
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之持牌證券商、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，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，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)

重大及須予披露交易
有關建議收購凱雋投資有限公司
(該等物業之建議收購人)
之全部已發行股本
及
向凱雋投資有限公司提供貸款

永義國際集團有限公司董事會函件載於本通函第4至11頁。

永義國際集團有限公司謹訂於二零零八年八月二十五日上午九時正，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95至96頁。無論股東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，惟無論如何須於股東特別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，股東仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)及於會上投票。

* 僅供識別

二零零八年八月八日

目 錄

頁 次

釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	12
附錄二 – 凱雋之財務資料	65
附錄三 – 未經審核備考資產淨值報表	73
附錄四 – 本集團之其他資料	78
附錄五 – 物業估值報告	81
附錄六 – 一般資料	87
股東特別大會通告	95

釋 義

於本通函內，除文義另有別指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	Easyknit Properties擬按照該協議之條款及條件收購待售股份
「該協議」	指	Easyknit Properties與賣方於二零零八年六月二十四日就買賣待售股份而訂立之協議
「聯繫人」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「該樓宇」	指	位於九龍內地段第1685號B段(香港九龍何文田太子道西第313、313A、313B及313C號)之樓宇
「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
「完成」	指	完成買賣待售股份
「完成日期」	指	完成該協議之預定日期(預計為二零零八年九月一日)或各訂約方書面協定之其他日期
「代價」	指	將就買賣待售股份而支付之代價8,300,000港元
「董事」	指	本公司董事
「Easyknit Properties」	指	Easyknit Properties Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零八年八月一日，即本通函付印前為確定其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
「貸款」	指	Easyknit Properties將提供予凱雋之貸款，合共金額不超過32,000,000港元
「購股權」	指	賣方授予Easyknit Properties之購股權，據此，Easyknit Properties可在本通函所述若干情況下於完成後要求賣方向Easyknit Properties購買待售股份
「該條例」	指	香港法例第545章土地(為重新發展而強制售賣)條例
「該等物業」	指	該樓宇地下1、2及4室，一樓1、2、3及4室，以及二樓1、2、3及4室之統稱，為物業購買協議之目標
「物業購買協議」	指	凱雋與每一名物業賣方就買賣該等物業而訂立之11項買賣協議
「物業賣方」	指	每一項物業購買協議各自之賣方，均為獨立第三方
「餘下單位」	指	該樓宇地下3室
「股東特別大會」	指	本公司將召開以批准(其中包括)該協議及擬進行交易之股東特別大會
「待售股份」	指	凱雋股本中每股面值1.00港元之普通股，為已發行及繳足，相當於完成時凱雋之全部已發行股本
「賣方」	指	吳桂東，屬於獨立第三方之個人
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股

釋 義

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「凱雋」 指 凱雋投資有限公司，一間根據香港法例註冊成立之公司，由賣方全資擁有

「%」 指 百分比



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

執行董事：

鄺長添先生

(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士(副總裁)

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

非執行董事：

謝永超先生

總辦事處及香港之

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6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：

重大及須予披露交易
有關建議收購凱雋投資有限公司
(該等物業之建議收購人)
之全部已發行股本
及
向凱雋投資有限公司提供貸款

緒言

本公司於二零零八年六月二十七日刊發之公佈(其中包括)，於二零零八年六月二十四日，本公司之全資附屬公司Easyknit Properties(作為買方)與賣方訂立該協議，據此，(其

* 僅供識別

董事會函件

中包括) Easyknit Properties有條件同意收購而賣方則同意出售待售股份，總代價為8,300,000港元。待售股份相當於凱雋之全部已發行股本。

根據該協議，Easyknit Properties亦已同意向凱雋提供最多合共不超過32,000,000港元之貸款。貸款由賣方個人提供擔保。

凱雋為物業購買協議項下之買方。收購凱雋將有助本集團收購該等物業，即該樓宇12個單位中11個單位。

凱雋承諾支付多筆款項作為物業購買協議項下之按金及／或購買價餘款。提供予凱雋之貸款僅用作支付該等款項，以免凱雋未能履行物業購買協議下之責任。

該等物業佔該樓宇不可分割份數超過90% (按土地 (為重新發展而強制售賣) 條例第3(1)條所預計者)。本集團擬收購餘下單位，以便成為整幢該樓宇之擁有人。本集團現擬於董事認為市況合適時將其用於重新發展。

由於收購事項之適用百分比率 (定義見上市規則) 超過25%但低於100%，故根據上市規則第14.06(3)條，收購事項構成一項重大交易，因此須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准之規定。收購事項須待 (其中包括) 本公司股東於股東特別大會上批准方可作實。

根據上市規則第14章，貸款屬於財務資助。構成貸款之金額之適用百分比率超過5%但低於25%，因此，貸款根據上市規則第14.06(2)條屬於一項須予披露之交易。

本通函旨在提供進一步資料 (其中包括) 收購事項、該等物業之物業估值報告及股東特別大會通告。

該協議

日期

二零零八年六月二十四日

董事會函件

訂約方

- i) 賣方
- ii) Easyknit Properties，作為買方

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方乃獨立第三方。於訂立該協議前，本公司與賣方概無就物業購買協議作出任何安排。

將予收購之資產

根據該協議，(其中包括)Easyknit Properties已有條件同意自賣方收購待售股份，即凱雋之全部已發行股本。

貸款

根據該協議，Easyknit Properties已同意按該協議之條款及在其條件之規限下向凱雋墊支貸款。

應賣方(代表凱雋)不時要求及獲開具相關金額之承兌票據後，Easyknit Properties將向凱雋墊支所要求款項，作為貸款之一部分，惟上述墊支款項總額不得因是次墊款而超過32,000,000港元。貸款僅可用於就物業購買協議支付按金及／或購買價之餘額，該等款項於該協議日期估計約為32,000,000港元。

貸款由本集團以內部資源撥付，為免息及須於應要求情況下償還，且由賣方提供個人擔保。

先決條件

該協議須待於完成日期或之前達成以下條件後，方可完成：

- (a) 就全部該等物業訂立物業購買協議；
- (b) 本公司股東根據上市規則之規定在股東特別大會上批准該協議及其中擬進行之交易；

董事會函件

- (c) 各物業購買協議下之物業賣方概無發出通知，表明任何物業購買協議將不會完成；
- (d) 概無發生任何事件，而Easyknit Properties可合理認為有關事件可詮釋為可阻礙物業購買協議之完成，或有關事件將阻撓物業購買協議之完成或使完成購買協議成為不合法或不可能或使任何物業購買協議不可強制執行；及
- (e) Easyknit Properties對凱雋進行盡職審查，並且已完成盡職審查及全權信納審查結果令人滿意。

賣方亦須向Easyknit Properties證明該等物業之有效業權。

完成物業購買協議並非為該協議之完成之條件。

代價

待售股份之代價為8,300,000港元，須於完成時由Easyknit Properties以現金支付予賣方。

代價8,300,000港元乃由Easyknit Properties與賣方公平磋商釐定，並已計及待售股份及凱雋（即物業購買協議之買方）之公允值以及該等物業之未來發展潛力。

資金來源

本集團將以本集團之內部資源撥付收購事項所需資金。

購股權

根據該協議，賣方授予Easyknit Properties一項權利，可在任何物業購買協議未能完成之情況下，要求賣方向Easyknit Properties購買全部（而非僅部分）待售股份，購買代價相當於以下兩項之總和：(i) 8,300,000港元及(ii) 凱雋及／或Easyknit Properties及／或其各自之任何聯繫人於完成日期後根據任何物業購買協議支付之總金額。Easyknit Properties可於二零零八年十月三十一日或之前任何時間透過向賣方發出書面通知以行使該購股權。

若購股權有行使或終止，本公司將遵守上市規則第14章相關之披露規定。

董事會函件

凱雋收購該等物業

於二零零八年五月二十二日、二零零八年五月二十三日、二零零八年五月二十四日、二零零八年六月四日、二零零八年六月十三日及二零零八年六月十六日，凱雋就收購該樓宇之合共11個單位與9家不同之物業賣方訂立11份買賣協議。預計全部物業購買協議將於二零零八年十月十一日或之前完成。根據物業購買協議收購該等物業之總代價為112,700,000港元。

於最後實際可行日期，凱雋已向物業賣方支付合共35,010,000港元作為物業購買協議下之按金(約為全部物業購買協議項下總代價之31.06%)。於二零零八年十月十一日或之前物業購買協議完成之時，凱雋須向物業賣方支付代價之餘額77,690,000港元。若該協議於完成日期完成，屆時凱雋將成為本集團之全資附屬公司。因此，於物業購買協議完成時，本集團將負責透過凱雋向物業賣方支付該等物業之購買價餘額。

資金來源

本集團將以本集團之內部資源撥付收購該等物業之收購價餘款。

進行收購事項之理由及利益

本集團主要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。

本集團目前於香港持有多項商業及工業物業。凱雋為物業購買協議項下之買方。收購凱雋之全部已發行股本將有助本集團收購該等物業，即該樓宇12個單位中11個單位。

凱雋承諾支付多筆款項作為物業購買協議項下之按金及／或購買價餘款。提供予凱雋之貸款僅用作支付該等款項，以免凱雋未能履行物業購買協議下之責任。

該等物業佔該樓宇不可分割份數超過90% (按土地(為重新發展而強制售賣)條例第3(1)條所預計者)。本集團擬收購餘下單位，以便成為整幢該樓宇之擁有人。本集團現擬於董事認為市況合適時將其用於重新發展。

董事會函件

概括而言，該條例規定擁有某地段不少於90%不可分割份數之一名或多名人（「多數份數擁有人」）可附奉於申請日前不多於三個月備製之估值報告，向土地審裁處就重建用途申請該地段所有不可分割份數之售賣令（「售賣令」）。其後，土地審裁處將聆訊少數份數擁有人提出之反對（如有），而倘（其中包括）其信納該地段理應進行重建，且多數份數擁有人已採取合理步驟以獲取該地段所有不可分割份數，包括按公平合理之條件商議購買有關少數份數擁有人擁有之該等份數，則可作出售賣令。

根據該條例第5(1)條，倘售賣令授出，則該地段必須透過以下方式出售：(a)公開拍賣，或(b)該地段每名少數份數擁有人及多數份數擁有人以書面同意並獲土地審裁處批准之任何其他方式。該條例第5(5)條規定，倘該地段以拍賣方式出售，則必須在拍賣中售予出價最高之競投人。該條例第5(5)(b)條明確指出，該條例之施行並不阻止多數份數擁有人或少數份數擁有人購買該地段。

倘多數份數擁有人購買該地段，則根據該條例第6條，彼等無須向受託人支付該地段全數購買價，惟必須支付不少於受託人計算為購買其於該地段中所有並非由其擁有之不可分割份數所需之金額部分。

董事對完成收購事項以收購整幢該樓宇持樂觀態度。本公司將於就餘下單位訂立買賣協議時遵守上市規則之所有適用規定。

根據獨立估值師之估值，該樓宇100%權益於二零零八年六月三十日之現時市值為160,000,000港元（按交吉以重新發展計）。此物業估值報告之副本載於本通函附錄五內。

