
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问，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實業集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、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、香港中央結算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。

本通函僅供參考，並不構成向股東或任何其他人士提出收購、購買或認購永義實業集團有限公司證券之邀請或要約。



EASYKNIT ENTERPRISES HOLDINGS LIMITED 永義實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：0616)

- (1) 有關購買物業組合之
非常重大收購及關連交易；
 - (2) 建議股本重組；
 - (3) 更改每手買賣單位；
 - (4) 建議供股，基準為於記錄日期
每持有1股經調整股份獲發20股供股股份；
- 及
- (5) 股東特別大會通告
供股之包銷商



結好證券有限公司
GET NICE SECURITIES LIMITED

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



大有融資有限公司
MESSIS CAPITAL LIMITED

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14至48頁。

載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見之獨立董事委員會函件載於本通函第49至50頁。

載有獨立財務顧問大有融資有限公司就買賣協議、供股及其項下所擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第51至85頁。

本公司謹訂於2015年10月7日(星期三)上午9時10分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-5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。

股份將自2015年10月9日(星期五)起作調整及以除權基準買賣。未繳股款供股股份將自2015年10月16日(星期五)起至2015年10月26日(星期一)(包括首尾兩日)止期間內買賣。本通函「供股之條件」一節所述之條件預期將於2015年11月3日(星期二)下午4時正或之前達成。倘該節所述條件未能達成，則包銷協議將終止，供股將不會進行。任何擬於本通函日期起購買或出售股份及/或於股本重組生效起至供股所有條件達成當日止期間內購買或出售經調整股份，以及任何自2015年10月16日(星期五)起至2015年10月26日(星期一)(包括首尾兩日)止期間內買賣未繳股款供股股份之人士，均須承擔供股未必成為無條件及/或未必進行之風險。任何擬自本通函日期起買賣股份及/或自股本重組生效後買賣經調整股份及/或未繳股款供股股份之人士應諮詢彼等本身之專業顧問。務請注意，包銷協議載有條文授權包銷商在發生若干事件(包括不可抗力事件)時，在交收日期下午4時正前之任何時間以書面通知本公司終止其於包銷協議項下之責任。該等事件載於本通函第4至5頁「終止包銷協議」一節。發出終止通知後，包銷商於包銷協議項下之所有責任將終止及終結，任何各方均不得就包銷協議所產生或與此有關之任何事項或事情向另一方提出任何申索，惟永義實業仍須向包銷商支付與供股有關之開支。倘包銷商行使有關權利，供股將不會進行。

* 僅供識別

2015年9月14日

目 錄

	頁次
預期時間表	1
終止包銷協議	5
釋義	7
董事會函件	14
列表一 — 股權架構 — 概無兌換尚未行使之2014年可換股票據及 2015年可換股票據	43
列表二 — 股權架構 — 悉數兌換尚未行使之2014年可換股票據及 2015年可換股票據	44
列表三 — 集資活動之累積攤薄影響	45
列表四 — 過去24個月之集資活動	47
獨立董事委員會函件	49
獨立財務顧問函件	51
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 該等目標公司之財務資料	II-1
附錄三 — 本集團於買賣協議及供股完成後之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 星加坡物業估值報告	IV-1
附錄五 — ST物業、GT物業及Janson物業之估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	N-1

預期時間表

預期時間表載列如下：

事件	2015年 (香港時間)
遞交股東特別大會代表委任表格之最後日期	10月5日(星期一)上午9時10分
股東特別大會之日期及時間	10月7日(星期三)上午9時10分
公佈股東特別大會結果	10月7日(星期三)
股本重組之生效日期	10月8日(星期四)
經調整股份開始買賣	10月8日(星期四)上午9時正
以每手買賣單位3,000股現有股份(以現有股票形式) 進行買賣之原有櫃位暫停服務	10月8日(星期四)上午9時正
以每手買賣單位300股經調整股份(以現有股票形式) 進行買賣之臨時櫃位開放	10月8日(星期四)上午9時正
現有股份之現有股票免費換領經調整 股份新股票之首日	10月8日(星期四)上午9時正
以連權基準買賣經調整股份之最後日期	10月8日(星期四)
以除權基準買賣經調整股份之首日	10月9日(星期五)
股東遞交經調整股份過戶表格以符合參與 供股資格之最後時限	10月12日(星期一)下午4時30分
暫停辦理永義實業股份過戶登記手續	10月13日(星期二)
記錄日期及時間	10月13日(星期二)下午4時正
重新辦理股份過戶登記手續	10月14日(星期三)

預期時間表

事件	2015年 (香港時間)
寄發供股章程文件	10月14日(星期三)
買賣未繳股款供股股份之首日	10月16日(星期五)上午9時正
拆細未繳股款供股股份之最後時限	10月20日(星期二)下午4時30分
指定經紀開始在市場為經調整股份碎股 提供對盤服務	10月23日(星期五)上午9時正
以每手新買賣單位5,000股經調整股份買賣 經調整股份(以新股票形式)之原有櫃位 重新開放	10月23日(星期五)上午9時正
經調整股份(以每手買賣單位300股經調整股份之 現有股票及每手買賣單位5,000股經調整股份之 新股票形式)並行買賣開始	10月23日(星期五)上午9時正
買賣未繳股款供股股份之最後日期	10月26日(星期一)下午4時正
接納供股股份及繳付股款，以及申請額外供股 股份之最後時限	10月29日(星期四)下午4時正
終止包銷協議及供股成為無條件之最後時限	11月3日(星期二)下午4時正
公佈供股之結果	11月5日(星期四)
寄發額外供股股份全部或部份不成功申請之退款支票	11月6日(星期五)
寄發繳足股款供股股份之股票	11月6日(星期五)

預期時間表

事件

2015年
(香港時間)

繳足股款供股股份買賣開始 11月9日(星期一)上午9時正

以每手買賣單位300股經調整股份買賣經調整
股份(以現有股票形式)之臨時櫃位關閉 11月12日(星期四)下午4時正

經調整股份(以新股票及現有股票形式)
並行買賣結束 11月12日(星期四)下午4時正

指定經紀停止在市場為買賣經調整股份碎股
提供對盤服務 11月12日(星期四)下午4時正

現有股份之股票免費換領新股票之最後日期 11月18日(星期三)

附註：

(i) 本通函所指定之交易日期指香港時間，並僅供說明用途，且可由本公司與包銷商經協定作出變更。預期時間表如有任何改動，本公司將於適當時候另行通知股東。

(ii) 倘8號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號於以下時間生效，則最後接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之時限將不會生效：

(1) 最後接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之日期香港本地時間中午12時正前，惟於中午12時正後除外。最後接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之時限將順延至同一營業日下午5時正；或

(2) 最後接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之日期香港本地時間中午12時正至下午4時正。最後接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之時限將重訂為下一個於上午9時正至下午4時正內任何時間均無懸掛該等警告之營業日下午4時正。

倘最後接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之時限並未於接納時限生效，則上述日期可能受到影響。本公司將於切實可行情況下盡快以公佈方式通知股東預期時間表之任何變動。

終止包銷協議

倘發生下述情況，包銷商可於交收日期下午4時正前任何時間向本公司發出書面通知以終止包銷協議所載安排：

- (i) 包銷商全權認為，下列事項將對供股之順利進行構成重大不利影響：
 - (a) 頒佈任何新法規或現有的法例或法規(或其司法詮釋)出現任何變動，或出現包銷商全權認為會對本集團整體業務或財務或營業狀況或前景造成重大不利影響或就供股而言屬於重大不利之任何其他性質事件；或
 - (b) 本地、國家或國際發生任何政治、軍事、金融、經濟或其他性質，或本地、國家或國際爆發任何敵對或武裝衝突或衝突升級等性質，或足以影響本地證券市場之事件或變動(不論是否屬於包銷協議日期之前及／或之後發生或持續出現之連串事件或變動的一部份)，而包銷商全權認為該等事件或變動足以對本集團整體業務或財務或營業狀況或前景造成重大不利影響；或
 - (c) 任何天災、戰爭、暴亂、動亂、騷亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工，而包銷商全權認為足以對本集團之整體業務或財務或營業狀況或前景造成重大不利影響；或
- (ii) 市況出現任何重大不利變動(包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場之任何變動、證券買賣暫停或受到限制，以及就包銷條款而言，貨幣狀況出現變動，包括香港幣值與美國幣值掛鈎之制度出現變化)，而包銷商全權認為不宜或不利於進行供股；或
- (iii) 供股章程載有本公司從未於包銷協議日期前公開宣佈或發佈之資料(不論有關本集團之業務前景或狀況或有關其有否遵守任何法例或上市規則或任何適用法規)，而包銷商全權認為於供股完成後對本集團整體屬於重大並會對供股之順利進行造成重大不利影響。

終止包銷協議

此外，如包銷商獲悉包銷協議項下之保證被嚴重違反，包銷商有權終止包銷協議。

於發出終止通知後，包銷商於包銷協議項下之一切責任將告終止及終結，而其或本公司概不得就因包銷協議而產生或與此有關之任何事項或事情向另一方提出任何申索，惟與本公司仍須向包銷商支付據此應付之費用及開支(包銷佣金除外)。倘若包銷商行使有關權利，供股將不會進行。

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「2014年可換股票據」	指	由永義實業於2014年3月27日發行之票面年息率2%之可換股票據，本金總額為100,000,000港元，並附帶權力可按現行兌換價每股股份10.65港元(可予調整)之基準兌換為股份，當中本金額為80,000,000港元之可換股票據已獲兌換
「2015年可換股票據」	指	由永義實業於2015年6月12日發行之票面年息率2%之可換股票據，本金總額為86,000,000港元，並附帶權力可按現行兌換價每股股份0.85港元(可予調整)之基準兌換為股份
「接納時限」或「最後接納供股股份及繳付股款時限」	指	2015年10月29日(星期四)下午4時正(或包銷商與永義實業就接納供股股份及繳付股款之最後日期可能書面協定之其他時間或日期)
「經調整股份」	指	於股本重組生效後，永義實業股本中每股面值0.01港元之普通股
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「增加法定股本」	指	建議將永義實業法定股本由20,000,000港元(分為2,000,000,000股經調整股份)增加至200,000,000港元(分為20,000,000,000股經調整股份)
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開放營業的日子(不包括星期六及星期日或於上午9時正至中午12時正期間任何時間懸掛「黑色」暴雨警告訊號或8號或以上熱帶氣旋警告訊號而於中午12時正或之前仍未除下之任何日子)
「英屬維京爾群島」	指	英屬維京爾群島

釋義

「削減股本」	指	建議(i)將當時已發行合併股份每股面值中之0.09港元作出註銷，以註銷永義實業之繳足股本，致使每股已發行合併股份之面值將由0.10港元削減至0.01港元，藉此削減永義實業之已發行股本；(ii)削減永義實業之法定股本，透過將永義實業法定股本中所有合併股份之面值將由每股0.10港元削減至每股0.01港元，致使永義實業之法定股本由200,000,000港元(分為2,000,000,000股合併股份)削減至20,000,000港元(分為2,000,000,000股經調整股份)；及(iii)將削減永義實業已發行股本產生之進賬金額轉撥至永義實業之實繳盈餘賬
「股本重組」	指	永義實業之建議股本重組涉及股份合併、削減股本及增加法定股本
「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「本公司」或「永義實業」	指	永義實業集團有限公司，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	完成買賣協議及供股(視乎文義所指)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	收購物業組合之代價
「合併股份」	指	於股份合併生效後永義實業股本中之每股面值0.10港元之普通股
「董事」	指	永義實業董事
「DTZ」	指	DTZ Debehm Tie Leung (SEA) Pte Ltd
「額外申請表格」	指	就供股而將予發出之額外申請表格

釋義

「永義國際」	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
「佳豪」	指	佳豪發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為永義國際之全資附屬公司，並為永義實業主要股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「GT 物業」	指	一個工業單位位於九龍青山道650-652號，6樓及永康街18A號，建築面積約3,600平方呎
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事簡嘉翰先生、劉善明先生及傅德楨先生組成之獨立董事委員會，旨在就(其中包括)買賣協議、供股及其項下所擬進行交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	除(i)永義國際、Landmark Profits及佳豪及其各自之聯繫人士；(ii)與買賣目標集團及建議供股相關、於當中擁有權益或參與其中的人士；及(iii)須於將予召開以批准買賣協議、供股及其項下有關之事宜的股東特別大會上放棄投票的人士以外的股東
「延文禮士道項目」	指	香港九龍九龍塘延文禮士道14、16、18及20號之住宅項目，總登記地盤面積為17,637平方呎

釋義

「Janson 物業」	指	一個工業單位位於九龍長沙灣道 790 號、792 號及 794 號 2 樓，建築面積 3,600 平方呎
「萊坊」	指	萊坊測計師行有限公司
「Landmark Profits」	指	Landmark Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為永義國際之全資附屬公司，為永義實業主要股東
「最後交易日」	指	2015 年 8 月 5 日，即訂立包銷協議前的營業日
「最後實際可行日期」	指	2015 年 9 月 10 日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「最後終止包銷協議時限」	指	2015 年 11 月 3 日(星期二)下午 4 時正或永義實業與包銷商可能協定之其他時間
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「勿地臣街餘下單位」	指	香港銅鑼灣勿地臣街 11 號的地面單位
「勿地臣街物業」	指	位於香港銅鑼灣勿地臣街 11 及 13 號的 1 樓，2 樓，3 樓，4 樓，5 樓及天台之 10 個物業單位
「勿地臣街項目」	指	重建由香港銅鑼灣勿地臣街 11、13 及 15 號所組成之地塊
「大有融資」或 「獨立財務顧問」		大有融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第 1 類(證券交易)及第 6 類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就買賣協議、供股及其項下所擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

釋義

「不合資格股東」	指	海外股東(如有)；董事基於法律顧問提供之法律意見，考慮到相關地方法律之限制或當地相關監管機構或證券交易所之規定，認為不向該等海外股東提呈供股股份屬必須或合宜
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊，而其於名冊上之地址位於香港或百慕達以外之股東
「暫定配額通知書」	指	供股之暫定配額通知書
「寄發日期」	指	2015年10月14日(星期三)或本公司與包銷商可能協定之其他日子，即供股章程文件之寄發日期
「物業組合」	指	共11個單位 — 新加坡物業，ST物業，GT物業及Janson物業
「中國」	指	中華人民共和國
「供股章程」	指	就供股而將予發出的供股章程
「供股章程文件」	指	供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格
「買方」	指	買賣協議之買方： (a) 永義實業 (b) Power Bright Investments Limited (c) New Pursuit Limited (d) Fresh Smart Investments Limited
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東(不合資格股東除外)
「記錄日期」	指	2015年10月13日(星期三)下午4時正，或包銷商與本公司可能書面協定之其他日期，即釐定供股配額的日期

釋義

「供股」	指	建議透過按供股章程文件所載及本文概述之條款，以供股形式向合資格股東發行供股股份以供認購
「供股股份」	指	建議根據供股向合資格股東提呈 1,063,437,920 股經調整股份以供認購，基準為於記錄日期每持有 1 股經調整股份獲發 8 股供股股份
「銷售貸款」	指	應付永義國際(即該等目標公司之最終控股公司)之貸款
「買賣協議」	指	買方與賣方就 4 份買賣該等目標公司銷售股份所訂立日期為 2015 年 8 月 6 日之買賣協議
「銷售股份」	指	每間目標公司全部已發行股本
「交收日期」	指	2015 年 11 月 3 日(星期二)，即接納時限後第 1 個營業日或本公司與包銷商可能協定之較後日期
「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	於 2015 年 10 月 7 日召開及舉行之永義實業股東特別大會，以考慮及批准買賣協議、股本重組、供股及其項下所擬進行交易
「股份合併」	指	建議將每十(10)股已發行及未發行現有股份合併為一(1)股合併股份
「股份」或「現有股份」	指	除文義另有所指外，股本重組生效前永義實業股本中每股面值 0.01 港元之普通股
「股東」	指	股份或經調整股份持有人(視情況而定)

釋義

「新加坡物業」	指	共3個新加坡住宅單位： (a) 15 Ardmore Park #04-03 新加坡 259959 (b) 15 Ardmore Park #06-04 新加坡 259959 (c) 15 Ardmore Park #18-02 新加坡 259959
「平方呎」	指	平方呎
「ST物業」	指	6個位於香港之物業單位，分別是3項為住宅單位及3項為工業單位： (a) 新界大埔優景里20號新翠山莊9號洋房，建築面積約2,358平方呎 (b) 新界沙田大埔公路8003號沙田花園D座七樓1號和2號單位及低層地下車位第46號，建築面積約2,408平方呎 (c) 香港黃泥涌道161號三樓，建築面積約780平方呎 (d) 九龍青山道646號、648號及648A號豐華工業大廈一樓工場B，建築面積約1,920平方呎 (e) 九龍永康街20號天台，建築面積約3,402平方呎 (f) 九龍永康街20號五樓，建築面積約2,910平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份0.48港元
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予涵義
「主要股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「補充協議」	指	2015年8月28日賣方及買方簽訂的補充協議補充買賣協議修訂買方同意購入銷售貸款但毋需增加代價

釋義

「目標公司」	指	永義國際之附屬公司
		(a) Grow Well Profits Limited
		(b) Supertop Investment Limited
		(c) 高順置業有限公司
		(d) 展勝置業有限公司
		(e) 世昌國際有限公司
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份購回守則
「承諾」	指	Landmark Profits 及佳豪於 2015 年 8 月 6 日向本公司及包銷商作出之有條件不可撤回承諾，詳述於本通函「董事會函件」中「承諾」一節內
「包銷商」	指	結好證券有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第 1 類(證券交易)、第 4 類(就證券提供意見)、第 6 類(就機構融資提供意見)及第 9 類(資產管理)受規管活動之持牌法團，為供股之包銷商
「包銷協議」	指	本公司與包銷商於 2015 年 8 月 6 日就供股之包銷及若干相關安排而訂立之包銷協議
「包銷股份」	指	627,884,880 股供股股份，為全部供股股份(根據包銷協議項下之承諾而將暫定配發予 Landmark Profits 及佳豪並獲其接納之供股股份除外)
「賣方」	指	Easyknit Properties Holdings Limited，一間於英屬維京爾群島註冊成立之有限公司，且為永義國際全資附屬公司
「%」	指	百份比



EASYKNIT ENTERPRISES HOLDINGS LIMITED
永義實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：0616)

執行董事：

鄭長添先生(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

非執行董事：

謝永超先生
賴羅球先生

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

獨立非執行董事：

簡嘉翰先生
劉善明先生
傅德楨先生

敬啟者：

- (1) 有關購買目標集團之
非常重大收購及關連交易；
(2) 建議股本重組；
(3) 更改每手買賣單位；
及
(4) 建議供股，基準為於記錄日期
每持有1股經調整股份獲發20股供股股份

緒言

於2015年8月6日，買方與賣方(即永義國際之全資附屬公司)訂立買賣協議及補充協議，據此，(i)賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購銷售股份；及(ii)賣方已同意出售及轉讓而買方已同意收購出售貸款的轉讓，代價為240,000,000港元。根據補充協

* 僅供識別

董事會函件

議，銷售貸款金額為112,657,195.19港元，這是該目標公司應付給永義國際之總貸款金額，源自該目標公司經審計的財務報表截至2015年3月31日止；而賣方表明於完成時，銷售貸款金額將不會超過113,000,000港元，而本公司將成為銷售貸款的債權，並有權行使有關銷售貸款的所有權利和義務。董事確認，以代價240,000,000港元購買物業組合已包括購買銷售股份及銷售貸款。於完成後，該等目標公司將會成為本公司的附屬公司。於完成後，該等目標公司將成為永義實業全資附屬公司。

於2015年8月6日，董事會向股東提呈股本重組之建議，當中包括(i)股份合併；(ii)削減股本；及(iii)增加法定股本。董事會同時建議，將股份之買賣單位由每手3,000股股份更改為5,000股經調整股份，惟須待股本重組生效後方可作實。

永義實業擬透過供股集資約510,000,000港元，按每股供股股份0.48港元之認購價供股發行1,063,437,920股供股股份，基準為於記錄日期每持有一(1)股經調整股份獲發二十(20)股供股股份，股款須於接納時繳足。供股所得款項淨額估計約為505,000,000港元，而永義實業擬將240,000,000港元用作購買銷售股份及銷售貸款；約139,000,000港元將用於償還本集團之銀行借貸及利息；約70,000,000港元將用於上市證券及貸款融資業務分類投資；約30,000,000港元將用作本集團收購勿地臣街餘下單位或進行潛在物業投資之按金；及餘額約26,000,000港元將用作本集團之一般營運資金

於最後實際可行日期，永義國際透過其全資附屬公司佳豪及Landmark Profits於永義實業已發行股本中合共間接擁有約40.96%之權益。因此，根據上市規則第14A章，購買目標集團構成一項關連交易。此外，由於代價的一項或多項相關百分比率按照上市規則第14.07條計算超過100%，故根據上市規則第14.08條亦構成永義實業一項非常重大收購交易。綜合上文所述，買賣協議及其項下所擬進行交易須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

根據供股將予發行之供股股份數目為本公司於股本重組生效後已發行股本之20倍，並為本公司緊隨股本重組生效及供股完成後經調整及擴大已發行股本之約95.24%。由於供股將增加永義實業之已發行股本50%以上，根據上市規則第7.19(6)(a)條，供股須於股東特別大會上獲得獨立股東批准。

董事會函件

根據上市規則，佳豪、Landmark Profits 及其各自之聯繫人士將於股東特別大會上就批准買賣協議、供股及其項下所擬進行交易之決議案放棄投票。由全體獨立非執行董事簡嘉翰先生、劉善明先生及傅德楨先生組成之獨立董事委員會，旨在就(其中包括)買賣協議、供股及其項下所擬進行交易向獨立股東提供意見而成立。大有融資有限公司已被委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問以就買賣協議、供股及其項下所擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於執行董事(鄭長添先生、雷玉珠女士和官可欣女士)及非執行董事(謝永超先生及賴羅球先生)亦為永義國際之董事，彼等於交易中擁有重大利益。因此，上述董事已於有關董事會決議案放棄投票。

本通函旨在向閣下提供(i)買賣協議之詳情、股本重組之資料、供股及其項下所擬進行交易之資料；(ii)獨立董事委員會就買賣協議、供股及其項下所擬進行交易之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就買賣協議、供股及其項下所擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)目標公司之財務資料；(v)本集團於買賣協議及供股完成後之未經審核備考財務資料；(vi)估值報告；及(vii)股東特別大會通告。

物業組合

物業組合內共有11項物業，其中6項為住宅單位(3個位於香港，3個位於新加坡)及5項為工業單位。該11個單位全部出租予多名獨立於永義實業之第三方。每項租賃之屆滿日期不一，介乎2015年10月至2017年7月之間。物業組合之月租總額約為547,000港元。據獨立估值師表示，物業組合之估值總額為239,788,785港元，估值報告載於本通函內的附錄四及五。

買賣協議 — 新加坡物業

日期： 2015年8月6日

訂約方： 買方： Power Bright Investments Limited
賣方： Easyknit Properties Holdings Limited

董事會函件

目標公司： Grow Well Profits Limited，於英屬維爾京群島註冊成立，其唯一資產為新加坡物業。

依據買賣協議及補充協議，買方有條件同意按協議所載條款收購而賣方有條件同意按協議所載條款出售銷售股份及銷售貸款。於完成後，目標公司將成為本公司之附屬公司。

目標公司為一間投資控股公司持有新加坡物業之100%權益。

新加坡物業包括3個位於新加坡之住宅單位，目前出租予3名租戶(為獨立於永義實業之第三方)，月租總額約為287,200港元。

收購銷售股份及銷售貸款之代價為137,770,000港元，將於完成後以現金從建議供股之所得款項淨額中撥付。代價乃經買方與賣方參照新加坡物業之位置及DTZ獨立估值師現有市場估值137,558,785港元(刊載於本通函內之附錄四)按公平原則磋商而釐定。

買賣協議 — ST物業

日期： 2015年8月6日

訂約方： 買方： 永義實業
賣方： Easyknit Properties Holdings Limited

目標公司： Supertop Investment Limited，於英屬維爾京群島註冊成立，其唯一資產是透過其全資附屬公司，世昌國際有限公司擁有ST物業。

依據買賣協議補充協議，買方有條件同意按協議所載條款收購而賣方有條件同意按買賣協議所載條款出售銷售股份及銷售貸款。於完成後，目標公司將成為本公司之附屬公司。

目標公司為一間投資控股公司，透過其全資附屬公司持有ST物業之100%權益。

ST物業包括6個位於香港之物業單位，分別是3項為住宅單位及3項為工業單位。目前全部已出租予5名租戶(為獨立於永義實業之第三方)，月租總額為135,000港元。

董事會函件

收購銷售股份及銷售貸款之代價為 60,750,000 港元，將於完成後以現金從建議供股之所得款項淨額中撥付。代價乃經買方與賣方參照新加坡物業之位置及萊坊獨立估值師現有市場估值 60,750,000 港元(刊載於本通函之附錄五)及按公平原則磋商而釐定。

買賣協議 — GT 物業

日期： 2015 年 8 月 6 日

訂約方： 買方： New Pursuit Limited
賣方： Easyknit Properties Holdings Limited

目標公司： 高順置業有限公司，於香港註冊成立，其唯一資產為 GT 物業。

依據買賣協議及補充協議，買方有條件同意按協議所載條款收購而賣方有條件同意按協議所載條款出售銷售股份及銷售貸款。於完成後，目標公司將成為本公司之附屬公司。

目標公司為一間投資控股公司，持有 GT 物業之 100% 權益。

GT 物業是位於香港之一項工業單位。目前出租予 1 名租戶(為獨立於永義實業之第三方)，月租總額為 100,000 港元。

收購銷售股份及銷售貸款之代價為 29,800,000 港元，將於完成後以現金從建議供股之所得款項淨額中撥付。代價乃經買方與賣方參照 GT 物業之位置及萊坊獨立估值師現有市場估值 29,800,000 港元(刊載於本通函之附錄五)及按公平原則磋商而釐定。

買賣協議 — Janson 物業

日期： 2015 年 8 月 6 日

訂約方： 買方： Fresh Smart Investments Limited
賣方： Easyknit Properties Holdings Limited

目標公司： 展勝置業有限公司，於香港註冊成立，其唯一資產為 Janson 物業。

董事會函件

依據買賣協議及補充議，買方有條件同意按協議所載條款收購而賣方有條件同意按協議所載條款出售銷售股份及銷售貸款。於完成後，目標公司將成為本公司之附屬公司。

目標公司為一間投資控股公司，持有 Janson 物業之 100% 權益。

Janson 物業是位於香港之一項工業單位。目前出租予 1 名租戶（為獨立於永義實業之第三方），月租總額為 32,000 港元。

收購銷售股份及銷售貸款之代價為 11,680,000 港元，將於完成後以現金從建議供股之所得款項淨額中撥付。代價乃經買方與賣方參照 Janson 物業之位置及萊坊獨立估值師現有市場估值 11,680,000 港元（刊載於本通函之附錄五）及按公平原則磋商而釐定。

先決條件

完成須待下列條件（「該等條件」）獲達成或獲豁免（視情況而定）後，方可作實：

- (a) 訂約各方就完成買賣銷售股份之責任須待下列條件獲達成後，方可作實：
 - (i) 永義實業滿意其就物業組合法律及財政事務之盡職審查；
 - (ii) 永義實業已收取自供股所得應付予永義實業之金額，惟受限於包銷協議；
 - (iii) 根據上市規則規定取得股東（不包括上市規則規定須放棄投票之股東）就買賣協議及其項下所擬進行交易之批准；及
 - (iv) 根據上市規則規定取得永義國際股東（不包括上市規則規定須放棄投票之永義國際股東）就買賣協議及其項下所擬進行交易之批准。
- (b) 訂約各方須竭盡所能合作以確保該等條件於 2015 年 11 月 30 日前達成。賣方應竭盡所能協助永義實業進行盡職審查，特別須促使上市規則以及其他適用規則、

董事會函件

守則及規例所規定有關賣方及目標集團之一切資料及文件(與編製所有通函、報告、文件、獨立建議或其他事宜有關)均盡早交妥永義實業、聯交所及／或其他相關監管機構。

- (c) 倘該等條件未能於2015年11月30日或之前(或賣方與永義實業可能協定之其他日期)獲達成(如適用,由永義實業豁免),及賣方(作為一方)或永義實業(作為另一方)發出通知終止買賣協議,則買賣協議將告終止。

完成

完成將於上述各項條件均獲達成或(如適用)由永義實業豁免之日後第3個營業日或永義實業與賣方可能書面協定之其他日期發生。

建議股本重組

董事會擬向股東提呈建議,以進行股本重組,當中包括:

- (i) 股份合併:將每十(10)股已發行及未發行現有股份合併為一(1)股合併股份;
- (ii) 削減股本:(i)將當時永義實業股本中之已發行合併股份每股面值中之0.09港元作出註銷,以註銷永義實業之繳足股本,致使每股已發行合併股份之面值將由0.10港元削減至0.01港元,藉此削減永義實業之已發行股本;(ii)削減永義實業法定股本之全部合併股份面值,由每股0.10港元削減至每股0.01港元,致使永義實業之法定股本由200,000,000港元(分為2,000,000,000股合併股份)削減至20,000,000港元(分為2,000,000,000股經調整股份),藉此削減永義實業之法定股本;及(iii)將削減永義實業已發行股本產生之進賬金額轉撥至永義實業之實繳盈餘賬;及
- (iii) 增加法定股本:將永義實業法定股本由20,000,000港元(分為2,000,000,000股經調整股份)增加至200,000,000港元(分為20,000,000,000股經調整股份)。

董事會函件

股本重組之影響

於最後實際可行日期，除2014可換股票據及2015可換股票據，永義實業概無任何按其任何購股權計劃所授出之購股權尚未行使或任何其他可兌換或交換為股份之衍生工具、期權、認股權證及換股權或其他類似權利。

按永義實業的現有法定股本200,000,000港元(分為20,000,000,000股現有股份)及現有已發行股本5,317,189.71港元(分為531,718,971股現有股份)，於股本重組完成後，永義實業之法定股本將仍為200,000,000港元(分為20,000,000,000股經調整股份)及已發行股本將為531,718.97港元(分為53,171,897股經調整股份)。

任何因股本重組產生之零碎經調整股份將予合併及彙集出售，倘扣除開支後取得溢價，利益歸永義實業所有。經調整股份彼此將於各方面享有同等地位。

股本重組之影響概述如下：

	進行股本重組前	緊隨 股本重組生效後 (附註)
已發行每股現有股份／經調整股份之面值	0.01 港元	0.01 港元
法定現有股份／經調整股份數目	20,000,000,000	20,000,000,000
法定股本	200,000,000 港元	H200,000,000 港元
已發行現有股份／經調整股份數目	531,718,971 股	53,171,897 股
已發行及繳足股本	5,317,189.71 港元	531,718.97 港元

附註：緊隨股本重組生效後之永義實業已發行股本，乃按自最後實際可行日期至永義實業股東特別大會日期期間不會進一步發行或購回股份之假設呈列。因股本重組而產生之任何碎股並無於上表呈列。

董事會函件

按於本公佈日期已發行531,718,971股現有股份計算，股本重組將產生進賬約478,547,000港元，而有關金額將轉撥至永義實業的實繳盈餘賬。董事會擬將削減股本產生之進賬金額用作抵銷永義實業之累計虧損。

除支付相關開支外，進行股本重組本身不會改變永義實業之相關資產、業務營運、管理或財務狀況或股東按比例享有之權益。董事會相信，股本重組不會對本集團之財務狀況造成不利影響，而董事會亦相信，股本重組生效之日，將不會出現合理理據相信永義實業當時或於股本重組後將無力償還到期債務。股本重組不會導致資本流失，而除股本重組涉及之開支(預期與永義實業資產淨值相比屬微不足道)以外，永義實業於股本重組生效前後之資產淨值將維持不變。股本重組並不涉及減少任何有關永義實業任何未繳股本或向股東償付永義實業任何繳足股本之責任，亦不會令股東之相對權利出現任何轉變。有關並行買賣安排、碎股對盤服務及免費換領股票等各項安排的詳情將載於永義實業向股東寄發之永義實業通函內。

進行股本重組之原因

股本重組(連同增加每手買賣單位，詳述於下文「更改每手買賣單位」一節內)預期將提升經調整股份及每手買賣價格，因此降低經調整股份之整體交易量及交易處理成本。股本重組為永義實業將來的股本集資提供較大的靈活性。削減股本所產生之進賬可讓永義實業抵銷其累計虧損，從而增加永義實業日後向股東作出分派或任何其他董事會認為合適而符合百慕達法律及公司細則之分派的靈活性。

鑑於上述情況，董事會認為股本重組符合永義實業和股東之整體利益。

已發行經調整股份將彼此在各方面享有同等權利，而股本重組將不會導致股東之有關權利出現任何變化。經調整股份之零碎配額將合併及彙集出售，所得收益扣除開支後將撥歸永義實業所有。

董事會函件

股本重組之條件

股本重組須待(其中包括)下列條件獲達成後方告作實：

- (a) 股東於股東特別大會上通過批准股本重組之必要決議案；
- (b) 遵守上市規則及公司法中有關實行股本重組之法律程序及規定；及
- (c) 聯交所上市委員會批准經調整股份上市及買賣。

股本重組之預計生效日期

待上述條件獲達成後，預期股本重組將於2015年10月8日(星期四)生效。

上市及買賣

永義實業將向聯交所上市委員會申請批准因股本重組產生之經調整股份上市及買賣。

經調整股份彼此在各方面將完全相同，並享有同等地位，包括獲得日後宣派、作出或支付之一切股息及分派。

待經調整股份獲批准於聯交所上市及買賣後，經調整股份將獲香港結算接納為合資格證券，自經調整股份於聯交所開始買賣日期或香港結算指定之其他日期起，可於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易，須於其後第2個交易日在中央結算系統內交收。所有於中央結算系統進行之活動，必須遵守不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

免費換領股票

待股本重組生效後，股東可於2015年10月8日(星期四)至2015年11月18日(星期三)(包括首尾兩日)期間，將現有股份之現有股票交回永義實業於香港之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，以換領經調整股份之新股票，有關費用由永義實業承擔。其後，股東須就註銷現有股份之每張股票或就經調整股份發出之每張新股票(以較高數目者為準)繳付費用2.50港元(或聯交

董事會函件

所不時准許之較高金額)，方獲接受辦理現有股份之股票換領手續。現有股份之股票將於2015年11月9日(星期一)下午4時正前(即以每手買賣單位300股經調整股份進行買賣之最後時限)或永義實業公佈之其他日期，有效用作以現有股票形式進行之買賣及交收，而於股本重組生效後仍然為法定所有權之有效憑證，並可根據上文所述隨時換領為經調整股份之股票。

更改每手買賣單位

董事會同時建議，將現有股份之買賣單位由每手3,000股現有股份更改為5,000股經調整股份，惟須待股本重組生效後方可作實。

碎股安排及對盤服務

為方便買賣因股本重組而產生之經調整股份之碎股(如有)，結好證券有限公司已獲委任由2015年10月23日(星期五)上午9時正至2015年11月12日(星期四)下午4時正止期間(包括首尾兩日)，按每股經調整股份之相關市價，為買賣經調整股份之碎股提供對盤服務。經調整股份碎股之持有人務請注意，為經調整股份碎股之買賣對盤並不保證成功。任何EE股東如對該碎股安排有任何疑問，建議諮詢其本身之專業顧問。有關對盤服務之詳情將載列於永義實業向股東寄發之永義實業通函內。

建議供股

發行統計數據

供股之基準	:	於記錄日期每持有一(1)股已發行經調整股份獲發二十(20)股供股股份，股款須於接納時繳足
於本公佈日期已發行之現有股份數目	:	531,718,971股現有股份
於股本重組生效時已發行之經調整股份數目	:	53,171,897股經調整股份(假設於記錄日期或之前並無發行新股份或再無購回股份)
供股股份數目	:	1,063,437,920股經調整股份

董事會函件

供股股份之總面值	:	106,343.79 港元
認購價	:	每股供股股份 0.48 港元
緊隨供股完成後永義實業之經擴大已發行股本	:	1,116,609,817 股股份
扣除開支前之集資金額	:	約 510,000,000 港元
假設於記錄日期或之前概無認購或可換股票據附帶之兌換權獲行使，供股股份之相關暫定配額獲悉數接納時，每股供股股份之淨價	:	每股供股股份約 0.47 港元
包銷商	:	結好證券有限公司

於最後實際可行日期，永義國際持有尚未行使之本金額為 20,000,000 港元之 2014 年可換股票據，可於 2014 年 3 月 27 日起計 5 年內按現行兌換價每股 EE 股份 10.65 港元兌換為股份。

除上文所述及 2015 年可換股票據外，於本公佈日期，永義實業概無任何按其任何購股權計劃所授出之購股權尚未行使或任何其他可兌換或交換為 EE 股份之衍生工具、期權、認股權證及換股權或其他類似權利。

根據下文「供股包銷協議」一節中「承諾」一段所述之承諾，Landmark Profits 及佳豪已各自向永義實業及包銷商作出不可撤回承諾，自承諾之日起至記錄日期期間將不會出售或轉讓由其實益擁有之 EE 股份以及將悉數承購就該等經調整股份而將予配發之供股股份。此外，Landmark Profits 及佳豪將不會申請任何額外供股股份。故此，供股所得款項淨額估計約為 505,000,000 港元，而永義實業擬將 240,000,000 港元用作購買銷售股份，所得款項餘額（如有）將用作永義實業償還銀行貸款及／或一般營運資金。Landmark Profits 及佳豪按照承諾應付予永義實業之認購款項，將會抵銷永義實業根據買賣協議應付予永義國際之 240,000,000 港元之結餘。Landmark Profits、佳豪、永義國際及永義實業均同意抵銷安排。

配發基準

配發基準為按於記錄日期每持有一 (1) 股已發行經調整股份獲配發二十 (20) 股供股股份，而合資格股東如欲申請所獲配發之全部或部分供股股份，應將暫定配額通知書填妥，並連同所申請供股股份之股款一併遞交。

認購價

供股股份之認購價為每股供股股份0.48港元，合資格股東須於接納根據供股獲配發之供股股份或申請額外供股股份時或未繳股款供股股份之承讓人於認購供股股份時全數繳足。

認購價較：

- (i) 根據於最後交易日在聯交所所報之收市價每股現有股份0.40港元計算並就股本重組之影響作出調整之經調整收市價每股經調整股份4.00港元折讓約88%；
- (ii) 根據截至最後交易日止(包括該日)連續5個交易日在聯交所所報之平均收市價每股現有股份0.404港元計算並就股本重組之影響作出調整之經調整平均收市價每股經調整股份4.04港元折讓約88.12%；及
- (iii) 根據於最後交易日在聯交所所報之收市價每股現有股份0.40港元(就股本重組之影響作出調整為每股4.00港元)之供股後理論除權價每股經調整股份0.65港元折讓約26.15%；
- (iv) 根據EE集團於2015年3月31日之經審核股東應佔綜合資產淨值1,562,645,000港元及本公佈日期之531,718,971股已發行股份計算，每股股份之資產淨值約2.94港元折讓83.67%；
- (v) 根據於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股現有股份0.211港元計算並就股本重組之影響作出調整之經調整收市價每股經調整股份2.11港元折讓約77.25%；
- (vi) 根據於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股現有股份0.211港元(就股本重組之影響作出調整為每股2.11港元)之供股後理論除權價每股經調整股份0.56港元折讓約14.29%。

每股供股股份面值將為0.01港元。

認購價乃由永義實業與包銷商經公平磋商，並參考(i)最近12個月股份之交投量偏低；(ii)股份當前市價呈下落趨勢；(iii)本集團於過去1年之淨虧損；及(iv)董事考慮到本集團之未來業務發展後釐定。

董事會函件

認購價較股份之最近收市價折讓，此乃為了鼓勵合資格股東參與供股並維持彼等於永義實業的相應持股量，以及參與永義實業的未來增長。鑒於上述因素，如永義實業於包銷協議的磋商過程中所表示，為使包銷商及／或分包銷商作出包銷承諾，此等水平之認購價實屬必要。

董事(獨立董事委員會成員除外，彼等之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」內)認為供股之條款(包括認購價)屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

供股股份之地位

供股股份於配發、繳足或入賬列作繳足及發行後，將在各方面與當時已發行之股份享有同等地位，包括收取配發供股股份當日或之後所宣派、作出或派付之所有未來股息及分派之權利。買賣供股股份須繳納香港印花稅。

零碎供股股份

永義實業將不會暫定配發零碎供股股份。所有零碎供股股份將予合併及彙集並於市場上出售，倘扣除開支後取得溢價，利益歸永義實業所有。任何未出售之零碎供股股份將可供作超額申請。

合資格股東

為符合資格參與供股，投資者必須於記錄日期營業時間結束時已登記為永義實業之股東，且不得為不合資格股東。不合資格股東指海外股東，海外股東為於記錄日期營業時間結束時名列永義實業股東名冊之股東，而董事會基於法律顧問提供之法律意見，考慮到相關地方法律之法律限制或當地相關監管機構或證券交易所之規定，認為不向該等海外股東提呈供股股份屬必須或合宜，故該等海外股東將不被視作合資格股東。

永義實業現正考慮海外股東(如有)之權利及就供股而為彼等作出之安排，包括向該等股東提呈供股是否可行。

有關此方面之進一步資料將載列於將寄發予股東之供股章程內。

董事會函件

永義實業保留權利酌情作出任何安排，以避免(在不遵守登記或其他法律規定之情況下)向香港境外之股東提呈任何供股股份。

為趕及於記錄日期營業時間結束時登記為永義實業之股東，實益擁有人必須於2015年10月12日(星期一)下午4時正前將任何股份過戶文件(連同相關股票)送達永義實業在香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

合資格股東方獲永義實業寄發供股章程文件。

不合資格股東

永義實業將向不合資格股東寄發供股章程(不附帶暫定配額通知書及額外申請表格)，僅供彼等參考。

原應暫定配發予不合資格股東之供股股份，將安排於未繳股款供股股份開始買賣後及於未繳股款供股股份買賣結束前，在扣除開支後可取得溢價之情況下以未繳股款形式盡早在市場出售。出售所得款項在扣除開支後如超過100港元，將按比例分派予不合資格股東。金額為100港元或以下之個別款項將撥歸永義實業所有。任何不合資格股東之未售配額連同已暫定配發但不獲接納之供股股份將可供合資格股東以額外申請表格作超額申請。

申請額外供股股份

合資格股東可以超額申請方式申請認購不合資格股東之任何未出售配額及已暫定配發惟不獲接納之任何供股股份。

如欲申請認購額外供股股份，可填妥額外申請表格，並連同就申請認購額外供股股份另行支付之股款一併遞交。董事將按公平公正基準酌情分配任何額外供股股份，惟將優先處理為補足所持零碎股份至完整買賣單位而提出之申請。有關額外供股股份之分配基準詳情，將於供股章程內披露。

以代理人名義持有股份之投資者敬請垂注，代理人為供股股份之單一股東。因此，以代理人名義持有EE股份之投資者務須注意，上述有關補足零碎股份以配發額外供股股份之安排，將不適用於個別實益擁有人。

