
此 乃 要 件 請 即 處 理

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算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。

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交易商、註冊證券機構、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、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



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)

主 要 交 易

**建 議 收 購 CHIEF ACCESS LIMITED (該 等 物 業 之 建 議 收 購 人)
之 全 部 已 發 行 股 本**

永義國際集團有限公司董事會函件載於本通函第4至10頁。

永義國際集團有限公司謹訂於二零一零年四月十二日上午九時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N-1至N-2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

香港，二零一零年三月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一：本集團之財務資料	I-1
附錄二：Chief Access之財務資料	II-1
附錄三：未經審核備考資產負債表	III-1
附錄四：本集團其他資料	IV-1
附錄五：物業估值報告	V-1
附錄六：一般資料	VI-1
附錄七：GROW WELL之財務資料	VII-1
附錄八：SUPERTOP集團之財務資料	VIII-1
附錄九：KINGBEST之財務資料	IX-1
附錄十：本集團未經審核備考財務資料	X-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：

「收購事項」	指	Easyknit Properties擬按照該協議之條款及條件收購待售股份
「該協議」	指	Easyknit Properties與賣方於二零一零年二月二十四日就買賣待售股份而訂立之協議
「聯繫人」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「該樓宇」	指	位於九龍內地段第2978號(香港九龍太子道西第311A及311C號) A段之餘下部分之樓宇
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(星期六、星期日或公眾假期)除外
「Chief Access」	指	Chief Access Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方全資擁有
「本公司」	指	永義國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	完成之預定日期(即二零一零年四月十九日)或各訂約方書面協定之其他日期
「代價」	指	將就買賣待售股份而支付之代價5,650,000港元
「董事」	指	本公司董事
「永義實業」	指	永義實業集團有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市
「Easyknit Properties」	指	Easyknit Properties Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司

釋 義

「正式買賣協議」	指	Chief Access與各物業賣方就各項物業訂立及／或將訂立之正式買賣協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方
「最後實際可行日期」	指	二零一零年三月十九日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「購股權」	指	賣方根據該協議授予Easyknit Properties之購股權，據此，Easyknit Properties可於完成後要求賣方向Easyknit Properties購買待售股份
「該等物業」	指	位於香港九龍太子道西第311A號該樓宇前面及太子道西第311C號該樓宇後面之該等單位，為物業購買協議及／或正式買賣協議之目標
「物業購買協議」	指	Chief Access與每一名物業賣方就買賣該等物業而訂立之六項臨時買賣協議
「物業賣方」	指	每一項物業購買協議及／或正式買賣協議各自之賣方，均為獨立第三方
「待售股份」	指	Chief Access股本中每股面值1.00美元之普通股，為已發行及繳足，相當於完成時Chief Access之全部已發行股本
「賣方」	指	吳桂東，屬於獨立第三方之個人

釋 義

「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	本公司將召開以考慮並酌情批准(其中包括)該協議及其項下擬進行交易(包括但不限於收購事項及購股權)之股東特別大會,其通告載於本通函末
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	Chief Access於完成日期根據無抵押不計息貸款欠負賣方之所有款項,不論是否在Chief Access之未經審核資產負債表上列為當時之到期應付款項
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

永義國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

執行董事：

鄺長添先生

(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士(副主席)

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

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

香港紗廠大廈

第6期

7樓A室

敬啟者：

主要交易

建議收購 CHIEF ACCESS LIMITED (該等物業之建議收購人)

之全部已發行股本

緒言

本公司宣佈，於二零一零年二月二十四日，本公司之全資附屬公司Easyknit Properties (作為買方) 與賣方訂立該協議，據此，(其中包括) Easyknit Properties有條件同意收購而賣方則同意出售待售股份，總代價為5,650,000港元。待售股份相當於Chief Access之全部已發行股本。

* 僅供識別

董事會函件

Chief Access為物業購買協議及正式買賣協議項下之買方。收購Chief Access將有助於本集團收購該等物業，即該樓宇之所有單位或100%不可分割份數。

收購事項之一個或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14.06(3)條，收購事項構成一項主要交易。該協議及其項下擬進行交易包括收購事項及購股權，因此須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准之規定。收購事項須待(其中包括)本公司股東(不包括上市規則規定須放棄投票之股東)於股東特別大會上批准方可作實。據董事所知，由於概無股東於該協議中擁有任何重大權益，故並無股東於股東特別大會上須就批准該協議之決議案放棄投票。

本通函旨在載列有關該協議及其項下擬進行交易之詳情以及召開股東特別大會之通告，會上將向股東提呈決議案以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行交易(包括收購事項及購股權)。

該協議

日期

二零一零年二月二十四日

訂約方

(i) 賣方

(ii) Easyknit Properties，作為買方

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及物業賣方(及(如適用)彼等之最終實益擁有人)乃獨立第三方。於訂立該協議前，本公司與賣方概無就物業購買協議作出任何安排。

將予收購之資產

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

董事會函件

先決條件

該協議須待於二零一零年四月十二日(或Easyknit Properties與賣方釐訂之較後日期)或之前達成(或就下文條件(a)及(e)而言,獲Easyknit Properties以書面豁免)以下條件後,方告完成:

- (a) 就全部該等物業訂立物業購買協議及正式買賣協議;
- (b) 本公司股東(根據上市規則須放棄投票之股東除外)根據上市規則之規定於股東特別大會上批准該協議及其中擬進行之交易;
- (c) 各物業購買協議及正式買賣協議項下之物業賣方概無發出通知,表明任何物業購買協議及/或正式買賣協議將不會完成;
- (d) 概無發生任何事件,而Easyknit Properties可合理認為有關事件可詮釋為可阻礙物業購買協議及/或正式買賣協議之完成,或有關事件將阻撓物業購買協議及/或正式買賣協議之完成或使完成購買協議及/或正式買賣協議成為不合法或不可能或使任何物業購買協議及/或正式買賣協議不可強制執行;
- (e) Easyknit Properties對Chief Access進行盡職審查,並且已完成盡職審查及全權信納審查結果令人滿意;及
- (f) 進行審查該等物業之業權,其結果令Easyknit Properties信納(倘Easyknit Properties根據該協議酌情行使其審查權利)。

完成該協議預期於二零一零年四月十九日前後發生。

物業購買協議及/或正式買賣協議之完成不以完成該協議為條件。

代價

待售股份之代價為5,650,000港元,須於完成時由Easyknit Properties以現金支付。於完成時,Easyknit Properties將會向代表賣方之律師結付代價,由彼以保管人身份於計息戶口持有,直至於物業購買協議及正式買賣協議全部(而非僅部分)完成並接獲Easyknit Properties書面同意七日後解除。倘物業購買協議及正式買賣協議全部(而非僅部分)完成於二零一零年六月十日或之前尚未發生,則賣方將會促成其律師立即向Easyknit Properties退還代價,連同代表賣方之律師持有時應計全部利息。

董事會函件

向賣方解除代價之時，Easyknit Properties應促成Chief Access悉數償付股東貸款並最後解除本公司承擔向賣方支付任何尚未償還款項之責任。股東貸款尚未償還金額將不可超過9,535,000港元。

代價5,650,000港元乃由Easyknit Properties與賣方公平磋商釐定，並已計及待售股份及Chief Access (即物業購買協議及正式買賣協議之買方) 之公平值以及該等物業之未來發展潛力。

資金來源

本集團將以本集團之內部資源撥付收購事項所需資金。

購股權

根據該協議，賣方授予Easyknit Properties購股權，即有權可在任何物業購買協議或正式買賣協議因任何理由未能完成之情況下，或Easyknit Properties或其法律顧問全權認為該等物業之業權不全，或該等物業交吉未於該協議規定日期實現，則要求賣方向Easyknit Properties購買全部待售股份，購買代價相當於以下所述之總和：(i) 5,650,000港元；(ii) Chief Access向賣方悉數支付之金額及最後解除股東貸款；及(iii) Chief Access及／或Easyknit Properties及／或其各自之任何聯繫人於完成日期後根據任何物業購買協議及／或正式買賣協議支付之總金額。Easyknit Properties可於二零一零年七月十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。

Chief Access收購該等物業

Chief Access已就收購該樓宇之合共六個單位與六家不同之物業賣方訂立物業購買協議。預計全部物業購買協議及／或正式買賣協議將於二零一零年六月十日或之前完成。根據物業購買協議及／或正式買賣協議 (倘獲簽訂) 收購該等物業之總代價為95,350,000港元。

於最後實際可行日期，本公司獲告知，Chief Access已向物業賣方支付合共9,535,000港元作為物業購買協議下之按金 (約為全部物業購買協議項下總代價之10%)。於物業購買協議及／或正式買賣協議完成之時，Chief Access須向物業賣方支付代價之餘額85,815,000港元。若該協議於完成日期完成，屆時Chief Access將成為本集團之全資附屬公司。因此，於物業購買協議完成時，本集團將負責透過Chief Access向物業賣方支付該等物業之購買價餘額。

董事會函件

資金來源

本集團將以本集團之內部資源撥付收購該等物業之收購價餘款。

進行收購事項之理由及利益

本集團主要業務為物業投資及發展、證券投資及貸款融資。

本集團目前於香港持有多項商業、工業及住宅物業。Chief Access為物業購買協議及正式買賣協議項下之買方。收購Chief Access之全部已發行股本將有助本集團收購該等物業，即該樓宇的所有單位或100%不可分割份數。

根據獨立估值師之估值，該樓宇100%權益於二零一零年一月三十一日之現時市值為101,000,000港元(按交吉以重新發展計)。

該等物業之兩個單位均將根據物業購買協議出售(按交吉計)，而該協議載有條款，規定其餘四個單位須於介乎二零一零年七月十五日至二零一零年十月十日之不同日期之前交吉。

該樓宇毗鄰位於九龍內地段第1685號(香港九龍太子道西第313、313A、313B及313C號)B段及九龍內地段第2978號(香港九龍太子道西第311B及311D號)A段1分段之樓宇，本集團已分別根據日期為二零零八年六月二十四日及二零零九年七月十四日之兩份協議透過收購兩家公司向賣方收購。

收購事項將有助本集團擴大其物業投資組合，為本集團提供更多來自物業發展之潛在收入。董事認為，該協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項及購股權)符合本集團及股東之整體利益，乃按正常商業條款訂立，誠屬公平合理。

有關Chief Access之資料

Chief Access於二零零九年十月一日註冊成立，除訂立物業購買協議及正式買賣協議外從未進行任何業務。因此，由Chief Access註冊成立之日至該協議日期，Chief Access並無應佔純利。Chief Access於二零一零年二月二十四日之資產淨值為8港元。

於最後實際可行日期，Chief Access僅有重大資產為物業購買協議及正式買賣協議項下已付按金以及其項下之權利。Chief Access之負債包括(欠付賣方)之債務9,534,992港元及其於物業購買協議及正式買賣協議項下之負債。

董事會函件

對本集團盈利及資產與負債的影響

由於該等物業其中之一受限於將於二零一零年七月十五日屆滿的一項租賃協議，收購Chief Access及該等物業將導致截至本集團二零一一年三月三十一日止年度盈利小幅增長約65,000港元，預期截至二零一二年三月三十一日止年度該等物業不會產生租金收入。

根據載於本通函附錄三之未經審核備考資產負債表，收購該等物業的影響為：(i)本集團持作發展物業將增加約106,000,000港元；及(ii)現金儲備將減少約106,000,000港元。由於本集團僅會利用其內部資源支付收購事項產生的開支及費用，收購Chief Access及收購該等物業不會對本集團完成前負債造成影響。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一零年四月十二日上午九時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N-1至N-2頁。股東特別大會上將提呈一項普通決議案，供股東批准該協議及其項下擬進行交易(包括收購事項及購股權)。

據董事所知，概無股東於該協議及其項下擬進行交易(包括收購事項及購股權)中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准該協議之決議案放棄投票。

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。

推薦意見

董事認為該協議及其項下擬進行交易(包括收購事項及購股權)之條款為一般商業條款，屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准該協議及其項下擬進行交易(包括收購事項及購股權)。

董事會函件

其他資料

提請閣下留意股東特別大會通告及本通函附錄所載其他資料。

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

二零一零年三月二十二日

1. 本集團之財務摘要

下列財務摘要乃摘錄自本集團截至二零零九年三月三十一日止過往三個年度之經審核綜合財務報表，分別根據本公司已刊發之08/09及07/08年報。本公司之核數師並無就截至二零零九年三月三十一日止三個年度任何一年發出保留意見。

