

---

## 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。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



### EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

### 永 義 國 際 集 團 有 限 公 司 \*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

### 非 常 重 大 收 購 事 項

### 建 議 收 購

### KINGBEST CAPITAL HOLDINGS LIMITED

(該等物業之建議收購人)

之全部已發行股本

---

永義國際集團有限公司謹訂於二零零九年九月三日上午十時三十分，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室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第129至130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室，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

二零零九年八月七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 – 本集團之財務資料.....	11
附錄二 – KINGBEST之財務資料.....	65
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	73
附錄四 – 本集團之其他資料.....	82
附錄五 – 物業估值報告.....	103
附錄六 – 一般資料.....	122
股東特別大會通告.....	129

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所賦予之涵義：

「二零零八年交易事項」	指	根據於二零零八年六月二十四日訂立之買賣協議向賣方收購Trump Elegant Investment Limited之全部已發行股本
「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與賣方於二零零九年七月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2978號A段1分段(香港九龍太子道西第311B及311D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(預計為二零零九年十月六日)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2,440,000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
「經擴大集團」	指	本集團及Kingbest
「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

---

## 釋 義

---

「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
「Kingbest」	指	Kingbest Capital Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由賣方全資擁有
「最後實際可行日期」	指	二零零九年八月五日，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Kingbest之貸款，合共金額不超過7,410,000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
「該等物業」	指	位於太子道西第313B號該樓宇前面及太子道西第311D號該樓宇後面的該等單位，為物業購買協議之目標
「物業購買協議」	指	Kingbest與每一名物業賣方就買賣該等物業而訂立之六項買賣協議
「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
「待售股份」	指	Kingbest股本中每股面值1.00美元之普通股，為已發行及繳足，相當於完成時Kingbest之全部已發行股本
「賣方」	指	吳桂東，屬於獨立第三方之個人
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零九年九月三日上午十時三十分，假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A室召開之股東特別大會以考慮並酌情批准該協議及根據該協議擬進行之交易(包括收購事項及購股權)

---

## 釋 義

---

「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
「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：

鄭長添先生

(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士(副總裁)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

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：

獨立非執行董事：

徐震港先生

莊冠生先生

韓譚春先生

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室

敬啟者：

**非常重大收購事項**

**建議收購**

**KINGBEST CAPITAL HOLDINGS LIMITED**

(該等物業之建議收購人)

之全部已發行股本

**緒言**

本公司於二零零九年七月十七日刊發之公佈(其中包括)，於二零零九年七月十四日，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，(其中包

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

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2,440,000港元。待售股份相當於Kingbest之全部已發行股本。根據該協議，Easyknit Properties亦已同意向Kingbest提供最多合共不超過7,410,000港元之貸款，及於最後實際可行日期，合共7,410,000港元已借出。貸款由賣方個人提供擔保。

本通函旨在詳列該協議及根據該協議擬進行之交易，並載有召開股東特別大會通告以提呈普通決議案予股東考慮並酌情批准該協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項及購股)。

Kingbest為物業購買協議項下之買方。收購Kingbest將有助本集團收購該等物業，即該樓宇之全部單位或100%不可分割份數。Kingbest承諾支付多筆款項作為物業購買協議項下之按金。提供予Kingbest之貸款僅用作支付該等款項，以免Kingbest未能履行物業購買協議下之責任。

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，收購事項本身構成一項主要交易。Easyknit Properties於二零零八年六月二十四日就二零零八年交易事項與賣方訂立協議。根據上市規則，二零零八年交易事項構成一項主要交易，已於二零零八年八月二十五日舉行之股東特別大會上正式通過。根據上市規則第14.22條，聯交所可能要求將過去12個月期間所有已完成之一系列交易或其他相關交易彙集計算。董事會已將兩項交易合計以計算有關百分比率。鑒於收購事項與二零零八年交易事項合計之適用百分比率超過100%，故根據上市規則第14.06(5)條，收購事項與二零零八年交易事項合計將構成一項非常重大收購事項，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。由於概無股東於該協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項及購股權)擁有任何重大權益，故並無股東須於股東特別大會上就批准收購事項及購股權之決議案放棄投票。根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上將以股數投票方式進行。

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(定義見上市規則)低於5%，因此，貸款不構成上市規則規定之須予公佈交易。

### 該協議

### 日期

二零零九年七月十四日

---

## 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 Kingbest之全部已發行股本。

收購事項之結果，Kingbest將成為本公司之間接全資附屬公司。

### 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 Kingbest墊支貸款。應賣方(代表Kingbest)不時要求及獲開具相關金額之承兌票據後，Easyknit Properties將向Kingbest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7,410,000港元。

貸款僅可用於就物業購買協議支付按金，該等款項於該協議日期估計約為7,410,000港元。貸款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

該協議須待於二零零九年九月三十日(或Easyknit Properties與賣方議定之較後日期)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；
- (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；

---

## 董事會函件

---

- (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；
- (e) Easyknit Properties對Kingbest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；
- (f) 已對該等物業進行業權調查，且結果令Easyknit Properties滿意；及
- (g) 所有該等物業之買賣同時完成。

於最後實際可行日期，條件(a)及(e)已達成。

### 代價

待售股份之代價為2,440,000港元，須於完成時由Easyknit Properties以現金支付予賣方。

代價2,440,000港元乃由Easyknit Properties與賣方公平磋商釐定，並已計及待售股份及Kingbest (為物業購買協議之買方) 之公平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或Easyknit Properties全權認為該等物業狀況欠妥，或該等物業未能於指定日期交吉之情況下，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)2,440,000港元及(ii)Kingbest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可於二零零九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。

---

## 董事會函件

---

### Kingbest收購該等物業

於二零零九年五月十四日至二零零九年七月六日止期間，Kingbest就收購該樓宇之合共6個單位與6家不同之物業賣方訂立6份買賣協議。預計全部物業購買協議將於二零零九年十月二十日或之前完成。根據物業購買協議收購該等物業之總代價為63,850,000港元。

於最後實際可行日期，Kingbest已向物業賣方支付合共8,610,000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13.48%）。於物業購買協議完成時，Kingbest須向物業賣方支付代價之餘額55,240,000港元。若該協議於完成日期完成，屆時Kingbest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Kingbest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、工業及住宅物業。Kingbest為物業購買協議項下之買方。收購Kingbest之全部已發行股本將有助本集團收購該等物業，即該樓宇的所有單位。

Kingbest承諾支付多筆款項作為物業購買協議項下之按金。提供予Kingbest之貸款僅用作支付該等款項，以免Kingbest未能履行物業購買協議下之責任。

根據獨立估值師之估值，該樓宇100%權益於二零零九年六月三十日之現時市值為70,000,000港元（按交吉以重新發展計）。

該等物業（其中一處除外）均將根據物業購買協議出售（按交吉計），而該協議載有條款，規定該等物業須於介乎二零零九年十二月十四日至二零一零年七月二十日之不同日期之前交吉。

---

## 董事會函件

---

該樓宇毗鄰位於九龍第1685號地段(香港九龍太子道西第313、313A、313B及313C號) B段之樓宇(本集團已同意根據一項日期為二零零八年六月二十四日的協議向賣方收購)。於與部分物業的一名過世擁有人有關的遺產遺囑驗訖相關的若干手續完成後，該樓宇將由本集團全資擁有，而董事之意向是將兩幢樓宇一併重新發展。

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。

### 有關Kingbest之資料

Kingbest於二零零九年四月八日註冊成立，除訂立物業購買協議外從未進行任何業務。因此，由Kingbest註冊成立之日起至該協議日期，Kingbest並無應佔純利。於最後實際可行日期，Kingbest之資產淨值為7.8港元。

於二零零九年七月三十一日，Kingbest僅有重大資產為6項物業購買協議及物業購買協議項下已付按金以及其於協議之權利。Kingbest之負債包括欠付賣方之債務約1,200,000港元，欠付Easyknit Properties之債務7,410,000港元，及其於物業購買協議項下之負債。

### 對本集團盈利及資產與負債之影響

由於該等物業其中一個單位附有之租賃協議於二零零九年十二月十四日屆滿，收購Kingbest及該等物業將為本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之盈利略為增加約58,839港元，及預計截至二零一一年三月三十一日止年度該等物業將沒有租金收入產生。

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68,780,000港元及(ii)現金儲備將減少約68,780,000港元。完成收購Kingbest、貸款及收購該等物業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。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零零九年九月三日上午十時三十分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室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第129至130頁。在股東特別大會上將向股東提呈一項普通決議案以批准該協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項及購股權)。

---

## 董事會函件

---

股東於該協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項及購股權)概無重大權益。因此，並無股東須於股東特別大會上就批准該協議放棄投票。根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會上股東將以股數投票方式進行。

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室，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

董事會相信該協議之條款及其項下擬進行之交易(包括收購事項及購股權)乃按正常商業條款訂立，屬公平及合理並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其項下擬進行之交易(包括收購事項及購股權)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

二零零九年八月七日

## 1. 本集團之財務摘要

下列財務摘要乃摘錄自本集團截至二零零九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08/09及07/08年報。本公司之核數師並無就截至二零零九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

截至三月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	458,068	521,339	557,737
銷售成本	(373,912)	(424,141)	(454,276)
毛利	84,156	97,198	103,461
其他收入	18,025	24,037	14,686
經銷成本	(9,805)	(11,747)	(14,526)
行政開支	(49,288)	(45,460)	(50,868)
投資物業之公平值變動(虧損)收益	(21,760)	52,928	7,370
可供出售投資之減值虧損	(32,162)	(33,163)	(121,465)
持作發展物業之減值虧損	(25,632)	—	—
結構性存款公平值變動收益	795	—	—
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	(60,408)	(9,690)	1,235
出售可供出售投資之收益(虧損)	3,803	(7,594)	(43,027)
出售部份聯營公司權益之收益	1,021	—	—
分佔聯營公司業績	(15,044)	(6,399)	(4,125)
融資成本—於五年內悉數償還之借貸利息	(91)	(10)	(31)
除稅前(虧損)溢利	(106,390)	60,100	(109,470)
稅項計入(開支)	5,006	4,236	(6,127)
本公司權益持有人應佔本年度(虧損)溢利	(101,384)	64,336	(115,597)

## 綜合資產負債表

於三月三十一日

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15,489	16,428	17,938
持作發展物業	99,000	—	156,283
投資物業	544,920	566,680	606,170
無形資產	921	921	921
聯營公司權益	113,036	94,438	60,590
可供出售投資	33,891	79,812	84,830
應收貸款	—	83	5,125
	<u>807,257</u>	<u>758,362</u>	<u>931,857</u>
<b>流動資產</b>			
持作發展物業	181,204	178,587	—
持有待售物業	—	1,822	7,228
持作買賣投資	93,420	139,033	41,566
存貨	3,490	2,942	9,866
貿易及其他應收款項	44,060	32,143	49,278
應收貸款	86,068	134,000	43,255
應收票據	39,180	30,826	46,661
可收回稅項	31	368	—
結構性存款	24,045	—	—
銀行結餘及現金	165,147	281,315	343,353
	<u>636,645</u>	<u>801,036</u>	<u>541,207</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	28,692	40,482	46,903
應付票據	9,683	3,566	4,648
應付稅項	25,657	23,978	24,102
	<u>64,032</u>	<u>68,026</u>	<u>75,653</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>572,613</u>	<u>733,010</u>	<u>465,554</u>
	<u>1,379,870</u>	<u>1,491,372</u>	<u>1,397,411</u>

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資本及儲備			
股本	7,942	7,942	7,942
儲備	1,357,242	1,461,587	1,361,236
	<u>1,365,184</u>	<u>1,469,529</u>	<u>1,369,178</u>
非流動負債			
遞延稅項	14,686	21,843	28,233
	<u>1,379,870</u>	<u>1,491,372</u>	<u>1,397,411</u>

## 2. 經審核綜合財務報表

下列所載乃複製自本公司截至二零零九年三月三十一日止年度年報第28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

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	7	458,068	521,339
銷售成本		(373,912)	(424,141)
毛利		84,156	97,198
其他收入		18,025	24,037
經銷成本		(9,805)	(11,747)
行政開支		(49,288)	(45,460)
投資物業之公平值變動(虧損)收益		(21,760)	52,928
可供出售投資之減值虧損	9	(32,162)	(33,163)
持作發展物業之減值虧損	10	(25,632)	—
結構性存款公平值變動收益		795	—
持作買賣投資之公平值變動虧損		(60,408)	(9,690)
出售可供出售投資之收益(虧損)		3,803	(7,594)
出售部份聯營公司權益之收益	11	1,021	—
分佔聯營公司業績		(15,044)	(6,399)
融資成本—於五年內悉數償還之借貸利息		(91)	(10)
除稅前(虧損)溢利	12	(106,390)	60,100
稅項計入	14	5,006	4,236
本公司權益持有人應佔本年度(虧損)溢利		(101,384)	64,336
每股(虧損)盈利	16	(0.128)港元	0.081港元

## 綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	18	15,489	16,428
持作發展物業	19	99,000	—
投資物業	20	544,920	566,680
無形資產	21	921	921
聯營公司權益	22	113,036	94,438
可供出售投資	23	33,891	79,812
應收貸款	28	—	83
		<u>807,257</u>	<u>758,362</u>
<b>流動資產</b>			
持作發展物業	19	181,204	178,587
持有待售物業	24	—	1,822
持作買賣投資	25	93,420	139,033
存貨	26	3,490	2,942
貿易及其他應收款項	27	44,060	32,143
應收貸款	28	86,068	134,000
應收票據	29	39,180	30,826
可收回稅項		31	368
結構性存款	30	24,045	—
銀行結餘及現金	31	165,147	281,315
		<u>636,645</u>	<u>801,036</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	32	28,692	40,482
應付票據	33	9,683	3,566
應付稅項		25,657	23,978
		<u>64,032</u>	<u>68,026</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>572,613</u>	<u>733,010</u>
		<u>1,379,870</u>	<u>1,491,372</u>

		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
	附註		
資本及儲備			
股本	34	7,942	7,942
儲備		<u>1,357,242</u>	<u>1,461,587</u>
		1,365,184	1,469,529
非流動負債			
遞延稅項	36	<u>14,686</u>	<u>21,843</u>
		<u><u>1,379,870</u></u>	<u><u>1,491,372</u></u>

