

此乃要件 請即處理

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

閣下如已出售或轉讓名下所有永義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；
 - (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8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42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43至44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45至77頁。

本公司謹訂於2014年10月20日(星期一)上午9時30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2014年10月22日(星期三)起作調整及以除權基準買賣。未繳股款供股股份將自2014年10月29日(星期三)起至2014年11月5日(星期三)(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2014年11月14日(星期五)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2014年10月29日(星期三)起至2014年11月5日(星期三)(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5至6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

2014年9月26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
獨立董事委員會函件	43
獨立財務顧問函件	45
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之財務資料	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 — 估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-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	2014年 (香港時間)
出席股東特別大會及於會上投票之記錄日期	10月17日(星期五)
遞交股東特別大會代表委任表格之最後日期	10月18日(星期六) 上午9時30分
就批准買賣協議、建議股本重組、建議供股及其項下所擬進行交易之股東特別大會之日期及時間	10月20日(星期一) 上午9時30分
公佈股東特別大會結果	10月20日(星期一)
股本重組之生效日期	10月21日(星期二)
經調整股份開始買賣	10月21日(星期二) 上午9時正
以每手買賣單位5,000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21日(星期二) 上午9時正
以每手買賣單位500股經調整股份買賣經調整股份(以現有股票形式)之臨時櫃位開放	10月21日(星期二) 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21日(星期二) 上午9時正
以連權基準買賣經調整股份之最後日期	10月21日(星期二)
以除權基準買賣經調整股份之首日	10月22日(星期三)

預期時間表

事件	2014年 (香港時間)
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23日(星期四) 下午4時正
暫停辦理股份過戶登記手續	10月24日(星期五)
記錄日期及時間	10月24日(星期五) 下午4時正
重新辦理股份過戶登記手續	10月27日(星期一)
寄發供股章程文件	10月27日(星期一)
買賣未繳股款供股股份之首日	10月29日(星期三) 上午9時正
拆細未繳股款供股股份之最後時限	10月31日(星期五) 下午4時正
指定經紀開始在市場為經調整股份碎股 提供對盤服務	11月4日(星期二) 上午9時正
以每手新買賣單位1,000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	11月4日(星期二) 上午9時正
經調整股份(以每手買賣單位500股經調整股份之 現有股票及每手買賣單位1,000股經調整股份之 新股票形式)並行買賣開始	11月4日(星期二) 上午9時正
買賣未繳股款供股股份之最後日期	11月5日(星期三) 下午4時正

預期時間表

事件	2014年 (香港時間)
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.....	11月10日(星期一) 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14日(星期五) 下午4時正
公佈供股之結果.....	11月18日(星期二)
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19日(星期三)
寄發繳足股款供股股份之股票.....	11月19日(星期三)
繳足股款供股股份買賣開始.....	11月20日(星期四) 上午9時正
以每手買賣單位500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24日(星期一) 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24日(星期一) 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24日(星期一) 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28日(星期五)

預期時間表

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

終止包銷協議

- (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。

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：

「接納時限」或「最後接納供股股份及繳付股款時限」	指	2014年11月10日(星期一)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)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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

釋義

「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	收購目標集團之代價340,000,000港元為收購銷售股份及銷售貸款之總成本
「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
「額外申請表格」	指	就供股而將予發出之額外申請表格
「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
「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

釋義

「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
「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	2014年9月5日，即訂立包銷協議之日期
「最後實際可行日期」	指	2014年9月25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	2014年11月14日(星期五)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

釋義

「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
「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	2014年10月27日(星期一)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
「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
「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	2014年10月24日(星期五)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
「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

釋義

「供股股份」	指	建議根據供股向合資格股東提呈 450,132,472 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
「買賣協議」	指	永義實業與賣方就買賣銷售股份所訂立日期為 2014 年 9 月 5 日之買賣協議(經本公司及賣方於 2014 年 9 月 15 日的協議修訂，據此，本公司將間接收購該地塊，代價為 340,000,000 港元，以及將作為交易的一部分，於不增加代價的情況下，同時收購銷售貸款)
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中每股面值 1.00 美元之股份 1 股，相當於目標公司全部已發行股本
「銷售貸款」	指	應付永義國際(即目標公司之最終控股公司)之貸款
「交收日期」	指	2014 年 11 月 11 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	將予召開及舉行之股東特別大會，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)
「該地塊」	指	一幅位於香港九龍九龍塘延文禮士道 14 及 16 號的土地，總註冊地盤面積約 8,441.5 平方呎

釋義

「平方呎」	指	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0.70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
「目標公司」	指	佳景資本控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，且為永義國際間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「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2014年9月5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2014年9月5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	265,771,376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)
「估值報告」	指	由獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就該地塊所發出之估值報告

釋義

「賣方」 指 Easyknit Properties Holdings Limited，一間於英屬處女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8股供股股份**

緒言

於2014年9月5日(交易時段後)，本公司及賣方(為永義國際全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售股份，相當於目標

* 僅供識別

董事會函件

公司之全部已發行股本，代價為340,000,000港元。買賣協議經本公司及賣方於2014年9月15日的協議修訂，據此，本公司將間接收購該地塊，代價為340,000,000港元，以及將作為交易的一部分，於不增加代價的情況下，同時收購銷售貸款。於完成後，目標公司將成為本公司之直接全資附屬公司。

於2014年9月5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5,000股股份更改為1,000股經調整股份，惟須待股本重組生效後方可作實。

最後，永義實業擬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315,100,000港元(未計開支)，基準為於記錄日期每持有一(1)股經調整股份獲發八(8)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312,000,000港元，而永義實業擬將其中310,000,000港元用作購買目標集團，所得款項餘額(如有)將用作一般營運資金。

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41.0%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8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88.9%。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)目標集團之財務資料；(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。

買賣協議

日期： 2014年9月5日(交易時段後)

訂約方 買方： 永義實業

賣方： Easyknit Properties Holdings Limited，為永義國際全資附屬公司，從事投資控股

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 230,451,381 股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約 41.0%。

於最後實際可行日期，永義國際持有本金額為 20,000,000 港元之可換股票據尚未行使，可於 2014 年 3 月 27 日起計 5 年內按兌換價每股股份 0.642 港元(可予調整)兌換為股份。

買賣協議經本公司及賣方於 2014 年 9 月 15 日的協議修訂，據此，本公司將間接收購該地塊，代價為 340,000,000 港元，以及將作為交易的一部分，於不增加代價的情況下，同時收購銷售貸款。

將予收購之資產

根據買賣協議，本公司及賣方按買賣協議所載條款有條件同意收購及有條件同意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直接全資附屬公司。

根據目標集團於 2014 年 3 月 31 日之經審核財務報表，銷售貸款金額為 296,236,533 港元。根據買賣協議之補充協議，賣方表明於完成時，銷售貸款金額將不會超過 339,999,999 港元。

董事會函件

目標公司

目標公司為一間投資控股公司，透過其全資附屬公司持有該地塊100.0%之權益。該地塊為一幅位於香港九龍九龍塘延文禮士道14及16號的土地，總註冊地盤面積約8,441.5平方呎，現時獲准進行住宅發展，最大樓面面積約25,323平方呎。

本公司知悉賣方於2012年開始收購於該地塊之單位，並於2013年7月完成有關收購，於2014年6月開始有關樓宇之拆卸工程，預期將於完成時竣工。根據賣方所述，截至2014年3月31日，其就收購於該地塊所有單位及拆卸所涉及之總成本約為300,000,000港元。

於截至2013年及2014年3月31日止年度期間，賣方分別收購位於該地塊之6個單位及2個單位。根據賣方所述，賣方收購該等單位連同其短期租約。因此，目標集團於截至2013年及2014年3月31日止兩個年度各年產生租金收入之收益。

於截至2012年、2013年及2014年3月31日止三個年度期間，目標集團錄得租金收入分別約為無、800,000港元及1,600,000港元，對應其於截至2013年及2014年3月31日止年度期間分別於該地塊收購之6個及2個單位。有關樓宇之拆卸工程已於2014年6月展開，所需費用由永義國際之貸款(即銷售貸款)撥付，於2014年3月31日，該金額為296,236,533港元。賣方確認預期於完成時該金額將不會超過339,999,999港元。

有關目標集團之詳細財務資料請同時參閱本通函附錄二。

於2014年8月31日，該地塊價值340,000,000港元。由獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司編製之估值報告載於本通函附錄四。

代價

收購銷售股份及銷售貸款之代價為340,000,000港元。於訂立買賣協議時，本公司已向賣方支付初步訂金30,000,000港元。餘額310,000,000港元將由本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。

董事會函件

代價乃由本公司與賣方經公平磋商，並參考該地塊之地點及由威格斯資產評估顧問有限公司作出之初步估值340,000,000港元後釐定。

經考慮上述各項，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)認為代價屬公平合理。

付款條款

- (a) 於簽訂買賣協議時，本公司已向賣方支付可退回初步訂金30,000,000港元(「初步訂金」)；及
- (b) 代價餘額310,000,000港元將於完成時以現金支付，所需資金擬以供股所得款項淨額於完成時撥付。

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及銷售貸款之責任須待下列條件獲達成後，方可作實：
 - (i) 本公司滿意其就目標集團法律及財政事務之盡職審查；
 - (ii) 本公司已收取自供股所得應付予其之金額；
 - (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。

董事會函件

- (b) 訂約各方須竭盡所能合作以確保該等條件於2014年12月31日前達成。賣方應竭盡所能協助本公司進行盡職審查。
- (c) 倘該等條件未能於2014年12月31日或之前(或賣方與本公司可能協定之其他日期)獲達成(如適用,由本公司豁免),及賣方(作為一方)或本公司(作為另一方)發出通知終止買賣協議,則買賣協議將告終止。
- (d) 倘買賣協議終止,賣方應於有關通知之日後五(5)個營業日內不計利息全數退回初步訂金予本公司。此後,訂約各方概不得就買賣協議之成本、賠償、補償或其他事宜向另一方提出其他索償,惟之前違反買賣協議者除外。

完成

完成將於上述各項條件均獲達成或(如適用)由本公司豁免之日後第3個營業日或本公司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

董事會函件

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) 將削減本公司已發行股本產生之進賬轉撥至本公司之實繳盈餘賬；及

(iii) 增加法定股本：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)。

股本重組之影響

於最後實際可行日期，永義國際持有本金額為 20,000,000 港元之可換股票據尚未行使，可於 2014 年 3 月 27 日起計 5 年內按兌換價每股現有股份 0.642 港元(可予調整)兌換為現有股份。

除上文所述外，於最後實際可行日期，本公司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。

按本公司的現有法定股本 200,000,000 港元(分為 20,000,000,000 股現有股份)及現有已發行股本 5,626,656.07 港元(分為 562,665,607 股現有股份)，於股本重組生效後，本公司的法定股本將仍為 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 562,665.59 港元(分為 56,266,559 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，利益歸本公司所有。經調整股份彼此將於各方面享有同等地位。

董事會函件

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 股	20,000,000,000 股
法定股本	200,000,000 港元	200,000,000 港元
已發行現有股份／經調整股份數目	562,665,607 股	56,266,559 股
已發行及繳足股本	5,626,656.07 港元	562,665.59 港元

附註：本公司緊隨股本重組生效後之已發行股本，乃按自最後實際可行日期至股東特別大會日期期間不會發行或購回現有股份之假設呈列。因股本重組而產生之任何碎股並無於上表呈列。

按於最後實際可行日期已發行 562,665,607 股現有股份計算，股本重組將產生進賬約 5,060,000 港元，而有關金額將轉撥至本公司的實繳盈餘賬。董事會擬將削減股本產生之進賬用作抵銷本公司之累計虧損。

除支付相關開支外，進行股本重組本身不會改變本公司之相關資產、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本公司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

董事會函件

本重組涉及之開支(預期與本公司資產淨值相比屬微不足道)以外，本公司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本公司任何未繳股本或向股東償付本公司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。

進行股本重組之原因

股本重組(連同更改每手買賣單位，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。削減股本所產生之進賬可讓本公司撤銷其累計虧損，從而增加本公司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度。

鑑於上述情況，董事會認為股本重組符合本公司及股東之整體利益。

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相對權利出現任何變化。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本公司所有。

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2014年10月21日(星期二)生效。

上市及買賣

本公司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、作出或派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可能指定之其他日期起，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2014年10月21日(星期二)至2014年11月28日(星期五)(包括首尾兩日)期間，將現有股份之現有股票(紫色)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，以換領經調整股份之新股票(綠色)，有關費用由本公司承擔。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。現有股份之現有股票將於2014年11月24日(星期一)下午4時正前(即以每手買賣單位500股經調整股份進行買賣之最後時限)或本公司公佈之其他日期，有效用作買賣及交收，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5,000股現有股份更改為1,000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2014年11月4日(星期二)上午9時正至2014年11月24日(星期一)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。任何股東如對該碎股安排有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。

