
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本文件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、持牌證券機構、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實業集團有限公司（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本綜合要約文件連同隨附之接納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、持牌證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。本綜合要約文件應與隨附之接納及轉讓表格一併閱讀，其內容構成本文所述要約之條款一部分。

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文件之內容概不負責，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文件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。



**Goodco Development
Limited**

佳豪發展有限公司*

(於英屬處女群島註冊
成立之有限公司)



**Easyknit International
Holdings Limited**

永義國際集團有限公司*

(於百慕達冊成立
之有限公司)
(股份：1218)



**Easyknit Enterprises
Holdings Limited**

永義實業集團有限公司*

(於百慕達冊成立
之有限公司)
(股份：0616)

有關 Altus Investments Limited

代表

永義國際集團有限公司

(透過佳豪發展有限公司)

提出之強制有條件要約，

以收購永義實業集團有限公司

股本中全部已發行股份

(永義國際集團有限公司，佳豪發展有限公司及

其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)

之綜合要約文件

永義國際集團有限公司之財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED

獨立董事委員會及獨立股東
之聯席獨立財務顧問



大有融資有限公司
MESSIS CAPITAL LIMITED

VEDA CAPITAL
智略資本

本封面所用詞彙與本綜合要約文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

Altus Investments函件載有(其中包括)要約條款詳情，其全文載於本綜合要約文件第5至12頁。

董事會函件載於本綜合要約文件第13至18頁。

獨立董事委員會函件載有其就要約致獨立股東之推薦意見，其全文於本綜合要約文件第19至20頁。

聯席獨立財務顧問函件載有其就要約致獨立董事委員會及獨立股東之意見，其全文於本綜合要約文件第21至39頁。

要約之接納手續已載於本綜合要約文件附錄一及隨附之接納表格。本綜合要約文件所述要約之接納最遲須於2011年11月11日(星期五)下午4時正前或要約人根據收購守則可能決定及公佈且獲執行人員同意之較後時間及/或日期前由本公司之香港股份過戶登記分處收訖

* 僅供參考

2011年10月21日

目 錄

	頁
預期時間表	ii
釋義	1
Altus Investments函件	5
董事會函件	13
獨立董事委員會函件	19
聯席獨立財務顧問函件	21
附錄一：要約之其他條款及接納手續	40
附錄二：本集團之財務資料	48
附錄三：本集團之物業估值報告	103
附錄四：盈利預測	112
附錄五：一般資料	117

預期時間表

2011年

本綜合要約文件寄發日期及隨附之

接納表格及要約開始 10月21日(星期五)

要約在首個截止日期之最後

接納日期及時間(附註1) 11月11日(星期五)下午4時正

首個截止日期(附註2) 11月11日(星期五)

不遲於下午7時正前於聯交所網站公佈

於首個截止日期之要約結果 11月11日(星期五)

於首個截止日期或之前根據要約接獲有效接納

而寄發所涉及股款之最後日期(假設要約於當日

在所有方面成為或宣佈為無條件)(附註3) 11月21日(星期一)

要約之最後截止日期

(假設要約於首個截止日期

成為或宣佈為無條件) 11月25日(星期五)下午4時正

要約仍可供接納之最後時間及日期

(假設要約於首個截止日期

成為或宣佈為無條件) 11月25日(星期五)

於2011年11月25日(即要約仍可供接納之最後日期)

下午4時正或之前根據要約接獲有效接納而寄發

所涉及股款之最後日期(附註3) 12月5日(星期一)

要約宣佈為無條件之最後時間(附註4) 12月20日(星期二)下午7時正

- (1) 要約須要達成綜合要約文件內Altus Investments函件中要約條款，包括要約人須於截止日期下午4時正或之前已就股份接獲有效接納(如允許，則不得撤回)，而永義國際、要約人及與彼等任何一方一致行動人士已經持有之股份佔本公司逾50%投票權後，方可作實。除非要約成為或已宣佈無條件或修訂，接受要約的最後時間是2011年11月11日(星期五)下午4時。倘要約成為或宣佈為無條件，根據收購守則，要約將於其後14日內仍然可供接納。當要約成為無條件時，要約人將作出公佈。

預期時間表

- (2) 要約人會按照收購守則保留權利修改或延長要約時間和／或日期。要約人將發出於首個截止日期，即2011年11月11日(星期五)下午7時前在聯交所的網站刊載公告有關要約之是否需要修訂或延長或宣佈為無條件。
- (3) 根據收購守則，要約人須於要約成為或宣佈為無條件之日及要約人接獲股東就接納要約填妥之接納表格之日起計10日內盡快支付款項予接受要約的獨立股東。
- (4) 根據收購守則，除非獲執行人員同意，否則要約(修改與否)不得於本綜合要約文件寄發日期後第60日後就接納成為或宣佈為無條件。倘收購守則規定之期間最後一日並非營業日，則該期間須延期至下一個營業日。因此，除非要約先前已就接納成為或宣佈為無條件，否則要約將於2011年12月20日(星期二)下午7時正後失效，惟獲執行人員同意延長則除外。

除非另有明文規定，在這個綜合要約文件所載的所有時間和日期是指香港的時間和日期。

釋 義

於本綜合要約文件，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所賦予之涵義：

「一致行動」	指	收購守則賦予該詞之涵義
「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第4類、第6類及第9類(從事證券交易、就證券－企業融資，資產管理提供意見)受規管活動之持牌法團，本公司之財務顧問
「Altus Investments」	指	Altus Investments Limited，根據證券及期貨條例可從事第1類(從事證券交易)受規管活動之持牌法團
「聯繫人」	指	具有香港上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業的日子(不包括星期六、星期日或任何上午9時正至中午12時正期間懸掛黑色暴雨警告訊號或八號或以上熱帶氣旋警告訊號，而於中午12時正或之前並無取消該警告訊號的日子)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「截止日期」	指	經執行人員批准後由要約人公佈之首個可能要約截止日期或其後任何截止日期
「本公司」或「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，其股份在聯交所主板上市
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第32章)
「完成日」	指	根據有條件股份買賣協議完成買賣61,775,205股股份

釋 義

「綜合要約文件」	指	本綜合要約文件由要約人與本公司聯合刊發，當中載有(其中包括)有關要約人之資料、有關本公司及其附屬公司之資料、要約之條款及條件、獨立董事委員會之推薦意見、以及聯席獨立財務顧問之意見、連同接納表格將寄發予股東
「有條件股份購買協議」	指	於2011年9月12日與佳豪作為買方及Park先生作為賣方訂立有條件協議，就購買61,775,205股永義實業股份
「董事」	指	本公司董事
「永義國際」	指	永義國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行理事或執行理事之任何代表
「首個截止日期」	指	2011年11月11日，即要約之首個截止日期或要約人根據收購守則可能延長之較後日期
「接納表格」	指	本綜合要約文件隨附有關要約之接納及轉讓表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會包括所有獨立非執行董事簡嘉翰先生、劉善明先生及傅德楨先生，為就要約向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	要約人及與其一致行動人士以外之股東

釋 義

「聯合公佈」	指	永義國際與本公司於2011年9月12日就(其中包括)要約而刊發之聯合公佈
「聯席獨立財務顧問」	指	大有融資及智略資本
「Landmark Profits」	指	Landmark Profits Limited，於2003年1月8日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司，於最後實際可行日期持有174,592,987股股份，佔已發行股份約31.70%
「最後交易日」	指	2011年9月5日，即股份暫停買賣前之最後交易日，以待刊發聯合公佈
「最後實際可行日期」	指	2011年10月19日，即本綜合要約文件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
「最後完成日期」	指	2011年10月21日(即本綜合要約文件寄發日期)後第60天(或執行人員可能同意之較後日期)
「大有融資」	指	大有融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第6類(企業融資顧問)受規管活動之持牌法團，就要約而言乃獨立董事委員會及獨立股東的財務顧問之一
「Park先生」	指	Park Jong Yong先生，為有條件股份購買協議之賣方，並為獨立第三者
「要約」	指	將按每股要約股份0.30港元之要約價對要約人及其一致行動人士未擁有或獲准收購之所有股份(遵照收購守則)提出之強制有條件要約
「要約期」	指	2011年9月12日(即聯合公佈之刊發日期)至截止日期

釋 義

「要約價」	指	要約人須就每股要約股份以現金形式向股東支付0.30港元
「要約股份」	指	永義國際、要約人及其一致行動人士未擁有或獲准收購之股份
「要約人」或「佳豪」	指	佳豪發展有限公司，於2011年3月8日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由永義國際全資擁有
「海外股東」	指	於本公司之香港股份過戶登記分處顯示之註冊地址為香港以外地方之股東
「中國」	指	中華人民共和國
「登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處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
「相關期間」	指	2011年3月13日(即聯合公佈刊發日期前6個月)起直至及包括最後實際可行日期之期間
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股份購買」	指	根據有條件股份購買協議，佳豪向Park先生有條件購買61,775,205股股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「智略資本」	指	智略資本有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第6類(企業融資顧問)受規管活動之持牌法團，就要約而言乃獨立董事委員會及獨立股東的聯席財務顧問之一
「%」	指	百分比

ALTUS INVESTMENTS LIMITED

8/F., Hong Kong Diamond Exchange Building
8 Duddell Street, Central, Hong Kong

敬啟者：

Altus Investments Limited

代 表

永 義 國 際 集 團 有 限 公 司

提 出 之 強 制 有 條 件 要 約

以 收 購 永 義 實 業 集 團 有 限 公 司 股 本 中 全 部 已 發 行 股 份
(永 義 國 際 集 團 有 限 公 司 ， 佳 豪 發 展 有 限 公 司 及
其 一 致 行 動 人 士 已 擁 有 或 同 意 收 購 者 除 外)

緒 言

於2011年9月12日，永義國際與 貴公司聯合公佈(其中包括)要約人(作為買方)與Park先生(作為賣方)已訂立有條件股份購買協議。根據有條件股份購買協議，要約人已有條件同意購買及Park先生已有條件同意出售61,775,205股股份由Park先生實益擁有的股份，價格為每股股份0.30港元。於最後實際可行日期，該61,775,205股股份佔 貴公司全部已發行股本約11.22%。

要約人為永義國際的間接全資附屬公司。於2011年9月12日之公告，永義國際透過全資附屬公司擁有174,592,987股股份(佔永義實業已發行股本約31.70%)。自那時至最後實際可行日期，永義國際透過要約人在市場買入10,574,000股股份。完成日為2011年10月19日及緊接完成日，永義國際、要約人及與彼等任何一方一致行動人士於 貴公司的權益合共將增至246,942,192股股份約44.84%。因此，永義國際、要約人及與彼等任何一方一致行動人士根據收購守則規則第26.1(d)條將須就要約人及與彼等任何一方一致行動人士尚未擁有或同意收購的所有股份作出要約。

Altus Investments 函 件

本函件載列(其中包括)要約之條款、要約人之資料及要約人就 貴集團之意向等詳情。有關要約條款之其他詳情已載於本綜合要約文件附錄一及隨附之接納表格。

要約

Altus Investments代表要約人茲要約按本綜合要約文件及接納表格所載條款並在其規限下收購所有已發行股份(永義國際、要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)。要約乃按下列基準作出：

就每股要約股份而言.....0.30港元，以現金支付

於最後實際可行日期， 貴公司已發行股份為550,686,675股。按每股要約股份之要約價為0.30港元計算， 貴公司之全部已發行股本將根據要約估值為約165,206,003港元。

按 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本550,686,675股份計算，經扣除完成日後由及將永義國際(透過Landmark Profits及要約人)持有之246,942,192股股份，可能要約將涉及303,744,483股股份。按要約價計算，可能要約之價值約為91,123,345港元。

