

此 乃 要 件 請 即 處 理

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、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德永佳集團有限公司(「本公司」)之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函的中文譯本僅供參考，如有任何歧義，概以英文版本為準。



TEXWINCA HOLDINGS LIMITED

德永佳集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：321)

網址：<http://www.texwinca.com/>

<http://www.irasia.com/listco/hk/texwinca/>

主要交易

有關買賣FASHION TIME VIET NAM LIMITED

所有已發行股本及

轉讓其所結欠股東貸款的協議

本公司財務顧問



除文義另有所指外，本通函所用所有詞彙與本通函「釋義」一節所載者具有相同含義。

董事會函件載於本通函第4至18頁。

本通函寄發予股東僅供參考之用，並已根據上市規則第14.44條就收購協議取得股東書面批准，以代替舉行本公司股東大會。

* 僅供識別用途

二零二三年十一月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
附錄一 – 本集團的財務資料	I-1
附錄二 – 目標公司的會計師報告	II-1
附錄三 – 經擴大集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 目標公司的管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 – 目標公司的估值報告	V-1
附錄六 – 物業估值報告.....	VI-1
附錄七 – 一般資料.....	VII-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	永景實業根據收購協議向時針越南(香港)建議收購銷售股份及轉讓該貸款
「收購協議」	指	時針越南(香港)、永景實業、賣方擔保人與本公司就買賣銷售股份及轉讓該貸款所訂立日期為二零二三年八月四日的協議
「董事會」	指	董事會
「該等樓宇」	指	於該土地所建或在建的樓宇及附加構築物或其任何部分
「營業日」	指	香港及越南持牌銀行一般開門營業的日子(星期六或星期日除外)
「本公司」或 「買方擔保人」	指	德永佳集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：321)
「完成」	指	根據收購協議的條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成根據收購協議落實的日期
「代價」	指	買方就收購事項應付賣方的代價，金額為78,591,942美元，可根據收購協議的條款及條件進行完成調整
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	緊隨完成後經建議收購事項擴大的本集團

釋 義

「託管代理」	指	趙不渝馬國強律師事務所，地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈40字樓，作為託管協議項下的託管代理
「託管協議」	指	買方、賣方與託管代理就因代價收取、持有及發放託管代理所持收購協議項下的應付資金所訂立日期為二零二三年八月四日的託管協議
「時針越南(香港)」 或「賣方」	指	時針越南控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「時針越南(越南)」 或「目標公司」	指	Fashion Time Viet Nam Limited，於越南成立的有限公司，於最後可行日期為時針越南(香港)的直接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「初始股份代價」	指	為數14,911,942美元，作為銷售股份的初始股份代價
「該土地」	指	由目標公司擁有的工業用地，位於越南廣寧省海河縣廣河市鎮海河產業園(Hai Ha Industrial Zone)，佔地面積約為249,904.40平方米
「最後可行日期」	指	二零二三年十一月十七日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂

釋 義

「該貸款」	指	目標公司於完成時結欠賣方的尚未償還總金額
「截止日期」	指	二零二三年九月三十日(經延長至二零二三年十二月三十一日或須由訂約方書面協定的較後日期)
「永景實業」或「買方」	指	永景實業有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「該廠房及該設備」	指	目標公司擁有及使用的廠房及設備
「買方律師」	指	高露雲律師行，地址為香港遮打道太子大廈6樓
「銷售股份」	指	時針越南(越南)的註冊章程資本合共365,339,000,000越南盾，相當於賣方根據收購協議將向買方出售其合法實益擁有且有效發行及流通在外的時針越南(越南)全部註冊章程資本
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「賣方擔保人」	指	天虹國際集團有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2678)
「越南」	指	越南社會主義共和國
「越南盾」	指	越南盾，越南的法定貨幣
「%」	指	百分比



TEXWINCA HOLDINGS LIMITED

德永佳集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：321)

執行董事：
潘彬澤先生
丁傑忠先生
何麗康先生
潘浩德先生

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

獨立非執行董事：
鄭樹榮先生
羅仲年先生

總辦事處及主要營業地點：
香港
新界葵涌
興芳路223號
新都會廣場第二座16樓

敬啟者：

主要交易

有關買賣FASHION TIME VIET NAM LIMITED

**所有已發行股本及
轉讓其所結欠股東貸款的協議**

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年八月四日有關收購事項的公告。

於二零二三年八月四日(交易時段後)，買方(本公司間接全資附屬公司)及本公司(作為買方擔保人)與賣方及賣方擔保人訂立收購協議，據此，買方已有條件同意收購銷售股份及以轉讓方式購買該貸款的利益，而賣方已有條件同意出售銷售股份及將該貸款轉讓予買方，代價為78,591,942美元(可予完成調整)。

* 僅供識別用途

董事會函件

本通函旨在向股東提供(其中包括)有關收購協議的進一步詳情。

收購協議

日期

二零二三年八月四日

訂約方

- (1) 買方：永景實業有限公司
- (2) 買方擔保人：德永佳集團有限公司
- (3) 賣方：時針越南控股有限公司
- (4) 賣方擔保人：天虹國際集團有限公司

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、賣方擔保人及目標公司以及其各自最終實益擁有人(如適用)各自均為獨立第三方。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於過去十二個月內，(a)賣方及／或任何可對收購事項施加影響的賣方的最終實益擁有人；與(b)本公司、本公司層面任何關連人士及／或附屬公司(僅限於參與收購事項的附屬公司)層面的任何關連人士之間概無任何重大貸款安排。

將予收購的資產

銷售股份指目標公司的全部註冊章程資本。該貸款指目標公司於完成日期結欠賣方的全額款項。

代價

買方就轉讓該貸款應付賣方的代價(「**貸款代價**」)金額應相等於經審核完成賬目(定義見下文)所載該貸款於完成日期的未償還金額。於二零二三年六月三十日(猶如完成已進行)，目標公司結欠賣方的貸款未償還金額(按等值基準作為該貸款的代價)約為63.7百萬美元，且為無抵押、免息及須於一年內償還。

董事會函件

買方就買賣銷售股份應付賣方的代價(「**股份代價**」)應相等於目標公司於完成日期的經調整資產淨值(「**經調整資產淨值**」)。於釐定銷售股份初始股份代價時，買方及賣方經公平磋商後協定該土地、該等樓宇、該廠房及該設備、軟件系統的總價值以及目標公司的流動資產淨值(不包括該貸款)應構成約14.9百萬美元的初始股份代價，乃經參考目標公司100%股權的初步公平市場估值得出，該初始股份代價主要部分涵蓋(a)於二零二三年六月根據市場法初步估值約為45.1百萬美元的該土地及該等樓宇；(b)於二零二三年三月三十一日根據成本法估值約為26.5百萬美元的該廠房及該設備(包括預付款項)；並扣除(c)於二零二三年三月三十一日根據成本法約為(57.8)百萬美元的流動負債淨額。

代價(即初始股份代價與貸款代價的總和)應為78,591,942美元(可予完成調整)，並應按下列方式支付：

- (i) 買方應在簽訂收購協議後三個營業日內以按金(「**按金**」)方式應付賣方的銀行賬戶3,929,597美元作為代價；
- (ii) 買方根據託管協議的條款在簽訂收購協議後的三個營業日內以部分付款(「**部分付款**」)方式應付託管代理23,577,583美元作為代價；
- (iii) 須於完成日期向託管代理支付相等於目標公司的完成賬目(定義見下文)所載該貸款截至完成日期的未償還金額減按金與部分付款總和的金額作為貸款代價；
- (iv) 須於完成日期向託管代理支付相等於初始股份代價減遞延金額的金額作為股份代價；及
- (v) 買方須於完成日期後六個月內向賣方支付餘額1,000,000美元(「**遞延金額**」)。

買方已於二零二三年八月九日支付按金及部分付款。

按金及部分付款於完成時應共同且不計息悉數用作代價的部分付款。代價將以本集團內部資源及外部借款撥付。

董事會函件

經調整資產淨值及代價調整

經調整資產淨值應根據下列公式及收購協議中就釐定該土地、該等樓宇、該廠房及該設備、軟件系統以及目標公司於完成日期的流動資產減流動負債(包括來自直接控股公司的貸款)協定價值而訂明的相應原則計量及計算。

$$\text{經調整資產淨值} = \text{資產}_{(\text{該土地})} + \text{資產}_{(\text{該等樓宇})} + \text{資產}_{(\text{該廠房及該設備})} + (\text{資產}_{(\text{流動})} - \text{負債}_{(\text{流動})}) + \text{資產}_{(\text{該等系統})}$$

其中：

「**資產**_(該土地)」

是該土地的協定價值，由有關該土地的估值報告所示的該土地面積平方米乘以該土地每平方米的協議價格而釐定；

「**資產**_(該等樓宇)」

是該等樓宇的協定價值，倘樓宇承建商交易方為獨立第三方，則按目標公司賬簿中的該等樓宇的原始收購成本或賬面淨值釐定；倘樓宇承建商交易方非獨立第三方，則按目標公司賬簿中的該等樓宇原始收購成本與該等樓宇總建築成本及其他附加成本的比較而定；

「**資產**_(該廠房及該設備)」

是該廠房及該設備的協定價值，倘供應商交易方為獨立第三方，則按目標公司賬簿中的該廠房及該設備的原始收購成本或賬面淨值釐定；倘供應商交易方非獨立第三方，則按目標公司賬簿中的該廠房及該設備原始收購成本與該廠房及該設備總建築成本以及其他附加成本的比較而定；

「**資產**_(該等系統)」

是由系統的實際收購成本及自主開發成本總額所釐定的軟件系統協定價值；

「**資產**_(流動)」

是目標公司於完成日期的流動資產(不包括且不重複計算資產_(該土地)、資產_(該等樓宇)、資產_(該廠房及該設備)及資產_(該等系統)中的任何一項)；及

「**負債**_(流動)」

是目標公司於完成日期的流動負債(包括該貸款)。

董事會函件

賣方須於完成日期後七個營業日內促使下列事項及事情進行，連同基於完成賬目的目標公司經調整資產淨值及該貸款未償還金額的報表送交買方或買方律師：

- (a) 根據截至完成日期生效的香港財務報告準則編製截至完成日期的完成賬目及其附註(「**完成賬目**」)，而有關賬目將採納目標公司直至完成日期一貫應用及運用的現有會計政策；
- (b) 按協定形式載列截至完成日期的該等樓宇清單；
- (c) 按協定方式載列截至完成日期的該廠房及該設備清單；及
- (d) 載列目標公司於收購協議日期後就目標公司業務及營運而收購或擬收購的軟件系統(即電腦及技術軟件系統)清單，買方可書面指明於完成時接收有關系統。

下列各項須於完成後在切實可行情況下儘快(惟無論如何須於完成後30日內)進行：

- (a) 買方須促使目標公司以委聘本公司外部核數師完成審核完成賬目及向各訂約方交付經審核完成賬目(「**經審核完成賬目**」)，成本及開支由買方自行承擔；及
- (b) 賣方須編製並向買方交付於完成日期的經調整資產淨值及貸款代價的核證報表，有關報表由買方核實及確認。

倘進行完成調整後的代價(即經調整資產淨值與貸款代價的總和)將可能上調至導致有關收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過100%情況的金額，其項下擬進行的交易因而會構成非常重大收購事項，則本公司將遵守上市規則第14章項下相關規定。鑒於代價比率為適度超過25%的唯一百分比率，董事認為收購事項及其項下擬進行的交易構成非常重大收購事項的可能性甚低。

代價基準

訂約方同意完成調整前的代價將由收購協議的訂約方按照一般商業條款公平磋商釐定，猶如完成已於二零二三年六月三十日進行，其中：

- (i) 目標公司於二零二三年六月三十日載於未經審核資產負債表及其相關附註(「管理賬目」)視為經審核完成賬目的流動資產淨額(不包括來自直接控股公司的貸款)約5.2百萬美元；
- (ii) 該土地的土地面積約249,904.4平方米；
- (iii) 收購協議載列的該等樓宇進度表視為已竣工樓宇清單。該等樓宇主要包括於二零二二年二月二十八日後資本化的紡織整染工作室、倉庫、氨氣廠房、控制室、泵房、廢水處理、化學品倉庫、變電站變換、停車場、辦公室及食堂以及垃圾房，以及於管理賬目日期建造中的紡織整染工作室餘下部分以及消防及監控系統擴建部分；
- (iv) 收購協議載列的該廠房及該設備進度表視為已竣工該廠房及該設備清單。該廠房及該設備主要包括(a)圓筒針織機、高溫氣流整染機、針織布拉伸機及連續針織布清潔機、針織布預縮機、織絮清理機等其他機器；(b)汽車，包括叉車；及(c)化學品攪拌器、電櫃、針織布測試機等其他辦公室設備；及
- (v) 軟件系統協定價值為零。

初始股份代價約14.9百萬美元為該土地、該等樓宇、該廠房及該設備、軟件系統以及目標公司的流動負債淨額(包括來自直接控股公司的貸款)的協定價值總額，相比目標公司於二零二三年六月編製的初步公平市場估值溢價約8.0%。溢價主要歸因於買方與賣方經協商後的該廠房及該設備協定價值(該價值以反映該廠房及該設備於二零二二年二月二十八日的原始收購成本(未計及自此之後的折舊))，導致其總金額高於目標公司於二零二三年六月編製的初步公平市場估值中該廠房及該設備於二零二三年三月三十一日的賬面值。

董事會函件

為遵守上市規則，有關目標公司全部股權市值的估值報告及目標公司的物業估值報告已更新至估值日期二零二三年八月三十一日，有關報告全文分別載於本通函附錄五及附錄六。於二零二三年八月三十一日，目標公司的評估市值約為11.44百萬美元。董事會議定目標公司初步公平市場估值採納的方法及參數以及目標公司全部股權於二零二三年八月三十一日的市場價值並無變動，並認為估值金額下降主要歸因於目標公司長期以來所產生的營運虧損。

根據上述經調整資產淨值的計算公式及計量，董事估計，於二零二三年七月三十一日的最新經調整資產淨值約為14.2百萬美元，包括該土地約18.7百萬美元、該等樓宇約25.9百萬美元、該廠房及該設備約28.8百萬美元以及流動負債淨額(包括來自直接控股公司貸款)約(59.2)百萬美元，較初始股份代價減少約0.7百萬美元。

該貸款的代價為等值基準。於二零二三年六月三十日及二零二三年八月三十一日，目標公司未償還及結欠賣方總金額分別約為63.7百萬美元及66.0百萬美元。有關增加乃因為於二零二三年七月向賣方償還11.0百萬美元及來自賣方的新貸款13.3百萬美元。

經計及(i)買方與賣方經參考目標公司全部已發行股本的初步公平市場估值後按上文釐定初始股份代價14,911,942美元；(ii)管理賬目所載該貸款的代價63,680,000美元；及(iii)下文「進行收購事項的理由及裨益」一節所述進行收購事項的理由及裨益，董事認為，代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

收購事項須待下列條件達成後，方可作實：

(a) 買方在所有方面信納下列各項：

- (1) 根據越南適用法律，目標公司的個人所得稅以及社會保健及失業保險的合規狀況令人滿意；
- (2) 更新目標公司的投資註冊證書中的項目(「該項目」)投資及實施時間表，其與證書有關；

董事會函件

- (3) 目標公司的轉讓定價文件的合規狀況令人滿意；及
- (4) 取得消防合規證明文件，包括(i)該項目第一階段所有已建項目的消防驗收；(ii)該項目第一階段所有已建項目的建築驗收；及(iii)該項目第一階段所有已建項目的物業證書。
- (b) 已獲股東於股東大會上以投票方式批准或在上市規則許可的情況下獲得其書面批准買方及買方擔保人遵照上市規則訂立收購協議、協議項下擬進行的交易以及履行其各自於有關協議項下的責任；
- (c) 已獲賣方擔保人股東於股東大會上以投票方式批准或在上市規則許可的情況下獲得其書面批准賣方及賣方擔保人遵照上市規則(如適用)訂立收購協議、協議項下擬進行交易以及履行其各自於有關協議項下的責任；
- (d) 已根據越南適用競爭法律向越南主管部門妥為作出、進行所有必要備案及取得所有必要批准；
- (e) 已根據越南適用投資法律就銷售股份妥為作出、進行及取得所有必要備案及批准；
- (f) 已對目標公司持有該土地相關的土地使用權證妥為進行修訂及更新，以反映該土地適當、準確及最新的土地使用權資料，包括但不限於基於一次性項目繳付土地租金及納入所有已竣工該等樓宇的業權；
- (g) 目標公司結欠、到期或應付賣方的所有未償還貸款(構成該貸款)已根據越南適用法律並以其規定方式妥為申報及/或於越南國家銀行登記以反映賣方為貸款人；連同提供目標公司所結欠現有股東貸款的貸款償還計劃；及
- (h) 於收購協議日期及直至完成日期，經參考當時存續的事實、事項及情況，保證在所有方面仍屬真實準確，且無誤導成份。

董事會函件

賣方及買方可隨時書面協定共同全面或部分豁免全部或任何條件(上述條件(b)、(c)、(d)及(e)除外)，且買方可隨時書面通知賣方單方面豁免遵守條件(a)、(f)至(h)中的全部或任何一項。僅於不影響收購事項實質內容的情況下，買方方同意或給予任何條件的豁免。於最後可行日期，概無任何先決條件獲豁免。

倘上述條件未能於截止日期或之前全部達成(除非(如允許)獲豁免)，則收購協議的條文將告失效及不再有效，而訂約方將不再據此承擔任何進一步責任；惟有關條文失效不得影響任何訂約方的任何累計權利或責任。

於最後可行日期，第(a)(3)、(b)、(c)、(d)及(g)段項下的先決條件已獲達成。就條件(e)而言，董事預期其將於二零二三年十一月底前盡快達成。就條件(a)(2)而言，根據目標公司自越南計劃投資部獲得的投資註冊證書第二次修訂，該項目最新投資及實施時間表包括兩個階段，其詳情載列於下表：