該等物業中四項物業訂有租賃協議，該等協議之條款於物業購買協議完成的最後時間時仍然有效。但該協議載有條款，規定該物業須於該協議訂立之日起12個月內交吉。

收購事項將有助本集團擴大其物業投資組合，為本集團提供更多來自物業發展之潛在收入。

董事認為收購事項、貸款及凱雋購入該等物業符合本集團利益，乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合股東之整體利益。

董事會函件

對本集團盈利及資產與負債之影響

由於該等物業將產生租金收入，收購凱雋及該等物業將為本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之盈利略為增加約556,000港元，而有關盈利將隨著租約期滿而減少。

按市值基準，收購該等物業之影響為(i)本集團持作物業發展之用將增加約121,000,000港元及(ii)現金儲備將減少約121,000,000港元。完成收購凱雋、貨款、收購該等物業及建議收購餘下單位前對本集團之負債將無潛在影響，因本集團將只動用其內部資源以支付收購事項及貸款所涉及之開支及成本。

董事認為收購事項、貸款及凱雋購入該等物業符合本集團利益，乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合股東之整體利益。

有關凱雋之資料

凱雋於二零零八年四月二十四日註冊成立，除訂立物業購買協議外從未進行任何業務。因此，由凱雋註冊成立之日起至該協議日期，凱雋並無應佔純利。凱雋於二零零八年六月二十四日之資產淨值為1.00港元。

凱雋僅有資產為物業購買協議項下已付按金，及負債包括(欠付賣方)之債務約3,100,000港元。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零八年八月二十五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95至96頁。在股東特別大會上將向股東提呈普通決議案以批准該協議及所有擬進行之交易。

股東於收購事項及貸款概無重大權益。因此，並無股東須於股東特別大會上就批准收購事項及貸款放棄投票。

董事會函件

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論股東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，惟無論如何不得遲於股東特別大會指定舉行時間前四十八小時。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)及於會上投票。

推薦建議

董事會相信，收購事項、貸款及凱雋購入該等物業符合本公司及股東之整體最佳利益。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該協議及擬進行交易之普通決議案。

其他資料

閣下須留意本通函附錄所載之股東特別大會通告及其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
鄺長添

二零零八年八月八日

1. 本集團之財務摘要

下列財務摘要乃摘錄自本集團截至二零零八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07/08及06/07年報。本公司之核數師並無就截至二零零八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

截至二零零八年三月三十一日止年度

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	521,339	557,737	489,715
銷售成本	(424,141)	(454,276)	(400,355)
毛利	97,198	103,461	89,360
其他收入	24,037	14,686	9,386
經銷成本	(11,747)	(14,526)	(12,689)
行政開支	(45,460)	(50,868)	(49,459)
投資物業之公平值變動產生之收益	52,928	7,370	189,730
可供出售投資之減值虧損	(33,163)	(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)
持作買賣投資之公平值變動收益	(9,690)	1,235	12
其他投資之未變現收益		—	—
出售可供出售投資之虧損	(7,594)	(43,027)	—
出售投資物業之虧損	—	—	(1,136)
分佔聯營公司業績	(6,399)	(4,125)	(4,548)
融資成本	(10)	(31)	(4,609)
除稅前溢利(虧損)	60,100	(109,470)	182,534
稅項計入(開支)	4,236	(6,127)	(9,683)
本公司權益持有人應佔本年度溢利(虧損)	64,336	(115,597)	172,851

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16,428	17,938	24,190
持作發展物業	—	156,283	—
投資物業	566,680	606,170	589,700
無形資產	921	921	921
聯營公司權益	94,438	60,590	62,887
可供出售投資	79,812	84,830	93,987
應收貸款	83	5,125	—
	758,362	931,857	771,685
流動資產			
持作發展物業	178,587	—	—
持有待售物業	1,822	7,228	14,426
持作買賣投資	139,033	41,566	3,600
存貨	2,942	9,866	7,766
貿易及其他應收款項	32,143	49,278	72,226
應收貸款	134,000	43,255	66,053
應收票據	30,826	46,661	17,220
可收回稅項	368	—	301
銀行結餘及現金	281,315	343,353	174,580
	801,036	541,207	356,172
流動負債			
貿易及其他應付款項	40,482	46,903	41,754
應付票據	3,566	4,648	4,514
應付稅項	23,978	24,102	24,364
銀行借貸	—	—	3,819
	68,026	75,653	74,451
流動資產淨值	733,010	465,554	281,721
	1,491,372	1,397,411	1,053,406

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資本及儲備			
股本	7,942	7,942	132,367
儲備	1,461,587	1,361,236	898,561
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1,469,529	1,369,178	1,030,928
非流動負債			
遞延稅項	21,843	28,233	22,478
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1,491,372	1,397,411	1,053,406
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

2. 經審核綜合財務報表

下列所載乃複製自本公司截至二零零八年三月三十一日止年度年報第30至89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

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	7	521,339	557,737
銷售成本		(424,141)	(454,276)
毛利		97,198	103,461
其他收入		24,037	14,686
經銷成本		(11,747)	(14,526)
行政開支		(45,460)	(50,868)
投資物業之公平值變動產生之收益		52,928	7,370
可供出售投資之減值虧損	9	(33,163)	(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)
持作買賣投資之公平值變動(虧損)收益		(9,690)	1,235
出售可供出售投資之虧損		(7,594)	(43,027)
分佔聯營公司業績		(6,399)	(4,125)
融資成本－於五年內悉數償還之借貸利息		(10)	(31)
除稅前溢利(虧損)	10	60,100	(109,470)
稅項計入(開支)	12	4,236	(6,127)
本公司權益持有人應佔本年度溢利(虧損)		64,336	(115,597)
每股盈利(虧損)	14	0.081港元	(0.260)港元

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	16,428	17,938
持作發展物業	17	—	156,283
投資物業	18	566,680	606,170
無形資產	19	921	921
聯營公司權益	20	94,438	60,590
可供出售投資	21	79,812	84,830
應收貸款	26	83	5,125
		<u>758,362</u>	<u>931,857</u>
流動資產			
持作發展物業	17	178,587	—
持有待售物業	22	1,822	7,228
持作買賣投資	23	139,033	41,566
存貨	24	2,942	9,866
貿易及其他應收款項	25	32,143	49,278
應收貸款	26	134,000	43,255
應收票據	27	30,826	46,661
可收回稅項		368	—
銀行結餘及現金	28	281,315	343,353
		<u>801,036</u>	<u>541,207</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	29	40,482	46,903
應付票據	30	3,566	4,648
應付稅項		23,978	24,102
		<u>68,026</u>	<u>75,653</u>
流動資產淨值		<u>733,010</u>	<u>465,554</u>
		<u>1,491,372</u>	<u>1,397,411</u>
資本及儲備			
股本	31	7,942	7,942
儲備		1,461,587	1,361,236
		<u>1,469,529</u>	<u>1,369,178</u>
非流動負債			
遞延稅項	33	21,843	28,233
		<u>1,491,372</u>	<u>1,397,411</u>

綜合權益變動表

截至二零零八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 (附註b)	特別儲備 千港元 (附註c)	繳入盈餘 千港元	重估儲備 千港元 (附註d)	投資 物業			累計溢利 千港元	總額 千港元
								投資	物業	購股權儲備		
於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	—	—	—	—	—	—	—	2,521	—	—	2,521	
重估租約物業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
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	
以每股供股股份0.12港元 之價格進行之供股 (見附註3I(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3I(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3I(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 及二零零七年四月一日	7,942	218,330	196,565	2,565	9,800	220,937	(28,190)	2,521	—	738,708	1,369,178	
可供出售投資之公平值變動	—	—	—	—	—	—	(8,541)	—	—	—	(8,541)	
分佔聯營公司之匯兌儲備	—	—	—	3,799	—	—	—	—	—	—	3,799	
於權益中直接確認之												
收益(開支)淨額	—	—	—	3,799	—	—	(8,541)	—	—	—	(4,742)	
出售可供出售投資時解除	—	—	—	—	—	—	7,594	—	—	—	7,594	
可供出售投資之減值虧損	—	—	—	—	—	—	33,163	—	—	—	33,163	
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	64,336	64,336	
本年度已確認之總收入及開支	—	—	—	3,799	—	—	32,216	—	—	64,336	100,351	
於二零零八年三月三十一日	7,942	218,330	196,565	6,364	9,800	220,937	4,026	2,521	—	803,044	1,469,529	

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

截至二零零八年三月三十一日止年度

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務現金流量		
除稅前溢利(虧損)	60,100	(109,470)
經以下調整：		
分佔聯營公司業績	6,399	4,125
利息收入	(17,484)	(11,492)
利息開支	10	31
物業、廠房及設備之折舊	1,140	1,510
可供出售投資之減值虧損	33,163	121,465
應收貸款之減值虧損	—	2,160
存貨減值虧損	—	1,021
貿易及其他應收款項之(減值虧損撥回)減值虧損	(12)	20
出售可供出售投資之虧損	7,594	43,027
上市投資之股息收入	(2,503)	(1,275)
持作買賣投資之公平值變動虧損(收益)	9,690	(1,235)
投資物業之公平值變動產生之收益	(52,928)	(7,370)
營運資金變動前之經營溢利	45,169	42,517
持作發展物業增加	(22,304)	(156,283)
持有待售物業減少	5,406	7,198
存貨減少(增加)	6,924	(3,121)
應收貸款(增加)減少	(85,703)	15,513
持作買賣投資增加	(107,157)	(36,731)
貿易及其他應收款項減少	17,147	22,928
應收票據減少(增加)	15,835	(29,441)
貿易及其他應付款項(減少)增加	(6,421)	5,149
應付票據(減少)增加	(1,082)	134
用於經營之現金	(132,186)	(132,137)
已付香港利得稅	(2,646)	(634)
退還香港利得稅	—	301
用於經營活動之現金淨額	(134,832)	(132,470)

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
來自投資活動之現金流量		
出售投資物業之所得款項	92,418	—
出售可供出售投資之所得款項	50,417	29,577
已收利息	17,484	11,492
來自上市投資之已收股息	2,503	1,275
出售物業、廠房及設備之所得款項	576	—
購入可供出售投資	(53,940)	(21,472)
注資予聯營公司	(36,448)	—
購入物業、廠房及設備	(206)	(1,837)
	<hr/>	<hr/>
來自投資活動之現金淨額	72,804	19,035
 融資活動之現金流量		
已付利息	(10)	(31)
發行新股之所得款項	—	287,899
籌集銀行借貸	—	26,188
償還銀行借貸	—	(30,007)
發行股份已付開支	—	(1,841)
	<hr/>	<hr/>
(用於)來自融資活動之現金淨額	(10)	282,208
 現金及等同現金(減少)增加淨額		
年初現金及等同現金	(62,038)	168,773
	<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/>
	281,315	343,353
	<hr/>	<hr/>

綜合財務報表附註**截至二零零八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. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）首次應用香港會計師公會所頒佈之以下新增準則、修訂及詮釋（統稱「新香港財務報告準則」），該等新香港財務報告準則自本集團二零零七年四月一日開始之會計年度生效。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
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
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
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
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

採納新香港財務報告準則對本集團本會計期間或過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈列均無重大影響。據此，並不需要前期調整。

本集團已分別追溯應用香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號之披露要求。於上一年度根據香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」呈列之若干資料已被移除，並於本年度內根據香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號之要求而首次呈列相關比較資料。