## 綜合權益變動表

截至二零零九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)	滙兌儲備 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)	累計溢利 千港元	總額 千港元
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)
分佔聯營公司之滙兌儲備	—	—	—	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 及二零零八年四月一日	7,942	218,330	196,565	6,364	9,800	220,937	4,026	2,521	803,044	1,469,529
可供出售投資										
之公平值變動	—	—	—	—	—	—	(32,385)	—	—	(32,385)
分佔聯營公司之滙兌儲備	—	—	—	1,098	—	—	—	—	—	1,098
換算海外營運之滙兌差異	—	—	—	(33)	—	—	—	—	—	(33)
於權益中直接確認之										
收益(開支)淨額	—	—	—	1,065	—	—	(32,385)	—	—	(31,320)
出售可供出售投資時解除	—	—	—	—	—	—	(3,803)	—	—	(3,803)
可供出售投資之減值虧損	—	—	—	—	—	—	32,162	—	—	32,162
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(101,384)	(101,384)
本年度已確認之										
總收入及開支	—	—	—	1,065	—	—	(4,026)	—	(101,384)	(104,345)
於二零零九年三月三十一日	7,942	218,330	196,565	7,429	9,800	220,937	—	2,521	701,660	1,365,184

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

截至二零零九年三月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務現金流量		
除稅前(虧損)溢利	(106,390)	60,100
經以下調整：		
分佔聯營公司業績	15,044	6,399
利息收入	(11,211)	(17,484)
利息開支	91	10
物業、廠房及設備之折舊	1,086	1,140
持作發展物業土地部份之攤銷	899	—
可供出售投資之減值虧損	32,162	33,163
持作發展物業之減值虧損	25,632	—
貿易及其他應收款項之減值虧損撥回	—	(12)
出售可供出售投資之(收益)虧損	(3,803)	7,594
上市投資之股息收入	(5,591)	(2,503)
持作買賣投資之公平值變動虧損	60,408	9,690
投資物業之公平值變動產生之虧損(收益)	21,760	(52,928)
出售部份聯營公司權益之收益	(1,021)	—
結構性存款公平值變動收益	(795)	—
營運資金變動前之經營溢利	28,271	45,169
持作發展物業增加	(128,148)	(22,304)
持有待售物業減少	1,822	5,406
持作買賣投資增加	(14,795)	(107,157)
存貨(增加)減少	(548)	6,924
應收貸款減少(增加)	48,015	(85,703)
貿易及其他應收款項(增加)減少	(11,917)	17,147
應收票據(增加)減少	(8,354)	15,835
貿易及其他應付款項減少	(11,790)	(6,421)
應付票據增加(減少)	6,117	(1,082)
用於經營之現金	(91,327)	(132,186)
已付香港利得稅	(135)	(2,646)
已收貸款利息	7,658	3,370
持作買賣投資之已收股息	2,663	1,508

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
用於經營活動之現金淨額	(81,141)	(129,954)
來自投資活動之現金流量		
出售可供出售投資之所得款項	13,536	50,417
已收利息	3,553	14,114
來自上市投資之已收股息	2,928	995
注資予聯營公司	(31,523)	(36,448)
購入結構性存款	(23,250)	—
購入物業、廠房及設備	(147)	(206)
出售投資物業之所得款項	—	92,418
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)
(用於) 來自投資活動之現金淨額	(34,903)	67,926
用於融資活動之現金		
已付利息	(91)	(10)
現金及等同現金減少淨額	(116,135)	(62,038)
年初現金及等同現金	281,315	343,353
外匯匯率變動之影響	(33)	—
年終現金及等同現金，即銀行結餘及現金	165,147	281,315

## 綜合財務報表附註

截至二零零九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，物業投資及物業發展，證券投資，以及貸款融資。

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現正或已經生效。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融資產重新分類
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
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號— 界定利益資產限額、最低資金規定及其相互影響

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、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	二零零八年香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 <sup>3</sup>
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可認沽金融工具及清盤時產生的責任 <sup>3</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善有關金融工具之披露事項 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>3</sup>

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號 及香港會計準則第39號(修訂本)	內含衍生工具 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建築協議 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	分派非現金資產予擁有人 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 <sup>8</sup>

- 1 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號(修訂本)則於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效(按適用者)
- 3 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零零九年六月三十日或之後終結之年度期間生效
- 6 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 7 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- 8 就二零零九年七月一日或之後轉讓生效

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二零一零年四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，應用其他新增或經修訂之準則、修訂本及詮釋對本集團業績及財務狀況均無重大影響。

### 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有重要影響之實體，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價值列賬，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，於初始確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔開支。於初始確認後，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始按公平值計算。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始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及於初始確認時介定義按公平值計入損益兩類。

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。

除持作買賣金融資產外，在下列情況下，金融資產可於初始確認時介定義為按公平值計入損益之金融資產：

- 該界定可消除或大幅減少計量或確認時可能產生之不一致；或

- 有關金融資產為一組金融資產或金融負債或兩者中之一部份，其管理及表現之評價乃按照本集團既定之風險管理或投資策略，以及按照內部使用之關於組合分類之資料；或
- 有關資產之協議包含一種或多種內含衍生工具，以及為香港會計準則第39號允許其整份合併協議（資產或負債）界定為按公平值計入損益之金融資產。

於初始確認後之各個結算日，按公平值計入損益之金融資產（包括結構性存款）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。於初始確認後之各結算日，貸款及應收款項包括應收貸款，（包括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。

於初始確認後各結算日，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始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

於初始確認時，沒有使用年限之無形資產(包括會所債券)按成本計算。於初始確認後，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尚未行使，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倘若該資產於過往年度並無減值虧損確認所應釐定之賬面值。

#### 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始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。

#### (a) 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。

#### (b) 持作發展物業之減值虧損

管理層檢討本集團之持作發展物業金額280,204,000港元(二零零八年：178,587,000港元)乃參考現時市場環境之事件或情況轉變顯示該資產之賬面值超過其可變現價值或可收回金額(如適用)。若客觀證據顯示其可變現價值或可收回金額低過成本，對估計不可收回金額之適用減值於損益中確認。估計可變現價值或可收回金額乃基於作出估計當時之可用證據，及持作發展物業預期可變現或收回之金額。實際可變現金額或可收回金額或會與估計有出入，致使此等持作發展物業之可變現價值或可收回金額減少及可能需作額外減值。

### 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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項(包括現金及等同現金)		
貿易及其他應收款項	17,182	18,620
應收貸款	86,068	134,083
應收票據	39,180	30,826
銀行結餘及現金	165,147	281,315
	<u>307,577</u>	<u>464,844</u>
按公平值計入損益		
持作買賣投資	93,420	139,033
定為公平值計入損益 — 結構性存款(附註)	24,045	—
	<u>117,465</u>	<u>139,033</u>
可供出售金融資產		
可供出售投資	33,891	79,812
	<u>33,891</u>	<u>79,812</u>
<b>金融負債</b>		
攤銷成本		
貿易及其他應付款項	23,773	35,550
應付票據	9,683	3,566
	<u>33,456</u>	<u>39,116</u>
附註：		
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
賬面值與發行本金之差異		
按公平	24,045	—
值結算日之發行本金	(23,250)	—
	<u>795</u>	<u>—</u>

**(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、結構性存款、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**

由於本集團於二零零八年三月三十一日之若干應收貸款為浮息，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，本集團致力維持於二零零九年三月三十一日之所有應收貸款為定息以減少該風險（該等貸款詳情見附註28）。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。

本集團於二零零九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28）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。

**敏感度分析**

以下敏感度分析乃根據於二零零八年三月三十一日之浮息應收貸款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於整個年度存在。截至二零零九年三月三十一日止年度之應收貸款皆為定息，故不編制敏感度分析。

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，則本集團截至二零零八年三月三十一日止的利潤將增加／減少74,000港元。本集團之利率風險主要來自浮息應收貸款。

**(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84%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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
美元	96,477	51,026	192	1,973
歐元	338	13,935	—	—
人民幣	795	—	—	—
	<u>97,610</u>	<u>64,961</u>	<u>192</u>	<u>1,973</u>

### 敏感度分析

本集團就外幣列值之貨幣資產(不包括結構性存款)及貨幣負債之貨幣風險主要是來自港元兌美元及歐元之風險。

敏感度分析僅包括以外幣計算之尚未平倉貨幣項目(不包括結構性存款)，並於期末調整其兌換以反映滙率之5%變動。基於港元與美元掛鈎，港元及美元間之滙率差異預期將不會構成重大財務影響，故沒有編制相同之敏感度分析。下列正數表示截至二零零九年三月三十一日止年度港元兌歐元貶值5%所導致的虧損減少或截至二零零八年三月三十一日止年度的溢利增加，倘港元兌歐元升值5%，將會對截至二零零九年三月三十一日止年度虧損或截至二零零八年三月三十一日止年度的溢利增加造成相等及相反之影響，而下列結餘將會為負數。

	千港元
截至二零零九年三月三十一日止年內之虧損減少	14
截至二零零八年三月三十一日止年內之溢利增加	575

於二零零九年三月三十一日，本集團就結構性存款之貨幣風險主要來自美元兌人民幣之風險，因結構性存款之回報乃參考美元及人民幣之滙率變動。下列正數表示美元兌人民幣貶值5%之虧損減少。倘美元兌人民幣升值5%，將會對截至二零零九年三月三十一日止年度虧損造成相等及相反之影響，而下列結餘將為負數。

	千港元
截至二零零九三月三十一日止年內之虧損減少	33

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。管理層認為，該敏感度分析並不能代表貨幣風險，因年末風險不能反映年內風險。

### (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10%(二零零八年：5%)，持作買賣投資公平值之變動將導致截至二零零九年三月三十一日止年度虧損增加/減少7,801,000港元(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)，可供出售投資公平值之變動則導致於二零零九年三月三十一日之投資重估儲備增加／減少3,389,000港元(截至二零零八年三月三十一日止年度：增加／減少3,991,000港元)。管理層經考慮二零零八年第三季金融市場環境波動，評估證券價格風險之敏感度比率由5%調整至10%。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

倘對方未能履行於二零零九年及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。於二零零九年三月三十一日，本集團有集中之信貸風險，由於其中貿易應收款項11,704,000港元(二零零八年：15,690,000港元)由幾位主要客戶產生，除於結算日約13%(二零零八年：25%)之貿易應收款項已過期但未減值外，該等款項仍未過期。管理層認為該等應收款項風險極低因全部均有長久業務關係。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，管理層已審閱於每個結算日之個別債項，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二零零九年三月三十一日之達86,068,000港元(二零零八年：134,083,000港元)之應收貸款之集中信貸風險，本集團之最大借款人及連同其他四名最大借款人分別約佔本集團於二零零九年三月三十一日之應收貸款10.5%及45.3%(二零零八年：分別7.5%及37.3%)。於二零零九年及二零零八年三月三十一日，所有應收貸款皆未過期或減值，而該等借款人之信貸質素評為滿意。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。

此外，於二零零九年三月三十一日，本集團有因關於銀行結構性存款以及流動資金之集中信貸風險。本公司董事之意見認為，流通資金及結構性存款之信貸風險有限，因交易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。

於二零零九年三月三十一日，本集團之未動用銀行貸款為25,317,000港元(二零零八年：106,434,000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	於 三月三十一日 之賬面值 千港元
<b>二零零九年</b>					
<b>非衍生金融負債</b>					
貿易及其他應付款項	不適用	13,847	9,926	23,773	23,773
應付票據	不適用	9,683	—	9,683	9,683
		<u>23,530</u>	<u>9,926</u>	<u>33,456</u>	<u>33,456</u>
<b>二零零八年</b>					
<b>非衍生金融負債</b>					
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
		<u>29,945</u>	<u>9,171</u>	<u>39,116</u>	<u>39,116</u>

(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（結構性存款除外）之公平值乃參考市場上所報之出價而釐定；
- 結構性存款之公平值乃參考交易後之金融機構就該工具所提供之估值而計量；及
- 其他金融資產及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。

## 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:

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銷售貨品	427,428	487,806
租金收入	28,166	27,164
銷售物業	2,188	6,080
管理費收入	286	289
	<u>458,068</u>	<u>521,339</u>

## 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：

## 二零零九年

## (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	427,428	28,452	2,188	—	—	—	458,068
分類業務間	—	3,018	—	—	—	(3,018)	—
總額	<u>427,428</u>	<u>31,470</u>	<u>2,188</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,018)</u>	<u>458,068</u>
<b>業績</b>							
分類業績	<u>11,788</u>	<u>5,393</u>	<u>(26,185)</u>	<u>(83,176)</u>	<u>7,530</u>	<u>(3,506)</u>	<u>(88,156)</u>
無分配之公司收入							4,312
無分配之公司開支							(8,432)
分佔聯營公司業績							(15,044)
出售部份聯營公司 權益之收益							1,021
融資成本							(91)
除稅前虧損							(106,390)
稅項計入							5,006
本年度虧損							<u>(101,384)</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	82,591	545,890	280,204	127,311	89,547	1,125,543
聯營公司權益						113,036
無分配之公司資產						205,323
						<u>1,443,902</u>
<b>負債</b>						
分類負債	21,716	14,778	1,237	—	39	37,770
無分配之公司負債						40,948
						<u>78,718</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	147	—	—	—	—	147
持作發展 物業土地 部份之攤銷	—	—	899	—	—	899
物業、廠房及 設備之折舊	698	388	—	—	—	1,086
持作發展物業 之減值虧損	—	—	25,632	—	—	25,632
可供出售投資 之減值虧損	—	—	—	32,162	—	32,162
投資物業之 公平值變動虧損	—	21,760	—	—	—	21,760
持作買賣投資之 公平值變動虧損	—	—	—	60,408	—	60,408
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>60,408</u>	<u>—</u>	<u>60,408</u>

## 二零零八年

## (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	487,806	27,453	6,080	—	—	—	521,339
分類業務間	—	2,659	—	—	—	(2,659)	—
	<u>487,806</u>	<u>30,112</u>	<u>6,080</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,659)</u>	<u>521,339</u>
<b>業績</b>							
分類業績	<u>24,133</u>	<u>79,175</u>	<u>400</u>	<u>(47,944)</u>	<u>3,217</u>	<u>(2,581)</u>	<u>56,400</u>
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							<u>64,336</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	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>
<b>負債</b>						
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>

