

---

**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)

**有 關 建 議 收 購**

**GROW WELL PROFITS LIMITED 及  
SUPERTOP INVESTMENT LIMITED**

**全 部 已 發 行 股 本 之**

**非 常 重 大 收 購 事 項 及 關 連 交 易**

**本 公 司 獨 立 董 事 委 員 會 及 獨 立 股 東 之  
獨 立 財 務 顧 問**



---

永義國際集團有限公司謹訂於二零零九年十二月二十一日(星期一)上午九時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第6期7樓A室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N1至N3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

二零零九年十二月四日

---

## 目 錄

---

|                              | 頁次     |
|------------------------------|--------|
| 釋義 .....                     | 1      |
| 董事會函件 .....                  | 5      |
| 獨立董事委員會函件 .....              | 15     |
| 卓怡融資函件 .....                 | 17     |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 .....         | I-1    |
| 附錄二 — GROW WELL之財務資料 .....   | II-1   |
| 附錄三 — SUPERTOP集團之財務資料 .....  | III-1  |
| 附錄四 — KINGBEST之財務資料 .....    | IV-1   |
| 附錄五 — 本集團之未經審核備考財務資料 .....   | V-1    |
| 附錄六 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 ..... | VI-1   |
| 附錄七 — 其他資料 .....             | VII-1  |
| 附錄八 — 有關本集團物業權益之物業估值報告 ..... | VIII-1 |
| 附錄九 — 有關新加坡物業之物業估值報告 .....   | IX-1   |
| 附錄十 — 有關香港物業之物業估值報告 .....    | X-1    |
| 附錄十一 — 一般資料 .....            | XI-1   |
| 股東特別大會通告 .....               | N-1    |

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所賦予之涵義：

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| 「卓怡融資」          | 指 | 卓怡融資有限公司，獲准從事證券及期貨條例第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項之獨立財務顧問 |
| 「收購事項」          | 指 | Grow Well收購事項及Supertop收購事項   |
| 「聯繫人」           | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義  |
| 「董事會」           | 指 | 董事會  |
| 「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，股份於聯交所上市   |
| 「董事」            | 指 | 本公司董事  |
| 「經擴大集團」         | 指 | 本集團、Grow Well及Supertop集團   |
| 「本集團」           | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「Grow Well」     | 指 | Grow Well Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由雷女士全資擁有  |
| 「Grow Well收購事項」 | 指 | 建議由買方收購Grow Well待售股份及Grow Well待售貸款，惟須受Grow Well協議之條款及條件規限  |
| 「Grow Well協議」   | 指 | 買方與雷女士於二零零九年十月十四日就買賣Grow Well待售股份及Grow Well待售貸款訂立之協議   |
| 「Grow Well完成」   | 指 | 完成Grow Well協議擬訂之Grow Well收購事項  |
| 「Grow Well按金」   | 指 | 根據Grow Well協議以按金方式支付的49,248,000港元  |
| 「Grow Well承押銀行」 | 指 | 獲抵押新加坡物業之銀行  |

---

## 釋 義

---

|                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| 「Grow Well抵押」   | 指 | 於Grow Well完成之日，有關新加坡物業之全部抵押及租金轉讓                                |
| 「Grow Well待售股份」 | 指 | Grow Well股本中一股面值1.00美元之普通股，其屬已發行及繳足股本，並為Grow Well之全部已發行股本       |
| 「Grow Well待售貸款」 | 指 | 於最後實際可行日期，由Grow Well欠雷女士之為數86,006,676.56港元之免息貸款                 |
| 「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  |
| 「香港物業」          | 指 | 具本通函董事會函件中「Supertop之資料」一節賦予該詞之涵義                                |
| 「獨立董事委員會」       | 指 | 由獨立非執行董事組成之董事委員會，以就收購事項向獨立股東作出推薦意見                              |
| 「獨立股東」          | 指 | 除雷女士及其聯繫人以外之股東  |
| 「獨立第三方」         | 指 | 獨立於本公司及本公司關連人士（「關連人士」之定義見上市規則）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，本公司之間接全資附屬公司 |
| 「最後實際可行日期」      | 指 | 二零零九年十一月三十日，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   |
| 「雷女士」           | 指 | 董事雷玉珠女士   |
| 「最優惠利率」         | 指 | 香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之最優惠港元借款利率                                      |

---

## 釋 義

---

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| 「買方」           | 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 |
| 「證券及期貨條例」      | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例  |
| 「股東特別大會」       | 指 | 本公司將於二零零九年十二月二十一日(星期一)上午九時正召開之股東特別大會，以通過相關決議案批准(其中包括)收購事項         |
| 「新元」           | 指 | 新加坡法定貨幣新加坡元   |
| 「股份」           | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元之普通股  |
| 「股東」           | 指 | 股份持有人   |
| 「新加坡物業」        | 指 | 具有本通函董事會函件中「Grow Well之資料」一節賦予該詞之涵義                                |
| 「聯交所」          | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「主要股東」         | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義   |
| 「Supertop」     | 指 | Supertop Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由雷女士全資擁有             |
| 「Supertop集團」   | 指 | Supertop及其全資附屬公司Goldchamp International Limited                   |
| 「Supertop收購事項」 | 指 | 建議由買方收購Supertop待售股份，惟須受Supertop協議之條款及條件規限                         |
| 「Supertop協議」   | 指 | 買方與雷女士於二零零九年十月十四日就買賣Supertop待售股份訂立之協議                             |
| 「Supertop完成」   | 指 | 完成Supertop協議擬訂之Supertop收購事項                                       |
| 「Supertop按金」   | 指 | 根據Supertop協議以按金方式支付的41,740,000港元                                  |
| 「Supertop承押銀行」 | 指 | 獲抵押香港物業之銀行  |

---

## 釋 義

---

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| 「Supertop抵押」   | 指 | 於Supertop完成之日，有關香港物業之全部抵押及租金轉讓                          |
| 「Supertop待售股份」 | 指 | Supertop股本中一股面值1.00美元之普通股，其屬已發行及繳足股本，並為Supertop之全部已發行股本 |
| 「美元」           | 指 | 美國法定貨幣美元  |

本通函載列按5.472港元兌1.00新元的兌換率將港元款額兌換成新元款額及按7.76港元兌1.00美元之兌換率將港元款額兌換成美元款額。有關兌換並不表示任何港元或新元或美元款額可按該兌換率或任何其他兌換率進行換算。



**EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**永義國際集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

執行董事：

鄺長添先生

(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士(副總裁)

非執行董事：

謝永超先生

獨立非執行董事：

徐震港先生

莊冠生先生

韓譚春先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港之

主要營業地點：

香港

九龍

長沙灣

青山道481-483號

香港紗廠工業大廈

第6期

7樓A室

**有關建議收購**

**GROW WELL PROFITS LIMITED 及**

**SUPERTOP INVESTMENT LIMITED**

**全部已發行股本之**

**非常重大收購事項及關連交易**

茲提述本公司於二零零九年十月十六日就(其中包括)收購事項刊發之公佈。於二零零九年十月十四日,買方(本公司之全資附屬公司)與董事雷女士就收購Grow Well及Supertop訂立兩份單獨的有條件買賣協議。Grow Well協議及Supertop協議相互獨立且並非互為條件。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

本通函旨在(i)向閣下提供有關收購事項之更多詳情；(ii)載列獨立董事委員會及卓怡融資之意見及推薦意見；以及(iii)向閣下發出召開股東特別大會之通告(於大會上將提呈通告內所載決議案)。

### GROW WELL協議

#### 日期

二零零九年十月十四日

#### 訂約方

- (i) 雷女士(作為賣方)
- (ii) 買方(作為買方)

#### 將予收購之資產

根據Grow Well協議，買方(其中包括)有條件同意收購，且雷女士同意出售或促使出售Grow Well待售股份(即Grow Well之全部已發行股本)及Grow Well待售貸款。

誠如本公司於二零零九年十月十六日刊發之公佈所披露，Grow Well由名為The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷女士及其配偶以外之家族成員)之全權信託承託人Hang Seng Bank Trustee International Limited間接全資擁有。於二零零九年十月二十三日，Grow Well待售股份已由Accumulate More Profits Limited轉讓予雷女士。截至最後實際可行日期，Grow Well待售股份由董事雷女士全部擁有。根據Grow Well協議，雷女士已同意出售或促使出售Grow Well待售股份予買方。董事會認為，於Grow Well協議簽定後Grow Well之實益擁有人變動對建議Grow Well收購事項並無任何影響。

誠如本公司於二零零九年十月十六日刊發之公佈所披露，Grow Well於二零零九年九月三十日結欠Accumulate More Profits Limited及Hang Seng Bank Trustee International Limited之兩項為數分別為8,162,200美元(相當於63,338,672港元)及22,668,004.56港元之免息貸款。雷女士向本公司告知，Accumulate More Profits Limited及Hang Seng Bank Trustee International Limited已於二零零九年十月二十二日將上述貸款權益轉讓予雷女士。因此，於最後實際可行日期，根據雷女士、買方及Grow Well於Grow Well完成時訂立之貸款轉讓契約，Grow Well根據Grow Well協議結欠雷女士之為數為86,006,676.56港元之免息貸款將由雷女士轉讓予買方。



---

## 董事會函件

---

由於Grow Well收購事項，Grow Well將成為本公司的間接全資附屬公司。

### 先決條件

Grow Well協議須待二零零九年十二月三十一日(或買方與雷女士可能同意之其他較後日期)或之前達成下列條件後，方告完成：

- (a) 獨立股東於股東大會上根據上市規則之規定以必須大多數通過所有決議案(如有)批准Grow Well協議項下擬進行之交易；
- (b) 雷女士獲Grow Well承押銀行發出確認函，當中列示於Grow Well完成時應就全數解除及免除Grow Well抵押支付予相關Grow Well承押銀行之贖回金額；及
- (c) 已取得訂立及執行Grow Well協議所需之Grow Well股東(如有規定)、香港或其他地方之任何相關政府當局、監管機構、金融機構或其他相關第三方之所有同意、批准或放棄權利，並已向香港或其他地方之任何相關政府當局或其他相關第三方作出訂立及執行Grow Well協議所需之所有存檔。

倘任何先決條件於二零零九年十二月三十一日(或訂約方可能書面協定之較後日期)或之前未獲達成或(除條件(a)不可豁免外)獲買方以書面方式豁免，Grow Well協議將立即終止，雷女士應於此後三個營業日內將Grow Well按金退還予買方(連同自Grow Well協議日期(包括該日)至退款日期(不包括該日)按最優惠利率計算之利息)，Grow Well協議之訂約方概不得就成本、損害賠償或其他對對方提出任何進一步索償，惟有關事先違反及索償者除外。

### 代價

Grow Well待售股份及Grow Well待售貸款之總代價為123,120,000港元，可由買方按以下方式以現金向雷女士支付：

- (a) 49,248,000港元作為Grow Well按金(已經支付)；
- (b) 就相當於向Grow Well承押銀行解除及免除Grow Well抵押之贖回金額之金額而

---

## 董事會函件

---

言，買方將按雷女士指示於Grow Well完成時出具為Grow Well承押銀行開立之支票，惟應支付之總額不得超過73,872,000港元；及

(c) 餘額於Grow Well完成時支付予雷女士。

新加坡物業於二零零九年十月九日由獨立估值師估值為22,500,000新元（或約123,120,000港元）。總代價為123,120,000港元，乃由買方及雷女士經計及新加坡物業之估值報告後經公平磋商釐定。

### 資金來源

本集團將以內部資源為Grow Well收購事項提供資金。

### SUPERTOP協議

#### 日期

二零零九年十月十四日

#### 訂約方

- (i) 雷女士 (作為賣方)
- (ii) 買方 (作為買方)

#### 將予收購之資產

根據Supertop協議，買方已經（其中包括）有條件地同意收購而雷女士亦同意出售（或促使出售）Supertop待售股份，即Supertop全部已發行股本。

由於Supertop收購事項，Supertop將成為本公司的間接全資附屬公司。

#### 先決條件

待下列條件於二零零九年十二月三十一日（或買方與雷女士協定之較後日期）或之前獲達成後，Supertop協議方告完成：

- (a) 獨立股東於股東大會上根據上市規則之規定以必須大多數通過所有決議案（如有）批准Supertop協議項下擬進行之交易；

---

## 董事會函件

---

- (b) 雷女士獲Supertop承押銀行發出確認函，當中列示於Supertop完成時應就全數解除及免除Supertop抵押支付予相關Supertop承押銀行之贖回金額；及
- (c) 已取得訂立及執行Supertop協議所需之Supertop股東(如有規定)、香港或其他地方之任何相關政府當局、監管機構、金融機構或其他相關第三方之所有同意、批准或放棄權利，並已向香港或其他地方之任何相關政府當局或其他相關第三方作出訂立及執行Supertop協議所需之所有存檔。

倘任何先決條件於二零零九年十二月三十一日(或訂約方可能書面協定之較後日期)或之前未獲達成或(除條件(a)不可豁免外)獲買方以書面方式豁免，Supertop協議將立即終止，雷女士應於此後三個營業日內將Supertop按金退還予買方(連同自Supertop協議日期(包括該日)至退款日期(不包括該日)按最優惠利率計算之利息)，Supertop協議之訂約方概不得就成本、損害賠償或其他對對方提出任何進一步索償，惟有關事先違反及索償者除外。

### 代價

Supertop待售股份之代價為104,350,000港元，由買方按下列方式以現金支付予雷女士：-

- (a) Supertop按金41,740,000港元(已經支付)；
- (b) 相等於為解除Supertop抵押而向Supertop承押銀行支付之贖回款項之金額，買方須於Supertop完成時按雷女士指示交付以Supertop承押銀行為受益人開具之支票，惟以此方式支付之總額不得超過62,610,000港元；及
- (c) 餘額於Supertop完成時支付予雷女士。

按獨立估值師評估，香港物業於二零零九年十月十二日之價值為104,350,000港元。代價104,350,000港元乃由買方與雷女士經考慮香港物業之估值報告按公平原則磋商釐定。

### 資金來源

本集團將從內部資源調撥資金支持Supertop收購事項。

---

## 董事會函件

---

### 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。

本集團目前在香港持有各種商業、工業及住宅物業。

收購事項將使本集團物業組合更加豐富並有益於發展物業業務。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項之條款屬公平合理，並且符合本公司及股東之整體利益。

### GROW WELL之資料

Grow Well之唯一業務是在新加坡持有以下三項物業(「新加坡物業」)：

- (1) 15 Ardmore Park (Block 3) #18-02 Ardmore Park, Singapore 259959；
- (2) 15 Ardmore Park (Block 3), #04-03 Ardmore Park, Singapore 259959；及
- (3) 15 Ardmore Park (Block 3), #06-04 Ardmore Park, Singapore 259959。

Grow Well亦已告知本公司，其作為業主已為每項新加坡物業訂立租約。

以下為根據Grow Well截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年九月三十日止九個月之經審核財務報表編製之財務資料：

|                        | 截至<br>二零零七年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>經審核<br>(港元) | 截至<br>二零零八年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>經審核<br>(港元) | 截至<br>二零零九年<br>九月三十日<br>止九個月<br>經審核<br>(港元) |
|------------------------|--|--|---|
| 扣除稅項及非經常<br>項目前之溢利(虧損) | 63,512,320                                   | (42,854,786)                                 | 10,347,143                                  |
| 扣除稅項及非經常<br>項目後之溢利(虧損) | 52,892,233                                   | (36,112,974)                                 | 9,288,758                                   |

---

## 董事會函件

---

於二零零九年九月三十日，Grow Well之經審核負債淨值約為4,513,000港元。

承雷女士告知，新加坡物業之原購買成本合共約16,270,000新元（約89,030,000港元）。

### SUPERTOP之資料

Supertop只從事投資控股業務，透過其全資附屬公司在香港擁有以下七項物業（「香港物業」）：-

- (1) 新界大埔新翠山莊9座20優景里（包括花園、車庫、平台及天台）—大埔市地段第96號3,050份之45份；
- (2) 九龍青山道646號、648號及648A號豐華工業大廈1樓工場B—新九龍內地段第2213號A段餘下部分60份之2份、新九龍內地段第2213號D段、新九龍內地段第2213號餘下部分及新九龍內地段第2213號E段；
- (3) 新界沙田大埔公路8003號沙田花園D座7樓1號和2號單位及低層地下車位第46號—丈量約份第189約第1510號地段2,950份之47份；
- (4) 九龍永康街20號天台—新九龍內地段第2213號B段25份之1份；
- (5) 九龍永康街20號5樓—新九龍內地段第2213號B段25份之4份；
- (6) 香港黃泥涌道161號3樓—內地段第4384號11份之1份；及
- (7) 香港壽山村道33號松濤苑11座及屋連花園以及地庫車位第11A及11B號—郊區建屋地段第1093號10,534份之464份。

Supertop亦已告知本公司，其附屬公司作為業主已為部分香港物業訂立租約。

---

## 董事會函件

---

以下為根據Supertop集團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年度及截至二零零九年九月三十日止六個月之經審核綜合財務報表編製之財務資料：

|            | 截至<br>二零零八年<br>三月三十一日<br>止年度<br>經審核<br>(港元) | 截至<br>二零零九年<br>三月三十一日<br>止年度<br>經審核<br>(港元) | 截至<br>二零零九年<br>九月三十日<br>止六個月<br>經審核<br>(港元) |
|------------|---|---|---|
| 扣除稅項及非經常   |   |   |   |
| 項目前之溢利(虧損) | 8,030,890                                   | (1,998,927)                                 | 23,549,593                                  |
| 扣除稅項及非經常   |   |   |   |
| 項目後之溢利(虧損) | 6,620,890                                   | (448,927)                                   | 19,659,593                                  |

於二零零九年九月三十日，Supertop集團之經審核綜合資產淨值約為38,907,000港元。

承雷女士告知，香港物業之原購買成本合共約61,340,000港元。

### 對本集團盈利及資產與負債之影響

Grow Well所持三項投資物業全部根據租賃協議於二零一零年九月至二零一一年二月期間到期。Supertop集團所持七項投資物業中，三項根據租賃協議於二零一零年十月至二零一一年一月期間到期。收購Grow Well及Supertop將令本集團於截至二零一零年三月三十一日止三個月增收純利約339,000港元，此乃因Grow Well及Supertop集團預期產生物業租金所帶來的純利分別約376,000港元及虧損淨額約37,000港元。截至二零一一年三月三十一日止年度，Grow Well及Supertop集團預期貢獻盈利為純利約1,040,000港元及虧損淨額約262,000港元。

按市值基準，收購Grow Well及Supertop之影響如下：(i)本集團所持投資物業將增加約227,300,000港元；及(ii)現金儲備將減少約229,500,000港元，其中約2,000,000港元將作專業費用支付予涉及Grow Well收購事項及Supertop收購事項之相關專業人士。Grow Well收購事項及Supertop收購事項令本集團之遞延稅項負債將分別增加7,200,000港元及6,400,000港元。除遞延稅項負債外，Grow Well收購事項及Supertop收購事項未對本集團之負債造成任何重大影響。所有現有銀行貸款將由本集團代雷女士於Grow Well完成及Supertop完成日期

---

## 董事會函件

---

悉數償還。於Grow Well完成時，Grow Well之現有股東貸款將由雷女士轉讓予本集團全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited。屆時，貸款將構成公司間交易，故於本集團編製綜合財務報表時將悉數抵銷。Grow Well及Supertop集團之其他一切負債較本集團總負債而言微不足道。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零零九年十二月二十一日(星期一)上午九時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第6期7樓A室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N1至N3頁。在股東特別大會上將向股東提呈普通決議案以以股數投票方式批准(其中包括)收購事項。

本公司之關連人士雷女士及其聯繫人於收購事項擁有重大權益，根據上市規則須於股東特別大會上放棄投票。根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會上股東將以按股數投票方式進行。

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。

### 推薦建議

卓怡融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見(內容有關收購事項之條款是否屬公平合理及按一般商業條款訂立以及是否符合本公司及股東之整體利益)載於本通函第17至31頁。

閣下須留意本通函第15至16頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就收購事項致獨立股東之推薦建議。

---

## 董事會函件

---

### 其他資料

閣下須留意本通函各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  
謹啟

二零零九年十二月四日





**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)

敬啟者：

**有關建議收購**

**GROW WELL PROFITS LIMITED及  
SUPERTOP INVESTMENT LIMITED**

**全部已發行股本之**

**非常重大收購事項及關連交易**

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以就收購事項向本公司獨立股東提供意見。收購事項之詳情載於本公司之通函（「通函」）「董事會函件」內，本函件為通函之一部分。除文義另有指定者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等謹請閣下垂注「董事會函件」、「卓怡融資函件」所載卓怡融資以獨立財務顧問之身份致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件（內容有關收購事項之條款是否屬公平合理及按一般商業條款訂立以及是否符合本公司及股東之整體利益）以及通函其他部分所載之其他資料。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮卓怡融資之意見以及卓怡融資於其函件內所述於達成其意見時所考慮之主要因素及理由，吾等認為收購事項之條款就獨立股東而言屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上就將予提呈之有關收購事項之普通決議案投贊成票。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

獨立非執行董事

獨立非執行董事

徐震港

莊冠生

韓譚春

謹啟

二零零九年十二月四日

---

## 卓怡融資函件

---

以下乃卓怡融資為收錄於本通函而就收購事項編製致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文：



香港  
中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心  
6樓606室

敬啟者：

### 有關建議收購 GROW WELL PROFITS LIMITED 及 SUPERTOP INVESTMENT LIMITED 全部已發行股本之

### 非常重大收購事項及關連交易

#### I. 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就收購事項及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購事項之詳情載於 貴公司於二零零九年十二月四日致股東之通函（「通函」）之「董事會函件」內，而本函件為通函其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據上市規則第14.22條，Grow Well收購事項及Supertop收購事項須合併計算百分比率。由於收購事項之適用百分比率超過100%且董事雷女士為 貴公司之關連人士，故收購事項構成 貴公司之非常重大收購事項及關連交易。因此，收購事項須遵守申報及公佈規定並經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。 貴公司之關連人士雷女士及其聯繫人於收購事項擁有重大權益，須於股東特別大會上放棄投票。

### II. 獨立董事委員會

董事會現時包括六名董事，即執行董事鄺長添先生及雷玉珠女士、非執行董事謝永超先生，以及獨立非執行董事徐震港先生、莊冠生先生及韓譚春先生。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事徐震港先生、莊冠生先生及韓譚春先生組成)已成立，以考慮(i) Grow Well協議及Supertop協議之條款及據此擬進行之交易是否按正常商業條款進行及對獨立股東而言是否公平合理；及(ii)收購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。

吾等已獲委任就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並闡述吾等之意見，以供獨立董事委員會向獨立股東作出推薦建議時考慮。

### III. 意見之基準及假設

於達成吾等之意見時，吾等僅依賴通函所載之有關 貴集團事宜之聲明、資料、意見及陳述以及 貴集團及／或其高級管理人員及／或董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假設，所有載於通函或通函所述或由 貴集團及／或其高級管理人員及／或董事另行提供或作出或給予而其／彼等須負全責之有關 貴集團事宜之聲明、資料、意見及陳述，在作出及提供時乃真實、準確及有效，並於通函刊發日期仍然真實有效。吾等假設，董事及／或 貴集團高級管理人員作出或提供並載於通函之所有有關 貴集團事宜之意見及陳述，乃經恰當審慎查詢後合理作出。吾等亦已向 貴集團及／或其高級管理人員及／或董事尋求並取得確認，通函所提供及提述之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱所有目前可得之資料及文件，以讓吾等得出知情意見，並為吾等依賴獲提供資料以達致合理意見基準提供理據。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其高級管理人員及／或董事及彼等各自之顧問向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述之真實性、準確性及完整性，亦無理由相信提供予吾等或上述文件所述之資料隱瞞或遺漏重要資料。然而，吾等並無就所獲提供之資料進行獨立核查，亦無就 貴公司或其任何附屬公司之業務及事務進行獨立調查。

## 卓怡融資函件

### IV. 主要考慮因素及原因

於制定吾等之推薦建議時，吾等已考慮以下之主要因素及原因：

#### 1. 貴集團主要業務及業務策略

貴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。以下為貴集團於截至二零零九年三月三十一日止兩個年度之財務摘要。

|                            | 截至三月三十一日止年度 |          |             |          |
|----------------------------|-------------|----------|-------------|----------|
|                            | 二零零九年       |          | 二零零八年       |          |
|                            | 千港元         |          | 千港元         |          |
|                            | (經審核)       |          | (經審核)       |          |
|                            | 營業額         | 分部業績     | 營業額         | 分部業績     |
| 服裝採購及出口                    | 427,428     | 11,788   | 487,806     | 24,133   |
| 物業投資及物業發展                  | 30,640      | (20,792) | 33,533      | 79,575   |
| 證券投資                       | —           | (83,176) | —           | (47,944) |
| 貸款融資                       | —           | 7,530    | —           | 3,217    |
|                            |             |          |             |          |
|                            |             |          | 截至三月三十一日止年度 |          |
|                            |             |          | 二零零九年       | 二零零八年    |
|                            |             |          | 千港元         | 千港元      |
|                            |             |          | (經審核)       | (經審核)    |
| <b>總營業額</b>                |             |          | 458,068     | 521,339  |
| 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                |             |          | (32,162)    | (33,163) |
| 持作發展物業之減值虧損                |             |          | (25,632)    | —        |
| 持作買賣投資之公平值變動虧損             |             |          | (60,408)    | (9,690)  |
| <b>貴公司權益持有人應佔年度(虧損)／溢利</b> |             |          | (101,384)   | 64,336   |

經審閱上文所述，貴集團截至二零零九年三月三十一日止年度之營業額較前一年減少約12.1%。這主要由於貴集團主要市場美國之經濟下滑使服裝採購及出口業務減少所

---

## 卓怡融資函件

---

致。截至二零零九年三月三十一日止年度 貴公司權益持有人應佔虧損約為101,400,000港元，而截至二零零八年三月三十一日止年度之應佔溢利約為64,300,000港元。截至二零零九年三月三十一日止年度之虧損主要歸因於(i)貴集團投資物業及持作買賣投資之公平值虧損；及(ii)貴集團可供出售投資及持作發展物業之減值虧損。

