
此乃要件 請即處理

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

閣下如已出售或轉讓名下所有永義國際集團有限公司之證券，應立即將本通函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。



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED 永義國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

(1) 非常重大出售交易

建議出售佳景集團；

(2) 主要交易

根據承諾認購供股股份
悉數接納
永義實業集團有限公司之
供股所涉及之暫定配額；

及

(3) 股東特別大會通告

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至19頁。

本公司謹訂於2014年10月20日（星期一）上午10時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並於切實可行情況下盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷。

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	6
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 佳景集團之財務資料	II-1
附錄三 – 本集團於出售事項、認購事項及 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

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」	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
「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
「本公司」或「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
「完成」	指	完成買賣協議及供股（視乎文義所指）
「代價」	指	出售佳景集團之代價340,000,000港元為出售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每股面值0.10港元之普通股
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議出售銷售股份及銷售貸款
「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
「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
「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，為永義國際之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司（包括永義實業）
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「佳景」	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，為永義國際間接全資附屬公司
「佳景集團」	指	佳景及其附屬公司
「Landmark Profits」	指	Landmark Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為永義國際之全資附屬公司
「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資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「不合資格股東」	指	永義實業之海外股東（如有）；永義實業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永義實業股東名冊，而其於名冊上之地址位於香港或百慕達以外之永義實業股東
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	永義實業

釋 義

「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列永義實業股東名冊之永義實業股東（不合資格股東除外）
「記錄日期」	指	2014年10月24日（星期五）或包銷商與永義實業可能書面協定之其他日期，即釐定供股配額的日期
「供股」	指	永義實業建議以供股形式發行供股股份，有關詳情載於本公司及永義實業日期為2014年9月5日之聯合公佈
「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（經賣方及買方於2014年9月15日的協議修訂，據此，買方將間接收購該地塊，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	佳景已發行股本中每股面值1.00美元之股份1股，相當於佳景全部已發行股本
「銷售貸款」	指	應付本公司（即佳景之最終控股公司）之貸款
「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及認購事項
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股

釋 義

「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
「股東」	指	股份持有人
「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
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	由Landmark Profits及佳豪認購供股股份
「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
「承諾」	指	Landmark Profits及佳豪於2014年9月5日向永義實業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「悉數接納供股所涉及之暫定配額」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	永義實業與包銷商於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
「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
「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，為永義國際全資附屬公司
「%」	指	百分比



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

永義國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

執行董事：

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

非執行董事：

謝永超先生

賴羅球先生

獨立非執行董事：

徐震港先生

莊冠生先生

韓譚春先生

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

敬啟者：

(1)非常重大出售交易

建議出售佳景集團；

及

(2)主要交易

根據承諾認購供股股份

悉數接納

永義實業集團有限公司之

供股所涉及之暫定配額

緒言

茲提述本公司及永義實業日期為2014年9月5日之聯合公佈，內容有關（其中包括）(1)賣方及買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意促使出售，而買方有條件同意購買銷售

* 僅供識別

董事會函件

股份，相當於佳景之全部已發行股本，代價為340,000,000港元；及(2)由Landmark Profits及佳豪就認購事項各自向永義實業及包銷商作出之承諾。

買賣協議經賣方及買方於2014年9月15日的協議修訂，據此，買方將間接收購該地塊，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。

本通函旨在向閣下提供(i)出售事項之詳情；(ii)根據承諾及其項下所擬進行交易之認購事項之詳情；(iii)本集團之財務資料；(iv)佳景集團之財務資料；(v)本集團於出售事項、認購事項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： (1) Easyknit Properties Holdings Limited（作為賣方）

(2) 永義實業（作為買方）

買方為本公司之非全資附屬公司。本公司之全資附屬公司Landmark Profits及佳豪為永義實業之主要股東。

買賣協議經賣方及買方於2014年9月15日的協議修訂，據此，買方將間接收購該地塊，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。

出售事項

在買賣協議之條款及條件之規限下，賣方有條件同意促使出售，而買方有條件同意購買銷售股份（相當於佳景之全部已發行股本），並不附帶任何留置權、押記、產權負擔及第三方權利，以及連同於完成時所附之一切權利以及銷售貸款。

董事會函件

佳景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。於完成時，佳景將終止為本公司之附屬公司。根據佳景集團於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。

代價

出售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，買方已向賣方支付可退回之初步訂金30,000,000港元（「初步訂金」）。買方將於完成時以現金支付餘額310,000,000港元。

代價乃由賣方與買方經公平磋商，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，董事會（包括獨立非執行董事）認為代價屬公平合理。

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) 買方滿意其就佳景集團法律及財政事務之盡職審查；
 - (ii) 買方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永義實業股東（不包括上市規則規定須放棄投票之永義實業股東）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。
- (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買方進行盡職審查。

董事會函件

- (c) 倘該等條件未能於2014年12月31日或之前(或賣方與買方可能協定之其他日期)獲達成(如適用,由買方豁免),及賣方(作為一方)或買方(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買方。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)由買方豁免之日後第3個營業日或賣方與買方可能書面協定之任何其他日期發生。

於完成後,佳景集團將終止為本公司之附屬公司,並成為永義實業之直接全資附屬公司。本公司透過Landmark Profits及佳豪於永義實業之全部已發行股本擁有約41.0%之權益。因此,於完成後,本公司將透過其於永義實業之權益而於佳景集團擁有權益。

佳景集團之資料

佳景為一間於英屬處女群島註冊成立之公司,並為本公司之間接全資附屬公司。佳景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。

於截至2012年、2013年及2014年3月31日止三個年度期間,佳景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日止年度期間分別收購於該地塊之6個及2個單位。有關樓宇之拆卸工程已於2014年6月展開,所需費用由本公司之貸款(即銷售貸款)撥付,於2014年3月31日,該金額為296,236,533港元。董事確認預期於完成時該金額將不會超過339,999,999港元。

有關佳景集團之詳細財務資料請同時參閱本通函附錄二。

悉數接納供股所涉及之暫定配額

於最後實際可行日期，本公司透過其全資附屬公司Landmark Profits及佳豪於230,451,381股永義實業股份中擁有權益，相當於永義實業全部已發行股本約41.0%。於最後實際可行日期，本公司亦持有本金額為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年內按兌換價每股永義實業股份0.642港元（可予調整）兌換為永義實業股份。根據包銷協議，Landmark Profits及佳豪已向永義實業及包銷商作出承諾，表示（其中包括），(1) Landmark Profits及佳豪將分別認購彼等根據供股之條款有權認購之37,712,080股供股股份及146,649,016股供股股份；(2)於記錄日期，構成其於永義實業之現有股權之永義實業股份將繼續各自以其於作出承諾之日時之名義登記；及(3)其將不遲於接納時限及根據永義實業之暫定配額通知書上列印之指示，促使其各自根據供股所獲之配額37,712,080股供股股份及146,649,016股供股股份而向永義實業之股份過戶登記處遞交申請，並就此悉數支付款項。

Landmark Profits及佳豪於承諾項下之責任須待包銷協議根據其條款成為無條件後方可作實。倘條件未獲達成，Landmark Profits及佳豪根據承諾所須承擔之一切責任將告終止，而承諾亦將失效，任何人士概不得就承諾所述事宜向另一方提出任何索償。Landmark Profits及佳豪將不會申請任何額外供股股份。

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永義實業股份享有同等地位，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政府印花稅。

代價

Landmark Profits及佳豪將合共支付約129,052,767港元，以認購價每股供股股份0.70港元悉數認購其於供股項下之配額184,361,096股供股股份。

Landmark Profits及佳豪按照承諾應付永義實業之認購款項，將不會以現金支付，而會抵銷永義實業根據買賣協議應付本公司之310,000,000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。

先決條件

認購事項須待（其中包括）股東通過必要決議案，以批准（其中包括）根據承諾認購供股項下之供股股份。

供股之背景及所得款項用途

供股所得款項總額及估計所得款項淨額分別將約為315,100,000港元及312,000,000港元。永義實業擬將該筆供股所得款項淨額用作支付收購佳景集團之代價。於支付收購佳景集團之代價後的剩餘資金（如有），將用作永義實業及其附屬公司之一般營運資金。

永義實業之資料

永義實業為本公司之附屬公司，連同其附屬公司，主要從事物業投資、採購及出口成衣業務、上市證券投資及貸款融資。

以下乃摘錄自永義實業截至2013年及2014年3月31日止兩個年度之經審核財務報表之資料：

	截至3月31日止年度	
	2013年 千港元	2014年 千港元
來自持續經營業務之除稅前（虧損）溢利	(21,991)	(2,752)
來自持續經營業務之除稅後（虧損）溢利	(21,922)	(2,541)