董事會函件

以代理人名義持有股份之投資者應考慮應否在記錄日期前安排將有關股份以實益擁有人名義登記。

至於以代理人名義持有EE股份並有意以本身名義在永義實業股東名冊登記的投資者，必須在2015年10月12日(星期一)下午4時正前將一切必要文件送交永義實業之香港股份過戶登記分處以完成有關登記。

最後接納供股繳款時限將為2015年10月29日(星期四)下午4時正或永義實業與包銷商可能協定之較後日期或時間。

暫停辦理股份過戶登記手續

永義實業將於2015年10月13日暫停股份過戶登記，並於2015年10月14日(星期三)恢復服務。上述日子將不會辦理EE股份過戶登記手續。

供股之股票及退款支票

待供股之條件獲達成後，預期繳足股款供股股份之股票將於2015年11月6日(星期五)或之前以平郵方式寄予接納或申請(在適當情況下)供股股份並支付股款之人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。

有關全部或部份不成功之額外供股股份申請之退款支票(如有)預期將於2015年11月6日(星期五)或之前以平郵方式寄發予申請人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

供股之條件

供股須待(其中包括)達成以下各項後方可作實：

- (i) 於永義實業股東特別大會取得獨立股東就買賣協議及補充協議、建議供股及其項下所擬進行交易之批准；
- (ii) 股本重組生效；
- (iii) 供股章程文件於香港公司註冊處登記及歸檔；
- (iv) 於寄發日期向合資格股東寄發供股章程文件；

董事會函件

- (v) 永義實業遵守及履行根據包銷協議條款的若干承諾和義務；
- (vi) 聯交所上市委員會批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣，而有關上市及買賣批准於交收日期下午4時正或之前仍未遭撤回或取消；
- (vii) 百慕達金融管理局批准發行供股股份(如需要)；
- (viii) 股份於交收日期之前所有時間均維持在聯交所上市，且股份之上市地位並未遭撤回，或股份並無暫停買賣連續超過5個交易日；及
- (ix) 永義實業向包銷商送交Landmark Profits及佳豪根據供股接納其各自配額之不可撤回承諾，而Landmark Profits及佳豪各自履行其於承諾項下之責任。

倘包銷協議終止，供股將不會進行。

倘上文第(i)、(ii)、(iii)及(iv)項條件未能於寄發供股章程文件時或之前獲達成及／或豁免(第(i)項條件未能獲包銷商全部或部份豁免除外)；或倘上文第(v)、(vi)及(vii)項條件未能於交收日期下午4時正或之前(或各種情況下，包銷商與永義實業可能協定之較後日期)獲達成及／或豁免(上文第(v)及(vi)項條件未能獲包銷商全部或部份豁免除外)，則包銷協議訂約各方之所有責任將會終止，而訂約各方將不可向其他訂約方提出索償(惟包銷商之若干開支仍須由永義實業支付)，而Landmark Profits及佳豪根據供股接納其配額之不可撤回承諾將失效及供股將不會進行。

上市申請

永義實業將向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。永義實業概無任何部分證券在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或建議尋求在任何其他證券交易所上市或批准買賣。

董事會函件

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准在聯交所上市及買賣後，未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由供股股份(以未繳股款及繳足股款形式)開始在聯交所買賣當日或香港結算決定之其他日期起在中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第2個交易日在中央結算系統內交收。所有於中央結算系統進行之活動，必須遵守不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

未繳股款供股股份及繳足股款供股股份將以每手5,000股經調整股份為買賣單位。

買賣登記於永義實業香港股東登記分冊之未繳股款及繳足股款供股股份，須繳納香港之印花稅、聯交所交易費、交易徵費、投資者賠償徵費或任何其他適用費用或收費。

供股包銷協議

承諾

於本公佈日期，永義國際透過Landmark Profits及佳豪於217,776,531股股份中擁有權益，相當於永義實業全部已發行股本約40.96%。於最後實際可行日期，永義國際亦持有尚未行使之本金額為20,000,000港元之2014年可換股票據，可於2014年3月27日起計5年內按現行兌換價每股股份10.65港元兌換為股份。

Landmark Profits及佳豪已各自向永義實業及包銷商作出不可撤回承諾，自承諾之日(即包銷協議日期)起至記錄日期期間將不會出售或轉讓由其實益擁有之EE股份以及將悉數承購就該等經調整股份而將予配發之供股股份，相當於合共435,553,040股供股股份。Landmark Profits及佳豪將不會申請任何額外供股股份。Landmark Profits及佳豪按照承諾應付予永義實業之認購款項約210,000,000港元，將會抵銷永義實業根據買賣協議應付予永義國際之240,000,000港元之結餘。Landmark Profits、佳豪、永義國際及永義實業均同意抵銷安排。

董事會函件

包銷協議

日期	:	2015年8月6日
包銷商	:	結好證券有限公司
獲包銷商包銷之供股股份數目	:	不涉及承諾之所有供股股份，即627,884,880股供股股份
佣金	:	於記錄日期釐定而不涉及承諾之供股股份之總認購價之1.0%

本公司只與包銷商磋商，因彼是富有經驗的包銷商，並活躍於香港股票市場。本公司根據以往經驗，包銷條件在股票市場波動時比穩定時較為苛刻。本公司建議供股的認購價／比例予包銷商。包銷商審閱所述的條款，並於內部討論後，同意建議的認購價／比例。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，包銷商及其最終實益擁有人皆為獨立於永義實業及其關連人士之第三方。於最後實際可行日期，包銷商並無於股份中擁有權益。

佣金率乃由永義實業與包銷商經公平磋商，並參考供股規模，以及目前及預期市況後釐定。董事會認為包銷協議之條款(包括佣金率)對永義實業及股東而言屬公平合理。

基於上述所披露，董事確認董事會作出了平衡評估有關股票市場的波動性和供股之包銷條款的合理性，從而獲得最好的供股條款予其股東。

終止包銷協議

倘發生下述情況，包銷商可於交收日期下午4時正前任何時間向永義實業發出書面通知以終止包銷協議所載安排：

- (a) 包銷商全權認為，下列事項將對供股之順利進行構成重大不利影響：
- (i) 頒佈任何新法規或現有法例或法規(或其司法詮釋)出現任何變動，或出現包銷商全權認為會對本集團整體業務或財務或營業狀況或前景造成重大不利影響或就供股而言屬於重大不利之任何其他性質事件；或
 - (ii) 本地、國家或國際發生任何政治、軍事、金融、經濟或其他性質，或本地、國家或國際爆發任何敵對或武裝衝突或衝突升級等性質，或足以影響本地證券市場之事件或變動(不論是否屬於包銷協議日期之前及／或之後發生或持續出現之連串事件或變動的一部份)，而包銷商全權認為該等事件或變動足以對本集團整體業務或財務或營業狀況或前景造成重大不利影響；或
 - (iii) 任何天災、戰爭、暴亂、動亂、騷亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工，而包銷商全權認為足以對本集團之整體業務或財務或營業狀況或前景造成重大不利影響；
- (b) 市況出現任何重大不利變動(包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場之任何變動、證券買賣暫停或受到限制，以及就包銷條款而言，貨幣狀況出現變動，包括香港幣值與美國幣值掛鈎之制度出現變化)，而包銷商全權認為不宜或不利於進行供股；或
- (c) 供股章程載有永義實業從未於包銷協議日期前公開宣佈或發佈之資料(不論有關本集團之業務前景或狀況或有關其有否遵守任何法例或上市規則或任何適用法規)，而包銷商全權認為於供股完成後對本集團整體屬於重大並會對供股之順利進行造成重大不利影響。

董事會函件

此外，如包銷商獲悉包銷協議項下之保證被嚴重違反，包銷商有權終止包銷協議。

於發出終止通知後，包銷商於包銷協議項下之一切責任將告終止及終結，而其或永義實業概不得就因包銷協議而產生或與此有關之任何事項或事情向另一方提出任何申索，惟永義實業仍須向包銷商支付據此應付之費用及開支(包銷佣金除外)。倘若包銷商行使有關權利，供股將不會進行。

買賣股份、經調整股份及未繳股款供股股份之風險警告

股份預計由2015年10月9日(星期五)起作調整及按除權基準買賣。供股股份將由2015年10月16日(星期五)至2015年10月26日(星期一)(包括首尾兩日)期間以未繳股款形式買賣。倘供股之條件未能達成或包銷協議終止，供股將不會進行。

於供股之所有條件獲達成之日期(及包銷商終止包銷協議權利停止之日期)前買賣經調整股份之任何股東或其他人士，及於2015年10月16日(星期五)至2015年10月26日(星期一)(包括首尾兩日)期間買賣未繳股款供股股份之任何人士，須承擔供股可能無法成為無條件或未必進行之風險。如有任何疑問，投資者應諮詢彼等之專業顧問。

對永義實業股權架構之影響

有關永義實業的股權結構的影響，列表1是以2014年可換票據及2015年可換股票據之未獲行使的情形下作出；同時列表2是以2014年可換股票據及2015年可換股票據已行使的情形下作出。

於最後實際可行日期，永義實業是永義國際聯營公司。

根據包銷協議，倘包銷商被要求認購或促使認購人認購包銷股份，包銷商應盡最大努力確保：(1)由其促使認購包銷股份之各認購方均為獨立於永義實業、任何董事或主要行政人員或永義實業主要股東或彼等各自之聯繫人士之第三方，且並非一致行動(定義見收購守則)及與彼等概無關連；及(2)永義實業於供股完成時遵守上市規則第8.08條有關公眾持股量之規定。

董事會函件

永義實業獲包銷商告知，包銷商將與分包銷商訂立分包銷協議，以確保履行其責任包銷所有不涉及承諾之供股股份(即627,884,880股供股股份)以及上文所述之責任。包銷商確認概無認購人於緊隨供股完成後將成為永義實業主要股東。

可能對可換股票據作出調整

於本公佈日期，尚未行使之2014年可換股票據本金總額為20,000,000港元，可於2014年3月27日起計5年內按兌換時有效(如有)之現時兌換價兌換為股份；及自2015年6月12日發行的2015可換股票據仍未行使。由於建議進行供股，如有需要可能須根據日期為2014年1月16日之認購協議調整兌換價及兌換權附帶之其他權利(如有)，屆時永義實業將作出進一步公佈。

買賣協議及建議供股之理由及好處

買賣協議

本集團主要從事物業投資、採購及出口成衣業務、證券投資及貸款融資。本集團一直致力物色機會收購位處優越地段之物業，同時發掘其他投資機會。鑒於物業組合及其租金收入，配合本集團之整體業務策略，因此董事認為該協議之條款屬公平合理，按一般商業條款，並對股東具有整體的利益。

供股

(1) 認購價

價格及其他條款乃經董事考慮市況及吸引股東之需要等事宜，以及與包銷商進行公平商業磋商後釐定。

(2) 攤薄影響

倘現有股東選擇不參與供股，則供股對彼等造成之攤薄影響為95.24% — 即假若彼等選擇不參與供股，則彼等各自持股量所代表之已發行股份百分比將減少95.24%。對並無參與於過去12個月進行之發行之股東而言，該等發行之累計攤薄影響詳情載於本通函的列表三。

(3) 其他集資替代方案

作為供股之替代方案，永義實業已考慮其他集資活動如出售資產，惟董事會認為本集團並無任何適宜就該目的變現之資產。永義實業亦曾考慮進行配售，惟配售本身會攤薄股東之權益，故董事會認為該替代方案現時並不具吸引力。董事考慮之第三個替代方案為債務融資，惟債務融資會令永義實業產生利息成本，並增加永義實業之資本負債水平，對永義實業及股東而言並非有利。

基於上述原因，該等任何可能實行之集資替代方案並不具吸引力，因此，永義實業未曾與潛在對手方磋商上述替代方案。具體而言，於本公佈日期，永義實業並無任何信貸額度以續新或取代將予償還之貸款，亦未曾與貸款人磋商銀行貸款續期或就新造貸款接觸其他銀行，原因為永義實業目前認為股本融資相比債務融資更為可取。

於最後實際可行日期，本集團有未經審核現金及等同現金約327,000,000港元，其中62,000,000港元已用作中國投資資本，不能將之轉回香港。於265,000,000港元之結餘中，約259,000,000港元已預留作重建延文禮士道項目，餘下資金約為6,000,000港元。

董事會已評估上述目前之現金狀況、永義實業之資本負債比率0.15、市場借貸利率及市場利率，並認為以供股所籌集之資金償還銀行貸款乃符合永義實業之利益。

(4) 永義實業之財務狀況

於償還139,000,000港元之銀行貸款後，永義實業尚有153,000,000港元之未償還按揭貸款。

於動用所得款項淨額收購物業組合及償還銀行貸款後，未動用之所得款項淨額約為126,000,000港元。

董事會函件

物業投資之性質屬高度資本密集，而即使永義實業目前擁有足夠資金進行重建延文禮士道項目第一及第二期工程(至2016年年中為止)，惟董事會認為永義實業宜保留大額手頭現金，以於機會出現時作為投資項目資金。

於最後實際可行日期，永義實業尚未物色到任何投資項目，現時亦無磋商任何投資項目。

永義實業去年曾進行多項股本集資活動，以進行勿地臣街項目之收購及相關重建工程。該等集資活動之詳情載於本公佈「永義實業於過去24個月進行之集資活動」一節。該等集資活動之未動用所得款項之擬定用途(即由永義實業預留用於勿地臣街項目)並無變更。因此，永義實業現正籌集新資金，以完成購買物業組合。

於最後實際可行日期，董事會認為永義實業擁有足夠資金維持未來12個月之日常營運(惟不包括可能出現之新投資機會，該等機會出現時可能需要以新股本融資及／或銀行或其他融資提供資金)。

(5) 進行收購事項之裨益

董事會認為，收購事項將對永義實業及其股東有利，原因為物業發展項目由施工至完工一般需時最少3年，而類似資產之收購成本及發展成本可能遠多於240,000,000港元。

由於永義實業能以240,000,000港元收購11個單位，並可即時產生收益，故收購事項將使本公司可獲得穩定之額外收入。再者，其中兩個單位具備重建潛力，將能為永義實業「增值」。倘有買家收購該等單位作重建用途，則會反映溢價，因此符合永義實業及其股東之利益。

(6) 供股所得款項之擬定用途

進行供股旨在為本集團提供額外資金作業務發展及擴充之用，並協助本集團償還財務債務。供股將籌集之所得款項淨額約為505,000,000港元，擬定用途如下：

- (a) 約240,000,000港元將用於為物業投資業務購買物業組合之銷售股份及銷售貸款；

董事會函件

(b) 約 139,000,000 港元將用於償還本集團之銀行借貸及利息；

- 董事會認為，利用供股之所得款項淨額清償本集團之未償還銀行貸款乃對本集團及其股東整體有利，原因為此舉可減低本集團之債項水平及融資成本，讓本集團可進一步去槓桿及加強股本基礎。

基於本集團作為物業發展商之主要業務性質，上述裨益尤為重要。由於取得股本融資之過程需時，本董事會認為現時乃本集團利用資本市場減低債項水平及加強資本基礎之合適時機，使本集團擁有更穩健之財務狀況，以於機會出現時參與或競投任何具吸引力之物業發展項目，而此等項目一般需於短時間內調撥足夠現金及融資資源。

(c) 約 70,000,000 港元將用於上市證券及貸款融資業務分類投資；

- 參照永義實業於 2015 年 5 月為向一名獨立第三方提供一筆 70,000,000 港元貸款(以股份押記及擔保作抵押)而進行之交易，董事會相信，該項交易可令 EE 集團之資產基礎更多元化及擴大本集團之業務範圍，令 EE 集團之長遠增長前景更加理想。本集團會繼續物色潛在投資機會，透過加強該兩個業務分類為股東帶來裨益。

(d) 約 30,000,000 港元將用作本集團收購勿地臣餘下單位或進行潛在物業投資之按金；

- 董事會認為，由於並無就收購勿地臣餘下單位交換任何合約，故將該筆金額預留作收購按金。銅鑼灣零售物業價格近期回落，永義實業已向該物業業主提出收購，並已開始與該業主進行初步磋商。本集團難以確切預測何時方能就勿地臣餘下單位及其他物業投資機會落實具約束力之承諾或交易(如能落實)。董事會認為此舉符合永義實業及股東

董事會函件

之整體利益，原因為本集團主要從事物業發展及物業投資業務，其不時維持足夠銀行及現金結餘以及備用融資資源(包括將從供股籌集之資金)以把握收購優質投資物業之機會，實屬審慎及合適。

董事會確認，本公司可能考慮用股本集資或銀行貸款來支付收購勿地臣街餘下單位之餘下代價，但一切取決於市場情況。於最後實際可行日期，本公司並無與勿地臣街餘下單位之業主訂立任何有約束力的協議。

(e) 餘額約26,000,000港元將用作本集團之一般營運資金。

當供股所得款項淨額之用途出現重大變動，永義實業將於必要時按照上市規則發表公佈。

依據買賣協議，Landmark Profits及佳豪依據該等承諾應付永義實業之認購款項約210,000,000港元將與永義實業結欠永義國際之餘額240,000,000港元對銷；對銷後利餘約31,000,000港元會以現金支付與永義國際。Landmark Profits、佳豪、永義國際及永義實業已同意有關對銷安排。

董事會相信，上述資金分配乃屬合適。

(7) 董事的意見

董事確認，於最後實際可行日期，除收購勿地臣街餘下單位之潛在投資外，永義實業並無計劃收購任何其他投資物業，亦無計劃就任何潛在投資或物業發展項目訂立任何具約束力之協議。

董事認為，經計及收購物業組合以及本集團現時可動用之財務資源、預期內部產生資金及現時可動用之銀行信貸額度，在無不可預見之情況下，本集團將具備足夠營運資金，以滿足其現時及由最後實際可行日期起最多12個月之需要。

董事會函件

董事會認為供股將為合資格股東提供機會維持彼等各自於永義實業之按比例持股權益。因此，董事會認為透過供股進行此等規模之集資符合永義實業及股東整體之最佳利益。

經考慮上述各項後，董事(包括所有非執行董事之初步意見)，認為買賣協議、建議供股及其項下所擬進行交易屬公平合理並符合永義實業及股東之整體利益。

於股本重組、買賣協議及供股完成後可能對本集團之財務影響

於完成後，該等目標公司將終止為永義國際之全資附屬公司，並成為本公司之直接全資附屬公司。因此，本公司將於該等目標公司集團擁有100%的權益，而該等目標公司之財務業績於完成後將由本集團綜合入賬。

根據本通函附錄三所載之本集團於買賣協議及供股完成後之未經審核備考財務資料(假設買賣協議及供股已於2015年3月31日完成而編製)所示，本公司擁有人於截至2015年3月31日止年度於買賣協議及供股完成後之應佔虧損將由約31,100,000港元改善至約14,700,000港元。

誠如本通函附錄三所載之本集團之未經審核備考綜合財務狀況表(假設買賣協議及供股已於2015年3月31日完成而編製)所示，本集團之資產總值將由1,919,200,000港元增加至2,425,600,000港元及本集團之負債總額將由356,500,000港元增加至358,300,000港元。

根據本通函附錄三所載之本集團於買賣協議及供股完成後之未經審核備考財務資料(假設買賣協議及供股已於2015年3月31日完成而編製)所示，本集團於買賣協議及供股完成後之綜合有形資產淨值將由緊接供股完成前之約2,067,300,000港元增加至約1,562,600,000港元。

有關本集團於股本重組、買賣協議及供股完成後之備考財務資料詳情載列於本通函附錄三。

永義實業於過去 24 個月之集資活動

永義實業於緊接最後實際可行日期前過去 24 個月內之集資活動載於本通函的列表 4。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，永義國際透過其全資附屬公司佳豪及 Landmark Profits 於永義實業已發行股本中擁有約 40.96% 之間接權益。因此，根據聯交所上市規則第 14A 章，收購物業組合構成一項關連交易。此外，由於代價按照上市規則第 14.07 條而計算之相關百分比超過 100%，故根據上市規則第 14.08 條亦構成永義實業一項非常重大收購交易。綜上所述，買賣協議及補充協議及其項下所擬進行交易須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

根據供股將予發行之供股股份數目為永義實業於股本重組後已發行股本之 20 倍，並為永義實業緊隨股本重組生效及供股完成後經調整及擴大已發行股本之約 95.24%。由於供股將增加永義實業之已發行股本 50% 以上，根據上市規則第 7.19(6)(a) 條，供股須於永義實業股東特別大會上獲得獨立股東批准。

根據上市規則，佳豪、Landmark Profits 及其各自之聯繫人士將於永義實業股東特別大會上就批准買賣協議、補充協議、建議供股及其項下所擬進行交易之決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於 2015 年 10 月 7 日 (星期三) 上午 9 時 10 分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-5 頁。為符合上市規則，於股東特別大會上提呈之決議案之表決將以投票表決方式進行，其結果將於股東特別大會後公佈。

概無股東訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解，亦無受上述各項所約束，且概無任何股東擁有任何責任或享有權，使其中任何股東據此已經或可能將行使彼等各自所持永義實業權益之表決權之控制權臨時或永久移交 (不論是全面移交或按個別情況移交) 予第三方。

董事會函件

無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，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早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(或其任何續會)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。

推薦建議

基於上文披露資料，董事認為股本重組屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成於股東特別大會上提呈之相關決議案。

獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議、補充協議、供股及其項下所擬進行交易之條款是否公平合理及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供推薦意見。大有融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立董事委員會於考慮獨立財務顧問的意見後認為買賣協議、供股及其項下所擬進行交易之條款屬公平合理，而供股符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈有關買賣協議、供股及其項下所擬進行交易之決議案。

其他資料

敬希閣下垂注本通函第49至50頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其就買賣協議、供股及其項下所擬進行交易致獨立股東之推薦意見，以及本通函第51至85頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

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
永義實業集團有限公司
主席兼首席行政總裁
鄺長添
謹啟

2015年9月14日

列表一：

股權架構 — 概無兌換尚未行使之
2014年可換股票據及2015年可換股票據

	於最後實際可行日期		緊隨股本重組後 但於供股完成前		緊隨供股完成後 (合資格股東 認購所有供股股份)		緊隨供股完成後 (僅 Landmark Profits 及佳豪認購供股股份)	
	現有 股份數目	%	現有 股份數目	%	現有 股份數目	%	現有 股份數目	%
Landmark Profits	44,547,384	8.38	4,454,738	8.38	93,549,498	8.38	93,549,498	8.38
佳豪	173,229,147	32.58	17,322,914	32.58	363,781,194	32.58	363,781,194	32.58
小計	217,776,531	40.96	21,777,652	40.96	457,330,692	40.96	457,330,692	40.96
公眾	—	—	—	—	—	—	627,884,900	56.23
— 包銷商	—	—	—	—	—	—	—	—
— 其他公眾股東	313,942,440	59.04	31,394,245*	59.04	659,279,145	59.04	31,394,245	2.81
總計	531,718,971	100.00	53,171,897	100.00	1,116,609,837	100.00	1,116,609,837	100.00

* 包括1股零碎供股股份

列表二：

股權架構 — 悉數兌換尚未行使之
2014年可換股票據及2015年可換股票據

	於最後實際可行日期		緊隨股本重組後		緊隨供股完成後		緊隨供股完成後	
	現有 股份數目	%	現有 股份數目	%	現有 股份數目	%	現有 股份數目	%
Landmark Profits	44,547,384	6.07	4,454,738	6.07	93,549,498	6.07	93,549,498	6.07
佳豪								
- EE股份	173,229,147	23.60	17,322,914	23.60	363,781,194	23.60	363,781,194	23.60
- 兌換2014可換股票據的 EE股份	101,176,470	13.78	10,117,647	13.78	212,470,587	13.78	212,470,587	13.78
小計	318,953,001	43.45	31,895,299	43.45	669,801,279	43.45	669,801,279	43.45
公眾								
- 兌換2014可換股票據的 EE股份之持有人	101,176,470	13.78	10,117,647	13.78	212,470,587	13.78	212,470,587	13.78
- 包銷商	—	—	—	—	—	—	627,884,900	40.73
- 其他公眾股東	313,942,440	42.77	31,394,245*	42.77	659,279,145	42.77	31,394,245	2.04
總計	734,071,911	100.00	73,407,191	100.00	1,541,551,011	100.00	1,541,551,011	100.00

* 包括1股零碎供股股份

列表三：

本公司之集資活動之累計攤薄影響

經考慮本公司於過去24個月之集資活動、建議股份合併以及建議供股，下表載列集資活動之累積攤薄影響：

本公司之集資活動之累積攤薄影響

	於P1		於P1		於11/2013		於R1		於C1		於P2		於P3	
	配股前之 股份數目	%	配股完成後之 股份數目	%	合股完成後之 股份數目	%	供股完成後之 股份數目	%	發行兌換後之 股份數目	%	配股完成後之 股份數目	%	配股完成後之 股份數目	%
Landmark Profits														
配股股份	314,267,376	19.072	314,267,376	15.89	7,856,684	7.856,684	7,856,684	2.45	7,856,684	2.41	7,856,684	2.01	7,856,684	1.67
供股股份							39,283,420	13.24	39,283,420	12.05	39,283,420	10.04	39,283,420	8.37
供股股份														
供股股份														
是次														
佳豪														
配股股份	402,943,824	24.454	402,943,824	20.38	10,073,595	10,073,595	10,073,595	3.40	10,073,595	3.09	10,073,595	2.57	10,073,595	2.15
兌換股份							50,367,975	16.98	50,367,975	15.45	50,367,975	12.87	50,367,975	10.73
供股股份									29,411,764	9.02	29,411,764	7.52	29,411,764	6.27
供股股份														
是次														
公眾														
配股股份	930,554,800	56.474	930,554,800	47.06	23,263,871	23,263,871	23,263,871	7.84	23,263,871	7.14	23,263,871	5.95	23,263,871	4.96
供股股份			329,540,000	16.67	8,238,500	8,238,500	8,238,500	2.78	8,238,500	2.53	8,238,500	2.11	8,238,500	1.76
配股股份							157,511,855	53.11	157,511,855	48.32	157,511,855	40.26	157,511,855	33.57
配股股份											65,200,000	16.67	65,200,000	13.90
供股股份													78,000,000	16.62
供股股份														
是次														
總計	1,647,766,000	100.000	1,971,306,000	100.00	49,432,650	100.00	296,595,900	100.00	326,007,664	100.00	391,207,664	100.00	469,207,664	100.00

現有股份於累計攤薄
影響後之剩餘價值

8.78

10.53

12.64

13.89

83.33

83.33

13.89

83.33

10.53

8.78

列表三(續)：

本公司之集資活動之累計攤薄影響

	於C1 發行兌換後之 股份數目	%	於10/2014 合股完成後之 股份數目	%	於R2 供股完成後之 股份數目	%	於R3 供股完成後之 股份數目	%	於R3 合股完成後之 股份數目	%	於R3 合股完成後之 股份數目	%	於R3 合股完成後之 股份數目	%		
Landmark Profits																
供股股份	7,856,684	1.40	785,668	1.40	785,668	1.40	39,283	0.16	39,283	0.01	3,928	0.01	3,928	0.00		
兌換股份	39,283,420	6.98	3,928,342	6.98	3,928,342	6.98	196,417	0.78	196,417	0.04	19,642	0.04	19,642	0.00		
供股股份					37,712,080	7.45	1,885,604	7.45	1,885,604	0.35	188,560	0.35	188,560	0.02		
供股股份							42,426,080		42,426,080	7.98	4,242,608	7.98	4,242,608	0.38		
是次														89,094,760	7.98	
佳豪																
供股股份	10,073,595	1.79	1,007,360	1.79	1,007,360	1.79	50,368	0.20	50,368	0.01	5,036	0.01	5,036	0.00		
兌換股份	50,367,975	8.95	5,036,797	8.95	5,036,797	8.95	251,840	0.99	251,840	0.05	25,184	0.05	25,184	0.00		
供股股份	122,869,707	21.84	12,286,970	21.84	12,286,970	21.84	614,348	2.43	614,348	0.12	61,435	0.12	61,435	0.01		
供股股份					146,649,016	28.96	7,332,451	28.96	7,332,451	1.38	733,245	1.38	733,245	0.07		
供股股份							164,980,140		164,980,140	31.03	16,498,014	31.03	16,498,014	1.48		
是次															346,458,280	31.03
公眾																
配售股份	23,263,871	4.13	2,326,387	4.13	2,326,387	4.13	116,319	0.46	116,319	0.02	11,632	0.02	11,632	0.00		
供股股份	8,238,500	1.46	823,850	1.46	823,850	1.46	41,193	0.16	41,193	0.01	4,119	0.01	4,119	0.00		
配售股份	157,511,855	27.99	15,751,185	27.99	15,751,185	27.99	787,559	3.11	787,559	0.15	78,756	0.15	78,756	0.01		
配售股份	65,200,000	11.59	6,520,000	11.59	6,520,000	11.59	326,000	1.29	326,000	0.06	32,600	0.06	32,600	0.00		
配售股份	78,000,000	13.86	7,800,000	13.86	7,800,000	13.86	390,000	1.54	390,000	0.07	39,000	0.07	39,000	0.00		
供股股份					265,771,376	52.48	13,288,569	52.48	13,288,569	2.50	1,328,857	2.50	1,328,857	0.12		
供股股份							298,992,800		298,992,800	56.23	29,899,281	56.23	29,899,281	2.68		
是次															627,884,900	56.23
總計	562,665,607	100.00	56,266,559	100.00	506,399,031	100.00	25,319,951	100.00	531,718,971	100.00	53,171,897	100.00	1,116,609,837	100.00		
現有股份於累計攤薄影響後之 剩餘價值		7.32		7.32		7.32		0.81		0.04		0.04			0.00	

附註：有關集資活動C1, P1, P2, P3, R1, R2及R3的資料，請參閱本通函的列表四。

以下是概述永義實業於緊接本通函日期前過去24個月內之集資活動。

	公佈日期	集資活動	籌集所得 款項淨額 (百萬港元)	所得款項淨額 擬定用途	所得款項淨額 實際用途
P1	2013年9月11日	根據一般授權配售 329,553,200股新股份	20	一般營運資金	已全部用於應付貿易
R1	2013年10月3日	247,163,250股新股份 之供股	146	一般營運資金	已全部用於： (a) 102百萬港元用於收購勿地 臣街項目 (b) 44百萬港元用於應付貿易
C1	2014年1月16日	發行本金總額100,000,000 港元之可換股票據，其可 兌換為股份	98.7	勿地臣街項目之收購 及重建	已全部用於收購勿地臣街項目
P2	2014年6月6日	根據一般授權配售 65,200,000股新股份	22.5	一般營運資金	已全部用於應付貿易

公佈日期	集資活動	籌集所得 款項淨額 (百萬港元)	所得款項淨額 擬定用途	所得款項淨額 實際用途
P3 2014年8月11日	根據一般授權配售 78,000,000股新股份	23.1	一般營運資金	已全部用於應付貿易
R2 2014年9月5日	450,132,472股新股份 之供股	312	延文禮士道物業之收購	已全部用於收購延文禮士道物業
R3 2015年3月2日	506,399,020股新股份 之供股	326	(a) 260百萬港元用作 延文禮士道項目 之重建成本 (b) 66百萬港元用作 一般企業用途	(a) 已用1.2百萬港元於延文禮士 道項目之重建的費用 餘額258.8百萬港元 將用於擬定用途 (b) 已全部用於貸款融資業務
C2 2015年5月29日	發行可換股票據總金額 為86百萬港元	85.9	用作一般企業用途	全部已用，分別是： (a) 25.7百萬港元收購勿地 臣街物業 (b) 55.9百萬港元股票 投資業務 (c) 4.3百萬港元為應付貿易



EASYKNIT ENTERPRISES HOLDINGS LIMITED
永義實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：0616)

敬啟者：

- (1) 有關購買物業組合之
非常重大收購及關連交易；
及
(2) 建議供股，基準為於記錄日期
每持有 1 股經調整股份獲發 20 股供股股份

吾等茲提述於永義實業日期為 2015 年 9 月 14 日之通函(「該通函」)，本函件構成該通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮買賣協議、供股及其項下所擬進行交易，並就買賣協議、補充協議、供股及其項下所擬進行交易是否公平合理向獨立股東提供意見，以及就獨立股東是否應投票贊成在股東特別大會上提呈以批准買賣協議、補充協議、供股及其項下所擬進行交易之決議案作出推薦建議。

大有融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等務請閣下垂注該通函所載之董事會函件及獨立財務顧問函件，當中載有(其中包括)其致吾等及獨立股東有關買賣協議、補充協議、供股及其項下所擬進行交易之條款及條件之意見及推薦建議，以及達致其意見及推薦建議之主要因素及理由。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問之意見及推薦建議，吾等認為買賣協議、補充協議、供股及其項下所擬進行交易之條款就獨立股東而言屬公平合理，而買賣協議、補充協議、供股及其項下所擬進行交易亦符合永義實業及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會提呈以批准買賣協議、補充協議、供股及其項下所擬進行交易之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

簡嘉翰
獨立非執行董事

劉善明
獨立非執行董事
謹啟

傅德楨
獨立非執行董事

2015年9月14日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以供載入本通函：



大有融資有限公司
MESSIS CAPITAL LIMITED

敬啟者：

**有關購買物業組合之
非常重大收購及關連交易
及
建議供股，基準為於記錄日期
每持有1股經調整股份獲發20股供股股份**

緒言

吾等謹此提述吾等就買賣協議、建議供股及其項下擬進行之交易(有關詳情載於 貴公司致股東日期為2015年9月14日之通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)內，本函件乃通函一部分)獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除文義另有所指外，本函件內所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2015年8月6日，貴公司及賣方(為永義國際全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，貴公司有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售股份，相當於物業組合之該等目標公司各自之全部已發行股本，總代價為240,000,000港元。於完成後，該等目標公司將成為 貴公司之附屬公司。

物業組合包括5間目標公司，是永義國際全資附屬公司。代價為240,000,000港元，貴公司將於完成後從建議供股所籌集之所得款項淨額中撥付。

獨立財務顧問函件

貴公司擬透過按每股供股股份0.48港元之認購價供股發行1,063,437,940股供股股份，藉以集資約510,000,000港元(未計開支)，基準為於記錄日期每持有一(1)股經調整股份獲發二十(20)股供股股份，股款須於接納時繳足。供股所得款項淨額估計約為505,000,000港元，而貴公司擬將240,000,000港元用作購買物業組合之銷售股份；139,000,000港元將用於償還銀行借貸；30,000,000港元將用作收購勿地臣餘下單位或進行潛在物業投資；70,000,000港元將用於上市證券及貸款融資業務分類投資；及餘額26,000,000港元將用作貴公司之一般營運資金。

除此之外，董事會亦擬向股東提呈建議，以進行股本重組以及於股本重組後更改每手買賣單位，有關詳情載於董事會函件。

於最後實際可行日期，永義國際透過其全資附屬公司Landmark Profits及佳豪於217,776,531股股份中擁有權益，相當於貴公司全部已發行股本約40.96%。因此，根據聯交所上市規則第14A章，購買物業組合構成一項關連交易。此外，由於代價按照上市規則第14.07條而計算之相關百分比率超過100%，故根據上市規則第14.08條亦構成貴公司一項非常重大收購交易。故此，買賣協議項下擬進行之交易須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准規定。

根據供股將予發行之供股股份數目為貴公司於股本重組後已發行股本之20倍，並為貴公司緊隨股本重組生效及供股完成後經調整及擴大已發行股本之約95.24%。由於供股將增加貴公司之已發行股本50.0%以上，根據上市規則第7.19(6)(a)條，供股須於股東特別大會上獲得獨立股東批准。

董事會成立由全體獨立非執行董事(即簡嘉翰先生、劉善明先生及傅德楨先生)組成之獨立董事委員會，旨在就(其中包括)買賣協議、建議供股及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問函件

吾等已獲委任為獨立財務顧問，就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：(i) 買賣協議、建議供股及其項下擬進行之交易之條款是否於 貴公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii) 獨立股東於股東特別大會應如何就批准買賣協議、建議供股及其項下擬進行之交易之相關決議案投票。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司及任何其他人士之間並無任何可合理視作會影響吾等之獨立性之關係或權益。過往兩年，吾等曾經就以下交易擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問：

相關通函及吾等之意見函件日期	交易性質
2014年2月20日	有關建議發行可換股票據之關連交易及申請清洗豁免
2014年4月28日	更新一般授權
2014年9月26日	非常重大收購及關連交易及供股
2015年3月2日	供股

除因上述之前的委任以及是次委任吾等為獨立財務顧問而已付或應付吾等之正常專業費用外，吾等概無因訂有任何安排而向 貴公司或任何其他可合理視作會影響吾等之獨立性之人士收取或將收取任何費用或利益。因此，吾等認為上文所述之前之委任不會影響吾等之獨立性，故根據上市規則第13.84條，吾等屬於獨立人士。

吾等意見之基準及推薦建議

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已依賴通函內所載或提述之聲明、資料、意見及陳述以及EE董事及 貴公司之管理層向吾等作出之陳述。吾等假設，EE董事及 貴公司之管理層所提供之所有聲明、資料及陳述(彼等須就此全權負責)乃於作出時均屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍然屬真實及準確。吾等亦假設EE董事於通函內所作出之所有信念、意見、預期及意向聲明均於審慎查詢及詳細考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞或懷疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或 貴公司、其顧問及／或EE董事向吾等提供之意見是否合理。

EE董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函內所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函概無遺漏其他事實，致使通函所載任何聲明(包括本函件)有錯誤或有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對所獲提供之資料進行任何獨立查證，亦無對 貴集團、包銷商或其各自之附屬公司或聯繫人士之業務及事務狀況進行任何獨立調查。吾等並無考慮買賣協議及供股對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見乃以最後實際可行日期之實際金融、經濟、市場及其他狀況，以及吾等獲提供之資料為基準。本函件之內容不應詮釋為持有、出售或買入 貴公司任何股份或任何其他證券之推薦意見。本函件所載資料乃摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，吾等唯一責任為確保有關資料乃準確及公平地摘錄、轉載或載列自有關上述來源，且不得斷章取義地引用。

所考慮主要因素及理由

A. 買賣協議

於吾等就買賣協議達致意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

A.1. 訂立買賣協議之背景及原因

A.1.1. 有關賣方及物業組合之資料

賣方(永義國際全資附屬公司)為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要從事物業管理業務。

物業組合內共有11項物業，其中6項為住宅單位(3個位於香港，3個位於新加坡)及5項為位於香港之工業單位。該11個單位全部出租予多名獨立於永義實業之第三方。每項租賃之屆滿日期不一，介乎2015年8月至2017年5月之間。物業組合之月租總額約為547,000港元。物業組合包括5間目標公司，是永義國際全資附屬公司，各目標公司之詳情列示如下：

- (i) Grow Well Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，持有其唯一資產新加坡物業之100%權益；
- (ii) Supertop Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。其透過Goldchamp International Limited持有其唯一資產ST物業之100%股權；
- (iii) Golden Top Properties Limited，一間於香港註冊成立之投資控股公司，持有其唯一資產GT物業之100%權益；
- (iv) Janson Properties Limited，一間於香港註冊成立之投資控股公司，持有其唯一資產位於香港之Janson物業之100%權益；及
- (v) Goldchamp International Limited (Supertop Investment Limited之全資附屬公司)，持有其唯一資產ST物業之100%權益。

獨立財務顧問函件

A.1.2 貴集團之業務概況

貴集團主要從事採購及出口成衣業務、物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資。

下文概述 貴集團截至2015年3月31日止三個年度各年之財務資料，乃分別摘錄自 貴公司截至2014年3月31日止年度之年報（「**2014年年報**」）以及截至2015年3月31日止年度之年報（「**2015年年報**」）：

表一：綜合損益表

	截至3月31日止年度		
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
營業額	223,759	156,940	192,489
貨品銷售	211,770	142,138	172,082
租金收入	11,780	13,927	19,256
來自貸款融資之利息收入	206	875	1,151
來自持續經營業務之年度 （虧損）／溢利	(21,922)	(2,541)	31,086
貴公司股東應佔年度溢利／ （虧損）	<u>4,695</u>	<u>(2,541)</u>	<u>31,086</u>

表二：綜合財務狀況表

	於3月31日		
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
非流動資產	630,515	657,313	953,799
流動資產	373,464	732,189	965,382
流動負債	31,298	37,178	179,321
非流動負債	174,802	229,230	177,215
資本及儲備	<u>797,879</u>	<u>1,123,094</u>	<u>1,562,645</u>

獨立財務顧問函件

表三：分部資產摘錄

	於3月31日		
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
分部資產			
採購及出口成衣	8,387	6,515	20,952
物業投資	1,070,635	721,188	705,339
物業發展	568,120	—	—
證券投資	108,714	131,669	72,909
貸款融資	23,720	17,591	17,588
無分配之銀行結餘及現金	139,389	512,052	186,936
其他	216	487	255
綜合資產	<u>1,919,181</u>	<u>1,389,502</u>	<u>1,003,979</u>

經參考2014年年報，貴集團截至2014年3月31日止年度之總營業額減少主要由於採購及出口成衣業務分部所帶來之營業額減少所致，而該分部佔貴集團截至2014年3月31日止年度之總營業額超過90%。於截至2015年3月31日止年度內，貴集團所有分部之營業額較上一相應年度錄得增加。貴集團之租金收入由截至2013年3月31日止年度之約11,800,000港元增加至截至2014年3月31日止年度之約13,900,000港元，及進一步增加至截至2015年3月31日止年度之約19,300,000港元。

儘管貴集團之持續經營業務於截至2013年及2014年3月31日止年度分別產生虧損約21,900,000港元及2,500,000港元，惟其於截至2015年3月31日止年度錄得來自持續經營業務之溢利約31,100,000港元。有關改善主要由於投資物業之公平值變動之虧損減少所致。

誠如上文表二所示，貴集團之非流動資產由於2013年3月31日之約373,500,000港元大幅增加至於2014年3月31日之約732,200,000港元，及進一步增加至於2015年3月31日之約965,400,000港元。吾等從2014年年報及2015年年報中發現，上表所呈列於各財務狀況日期

獨立財務顧問函件

貴集團大部份之非流動資產為投資物業。於2015年3月31日，貴集團之投資物業約為924,500,000港元，佔貴集團於2015年3月31日之非流動資產約96.9%。其亦較於2014年3月31日之數字增加約283,900,000港元，增長率約為44.3%，乃主要因收購勿地臣街項目及延文禮士道項目之物業所致。

貴集團於期間內持續增置投資物業符合貴集團於2015年年報所述「貴集團對物業市場仍然充滿信心及持樂觀態度。」以及「展望2015/16年，貴集團將專注物業發展業務，並尋找其他優良投資機會，為其股東創造更多財富。」之觀點。

A.1.3. 吾等之意見

經向貴公司作出查詢後，吾等了解到，EE董事認為，與收購將予重新發展的潛在物業相比，收購物業組合(包括11項已開發物業)可節省時間及成本，並可於完成後即時產生收入。此外，由於貴集團主要從事物業投資，EE董事認為，物業組合乃加強貴集團物業投資分部之潛在投資良機及可抵禦通脹、為貴集團提供穩定月收入以及為貴集團及股東帶來利益。根據政府統計處發佈之「香港統計月刊 — 消費物價指數及其在2014年的變動情況」，綜合消費物價指數由2012年之4.1升至2013年之4.3，且於2014年進一步升至4.4，而差餉物業估價署刊發之物業市場統計數據顯示香港物業平均價格呈上升趨勢。吾等認為，投資物業在物業資產對通脹之對沖特徵發揮效用之前提下可為現金或現金等值物類別資產之實際價值於通脹率進一步提高之情況下可能出現之下跌提供緩衝。基於上文所述並經考慮尤其是：