### 貴集團之物業組合

貴集團目前在香港持有各種商業、工業及住宅物業。根據 貴公司於截至二零零九年三月三十一日止年度之年報， 貴集團於二零零九年三月三十一日持有以下物業，總值約為825,100,000港元(二零零八年：約747,100,000港元)，作投資及發展用途：

| 地址  | 物業用途                           | 於二零零九年<br>三月三十一日<br>之賬面值<br>(約百萬港元) |
|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| <b>A. 投資物業</b>                                |                                |                                     |
| 1. 九龍荔枝角青山道650至652號及永康街18A號，6樓                | 按月租70,000港元租出                  | 9.3                                 |
| 2. 九龍荔枝角長沙灣道790、792及794號2樓                    | 按月租21,800港元租出                  | 2.6                                 |
| 3. 九龍旺角花園街19號花園廣場地下1號舖、地下櫥窗及1樓全部、地下2及3號舖、2樓全部 | 按月租967,000港元租出                 | 201.9                               |
| 4. 香港銅鑼灣恩平道50號地下                              | 按月租320,000港元租出                 | 82.0                                |
| 5. 九龍長沙灣大南西街609號永義廣場                          | 按月租約833,000港元租出                | 189.0                               |
| 6. 九龍觀塘裕民坊8號地下之店舖連店後之天井及上述店舖及天井之外牆            | 年終後出售。有關詳情載於貴公司日期為二零零九年八月五日之通函 | 48.9                                |

---

## 卓怡融資函件

---

| 地址   | 物業用途          | 於二零零九年<br>三月三十一日<br>之賬面值<br>(約百萬港元) |
|--|---------------|-------------------------------------|
| 7. 九龍長沙灣青山道481-483號<br>香港紗廠工業大廈第六期7樓之B1座             | 按月租33,600港元租出 | 11.2                                |
| 小計   |               | 544.9                               |
| <b>B. 持作發展物業－非即期</b>                                 |               |                                     |
| 位於香港九龍勝利道之一幢樓宇                                       | 已開始重建         | 181.2                               |
| <b>C. 持作發展物業－即期</b>                                  |               |                                     |
| 位於太子道313、313A、313B及<br>313C號之樓宇(「該樓宇」)<br>12個單位中之11個 | 待重建           | 99.0                                |
| 總計   |               | 825.1                               |

於截至二零零九年三月三十一日止年度後，為擴充 貴集團之物業投資組合， 貴集團已收購以下物業：

- (i) 為取得該樓宇全部所有權，以9,500,000港元之代價收購該樓宇餘下單位。有關收購之詳情載於 貴公司日期為二零零九年七月三日之公佈。收購上述樓宇餘下單位已於二零零九年八月十七日完成；及
- (ii) 透過收購Kingbest Capital Holdings Limited(「Kingbest」)全部已發行股本，以63,850,000港元之代價收購位於香港九龍太子道西311B及311D號之樓宇(毗鄰該樓宇)。有關收購詳情載於 貴公司日期為二零零九年八月七日之通函。董事之意向是將其與該樓宇一併重新發展。

貴集團管理層認為香港物業市場將經歷一段整合期，董事對物業市場抱持正面審慎之態度。 貴集團正密切觀察市場，以於合適機會出現時重建物業。 貴集團將密切留意具潛質之重建發展物業及尋找有回報之投資機會以為股東帶來最高之回報。

### 2. 進行收購事項之理由及利益

如通函中「董事會函件」一節所述，董事認為收購事項將使 貴集團物業組合更加豐富並有益於發展物業業務。

據董事表示， 貴集團將持有香港物業及新加坡物業作長期投資。

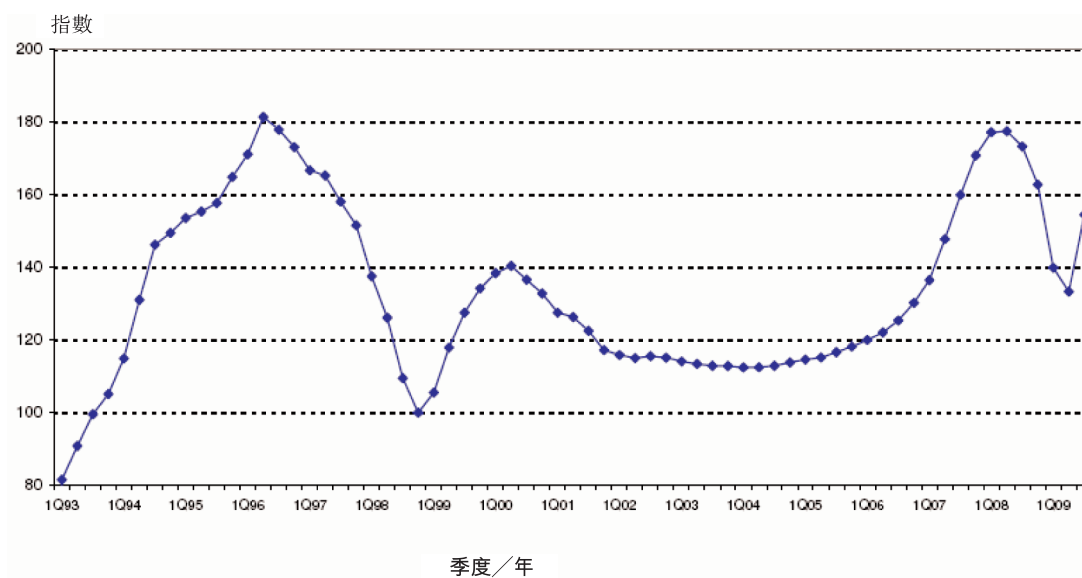
#### 新加坡及香港物業市場近期發展

##### (a) 新加坡

新加坡為一座位於東南亞之島嶼，根據新加坡統計局於二零零九年年中之估計，其人口約為5.0百萬人(包括新加坡居民及非居民)。其總人口較二零零八年同期增長約3.1%。

按照新加坡貿易與工業部於二零零九年十一月十九日發佈之新聞稿，二零零九年第三季度新加坡之國內生產總值按年計增長約0.6%，而二零零九年第二季度為收縮約3.3%。按就季節進行調整後之每年逐季基準計算，新加坡經濟於二零零九年第二季度增長約21.7%，並於二零零九年第三季度增長約14.2%，所有主要行業均錄得正增長。

私人住宅物業價格指數(一九九八年第四季度=100)





## 卓怡融資函件

根據上述由市區重建局(「市區重建局」，為新加坡之國家土地使用規劃部門)發佈之私人住宅物業價格指數圖，私人住宅物業價格指數於二零零八年上半年達到最高位約175指數點，並於二零零九年第二季度下跌至約133.3指數點。於二零零九年第三季度，私人住宅物業價格指數增加至約154.5指數點，即二零零九年第三季度按季增加約15.9%，但二零零九年第二季度則按季下跌約4.7%。

新加坡物業位於Ardmore Park(共管式發展項目)內一棟30層大廈，包括共324個標準面積約268平方米之單位及6個位於三座30層大廈頂樓標準面積約812平方米之單位。

根據通函附錄九所載DTZ Debenham Tie Leung (SEA) Pte Ltd就新加坡物業編製之估值報告，新加坡物業距離市中心約6公里，位於一個高尚住宅區內，緊鄰新加坡高檔購物區Orchard路及Scotts路。緊鄰區域為一個主要由共管式／公寓發展項目組成之高尚住宅區。

### (b) 香港

根據世邦魏理仕於二零零九年第二季度刊發之有關香港豪宅市場之報告(「世邦魏理仕報告」)，香港豪宅市場之銷量及價格自二零零九年三月起上升。香港豪宅市場之交易量及價格上升可能由多項因素造成，包括物業價格較低、低利率、銀行流動資金、香港經濟前景、股市反彈、中國經濟持續增長及香港政府於二零零八年底公佈的經濟刺激措施。二零零九年第二季度1,000萬港元以上之住宅物業之買賣協議數量較二零零九年前一季度增加約87%。

私人境內－按類別劃分之價格指數(全部區域)：

(一九九九=100)

| 年份／季度    | A類、B類及C類 | D類及E類 | 所有類別  |
|----------|----------|-------|-------|
| 二零零八年第二季 | 123.7    | 173.8 | 125.9 |
| 第三季      | 121.4    | 166.3 | 123.2 |
| 第四季      | 106.8    | 140.3 | 108.0 |
| 二零零九年第一季 | 106.9    | 140.5 | 108.0 |
| 第二季      | 115.8    | 150.9 | 117.1 |
| 第三季*     | 124.8    | 169.4 | 126.5 |

\* 臨時數字

---

## 卓怡融資函件

---

上表摘錄自差餉物業估價署(「差餉物業估價署」)於二零零九年十一月之一份刊物。根據上表，所有物業類別之私人境內物業價格指數由二零零八年第二季度之125.9指數點，下降至二零零八年第四季度及二零零九年第一季度之108.0指數點，降幅約14.2%。此後於二零零九年第三季度，指數點上升至126.5，較二零零九年第一季度上升約17.1%。根據上述數據，所有物業類別之香港私人境內物業指數均已超過二零零八年第二季度之價格水平。

香港物業包括壽山村道一幢市場價值為68,000,000港元之房屋及大埔一幢市場價值為13,000,000港元之房屋。該兩項物業之總市場價值佔香港物業之總市場價值約77.6%。根據第一太平戴維斯(香港)有限公司於二零零九年十月刊發之報告，由於供應稀缺及索價處於歷史高位，二零零九年第三季度聯排別墅市場僅有數間房屋售出。儘管本地房地產市場當前之趨勢不一定能持續，但鑒於豪宅物業供應有限、資本市場氣氛積極及利率較低，董事相信中期內豪宅分部會逐步鞏固。

除考慮上述新加坡及香港之近期市場活動及發展外，董事認為，收購事項能拓展 貴集團於新加坡及香港之物業組合，並符合 貴集團尋找有回報的投資機會以為股東帶來最高之回報之目標，因此符合 貴公司及股東之整體利益。我們贊同此看法。

### 3. Grow Well協議

Grow Well協議之條款詳情載於通函中「董事會函件」一節。

#### 3.1 將予收購之資產

根據Grow Well協議，買家(其中包括)有條件同意收購，且雷女士同意出售或促使出售Grow Well股份及Grow Well待售貸款。

##### (a) Grow Well股份

Grow Well股份為Grow Well之全部已發行股本。誠如 貴公司於二零零九年十月十六日刊發之公佈所載，Grow Well由Hang Seng Bank Trustee International Limited作為一個全權信託(名為The Magical 2000 Trust，其受益人包括雷女士及其家族成員(其配偶除外))之信託人間接全資擁有。於二零零九年十月二十三日，Grow Well待售股份已由Accumulate More Profits Limited轉讓予雷女士。於最後實際可行日期，Grow Well待售股份由雷女士

## 卓怡融資函件

全部擁有。根據Grow Well協議，雷女士已同意出售或促使出售Grow Well待售股份予買方。董事會認為，於Grow Well協議簽定後Grow Well之實益擁有人變動對建議Grow Well收購事項並無任何影響。Grow Well僅從事持有新加坡物業。

新加坡物業包括位於新加坡之三項樓面面積各約268平方米(相當於約2,885平方呎)之住宅物業。根據 貴公司提供之資料，於最後實際可行日期，新加坡物業存在總月租為50,000新元(相當於約273,600港元)之多項租賃協議。該等租金已轉讓予Grow Well承押銀行。

### (b) Grow Well待售貸款

Grow Well待售貸款由Grow Well結欠Accumulate More Profits Limited及Hang Seng Bank Trustee International Limited之於二零零九年九月三十日金額分別為8,162,200美元(相當於約63,338,672港元)及22,668,004.56港元之兩項免息股東貸款組成。

但 貴公司獲雷女士告知，Accumulate More Profits Limited與Hang Seng Bank Trustee International Limited已於二零零九年十月二十二日將上述貸款之利益轉讓予雷女士。因此，於最後實際可行日期，Grow Well結欠雷女士免息貸款86,006,676.56港元。該貸款將由雷女士根據雷女士、買方及Grow Well於Grow Well完成時訂立之貸款轉讓契約轉讓予買方。

下文載列Grow Well之財務概要(摘錄自Grow Well截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零九年九月三十日止九個月期間之經審核賬目)：

|                    | 截至<br>二零零九年<br>九月三十日<br>止九個月<br>期間 |                      |            |
|--------------------|------------------------------------|----------------------|------------|
|                    | 截至十二月三十一日<br>止年度                   | 截至十二月三十一日<br>止年度     |            |
|                    | 二零零七年<br>經審核<br>(港元)               | 二零零八年<br>經審核<br>(港元) |            |
| 扣除稅項及非經常項目前之溢利(虧損) | 63,512,320                         | (42,854,786)         | 10,347,143 |
| 扣除稅項及非經常項目後之溢利(虧損) | 52,892,233                         | (36,112,974)         | 9,288,758  |

---

## 卓怡融資函件

---

根據通函附錄二所載「Grow Well之財務資料」，Grow Well截至二零零九年九月三十日止九個月期間之扣除稅項及非經常項目後之溢利約為9,300,000港元，主要來自以下各項：(i)租金收入約2,200,000港元；(ii)投資物業公平值收益約7,600,000港元；(iii)匯兌收益約1,600,000港元；(iv)行政開支及融資成本約1,100,000港元；及(v)稅項支出約1,000,000港元。

Grow Well截至二零零八年十二月三十一日止年度之扣除稅項及非經常項目後之虧損約為36,100,000港元，主要來自以下各項：(i)投資物業公平值虧損約38,100,000港元；(ii)匯兌虧損約6,100,000港元；(iii)行政及融資成本約1,300,000港元；(iv)租金收入約2,700,000港元；及(v)稅項抵免約6,700,000港元。

Grow Well截至二零零七年十二月三十一日止年度之扣除稅項及非經常項目後之溢利約為52,900,000港元，主要來自以下各項：(i)投資物業公平值收益約57,100,000港元；(ii)匯兌收益約5,100,000港元；(iii)行政及融資成本約1,300,000港元；(iv)租金收入約2,600,000港元；及(v)稅項支出約10,600,000港元。

根據通函附錄二所載Grow Well於二零零九年九月三十日之經審核財務報表，Grow Well之主要資產為新加坡物業。該等資產乃以Grow Well待售貸款及Grow Well抵押項下之銀行貸款提供資金。根據Grow Well協議，於Grow Well完成時，Grow Well待售貸款將被轉讓予 貴集團，Grow Well抵押將全數解除。

Grow Well於二零零九年九月三十日之經審核負債淨額約為4,500,000港元，包括總資產約123,400,000港元、流動負債約120,800,000港元及非流動負債約7,200,000港元，全部款項均與遞延稅項負債有關。

### 3.2 代價

Grow Well待售股份及Grow Well待售貸款之總代價為現金123,120,000港元，乃由買方與雷女士計及新加坡物業之估值報告及公平磋商後釐定。

根據通函附錄九所載估值報告，新加坡物業於二零零九年十月九日之總市場價值為22,500,000新元（相當於約123,120,000港元）。該市場價值乃經與周邊地區及其他地區近期之類似物業交易直接比較後釐定。我們已與獨立估值師DTZ Debenham Tie Leung (Sea) Pte

## 卓怡融資函件

Limited討論有關交易，並獲悉新加坡物業之估值乃參考類似市場交易後作出。我們認為，該方法符合市場慣例，且對新加坡物業進行估值之相關基準屬公平合理。

為評估Grow Well收購事項之代價是否公平合理，我們嘗試將其與市區重建局網站(www.ura.gov.sg)所載二零零九年八月一日起至二零零九年十月三十一日止三個月期間(「回顧期間」)之近期類似市場交易進行比較。我們共找到與Ardmore Park(新加坡物業所在共管式發展項目)(「可比較物業」)有關之六項近期市場交易。由於所有比較對象之樓面面積均與新加坡物業相同，故我們認為可比較物業與新加坡物業類似。可比較物業概述如下：

| 交易月份    | 樓面面積<br>(平方呎) | 價格                                |
|---------|---------------|-----------------------------------|
| 二零零九年八月 | 2,885         | 7,300,000新元<br>(相當於約39,945,600港元) |
| 二零零九年八月 | 2,885         | 7,750,000新元<br>(相當於約42,408,000港元) |
| 二零零九年九月 | 2,885         | 7,200,000新元<br>(相當於約39,398,400港元) |
| 二零零九年九月 | 2,885         | 8,280,000新元<br>(相當於約45,308,160港元) |
| 二零零九年十月 | 2,885         | 9,200,000新元<br>(相當於約50,342,400港元) |
| 二零零九年十月 | 2,885         | 8,800,000新元<br>(相當於約48,153,600港元) |
| 平均      |               | 8,088,333新元<br>(相當於約44,259,360港元) |

資料來源：新加坡市區重建局網站(www.ura.gov.sg)

根據上表數據，我們注意到可比較物業之價格由二零零九年八月約7,500,000新元上漲至二零零九年十月約9,000,000新元，漲幅約20.0%。回顧期間，可比較物業之平均價格約為8,100,000新元(或約44,300,000港元)，高於新加坡物業三個單位各自之估值，比新加坡物業各單位平均代價(41,040,000港元)高出約7.9%。

鑑於可比較物業之平均價格(i)高於新加坡物業三個單位各自之估值；及(ii)高於新加坡物業各單位之平均代價，而Grow Well收購事項之代價與通函附錄九估值報告內所載新加坡物業之總市值相若，我們認為Grow Well收購事項之代價屬公平合理。

#### 4. Supertop協議

根據Supertop協議，買方已經（其中包括）有條件地同意收購而雷女士亦同意出售（或促使出售）Supertop待售股份。

##### 4.1 將予收購之資產

Supertop待售股份指由雷女士全資擁有之Supertop的全部已發行股本。Supertop只從事投資業務並透過其全資附屬公司擁有香港物業。香港物業包括四項住宅物業及三項工業物業。所有工業物業以總月租30,300港元租出，此項租金已出讓予Supertop承押銀行。四項住宅物業於估值日期已處於交吉狀態或由業主佔用。

下表所載Supertop集團之財務摘要乃摘錄自Supertop截至二零零九年三月三十一日止兩個年度及截至二零零九年九月三十日止六個月期間之綜合經審核賬目：

|                     | 截至三月三十一日<br>止年度      |                      | 截至<br>二零零九年<br>九月三十日<br>止六個月<br>期間 |
|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------|
|                     | 二零零八年<br>經審核<br>(港元) | 二零零九年<br>經審核<br>(港元) | 經審核<br>(港元)                        |
| 扣除稅項及非經常項目前之溢利／(虧損) | 8,030,890            | (1,998,927)          | 23,549,593                         |
| 扣除稅項及非經常項目後之溢利／(虧損) | 6,620,890            | (488,927)            | 19,659,593                         |

根據本通函附錄三所載「Supertop集團之財務資料」，截至二零零九年九月三十日止六個月期間，Supertop集團之扣除稅項及非經常項目後之溢利約為19,700,000港元，乃主要得益於(i)租金收入約200,000港元；(ii)投資物業之公平值收益25,000,000港元；(iii)行政開支及融資成本約1,600,000港元；及(iv)稅項支出約3,900,000港元。

截至二零零九年三月三十一日止年度，Supertop集團之扣除稅項及非經常項目後之虧損約為400,000港元，乃主要歸咎於(i)投資物業之公平值虧損約500,000港元；(ii)租金收入約400,000港元；(iii)行政開支及融資成本約1,900,000港元；及(iv)稅項抵免約1,600,000港元。



---

## 卓怡融資函件

---

截至二零零八年三月三十一日止年度，Supertop集團之扣除稅項及非經常項目後之溢利約為6,600,000港元，乃主要得益於(i)投資物業之公平值收益約8,500,000港元；(ii)租金收入約300,000港元；(iii)行政開支及融資成本約800,000港元；及(iv)稅項支出約1,400,000港元。

經審閱Supertop截至二零零九年九月三十日之經審核財務報表，其主要資產為香港物業及應收雷女士之款項約2,100,000港元。香港物業已用於Supertop抵押進行融資。根據Supertop協議，Supertop抵押將於Supertop完成時獲全部解除及免除。

Supertop於二零零九年九月三十日之經審核資產淨值約為38,900,000港元。

### 4.2 代價

Supertop待售股份之代價為現金104,350,000港元，乃由買方與雷女士經考慮香港物業之估值報告按公平原則磋商釐定。

根據通函附錄十所載估值報告，香港物業於二零零九年十月十二日之總市值為104,350,000港元。該市值乃透過比較和參考類似地點之同類物業之交易價格及索價(如適用)得出。

我們已與獨立估值師韋堅信測量師行商討該交易，並知悉香港物業之估值乃參考類似市場交易進行。我們認為，此方法符合市場慣例，而香港物業之相關估值基準屬公平合理。

## 5. 收購事項可能造成之財務影響

### 5.1 綜合處理之結果

Grow Well完成後，Grow Well將成為 貴公司之間接全資附屬公司。Supertop完成後，Supertop將成為 貴公司之間接全資附屬公司。 貴集團於Grow Well完成及Supertop完成後將分別擁有新加坡物業及香港物業之全部權益。

### 5.2 資產淨值及現金結餘

如通函附錄六「經擴大集團之未經審核備考財務資料」所載，股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值變動將約為18,100,000港元。誠如「董事會函件」所載，上述減少主要由於(i)因進行Grow Well收購事項及Supertop收購事項導致遞延稅項負債分別增加7,200,000港元及

---

## 卓怡融資函件

---

6,500,000港元；及(ii) 有關收購事項之專業費用約2,000,000港元。董事認為，除上述遞延稅項負債及專業費用外，Grow Well收購事項及Supertop收購事項將不會對 貴集團之資產及負債造成任何重大淨影響。

本通函附錄六「經擴大集團未經審核備考財務資料」並無計及(其中包括)由二零零九年四月一日開始直至最後實際可行日期(包括該日)之結算日後資產收購事項、出售事項或其他承擔。

誠如與 貴公司管理層所討論， 貴公司認為，其內部財務資源足以應付 貴集團之未來現金需求。誠如「董事會函件」所披露， 貴集團將以內部資源為Grow Well收購事項及Supertop收購事項提供資金。

### 5.3 負債水平

截至二零零九年三月三十一日， 貴集團概無任何借貸。如通函附錄六「經擴大集團之未經審核備考財務資料」所載，由於 貴集團於Grow Well完成及Supertop完成後並無任何借貸，經擴大集團之資產負債比率(即借貸總額減現金結餘除以股東之資金)將保持為零。

### 5.4 盈利

於Grow Well完成及Supertop完成後， 貴集團之物業組合將得以擴充。 貴集團之未來盈利將依靠來自新加坡物業之租金收入(於最後實際可行日期總月租為50,000新元，相當於約273,600港元)及來自香港物業之租金收入(於最後實際可行日期總月租為30,300港元)實現增長。Grow Well收購事項及Supertop收購事項之整體影響亦將取決於(其中包括)未來出售部分或全部新加坡物業及香港物業之銷售收益總額帶來之回報。

於最後實際可行日期， 貴公司之現金結餘按介於0.001%至0.05%之年利率計收存款利息。就Grow Well收購事項而言，於通函附錄九所載估值報告之估值日期，新加坡物業之租金相當於應付款項按每年總收益率約2.7%計算作為Grow Well收購事項之代價。據我們向 貴公司了解，考慮到新加坡物業之支出，新加坡物業每年淨收益率約為2.2%。綜上所述，淨收益率高於 貴公司賺取之平均存款利率約0.01%。



---

## 卓怡融資函件

---

就Supertop收購事項而言，於通函附錄十所載估值報告之估值日期，香港物業之現有租金(即每月30,300港元)相當於應付款項按每年總收益率約5.3%計算作為Grow Well收購事項之代價，其中不包括於估值日期由業主自用或處於交吉狀態而不賺取任何租金收入之物業(該筆款項計約6,900,000港元)。據我們向 貴公司了解，考慮到香港物業之支出，香港物業每年淨收益率約為1.3%。綜上所述，淨收益率高於 貴公司賺取之平均存款利率0.01%。

鑒於新加坡物業及香港物業之總體淨收益率(當現有業主自用及處於交吉狀態之香港物業租出時)仍在上述 貴公司平均存款利率之上， 貴公司的收益率會因Grow Well收購事項及Supertop收購事項而立即提升。

### V. 推薦意見

考慮到(i)收購事項有助於推進 貴集團之企業策略；及(ii)收購代價乃參考相關物業之市值釐定，我們認為，收購事項符合 貴公司及股東之整體利益，而Grow Well協議及Supertop協議之條款符合一般商業條款並且對獨立股東而言屬公平合理。因此，我們推薦獨立董事委員會向獨立股東建議，投票贊成所提呈之決議案以批准收購事項及其項下擬進行之交易。

此致

獨立董事委員會及  
列位獨立股東 台照

代表  
卓怡融資有限公司

執行董事  
林懷漢

執行董事  
鍾建舜

謹啟

二零零九年十二月四日

## 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<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>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<br>千港元     | 二零零八年<br>千港元     | 二零零七年<br>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<br>千港元     | 二零零八年<br>千港元     | 二零零七年<br>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<br>千港元 | 二零零八年<br>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<br>千港元     | 二零零八年<br>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<br>千港元     | 二零零八年<br>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>1,379,870</u> | <u>1,491,372</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<br>千港元  | 股份溢價<br>千港元 | 資本儲備<br>千港元<br>(附註a) | 滙兌儲備<br>千港元 | 特別儲備<br>千港元<br>(附註b) | 繳入盈餘<br>千港元<br>(附註c) | 投資<br>重估儲備<br>千港元 | 物業<br>重估儲備<br>千港元<br>(附註d) | 累計溢利<br>千港元 | 總額<br>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<br>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<br>千港元 | 二零零八年<br>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<br>千港元 | 二零零八年<br>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<br>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，將於撥備賬內撇銷。先前撇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<br>千港元   | 二零零八年<br>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<br>— 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<br>千港元   | 二零零八年<br>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<br>千港元  | 二零零八年<br>千港元  | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>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，倘港幣兌歐元升值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<br>實際利率<br>% | 少於三個月<br>千港元  | 三個月<br>至一年<br>千港元 | 未折現現金<br>流量總額<br>千港元 | 於<br>三月三十一日<br>之賬面值<br>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<br>千港元   | 二零零八年<br>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<br>出口成衣<br>千港元 | 物業投資<br>千港元   | 物業發展<br>千港元     | 證券投資<br>千港元     | 貸款融資<br>千港元  | 撇銷<br>千港元      | 綜合<br>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<br>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<br>出口成衣<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 物業發展<br>千港元 | 證券投資<br>千港元 | 貸款融資<br>千港元 | 綜合<br>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          |
| 綜合資產總額    |                    |             |             |             |             | <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           |
| 綜合負債總額    |                    |             |             |             |             | <u>78,718</u>    |

