府地租外，均有權自由及不受干擾地使用及轉讓該物業。

吾等已實地視察該物業，惟並無進行土質探測確定土地狀況或建築設備是否適合進行該物業上的任何已建或擬建物業發展項目。吾等進行估值時假設有關於方面均屬良好。吾等進行估值時亦假設該物業已經或將會從有關政府當局取得關於其任何已建或擬建物業發展項目所需之一切必要同意、批准及許可。

吾等對該物業之總發展價值評估概未經考慮買賣或交易成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。吾等並無考慮該物業任何按揭、債權證或其他押記等交易成本或產權負擔。吾等進行估值時假設該物業並無附帶可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支出。

除非另有註明，否則本文所載之所有貨幣金額，均以香港法定貨幣港元（「港元」）列值。

隨附吾等估值報告的核心內容。

此 致

香港九龍長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠工業大廈第6期7樓A座
永義國際集團有限公司
董事會 台照

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

執行董事

張宏業

MRICS MHKIS RPS(GP) CREA

RICS註冊估值師

董事

鄧偉立

MRICS

RICS註冊估值師

謹啟

2018年5月24日

附註：張宏業先生為產業測量組之註冊專業測量師，於包括香港、澳門、中國、日本、英國、加拿大及美國等多個地區擁有逾34年物業估值經驗，名列於香港測量師學會刊發可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併估值之物業估值師名冊，符合資格從事有關上市活動之估值。張先生於威格斯資產評估顧問有限公司擁有逾10年經驗。

鄧偉立先生為英國皇家特許測量師學會專業會員，於多個地區（包括香港、澳門及中國）擁有逾14年之物業估值經驗。鄧先生加入威格斯資產評估顧問有限公司已逾9年。

貴集團將予出售之物業

物業	概況及年期	佔用情況	於估值日的 總發展價值
西九龍太子道301號、301A-C號A座、B座、C座及D座的地面、1樓及2樓（九龍內地段第2320號）（「該物業」）	<p>該物業位於九龍何文田區太子道西南側與喇沙利道之交界處。</p> <p>根據獲批建築圖則及貴集團提供之資料，該物業正發展成為一個17層高並設有地下停車場的住宅大樓，總實用面積約為32,817平方呎（或3,048平方米）。該住宅大樓擬提供78個住宅單位，包括一室及兩室公寓及一個複式單位、會所設施、九個汽車泊車位及1個電單車泊車位。</p>	根據貴集團提供之資料，該物業處於最後開發階段，並將於2018年第三季度竣工。	880,000,000港元 （捌億捌仟萬港元正）
	九龍內地段第2320號根據政府租契持有，年期由1930年4月22日起計為期75年，並可進一步續期75年，每年不時應付政府地租為56.00港元。		

附註：

1. 根據最近的土地登記冊記錄，該物業之現時登記業主為載列如下：

物業	登記業主及最後交易
A座地面	金置投資有限公司，日期為2014年9月5日， 註冊摘要編號14100601570020
A座1樓	金置投資有限公司，日期為2014年9月5日， 註冊摘要編號14100601570020
A座2樓	金置投資有限公司，日期為2014年9月5日， 註冊摘要編號14100601570020
B座地面	金置投資有限公司，日期為2014年9月5日， 註冊摘要編號14100601570020
B座1樓	金置投資有限公司，日期為2014年9月5日， 註冊摘要編號14100601570020
B座2樓	金置投資有限公司，日期為2014年9月5日， 註冊摘要編號14100601570020
C座地面	WISE THINK GLOBAL LIMITED，日期為2014年3月26日， 註冊摘要編號14042501610014
C座1樓	WISE THINK GLOBAL LIMITED，日期為2010年4月1日， 註冊摘要編號10043002440060
C座2樓	WISE THINK GLOBAL LIMITED，日期為2010年4月1日， 註冊摘要編號10043002440098
D座地面	金置投資有限公司，日期為2014年9月5日， 註冊摘要編號14100601570020
D座1樓	金置投資有限公司，日期為2014年9月5日， 註冊摘要編號14100601570020
D座2樓	金置投資有限公司，日期為2014年9月5日， 註冊摘要編號14100601570020