該項目階段	投資說明	投資期間	概約總投資		於最後可行 日期的狀態
			資本規模	融資方式	
第一階段	該等樓宇的建造； 並安裝與一條生產線 相關的該廠房及該 設備以及附加工程	由二零二零年 六月至 二零二三年 十一月	105百萬美元(出資 股本16百萬美元及 可調動營運資金 89百萬美元)	透過注入股本及 利用來自其目 標公司直接控 股公司的貸款	目標公司已完成該 項目第一階段建造 工程，並正待獲得 越南相關政府部門 的若干最終批准。 目標公司預期於 二零二三年十一月 底取得消防設施相 關驗收證書
第二階段	紡織工廠、倉庫、 垃圾房及附加工程 建造；並安裝兩條 新生產線	由二零二三年 十月至 二零二五年 三月	109百萬美元(出資 股本16百萬美元及 可調動營運資金 93百萬美元)	透過利用經 擴大集團的 內部資源	一旦收購事項完成， 預期將開展第二階 段投資及建造

買方擔保人作出的擔保

鑒於賣方同意訂立收購協議，買方擔保人：

- (a) 向賣方契諾及承諾，買方須(且其須促使買方將會)妥為及按時履行並遵守收購協議項下任何及所有買方責任及義務；
- (b) 擔保買方於到期時支付收購協議項下及與之相關的所有買方應付款項；及
- (c) 擔保買方妥為及按時履行並遵守其在收購協議項下及與之相關的任何及所有責任及義務。

賣方擔保人作出的擔保

鑒於買方同意訂立收購協議，賣方擔保人：

- (a) 向買方契諾及承諾，賣方須(且其須促使賣方將會)妥為及按時履行並遵守收購協議項下任何及所有賣方責任及義務；
- (b) 擔保賣方於到期時支付收購協議項下的所有賣方應付款項；及
- (c) 擔保賣方妥為及按時履行並遵守其在收購協議項下的任何及所有責任及義務。

完成

完成將於所有條件獲達成或(在許可情況下)豁免之日起計三個營業日當日落實，或於賣方及買方可能書面協定的其他地點、時間及日期落實。

有關目標公司的資料

時針越南(越南)

時針越南(越南)於越南成立，由時針越南(香港)全資擁有。目標公司主要於越南從事生產針織布，而目標公司的主要資產主要包括時針越南(越南)於最後可行日期持有的該土地、該等樓宇、該廠房及該設備以及軟件系統。

董事會函件

目標公司的財務資料

下文分別載列截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二三年七月三十一日止七個月目標公司經審核財務資料：

	截至以下日期止年度		截至二零二三年
	二零二一年	二零二二年	七月三十一日
	十二月三十一日	十二月三十一日	止七個月
	美元	美元	美元
除稅前虧損	603,930	5,557,064	3,881,094
除稅後虧損	603,930	5,557,064	3,881,094

根據目標公司根據香港財務報告準則編製的財務資料(摘錄自本通函附錄二所載目標公司的會計師報告)，目標公司於二零二三年七月三十一日的資產淨值約為5.8百萬美元。

於二零二三年八月三十一日，獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對目標公司持有且本集團將予收購之越南物業權益進行估值，估值意見為市場價值45.3百萬美元。該等物業權益相關函件全文、估值概要及估值證書載於本通函附錄六。

下表為本通函附錄五所載於二零二三年七月三十一日目標公司經審核財務報表中物業總金額與本通函附錄六所載於二零二三年八月三十一日物業估值的調節。

	美元
於二零二三年七月三十一日的賬面值	39,122,168
加：於二零二三年八月一日至二零二三年八月三十一日期間 轉自在建工程	166,847
減：於二零二三年八月一日至二零二三年八月三十一日期間 的折舊	(116,642)
於二零二三年八月三十一日的賬面值	39,172,373
重估盈餘	6,127,627
於二零二三年八月三十一日物業估值報告所載物業估值	45,300,000

完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

有關涉及訂約方的資料

買方

買方為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後可行日期，買方為本公司的間接全資附屬公司。

本公司或買方擔保人

本公司為於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：321)。本集團主要從事(i)針織布、棉紗及成衣之產銷及整染；(ii)便服及飾物之零售及分銷；及(iii)提供特許經營服務。

賣方

賣方為於香港註冊成立的有限公司，為賣方擔保人的全資附屬公司。賣方主要從事投資控股及通過其附屬公司於越南從事棉紗、胚布及成衣布以及成衣生產。

賣方擔保人

賣方擔保人為根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2678)。賣方擔保人為投資控股公司，其透過其附屬公司主要從事棉紗、胚布、成衣織布及成衣生產及分銷。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要從事(其中包括)針織布、棉紗及成衣之產銷及整染。

目標公司為於越南註冊成立的有限公司，主要於越南從事生產針織成衣布。目標公司已完成該項目第一階段建造工程，且於最後可行日期仍正獲取防火及消防合規證明文件。目標公司直至二零二二年四月方產生收入，且自其成立以來一直處於虧損狀態。目標公司於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年七月三十一日止七個月分別錄得除稅後虧損約0.60百萬美元、5.56百萬美元及3.88百萬美元。

董事會函件

疫情期間，原材料及能源成本上漲以及利率高企對全球經濟活動造成負面影響。因應消費情緒低迷，大部分零售商嘗試降低高庫存水平，疫情期間織布需求因而大幅減少。在許多國家放寬了疫情相關限制下，全球消費信心亦正在回復中。為減低生產成本上漲對毛利率的影響，雖然本集團可將部分生產成本增幅轉嫁客戶，惟董事認為本集團擴大產能及提高營運效率更為重要。收購越南的紡織廠使本集團擴闊其生產基礎，降低其地緣政治風險，同時建立靈活且更多元化的業務發展環境。

董事會已就收購事項考慮下列因素：

- (a) 於釐定初始股份代價時的該廠房及該設備協定價值與其於二零二三年八月三十一日的評估公允值相比雖有溢價，然而，目標公司的該等製造設施已妥善安裝、維護及檢修，且對業務營運而言屬必不可少；
- (b) 儘管目標公司正就該項目已竣工的第一階段建造工程獲取防火及消防合規相關最終批准及證明文件，惟目標公司有權在越南法律允許的最大範圍內佔用、轉讓、抵押、出租及／或分租目標土地及該等樓宇；
- (c) 目標公司於最後可行日期尚未達致全面產能。收購事項將有利於本集團繼續投資及實施該項目第二階段建造，進一步提升於越南的產能並戰略性地多元化其業務發展環境；及
- (d) 儘管初始股份代價為相比目標公司於二零二三年六月編製的初步公平市場估值的溢價，鑒於目標公司已獲得必要牌照及批准、已完成該項目第一階段建造工程、已安裝生產線及自二零二二年四月以來已能夠達到投產條件，代價(包括對其完成調整)為經賣方及買方公平磋商後釐定。

經考慮上文所述，董事認為收購協議的條款及條件按一般商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本公司及其股東的整體利益。

收購事項的財務影響

由於收購事項，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，其財務業績將於本集團財務報表內綜合入賬。

資產及負債

誠如本通函附錄三經擴大集團的未經審核備考財務資料所載，根據其中所載附註，經擴大集團於二零二三年三月三十一日的未經審核備考綜合資產將由約6,946.6百萬港元增加至約6,961.7百萬港元，而經擴大集團於二零二三年三月三十一日的未經審核備考綜合負債將由約1,931.1百萬港元增加至約1,949.4百萬港元。

盈利

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團的綜合純利約為63.1百萬港元。於完成後，目標公司的業績將與本公司綜合入賬。誠如本通函附錄二目標公司截至二零二三年七月三十一日止七個月的會計師報告所載，目標公司錄得除稅後虧損淨額約3.9百萬美元。董事預期憑藉目標公司的生產投資帶來的更高效率及更低成本，本集團的產能將大幅提高，並認為收購事項將對經擴大集團的長期財務表現帶來積極影響。

資本負債比率及流動資金

誠如本董事會函件所載，代價約為78.6百萬美元(相當於約613.0百萬港元)，將以本集團內部資源及外部借款撥付。根據本公司二零二三年報，本集團於二零二三年三月三十一日的現金及現金等價物約為1,927.4百萬港元。預期本集團的現金及現金等價物將因收購事項而減少。

誠如本通函附錄三經擴大集團的未經審核備考財務資料所載，於二零二三年三月三十一日，經擴大集團的現金及現金等價物由1,927.4百萬港元減少至1,315.1百萬港元。因此，經擴大集團的流動資產淨額由約3,073.6百萬港元減少至約2,510.4百萬港元。流動比率(即流動資產比流動負債)亦由約3.0倍下降至約2.6倍。總體而言，儘管經擴大集團的流動資金將受到影響，惟其整體流動資金預期將維持穩健。

上市規則的涵義

由於收購事項的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，但所有適用百分比率均低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，在以下情況下，可通過股東書面批准代替召開股東大會獲得股東批准：(a)若本公司召開股東大會批准收購協議及其項下擬進行的交易，則概無股東須放棄表決；及(b)已自一名股東或一批有密切聯繫的股東取得書面批准，該股東或該批股東合計持有本公司已發行股本的50%以上，且有權出席批准收購協議及其項下擬進行的交易的股東大會並在會上表決。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於收購協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此概無股東須在本公司就批准收購協議及其項下擬進行的交易召開股東大會的情況下放棄表決。

截至最後可行日期，Farrow Star Limited (由潘彬澤先生控制的公司)持有698,830,104股股份，佔本公司已發行股本約50.58%。由於本公司已取得Farrow Star Limited的書面批准，因此根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准收購協議及其項下擬進行的交易召開股東特別大會。

其他資料

敬請 閣下垂注載於本通函各附錄的額外資料。

此 致

本公司列位股東 台照

代表董事會
主席
潘彬澤
謹啟

二零二三年十一月二十四日

本集團財務資料

本集團截至二零二三年三月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表及其相關附註已於下列文件披露，該等文件已刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.texwinca.com)，詳情如下：

- 本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的年報(第38至168頁)

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0708/2021070800345.pdf>

- 本集團截至二零二二年三月三十一日止年度的年報(第39至168頁)

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0718/2022071800876.pdf>

- 本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的年報(第40至156頁)

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0718/2023071800172.pdf>

債務聲明

於二零二三年九月三十日營業時間結束(即本通函付印前就經擴大集團的本債務聲明而言的最後可行日期)時，經擴大集團的債務總額如下：

	附註	於二零二三年 九月三十日 港幣千元
付息銀行貸款—無抵押	1	574,506
來自直接控股公司貸款	2	358,722
租賃負債		387,142
		<u>1,320,370</u>

附註：

1. 付息銀行貸款為無抵押，年利率為2.10%至5.39%，並須於一年內償還(倘撇除加入按要求償還條款)。經擴大集團的銀行信貸乃由本公司及其部分附屬公司作出企業擔保。
2. 來自直接控股公司貸款為無抵押、免息且須於一年內償還，須受轉讓契據條款及償還條件所規限。

營運資金

考慮到：(i)本集團的內部資源；(ii)本集團可用的銀行信貸；及(iii)收購事項，經審慎周詳查詢後，董事認為，本集團可用營運資金足以滿足本集團自本通函刊發日期起計至少未來12個月的目前需求。

經擴大集團的財務及貿易前景

多年來，本集團之主要業務活動包括針織布、棉紗及成衣之產銷及整染。截至二零二三年三月三十一日止財政年度，紡織業務分部產生之本集團收入佔本集團總收入約70.9%。由於全球高通脹及消費者情緒受損帶來的成本上升壓力及訂單放緩，本集團正積極尋求於東南亞設立另一個生產基地之機遇，預期會有更低的生產成本及更高的營運效率。

從地理上看，本集團之美國客戶(其通常對原材料(如棉花)質量有更嚴格要求)貢獻本集團截至二零二三年三月三十一日止財政年度總收入約28.6%。通過收購於越南的新生產設施，本集團能夠提升其業務靈活性以應對地緣政治風險並維持其與海外市場客戶之業務關係。

目標公司之該等樓宇以及該廠房及該設備為新建或新近購得用於在越南紡織業務之製造過程。目標公司之預期產能約為本集團於中國大陸廣東省東莞生產基地現有產能之25%。收購事項使本集團得以擴闊其生產基礎並戰略性地多元化其業務發展環境。

重大不利變化

於最後可行日期，據董事所知，自二零二三年三月三十一日(即本集團所編製最新經審核綜合財務報表刊發日期)以來，本集團的財務或貿易狀況並無重大不利變化。

以下為本公司的申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)出具的報告全文，以供載入本通函。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致德永佳集團有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

我們就第II-4至II-41頁所載Fashion Time Viet Nam Limited(「目標公司」)的過往財務資料作出報告，其中包括目標公司自二零二零年六月四日(註冊成立之日)至二零二零年十二月三十一日期間、截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各年度以及截至二零二三年七月三十一日止七個月(「有關期間」)的損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表，及於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年七月三十一日的財務狀況表以及重大會計政策資料及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。第II-4至II-41頁所載的過往財務資料構成本報告的組成部分，乃就載入德永佳集團有限公司(「貴公司」)日期為二零二三年十一月二十四日有關 貴公司建議收購目標公司全部股權的通函(「通函」)而編製。

董事對過往財務資料的責任

目標公司的董事負責根據過往財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製作出真實及公平反映的過往財務資料，並採取董事認為必要的內部監控，以確保於編製過往財務資料時不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任為就過往財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第200號投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告進行工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及執行我們的工作，以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

我們的工作涉及執行程序以獲取過往財務資料所載金額及披露事項的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有

關實體根據過往財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的過往財務資料的內部監控，以設計於該等情況下適當的程序，但並非就實體內部監控的成效發表意見。我們的工作亦包括評估所採用的會計政策是否恰當及董事所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的憑證充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準，真實而中肯地反映目標公司於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年七月三十一日的財務狀況，以及目標公司於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

我們已審閱目標公司的中期比較財務資料，該等財務資料包括截至二零二二年七月三十一日止七個月的損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋性資料（「**中期比較財務資料**」）。目標公司董事負責根據過往財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對中期比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*進行審閱。審閱範圍包括主要向財務與會計事務的負責人員查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行的審核範圍，因此我們無法保證可知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們認為，就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未根據過往財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準而編製。

就聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下呈報事項

調整

編製過往財務資料時，並無對第II-4頁界定之相關財務報表作出調整。

股息

我們提述過往財務資料附註9，當中陳述目標公司概無就有關期間派付股息。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二三年十一月二十四日

I 過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載過往財務資料構成本會計師報告的組成部分。

過往財務資料乃基於目標公司於有關期間的財務報表而編製，該等財務報表由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「**相關財務報表**」）。

過往財務資料以美元（「**美元**」）呈列。

損益及其他全面收入表

	附註	自二零二零年 六月四日 (註冊成立之日) 至二零二零年 十二月三十一日		截至十二月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止七個月	
		期間 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元	二零二二年 美元 (未經審核)	二零二三年 美元	
收入	5	-	-	14,276,951	9,026,124	7,896,654	
銷售成本		-	-	(18,188,074)	(10,533,389)	(10,097,186)	
毛損		-	-	(3,911,123)	(1,507,265)	(2,200,532)	
其他收入及收益	5	95	110,384	329,094	309,442	1,287	
行政費用		(36,618)	(714,115)	(1,741,980)	(826,244)	(1,504,525)	
銷售及分銷費用		-	-	(227,915)	(78,728)	(161,196)	
其他營運開支，淨額		(31)	(199)	(5,140)	(5,140)	(16,128)	
除稅前虧損	6	(36,554)	(603,930)	(5,557,064)	(2,107,935)	(3,881,094)	
所得稅	8	-	-	-	-	-	
本期／本年度虧損及 期內／年內全面 虧損總額		<u>(36,554)</u>	<u>(603,930)</u>	<u>(5,557,064)</u>	<u>(2,107,935)</u>	<u>(3,881,094)</u>	

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元	二零二三年 七月 三十一日 美元
非流動資產					
物業、廠房及設備	10	-	40,336	47,333,262	48,209,569
在建工程	11	86,737	37,294,938	3,551,986	1,752,091
使用權資產	12	-	14,921,140	14,570,054	14,365,254
預付款項	14	3,503,125	152,430	1,085,509	703,990
總非流動資產		<u>3,589,862</u>	<u>52,408,844</u>	<u>66,540,811</u>	<u>65,030,904</u>
流動資產					
存貨	13	-	2,323,272	2,779,132	2,010,077
預付款項、訂金及 其他應收賬款	14	10,706	5,375,978	1,236,927	1,232,559
應收一間同系附屬公司款項	18	-	-	1,280,006	4,819,769
現金及銀行存款	15	52,878	1,868,974	3,190,588	501,149
總流動資產		<u>63,584</u>	<u>9,568,224</u>	<u>8,486,653</u>	<u>8,563,554</u>
流動負債					
應付賬款	16	-	2,710,376	1,648,774	937,414
其他應付賬款	17	-	34,069	696,440	514,917
來自直接控股公司貸款	18	2,860,000	28,827,727	59,510,000	65,990,000
應付同系附屬公司賬款	18	-	15,383,107	2,459,400	760
應付關聯方賬款	18	-	-	990,398	310,009
總流動負債		<u>2,860,000</u>	<u>46,955,279</u>	<u>65,305,012</u>	<u>67,753,100</u>
流動負債淨額		<u>(2,796,416)</u>	<u>(37,387,055)</u>	<u>(56,818,359)</u>	<u>(59,189,546)</u>
資產淨額		<u>793,446</u>	<u>15,021,789</u>	<u>9,722,452</u>	<u>5,841,358</u>
權益					
擁有人股本	19	830,000	15,662,273	15,920,000	15,920,000
累計虧損		<u>(36,554)</u>	<u>(640,484)</u>	<u>(6,197,548)</u>	<u>(10,078,642)</u>
總權益		<u>793,446</u>	<u>15,021,789</u>	<u>9,722,452</u>	<u>5,841,358</u>