## (iii) 其他資料

|                    | 採購及<br>出口成衣<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 物業發展<br>千港元 | 證券投資<br>千港元 | 貸款融資<br>千港元 | 綜合<br>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<br>設備之折舊    | 698                | 388         | —           | —           | —           | 1,086     |
| 持作發展物業<br>之減值虧損    | —                  | —           | 25,632      | —           | —           | 25,632    |
| 可供出售投資<br>之減值虧損    | —                  | —           | —           | 32,162      | —           | 32,162    |
| 投資物業之<br>公平值變動虧損   | —                  | 21,760      | —           | —           | —           | 21,760    |
| 持作買賣投資之<br>公平值變動虧損 | —                  | —           | —           | 60,408      | —           | 60,408    |

## 二零零八年

## (i) 收益表

|            | 採購及<br>出口成衣<br>千港元 | 物業投資<br>千港元   | 物業發展<br>千港元  | 證券投資<br>千港元     | 貸款融資<br>千港元  | 撇銷<br>千港元      | 綜合<br>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)        | —              |
| 總額         | <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<br>出口成衣<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 物業發展<br>千港元 | 證券投資<br>千港元 | 貸款融資<br>千港元 | 綜合<br>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          |
| 綜合資產總額    |                    |             |             |             |             | <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           |
| 綜合負債總額    |                    |             |             |             |             | <u>89,869</u>    |

## (iii) 其他資料

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

## 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<br>千港元   | 二零零八年<br>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<br>及設備之添置 |              |
|----|------------------|------------------|-----------------|--------------|
|    | 二零零九年<br>千港元     | 二零零八年<br>千港元     | 二零零九年<br>千港元    | 二零零八年<br>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<br>千港元 | 二零零八年<br>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<br>董事  | 獨立非執行董事             |            |            | 總額<br>千港元 |                      |
|----------------|------------|--------------|------------|---------------------|------------|------------|-----------|----------------------|
|                | 鄺長添<br>千港元 | 雷玉珠<br>千港元   | 謝永超<br>千港元 | 黃瑞華<br>千港元<br>(附註i) | 莊冠生<br>千港元 | 徐震港<br>千港元 |           | 韓譚春<br>千港元<br>(附註ii) |
| 董事袍金           | —          | —            | 100        | 40                  | 100        | 100        | 60        | 400                  |
| 其他酬金           |            |              |            |                     |            |            |           |                      |
| — 薪金及<br>其他津貼  | 960        | 2,716        | —          | —                   | —          | —          | —         | 3,676                |
| — 退休福利<br>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<br>董事             | 獨立非執行董事    |            |            | 總額<br>千港元    |
|----------------|------------|--------------|-----------------------|------------|------------|------------|--------------|
|                | 鄺長添<br>千港元 | 雷玉珠<br>千港元   | 謝永超<br>千港元<br>(附註iii) | 黃瑞華<br>千港元 | 莊冠生<br>千港元 | 徐震港<br>千港元 |              |
| 董事袍金           | —          | —            | 29                    | 100        | 100        | 100        | 329          |
| 其他酬金           |            |              |                       |            |            |            |              |
| — 薪金及<br>其他津貼  | 789        | 2,548        | 855                   | —          | —          | —          | 4,192        |
| — 退休福利<br>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<br>千港元 | 二零零八年<br>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<br>千港元   | 二零零八年<br>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<br>千港元 | 二零零八年<br>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<br>千港元 | 二零零八年<br>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<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|------|--------------|--------------|
| 租金收入 | 376          | 573          |
| 佣金收入 | —            | 54           |
| 購買成衣 | —            | 150          |
|      | <u>376</u>   | <u>777</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<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 短期僱員福利 | 8,183        | 8,811        |
| 僱用後福利  | 207          | 141          |
|        | <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<br>千港元<br>(附註a) | 傢俬、<br>裝置及設備<br>千港元 | 汽車<br>千港元 | 總額<br>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<br>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<br>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<br>千港元 | 二零零八年<br>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<br>千港元   | 二零零八年<br>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<br>千港元   | 二零零八年<br>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<br>千港元   | 二零零八年<br>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<br>千港元    | 二零零八年<br>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<br>架構形式 | 註冊/<br>成立地點 | 主要<br>經營地點 | 持有<br>股份類別 | 本集團<br>持有已發行<br>股本/繳足<br>註冊股本/聲明股本<br>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)<br>Limited   | 成立         | 毛里求斯<br>共和國 | 香港         | 不適用        | 31.7%*                                      | 35.93%* | 投資控股                    |
| 保昌國際企業<br>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)<br>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<br>有限公司<br>(「永耀」)**        | 成立         | 中國          | 中國         | 不適用        | 31.7%*                                      | 35.93%* | 漂染                      |
| 永義紡織(河源)<br>有限公司<br>(「河源」)***     | 成立         | 中國          | 中國         | 不適用        | 31.7%*                                      | 35.93%* | 紡織                      |
| 永義製衣(湖州)<br>有限公司<br>(「湖州製衣」)****  | 成立         | 中國          | 中國         | 不適用        | 31.7%*                                      | 35.93%* | 在建自用<br>製衣生產廠房<br>(已終止) |
| 永義紡織(湖州)<br>有限公司<br>(「湖州紡織」)***** | 成立         | 中國          | 中國         | 不適用        | 31.7%*                                      | 35.93%* | 在建自用<br>紡織生產廠房<br>(已終止) |
| 永義漂染(湖州)<br>有限公司<br>(「湖州漂染」)***** | 成立         | 中國          | 中國         | 不適用        | 31.7%*                                      | 35.93%* | 在建自用<br>漂染生產廠房<br>(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<br>千港元  | 二零零八年<br>千港元  |
|----------------|---------------|---------------|
| 於香港上市之股本證券，按市值 | <u>33,891</u> | <u>79,812</u> |

### 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<br>千港元  | 二零零八年<br>千港元   |
|----------------|---------------|----------------|
| 於香港上市之股本證券，按市值 | <u>93,420</u> | <u>139,033</u> |

### 26. 存貨

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

## 27. 貿易及其他應收款項

|         | 二零零九年<br>千港元  | 二零零八年<br>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<br>千港元  | 二零零八年<br>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<br>千港元 | 二零零八年<br>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<br>千港元 | 二零零八年<br>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<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|----|--------------|--------------|
| 美元 | 5,867        | 4,891        |
| 歐元 | —            | 2,130        |

## 28. 應收貸款

|   | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|---|--------------|--------------|
| 以上市股權作抵押品及按年息9厘<br>(二零零八年：銀行港元最優惠貸款利率<br>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<br>(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<br>(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<br>千港元 | 二零零八年<br>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<br>千港元 | 二零零八年<br>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<br>(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<br>千港元 | 二零零八年<br>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<br>千港元 | 二零零八年<br>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<br>千港元 | 二零零八年<br>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<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|----|--------------|--------------|
| 美元 | —            | 1,444        |

## 34. 股本

|  | 每股面值<br>港元 | 股份數目            | 金額<br>千港元 |
|--|------------|-----------------|-----------|
| 法定：  |            |                 |           |
| 於二零零七年四月一日、<br>二零零八年三月三十一日<br>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、<br>二零零八年三月三十一日<br>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<br>千港元 | 投資物業<br>重千港元 | 稅項虧損<br>千港元 | 總計<br>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<br>千港元  | 二零零八年<br>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<br>千港元  | 二零零八年<br>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<br>千港元 | 二零零八年<br>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<br>千港元 | 二零零八年<br>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<br>千港元  | 二零零八年<br>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<br>千港元  | 二零零八年<br>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<br>及經營地點 | 已發行／<br>註冊股本面值  | 本公司持有之<br>已發行股本<br>／註冊股本<br>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／<br>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／<br>香港    | 普通股1美元          | 100%                             | —    | 100%  | —    | 投資控股 |
| Easyknit Properties Holdings Limited | 英屬處女群島／<br>香港    | 普通股<br>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<br>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／<br>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<br>及經營地點 | 已發行／<br>註冊股本面值                  | 本公司持有之<br>已發行股本<br>／註冊股本<br>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／<br>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<br>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<br>(無投票權遞<br>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：

以下乃吾等所編製之有關Grow Well Profits Limited (「Grow Well」) 截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年九月三十日止九個月 (「有關期間」) 之財務資料 (「財務資料」) 報告，以供載入永義國際集團有限公司 (「貴公司」) 於二零零九年十二月四日就 貴公司建議收購Grow Well之全部已發行股本而刊發之通函 (「通函」)。

Grow Well於一九九四年四月二十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並主要從事物業投資。

於整個有關期間及截至本報告日期，Grow Well於新加坡則擁有三項物業 (「新加坡物業」)。

就編製本報告而言，Grow Well之董事已根據香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈之香港財務申報準則 (「財務申報準則」) 編製Grow Well之財務報表 (「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則對相關財務報表進行獨立審計。

吾等已根據香港會計師公會建議之審計指引第3.340號「通函及申報會計師」審閱有關期間之相關財務報表。

本報告所載有關期間之財務資料乃以相關財務報表為根據，以編製收錄吾等報告於通函。在編製本報告以供載於通函時，吾等認為並無需要對相關財務報表作出任何調整。

編製相關財務報表乃核准其刊發之Grow Well董事之責任。貴公司董事須就接納本報告之通函內容承擔責任。吾等之責任乃根據相關財務報表編製本報告所載之財務資料，並就財務資料表達獨立意見及向閣下報告吾等之意見。

於構思吾等意見時，吾等已考慮財務資料已就股權持有人現持之未來資金及持續盈利之經營業務作出充足披露，該等披露乃財務資料按持續經營基準編製之所賴。財務資料並



無包括若未能獲取相關資金或取得可盈利之經營業務而應作之任何調整。基本不明朗因素相關情況之詳情載於附註19。吾等認為已作出適當估計及披露，故吾等並未就此方面發表任何保留意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料與有關附註真實中肯地反映Grow Well於二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日之財政狀況，以及Grow Well於有關期間之業績及現金流量情況。

Grow Well截至二零零八年九月三十日止九個月之可比較全面收益表、現金流量表及權益變動表連同有關附註（「二零零八年九月三十日財務資料」）乃摘錄自Grow Well同期之未經審核財務資料（乃由Grow Well之董事僅為本報告而編製）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱二零零八年九月三十日財務資料。吾等審閱二零零八年九月三十日財務資料主要包括向負責財務與會計事務之人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等並不就二零零八年九月三十日財務資料發表審核意見。根據吾等之審閱工作，吾等並不知悉二零零八年九月三十日財務資料在所有重大方面未有根據與編製符合香港財務報告準則之財務資料所採用者一致之會計政策編製。

## I. 財務資料

## 全面收益表

| 附註                                      | 截至十二月三十一日止年度 |             |              | 截至九月三十日止九個月  |                       |              |
|---|--------------|-------------|--------------|--------------|-----------------------|--------------|
|   | 二零零六年<br>港元  | 二零零七年<br>港元 | 二零零八年<br>港元  | 二零零九年<br>港元  | 二零零八年<br>港元<br>(未經審核) |              |
| 收益                                      | 4            | 2,032,360   | 2,569,819    | 2,677,376    | 2,211,552             | 2,006,275    |
| 其他收入                                    |              | 127,678     | 3            | —            | —                     | —            |
| 行政開支                                    |              | (503,894)   | (585,695)    | (568,874)    | (676,315)             | (464,446)    |
| 匯兌溢利／(虧損)                               | 6            | 9,775,888   | 5,163,588    | (6,067,950)  | 1,637,236             | (560,021)    |
| 投資物業之公平值<br>溢利／(虧損)                     |              | 14,236,680  | 57,054,975   | (38,137,680) | 7,635,120             | (29,760,030) |
| 融資成本                                    | 5            | (619,094)   | (690,370)    | (757,658)    | (460,450)             | (474,504)    |
| 除稅前溢利／(虧損)                              | 6            | 25,049,618  | 63,512,320   | (42,854,786) | 10,347,143            | (29,252,726) |
| 稅項                                      | 8            | (2,940,661) | (10,620,087) | 6,741,812    | (1,058,385)           | 5,261,348    |
| 年／期內溢利／(虧損)                             |              | 22,108,957  | 52,892,233   | (36,112,974) | 9,288,758             | (23,991,378) |
| 其他全面收入／(開支)<br>換算呈列貨幣時<br>產生匯兌差額        |              | (3,689,612) | (21,905)     | 766,619      | 171,106               | 835,698      |
| 年／期內全面收入／<br>(開支)總額                     |              | 18,419,345  | 52,870,328   | (35,346,355) | 9,459,864             | (23,155,680) |
| Grow Well股權持有人<br>應佔年／期內溢利／<br>(虧損)     |              | 22,108,957  | 52,892,233   | (36,112,974) | 9,288,758             | (23,991,378) |
| Grow Well股權持有人<br>應佔年／期內全面<br>收入／(開支)總額 |              | 18,419,345  | 52,870,328   | (35,346,355) | 9,459,864             | (23,155,680) |

## 財務狀況報表

|                  | 附註 | 於十二月三十一日             |                      | 於九月三十日               |                      |
|------------------|----|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                  |    | 二零零六年<br>港元          | 二零零七年<br>港元          | 二零零八年<br>港元          | 二零零九年<br>港元          |
| <b>非流動資產</b>     |    |                      |                      |                      |                      |
| 投資物業             | 11 | <u>86,263,100</u>    | <u>151,469,435</u>   | <u>113,575,275</u>   | <u>122,980,500</u>   |
| <b>流動資產</b>      |    |                      |                      |                      |                      |
| 應收賬款             |    | —                    | —                    | 291,357              | 349,812              |
| 現金及銀行結餘          |    | <u>251,250</u>       | <u>80,121</u>        | <u>—</u>             | <u>109,831</u>       |
|                  |    | <u>251,250</u>       | <u>80,121</u>        | <u>291,357</u>       | <u>459,643</u>       |
| <b>流動負債</b>      |    |                      |                      |                      |                      |
| 銀行透支             |    | —                    | —                    | 81,662               | —                    |
| 應付董事之款項          | 12 | 23,619,400           | 2,903,634            | 4,312,021            | 5,935,057            |
| 應付股權持有人之款項       | 12 | 63,559,221           | 86,660,480           | 86,198,883           | 86,006,677           |
| 已收租賃按金           |    | 481,044              | 513,750              | 782,347              | 666,828              |
| 應付稅項             |    | 96,463               | 127,824              | 120,040              | 92,918               |
| 銀行貸款(已抵押)        | 13 | <u>28,022,256</u>    | <u>27,142,783</u>    | <u>30,274,494</u>    | <u>28,096,820</u>    |
|                  |    | <u>115,778,384</u>   | <u>117,348,471</u>   | <u>121,769,447</u>   | <u>120,798,300</u>   |
| <b>流動負債淨值</b>    |    | <u>(115,527,134)</u> | <u>(117,268,350)</u> | <u>(121,478,090)</u> | <u>(120,338,657)</u> |
| <b>非流動負債</b>     |    |                      |                      |                      |                      |
| 遞延稅項負債           | 10 | <u>2,232,692</u>     | <u>12,827,483</u>    | <u>6,069,938</u>     | <u>7,154,732</u>     |
| <b>(負債)／資產淨值</b> |    | <u>(31,496,726)</u>  | <u>21,373,602</u>    | <u>(13,972,753)</u>  | <u>(4,512,889)</u>   |
| 由以下各項組成：         |    |                      |                      |                      |                      |
| 已發行股本            | 14 | 8                    | 8                    | 8                    | 8                    |
| 儲備               |    | <u>(31,496,734)</u>  | <u>21,373,594</u>    | <u>(13,972,761)</u>  | <u>(4,512,897)</u>   |
| <b>股權總額</b>      |    | <u>(31,496,726)</u>  | <u>21,373,602</u>    | <u>(13,972,753)</u>  | <u>(4,512,889)</u>   |

## 權益變動表

|                  | 股本<br>港元 | 匯兌儲備<br>港元  | (累計虧損)／<br>保留盈利<br>港元 | 總額<br>港元     |
|------------------|----------|-------------|-----------------------|--------------|
| 於二零零六年一月一日之結餘    | 8        | —           | (49,916,079)          | (49,916,071) |
| 年內全面收入／(開支)總額    | —        | (3,689,612) | 22,108,957            | 18,419,345   |
| 於二零零六年十二月三十一日之結餘 | 8        | (3,689,612) | (27,807,122)          | (31,496,726) |
| 年內全面收入／(開支)總額    | —        | (21,905)    | 52,892,233            | 52,870,328   |
| 於二零零七年十二月三十一日之結餘 | 8        | (3,711,517) | 25,085,111            | 21,373,602   |
| 年內全面收入／(開支)總額    | —        | 766,619     | (36,112,974)          | (35,346,355) |
| 於二零零八年十二月三十一日之結餘 | 8        | (2,944,898) | (11,027,863)          | (13,972,753) |
| 期內全面收入／(開支)總額    | —        | 171,106     | 9,288,758             | 9,459,864    |
| 於二零零九年九月三十日之結餘   | 8        | (2,773,792) | (1,739,105)           | (4,512,889)  |
| 未經審核             |          |             |                       |              |
| 於二零零八年一月一日之結餘    | 8        | (3,711,517) | 25,085,111            | 21,373,602   |
| 期內全面收入／(開支)總額    | —        | 835,698     | (23,991,378)          | (23,155,680) |
| 於二零零八年九月三十日之結餘   | 8        | (2,875,819) | 1,093,733             | (1,782,078)  |

## 現金流量表

|                 | 截至十二月三十一日止年度 |              |              | 截至九月三十日止九個月 |              |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
|                 | 二零零六年        | 二零零七年        | 二零零八年        | 二零零九年       | 二零零八年        |
|                 | 港元           | 港元           | 港元           | 港元          | 港元           |
|                 |              |              |              |             | (未經審核)       |
| <b>經營業務現金流量</b> |              |              |              |             |              |
| 除稅前溢利／(虧損)      | 25,049,618   | 63,512,320   | (42,854,786) | 10,347,143  | (29,252,726) |
| 調整：             |              |              |              |             |              |
| 投資物業之公平值        |              |              |              |             |              |
| (溢利)／虧損         | (14,236,680) | (57,054,975) | 38,137,680   | (7,635,120) | 29,760,030   |
| 利息開支            | 619,094      | 690,370      | 757,658      | 460,450     | 474,504      |
| 匯兌差額            | (9,775,888)  | (5,163,588)  | 6,067,950    | (1,637,236) | 560,021      |
| 營運資金變動前之經營溢利    | 1,656,144    | 1,984,127    | 2,108,502    | 1,535,237   | 1,541,829    |
| 應收賬款增加          | —            | —            | (291,357)    | (54,658)    | —            |
| 已收租賃按金增加／(減少)   | (23,443)     | —            | 270,854      | (125,713)   | —            |
| 經營業務所得現金淨額      | 1,632,701    | 1,984,127    | 2,087,999    | 1,354,866   | 1,541,829    |
| 已付稅項            | —            | (555,607)    | (130,369)    | (117,150)   | (72,039)     |
| 經營業務所得現金淨額      | 1,632,701    | 1,428,520    | 1,957,630    | 1,237,716   | 1,469,790    |
| 投資業務            | —            | —            | —            | —           | —            |
| 投資業務所得現金淨額      | —            | —            | —            | —           | —            |

|                      | 截至十二月三十一日止年度       |                    |                    | 截至九月三十日止九個月        |                    |
|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                      | 二零零六年              | 二零零七年              | 二零零八年              | 二零零九年              | 二零零八年              |
|                      | 港元                 | 港元                 | 港元                 | 港元                 | 港元                 |
|                      |                    |                    |                    |                    | (未經審核)             |
| <b>融資業務</b>          |                    |                    |                    |                    |                    |
| 償還銀行貸款               | (2,648,231)        | (2,793,671)        | (2,756,680)        | (2,178,422)        | (1,884,118)        |
| 已付利息                 | (619,094)          | (690,370)          | (757,658)          | (460,450)          | (474,504)          |
| 由／(向)董事墊款            | 1,684,223          | (22,313,541)       | 1,424,358          | 1,557,303          | 1,014,185          |
| 由股權持有人墊款             | —                  | 24,151,271         | —                  | —                  | —                  |
|                      | <u>(1,583,102)</u> | <u>(1,646,311)</u> | <u>(2,089,980)</u> | <u>(1,081,569)</u> | <u>(1,344,437)</u> |
| <b>融資業務所用現金淨額</b>    |                    |                    |                    |                    |                    |
| <b>現金及現金等價物淨額</b>    |                    |                    |                    |                    |                    |
| 增加／(減少)              | 49,599             | (217,791)          | (132,350)          | 156,147            | 125,353            |
| 年／期初現金及現金等價物         | 153,171            | 251,250            | 80,121             | (81,662)           | 80,121             |
| 匯率變動之影響              | 48,480             | 46,662             | (29,433)           | 35,346             | (34,187)           |
|                      | <u>251,250</u>     | <u>80,121</u>      | <u>(81,662)</u>    | <u>109,831</u>     | <u>171,287</u>     |
| <b>現金及現金等價物之結餘分析</b> |                    |                    |                    |                    |                    |
| 現金及銀行結餘              | 251,250            | 80,121             | —                  | 109,831            | 171,287            |
| 銀行透支                 | —                  | —                  | (81,662)           | —                  | —                  |
|                      | <u>251,250</u>     | <u>80,121</u>      | <u>(81,662)</u>    | <u>109,831</u>     | <u>171,287</u>     |

## II. 財務資料附註

### 1. 財務資料的呈報基準

Grow Well Profits Limited於一九九四年四月二十日在英屬處女群島註冊成立為一家有限公司。

Grow Well之功能貨幣為新加坡元（「新元」），而財務資料則以港元（「港元」）呈列，此與納入就貴公司擬收購Grow Well之已發行股本而刊發之通函中 貴公司及其附屬公司之財務資料之呈報貨幣一致。

### 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會頒佈了多項新訂香港會計準則（「香港會計準則」）及香港財務報告準則、修訂及詮釋（「詮釋」）（以下統稱為「新訂香港財務報告準則」），該等新訂香港財務報告準則於Grow Well於二零零九年一月一日開始之財政期間生效。就編製及呈報有關期間之財務資料而言，Grow Well於整個有關期間已貫徹採納所有該等新訂香港財務報告準則。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈以下尚未生效之準則、修訂及詮釋。

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| 香港財務報告準則（修訂本）               | 修訂香港財務報告準則第5號作為對於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改善之一部分 <sup>(1)</sup> |
| 香港財務報告準則（修訂本）               | 二零零九年對香港財務報告準則之改善 <sup>(2)</sup>                        |
| 香港會計準則第27號（經修訂）             | 綜合及獨立財務報表 <sup>(1)</sup>                                |
| 香港會計準則第39號（修訂本）             | 合資格對沖項目 <sup>(1)</sup>                                  |
| 香港財務報告準則第2號（修訂本）            | 集團以現金結算股份付款交易 <sup>(3)</sup>                            |
| 香港財務報告準則第3號（經修訂）            | 業務合併 <sup>(1)</sup>                                     |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 詮釋第17號 | 向擁有人分派非現金資產 <sup>(1)</sup>                              |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 詮釋第18號 | 從客戶轉移資產 <sup>(4)</sup>                                  |

(1) 於二零零九年七月一日或之後之年度期間生效。

(2) 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日或之後之年度期間生效（如適用）。

(3) 於二零一零年一月一日或之後之年度期間生效。

(4) 就於二零零九年七月一日或之後之轉移有效。

Grow Well之董事預計對其他經修訂準則、修訂及詮釋對Grow Well之業績及財務狀況不會構成重大影響。

### 3. 重大會計政策

財務資料已按會計累計基準及根據附註19所述之Grow Well按持續經營基準而編製。

財務資料乃按歷史成本基準編製，並已根據以下會計政策編製，該等會計政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。

#### (a) 投資物業

投資物業為持作收取租金及／或資本增值之物業，以公平值於資產負債表列賬。因投資物業公平值變動產生之溢利或虧損計作該期間之損益。

**(b) 減值**

Grow Well於各報告期末均會檢討有形資產及無形資產之賬面值，以決定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘估計某項資產之可收回數額低於其賬面值，則會將該資產之賬面值削減至其可收回數額。減值虧損即時予以確認為開支。倘減值虧損其後撥回，則該資產之賬面值將增加至經修訂之估計可收回數額，惟所增加後之賬面值不得超過倘於過往期間並無就該資產確認減值虧損而釐定之賬面值。所撥回之減值虧損即時予以確認為收入。

**(c) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行庫存現金及手頭現金。就綜合現金流量表而言，應要求償還且為現金管理重要部分之銀行透支(如有)亦計入現金及現金等價物。

**(d) 收益確認**

收益乃於經濟利益有可能流入Grow Well，以及能夠可靠地衡量收入及成本(如適用)時，按下列方式於損益確認：

投資物業之租金收入乃以直線法基準按有關租期確認。

**(e) 租賃**

倘租賃條款大部分將所有權之風險及回報轉讓至承租人，則分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租約。