## (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	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>9,690</u>	<u>—</u>	<u>9,690</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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	30,640	33,533
中華人民共和國，不包括香港（「中國」）	718	297
美利堅合眾國（「美國」）	380,294	435,847
歐洲	34,271	39,712
墨西哥	12,145	11,950
	<u>458,068</u>	<u>521,339</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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	1,116,665	1,156,897	136	98
美國	8,878	10,085	11	108
	<u>1,125,543</u>	<u>1,166,982</u>	<u>147</u>	<u>206</u>

## 9. 可供出售投資之減值虧損

截至二零零九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公平值出現重大或持續下跌低於成本，已確認32,162,000港元（二零零八年：33,163,000港元）之可供出售投資之減值虧損。

## 10. 持作發展物業之減值虧損

截至二零零九年三月三十一日止年內，本集團參考獨立合資格專業物業估值師以空置地盤估值方法之估值，就其發展項目進行審閱以評估其可收回金額。管理層於二零零九年三月三十一日進行之減值檢討已考慮到自二零零八年十月發生之金融危機對物業市況之影響。由於持作發展物業市值下跌，減值虧損25,632,000港元（二零零八年：無）已於年內確認。

## 11. 出售部份聯營公司權益之收益

截至二零零九年三月三十一日止年內，本集團之一間聯營公司永義實業集團有限公司（「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股新普通股份。本集團於永義實業之權益由約35.93%攤薄至31.70%，出售部份於聯營公司權益之收益1,021,000港元（二零零八年：無）已於截至二零零九年三月三十一日止確認。

## 12. 除稅前（虧損）溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前（虧損）溢利已扣除下列各項：		
董事酬金（附註13(a)）	4,148	4,602
其他職工成本，包括退休福利成本	23,762	24,596
職工成本總額	27,910	29,198
物業、廠房及設備之折舊	1,086	1,140
持作發展物業土地部份之攤銷	899	—
核數師酬金：		
— 本年度	1,019	868
— 過往年度撥備不足	279	145
已確認為開支之存貨成本	372,090	418,735
已出售物業成本	1,822	5,406
滙兌虧損淨額	4,679	—
並已計入：		
來自上市投資之股息收入	5,591	2,503
利息收入	11,211	17,484
貿易及其他應收款項之減值虧損撥回	—	12

## 13. 董事及僱員之酬金

## (a) 有關董事酬金之資料

截至二零零九年三月三十一日止本公司董事酬金載列如下：

	執行董事		非執行董事	獨立非執行董事			總額 千港元	
	鄺長添 千港元	雷玉珠 千港元	謝永超 千港元	黃瑞華 千港元 (附註i)	莊冠生 千港元	徐震港 千港元		韓譚春 千港元 (附註ii)
董事袍金	—	—	100	40	100	100	60	400
其他酬金								
—薪金及 其他津貼	960	2,716	—	—	—	—	—	3,676
—退休福利 計劃供款	12	60	—	—	—	—	—	72
董事酬金總額	<u>972</u>	<u>2,776</u>	<u>100</u>	<u>40</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>60</u>	<u>4,148</u>

附註：

- (i) 黃瑞華先生已於二零零八年八月二十五日辭任。
- (ii) 韓譚春先生已於二零零八年八月二十五日被委任。

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：

	執行董事		非執行 董事	獨立非執行董事			總額 千港元
	鄭長添 千港元	雷玉珠 千港元	謝永超 千港元 (附註iii)	黃瑞華 千港元	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	<u>801</u>	<u>2,608</u>	<u>893</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>4,602</u>

附註：

(iii) 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。

(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(二零零八年：兩名)董事。其餘三名(二零零八年：三名)並非董事之最高薪人士之酬金載列如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及其他福利	3,114	3,150
退休福利計劃供款	78	36
	<u>3,192</u>	<u>3,186</u>

該等僱員之酬金介乎下列範圍：

	僱員人數	
	二零零九年	二零零八年
零至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2
	<u>3</u>	<u>3</u>

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。

#### 14. 稅項計入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
稅項計入包括：		
本期稅項－香港利得稅：		
本年度	2,208	2,132
過往年度(超額撥備)撥備不足	(57)	22
	<u>2,151</u>	<u>2,154</u>
遞延稅項(附註36)		
本年度計入	(5,908)	(6,390)
屬於稅率變動	(1,249)	—
	<u>(7,157)</u>	<u>(6,390)</u>
本公司及其附屬公司之應佔稅項計入	<u>(5,006)</u>	<u>(4,236)</u>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，其中包括從二零零八年／二零零九年課稅年度起調低公司所得稅稅率1%至16.5%，此減少之影響已於計算截至二零零九年三月三十一日止年內之本期稅項反映，亦已調整遞延稅項以反映稅率之變動。

香港利得稅按本年度預計應課稅收入以稅率16.5%(二零零八年：17.5%)計算。

本年度稅項計入與綜合收益表業績之對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前(虧損)溢利	(106,390)	60,100
按香港利得稅稅率16.5%(二零零八年：17.5%)		
計算之稅項(計入)開支	(17,554)	10,518
不獲扣稅開支之稅項影響	15,417	7,386
無須課稅收入之稅項影響	(2,331)	(10,669)
分佔聯營公司業績之稅項影響	2,482	1,120
未確認稅項虧損之稅項影響	1,177	1,289
動用過往未確認稅項虧損之稅項影響	(2,515)	(2,875)
過往年度(超額撥備)撥備不足	(57)	22
於出售投資物業時解除遞延稅項	—	(11,305)
因稅率變動而引致期初遞延稅項減少	(1,249)	—
其他	(376)	278
本年度計入	(5,006)	(4,236)

#### 15. 股息

本公司董事不建議派發截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息(二零零八年：無)。

#### 16. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利之計算乃根據下列數據：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就計算每股基本(虧損)盈利而言之(虧損)盈利	(101,384)	64,336
股份數目		
就計算每股基本(虧損)盈利而言之股份數目	794,204,028	794,204,028

由於本公司於兩年內並沒有尚未行使之購股權，故不呈列每股攤薄(虧損)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(虧損)盈利並無攤薄影響。

## 17. 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(由本公司一名董事本公司董事雷玉珠女士及其配偶官永義先生之若干親屬所控制之實體)所進行之交易如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
租金收入	376	573
佣金收入	—	54
購買成衣	—	150
	<u>          </u>	<u>          </u>

- (b) 截至二零零九年三月三十一日止年內，本集團向永義實業提供行政服務並向該公司收取240,000港元服務收入(二零零八年：240,000港元)。永義實業為本集團之聯營公司，本公司董事雷玉珠女士及其配偶官永義先生均擁有實益權益。

此外，本集團於二零零八年三月三十一日止年內以576,000港元(二零零九年：無)，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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
短期僱員福利	8,183	8,811
僱用後福利	207	141
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>8,390</u>	<u>8,952</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。

## 18. 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
<b>成本或估值</b>				
於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 及二零零八年四月一日	32,319	13,224	2,717	48,260
滙兌調整	—	(5)	—	(5)
添置	—	147	—	147
出售	—	(295)	—	(295)
於二零零九年三月三十一日	32,319	13,071	2,717	48,107
包括：				
於二零零八年三月三十一日				
按成本	3,319	13,224	2,717	19,260
按估值—一九九五年	29,000	—	—	29,000
	32,319	13,224	2,717	48,260
於二零零九年三月三十一日				
按成本	3,319	13,071	2,717	19,107
按估值—一九九五年	29,000	—	—	29,000
	32,319	13,071	2,717	48,107
<b>累計折舊</b>				
於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
出售時撇銷	—	(100)	(754)	(854)
於二零零八年三月三十一日 及二零零八年四月一日	17,851	12,639	1,342	31,832
滙兌調整	—	(5)	—	(5)
本年度撥備	369	244	473	1,086
出售時撇銷	—	(295)	—	(295)
於二零零九年三月三十一日	18,220	12,583	1,815	32,618
<b>賬面淨值</b>				
於二零零九年三月三十一日	14,099	488	902	15,489
於二零零八年三月三十一日	14,468	585	1,375	16,428

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。

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
位於香港以中期租約持有	14,099	14,468

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17,700,000港元(二零零八年：18,200,000港元)。

#### 19. 持作發展物業

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持作發展物業之賬面值：		
非流動	99,000	—
流動	181,204	178,587
	<u>280,204</u>	<u>178,587</u>

截至二零零九年三月三十一日止年內，本集團與賣方訂立買賣協議，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。由於凱雋並沒有業務，此收購以購入資產形式而不是以業務合併形式記賬。購入之資產淨值詳情如下：

	千港元
購入資產淨值：	
購入持作發展物業之訂金	21,510
持作發展物業	22,267
貿易應收款項	129
已收租賃按金	(90)
應付一名前股東	(3,606)
應付本公司一間附屬公司	(31,910)
	<u>8,300</u>
收購之總代價以現金及現金流出代表(附註)	<u><u>(8,300)</u></u>

附註：為收購持作發展物業為目的之收購現金流出已包括於經營活動

於二零零九年三月三十一日止年度，透過收購凱雋可令本集團購入位於香港九龍太子道西一座樓宇內12個單位中之11個單位之物業（「太子道樓宇」）。於成為本公司之全資附屬公司後，截至二零零八年九月三十日止六個月期內，凱雋以總代價117,231,000港元（包括直接成本）已完成購入太子道樓宇內12個單位中之11個單位。

由於未能確定成功購入太子道樓宇之餘下單位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99,000,000港元（二零零八年：無）及購入持作發展物業之已付按金19,310,000港元於二零零八年九月三十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，本集團完成購入所有位於香港九龍勝利道一座樓宇之單位（「勝利道樓宇」）並已展開發展計劃，有關勝利道樓宇之持作發展物業181,204,000港元（二零零八年三月三十一日：178,587,000港元）於二零零九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。

## 20. 投資物業

	千港元
公平值	
於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及二零零八年四月一日	566,680
於綜合收益表內確認之公平值減少	(21,760)
	<hr/>
於二零零九年三月三十一日	<u>544,920</u>

本集團於二零零九年及二零零八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合資格專業物業估值師行萊坊進行估值之基準釐定。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价格之市場情況釐定。

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
長期租約	82,000	86,000
中期租約	462,920	480,680
	<hr/>	<hr/>
	<u>544,920</u>	<u>566,680</u>

## 21. 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。

## 22. 聯營公司權益

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於香港上市之證券，按成本	144,668	112,124
分佔收購後虧損	(39,094)	(24,050)
分佔滙兌儲備	7,462	6,364
	<u>113,036</u>	<u>94,438</u>
上市證券之市值	<u>32,591</u>	<u>65,605</u>

本集團聯營公司之財務資料概要載列如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
總資產	388,119	333,349
總負債	(31,539)	(66,384)
資產淨值(附註)	<u>356,580</u>	<u>266,965</u>
本集團分佔聯營公司之資產淨值	<u>113,036</u>	<u>94,438</u>
營業額	<u>59,960</u>	<u>74,923</u>
本年度虧損	<u>(47,457)</u>	<u>(17,811)</u>
本集團本年度分佔聯營公司業績	<u>(15,044)</u>	<u>(6,399)</u>

附註：於二零零八年三月三十一日之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(二零零九年：無)，本集團並沒有分佔該金額。

於二零零九年三月三十一日，本集團對聯營公司權益以折現現金流量分析作出減值評估。本公司董事之意見認為於聯營公司權益並無減值需要考慮。

於二零零九年及二零零八年三月三十一日，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
					二零零九年	二零零八年	
永義實業 <sup>#</sup>	註冊成立	百慕達	香港	普通股	31.7%	35.93%	投資控股
Easyknit (Mauritius) Limited	成立	毛里求斯 共和國	香港	不適用	31.7%*	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	31.7%*	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	31.7%*	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	31.7%*	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	31.7%*	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	31.7%*	35.93%*	在建自用 製衣生產廠房 (已終止)
永義紡織(湖州) 有限公司 (「湖州紡織」)*****	成立	中國	中國	不適用	31.7%*	35.93%*	在建自用 紡織生產廠房 (已終止)
永義漂染(湖州) 有限公司 (「湖州漂染」)*****	成立	中國	中國	不適用	31.7%*	35.93%*	在建自用 漂染生產廠房 (已終止)
永達恒有限公司	註冊成立	香港	香港	普通股	31.7%*	35.93%*	證券買賣

<sup>#</sup> 永義實業為一間於聯交所主板上市之公司。

\*

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。

### 23. 可供出售投資

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於香港上市之股本證券，按市值	33,891	79,812

### 24. 持有待售物業

於二零零八年三月三十一日，持有待售物業乃以成本列賬及位於香港，以中期批租持有。截至二零零九年三月三十一日，已出售所有持有待售物業。

### 25. 持作買賣投資

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於香港上市之股本證券，按市值	93,420	139,033

### 26. 存貨

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
原材料	1,113	—
製成品	2,377	2,942
	<u>3,490</u>	<u>2,942</u>

## 27. 貿易及其他應收款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應收款項	11,704	16,480
減：呆壞賬撥備	—	(790)
	<u>11,704</u>	<u>15,690</u>
支付供應商按金	26,476	13,034
其他應收款項	5,880	3,419
	<u>44,060</u>	<u>32,143</u>

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0至60日	10,411	15,404
61日至90日	1,245	224
90日以上	48	62
	<u>11,704</u>	<u>15,690</u>

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1,536,000港元(二零零八年：3,918,000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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已過期1至60日	1,479	3,856
已過期61至90日	9	1
已過期超過90日	48	61
	<u>1,536</u>	<u>3,918</u>

呆壞賬撥備之變動：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初結餘	790	5,121
撇銷之不可收回金額	(790)	(4,319)
年內已收回之金額	—	(12)
年末結餘	—	790

於二零零八年三月三十一日之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(二零零九年：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。

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
美元	5,867	4,891
歐元	—	2,130

## 28. 應收貸款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
以上市股權作抵押品及按年息9厘 (二零零八年：銀行港元最優惠貸款利率 加2厘)之利率計息之金額	3,968	9,000
無抵押金額		
— 由第三者擔保及按年息8厘至8.75厘 (二零零八年：6厘至9.75厘)之利率計息	26,300	75,083
— 按年息8.25厘至9厘 (二零零八年：8.75厘)之利率計息	55,800	50,000
	86,068	134,083
減：顯示於流動資產之一年內到期之應收貸款	(86,068)	(134,000)
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	—	83

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初結餘	—	2,160
撇銷之不可收回金額	—	(2,160)
年末結餘	—	—