權益變動表

	附註	已發行股本 美元	累計虧損 美元	總權益 美元
於二零二零年六月四日 (註冊成立之日)注資	19	830,000	-	830,000
本年度虧損及本期全面虧損總額		<u>-</u>	<u>(36,554)</u>	<u>(36,554)</u>
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日		830,000	(36,554)	793,446
注資	19	14,832,273	-	14,832,273
本年度虧損及本年度全面虧損總額		<u>-</u>	<u>(603,930)</u>	<u>(603,930)</u>
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日		15,662,273	(640,484)	15,021,789
注資	19	257,727	-	257,727
本年度虧損及本年度全面虧損總額		<u>-</u>	<u>(5,557,064)</u>	<u>(5,557,064)</u>
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日		15,920,000	(6,197,548)	9,722,452
本年度虧損及本期全面虧損總額		<u>-</u>	<u>(3,881,094)</u>	<u>(3,881,094)</u>
於二零二三年七月三十一日		<u>15,920,000</u>	<u>(10,078,642)</u>	<u>5,841,358</u>
於二零二一年十二月三十一日		15,662,273	(640,484)	15,021,789
注資	19	257,727	-	257,727
本期虧損及本期全面虧損總額 (未經審核)		<u>-</u>	<u>(2,107,935)</u>	<u>(2,107,935)</u>
於二零二二年七月三十一日 (未經審核)		<u>15,920,000</u>	<u>(2,748,419)</u>	<u>13,171,581</u>

現金流量表

	附註	自二零二零年 六月四日 (註冊成立之日) 至二零二零年 十二月三十一日	截至十二月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止七個月	
		期間 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元	二零二二年 美元	二零二三年 美元
經營所得現金流量						
除稅前虧損：		(36,554)	(603,930)	(5,557,064)	(2,107,935)	(3,881,094)
調整：						
利息收入	5	(95)	(1,146)	(2,140)	(1,821)	(1,231)
物業、廠房及設備折舊	6	-	4,275	1,305,065	391,283	1,910,468
使用權資產折舊	6	-	321,829	351,086	204,800	204,800
		(36,649)	(278,972)	(3,903,053)	(1,513,673)	(1,767,057)
存貨(增加)/減少		-	(2,323,272)	(455,860)	(543,462)	769,055
應收一間同系附屬公司 款項增加		-	-	(1,280,006)	(1,740,971)	(3,539,763)
預付款項、訂金及其他 應收賬款(增加)/減少		(3,513,831)	(2,014,577)	3,205,972	3,261,744	385,887
應付同系附屬公司賬款 增加/(減少)		-	15,383,107	(12,923,707)	(6,702,225)	(2,458,640)
應付關聯方賬款增加/ (減少)		-	-	990,398	1,353,068	(680,389)
應付賬款增加/(減少)		-	2,710,376	(1,061,602)	421,368	(711,360)
其他應付賬款及應計負債 增加/(減少)		-	34,069	662,371	361,487	(181,523)
經營所得現金流入/(流出) 淨額		(3,550,480)	13,510,731	(14,765,487)	(5,102,664)	(8,183,790)

		自二零二零年 六月四日 (註冊成立之日) 至二零二零年 十二月三十一日	截至十二月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止七個月	
附註	期間 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元	二零二二年 美元	二零二三年 美元	
投資活動現金流量						
		95	1,146	2,140	1,821	1,231
	11	(86,737)	(37,208,201)	(16,550,627)	(13,077,176)	(1,028,616)
	10	-	(44,611)	(118,036)	(19,356)	(4,941)
		-	-	1,813,624	-	46,677
	12	-	(15,242,969)	-	-	-
		<u>(86,642)</u>	<u>(52,494,635)</u>	<u>(14,852,899)</u>	<u>(13,094,711)</u>	<u>(985,649)</u>
融資活動現金流量						
	19	830,000	14,832,273	-	-	-
	20	2,860,000	40,837,727	65,670,000	31,370,000	37,970,000
	20	-	(14,870,000)	(34,730,000)	(14,730,000)	(31,490,000)
		<u>3,690,000</u>	<u>40,800,000</u>	<u>30,940,000</u>	<u>16,640,000</u>	<u>6,480,000</u>

		自二零二零年 六月四日 (註冊成立之日) 至二零二零年 十二月三十一日		截至十二月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止七個月	
附註		期間	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年	
		美元	美元	美元	美元	美元	
現金及現金等價物							
增加/(減少)淨額		52,878	1,816,096	1,321,614	(1,557,375)	(2,689,439)	
年初之現金及現金等價物		-	52,878	1,868,974	1,868,974	3,190,588	
年末之現金及現金等價物		<u>52,878</u>	<u>1,868,974</u>	<u>3,190,588</u>	<u>311,599</u>	<u>501,149</u>	
現金及現金等價物							
結餘分析							
現金及銀行存款	15	<u>52,878</u>	<u>1,868,974</u>	<u>3,190,588</u>	<u>311,599</u>	<u>501,149</u>	

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

目標公司為越南社會主義共和國(「越南」)成立之有限公司。其註冊辦事處為越南廣寧省海河縣廣河市鎮海河產業園(Hai Ha Industrial Zone)。

於有關期間，目標公司之主要業務為於越南從事生產針織布。

2.1 呈列基準

於二零二三年八月四日(交易時段後)，貴公司與賣方訂立收購協議，據此，貴公司已有的條件同意收購銷售股份及以轉讓方式購買該貸款的利益，而賣方已有的條件同意出售銷售股份及將該貸款轉讓予買方，代價為78,591,942美元(可予完成調整)。收購越南的紡織廠使貴公司擴闊其生產基礎，降低其地緣政治風險，同時建立靈活且更多元化的業務發展環境。

於二零二三年七月三十一日，目標公司有流動負債淨額59,189,546美元。此狀況代表存在重大不確定性，可能對目標公司持續經營的能力產生重大疑慮。因此，目標公司可能無法在正常業務過程中變現其資產或解除其負債。過往財務資料按持續經營基準編製，原因為現有直接控股公司已同意不會要求償還目標公司所結欠的貸款，直至其有充足資源償還為止，而貴公司已同意於收購事項完成後向目標公司提供充足資金，以滿足其到期之金融負債。因此，董事認為，按持續經營基準編製過往財務資料屬適當。倘目標公司無法持續經營，將對財務報表作出調整，以將目標公司的資產價值調整至其可收回金額、就可能產生的任何進一步負債計提撥備，以及分別將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。

2.2 編製基準

過往財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港一般公認會計原則編製而成。

所有於會計期間生效之香港財務報告準則連同相關過渡條文均已獲目標公司提早採納，以編製整個有關期間及中期比較財務資料所涵蓋期間之過往財務資料。

過往財務資料乃依照原始成本會計慣例所編製。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

目標公司尚未於此等財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (二零一一年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或投入 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租之租賃負債 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{1、5}
香港財務報告準則第17號(修訂本)	初次應用香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號—比較資料 ⁶
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或 非流動(「二零二零年修訂本」) ^{2、4}
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契約的非流動負債(「二零二二年修訂本」) ²
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務聲明 第2號(修訂本)	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易所產生之資產及 負債有關之遞延所得稅 ¹

¹ 自二零二三年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 自二零二四年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 無強制生效日期，但已可採納

⁴ 由於二零二二年修訂本，二零二零年修訂本的生效日期延期至於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間。此外，由於二零二零年修訂本及二零二二年修訂本，香港詮釋第5號財務報表之呈報—借款人對載有按要求償還條款之定期貸款的分類已進行修訂以使相應措詞保持一致而結論不變

⁵ 由於二零二零年十月頒佈的香港財務報告準則第17號(修訂本)，香港財務報告準則第4號獲修訂以擴大暫時豁免，允許保險公司於二零二三年一月一日之前開始之年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號

⁶ 選擇應用與該修訂本所載分類重疊法相關的過渡選擇權之實體，須於初始應用香港財務報告準則第17號時應用相關過渡選擇權

目標公司正就初始應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響進行評估。直至目前，其已得出結論，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對目標公司的財務狀況及財務表現造成重大影響。

2.4 重大會計政策資料

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試(存貨及金融資產除外)，則會估計該資產之可收回金額。資產之可收回金額為該資產或產生現金單位的使用價值及其公允值減出售成本的較高者，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生大致上獨立於其他資產或資產組別之現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。對現金產生單位進行減值測試時，倘可建立合理一致的分配基準，一部分公司資產(如總部大樓)的賬面值亦分配至相關的現金產生單位，或分配至現金產生單位的最小組別。

只有當資產之賬面值超逾其可收回金額時始會確認減值虧損。於評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險之評估之稅

前貼現率貼現至現值。減值虧損乃於產生期內從損益表中扣除，惟倘資產乃按重估金額入賬，減值虧損則須按照重估資產所適用之有關會計政策入賬。

於各報告期末均評估有否跡象顯示以往確認之減值虧損可能不再存在或已減少。如存在該等跡象，則須評估可收回金額。過往已獲確認之資產(商譽除外)減值虧損僅會於用作釐定該資產可收回金額之估計出現變動時方予撥回。撥回之結果不會令該賬面值高於倘該資產往年並無確認減值虧損(扣除任何折舊/攤銷)而應釐訂之賬面值。獲撥回之減值虧損乃於產生期內計入損益表，惟倘有關資產乃按重估金額列賬，撥回之減值虧損則須按照重估資產所適用之有關會計政策入賬。

關連人士

有關人士將被視為目標公司之關連人士，若：

- (a) 該人士為一名人士或該人士之近親，而該人士：
 - (i) 控制或共同控制目標公司；
 - (ii) 對目標公司有重大影響力；或
 - (iii) 為目標公司或目標公司母公司主要管理人員的其中一名成員；或
- (b) 該人士為符合下列任何一項條件之實體：
 - (i) 該實體與目標公司屬同一集團之成員公司；
 - (ii) 該實體為另一家實體之聯營公司或合營企業(或另一家實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
 - (iii) 該實體與目標公司均為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 該實體為第三方實體之合營企業，而另一家實體則為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關連之實體之僱員之受僱後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)項所識別人對該實體有重大影響力或屬該實體之主要管理人員成員；及
 - (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司為目標公司或目標公司的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(除在建工程外)均按成本或估值減累計折舊及減值虧損入賬。當一物業、廠房及設備項目分類為待售，其不作折舊並按香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將該資產達至運作狀況及地點以作其計劃用途所產生之任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後之開支，如維修及保養之費用，一般在產生期間於損益表中扣除。倘確認條件達標，相關主要檢查費用可按撥充資本計入作為重置

之資產賬面值。倘大部份物業、廠房及設備須不時重置，目標公司確認該部份為個別具有特定可使用年期之資產並作折舊。

物業、廠房及設備之價值變動乃計入資產重估儲備內。按個別資產基準，若儲備總額不足以填補減值虧損，超出之虧損將在損益表內扣除。其後，任何重估盈餘會計入損益表，計入之數額以早前扣除之虧損為限。於出售經重估之資產時，因早前估值而產生的相關資產重估儲備部份乃當作一項儲備變動，調撥往保留溢利。

折舊之計算方法乃按個別物業、廠房及設備項目之估計可使用年期以直線法撇銷其成本或估值至剩餘價值。就此目的而估計之可使用年期如下：

樓宇	25年或按有關土地餘下之租賃年期，按其中較短者
廠房及機械	10至20年
傢俬、裝置及辦公室設備	5年
汽車	5年

倘一物業、廠房及設備項目之不同部份擁有不同之可使用年期，該項目之成本按合理基礎分配於其各部份，並單獨計提其折舊。剩餘價值、可使用年期和折舊方法最少於每個財政年度結算日進行檢討和適當修正。

已初步確認的物業、廠房及設備項目包括任何重要部份於出售或預期使用或出售該項目將不會帶來未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認之年度於損益表確認之任何出售或報廢之損益，為銷售所得款項淨額與相關資產賬面值之差額。

在建工程

在建工程為在建造中的廠房及機械，乃按成本值減任何減值虧損列賬，且不予折舊。成本為直接建造成本。當在建工程完工及可作使用會重新分類至適當之物業、廠房及設備類別。

存貨

存貨乃按成本或可變現淨額兩者之較低者入賬。成本乃按加權平均法計算，而半成品與成品之成本包括直接材料、直接工資及適當比例之間接費用。可變現淨額乃根據預計銷售價減去任何於完成及出售或促成該銷售所需之預計成本計算。

租賃

目標公司於合約開始生效時評估合約是否屬於或包含租賃。倘一份合約轉移於一段時間內使用已識別資產的控制權以換取代價，則該合約屬於或包含租賃。

目標公司作為承租人

目標公司就所有租賃採用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。目標公司確認租賃負債以作出租賃付款及使用權資產(指使用相關資產的權利)。

其後計量

金融資產的其後計量取決於其分類如下：

按已攤銷成本的金融資產(債務工具)

按已攤銷成本的金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。倘資產終止確認、修訂或減值，則收益及虧損會於損益表確認。

金融資產減值

目標公司就並非按公允值計入損益持有之所有債務工具之預期信貸虧損確認撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與目標公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般模式

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認以來未有顯著增加的信貸風險而言，就未來12個月內可能發生違約事件而導致之信貸虧損計提預期信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認以來曾顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，目標公司評估自初始確認後金融工具的信貸風險是否顯著增加。目標公司作出評估時會對於報告日期金融工具發生的違約風險與於初始確認日期金融工具發生的違約風險進行比較，並考慮毋須付出不必要成本或努力而可得到的合理及可支持資料，包括歷史及前瞻性資料。目標公司認為，當合約付款逾期超過90日時，信貸風險將顯著增加。

目標公司將合約付款逾期90日的金融資產視作違約。然而，於若干情況下，當內部或外部資料顯示目標公司不可能在目標公司採取任何信貸提升措施前悉數收回未償還合約金額時，目標公司亦可能認為該金融資產違約。金融資產於不能合理預期收回合約現金流量時撇銷。

按已攤銷成本計量之金融資產在一般模式下可能會出現減值，並分類到以下階段之預期信貸虧損計量，惟採用下文詳述的簡化模式的應收賬款除外。

- 第一階段 — 金融工具自初始確認以來並無顯著增加信貸風險，且其虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量
- 第二階段 — 金融工具自初始確認以來顯著增加信貸風險，但並不屬信貸減值金融資產，且其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量
- 第三階段 — 於報告日期出現信貸減值的金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量

簡化模式

對於不包括重大融資成分的應收賬款，或目標公司採用實際權宜措施不就重大融資成分的影響作出調整時，目標公司採用簡化模式進行預期信貸虧損計量。根據簡化模式，目標公司不會追蹤信貸風險的變化，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。目標公司已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資成分之應收賬款而言，目標公司選擇採納簡化模式作為其會計政策，於計量預期信貸虧損時應用上述政策。

終止確認金融資產

在下列情況下，金融資產(或，如適用，一項金融資產之某一部份或一組類似金融資產之某一部份)將予終止確認(即自目標公司綜合財務狀況表移除)：

- 自該資產取得現金流量之權利已屆滿；或
- 目標公司已轉讓自該資產取得現金流量之權利，或須遵守「轉付」安排於無重大延誤之情況下將已收的現金流量全額付予第三方；並且(a)目標公司已轉讓該資產相關之絕大部份風險及回報；或(b)目標公司並無轉讓或保留該資產之絕大部份風險及回報，但已轉讓該資產之控制權。

如目標公司已轉讓自一項資產收取現金流量之權利或已訂立「轉付」安排，則評估本身是否保留資產擁有權之風險及回報以及所涉及之程度如何。當並無轉讓或保留該資產之絕大部份風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權，則目標公司將按目標公司繼續參與之程度繼續確認該轉讓資產。在該情況下，目標公司亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映目標公司保留之權利及責任之基準計量。

以擔保方式繼續參與已轉讓資產之參與程度，按該資產之原賬面值或目標公司可能被要求償還之代價之最高金額的較低者計量。

金融負債

首次確認及計量

金融負債於首次確認時視情況而定，可分類為按公允值計入損益的金融負債或貸款、借貸及應付賬款(如適用)。

所有金融負債於首次確認時以公允值計算，而貸款及借貸以及應付賬款則扣除直接應佔交易成本。

目標公司的金融負債包括應付賬款、計入其他應付賬款及應計負債的金融負債、來自直接控股公司貸款及與集團公司和關連人士的結餘。

其後計量

金融負債的其後計量視乎其分類如下：

按公允值計入損益的金融負債

按公允值計入損益的金融負債包括持作交易用途的金融負債及於初始確認時指定為按公允值計入損益的金融負債。

倘得到該金融負債的目的為於近期購回，則該金融負債應分類為持作交易用途。此分類亦包括目標公司根據香港財務報告準則第9號所界定之對沖關係不被指定為對沖工具之衍生金融工具。獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作交易用途，除非其被指定為有效的對沖工具另作別論。持作交易用途的負債損益於損益表內確認。於損益表確認的公允值收益或虧損淨額並不包括任何向該等金融負債所扣除的任何利息。

於初步確認時指定為按公允值計入損益之金融負債在初步確認日期且僅在符合香港財務報告準則第9號之標準時指定。指定按公允值計入損益之負債收益或虧損於損益表確認，惟目標公司本身信貸風險產生之收益或虧損，而其於其他全面收入呈列且其後並無重新分類至損益表則除外。於損益表確認之公允值收益或虧損淨額並不包括於該等金融負債扣除之任何利息。

按已攤銷成本的金融負債(貸款及借貸)

於首次確認後，來自直接控股公司貸款其後按以實際利率法計量的已攤銷成本計量，倘貼現的影響微不足道，在此情況下則按成本列賬。終止確認負債及透過實際利率法攤銷過程中產生的盈虧於損益表中確認。