經營租約之租金收入乃以直線基準按相關租賃期限予以確認。於磋商及安排經營租約時所產生之初始直接成本，計入租賃資產之賬面值並按租賃期限以直線法基準確認為開支。

**(f) 金融工具**

金融資產及金融負債乃當Grow Well實體成為工具合約條文之訂約方時，在財務狀況表中確認。金融資產及金融負債於初次入賬時按公平值計算。收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本(於損益中按公平值處理之金融資產及金融負債除外)於初次確認時加入金融資產公平值內或自金融負債公平值內扣除(如適用)。於損益中按公平值處理之金融資產或金融負債所直接產生之交易成本，即時於損益中確認。

**金融資產**

Grow Well之金融資產包括貸款、應收款項。各類金融資產所採納之會計政策載列如下。

**實際利率法**

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃將估計日後現金收入(包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他所有溢價或折價)按金融資產之預期使用年期，或較短期間(倘合適)實際折現之利率。



就債務工具而言，收入按實際利率基準確認。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產，而其在活躍市場並無報價。於初步確認後之各報告期末，貸款及應收款項(包括銀行結餘)採用實際利息法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。

#### 金融資產減值

金融資產於各報告期末評估是否有減值跡象。倘有客觀證據證明初步確認金融資產後發生之一項或多項事件令金融資產之估計未來現金流量受到影響，則金融資產屬已減值。

減值之客觀減值證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於全面收益表內確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟應收貿易賬款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目之賬面值變動於收益表內確認。倘應收貿易賬款被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益內。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過全面收益表撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

#### 金融負債及股本

Grow Well實體發行之金融負債及股本工具乃根據所簽訂合約安排之性質與金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具乃證明Grow Well於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合約。

#### 實際利率法

實際利率法是一種在有關期間內用於計算金融負債之攤銷成本以及分配利息收入之方法。實際利率是一種在金融負債之預期期限或(如適當)更短期間內能夠精確折現預計未來現金收入額之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

#### 金融負債

金融負債(包括應付貿易賬款及其他應付款項、應付董事／股權持有人之款項及銀行借貸)其後按攤銷成本採用實際利息法計量。

#### 股本工具

Grow Well發行之股本工具已記錄於已收款項、直接發行成本淨值。

#### 取消確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或金融資產已轉讓及Grow Well已將其於金融資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收取代價及已直接於股本確認之累計損益之總和之差額，將於損益中確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，金融負債將被取消確認。取消確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

#### (g) 所得稅

期內所得稅可能包括即期稅項及遞延稅項資產和負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產和負債之變動均於損益確認，但與在權益中直接確認之項目相關，因此確認為權益。

即期稅項是按本期應課稅收入根據已執行或在結算日實質上已執行之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可抵扣和應課稅暫時性差異產生。暫時性差異是指資產和負債就財務申報目的之賬面值與其稅基之差異。遞延稅項資產也可以由未使用稅務虧損和未使用稅務抵扣產生。

除了某些少數例外，所有遞延稅項負債和所有遞延稅項資產(只限於很可能獲得未來應課稅溢利以使資產得以使用的情況)均會被確認。

遞延稅項金額是按照資產和負債賬面值之預期實現或償還方式，根據已執行或在結算日實質上已執行之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不折現計算。

遞延稅項資產之賬面值會在每個結算日被評估，如果不再可能獲得足夠之應課稅溢利以抵扣相關之稅務利益，該遞延稅項資產之賬面值便會相應調低。如果很可能獲得足夠之應課稅溢利，有關扣減金額便會轉回。

即期稅項結餘和遞延稅項結餘及其變動會分開呈列，且不予相互抵銷。

## (h) 外幣

在編製個別集團實體之財務資料時，以該實體之功能貨幣(即該實體經營之主要經濟環境之貨幣)以外之貨幣(外幣)所進行之交易乃按交易日期之通行匯率記錄。於各報告期末，以外幣為單位之貨幣項目均按各報告期末通行之匯率重新換算。以外幣為單位按公平值入賬之非貨幣項目，按釐定公平值日期通行之匯率重新換算。以外幣歷史成本釐定之非貨幣項目則不會重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生匯兌差額於產生時在年度／期間損益內確認。

就以港元呈列財務資料而言，以功能貨幣陳述之Grow Well之資產及負債均按各報告期末之通行匯率換算為港元，收入及支出項目則按年／期內之平均匯率換算，惟若匯率於該年／期內大幅波動，在此情況下則以交易日期之匯率換算。匯率差額(如有)將確認為一個獨立股本項目(匯兌儲備)。上述換算差額於出售海外業務之出售年／期內於損益中確認。

## (i) 關連人士

就財務報表而言，倘Grow Well有能力直接或間接控制另一方，或對其財務及營運決策施加重大影響(反之亦然)，或Grow Well與另一方受到共同控制或共同重大影響，則該等人士視為與Grow Well有關連。關連人士可為個人(為主要管理人員、主要股東及／或彼等之近親家族成員)或其他實體，亦包括Grow Well關連人士(倘為個人)重大影響之實體，及以Grow Well僱員或任何為Grow Well關連人士之實體作為受益人之退休福利計劃。

## 4 收益

收益指於有關期間來自新加坡之投資物業已收及應收租金收入。

## 5 融資成本

|                      | 截至十二月三十一日止年度 |         |         | 截至九月三十日止九個月 |         |
|----------------------|--------------|---------|---------|-------------|---------|
|                      | 二零零六年        | 二零零七年   | 二零零八年   | 二零零九年       | 二零零八年   |
|                      | 港元           | 港元      | 港元      | 港元          | 港元      |
| 應於5年內悉數償還<br>之銀行貸款利息 | 619,094      | 690,370 | 757,658 | 460,450     | 474,504 |

## 6 除稅前溢利／(虧損)

|              | 截至十二月三十一日止年度        |                     |                   | 截至九月三十日止九個月        |                   |
|--------------|---------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|              | 二零零六年               | 二零零七年               | 二零零八年             | 二零零九年              | 二零零八年             |
|              | 港元                  | 港元                  | 港元                | 港元                 | 港元                |
| 除稅前溢利／(虧損)   |                     |                     |                   |                    |                   |
| 已扣除(計入)下列各項： |                     |                     |                   |                    |                   |
| 匯兌差額淨值*      | (9,775,888)         | (5,163,588)         | 6,067,950         | (1,637,236)        | 560,021           |
| 投資物業之公平值     |                     |                     |                   |                    |                   |
| (溢利)／虧損      | <u>(14,236,680)</u> | <u>(57,054,975)</u> | <u>38,137,680</u> | <u>(7,635,120)</u> | <u>29,760,030</u> |

\* 匯兌差額主要因於各呈報期末按收報匯率換算貨幣項而產生。

## 7 董事薪酬及五名最高薪酬僱員

## (i) 董事薪酬

Grow Well董事於有關期間概無收取酬金，亦於有關期間並無放棄收取酬金。

## (ii) 僱員薪酬

於有關期間，僱員概無收取酬金。

## 8 稅項

|                       | 截至十二月三十一日止年度     |                   |                    | 截至九月三十日止九個月      |                    |
|-----------------------|------------------|-------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|                       | 二零零六年            | 二零零七年             | 二零零八年              | 二零零九年            | 二零零八年              |
|                       | 港元               | 港元                | 港元                 | 港元               | 港元                 |
| 稅項支出／(抵免)包括：          |                  |                   |                    |                  |                    |
| Singapore Corporation |                  |                   |                    |                  |                    |
| 利得稅                   |                  |                   |                    |                  |                    |
| 即期稅項                  | 93,325           | 579,453           | 122,970            | 89,515           | 95,457             |
| 遞延稅項                  | <u>2,847,336</u> | <u>10,040,634</u> | <u>(6,864,782)</u> | <u>968,870</u>   | <u>(5,356,805)</u> |
|                       | <u>2,940,661</u> | <u>10,620,087</u> | <u>(6,741,812)</u> | <u>1,058,385</u> | <u>(5,261,348)</u> |
| 按利得稅率計算               | 20%              | 18%               | 18%                | 17%              | 18%                |

## 9 股息

Grow Well之董事建議不派付有關期間之任何股息。

## 10 遞延稅項

已確認之主要遞延稅項負債及其變動如下：

|               | 投資物業<br>港元       |
|---------------|------------------|
| 於二零零六年一月一日    | (652,456)        |
| 於全面收益表計入      | 2,847,336        |
| 匯兌差額          | 37,812           |
|               | <hr/>            |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 2,232,692        |
| 稅率變動之影響       | (229,262)        |
| 於全面收益表計入      | 10,269,896       |
| 匯兌差額          | 554,157          |
|               | <hr/>            |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 12,827,483       |
| 於全面收益表扣除      | (6,864,782)      |
| 匯兌差額          | 107,237          |
|               | <hr/>            |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 6,069,938        |
| 稅率變動之影響       | (329,100)        |
| 於全面收益表計入      | 1,297,970        |
| 匯兌差額          | 115,924          |
|               | <hr/>            |
| 於二零零九年九月三十日   | <u>7,154,732</u> |

## 11 投資物業

|               | 港元                 |
|---------------|--------------------|
| 估值：           |                    |
| 於二零零六年一月一日    | 65,711,640         |
| 全面收益表確認公平值增加  | 14,236,680         |
| 匯兌差額          | 6,314,780          |
|               | <hr/>              |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 86,263,100         |
| 全面收益表確認公平值增加  | 57,054,975         |
| 匯兌差額          | 8,151,360          |
|               | <hr/>              |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 151,469,435        |
| 全面收益表確認公平值增加  | (38,137,680)       |
| 匯兌差額          | 243,520            |
|               | <hr/>              |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 113,575,275        |
| 全面收益表確認公平值增加  | 7,635,120          |
| 匯兌差額          | 1,770,105          |
|               | <hr/>              |
| 於二零零九年九月三十日   | <u>122,980,500</u> |

位於新加坡之投資物業按永久業權持有。

與Grow Well概無關連之獨立專業物業測量師行按公開市值基準進行重估，並以此為基準釐定投資物業於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日之公平值。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及於二零零九年九月三十日，所有投資物業已抵押作授予Grow Well之一般銀行信貸之擔保(附註13)。

## 12 應付股權持有人／董事之款項

該等款項為無抵押、免息且無固定償還期限。

該等款項指：

|   | 於十二月三十一日          |                   |                   | 於九月三十日            |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | 二零零六年<br>港元       | 二零零七年<br>港元       | 二零零八年<br>港元       | 二零零九年<br>港元       |
| 應付董事之款項   | 23,619,400        | 2,903,634         | 4,312,021         | 5,935,057         |
| 應付Accumulate More Profits Limited之款項<br>(8,162,200美元) | 63,559,221        | 63,992,475        | 63,530,878        | 63,338,672        |
| 應付Hang Seng Bank Trustee International Limited之款項     | —                 | 22,668,005        | 22,668,005        | 22,668,005        |
|   | <u>63,559,221</u> | <u>86,660,480</u> | <u>86,198,883</u> | <u>86,006,677</u> |

於本報告日期，一股面值1美元之普通股(相當於Grow Well之股本中全部股本權益)以Accumulate More Profits Limited名義註冊，而Accumulate More Profits Limited由Hang Seng Bank Trustee International Limited全資持有，而Hang Seng Bank Trustee International Limited則為受益人雷玉珠女士(本公司董事)及彼之若干家族成員(其配偶除外)之全權信託人。

## 13 銀行貸款(已抵押)

|                        | 於十二月三十一日          |                   |                   | 於九月三十日            |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                        | 二零零六年<br>港元       | 二零零七年<br>港元       | 二零零八年<br>港元       | 二零零九年<br>港元       |
| 尚未償還款項                 | 28,022,256        | 27,142,783        | 30,274,494        | 28,096,820        |
| 減：流動負債項下之<br>一年內應付即期部分 | <u>28,022,256</u> | <u>27,142,783</u> | <u>30,274,494</u> | <u>28,096,820</u> |
| 非即期部分                  | <u>—</u>          | <u>—</u>          | <u>—</u>          | <u>—</u>          |

Grow Well之銀行貸款以抵押投資物業作擔保(附註11)。

## 14 已發行股本

|  | 股本<br>港元 |
|--|----------|
| 於二零零六年一月一日、二零零六年、二零零七年及二零零八年<br>十二月三十一日及二零零九年九月三十日 | <u>8</u> |

Grow Well於有關期間之已發行股本概無變動。

## 15 經營租約承擔

於結算日，Grow Well與承租人就不可撤銷經營租約之日後最低租約付款訂立合約，其到期日如下：

|                | 於十二月三十一日         |                  |                  | 於九月三十日           |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                | 二零零六年<br>港元      | 二零零七年<br>港元      | 二零零八年<br>港元      | 二零零九年<br>港元      |
| 1年內            | 2,502,645        | 2,224,352        | 2,136,618        | 3,279,480        |
| 2年至5年內(包括首尾兩年) | 2,082,746        | —                | 1,785,911        | 650,430          |
| 5年後            | —                | —                | —                | —                |
|                | <u>4,585,391</u> | <u>2,224,352</u> | <u>3,922,529</u> | <u>3,929,910</u> |

## 16 股份待售協議

本公司董事雷玉珠女士(「賣方」)與本公司全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited(「Easyknit Properties」)於二零零九年十月十四日訂立協議，向Easyknit Properties出售Grow Well之全部股權及附註12所述兩筆金額為8,162,200美元及22,668,005港元之股東貸款，代價123,120,000港元(「Grow Well協議」)。根據Grow Well協議已經以按金方式向賣方支付49,248,000港元(「Grow Well按金」)。

待下列條件於二零零九年十二月三十一日(或Easyknit Properties與賣方協定之較後日期)或之前獲達成後，Grow Well協議方告完成：

- (a) 貴公司獨立股東於股東大會上根據上市規則之規定以必須大多數通過所有決議案(如有)批准Grow Well協議項下擬進行之交易；
- (b) 賣方獲承押銀行發出確認函，當中列示於Grow Well協議完成時應就全數解除及免除新加坡物業抵押支付予彼等之贖回金額；及
- (c) 已取得訂立及執行Grow Well協議所需之Grow Well股東(如有規定)、香港或其他地方之任何相關政府當局、監管機構、金融機構或其他相關第三方之所有同意、批准或放棄權

利，並已向香港或其他地方之任何相關政府當局或其他相關第三方作出訂立及執行Grow Well協議所需之所有存檔。

倘任何先決條件於二零零九年十二月三十一日(或訂約方可能書面協定之較後日期)或之前未獲達成或(除條件(a)不可豁免外)獲Easyknit Properties以書面方式豁免，Grow Well協議將立即終止，賣方應於此後三個營業日內將Grow Well按金退還予Easyknit Properties(連同自Grow Well協議日期(包括該日)至退款日期(不包括該日)按最優惠利率計算之利息)，Grow Well協議之訂約方概不得就成本、損害賠償或其他向對方提出任何進一步索償，惟有關事先違反及索償者除外。

## 17 資本風險管理

Grow Well管理其資本，以確保Grow Well之實體能夠可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。於有關期間，Grow Well之整體策略維持不變。

Grow Well之資本架構包括債務(包括銀行貸款)及Grow Well之權益持有人應佔權益(其中包括實收資本及儲備)。

Grow Well之董事定期檢討資本架構。因此，管理層會考慮資本成本及與各類別資本相關風險。Grow Well將根據董事之建議，透過增持新負債或贖回負債來平衡其整體資本架構。

## 18 金融工具

### (a) 金融工具分類

|                         | 於十二月三十一日    |             |             | 於九月三十日      |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                         | 二零零六年<br>港元 | 二零零七年<br>港元 | 二零零八年<br>港元 | 二零零九年<br>港元 |
| 金融資產                    |             |             |             |             |
| 貸款及應收款項<br>(包括現金及現金等價物) | 251,250     | 80,121      | 291,357     | 459,643     |
| 金融負債                    |             |             |             |             |
| 攤銷成本                    | 115,200,877 | 116,706,897 | 120,785,398 | 120,038,554 |

### (b) 金融風險管理目標及政策

Grow Well之主要金融資產及債務包括現金及銀行結餘、應付股權持有人／董事之款項及銀行貸款。該等金融工具之詳情於各自附註中披露。該等金融工具之相關風險為外幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保能按時有效地採取適當之措施。



## (i) 外幣風險

Grow Well面臨外幣風險，主要乃因銀行貸款乃以Grow Well功能貨幣以外之貨幣列值所致。

下表列示Grow Well除稅前溢利／虧損之匯率因貨幣資產及負債公平值變動而於結算日合理潛在變動之敏感度(所有其他可變因素保持不變)：

|       | 匯率變動<br>% | 除稅前溢利增加／虧損／減少 |           |           | 總計<br>千港元 |
|-------|-----------|---------------|-----------|-----------|-----------|
|       |           | 日圓<br>千港元     | 美元<br>千港元 | 港元<br>千港元 |           |
| 二零零六年 |           |               |           |           |           |
| 倘新元升值 | 5         | 1,401         | 3,178     | 1,097     | 5,676     |
| 二零零七年 |           |               |           |           |           |
| 倘新元升值 | 5         | 1,357         | 3,200     | 1,170     | 5,727     |
| 二零零八年 |           |               |           |           |           |
| 倘新元升值 | 5         | 1,514         | 3,177     | 1,170     | 5,861     |
| 二零零九年 |           |               |           |           |           |
| 倘新元升值 | 5         | 1,405         | 3,164     | 1,170     | 5,739     |

倘新元匯兌上述外幣貶值，則Grow Well溢利／虧損將面臨相反影響。

此分析基於理想情況下採用若干假設編製。而實際情況下，市場匯率並非孤立不變。管理層認為，分析作為參考之用，不應視為未來溢利或虧損之預測。

## (ii) 利率風險

Grow Well面臨利率風險，主要因其銀行結餘及銀行貸款所致。按浮動利率計息之銀行貸款令Grow Well分別面臨利率風險及現金流利率風險。現時Grow Well並無利率對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，並將於必要時考慮對沖重大之利率風險。

## 敏感度分析

Grow Well之利率風險之敏感度分析乃按有關各報告期末之各種未償還銀行貸款之利率風險而釐定。由於銀行結餘之利息波動認為並不重大，因此不會對銀行結餘進行敏感度分析。

倘利率上升／下降50個基點而其他變量維持不變，則Grow Well截至二零零六及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年九月三十日止九個月之溢利將分別減少／增加約140,000港元、136,000港元及141,000港元，而截至二零零八年十二月三十一日止年度之虧損將增加／減少約152,000港元。

此分析乃根據若干假定及假設情況而進行。於實際情況下，市場利率不會單獨改變。管理層認為此分析僅用作參考，不應被視作未來盈利或虧損之預測。

### (iii) 信貸風險

倘交易對手於各報告期末未能履行有關各類已確認金融資產之義務，則Grow Well須承受之最大信貸風險為財務狀況表所載列之該等資產之賬面值。

由於存款均儲存於信譽卓著之銀行，故銀行存款之信貸風險極低。

### (iv) 流動資金風險

於管理流動資金風險時，Grow Well會進行監控並將現金及現金等價物維持在管理層認為充足之水準，以為Grow Well之營運提供資金並減低現金流量波動之影響。管理層會監控銀行借款及應付股權持有人之款項之動用情況，並確保遵守貸款契諾。

## 19 持續經營基準

儘管於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及於二零零九年九月三十日錄得流動負債淨值，鑒於股權持有人確認彼等將向Grow Well提供令其持續經營之必備財務資助並假設Grow Well可於未來經營盈利業務，故財務資料已按持續經營基準編製。

然而，吾等無法確定股權持有人之日後財務狀況或Grow Well於未來經營業務之盈利能力。倘持續經營基準並不合適，則吾等將資產之價值重列為可回收金額，並於任何額外負債產生時予以撥備。

## 20 關連人士之交易

除本文內其他地方所披露者外，Grow Well於有關期間並無與關連人士訂立其他交易。

## 21 結算日後事項

於二零零九年九月三十日後，根據日期為二零零九年十月二十二日訂立之買賣協議，Accumulated More Profits Limited向雷玉珠女士出售Grow Well之全部已發行股本及負債8,162,200美元。根據日期為二零零九年十月二十二日訂立之轉讓契約，Hang Seng Bank Trustee International Limited向雷玉珠女士轉讓負債22,668,005港元。除結欠雷玉珠女士(彼自二零零九年十月二十二日起正式成為Grow Well唯一股權持有人)兩筆金額為8,162,200美元及22,668,005港元之負債外，結欠雷玉珠女士之任何餘款將於完成Grow Well協議或之前由彼豁免。

財務報表日後事項

於二零零九年九月三十日以後任何期間，Grow Well均未編製任何經審核財務報表。

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  
香港執業會計師  
謹啟

二零零九年十二月四日

敬啟者：

以下乃吾等所編製之有關Supertop Investment Limited (「Supertop」) 及其附屬公司 (「以下統稱為「Supertop集團」) 截至二零零九年三月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年九月三十日止六個月 (「有關期間」) 之財務資料 (「財務資料」) 報告，以供載入永義國際集團有限公司 (「貴公司」) 於二零零九年十二月四日就 貴公司建議收購Supertop之全部已發行股本而刊發之通函 (「通函」)。

Supertop於二零零二年一月二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並主要從事物業投資。

於整個有關期間及截至本報告日期，Supertop於Goldchamp International Limited直接擁有全部股本權益，而Goldchamp International Limited於香港則擁有七項物業 (「香港物業」)。

就編製本報告而言，Supertop之董事已根據香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈之香港財務申報準則 (「財務申報準則」) 編製Supertop集團之綜合財務報表 (「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則對相關財務報表進行獨立審計。

吾等已根據香港會計師公會建議之審計指引第3.340號「通函及申報會計師」審閱有關期間之相關財務報表。

本報告所載有關期間之財務資料乃以相關財務報表為根據，以編製收錄吾等報告於通函。在編製本報告以供載於通函時，吾等認為並無需要對相關財務報表作出任何調整。

編製相關財務報表乃核准其刊發之Supertop董事之責任。貴公司董事須就接納本報告之通函內容承擔責任。吾等之責任乃根據相關財務報表編製本報表所載之財務資料，並就財務資料表達獨立意見及向閣下報告吾等之意見。

於構思吾等意見時，吾等已考慮財務資料已就唯一股權持有人現持之未來資金及持續盈利之經營業務作出充足披露，該等披露乃財務資料按持續經營基準編製之所賴。財務資料並無包括若未能獲取相關資金或取得可盈利之經營業務而應作之任何調整。基本不明朗因素相關情況之詳情載於附註22。吾等認為已作出適當估計及披露，故吾等並未就此方面發表任何保留意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料與有關附註真實中肯地反映Supertop集團及Supertop於二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日以及二零零九年九月三十日之財政狀況，以及Supertop集團於有關期間之綜合業績及綜合現金流量情況。

Supertop集團截至二零零八年九月三十日止六個月之可比較綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表連同有關附註（「二零零八年九月三十日財務資料」）乃摘錄自Supertop集團同期之未經審核綜合財務資料（乃由Supertop之董事僅為本報告而編製）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱二零零八年九月三十日財務資料。吾等審閱二零零八年九月三十日財務資料主要包括向負責財務與會計事務之人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等並不就二零零八年九月三十日財務資料發表審核意見。根據吾等之審閱工作，吾等並不知悉二零零八年九月三十日財務資料在所有重大方面未有根據與編製符合香港財務報告準則之財務資料所採用者一致之會計政策編製。

## I. 財務資料

## 綜合全面收益表

|  | 附註 | 截至三月三十一日止年度      |                  |                  | 截至九月三十日止六個月       |                       |
|--|----|------------------|------------------|------------------|-------------------|-----------------------|
|  |    | 二零零七年<br>港元      | 二零零八年<br>港元      | 二零零九年<br>港元      | 二零零九年<br>港元       | 二零零八年<br>港元<br>(未經審核) |
| 收益                                       | 4  | 312,000          | 341,806          | 378,881          | 181,800           | 198,000               |
| 其他收入                                     |    | 100              | 7,354            | 1,605            | 92                | —                     |
| 行政開支                                     |    | (483,157)        | (579,101)        | (529,819)        | (255,855)         | (255,074)             |
| 投資物業之<br>公平值溢利／(虧損)                      |    | 3,045,190        | 8,500,000        | (487,435)        | 25,000,000        | (977,460)             |
| 融資成本                                     | 5  | (582,852)        | (239,169)        | (1,362,159)      | (1,376,444)       | (512,215)             |
| 除稅前溢利／(虧損)                               | 6  | 2,291,281        | 8,030,890        | (1,998,927)      | 23,549,593        | (1,546,749)           |
| 稅項                                       | 8  | (420,000)        | (1,410,000)      | 1,550,000        | (3,890,000)       | 2,130,000             |
| 年／期內溢利／(虧損)                              |    | <u>1,871,281</u> | <u>6,620,890</u> | <u>(448,927)</u> | <u>19,659,593</u> | <u>(583,251)</u>      |
| 年／期內其他全面收入<br>／(開支)(已扣除稅項)               |    | <u>—</u>         | <u>—</u>         | <u>—</u>         | <u>—</u>          | <u>—</u>              |
| 年／期內全面收入<br>／(開支)總額                      |    | <u>1,871,281</u> | <u>6,620,890</u> | <u>(448,927)</u> | <u>19,659,593</u> | <u>(583,251)</u>      |
| Supertop唯一股權持有人<br>應佔年／期內溢利／(虧損)         |    | <u>1,871,281</u> | <u>6,620,890</u> | <u>(448,927)</u> | <u>19,659,593</u> | <u>(583,251)</u>      |
| Supertop唯一股權持有人<br>應佔年／期內全面收入<br>／(開支)總額 |    | <u>1,871,281</u> | <u>6,620,890</u> | <u>(448,927)</u> | <u>19,659,593</u> | <u>(583,251)</u>      |