- (i) 收購銷售股份，其主要涉及購買物業組合，符合貴公司之前於2015年年報中所披露之集團前景及策略；
- (ii) 根據2015年年報，物業投資乃唯一錄得溢利之分部及吾等與EE董事一致認同收購物業組合可加強貴集團之物業投資分類；及

(iii) 收購物業組合可令 貴集團於緊隨完成後抵禦通脹及產生經常性月租收入總額約 547,000 港元，

吾等認為就獨立股東而言，訂立買賣協議屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

A.2. 買賣協議之主要條款

A.2.1. 代價

收購銷售股份(相當於物業組合之該等目標公司各自之全部已發行股本)之代價合共為 240,000,000 港元。240,000,000 港元之代價將由 貴公司於完成時以現金悉數支付，所需資金擬以建議供股所得款項淨額撥付。

經 EE 董事告知，代價乃由 貴公司與賣方經公平磋商，並參考物業組合之地點及由兩名獨立估值師萊坊及戴德梁行(「估值師」)於 2015 年 7 月中就物業組合作出之總估值約 240,000,000 港元(「評估值」)後釐定。吾等注意到，240,000,000 港元之代價相等於約 240,000,000 港元之評估值。

A.2.2. 估值

通函附錄四及附錄五載列由估值師編製之估值報告，當中載有估值以

獨立財務顧問函件

及估值方法及假設之詳情。根據估值報告，物業組合之評估值約為240,000,000港元。下表載列物業組合之不同物業之估值：

物業	於2015年 7月中之市值 港元
新加坡物業	137,558,785
ST物業	60,750,000
GT物業	29,800,000
Janson物業	11,680,000
物業組合	<u>239,788,785</u>

吾等已就估值師之專業知識及獨立性與其面談。萊坊向吾等確認，其於香港及中國之物業估值方面擁有超過20年經驗。戴德梁行向吾等確認，其於新加坡之物業估值方面擁有超過15年經驗。各估值師均確認，除對物業組合進行估值之委聘外，其目前或過去均與 貴公司及 貴公司之關連人士概無任何關係。吾等並無發現任何事宜，可導致吾等懷疑估值師之專業知識及獨立性。

吾等已審閱估值師之委聘條款，尤其是工作範圍是否適當。基於吾等之審閱，吾等並無發現工作範圍有任何限制，可對估值報告所提供之可靠程度構成不利影響。

吾等從估值師獲悉，彼等依賴 貴公司所提供予彼等之若干資料。吾等發現， 貴公司向估值師作出之聲明與通函所載資料一致。吾等亦獲悉，萊坊及戴德梁行已於2015年7月分別於香港及新加坡實地視察物業組合。此外，萊坊已於土地註冊處進行查冊及戴德梁行已於新加坡土地管理局進行查冊。估值師並無發現任何事宜，可導致其懷疑 貴公司所提供資料之真實性或合理性。

吾等從估值報告中發現，估值師採用直接比較法對物業組合進行估值，當中參考可資比較市場交易，並充份考慮可資比較交易與物業組合之差別。吾等從估值師獲悉，直接比較法乃常用之方法，且適用於

評估物業組合之市值。吾等從估值師進一步獲悉，作為直接比較法之一環，其已參考(其中包括)規模、特色及位置相若之地塊之近期交易價。吾等已向估值師取得其於對物業組合進行估值時所參考之可資比較交易之詳情，並發現萊坊及戴德梁行分別已確認合共15宗及合共3宗鄰近物業組合之各項物業之近期交易，其規模、特色及位置與物業組合之各項物業相若。基於吾等對該等可資比較交易之審閱，吾等發現評估值所代表之最大許可樓面面積之每平方呎價值屬該等可資比較交易之指標範圍內。

基於吾等與估值師進行之討論，估值師確認，由於鄰近特色相若之可資比較交易罕見，且就為估值師對物業組合市值之意見提供公平合理之基準而言，可資比較交易之性質及特點屬適當及相關，故為供比較而挑選之交易數目合理及足夠。萊坊進一步確認，有關估值根據香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會物業估值準則(2012年版)」編製。

基於上述各項，吾等同意估值師之觀點：(i) 估值師採用之估值方法實屬常見，適用於釐定物業組合等物業之市值；(ii) 對物業組合進行估值之基準及假設屬公平合理；及(iii) 約240,000,000港元之評估值已公平合理地達致。

A.2.3. 於買賣協議完成後可能對 貴集團產生之財務影響

於買賣協議完成後，物業組合之該等目標公司將不再為永義國際之全資附屬公司，並將成為 貴公司之全資附屬公司。

根據2015年年報， 貴集團截至2015年3月31日止年度之營業額約為192,500,000港元。誠如上節所述，物業組合將貢獻月租總額約547,000港元。根據通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財

務資料，於買賣協議完成後，於截至2015年3月31日止年度，貴集團之營業額將由約192,500,000港元增加約6,600,000港元至約199,100,000港元，而貴公司股東應佔其溢利將由約31,000,000港元減少至約14,700,000港元。

於2015年3月31日，貴集團之總資產約為1,919,000,000港元及總負債約為357,000,000港元。於買賣協議完成後，貴集團之總資產將增加約506,000,000港元，而貴集團之總負債將增加約1,300,000港元。因此，貴集團之資產淨值將由約1,562,600,000港元增加約504,700,000港元至約2,067,300,000港元。

A.2.4 吾等之意見

經考慮(i)240,000,000港元之代價相等於約240,000,000港元之評估值；及(ii)如上文所論述，約240,000,000港元之評估值乃由估值師採用常見及合適之方法，基於公平合理之基準及假設而公平合理地達致，吾等認為，代價屬一般商業條款，且就貴公司及股東整體而言屬公平合理。

B. 供股

於吾等就供股達致意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

B.1 供股之背景及原因

B.1.1. 供股之原因及所得款項用途

誠如董事會函件所述，供股所得款項淨額估計約為505,000,000港元，其中240,000,000港元擬用作購買物業組合之銷售股份；139,000,000港元將用於償還銀行借貸；30,000,000港元將用作收購勿地臣餘下單位或進行潛在投資之按金；70,000,000港元將用於上市證券及貸款融資業務分類投資；及餘額26,000,000港元將用作貴公司之一般營運資金。

獨立財務顧問函件

吾等發現 貴集團現時可動用之現金及銀行結餘主要來自 貴公司近期之集資活動。下表載列 貴公司於緊接通函日期前過去12個月內之集資活動：

日期	集資活動	所得款項淨額	所得款項擬定用途	所得款項實際用途
2014年 8月11日	根據一般授權 配售新股份	23,100,000 港元	一般營運資金	已用於擬定用途
2014年 9月5日	供股	312,000,000 港元	延文禮士道物業之 收購	已用於擬定用途
2015年 3月2日	供股	329,200,000 港元	(a)260,000,000 港元 用作延文禮士道 項目之重建成本 (b)66,000,000 港元 用作一般企業用途	(a) 1,200,000 港元已用 於擬定用途，餘額 258,800,000 港元將 用於擬定用途(b)已 全部用於擬定用途
2015年 5月29日	發行本金總額為 86,000,000 港元 之2015年可換股 票據	85,900,000 港元	一般營運資金	已用於擬定用途

誠如通函表4及上表所載， 貴公司於過去24個月已進行八次集資活動。吾等注意到，該等集資活動的所得款項淨額擬用作(i)一般營運資金；(ii)勿地臣街項目的收購及相關重新發展；及(iii)延文禮士道項目的收購及相關重新發展。於過去24個月進行的集資活動的大部

獨立財務顧問函件

分所得款項淨額已悉數按各自擬定用途使用。經EE董事告知，貴公司自之前的集資活動所得並為延文禮士道項目所預留的未動用款項擬定用途並無變更。因此，儘管貴集團目前有可動用的現金及銀行結餘，貴公司仍須籌集資金以完成購買銷售股份。

鑑於過去24個月進行的集資活動籌集的資金已用作或將用作貴集團的一般營運資金及若干物業項目的投資，而該等投資可拓寬貴集團的物業組合及帶來潛在長期收入，吾等認為，過往集資活動符合貴公司及股東的整體利益。

B.1.2. 融資方式

吾等已與EE董事討論其他融資方法，如配售及銀行融資。誠如貴公司管理層所告知，申請549,000,000港元的銀行貸款將按香港銀行同業拆息率加約2.50%至2.75%的年利率產生利息開支，另加法律及專業費用約2,000,000港元。吾等發現(i)尤其基於貴集團分別於截至2013年3月31日及2014年3月31日止財政年度均錄得淨虧損的情況下，債務融資及銀行借貸將對貴集團構成利息負擔、法律及專業費用及還款責任，並可能須進行長時間盡職審查及磋商以及抵押貴集團之資產；(ii)與盡力配售相比，供股可排除一定程度之不明朗因素；(iii)所有合資格股東享有相同機會參與擴大貴公司資本基礎及貴公司未來發展；(iv)供股使所有合資格股東維持其於貴公司之股權比例；及(v)不參與貴公司集資之股東可以未繳股款形式於市場出售其供股股份配額。基於上文所述，吾等與EE董事一致同意供股為合適方法為240,000,000港元之代價提供資金。

B.1.3. 吾等之意見

根據上文所述及經考慮：

- (i) 貴公司需要約240,000,000港元額外資金以完成購買銷售股份，其可豐富 貴集團的物業組合及產生經常性租金收入；
- (ii) 誠如管理層告知， 貴集團現時之銀行借貸之年利率為約3%，相等於每年之利息開支為約4,170,000港元。所得款項淨額為約139,000,000港元將用於償還銀行借款及 貴集團的利息，其可減少 貴集團的利息負擔；
- (iii) 儘管 貴集團之投資證券及貸款融資業務並無迫切需求，惟有關業務之性質為現金對其及時進行投資決策而言至關重要；
- (iv) 餘下約56,000,000港元所得款項淨額將用於收購勿地臣餘下單位及一般營運資金，其可加強 貴集團的業務分類及進一步拓寬 貴集團的投資組合；
- (v) 誠如上文「B.1.2. 融資方式」一段所論述，以供股撥資相比其他融資方案之裨益；
- (vi) 誠如上文「A.1. 訂立買賣協議之背景及原因」一段所論述，買賣協議就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益；及

(vii) 誠如上文「A.2. 買賣協議之主要條款」一段所論述，代價屬一般商業條款，就 貴公司及股東整體而言屬公平合理，

吾等與EE董事一致同意供股可令 貴集團豐富其物業組合並符合 貴公司及股東之整體利益。

B.2 供股之主要條款

貴公司擬透過按每股供股股份0.48港元之認購價供股發行1,063,437,940股供股股份，藉以集資約510,000,000港元(未計開支)，基準為於記錄日期每持有一(1)股經調整股份獲發二十(20)股供股股份，股款須於接納時繳足。供股所得款項淨額估計約為505,000,000港元，其中240,000,000港元擬用作購買物業組合之銷售股份；139,000,000港元將用於償還銀行借貸；30,000,000港元將用作收購勿地臣餘下單位或進行潛在投資之按金；70,000,000港元將用於上市證券及貸款融資業務分類投資；及餘額26,000,000港元將用作 貴公司之一般營運資金。

B.2.1. 認購價

認購價為每股供股股份0.48港元。經EE董事告知，認購價乃由 貴公司與包銷商經公平磋商，並參考(i)最近12個月股份之交投量偏低；(ii)股份當前市價呈下跌趨勢；(iii) 貴集團於截至2013年及2014年3月31日止財政年度之淨虧損；及(iv) EE董事考慮到 貴集團之未來業務發展後釐定。

為評估認購價之公平性及合理性，吾等載列以下資料分析，以供說明：

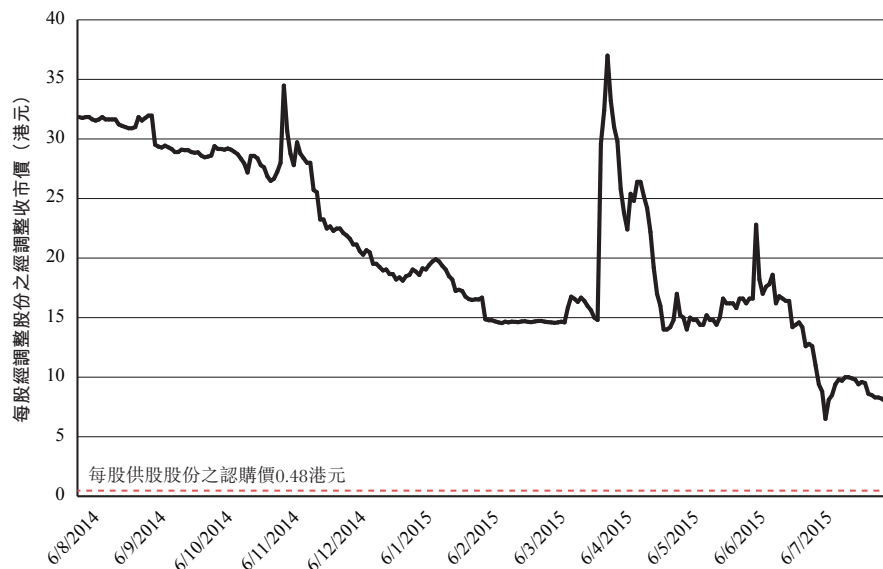
與當前市價之比較

吾等發現認購價較：

- (i) 根據於最後交易日在聯交所所報之收市價每股現有股份0.40港元計算並就股本重組之影響作出調整之經調整收市價每股經調整股份4.00港元折讓約88%；
- (ii) 根據截至最後交易日止(包括該日)連續5個交易日在聯交所所報之平均收市價每股現有股份0.404港元計算並就股本重組之影響作出調整之經調整平均收市價每股經調整股份4.04港元折讓約88.12%；
- (iii) 根據於最後交易日在聯交所所報之收市價每股現有股份0.40港元計算並就股本重組之影響作出調整之供股後理論除權價每股經調整股份0.65港元折讓約26.15%；
- (iv) 根據 貴集團於2015年3月31日之股東應佔經審核綜合資產淨值1,562,645,000港元及於最後交易日之531,718,971股已發行股份計算，每股股份之資產淨值約2.94港元折讓約83.67%；
- (v) 根據於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股現有股份0.211港元計算並就股本重組之影響作出調整之經調整收市價每股經調整股份2.11港元折讓約77.25%；及
- (vi) 根據於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股現有股份0.211港元計算並就股本重組之影響調整為每股2.11港元之供股後理論除權價每股經調整股份0.56港元折讓約14.29%。

與歷史收市價之比較

下文所載為於自2014年8月6日起至最後交易日(包括當日)止十二個月期間(「回顧期間」)根據在聯交所所報之現有股份收市價而作出之經調整股份之經調整每日收市價變動：



資料來源：聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>)

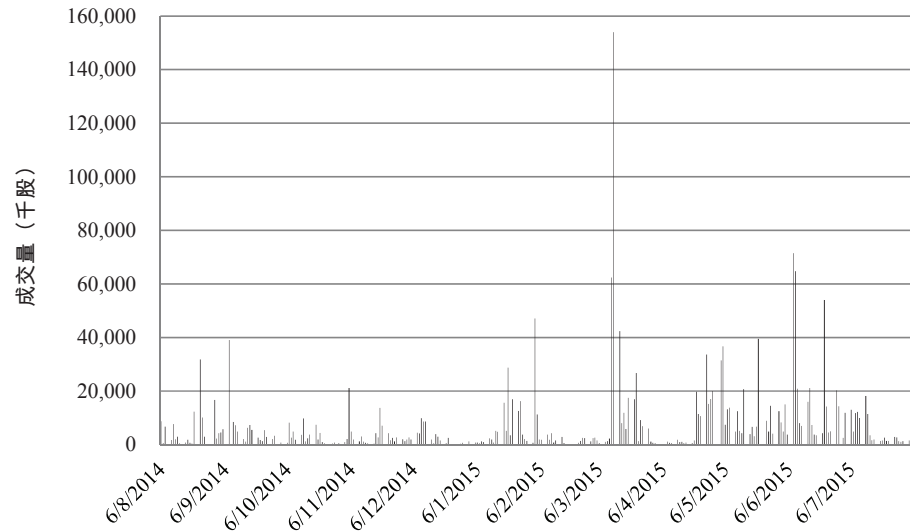
於回顧期間，每股經調整股份之經調整最低收市價為於2015年7月8日錄得之6.50港元，而每股經調整股份之經調整最高收市價為於2015年3月30日錄得之37.00港元。每股經調整股份之經調整每日平均收市價約為每股經調整股份20.58港元。

吾等發現每股供股股份0.48 港元之認購價較於整個回顧期間內每股經調整股份之經調整每日收市價為低，並較於回顧期間之(i)經調整最高收市價折讓約98.70%；(ii)經調整最低收市價折讓約92.62%；及(iii)經調整每日平均收市價折讓約97.67%。

吾等亦發現，如上圖所示，儘管於2015年6月中旬大幅上升，惟每股經調整股份於回顧期間之經調整每日收市價整體呈現下跌趨勢。

股份交投量回顧

股份於回顧期間之每日成交量之圖表如下：



資料來源：聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>)

下表顯示股份於回顧期間各月份之每日平均成交量，及每日平均成交量與於最後實際可行日期已發行股份總數之相關百分比，以及每日平均成交量與於最後實際可行日期由公眾股東持有之股份總數之百分比：

獨立財務顧問函件

	各月份股份 總成交量	各月份 交易日數	各月份股份 每日平均 成交量 (股份數目) (附註1)	每日平均 成交量與 於最後實際 可行日期 已發行股份 總數之 百分比 (概約百分比) (附註2)	每日平均 成交量與 於最後實際 可行日期 公眾股東 持有之股份 總數之 百分比 (概約百分比) (附註3)
2014年					
8月	92,122,589	18	5,062,366	0.95	1.61
9月	133,553,766	21	6,359,703	1.20	2.03
10月	55,604,646	21	2,647,840	0.50	0.84
11月	77,182,631	20	3,859,132	0.73	1.23
12月	59,684,974	21	2,842,142	0.53	0.91
2015年					
1月	125,410,994	21	5,971,952	1.12	1.90
2月	87,045,809	19	4,581,358	0.86	1.46
3月	381,681,031	22	17,349,138	3.26	5.53
4月	137,364,977	19	7,229,736	1.36	2.30
5月	241,316,612	19	12,700,874	2.39	4.05
6月	383,702,199	22	17,441,009	3.28	5.56
7月	119,121,299	22	5,414,605	1.02	1.72
8月(直至及包 括最後交易 日)	4,341,000	3	1,447,000	0.27	0.46

附註：

1. 每日平均成交量乃按月／期內總成交量除以月／期內交易日數(不包括股份全日於聯交所暫停買賣之任何交易日)計算。
2. 按於最後實際可行日期已發行 531,718,971 股股份計算。

獨立財務顧問函件

- 按於最後實際可行日期由公眾股東持有之313,942,440股股份計算。
- 回顧期間於2014年8月6日開始並於最後實際可行日期結束。

吾等發現於回顧期間之每個月之每個交易日，股份之平均交易數目介乎於最後實際可行日期之已發行股份總數之約0.27%至約3.28%。於回顧期間內，吾等發現有6個月錄得的平均每日成交量佔於最後實際可行日期已發行股份總數的百分比低於1.00%，其中平均每日成交量可能低至於最後實際可行日期已發行股份總數的0.27%。吾等認為該股份成交量會波動，顯示股份之交投量不穩定及會波動。

與近期供股交易之比較

於評估認購價之公平性時，吾等亦考慮聯交所上市公司所進行供股之比較。吾等已搜尋於包銷協議日期前6個月期間內由於聯交所上掛牌之公司公佈之供股交易。根據該搜尋標準，吾等已識別28項供股（「可資比較供股」），以作比較用途。吾等盡最大努力後相信，可資比較供股之名單乃符合上述搜尋標準之供股之詳盡名單，並為公平及具代表性之樣本以作為有關供股目前市場慣例之一般參考。下表載列吾等之比較結果：

公佈日期	公司名稱 (股份代號)	配額 基準	認購價較 最後交易日 收市價之 (折讓) (%)	認購價較 理論除權價 之溢價/ (折讓) (附註1) (%)	包銷佣金 (%)	最高攤薄 (附註3) (%)	額外申請 (是/否)
2015年 7月8日	景福集團有限公司 (280)	5供2	(28.57)	(22.08)	2.50	28.57	是

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱 (股份代號)	配額 基準	認購價較	認購價較	包銷佣金	最高攤薄	額外申請
			最後交易日 收市價之 (折讓)	理論除權價 之溢價/ (折讓)			
			(%)	(%)	(%)	(%)	(是/否)
2015年 6月26日	新煮意控股有限公司 (前稱為喜尚控 股有限公司)(8179)	2供1	(46.43)	(36.75)	1.50	33.33	否
2015年 6月26日	萬科置業(海外)有 限公司(1036)	2供1	(19.92)	(14.19)	0.93	33.33	是
2015年 6月26日	金山能源集團有 限公司(663)	2供1	(68.00)	(58.62)	2.50	33.33	否
2015年 6月23日	華夏醫療集團有 限公司(8143)	5供1	(48.20)	(7.90)	2.75	16.67	否
2015年 6月23日	雋泰控股有限公司 (630)	1供3	(41.22)	(14.71)	3.50	75.00	是
2015年 6月14日	中國手遊文化投資 有限公司(8081)	2供1	(25.49)	(17.39)	3.50	33.33	是

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱 (股份代號)	配額 基準	認購價較	認購價較	包銷佣金	最高攤薄	額外申請
			最後交易日 收市價之 (折讓)	理論除權價 之溢價/ (折讓)			
			(%)	(%)	(%)	(%)	(是/否)
2015年 6月11日	銳康藥業集團投資 有限公司(8037)	1供4	(38.98)	(11.33)	3.50	80.00	否
2015年 6月9日	家夢控股有限公司 (8101)	1供3	(57.89)	(25.47)	3.50	75.00	否
2015年 6月4日	PNG資源控股有限 公司(221)	2供5	(40.68)	(16.67)	2.50	71.43	是
2015年 6月1日	台泥國際集團有限 公司(1136)	2供1	(25.17)	(18.22)	1.20	33.33	是
2015年 5月27日	寰宇國際控股有限 公司(1046)	1供2	(74.75)	(49.66)	3.50	66.67	是
2015年 5月21日	中策集團有限公司 (235)	2供1	(49.15)	(39.27)	2.50	33.33	是
2015年 5月15日	永恒策略投資有限 公司(764)	1供1	(4.11)	(2.10)	2.50	50.00	是
2015年 5月14日	冠中地產有限公司 (193)	2供1	(34.50)	(26.11)	2.00	33.33	是

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱 (股份代號)	配額 基準	認購價較	認購價較	包銷佣金	最高攤薄	額外申請
			最後交易日 收市價之 (折讓)	理論除權價 之溢價/ (折讓)			
			(%)	(%)	(%)	(%)	(是/否)
2015年 5月4日	實華發展有限公司 (485)	1供2	(63.10)	27.31	2.5	66.67	是
2015年 4月30日	南華金融控股有限公司 (619)	2供1	(42.53)	(32.89)	1.00	33.33	是
2015年 4月24日	香港教育(國際)投資 集團有限公司(1082)	1供4	(69.97)	(24.98)	3.50	80.00	是
2015年 4月22日	首創環境控股有限公司 (3989)	1供1	(25.00)	(15.10)	0.00	50.00	是
2015年 4月22日	藍鼎國際發展有限公司 (582)	1供10	(75.86)	(22.22)	2.50	90.90	是
2015年 4月9日	錦興集團有限公司 (275)	1供6	(74.19)	(29.11)	3.00	85.71	是
2015年 3月27日	位元堂藥業控股有限公司 (897)	2供1	(31.65)	(23.40)	2.50	33.33	是

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱 (股份代號)	配額 基準	認購價較	認購價較	包銷佣金	最高攤薄	額外申請
			最後交易日 收市價之 (折讓)	理論除權價 之溢價/ (折讓)			
			(%)	(%)	(%)	(%)	(是/否)
2015年 3月26日	英皇證券集團有限公司 (717)	2供1	(32.40)	(24.20)	3.00	33.33	是
2015年 3月18日	海通國際證券集團有限 公司(665)	1供1	(33.71)	(20.27)	1.00	50.00	是
2015年 3月11日	俊文寶石國際有限公司 (8351)	1供9	(82.35)	(25.74)	2.50	90.00	是
2015年 2月27日	大悅城地產有限公司 (207)	2供1	(5.60)	(3.60)	非包銷基準 (附註2)	33.33	是
2015年 2月24日	智易控股有限公司 (8100)	1供3	(59.80)	(61.50)	3.50	75.00	是
2015年 2月17日	結好控股有限公司 (64)	2供1	(21.13)	(15.15)	1.00	33.33	是
	平均值		(43.58)	(22.55)	2.38	51.84	
	最高		(82.35)	27.31	3.50	90.90	
	最低		(4.11)	(61.50)	0.00	16.67	
2015年 8月6日	貴公司	1供20	(88.00)	(26.15)	1.00	95.24	是

資料來源：聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>)

獨立財務顧問函件

附註：

1. 理論除權價之計算為將全部已發行股份之市值(根據於最後交易日之股份收市價計算)加上預期將自供股收取之認購所得款項總額(未扣除開支)，然後除以經供股擴大之已發行股份總數。譬如就每2股現有股份可認購1股供股股份而言， $(2 \times \text{於最後交易日之收市價}) + 1 \times (\text{認購價}) / (2+1)$ 。
2. 平均包銷佣金之計算並不包括此樣本。
3. 各項供股之最大攤薄影響之計算為：(供股股份數目及(如有)根據配額基準將發行之紅股)/(根據配額基準所持有可享有供股股份配額之現有股份數目 + 供股股份數目及(如有)根據配額基準將發行之紅股) $\times 100\%$ 。譬如就每持有1股現有股份可認購1股供股股份之供股連同每承購1股供股股份可享有1股紅股基準之紅股發行而言，最高攤薄影響之計算為 $((1+1)/(1+1+1)) \times 100 = 66.66\%$ 。

如上表所示，所有可資比較供股之認購價較於最後交易日之每股相應收市價有所折讓，介乎約4.11%至約82.35%之間，平均折讓約43.58%。認購價較每股經調整股份於最後交易日之經調整收市價折讓約88%，高於平均折讓及可資比較供股之折讓範圍。吾等發現28間可資比較公司中，其中12間設定供股之認購價較可資比較供股之平均折讓有較大折讓。

吾等同時發現可資比較供股之每股理論除權價之溢價／折讓為介乎溢價約27.31%至折讓約61.50%（「理論除權價市場範圍」），平均折讓約22.55%。認購價較每股經調整股份之理論除權價折讓約26.15%，屬於可資比較供股之範圍內，但較可資比較供股之相應平均值有較低折讓。

約95.24%的最大攤薄影響位於可資比較供股的最大攤薄影響範圍以外並高於可資比較供股的最大攤薄影響的平均值。然而，吾等認為最大攤薄影響不大可能發生，原因為其假設獨立股東已於股東特別大會上投票讚成供股惟已決定不認購供股股份，而此舉令彼等的投票行為與認購決定不一致。就不擬按彼等之權益比例認購供股股份之持反對意見股東而言，彼等可透過出售彼等之未繳股款認購權獲得經濟利益。

吾等注意到，認購價較於最後交易日之每股經調整股份之經調整收市價之折讓在可資比較供股之範圍外，然而，經考慮(i)香港上市發行人按較市價有所折讓之價格發行供股股份，以提高供股交易之吸引力實屬普遍；(ii)經調整價格於2015年3月30日(即出現最高收市價當日)至最後交易日下跌約78.38%；(iii)認購價較於最後交易日之股份理論價之折讓於理論除權價市場範圍內；及(iv)所有合資格股東獲授認購供股股份之均等機會，故吾等認為，認購價就獨立股東而言屬公平合理。

吾等之意見

儘管認購價較於回顧期間之每股經調整股份之經調整收市價及與上文論述之可資比較供股比較呈大幅折讓，吾等已考慮以下各項：

- (i) 供股之認購價一般較相關股份之現行市價有所折讓，可提升供股之吸引力及鼓勵現有股東參與供股，此乃普遍市場慣例；
- (ii) 儘管可資比較供股可能與 貴集團之業務性質、財政表現、財務狀況及融資需求不同，可資比較供股可作為有關現行市況(包括認購價較於最後交易日之有關收市價及有關理論除權價之溢

獨立財務顧問函件

價或折讓)下其他供股的認購價之近期市場慣例之市場參考。吾等認為可資比較供股可於評估認購價之合理性時提供最新相關市場訊息；

- (iii) 認購價之折讓高於平均折讓及可資比較供股之折讓範圍；
- (iv) 誠如上文「A.1.2. 貴集團的業務概況」一段所指，貴集團於截至2013年及2014年3月31日止財政年度之持續經營業務均錄得虧損；
- (v) 如上文所論述，每股經調整股份於回顧期間之經調整每日收市價整體呈下跌趨勢；
- (vi) 如上文所論述，股份於去年之成交量顯示股份之交投量不穩定及會波動；
- (vii) 供股為全體合資格股東提供按持股量比例認購供股股份暫定配額之平等機會，從而避免股權攤薄，而合資格股東可藉著申請認購額外供股股份，依願參與貴公司之未來發展；
- (viii) 認購價為貴公司與包銷商經公平磋商後達致的商業決定；
- (ix) 經EE董事告知，如貴公司於包銷協議的磋商過程中所表示，為使包銷商及／或分包銷商作出包銷承諾，此等水平之認購價實屬必要。

鑑於合資格股東有平等機會參與供股，彼等之利益將不會因認購價之折讓而受到損害，加上於回顧期間每股經調整股份之經調整每日收市價呈下跌趨勢及股份之交投量不穩定及會波動，吾等認為認購價大幅折讓以提升供股對合資格股東之吸引力就貴公司而言乃在所難免，

並誘使包銷商參與供股之包銷實屬合理。儘管通函表4所載於過往24個月進行的集資活動產生累計攤薄影響，惟吾等與EE董事一致認為認購價之折讓屬一般商業條款並屬公平合理，而供股之最大攤薄影響就獨立股東而言屬可以接受。

B.2.2. 包銷佣金

根據包銷協議，供股之包銷佣金為按於記錄日期所釐定而不涉及承諾之供股股份之總認購價之1.0%。承諾指由Landmark Profits及佳豪各自向 貴公司及包銷商就不出售股份及悉數承購將配發予Landmark Profits及佳豪之供股股份之不可撤回承諾，有關詳情載於董事會函件。

吾等發現可資比較供股之包銷佣金介乎0.0%至3.5%，平均值約為2.42%。因此，包銷協議規定之1.0%包銷佣金屬於可資比較供股的範圍內，較可資比較供股之包銷佣金平均值為低。鑑於上文所述，吾等認為包銷協議規定之1.0%包銷佣金屬一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。

B.2.3. 額外申請

誠如董事會函件所述，合資格股東可以額外申請方式申請認購不合資格股東之任何未出售配額及已暫定配發惟不獲接納之任何供股股份。EE董事將按公平公正基準酌情分配任何額外供股股份，惟將優先處理補足所持零碎股份至完整買賣單位。有關額外供股股份之分配基準進一步詳情將於供股章程中披露。

基於吾等對分配基準之意見，吾等並未獲悉任何與可資比較供股相比之不尋常安排。因此吾等認為該分配基準與一般市場慣例一致。

獨立財務顧問函件

B.2.4. 供股之潛在攤薄影響

下表載列 貴公司於(i)尚未行使之2014年可換股票據附帶之兌換權未獲行使；及(ii)尚未行使之2014年可換股票據及2015年可換股票據獲悉數行使的不同情況下，(a)於最後實際可行日期；(b)緊隨股本重組後但於供股完成前；(c)緊隨供股完成後(假設合資格股東承購全部供股股份)；及(d)緊隨供股完成後(假設僅Landmark Profits及佳豪承購其供股股份)之股權架構：

情況(i)：概無兌換尚未行使之2014年可換股票據及2015年可換股票據

	於最後實際可行日期		緊隨股本重組後 但於供股完成前		緊隨供股完成後 (合資格股東認購 所有供股股份)		緊隨供股完成後 (僅Landmark Profits 及佳豪認購供股股份)	
	現有		經調整		經調整		經調整	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Landmark Profits	44,547,384	8.38	4,454,738	8.38	93,549,498	8.38	93,549,498	8.38
佳豪								
— 股份	<u>173,229,147</u>	<u>32.58</u>	<u>17,322,914</u>	<u>32.58</u>	<u>363,781,194</u>	<u>32.58</u>	<u>363,781,194</u>	<u>32.58</u>
小計	217,776,531	40.96	21,777,652	40.96	457,330,692	40.96	457,330,692	40.96
公眾								
包銷商	—	—	—	—	—	—	627,884,900	56.23
其他公眾股東	<u>313,942,440</u>	<u>59.04</u>	<u>31,394,245*</u>	<u>59.04</u>	<u>659,279,145</u>	<u>59.04</u>	<u>31,394,245</u>	<u>2.81</u>
總計	<u><u>531,718,971</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>53,171,897</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>1,116,609,837</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>116,609,837</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

* 包括1股零碎供股股份

獨立財務顧問函件

情況(ii)：悉數兌換尚未行使之2014年可換股票據及2015年可換股票據

	於最後實際可行日期		緊隨股本重組後		緊隨供股完成後		緊隨供股完成後	
			但於供股完成前		(合資格股東認購所有供股股份)		(僅Landmark Profits及佳豪認購供股股份)	
	現有		經調整		經調整		經調整	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Landmark Profits	44,547,384	6.07	4,454,738	6.07	93,549,498	6.07	93,549,498	6.07
佳豪								
— 股份	173,229,147	23.60	17,322,914	23.60	363,781,194	23.60	363,781,194	23.60
— 兌換2014年可換股票據的普通股	101,176,470	13.78	10,117,647	13.78	212,470,587	13.78	212,470,587	13.78
小計	318,953,001	43.45	31,895,299	43.45	669,801,279	43.45	669,801,279	43.45
公眾								
2015年可換股票據的								
持有人	101,176,470	13.78	10,117,647	13.78	212,470,587	13.78	212,470,587	13.78
包銷商	—	—	—	—	—	—	627,884,900	40.73
其他公眾股東	313,942,440	42.77	31,394,245*	42.77	659,279,145	42.77	31,394,245	2.04
總計	734,071,911	100.00	73,407,191	100.00	1,541,551,011	100.00	1,541,551,011	100.00

* 包括1股零碎供股股份

供股為全體合資格股東提供參與擴大 貴公司資本基礎之平等機會，使合資格股東可維持其於 貴公司之股權比例，並可依願參與 貴公司之未來業務發展。合資格股東如悉數承購其於供股之保證配額，彼等於供股完成後可維持其於 貴公司之股權比例。就不擬承購供股股份之合資格股東而言，彼等有機會於市場上出售其可認購供股股份之未繳股款供股權以獲得經濟利益。

獨立財務顧問函件

並無承購其供股股份配額之合資格股東務請注意，彼等於 貴公司之股權於供股完成後將會被攤薄。誠如上表所說明，假設僅Landmark Profits及佳豪認購供股股份，其他公眾股東之股權百分比將由上述情況(i)於最後實際可行日期之約59.04%減少至於供股完成後之約2.81%，及由上述情況(ii)於最後實際可行日期之約42.77%減少至於供股完成後之約2.04%。

誠如通函表3所示，假設概無合資格股東已認購 貴公司於緊接通函日期前過去24個月內進行之一系列股份配售及企業活動(包括供股)(有關詳情載於通函表4)，公眾股東之股權百分比將由2013年9月1日之約56.474%減少至供股後之約0.001%。

吾等之意見

吾等知悉因供股及自緊接最後實際可行日期前過去24個月內之集資活動而導致之累計潛在攤薄影響，惟吾等認為上述因以下事實而得以平衡：

- (i) 貴集團之業務(尤其是投資證券及貸款融資業務)之性質令現金對其及時進行投資決策而言至關重要；
- (ii) 供股將增強 貴集團之資本基礎以令 貴集團可於合適變動時以即時可用資金把握合適商機；
- (iii) 認購價較理論除權價之折讓於理論除權價市場範圍內；
- (iv) 有關先前集資活動之有關決議案已由當時之股東於 貴公司之有關股東大會上通過；
- (v) 獨立股東有機會出席股東特別大會並於會上投票贊成或反對有關供股及包銷協議之相關決議案；

獨立財務顧問函件

- (vi) 合資格股東有機會選擇是否接納供股；
- (vii) 不願承購供股股份之合資格股東有機會於市場上出售其可認購供股股份之未繳股款供股權以取得經濟利益；
- (viii) 供股為合資格股東提供按較股份過往及現行市價大幅折讓之價格認購供股股份之機會，以維持彼等各自於 貴公司之股權比例；及
- (ix) 該等合資格股東如悉數承購其於供股之保證配額，於供股完成後可維持其各自於 貴公司之股權比例，

吾等認為，債務融資將會產生額外的利息成本及「B.1.2. 融資方式」一段所討論之法律及專業費用，將令 貴集團的財務表現進一步變差，而 貴集團已於截至2013年及2014年3月31日止財政年度錄得淨虧損。另外，預期利率將緊隨美國聯儲局退出量化寬鬆政策而上升，可能導致債務融資的未來成本增加。儘管於合資格股東不認購彼等之按比例供股股份時過往24個月進行的集資活動方會對獨立股東之現有股權造成累計攤薄影響，及不擬認購其按比例之供股股份之合資格股東可自出售其未繳股款認購權而獲得經濟利益，但預期可籌集「B.1.1. 供股之原因及所得款項用途」一段所載預定用途之資金之供股對 貴集團之長期發展有益及乃 貴集團把握潛在投資機會時因業務性質所必須，因此，供股符合股東及 貴公司之整體利益。

B.2.5. 供股之潛在財務影響

現金資源

根據2015年年報，於2015年3月31日，貴公司有銀行結餘及現金約204,000,000港元，當中約人民幣52,000,000元乃用作中國投資資本。於供股完成後，預期貴公司可籌得所得款項淨額約326,000,000港元，用作購買銷售股份及其他一般企業用途，而其銀行結餘及現金將由約204,000,000港元增加約274,000,000港元至約478,000,000港元。

資產負債比率

根據2015年年報，貴公司於2015年3月31日之借貸總額及權益總額分別約為305,100,000港元及1,562,600,000港元。因此，貴公司之資產負債比率(即債務對資本總額之比率)為19.5%。根據通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，供股預期將令權益總額由約1,562,600,000港元增加約504,700,000港元至約2,067,300,000港元，而借貸總額將維持不變，其將為貴公司帶來權益形式之額外流動資金，從而加強貴公司之財務狀況。

吾等之意見

根據上文所述，吾等認為，一併進行供股及購買銷售股份將不會對貴集團之債務及權益產生重大影響，因為貴公司並無進行債務融資以完成交易，而代價等於物業組合之價值。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮上文所論述之主要因素及理由，吾等認為(i)訂立買賣協議乃於 貴公司之一般及日常業務過程中按一般商業條款進行、就獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)供股就獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東，及推薦獨立董事委員會建議獨立股東，投票贊成將於股東特別大會提呈以批准買賣協議、供股及其項下所擬進行交易之相關決議案。

此致

永義實業集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
大有融資有限公司
董事總經理
蕭永禧
謹啟

2015年9月14日

附註： 蕭永禧先生為香港證券及期貨事務監察委員會之註冊持牌人並為大有融資有限公司之負責人，獲准從事證券及期貨條例下之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)之受規管活動。彼於機構融資行業積逾15年經驗。

1. 本集團財務概要

(i) 本集團之年報

本集團截至2013年、2014年及2015年3月31日止年度之已刊發經審核綜合財務報表於本公司截至2013年、2014年及2015年3月31日止年度之年報內披露。上述年報可於本公司網站(www.easyknitenterp.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

截至2012年3月31日止年度與截至2013年3月31日止年度比較

整體

截至2013年3月31日止年度，本集團之營業額錄得223,756,000港元，較2012年286,916,000港元減少63,160,000港元或22.0%。截至2013年3月31日止年度，本公司股東應佔溢利為4,695,000港元(2012年：虧損34,762,000港元)。溢利主要由於註銷已終止經營漂染及紡織業務之兩間中國附屬公司所產生之26,617,000港元利潤，持作買賣投資之公平值變動由虧損變為5,758,000港元收益，以及再沒有於採購及出口成衣業務中的商譽及無形資產之已確認減值虧損所致。

截至2013年3月31日止年度，每股基本盈利0.024港元(2012年：每股基本虧損0.979港元)。

董事會不建議派發截至2013年3月31日止年度之末期股息(2012年：無)。

於截至2013年3月31日止年度內，本集團主要從事採購及出口成衣業務、物業投資、證券投資及貸款融資。

營業額地區性分析

於截至2013年3月31日止年度內，採購及出口成衣業務之營業額主要源於美國之客戶。投資物業所得之租金收入來自位於香港及中國之物業。

(i) 採購及出口成衣業務

截至2013年3月31日止年度，本分部之營業額錄得211,770,000港元(2012年：280,918,000港元)，較2012年下降24.6%。年內之銷售成本190,157,000港元(2012年：256,138,000港元)。儘管本公司努力提高利潤，1,601,000港元虧損(2012年：虧損61,799,000港元)主要是由於營業額的減少。

(ii) 物業投資

截至2013年3月31日止年度，物業投資產生營業額較2012年增加96.4%至11,780,000港元(2012年：5,998,000港元)，其中香港物業及中國物業分別產生7,492,000港元及4,288,000港元。營業額增加主要是收購投資物業；續租、根據現有租賃協議條款而作的週期性租金調整及新租戶的影響。

本集團於中國湖州已擁有2座廠房及4座員工宿舍，總建築面積52,624平方米。另外，興建中之一座新廠房預計於2013年中竣工。

(iii) 投資證券

本集團持有一個香港上市股本證券組合之投資，截至2013年3月31日止年度，此業務分部錄得7,472,000港元收益。

流動資金及財務資源

於2013年3月31日，本集團持有之銀行及現金結存277,411,000港元(2012年：205,477,000港元)。本集團資本負債比率為0.21(2012年：無)。於2013年3月31日，本集團之流動比率為11.9(2012年：約7.1)，此乃按流動資產373,464,000港元(2012年：290,253,000港元)對流動負債31,298,000港元(2012年：41,012,000港元)之基礎計算。於截至2013年3月31日止年度內，本集團項目之融資及營運主要以股東權益及銀行借貸。