計算已攤銷成本時會考慮收購所產生的任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率不可或缺的部份的費用或成本。按實際利率之攤銷計入損益表中的財務費用。

終止確認金融負債

當負債責任獲解除或註銷或屆滿時，即終止確認金融負債。

倘現有金融負債由來自同一借方之另一筆財務負債替代，而其條款不大相同或現有負債之條款經大幅修訂，則該替代或修訂被視作終止確認原有負債並確認新負債，而各賬面值間之差異則於損益表中確認。

抵銷金融工具

金融資產及金融負債乃互相抵銷，而淨額則於以下情況在財務狀況表呈報：倘若在目前有可強制執行法定權利以抵銷已確認金額及有意向按淨額基準結算，或同時變現資產及償還負債。

撥備

因過去發生之事件而導致目前須承擔責任(法律或推定責任)，並可能導致將來有資源流失以支付該責任，而該責任之金額能夠可靠估計時，撥備即予確認。

當有重大折現影響時，會就預期須用作支付責任之未來開支於報告期末確認其現值作撥備。因時間值所導致折現現值之金額增加，會列入損益表之財務費用。

所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。與於損益以外確認之項目有關之所得稅，須於損益以外的其他全面收入內或直接於權益內確認。

本期或過往期間之即期稅項資產及負債，乃按預期可收回自或須支付予稅務機關之金額，根據於報告期末當時已執行或實際上已執行之稅率(及稅務法例)計算，並會考慮目標公司經營所在之國家當時之詮釋及守則。

遞延稅項乃以負債法，就於報告期末之資產及負債之稅項基礎及其用作財務申報用途之賬面值兩者間之所有暫時性差額計算撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時性差額予以確認入賬，惟下列者除外：

- 當源於初次確認一項並非業務合併的交易之資產及負債產生之遞延稅項負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損者；及
- 關於附屬公司及聯營公司之投資之應課稅暫時性差額，當該暫時性差額之撥回時間可予控制，並可確定暫時性差額於可見之未來不會撥回者。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時性差額、未使用稅項抵免及任何未使用稅項虧損予以確認。惟遞延稅項資產的確認僅限於可確定有應課稅溢利以抵銷可扣減暫時性差額，未使用稅項抵免及未使用稅項虧損時，惟下列者除外：

- 當有關可扣減暫時性差額之遞延稅項資產源於初次確認一項並非業務合併的交易之資產及負債，而於該項交易進行時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損者；及
- 關於附屬公司及聯營公司之投資之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產可予確認，惟僅限於在可確定於可見之未來可撥回暫時性差額及可能有應課稅溢利以抵銷該暫時性差額時。

遞延稅項資產之賬面值乃於每個報告期末進行檢討，並按無足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產予以應用之程度減少。未予確認之遞延稅項資產須於每個報告期末進行檢討，並按有足夠應課稅溢利可供收回全部或部份遞延稅項資產的程度確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於資產變現及負債清償期間之稅率計算，並以報告期末已執行或實際上已執行之稅率(及稅務法例)計算。

倘有合法可執行權利可將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延稅項與同一稅務機關及同一應稅實體相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

現金及銀行存款

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括現金及銀行存款而價值變動風險不大，且一般於購入後三個月內到期，減除須應銀行要求償還及構成目標公司現金管理不可或缺的部份之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括並無限制用途之現金及銀行存款。

收益確認

來自與客戶訂立的合約的收入

來自與客戶訂立的合約的收入於商品或服務的控制權轉讓予客戶時確認，該金額能反映目標公司預期就交換該等商品或服務有權獲得的代價。

提供加工服務

提供服務之收入於提供相關服務後確認。

其他收入

利息收入按計提基準採用實際利率法確認，當中應用將金融工具之預期年期或較短期間(如適用)內估計未來現金收入確切貼現至金融資產賬面淨值之利率。

股息

董事建議派發之末期及特別股息分類為於財務狀況表之權益項內保留溢利之獨立分配，直至股東於股東大會批准派發該等股息。倘該等股息獲股東批准並予以宣派，則確認為負債。

同時建議及宣派中期股息，原因為目標公司的公司細則授權董事宣派中期股息。故此，中期股息於建議及宣派時隨即確認為負債。

僱員福利

社會保險計劃

目標公司根據越南社會及健康保險法律為其越南僱員繳納國家資助的僱員社會保險計劃。目標公司按僱員工資的20%向該計劃供款。退休僱員的所有支出概由國家資助的社會保險計劃承擔。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要大量時間準備以作擬定用途或銷售的資產)應佔的直接借貸成本將會被撥充資本作為該等資產的部份成本。倘資產大致可作預定用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。特定借貸於撥作合資格資產的支出前用作短暫投資所賺取的投資收入，會從撥充資本的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體因借入資金而產生的其他成本。

外幣

本財務報表乃以美元呈報，美元為目標公司之功能貨幣。目標公司所記錄以外幣進行之交易初步以交易當日之各個功能貨幣匯率記錄。以外幣結算之貨幣資產及負債於報告期末之功能貨幣匯率重新換算。所有源於貨幣項目的結匯或換算的差額均計入損益。

以外幣結算之非貨幣項目以歷史成本計算，並按初始交易當日之匯率換算。以公允值計算之外幣非貨幣項目會按計量公允值當日之匯率換算。重新換算以公允值計量之非貨幣項目所產生的盈虧與確認公允值變動的盈虧一致(即該項目的公允值盈虧於其他全面收入或損益中確認，其兌換差額亦分別於其他全面收入或損益中確認)。

釐定有關資產於初始確認時、終止確認與預付代價有關之非貨幣性資產或非貨幣性負債產生之開支或收入之匯率時，初步交易日期為目標公司初步確認因預付代價而產生非貨幣性資產或非貨幣性負債之日期。倘存在多次付款或預收款項，目標公司釐定預付代價各付款或收款交易日期。

3. 主要會計判斷及估計

編製目標公司之財務報表時，管理層須就影響到收入、開支、資產及負債之呈報金額及其附帶披露以及或有負債之披露作出判斷、估計及假設。然而，有關該等假設及估計之不確性，可導致須對未來受影響之資產或負債的賬面值作出重大調整。

估計不明朗因素

於報告期末對未來及其他主要估計不明朗因素的主要來源之主要假設，而於下一個財政年度內對資產及負債之賬面值有造成重大調整之主要風險者闡述如下。

物業、廠房及設備以及使用權資產的減值

倘有跡象顯示賬面值可能無法收回，則目標公司會釐定物業、廠房及設備以及使用權資產是否已減值。倘該等資產賬面值超過其可收回金額(即其公允值減出售成本與其使用價值之較高者)，則代表存在減值。公允值減出售成本根據來自類似資產之公平交易中具約束力之出售交易之可獲得數據或可觀察市價減出售該資產之增量成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計來自該資產或現金產生單位之預期未來現金流量，並選擇合適貼現率，以計算該等現金流量之現值。

撇減存貨至可變現淨額

存貨乃根據存貨之估計可變現淨額撇減至可變現淨額。評估所需之撇減金額涉及管理層按管理層對未來扣除估計銷售費用後銷售額的預期作出判斷及估計。若日後之實際結果或預期有別於先前之估計，則有關差額將影響到有關估計改變期間之存貨賬面值及撇減開支/撥回金額。存貨於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年七月三十一日之賬面值分別為零、2,323,272美元、2,779,132美元及2,010,077美元。有關進一步詳情載於財務報表附註13。

物業、廠房及設備折舊

目標公司以直線法按適用折舊率根據估計可使用年期就不同類別之物業、廠房及設備計提折舊。可使用年期參考物業、廠房及設備之損耗記錄估計。估計可使用年期反映董事就目標公司擬透過使用目標公司之物業、廠房及設備獲取未來經濟利益期間之估計。於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年七月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值分別為零、40,336美元、47,333,262美元及48,209,569美元。有關進一步詳情載於財務報表附註10。

4. 營運分類資料

就管理而言，於有關期間，目標公司根據所提供服務將業務單位分類，一個可匯報營運分類為於越南從事針織成衣布製造及加工。

地域資料

由於目標公司全部非流動資產均位於越南，因此概無根據香港財務報告準則第8號營運分類呈列地域分類資料。

有關主要客戶之資料

於有關期間單獨貢獻10%以上目標公司總收入之客戶如下：

	自二零二零年 六月四日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十二月三十一日 期間 美元		截至十二月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止七個月	
	二零二一年 美元	二零二二年 美元	二零二二年 美元	二零二二年 美元	二零二三年 美元	
客戶A	-	-	14,262,398	9,011,571	7,896,654	

(未經審核)

5. 收入、其他收入及收益

收入的分析如下：

	自二零二零年 六月四日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十二月三十一日 期間 美元		截至十二月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止七個月	
	二零二一年 美元	二零二二年 美元	二零二二年 美元	二零二二年 美元	二零二三年 美元	
來自與客戶訂立的合約收入 提供加工服務	-	-	14,276,951	9,026,124	7,896,654	

(未經審核)

(i) 分拆收入資料

	自二零二零年 六月四日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十二月三十一日 期間 美元	截至十二月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止七個月	
		二零二一年 美元	二零二二年 美元	二零二二年 美元	二零二三年 美元
貨品或服務種類					
提供加工服務	-	-	14,276,951	9,026,124	7,896,654
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,276,951</u>	<u>9,026,124</u>	<u>7,896,654</u>
收入確認時間					
於某一時點	-	-	14,276,951	9,026,124	7,896,654
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,276,951</u>	<u>9,026,124</u>	<u>7,896,654</u>

(ii) 履約責任

目標公司履約責任擇要如下：

提供加工服務

履約責任在提供服務之時間點確認履行，而款項一般於服務完成及客戶接納後應予支付。

其他收入分析如下：

	自二零二零年 六月四日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十二月三十一日 期間 美元	截至十二月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止七個月	
		二零二一年 美元	二零二二年 美元	二零二二年 美元	二零二三年 美元
其他收入及收益					
利息收入	95	1,146	2,140	1,821	1,231
匯兌差額，淨額	-	109,238	326,594	307,589	-
其他	-	-	360	32	56
	<u>95</u>	<u>110,384</u>	<u>329,094</u>	<u>309,442</u>	<u>1,287</u>

6. 除稅前虧損

目標公司之除稅前虧損已扣除／(加上)：

	自二零二零年 六月四日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十二月三十一日 期間 美元		截至十二月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止七個月	
			二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年
			美元	美元	美元	美元
物業、廠房及設備折舊(附註10)	-	4,275	1,305,065	391,283	1,910,468	
使用權資產折舊(附註12)	-	321,829	351,086	204,800	204,800	
僱員福利開支(包括董事酬金 (附註7))：						
薪金、津貼及實物福利	29,563	150,357	2,834,282	1,226,262	3,226,921	
核數師酬金	-	8,278	6,280	3,767	7,052	
匯兌差額，淨額*	-	(109,238)	(326,594)	(307,589)	12,220	

* 該項目已計入損益表的「其他營運費用，淨額」／「其他收入及收益」中。

7. 董事酬金及五位最高薪酬僱員

	自二零二零年 六月四日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十二月三十一日 期間 美元		截至十二月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止七個月	
			二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年
			美元	美元	美元	美元
袍金	-	-	-	-	-	-
其他酬金：						
薪金、津貼及實物福利	-	-	-	-	-	3,256
	-	-	-	-	-	3,256

五位最高薪酬僱員

截至二零二三年七月三十一日止七個月，五位最高薪酬僱員中包括一位董事。餘下非董事最高薪酬僱員於有關期間的薪酬詳情如下：

	自二零二零年 六月四日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十二月三十一日 期間		截至十二月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止七個月	
	二零二一年 美元	二零二二年 美元	二零二二年 美元	二零二二年 美元	二零二三年 美元	(未經審核)
薪金、津貼及實物福利	29,563	100,262	284,519	152,388	88,992	

薪酬屬以下範圍之非董事最高薪酬僱員人數如下：

	僱員人數				
	自二零二零年 六月四日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十二月三十一日 期間	截至十二月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止七個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年	(未經審核)
零至100,000美元	5	5	5	5	4*

* 白衛民先生於二零二三年七月一日獲委任為目標公司執行董事。

除上文所披露者外，並無董事於年內或年結後放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

8. 所得稅

經越南相關稅務局批准，目標公司自產生收入的首個年度起計15年按10%的優惠所得稅稅率繳納企業所得稅，並自產生應課稅收入的首個年度起計四年獲豁免繳納企業所得稅，及其後九年獲50%的稅項減免。倘目標公司自其產生收入的首個年度起連續三年未能產生任何應課稅收入，則稅務優惠期將自第四年開始。由於目標公司於有關期間並無於越南產生任何應課稅溢利，故並無就越南企業所得稅計提撥備。

按採用目標公司所在司法權區之除稅前虧損以其法定稅率計算之稅項抵免與按實際稅率稅項調節如下：

	自二零二零年 六月四日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十二月三十一日 期間 美元		截至十二月三十一日 止年度 二零二一年 美元		截至七月三十一日 止七個月 二零二二年 美元 (未經審核)	
	二零二一年 美元	二零二二年 美元	二零二二年 美元	二零二二年 美元	二零二三年 美元	
除稅前虧損	<u>(36,554)</u>	<u>(603,930)</u>	<u>(5,557,064)</u>	<u>(2,107,935)</u>	<u>(3,881,094)</u>	
按法定稅率20%的稅項	(7,311)	(120,786)	(1,111,413)	(421,587)	(776,219)	
特別經濟區域的減免稅率	-	-	555,706	210,794	388,109	
毋須繳稅之收入	-	(4,009)	(187)	-	-	
不可作稅項扣減之費用	-	4,406	5,177	-	386	
未確認稅項虧損	<u>7,311</u>	<u>120,389</u>	<u>550,717</u>	<u>210,793</u>	<u>387,724</u>	
稅務狀況	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

目標公司於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年七月三十一日於越南產生之稅項虧損分別約為37,000美元、639,000美元、6,146,000美元及10,023,000美元，可於最多五年使用該虧損用作於目標公司產生虧損時抵銷其日後之應課稅溢利。尚未就該等虧損確認遞延稅項資產，因為被視為不大可能獲得可使用稅項虧損的應課稅溢利。

9. 股息

於有關期間目標公司概無派付或宣派任何股息。

10. 物業、廠房及設備

	樓宇 美元	廠房 及機械 美元	傢俬、 裝置及 辦公室 設備 美元	汽車 美元	合計 美元
二零二一年十二月三十一日					
於二零二零年六月四日 (註冊成立日期)、 二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日：					
成本	-	-	-	-	-
累計折舊	-	-	-	-	-
賬面淨值	-	-	-	-	-
於二零二一年一月一日，					
已扣除累計折舊	-	-	-	-	-
添置	-	-	2,328	42,283	44,611
年內折舊準備(附註6)	-	-	(311)	(3,964)	(4,275)
於二零二一年十二月三十一日， 已扣除累計折舊	-	-	2,017	38,319	40,336
於二零二一年十二月三十一日：					
成本	-	-	2,328	42,283	44,611
累計折舊	-	-	(311)	(3,964)	(4,275)
賬面淨值	-	-	2,017	38,319	40,336

	樓宇 美元	廠房 及機械 美元	傢俬、 裝置及 辦公室 設備 美元	汽車 美元	合計 美元
二零二二年十二月三十一日					
於二零二二年一月一日：					
成本	-	-	2,328	42,283	44,611
累計折舊	-	-	(311)	(3,964)	(4,275)
賬面淨值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,017</u>	<u>38,319</u>	<u>40,336</u>
於二零二二年一月一日，					
已扣除累計折舊	-	-	2,017	38,319	40,336
添置	-	-	94,670	23,366	118,036
轉自在建工程(附註11)	24,111,714	20,810,519	5,111,391	259,955	50,293,579
處置	-	(1,813,624)	-	-	(1,813,624)
年內折舊準備(附註6)	<u>(495,196)</u>	<u>(691,373)</u>	<u>(101,707)</u>	<u>(16,789)</u>	<u>(1,305,065)</u>
於二零二二年十二月三十一日，					
已扣除累計折舊	<u>23,616,518</u>	<u>18,305,522</u>	<u>5,106,371</u>	<u>304,851</u>	<u>47,333,262</u>
於二零二二年十二月三十一日：					
成本	24,111,714	18,968,495	5,208,389	325,604	48,614,202
累計折舊	<u>(495,196)</u>	<u>(662,973)</u>	<u>(102,018)</u>	<u>(20,753)</u>	<u>(1,280,940)</u>
賬面淨值	<u>23,616,518</u>	<u>18,305,522</u>	<u>5,106,371</u>	<u>304,851</u>	<u>47,333,262</u>

	樓宇 美元	廠房 及機械 美元	傢俬、 裝置及 辦公室 設備 美元	汽車 美元	合計 美元
二零二三年七月三十一日					
於二零二三年一月一日：					
成本	24,111,714	18,968,495	5,208,389	325,604	48,614,202
累計折舊	(495,196)	(662,973)	(102,018)	(20,753)	(1,280,940)
賬面淨值	<u>23,616,518</u>	<u>18,305,522</u>	<u>5,106,371</u>	<u>304,851</u>	<u>47,333,262</u>
於二零二三年一月一日，					
已扣除累計折舊	23,616,518	18,305,522	5,106,371	304,851	47,333,262
添置	-	-	4,941	-	4,941
轉自在建工程(附註11)	-	2,823,777	4,734	-	2,828,511
處置	-	-	(46,677)	-	(46,677)
年內折舊準備(附註6)	(611,695)	(958,829)	(311,867)	(28,077)	(1,910,468)
於二零二三年七月三十一日，					
已扣除累計折舊	<u>23,004,823</u>	<u>20,170,470</u>	<u>4,757,502</u>	<u>276,774</u>	<u>48,209,569</u>
於二零二三年七月三十一日：					
成本	24,111,714	21,792,272	5,166,747	325,604	51,396,337
累計折舊	(1,106,891)	(1,621,802)	(409,245)	(48,830)	(3,186,768)
賬面淨值	<u>23,004,823</u>	<u>20,170,470</u>	<u>4,757,502</u>	<u>276,774</u>	<u>48,209,569</u>