有關永義實業及其附屬公司之詳細財務資料請參閱本通函附錄一之第2段以及瀏覽永義實業網站(www.easyknitenterp.com)。

出售事項及悉數接納供股所涉及之暫定配額之理由及好處

出售事項之理由

本集團主要從事物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資。本集團現時持有位於香港、新加坡及中國之多個商業、工業及住宅物業。

董事會函件

本集團於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。截至2014年3月31日，本集團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。

現時，除該地塊外，本集團有兩個發展項目進行中。董事認為該地塊更適合由本公司於其間接擁有約41.0%的權益的永義實業進行發展，以便提升使用本集團（其包括永義實業及其附屬公司）整體資產及資源的效率及效能。尤其是，該地塊將可供作與勿地臣街項目不同的發展目的（此乃永義實業之主要進行項目），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。

誠如上文「佳景集團之資料」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。

出售佳景集團之所得款項（經扣除有關建議供股之認購款項後）估計約為211,000,000港元，本公司擬將其應用於本公司之未來投資機會及／或一般營運資金。

經考慮上述各項及由賣方及買方經公平磋商並參考本通函附錄四所載之估值報告後釐定之代價後，董事認為買賣協議屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

悉數接納供股所涉及之暫定配額之理由

董事認為(i)承諾及(ii)賣方、Landmark Profits、佳豪及買方之抵銷安排屬公平合理，並相信認購事項符合本公司及股東之整體利益，原因為：

(1) 維持供股後之持股比例

如下表所示，本公司（透過Landmark Profits及佳豪）透過認購供股股份可維持緊隨供股完成後其於永義實業之持股比例。下表載列永義實業於(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 股份數目	%	經調整 股份數目	%	經調整 股份數目	%	經調整 股份數目	%
Landmark Profits	47,140,104	8.38	4,714,010	8.38	42,426,090	8.38	42,426,090	8.38
佳豪								
— 永義實業股份	183,311,277	32.58	18,331,127	32.58	164,980,143	32.58	164,980,143	32.58
— 永義實業尚未行使之 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
公眾								
包銷商	—	0.00	—	0.00	—	0.00	260,771,376	52.48
其他永義實業公眾股東	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：

- 永義實業之尚未行使可換股票據之相關股份並不代表永義實業之已發行股份。
- 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。
- 永義實業將於適當時候公佈對可換股票據可能作出之調整。

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 經調整		緊隨完成後 (合資格股東認購 所有供股股份) 經調整		緊隨完成後 (僅Landmark Profits及 佳豪認購供股股份) 經調整	
	現有 股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Landmark Profits	47,140,104	7.94	4,714,010	7.94	42,426,090	7.94	42,426,090	7.94
佳豪								
— 永義實業股份	214,463,924	36.12	21,446,392	36.12	193,017,528	36.12	193,017,528	36.12
— 永義實業尚未行使之 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
公眾								
包銷商	—	0.00	—	0.00	—	0.00	265,771,376	49.72
其他永義實業公眾股東	332,214,226	55.94	33,221,422	55.94	298,992,798	55.94	33,221,422	6.22
總計	593,818,254	100.00	59,381,824	100.00	534,436,416	100.00	534,436,416	100.00

附註：

1. 永義實業之尚未行使可換股票據之相關股份並不代表永義實業之已發行股份。
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。

(2) 永義實業將來於物業市場之發展

誠如本函件「供股之背景及所得款項用途」一段所述，董事會對永義實業之未來前景，包括其收購佳景集團，持樂觀態度。

財務影響及業務前景

財務影響

進行出售事項旨在提高使用本集團（包括永義實業及其附屬公司）整體資產及資源時之整體效率及效益。於完成後，佳景將不再為本公司之全資附屬公司；其後，本公司於佳景集團之權益將透過其於永義實業之41.0%股本權益持有。佳景集團之財務業績將繼續由出售事項完成後之本集團（「餘下集團」）綜合入賬。因此，出售事項對餘下集團之財務影響甚微。

盈利

出售事項對餘下集團之損益表並無影響。

資產總值

於2014年3月31日，本集團之經審核資產總值約為5,283,000,000港元。如本通函附錄三所載，假設出售事項、認購事項及供股於2014年3月31日落實完成，餘下集團之未經審核備考資產總值將約為5,464,600,000港元。

負債

於2014年3月31日，本集團之經審核負債總額約為1,838,800,000港元。如本通函附錄三所載，假設出售事項、認購事項及供股於2014年3月31日落實完成，餘下集團之未經審核備考負債總額將不會受到影響。

資產淨值

於2014年3月31日，本集團之經審核綜合有形資產淨值約為3,444,300,000港元。如本通函附錄三所載，假設出售事項、認購事項及供股於2014年3月31日落實完成，餘下集團之未經審核備考資產淨值將約為3,625,800,000港元。

總結

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（假設出售事項、認購事項及供股已於2014年3月31日完成而編製）所示，除有關出售事項之法律及專業費用約1,100,000港元外，本集團之資產總值預計增加約181,500,000港元至5,464,600,000港元，而本集團之負債總額將不會有任何影響。按本通函附錄三所說明之同一基準，本集團於買賣協議及供股完成後之未經審核備考綜合有形資產淨值（非控股權益除外）將由約2,728,500,000港元輕微減少約2,500,000港元至2,726,000,000港元。

出售事項及認購事項將不會對本公司擁有人之應佔純利有任何影響。

有關本集團於出售事項、認購事項及供股完成後之未經審核備考財務資料詳情載於本通函附錄三。

餘下集團之業務前景

本集團截至2014年3月31日止年度之收益約為275,800,000港元，較截至2013年3月31日止年度之約524,400,000港元減少約248,600,000港元或47.4%。收益減少是由於勝利道1號之物業單位已於截至2013年3月31日止年度售出超過79%。截至2014年3月31日止年度之本公司股東應佔溢利約為13,000,000港元（2013年：溢利約647,000,000港元）。

截至2015年3月31日止年度，本公司將着重其業務分部之下列方面：

物業投資

管理層將繼續透過挑選及尋求具前瞻性的商舖收購目標，以增添其投資物業組合，務求長遠可帶來穩定的租金收入和具良好潛質的資本增值。

物業發展

新住宅項目「雋瓏」已於2014年7月正式隆重推出市場，其銷售營業額及有關溢利將於2014/15年度內確認。近月，多家物業發展商先後推售新物業單位，令物業市場競爭更趨熾熱。管理層或會調整市場推廣策略，以吸引一眾物業買家。

採購及出口成衣業務

截至2014年3月31日止年度，此分部之收益較2013年下跌54.2%，並錄得虧損約2,077,000港元。

管理層知悉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，因此，將會致力加強市場推廣策略，以及開發新市場及增加邊際利潤。

證券投資

截至2014年3月31日止年度，此分部錄得溢利約8,564,000港元。受惠於「滬港通」之利好消息，此分部之表現保持穩定。管理層會在投資策略上採取審慎態度，以確保於最低風險中獲得穩定的回報。

上市規則之涵義

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75.0%，故出售佳景集團根據上市規則第14.08條構成本公司一項非常重大出售交易，並須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准規定。

認購事項以及之前根據永義實業於2013年10月3日公佈之供股作出的認購的總代價，其適用百分比率（定義見上市規則）超過25.0%但低於100.0%，因此，根據上市規則第14章認購事項構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於佳景集團之非常重大出售交易及於認購事項之主要交易中擁有重大利益，或倘於本公司股東大會上向股東提呈上述非常重大出售交易及主要交易，概無股東須放棄投票贊成批准該等交易之決議案。

股東特別大會

本公司謹訂於2014年10月20日（星期一）上午10時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會，會上將提呈批准買賣協議及認購事項的普通決議案，召開股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。

董事會函件

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國際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。

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。

以按股數投票表決方式

根據上市規則第13.39(4)條，除純粹之程序或行政事項外，股東於股東大會所作之所有表決必須以按股數投票表決方式進行。因此，股東特別大會主席將行使本公司之公司細則第70條賦予之權力，就股東特別大會上提呈之各項決議案以按股數投票表決方式進行表決。於股東特別大會結束後，投票表決結果將登載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.easyknit.com)。

推薦建議

經考慮出售事項之理由以及代價，董事會認為買賣協議之條款乃於一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