股本結構

- (i) 於2012年6月12日，本公司以每股配售價0.141港元完成配售97,470,000新股份予不少於6名承配人。本公司共集資13,606,000港元(扣除開支後)。
- (ii) 於2012年7月31日，本公司以每股配售價0.106港元完成配售114,700,000新股份予不少於6名承配人。本公司共集資12,037,000港元(扣除開支後)。
- (iii) 於2012年10月3日，本公司完成集資29,229,000港元(扣除開支後)以認購價每股供股股份0.077港元之供股方式發行381,428,337股供股股份，按每持有2股股份獲發1股供股股份的基準供股。
- (iv) 2012年12月10日，本公司完成資本重組，除其他事項外，每20股每股面值0.01港元已發行及未發行股份合併成1股合併股份每股面值0.20港元；及於2013年1月11日完成籌集113,875,000港元(扣除開支後)以認購價每股供股股份0.40港元之供股方式發行286,071,250股供股股份，按每持有1股股份獲發5股供股股份的基準供股。
- (v) 於2013年2月18日，本公司以每股配售價0.44港元完成配售68,656,000新股份予不少於6名承配人。本公司共集資29,906,000港元(扣除開支後)。

於2013年3月31日，本公司之已發行普通股份數目為411,941,500股(2012：550,686,675股)。

資產抵押

於2013年3月31日，銀行貸款168,687,000港元(2012年：無)以本集團投資物業賬面淨值為372,000,000港元作抵押。

重大收購及出售

於截至2013年3月31日止年度內，本集團分別收購位於香港銅鑼灣勿地臣街15號之5個物業及景隆街6號之地舖。另外，本集團於2012年4月完成註銷2間中國附屬公司(永義漂染(湖州)有限公司及永義紡織(湖州)有限公司)。註銷上述2間附屬公司是董事於2009年11月決議終止在中國經營漂染及紡織業務。

承受兌換率波動

本集團之收入與支出以美元、港元及人民幣為主。於年內，本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。

或然負債

於2013年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2012年：無)。

資本開支及資本承擔

於截至2013年3月31日止年度內，本集團用於購買投資物業之款項為279,422,000港元(2012年：2,243,000港元)。

於2013年3月31日，本集團已訂約但未撥備資本性開支之資本承擔為5,016,000港元(2012年：171,850,000港元)。

僱員

於2013年3月31日，本集團有員工39名(2012年：43)。截至2013年3月31日止年度，員工成本(包括董事袍金)為13,705,000港元(2012年：14,515,000港元)。本集團乃根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例而釐定其薪酬。本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。本集團有購股權計劃，以鼓勵上進之員工。

展望

展望2013/14年，全球經濟仍須面對若干不確定因素：歐美債務危機時有負面消息；美國、日本經濟復甦步伐未如理想；中國經濟增長速度可能放緩等等。故董事會估計來年投資營商環境仍將充滿挑戰。

預期，採購及出口成衣業務的經營環境嚴峻，棉花價格處於高位、人民幣對美元的持續升值加快及通貨膨脹引致物價全面上升。然而，本公司將繼續透過向顧客提供品質及設計更佳的产品以加強競爭力。

於物業投資，在香港儘管對住宅單位買家徵收新稅項將無可避免地於短期內對住宅物業市場帶來不利影響，但由於人口持續上升、低按揭利率及新住宅單位供應有限，預期相關房屋需求仍然強勁。展望將來，為作好準備，應付全球不明朗的經濟及瞬息萬變的本地與內地政策，本集團將積極尋求合適機會收購優質物業，及繼續修訂及調整其發展計劃、市場推廣策略及訂價政策，以迎合市況變動。本集團預期物業投資分部所帶來的收入及貢獻將繼續增長，並成為本集團主要的可持續及穩定的收入來源之一。

證券投資業務方面，董事會亦將秉承穩健作風之投資策略，集中於較低風險的投資工具，確保以最低風險穩收回報。

展望未來，本集團致力壯大固有業務之同時，亦把握有利長遠發展的投資機會，在多變的市場環境中邁進。另外，本集團仍然繼續探求酒店及服務式住宅項目之投資機會，然而，本公司仍未確定任何特定收購目標。一如既往，本集團將保持審慎觀望，鞏固其財務及資產狀況，並繼續於亞洲地區深化本集團多元化的業務策略，將業務拓展至提供良好機會和豐厚回報予股東。

截至2013年3月31日止年度與截至2014年3月31日止年度比較

整體

截至2014年3月31日止年度，本集團錄得營業額156,940,000港元，較2013年223,756,000港元減少66,816,000港元或29.9%。截至2014年3月31日止年度，本公司擁有人應佔虧損為2,541,000港元(2013年：溢利4,695,000港元)。虧損主要由於持作買賣投資之公平值變動產生之收益5,758,000港元轉為虧損2,877,000港元；以及按公平值計入損益之金融資產之公平值變動產生之虧損約1,439,000港元所致。儘管投資物業之公平值變動產生之虧損大幅減少，但因缺乏已終止經營業務產生之一次性收益，故此與去年相比，本集團截至2014年3月31日止年度依然錄得虧損。

截至2014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虧損為0.012港元(2013年：每股基本盈利0.194港元)。

董事會不建議派發截至2014年3月31日止年度之末期股息(2013年：無)。

於年內，本集團主要從事採購及出口成衣業務、物業投資、證券投資及貸款融資。

營業額地區性分析

於截至2014年3月31日止年度內，採購及出口成衣業務之營業額主要來自美國之客戶。投資物業所得之租金收入來自位於香港及中華人民共和國（「中國」）之物業。

(i) 採購及出口成衣業務

截至2014年3月31日止年度，本分部錄得營業額142,138,000港元（2013年：211,770,000港元），較2013年減少32.9%。截至2014年3月31日止年度之銷售成本為126,790,000港元（2013年：190,157,000港元）。儘管本公司努力改善邊際利潤，但依然錄得虧損4,908,000港元（2013年：虧損1,601,000港元），主要是由於營業額減少。

(ii) 物業投資

截至2014年3月31日止年度，物業投資分部之營業額增加18.2%至13,927,000港元（2013年：11,780,000港元），其中香港物業及中國物業分別產生8,307,000港元及5,620,000港元。營業額增加主要由於增置投資物業、續租、根據現有租賃協議條款而作的週期性租金調整以及新租戶的影響所致。

本集團於中國湖州擁有3座廠房及4座員工宿舍，總建築面積為約63,891平方米；現時手頭仍有進一步的建設工程。

(iii) 證券投資

本集團持有一個香港上市股本證券組合為可供出售投資及持作買賣投資。截至2014年3月31日止年度，本分部錄得虧損1,738,000港元（2013年：溢利7,472,000港元）。

流動資金及財務資源

於2014年3月31日，本集團之資產總額為1,389,502,000港元（2013年：1,003,979,000港元）。財政資源方面，於2014年3月31日，本集團之銀行結餘及現金總額為589,458,000港元（2013年：277,411,000港元），其中約人民幣61,000,000元（相等於約75,000,000港元）乃用作中國投資資本。

本公司透過於2013年6月19日及2013年12月13日完成發行供股股份，分別集資約122,000,000港元及約146,000,000港元；於2013年9月24日完成配售新股份，集資約20,000,000港元；及於2014年3月27日完成發行可換股票據，集資約98,700,000港元，以上集資活動所得款項總淨額為約386,700,000港元，令本公司的資本基礎加強。

於2014年3月31日，本集團之銀行借貸總額為161,902,000港元(2013年：168,687,000港元)。本集團之資本負債比率(即銀行借貸總額佔股東資產之百分比)為約0.14(2013年：0.21)。於2014年3月31日，本集團之流動比率為19.7(2013年：11.9)。

本集團之營運主要由其營運產生的循環現金流、在資本市場募集的資金及銀行融資提供資金。

集資

- (i) 於2013年9月11日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司同意配發及發行，而配售代理同意以配售價每股股份0.063港元配售329,540,000股配售股份予獨立投資者。

配售於2013年9月24日完成，全部329,540,000股配售股份已成功獲配售，所得款項總淨額為約20,000,000港元及擬用作一般營運資金，於該公佈日期，該筆款項已全數用作為營運資金。

- (ii) 於2014年3月27日，本公司完成發行本金總額100,000,000港元之可換股票據(「可換股票據」)予本公司主要股東佳豪發展有限公司。發行可換股票據所得款項淨額約98,700,000港元擬用作收購及重建位於香港銅鑼灣勿地臣街11、13及15號之建築群。

於2014年3月31日，本公司已發行普通股股份總數為296,595,900股(2013：411,941,500股)。

可換股票據詳情

於2014年4月3日，可換股票據附帶之兌換權已獲部分行使，金額為20,000,000港元，合共29,411,764股兌換股份於兌換後已獲發行。於2014年6月18日完成配售65,200,000股配售股份後，可換股票據之兌換價已由每股股份0.68港元獲調整為每股股份0.66港元。

資產抵押

於2014年3月31日，本集團之銀行借貸為161,902,000港元(2013年：168,687,000港元)乃以本集團賬面總淨值為372,000,000港元(2013年：372,000,000港元)之投資物業作為抵押。

重大收購及出售

截至2014年3月31日止年度，本集團並無有關附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

外匯波動之風險

本集團之收入與支出以美元、港元及人民幣為主。於年內，本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。

或然負債

於2014年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2013年：無)。

資本開支及資本承擔

於截至2014年3月31日止年度內，本集團已動用約551,000港元(2013年：8,915,000港元)於購買物業、廠房及設備，並動用約28,410,000港元(2013年：279,422,000港元)於增置投資物業。

於2014年3月31日，本集團已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔為14,311,000港元(2013年：5,016,000港元)。

投資物業之公平值變動

於截至2014年3月31日止年度內，投資物業之公平值變動產生之虧損減少97.9%至660,000港元(2013年：虧損30,790,000港元)。

融資成本

融資成本為4,577,000港元，相比2013年4,090,000港元，年內增加487,000港元或11.9%。

僱員

於2014年3月31日，本集團有38名員工(2013年：39名)。於回顧年內，員工成本(包括董事袍金)為15,107,000港元(2013年：13,705,000港元)。本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。本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。本集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

報告期間後事項

- (i) 於2014年4月30日，本公司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。買賣預計於2014年8月29日或之前完成，並已於本公司於2014年6月18日舉行之股東特別大會上獲股東批准。
- (ii) 於2014年6月6日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司同意配發及發行，而配售代理同意以配售價每股股份0.35港元配售65,200,000股配售股份予獨立投資者。

配售於2014年6月18日完成，全部65,200,000股配售股份已成功獲配售，所得款項總淨額為約22,500,000港元及擬用作一般營運資金。

- (iii) 於2014年6月18日完成配售65,200,000股配售股份後，可換股票據之兌換價已由每股股份0.68港元獲調整為每股股份0.66港元。因此，當

本金總額80,000,000港元之可換股票據獲悉數兌換後，本公司將按現行兌換價每股股份0.66港元發行121,212,121股股份予佳豪發展有限公司。

展望

展望2014/15年，儘管環球金融市場依然受多項不明朗因素影響，例如主要經濟體系宏觀政策調整及地緣政治緊張局勢，惟低息環境可望持續，有利經濟復甦。各項重要指標顯示環球經濟正穩步向好。美國經濟失業率改善。歐洲亦有復甦跡象。在內部改革全面展開及宏觀經濟政策相機定位等作用下，預期中國經濟將保持中高速增长。

採購及人力成本上升、客戶訂單轉移及其他經營壓力持續影響成衣行業。本集團致力與寶貴客戶保持良好緊密關係、加強其現時銷售及市場推廣策略以迎合成衣行業之趨勢，以及開發新市場及增加邊際利潤。

自政府引入各項監管政策後，住宅物業市場表現依然淡靜。然而，鑒於低按揭利率、市區及豪華區域住房供應緊張，以及本地住房需求強勁等各因素，本集團對住宅物業市場仍然充滿信心及抱持樂觀態度。

雖然經營環境困難重重，但亦孕育著發展的機遇。由於全球經濟復甦，預期本集團將加快業務增長步伐，日後將逐步帶來正面成果。董事會認為其核心業務前景向好，並將抓緊商機以維持可持續長遠增長，從而為本集團及其股東帶來整體裨益。

截至2015年3月31日止年度與截至2014年3月31日止年度比較

截至2015年3月31日止年度，本集團錄得營業額192,489,000港元，較2014年156,940,000港元增加35,549,000港元或22.7%。

截至2015年3月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利為31,086,000港元(2014年：虧損2,541,000港元)。溢利主要由於持作買賣投資之公平值變動產生之收益約40,000,000港元所致。

截至2015年3月31日止年度，每股基本盈利為2.757港元(2014年：每股經重列基本虧損2.300港元)。

末期股息

董事會不建議派發截至2015年3月31日止年度之末期股息(2014年：無)。

管理層討論與分析

業務回顧

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

營業額地區性分析

於年內，採購及出口成衣業務之營業額主要來自美國(「美國」)之客戶。投資物業所得之租金收入來自位於香港及中華人民共和國(「中國」)之物業。

(i) 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(2014年：142,138,000港元)，較2014年增加21.1%。於年內之銷售成本為155,172,000港元(2014年：126,790,000港元)。本分部錄得虧損3,660,000港元(2014年：4,908,000港元)，主要由於採購及人力成本上升所致。

(ii) 物業投資

截至2015年3月31日止年度，物業投資分部之營業額增加38.3%至19,256,000港元(2014年：13,927,000港元)，其中香港物業及中國物業分別產生11,484,000港元及7,772,000港元。營業額增加主要由於完成

於中國湖州之投資物業之建設工程、增置投資物業、續租、根據現有租賃協議條款而作的週期性租金調整以及新租戶的影響所致。

於2014年4月30日，本公司全資附屬公司明益企業有限公司與獨立第三方訂立1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。本交易於本公司於2014年6月18日舉行之股東特別大會上獲得股東批准，買賣已於2014年8月20日完成。

本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。

(iii) 物業發展

於2014年9月5日，本公司與永義國際集團有限公司之全資附屬公司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(經本公司及Easyknit Properties Holdings Limited於2014年9月15日的協議修訂，據此，本公司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340,000,000港元)。本交易於本公司於2014年10月20日舉行之股東特別大會上獲得獨立股東批准，買賣已於2014年11月21日完成。

於2014年10月30日，本公司全資附屬公司原旺控股有限公司與獨立第三方訂立5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8個物業，總代價及其他相關開支為169,500,000港元。本交易於本公司於2015年1月12日舉行之股東特別大會上獲得股東批准，買賣已於2015年1月15日完成。

本集團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，本公司全資附屬公司Chancemore Limited與獨立第三方訂立10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。本交易於本公司於2015年5月11日舉行之股東特別大會上獲得股東批准，買賣已於2015年6月17日完成。

(iv) 證券投資

本集團持有一個香港上市股本證券組合，為可供出售投資及持作買賣投資。截至2015年3月31日止年度，本分部錄得收益43,853,000港元(2014年：虧損1,738,000港元)。

流動資金及財務資源

於2015年3月31日，本集團之資產總額為1,919,181,000港元(2014年：1,389,502,000港元)。財政資源方面，於2015年3月31日，本集團之銀行結餘及現金總額為204,234,000港元(2014年：589,458,000港元)，其中約人民幣52,000,000元(相等於約64,000,000港元)乃用作中國投資資本。

於2015年3月31日，本集團透過於2014年6月18日及2014年8月22日完成2次配售新股份，分別集資約22,500,000港元及約23,100,000港元；及於2014年11月14日完成發行供股股份，集資累計約312,000,000港元，以上集資活動所得款項總淨額為約357,600,000港元，令本集團的資本基礎加強。於本報告日期，本集團透過於2015年4月22日完成發行供股股份，籌資約326,000,000港元之所得款項淨額，進一步加強本集團的資本基礎。

於2015年3月31日，本集團之銀行借貸總額為293,925,000港元(2014年：161,902,000港元)。本集團之資本負債比率(即銀行借貸總額佔股東資產之百分比)為約0.19(2014年：0.14)。於2015年3月31日，本集團之流動比率為5.4(2014年：19.7)。

本集團之營運主要由其營運產生的循環現金流、在資本市場募集的資金及銀行融資提供資金。

集資

- (i) 於2014年6月6日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司同意配發及發行，而配售代理同意以配售價每股股份0.35港元配售65,200,000股配售股份予獨立投資者。

配售於2014年6月18日完成，全部65,200,000股配售股份已成功獲配售，所得款項總淨額約為22,500,000港元及擬用作一般營運資金。於本報告日期，該筆款項已全數用作一般營運資金。

- (ii) 於2014年8月11日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司同意配發及發行，而配售代理同意以配售價每股股份0.30港元配售78,000,000股配售股份予獨立投資者。

配售於2014年8月22日完成，全部78,000,000股配售股份已成功獲配售，所得款項總淨額約為23,100,000港元及擬用作一般營運資金。於本報告日期，該筆款項已全數用作一般營運資金。

- (iii) 於2014年9月5日，董事會建議於第一次股本重組完成後，透過按每股供股股份0.70港元之認購價供股發行450,132,472股供股股份，藉以集資約312,000,000港元之所得款項淨額，基準為於記錄日期每持有1股經調整股份獲發8股供股股份（「第一次供股」）。

本公司已於2014年10月20日舉行之股東特別大會取得獨立股東就進行第一次供股之批准，而第一次供股已於2014年11月14日成為無條件。繳足股款供股股份已於2014年11月20日開始買賣。有關第一次供股之進一步詳情載於本公司日期為2014年10月27日之供股章程。

第一次供股所得款項淨額約310,000,000港元已全部用作收購延文禮士道14及16號。

- (iv) 於2015年2月2日，董事會建議於第二次股本重組完成後，透過按每股供股股份0.65港元之認購價供股發行506,399,020股供股股份，藉

以集資約326,000,000港元之所得款項淨額，基準為於記錄日期每持有1股經調整股份獲發20股供股股份（「第二次供股」）。

本公司已於2015年3月24日舉行之股東特別大會取得獨立股東就進行第二次供股之批准，而第二次供股已於2015年4月22日成為無條件。繳足股款供股股份已於2015年4月27日開始買賣。有關第二次供股之進一步詳情載於本公司日期為2015年4月1日之供股章程。

第二次供股所得款項淨額約為326,000,000港元，當中約260,000,000港元擬用作延文禮士道項目之重建，以及餘額約66,000,000港元用作一般企業用途。於本報告日期，約242,000港元已用於延文禮士道項目，以及66,000,000港元已用作一般企業用途。

於2015年3月31日，本公司已發行普通股股份總數為25,319,951股（2014年：296,595,900股）。

2014年可換股票據詳情

於2014年4月3日及2014年8月29日，可換股票據（「2014年可換股票據」）附帶之兌換權已獲部分行使，金額分別為20,000,000港元及60,000,000港元，於兌換後合共122,869,707股兌換股份已獲發行。

根據2014年可換股票據之條款及條件內之調整條文，(i)由於於2014年6月18日完成配售65,200,000股配售股份，2014年可換股票據之兌換價由每股股份0.68港元獲調整至每股股份0.66港元，自2014年6月18日起生效；(ii)由於於2014年8月22日完成配售78,000,000股配售股份，2014年可換股票據之兌換價由每股股份0.66港元獲進一步調整至每股股份0.642港元，自2014年8月22日起生效；(iii)由於第一次股本重組以及第一次供股，2014年可換股票據之兌換價由每股股份0.642港元獲進一步調整至每股股份2.498港元，自2014年10月25日起生效；及(iv)由於第二次股本重組以及第二次供股，2014年可換股票據之兌換價由每股股份2.498港元獲進一步調整至每股股份10.65港元，自2015年3月31日起生效。

2014年可換股票據詳情概述如下：

2014年可換股票據持有人	:	佳豪發展有限公司
於本報告日期之未償還本金額	:	20,000,000 港元
發行日期	:	2014年3月27日
到期日	:	2019年3月27日
於本報告日期之兌換價	:	10.65 港元(可予調整)

佳豪發展有限公司於本公司173,229,147股股份中擁有權益，相當於本公司於本報告日期已發行股本約32.58%。當本金總額20,000,000港元之2014年可換股票據獲悉數兌換後，本公司將按現行兌換價每股股份10.65港元發行1,877,934股股份予佳豪發展有限公司。

資產抵押

於2015年3月31日，本集團之銀行借貸為293,925,000港元(2014年：161,902,000港元)乃以本集團賬面總淨值為713,027,000港元(2014年：372,000,000港元)之投資物業及持作出售發展物業作為抵押。

重大收購及出售

於2014年9月5日，本公司與永義國際集團有限公司之全資附屬公司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(經本公司及Easyknit Properties Holdings Limited於2014年9月15日的協議修訂，據此，本公司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340,000,000港元)。本公司已於2014年10月20日舉行之股東特別大會獲獨立股東批准收購事項之決議案。收購事項已於2014年11月21日完成。於完成後，佳景資本控股有限公司成為本公司之直接全資附屬公司。

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

外匯波動之風險

本集團之收入與支出以美元、港元及人民幣為主。於年內，本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。

或然負債

於2015年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2014年：無)。

資本開支及資本承擔

於回顧年內，本集團已動用約183,000港元(2014年：551,000港元)於購買物業、廠房及設備，並動用約291,619,000港元(2014年：28,410,000港元)於增置投資物業。

於2015年3月31日，本集團已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔為764,000港元(2014年：14,311,000港元)。

投資物業之公平值變動

於回顧年內，投資物業之公平值變動產生之虧損為8,155,000港元(2014年：虧損660,000港元)。

融資成本

融資成本為6,541,000港元，相比2014年4,577,000港元，年內增加1,964,000港元或42.9%。

僱員

於2015年3月31日，本集團有39名員工(2014年：38名)。於回顧年內，員工成本(包括董事袍金)為15,982,000港元(2014年：15,107,000港元)。本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。本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。本集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

報告期間後事項

- (i) 於2015年5月26日，本公司全資附屬公司Cherry Sky Investments Limited (「Cherry Sky」) (作為貸款人) 與借款人訂立提供貸款通知書，據此Cherry Sky已有條件同意借出最多70,000,000港元之計息貸款 (「貸款」) 予借款人，由提取日期起計為期12個月。貸款以股份押記及個人擔保作為抵押。借款人僅用貸款於償還其若干債務及餘額借貸予擔保人。
- (ii) 於2015年6月12日，本公司完成發行票面年息率2厘，本金總額為86,000,000港元之可換股票據 (「2015年可換股票據」) 予獨立第三方，到期日為2017年6月12日。2015年可換股票據可於發行日期後2年期間內任何時間，按初步兌換價每股兌換股份0.85港元 (可予調整) 兌換為本公司之普通股。發行2015年可換股票據所得款項淨額約85,900,000港元擬用作本集團之一般營運資金。

2. 營運資金

董事認為，經考慮將預期完成之股本重組、買賣協議及供股及現有可動用之財務資源，預期本集團內部產生之資金及現有可動用之銀行融資，在並無不可預見之情況下，本集團有足夠營運資金應付現時需求及自本通函刊發日期起計12個月期間之所需。

3. 債務

於2015年7月31日營業時間結束時，即本通函付印前為確定當中所載資料之最後實際可行日期，本集團有未償還銀行借貸約291,900,000港元，由本公司擔保並以本集團之若干投資物業作抵押。銀行借貸包括銀行貸款約291,600,000港元及應付利息約300,000港元。

除上述所披露者及集團內公司間之負債外，於2015年7月31日營業時間結束時，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、債券、按揭、抵押、租約融資、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 本集團之財務及業務展望

誠如本公司載至2015年3月31日止年度之年報所載，董事會認為其核心業務前景向好，並將抓緊商機以維持可持續長遠增長，從而為本集團及其股東帶來整體裨益。

展望2015/16美國正呈現復甦跡象。而中國2015年之國內生產總值增長則提質減速，目標為7%。但美國可能加息預期持續變化以及持續尋求達成凝聚共識的主權債務危機解決方案引致之信任危機亦會為宏觀經濟環境構成不明朗因素。儘管如此，中國、日本及歐元區的寬鬆貨幣政策可助環球經濟保持穩定。

持續遏抑樓市措施持續影響本地樓市。去年，樓盤銷售活動於政府進一步調節雙倍印花稅後便一直升溫。於2015年2月，政府公佈收緊按揭要求措施以期壓抑樓價。市場預期中小型二手住宅物業市場將會受到短期影響，而新盤市場不會受到影響。本集團對物業市場仍然充滿信心及持樂觀態度。

於勿地臣街項目方面，當董事認為合適時，本公司將考慮與位於香港銅鑼灣勿地臣街11號地面之物業業主展開磋商以收購該單位。至於延文禮士道項目方面，重建工程經已展開。預期該址將於大約4年發展為住宅物業。

由於原材料價格以及國內勞工成本的上漲，成衣行業仍然處於不利之競爭地位。去年，本集團成功提升與其主要客戶之營業額，然而，銷營成本仍相對處於高位。本集團會竭盡所能加強其市場推廣策略以保持競爭力。預期於2015/16年來自本業務分部之營業額保持平穩表現。

展望2015/16年，本集團將專注物業發展業務，並尋找其他優良投資機會，為其股東創造更多財富。

5. 重大改變

董事確認，自2015年3月31日(即本公司已刊發最近期經審核財務報表之編製日期)起至最後實際可行日期(包括該日)止，本集團之財務或經營狀況或前景並無重大變動。



香港
灣仔港灣道1號
會展廣場辦公大樓
23樓2305室

敬啟者：

我們於下文載列我們就 Grow Well Profits Limited (「目標公司」) 之財務資料發出之報告，其中包括於 2013 年 3 月 31 日、2014 年 3 月 31 日、2015 年 3 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日之財務狀況表，以及其截至 2013 年 3 月 31 日、2014 年 3 月 31 日、2015 年 3 月 31 日止三個年度各年及截至 2015 年 6 月 30 日止三個月(「有關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表連同相關解釋附註(「財務資料」)，以供載入永義實業集團有限公司(「貴公司」)於 2015 年 9 月 14 日就貴公司涉及目標公司全部已發行股本之建議非常重大收購及關連交易而刊發之通函(「通函」)附錄二。

目標公司於 1994 年 4 月 20 日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，主要業務為物業持有。目標公司的註冊辦事處位於 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Center, Road Town, Tortola, 英屬處女群島。

由於英屬處女群島之相關規則及法規並無此法定審核要求，目標公司並無就有關期間編製法定經審核財務報表。就本報告而言，目標公司之董事已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製目標公司於有關期間之財務資料(「相關財務報表」)。我們已根據香港會計師公會之香港審核準則就財務報表進行獨立審核。

本報告所載目標公司於有關期間之財務資料已根據相關財務報表編製，以供編製我們供載入通函之報告。在編製我們供載入通函之報告時，我們認為無需就調整相關財務報表作出調整。

董事的責任

目標公司的董事對通函內容負責，包括根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公司條例的適用披露規定編製及呈列真實及公平的財務資料，以及目標公司的董事認為必要的內部監控，以使所編製的財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是利用相關財務報表編撰載於本報告內的財務資料，並向閣下報告我們的意見。

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」審查目標公司的相關財務報表及進行我們認為屬必要的適當程序。我們並無審核目標公司於2015年6月30日後任何期間的任何財務報表。

有關財務資料的意見

我們認為，就本報告及下文所載的呈列基準而言，財務資料已根據香港財務報告準則真實而公平地反映目標公司於2013年3月31日、2014年3月31日、2015年3月31日及2015年6月30日之業務狀況，以及目標公司於有關期間之業績及現金流量。

比較財務資料

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱董事編製的目標公司於截至2014年6月30日止三個月的未經審核比較綜合財務資料，連同相關附註（「比較財務資料」）。

目標公司的董事負責根據就財務資料採納的相同基準編製及呈列比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱就比較財務資料發表結論。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人士作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於香港審計準則進行的審核，故我們不能保證我們能發現能在審核過程中發現的所有重大事項。因此，我們不會對比較財務資料發表審核意見。

就本報告而言，根據我們的審閱，我們並無發現任何事項致使我們相信比較財務資料在所有重大方面並無根據就綜合財務資料採納的相同基準編製。

I. 財務資料

損益及其他全面收益表

	附註	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
		2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元
營業額	8	3,749,220	3,633,220	3,479,038	896,511	861,600
其他收入		111	8	7	2	2
匯兌收益(虧損)淨額		1,608,737	(2,272,842)	(8,804,766)	1,279,457	1,200,334
投資物業之公平值變動收益(虧損)		1,874,610	—	(23,311,470)	—	—
行政開支		<u>(809,444)</u>	<u>(1,466,590)</u>	<u>(1,322,186)</u>	<u>(229,743)</u>	<u>(166,984)</u>
稅前溢利(虧損)	9	6,423,234	(106,204)	(29,959,377)	1,946,227	1,894,952
稅項	10	<u>(267,925)</u>	<u>(155,320)</u>	<u>(94,865)</u>	<u>31,051</u>	<u>(18,857)</u>
有關期間之溢利(虧損)		6,155,309	(261,524)	(30,054,242)	1,977,278	1,876,095
其他全面收入(開支)						
隨後可能重新分類至損益之項目：						
於轉換為呈列貨幣時產生之匯兌差異		<u>957,002</u>	<u>(1,442,090)</u>	<u>(3,588,477)</u>	<u>772,039</u>	<u>364,027</u>
有關期間之全面收入總額		<u><u>7,112,311</u></u>	<u><u>(1,703,614)</u></u>	<u><u>(33,642,719)</u></u>	<u><u>2,749,317</u></u>	<u><u>2,240,122</u></u>

財務狀況表

	附註	於3月31日			於6月30日	
		2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元	2015年 港元
(未經審核)						
非流動資產						
投資物業	11	175,076,005	171,400,580	136,043,635	173,351,490	137,558,785
流動資產						
預付款項及押金		181,340	251,674	244,369	397,319	164,727
銀行結餘		2,393,118	4,441,526	6,096,723	5,119,375	6,838,990
		2,574,458	4,693,200	6,341,092	5,516,694	7,003,717
流動負債						
應計費用及已收租賃押金		676,390	758,905	716,076	974,128	719,205
應付稅項		385,856	310,300	187,237	75,667	113,250
應付最終控股公司款項	12	107,843,634	107,983,606	108,083,164	108,028,103	108,091,675
		108,905,880	109,052,811	108,986,477	109,077,898	108,924,130
流動負債淨值		(106,331,422)	(104,359,611)	(102,645,385)	(103,561,204)	(101,920,413)
資產淨值		68,744,583	67,040,969	33,398,250	69,790,286	35,638,372
資本及儲備						
股本	13	8	8	8	8	8
特別儲備		5,986,225	5,986,225	5,986,225	5,986,225	5,986,225
匯兌儲備		1,823,542	381,452	(3,207,025)	1,153,491	(2,842,998)
保留盈利		60,934,808	60,673,284	30,619,042	62,650,562	32,495,137
股東資金		68,744,583	67,040,969	33,398,250	69,790,286	35,638,372

權益變動表

	股本 港元	保留盈利 港元	特別儲備 港元	匯兌儲備 港元	總計 港元
於2012年4月1日	8	54,779,499	5,986,225	866,540	61,632,272
本年度全面收入總額	—	6,155,309	—	957,002	7,112,311
於2013年3月31日	8	60,934,808	5,986,225	1,823,542	68,744,583
本年度全面開支總額	—	(261,524)	—	(1,442,090)	(1,703,614)
於2014年3月31日	8	60,673,284	5,986,225	381,452	67,040,969
本年度全面開支總額	—	(30,054,242)	—	(3,588,477)	(33,642,719)
於2015年3月31日	8	30,619,042	5,986,225	(3,207,025)	33,398,250
截至2015年6月30日止三個月全面收入總額	—	1,876,095	—	364,027	2,240,122
於2015年6月30日	<u>8</u>	<u>32,495,137</u>	<u>5,986,225</u>	<u>(2,842,998)</u>	<u>35,638,372</u>
截至2014年6月30日止三個月 (未經審核)					
於2014年4月1日	8	60,673,284	5,986,225	381,452	67,040,969
截至2014年6月30日止三個月溢利 及全面收入總額	—	1,977,278	—	772,039	2,749,317
於2014年6月30日	<u>8</u>	<u>62,650,562</u>	<u>5,986,225</u>	<u>1,153,491</u>	<u>69,790,286</u>

現金流量表

	附註	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
		2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元
來自經營業務之現金流量						
稅前溢利(虧損)	9	6,423,234	(106,204)	(29,959,377)	1,946,227	1,894,952
經調整：						
利息收入		(111)	(8)	(7)	(2)	(2)
集團內公司結餘之匯兌差異		(1,689,403)	2,263,567	8,325,618	(1,284,990)	(1,195,637)
投資物業之公平值變動收益(虧損)	11	(1,874,610)	—	23,311,470	—	—
未計營運資金變動前之						
經營現金流量		2,859,110	2,157,355	1,677,704	661,235	699,313
預付款項及押金減少(增加)		26,870	(74,450)	(12,911)	(142,136)	82,714
應計費用及已收租賃押金增加(減少)		(14,659)	97,119	16,950	205,654	(4,867)
已付海外稅項		(140,452)	(223,057)	(199,467)	(206,038)	(95,253)
來自經營業務之現金淨額		<u>2,730,869</u>	<u>1,956,967</u>	<u>1,482,276</u>	<u>518,715</u>	<u>681,907</u>
來自投資活動之現金流量						
已收利息		<u>111</u>	<u>8</u>	<u>7</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
來自投資活動之現金流量淨額		<u>111</u>	<u>8</u>	<u>7</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
來自融資活動之現金流量						
來自(償還)最終控股公司之墊款		<u>(2,144,383)</u>	<u>140,986</u>	<u>158,924</u>	<u>99,947</u>	<u>402</u>
來自(用於)融資活動之現金淨額		<u>(2,144,383)</u>	<u>140,986</u>	<u>158,924</u>	<u>99,947</u>	<u>402</u>
現金及等同現金之增加淨額		586,597	2,097,961	1,641,207	618,664	682,311
於有關期間期初之現金及等同現金		1,773,872	2,393,118	4,441,526	4,441,526	6,096,723
外匯匯率變動之影響		<u>32,649</u>	<u>(49,553)</u>	<u>13,990</u>	<u>59,185</u>	<u>59,956</u>
於有關期間期末之現金及等同現金， 指銀行結餘		<u><u>2,393,118</u></u>	<u><u>4,441,526</u></u>	<u><u>6,096,723</u></u>	<u><u>5,119,375</u></u>	<u><u>6,838,990</u></u>

II. 財務資料附註

1. 一般資料

目標公司於英屬處女群島註冊成立為私人有限公司。目標公司之直接控股公司為Easyknit Properties Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司。目標公司之最終控股公司為永義國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之受豁免公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。目標公司之註冊辦事處及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。

目標公司從事物業持有業務。

目標公司之功能貨幣為新加坡元(「SG\$」)而財務資料乃以港元(「HK\$」)呈列，此乃與包括在有關本公司建議收購目標公司之全部已發行股本之本通函內，其他公司之財務資料之呈列貨幣一致。

2. 財務資料之編製基準

編製相關財務報表時，鑑於在2013年3月31日、2014年3月31日、2015年3月31日及2015年6月30日，目標公司之流動負債超出其流動資產分別約106,331,422港元、104,359,611港元、102,645,385港元及103,561,204港元，目標公司董事曾審慎考慮目標公司未來之資金流動性。由於永義國際控股有限公司同意持續向目標公司提供充裕資金，全數應付其可見將來及截至完成非常重大收購事項及關連交易當日之到期財務責任，目標公司董事相信目標公司將可在可見將來應付其到期財務責任，並可以持續經營基準營運。故此，相關財務報表已按持續經營編製。

3. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，目標公司在整個有關期間內已一貫採用由2014年4月1日或之後開始的年度期間內生效之香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂及詮釋。

目標公司並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂之香港財務報告準則：

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	來自客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益之會計 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：產花果植物 ³
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ³
香港會計準則第28號	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合賬目之例外情況 ³
香港財務報告準則(修訂本)	2012年—2014年週期香港財務報告準則之年度改進 ³

董事預期，應用此等新增及經修訂之香港財務報告準則不會對目標公司之業績及財務狀況有重大影響。

4. 主要會計政策

如下文之會計政策所載，除投資物業於各有關期間期末以公平值計量外，財務報表乃按歷史成本法編製。財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例(第622章)編製。歷史成本一般以換取貨物及服務之代價公平值為根據。

公平值指於計量日市場參與者在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，倘於計量日期市場參與者在定價時將資產或負債特點納入考量，則目標公司亦會考量相關資產或負債特點。該等財務報表內計量及／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(「股份支付計量」)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，其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。

¹ 於2018年1月1日或以後開始之年度期間生效，可提早應用。

² 於2017年1月1日或以後開始之年度期間生效，可提早應用。

³ 於2016年1月1日或以後開始之年度期間生效，可提早應用。

此外，就財務報告而言，根據公平值計量輸入數據之可觀察程度及輸入數據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，詳情如下：

- 第1級輸入數據指實體於計量日可識別之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第2級輸入數據指除第1級計入之報價外，可直接或間接觀察的資產或負債數據；以及
- 第3級輸入數據指資產或負債的不可觀察數據。

所採用的主要會計政策如下。

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量及為日常業務中出租物業之應收金額。

借貸成本

沒有分配至指定資產之借貸成本在產生的有關期間於損益中確認。

投資物業

投資物業乃指持有作為賺取租金及／或作資本增值之物業。

投資物業初次按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初次確認後，投資物業使用公平值模式以公平值計量。投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損將計入產生的有關期間之損益中。

投資物業於出售后，或投資物業永久不再使用及預期出售該等物業不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認資產所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產之賬面值之差額計算)於該項目取消確認之有關期間內計入損益中。

金融工具

於目標公司成為工具合約條文之訂約方時在財務狀況表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加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除(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

目標公司之金融資產分類為貸款及應收款項。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相關期間利息收入之方法。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、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列賬(見金融資產減值之會計政策如下)。

金融資產減值

金融資產於於各有關期間期末時評估是否出現減值。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及本金支付；或
- 借款人可能破產或進行財務重組；或
- 金融資產因財政困難而不再具有活躍市場。

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及按金融資產之原本實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。

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

目標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負債後仍證明目標公司之資產有剩餘權益之任何合約。目標公司發行之股本工具按扣除直接發行成本後收取之所得款項入賬。

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有關期間的利息開支的方法。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、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。

金融負債

金融負債(包括已收租賃押金及應付同系附屬公司款項)於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

取消確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或金融資產已轉讓及目標公司已轉讓其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則取消確認金融資產。於取消確認金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價以及已直接於其他全面收益中確認之累計收益或虧損的總額之差額於損益中確認。

當相關合約規定之責任獲解除、取消或到期時，則取消確認金融負債。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

於各有關期間期末時，目標公司審閱資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等有形資產出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，將估計資產之可收回金額以釐定其減值虧損(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貼現至其現在價值，而該資產之預計未來現金流量則未有調整相關風險。

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中確認。

租約

凡租約條款將擁有權之絕大部分風險及利益撥歸於承租人之租約，均歸類為融資租約。所有其他租約均歸類為經營租約。

目標公司作為出租人

經營租約租金收入乃按有關租約年期以直線法確認。

外幣

於編製各個別集團實體之財務資料時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣)記錄。於各有關期間期末，以外幣列值之貨幣項目按該結算日之適用匯率重新換算。按公平值列賬及以外幣列值之非貨幣項目按公平值獲釐定當日之適用匯率重新換算。按歷史成本及以外幣計算之非貨幣項目不進行重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差異，於該等差異產生期間之損益中確認。因結算以公平值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差異，將包括在有關期間之損益中。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

流動稅項

現時應付稅項乃按有關期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表中所呈報之「除稅前溢利」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。目標公司之當期稅項採用於各有關期間期末時已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項為就財務資料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各有關期間期末時作出檢討，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適用稅率計量，並根據於各有關期間期末時已頒佈或大致上頒佈之稅率(及稅務法例)為基準。

遞延稅項負債及資產之計量乃反映目標公司預計於各相關期間期末時收回資產或清還負債賬面值後之稅項結果。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模式計量之投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，惟該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務模式(其業務目標乃隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非透過銷售)內持有時，有關假設會被推翻。倘該假設被推翻，有關投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上文香港會計準則第12號所載之一般準則(即根據預計收回投資物業賬面值之方式)計量。

有關期間之流動及遞延稅項

流動及遞延稅項於損益中確認，惟項目於其他全面收入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入或直接於權益中確認。

5. 主要會計判斷及不確定估計之主要來源

在應用附註4所述之目標公司會計政策時，董事須就無法來自其他來源清楚得悉資產及負債賬面值，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。

應用會計政策之主要判斷

以下為董事於應用目標公司會計政策過程中及對財務資料中確認之金額有最重大影響之主要判斷。

投資物業的遞延稅項

就計量採用公平值模式計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，管理層已檢討目標公司之投資物業組合並認為，雖然目標公司位於新加坡的投資物業可予折舊，但其並非根據業務目標是隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式持有。因此，在確定目標公司位於新加坡之投資物業所產生的遞延稅項時，管理層決定透過銷售收回採用公平值模式計量之投資物業之假設不被推翻。

管理層評估之變更可能會影響目標公司是否推翻透過銷售收回採用公平值模式計量之投資物業之假設，因此未來之稅項開支或抵免可能會被修訂。

不確定估計之主要來源**投資物業**

目標公司部分資產就財務申報目的按公平值予以計量。目標公司備有專責團隊，以就公平值計量釐定適當的估值技術及輸入數據。

估計目標公司投資物業的公平值時，目標公司使用可獲得的市場可觀察數據。倘並無第1級輸入數據，目標公司委聘第三方合資格估值師對目標公司投資物業進行估值。於各有關期間期末時，管理層與合資格外部估值師密切合作，確定第2級及第3級公平值計量的適當估值技術及輸入數據。如可從活躍市場可觀察報價得出輸入數據，則目標公司會先考慮及採用第2級輸入數據。如無第2級輸入數據，則目標公司會採用含第3級輸入數據的估值技術。倘資產公平值發生重大變動，會向董事報告波動原因。有關釐定目標公司投資物業公平值所用估值技術及輸入數據的資料於附註11披露。

6. 資本風險管理

為確保目標公司可繼續持續經營，目標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。目標公司整體策略在有關期間內維持不變。

目標公司之資本架構包含債項淨額，當中包括如分別於附註12所披露之應付最終控股公司款項、現金及等同現金及目標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，目標公司將發行新股及籌集債務，以平衡整體資本架構。

7. 金融工具

金融工具之類別

	於3月31日			於6月30日	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元	2015年 港元
(未經審核)					
金融資產					
貸款及應收款項					
(包括現金及等同現金)					
— 銀行結餘	2,393,118	4,441,526	6,096,723	5,119,375	6,838,990
金融負債					
攤銷成本					
— 已收租賃押金	626,390	600,975	565,670	818,690	571,970
— 應付最終控股公司款項	107,843,634	107,983,606	108,083,164	108,028,103	108,091,675
	<u>108,470,024</u>	<u>108,584,581</u>	<u>108,648,834</u>	<u>108,846,793</u>	<u>108,663,645</u>

財務風險管理目標及政策

目標公司之主要金融工具包括銀行結餘、已收租賃押金及應付最終控股公司款項。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，確保適時及有效地採取適當措施。

信貸風險

銀行結餘之信貸風險不大，因該等款項乃存於具有良好信貸評級之銀行。

流動資金風險

目標公司倚賴最終控股公司作為其單一重大流動資金來源。永義國際集團有限公司已同意持續為目標公司提供足夠資金，使其可全面應付於可見將來到期之財務責任，而直至非常重大收購及關連交易完成當日為止，目標公司之董事深信目標公司將可應付其於可見將來到期之財務責任，並能夠按持續基準經營。