綜合收益表

截至三月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	458,068	521,339	557,737
銷售成本	(373,912)	(424,141)	(454,276)
毛利	84,156	97,198	103,461
其他收入	18,025	24,037	14,686
經銷成本	(9,805)	(11,747)	(14,526)
行政開支	(49,288)	(45,460)	(50,868)
投資物業之公平值變動(虧損)收益	(21,760)	52,928	7,370
可供出售投資之減值虧損	(32,162)	(33,163)	(121,465)
持作發展物業之減值虧損	(25,632)	—	—
結構性存款公平值變動收益	795	—	—
應收貸款之減值虧損	—	—	(2,160)
貿易及其他應收款項之減值虧損	—	—	(20)
持作買賣投資之公平值變動(虧損)收益	(60,408)	(9,690)	1,235
出售可供出售投資之收益(虧損)	3,803	(7,594)	(43,027)
出售部份聯營公司權益之收益	1,021	—	—
分佔聯營公司業績	(15,044)	(6,399)	(4,125)
融資成本—於五年內悉數償還之借貸利息	(91)	(10)	(31)
除稅前(虧損)溢利	(106,390)	60,100	(109,470)
稅項計入(開支)	5,006	4,236	(6,127)
本公司權益持有人應佔本年度(虧損)溢利	(101,384)	64,336	(115,597)

綜合資產負債表

於三月三十一日

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
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>
流動資產			
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>
流動負債			
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>
流動資產淨值	<u>572,613</u>	<u>733,010</u>	<u>465,554</u>
	<u>1,379,870</u>	<u>1,491,372</u>	<u>1,397,411</u>

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

2. 經審核綜合財務報表

下列所載乃複製自本公司截至二零零九年三月三十一日止年度年報第28至89頁內之本集團經審核綜合財務報表連同所附隨之附註。

綜合收益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

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

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
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>
流動資產			
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>
流動負債			
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>
流動資產淨值		<u>572,613</u>	<u>733,010</u>
		<u>1,379,870</u>	<u>1,491,372</u>

		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
	附註		
資本及儲備			
股本	34	7,942	7,942
儲備		1,357,242	1,461,587
		<u>1,365,184</u>	<u>1,469,529</u>
非流動負債			
遞延稅項	36	14,686	21,843
		<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 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元 (附註a)	滙兌儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註b)	繳入盈餘 千港元 (附註c)	投資 重估儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元 (附註d)	累計溢利 千港元	總額 千港元
二零零七年四月一日	7,942	218,330	196,565	2,565	9,800	220,937	(28,190)	2,521	738,708	1,369,178
可供出售投資之公平值變動	—	—	—	—	—	—	(8,541)	—	—	(8,541)
分佔聯營公司之滙兌儲備	—	—	—	3,799	—	—	—	—	—	3,799
於權益中直接確認之										
收益(開支)淨額	—	—	—	3,799	—	—	(8,541)	—	—	(4,742)
出售可供出售投資時解除	—	—	—	—	—	—	7,594	—	—	7,594
可供出售投資之減值虧損	—	—	—	—	—	—	33,163	—	—	33,163
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	64,336	64,336
本年度已確認之										
總收入及開支	—	—	—	3,799	—	—	32,216	—	64,336	100,351
於二零零八年三月三十一日 及二零零八年四月一日	7,942	218,330	196,565	6,364	9,800	220,937	4,026	2,521	803,044	1,469,529
可供出售投資										
之公平值變動	—	—	—	—	—	—	(32,385)	—	—	(32,385)
分佔聯營公司之滙兌儲備	—	—	—	1,098	—	—	—	—	—	1,098
換算海外營運之滙兌差異	—	—	—	(33)	—	—	—	—	—	(33)
於權益中直接確認之										
收益(開支)淨額	—	—	—	1,065	—	—	(32,385)	—	—	(31,320)
出售可供出售投資時解除	—	—	—	—	—	—	(3,803)	—	—	(3,803)
可供出售投資之減值虧損	—	—	—	—	—	—	32,162	—	—	32,162
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(101,384)	(101,384)
本年度已確認之										
總收入及開支	—	—	—	1,065	—	—	(4,026)	—	(101,384)	(104,345)
於二零零九年三月三十一日	7,942	218,330	196,565	7,429	9,800	220,937	—	2,521	701,660	1,365,184

附註：

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

綜合現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度

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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
用於經營活動之現金淨額	(81,141)	(129,954)
來自投資活動之現金流量		
出售可供出售投資之所得款項	13,536	50,417
已收利息	3,553	14,114
來自上市投資之已收股息	2,928	995
注資予聯營公司	(31,523)	(36,448)
購入結構性存款	(23,250)	—
購入物業、廠房及設備	(147)	(206)
出售投資物業之所得款項	—	92,418
出售物業、廠房及設備之所得款項	—	576
購入可供出售投資	—	(53,940)
(用於) 來自投資活動之現金淨額	(34,903)	67,926
用於融資活動之現金		
已付利息	(91)	(10)
現金及等同現金減少淨額	(116,135)	(62,038)
年初現金及等同現金	281,315	343,353
外匯匯率變動之影響	(33)	—
年終現金及等同現金，即銀行結餘及現金	165,147	281,315

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

1. 一般事項

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

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

綜合財務報表已按港元列值，而港元同時為本公司之功能貨幣。

2. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）首次應用香港會計師公會所頒佈之以下修訂及詮釋（統稱「新香港財務報告準則」），該等新香港財務報告準則現正或已經生效。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融資產重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務經營權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號— 界定利益資產限額、最低資金規定及其相互影響

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

本集團並未提早採納以下已頒佈但尚未生效的新增及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	二零零八年香港財務報告準則之改進 ¹
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 ²
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ³
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ³
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ⁴
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 ³
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ⁴
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 ³
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ⁴
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 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ³

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號 及香港會計準則第39號(修訂本)	內含衍生工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
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 ³
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 ⁷
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 ⁴
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 ⁸

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

(b) 財務風險管理目標及政策

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

市場風險**(i) 利率風險**

由於本集團於二零零八年三月三十一日之若干應收貸款為浮息，故本集團之現金流量利率風險來自浮息應收貸款之利率變動之影響，本集團致力維持於二零零九年三月三十一日之所有應收貸款為定息以減少該風險（該等貸款詳情見附註28）。管理層會不時監管應收貸款之利率風險及考慮在有需要時對沖利率風險。

本集團於二零零九年三月三十一日亦承受未見定息應收貸款（該等貸款詳情見附註28）之公平值利率風險，本集團並沒有使用任何衍生合約以對沖該利率風險，然而，管理層會不時監管利率風險及將考慮在預期有重大利率風險的情況下採取適當行動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於二零零八年三月三十一日之浮息應收貸款所承受之風險而釐定，該分析乃假設於結算日之浮息應收貸款於整個年度存在。截至二零零九年三月三十一日止年度之應收貸款皆為定息，故不編制敏感度分析。

如浮息應收貸款及計息銀行存款利率增加／減少100個基點，而其他可變因素保持不變，則本集團截至二零零八年三月三十一日止的利潤將增加／減少74,000港元。本集團之利率風險主要來自浮息應收貸款。

(ii) 貨幣風險

由於本公司若干附屬公司，除功能貨幣外，銷售及購貨亦有以外幣列值，致使本集團承受外幣風險。約84%之本集團銷售是以功能貨幣以外之貨幣列值，而本集團所有採購均以功能貨幣列值。

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

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

敏感度分析

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

敏感度分析僅包括以外幣計算之尚未平倉貨幣項目(不包括結構性存款)，並於期末調整其兌換以反映滙率之5%變動。基於港元與美元掛鈎，港元及美元間之滙率差異預期將不會構成重大財務影響，故沒有編制相同之敏感度分析。下列正數表示截至二零零九年三月三十一日止年度港元兌歐元貶值5%所導致的虧損減少或截至二零零八年三月三十一日止年度的溢利增加，倘港幣兌歐元升值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 實際利率 %	少於三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	於 三月三十一日 之賬面值 千港元
二零零九年					
非衍生金融負債					
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>
二零零八年					
非衍生金融負債					
貿易及其他應付款項	不適用	26,379	9,171	35,550	35,550
應付票據	不適用	3,566	—	3,566	3,566
		<u>29,945</u>	<u>9,171</u>	<u>39,116</u>	<u>39,116</u>

(c) 公平值

以下為金融資產及金融負債之公平值之釐定：

- 有指定條款及有活躍流動市場買賣之金融資產（結構性存款除外）之公平值乃參考市場上所報之出價而釐定；
- 結構性存款之公平值乃參考交易後之金融機構就該工具所提供之估值而計量；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值則按普遍接受之定價模式（根據折讓現金流量分析）及現時市場交易所用之價格而釐定。

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

7. 營業額

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

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

8. 業務及地區分類資料

業務分類資料

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

該等業務之分類資料呈列如下：

二零零九年

(i) 收益表

	採購及 出口成衣 千港元	物業投資 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	貸款融資 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
營業額							
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>
業績							
分類業績	<u>11,788</u>	<u>5,393</u>	<u>(26,185)</u>	<u>(83,176)</u>	<u>7,530</u>	<u>(3,506)</u>	<u>(88,156)</u>
無分配之公司收入							4,312
無分配之公司開支							(8,432)
分佔聯營公司業績							(15,044)
出售部份聯營公司 權益之收益							1,021
融資成本							(91)
除稅前虧損							(106,390)
稅項計入							5,006
本年度虧損							<u>(101,384)</u>

附註：分類業務間之交易乃按市價計算。

(ii) 資產負債表

	採購及 出口成衣 千港元	物業投資 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	貸款融資 千港元	綜合 千港元
資產						
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>
負債						
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 出口成衣 千港元	物業投資 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	貸款融資 千港元	綜合 千港元
資本添置	147	—	—	—	—	147
持作發展						
物業土地						
部份之攤銷	—	—	899	—	—	899
物業、廠房及 設備之折舊	698	388	—	—	—	1,086
持作發展物業 之減值虧損	—	—	25,632	—	—	25,632
可供出售投資 之減值虧損	—	—	—	32,162	—	32,162
投資物業之 公平值變動虧損	—	21,760	—	—	—	21,760
持作買賣投資之 公平值變動虧損	—	—	—	60,408	—	60,408

二零零八年

(i) 收益表

	採購及 出口成衣 千港元	物業投資 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	貸款融資 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
營業額							
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>
業績							
分類業績	<u>24,133</u>	<u>79,175</u>	<u>400</u>	<u>(47,944)</u>	<u>3,217</u>	<u>(2,581)</u>	<u>56,400</u>
無分配之公司收入							14,679
無分配之公司開支							(4,570)
分佔聯營公司業績							(6,399)
融資成本							(10)
除稅前溢利							60,100
稅項計入							4,236
本年度溢利							<u>64,336</u>

附註：分類業務間之交易乃按市價計算。

(ii) 資產負債表

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

(iii) 其他資料

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

地區分類資料

按客戶之地區市場劃分，本集團之營業額分析如下：

	營業額	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	30,640	33,533
中華人民共和國，不包括香港（「中國」）	718	297
美利堅合眾國（「美國」）	380,294	435,847
歐洲	34,271	39,712
墨西哥	12,145	11,950
	<u>458,068</u>	<u>521,339</u>

按資產之所在地劃分，分類資產之賬面值及物業、廠房及設備之添置分析如下：

	分類資產之賬面值		物業、廠房 及設備之添置	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	1,116,665	1,156,897	136	98
美國	8,878	10,085	11	108
	<u>1,125,543</u>	<u>1,166,982</u>	<u>147</u>	<u>206</u>

9. 可供出售投資之減值虧損

截至二零零九年三月三十一日止年內，由於本集團之若干上市證券投資之公平值出現重大或持續下跌低於成本，已確認32,162,000港元（二零零八年：33,163,000港元）之可供出售投資之減值虧損。

10. 持作發展物業之減值虧損

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

11. 出售部份聯營公司權益之收益

截至二零零九年三月三十一日止年內，本集團之一間聯營公司永義實業集團有限公司（「永義實業」）之票據持有人行使其轉換權，以每股轉換股份0.048港元之轉換價，轉換票面值37,650,000港元之可換股票據，轉換為永義實業784,375,000股新普通股份。本集團於永義實業之權益由約35.93%攤薄至31.70%，出售部份於聯營公司權益之收益1,021,000港元（二零零八年：無）已於截至二零零九年三月三十一日止確認。

12. 除稅前（虧損）溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前（虧損）溢利已扣除下列各項：		
董事酬金（附註13(a)）	4,148	4,602
其他職工成本，包括退休福利成本	23,762	24,596
	<u>27,910</u>	<u>29,198</u>
職工成本總額		
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
	<u> </u>	<u> </u>

