

---

**此 乃 要 件    請 即 處 理**

---

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

閣下如已將名下之永義國際集團有限公司股份全部售出或轉讓，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、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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)

**有 關 可 能 收 購 一 項 物 業  
之 可 能 非 常 重 大 收 購 事 項**

---

永義國際集團有限公司謹訂於二零零七年十一月三十日上午九時正，假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第120至121頁。本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會及於會上投票，務請閱覽有關通告並按隨附之代表委任表格上印列之指示填妥該表格，並盡快交回本公司於香港之總辦事處及主要營業地點，地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第6期7樓A座，惟無論如何須於大會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上投票。

\* 僅供識別

二零零七年十一月十五日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	12
附錄二 – 該物業之財務資料 .....	79
附錄三 – 本集團之未經審核備考淨資產報表 .....	91
附錄四 – 本集團之物業估值報告 .....	95
附錄五 – 一般資料 .....	111
股東特別大會通告 .....	120

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「公佈」	指	本公司就可能收購事項而於二零零七年十月三十一日刊發之公佈
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「拍賣」	指	按照法院判令以「現況」基準拍賣該物業，且空置部分交吉，而將於二零零七年十一月三十日持有之租賃部分將受現有租約規限，但包括其現有任何替代品或其他選擇，及包括但不限於按私人契約形式投標該物業或購買該物業
「拍賣人」	指	Jones Lang LaSalle Limited
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司之組織章程細則
「本公司」	指	永義國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市
「出售細則」	指	該物業在拍賣會上之出售條件
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零零七年十一月九日，即本通函付印前旨在確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「可能收購事項」	指	倘本公司競投成功，則本公司將收購拍賣之物業

---

## 釋 義

---

「該物業」	指	香港灣仔軒尼詩道24-34號大生商業大廈
「登記業主」	指	根據本公司委託之土地註冊處查冊，該物業之登記業主，即Champion Hennessy Limited、Ma Ching Leong Daniel、Ma Ching Tsun、Ma Ching Hung、Ma Ching Chung、Kam Chan & Company Limited、Ma Lee Sau Chun、Ma Lo Chiu Pun、Ma Ching Kui、Ma Ching Fai Bernard、Heptacontinental Continuation Limited及Ma Kam Ming Company Limited
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司股東特別大會，以考慮並酌情批准可能收購事項大會通告載於本通函最後部份
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

執行董事：

謝永超先生

(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士

(副主席)

鄭長添先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

總辦事處及於香港之

主要營業地點：

香港

九龍

長沙灣

青山道481-483號

香港紗廠大廈第六期

7樓A座

獨立非執行董事：

黃瑞華先生

徐震港先生

莊冠生先生

敬啟者：

**有關**

**可能收購一項物業之可能非常重大收購事項**

**緒言**

本公司已就可能收購事項發出公佈。

本通函旨在向閣下提供關於(其中包括)可能收購事項、該物業之估值報告、股東特別大會通告以及上市規則所規定有關資料之進一步資料。

**可能收購事項**

本公司計劃(自行或透過全資附屬公司)於拍賣會上競投該物業。可能收購事項之總代價(倘競投成功)可能高達1,200,000,000港元,即本公司願意考慮付出之最高代價。此代價

---

## 董事會函件

---

乃經本公司考慮其對香港物業市場之觀點及前景後而釐定。該項授權訂定為最高代價1,200,000,000港元，以容許估值價格有25%幅度以適應目前與拍賣日期期間物業市場之任何變動。

本公司無法更確切地說明其可能競投及須支付(倘競投成功)之價格，乃由於具體價格將取決於(其中包括)本公司對香港物業市場之觀點及拍賣日期之市場前景以及競投者於拍賣會上之出價。本公司亦無意讓任何未來競投者知道本公司之確實估值數據。

倘本公司競投成功，可能收購事項將部份以銀行融資(待安排)支付，部份則自本公司內部資源以現金支付。倘董事認為本公司無法獲得高於有關價格之適當融資，則本公司將放棄以該價格或更高價格競投。

### 有關該物業之資料

該物業名為大生商業大廈，於一九七七年落成，乃一幢位於香港灣仔軒尼詩道24至34號之28層高(加一層地庫)之商業樓宇，臨近金鐘太古廣場，擁三面街景(包括軒尼詩道、晏頓街及蘭杜街)。地下及地庫作商舖用途，而地上各樓層則用作辦公單位。該物業總建築面積約為185,447平方呎，拍賣會上將按「現況」交吉出售，空置部分交吉，而已租出部份須受現有租約所限。該物業之賣方並無提供任何保證。

### 該物業之詳情

#### 1. 該物業

該物業指於土地註冊署分別登記為海傍地段第23號、內地段第2244號餘段及內地段第2245號餘段，連同其上興建之院宅及建築物(現名為香港灣仔軒尼詩道24-34號大生商業大廈)。

#### 2. 政府租賃

##### (a) 海景地段第23號

日期：一九一八年一月十日

訂約方：英王喬治五世(甲方)與香港土地投資及代理有限公司(乙方)

期限：自一八四四年七月九日起計999年

---

## 董事會函件

---

(b) 內陸地段第2244號

日期：一九一八年一月十日

訂約方：英王喬治五世(甲方)與香港土地投資及代理有限公司(乙方)

期限：自一八四四年七月九日起計999年

(c) 內陸地段第2245號

日期：一九一八年一月十日

訂約方：英王喬治五世(甲方)與香港土地投資及代理有限公司(乙方)

期限：自一八四四年七月九日起計999年

### 估值及代價

該物業之價值已由威格斯資產評估顧問有限公司(獨立物業估值師)評估為950,000,000港元，但釐定代價(倘可能交易事項進行)之基準將取決於(其中包括)本公司對香港物業市場之觀點及拍賣日期之市場前景以及競投者於拍賣會上之出價。

### 該物業之財務資料

除可公開查閱之有限資料外，本公司並無查閱任何其他有關該物業之財務資料。本公司可於賣方律師之辦事處查閱賣方律師提供之有關該物業之48份現有租約及租賃協議中之37份。本公司並未獲准查閱賣方就該物業之相關帳目及記錄，因此，本公司無法提供第14.58(7)條及第14.69(4)(b)條規定之全部相關財務資料。因此，本公司已要求聯交所豁免本公司嚴格遵守第14.58(7)條及第14.69(4)(b)條，即於本通函載入該物業於之前兩個財政年度應佔之溢利淨額、該物業之損益表及淨資產報表及本集團之備考損益表之規定。

該物業之租約／租賃詳情載於本通函附錄二，有關資料乃董事根據拍賣人提供之資料編製，而本公司核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港相關服務準則第4400號「就財務資料受聘進行協議程序」進行若干程序，以比較若干詳情，例如租戶名稱、租約年期及每月租金以及賣方律師可提供之該等租約或租賃協議。就上述已進行程序而言，核數師認為該等選定項目之詳情與拍賣人提供之資料一致。

### 出售細則

出售細則（「細則」）包含以下生效條款：

根據保留價，拍賣人准許之獲批准之最高競投者將成為買方（「買方」）。拍賣人有權拒絕任何競投。買方必須在拍賣日期填妥並簽訂一份協議備忘錄（「協議」）。

緊隨協議簽訂後，該物業將由買方承擔所有風險及責任。倘買方未能支付全部或部分購買價，或未能遵守或遵循協議之任何條款及條件，該物業之賣方（「賣方」）可終止該協議。

買方規定須於拍賣時支付按金38,000,000港元。為數達投價10%之進一步款項（連同按金）須於二零零七年十二月七日或之前支付。餘款須於二零零八年一月十五日，在收購完成時支付。該物業轉讓之所有印花稅及登記費用將由買方支付。

該物業乃公開出售但其出售價須視乎由估值師根據高等法院暫委法官於二零零七年九月十四日於內庭頒佈之法院判令（編號HCMP 1840/2005）釐定之保留價所限制。

在全數支付購買價後，賣方將根據所列明之條件及／或所註明之該物業細則（否則不受協議負擔所規限），向買方執行該物業之轉讓。

賣方將保留該物業之擁有權，收取租金及利潤以及償還所有開支，直至收購完成；而自收購完成日起，該物業之擁有權、租金及利潤，以及所有開支將由買方承接及償還，而目前之租金及利潤以及開支將須（如需要）由賣方及買方之間分配及於完成時支付。

買方須假設所有溢價（如有）及於政府租賃下該物業之政府地租，以及該物業之差餉及物業稅（如有）已悉數支付，而政府租賃中包含之所有條款及條件已獲遵守及遵循。

該物業根據所有租賃、地役權及準地役權的利益及附近業主之權益（如有）帶來之影響；及根據政府租賃中包含之條款及條件以及根據所有產生影響之權益，以及政府地租及溢價之付款（如有）進行轉讓。賣方須出售於該物業之法律產業權（倘賣方於該物業之權益屬法律產業權），及須出售於該物業之衡平法權益（倘賣方於該物業之權益屬衡平法權益）。



---

## 董事會函件

---

賣方並無就該物業的範圍給予擔保。賣方不須就不論是否僅關於該項並非由其保管或擁有的物業，出示任何契據、法律文書或文字紀錄。買方不得基於因影響該物業或其任何部分之任何業權契據或法律文書以授權書簽訂為理由，而提出任何反對。

所有由法團（於香港或其他地區註冊成立）簽訂之業權契據及文件，須被視作妥為簽立，並對該法團具約束力及可予強制執行。

該物業將以「現況」基準出售。買方將按照於拍賣前已存在或可於實際完成日期或之前由政府發出之任何指令、通知及／或命令購買該物業。

買方確認及接受已經或將會對該物業之內、之上、向或其有關進行之若干架設、變更、增建、分劃及／或分割，而買方同意不會提出任何要求或反對。

買方獲提示及完全知悉該物業曾進行若干轉換、架設、拆卸、變更及分劃；故該物業目前之規劃圖、劃分及用途與列示在轉讓計劃（如有）中及／或附於該物業業權文件之計劃（如有）中及／或有關該物業之批准計劃中之規劃圖、劃分及用途之間可能存在差異。買方確認，其完全知悉該物業之許可用途，並信納該物業切合買方所需。

買方須於完成時，支付及償付予賣方由賣方就該物業支付之所有公用事務費用之按金（如有），包括但不限於水費及電費按金。

倘買方在賣方之任何到期日前尚欠繳任何金額或應付款項之任何部分，買方須按香港上海滙豐銀行有限公司不時適用之最優惠貸款利率加年息2厘計息支付利息。

於收購完成前不得轉讓及分拆出售該物業。

---

## 董事會函件

---

### 拍賣

根據法院判令，該物業將於二零零七年十一月三十日下午三時正以公開拍賣方式出售。拍賣人為獨立於本公司及本公司其附屬公司及彼等各自聯繫人之關連人士(定義見上市規則)之第三方。拍賣乃開放予公眾，任何人士均可競投。

本公司明白，拍賣之競投過程完全依照一般市場慣例。該物業會由競投者公開競投，而全體參與者隨即知道各競投者所作出之競投價格(正如政府土地拍賣般)，過程由拍賣人及香港法院判令條款規管。因此，本公司相信拍賣條款完全符合法院判令進行拍賣出售之慣例。

該物業將由估值師根據高等法院暫委法官於二零零七年九月十四日於內庭頒佈之法院判令(編號HCMP 1840/2005)釐定一個保留價，倘投標價高於或等於保留價，則將出售該物業。本公司並不知悉保留價，亦不知悉其釐定時間。

### 建議授權之理由

倘本公司競投成功，則其須無條件購買該物業，因而無法根據上市規則第十四章即時徵求股東批准。因此，董事須於拍賣會之前徵求授權以競投該物業，而倘競投成功，便收購該物業。

### 有關本集團之資料

本集團之主營業務為服裝採購及出口、物業投資及發展、證券投資及貸款融資。

### 有關本集團擁有之物業之資料

本通函附錄四所載估值證書所披露本集團於香港持作投資及未來發展用途之所有物業之現時登記業主，即緯豐投資有限公司、展勝置業有限公司、高順置業有限公司、卓益發展有限公司及明熹投資有限公司全部均為本集團之全資附屬公司。

就本通函附錄四所載估值證書第九項所披露本集團於香港持有作未來發展用途之物業，其建築圖則已遞交屋宇署審批，故尚未獲得規劃同意書。根據城市規劃規定，該地盤被劃為「住宅(甲類)」地盤，地積比率為九倍。該地盤在建築行車道、行人路、排水及其他公用設施方面並無條件。

---

## 董事會函件

---

### 進行可能收購事項之理由及利益

本公司董事認為，可能收購事項將提升本公司之物業投資及發展業務。該物業位於香港主要商業區之一。鑒於商業寫字樓之需求龐大以及該地區商務基礎設施完善之優勢，本公司建議設法收購該物業，以作投資。董事相信，可能收購事項符合本公司及股東之整體利益，而出售細則之條款及條件屬公平合理。董事並不打算改變對該物業之使用，並擬該物業將維持作綜合用途之商業大廈。

鑒於拍賣會競投過程之開放性質、公眾可獲悉關於該物業之資訊以及香港物業市場之透明度，董事信納，本公司已擁有所有必需資訊，可於拍賣會上妥善知情出價。

### 對本公司收益、資產及負債之影響

假設本集團以其最高代價1,200,000,000港元成功收購該物業，則本集團除了以該物業一半價格之銀行借款及動用可供使用之現金儲備外，本集團將會出售資產為收購事項提供資金。對本集團資產及負債之影響為(i)現金及銀行結餘將減少約400,000,000港元；(ii)資產將減少約200,000,000港元；(iii)銀行借款將增加約600,000,000港元；及(iv)投資物業將增加約1,200,000,000港元。

由於該物業之收購將於二零零八年一月十五日完成(倘進行可能收購事項)，截至二零零八年三月三十一日止年度，該可能收購事項將帶給本集團約3,500,000港元租金收益。董事認為，該物業所得租金收入將逐步增加，因現時租金遠低於市值，而本集團有意於現有租約到期時將租金調回至市值水平。

### 有關該物業賣方之資料

有關拍賣之公開資料並無道明賣方之身份，但根據本公司委託之土地註冊處查冊，該物業之登記業主為Champion Hennessy Limited、Ma Ching Leong Daniel、Ma Ching Tsun、Ma Ching Hung、Ma Ching Chung、Kam Chan & Company Limited、Ma Lee Sau Chun、Ma Lo Chiu Pun、Ma Ching Kui、Ma Ching Fai Bernard、Heptacontinental Continuation Limited及Ma Kam Ming Company Limited。據董事經作出一切合理查詢後所知，賣方、登記業主及彼等各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)、本公司之附屬公司及彼等各自聯繫人(定義見上市規則)之第三方。

---

## 董事會函件

---

### 一般資料

根據上市規則第14.07條所載「五項測試」之計算以及可能收購事項之適用百分比比率，視乎已支付之價格，適用百分比率可能超逾100%，可能收購事項至少構成本公司之主要交易（根據上市規則第14.06(3)條）及可能構成非常重大交易（根據上市規則第14.06(5)條）。因此，可能收購事項須根據上市規則第14.40條或14.49條獲得股東批准。

經董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於可能收購事項中擁有重大權益，因此，並無股東須於股東特別大會上就批准可能收購事項及有關交易之決議案放棄投票。

由於可能收購事項僅屬可能性質，而可能或不一定進行，故此股東及有意投資者於買賣本公司證券時應謹慎行事。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零零七年十一月三十日上午九時正，假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第120至121頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示填妥該表格，並盡快交回本公司於香港之總辦事處及主要營業地點，地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第6期7樓A座，惟無論如何須於大會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上投票。

### 於本公司股東大會上要求投票表決之程序

根據本公司細則第70條及上市規則第13.39(3)條，於股東大會上提呈表決之決議案須以舉手方式表決，除非下列人士在宣佈舉手表決結果之前或當時，或撤回以投票方式表決之任何其他要求時要求以投票方式表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 不少於三位親身或正式授權之公司代表或委託代表出席會議並有權在會議上投票之股東；或
- (iii) 任何或多名親身或正式授權之公司代表或委託代表出席會議並代表有權於會議上投票之全體股東不少於十分之一投票權之股東；或

---

## 董事會函件

---

- (iv) 任何或多名親身或正式授權之公司代表或委託代表出席會議持有附大會投票權之本公司股份之股東，而該等股合計之已繳足股東金額不少於全部附有投票權之股份之已繳足股東總額之十分之一；或
- (v) 任何或多名董事，其須個別或共同持有相當於大會5%或以上總表決權之股份之代表委任表格。

除非以上人士要求以投票方式表決，而有關要求並無撤回，則主席宣佈決議案已以舉手方式通過或一致通過或由特定大多數通過或反對，並已於本公司之會議記錄冊記錄，即屬事實之最終憑證，而毋須以所記錄之贊成或反對票數或比例作證明。

### 推薦建議

董事相信，可能收購事項符合本公司及股東之整體利益，而有關出售細則之條款及條件均屬公平合理。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准可能收購事項之普通決議案。

### 其他資料

閣下亦須留意本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表  
永義國際集團有限公司  
主席兼首席行政總裁  
謝永超  
謹啟

二零零七年十一月十五日

\* 僅供識別

## 1. 本集團之財務摘要

下列財務摘要乃摘錄自本集團截至二零零七年三月三十一日止過往三個年度之經審核綜合財務報表，分別根據本公司已刊發之06/07及05/06年報。本公司之核數師並無就截至二零零七年三月三十一日止三個年度任何一年發出保留意見。

## 綜合收益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 重列
營業額	557,737	489,715	590,001
銷售成本	(454,276)	(400,355)	(461,181)
毛利	103,461	89,360	128,820
其他收入	14,722	9,386	5,127
經銷成本	(14,526)	(12,689)	(20,873)
行政開支	(50,868)	(49,459)	(55,345)
投資物業之公平值變動產生之收益	7,370	189,730	—
重估投資物業時產生之虧損對銷	—	—	140,690
持作買賣投資之公平值變動收益	1,199	12	—
其他投資之未變現收益	—	—	158,579
可供出售投資之減值虧損	(121,465)	—	—
應收貸款之減值虧損	(2,160)	—	—
貿易及其他應收款項之減值虧損	(20)	(33,513)	(4,215)
出售可供出售投資之虧損	(43,027)	—	—
出售投資物業之虧損	—	(1,136)	—
出售附屬公司之收益	—	—	14,149
分佔聯營公司業績	(4,125)	(4,548)	2,876
融資成本	(31)	(4,609)	(3,566)
除稅前(虧損)溢利	(109,470)	182,534	366,242
稅項	(6,127)	(9,683)	(17,773)
本公司權益持有人應佔本年度(虧損)溢利	(115,597)	172,851	348,469

## 綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 重列
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17,938	24,190	24,435
持作重建物業	156,283	—	—
投資物業	606,170	589,700	619,970
無形資產	921	921	921
聯營公司權益	60,590	62,887	15,729
可供出售投資	84,830	93,987	—
應收貸款	5,125	—	—
	<u>931,857</u>	<u>771,685</u>	<u>661,055</u>
<b>流動資產</b>			
持有待售物業	7,228	14,426	21,624
持作買賣投資	41,566	3,600	—
其他投資	—	—	244,030
存貨	9,866	7,766	2,423
貿易及其他應收款項	49,278	72,226	196,213
應收貸款	43,255	66,053	71,875
應收票據	46,661	17,220	44,925
可收回稅項	—	301	2,051
銀行結餘及現金	343,353	174,580	83,901
	<u>541,207</u>	<u>356,172</u>	<u>667,042</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	46,903	41,754	37,118
應付票據	4,648	4,514	1,564
應付稅項	24,102	24,364	23,727
融資租約承擔—一年內到期	—	—	18
銀行借貸	—	3,819	120,986
出售附屬公司應付代價	—	—	11,120
	<u>75,653</u>	<u>74,451</u>	<u>194,533</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>465,554</u>	<u>281,721</u>	<u>472,509</u>
	<u>1,397,411</u>	<u>1,053,406</u>	<u>1,133,564</u>

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 重列
<b>資本及儲備</b>			
股本	7,942	132,367	132,367
儲備	1,361,236	898,561	921,321
	<u>1,369,178</u>	<u>1,030,928</u>	<u>1,053,688</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸—一年後到期	—	—	66,363
遞延稅項	28,233	22,478	13,513
	<u>28,233</u>	<u>22,478</u>	<u>79,876</u>
	<u><u>1,397,411</u></u>	<u><u>1,053,406</u></u>	<u><u>1,133,564</u></u>