本集團並未提早採納以下已頒佈但尚未生效的新增及經修訂準則及詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及	
香港會計準則第1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤時產生之責任 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)	
— 詮釋第12號	服務經營權安排 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)	
— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)	香港會計準則第19號—界定利益資產之限制、
— 詮釋第14號	最少資金規定及其互相影響 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的第一個年度報告期間期初或之後之業務合併會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於子公司所有權權益變動(不會導致失去控股權)之會計處理，將作為權益交易入賬。本公司董事預期，應用其他新增、經修訂或修訂本之準則及詮釋可能會對本集團業績及財務狀況有所影響，惟本公司之董事現正評估其影響。

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佈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之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計提。實際利率乃指將估計未來現金流入按金融資產預計可用年期折現至該資產賬面淨值之利率。

來自證券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物業重估儲備。倘該等資產之價值減少至超出物業重估儲備之餘額(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

投資物業乃指持有作為賺取租金及／或作資本增值之物業。

除了轉撥自租約物業之物業以轉撥當日之公平值計算外，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及預期出售該等物業不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認資產所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產之賬面值之差額計算)將計入取消確認年度之綜合收益表內。

持作發展物業

持作發展物業按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

持作發展物業之成本(當中包括購入持作發展物業之成本及發展成本)予以資本化及列入持作發展物業，直至完成發展為止。

若未能確定持作發展物業開始發展之時間，購入持作發展物業之成本，乃按成本減累計減值虧損列賬，當時間確定後則重新分類為流動資產之持作發展物業(見上文)。

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，包括按公平值計入損益之金融資產、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。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產的攤銷成本以及分配相關期間的利息收入的方法。實際利率是可準確透過金融資產的預計可用年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折算)折算至資產賬面值的利率。

債務工具之收入乃按實際利率法確認。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣金融資產。

在下列情況下，金融資產歸類為持作買賣：

- 主要為於短期內出售而購入；或
- 屬於本集團共同管理且在近期內有短期獲利實際模式之金融工具之已辨別組合；或
- 屬於未指定及有效作為對沖工具之衍生金融資產。

於初步確認後之各個結算日，按公平值計入損益之金融資產均按公平值計量，公平值之變動於該變動產生之結算日直接於損益中確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括就金融資產賺取之任何股息或利息。

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（見金融資產減值之會計政策如下）。

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（見金融資產減值之會計政策如下）。

金融資產減值

金融資產（按公平值計入損益之金融資產除外）於各個結算日評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據證明金融資產之估計未來現金流量因初步確認後產生之一項或多項事件而受到影響，則金融資產予以減值。

就可供出售股本投資而言，該項投資之公平值大幅或長期下跌至低於其成本，將被視為客觀減值證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可能包括發行人或交易夥伴出現重大財務困難；或未能或延遲償還利息或本金付款；或借款人有可能破產或進行財務重組。

就按攤銷成本列值之金融資產而言，倘有客觀證據顯示資產出現減值，則減值虧損會於損益中確認，並按資產賬面值與按原本實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間之差額計算。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值扣減，惟應收貿易賬款及其他應收款項除外，其賬面值會透過撥備賬扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益賬確認。當應收貿易賬款及其他應收款項被視為不可收回時，將於撥備賬內撤銷。先前撤銷的款項如其後收回，則計入損益賬。

就按攤銷成本列值之金融資產而言，倘在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少能客觀地與於確認減值後所發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟資產於撥回減值當日之賬面值不得超過假設並無確認減值之已攤銷成本。

可供出售之股權投資之減值虧損將不會於以後期間撥回損益。公平值於確認減值虧損後之任何增加，將直接於權益內確認。

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。本集團之金融負債分類為其他金融負債。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本以及分配相關期間的利息開支的方法。實際利率是可準確透過金融負債的預計可用年期或(倘適用)較短期間內對估計未來現金付款折算至負債賬面值的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項及應付票據，乃於其後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當日之公平值釐定，授出當日即時歸屬，全數則確認為開支，權益(購股權儲備)亦相應增加。

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

本集團每年對其沒有使用年限之無形資產進行減值測試，倘有任何減值跡象出現時也會進行該測試，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假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。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。

稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合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佈或實質頒佈之稅率計算。

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。遞延稅項於綜合損益表中扣除或計入，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，惟不能在土地及樓宇組成部份可靠地分配者除外，在該情況下，整項租約被視為融資租約及列作物業、廠房及設備。倘能可靠地分配租約付款，租約土地則列作經營租約，而以公平值模式分類及已列作投資物業者除外。

退休福利計劃

按照界定供款退休福利計劃及強制性公積金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

應收貸款減值金額乃按有關資產之賬面值及預計未來現金流量以金融資產實際利率折算之現值之差異計算。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. 資本風險管理

為確保本集團旗下各個體可繼續持續經營，本集團對其資本實行管理，並透過使債務及股本達致最佳平衡而為股東取得最大回報。本集團的整體策略自往年維持不變。

本集團的資本架構包括本公司權益持有人應佔權益 (包括於綜合權益變動表所披露之已發行股本及儲備)。

本公司董事定期檢討資本架構。作為檢討的一部分，董事已考慮資金成本及各項資本的相關風險。根據董事的建議，本集團將透過派付股息、發行新股及籌集新銀行借貸，藉以平衡整體資本架構。

6. 金融工具

(a) 金融工具之類別

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值)		
貿易及其他應收款項	18,620	23,436
應收貸款	134,083	48,380
應收票據	30,826	46,661
銀行結餘及現金	281,315	343,353
	464,844	461,830
按公平值計入損益之金融資產		
持作買賣投資	139,033	41,566
可供出售金融資產		
可供出售投資	79,812	84,830
金融負債		
攤銷成本		
貿易及其他應付款項	35,550	41,359
應付票據	3,566	4,648
	39,116	46,007

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括可供出售投資、持作買賣投資、貿易及其他應收款項、應收貸款、應收票據、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項及應付票據。該等金融工具之詳情已披露於有關附註內，而該等金融工具涉及之風險以及降低該等風險之政策則載列如下。管理層管理及監察該等風險，確保適時和有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 利率風險

由於本集團於二零零七年三月三十一日之大部份應收貸款為浮息，故本集團之現金流量利率風險來自浮息應收貸款之利率變動之影響，本集團致力維持於二零零八年三月三十一日應收貸款為定息以減少該風險(該等貸款詳情見附註26)。管理層會不時監管應收貸款之利率風險及考慮在有需要時對沖利率風險。

本集團於二零零八年三月三十一日亦承受未見定息應收貸款(該等貸款詳情見附註26)之公平值利率風險，本集團並沒有使用任何衍生合約以對沖該利率風險，然而，管理層會不時監管利率風險及將考慮在預期有重大利率風險的情況下採取適當行動。

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。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於結算日之浮息應收貸款及銀行結餘所承受之風險而釐定，該分析乃假設於結算日之浮息應收貸款及銀行結餘於整個年度存在。

如浮息應收貸款及計息銀行存款利率增加／減少100個基點，而其他可變因素保持不變，則本集團本年度截至二零零八年三月三十一日止的溢利將增加／減少2,887,000港元(二零零七年：增加／減少3,677,000港元)。本集團之利率風險主要來自浮息應收貸款及計息銀行結餘款。

(ii) 貨幣風險

由於本公司若干附屬公司，除功能貨幣外，銷售及購貨亦有以外幣列值，致使本集團承受外幣風險。約86%之本集團銷售是以功能貨幣以外之貨幣列值，而本集團所有採購均以功能貨幣列值。

於報告日，本集團以有關集團個體各自功能貨幣以外之外幣列值的貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
美元	51,026	66,775	1,973	407
歐元	13,935	1,035	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

敏感度分析

本集團之貨幣風險主要是來自港元兌美元及歐元之風險。

下表詳列本集團實體對港幣兌相關外幣升值及貶值5%之敏感度。5%為向主要管理人員內部匯報外匯風險所用之敏感率，並且是管理層對匯率可能合理變動之評估。基於港元與美元掛鈎，港元及美元間之匯率差異預期將不會構成重大財務影響，故沒有編製相關之敏感度分析。

敏感度分析僅包括以外幣計算之尚未平倉貨幣項目，並於期末調整其兌換以反映匯率之5%變動。下列正數表示港元兌歐元貶值5%所導致的溢利增加。倘港幣兌歐元升值5%，將會對溢利造成相等及相反之影響，而下列結餘將會為負數。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
溢利增加	575	43

本集團現時並無貨幣對沖政策以減低貨幣風險，但管理層會緊密監控相關之貨幣風險及考慮在有需要時就重大貨幣風險進行對沖。

(iii) 證券價格風險

透過本集團投資於上市證券，致使本集團承受證券價格風險，管理層透過持有不同風險之證券投資組合以管理該風險，本集團亦有人員負責監控相關價格風險及考慮在有需要時對沖該風險。本集團之證券價格風險集中於香港上市之證券，而該等投資已分散在不同行業。

敏感度分析

以下敏感度分析是根據於報告日所承受之證券價格風險釐定。

倘證券工具價格上升／下降5%，持作買賣投資公平值之變動將導致截至二零零八年三月三十一日止年度溢利增加／減少5,735,000港元(二零零七年：增加／減少1,715,000港元)，可供出售投資公平值之變動則導致於二零零八年三月三十一日之投資重估儲備增加／減少3,991,000港元(二零零七年：增加／減少4,242,000港元)。管理層認為，敏感度分析不能代表證券價格風險，因年末風險不能反映年內風險。

信貸風險

倘對方未能履行於二零零八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。於二零零八年三月三十一日，本集團有集中之信貸風險，由於其中貿易應收款項15,690,000港元(二零零七年：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。此外，管理層已審閱於二零零八年三月三十一日之個別債項，以確保不可收回金額有足夠減值撥備，因此，本公司董事認為本集團於貿易應收款項之信貸風險已大為減少。

本集團亦有關於來自數位借款人於二零零八年三月三十一日之達134,083,000港元(二零零七年：48,380,000港元)之應收貸款，本集團之五名最大借款人約佔本集團於二零零八年三月三十一日之應收貸款37.3%(二零零七年：76.5%)。為減輕該信貸風險，管理層已定期審閱應收貸款，以確保不可收回金額有足夠減值撥備，因此，本公司董事認為本集團於應收貸款風險已大為減少。

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。

流動資金風險

就流動資金風險管理而言，本集團之管理層監管及維持一定水平視為足夠之現金及等同現金以供本集團之經營所需。管理層不時監管借款之動用及確保其遵守相關貸款條款。

於二零零八年三月三十一日，本集團之未動用銀行貸款為106,434,000港元(二零零七年：110,352,000港元)。

下表詳列本集團之金融負債之剩餘合約到期期限。就非衍生金融負債而言，該表乃按本集團可被要求付款的最早到期日的財務負債未折現現金流量列示。

流動資金風險表

	加權平均 實際利率 %	少於三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	三月三十一日 之賬面值 千港元
二零零八年					
非衍生金融負債					
貿易及其他應付款項	不適用	26,379	9,171	35,550	35,550
應付票據	不適用	3,566	—	3,566	3,566
		29,945	9,171	39,116	39,116
二零零七年					
非衍生金融負債					
貿易及其他應付款項	不適用	31,971	9,388	41,359	41,359
應付票據	不適用	4,648	—	4,648	4,648
		36,619	9,388	46,007	46,007