經考慮(i)供股可加強永義實業之資本基礎，致使永義實業可把握日後與其主要業務相關之商機；及(ii)作出之承諾旨在維持及鞏固自身於永義實業的投資價值，使本公司有機會分享永義實業的日後收益，董事會認為認購事項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。

因此，董事推薦建議股東於股東特別大會投票贊成批准買賣協議、認購事項及其項下所擬進行交易之普通決議案。

董事會函件

其他資料

敬希閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
鄺長添
謹啟

2014年9月26日

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日止年度之財務資料分別於本公司截至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.easyknit.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524,398,000港元，較2012年203,583,000港元增加320,815,000港元或157.6%。截至2013年3月31日止年度，本公司股東應佔溢利647,022,000港元（2012年：101,181,000港元）。溢利增加545,841,000港元主要由於（其中包括）物業投資之公平值變動產生487,051,000港元收益；物業發展分部之92,882,000港元收益；注銷2間非全資擁有附屬公司之21,530,000港元收益；及持作買賣投資之公平值轉變由虧損變為8,694,000港元收益所致。

截至2013年3月31日止年度，每股基本盈利8.15港元（2012年：每股基本盈利1.27港元）。

董事會建議派發截至2013年3月31日止年度之末期股息每股0.40港元（「該末期股息」）（2012年：每股0.04港元）。

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

物業投資

香港及新加坡

本集團於香港、新加坡及中國有物業投資。

回顧年內，本集團物業租務營業額51,246,000港元（2012年：40,507,000港元），比去年增加10,739,000港元或26.5%，主要是由於日益增長的旅遊和國

內消費推動零售物業的需求而令香港的零售物業租金增加。本集團的投資物業主要包括住宅、商業及工業物業。

於2013年3月31日，本集團之商業及住宅租賃物業已分別租出94.6%及70.6%。工業租賃物業亦能維持高出租率87.8%。樓宇管理費收入506,000港元（2012年：411,000港元）。

於截至2013年3月31日止年度內，本集團已完成收購以下物業：

- (a) 於2012年5月，本集團就以代價180,000,000港元收購位於香港銅鑼灣景隆街6號地下之物業。詳情載於本公司2012年3月22日刊發之通函。
- (b) 於2012年6月，本集團就以代價81,000,000港元完成收購位於香港銅鑼灣勿地臣街15號之5個物業。詳情載於本公司2012年6月25日刊發之通函。

於本年度止，根據專業評估值之投資物業公平值增加487,051,000港元（2012年：5,302,000港元）。

中國

本集團於中國湖州之2座廠房已全部租出及4座工人宿舍已部份租出，總建築面積約52,624平方米。另外，興建中之一座新廠房預計於2013年年中完成。

本集團定期檢討現有租戶，旨在加強其最佳組合。本集團亦繼續選擇及尋求有前瞻性的收購目標，以補充其投資物業組合。本集團認為，長遠來說一個平衡的投資組合提供了一個穩定的租金收入和資本增值的潛力。

物業發展

截至2013年3月31日止年度，物業銷售營業額257,814,000港元與去年同期相比增長174,939,000港元，主要包括勝利道1號的住宅單位銷售。於截至2013年3月31日止年度內，由於用戶的需求，香港的住宅物業價格繼續保持上升趨勢儘管香港政府推出更嚴厲的措施遏抑住宅物業市場。

在太子道西住宅項目的建設工程預計於2013年10月可完成。它將提供49個單位，實用面積74,285平方呎，預期於2013年12月在市場上銷售。由於擁有不妥協的設計和建築質量，於區內可能成為其中一個最現代和時尚的住宅建築物。

於2012年7月，本集團以228,800,000港元完成收購位於香港九龍九龍塘延文禮士道14及16號8個單位其中6個單位。詳情載於本公司2012年7月19日刊發之通函。

本集團會繼續積極尋求機會，通過公開拍賣及私人協議收購，以補充和增加其土地儲備。

採購及出口成衣業務

本集團於2011年10月25日收購採購及出口成衣業務透過增加在永義實業集團有限公司（「EE」）股權，由31.70%增至2011年11月11日之80.89% (i)從獨立第三方以總代價18,533,000港元購入61,775,205股EE股份（約佔11.22%）；及(ii)於強制性收購結束，本公司於市場及強制性要約向EE股東收購EE股份以總收購現金代價約為62,713,000港元收購209,082,479股EE股份。

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：76,494,000港元），較2012年上升176.9%。年內之銷售成本190,157,000港元（2012年：70,175,000港元）及此業務分部之虧損1,601,000港元（2012年：虧損約3,898,000港元）主要是由於營業額的減少。

投資證券

本集團持有一個香港上市股本證券組合。截至2013年3月31日止年度，此業務分部錄得15,433,000港元收益。

流動資金及財務資源

於2013年3月31日，本集團持有之銀行結餘及現金為340,869,000港元（2012年：403,369,000港元）。本集團於2013年3月31日之負債比率（借貸總額對權益總額）為0.24（2012年：0.16）。於2013年3月31日，本集團之流動比率為12.7（2012年：9.8），此乃按流動資產1,494,383,000港元（2012年：1,168,143,000港元）對流動負債117,686,000港元（2012年：119,084,000港元）之基礎計算。於截至2013年3月31日止年度內，本集團主要以內部產生資源償還債務及銀行借貸。

股本結構

於截至2013年3月31日止年度內，本公司股本並無任何變動。於2013年3月31日，本公司已發行之普通股股份合共79,420,403股。

本集團資產抵押

於2013年3月31日，銀行貸款755,567,000港元（2012年：378,779,000港元）以本集團投資物業、持作出售發展物業及人壽保單之按金及預付款1,939,755,000港元作抵押（2012年：667,500,000港元）。

重大收購及出售

認購EE供股股份

年內，本集團已承諾EE及包銷商供股：

- (a) 在2012年10月3日合共199,225,335股供股股份配發及全數接納，認購成本約為15,340,351港元；及
- (b) 於2013年1月11日合共149,419,000股供股股份配發及全數接納，認購成本59,767,600港元。

於上述兩次供股中，本集團沒有申請任何額外供股。詳情載於本公司2012年8月15日及2012年10月11日之公佈。

收購英屬處女島公司

於2012年7月，本集團以228,800,000港元完成收購位於香港九龍九龍塘延文禮士道14及16號8個單位中之6個單位，詳情載於本公司2012年7月19日刊發之通函。

完成註銷中國公司

在2012年4月，本公司已完成注銷註冊2間的中國公司，即永義漂染（湖州）有限公司及永義紡織（湖州）有限公司以停止漂染及紡織之中國業務。

承受兌換率波動

本集團之大部份收入與支出以港元、美元、新加坡元及人民幣為主。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

於截至2013年3月31日止年度內，本集團用於購買物業、廠房及設備之款項9,553,000港元（2012年：875,000港元）。

資本承擔

於2013年3月31日，本集團之資本承擔5,492,000港元（2012年：171,850,000港元）。

僱員

於2013年3月31日，本集團僱用57名僱員（2012年：57名）。於回顧年內，僱員成本（包括董事酬金）25,628,000港元（2012年：15,104,000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。本集團有兩個購股權計劃以鼓勵上進之僱員。

展望

本集團都知道未來的挑戰，但本集團也看到了機會，奉行傳統審慎管理幾十年來，本集團將充分利用其綜合實力在物業發展及物業投資，以使本集團在市場上建立一個強大的立足點，在香港捕捉新的發展和投資機會。

本集團重點開發特定市場的需求而維持其物業組合顯著的回報。目前的低利率，預期將刺激家庭需求尋求改善他們的生活環境。太子道西項目之銷售預計在下個財政年度入賬。於年內，美國之成衣進口均錄得下降，成衣出口市場的需求依舊波動，且競爭異常激烈。在此市場情形下，本集團預料2013/14年度的採購及出口成衣業務依然充滿挑戰。

在證券投資業務方面，董事會在其投資策略將繼續堅持審慎原則，以風險相對較低的投資工具投資，確保在最小的風險有穩定之回報。

一如以往，本集團將會在謹慎鞏固其財務及資產狀況，並繼續從而加強其物業投資使潛在投資價值成為股東回報，為股東持續產生收入。

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275,757,000港元，較2013年524,398,000港元減少248,641,000港元或47.4%。截至2014年3月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利為13,036,000港元（2013年：溢利647,022,000港元）。溢利顯著減少633,986,000港元，主要由於（其中包括）投資物業之公平值收益大幅減少446,337,000港元，以及物業銷售減少149,552,000港元所致。