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八(8)股供股股份，股款須於接納時繳足
於最後實際可行日期已發行之現有股份數目	:	562,665,607股現有股份
於股本重組生效時已發行之經調整股份數目	:	56,266,559股經調整股份(假設於記錄日期或之前並無發行新現有股份或再無購回現有股份)
供股股份數目	:	450,132,472股經調整股份
供股股份之總面值	:	4,501,324.72港元
認購價	:	每股供股股份0.70港元

董事會函件

緊隨供股完成後永義實業之
經擴大已發行股本

: 506,399,031 股經調整股份

扣除開支前之集資金額

: 約 315,100,000 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 0.69 港元

包銷商

: 結好證券有限公司

於最後實際可行日期，永義國際持有本金額為 20,000,000 港元之可換股票據尚未行使，可於 2014 年 3 月 27 日起計 5 年內按兌換價每股現有股份 0.642 港元(可予調整)兌換為現有股份。

除上文所述外，於最後實際可行日期，本公司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現有股份之衍生工具、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 及佳豪已各自向本公司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股份以及將悉數接納就該等經調整股份而將予暫定配發之供股股份。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 312,000,000 港元，本公司擬將當中 310,000,000 港元用作購買銷售股份及銷售貸款，而所得款項餘額(如有)將用作本公司一般營運資金。Landmark Profits 及佳豪按照承諾應付本公司合共約 129,100,000 港元之認購款項，將不會以現金支付，而會抵銷本公司根據買賣協議應付永義國際之 310,000,000 港元之結餘。Landmark Profits、佳豪、永義國際及本公司均同意抵銷安排。

配發基準

配發基準為於記錄日期每持有一(1)股已發行經調整股份獲配發八(8)股供股股份，而合資格股東如欲接納所獲暫定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0.70港元，合資格股東須於接納根據供股獲暫定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0.365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3.65港元折讓約80.8%；
- (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0.358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3.58港元折讓約80.4%；
- (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0.365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1.03港元折讓約32.0%；
- (iv) 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0.218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2.18港元折讓約67.9%；及
- (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0.218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0.864港元折讓約19.0%。

董事會函件

每股供股股份面值將為 0.01 港元。

認購價乃由本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。

認購價較股份之近期收市價大幅折讓，此乃為了鼓勵合資格股東參與供股並維持彼等於本公司的相應持股量，以及參與本公司的未來增長。鑒於上述因素，如本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。

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，包括收取配發繳足股款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

本公司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，利益歸本公司所有。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本公司之股東，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本公司股東名冊之股東，而董事會基於法律顧問提供之法律意見，考

董事會函件

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。

本公司將考慮海外股東(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於將寄發予股東之供股章程內。

本公司保留權利酌情作出任何其認為合宜之安排，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本公司之股東，實益擁有人必須於2014年10月23日(星期四)下午4時正前將任何股份過戶文件(連同相關股票)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。

合資格股東方獲本公司寄發供股章程文件。

不合資格股東

本公司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本公司所有。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，代理人為供股之單一股東。因此，以代理人名義持有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。

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股份並有意以本身名義在本公司股東名冊登記的投資者，必須在2014年10月23日(星期四)下午4時正前將一切必要文件送交本公司之香港股份過戶登記分處以完成有關登記。

最後接納供股股份及繳付股款時限將為2014年11月10日(星期一)下午4時正或本公司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

本公司將於2014年10月24日(星期五)暫停股份過戶登記，並於2014年10月27日(星期一)恢復服務。上述日子將不會辦理股份過戶登記手續。

供股股份之股票及退款支票

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2014年11月19日(星期三)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2014年11月19日(星期三)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) 於股東特別大會取得獨立股東就買賣協議、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；
- (v) 永義實業遵守及履行根據包銷協議條款之若干承諾和義務；
- (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) 本公司股份於交收日期之前所有時間均維持在聯交所上市，且本公司股份之上市地位並未遭撤回，或本公司股份並無暫停買賣連續超過5個交易日；及

董事會函件

(ix) 本公司向包銷商送交 Landmark Profits 及佳豪根據供股接納其各自暫定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／或獲包銷商全部或部份豁免 (第 (i) 項條件未能豁免除外)；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，包銷商與本公司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本公司支付)，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

本公司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。本公司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。

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 1,000 股經調整股份為買賣單位。

董事會函件

買賣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

於最後實際可行日期，永義國際透過 Landmark Profits 及佳豪於 230,451,381 股股份中擁有權益，相當於本公司全部已發行股本約 41.0%。於最後實際可行日期，永義國際亦持有本金額為 20,000,000 港元之可換股票據尚未行使，可於 2014 年 3 月 27 日起計 5 年內按兌換價每股股份 0.642 港元(可予調整)兌換為股份。

Landmark Profits 及佳豪已各自向本公司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股份以及將悉數接納就該等經調整股份而將予暫定配發之供股股份，相當於合共 184,361,096 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本公司之認購款項，將不會以現金支付，而會抵銷本公司根據買賣協議應付永義國際之 310,000,000 港元之結餘。Landmark Profits、佳豪、永義國際及本公司均同意抵銷安排。

包銷協議

日期	:	2014年9月5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	:	所有不涉及承諾之供股股份，即 265,771,376 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%

董事會函件

經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本公司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。

佣金率乃由本公司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)就本公司及股東而言屬公平合理。

終止包銷協議

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。有關詳情載於本通函「終止包銷協議」一節內。

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2014年10月22日(星期三)起作調整及按除權基準買賣。供股股份將由2014年10月29日(星期三)至2014年11月5日(星期三)(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)前買賣股份及／或經調整股份之任何股東或其他人士，及於2014年10月29日(星期三)至2014年11月5日(星期三)(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。

董事會函件

對永義實業股權架構之影響

下表載列本公司於(i)尚未行使之可換股票據附帶之兌換權未獲行使；及(ii)尚未行使之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完成前；(c)緊隨完成後(假設合資格股東承購全部供股股份)；及(d)緊隨完成後(假設僅Landmark Profits及佳豪承購其供股股份)之股權架構。

情況 1：概無兌換尚未行使之可換股票據

	於最後實際可行日期		緊隨股本重組後 但於完成前		緊隨完成後 (合資格股東 認購所有供股股份)		緊隨完成後 (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	%
<i>Landmark Profits</i>	47,140,104	8.38	4,714,010	8.38	42,426,090	8.38	42,426,090	8.38
<i>佳豪</i>								
— 本公司之股份	183,311,277	32.58	18,331,127	32.58	164,980,143	32.58	164,980,143	32.58
— 本公司之尚未行使可 換股票據之相關股 份(附註1及2)	31,152,647		有待調整 (附註3)		有待調整 (附註3)		有待調整 (附註3)	
小計	230,451,381	40.96	23,045,137	40.96	207,406,233	40.96	207,406,233	40.96
<i>公眾</i>								
包銷商	—	0.00	—	0.00	—	0.00	265,771,376	52.48
其他公眾股東	332,214,226	59.04	33,221,422	59.04	298,992,798	59.04	33,221,422	6.56
總計	562,665,607	100.00	56,266,559	100.00	506,399,031	100.00	506,399,031	100.00

附註：

1. 本公司之尚未行使可換股票據之相關股份並不代表本公司之已發行股份。
2. 根據可換股票據之條款，佳豪可於2014年3月27日起計5年內任何時間作出兌換。
3. 請參閱本函件「可能對可換股票據作出調整」一段。

董事會函件

情況 2：悉數兌換尚未行使之可換股票據

	於最後實際可行日期		緊隨股本重組後 但於完成前		緊隨完成後 (合資格股東 認購所有供股股份)		緊隨完成後 (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	%
<i>Landmark Profits</i>	47,140,104	7.94	4,714,010	7.94	42,426,090	7.94	42,426,090	7.94
<i>佳豪</i>								
— 本公司之股份	214,463,924	36.12	21,446,392	36.12	193,017,528	36.12	193,017,528	36.12
— 本公司之尚未行使可 換股票據之相關股 份(附註1及2)	—	0.00	—	0.00	—	0.00	—	0.00
小計	261,604,028	44.06	26,160,402	44.06	235,443,618	44.06	235,443,618	44.06
<i>公眾</i>								
包銷商	—	0.00	—	0.00	—	0.00	265,771,376	49.72
其他公眾股東	332,214,226	55.94	33,221,422	55.94	298,992,798	55.94	33,221,422	6.22
總計	<u>593,818,254</u>	<u>100.00</u>	<u>59,381,824</u>	<u>100.00</u>	<u>534,436,416</u>	<u>100.00</u>	<u>534,436,416</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 本公司之尚未行使可換股票據之相關股份並不代表已發行股份。
2. 根據可換股票據之條款，佳豪可於2014年3月27日起計5年內任何時間作出兌換。

本公司於供股後仍然為永義國際之附屬公司。

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：(i) 由其促使認購包銷股份之各認購方均為獨立於本公司、任何董事或主要行政人員或本公司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(ii) 本公司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。

本公司獲包銷商告知，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265,771,376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主要股東。

可能對可換股票據作出調整

於最後實際可行日期，尚未行使之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年內按兌換價每股股份0.642港元(可予調整)兌換為股份。由於進行股本重組及供股，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)，屆時本公司將作出進一步公佈。

買賣協議及供股之理由及裨益

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。鑒於該地塊位於傳統住宅區，坐落在名校網內，優質住宅物業之強大需求在咫尺之內，董事相信該地塊具有豐厚重建發展潛力。就此方面，董事認為收購該地塊及其重建發展配合本集團之整體業務策略。

董事會函件

誠如上文「目標公司」一段所述，該地塊之總註冊地盤面積約8,441.5平方呎，現時獲准進行住宅發展，最大樓面面積約25,323平方呎。本公司現正挑選建築圖則，以興建一幢附有停車位之住宅大樓。

根據管理層表示，本公司須向屋宇署提交建築圖則以供審批，將需時最少6個月；本公司亦須向地政總署提交土地修改／換地申請，將需時最少1年半。完成所有建築工程及取得佔用許可證估計將需時最少3年。將該地塊重新發展為物業預期將需要額外約245,000,000港元，而管理層預期有關款額部分會以銀行融資撥付，部分則以內部資源撥付。

此外，相對於勿地臣街項目，該地塊於完成時將為空置地盤可供即時發展用途，而與勿地臣街11及13號物業業主有關購買彼等各自單位之磋商於最後實際可行日期仍在進行中(有關勿地臣街項目之進一步詳情，請參閱本公司日期為2014年5月30日之通函)。故此，董事認為該地塊將為本公司提供更及早把握發展混合式商住物業項目之機會。

供股

於過去1年內，本公司已就收購勿地臣街項目及其相關重建發展進行多項不同的股本集資活動。該等集資活動之詳情載於下文「本公司於過去12個月之集資活動」一節內。本公司自之前的集資活動所得並為勿地臣街項目所預留的未動用款項用途並無變更。因此，本公司須籌集資金以完成購買目標集團。

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本公司之按比例持股權益。因此，董事會認為透過供股進行此等規模之集資符合本公司及股東整體之最佳利益。

經考慮上述各項後，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)認為買賣協議、供股及其項下所擬進行交易屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

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，目標集團將終止為永義國際之間接全資附屬公司，並成為本公司之直接全資附屬公司。因此，本公司將於目標集團擁有100.0%的權益，而目標集團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2014年3月31日完成而編製)所示，本公司擁有人於截至2014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2,500,000港元改善至約1,600,000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2014年3月31日完成而編製)所示，本集團之資產總值將增加約312,000,000港元及本集團之負債總額將增加約400,000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2014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1,123,100,000港元增加至約1,434,700,000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。

董事會函件

本公司於過去12個月之集資活動

下表概述本公司於緊接本通函日期前過去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
2013年9月11日	根據一般授權配售 329,540,000股新股份	20,000,000港元	一般營運資金	已用於擬定用途
2013年10月3日	247,163,250股新股份之供股	146,000,000港元	102,000,000港元用作 勿地臣街項目之 未來重建成本	將用於擬定用途
			44,000,000港元用作 一般企業用途	已用於擬定用途
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 按現行兌換價每股股份 0.642港元(可予調整)兌 換為股份	98,700,000港元	勿地臣街項目之收購 及重建	將用於擬定用途
2014年6月6日	根據一般授權配售 65,200,000股新股份	22,500,000港元	一般營運資金	已用於擬定用途
2014年8月22日	根據一般授權配售 78,000,000股新股份	23,100,000港元	一般營運資金	16,000,000港元已用 於擬定用途以及 7,100,000港元將 用於擬定用途

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於本公司已發行股本中合共間接擁有約41.0%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100.0%，故根據上市規則第14.08條亦構成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後已發行股本之8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88.9%。由於供股將增加本公司之已發行股本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。