(c) 公平值

以下為金融資產及金融負債之公平值之釐定：

- 有指定條款及有活躍流動市場買賣之金融資產之公平值乃參考市場上所報之出價而釐定；及
- 其他金融資產及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。

7. 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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銷售貨品	487,806	523,188
租金收入	27,164	26,138
銷售物業	6,080	8,133
管理費收入	289	278
	<hr/>	<hr/>
	521,339	557,737
	<hr/>	<hr/>

8. 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：

二零零八年

(i) 收益表

	採購及					撇銷	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
營業額							
外來	487,806	27,453	6,080	—	—	—	521,339
分類業務間	—	2,659	—	—	—	(2,659)	—
總額	487,806	30,112	6,080	—	—	(2,659)	521,339
業績							
分類業績	24,133	79,175	400	(47,944)	3,217	(2,581)	56,400
無分配之 公司收入							14,679
無分配之 公司開支							(4,570)
分佔聯營 公司業績							(6,399)
融資成本							(10)
除稅前溢利							60,100
稅項計入							4,236
本年度溢利							64,336

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	物業投資	物業發展	證券投資	貸款融資	綜合
	出口成衣	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產						
分類資產	64,482	567,950	180,424	218,845	135,281	1,166,982
聯營公司權益						94,438
無分配之公司資產						297,978
						<u>1,559,398</u>
綜合資產總額						<u>1,559,398</u>
負債						
分類負債	29,124	14,169	—	—	30	43,323
無分配之公司負債						46,546
						<u>89,869</u>
綜合負債總額						<u>89,869</u>

(iii) 其他資料

	採購及	物業投資	物業發展	證券投資	貸款融資	綜合
	出口成衣	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資本添置	175	31	—	—	—	206
物業、廠房及 設備之折舊	757	383	—	—	—	1,140
可供出售投資 之減值虧損	—	—	—	33,163	—	33,163
出售可供出售 投資之虧損	—	—	—	7,594	—	7,594
持作買賣投資之 公平值變動 虧損	—	—	—	9,690	—	9,690
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

二零零七年

(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
營業額						
外來	523,188	26,416	8,133	—	—	557,737
分類業務間	—	2,948	—	—	(2,948)	—
總額	523,188	29,364	8,133	—	(2,948)	557,737
業績						
分類業績	23,037	33,073	182	(161,981)	580	(107,835)
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)
稅項開支						(6,127)
本年度虧損						(115,597)

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	物業投資	物業發展	證券投資	貸款融資	綜合
	出口成衣	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產						
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>
綜合資產總額						<u>1,473,064</u>
負債						
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>
綜合負債總額						<u>103,886</u>

(iii) 其他資料

	採購及	物業投資	物業發展	證券投資	貸款融資	綜合
	出口成衣	千港元	千港元	千港元	千港元	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>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

地區分類資料

按客戶之地區市場劃分，本集團之營業額分析如下：

	營業額	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
香港	33,533	34,549
中華人民共和國，不包括香港（「中國」）	297	51
美利堅合眾國（「美國」）	435,847	468,779
歐洲	39,712	49,725
墨西哥	11,950	4,633
	<hr/>	<hr/>
	521,339	557,737
	<hr/>	<hr/>

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	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	1,156,897	1,032,588	98	1,757
美國	10,085	20,463	108	80
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1,166,982	1,053,051	206	1,837
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

9. 可供出售投資之減值虧損

截至二零零八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33,163,000港元（二零零七年：121,465,000港元）之可供出售投資之減值虧損。

10. 除稅前溢利(虧損)

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利(虧損)已扣除下列各項：		
董事酬金(附註11(a))	4,602	4,014
其他職工成本，包括退休福利成本	24,596	26,532
	—————	—————
職工成本總額	29,198	30,546
	—————	—————
物業、廠房及設備之折舊	1,140	1,510
核數師酬金：		
－本年度	868	779
－過往年度撥備不足	145	85
已確認為開支之存貨成本	418,735	446,057
已出售物業成本	5,406	7,198
存貨減值虧損	—	1,021
並已計入：		
來自上市投資之股息收入	2,503	1,275
利息收入	17,484	11,492
貿易及其他應收款項之減值虧損撥回	12	—
	—————	—————

11. 董事及僱員之酬金

(a) 有關董事酬金之資料

截至二零零八年三月三十一日止本公司董事酬金載列如下：

	非執行 董事		謝永超 千港元	黃瑞華 千港元	獨立非執行董事		總額 千港元
	執行董事	董事			莊冠生 千港元	徐震港 千港元	
董事袍金	—	—	29	100	100	100	329
其他酬金							
– 薪金及							
其他津貼	789	2,548	855	—	—	—	4,192
– 退休福利計 劃供款	12	60	9	—	—	—	81
董事酬金總額	801	2,608	893	100	100	100	4,602

附註：於截至二零零八年三月三十一日止年內，謝永超先生由執行董事調任為非執行董事。

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	1,212	2,502	100	100	100	4,014

(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(二零零七年：兩名)董事。其餘三名(二零零七年：三名)並非董事之最高薪人士之酬金載列如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及其他福利	3,186	3,128

該等僱員之酬金介乎下列範圍：

	僱員人數 二零零八年	僱員人數 二零零七年
零至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2
	3	3

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。

12. 稅項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅項(計入)開支包括：		
本期稅項－香港利得稅：		
本年度	2,132	374
過往年度撥備不足(超額撥備)	22	(2)
	2,154	372
遞延稅項(計入)開支(附註33)	(6,390)	5,755
本公司及其附屬公司之應佔稅項(計入)開支	(4,236)	6,127

香港利得稅按本年度預計應課稅收入以稅率17.5%(二零零七年：17.5%)計算。

自二零零八年／二零零九年之應課稅年度起，香港利得稅稅率由17.5%減少至16.5%。

本年度稅項(計入)開支與綜合收益表業績之對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利(虧損)	60,100	(109,470)
按香港利得稅稅率17.5%(二零零七年：17.5%)		
計算之稅項開支(計入)	10,518	(19,157)
不獲扣稅開支之稅項影響	7,386	29,972
無須課稅收入之稅項影響	(10,669)	(3,342)
分佔聯營公司業績之稅項影響	1,120	722
未確認稅項虧損之稅項影響	1,289	1,964
動用過往未確認稅項虧損之稅項影響	(2,875)	(4,309)
過往年度撥備不足(超額撥備)	22	(2)
於出售投資物業時解除遞延稅項	(11,305)	—
其他	278	279
本年度稅項(計入)開支	(4,236)	6,127

13. 股息

本公司董事不建議派發截至二零零八年三月三十一日止年度之末期股息。

14. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)之計算乃根據下列數據：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就計算每股基本盈利(虧損)而言之盈利(虧損)	64,336	(115,597)
股份數目		
就計算每股基本盈利(虧損)而言之股份		
／加權平均股份數目	794,204,028	444,167,875

由於本公司於年內並沒有尚未行使之購股權，故不呈列二零零八年之每股攤薄盈利，此外，本集團之聯營公司永義實業集團有限公司(「永義實業」)之尚未轉換可換股票據對本公司之每股攤薄盈利並無攤薄影響。

由於本公司尚未行使之購股權之行使價較平均市價為高，故並無呈列二零零七年之每股攤薄。

15. 關連人士交易／關連交易

- (a) 年內，本集團與關連人士／聯交所根據上市規則第十四A章視為「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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
佣金收入	54	—
購買成衣	150	48,017
租金收入	573	601
	=====	=====

- (b) 年內，本集團亦向永義實業(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(二零零七年：240,000港元)。

此外，本集團於二零零八年三月三十一日止年內以約576,000港元，出售一輛汽車予永義實業之一間附屬公司。

(c) 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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期僱員福利	8,811	8,598
僱用後福利	141	132
	=====	=====
	8,952	8,730
	=====	=====

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。

16. 物業、廠房及設備

	租約物業 千港元 (附註a)	裝置及設備 千港元	傢俬、 汽車 千港元	總額 千港元
成本或估值				
於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				
及二零零七年四月一日	32,319	13,118	4,047	49,484
添置	—	206	—	206
出售	—	(100)	(1,330)	(1,430)
於二零零八年三月三十一日	32,319	13,224	2,717	48,260
包括：				
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
於二零零八年三月三十一日				
按成本	3,319	13,324	2,717	19,360
按估值—一九九五年	29,000	—	—	29,000
	32,319	13,324	2,717	48,360
累計折舊				
於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
出售時撤銷	—	(16)	—	(16)
轉撥至投資物業時撤銷	(2,486)	—	—	(2,486)
於二零零七年三月三十一日				
及二零零七年四月一日	17,485	12,460	1,601	31,546
本年度撥備	366	279	495	1,140
出售時撤銷	—	(100)	(754)	(854)
於二零零八年三月三十一日	17,851	12,639	1,342	31,832
賬面淨值				
於二零零八年三月三十一日	14,468	585	1,375	16,428
於二零零七年三月三十一日	14,834	658	2,446	17,938

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自物業、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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
位於香港以中期租約持有	14,468	14,834

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，其賬面值為18,200,000港元(二零零七年：18,700,000港元)。

17. 持作發展物業

由於未能確定成功購入有關建築物之餘下單位(「餘下物業」)作為本集團正常營業週期內發展用途之時間，持作發展物業於二零零七年三月三十一日之綜合資產負債表並沒有列作本集團之流動資產。

截至二零零八年三月三十一日止年內，本集團以總代價12,880,000港元，完成購入餘下物業並已展開發展計劃，據此，持作發展物業於二零零八年三月三十一日之綜合資產負債表列作流動資產，預期超越結算日十二個月後，該物業將於本集團物業發展之正常營業週期內變現。

18. 投資物業

	千港元
公平值	
於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及二零零七年四月一日	606,170
於綜合收益表內確認之公平值增加	52,928
出售	(92,418)
	<hr/>
於二零零八年三月三十一日	566,680
	<hr/>

本集團於二零零八年及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。

以上投資物業之賬面值包括：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
位於香港：		
長期租約	86,000	79,000
中期租約	480,680	527,170
	<hr/>	<hr/>
	566,680	606,170
	<hr/>	<hr/>

19. 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。

20. 聯營公司權益

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於香港上市之證券，按成本	112,124	75,676
分佔收購後虧損	(24,050)	(17,651)
分佔匯兌儲備	6,364	2,565
	<hr/>	<hr/>
	94,438	60,590
	<hr/>	<hr/>
上市證券之市值	65,605	3,752,868
	<hr/>	<hr/>

本集團聯營公司之財務資料概要載列如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
總資產	333,349	204,879
總負債	(66,384)	(36,245)
	<hr/>	<hr/>
資產淨值(附註)	266,965	168,634
	<hr/>	<hr/>
本集團分佔聯營公司之資產淨值	94,438	60,590
	<hr/>	<hr/>
營業額	74,923	75,964
	<hr/>	<hr/>
本年度虧損	(17,811)	(11,481)
	<hr/>	<hr/>
本集團本年度分佔聯營公司業績	(6,399)	(4,125)
	<hr/>	<hr/>

附註：該金額包括永義實業於二零零八年三月發行予獨立第三者之可換股票據權益成份4,128,000港元(二零零七年：無)，本集團並沒有分佔該金額。

於二零零八年及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
					股本公司	百分比	
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%*	在建自用 製衣生產廠房	
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%*	在建自用 紡織生產廠房	
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%*	在建自用 漂染生產廠房	