下表詳列目標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，此表乃按目標公司可被要求付款之最早到期日之金融負債未折現現金流量列示，表內包括利息及本金現金流量。

流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率	應要求 港元	三個月至 一年 港元	未折現 現金流量總額 港元
<u>於2015年6月30日</u>				
非衍生金融負債				
已收租賃押金	—	—	571,970	571,970
應付最終控股公司款項	—	108,091,675	—	108,091,675
		<u>108,091,675</u>	<u>571,970</u>	<u>108,663,645</u>
<u>於2015年3月31日</u>				
非衍生金融負債				
已收租賃押金	—	—	565,670	565,670
應付最終控股公司款項	—	108,083,164	—	108,083,164
		<u>108,083,164</u>	<u>565,670</u>	<u>108,648,834</u>
<u>於2014年3月31日</u>				
非衍生金融負債				
已收租賃押金	—	—	600,675	600,675
應付最終控股公司款項	—	107,983,606	—	107,983,606
		<u>107,983,606</u>	<u>600,675</u>	<u>108,584,281</u>
<u>於2013年3月31日</u>				
非衍生金融負債				
已收租賃押金	—	—	626,390	626,390
應付最終控股公司款項	—	107,843,634	—	107,843,634
		<u>107,843,634</u>	<u>626,390</u>	<u>108,470,024</u>
<u>於2014年6月30日(未經審核)</u>				
非衍生金融負債				
已收租賃押金	—	—	818,690	818,690
應付最終控股公司款項	—	108,028,103	—	108,028,103
		<u>108,028,103</u>	<u>818,690</u>	<u>108,846,793</u>

公平值

金融資產及金融負債之公平值按普遍接受之定價模式，根據折現現金流量分析而釐定。

董事認為，以攤銷成本記錄於財務資料之金融資產及金融負債之賬面值與其相關之公平值相近。

8. 營業額

營業額指有關期間內來自在香港出租物業之已收或應收租金收入。

9. 有關期間之溢利(虧損)

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元
有關期間之除稅前溢利(虧損)已扣除：					
核數師酬金	49,768	49,954	50,998	—	—
董事酬金	—	—	—	—	—
及計入：					
來自投資物業之租金收入總額	3,749,220	3,633,220	3,479,038	896,511	861,600
減：來自產生租金收入之投資物業的直接經營開支	(554,420)	(547,481)	(616,054)	(156,818)	(152,612)
	<u>3,194,800</u>	<u>3,085,739</u>	<u>2,862,984</u>	<u>739,693</u>	<u>708,988</u>
利息收入	<u>111</u>	<u>8</u>	<u>7</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

10. 稅項

於有關期間內新加坡利得稅乃按於新加坡產生之估計應課稅溢利17%稅率(2014年：17%；2013年：17%)計算。

	截至3月31日止年度			截至6月30日三個月	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元
有關期間開支	329,931	250,628	179,917	56,803	59,162
過往年度超額撥備	(62,006)	(95,308)	(85,052)	(87,854)	(40,305)
有關期間稅項開支(計入)	<u>267,925</u>	<u>155,320</u>	<u>94,865</u>	<u>(31,051)</u>	<u>18,857</u>

有關期間稅項與損益及其他全面收益表之業績之對賬如下：

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元
除稅前溢利(虧損)	<u>6,423,234</u>	<u>(106,204)</u>	<u>(29,959,377)</u>	<u>1,946,227</u>	<u>1,894,952</u>
按17% (2014年：17%及 2013年：17%)計算之新加坡利得稅					
稅項開支(計入)	1,091,949	(18,055)	(5,093,094)	330,859	322,142
無須課稅收入之稅項影響	(761,383)	(117,203)	(185,874)	(274,056)	(263,100)
不獲扣稅開支之稅項影響	—	386,383	5,459,760	—	—
過往年度超額撥備	(62,006)	(95,308)	(85,052)	(87,854)	(40,305)
其他	(635)	(497)	(875)	—	120
有關期間之稅項開支(計入)	<u>267,925</u>	<u>155,320</u>	<u>94,865</u>	<u>(31,051)</u>	<u>18,857</u>

11. 投資物業

港元

公平值

於2012年4月1日	170,589,440
於損益確認之公平值增加	1,874,610
匯兌調整	<u>2,611,955</u>
於2013年3月31日	175,076,005
匯兌調整	<u>(3,675,425)</u>
於2014年3月31日	171,400,580
於損益確認之公平值減少	(23,311,470)
匯兌調整	<u>(12,045,475)</u>
於2015年3月31日	136,043,635
匯兌調整	<u>1,515,150</u>
於2015年6月30日	<u>137,558,785</u>
公平值(未經審核)	
於2014年4月1日	171,400,580
匯兌調整	<u>1,950,910</u>
於2014年6月30日	<u>173,351,490</u>

於2013年3月31日、2014年3月31日及2015年3月31日，目標公司之投資物業公平值乃按與目標公司沒有關連之獨立合資格專業物業估值師行DTZ Debenham Tie Leung (SEA) Pte Ltd於該等日期進行估值之基準釐定。

目標公司所有於經營租約項下賺取租金之土地租約權益乃以公平值模式計量及分類為投資物業列賬。

以上投資物業之賬面值包括位於以下地區之物業：

	於3月31日			於6月30日	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元
以中期租約持有之新加坡土地	<u>175,076,005</u>	<u>171,400,580</u>	<u>136,043,635</u>	<u>173,351,490</u>	<u>137,558,785</u>

下表列示有關釐定投資物業的公平值之資料(特別是所使用之估值技術及輸入數據)，以及根據輸入數據之可觀察程度劃分的公平值等級(第1至第3級)之公平值計量。

目標公司持有之投資物業：於新加坡之住宅單位

公平值	於3月31日			於6月30日	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元
以中期租約持有之新加坡土地	<u>175,076,005</u>	<u>171,400,580</u>	<u>136,043,635</u>	<u>173,351,490</u>	<u>137,558,785</u>

公平值等級：第2級

估值技術及主要輸入數據：直接比較法 — 基於同類物業之市場可觀察交易。

重大不可觀察輸入數據：不適用

敏感度：不適用

12. 應付最終控股公司款項

該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

13. 股本

目標公司於1994年4月20日在香港註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元之普通股股份。於註冊成立時，目標公司有一股1.00美元(等值8.00港元)普通股股份為已發行及按面值繳足。

14. 經營租約安排

於各有關期間期末時，目標公司透過不可撤銷經營租約就投資物業與租戶訂立以下未來最低租約付款：

	於3月31日			於6月30日	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元	2015年 港元
一年內	2,267,532	3,241,832	2,104,292	2,881,790	3,042,880
第二至第五年(包括首尾兩年)	830,876	1,030,243	362,538	527,187	1,373,243
	<u>3,098,408</u>	<u>4,272,075</u>	<u>2,466,830</u>	<u>3,408,977</u>	<u>4,416,123</u>

根據目標公司訂立之租約，租約付款為固定及並無訂立或然租金付款安排。於2015年3月31日，持有物業之有合約租戶之租約為期兩年(2014年：兩年及2013年：兩年)。於2015年6月30日，持有物業之有合約租戶之租約為期兩年(2014年6月30日：兩年)。

15. 其後財務報表

目標公司並無就2015年6月30日後任何期間編製經審核財務報表。

16. 有關期間後事件

於2015年8月6日，目標公司之直接股東Easyknit Properties Holdings Limited (「EPHL」)，與Power Bright Investments Limited (「買方」)簽訂買賣協議及補充協議，根據其中所載之條款，買方有條件同意收購，而EPHL有條件同意出售目標公司之全部已發行股本及應付永義國際集團有限公司之款項。該建議中之重大收購及關連交易完成時，目標公司將成為貴公司之間接全資附屬公司。

此致

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
永義實業集團有限公司
董事會 台照

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

香港
2015年9月14日

管理層討論與分析**Grow Well Profits Limited**

以下為目標公司於截至2013年、2014年及2015年3月31日止三個年度及2014年及2015年6月30日止三個月之管理層討論及分析

截至2014年3月31日止年度與截至2013年3月31日止年度比較**物業投資**

截至2014年3月31日止年度，物業投資分部之營業額較2013年減少3.1%至3,633,220港元(2013年：3,749,220港元)。

流動資金及財務資源

於2014年3月31日，目標公司持有之銀行結餘為4,441,526港元(2013年：2,393,118港元)。於2014年3月31日，目標公司之流動比率為0.04(2013年：約0.02)，此乃按流動資產4,693,200港元(2013年：2,574,458港元)對流動負債109,052,811港元(2013年：108,905,880港元)之基礎計算。於截至2014年3月31日止年度內，目標公司主要以最終控股公司貸款為其營運提供資金。

於2014年3月31日，目標公司之應付最終控股公司(即永義國際)款項約為107,983,606港元(2013年：107,843,634港元)。

股本結構

於截至2014年3月31日止年度內，目標公司股本並無變動。

於2014年3月31日，目標公司之已發行普通股股份合共為1股(2013年：1股)。

資產抵押

於2014年3月31日，目標公司並無任何抵押資產。

重大收購及出售

於截至2014年3月31日止年度內，目標公司並沒有重大收購及出售。

承受兌換率波動

目標公司於回顧年度並無承受任何兌換率波動。

或然負債

於2014年3月31日，目標公司並無任何重大或然負債(2013年：無)。

資本開支及資本承擔

於截至2014年3月31日止年度內，目標公司並無任何資本開支或資本承擔。

截至2015年3月31日止年度與截至2014年3月31日止年度比較**物業投資**

截至2015年3月31日止年度，物業投資分部之營業額減少4.2%至3,479,038港元(2014年：3,633,220港元)。

流動資金及財務資源

於2015年3月31日，目標公司持有之資產總額為142,384,727港元(2014年：176,093,780港元)。財務資源方面，於2015年3月31日，目標公司持有之銀行結餘總額為6,096,723港元(2014年：4,441,526港元)。

於2015年3月31日，目標公司之流動比率約為0.06(2014年：約0.04)，此乃按流動資產6,341,092港元(2014年：4,693,200港元)對流動負債108,986,477港元(2014年：109,052,811港元)之基礎計算。於年內，目標公司主要以最終控股公司貸款為其營運提供資金。

於2015年3月31日，目標公司之應付最終控股公司款項約為108,083,164港元(2014年：107,983,606港元)。

資產抵押

於2015年3月31日，目標公司並無任何抵押資產。

重大收購及出售

於截至2015年3月31日止年度內，目標公司並沒有重大收購及出售。

承受兌換率波動

目標公司於回顧年度並無承受任何兌換率波動。

或然負債

於2015年3月31日，目標公司並無任何重大或然負債(2014年：無)。

資本開支及資本承擔

於截至2015年3月31日止年度內，目標公司並無任何資本開支或資本承擔。

截至2015年6月30日止三個月與截至2014年6月30日止三個月比較

物業投資

截至2015年6月30日止三個月，物業投資分部之營業額較2014年減少3.9%至861,600港元(2014年：896,511港元)。

流動資金及財務資源

於2015年6月30日，目標公司持有之銀行結餘為6,838,990港元(2014年：5,119,375港元)。於2015年6月30日，目標公司之流動比率為0.06(2014年：約0.05)，此乃按流動資產7,003,717港元(2014年：5,516,694港元)對流動負債108,924,130港元(2014年：109,077,898港元)之基礎計算。於截至2015年6月30日止三個月內，目標公司主要以最終控股公司貸款為其營運提供資金。

於2015年6月30日，目標公司之應付最終控股公司(即永義國際)款項約為108,091,675港元(2014年：108,028,103港元)。

股本結構

於截至2015年6月30日止三個月內，目標公司股本並無變動。

於2015年6月30日，目標公司之已發行普通股股份合共為1股(2014年：1股)。

資產抵押

於2015年6月30日，目標公司並無任何抵押資產。

重大收購及出售

於截至2015年6月30日止三個月內，目標公司並沒有重大收購及出售。

承受兌換率波動

目標公司於回顧年度並無承受任何兌換率波動。

或然負債

於2015年6月30日，目標公司並無任何重大或然負債(2014年：無)。

資本開支及資本承擔

於截至2015年6月30日止三個月內，目標公司並無任何資本開支或資本承擔。



香港
灣仔港灣道1號
會展廣場辦公大樓
23樓2305室

敬啟者：

我們於下文載列我們就Supertop Investment Limited (「目標公司」) 及其附屬公司 Goldchamp International Limited (「GCI」) (統稱為「目標集團」) 之財務資料發出之報告，其中包括目標集團於2013年3月31日、2014年3月31日、2015年3月31日及2015年6月30日之綜合財務狀況表，以及其截至2013年3月31日、2014年3月31日、2015年3月31日止三個年度各年及截至2015年6月30日止三個月(「有關期間」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同相關解釋附註(「財務資料」)，以供載入永義實業集團有限公司(「貴公司」)於2015年9月14日就貴公司涉及目標公司全部已發行股本之建議非常重大收購及關連交易而刊發之通函(「通函」)附錄二。

目標公司於2002年1月2日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，主要業務為投資控股。目標公司的註冊辦事處位於 Overseas Management Company Trust (BVI) Ltd., P.O. Box 3152, Road Town Tortola, 英屬處女群島。由於英屬處女群島之相關規則及法規並無此法定審核要求，目標公司於有關期間並無編製法定經審核財務報表。

於本報告日期，目標公司擁有一家全資附屬公司GCI，該公司於1999年7月21日在香港註冊成立為有限公司，主要業務為持有物業。GCI的註冊辦事處位於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。

GCI截至2013年3月31日、2014年3月31日及2015年3月31日止三個年度各年的法定經審核財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。由於香港之相關規則及法規並無此法定審核要求，GCI並無就截至2015年6月30日止三個月編製法定經審核財務報表。

就本報告而言，目標公司之董事已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製目標集團於有關期間之綜合財務資料(「相關財務報表」)。

本報告所載目標集團於有關期間之財務資料已根據相關財務報表編製，以供編製我們供載入通函之報告。在編製我們供載入通函之報告時，我們認為無需就調整相關財務報表作出調整。

董事的責任

目標公司的董事對通函內容負責，包括根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公司條例的適用披露規定編製及呈列真實及公平的財務資料，以及目標公司的董事認為必要的內部監控，以使所編製的財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是利用相關財務報表編撰載於本報告內的財務資料，並向閣下報告我們的意見。

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」審查目標集團的相關財務報表及進行我們認為屬必要的適當程序。我們並無審核目標公司及GCI於2015年6月30日後任何期間的任何財務報表。

有關財務資料的意見

我們認為，就本報告及下文所載的呈列基準而言，財務資料已根據香港財務報告準則真實而公平地反映目標公司及目標集團於2013年3月31日、2014年3月31日、2015年3月31日及2015年6月30日之業務狀況，以及目標集團於有關期間之業績及現金流量。

比較財務資料

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱董事編製的目標集團於截至2014年6月30日止三個月的未經審核比較綜合財務資料，連同相關附註（「比較財務資料」）。

目標公司的董事負責根據就財務資料採納的相同基準編製及呈列比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱就比較財務資料發表結論。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人士作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於香港審計準則進行的審核，故我們不能保證我們能發現能在審核過程中發現的所有重大事項。因此，我們不會對比較財務資料發表審核意見。

就本報告而言，根據我們的審閱，我們並無發現任何事項致使我們相信比較財務資料在所有重大方面並無根據就綜合財務資料採納的相同基準編製。

I. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
		2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元	2015年 港元
營業額	8	1,049,179	1,253,339	1,520,265	369,000	405,000
其他收入		40,640	3,579	5,556	276	—
投資物業之公平值變動收益		5,870,000	1,970,000	2,510,000	—	3,420,000
行政開支		<u>(396,435)</u>	<u>(618,325)</u>	<u>(443,817)</u>	<u>(72,306)</u>	<u>(81,987)</u>
有關期間之溢利及全面收入總額	9	<u>6,563,384</u>	<u>2,608,593</u>	<u>3,592,004</u>	<u>296,970</u>	<u>3,743,013</u>

綜合財務狀況表

	附註	於3月31日			於6月30日	
		2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元
非流動資產						
投資物業	11	52,850,000	54,820,000	57,330,000	54,820,000	60,750,000
物業、廠房及設備	12	—	—	—	—	—
		<u>52,850,000</u>	<u>54,820,000</u>	<u>57,330,000</u>	<u>54,820,000</u>	<u>60,750,000</u>
流動資產						
貿易及其他應收款項	13	49,357	59,866	157,437	55,881	59,283
應收最終控股公司款項	14	31,755,520	32,780,050	33,894,581	33,054,580	34,409,110
銀行結餘		<u>629,495</u>	<u>322,451</u>	<u>311,682</u>	<u>331,607</u>	<u>112,521</u>
		<u>32,434,372</u>	<u>33,162,367</u>	<u>34,363,700</u>	<u>33,442,068</u>	<u>34,580,914</u>
流動負債						
其他應付款項及應計費用		72,113	65,832	86,537	68,296	65,095
已收租賃押金		107,000	218,000	302,000	218,000	252,000
應付一間同系附屬公司 款項	14	<u>35,050</u>	<u>19,733</u>	<u>34,357</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>214,163</u>	<u>303,565</u>	<u>422,894</u>	<u>286,296</u>	<u>317,095</u>
流動資產淨值		<u>32,220,209</u>	<u>32,858,802</u>	<u>33,940,806</u>	<u>33,155,772</u>	<u>34,263,819</u>
資產淨值		<u>85,070,209</u>	<u>87,678,802</u>	<u>91,270,806</u>	<u>87,975,772</u>	<u>95,013,819</u>
資本及儲備						
股本	15	8	8	8	8	8
保留盈利		<u>85,070,201</u>	<u>87,678,794</u>	<u>91,270,798</u>	<u>87,975,764</u>	<u>95,013,811</u>
股東資金		<u>85,070,209</u>	<u>87,678,802</u>	<u>91,270,806</u>	<u>87,975,772</u>	<u>95,013,819</u>

綜合權益變動表

	股本 港元	保留盈利 港元	總計 港元
於2012年4月1日	8	78,506,817	78,506,825
本年度溢利及全面收入總額	—	6,563,384	6,563,384
於2013年3月31日	8	85,070,201	85,070,209
本年度溢利及全面收入總額	—	2,608,593	2,608,593
於2014年3月31日	8	87,678,794	87,678,802
本年度溢利及全面收入總額	—	3,592,004	3,592,004
於2015年3月31日	8	91,270,798	91,270,806
截至2015年6月30日止三個月溢利及 全面收入總額	—	3,743,013	3,743,013
於2015年6月30日	<u>8</u>	<u>95,013,811</u>	<u>95,013,819</u>
截至2014年6月30日止三個月(未經審核)			
於2014年4月1日	8	87,678,794	87,678,802
截至2014年6月30日止三個月溢利及 全面收入總額	—	296,970	296,970
於2014年6月30日	<u>8</u>	<u>87,975,764</u>	<u>87,975,772</u>

綜合現金流量表

	附註	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
		2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元	2015年 港元
(未經審核)						
來自經營業務之現金流量						
有關期間之溢利	9	6,563,384	2,608,593	3,592,004	296,970	3,743,013
經調整：						
利息收入		(1,789)	(178)	(3,856)	(276)	—
投資物業之公平值變動收益	11	(5,870,000)	(1,970,000)	(2,510,000)	—	(3,420,000)
未計營運資金變動前之 經營現金流量		691,595	638,415	1,078,148	296,694	323,013
貿易及其他應收款項 減少(增加)		(3,356)	(10,509)	(97,571)	3,985	98,154
其他應付款項及應計費用 增加(減少)		(8,470)	(6,281)	20,705	2,464	(21,442)
已收租賃押金增加(減少)		(51,600)	111,000	84,000	—	(50,000)
應付一間同系附屬公司款項 增加(減少)		35,050	(15,317)	14,624	(19,733)	(34,357)
來自經營業務之現金淨額		<u>663,219</u>	<u>717,308</u>	<u>1,099,906</u>	<u>283,410</u>	<u>315,368</u>
來自投資活動之現金流量						
已收利息		1,789	178	3,856	276	—
向最終控股公司之墊款		(187,600)	(1,024,530)	(1,114,531)	(274,530)	(514,529)
用於投資活動之現金淨額		<u>(185,811)</u>	<u>(1,024,352)</u>	<u>(1,110,675)</u>	<u>(274,254)</u>	<u>(514,529)</u>
現金及等同現金之增加(減少)淨額		477,408	(307,044)	(10,769)	9,156	(199,161)
於有關期間期初之現金及等同現金		<u>152,087</u>	<u>629,495</u>	<u>322,451</u>	<u>322,451</u>	<u>311,682</u>
於有關期間期末之現金及等同 現金，指銀行結餘		<u>629,495</u>	<u>322,451</u>	<u>311,682</u>	<u>331,607</u>	<u>112,521</u>

II. 財務資料附註

1. 一般資料

目標公司在英屬處女群島註冊成立，主要業務為投資控股。目標公司的全資附屬公司為 Goldchamp International Limited，其主要業務為持有物業。

目標公司的最終控股公司為永義國際集團有限公司，是一家於百慕達註冊成立的受豁免公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。目標公司之註冊辦事處地址及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。

綜合財務資料以港元列值，港元亦為目標公司之功能貨幣。

2. 財務資料之編製基準

編製相關財務報表時，鑑於在2013年3月31日、2014年3月31日、2015年3月31日及2015年6月30日，目標公司錄得淨資本虧絀狀況，且其流動負債超出其流動資產分別約71,082港元、74,152港元、79,222港元及84,292港元，目標公司董事曾審慎考慮目標公司未來之資金流動性。由於永義國際控股有限公司同意持續向目標公司提供充裕資金，全數應付其可見將來及截至完成非常重大收購事項及關連交易當日之到期財務責任，目標公司董事相信目標公司將可在可見將來應付其到期財務責任，並可以持續經營基準營運。故此，相關財務報表已按持續經營編製。

3. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，目標集團在整個有關期間內已一貫採用由2014年4月1日或之後開始的年度期間內生效之香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則、修訂及詮釋。

目標集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂之香港財務報告準則：

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	來自客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益之會計 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：產花果植物 ³
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ³
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資 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合賬目之例外情況 ³
香港財務報告準則(修訂本)	2012年—2014年週期香港財務報告準則之年度改進 ³

董事預期，應用此等新增及經修訂之香港財務報告準則不會對目標集團及目標公司之業績及財務狀況有重大影響。

4. 主要會計政策

綜合財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例(第622章)編製。

編製基準

如下文之會計政策所載，除投資物業於各有關期間期末以公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

歷史成本一般以換取貨物及服務之代價公平值為根據。

公平值指於計量日市場參與者在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方法估計。在估算一項資產或負債的公平值時，倘於計量日期市場參與者在定價時將資產或負債特點納入考量，則目標集團亦會考量相關資產或負債特點。該等財務報表內計量及／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(「股份支付計量」)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，其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。

¹ 於2018年1月1日或以後開始之年度期間生效，可提早應用。

² 於2017年1月1日或以後開始之年度期間生效，可提早應用。

³ 於2016年1月1日或以後開始之年度期間生效，可提早應用。

此外，就財務報告而言，根據公平值計量輸入數據之可觀察程度及輸入數據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，詳情如下：

- 第1級輸入數據指實體於計量日可識別之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第2級輸入數據指除第1級計入之報價外，可直接或間接觀察的資產或負債數據；以及
- 第3級輸入數據指資產或負債的不可觀察數據。

所採用的主要會計政策如下。

綜合基準

綜合財務資料包括目標公司及由目標公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。當目標公司及其附屬公司出現以下情況時則視為取得控制權。當目標公司及其附屬公司出現以下情況時則視為取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 就來自參與投資對象之可變回報中承受風險或享有權利；及
- 有能力行使權力以影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制元素之一項或以上出現變動，目標集團將重新評估其是否取得投資對象之控制權。

倘目標集團於投資對象之投票權少於大多數時，當投票權足以賦予目標集團實際能力可單方面掌控投資對象之相關業務，目標集團仍可對投資對象行使權力。在評估目標集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時，目標集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- 目標集團持有投票權之規模，相對其他投票權持有人所持投票權之規模及分散度；
- 目標集團或其他投票權持有人持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 任何額外事實及情況表明於需要作出決定時，目標集團是否享有現有以掌控相關活動，包括於過往股東會議上之投票方式。

綜合附屬公司於目標集團取得控制附屬公司時開始並於目標集團失去控制附屬公司時終止。具體而言，於有關期間內收購或出售附屬公司之收入及開支，會由目標集團取得控制之日期直至目標集團終止控制附屬公司之日期包括在綜合損益及其他全面收益表內。

目標公司股東及非控股權益分佔損益及其他全面收益之各項目。即使導致非控股權益為負數結餘，目標公司股東及非控股權益會分佔附屬公司之全面收入總額。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，以使其會計政策與目標集團採用之會計政策一致。

所有有關目標集團成員間交易之集團內部資產及負債、股本、收入、開支及現金流量已於綜合賬目時全面撇銷。

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量及為日常業務中出租物業之應收金額。

金融資產的利息收入參考未償還本金額按時間基準以適用實際利率累計，實際利率指透過金融資產的預期年期將估計未來現金收入準確貼現至該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

借貸成本

沒有分配至指定資產之借貸成本在產生的有關期間於損益中確認。

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)列賬。

物業、廠房及設備之折舊乃根據其估計可使用年期，按直線法撇銷其減去剩餘價值之成本。估計可使用年期，剩餘價值及折舊方法會在各有關期間期末時審閱，並按預期基準將任何估計轉變之影響列賬。

物業、廠房及設備項目於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時取消確認。出售或棄用物業、廠房及設備項目時所產生之任何收益或虧損乃以出售項目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。

投資物業

投資物業乃指持有作為賺取租金及／或作資本增值之物業。

投資物業初次按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初次確認後，投資物業使用公平值模式以公平值計量。投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損將計入產生的有關期間之損益中。

投資物業於出售後，或投資物業永久不再使用及預期出售該等物業不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認資產所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產之賬面值之差額計算)於該項目取消確認之有關期間內計入損益中。

金融工具

於目標集團成為工具合約條文之訂約方時在財務狀況表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加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除(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

目標集團之金融資產分類為貸款及應收款項。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相關期間利息收入之方法。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、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(包括貿易及其他應收款項、應收最終控股公司款項及銀行結餘)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列賬(見金融資產減值之會計政策如下)。

金融資產減值

金融資產於於各有關期間期末時評估是否出現減值。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及本金支付；或
- 借款人可能破產或進行財務重組；或
- 金融資產因財政困難而不再具有活躍市場。

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及按金融資產之原本實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。

除貿易應收款項之賬面值通過撥備賬而減少外，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。撥備賬之賬面值的變動於損益中確認。當貿易應收款項項目被認為不能收回時，則於撥備賬撤銷。過往撤銷的金額於其後收回時計入撥備賬抵銷。撥備賬賬面值之變動於損益中確認。

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

目標集團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負債後仍證明目標集團之資產有剩餘權益之任何合約。目標集團發行之股本工具按扣除直接發行成本後收取之所得款項入賬。

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有關期間的利息開支的方法。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、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。

金融負債

金融負債(包括其他應付款項、已收租賃押金及應付同系附屬公司款項)於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

取消確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或金融資產已轉讓及目標集團已轉讓其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則取消確認金融資產。於取消確認金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價以及已直接於其他全面收益中確認之累計收益或虧損的總額之差額於損益中確認。

當相關合約規定之責任獲解除、取消或到期時，則取消確認金融負債。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

於各有關期間期末時，目標集團審閱其有形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，將估計資產之可收回金額以釐定其減值虧損(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貼現至其現在價值，而該資產之預計未來現金流量則未有調整相關風險。

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中確認。

租約

凡租約條款將擁有權之絕大部分風險及利益撥歸於承租人之租約，均歸類為融資租約。所有其他租約均歸類為經營租約。

目標公司作為出租人

經營租約租金收入乃按有關租約年期以直線法確認。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

流動稅項

現時應付稅項乃按有關期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表中所呈報之「除稅前溢利」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。目標集團之當期稅項採用於各有關期間期末時已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項為就財務資料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各有關期間期末時作出檢討，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適用稅率計量，並根據於各有關期間期末時已頒佈或大致上頒佈之稅率(及稅務法例)為基準。

遞延稅項負債及資產之計量乃反映目標集團預計於各相關期間期末時收回資產或清還負債賬面值後之稅項結果。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模式計量之投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，惟該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務模式(其業務目標乃隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非透過銷售)內持有時，有關假設會被推翻。倘該假設被推翻，有關投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上文香港會計準則第12號所載之一般準則(即根據預計收回投資物業賬面值之方式)計量。

有關期間之流動及遞延稅項

流動及遞延稅項於損益中確認，惟項目於其他全面收入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入或直接於權益中確認。

5. 主要會計判斷及不確定估計之主要來源

在應用附註4所述之目標集團會計政策時，董事須就無法來自其他來源清楚得悉資產及負債賬面值，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。

應用會計政策之主要判斷

以下為董事於應用目標集團會計政策過程中及對財務資料中確認之金額有最重大影響之主要判斷。

投資物業的遞延稅項

就計量採用公平值模式計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，管理層已檢討目標集團之投資物業組合並認為，雖然目標集團位於香港的投資物業可予折舊，但其並非根據業務目標是隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式持有。因此，在確定目標集團位於香港之投資物業所產生的遞延稅項時，管理層決定透過銷售收回採用公平值模式計量之投資物業之假設不被推翻。

管理層評估之變更可能會影響目標集團是否推翻透過銷售收回採用公平值模式計量之投資物業之假設，因此未來之稅項開支或抵免可能會被修訂。

不確定估計之主要來源

投資物業

目標集團部分資產就財務申報目的按公平值予以計量。目標公司備有專責團隊，以就公平值計量釐定適當的估值技術及輸入數據。

估計目標集團投資物業的公平值時，目標集團使用可獲得的市場可觀察數據。倘並無第1級輸入數據，目標集團委聘第三方合資格估值師對目標集團投資物業進行估值。於各有關期間期末時，管理層與合資格外部估值師密切合作，確定第2級及第3級公平值計量的適當估值技術及輸入數據。如可從活躍市場可觀察報價得出輸入數據，則目標集團會先考慮及採用第2級輸入數據。如無第2級輸入數據，則目標集團會採用含第3級輸入數據的估值技

術。倘資產公平值發生重大變動，會向董事報告波動原因。有關釐定目標集團投資物業公平值所用估值技術及輸入數據的資料於附註11披露。

6. 資本風險管理

為確保目標集團可繼續持續經營，目標集團對其資本實行管理，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。目標集團整體策略在有關期間內維持不變。

目標集團之資本架構包含現金及等同現金及目標集團擁有人應佔權益。

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，目標集團將透過派付股息、發行新股及籌集債務，以平衡整體資本架構。

7. 金融工具

目標集團金融工具之類別

	於3月31日			於6月30日	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元	2015年 港元
				(未經審核)	
金融資產					
貸款及應收款項(包括現金及等同現金)					
— 貿易及其他應收款項	46,252	50,252	145,792	50,252	52,097
— 應收最終控股公司款項	31,755,520	32,780,050	33,894,581	33,054,580	34,409,110
— 銀行結餘	629,495	322,451	311,682	331,607	112,521
	<u>32,431,267</u>	<u>33,152,753</u>	<u>34,352,055</u>	<u>33,436,439</u>	<u>34,573,728</u>
金融負債					
攤銷成本					
其他應付款項	10,113	5,832	3,912	8,296	4,148
已收租賃押金	107,000	218,000	302,000	218,000	252,000
應付同系附屬公司款項	35,050	19,733	34,357	—	—
	<u>152,163</u>	<u>243,565</u>	<u>340,269</u>	<u>226,296</u>	<u>256,148</u>

財務風險管理目標及政策

目標集團之主要金融工具包括貿易及其他應收款項、應收最終控股公司款項、銀行結餘、其他應付款項、已收租賃押金及應付同系附屬公司款項。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，確保適時及有效地採取適當措施。

信貸風險

倘對方未能履行於各有關期間期末時有關各類已確認金融資產之責任，則目標集團所承擔之最高信貸風險為綜合財務狀況表所列之該等資產之賬面值。為減少信貸風險，董事持續監察風險水平，以確保及時採取跟進及／或改正行動以減低該風險或甚至收回過期債務。此外，目標集團已審閱於各有關期間期末時之各個別貿易債項之可收回金額，以確保已就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，目標公司董事認為目標集團之信貸風險已大幅減低。

於2013年3月31日、2014年3月31日及2015年3月31日，目標集團有源自於最終控股公司之應收款項分別31,755,520港元、32,780,050港元及33,894,581港元之集中信貸風險，而於2015年6月30日則為34,409,110港元(2014年6月30日(未經審核)：33,054,580港元)。為減少信貸風險，董事已審閱於報告期末之最終控股公司應收款項之可收回金額，以確保已就不能收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，董事認為目標集團關於最終控股公司應收款項之信貸風險已大幅減低。

銀行結餘之信貸風險不大，因該等款項乃存於具有良好信貸評級之銀行。

流動資金風險

目標集團倚賴最終控股公司作為其單一重大流動資金來源。永義國際集團有限公司已同意持續為目標集團提供足夠資金，使其可全面應付於可見將來到期之財務責任，而直至非常重大收購及關連交易完成當日為止，目標集團之董事深信目標集團將可應付其於可見將來到期之財務責任，並能夠按持續基準經營。

下表詳列目標集團之金融負債之剩餘合約到期期限。就非衍生金融負債而言，此表乃按目標集團可被要求付款之最早到期日之金融負債未折現現金流量列示，表內包括利息及本金現金流量。

目標集團之流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率 %	應要求或 少於三個月 港元	未折現 現金流量及 賬面值總額 港元
於2015年6月30日			
非衍生金融負債			
其他應付款項	—	4,148	4,148
已收租賃押金	—	252,000	252,000
		<u>256,148</u>	<u>256,148</u>
於2015年3月31日			
非衍生金融負債			
其他應付款項	—	3,912	3,912
已收租賃押金	—	302,000	302,000
應付一間同系附屬公司款項	—	34,357	34,357
		<u>340,269</u>	<u>340,269</u>

	加權平均 實際利率 %	應要求或 少於三個月 港元	未折現 現金流量及 賬面值總額 港元
於2014年3月31日			
非衍生金融負債			
其他應付款項	—	5,832	5,832
已收租賃押金	—	218,000	218,000
應付一間同系附屬公司款項	—	19,733	19,733
		<u>243,565</u>	<u>243,565</u>
於2013年3月31日			
非衍生金融負債			
其他應付款項	—	10,113	10,113
已收租賃押金	—	107,000	107,000
應付一間同系附屬公司款項	—	35,050	35,050
		<u>152,163</u>	<u>152,163</u>
於2014年6月30日(未經審核)			
非衍生金融負債			
其他應付款項	—	8,296	8,296
已收租賃押金	—	218,000	218,000
		<u>226,296</u>	<u>226,296</u>

公平值

金融資產及金融負債之公平值按普遍接受之定價模式，根據折現現金流量分析而釐定。

董事認為，以攤銷成本記錄於財務資料之金融資產及金融負債之賬面值與其相關之公平值相近。

8. 營業額

營業額指有關期間內來自在香港出租物業之已收或應收租金收入。

9. 有關期間之溢利

目標集團

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元 (未經審核)
有關期間之溢利已扣除：					
核數師酬金	62,000	58,000	60,000	—	—
董事酬金	—	—	—	—	—
及計入：					
來自投資物業之租金收入總額	1,049,179	1,253,339	1,520,265	369,000	405,000
減：來自產生租金收入之投資 物業的直接經營開支	(224,861)	(239,020)	(273,337)	(60,583)	(63,405)
	<u>824,318</u>	<u>1,014,319</u>	<u>1,246,928</u>	<u>308,417</u>	<u>341,595</u>
利息收入	<u>1,789</u>	<u>178</u>	<u>3,856</u>	<u>276</u>	<u>—</u>

10. 稅項

因有關期間之估計應課稅溢利被結轉之滾存稅項虧損全部吸收，故財務資料並無計提香港利得稅撥備。

有關期間稅項與綜合損益及其他全面收益表之業績之對賬如下：

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元 (未經審核)
除稅前溢利	<u>6,563,384</u>	<u>2,608,593</u>	<u>3,592,004</u>	<u>296,970</u>	<u>3,743,013</u>
按16.5% (2014年：16.5%及 2013年：16.5%) 計算之香港利 得稅稅項開支	1,082,958	430,418	592,681	49,000	617,597
無須課稅收入之稅項影響	(968,845)	(325,079)	(414,786)	0	(564,300)
不獲扣稅開支之稅項影響	1,167	506	836	837	837
動用過往未確認稅項虧損之 稅項影響	(88,564)	(79,076)	(147,753)	(41,933)	(46,230)
其他	(26,716)	(26,769)	(30,978)	(7,904)	(7,904)
有關期間之稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

目標公司無需繳納任何利得稅，而GCI於整段有關期間內須按 16.5%之稅率繳納香港利得稅。

於2015年3月31日，目標集團擁有未動用稅項虧損約4,481,000港元(2014年：5,348,000港元；2013年：5,829,000港元)可用於抵銷日後溢利。該等虧損可無限期結轉。由於難以預測日後溢利之流量，因此並無就有關稅項虧損確認遞延稅項資產。

於2015年6月30日，目標集團擁有未動用稅項虧損約4,201,000港元(2014年：5,086,000港元)可用於抵銷日後溢利。該等虧損可無限期結轉。由於難以預測日後溢利之流量，因此並無就有關稅項虧損確認遞延稅項資產。

11. 投資物業

目標集團

	港元
公平值	
於2012年4月1日	46,980,000
於損益確認之公平值增加	<u>5,870,000</u>
於2013年3月31日	52,850,000
於損益確認之公平值增加	<u>1,970,000</u>
於2014年3月31日	54,820,000
於損益確認之公平值增加	<u>2,510,000</u>
於2015年3月31日	57,330,000
於損益確認之公平值增加	<u>3,420,000</u>
於2015年6月30日	<u><u>60,750,000</u></u>
公平值(未經審核)	
於2014年4月1日	54,820,000
於損益確認之公平值增加	<u>—</u>
於2014年6月30日	<u><u>54,820,000</u></u>

於2013年3月31日、2014年3月31日及2015年3月31日，目標集團之投資物業公平值乃按與目標集團沒有關連之獨立合資格專業物業估值師行威格斯資產評估顧問有限公司於該等日期進行估值之基準釐定。威格斯資產評估顧問有限公司為香港測量師學會會員。

於2015年6月30日，目標集團之投資物業公平值乃按與目標集團沒有關連之獨立合資格專業物業估值師行萊坊測計師行有限公司於該日進行估值之基準釐定。萊坊測計師行有限公司為香港測量師學會會員。

目標集團所有於經營租約項下賺取租金之土地租約權益乃以公平值模式計量及分類為投資物業列賬。

以上投資物業之賬面值包括位於以下地區之物業：

	於3月31日			於6月30日	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元	2015年 港元
以中期租約持有之香港土地	<u>52,850,000</u>	<u>54,820,000</u>	<u>57,330,000</u>	<u>54,820,000</u>	<u>60,750,000</u>

(未經審核)

下表列示有關釐定投資物業的公平值之資料(特別是所使用之估值技術及輸入數據)，以及根據輸入數據之可觀察程度劃分的公平值等級(第1至第3級)之公平值計量。

目標集團持有之投資物業 : 於香港之住宅及工業單位

公平值	於3月31日			於6月30日	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元	2015年 港元
於香港之住宅單位	39,950,000	38,000,000	39,600,000	38,000,000	41,600,000
於香港之工業單位	12,900,000	16,820,000	17,730,000	16,820,000	19,150,000

(未經審核)

公平值等級 : 第3級

估值技術及主要輸入數據 : 直接比較法 — 基於同類物業之市場可觀察交易，並經調整以反映目標物業之位置及情況。

重大不可觀察輸入數據 : 使用市場上可予直接比較個案，並考慮到位置及其他個別因素(如樓齡及物業大小等)，在2015年3月31日、2014年3月31日及2013年3月31日，香港住宅單位之每平方尺價格分別為每平方尺介乎5,725港元至15,364港元、5,725港元至14,085港元及5,502港元至10,986港元；另於2015年6月30日則為每平方尺介乎5,980港元至15,749港元(2014年6月30日(未經審核)：5,725港元至14,085港元)；及香港工業單位在2015年3月31日、2014年3月31日及2013年3月31日之每平方尺價格分別為每平方尺介乎3,101港元至3,733港元、3,007港元至3,297港元及2,301港元至2,534港元；另於2015年6月30日則為每平方尺介乎3,598港元至3,654港元(2014年6月30日(未經審核)：3,007港元至3,297港元)。

敏感度 : 每平方尺售價愈高，公平值愈高。

12. 物業、廠房及設備

租賃物業裝修 — 目標集團

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元 (未經審核)
成本					
於有關期間期初	169,800	169,800	169,800	169,800	169,800
添置/出售	—	—	—	—	—
於有關期間期末	<u>169,800</u>	<u>169,800</u>	<u>169,800</u>	<u>169,800</u>	<u>169,800</u>
累計折舊					
於有關期間期初	169,800	169,800	169,800	169,800	169,800
於有關期間開支	—	—	—	—	—
於有關期間期末	<u>169,800</u>	<u>169,800</u>	<u>169,800</u>	<u>169,800</u>	<u>169,800</u>
賬面值					
於有關期間期末	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

折舊乃使用直線法按物業、廠房及設備估計使用年期撇銷成本之方式及按租約期限或五年(以較短者為準)計算。

13. 貿易及其他應收款項

目標集團	於3月31日			於6月30日	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元 (未經審核)
貿易應收款項	—	26,000	121,540	26,000	27,845
其他應收款項及預付款項	3,105	9,614	11,645	5,629	7,186
已付按金	<u>46,252</u>	<u>24,252</u>	<u>24,252</u>	<u>24,252</u>	<u>24,252</u>
	<u>49,357</u>	<u>59,866</u>	<u>157,437</u>	<u>55,881</u>	<u>59,283</u>

目標集團並無向承租人提供信貸期。於各有關期間完結時之貿易應收款項指向承租人授予免租期所產生之實際租金調整。故此，貿易應收款項既無過期亦無減值。目標集團並無就該等結欠持有任何抵押品。

14. 應收／應付集團公司款項

該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

15. 股本

目標公司於2002年1月2日在英屬處女群島註冊成立，法定股本為10,000美元，分為10,000股每股面值1.00美元之普通股股份。於註冊成立時，目標公司已發行一股面值為每股1.00美元(相當於8港元)的普通股股份為已發每行及按面值繳足。

16. 經營租約安排

於有關期間內各年度／期間期末時，目標集團透過不可撤銷經營租約就投資物業與租戶訂立以下未來最低租約付款：

	於3月31日			於6月30日	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元	2015年 港元
一年內	653,952	1,246,000	1,370,613	1,448,097	1,133,612
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>10,000</u>	<u>1,058,613</u>	<u>431,226</u>	<u>749,613</u>	<u>263,226</u>
	<u>663,952</u>	<u>2,304,613</u>	<u>1,801,839</u>	<u>2,197,710</u>	<u>1,396,838</u>