於最後實際可行日期，並無發行其他證券、購股權、衍生工具或認股權證可轉換或交換為股份， 貴公司亦無就發行 貴公司該等證券、購股權、衍生工具或認股權證訂立任何協議。

價值比較

要約價：

- (a) 最後實際可行日期聯交所所報每股股份收市價0.30港元沒有分別;
- (b) 較最後交易日聯交所所報每股股份收市價0.350港元折讓約14.30%;
- (c) 緊接最後交易日(包括該日)之前最後5個交易日聯交所所報每股股份平均收市價0.352港元折讓約14.80%;
- (d) 較緊接最後交易日(包括該日)之前最後10個交易日聯交所所報每股股份平均收市價0.351港元折讓約14.50% ;

(e) 較截至2011年3月31日之每股股份經審核綜合資產淨值約1.14港元折讓約73.70%。

股份之最高及最低價格

於相關期間，聯交所所報股份最高收市價為2011年4月7日、4月8日及4月12日之每股股份0.41港元，聯交所所報股份最低收市價為2011年9月22日、10月3日、10月4日、10月6日、10月7日、10月10日及10月11日之每股股份0.295港元。

要約之條件

要約之條件是於首個截止日期下午4時正或之前已就股份接獲有效接納(如允許，則不得撤回)，股份連同永義國際、要約人及其一致行動人士已經或同意買入持有之股份佔 貴公司逾50%投票權。

倘要約將未成為無條件，則可能會失效。股東及有意投資者在買賣 貴公司之證券時，務請格外審慎行事。

要約之總代價及財務資源

根據要約就 貴公司之全部已發行股本(永義國際、要約人及其一致行動人士所持或同意將予收購股份除外)應付之最高現金代價約91,123,345港元。

要約之代價將由永義國際內部資源支付。浩德融資信納，要約人擁有足夠現金資源來履行可能要約獲完全接納時之責任。

付款及股票

要約方將盡早就有效接納要約支付現金(經扣除賣方之從價印花稅)，惟於任何情況下須於要約成為或宣布為無條件當日或要約方接獲填妥之接納表格當日(以較遲者為準)起計10日內支付。

倘要約失效，要約方須盡早且無論如何於10日內將連同接納表格一併遞交之股票寄交接納要約之該等獨立股東，或安排有關股票供彼等自行領取。

完成要約

倘若要約之條件於首個截止日期或之前未獲達成(或在允許情況下獲豁免)，則除非獲要約人根據收購守則延長，否則要約將告失效。在此情況下，要約人將根據收購守則在切實可行情況下盡快刊發公佈。

最後完成日期乃要約人可宣佈要約為無條件之最後期限。根據收購守則，除非獲執行人員同意，否則要約不得於最後完成日期下午7時正後就接納成為或宣佈為無條件。倘收購守則規定之期間最後一日並非營業日，則該期間須延期至下一個營業日。因此，除非要約先前已就接納成為或宣佈為無條件，否則要約將於2011年12月20日(星期二)下午7時正後失效，惟獲執行人員同意延長則除外。貴公司將於要約就接納成為無條件及於所有方面成為無條件時向股東作出公佈。

接納要約之影響

一經接納要約，相關之獨立股東將向要約人出售彼等之股份，而該等股份概不附帶一切留置權、抵押、認購權、申索、衡平權、不利權益、第三方權利或產權負擔，並附帶其產生或附帶之一切權利，包括但不限於收取於聯合公佈當日或之後宣派、派付或作出之股息或其他分派(如有)。

強制收購

要約人無意於要約完成後行使強制收購任何股份之權力。

印花稅

在香港，接納該收購建議之股東因接納該收購協議而將要向賣方支付之從價印花稅為(i)收購股份市值；或(ii)要約人就有關接納該收購建議而應付之代價(以較高者為準)之0.1%，而有關稅項將從要約人向接納該收購建議之有關人士支付之現金金額中扣除。要約人將代表接納該收購建議之股東安排繳納賣方從價印花稅，並將根據香港法例第117章印花稅條例就該收購建議之接納及收購股份之轉讓繳納買方從價印花稅。

稅項

要約人、永義國際、貴公司、Altus Investments、聯席獨立財務顧問、登記處、貴公司及要約人的專業顧問或彼等各自之有關董事及參與要約之任何人士概無建議獨立股東有關個體稅收的影響。獨立股東如對接納要約所產生之稅務影響有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。現謹鄭重聲明，要約人、永義國際、貴公司、Altus Investments、聯席獨立財務顧問、登記處、貴公司及要約人的專業顧問或彼等各自之有關董事及參與要約之任何人士對任何人士接納或拒絕要約所引致之任何稅務影響或負債概不承擔任何責任。

海外股東

要約涉及一家於百慕達註冊成立並獲准在香港上市之公司之證券，須遵守香港所執行而可能有別於其他司法管轄區之程序及披露規定。

向海外股東提出要約或會受到相關司法權區之法例禁止或影響。海外股東須自行瞭解及遵守任何適用法律及監管規定。有意接納要約之各海外股東有責任就此完全遵守相關司法權區之法律及法規，包括取得可能需要之任何政府、外匯監管或其他同意，並遵守其他必需之手續或法律規定。任何上述海外股東將負責他／她／自己負責應付之任何發行，轉讓或其他稅項。任何上述人士接納要約將構成該名人士保證其已遵守所有適用法律及法規並據此獲准收取並接納要約及任何有關修訂，且其已取得任何需要之政府、外匯監管或其他同意，並遵守所有其他必需之手續或法律規定，以及支付其於任何司法權區就該接納到期應付之任何發行、轉讓或其他稅項或其他所需款項，且其並無採取或遺漏採取任何行動而將會或可能導致要約人、永義國際、 貴公司、Altus Investments或聯席財務顧問或任何人士就要約及其接納要約而違反任何司法權區之法律或監管規定，而該要約根據所有適用法律及法規應屬有效及具有約束力。

要約人之資料

要約人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，是永義國際間接全資擁有。要約人除訂立有條件股份購買協議外，其並無進行任何業務活動。於最後實際可行日期，鄺長添先生及雷玉珠女士為要約人之董事。

永義國際主要從事物業投資及發展、證券投資及貸款融資之業務。於最後實際可行日期，永義國際董事會成員包括執行董事鄺長添先生、雷玉珠女士及官可欣女士，非執行董事謝永超先生，以及獨立非執行董事徐震港先生、莊冠生先生及韓譚春先生。

Altus Investments 函 件

於最後實際可行日期，Landmark Profits (永義國際之全資附屬公司) 擁有174,592,987股股份 (佔永 貴公司已發行股本約31.70%)。因此，要約人與Landmark Profits及永義國際一致行動。

根據規則第2.4條附註4，收購守則規則第2.4條不適用於可能要約，是由於永義國際、要約人及與彼等任何一方一致行動人士為 貴公司的控股股東，而當中唯一的利益衝突或潛在的利益衝突，是由於四名永義國際董事，即鄺長添先生、雷玉珠女士、官可欣女士及謝永超先生同時亦為 貴公司董事。鄺長添先生、雷玉珠女士、官可欣女士及謝永超先生各自並無擁有 貴公司的任何股權。

於最後實際可行日期，Daswani Rajkumar Murlidhar先生於 貴公司擁有29.00%股權。而由於Daswani Rajkumar Murlidhar先生於永義實業之29.00%股權，根據收購守則之一致行動人士定義，彼獲推定為與永義國際透過其全資附屬公司控制 貴公司於最後實際可行日期合共擁有約44.84%之投票權的一致行動。就此而言，永義國際已申請並取得執行人員之確認不會將Daswani Rajkumar Murlidhar先生視為與本公司一致行動之人士。

提出要約之原因及要約人就 貴集團之意向

為增加對 貴公司之控制程度，永義國際透過要約人訂立有條件股份購買協議購買61,775,205股份 (佔 貴公司已發行股本約11.22%)。於最後實際可行日期及緊接完成日，永義國際透Landmarks Profits及佳豪擁有 貴公司的權益合共將增至約44.84%。永義國際並擬透過可能要約將其 (及其一致行動人士) 於 貴公司之股權進一步增加至50%以上。倘永義國際增加其於 貴公司之股權至50%以上， 貴公司之財務業績將綜合至永義國際之財務業績內，且 貴公司將成為永義國際之非全資附屬公司。

截至最後實際可行日期，永義國際擬維持 貴公司之現有業務，即採購及出口成衣及物業投資；及無意出售或重新調配 貴集團現有的資產 (在日常業務過程中進行者除外)，亦無意改變 貴集團現有管理層，並會繼續聘用 貴集團的員工。

永義國際相信香港物業市場前景明朗，並將繼續吸引全球投資者，特別是中國的投資者 (因中國經濟繼續發展所致)，和中國的財富增加是可能有助酒店和服務式公寓之發展。永義國際指出， 貴公司打算繼續探索在酒店和服務式公寓項目的投資機會，並了解以股

權和／或債券集資活動以進一步加強其資本基礎，當合適機會時投資。在這方面，永義國際支持這樣的行動。謹請閣下垂注從這個綜合要約文件的董事會函件中的「業務計劃」部份。

維持 貴公司之上市地位

聯交所已表示，倘要約截止時，公眾人士持有之股份少於25%，或倘聯交所認為：

- 股份買賣存在或可能存在造市情況；或
- 公眾持股量不足以維持有秩序之市場；

則聯交所會考慮行使酌情權暫停股份買賣。永義國際擬讓 貴公司繼續維持於聯交所上市。永義國際董事向聯交所承諾，會採取適當措施以確保 貴公司股份之公眾持股量充足。

務請注意：在此情況下，於要約截止後可能出現股份之公眾持股量不足情況，故可能須暫停股份買賣，直至公眾持股量達致規定水平為止。

一般事項

為確保全體獨立股東獲公平對待，以代理人身分為多於一名實益擁有人持有股份之已登記獨立股東，應於實際情況下，分開處理每名實益擁有人之股權。以代理人名義登記其投資之股份實益擁有人於接納要約時，務須向彼等之代理人提供其有關要約意向之指示。務請閣下垂注本綜合要約文件附錄一「要約之其他條款及接納手續」一節。

將以平郵方式寄予獨立股東之所有文件及匯款之郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及匯款將按獨立股東於 貴公司股東名冊所示之地址寄予彼等，或如屬聯名獨立股東，則寄予於 貴公司股東名冊上排名於首之獨立股東。要約人、 貴公司、永義國際、Altus Investments或彼等各自之任何董事、專業顧問或參與該要約之任何其他人士，概不對因此而造成之任何郵遞失誤或延遲或任何其他責任負責。

Altus Investments 函 件

其他資料

務請 閣下垂注隨附之接納表格以及附錄所載之其他資料，而其構成本綜合要約文件一部分。務請 閣下垂注本綜合要約文件之「董事會函件」。

此致

獨立股東 台照

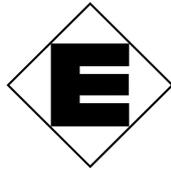
代表

Altus Investments Limited

執行董事

葉天賜

2011年10月21日



EASYKNIT ENTERPRISES HOLDINGS LIMITED

永義實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0616)

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)

官可欣女士

非執行董事：

謝永超先生

獨立非執行董事：

簡嘉翰先生

劉善明先生

傅德楨先生

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：

九龍

長沙灣

青山道481-483號

香港紗廠大廈第6期

7樓

敬啟者：

Altus Investments Limited

代表

永義國際集團有限公司

(透過佳豪發展有限公司)

提出之強制有條件要約

以收購永義實業集團有限公司股本中全部已發行股份

(永義國際集團有限公司，佳豪發展有限公司及

其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)

* 僅供識別

董事會函件

緒言

於2011年9月12日，永義國際與本公司聯合公佈(其中包括)要約人(作為買方)與Park先生(作為賣方)已訂立有條件股份購買協議。根據有條件股份購買協議，要約人已有條件同意購買及Park先生已有條件同意出售61,775,205股股份由Park先生實益擁有的股份，價格為每股股份0.30港元。於最後實際可行日期，該61,775,205股股份佔本公司全部已發行股本約11.22%。