## 2. 經審核綜合財務報表

下列所載乃複製自本公司截至二零零七年三月三十一日止年度年報第30至77頁內之本集團經審核綜合財務報表連同所附隨之附註。

## 綜合收益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	6	557,737	489,715
銷售成本		(454,276)	(400,355)
毛利		103,461	89,360
其他收入		14,722	9,386
經銷成本		(14,526)	(12,689)
行政開支		(50,868)	(49,459)
投資物業之公平值變動產生之收益		7,370	189,730
持作買賣投資之公平值變動收益		1,199	12
可供出售投資之減值虧損	8	(121,465)	—
應收貸款之減值虧損		(2,160)	—
貿易及其他應收款項之減值虧損	9	(20)	(33,513)
出售可供出售投資之虧損		(43,027)	—
出售投資物業之虧損		—	(1,136)
分佔聯營公司業績		(4,125)	(4,548)
融資成本	10	(31)	(4,609)
除稅前(虧損)溢利	11	(109,470)	182,534
稅項	13	(6,127)	(9,683)
本公司權益持有人應佔本年度(虧損)溢利		<u>(115,597)</u>	<u>172,851</u>
每股(虧損)盈利	15	<u>(0.260)港元</u>	<u>1.237港元</u>

## 綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	17,938	24,190
持作重建物業	18	156,283	—
投資物業	19	606,170	589,700
無形資產	20	921	921
聯營公司權益	21	60,590	62,887
可供出售投資	22	84,830	93,987
應收貸款	27	5,125	—
		<u>931,857</u>	<u>771,685</u>
<b>流動資產</b>			
持有待售物業	23	7,228	14,426
持作買賣投資	24	41,566	3,600
存貨	25	9,866	7,766
貿易及其他應收款項	26	49,278	72,226
應收貸款	27	43,255	66,053
應收票據	28	46,661	17,220
可收回稅項		—	301
銀行結餘及現金	29	343,353	174,580
		<u>541,207</u>	<u>356,172</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	30	46,903	41,754
應付票據	31	4,648	4,514
應付稅項		24,102	24,364
銀行借貸	32	—	3,819
		<u>75,653</u>	<u>74,451</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>465,554</u>	<u>281,721</u>
		<u>1,397,411</u>	<u>1,053,406</u>

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資本及儲備			
股本	33	7,942	132,367
儲備		<u>1,361,236</u>	<u>898,561</u>
		1,369,178	1,030,928
非流動負債			
遞延稅項	35	<u>28,233</u>	<u>22,478</u>
		<u>1,397,411</u>	<u>1,053,406</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔										
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元 (附註a)	匯兌儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註b)	繳入盈餘 千港元 (附註c)	投資 重估儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元 (附註d)	購股權儲備 千港元	累計溢利 千港元	總額 千港元
於二零零五年四月一日	132,367	4,412	—	—	9,800	220,937	—	—	—	686,172	1,053,688
可供出售投資之 公平值變動	—	—	—	—	—	—	(191,630)	—	—	—	(191,630)
分佔聯營公司之 匯兌儲備	—	—	—	737	—	—	—	—	—	—	737
於權益中直接確認之 收益(開支)淨額	—	—	—	737	—	—	(191,630)	—	—	—	(190,893)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	172,851	172,851
本年度已確認之 總收入及開支	—	—	—	737	—	—	(191,630)	—	—	172,851	(18,042)
確認以股權支付之 以股本為基準之付款	—	—	—	—	—	—	—	—	1,900	—	1,900
二零零五年度已付 末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,618)	(6,618)
於二零零六年 三月三十一日及 二零零六年四月一日	132,367	4,412	—	737	9,800	220,937	(191,630)	—	1,900	852,405	1,030,928
可供出售投資之 公平值變動	—	—	—	—	—	—	(8,288)	—	—	—	(8,288)
分佔聯營公司之 匯兌儲備	—	—	—	1,828	—	—	—	—	—	—	1,828
於轉撥至投資物業時 重估租約物業	—	—	—	—	—	—	—	2,521	—	—	2,521
於權益中直接確認之 收益(開支)淨額	—	—	—	1,828	—	—	(8,288)	2,521	—	—	(3,939)
出售可供出售投資時解除	—	—	—	—	—	—	50,263	—	—	—	50,263
可供出售投資之減值虧損	—	—	—	—	—	—	121,465	—	—	—	121,465
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(115,597)	(115,597)
本年度已確認之 總收入及開支	—	—	—	1,828	—	—	163,440	2,521	—	(115,597)	52,192

	本公司權益持有人應佔										
	股本	股份溢價	資本儲備	滙兌儲備	特別儲備	繳入盈餘	投資 重估儲備	物業 重估儲備	購股權儲備	累計溢利	總額
	千港元	千港元	千港元 (附註a)	千港元	千港元 (附註b)	千港元 (附註c)	千港元 (附註d)	千港元 (附註d)	千港元	千港元	千港元
以每股供股股份0.12港元 之價格進行之供股 (見附註33(b))	66,184	13,237	-	-	-	-	-	-	-	-	79,421
以每股供股股份0.35港元 之價格進行之供股 (見附註33(c))	5,956	202,522	-	-	-	-	-	-	-	-	208,478
發行股份開支	-	(1,841)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,841)
資本重組時之股本削減 (見附註33(a))	(196,565)	-	196,565	-	-	-	-	-	-	-	-
轉撥自購股權儲備至 累計溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,900)	1,900	-
於二零零七年 三月三十一日	<u>7,942</u>	<u>218,330</u>	<u>196,565</u>	<u>2,565</u>	<u>9,800</u>	<u>220,937</u>	<u>(28,190)</u>	<u>2,521</u>	<u>-</u>	<u>738,708</u>	<u>1,369,178</u>

## 附註：

- (a) 本集團之資本儲備指藉於二零零六年十月資本削減所產生之進賬。
- (b) 本集團之特別儲備指本公司已發行股本面值與現時組成本集團(根據本公司股份在一九九五年上市前之集團重組)屬下各公司之股本面值及股份溢價之差額。
- (c) 本集團之繳入盈餘指本公司於二零零四年八月削減若干儲備之進賬。
- (d) 本集團之物業重估儲備指本集團若干租約物業之重估收益，該等租約物業於二零零六年十月自物業、廠房及設備轉撥至投資物業。

## 綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營業務現金流量		
除稅前(虧損)溢利	(109,470)	182,534
經以下調整：		
分佔聯營公司業績	4,125	4,548
利息收入	(11,492)	(8,387)
利息開支	31	4,602
融資租約承擔之融資費用	—	7
物業、廠房及設備之折舊	1,510	1,314
可供出售投資之減值虧損	121,465	—
應收貸款之減值虧損	2,160	—
存貨減值虧損	1,021	663
貿易及其他應收款項之減值虧損	20	33,513
出售可供出售投資之虧損	43,027	—
出售投資物業之虧損	—	1,136
以股本為基準之付款開支	—	1,900
上市投資之股息收入	(1,275)	(126)
投資物業之公平值變動產生之收益	(7,370)	(189,730)
持作買賣投資之公平值變動收益	(1,199)	(12)
出售持作買賣投資之收益	(36)	(83)
出售物業、廠房及設備之收益	—	(54)
營運資金變動前之經營溢利	42,517	31,825
持作重建物業增加	(156,283)	—
持有待售物業減少	7,198	7,198
存貨增加	(3,121)	(6,006)
應收貸款減少	15,513	5,822
持作買賣投資增加	(36,731)	(3,505)
貿易及其他應收款項減少	22,928	90,474
應收票據(增加)減少	(29,441)	27,705
貿易及其他應付款項增加	5,149	4,636
應付票據增加	134	2,950
(用於)來自經營之現金	(132,137)	161,099
已付香港利得稅	(634)	(74)
退還香港利得稅	301	1,743
(用於)來自經營活動之現金淨額	(132,470)	162,768

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自投資活動之現金流量		
已收利息	11,492	8,387
來自上市投資之已收股息	1,275	126
出售可供出售投資之所得款項	29,577	—
出售投資物業之所得款項	—	218,864
出售物業、廠房及設備之所得款項	—	62
購入可供出售投資	(21,472)	(41,587)
購入物業、廠房及設備	(1,837)	(1,077)
注資予聯營公司	—	(50,969)
出售附屬公司應償還代價之付款	—	(11,120)
	<hr/>	<hr/>
來自投資活動之現金淨額	19,035	122,686
	<hr/>	<hr/>
融資活動之現金流量		
發行新股之所得款項	287,899	—
償還銀行借貸	(30,007)	(337,005)
發行股份已付開支	(1,841)	—
已付利息	(31)	(4,602)
籌集銀行借貸	26,188	153,475
已付股息	—	(6,618)
償還融資租約承擔	—	(18)
已付融資租約承擔之融資費用	—	(7)
	<hr/>	<hr/>
來自(用於)融資活動之現金淨額	282,208	(194,775)
	<hr/>	<hr/>
現金及等同現金增加淨額	168,773	90,679
年初現金及等同現金	174,580	83,901
	<hr/>	<hr/>
年終現金及等同現金，即銀行結餘及現金	343,353	174,580
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 1. 一般事項

本公司在百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點已於本年報「公司資料」一節內披露。

本公司乃一間投資控股公司，其附屬公司主要從事採購及出口嬰兒、兒童及女士綿織成衣，以及物業投資及物業發展。

綜合財務報表已按港元列值，而港元同時為本公司之功能貨幣。

### 2. 應用新增及修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈之多項新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等新香港財務報告準則自二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日及二零零六年三月一日或之後開始之會計期間生效，採納該等新香港財務報告準則對本集團本會計期間及過往會計期間業績之編製及呈列方式均無重大影響。據此，並不需要前期調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效之新增及修訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預期，應用該等新準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成任何重大影響。

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號（修訂）	借貸成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	重新評估內含衍生工具 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務特許安排 <sup>7</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。



### 3. 主要會計政策

如下文之會計政策所載，除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒布之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表已載入聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司控制之控股實體（其附屬公司）截至每年三月三十一日之財務報表。倘本公司有權控制該實體之財務及經營政策，以從其中獲取利益，則視為擁有控制權。

綜合收益表包括於年內購入或出售之附屬公司之業績，由有效收購日期起計或計至有效出售日期（按適用者）。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收入及開支已於綜合賬目時撇銷。

#### 聯營公司權益

聯營公司為一間投資方具重要影響之實體，惟非附屬公司或合營企業。

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益法，聯營公司投資乃按成本於綜合資產負債表列賬，並就本集團於收購後分佔該聯營公司之資產淨值之變動作出調整，及減去任何已識別減值虧損。當本集團所佔聯營公司虧損等於或超出於該聯營公司權益（其中包括任何實質上構成本集團之聯營公司投資淨額之任何長期權益）時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須承擔法律或推定義務，或須代表該聯營公司支付款項，則須就額外分佔之虧損撥備或確認負債。

當集團實體與本集團聯營公司進行交易時，則按本集團於有關聯營公司之權益於損益內撇銷。

#### 收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計算，即日常業務過程中所提供貨品及服務之應收款項減折扣之數額。

銷售貨品於交付貨品時及移交所有權後確認。

服務收入於提供服務時確認。

日常業務過程中銷售已發展物業之收益於達成以下所有條件時確認：

- 物業所有權上之重要風險及報酬已轉移予買方；
- 不再對物業保留施加如同所有權之管理參與程度及實際控制權；
- 有關收益可以可靠地計量；
- 與交易相關之經濟利益可能流入本集團；及
- 有關交易所產生或將予產生之成本可以可靠地計量。

金融資產之利息收入乃參考尚未償還本金及當時適用之實際利率按時間基準累計。實際利率指將估計日後所得現金按金融資產預期年限折現至該資產賬面淨值之利率。

來自投資之股息收入於本集團收取有關股息之權利確立時確認。

#### 借貸成本

所有借貸成本確認為及計入發生期間之綜合收益表內之融資成本。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

就對本集團之租賃土地及樓宇須定期進行重估之要求，本集團已利用香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」第80A段過渡性條文，於一九九五年九月三十日前，若干租賃土地及樓宇已按重估值列賬，無須再就該等物業進行估值。於一九九五年九月三十日前，該等資產因重估而產生之重估增加計入重估儲備。倘該等資產之價值減少至超出重估儲備之餘額(如有)時，差額則列支處理。日後出售重估資產時，重估盈餘則轉撥至累計溢利。

物業、廠房及設備之折舊乃根據其估計可使用年期及經考慮其估計剩餘價值後，按直線法撇銷其成本。

物業、廠房及設備項目於出售後或當預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認該資產所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額及該項目之賬面值之差額計算)將計入取消確認年度之綜合收益表內。

### 投資物業

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業採用公平值模式計算。投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損將計入產生期間之損益內。

投資物業於出售後、在投資物業永久不再使用或預期出售該等物業不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認資產所產生之任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與資產之賬面值之差額計算）將計入取消確認年度之綜合收益表內。

### 持作重建物業

重建物業之成本（當中包括購入重建物業成本及重建成本）將資本化及列入持作重建物業，直至完成重建為止。

### 持有待售物業

持有待售物業按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

### 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括所有採購成本、加工成本及將存貨運往現有地點及達致現有狀況所涉及之其他成本（倘適用），以先入先出法計算。

### 金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債（按公平值在損益賬處理之金融資產及金融負債除外）而直接產生之交易成本於初步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）。因收購按公平值在損益賬處理之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時於損益中確認。

### 金融資產

本集團之金融資產分為以下三個類別，包括按公平值在損益賬處理之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。所有金融資產之日常買賣乃按交易日基準確認及取消確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交付資產之金融資產買賣。就各類別之金融資產所採納之會計政策載列如下。

### 持作買賣投資

於初步確認後之各結算日，持作買賣投資乃按公平值計算，而公平值之變動乃於產生期間直接於損益確認。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產，而其在活躍市場並無報價。於初步確認後之各結算日，貸款及應收款項包括應收貸款、貿易及其他應收款項、應收票據及銀行結餘，乃採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。倘有客觀證據顯示資產出現減值，減值虧損則於損益確認，並按資產賬面值及原實際利率折讓之估計未來現金流量之現值之差額計算。倘資產可收回金額之增幅能客觀地指出乃涉及確認減值後所發生之事件，則減值虧損會於其後期間撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之原來應攤銷成本。

### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為未被指定或劃分為按公平值在損益處理之金融資產、貸款及應收款項或持有至到期投資之非衍生項目。於初步確認後各結算日，可供出售金融資產按公平價值計算。公平價值之變動於權益確認，直至該金融資產被出售或被認定已減值，屆時過往於權益確認之累計收入或虧損會自權益剔除，並於損益確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於損益確認。可供出售股本投資之減值虧損將不會於往後期間撥回。

### 金融負債及股本

由集團實體發行之金融負債及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及金融負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為證明於本集團之資產剩餘權益(扣除其所有負債)之任何合約。本集團之金融負債一般分類為按公平值在損益賬處理之金融負債以外之金融負債(「其他金融負債」)。就金融負債及股本工具而採納之會計政策載列如下。

### 其他金融負債

其他金融負債包括銀行借貸、貿易及其他應付款項及應付票據，乃採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 股本工具

由本公司發行之股本工具按收取之所得款項(扣除直接發行成本)記錄。

### 取消確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則取消確認金融資產。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於權益確認之累計損益之總和之差額乃於損益中確認。

就金融負債而言，當有關合約之特定責任解除、取消或到期時，於本集團之綜合資產負債表中移除。取消確認之金融負債賬面值與已付代價之差額乃於損益中確認。

#### 無形資產

於初步確認時，沒有使用年限之無形資產(包括會所債券)按成本計算。於初步確認後，沒有使用年限之無形資產乃按成本減任何其後累計減值虧損列賬(見以下有關無形資產減值之會計政策)。

當資產取消確認時，取消確認無形資產所產生之收益或虧損(按出售所得款項淨額及該資產之賬面值之差額計算)將計入收益表內。

#### 以股本為基準之付款交易

#### 以股權交付之以股本為基準之付款交易

#### 授予本公司僱員之購股權

取得服務之公平值乃按購股權之授出日期之公平值以直線法於歸屬期內支銷，權益(購股權儲備)則相應增加。

當行使購股權時，過往於購股權儲備確認之金額將轉至股份溢價。當購股權被沒收或於到期日倘未行使，過往於購股權儲備確認之金額將轉撥至累計溢利。

#### 無形資產減值

不論是否有任何減值跡象顯示，本集團每年對其沒有使用年限之無形資產進行減值測試，以比較其賬面值及可收回金額，若某資產之可收回金額估計少於其賬面值，該資產賬面值則減至其可收回金額。減值隨即確認為開支。

當減值虧損其後獲撥回，該資產之賬面值增至其可收回金額之修訂估計值，然而，賬面值之增加不超過倘若該資產於過往年度並無減值虧損確認所釐定之賬面值。

#### 減值(無形資產除外)

本集團於各結算日審閱其資產之賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘一項資產之估計可收回金額低於其賬面值，則該資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損隨即確認為開支。

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

## 外幣

於編製各集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣)記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目按該結算日之適用匯率重新換算。按公平值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按公平值釐定當日之適用匯率重新換算。以外幣及按歷史成本計算之非貨幣項目不進行重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生期間之損益內確認。按公平值列賬之非貨幣項目因重新換算而產生之匯兌差額計入當期損益，惟非貨幣項目(其收益及虧損直接於權益內確認)因重新換算而產生之差額除外，在該情況下，匯兌差額亦直接於權益內確認。

## 稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項之總額之總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表中所呈報之溢利不同，此乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括無須課稅或不獲扣稅之項目。本集團之當期稅項負債採用於結算日已頒布或實質頒布之稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報表資產及負債賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之差額而確認之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按照可能出現之可利用臨時差額扣稅的應課稅溢利而提撥。若於一項交易中，因企業合併以外原因初步確認其他資產及負債而引致之臨時差額不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司之投資而引致之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團可令臨時差額撥回及臨時差額有可能不會於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日作檢討，並在沒有可能有足夠應課稅溢利以恢復全部或部分資產價值時作出調減。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於損益中扣除或計入損益，惟倘遞延稅項直接在股本權益中扣除或計入股本權益之情況下，遞延稅項亦會於股本權益中處理。

## 租約

當合約之條款實質上將擁有權所產生之絕大部份風險及回報轉移至本集團，該等合約被分類為融資租賃合約。所有其他租約則分類為經營租約。

### 本集團作為出租人

經營租約租金收入乃按有關租約年期以直線法於綜合損益表內確認。

### 本集團作為承租人

經營租約之應付租金於有關租約期間按直線法於損益中扣除。作為促使訂立經營租約之已收及應收利益，則按租約年限以直線法分攤租金開支。

### 租約土地及樓宇

就租約分類而言，一項土地及樓宇中之土地及樓宇部份乃分開考慮，租約期結束時之租約土地所有權預期不轉移至承租人則分類為經營租約，惟不能在土地及樓宇組成部份可靠地分配租約付款者除外，在該情況下，整項租約被視為融資租約。

### 退休福利計劃

按照界定供款退休福利計劃之付款於僱員因提供服務而享有供款時列支。

## 4. 不確定估計之主要來源

在上文附註3所述之採納本集團會計政策之過程中，管理層已作出以下之估計，該等估計存在可能導致有關資產之賬面值於下一個財政年度出現重大調整之重大風險。

### 應收貸款之減值撥備

應收貸款之減值政策乃按管理層之判斷以評估未來現金流量之終止為基準。在估計預期之未來現金流量時須要作出極大判斷。若未來現金流量少於應收貸款賬面值，則須要計提額外撥備。

## 5. 金融工具

### 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括股本投資、貿易及其他應收款項、應收貸款、應收票據、銀行結餘及現金、銀行借貸、貿易及其他應付款項及應付票據。有關該等金融工具之詳情，於各自之附註中披露。下文載列有關該等金融工具所涉及之風險及如何減輕該等風險之政策。管理層管理及監管該等風險以確保能及時及有效落實妥善措施。

### 貨幣風險

本集團之貨幣風險是由於其大部分之銷售以美元(與港元掛鈎)計值，另一方面，其包括採購之開支則主要以港元計值。由於外匯風險極少，管理層並無就外匯風險進行對沖。

### 信貸風險

倘對方未能履行於二零零七年三月三十一日有關各類已確認金融資產之責任，則本集團所承擔之最高信貸風險為綜合資產負債表所列之該等資產之賬面值。就成衣業務性質而言，本集團以集中嬰兒、兒童及女士棉織市場為目標。於二零零七年三月三十一日，本集團有集中之信貸風險，由於其中貿易應收款項約19,050,000港元由幾位主要客戶產生。為減低信貸風險，董事會不時監管風險水平，以確保及時採取跟進及改正行動以減低該風險及收回過期債務。

流通資金之信貸風險有限，因為對方為被國際評級機構評為高信貸評級之銀行。

### 價格風險

本集團之可供出售投資及持作買賣投資乃按各結算日之公平值計量，因此，本集團須承受股本證券之價格風險。管理層藉持有不同風險之投資組合以管理該風險。

### 利率風險

本集團之現金流量利率風險亦來自浮息應收貸款之利率變動之影響。管理層會不時監管應收貸款之利率風險及考慮在預期出現重大利率風險時不再墊付任何浮息貸款。

由於現行市場利率之波動，本集團之銀行結餘須承受現金流量利率風險。由於該等計息之銀行存款均為短期性質，董事認為本集團所承受之短期銀行存款利率風險並不重大。

### 公平值

以下為金融資產及金融負債之公平值之釐定：

- 上市股本投資之公平值乃參考活躍市場上所報之出價而釐定；及
- 貸款及應收款以及其他金融負債之公平值則按普遍接受之定價模式（根據折讓現金流量分析）及現時市場交易所用之價格而釐定。