13. 董事及僱員之酬金

(a) 有關董事酬金之資料

截至二零零九年三月三十一日止本公司董事酬金載列如下：

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

附註：

(i) 黃瑞華先生已於二零零八年八月二十五日辭任。

(ii) 韓譚春先生已於二零零八年八月二十五日被委任。

截至二零零八年三月三十一日止本公司董事酬金載列如下：

	執行董事		非執行 董事	獨立非執行董事			總額 千港元
	鄺長添 千港元	雷玉珠 千港元	謝永超 千港元 (附註iii)	黃瑞華 千港元	莊冠生 千港元	徐震港 千港元	
董事袍金	—	—	29	100	100	100	329
其他酬金							
— 薪金及 其他津貼	789	2,548	855	—	—	—	4,192
— 退休福利 計劃供款	12	60	9	—	—	—	81
董事酬金總額	<u>801</u>	<u>2,608</u>	<u>893</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>4,602</u>

附註：

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

(b) 有關僱員酬金之資料

年內，本集團五名最高薪人士包括兩名(二零零八年：兩名)董事。其餘三名(二零零八年：三名)並非董事之最高薪人士之酬金載列如下：

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

該等僱員之酬金介乎下列範圍：

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

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

14. 稅項計入

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

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

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

本年度稅項計入與綜合收益表業績之對賬如下：

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

15. 股息

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

16. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利之計算乃根據下列數據：

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

由於本公司於兩年內並沒有尚未行使之購股權，故不呈列每股攤薄(虧損)盈利，此外，本集團之聯營公司永義實業集團有限公司(「永義實業」)之尚未轉換可換股票據對本公司之每股攤薄(虧損)盈利並無攤薄影響。

17. 關連人士交易／關連交易

- (a) 年內，本集團與關連人士／聯交所根據上市規則第十四A章視為「關連人士」之人士(由本公司一名董事本公司董事雷玉珠女士及其配偶官永義先生之若干親屬所控制之實體)所進行之交易如下：

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

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

此外，本集團於二零零八年三月三十一日止年內以576,000港元(二零零九年：無)，出售一輛汽車予永義實業之一間附屬公司。

- (c) 主要管理人員之薪酬

董事及其他主要管理成員於年內之酬金如下：

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

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

18. 物業、廠房及設備

	租約物業 千港元 (附註a)	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本或估值				
於二零零七年四月一日	32,319	13,118	4,047	49,484
添置	—	206	—	206
出售	—	(100)	(1,330)	(1,430)
於二零零八年三月三十一日 及二零零八年四月一日	32,319	13,224	2,717	48,260
滙兌調整	—	(5)	—	(5)
添置	—	147	—	147
出售	—	(295)	—	(295)
於二零零九年三月三十一日	32,319	13,071	2,717	48,107
包括：				
於二零零八年三月三十一日				
按成本	3,319	13,224	2,717	19,260
按估值—一九九五年	29,000	—	—	29,000
	32,319	13,224	2,717	48,260
於二零零九年三月三十一日				
按成本	3,319	13,071	2,717	19,107
按估值—一九九五年	29,000	—	—	29,000
	32,319	13,071	2,717	48,107
累計折舊				
於二零零七年四月一日	17,485	12,460	1,601	31,546
本年度撥備	366	279	495	1,140
出售時撇銷	—	(100)	(754)	(854)
於二零零八年三月三十一日 及二零零八年四月一日	17,851	12,639	1,342	31,832
滙兌調整	—	(5)	—	(5)
本年度撥備	369	244	473	1,086
出售時撇銷	—	(295)	—	(295)
於二零零九年三月三十一日	18,220	12,583	1,815	32,618
賬面淨值				
於二零零九年三月三十一日	14,099	488	902	15,489
於二零零八年三月三十一日	14,468	585	1,375	16,428

附註：

- (a) 業主自用之租約土地乃位於香港及已列入物業、廠房及設備內，土地及樓宇之組成部份不能可靠地分配。

上述各項物業、廠房及設備均以直線法根據以下之年率計算其每年所撇銷之成本：

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

以上租約物業之賬面值包括：

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

獨立專業物業估值師行仲量行有限公司於一九九四年十月三十一日以公開市場之空置物業為基準為若干租約物業進行估值。假設所有租約物業之賬面值為成本減累計折舊，其賬面值為17,700,000港元(二零零八年：18,200,000港元)。

19. 持作發展物業

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

截至二零零九年三月三十一日止年內，本集團與賣方訂立買賣協議，以8,300,000港元之總代價，收購凱雋投資有限公司（「凱雋」）之全部已發行股本。由於凱雋並沒有業務，此收購以購入資產形式而不是以業務合併形式記賬。購入之資產淨值詳情如下：

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

附註：為收購持作發展物業為目的之收購現金流出已包括於經營活動

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

由於未能確定成功購入太子道樓宇之餘下單位作為本集團正常營業週期內發展用途之時間，持作發展物業99,000,000港元（二零零八年：無）及購入持作發展物業之已付按金19,310,000港元於二零零八年九月三十日之綜合資產負債表並沒有列作本集團之流動資產。

截至二零零八年三月三十一日止年內，本集團完成購入所有位於香港九龍勝利道一座樓宇之單位（「勝利道樓宇」）並已展開發展計劃，有關勝利道樓宇之持作發展物業181,204,000港元（二零零八年三月三十一日：178,587,000港元）於二零零九年三月三十一日之綜合資產負債表列作流動資產，預期超越結算日十二個月後，該物業將於本集團物業發展之正常營業週期內變現。

20. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零七年四月一日	606,170
於綜合收益表內確認之公平值增加	52,928
出售	(92,418)
	<hr/>
於二零零八年三月三十一日及二零零八年四月一日	566,680
於綜合收益表內確認之公平值減少	(21,760)
	<hr/>
於二零零九年三月三十一日	<u>544,920</u>

本集團於二零零九年及二零零八年三月三十一日之投資物業公平值乃按與本集團沒有關連之獨立合資格專業物業估值師行萊坊進行估值之基準釐定。萊坊為香港測量師學會會員，彼對物業估值擁有合適資格。該估值乃符合香港測量師學會所發出之物業估值準則，以及經參考同類形物業成交价格之市場情況釐定。

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

以上投資物業之賬面值包括：

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

21. 無形資產

無形資產為沒有使用年限之會所債券及按成本列賬。

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

22. 聯營公司權益

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

本集團聯營公司之財務資料概要載列如下：

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

附註：於二零零八年三月三十一日之金額包括永義實業於二零零八年三月發行予獨立第三者之可換股票據權益成份4,128,000港元(二零零九年：無)，本集團並沒有分佔該金額。

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

於二零零九年及二零零八年三月三十一日，本集團主要聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	業務 架構形式	註冊/ 成立地點	主要 經營地點	持有 股份類別	本集團 持有已發行 股本/繳足 註冊股本/聲明股本 面值百分比		業務性質
					二零零九年	二零零八年	
永義實業 [#]	註冊成立	百慕達	香港	普通股	31.7%	35.93%	投資控股
Easyknit (Mauritius) Limited	成立	毛里求斯 共和國	香港	不適用	31.7%*	35.93%*	投資控股
保昌國際企業 有限公司	註冊成立	香港	香港	普通股	31.7%*	35.93%*	投資控股
達昌國際(香港) 有限公司	註冊成立	香港	香港	普通股	31.7%*	35.93%*	投資控股
東莞永耀漂染 有限公司 (「永耀」)**	成立	中國	中國	不適用	31.7%*	35.93%*	漂染
永義紡織(河源) 有限公司 (「河源」)***	成立	中國	中國	不適用	31.7%*	35.93%*	紡織
永義製衣(湖州) 有限公司 (「湖州製衣」)****	成立	中國	中國	不適用	31.7%*	35.93%*	在建自用 製衣生產廠房 (已終止)
永義紡織(湖州) 有限公司 (「湖州紡織」)*****	成立	中國	中國	不適用	31.7%*	35.93%*	在建自用 紡織生產廠房 (已終止)
永義漂染(湖州) 有限公司 (「湖州漂染」)*****	成立	中國	中國	不適用	31.7%*	35.93%*	在建自用 漂染生產廠房 (已終止)
永達恒有限公司	註冊成立	香港	香港	普通股	31.7%*	35.93%*	證券買賣

[#] 永義實業為一間於聯交所主板上市之公司。

* 由永義實業全資擁有之附屬公司。

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

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

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

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

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

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

23. 可供出售投資

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

24. 持有待售物業

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

25. 持作買賣投資

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

26. 存貨

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

27. 貿易及其他應收款項

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

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

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

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

於報告日，本集團之貿易應收款項中，賬面值合共1,536,000港元(二零零八年：3,918,000港元)為已過期但沒有計提撥備。本集團並沒有就該等結餘持有任何抵押。

已過期但未減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

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

呆壞賬撥備之變動：

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

於二零零八年三月三十一日之呆壞賬撥備中包括個別已減值貿易應收款項合共結餘790,000港元(二零零九年：無)已進行清盤及陷於財政困難。本集團並沒有就該等結餘持有任何抵押。

由於預期可於結算日後收回已過期但未減值之應收貿易款項，故不計提撥備。

本集團以有關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之貿易及其他應收款項如下：

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

28. 應收貸款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
以上市股權作抵押品及按年息9厘 (二零零八年：銀行港元最優惠貸款利率 加2厘)之利率計息之金額	3,968	9,000
無抵押金額		
— 由第三者擔保及按年息8厘至8.75厘 (二零零八年：6厘至9.75厘)之利率計息	26,300	75,083
— 按年息8.25厘至9厘 (二零零八年：8.75厘)之利率計息	55,800	50,000
	86,068	134,083
減：顯示於流動資產之一年內到期之應收貸款	(86,068)	(134,000)
顯示於非流動資產之一年後到期但不超過兩年之應收貸款	—	83

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

呆壞賬撥備之變動：

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

於兩個結算日，所有應收貸款均以港元列值。

29. 應收票據

於結算日，應收票據之賬齡為90日（二零零八年：90日）內。

本集團以有關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之應收票據如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
美元	39,180	30,826

30. 結構性存款

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

於二零零九年三月三十一日結構性存款之主要條款如下：

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

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

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

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

31. 銀行結餘及現金

該金額包括本集團之現金以及按銀行年利率由0.01厘至4.72厘(二零零八年：0.01厘至5.75厘)之三個月或之前到期之短期銀行存款。

本集團以有關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之銀行結餘及現金如下：

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

32. 貿易及其他應付款項

包括在貿易及其他應付款項內之貿易應付款項約為10,434,000港元(二零零八年：23,704,000港元)。貿易應付款項於結算日之賬齡分析如下：

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

本集團以有關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之貿易及其他應付款項如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
美元	192	529

33. 應付票據

於結算日，應付票據之賬齡為30日（二零零八年：30日）內。

本集團以有關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之應付票據如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
美元	—	1,444

34. 股本

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

35. 購股權計劃

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

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

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

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

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

授出購股權建議必須由建議日期起三十日內接納，並支付象徵式代價1港元。購股權之行使期由本公司董事決定，但由建議授出日期起計不得超過十年。認購價由本公司董事釐定，惟不得低於以下三者中之最高者：(i)於建議授出日期於聯交所發出之每日報價表所列之本公司股份之收市價；(ii)緊接建議授出日期前五個營業日於聯交所發出之每日報價表所列之本公司股份之平均收市價；及(iii)於建議授出日期本公司股份之面值。除非本公司董事另行釐定，否則購股權於行使前並無必須持有之最低期限。

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

36. 遞延稅項

主要已確認遞延稅項負債及資產以及其變動如下：

	加速稅項折舊 千港元	投資物業 重千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零七年四月一日	324	45,697	(17,788)	28,233
於綜合收益表中(計入)扣除	(68)	(8,605)	2,283	(6,390)
於二零零八年三月三十一日				
及二零零八年四月一日	256	37,092	(15,505)	21,843
稅率變動之影響	(15)	(2,120)	886	(1,249)
於綜合收益表中扣除(計入)	5	(1,023)	(4,890)	(5,908)
於二零零九年三月三十一日	246	33,949	(19,509)	14,686

就呈列資產負債表而言，上述遞延稅項負債及資產已作抵銷。

於二零零九年三月三十一日，本集團之未動用稅項虧損為211,431,000港元(二零零八年：189,905,000港元)，可用於抵銷未來溢利。其中稅項虧損118,239,000港元(二零零八年：88,598,000港元)已確認為遞延稅項資產。由於未能預計未來溢利流入，故並無確認餘下93,192,000港元(二零零八年：101,307,000港元)之稅項虧損為遞延稅項資產。未確認稅項虧損應可無限期結轉，惟將於下列年份到期之虧損54,877,000港元(二零零八年：52,453,000港元)則除外：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
到期年份		
二零二二年	1,821	1,821
二零二三年	2,163	2,163
二零二四年	11,225	11,225
二零二五年	13,272	13,272
二零二六年	7,650	7,650
二零二七年	9,022	9,022
二零二八年	7,300	7,300
二零二九年	2,424	—
	<u>54,877</u>	<u>52,453</u>