要約人為永義國際的間接全資附屬公司。於完成日前，永義國際擁有185,166,987股股份而其中10,574,000股股份是透過要約人及174,592,987股股份是透過Landmark Profits擁有(於最後實際可行日期佔本公司已發行股本約33.62%)。完成日期為2011年10月19日及緊接完成日，永義國際、要約人及與彼等任何一方一致行動人士於本公司的權益合共將增至約44.84%。因此，永義國際、要約人及與彼等任何一方一致行動人士根據收購守則規則第26.1(d)條將須就永義國際、要約人及與彼等任何一方一致行動人士尚未擁有或同意收購的所有股份作出要約。

綜合要約文件(本函件屬其中一部分)旨在為閣下提供(其中包括)(i)有關本集團及要約之資料；(ii)獨立董事委員會發出載有其就要約向獨立股東提供之推薦建議及意見之函件；及(iii)聯席獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關要約之意見函件。

要約

以下提供之要約資料是摘錄於綜合要約文件中所載的Altus Investments函件。

Altus Investments代表要約人茲要約按本綜合要約文件及接納表格所載條款並在其規限下收購所有已發行股份(永義國際、要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)。要約乃按下列基準作出：

就每股要約股份而言 0.30港元，以現金支付

於最後實際可行日期，本公司已發行股份為550,686,675股。按每股要約股份之要約價為0.30港元計算，本公司之全部已發行股本將根據要約估值為約165,206,003港元。

董事會函件

按本公司於最後實際可行日期之已發行股本550,686,675股份計算，經扣除於完成日後由永義國際（透過Landmark Profits及要約人）持有之246,942,192股股份，可能要約將涉及303,744,483股股份。按要約價計算，可能要約之價值約為91,123,345港元。

於最後實際可行日期，並無發行任何尚未行使之證券、購股權、衍生工具或認股權證可轉換或交換為股份，貴公司亦無就發行貴公司該等證券、購股權、衍生工具或認股權證訂立任何協議。

有關要約之其他資料

有關要約進一步的細節，（其中包括），條款和條件，及接納和結算手續和接納時間都載於綜合要約文件中的Altus Investments函件及附錄一及接納表格。

本集團之資料

本公司於1991年6月14日於百慕達註冊成立之公司，自1991年起於聯交所上市（股份代號0616）。本集團主要從事成衣採購、出口及物業投資業務。

本集團之財務資料披露於綜合要約文件之附件二。

於2011年10月13日之公告中「10月份公告」，本集團截至2011年9月30日止六個月期間可能錄得虧損與相比2010年同期則錄得溢利。本集團預期虧損主要由於最近香港股票市場表現普遍下跌，令本集團所作上市證券投資之公平值變動出現虧損所致。該上市證券投資價值之下降預期造成減少不超過本集團於2011年3月31日的淨資產值之5%。

該聲明披露於10月份公告構成收購守則規則第10條的溢利預測，所以根據收購守則規則第10條，本公司之核數師關黃陳方會計師行及聯席獨立財務顧問需要報告。請參閱綜合要約文件附錄四中的德勤•關黃陳方會計師行及聯席獨立財務顧問分別表達之意見。

本公司擬於2011年11月28日或前後公佈截至2011年9月30日止六個月的中期業績。同時，股東可以參考第101頁至102頁之「重大變化」一節有關自2011年3月31日的審核財務報表後的任何發展信息。在這方面，董事相信，股東有足夠的信息來考慮要約。

董事會函件

業務計劃

誠如本公司於2010年12月31日在與本集團的月公佈新的業務方向，公司一直積極探索在酒店的投資機會服務式公寓項目。從那時起，本公司已檢討約10個項目。最近正在考慮的項目在規模上不適合或價格過高。本公司承認其投資選擇可能受制於其相對較小的資本基礎，因此考慮進一步以股權和／或債務融資助以加強其資本基礎，以抓住將來在酒店和服務式公寓項目的投資機會出現。

於最後實際可行日期，董事會並沒有任何合適的投資項目，亦沒有任何集資活動。當有任何商機的落實，或本公司於要約後有任何集資活動，本公司會根據上市規則的要求將進一步公告。

本公司股權架構

於最後實際可行日期，已發行550,686,675股股份。除股份外，本公司概無由永義國際發行之可換股證券、認股權證、購股權、衍生工具或可兌換為股份之其他證券。以下為於最後實際可行日期(根據證券及期貨條例第XV部－權益披露之有關存檔)及緊隨有條件股份買賣協議完成日後本公司之股權架構如下：

永義實業 股東名稱	有條件股份購買協議完成之前		於最後實際可行日及 緊隨有條件股份購買協議完成後	
	持有 股份數目	佔現有 股份概約百分比	持有 股份數目	佔現有 股份概約百分比
要約人及與彼等任何 一方一致行動人士				
Landmark Profits	174,593,987	31.70%	174,592,987	31.70%
要約人	10,574,000	1.92%	72,349,205	13.14%
其他主要股東				
Park先生	61,775,205	11.22%	—	—
Daswani Rajkumar Murlidhar先生	159,704,216	29.00%	159,704,216	29.00
其他股東				
公眾人士	147,040,267	26.16%	144,040,267	26.16%
合計	<u>550,686,675</u>	<u>100.00%</u>	<u>550,686,675</u>	<u>100.00%</u>

要約人的資料

閣下請垂注綜合要約文件第9頁的Altus Investments函件內的「要約人的資料」一節。

要約人的意向

董事會知悉要約人擬維持本集團現有業務，即採購及出口成衣及物業投資；及無意出售或重新調配本集團現有的資產（在日常業務過程中進行者除外），亦無意改變本集團現有管理層。另外，董事會知悉永義國際支持本公司商業計劃披露於綜合要約文件第16頁的「業務計劃」。鑑於上述情況，董事會認為要約人是有意促進本集團內的穩定，並加強其財務狀況。

維持本公司之上市地位

聯交所已表示，倘要約截止時，公眾人士持有之股份少於25%，或倘聯交所認為：

- 股份買賣存在或可能存在造市情況；或
- 公眾持股量不足以維持有秩序之市場；

則聯交所會考慮行使酌情權暫停股份買賣。務請注意：在此情況下，於要約截止後可能出現股份之公眾持股量不足情況，故可能須暫停股份買賣，直至公眾持股量達致規定水平為止。

誠如本綜合要約文件之「Altus Investment函件」中所述，永義國際擬本公司維持於聯交所之上市地位。要約人表示，永義國際董事向聯交所承諾，會採取適當措施以確保股份之公眾持股量充足。

獨立董事委員會及聯席獨立財務顧問

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，即簡嘉翰先生、劉善明先生及傅德楨先生已獲委任就要約向獨立股東（除永義國際、要約人及與彼等任何一方一致行動人士）提供意見。本公司非執行董事謝永超先生亦為永義國際之非執行董事。避免利益衝突，謝永超先生不會成為該獨立董事委員會之委員。

大有融資及智略資本已獲委任為聯席獨立財務顧問，就要約條款對獨立股東而言是否公平合理及獨立股東應否接納要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。大有融資及智略資本之委任已獲獨立董事委員會批准。

董事會函件

推薦建議

獨立董事委員會之推薦建議載於本綜合要約文件第19至20頁之「獨立董事委員會函件」。閣下亦請垂注本綜合要約文件第21至39頁之「聯席獨立財務顧問函件」，其中載有其有關要約之推薦建議及達致其推薦建議之主要因素考慮。

其他資料

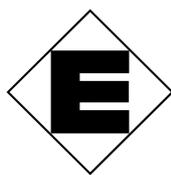
閣下亦請注意本綜合要約文件及隨附上之有關接納及結算手續之接納表格。

閣下亦請注意本綜合要約文件各附錄所載之額外資料。

列位獨立股東 台照

承董事會命
永義實業集團有限公司
主席兼首席行政總裁
鄺長添
謹啟

2011年10月21日



EASYKNIT ENTERPRISES HOLDINGS LIMITED

永義實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0616)

敬啟者：

Altus Investments Limited

代表

永義國際集團有限公司

提出之強制有條件要約

(透過佳豪發展有限公司)

以收購永義實業集團有限公司股本中全部已發行股份
(永義國際集團有限公司，佳豪發展有限公司及
其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)

吾等謹提述本公司及要約人就要約聯合刊發日期為2011年10月21日之綜合要約文件(「綜合要約文件」)，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有綜合要約文件中界定之相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮要約的條款是否公平合理並就此向獨立股東提供意見，以及就要約向獨立股東作出推薦建議。

大有融資及智略資本已獲委任為聯席獨立財務顧問，就要約條款對獨立股東而言是否公平合理及獨立股東應否接納要約向吾等提供意見。請注意本綜合要約文件第21至39頁之「聯席獨立財務顧問函件」。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮要約條款及聯席獨立財務顧問之意見及推薦建議後，吾等認為要約條款對股東而言並非公平合理，故建議獨立股東不要接納要約。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事
簡嘉翰

獨立非執行董事
劉善明先生

獨立非執行董事
傅德楨

謹啟

2011年10月21日

聯席獨立財務顧問函件

以下為聯席獨立財務顧問大有融資及智略資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入綜合要約文件。



VEDA | CAPITAL
智略資本

敬啟者：

ALTUS INVESTMENTS LIMITED

代表

永義國際集團有限公司
(透過佳豪發展有限公司)
提出之強制有條件要約，
以收購永義實業集團有限公司
股本中全部已發行股份
(永義國際集團有限公司、
佳豪發展有限公司
及與彼等任何一方一致行動人士
已擁有或同意收購者除外)

緒言

茲提述吾等獲委任為聯席獨立財務顧問，就要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情已載列於綜合要約文件(本函件為其一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合要約文件所界定者具有相同涵義。

於2011年9月12日，永義國際及 貴公司聯合公佈(其中包括)要約人作為買方及Park先生作為賣方，已訂立有條件股份購買協議。據此，要約人已有條件同意購買及Park先生已有條件同意出售61,775,205股由Park先生實益擁有的股份，價格為每股股份0.30港元。於最後實際可行日期，該等61,775,205股股份佔 貴公司已發行股本約11.22%。

要約人為永義國際的間接全資附屬公司。完成有條件股份購買協議後，永義國際、要約人及與彼等任何一方一致行動人士於 貴公司的權益合共已增至約44.84%。因此，永義國際、要約人及與彼等任何一方一致行動人士根據收購守則規則第26.1(d)條須就永義國

聯席獨立財務顧問函件

際、要約人及與彼等任何一方一致行動人士尚未擁有或同意收購的所有股份，按要約價每股要約股份0.30港元(與有條件股份購買協議的價格相同)作出要約。要約的主要條款載於綜合要約文件「Altus Investments函件」內「要約」一節。Altus Investments正代表要約人作出要約。

根據收購守則規則第2.1條及規則第2.8條，貴公司應成立由所有於要約中並無直接或間接利益的非執行董事組成的獨立董事委員會，以就要約向獨立股東提供意見。因此，貴公司已成立獨立董事委員會，成員包括獨立非執行董事簡嘉翰先生、劉善明先生及傅德楨先生(彼等於要約中並無任何利益)，以考慮要約及向獨立股東提供有關要約的意見。吾等獲委任為聯席獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，尤其是要約的條款是否公平合理，並就是否接納要約提供吾等的意見及推薦建議，而吾等的委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等意見之基準