本公司董事認為，以攤銷成本列於綜合財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相近。



## 6. 營業額

營業額指年內本集團銷售貨品及物業(扣除退貨)及提供服務之已收及應收款項,以及已收及應收之租金收入之總額。本集團營業額分析如下:

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銷售貨品	523,188	458,666
租金收入	26,138	22,432
銷售物業	8,133	8,349
管理費收入	278	268
	<u>557,737</u>	<u>489,715</u>

## 7. 業務及地區分類資料

## 業務分類資料

就管理而言，本集團目前將業務分為五個主要經營分部—採購及出口成衣、物業投資、物業發展、證券投資，以及貸款融資。本集團乃依據該等分部呈報主要分類資料。

該等業務之分類資料呈列如下：

## 二零零七年

## (i) 收益表

	採購及 出口成衣 千港元	物業投資 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	貸款融資 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>							
外來	523,188	26,416	8,133	—	—	—	557,737
分類業務間	—	2,948	—	—	—	(2,948)	—
總額	<u>523,188</u>	<u>29,364</u>	<u>8,133</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,948)</u>	<u>557,737</u>
<b>業績</b>							
分類業績	<u>23,037</u>	<u>33,073</u>	<u>182</u>	<u>(161,981)</u>	<u>580</u>	<u>(2,726)</u>	<u>(107,835)</u>
無分配之公司收入							9,192
無分配之公司開支							(6,671)
分佔聯營公司業績							(4,125)
融資成本							(31)
除稅前虧損							(109,470)
稅項							(6,127)
本年度虧損							<u>(115,597)</u>

附註：分類業務間之交易乃按市價計算。

## (ii) 資產負債表

	採購及 出口成衣 千港元	物業投資 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	貸款融資 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>						
分類資產	105,156	608,292	164,155	126,396	49,052	1,053,051
聯營公司權益						60,590
無分配之公司資產						359,423
						<u>1,473,064</u>
<b>負債</b>						
分類負債	35,628	14,913	502	—	25	51,068
無分配之公司負債						52,818
						<u>103,886</u>

## (iii) 其他資料

	採購及 出口成衣 千港元	物業投資 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	貸款融資 千港元	綜合 千港元
資本添置	1,815	22	—	—	—	1,837
物業、廠房及 設備之折舊	1,033	477	—	—	—	1,510
貿易及其他應收 款項之減值虧損	—	20	—	—	—	20
應收貸款之 減值虧損	—	—	—	—	2,160	2,160
可供出售投資 之減值虧損	—	—	—	121,465	—	121,465
存貨減值虧損	1,021	—	—	—	—	1,021
出售可供出售投資 之虧損	—	—	—	43,027	—	43,027
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>43,027</u>	<u>—</u>	<u>43,027</u>

二零零六年

(i) 收益表

	採購及						
	出口成衣	物業投資	物業發展	證券投資	貸款融資	撇銷	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>營業額</b>							
外來	458,666	22,700	8,349	—	—	—	489,715
分類業務間	—	3,311	—	—	—	(3,311)	—
	<u>458,666</u>	<u>26,011</u>	<u>8,349</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,311)</u>	<u>489,715</u>
<b>業績</b>							
分類業績	(20,235)	211,785	699	95	4,219	(3,765)	192,798
	<u>(20,235)</u>	<u>211,785</u>	<u>699</u>	<u>95</u>	<u>4,219</u>	<u>(3,765)</u>	<u>192,798</u>
無分配之公司收入							3,804
無分配之公司開支							(4,911)
分佔聯營公司業績							(4,548)
融資成本							(4,609)
							<u>182,534</u>
除稅前溢利							182,534
稅項							(9,683)
							<u>172,851</u>
本年度溢利							<u>172,851</u>

附註：分類業務間之交易乃按市價計算。

## (ii) 資產負債表

	採購及					綜合
	出口成衣	物業投資	物業發展	證券投資	貸款融資	千港元
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>資產</b>						
分類資產	96,665	591,259	14,426	97,587	66,826	866,763
聯營公司權益						62,887
無分配之公司資產						198,207
						<u>1,127,857</u>
<b>負債</b>						
分類負債	32,572	12,682	302	—	22	45,578
無分配之公司負債						51,351
						<u>96,929</u>

## (iii) 其他資料

	採購及					綜合
	出口成衣	物業投資	物業發展	證券投資	貸款融資	千港元
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資本添置	1,036	41	—	—	—	1,077
物業、廠房及 設備之折舊	782	532	—	—	—	1,314
貿易及其他應收 款項之減值虧損	33,315	198	—	—	—	33,513
存貨減值虧損	663	—	—	—	—	663
	<u>35,796</u>	<u>771</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>36,567</u>

## 地區分類資料

按地區市場劃分，本集團之營業額分析如下：

	營業額	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港	34,549	31,049
中華人民共和國，不包括香港（「中國」）	51	—
美利堅合眾國（「美國」）	468,779	422,552
歐洲	49,725	27,339
墨西哥	4,633	8,166
加拿大	—	609
	<u>557,737</u>	<u>489,715</u>

按資產之所在地劃分，分類資產之賬面值及物業、廠房及設備之添置分析如下：

	分類資產之賬面值		物業、廠房及設備之添置	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港	1,032,588	844,126	1,757	1,064
美國	20,463	22,637	80	13
	<u>1,053,051</u>	<u>866,763</u>	<u>1,837</u>	<u>1,077</u>

## 8. 可供出售投資之減值虧損

截至二零零七年三月三十一日止年內，由於本集團之若干上市證券投資之市值持續下跌，已確認約121,465,000港元（二零零六年：無）之可供出售投資之減值虧損。

## 9. 貿易及其他應收款項之減值虧損

截至二零零六年三月三十一日止年內，已確認貿易及其他應收款項之減值虧損約33,513,000港元（二零零七年：20,000港元），其中本集團已就有關支付予一名供應商之按金確認減值虧損約達33,315,000港元（二零零七年：無），由於該供應商進行自動清盤。

## 10. 融資成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
下列各項之利息：		
— 須於五年內悉數償還之銀行借貸	31	4,602
— 融資租約承擔	—	7
	<u>31</u>	<u>4,609</u>

## 11. 除稅前(虧損)溢利

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前(虧損)溢利已扣除下列各項：		
董事酬金(附註12(a))	4,014	5,695
其他職工成本，包括退休福利成本 以股本為基準之付款開支	26,532	19,557
	<u>—</u>	<u>1,900</u>
職工成本總額	<u>30,546</u>	<u>27,152</u>
物業、廠房及設備之折舊：		
— 自置資產	1,510	1,296
— 根據融資租約持有之資產	—	18
	<u>1,510</u>	<u>1,314</u>
核數師酬金：		
— 本年度	779	689
— 過往年度撥備不足	85	43
已確認為開支之存貨成本	446,057	392,494
已出售物業成本	7,198	7,198
存貨減值虧損	1,021	663
分佔聯營公司稅項(已包括在分佔聯營公司業績內)	565	—
並已計入：		
來自上市投資之股息收入	1,275	126
出售持作買賣投資之收益	36	83
出售物業、廠房及設備之收益	—	54
利息收入	<u>11,492</u>	<u>8,387</u>

## 12. 董事及僱員之酬金

## (a) 有關董事酬金之資料

截至二零零七年三月三十一日止本公司董事酬金載列如下：

	執行董事		獨立非執行董事			總額 千港元
	謝永超 千港元	雷玉珠 千港元	黃瑞華 千港元	莊冠生 千港元	徐震港 千港元	
董事袍金	—	—	100	100	100	300
其他酬金						
—薪金及其他津貼	1,200	2,442	—	—	—	3,642
—退休福利計劃供款	12	60	—	—	—	72
董事酬金總額	<u>1,212</u>	<u>2,502</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>4,014</u>

截至二零零六年三月三十一日止本公司董事酬金載列如下：

	執行董事				獨立非執行董事			總額 千港元
	謝永超 千港元	雷玉珠 千港元	官永義* 千港元	曾耀佳* 千港元	黃瑞華 千港元	莊冠生 千港元	徐震港 千港元	
董事袍金	—	—	—	—	100	100	100	300
其他酬金								
—薪金及其他津貼	—	1,927	2,367	900	—	—	—	5,194
—退休福利計劃供款	—	60	96	45	—	—	—	201
董事酬金總額	<u>—</u>	<u>1,987</u>	<u>2,463</u>	<u>945</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>5,695</u>

\* 董事已於截至二零零六年三月三十一日止年內辭任



## (b) 有關僱員酬金之資料

年內，本集團五名最高薪人士包括兩名(二零零六年：三名)執行董事。

其餘三名(二零零六年：兩名)並非董事之最高薪人士之酬金載列如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及其他福利	3,128	1,764

該等僱員之酬金介乎下列範圍：

	僱員人數	
	二零零七年	二零零六年
零至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	2	1
	3	2

該兩個年度內，本集團沒有支付任何酬金予五名(包括董事在內)最高薪人士，作為加入或經加入本集團時之獎勵或作為失去職務之補償。此外，該兩個年度內，沒有董事放棄任何酬金。

## 13. 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
稅項開支包括：		
本期稅項－香港利得稅：		
本年度	374	710
過往年度(超額撥備)撥備不足	(2)	8
	372	718
遞延稅項(附註35)	5,755	8,965
本公司及其附屬公司之應佔稅項	6,127	9,683

本年度稅項與綜合收益表業績之對賬如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前(虧損)溢利	(109,470)	182,534
按香港利得稅稅率17.5%(二零零六年：17.5%)		
計算之稅項開支	(19,157)	31,943
不獲扣稅開支之稅項影響	29,972	1,367
無須課稅收入之稅項影響	(3,342)	(6,320)
分佔聯營公司業績之稅項影響	722	796
未確認稅項虧損之稅項影響	1,964	4,526
動用過往未確認稅項虧損之稅項影響	(4,309)	(19,727)
未確認其他獲扣稅暫時差額之稅項影響	—	(2,958)
過往年度(超額撥備)撥備不足	(2)	8
其他	279	48
本年度稅項	6,127	9,683

#### 14. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
二零零六年之每股已付末期股息為無(二零零五年：0.5港仙)	—	6,618

本公司董事不建議派發截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息。

#### 15. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利之計算乃根據下列數據：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
就計算每股基本(虧損)盈利而言之(虧損)盈利	(115,597)	172,851
股份數目		
就計算每股基本(虧損)盈利而言之加權平均股份數目	444,167,875	139,702,001

就計算二零零六年度之每股基本盈利，分母已被調整，以反映截至二零零七年三月三十一日止年內之以十股股份合併為一股股份之基準之股份合併、將每股股份分拆為100股股份之基準分拆股份及供股。

由於本公司尚未行使之購股權之行使價較平均市價為高，故並無呈列兩個年度之每股攤薄（虧損）盈利。

#### 16. 關連人士交易／關連交易

- (a) 年內，本集團與關連人士／被聯交所視為「關連人士」之人士（由本公司前董事官永義先生及其配偶本公司董事雷玉珠女士之若干親屬所控制之實體）所進行之交易如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
購買成衣	48,017	135,420
租金收入	601	472
	<u>48,618</u>	<u>135,892</u>

於結算日，應收該等實體之款項包括：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貿易應收款項	—	16
	<u>—</u>	<u>16</u>

本集團、其主要股東及本公司董事概無控制該等實體，除與該等實體進行重要業務交易外，在作出財務及營運決策時，亦無對該等實體行使重大影響力。

- (b) 年內，本集團亦向永義實業集團有限公司（「永義實業」）（本集團之聯營公司及本公司前董事官永義先生及本公司董事雷玉珠女士均擁有實益權益之公司）提供行政服務並向該公司收取240,000港元服務收入（二零零六年：240,000港元）。
- (c) 截至二零零六年三月三十一日止年內，本集團確認貿易及其他應收款項之減值虧損約33,315,000港元（二零零七年：無），此乃本集團支付予一間由雷子聰先生控制之公司之貿易按金，由於該公司進行自動清盤。雷子聰先生為本公司董事雷玉珠女士之侄兒。

此外，由於由雷子聰控制之公司進行自動清盤，本集團亦已終止與雷子聰先生之協議（由日期為二零零四年六月十五日之補充函件所補充）。

## (d) 主要管理人員之薪酬

董事及其他主要管理成員於年內之酬金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
短期僱員福利	<u>8,730</u>	<u>8,325</u>

董事及主要行政人員之酬金分別由薪酬委員會及執行董事按照個別人士之表現及市場趨勢而釐定。

## 17. 物業、廠房及設備

	租約物業 千港元 (附註a)	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本或估值				
於二零零五年四月一日	41,384	14,616	2,293	58,293
添置	—	281	796	1,077
出售	—	(2,032)	(610)	(2,642)
於二零零六年三月三十一日 及二零零六年四月一日	41,384	12,865	2,479	56,728
添置	—	269	1,568	1,837
出售	—	(16)	—	(16)
轉撥至投資物業(附註b)	(9,065)	—	—	(9,065)
於二零零七年三月三十一日	32,319	13,118	4,047	49,484
包括：				
於二零零六年三月三十一日				
按成本	12,384	12,865	2,479	27,728
按估值—一九九五年	29,000	—	—	29,000
	41,384	12,865	2,479	56,728
於二零零七年三月三十一日				
按成本	3,319	13,118	4,047	20,484
按估值—一九九五年	29,000	—	—	29,000
	32,319	13,118	4,047	49,484
累計折舊				
於二零零五年四月一日	18,975	13,721	1,162	33,858
本年度撥備	530	422	362	1,314
出售時撇銷	—	(2,025)	(609)	(2,634)
於二零零六年三月三十一日 及二零零六年四月一日	19,505	12,118	915	32,538
本年度撥備	466	358	686	1,510
出售時撇銷	—	(16)	—	(16)
轉撥至投資物業時撇銷	(2,486)	—	—	(2,486)
於二零零七年三月三十一日	17,485	12,460	1,601	31,546
賬面淨值				
於二零零七年三月三十一日	14,834	658	2,446	17,938
於二零零六年三月三十一日	21,879	747	1,564	24,190

附註：

- (a) 業主自用之租約土地乃位於香港及已列入物業、廠房及設備內，土地及樓宇之組成部份不能可靠地分配。
- (b) 截至二零零七年三月三十一日止年度內，本集團將若干租約物業出租予獨立第三者以賺取租金收入，該等物業就用途之轉變已由物業、廠房及設備轉撥至投資物業時，因重估公平值而錄得約2,521,000港元之重估收益已計入物業重估儲備內。

上述各項物業、廠房及設備均以直線法根據以下之年率計算其每年所撇銷之成本：

租約物業	按租約之年期或五十年，取兩者中較短之期間計算
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	20%

以上租約物業之賬面值包括：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
位於香港以中期批租持有	14,834	21,879

獨立專業物業估值師行仲量行有限公司於一九九四年十月三十一日以公開市場之空置物業為基準為若干租約物業進行估值。假設所有租約物業之賬面值為成本減累計折舊，其賬面值約為18,700,000港元(二零零六年：26,637,000港元)。

#### 18. 持作重建物業

於二零零六年七月二十二日，本集團以53,680,000港元之代價，透過收購明熹投資有限公司(「明熹」)之全部已發行股本，以購入位於香港九龍勝利道之若干物業(「建築物」)，該交易已反映為購入建築物。明熹之其他資產及負債並不重大。

## 19. 投資物業

	千港元
<b>公平值</b>	
於二零零五年四月一日	619,970
於綜合收益表內確認之公平值增加	189,730
年內出售	(220,000)
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日及二零零六年四月一日	589,700
轉撥自租約物業	9,100
於綜合收益表內確認之公平值增加	7,370
	<hr/>
於二零零七年三月三十一日	<u>606,170</u>

本集團於二零零七年三月三十一日之投資物業公平值乃按與本集團沒有關連之獨立專業物業估值師行卓德·萊坊進行估值之基準釐定。卓德·萊坊為香港測量師學會會員，彼對物業估值擁有合適資格。該估值乃符合香港測量師學會所發出之物業估值準則，以及經參考同類形物業成交價格之市場情況釐定。

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

## 20. 無形資產

無形資產為沒有使用年限之會所債券及按成本列賬。

由於會所債券沒有合約年限，故本集團之管理層認為會所債券沒有使用年限。於結算日，管理層經參考會所債券二手市場價格以進行減值測試，會所債券並無減值跡象顯示。

## 21. 聯營公司權益

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於香港上市之證券，按成本	75,676	75,676
分佔收購後虧損	(17,651)	(13,526)
分佔滙兌儲備	2,565	737
	<hr/>	<hr/>
	60,590	62,887
	<hr/>	<hr/>
上市證券之市值	<u>3,752,868</u>	<u>239,845</u>

本集團聯營公司之財務資料概要載列如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
總資產	204,879	185,541
總負債	(36,245)	(10,513)
資產淨值	<u>168,634</u>	<u>175,028</u>
本集團分佔聯營公司之資產淨值	<u>60,590</u>	<u>62,887</u>
營業額	<u>75,964</u>	<u>58,039</u>
本年度虧損	<u>(11,481)</u>	<u>(32,857)</u>
本集團本年度分佔聯營公司業績 出售保昌國際企業有限公司 予永義實業之已變現收益(附註)	<u>(4,125)</u> <u>—</u>	<u>(11,806)</u> <u>7,258</u>
本年度分佔聯營公司業績總額	<u>(4,125)</u>	<u>(4,548)</u>

附註：該金額指截至二零零五年三月三十一日止年內出售保昌國際企業有限公司(「保昌」)予永義實業一間全資附屬公司之未變現收益。

截至二零零六年三月三十一日止年內，由永義實業收購保昌所產生之商譽之全部金額已悉數減值，據此，出售保昌予永義實業之未變現收益7,258,000港元已於二零零六年三月三十一日止年度之綜合收益表內確認為已變現收益及該金額已包括在該年度分佔聯營公司業績內。



於二零零七年三月三十一日，本集團主要聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	業務 架構形式	註冊/ 成立地點	主要 經營地點	持有 股份類別	本集團 持有已發行 股本／繳足 註冊股本／ 聲明股本 面值百分比	業務性質
永義實業	註冊成立	百慕達	香港	普通股	35.93%	投資控股
Easyknit (Mauritius) Limited	成立	毛里求斯 共和國	香港	不適用	35.93%*	投資控股
保昌國際企業 有限公司	註冊成立	香港	香港	普通股	35.93%*	投資控股
達昌國際(香港) 有限公司	註冊成立	香港	香港	普通股	35.93%*	投資控股
東莞永耀漂染 有限公司 (「永耀」)**	成立	中國	中國	不適用	35.93%*	漂染
永義紡織(河源) 有限公司 (「河源」)***	成立	中國	中國	不適用	35.93%*	紡織
永義製衣(湖州) 有限公司 (「湖州製衣」)****	成立	中國	中國	不適用	35.93%*	製衣
永義紡織(湖州) 有限公司 (「湖州紡織」)*****	成立	中國	中國	不適用	35.93%*	紡織
永義漂染(湖州) 有限公司 (「湖州漂染」)*****	成立	中國	中國	不適用	35.93%*	漂染

\* 由永義實業全資擁有之附屬公司。

\*\* 永耀為一間於中國成立之外資投資企業，經營期為十年，直至二零一一年八月二十日。

\*\*\* 河源為一間於中國成立之外資投資企業，經營期為十五年，直至二零一九年三月七日。

\*\*\*\* 湖州製衣為一間於中國成立之外資投資企業，經營期為五十年，直至二零五四年十二月十四日。

\*\*\*\*\* 湖州紡織為一間於中國成立之外資投資企業，經營期為五十年，直至二零五五年一月五日。

\*\*\*\*\* 湖州漂染為一間於中國成立之外資投資企業，經營期為五十年，直至二零五五年一月四日。

根據本公司董事之意見，上表所列示之本公司聯營公司，為主要影響本年度之業績或構成本集團資產主要部分，而列出其他聯營公司之詳情則會使資料過於冗長。

## 22. 可供出售投資

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於香港上市之股本證券，按市值	84,830	93,987

## 23. 持有待售物業

持有待售物業乃位於香港，並以中期批租持有。於結算日，該等物業按成本列賬。

## 24. 持作買賣投資

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於香港上市之股本證券，按市值	41,566	3,600

## 25. 存貨

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
原材料	182	—
在製品	1,928	—
製成品	7,756	7,766
	9,866	7,766

## 26. 貿易及其他應收款項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貿易應收款項	19,050	24,299
支付供應商按金	25,100	42,585
其他應收款項	5,128	5,342
	49,278	72,226