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。

股東特別大會

本公司謹訂於2014年10月20日(星期一)上午9時30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、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43至44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45至77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

2014年9月26日



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) 有關購買目標集團之
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 8 股供股股份**

吾等茲提述於永義實業日期為 2014 年 9 月 26 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、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、供股及其項下所擬進行交易之決議案作出推薦建議。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

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、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。

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、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、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、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

2014年9月26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：

**有關購買目標集團之
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 8 股供股股份**

緒言

吾等謹此提述吾等就買賣協議、建議供股及其項下所擬進行交易（有關詳情載於 貴公司致股東日期為 2014 年 9 月 26 日之通函（「通函」）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 2014 年 9 月 5 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，相當於目標公司之全部已發行股本，代價為 340,000,000 港元。買賣協議經 貴公司及賣方於 2014 年 9 月 15 日的協議修訂，據此， 貴公司將間接收購該地塊，代價為 340,000,000 港元，以及將作為交易的一部分，於不增加代價的情況下，同時收購銷售貸款。

獨立財務顧問函件

於簽訂買賣協議時，貴公司已向賣方支付初步訂金30,000,000港元，代價餘額310,000,000港元擬以建議供股所得款項淨額撥付。

貴公司擬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315,100,000港元(未計開支)，基準為於記錄日期每持有一(1)股經調整股份獲發八(8)股供股股份。供股所得款項淨額估計約為312,000,000港元，而貴公司擬將其中310,000,000港元用作購買上述之銷售股份及銷售貸款，餘額(如有)將用作貴公司之一般營運資金。

除此之外，貴公司同時提呈建議，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。

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41.0%之權益。因此，根據上市規則第14A章，貴公司與賣方就買賣協議項下所擬進行之交易構成一項關連交易。此外，由於代價的相關百分比率按照上市規則第14.07條計算超過100.0%，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，買賣協議項下所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。

另外，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8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88.9%。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。

獨立董事委員會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，旨在就(其中包括)買賣協議、建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、建議供股及其項下所擬進行交易之條款是否於 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、建議供股及其項下所擬進行交易之相關決議案投票。

吾等的獨立性

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的獨立性的關係或權益。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
2012年11月15日	供股
2013年1月7日	更新一般授權
2013年3月1日	更新一般授權
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

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的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的委任不會影響吾等的獨立性，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、意見及陳述以及董事及 貴公司之管理層向吾等作出之陳述。吾等假設，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／或董事向吾等提供之意見是否合理。

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，通函內所表達的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的資料進行任何獨立查證，亦無對 貴集團的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. 目標集團及賣方之資料

目標公司為一間投資控股公司，透過其全資附屬公司持有該地塊100%之權益。該地塊為一幅位於香港九龍塘延文禮士道14及16號的土地，總註冊地盤面積約8,441.5平方呎，現時獲准進行住宅發展，最大樓面面積約25,323平方呎。經董事告知，位於該地塊之樓宇現正進行拆卸工程，該地塊於完成時將為空置地盤可供即時發展用途。董事認為該地塊將為 貴公司提供把握發展混合式商住物業項目之機會。此外，董事認為該地塊位於傳統住宅區，坐落在名校網內，優質住宅物業之強大需求在咫尺之內，故該地塊具有豐厚重建發展潛力。

賣方為永義國際全資附屬公司。經董事告知，永義國際透過其附屬公司於2012年開始收購位於該地塊之樓宇單位，並於2013年7月完成有關收購。於2014年6月開始有關樓宇之拆卸工程，預期將於完成時竣工。截至2014年3月31日，永義國際集團就收購於該地塊所有單位及拆卸工程所涉及之總成本約為300,000,000港元。

獨立財務顧問函件

根據由獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司編製之估值報告，該地塊於2014年8月31日之估值為現行市價340,000,000港元。有關估值報告之進一步資料於本函件「A.2.2. 估值報告」一段論述。

吾等知悉，根據目標集團於2014年3月31日之經審核財務報表，銷售貸款金額為296,236,533港元，及於完成時，銷售貸款金額將會較代價為低，金額不會超過339,999,999港元。

A.1.2. 貴集團的業務概況

貴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。

下表概述 貴集團截至2014年3月31日止3個年度各年來自其持續經營業務之綜合財務業績(分別摘錄自 貴公司截至2013年3月31日止年度之年報(「2013年年報」)以及截至2014年3月31日止年度之年報(「2014年年報」))：

	2012年 3月31日 止年度 千港元	2013年 3月31日 止年度 千港元	2014年 3月31日 止年度 千港元
營業額			
物業投資	5,998	11,780	13,927
採購及出口成衣	280,918	211,770	142,138
證券投資	—	—	—
貸款融資	—	206	875
綜合	286,916	223,756	156,940
分部溢利／(虧損)			
物業投資	36,827	(23,018)	8,913
採購及出口成衣	(61,799)	(1,601)	(4,908)
證券投資	(14,711)	7,472	(1,738)
貸款融資	—	126	768
年度溢利／(虧損)	<u>(36,047)</u>	<u>(21,922)</u>	<u>(2,541)</u>

獨立財務顧問函件

下表概述 貴集團於2012年、2013年及2014年3月31日之綜合財務狀況（其摘錄自2013年年報及2014年年報）：

	於2012年 3月31日 千港元	於2013年 3月31日 千港元	於2014年 3月31日 千港元
非流動資產	371,883	630,515	657,313
流動資產	290,253	373,464	732,189
流動負債	41,012	31,298	37,178
非流動負債	12,888	174,802	229,230
資本及儲備	608,236	797,879	1,123,094

吾等從2013年年報及2014年年報中發現，上表所呈列於各報告日期 貴集團大部份的非流動資產為投資物業。例如，於2014年3月31日，於非流動資產約657,313,000港元中，投資物業佔約640,569,000港元。

吾等亦發現如上表所示， 貴集團的非流動資產由於2012年3月31日約371,883,000港元顯著增加至於2013年3月31日約630,515,000港元，以及進一步增加至於2014年3月31日約657,313,000港元，主要由於收購勿地臣街項目之物業。有關勿地臣街項目之進一步資料請參閱董事會函件。

於2013年年報中亦有披露，截至2013年3月31日止年度期間 貴集團獲得一項新有抵押銀行貸款，而所得款項已用作支付收購投資物業，導致 貴集團的非流動負債由於2012年3月31日約12,888,000港元增加至於2013年3月31日約174,802,000港元。

獨立財務顧問函件

吾等同時發現 貴集團之流動資產由於2013年3月31日約373,464,000港元顯著增加至於2014年3月31日約732,189,000港元，主要由於 貴公司於截至2014年3月31日止年度期間為勿地臣街項目及一般公司用途而進行之集資活動。

下表呈列 貴集團於2012年、2013年及2014年3月31日經營及報告分部之綜合資產總值分析(其摘錄自2013年年報及2014年年報)：

	於2012年 3月31日 千港元	於2013年 3月31日 千港元	於2014年 3月31日 千港元
分部資產			
物業投資	466,959	705,339	721,188
採購及出口成衣	24,283	20,952	6,515
證券投資	58,990	72,909	131,669
貸款融資	—	17,588	17,591
無分配之銀行結餘及			
現金	111,512	186,936	512,052
其他	392	255	487
綜合資產	662,136	1,003,979	1,389,502

吾等知悉， 貴公司已於2013年年報中披露，「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、市場推展策略及訂價政策，以迎合市況變動」及 貴集團「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」。

吾等發現除勿地臣街項目外，銷售股份及銷售貸款之收購，其主要涉及購買位於香港九龍九龍塘之該地塊作物業發展，符合上述 貴公司之前於2013年年報中所披露的集團策略。

A.1.3. 香港物業市場概覽

過往數年，香港政府已推出多項有關香港物業市場的措施。吾等由政府官方聲明中發現，該等措施旨在解決香港「過熱的房地產市場」。然而，按香港政府差餉物業估價署的資料顯示，吾等發現過往兩年整體房地產價格保持上升的趨勢。

下表概述香港私人住宅物業的租金及售價指數：

年份	月份	租金	售價
2011年		134.0	182.1
2012年		142.6	206.2
2013年		154.5	242.4
2014年	1月至3月	155.3	244.2
	4月至6月*	156.4	247.4

資料來源：由香港政府差餉物業估價署網站上刊發之香港物業報告—每月補編(2014年9月)及物業市場統計數據

* 指臨時數字

如上表所示，自2011年起私人住宅物業的租金及售價指數一直上升。租金指數由2011年的134.0攀升至2014年第2季的156.4，整個期間增幅約16.7%。與此同時，售價指數由2011年的182.1增加至2014年第2季的247.4，整個期間增幅約35.9%。

獨立財務顧問函件

下表說明香港私人零售物業的租金及售價指數：

年份	月份	租金	售價
2011年		134.3	327.4
2012年		151.3	420.5
2013年		165.5	506.8
2014年	1月至3月*	169.2	505.5
	4月至6月*	172.0	510.4

資料來源：由香港政府差餉物業估價署網站上刊發之香港物業報告—每月補編(2014年9月)及物業市場統計數據

* 指臨時數字

如上表所示，私人零售物業的租金指數由2011年的134.3攀升至2014年第2季的172.0，整個期間增幅約28.1%。與此同時，售價指數由2011年的327.4增加至2014年第2季的510.4，整個期間增幅約55.9%。

A.1.4 吾等之意見

基於上文所述並經考慮(尤其是)下列各項：

- (i) 收購銷售股份及銷售貸款，其主要涉及購買該地塊作物業發展，符合 貴公司之前於2013年年報中所披露的集團策略；
- (ii) 該地塊於完成時將為空置地盤可即時供 貴公司作物業發展用途；
- (iii) 儘管香港政府於過往數年實施各項降溫措施，整體物業租金及價格仍呈現上升趨勢，

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

收購銷售股份及銷售貸款之代價為340,000,000港元。於訂立買賣協議時，貴公司已向賣方支付初步訂金30,000,000港元。餘額310,000,000港元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。

經董事告知，代價乃由貴公司與賣方經公平磋商，並參考該地塊之地點及由獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司（「估值師」）於2014年8月31日就該地塊作出之估值340,000,000港元（「評估值」）後釐定。

吾等注意到340,000,000港元之代價相等於340,000,000港元之評估值。吾等同時注意到根據目標集團於2014年3月31日之經審核財務報表，銷售貸款金額為296,236,533港元，及於完成時，銷售貸款金額將會較代價為低，金額不會超過339,999,999港元。

A.2.2. 估值

通函附錄四載列由估值師編製之估值報告，當中載有估值以及估值方法及假設之詳情。根據估值報告，該地塊之評估值為340,000,000港元。

吾等已就估值師之專業知識及獨立性與其面談。估值師向吾等確認：(a) 其於香港物業之估值方面有超過36年經驗；及(b) 除對該地塊進行估值之委聘外，其目前及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。

獨立財務顧問函件

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，其依賴 貴公司所提供之若干資料，包括 貴公司有關該地塊上之現有樓宇目前正進行拆卸工程、該地塊於完成時將為吉地及該地塊現時獲准進行住宅發展(最大樓面面積約為25,323平方呎)之聲明。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，估值師已於2014年8月29日實地視察該地塊，並已於土地註冊處進行查冊，且並無發現任何事宜，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該地塊進行估值，當中參考可資比較市場交易，並充份考慮可資比較交易與該地塊之差別。吾等從估值師獲悉，直接比較法乃常用之方法，而鑑於該地塊目前空置，且於完成時將為吉地以待發展，故直接比較法適用於評估該地塊之市值。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該地塊進行估值時所參考的可資比較交易之詳情，並發現估值師確認2宗鄰近該地塊之近期交易，該等地塊之規模、特色及位置與該地塊相若。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，由於鄰近特色相若的可資比較交易罕見，且就為估值師對該地塊市值的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。估值師進一步確認，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，適用於釐定該地塊等物業之市值；(ii) 對該地塊進行估值之基準及假設屬公平合理；及(iii) 340,000,000港元之評估值已公平合理地達致。

A.2.3. 吾等之意見

經考慮(i) 340,000,000港元之代價相等於340,000,000港元之評估值；(ii) 銷售貸款之金額於完成時將不會超過代價；及(iii) 如上文所論述，340,000,000港元之評估值乃由估值師採用常見及合適的方法，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. 供股之原因及及所得款項用途

誠如董事會函件所述，供股主要為310,000,000港元之代價餘額進行融資。

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。下表概述 貴公司於緊接本通函日期前過去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
2013年9月 11日	根據一般授權配售 329,540,000股新股份	20,000,000 港元	一般營運資金	已用於擬定用途
2013年10月 3日	247,163,250股新股份之 供股	146,000,000 港元	102,000,000港元用 作勿地臣街項目 之未來重建成本	將用於擬定用途
			44,000,000港元用 作一般企業用途	已用於擬定用途