於達致吾等之推薦建議時，吾等依賴綜合要約文件所載之陳述、資料及聲明以及董事及貴公司管理層向吾等提供之資料及聲明。吾等假設綜合要約文件所載或所述之所有資料及聲明，以及董事及貴公司管理層所提供並承擔全部責任之所有資料及聲明，於寄發綜合要約文件日期乃屬真實準確。吾等並無理由懷疑董事及貴公司管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，並為吾等之意見構成合理基礎。吾等並無理由懷疑任何有關資料被隱瞞，亦不知悉有任何事實或情況將導致所提供之資料及向吾等作出之聲明乃屬失實、不準確或有誤導成份。吾等認為，吾等已採取一切必要步驟，可使吾等達致知情見解及為吾等依賴所獲提供之資料提供合理依據，以為吾等之意見提供合理基礎。經作出一切合理查詢後，董事進一步確認就彼等所知，彼等相信並無遺漏其他事實或聲明，致使綜合要約文件內任何陳述(包括本函件)有誤導成份。然而，吾等並無就董事及貴公司管理層提供之資料進行任何獨立核實，亦無就貴集團及要約人之業務及事務進行任何獨立調查。

吾等並無考慮獨立股東接納或不接納要約所產生之稅務後果，因為有關後果因個人情況而異。身為海外居民或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項之獨立股東應考慮自身之稅務狀況，如有任何疑問，務請自行諮詢本身之專業顧問。

聯席獨立財務顧問函件

本函件就要約而向獨立董事委員會及獨立股東發出，僅供其參考，且除收錄於綜合要約文件外，在未經吾等事先書面同意之情況下，不得將本函件全部或部分內容轉載或轉述或用作任何其他用途。

所考慮主要因素及理由

吾等於評估要約及向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議時，已考慮以下主要因素及理由：

(A) 背景

有條件股份購買協議乃於2011年9月12日訂立。根據有條件股份購買協議，要約人已有條件同意購買及Park先生已有條件同意出售61,775,205股由Park先生實益擁有的股份，價格為每股股份0.30港元。完成已於2011年10月19日發生。

緊隨完成後，要約人及其一致行動人士持有246,942,192股股份的權益，佔 貴公司當時全部已發行股本44.84%。因此，要約人根據收購守則規則第26.1條須就所有已發行股份（要約人及其一致行動人士於作出要約時已擁有的股份除外）作出要約。

於最後實際可行日期，合共有550,686,675股已發行股份。扣除要約人及其一致行動人士已擁有的246,942,192股股份後，要約將涉及303,744,483股股份。按要約價計算，要約的價值約為91,100,000港元。 貴公司並無發行在外可轉換或可交換成股份的證券、購股權、衍生工具或認股權證，而 貴公司亦無就 貴公司的該等證券、購股權、衍生工具或認股權證的發行訂立任何協議。

(B) 貴集團的過往財務表現及前景

貴公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份自1991年9月16日起在聯交所上市。 貴公司為投資控股公司，並透過其附屬公司主要從事成衣採購及出口及物業投資。

聯席獨立財務顧問函件

根據 貴集團截至2010年3月31日止年度的年報(「2010年年報」)及截至2011年3月31日止年度的年報(「2011年年報」)所載的資料， 貴集團於截至2009年、2010年及2011年3月31日止三個年度的主要財務業績摘錄如下：

表甲： 貴集團的財務業績摘要

	截至3月31日止年度		
	2009年	2010年	2011年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元	千港元
持續經營業務之營業額	—	31,210	347,992
持續經營業務之毛利	—	5,354	38,505
持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	(24,680)	(8,448)	49,816
貴公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	(47,457)	(18,058)	65,060

資料來源：2010年年報及2011年年報

表乙： 貴集團的財務狀況摘要

	於3月31日		
	2009年	2010年	2011年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元	千港元
非流動資產	147,958	320,579	371,310
流動資產	240,161	228,214	330,695
總資產	<u>388,119</u>	<u>548,793</u>	<u>702,005</u>
流動負債	31,539	40,565	49,887
非流動負債	—	18,245	23,756
總負債	<u>31,539</u>	<u>58,810</u>	<u>73,643</u>
資產淨值	<u><u>356,580</u></u>	<u><u>489,983</u></u>	<u><u>628,362</u></u>

資料來源：2010年年報及2011年年報

聯席獨立財務顧問函件

(i) 截至2011年3月31日止財政年度與截至2010年3月31日止財政年度之比較

截至2011年3月31日止年度，貴集團從成衣採購及出口以及物業投資業務錄得營業額約347,992,000港元。根據2011年年報，由於成衣採購及出口業務於2010年3月收購而物業投資業務於2010年9月展開，故截至2010年3月31日止年度之營業額並不涵蓋足12個月之全年表現，僅供參考而呈列而非作比較用途。截至2011年3月31日止年度，持續經營及已終止經營業務之股東應佔溢利約65,060,000港元，而去年則為股東應佔虧損約18,058,000港元。如2011年年報所載，該轉變主要因為以下原因：(i) 貴集團於2009年11月終止其漂染及紡織業務以避免繼續虧損；(ii) 貴集團於2010年3月開展其成衣採購及出口業務；(iii) 投資物業公平值變動產生收益約37,374,000港元；(iv) 持作買賣投資之公平值變動產生收益約1,705,000港元；(v) 物業、廠房及設備之已確認減值虧損撥回約為8,777,000港元；及(vi) 來自出售已終止經營業務之收入約為21,388,000港元。

(ii) 截至2010年3月31日止財政年度與截至2009年3月31日止財政年度之比較

貴集團的漂染及紡織業務已於2009年11月終止。截至2010年3月31日止年度，貴集團新業務(即成衣採購及出口業務以及物業投資業務)錄得營業額約31,210,000港元。本年度已終止經營業務及持續經營業務之虧損分別約9,021,000港元及9,037,000港元。根據2010年年報，虧損較去年收窄主要因為以下原因：(i) 截至2010年3月31日止年度已終止經營業務僅有八個月進行生產，而截至2009年3月31日止年度則全年進行生產；及(ii) 截至2010年3月31日止年度並無錄得物業、廠房及設備之已確認減值虧損，而去年則錄得相關減值虧損。

(iii) 貴集團於2011年3月31日之財務狀況

於2011年3月31日，貴集團錄得綜合總資產約702,005,000港元，較貴集團於2010年3月31日的經審核綜合總資產約548,793,000港元增加約27.9%。綜合資產淨值由2010年3月31日的約489,983,000港元，增加約28.2%至於2011年3月31日的約628,362,000港元，主要由於(i) 本年度持續經營業務及已終止經營業務之股東應佔溢利約65,060,000港元；及(ii) 貴公司於2011年從供股籌集的所得款項淨額約64,000,000港元。

(iv) 前景及展望

吾等從2010年年報及董事會報告得悉，貴公司已結束其漂染及紡織業務，並轉型至成衣採購及出口及房地產投資業務。貴集團之成衣採購及出口業務將繼續側重之主要市場，依然為美國及歐洲，該等市場相對較為成熟，雖然短期內或有波動，但預期其長遠客戶需求將相對穩定。貴集團將繼續專注於其有專長之成衣貿易，並將加強與現有客戶之業務關係以及致力擴大其客戶基礎。此外，董事會將持有兩項香港物業作投資用途，並不斷物色其他機會以擴大其客戶基礎。如貴公司於2010年12月31日刊發有關貴集團新業務方向之公佈所披露，貴公司正探求酒店及服務式公寓項目之投資機會。截至最後實際可行日期，貴公司仍未確定任何特定收購目標。

貴公司已發出10月份公告，表明預期貴集團截至2011年9月30日止六個月期間可能錄得虧損，而2010年同期則錄得溢利。根據貴集團目前所得資料，貴集團的預期虧損主要來自貴集團所作出的上市證券投資的公平值變動出現虧損，而該等投資價值下跌是香港股票市場近期出現普遍下跌所致。預期貴集團之上市證券投資價值下跌將導致貴集團於2011年3月31日之資產淨值下跌不超過5%。10月份公告所披露的上述陳述，構成收購守則規則第10條的溢利預測。股東務請參閱綜合要約文件附錄四德勤•關黃陳方會計師行及吾等就貴集團截至2011年9月30日止六個月之財務業績預測所表達之意見。由於貴公司仍然正在落實其截至2011年9月30日止六個月之中期業績，有關資料僅來自貴公司管理層根據貴集團之未經審核管理賬目而作出之初步評估，而且並非來自經貴公司審核委員會審閱之任何數字或資料。貴集團較詳盡之財務資料及表現，將於截至2011年9月30日止六個月之未經審核中期業績公佈時披露。由於貴集團於2011年3月31日後之任何重大變化已於綜合要約文件附錄二「本集團之財務資料」內「重大變化」一節內披露，吾等同意董事之意見，認為綜合要約文件內所載之資料足以讓股東考慮應否接受要約。

鑒於貴集團主要從事成衣採購及出口以及物業投資，吾等認為貴集團之前景將視乎美國及歐洲紡織業市場之復甦，以及香港及中國物業投資之表現而定。此外，從最近數週之市場混亂以及全球市場之不明朗因素可見，全球經濟狀況再次令人擔心。

(C) 要約

Altus Investments正代表要約人遵照收購守則按下列條款提出要約：

每股要約股份 0.30港元，以現金支付

要約價每股要約股份0.30港元乃按照要約人根據有條件股份購買協議所支付的每股股份的價格釐定，較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報每股收市價0.30港元並無分別；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報每股收市價0.350港元折讓約14.30%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止前五個交易日在聯交所所報每股平均收市價0.352港元折讓約14.80%；
- (iv) 股份於截至最後交易日(包括該日)止前十個交易日在聯交所所報每股平均收市價0.351港元折讓約14.50%；及
- (v) 股份於2011年3月31日的每股經審核綜合資產淨值約1.14港元折讓約73.70%。

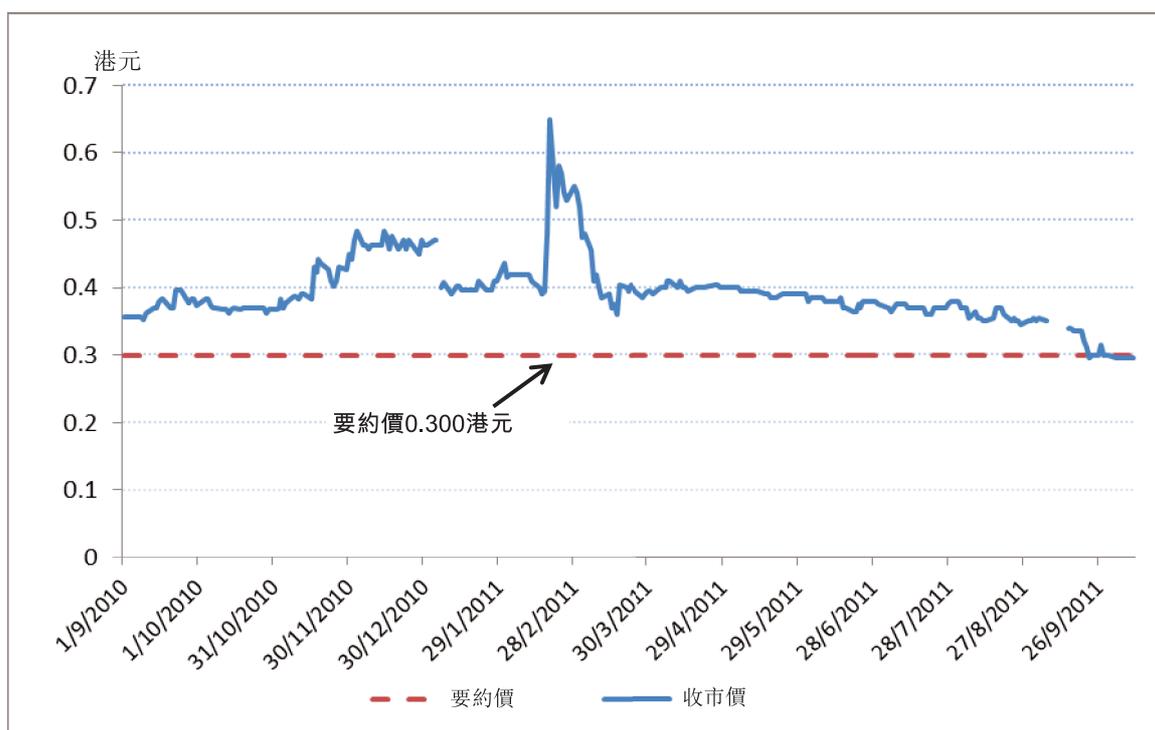
要約之其他條款及條件(包括接納程序)載於綜合要約文件「Altus Investments函件」之函件及附錄一。