本集團允許其貿易客戶之平均信貸期由30至90日不等。貿易應收款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0至60日	17,919	22,818
61日至90日	533	1,003
90日以上	598	478
	<u>19,050</u>	<u>24,299</u>

## 27. 應收貸款

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
以物業權益作抵押品及按年息9厘 (二零零六年：6厘)之利率計息之金額貸款	2,297	7,000
無抵押金額		
— 由第三者擔保及按年息4厘至銀行港元 最優惠貸款利率加2厘 (二零零六年：3厘至 香港銀行同業拆息加2.125厘)之利率計息	28,083	59,003
— 按年息香港銀行同業拆息加2.125厘 (二零零六年：10厘)之利率計息	18,000	50
	<u>48,380</u>	<u>66,053</u>
減：顯示於流動資產之一年內到期之應收貸款	(43,255)	(66,053)
	<u>5,125</u>	<u>—</u>

## 28. 應收票據

於二零零六年三月三十一日之應收票據包括附追溯權之貼現票據3,117,000港元(二零零七年：無)。由貼現票據開始日起計，附追溯權之貼現票據之到期日均為三個月內。

## 29. 銀行結餘及現金

該金額包括本集團之現金以及按銀行年利率由1.75厘至4.20厘(二零零六年：1.50厘至4.19厘)之三個月或之前到期之短期銀行存款。

## 30. 貿易及其他應付款項

包括在貿易及其他應付款項內之貿易應付款項約為29,084,000港元(二零零六年：26,163,000港元)。貿易應付款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0至60日	28,927	26,009
61至90日	2	2
90日以上	155	152
	<u>29,084</u>	<u>26,163</u>

## 31. 應付票據

於結算日，應付票據之賬齡為30日內。

## 32. 銀行借貸

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
附追溯權之貼現票據	—	3,117
進口貸款	—	702
	<u>—</u>	<u>3,819</u>

於結算日，本集團之銀行借貸於下列期限償還：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	<u>—</u>	<u>3,819</u>

本集團之所有借貸為浮息，於二零零六年，本集團借貸之有效利率幅度為香港銀行同業拆息加0.8厘之年息率至銀行港元最優惠貸款利率加1厘之年息率。

於二零零六年，以上銀行借貸乃以本集團若干租約物業及投資物業作抵押(見附註36)。

由貼現票據開始日起計，附追溯權之貼現票據之到期日均為三個月內。

本集團之銀行借貸賬面值均以功能貨幣列值，下文者除外：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
美元	—	265

### 33. 股本

	附註	每股面值 港元	股份數目	金額 千港元
法定：				
於二零零五年四月一日、 二零零六年三月三十一日及 二零零六年四月一日		0.10	10,000,000,000	1,000,000
股份合併	(a)		(9,000,000,000)	—
股份分拆	(a)		99,000,000,000	—
於二零零七年三月三十一日		0.01	100,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：				
於二零零五年四月一日、 二零零六年三月三十一日及 二零零六年四月一日		0.10	1,323,673,386	132,367
以每股供股股份0.12港元 之價格進行之供股	(b)	0.10	661,836,693	66,184
股份合併	(a)		(1,786,959,072)	—
股份分拆及資本削減	(a)		—	(196,565)
以每股供股股份0.35港元 之價格進行之供股	(c)	0.01	595,653,021	5,956
於二零零七年三月三十一日		0.01	794,204,028	7,942

附註：

- (a) 本公司於二零零六年八月三十日公佈，本公司建議，(i)將當時每十股每股面值0.10港元之已發行及未發行股份合併為一股每股面值1.00港元之股份（「合併股份」）（「股份合併」）；(ii)透過就每股已發行合併股份註銷0.99港元之繳足股本，將每股已發行合併股份之面值由每股1.00港元削減至每股0.01港元，將每股面值1.00港元之未發行合併股份分拆為100股每股面值0.01港元之新增股份，及將因註銷繳足股本而產生之進賬約196,565,000港元，轉撥至本公司之資本儲備賬（「資本削減」連同股份合併，統稱「資本重組」），有關資本重組之詳情，已載於本公司於二零零六年九月二十二日刊發之通函內。本公司於二零零六年十月十六日舉行之股東特別大會上，批准資本重組之特別決議案已獲通過。資本重組於二零零六年十月十七日生效。

- (b) 本公司於二零零六年四月二十四日，按每股供股股份0.12港元之認購價，發行661,836,693股每股面值0.10港元之供股股份，基準為每持有當時兩股股份可獲發一股供股股份。扣除直接開支約502,000港元，本公司籌得約78,919,000港元，已用作支付購入勝利道之物業。所有發行股份將於各方面與當時之已發行股份享有同等權利。
- (c) 本公司於二零零六年十一月三日，按每股供股股份0.35港元之認購價，發行595,653,021股每股面值0.01港元之供股股份，基準為每持有一股當時股份獲發三股供股股份。扣除直接開支約1,339,000港元，本公司籌得約207,139,000港元，將用作擴大本集團之物業組合及作一般營運資金用途。所有發行股份將於各方面與當時之已發行股份享有同等權利。

### 34. 購股權計劃

本公司於本公司二零零二年二月十八日（「採納日期」）舉行之股東特別大會上批准一項購股權計劃（「該計劃」）。根據該計劃，本公司董事可絕對酌情向本集團或聯營公司任何僱員（包括執行或非執行董事）、本集團之控權股東、業務夥伴、合營企業夥伴、承包商、代理人、營業代表、供應商、客戶、業主、租戶、諮詢人或顧問（包括由任何上述人士所控制之任何公司）授出購股權，以認購本公司之股份。

該計劃主要目的是為吸引、挽留及鼓勵有才幹之僱員，讓該計劃之參與者有機會可認購本公司之所有權權益，並鼓勵參與者為提升本公司及其股份之價值而努力，以符合本公司及其股東之整體利益，以及作為參與者對本集團貢獻或潛在貢獻之獎勵。該計劃將於二零一二年二月十八日屆滿。

可於該計劃及本公司其他購股權計劃所有已授出之購股權予以行使時發行之最高股份數目，不得超逾採納日期本公司已發行股份10%。可於該計劃及本公司其他購股權計劃所有已授出但尚未行使之購股權予以行使時發行之股份數目之整體上限，不得超逾本公司不時已發行股份30%。

向本公司任何董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人授出購股權，均須取得本公司獨立非執行董事批准。倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人授出購股權，會導致在任何十二個月期間內，向該名人士已授出及將授出之所有購股權獲行使時已發行及將發行之股份總數，超逾本公司已發行股份0.1%，及根據於每次授出日期於聯交所之每日報價表所列之本公司股份收市價計算之股份總值超逾5,000,000港元，進一步授出購股權須取得股東批准，而本公司之關連人士須在表決時放棄投票。

受上文所述之限制下，在任何十二個月期間內，向各承授人已授出及將授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）獲行使時已發行及將發行之股份總數，不得超逾本公司已發行股份1%。進一步授出超逾該上限之購股權須取得股東批准，而承授人及其聯繫人須在表決時放棄投票。

授出購股權建議必須由建議日期起三十日內接納，並支付象徵式代價1港元。購股權之行使期由本公司董事決定，但由建議授出日期起計不得超過十年。認購價由本公司董事釐定，惟不得低於以下三者中之最高者：(i)於建議授出日期於聯交所發出之每日報價表所列之本公司股份之收市價；(ii)

緊接建議授出日期前五個營業日於聯交所發出之每日報價表所列之本公司股份之平均收市價；及(iii)於建議授出日期本公司股份之面值。除非本公司董事另行釐定，否則購股權於行使前並無必須持有之最低期限。

截至二零零七年三月三十一日止年內，本公司購股權之變動摘要如下：

承授人	授出日期	行使期	行使價 港元	購股權數目			
				於 二零零六年 四月一日	調整*	於年內 失效	於 二零零七年 三月三十一日
僱員	二零零六年三月二日	二零零六年三月二日至 二零零六年九月一日	0.1418	132,360,000	(132,360,000)	-	-
			0.1404*	-	133,683,000	(133,683,000)	-

截至二零零六年三月三十一日止年內，本公司購股權之變動摘要如下：

承授人	授出日期	行使期	行使價 港元	購股權數目		
				於 二零零五年 四月一日	於年內授出	於 二零零六年 三月三十一日
僱員	二零零六年三月二日	二零零六年三月二日至 二零零六年九月一日	0.1418	-	132,360,000	132,360,000

該兩個年度內，概無行使或註銷購股權。

本公司已收取於截至二零零六年三月三十一日止年度內授出之購股權之象徵式代價。

\* 購股權數目及相關之行使價已因應本公司於二零零六年四月進行之股份供股而作出調整。

附註：

- (1) 購股權概無歸屬期，並可由授出日期起予以行使。
- (2) 購股權之行使價於供股或紅利發行，或本公司之股本有其他類似改變之情況下可予以調整。
- (3) 於購股權授出日期之股價乃指緊接購股權建議授出日期前之交易日，本公司股份於聯交所發出之每日報價表所列之收市價。

截至二零零六年三月三十一日止年度內授出之購股權之公平值乃採用柏力克－舒爾斯期權定價模式計算。所使用之假設數據如下：

授出日期	二零零六年三月二日
加權平均股價	0.1278港元
行使價	0.1418港元
預期購股權之有效年期	0.5年
預期波幅	46.42%
預期股息率	3.73%
無風險利率	5.0%
估計購股權於授出日期之公平值	0.0144港元
授出日期之股份收市價(見上述附註3)	0.1340港元

附註：

- (i) 根據預期股價回報之標準差衡量之波幅乃按照緊接授出日期前三十個星期每週股價之統計分析計算。
- (ii) 上述計算乃假設在購股權之整段有效年期內之預期波幅與上述本公司股份之歷史波幅並無任何重大差異為依據。

### 35. 遞延稅項

主要已確認遞延稅項負債及資產以及其變動如下：

	加速稅項折舊 千港元	投資物業 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零五年四月一日	258	22,203	(8,948)	13,513
於綜合收益表中扣除(計入)	132	21,680	(12,847)	8,965
於二零零六年三月三十一日 及二零零六年四月一日	390	43,883	(21,795)	22,478
於綜合收益表中(計入)扣除	(66)	1,814	4,007	5,755
於二零零七年三月三十一日	324	45,697	(17,788)	28,233

就呈列資產負債表而言，上述遞延稅項負債及資產已作抵銷。



於二零零七年三月三十一日，本集團之未動用稅項虧損為212,028,000港元(二零零六年：248,324,000港元)，可用於抵銷未來溢利。其中稅項虧損101,646,000港元(二零零六年：124,543,000港元)已確認為遞延稅項資產。由於未能預計未來溢利流入，故並無確認餘下110,382,000港元(二零零六年：123,781,000港元)之稅項虧損為遞延稅項資產。未確認稅項虧損應可無限期結轉，惟將於下列年份到期之虧損45,153,000港元(二零零六年：36,131,000港元)則除外：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
到期年份		
二零二二年	1,821	1,821
二零二三年	2,163	2,163
二零二四年	11,225	11,225
二零二五年	13,272	13,272
二零二六年	7,650	7,650
二零二七年	9,022	—
	45,153	36,131
	45,153	36,131

### 36. 資產抵押

於結算日，本集團之資產已質押予銀行作為批予本集團銀行借貸之抵押品如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
投資物業	131,000	588,000
租約物業	—	9,116
	131,000	597,116
	131,000	597,116

### 37. 經營租約安排

本集團作為承租人

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年內於綜合收益表確認之最低租約付款	3,258	2,959
	3,258	2,959

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約之日後最低租約付款承擔期限如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	1,896	2,487
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,591	1,400
	<u>3,487</u>	<u>3,887</u>

經營租約付款指本集團就其若干辦公室及工廠物業之應付租金。租約平均為期兩年至三年。

根據本集團訂立之租約，租約付款額為固定及並無訂立或然租金付款安排。

#### 本集團作為出租人

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年內賺取之物業租金收入	26,138	22,432
減：支出	(753)	(679)
租金收入淨額	<u>25,385</u>	<u>21,753</u>

於結算日，本集團與租戶訂立以下日後最低租約付款：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	25,445	14,646
第二至第五年(包括首尾兩年)	24,744	8,388
	<u>50,189</u>	<u>23,034</u>

根據本集團訂立之租約，租約額為固定及並無訂立或然租金付款安排。持有物業之租約為期一年至三年。

### 38. 退休福利計劃

本集團設有僱員界定供款退休福利計劃（「退休計劃」），退休計劃之資產由一獨立信托人管理基金持有。由二零零零年十二月一日起，退休計劃改變為「增補」計劃以補充為本集團於香港所有合資格員工而設立基本利益之強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。

於強積金計劃下，僱員須根據每月薪金供款5%或最多為1,000港元，僱員並可選擇作出額外供款。僱主每月供款為按僱員之每月薪金計算供款5%或最多為1,000港元（「強制性供款」）。僱員於65歲退休時、死亡或完全喪失行為能力時，可享有僱主強制性供款之100%。

位於中國之附屬公司之僱員為中國政府設立之國家資助退休金計劃成員。附屬公司須將薪金若干百分比向退休金計劃供款，本集團之責任僅為就退休金計劃作出所規定之供款。

於二零零七年三月三十一日止綜合收益表內反映之僱主供款總額約753,000港元（二零零六年：795,000港元）。

於結算日，可供用作扣減日後年度應付供款之沒收供款總額並不重大。

### 39. 結算日後事項

於二零零七年三月三十一日後發生之重大事件載列如下：

- (a) 本公司於二零零七年四月十七日公佈，本集團以總代價12,880,000港元，根據本集團與賣方訂立之協議，已完成購入位於香港九龍勝利道1A號地下及1號1樓之若干單位。
- (b) 本公司於二零零七年六月二十七日公佈，本集團以代價92,800,000港元，出售名為香港九龍尖沙咀加連威老道31號地下及閣樓之投資物業，該交易將於二零零七年九月完成，出售該投資物業之收益約為19,200,000港元（未計出售開支）。
- (c) 本公司與永義實業於二零零七年七月十七日聯合公佈內，本集團之聯營公司永義實業，永義實業之全資附屬公司Race Merger, Inc.，以及Wits Basin Precious Minerals Inc.（「Wits Basin」）已訂立一項日期為二零零七年四月二十日之協議及合併與重組計劃，並經於二零零七年五月二十一日訂立之補充協議予以修訂（「合併協議」）。根據合併協議，永義實業須發行最多達3,345,286,315股股份，作為Race Merger, Inc.與Wits Basin合併之代價（「合併」），而Wits Basin將成為存續實體及永義實業之全資附屬公司。因此，合併將導致本公司於永義實業之股權由約35.93%攤薄至約19.40%。合併及其他事項須得到永義實業股東於股東特別大會上批准，方可作實。

## 40. 主要附屬公司之詳情

於二零零七年三月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／成立 及經營地點	已發行／ 註冊股本面值	本公司持有之 已發行股本／ 註冊股本 面值比例		主要業務
			直接	間接	
長高投資有限公司	香港	普通股2港元 (無投票權優先股 10,000港元)*	—	100%	物業持有
Easyknit BVI Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股100美元	100%	—	投資控股
Easyknit International Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	100%	—	投資控股
永義國際貿易有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	成衣買賣
Easyknit Properties Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 1,000美元	100%	—	投資控股
永義物業管理有限公司	香港	普通股 10,000港元	—	100%	物業管理
永義貿易有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	成衣買賣
高順置業有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	物業持有
利怡發展有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	成衣買賣
明熹投資有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100%	物業發展
展勝置業有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	物業持有
Landmark Profits Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	100%	—	投資控股
卓益發展有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	物業持有及 物業發展

附屬公司名稱	註冊成立／成立 及經營地點	已發行／ 註冊股本面值	本公司持有之 已發行股本 ／註冊股本 面值比例		主要業務
			直接	間接	
Mary Mac Apparel Inc.	美國	普通股 200,000美元	—	100%	成衣分銷
Planetic International Limited	香港	普通股2港元	—	100%	融資公司
緯豐投資有限公司	香港	普通股9,998港元 (無投票權遞 延股2港元)*	—	100%	物業持有

\* 長高投資有限公司之無投票權優先股，及緯豐投資有限公司之無投票權遞延股無權收取任何股東大會之通告、出席大會或於大會上投票，且僅具非常有限權力獲分派溢利及於本公司清盤時獲退回實繳股份之款項。

上表所列示之本公司附屬公司，據本公司董事之意見，主要影響年內之業績或構成本集團資產之主要部分。而董事之意見認為，提供其他附屬公司之詳情，會令到資料過於冗長。

概無附屬公司於二零零七年三月三十一日發行任何債務證券。

### 3. 管理層討論及分析

下列所載為本公司截至二零零七年三月三十一日止三個年度之年報內「管理層討論及分析」一節。

截至二零零五年三月三十一日止年度

#### 財務業績

於回顧年內，本集團錄得營業額約590,001,000港元，較去年減少約16.4%（二零零四年：約706,044,000港元）。營業額減少主要是由於本集團改變產品組合，銷售更多嬰兒成衣（其售價較女士成衣低約57.1%），以及本集團紡織品價格因配額成本於二零零五年一月撤銷而下調。於二零零四年五月出售漂染業務亦導致營業額下降。

毛利下跌約6.7%至約128,820,000港元（二零零四年：約138,086,000港元），然而，邊際利潤卻改善約11.2%至約21.8%（二零零四年：約19.6%），這主要是因為銷售較多嬰兒成衣（其邊際利潤較銷售女士成衣為高）。本集團之嬰兒產品主要銷往美國之連鎖店及百貨公司。

經營溢利躍升逾4.6倍至約352,783,000港元（二零零四年：約62,568,000港元），而股東應佔淨溢利亦急升約1.5倍至約356,353,000港元（二零零四年：約140,830,000港元），主要是因為重估投資物業時產生之虧損對銷約140,690,000港元、其他投資錄得未變現溢利約158,579,000港元、出售本公司當時一間全資附屬公司保昌國際企業有限公司（「保昌」）獲得收益約14,149,000港元、分佔聯營公司之業績約2,876,000港元及融資成本減少。每股基本盈利顯著上升約76.5%至約0.293港元（二零零四年：約0.166港元）。

產品組合改變及出售漂染業務，令銷售成本減少約18.8%至約461,181,000港元（二零零四年：約567,958,000港元）。加上嚴謹之成本控制措施，總經營開支削減約25.2%至約80,433,000港元（二零零四年：約107,481,000港元）。

融資成本下跌約54.6%至約3,566,000港元（二零零四年：約7,855,000港元），主要是於回顧年內償還部分銀行貸款合共約128,081,000港元，以及利息維持低水平所致。

## 業務回顧

於二零零四年五月出售漂染業務後，於截至二零零五年三月三十一日止年內，本集團主要從事採購及出口嬰兒、兒童及女士綿織成衣及物業投資。

### 採購及出口成衣

回顧年內，採購及出口成衣仍然是本集團之主要業務，其貢獻佔本集團總營業額約88.1%，較去年增加約4.4%（二零零四年：約83.7%）。因應客戶需求轉變，本集團改變其產品組合，生產更多嬰兒成衣。於回顧年內，童裝與女裝之產品組合為35:56，而去年則為24:67。此分部之營業額縮減約12.1%至約519,490,000港元（二零零四年：約590,885,000港元），主要是因為童裝之售價較低，以及回顧年內位於美利堅合眾國（「美國」）之地區辦事處管理層變動令「Mary Mac」品牌產品銷售額減少所致。此分部產生溢利約23,667,000港元（二零零四年：約36,169,000港元）。

按地區而言，美國仍然是本集團之主要出口市場，佔本集團總營業額約79.5%（二零零四年：約74.5%）。此分部之其餘貢獻則來自位於歐洲、墨西哥及加拿大之客戶之銷售額。

### 物業投資

物業投資分部為本集團總營業額貢獻約10.8%，約達63,535,000港元（二零零四年：約8.1%或57,498,000港元）。受惠於回顧年內香港地產市場增長，此分部溢利躍升近1.9倍至約169,889,000港元（二零零四年：約59,130,000港元）。全部位於香港之投資物業為本集團提供穩定收入，營業額約為24,345,000港元（二零零四年：約23,074,000港元）。平均租金收入增加約6%。於二零零五年三月三十一日，本集團之商業租賃物業已全數租出。工業租賃物業亦能維持高出租率逾八成。年內樓宇管理費收入約173,000港元（二零零四年：無）。

旺角花園廣場之住宅單位銷售反應理想，回顧年內為本集團帶來現金進賬約39,017,000港元（二零零四年：約34,424,000港元）。於二零零五年三月三十一日，已售出約81%之單位，每平方呎平均樓面面積售價由去年約3,300港元，增加至回顧年內約3,500港元。