截至2014年3月31日止年度，每股基本盈利為0.16港元（2013年：每股基本盈利8.15港元）。

董事會建議派發截至2014年3月31日止年度之末期股息每股0.10港元（「該末期股息」）（2013年：每股0.40港元）。

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

物業投資

本集團於香港、新加坡及中華人民共和國（「中國」）擁有投資物業。

香港、新加坡及中國

於回顧年內，本集團之物業租賃營業額為63,433,000港元（2013年：51,246,000港元），比去年增加12,187,000港元或23.8%，主要由於旅客及本地消費增長持續推動零售物業的需求，致使香港零售物業租金上升所致。本集團的投資物業主要包括住宅、商業及工業物業。

於2014年3月31日，本集團位於香港及新加坡之商業及住宅租賃物業已分別租出100%及67%。工業租賃物業繼續維持高出租率94%。物業管理費收入為547,000港元（2013年：506,000港元）。

於2014年3月31日，根據專業估值，本集團投資物業之公平值收益減少至40,714,000港元（2013年：487,051,000港元）。

本集團於中國湖州之3座廠房已租出及4座員工宿舍已部份租出，總建築面積約63,891平方米。另外，現時手頭仍有進一步的建設工程。

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

物業發展

截至2014年3月31日止年度，來自勝利道1號之物業銷售的總營業額為108,262,000港元（2013年：257,814,000港元）。

位於太子道西311至313號之住宅項目「雋瓏」提供約49個單位，建築面積為74,285平方呎，已於2014年7月正式隆重推出市場。

另一個位於太子道西301號之住宅項目已開始清拆工程。

於2013年7月，本集團完成收購位於香港九龍九龍塘延文禮士道14號及16號一幢樓宇8個單位中餘下2個單位，代價為49,300,000港元，本集團成為整幢樓宇之唯一擁有人，該樓宇之清拆工程已於2014年6月展開。

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96,969,000港元（2013年：211,770,000港元），較2013年減少54.2%。於年內之銷售成本為86,361,000港元（2013年：190,157,000港元）。本業務分部之虧損為2,077,000港元（2013年：虧損約1,601,000港元）。

證券投資

本集團持有一個香港上市股本證券組合。截至2014年3月31日止年度，本業務分部錄得溢利8,564,000港元（2013年：15,433,000港元）。

流動資金及財務資源

本集團之營運透過內部產生的現金流及銀行借貸提供資金。於2014年3月31日，本集團之銀行借貸為1,741,162,000港元（2013年：755,567,000港元）。於本年度，本集團的資產負債比率（即借貸總額佔總資產之百分比）為0.51（2013年：0.24）。

於2014年3月31日，本集團之流動資產淨值為2,454,382,000港元（2013年：1,376,697,000港元）。流動比率為21.5（2013年：12.7）。於2014年3月31日，銀行結餘及現金為601,139,000港元（2013年：340,869,000港元）。

股本結構

於截至2014年3月31日止年度內，本公司股本並無任何變動。於2014年3月31日，本公司已發行普通股股份總數為79,420,403股。

本集團資產之抵押

於2014年3月31日，銀行貸款為1,741,162,000港元（2013年：755,567,000港元）乃以本集團賬面淨值為3,074,249,000港元（2013年：1,939,755,000港元）之投資物業、持作出售發展物業；及人壽保單之按金及預付款作為抵押。

外匯波動之風險

本集團之收入與支出以港元、美元、新加坡元及人民幣為主。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。

重大收購及出售

永義實業集團有限公司 (「永義實業」)

(i) 認購永義實業供股股份

於年內，本集團已向永義實業及包銷商承諾認購永義實業之供股股份：

- (a) 於2013年6月19日，本集團獲配發及全數接納合共537,908,400股供股股份，認購成本為53,790,840港元；及
- (b) 於2013年12月13日，本集團獲配發及全數接納合共89,651,395股供股股份，認購成本為53,790,837港元。

於上述2次供股中，本集團並無申請任何額外供股股份。有關供股詳情分別載於本公司日期為2013年4月5日及2013年10月3日之公佈。

(ii) 視作出售於永義實業之權益

永義實業於2013年9月24日完成配售329,540,000股永義實業新股份予獨立投資者後，本集團於永義實業之權益由43.52%攤薄至36.27%，永義實業成為本集團之聯營公司。

(iii) 認購永義實業之可換股票據

於2014年1月16日，本集團認購由永義實業發行之票面年息率2%，本金總額100,000,000港元之可換股票據，到期日為2019年3月27日 (「永義實業可換股票據」)。永義實業可換股票據可於發行日期後5年期間內任何時間，按兌換價每股永義實業股份0.68港元，兌換為數不少於10,000,000港元為永義實業新普通股股份。於2014年3月27日完成認購及發行永義實業可換股票據後，永義實業終止為本集團之聯營公司，並成為本集團之附屬公司。因此，永義實業之資產、負債、現金流及業績於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

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

於截至2014年3月31日止年度內，本集團已動用約21,000港元（2013年：9,553,000港元）於購買物業、廠房及設備。

資本承擔

於2014年3月31日，本集團之資本承擔為24,356,000港元（2013年：5,492,000港元）。

投資物業之公平值變動

於2014年3月31日，投資物業之公平值變動產生之收益減少91.6%或446,337,000港元至40,714,000港元。

融資成本

融資成本為14,358,000港元，相比2013年10,274,000港元，年內增加4,084,000港元或39.8%，主要由於銀行貸款增加。

報告期間後事項

- (i) 於2014年4月3日，本金額為20,000,000港元之永義實業可換股票據（就本節而言定義為「永義實業可換股票據」）按兌換價每股永義實業股份0.68港元獲兌換為29,411,764股永義實業普通股股份（就本節而言定義為「永義實業股份」）。於2014年6月18日，永義實業公佈永義實業可換股票據之兌換價由每股永義實業股份0.68港元獲調整為每股永義實業股份0.66港元。有關調整兌換價之進一步詳情載於本公司及永義實業日期為2014年6月18日之聯合公佈。
- (ii) 於2014年4月30日，永義實業與獨立第三方訂立一項臨時買賣協議，以代價236,800,000港元收購位於香港銅鑼灣勿地臣街15號地面之物業。買賣預計於2014年8月29日或之前完成，及已於永義實業於2014年6月18日舉行之股東特別大會上取得永義實業股東批准。
- (iii) 於2014年6月16日，本公司之全資附屬公司與獨立第三方訂立發展協議，以合作重建一幢位於香港九龍太子道西301號及301A-C號之樓宇。本集團為該樓宇12個單位中其中9個單位的登記業主，而獨立第三方

為餘下3個單位的登記業主。現時總重建成本估計約為460,000,000港元。本集團及獨立第三方將按75:25之比例承擔成本及攤分合作重建之經濟利益。有關合作重建之詳情載於本公司日期為2014年6月16日之公佈。

- (iv) 永義實業於2014年6月18日完成配售65,200,000股永義實業新股份予獨立投資者後，本集團於永義實業之權益由42.02%攤薄至35.02%。因此，該配售事項被視作本集團出售於永義實業之權益。於2014年6月25日（即本報告日期），本公司亦於121,212,121股永義實業相關股份中擁有權益，相當於永義實業現有已發行股本之約30.98%。永義實業為本公司之附屬公司。

僱員

於2014年3月31日，本集團有56名員工（2013年：57名）。於回顧年內，員工成本（包括董事袍金）為47,143,000港元（2013年：25,628,000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。本集團設有兩項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

展望

受惠於低失業率及低通脹，香港經濟預期錄得平穩增長。在政府的樓市降溫措施影響下，我們預計住宅物業的營商環境仍然充滿挑戰。不斷攀升的建築成本亦影響發展商對新項目發展的風險評估。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，我們相信住宅物業市場將保持穩健。政府計劃增加土地供應將有助支持物業市場的長遠健康發展。位於太子道西311-313號住宅項目「雋瓏」之銷售營業額及有關溢利將於2014/15年度內確認。

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。本集團持續優化其證券投資組合，並會在投資策略上堅持審慎態度，以確保於最低風險中獲得穩定的回報。雖然全球經濟前景依然充滿不穩定因素，本集團相信本集團既定的策略會令集團處於有利的位置，股東可望於未來數年逐步享受豐碩成果。