## 綜合財務狀況報表

|                  | 附註 | 於三月三十一日             |                     | 於九月三十日              |                     |
|------------------|----|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                  |    | 二零零七年<br>港元         | 二零零八年<br>港元         | 二零零九年<br>港元         | 二零零九年<br>港元         |
| <b>非流動資產</b>     |    |                     |                     |                     |                     |
| 投資物業             | 11 | 48,150,000          | 56,650,000          | 79,350,000          | 104,350,000         |
| 物業、廠房及設備         | 12 | 67,703              | 20,198              | —                   | —                   |
|                  |    | <u>48,217,703</u>   | <u>56,670,198</u>   | <u>79,350,000</u>   | <u>104,350,000</u>  |
| <b>流動資產</b>      |    |                     |                     |                     |                     |
| 應收唯一股權<br>持有人之款項 | 13 | —                   | —                   | 4,150,547           | 2,100,639           |
| 按金               |    | 46,922              | 40,322              | 71,466              | 71,866              |
| 現金及銀行結餘          |    | 1,908,591           | 12,452              | 1,591               | 1,291               |
|                  |    | <u>1,955,513</u>    | <u>52,774</u>       | <u>4,223,604</u>    | <u>2,173,796</u>    |
| <b>流動負債</b>      |    |                     |                     |                     |                     |
| 銀行透支             |    | —                   | —                   | 29,928,483          | 29,917,564          |
| 應付唯一股權<br>持有人之款項 | 13 | 24,022,953          | 30,429,953          | —                   | —                   |
| 已收租賃按金           |    | 75,000              | 85,500              | 77,400              | 77,400              |
| 銷售物業時收取按金        |    | —                   | 2,398,000           | —                   | —                   |
| 應計開支及<br>其他應付款項  |    | 150,781             | 13,671              | 270,800             | 257,700             |
| 銀行貸款(已抵押)        | 14 | 9,749,525           | —                   | 1,167,109           | 1,184,925           |
|                  |    | <u>33,998,259</u>   | <u>32,927,124</u>   | <u>31,443,792</u>   | <u>31,437,589</u>   |
| <b>流動負債淨值</b>    |    | <u>(32,042,746)</u> | <u>(32,874,350)</u> | <u>(27,220,188)</u> | <u>(29,263,793)</u> |
| <b>非流動負債</b>     |    |                     |                     |                     |                     |
| 銀行貸款(已抵押)        | 14 | 409,999             | —                   | 30,332,891          | 29,739,693          |
| 遞延稅項負債           | 16 | 2,690,000           | 4,100,000           | 2,550,000           | 6,440,000           |
|                  |    | <u>3,099,999</u>    | <u>4,100,000</u>    | <u>32,882,891</u>   | <u>36,179,693</u>   |
| <b>資產淨值</b>      |    | <u>13,074,958</u>   | <u>19,695,848</u>   | <u>19,246,921</u>   | <u>38,906,514</u>   |
| 由以下各項組成：         |    |                     |                     |                     |                     |
| 已發行股本            | 15 | 8                   | 8                   | 8                   | 8                   |
| <b>儲備</b>        |    | <u>13,074,950</u>   | <u>19,695,840</u>   | <u>19,246,913</u>   | <u>38,906,506</u>   |
| <b>股權總額</b>      |    | <u>13,074,958</u>   | <u>19,695,848</u>   | <u>19,246,921</u>   | <u>38,906,514</u>   |

## 財務狀況報表

|               | 附註 | 於三月三十一日         |                 | 於九月三十日          |                 |
|---------------|----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|               |    | 二零零七年<br>港元     | 二零零八年<br>港元     | 二零零九年<br>港元     | 二零零九年<br>港元     |
| 於附屬公司之投資      | 10 | 10,000          | 10,000          | 10,000          | 10,000          |
| 流動資產          |    | —               | —               | —               | —               |
| <b>流動負債</b>   |    |                 |                 |                 |                 |
| 應付唯一股權        |    |                 |                 |                 |                 |
| 持有人之款項        | 13 | 92              | 92              | 92              | —               |
| 應付附屬公司之款項     | 10 | 35,840          | 40,520          | 45,200          | 49,880          |
|               |    | <u>35,932</u>   | <u>40,612</u>   | <u>45,292</u>   | <u>49,880</u>   |
| <b>流動負債淨值</b> |    | <u>(35,932)</u> | <u>(40,612)</u> | <u>(45,292)</u> | <u>(49,880)</u> |
| <b>負債淨值</b>   |    | <u>(25,932)</u> | <u>(30,612)</u> | <u>(35,292)</u> | <u>(39,880)</u> |
| 由以下各項組成：      |    |                 |                 |                 |                 |
| 已發行股本         | 15 | 8               | 8               | 8               | 8               |
| <b>累計虧損</b>   |    | <u>(25,940)</u> | <u>(30,620)</u> | <u>(35,300)</u> | <u>(39,888)</u> |
| <b>股本及虧絀</b>  |    | <u>(25,932)</u> | <u>(30,612)</u> | <u>(35,292)</u> | <u>(39,880)</u> |



## 綜合權益變動表

|                 | 股本<br>港元 | 保留盈利<br>港元 | 總額<br>港元   |
|-----------------|----------|------------|------------|
| 於二零零六年四月一日之結餘   | 8        | 11,203,669 | 11,203,677 |
| 年內全面收入／(開支)總額   | —        | 1,871,281  | 1,871,281  |
| 於二零零七年三月三十一日之結餘 | 8        | 13,074,950 | 13,074,958 |
| 年內全面收入／(開支)總額   | —        | 6,620,890  | 6,620,890  |
| 於二零零八年三月三十一日之結餘 | 8        | 19,695,840 | 19,695,848 |
| 年內全面收入／(開支)總額   | —        | (448,927)  | (448,927)  |
| 於二零零九年三月三十一日之結餘 | 8        | 19,246,913 | 19,246,921 |
| 期內全面收入／(開支)總額   | —        | 19,659,593 | 19,659,593 |
| 於二零零九年九月三十日之結餘  | 8        | 38,906,506 | 38,906,514 |
| <u>未經審核</u>     |          |            |            |
| 於二零零八年四月一日之結餘   | 8        | 19,695,840 | 19,695,848 |
| 期內全面收入／(開支)總額   | —        | 583,251    | 583,251    |
| 於二零零八年九月三十日之結餘  | 8        | 20,279,091 | 20,279,099 |

## 綜合現金流量表

|                        | 截至三月三十一日止年度     |                  |                     | 截至九月三十日止六個月     |                       |
|------------------------|-----------------|------------------|---------------------|-----------------|-----------------------|
|                        | 二零零七年<br>港元     | 二零零八年<br>港元      | 二零零九年<br>港元         | 二零零九年<br>港元     | 二零零八年<br>港元<br>(未經審核) |
| <b>經營業務現金流量</b>        |                 |                  |                     |                 |                       |
| 除稅前溢利／(虧損)             | 2,291,281       | 8,030,890        | (1,998,927)         | 23,549,593      | (1,546,749)           |
| 調整                     |                 |                  |                     |                 |                       |
| 折舊                     | 55,995          | 47,505           | 1,836               | —               | 3,673                 |
| 撇銷租賃物業裝修               | —               | —                | 18,362              | —               | 16,526                |
| 投資物業之公平值<br>(溢利)／虧損    | (3,045,190)     | (8,500,000)      | 487,435             | (25,000,000)    | 977,460               |
| 融資成本                   | 582,852         | 239,169          | 1,362,159           | 1,376,444       | 512,215               |
| <b>營運資金變動前</b>         |                 |                  |                     |                 |                       |
| 之經營溢利／(虧損)             | (115,062)       | (182,436)        | (129,135)           | (73,963)        | (36,875)              |
| 按金(增加)／減少              | (6,600)         | 6,600            | (31,144)            | (400)           | 2,620                 |
| 預付款項減少                 | 4,000           | —                | —                   | —               | —                     |
| 已收租賃按金增加／(減少)          | 7,000           | 10,500           | (8,100)             | —               | —                     |
| 銷售物業時收取<br>按金增加／(減少)   | —               | 2,398,000        | (2,398,000)         | —               | (2,398,000)           |
| 應計費用及應付<br>利息增加／(減少)   | 128,259         | (137,110)        | 257,129             | (13,100)        | (4,171)               |
| <b>經營業務所得／(所用)現金淨額</b> | <b>17,597</b>   | <b>2,095,554</b> | <b>(2,309,250)</b>  | <b>(87,463)</b> | <b>(2,436,426)</b>    |
| <b>投資業務</b>            |                 |                  |                     |                 |                       |
| 出售投資物業所得款項淨額           | 1,846,900       | —                | 23,822,540          | —               | 23,822,540            |
| 購置投資物業                 | (1,921,710)     | —                | (47,009,975)        | —               | —                     |
| <b>投資業務(所用)／所得現金淨額</b> | <b>(74,810)</b> | <b>—</b>         | <b>(23,187,435)</b> | <b>—</b>        | <b>23,822,540</b>     |

|                        | 截至三月三十一日止年度      |                    |                     | 截至九月三十日止六個月         |                     |
|------------------------|------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                        | 二零零七年            | 二零零八年              | 二零零九年               | 二零零九年               | 二零零八年               |
|                        | 港元               | 港元                 | 港元                  | 港元                  | 港元                  |
|                        |                  |                    |                     |                     | (未經審核)              |
| <b>融資業務</b>            |                  |                    |                     |                     |                     |
| 償還抵押貸款                 | (339,575)        | (769,524)          | —                   | —                   | —                   |
| 償還銀行貸款                 | (10,000)         | (9,390,000)        | —                   | (575,382)           | —                   |
| 已付利息                   | (582,852)        | (239,169)          | (1,362,159)         | (1,376,444)         | (512,215)           |
| 新貸款所得款項                | —                | —                  | 31,500,000          | —                   | —                   |
| 由／(向)唯一股權<br>持有人墊付款項   | 2,830,000        | 6,407,000          | (34,580,500)        | 2,049,908           | (50,848,000)        |
|                        | <u>1,897,573</u> | <u>(3,991,693)</u> | <u>(4,442,659)</u>  | <u>98,082</u>       | <u>(51,360,215)</u> |
| <b>融資業務所得／(所用)現金淨額</b> |                  |                    |                     |                     |                     |
| <b>現金及現金等價物</b>        |                  |                    |                     |                     |                     |
| 淨額增加／(減少)              | 1,840,360        | (1,896,139)        | (29,939,344)        | 10,619              | (29,974,101)        |
| 年／期初現金及現金等價物           | 68,231           | 1,908,591          | 12,452              | (29,926,892)        | 12,452              |
|                        | <u>1,908,591</u> | <u>12,452</u>      | <u>(29,926,892)</u> | <u>(29,916,273)</u> | <u>(29,961,649)</u> |
| 年／期末現金及現金等價物           |                  |                    |                     |                     |                     |
| <b>現金及現金等價物之結餘分析</b>   |                  |                    |                     |                     |                     |
| 現金及銀行結餘                | 1,908,591        | 12,452             | 1,591               | 1,291               | 1,591               |
| 銀行透支                   | —                | —                  | (29,928,483)        | (29,917,564)        | (29,963,240)        |
|                        | <u>1,908,591</u> | <u>12,452</u>      | <u>(29,926,892)</u> | <u>(29,916,273)</u> | <u>(29,961,649)</u> |

## II. 財務資料附註

### 1. 財務資料的呈報基準

Supertop於二零零二年一月二日在英屬處女群島註冊成立為一家有限公司。

財務資料包括Supertop及其附屬公司之財務資料。

Supertop集團之功能貨幣為港元（「港元」），此與納入就 貴公司擬收購Supertop之已發行股本而刊發之通函中 貴公司及其附屬公司財務資料之呈報貨幣一致。

### 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會頒佈了多項新訂香港會計準則（「香港會計準則」）及香港財務報告準則、修訂及詮釋（「詮釋」）（以下統稱為「新訂香港財務報告準則」），該等新訂香港財務報告準則於Supertop集團於二零零九年一月一日開始之財政期間生效。就編製及呈報有關期間之財務資料而言，Supertop集團於整個有關期間已貫徹採納所有該等新訂香港財務報告準則。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈以下尚未生效之準則、修訂及詮釋。

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| 香港財務報告準則（修訂本）               | 修訂香港財務報告準則第5號作為對於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改善之一部分 <sup>(1)</sup> |
| 香港財務報告準則（修訂本）               | 二零零九年對香港財務報告準則之改善 <sup>(2)</sup>                        |
| 香港會計準則第27號（經修訂）             | 綜合及獨立財務報表 <sup>(1)</sup>                                |
| 香港會計準則第39號（修訂本）             | 合資格對沖項目 <sup>(1)</sup>                                  |
| 香港財務報告準則第2號（修訂本）            | 集團以現金結算股份付款交易 <sup>(3)</sup>                            |
| 香港財務報告準則第3號（經修訂）            | 業務合併 <sup>(1)</sup>                                     |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 詮釋第17號 | 向擁有人分派非現金資產 <sup>(1)</sup>                              |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 詮釋第18號 | 從客戶轉移資產 <sup>(4)</sup>                                  |

<sup>(1)</sup> 於二零零九年七月一日或之後之年度期間生效。

<sup>(2)</sup> 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日或之後之年度期間生效（如適用）。

<sup>(3)</sup> 於二零一零年一月一日或之後之年度期間生效。

<sup>(4)</sup> 就於二零零九年七月一日或之後之轉移有效。

Supertop之董事預計對其他經修訂準則、修訂及詮釋對Supertop集團之業績及財務狀況不會構成重大影響。

### 3. 重大會計政策

財務資料已按會計累計基準及根據附註22所述之Supertop集團按持續經營基準而編製。

財務資料乃按歷史成本基準編製，並已根據以下會計政策編製，該等會計政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。

#### (a) 綜合基準

綜合財務報表包括Supertop及其附屬公司之財務資料。

所有集團內部交易、結餘、收入及費用均於綜合賬目時對銷。

#### (b) 於附屬公司之投資

於附屬公司之投資於Supertop財務狀況表以成本減任何已識別減值虧損列賬。

#### (c) 投資物業

投資物業為持作收取租金及／或資本增值之物業，以公平值於資產負債表列賬。因投資物業公平值變動產生之溢利或虧損計作該期間之損益。

#### (d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損（見附註3(e)）於資產負債表內列賬。

折舊乃按物業、廠房及設備之成本值或估值就其估計可用年期撥備，採用直線法按下列年率計算：

|          |     |
|----------|-----|
| — 租賃物業裝修 | 20% |
|----------|-----|

固定資產項目於出售或預期持續使用該項目不會產生未來經濟利益時取消確認。該項目取消確認所產生之任何盈虧（按該項目之出售所得款項淨值及賬面值之間差額計算）於取消確認該項目之年度／期間計入綜合全面收益表。

#### (e) 減值

Supertop集團於各報告期末均會檢討有形資產及無形資產之賬面值，以決定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘估計某項資產之可收回數額低於其賬面值，則會將該資產之賬面值削減至其可收回數額。減值虧損即時予以確認為開支。倘減值虧損其後撥回，則該資產之賬面值將增加至經修訂之估計可收回數額，惟所增加後之賬面值不得超過倘於過往期間並無就該資產確認減值虧損而釐定之賬面值。所撥回之減值虧損即時予以確認為收入。

(f) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行庫存現金及手頭現金。就綜合現金流量表而言，應要求償還且為現金管理重要部分之銀行透支(如有)亦計入現金及現金等價物。

(g) 收益確認

收益乃於經濟利益有可能流入Supertop集團，以及能夠可靠地衡量收入及成本(如適用)時，按下列方式於損益確認：

投資物業之租金收入乃以直線法基準按有關租期確認。

(h) 租賃

倘租賃條款大部分將所有權之風險及回報轉讓至承租人，則分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租約。

經營租約之租金收入乃以直線基準按相關租賃期限予以確認。於磋商及安排經營租約時所產生之初始直接成本，計入租賃資產之賬面值並按租賃期限以直線法基準確認為開支。

(i) 所得稅

期內所得稅可能包括即期稅項及遞延稅項資產和負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產和負債之變動均於損益確認，但與在權益中直接確認之項目相關，因此確認為權益。

即期稅項是按本期應課稅收入根據已執行或在結算日實質上已執行之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可抵扣和應課稅暫時性差異產生。暫時性差異是指資產和負債就財務申報目的之賬面值與其稅基之差異。遞延稅項資產也可以由未使用稅務虧損和未使用稅務抵扣產生。

除了某些少數例外，所有遞延稅項負債和所有遞延稅項資產(只限於很可能獲得未來應課稅溢利以使資產得以使用的情況)均會被確認。

遞延稅項金額是按照資產和負債賬面值之預期實現或償還方式，根據已執行或在結算日實質上已執行之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不折現計算。

遞延稅項資產之賬面值會在每個結算日被評估，如果不再可能獲得足夠之應課稅溢利以抵扣相關之稅務利益，該遞延稅項資產之賬面值便會相應調低。如果很可能獲得足夠之應課稅溢利，有關扣減金額便會轉回。

即期稅項結餘和遞延稅項結餘及其變動會分開呈列，且不予相互抵銷。

**(j) 外幣**

在編製個別集團實體之財務資料時，以該實體之功能貨幣（即該實體經營之主要經濟環境之貨幣）以外之貨幣（外幣）所進行之交易乃按交易日期之通行匯率記錄。於各報告期末，以外幣為單位之貨幣項目均按各報告期末通行之匯率重新換算。以外幣為單位按公平值入賬之非貨幣項目，按釐定公平值日期通行之匯率重新換算。以外幣歷史成本釐定之非貨幣項目則不會重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生匯兌差額於產生時在年度／期間損益內確認。

**(k) 金融工具**

金融資產及金融負債乃當Supertop集團實體成為工具合約條文之訂約方時，在綜合及財務狀況表中確認。金融資產及金融負債於初次入賬時按公平值計算。收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本（於損益中按公平值處理之金融資產及金融負債除外）於初次確認時加入金融資產公平值內或自金融負債公平值內扣除（如適用）。於損益中按公平值處理之金融資產或金融負債所直接產生之交易成本，即時於損益中確認。

**金融資產**

Supertop集團之金融資產包括貸款、應收款項。各類金融資產所採納之會計政策載列如下。

**實際利率法**

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃將估計日後現金收入（包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他所有溢價或折價）按金融資產之預期使用年期，或較短期間（倘合適）實際折現之利率。

就債務工具而言，收入按實際利率基準確認。

**貸款及應收款項**

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產，而其在活躍市場並無報價。於初步確認後之各報告期末，貸款及應收款項（包括應收股權持有人款項、應收貿易賬款及其他應收款項及銀行結餘）採用實際利率法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。

**金融資產減值**

金融資產於各報告期末評估是否有減值跡象。倘有客觀證據證明初步確認金融資產後發生之一項或多項事件令金融資產之估計未來現金流量受到影響，則金融資產屬已減值。

減值之客觀減值證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於綜合全面收益表內確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟應收貿易賬款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目之賬面值變動於綜合收益表內確認。倘應收貿易賬款被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益內。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過綜合全面收益表撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

#### 金融負債及股本

一集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所簽訂合約安排之性質與金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具乃證明Supertop集團於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合約。

#### 實際利率法

實際利率法是一種在有關期間內用於計算金融負債之攤銷成本以及分配利息收入之方法。實際利率是一種在金融負債之預期期限或(如適當)更短期間內能夠精確折現預計未來現金收入額之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

#### 金融負債

金融負債(包括應付貿易賬款及其他應付款項、應付股權持有人之款項及銀行借貸)其後按攤銷成本採用實際利息法計量。

#### 股本工具

Supertop發行之股本工具已記錄於已收款項、直接發行成本淨值。



**取消確認**

若從資產收取現金流之權利已到期，或金融資產已轉讓及Supertop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，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收取代價及已直接於股本確認之累計損益之總和之差額，將於損益中確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，金融負債將被取消確認。取消確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

**(I) 關連人士**

就財務報表而言，倘Supertop集團有能力直接或間接控制另一方，或對其財務及營運決策施加重大影響(反之亦然)，或Supertop集團與另一方受到共同控制或共同重大影響，則該等人士視為與Supertop集團有關連。關連人士可為個人(為主要管理人員、主要股東及/或彼等之近親家族成員)或其他實體，亦包括Supertop集團關連人士(倘為個人)重大影響之實體，及以Supertop集團僱員或任何為Supertop集團關連人士之實體作為受益人之退休福利計劃。

**4 收益**

收益指於有關期間來自香港之投資物業已收及應收租金收入。

**5 融資成本**

|                  | 截至三月三十一日止年度    |                |                  | 截至九月三十日止六個月      |                |
|------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
|                  | 二零零七年          | 二零零八年          | 二零零九年            | 二零零九年            | 二零零八年          |
|                  | 港元             | 港元             | 港元               | 港元               | 港元             |
| 應計利息             |                |                |                  |                  |                |
| — 應於5年內悉數償還之銀行貸款 | 582,852        | 239,169        | 1,362,159        | 903,637          | 512,215        |
| — 其他銀行貸款         | —              | —              | —                | 472,807          | —              |
|                  | <u>582,852</u> | <u>239,169</u> | <u>1,362,159</u> | <u>1,376,444</u> | <u>512,215</u> |

## 6 除稅前溢利／(虧損)

|                     | 截至三月三十一日止年度        |                    |                | 截至九月三十日止六個月         |                |
|---------------------|--------------------|--------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                     | 二零零七年<br>港元        | 二零零八年<br>港元        | 二零零九年<br>港元    | 二零零九年<br>港元         | 二零零八年<br>港元    |
| 除稅前溢利／(虧損)          |                    |                    |                |                     |                |
| 已扣除(計入)下列各項：        |                    |                    |                |                     |                |
| 董事酬金                | 7,200              | 7,700              | 7,700          | —                   | —              |
| 物業、廠房及設備之折舊         | 55,995             | 47,505             | 1,836          | —                   | 3,673          |
| 投資物業之公平值<br>(溢利)／虧損 | <u>(3,045,190)</u> | <u>(8,500,000)</u> | <u>487,435</u> | <u>(25,000,000)</u> | <u>977,460</u> |

## 7 董事薪酬及五名最高薪酬僱員

## (i) 董事薪酬

董事於有關期間概無收取酬金，亦於有關期間並無放棄收取酬金。

## (ii) 僱員薪酬

於有關期間，Supertop集團之僱員概無收取酬金。

## 8 稅項

## 即期稅項

Supertop及其附屬公司因於有關期間並無錄得應課稅溢利，故毋須撥備即期稅項。

## 遞延稅項(附註16)

|           | 截至三月三十一日止年度    |                  |                    | 截至九月三十日止六個月      |                    |
|-----------|----------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|           | 二零零七年<br>港元    | 二零零八年<br>港元      | 二零零九年<br>港元        | 二零零九年<br>港元      | 二零零八年<br>港元        |
| 稅項支出／(抵免) | <u>420,000</u> | <u>1,410,000</u> | <u>(1,550,000)</u> | <u>3,890,000</u> | <u>(2,130,000)</u> |
| 按利得稅率計算   | <u>17.5%</u>   | <u>17.5%</u>     | <u>16.5%</u>       | <u>16.5%</u>     | <u>16.5%</u>       |

## 9 股息

Supertop之董事建議不派付有關期間之任何股息。

## 10 於附屬公司之投資／應付附屬公司之款項

## Supertop

| 附屬公司名稱                          | 註冊成立地點 | 所持股份類別      | 股本權益百分比     | 主要業務        |
|---------------------------------|--------|-------------|-------------|-------------|
| Goldchamp International Limited | 香港     | 普通股         | 100%直接      | 物業投資        |
|                                 |        | 於三月三十一日     |             | 於九月三十日      |
|                                 |        | 二零零七年<br>港元 | 二零零八年<br>港元 | 二零零九年<br>港元 |
| 未上市股份(按成本計算)                    | 10,000 | 10,000      | 10,000      | 10,000      |

應付附屬公司之款項無抵押、免息且無固定償還期限。

## 11 投資物業

|              | Supertop集團<br>港元 |
|--------------|------------------|
| 估值：          |                  |
| 於二零零六年四月一日   | 45,030,000       |
| 添置           | 1,921,710        |
| 出售           | (1,846,900)      |
| 公平值增加        | 3,045,190        |
| 於二零零七年三月三十一日 | 48,150,000       |
| 公平值增加        | 8,500,000        |
| 於二零零八年三月三十一日 | 56,650,000       |
| 添置           | 47,009,975       |
| 出售           | (23,822,540)     |
| 公平值減少        | (487,435)        |
| 於二零零九年三月三十一日 | 79,350,000       |
| 公平值增加        | 25,000,000       |
| 於二零零九年九月三十日  | 104,350,000      |

投資物業位於香港，並為中期租約。

與Supertop集團概無關連之獨立專業物業測量師行按公開市值基準進行重估，並以此為基準釐定投資物業於二零零七年、二零零八年、二零零九年三月三十一日及二零零九年九月三十日之公平值。

Supertop集團持有賬面值分別為39,950,000港元、79,350,000港元及104,350,000港元之投資物業，並已於二零零七年、二零零九年三月三十一日及二零零九年九月三十日分別抵押作授予Supertop集團之一般銀行信貸之擔保(附註14)。

## 12 物業、廠房及設備

|              | Supertop集團<br>租賃裝修<br>港元 |
|--------------|--------------------------|
| 成本：          |                          |
| 於二零零六年四月一日   | 750,478                  |
| 添置           | —                        |
| 於二零零七年三月三十一日 | 750,478                  |
| 添置           | —                        |
| 於二零零八年三月三十一日 | 750,478                  |
| 添置           | —                        |
| 出售           | (580,678)                |
| 於二零零九年三月三十一日 | 169,800                  |
| 添置           | —                        |
| 於二零零九年九月三十日  | 169,800                  |
| 折舊總額：        |                          |
| 於二零零六年四月一日   | 626,780                  |
| 年內開支         | 55,995                   |
| 於二零零七年三月三十一日 | 682,775                  |
| 年內開支         | 47,505                   |
| 於二零零八年三月三十一日 | 730,280                  |
| 年內開支         | 1,836                    |
| 出售撥回         | (562,316)                |
| 於二零零九年三月三十一日 | 169,800                  |
| 年內開支         | —                        |
| 於二零零九年九月三十日  | 169,800                  |
| 賬面淨值：        |                          |
| 於二零零七年三月三十一日 | 67,703                   |
| 於二零零八年三月三十一日 | 20,198                   |
| 於二零零九年三月三十一日 | —                        |
| 於二零零九年九月三十日  | —                        |