37. 資產抵押

於結算日，本集團之資產已質押予銀行作為批予本集團銀行借貸之抵押品如下：

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

38. 經營租約安排

本集團作為承租人

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

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約之日後最低租約付款承擔期限如下：

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

經營租約付款指本集團就其若干辦公室及董事住所之應付租金。租約平均為期一年至三年。

根據本集團訂立之租約，租約付款額為固定及並無訂立或然租金付款安排。

本集團作為出租人

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

於結算日，本集團與租戶訂立以下日後最低租約付款：

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

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

39. 退休福利計劃

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

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

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

於結算日，可供用作扣減日後年度應付供款之沒收供款總額並不重大。

40. 主要附屬公司之詳情

於二零零九年及二零零八年三月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／成立 及經營地點	已發行／ 註冊股本面值	本公司持有之 已發行股本 ／註冊股本 面值比例				主要業務
			二零零九年		二零零八年		
			直接	間接	直接	間接	
Easyknit BVI Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股100美元	100%	—	100%	—	投資控股
永義環球有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	—	100%	成衣買賣
Easyknit International Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	100%	—	100%	—	投資控股
Easyknit Properties Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 1,000美元	100%	—	100%	—	投資控股
永義物業管理有限公司	香港	普通股 10,000港元	—	100%	—	100%	物業管理
Easyknit Worldwide Company Limited	香港	普通股2港元	—	100%	—	100%	成衣買賣
高順置業有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	—	100%	物業持有
利怡發展有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	—	100%	成衣買賣
明熹投資有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100%	—	100%	物業發展
展勝置業有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	—	100%	物業持有

附屬公司名稱	註冊成立／成立 及經營地點	已發行／ 註冊股本面值	本公司持有之 已發行股本 ／註冊股本 面值比例				主要業務
			二零零九年		二零零八年		
			直接	間接	直接	間接	
Landmark Profits Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	100%	—	100%	—	投資控股
卓益發展有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	—	100%	物業及投資持有
Mary Mac Apparel Inc.	美國	普通股 7,738,667美元	—	100%	—	100%	成衣分銷
Planetic International Limited	香港	普通股2港元	—	100%	—	100%	融資公司
凱雋投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	—	—	物業發展
緯豐投資有限公司	香港	普通股9,998港元 (無投票權遞 延股2港元)*	—	100%	—	100%	物業持有

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

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

概無附屬公司於二零零九年三月三十一日發行任何債務證券。

41. 結算日後事項

二零零九年三月三十一日後發生以下重大事項：

- 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）。
- 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。
- 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。

3. 未經審核簡明綜合財務報表

下列所載乃複製自本公司截至二零零九年九月三十日六個月之中期報告第1至18頁內之本集團未經審核簡明綜合財務報表連同所附隨之附註。

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
營業額	3	241,535	216,887
銷售成本		(198,600)	(174,028)
毛利		42,935	42,859
其他收益		6,626	11,797
經銷成本		(5,200)	(4,868)
行政開支		(22,294)	(24,281)
投資物業之公平值變動收益(虧損)		59,103	(16,850)
持作買賣投資之公平值變動收益(虧損)		24,659	(42,881)
結構性存款之公平值變動收益(虧損)		1,047	(461)
出售可供出售投資之收益		—	3,803
出售部份聯營公司權益之收益	4	—	1,021
可供出售投資之減值虧損		—	(22,699)
分佔聯營公司業績		(5,061)	(4,883)
除稅前溢利(虧損)	5	101,815	(57,443)
稅項(開支)收入	6	(16,221)	8,157
本公司權益持有人應佔本期間溢利(虧損)		85,594	(49,286)
其他全面收入(開支)可供出售投資之公平值變動		30,771	(22,922)
換算海外營運之匯兌差額		—	1
分佔聯營公司之匯兌儲備		—	1,109
關於出售可供出售投資之分類調整		—	(3,803)
關於可供出售投資減值虧損之分類調整		—	22,699
本公司權益持有人應佔本期間之其他全面收入(開支)		30,771	(2,916)
本公司權益持有人應佔本期間之全面收入(開支)總額		116,365	(52,202)
每股基本盈利(虧損)	7	10.8港仙	(6.2)港仙

簡明綜合財務狀況表
於二零零九年九月三十日

	附註	二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	14,976	15,489
持作發展物業	10	108,231	99,000
投資物業	11	552,251	544,920
無形資產		921	921
聯營公司權益		107,975	113,036
可供出售投資		64,662	33,891
		<u>849,016</u>	<u>807,257</u>
流動資產			
持作發展物業	10	191,678	181,204
持作買賣投資		71,066	93,420
存貨		1,155	3,490
貿易及其他應收款項	12	27,300	44,060
應收貸款	13	77,110	86,068
應收票據	14	37,919	39,180
可收回稅項		31	31
結構性存款	15	—	24,045
銀行結餘及現金		301,309	165,147
		<u>707,568</u>	<u>636,645</u>
列作持作出售資產	16	51,824	—
		<u>759,392</u>	<u>636,645</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	58,693	28,692
應付票據	14	11,633	9,683
應付稅項		26,676	25,657
		<u>97,002</u>	<u>64,032</u>
流動資產淨值		<u>662,390</u>	<u>572,613</u>
		<u>1,511,406</u>	<u>1,379,870</u>

	附註	二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資本及儲備			
股本	18	7,942	7,942
儲備		<u>1,473,607</u>	<u>1,357,242</u>
		1,481,549	1,365,184
非流動負債			
遞延稅項	19	<u>29,857</u>	<u>14,686</u>
		<u>1,511,406</u>	<u>1,379,870</u>

簡明綜合權益變動表
截至二零零九年九月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔									
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	特別儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	投資 重估儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元	累計溢利 千港元	總額 千港元
於二零零九年四月一日(經審核)	7,942	218,330	196,565	7,429	9,800	220,937	—	2,521	701,660	1,365,184
可供出售投資之公平值變動	—	—	—	—	—	—	30,771	—	—	30,771
本期間收益	—	—	—	—	—	—	—	—	85,594	85,594
本期間全面收入總額	—	—	—	—	—	—	30,771	—	85,594	116,365
於二零零九年九月三十日 (未經審核)	<u>7,942</u>	<u>218,330</u>	<u>196,565</u>	<u>7,429</u>	<u>9,800</u>	<u>220,937</u>	<u>30,771</u>	<u>2,521</u>	<u>787,254</u>	<u>1,481,549</u>
於二零零八年四月一日(經審核)	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	—	—	—	—	—	—	(22,922)	—	—	(22,922)
換算海外營運之匯兌差額	—	—	—	1	—	—	—	—	—	1
分佔聯營公司之匯兌儲備	—	—	—	1,109	—	—	—	—	—	1,109
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	—	—	—	—	—	—	22,699	—	—	22,699
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(49,286)	(49,286)
本期間全面收入(開支)總額	—	—	—	1,110	—	—	(4,026)	—	(49,286)	(52,202)
於二零零八年九月三十日 (未經審核)	<u>7,942</u>	<u>218,330</u>	<u>196,565</u>	<u>7,474</u>	<u>9,800</u>	<u>220,937</u>	<u>—</u>	<u>2,521</u>	<u>753,758</u>	<u>1,417,327</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
來自(用於)經營活動之現金淨額	92,799	(39,485)
來自(用於)投資活動之現金淨額		
結權性存款到期時之所得款項	25,092	—
出售投資物業之已收按金	15,547	—
出售可供出售投資所得款項	—	13,536
購入結構性存款	—	(23,250)
超過三個月到期之銀行存款增加	—	(10,867)
其他投資活動	2,724	5,558
	43,363	(15,023)
現金及等同現金增加(減少)淨額	136,162	(54,508)
期初現金及等同現金	165,147	281,315
期終現金及等同現金， 即銀行結餘及現金	301,309	226,807

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

1. 一般資料及編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄16適用之披露規定及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外（如適用），本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

除下述之非流動持作出售資產外，本簡明綜合財務報表所採納之會計政策與本集團編製截至二零零九年三月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致。

非流動持作出售資產

倘若非流動資產之賬面值可透過一宗銷售交易而非透過繼續使用而收回，該等資產則列作持作出售。只有當銷售是極可能發生及該資產是可按現狀立即出售才符合相關條件。

於本中期期間，本集團已首次應用若干由香港會計師公會頒佈之新增及經修訂之準則、修訂本及詮釋（「新增及經修訂香港財務報告準則」），該等準則於本集團自二零零九年四月一日起之財務年度起生效。

香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」

香港會計準則第1號（經修訂）對若干專用詞彙作出改動，包括修訂簡明綜合財務報表之標題，因而導致若干呈列及披露方面之改動。然而，香港會計準則第1號（經修訂）對本集團所呈報之業績及財務狀況並無影響。

香港財務報告準則第8號「經營分部」

香港財務報告準則第8號乃一披露準則，並無導致本集團須重新指定其呈報之分部（見附註3）。

本集團並沒有提早應用下列已頒佈但未生效之新或經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	修訂香港財務報告準則第5號之改進，作為 二零零八年香港財務報告準則之部分改進 ¹
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 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ⁴
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免 ⁵
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算並以股份為基礎付款之交易 ⁵
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
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 ¹

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 該修訂於二零零九年七月一日或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 於二零一一年一月一日或之後開始之年期期間生效

⁴ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響本集團收購日期為二零一零年四月一日或之後開始的業務合併會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響本集團於附屬公司所有權權益變動之會計處理。本公司董事預期，應用其他新增或經修訂之準則、修訂或詮釋對本集團業績及財務狀況或有影響，本公司董事仍在評估其影響。

3. 分類資料

本集團已採納於二零零九年四月一日起生效之香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號要求按主要營運決策者定期審閱有關本集團構成分部之內部報告識別經營分部，以分配資源予分部並評估其表現。相反，原有準則(香港會計準則第14號「分部報告」)要求實體以風險及回報方法識別兩組分部(業務及地區)，而實體向主要管理人員作內部財務報告之系統僅為識別有關分部之起點。本集團之主要呈報形式為業務分類，現組成五個主要經營分部—(i) 採購及出口成衣、(ii) 物業投資、(iii) 物業發展、(iv) 證券投資及(v) 貸款融資。本公司之董事認為，比較截至二零零九年三月三十一日之年度財務報表所披露之主要呈報分部，採納香港財務報告準則第8號並無導致本集團須重新指定其呈報分部。

根據香港財務報告準則第8號，呈報分部資料乃根據內部管理呈報資料。該等資料由主要經營決策者(本公司之執行董事)定期審閱以經營溢利之計量來評估分部之溢利或虧損。本集團用以根據香港財務報告準則第8號之分部呈報之計量政策，與其用於香港財務報告準則財務報表一致，唯若干項目未包括在產生經營分部之分部業績內(分佔聯營公司業績、出售部份聯營公司權益收益、所得稅開支及公司收入及開支)。

截至二零零九年九月三十日止六個月

	採購及						
	出口成衣	物業投資	物業發展	證券投資	貸款融資	抵銷	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額							
外來	226,638	14,897	—	—	—	—	241,535
分類業務間	—	1,509	—	—	—	(1,509)	—
	<u>226,638</u>	<u>16,406</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,509)</u>	<u>241,535</u>
業績							
分類業績	<u>6,630</u>	<u>73,641</u>	<u>(790)</u>	<u>28,193</u>	<u>2,542</u>	<u>(1,167)</u>	109,049
無分配之公司收入							1,137
無分配之公司開支							(3,310)
分佔聯營公司業績							<u>(5,061)</u>
除稅前溢利							101,815
稅項開支							<u>(16,221)</u>
本期間溢利							<u>85,594</u>

附註：分類業務間之銷售乃按市價計算。

截至二零零八年九月三十日止六個月

	採購及 出口成衣 千港元	物業投資 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	貸款融資 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
營業額							
外來	200,927	13,772	2,188	—	—	—	216,887
分類業務間	—	1,509	—	—	—	(1,509)	—
	<u>200,927</u>	<u>15,281</u>	<u>2,188</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,509)</u>	<u>216,887</u>
業績							
分類業績	<u>6,576</u>	<u>(3,553)</u>	<u>345</u>	<u>(56,968)</u>	<u>3,288</u>	<u>(1,607)</u>	<u>(51,919)</u>
無分配之公司收入							2,736
無分配之公司開支							(4,398)
出售部份聯營公司 權益收益							1,021
分佔聯營公司業績							<u>(4,883)</u>
除稅前虧損							(57,443)
稅項收入							<u>8,157</u>
本期間虧損							<u>(49,286)</u>

附註：分類業務間之銷售乃按市價計算。

4. 出售部份聯營公司權益之收益

截至二零零八年九月三十日止六個月內，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（截至二零零九年九月三十日止六個月：無）已於截至二零零八年九月三十日止六個月之簡明綜合全面收益表內確認，永義實業之股份亦於聯交所上市。