於二零零五年三月三十一日，本集團整體物業組合超逾約641,594,000港元（二零零四年三月三十一日：約535,966,000港元）。

## 前景

### 採購及出口成衣

為抑制中國紡織品入口在全球紡織品貿易配額於二零零五年一月一日撤銷後不斷增長，美國按中華人民共和國（「中國」）加入世界貿易組織（「世貿」）之條款，於二零零五年五月施加防禦配額，限制七類中國紡織品今年入口增加不超過7.5%。中國於二零零五年六月撤銷對八十一類紡織品之自設出口關稅，導致中國與美國之貿易緊張關係升級。於二零零五年六月，歐洲聯盟（「歐盟」）與中國亦達成協議，限制十類出口至歐盟之中國紡織品每年增長不超過8%至12.5%之間，直至二零零七年年底為止。該等防禦措施令紡織業產生不明朗因素，從而可能影響本集團之業務。我們將不斷密切監察市況，並因應需要作出調整。

本集團將繼續鞏固其發展良好之銷售網絡及與客戶之業務關係，並透過紐約之地區辦事處推廣以發展迅速之中國市場為目標之品牌「Mary Mac」。本集團將增加邊際利潤較高之童裝之銷售比例，藉以提升其盈利能力。

### 物業投資

雖然利率上升，但賣地成績令人鼓舞、更緊密經貿關係安排實施，以及內地旅客之「個人遊」計劃進一步擴展，大大促使消費及投資氣氛改善，因此本集團對本地地產市場展望持樂觀態度。

本公司於二零零五年二月二十二日發表公布，本公司兩間附屬公司（作為賣方）與黃靜敏或其代名人（作為買方），訂立兩份臨時協議，有關出售香港銅鑼灣怡東廣場The Annex Land Building地下19號舖（「第一項物業」）及地下20號舖及1樓20號舖（「第二項物業」）（統稱「該等物業」），代價合共為220,000,000港元。由於香港物業市場好轉，董事認為出售該等物業為本集團賺取收益約86,000,000港元（未計稅項及相關開支前）之良機。出售該等物業（預期於二零零五年八月三日或之前完成），已於二零零五年四月二十二日舉行之股東特別大會上獲本公司之股東批准。有關詳情載列於本公司於二零零五年四月六日發出之通函。

除該等物業外，本集團現時持有其他物業作租賃用途。本集團預期來自物業之租金收入將會上升，尤其是位於銅鑼灣、尖沙咀及旺角等黃金地段之零售店舖。此外，由於第二項物業之按揭將於出售後償還，本集團將可節省按揭之利息開支，因而改善整體資產負債



比率。董事相信出售花園廣場剩餘之住宅單位將繼續為本集團帶來收入。本集團將審慎尋找物業投資或發展之機會，藉以受惠於經濟增長，並提高股東之回報。

### 流動資金及財務資源

截至二零零五年三月三十一日止年內，本集團主要依靠來自於二零零四年出售附屬公司及發行供股股份之所得款項淨額、內部產生資源及銀行借貸融資經營。於二零零五年三月三十一日，本集團之總銀行借貸(但不包括融資租約承擔)，減少約37.9%至約187,349,000港元(二零零四年三月三十一日：約301,545,000港元)，其中約64.6%為短期借貸，約35.4%為長期借貸。所有貸款均有抵押，並以港元為單位，利息以現行市場利率計算。本集團之借貸多為項目計劃所需，少有季節性借貸模式。於二零零五年三月三十一日，本集團之股東資金約為1,065,484,000港元(二零零四年三月三十一日：約667,215,000港元)。本集團之資本負債比率(按借貸總額對股東資金之基礎計算)，由二零零四年三月三十一日約0.45大幅減少至二零零五年三月三十一日約0.18。

本集團之流動資金狀況維持良好。於二零零五年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約472,509,000港元(二零零四年三月三十一日：約277,992,000港元)，現金及等同現金約83,901,000港元(二零零四年三月三十一日：約67,357,000港元)。本集團之現金及等同現金以港元及美元為主。於二零零五年三月三十一日，本集團之流動比率約3.43(二零零四年三月三十一日：約2.25)，此乃按流動資產約667,042,000港元(二零零四年三月三十一日：約500,256,000港元)對流動負債約194,533,000港元(二零零四年三月三十一日：約222,264,000港元)之基礎計算。流動比率改善，主要是於回顧年內收取出售附屬公司及發行供股股份之所得款項所致，這不單令本集團之負債減少，更提升其流動資產水平。於回顧年內，本集團主要以二零零四年進行之供股所得款項償還債務。

董事相信本集團有充足財務資源進行經營。

### 承受兌換率波動及相關對沖之風險

本集團之收入及支出以港元及美元為主。由於港元與美元掛鈎，故此本集團於回顧年內並無因兌換率波動而承受重大風險。因此，本集團並無運用任何金融工具作對沖用途。

### 股本結構

本公司於二零零四年五月十一日公布，本公司建議以供股方式，按每股供股股份0.11港元之認購價發行441,224,462股每股面值0.10港元之供股股份，基準為每持有兩股股份可獲發一股供股股份。供股後，本公司之已發行股本由二零零四年六月二十四日起，由

88,244,892.4港元增加至132,367,338.6港元，由1,323,673,386股每股0.10港元之股份組成。本公司共籌集到約47,500,000港元(已扣除開支)，其中約40,000,000港元已用作償還本集團之銀行借貸，餘額則用作一般營運資金。供股之詳情載列於本公司於二零零四年六月七日發出之章程內。

本公司於二零零四年五月二十日公布，本公司建議透過削減20,000,000,000股每股面值0.10港元之法定但未發行股份，將法定股本由3,000,000,000港元削減至1,000,000,000港元。有關該項削減建議之特別決議案已於二零零四年七月二十八日本公司所舉行之股東特別大會上通過。削減建議之詳情載列於本公司於二零零四年六月二十九日發出之通函內。

本公司於二零零四年七月二十六日公布，本公司建議削減本公司股份溢價賬及資本儲備賬中進賬之全部金額，及將由此所產生之部分進賬款項1,785,508,000港元用作悉數抵銷本公司於二零零四年三月三十一日之累計虧損，並將餘額227,555,000港元轉撥往本公司之繳入盈餘賬。批准上述建議之特別決議案已於二零零四年八月二十三日本公司所舉行之股東特別大會上通過。有關該項建議之詳情載列於本公司於二零零四年七月三十日發出之通函內。

於二零零五年三月三十一日及截至本報告日為止，本集團並無債務證券或其他資本工具。

## 重大收購及出售

於二零零四年三月五日，本公司與亞洲聯盟集團有限公司(「亞洲聯盟」)聯合公布，本公司一間全資附屬公司有條件同意出售保昌全部已發行股份予亞洲聯盟之全資附屬公司，代價為65,000,000港元(「出售事項」)。出售事項之代價隨後被調低至38,879,778港元，有關詳情載列於本公司與亞洲聯盟於二零零五年六月十六日發出之聯合公布。出售事項於二零零四年五月十七日完成。由於本集團之漂染業務僅透過保昌及其附屬公司進行，在出售事項完成後，本集團不再從事該項業務(透過其於亞洲聯盟之權益除外)。

除於上文所披露者外，於截至二零零五年三月三十一日止年度內，本集團並無附屬或聯營公司之重大收購或出售。

## 本集團之資產抵押

於二零零五年三月三十一日，賬面值分別約9,337,000港元(二零零四年三月三十一日：約9,558,000港元)及約619,010,000港元(二零零四年三月三十一日：約478,400,000港元)之租賃土地及樓宇，以及投資物業，已按押予銀行，作為銀行授予本集團借貸之抵押品。

### 資本開支及資本承擔

截至二零零五年三月三十一日止年度內，本集團用於購買物業、廠房及設備之款項約為1,589,000港元(二零零四年：約17,465,000港元)。

於二零零五年及二零零四年三月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

### 或然負債

於二零零五年三月三十一日，本集團之尚未償還已被使用銀行融資約188,913,000港元(二零零四年三月三十一日：約301,545,000港元)乃由本公司向銀行作出公司擔保，而附追溯權貼現票據約3,441,000港元(二零零四年三月三十一日：約5,719,000港元)。

除於上文所披露者外，本集團於二零零五年三月三十一日並無任何重大或然負債。

### 重大投資

於二零零五年三月三十一日，本集團持有香港上市股本證券之重大投資組合，總市值約達244,030,000港元(二零零四年三月三十一日：無)。該等證券乃於回顧年內購買，總成本約85,451,000港元。由於該等證券市值上升，因此於回顧年度錄得未變現收益約158,579,000港元。

除於上文所披露者外，於二零零五年三月三十一日，本集團並無重大投資或重大投資計劃。

### 未來重大投資計劃

雖然董事目前正物色投資機會，惟現階段尚未落實任何具體新投資項目。

### 僱員及酬金政策

於二零零五年三月三十一日，本集團於香港及美國分別聘請約60及16名僱員。於回顧年內，僱員之成本(包括董事酬金)約為27,798,000港元(二零零四年：約39,302,000港元)。本集團主要根據僱員之表現、經驗及現時業內慣例而訂定其薪酬。本集團已為香港僱員設立強制性公積金，並為美國員工向退休金計劃作出供款。本集團亦實行購股權計劃，以鼓勵上進之員工。

二零零六年三月三十一日止年度

## 財務業績

截至二零零六年三月三十一日止年度內，本集團錄得營業額約489,715,000港元，較去年減少約17.0%（二零零五年：約590,001,000港元）。營業額減少主要是因為於回顧年內配額制度撤銷影響本集團之訂價，以及旺角花園廣場可予出售之住宅單位減少所致。

毛利下跌約30.6%至約89,360,000港元（二零零五年：約128,820,000港元），主要是因為採購及出口成衣業競爭日益劇烈令邊際利潤持續縮減所致。

股東應佔溢利下降約50.4%至約172,851,000港元（二零零五年：約348,469,000港元），主要是由於貿易及其他應收款項之減值虧損約33,513,000港元，以及分佔聯營公司虧損約4,548,000港元所致，但投資物業之公平值變動收益約189,730,000港元及銷售成本減少抵銷了部分虧損。每股基本盈利減少約54.2%至約0.131港元（二零零五年：約0.286港元）。

回顧年內，銷售額減少令銷售成本下降約13.2%至約400,355,000港元（二零零五年：約461,181,000港元）。施行嚴謹之成本控制措施亦使總經營開支減少約18.5%至約62,148,000港元（二零零五年：約76,218,000港元）。

融資成本增加約29.2%至約4,609,000港元（二零零五年：約3,566,000港元），主要是因回顧年內利率上調所致。

## 業務回顧

截至二零零六年三月三十一日止年度內，本集團主要從事採購及出口嬰兒、兒童及女士棉織成衣及物業投資。

### 採購及出口成衣

回顧年內，採購及出口成衣仍然是本集團之主要業務，其貢獻佔本集團總營業額約93.7%，較去年增加約5.7%（二零零五年：約88.0%）。然而，此分部之營業額縮減約11.7%至約458,666,000港元（二零零五年：約519,490,000港元）。此分部錄得約21,342,000港元之虧損（二零零五年：溢利約23,667,000港元），主要是因一名供應商進行自動清盤而本集團就支付予該供應商之按金作出約33,315,000港元之貿易及其他應收款項之減值虧損所致，有關

詳情已載於本公司於二零零五年十一月三日發出之公布內。因應客戶需求轉變，本集團繼續改變其產品組合。嬰兒服裝與女士服裝之產品組合，由截至二零零五年三月三十一日止年度內之35:56，改為回顧年內之38:46。

按地區而言，美利堅合眾國（「美國」）仍然是本集團之主要出口市場，本集團總營業額約86.3%由此產生（二零零五年：約79.5%）。

香港、歐洲、墨西哥及加拿大市場分別佔本集團總營業額約6.3%、5.6%、1.7%及0.1%。

### 物業投資

截至二零零六年三月三十一日止年度內，物業投資分部為本集團總營業額貢獻約31,049,000港元或6.3%（二零零五年：約63,535,000港元或10.8%）。此業務分部之溢利上升約25.1%至約212,484,000港元（二零零五年：約169,889,000港元），主要是因為投資物業之公平值變動收益約189,730,000港元所致，但於二零零五年八月三日出售兩個位於香港銅鑼灣怡東廣場The Annex Land Building之物業（「該等物業」）令租金收入減少，抵銷了部分升幅。所有位於香港之投資物業之租金收入減少至約22,432,000港元（二零零五年：約24,345,000港元）。回顧年內，本集團之平均租金收入亦減少近7.9%。於二零零六年三月三十一日，本集團之商業租賃物業已全數租出。工業租賃物業亦能維持高出租率達89%。回顧年內，樓宇管理費收入約為268,000港元（二零零五年：約173,000港元）。

回顧年內，出售旺角花園廣場之住宅單位為本集團帶來現金進賬約8,349,000港元（二零零五年：約39,017,000港元）。於二零零六年三月三十一日，已售出約88%可予出售之單位，每平方呎平均樓面面積售價於回顧年內由約3,500港元，增加至約4,100港元。

於二零零六年三月三十一日，本集團整體物業組合超逾604,126,000港元（二零零五年三月三十一日：約641,594,000港元）。

### 前景

#### 採購及出口成衣

雖然美國及歐洲聯盟重新施加紡織品配額仍然對本集團之成衣出口業務構成影響，董事基於穩定之客戶基礎及客戶訂單，預期本集團之成衣業務將持續穩定。

本集團將繼續保留及鞏固其發展良好之銷售網絡，以及與現有顧客之商業關係，並開拓與潛在客戶之合作機會。本集團亦將擴展其產品系列，以嬰兒服裝為主，藉以擴大其收入基礎。

### 物業投資

商業物業投資將會是本集團未來之重點策略發展。根據最近一項有關全球租金開支之國際性研究顯示，香港辦公室租金開支排行全球第三，並於二零零五年達至高峰。此外，於回顧年內，香港錄得穩定經濟增長。根據香港貿易發展局之數據，實質本地生產總值於過去兩年持續增長，有利香港零售市場。再者，香港旅遊景點如海洋公園、昂坪360與香港濕地公園，以及經擴展之個人遊計劃亦有助促進香港旅遊及零售業。因此，預期租金收入會上升，尤其是位於銅鑼灣、尖沙咀及旺角等黃金地段。在上述對本地物業市場有利之條件下，本集團將把握湧現之商機，並進一步鞏固本土之物業投資，藉以提升其物業組合及股東回報。

此外，本集團亦視澳門物業市場為有潛力之投資機會。由於澳門博彩業興旺，本集團認為澳門旅遊及零售市場將急速增長。本集團將於澳門物色有潛質之物業發展機會，以拓展香港以外之物業組合。

### 流動資金及財務資源

截至二零零六年三月三十一日止年度內，本集團主要依靠出售該等物業(定義見上文「業務回顧」)所得款項淨額、內部產生資源及銀行借貸融資經營。本集團之總銀行借貸減少約98.0%至二零零六年三月三十一日約3,819,000港元(二零零五年三月三十一日：約187,349,000港元(但不包括融資租約承擔))，全數為短期借貸。所有貸款均有抵押，並以港元及美元為單位，利息以現行市場利率計算。本集團之借貸多為項目計劃所需，少有季節性借貸模式。於二零零六年三月三十一日，本集團之股東資金約為1,030,928,000港元(二零零五年三月三十一日：約1,053,688,000港元)。本集團之資本負債比率(按借貸總額對股東資金之基礎計算)，由二零零五年三月三十一日約0.178大幅減少至二零零六年三月三十一日約0.004。

本集團之流動資金狀況維持良好。於二零零六年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約281,721,000港元(二零零五年三月三十一日：約472,509,000港元)，現金及等同現金約174,580,000港元(二零零五年三月三十一日：約83,901,000港元)。本集團之現金及等同現金以港元及美元為主。於二零零六年三月三十一日，本集團之流動比率約為4.78(二零零五年三月三十一日：約3.43)，此乃按流動資產約356,172,000港元(二零零五年三月三十一日：

約667,042,000港元)對流動負債約74,451,000港元(二零零五年三月三十一日:約194,533,000港元)之基礎計算。流動比率改善主要是因為於截至二零零六年三月三十一日止年度內償還本集團大部分借貸所致。回顧年內,本集團主要以出售該等物業所得款項,及內部產生資源償還債務。截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息合共約6,618,000港元已於二零零五年九月派發。

董事相信本集團有充足財務資源進行經營。

### 承受兌換率波動及相關對沖之風險

本集團之收入及支出以港元及美元為主。由於港元與美元掛鈎,故此本集團於回顧年內並無因兌換率波動而承受重大風險。因此,本集團並無運用任何金融工具作對沖用途。

### 股本結構

於二零零六年三月三十一日及截至本報告日為止,本集團並無債務證券或其他資本工具。

### 重大收購及出售

截至二零零六年三月三十一日止年度內,本集團並無附屬或聯營公司之重大收購或出售。

### 本集團之資產抵押

於二零零六年三月三十一日,賬面值分別約9,116,000港元(二零零五年三月三十一日:約9,337,000港元)及約588,000,000港元(二零零五年三月三十一日:約619,010,000港元)之若干本集團租賃物業及投資物業,已按押予銀行,作為授予本集團銀行借貸之抵押品。

### 資本開支及資本承擔

截至二零零六年三月三十一日止年度內,本集團用於購買物業、廠房及設備之款項約為1,077,000港元(二零零五年:約1,589,000港元)。

於二零零五年三月三十一日及二零零六年三月三十一日,本集團並無重大資本承擔。

### 或然負債

於二零零六年三月三十一日,本集團之尚未償還已被使用銀行融資約8,333,000港元(二零零五年三月三十一日:約188,913,000港元)乃由本公司向銀行作出公司擔保,本集團並無附追溯權貼現票據之或然負債(二零零五年三月三十一日:約3,441,000港元)。

除於上文所披露者外，本集團於二零零六年三月三十一日並無任何重大或然負債。

## 重大投資

於二零零六年三月三十一日，本集團持有香港上市股本證券之重大投資組合，當中包括可供出售投資約93,987,000港元及持有作買賣投資約3,600,000港元(二零零五年三月三十一日：其他投資約244,030,000港元)。所有該等投資均按公平值列賬，其公平值乃參考活躍市場所報之出價釐定。

可供出售投資約8,255,000港元，乃指本集團於回顧年內所收購之33,286,100股冠中地產有限公司(「冠中地產」)(一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司)之股份(「該總計收購」)。根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)，該總計收購構成本公司一項須予披露之交易，其詳情已載於本公司於二零零五年十一月十四日發出之通函內。由於冠中地產之已發行股本有所變動，令本集團於該公司持有之股份數目被調整至166,430,500股，佔冠中地產分別於二零零六年三月三十一日及本報告當日之已發行股本約12.56%及9.83%。

就回顧年度上市證券表現而言，本集團錄得持作買賣投資之公平值變動收益約12,000港元(二零零五年：其他投資之未變現收益約158,579,000港元)。

除於上文所披露者外，於二零零六年三月三十一日，本集團並無任何重大投資或重大投資計劃。

## 未來重大投資計劃

雖然本公司董事目前正物色投資機會，惟現階段尚未落實任何具體新投資項目。

## 僱員及薪酬政策

於二零零六年三月三十一日，本集團於香港及美國分別聘請約60及16名僱員。回顧年內，員工成本(包括董事袍金)約為27,152,000港元(二零零五年：約27,798,000港元)。本集團主要根據僱員之表現、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，並為美國員工向退休金計劃作出供款。本集團亦實行購股權計劃，以鼓勵上進之員工。



截至二零零七年三月三十一日止年度

### 於新加坡證券交易所有限公司自願除牌

本公司於二零零六年五月二十二日宣佈，董事會建議依據新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）上市手冊第1306條之規定，尋求將本公司於新交所正式名單中自願除牌（「除牌」）。本公司於二零零六年七月三十一日舉行之股東特別大會上，批准除牌之特別決議案已獲通過。本公司之股份自二零零六年八月十八日交易時間結束起於新交所正式名單中除名，並自二零零六年八月二十八日起於新交所除牌。除牌後，本公司之股份繼續於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市及買賣。

### 財務業績

截至二零零七年三月三十一日止年度內，本集團錄得營業額約557,737,000港元（二零零六年：約489,715,000港元），較去年增加約13.9%。毛利增加約15.8%至約103,461,000港元（二零零六年：約89,360,000港元）。毛利率由約18.2%輕微上升至約18.6%。

股東應佔虧損約115,597,000港元，比較去年股東應佔溢利約172,851,000港元，主要除由於投資物業之公平值變動收益由截至二零零六年三月三十一日止年度約189,730,000港元大幅減少至約7,370,000港元，亦因出售可供出售投資之虧損約43,027,000港元及可供出售投資之減值虧損約121,465,000港元所致。每股基本虧損約0.260港元（二零零六年：每股基本盈利約1.237港元）。

回顧年內，銷售額增加令銷售成本增加約13.5%至約454,276,000港元（二零零六年：約400,355,000港元）。總經營開支增加約5.2%至約65,394,000港元（二零零六年：約62,148,000港元）。