根據目標集團訂立之租約，租約付款為固定及並無訂立或然租金付款安排。於2015年3月31日，持有物業之有合約租戶之租約為期兩年(2014年：三年；2013年：兩年)。

於2015年6月30日，持有之物業已有承租租戶，年期為兩年(2014年6月30日：兩年)。

17. 關連人士交易

有關期間內，目標集團與一名關連人士訂立有下列交易：

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元	2015年 港元
向同系附屬公司支付代理費	<u>35,050</u>	<u>38,048</u>	<u>57,700</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

18. 其後財務報表

目標公司及目標集團並無就2015年6月30日後任何期間編製經審核財務報表。

19. 有關期間後事件

於2015年8月6日，目標公司之直接股東Easyknit Properties Holdings Limited (「EPHL」)，與貴公司簽訂買賣協議及補充協議，根據其中所載之條款，貴公司有條件同意收購，而EPHL有條件同意出售目標公司之全部已發行股本及應付永義國際集團有限公司之款項。該建議中之重大收購及關連交易完成時，目標公司將成為貴公司之全資附屬公司。

此致

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
永義實業集團有限公司
董事會 台照

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

香港
2015年9月14日

管理層討論及分析**Supertop Investment Limited**

以下為目標集團於截至2013年、2014年及2015年3月31日止三個年度及2014年及2015年6月30日止三個月之管理層討論及分析

截至2014年3月31日止年度與截至2013年3月31日止年度比較**物業投資**

截至2014年3月31日止年度，物業投資分部之營業額較2013年增加19.5%至1,253,339港元(2013年：1,049,179港元)。

流動資金及財務資源

於2014年3月31日，目標集團持有之銀行結餘為322,451港元(2013年：629,495港元)。於2014年3月31日，目標集團之流動比率為109.2(2013年：約151.4)，此乃按流動資產33,162,367港元(2013年：32,434,372港元)對流動負債303,565港元(2013年：214,163港元)之基礎計算。於截至2014年3月31日止年度內，目標集團主要以內部資源為其營運提供資金。

於2014年3月31日，目標集團之應收最終控股公司(即永義國際)款項約為32,780,050港元(2013年：31,755,520港元)。

股本結構

於截至2014年3月31日止年度內，目標公司股本並無變動。

於2014年3月31日，目標公司之已發行普通股股份合共為1股(2013年：1股)。

資產抵押

於2014年3月31日，目標集團並無任何抵押資產。

重大收購及出售

於截至2014年3月31日止年度內，目標集團並沒有重大收購及出售。

承受兌換率波動

目標集團於回顧年度並無承受任何兌換率波動。

或然負債

於2014年3月31日，目標集團並無任何重大或然負債(2013年：無)。

資本開支及資本承擔

於截至2014年3月31日止年度內，目標集團並無任何資本開支或資本承擔。

截至2015年3月31日止年度與截至2014年3月31日止年度比較**物業投資**

截至2015年3月31日止年度，物業投資分部之營業額增加21.3%至1,520,265港元(2014年：1,253,339港元)。

流動資金及財務資源

於2015年3月31日，目標集團持有之資產總額為91,693,700港元(2014年：87,982,367港元)。財務資源方面，於2015年3月31日，目標集團持有之銀行結餘總額為311,682港元(2014年：322,451港元)。

於2015年3月31日，目標集團之流動比率約為81.3(2014年：約109.2)，此乃按流動資產34,363,700港元(2014年：33,162,367港元)對流動負債422,894港元(2014年：303,565港元)之基礎計算。於年內，目標集團主要以內部資源為其營運提供資金。

於2015年3月31日，目標集團之應收最終控股公司款項約為33,894,581港元(2014年：32,780,050港元)。

資產抵押

於2015年3月31日，目標集團並無任何抵押資產。

重大收購及出售

於截至2015年3月31日止年度內，目標集團並沒有重大收購及出售。

承受兌換率波動

目標集團於回顧年度並無承受任何兌換率波動。

或然負債

於2015年3月31日，目標集團並無任何重大或然負債(2014年：無)。

資本開支及資本承擔

於截至2015年3月31日止年度內，目標集團並無任何資本開支或資本承擔。

截至2015年6月30日止三個月與截至2014年6月30日止三個月比較**物業投資**

截至2015年6月30日止三個月，物業投資分部之營業額較2014年增加9.8%至405,000港元(2014年：369,000港元)。

流動資金及財務資源

於2015年6月30日，目標集團持有之銀行結餘為112,521港元(2014年：331,607港元)。於2015年6月30日，目標集團之流動比率為109.1(2014年：約116.8)，此乃按流動資產34,580,914港元(2014年：33,442,068港元)對流動負債317,095港元(2014年：286,296港元)之基礎計算。於截至2015年6月30日止三個月內，目標集團主要以內部資源為其營運提供資金。

於2015年6月30日，目標集團之應收最終控股公司(即永義國際)款項約為34,409,110港元(2014年：33,054,580港元)。

股本結構

於截至2015年6月30日止三個月內，目標公司股本並無變動。

於2015年6月30日，目標公司之已發行普通股股份合共為1股(2014年：1股)。

資產抵押

於2015年6月30日，目標集團並無任何抵押資產。

重大收購及出售

於截至2015年6月30日止三個月內，目標集團並沒有重大收購及出售。

承受兌換率波動

目標集團於回顧年度並無承受任何兌換率波動。

或然負債

於2015年6月30日，目標集團並無任何重大或然負債(2014年：無)。

資本開支及資本承擔

於截至2015年6月30日止三個月內，目標集團並無任何資本開支或資本承擔。



香港
灣仔港灣道1號
會展廣場辦公大樓
23樓2305室

敬啟者：

我們於下文載列我們就高順置業有限公司(「目標公司」)之財務資料發出之報告，其中包括於2013年3月31日、2014年3月31日、2015年3月31日及2015年6月30日之財務狀況表，以及其截至2013年3月31日、2014年3月31日、2015年3月31日止三個年度各年及截至2015年6月30日止三個月(「有關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表連同相關解釋附註(「財務資料」)，以供載入永義實業集團有限公司(「貴公司」)於2015年9月14日就貴公司涉及目標公司全部已發行股本之建議非常重大收購及關連交易而刊發之通函(「通函」)附錄二。

目標公司於1996年1月30日在香港註冊成立為有限公司，主要業務為物業持有。目標公司的註冊辦事處位於香港九龍青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7字樓A座。

目標公司截至2013年3月31日、2014年3月31日及2015年3月31日止三個年度各年的法定經審核財務報表已由德勤·關黃陳方會計師行審核。由於香港之相關規則及法規並無此法定審核要求，目標公司並無就截至2015年6月30日止三個月編製法定經審核財務報表。

就本報告而言，目標公司之董事已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製目標公司於有關期間之財務資料(「相關財務報表」)。

本報告所載目標公司於有關期間之財務資料已根據相關財務報表編製，以供編製我們供載入通函之報告。在編製我們供載入通函之報告時，我們認為無需就調整相關財務報表作出調整。

董事的責任

目標公司的董事對通函內容負責，包括根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公司條例的適用披露規定編製及呈列真實及公平的財務資料，以及目標公司的董事認為必要的內部監控，以使所編製的財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是利用相關財務報表編撰載於本報告內的財務資料，並向閣下報告我們的意見。

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」審查目標公司的相關財務報表及進行我們認為屬必要的適當程序。我們並無審核目標公司於2015年6月30日後任何期間的任何財務報表。

有關財務資料的意見

我們認為，就本報告及下文所載的呈列基準而言，財務資料已根據香港財務報告準則真實而公平地反映目標公司於2013年3月31日、2014年3月31日、2015年3月31日及2015年6月30日之業務狀況，以及目標公司於有關期間之業績及現金流量。

比較財務資料

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱董事編製的目標公司於截至2014年6月30日止三個月的未經審核比較財務資料，連同相關附註（「比較財務資料」）。

目標公司的董事負責根據就財務資料採納的相同基準編製及呈列比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱就比較財務資料發表結論。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人士作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於香港審計準則進行的審核，故我們不能保證我們能發現能在審核過程中發現的所有重大事項。因此，我們不會對比較財務資料發表審核意見。

就本報告而言，根據我們的審閱，我們並無發現任何事項致使我們相信比較財務資料在所有重大方面並無根據就綜合財務資料採納的相同基準編製。

I. 財務資料

損益及其他全面收益表

	附註	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
		2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元	2015年 港元
營業額	8	984,000	1,119,290	1,200,000	300,000	300,000
其他收入		—	850	—	—	—
投資物業之公平值變動收益		3,500,000	6,900,000	1,800,000	—	1,300,000
行政開支		(170,795)	(197,628)	(217,988)	(34,308)	(36,668)
融資成本	9	(674,247)	(903,878)	(912,958)	(225,995)	(227,419)
有關期間之溢利及全面收入總額	10	<u>3,638,958</u>	<u>6,918,634</u>	<u>1,869,054</u>	<u>39,697</u>	<u>1,335,913</u>

財務狀況表

	附註	於3月31日			於6月30日	
		2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元	2015年 港元
(未經審核)						
非流動資產						
投資物業	12	19,800,000	26,700,000	28,500,000	26,700,000	29,800,000
流動資產						
預付款項		—	3,625	3,625	2,417	2,417
銀行結餘		197,521	270,897	978,870	216,758	23,852
		197,521	274,522	982,495	219,175	26,269
流動負債						
應計費用		15,000	20,000	20,000	20,000	20,000
已收租賃押金		246,000	300,000	300,000	300,000	300,000
應付最終控股公司款項	13	16,915,400	16,929,678	17,559,158	16,852,195	16,594,019
應付一間同系附屬公司款項	14	32,472	17,561	27,000	—	—
		17,208,872	17,267,239	17,906,158	17,172,195	16,914,019
流動負債淨值		(17,011,351)	(16,992,717)	(16,923,663)	(16,953,020)	(16,887,750)
資產淨值		2,788,649	9,707,283	11,576,337	9,746,980	12,912,250
資本及儲備						
股本	15	2	2	2	2	2
保留盈利		2,788,647	9,707,281	11,576,335	9,746,978	12,912,248
股東資金		2,788,649	9,707,283	11,576,337	9,746,980	12,912,250

權益變動表

	(累計虧損)		總計 港元
	股本 港元	保留盈利 港元	
於2012年4月1日	2	(850,311)	(850,309)
本年度溢利及全面收入總額	—	<u>3,638,958</u>	<u>3,638,958</u>
於2013年3月31日	2	2,788,647	2,788,649
本年度溢利及全面收入總額	—	<u>6,918,634</u>	<u>6,918,634</u>
於2014年3月31日	2	9,707,281	9,707,283
本年度溢利及全面收入總額	—	<u>1,869,054</u>	<u>1,869,054</u>
於2015年3月31日	2	11,576,335	11,576,337
截至2015年6月30日止三個月溢利 及全面收入總額	—	<u>1,335,913</u>	<u>1,335,913</u>
於2015年6月30日	<u>2</u>	<u>12,912,248</u>	<u>12,912,250</u>
截至2014年6月30日止三個月 (未經審核)			
於2014年4月1日	2	9,707,281	9,707,283
截至2014年6月30日止三個月溢利 及全面收入總額	—	<u>39,697</u>	<u>39,697</u>
於2014年6月30日	<u>2</u>	<u>9,746,978</u>	<u>9,746,980</u>

現金流量表

	附註	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
		2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元	2015年 港元
(未經審核)						
來自經營業務之現金流量						
有關期間之溢利	10	3,638,958	6,918,634	1,869,054	39,697	1,335,913
經調整：						
利息開支		674,247	903,878	912,958	225,995	227,419
投資物業之公平值變動收益	12	(3,500,000)	(6,900,000)	(1,800,000)	—	(1,300,000)
未計營運資金變動前之 經營現金流量		813,205	922,512	982,012	265,692	263,332
預付款項減少(增加)		1,868	(3,625)	—	1,208	1,208
應計費用增加		—	5,000	—	—	—
已收租賃押金增加		—	54,000	—	—	—
來自經營業務之現金淨額		815,073	977,887	982,012	266,900	264,540
來自融資活動之現金流量						
來自(償還)最終控股公司 之墊款		6,915,400	14,278	629,480	(77,483)	(965,139)
來自(償還)一間同系附屬公司 之墊款		32,472	(14,911)	9,439	(17,561)	(27,000)
已付利息		(674,247)	(903,878)	(912,958)	(225,995)	(227,419)
償還直接控股公司		(6,901,977)	—	—	—	—
用於融資活動之現金淨額		(628,352)	(904,511)	(274,039)	(321,039)	(1,219,558)
現金及等同現金之增加(減少)						
淨額		186,721	73,376	707,973	(54,139)	(955,018)
於有關期間期初之現金及等同現金		10,800	197,521	270,897	270,897	978,870
於有關期間期末之現金及等同 現金，指銀行結餘		197,521	270,897	978,870	216,758	23,852

II. 財務資料附註

1. 一般資料

目標公司在香港註冊成立為私人有限公司及其直接控股公司為 Easyknit Properties Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司。目標公司之最終控股公司為永義國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之受豁免公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。目標公司之註冊辦事處及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。

目標公司從事物業持有業務。

財務資料以港元列值，港元亦為目標公司之功能貨幣。

2. 財務資料之編製基準

編製相關財務報表時，鑑於在2013年3月31日、2014年3月31日、2015年3月31日及2015年6月30日，目標公司之流動負債超出其流動資產分別約17,011,351港元、16,992,717港元、16,923,663港元及16,887,750港元，目標公司董事曾審慎考慮目標公司未來之資金流動性。由於永義國際控股有限公司同意持續向目標公司提供充裕資金，全數應付其可見將來及截至完成非常重大收購事項及關連交易當日之到期財務責任，目標公司董事相信目標公司將可在可見將來應付其到期財務責任，並可以持續經營基準營運。故此，相關財務報表已按持續經營編製。

3. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，目標公司在整個有關期間內已一貫採用由2014年4月1日或之後開始的年度期間內生效之香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則、修訂及詮釋。

目標公司並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂之香港財務報告準則：

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	來自客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益之會計 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：產花果植物 ³
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ³
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資 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合賬目之例外情況 ³
香港財務報告準則(修訂本)	2012年—2014年週期香港財務報告準則之年度改進 ³

董事預期，應用此等新增及經修訂之香港財務報告準則不會對目標公司之業績及財務狀況有重大影響。

4. 主要會計政策

如下文之會計政策所載，除投資物業於各有關期間期末以公平值計量外，財務報表乃按歷史成本法編製。財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例(第622章)編製。歷史成本一般以換取貨物及服務之代價公平值為根據。

公平值指於計量日市場參與者在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方法估計。在估算一項資產或負債的公平值時，倘於計量日期市場參與者在定價時將資產或負債特點納入考量，則目標公司亦會考量相關資產或負債特點。該等財務報表內計量及／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(「股份支付計量」)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，其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。

¹ 於2018年1月1日或以後開始之年度期間生效，可提早應用。

² 於2017年1月1日或以後開始之年度期間生效，可提早應用。

³ 於2016年1月1日或以後開始之年度期間生效，可提早應用。

此外，就財務報告而言，根據公平值計量輸入數據之可觀察程度及輸入數據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，詳情如下：

- 第1級輸入數據指實體於計量日可識別之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第2級輸入數據指除第1級計入之報價外，可直接或間接觀察的資產或負債數據；以及
- 第3級輸入數據指資產或負債的不可觀察數據。

所採用的主要會計政策如下。

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量及為日常業務中出租物業之應收金額。

借貸成本

沒有分配至指定資產之借貸成本在產生的有關期間於損益中確認。

投資物業

投資物業乃指持有作為賺取租金及／或作資本增值之物業。

投資物業初次按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初次確認後，投資物業使用公平值模式以公平值計量。投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損將計入產生的有關期間之損益中。

投資物業於出售後，或投資物業永久不再使用及預期出售該等物業不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認資產所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產之賬面值之差額計算)於該項目取消確認之有關期間內計入損益中。

金融工具

於目標公司成為工具合約條文之訂約方時在財務狀況表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加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除(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

目標公司之金融資產分類為貸款及應收款項。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相關期間利息收入之方法。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、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(包括貿易及其他應收款項、應收最終控股公司款項及銀行結餘)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列賬(見金融資產減值之會計政策如下)。

金融資產減值

金融資產於於各有關期間期末時評估是否出現減值。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及本金支付；或
- 借款人可能破產或進行財務重組；或
- 金融資產因財政困難而不再具有活躍市場。

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及按金融資產之原本實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。

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

目標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負債後仍證明目標公司之資產有剩餘權益之任何合約。目標公司發行之股本工具按扣除直接發行成本後收取之所得款項入賬。

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有關期間的利息開支的方法。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、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。

金融負債

金融負債(包括其他應付款項、已收租賃押金及應付集團公司款項)於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

取消確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或金融資產已轉讓及目標公司已轉讓其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則取消確認金融資產。於取消確認金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價以及已直接於其他全面收益中確認之累計收益或虧損的總額之差額於損益中確認。

當相關合約規定之責任獲解除、取消或到期時，則取消確認金融負債。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

於各有關期間期末時，目標公司審閱其有形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，將估計資產之可收回金額以釐定其減值虧損(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貼現至其現在價值，而該資產之預計未來現金流量則未有調整相關風險。

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中確認。

租約

凡租約條款將擁有權之絕大部分風險及利益撥歸於承租人之租約，均歸類為融資租約。所有其他租約均歸類為經營租約。

目標公司作為出租人

經營租約租金收入乃按有關租約年期以直線法確認。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

流動稅項

現時應付稅項乃按有關期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表中所呈報之「除稅前溢利」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。目標公司之當期稅項採用於各有關期間完結時已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項為就財務資料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各有關期間期末時作出檢討，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適用稅率計量，並根據於各有關期間期末時已頒佈或大致上頒佈之稅率(及稅務法例)為基準。

遞延稅項負債及資產之計量乃反映目標公司預計於各相關期間期末時收回資產或清還負債賬面值後之稅項結果。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模式計量之投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，惟該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務模式(其業務目標乃隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非透過銷售)內持有時，有關假設會被推翻。倘該假設被推翻，有關投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上文香港會計準則第12號所載之一般準則(即根據預計收回投資物業賬面值之方式)計量。

有關期間之流動及遞延稅項

流動及遞延稅項於損益中確認，惟項目於其他全面收入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入或直接於權益中確認。

5. 主要會計判斷及不確定估計之主要來源

在應用附註4所述之目標公司會計政策時，董事須就無法來自其他來源清楚得悉資產及負債賬面值，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。

應用會計政策之主要判斷

以下為董事於應用目標公司會計政策過程中及對財務資料中確認之金額有最重大影響之主要判斷。

投資物業的遞延稅項

就計量採用公平值模式計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，管理層已檢討目標公司之投資物業組合並認為，雖然目標公司位於香港的投資物業可予折舊，但其並非根據業務目標是隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式持有。因此，在確定目標公司位於香港之投資物業所產生的遞延稅項時，管理層決定透過銷售收回採用公平值模式計量之投資物業之假設不被推翻。

管理層評估之變更可能會影響目標公司是否推翻透過銷售收回採用公平值模式計量之投資物業之假設，因此未來之稅項開支或抵免可能會被修訂。

不確定估計之主要來源

投資物業

目標公司部分資產就財務申報目的按公平值予以計量。目標公司備有專責團隊，以就公平值計量釐定適當的估值技術及輸入數據。

估計目標公司投資物業的公平值時，目標公司使用可獲得的市場可觀察數據。倘並無第1級輸入數據，目標公司委聘第三方合資格估值師對目標公司投資物業進行估值。於各有關期間完結時，管理層與合資格外部估值師密切合作，確定第2級及第3級公平值計量的適當估值技術及輸入數據。如可從活躍市場可觀察報價得出輸入數據，則目標公司會先考慮及採用第2級輸入數據。如無第2級輸入數據，則目標公司會採用含第3級輸入數據的估值技術。倘資產公平值發生重大變動，會向董事報告波動原因。有關釐定目標公司投資物業公平值所用估值技術及輸入數據的資料於附註12披露。

6. 資本風險管理

為確保目標公司可繼續持續經營，目標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。目標公司整體策略在有關期間內維持不變。

目標公司之資本架構包含債項淨額，當中包括如分別於附註 13 及 14 所披露之應付最終控股公司款項及應付一間同系附屬公司款項、現金及等同現金及目標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，目標公司將發行新股及籌集債務，以平衡整體資本架構。

7. 金融工具

金融工具之類別

	於 3 月 31 日			於 6 月 30 日	
	2013 年 港元	2014 年 港元	2015 年 港元	2014 年 港元	2015 年 港元
					(未經審核)
金融資產					
貸款及應收款項 (包括現金及等同現金)					
— 銀行結餘	<u>197,521</u>	<u>270,897</u>	<u>978,870</u>	<u>216,758</u>	<u>23,852</u>
金融負債					
攤銷成本					
— 已收租賃押金	246,000	300,000	300,000	300,000	300,000
— 應付最終控股公司款項	16,915,400	16,929,678	17,559,158	16,852,195	16,594,019
— 應付同系附屬公司款項	<u>32,472</u>	<u>17,561</u>	<u>27,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>17,193,872</u>	<u>17,247,239</u>	<u>17,886,158</u>	<u>17,152,195</u>	<u>16,894,019</u>

財務風險管理目標及政策

目標公司之主要金融工具包括銀行結餘、已收租賃押金及應付集團公司款項。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，確保適時及有效地採取適當措施。

市場風險

利率風險

目標公司承受關於浮息應付最終控股公司之現金流量利率風險(詳見附註 13)。管理層會持續監察利率風險及將考慮在預期有重大利率風險的情況下償還該金額。

敏感度分析

以下之敏感度分析乃根據應付最終控股公司期末之利率風險而釐定。該分析乃假設應付最終控股公司金額於各有關期間之期末尚未償還。

倘應付最終控股公司之利率高於或低於10個基準點而所有其他因素維持不變，於截至2015年3月31日止年度之稅後溢利將減少／增加約14,662港元(2014年：14,136港元及2013年：14,071港元)。管理層認為，該敏感度分析並不能代表潛在利率風險，因報告期末風險不能反映年內風險。

信貸風險

銀行結餘之信貸風險不大，因該等款項乃存於具有良好信貸評級之銀行。

流動資金風險

目標公司倚賴最終控股公司作為其單一重大流動資金來源。永義國際集團有限公司已同意持續為目標公司提供足夠資金，使其可全面應付於可見將來到期之財務責任，而直至非常重大收購及關連交易完成當日為止，目標公司之董事深信目標公司將可應付其於可見將來到期之財務責任，並能夠按持續基準經營。

下表詳列目標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，此表乃按目標公司可被要求付款之最早到期日之金融負債未折現現金流量列示，表內包括利息及本金現金流量。

流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率 %	應要求 港元	三個月至 一年 港元	未折現 現金流量 總額 港元	賬面值 港元
於2015年6月30日					
非衍生金融負債					
已收租賃押金	—	—	300,000	300,000	300,000
應付最終控股公司款項	5.5	16,594,019	—	16,594,019	16,594,019
		<u>16,594,019</u>	<u>300,000</u>	<u>16,894,019</u>	<u>16,894,019</u>

	加權平均 實際利率 %	應要求 港元	三個月至 一年 港元	未折現 現金流量 總額 港元	賬面值 港元
<u>於2015年3月31日</u>					
非衍生金融負債					
已收租賃押金	—	—	300,000	300,000	300,000
應付最終控股公司款項	5.5	17,559,158	—	17,559,158	17,559,158
應付同系附屬公司款項	—	27,000	—	27,000	27,000
		<u>17,586,158</u>	<u>300,000</u>	<u>17,886,158</u>	<u>17,886,158</u>
<u>於2014年3月31日</u>					
非衍生金融負債					
已收租賃押金	—	—	300,000	300,000	300,000
應付最終控股公司款項	5.5	16,929,678	—	16,929,678	16,929,678
應付同系附屬公司款項	—	17,561	—	17,561	17,561
		<u>16,947,239</u>	<u>300,000</u>	<u>17,247,239</u>	<u>17,247,239</u>
<u>於2013年3月31日</u>					
非衍生金融負債					
已收租賃押金	—	—	246,000	246,000	246,000
應付最終控股公司款項	4.0	16,915,400	—	16,915,400	16,915,400
應付同系附屬公司款項	—	32,472	—	32,472	32,472
		<u>16,947,872</u>	<u>246,000</u>	<u>17,193,872</u>	<u>17,193,872</u>
<u>於2014年6月30日(未經審核)</u>					
非衍生金融負債					
已收租賃押金	—	—	300,000	300,000	300,000
應付最終控股公司款項	5.5	16,852,195	—	16,852,195	16,852,195
		<u>16,852,195</u>	<u>300,000</u>	<u>17,152,195</u>	<u>17,152,195</u>

公平值

金融資產及金融負債之公平值按普遍接受之定價模式，根據折現現金流量分析而釐定。

董事認為，以攤銷成本記錄於財務資料之金融資產及金融負債之賬面值與其相關之公平值相近。

8. 營業額

營業額指有關期間內來自在香港出租物業之已收或應收租金收入。

9. 融資公司

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元
應付最終控股公司利息	674,247	903,878	912,958	225,995	227,419

10. 有關期間之溢利

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元
有關期間之溢利已扣除：					
核數師酬金	15,000	25,000	20,000	—	—
董事酬金	—	—	—	—	—
及計入：					
來自投資物業之租金收入總額	984,000	1,119,290	1,200,000	300,000	300,000
減：來自產生租金收入之投資物業的 直接經營開支	(120,500)	(128,400)	(142,800)	(32,700)	(35,060)
	<u>863,500</u>	<u>990,890</u>	<u>1,057,200</u>	<u>267,300</u>	<u>264,940</u>

11. 稅項

除截至2014年3月31日止年度外，因截至2013年3月31日及2015年3月31日止年度，截至2014年6月30日止三個月及截至2015年6月30日止三個月之估計應課稅溢利被結轉之滾存稅項虧損全部吸收，故財務資料並無計提香港利得稅撥備。

因截至2014年3月31日止年度目標公司並無應課稅利潤，故並無計提香港利得稅撥備。

有關期間稅項與綜合損益及其他全面收益表之業績之對賬如下：

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元
除稅前溢利	<u>3,638,958</u>	<u>6,918,634</u>	<u>1,869,054</u>	<u>39,697</u>	<u>1,335,913</u>
按16.5% (2014年及2013年：16.5%)					
計算之香港利得稅稅項開支	600,428	1,141,575	308,394	6,550	220,426
無須課稅收入之稅項影響	(577,500)	(1,138,500)	(297,000)	—	(214,500)
未確認稅項虧損之稅項影響	—	8,235	—	—	—
動用過往未確認稅項虧損之稅項影響	(11,618)	—	(84)	(3,722)	(3,098)
其他	<u>(11,310)</u>	<u>(11,310)</u>	<u>(11,310)</u>	<u>(2,828)</u>	<u>(2,828)</u>
有關期間之稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於2015年3月31日，目標公司擁有未動用稅項虧損約179,000港元(2014年：180,000港元；2013年：130,000港元)可用於抵銷日後溢利。該等虧損可無限期結轉。由於難以預測日後溢利之流量，因此並無就有關稅項虧損確認遞延稅項資產。

於2015年6月30日，目標公司擁有未動用稅項虧損約161,000港元(2014年：58,000港元)可用於抵銷日後溢利。該等虧損可無限期結轉。由於難以預測日後溢利之流量，因此並無就有關稅項虧損確認遞延稅項資產。

12. 投資物業

	港元
公平值	
於2012年4月1日	16,300,000
於損益確認之公平值增加	<u>3,500,000</u>
於2013年3月31日	19,800,000
於損益確認之公平值增加	<u>6,900,000</u>
於2014年3月31日	26,700,000
於損益確認之公平值增加	<u>1,800,000</u>
於2015年3月31日	28,500,000
於損益確認之公平值增加	<u>1,300,000</u>
於2015年6月30日	<u><u>29,800,000</u></u>
公平值(未經審核)	
於2014年4月1日	26,700,000
於損益確認之公平值增加	<u>—</u>
於2014年6月30日	<u><u>26,700,000</u></u>

於2013年3月31日、2014年3月31日及2015年3月31日，目標公司之投資物業公平值乃按與目標公司沒有關連之獨立合資格專業物業估值師行威格斯資產評估顧問有限公司於該等日期進行估值之基準釐定。威格斯資產評估顧問有限公司為香港測量師學會會員。

於2015年6月30日，目標公司之投資物業公平值乃按與目標公司沒有關連之獨立合資格專業物業估值師行萊坊測計師行有限公司於該日進行估值之基準釐定。萊坊測計師行有限公司為香港測量師學會會員。

目標公司所有於經營租約項下賺取租金之土地租約權益乃以公平值模式計量及分類為投資物業列賬。

以上投資物業之賬面值包括位於以下地區之物業：

	於3月31日			於6月30日	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元	2015年 港元
以中期租約持有之香港土地	<u>19,800,000</u>	<u>26,700,000</u>	<u>28,500,000</u>	<u>26,700,000</u>	<u>29,800,000</u>

下表列示有關釐定投資物業的公平值之資料(特別是所使用之估值技術及輸入數據)，以及根據輸入數據之可觀察程度劃分的公平值等級(第1至第3級)之公平值計量。

目標公司持有之投資物業	:	於香港之工業單位				
公平值	:	於3月31日			於6月30日	
		2013年	2014年	2015年	2014年	2015年
		港元	港元	港元	港元	港元
		19,800,000	26,700,000	28,500,000	26,700,000	29,800,000
公平值等級	:	第3級				
估值技術及主要輸入數據	:	直接比較法 — 基於同類物業之市場可觀察交易，並經調整以反映目標物業之位置及情況。				
重大不可觀察輸入數據	:	使用市場上可予直接比較個案，並考慮到位置及其他個別因素(如樓齡及物業大小等)，在2013年3月31日、2014年3月31日及2015年3月31日，每平方尺價格分別為每平方尺為2,300港元、3,102港元及3,311港元；另於2015年6月30日則為每平方尺為3,311港元(2014年6月30日：3,102港元)；				
敏感度	:	每平方尺售價愈高，公平值愈高				

13. 應付最終控股公司款項

截至2015年6月30日止三個月及截至2015年3月31日及2014年3月31日止兩個年度，該等金額之年息率為銀行之香港最優惠利率加0.5%。截至2013年3月31日止年度，該金額之年息率為銀行之香港最優惠利率減1%。

14. 應付同系附屬公司款項

該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

15. 股本

目標公司於1996年1月30日在香港註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元之普通股。於註冊成立時，目標公司有兩股普通股為已發行及按面值繳足。

自香港公司條例(第622章)生效日期(即2014年3月3日)起，目標公司再沒有法定股本及其股份沒有面值。

16. 經營租約安排

於各有關期間期末時，目標公司透過不可撤銷經營租約就投資物業與租戶訂立以下未來最低租約付款：

	於3月31日			於6月30日	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元
一年內	367,677	1,200,000	448,387	1,200,000	148,387
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	448,387	—	148,387	—
	<u>367,677</u>	<u>1,648,387</u>	<u>448,387</u>	<u>1,348,387</u>	<u>148,387</u>

根據目標公司訂立之租約，租約付款為固定及並無訂立或然租金付款安排。於2015年3月31日，持有物業之有合約租戶之租約為期一年(2014年：兩年及2013年：一年)。

於2015年6月30日，持有物業之有合約租戶之租約為期一年(2014年6月30日：兩年)。

17. 關連人士交易

有關期間內，目標公司與一名關連人士訂立有下列交易：

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元
向同系附屬公司支付代理費	32,472	34,698	45,600	—	—
支付最終控股公司利息	674,247	903,878	912,958	225,995	227,419
	<u>674,247</u>	<u>903,878</u>	<u>912,958</u>	<u>225,995</u>	<u>227,419</u>

18. 其後財務報表

目標公司並無就2015年6月30日後任何期間編製經審核財務報表。

19. 有關期間後事件

於2015年8月6日，目標公司之直接股東Easyknit Properties Holdings Limited (「EPHL」)，與New Pursuit Limited (「買方」) 簽訂買賣協議及補充協議，根據其中所載之條款，買方有條件同意收購，而EPHL有條件同意出售目標公司之全部已發行股本及應付永義國際集團有限公司之款項。該建議中之重大收購及關連交易完成時，目標公司將成為貴公司之間接全資附屬公司。

此致

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
永義實業集團有限公司
董事會 台照

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

香港
2015年9月14日

管理層討論及分析

高順置業有限公司

以下為目標公司於截至2013年、2014年及2015年3月31日止三個年度及2014年及2015年6月30日止三個月之管理層討論及分析

截至2014年3月31日止年度與截至2013年3月31日止年度比較

物業投資

截至2014年3月31日止年度，物業投資分部之營業額較2013年增加13.7%至1,119,290港元(2013年：984,000港元)。

流動資金及財務資源

於2014年3月31日，目標公司持有之銀行結餘為270,897港元(2013年：197,521港元)。於2014年3月31日，目標公司之流動比率為0.02(2013年：約0.01)，此乃按流動資產274,522港元(2013年：197,521港元)對流動負債17,267,239港元(2013年：17,208,872港元)之基礎計算。於截至2014年3月31日止年度內，目標公司主要以最終控股公司貸款為其營運提供資金。

於2014年3月31日，目標公司之應付最終控股公司(即永義國際)款項約為16,929,678港元(2013年：16,915,400港元)。

股本結構

於截至2014年3月31日止年度內，目標公司股本並無變動。

於2014年3月31日，目標公司之已發行普通股股份合共為2股(2013年：2股)。

資產抵押

於2014年3月31日，目標公司並無抵押任何資產。

重大收購及出售

於截至2014年3月31日止年度內，目標公司並沒有重大收購及出售。

承受兌換率波動

目標公司於回顧年度並無承受任何兌換率波動。

或然負債

於2014年3月31日，目標公司並無任何重大或然負債(2013年：無)。

資本開支及資本承擔

於截至2014年3月31日止年度內，目標公司並無任何資本開支或資本承擔。

截至2015年3月31日止年度與截至2014年3月31日止年度比較**物業投資**

截至2015年3月31日止年度，物業投資分部之營業額增加7.2%至1,200,000港元(2014年：1,119,290港元)。

流動資金及財務資源

於2015年3月31日，目標公司持有之資產總額為29,482,495港元(2014年：26,974,522港元)。財務資源方面，於2015年3月31日，目標公司持有之銀行結餘總額為978,870港元(2014年：270,897港元)。

於2015年3月31日，目標公司之流動比率約為0.05(2014年：約0.02)，此乃按流動資產982,495港元(2014年：274,522港元)對流動負債17,906,158港元(2014年：17,267,239港元)之基礎計算。於年內，目標公司主要以最終控股公司貸款為其營運提供資金。

於2015年3月31日，目標公司之應付最終控股公司款項約為17,559,158港元(2014年：16,929,678港元)。

資產抵押

於2015年3月31日，目標公司並無任何抵押資產。

重大收購及出售

於截至2015年3月31日止年度內，目標公司並沒有重大收購及出售。

承受兌換率波動

目標公司於回顧年度並無承受任何兌換率波動。

或然負債

於2015年3月31日，目標公司並無任何重大或然負債(2014年：無)。

資本開支及資本承擔

於截至2015年3月31日止年度內，目標公司並無任何資本開支或資本承擔。

截至2015年6月30日止三個月與截至2014年6月30日止三個月比較

物業投資

截至2015年6月30日止三個月，物業投資分部之營業額為300,000港元與2014年比較為相同。

流動資金及財務資源

於2015年6月30日，目標公司持有之銀行結餘為23,852港元(2014年：216,758港元)。於2015年6月30日，目標公司之流動比率為0.002(2014年：約0.01)，此乃按流動資產26,269港元(2014年：219,175港元)對流動負債16,914,019港元(2014年：17,172,195港元)之基礎計算。於截至2015年6月30日止三個月內，目標公司主要以最終控股公司貸款為其營運提供資金。

於2015年6月30日，目標公司之應付最終控股公司(即永義國際)款項約為16,594,019港元(2014年：16,852,195港元)。

股本結構

於截至2015年6月30日止三個月內，目標公司股本並無任何變動。

於2015年6月30日，目標公司之已發行普通股股份合共為2股(2014年：2股)。

資產抵押

於2015年6月30日，目標公司並無任何抵押資產。

重大收購及出售

於截至2015年6月30日止三個月內，目標公司並沒有重大收購及出售。

承受兌換率波動

目標公司於回顧年度並無承受任何兌換率波動。

或然負債

於2015年6月30日，目標公司並無任何重大或然負債(2014年：無)。

資本開支及資本承擔

於截至2015年6月30日止三個月內，目標公司並無任何資本開支或資本承擔。



香港
灣仔港灣道1號
會展廣場辦公大樓
23樓2305室

敬啟者：

我們於下文載列我們就展勝置業有限公司(「目標公司」)之財務資料發出之報告，其中包括於2013年3月31日、2014年3月31日、2015年3月31日及2015年6月30日之財務狀況表及財務狀況表，以及其截至2013年3月31日、2014年3月31日、2015年3月31日止三個年度各年及截至2015年6月30日止三個月(「有關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表連同相關解釋附註(「財務資料」)，以供載入永義實業集團有限公司(「貴公司」)於2015年9月14日就貴公司涉及目標公司全部已發行股本之建議非常重大收購及關連交易而刊發之通函(「通函」)附錄二。

目標公司於1996年1月30日在香港註冊成立為有限公司，主要業務為物業持有。目標公司的註冊辦事處位於香港九龍青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座。

目標公司截至2013年3月31日、2014年3月31日及2015年3月31日止三個年度各年的法定經審核財務報表已由德勤·關黃陳方會計師行審核。由於香港之相關規則及法規並無此法定審核要求，目標公司並無就截至2015年6月30日止三個月編製法定經審核財務報表。

就本報告而言，目標公司之董事已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製目標公司於有關期間之財務資料（「相關財務報表」）。

本報告所載目標公司於有關期間之財務資料已根據相關財務報表編製，以供編製我們供載入通函之報告。在編製我們供載入通函之報告時，我們認為無需就調整相關財務報表作出調整。

董事的責任

目標公司的董事對通函內容負責，包括根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公司條例的適用披露規定編製及呈列真實及公平的財務資料，以及目標公司的董事認為必要的內部監控，以使所編製的財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是利用相關財務報表編撰載於本報告內的財務資料，並向閣下報告我們的意見。

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」審查目標公司的相關財務報表及進行我們認為屬必要的適當程序。我們並無審核目標公司於2015年6月30日後任何期間的任何財務報表。

有關財務資料的意見

我們認為，就本報告及下文所載的呈列基準而言，財務資料已根據香港財務報告準則真實而公平地反映目標公司於2013年3月31日、2014年3月31日、2015年3月31日及2015年6月30日之業務狀況，以及目標公司於有關期間之業績及現金流量。

比較財務資料

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱董事編製的目標公司於截至2014年6月30日止三個月的未經審核比較財務資料，連同相關附註（「比較財務資料」）。

目標公司的董事負責根據就財務資料採納的相同基準編製及呈列比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱就比較財務資料發表結論。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人士作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於香港審計準則進行的審核，故我們不能保證我們能發現能在審核過程中發現的所有重大事項。因此，我們不會對比較財務資料發表審核意見。

就本報告而言，根據我們的審閱，我們並無發現任何事項致使我們相信比較財務資料在所有重大方面並無根據就綜合財務資料採納的相同基準編製。

I. 財務資料

損益及其他全面收益表

	附註	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
		2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元
營業額	8	336,000	352,000	384,000	96,000	96,000
其他收入		—	850	—	—	—
投資物業之公平值變動收益		1,500,000	3,400,000	430,000	—	1,250,000
行政開支		(39,252)	(57,079)	(70,574)	(6,456)	(4,619)
Finance costs	9	<u>(308,431)</u>	<u>(307,547)</u>	<u>(308,642)</u>	<u>(76,759)</u>	<u>(77,043)</u>
有關期間之溢利及全面收入總額	10	<u>1,488,317</u>	<u>3,388,224</u>	<u>434,784</u>	<u>12,785</u>	<u>1,264,338</u>

財務狀況表

	附註	於3月31日			於6月30日	
		2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元
非流動資產						
投資物業	12	6,600,000	10,000,000	10,430,000	10,000,000	11,680,000
流動資產						
預付款項		—	1,251	1,251	834	834
銀行結餘		48,317	94,516	354,067	101,963	128,982
		48,317	95,767	355,318	102,797	129,816
流動負債						
應計費用		15,000	20,000	20,000	20,000	20,000
已收租賃押金		84,000	96,000	96,000	96,000	96,000
應付最終控股公司款項	13	20,610,012	20,657,958	20,909,453	20,657,571	20,678,253
應付一間同系附屬公司款項	14	11,088	5,368	8,640	—	—
		20,720,100	20,779,326	21,034,093	20,773,571	20,794,253
流動負債淨值		<u>(20,671,783)</u>	<u>(20,683,559)</u>	<u>(20,678,775)</u>	<u>(20,670,774)</u>	<u>(20,664,437)</u>
負債淨值		<u>(14,071,783)</u>	<u>(10,683,559)</u>	<u>(10,248,775)</u>	<u>(10,670,774)</u>	<u>(8,984,437)</u>
資本及儲備						
股本	15	2	2	2	2	2
累計虧損		(14,071,785)	(10,683,561)	(10,248,777)	(10,670,776)	(8,984,439)
股東資金虧絀		<u>(14,071,783)</u>	<u>(10,683,559)</u>	<u>(10,248,775)</u>	<u>(10,670,774)</u>	<u>(8,984,437)</u>

權益變動表

	股本 港元	累計虧損 港元	總計 港元
於2012年4月1日	2	(15,560,102)	(15,560,100)
本年度溢利及全面收入總額	—	1,488,317	1,488,317
於2013年3月31日	2	(14,071,785)	(14,071,783)
本年度溢利及全面收入總額	—	3,388,224	3,388,224
於2014年3月31日	2	(10,683,561)	(10,683,559)
本年度溢利及全面收入總額	—	434,784	434,784
於2015年3月31日	2	(10,248,777)	(10,248,775)
截至2015年6月30日止三個月溢利 及全面收入總額	—	1,264,338	1,264,338
於2015年6月30日	<u>2</u>	<u>(8,984,439)</u>	<u>(8,984,437)</u>
截至2014年6月30日止三個月 (未經審核)			
於2014年4月1日	2	(10,683,561)	(10,683,559)
截至2014年6月30日止三個月溢利 及全面收入總額	—	12,785	12,785
於2014年6月30日	<u>2</u>	<u>(10,670,776)</u>	<u>(10,670,774)</u>