5. 除稅前溢利(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利(虧損)已扣除下列各項：		
持作發展物業土地部份之攤銷	790	—
物業、廠房及設備之折舊	525	547
匯兌虧損淨額(已包括在行政開支內)	29	2,749
並已計入：		
來自上市投資之股息收入	3,534	5,270
利息收入	2,742	6,109
	<u> </u>	<u> </u>

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
開支(收入)包括：		
香港利得稅		
本期間	<u>1,050</u>	<u>34</u>
遞延稅項(附註19)		
本期間開支(收入)	15,171	(6,942)
稅率變動之影響	<u>—</u>	<u>(1,249)</u>
	<u>15,171</u>	<u>(8,191)</u>
本公司及其附屬公司之稅項開支(收入)	<u>16,221</u>	<u>(8,157)</u>

香港利得稅乃按本期間之估計應課稅溢利以16.5%(截至二零零八年九月三十日止六個月：16.5%)計算。

7. 每股基本盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
就計算每股基本盈利(虧損)而言之 本公司權益持有人應佔盈利(虧損)	85,594	(49,286)
	<u>85,594</u>	<u>(49,286)</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 二零零八年	
股份數目		
就計算每股基本盈利(虧損)而言之股份數目	794,204,028	794,204,028
	<u>794,204,028</u>	<u>794,204,028</u>

由於兩個期間本公司並無尚未行使之潛在普通股權，故不呈列每股攤薄盈利(虧損)。

8. 股息

董事不建議派發兩個期間之中期股息。

9. 物業、廠房及設備

期內，本集團斥資12,000港元(截至二零零八年九月三十日止六個月：141,000港元)購入物業、廠房及設備。

10. 持作發展物業

	二零零九年 九月三十日	二零零九年 三月三十一日
	千港元	千港元
持作發展物業顯示於簡明 綜合財務狀況表之賬面值：		
非流動資產	108,231	99,000
流動資產	191,678	181,204
	<u>299,909</u>	<u>280,204</u>

於二零零九年三月三十一日，本集團持有位於九龍第1685號地段B段香港九龍太子道西313號、313A號、313B號及313C號一座樓宇（「太子道313號樓宇」）內12個單位中之11個單位之物業。截至二零零九年九月三十日止六個月期內，本集團以代價10,021,000港元（包括直接成本）已完成購入太子道313號樓宇之餘下單位。

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。收購Kingbest已於二零零九年十月六日完成，收購使本集團得以收購位於九龍第2978號地段A段1分段香港九龍太子道西第311B及311D號之樓宇之所有單位（「太子道311號樓宇」）。本公司董事打算同時一起發展太子道311號樓宇及太子道313號樓宇，作為銷售用途。由於完成購入太子道311號樓宇之條件於二零零九年九月三十日時尚未達成，持作發展物業108,231,000港元（二零零九年三月三十一日：99,000,000港元）於二零零九年九月三十日並沒有於簡明綜合財務狀況表列作本集團之流動資產。

11. 投資物業

本集團之投資物業乃以經營租約為收取租金持有。獨立專業物業估值師行萊坊測計師行於二零零九年九月三十日對物業進行評估。此估值乃參考市場上同類物業之成交價而釐定。投資物業之公平值變動收益59,103,000港元已於截至二零零九年九月三十日止六個月之簡明綜合全面收益表內確認（截至二零零八年九月三十日止六個月：公平值變動虧損16,850,000港元）。

12. 貿易及其他應收款項

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項	11,999	11,704
支付供應商按金	10,044	26,476
其他應收款項	5,257	5,880
	<u>27,300</u>	<u>44,060</u>

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

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
0至60日	11,194	10,411
61至90日	656	1,245
90日以上	149	48
	<u>11,999</u>	<u>11,704</u>

13. 應收貸款

於二零零九年九月三十日之金額已包括一項免息預付予Kingbest 7,410,000港元之款項(見附註21(a))，給予Kingbest之貸款只限於Kingbest用作支付其購入太子道311號樓宇所簽訂之物業買賣協議之買方所需支之按金。

14. 應收票據／應付票據

本集團之應收票據及應付票據於結算日之賬齡為90日內。

15. 結構性存款

於二零零九年九月三十日，本集團並沒有結構性存款。截至二零零九年三月三十一日止年內，本集團於香港一間金融機構安排了一項結構性存款。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。於初次確認時，結構性存款乃按公平值計入損益。

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 (等同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，是否界乎對應合約內指定範圍內。

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。公平值按利率及匯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。

16. 列作持作出售資產

截至二零零九年九月三十日止六個月內，本公司一家全資附屬公司收到及接受市區重建局之出價，以代價47,113,000港元加補助津貼4,711,000港元收購本集團位於香港九龍裕民坊8號地下之投資物業，列作持作出售之投資物業於二零零九年九月三十日之賬面值為51,824,000港元。

此項投資物業之出售，已於二零零九年九月三日舉行之股東特別大會上獲股東通過，並已於二零零九年十月五日完成。

17. 貿易及其他應付款項

於二零零九年九月三十日之金額已包括出售一項投資物業之已收按金15,547,000港元，出售之詳情已列於附註16內。

貿易應付款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
0至60日	21,185	10,419
61至90日	—	11
90日以上	92	4
	<u>21,277</u>	<u>10,434</u>

18. 股本

	每股面值 港元	股份數目 千港元	金額
法定：			
於二零零八年四月一日、 二零零九年三月三十一日及 二零零九年九月三十日	0.01	<u>100,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：			
於二零零八年四月一日、 二零零九年三月三十一日及 二零零九年九月三十日	0.01	<u>794,204,028</u>	<u>7,942</u>

19. 遞延稅項

主要已確認為遞延稅項負債及資產以及其變動如下：

	加速 稅項折舊 千港元	投資物業 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零八年四月一日	256	37,092	(15,505)	21,843
稅率變動之影響	(15)	(2,120)	886	(1,249)
於簡明綜合收益表扣除(計入)	18	(1,743)	(5,217)	(6,942)
於二零零八年九月三十日	259	33,229	(19,836)	13,652
於簡明綜合收益表(計入)扣除	(13)	720	327	1,034
於二零零九年三月三十一日	246	33,949	(19,509)	14,686
於簡明綜合收益表扣除	11	8,413	6,747	15,171
於二零零九年九月三十日	257	42,362	(12,762)	29,857

就呈列簡明綜合財務狀況表而言，上述遞延稅項負債及資產已作抵銷。

於二零零九年九月三十日，本集團未動用之稅項虧損為161,353,000港元(二零零九年三月三十一日：210,532,000港元)，可用於抵銷未來溢利，其中77,349,000港元(二零零九年三月三十一日：118,239,000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83,974,000港元(二零零九年三月三十一日：93,192,000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(二零零九年三月三十一日：54,877,000港元)除外：

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 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	2,424
	54,877	54,877

20. 關連人士交易／關連交易

- (a) 期內，本集團與關連人士／聯交所根據上市規則第14A章視為「關連人士」之人士(由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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
租金收入	183	193

- (b) 截至二零零九年九月三十日止六個月內，本集團向永義實業提供行政服務並向永義實業收取120,000港元服務收入(截至二零零八年九月三十日止六個月：120,000港元)。永義實業為本集團一間聯營公司及為一間本公司之董事雷玉珠女士及其配偶官永義先生擁有實益權益之公司。
- (c) 主要管理人員之薪酬

董事及其他主要管理人員於期內之薪酬為3,562,000港元(截至二零零八年九月三十日止六個月：3,011,000港元)。

21. 中期完結後事項

- (a) 如本公司於二零零九年七月十七日公佈及如附註10所列載，本集團與賣方已簽訂一份有條件買賣協議，以總代價2,440,000港元購入Kingbest之全部已發行股本。本集團亦同意預付一項免息貸款合共不超過7,410,000港元予Kingbest（見附註13），Kingbest為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為多項物業買賣協議之買方，收購Kingbest可使本集團得以購入太子道311號樓宇。此外，買方授予本集團選擇權，在倘若任何太子道311號樓宇單位之買賣不能完成或若（本集團認為）單位之業權不完整或單位不能在指定日期內立可遷入，本集團可要求賣方以2,440,000港元及以Kingbest與本集團已支付之總金額作為代價，由本集團購入Kingbest之全部已發行股本，本集團可於二零零九年十月三十一日或之前以書面形或通知賣方行使該選擇權。該建議收購已於本公司於二零零九年九月三日之股東特別大會上獲批准。

如本公司於二零零九年十一月四日公佈，收購Kingbest全部已發行股本已於二零零九年十月六日完成及其所有物業買賣合約已於二零零九年十月二十日完成，本集團並沒有行使賣方所授予之選擇權，而選擇權已於二零零九年十月三十一日到期。

- (b) 如本公司於二零零九年八月二十五日公佈，本集團之聯營公司永義實業於二零零九年八月二十五日建議進行一項股本重組，繼而以每股供股股份認購價0.38港元（於接受時悉數支付）之供股發行293,699,560股供股股份，以籌集約111,600,000港元（未計開支）。本集團已有條件承諾永義實業及供股包銷商（其中包括）將悉數接納配發予本集團之供股股份，根據本集團於永義實業之股權計算，認購成本的35,400,000港元，本集團並無申請額外之供股股份。
- (c) 如本公司於二零零九年十月十六日公佈，本集團已就收購Grow Well Profits Limited（「Grow Well」）及Supertop Investment Limited（「Supertop」）簽訂兩份獨立有條件買賣協議。根據收購Grow Well之買賣協議（「Grow Well協議」），本集團有條件同意以代價123,120,000港元收購Grow Well之全部已發行股本及兩筆Grow Well應付之免息股東貸款。Grow Well於新加坡擁有投資物業。根據收購Supertop之買賣協議（「Supertop協議」），本集團有條件同意以代價104,350,000港元收購Supertop之全部已發行股本。Supertop透過其全資附屬公司擁有位於香港之投資物業。Grow Well協議及Supertop協議為彼此獨立並不互相附有條件。本公司董事雷玉珠女士為Grow Well及Supertop之賣方。

以上亦屬於本公司關聯交易之收購建議，須於股東特別大會上獲得股東批准。收購建議之其他詳情已載於本公司二零零九年十月十六日之公佈及本公司二零零九年十二月四日之通函內。

- (d) 如本公司於二零零九年十二月三日公佈，本集團以代價8,308,000港元購入915,000股於香港上市之證券，該等股份列作持作買賣投資及隨後於市場上出售該批證券股份，銷售所得款項為8,213,000港元（不計交易成本）。
- (e) 如本公司於二零零九年十二月八日公佈，本公司一家全資附屬公司已與本集團之聯營公司其中一家全資附屬公司簽訂有條件買賣協議，以總代價80,000,000港元，收售本公司從事

成衣買賣之全資附屬公司永義環球有限公司、Easyknit Worldwide Company Limited及利怡發展有限公司。此外，本公司建議進行一項股份合併，按本公司每十股已發行及未發行0.01港元股份合併成為一股每股0.10港元之合併股份。

上述出售建議及股份合併建議之詳情，已載於本公司及永義實業於二零零九年十二月八日之聯合公佈內。

敬啟者：

以下所載為吾等就Chief Access Limited (「Chief Access」) 於二零零九年十月一日 (Chief Access之註冊成立日期) 至二零一零年二月二十八日期間 (「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」) 於二零一零年三月二十二日就 貴公司建議收購Chief Access之全部已發行股本而刊發之通函 (「通函」)。

Chief Access於二零零九年十月一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Chief Access之核數師。Chief Access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。

Chief Access之唯一董事須對編製Chief Access之經審核財務報表負責。財務資料乃按Chief Access之經審核財務報表為基準。吾等認為，就本報告而言，概無對Chief Access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Chief Access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Chief Access由二零零九年十月一日 (註冊成立日期) 至二零一零年二月二十八日期間之溢利／虧損及現金流量，以及Chief Access於二零一零年二月二十八日之資產及負債，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 十月一日至 二零一零年 二月二十八日 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	二零一零年 二月二十八日 港元	
流動資產			
收購物業所付按金	9	9,535,000	
流動負債			
應付唯一股東之款項	7	<u>9,534,992</u>	
流動資產淨值		<u><u>8</u></u>	
股本			
股本	8	8	
保留溢利		<u>—</u>	
資本及儲備		<u><u>8</u></u>	
權益變動表			
		二零零九年 十月一日至 二零一零年 二月二十八日	
	股本 港元	保留溢利 港元	總額 港元
以1美元發行一股普通股	8	—	8
期內全面收入總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零一零年二月二十八日結餘	<u><u>8</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>8</u></u>

現金流量表

	二零零九年 十月一日至 二零一零年 二月二十八日 港元
經營業務之現金流量	
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	(9,535,000)
	<hr/>
經營業務流出之現金	(9,535,000)
已付所得稅	—
	<hr/>
經營業務流出之現金淨額	<u>(9,535,000)</u>
融資活動	
發行一股普通股股份之所得款項	8
唯一股東墊款	9,534,992
	<hr/>
融資活動流入現金淨額	<u>9,535,000</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>
現金及等同現金結餘分析	
銀行結餘及現金	—
	<hr/> <hr/>