2. 永義實業及其附屬公司之財務概要

(i) 永義實業及其附屬公司之年報

永義實業及其附屬公司截至2012年、2013年及2014年3月31日止年度之財務資料分別於永義實業截至2012年、2013年及2014年3月31日止年度之年報內披露。上述年報可於永義實業網站(www.easyknitenterp.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

(ii) 永義實業於截至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，永義實業及其附屬公司（就本節而言分別定義為「永義實業」及「永義實業集團」）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，永義實業股東應佔溢利為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）。

永義實業董事會（就本節而言定義為「永義實業董事會」）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，永義實業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）。儘管永義實業努力提高利潤，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。

永義實業於中國湖州已擁有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

永義實業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，永義實業持有之銀行及現金結存277,411,000港元（2012年：205,477,000港元）。永義實業資本負債比率為0.21（2012年：無）。於2013年3月31日，永義實業之流動比率為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，永義實業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，永義實業以每股配售價0.141港元完成配售97,470,000新股份予不少於6名承配人。永義實業共集資13,606,000港元（扣除開支後）。

- (ii) 於2012年7月31日，永義實業以每股配售價0.106港元完成配售114,700,000新股份予不少於6名承配人。永義實業共集資12,037,000港元（扣除開支後）。
- (iii) 於2012年10月3日，永義實業完成集資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，永義實業完成資本重組，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，永義實業以每股配售價0.44港元完成配售68,656,000新股份予不少於6名承配人。永義實業共集資29,906,000港元（扣除開支後）。

於2013年3月31日，永義實業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：無）以永義實業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，永義實業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，永義實業於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間附屬公司是永義實業董事於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

永義實業之收入與支出以美元、港元及人民幣為主。於年內，永義實業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。

永義實業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，永義實業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，永義實業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，永義實業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，永義實業集團有員工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）。永義實業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。永義實業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。永義實業集團有購股權計劃，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。故永義實業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，永義實業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，永義實業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。永義實業集團預期物業投資分部所帶來的收入及貢獻將繼續增長，並成為永義實業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，永義實業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，永義實業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，永義實業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，永義實業仍未確定任何特定收購目標。一如既往，永義實業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永義實業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，永義實業集團錄得營業額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，永義實業擁有人應佔虧損為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，永義實業集團截至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）。

永義實業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，永義實業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）。儘管永義實業努力改善邊際利潤，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。

永義實業於中國湖州擁有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

永義實業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，永義實業之資產總額為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，永義實業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。

永義實業透過於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，令永義實業的資本基礎加強。

於2014年3月31日，永義實業之銀行借貸總額為161,902,000港元（2013年：168,687,000港元）。永義實業之資本負債比率（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，永義實業之流動比率為19.7（2013年：11.9）。

永義實業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，永義實業與配售代理訂立配售協議，據此，永義實業同意配發及發行，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，永義實業完成發行本金總額100,000,000港元之可換股票據（「可換股票據」）予永義實業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，永義實業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，永義實業之銀行借貸為161,902,000港元（2013年：168,687,000港元）乃以永義實業賬面總淨值為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，永義實業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

永義實業之收入與支出以美元、港元及人民幣為主。於年內，永義實業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。永義實業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，永義實業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，永義實業已動用約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，永義實業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，永義實業有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）。永義實業根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例而釐定彼等之薪酬。永義實業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。永義實業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，永義實業與獨立第三方訂立一項臨時買賣協議，以代價236,800,000港元收購位於香港銅鑼灣勿地臣街15號地面之物業。買賣預計於2014年8月29日或之前完成，並已於永義實業於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，永義實業與配售代理訂立配售協議，據此，永義實業同意配發及發行，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，永義實業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。永義實業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，永義實業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，預期永義實業集團將加快業務增長步伐，日後將逐步帶來正面成果。永義實業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，從而為永義實業集團及其股東帶來整體裨益。

3. 營運資金

董事認為，經考慮其可動用之財務資源，在並無不可預見之情況下，本集團有足夠營運資金應付自本通函刊發日期起計12個月之所需。

4. 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1,772,400,000港元，由本公司擔保並以本集團之若干物業作抵押。銀行借貸包括銀行貸款約1,771,100,000港元及應付利息約1,300,000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。

5. 本集團之財務及業務展望

受惠於低失業率及低通脹，香港經濟預期錄得平穩增長。在政府的樓市降溫措施影響下，本集團預計住宅物業的營商環境仍然充滿挑戰。不斷攀升的建築成本亦影響發展商對新項目發展的風險評估。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，本集團相信住宅物業市場將保持穩健。政府計劃增加土地供應將有助支持物業市場的長遠健康發展。

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。

本集團持續優化其證券投資組合，並會在投資策略上堅持審慎態度，以確保於最低風險中獲得穩定的回報。

雖然全球經濟前景依然充滿不穩定因素，本集團相信本集團既定的策略會令本集團處於有利的位置，股東可望於未來數年逐步享受豐碩成果。

6. 重大改變

董事並不知悉自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出現任何重大變動，惟下文所述者除外：

- (i) 誠如本公司日期為2014年4月30日之公佈所披露，永義實業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。
- (ii) 誠如本公司日期為2014年6月16日之公佈所披露，本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司與Wise Think Global Limited訂立發展協議，作為共享權益聯名業主合作重建九龍內地段第2320號。

緊接本通函日期前12個月內，本集團的業務並無出現可能或已經對本集團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(「出售公司」)及其附屬公司(於下文統稱為「出售集團」)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,以供載入永義國際集團有限公司(「貴公司」)於2014年9月26日(就涉及出售公司全部已發行股本之建議非常重大出售交易(「非常重大出售交易」)而刊發之通函(「通函」)。

出售公司於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日成為本公司之全資附屬公司。

於各報告期間結束時及本報告日期,出售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	出售集團應佔股本權益			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

由於出售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,故自註冊成立日期以來並無就出售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，出售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出售集團於有關期間之綜合財務報表（「**相關財務報表**」）。我們已按照香港核數準則獨立審核相關財務報表，並已按照香港會計師公會推薦之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審視相關財務報表。

本報告所載出售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，我們認為無需就相關財務報表作出任何調整。

批准刊發相關財務報表之出售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出出售集團於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

		截至3月31日止年度		
	附註	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>
出售公司股東應佔				
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>1,090,202</u>	<u>125,429</u>
		<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
已收租金按金		–	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>
出售公司股東應佔				
(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) 溢利 港元	總額 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	<u>—</u>	<u>(103,572)</u>	<u>(103,572)</u>
於2012年3月31日	8	(708,537)	(708,529)
本年度溢利及全面收入總額	<u>—</u>	<u>554,735</u>	<u>554,735</u>
於2013年3月31日	8	(153,802)	(153,794)
本年度溢利及全面收入總額	<u>—</u>	<u>1,286,865</u>	<u>1,286,865</u>
於2014年3月31日	<u><u>8</u></u>	<u><u>1,133,063</u></u>	<u><u>1,133,071</u></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
經下列各項調整：				
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)
已收租金按金增加(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)
用於經營活動之現金淨額		(98,572)	(236,875,459)	(58,595,573)
用於投資活動之現金淨額				
出售附屬公司之 現金流出淨額	16	—	(6,543)	—
來自融資活動之現金淨額				
最終控股公司墊款		110,300	237,952,308	57,630,800
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		8,168	19,896	1,090,202
年終現金及等同現金，指銀行結餘		19,896	1,090,202	125,429

財務資料附註

1. 一般資料

佳景資本控股有限公司（「出售公司」）為在英屬處女群島註冊成立之私人有限公司。出售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）。出售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）。出售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。

出售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從事物業發展業務；及
- 安昌從事物業持有業務。

財務資料按港元列值，而港元同時為出售公司之功能貨幣。

2. 編製財務資料之基準

於編製相關財務報表時，鑑於出售集團於2012年及2013年3月31日處於淨資本虧絀狀況，且其流動負債較其流動資產分別超出約708,529港元及153,794港元，出售公司之董事已審慎考慮出售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出售集團提供足夠資金，使其可全面應付於可見將來到期之財務責任，直至非常重大出售交易完成當日為止，因此，出售公司之董事深信出售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。

出售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，並經出售公司董事定期審閱。

出售公司董事審閱出售集團整體業績，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，出售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。

出售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日或以後開始之首份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。

出售公司董事預期，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規定之適用披露，就有關期間而言繼續為前公司條例（第32章）規定之披露。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