現金流量表

	附註	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
		2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元	2015年 港元
(未經審核)						
來自經營業務之現金流量						
有關期間之溢利	10	1,488,317	3,388,224	434,784	12,785	1,264,338
經調整：						
利息開支		308,431	307,547	308,642	76,759	77,043
投資物業之公平值變動收益	12	(1,500,000)	(3,400,000)	(430,000)	—	(1,250,000)
未計營運資金變動前之 經營現金流量		296,748	295,771	313,426	89,544	91,381
預付款項減少(增加)		581	(1,251)	—	417	417
應計費用增加		—	5,000	—	—	—
已收租賃押金增加		—	12,000	—	—	—
來自經營業務之現金淨額		297,329	311,520	313,426	89,961	91,798
來自融資活動之現金流量						
來自(償還)最終控股公司 之墊款		15,400	47,946	251,495	(387)	(231,200)
來自(償還)一間同系附屬公司 之墊款		11,088	(5,720)	3,272	(5,368)	(8,640)
已付利息		(308,431)	(307,547)	(308,642)	(76,759)	(77,043)
用於融資活動之現金淨額		(281,943)	(265,321)	(53,875)	(82,514)	(316,883)
現金及等同現金之增加(減少) 淨額		15,386	46,199	259,551	7,447	(225,085)
於有關期間期初之現金及等同現金		32,931	48,317	94,516	94,516	354,067
於有關期間期末之現金及等同 現金，指銀行結餘		48,317	94,516	354,067	101,963	128,982

II. 財務資料附註

1. 一般資料

目標公司在香港註冊成立為私人有限公司及其直接控股公司為 Easyknit Properties Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司。目標公司之最終控股公司為永義國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之受豁免公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。目標公司之註冊辦事處及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。

目標公司從事物業持有業務。

財務資料以港元列值，港元亦為目標公司之功能貨幣。

2. 財務資料之編製基準

編製相關財務報表時，鑑於在2013年3月31日、2014年3月31日、2015年3月31日及2015年6月30日，目標公司錄得淨資本虧絀狀況，且其流動負債超出其流動資產分別約20,671,783港元、20,683,559港元、20,678,775港元及20,664,437港元，目標公司董事曾審慎考慮目標公司未來之資金流動性。由於永義國際控股有限公司同意持續向目標公司提供充裕資金，全數應付其可見將來及截至完成非常重大收購事項及關連交易當日之到期財務責任，目標公司董事相信目標公司將可在可見將來應付其到期財務責任，並可以持續經營基準營運。故此，相關財務報表已按持續經營編製。

3. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，目標公司在整個有關期間內已一貫採用由2014年4月1日或之後開始的年度期間內生效之香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則、修訂及詮釋。

目標公司並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂之香港財務報告準則：

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	來自客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益之會計 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：產花果植物 ³
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ³
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資 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合賬目之例外情況 ³
香港財務報告準則(修訂本)	2012年—2014年週期香港財務報告準則之年度改進 ³

董事預期，應用此等新增及經修訂之香港財務報告準則不會對目標公司之業績及財務狀況有重大影響。

4. 主要會計政策

如下文之會計政策所載，除投資物業於各有關期間期末以公平值計量外，財務報表乃按歷史成本法編製。財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例(第622章)編製。歷史成本一般以換取貨物及服務之代價公平值為根據。

公平值指於計量日市場參與者在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方法估計。在估算一項資產或負債的公平值時，倘於計量日期市場參與者在定價時將資產或負債特點納入考量，則目標公司亦會考量相關資產或負債特點。該等財務報表內計量及／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(「股份支付計量」)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，其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。

¹ 於2018年1月1日或以後開始之年度期間生效，可提早應用。

² 於2017年1月1日或以後開始之年度期間生效，可提早應用。

³ 於2016年1月1日或以後開始之年度期間生效，可提早應用。

此外，就財務報告而言，根據公平值計量輸入數據之可觀察程度及輸入數據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，詳情如下：

- 第1級輸入數據指實體於計量日可識別之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第2級輸入數據指除第1級計入之報價外，可直接或間接觀察的資產或負債數據；以及
- 第3級輸入數據指資產或負債的不可觀察數據。

所採用的主要會計政策如下。

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量及為日常業務中出租物業之應收金額。

借貸成本

沒有分配至指定資產之借貸成本在產生的有關期間於損益中確認。

投資物業

投資物業乃指持有作為賺取租金及／或作資本增值之物業。

投資物業初次按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初次確認後，投資物業使用公平值模式以公平值計量。投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損將計入產生的有關期間之損益中。

投資物業於出售後，或投資物業永久不再使用及預期出售該等物業不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認資產所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產之賬面值之差額計算)於該項目取消確認之有關期間內計入損益中。

金融工具

於目標公司成為工具合約條文之訂約方時在財務狀況表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加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除(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

目標公司之金融資產分類為貸款及應收款項。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相關期間利息收入之方法。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、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(包括貿易及其他應收款項、應收最終控股公司款項及銀行結餘)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列賬(見金融資產減值之會計政策如下)。

金融資產減值

金融資產於於各有關期間期末時評估是否出現減值。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及本金支付；或
- 借款人可能破產或進行財務重組；或
- 金融資產因財政困難而不再具有活躍市場。

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及按金融資產之原本實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。

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

目標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負債後仍證明目標公司之資產有剩餘權益之任何合約。目標公司發行之股本工具按扣除直接發行成本後收取之所得款項入賬。

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有關期間的利息開支的方法。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、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。

金融負債

金融負債(包括已收租賃押金及應付集團公司款項)於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

取消確認

若從資產收取現金流量之權利已到期,或金融資產已轉讓及目標公司已轉讓其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報,則取消確認金融資產。於取消確認金融資產時,資產之賬面值與已收及應收代價以及已直接於其他全面收益中確認之累計收益或虧損的總額之差額於損益中確認。

當相關合約規定之責任獲解除、取消或到期時,則取消確認金融負債。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

於各有關期間期末時,目標公司審閱其有形資產之賬面值,以釐定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在,將估計資產之可收回金額以釐定其減值虧損(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貼現至其現在價值,而該資產之預計未來現金流量則未有調整相關風險。

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中確認。

租約

凡租約條款將擁有權之絕大部分風險及利益撥歸於承租人之租約，均歸類為融資租約。所有其他租約均歸類為經營租約。

目標公司作為出租人

經營租約租金收入乃按有關租約年期以直線法確認。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

流動稅項

現時應付稅項乃按有關期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表中所呈報之「除稅前溢利」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。目標公司之當期稅項採用於各有關期間期末時已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項為就財務資料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各有關期間期末時作出檢討，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適用稅率計量，並根據於各有關期間期末時已頒佈或大致上頒佈之稅率(及稅務法例)為基準。

遞延稅項負債及資產之計量乃反映目標公司預計於各相關期間期末時收回資產或清還負債賬面值後之稅項結果。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模式計量之投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，惟該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務模式（其業務目標乃隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非透過銷售）內持有時，有關假設會被推翻。倘該假設被推翻，有關投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上文香港會計準則第12號所載之一般準則（即根據預計收回投資物業賬面值之方式）計量。

有關期間之流動及遞延稅項

流動及遞延稅項於損益中確認，惟項目於其他全面收入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入或直接於權益中確認。

5. 主要會計判斷及不確定估計之主要來源

在應用附註4所述之目標公司會計政策時，董事須就無法來自其他來源清楚得悉資產及負債賬面值，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。

應用會計政策之主要判斷

以下為董事於應用目標公司會計政策過程中及對財務資料中確認之金額有最重大影響之主要判斷。

投資物業的遞延稅項

就計量採用公平值模式計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，管理層已檢討目標公司之投資物業組合並認為，雖然目標公司位於香港的投資物業可予折舊，但其並非根據業務目標是隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益的業務模式持有。因此，在確定目標公司位於香港之投資物業所產生的遞延稅項時，管理層決定透過銷售收回採用公平值模式計量之投資物業之假設不被推翻。

管理層評估之變更可能會影響目標公司是否推翻透過銷售收回採用公平值模式計量之投資物業之假設，因此未來之稅項開支或抵免可能會被修訂。

不確定估計之主要來源

投資物業

目標公司部分資產就財務申報目的按公平值予以計量。目標公司備有專責團隊，以就公平值計量釐定適當的估值技術及輸入數據。

估計目標公司投資物業的公平值時，目標公司使用可獲得的市場可觀察數據。倘並無第1級輸入數據，目標公司委聘第三方合資格估值師對目標公司投資物業進行估值。於各有關期間期末時，管理層與合資格外部估值師密切合作，確定第2級及第3級公平值計量的適當估值技術及輸入數據。如可從活躍市場可觀察報價得出輸入數據，則目標公司會先考慮及採用第2級輸入數據。如無第2級輸入數據，則目標公司會採用含第3級輸入數據的估值技術。倘資產公平值發生重大變動，會向董事報告波動原因。有關釐定目標公司投資物業公平值所用估值技術及輸入數據的資料於附註12披露。

6. 資本風險管理

為確保目標公司可繼續持續經營，目標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。目標公司整體策略在有關期間內維持不變。

目標公司之資本架構包含債項淨額，當中包括如分別於附註13及14所披露之應付最終控股公司款項及應付一間同系附屬公司款項、現金及等同現金及目標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，目標公司將發行新股及籌集債務，以平衡整體資本架構。

7. 金融工具

金融工具之類別

	於3月31日			於6月30日	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元	2015年 港元
(未經審核)					
金融資產					
貸款及應收款項 (包括現金及等同現金)					
— 銀行結餘	48,317	94,516	354,067	101,963	128,982
金融負債					
攤銷成本					
— 已收租賃押金	84,000	96,000	96,000	96,000	96,000
— 應付最終控股公司款項	20,610,012	20,657,958	20,909,453	20,657,571	20,678,253
— 應付同系附屬公司款項	11,088	5,368	8,640	—	—
	<u>20,705,100</u>	<u>20,759,326</u>	<u>21,014,093</u>	<u>20,753,571</u>	<u>20,774,253</u>

財務風險管理目標及政策

目標公司之主要金融工具包括銀行結餘、已收租賃押金及應付集團公司款項。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，確保適時及有效地採取適當措施。

信貸風險

銀行結餘之信貸風險不大，因該等款項乃存於具有良好信貸評級之銀行。

流動資金風險

目標公司倚賴最終控股公司作為其單一重大流動資金來源。永義國際集團有限公司已同意持續為目標公司提供足夠資金，使其可全面應付於可見將來到期之財務責任，而直至非常重大收購及關連交易完成當日為止，目標公司之董事深信目標集團將可應付其於可見將來到期之財務責任，並能夠按持續基準經營。

下表詳列目標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，此表乃按目標公司可被要求付款之最早到期日之金融負債未折現現金流量列示，表內包括利息及本金現金流量。

流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率 %	應要求 港元	三個月至 一年 港元	未折現 現金流量 總額 港元	賬面值 港元
於2015年6月30日					
非衍生金融負債					
已收租賃押金	—	—	96,000	96,000	96,000
應付最終控股公司款項	1.5	20,678,253	—	20,678,253	20,678,253
		<u>20,678,253</u>	<u>96,000</u>	<u>20,774,253</u>	<u>20,774,253</u>
於2015年3月31日					
非衍生金融負債					
已收租賃押金	—	—	96,000	96,000	96,000
應付最終控股公司款項	1.5	20,909,453	—	20,909,453	20,909,453
應付同系附屬公司款項	—	8,640	—	8,640	8,640
		<u>20,918,093</u>	<u>96,000</u>	<u>21,014,093</u>	<u>21,014,093</u>
於2014年3月31日					
非衍生金融負債					
已收租賃押金	—	—	96,000	96,000	96,000
應付最終控股公司款項	1.5	20,657,958	—	20,657,958	20,657,958
應付同系附屬公司款項	—	5,368	—	5,368	5,368
		<u>20,663,326</u>	<u>96,000</u>	<u>20,759,326</u>	<u>20,759,326</u>
於2013年3月31日					
非衍生金融負債					
已收租賃押金	—	—	84,000	84,000	84,000
應付最終控股公司款項	1.5	20,610,012	—	20,610,012	20,610,012
應付同系附屬公司款項	—	11,088	—	11,088	11,088
		<u>20,621,100</u>	<u>84,000</u>	<u>20,705,100</u>	<u>20,705,100</u>
於2014年6月30日(未經審核)					
非衍生金融負債					
已收租賃押金	—	—	96,000	96,000	96,000
應付最終控股公司款項	1.5	20,657,571	—	20,657,571	20,657,571
		<u>20,657,571</u>	<u>96,000</u>	<u>20,753,571</u>	<u>20,753,571</u>

公平值

金融資產及金融負債之公平值按普遍接受之定價模式，根據折現現金流量分析而釐定。

董事認為，以攤銷成本記錄於財務資料之金融資產及金融負債之賬面值與其相關之公平值相近。

8. 營業額

營業額指有關期間內來自在香港出租物業之已收或應收租金收入。

9. 融資成本

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元
應付最終控股公司之利息	<u>308,431</u>	<u>307,547</u>	<u>308,642</u>	<u>76,759</u>	<u>77,043</u>

10. 有關期間之溢利

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元
有關期間之溢利已扣除：					
核數師酬金	15,000	25,000	20,000	—	—
董事酬金	—	—	—	—	—
及計入：					
來自投資物業之租金收入總額	336,000	352,000	384,000	96,000	96,000
減：來自產生租金收入之投資物業的 直接經營開支	<u>(11,628)</u>	<u>(17,615)</u>	<u>(31,560)</u>	<u>(5,639)</u>	<u>(3,802)</u>
	<u>324,372</u>	<u>334,385</u>	<u>352,440</u>	<u>90,361</u>	<u>92,198</u>

11. 稅項

因截至2013年3月31日、2014年3月31日及2015年3月31日止三個年度目標公司於有關期間並無應課稅利潤，故財務資料並無計提香港利得稅撥備。

因截至2015年6月30日止三個月及截至2014年6月30日止三個月之估計應課稅溢利被結轉之滾存稅項虧損全部吸收，故並無計提香港利得稅撥備。

有關期間稅項與綜合損益及其他全面收益表之業績之對賬如下：

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元
除稅前溢利	1,488,317	3,388,224	434,784	12,785	1,264,338
按16.5% (2014年：16.5%及 2013年：16.5%) 計算之香港利得稅					
稅項開支	245,572	559,057	71,739	2,110	208,616
無須課稅收入之稅項影響	(247,500)	(561,000)	(70,950)	—	(206,250)
未確認稅項虧損之稅項影響	4,145	4,161	1,429	—	—
動用過往未確認稅項虧損之稅項影響	—	—	—	(1,555)	(1,811)
其他	(2,217)	(2,218)	(2,218)	(555)	(555)
有關期間之稅項	—	—	—	—	—

於2015年3月31日，目標公司擁有未動用稅項虧損約384,000港元(2014年：376,000港元；2013年：350,000港元)可用於抵銷日後溢利。該等虧損可無限期結轉。由於難以預測日後溢利之流量，因此並無就有關稅項虧損確認遞延稅項資產。

於2015年6月30日，目標公司擁有未動用稅項虧損約4,201,000港元(2014年：5,124,000港元)可用於抵銷日後溢利。該等虧損可無限期結轉。由於難以預測日後溢利之流量，因此並無就有關稅項虧損確認遞延稅項資產。

12. 投資物業

	港元
公平值	
於2012年4月1日	5,100,000
於損益確認之公平值增加	<u>1,500,000</u>
於2013年3月31日	6,600,000
於損益確認之公平值增加	<u>3,400,000</u>
於2014年3月31日	10,000,000
於損益確認之公平值增加	<u>430,000</u>
於2015年3月31日	10,430,000
於損益確認之公平值增加	<u>1,250,000</u>
於2015年6月30日	<u><u>11,680,000</u></u>
公平值(未經審核)	
於2014年4月1日	10,000,000
於損益確認之公平值增加	<u>—</u>
於2014年6月30日	<u><u>10,000,000</u></u>

於2013年3月31日、2014年3月31日及2015年3月31日，目標公司之投資物業公平值乃按與目標公司沒有關連之獨立合資格專業物業估值師行威格斯資產評估顧問有限公司於該等日期進行估值之基準釐定。威格斯資產評估顧問有限公司為香港測量師學會會員。

於2015年6月30日，目標公司之投資物業公平值乃按與目標公司沒有關連之獨立合資格專業物業估值師行萊坊測計師行有限公司於該日進行估值之基準釐定。萊坊測計師行有限公司為香港測量師學會會員。

目標公司所有於經營租約項下賺取租金之土地租約權益乃以公平值模式計量及分類為投資物業列賬。

以上投資物業之賬面值包括位於以下地區之物業：

	於3月31日			於6月30日	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元	2015年 港元
以中期租約持有之香港土地	<u>6,600,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>10,430,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>11,680,000</u>

下表列示有關釐定投資物業的公平值之資料(特別是所使用之估值技術及輸入數據),以及根據輸入數據之可觀察程度劃分的公平值等級(第1至第3級)之公平值計量。

目標公司持有之投資物業	:	於香港之工業單位				
公平值	:	於3月31日		於6月30日		
		2013年	2014年	2015年	2014年	2015年
		港元	港元	港元	港元	港元
					(未經審核)	
		6,600,000	10,000,000	10,430,000	10,000,000	11,680,000
公平值等級	:	第3級				
估值技術及主要輸入數據	:	直接比較法 — 基於同類物業之市場可觀察交易,並經調整以反映目標物業之位置及情況。				
重大不可觀察輸入數據	:	使用市場上可予直接比較個案,並考慮到位置及其他個別因素(如樓齡及物業大小等),在2013年3月31日、2014年3月31日及2015年3月31日,每平方尺價格分別為每平方尺為2,215港元、3,355港元及3,499港元;另於2015年6月30日則為每平方尺為3,918港元(2014年6月30日:3,355港元);				
敏感度	:	每平方尺售價愈高,公平值愈高。				

13. 應付最終控股公司款項

於有關期間,該等金額為無抵押,固定年息率為1.5%及須於要求時償還。

14. 應付同系附屬公司款項

該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

15. 股本

目標公司於1996年1月30日在香港註冊成立,法定股本為10,000港元,分為10,000股每股面值1.00港元之普通股股份。於註冊成立時,目標公司有兩股普通股股份為已發行及按面值繳足。

自新香港公司條例(第622章)開始日期(即2015年3月3日),目標公司沒有法定股本及其股份沒有面值。

16. 經營租約安排

於各有關期間內期末時，目標公司透過不可撤銷經營租約就投資物業與租戶訂立以下未來最低租約付款：

	於3月31日			於6月30日	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元
一年內	224,000	384,000	256,000	384,000	160,000
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	256,000	—	160,000	—
	<u>224,000</u>	<u>640,000</u>	<u>256,000</u>	<u>544,000</u>	<u>160,000</u>

根據目標公司訂立之租約，租約付款為固定及並無訂立或然租金付款安排。於2015年3月31日，持有物業之有合約租戶之租約為期一年(2014年：兩年；及2013年：一年)。

於2015年6月30日，持有物業之有合約租戶之租約為期一年(2014年6月30日：兩年)。

17. 關連人士交易

有關期間內，目標公司與一名關連人士訂立有下列交易：

	截至3月31日止年度			截至6月30日止三個月	
	2013年 港元	2014年 港元	2015年 港元	2014年 港元 (未經審核)	2015年 港元
向同系附屬公司支付代理費	11,088	10,912	14,592	—	—
支付最終控股公司利息	<u>308,431</u>	<u>307,547</u>	<u>308,642</u>	<u>76,759</u>	<u>77,043</u>

18. 其後財務報表

目標公司並無就2015年6月30日後任何期間編製經審核財務報表。

19. 有關期間後事件

於2015年8月6日，目標公司之直接股東Easyknit Properties Holdings Limited (「EPHL」)，與Fresh Smart Investments Limited (「買方」)簽訂買賣協議及補充協議，根據其中所載之條款，買方有條件同意收購，而EPHL有條件同意出售目標公司之全部已發行股本及應付永義國際集團有限公司之款項。該建議中之重大收購及關連交易完成時，目標公司將成為貴公司之間接全資附屬公司。

此致

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
永義實業集團有限公司
董事會 台照

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

香港
2015年9月14日

管理層討論及分析

展勝置業有限公司

以下為目標公司於截至2013年、2014年及2015年3月31日止三個年度及2014年及2015年6月30日止三個月之管理層討論及分析

截至2014年3月31日止年度與截至2013年3月31日止年度比較

物業投資

截至2014年3月31日止年度，物業投資分部之營業額較2013年增加4.8%至352,000港元(2013年：336,000港元)。

流動資金及財務資源

於2014年3月31日，目標公司持有之銀行結餘為94,516港元(2013年：48,317港元)。於2014年3月31日，目標公司之流動比率為0.005(2013年：約0.002)，此乃按流動資產95,767港元(2013年：48,317港元)對流動負債20,779,326港元(2013年：20,720,100港元)之基礎計算。於截至2014年3月31日止年度內，目標公司主要以最終控股公司貸款為其營運提供資金。

於2014年3月31日，目標公司之應付最終控股公司(即永義國際)款項約為20,657,958港元(2013年：20,610,012港元)。

股本結構

於截至2014年3月31日止年度內，目標公司股本並無變動。

於2014年3月31日，目標公司之已發行普通股股份合共為2股(2013年：2股)。

資產抵押

於2014年3月31日，目標公司並無任何抵押資產。

重大收購及出售

於截至2014年3月31日止年度內，目標公司並沒有重大收購及出售。

承受兌換率波動

目標公司於回顧年度並無承受任何兌換率波動。

或然負債

於2014年3月31日，目標公司並無任何重大或然負債(2013年：無)。

資本開支及資本承擔

於截至2014年3月31日止年度內，目標公司並無任何資本開支或資本承擔。

截至2015年3月31日止年度與截至2014年3月31日止年度比較**物業投資**

截至2015年3月31日止年度，物業投資分部之營業額增加9.1%至384,000港元(2014年：352,000港元)。

流動資金及財務資源

於2015年3月31日，目標公司持有之資產總額為10,785,318港元(2014年：10,095,767港元)。財務資源方面，於2015年3月31日，目標公司持有之銀行結餘總額為354,067港元(2014年：94,516港元)。

於2015年3月31日，目標公司之流動比率約為0.02(2014年：約0.005)，此乃按流動資產355,318港元(2014年：95,767港元)對流動負債21,034,093港元(2014年：20,779,326港元)之基礎計算。於年內，目標公司主要以最終控股公司貸款為其營運提供資金。

於2015年3月31日，目標公司之應付最終控股公司款項約為20,909,453港元(2014年：20,657,958港元)。

資產抵押

於2015年3月31日，目標公司並無任何抵押資產。

重大收購及出售

於截至2015年3月31日止年度內，目標公司並沒有重大收購及出售。

承受兌換率波動

目標公司於回顧年度並無承受任何兌換率波動。

或然負債

於2015年3月31日，目標公司並無任何重大或然負債(2014年：無)。

資本開支及資本承擔

於截至2015年3月31日止年度內，目標公司並無任何資本開支或資本承擔。

截至2015年6月30日止三個月與截至2014年6月30日止三個月比較**物業投資**

截至2015年6月30日止三個月，物業投資分部之營業額為96,000港元，與2014年比較為相同。

流動資金及財務資源

於2015年6月30日，目標公司持有之銀行結餘為128,982港元(2014年：101,963港元)。於2015年6月30日，目標公司之流動比率為0.006(2014年：約0.005)，此乃按流動資產129,816港元(2014年：102,797港元)對流動負債20,794,253港元(2014年：20,773,571港元)之基礎計算。於截至2015年6月30日止三個月內，目標公司主要以最終控股公司貸款為其營運提供資金。

於2015年6月30日，目標公司之應付最終控股公司(即永義國際)款項約為20,678,253港元(2014年：20,657,571港元)。

股本結構

於截至2015年6月30日止三個月內，目標公司股本並無變動。

於2015年6月30日，目標公司之已發行普通股股份合共為2股(2014年：2股)。

資產抵押

於2015年6月30日，目標公司並無任何抵押資產。

重大收購及出售

於截至2015年6月30日止三個月內，目標公司並沒有重大收購及出售。

承受兌換率波動

目標公司於回顧年度並無承受任何兌換率波動。

或然負債

於2015年6月30日，目標公司並無任何重大或然負債(2014年：無)。

資本開支及資本承擔

於截至2015年6月30日止三個月內，目標公司並無任何資本開支或資本承擔。

經擴大集團之未經審核備考財務資料

引言

以下為作說明用途之經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表(統稱為「未經審核備考財務資料」)，乃按照下文附註所載基準編製，以說明假設非常重大收購目標公司(「非常重大收購」)、詳列於本公司通函涉及股份合併、股本削減及法定股本增加之建議股本重組(「股本重組」)及建議供股已於2015年3月31日進行對未經審核備考綜合財務狀況表及假設非常重大收購、股本重組及供股已於2014年4月1日進行對未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表所帶來之影響。

本公司董事根據上市規則第4.29段之規定編製經擴大集團未經審核備考財務資料僅供說明用途，根據彼等之判斷、估算及假設，且由於其假設性質，不一定能真實反映假設非常重大收購、股本重組及供股已於2015年3月31日或未來任何日期完成所引致之本集團財務狀況或截至2015年3月31日或未來任何期間之本集團業績及現金流量。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃應與本公司2015年年報所披露之本集團經審核綜合財務報表及於本通函內與所載之其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

編製經擴大集團於2015年3月31日之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據摘錄自本公司截至2015年3月31日止年度年報內之本集團於2015年3月31日之經審核綜合財務狀況表，加入有關非常重大收購、股本重組及供股之備考調整，誠如下述附註所解釋。

經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表。

經擴大集團截至2015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與未經審核備考綜合現金流量表乃根據摘錄自本公司截至2015年3月31日止年度之年報內本集團截至2015年3月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收入表及經審核綜合現金流量表，加入有關非常重大收購、股本重組及供股之備考調整，誠如下述附註所解釋。

	本集團 於2015年 3月31日 千港元 (經審核) (附註1)	高順置業 有限公司 於2015年 3月31日 千港元 (經審核) (附註2)	Grow Well Profits Limited 於2015年 3月31日 千港元 (經審核) (附註2)	展勝置業 有限公司 於2015年 3月31日 千港元 (經審核) (附註2)	Supertop Investment Limited 及其附屬 公司 (「Supertop 集團」) 於2015年 3月31日 千港元 (經審核) (附註2)	目標公司 於2015年 3月31日 千港元 (經審核) (附註2)	備考調整			經擴大 集團 於2015年 3月31日 千港元
							千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	
非流動資產										
物業、廠房及設備	637	—	—	—	—	—	—	—	—	637
投資物業	924,510	28,500	136,043	10,430	57,330	232,303	—	—	—	1,156,813
應收貸款	17,152	—	—	—	—	—	—	—	—	17,152
可供出售投資	11,500	—	—	—	—	—	—	—	—	11,500
	953,799	28,500	136,043	10,430	57,330	232,303	—	—	—	1,186,102
流動資產										
持作出售發展物業	560,914	—	—	—	—	—	—	—	—	560,914
購入持作出售發展物業之按金 及預付款	84,848	—	—	—	—	—	—	—	—	84,848
貿易及其他應收款項	10,820	3	244	1	158	406	—	—	—	11,226
應收票據	869	—	—	—	—	—	—	—	—	869
應收貸款	12,140	—	—	—	—	—	—	—	—	12,140
持作買賣投資	91,557	—	—	—	—	—	—	—	—	91,557
銀行結餘及現金	204,234	979	6,097	354	312	7,742	—	297,531	(31,525)	477,982
	965,382	982	6,341	355	470	8,148	—	297,531	(31,525)	1,239,536

	本集團	高順置業 有限公司	Grow Well Profits Limited	展勝置業 有限公司	Supertop Investment Limited 及其附屬 公司 (「Supertop 集團」)	目標公司	備考調整			經擴大 集團
	於2015年 3月31日	於2015年 3月31日	於2015年 3月31日	於2015年 3月31日	於2015年 3月31日	於2015年 3月31日	千港元	千港元	千港元	於2015年 3月31日
	千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (經審核) (附註2)	千港元 (經審核) (附註2)	千港元 (經審核) (附註2)	千港元 (經審核) (附註2)	千港元 (經審核) (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元
流動負債										
貿易及其他應付款項	26,272	320	716	116	389	1,541	—	—	—	27,813
應付稅項	6,909	—	187	—	—	187	—	—	—	7,096
有抵押銀行借貸	146,140	—	—	—	—	—	—	—	—	146,140
應付最終控股公司款項	—	17,559	108,083	20,909	(33,895)	112,656	—	—	(112,656)	—
應付一間同系附屬公司款項	—	27	—	9	34	70	—	—	—	70
	179,321	17,906	108,986	21,034	(33,472)	114,454	—	—	(112,656)	181,119
流動資產(負債)淨值	786,061	(16,924)	(102,645)	(20,679)	33,942	(106,306)	—	297,531	81,131	1,058,417
資產總額減流動負債	1,739,860	11,576	33,398	(10,249)	91,272	125,997	—	297,531	81,131	2,244,519
非流動負債										
可換股票據	11,153	—	—	—	—	—	—	—	—	11,153
遞延稅項負債	18,277	—	—	—	—	—	—	—	—	18,277
有抵押銀行借貸	147,785	—	—	—	—	—	—	—	—	147,785
	177,215	—	—	—	—	—	—	—	—	177,215
資產(負債)淨值	1,562,645	11,576	33,398	(10,249)	91,272	125,997	—	297,531	81,131	2,067,304
資本及儲備										
股本	253	—	—	—	—	—	(228)	10,634	—	10,659
儲備	1,562,392	11,576	33,398	(10,249)	91,272	125,997	228	286,897	81,131	2,056,645
	1,562,645	11,576	33,398	(10,249)	91,272	125,997	—	297,531	81,131	2,067,304

未經審核備考綜合財務狀況表附註

1. 有關數據乃摘錄自本公司截至2015年3月31日止年度之已刊發年報所載本集團於2015年3月31日之經審核綜合財務狀況表。
2. 有關數據乃摘錄自本通函附錄二(有關目標公司之會計師報告)所載物業集團於2015年3月31日之財務資料。
3. 建議股本重組之調整指(i)股份合併，據此，當時每十股每股面值0.01港元之已發行及未發行現有股份合併為一股每股面值0.10港元之合併股份；(ii)註銷每股合併股份之0.09港元已繳股本，將每股已發行合併股份之面值由0.10港元削減至0.01港元；(iii)將削減股本產生之進賬額撥入本公司之實繳盈餘賬；及(iv)將本公司實繳盈餘賬任何進賬餘額與本公司之累計虧損抵銷，皆為數約228,000港元。
4. 建議供股之調整指(i)假設根據建議供股以每股供股股份0.48港元發行1,063,437,940股每股面值0.01港元之供股股份，基準為於記錄日期每持有一股本公司之經調整股份獲發二十股供股股份，當中不包括與永義國際就收購目標公司之應付代價抵銷之任何金額，及(ii)發行新股股份所佔之交易成本，為數約3,854,000港元，將以現金支付。
5. 收購目標公司之調整指(i)目標公司全部已發行股本之總代價240,000,000港元，當中應向永義國際支付之約209,065,000港元乃以就發行供股股份應從永義國際收取之款項抵銷，從而以現金結付30,935,000港元；(ii)將目標公司應付永義國際之款項剔出，理據為總代價包括購買目標公司全部已發行股本，以及將目標公司欠永義國際之往來賬轉授予永義實業。有關往來賬將按照補充協議所協定之條款，於非常重大收購事項完成後轉授予本公司；(iii)就非常重大收購事項支付估計交易成本約590,000港元，將於完成非常重大收購事項時於損益中確認及(iv)代價超出目標公司資產及負債淨賬面值之金額，為數約1,347,000港元，已於保留盈利中確認，蓋因所收購投資物業已於2015年3月31日按公平值列賬。
6. 概無作出調整以反映本集團於2015年3月31日後之任何貿易結果或所訂立之任何交易。

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	高順置業		Grow Well	展勝置業	Supertop	目標公司		經擴大	
	本集團	有限公司	Profits	有限公司	Group	目標公司	集團		
	截至	截至	Limited	截至	截至	截至	截至		
	2015年	2015年	2015年	2015年	2015年	2015年	2015年		
	3月31日	3月31日	3月31日	3月31日	3月31日	3月31日	3月31日		
	止年度	止年度	止年度	止年度	止年度	止年度	止年度		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)		
	(附註1)	(附註2)	(附註2)	(附註2)	(附註2)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	
營業額	192,489	1,200	3,479	384	1,520	6,583	—	—	199,072
銷售及提供服務成本	(155,172)	—	—	—	—	—	—	—	(155,172)
毛利	37,317	1,200	3,479	384	1,520	6,583	—	—	43,900
其他收入	9,254	—	—	—	6	6	—	—	9,260
其他收益及虧損	176	—	—	—	—	—	—	—	176
其他開支	(1,621)	—	—	—	—	—	(590)	—	(2,211)
經銷成本	(4,582)	—	—	—	—	—	—	—	(4,582)
行政開支	(31,181)	(218)	(10,127)	(70)	(444)	(10,859)	—	8,326	(33,714)
投資物業之公平值變動(虧損)收益	(8,155)	1,800	(23,311)	430	2,510	(18,571)	—	—	(26,726)
持作買賣投資之公平值變動收益	40,040	—	—	—	—	—	—	—	40,040
按公平值計入損益之金融資產之 公平值變動收益	411	—	—	—	—	—	—	—	411
融資成本	(6,541)	(913)	—	(309)	—	(1,222)	—	—	(7,763)
除稅前溢利(虧損)	35,118	1,869	(29,959)	435	3,592	(24,063)	(590)	8,326	18,791
稅項	(4,032)	—	(95)	—	—	(95)	—	—	(4,127)
本公司股東應佔本年度溢利(虧損)	31,086	1,869	(30,054)	435	3,592	(24,158)	(590)	8,326	14,664

	高順置業 有限公司	Grow Well Profits Limited	展勝置業 有限公司	Supertop Group	目標公司	備考調整		經擴大 集團
本集團	高順置業	Grow	展勝置業	Supertop	目標公司	備考調整		經擴大
截至	截至	截至	截至	截至	截至	備考調整		截至
2015年	2015年	2015年	2015年	2015年	2015年	備考調整		2015年
3月31日	3月31日	3月31日	3月31日	3月31日	3月31日	備考調整		3月31日
止年度	止年度	止年度	止年度	止年度	止年度	備考調整		止年度
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
(附註1)	(附註2)	(附註2)	(附註2)	(附註2)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	
其他全面收入(開支)								
隨後可能重新分類至損益之項目：								
可供出售投資之公平值變動	(533)	—	—	—	—	—	—	(533)
換算海外營運於財務報表之匯 兌差異	576	—	(3,588)	—	—	(3,588)	—	(3,012)
本年度其他全面收入(開支)	43	—	(3,588)	—	—	(3,588)	—	(3,545)
本公司股東應佔本年度全面收入 總額	31,129	1,869	(33,642)	435	3,592	(27,746)	(590)	8,326
	<u>31,129</u>	<u>1,869</u>	<u>(33,642)</u>	<u>435</u>	<u>3,592</u>	<u>(27,746)</u>	<u>(590)</u>	<u>8,326</u>

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表附註：

1. 該等數據乃摘錄自載列於本公司刊發之截至2015年3月31日止年度年報內之本集團截至2015年3月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表。
2. 該等數據乃摘錄自載列於本通函附錄二有關目標公司會計師報告內之物業集團截至2015年3月31日止年度之財務資料。
3. 該調整乃指支付非常重大收購之估計交易成本約590,000港元，將於非常重大收購完成後於損益中確認因購入之投資物業乃以2015年3月31日之公平值列賬。
4. 該調整乃反映來自最終控股公司外幣匯兌差異之扣除，假設應付最終控股公司結餘已於非常重大收購完成後轉讓予本公司。
5. 沒有任何調整以反映於2015年3月31日後任何貿易業績或本集團參與之其他交易。

未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至 2015年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註1)	高順置業 有限公司 截至 2015年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註2)	Grow Well Profits Limited 截至 2015年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註2)	展勝置業 有限公司 截至 2015年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註2)	Supertop Group 截至 2015年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註2)	目標公司 截至 2015年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註2)	備考調整			經擴大 集團 截至 2015年 3月31日 止年度 千港元
							千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	
經營業務										
稅前溢利	35,118	1,869	(29,959)	435	3,592	(24,063)	—	(590)	8,326	18,791
經調整：										
利息收入	(5,565)	—	—	—	(4)	(4)	—	—	—	(5,569)
利息開支	6,541	913	—	309	—	1,222	—	—	—	7,763
折舊	152	—	—	—	—	—	—	—	—	152
持作買賣投資之公平值變動										
之未變現收益	(32,247)	—	—	—	—	—	—	—	—	(32,247)
上市投資之股息收入	(3,447)	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,447)
出售物業、廠房及設備										
之收益	(13)	—	—	—	—	—	—	—	—	(13)
按公平值計入損益之金融資										
產之公平值變動收益	(411)	—	—	—	—	—	—	—	—	(411)
集團公司結餘之匯兌差異	—	—	8,326	—	—	8,326	—	—	(8,326)	—
投資物業之公平值變動										
(虧損)收益	8,155	(1,800)	23,311	(430)	(2,510)	18,571	—	—	—	26,726
未計營運資金變動前之經營現金										
流量	8,283	982	1,678	314	1,078	4,052	—	(590)	—	11,745
貿易及其他應收款項增加	(1,318)	—	(13)	—	(98)	(111)	—	—	—	(1,429)
應收票據增加	(869)	—	—	—	—	—	—	—	—	(869)
應收貸款增加	(6,140)	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,140)
持作買賣投資減少	27,592	—	—	—	—	—	—	—	—	27,592
貿易及其他應付款項(減少)增加	(982)	—	17	—	105	122	—	—	—	(860)
應付一間同系附屬公司款項增加	—	—	—	—	15	15	—	—	—	15
來自營運之現金	26,566	982	1,682	314	1,100	4,078	—	(590)	—	30,054
來自投資之已收股息	3,447	—	—	—	—	—	—	—	—	3,447
已付稅項	—	—	(199)	—	—	(199)	—	—	—	(199)

	本集團	高順置業	Grow Well Profits	展勝置業	Supertop	目標公司	備考調整			經擴大
	截至	有限公司	Limited	有限公司	Group	截至				集團
	2015年	有限公司	Limited	有限公司	Group	截至				集團
	3月31日	有限公司	Limited	有限公司	Group	截至				集團
	止年度	有限公司	Limited	有限公司	Group	截至				集團
	(經審核)	有限公司	Limited	有限公司	Group	截至				集團
	千港元	有限公司	Limited	有限公司	Group	截至				集團
	(附註1)	有限公司	Limited	有限公司	Group	截至				集團
來自經營業務之現金淨額	30,013	982	1,483	314	1,100	3,879	—	(590)	—	33,302
投資活動										
收購附屬公司之現金流出淨額	(339,931)	—	—	—	—	—	—	—	—	(339,931)
添置投資物業	(287,686)	—	—	—	—	—	—	—	—	(287,686)
添置持作出售發展物業	(228,156)	—	—	—	—	—	—	—	—	(228,156)
購入持作出售發展物業之按金及預付款	(77,725)	—	—	—	—	—	—	—	—	(77,725)
購入可供出售投資	(1,546)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,546)
購入物業、廠房及設備	(183)	—	—	—	—	—	—	—	—	(183)
贖回按公平值計入損益之金融資產	29,033	—	—	—	—	—	—	—	—	29,033
已收利息	5,845	—	—	—	4	4	—	—	—	5,849
出售物業、廠房及設備之所得款項	13	—	—	—	—	—	—	—	—	13
收購目標公司	—	—	—	—	—	—	—	(25,805)	—	(25,805)
用於投資活動之現金淨額	(900,336)	—	—	—	4	4	—	(25,805)	—	(926,137)

	本集團	高順置業	Grow Well Profits	展勝置業	Supertop	目標公司	備考調整			經擴大
	截至	有限公司	Limited	有限公司	Group	截至				集團
	2015年	有限公司	Limited	有限公司	Group	截至				集團
	3月31日	有限公司	Limited	有限公司	Group	截至				集團
	止年度	有限公司	Limited	有限公司	Group	截至				集團
	(經審核)	有限公司	Limited	有限公司	Group	截至				集團
	千港元	有限公司	Limited	有限公司	Group	截至				集團
	(附註1)	有限公司	Limited	有限公司	Group	截至				集團
		有限公司	Limited	有限公司	Group	截至				集團
		有限公司	Limited	有限公司	Group	截至				集團
融資活動										
發行新股之所得款項	361,312	—	—	—	—	—	301,385	—	—	662,697
籌集銀行借貸	139,000	—	—	—	—	—	—	—	—	139,000
償還銀行借貸	(6,977)	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,977)
已付利息	(6,034)	(913)	—	(309)	—	(1,222)	—	—	—	(7,256)
發行新股之交易成本	(2,330)	—	—	—	—	—	(3,854)	—	—	(6,184)
來自最終控股公司之現金流入淨額	—	630	—	—	—	630	—	—	(630)	—
來自一間同系附屬公司之現金流入淨額	—	9	—	—	—	9	—	—	—	9
預付自最終控股公司	—	—	159	251	(1,114)	(704)	—	—	704	—
預付自一間同系附屬公司	—	—	—	3	—	3	—	—	—	3
來自融資活動之現金淨額	484,971	(274)	159	(55)	(1,114)	(1,284)	297,531	—	74	781,292
現金及等同現金之減少淨額	(385,352)	708	1,642	259	(10)	2,599	297,531	(26,395)	74	(111,543)
於年初之現金及等同現金	589,458	—	—	—	—	—	—	—	—	589,458
外匯匯率變動之影響	128	—	13	—	—	13	—	—	—	141
於年終之現金及等同現金，指銀行結餘及現金	204,234									478,056

未經審核備考綜合現金流量表附註

1. 有關數據乃摘錄自本公司截至2015年3月31日止年度之已刊發年報所載本集團截至2015年3月31日止年度之經審核綜合現金流量表。
2. 有關數據乃摘錄自本通函附錄二(有關目標公司之會計師報告)所載物業集團於2015年3月31日之財務資料。
3. 調整指(i)假設根據建議供股以每股供股股份0.48港元發行1,063,437,940股每股面值0.01港元之供股股份，基準為於記錄日期每持有一股本公司之經調整股份獲發二十股供股股份，其中永義國際應向永義實業支付之所得款項總額約209,065,000港元並無在本集團之未經審核備考財務報表內呈列，猶如與永義實業就根據買賣協議收購目標公司之應付代價抵銷，及(ii)發行新股股份所佔之交易成本，為數約3,854,000港元，將以現金支付。
4. 調整指(i)就非常重大收購事項支付估計交易成本約590,000港元，將於完成非常重大收購事項時於損益中確認及(ii)非常重大收購事項之備考現金流出淨額約25,805,000港元，指應向永義國際支付之代價(扣除附註3所述之所得款項209,065,000港元)約30,935,000港元減已收購目標公司於2014年4月1日之現金及等同現金約5,130,000港元(假設非常重大收購事項已於2014年4月1日發生)。
5. 調整反映假設與最終控股公司之間的往來賬已於2014年4月1日轉授予本公司，將目標公司欠經擴大集團之淨額剔出。
6. 概無作出調整以反映本集團於2015年3月31日後之任何貿易結果或所訂立之任何交易。

獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告

Deloitte.
德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

致永義實業集團有限公司董事

吾等已完成核證工作以對永義實業集團有限公司(「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」)之備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括於2015年3月31日之備考綜合財務狀況表，截至2015年3月31日止年度之備考綜合損益及其他全面收益表，截至2015年3月31日止年度之備考綜合現金流量表及相關附註(載於 貴公司於2015年9月14日發行之通函(「通函」)第III-1至III-10頁)。董事編製備考財務資料所依據之適用準則載於該通函第III-1至III-10頁。