II. 財務報表附註

1 一般資料

Chief Access Limited為一間在英屬處女群島註冊成立之有限公司，Chief Access之註冊辦事處位於OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。Chief Access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Chief Access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Chief Access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Chief Access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Chief Access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Chief Access僱員之離職後福利計劃或為Chief Access之關連人士之任何實體。

3 營業額

於有關期間，Chief Access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Chief Access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Chief Access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

二零一零年二月二十八日
港元

法定：	
50,000股每股面值1美元之普通股	390,000
	<u> </u>
已發行及繳足：	
1股面值1美元之普通股	8
	<u> </u>

Chief Access於二零零九年十月一日註冊成立，法定股本50,000美元分為50,000股每股面值1美元之普通股。於二零零九年十一月二十日，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Chief Access提供初步資金。

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

9 資本承擔

Chief Access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95,350,000港元：

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

直至二零一零年二月二十八日，Chief Access已根據物業購買協議向賣方支付按金總額9,535,000港元。於所有物業購買協議完成之時，Chief Access將向賣方支付代價之餘額85,815,000港元。

* 租賃協議在完成物業購買協議時仍生效。

10 售股協議

Chief Access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Chief Access之全部股權（「待售股份」），代價為5,650,000港元（「售股協議」）。

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)5,650,000港元；(ii)Chief Access支付予賣方之款項，以全數支付及清償就記錄於Chief Access之賬簿之應付唯一股東之款項；及(iii)根據任何物業購買協議，於售股協議完成日期後Chief Access及／或Easyknit Properties及／或彼等各自之任何聯繫人已付之總額。Easyknit Properties可於二零一零年七月十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，Chief Access並無與關連人士進行任何交易。

III. 結算日後財務報表

Chief Access並無就二零一零年二月二十八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

二零一零年三月二十二日

1. 未經審核備考資產負債表

本集團編製未經審核備考資產負債表（「未經審核備考資產負債表」），以顯示透過收購 Chief Access 之全部已發行股本的形式進行該等物業之建議收購（「收購事項」）對本集團財務狀況之影響。

未經審核備考資產負債表乃根據上市規則第4章第29段而編製，以說明收購事項之影響，猶如收購事項連同物業購買協議已於二零零九年九月三十日進行。

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九月三十日之未經審核綜合財務狀況表（摘錄自本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之已刊發中期報告），及(ii)Chief Access於二零一零年二月二十八日的經審核財務狀況表（摘錄自載於本通函附錄二由香港執業會計師袁偉堅會計師事務所發出之Chief Access之會計師報告），並僅按當中附註所述作出備考調整。直接歸屬於收購事項及物業購買協議以及有事實支持而須作出之未經審核備考調整說明乃於隨附之附註內概述。

未經審核備考資產負債表乃根據多項假設、估計及不確定因素編製，而隨附之未經審核備考資產負債表並非擬說明倘收購事項及物業購買協議已於二零零九年九月三十日完成，本集團會達致之實際財務狀況。未經審核備考資產負債表亦非擬預測本集團日後之財務狀況。

未經審核備考資產負債表應與本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之已公佈中期報告所載列之本集團歷史財務資料及本通函其他部份收錄之其他財務資料一併閱讀。

	本集團於	Chief	備考調整		本集團
	二零零九年 九月三十日	Access於 二零一零年 二月二十八日	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)	未經審核 備考總額 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14,976	—	—	—	14,976
持作發展物業	108,231	—	10,750	95,350	214,331
投資物業	552,251	—	—	—	552,251
無形資產	921	—	—	—	921
聯營公司權益	107,975	—	—	—	107,975
可供出售投資	64,662	—	—	—	64,662
	<u>849,016</u>	<u>—</u>	<u>10,750</u>	<u>95,350</u>	<u>955,116</u>
流動資產					
持作發展物業	191,678	—	—	—	191,678
持作買賣投資	71,066	—	—	—	71,066
存貨	1,155	—	—	—	1,155
貿易及其他應收款項	27,300	9,535	—	(9,535)	27,300
應收貸款	77,110	—	—	—	77,110
應收票據	37,919	—	—	—	37,919
可收回稅項	31	—	—	—	31
銀行結餘及現金	301,309	—	(20,285)	(85,815)	195,209
	<u>707,568</u>	<u>9,535</u>	<u>(20,285)</u>	<u>(95,350)</u>	<u>601,468</u>
分類為持作出售資產	51,824	—	—	—	51,824
	<u>759,392</u>	<u>9,535</u>	<u>(20,285)</u>	<u>(95,350)</u>	<u>653,292</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	58,693	—	—	—	58,693
應付票據	11,633	—	—	—	11,633
應付Chief Access之唯一股東	—	9,535	(9,535)	—	—
應付稅項	26,676	—	—	—	26,676
	<u>97,002</u>	<u>9,535</u>	<u>(9,535)</u>	<u>—</u>	<u>97,002</u>
流動資產淨值	<u>662,390</u>	<u>—</u>	<u>(10,750)</u>	<u>(95,350)</u>	<u>556,290</u>
總資產減流動負債	<u>1,511,406</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,511,406</u>
非流動負債					
遞延稅項	29,857	—	—	—	29,857
資產淨值	<u>1,481,549</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,481,549</u>

附註：

- (a) 該調整反映：(i)為收購Chief Access之全部已發行股本而支付代價5,650,000港元；(ii)支付本集團將產生之估計專業費用及開支5,100,000港元，假設專業費用及開支將緊隨收購事項及物業購買協議完成後以現金支付；及(iii)轉讓於二零一零年二月二十八日Chief Access之股東貸款9,535,000港元以現金方式所支付。
- (b) 該調整指在物業購買協議完成之前及完成之時，向該等物業之賣方就收購該等物業支付達9,535,000港元之按金及就收購該等物業由本集團支付餘額達85,815,000港元之款項作出重列。
- (c) 倘Easyknit Properties行使購股權，需作進一步備考調整撤銷附註(a)及(b)所列之所有調整，以及取消綜合上表所列收購載於本集團未經審核備考資產負債表Chief Access之所有資產及負債，作出該等進一步備考調整後，本集團之未經審核備考資產負債表將與本集團收購事項前相同。

2. 有關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」)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 Chief Access Limited全部已發行股本之建議(「建議收購」)而可能會對所呈列之財務資料有何影響之資料，以供 貴公司於二零一零年三月二十二日刊發有關建議收購之通函(「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，且亦未必能反映本集團於二零零九年九月三十日或任何未來日期之財務狀況。

意見

本行認為：

- a) 貴公司董事已根據所述基準妥善編製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

二零一零年三月二十二日

1. 營運資金

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

2. 負債

於二零一零年二月二十八日(即刊印本通函前確定此資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無未償還借貸。本集團可供動用銀行融資由本公司作擔保。

除集團內公司間之負債外，於二零一零年二月二十八日營業時間結束時，本集團並無任何已發出但尚未償還或已同意將發出之其他借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債務證券、按揭、抵押、租約融資、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

本集團財務及經營前景

本公司為一間投資控股公司。如本公司日期為二零零九年十二月八日之公佈及本公司日期為二零一零年一月二十九日之通函(「出售通函」)所披露，本公司出售其三家全資附屬公司(均主要從事成衣貿易)(「出售事項」)。

於出售事項完成後，本公司餘下業務主要為物業投資及發展、證券投資、貸款融資及美國成衣分銷業務。

以下載列本公司於出售事項完成後之財務及經營前景。

(i) 物業投資及發展

物業投資及發展分部為本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之總營業額貢獻約14,897,000港元(截至二零零八年九月三十日止六個月：約15,960,000港元)。誠如本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之中期報告所披露，該等分部錄得約72,851,000港元之收益(截至二零零八年九月三十日止六個月：虧損約3,208,000港元)，主要是因為投資物業之公平值變動收益約59,103,000港元所致。全部位於香港之物業租金收入增加約8.2%至約14,746,000港元(截至二零零八年九月三十日止六個月：約13,626,000港元)。於二零零九年九月三十日，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約87%。樓宇管理費收入約151,000港元(截至二零零八年九月三十日止六個月：約146,000港元)。

本集團於二零零八年十月完成收購九龍內地段第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。截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團以代價9,500,000港元收購太子道樓宇餘下一個單位，成為整幢建築物之業主。本集團擬重建該樓宇。

於二零零九年十月，本集團透過收購Kingbest Capital Holdings Limited之全部已發行股本，完成收購位於九龍內地段第2978號A段1分段(香港九龍太子道西311B及311D號)之樓宇之全部6個單位。該樓宇鄰近其太子道樓宇。

董事會擬與該樓宇一起同時重建這兩幢樓宇。

本公司於二零零九年七月十五日宣佈，其全資附屬公司已收到並接受市區重建局以代價47,113,000港元加補貼4,711,000港元收購本集團位於香港九龍裕民坊8號地下之物業之要約。上述物業出售其後已於二零零九年十月五日完成。

於二零零九年十月十四日，本集團與本公司副總裁兼執行董事雷玉珠女士訂立兩份單獨的有條件買賣協議，以代價227,470,000港元收購新加坡之三處投資物業及香港之七處投資物業。收購事項已於二零零九年十二月二十一日舉行之股東特別大會上獲得股東批准。董事會認為，收購事項有助本集團擴張物業投資組合，並為本集團提供額外之物業投資潛在收入。

(ii) 證券投資

證券投資分部為本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之溢利貢獻約28,193,000港元(截至二零零八年九月三十日止六個月：約56,968,000港元之虧損)。有關截至二零零九年九月三十日止六個月可供出售投資未兌現收益之其他全面收入約30,771,000港元(截至二零零八年九月三十日止六個月：未兌現虧損約22,922,000港元)。本集團之投資組合於本集團之財務報表中確認並以公平值列賬。於二零零九年九月三十日，持作買賣投資約71,066,000港元及可供出售投資約64,662,000港元(於二零零八年九月三十日：分別約為113,655,000港元及43,355,000港元)。本集團之投資組合截至二零零九年九月三十日止六個月之已兌現及未兌現收益主要因股票市場自二零零九年第二季起復甦所致。

管理層認為，證券投資並不構成本集團之主要業務且本集團持有及買賣證券僅作投資用途。本集團主要投資於香港上市之股本證券，因而承受股票價格風險。有關本集團所承受之股票價格風險及對該風險之管理，請參閱本通函附錄一所載之「財務資料附註」內之附註6(b)(iii)。

本集團擬繼續經營證券投資業務，並維持投資重點於香港上市股本證券。

(iii) 貸款融資

貸款融資為本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之溢利貢獻約2,542,000港元(截至二零零八年九月三十日止六個月約為3,288,000港元)。貸款融資之收入主要包括收取借款人之利息。利息收入減少主要因貸款結餘出現變化，由二零零九年三月三十一日約86,068,000港元跌至二零零九年九月三十日約69,700,000港元(扣除向Kingbest Capital Holdings Limited支付為數約7,410,000港元之免息墊款)(於二零零八年三月三十一日：約134,083,000港元)。

本集團向位於香港之獨立第三方借出貸款。

該等貸款雖通常為無抵押，但會由外界之第三方擔保。截至二零零九年九月三十日止六個月，該等貸款所收取之利率介乎8%至9%(截至二零零八年三月三十一日止年度：6%至9.75%)。本集團擬繼續經營貸款融資業務。

(iv) 美國之成衣分銷業務

根據本集團之備考綜合全面收入表(已就截至二零零九年九月三十日止六個月物業投資業務應佔之總營業額約16,406,000港元作出調整)，美國之成衣分銷業務為本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之營業額貢獻約16,684,000港元。於完成出售事項後，本集團會保留其於美國之成衣分銷業務。由於該業務自二零零一年開業以來一直錄得虧損，故董事現時正考慮有關該業務之多種選擇。於最後實際可行日期，董事並無任何實質計劃，亦並無作出任何有關美國之成衣分銷業務之安排或訂立任何協議。董事擬定美國之成衣分銷業務將並非本集團之主要業務。

CHIEF ACCESS之管理層討論與分析

Chief Access於二零零九年十月一日根據英屬處女群島法例註冊成立，除訂立物業購買協議及正式買賣協議外從未進行任何業務。

根據Chief Access之經審核財務資料，於二零一零年二月二十八日，其資產淨值為8港元。流動資產9,535,000港元，當中包括根據物業購買協議已付之訂金。流動負債包括欠付賣方款項9,534,992港元及其於物業購買協議及正式買賣協議項下之負債。Chief Access之運作主要來自賣方之貸款。所有貸款為無抵押及無收取利息。Chief Access並無因兌換率波動而承受重大風險和相關對沖，因其所有支出均以港元計算及並無運用金融工具作對沖用途。於二零一零年二月二十八日，Chief Access並無重大或然負債。