2. 根據最近的土地登記冊記錄，該物業受下列主要產權負擔規限：

- i. 於2016年1月15日抵押予恒生銀行有限公司，註冊摘要編號16020101520030；
- ii. 九龍東地政專員於2017年5月31日發出的修訂書，註冊摘要編號17061500980011（備註：重新登記見註冊摘要編號17071400390016）；
- iii. 九龍東地政專員於2017年5月31日發出的重新登記的修訂書，註冊摘要編號17071400390016；及
- iv. 日期為2017年11月16日之總建築面積寬免承諾書，註冊摘要編號18021402540510（備註：面對建築事務監督的環保設施、適意設施及非強制性／非必要機房及設備）。

3. 該發展項目位於九龍何文田區太子道西南側與喇沙利道之交匯處。周邊地區以中層公寓建築及高層住宅發展項目混合為特色，住戶主要為中高收入及富裕群體。巴士、小巴及的士等公共交通便捷，方便到達。港鐵旺角東站距離該物業十分鐘車程範圍內。
4. 該物業位於根據於2015年9月8日批准的何文田分區計劃大綱藍圖第S/K7/24號（「分區計劃大綱藍圖」）劃定之「住宅（乙類）」區域內。根據分區計劃大綱藍圖附帶之附註，在指定為「住宅（乙類）」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物之加建、改動及／或修改或重建，不得引致整個發展及／或重建計劃之最高容積率超過5.0倍及最高建築物高度超過主水平基準以上80米，或超過現有建築物之容積率及高度，兩者中以數目較大者為準。
5. 根據日期為2017年5月31日之修訂書，該物業受下列主要租賃條件規限：

用途	:	「所述地塊或其任何部分或其上已建或將建之任何建築物或任何建築物部分不得用作私人住宅用途以外之任何其他用途」
總建築面積	:	「於所述地塊上已建或將建之任何建築物之總建築面積不得少於2,247平方米及不得超過3,744平方米」
高度	:	「於所述地塊上已建或將建之任何建築物部分或其他建築結構，連同在該建築物或建築結構上的任何增建或裝修部分（如有），其總高度不得超過香港主水平基準以上80米」
6. 吾等在評估總發展價值時已將該資產與可獲得價格資訊之相同或可資比較（即類似）資產進行比較。為了進行公允的價值比較，吾等已針對該物業之優劣，對具有同類特征及地段等特點之可資比較物業進行分析及審慎衡量。

可資比較交易中，住宅單位之單價介乎每平方呎約23,218港元至31,055港元，每個泊車位介乎約2,100,000港元至4,000,000港元。吾等之估值在該等範圍之內。
7. 根據 貴集團提供之資料，該物業之估計總發展成本為188,000,000港元，當中157,250,000元於估值日已產生及支付。因此，吾等認為，於估值日按現有狀況計算之市值為849,250,000 港元。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料，董事就此共同及個別承擔全部責任。董事作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事實，以致本通函所載之任何陳述或本通函有誤導成份。

2. 權益披露

(a) 董事於股份之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司之主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有以下根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文任何有關董事或本公司之主要行政人員被當作或被視為擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

(i) 於本公司之權益

董事名稱	身份	持有股份數目 (好倉)	持有股份 總數	權益之 概約百分比
雷玉珠女士	信託受益人 (附註i)	29,179,480	46,609,144	51.04%
	受控制法團之權益 (附註ii)	17,429,664		
官可欣女士	信託受益人 (附註iii)	29,179,480	29,179,480	31.95%

附註：

- (i) 29,179,480股股份以Magical Profits Limited之名義登記及由其實益擁有，該公司乃由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則由作為The Magical 2000 Trust（其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員）之信託人溫特博森信託有限公司（「溫特博森信託」）全資擁有。
- (ii) 17,429,664股股份由樂洋有限公司實益擁有，該公司乃由雷玉珠女士全資擁有。
- (iii) 官可欣女士（為雷玉珠女士的女兒及執行董事）因為其作為The Magical 2000 Trust受益人之一的身份，被視為於股份中擁有權益。