(D) 股份之過往表現

(i) 股價

吾等已回顧股份由2010年9月1日(即聯合公佈日期前12個月期間)起至最後實際可行日期止期間(「回顧期間」)之收市價變動。股份於回顧期間之收市價載列如下：

圖甲：股份於回顧期間之收市價



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：股份於2011年1月5日及由2011年9月6日至12日(包括首尾兩天)暫停於聯交所買賣。

如上圖所示，股份於回顧期間內任何時間之收市價均高於或相等於要約價，惟股份價格於2011年9月22日、2011年10月3日、4日、6日、7日、10日及11日曾低於要約價。回顧期間內之最高收市價為於2011年2月18日錄得之每股0.650港元，而最低收市價為於2011年9月22日、2011年10月3日、4日、6日、7日、10日及11日錄得之每股0.295港元。要約價較股份之最高收市價折讓約53.85%及較最低收市價高出約1.69%。

聯席獨立財務顧問函件

由2010年9月1日起至2011年2月17日止期間內，股份之收市價於0.363港元至0.483港元之間波動。其後，股份之收市價於2011年2月18日急升至最高位0.650港元。除 貴公司股東Rajkumar Murlidhar Daswani先生（「Daswani先生」）就股份的可能要約在兩份香港報章公佈之可能原因（「可能原因」）（如 貴公司日期為2011年2月18日及2011年2月22日的公佈所披露）外，董事會確認Daswani先生並無就任何可能要約接洽董事會，亦不知悉有關該等升幅的任何原因。於2011年3月7日， 貴公司就終止可能要約刊發公佈，翌日股份價格由0.455港元下跌至0.410港元。其後股價普遍處於下跌趨勢，而截至最後交易日止期內股價在每股約0.345港元至0.420港元之範圍內波動。

自2011年9月6日起至2011年9月12日止，股份應 貴公司要求暫停買賣，以待刊發聯合公佈。於2011年9月14日，即刊發聯合公佈後股份首個交易日，股份收市價由先前日子之收市價0.350港元下跌至0.340港元。股份收市價轉呈向下趨勢，並於2011年9月22日、2011年10月3日、2011年10月4日、2011年10月6日、2011年10月7日、2011年10月10日及2011年10月11日錄得股份最低收市價每股股份0.295港元。於最後實際可行日期，股份收市價為0.300港元。

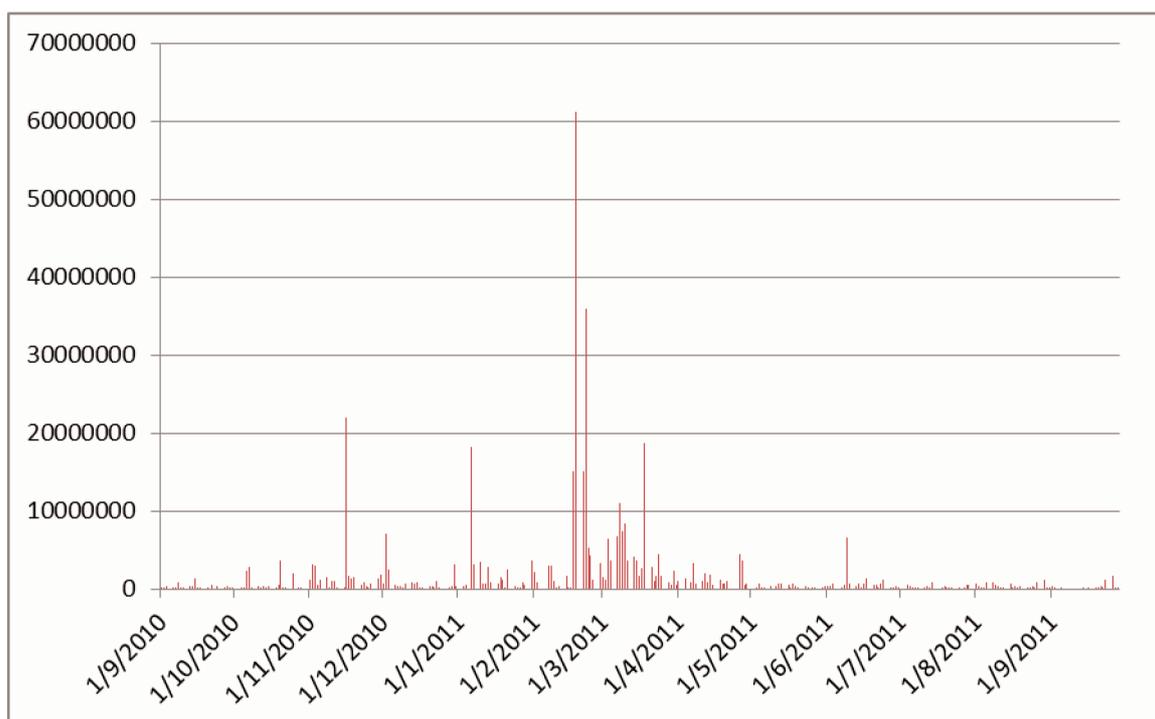
雖然於最後實際可行日期，要約價與收市價相同，而無論股價表現如何，要約價較於2011年3月31日之經審核綜合每股資產淨值約1.14港元大幅折讓約73.70%。據此，吾等認為要約價對獨立股東而言既不公平亦不合理。

獨立股東務須留意，雖然要約價於最後實際可行日期相等於每股股份收市價0.30港元，但無法保證股份成交價是否將會獲得支持，亦無法確定每股股份市價於要約期內會否高於要約價。獨立股東務須密切監察股份於要約期內之市價。

(ii) 股份之流動性

下表載列股份於回顧期間之每日交投量。

圖乙：交投量



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：股份於2011年1月5日及自2011年9月6日起至12日(包括首尾兩日)止在聯交所暫停買賣。

聯席獨立財務顧問函件

下表載列股份於有關月份／期間之平均每日交投量，以及有關平均每日交投量於回顧期間佔 貴公司全部已發行股份及佔公眾人士所持股份總數之百分比：

表丙－交投量

月份	平均 每日交投量 股份數目	有關月份／ 期間平均 每日交投量佔已 發行股份總數 之百分比 (附註3)	有關月份／ 期間 平均每日交投量 佔公眾人士 所持股份總數 之百分比 (附註4)
		概約百分比	概約百分比
2010年			
9月	265,885	0.05%	0.18%
10月	202,900	0.04%	0.14%
11月	2,050,974	0.37%	1.42%
12月	926,750	0.17%	0.64%
2011年			
1月(附註1)	2,081,301	0.38%	1.44%
2月	8,525,839	1.55%	5.92%
3月	4,173,644	0.76%	2.90%
4月	1,451,784	0.26%	1.01%
5月	287,460	0.05%	0.20%
6月	774,506	0.14%	0.54%
7月	242,633	0.04%	0.17%
8月	396,286	0.07%	0.28%
9月(附註2)	5,305,605	0.07%	0.26%
10月(截至及包括最後 實際可行日期)	10,915,742	0.17%	0.63%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 股份於2011年1月5日在聯交所暫停買賣。
2. 股份自2011年9月6日起至12日(包括首尾兩日)止在聯交所暫停買賣。
3. 按於最後實際可行日期 貴公司全部已發行股本550,686,675股計算。

4. 按於最後實際可行日期合共144,040,267股公眾人士所持之已發行股份計算。

如上文表丙所示，股份每月之平均每日交投量介乎於佔最後實際可行日期之已發行股份總數約0.04%至1.55%，及佔最後實際可行日期之公眾人士所持股份總數約0.14%至5.92%。回顧期間之股份交投量相對疏落，平均每日交投量於回顧期間所有月份(除2011年2月份外)佔已發行股份總數少於1%。由於2011年2月份股份交投量大量增加，主要是 貴公司於2011年2月18日及2011年2月22日之公佈所披露之可能原因所致，吾等認為股份整體流動性於回顧期間較低。

鑒於流動性於回顧期間普遍偏低，吾等認為有意變現於 貴公司之投資之獨立股東，惟其無法在不對股份市價水平構成不利影響之情況下變現投資，可考慮接納要約。然而，鑒於股份價格在刊發聯合公佈(如上文「股份之過往表現」一節所論述)及10月份公告後近期出現波動，有意出售名下部份或全部股份之獨立股東，務請密切監察股份於要約期間之市價及流動性，倘於公開市場上出售股份之所得款項淨額可超過根據要約之應收數額，則考慮於公開市場上出售股份，而非接納要約。

(E) 與可資比較公司及其他要約之比較

吾等考慮了可資比較公司之分析，以評估要約價是否公平合理。 貴公司主要從事成衣採購及出口以及物業投資業務。據吾等所知，在聯交所主板上並無上市公司均從事 貴公司之兩種業務。因此，吾等集中分析聯交所主板上從事成衣採購及出口或物業投資業務之上市公司。

根據2011年年報， 貴公司之總營業額約為348,000,000港元，包括約342,700,000港元來自成衣採購及出口以及約5,300,000港元來自物業投資。由於 貴公司超過一半之總營業額自成衣採購及出口產生，而對擁有經常性收入之公司進行估值時，市盈率(「**市盈率**」)為一般所用之估值方法，因此吾等比較了 貴公司及可資比較之成衣業公司之估值。

據2011年年報所述， 貴集團於2011年3月31日之總綜合資產為702,000,000港元，包括與物業投資相關之資產約310,000,000港元、成衣採購及出口資產約124,000,000港元及其他資產約268,000,000港元(例如現金及銀行結餘、持作買賣投資及按公平值計入損益之其他金

聯席獨立財務顧問函件

融資產)。由於 貴公司相當數量之資產乃來自物業投資，吾等認為市賬率（「市賬率」）屬相關及恰當的方法，以評估 貴公司及從事物業投資業務的可資比較公司之估值。

(i) 可資比較之成衣業公司

鑒於 貴公司主要從事成衣採購及出口而超過一半之總營業額來自該行業，而且並無從事任何成衣零售業務，吾等已識別下列在聯交所主板上市之可資比較公司（「可資比較之成衣業公司」），該等公司從事之業務與 貴集團性質相近，於有關最近期財政年度主要從事成衣貿易／銷售。一般而言，在評估業務分類對於一間公司是否屬主要時，吾等認為參考業務分類所產生之營業額對一間公司總營業額之貢獻超過一半乃屬合理之基準。因此吾等已透過聯交所網站搜尋已公佈資料，識別兩間可資比較之成衣業公司，(i)主要從事成衣貿易／銷售及並無成衣零售業務；及(ii)超過一半之總營業額乃來自成衣貿易／銷售。根據上述條件，吾等認為由於可資比較之成衣業公司與 貴集團屬於相同之紡織行業，可資比較之成衣業公司乃屬詳盡清單，且於用作比較時屬公平及具代表性。務須留意， 貴公司之業務性質、經營規模及將來前景並非與可資比較之成衣業公司完全相同，故此，可資比較之成衣業公司僅可用於一般參考用途。吾等已根據要約價將 貴集團之估值與可資比較之成衣業公司進行比較，有關結果載於下表：

表丁－可資比較之成衣業公司

公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後 交易日之 收市價 (即2011年 9月5日) (港元)	根據最近期 公佈之經審 核財務 報表之每股 資產淨值 (港元)	市盈率 (大概倍數) (附註1)	市賬率 (大概倍數) (附註2)
利豐有限公司 (股份代號： 494)	從事消費產品之 出口貿易	13.5	11.90	12.69	1.13