據董事所知，Chief Access現時沒有任何僱員。

董事認為，收購Chief Access對本集團之主要業務概無影響。

以下為獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其對該等物業於二零二零年一月三十一日之市值進行估值而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際物業顧問

香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓



敬啟者：

有關：香港九龍太子道西第311A及311C號

吾等按Easyknit International Holdings Limited及／或其附屬公司(以下稱「貴集團」)向吾等作出就其收購之物業進行估值之指示，確認吾等已經視察該等物業、於土地註冊處進行查冊、作出相關查詢及調查並取得吾等認為必要之該等進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零二零年一月三十一日(「估值日期」)之價值之意見。

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

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

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

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

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

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

吾等並無進行任何實地測量，以確定地盤之界限。吾等並無進行任何測試或查驗，以確定土地情況之穩定性或合適程度或可能延遲完成日後發展之因素，如考古文物、污染、生態或環保考慮等因素。吾等之估值假設有關於地盤穩固及將不會因任何地盤因素而發生任何建築進度延遲情況，以及土地並無由於過往用途受到污染。

吾等在很大程度上依賴所獲提供之資料，並接納在若干事項所獲提供之意見，如規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、租約情況、年期、地盤及樓面面積。

吾等進行估值時，並無考慮該等物業所欠付之任何抵押或按揭，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
九龍
長沙灣道481-483號
香港紗廠大廈
第6期
7樓
Easyknit International Holdings Limited
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
源國民
英國皇家特許測量師
香港測量師學會會員
註冊專業測量師(產業測量組)
謹啟

二零一零年三月二十二日

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

估值證書

貴集團為日後發展將於香港收購的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下之市值
香港九龍何文田太子道西第311A及311C號 九龍內地段第2978號A段之餘段之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單位。</p> <p>每個前座住宅單位(太子道西311A號)及後座住宅單位(太子道西311C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27,414港元。</p>	<p>根據貴集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日，除地下後座外所有單位均由業主佔用。地下後座受租賃協議規限，月租為24,000港元(包括差餉及管理費)，於二零一零年七月十五日到期。</p> <p>前座地下及前座二樓的兩個單位於完成銷售及轉讓銷售後交吉。</p> <p>後座地下將於租賃屆滿時交吉。</p> <p>於銷售完成後，餘下單位將按月租回予各自業主。空置物業最晚於二零一零年十月十日完成租賃。</p>	101,000,000港元

附註：

1. 物業之登記業主如下：

前座(太子道西311A號)地下	—	Manor Limited
後座(太子道西311C號)地下	—	Siu Yip Investment Company Limited
前座(太子道西311A號)一樓	—	Sheung Tak Tong Limited

- 後座(太子道西311C號)一樓 — Lau Kwong Wing及Cheng Lai Yin(聯權共有)
- 前座(太子道西311A號)二樓 — Wong Kam Fai
- 後座(太子道西311C號)二樓 — Lee Sum
2. 所有單位均受日期為一九五四年十一月二十二日以註冊摘要號碼第UB2301119號登記之公契約束。此外，前座(311A)及後座(311C)地下及二樓之單位均受日期為一九五四年十一月二十二日以註冊摘要號碼第UB230122號及第UB230125號登記之公契約束。
3. 此外，個別單位受以下產權負擔約束：
- 前座(太子道西311A號)地下 —
- i. 於一九九四年八月三十一日以註冊摘要號碼第UB6115938號發出並以Wing Lung Bank Limited為受益人之抵押
 - ii. 於二零零五年六月六日以註冊摘要號碼第05061502700037號發出並以Wing Lung Bank Limited為受益人之二次抵押
 - iii. 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07041100390174號發出之第UBZ/U29-04/0010/04號命令
註：關於天台及公用地方
 - iv. 於二零一零年二月十日訂立以註冊摘要號碼第10022302000014號發出並以Chief Access Limited為受益人之買賣協議(契據有待登記)
- 後座(太子道西311C號)地下 —
- i. 建築事務監督根據《建築物條例》第S.24(1)條於二零零六年三月二十三日以註冊摘要號碼第07041100390174號發出之第UBZ/U29-04/0010/04號命令
註：關於天台及公用地方
 - ii. 建築事務監督根據《建築物條例》第S.24C(1)條於二零零八年八月十四日以註冊摘要號碼第08112001110026號發出之第WCBZ/S202889/04/K-R02號通告
 - iii. 於二零一零年二月四日訂立以註冊摘要號碼第10022302000027號發出並以Chief Access Limited為受益人之臨時買賣協議(契據有待登記)
- 前座(太子道西311A號)一樓 —
- i. 建築事務監督根據《建築物條例》第S.24(1)條於一九八七年八月六日以註冊摘要號碼第UB3604953號發出之第C&E 0379/87/K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07041100390174號發出之第UBZ/U29-04/0010/04號命令
註：關於天台及公用地方
- iii. 於二零一零年二月十日訂立以註冊摘要號碼第10022302000039號發出並以 Chief Access Limited為受益人之買賣協議(契據有待登記)
- 後座(太子道西311C號)一樓 — i 於一九九九年七月二十日以註冊摘要號碼第UB7841108、UB9274983及09072300380012號發出並以Chiu Yu Fong(已故Wong Tse Keung遺產管理人)作為「原訴人」及Lau Kwong Wing作為「與訟人」之絕對押記令蓋印副本。
註：一九九九年高等法院訴訟號碼6099
- 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07041100390174號發出之第UBZ/U29-04/0010/04號命令
註：關於天台及公用地方
- iii 建築事務監督根據《建築物條例》第S.24(1)條於二零零八年六月十二日以註冊摘要號碼第08082600990067號發出之第CBZ/S2/022098/04/K號取代令
- iv 於二零零九年十二月十四日訂立以註冊摘要號碼第10022302000045號發出並以 Chief Access Limited為受益人之有條件臨時買賣協議(契據有待登記)
- 前座(太子道西311A號)二樓 — 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07041100390174號發出之第UBZ/U29-04/0010/04號命令
註：關於天台及公用地方
- ii 建築事務監督根據《建築物條例》第S.24(1)條於二零零八年六月十二日以註冊摘要號碼第08082600990057號發出之第CBZ/S2/022099/04/K號取代令
- iii 於二零一零年二月十日訂立以註冊摘要號碼第10022302000059號發出並以Chief Access Limited為受益人之買賣協議(契據有待登記)
- 後座(太子道西311C號)二樓: — 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07041100390174號發出之第UBZ/U29-04/0010/04號命令
註：關於天台及公用地方

- ii 建築事務監督根據《建築物條例》第S.24(1)條於二零零八年六月十二日以註冊摘要號碼第08082600990047號發出之第CBZ/S2/022100/04/K號取代令
- iii 於二零一零年二月十日訂立以註冊摘要號碼第10022302000064號發出並以 Chief Access Limited為受益人之買賣協議(契據有待登記)

4. 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...」

5. 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。

6. 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。
7. 政府租契內並無訂定任何有關建設公用行車路、行人路、排水、污水及其他設備或設施之條件。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關本集團之資料。董事願對本通函所載有關本集團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或其任何相聯法團(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	身份	所持普通 股份數目 (好倉)	佔本公司 已發行普通 股份之概約 百分比
雷玉珠女士(附註)	信託之受益人	29,179,480	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Accumulate More Profits Limited則由作為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

董事姓名	身份	所持普通 股份數目 (好倉)	權益之概約 百分比
雷玉珠女士(附註)	信託之受益人	116,395,325	31.7%

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Accumulate More Profits Limited則由作為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	身份	無投票權遞延	
		股份數目 (好倉)	權益之概約 百分比
雷玉珠女士	(附註b)	2	100.0%

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份持有，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相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及／或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文任何有關董事或本公司之主要行政人員被當作或被視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事或本公司之主要行政人員所知，下列人士(「主要股東」)(董事或本公司之主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文將須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情

況下有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或於該等股本之任何購股權中擁有之權益載列如下：

主要股東之名稱	身份	所持普通 股份數目 (好倉)	權益之概約 百分比
官永義(附註a)	配偶權益	29,179,480	36.74%
Magical Profits Limited (附註a及b)	實益擁有人	29,179,480	36.74%
Accumulate More Profits Limited(附註a)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
Hang Seng Bank Trustee International Limited (附註a及c)	信託人	29,179,480	36.74%
恒生銀行有限公司(附註c)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
香港上海滙豐銀行 有限公司(附註c)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
HSBC Asia Holdings BV(附註c)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
HSBC Asia Holdings (UK)(附註c)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
HSBC Holdings BV(附註c)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
HSBC Finance (Netherlands)(附註c)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
滙豐控股有限公司(附註c)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%

附註：

- (a) 該等29,179,480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，該公司為Accumulate More Profits Limited之全資附屬公司，而Accumulate More Profits Limited則由作為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29,179,480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。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，而HSBC Holdings BV則由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. 董事服務合約

於最後實際可行日期，除將於一年內屆滿或本集團相關成員公司可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約外，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立或擬訂立任何服務合約。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零零九年三月三十一日(即本集團編製最新公佈之經審核賬目日期)以來出現任何重大不利變動。

7. 競爭權益

本公司執行董事鄺長添先生及雷玉珠女士亦擔任永義實業之執行董事，而本公司則間接擁有其已發行股本約31.70%之權益。本公司非執行董事謝永超先生亦為永義實業之非執行董事。於最後實際可行日期，除董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團及／或永

義實業及／或永義實業之附屬公司之利益之業務外，概無董事或彼等各自之聯繫人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。

本集團自一九九六年起一直進行物業投資及發展業務。誠如永義實業截至二零零九年九月三十日止六個月之中期報告所披露，永義實業於該財政年度已進軍物業投資業務。董事認為，永義實業進行之物業投資業務將不會與本集團之物業投資及發展業務構成重大競爭，原因為本集團從事較大型之物業投資及發展項目，而永義實業則投資於個別物業單位以賺取租金收入。

8. 合約及資產權益

於最後實際可行日期，據董事所知，除(i)以123,120,000港元向本公司執行董事兼副主席雷玉珠女士收購Grow Well Profits Limited之全部已發行股本及Grow Well Profits Limited結欠雷玉珠女士之無息貸款；及(ii)以104,350,000港元向雷玉珠女士收購 Supertop Investment Limited之全部已發行股本外，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，董事並無於就本集團業務而言乃屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

9. 重大合約

緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團已訂立以下屬重大或可能屬重大的合約(並非本集團於日常業務過程中訂立的合約)：

- a) Landmark Profits Limited (「Landmark Profits」) 於二零零八年十一月五日向永義實業及結好證券有限公司簽立之有條件承諾函件(「二零零八年承諾」)，內容有關永義實業以供股方式按每股供股股份0.15港元(按持有每股永義實業股份可認購十股供股股份之比例)向永義實業股份持有人配發及發行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)其於二零零八年承諾日期持有之永義實業股份於二零零八年永義實業供股之記錄日期(即二零零八年十二月二十四日)下午四時正將仍然以其名義登記，而將就該等永義實業股份向其暫定配發之供股股份(即211,627,870股供股股份)將獲Landmark Profits悉數接納及繳付；

- b) Landmark Profits於二零零九年八月十七日向永義實業及金利豐證券有限公司簽立之有條件承諾函件(「二零零九年承諾」)，內容有關永義實業以供股方式按每股供股股份0.38港元(按持有每股永義實業股份可認購四股供股股份之比例)向永義實業股份持有人配發及發行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)其於二零零九年承諾日期持有之永義實業股份於永義實業二零零九年供股之記錄日期(即二零零九年十月十三日)下午四時正將仍然以其名義登記，而將就該等永義實業股份向其暫定配發之供股股份(即93,116,260股供股股份)將獲Landmark Profits悉數接納及繳付；
- c) Easyknit Properties與Quick Easy Limited於二零零九年十二月三日就買賣永義環球有限公司、Easyknit Worldwide Company Limited及利怡發展有限公司)之全部已發行股本而訂立之買賣協議；及
- d) 該協議。

除所披露者外，緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司概無訂立任何屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)。

10. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供本通函所載彼等意見或建議之專家資格：

名稱	資歷
德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)	執業會計師
袁偉堅會計師事務所	執業會計師
威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家概無：

- (a) 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)。

上述各專家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，於本通函轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

11. 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) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓；
- (c) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda及本公司於香港之總辦事處及主要營業地點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；
- (d) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

12. 備查文件

下列文件於股東特別大會日期前(包括該日)一般辦公時間內，於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)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (c) 袁偉堅會計師事務所就Chief Access編製之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行就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三；
- (e) 由威格斯編製之估值報告，其全文載於本通函附錄五；