* 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，上表所列示之本集團聯營公司，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。

21. 可供出售投資

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於香港上市之股本證券，按市值	79,812	84,830

22. 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。

23. 持作買賣投資

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於香港上市之股本證券，按市值	139,033	41,566

24. 存貨

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
原材料	—	182
在製品	—	1,928
製成品	2,942	7,756
	2,942	9,866

25. 貿易及其他應收款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貿易應收款項	16,480	24,171
減：呆壞賬撥備	(790)	(5,121)
	<hr/>	<hr/>
支付供應商按金	15,690	19,050
其他應收款項	13,034	25,100
	<hr/>	<hr/>
	3,419	5,128
	<hr/>	<hr/>
	32,143	49,278
	<hr/>	<hr/>

本集團允許其貿易客戶之信貸期最高達90日。貿易應收款項(扣除呆壞賬撥備)於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0至60日	15,404	17,919
61日至90日	224	533
90日以上	62	598
	<hr/>	<hr/>
	15,690	19,050
	<hr/>	<hr/>

管理層緊密監控貿易及其他應收款項之信貸質素及認為沒有過期及減值之貿易及其他應收款項為有良好信貸質素。

於報告日，本集團之貿易應收款項中，賬面值合共3,918,000港元(二零零七年：1,584,000港元)為已過期但沒有計提撥備。本集團並沒有就該等結餘持有任何抵押。

已過期但未減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已過期1至60日	3,856	490
已過期61至90日	1	532
已過期超過90日	61	562
	<hr/>	<hr/>
	3,918	1,584
	<hr/>	<hr/>

呆壞賬撥備之變動：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初結餘	5,121	5,101
撇銷之不可收回金額	(4,319)	—
已確認應收款項之減值虧損	—	20
年內已收回之金額	(12)	—
年末結餘	790	5,121

呆壞賬撥備中包括個別已減值貿易應收款項合共結餘790,000港元(二零零七年：5,121,000港元)已進行清盤及陷於財政困難。本集團並沒有就該等結餘持有任何抵押。

由於預期可於結算日後收回已過期但未減值之應收貿易款項，故不計提撥備。

本集團以有關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之貿易及其他應收款項如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
美元	4,891	5,713
歐元	2,130	1,035

26. 應收貸款

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
以物業權益作抵押品及按年息銀行港元最優惠貸款利率 加2厘(二零零七年：定息9厘)之利率計息之金額	9,000	2,297
無抵押金額		
- 由第三者擔保及按年息6厘至9.75厘 (二零零七年：4厘至銀行港元 最優惠貸款利率加2厘)之利率計息	75,083	28,083
- 按年息8.75厘(二零零七年：香港銀行同業 拆息加2.125厘)之利率計息	50,000	18,000
	134,083	48,380
減：顯示於流動資產之一年內到期之應收貸款	(134,000)	(43,255)
	83	5,125
顯示於非流動資產之一年後到期但不超過兩年之應收貸款		

管理層緊密監控應收貸款之信貸質量及認為沒有過期及減值之應收貸款為有良好信貸質素。於兩個結算日並無已過期應收貸款。

呆壞賬撥備之變動：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初結餘	2,160	—
撇銷之不可收回金額	(2,160)	—
已確認之應收款項之減值虧損	—	2,160
	—	2,160
年末結餘		

二零零七年呆壞賬撥備中包括個別已減值應收貸款合共結餘2,160,000港元(二零零八年：無)已進行清盤及陷於財政困難。本集團並沒有就該等結餘持有任何抵押。

於兩個結算日，所有應收貸款均以港元列值。

27. 應收票據

於結算日，應收票據之賬齡為90日(二零零七年：90日)內。

本集團以有關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之應收票據如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
美元	30,826	46,661

28. 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0.01厘至5.75厘(二零零七年：1.75厘至4.20厘)之三個月或之前到期之短期銀行存款。

本集團以有關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之銀行結餘及現金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
美元	15,309	14,401
歐元	11,805	—

29. 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23,704,000港元(二零零七年：29,084,000港元)。貿易應付款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0至60日	23,687	28,927
61至90日	12	2
90日以上	5	155
	23,704	29,084

本集團以有關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之貿易及其他應付款項如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
美元	529	407

30. 應付票據

於結算日，應付票據之賬齡為30日(二零零七年：30日)內。

本集團以有關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之應付票據如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
美元	1,444	—

31. 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				
及二零零八年三月三十一日		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				
及二零零八年三月三十一日		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，已用作支付購入物業作發展。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。

32. 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
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 0.1404*	132,360,000 —	(132,360,000) 133,683,000	— (133,683,000)

* 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。

截至二零零七年三月三十一日止年度內，概無行使或註銷購股權。

於截至二零零八年三月三十一日及年度任何時間內，概無尚未行使之購股權。

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。

33. 遲延稅項

主要已確認遲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				
及二零零七年四月一日	324	45,697	(17,788)	28,233
於綜合收益表中(計入)扣除	(68)	(8,605)	2,283	(6,390)
於二零零八年三月三十一日	256	37,092	(15,505)	21,843

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。

於二零零八年三月三十一日，本集團之未動用稅項虧損為189,918,000港元(二零零七年：212,028,000港元)，可用於抵銷未來溢利。其中稅項虧損88,598,000港元(二零零七年：101,646,000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101,320,000港元(二零零七年：110,382,000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52,453,000港元(二零零七年：45,153,000港元)則除外：

	二零零八年 千港元	二零零七年 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	9,022
二零二八年	7,300	—
	<hr/>	<hr/>
	52,453	45,153
	<hr/>	<hr/>

34. 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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資物業	138,500	131,000
	<hr/>	<hr/>

35. 經營租約安排

本集團作為承租人

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年內於綜合收益表確認之最低租約付款	2,147	3,258
	<hr/>	<hr/>

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	918	1,896
第二至第五年(包括首尾兩年)	676	1,591
	<hr/>	<hr/>
	1,594	3,487
	<hr/>	<hr/>

經營租約付款指本集團就其若干辦公室及董事住所之應付租金。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

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年內賺取之物業租金收入	27,164	26,138
減：支出	(881)	(753)
	<hr/>	<hr/>
租金收入淨額	26,283	25,385
	<hr/>	<hr/>

於結算日，本集團與租戶訂立以下日後最低租約付款：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	23,202	25,445
第二至第五年(包括首尾兩年)	9,595	24,744
	<hr/>	<hr/>
	32,797	50,189
	<hr/>	<hr/>

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。

36. 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託人管理基金持有。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%。

於二零零八年三月三十一日止綜合收益表內反映之僱主供款總額約776,000港元（二零零七年：753,000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。

37. 重大事件

本公司已於本集團截至二零零七年三月三十一日止之年度財務報表附註39(c)，詳列一項涉及永義實業與Wits Basin Precious Minerals Inc.（「Wits Basin」）之可能合併以及涉及永義實業與可能發行約3,000,000,000股股份予Wits Basin之股東，有可能導致本公司於永義實業之權益由約35.93%攤簿至約19.40%。Wits Basin乃一間於美利堅合眾國（「美國」）明尼蘇達州註冊成立之公司，其主要業務為勘探及開發於墨西哥、科羅拉多州及南非之礦務。

本公司於二零零七年八月二十日及十一月六日進一步與永義實業聯合公佈，Wits Basin已向永義實業致送函件宣稱將按所引用理由或任何其他理由終止合併協議。永義實業與並不認同任何Wits Basin之申述或Wits Basin有權將按所引用理由或任何其他理由終止合併協議。永義實業已就宣稱終止合併協議諮詢美國法律意見及根據合併協議之終止條款指示美國律師要求Wits Basin支付30,000,000美元（約234,000,000港元）之破除協議費用。

於二零零七年十二月十九日，永義實業就合併協議及永義實業與Wits Basin之間的訴訟，與Wits Basin訂立和解協議及全面解除（「和解及解除」）。根據和解及解除，可能合併將不會進行及永義實業與Wits Basin同意撤銷先前由Wits Basin於二零零七年八月十五日提出之訴訟，包括所有申索、反申索及抗辯，不論已裁決或經審理而得出者，而任何一方均毋須進一步承擔成本或費用。再者，雙方同意永義實業與Wits Basin於簽訂和解及解除之前所訂立的所有書面或口頭協議，一律視為已予終止。和解及解除之詳情已載列於本公司二零零七年十二月十九日刊發之與永義實業之聯合公佈內。

38. 主要附屬公司之詳情

於二零零八年及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	
			二零零八年			
			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%	— 100% 物業持有	

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	
			二零零八年		二零零七年			
			直接	間接	直接	間接		
Easyknit BVI Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股100美元	100%	—	100%	—	投資控股	
永義環球有限公司 (前稱 永義貿易有限公司及 佳吉發展有限公司)	香港	普通股2港元	—	100%	—	100%	成衣買賣	
Easyknit International Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	100%	—	100%	—	投資控股	
Easyknit Properties Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 1,000美元	100%	—	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%	—	100%	物業管理	
Easyknit Worldwide Company Limited (前稱永義國際貿易 有限公司及湛新投資有限公司)	香港	普通股2港元	—	100%	—	100%	成衣買賣	
高順置業有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	—	100%	物業持有	
湛新投資有限公司 (前稱 永義國際貿易有限公司)	香港	普通股2港元	—	100%	—	100%	成衣買賣	
利怡發展有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	—	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%	—	100%	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	
			二零零八年		二零零七年			
			直接	間接	直接	間接		
展勝置業有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	—	100%	物業持有	
Landmark Profits Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	100%	—	100%	—	投資控股	
卓益發展有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	—	100%	物業持有及 物業發展	
Mary Mac Apparel Inc.	美國	普通股 7,738,667美元	—	100%	—	100%	成衣分銷	
佳吉發展有限公司 (前稱 永義貿易有限公司)	香港	普通股2港元	—	100%	—	100%	成衣買賣	
Planetic International Limited	香港	普通股2港元	—	100%	—	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%	—	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。

概無附屬公司於二零零八年三月三十一日發行任何債務證券。

39. 結算日後事項

二零零八年三月三十一日後發生以下重大事項：

(a) 永義實業之票據持有人行使其轉換權，以每股轉換股份0.048港元之轉換價，轉換票面值37,650,000港元之可換股票據，轉換為永義實業784,375,000股普通股份。本集團於永義實業之權益由35.93%攤薄至31.70%，出售部份於聯營公司之權益之收益預期並不重大。

- (b) 如本公司於二零零八年四月十八日所公佈，本集團以約21,600,000港元之總代價(不計交易成本)，於市場上購入若干香港上市證券，列作持作買賣投資。
- (c) 如本公司於二零零八年六月二十日所公佈，本集團於市場上出售若干列作持作買賣投資及可供出售投資之香港上市證券，銷售所得款項合共約為23,600,000港元。由二零零八年四月一日至出售當日，該等持作買賣投資及可供出售投資之公平值變動收益約為2,100,000港元。
- (d) 如本公司於二零零八年六月二十七日所公佈，本集團與賣方訂立協議，以8,300,000港元之總代價，收購凱雋投資有限公司(「凱雋」)之全部已發行股本，根據該協議，本集團亦同意向凱雋提供最多合共不超過32,000,000港元之免息貸款。凱雋為一家於香港成立之有限公司及為多項物業購買協議之買家，透過收購凱雋可令本集團購入位於九龍第1685號地段(香港九龍太子道西第313、313A、313B及313C號)B段之樓宇內12個單位中之11個單位之物業。