## 13 應收／應付唯一股權持有人之款項

## Supertop集團及Supertop

該等款項為無抵押、免息且無固定償還期限。

## 14 銀行貸款(已抵押)

|                        | Supertop集團  |             |             |             |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                        | 於三月三十一日     |             |             | 於九月三十日      |
|                        | 二零零七年<br>港元 | 二零零八年<br>港元 | 二零零九年<br>港元 | 二零零九年<br>港元 |
| 尚未償還款項                 | 10,159,524  | —           | 31,500,000  | 30,924,618  |
| 減：流動負債項下之<br>一年內應付即期部分 | 9,749,525   | —           | 1,167,109   | 1,184,925   |
| 非即期部分                  | 409,999     | —           | 30,332,891  | 29,739,693  |

貸款之非即期部分進一步分析如下：

|               | 於三月三十一日     |             |             | 於九月三十日      |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|               | 二零零七年<br>港元 | 二零零八年<br>港元 | 二零零九年<br>港元 | 二零零九年<br>港元 |
| 應於以下年限內償還之款項： |             |             |             |             |
| 1年至2年內        | 378,861     | —           | 1,202,662   | 1,220,966   |
| 2年至5年內        | 31,138      | —           | 3,831,888   | 3,890,205   |
| 5年後           | —           | —           | 25,298,341  | 24,628,522  |
|               | 409,999     | —           | 30,332,891  | 29,739,693  |

(a) 於二零零七年三月三十一日之尚未償還銀行貸款已於截至二零零八年三月三十一日止年度悉數償還。

(b) 上述銀行貸款乃由Supertop集團所抵押投資物業作擔保(附註11)。

## 15 已發行股本

|   | 股本<br>港元 |
|---|----------|
| 於二零零六年四月一日、二零零七年、二零零八年及<br>二零零九年三月三十一日及二零零九年九月三十日 | 8        |

Supertop集團於有關期間之已發行股本概無變動。

## 16 遞延稅項

## Supertop集團

已確認之主要遞延稅項負債及其變動如下：

|                 | 加速<br>稅項折舊<br>港元 | 投資物業<br>港元  | 稅項虧損<br>港元  | 總計<br>港元    |
|-----------------|------------------|-------------|-------------|-------------|
| 於二零零六年四月一日      | 140,000          | 2,750,000   | (620,000)   | 2,270,000   |
| 於綜合全面收益表扣除／(計入) | 30,000           | 550,000     | (160,000)   | 420,000     |
| 於二零零七年三月三十一日    | 170,000          | 3,300,000   | (780,000)   | 2,690,000   |
| 於綜合全面收益表扣除／(計入) | 30,000           | 1,490,000   | (110,000)   | 1,410,000   |
| 於二零零八年三月三十一日    | 200,000          | 4,790,000   | (890,000)   | 4,100,000   |
| 稅率變動之影響         | (10,000)         | (270,000)   | 50,000      | (230,000)   |
| 出售投資物業時轉        |                  |             |             |             |
| 撥至綜合全面收益表       | —                | (1,680,000) | —           | (1,680,000) |
| 於綜合全面收益表扣除／(計入) | 520,000          | 270,000     | (430,000)   | 360,000     |
| 於二零零九年三月三十一日    | 710,000          | 3,110,000   | (1,270,000) | 2,550,000   |
| 於綜合全面收益表扣除／(計入) | 170,000          | 4,130,000   | (410,000)   | 3,890,000   |
| 於二零零九年九月三十日     | 880,000          | 7,240,000   | (1,680,000) | 6,440,000   |

## 17 經營租約承擔

於各報告期末，Supertop集團與承租人就不可撤銷經營租約之日後最低租約付款訂立合約，其到期日如下：

|                | 於三月三十一日     |             |             | 於九月三十日      |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                | 二零零七年<br>港元 | 二零零八年<br>港元 | 二零零九年<br>港元 | 二零零九年<br>港元 |
| 1年內            | 209,000     | 396,000     | 363,600     | 363,600     |
| 2年至5年內(包括首尾兩年) | —           | 425,250     | 249,789     | 67,989      |
| 5年後            | —           | —           | —           | —           |
|                | 209,000     | 821,250     | 613,389     | 431,589     |

## 18 股份待售協議

Supertop唯一股權持有人(「賣方」)與 貴公司全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited(「Easyknit Properties」)於二零零九年十月十四日訂立協議，向Easyknit Properties出售其於Supertop之全部股權，代價104,350,000港元(「Supertop協議」)。根據Supertop協議已經以按金方式向賣方支付41,740,000港元(「Supertop按金」)。

待下列條件於二零零九年十二月三十一日(或Easyknit Properties與賣方協定之較後日期)或之前獲達成後，Supertop協議方告完成：

- (a) 貴公司獨立股東於股東大會上根據上市規則之規定以必須大多數通過所有決議案(如有)批准Supertop協議項下擬進行之交易；
- (b) 賣方獲承押銀行發出確認函，當中列示於Supertop協議完成時應就全數解除及免除香港物業抵押支付予彼等之贖回金額；及
- (c) 已取得訂立及執行Supertop協議所需之Supertop股東(如有規定)、香港或其他地方之任何相關政府當局、監管機構、金融機構或其他相關第三方之所有同意、批准或放棄權利，並已向香港或其他地方之任何相關政府當局或其他相關第三方作出訂立及執行Supertop協議所需之所有存檔。

倘任何先決條件於二零零九年十二月三十一日(或訂約方可能書面協定之較後日期)或之前未獲達成或(除條件(a)不可豁免外)獲Easyknit Properties以書面方式豁免，Supertop協議將立即終止，賣方應於此後三個營業日內將Supertop按金退還予Easyknit Properties(連同自Supertop協議日期(包括該日)至退款日期(不包括該日)按最優惠利率計算之利息)，Supertop協議之訂約方概不得就成本、損害賠償或其他向對方提出任何進一步索償，惟有關事先違反及索償者除外。

## 19 關連人士之交易

除本文內其他地方所披露者外，Supertop集團於有關期間並無與關連人士訂立其他交易。

## 20 資本風險管理

Supertop集團管理其資本，以確保Supertop集團之實體能夠可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。於有關期間，Supertop集團之整體策略維持不變。

Supertop集團之資本架構包括債務(包括銀行貸款)及Supertop之權益持有人應佔權益(其中包括實收資本及儲備)。

Supertop之管理層定期檢討資本架構。因此，管理層會考慮資本成本及與各類別資本相關風險。Supertop集團將根據董事之建議，透過增持新負債或贖回負債來平衡其整體資本架構。

## 21 金融工具

## (a) 金融工具分類

|                         | Supertop集團  |             |             |             |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                         | 於三月三十一日     |             | 於九月三十日      |             |
|                         | 二零零七年<br>港元 | 二零零八年<br>港元 | 二零零九年<br>港元 | 二零零九年<br>港元 |
| 金融資產                    |             |             |             |             |
| 貸款及應收款項<br>(包括現金及現金等價物) | 1,908,591   | 12,452      | 4,152,138   | 2,101,930   |
| 金融負債                    |             |             |             |             |
| 攤銷成本                    | 34,182,477  | 30,429,953  | 61,428,483  | 60,842,182  |

## (b) 金融風險管理目標及政策

Supertop集團之主要金融資產及債務包括應收唯一股權持有人之款項、現金及銀行結餘、應付唯一股權持有人之款項及銀行貸款。該等金融工具之詳情於各自附註中披露。該等金融工具之相關風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保能按時有效地採取適當之措施。

## (i) 利率風險

Supertop集團之利率風險主要來自銀行貸款。現時Supertop集團並無利率對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，並將於必要時考慮對沖重大之利率風險。

## 敏感度分析

Supertop集團及Supertop之利率風險之敏感度分析乃按有關各報告期末之各種未償還銀行貸款之利率風險而釐定。由於銀行結餘之利息波動認為並重大，因此不會對銀行結餘進行敏感度分析。

倘利率上升／下降50個基點而其他變量維持不變，則Supertop集團截至二零零七、二零零八年三月三十一日止年度及截至二零零九年九月三十日止六個之溢利將分別減少／增加約51,000港元、零港元及304,000港元，而截至二零零九年三月三十一日止年度之虧損將增加／減少約307,000港元。

此分析乃根據若干假定及假設情況而進行。於實際情況下，市場利率不會單獨改變。管理層認為此分析僅用作參考，不應被視作未來盈利或虧損之預測。

## (ii) 信貸風險

倘交易對手於各報告期末未能履行有關各類已確認金融資產之義務，則Supertop集團須承受之最大信貸風險為綜合財務狀況表所載列之該等資產之賬面值。



由於存款均儲存於信譽卓著之銀行，故銀行存款之信貸風險極低。

Supertop集團之唯一信貸風險來自應收唯一股權持有人之款項，而Supertop之董事認為其相關風險微乎其微。

(iii) 流動資金風險

於管理流動資金風險時，Supertop集團會進行監控並將現金及現金等價物維持在管理層認為充足之水準，以為Supertop集團之營運提供資金並減低現金流量波動之影響。管理層會監控銀行借款及應付唯一股權持有人之款項之動用情況，並確保遵守貸款契諾。

## 22 持續經營基準

儘管於二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日及於二零零九年九月三十日錄得流動負債淨值，鑒於唯一股權持有人確認彼將向Supertop集團提供令其持續經營之必備財務資助並假設Supertop集團可於未來經營盈利業務，故財務資料已按持續經營基準編製。

然而，吾等無法確定唯一股權持有人之日後財務狀況或Supertop集團於未來經營業務之盈利能力。倘持續經營基準並不合適，則吾等將資產之價值重列為可回收金額，並於任何額外負債產生時予以撥備。

## III. 財務報表日後事項

於二零零九年九月三十日以後任何期間，Supertop或其附屬公司均未編製任何經審核財務報表。

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  
香港執業會計師  
謹啟

二零零九年十二月四日

以下自袁偉堅會計師事務所收到之報告文本，乃重載自本公司於二零零九年八月七日刊發之關於收購Kingbest之通函之附錄二。

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<br>四月八日至<br>二零零九年<br>七月三十一日<br>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<br>七月三十一日<br>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<br>千港元 | 保留溢利<br>千港元 | 二零零九年<br>四月八日至<br>二零零九年<br>七月三十一日<br>總額<br>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<br>四月八日至<br>二零零九年<br>七月三十一日<br>千港元 |
|---|--|
| <b>經營業務之現金流量</b>                          |  |
| 經營溢利                                      | —  |
| 調整  | —  |
|   | <hr/>                                    |
| 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                                    |
|   | <hr/>                                    |
| 經營業務流出之現金                                 | (1,200)                                  |
| 已付所得稅                                     | —  |
|   | <hr/>                                    |
| 經營業務流出之現金淨額                               | <u>(1,200)</u>                           |
| <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                                    |
|   | <hr/>                                    |
| 融資活動流入現金淨額                                | <u>1,200</u>                             |
| 現金及等同現金增加淨額                               | —  |
| 期初現金及等同現金                                 | —  |
|   | <hr/>                                    |
| 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                                   | —  |
|   | <hr/> <hr/>                              |

## 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

以下自德勤•關黃陳方會計師行收到之經擴大集團未經審核備考財務資料及其報告文本，乃重載自本公司於二零零九年八月七日刊發之關於收購Kingbest之通函之附錄三。

### 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<br>二零零九年<br>三月三十一日<br>千港元<br>(經審核) | Kingbest於<br>二零零九年<br>七月三十一日<br>千港元<br>(經審核) | 千港元<br>(附註a)   | 備考調整<br>千港元<br>(附註b) | 千港元<br>(附註c) | 經擴大集團<br>備考總額<br>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 <sup>1</sup>                       | 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<br>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>—</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>     |
| <b>資產淨值</b>                               | <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

|                        | Kingbest由<br>二零零九年<br>四月八日<br>(註冊成立<br>日期)至<br>二零零九年<br>七月三十一日 | Kingbest由<br>二零零九年<br>四月八日<br>(註冊成立<br>日期)至<br>二零零九年<br>七月三十一日 | 總計備考<br>調整<br>千港元<br>(附註e) | 經擴大集團<br>備考總額<br>千港元 |
|------------------------|--|--|----------------------------|----------------------|
|                        | 本集團截至<br>二零零九年<br>三月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(經審核)                | Kingbest由<br>二零零九年<br>七月三十一日<br>期間<br>千港元<br>(經審核)             |                            |                      |
| 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<br>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 |       | 備考調整  |       |       | 經擴大集團<br>備考總額 |
|-----------------|-----------|-------|-------|-------|-------|---------------|
|                 | 二零零九年     |       |       |       |       |               |
|                 | 四月八日      |       |       |       |       |               |
|                 | (註冊成立     |       |       |       |       |               |
| 本集團截至           | 日期)至      | 千港元   | 千港元   | 千港元   | 千港元   |               |
| 二零零九年           | 二零零九年     |       |       |       |       |               |
| 三月三十一日          | 七月三十一日    | 千港元   | 千港元   | 千港元   | 千港元   |               |
|                 | 止年度       | 期間    |       |       |       |               |
|                 | (經審核)     | (經審核) | (附註a) | (附註b) | (附註c) |               |
| 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        |

|   | Kingbest於<br>二零零九年<br>四月八日<br>(註冊成立<br>日期)至<br>二零零九年<br>三月三十一日 |                    | 二零零九年<br>七月三十一日 |                      | 經擴大集團<br>備考總額 |           |
|---|--|--------------------|-----------------|----------------------|---------------|-----------|
|   | 止年度<br>千港元<br>(經審核)  | 期間<br>千港元<br>(經審核) | 千港元<br>(附註a)    | 備考調整<br>千港元<br>(附註b) | 千港元<br>(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                                      | 6,117  | —                  | —               | —                    | —             | 6,117     |
| 貿易及其他應付款項減少                                 | —  | 7,410              | —               | (7,410)              | —             | —         |
| 應付票據增加                                      | (91,327)   | (1,200)            | (2,440)         | (7,410)              | (57,734)      | (160,111) |
| 應付Easyknit Properties<br>Holdings Limited增加 | (135)  | —                  | —               | —                    | —             | (135)     |
| 持作買賣投資之已收股息                                 | 7,658  | —                  | —               | —                    | —             | 7,658     |
| 用於經營活動之現金淨額                                 | 2,663  | —                  | —               | —                    | —             | 2,663     |
| 來自投資活動之現金流量                                 | (81,141)   | (1,200)            | (2,440)         | 7,410                | (57,734)      | (149,925) |
| 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<br>二零零九年<br>四月八日<br>(註冊成立<br>日期)至     |                                       | 備考調整         |              |              | 經擴大集團       |
|------------------------|---|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
|                        | 本集團截至<br>二零零九年<br>三月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(經審核) | 二零零九年<br>七月三十一日<br>期間<br>千港元<br>(經審核) | 千港元<br>(附註a) | 千港元<br>(附註b) | 千港元<br>(附註c) | 備考總額<br>千港元 |
| 購入物業、廠房及設備             | (147)   | —                                     | —            | —            | —            | (147)       |
| 來自Kingbest之唯一股東墊支      | —   | 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，<br>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. 經擴大集團未經審核備考財務資料

本集團連同Grow Well及Supertop集團(統稱為「經擴大集團」)編製未經審核備考財務資料，以透過收購Grow Well及Supertop之全部已發行股本(「收購」)顯示擬收購香港物業及新加坡物業對本集團之財務資料之影響。

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」)已根據上市規則第4章第29段由本公司董事編製，以說明收購之影響，猶如收購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已刊發年報)，(ii)Grow Well於二零零九年九月三十日之經審核財務狀況表(摘錄自載於本通函附錄二Grow Well截至二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年九月三十日止九個月之會計師報告)；及(iii)Supertop集團於二零零九年九月三十日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自載於本通函附錄三Supertop集團截至二零零九年三月三十一日止三個年度及截至二零零九年九月三十日止六個月之會計師報告)，並僅按當中關於收購以及(i)直接歸屬於收購；及(ii)有事實支持，猶如收購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已刊發年報)，(ii)Grow Well截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核全面收益表及經審核現金流量表(摘自本通函附錄二所載Grow Well之會計師報告)；及(iii)Supertop集團截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘自本通函附錄三Supertop集團之會計師報告)，並僅按當中關於收購以及(i)直接歸屬於收購；及(ii)有事實支持，猶如收購及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)倘收購已於二零零九年三月三十一日完成，經擴大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會達致之經擴大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

|                             | Supertop 集團      |                 |                 | 備考調整             |                  |               | 經擴大集團<br>備考調整總計 |                  |
|-----------------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|---------------|-----------------|------------------|
|                             | 本集團              | Grow Well       | 集團              |                  |                  |               |                 |                  |
|                             | 於二零零九年<br>三月三十一日 | 於二零零九年<br>九月三十日 | 於二零零九年<br>九月三十日 | 千港元<br>(附註a)     | 千港元<br>(附註b)     | 千港元<br>(附註c)  | 千港元<br>(附註d)    | 千港元              |
|                             | 千港元<br>(經審核)     | 千港元<br>(經審核)    | 千港元<br>(經審核)    |                  |                  |               |                 |                  |
| <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          | 122,981         | 104,350         | —                | —                | —             | —               | 772,251          |
| 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>122,981</u>  | <u>104,350</u>  | <u>—</u>         | <u>—</u>         | <u>—</u>      | <u>—</u>        | <u>1,034,588</u> |
| <b>流動資產</b>                 |                  |                 |                 |                  |                  |               |                 |                  |
| 持作發展物業                      | 181,204          | —               | —               | —                | —                | —             | —               | 181,204          |
| 持作買賣投資                      | 93,420           | —               | —               | —                | —                | —             | —               | 93,420           |
| 存貨                          | 3,490            | —               | —               | —                | —                | —             | —               | 3,490            |
| 應收貿易賬款及其他應收款項               | 44,060           | 349             | 72              | —                | —                | —             | —               | 44,481           |
| 應收貸款                        | 86,068           | —               | —               | —                | —                | —             | —               | 86,068           |
| 應收票據                        | 39,180           | —               | —               | —                | —                | —             | —               | 39,180           |
| 應收Supertop集團之唯一股權<br>持有入之款項 | —                | —               | 2,101           | —                | —                | —             | (2,101)         | —                |
| 應收一名董事之款項                   | —                | —               | —               | —                | —                | —             | 2,101           | 2,101            |
| 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          | 110             | 1               | (123,120)        | (104,350)        | 62,212        | —               | —                |
|                             | <u>636,645</u>   | <u>459</u>      | <u>2,174</u>    | <u>(123,120)</u> | <u>(104,350)</u> | <u>62,212</u> | <u>—</u>        | <u>474,020</u>   |

## 附錄六

## 經擴大集團未經審核備考財務資料

|                         | 本集團                              | Grow Well                       | Supertop<br>集團                  | 備考調整             |                 |               |              | 經擴大集團<br>備考調整總計  |
|-------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------|-----------------|---------------|--------------|------------------|
|                         | 於二零零九年<br>三月三十一日<br>千港元<br>(經審核) | 於二零零九年<br>九月三十日<br>千港元<br>(經審核) | 於二零零九年<br>九月三十日<br>千港元<br>(經審核) | 千港元<br>(附註a)     | 千港元<br>(附註b)    | 千港元<br>(附註c)  | 千港元<br>(附註d) | 千港元              |
| <b>流動負債</b>             |                                  |                                 |                                 |                  |                 |               |              |                  |
| 應付貿易賬款及其他應付款項           | 28,692                           | 666                             | 334                             | -                | -               | -             | -            | 29,692           |
| 應付票據                    | 9,683                            | -                               | -                               | -                | -               | -             | -            | 9,683            |
| 應付Grow Well一名董事之款項      | -                                | 5,935                           | -                               | -                | -               | -             | (5,935)      | -                |
| 應付一名董事之款項               | -                                | -                               | -                               | -                | -               | -             | 5,935        | 5,935            |
| 應付Grow Well股權持有人<br>之款項 | -                                | 86,007                          | -                               | (86,007)         | -               | -             | -            | -                |
| 應付收購之款項                 | -                                | -                               | -                               | -                | -               | 62,212        | -            | 62,212           |
| 應付稅項                    | 25,657                           | 93                              | -                               | -                | -               | -             | -            | 25,750           |
| 銀行貸款—應於一年內償還之款項         | -                                | 28,097                          | 1,185                           | (28,097)         | (1,185)         | -             | -            | -                |
| 銀行透支                    | -                                | -                               | 29,918                          | -                | (29,918)        | -             | -            | -                |
|                         | <u>64,032</u>                    | <u>120,798</u>                  | <u>31,437</u>                   | <u>(114,104)</u> | <u>(31,103)</u> | <u>62,212</u> | <u>-</u>     | <u>133,272</u>   |
| <b>流動資產(負債)淨值</b>       | <u>572,613</u>                   | <u>(120,339)</u>                | <u>(29,263)</u>                 | <u>(9,016)</u>   | <u>(73,247)</u> | <u>-</u>      | <u>-</u>     | <u>340,748</u>   |
| <b>總資產減流動負債</b>         | <u>1,379,870</u>                 | <u>2,642</u>                    | <u>75,087</u>                   | <u>(9,016)</u>   | <u>(73,247)</u> | <u>-</u>      | <u>-</u>     | <u>1,375,336</u> |
| <b>非流動負債</b>            |                                  |                                 |                                 |                  |                 |               |              |                  |
| 遞延稅項                    | 14,686                           | 7,155                           | 6,440                           | -                | -               | -             | -            | 28,281           |
| 銀行貸款—須於一年後償還之款項         | -                                | -                               | 29,740                          | -                | (29,740)        | -             | -            | -                |
|                         | <u>14,686</u>                    | <u>7,155</u>                    | <u>36,180</u>                   | <u>-</u>         | <u>(29,740)</u> | <u>-</u>      | <u>-</u>     | <u>28,281</u>    |
| <b>資產(負債)淨值</b>         | <u>1,365,184</u>                 | <u>(4,513)</u>                  | <u>38,907</u>                   | <u>(9,016)</u>   | <u>(43,507)</u> | <u>-</u>      | <u>-</u>     | <u>1,347,055</u> |

## 經擴大集團未經審核備考收益表

|               | 本集團                                      | Grow Well                                 | Supertop集團                               |              |                      |              | 經擴大集團         |
|---------------|--|---|--|--------------|----------------------|--------------|---------------|
|               | 截至二零零九年<br>三月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(經審核) | 截至二零零八年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(經審核) | 截至二零零九年<br>三月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(經審核) | 千港元<br>(附註e) | 備考調整<br>千港元<br>(附註f) | 千港元<br>(附註g) | 備考調整總計<br>千港元 |
| 營業額           | 458,068                                  | 2,677                                     | 379                                      | —            | —                    | —            | 461,124       |
| 銷售成本          | (373,912)                                | —   | —  | —            | —                    | —            | (373,912)     |
| 毛利            | 84,156                                   | 2,677                                     | 379                                      | —            | —                    | —            | 87,212        |
| 其他收入          | 18,025                                   | —   | 2  | —            | —                    | —            | 18,027        |
| 經銷及銷售成本       | (9,805)                                  | —   | —  | —            | —                    | —            | (9,805)       |
| 行政開支          | (49,288)                                 | (6,636)                                   | (531)                                    | —            | —                    | 6,068        | (50,387)      |
| 投資物業之公平值      |  |   |  |              |                      |              |               |
| 變動虧損          | (21,760)                                 | (38,138)                                  | (487)                                    | 12,057       | (31,037)             | —            | (79,365)      |
| 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          | (91)                                     | (758)                                     | (1,362)                                  | —            | —                    | 2,120        | (91)          |
| 除稅前虧損         | (106,390)                                | (42,855)                                  | (1,999)                                  | 12,057       | (31,037)             | 8,188        | (162,036)     |
| 稅項計入          | 5,006                                    | 6,742                                     | 1,550                                    | (2,170)      | —                    | —            | 11,128        |
| 本公司權益持有人應佔    |  |   |  |              |                      |              |               |
| 本年度虧損         | (101,384)                                | (36,113)                                  | (449)                                    | 9,887        | (31,037)             | 8,188        | (150,908)     |