- (f) 本公司截至二零零九年三月三十一日止兩個年度各年之經審核財務報表；
- (g) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (h) 本公司日期為二零零九年八月五日有關一項可能重大交易之通函；
- (i) 本公司日期為二零零九年八月七日有關收購Kingbest Capital Holdings Limited之全部已發行股本之非常重大收購事項之通函；
- (j) 本公司日期為二零零九年十二月四日有關收購Grow Well Profits Limited及Supertop Investment Limited之全部已發行股本之非常重大收購事項之通函；
- (k) 本公司日期為二零一零年一月二十九日有關出售成衣貿易業務之非常重大出售事項及股份合併之通函；及
- (l) 本通函。

以下為袁偉堅會計師事務所發出有關Grow Well Profits Limited之報告全文，乃重載自本公司於二零零九年十二月四日刊發有關一項非常重大收購事項之通函之附錄二。

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為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。審閱範圍遠小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 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元 (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 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) 換算呈列貨幣時 產生匯兌差額		(3,689,612)	(21,905)	766,619	171,106	835,698
年／期內全面收入／ (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 應佔年／期內溢利／ (虧損)		22,108,957	52,892,233	(36,112,974)	9,288,758	(23,991,378)
Grow Well股權持有人 應佔年／期內全面 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 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元
非流動資產					
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>
流動資產					
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>
流動負債					
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>
流動負債淨值		<u>(115,527,134)</u>	<u>(117,268,350)</u>	<u>(121,478,090)</u>	<u>(120,338,657)</u>
非流動負債					
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>
(負債)／資產淨值		<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>
股權總額		<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 港元	匯兌儲備 港元	(累計虧損)／ 保留盈利 港元	總額 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)
經營業務現金流量					
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
	<u>1,656,144</u>	<u>1,984,127</u>	<u>2,108,502</u>	<u>1,535,237</u>	<u>1,541,829</u>
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)	—
	<u>1,632,701</u>	<u>1,984,127</u>	<u>2,087,999</u>	<u>1,354,866</u>	<u>1,541,829</u>
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)
	<u>1,632,701</u>	<u>1,428,520</u>	<u>1,957,630</u>	<u>1,237,716</u>	<u>1,469,790</u>
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)
融資業務					
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>
融資業務所用現金淨額					
現金及現金等價物淨額					
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>
現金及現金等價物之結餘分析					
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 ⁽¹⁾
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 ⁽²⁾
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁽¹⁾
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ⁽¹⁾
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 ⁽³⁾
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁽¹⁾
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁽¹⁾
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	從客戶轉移資產 ⁽⁴⁾

(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(視情況而定)或之後之年度期間生效。

(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之董事預計採用經修訂準則、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 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	(14,236,680)	(57,054,975)	38,137,680	(7,635,120)	29,760,030
	<u>(24,012,568)</u>	<u>(62,218,563)</u>	<u>44,205,630</u>	<u>(9,272,356)</u>	<u>30,320,051</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	2,847,336	10,040,634	(6,864,782)	968,870	(5,356,805)
	<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 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 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 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 (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(貴公司董事)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 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 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 一年內應付即期部分	28,022,256	27,142,783	30,274,494	28,096,820
非即期部分	—	—	—	—

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 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 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 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 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

貴公司董事雷玉珠女士(「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。Grow Well將根據管理層之建議，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 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元
金融資產				
貸款及應收款項 (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 %	除稅前溢利／虧損增加／減少			總計 千港元
		日圓 千港元	美元 千港元	港元 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。

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，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

以下為袁偉堅會計師事務所發出有關Supertop Investment Limited及其附屬公司之報告全文，乃重載自本公司於二零零九年十二月四日刊發有關一項非常重大收購事項之通函之附錄三。

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為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。審閱範圍遠小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 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元 (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 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 ／(開支) (已扣除稅項)		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年／期內全面收入 ／(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 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 應佔年／期內全面收入 ／(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 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零九年 港元
非流動資產					
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>
流動資產					
應收唯一股權					
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>
流動負債					
銀行透支		—	—	29,928,483	29,917,564
應付唯一股權					
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					
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>
流動負債淨值		<u>(32,042,746)</u>	<u>(32,874,350)</u>	<u>(27,220,188)</u>	<u>(29,263,793)</u>
非流動負債					
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>
資產淨值		<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
儲備		<u>13,074,950</u>	<u>19,695,840</u>	<u>19,246,913</u>	<u>38,906,506</u>
股權總額		<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 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零九年 港元
於附屬公司之投資	10	10,000	10,000	10,000	10,000
流動資產		—	—	—	—
流動負債					
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
		35,932	40,612	45,292	49,880
流動負債淨值		(35,932)	(40,612)	(45,292)	(49,880)
負債淨值		(25,932)	(30,612)	(35,292)	(39,880)
由以下各項組成：					
已發行股本	15	8	8	8	8
累計虧損		(25,940)	(30,620)	(35,300)	(39,888)
股本及虧絀		(25,932)	(30,612)	(35,292)	(39,880)

綜合權益變動表

	股本 港元	保留盈利 港元	總額 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	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)
經營業務現金流量					
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 (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
營運資金變動前					
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 按金增加／(減少)	—	2,398,000	(2,398,000)	—	(2,398,000)
應計費用及應付 利息增加／(減少)	128,259	(137,110)	257,129	(13,100)	(4,171)
經營業務所得／(所用)現金淨額	17,597	2,095,554	(2,309,250)	(87,463)	(2,436,426)
投資業務					
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)	—	—
投資業務(所用)／所得現金淨額	(74,810)	—	(23,187,435)	—	23,822,540

	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)
融資業務					
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 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>
融資業務所得／(所用)現金淨額					
現金及現金等價物					
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	<u>68,231</u>	<u>1,908,591</u>	<u>12,452</u>	<u>(29,926,892)</u>	<u>12,452</u>
年／期末現金及現金等價物	<u>1,908,591</u>	<u>12,452</u>	<u>(29,926,892)</u>	<u>(29,916,273)</u>	<u>(29,961,649)</u>
現金及現金等價物之結餘分析					
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 ⁽¹⁾
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 ⁽²⁾
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ⁽¹⁾
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ⁽¹⁾
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 ⁽³⁾
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ⁽¹⁾
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁽¹⁾
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第18號	從客戶轉移資產 ⁽⁴⁾

⁽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（視情況而定）或之後之年度期間生效。

⁽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。

Supertop之董事預計採用經修訂準則、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 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 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 (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 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 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。

12 物業、廠房及設備

	Supertop集團 租賃裝修 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 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零九年 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 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 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零九年 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 港元
於二零零六年四月一日、二零零七年、二零零八年及 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 稅項折舊 港元	投資物業 港元	稅項虧損 港元	總計 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 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零九年 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 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零九年 港元
金融資產				
貸款及應收款項 (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集團截至二零零七年、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月之溢利將分別減少／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

以下為袁偉堅會計師事務所發出有關Kingbest Capital Holdings Limited之報告全文，乃重載自本公司於二零零九年十二月四日刊發有關一項非常重大收購事項之通函之附錄四。

敬啟者：

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

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

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

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

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

吾等認為，就本報告而言及根據下文所載呈報，財務資料就Kingbest由二零零九年四月八日 (註冊成立日期) 至二零零九年七月三十一日期間之溢利／虧損及現金流量，以及Kingbest於二零零九年七月三十一日之資產及負債，出具真實公允之意見。

I. 財務資料

全面收益表

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

財務狀況表

	附註	二零零九年 七月三十一日 千港元
流動資產		
收購物業所付按金	9	8,610
流動負債		
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
流動資產淨值		
		—
股本		
	8	—
保留溢利		
		—
資本及儲備		
		—

權益變動表

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

現金流量表

	二零零九年 四月八日至 二零零九年 七月三十一日 千港元
經營業務之現金流量	
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>
融資活動	
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>
現金及等同現金結餘分析	
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

以下為德勤•關黃陳方會計師行發出之本集團未經審核備考財務資料及其報告全文，乃重載自本公司於二零零九年十二月四日刊發有關一項非常重大收購事項之通函之附錄五。

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		Kingbest於		備考調整	經擴大集團 備考總額
	二零零九年 三月三十一日	二零零九年 七月三十一日	二零零九年 三月三十一日	二零零九年 七月三十一日		
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (附註a)	千港元 (附註b)	千港元 (附註c)	千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	15,489	—	—	—	—	15,489
持作發展物業	99,000	—	—	—	—	99,000
投資物業	544,920	—	—	—	—	544,920
無形資產	921	—	—	—	—	921
聯營公司權益	113,036	—	—	—	—	113,036
可供出售投資	33,891	—	—	—	—	33,891
	<u>807,257</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>807,257</u>
流動資產						
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>
流動負債						
貿易及其他應付款項	28,692	—	—	—	—	28,692
應付票據	9,683	—	—	—	—	9,683
應付Kingbest之唯一股東	—	1,200	(1,200)	—	—	—
應付Easyknit Properties Holdings Limited	—	7,410	—	(7,410)	—	—
應付稅項	25,657	—	—	—	—	25,657
	<u>64,032</u>	<u>8,610</u>	<u>(1,200)</u>	<u>(7,410)</u>	<u>—</u>	<u>64,032</u>
流動資產淨值	<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>
資本及儲備						
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>
非流動負債						
遞延稅項	14,686	—	—	—	—	14,686
	<u>1,379,870</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,379,870</u>

經擴大集團未經審核備考收益表

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

經擴大集團未經審核備考現金流量表

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

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

以下為德勤•關黃陳方會計師行發出之本集團未經審核備考財務資料及其報告全文，乃重載自本公司於二零零九年十二月四日刊發有關一項非常重大收購事項之通函之附錄六。

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			備考調整			經擴大集團	
	本集團	Grow Well	集團				備考調整總計	
	於二零零九年 三月三十一日	於二零零九年 九月三十日	於二零零九年 九月三十日	千港元 (附註a)	千港元 (附註b)	千港元 (附註c)	千港元 (附註d)	千港元
非流動資產								
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>
流動資產								
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								
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>

	本集團	Grow Well	Supertop 集團	備考調整				經擴大集團
	於二零零九年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零九年 九月三十日 千港元 (經審核)	於二零零九年 九月三十日 千港元 (經審核)	千港元 (附註a)	千港元 (附註b)	千港元 (附註c)	千港元 (附註d)	備考調整總計 千港元
流動負債								
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 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>
流動資產(負債)淨值	<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>
總資產減流動負債	<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>
非流動負債								
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>
資產(負債)淨值	<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 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	千港元 (附註e)	備考調整 千港元 (附註f)	千港元 (附註g)	備考調整總計 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 (附註e)	千港元 (附註f)	千港元 (附註g)	備考調整 千港元 (附註h)	千港元 (附註i)	千港元 (附註j)	千港元 (附註k)	經擴大集團 備考總計 千港元
	本集團 截至 二零零九年 三月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)	Grow Well 截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)	集團 截至 二零零九年 三月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)								
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 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	38,138	487	(12,057)	31,037	-	-	-	-	-	79,365
撇銷租賃裝修	-	-	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 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 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 截至 二零零九年 三月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)	Grow Well 截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)	Supertop 集團 截至 二零零九年 三月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)	千港元 (附註c)	千港元 (附註f)	千港元 (附註g)	備考調整 千港元 (附註h)	千港元 (附註i)	千港元 (附註j)	千港元 (附註k)	經擴大集團 備考總計 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											
(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 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

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」)謹訂於二零一零年四月十二日上午九時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A室舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列將提呈為普通決議案之決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議批准、確認及追認吳桂東與Easyknit Properties Holdings Limited於二零一零年二月二十四日訂立之協議(其副本已呈交大會，並由主席簡簽以資識別)及其項下擬進行交易，並授權本公司董事以絕對酌情權在彼等認為對其屬必要、適當或權宜之情況下，作出一切事情及行動並簽立一切文件。」

承董事會命
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
鄺長添
謹啟

香港，二零一零年三月二十二日

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及投票。投票可由股東親身或正式授權之公司代表或受委代表作出。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。

* 僅供識別

股東特別大會通告

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號香港紗廠大廈第6期7樓A室)，方為有效。逾時未能送抵委任代表文據將不被視為有效處理。
4. 交回委任代表文據後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票或進行不記名投票，在此情況下，委任代表文據將被視為已撤銷論。
5. 倘屬本公司任何股份之聯名登記股份持有人，則任何一名該等人士均可於大會上就該等股份投票(不論親身或委派代表出席)，猶如其為唯一有權投票者。惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅股東名冊內就該等股份排名首位之出席者方有權就該等股份投票。根據本公司之公司細則，已故股東之多名遺囑執行人或遺產管理人應被視為以其名義持有之任何股份之聯名持有人。
6. 本通函隨附適用於大會之代表委任表格。
7. 所有決議案將以投票方式表決。