此外，根據該協議，賣方授予本集團一項權利，可在任何物業購買協議未能完成之情況下，要求賣方向本集團購入凱雋之全部已發行股本，購入代價相當於8,300,000港元以及凱雋及本集團已支付之總金額之總和。

以上詳情已載列於本公司於二零零八年六月二十七日之公佈內。

袁偉堅會計師事務所

執業會計師

香港灣仔

駱克道160-174號

越秀大廈

14樓1402室

敬啟者：

以下為吾等就凱雋投資有限公司（「凱雋」）於二零零八年四月二十四日（凱雋註冊成立之日期）至二零零八年六月三十日期間（「相關期間」）之財務資料（「財務資料」）提呈之報告，以供載入永義國際集團有限公司（「貴公司」）就 貴公司建議收購凱雋之全部已發行股本而於二零零八年八月八日刊發之通函（「本通函」）。

凱雋主要從事物業投資，並於二零零八年四月二十四日在香港註冊成立為有限公司。

吾等於相關期間擔任凱雋之核數師。凱雋於相關期間之財務報表乃按香港公認會計準則而編製，而吾等亦根據香港會計師公會刊發之審計準則進行審核。

凱雋之唯一董事須對編製凱雋之經審核財務報表負責。財務資料乃按凱雋之經審核財務報表為基準。吾等認為，就本報告而言，概無對凱雋之經審核財務報表進行調整之必要。 貴公司董事對載有本報告之本通函之內容負責。吾等之責任為審閱本報告所載之財務資料，以就財務資料出具獨立意見，並向 閣下匯報。

吾等已審閱凱雋於相關期間之財務資料。吾等之審閱乃根據香港會計師公會建議之審計指引「招股章程及申報會計師」。

吾等認為，就本報告而言及根據下文所載呈報，財務資料就凱雋由二零零八年四月二十四日（註冊成立日期）起至二零零八年六月三十日止期間之虧損及現金流量，以及凱雋於二零零八年六月三十日之資產及負債，出具真實公允之意見。

I. 財務資料

收益表

	附註	二零零八年 四月二十四日至 二零零八年 六月三十日 千港元
營業額	3	—
銷售成本		—
毛利		—
經銷成本		—
行政開支		(20)
其他經營開支		—
經營虧損		(20)
融資成本		—
期內虧損淨額		(20)
每股基本虧損	7	20

資產負債表

附註

二零零八年

六月三十日

千港元

流動資產

收購物業已付按金	10	4,200

流動負債

應付唯一股東款項	8	3,100
應付Easyknit Properties Holdings Limited之款項	11	1,100
預提費用		20

		4,220

流動負債淨額	(20)
	=====

股本	9	—
累計虧損		(20)
		=====

股本及虧損	(20)
	=====

權益變動表

二零零八年

四月二十四日至

二零零八年

股本	累計虧損	六月三十日
千港元	千港元	千港元

以1港元發行一股股份	—	—	—
期內虧損淨額	—	(20)	(20)
	=====	=====	=====
於二零零八年六月三十日結餘	—	(20)	(20)
	=====	=====	=====

現金流量表

二零零八年
四月二十四日至
二零零八年
六月三十日
千港元

經營業務之現金流量

經營虧損	(20)
調整	—
未計營運資金變動前經營虧損	(20)
收購物業所付按金	(4,200)
應付Easyknit Properties Holdings Limited之款項	1,100
預提費用	20
經營業務流出之現金	(3,100)
已付所得稅	—
經營業務流出之現金淨額	(3,100)
融資活動	
發行一股普通股股份之所得款項	—
唯一股東墊款	3,100
融資活動流入現金淨額	3,100
現金及等同現金增加淨額	—
期初現金及等同現金	—
期終現金及等同現金	—
現金及等同現金結餘分析	
銀行結餘及現金	—

II. 財務報表附註

1. 一般資料

凱雋投資有限公司為一家於香港註冊成立之有限公司。該公司之註冊辦事處位於香港銅鑼灣禮頓道44B號地下。該公司之主要業務為物業投資。

2. 重大會計政策

財務資料根據歷史成本法編製，並根據香港公認會計原則編製。該公司採納之主要會計政策載列如下：

(a) 所得稅

本期所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動均在損益表內確認，但與直接確認為權益項目相關者，則確認為權益。

本期稅項乃按本期應課稅收入，根據已生效或在結算日實質上已生效之稅率計算而預期應付之稅項，加上過往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣及應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產及負債在就財務呈報目的之賬面值與其稅基的差異。遞延稅項資產亦可以由未利用稅項虧損及未利用稅項抵免產生。

除了某些有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(只以未來可能有應課稅溢利予以抵銷之資產為限)均會確認。

已確認之遞延稅項數額是按照資產及負債賬面值之預期實現或清償方式，以結算日已生效或實際生效之稅率計量。遞延稅項資產及負債均不計算折讓。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日均予以評估。倘預期不再可能獲得足夠應課稅溢利以抵扣相關之稅務利益，則該遞延稅項資產之賬面值將調低。當可能獲得充足應課稅溢利之時，有關扣減將會撥回。

本期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動額會分開呈列，並且不予抵銷。

(b) 關連人士

就該等財務報表而言，如果公司能夠直接或間接控制另一方人士或可以對另一方人士之財務及經營決策上發揮重大影響力(反之亦然)，或倘公司與另一方人士同時受到共同控制或共同重大影響，則有關人士即視為公司之關連人士。關連人士可以是個別人士(為即主要管理人員、重大股權股東及／或其直系家庭成員)或其他實體及包括受公司關連人士重大影響之實體，而該關連人士屬個別人士，及提供福利予公司僱員之離職後福利計劃或為公司之關連人士之任何實體。

3. 營業額

於相關期間，凱雋並無任何營業額。

4. 經營虧損

經營虧損已扣除下列項目後得出：—

	二零零八年 四月二十四日至 二零零八年 六月三十日 千港元
核數師酬金	20

5. 董事酬金及五名最高薪僱員

(i) 董事酬金

於相關期間，該公司並無向凱雋唯一董事支付酬金，且於相關期間，該唯一董事亦無放棄酬金。

(ii) 僱員酬金

於相關期間，該公司概無向僱員支付酬金。

6. 稅項

由於凱雋於相關期間錄得虧損，故並無作稅項撥備。

由於遞延稅項涉及之金額不大，故並無作出撥備。

7. 每股虧損

由於相關期間內僅發行一股普通股，故每股虧損相等於期內虧損淨額。

於相關期間內，概無存在具潛在攤薄影響之股份。

8. 應付唯一股東之款項

應付款項為無抵押及免息。

9. 股本

二零零八年六月
三十日
千港元

法定：

10,000股每股面值1港元之普通股	10
--------------------	----

已發行及繳足：

一股每股面值1港元之普通股	—
---------------	---

凱雋於二零零八年四月二十四日註冊成立，法定股本10,000港元分為10,000股每股面值1港元之普通股。於註冊成立時，該公司已向創辦成員按面值發行一股每股面值1港元之普通股，為凱雋提供初步資金。

除上文所述外，於相關期間，凱雋之法定、已發行及繳足股本概無任何變動。

10. 資本承擔

凱雋與九名不同之賣方就收購以下物業訂立十一份買賣協議（「物業購買協議」），總代價為112,700,000港元：

- 香港九龍太子道西第313、313A、313B及313C號地下1室 *
- 香港九龍太子道西第313、313A、313B及313C號地下2室 *
- 香港九龍太子道西第313、313A、313B及313C號地下4室 *
- 香港九龍太子道西第313、313A、313B及313C號一樓1室
- 香港九龍太子道西第313、313A、313B及313C號一樓2室
- 香港九龍太子道西第313、313A、313B及313C號一樓3室 *
- 香港九龍太子道西第313、313A、313B及313C號一樓4室
- 香港九龍太子道西第313、313A、313B及313C號二樓1室
- 香港九龍太子道西第313、313A、313B及313C號二樓2室
- 香港九龍太子道西第313、313A、313B及313C號二樓3室
- 香港九龍太子道西第313、313A、313B及313C號二樓4室

直至二零零八年六月三十日，凱雋已根據物業購買協議向賣方支付按金總額4,200,000港元。於所有物業購買協議完成之時，凱雋將向賣方支付代價之餘額108,500,000港元。

* 租賃協議在完成物業購買協議時仍生效。

11. 應付Easyknit Properties Holdings Limited之款項

凱雋之唯一股東與Easyknit Properties Holdings Limited (「Easyknit Properties」) 訂立一項協議，唯一股東將其於凱雋之全部股權售予Easyknit Properties，代價為8,300,000港元 (「股份待售協議」)。

根據股份待售協議，Easyknit Properties已同意向凱雋提供不超過32,000,000港元之貸款，以支付就物業購買協議之按金及／或購買價餘款。於二零零八年六月三十日，Easyknit Properties已提供1,100,000港元貸款予凱雋。

12. 關連人士交易

除於其他章節披露者外，於相關期間，凱雋並無與關連人士進行任何交易。

III. 結算日後財務報表

凱雋並無就二零零八年六月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

永義國際集團有限公司
董事會 台照

袁偉堅會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零零八年八月八日

1. 未經審核備考資產淨值報表

本集團及凱雋(本集團及凱雋合共統稱「經擴大集團」)編製未經審核備考資產淨值報表(「未經審核備考資產淨值報表」)，以顯示透過建議收購凱雋全部已發行股本而收購物業(「收購」)對本集團資產淨值之影響。

未經審核備考資產淨值報表乃根據上市規則第4章第29段編製，以說明收購之影響，猶如收購連同物業購買協議已於二零零八年三月三十一日進行。

未經審核備考資產淨值報表，乃按以下各項編製：(1)本集團於二零零八年三月三十一日之經審核綜合資產負債表(摘錄自本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之已公佈年報)，及(2)摘錄自本通函附錄二由香港執業會計師袁偉堅會計師事務所發出之凱雋之會計師報告之凱雋於二零零八年六月三十日之經審核資產負債表，並僅按當中附註所述作出備考調整。直接由於收購及物業購買協議以及有事實支持而須作出之未經審核備考調整說明乃於隨附之附註內概述。

未經審核備考資產淨值報表乃根據多項假設、估計及不確定因素編製，而隨附之未經審核備考資產淨值報表並非擬說明倘收購及物業購買協議已於二零零八年三月三十一日完成，本集團會達致之實際財務狀況。未經審核備考資產淨值報表亦非擬預測經擴大集團日後之財務狀況。

未經審核備考資產淨值報表應與本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之已公佈年報所載列之本集團歷史財務資料及本通函其他部份收錄之其他財務資料一併閱讀。