獨立財務顧問函件

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1月 16日	發行本金總額 100,000,000 港元之 可換股票據，其可按 現行兌換價每股股份 0.642 港元(可予調整) 兌換為股份	98,700,000 港元	勿地臣街項目之 收購及重建	將用於擬定用途
2014年6月 6日	根據一般授權配售 65,200,000 股新股份	22,500,000 港元	一般營運資金	已用於擬定用途
2014年8月 22日	根據一般授權配售 78,000,000 股新股份	23,100,000 港元	一般營運資金	16,000,000 港元已 用於擬定用途 以及 7,100,000 港元將用於擬 定用途

吾等發現大部分 貴公司於過去 1 年所進行之集資活動所得之募集資金擬用作勿地臣街項目的收購及相關重建發展。經董事告知， 貴公司自之前的集資活動所得並為勿地臣街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及銷售貸款。

B.1.2. 融資方式

吾等已與董事討論其他融資方法，如配售及銀行融資。吾等發現(i) 尤其基於 貴集團於過往3個財政年度各年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 貴公司進一步發展；(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，吾等與董事一致同意供股為合適方法為代價之餘額310,000,000港元進行融資。

B.1.3. 吾等之意見

基於上文所述並經考慮(尤其是)下列各項：

- (i) 誠如上文「B.1.1. 供股之原因及及所得款項用途」一段所論述， 貴公司需要額外資金以完成購買銷售股份及銷售貸款；
- (ii) 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；
- (iii) 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

- (iv) 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。

吾等與董事一致同意供股符合 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0.70港元之認購價供股發行450,132,472股供股股份，藉以集資約315,100,000港元(未計開支)，基準為於記錄日期每持有一(1)股經調整股份獲發八(8)股供股股份。供股所得款項淨額估計約為312,000,000港元，而 貴公司擬將其中310,000,000港元用作購買上述之銷售股份及銷售貸款，餘額(如有)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0.70港元。經董事告知，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)貴集團於過去1年之淨虧損；及(iv)董事考慮到 貴集團之未來業務發展後釐定。

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0.365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3.65港元折讓約80.8%；

獨立財務顧問函件

- (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0.358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3.58港元折讓約80.4%；
- (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0.365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1.03港元折讓約32.0%；
- (iv) 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0.218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2.18港元折讓約67.9%；及
- (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0.218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0.864港元折讓約19.0%。

與歷史收市價之比較

下文所載為於自2013年9月6日(即該公佈日期前12個月當日)起至最後交易日(包括當日)止期間(「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。



於回顧期間，每股經調整股份之經調整最低收市價為2014年8月27日及2014年8月28日錄得之3.15港元，而每股經調整股份之經調整最高收市價為2013年9月12日錄得之10.93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5.92港元。

吾等發現每股供股股份0.70港元之認購價較於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93.6%；(ii)經調整最低收市價折讓約77.8%；及(iii)經調整每日平均收市價折讓約88.2%。

獨立財務顧問函件

吾等同時發現，如上圖所示，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。

與近期供股之比較

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。根據該搜尋標準，吾等已識別33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	認購價較	包銷佣金	最高攤薄 (附註2)	額外申請 (是/否)
			最後交易日 收市價之 溢價/ 折讓 (%)	理論除權價 之溢價/ 折讓 (附註1) (%)			
2014年9月3日	越秀地產股份有限公司(123)	100供33	(25.2)	(20.4)	2.0	24.8	是
2014年9月3日	耀才證券金融集團有限公司 (1428)	2供1	(27.5)	(20.0)	2.5	33.4	是
2014年9月2日	勤達集團國際有限公司(1172)	2供1	(46.8)	(37.0)	2.5	33.3	是
2014年8月27日	碧桂園控股有限公司(2007)	15供1	(30.9)	(29.6)	1.8	6.2	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 (附註2)	額外申請 (是/否)
			最後交易日 收市價之 溢價/ (折讓) (%)	理論除權價 之溢價/ (附註1) (%)			
2014年8月27日	偉祿集團控股有限公司(1196)	4供1	(13.0)	(10.7)	2.0	20.0	是
2014年8月25日	萬全科技藥業有限公司(8225)	2供3	(71.4)	(50.0)	0.0	60.0	是
2014年8月20日	銳康藥業集團投資有限公司 (8037)	2供1	(19.6)	(14.0)	2.5	33.3	否
2014年8月18日	國泰君安國際控股有限公司 (1788)	5供1	(9.6)	(8.1)	0.0	16.7	是
2014年8月18日	中國雲錫礦業集團有限公司 (263)	1供9	(65.2)	(14.6)	3.0	90.0	是
2014年8月17日	中國仁濟醫療集團有限公司 (648)	2供1	(52.6)	(42.6)	4.0	33.3	否
2014年8月12日	中國新經濟投資有限公司(80)	2供1	(36.4)	(27.6)	2.5	33.3	否
2014年8月11日	東南國際集團有限公司(726)	1供8	(71.4)	(21.7)	2.5	88.9	是
2014年8月11日	星美文化集團控股有限公司 (2366)	1供8	(83.3)	(35.7)	4.5	88.9	是
2014年7月13日	中國伽瑪集團有限公司(164)	2供1	(59.8)	(49.8)	1.0	33.3	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 (附註2)	額外申請 (是/否)
			最後交易日 收市價之 溢價/ (折讓) (%)	理論除權價 之溢價/ (附註1) (%)			
2014年7月11日	華保亞洲發展有限公司(810)	1供4	(67.2)	(29.1)	2.5	80.0	否
2014年7月11日	修身堂控股有限公司(8200)	1供3	(77.3)	(45.9)	2.5	75.0	是
2014年7月3日	實力建業集團有限公司(519)	2供1	(69.3)	(57.8)	2.5	33.3	是
2014年6月19日	允升國際控股有限公司(1315)	1供1	(20.0)	(11.1)	1.0	50.0	否
2014年6月13日	香港電訊信託與香港電訊有限公司(6823)	100供18	(20.7)	(18.1)	2.2	15.3	否
2014年5月22日	意科控股有限公司(943)	1供16	(80.4)	(19.4)	3.0	94.1	是
2014年5月11日	統一企業中國控股有限公司 (220)	5供1	(29.6)	(26.0)	1.2	16.7	是
2014年5月2日	國藝娛樂文化集團有限公司 (8228)	1供6	(70.2)	(25.1)	2.5	85.7	是
2014年4月22日	海通國際證券集團有限公司 (665)	2供1	(11.2)	(7.8)	0.0	33.3	是
2014年4月11日	萬德移動集團有限公司(8163)	2供4	(75.2)	(38.5)	3.5	80.0	否

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		包銷佣金 (%)	最高攤薄 (附註2) (%)	額外申請 (是/否)
			最後交易日 收市價之 溢價/ 折讓 (%)	認購價較 理論除權價 之溢價/ (附註1) (%)			
2014年4月11日	中國基礎資源控股有限公司 (8117)	2供1	(56.7)	(46.6)	0.0	33.3	是
2014年4月9日	復星國際有限公司(656)	500供39	0.0	0.0	0.0	7.2	是
2014年4月9日	中國移動多媒體廣播控股有限公司(471)	1供2 (附註3)	(34.2)	(13.6)	2.5	75.0	否
2014年3月26日	大新金融集團有限公司(440)	100供13	(34.0)	(31.3)	2.3	11.5	是
2014年3月26日	大新銀行集團有限公司(2356)	100供12	(33.3)	(30.9)	2.3	10.7	是
2014年3月21日	中國手遊文化投資有限公司 (8081)	2供1	(23.4)	(16.9)	3.5	33.3	是
2014年3月13日	新世界發展有限公司(17)	3供1	(36.3)	(30.0)	2.5	25.0	是
2014年3月4日	Sincere Watch (Hong Kong) Limited (444)	2供1	(67.9)	(58.5)	2.5	33.3	是
2014年3月3日	東麟農業集團有限公司(8120)	2供13	(57.3)	(15.2)	3.5	86.7	是
	最高		0.0	0.0	4.5	94.1	
	最低		(83.3)	(58.5)	0.0	6.2	
	平均值		44.8	(27.4)	2.1	44.7	
2014年9月5日	貴公司	1供8	(80.6)	(31.4)	1.0	88.9	是

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， $(2x \text{ 於最後交易日之收市價}) + 1x \text{ (認購價)} / (2+1)$ 。
2. 各項供股之最大攤薄影響之計算為：(供股股份數目及(如有)根據權利基準將發行之紅股)/(根據權利基準所持有可享有供股股份權利之現有股份數目 + 供股股份數目及(如有)根據權利基準將發行之紅股) x 100%；譬如就每持有1股現有股份可認購1股供股股份連同每承購1股供股股份可享有1股紅股之紅利發行而言，最高攤薄影響之計算為 $((1+1)/(1+1+1)) * 100 = 66.66\%$ 。
3. 該供股之基準為每1股現有股份可認購2股供股股份以及每認購2股供股股份可獲發1股紅股。

吾等發現可資比較供股於最後交易日之每股相關收市價之折讓為介乎約83.3%至約0.0%，平均折讓約44.8%。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80.6%，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大折讓。

吾等同時發現可資比較供股之每股理論除權價之折讓為介乎約58.5%至約0.0%，平均折讓約27.4%。認購價較每股經調整股份之理論除權價折讓約31.4%，亦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大折讓。

獨立財務顧問函件

歷史交易量

吾等已審視股份自2013年9月起至最後交易日止之交易量數據，詳情如下表所示：

月份	股份每日平均 交易量	每日平均 交易量佔 當時已發行 股份總數的 百分比
2013年		
9月	63,273,971	3.64%
10月	29,586,773	1.50%
11月	11,935,978	2.40%
12月	1,537,177	0.92%
2014年		
1月	1,727,291	0.58%
2月	1,049,918	0.35%
3月	661,798	0.22%
4月	1,204,538	0.38%
5月	1,516,586	0.47%
6月	3,848,381	1.06%
7月	2,115,731	0.54%
8月	4,561,863	1.05%
9月(截至及包括最後交易日)	6,642,807	1.18%

資料來源：聯交所網站以及 貴公司於聯交所網站所刊發之翌日披露報表、月報表及公佈

吾等發現自2013年9月起至最後交易日(包括當日)止每個月之每個交易日，股份之平均交易數目介乎當時已發行股份總數之約0.22%至約3.64%。吾等認為該交易量顯示股份之交投量相當低。

吾等之意見

儘管認購價於回顧期間較經調整股份之經調整收市價呈大幅折讓，以及上文就比較可資比較供股之論述，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) 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，以及可資比較供股應因此僅被視為有關其他供股下認購價與有關現行股份市價比較的近期市場慣例之一般市場參考；
- (iii) 僅作為一般市場參考，認購價之折讓屬於可資比較供股之折讓範圍內；
- (iv) 誠如本函件「A.1.2. 貴集團的業務概況」一段所指， 貴集團於最後3個財政年度各年均錄得淨虧損；
- (v) 如上文所論述，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，股份於去年之交易量顯示股份之交投量相當低；
- (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，依照自己的意願決定參與 貴公司之進一步發展程度；

- (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。

基於上文所述，吾等認為認購價與股份現行市價比較有所折讓乃在所難免，折讓可增加供股對合資格股東之吸引力，並誘使包銷商參與供股之包銷，故認購價屬公平合理。

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4.5%，平均值約為2.1%。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. 超額申請

誠如董事會函件所述，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。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進一步詳情將於供股章程中披露。

基於上文所述，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) 尚未行使之可換股票據附帶之兌換權未獲行使；及 (ii) 尚未行使之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完成前；(c) 緊隨完成後(假設合資格股東承購全部供股股份)；及 (d) 緊隨完成後(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可換股票據

	於最後實際可行日期		緊隨股本重組後但於完成前		緊隨完成後(合資格股東認購所有供股股份)		緊隨完成後	
							(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	%
<i>Landmark Profits</i>	47,140,104	8.38	4,714,010	8.38	42,426,090	8.38	42,426,090	8.38
<i>佳豪</i>								
股份	183,311,277	32.58	18,331,127	32.58	164,980,143	32.58	164,980,143	32.58
尚未行使之可換股票據之								
相關股份	31,152,647		有待調整		有待調整		有待調整	
小計	230,451,381	40.96	23,045,137	40.96	207,406,233	40.96	207,406,233	40.96
<i>公眾</i>								
包銷商	—	0.00	—	0.00	—	0.00	265,771,376	52.48
其他公眾股東	332,214,226	59.04	33,221,422	59.04	298,992,798	59.04	33,221,422	6.56
總計	562,665,607	100.00	56,266,559	100.00	506,399,031	100.00	506,399,031	100.00