(ii) 於相聯法團之權益

高山企業有限公司（「高山企業」）

董事名稱	身份	持有普通股 股份數目 (好倉)	持有相關 股份數目	總計	權益之 概約百分比
雷玉珠女士	信託受益人	739,330,692	311,480,281	1,050,810,973	35.43%

於739,330,692股高山企業股份中，93,549,498股及645,781,194股高山企業股份分別以Landmark Profits Limited及佳豪發展有限公司之名義登記並由其實益擁有，該兩間公司均為本公司之全資附屬公司。於311,480,281股相關股份中，288,880,281股為高山企業向佳豪發展有限公司發行可換股票據之相關股份，而餘下22,600,000股相關股份則為2016年10月14日授予雷玉珠女士及官永義先生（雷玉珠女士配偶）之購股權。樂洋有限公司於本公司之已發行股本中擁有約19.09%之權益而其由雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits Limited於本公司已發行股本中擁有約31.95%之權益而其由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則由作為The Magical 2000 Trust（其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員）之信託人溫特博森信託全資擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司之主要行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及／或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文任何有關董事或本公司之主要行政人員被當作或被視為擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司之主要行政人員所知，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文將須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有涉及該股本之任何購股權之人士（「主要股東」）（董事或本公司之主要行政人員除外）載列如下：

股東名稱	附註	身份	持有股份數目 (好倉)	權益之 概約百分比
雷玉珠	<i>i、ii及iii</i>	信託受益人	46,609,144	51.04%
官可欣	<i>i</i>	信託受益人	29,179,480	31.95%
官永義	<i>i</i>	配偶權益	46,609,144	51.04%
樂洋有限公司	<i>i及ii</i>	實益擁有人	17,429,664	19.09%
Magical Profits Limited	<i>i及ii</i>	實益擁有人	29,179,480	31.95%
Accumulate More Profits Limited	<i>i</i>	受控制法團之權益	29,179,480	31.95%
溫特博森信託	<i>i及iii</i>	信託人	29,179,480	31.95%
Winterbotham Holdings Limited	<i>iii</i>	受控制法團之權益	29,179,480	31.95%
Markson International Holdings Limited	<i>iii</i>	受控制法團之權益	29,179,480	31.95%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	<i>iii</i>	受控制法團之權益	29,179,480	31.95%
Ian Geoffrey Douglas Hooper	<i>iii</i>	受控制法團之權益	29,179,480	31.95%

附註：

- (i) 46,609,144股股份中的17,429,664股股份由樂洋有限公司實益擁有，該公司乃由雷玉珠女士全資擁有。餘下的29,179,480股股份以Magical Profits Limited之名義登記及由其實益擁有，該公司乃由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則由作為The Magical 2000 Trust（其受益人包括執行董事雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員）之信託人溫特博森信託全資擁有。官可欣女士（為雷玉珠女士的女兒兼執行董事）因為其作為The Magical 2000 Trust受益人之一的身份，被視為於29,179,480股股份中擁有權益。官永義先生為雷玉珠女士之配偶，根據證券及期貨條例被視為於46,609,144股股份中擁有權益。
- (ii) 執行董事雷玉珠女士亦為樂洋有限公司及Magical Profits Limited之董事。
- (iii) 溫特博森信託為The Magical 2000 Trust（其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員）之信託人。Winterbotham Holdings Limited（「Winterbotham Holdings」）及Markson International Holdings Limited（「Markson」）於溫特博森信託分別擁有75%及25%之權益。Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生於Winterbotham Holdings擁有約99.99%之權益，而Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生及Ivan Geoffrey Douglas Hooper先生於Markson分別擁有60%及40%之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司之主要行政人員所知，概無任何其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文將須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有涉及該股本之任何購股權。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重要訴訟或索償，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無涉及待決或對其構成威脅之重要訴訟或索償。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，除將於一年內屆滿或本集團相關成員公司可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約外，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立或建議訂立任何服務合約。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人士於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

6. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於仍然有效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2017年3月31日（即本集團最近期刊發之經審計綜合賬目之結算日）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合約

以下為本集團於緊接本通函日期前兩年內，於非日常業務過程中所訂立之重大或可能屬重大之合約：

- (a) 兩份執行條款清單日期為2016年5月3日及2016年5月5日購買中國平安保險（集團）股份有限公司（股份代號：2318）之股票掛鈎票據，總代價為79,000,000港元；
- (b) 六份執行條款清單日期為2016年5月19日、2016年6月27日及2016年9月29日購買香港交易及結算所有限公司（股份代號：388）之股票掛鈎票據，總代價為170,000,000港元；
- (c) 兩份執行條款清單日期為2016年6月30日及2016年9月30日購買中國工商銀行股份有限公司（股份代號：1398）之股票掛鈎票據，總代價為93,000,000港元；
- (d) 一份執行條款清單日期為2016年9月21日購買CSOP富時中國A50 ETF（股份代號：2822）之股票掛鈎票據，代價為50,000,000港元；
- (e) 三份執行條款清單日期為2016年9月23日、2016年12月28日及2017年3月28日購買中國建設銀行股份有限公司（股份代號：939）之股票掛鈎票據，代價為120,000,000港元；

- (f) 本公司之全資附屬公司偉帆環球有限公司（「偉帆」）（作為貸款人）與獨立第三方Fortunate Gravity Hongkong Limited（「FG」）訂立日期為2016年11月17日之貸款協議，以借出貸款最高至100,000,000港元，為期12個月，年利率為12厘。該貸款由股份抵押擔保；
- (g) 本公司之全資附屬公司Planetic International Limited（作為貸款人）與獨立第三方丁先生訂立日期為2016年12月7日之貸款協議，以借出貸款最高至63,000,000港元，為期12個月，年利率為8厘。該貸款由股份抵押擔保；
- (h) 三份執行條款清單日期為2017年1月3日、2017年2月27日及2017年5月18日購買中國工商銀行股份有限公司（股份代號：1398）之股票掛鈎票據，總代價為145,000,000港元；
- (i) 兩份執行條款清單日期為2017年2月20日及2017年7月4日購買香港交易及結算所有限公司（股份代號：388）之股票掛鈎票據，總代價為100,000,000港元；
- (j) 一份執行條款清單日期為2017年5月5日購買中國農業銀行股份有限公司（股份代號：1288）之股票掛鈎票據，代價為35,000,000港元；
- (k) 一份執行條款清單日期為2017年6月30日購買滙豐控股有限公司（股份代號：0005）之股票掛鈎票據，代價為50,000,000港元；
- (l) GY及賣方訂立一份日期為2017年4月13日之協議，以收購及出售環球商機控股有限公司之出售股份及出售貸款；
- (m) 本公司之全資附屬公司明潤投資有限公司（「明潤」）（作為貸款人）與獨立第三方Jimu Group訂立日期為2017年9月15日之貸款協議，以借出貸款最高至130,000,000港元，為期6個月，年利率為15.5厘。該貸款由股份抵押及個人擔保書擔保；
- (n) 明潤與Jimu Group訂立日期為2017年9月22日之清償契據，以結算貸款還款金額130,000,000港元及於交易中產生之其他相關費用；
- (o) 偉帆（作為貸款人）與FG（作為借款人）訂立日期為2017年11月16日之補充協議，將貸款協議到期日延長至2018年2月14日；
- (p) 一份執行條款清單日期為2017年12月4日購買中國建設銀行股份有限公司（股份代號：939）之股票掛鈎票據，代價為50,000,000港元；