融資成本減少約99.3%至約31,000港元（二零零六年：約4,609,000港元），主要是因回顧年內償還所有銀行借貸所致。

### 業務回顧

截至二零零七年三月三十一日止年度內，本集團主要從事採購及出口嬰兒、兒童及女士棉織成衣，以及物業投資及發展。

### 採購及出口成衣

回顧年內，採購及出口成衣仍然是本集團之主要業務，其貢獻佔本集團總營業額約93.8%，較去年增加約0.1%（二零零六年：約93.7%）。此分部之營業額增加約14.1%至約523,188,000港元（二零零六年：約458,666,000港元）。此分部錄得約23,037,000港元之溢利，比較去年轉虧為盈（二零零六年：虧損約20,235,000港元），主要是因為於截至二零零六年三月三十一日止年度內錄得貿易及其他應收款項之減值虧損約33,315,000港元所致，但於回顧年內並無錄得該項減值虧損。因應客戶需求轉變，本集團繼續改變其產品組合。嬰兒服裝與女士服裝之產品組合由截至二零零六年三月三十一日止年度內之38:46，改為回顧年內之33:50。

### 物業投資及發展

於二零零六年七月二十二日，本集團收購一間名為明熹投資有限公司（「明熹」）之全部已發行股本。透過收購明熹，本集團以總代價約139,710,000港元購入一座位於香港九龍勝利道1及1A號及3及3A號之建築物（「該建築物」）20個單位中之18個單位（「該等物業」）。根據聯交所證券上市規則（「上市規則」），收購該等物業及其餘兩個單位構成本公司一項重大交易。該項交易已於二零零六年七月十九日舉行之股東特別大會上獲得本公司之股東批准。有關該項重大交易之詳情，已載於本公司於二零零六年七月三日發出之通函內。

截至二零零七年三月三十一日止年度內，物業投資及發展分部為本集團總營業額貢獻約34,549,000港元或6.2%（二零零六年：約31,049,000港元或6.3%）。此分部之溢利下跌約84.3%至約33,255,000港元（二零零六年：約212,484,000港元），主要是因為投資物業之公平值變動收益由截至二零零六年三月三十一日止年度約189,730,000港元大幅減少至約7,370,000港元所致。所有位於香港之投資物業之租金收入增加至約26,138,000港元（二零零六年：約22,432,000港元）。回顧年內，本集團之平均租金收入增加約16.5%。於二零零七年三月三十一日，本集團之商業租賃物業已全數租出。工業租賃物業亦能維持高出租率達約95.2%。樓宇管理費收入約為278,000港元（二零零六年：約268,000港元）。

回顧年內，出售旺角花園廣場之住宅單位為本集團帶來現金進賬約8,133,000港元（二零零六年：約8,349,000港元）。於二零零七年三月三十一日，已售出約94.0%可予出售之單位，每平方呎平均樓面面積售價由截至二零零六年三月三十一日止年度約4,100港元，減少至截至二零零七年三月三十一日止年度約3,800港元。

於二零零七年三月三十一日，本集團整體物業組合超逾約769,681,000港元(二零零六年三月三十一日：約604,126,000港元)。

### 營業額地區性分析

按地區而言，美利堅合眾國(「美國」)仍然是本集團之主要出口市場，本集團總營業額約84.1%(二零零六年：約86.3%)由此產生。

香港、歐洲及墨西哥市場分別佔本集團總營業額約6.2%、8.9%及0.8%。

### 前景

#### 採購及出口成衣

董事基於穩定之客戶基礎及客戶訂單，對本集團之成衣採購及出口業務之未來發展表示樂觀。

本集團將加強其客戶基礎及銷售網絡以尋求取得其現有市場之更大佔有率，以及尋求擴展其業務範圍至其他具潛力之市場。我們亦將繼續改善產品系列，以切合不斷轉變之客戶需求。

#### 物業投資及發展

董事有信心本集團將受惠於本地地產市場轉好。根據土地註冊處數據，二零零七年五月份送交註冊之所有種類樓宇買賣合約共13,090份，創兩年新高。這較二零零六年五月增加約40.3%。就業市場改善及股票市場普遍暢旺將有助刺激本地消費意慾，並從而帶旺零售市場。因此，預期租金收入上升，尤其是本集團部分投資物業座落之黃金地段，如銅鑼灣及旺角等。由於該建築物(定義見上文「業務回顧」)位於鄰近九龍何文田及旺角之主要商業及住宅區，其重建潛力可觀。

本集團將於合適機會出現時拓展香港以內及以外之物業組合，藉以為本集團及其股東帶來正面回報。

#### 流動資金及財務資源

截至二零零七年三月三十一日止年度內，本集團主要依靠內部產生資源融資經營。於二零零七年三月三十一日，本集團之股東資金約為1,369,178,000港元(二零零六年三月三十一日：約1,030,928,000港元)。由於本集團於二零零七年三月三十一日並無銀行借貸(二零

零六年三月三十一日：約3,819,000港元)，所以本集團並無於二零零七年三月三十一日之資本負債比率可供呈示。於二零零六年三月三十一日，本集團之資本負債比率(按借貸總額對股東資金之基礎計算)約為0.0037。

本集團之流動資金狀況維持良好。於二零零七年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約465,554,000港元(二零零六年三月三十一日：約281,721,000港元)，現金及等同現金約343,353,000港元(二零零六年三月三十一日：約174,580,000港元)。本集團之現金及等同現金以港元為主。於二零零七年三月三十一日，本集團之流動比率約為7.15(二零零六年三月三十一日：約4.78)，此乃按流動資產約541,207,000港元(二零零六年三月三十一日：約356,172,000港元)對流動負債約75,653,000港元(二零零六年三月三十一日：約74,451,000港元)之基礎計算。流動比率改善主要是因為第二次供股(定義見下文「股本結構」)令銀行結餘及現金增加所致。回顧年內，本集團主要以內部產生資源償還債務。

董事相信本集團有充足財務資源進行經營。我們將繼續小心管理本集團之流動資金。

### 承受兌換率波動及相關對沖之風險

本集團之收入及支出以港元及美元為主。由於港元與美元掛鈎，故此本集團於回顧年內並無因兌換率波動而承受重大風險。因此，本集團並無運用任何金融工具作對沖用途。

### 股本結構

本公司於二零零六年三月八日宣佈，建議以供股方式，按每股供股股份0.12港元之認購價，發行不少於661,836,693股每股面值0.10港元之供股股份，基準為每持有兩股股份可獲發一股供股股份(「第一次供股」)。第一次供股於二零零六年四月二十四日完成時，本公司之已發行股本由132,367,338.60港元增加至198,551,007.90港元，由1,985,510,079股每股面值0.10港元之股份組成。有關第一次供股之詳情，已載於本公司於二零零六年四月三日發出之章程內。

本公司於二零零六年八月三十日宣佈，建議，當中包括，(i)將每十股每股面值0.10港元之已發行及未發行股份合併為一股每股面值1.00港元之股份(「合併股份」)(「股份合併」)；(ii)透過就每股已發行合併股份註銷0.99港元之繳足股本，將每股已發行合併股份之面值由每股1.00港元削減至每股0.01港元(「經調整股份」)，將每股面值1.00港元之未發行合併股份分拆為100股每股面值0.01港元之新增未發行經調整股份，及將因註銷繳足股本而產生之進賬額196,565,496.93港元，轉撥至本公司之資本儲備賬(「資本削減」)；以及(iii)以供股方式，按每股供股股份0.35港元之認購價發行不少於595,653,021股每股面值0.01港元之供股股

份，基準為每持有一股經調整股份獲發三股供股股份（「第二次供股」）。有關股份合併、資本削減及第二次供股之詳情，已載於本公司於二零零六年九月二十二日發出之通函內。

本公司於二零零六年十月十六日舉行之股東特別大會上，批准股份合併，資本削減及第二次供股之決議案已獲通過。股份合併及資本削減於二零零六年十月十七日生效時，本公司之法定股本為1,000,000,000港元，分為100,000,000,000股每股面值0.01港元之股份，當中198,551,007股每股面值0.01港元之股份已發行。第二次供股導致本公司之已發行股本自二零零六年十一月三日起，由1,985,510.07港元增加至7,942,040.28港元，由794,204,028股每股面值0.01港元之股份組成。

於二零零七年三月三十一日及截至本報告日為止，本集團並無債務證券或其他資本工具。

### 重大收購及出售

除於二零零六年七月以代價53,680,000港元收購明熹（定義見上文「業務回顧」）外，截至二零零七年三月三十一日止年度內，本集團並無附屬或聯營公司之重大收購或出售。

### 本集團之資產抵押

於二零零七年三月三十一日，賬面值約131,000,000港元之若干本集團投資物業（二零零六年三月三十一日：賬面值分別約9,116,000港元及約588,000,000港元之若干本集團租賃物業及投資物業）已按押予銀行，作為授予本集團銀行借貸之抵押品。

### 資本開支及資本承擔

截至二零零七年三月三十一日止年度內，本集團用於購買物業、廠房及設備之款項約為1,837,000港元（二零零六年：約1,077,000港元）。

於二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日，本集團並無重大之資本承擔。

### 或然負債

於二零零七年三月三十一日，本集團之尚未償還已被使用銀行融資約4,648,000港元（二零零六年三月三十一日：約8,333,000港元）乃由本公司向銀行作出公司擔保。

除於上文所披露者外，本集團於二零零七年三月三十一日並無任何重大或然負債。

## 重大投資

本公司於二零零六年十月十一日宣佈，本公司之全資附屬公司卓益發展有限公司於二零零六年十月九日以總代價18,640,000港元於市場出售166,430,500股冠中地產有限公司(其股份於聯交所上市)之股份(「銷售股份」)。本集團因出售銷售股份而錄得可供出售投資之減值虧損約14,147,000港元及出售可供出售投資之虧損約566,000港元。根據上市規則，出售銷售股份構成本公司一項須予披露之交易，而其詳情已載於本公司於二零零六年十月二十七日發出之通函內。

於二零零七年三月三十一日，本集團持有香港上市股本證券之重大投資組合，當中包括可供出售投資約84,830,000港元(二零零六年三月三十一日：約93,987,000港元)及持有作買賣投資約41,566,000港元(二零零六年三月三十一日：約3,600,000港元)。所有該等投資均按公平值列賬，其公平值乃參考活躍市場所報之出價釐定。

就回顧年度上市證券表現而言，本集團錄得持作買賣投資之公平值變動收益約1,199,000港元(二零零六年：約12,000港元)、出售可供出售投資之虧損約43,027,000港元(二零零六年：無)，以及可供出售投資之減值虧損約121,465,000港元(二零零六年：無)。

除於上文所披露者及收購該建築物(定義見上文「業務回顧」)整座作重建外，於二零零七年三月三十一日，本集團並無持有任何重大投資或重大投資計劃。

## 未來重大投資計劃

雖然本公司董事目前正物色投資機會，惟現階段尚未落實任何具體新投資項目。

## 僱員及薪酬政策

於二零零七年三月三十一日，本集團於香港及美國分別聘請約60及13名僱員。回顧年內，員工成本(包括董事袍金)約為30,546,000港元(二零零六年：約27,152,000港元)。本集團主要根據僱員之表現、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，並為美國員工向退休金計劃作出供款。本集團亦實行購股權計劃，以鼓勵上進之員工。

#### 4. 債務

於二零零七年九月三十日(即刊印本通函前確定此資料之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有以本集團若干物業作抵押之可供動用銀行融資。於二零零七年九月三十日營業時間結束時,本集團並無動用任何融資。

除集團公司間之負債外,於二零零七年九月三十日營業時間結束時,本集團並無任何已發出但尚未償還或已同意將發出之其他借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債務證券、按揭、抵押、租約融資、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

#### 5. 業務前景

##### 本集團之財務及貿易前景

自二零零七年三月三十一日起,本集團一直專注嬰兒、兒童及女裝棉織成衣之採購及出口以及房地產投資及發展業務。於截至二零零七年九月三十日止期間,本集團上述業務之營業額及毛利錄得溫和增長。董事預期,倘無出現本集團無法控制之不可預見情況,本集團核心業務將維持增長。自二零零七年三月三十一日以來,本集團之財務狀況並無重大變動。董事深信,本集團日後之財務及貿易前景將繼續向好。

##### 本集團之業務走勢

##### 貿易因素及風險

本集團之成衣業務可能面對之可能風險因素如下:

**棉花價格:**由於本集團採購和出口之大部份成衣含棉度高,棉花價格之任何重大升幅將會影響本集團採購和出口成衣之成本,繼而影響本集團之毛利率。

**競爭:**香港紡織及製衣行業正面對鄰近東南亞國家之日益激烈競爭。現時,本集團採購之90%以上成衣出口往美國。就美國市場而言,來自香港之紡織產品不但面對來自鄰近東南亞國家之競爭,亦要面對來自中國、中美洲及南美洲國家之競爭。本集團之競爭力一部份將取決於本集團是否有能力繼續以具競爭力之價格採購優質棉製成衣。

**依賴美國市場:**由於本集團採購之超過90%成衣均出口至美國,美國經濟狀況轉變將影響本集團之表現。

**依賴少數主要客戶:**本集團五大客戶佔成衣採購及出口業務營業額約92%。該等客戶減少訂單將影響本集團之收入。

本集團之房地產投資業務可能面對之可能風險因素如下：

來自投資物業之租金：本集團之所有物業均為位於香港之商業／工業用單位及店舖。本集團維持或增加來自投資物業之收入之能力，將取決於更新或重估租金時之市場狀況。倘本集團無法將其投資物業之大量空間租出或將按在經濟上有利之條款租出該等空間，本集團之收入將受影響。

可供日後收購之物業：近年來，適合投資或重新發展之物業日益罕見且價格高昂。本集團之未來發展前景可能因此而受影響，致使其無法在香港以適當價格收購物業。

### 一般業務走勢

過去三年，本集團之主要業務並無變更，並繼續專注其成衣採購及出口業務和物業投資業務。此外，本集團亦投資於香港上市公司，並提供小額貸款融資。

基於面對來自海外競爭對手之激烈競爭，加上棉花價格波動，本集團預料其成衣採購及出口業務收入僅會有溫和增長。有鑒於此，本集團預期會透過收購更多高級物業作投資用途，以加強其來自物業投資業務之收入。董事會將繼續把投資於辦公室樓宇及商舖視為其主要策略。展望未來，董事會對其核心業務之未來發展仍然充滿信心。

## 6. 營運資金

董事認為，在計入可能收購事項、本集團目前可供動用之財務資源(包括但不限於變現本集團若干資產)、其預期之內部產生資源、本集團目前可供動用之銀行融資、協定由銀行提供(須通過銀行的內部信貸審批程序)與可能收購事項有關連之最高達600,000,000港元銀行貸款(倘本公司在拍賣會上競投成功)，以及在並無任何不可預料之情況下，於本通函刊發日期起計至少未來十二個月，本集團將具備充裕之營運資金應付其目前需求。

## 7. 重大不利變動

自二零零七年三月三十一日(即本公司最近期編製刊發之經審核財務報表之日期)至最後實際可行日期，本集團之財務或營業狀況並無任何重大不利變動。



## 規限該物業之租賃／租約資料

物業	租賃／租約資料
1. 商舖1	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Cheer Wool Co. Limited (c) 租期： 由二零零七年二月四日至 二零零九年二月三日 (d) 租金： 57,750.00港元 (e) 按金金額： 181,912.50港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零七年四月二十日 所訂立之租賃協議所載
2. 1樓全層	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Toni & Guy (Hong Kong) Limited (c) 租期： 由二零零五年七月十五日至 二零零八年七月十四日 (d) 租金： 65,671.00港元 (e) 按金金額： 278,136.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零五年八月八日 所訂立之租約所載
3. 2樓201室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Euro Buying Services Limited (c) 租期： 由二零零五年五月二十五日至 二零零八年五月二十四日 (d) 租金： 40,500.00港元 (e) 按金金額： 178,200.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零五年七月十八日 所訂立之租約所載
4. 2樓202室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Admango.Com Limited (c) 租期： 由二零零七年二月二十二日至 二零零九年二月二十一日 (d) 租金： 34,875.00港元 (e) 按金金額： 129,037.50港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零七年四月二十日 所訂立之租賃協議所載

物業	租賃／租約資料
5. 3樓全層	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Advanced Learning Limited (c) 租期： 由二零零六年四月十日 至二零零九年四月九日 (d) 租金： 81,112.50港元 (e) 按金金額： 324,450.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年五月十二日 所訂立之租約所載
6. 4樓全層	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Matrix Investments Ltd. (c) 租期： 由二零零六年十月三日至 二零零八年十月二日 (d) 租金： 100,425.00港元 (e) 按金金額： 382,387.50港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年十月九日 所訂立之租賃協議所載
7. 5樓全層	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： The Financial Secretary Incorporated (c) 租期： 由二零零五年十一月一日至 二零零八年十月三十一日 (d) 租金： 67,207.50港元 (e) 按金金額： 不適用 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年十月十八日 所訂立之租賃協議所載
8. 6樓601至602室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Sunsky Holiday Limited (c) 租期： 由二零零五年十月二十日至 二零零八年十月十九日 (d) 租金： 24,044.50港元 (e) 按金金額： 98,709.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年一月四日 所訂立之租約所載

物業	租賃／租約資料
9. 6樓603室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： BU Nation Co. Ltd. (c) 租期： 由二零零六年四月十八日至 二零零九年四月十七日 (d) 租金： 16,989.00港元 (e) 按金金額： 67,956.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年四月十八日 所訂立之租約所載
10. 6樓605室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Key Consultancy Co. Limited (c) 租期： 由二零零七年十月八日至 二零一零年十月七日 (d) 租金： 11,505.00港元 (e) 按金金額： 85,137.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零七年十月二十六日 所訂立之租約所載
11. 7樓701室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Sky Telemedia (China) Limited (c) 租期： 由二零零五年十月四日至 二零零八年十月三日 (d) 租金： 49,249.00港元 (e) 按金金額： 208,584.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零五年十一月四日 所訂立之租約所載
12. 7樓702室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Society of Japanese Language Education, Hong Kong (c) 租期： 由二零零五年三月一日至 二零零八年二月二十九日 (d) 租金金額： 15,750.00港元 (e) 按金金額： 69,300.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零五年四月二十九日 所訂立之租約所載

物業	租賃／租約資料
13. 8樓801A室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： The Financial Secretary Incorporated (c) 租期： 由二零零六年二月二十八日至 二零零九年二月二十七日 (d) 租金： 17,874.00港元 (e) 按金金額： 不適用 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年十月十八日 所訂立之租賃協議所載
14. 8樓803室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Design 2 (HK) Limited (c) 租期： 由二零零五年九月十六日至 二零零八年九月十五日 (d) 租金： 34,597.50港元 (e) 按金金額： 152,229.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年一月四日 所訂立之租約所載
15. 9樓全層	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Sino Sky Enterprises Limited (c) 租期： 由二零零四年十一月十五日至 二零零七年十一月十四日 (d) 租金： 50,212.50港元 (e) 按金金額： 231,750.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零四年十一月十七日 所訂立之租約所載
16. 10樓1001室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Semeiotics Group (HK) Limited (c) 租期： 由二零零五年十月一日至 二零零八年九月三十日 (d) 租金： 31,176.00港元 (e) 按金金額： 134,446.50港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年一月四日 所訂立之租約所載

物業	租賃／租約資料
17. 10樓1002室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Zang & Holt Associates Limited (c) 租期： 由二零零六年二月二十日至 二零零九年二月十九日 (d) 租金： 37,867.20港元 (e) 按金金額： 154,173.60港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年四月二十一日 所訂立之租約所載
18. 11樓全層	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： AB Concept Limited (c) 租期： 由二零零五年七月三十日至 二零零八年七月二十九日 (d) 租金： 28,080.00港元 (e) 按金金額： 129,600.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零五年八月二十五日 所訂立之租約所載
19. 12樓全層	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Ricoh Hong Kong Limited (c) 租期： 由二零零七年十月二日至 二零一零年十月一日 (d) 租金： 71,400.00港元 (e) 按金金額： 264,180.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零七年十月二十六日 所訂立之租約所載
20. 14樓1401室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Sinodon Management Limited (c) 租期： 由二零零七年十一月一日至 二零零九年十月三十一日 (d) 租金： 8,955.00港元 (e) 按金金額： 33,133.50港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零七年十月二十六日 所訂立之租賃協議所載