11. 在建工程

	於十二月三十一日			於
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	美元	美元	美元	七月
				三十一日
				美元
於年／期初	-	86,737	37,294,938	3,551,986
添置	86,737	37,208,201	16,550,627	1,028,616
轉至物業、廠房及設備(附註10)	-	-	(50,293,579)	(2,828,511)
於年／期末	<u>86,737</u>	<u>37,294,938</u>	<u>3,551,986</u>	<u>1,752,091</u>

12. 租賃

目標公司作為承租人

目標公司擁有經營活動中使用的各種預付土地租賃付款的租賃合同。預付土地租賃付款具有43年的租賃期。

(a) 使用權資產

目標公司的使用權資產賬面值及有關期間內變動如下：

	預付土地 租賃付款 美元
於二零二零年六月四日(註冊成立日期)、 二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	-
添置	15,242,969
折舊費	<u>(321,829)</u>
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	14,921,140
折舊費	<u>(351,086)</u>
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	14,570,054
折舊費	<u>(204,800)</u>
於二零二三年七月三十一日	<u><u>14,365,254</u></u>

(b) 於損益中確認與租賃有關的金額如下：

	自二零二零年 六月四日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十二月三十一日 期間 美元		截至十二月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止七個月	
	二零二一年 美元	二零二二年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元	二零二二年 美元 (未經審核)	二零二三年 美元
使用權資產折舊	<u>-</u>	<u>321,829</u>	<u>351,086</u>	<u>204,800</u>	<u>204,800</u>	<u>204,800</u>

13. 存貨

	於十二月三十一日			二零二三年
	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元	於七月 三十一日 美元
原材料	-	2,323,272	2,236,865	1,584,444
在製品	-	-	542,267	425,633
	<u>-</u>	<u>2,323,272</u>	<u>2,779,132</u>	<u>2,010,077</u>

14. 預付款項、訂金及其他應收賬款

	於十二月三十一日			二零二三年
	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元	於七月 三十一日 美元
預付款項	3,503,125	160,895	1,098,884	838,951
訂金及其他應收賬款	10,706	5,367,513	1,223,552	1,097,598
	<u>3,513,831</u>	<u>5,528,408</u>	<u>2,322,436</u>	<u>1,936,549</u>
減：非流動部分	(3,503,125)	(152,430)	(1,085,509)	(703,990)
流動部分	<u>10,706</u>	<u>5,375,978</u>	<u>1,236,927</u>	<u>1,232,559</u>

預期信貸虧損乃經參考歷史虧損記錄應用虧損率進行估計。該虧損率進行調整以反映當前狀況及對未來經濟狀況(如適用)之預測。於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年七月三十一日的損失撥備被評估為微不足道。

15. 現金及銀行存款

	於十二月三十一日			二零二三年
	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元	於七月 三十一日 美元
現金及銀行存款	<u>52,878</u>	<u>1,868,974</u>	<u>3,190,588</u>	<u>501,149</u>

於報告期末，以上結餘包括於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年七月三十一日分別以越南盾(「越南盾」)結算之現金及銀行存款42,905美元、1,672,728美元、3,130,224美元及415,586美元。

越南盾不可自由兌換其他貨幣。然而，根據越南售匯及付匯規定及外國投資法，目標公司獲准透過獲授權經營外匯業務之銀行將越南盾兌換為其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款利率賺取浮動息率利息。銀行存款存於信譽良好且無近期違約記錄的銀行。

16. 應付賬款

	於十二月三十一日			二零二三年
	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元	於七月 三十一日 美元
應付賬款	-	2,710,376	1,648,774	937,414

於報告期末，按發票日期之應付賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			二零二三年
	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元	於七月 三十一日 美元
60日內	-	2,252,842	837,241	217,324
60日以上	-	457,534	811,533	720,090
	-	2,710,376	1,648,774	937,414

於報告期末，應付賬款為非附息及一般為60日的賬期。

17. 其他應付賬款

	於十二月三十一日			二零二三年
	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元	於七月 三十一日 美元
其他應付賬款	-	34,069	696,440	514,917

18. 與集團公司及關連人士之結餘

來自直接控股公司之貸款為無抵押、免息且須於一年內償還。

與同系附屬公司及關連人士之結餘為無抵押、免息且須按要求償還。

19. 擁有人股本

	於十二月三十一日			二零二三年
	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元	於七月 三十一日 美元
註冊章程資本	<u>830,000</u>	<u>15,662,273</u>	<u>15,920,000</u>	<u>15,920,000</u>

目標公司擁有人股本變動概要如下：

	擁有人股本 美元
於二零二零年六月四日(註冊成立日期) 注資(附註a)	- <u>830,000</u>
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日 注資(附註a)	830,000 <u>14,832,273</u>
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日 注資(附註b)	15,662,273 <u>257,727</u>
於二零二二年十二月三十一日、二零二三年 一月一日及二零二三年七月三十一日	<u>15,920,000</u>

附註：

- (a) 注資為現金形式，並分別於二零二零年六月四日及二零二一年八月四日繳付。
- (b) 注資為於二零二二年一月五日以貸款資本化形式進行。

20. 現金流量表附註

融資活動產生之負債變動

	來自直接控股 公司之貸款 美元
於二零二零年六月四日(註冊成立日期)	-
新貸款	<u>2,860,000</u>
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	2,860,000
新貸款	40,837,727
償還來自直接控股公司貸款	<u>(14,870,000)</u>
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	28,827,727
貸款資本化(附註19)	(257,727)
新貸款	65,670,000
償還貸款	<u>(34,730,000)</u>
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	59,510,000
新貸款	37,970,000
償還貸款	<u>(31,490,000)</u>
於二零二三年七月三十一日	<u><u>65,990,000</u></u>

21. 資本承擔

	於十二月三十一日			二零二三年 於七月 三十一日
	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元	美元
已訂約但未提撥備：				
物業、廠房及設備	<u>28,971,630</u>	<u>19,313,591</u>	<u>4,391,838</u>	<u>4,307,052</u>

22. 關連人士交易

(a) 於年內，目標公司曾進行以下關連人士交易：

附註	自二零二零年 六月四日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十二月三十一日 期間 美元	截至十二月三十一日止年度		截至七月三十一日止七個月	
		二零二一年 美元	二零二二年 美元	二零二二年 美元	二零二三年 美元
向一間同系附屬公司提供加工服務 (i)	-	-	14,262,398	9,011,571	7,896,654
向同系附屬公司購買貨品 (ii)	-	2,323,272	1,084,193	986,675	100,981
向關連人士購買貨品 (ii)	-	15,332,922	6,038,849	3,537,437	2,830,061
向一間同系附屬公司出售固定資產 (iii)	-	-	1,813,624	-	51,345
向最終控股公司購買固定資產 (iii)	-	258,934	-	-	-
向同系附屬公司購買固定資產 (iii)	-	16,331,399	10,165,410	7,610,081	875,955
向關連人士購買固定資產 (iii)	-	-	1,567,728	1,567,728	-
				(未經審核)	

附註：

- (i) 根據雙方協定價格按正常商業條款向一間同系附屬公司提供加工服務。
- (ii) 根據雙方協定價格按正常商業條款向同系附屬公司及關連人士購買貨品。
- (iii) 根據雙方協定價格按正常商業條款向最終控股公司、同系附屬公司及關連人士買賣固定資產。

(b) 目標公司主要管理人員薪酬：

	二零二零年 六月四日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十二月三十一日 期間 美元	截至十二月三十一日止年度		截至七月三十一日止七個月	
		二零二一年 美元	二零二二年 美元	二零二二年 美元	二零二三年 美元
已付主要管理人員薪酬總額	29,563	100,262	284,519	152,388	92,248
				(未經審核)	

目標公司董事(即主要管理人員)的薪酬載於財務報表附註7。

(c) 與關連人士之未清償結餘：

誠如財務狀況表所披露，目標公司與直接控股公司、同系附屬公司及關連人士之間有未清償結餘，有關詳情載於財務報表附註18。

23. 按種類劃分的金融工具

於各有關期間末，各種金融工具賬面值如下：

金融資產

	於十二月三十一日			二零二三年
	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元	於七月 三十一日 美元
包括於預付款項、訂金及其他應收賬款內之金融資產(附註14)	10,706	5,367,513	1,223,552	1,097,598
應收一間同系附屬公司款項	-	-	1,280,006	4,819,769
現金及銀行存款	52,878	1,868,974	3,190,588	501,149
	<u>63,584</u>	<u>7,236,487</u>	<u>5,694,146</u>	<u>6,418,516</u>

金融負債

	於十二月三十一日			二零二三年
	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元	於七月 三十一日 美元
應付賬款	-	2,710,376	1,648,774	937,414
包括於其他應付賬款及應計費用內之金融負債	-	34,069	696,440	514,917
來自直接控股公司貸款	2,860,000	28,827,727	59,510,000	65,990,000
應付同系附屬公司賬款	-	15,383,107	2,459,400	760
應付關連人士賬款	-	-	990,398	310,009
	<u>2,860,000</u>	<u>46,955,279</u>	<u>65,305,012</u>	<u>67,753,100</u>

24. 金融工具之公允值及公允值等級

金融資產及負債之公允值以該工具於自願交易方(而非強迫或清盤銷售)當前交易下之可交易金額入賬。

管理層已評估現金及現金等價物、計入預付款項、訂金及其他應收賬款內之金融資產、應付賬款、計入其他應付賬款之金融負債及與集團公司之結餘的公允值與其賬面值相若，主要由於此等工具的到期年期較短。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年七月三十一日，目標公司並無任何按公允值計量的金融資產及負債。

25. 財務風險管理目標及政策

目標公司之主要金融工具包括現金及銀行存款。該等金融工具之主要目的是為目標公司籌集營運資金。目標公司有其他不同的金融資產及負債，如應付賬款及與集團公司之結餘，乃直接源自其營運。

目標公司金融工具所產生之主要風險為信貸風險及流動性風險。董事會審閱並同意管理該等風險的政策，該等政策概述如下。

信貸風險

目標公司僅與獲認可及信譽良好之集團公司及第三方交易。目標公司之政策為僅考慮為信譽良好之客戶開立除銷賬戶，且信貸條款批准須經嚴格之信貸審核程序。此外，目標公司持續監察應收賬款結餘，因此目標公司面臨的壞賬風險並不重大。

目標公司其他金融資產(包括現金及銀行存款以及計入預付款項、訂金及其他應收賬款之金融資產)之信貸風險源自交易對手違約而產生，最高風險相等於該等工具之賬面值。由於該等其他金融資產交易對手主要為備受公認信譽良好之機構，因此董事認為該等風險並不重大。

由於目標公司僅與獲認可及信譽良好之集團公司及第三方交易，故並無要求提供抵押品。

最大風險及年結階段

下表載列根據目標公司信貸政策之信貸質素及最大信貸風險(主要根據逾期資料作出，除非其他資料可在毋須付出不必要成本或努力之情況下獲得)，以及於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日之年結階段分類。所呈列之金額為金融資產總賬面值。

二零二零年十二月三十一日

	12個月	可使用年期預期信貸虧損			合計
	預期信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化模式	
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化模式	合計
	美元	美元	美元	美元	美元
計入預付款項、訂金及其他應收賬款之金融資產	10,706	-	-	-	10,706
現金及銀行存款	52,878	-	-	-	52,878
	<u>63,584</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>63,584</u>

二零二一年十二月三十一日

	12個月 預期信貸 虧損	可使用年期預期信貸虧損			合計 美元
	第一階段 美元	第二階段 美元	第三階段 美元	簡化模式 美元	
計入預付款項、訂金及其他應收賬款 之金融資產	5,367,513	-	-	-	5,367,513
現金及銀行存款	1,868,974	-	-	-	1,868,974
	<u>7,236,487</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,236,487</u>

二零二二年十二月三十一日

	12個月 預期信貸 虧損	可使用年期預期信貸虧損			合計 美元
	第一階段 美元	第二階段 美元	第三階段 美元	簡化模式 美元	
計入預付款項、訂金及其他應收賬款 之金融資產	1,223,552	-	-	-	1,223,552
應收一間同系附屬公司款項	1,280,006	-	-	-	1,280,006
現金及銀行存款	3,190,588	-	-	-	3,190,588
	<u>5,694,146</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,694,146</u>

二零二三年七月三十一日

	12個月 預期信貸 虧損	可使用年期預期信貸虧損			合計 美元
	第一階段 美元	第二階段 美元	第三階段 美元	簡化模式 美元	
計入預付款項、訂金及其他應收賬款 之金融資產	1,097,598	-	-	-	1,097,598
應收一間同系附屬公司款項	4,819,769	-	-	-	4,819,769
現金及銀行存款	501,149	-	-	-	501,149
	<u>6,418,516</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,418,516</u>

流動性風險

目標公司的目標是利用銀行透支及銀行貸款維持資金連續性及靈活性之間的平衡。

目標公司於報告期末的金融負債，按合同未貼現支付的到期情況總結如下：

二零二零年十二月三十一日

	按要求 美元	三個月以內 美元	三至 十二個月內 美元	合計 美元
來自直接控股公司貸款	-	-	2,860,000	2,860,000

二零二一年十二月三十一日

	按要求 美元	三個月以內 美元	三至 十二個月內 美元	合計 美元
應付賬款	-	2,325,156	385,220	2,710,376
計入其他應付賬款及應計負債之金融負債	-	34,069	-	34,069
來自直接控股公司貸款	-	-	28,827,727	28,827,727
應付同系附屬公司款項	15,383,107	-	-	15,383,107
	<u>15,383,107</u>	<u>2,359,225</u>	<u>29,212,947</u>	<u>46,955,279</u>

二零二二年十二月三十一日

	按要求 美元	三個月以內 美元	三至 十二個月內 美元	合計 美元
應付賬款	-	957,675	691,099	1,648,774
計入其他應付賬款及應計負債之金融負債	-	696,440	-	696,440
來自直接控股公司貸款	-	-	59,510,000	59,510,000
應付同系附屬公司款項	2,459,400	-	-	2,459,400
應付關連人士款項	990,398	-	-	990,398
	<u>3,449,798</u>	<u>1,654,115</u>	<u>60,201,099</u>	<u>65,305,012</u>

二零二三年七月三十一日

	按要求 美元	三個月以內 美元	三至 十二個月內 美元	合計 美元
應付賬款	-	217,324	720,090	937,414
計入其他應付賬款及應計負債之金融負債	-	514,917	-	514,917
來自直接控股公司貸款	-	-	65,990,000	65,990,000
應付同系附屬公司款項	760	-	-	760
應付關連人士款項	310,009	-	-	310,009
	<u>310,769</u>	<u>732,241</u>	<u>66,710,090</u>	<u>67,753,100</u>

資本管理

目標公司資本管理是為確保目標公司能有持續的經營能力，同時通過最佳的債務與權益組合，以使普通權益所有者得到最大回報。

目標公司視總權益為資本並管理資本結構以及根據經濟狀況的轉變作出調整。目標公司可以通過調整對股東派發的股息、向股東發還資本或發行新股以保持或調整資本結構。於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及二零二三年七月三十一日，資本管理的目標、政策或程序並無轉變。

目標公司運用資本負債比率監控資本，資本負債比率按扣除現金及現金等價物後的應付賬款、其他應付賬款、來自直接控股公司貸款、應付同系附屬公司及關連人士賬款除以總權益計算。目標公司的政策旨在維持資本負債比率於合適水平。

	於十二月三十一日			於七月 三十一日
	二零二零年 美元	二零二一年 美元	二零二二年 美元	二零二三年 美元
應付賬款	-	2,710,376	1,648,774	937,414
其他應付賬款	-	34,069	696,440	514,917
來自直接控股公司貸款	2,860,000	28,827,727	59,510,000	65,990,000
應付同系附屬公司款項	-	15,383,107	2,459,400	760
應付關連人士款項	-	-	990,398	310,009
扣除：現金及銀行存款	(52,878)	(1,868,974)	(3,190,588)	(501,149)
	<u>2,807,122</u>	<u>45,086,305</u>	<u>62,114,424</u>	<u>67,251,951</u>
總權益	<u>793,446</u>	<u>15,021,789</u>	<u>9,722,452</u>	<u>5,841,358</u>
資本負債比率(倍數)	<u>3.5</u>	<u>3.0</u>	<u>6.4</u>	<u>11.5</u>

26. 有關期間後事件

於有關期間結束後，概無需額外披露或調整的重大事件。

27. 其後財務報表

目標公司並無就二零二三年七月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

A. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

德永佳集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱「本集團」)以及 Fashion Time Viet Nam Limited (「目標公司」)(本集團及目標公司以下統稱「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」,包括經擴大集團於二零二三年三月三十一日的未經審核備考合併資產負債表)已由本公司董事(「董事」)根據上市規則第4.29條編製,編製有關資料僅為說明建議收購目標公司(「收購事項」)對本集團的影響,猶如收購事項已於二零二三年三月三十一日完成。

未經審核備考財務資料乃根據(i)本公司截至二零二三年三月三十一日止年度年報所載本集團於二零二三年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表;及(ii)目標公司於二零二三年七月三十一日的經審核合併財務狀況表(摘錄自日期為二零二三年十一月二十四日的通函(「通函」)附錄二所載目標公司財務資料)編製,並已作出(i)直接由於收購事項產生;及(ii)具有事實根據的若干備考調整,詳情載於隨附附註。