獨立財務顧問函件

情況(ii)：悉數兌換尚未行使之可換股票據

	於最後實際可行日期		緊隨股本重組後但於完成前		緊隨完成後(合資格股東認購所有供股股份)		緊隨完成後 (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	%
<i>Landmark Profits</i>	47,140,104	7.94	4,714,010	7.94	42,426,090	7.94	42,426,090	7.94
<i>佳豪</i>								
股份	214,463,924	36.12	21,446,392	36.12	193,017,528	36.12	193,017,528	36.12
尚未行使之可換股票據之 相關股份	—	0.00	—	0.00	—	0.00	—	0.00
小計	261,604,028	44.06	26,160,402	44.06	235,443,618	44.06	235,443,618	44.06
<i>公眾</i>								
包銷商	—	0.00	—	0.00	—	0.00	265,771,376	49.72
其他公眾股東	332,214,226	55.94	33,221,422	55.94	298,992,798	55.94	33,221,422	6.22
總計	<u>593,818,254</u>	<u>100.00</u>	<u>59,381,824</u>	<u>100.00</u>	<u>534,436,416</u>	<u>100.00</u>	<u>534,436,416</u>	<u>100.00</u>

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。

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。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%減少至於完成後之約6.56%，及由上述情況(ii)於最後實際可行日期之約55.94%減少至於完成後之約6.22%。

如上文所論述，儘管對獨立股東於 貴公司之股權比例有潛在攤薄影響，吾等已考慮以下各項：

- (i) 獨立股東可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；
- (ii) 合資格股東可選擇是否接納供股；
- (iii) 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；
- (iv) 供股提供合資格股東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
- (v) 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，於合資格股東不認購彼等之按比例供股股份時方會對獨立股東之現有股權造成之潛在攤薄影響屬可以接受。

B.2.5. 潛在財務影響

如上交所論述，吾等發現下列各項：

- 340,000,000 港元之代價相等於該地塊於估值報告所載之估值 340,000,000 港元；
- 銷售貸款之金額於完成時將不會超過代價；
- 於簽訂買賣協議時， 貴公司已向賣方支付初步訂金 30,000,000 港元，代價餘額 310,000,000 港元擬以建議供股所得款項淨額撥付；及
- 供股所得款項淨額估計約為 312,000,000 港元，而 貴公司擬將其中 310,000,000 港元用作購買上述之銷售股份及銷售貸款，餘額(如有)將用作 貴公司之一般營運資金。

基於上文所述，吾等認為，供股及購買銷售股份及銷售貸款合共(i)因 貴公司不會進行債務融資以完成交易及代價相等於該地塊之價值而將不會對 貴集團之負債及資本構成重大影響；及(ii)將減少 貴集團 30,000,000 港元之營運資金，為 貴公司於簽訂買賣協議時向賣方支付之初步訂金，但與此同時， 貴公司可收購該地塊，而該地塊於完成時將為空置地盤可即時供 貴公司作物業發展用途。

推薦意見

經考慮上述因素及理由，吾等認為，(i) 買賣協議乃於 貴公司的日常及一般業務過程中訂立，屬一般商業條款，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，以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

2014年9月26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2012年、2013年及2014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2012年、2013年及2014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。

(ii) 本集團於截至2012年、2013年及2014年3月31日止3個年度之財務表現之管理層討論及分析

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（2013：168,687,000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。

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2014年8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159,200,000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159,000,000港元及應付利息約200,000港元。

除上述所披露者及集團內公司間之負債外，於2014年8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2014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2014/15年，儘管環球經濟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。美國失業率改善，歐洲亦有復甦跡象，而中國亦預期經濟將保持中高速增长，環球經濟正穩步向好。

本集團成衣業務方面，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。

而本集團房地產業務方面，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抱持審慎樂觀態度。

雖然本公司之經營環境困難重重，但亦孕育著本公司業務進一步發展的機遇。隨著全球經濟復甦，預期本公司將加快業務增長步伐，日後將逐步帶來成果。

5. 重大改變

董事確認，自2014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，惟下文所述者除外：

- (i) 誠如本公司日期為2014年4月3日之公佈所披露，本公司接獲佳豪通知要求兌換本金額為20,000,000港元之可換股票據。
- (ii) 誠如本公司日期為2014年4月30日之公佈所披露，本公司透過其間接全資附屬公司收購位於香港銅鑼灣勿地臣街15號地面，由A舖及B舖構成，總實用面積約675平方呎。
- (iii) 誠如本公司及永義國際日期為2014年6月18日之聯合公佈所披露，本公司以一般授權配售新股份方式籌集約22,500,000港元。
- (iv) 誠如本公司及永義國際日期為2014年8月22日之聯合公佈所披露，本公司以一般授權配售新股份方式籌集約23,100,000港元。
- (v) 誠如本公司日期為2014年8月29日之公佈所披露，本公司接獲佳豪通知要求兌換本金額為60,000,000港元之可換股票據。

緊接本通函日期前12個月內，本公司的業務並無出現可能或已經對本公司財務狀況造成重大不利影響的中斷情況。

下文為本公司申報會計師德勤·關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。

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

敬啟者：

我們於下文載列我們就佳景資本控股有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)截至2014年3月31日止三個年度各年(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)發出之報告，以供載入永義實業集團有限公司(「貴公司」)於2014年9月26日(就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(「非常重大收購」)而刊發之通函(「通函」)。

目標公司於2009年4月8日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，並於2009年10月6日成為永義國際集團有限公司之全資附屬公司。

於各報告期間結束時及本報告日期，目標公司擁有下列附屬公司之權益：

附屬公司名稱	註冊成立 地點及日期	已發行及 繳足股本	目標集團應佔股本權益			本報告 日期	主要業務
			2012年	2013年	2014年		
Total Expect Limited (「Total Expect」)	英屬處女群島 2012年5月22日	普通股1美元	—	100%	100%	100%	物業發展
安昌國際有限公司 (「安昌」)	香港 2011年7月22日	普通股1港元	100%	—	—	—	物業持有

由於目標公司乃於英屬處女群島註冊成立，而英屬處女群島並無法定審核規定，故自註冊成立日期並無就目標公司編製法定財務報表。Total Expect 於2012年5月22日(註冊成立日期)至2013年3月31日及截至2014年3月31日止年度之財務報表以及安昌於2011年7月22日(註冊成立日期)至2012年3月31日、2013年3月31日及2014年3月31日止年度之法定財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製，並經德勤•關黃陳方會計師行按照香港核數準則審核。

就本報告而言，目標公司之董事已按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製目標集團之綜合財務報表(「相關財務報表」)。我們已按照香港核數準則獨立審核財務報表，並已按照香港會計師公會推薦之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」審視相關財務報表。

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任何調整。

批准刊發相關財務報表之目標公司董事須就相關財務報表負責。貴公司之董事須就載有本報告之通函之內容負責。我們之責任為根據相關財務報表編撰本報告所載之財務資料，對財務資料提供獨立意見，並向閣下報告我們之意見。

我們認為，就本報告而言，財務資料連同其附註真實而公平地反映目標集團於2012年、2013年及2014年3月31日之財務狀況以及於有關期間之業績及現金流量。

(A) 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		
		2012年 港元	2013年 港元	2014年 港元
其他收入	7	6,545	840,858	1,603,587
出售一間附屬公司之收益	16	—	8,457	—
行政及其他開支		<u>(110,117)</u>	<u>(294,580)</u>	<u>(316,722)</u>
目標公司股東應佔				
本年度(虧損)溢利及				
全面(開支)收入總額	8	<u>(103,572)</u>	<u>554,735</u>	<u>1,286,865</u>

綜合財務狀況表

	附註	於3月31日		
		2012年 港元	2013年 港元	2014年 港元
流動資產				
持作出售發展或發展中物業	11	—	236,866,642	296,598,516
貿易及其他應收款項	12	—	991,928	1,062,801
銀行結餘		19,896	1,090,202	125,429
		<u>19,896</u>	<u>238,948,772</u>	<u>297,786,746</u>
流動負債				
其他應付款項		65,000	113,697	76,064
已收租賃按金		—	355,800	317,400
應付最終控股公司款項	13	663,425	238,605,733	296,236,533
應付一間同系附屬公司款項	13	—	27,336	23,678
		<u>728,425</u>	<u>239,102,566</u>	<u>296,653,675</u>
流動(負債)資產淨額		<u>(708,529)</u>	<u>(153,794)</u>	<u>1,133,071</u>
資本及儲備				
股本	14	8	8	8
累計(虧損)溢利		<u>(708,537)</u>	<u>(153,802)</u>	<u>1,133,063</u>
目標公司股東應佔(虧損)權益		<u>(708,529)</u>	<u>(153,794)</u>	<u>1,133,071</u>

綜合權益變動表

	股本 港元	累計(虧損)	總額 港元
		溢利 港元	
於2011年4月1日	8	(604,965)	(604,957)
本年度虧損及全面開支總額	—	(103,572)	(103,572)
於2012年3月31日	8	(708,537)	(708,529)
本年度溢利及全面收入總額	—	554,735	554,735
於2013年3月31日	8	(153,802)	(153,794)
本年度溢利及全面收入總額	—	1,286,865	1,286,865
於2014年3月31日	<u>8</u>	<u>1,133,063</u>	<u>1,133,071</u>

綜合現金流量表

	附註	截至3月31日止年度		
		2012年 港元	2013年 港元	2014年 港元
來自經營活動之現金流量				
本年度(虧損)溢利		(103,572)	554,735	1,286,865
經下列調整：				
出售一間附屬公司之收益	16	—	(8,457)	—
營運資金變動前之經營現金流量		(103,572)	546,278	1,286,865
持作出售發展物業增加		—	(236,866,642)	(59,731,874)
貿易及其他應收款項增加		—	(991,928)	(70,873)
其他應付款項增加(減少)		5,000	53,697	(37,633)
已收租賃按金增加(減少)		—	355,800	(38,400)
應付一間同系附屬公司款項 增加(減少)		—	27,336	(3,658)
來自用於經營活動之現金淨額		<u>(98,572)</u>	<u>(236,875,459)</u>	<u>(58,595,573)</u>
用於投資活動之現金淨額				
出售附屬公司之現金流出淨額		—	(6,543)	—
來自融資活動之現金淨額				
最終控股公司墊款		<u>110,300</u>	<u>237,952,308</u>	<u>57,630,800</u>
現金及等同現金增加(減少)淨額		11,728	1,070,306	(964,773)
年初現金及等同現金		<u>8,168</u>	<u>19,896</u>	<u>1,090,202</u>
年終現金及等同現金，指銀行結餘		<u><u>19,896</u></u>	<u><u>1,090,202</u></u>	<u><u>125,429</u></u>

財務資料附註

1. 一般資料

佳景資本控股有限公司(「目標公司」)為在英屬處女群島註冊成立之私人有限公司。目標公司之直接控股公司為Easyknit Properties Holdings Limited(亦為在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(在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(「聯交所」)上市)。目標公司之註冊辦事處地址為OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands, 而主要營業地點則為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7字樓A座。

目標公司為一間投資控股公司,其附屬公司之主要業務如下:

- Total Expect 從物業發展業務;及
- 安昌從物業持有業務。

財務資料按港元列值,而港元同時為目標公司之功能貨幣。

2. 編製財務資料之基準

於編製相關財務報表時,鑑於目標公司於2012年及2013年3月31日目標集團處於淨資本虧損狀況及流動負債較其流動資產分別超出約708,529港元及153,794港元,目標公司之董事已審慎考慮目標集團日後之流動資金狀況。由於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。因此,相關財務報表乃按持續經營基準編製。

目標集團之經營活動屬於單一呈報及經營分部,專注於物業發展。此呈報分部乃按內部管理報告識別,有關報告根據附註4所披露之會計政策編製,並經目標公司董事定期審閱。

目標公司董事審閱目標集團整體業績,以作出資源分配決策。因此,並無呈列單一呈報分部。

3. 應用香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間之財務資料而言,目標集團已於有關期間內一直貫徹採用於2013年4月1日或以後開始之年度期間生效之香港會計準則、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香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ⁷
香港財務報告準則(修訂本)	2010年—2012年週期香港財務報告準則之年度改進 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	2011年—2013年週期香港財務報告準則之年度改進 ²
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27號(修訂本)	投資實體 ¹
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法 ⁶
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 ⁶
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ⁶
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表中之權益法 ⁶
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產及金融負債抵銷 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具更替及對沖會計法之延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵課 ¹

¹ 於2014年1月1日或以後開始之年度期間生效。

² 於2014年7月1日或以後開始之年度期間生效。

³ 於2018年1月1日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於2014年7月1日或以後開始之年度期間生效，附帶有限例外情況。