本集團		凱雋		備考調整	千港元	備考調整總額	經擴大集團備考總額
於二零零八年三月三十一日	於二零零八年六月三十日	千港元	(附註a)				
		(經審核)	(經審核)				
非流動資產							
物業、廠房及設備	16,428	—	—	—	—	—	16,428
持作發展物業	—	—	8,320	—	112,700	121,020	121,020
投資物業	566,680	—	—	—	—	—	566,680
無形資產	921	—	—	—	—	—	921
於聯營公司權益	94,438	—	—	—	—	—	94,438
可供出售投資	79,812	—	—	—	—	—	79,812
應收貸款	83	—	—	—	—	—	83
	<u>758,362</u>	<u>—</u>	<u>8,320</u>	<u>—</u>	<u>112,700</u>	<u>121,020</u>	<u>879,382</u>
流動資產							
持作發展物業	178,587	—	—	—	—	—	178,587
持有待售物業	1,822	—	—	—	—	—	1,822
持作買賣投資	139,033	—	—	—	—	—	139,033
存貨	2,942	—	—	—	—	—	2,942
貿易及其他應收款項	32,143	4,200	—	—	(4,200)	(4,200)	32,143
應收貸款	134,000	—	—	—	—	—	134,000
應收票據	30,826	—	—	—	—	—	30,826
可收回稅項	368	—	—	—	—	—	368
銀行結餘及現金	281,315	—	(11,400)	(1,100)	(108,500)	(121,000)	160,315
	<u>801,036</u>	<u>4,200</u>	<u>(11,400)</u>	<u>(1,100)</u>	<u>(112,700)</u>	<u>(125,200)</u>	<u>680,036</u>
流動負債							
貿易及其他應付款項	40,482	20	—	—	—	—	40,502
应付票據	3,566	—	—	—	—	—	3,566
应付唯一股東款項	—	3,100	(3,100)	—	—	(3,100)	—
应付Easyknit Properties之款項	—	1,100	—	(1,100)	—	(1,100)	—
应付稅項	23,978	—	—	—	—	—	23,978
	<u>68,026</u>	<u>4,220</u>	<u>(3,100)</u>	<u>(1,100)</u>	<u>—</u>	<u>(4,200)</u>	<u>68,046</u>
流動資產(負債)淨額	733,010	(20)	(8,300)	—	(112,700)	(121,000)	611,990
資產總額減流動負債	1,491,372	(20)	20	—	—	20	1,491,372
非流動負債							
遞延稅項	21,843	—	—	—	—	—	21,843
資產(負債)淨額	1,469,529	(20)	20	—	—	20	1,469,529

附 註 :

- (a) 該調整指透過以現金結算合共11,400,000港元之方式，支付就收購凱雋之全部已發行股本之代價8,300,000港元以及於二零零八年六月三十日轉讓凱雋之未償還股東貸款3,100,000港元。
- (b) 該調整指撇銷就Easyknit Properties提供予凱雋作為就於二零零八年四月一日至二零零八年六月三十日期間收購物業所支付按金之貸款達1,100,000港元。
- (c) 該調整指在物業購買協議完成之前及完成之時，向物業賣方就收購物業支付達4,200,000港元之按金及就收購物業支付達108,500,000港元之款項作出重列。
- (d) Easyknit Properties將提供予凱雋數額合共不超過32,000,000港元之貸款，而於二零零八年六月三十日已墊支1,100,000港元之貸款(見上述附註(b))。Easyknit Properties提供予凱雋之貸款之任何部分將不會對未經審核備考資產淨值報表造成影響。

2. 未經審核備考資產淨值報表之會計師報告

Deloitte.
德勤

未經審核備考資產淨值報表之會計師報告

致永義國際集團有限公司董事

本行謹就永義國際集團有限公司（「貴公司」）董事為說明目的所編製之 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考資產淨值報表而提呈報告，以提供有關透過收購凱雋投資有限公司全部已發行股本之建議及向凱雋投資有限公司提供貸款（統稱「建議交易」）而可能會對所呈列之財務資料有何影響之資料，以供於二零零八年八月八日刊發有關建議交易之通函（「本通函」）附錄三第一節轉載。 貴集團之未經審核備考資產淨值報表之編製基準亦載於本通函附錄三第一節。

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4章第29段之規定而編製 貴集團之未經審核備考資產淨值報表，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4章第29(7)段之規定，發表本行對 貴集團之未經審核備考資產淨值報表之意見，並向 閣下報告有關意見。就以往由本行作出之任何有關為編製 貴集團之未經審核備考資產淨值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 貴集團之未經審核備考資產淨值報表。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 貴集團之未經審核備考資產淨值報表已獲 貴公司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4章第29(1)段所披露之 貴集團之未經審核備考資產淨值報表而言，該等調整屬恰當。

貴集團之未經審核備考資產淨值報表乃根據 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 貴集團於二零零八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) 本公司董事已根據所述基準妥善編製 貴集團之未經審核備考資產淨值報表；
- b) 上述基準與 貴集團之會計政策一致，而該等會計政策與 貴集團之淨資產有關；及
- c) 就 貴集團之未經審核備考資產淨值報表而言，有關調整乃屬恰當，並已根據上市規則第4章第29(1)段作出披露。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零零八年八月八日

1. 營運資金

董事認為，經考慮本集團現有可動用之財務資源、可動用之現有銀行融資額，在沒有不可預見之情況下，於本通函刊發日期起計至少未來十二個月，本集團有足夠營運資金應付其目前需要。

2. 債務

於二零零八年六月三十日(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。於二零零八年六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，於二零零八年六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。

3. 本集團財務及經營前景

截至二零零八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、物業投資及發展、證券投資及貸款融資。

截至二零零八年三月三十一日止年度內，本集團錄得營業額約521,339,000港元(二零零七年：約557,737,000港元)，較去年下降約6.5%。毛利下降約6.1%至約97,198,000港元(二零零七年：約103,461,000港元)。毛利率維持穩定約18.6%(二零零七年：約18.6%)。

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93.6%，較去年輕微減少約0.2%(二零零七年：約93.8%)。此分部之營業額下降約6.8%至約487,806,000港元(二零零七年：約523,188,000港元)。此分部錄得約24,133,000港元之溢利，較去年同期溢利約23,037,000港元上升約4.8%。嬰兒服裝與女士服裝之產品組合由截至二零零七年三月三十一日止年度內之33:50，改為回顧年內之35:45。

本集團相信與客戶維持良好之關係及加強本集團之競爭力為本集團將來於成衣採購及出口業務發展之重要成功因素。顧客指望我們為其搜集及具備競爭力之產品，此令本集團成為顧客們可信賴和能幫助之商業夥伴。預計成衣出口之需求有繼續向上之趨勢。透過加強產品系列，本集團將奮力保持其業務增長。

本集團將繼續於現有之市場擴大其客戶基礎及銷售網絡，同時會致力尋求擴展至其他具潛力市場之可能性。

物業投資及發展

截至二零零八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33,533,000港元或6.4% (二零零七年：約34,549,000港元或6.2%)。此等分部之溢利增長約139.3%至約79,575,000港元 (二零零七年：約33,255,000港元)，主要是因為投資物業之公平值變動產生之收益由截至二零零七年三月三十一日止年度約7,370,000港元增加至約52,928,000港元所致。由於香港物業租金一般性上調所致，所有位於香港之投資物業之租金收入增加至約27,164,000港元 (二零零七年：約26,138,000港元)。回顧年內，本集團之平均租金收入增加約3.9%。於二零零八年三月三十一日，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92.5%。樓宇管理費收入約為289,000港元 (二零零七年：約278,000港元)。

於二零零七年四月，本集團完成收購位於香港九龍勝利道1及1A號和3及3A號建築物餘下之兩個單位，總代價為12,880,000港元。連同於二零零六年七月購入之18個單位，本集團於年內已取得地盤之全部擁有權及其上蓋建築物已拆毀作發展用途。

於二零零七年九月，本集團完成出售位於香港九龍尖沙咀加連威老道31號地下及閣樓之物業，代價為92,800,000港元。回顧年內，該物業之公平值變動收益為18,818,000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6,080,000港元 (二零零七年：約8,133,000港元)。於二零零八年三月三十一日，已售出約98.4%可予出售之單位，每平方呎平均樓面面積售價於截至二零零八年三月三十一日止年度約3,800港元 (二零零七年三月三十一日止年度：約3,800港元)。

於二零零八年三月三十一日，本集團整體物業組合超逾約747,089,000港元 (二零零七年三月三十一日：約769,681,000港元)。

儘管美國及歐洲市場負面之經濟數據及近期証券市場之波動，實質負利率之恢復致令香港之物業投資市場保持活躍。此外，低儲蓄利率及反覆之投資環境令董事相信物業投資之機會能提供較高和較穩定之回報，因此具備質素之物業投資成為理想之資金出路。

主要購物區有大量的租賃活動。國際品牌及其他零售商對有限卻具高質素的零售空間於尖沙咀、中環及銅鑼灣區有強烈競爭，該等地區對本地及海外購物者能有較高的曝光率。

商業辦公室及住宅樓宇供應呆滯證明於擠迫市中心之重建發展具潛力。本集團將繼續致力於具吸引回報力之物業投資及發展。當時機來臨時以擴大香港以內及以外之物業組合，本集團將盡力為股東帶來最高之回報。

4. 凱雋財務狀況之管理層討論及分析

凱雋於二零零八年四月二十四日於香港註冊成立，除訂立物業購買協議外從未進行任何業務。

根據凱雋之經審核財務資料，於二零零八年六月三十日，其負債淨額為20,000港元。流動資產4,200,000港元當中包括根據物業購買協議已付之訂金。流動負債包括股東貸款3,100,000港元，由Easyknit Properties之貸款1,100,000港元及預提費用20,000港元。凱雋之運作主要來自其單一股東及Easyknit Properties之貸款。所有貸款為無抵押及無收取利息。凱雋並無因兌換率波動而承受重大風險和相關對沖，因其所有支出均以港元計算及無運用金融工具作對沖用途。於二零零八年六月三十日，凱雋並無重大或然負債。

董事認為，收購凱雋對本集團之主要業務概無影響。

以下乃獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就物業於二零零八年六月三十日
估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，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

電話：(852) 2810 1100 傳真：(852) 2153 6180

www.vigers.com



敬啟者：

關於：香港九龍何文田太子道西313號、313A號、313B號及313C號地下第1、2、4室，
一字樓第1、2、3、4室及二字樓第1、2、3、4室

根據貴公司要求吾等評估Easyknit Properties Holdings Limited或其附屬公司(合稱「貴公司」)將收購之上述物業權益於二零零八年六月三十日之估值而作出之指示，吾等謹此確認曾進行視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向貴公司提供吾等對有關物業估值之意見。

吾等之估值代表吾等對市場價值之意見。市場價值之定義，指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方按公平原則並在知情、審慎及非強逼情況下於估值日進行交易之估計金額。」

吾等之估值乃假設業主於公開市場出售物業而並無受惠於遞延條款合約、售後租回安排、合營企業、管理協議或任何足以增加或減少物業價值之類似安排。

吾等採用參考市場可比較物業之直接比較法對物業進行估值，並就可比較物業與估值物業之間的差別作出適當的調整。

吾等在頗大程度上依賴貴公司所提供的資料，並接納貴公司就規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、租賃及租金收入、發展潛力、發展計劃及時間表、地盤面積及樓面面積等事項以及所有其他相關事項而向吾等提供之意見。所有大小尺寸、計量及面積均為概約數字。

吾等必須強調，吾等未獲提供所有文件正本以核實其準確性。無論如何，倘有任何披露資料與吾等所獲提供資料有相違之處，吾等保留修改本行估值之權利。

吾等已視察物業之外貌。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無視察物業任何木工部分或被遮蔽、非外露或無法接觸之其他構築部分。因此，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或在任何其他瑕疵。