未經審核備考財務資料基於多項假設、估計、不確定因素及現時可獲得的資料編製,僅供說明之用。因未經審核備考財務資料假設性質使然,其未必能真實反映倘建議收購事項已於二零二三年三月三十一日完成本集團原應達到的實際財務狀況。此外,未經審核備考財務資料並非旨在預測經擴大集團的未來財務狀況。未經審核備考財務資料應與本集團的財務資料(收錄於本通函附錄一)、本通函附錄二所載目標公司的財務資料以及本通函其他部份所載的其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料

	本集團 於 二零二三年 三月 三十一日 千港元 (附註1)	目標公司 於 二零二三年 七月 三十一日 美元 (附註2)	目標公司 於 二零二三年 七月 三十一日 千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	備考調整		千港元 (附註6)	經擴大集團 於 二零二三年 三月 三十一日 的未經審核 備考 千港元
					千港元 (附註4)	千港元 (附註5)		
非流動資產								
物業、廠房及設備	1,204,066	48,209,569	376,035	-	-	47,795	-	1,627,896
使用權資產	404,793	14,365,254	112,049	-	-	-	-	516,842
投資物業	543,405	-	-	-	-	-	-	543,405
在建工程	5,218	1,752,091	13,666	-	-	-	-	18,884
商標	33,293	-	-	-	-	-	-	33,293
於一間附屬公司的投資	-	-	-	613,017	-	(613,017)	-	-
預付款項	1,799	703,990	5,491	-	-	-	-	7,290
長期租金按金	66,540	-	-	-	-	-	-	66,540
按公允值計入損益的金融資產	23,986	-	-	-	-	-	-	23,986
長期按已攤銷成本的債務工具	14,860	-	-	-	-	-	-	14,860
商譽	-	-	-	-	-	9,517	-	9,517
遞延稅項資產	47,954	-	-	-	-	-	-	47,954
總非流動資產	<u>2,345,914</u>	<u>65,030,904</u>	<u>507,241</u>	<u>613,017</u>	<u>-</u>	<u>(555,705)</u>	<u>-</u>	<u>2,910,467</u>
流動資產								
存貨	1,519,889	2,010,077	15,679	-	-	-	-	1,535,568
應收賬款	562,372	-	-	-	37,594	-	-	599,966
應收票據	239,822	-	-	-	-	-	-	239,822
預付款項、訂金及 其他應收賬款	252,326	1,232,559	9,614	-	-	-	-	261,940
應收一間同系附屬公司款項	-	4,819,769	37,594	-	(37,594)	-	-	-
按公允值計入損益的金融資產	17,364	-	-	-	-	-	-	17,364
按已攤銷成本的債務工具	25,357	-	-	-	-	-	-	25,357
衍生金融資產	7,513	-	-	-	-	-	-	7,513
可收回稅項	48,629	-	-	-	-	-	-	48,629
現金及現金等價物	<u>1,927,436</u>	<u>501,149</u>	<u>3,909</u>	<u>(613,017)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,250)</u>	<u>1,315,078</u>
總流動資產	<u>4,600,708</u>	<u>8,563,554</u>	<u>66,796</u>	<u>(613,017)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,250)</u>	<u>4,051,237</u>

	本集團			目標公司			備考調整		經擴大集團
	於 二零二三年 三月 三十一日 千港元 (附註1)	於 二零二三年 七月 三十一日 美元 (附註2)	於 二零二三年 七月 三十一日 千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	於 二零二三年 三月 三十一日 的未經審核 備考 千港元	
流動負債									
應付賬款	435,979	937,414	7,312	-	2,424	-	-	445,715	
應付票據	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他應付賬款及應計負債	531,762	514,917	4,016	-	-	-	-	535,778	
來自直接控股公司的貸款	-	65,990,000	514,722	-	-	(514,722)	-	-	
應付同系附屬公司款項	-	760	6	-	(6)	-	-	-	
應付關連人士款項	-	310,009	2,418	-	(2,418)	-	-	-	
租賃負債	117,871	-	-	-	-	-	-	117,871	
衍生金融負債	5,829	-	-	-	-	-	-	5,829	
附息銀行貸款	431,688	-	-	-	-	-	-	431,688	
應付稅項	3,964	-	-	-	-	-	-	3,964	
總流動負債	<u>1,527,093</u>	<u>67,753,100</u>	<u>528,474</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(514,722)</u>	<u>-</u>	<u>1,540,845</u>	
流動資產淨額	<u>3,073,615</u>	<u>(59,189,546)</u>	<u>(461,678)</u>	<u>(613,017)</u>	<u>-</u>	<u>514,722</u>	<u>(3,250)</u>	<u>2,510,392</u>	
總資產減流動負債	<u>5,419,529</u>	<u>5,841,358</u>	<u>45,563</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(40,983)</u>	<u>(3,250)</u>	<u>5,420,859</u>	
非流動負債									
其他應付賬款及應計負債	9,999	-	-	-	-	-	-	9,999	
租賃負債	298,152	-	-	-	-	-	-	298,152	
遞延稅項負債	95,815	-	-	-	-	4,580	-	100,395	
總非流動負債	<u>403,966</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,580</u>	<u>-</u>	<u>408,546</u>	
資產淨額	<u>5,015,563</u>	<u>5,841,358</u>	<u>45,563</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(45,563)</u>	<u>(3,250)</u>	<u>5,012,313</u>	
權益									
歸屬本公司									
普通權益所有者權益									
已發行股本	69,085	15,920,000	124,176	-	-	(124,176)	-	69,085	
儲備	4,818,556	(10,078,642)	(78,613)	-	-	78,613	(3,250)	4,815,306	
擬派末期股息	138,170	-	-	-	-	-	-	138,170	
	<u>5,025,811</u>	<u>5,841,358</u>	<u>45,563</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(45,563)</u>	<u>(3,250)</u>	<u>5,022,561</u>	
非控股權益	(10,248)	-	-	-	-	-	-	(10,248)	
總權益	<u>5,015,563</u>	<u>5,841,358</u>	<u>45,563</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(45,563)</u>	<u>(3,250)</u>	<u>5,012,313</u>	

附註：

1. 該等數字摘錄自本公司截至二零二三年三月三十一日止年度年報所載本集團於二零二三年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表。
2. 該調整指載入摘錄自本通函附錄二所載目標公司於二零二三年七月三十一日經審核財務狀況表的目標公司資產及負債。

就本未經審核備考財務資料而言，以美元(「美元」)列示的結餘按7.8港元兌1美元的匯率換算為港元(「港元」)。概不表示美元金額已經、可以或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。

3. 於二零二三年八月四日，買方(本公司間接全資附屬公司)及本公司與賣方及賣方擔保人訂立收購協議，據此，買方已有條件同意收購銷售股份及以轉讓方式購買該貸款的利益，而賣方已有條件同意出售銷售股份及將該貸款轉讓予買方，代價為78,591,942美元(可予完成調整)。

本集團根據協議就收購事項應付的代價：

	千港元
股份代價	98,295
貸款轉讓	<u>514,722</u>
本公司應付總代價	<u><u>613,017</u></u>

4. 收購事項完成後，目標公司應收／應付賣方及其聯繫人士的款項將重新分類至應收賬款及應付賬款。
5. 於收購事項完成後，本公司將持有目標公司的全部股權。董事認為，收購事項被視為一項業務合併，而目標公司的可識別資產及負債將根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第3號業務合併(「香港財務報告準則第3號」)使用收購法按公允值在經擴大集團的綜合財務報表(附註5)入賬。商譽自收購事項產生。

二零二三年 八月三十一日 千港元	二零二三年 八月三十一日 千港元	二零二三年 八月三十一日 千港元
------------------------	------------------------	------------------------

自收購事項產生之商譽計算如下：

總代價(附註a)	613,017
----------	---------

	二零二三年 八月三十一日 千港元	二零二三年 八月三十一日 千港元 附註(b)	二零二三年 八月三十一日 千港元
物業、廠房及設備	376,035	47,795	423,830
使用權資產	112,049		112,049
在建工程	13,666		13,666
預付款項	5,491		5,491
存貨	15,679		15,679
預付款項、訂金及其他應收賬款	9,614		9,614
應收一間同系附屬公司款項	37,594		37,594
現金及現金等價物	3,909		3,909
應付賬款	(7,312)		(7,312)
其他應付賬款及應計負債	(4,016)		(4,016)
應付同系附屬公司款項	(6)		(6)
應付關連人士款項	(2,418)		(2,418)
遞延稅項資產	-	(4,580)	(4,580)
目標公司資產及負債公允值	560,285		603,500
商譽			9,517

附註(a)：

本公司應付總代價為78,591,942美元(613,017,000港元)，可予完成調整。

附註(b)：

就計算自收購事項產生的商譽而言，已採納下列基準及假設：

物業、廠房及設備由獨立估值師於二零二三年八月三十一日估值。其假設物業、廠房及設備於二零二三年七月三十一日的公允值與二零二三年八月三十一日的估值相若。

有關物業、廠房及設備備考公允值調整的相應遞延稅項負債乃按適用企業所得稅稅率計算。

於二零二三年七月三十一日，估計目標公司其他資產及負債公允值與其各自的賬面值相若。

目標公司的所有資產及負債均按1美元兌7.8港元的匯率換算為港元。

於收購事項完成後，就會計目的而言，經擴大集團的實際商譽將需按最終代價金額以及目標公司於收購事項完成日期的淨可識別資產及負債公允值重新計算。實際財務影響可能有別於上文呈列的金額。

就編製未經審核備考財務資料而言，董事經參考國際會計準則第36號「資產減值」，就收購事項產生的商譽是否有任何減值作出評估。董事已計及目標公司的可收回金額，且概無商譽價值減值情況。

6. 該調整指確認董事估計約為3,250,000港元的其他收購成本，其主要包括法律及專業費用。
7. 當將美元換算為港元時，概不表示美元金額已經、可以或可能兌換為港元，反之亦然。
8. 概無作出其他調整以反映本集團於二零二三年三月三十一日之後的任何交易結果或其他交易。

B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料出具的鑒證報告

以下為本公司的申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)出具的報告全文，以供載入本通函。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

德永佳集團有限公司
列位董事

吾等已對德永佳集團有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)編製 貴公司及其附屬公司(此後統稱「**貴集團**」)以及Fashion Time Viet Nam Limited(「**目標公司**」)(貴集團及目標公司於此後統稱「**經擴大集團**」)的備考財務資料完成核證工作並作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議收購目標公司全部股權(「**收購事項**」)所刊發日期為二零二三年十一月二十四日的通函(「**通函**」)附錄三所載於二零二三年三月三十一日的未經審核備考合併資產及負債表及相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準於通函附錄三A部分載述。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購事項對 貴集團於二零二三年三月三十一日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零二三年三月三十一日進行。作為此過程中的一部分，董事已從 貴公司截至二零二三年三月三十一日止年度的已刊發年度報告中摘錄有關 貴集團於二零二三年三月三十一日財務狀況的資料，以及董事已從通函附錄二所載目標公司的財務資料中摘錄有關目標公司於二零二三年七月三十一日財務狀況的資料。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29條，以及參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引(「**會計指引**」)第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師操守準則內有關獨立性及其他操守方面的規定，有關準則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為的基本原則而制定。

吾等應用香港質量控制準則第1號會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制，該準則要求事務所設計、實施及運行質量管理制度，包括涉及遵守道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)條的規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由吾等先前曾發出的任何報告，除對該等報告出具當日的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號就編製招股章程內備考財務資料作出報告的核證工作執行吾等的工作。該準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29條以及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此委聘而言，吾等概不負責更新或重新出具就於編製未經審核備考財務資料時所使用的任何過往財務資料而發出的任何報告或意見，且於此委聘過程中，吾等亦不會對於編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入通函內，目的僅為說明某一重大事項或交易對貴集團未經審核財務資料的影響，猶如該交易已於為說明用途而選擇的較早日期進行。因此，吾等概不保證交易的實際結果是否會與呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製而作出合理報告的鑒證工作，涉及執程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用的適用準則是否提供合理基準以呈列交易直接造成的重大影響，並就以下事項獲取充分恰當憑證：

- 相關備考調整是否已適當地按照該等準則編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料恰當地作出調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的交易以及其他有關業務情況的了解。

本委任亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的憑據屬充分、恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬恰當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二三年十一月二十四日

以下管理層討論及分析應與本通函附錄二所載目標公司於二零二零年六月四日(註冊成立日期)至二零二零年十二月三十一日期間、截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年及二零二三年七月三十一日止七個月之會計師報告一併閱讀。

業務回顧

目標公司於二零二零年六月四日在越南成立，主要於越南從事生產針織布。目標公司的主要資產主要包括時針越南(越南)持有的該土地、該等樓宇、該廠房及該設備以及軟件系統。

下文載列目標公司於二零二零年六月四日(註冊成立日期)至二零二零年十二月三十一日期間(「二零二零年有關期間」)、截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年七月三十一日止七個月(統稱「報告期間」)的管理層討論及分析。所有關於「二零二一財年」及「二零二二財年」的提述分別指截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止財政年度。所有關於「二零二二年首七個月」及「二零二三年首七個月」的提述分別指截至二零二二年七月三十一日及二零二三年七月三十一日止七個月。以下財務資料乃根據本通函附錄二所載目標公司會計師報告編製。

財務回顧

收入

目標公司於二零二零年有關期間、二零二一財年及二零二二財年分別錄得收入約零、零及14.3百萬美元。收入增加主要由於目標公司於二零二二財年向其客戶銷售貨品及提供染紗服務。目標公司於二零二三年首七個月的收入為7.9百萬美元，較二零二二年首七個月減少12.5%。

銷售成本

目標公司所產生銷售成本主要指材料採購、勞工費用及營運過程中之間接費用。目標公司於二零二零年有關期間、二零二一財年及二零二二財年的銷售成本分別約為零、零及18.2百萬美元。銷售成本增加主要由於目標公司於二零二二財年開始銷售針織布。目標公司於二零二三年首七個月錄得銷售成本約10.1百萬美元，較二零二二年首七個月小幅下降4.1%。

其他收入及收益

目標公司其他收入及收益主要指利息收入及匯兌差額。目標公司於二零二零年有關期間、二零二一財年及二零二二財年分別錄得其他收入及收益約95美元、110,384美元、329,094美元。其他收入及收益增加主要由於二零二二財年之匯

兌收益。目標公司於二零二三年首七個月錄得其他收入及收益約1,287美元，較二零二二年首七個月大幅減少99.6%。

行政費用

目標公司行政費用主要包括員工費用及外部服務費用。目標公司於二零二零年有關期間、二零二一財年及二零二二財年分別錄得行政費用約36,618美元、714,115美元及1.7百萬美元。目標公司於報告期間的行政費用增加(特別是於二零二二財年大幅增加)主要由於目標公司於二零二二財年開始銷售針織布。目標公司於二零二三年首七個月的行政費用約為1.5百萬美元，較二零二二年首七個月增加82.1%。

銷售及分銷費用

目標公司於二零二零年有關期間、二零二一財年及二零二二財年的銷售及分銷費用分別約為零、零及227,915美元。銷售及分銷費用增加主要由於目標公司於二零二二財年開始銷售針織布。目標公司於二零二三年首七個月錄得銷售及分銷費用約161,196美元，較二零二二年首七個月大幅增加104.8%。

其他營運費用

目標公司於二零二零年有關期間、二零二一財年及二零二二財年的其他營運費用分別約為31美元、199美元及5,140美元。目標公司於二零二三年首七個月錄得其他營運費用約16,128美元，較二零二二年首七個月大幅增加213.8%。其他營運費用增加主要由於匯兌虧損。

年／期內虧損

由於上述因素，目標公司於二零二零年有關期間、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首七個月分別錄得年／期內虧損約36,554美元、603,930美元、5.6百萬美元及3.9百萬美元。

資本結構、流動資金及財務資源

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年七月三十一日，目標公司總負債(均為流動負債)分別約為2.9百萬美元、47.0百萬美元、65.3百萬美元及67.8百萬美元。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年七月三十一日，目標公司資產淨值分別約為0.8百萬美元、15.0百萬美元、9.7百萬美元及5.8百萬美元。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年七月三十一日，目標公司的現金及銀行結餘分別約為52,878美元、1.9百萬美元、3.2百萬美元及0.5百萬美元。

於二零二零年、二零二一年、二零二二年十二月三十一日以及二零二三年七月三十一日，目標公司的流動負債淨額分別約為2.8百萬美元、37.4百萬美元、56.8百萬美元及59.2百萬美元。

資本負債比率

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年七月三十一日，目標公司的資本負債比率分別約為3.5倍、3.0倍、6.4倍及11.5倍，按扣除現金及銀行等價物後的應付賬款、其他應付賬款、來自直接控股公司貸款、應付同系附屬公司及關連人士賬款除以總權益計算得出。

僱員及薪酬政策

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年七月三十一日，目標公司於越南分別擁有2名、521名、679名及588名僱員。目標公司按僱員之資格、經驗、技能、表現及貢獻招攬、僱用、晉升其僱員及向彼等支薪。薪酬亦已於參考(其中包括)市場趨勢後釐定。目標公司亦已實施各類員工培訓及發展計劃。

於二零二零年有關期間、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首七個月，總員工成本(包括目標公司董事薪酬)分別約為29,563美元、0.2百萬美元、2.8百萬美元及3.2百萬美元。

有關重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二三年七月三十一日，目標公司概無有關重大投資或資本資產之任何未來計劃。

所持重大投資

於報告期間，目標公司並無持有任何投資。

資本承擔

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年七月三十一日，目標公司就物業、廠房及設備的資本承擔分別約為29.0百萬美元、19.3百萬美元、4.4百萬美元及4.3百萬美元。