物業	租賃／租約資料
21. 14樓1402室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： 以Cosda International名義經營之 Cosda Industries Company Limited (c) 租期： 由二零零七年四月十四日至 二零零九年四月十三日 (d) 租金： 9,120.00港元 (e) 按金金額： 33,744.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零七年六月十八日 所訂立之租賃協議所載
22. 14樓1403室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： 以Twenty Eight A Design 名義經營之Kwok Suk Wai (c) 租期： 由二零零七年七月四日至 二零一零年七月三日 (d) 租金： 23,115.00港元 (e) 按金金額： 85,525.50港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零七年八月二十八日 所訂立之租賃協議所載
23. 14樓1404室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： 以A Plus A Design 名義經營之Yang Ka Chi (c) 租期： 由二零零六年六月二十五日至 二零零八年六月二十四日 (d) 租金： 7,161.00港元 (e) 按金金額： 28,318.50港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年八月十一日 所訂立之租賃協議所載
24. 14樓1405室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Brighspect Limited (c) 租期： 由二零零六年六月十九日至 二零零八年六月十八日 (d) 租金： 7,161.00港元 (e) 按金金額： 28,318.50港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年八月十一日 所訂立之租賃協議所載

物業	租賃／租約資料
25. 15樓1504室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Sun Chung Kee Co. Limited (c) 租期： 由二零零七年四月十五日至 二零零八年四月十四日 (d) 租金： 10,185.00港元 (e) 按金金額： 37,684.50港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零七年六月十八日 所訂立之租賃協議所載
26. 15樓1505室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Manchester Training & Consultancy Institute (c) 租期： 由二零零七年三月五日至 二零零九年三月四日 (d) 租金： 9,210.00港元 (e) 按金金額： 34,077.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零七年四月二十日 所訂立之租賃協議所載
27. 16樓1601至1603室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： King's Gallery Limited (c) 租期： 由二零零六年二月一日至 二零零九年一月三十一日 (d) 租金： 19,540.00港元 (e) 按金金額： 158,274.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年四月二十一日 所訂立之租約所載
28. 16樓1603A室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Wolfman Jack Entertainment (H.K.) Limited (c) 租期： 由二零零六年十月一日至 二零零八年九月三十日 (d) 租金： 8,592.00港元 (e) 按金金額： 33,294.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年十一月一日 所訂立之租賃協議所載

物業	租賃／租約資料
29. 16樓1604室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： 以P.W.Yam & Co.之名義經營之Yam Po Wah (c) 租期： 由二零零六年三月四日至二零零八年三月三日 (d) 租金： 6,820.00港元 (e) 按金金額： 27,621.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年四月二十一日所訂立之租賃協議所載
30. 16樓1605室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： 以Manchester Training & Consultancy Institute名義經營之Ng Yuet Ning Stanley (c) 租期： 由二零零六年七月二十六日至二零零八年七月二十五日 (d) 租金： 6,589.00港元 (e) 按金金額： 26,056.50港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年十月六日所訂立之租賃協議所載
31. 17樓1701室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： 以Shum's Studio名義經營之Shum Kin Wai (c) 租期： 由二零零六年八月七日至二零零九年八月六日 (d) 租金： 5,592.00港元 (e) 按金金額： 43,338.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年十月六日所訂立之租約所載
32. 17樓1702室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Oriental Holdings International Limited (c) 租期： 由二零零六年四月二十五日至二零零八年四月二十四日 (d) 租金： 7,678.00港元 (e) 按金金額： 30,363.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年八月十一日所訂立之租賃協議所載



物業	租賃／租約資料
33. 17樓1703室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Chiu Kee Co. Ltd. (c) 租期： 由二零零六年九月七日至 二零零九年九月六日 (d) 租金： 11,097.50港元 (e) 按金金額： 43,425.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年十月九日 所訂立之租賃協議所載
34. 17樓1703A室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Edmund Cheung and Associates Limited (c) 租期： 由二零零六年四月十五日至 二零零八年四月十四日 (d) 租金： 6,347.00港元 (e) 按金金額： 25,099.50港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年五月十二日 所訂立之租賃協議所載
35. 17樓1704室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Sun Chung Kee Company Limited (c) 租期： 由二零零六年九月十五日至 二零零八年九月十四日 (d) 租金： 8,184.00港元 (e) 按金金額： 31,713.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年十月六日 所訂立之租賃協議所載
36. 17樓1705室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： N. Law and Associates Management Consultancy Limited (c) 租期： 由二零零六年五月一日至 二零零八年四月三十日 (d) 租金： 6,688.00港元 (e) 按金金額： 26,448.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年五月十二日 所訂立之租賃協議所載

物業	租賃／租約資料
37. 18樓1801至1802室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： 以MTI Network (Asia)之名義經營之Elegant Fortune Limited (c) 租期： 由二零零七年一月二十四日至二零零九年一月二十三日 (d) 租金： 17,190.00港元 (e) 按金金額： 63,603.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零七年六月十八日所訂立之租賃協議所載
38. 18樓1803室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Keenpack Industrial Limited (c) 租期： 由二零零七年六月十六日至二零零九年六月十五日 (d) 租金： 23,115.00港元 (e) 按金金額： 85,525.50港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零七年十月二十六日所訂立之租賃協議所載
39. 18樓1804至1805室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Wochetex Limited (c) 租期： 由二零零七年七月三日至二零零九年七月二日 (d) 租金： 19,455.00港元 (e) 按金金額： 121,983.50港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零七年八月十七日所訂立之租賃協議所載
40. 19樓1901至1902室 及20樓全層	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Richards Basmajian Limited (c) 租期： 由二零零六年七月十日 至二零零八年七月九日 (d) 租金： 57,093.00港元 (e) 按金金額： 227,695.50港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零六年八月十一日 所訂立之租賃協議所載

物業	租賃／租約資料
41. 19樓1903至1905室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： P Dussmann HK Limited (c) 租期： 由二零零七年三月五日至 二零零九年三月四日 (d) 租金： 40,005.00港元 (e) 按金金額： 148,018.50港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零七年四月二十日 所訂立之租賃協議所載
42. 21樓全層	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Multiple Building Consultancy Limited (c) 租期： 由二零零六年四月一日至 二零零九年三月三十一日 (d) 租金： 41,406.00港元 (e) 按金金額： 166,428.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零七年五月十二日 所訂立之租約所載
43. 22樓2201室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Metro Down Limited (c) 租期： 由二零零五年三月十日 至二零零八年三月九日 (d) 租金： 19,320.00港元 (e) 按金金額： 85,008.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零五年四月二十九日 所訂立之租約所載
44. 22樓2202室	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Theo Culture Limited (c) 租期： 由二零零五年三月十八日至 二零零八年三月十七日 (d) 租金： 10,830.00港元 (e) 按金金額： 47,652.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零五年四月二十九日 所訂立之租約所載

物業	租賃／租約資料
45. 23樓全層	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Home Essentials (H.K.) Limited (c) 租期： 由二零零七年八月八日至 二零零九年八月七日 (d) 租金： 60,300.00港元 (e) 按金金額： 223,110.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零七年九月七日 所訂立之租賃協議所載
46. 24樓全層	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Matisse Limited (c) 租期： 由二零零五年六月一日至 二零零八年五月三十一日 (d) 租金： 28,925.00港元 (e) 按金金額： 133,500.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零五年七月十八日 所訂立之租約所載
47. 25樓全層	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： ST Legere Design International Limited (c) 租期： 由二零零五年一月十日至 二零零八年一月九日 (d) 租金： 25,317.50港元 (e) 按金金額： 116,850.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零五年一月二十一日 所訂立之租約所載
48. 26至28樓全層	(a) 租賃性質： 固定年期 (b) 租客： Tai Sang Land Development Ltd. (c) 租期： 由二零零五年九月七日至 二零零八年八月六日 (d) 租金： 61,932.00港元 (e) 按金金額： 285,840.00港元 (f) 其他條件及條款： 誠如二零零五年九月六日 所訂立之租賃協議所載

以下為本集團之未經審核備考淨資產報表及自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)接獲之會計師報告，乃為載入本通函而編製。

**(A) 本集團之未經審核備考淨資產報表**

本集團之未經審核備考淨資產報表乃以摘錄自本公司截至二零零七年三月三十一日止年度之年報之經審核綜合資產負債表為依據，並經(i)直接因有關可能收購事項而起；及(ii)具有事實根據之可能收購事項作出備考調整(假設可能收購事項已於二零零七年三月三十一日完成)。

由於編製該報表乃僅供說明用途，且基於其假設性質使然，故未必可真實反映本集團於二零零七年三月三十一日或於任何其他日子之財務狀況。

	本集團		
	於二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)	備考調整 千港元 (附註)	未經審核備考 合併總計 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17,938	—	17,938
持作重建物業	156,283	—	156,283
投資物業	606,170	1,245,000	1,851,170
無形資產	921	—	921
聯營公司權益	60,590	—	60,590
可供出售投資	84,830	—	84,830
應收貸款	5,125	—	5,125
	931,857	1,245,000	2,176,857
<b>流動資產</b>			
持有待售物業	7,228	—	7,228
持作買賣投資	41,566	—	41,566
存貨	9,866	—	9,866
貿易及其他應收款項	49,278	—	49,278
應收貸款	43,255	—	43,255
應收票據	46,661	—	46,661
銀行結餘及現金	343,353	(343,353)	—
	541,207	(343,353)	197,854

	本集團 於二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)	備考調整 千港元 (附註)	未經審核備考 合併總計 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	46,903	901,647	948,550
應付票據	4,648	—	4,648
應付稅項	24,102	—	24,102
	<u>75,653</u>	<u>901,647</u>	<u>977,300</u>
淨流動資產(負債)	<u>465,554</u>	<u>(1,245,000)</u>	<u>(779,446)</u>
	<u>1,397,411</u>	<u>—</u>	<u>1,397,411</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	7,942	—	7,942
儲備	1,361,236	—	1,361,236
	<u>1,369,178</u>	<u>—</u>	<u>1,369,178</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項	28,233	—	28,233
	<u>1,397,411</u>	<u>—</u>	<u>1,397,411</u>

附註：

可能收購事項之總估計成本如下：

	千港元
可能收購事項之最高代價	1,200,000
由本集團全數承擔之印花稅	45,000
	<u>1,245,000</u>

(B) 就本集團未經審核備考淨資產報表發出之會計師報告

# Deloitte.

## 德勤

致永義國際集團有限公司董事：

本行謹就董事為說明目的所編製之永義國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考淨資產報表而提呈報告，以提供有關收購位於香港灣仔軒尼詩道24-34號之物業之可能非常重大收購事項（「可能收購事項」）而可能會對所呈列之財務資料有何影響之資料，以供於二零零七年十一月十五日刊發有關可能收購事項之通函（「本通函」）附錄三第A節轉載。未經審核備考淨資產報表之編製基準已載於本通函附錄三第A節。

### 貴公司之董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責遵照香港聯合交易所有限公司之證券上市規則（「上市規則」）第四章第29段之規定而編製 貴集團未經審核備考淨資產報表，並須參考香港會計師公會頒佈之會計指引7「編製於投資通函轉載之備考財務資料」。

本行之責任是根據上市規則第四章第29(7)段之規定，發表本行對 貴集團未經審核備考淨資產報表之意見，並向 貴公司董事報告有關意見。就以往由本行作出之任何有關為編製 貴集團未經審核備考淨資產報表之任何財務資料之報告，本行不會承擔任何超出於該等報告簽發當日吾等對於該等報告指定收納人士所負之責任。

### 意見之基礎

本行是根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報應聘服務準則(Hong Kong Standard on Investment Circular Reporting Engagements)第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」而進行本行之應聘服務。本行之工作主要包括比較未經調整之財務資料與原始文件、考慮用以支持該等調整之憑證，以及與 貴公司董事討論 貴集團未經審核備考淨資產報表。此項應聘服務並不涉及任何相關財務資料之獨立審查工作。

本行計劃並履行本行之工作，取得本行認為有需要之資料及解釋，以獲得充足憑證可合理保證 貴集團未經審核備考淨資產報表已獲 貴公司之董事按所述基準作妥善編製，並保證該等基準與 貴集團之會計政策一致，同時，亦保證對根據上市規則第四章第29(1)段所披露之 貴集團未經審核備考淨資產報表而言，該等調整屬適當。

貴集團未經審核備考淨資產報表乃根據 貴公司董事之判斷及假設而編製，僅作說明用途，而基於其假設性質，並不會保證或顯示日後將會發生任何事件，且亦未必能反映 貴集團於二零零七年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

### 意見

本行認為：

- a) 貴公司董事已根據所述基準妥善編製 貴集團未經審核備考淨資產報表；
- b) 就有關 貴集團淨資產之政策而言，上述基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就 貴集團未經審核備考淨資產報表而言，有關調整乃屬恰當，並已根據上市規則第四章第29(1)條作出披露。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零七年十一月十五日



以下為獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於二零零七年十一月八日對該等物業進行估值而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司  
國際資產評估顧問

香港  
九龍  
觀塘道398號  
嘉域大廈10樓



敬啟者：

**有關：對位於香港之物業進行估值**

吾等按永義國際集團有限公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）向吾等作出就其收購及／或擁有之物業進行估值之指示，確認吾等已經視察該等物業、於土地註冊處進行查冊、作出相關查詢及調查並取得吾等認為必要之該等進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零零七年十一月八日（「估值日期」）之價值之意見。

吾等之估值乃吾等對該等物業市值之意見。市值之定義為「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值」。

吾等之估值乃按照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）」進行估值。吾等亦已遵照公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（主板）所載之一切相關規定。

吾等之估值乃假設該等物業按其現況在市場上求售，而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響該等物業之價值。再者，並未計入有關或影響該等物業銷售之任何選擇權或優先購買權。

對第一類及第二類物業(貴集團擬購入或已持有作投資用途)進行估值時,吾等採用投資法,經考慮之可比較租金後,將現有租戶應收之現時租金及該等物業在租賃期滿後可能收取之市場租金資本化。

對第三類物業(貴集團持有作未來發展)進行估值時,吾等採用直接比較法,並已按交吉基準參照市場上可資比較交易。

吾等曾在土地註冊處進行查冊,但並無查證文件正本以核實業權或核實是否存在著並未載列於吾等所獲提供之副本上之任何租賃修訂。所有文件僅供參考之用,因此,所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等曾就本次估值之目的視察物業之外部,然而,吾等並無進行結構測量,亦無視察被覆蓋、並無外露或不許內進之建築物之木工或其他部分。因此,吾等無法呈報該等物業是否確無任何結構或非結構上之損壞。

吾等在很大程度上依賴所獲提供之資料,並接納在若干事項所獲提供之意見,如規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、租約情況、年期、地盤及樓面面積。吾等無理由懷疑貴集團向吾等提供之資料是否屬實及準確,而吾等亦獲貴集團知會,提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等進行估值時,並無考慮該等物業所欠付之任何抵押或按揭,亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外,吾等假設該等物業權益概不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概要及估值證書。

此致

香港  
九龍  
長沙灣道481-483號  
香港紗廠大廈  
第6期  
7樓  
永義國際集團有限公司  
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  
英國皇家特許測量師  
香港測量師學會會員  
註冊專業測量師(產業測量組)  
謹啟

二零零七年十一月八日

附註：源國民先生為產業測量組的註冊專業測量師，擁有逾二十年對香港物業進行估值的經驗。

## 估值概要

## 第一類：貴集團將在香港收購之物業

物業	於二零零七年十一月八日 按現狀之資本值
1. 香港 灣仔 軒尼詩道24至34號 大生商業大廈	950,000,000港元
	<hr/>
小計	950,000,000港元

## 第二類：貴集團在香港持作投資之物業

物業	於二零零七年十一月八日 按現狀之資本值
2. 香港 銅鑼灣 恩平道50號 地下	81,000,000港元
3. 九龍 觀塘 裕民坊8號 地下商舖及後天井 連同該商舖 及天井之外牆	52,400,000港元
4. 九龍 長沙灣 長沙灣道 790、792及794號 二樓	2,150,000港元

於二零零七年十一月八日

按現狀之資本值

物業	
5. 九龍 長沙灣 青山道650至652號 及永康街18號A六樓	7,600,000港元
6. 九龍 旺角 花園街19號 花園廣場 多個單位	207,000,000港元
7. 九龍 長沙灣 大南西街609號 永義廣場	185,000,000港元
8. 九龍 長沙灣 青山道481號 香港紗廠工業大廈第六期 七樓A及B單位 及四樓停車位L8及L11號	33,500,000港元
	<hr/>
	小計
	<u>568,650,000港元</u>

## 第三類：貴集團於香港持作未來發展之物業

物業	於二零零七年十一月八日 按現狀之資本值
9. 九龍 何文田 勝利道 1及1A號及3及3A號	225,000,000港元
	<hr/>
	小計 225,000,000港元
	<hr/>
	總計 1,743,650,000港元
	<hr/> <hr/>

## 估值證書

## 第一類：貴集團將在香港收購之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十一月八日 按現狀之資本值
1. 香港 灣仔 軒尼詩道 24至34號 大生商業大廈	該物業為一幢29層(包括一層地庫)高商業大廈，矗立於一個面積約為849.68平方米之地盤上。地庫及地面樓層用於零售用途，而以上樓層為辦公室。該大廈於一九七七年落成。	根據 貴集團提供之資料，於二零零七年十一月八日，一間位於地面樓層之總面積為76.64平方米之商鋪獲租賃，而地面樓層及地庫其他部分屬空置，同時總樓面面積為615.11平方米之三間辦公單位屬空置，其餘辦公面積已租予多名租客。租賃最遲將於二零一零年十月十日屆滿。應收月租金總額為1,403,208.7港元，不包括差餉及管理費。	950,000,000港元
海傍地段 第23號， 內地段 第2244號之 餘段及內地段 第2245號之 餘段	該物業之總建築面積約為17,228.45平方米(185,447平方呎)，有關明細如下：		
	<u>樓層</u>	<u>平方米</u>	
	地庫	806.48	
	地下	751.77	
	第一層至 第二十七層樓	15,670.2	
	<u>合計</u>	<u>17,228.45</u>	
	該物業以三項政府官契持有，年期由一八四四年七月九日起計，為期999年。		
	該地段應付之地租每年為306港元。		

附註：

1. 該物業現時之註冊擁有人及彼等各自之應佔面積如下：

Champion Hennessy Limited	1/5
Ma Ching Leong Daniel Ma Ching Tsun Ma Ching Hung Ma Ching Chung	1/5
Kam Chan & Company Limited	1/5
Ma Lee Sau Chun Ma Lo Chiu Fun Ma Ching Kui Ma Ching Fai Bernard	1/5
Heptacontinental Continuation Limited	19/100
Ma Kam Ming Company Limited	1/100

2. 根據日期為二零零六年十月二十七日的灣仔分區計劃大綱圖S/H5/24號，該物業位於劃作「住宅(甲類)」之區域內。

## 第二類：貴集團在香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月八日按現狀之資本值
2. 香港銅鑼灣恩平道50號地下  內地段第457號第1段之餘段以及內地段第29號O段第3分段之C段之1/6份	<p>該物業包括位於一幢約於一九五五年落成之六層高(包括地庫)綜合樓宇地下之一個商鋪單位。</p> <p>該物業之可銷售面積約84.08平方米(約905平方呎)。</p> <p>該物業以兩項政府官契持有。內地段第29號租期由一八六零年六月二十五日起為期982年，內地段第457號租期由一八六五年十二月二十四日起為期999年。</p> <p>全部地段應付之地租為每年9.99港元。</p>	<p>根據 貴集團提供之資料，於二零零七年十一月八日，該物業按月租320,000港元出租，由二零零七年三月十日起為期三年，不包括差餉及管理費，可選擇按市值租金續租三年。</p>	81,000,000港元

## 附註：

1. 該物業現時之登記業主為緯豐投資有限公司。
2. 該物業就獲取一般銀行貸款而按揭予香港上海滙豐銀行有限公司。
3. 該物業受建築事務監督根據建築條例第26條下之取代令DBZ/U12/0029/03號所規限(關於：大廈之公共面積部份)。
4. 根據日期為二零零五年九月十三日之銅鑼灣分區計劃大綱圖S/H16/14號，該物業位於劃作「商業／住宅」之區域內。



			於二零零七年 十一月八日 按現狀之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 九龍觀塘裕民坊 8號地下商舖及 後天井連同該商 舖及天井之外牆	該物業包括位於一幢約於一九 六五年落成之八層高(包括地 庫)綜合樓宇地下一個商舖單 位。	根據 貴集團提供之 資料，於二零零七年 十一月八日，該物業 按月租157,000港元出 租，由二零零五年十 一月二十一日起為期 三年，不包括差餉及 管理費，可選擇按市 值租金續租兩年。	52,400,000港元
觀塘內地段 第342號之 2/16份	該物業之可銷售面積約106.75 平方米(約1,149平方呎)，另 有一個約9.29平方米(約100平 方尺)之天井。		
	該物業以一項政府官契持有， 租期已於一九九七年六月三十 日屆滿，並已根據新界土地契 約(續期)條例延續至二零四七 年六月三十日。		
	每年政府地租金額相等於該物 業當時之應課稅差餉租值之 3%。		