於兩個結算日，所有應收貸款均以港元列值。

## 29. 應收票據

於結算日，應收票據之賬齡為90日（二零零八年：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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
美元	39,180	30,826

## 30. 結構性存款

於二零零八年三月三十一日，本集團並無結構性存款。截至二零零九年三月三十一日止年內，本集團已於香港一間金融機構安排一項結構性存款。結構性存款包含內含衍生工具，其回報乃按市場上所報人民幣及美元兌換匯率釐定。結構性存款於初始確認時定為按公平值計入損益。

於二零零九年三月三十一日結構性存款之主要條款如下：

本金金額	到期日	收益年利率
3,000,000美元 (相等於23,250,000港元)	二零零九年七月二日	0%至10% (附註)

附註：收益年利率取決於生效日至到期日期內，國際外匯市場上美元與人民幣的即期兌換匯率，是否界乎對應協議內指定範圍內。

於二零零九年三月三十一日，結構性存款以相應金融機構就等同工具提供評估之公平值列賬。公平值按利率之可得收益曲線以折讓現金流量分析計算。

結構性存款已於二零零九年七月二日到期，其公平值為25,092,000港元，本集團已收取現金25,092,000港元。

### 31. 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4.72厘(二零零八年：0.01厘至5.75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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
美元	28,179	15,309
歐元	338	11,805

### 32. 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10,434,000港元(二零零八年：23,704,000港元)。貿易應付款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0至60日	10,419	23,687
61至90日	11	12
90日以上	4	5
	10,434	23,704

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
美元	192	529

## 33. 應付票據

於結算日，應付票據之賬齡為30日（二零零八年：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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
美元	—	1,444

## 34. 股本

	每股面值 港元	股份數目	金額 千港元
法定：			
於二零零七年四月一日、 二零零八年三月三十一日 及二零零九年三月三十一日	0.01	100,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：			
於二零零七年四月一日、 二零零八年三月三十一日 及二零零九年三月三十一日	0.01	794,204,028	7,942

## 35. 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。

於截至二零零九年及二零零八年三月三十一日及兩個年度任何時間內，概無尚未行使之購股權。

### 36. 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 重千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於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				
及二零零八年四月一日	256	37,092	(15,505)	21,843
稅率變動之影響	(15)	(2,120)	886	(1,249)
於綜合收益表中扣除(計入)	5	(1,023)	(4,890)	(5,908)
於二零零九年三月三十一日	246	33,949	(19,509)	14,686

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。

於二零零九年三月三十一日，本集團之未動用稅項虧損為211,431,000港元(二零零八年：189,905,000港元)，可用於抵銷未來溢利。其中稅項虧損118,239,000港元(二零零八年：88,598,000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93,192,000港元(二零零八年：101,307,000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54,877,000港元(二零零八年：52,453,000港元)則除外：

	二零零九年 千港元	二零零八年 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	7,300
二零二九年	2,424	—
	<u>54,877</u>	<u>52,453</u>

### 37. 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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資物業	<u>48,900</u>	<u>138,500</u>

### 38. 經營租約安排

本集團作為承租人

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年內於綜合收益表確認之最低租約付款	<u>2,364</u>	<u>2,147</u>

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	2,085	918
第二至第五年(包括首尾兩年)	260	676
	<u>2,345</u>	<u>1,594</u>

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。租約平均為期一年至三年。

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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年內賺取之物業租金收入	28,166	27,164
減：支出	(839)	(881)
租金收入淨額	<u>27,327</u>	<u>26,283</u>

於結算日，本集團與租戶訂立以下日後最低租約付款：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	22,624	23,202
第二至第五年(包括首尾兩年)	12,344	9,595
	<u>34,968</u>	<u>32,797</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。

#### 39. 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%。

於二零零九年三月三十一日止綜合收益表內反映之僱主供款總額約754,000港元（二零零八年：776,000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。

#### 40. 主要附屬公司之詳情

於二零零九年及二零零八年三月三十一日，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
			二零零九年		二零零八年		
			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	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	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
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
展勝置業有限公司	香港	普通股2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
			二零零九年		二零零八年		
			直接	間接	直接	間接	
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%	物業及投資持有
Mary Mac Apparel Inc.	美國	普通股 7,738,667美元	—	100%	—	100%	成衣分銷
Planetic International Limited	香港	普通股2港元	—	100%	—	100%	融資公司
凱雋投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	—	—	物業發展
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

\* 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。

概無附屬公司於二零零九年三月三十一日發行任何債務證券。

#### 41. 結算日後事項

二零零九年三月三十一日後發生以下重大事項：

- (a) 如本公司於二零零九年六月二十四日所公佈，本集團於出售一項列作持作買賣投資之香港上市證券之全部股權，其賬面值為22,111,000港元，現金代價為26,094,900港元(未計開支)。
- (b) 如本公司於二零零九年七月三日所公佈，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以代價9,500,000港元購入太子樓宇之餘下一個單位，詳見附註19。
- (c) 如本公司於二零零九年七月十五日所公佈，本集團一間全資附屬公司已接獲及接納市區重建局一項出價收購本集團位於九龍觀塘裕民坊8號之投資物業，代價為47,113,000港元，另加補助津貼4,711,000港元。該投資物業於二零零九年三月三十一日之賬面值為48,900,000港元。此項出售物業計劃有待於股東特別大會上獲得通過。

- (d) 如本公司於二零零九年七月十七日所公佈，本集團與賣方訂立買賣協議收購Kingbest Capital Holdings Limited (「Kingbest」) 之全部已發行股本，代價為2,440,000港元。本集團亦已同意向Kingbest提供最多合共不超過7,410,000港元之貸款。Kingbest為一間於英屬處女群島成立的有限責任公司，其為若干物業買賣協議之買家。收購Kingbest將使本集團收購座落於九龍第2928號地段(香港九龍太子道西第313B及313D號) A段1分段之樓宇之所有單位。

此外，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或本集團全權認為該等物業狀況欠妥，或該等物業未能於指定日期交吉之情況下，要求賣方向本集團購買全部待售股份，購買代價相當於2,440,000港元及Kingbest及本集團完成日期後根據任何物業購買協議支付之總金額之總和。本集團可於二零零九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。此項收購建議有待股東特別大會上獲得批准。

上述收購建議之其他詳情載於本公司二零零九年七月十七日發出之公佈。

敬啟者：

以下所載為吾等就Kingbest Capital Holdings Limited (「Kingbest」) 於二零零九年四月八日 (Kingbest之註冊成立日期) 至二零零九年七月三十一日期間 (「有關期間」) 之財務資料 (「財務資料」) 所編製之報告，以供載入永義國際集團有限公司 (「貴公司」) 於二零零九年八月七日就 貴公司建議收購Kingbest之全部已發行股本而刊發之通函 (「通函」)。

Kingbest於二零零九年四月八日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，主要從事物業投資。

吾等於有關期間擔任Kingbest之核數師。Kingbest於有關期間之財務報表乃根據香港公認會計準則編製，而吾等亦根據香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈之核數準則進行審核工作。

Kingbest之唯一董事須對編製Kingbest之經審核財務報表負責。財務資料乃按Kingbest之經審核財務報表為基準。吾等認為，就本報告而言，概無對Kingbest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Kingbest於有關期間之財務資料。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Kingbest由二零零九年四月八日 (註冊成立日期) 至二零零九年七月三十一日期間之溢利／虧損及現金流量，以及Kingbest於二零零九年七月三十一日之資產及負債，出具真實公允之意見。

## I. 財務資料

## 全面收益表

	附註	二零零九年 四月八日至 二零零九年 七月三十一日 千港元
營業額	3	—
銷售成本		—
		—————
毛利		—
經銷成本		—
行政開支		—
其他經營開支		—
		—————
經營溢利		—
融資成本		—
		—————
期內純利		—
其他全面收入		—
		—————
期內全面收入總額		—
		=====
每股基本盈利	6	—
		=====

## 財務狀況表

	附註	二零零九年 七月三十一日 千港元
<b>流動資產</b>		
收購物業所付按金	9	8,610
<b>流動負債</b>		
應付唯一股東之款項	7	1,200
應付Easyknit Properties Holdings Limited之款項	10	7,410
		8,610
<b>流動資產淨值</b>		
		—
<b>股本</b>		
	8	—
<b>保留溢利</b>		
		—
<b>資本及儲備</b>		
		—

## 權益變動表

	股本 千港元	保留溢利 千港元	二零零九年 四月八日至 二零零九年 七月三十一日 總額 千港元
以1美元發行一股普通股	—	—	—
期內全面收入總額	—	—	—
於二零零九年七月三十一日結餘	—	—	—

## 現金流量表

	二零零九年 四月八日至 二零零九年 七月三十一日 千港元
<b>經營業務之現金流量</b>	
經營溢利	—
調整	—
	<u>—</u>
未計營運資金變動前經營溢利	—
收購物業所付按金	(8,610)
應付Easyknit Properties Holdings Limited之款項	7,410
	<u>—</u>
經營業務流出之現金	(1,200)
已付所得稅	—
	<u>—</u>
<b>經營業務流出之現金淨額</b>	<b><u>(1,200)</u></b>
<b>融資活動</b>	
發行一股普通股股份之所得款項	—
唯一股東墊款	1,200
	<u>1,200</u>
<b>融資活動流入現金淨額</b>	<b><u>1,200</u></b>
現金及等同現金增加淨額	—
期初現金及等同現金	—
	<u>—</u>
期終現金及等同現金	—
	<u>—</u>
<b>現金及等同現金結餘分析</b>	
銀行結餘及現金	—
	<u>—</u>

## II. 財務報表附註

### 1. 一般資料

Kingbest Capital Holdings Limited為一間在英屬處女群島註冊成立之有限公司，該公司之註冊辦事處位於OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。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。暫時差異指資產及負債在就財務呈報目的之賬面值與其稅基之差異。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。

除若干有限之例外情況外，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乃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，倘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(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

於有關期間，Kingbest並無任何營業額。

### 4 董事酬金及五名最高薪僱員

#### (i) 董事酬金

於有關期間，該公司並無向Kingbest唯一董事支付酬金，且於有關期間，該唯一董事亦無放棄酬金。

#### (ii) 僱員酬金

於有關期間，該公司概無向僱員支付酬金。

### 5 稅項

由於Kingbest於有關期間沒有收入，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。

### 6 每股盈利

由於有關期間內僅發行一股普通股，故每股盈利相等於期內純利。

於有關期間內，概無存在具潛在攤薄影響之股份。

### 7 應付唯一股東之款項

應付款項為無抵押及免息。

### 8 股本

二零零九年七月三十一日  
千港元

法定：

50,000股每股面值1美元之普通股 390

已發行及繳足：

1股面值1美元之普通股 —

Kingbest於二零零九年四月八日註冊成立，法定股本50,000美元分為50,000股每股面值1美元之普通股。於註冊成立時，該公司已向創辦股東按面值發行一股面值1美元之普通股，為Kingbest提供初步資金。

除上文所述者外，於有關期間，Kingbest之法定、已發行及繳足股本概無任何變動。

## 9 資本承擔

Kingbest就收購下列物業（「該等物業」）與六名不同之賣方訂立六份買賣協議（「物業購買協議」），總代價為63,850,000港元：

- 九龍太子道西311B及311D號前座（太子道西311B號）地下\*
- 九龍太子道西311B及311D號後座（太子道西311D號）地下
- 九龍太子道西311B及311D號前座（太子道西311B號）1樓
- 九龍太子道西311B及311D號後座（太子道西311D號）1樓
- 九龍太子道西311B及311D號前座（太子道西311B號）2樓
- 九龍太子道西311B及311D號後座（太子道西311D號）2樓

直至二零零九年七月三十一日，Kingbest已根據物業購買協議向賣方支付按金總額8,610,000港元。於所有物業購買協議完成之時，Kingbest將向賣方支付代價之餘額55,240,000港元。

\* 租賃協議在完成物業購買協議時仍生效。

## 10 應付Easyknit Properties Holdings Limited之款項

Kingbest之唯一股東（「賣方」）與永義國際集團有限公司之全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited（「Easyknit Properties」）訂立協議，以向Easyknit Properties出售賣方於Kingbest之全部股權（「待售股份」），代價為2,440,000港元（「售股協議」）。

根據售股協議，Easyknit Properties同意向Kingbest提供不超過7,410,000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。於二零零九年七月三十一日，Easyknit Properties已提供7,410,000港元貸款予Kingbest。

## 11 購股權

根據售股協議，倘任何物業購買協議於任何原因下而未能完成，或倘Easyknit Properties單獨認為該等物業之所有權欠妥或於指定日期未能交吉，則Easyknit Properties有權要求賣方購回待售股份，代價相當於以下項目之總和：(i)2,440,000港元；及(ii)根據任何物業購買協議，於售股協議完成日期後Kingbest及／或Easyknit Properties及／或彼等各自之任何聯繫人已付之總額。Easyknit Properties可於二零零九年十月三十一日或之前任何時間向賣方發出書面通知以行使該權利。

12 關連人士交易

除於其他章節所披露者外，於有關期間，Kingbest並無與關連人士進行任何交易。

III. 結算日後財務報表

Kingbest並無就二零零九年七月三十一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  
九龍  
長沙灣  
青山道481-483號  
香港紗廠大廈第六期  
七字樓  
董事會 台照

袁偉堅會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零零九年八月七日

## 1. 經擴大集團未經審核備考財務資料

本集團及Kingbest (合共統稱「經擴大集團」) 編製未經審核備考財務資料，以顯示透過收購該等物業之建議收購之影響。

經擴大集團未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)乃根據上市規則第4章第29段由董事編製，以說明收購之影響，猶如收購連同物業購買協議已於二零零九年三月三十一日進行，經擴大集團備考資產負債表之情況及於二零零八年四月一日經擴大集團備考收益表及現金流量表之情況。

經擴大集團未經審核備考資產負債表，乃按以下各項編製：(i)本集團於二零零九年三月三十一日之經審核綜合資產負債表(摘錄自載於本通函附錄一本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表)，及(ii)摘錄自本通函附錄二之Kingbest之會計師報告之Kingbest由二零零九年四月八日(註冊成立日期)至二零零九年七月三十一日之經審核財務狀況表，並僅按當中關於收購及物業購買協議以及(i)直接歸屬於該交易；及(ii)有事實支持，猶如收購及物業購買協議於二零零九年三月三十一日完成，作出備考調整。