⁵ 於2016年1月1日或以後開始之首個年度香港財務報告準則財務報表生效。

⁶ 於2016年1月1日或以後開始之年度期間生效。

⁷ 於2017年1月1日或以後開始之年度期間生效。

目標公司董事預期，應用該等新增及經修訂香港財務報告準則對財務資料並無重大影響。

4. 主要會計政策

財務資料乃根據歷史成本法編製，並按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例(相關期間仍依照公司條例(第32章)所規定披露)規定之適用披露。歷史成本一般以就換取貨物及服務給予之代價之公平值為根據。所採取之主要會計政策載列如下。

綜合基準

財務資料包括目標公司及其附屬公司之財務報表。當目標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；
- 可獲得或有權獲得來自參與投資對象之可變回報；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，則目標集團將重新評估其是否取得投資對象之控制權。

綜合附屬公司於目標集團取得附屬公司控制權時開始，並於目標集團失去附屬公司控制權時終止。具體而言，於年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權之日起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。

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

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

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，並為正常業務過程中出租物業之應收金額。

持作出售發展或發展中物業

持作出售發展或發展中物業列作流動資產，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

有關發展物業之成本(包括購入發展物業之成本及發展成本)會資本化，並包括在物業存貨，直至完成發展為止。

金融工具

當某集團實體成為工具合約條文之訂約方，即於綜合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。分類會視乎金融資產之性質及目的，並於初次確認時釐定。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產之攤銷成本及分配相關期間利息收入之方法。實際利率是可於金融資產之預計年期或(倘適用)在較短期間內將估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率重要部分之所有費用、交易成本及其他溢價或折價)準確折算至初次確認時之賬面淨額之利率。

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

貸款及應收款項為並無於活躍市場報價而具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初次確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項以及銀行結餘)均按採用實際利率法按已攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文金融資產減值之會計政策)。

金融資產減值

貸款及應收款項於報告期末評估是否出現減值跡象。如有客觀證據顯示於初次確認金融資產後出現一項或多項事件，導致金融資產之估計未來現金流量受到影響，則貸款及應收款項被視為減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 違約，如不履行或拖欠利息或本金支付；或
- 借款人可能破產或進行財務重組。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面金額與按金融資產原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金額通過利用撥備賬減少外，所有金融資產之賬面金額通過金融資產之減值虧損直接扣減。撥備賬賬面金額之變動於損益中確認。當一項貿易應收款項被視為不能收回時，則於撥備賬撤銷。過往撤銷之金額於其後收回時計入損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，如於往後期間，減值虧損之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之事件，則過往確認之減值虧損會透過損益撥回，惟有關資產於撥回減值當日之賬面金額不得超逾並無確認減值下之攤銷成本。

金融負債及股本工具

某集團實體發行之債務及股本工具按合約安排之性質以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本工具。

股本工具

股本工具為於扣除所有負債後仍證明目標集團之資產有剩餘權益之任何合約。由目標公司發行之股本工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)記錄。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本及分配相關期間利息開支之方法。實際利率是可於金融負債之預計年期或(倘適用)在較短期間內將估計未來現金付款(包括所支付或收取能構成整體實際利率重要部分之所有費用、交易成本及其他溢價或折價)準確折算至初次確認時之賬面淨額之利率。

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

當從資產收取現金流量之權利已到期或金融資產已轉讓而本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則取消確認金融資產。於取消確認金融資產時，資產賬面金額與已收及應收代價及已直接於其他全面收入確認之累計損益之總和之差額乃於損益中確認。

當於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期時，本集團會取消確認金融負債。所取消確認之金融負債賬面金額與已付及應付代價之差額於損益中確認。

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。

目標集團作為出租人

經營租約租金收入乃按有關租約年期以直線法於損益中確認。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中所呈報之溢利不同，此乃由於在其他期間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所致。目標集團之當期稅項負債採用於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項為就財務資料中資產及負債賬面金額與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。倘應課稅溢利有可能於未來可供抵銷可予動用之可扣除臨時差額時，則一般會就所有可扣稅臨時差額確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面金額於報告期末作出檢討，並在不再有可能具有足夠應課稅溢利可供抵銷將予收回之全部或部分資產時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃以預期於清還負債或變現資產之期間之稅率計量，並以於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅務法例)為基準。

遞延稅項負債及資產之計量乃反映目標集團預計於報告期末，收回資產或清還負債賬面金額後之稅項後果。

流動及遞延稅項於損益中確認，惟所涉項目於其他全面收入或直接於權益中確認者除外，在此情況下，流動及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

5. 資本風險管理

為確保目標集團可繼續持續經營，目標公司董事對其資本實行管理，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。

目標集團之資本架構包括債項(包括附註13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股東應佔權益。

目標公司董事定期檢討資本架構。作為檢討之一部分，目標公司董事考慮資本成本及與資本相關之風險。根據董事之建議，目標公司將透過發行新股份及舉債，以平衡整體資本架構。

6. 金融工具

金融工具之類別

	截至3月31日止年度		
	2012年 港元	2013年 港元	2014年 港元
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	—	30,800	108,800
銀行結餘	19,896	1,090,202	125,429
	<u>19,896</u>	<u>1,121,002</u>	<u>234,229</u>
金融負債			
攤銷成本			
其他應付款項	—	25,600	—
應付最終控股公司款項	663,425	238,605,733	296,236,533
應付一間同系附屬公司款項	—	27,336	23,678
	<u>663,425</u>	<u>238,658,669</u>	<u>296,260,211</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、銀行結餘、其他應付款項、已收租金按金及應付關連人士款項。該等金融工具之詳情已披露於相關附註內。與該等金融工具有關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。

利率風險

目標公司承受關於其浮息銀行結餘之現金流量利率風險。管理層認為，於截至2012年3月31日、2013年3月31日及2014年3月31日止年度，由於利率合理可能變動所引致來自銀行賬戶之利息收入增加或減少並不重大，故目標公司並無承受重大現金流量利率風險。因此，並無呈列敏感度分析。

信貸風險

倘對方未能履行於各報告期末有關各類已確認金融資產之責任，則目標集團所承受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金額。目標集團於2013年3月31日及2014年3月31日有金額分別達12,000港元及100,000港元之貿易應收款項之集中信貸風險，乃源自數名租戶。為減輕該信貸風險，目標公司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，管理層已審閱於各報告期末之每項個別貿易債項之可收回金額，以確保不可收回金額有足夠減值虧損撥備。因此，董事認為目標集團於貿易應收款項之信貸風險已大為減少。

由於銀行結餘存放於具良好信貸評級之銀行，故所涉信貸風險被視為輕微。

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，該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。該表包括利息及本金現金流量。

流動資金及利息風險表

	加權平均 實際利率 %	少於一年或 見票即付 港元	未折現現金 流量總額及 於3月31日 之賬面金額 港元
<u>2012年</u>			
非衍生金融負債			
應付最終控股公司款項	—	663,425	663,425
<u>2013年</u>			
非衍生金融負債			
其他應付款項	—	25,600	25,600
已收租金按金	—	355,800	355,800
應付最終控股公司款項	—	238,605,733	238,605,733
應付一間同系附屬公司款項	—	27,336	27,336
		<u>239,014,469</u>	<u>239,014,469</u>
<u>2014年</u>			
非衍生金融負債			
已收租金按金	—	317,400	317,400
應付最終控股公司款項	—	296,236,533	296,236,533
應付一間同系附屬公司款項	—	23,678	23,678
		<u>296,577,611</u>	<u>296,577,611</u>

並非持續按公平值計量之金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按照以折現現金流量分析為基礎之公認定價模式釐定。

目標公司董事認為，於財務資料以攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面金額與其公平值相若。

7. 其他收入

有關金額主要指於有關期間在物業重建工程開始前就租賃持作出售發展物業已收或應收之租金收入。

8. 本年度(虧損)溢利

	截至3月31日止年度		
	2012年 港元	2013年 港元	2014年 港元
本年度(虧損)溢利已扣除：			
核數師酬金			
本年度	65,000	40,000	30,000
過往年度超額撥備	—	(40,000)	(10,000)
	<u>65,000</u>	<u>—</u>	<u>20,000</u>
董事酬金	—	—	—
法律及專業費用	31,376	208,640	19,440
並已計入：			
持作出售發展物業之租金收入總額	<u>—</u>	<u>828,358</u>	<u>1,600,963</u>

9. 稅項

由於目標集團於有關期間並無應課稅溢利，故並無於財務資料計提香港利得稅撥備。

本年度稅項與綜合損益及其他全面收益表業績之對賬如下：

	截至3月31日止年度		
	2012年 港元	2013年 港元	2014年 港元
本年度(虧損)溢利	<u>(103,572)</u>	<u>554,735</u>	<u>1,286,865</u>
按香港利得稅稅率16.5%			
之稅項(計入)開支	(17,089)	91,531	212,333
不獲扣稅開支之稅項影響	3,501	33,000	—
無須課稅收入之稅項影響	—	(1,395)	—
未就稅項確認稅項虧損之稅項影響	13,588	471,929	544,027
其他	<u>—</u>	<u>(595,065)</u>	<u>(756,360)</u>
本年度稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於2012年3月31日、2013年3月31日及2014年3月31日，目標集團有未動用稅項虧損分別約為211,000港元、3,057,000港元及6,355,000港元。有關虧損可無限期結轉。由於未能預計未來溢利流入，故並無確認該等稅項虧損為遞延稅項資產。

10. 每股(虧損)盈利

由於每股(虧損)盈利之資料就本報告而言並無意義，故並無呈列有關資料。

11. 持作出售發展或發展中物業

	港元
於2011年4月1日及2012年3月31日 添置(附註)	— <u>236,866,642</u>
於2013年3月31日 添置	236,866,642 <u>59,731,874</u>
於2014年3月31日	<u><u>296,598,516</u></u>

於2013年3月31日及2014年3月31日，因預期持作出售發展物業及持作出售發展中物業將於目標集團物業發展之正常營業週期內變現，分別為236,866,642港元及296,598,516港元之持作出售發展物業及持作出售發展中物業於目標集團之綜合財務狀況表列作流動資產。於2014年3月31日該等物業仍進行發展工程。

於各報告期末，目標集團已參考與目標集團並無關連之獨立合資格專業物業估值師行之估值，對持作出售發展物業進行減值評估，以評估其可變現浮額。該等估值乃根據直接比較法得出。由於持作發展物業及持作出售發展中物業之可變現浮額高於其於各報告期末之賬面金額，目標公司董事認為該等物業無需作出減值。

附註：

此金額包含來自收購Total Expect持有若干物業權益之一項添置61,750,000港元。此交易乃為購入持作出售發展物業之一般經營活動，及以購入資產而不是業務合併形式記賬。因此，收購Total Expect之現金代價61,750,000港元已於截至2013年3月31日止年度用於經營活動之現金流量反映。於收購日期，資產包括購入物業之已付按金12,850,000港元及應付前股東之金額12,850,000港元。任何已付之額外代價作為購入物業之部分成本處理。此交易之進一步詳情已載於本公司2012年7月19日之通函。

12. 貿易及其他應收款項

	於3月31日		
	2012年 港元	2013年 港元	2014年 港元
貿易應收款項	—	12,000	100,000
預付發展成本	—	961,128	954,001
其他應收款項	—	18,800	8,800
	<u>—</u>	<u>991,928</u>	<u>1,062,801</u>

鑑於每月租金收入乃預付形式，目標集團並無允許其租戶有信貸期。管理層緊密監察貿易及其他應收款項之信貸質素，並認為沒有過期及減值之貿易及其他應收款項具良好信貸質素。

目標集團之所有貿易應收款項於報告日均已過期，惟目標集團並無就此計提撥備。目標集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已過期但未減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	於3月31日		
	2012年 港元	2013年 港元	2014年 港元
已過期1至60日	—	12,000	46,656
已過期61至90日	—	—	28,344
已過期超過90日	—	—	25,000
	<u>—</u>	<u>12,000</u>	<u>100,000</u>

由於貿易應收款項預期於各報告期末後收回，故並無就於各報告期末已過期但未減值之該等款項計提撥備。

13. 應付最終控股公司／一間同系附屬公司款項

該等款項為無抵押、免息及見票即付。

14. 股本

法定：

於2011年4月1日、2012年3月31日、2013年3月31日及
2014年3月31日之50,000股每股面值1美元之普通股

50,000 美元

已發行及繳足：

於2011年4月1日、2012年3月31日、2013年3月31日及
2014年3月31日之一股面值1美元之普通股

1 美元

於財務資料列示

8 港元

15. 主要非現金交易

於截至2012年3月31日止年度，目標公司按賬面金額為65,844,262港元之持作出售發展物業轉讓予一間同系附屬公司。轉讓之代價為其賬面值透過減少與直接控股公司及最終控股公司之往來賬結欠來結清。