財務資料包括出售公司及其附屬公司之財務報表。當出售公司出現以下情況時，即視為取得控制權：

- 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，則出售集團將重新評估其是否取得投資對象之控制權。

綜合附屬公司於出售集團取得附屬公司控制權時開始，並於出售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，會由出售集團取得控制權之日起直至出售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，使其會計政策與出售集團之會計政策一致。

所有有關出售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撇銷。

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，並包括在物業存貨內，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時，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

出售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及息差、交易成本及其他溢價或折價）準確折現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（見下文有關金融資產減值之會計政策）列賬。

金融資產減值

貸款及應收款項於報告期末評估有否出現減值跡象。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折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，則於撥備賬撇銷。過往撇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出售集團之資產有剩餘權益之任何合約。由出售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及息差、交易成本及其他溢價或折價）準確折現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時，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。

出售集團作為出租人

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。出售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稅臨時差額時，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出售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

為確保出售集團可繼續持續經營，出售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最高回報。

出售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）、現金及等同現金及出售公司股東應佔權益。

出售公司董事定期檢討資本架構。作為檢討之一部分，出售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，出售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

出售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

出售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，由於利率之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，故出售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，則出售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。出售集團於2013年3月31日及2014年3月31日有金額分別為12,000港元及100,000港元之貿易應收款項乃源自數名租戶，因而面對集中信貸風險。為減輕該信貸風險，出售公司董事持續監察風險水平，確保及時採取跟進及／或改正行動以減低該風險甚或收回過期債務。此外，管理層已審閱於各報告期末之每筆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，董事認為出售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

出售集團倚賴最終控股公司作為其重大流動資金來源。永義國際集團有限公司已同意持續為出售集團提供足夠資金，使其可全面應付於可見將來到期之財務責任，直至非常重大出售交易完成當日為止，出售公司之董事深信出售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。

下表詳列出售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，該表乃按出售集團可被要求付款之最早日期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 應要求還款 港元	未折現現金 流量總額及 於3月31日 之賬面金額 港元
2012年			
非衍生金融負債			
應付最終控股公司款項	—	663,425	663,425
2013年			
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>
2014年			
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。

出售公司董事認為，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 並已計入：	31,376	208,640	19,440
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

由於出售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，出售集團有未動用稅項虧損分別約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)	— 236,866,642
於2013年3月31日 添置	236,866,642 59,731,874
於2014年3月31日	<u>296,598,516</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將於出售集團物業發展之正常營業週期內變現，故分別為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出售集團之綜合財務狀況表列作流動資產。於2014年3月31日，該等物業之發展工程已在進行。

於各報告期末，出售集團已參考與出售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，以評估其可變現淨值。該等估值乃根據直接比較法得出。由於持作發展物業之可變現淨值高於其於各報告期末之賬面金額，故出售公司董事認為該等物業無需作出減值。

附註：

年內添置包含來自收購Total Expect (持有若干物業權益)之款項61,750,000港元。此交易旨在於日常業務過程中收購物業權益(乃持作出售發展物業)，已入賬列作購入資產而非業務合併。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，資產包括收購物業之已付按金12,850,000港元及應付前股東之款項12,850,000港元。任何已付之額外代價作為購入物業權益之部分成本處理。此交易之進一步詳情載於本公司日期為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>

由於每月租金均須預付，故出售集團並無允許其租戶享有信貸期。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。

出售集團之所有貿易應收款項於報告日均已過期，惟出售集團並無就此計提撥備。出售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、免息及應要求償還。

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，出售公司將其賬面金額為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。轉讓代價為賬面金額，已透過於結欠直接控股公司及最終控股公司之往來賬中扣除未償還金額結清。

16. 出售一間附屬公司

於2012年6月19日，出售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)
	(8,457)
出售一間附屬公司之收益	8,457
代價	-
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	(6,543)

17. 經營租約安排

於各報告期末，出售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>

根據出售集團訂立之租約，租金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，出售集團已就所持物業與租戶訂定分別為期一年及一至兩年之租約。

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，出售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	<u>–</u>	<u>27,336</u>	<u>49,630</u>

於有關期間，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。出售集團之管理層認為，並無合理基準分配出售集團應佔之員工成本。

(B) 結算日後財務報表

現時組成出售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

永義國際集團有限公司
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) 以下為佳景集團於截至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：無）。佳景集團於回顧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，佳景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，佳景集團之流動比率為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。於年內，佳景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，佳景集團之應付最終控股公司（即本公司）款項約為238,605,733港元（2012年：663,425港元）。

股本結構

截至2013年3月31日止年度，佳景之股本並無任何變動。

於2013年3月31日，佳景之普通股合共為1股（2012年：1股）。

資產抵押

於2013年3月31日，佳景集團並無抵押任何資產。

重大收購及出售

截至2013年3月31日止年度，佳景集團已收購該地塊上6個單位。

外匯波動之風險

佳景集團於回顧年度並無承受任何外匯波動之風險。

或然負債

於2013年3月31日，佳景集團並無任何重大或然負債（2012年：無）。

資本開支及資本承擔

截至2013年3月31日止年度，佳景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）。佳景集團於回顧年度收購該地塊上2個單位，該等單位為截至2014年3月31日止年度之收益增長作出貢獻。

流動資金及財務資源

於2014年3月31日，佳景集團之資產總額為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，佳景集團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，佳景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，佳景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，佳景集團之應付最終控股公司（即本公司）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，佳景集團並無抵押任何資產。

重大收購及出售

截至2014年3月31日止年度，佳景集團已收購該地塊上2個單位。

外匯波動之風險

佳景集團於回顧年度並無承受任何外匯波動之風險。

或然負債

於2014年3月31日，佳景集團並無任何重大或然負債（2013年：無）。

資本開支及資本承擔

截至2014年3月31日止年度，佳景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出售目標集團（「非常重大出售」）及根據承諾認購供股股份悉數接納永義實業供股所涉及之暫定配額之主要交易（「承諾」）已於2014年3月31日進行所帶來之影響。根據買賣協議，完成出售目標集團為有條件，其中包括永義實業已按包銷協議收取供股款項及買賣協議已獲得永義實業股東之批准。

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出售及承諾已於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	備考調整 千港元 附註2	千港元 附註3	備考總額 於2014年3月31日 千港元 (未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	37,306			37,306
投資物業	2,520,390			2,520,390
可供出售投資	70,555			70,555
應收貸款	69,221			69,221
收購物業、廠房及設備之按金	1,901			1,901
人壽保單之按金及預付款	9,805			9,805
	<u>2,709,178</u>	-	-	<u>2,709,178</u>
流動資產				
持作出售發展物業	1,542,764			1,542,764
持作出售物業	19,013			19,013
持作買賣投資	279,280			279,280
按公平值計入損益之金融資產	28,622			28,622
貿易及其他應收款項	19,248			19,248
應收貸款	83,805			83,805
銀行結餘及現金	601,139	182,648	(1,140)	782,647
	<u>2,573,871</u>	182,648	(1,140)	<u>2,755,379</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	68,711			68,711
應付稅項	16,176			16,176
有抵押銀行借貸	34,602			34,602
	<u>119,489</u>	-	-	<u>119,489</u>
流動資產淨額	<u>2,454,382</u>	182,648	(1,140)	<u>2,635,890</u>
資產總額減流動負債	<u>5,163,560</u>	182,648	(1,140)	<u>5,345,068</u>
非流動負債				
有抵押銀行借貸	1,706,560			1,706,560
遞延稅項負債	12,735			12,735
	<u>1,719,295</u>	-	-	<u>1,719,295</u>
	<u>3,444,265</u>	182,648	(1,140)	<u>3,625,773</u>

	本集團	備考調整		備考總額
	於2014年3月31日 千港元 (經審核) 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	於2014年3月31日 千港元 (未經審核)
資本及儲備				
股本	7,942			7,942
儲備	2,720,575	(1,566)	(922)	2,718,087
本公司股東應佔權益	2,728,517	(1,566)	(922)	2,726,029
非控股權益	715,748	184,214	(218)	899,744
	<u>3,444,265</u>	<u>182,648</u>	<u>(1,140)</u>	<u>3,625,773</u>

附註：

- 該等數據乃摘錄自載於永義國際刊發之年報內之本集團於2014年3月31日止年度之經審核綜合財務狀況表。
- 調整代表來自永義實業以每股供股股份0.70港元按每持有一股經調整股份配發八股供股股份之基準發行每股0.01港元之估計供股所得款項淨額，當中來自永義國際按承諾支付給永義實業之184,361,096股供股股份之總收益為129,053,000港元，此並沒有呈列根據出售目標集團之協議於本集團之未經審核備考財務資料抵銷來自永義實業之應收代價。此外，應收永義實業代價淨額並沒有呈列備考調整以說明其財務影響因其已於本集團之未經審核備考財務資料內悉數撇銷。