資產抵押

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年七月三十一日，目標公司並無資產抵押予任何訂約方。

或有負債

於二零二三年九月三十日結束時，以下或有負債未於財務報表中撥備：

於二零二三年
九月三十日
港幣千元

代替租用物業按金之銀行擔保

7,987

除上述者外，及除附息銀行貸款及租賃負債外，於二零二三年九月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何未償還債務證券(已發行及尚未償還、已獲授權或已以其他方式設立惟尚未發行)、定期貸款、銀行透支及貸款、其他貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信用證、債權證、按揭、質押、租購承擔、擔保或其他重大或有負債。

董事會已確認，除上文所披露者外，自二零二三年九月三十日起，經擴大集團債務或或有負債概無任何重大變動。

外匯風險

目標公司主要於越南開展業務，使得目標公司主要就以越南盾及美元計價的交易面臨外匯風險。於報告期間，目標公司存在交易貨幣風險，該風險源自經營單位以該單位功能貨幣以外之貨幣進行銷售或採購。目標公司目前就其外幣資產及負債並無外匯對沖政策。目標公司將密切監察其外匯風險並將於必要時考慮對沖外匯風險。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

二零二三年十一月二十四日

董事會

德永佳集團有限公司

香港

新界

葵涌

興芳路223號

新都會廣場第二座16樓

敬啟者，

根據德永佳集團有限公司(「**貴公司**」，連同其附屬公司統稱為「**貴集團**」)的指示，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行估值工作，要求吾等就Fashion Time Viet Nam Limited(「**FTVN**」或「**目標公司**」)100%股權於二零二三年八月三十一日(「**估值日期**」)的市值發表獨立意見。

本估值的目的是供 **貴公司** 內部參考，並載入其公開披露資料。

吾等的估值按市值基準進行。市值定義為「資產或負債經過適當營銷後，由自願買方與自願賣方在公平交易中，在雙方均知情、審慎且不受強迫的情況下，在估值日期應換取的估計金額」。

目標公司的背景

Fashion Time Viet Nam Limited 為於二零二零年在越南成立的有限公司，主要從事製造針織、鉤編及無紡布。於二零二三年八月四日，時針越南控股有限公司(「**賣方**」)與 **貴公司** 的全資附屬公司永景實業有限公司(「**買方**」)訂立協議，據此，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售目標公司的100%股權，並以轉讓方式購買目標公司尚未償還及結欠賣方的總金額的利益。

目標公司的最終母公司為香港上市公司天虹國際集團有限公司(前稱天虹紡織集團有限公司)。根據吾等獲得的資料，目標公司的主要財務數據如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至八月三十一日
	(經審核)		止八個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	美元	美元	美元
收入	-	14,276,951	8,903,058
毛利(毛損)	-	(3,911,123)	(2,471,945)
溢利(虧損)淨額	(603,930)	(5,557,064)	(4,524,115)
資產	61,977,068	75,027,464	73,731,041
負債	(46,955,279)	(65,305,012)	(68,532,704)
資產淨值	15,021,789	9,722,452	5,198,337

吾等獲告知，由於目標公司的生產設施正在建設之中，因此截至二零二一年十二月止年度目標公司產生收入為零。吾等亦進一步獲告知，目標公司於二零二二年四月開始營運，直至估值日期尚未達致其全面產能，因此目標公司自營運開始以來仍產生虧損。根據吾等獲得的資料，截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年八月三十一日止期間的銷售額中，超過99%來自天虹紡織集團有限公司的全資附屬公司Galaxy Technology Company Limited (「GTC」)。

資料來源

在對目標公司100%股權進行估值時，吾等已審閱多個來源的資料，包括但不限於：

- 目標公司的背景及相關公司資料；
- 目標公司截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止十二個月以及截至二零二三年八月三十一日止八個月的財務資料；
- 是項交易的建議條款；及
- 與目標公司業務有關的其他營運及市場資料。

吾等已與 貴公司管理層進行討論，並從公開渠道進行市場調研，以評估獲提供資料的合理性及公平性。吾等認為有關資料可靠及合法；以及吾等已在頗大程度上依賴 貴公司所提供資料以達致吾等的價值意見。

意見基準

吾等已參考國際評估準則理事會(International Valuation Standards Council)頒佈的國際評估準則進行估值。所採用的估值程序包括審閱目標公司的法律地位及經濟狀況，以及評估目標公司東主或經營者所作的主要假設、估計及陳述。所有吾等認為對正確理解估值至關重要的事項，均於本估值報告內披露。

以下因素構成吾等意見基準的組成部分：

- 整體經濟前景；
- 有關營運的業務性質及歷史；
- 目標公司的財務狀況；
- 從事類似業務的公司的市場投資回報；
- 業務的財務及商業風險，包括收入的持續性；
- 考慮及分析影響主要業務的微觀及宏觀經濟；及
- 評估主要業務的流動性。

吾等計劃並進行估值，以獲取吾等認為必要的資料及解釋，從而為吾等提供充分證據，就目標公司發表意見。

估值方法

於得出評估價值時，吾等已考慮三種普遍接受的方法，即市場法、成本法及收入法。

市場法考慮近期就類似資產支付的價格，並對市價作出調整，以反映被評估資產相對於市場可資比較資產的狀況及用途。有既定二級市場的資產可採用此方法進行評估。使用此方法的裨益包括簡單、清晰、快捷，且僅需極少或無需假設。由於使用可公開獲得的輸入值，因此在應用中亦具有客觀性。然而，吾等須警惕該等輸入值中隱藏的假設，原因為該等可資比較資產的價值存在固有的假設。亦難以物色到可資比較資產。此外，此方法完全依賴有效市場假設。

成本法考慮根據類似資產的當前市價，在新的條件下再造或重置被評估資產的成本，並就實體、功能或經濟原因造成的應計折舊或陳舊過時計提撥備。就並無已知二級市場的資產而言，成本法通常提供最可靠的價值指標。儘管此方法簡單且透明，惟其並不直接包含主要資產所帶來的經濟效益的資料。

收入法是將所有權的預期定期收益轉換為價值指標。其所依據的原則是，一名知情的買方為項目支付的金額不會超過相等於來自具類似風險狀況的相同或大致類似項目的預期未來利益(收入)現值的金額。此方法允許對未來溢利進行預期估值，而預期未來現金流量的現值有許多經驗及理論依據。然而，此方法依賴於長期範圍內的許多假設，其結果可能對若干輸入值非常敏感。其亦僅呈現單一的情形。

鑒於資產的獨特性，使用收入法及市場法對目標公司進行估值存在很大的局限性。首先，收入法需要主觀假設，估值對該等假設非常敏感。亦需要詳細的營運資料及長期財務預測，方能得出價值指標，但截至估值日期，有關資料非常不確定。這是因為目標公司的表現主要依賴其最終母公司，超過99%的歷史銷售額來自單一客戶GTC，而GTC亦為賣方母公司的全資附屬公司。此外，根據吾等與 貴公司的討論，目標公司計劃在收購事項後轉為僅為 貴公司生產織布。由於根據收入法得出的價值極度依賴財務預測的可靠性，鑒於目標公司的短期及長遠發展並不確定，財務預測可能並不可靠。因此，估值時並無採用收入法。

其次，市場法一般通過計量市場可資比較資產或交易的價值得出價值。然而，鑒於目標公司的獨特性，其財務業績極度依賴其最終母公司，因此涉及多項關連人士交易，例如向關連人士銷售及借貸。截至估值日期，吾等缺乏市場可資比較資產或交易以得出足夠準確的指示性價值。

有鑑於此，吾等已採用成本法進行估值。根據成本法，當估值對象的價值主要是估值對象所持資產及負債價值的因素時，一般會採用求和法。如上所述，由於(1)目標公司的銷售額由賣方最終母公司所控制的單一客戶GTC產生；及(2)預期於收購事項後，將不會有產生自GTC的銷售額，而僅會為 貴公司生產織布，

因此目標公司持有資產及負債的價值將是決定目標公司價值的主要因素。根據求和法，目標公司的每項可識別資產及負債均採用適當的估值方法進行估值，吾等的估值意見通過增加部分資產及扣除部分負債得出。

主要假設

吾等已對此評估中被認為具有重大敏感性影響的假設進行評估，以便為得出評估價值提供更準確及合理的依據。於釐定股權的市值時已作出以下假設：

- 吾等已假設現有政治、法律、技術、財政或經濟狀況不會出現可能對目標公司的業務造成不利影響的重大變動；
- 吾等已假設目標公司與任何其他訂約方訂立的相關合約及協議(包括但不限於貸款合約、業務合約及其他會影響目標公司業務的合約)中規定的營運及合約條款將獲遵守；
- 吾等已假設現有或擬設的設施及系統(如有)足以滿足未來營運所需，以實現業務增長潛力並維持競爭優勢；
- 吾等已假設目標公司的資料(包括但不限於財務及營運資料)以及吾等獲 貴公司提供的陳述屬準確，並在頗大程度上依賴有關資料達致吾等的價值意見；
- 吾等已假設並無與所評估資產相關的隱藏或意外情況(如自然災害、戰爭、政府干預、管理層重大變動等)而可能對所報告價值造成不利影響。此外，於估值日期至本報告日期之間，吾等並不知悉目標公司的任何重大變動。

關於目標公司所持物業(土地及樓宇)的估值假設，請參閱吾等另行編製的報告。

求和法概要

根據目標公司的性質及財務狀況，吾等在得出主要項目的價值時已考慮資產及負債的類型及其條件。吾等對每項不同類別的資產及負債採用適當的估值方法。

資產	估值方式及方法
現金及銀行存款	採用賬面值。
應收賬款	<p>吾等瞭解到，應收賬款為應收賣方關連人士GTC的賬款。吾等進一步瞭解到，根據建議條款，倘有關應收賬款未能於此次交易完成後180日內收回，則賣方及賣方擔保人將對此負責。因此，於釐定該等應收賬款的可收回性時，吾等已考慮賣方擔保人(即賣方的最終擁有人)面臨的信貸風險。</p> <p>具體而言，應收賬款的預期可收回金額按應收賬款面值減預期信貸虧損計算得出，而預期信貸虧損率按違約機率\times(1-收回率)計算。經參考彭博的資料，於估值日期，賣方擔保人的1年期違約機率為1.6%。根據穆迪刊發的二零二三年年度違約研究(Annual Default Study 2023)，收回率為40.90%，計算得出預期信貸虧損為0.95%或43,809美元。</p>
存貨	吾等獲告知，存貨於自估值日期起12個月內的近期購買。吾等採用賬面值代替市值。
預付款項及 其他應收賬款	預付款項指服務或工具的預付費用，而其他應收賬款則指應收越南政府機構的款項。採用賬面值。
無形資產及樓宇	此等指位於越南的地塊及其上的樓宇及構築物。有關詳情，請參閱本通函附錄四吾等另行編製的報告。

廠房及機器

於估值中採用成本法，其考慮根據類似資產的當前市價，在新的條件下再造或重置被評估資產的成本（「新重置成本」），並就狀況、使用情況、年期、磨損及損耗或折舊現狀（實體、功能或經濟方面）產生的應計折舊計提撥備，當中已考慮過往及現時的維修政策及翻新記錄。

吾等已通過對原始成本應用適當的設備成本趨勢倍數（介乎-1至2%）以估計新重置成本，該等倍數基於原產國政府及私營行業的統計數據資料。

根據美國估價師協會（American Society of Appraiser）制定的預期年期表，吾等採納的一般可使用年期介乎5至15年。機器實際壽命介乎1至6年，因此我們尚未應用任何功能性或經濟性折舊。

在建工程（「在建工程」）

鑒於賬面值於近期產生，故採用賬面值。

負債

估值方式及方法

借貸

此指應付目標公司直接控股公司時針越南控股有限公司的款項。該等款項為無抵押、免息，且於二零二三年九月至二零二四年七月期間到期。採用賬面值。

應付款項，包括
應付賬款、應付僱員
款項及應付稅項

採用賬面值。

應計費用

採用賬面值。

資產及負債的賬面值

下表概述目標公司所提供其截至二零二三年八月三十一日的資產及負債賬面值。此獲用作估值的基準。

	賬面值 (美元)
流動資產	8,840,488
現金及銀行存款	831,661
應收賬款	4,632,896
預付款項	115,756
其他應收賬款	1,102,607
存貨	2,157,568
非流動資產	64,890,554
無形資產及樓宇(包括在建工程)	39,172,373
廠房及機器(包括在建工程)	25,023,905
預付款項	694,276
流動負債	(68,532,704)
借貸	(65,990,000)
應付賬款	(2,004,946)
應付僱員款項	(311,891)
應付稅項	(12,610)
應計費用	(213,258)
資產淨值	5,198,337

估值結果計算

根據求和法，目標公司於估值日期的市值計算如下：

	市值 (美元)
流動資產	8,796,679
現金及銀行存款	831,661
應收賬款	4,589,087
預付款項	115,756
其他應收賬款	1,102,607
存貨	2,157,568
非流動資產	71,175,890
無形資產及樓宇(包括在建工程)	45,300,000
廠房及機器(包括在建工程)	25,181,164
預付款項	694,276
流動負債	(68,532,704)
借貸	(65,990,000)
應付賬款	(2,004,946)
應付僱員款項	(311,891)
應付稅項	(12,610)
應計費用	(213,258)
資產淨值	11,439,865

估值意見

價值結論根據公認的估值程序及慣例得出，在頗大程度上依賴使用本報告上文所載的大量假設，並經考慮許多不確定因素，包括自然災害、戰爭、政府干預、管理層重大變動等，而並非所有該等因素均能輕易量化或確定。此外，儘管吾等認為該等假設及其他相關因素屬合理，惟彼等本身受重大商業、經濟及競爭不確定因素及或然事項所規限，當中許多因素並非 貴公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所能控制。

吾等確認，吾等對目標公司所從事的市場具有充分的當前本地及國際(如適用)知識，並具備勝任目標公司估值工作所需的技能及理解能力。除估值師慣常使用者外，吾等無意就需要法律或其他專門技術或知識的事項發表任何意見。吾等的

結論假設目標公司持續進行合理及必要的審慎管理，以維持所估值資產的特性及完整性。

吾等在所附限制性條件的規限下出具本報告。

價值結論

根據吾等的調查及分析結果，吾等認為目標公司的100%股權於估值日期的市值可合理列為11.440百萬美元。

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
執行董事
陳銘傑
謹啟

附註：陳銘傑先生為香港會計師公會及澳洲會計師公會(CPA Australia)的資深會員。彼亦為英國皇家特許測量師學會(FRICS)資深會員、國際認證評價專家(ICVS)以及新加坡特許估值師及估價師。彼監察仲量聯行的業務估值服務，擁有20多年的會計、審計、企業諮詢及估值經驗。彼已為中國、香港、新加坡及美國不同行業的眾多上市及掛牌公司提供廣泛的估值服務。

限制性條件

1. 於編製本報告時，吾等依賴客戶／目標公司及／或其代表向吾等提供的財務資料、預測、假設及其他數據的準確性、完整性及合理性。吾等並無進行任何審核性質的工作，亦無需發表審核或可行性意見。吾等對有關資料的準確性不承擔任何責任。吾等的報告被客戶／目標公司用作得出其價值結論分析的一部分，由於上述原因，主要事項的衍生價值的最終責任完全由客戶承擔。
2. 作為服務委聘程序的一部分，吾等已解釋，董事有責任確保賬簿妥善存置，財務資料及預測真實及公允，並已按照相關標準及公司條例編製。
3. 公開資料以及行業及統計資料均自吾等認為信譽良好的來源獲得；然而，吾等對有關資料的準確性或完整性不作任何陳述，且未經任何核實即已接納有關資料。
4. 客戶／目標公司的董事會及管理層已審閱本報告，並同意及確認基準、假設、計算及結果均屬適當及合理。

5. 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司不會因是項工作而被要求就本報告所述項目在法庭或任何政府機構作證或出庭。倘需要任何形式的後續服務，閣下將須償付相應的開支及時間成本。此類額外工作可能在未經事先通知閣下的情況下進行。
6. 吾等不擬對需要法律或其他專業知識的事項發表意見，這超出估值師的能力範圍。
7. 報告的使用及／或有效性受協議條款所規限以及須待費用及所有開支結清後，方可作實。
8. 吾等的結論假設，於任何認為必要的時期內，均將繼續執行審慎及有效的管理政策，以維持主要事項的特色及完整性。
9. 吾等假設，所審閱的主要事項不存在可能對所報告的審閱結果造成不利影響的隱藏或意外情況。此外，吾等對估值日期後市況、政府政策或其他情況的變動不承擔任何責任。吾等無法保證客戶／目標公司所預測結果的可實現性，原因為事件及情況經常不按預期發生；實際結果與預期結果之間可能存在重大差異；預測結果的實現取決於管理層的行動、計劃及假設。
10. 本報告僅供內部使用而編製。未經吾等事先書面同意，不得以其他方式提述本報告的全部或部分內容，或以任何方式在任何文件、通函或聲明中引用本報告的全部或部分內容，或將本報告的全部或部分內容分發或複製予任何第三方。即使事先經吾等書面同意，吾等亦不因本報告對客戶以外的任何第三方承擔責任。吾等的客戶須提醒任何將收到本報告的第三方，客戶將需承擔因第三方使用本報告而導致的任何後果。在任何情況下，吾等均不對任何第三方負責。
11. 本報告對客戶保密，而當中所列價值計算僅對於估值日期的協議所述用途有效。根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明，本報告及工作僅供收件人使用，吾等不就其全部或任何部分內容對任何第三方承擔任何責任。
12. 倘主要事項的利益相關方已向吾等作出明確而清晰的陳述，吾等有權依賴該陳述，而無需進一步調查其真實性。