經擴大集團未經審核備考收益表及現金流量表，乃按以下各項編製：(i)本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自載於本通函附錄一本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表)，及(ii)摘錄自本通函附錄二之Kingbest之會計師報告之Kingbest由二零零九年四月八日(註冊成立日期)至二零零九年七月三十一日之經審核全面收益表及經審核現金流量表，並僅按當中關於收購及物業購買協議以及(i)直接歸屬於該交易；及(ii)有事實支持，猶如收購及物業購買協議於二零零八年四月一日完成，作出備考調整。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計及不確定因素編製，而隨附之未經審核備考財務資料並非擬說明(i)倘收購及物業購買協議已於二零零九年三月三十一日完成，本集團會達致之實際財務狀況；及(ii)於二零零八年四月一日完成收購及物業購買協議會達致之本集團實際業績及現金流量。未經審核備考財務資料亦非擬預測經擴大集團日後之財務狀況、業績及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零零九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。

## 經擴大集團未經審核備考資產負債表

	本集團 於二零零九年 三月三十一日 千港元 (經審核)	Kingbest 於二零零九年 七月三十一日 千港元 (經審核)	千港元 (附註a)	備考調整 千港元 (附註b)	千港元 (附註c)	經擴大集團 備考總額 千港元
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	15,489	—	—	—	—	15,489
持作發展物業	99,000	—	—	—	—	99,000
投資物業	544,920	—	—	—	—	544,920
無形資產	921	—	—	—	—	921
聯營公司權益	113,036	—	—	—	—	113,036
可供出售投資	33,891	—	—	—	—	33,891
	<u>807,257</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>807,257</u>
<b>流動資產</b>						
持作發展物業	181,204	—	2,440	—	66,344	249,988
持作買賣投資	93,420	—	—	—	—	93,420
存貨	3,490	—	—	—	—	3,490
貿易及其他應收款項	44,060	8,610	—	—	(8,610)	44,060
應收貸款	86,068	—	—	—	—	86,068
應收票據	39,180	—	—	—	—	39,180
可收回稅項	31	—	—	—	—	31
結構性存款	24,045	—	—	—	—	24,045
銀行結餘及現金	165,147	—	(3,640)	(7,410)	(57,734)	96,363
	<u>636,645</u>	<u>8,610</u>	<u>(1,200)</u>	<u>(7,410)</u>	<u>—</u>	<u>636,645</u>
<b>流動負債</b>						
貿易及其他應付款項	28,692	—	—	—	—	28,692
應付票據	9,683	—	—	—	—	9,683
應付Kingbest之唯一股東	—	1,200	(1,200)	—	—	—
應付Easyknit Properties Holdings Limited	—	7,410	—	(7,410)	—	—
應付稅項	25,657	—	—	—	—	25,657
	<u>64,032</u>	<u>8,610</u>	<u>(1,200)</u>	<u>(7,410)</u>	<u>—</u>	<u>64,032</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>572,613</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>572,613</u>
	<u>1,379,870</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,379,870</u>
<b>資本及儲備</b>						
資本	7,942	—	—	—	—	7,942
儲備	1,357,242	—	—	—	—	1,357,242
	<u>1,365,184</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,365,184</u>
<b>非流動負債</b>						
遞延稅項	14,686	—	—	—	—	14,686
	<u>1,379,870</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,379,870</u>

經擴大集團未經審核備考收益表

	本集團 截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	Kingbest 由二零零九年 四月八日 (註冊成立日期) 至二零零九年 七月三十一日 期間 千港元 (經審核)	總計 備考調整 千港元 (附註e)	經擴大集團 備考總額 千港元
營業額	458,068	—	—	458,068
銷售成本	(373,912)	—	—	(373,912)
毛利	84,156	—	—	84,156
其他收入	18,025	—	—	18,025
經銷成本	(9,805)	—	—	(9,805)
行政開支	(49,288)	—	—	(49,288)
投資物業之公平值 變動虧損	(21,760)	—	—	(21,760)
可供出售投資之減值虧損	(32,162)	—	—	(32,162)
持作發展物業之減值虧損	(25,632)	—	—	(25,632)
結構性存款公平值 變動收益	795	—	—	795
持作買賣投資之公平值 變動虧損	(60,408)	—	—	(60,408)
出售可供出售投資之收益	3,803	—	—	3,803
出售部份聯營公司權益 之收益	1,021	—	—	1,021
分佔聯營公司業績	(15,044)	—	—	(15,044)
融資成本—於五年內悉數 償還之借貸利息	(91)	—	—	(91)
除稅前虧損	(106,390)	—	—	(106,390)
稅項計入	5,006	—	—	5,006
本公司權益持有人 應佔本年度虧損	(101,384)	—	—	(101,384)

## 經擴大集團未經審核備考現金流量表

	Kingbest 於二零零九年		千港元 (附註a)	備考調整 千港元 (附註b)	千港元 (附註c)	經擴大集團 備考總額 千港元
	本集團 截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	四月八日 (註冊成立日期) 至二零零九年 七月三十一日 期間 千港元 (經審核)				
經營業務現金流量						
除稅前虧損	(106,390)	—	—	—	—	(106,390)
經以下調整：						
分佔聯營公司業績	15,044	—	—	—	—	15,044
利息收入	(11,211)	—	—	—	—	(11,211)
利息開支	91	—	—	—	—	91
物業、廠房及設備 之折舊	1,086	—	—	—	—	1,086
持作發展物業土地 部份之攤銷	899	—	—	—	—	899
可供出售投資之 減值虧損	32,162	—	—	—	—	32,162
持作發展物業之 減值虧損	25,632	—	—	—	—	25,632
出售可供出售投資 之收益	(3,803)	—	—	—	—	(3,803)
上市投資之股息收入	(5,591)	—	—	—	—	(5,591)
持作買賣投資之 公平值變動虧損	60,408	—	—	—	—	60,408
投資物業之公平值 變動產生之虧損	21,760	—	—	—	—	21,760
出售部份聯營公司 權益之收益	(1,021)	—	—	—	—	(1,021)
結構性存款公平值 變動收益	(795)	—	—	—	—	(795)
營運資金變動前之 經營溢利	28,271	—	—	—	—	28,271

## 附錄三

## 經擴大集團未經審核備考財務資料

	Kingbest 於二零零九年 四月八日 (註冊成立日期)		本集團 至二零零九年 於二零零九年 七月三十一日 三月三十一日 期間			經擴大集團 備考總額
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (附註a)	備考調整 千港元 (附註b)	千港元 (附註c)	千港元
持作發展物業增加	(128,148)	—	(2,440)	—	(66,344)	(196,932)
持有待售物業減少	1,822	—	—	—	—	1,822
持作買賣投資增加	(14,795)	—	—	—	—	(14,795)
存貨增加	(548)	—	—	—	—	(548)
應收貸款減少	48,015	—	—	—	—	48,015
貿易及其他應收款項增加	(11,917)	(8,610)	—	—	8,610	(11,917)
應收票據增加	(8,354)	—	—	—	—	(8,354)
貿易及其他應付款項減少	(11,790)	—	—	—	—	(11,790)
應付票據增加	6,117	—	—	—	—	6,117
應付Easyknit Properties Holdings Limited增加	—	7,410	—	(7,410)	—	—
用於經營之現金	(91,327)	(1,200)	(2,440)	(7,410)	(57,734)	(160,111)
已付香港利得稅	(135)	—	—	—	—	(135)
已收貸款利息	7,658	—	—	—	—	7,658
持作買賣投資之 已收股息	2,663	—	—	—	—	2,663
用於經營活動之現金淨額	(81,141)	(1,200)	(2,440)	(7,410)	(57,734)	(149,925)
來自投資活動之現金流量						
出售可供出售投資						
之所得款項	13,536	—	—	—	—	13,536
已收銀行利息	3,553	—	—	—	—	3,553
來自可供出售投資之 已收股息	2,928	—	—	—	—	2,928
注資予聯營公司	(31,523)	—	—	—	—	(31,523)
購入結構性存款	(23,250)	—	—	—	—	(23,250)

	Kingbest 於二零零九年 四月八日 (註冊成立日期)		本集團 至二零零九年 於二零零九年 七月三十一日 三月三十一日 期間			經擴大集團 備考總額
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (附註a)	備考調整 千港元 (附註b)	千港元 (附註c)	千港元
購入物業、廠房及設備 來自Kingbest之唯一 股東墊支	(147)	—	—	—	—	(147)
	—	1,200	(1,200)	—	—	—
用於投資活動之現金淨額	(34,903)	1,200	(1,200)	—	—	(34,903)
用於融資活動之現金 已付利息	(91)	—	—	—	—	(91)
現金及等同現金減少淨額	(116,135)	—	(3,640)	(7,410)	(57,734)	(184,919)
年初現金及等同現金	281,315	—	—	—	—	281,315
外匯匯率變動之影響	(33)	—	—	—	—	(33)
年終現金及等同現金， 即銀行結餘及現金	165,147	—	(3,640)	(7,410)	(57,734)	96,363

附註：

- (a) 該調整為收購Kingbest之全部已發行股本之代價2,440,000港元及轉讓於二零零九年七月三十一日Kingbest之唯一股東貸款約1,200,000港元以現金方式所支付之總額約3,640,000港元。
- (b) 該調整為撤銷就Easyknit Properties根據協議提供予Kingbest墊支金額7,410,000港元。本集團於二零零九年七月十六日作出此項墊支予Kingbest，而該金額已調整至銀行結餘及現金。
- 該墊支作為Kingbest於二零零九年四月八日(Kingbest之註冊成立日期)至二零零九年七月三十一日期間就購入該等物業所支付之按金。
- (c) 該調整為於物業買賣協議完成前或完成時重列購入該等物業之已付按金8,610,000港元至持作發展物業及支付購入該等物業之餘款55,240,000港元，以及支付購入物業之直接開支(包括釐印費及專業費)約2,494,000港元。
- (d) 倘Easyknit Properties行使購股權，需作進一步備考調整撤銷附註(a)至(c)所列之所有調整，以及取消綜合上表所列收購載於經擴大集團未經審核備考資產負債表Kingbest之所有資產及負債，作出該等進一步備考調整後，經擴大集團未經審核備考財務資料將與本集團收購事項前相同。
- (e) 經擴大集團未經審核備考收益表並沒有備考調整。

## 2. 未經審核備考財務資料之會計師報告

# 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」）連同Kingbest Capital Holdings Limited（統稱「經擴大集團」）之未經審核備考財務資料而提呈報告，以提供有關透過收購Kingbest Capital Holdings Limited全部已發行股本之建議（「建議交易」）而可能會對所呈列之財務資料有何影響之資料，以供於二零零九年八月七日刊發有關建議交易之通函（「本通函」）附錄三第一節轉載。未經審核備考財務資料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段之規定而編製之未經審核備考財務資料，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，發表本行對未經審核備考財務資料之意見，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之未經審核備考財務資料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 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。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未經審核備考財務資料已獲 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)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 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：

- 經擴大集團於二零零九年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或
- 經擴大集團截至二零零九年三月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

#### 意見

本行認為：

- a) 貴公司董事已根據所述基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- b) 上述基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就未經審核備考財務資料而言，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

二零零九年八月七日

## 1. 債務

於二零零九年六月三十日(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，經擴大集團應付Kingbest唯一股東之款項約999,992港元，本集團並無未償還借貸。經擴大集團可供動用銀行融資由本公司作擔保。

除集團公司間之負債外，於二零零九年六月三十日營業時間結束時，經擴大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。

## 2. 營運資金

董事認為，經考慮經擴大集團現有可動用之財務資源及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，經擴大集團有足夠營運資金應付其目前需要。

## 3. 經擴大集團之財務及經營前景

收購Kingbest及該等物業令本集團於將來由物業發展方面產生更多收入。當在市場狀況有利時，本集團之意向是將該樓宇與毗鄰位於九龍內地段第1685號(香港九龍太子道西第313、313A、313B、313C號)B段之樓宇(已由本集團收購)一併重新發展。

## 4. 重大逆轉

除本公司於二零零九年七月十日之盈警公佈所指外，各董事認為自二零零九年三月三十一日(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。

## 5. 本集團之管理層討論及分析

下列所載為本公司截至二零零九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。

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 財務業績

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%)。

股東應佔溢利約64,336,000港元，比較去年股東應佔虧損約115,597,000港元。轉虧為盈主要是由於投資物業之公平值變動產生之收益增加至約52,928,000港元(二零零七年：約7,370,000港元)，出售可供出售投資之虧損下降至約7,594,000港元(二零零七年：約

43,027,000港元)，及可供出售投資之減值虧損由截至二零零七年三月三十一日止年度約121,465,000港元大幅減少至約33,163,000港元所致。每股基本盈利約0.081港元（二零零七年：每股基本虧損約0.260港元）。

銷售成本下降約6.6%至約424,141,000港元（二零零七年：約454,276,000港元）。總經營開支減低約12.5%至約57,207,000港元（二零零七年：約65,394,000港元），反映本集團於年內對控制經銷成本及行政開支之改善。

融資成本下降約67.7%至約10,000港元（二零零七年：約31,000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，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93.6%，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。

#### 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，本集團現已取得整座建築物之全部擁有權作重建。

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)。

#### 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83.6%(二零零七年：約84.1%)由此產生。而香港、歐洲及墨西哥市場分別佔本集團總營業額約6.5%、7.6%及2.3%。

#### 前景

##### 採購及出口成衣

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

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。

### 流動資金及財務資源

截至二零零八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。於二零零八年三月三十一日，本集團之股東資金約為1,469,529,000港元(二零零七年三月三十一日：約1,369,178,000港元)。由於本集團於二零零八及二零零七年三月三十一日並無銀行借貸，所以本集團連續兩年並無資本負債比率可供呈示。

本集團之流動資金狀況維持良好。於二零零八年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約733,010,000港元(二零零七年三月三十一日：約465,554,000港元)，現金及等同現金約281,315,000港元(二零零七年三月三十一日：約343,353,000港元)。本集團之現金及等同現金以港元為主。於二零零八年三月三十一日，本集團之流動比率約為11.8(二零零七年三月三十一日：約7.2)，此乃按流動資產約801,036,000港元(二零零七年三月三十一日：約541,207,000港元)對流動負債約68,026,000港元(二零零七年三月三十一日：約75,653,000港元)之基礎計算。回顧年內，本集團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。本集團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