董事編製備考財務資料以說明，建議非常重大收購及關連交易有關(i)收購高順置業有限公司、Grow Well Profits Limited、展勝置業有限公司及Supertop Investment Limited連同其附屬公司(統稱為「目標公司」)(「非常重大收購」)、(ii)建議 貴公司股本重組涉及股份合併、削減股本及增加法定股本，詳情載於本公司之通函內(「股本重組」)、及(iii)建議透過以每股供股股份0.48港元按每持有 貴公司一股經調整股份獲發二十股供股股份之基準發行1,063,437,940股每股面值0.01港元之供股股份(「供股」)對 貴集團於2015年3月31日之財務狀況及截至2015年3月31日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如非常重大收購，股本重組及供股已分別於2015年3月31日及2014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、財務表現及現金流量之資料乃董事摘錄自 貴集團日期截至2015年3月31日止年度之綜合財務報表，載於已刊發之審計報告內。

董事就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」)編製備考財務資料。

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，吾等並不保證非常重大收購，股本重組及供股於2015年3月31日或2014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
- 備考財務資料是否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) 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

2015年9月14日

4. 物業詳情

- 類別 : 位於 Ardmore Park (一個公寓發展項目) 內一座 30 層高大樓中 4 樓、6 樓及 18 樓之 3 個 4 房寓所。
- 樓齡 : 約 14 年。
- 狀況 : 良好。
- 坐向 : 起居範圍面向東南方 (#04-03、#06-04) 及西北方 (#18-02)。

5. 業權及年期

單位編號	法定描述 (市鎮分區 25)	分層樓面面積 (平方米)	應佔共同物業
#04-03	U3594X	268.0	5/1,680
#06-04	U3568V	268.0	5/1,680
#18-02	U3635X	268.0	5/1,680

- 年期 : 永久業權。
- 登記所有人 : Grow Well Profits Limited。
- 產權負擔 : 無。

6. 市鎮規劃

- 總體規劃分區
(2014 年版) : 住宅。

7. 標的發展

Ardmore Park為位於Raffles Place市中心以外約6公里Scotts Road旁、沿Ardmore Park之公寓發展項目。毗鄰地區為獨有之高級住宅區，主要由多個公寓／寓所發展項目組成，其中包括例如Juniper at Ardmore、The Claymore、Ardmore II、及JC Draycott等。其亦鄰近新加坡之高級購物帶Orchard Road及Scotts Road。在附近的購物中心包括Orchard Towers、Palais Renaissance、Shaw Centre、Ion Orchard及Far East Plaza等。此外，其亦在The Tanglin Club及The American Club等知名會所之步行距離之內。

Ardmore Park包括合共324個寓所單位，標準大小約268平方米，而6個頂層複式單位之標準大小則約為812平方米，分佈於三幢30層高大樓內。各幢大樓之高層均有升降機及樓梯可達。

項目提供之設施包括庭園、游泳池、兒童池、按摩池、兩個網球場、高爾夫球場、兒童遊樂場、亭台、活動／多元活動室、健身室、更衣室、水生植物園、錦鯉池、緩跑徑及健體園地，以及偌大地下停車場。此外，發展項目內於各要點均裝設閉路電視，並設有電子出入系統。各寓所均裝上家居保安及影音對話系統。

8. 標的物業

標的物業之居所及裝潢如下：

居所	裝潢	其他
#04-03		
私人電梯大堂	雲石地面及牆壁連假天花／筒燈	-
客廳／飯廳範圍	雲石地面連假天花／筒燈	入牆櫃
露台	雲石地面	-
化粧間	雲石地面及牆壁連假天花／筒燈	梳粧台及廚櫃
主人房	木條地板連假天花／筒燈	入牆櫃
套廁	雲石地面及雲石牆壁	梳粧台及廚櫃／淋浴間／浴缸
睡房2及3	木地板連假天花／筒燈	入牆櫃
各睡房均附設套廁	雲石地面及雲石牆壁	梳粧台及廚櫃／淋浴間
睡房4	木條地板連假天花／筒燈	入牆櫃
套廁	雲石地面及雲石牆壁	梳粧台及廚櫃／浴缸
廚房	瓷磚地面及牆壁連假天花／筒燈	高／矮廚櫃連爐頭／抽油煙 ／焗爐／鋅盆／微波爐／洗 碗碟機
天井	瓷磚地面及牆壁連假天花／筒燈	鋅盆支架連矮櫃
工人房	瓷磚地面連假天花／筒燈	入牆櫃／床及掛牆風扇
廁所	瓷磚地面及牆壁連假天花／筒燈	-
雜物房	瓷磚地面連假天花／筒燈	入牆櫃
其他	-	喉管系統／熱水爐

居所	裝潢	其他
#06-04		
私人電梯大堂	雲石地面及牆壁連假天花／筒燈	-
客廳／飯廳範圍	雲石地面連假天花／筒燈	入牆櫃
露台	雲石地面	-
化粧間	雲石地面及牆壁連假天花／筒燈	梳粧台及廚櫃
主人房	木條地板連假天花／筒燈	入牆櫃
套廁	雲石地面及雲石牆壁	梳粧台及廚櫃／淋浴間／浴缸
睡房2及3	木地板連假天花／筒燈	入牆櫃
各睡房均附設套廁	雲石地面及雲石牆壁	梳粧台及廚櫃／淋浴間
睡房4	木條地板連假天花／筒燈	入牆櫃
套廁	雲石地面及雲石牆壁	梳粧台及廚櫃／浴缸
廚房	瓷磚地面及牆壁連假天花／筒燈	高／矮廚櫃連爐頭／抽油煙 ／焗爐／鉢盆／微波爐／洗 碗碟機
天井	瓷磚地面及牆壁連假天花／筒燈	鉢盆支架連矮櫃
工人房	瓷磚地面連假天花／筒燈	入牆櫃／床及掛牆風扇
廁所	瓷磚地面及牆壁連假天花／筒燈	-
雜物房	瓷磚地面連假天花／筒燈	入牆櫃
其他	-	喉管系統／熱水爐

居所	裝潢	其他
#18-02		
私人電梯大堂	雲石地面及牆壁連假天花／筒燈	-
客廳／飯廳範圍	雲石地面連假天花／筒燈	入牆櫃
露台	雲石地面	-
化粧間	雲石地面及牆壁連假天花／筒燈	梳粧台及廚櫃
主人房	木條地板連假天花／筒燈	入牆櫃
套廁	雲石地面及雲石牆壁	梳粧台及廚櫃／淋浴間／浴缸
睡房2及3	木地板連假天花／筒燈	入牆櫃
各睡房均附設套廁	雲石地面及雲石牆壁	梳粧台及廚櫃／淋浴間
睡房4	木條地板連假天花／筒燈	入牆櫃
套廁	雲石地面及雲石牆壁	梳粧台及廚櫃／浴缸
廚房	瓷磚地面及牆壁連假天花／筒燈	高／矮廚櫃連爐頭／抽油煙 ／焗爐／鋅盆／微波爐／洗 碗碟機
天井	瓷磚地面及牆壁連假天花／筒燈	鋅盆支架連矮櫃
工人房	瓷磚地面連假天花／筒燈	入牆櫃／床及掛牆風扇
廁所	瓷磚地面及牆壁連假天花／筒燈	-
雜物房	瓷磚地面連假天花／筒燈	入牆櫃
其他	-	喉管系統／熱水爐

9. 租約詳情 : 吾等獲告知，標的物業現已出租。租約詳情如下：

單位編號	開始日期	租期	每月租金總額
#04-03	2015年6月1日	2年	16,000/-新加坡元
#06-04	2014年7月25日	2年	17,000/-新加坡元
#18-02	2013年12月1日	2年	17,000/-新加坡元

10. 其他詳情 : 除另有指示外，吾等在正常情況下不會向不同公共機關作出要求以確定標的物業是否受任何公共計劃(例如道路改善)之影響。如需肯定，吾等建議向律師取得核證。

11. 估值基準 : 吾等對標的物業於其現有持續用途之市值所作出之意見乃透過與附近可資比較物業之近期交易進行直接比較而達致，並已就不同地點、年期、大小、形狀、設計及格局、樓齡及狀況、可用設施、交易日期、現行市況及其他影響其價值之因素作出必要之調整。

12. 估值

經計及所有相關資料，吾等認為標的物業之現行市值(免於一切產權負擔)如下：

單位編號	現行市值
#04-03	7,850,000/-新加坡元
#06-04	7,900,000/-新加坡元
#18-02	8,300,000/-新加坡元
總計	24,050,000/-新加坡元 (二千四百零五萬新加坡元)

13. 限制條件

請參閱附件。

此 致

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
永義國際集團有限公司
永義實業集團有限公司
列位董事 台照

代表
DTZ DEBENHAM TIE LEUNG
(SEA) PTE LTD

物業管理服務
執行董事
Nicholas Cheng
物業管理學士，MSISV
(估值牌照號碼：AD041-2004055B)
謹啟

2015年9月14日

代表
DTZ DEBENHAM TIE LEUNG
(SEA) PTE LTD

物業管理服務
經理(特別項目)
Jean Huang
土地管理榮譽學士，MSISV
(估值牌照號碼：AD041-2009748D)

以下為獨立估值師萊坊測計師行有限公司就其於2015年6月30日對ST物業、GT物業及Janson物業之估值而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



萊坊測計師行有限公司

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心4樓

電話 +852 2840 1177

傳真 +852 2840 0600

www.knightfrank.com.hk

敬啟者：

多項位於香港之物業於2015年6月30日之物業估值

茲遵照永義實業集團有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司及其附屬公司(於下文統稱「貴集團」)將收購之物業進行估值，吾等確認曾視察、作出相關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以向 閣下提供吾等對物業於2015年6月30日(「估值日」)市值之意見，以供於公開通函中作出披露。

市值之定義

於達致吾等對市值之意見時，吾等已遵從香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2012年版)。根據上述準則，市值乃定義為：

「經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日進行資產或負債交易之估計金額。」

市值乃賣方於市場上可合理取得之最佳售價及買方於市場上可合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致之估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予之特別代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估資產及負債之市值亦無考慮買賣(或交易)成本及抵銷任何相關稅項。

吾等之估值已遵守香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2012年版)所載之規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(主板)所載之規定。

估值方法

誠如吾等獲悉，物業現時乃持有作投資用途，而吾等之估值乃經參考市場上可取得之銷售證據採用「直接比較法」編製。

估值假設及條件

吾等之估值受限於以下假設及條件：

業權文件及產權負擔

吾等已透過向土地註冊署取得樣本查冊記錄，合理審慎調查物業之所有權。然而，吾等並無查核文件正本，以核實業權或證實是否存在任何未載於提供予吾等之業權文件副本之修訂。然而，吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，該責任屬閣下法律顧問之責任範圍內。除於估值日另有所指外，吾等亦已假設物業之估值概無涉及可影響其價值且產權負擔、限制、業權瑕疵及屬繁苛之支銷。

出售成本及負債

吾等之報告並無就任何物業附帶之任何押記、按揭或結欠金額，或落實銷售可能產生之任何開支或稅項作出撥備。

資料來源

吾等在極大程度上依靠 貴公司向吾等提供之資料，且已接納吾等就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、收入、樓面面積及所有其他相關事項獲提供之意見。吾等並無核實吾等獲 閣下、 閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問，或物業之任何(或任何表面)佔用人書面或口頭提供，或業權登記冊所載與物業有關之任何資料(包括其翻譯)之正確性。吾等假設該資料為完備正確。

視察

吾等已於2015年7月視察物業之外部。視察由吾等之綜合估值部經理鄧啟宗先生及副經理周賢發先生作出。然而，吾等已於估值中假設物業之外部及內部裝修狀況於估值日屬滿意，並無任何非法僭建或結構性改建。

識別將進行估值之物業

吾等已採取合理謹慎態度及技能(惟對 閣下將無絕對義務)以確保物業(透過 閣下指示中提及之物業地址而識別)為吾等視察之物業，且載於吾等之估值報告中。倘就物業地址，或物業將予估值之範圍產生歧義，則須於 閣下之指示中或緊隨收到吾等之報告後提示吾等垂注。

物業保險

吾等在對物業進行估值時，已假設物業在所有方面均可針對所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及水位上升)按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

根據指示，吾等已依賴援引資料提供之面積。否則，尺寸及面積會從實地或圖則計量，並根據現行香港測量師學會量度作業守則(如適用)計算，並參考其來源按合理近似值紀錄。

吾等亦已假設吾等獲提供之文件所載之地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確，並僅為約數。由於樓齡乃以估計得出，故僅作指引之用。

結構及設施狀況

吾等並無獲指示對物業進行任何結構測量、測試其設施或安排進行任何調查以釐定興建物業時是否有使用任何有害物料。因此，吾等之估值乃基於物業之維修及狀況屬滿意，且並無包含任何有害物料及該等設施運作正常下進行。

土地狀況

吾等已假設並無未識別不良土地或土壤狀況，且物業地盤之承重質素足以支撐已建或即將於其上興建之建築物，且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於將不會就此產生額外開支或出現延遲而編製。

環境問題

吾等並非環保專家，故吾等並未對地盤或已建現存之建築物進行任何環境污染之科學調查，亦無研究公開案例以尋找可能造成潛在污染之過往行為證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由質疑出現潛在污染之情況下，吾等之估值乃假設物業未受影響而編製。當質疑或確認出現污染，惟在未進行充分調查且知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

吾等已假設物業已完全遵照及並無違反任何條例、法定規定及通知(惟另有指明者除外)興建、佔用及使用。吾等已進一步假設已取得使用物業並為本報告所作依據之任何及一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權(惟另有指明者除外)。

吾等謹此奉附吾等之估值。

此致

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
永義實業集團有限公司
永義國際集團有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司
高級董事，估值及諮詢部主管
林浩民
FRICS MHKIS MCIREA MHKSI RPS(GP) RICS
註冊估值師
謹啟

代表
萊坊測計師行有限公司
董事，綜合估值部
張淑慧
MRICS MHKIS RPS(GP) RICS
註冊估值師
謹啟

2015年9月14日

附註：林浩文為特許測量師，擁有在中國、香港、澳門及亞太區(日本除外)之豐富市場研究、估值及諮詢經驗。

張淑慧，MRICS MHKIS RPS(GP)，自一九九二年起為萊坊測計師行有限公司之合資格估值師，於香港物業估值方面擁有逾20年經驗。

附件

估值概要

物業	於2015年6月30日 現況下之市值
1. 九龍長沙灣長沙灣道790號、792號及794號2樓	11,680,000 港元
2. 九龍長沙灣青山道650-652號6樓及永康街18A號	29,800,000 港元
3. 新界大埔優景里20號新翠山莊9號洋房(連花園、車位、平台及天台)	14,900,000 港元
4. 九龍長沙灣青山道646號、648號及648A號豐華工業大廈一樓工場B	6,880,000 港元
5. 新界沙田大埔公路8003號沙田花園D座七樓1號和2號單位及低層地下車位第46號	14,400,000 港元
6. 九龍長沙灣永康街20號天台	970,000 港元
7. 九龍長沙灣永康街20號五樓	11,300,000 港元
8. 香港跑馬地黃泥涌道161號三樓	12,300,000 港元
	<hr/>
	總計：
	102,230,000 港元
	(一億零二百二十三萬 港元)
	<hr/> <hr/>

估值

物業	概況及年期	佔用情況	於 2015 年 6 月 30 日 現況下之市值
1. 九龍長沙灣長沙灣道 790 號、792 號及 794 號 2 樓 新九龍內地段第 3516 號 B 分段第 4 小分段 D 分段、 新九龍內地段第 3516 號 B 分段第 4 小分段 C 分段及 新九龍內地段第 3516 號 B 分段第 4 小分段餘段之 1/7 份	<p>該物業包括於約 1959 年落成、位於長沙灣之 3 幢相連 7 層高工業樓宇 2 樓的三個工業單位，所在地區主要包括中／高層工業及商業樓宇。</p> <p>該物業之合共可出售面積約為 278.42 平方米 (2,997 平方呎)。</p>	<p>根據 貴公司所告知，於估值日，該物業按月租 32,000 港元 (包括差餉及管理費) 出租，租期由 2013 年 12 月 1 日起為期 2 年。</p>	11,680,000 港元
	<p>該物業乃根據買賣樓宇條件章程第 4268 號持有，於 1997 年 6 月 30 屆滿並獲法定延期至 2047 年 6 月 30 日。</p>	<p>該物業的應付每年地租為相等於該物業當時應課差餉租值 3% 之金額。</p>	

附註：

- (1) 該物業於估值日之登記業主為 Janson Properties Limited。
- (2) 根據吾等於土地註冊處進行之土地查冊，於估值日，該物業受限於下列產權負擔：
 - i. 日期為 1959 年 6 月 20 日之公契註冊摘要冊編號 UB300043 (標題：僅關於長沙灣道 790 號 2 樓)。
 - ii. 日期為 1959 年 6 月 20 日之公契註冊摘要冊編號 UB300042 (標題：僅關於長沙灣道 790 號 2 樓)。
 - iii. 日期為 1959 年 6 月 20 日之公契註冊摘要冊編號 UB300530 (標題：僅關於長沙灣道 794 號 2 樓)。
 - iv. 香港特別行政區政府地政專員／九龍西發出日期為 2010 年 6 月 30 日之豁免函件(註冊摘要冊編號 10070601390017)，其准許 792 號及 794 號 2 樓處所內面積不超過 143.09 平方米(1,540 平方呎)之部分或附近可於現有樓宇之整段使用期間作為食堂之用途。
- (3) 於估值日，該物業位於根據於 2013 年 12 月 17 日之長沙灣分區計劃大綱圖第 S/K5/35 號劃分為「其他指定用途(商貿)」地帶內。

			於 2015 年 6 月 30 日
物業	概況及年期	佔用情況	現況下之市值
2. 九龍長沙灣青山道 650-652 號 6 樓及永康街 18A 號 新九龍內地段第 1750 號 B 分段之 4/40 份	<p>該物業包括於約 1961 年落成、位於長沙灣之一幢 9 層高工業樓宇 6 樓全層，所在地區主要包括中／高層工業及商業樓宇。</p> <p>該物業之合共可出售面積約為 790.97 平方米 (8,514 平方呎)。</p> <p>該物業以政府租契持有，租期於 1997 年 6 月 30 日屆滿並已獲法定延期至 2047 年 6 月 30 日。</p> <p>該物業的應付每年地租為相等於該物業當時應課差餉租值 3% 之金額。</p>	<p>根據 貴公司所告知，於估值日，該物業按月租 100,000 港元 (包括差餉及管理費) 出租，租期由 2013 年 8 月 16 日起為期 2 年。</p>	29,800,000 港元

附註：

- (1) 該物業於估值日之登記業主為 Golden Top Properties Limited。
- (2) 根據吾等於土地註冊處進行之土地查冊，於估值日，該物業受限於下列產權負擔：
 - i. 登記總署 (田土廳) 函件批准於若干情況下修訂日期為 1959 年 7 月 7 日之官契註冊摘要冊編號 UB300027。
 - ii. 日期為 1961 年 6 月 12 日之公契註冊摘要冊編號 UB344480。
- (3) 於估值日，該物業位於根據於 2013 年 12 月 17 日之長沙灣分區計劃大綱圖第 S/K5/35 號劃分為「其他指定用途 (商貿)」地帶內。

物業	概況及年期	佔用情況	於 2015 年 6 月 30 日 現況下之市值												
3. 新界大埔優景里 20 號新翠山莊 9 號洋房 (連花園、車位、平台及天台) 大埔市地段第 96 號之 45/3,050 份	<p>該物業包括於約 1992 年落成稱為新翠山莊之私人低密度住宅發展項目內之一幢 3 層半獨立洋房。所在地區主要包括低及中層住宅發展項目。</p> <p>按發展商之銷售小冊子，該物業之總樓面面積約為 219.06 平方米 (2,358 平方呎) 或可出售面積 148.55 平方米 (1,599 平方呎) 或大約連同附屬房舍如下：</p>	<p>根據 貴公司所告知，於估值日，該物業按月租 30,000 港元 (包括差餉及管理費) 出租，租期由 2013 年 12 月 23 日起為期 2 年。</p>	14,900,000 港元												
	平方米 平方呎														
	<table border="0"> <tr> <td>車位</td> <td style="text-align: center;">54.44</td> <td style="text-align: center;">586</td> </tr> <tr> <td>花園</td> <td style="text-align: center;">101.08</td> <td style="text-align: center;">1,088</td> </tr> <tr> <td>天台</td> <td style="text-align: center;">26.38</td> <td style="text-align: center;">284</td> </tr> <tr> <td>平台</td> <td style="text-align: center;">2.51</td> <td style="text-align: center;">27</td> </tr> </table>	車位	54.44	586	花園	101.08	1,088	天台	26.38	284	平台	2.51	27		
車位	54.44	586													
花園	101.08	1,088													
天台	26.38	284													
平台	2.51	27													
	<p>該物業以新批地條件編號 TP12439 持有，租期由 1998 年 9 月 15 日起至 2047 年 6 月 30 日止。</p>														
	<p>該物業的應付每年地租為相等於該物業當時應課差餉租值 3% 之金額。</p>														

附註：

- (1) 該物業於估值日之登記業主為 Goldchamp International Limited。
- (2) 根據吾等於土地註冊處進行之土地查冊，於估值日，該物業受限於下列產權負擔：
 - i. 日期為 1990 年 2 月 7 日之修訂書註冊摘要冊編號 TP319707。
 - ii. 日期為 1991 年 2 月 6 日之修訂書註冊摘要冊編號 TP356004。
 - iii. 日期為 1992 年 7 月 2 日之佔用准許(入伙)註冊摘要冊編號 TP399692。
 - iv. 日期為 1992 年 8 月 11 日之滿意紙註冊摘要冊編號 TP399805。
 - v. 日期為 1992 年 8 月 18 日之公契註冊摘要冊編號 TP401571。
- (3) 於估值日，該物業位於根據於 2014 年 4 月 11 日之大埔分區計劃大綱圖第 S/TP/25 號劃分為「住宅(丙類)」地帶內。

			於 2015 年 6 月 30 日
物業	概況及年期	佔用情況	現況下之市值
4. 九龍長沙灣青山道 646 號、648 號及 648A 號豐華工業大廈一樓工場 B 新九龍內地段第 2213 號 A 段餘段、新九龍內地段第 2213 號 D 段、新九龍內地段 2213 號餘段及新九龍內地段第 2213 號 E 段之 2/60 份	該物業包括於約 1970 年落成、位於長沙灣之一幢 7 層高工業樓宇 1 樓之一個工業單位，所在地區主要包括中／高層工業及商業樓宇。 該物業之合共可出售面積約為 178.09 平方米 (1,917 平方呎)。 該物業以政府租契持有，租期於 1997 年 6 月 30 屆滿並獲法定延期至 2047 年 6 月 30 日。 該物業的應付每年地租為相等於該物業當時應課差餉租值 3% 之金額。	根據 貴公司所告知，於估值日，該物業按月租 13,000 港元 (包括差餉及管理費) 出租，租期由 2013 年 10 月 16 日起為期 2 年。	6,880,000 港元

附註：

- (1) 該物業於估值日之登記業主為 Goldchamp International Limited。
- (2) 根據吾等於土地註冊處進行之土地查冊，於估值日，該物業受限於下列產權負擔：
 - i. 日期為 1970 年 7 月 6 日之公契註冊摘要冊編號 UB751468。
 - ii. 日期為 2014 年 7 月 22 日之判決書 DCCJ 1459/2014 蓋印副本註冊摘要冊編號 14090800830013 (標題：文件附件地面層圖則綠色部分或其任何部分)。
- (3) 於估值日，該物業位於根據於 2013 年 12 月 17 日之長沙灣分區計劃大綱圖第 S/K5/35 號劃分為「其他指定用途(商貿)」地帶內。

物業	概況及年期	佔用情況	於 2015 年 6 月 30 日 現況下之市值
5. 新界沙田大埔公路 8003 號沙田花園 D 座七樓 1 號和 2 號單位及低層地下車位第 46 號 丈量約份第 189 約地段第 1510 號之 47/2,950 份	該物業包括稱為沙田花園之私人住宅發展項目內 D 座 7 樓之一個經擴大住宅單位，該發展項目包括合共 8 幢 8 層高寓所大樓連低層地下車位。該發展項目於 1983 年落成。所在地區主要包括低及中層住宅發展項目。 按發展商之銷售小冊子，該物業之總樓面面積約為 223.71 平方米 (2,408 平方呎)。 該物業以新批地條件編號 9988 持有，租期於 1997 年 6 月 30 日屆滿並 2047 年 6 月 30 日止。 該物業的應付每年地租為相等於該物業當時應課差餉租值 3% 之金額。	根據 貴公司所告知，於估值日，該物業按月租 24,000 港元 (包括差餉及管理費) 出租，租期於 2015 年 12 月 22 日屆滿。	14,400,000 港元

附註：

- (1) 該物業於估值日之登記業主為 Goldchamp International Limited。
- (2) 根據吾等於土地註冊處進行之土地查冊，於估值日，該物業受限於下列產權負擔：
 - i. 日期為 1971 年 10 月 11 日之修訂書註冊摘要冊編號 ST169222。
 - ii. 日期為 1983 年 2 月 1 日之修訂書註冊摘要冊編號 ST227638。
 - iii. 日期為 1983 年 6 月 10 日之修訂書註冊摘要冊編號 ST232236。
 - iv. 日期為 1983 年 11 月 25 日之公契註冊摘要冊編號 ST245278。
 - v. 沙田區地政署發出日期為 1981 年 11 月 19 日之滿意紙註冊摘要冊編號 ST267075。
 - vi. 沙田區地政署發出日期為 1984 年 12 月 10 日之豁免書註冊摘要冊編號 ST274988。
 - vii. 建築事務監督根據建築條例第 24(c) 條發出日期為 2009 年 10 月 23 日之通告 WNZ/U24-21/0012/05 公契註冊摘要冊編號 10083102160101。(僅指車位)
- (3) 於估值日，該物業位於根據於 2015 年 4 月 17 日之沙田分區計劃大綱圖 S/ST/31 號劃分為「住宅(乙類)」地帶內。

物業	概況及年期	佔用情況	於 2015 年 6 月 30 日
			現況下之市值
6. 九龍長沙灣永康街 20 號天台 新九龍內地段第 2213 號 B 段之 1/25 份	<p>該物業包括於約 1965 年落成、位於長沙灣之一幢 6 層高工業樓宇之開放式天台，所在地區主要包括中／高層工業及商業樓宇。</p> <p>該物業之面積約為 270.34 平方米 (2,910 平方呎)。</p> <p>該物業以政府租契持有，租期於 1997 年 6 月 30 屆滿並獲法定延期至 2047 年 6 月 30 日。</p> <p>該物業的應付每年地租為相等於該物業當時應課差餉租值 3% 之金額。</p>	<p>根據 貴公司所告知，於估值日，該物業按月租 36,000 港元 (包括差餉及管理費) 出租，租期由 2013 年 6 月 1 日起為期 3 年。</p>	970,000 港元

附註：

- (1) 該物業於估值日之登記業主為 Goldchamp International Limited。
- (2) 根據吾等於土地註冊處進行之土地查冊，於估值日，該物業受限於下列產權負擔：
 - i. 日期為 1965 年 1 月 11 日之公契註冊摘要冊編號 UB472966。
 - ii. 建築事務監督根據建築條例第 24(c) 條發出日期為 2007 年 7 月 21 日之通告 WNZ/U03-36/0001/05 公契註冊摘要冊編號 08071101000031。
- (3) 於估值日，該物業位於根據於 2013 年 12 月 17 日之長沙灣分區計劃大綱圖第 S/K5/35 號劃分為「其他指定用途(商貿)」地帶內。

物業	概況及年期	佔用情況	於2015年6月30日
			現況下之市值
7. 九龍長沙灣永康街20號五樓 新九龍內地段第2213號B段之4/25份	<p>該物業包括於約1965年落成、位於長沙灣之一幢6層高工業樓宇五樓之工業樓層全層，所在地區主要包括中／高層工業及商業樓宇。</p> <p>該物業之面積約為316.05平方米(3,402平方呎)。</p> <p>該物業以政府租契持有，租期於1997年6月30屆滿並獲法定延期至2047年6月30日。</p> <p>該物業的應付每年地租為相等於該物業當時應課差餉租值3%之金額。</p>	<p>根據 貴公司所告知，於估值日，該物業按月租36,000港元(包括差餉及管理費)出租，租期由2013年6月1日起為期3年。</p>	11,300,000 港元

附註：

- (1) 該物業於估值日之登記業主為 Goldchamp International Limited。
- (2) 根據吾等於土地註冊處進行之土地查冊，於估值日，該物業受限於下列產權負擔：
 - i. 日期為1965年1月11日之公契註冊摘要冊編號UB472966。
- (3) 於估值日，該物業位於根據於2013年12月17日之長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/35號劃分為「其他指定用途(商貿)」地帶內。

物業	概況及年期	佔用情況	於 2015 年 6 月 30 日
			現況下之市值
8. 香港跑馬地黃泥涌道 161 號三樓 內地段第 4384 號之 1/11 份	<p>該物業包括於約 1958 年之一幢 10 層高綜合樓宇三樓之一個住宅單位。所在地區主要包括唐樓連同位於附近之康樂及社區設施(包括跑馬地遊樂場)。</p> <p>該物業之可出售面積約為 72.60 平方米 (781 平方呎)。</p> <p>該物業以政府租契持有，租期自 1899 年 11 月 6 日起為期 75 年，並已重續 75 年。</p> <p>該物業的應付每年地租為 486 港元。</p>	<p>根據 貴公司所告知，於估值日，該物業按月租 32,000 港元(包括差餉及管理費)出租，租期由 2015 年 3 月 8 日起為期 2 年。</p>	12,300,000 港元

附註：

- (1) 該物業於估值日之登記業主為 Goldchamp International Limited。
- (2) 根據吾等於土地註冊處進行之土地查冊，於估值日，該物業受限於下列產權負擔：
 - i. 日期為 1959 年 1 月 28 日之公契註冊摘要冊編號 UB289866。
- (3) 於估值日，該物業位於根據於 2014 年 7 月 8 日之黃泥涌分區計劃大綱圖第 S/H7/17 號劃分為「住宅(甲類)」地帶內。

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，本通函所載資料在任何重大方面準確及完整，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、相關股份及債權證之權益

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彼等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：

董事姓名	身份	持有現有		總計	權益之概約百分比
		股份數目 (好倉)	持有相關 現有股份數目		
雷玉珠女士	信託之受益人 (附註i)	10,370,311	1,877,934	12,248,245	48.37%
官可欣女士	信託之受益人 (附註ii)	10,370,311	1,877,934	12,248,245	48.37%

附註：

- (i) 此等現有股份分別以 Landmark Profits 及佳豪之名義登記及由其實益擁有，該等公司為永義國際之全資附屬公司。樂洋有限公司於永義國際已發行股本中擁有約 21.95% 之權益而其由雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits Limited (「Magical Profits」) 於永義國際已發行股本中擁有約 36.74% 之權益而其由 Accumulate More Profits Limited 全資擁有，而 Accumulate More Profits Limited 則由自 2014 年 6 月 3 日起作為 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) 之新信託人溫特博森信託有限公司(「溫特博森信託」)全資擁有。

- (ii) 官可欣女士(雷玉珠女士的女兒兼董事)因其作為 The Magical 2000 Trust 受益人之一之身份，被視為於現有股份中擁有權益。

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)之現有股份、相關現有股份及／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) 主要股東於股份及相關股份之權益

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，於本公司現有股份或相關現有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	持有現有 股份數目 (好倉)	持有相關現有 股份數目	總計	權益之概約 百分比
官永義	<i>i</i> 配偶權益	10,370,311	1,877,934	12,248,245	48.37%
Landmark Profits	<i>i</i> 及 <i>ii</i> 實益擁有人	2,121,304	—	2,121,304	8.38%
佳豪	<i>i</i> 及 <i>ii</i> 實益擁有人	8,249,007	1,877,934	10,126,941	39.99%
永義國際	<i>i</i> 及 <i>ii</i> 受控制法團之權益	10,370,311	1,877,934	12,248,245	48.37%
Magical Profits	<i>i</i> 及 <i>iii</i> 受控制法團之權益	10,370,311	1,877,934	12,248,245	48.37%
Accumulate More Profits Limited	<i>i</i> 受控制法團之權益	10,370,311	1,877,934	12,248,245	48.37%

股東名稱	附註	身份	持有現有 股份數目 (好倉)	持有相關現有 股份數目	總計	權益之概約 百分比
溫特博森信託	<i>i</i> 及 <i>iv</i>	信託人	10,370,311	1,877,934	12,248,245	48.37%
Winterbotham Holdings Limited	<i>iv</i>	受控制法團之權益	10,370,311	1,877,934	12,248,245	48.37%
Markson International Holdings Limited	<i>iv</i>	受控制法團之權益	10,370,311	1,877,934	12,248,245	48.37%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	<i>iv</i>	受控制法團之權益	10,370,311	1,877,934	12,248,245	48.37%
Ivan Geoffrey Douglas Hooper	<i>iv</i>	受控制法團之權益	10,370,311	1,877,934	12,248,245	48.37%
結好證券有限公司	<i>v</i>	實益擁有人	627,884,880	—	627,884,880	56.23%
Get Nice Incorporated	<i>v</i>	受控制法團之權益	627,884,880	—	627,884,880	56.23%
結好控股有限公司	<i>v</i>	受控制法團之權益	627,884,880	—	627,884,880	56.23%

附註：

- (i) 於12,248,245股現有股份中，2,121,304股現有股份及8,249,007股現有股份分別以Landmark Profits及佳豪之名義登記並由其實益擁有，該等公司為永義國際之全資附屬公司。佳豪亦於可換股票據獲悉數兌換後可予發行之1,877,934股相關現有股份(可予調整)中擁有權益。樂洋有限公司於永義國際之已發行股本中擁有約21.95%之權益而其由董事雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits於永義國際之已發行股本中擁有約36.74%之權益。Magical Profits由Accumulate More Profits Limited全資擁有，The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士及其家族成員(其配偶除外))之信託人溫特博森信託全資擁有。官可欣女士(雷玉珠女士的女兒兼董事)因為其作為The Magical 2000 Trust受益人之一之身份，被視為於現有股份中擁有權益。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12,248,245股現有股份中擁有權益。

- (ii) 董事鄺長添先生及雷玉珠女士亦為 Landmark Profits、佳豪及永義國際之董事。董事官可欣女士亦為永義國際之董事。
- (iii) 董事雷玉珠女士亦為樂洋有限公司及 Magical Profits 之董事。
- (iv) 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。
- (v) 包銷商根據供股所包銷之 627,884,880 股供股股份。結好證券有限公司由 Get Nice Incorporated 全資擁有，而該公司由結好控股有限公司全資擁有。

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現有股份或相關現有股份中，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. 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。

4. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內，本集團所訂立且屬於或可能屬於重大之合約(並非於本集團日常業務或擬進行過程中訂立之合約)如下：

- (a) 本公司與配售代理金利豐證券有限公司於 2013 年 9 月 11 日簽訂配售協議以配售價每股 0.063 港元配售本公司 329,540,000 股新股份；

- (b) 本公司與包銷商金利豐證券有限公司於2013年10月3日簽訂包銷協議以認購價每股供股股份0.60港元對247,163,250股供股股份之供股作出包銷及若干其他安排；
- (c) 本公司與永義國際之全資附屬公司佳豪(作為認購人，亦是本公司之主要股東)於2014年1月16日簽訂認購協議，佳豪同意認購由本公司發行本金總額100,000,000港元及其可按初步兌換價每股股份0.68港元(可予調整)兌換為147,058,823股股份之可換股票據；
- (d) 本公司與配售代理金利豐證券有限公司於2014年6月6日簽訂配售協議以配售價每股0.35港元配售本公司65,200,000股新股份；
- (e) 本公司與配售代理結好證券有限公司於2014年8月11日簽訂配售協議以配售價每股0.30港元配售本公司78,000,000股新股份；
- (f) 本公司與包銷商結好證券有限公司於2014年9月5日簽訂包銷協議以認購價每股供股股份0.70港元對450,132,472股供股股份之供股作出包銷及若干其他安排；及
- (g) 本公司與包銷商結好證券有限公司於2015年8月6日簽訂包銷協議以認購價每股供股股份0.48港元對1,063,437,920股供股股份之供股作出包銷及若干其他安排。

5. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無訂立任何董事於其中擁有重大權益而對本集團之業務而言屬於重大之合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司，自2015年3月31日(即本集團最近期已公佈經審核賬目之編製日期)後所(i)收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)建議收購或出售；或(iv)建議租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 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聯繫人士於任何被視為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。

7. 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構成威脅之重要訴訟或索償。

8. 專業人士及同意

以下為名列本通函或提供載於本通函之意見或建議之專業人士資格：

名稱	資格
DTZ Debeham Tie Leung (SEA) Pte Ltd	獨立專業估值師
Knight Frank Petty Limited	獨立專業估值師
大有融資有限公司	獨立財務顧問(一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團)
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
華恩會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期，上述專業人士概無：

- (a) 於本集團任何成員公司自2015年3月31日(即本公司最近期已公佈經審核賬目之編製日期)起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直接或間接擁有任何權益；及

- (b) 擁有本集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可合法執行與否)。

上述各專業人士已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意按本通函現時刊發之形式及涵義，於本通函載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

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 HM11, 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號香港紗廠工業大廈第6期7樓A室；
- (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；及
- (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，於本公司於香港之主要營業地點(地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第6期7樓A室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 載有本公司截至2013年、2014年及2015年3月31日止3個年度之經審核綜合財務報表之年報；
- (c) 大有融資有限公司函件，全文載於本通函第51至85頁；
- (d) 載於本通函附錄二之該等目標公司截至2013年、2014年及2015年3月31日止3個年度之經審核財務資料；

- (e) 載於本通函附錄三之德勤•關黃陳方會計師行就本集團於買賣協議及供股完成後之未經審核備考財務資料發出之函件；
- (f) 萊坊編製之星加坡物業估值報告，及DTZ編製之ST物業、GT物業及Janson物業之估值報告，分別載於本通函附錄四及附錄五；
- (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章之規定自最近期已刊發經審核賬目日期以來所刊發之各份通函；
- (j) 買賣協議及補充協議；
- (k) 包銷協議；及
- (l) 本通函。

股東特別大會通告



EASYKNIT ENTERPRISES HOLDINGS LIMITED 永義實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0616)

股東特別大會通告

茲通告永義實業集團有限公司(「本公司」)謹訂於2015年10月7日(星期三)上午9時10分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：

普通決議案

1. 「動議謹此批准、確認及追認Easyknit Properties Holdings Limited(作為賣方)及本公司或其附屬公司(作為買方)所訂立日期為2015年8月6日之有條件買賣協議(註有「A」字樣之副本已提呈大會及日期為2015年8月28日之補充協議，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關買賣佳景資本控股有限公司之全部已發行股本、銷售貸款及其項下所擬進行交易。」

特別決議案

2. 「動議待(i)香港聯合交易所有限公司之上市委員會批准或同意批准經調整股份(定義見下文)上市及買賣；及(ii)本公司遵照百慕達1981年公司法(修訂本)第46(2)條之規定，由2015年10月8日上午9時正(香港時間)或其他時間或本公司董事可能指定之其他日期及/或時間起生效：
 - (a) 將本公司股本中每十(10)股已發行及未發行每股面值0.01港元之普通股合併為一(1)股每股面值0.10港元之普通股(「合併股份」)(「股份合併」)；

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) (i) 將本公司股本中當時已發行合併股份每股面值中之0.09港元作出註銷，以註銷本公司之繳足股本，致使每股已發行合併股份之面值由0.10港元削減至0.01港元，藉此削減本公司之已發行股本（「削減已發行股本」）；(ii) 削減本公司法定股本之全部合併股份面值，由每股0.10港元削減至每股0.01港元，致使本公司之法定股本由200,000,000港元（分為2,000,000,000股合併股份）削減至20,000,000港元（分為2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股（「經調整股份」）），藉此削減本公司之法定股本；
- (c) 將本公司法定股本由20,000,000港元（分為2,000,000,000股經調整股份）增加至200,000,000港元（分為20,000,000,000股經調整股份）；
- (d) 將削減已發行股本產生之進賬金額轉撥至本公司之實繳盈餘賬，及授權本公司董事（「董事」）按本公司之公司細則及所有適用法例運用本公司實繳盈餘賬中之任何進賬餘額（包括使用該進賬餘額抵銷本公司之累計虧損）；及
- (e) 謹此一般性授權董事全權酌情作出彼等認為就使股份合併、削減股本及增加法定股本生效及落實而言屬必需、合適或權宜之一切有關行動、行為及事宜以及簽署一切文件。」

普通決議案

3. 「動議

- (a) 待包銷協議之條件（定義見下文）獲達成及受該等條件規限，批准供股（定義見下文）及其項下所擬進行交易；

就本決議案而言，「供股」指根據本公司與包銷商結好證券有限公司（「包銷商」）於2015年8月6日訂立之包銷協議（「包銷協議」），包括其一切補充協議（註有「B」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別）之條件及受該等條件規限，建議按於2015年10月13日（星期二）下午4時（香港時間）（「記錄日期」）每持有一(1)股經調整股份獲發二十(20)股供股股份之比例，按每股供股股份0.48港元之認購價，向當日名列本公司股東名冊之本

股東特別大會通告

公司合資格股東(「合資格股東」)(於記錄日期於本公司股東名冊所示之登記地址為香港境外，且經董事作出相關查詢後，計及相關地區法例之法律限制或當地相關監管機構或證券交易所之規定，排除其參與供股屬必需或權宜之該等股東(「不合資格股東」)除外)以供股方式發行1,063,437,920股經調整股份(「供股股份」)；

- (b) 授權任何董事可(a)在不按持股比例向合資格股東發售、配發或發行供股股份之情況下，且特別授權董事在考慮本公司之公司細則或香港境外之任何認可監管機構或交易所之法例或規定及規例項下之規限或責任後認為必需、合適或權宜就零碎配額及／或不合資格股東作出排除安排或其他安排；及可在(b)合資格股東或不合資格股東(視乎情況而定)應可申請之供股股份將可根據額外供股股份申請表格獲認購之情況下，根據供股配發及發行供股股份；
- (c) 批准、確認及追認本公司訂立之包銷協議及批准本公司履行其項下所擬進行交易(包括但不限於有關由包銷商承購已包銷供股股份(如有)之安排)；及
- (d) 授權任何董事就供股或彼認為就落實供股、包銷協議及其項下所擬進行交易或致使供股、包銷協議及其項下所擬進行交易生效而言屬必需、合適或權宜而簽署及簽立任何文件並作出一切相關行動及事宜。」

承董事會命
永義實業集團有限公司
主席兼首席行政總裁
鄺長添

香港，2015年9月14日

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. 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。
6. 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。
7. 於本通告日期，董事會成員包括執行董事鄭長添先生、雷玉珠女士及官可欣女士；非執行董事謝永超先生及賴羅球先生；以及獨立非執行董事簡嘉翰先生、劉善明先生及傅德楨先生。