13. 客戶／目標公司同意對吾等及吾等的人員進行彌償，使其免於承擔吾等因是項委聘而可能遭受的任何及所有損失、索償、訴訟、損害、開支或責任，包括合理的律師費。吾等對根據是項委聘提供的服務所承擔的最大責任(不論訴訟形式，亦不論因合約、疏忽或其他原因)應僅限於為吾等的服務或工作成果中引起責任的部分所支付的費用。在任何情況下，吾等均不對間接、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)負責，即使已被告知該等損失、損害或開支可能存在。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，吾等對任何相關的實際或潛在責任不承擔任何責任，並鼓勵就對資產價值的影響獲得專業評估。吾等不進行或提供此類評估，亦並無考慮對主要物業的潛在影響。
15. 是項工作部分依據客戶／目標公司管理層及／或其代表所提供的歷史財務資料及未來預測。吾等已假設所提供資料的準確性及合理性，並在相當程度上依賴有關資料計算價值。由於預測與未來有關，預測與實際結果之間通常會存在差異，在若干情況下，該等差異可能屬重大。因此，倘上述任何資料需要調整，得出的價值可能會有很大差異。
16. 本報告及其得出的價值結論僅供吾等的客戶使用，並僅用於本報告所述的特定目的。此外，作者無意將報告及價值結論作為投資建議或以任何方式作為融資或交易參考，任何讀者亦不應將其詮釋為投資建議或以任何方式作為融資或交易參考。價值結論乃經考慮客戶／目標公司提供的資料及其他來源資料後得出。涉及主要事項的實際交易可能會以更高或更低的價值達成，取決於交易當時的具體情況以及買賣雙方的知識及動機。交易金額無需與本報告所估計的結果接近。
17. 客戶／目標公司的董事會、管理層、員工及代表已向吾等確認，彼等在是項估值或計算工作中獨立於仲量聯行。倘出現任何利益衝突或潛在的獨立性問題而可能影響吾等工作的獨立性，客戶／目標公司及／或其代表應即時知會吾等，吾等可能需要終止吾等的工作，吾等可能會按吾等已完成的工作或吾等保留或委聘的人力收取費用。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團所持有物業權益於二零二三年八月三十一日進行的估值發出的函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對將由德永佳集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）收購的物業權益進行估值，吾等確認，吾等已進行勘查、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以就有關物業權益於二零二三年八月三十一日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

吾等的估值乃基於市值進行。市值的定義為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易的交易估計金額，且雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

由於樓宇性質是為特定生產需要而專門建造的，且樓宇位於特定位置，不大可能有相關可資比較市場，因此，物業權益已參考其折舊重置成本採用成本法進行估值。

折舊重置成本定義為「以現行等值資產置換資產的現有成本，減有關實際損耗以及所有相關形式陳舊及優化的扣減」。折舊重置成本按土地現有用途估算的市值，加上改善工程的現行重置（重建）成本，減有關實際損耗以及所有相關形式陳舊及優化的扣減計算得出。物業權益的折舊重置成本取決於相關業務是否有足夠的潛在盈利能力。吾等進行估值時，折舊重置成本適用於整個綜合大樓或開

發項目作為單一權益，並假設該綜合大樓或開發項目並無零星交易。

吾等進行估值時，已假設賣方在市場上出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益欠負的任何押記、按揭或款項，亦無考慮進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際評估準則理事會頒佈的《國際評估準則》所載的所有規定。

吾等很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲出示各類業權文件(包括有關物業權益的土地租賃文件、土地使用權證、相關圖則及面積表)的副本，亦已作出相關查詢。吾等已在可能情況下查閱文件正本，以核實該等國家物業權益的現有業權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等很大程度上依賴 貴公司法律顧問「KPMG Law Limited」就越南物業權益的有效性所發出日期為二零二三年十月二十三日的意見。

吾等並無進行詳細測量以核實有關該物業面積的正確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示的面積均為正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察該物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行任何發展項目。吾等於編製估值時已假設該等方面的狀況均屬理想。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

Phuoc Vo先生於二零二三年四月二十七日進行實地視察。彼為皇家特許測量師學會註冊估值師，並於越南、柬埔寨及緬甸房地產估值方面積逾15年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告所述的所有貨幣數字均以美元為單位。吾等於估值中所採納的匯率約為1美元兌24,100越南盾，該匯率與於估值日期的現行匯率相若。

吾等的估值概述如下並隨附估值證書。

此 致

德永佳集團有限公司
香港
新界
葵涌
興芳路223號
新都會廣場第二座16樓

董事會 台照

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
資深董事
陳志康
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零二三年十一月二十四日

附註：陳志康先生為特許測量師，有29年香港物業估值經驗及27年亞太地區的物業估值經驗。

估值概要

貴集團將於越南收購的物業權益

物業

於二零二三年
八月三十一日
現況下的市值
美元

一幅位於越南廣寧省海河縣廣河市鎮天虹海河產業園 (Texhong – Hai Ha Industrial Park) 佔地面積約為 249,904.4平方米的土地，以及該土地上所建的樓宇及構築物。	45,300,000
--	------------

估值證書

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二三年 八月三十一日 現況下的市值 美元
<p>一幅位於越南廣寧省海河縣廣河市鎮天虹海河產業園(Texhong – Hai Ha Industrial Park)佔地面積約為249,904.4平方米的土地，以及該土地上所建的樓宇及構築物。</p>	<p>該物業包括越南廣寧省海河縣廣河市鎮天虹海河產業園(Texhong – Hai Ha Industrial Park) CN40地段，佔地面積約為249,904.4平方米，以及該目標地塊上所建的樓宇、構築物及相關設施。該等樓宇、構築物及相關設施已於二零二二年前後竣工。</p>	<p>於吾等視察時，該物業由時針越南廠房佔用作紡織生產用途。</p>	45,300,000
	<p>誠如土地使用權證、房屋及其他相聯物業業權證書所示，於該地塊上的樓宇建築面積合共約為95,153.7平方米(詳情請見附註1)。</p>		
	<p>目標地塊為於天虹海河產業園(Texhong – Hai Ha Industrial Park)內的一般平整規則土地，距離芒街市約38公里，距離雲屯國際機場65公里。周邊發展項目包括現有廠房、倉庫、當地低層住宅及劃作工業用途的空置用地。</p>		
	<p>該物業根據租賃權益持有用作工業土地用途的期限於二零六四年四月二十五日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據越南廣寧省自然資源與環境廳於二零二一年十月二十六日所頒發並於二零二三年六月二十二日及二零二三年十月十三日更新的第CT2641號土地使用權證(「土地使用權證」)、房屋及其他相聯物業業權證書副本提供的資料，目標用地所附資產業權證明如下：

編號	樓宇	建築面積 (平方米)
1	紡織整染工作室1	69,088.0
2	倉庫1	5,000.0
3	氨氣廠房1	4,752.0
4	控制室	225.0
5	泵房	225.0
6	廢水處理	1,655.5
7	化學品倉庫	1,944.0
8	變電站變換	264.0
9	停車場	4,400.0
10	辦公室及食堂	7,255.2
11	垃圾房	345.0
	總計：	95,153.7

2. 根據土地使用權證副本，土地詳情重點概述如下：

- 土地使用者及房屋業主：*Fashion Time Viet Nam Limited* (「目標公司」)
- 位置：越南廣寧省海河縣廣河市鎮。
- 總土地面積：249,904.4平方米。
- 土地使用用途：工業用地。
- 土地使用形式：須每年支付土地租賃款項的租賃土地。
- 土地年期：於二零六四年四月二十四日屆滿。

3. 根據Texhong Industrial Park Viet Nam Limited (現為「Haiha Industrial Park Vietnam Limited」) (「出租人」)與Texhong Det Kim Vietnam (「承租人」)所簽訂日期為二零二零年十二月一日的第10-2019/BDS – HDT號土地租賃合約翻譯版本，土地租賃合約重點概述如下：

- 土地租賃面積：249,904.4平方米。
- 土地位置：越南廣寧省海河縣海河產業園(Hai Ha Industrial Park) CN40地段。
- 土地年期：於二零六四年四月二十四日屆滿。
- 土地年期內的土地及基礎設施單價：每平方米1,397,400越南盾
- 土地年期內的土地及基礎設施價格：349,216,408,560越南盾(不包含增值稅)

備註：

- (i) 據 貴集團告知，349,216,408,560越南盾的付款已結清。
- (ii) 據 貴集團告知及根據土地使用權證，TexHong Det Kim Vietnam公司名稱已更名為Fashion Time Viet Nam Limited。

4. 貴公司越南法律顧問已於二零二三年十月二十三日向吾等提供有關目標公司所持物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

就該土地而言

- a) 根據土地使用權證，目標公司擁有越南廣寧省海河縣廣河市鎮海河產業園(Hai Ha Industrial Zone)第19.01、19.02、19.03、19.04號地塊(LotCN40)土地的法定業權，無產權負擔，總面積為249,904.4平方米，租期直至二零六四年四月二十五日(「該土地」)。
- b) 根據日期為二零二零年十二月一日的第10-2019/BD-HDNT號土地租賃合約，目標公司已向Haiha Industrial Park Vietnam Limited悉數支付土地租金。

就該等樓宇而言

- c) 根據於二零二三年十月十三日頒佈之經更新土地使用權證(申請檔案為第000135.TS.119號)，目標公司擁有下表列示之該等樓宇的法定業權，無產權負擔。

土地使用權證所載該土地上該等樓宇詳情

編號	建造工程	建築面積(平方米)
1.	紡織整染工作室1 (CN-01.1)	69,088
2.	倉庫1 (CN-02.1)	5,000
3.	氨氣處理廠房1 (CN-03.1)	4,752
4.	控制室 (CN-04.1)	225
5.	泵房 (CN-04.1)	225
6.	變電站變換 (CN-05.1)	264
7.	廢水處理中心 (CN-06.1)	1655.5
8.	化學品倉庫 (CN-08.1)	1,944
9.	辦公室及食堂 (DV-01.1)	7,255.2
10.	摩托車、消防車停車區域 (DV-07.1)	4,400
11.	有害固體廢物倉庫 (DV-07.1)	345

物業權利

- d) 目標公司可在越南法律允許的最大範圍內有權佔用、轉讓、抵押、出租及／或分租目標土地及該等樓宇。
5. 就土地部分的估值而言，市場資料自多方來源取得，包括與房地產代理人聯繫、來自各類廣告媒體的研究，以及仲量聯行的內部資料庫。然而，於諸如越南般的缺乏透明度的市場，銷售資料十分有限且不透明。由於市場上缺乏相關用地交易，吾等已物色並分析與目標用地類似的相關空置用地於市場上的不同報價。

可比用地的篩選標準包括i)位置及交通便捷度(可比用地應與目標用地一樣位於天虹海河產業園(Texhong – Hai Ha Industrial Park)或Deep C Quang Ninh II Industrial Park並擁有類似的交通網絡設施)；ii)土地用途(與目標用地相同的工業用途)；iii)期限(與目標用地擁有相同／類似的期限，即直至或非常接近二零六四年)；iv)面積(可比用地佔地面積應不少於100,000平方米且不超過300,000平方米)；v)時效性(為於估值日期的市場報價)；vi)空置用地(可比用地報價應為空置用地性質，以反映經分析單位價格為空置用地基準)。

可比用地清單

	目標物業	可比用地1	可比用地2	可比用地3	可比用地4
工業園名稱	Texhong - Hai Ha IP	Texhong - Hai Ha IP	Texhong - Hai Ha IP	Texhong - Hai Ha IP	Deep C Quang Ninh II IP
地址	Quang Dien Commune, Hai Ha District	Quang Dien Commune, Hai Ha District	Quang Phong Commune, Hai Ha District	Quang Phong Commune, Hai Ha District	Lien Vi Commune, Quang Yen Town
佔地面積 (平方米)	249,904	262,500	277,800	283,200	124,100
土地用途	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地
現時狀況	空置用地(假定)	空置用地	空置用地	空置用地	空置用地
現時 交通便捷度	經Internal Street至西南約30米寬，至東北約40米寬	經Internal Street至西南約30米寬	經Internal Street至東北約20米寬	經Internal Street至東北約20米寬	經Internal Street至西南約20米寬
土地期限	直至二零六四年	直至二零六四年	直至二零六四年	直至二零六四年	直至二零六六年
報價(用地面積 美元/平方米)	-	90	93	93	105

按用地面積基準，該等可比用地單位價格介乎每平方米90美元至每平方米105美元。吾等根據可比用地與目標用地位置及交通便捷度、時效性、報價性質、土地面積、用地圖狀及地皮以及其他特征的差異考慮作出適當調整及分析，按用地面積基準得出每平方米單位價格為85美元。

6. 根據 貴集團提供的資料，目標用地樓宇已於二零二二年前後竣工，並於二零二三年十月十三日於土地使用權證註冊。由於目標樓宇的消防設施乃基於目標公司於二零二二年前後樓宇竣工後的當地營運要求，目標公司在樓宇竣工後需額外時間來安裝消防設施。於估值報告日期，消防設施正接受當地部門檢查，目標公司預期於二零二三年十一月前取得消防設施相關驗收證書。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司最高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》(「證券及期貨條例」)第XV部)的普通股(「股份」)、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的任何權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記載於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	身份	附註	持有股份 數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註2)
潘彬澤先生	家族信託之創辦人	1	698,830,104	50.58%
丁傑忠先生	實益擁有人		6,100,000	0.44%

附註：

- 潘彬澤先生是家族信託之創辦人及被視為擁有家族信託所持有的698,830,104股股份的權益。有關詳情，請參閱以下「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」一節。
- 於最後可行日期，本公司之已發行股本為1,381,696,104股。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或被視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條須記載於該條所述登記冊的任何權益及／或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的股份權益及淡倉登記冊所載，下列人士或法團(董事或本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露：

於股份之好倉

名稱	身份	附註	持有 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註3)
UBS Trustees (B.V.I.) Limited	受託人	1	698,830,104 (L)	50.58%
潘氏控股有限公司	藉受控制法團	1	698,830,104 (L)	50.58%
Farrow Star Limited	直接擁有	1	698,830,104 (L)	50.58%
Pandanus Associates Inc.	藉受控制法團	2	138,224,000 (L)	10.00%
Pandanus Partners L.P.	藉受控制法團	2	138,224,000 (L)	10.00%
FIL Limited	藉受控制法團	2	138,224,000 (L)	10.00%

名稱	身份	附註	持有 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註3)
Brown Brothers Harriman & Co.	核准借出代理人		84,469,283 (L) 84,469,283 (P)	6.11% 6.11%
Fidelity Funds	實益擁有人		83,640,000 (L)	6.05%

L—好倉

P—可借出的股份

附註：

1. UBS Trustees (B.V.I.) Limited (作為由潘彬澤先生成立的家族信託的受託人) 通過其代名人UBS Nominees Limited持有潘氏控股有限公司的全部已發行股本。潘氏控股有限公司持有Farrow Star Limited的全部已發行股本。Farrow Star Limited繼而持有698,830,104股股份。因此，潘彬澤先生、UBS Trustees (B.V.I.) Limited、潘氏控股有限公司及Farrow Star Limited均被視為擁有Farrow Star Limited所持有的698,830,104股股份的權益。
2. Pandanus Associates Inc. 擁有Pandanus Partners L.P. 的全部控制權，Pandanus Partners L.P. 繼而持有FIL Limited 38.71%的股份。FIL Limited 透過一系列附屬公司被視為擁有138,224,000股股份的權益。因此，Pandanus Associates Inc.、Pandanus Partners L.P. 及FIL Limited 均被視為擁有138,224,000股股份的權益。
3. 於最後可行日期，本公司之已發行股本為1,381,696,104股。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司並無接獲任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)或法團通知，表示其於股份或相關股份中擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條須記載於本公司存置的登記冊內。

3. 於本集團資產、重大合約或安排之權益

於最後可行日期，自二零二三年三月三十一日(即本集團所編製最新經審核綜合財務報表刊發日期)以來，概無董事於本集團任何成員公司已收購或處置或出租予本集團任何成員公司，或本集團任何成員公司擬收購或處置或出租予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，除本公司日期為二零二二年一月二十六日及二零二二年一月二十八日的公告所披露的持續關連交易外，概無董事於最後可行日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 服務合約

本公司與各執行董事簽訂之服務合約，可於其中一方發出不少於三個月之書面通知或支付代通知補償時終止。

於最後可行日期，除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不會於一年內屆滿或不可由本集團有關成員公司於一年內不作補償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

5. 董事於競爭業務的權益

於最後可行日期，據董事所知，概無董事或其各自之緊密聯繫人士直接或間接於與本集團業務構成或可能構成競爭之本集團業務以外的任何業務中擁有任何權益。

6. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 收購協議；及
- (b) 託管協議。

7. 重大不利變化

於最後可行日期，董事並不知悉自二零二三年三月三十一日(即本集團所編製最新經審核綜合財務報表刊發日期)以來，本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變化。

8. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何待決或面臨之重大訴訟或索償。

9. 專家資格及同意書

以下為提供納入本通函之意見及建議的相關專家資格：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立專業估值師
安永會計師事務所	香港執業會計師

上述各專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按其所載形式及內容於本通函載入其報告及轉載其名稱，且至今並未撤回同意書。

於最後可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司的任何股份或證券中擁有實益權益或以其他方式擁有權益，亦無權利（不論能否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券，亦無於本集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日（即本集團所編製最新經審核綜合財務報表刊發日期）以來所收購、處置或出租予本集團任何成員公司或擬收購或處置或出租予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 雜項

- (a) 本公司秘書為陳志漢先生，彼為本集團財務總監，並為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司之主要營業地址為香港新界葵涌興芳路223號新都會廣場第二座16樓。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本通函中、英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

11. 展示文件

下列文件副本亦將於本通函日期起計14日內刊登於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 以及本公司網站 (<http://www.texwinca.com/>)：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；

- (b) 本公司截至二零二一年三月三十一日、二零二二年三月三十一日及二零二三年三月三十一日止三個財政年度各年之已刊發年報；
- (c) 目標公司的會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 有關經擴大集團的未經審核備考財務資料的報告，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司發出之目標公司的估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (f) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司發出之物業估值報告，其全文載於本通函附錄六；
- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之書面同意書；
- (h) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (i) 本通函。