16. 出售一間附屬公司

於2012年6月19日，目標公司向一間同系附屬公司無償出售其於安昌之全部100%股本權益。安昌於出售日期之淨資產如下：

	於出售日期 港元
所出售之淨資產(負債)：	
銀行結餘及現金	6,543
其他應付款項	(5,000)
應付最終控股公司款項	(10,000)
	<u>(8,457)</u>
出售一間附屬公司之收益	<u>8,457</u>
代價	<u>—</u>
有關出售一間附屬公司之現金及等同現金流出淨額分析	
所出售之銀行結餘及現金	<u>(6,543)</u>

17. 經營租約安排

於各報告期末，目標集團與租戶就不可撤銷經營租約訂立合約，有關持作發展物業之未來最低租約付款期限如下：

	於3月31日		
	2012年 港元	2013年 港元	2014年 港元
一年內	—	746,797	440,900
第二至第五年內(包括首尾兩年)	—	—	75,000
	<u>—</u>	<u>746,797</u>	<u>515,900</u>

根據目標集團訂立之租約，租約付款額為固定及並無訂立或然租金付款安排。於2013年3月31日及2014年3月31日，持有物業之租約分別為期一年及一至兩年。

18. 關連人士交易

除附註13、15及16所披露及綜合財務狀況表所示之關連人士結餘及交易外，於有關期間，目標集團與一名關連人士訂有以下交易：

	截至3月31日止年度		
	2012年 港元	2013年 港元	2014年 港元
向一間同系附屬公司支付物業代理費	—	27,336	49,630

在有關期間內，董事酬金及員工成本分別由最終控股公司及同系附屬公司承擔。目標集團之管理層認為，並無合理基準分配目標集團應佔之員工成本。

(B) 結算日後財務報表

現時組成目標集團之各間公司概無就2014年3月31日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

永義實業集團有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟
2014年9月26日

(C) 以下為目標集團於截至2012年、2013年及2014年3月31日止三個年度之管理層討論及分析

截至2013年3月31日止年度與截至2012年3月31日止年度比較

物業投資

截至2013年3月31日止年度，物業投資分部之營業額較2012年增加100.0%至800,000港元(2012年：零)。目標集團於截至2013年3月31日止年度完成收購該地塊上6個單位，該等單位已產生收益，列作租金收入。

流動資金及財務資源

於2013年3月31日，目標集團持有之銀行結餘及現金為1,090,202港元(2012年：19,896港元)。於2013年3月31日，目標集團之流動比率為1.0(2012年：約0.03)，此乃按流動資產238,948,772港元(2012年：19,896港元)對流動負債239,102,566港元(2012年：728,425港元)之基礎計算。於截至2013年3月31日止年度內，目標集團主要以最終控股公司貸款為其項目及營運提供資金。

於2013年3月31日，目標集團之應付最終控股公司(即永義國際)款項約為238,605,733港元(2012年：663,425港元)。

股本結構

於截至2013年3月31日止年度內，目標公司股本並無任何變動。

於2013年3月31日，目標公司之已發行普通股合共為1股(2012年：1股)。

資產抵押

於2013年3月31日，目標集團並無抵押任何資產。

重大收購及出售

於截至2013年3月31日止年度內，目標集團已收購該地塊上6個單位。

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2013年3月31日，目標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，目標集團並無任何資本開支或資本承擔。

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增加90.7%至1,603,587港元(2013年：840,858港元)。目標集團於回顧年度完成收購該地塊上2個單位，該等單位為截至2014年3月31日止年度之收益作出貢獻。

流動資金及財務資源

於2014年3月31日，目標集團持有之資產總額為297,786,746港元(2013年：238,948,772港元)。財務資源方面，於2014年3月31日，目標集團持有之銀行結餘及現金總額為125,429港元(2013年：1,090,202港元)。

於2014年3月31日，目標集團之流動比率約為1.0(2013年：約1.0)，此乃按流動資產297,786,746港元(2013年：238,948,772港元)對流動負債296,653,675港元(2013年：239,102,566港元)之基礎計算。於年內，目標集團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，目標集團之應付最終控股公司款項約為296,236,533港元(2013年：238,605,733港元)。

資產抵押

於2014年3月31日，目標集團並無抵押任何資產。

重大收購及出售

於截至2014年3月31日止年度內，目標集團已收購該地塊上2個單位。

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。

(A) 未經審核備考綜合財務狀況表

以下為作說明用途之本集團未經審核備考綜合財務狀況表，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集團（「非常重大收購」），建議本公司股本重組，涉及股份合併、削減股本及增加法定股本，詳情載於本通函（「股本重組」）及建議供股已於2014年3月31日完成所帶來之影響。

編製本集團未經審核備考綜合財務狀況表僅供說明用途，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2014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。

	本集團 於2014年 3月31日 千港元 (經審核) (附註1)	目標集團 於2014年 3月31日 千港元 (經審核) (附註2)	備考調整		經擴大集團 於2014年 3月31日 千港元
			千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	
非流動資產					
物業、廠房及設備	605	—			605
投資物業	640,569	—			640,569
可供出售投資	16,139	—			16,139
	<u>657,313</u>	<u>—</u>			<u>657,313</u>
流動資產					
貿易及其他應收款項	9,707	1,063			10,770
持作出售發展物業	—	296,599		42,606	339,205
應收貸款	17,500	—			17,500
持作買賣投資	86,902	—			86,902
按公平值計入損益之金融資產	28,622	—			28,622
銀行結餘及現金	589,458	125		(28,370)	561,213
	<u>732,189</u>	<u>297,787</u>		14,236	<u>1,044,212</u>

	本集團 於2014年 3月31日 千港元 (經審核) (附註1)	目標集團 於2014年 3月31日 千港元 (經審核) (附註2)	備考調整 千港元 千港元 (附註3) (附註4)		經擴大集團 於2014年 3月31日 千港元
流動負債					
貿易及其他應付款項	23,296	393			23,689
應付稅項	6,909	—			6,909
有抵押銀行借貸	6,973	—			6,973
應付最終控股公司款項	—	296,237		(296,237)	—
應付一間同系附屬公司款項	—	24		(24)	—
	<u>37,178</u>	<u>296,654</u>		<u>(296,261)</u>	<u>37,571</u>
流動資產淨值	<u>695,011</u>	<u>1,133</u>		<u>310,497</u>	<u>1,006,641</u>
資產總額減流動負債	<u>1,352,324</u>	<u>1,133</u>		<u>310,497</u>	<u>1,663,954</u>
非流動負債					
可換股票據	54,047	—			54,047
遞延稅項負債	20,254	—			20,254
有抵押銀行借貸	154,929	—			154,929
	<u>229,230</u>	<u>—</u>			<u>229,230</u>
資產淨值	<u>1,123,094</u>	<u>1,133</u>		<u>310,497</u>	<u>1,434,724</u>
資本及儲備					
股本	2,966	—	(2,699)	4,501	4,768
儲備	1,120,128	1,133	2,699	305,996	1,429,956
	<u>1,123,094</u>	<u>1,133</u>		<u>310,497</u>	<u>1,434,724</u>

附註：

1. 該等數據乃摘錄自載列於本公司刊發之截至2014年3月31日止年度年報內之本集團於2014年3月31日之經審核綜合財務狀況表。
2. 該等數據乃摘錄自載列於本通函附錄二有關目標集團會計師報告內之目標集團於2014年3月31日之經審核綜合財務狀況表。
3. 該等調整乃指(i)每十股已發行及未發行每股0.01港元當時現有股份之股份合併為一股每股0.10港元之合併股份之股份合併；(ii)註銷每股合併股份為數0.09港元之繳足股本以削減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)來自削減已發行股本之進賬轉撥至本公司之繳入盈餘賬及(iv)轉撥本公司繳入盈餘賬之任何貸方結餘以抵銷本公司累計虧損，為2,699,000港元。
4. 調整乃指(i)假設按每持有一股本公司之經調整股份獲配八股供股股份之基準，以每股供股股份0.70港元之認購價，發行每股面值0.01港元之450,132,472股供股股份之建議供股。其中永義國際支付予永義實業129,053,000港元之所得款項並沒有於本集團之未經審核備考財務報表呈列因根據買賣協議該款項會與永義實業購入目標集團之應付代價抵銷，及(ii)發行新股之交易成本為3,092,000港元，以現金支付及(iii)該等調整乃指(i)收購目標公司之全部已發行股本總代價340,000,000港元與目標公司持有之對供應商及其附屬公司之未償還貸款累計為296,261,000港元(「股東貸款」)與目標集團之資產淨值為1,133,000港元加股東貸款之溢價分配至持作出售發展物業及(ii)支付非常重大收購之估計交易成本約370,000港元，將於非常重大收購完成後於損益中確認。
5. 沒有任何調整以反映於2014年3月31日後任何貿易業績或本集團參與之其他交易。

(B) 未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 截至2014年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1)	目標集團 截至2014年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	經擴大集團 截至2014年 3月31日 止年度 千港元
營業額	156,940	—		156,940
銷售及提供服務成本	(126,790)	—		(126,790)
毛利	30,150	—		30,150
其他收入	9,224	1,604		10,828
其他收益及虧損	(154)	—		(154)
其他開支	(1,890)	—	(370)	(2,260)
經銷成本	(3,454)	—		(3,454)
行政開支	(27,075)	(317)		(27,392)
投資物業之公平值變動虧損	(660)	—		(660)
持作買賣投資之公平值變動虧損	(2,877)	—		(2,877)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損	(1,439)	—		(1,439)
融資成本	(4,577)	—		(4,577)
除稅前(虧損)溢利	(2,752)	1,287	(370)	(1,835)
稅項	211	—		211
本公司股東應佔本年度(虧損)溢利	(2,541)	1,287	(370)	(1,624)

	本集團 截至2014年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1)	目標集團 截至2014年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	經擴大集團 截至2014年 3月31日 止年度 千港元
其他全面開支				
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	(740)	—		(740)
換算海外營運於財務報表之匯兌差異	(192)	—		(192)
本年度其他全面開支	(932)	—		(932)
本公司股東應佔本年度全面(開支)收入總額	<u>(3,473)</u>	<u>1,287</u>	(370)	<u>(2,556)</u>

附註：

- 該等數據乃摘錄自載列於本公司刊發之截至2014年3月31日止年度年報內之本集團截至2014年3月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表。
- 該等數據乃摘錄自載列於本通函附錄二有關目標集團會計師報告內之目標集團截至2014年3月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表。
- 調整乃指支付非常重大收購之估計交易成本約370,000港元，將於非常重大收購完成後於損益中確認。
- 沒有任何調整以反映於2014年3月31日後任何貿易業績或本集團參與之其他交易。

(C) 未經審核備考綜合現金流量表

	本集團	目標集團	備考調整				經擴大集團
	截至 2014年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1)	截至 2014年 3月31日 止年度 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 (附註6)	截至 2014年 3月31日 止年度 千港元
經營業務							
本年度(虧損)溢利	(2,541)	1,287		(370)			(1,624)
經下列各項調整：							
已於損益確認之稅項計入	(211)	—					(211)
利息收入	(6,388)	—					(6,388)
利息開支	4,577	—					4,577
折舊	87	—					87
持作買賣投資之公平值變動							
之未變現虧損	3,698	—					3,698
上市投資之股息收入	(2,676)	—					(2,676)
按公平值計入損益之金融資							
產之公平值變動虧損	1,439	—					1,439
投資物業之公平值變動虧損	660	—					660
未計營運資金變動前之經營現							
金流量	(1,355)	1,287		(370)			(438)
貿易及其他應收款項減少(增							
加)	13,289	(71)					13,218
應收票據減少	153	—					153
持作買賣投資增加	(17,696)	—					(17,696)
貿易及其他應付款項減少	(1,646)	(76)					(1,722)
持作出售發展物業增加	—	(59,732)					(59,732)
應付一間同系附屬公司款項							
(減少)增加	—	(4)				4	—

	本集團	目標集團	備考調整				經擴大集團
	截至 2014年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1)	截至 2014年 3月31日 止年度 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 (附註6)	截至 2014年 3月31日 止年度 千港元
(用於)來自營運之現金	(7,255)	(58,596)		(370)		4	(66,217)
持作買賣投資之已收股息	2,676	—					2,676
	<u>(4,579)</u>	<u>(58,596)</u>		<u>(370)</u>		<u>4</u>	<u>(63,541)</u>
(用於)來自經營業務之現金淨額							
投資活動							
提取超過三個月到期之銀行							
存款	130,000	—					130,000
已收利息	6,388	—					6,388
絀做超過三個月到期之銀行							
存款	(130,000)	—					(130,000)
購入按公平值計入損益之金							
融資產	(30,061)	—					(30,061)
添置投資物業	(21,102)	—					(21,102)
收購目標集團	—	—		(210,947)	1,090		(209,857)
購入可供出售投資	(16,879)	—					(16,879)
購入物業、廠房及設備	(551)	—					(551)
	<u>(62,205)</u>	<u>—</u>		<u>(210,947)</u>	<u>1,090</u>		<u>(272,062)</u>
(用於)來自投資活動之現金淨額							