經擴大集團未經審核備考現金流量表

|                         | Supertop  |  |  | 千港元<br>(附註e) | 千港元<br>(附註f) | 千港元<br>(附註g) | 備考調整         |              |              | 千港元<br>(附註k) |
|-------------------------|---|--|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                         | 本集團<br>截至<br>二零零九年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(經審核) | Grow Well<br>截至<br>二零零八年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(經審核) | 集團<br>截至<br>二零零九年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(經審核) |              |              |              | 千港元<br>(附註h) | 千港元<br>(附註i) | 千港元<br>(附註j) |              |
| 經營業務現金流量                |   |  |  |              |              |              |              |              |              |              |
| 除稅前虧損                   | (106,390)   | (42,855)   | (1,999)  | 12,057       | (31,037)     | 8,188        | -            | -            | -            | (162,036)    |
| 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  | 758  | 1,362  | -            | -            | (2,120)      | -            | -            | -            | 91           |
| 匯兌虧損                    | -   | 6,068  | -  | -            | -            | (6,068)      | -            | -            | -            | -            |
| 物業、廠房及設備之折舊             | 1,086   | -  | 2  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 1,088        |
| 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<br>變動虧損      | 60,408  | -  | -  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 60,408       |
| 投資物業之公平值<br>變動產生之虧損     | 21,760  | 38,138   | 487  | (12,057)     | 31,037       | -            | -            | -            | -            | 79,365       |
| 撤銷租賃裝修                  | -   | -  | 18   | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 18           |
| 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(虧損)                | 28,271  | 2,109  | (130)  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 30,250       |
| 持作發展物業增加                | (128,148)   | -  | -  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | (128,148)    |
| 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       |
| 應收貿易賬款及其他應收<br>款項增加     | (11,917)  | (292)  | (31)   | -            | -            | -            | -            | -            | -            | (12,240)     |
| 應收票據增加                  | (8,354)   | -  | -  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | (8,354)      |
| 應付貿易賬款及<br>其他應付款項(減少)增加 | (11,790)  | 270  | (2,148)  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | (13,668)     |
| 應付票據增加                  | 6,117   | -  | -  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 6,117        |
| (用於)來自經營之現金             | (91,327)  | 2,087  | (2,309)  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | (91,549)     |
| 已付香港利得稅                 | (135)   | -  | -  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | (135)        |
| 已付其他司法權稅項               | -   | (130)  | -  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | (130)        |
| 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)來自經營活動之現金淨額         | (81,141)  | 1,957  | (2,309)  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | (81,493)     |



|                         | 本集團<br>截至<br>二零零九年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(經審核) | Grow Well<br>截至<br>二零零八年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(經審核) | Supertop<br>集團<br>截至<br>二零零九年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(經審核) | 千港元<br>(附註c) | 千港元<br>(附註f) | 千港元<br>(附註g) | 備考調整<br>千港元<br>(附註h) | 千港元<br>(附註i) | 千港元<br>(附註j) | 千港元<br>(附註k) | 經擴大集團<br>備考總計<br>千港元 |
|-------------------------|---|--|--|--------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|
| 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                |
| 注資子聯營公司                 | (31,523)  | -  | -  | -            | -            | -            | -                    | -            | -            | -            | (31,523)             |
| 出售投資物業所得款項淨額            | -   | -  | 23,823   | -            | -            | -            | -                    | -            | (23,823)     | -            | -                    |
| 收購附屬公司<br>(扣除現金及現金等價物)  | -   | -  | -  | -            | -            | -            | -                    | (123,040)    | (104,338)    | 95,739       | (131,639)            |
| 購入結構性存款                 | (23,250)  | -  | -  | -            | -            | -            | -                    | -            | -            | -            | (23,250)             |
| 購入物業、廠房及設備              | (147)   | -  | -  | -            | -            | -            | -                    | -            | -            | -            | (147)                |
| 購入投資物業                  | -   | -  | (47,010)   | -            | -            | -            | -                    | -            | 47,010       | -            | -                    |
| 用於投資活動之現金淨額             | (34,903)  | -  | (23,187)   | -            | -            | -            | -                    | (123,040)    | (81,151)     | 95,739       | (166,542)            |
| 用於融資活動之現金               |   |  |  |              |              |              |                      |              |              |              |                      |
| 已付利息                    | (91)  | (758)  | (1,362)  | -            | -            | 2,120        | -                    | -            | -            | -            | (91)                 |
| Grow Well一名董事墊款         | -   | 1,425  | -  | -            | -            | -            | (1,425)              | -            | -            | -            | -                    |
| 償還一名董事墊款                | -   | -  | -  | -            | -            | -            | (33,156)             | -            | -            | -            | (33,156)             |
| 償還Supertop唯一股權<br>持有人墊款 | -   | -  | (34,581)   | -            | -            | -            | 34,581               | -            | -            | -            | -                    |
| (償還)取得銀行貸款              | -   | (2,757)  | 31,500   | -            | -            | -            | -                    | 2,757        | (31,500)     | -            | -                    |
| 用於融資活動之現金淨額             | (91)  | (2,090)  | (4,443)  | -            | -            | 2,120        | -                    | 2,757        | (31,500)     | -            | (33,247)             |
| 現金及現金等價物減少淨額            | (116,135)   | (133)  | (29,939)   | -            | -            | 2,120        | -                    | (120,283)    | (112,651)    | 95,739       | (281,282)            |
| 年初現金及現金等價物              | 281,315   | 80   | 12   | -            | -            | -            | -                    | (80)         | (12)         | -            | 281,315              |
| 匯率變動之影響                 | (33)  | (29)   | -  | -            | -            | -            | -                    | 29           | -            | -            | (33)                 |
| 年末現金及現金等價物              | 165,147   | (82)   | (29,927)   | -            | -            | 2,120        | -                    | (120,334)    | (112,663)    | 95,739       | -                    |
| 包括：                     |   |  |  |              |              |              |                      |              |              |              |                      |
| - 銀行結餘及現金               | 165,147   | -  | 1  | -            | -            | 2,120        | -                    | (120,416)    | (142,591)    | 95,739       | -                    |
| - 銀行透支                  | -   | (82)   | (29,928)   | -            | -            | -            | -                    | 82           | 29,928       | -            | -                    |
|                         | 165,147   | (82)   | (29,927)   | -            | -            | 2,120        | -                    | (120,334)    | (112,663)    | 95,739       | -                    |

## 附註：

- (a) 調整指本集團就(i)收購Grow Well之全部已發行股本(「Grow Well收購」)；(ii)轉讓於二零零九年九月三十日應付Grow Well之股權持有人之款項86,007,000港元予本集團；及(iii)本集團於二零零九年九月三十日償還結欠銀行貸款28,097,000港元而已付或應付之總代價123,120,000港元，猶如Grow Well收購已於二零零九年三月三十一日完成。

代價123,120,000港元乃參照由獨立合資格專業估值師DTZ Debenham Tie Leung (SEA) Pte Ltd 評估新加坡物業於二零零九年十月九日的公平值22,500,000新元(相等於123,120,000港元)釐定。

根據香港會計準則第40號「投資物業」及本集團的會計政策，投資物業初步按成本確認及按公平值計量，公平值收益或虧損於往後期間直接於損益中確認。由於代價超出於二零零九年九月三十日新加坡物業公平值以及Grow Well的其他資產及負債（出讓予本集團的應付款項及本集團將償付的銀行貸款除外）賬面值的金額為13,529,000港元，因此反映為新加坡物業的公平值虧損。

由於於Grow Well完成日期新加坡物業的公平值以及Grow Well的其他資產及負債的賬面值可能與其於二零零九年九月三十日的公平值和金額有重大差異，故將於Grow Well完成時確認的新加坡物業的公平值收益或虧損金額可能有異於本文所列的估計金額。

- (b) 調整指本集團就(i)收購Supertop之全部已發行股本（「Supertop收購」）；及(ii)本集團於二零零九年九月三十日償還結欠銀行貸款及銀行透支分別為30,925,000港元及29,918,000港元已付或應付之總代價104,350,000港元，猶如Supertop收購已於二零零九年三月三十一日完成。

代價104,350,000港元乃參照由獨立合資格專業估值師A.G. Wilkinson & Associates評估香港物業於二零零九年十月十二日的公平值104,350,000港元釐定。

如上述附註(a)所述，按本集團的政策，投資物業初步按成本確認及按公平值計量，公平值收益或虧損於往後期間直接於損益中確認。由於代價超出於二零零九年九月三十日香港物業公平值以及Supertop集團的其他資產及負債（本集團將償付的銀行貸款及銀行透支除外）賬面值的金額為4,600,000港元，因此反映為香港物業的公平值虧損。

由於於Supertop完成日期香港物業的公平值以及Supertop集團的其他資產及負債的賬面值可能與其於二零零九年九月三十日的公平值和金額有重大差異，故將於Supertop完成時確認的香港物業的公平值收益或虧損金額可能有異於本文所列的估計金額。

- (c) 指就確認收購的應付款項62,212,000港元作出的調整，猶如收購於二零零九年三月三十一日完成。董事認為，本集團於Grow Well完成及Supertop完成時有充裕現金資源悉數支付收購之代價。
- (d) 指就將應收Supertop唯一權益持有人款項及應付Grow Well一名董事款項重新分類為應收（應付）一名董事款項所作調整。
- (e) 指就新加坡物業的公平值虧損及相應的遞延稅項所作調整，猶如本集團於年初已透過Grow Well收購按代價123,120,000港元收購新加坡物業。
- (f) 指就香港物業的公平值虧損所作調整，猶如本集團於年初已透過Supertop收購按代價104,350,000港元收購香港物業。

- (g) 指就撥回融資成本2,120,000港元及償付銀行貸款的匯兌虧損6,068,000港元所作的調整，猶如收購已於年初完成且本集團已於年初償付Grow Well及Supertop集團的所有銀行貸款及銀行透支。
- (h) 指將Grow Well的一名董事墊款及償還Supertop唯一權益持有人墊款重新分類為償還一名董事墊款。
- (i) 調整旨在反映Grow Well收購事項對現金流淨額的影響，猶如該收購已於年初完成。調整指(i)總代價123,120,000港元減已購入銀行結餘及現金80,000港元，及(ii)撤銷年內就償還銀行貸款的現金流出2,757,000港元，猶如銀行貸款已於年初自Grow Well收購事項代價中結清。
- (j) 調整旨在反映Supertop收購事項對現金流淨額的影響，猶如該收購已於年初完成。調整指(i)總代價104,350,000港元減已購入銀行結餘及現金12,000港元，及(ii)撤銷收購投資物業所得現金流47,010,000港元及出售投資物業所得23,823,000港元，猶如該等物業已於年初自Supertop收購事項代價中收購及出售，且年內並無籌措相關銀行貸款31,500,000港元。
- (k) 指就確認收購的應付款項95,739,000港元作出的調整，猶如收購已於年初完成。

## 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Grow Well Profits Limited及Supertop Investment Limited及其附屬公司（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Grow Well Profits Limited及Supertop Investment 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，以供於二零零九年十二月四日刊發有關建議交易之通函（「本通函」）附錄六第一節轉載。未經審核備考財務資料之編製基準亦載於本通函附錄六第一節。

### 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

二零零九年十二月四日

## 1. 債務

於二零零九年十月三十一日(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Grow Well及Supertop股權持有人之款項分別為86,007,000港元及26,074,000港元，有抵押銀行貸款及銀行透支分別為58,293,000港元及2,096,000港元。該等款項均以經擴大集團之若干投資物業作抵押，而無抵押銀行透支則為8,000港元。

除集團內部負債外，經擴大集團於二零零九年十月三十一日營業時間結束時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。

於二零零九年十月三十一日營業時間結束時，外幣金額已按現行概約匯率換算。

## 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

日後，收購事項將為本集團於物業投資創造更多收益。本集團擬將新加坡物業及香港物業持作租賃收入來源，並僅於市況有利時將其出售，而此並無對本公司之財務狀況造成任何影響。

## 4. 重大逆轉

除本公司於二零零九年六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：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年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年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2978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. GROW WELL之管理層討論及分析

下文載列Grow Well截至二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年九月三十日止九個月之管理層討論及分析：

### 業務回顧

Grow Well分別就截至二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止三個年度分別錄得營業額2,032,360港元、2,569,819港元及2,677,376港元。截至二零零八年九月三十日及二零零九年九月三十日止九個月之營業額分別為2,006,275港元及2,211,552港元。營業額增加主要由於過往三年內及九個月內租金增加所致。

Grow Well截至二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止三個年度之溢利／(虧損)淨值分別為22,108,957港元、52,892,233港元及(36,112,974)港元。截至二零零八年九月三十日及二零零九年九月三十日止九個月之營業額分別為(23,991,378)港元及9,288,758港元。

### 流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，現金及銀行結餘為零，而二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日則分別為251,250港元及80,121港元。於二零零九年九月三十日的現金及銀行結餘為109,831港元。

於二零零八年十二月三十一日，銀行借貸總額、免息股東貸款及董事貸款分別為30,356,156港元、86,198,883港元及4,312,021港元，而於二零零六年十二月三十一日之銀行借貸、免息股東貸款及免息董事貸款分別為28,022,256港元、63,559,221港元及23,619,400港元，而於二零零七年十二月三十一日之銀行借貸、免息股東貸款及免息董事貸款則分別為27,142,783港元、86,660,480港元及2,903,634港元。於二零零九年九月三十日，銀行借貸、免息股東貸款及免息董事貸款分別為28,096,820港元、86,006,677及5,935,057港元。

#### 資本架構及資產負債比率

於二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，Grow Well之總股本分別為(31,496,726)港元、21,373,602港元、(13,972,753港元)及(4,512,889港元)。

於二零零七年十二月三十一日，Grow Well之資產負債比率為5.46，乃按銀行借貸、股東貸款及董事貸款之和與Grow Well之總股本於其相關年結日之比率計算。由於二零零六年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日之總股本為負數，故無呈報資產負債比率。

#### 資產抵押

投資物業於二零零八年十二月三十一日之公平值為113,575,275港元，已向銀行抵押獲取以日圓計值之按揭貸款。於二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日之未償還按揭貸款分別為28,022,256港元、27,142,783港元、30,274,494港元及28,096,820港元。

#### 匯兌風險及對沖

Grow Well於新加坡經營業務。其主要業務以新元計值，而其財務記錄則以港元列值。此外，Grow Well因以日圓計值之按揭貸款面臨外幣風險。銀行貸款乃以新元償還。Grow Well並無就任何匯兌風險進行對沖。

#### 重大投資、重大收購及出售

於二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，Grow Well於投資物業之公平值總額分別為86,263,100港元、151,469,435港元、113,575,275港元及122,980,500港元。截至二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年九月三十日止六個月，概無任何重大收購或出售。

#### 僱員及薪酬政策

截至二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年九月三十日止九個月，Grow Well並無聘用任何僱員。

## 或然負債

於二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年九月三十日，Grow Well並無產生任何重大或然負債或未結案之訴訟。

## 7. SUPERTOP集團之管理層討論及分析

下文載列Supertop集團截至二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日止年度及截至二零零九年九月三十日止六個月之管理層討論及分析：

### 業務回顧

Supertop集團截至二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止三個年度分別錄得營業額312,000港元、341,806港元及378,881港元。截至二零零八年九月三十日及二零零九年九月三十日止六個月的營業額分別為198,000港元及181,800港元。營業額增加主要是由於在該三年內租金增加所致。

Supertop集團截至二零零七年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止兩個年度之純利分別為1,871,281港元及6,620,890港元，而截至二零零九年三月三十一日止年度則錄得虧損淨額448,927港元。二零零九年較前兩年錄得虧損，主要是由於利息支出因有抵押銀行貸款增加約30,000,000港元所致。截至二零零八年九月三十日及二零零九年九月三十日止六個月之純利分別為583,251港元及19,659,593港元。

### 流動資金及財務資源

於二零零九年三月三十一日，現金及銀行結餘為1,591港元，而二零零七年三月三十一日及二零零八年三月三十一日則分別約1,908,591港元及12,452港元。於二零零九年九月三十日之現金及銀行結餘為1,291港元。

於二零零九年三月三十一日，銀行借貸總額及免息股東貸款分別為61,428,483港元及零港元，而於二零零七年三月三十一日之銀行借貸總額及免息股東貸款分別約為10,159,524港元及24,022,953港元，而於二零零八年三月三十一日之銀行借貸及免息股東貸款則分別為零港元及30,429,953港元。於二零零九年九月三十日之銀行借貸為60,842,182港元。於二零零九年九月三十日並無股東貸款。

### 資本架構及資產負債比率

於二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零零九年九月三十日，Supertop集團之總股本分別為13,074,958港元、19,695,848港元、19,246,921港元及38,906,514港元。

於二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零零九年九月三十日，Supertop集團之資產負債比率分別為2.61、1.54、3.19及1.56，乃按銀行借貸總額(包括銀行借貸及股東貸款之和)與Supertop集團之總股本於其相關年結日之比率計算。

### 資產抵押

於截至二零零七年三月三十一日止年度，投資物業於二零零七年三月三十一日之市值分別達39,950,000港元，已向銀行抵押以分別獲取銀行信貸11,900,000港元。有關信貸已悉數償還而資產於二零零八年三月沒有抵押。於截至二零零九年三月三十一日止年度，投資物業於二零零九年三月三十一日之市值達79,350,000港元，乃抵押予一家銀行以獲取銀行信貸61,500,000港元。有關抵押於二零零九年九月三十日仍然有效。

### 匯兌風險及對沖

Supertop集團主要於香港經營業務。其主要業務以港元計值，而其財務記錄亦以港元列值。因匯兌風險微乎其微，故Supertop集團並無就匯兌風險採取對沖。

### 重大投資、重大收購及出售

於二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零零九年九月三十日，Supertop集團於投資物業之公平值總額分別為48,150,000港元、56,650,000港元、79,350,000港元及104,350,000港元。截至二零零八年三月三十一日止年度並無收購或出售投資。於截至二零零七年三月三十一日止年度，一項物業獲收購及出售，代價分別為1,921,710港元及1,846,900港元。於截至二零零九年三月三十一日止年度內，於二零零八年三月三十一日公平值為24,000,000港元之一項物業乃按代價23,822,540港元出售，而一項物業乃按代價47,009,975港元收購。於截至二零零九年九月三十日止六個月並無進行任何出售及收購。

### 僱員及薪酬政策

於截至二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日止三個年度及截至二零零九年九月三十日止六個月，Supertop並無聘用任何僱員。

### 或然負債

於二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零零九年九月三十日，Supertop集團並無產生任何重大或然負債或未結案之訴訟。

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司對有關物業於二零零九年十月三十一日之市值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

國際資產評估顧問

香港

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

按閣下要求吾等就永義國際集團有限公司或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）持有之物業權益於二零零九年十月三十一日（「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。

對第二類及第三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價物業之間的差別作出適當調整。

對第一類 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  
永義國際集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
執行董事  
**源國民**  
註冊專業測量師  
**MRICS MHKIS**  
謹啟

日期：二零零九年十一月五日

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 一貴集團於香港持作投資之物業

| 物業   | 於二零零九年<br>十月三十一日<br>現況下之資本值 |
|--|-----------------------------|
| 1. 香港<br>銅鑼灣<br>恩平道50號地下   | 96,000,000港元                |
| 2. 九龍<br>長沙灣<br>長沙灣道<br>790、792及794號二樓                               | 2,980,000港元                 |
| 3. 九龍<br>長沙灣<br>青山道650至652號六樓<br>及永康街18號A                            | 10,000,000港元                |
| 4. 九龍<br>旺角<br>花園街19號<br>花園廣場多個商業單位                                  | 232,000,000港元               |
| 5. 九龍<br>長沙灣<br>大南西街609號<br>永義廣場                                     | 196,500,000港元               |
| 6. 九龍<br>長沙灣<br>青山道481號<br>香港紗廠工業大廈第六期<br>七字樓A及B單位<br>及四字樓停車位L8及L11號 | 39,500,000港元                |
| 小計   | 576,980,000港元               |



## 第二類 一貴集團於香港持作發展之物業

| 物業                                 | 於二零零九年<br>十月三十一日<br>現況下之資本值 |
|------------------------------------|-----------------------------|
| 7. 九龍<br>何文田<br>勝利道<br>1及1A號及3及3A號 | 241,700,000港元               |
|                                    | 小計 241,700,000港元            |

## 第三類 一貴集團於香港持作未來發展之物業

| 物業                                      | 於二零零九年<br>十月三十一日<br>現況下之資本值      |
|---|----------------------------------|
| 8. 九龍<br>何文田太子道西<br>313、313A、313B及313C號 | 124,000,000港元                    |
| 9. 九龍<br>何文田太子道西<br>311B及311D號          | 76,000,000港元                     |
|   | 小計 <u>200,000,000港元</u>          |
|   | 總計 <u><u>1,018,680,000港元</u></u> |

## 估值證書

## 第一類 一貴集團於香港持作投資之物業

| 物業                                    | 概況及年期   | 佔用詳情   | 於二零零九年<br>十月三十一日<br>現況下之<br>資本值 |
|---------------------------------------|---|--|---------------------------------|
| 1. 香港<br>銅鑼灣<br>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。  | 於二零零九年十月三十一日，該物業按月租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。 | 96,000,000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)。<br><br>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。 |  |                                 |
|                                       | 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                                | 佔用詳情  | 於二零零九年<br>十月三十一日<br>現況下之資本值 |
|------------------------------------|--------------------------------------|---|-----------------------------|
| 2. 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。 | 於二零零九年十月三十一日，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。 | 2,980,000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「其他指定用途（商業）」區域之內。

| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情   | 於二零零九年<br>十月三十一日<br>現況下之資本值 |
|---|--|--|-----------------------------|
| 3. 九龍長沙灣青山道 650至 652號六樓及永康街 18號 A<br><br>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="504 730 855 925">該物業以一項政府官契持有，租期已於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約 (續期) 條例續租至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="504 976 855 1079">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> | 於二零零九年十月三十一日，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。 | 10,000,000 港元               |

## 附註：

1. 該物業現時之登記業主為高順置業有限公司。
2. 根據日期為二零零八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「其他指定用途 (商業)」區域之內。

| 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情          | 於二零零九年<br>十月三十一日<br>現況下之資本值 |     |    |        |       |       |       |     |    |        |       |    |        |       |    |                 |               |  |               |
|---|---|---------------|-----------------------------|-----|----|--------|-------|-------|-------|-----|----|--------|-------|----|--------|-------|----|-----------------|---------------|--|---------------|
| 4. 九龍旺角花園街<br>19號花園廣場多<br>個商業單位<br><br>九龍內地段<br>第11123號之<br>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><u>1,258.27</u></td> <td><u>13,544</u></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 | <u>1,258.27</u> | <u>13,544</u> | 於二零零九年十月三十一日，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）。 | 232,000,000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  | <u>1,258.27</u>   | <u>13,544</u> |                             |     |    |        |       |       |       |     |    |        |       |    |        |       |    |                 |               |  |               |

## 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/K3/26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<br>一樓以及地下陳列櫃 | 二零零九年四月十六日至<br>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<br>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<br>二零一零年三月二十七日 | 184,800港元 | 可選擇按市值租金<br>續租三年 |
| 二樓                  | 二零零九年四月一日至<br>二零一一年三月三十一日   | 170,000港元 |                  |

| 物業   | 概況及年期  | 估用詳情   | 於二零零九年<br>十月三十一日<br>現況下之資本值 |
|--|--|--|-----------------------------|
| 5. 九龍<br>長沙灣<br>大南西街609號<br>永義廣場<br><br>新九龍內地段<br>第6238號 | 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。 | 於二零零九年十月三十一日，除八個總建築面積共823.3平方米(8,862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九月十九日屆滿。每月應收租金總額為732,813.2港元(不包括差餉及管理費)。 | 196,500,000港元               |
|  | 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。                  | 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。   |                             |
|  | 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。                     |  |                             |
|  | 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「其他指定用途(商業)」區域之內。

| 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情  | 於二零零九年十月三十一日現況下之資本值 |
|--|---|---|---------------------|
| 6. 青山道481號<br>香港紗廠工業大廈第六期<br>七字樓A及B單位及四字樓停車位<br>L8及L11號<br>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> | 於二零零九年十月三十一日，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。 | 39,500,000港元        |

## 附註：

1. 該物業現時之登記業主為緯豐投資有限公司。
2. 根據日期為二零零八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「其他指定用途(商業)」區域之內。
3. 該等工場單位受以下租約所規限：

| 物業     | 年期                          | 月租               | 備註          |
|--------|-----------------------------|------------------|-------------|
| A單位    | 二零零九年四月一日至<br>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<br>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<br>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     |                             | <u>285,108港元</u> |             |

## 第二類：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<br>十月三十一日<br>現況下之資本值 |
|----------------------------|--|----------------------------|-----------------------------|
| 7. 九龍<br>何文田<br>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。   | 於二零零九年十月三十一日，該物業之地基工程仍在進行。 | 241,700,000港元               |
| 九龍內地段<br>第1343號及<br>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>每年政府地租金額為36,060港元。</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. 於二零零九年十月三十一日，該物業之總建築成本開支為15,700,000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52,300,000港元。
4. 該發展項目於完成時以二零零九年十月三十一日之價值計算之估計資本值合共為358,500,000港元。



## 第三類 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  | 於二零零九年十月三十一日現況下之資本值 |
|--|--|---|---------------------|
| 8. 九龍<br>何文田<br>太子道西<br>313、313A、<br>313B及313C號<br><br>九龍內地段<br>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)。<br><br>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。<br><br>政府地租為每年59,940港元。 | 於二零零九年十月三十一日，該等單位大多為空置，惟地下2號出租，租約將於二零一零年一月十四日屆滿，每月租金為38,000港元，包括差餉及管理費。 | 124,000,000港元       |

## 附註：

- 現有樓宇所有單位之現時登記業主為凱雋投資有限公司。
  - 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/K/7/20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。
- 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。
  - 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。

| 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情   | 於二零零九年十月三十一日現況下之資本值 |
|---|---|--|---------------------|
| 9. 香港九龍何文田太子道西311B及311D號<br><br>九龍內地段第2978號A段1分段之6/6份 | <p>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。</p> <p>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)。</p> <p>該樓宇座落之地盤面積為456.92平方米(4,918.33平方呎)。</p> <p>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。</p> <p>應付政府地租每年合共28,458港元。</p> | 於二零零九年十月三十一日，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。其他單位根據其買賣協議，最遲於二零一零年七月十九日交吉。 | 76,000,000港元        |

## 附註：

- 根據吾等獲提供之於二零零九年十月二十日簽立之轉讓契約副本，所有六個單位均已轉讓予Kingbest Capital Holdings Limited。
- 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 | — | <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ol> <p>註：關於天台及公用地方</p>    |
| 後座<br>(太子道西311D號)<br>地下 | — | <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ol> <p>註：關於天台及公用地方</p> |

- 前座  
(太子道西311B號)  
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  
(太子道西311D號)  
一樓
- 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

- 前座  
(太子道西311B號)  
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。

以下為獨立估值師DTZ Debenham Tie Leung (SEA) Pte Ltd就其對新加坡物業於二零零九年十月九日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



100 Beach Road  
#35-00 Shaw Tower  
Singapore 189702

敬啟者：

**關於：15 ARDMORE PARK #04-03/#06-04/#18-02 ARDMORE PARK  
SINGAPORE 259959估值**

本估值報告乃根據新加坡測量師與估價師學會（「新加坡測量師與估價師學會」）的估值準則及指引編製。新加坡測量師與估價師學會的估值準則與香港聯交所（「香港聯交所」）上市規則第5.05條所規定的估值準則及其基准相若。

所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業權益於估值日預期完成出售可合理取得之最高價值，假設，

- a) 有自願買方；
- b) 於估值日期之前，有一段合理時間（視乎物業的性質及市況而定）可將該項權益在市場上正式推銷發售、商議價格及條款，以及完成銷售；
- c) 不考慮具有特殊興趣之有意買家之任何追加出價；
- d) 交易各方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