吾等並無安排進行任何查驗，以確定物業所用之建築材料是否高鋁水泥或氯化鈣附加劑或粉煤灰或任何其他有害物質。因此，吾等未能呈報該等物業在此方面是否全無風險。就是次估值目的而言，吾等已假設有害物質並無用於建造該等物業。

吾等並無進行任何實地測量，以確定物業之界限。為持有作未來發展用途物業進行估值時，吾等並無進行任何測試或查驗，以確定土地情況的穩定性或合適程度或可能延遲完全發展的因素，如考古文物、污染、生態或環保考慮等因素。除另獲提供資料外，吾等之估值假設有關地盤穩固及將不會因任何地盤考慮因素而發生任何建築進度延遲情況，以及土地並無受到污染。

吾等之報告並無就物業任何押記、按揭或欠款或任何於出售時應付之任何開支或稅款而作出任何撥備。除另有說明者外，已假設有關物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)進行。

為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之證券上市規則第五章所有規定。

隨函附上吾等之估值證書。

此致

香港
九龍長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠大廈第六期
七字樓
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
註冊專業測量師
MRICS, MHKIS
謹啟

二零零八年八月一日

附註：源國民先生乃註冊專業測量師，擁有逾二十年香港物業估值經驗。

持作未來發展之物業權益

估值證書

於二零零八年
六月三十日之

物業	概況及年期	佔用情況	資本價值
香港九龍何文田太子道西313號、313A號、313B號及313C號地下第1、2、4室，一字樓第1、2、3、4室及二字樓第1、2、3、4室於九龍內地段第1685號B段之第11/12份	<p>該物業包括於一九五六年落成之三層高住宅樓宇內(合共12個住宅單位)其中11個住宅單位。</p> <p>每住宅單位之可銷售面積約為89.93平方米(968平方呎)。</p> <p>該樓宇座落之地盤面積為702.42平方米(7,560.8平方呎)。</p> <p>該物業根據政府租契持有，年期由一九二四年一月七日起計為期75年，並可續租75年。</p> <p>11個單位之應付政府地租每年合共55,170港元。</p>	<p>住宅單位之佔用及租賃情況載列於下文附註5。</p>	<p>按11個單位之現況及受租約規限下之價值為77,000,000港元</p> <p>已交吉淨地盤100%權益之價值為160,000,000港元</p> <p>11個單位應佔之淨地盤價值為146,660,000港元</p>

附註：

1. 物業之登記業主如下：

地下1室	—	Sheen Classic Limited
地下2室	—	Friendly Bright Development Limited
地下4室	—	Friendly Bright Development Limited
一字樓1室	—	Glory Talent International Limited
一字樓2室	—	Wong Yok Tong
一字樓3室	—	Cheuk Wing Chuen (1/4), Cheuk Wing Keung (1/4), Cheuk King Lin (1/4)及Cheuk King Yiu (1/4)(分權共有)
一字樓4室	—	Friendly Bright Development Limited
二字樓1室	—	Yu On Pong及Lam Yin Ying(聯權共有)
二字樓2室	—	Chen Yueh Feng
二字樓3室	—	Chan, John Paul及Hui, En-ling Ellis(聯權共有)
二字樓4室	—	Lau Chart Sang (1/4), Lau Chart Chou (1/4), Jack Lowe (1/4)及Susanna Yee Che Wong別名Wong Lau Yee Che (1/4)(分權共有)

2. 所有單位均受日期為一九五六年十一月十九日經由註冊摘要號碼第UB254343號登記之公契約束。

此外，以下單位受個別產權負擔約束：

地下1室	—	i)日期同為二零零七年三月二十七日分別經由註冊摘要號碼第0704160190122號及07041601910138號登記以永隆銀行有限公司為受益人之法定押記及租金轉讓 ii)日期為二零零八年四月三十日經由註冊摘要號碼第08050700720017號登記以Million Mind Investment Limited為受益人之買賣協議
地下2室	—	日期為一九九七年七月三十日經由註冊摘要號碼第UB7231125號登記以東亞銀行有限公司為受益人之法定押記／按揭
一字樓2室	—	日期為一九五六年十二月三十一日經由註冊摘要號碼第UB255930號登記之公契
二字樓1室	—	日期為二零零八年六月十六日經由註冊摘要號碼第08062601190044號登記以Trump Elegant Investment Limited 為受益人之買賣協議
二字樓3室	—	日期為二零零五年十一月十六日經由註冊摘要號碼第06021001550018號為死者Hui, Enn Ling Ellis登記之死亡證明書備註

3. 九龍內地段第1685號之政府租契(其中)包括下列之地段發展限制：

「…將不可於所述地塊或地段興建超過四所房屋，此等房屋僅可屬於歐洲類別之獨立式或半獨立式房屋，其外觀高度之設計及座向配置須經由所述之署長批准，除非獲所述之署長同意，所有樓宇不得超過三十五呎以及不可於太子道二十呎範圍內興建任何樓宇…」

4. 該物業在日期為二零零八年一月十八日的何文田分區計劃大綱藍圖第S/K7/19號劃定為「住宅(B類)」。

根據分區計劃大綱藍圖附帶之解釋附註，在劃定為「住宅(B類)」的土地上，任何現有樓宇之新發展、或增添、更改及／或修改或重建所產生之總發展及／或重建樓宇總體不得超過5.0之最高地積比率及不得超過藍圖主要資料規定之最高樓宇高度(米)，或不得超過現有樓宇之地積比率及高度，以較高者為準。

5. 有關單位之佔用及租賃情況如下：

物業	租賃年期	每月租金	備註
地下1室	二零零七年六月十二日至 二零一零年六月十一日	30,000港元 包括差餉及管理費	任何一方可在首十二個月後 於給予對方兩個月通知後終止租約
地下2室	二零零七年一月十五日至 二零零九年一月十四日	38,000港元 不包括差餉及管理費	租客須於重建或出售時退租，以獲 免租三個月作為補償
地下4室	二零零六年八月二十日至 二零一零年八月十九日	24,000港元包括 差餉但不包括管理費	租約可於首二十四個月後在業主以 出售為理由給予六個月通知後終止
一字樓1室	空置		
一字樓2室	空置		
一字樓3室	二零零八年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	15,500港元包括 差餉及管理費	任何一方在首二十五個月後可給予對方 一個月通知或一個月代通知租金後終止
一字樓4室	空置		
二字樓1室	空置		
二字樓2室	空置		
二字樓3室	空置		
二字樓4室	空置		

6. 在評估淨地盤100%權益之價值時，吾等已考慮現有之政府租契條件。但並無考慮修改政府租契之可能以獲取較高地積比率及必須支付的地價。
7. 在評估11個單位應佔之地盤價值時，吾等已按照11個單位之不分割份數總額佔該地段總份數之比例攤分100%之淨地盤價值。並無就可能產生之費用作出撥備，該等費用乃來自以私人商議方式或根據香港法例第545章土地（為重新發展而強制售賣）條例的強制售賣令而進行合併該地段100%份數之所需費用。
8. 截至估值日期，就該地盤的重建尚未獲批建築計劃，亦未取得規劃同意。
9. 政府租契內並無訂定任何有關建設公用行車路、行人路、排水、污水及其他設備或設施的條件。

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. 股東要求以投票方式表決之程序

根據本公司公司細則之公司細則第70條，(於公佈舉手表決結果之際或之前或任何其他以投票方式表決之要求被撤銷之際)下列人士可於任何股東大會上要求以投票方式表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少三名親身出席且屆時有權於會上投票之股東或其正式授權公司代表或代表；或
- (iii) 一名或多名親身出席並佔有權於會上投票之全體股東總投票權不少於十分之一之股東或其正式授權公司代表或代表；或
- (iv) 一名或多名親身出席並持有賦予權利可於大會上投票之本公司股份之股東或其正式授權公司代表或代表，而該等股份繳足之總額相等於賦予該權利之所有股份之繳足總額十分之一或以上。

除非要求以票選表決而要求又沒有被撤回，否則大會主席宣佈以舉手方式通過或一致通過，或以大比數通過，或否決一項決議案，而記錄在本公司有關之會議程序紀錄中之結果將為最後證明，毋須再為紀錄中贊成或反對該項決議案之票數或比率提供證明。

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	
		數目 (好倉)	權益之概約 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	
		數目 (好倉)	權益之概約 百分比
雷玉珠(附註)	信託之受益人	2,116,278,780	31.70%

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(附註a)

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

附註：

(a) 緯豐投資有限公司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)	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%

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
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) 本公司董事雷玉珠女士亦為Magical 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. 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；
- (b) 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。
- (c) 該協議；及
- (d) 物業購買協議。

6. 重大逆轉

各董事認為自二零零八年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目編製日期)以來，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大逆轉。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，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。

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
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
袁偉堅會計師事務所	執業會計師
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、袁偉堅會計師事務所及威格斯資產評估顧問有限公司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，德勤・關黃陳方會計師行、袁偉堅會計師事務所及威格斯資產評估顧問有限公司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，德勤・關黃陳方會計師行、袁偉堅會計師事務所及威格斯資產評估顧問有限公司概無於由本集團任何成員公司自二零零八年三月三十一日(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. 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。

10. 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。

11. 資產權益及／或合約及其他權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零零八年三月三十一日(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任何直接或間接權益。

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任何重大權益。

12. 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。

13. 備查文件

下列文件由本通函日期起至二零零八年八月二十五日(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) 本附錄「重大合約」一節所指重大合約；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行之函件，全文載於本通函76至77頁內；
- (d) 袁偉堅會計師事務所之函件，全文載於本通函65至72頁內；
- (e) 威格斯資產評估顧問有限公司之物業估值報告，全文載於本通函81至86頁內；
- (f) 本公司截至二零零七年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (g) 本附錄「專家資歷及同意書」一節內，德勤•關黃陳方會計師行、袁偉堅會計師事務所及威格斯資產評估顧問有限公司之同意書；
- (h) 本公司於二零零八年四月十一日刊發之通函，有關於市場購入17,880,000股中聯石油化工國際有限公司股份，總代價為24,081,000港元(不計交易成本)；

- (i) 本公司於二零零八年五月二日刊發之通函，有關於市場進一步購入12,000,000股中聯石油化工國際有限公司之股份，總代價為21,573,000港元(不計交易成本股份)；及
- (j) 本公司於二零零八年七月十日發出之通函，有關於市場出售2,207,000股中信銀行股份有限公司H股及2,298,000股中國工商銀行股份有限公司H股；代價分別為10,892,720港元及12,706,880港元(皆不計交易成本)。



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（「本公司」）謹訂於二零零八年八月二十五日上午九時正，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（「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、確認及追認：

1. 吳桂東與Easyknit Properties Holdings Limited於二零零八年六月二十四日訂立之協議（「該協議」）；及
2. 根據該協議擬進行之交易；

及授權本公司董事作出彼等認為就此而言屬必要，適宜或合宜之一切事宜及行動，及簽署所有文件。」

承董事會命
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
鄒長添

香港，二零零八年八月八日

* 僅供識別

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。

股 東 特 別 大 會 通 告

2. 委任代表文件須由委任人或其以書面正式授權之授權人親筆簽署，或倘委任人為公司，則須加蓋印鑑或由一名負責人或其正式授權之授權人親筆簽署。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 本通告隨附大會適用之代表委任表格。