於最後實際可行日期，估計來自永義實業非控股股東265,771,376股供股股份之供股所得款項淨額為182,648,000港元，此乃已扣除估計之供股交易成本，包含永義國際根據承諾產生之法律及專業費用300,000港元，並於損益記賬，而永義實業有關供股產生之3,092,000港元，當中1,266,000港元於損益記賬及1,826,000港元被分配至非控股股東。
- 該金額代表直接屬於買賣協議之估計法律及專業費用1,140,000港元，包括永義實業之開支370,000港元，及因而分別分配152,000港元及218,000港元至永義國際之權益及非控股股東。
- 概無就本集團於2014年3月31日後進行之任何貿易結果或其他交易作出任何調整。

(B) 未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

以下為作說明用途之本集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表，乃按照下文附註所載基準編製，以說明假設非常重大出售及承諾已於2013年4月1日進行所帶來之影響。根據買賣協議，完成出售目標集團為有條件，其中包括永義實業已按包銷協議收取供股款項及買賣協議已獲得永義實業股東之批准。

編製本集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表僅供說明用途，且由於其假設性質，假設非常重大出售及承諾已於2013年4月1日完成，不一定能真實反映截至2014年3月31日止年度或未來任何日期之本集團財務表現。

	本集團於 截至2014年 3月31日止年度 千港元 (經審核) 附註1	備考調整 千港元		本集團 備考總額 截至2014年 3月31日止年度 千港元 (未經審核)
		附註2	附註3	
營業額	275,757			275,757
銷售及提供服務成本	(136,302)			(136,302)
毛利	139,455			139,455
其他收入	19,155			19,155
經銷成本	(11,320)			(11,320)
行政開支	(69,656)	(1,566)	(1,140)	(72,362)
投資物業之公平值變動收益	40,714			40,714
持作買賣投資之公平值變動虧損	(3,359)			(3,359)
出售可供出售投資之收益	2,346			2,346
視為出售附屬公司之虧損	(348,604)			(348,604)
分佔聯營公司業績	295,145			295,145
視為出售聯營公司之虧損	(333,884)			(333,884)
來自協議收購之收益	308,202			308,202
融資成本	(14,358)			(14,358)

	本集團			本集團
	截至2014年 3月31日止年度 千港元 (經審核) 附註1	備考調整		備考總額 截至2014年 3月31日止年度 千港元 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
		附註2	附註3	
除稅前溢利	23,836	(1,566)	(1,140)	21,130
稅項開支	<u>(6,701)</u>			<u>(6,701)</u>
本年度溢利	<u>17,135</u>	(1,566)	(1,140)	<u>14,429</u>
其他全面收入				
隨後將不會重新分類至損益之項目：				
租約物業轉撥至投資物業之公平值收益	14,566			14,566
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	(3,740)			(3,740)
換算海外營運於財務報表之匯兌差異	(290)			(290)
於視為出售附屬公司時解除之匯兌差異	(10,071)			(10,071)
於出售可供出售投資時解除	(2,346)			(2,346)
分佔聯營公司之投資儲備	(268)			(268)
分佔聯營公司之匯兌儲備	(1,310)			(1,310)
於視為出售聯營公司時解除之投資儲備	268			268
於視為出售聯營公司時解除之匯兌儲備	1,310			1,310
	<u>(16,447)</u>	-	-	<u>(16,447)</u>
本年度之其他全面開支	<u>(1,881)</u>	-	-	<u>(1,881)</u>
本年度之全面收入總額	<u>15,254</u>	(1,566)	(1,140)	<u>12,548</u>
分佔本年度溢利：				
— 本公司股東	13,036	(1,566)	(922)	10,548
— 非控股權益	<u>4,099</u>		(218)	<u>3,881</u>
	<u>17,135</u>	(1,566)	(1,140)	<u>14,429</u>
分佔本年度之全面收入總額：				
— 本公司股東	9,221	(1,566)	(922)	6,733
— 非控股權益	<u>6,033</u>		(218)	<u>5,815</u>
	<u>15,254</u>	(1,566)	(1,140)	<u>12,548</u>

附註：

1. 該等數據乃摘錄自載於永義國際刊發之截至2014年3月31日止年度之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。
2. 該項調整代表直接屬於承諾及供股之估計法律及專業費用1,566,000港元。
3. 該項調整代表直接屬於買賣協議之估計法律及專業費用1,140,000港元，包括永義實業之開支370,000港元，及因而分別分配152,000港元及218,000港元至永義國際之權益及非控股股東。
4. 概無就本集團於2014年3月31日後進行之任何貿易結果或其他交易作出任何調整。

(C) 未經審核備考綜合現金流量表

以下為作說明用途之本集團未經審核備考綜合現金流量表，乃按照下文附註所載基準編製，以說明假設非常重大出售及承諾已於2013年4月1日進行所帶來之影響。根據買賣協議，完成出售目標集團為有條件，其中包括永義實業已按包銷協議收取供股款項及買賣協議已獲永義實業股東之批准。

編製本集團未經審核備考綜合現金流量表僅供說明用途，且由於其假設性質，假設非常重大出售及承諾已於2013年4月1日完成，不一定能真實反映截至2014年3月31日止年度或未來任何日期之本集團現金流量。

	本集團於			備考總額
	截至2014年 3月31日止年度	備考調整		截至2014年 3月31日止年度
	千港元 (經審核)	千港元	千港元	千港元 (未經審核)
	附註1	附註2	附註3	
來自經營活動之現金流量				
本年度溢利	17,135	(1,566)	(1,140)	14,429
經調整：				
於損益確認之利得稅	6,701			6,701
利息收入	(3,117)			(3,117)
利息開支	14,358			14,358
物業、廠房及設備之折舊	1,557			1,557
人壽保單之保費及其他開支之攤銷	277			277
上市投資之股息收入	(9,710)			(9,710)
取消確認非全資附屬公司之收益	(40,714)			(40,714)
出售可供出售投資之溢利	(2,346)			(2,346)
持作買賣投資之公平值變動之 未變現虧損	3,359			3,359
分佔聯營公司業績	(295,145)			(295,145)
視為出售附屬公司之虧損	348,604			348,604
視為出售聯營公司之虧損	333,884			333,884
來自協議收購之收益	(308,202)			(308,202)
非常重大出售之交易成本	(770)			(770)

	本集團於	備考調整		備考總額
	截至2014年 3月31日止年度 千港元 (經審核) 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	截至2014年 3月31日止年度 千港元 (未經審核)
營運資金變動前之經營現金流量	66,641	(1,566)	(1,140)	63,935
持作出售發展物業增加	(808,881)			(808,881)
持作出售物業減少	47,432			47,432
持作買賣投資增加	(11,307)			(11,307)
貿易及其他應收款項增加	(4,778)			(4,778)
應收票據減少	153			153
應收貸款增加	(64,652)			(64,652)
貿易及其他應付款項增加	9,213			9,213
應付票據增加	1,553			1,553
用於經營之現金	(764,626)	(1,566)	(1,140)	(767,332)
已付香港利得稅	(18,689)			(18,689)
已付海外稅項	(318)			(318)
退還海外稅項	95			95
持作買賣投資之已收股息	9,007			9,007
用於經營活動之現金淨額	(774,531)	(1,566)	(1,140)	(777,237)
來自投資活動之現金流量				
收購附屬公司	490,003			490,003
利息收入	2,742			2,742
出售可供出售投資之所得款項	2,435			2,435
可供出售投資之已收股息	703			703
絀做超過三個月到期之銀行存款	(130,000)			(130,000)
視為出售附屬公司	(244,691)			(244,691)
收購聯營公司之額外權益	(53,442)			(53,442)
收購可供出售投資	(24,626)			(24,626)
收購物業、廠房及設備之已付按金	(1,901)			(1,901)
收購投資物業	(1,166)			(1,166)
購入物業、廠房及設備	(21)			(21)
來自投資活動之現金淨額	40,036	-	-	40,036