吾等假定業主於公開市場將物業出售而概無憑藉遞延條款合約、合資經營、售後租回或任何類似安排，以便影響物業之價值。

吾等之估值概要連同物業之概況隨本估值證書附上。

吾等之估值並無考慮物業所附帶之任何抵押、按揭或債項，或於出售過程中可能會產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假定物業概不附帶任何可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

吾等確認，吾等已作出相關查冊及查詢，並已取得達致價值意見之所需資料。

吾等概無獲指示進行樓宇之結構調查，或測試任何設施，但吾等已於估值中反映(如需要)吾等於視察過程中注意到的任何失修項目。然而，吾等無法呈報該等樓宇是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損毀。

吾等認為，標的物業之公開市值乃根據鄰近地區內及其他地區可資比較物業最近進行之交易而作出直接比較達致。吾等已就地點、年期、面積、形狀、設計及平面圖、大廈之樓齡及情況、設施可用性、交易日期、現行市況及其他可影響其價值之因素等方面之差異作出調整。

倘無吾等之書面同意，概不得以其形式或文字於任何文件、聲明或通函中發表，或透過任何方法知會第三者有關此估值證書之全部或其任何部份或其參考部份。

最後及根據吾等之慣例，吾等確認此估值證書僅供獲寄發此估值證書之人士之用，且對任何第三者概不負責。

此致

香港  
九龍  
長沙灣  
青山道481-483號  
香港紗廠大廈第六期七字樓  
永義國際集團有限公司  
列位董事 台照

代表

DTZ DEBENHAM TIE LEUNG (SEA) PTE LTD

Nicholas Cheng

估值執行董事

BSc. (Est. Man) MSISV

(估值師牌照號碼：AD041-200 4055B)

謹啟

二零零九年十月九日

## 估值概要

|                       |   |  |                         |                                    |
|-----------------------|---|--|-------------------------|------------------------------------|
| 物業                    | : | 15 Ardmore Park #04-03/#06-04/#18-02<br>Ardmore Park<br>Singapore 259959 |                         |                                    |
| 法律概述<br>(城市分區25)      | : | <b>#04-03</b><br>U3594X  | <b>#06-04</b><br>U3568V | <b>#18-02</b><br>U3635X            |
| 地層樓面面積                | : | 268.0  | 268.0                   | 268.0                              |
| 於共有物業之股份              | : | 5/1,680  | 5/1,680                 | 5/1,680                            |
| 年期                    | : | 永久產權   |                         |                                    |
| 註冊擁有者                 | : | Grow Well Profits Limited  |                         |                                    |
| 總綱圖則分區用途<br>(二零零八年版本) | : | 住宅   |                         |                                    |
| 產權負擔                  | : | 向新加坡發展銀行作出按揭   |                         |                                    |
| 概述                    | : | 位於Ardmore Park (共管式公寓) 內一棟30層大廈第4、6及18層3個4房公寓單位                          |                         |                                    |
| 租賃詳情                  | : | 吾等獲告知，標的物業現時每月按以下租金總額出租：   |                         |                                    |
|                       |   | <b>單位編號</b>  | <b>每月租金總額</b>           | <b>租期</b>                          |
|                       |   | #04-03   | 18,000新元／—              | 二零零八年十月一日至<br>二零一零年九月三十日<br>為期兩年   |
|                       |   | #06-04   | 17,000新元／—              | 二零零八年十二月一日至<br>二零一零年十一月三十日<br>為期兩年 |
|                       |   | #18-02   | 17,000新元／—              | 二零零九年三月一日至<br>二零一一年二月二十八日<br>為期兩年  |

估值：經考慮所有相關資料，吾等認為，現時標的物業之公開市值，不附帶所有產權負擔，如下：

| 單位編號   | 現時公開市值                        |
|--------|-------------------------------|
| #04-03 | 7,350,000新元／－                 |
| #06-04 | 7,400,000新元／－                 |
| #18-02 | 7,750,000新元／－                 |
| 總計     | 22,500,000新元／－<br>貳仟貳佰伍拾萬新加坡元 |

代表

**DTZ DEBENHAM TIE LEUNG (SEA) PTE LTD**

**Nicholas Cheng\***

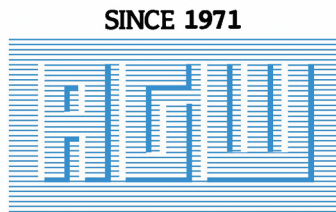
估值執行董事

*BSc. (Est. Man) MSISV*

(估值師牌照號碼：AD041-200 4055B)

\* Nicholas Cheng擁有23年估值經驗，並為新加坡測量師與估價師學會會員。

以下為獨立物業估值師韋堅信測量師行就其於二零零九年十月十二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。



**A.G. WILKINSON & ASSOCIATES**

**韋 堅 信 測 量 師 行**

(A division of A. G. Wilkinson & Associates (Surveyors) Limited)

Unit 2701, 27/F, The Center, 99 Queen's Road Central, Hong Kong.

Tel: 2521-6467 Fax: 2845-2642, 2804-6352 E-mail: e@agw.com.hk

敬啟者：

**關於：對於香港持作投資之物業估值，以供載入公開通函**

按閣下要求吾等就若干物業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物業於二零零九年十月十二日之市值之意見。

吾等對相關物業之估值，乃吾等對相關物業市值之意見。所謂市值，香港測量師學會物業估值準定義為「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業易手之公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

吾等於估值時採納比較估值法，該方法被視為最適合用於對業主自用或空置樓宇進行估值。比較估值法試圖比較及參考位於相若地點類型相若物業權益之交易價及索價（如適用）以得出物業權益之市值。所獲得之交易價或（視乎情況）須作出調整，以反映樓齡、景觀、層數、設計及間隔等之差異。該估值技巧所得出物業權益經調整之單元數值，將用作估值之依據。



就租賃物業而言，吾等採納投資估值法，將現有租賃所得之租金收入淨額資本化計算，以及適當考慮有關物業權益之開支及復歸收入潛力。

吾等之估值乃假設業主於公開市場出售物業，而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排以影響該等物業權益之價值(除吾等之報告內所述者外)。此外，並無計及任何有關或達成該物業出售之任何優先購買權利之選擇權或權利。吾等之估值假設並無任何方式之強迫出售情況。

吾等曾於有關土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或查實任何租賃修訂。所有文件及租約均僅供參考之用，而所有呎吋、量度及面積均為約數。除另有註明外，則採納1平方米轉換為10.764平方呎之換算因素。

吾等之估值並無考慮任何物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，或出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

儘管吾等已就物業進行視察，吾等並無進行結構測量，亦無法視察構築物之木工及其他遮蓋、並無外露或無法進入之部分。因此，吾等沒法就該物業是否並無任何結構問題作出彙報。吾等亦未就任何樓宇服務進行測試。

吾等之估值乃根據香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)、公司條例有關條文及香港聯合交易所有限公司(主板)證券上市規則之規定而編製。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

九龍  
長沙灣  
青山道481-483號  
香港紗廠工業大廈第6期7樓  
永義國際集團有限公司  
列位董事 台照

代表

韋堅信測量師行

估值部

董事

林晉超

註冊專業測量師(產業組)

*BSc(Hons) MCIREAA, MHKIS, MRICS*

謹啟

二零零九年十月二十一日

附註：林晉超先生為香港特別行政區之註冊專業測量師。彼為三個專業團體，分別為中國房地產估價師與房地產經紀人學會、香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會之專業會員。林先生自一九九五年起加入韋堅信測量師行並於估值香港物業方面擁有約18年專業資格後之經驗。

## 估值概要

| 物業   | 於二零零九年<br>十月十二日<br>之市值 |
|--|------------------------|
| 1. 新界大埔新翠山莊9號洋房20優景里(包括花園、車庫、平台及天台)        | 13,000,000港元           |
| 2. 九龍青山道646號、648號及648A號豐華工業大廈1樓工場B         | 2,800,000港元            |
| 3. 新界沙田大埔公路8003號沙田花園D座7樓1號和2號單位及低層地下車位第46號 | 10,000,000港元           |
| 4. 九龍永康街20號天台                              | 550,000港元              |
| 5. 九龍永康街20號5樓                              | 3,500,000港元            |
| 6. 香港黃泥涌道161號3樓                            | 6,500,000港元            |
| 7. 香港壽山村道33號朗松居11號洋房及屋連花園以及地庫車位第11A及11B號   | 68,000,000港元           |
| 總計   | <u>104,350,000港元</u>   |

附註： 相關物業由外聘估值師韋堅信測量師行有限公司遵照香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)、公司條例有關條文及香港聯合交易所有限公司證券上市規則，按市值基準估值於二零零九年十月十二日估值為104,350,000港元(一億零四百三十五萬港元)。

| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情  | 於二零零九年<br>十月十二日之<br>市值 |
|---|--|---|------------------------|
| 1. 新界大埔<br>新翠山莊<br>9號洋房20優<br>景里(包括<br>花園、<br>車庫、平台<br>及天台) | 該物業包括一幢於一九九二年七月六<br>日落成之3層高半獨立式房屋。<br><br>該物業之建築面積約為219.06平方米<br>(2,358平方呎)及銷售面積為148.55平<br>方米(1,599平方呎)，以及下列附屬地<br>方舍房： | 於估值日期，<br>該物業由業主<br>佔用。   | 13,000,000港元           |
| 大埔市地段<br>第96號<br>3,050份之<br>45份                             | 車庫—54.44平方米(586平方呎)。<br>花園—101.08平方米(1,088平方呎)。<br>天台—26.38平方米(284平方呎)。<br>平台—2.51平方米(27平方呎)。                            | 該物業根據新批地契TP12439號向政<br>府持有，年期於二零四七年六月三十<br>日屆滿。該地段應繳之政府地租相等<br>於該物業應課差餉租值之3%。<br><br>該物業目前按城市規劃作「住宅(C)」用<br>途。概無嚴重影響該物業之優先選擇<br>權或權利。 |                        |

## 附註：

- 1/ 該物業之登記業主為「Goldchamp International Limited」，參閱日期為二零零二年二月五日之備忘錄TP680606號。
- 2/ 該物業訂有以「恒生銀行有限公司」為受益人之按揭，參閱日期為二零零八年八月二十一日之備忘錄08091001940363號。

| 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情  | 於二零零九年<br>十月十二日之<br>市值 |
|---|---|---|------------------------|
| 2. 九龍青山道<br>646號、<br>648號及<br>648A號<br>豐華工業大廈<br>1樓工場B<br><br>新九龍內地段<br>第2213號<br>A段餘下部分<br>60份之2份、<br>D段、餘下部<br>分及E段 | <p>該物業包括一幢於一九七零年前後落成之7層高平面工業樓宇內一個工場。</p> <p>該物業之銷售面積為179.95平方米(1.937平方呎)。</p> <p>該物業向政府持有，租期於二零四七年六月三十日屆滿。該地段應繳之政府地租相等於該物業應課差餉租值之3%。</p> <p>該物業目前按城市規劃作其他特殊用途(商業)。概無嚴重影響該物業之優先選擇權或權利。</p> | <p>該物業已租出，租期於二零一零年十月十五日屆滿，月租13,500港元，包括差餉、政府地租及管理費。</p> | 2,800,000港元            |

## 附註：

- 1/ 該物業之登記業主為「Goldchamp International Limited」，參閱日期為一九九九年十月三十日之備忘錄UB7934333號。
- 2/ 該物業訂有以「恒生銀行有限公司」為受益人之按揭，參閱日期為二零零八年八月二十一日之備忘錄08091001940385號。

| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情            | 於二零零九年<br>十月十二日之<br>市值 |
|---|--|-----------------|------------------------|
| 3. 新界沙田大埔<br>公路8003號<br>沙田花園D座<br>7樓1號和2號<br>單位及低層<br>地下車位<br>第46號<br><br>丈量約份<br>第189約<br>第1510號<br>地段2,950份<br>之47份 | <p>該物業包括一幢於一九八三年十月二十六日落成之8層高住宅樓宇之7樓整層及低層地下車位。</p> <p>該物業之銷售面積為193.79平方米(2,086平方呎)。</p> <p>該物業根據新批地契9988號向政府持有，年期於二零四七年六月三十日屆滿。該地段應繳之政府地租相等於該物業應課差餉租值之3%。</p> <p>該物業目前按城市規劃作「住宅(B)」用途。概無嚴重影響該物業之優先選擇權或權利。</p> | 於估值日期，該物業由業主佔用。 | 10,000,000港元           |

## 附註：

- 1/ 該物業之登記業主為「Goldchamp International Limited」，參閱日期為二零零五年十月十五日之備忘錄05111500500026號。
- 2/ 該物業訂有以「恒生銀行有限公司」為受益人之按揭，參閱日期為二零零八年八月二十一日之備忘錄08091001940355號。

| 物業                           | 概況及年期  | 佔用詳情  | 於二零零九年<br>十月十二日之<br>市值 |
|------------------------------|--|---|------------------------|
| 4. 九龍永康街<br>20號天台            | 該物業包括一幢於一九六五年落成之6<br>層高工業樓宇之整個天台。  | 該物業連同5樓<br>已租出，租期<br>於二零一一年                           | 550,000港元              |
| 新九龍內地段<br>第2213號B段<br>25份之1份 | 該物業之銷售面積為246.84平方米<br>(2,657平方呎)。<br><br>該物業向政府持有，租期於二零四七<br>年六月三十日屆滿。該地段應繳之政<br>府地租相等於該物業應課差餉租值之<br>3%。 | 一月二十日屆<br>滿，月租<br>16,800港元，<br>包括差餉、政<br>府地租及管理<br>費。 |                        |
|                              | 該物業目前按城市規劃作其他特殊用<br>途(商業)。概無嚴重影響該物業之優<br>先選擇權或權利。  |   |                        |

## 附註：

- 1/ 該物業之登記業主為「Goldchamp International Limited」，參閱日期為一九九九年八月二十四日之備忘錄UB7929122號。
- 2/ 該物業訂有以「恒生銀行有限公司」為受益人之按揭，參閱日期為二零零八年八月二十一日之備忘錄08091001940397號。
- 3/ 屋宇署根據建築物條例第24C(1)條發出之通知第WNZ/U03-36/0001/05號已於地政處註冊，參閱日期為二零零七年七月二十一日之備忘錄08071101000031號。吾等於估值時假設已遵守該通知，並未計及分攤有關物業之登記業主因遵守該通知可能須承擔之成本。

| 物業                                   | 概況及年期   | 佔用詳情   | 於二零零九年<br>十月十二日之<br>市值 |
|--------------------------------------|---|--|------------------------|
| 5. 九龍永康街<br>20號5樓                    | 該物業包括一幢於一九六五年落成之6<br>層高工業樓宇之5樓整層。                               | 該物業連同天<br>台已租出，租<br>期於二零一一                             | 3,500,000港元            |
| 新九龍<br>內地段<br>第2213號<br>B段25份<br>之4份 | 該物業之銷售面積為244.98平方米<br>(2,637平方呎)及一個平台3.90平方米<br>(42平方呎)。        | 年一月二十日<br>屆滿，月租<br>16,800港元，<br>包括差餉、政<br>府地租及管理<br>費。 |                        |
|                                      | 該物業向政府持有，租期於二零四七<br>年六月三十日屆滿。該地段應繳之政<br>府地租相等於該物業應課差餉租值之<br>3%。 |  |                        |
|                                      | 該物業目前按城市規劃作其他特殊用<br>途(商業)。概無嚴重影響該物業之優<br>先選擇權或權利。               |  |                        |

## 附註：

- 1/ 該物業之登記業主為「Goldchamp International Limited」，參閱日期為一九九九年八月二十四日之備忘錄UB7929123號。
- 2/ 該物業訂有以「恒生銀行有限公司」為受益人之按揭，參閱日期為二零零八年八月二十一日之備忘錄08091001940397號。
- 3/ 於吾等視察之時，吾等留意到該物業之天台由混凝土板覆蓋。吾等認為，該構築物屬未經授權及或會遭屋宇署懲處。就本估值而言，並未計及本構築物及其拆除成本。

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情            | 於二零零九年<br>十月十二日之<br>市值 |
|--|--|-----------------|------------------------|
| 6. 香港<br>黃泥涌道<br>161號3樓<br><br>內地段<br>第4384號<br>11份之1份 | <p>該物業包括一幢於一九五九年落成之10層高綜合樓宇3樓一個住宅單位。</p> <p>該物業之銷售面積為72.56平方米(781平方呎)。</p> <p>該物業向政府持有，租期75年，自一九九九年十一月六日起，可續期75年。該地段應繳之政府地租為1,980港元。</p> <p>該物業目前按城市規劃作「住宅(A)」用途。概無嚴重影響該物業之優先選擇權或權利。</p> | 於估值日期，該物業由業主佔用。 | 6,500,000港元            |

## 附註：

- 1/ 該物業之登記業主為「Goldchamp International Limited」，參閱日期為一九九九年八月二十四日之備忘錄UB7869937號。
- 2/ 該物業訂有以「恒生銀行有限公司」為受益人之按揭，參閱日期為二零零八年八月二十一日之備忘錄08091001940370號。



| 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情          | 於二零零九年<br>十月十二日之<br>市值 |
|--|---|---------------|------------------------|
| 7. 香港<br>壽山村<br>道33號朗松居<br>11號洋房及<br>屋連花園<br>以及地庫車位<br>第11A及<br>11B號<br><br>郊區建屋<br>地段第1093號<br>10,534份<br>之464份 | 該物業包括一幢於一九九五年三月九日落成之4層高半獨立式洋房。<br><br>該物業之銷售面積為272.48平方米(2,933平方呎)，以及下列附屬地方：<br>—<br><br>側天台—15.42平方米(166平方呎)。<br>頂天台—57.32平方米(617平方呎)。<br>花園—30.01平方米(323平方呎)。<br><br>該物業根據換地條件第12161號向政府持有，租期於二零四七年六月三十日屆滿。該地段應繳之政府地租相等於該物業應課差餉租值之3%。 | 於估值日期，該物業為空置。 | 68,000,000港元           |

該物業目前按城市規劃作「住宅(C)3」用途。概無嚴重影響該物業之優先選擇權或權利。

## 附註：

- 1/ 該物業之登記業主為「Goldchamp International Limited」，參閱日期為二零零九年三月十日之備忘錄09040302640264號。
- 2/ 該物業分別訂有以「恒生銀行有限公司」為受益人之按揭及租金轉讓，參閱日期為二零零九年三月十日之備忘錄09040302640275號及09040302640287號。
- 3/ 屋宇署根據建築物條例第27A條發出之命令第DH0072/HK/08/C號(註：僅就公用部分)已於地政處註冊，參閱日期為二零零八年九月二十六日之備忘錄09010902170450號。吾等於估值時假設已遵守該屋宇命令，並未計及分攤有關物業之登記業主因遵守該命令可能須承擔之成本。

## 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        |              |
|---------|--------|-------------|--------------|
|         |        | 數目<br>(好倉)  | 權益之概約<br>百分比 |
| 雷玉珠(附註) | 信託之受益人 | 291,794,804 | 36.74%       |

附註：此等股份以Magical Profits Limited之名義登記及由其實益擁有，該公司乃由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而最終由作為The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員)之信託人Hang Seng Bank Trustee International Limited全資擁有。

### B. 於相聯法團之權益

#### 1. 永義實業集團有限公司

| 董事姓名    | 權益性質   | 普通股份        |              |
|---------|--------|-------------|--------------|
|         |        | 數目<br>(好倉)  | 權益之概約<br>百分比 |
| 雷玉珠(附註) | 信託之受益人 | 116,395,325 | 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（「緯豐」）（附註a）

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

附註：

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

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司之主要行政人員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經擴大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<br>(好倉)  | 權益之概約<br>百分比 |
| 官永義(附註a)                           | 配偶權益  | 291,794,804 | 36.74%       |
| Magical Profits Limited<br>(附註a及b) | 實益擁有人 | 291,794,804 | 36.74%       |

| 主要股東之名稱  | 權益性質     | 普通股份<br>數目<br>(好倉) | 權益之概約<br>百分比 |
|--|----------|--------------------|--------------|
| 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，經擴大集團之任何成員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。

#### 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，除收購事項外，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，經擴大集團已訂立以下屬重大或可能屬重大的合約(並非經擴大集團於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 本公司之間接全資附屬公司凱雋投資有限公司(「凱雋」)與一名個人及獨立第三方吳桂東先生(「吳先生」)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) 凱雋與各物業賣方就完成買賣於香港九龍何文田太子道西313號、313A號、313B號及313C號(九龍內地段第1685號B段)之物業而訂立之12份轉讓契約；
- (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(「二零零八年承諾」)，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)配發及發行667,499,000股永義實業新股份(「二零零八年永義實業供股」)。據此，Landmark Profits有條件承諾(其中包括)於作出二零零八年承諾日期由其持有之永義實業股份，於二零零八年永義實業供股記錄日期(即二零零八年十二月二十四日)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) 買方與吳先生於二零零九年七月十四日就以代價2,440,000港元買賣Kingbest全部已發行股本而訂立之協議，有關交易已於二零零九年十月六日完成；
- (e) Kingbest與各物業賣方就完成買賣位於九龍第2978號地段(香港九龍太子道西第313B及313D號)A段1分段之樓宇之前面(位於太子道西第313B號)及後面(太子道西第311D號)之單位而訂立之6份轉讓協議；
- (f) Landmark Profits於二零零九年八月十七日致永義實業及金利豐證券有限公司之有條件承諾函件(「二零零九年承諾」)，有關永義實業以每股供股作價0.38港元(基準為持有每股現有永義實業股份可獲發四股永義實業供股股份)配發及發行293,699,560股永義實業新股份(「二零零九年永義實業供股」)。據此，Landmark Profits有條件承諾(其中包括)於作出二零零九年承諾日期由其持有之永義實業股

份，於二零零九年永義實業供股記錄日期（即二零零九年十月十三日）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93,116,260股永義實業供股股份）；

(g) 本公司間接全資附屬公司緯豐投資有限公司（作為賣方）與市區重建局（作為買方）於二零零九年十月五日就買賣位於香港九龍裕民坊8號之一個商舖連同其屋後之露天場地及其外部牆壁而訂立之轉讓契約；

(h) Grow Well協議；及

(i) Supertop協議。

## 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   |
|--|--|
| 卓怡融資有限公司（「卓怡融資」）                               | 獲准從事證券及期貨條例第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團 |
| 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  |
| 韋堅信測量師行（「韋堅信」）                                 | 有關香港物業之獨立專業估值師   |
| DTZ Debenham Tie Leung<br>(SEA) Pte Ltd（「DTZ」） | 有關新加坡物業之獨立專業估值師  |
| 威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）                           | 有關本集團物業權益之獨立專業估值師  |



於最後實際可行日期，卓怡融資、德勤、袁偉堅會計師事務所、韋堅信、DTZ及威格斯各自概無：

- (a) 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；及
- (b) 擁有本集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可合法執行與否)。

卓怡融資、德勤、袁偉堅會計師事務所、韋堅信、DTZ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，於本通函轉載其報告或函件(視情況而定)及引述其名稱，迄今並無撤回其同意書。

## 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。
- (d) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

下列文件由二零零九年十二月四日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) 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；
- (c) 袁偉堅會計師事務所就Grow Well編製之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 袁偉堅會計師事務所就Supertop集團編製之會計師報告，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 袁偉堅會計師事務所就Kingbest編製之會計師報告，其全文載於本通函附錄四；
- (f) 德勤就本集團之未經審核備考財務資料編製之會計師報告，其全文載於本通函附錄五；
- (g) 德勤就經擴大集團之未經審核備考財務資料編製之會計師報告，其全文載於本通函附錄六；
- (h) 威格斯就本集團之物業權益編製之估值報告，其全文載述本通函附錄八；
- (i) DTZ就新加坡物業編製之估值報告，其全文載於本通函附錄九；
- (j) 韋堅信就香港物業編製之估值報告，其全文載於本通函附錄十；
- (k) 上文「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (l) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (m) 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；
- (n) 本公司於二零零九年八月七日刊發有關非常重大收購之通函；及
- (o) 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」)謹訂於二零零九年十二月二十一日(星期一)上午九時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第六期7樓A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

##### 1. 「動議」：

- (A) 確認、批准及追認Easyknit Properties Holdings Limited(「買方」)與雷玉珠女士(「雷女士」)於二零零九年十月十四日訂立之買賣協議(「Grow Well協議」)(註有「A」字樣之副本已呈交本大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易(根據Grow Well協議，待達成當中所載若干條件後，雷女士同意出售或促使出售，而買方同意收購Grow Well Profits Limited(「Grow Well」)之全部已發行股本以及於二零零九年十一月三十日Grow Well欠雷女士之為數為86,006,676.56港元之免息貸款(「Grow Well待售貸款」)，總代價為123,120,000港元)；
- (B) 批准雷女士、買方及Grow Well訂立之轉讓契約(「轉讓契約」)(註有「B」字樣之副本已呈交本大會，並由大會主席簡簽以資識別)(根據轉讓契約，雷女士同意按代價86,006,676.56港元將Grow Well待售貸款轉讓予買方)；及
- (C) 授權本公司董事行使本公司一切權力，以按彼等可能全權酌情認為就Grow Well協議、轉讓契約及執行其下所擬交易或為使之生效而言屬必要、恰當、合宜或權宜而作出所有該等行為或事宜、簽署及簽立所有該等其他文件及採取該等行動。」

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

### 2. 「動議：－

- (A) 確認、批准及追認買方與雷女士於二零零九年十月十四日訂立之買賣協議（「Supertop協議」）（註有「C」字樣之副本已呈交本大會，並由大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行之交易（根據Supertop協議，待達成當中所載若干條件後，雷女士同意出售或促使出售，而買方同意收購Supertop Investment Limited之全部已發行股本，總代價為104,350,000港元）；及
- (B) 授權本公司董事行使本公司一切權力，以按彼等可能全權酌情認為就Supertop協議及執行其下所擬交易或為使之生效而言屬必要、恰當、合宜或權宜而作出所有該等行為或事宜、簽署及簽立所有該等其他文件及採取該等行動。」

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，二零零九年十二月四日

#### 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。

---

## 股東特別大會通告

---

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。