## 附註：

1. 該物業現時之登記業主為緯豐投資有限公司。
2. 該物業就獲取一般銀行貸款而按揭予香港上海滙豐銀行有限公司。
3. 根據日期為二零零七年十月五日之觀塘(南)分區計劃大綱圖S/K15S/15號，該物業位於劃為「市區重建區重建計劃規劃地區」內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十一月八日 按現狀之資本值
4. 九龍長沙灣長沙灣道790、792及794號二樓	該物業包括位於約於一九五九年落成之三幢相連工業大廈二樓之三個工業單位。	根據貴集團提供之資料，於二零零七年十一月八日，該物業按月租21,800港元出租，由二零零七年四月十六日起為期三年，包括差餉及管理費，可選擇按市值租金續租兩年。	2,150,000港元
新九龍內地段第3516號B段第4分段之餘段、C分段及D分段之1/7份	該物業之總可銷售面積約276.94平方米（約2,981平方呎）。  該物業根據賣地條件第4268號向政府持有，期限已於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例延續至二零四七年六月三十日。		
	每年政府地租金額相等於該物業當時之應課稅差餉租值之3%。		

## 附註：

1. 該物業現時之登記業主為展勝置業有限公司。
2. 根據日期為二零零七年六月一日之長沙灣分區計劃大綱圖S/K5/30號，該物業位於劃為「其他特定用途(商業)」區域之內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十一月八日 按現狀之資本值
5. 九龍長沙灣青山道 650至 652號六樓及永康街18號A  新九龍內地段第1750號B段之4/40份	<p data-bbox="485 416 850 521">該物業包括一幢約於一九六一年落成之九層高工業大廈之六樓全層。</p> <p data-bbox="485 573 850 678">該物業之總可銷售面積約799.70平方米(約8,608平方呎)。</p> <p data-bbox="485 730 850 925">該物業以一項政府官契持有，租期已於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例延續至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="485 976 850 1077">每年政府地租金額相等於該物業當時之應課稅差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="887 416 1157 719">根據貴集團提供之資料，於二零零七年十一月八日，該物業按月租56,000港元出租，由二零零六年四月十八日起為期兩年，包括差餉及管理費。</p>	7,600,000港元

## 附註：

1. 該物業現時之登記業主為高順置業有限公司。
2. 根據日期為二零零七年六月一日之長沙灣分區計劃大綱圖S/K5/30號，該物業位於劃為「其他特定用途(商業)」區域之內。

於二零零七年  
十一月八日  
按現狀之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	207,000,000港元														
6. 九龍旺角花園街 19號花園廣場多 個單位  九龍內地段 第11123號之 825/4655份	<p>該物業包括一幢於二零零三年落成之三層高商業平台上興建之16層高住宅大廈地下、一樓及二樓所有商用單位及12及15樓之兩個住宅單位。</p> <p>該物業之總面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下</td> <td>400.97</td> </tr> <tr> <td>地下陳列櫃</td> <td>14.21</td> </tr> <tr> <td>一樓</td> <td>437.66</td> </tr> <tr> <td>二樓</td> <td>405.43</td> </tr> <tr> <td>樓上</td> <td>99.59</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>1,357.89</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業根據換地條件第12634號向政府持有，由二零零二年十月八日起為期五十年。</p> <p>每年政府地租金額相等於該物業當時之應課稅差餉租值之3%。</p>	樓層	平方米	地下	400.97	地下陳列櫃	14.21	一樓	437.66	二樓	405.43	樓上	99.59	<b>總計</b>	<b>1,357.89</b>	<p>根據 貴集團提供之資料，於二零零七年十一月八日，所有商用單位已按總數月租829,500港元租賃予多名租戶(載列於下文附錄4)，不包括差餉及管理費。</p> <p>12樓D單位之住宅單位以月租8,000港元租出，由二零零七年二月十二日起為期兩年，包括差餉及管理費。其他住宅單位空置。</p>	207,000,000港元
樓層	平方米																
地下	400.97																
地下陳列櫃	14.21																
一樓	437.66																
二樓	405.43																
樓上	99.59																
<b>總計</b>	<b>1,357.89</b>																

附註：

1. 該物業包括地下之1、2、3號鋪、地下之陳列櫃、1樓1號鋪、2樓1號鋪、12樓D單位(包括其空調平台)及15樓D單位(包括其空調平台)。
2. 該物業現時之登記業主為卓益發展有限公司。
3. 根據日期為二零零六年五月九日之旺角分區計劃大綱圖S/K3/24號，該物業位於劃為「住宅(甲類)」區域之內。

4. 該物業之商用單位受以下租賃規限：

物業	租賃年期	月租	備註
地下1號鋪及 一樓陳列櫃	二零零六年 四月十六日至 二零零九年 四月十五日	325,000港元+ 3,000港元	
地下2號鋪	二零零六年 四月二十五日至 二零零九年 四月二十四日	230,000港元	可選擇按加租14% 的基準續租兩年
地下3號鋪	二零零七年 三月二十八日至 二零一零年 三月二十七日	168,000港元	由二零零九年 三月二十八日至 二零一零年 三月二十七日 加租10%；可選擇 按市場租金 續租三年
二樓	二零零六年 四月一日至 二零零九年 三月三十一日	103,500港元	
總計		829,500港元	

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十一月八日 按現狀之資本值
7. 九龍 長沙灣 大南西街609號 永義廣場  新九龍內地段 第6238號	<p data-bbox="485 416 850 600">該物業包括建於一個面積約568.66平方米地盤上之一個六層高泊車平台上之一幢21層高工業／辦公大廈。該大廈於一九九八年落成。</p> <p data-bbox="485 656 850 763">該物業之總面積共約6,917.32平方米(約74,458平方呎)，另設有約28個泊車位。</p> <p data-bbox="485 819 850 927">該物業根據換地條件第12507號向政府持有，由一九九七年十二月十五日起為期五十年。</p> <p data-bbox="485 983 850 1081">每年政府地租金額相等於該物業當時之應課稅差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="887 416 1158 882">根據 貴集團提供之資料，於二零零七年十一月八日，除四個總面積共325.16平方米之單位空置外，其他單位出租予多名租戶，最遲一份租約將於二零零九年九月十九日屆滿。每月應收租金總額為715,350.8港元，不包括差餉及管理費。</p> <p data-bbox="887 938 1158 1120">泊車位之租約將於二零零八年六月三十日屆滿，每月租金110,000港元，包括差餉。</p>	185,000,000港元

附註：

1. 該物業現時之登記業主為緯豐投資有限公司。
2. 根據日期為二零零七年六月一日之長沙灣分區計劃大綱圖S/K5/30號，該物業位於劃為「其他特定用途(商業)」區域之內。

於二零零七年  
十一月八日  
按現狀之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	
8. 九龍 長沙灣 青山道481號 香港紗廠工業 大廈第六期 七樓A及B單位 及四樓停車位 L8及L11號  九龍內地段 第3516號C段之 772/11133份	<p>該物業包括位於一幢12層高(包括一個地庫)工業大廈七樓全部兩個工場單位及四樓兩個貨車泊位。該大廈於一九八零年落成。</p> <p>該物業之可銷售面積約1,972.50平方米(約21,232平方呎)。</p> <p>該物業根據賣地條件第4268號向政府持有，期限已於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例延續至二零四七年六月三十日。</p> <p>每年政府地租金額相等於該物業當時之應課稅差餉租值之3%。</p>	<p>根據 貴集團提供之資料，於二零零七年十一月八日，該等工場單位出租予多名租戶(載列於下文附註3)。A單位及B單位一部份(稱為B3)出租予一家有關連公司。</p>	33,500,000港元

附註：

1. 該物業現時之登記業主為緯豐投資有限公司。
2. 根據日期為二零零七年六月一日之長沙灣分區計劃大綱圖S/K5/30號，該物業位於劃為「其他特定用途(商業)」區域之內。
3. 該等工場單位受以下租約所規限：

物業	年期	月租	備註
A單位	二零零七年 八月一日至 二零零八年 三月三十一日	186,600港元	租金不包括差餉及管理費
B3單位	二零零七年 八月一日至 二零零八年 三月三十一日	35,000港元	租金不包括差餉及管理費
B單位一部份	二零零六年 十一月十六日至 二零零八年 十一月十五日	30,000港元	租金包括差餉及管理費
B1單位	二零零六年 十二月一日至 二零零八年 十二月三十一日	60,000港元	租金包括差餉及管理費
總計		311,600港元	

## 第三類：貴集團於香港持作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月八日按現狀之資本值
9. 九龍 何文田 勝利道1及 1A號及3及3A號  九龍內地段 第1343號及 九龍內地段 第1344號	該物業包括一塊登記地盤面積約464.60平方米(約5,001平方呎)之空地。  該物業以兩項政府官契持有，租期相同，由一九一三年十二月一日起為期七十五年，並再續期七十五年。  每年政府地租金額為港元18,836元。	根據貴集團提供之資料，於二零零七年十一月八日，該物業現時空置。	225,000,000港元

## 附註：

1. 該物業現時之登記業主為明熹投資有限公司。
2. 根據政府官契，除指定為厭惡性行業用途者外，該等地段之用途基本上並無限制。
3. 根據日期為二零零四年五月四日之何文田分區計劃大綱圖S/K7/18號，該物業位於劃為「住宅(甲類)」區域之內。



## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關本集團之資料。董事願對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函之事實陳述乃屬真實、準確且並無誤導，本通函之意見陳述乃基於適當及仔細斟酌後作出，且本通函並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. 股本

### 法定及已發行股本

於最後實際可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

法定：		港元
100,000,000,000股 普通股		1,000,000,000.00

已發行及繳足：		
794,204,028股 普通股		7,942,040.28

全部現有已發行股份在所有方面均享有同等權益，包括有關股息、投票及發還股本之權益。

於最後實際可行日期，本集團概無尚未行使之認股權、認股權證或附有權利可兌換或交換或認購股份之其他證券。

### 3. 權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司之主要行政人員及彼等各自之聯繫人士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、相關股份及債權中，擁有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之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文任何有關董事或本公司之主要行政人員被當作或被視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市公司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如下：

#### A. 於本公司之權益

董事姓名	權益性質	普通股份	權益之概約
		數目 (好倉)	百分比
雷玉珠(附註)	信託之受益人	291,794,804	36.74%

附註：此等股份以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，而最終由作為The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員)之信託人Hang Seng Bank Trustee International Limited全資擁有。

#### B. 於相聯法團之權益

##### 1. 永義實業集團有限公司

董事姓名	權益性質	普通股份	權益之概約
		數目 (好倉)	百分比
雷玉珠(附註)	信託之受益人	1,410,852,520	35.93%

附註：此等股份以Landmark Profits Limited之名義登記及由其實益擁有，該公司為本公司之全資附屬公司。Magical Profits Limited於本公司之已發行股本中擁有約36.74%之權益，乃由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而最終由作為The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員)之信託人Hang Seng Bank Trustee International Limited全資擁有。

## 2. 緯豐投資有限公司（「緯豐」）（附註a）

董事姓名	權益性質	無投票權遞延	權益之概約 百分比
		股份數目 (好倉)	
雷玉珠	(附註b)	2	100%

附註：

- (a) 緯豐股本中附有投票權之所有已發行普通股均由本公司持有。
- (b) 一股無投票權遞延股份由雷玉珠女士以實益擁有人身分持有，另一股無投票權遞延股份則由其配偶官永義先生持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司之主要行政人員及彼等各自之聯繫人士概無於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及／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公司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。

## 4. 主要股東

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，下列人士（「主要股東」）（董事或本公司之主要行政人員除外）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，或於該等股本之任何購股權中擁有之權益載列如下：

主要股東之名稱	權益性質	普通股份 數目 (好倉)	權益之概約 百分比
官永義(附註a)	配偶權益	291,794,804	36.74%
Magical Profits Limited (附註a及b)	實益擁有人	291,794,804	36.74%
Accumulate More Profits Limited(附註a及b)	受控制法團之權益	291,794,804	36.74%
Hang Seng Bank Trustee International Limited (附註a及c)	信託人	291,794,804	36.74%
恒生銀行 有限公司(附註c)	受控制法團之權益	291,794,804	36.74%
香港上海滙豐銀行 有限公司(附註c及d)	受控制法團之權益	291,794,809	36.74%
HSBC Asia Holdings BV(附註d)	受控制法團之權益	291,794,809	36.74%
HSBC Asia Holdings (UK)(附註d)	受控制法團之權益	291,794,809	36.74%
HSBC Holdings BV(附註d)	受控制法團之權益	291,794,809	36.74%
HSBC Finance (Netherlands)(附註d)	受控制法團之權益	291,794,809	36.74%
滙豐控股有限公司(附註d)	受控制法團之權益	291,794,809	36.74%

附註：

- (a) 該等291,794,804股股份屬於同一批股份。該等股份以Magical Profits Limited之名義登記及由其實益擁有，而該公司為Accumulate More Profits Limited之全資附屬公司，最終由

作為The Magical 2000 Trust (其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員) 之信託人Hang Seng Bank Trustee International Limited全資擁有。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291,794,804股股份中擁有權益。

- (b) 董事雷玉珠女士，亦為Magical Profits Limited及Accumulate More Profits Limited之董事。
- (c) Hang Seng Bank Trustee International Limited為恒生銀行有限公司之全資附屬公司。香港上海滙豐銀行有限公司於恒生銀行有限公司擁有約62.14%之權益。
- (d) 該等291,794,809股股份屬於同一批股份。於291,794,809股股份當中，有291,794,804股股份以Magical Profits Limited之名義登記及由其實益擁有。其餘5股股份由滙豐金融證券(亞洲)有限公司持有，該公司乃滙豐金融服務(亞洲)有限公司之全資附屬公司，最終由香港上海滙豐銀行有限公司全資擁有。香港上海滙豐銀行有限公司由HSBC Asia Holdings BV全資擁有，該公司乃HSBC Asia Holdings (UK)之全資附屬公司。HSBC Asia Holdings (UK)由HSBC Holdings BV全資擁有，最終由HSBC Finance (Netherlands)全資擁有。HSBC Finance (Netherlands)乃滙豐控股有限公司之全資附屬公司。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，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，或於該等股本中擁有任何購股權。

## 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. 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。

## 7. 資產權益及／或合約及其他權益

於二零零六年九月十八日，本公司全資附屬公司緯豐投資有限公司與Neo Apparel Limited(董事謝永超先生本公司之董事，乃為其董事兼股東)就租用一個工貿單位訂立一份租賃協議。該協議由二零零六年十月一日起為期兩年，每月租金19,954港元。

除以上所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零零七年三月三十一日（即本公司編製最新公佈之經審核賬目日期）以來所購買或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益。

於最後實際可行日期，董事並無於就本集團業務而言乃屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 8. 專家資歷及同意書

以下為提供本通函所載之函件及報告（視情況而定）之專家資歷：

名稱	資歷
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

威格斯資產評估顧問有限公司及德勤•關黃陳方會計師行已就刊發本通函發出同意書，表示同意本通函轉載其函件及／或報告（視情況而定）及引述彼等之名稱，迄今並無撤回彼等之同意書。

於最後實際可行日期，威格斯資產評估顧問有限公司及德勤•關黃陳方會計師行概無擁有本集團任何成員公司之任何股權或可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）。

於最後實際可行日期，威格斯資產評估顧問有限公司及德勤•關黃陳方會計師行概無於由本集團任何成員公司自二零零七年三月三十一日（即本公司編製最近公佈之經審核賬目日期）以來所購買或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 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大訴訟或索償，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 10. 重大合約

緊接本通函刊發日期前兩年內，本公司或其附屬公司已訂立以下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) 本公司於二零零六年三月七日與Get Nice Investment Limited之間就本公司供股的包銷及若干其他安排而訂立的包銷協議；
- (b) 本公司一家全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited（作為買方）與Ng Chi Keung（作為賣方）於二零零六年六月六日就買賣明熹投資有限公司（一家於英屬處女群島註冊成立的公司及由吳志強全資擁有）全部股本以及明熹投資有限公司於二零零六年七月二十二日欠負吳志強的所有金額（不論當時是否已到期須還款）而訂立的協議；
- (c) 明熹投資有限公司與九龍勝利道1號地下、2樓、3樓、4樓、5樓及天台；九龍勝利道1A號1樓至3樓及天台；九龍勝利道3號及3A號等物業（「該樓宇」）的賣方各自訂立的七份買賣協議；
- (d) 明熹投資有限公司與Rich Era Development Limited於二零零六年五月十日訂立的顧問協議（其後由明熹投資有限公司與Rich Era Development Limited於二零零六年五月二十二日訂立的補充協議修訂），以委任 Rich Era就上文(c)分段所述收購該等樓宇事宜作為明熹的顧問；
- (e) 本公司全資附屬公司長高投資有限公司（「長高」）（作為賣方）於二零零七年六月二十六日與展志投資有限公司（作為買方）及美聯物業（商舖）有限公司（作為代理）就出售位於香港九龍尖沙咀加連威老道31號地下包括閣樓的物業（「該等物業」）而訂立的具約束力臨時買賣協議；
- (f) 長高（作為賣方）與展志投資有限公司（作為買方）於二零零七年八月三日就上文(e)分段所指該等物業而訂立的買賣協議。

## 11. 其他事項

- (a) 本公司之秘書為陳保翔，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (b) 本公司之合資格會計師為陳保翔，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，而本公司於香港之主要營業地點則位於香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第六期7樓A座。
- (d) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 倘本通函之中文本與英文本存在歧異，概以英文本為準。

## 12. 備查文件

下列文件由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日在內)止期間之一般辦公時間內，於本公司之辦事處(地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座)可供查閱：

- (a) 公司組織章程大綱及本公司章程細則；
- (b) 本公司截至二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團之未經審核備考淨資產報表發出之函件，全文載於本通函附錄三內；
- (d) 本集團物業估值，全文載於本通函附錄四內；
- (e) 本附錄內有關「專家資歷及同意書」一節之同意書；
- (f) 本附錄「重大合約」一節所指重大合約；



- (g) 本公司於二零零七年十月二十四日就下列事項刊發之通函：(i)本公司於二零零七年九月二十七日在市場上收購中國石油天然氣股份有限公司合共1,000,000股其面值每股人民幣1.00元之境外上市外資股股份；及／或(ii)本公司於二零零七年十月八日，本公司在市場上收購香港聯合交易所有限公司合共212,000股每股面值1.00港元之股份；及／或(iii)本公司由二零零七年七月十三日至二零零七年十月八日期間在市場上收購中國移動有限公司合共572,000股每股面值0.10港元之股份；及
- (h) 本公司於二零零七年七月十八日刊發有關出售物業之通函，根據展志投資有限公司、長高投資有限公司(本公司之全資附屬公司)及美聯物業(商舖)有限公司於二零零七年六月二十六日訂立之具約束力之條款及購買協議，本公司以代價92,800,000港元出售位於香港九龍尖沙咀加連威老道31號地下之物業。

---

## 股東特別大會通告

---



### 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)

茲通告永義國際集團有限公司謹訂於二零零七年十一月三十日上午九時正，假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第六期7樓A座舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列作為本公司普通決議案之決議案：

#### 普通決議案

「動議：

批准：

1. 謹此批准本公司購入位於香港灣仔軒尼詩道24-34號大生商業大廈(「該物業」)，乃按照法院判令以「現況」基準進行拍賣，且空置部分交吉，而將於二零零七年十一月三十日持有之租賃部分將受現有租約規限，但包括其現有任何替代或其他選擇，及包括但不限於投標該物業或按私人契約形式購買該物業(「拍賣」)，倘本公司競投成功(「可能收購事項」)，則按總代價最多為1,200,000,000港元，即本公司願意考慮付出之最高代價，有關詳情載於本公司於二零零七年十一月十五日刊發之通函內；及
2. 本公司董事謹此獲授權行使本公司一切權力以及進行及簽訂彼等認為就於拍賣會上競投該物業及倘競投成功進行可能收購屬必須、適合或適宜的一切行動及文件(包括加蓋本公司印章)。」

承董事會命  
永義國際集團有限公司  
主席兼首席行政總裁  
謝永超

香港，二零零七年十一月十五日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席本公司之大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派另一名人士為受委代表代其出席，並代其投票。一名持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名受委代表出席大會。受委代表毋須為本公司之股東。此外，代表個人股東或公司股東的受委代表可代表該股東行使該股東可行使的相同權力。
2. 委任代表文件連同經簽署之授權書或其他經簽署之授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之有關授權書或授權文件副本最遲須於大會指定舉行時間四十八(48)小時前，送達本公司在香港之主要營業地點，地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第六期7樓A座，否則委任代表文件將被視為無效。
3. 交回委任代表文件後，股東仍可親身出席大會及於會上投票或進行不記名投票。在此情況下，委任代表文件將被視為已撤銷論。
4. 倘屬任何股份之聯名持有人，則任何一名該等人士均可於任何大會上就該等股份投票(不論親身或委派代表出席)，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席任何大會，則僅在股東名冊內就該等股份排名首位之出席者方有權就該等股份投票。
5. 本通告隨附股東特別大會適用之代表委任表格。