於二零零八年三月三十一日及截至本報告日期為止，本集團並無債務證券或其他資本工具。

### 重大收購及出售

本公司於二零零七年十月三十一日公佈，本集團計劃於二零零七年十一月三十日之拍賣會上競投位於香港灣仔軒尼詩道24-34號大生商業大廈，該物業按法院命以現狀出售，總代價高達1,200,000,000港元，即本公司願意考慮付出之最高代價(「可能收購事項」)。有關

可能收購事項之詳情已載於本公司於二零零七年十一月十五日刊發之通函內。可能收購事項已於二零零七年十一月三十日之股東特別大會獲批准，惟本公司於拍賣中競投該物業失敗及可能收購事項不會進行。

本公司與本集團之聯營公司永義實業集團有限公司（「永義實業」）於二零零七年七月十七日聯合公佈內，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」）訂立有條件協議及合併與重組計劃（「合併協議」），涉及永義實業可能發行約3,000,000,000股股份予Wits Basin之股東而可能導致本公司於永義實業之股權由約35.93%攤薄至約19.40%。Wits Basin為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與永義實業聯合進一步公佈，如公佈所披露，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內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，永義實業及Wits Basin訂立和解協議及全面解除，雙方就之前有關上述合併所有書面或口頭協議（包括合併協議）全部終止。因此與Wits Basin之合併終止進行。

永義實業於二零零七年十二月六日公佈，永義實業建議透過供股方式，按每股供股股份0.052港元之價格發行1,963,537,620股供股股份（基準為每持有兩股股份可獲派一股供股股份），籌集約102,100,000港元（未扣除開支）。本集團已向永義實業及供股包銷商不可撤回地承諾，其中包括全數認購配發予本集團之供股股份。根據本集團當時於永義實業之權益計算，認購成本約為36,700,000港元。本集團不會申請任何額外供股股份。故此，本集團於二零零八年一月二十一日獲永義實業配發705,426,260股供股股份。

除上文所披露者外，本集團於年內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

於二零零八年三月三十一日，賬面值約138,500,000港元之若干本集團投資物業（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）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

截至二零零八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206,000港元(二零零七年：約1,837,000港元)。

於二零零八年三月三十一日，本集團並無資本承擔。

### 或然負債

於二零零八年三月三十一日，本集團之尚未償還已被使用銀行融資約3,566,000港元(二零零七年三月三十一日：約4,648,000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，本集團於二零零八年三月三十一日並無任何重大或然負債。

### 重大投資

於二零零八年三月三十一日，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79,812,000港元(二零零七年三月三十一日：約84,830,000港元)及持有作買賣投資約139,033,000港元(二零零七年三月三十一日：約41,566,000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虧損約9,690,000港元(二零零七年：收益約1,235,000港元)、出售可供出售投資之虧損約7,594,000港元(二零零七年：約43,027,000港元)，以及可供出售投資之減值虧損約33,163,000港元(二零零七年：約121,465,000港元)。

本集團於二零零七年九月二十七日在市場上購入中國石油天然氣股份有限公司(「中國石油」)合共1,000,000股股份，總代價為14,100,000港元(不計交易成本)。於二零零七年十一月九日出售全部中國石油1,000,000股股份，代價為15,960,000港元(不計交易成本)，因此，本集團確認收益約1,860,000港元(按買入價及出售價之差額計算，不計交易成本)。

於二零零七年十月八日，本集團在市場上購入香港交易及結算所有限公司(「港交所」)合共212,000股股份，總代價53,746,400港元(不計交易成本)。連同本公司現時持有之228,000股港交所股份(於二零零六年四月及五月以每股港交所股份平均約57港元之價格收購)，本公司總共持有440,000股港交所股份，平均收購價為每股港交所股份約152港元。本集團同時於二零零七年七月十三日至二零零七年十月八日期間購入中國移動有限公司合共572,000股股份，總代價67,514,700港元(不計交易成本)。

於二零零七年十二月三日至二零零八年一月二十一日期間，本集團從市場上購入中國中鐵股份有限公司（「中國中鐵」）合共2,521,000股股份，總代價為24,049,580港元（不計交易成本）。於二零零七年十二月二十日及二零零八年一月十一日，本集團在市場上出售合共1,421,000股中國中鐵股份，總代價為13,294,519港元（不計交易成本）。本集團自該出售錄得收益約804,000港元。

於二零零八年一月七日至二零零八年三月二十七日期間，本集團於聯交所購入合共17,880,000股中聯石油化工國際有限公司（「中聯石化」）股份，總代價為24,081,300港元（不計交易成本）。

繼於二零零八年一月七日至二零零八年三月二十七日期間購入17,880,000股中聯石化股份後，本集團於二零零八年四月十六日於聯交所進一步購入12,000,000股中聯石化股份。支付之總代價為21,573,600港元（不計交易成本）。

本集團分別於二零零八年六月十一日及二零零八年六月十六日在市場出售1,600,000股及607,000股中信銀行股份有限公司H股。因該等出售，本集團確認虧損約3,800,300港元（按買入價與出售價之差額計算，不計交易成本）。

本集團於二零零八年六月十八日在市場上出售2,298,000股中國工商銀行股份有限公司H股。因該等出售，本集團確認盈利約4,362,020港元（按買入價與出售價之差額計算，不計交易成本）。

除上文所披露者外，於二零零八年三月三十一日及截至本報告日期為止，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

於二零零八年六月二十四日，本集團與賣方吳桂東訂立協議，收購凱雋投資有限公司（「凱雋」）之全部已發行股本。凱雋為位於九龍第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室之建議收購人。該收購有助本集團購入該樓宇12個單位中11個單位，此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。董事會現擬於認為市場狀況適合時作重建用途。該收購預計可令本集團擴大其物業投資組合及為本集團之物業發展提供更多潛在收

入。根據協議，出售股份之總代價為8,300,000港元，本集團亦同意向凱雋提供合共不超過32,000,000港元之貸款。該收購須待(其中包括)本公司股東於二零零八年八月舉行之股東特別大會上批准方可作實。本集團將以內部資源撥付收購所需資金。

雖然本公司董事目前正物色投資機會，除以上披露者外，現階段尚未落實任何具體新投資項目。

### 僱員及薪酬政策

於二零零八年三月三十一日，本集團於香港及美國分別聘請約60及11名僱員。回顧年內，員工成本(包括董事袍金)約為29,198,000港元(二零零七年：約30,546,000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。

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 財務業績

截至二零零九年三月三十一日止年度內，本集團錄得營業額約458,068,000港元(二零零八年：約521,339,000港元)，較去年下降約12.1%。毛利下降約13.4%至約84,156,000港元(二零零八年：約97,198,000港元)。毛利率輕微下跌至約18.4%(二零零八年：約18.6%)。

股東應佔虧損約101,384,000港元，比較去年股東應佔溢利約64,336,000港元。錄得虧損的主要因為：(i)由於作為本集團主要市場的美國經濟放緩，導致成衣採購及出口業務的銷售額下跌；(ii)投資物業之公平值變動產生虧損約21,760,000港元及持作發展物業之減值虧損約25,632,000港元；(iii)持作買賣投資之公平值變動出現虧損約60,408,000港元；及(iv)分佔聯營公司虧損之增加所致。每股基本虧損約0.128港元(二零零八年：每股基本盈利約0.081港元)。

銷售成本下降約11.8%至約373,912,000港元(二零零八年：約424,141,000港元)。總經營開支輕微增加約3.3%至約59,093,000港元(二零零八年：約57,207,000港元)。

融資成本增加至約91,000港元(二零零八年：約10,000港元)。

### 業務回顧

截至二零零九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93.3%，較去年減少約0.3%（二零零八年：約93.6%）。此分部之營業額下降約12.4%至約427,428,000港元（二零零八年：約487,806,000港元）。此分部錄得約11,788,000港元之溢利，較去年同期溢利約24,133,000港元下跌約51.2%。嬰兒服裝與女士服裝之產品組合由截至二零零八年三月三十一日止年度內之35:45，改為回顧年內之37:43。

#### 物業投資及發展

截至二零零九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30,640,000港元或6.7%（二零零八年：約33,533,000港元或6.4%）。此等分部錄得虧損約20,792,000港元（二零零八年：溢利約79,575,000港元），主要是因為投資物業之公平值變動產生虧損約21,760,000港元（二零零八年：收益約52,928,000港元）及持作發展物業之減值虧損約25,632,000港元（二零零八年：無）所致。所有位於香港之投資物業之租金輕微增加至28,166,000港元（二零零八年：約27,164,000港元）。於二零零九年三月三十一日，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89.6%。樓宇管理費收入約為286,000港元（二零零八年：約289,000港元）。

本集團於二零零八年十月已完成收購位於九龍內地段第1685號B段建築物（香港九龍太子道西313號、313A號、313B號及313C號）（「太子道樓宇」）12個單位中之11個單位。本集團亦於二零零九年六月三十日簽訂買賣協議購入太子道樓宇餘下的一個單位，致使本集團成為整幢建築物之業主作重建用途。詳情分別見「重大收購及出售」及「結算日後事項」節內。上述之收購令本集團擴充其物業投資組合，並向本集團提供更多來自物業發展之潛在收入。

於二零零九年三月三十一日，本集團整體物業組合超逾約825,124,000港元（二零零八年三月三十一日：約747,089,000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83.0%（二零零八年：約83.6%）由此產生。而香港、歐洲及墨西哥市場分別佔本集團總營業額約6.8%、7.5%及2.7%。

## 前景

### 採購及出口成衣

經濟放緩導致美國及歐洲之製衣工業強烈收縮。本集團預期因商業環境仍處於多方面的不明朗，成衣採購及出口業務仍面對嚴厲的挑戰。

面對成衣採購及出口業務充滿挑戰的前景，本集團對成衣業務仍保持審慎卻充滿希望之態度迎接將來之發展。本集團將集中力量與現有客戶保持良好關係及加強競爭力，同時亦會發掘其他可開發之海外市場，祈望來年可擴大本集團之銷售網絡，並實施更嚴緊之成本控制及靈活之定價政策以增加本集團之利潤。

### 物業投資及發展

本地之物業市場似乎於數月前有所改善。面對前景，本集團相信本地物業將經歷一段整合期，本公司董事對物業市場抱正面持審慎之態度。

在環球金融風暴後，香港辦公室的需求有所回落，但其他工業及商業物業仍得到用家及投資者之支持，因有限空間高質素之購物區對零售商戶仍有競爭力。本集團會警覺地觀察市場，當有合適機會將納入作物業重建之組合。本集團將密切留意具潛質的重建發展物業及尋找有回報的投資機會以為股東帶來最高之回報。

### 流動資金及財務資源

截至二零零九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。於二零零九年三月三十一日，本集團之股東資金約為1,365,184,000港元(二零零八年三月三十一日：約1,469,529,000港元)。由於本集團於二零零九及二零零八年三月三十一日並無銀行借貸，所以本集團連續兩年並無資本負債比率可供呈示。

本集團之流動資金狀況維持良好。於二零零九年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約572,613,000港元(二零零八年三月三十一日：約733,010,000港元)，現金及等同現金約165,147,000港元(二零零八年三月三十一日：約281,315,000港元)。本集團之現金及等同現金以港元為主。於二零零九年三月三十一日，本集團之流動比率約為9.9(二零零八年三月三十一日：約11.8)，此乃按流動資產約636,645,000港元(二零零八年三月三十一日：約801,036,000港元)對流動負債約64,032,000港元(二零零八年三月三十一日：約68,026,000港元)之基礎計算。回顧年內，本集團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。本集團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

於二零零九年三月三十一日及截至本年報日期為止，本集團並無債務證券或其他資本工具。

### 重大收購及出售

回顧年內，本集團收購一間名為凱雋投資有限公司（「凱雋」）之全部已發行股本。透過收購凱雋，本集團以總代價約117,231,000港元（包括直接成本）購入太子道樓宇12個單位中之11個單位。根據聯交所證券上市規則（「上市規則」），收購太子道樓宇12個單位中之11個單位構成本公司一項重大交易。該項交易已於二零零八年八月二十五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，已載於本公司於二零零八年八月八日發出之通函內。

誠如本公司及本公司之聯繫人永義實業集團有限公司（「永義實業」）於二零零八年十一月十二日宣佈，永義實業建議以供股方式按持有每股股份可獲發十股供股股份之基準按每股供股股份0.15港元之認購價發行667,499,000股供股股份，籌集約100,000,000港元（扣除費用前）。本集團已向永義實業及供股之包銷商不可撤回地承諾（其中包括）將全數接納將予配發之供股股份。根據本集團當時於永義實業之權益計算，認購成本將約為31,700,000港元。本集團不會申請任何額外供股股份。上述承諾認購永義實業股份於二零零八年十二月二十四日本公司舉行之特別股東大會上獲通過。故此，本集團於二零零九年一月十九日獲永義實業配發211,627,870股供股股份。

除上文所披露者外，本集團於年內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

於二零零九年三月三十一日，賬面值約48,900,000港元之若干本集團投資物業（二零零八年三月三十一日：賬面值約138,500,000港元之若干本集團投資物業）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

截至二零零九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147,000港元(二零零八年：約206,000港元)。

於二零零九年三月三十一日，本集團並無資本承擔。

### 或然負債

於二零零九年三月三十一日，本集團之尚未償還已被使用銀行融資約9,683,000港元(二零零八年三月三十一日：約3,566,000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，本集團於二零零九年三月三十一日並無任何重大或然負債。

### 重大投資

於二零零九年三月三十一日，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33,891,000港元(二零零八年三月三十一日：約79,812,000港元)及持有作買賣投資約93,420,000港元(二零零八年三月三十一日：約139,033,000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虧損約60,408,000港元(二零零八年：虧損約9,690,000港元)、出售可供出售投資之收益約3,803,000港元(二零零八年：虧損約7,594,000港元)，以及可供出售投資之減值虧損約32,162,000港元(二零零八年：虧損約33,163,000港元)。

本集團於二零零八年四月十六日於聯交所購入12,000,000中聯石油化工國際有限公司(「中聯石化」)股份，支付之總代價為21,573,600港元(不計交易成本)。

本集團分別於二零零八年六月十一日及二零零八年六月十六日在市場出售1,600,000股及607,000股中信銀行股份有限公司H股。銷售所得款項總額10,892,720港元(不計交易成本)。本集團於二零零八年六月十八日在市場上出售2,298,000股中國工商銀行股份有限公司(「中國工商」)H股。銷售所得款項總額12,706,880港元(不計交易成本)。