聯席獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後 交易日之 收市價 (即2011年 9月5日) (港元)	根據最近期 公佈之經審 核財務 報表之每股 資產淨值 (港元)	市盈率 (大概倍數) (附註1)	市賬率 (大概倍數) (附註2)
同得仕(集團) 有限公司 (股份代號： 518)	成衣製造及銷售	1.08	1.53	13.90	0.70
平均				13.30	0.92
貴公司	物業投資； 成衣採購及 出口業務	0.300 (即要 約價)	1.47	2.54	0.26

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)及有關公司最近期刊發之經審核財務報表

附註：

1. 可資比較之成衣業公司之市盈率乃按其於最後交易日在聯交所所報之有關每股收市價及其於最近期財政年度之有關每股基本盈利計算。
2. 可資比較之成衣業公司之市賬率乃按其於最後交易日在聯交所所報之有關每股收市價及其於最近期已刊發經審核財務報表之資產負債表日期之有關綜合資產淨值計算，乃透過有關可資比較公司已發行普通股總數除以綜合資產淨值計算。

如上表所示，可資比較之成衣業公司之市盈率為12.69倍及13.90倍，平均市盈率為13.30倍。要約價隱含之市盈率為2.54倍，較可資比較之成衣業公司者為低，且較可資比較之成衣業公司之平均市盈率折讓約80.90%。

吾等亦留意到可資比較之成衣業公司之市賬率為1.13倍及0.70倍，平均市賬率約為0.92倍。要約價隱含之市賬率約為0.26倍，較可資比較之成衣業公司者為低，且較可資比較之成衣業公司之平均市賬率折讓約71.40%。

聯席獨立財務顧問函件

因此，參考了可資比較之成衣業公司之市盈率及市賬率後，吾等認為，對獨立股東而言，貴公司之市賬率與可資比較之成衣業公司之平均市賬率相比實在未符理想。

(ii) 可資比較之物業投資公司

根據貴公司於2011年年報內披露的審計報告附註8(分部資料)所述，貴集團於2011年3月31日之總綜合資產為702,000,000港元，包括與物業投資相關之資產約310,000,000港元、成衣採購及出口資產約124,000,000港元及其他資產約268,000,000港元(例如現金及銀行結餘、持作買賣投資及按公平值計入損益之其他金融資產)。鑒於貴公司相當數量之資產乃來自物業投資，而投資界就擁有房地產的公司進行估值時，普遍主要參考其資產淨值。然而，吾等亦加入了市盈率分析以作額外參考。就比較而言，吾等就貴公司及於聯交所上市之選定可資比較公司(其主要業務與貴公司從事之物業投資業務相同)(「可資比較之物業投資公司」)之市賬率作出了比較。因此，吾等已透過聯交所網站搜尋已公佈資料，識別六間可資比較之物業投資公司，該等公司(i)從事物業投資及/或發展，其超過一半之資產與物業有關；及(ii)於最後交易日之市值少於1,500,000,000港元。由於可資比較之物業投資公司之業務及主要業務地理分佈與貴公司業務及主要業務地理分佈相近(乃因彼等之營業額均主要自香港及中國物業市場產生所致)，因此吾等認為可資比較之物業投資公司之清單屬詳盡清單，且於用作比較時屬公平及具代表性。

表戊 – 可資比較之物業投資公司

公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後交易日 之收市價		根據最近 期公佈之 經審核財務		
		(即2011年 9月5日) (港元)	於最後交易 日之市值 (百萬港元)	報表之每股 資產淨值 (港元)	市盈率 (大概倍數) (附註1)	市賬率 (大概倍數) (附註2)
激成投資(香港) 有限公司 (股份代號： 184)	物業發展、 投資及管理， 以及經營 酒店及會所	3.15	1,072	8.87	2.97	0.36
星獅地產(中國) 有限公司 (股份代號：535)	物業投資及 發展，以及 管理住宅及 商業園項目	0.163	1,116	0.40	49.72	0.41

聯席獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後交易日 之收市價 (即2011年 9月5日) (港元)	於最後交易 日之市值 (百萬港元)	根據最近 期公佈之 經審核財務 報表之每股 資產淨值 (港元)	市盈率 (大概倍數) (附註1)	市賬率 (大概倍數) (附註2)
漢國置業有限公司 (股份代號：160)	物業發展及 投資	0.9	234	1.82	2.66	0.49
金朝陽集團有限公司 (股份代號：878)	在香港經營 物業合併、 物業發展、 物業租賃及 提供樓宇管理 服務，以及 在中國提供 城市基礎設施	8.98	2,468	24.43	1.46	0.37
滙漢控股有限公司 (股份代號：214)	物業管理、 發展及投資； 酒店業務、 飲食服務及 旅行代理， 以及投資	1.58	1,128	20.17	0.40	0.08
沿海綠色家園 有限公司 (股份代號：1124)	物業發展、 物業投資及 提供物業 管理服務	0.36	1,004	1.35	6.37	0.27
平均				1.14	10.6	0.3
貴公司	物業投資； 成衣採購及 出口業務	0.300 (即要約價)	165(附註3)	1.47	2.54	0.26

附註：

1. 可資比較之物業投資公司之市盈率乃按其於最後交易日在聯交所所報之有關每股收市價及其於最近期財政年度之有關每股基本盈利計算。
2. 可資比較之物業投資公司之市賬率乃按其於最後交易日在聯交所所報之有關每股收市價及其於最近期已刊發經審核財務報表之資產負債表日期之有關綜合資產淨值計算，乃透過有關可資比較公司已發行普通股總數除以綜合資產淨值計算。
3. 根據要約價0.3港元。

如上文表戊所示，根據要約價計算，貴公司之隱含市盈率約為2.54倍，介乎可資比較之物業投資公司約0.40倍至49.72倍之市盈率範圍內，惟較可資比較之物業投資公司之平均市盈率為低。

聯席獨立財務顧問函件

要約價隱含之市賬率為約0.26倍，介乎可資比較之物業投資公司約0.08倍至0.49倍之市賬率範圍內，惟較可資比較之物業投資公司之平均市賬率為低，且要約價隱含之市賬率亦較每股資產淨值有大幅折讓。

根據上述分析(特別是要約價之隱含市賬率約為0.26倍，即較可資比較之物業投資公司之平均市賬率折讓約13.3%)，吾等認為，對獨立股東而言，貴公司之隱含市賬率與可資比較之物業投資公司之平均市賬率相比實在並不具吸引力。

(F) 要約人之背景及意向

要約人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由永義國際間接全資擁有，而永義國際則從事物業投資及發展、證券投資及貸款融資之業務。緊接完成日之前，永義國際、要約人及與彼等任何一方一致行動人士擁有185,166,987股股份之權益，佔貴公司之已發行股本約33.62%。

如本綜合要約文件之「Altus Investments函件」所載，永義國際之意向為維持貴公司之現有業務，即採購及出口成衣及物業投資。永義國際相信，香港物業市場前景樂觀，並將繼續吸引全球投資者，特別是中國的投資者(因中國經濟繼續發展所致)，而且中國的財富增加將有助帶動酒店及服務式公寓行業興旺。永義國際得悉，貴公司有意繼續發掘酒店及服務式公寓項目之投資機遇，並知悉可能透過進一步進行股本及／或債務集資活動，進而加強其資金基礎，以便於時機出現時把握酒店及服務式公寓項目之潛在投資良機。在此方面，永義國際支持此策略。

根據貴公司於2010年12月31日刊發有關貴集團新業務方向之公佈所披露，貴公司一直發掘酒店及服務式公寓項目之投資機遇。自此，貴公司已審閱約10個項目，惟近期考慮的項目皆規模不適合或價格過高。貴公司承認其投資選擇受其相對較小的資金基礎所限制，因此或考慮將來進一步進行股本及／或債務集資，以加強貴公司資金基礎，以便於時機出現時把握酒店及服務式公寓項目之潛在投資良機。於最後實際可行日期，董事會並未物色到任何適合之投資計劃，且無集資活動已經落實進行。倘於要約後有任何業務良機出現或貴公司實施任何集資活動，貴公司將會作出上市規則規定須作出之進一步公佈。

聯席獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，永義國際無意出售或重新調配 貴集團資產(在日常業務過程中進行者除外)，亦無意更換 貴集團現有管理層、僱員及董事會組成。因此，吾等認為於要約完成後， 貴集團之營運應無重大變動。

推薦建議

經計及上述因素及理由，特別是：

- 要約價於回顧期間內任何時間低於或相等於股份之收市價(2011年9月22日、10月3日、10月4日、10月6日、10月7日、10月10日及10月11日除外)，且較(i)於最後交易日在聯交所所報之股份收市價；(ii)於緊接最後交易日前(包括該日)最後5個交易日在聯交所所報之股份平均收市價；及(iii)於緊接最後交易日前(包括該日)最後10個交易日在聯交所所報之股份平均收市價有所折讓；
- 要約價較於2011年3月31日之經審核每股綜合資產淨值大幅折讓約73.70%；
- 貴集團截至2011年3月31日止年度錄得來自持續經營及已終止業務之股東應佔溢利約65,060,000港元；
- 要約價之隱含市盈率及隱含市賬率較可資比較之成衣業公司者為低；
- 要約價之隱含市盈率及隱含市賬率均較可資比較之物業投資公司之平均市盈率及平均市賬率為低；及
- 要約價於回顧期間大部分時間較股份之收市價為低，因此獨立股東倘有意變現彼等於股份之投資，透過於公開市場上出售股份而非接納要約可以獲得較高之投資回報；

吾等認為要約之條款就獨立股東而言並不公平亦不合理。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東提議不接納要約。

獨立股東務須留意，近期股價波動，加上無法保證現時市價是否將會獲得支持；或是否將會於要約期內或以後高於要約價。獨立股東(尤其是有意變現於 貴公司之投資者)亦務請密切監察股份於要約期內之市價及流動性。

聯席獨立財務顧問函件

就任何個別情況而言，獨立股東須細閱綜合要約文件附錄一中詳列接納要約之程序，亦謹此鄭重建議，變現或持有股份投資之決定須視乎個人情況及投資目標而定。

此致

永義實業有限公司獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
大有融資有限公司

執行董事
蕭永禧
謹啟

代表
智略資本有限公司

主席 董事總經理
王顯碩 方敏
謹啟

2011年10月21日

1. 接納及結算手續

- (a) 如有閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需的一份或多份信納彌償保證)乃以閣下的名義登記，而閣下欲就閣下名下股份接納要約，則閣下必須盡快將填妥的接納表格連同有關閣下的全部股份或(如適用)不少於有關閣下擬接納要約的該等股份數目的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需的一份或多份信納彌償保證)原件於首個截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則可能決定及公佈的較後時間及／或日期)前送交本公司於香港之股份過戶登記分處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，並在任何情況須送達本公司於香港之股份過戶登記分處之上述地址。
- (b) 閣下如欲就閣下名下股份接納要約，而閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需的一份或多份信納彌償保證)乃以代理人公司或非閣下的名義登記，則閣下必須：
- (i) 將閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需的一份或多份信納彌償保證)原件送交代理人公司或其他代理人，並指示授權其代表閣下接納要約，及要求其將填妥的接納表格，連同有關閣下的全部股份或(如適用)不少於有關閣下擬接納要約的該等股份數目的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需的一份或多份信納彌償保證)原件於首個截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則可能決定及公佈的較後時間及／或日期)前送交本公司於香港之股份過戶登記分處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；或
- (ii) 透過本公司於香港之股份過戶登記分處，安排貴公司將股份以閣下的名義登記，並將填妥的接納表格連同有關閣下的全部股份或(如適用)不少於有關閣下擬接納要約的該等股份數目的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需的一份或多份信納彌償保證)原件於首個截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則可能決定及公佈的較後時間及／或日期)前送交本公司於香港之股份過戶登記分處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；或