	本集團於	備考調整		備考總額
	截至2014年 3月31日止年度 千港元 (經審核) 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	截至2014年 3月31日止年度 千港元 (未經審核)
來自融資活動之現金流量				
籌集銀行借貸	1,017,610			1,017,610
來自附屬公司供股股份之所得款項	69,095	184,214		253,309
已付利息	(32,608)			(32,608)
已付股息	(31,768)			(31,768)
償還銀行借貸	(28,582)			(28,582)
來自融資活動之現金淨額	<u>993,747</u>	184,214	-	<u>1,177,961</u>
現金及等同現金增加淨額	<u>259,252</u>	182,648	(1,140)	<u>440,760</u>
年初現金及等同現金	340,869			340,869
外匯匯率變動之影響	<u>1,018</u>			<u>1,018</u>
年終現金及等同現金，指銀行結餘及現金	<u><u>601,139</u></u>	182,648	(1,140)	<u><u>782,647</u></u>

附註：

- 該等數據乃摘錄自載於永義國際刊發截至2014年3月31日止年度之年報內之本集團於2014年3月31日之經審核綜合現金流量表。
- 該等調整代表：
 - 直接屬於承諾及供股而要支付之估計法律及專業費用1,566,000港元；及
 - 非控股股東之估計供股所得款項182,648,000港元，扣除直接交易成本1,826,000港元。
- 該調整代表直接屬於買賣協議而要支付之法律及專業費用1,140,000港元。
- 概無就本集團於2014年3月31日後之現金流量或其他交易作出任何調整。

(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

致永義國際集團有限公司董事

吾等已完成核證工作以對永義國際集團有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製有關 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之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及III-8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及III-8頁。

董事編製備考財務資料以說明，建議非常重大出售佳景資本控股有限公司及其附屬公司（「非常重大出售」）及承諾認購供股股份悉數接納永義實業集團有限公司供股所涉及之暫定配額（「承諾」）之主要交易對 貴集團於2014年3月31日之財務表現及現金流量之影響，猶如非常重大出售及承諾已分別於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，其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出售及承諾於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」）（統稱為「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	佔用詳情	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：

- 該物業之登記業主為永義國際之全資附屬公司Total Expect Limited。
- 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」
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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有誤導成份。

2. 權益披露

(a) 董事於股份之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司之主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有以下根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文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：

(i) 於本公司之權益

董事名稱	身份	持有股份數目 (好倉)	持有股份 總數	權益之 概約百分比
雷玉珠女士	信託受益人 (附註i)	29,179,480	46,609,144	58.69%
	受控制法團之權益 (附註ii)	17,429,664		
官可欣女士	信託受益人 (附註iii)	29,179,480	29,179,480	36.74%

附註：

- (i) 29,179,480股股份以Magical Profits Limited之名義登記及由其實益擁有，該公司乃由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則由自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) 17,429,664股股份由樂洋有限公司實益擁有，該公司乃由雷玉珠女士全資擁有。
- (iii) 官可欣女士（為雷玉珠女士的女兒及董事）因為其作為The Magical 2000 Trust受益人之之一的身份，被視為於股份中擁有權益。

(ii) 於相聯法團之權益

永義實業

董事名稱	身份	持有普通股		總計	權益之 概約百分比
		股份數目 (好倉)	持有相關 股份數目		
雷玉珠女士	信託受益人(附註iv)	230,451,381	31,152,647	261,604,028	46.49%
官可欣女士	信託受益人(附註v)	230,451,381	31,152,647	261,604,028	46.49%

附註：

- (iv) 於230,451,391股永義實業股份中，47,140,104股永義實業股份及183,311,277股永義實業股份分別以Landmark Profits及佳豪之名義登記並由其實益擁有，該等公司為本公司之全資附屬公司。佳豪亦於可換股票據獲悉數兌換後可予發行之31,152,647股永義實業相關股份(可予調整)中擁有權益。樂洋有限公司於本公司之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於本公司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全資擁有。
- (v) 官可欣女士(為雷玉珠女士的女兒及董事)因為其作為The Magical 2000 Trust受益人之一的身份，被視為於永義實業股份中擁有權益。

緯豐投資有限公司(「緯豐」)(附註vi)

董事名稱	身份	佔緯豐已發行 無投票權遞延 股份百分比	
		持有無投票權 遞延股份數目	
雷玉珠女士	實益擁有人(附註vii)	1	100%
	配偶權益(附註vii)	1	

附註：

- (vi) 緯豐股本中全部已發行並附帶投票權之普通股均由本公司持有。
- (vii) 1股無投票權遞延股份由雷玉珠女士以實益擁有人身份持有，另1股無投票權遞延股份則由其配偶官永義先生持有，根據證券及期貨條例雷玉珠女士被視為於該股份中擁有權益。

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

(b) 主要股東之權益

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

股東名稱	附註	身份	持有 股份數目 (好倉)	權益之概 約百分比
官永義	<i>i</i>	配偶權益	46,609,144	58.69%
樂洋有限公司	<i>i及ii</i>	實益擁有人	17,429,664	21.95%
Magical Profits Limited	<i>i及ii</i>	實益擁有人	29,179,480	36.74%
Accumulate More Profits Limited	<i>i</i>	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
溫特博森信託	<i>i及iii</i>	信託人	29,179,480	36.74%
Winterbotham Holdings Limited	<i>iii</i>	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
Markson International Holdings Limited	<i>iii</i>	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	<i>iii</i>	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
Ivan Geoffrey Douglas Hooper	<i>iii</i>	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%

附註：

- (i) 46,609,144股股份中的17,429,664股股份由樂洋有限公司實益擁有，該公司乃由雷玉珠女士全資擁有。餘下的29,179,480股股份以Magical Profits Limited之名義登記及由其實益擁有，該公司乃由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則由自2014年6月3日起作為The Magical 2000 Trust（其受益人包括董事雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員）之信託人溫特博森信託全資擁有。官可欣女士（為雷玉珠女士的女兒兼董事）因為其作為The Magical 2000 Trust受益人之一之身份，被視為於29,179,480股股份中擁有權益。官永義先生為雷玉珠女士之配偶，根據證券及期貨條例被視為於46,609,144股股份中擁有權益。
- (ii) 董事雷玉珠女士亦為樂洋有限公司及Magical Profits Limited之董事。
- (iii) 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。

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

3. 訴訟

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

4. 董事服務合約

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

5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之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。

6. 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。

7. 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) 永義實業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股永義實業供股股份之供股作出包銷及若干其他安排；

- (b) 永義實業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68,656,000股永義實業新股份；
- (c) 永義實業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1,235,824,000股永義實業供股股份之供股作出包銷及若干其他安排；
- (d) 永義實業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329,540,000股永義實業新股份；
- (e) 永義實業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股永義實業供股股份之供股作出包銷及若干其他安排；
- (f) 永義實業與永義實業之主要股東及本公司之全資附屬公司佳豪（作為認購人）於2014年1月16日簽訂認購協議，佳豪同意認購由永義實業發行本金總額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股永義實業股份之可換股票據；
- (g) 永義實業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0.35港元配售65,200,000股永義實業新股份；
- (h) Wise Think Global Limited與本公司全資附屬公司漢富國際投資有限公司於2014年6月16日訂立發展協議以重建九龍內地段第2320號；
- (i) 永義實業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0.30港元配售78,000,000股永義實業新股份；
- (j) 買賣協議；
- (k) 包銷協議；及
- (l) 本公司與賣方於2014年9月15日訂立補充協議以修訂買賣協議。

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
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。
- (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) 載有永義實業截至2012年、2013及2014年3月31日止3個年度之經審核綜合財務報表之永義實業年報；
- (d) 佳景集團截至2012年、2013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出售事項、認購事項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；及
- (k) 本通函。



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

永義國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

股東特別大會通告

茲通告永義國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於2014年10月20日(星期一)上午10時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案：

普通決議案

1. 「**動議**謹此批准、確認及追認本公司之全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited(作為賣方)及永義實業集團有限公司(「永義實業」)(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，並由大會主席簡署以資識別)，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。」
2. 「**動議**謹此批准、確認及追認由本公司之全資附屬公司Landmark Profits Limited及佳豪發展有限公司各自向永義實業及包銷商作出之承諾，內容有關悉數接納永義實業之供股所涉及之暫定配額及其項下所擬進行交易。」

承董事會命
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
鄺長添

香港，2014年9月26日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
九龍長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠大廈第6期
7樓A座

附註：

1. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
2. 委任代表之文件須以書面作出，並由委任人或獲委任人以書面正式授權之授權人親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之授權人親筆簽署。
3. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權委派另一位人士作為彼之委任代表出席大會及代彼投票。委任代表毋須為本公司之股東。
4. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於上述大會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
5. 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徐震港先生、莊冠生先生及韓譚春先生。