本集團於二零零八年十二月九日進一步在市場出售1,000,000股中國工商之H股，銷售所得款項總額為4,310,000港元(不計交易成本)。

除上文及於「重大收購及出售」一節提及收購凱雋所披露者外，於截至二零零九年三月三十一日止，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，除以上披露者外，現階段尚未落實任何具體新投資項目。

### 結算日後事項

誠如本公司於二零零九年六月二十四日公佈，本集團已在市場全部售出其中聯石化股份，分別於二零零九年六月十六日出售11,100,000股，二零零九年六月二十二日出售4,250,000股及二零零九年六月二十三日出售14,530,000股，銷售所得款項合共總額26,094,900港元（不計交易成本）。

誠如本公司於二零零九年七月三日公佈，本集團已與獨立第三者於二零零九年六月三十日簽訂買賣協議購入位於太子道樓宇地下3號室之餘下一個單位，代價為9,500,000港元。於收購完成後，本集團將成為整棟太子道樓宇之擁有人。

本公司於二零零九年七月十五日公佈，其全資附屬公司接獲及已接納市區重建局收購本集團位於香港九龍裕民坊8號之物業，收購價為47,113,000港元，另加津貼4,711,000港元。根據上市規則，上述建議出售物業構成本公司之主要交易，特別股東大會即將召開以尋求股東之批准。

本公司同時於二零零九年七月十七日公佈，Easyknit Properties（本公司之全資附屬公司）已於二零零九年七月十四日訂立協議，以收購Kingbest Capital Holdings Limited（「Kingbest」）全數已發行股本，於完成時以現金形式支付總代價2,440,000港元。根據協議，Easyknit Properties亦同意向Kingbest提供合共不超過7,410,000港元貸款。有關貸款由賣方吳桂東先生作出個人擔保。收購Kingbest有助本集團收購位於九龍內地段2928號A段1分段（香港九龍太子道西第311B及311D號）樓宇之所有單位。該樓宇毗鄰為太子道樓宇（本集團已於二零零八年六月同意向同一賣方吳桂東先生收購），而董事之意向是將兩幢樓宇一併重新發展。根據上市規則，此項收購與太子道樓宇之收購合併計算構成一項非常重大收購事項，本公司即將召開特別股東大會以尋求股東之批准。

## 僱員及薪酬政策

於二零零九年三月三十一日，本集團於香港及美國分別聘請約60及10名僱員。回顧年內，員工成本(包括董事袍金)約為27,910,000港元(二零零八年：約29,198,000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。

## 6. Kingbest之管理層討論及分析

Kingbest於二零零九年四月八日於英屬處女群島註冊成立，除訂立物業購買協議外從未進行任何業務。

根據Kingbest之經審核財務資料，於二零零九年七月三十一日，其資產淨值為7.8港元。流動資產8,610,000港元當中包括根據物業購買協議已付之訂金。流動負債包括欠付賣方款項約1,200,000港元，欠付Easyknit Properties之款項7,410,000港元及其於物業購買協議項下之負債。Kingbest之運作主要來自賣方及Easyknit Properties之貸款。所有貸款為無抵押及無收取利息。Kingbest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。於二零零九年七月三十一日，Kingbest並無重大或然負債。

據董事所知，Kingbest現時沒有任何僱員。

董事認為，收購Kingbest對本集團之主要業務概無影響。

## 7. 本集團物業調節表

以下調節表所列为位於九龍何文田勝利道1至3A號本集團之物業（「該等物業」）列於(i)本通函附錄五物業估值之第9項物業及(ii)本通函附錄一之本公司於二零零九年三月三十一日經審核綜合資產負債表之價值。下表乃按照上市規則第5.07條所編製。

	千港元
該等物業於於二零零九年三月三十一日之賬面值(附註1)	181,204
調節：	
根據本通函附錄五所披露物業估值之價值之調整(附註2)	48,796
根據本通函附錄五物業估值之價值	<u>230,000</u>

## 附註：

1. 根據本通函附錄一附註19所顯示，該等物業於於二零零九年三月三十一日之賬面值約181,200,000港元，包含(i)物業成本約174,800,000港元及(ii)建築成本約6,400,000港元。
2. 該等物業於本公司於二零零九年三月三十一日經審核綜合資產負債表列作之持作發展物業（無須每年估值）。根據本通函附錄五估值報告，該等物業之價值為230,000,000港元，因過往幾年市值上升而產生約48,800,000港元之盈餘。
3. 本集團持有之其餘所有物業於二零零九年三月三十一日之總賬面值約643,900,000港元，於二零零九年六月三十日（即本通函附錄五物業估值報告之日期），其餘所有物業之總市值約711,900,000港元。

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二零零九年六月三十日對有關物業進行估值而編製之函件、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

九龍

觀塘

觀塘道398號

嘉域大廈10樓



敬啟者：

關於：香港物業估值

按閣下要求吾等就Easyknit Properties Holdings Limited或其附屬公司(以下統稱「貴集團」)將收購與及／或已持有之物業權益於二零零九年六月三十日(「估值日」)進行估值所提出之指示，吾等確認，吾等已經視察該等物業、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之有關資料，以向閣下提供吾等對其價值之意見。

吾等之估值，乃吾等對該等物業市值之意見。市值乃定義為「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，乃假設該等物業按其現況在市場上求售，而其價值並無受遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排所影響。

對第一類、第三類及第四類 貴集團持作發展或擬持作未來發展之物業進行估值時，吾等採用參考市場可比較交易之直接比較法對物業進行估值，並就可比較物業與估物業之間的差別作出適當調整。

對第二類 貴集團持作投資之物業進行估值時，吾等採用投資法，經考慮市場之可比較租金後，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。

吾等在很大程度上依賴吾等可獲得之資料，並接納在若干事項所獲得之意見，如規劃批文、法定通告、地役權、年期、租賃、發展潛力、地盤面積、樓面面積及其他相關事宜。

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，因此，所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等已就本次估值之目的視察該等物業。然而，吾等並無進行任何結構測量，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。

吾等並無進行任何實地測量，以確定物業之界限。為發展中物業及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，以確定土地情況是否穩定或合適，或可能延遲落成之因素，如考古文物、污染、生態或環保考慮等。除另獲提供資料外，吾等之估值乃假設有關於地盤穩固及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。

吾等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。

吾等為物業進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之(主板)證券上市規則第五章所有規定。

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  
青山道481-483號  
香港紗廠大廈第六期七字樓  
Easyknit Properties Holdings Limited  
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

二零零九年八月七日

附註：源國民先生為產業測量組之註冊專業測量師，擁有逾20年對香港物業進行估值之經驗。

## 估值概要

## 第一類 一貴集團將於香港收購之物業

物業	於二零零九年 六月三十日 現況下之資本值
1. 九龍 何文田太子道西 311B及311D號	70,000,000港元
小計	70,000,000港元

## 第二類 一貴集團於香港持作投資之物業

物業	於二零零九年 六月三十日 現況下之資本值
2. 香港 銅鑼灣 恩平道50號地下	83,000,000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	52,000,000港元
4. 九龍 長沙灣 長沙灣道 790、792及794號二樓	2,680,000港元

物業	於二零零九年 六月三十日 現況下之資本值
5. 九龍 長沙灣 青山道650至652號六樓 及永康街18號A	9,500,000港元
6. 九龍 旺角 花園街19號 花園廣場多個商業單位	215,000,000港元
7. 九龍 長沙灣 大南西街609號 永義廣場	196,700,000港元
8. 九龍 長沙灣 青山道481號 香港紗廠工業大廈第六期 七字樓A及B單位 及四字樓停車位L8及L11號	38,000,000港元
小計	596,880,000港元

## 第三類 一貴集團於香港持作發展之物業

物業	於二零零九年 六月三十日 現況下之資本值
9. 九龍 何文田 勝利道 1及1A號及3及3A號	230,000,000港元
小計	230,000,000港元

## 第四類 一貴集團於香港持作未來發展之物業

物業	於二零零九年 六月三十日 現況下之資本值
10. 九龍 何文田太子道西 313、313A、313B及313C號	115,000,000港元
小計	115,000,000港元
總計	1,011,880,000港元

## 估值證書

## 第一類－貴集團將於香港收購之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下之 資本值
1. 香港九龍何文田太子道西311B及311D號	該物業包括一幢於一九五四年落成之三層高住宅樓宇內之全部六個住宅單位。	根據 貴集團提供之資料，前座(太子道西311B號)地下已租出，租期為一年，至二零零九年十二月十四日屆滿，月租32,000港元。其他單位為空置。	i. 按六個單位之現況及受租約規限下之價值為40,060,000港元
九龍內地段第2978號A段1分段之6/6份	每個前座住宅單位(太子道西311B號)及後座住宅單位(太子道西311D號)之可銷售面積分別約為118.08平方米(1,271平方呎)及102.94平方米(1,108平方呎)。		ii. 已交吉地盤100%權益之價值為70,000,000港元
	該樓宇座落之地盤面積為456.92平方米(4,918.33平方呎)。		
	該物業根據政府租契持有，年期由一九三零年十月六日起計為期75年，並已續租75年。		
	應付政府地租每年合共28,458港元。		

## 附註：

## 1. 物業現時之登記業主如下：

前座(太子道西311B號)地下	—	Master Growth Investment Limited
後座(太子道西311D號)地下	—	Operation Dawn Limited
前座(太子道西311B號)一樓	—	Au Cheung Kong及Au Kit Ching(分權共有)
後座(太子道西311D號)一樓	—	Friendly Bright Development Limited
前座(太子道西311B號)二樓	—	Chu Tim
後座(太子道西311D號)二樓	—	Chan John Paul及Hui Enn-Ling Ellis(聯權共有)

2. 所有單位均受日期分別為一九五四年九月十七日、一九五四年十一月十六日及一九五四年十一月十六日以註冊摘要號碼第UB228468號、第UB230000號及第UB230002號登記之三份公契約束。

此外，以下單位受個別產權負擔約束：

- |                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| 前座<br>(太子道西311B號)<br>地下 | — | i. 建築事務監督根據《建築物條例》第S.24(1)條於二零零六年三月二十三日以註冊摘要號碼第07041100390189號發出之第UBZ/U29-04/0006/04號命令                   |
|                         |   | ii. 建築事務監督根據《建築物條例》第S.24(1)條於二零零六年三月二十三日以註冊摘要號碼第08040202070133號發出之第UBZ/U29-04/0011/04號命令                  |
|                         |   | 註：關於天台及公用地方   |
| 後座<br>(太子道西311D號)<br>地下 | — | i. 建築事務監督根據《建築物條例》第S.24(1)條於二零零六年三月二十三日以註冊摘要號碼第08040202070133號發出之第UBZ/U29-04/0011/04號命令                   |
|                         |   | 註：關於天台及公用地方   |
|                         |   | ii. 建築事務監督根據《建築物條例》第S.24C(1)條於二零零八年八月十四日以註冊摘要號碼第08112001110031號發出之第WCBZ/S202890/04/K-R02號通告               |
| 前座<br>(太子道西311B號)<br>一樓 | — | i. 建築事務監督根據《建築物條例》第S.24(1)條於二零零六年三月二十三日以註冊摘要號碼第08063000550442號發出之第UBZ/U29-04/0007/04號命令                   |
|                         |   | ii. 建築事務監督根據《建築物條例》第S.24(1)條於二零零六年三月二十三日以註冊摘要號碼第08040202070133號發出之第UBZ/U29-04/0011/04號命令                  |
|                         |   | 註：關於天台及公用地方   |
| 後座<br>(太子道西311D號)<br>一樓 | — | i. 建築事務監督根據《建築物條例》第S.24(1)條於二零零六年十一月三日以註冊摘要號碼第07110201570408號發出之第UBZ/U29-04/0024/04號命令                    |
|                         |   | 註：附於二零零七年九月二十四日發出之澄清文件  |
|                         |   | ii. 於二零零九年五月二十九日訂立以註冊摘要號碼第09071500400011號發出並受以Kingbest Capital Holdings Limited為受益人之多項條件所限之臨時買賣協議(契據有待登記) |
| 前座<br>(太子道西311B號)<br>二樓 | — | 建築事務監督根據《建築物條例》第S.24(1)條於二零零六年三月二十三日以註冊摘要號碼第08040202070133號發出之第UBZ/U29-04/0011/04號命令                      |
|                         |   | 註：關於天台及公用地方   |

3. 九龍內地段第2978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歐洲式房屋以外之任何樓宇，其外觀高度之設計及座向配置須經由所述之署長特別批准，除非獲所述之署長同意，否則任何該等樓宇樓高不得超過三十五呎，且除非獲所述之署長同意，否則不得於上述樓宇之規劃獲批准後對其作任何改動或添加，以及不可於太子道二十呎範圍內興建任何樓宇…」

4. 該物業在日期為二零零九年五月五日之何文田分區計劃大綱藍圖第S/K7/20號劃定為「住宅(乙類)」。

根據分區計劃大綱藍圖附帶之解釋附註在指定為「住宅(乙類)」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過5.0倍及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

5. 截至估值日期，就該地盤之重建並未有已獲批之建築計劃，亦未取得規劃同意。
6. 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之條件。