- (iii) 倘閣下已透過中央結算系統將股份寄存於閣下的持牌證券交易商／持牌註冊證券機構／託管銀行，則必須於香港結算所定期限或之前，指示閣下的持牌證券交易商／持牌註冊證券機構／託管銀行，授權香港中央結算代理人，代表閣下接納要約。為免錯過香港中央結算代理人所定期限，務請與閣下的持牌證券交易商／持牌註冊證券機構／託管銀行查核處理閣下指示所需時間，並按持牌證券交易商／持牌註冊證券機構／託管銀行的要求提交閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下已將股份寄存於閣下在中央結算系統開立的投資者戶口持有人賬戶內，則必須於不遲於香港中央結算代理人所定期限，透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權執行閣下的指示。為免錯過香港中央結算代理人所定期限，務請向閣下的持牌證券交易商／持牌註冊證券機構／託管銀行查核處理閣下指示所需時間，並按持牌證券交易商／持牌註冊證券機構／託管銀行的要求提交閣下的指示。
- (c) 閣下如欲就閣下的股份接納要約，且已將股份的過戶文件以閣下名義送往登記，惟尚未接獲閣下的股票，亦應先行填妥接納表格，連同閣下正式簽署的過戶收據一併送交本公司於香港之股份過戶登記分處。此舉將構成授權予聯席財務顧問及／或要約人及／或彼等各自的任何代理人，代表閣下在有關股票發出時代為向本公司或本公司於香港之股份過戶登記分處領取有關股票，並將此等股票送交本公司於香港之股份過戶登記分處，猶如連同接納表格一併送交本公司於香港之股份過戶登記分處。
- (d) 閣下如欲就名下股份接納要約，但暫時無法交出及／或已遺失股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件，閣下亦應填妥接納表格，並連同聲明閣下已遺失或未能交出一份或多份股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件的函件，送交本公司於香港之股份過戶登記分處。倘閣下其後尋獲或可交出該等文件，則應盡快將相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件送交本公司於香港之股份過戶登記分處。倘閣下遺失股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件，亦應致函本公司於香港之股份過戶登記分處索取彌償保證，依據其指示填妥後交回本公司於香港之股份過戶登記分處。

- (e) 要約之接納僅會於本公司於香港之股份過戶登記分處在首個截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則可能決定及允許公佈的較後時間及/或日期)前收訖經填妥的接納表格,以及本公司於香港之股份過戶登記分處作出記錄確認已收妥收購守則第30.2條附註1規定之接納及任何相關文件,且達成以下事項,方為生效及有效:
- (i) 連同有關股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或任何就此所需一份或多份信納彌償保證)及如該等股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或任何就此所需一份或多份信納彌償保證)並非以閣下的名義登記確定閣下成為有關股份登記持有人的權利的有關其他文件一併交回;或
 - (ii) 由登記股東或其遺產代理人發出(惟最多僅以已登記的股權數目為限,且有關接納僅涉及本(e)段之其他分段並無計入的股份);或
 - (iii) 經本公司於香港之股份過戶登記分處或聯交所核證。倘接納表格由已登記股東以外的人士簽署,則須同時提交適當且獲本公司於香港之股份過戶登記分處信納的授權憑證文件。
- (f) 概不就接獲的任何接納表格、股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或任何就此所需的一份或多份信納彌償保證)發出收據。
- (g) 根據收購守則規則20.1條,付款(減賣方之從價印花稅後)將採用平郵方式盡快寄予接納之獨立股東,或倘屬聯名股東,則為於本公司股東名冊中名列首位之股東,郵誤風險概由彼等自行承擔,惟無論如何須在要約成為或宣佈為無條件之日或要約人透過本公司於香港之股份過戶登記分處接獲正式填妥之接納表格之日(以較後者為準)起計10日內寄出。本公司於香港之股份過戶登記分處必須接獲相關所有權文件,致使要約之每項接納完整及有效。
- (h) 倘要約在所有方面於收購守則所允許之時限內未能成為或未宣佈為無條件,則本公司於香港之股份過戶登記分處所接獲的股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或任何就此所需一份或多份信納彌償保證)將盡快以郵寄方式歸還予已接納要約之獨立股東,或該等文件可供彼等領取,惟無論如何須於要約失效後10日內退還。

2. 接納期及修訂

- (a) 要約乃於2011年10月21(即本綜合要約文件寄發日期)作出，於該日及自該日起直至要約期結束為止可供接納。
- (b) 倘要約獲延長或修訂，有關延長或修訂之公佈將列明另一截止日期，而要約在向獨立股東發出有關延長或修訂之書面通知起計不少於14日之期限內仍可供接納，除非過往經延長或修訂，否則將於其後截止日期結束。倘要約人修訂要約之條款，則所有獨立股東(不論彼等是否已接納要約)將有權按照經修訂條款接納經修訂要約。經修訂要約須於經修訂要約文作寄發當日後至少14日維持可供接納。
- (c) 要約人可引入附加於任何要約條款之修訂或其後任何修訂之新條件，惟僅以落實經修訂要約所需為限，並須獲執行人員同意，方可作實。
- (d) 倘截止日期獲延長，本文件和接納表格中有關截止日期之任何提述須(除非文義另有所指)被視為獲延長之要約截止日期。

3. 公佈

- (a) 根據收購守則第19條的規定，要約人必須於首個截止日期下午6時正或之前(或執行人員在特殊情況容許的較後時間)，通知執行人員及聯交所有關要約修訂、延期、屆滿或無條件的決定。要約人須於首個截止日期晚上7時正或之前在聯交所網站刊登公佈，說明要約是否已經修訂或延期、已屆滿或成為或已宣佈為無條件(無論就接納或在所有方面而言)。根據收購守則，有關公佈須在下一個營業日按照下文所述之規則再另行刊發。公佈須列明所佔的股份總數及股份權利：
 - (i) 已接獲關於接納要約；
 - (ii) 要約人或其一致行動人士在要約期前已持有、控制或受其指示；及
 - (iii) 要約人或其任何一致行動人士在要約期內收購或同意收購。

公佈亦須載列要約人或其任何一致行動人士借入或借出的 貴公司任何有關證券(定義見收購守則第22條附註4)(惟已借入並於其後借出或出售的任何股份除外)的詳情，並須列明上述數字於有關類別股本及投票權中所佔百分比。

在計算所代表接納股份之總數，過戶處(在要約)會包括以截止日期不遲於下午4:00時收到完整接納表格為有效接納所代表的股份總數。

- (b) 根據收購守則就刊發文件之規定，有關要約之所有公佈將根據上市規則之規定作出。

4. 撤回權利

倘要約首個截止日期時並無就接納而言成為無條件，則有關要約之接納人有權於該日期起計21日後撤回接納。要約之接納人可透過向本公司於香港之股份過戶登記分處遞交由接納人簽署之書面通知(或獲書面正式委託之代理人，須連同通知出具委托證明)撤回接納。在要約就接納而言成為或宣佈為無條件時，該撤回權利將不再可予行使。

此外，根據收購守則第19.2條訂定，倘要約人未能遵守上文「公佈」一段所述有關就要約作出公佈之任何規定，則執行人員可按其接納之條款要求向接納人授出撤回接納之權利，直至符合該等規定為止。除上文所述者外，要約之接納須為不可撤銷及無法撤回。

倘接納要約的股東撤回其接納，則要約人應盡快且無論如何於撤回接納當日起計10日內以平郵向有關股東寄回與接納表格一併遞交的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需一份或多份信納彌償保證)，郵誤風險由股東承擔。

5. 一般資料

- (a) 所有由獨立股東或彼等指定的代理人送交或接收或發出的通訊、通告、接納及轉讓表格、股票、過戶收據、其他所有權文件或彌償保證及匯款所涉及的郵誤風險，概由彼等或彼等指定的代理人自行承擔，而要約人、永義國際、本公司、Altus Investments、本公司於香港之股份過戶登記分處或任何彼等各自的董事、聯繫人士、代理人或參與要約的任何其他人士，概不會就郵誤的任何損失或可能因此而引起的任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 在收購守則之條款規限下，即使要約的接納並無附帶相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需一份或多份信納彌償保證)，要約人仍可酌情將其視作有效論；惟在此等情況下，用以支付代價之支票將須待本公司於香港之股份過戶登記分處或(視情況而定)本公司之公司秘書接獲股票及／或過戶

收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需一份或多份信納彌償保證)後，始行寄發或(視情況而定)可供領取。然而，除非已完全符合收購守則第30.2條之規定，否則該等要約之接納將不計入接納條件內。

- (c) 隨附接納表格所載的條文構成要約條款的一部份。
- (d) 意外漏派本綜合要約文件及／或接納表格予任何應獲提呈要約的人士，概不會導致要約在任何方面失效。
- (e) 要約及所有接納將受香港法例管轄，並按其詮釋。股東親自或由其代表簽署接納表格，將表示該股東同意香港法院就解決因要約而可能產生的任何爭議具有專屬司法管轄權。
- (f) 正式簽署接納表格，將構成不可撤回地授權要約人及／或聯席財務顧問(或要約人及／或聯席財務顧問可能指定的該名或該等人士)，代表接納要約的有關人士填妥及簽署任何文件及採取任何其他必須或權宜的行動，以便將該名人士接納要約所涉及的股份歸屬予要約人(或其可能指定的該名或該等人士)。
- (g) 任何人士接納要約，將被視為該名或該等人士向要約人保證彼或彼等根據要約收購的股份，為不附帶任何第三方權利、留置權、抵押、衡平法權益、不利權益及產權負擔，並連同於聯合公告日期或其後所附帶的一切權利一併出售，包括收取於聯合公告日期或之後宣派、作出或支付的所有股息及分派(如有)的權利。
- (h) 本綜合要約文件及／或接納表格中所提述之要約包括其任何延期及／或修訂，而成為無條件之要約將包括宣佈為無條件之要約。
- (i) 股東就接納要約應付之賣方的從價印花稅將按(i)股份之市值；或(ii)要約人就要約之有關接納應付之代價(以較高者為準)的0.1%計算，並將自要約人向該名人士在其接納要約時應付的款項中扣除。要約人將就根據要約獲接納之股份代其本身支付買方從價印花稅，並代表接納要約之股東支付賣方從價印花稅。

- (j) 要約項下須付予任何獨立股東之代價將根據要約之條款悉數支付(扣除賣方從價印花稅)，而不論任何留置權、抵銷權、反申索權或要約人可以其他方式有權或聲稱有權向股東提出之其他類似權利。
- (k) 向海外股東提出要約或會受有關司法權區的法律禁止或影響。海外股東應自行瞭解並遵守任何適用法律及法規的規定。任何有意接納要約之各海外股東，均有責任完全遵守有關司法權區就有關方面之法律及法規，包括取得任何所需之政府、外匯管制或其他方面之同意，或辦理其他必要手續或遵守法律規定。任何有關海外股東將須就任何有關發行費、轉讓費或彼應付之其他稅項負責，而要約人、永義國際、本公司、Altus Investments及任何代其行事之人士均有權獲悉數賠償及毋須就該等海外股東可能須付之任何上述發行費、轉讓費或其他稅項承擔任何責任。任何有關人士接納要約，即構成該名人士保證其已遵守所有適用法律及法規以及根據所有適用法律及法規獲允許接收及接納要約及其任何修訂，而彼已取得任何所需之政府、外匯管制或其他方面之同意，辦理所有其他必要手續或遵守法律規定，並已支付彼應付有關於任何地區接納而需支付之任何發行費、轉讓費或其他稅項或其他所需款項，而並無採取或遺漏採取任何將會或可能導致要約人、永義國際、本公司或Altus Investments或任何其他人士就有關要約及／或其要約接納違反任何司法權區之法律或法規之規定的行動，而有關接納將根據一切適用法律屬有效及具約束力。
- (l) 要約之任何接納所涉及透過中央結算系統持有之股份而言，要約人保留權利作出可能屬必須或適當之修改、增加或修訂，以使任何擬對要約之接納及轉讓生效，而不論是否因而符合中央結算系統或其他系統之安排或規定，惟有關修改、增加或修訂須與收購守則之規定一致或在取得執行人員之同意下作出。
- (m) 謹請股東在作出決定時，依賴其本身對要約人及要約條款之審查，包括所涉及之得益與風險。本綜合要約文件之內容(包括本綜合要約文件所載之任何一般意見或推薦建議)及接納表格並不構成法律或商業意見。股東應向其專業顧問徵詢專業意見。