	本集團	目標集團	備考調整				經擴大集團
	截至 2014年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1)	截至 2014年 3月31日 止年度 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 (附註6)	截至 2014年 3月31日 止年度 千港元
融資活動							
發行新股之所得款項	292,642	—	186,039				478,681
發行可換股票據之所得款項	100,000	—					100,000
償還銀行借貸	(6,785)	—					(6,785)
已付利息	(4,485)	—					(4,485)
發行新股之交易成本	(1,857)	—	(3,092)				(4,949)
發行可換股票據之交易成本	(545)	—					(545)
來自最終控股公司之借貸	—	57,631				(57,631)	—
來自(用於)融資活動之現金淨額	<u>378,970</u>	<u>57,631</u>	312,000			(57,631)	<u>561,917</u>
現金及等同現金之增加(減少)							
淨額	312,186	(965)	182,947	(211,317)	1,090	(57,627)	226,314
年初之現金及等同現金	277,411						277,411
外匯匯率變動之影響	<u>(139)</u>						<u>(139)</u>
年終之現金及等同現金， 指銀行結餘及現金	<u><u>589,458</u></u>						<u><u>503,586</u></u>

附註：

1. 該等數據乃摘錄自載列於本公司刊發之截至2014年3月31日止年度年報內之本集團截至2014年3月31日止年度之經審核綜合現金流量表。
2. 該等數據乃摘錄自載列於本通函附錄二有關目標集團會計師報告內之目標集團截至2014年3月31日止年度之經審核綜合現金流量表。
3. 調整乃指(i)假設按每持有一股本公司之經調整股份獲配八股供股股份之基準，以每股供股股份0.70港元之認購價，發行每股面值0.01港元之450,132,472股供股股份之建議供股。其中永義國際支付予永義實業129,053,000港元之所得款項並沒有於本集團之未經審核備考財務資料呈列因根據買賣協議該款項會與永義實業購入目標集團之應付代價抵銷，及(ii)發行新股之交易成本為3,092,000港元，以現金支付。
4. 該等調整乃指(i)支付非常重大收購之估計交易成本約370,000港元，將於非常重大收購完成後於損益中確認及(ii)應付永義國際之代價為210,947,000港元，扣除附註3所述之所得款項129,053,000港元。
5. 調整乃指假設非常重大收購已於2013年4月1日發生，本集團收購目標集團之現金及等同現金。
6. 調整乃指假設於2013年4月1日最終控股公司及同系附屬公司之往來賬授予本公司因而沖銷最終控股公司之墊支及應付一間同系附屬公司款項之改變。
7. 沒有任何調整以反映於2014年3月31日後任何貿易業績或本集團參與之其他交易。

(D) 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2014年3月31日之備考資產及負債表及相關附註(載於 貴公司於2014年9月26日發行之通函(「該通函」)第III-1至III-9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-9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)收購佳景資本控股有限公司(連同其附屬公司統稱「目標集團」)(「非常重大收購」)(ii)建議本公司股本重組涉及股份合併、削減股本及增加法定股本，詳情載於本通函內及(iii)擬透過以每股供股股份0.70港元按每持有本公司一股經調整股份獲發八股供股股份之基準發行450,132,472股每股面值0.01港元之供股股份(「供股」)對 貴集團於2014年3月31日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2014年3月31日及2013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2014年3月31日止年度之綜合財務報表，載於已發行之審計報告內。

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2014年3月31日或2013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

2014年9月26日

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就該地塊於2014年8月31日之估值而發出之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問

香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈
10樓



敬啟者：

關於：九龍九龍塘延文禮士道14及16號(「該地塊」)

吾等遵照永義國際集團有限公司(「永義國際」)及永義實業集團有限公司(「永義實業」)(統稱「兩間公司」)之指示對該地塊進行估值，吾等確認已對該地塊進行視察、於土地註冊處進行查冊、作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就該地塊於2014年8月31日(「估值日」)之估值提供意見。

吾等之估值，乃指該地塊之市場價值。吾等將市場價值定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計價值」。

吾等之估值乃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)」、公司條例相關條文及香港聯合交易所有限公司(主板)證券上市規則編製。

吾等之估值乃假設賣方按照現況於市場上出售該地塊，且並無可影響該地塊價值之延期合同、售後租回、合營、管理協議或任何其他類似安排。此外，吾等並無考慮任何有關或可影響該地塊銷售之選擇權或優先購買權。

吾等採用直接比較法對該地塊進行估值，當中參考可資比較市場交易，並充份考慮可資比較市場交易與該地塊之差別。

吾等已於土地註冊處進行查冊，然而，吾等並無查閱文件正本以查核業權或核實是否存在任何吾等所獲文件並無顯示之租賃修訂。所有文件僅作參考之用，因此，所有尺寸、量度及面積均為約數。

威格斯資產評估顧問有限公司之源國民 *MHKIS MRICS RPS (GP)* 已於2014年8月29日實地視察該地塊。然而，吾等並無進行任何調查，以確定該地塊之地底情況是否適合進行重建，而吾等已假設該等方面均符合要求。吾等之估值並無考慮任何可能因過往使用而出現之土地毒害或污染(如有)。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等在頗大程度上依賴獲提供之資料，並接納有關規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、土地年期、地盤面積等事項之意見。吾等並無理由懷疑永義國際及永義實業向吾等提供之資料是否真實及準確，吾等亦已獲永義國際及永義實業告知，獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。

吾等之估值並無考慮該地塊之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該地塊概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

隨函附奉吾等之估值證書。

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及
永義實業集團有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
源國民
MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

2014年9月26日

附註：源國民先生為產業測量組註冊專業測量師，於香港物業估值方面有超過二十年經驗。

估值證書

永義國際於香港持有以供未來發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年8月31日 現況下之資本值
九龍九龍塘 延文禮士道14及16號	該物業包括兩幅相連地塊，總登記地盤面積為8,441.5平方呎(784.24平方米)。	根據兩間公司所提供之資料，於2014年8月31日，該物業目前空置。現有樓宇目前正進行拆卸工程，預期於2014年10月完成。	340,000,000 港元
新九龍內地段第1587號 B段1分段餘段及新九龍 內地段第1587號B段第 1分段C段	待目前於地塊上建有之兩幢相連住宅樓宇拆卸後，該物業將為吉地。		
	該物業乃根據政府租契持有，租期於1997年6月30日屆滿，並根據新界土地契約(續期)條例延長至2047年6月30日。		
	地租相等於地塊當時應課稅差餉租值之3%。		

附註：

1. 於本報告日期，該物業之登記業主為永義國際之全資附屬公司 Total Expect Limited。
2. 新九龍內地段第1587號之政府租契載有(其中包括)下列地塊發展限制：

「未經總督會同行政局事先同意，上述地塊(於下文稱為「上述土地」)之上不得興建，亦不會興建或獲准興建多於六幢房屋，且上述土地之上不得興建，亦不會興建或獲准興建歐洲式獨立或半獨立房屋以外任何建築物，且上述土地之上興建或者擬興建之任何建築物之外牆圖則設計及安排均須呈交政府工務局局長(於下文稱為「局長」)特別批准，並須取得局長批准，且於任何建築物之圖則及安排經局長批准後，不得作出任何改動或加建，且上述土地之上不得興建，亦不會興建或獲准興建樓高超過35呎之建築物」

3. 該地塊於日期為 2013 年 12 月 20 日之九龍塘分區計劃大綱圖編號 S/K18/18 中劃為「住宅(丙類)9」地帶。

根據分區計劃大綱圖之註釋，在劃為「住宅(丙類)9」地帶之土地上，任何新發展，或任何現有建築物之加建、改動及／或修改或重建，不得引致現有建築物的整個發展及／或重建計劃的最高地積比率和最高層數分別超過 3.0 和 8 層，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。在指定為「住宅(丙類)9」的土地範圍內，於計算有關最高層數時，任何地庫樓層可免計算在內。

4. 於估值日，該地塊之重建計劃尚未取得任何建築圖則批文或規劃同意。
5. 該地塊之政府租契並無規定有關興建公眾行車道、行人道、排水設施、污水渠以及其他設施或屋宇裝備之條件。
6. 於評估該地塊之市場價值時，吾等已考慮現有政府租契之條件。吾等並無考慮可能對政府租契作出之任何修改，從而提高地積比率和因此所需之補地價金額。
7. 該物業並無受任何重大產權負擔、留置權、質押及按揭限制。

惟延文禮士道 14 號之建築物受大廈公契限制，而 16 號之建築物受公契限制。此外，延文禮士道 16 號之地下單位及地庫單位受大廈公契分契限制，而延文禮士道 14 號之地下及地庫單位根據建築物條例第 24C(1) 條受建築事務監督發出之通知(編號 WC/TE02170/08/K-R13) 限制。吾等認為，該等產權負擔於該等建築物拆卸及不存在後再無效力。

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)	230,451,381	31,152,647	261,604,028	46.49%
官可欣女士	信託之受益人 (附註ii)	230,451,381	31,152,647	261,604,028	46.49%

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	230,451,381	31,152,647	261,604,028	46.49%
Landmark Profits	<i>i及ii</i>	實益擁有人	47,140,104	—	47,140,104	8.38%
佳豪	<i>i及ii</i>	實益擁有人	183,311,277	31,152,647	214,463,924	38.11%
永義國際	<i>i及ii</i>	受控制法團之權益	230,451,381	31,152,647	261,604,028	46.49%
Magical Profits	<i>i及iii</i>	受控制法團之權益	230,451,381	31,152,647	261,604,028	46.49%
Accumulate More Profits Limited	<i>i</i>	受控制法團之權益	230,451,381	31,152,647	261,604,028	46.49%
溫特博森信託	<i>i及iv</i>	信託人	230,451,381	31,152,647	261,604,028	46.49%
Winterbotham Holdings Limited	<i>iv</i>	受控制法團之權益	230,451,381	31,152,647	261,604,028	46.49%
Markson International Holdings Limited	<i>iv</i>	受控制法團之權益	230,451,381	31,152,647	261,604,028	46.49%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	<i>iv</i>	受控制法團之權益	230,451,381	31,152,647	261,604,028	46.49%
Ivan Geoffrey Douglas Hooper	<i>iv</i>	受控制法團之權益	230,451,381	31,152,647	261,604,028	46.49%
結好證券有限公司	<i>v</i>	實益擁有人	265,771,376	—	265,771,376	49.73%

股東名稱	附註	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		
Get Nice Incorporated	v	受控制法團之權益	265,771,376	—	265,771,376	49.73%
結好控股有限公司	v	受控制法團之權益	265,771,376	—	265,771,376	49.73%

附註：

- (i) 於261,604,028股現有股份中，47,140,104股現有股份及183,311,277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31,152,647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，該公司由自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其家族成員(其配偶除外))之新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261,604,028股現有股份中擁有權益。
- (ii) 董事鄭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) 自2014年6月3日起，溫特博森信託成為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。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265,771,376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) 本公司與包銷商金利豐證券有限公司於2012年10月11日簽訂包銷協議以認購價每股供股股份0.40港元對286,071,250股供股股份之供股作出包銷及若干其他安排；
- (b) 本公司與配售代理金利豐證券有限公司於2013年1月28日簽訂配售協議以配售價每股0.44港元配售本公司68,656,000股新股份；
- (c) 本公司與包銷商金利豐證券有限公司於2013年4月5日簽訂包銷協議以認購價每股供股股份0.10港元對1,235,824,500股供股股份之供股作出包銷及若干其他安排；

- (d) 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；
- (e) 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；
- (f) 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；
- (g) 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；
- (h) 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；
- (i) 買賣協議；
- (j) 包銷協議；及
- (k) 本公司與賣方於2014年9月15日所訂立以修訂買賣協議之補充協議。

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2014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
威格斯資產評估顧問有限公司	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

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2014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2012年、2013年及2014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45至77頁；
- (d) 載於本通函附錄二之目標集團截至2012年、2013年及2014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) 威格斯資產評估顧問有限公司編製之估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (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。



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2014年10月20日(星期一)上午9時30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(作為買方)所訂立日期為2014年9月5日之有條件買賣協議及日期為2014年9月15日之補充協議(註有「A」字樣之副本已提呈大會，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

* 僅供識別

股東特別大會通告

46(2)條之規定，由2014年10月21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」)；
- (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。」

股東特別大會通告

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2014年9月5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2014年10月24日(星期五)(香港時間)(「記錄日期」)每持有一(1)股經調整股份獲發八(8)股供股股份之比例，按每股供股股份0.70港元之認購價，向當日名列本公司股東名冊之本公司合資格股東(「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450,132,472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

股東特別大會通告

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，2014年9月26日

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

股東特別大會通告

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鄺長添先生、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。