## 第二類 一貴集團於香港持作投資之物業

			於二零零九年 六月三十日 現況下之 資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 香港 銅鑼灣 恩平道50號地下	該物業包括一幢於一九五五年前後落成之六層高(包括地庫)綜合樓宇地下一個商舖。	根據 貴集團提供之資料，於二零零九年六月三十日，該物業按月租	83,000,000港元
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	該物業之可銷售面積約為84.08平方米(約905平方呎)。  該物業以兩項政府租契持有。內地段第29號之租期由一八六零年六月二十五日起計為期982年，而內地段第457號之租期由一八六五年十二月二十四日起計為期999年。	320,000港元(不包括差餉及管理費)出租，由二零零七年三月十日起計為期三年，可選擇按市場租金續租三年。	
	全部地段應付之政府地租為每年合共9.99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. 該物業受建築事務監督根據建築條例第26條下之取代令第DBZ/U12/0029/03號所規限(關於：樓宇之公用地方)。
3. 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藍圖第S/H16/14號，該物業位於劃作「商業／住宅」之區域內。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下之資本值
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於一九六五年前後落成之八層高(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，於二零零九年六月三十日，該物業按月租172,700港元(不包括差餉及管理費)出租，由二零零八年十一月二十一日起計為期兩年。	52,000,000港元
觀塘內地段第342號之2/16份	該物業之可銷售面積約為106.75平方米(約1,149平方呎)，另有一個約9.29平方米(約100平方呎)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)條例續租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. 根據日期為二零零八年七月十五日之觀塘(南)分區計劃大綱藍圖第S/K15S/16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	估用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下之資本值
4. 九龍長沙灣長沙灣道790、792及794號二樓	該物業包括位於三幢於一九五九年前後落成之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，於二零零九年六月三十日，該物業按月租21,800港元(包括差餉及管理費)出租，由二零零七年四月十六日起計為期三年，可選擇按市場租金續租兩年。	2,680,000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為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)條例續租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. 根據日期為二零零八年六月三日之長沙灣分區計劃大綱藍圖第S/K5/31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	估用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下之資本值
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="504 416 855 521">該物業包括一幢於一九六一年前後落成之九層高工業大廈之六樓全層。</p> <p data-bbox="504 573 855 678">該物業之總可銷售面積約為 799.70 平方米 (約 8,608 平方呎)。</p> <p data-bbox="504 730 855 920">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) 條例續租至二零四七年六月三十日。</p>	<p data-bbox="895 416 1129 757">根據 貴集團提供之資料，於二零零九年六月三十日，該物業按月租 70,000 港元 (包括差餉及管理費) 出租，由二零零八年八月十六日起計為期三年。</p>	9,500,000 港元
	<p data-bbox="504 972 855 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>		

## 附註：

1. 該物業現時之登記業主為高順置業有限公司。
2. 根據日期為二零零八年六月三日之長沙灣分區計劃大綱藍圖第 S/K5/31 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	估用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下之資本值																		
6. 九龍旺角花園街 19號花園廣場多 個商業單位  九龍內地段 第11123號之 856/4655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層高住宅大廈之地下、一樓及二樓所有商用單位。</p> <p>該物業之建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下</td> <td>400.97</td> <td>4,316</td> </tr> <tr> <td>地下陳列櫃</td> <td>14.21</td> <td>153</td> </tr> <tr> <td>一樓</td> <td>437.66</td> <td>4,711</td> </tr> <tr> <td>二樓</td> <td>405.43</td> <td>4,364</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>1,258.27</td> <td>13,544</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計為期五十年。</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	平方呎	地下	400.97	4,316	地下陳列櫃	14.21	153	一樓	437.66	4,711	二樓	405.43	4,364	總計	1,258.27	13,544	<p>根據 貴集團提供之資料，於二零零九年六月三十日，所有商用單位已按總月租966,800港元（不包括差餉及管理費）出租予多名租戶（載列於下文附註3）。</p>	215,000,000港元
樓層	平方米	平方呎																			
地下	400.97	4,316																			
地下陳列櫃	14.21	153																			
一樓	437.66	4,711																			
二樓	405.43	4,364																			
總計	1,258.27	13,544																			

## 附註：

1. 該物業現時之登記業主為卓益發展有限公司。
2. 根據日期為二零零九年五月八日之旺角分區計劃大綱藍圖第S/K3/25號，該物業位於劃為「住宅(甲類)」區域之內。
3. 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
地下一號鋪及 一樓以及地下陳列櫃	二零零九年四月十六日至 二零一一年四月十五日	350,000港元	
地下二號鋪	二零零九年四月二十五日至 二零一一年四月二十四日	262,000港元	
地下三號鋪	二零零七年三月二十八日至 二零一零年三月二十七日	184,800港元	可選擇按市值租金 續租三年
二樓	二零零九年四月一日至 二零一一年三月三十一日	170,000港元	

			於二零零九年 六月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
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>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>該物業之總建築面積共約6,917.32平方米(約74,458平方呎)，另設有28個泊車位。</p> <p>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計為期五十年。</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>	<p>根據 貴集團提供之資料，於二零零九年六月三十日，除五個總建築面積共579.43平方米(6,237平方呎)之單位空置外，其他單位出租予多名租戶，最遲一份租約將於二零一一年七月三十一日屆滿。每月應收租金總額為726,893.2港元(不包括差餉及管理費)。</p> <p>泊車位之租約將於二零一零年六月三十日屆滿，每月租金102,500港元，包括差餉。</p>	196,700,000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. 根據日期為二零零八年六月三日之長沙灣分區計劃大綱藍圖第S/K5/31號，該物業位於劃為「其他特定用途(商業)」區域之內。

			於二零零九年 六月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
8. 青山道481號 香港紗廠工業 大廈第六期 七字樓A及B單位 及四字樓停車位 L8及L11號  新九龍內地段 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為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)條例續租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，於二零零九年六月三十日，除B單位中可銷售面積約399.48平方米(4,300平方呎)的部份(稱為B1)為空置外，其他樓面已出租予多名租戶(載列於下文附註3)。A單位及B單位一部份(稱為B3)出租予一間有關連公司。</p>	38,000,000港元

## 附註：

- 該物業現時之登記業主為緯豐投資有限公司。
- 根據日期為二零零八年六月三日之長沙灣分區計劃大綱藍圖第S/K5/31號，該物業位於劃為「其他特定用途(商業)」區域之內。
- 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	二零零九年四月一日至 二零一零年三月三十一日	213,108港元	租金不包括差餉及管理費
B3單位	二零零九年四月一日至 二零一零年三月三十一日	38,400港元	租金不包括差餉及管理費
B單位一部份	二零零八年十一月十六日至 二零一零年十一月十五日	33,600港元	租金包括差餉及管理費
B1單位	空置		
總計		285,108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	於二零零九年 六月三十日 現況下之資本值
9. 九龍 何文田 勝利道1至3A號	該物業包括一塊地盤面積約464.60平方米(約5,001平方呎)之發展土地。	於二零零九年六月三十日，該物業之地基工程仍在進行。	230,000,000港元
新九龍內地段 第1343號及 第1344號	<p>該發展項目將包括於地下及一樓兩個商業樓層上興建之23層高住宅大廈。</p> <p>三樓將設有一間會所、包括健身房、遊戲室及休閒區。</p> <p>該項發展預計於二零一一年八月落成。</p> <p>根據 貴集團提供之資料，該發展項目之核准建築樓面面積合共為3,935.993平方米(42,367平方呎)。</p> <p>該物業以政府租契持有，由一九一三年十二月一日起計為期75年，並已續期75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>		

## 附註：

1. 該物業現時之登記業主為明熹投資有限公司。
2. 根據日期為二零零九年五月五日之何文田分區計劃大綱藍圖第S/K7/20號，該物業位於劃為「住宅(甲類)」區域之內。
3. 於二零零九年六月三十日，該物業之總建築開支總數為6,400,000港元(不包括撥充資本之利息)，其已反映於現況下之資本值。預測完成該發展項目所須之額外建築成本為61,600,000港元。
4. 該發展項目於完成時以二零零九年六月三十日之價值計算之估計資本值為358,500,000港元。

## 第四類 一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	於二零零九年 六月三十日 現況下之資本值
10. 九龍 何文田 太子道西 313、313A、 313B及313C號  九龍內地段 第1685號B段	該物業包括一塊地盤面積約為702.42平方米(約7,560.8平方呎)之發展土地，其上建有一幢於一九五六年落成之三層高樓宇(合共包括12個單位)。  該物業以一項政府租契持有，由一九二四年一月七日起計為期75年，並已續期75年。  政府地租為每年59,940港元。	該物業於二零零九年六月三十日之佔用及租賃情況載於下文附註4內。	115,000,000港元

## 附註：

- 現有樓宇所有單位(地下3室除外)之現時登記業主為凱雋投資有限公司，地下3室現時之登記業主為Yip Keung，惟須受一份日期為二零零九年六月三十日以凱雋投資有限公司之受益人之買賣協議(由Yip Keung(已故)遺囑之執行人Ip Wai Hung作為賣方訂立)所限，買賣金額為9,500,000港元。買賣協議須於雙方協定不遲於高等法院遺產承辦處授出Yip Keung遺囑認證(HCAG009418/04)後30日內完成，惟無論如何不得遲於二零零九年六月二十二日後5個月。
- 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式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…」
- 該物業在日期為二零零九年五月五日之何文田分區計劃大綱藍圖第S/K7/20號劃定為「住宅(乙類)」。

根據分區計劃大綱藍圖附帶之解釋附註，在指定為「住宅(乙類)」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過5.0倍及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

## 4. 有關單位之佔用及租賃情況如下：

物業	期滿日期	月租	備註
地下一室	空置		
地下二室	二零零九年七月十四日	38,000港元， 包括差餉及 管理費	
地下三室	空置		賣方將於銷售完成時 交吉該物業。
地下四室	二零一零年八月十九日	26,400港元， 包括差餉及 管理費	租約可由業主給予 六個月通知後終止
一字樓一室	空置		
一字樓二室	空置		
一字樓三室	空置		
一字樓四室	空置		
二字樓一室	空置		
二字樓二室	空置		
二字樓三室	空置		
二字樓四室	空置		

5. 吾等乃就物業之100%權益進行估值，儘管地下三室之出售尚未完成。吾等之估值並未計及於該單位之出售完成時應付之購買價餘額。
6. 截至估值日期，就該地盤之重建並未有獲批建築計劃，亦未取得規劃同意。
7. 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之條件。

## 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. 董事及主要行政人員權益披露

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	權益之概約 百分比
		數目 (好倉)	
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	數目 (好倉)	普通股份 權益之概約 百分比
雷玉珠 (附註)	信託之受益人	232,790,657	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。

## 3. 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%
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。

#### 4. 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。

於最後實際可行日期，Kingbest概無涉及任何重大訴訟或索償，而就董事所知，Kingbest亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

#### 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. 資產及合約權益

於最後實際可行日期，董事或本公司擬任董事概無於本集團任何成員公司自二零零九年三月三十一日(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，董事並無於就經擴大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. 重大合約

緊接本通函刊發日期前兩年內，本集團已訂立以下屬重大或可能屬重大的合約(並非本集團於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 本公司之全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited與吳桂東於二零零八年六月二十四日就以代價8,300,000港元買賣凱雋投資有限公司全部已發行股本而訂立之協議，有關交易已於二零零八年九月一日完成；
- (b) 本公司全資附屬公司凱雋投資有限公司與各物業賣方就買賣於香港九龍何文田太子道西313號、313A號、313B號及313C號地下1、2及4室，一樓1、2、3及4室以及二樓1、2、3及4室(九龍內地段第1685號B段)之物業而訂立之11份協議；
- (c) 本公司全資附屬公司Landmark Profits Limited(「Landmark Profits」)於二零零八年十一月五日致永義實業集團有限公司(「永義實業」)及結好證券有限公司之有條件承諾函件，有關永義實業以每股供股作價0.15港元(基準為持有每股現有股份可獲發十股供股股份)(「永義實業供股股份」)配發及發行667,499,000股新股份(「永義實業供股」)。據此，Landmark Profits有條件承諾(其中包括)於作出承諾日期由其持有之永義實業股份，於永義實業供股記錄日期下午四時正仍將以其名義登記，並將悉數認購及繳足配定配發予Landmark Profits之永義實業供股股份(即211,627,870股永義實業供股股份)；

- (d) 凱雋投資有限公司與Ip Wai Hung (個人及獨立之第三者) 於二零零九年六月三十日簽訂買賣協議有關出售位於香港九龍何文田太子道西第313、313A、313B及313C地下3室之物業(九龍內地段第1685號B段)；
- (e) 該協議；及
- (f) 物業購買協議。

除所披露者外，緊接最後實際可行日期前兩年內，經擴大集團之成員公司概無訂立任何屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

## 9. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供本通函彼等所載意見或建議之專家資歷：

名稱	資歷
德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)	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(「威格斯」)	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，德勤、袁偉堅會計師事務所及威格斯各自概無擁有本集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可合法執行與否)。

於最後實際可行日期，德勤、袁偉堅會計師事務所及威格斯各自概無於經擴大集團任何成員公司自二零零九年三月三十一日(即本公司最近刊發之經審核賬目之編製日期)起所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

德勤、袁偉堅會計師事務所及威格斯各自已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函之形式及涵義，於本通函轉載彼等函件及引述彼等之名稱，迄今並無撤回彼等之同意書。

## 10. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為陳保翔先生，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) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而本公司於香港之主要營業地點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七樓A室。
- (c) 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) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

下列文件由本通函日期起計之十四天期間內於一般辦公時間內，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室)可供查閱：

- (a) 公司組織章程大綱及本公司章程細則；
- (b) 袁偉堅會計師事務所就Kingbest發出之會計師報告書，全文載於本通函附錄二內；
- (c) 德勤就經擴大集團發出之未經審核備考財務資料，全文載於本通函附錄三內；
- (d) 威格斯之物業估值報告，全文載於本通函附錄五內；
- (e) 本公司截至二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (f) 上文「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (g) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (h) 本公司於二零零九年八月五日刊發有關可能主要交易之通函；及
- (i) 本通函。

---

## 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(「本公司」)謹訂於二零零九年九月三日上午十時三十分，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室舉行股東特別大會(「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於二零零九年七月十四日訂立之協議(「該協議」)；及
2. 根據該協議擬進行之交易(包括收購事項及購股權)；

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  
鄺長添

香港，二零零九年八月七日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席本公司大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派其他人士為受委代表代其出席，並代其本公司投票。投票可由股東親身或正式授權之公司代表或委任代表作出。持有兩股或以上股份之股東可委派超過一名受委代表代其出席大會。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之受委代表可代表該股東行使該股東可行使之相同權力(包括以舉手方式表決之權利)。
2. 委任代表文據須由委任人或其正式書面授權之授權人士(或如委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或由負責人或正式獲授權人士簽署)簽署。
3. 委任代表文據連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須於大會或續會(視乎情況而定)(名列委任代表文件上之人士擬於該大會上投票)指定舉行時間四十八(48)小時前送交本公司於香港之主要營業地點，地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第6期7樓A室，方為有效。逾時未能送抵委任代表文據將不被視為有效處理。
4. 交回委任代表文據後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票或進行不記名投票，在此情況下，委任代表文據將被視為已撤銷論。
5. 倘屬本公司任何股份之聯名登記股份持有人，則任何一名該等人士均可於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大會，則僅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。根據本公司之公司細則，已故股東之多名遺囑執行人或遺產管理人應被視為以其名義持有之任何股份之聯名持有人。
6. 本通函隨附適用於大會之代表委任表格。
7. 所有決議案將以股數投票。