- (q) 一份執行條款清單日期為2018年1月8日購買滙豐控股有限公司(股份代號:0005)之股票掛鈎票據,代價為50,000,000港元;
- (r) 一份執行條款清單日期為2018年1月18日購買中國銀行股份有限公司之股票掛鈎票據,代價為30,000,000港元;
- (s) 偉帆(作為貸款人)、FG(作為借款人)、擔保人及股份抵押項下之抵押人訂立日期為2018年2月14日之第二份補充協議,據此,借款人同意償還貸款60,000,000港元,以及貸款人同意延長未償還貸款餘額40,000,000港元之還款日期至2018年8月14日;
- (t) 一份執行條款清單日期為2018年3月16日購買中國平安保險(集團)股份有限公司(股份代號:2318)之股票掛鈎票據,代價為50,000,000港元;
- (u) 本公司與結好證券有限公司(作為配售代理)於2018年5月4日訂立之配售協議,以按配售價每股股份4.60港元配售11,900,000股本公司股份;
- (v) 恆嶺有限公司(本公司之一間全資附屬公司)(作為買方)與吳桂東先生(作為賣方)於2018年5月16日訂立之一份買賣協議,內容有關購買Success Active Limited全部已發行股本及Success Active Limited結欠賣方之股東貸款,總代價為154,712,615港元;及
- (w) 買賣協議。

8. 專業人士及同意

以下為於本通函內出現名字或於本通函內引載其意見或建議之專業人士的資格:

名稱	資格
華恩會計師事務所有限公司	執業會計師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
威格斯	獨立專業估值師

截至最後實際可行日期，上述專業人士概無：

- (a) 於本集團任何成員公司自2017年3月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 於本集團任何成員公司持有任何股權或權利（不論是否在法律上執行）以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

以上專業人士均已各自出具書面同意，同意本通函發行時按所出示形式及文義引載其函件及提述其名稱，而且至今均未撤回。

9. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為李寶榮先生，自1994年起為執業律師，於法律界擁有豐富經驗。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司於香港之主要營業地點為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件副本自本通函刊發日期起計14日期間之一般辦公時間內，於本公司之香港主要營業地點（地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至2015年、2016年及2017年3月31日止三個年度之年報；
- (c) 本公司截至2017年9月30日止六個月之中期業績報告；

- (d) 華恩會計師事務所有限公司發出關於金置之會計師報告，其內容載於本通函附錄二；
- (e) 德勤•關黃陳方會計師行關於餘下集團之未經審核備考財務資料發出之函件，載於本通函附錄三；
- (f) 威格斯編製之估值報告，其內容載於本通函附錄五；
- (g) 本附錄「專業人士及同意」一段所指之同意書；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；
- (i) 根據上市規則第14章及／或14A章之規定自2017年3月31日以來所刊發之各份通函；及
- (j) 本通函。



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

永義國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

股東特別大會通告

茲通告永義國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於2018年6月13日(星期三)上午9時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認Delano Hills Limited、Park Gi Youn女士、敏碩有限公司及本公司就買賣金置投資有限公司及Wise Think Global Limited之全部已發行股本及股東貸款而訂立日期為2018年3月16日之買賣協議(「該協議」)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一位董事可代表本公司為了或就關於執行、完成及落實該協議及其項下擬進行之交易，按其全權酌情決定認為屬必要、適當或權宜之下簽立所有相關文件、文據及協議，並採取一切有關行動、事宜及事情；並且董事可在全權酌情決定認為屬必要或適當之下，同意對該協議項下擬進行交易之條款作出有關修改。」

承董事會命
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
謝永超

香港，2018年5月24日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
九龍
長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠大廈第6期
7樓A座

附註：

1. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
2. 委任代表之文件須以書面作出，並由委任人或獲委任人以書面正式授權之授權人親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之授權人親筆簽署。
3. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權委派另一位人士作為彼之委任代表出席大會及代彼投票。委任代表毋須為本公司之股東。
4. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於上述大會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
5. 本公司將於2018年6月8日（星期五）至2018年6月13日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理本公司的股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須最遲於2018年6月7日（星期四）下午4時30分前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
6. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席召開之大會，並在會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。
7. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派委任代表投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派委任代表出席大會，則排名較前之人士方有權進行投票。就此目的而言，排名將就聯名持股以本公司股東名冊上聯名持有人姓名之先後次序釐定。