- (n) 要約乃透過於2011年10月21日刊發及寄發本綜合要約文件而提出。
- (o) 要約乃根據收購守則而提出。
- (p) 就本綜合要約文件及接納表格中、英文本之詮釋而言，應以英文本之詮釋為準。

1. 三個年度之財務摘要

以下為摘錄自本集團截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止兩個財政年度之經審核財務報表，有關本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個財政年度之經審核財務業績摘要。本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行並沒有就本集團截至二零一一年三月三十一日止三個年度之財務報表發出任何保留意見。就大小、性質或影響而言，本公司截至二零一一年三月三十一日止三個年度並無特殊或非經常性項目。本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個年度並沒有錄得任何非控制權益，本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個年度之所有損益均歸屬於本公司權益持有人。本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個年度並沒有宣派任何股息。

	三月三十一日止年度		
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
持續經營業務			
營業額	—	31,210	347,992
銷售成本	—	(25,856)	(309,487)
毛利	—	5,354	38,505
其他收益或虧損	—	—	997
其他收入	1,430	311	366
其他開支	(2,263)	(2,068)	(1,147)
經銷成本	—	(582)	(6,912)
行政開支	(8,658)	(12,771)	(29,176)
投資物業之公平值變動收益	—	1,189	37,374
持作買賣投資之公平值變動收益	344	119	1,705
按公平值計入損益之其他金融資產 之公平值變動虧損	—	—	(673)
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	(15,058)	—	—
物業、廠房及設備之已確減值虧損撥回	—	—	8,777
融資成本	(475)	—	—
除稅前(虧損)溢利	(24,680)	(8,448)	49,816
稅項	(45)	(589)	(4,939)
來自持續經營業務之本年度(虧損)溢利	(24,725)	(9,037)	44,877

	三月三十一日止年度		
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
已終止經營業務			
來自己終止經營業務之			
本年度(虧損)溢利	(22,732)	(9,021)	20,183
本公司權益持有人應佔			
本年度(虧損)溢利	(47,457)	(18,058)	65,060
其他全面收入			
換算海外營運之滙兌差異	3,467	—	9,511
轉撥至投資物業之重估	—	1,435	—
預付租貸款項之重估收益	—	52,730	—
關於重估之遞延稅項負債	—	(13,541)	—
本年度其他全面收入	3,467	40,624	9,511
本公司權益持有人應佔			
本年度全面(開支)收入總額	(43,990)	22,566	74,571
每股基本(虧損)盈利			
來自持續經營及已終止業務	(1.971)港元	(0.080)港元	0.152港元
來自持續經營業務	(1.027)港元	(0.040)港元	0.105港元

2. 本公司經審核綜合財務資料

以下為摘錄全文自本公司截至二零一一年三月三十一日止年度年報之本公司截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務：			
營業額	7	347,992	31,210
銷售成本		(309,487)	(25,856)
毛利		38,505	5,354
其他收益或虧損	9	997	—
其他收入		366	311
其他開支		(1,147)	(2,068)
經銷成本		(6,912)	(582)
行政開支		(29,176)	(12,771)
投資物業之公平值變動收益		37,374	1,189
持作買賣投資之公平值變動收益		1,705	119
按公平值計入損益之其他金融資產 之公平值變動虧損		(673)	—
物業、廠房及設備之已確認減值 虧損撥回	16	8,777	—
除稅前溢利(虧損)		49,816	(8,448)
稅項	11	(4,939)	(589)
來自持續經營業務之本年度溢利(虧損)	12	44,877	(9,037)
已終止經營業務：			
來自已終止經營業務之本年度溢利(虧損)	13	20,183	(9,021)
本公司權益持有人應佔本年度溢利(虧損)		65,060	(18,058)

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他全面收入			
換算海外營運之滙兌差異		9,511	—
轉撥至投資物業之重估		—	1,435
預付租賃款項之重估收益		—	52,730
關於重估之遞延稅項負債		—	(13,541)
本年度其他全面收入		<u>9,511</u>	<u>40,624</u>
本公司權益持有人應佔本年度全面收入總額		<u>74,571</u>	<u>22,566</u>
			(重列)
每股基本盈利(虧損)	14		
來自持續經營及已終止業務		<u>0.152港元</u>	<u>(0.080)港元</u>
來自持續經營業務		<u>0.105港元</u>	<u>(0.040)港元</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	9,786	1,363
投資物業	17	300,597	255,163
商譽	18	39,313	39,313
無形資產	19	21,614	24,740
		<u>371,310</u>	<u>320,579</u>
流動資產			
存貨	20	6,155	275
貿易及其他應收款項	21	64,625	32,972
應收票據	22	—	26,266
持作買賣投資	23	58,485	3,955
按公平值計入損益之其他金融資產	24	19,327	—
銀行結餘及現金	25	181,876	127,912
		<u>330,468</u>	<u>191,380</u>
列作持作出售資產	13	227	36,834
		<u>330,695</u>	<u>228,214</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	26	36,129	33,855
應付稅項		13,758	6,710
		<u>49,887</u>	<u>40,565</u>
流動資產淨值		<u>280,808</u>	<u>187,649</u>
資產總額減流動負債		<u>652,118</u>	<u>508,228</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	27	23,756	18,245
		<u>628,362</u>	<u>489,983</u>
資本及儲備			
股本	28	5,507	3,671
儲備		622,855	486,312
		<u>628,362</u>	<u>489,983</u>

綜合權益變動表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	股本	股份溢價	資本儲備	繳入盈餘	滙兌儲備	物業 保留溢利/ 重估儲備 (累計虧損)	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零九年四月一日	7,342	369,309	53,194	714	21,178	— (95,157)	356,580
樓宇轉撥至投資物業之重估	—	—	—	—	—	1,435	1,435
預付租賃款項轉撥至投資 物業之重估	—	—	—	—	—	52,730	52,730
關於重估之遞延稅項負債	—	—	—	—	—	(13,541)	(13,541)
本年度虧損	—	—	—	—	—	(18,058)	(18,058)
本年度全面收入(開支)總額	—	—	—	—	—	40,624 (18,058)	22,566
股本重組時之股本削減 (見附註28(a))	(6,608)	—	—	6,608	—	—	—
股本重組時之股份溢價 削減(見附註28(a))	—	(369,309)	—	369,309	—	—	—
繳入盈餘抵銷累計虧損 (見附註28(a))	—	—	—	(76,909)	—	76,909	—
供股股份(見附註28(b))	2,937	108,669	—	—	—	—	111,606
發行新股之交易成本	—	(769)	—	—	—	—	(769)
於二零一零年三月三十一日	3,671	107,900	53,194	299,722	21,178	40,624 (36,306)	489,983

	股本	股份溢價	資本儲備	繳入盈餘	滙兌儲備	物業 保留溢利/ 重估儲備 (累計虧損)	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
換算海外營運之滙兌差額	—	—	—	—	9,511	—	9,511
本年度溢利	—	—	—	—	—	65,060	65,060
本年度全面收入	—	—	—	—	9,511	65,060	74,751
供股股份 (見附註28(c))	1,836	62,411	—	—	—	—	64,247
發行新股之交易成本	—	(439)	—	—	—	—	(439)
於二零一一年三月三十一日	<u>5,507</u>	<u>169,872</u>	<u>53,194</u>	<u>299,722</u>	<u>30,689</u>	<u>40,624</u>	<u>628,362</u>

本集團之資本儲備乃指本公司於二零零四年三月及二零零五年九月因削減股本所產生之進賬，可供將來分派予股東。

本集團之繳入盈餘指本公司於二零零三年二月及二零零九年十月削減股本時所產生，部分繳入盈餘已於二零零九年十月用作抵銷本公司之累計虧損。董事可根據本公司章程細則及所有適用之法例予以使用該結餘，包括用以抵銷本公司之累計虧損。

綜合現金流量表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營業務		
本年度溢利(虧損)	65,060	(18,058)
經下列各項調整：		
已於損益確認之稅項	11,638	1,221
利息收入	(252)	(163)
折舊	615	2,274
預付租賃款項攤銷	—	833
無形資產攤銷	3,126	260
存貨撥備	—	973
呆壞賬撥備撥回	—	(57)
持作買賣投資之公平值變動收益	(1,705)	(119)
上市投資之股息收入	(153)	(107)
物業、廠房及設備之(已確認減值虧損撥回)		
已確認減值虧損	(8,777)	2,654
添置物業、廠房及設備之按金之已 確認減值虧損	—	38
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	3	(1,159)
按公平值計入損益之其他金融資產之 公平值變動虧損	673	—
出售列作持作出售資產之收益	(18,592)	—
投資物業之公平值變動收益	(37,374)	(1,189)
未計營運資金變動前之經營現金流量	14,262	(12,599)
存貨(增加)減少	(5,880)	4,760
貿易及其他應收款項(增加)減少	(41,708)	43,952
應收票據之減少(增加)	26,266	(151)
貿易及其他應付款項增加(減少)	5,684	(9,727)
持作買賣投資(增加)減少	(52,825)	220
應付票據減少	—	(2,772)
(用於)來自營運之現金	(54,201)	23,683
持作買賣投資之股息收入	153	107
已付入息稅	(151)	—
(用於)來自經營業務之現金淨額	(54,199)	23,790

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
投資活動			
出售列作持作出售資產之所得款項		44,673	—
有關興建物業、廠房及設備之按金退還		17,967	—
已收利息		252	163
經損益以公平值購入其他金融資產		(20,000)	—
添置投資物業		(961)	(96,822)
購入物業、廠房及設備		(59)	(1,115)
抵押銀行存款減少		—	10,000
出售物業、廠房及設備之所得款項		—	5,383
出售回購土地之已收按金		—	3,410
收購附屬公司	30	—	(82,492)
購入土地使用權		—	(116)
		<u>41,872</u>	<u>(161,589)</u>
來自(用於)投資活動之現金淨額			
融資活動			
發行新股之所得款項淨額		64,247	110,837
發行供股股份之交易成本		(439)	—
		<u>63,808</u>	<u>110,837</u>
來自融資活動之現金淨額			
現金及等同現金增加(減少)淨額		51,481	(26,962)
年初之現金及等同現金		127,912	154,870
外匯匯率變動之影響		2,483	4
		<u>181,876</u>	<u>127,912</u>
年終之現金及等同現金，指銀行結餘及現金			

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為受豁免之有限公司，其股份於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。

綜合財務報表以港元列值，與本公司之功能貨幣相同。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務載列於附註34。

2. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈之以下新增及經修訂準則、修訂本及詮釋（統稱「新增及經修訂香港財務報告準則」），該等新增及經修訂香港財務報告準則自本集團二零一零年四月一日開始之財政年度生效。

香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則第5號作出之修訂，作為二零零八年之香港財務報告準則改進之一部分
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年之香港財務報告準則改進
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團之現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
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

除以下所述外，採納新增及經修訂香港財務報告準則對本集團本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表均無重大影響。

香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止業務之修訂（作為二零零九年之香港財務報告準則改進之一部分）

香港財務報告準則第5號之修訂闡明香港財務報告準則第5號以外之香港財務報告準則之披露規定並不適用於持作出售之非流動資產（或出售組別）或已終止業務，除非該等香港財務報告準則規定(i)有關分類為持作出售之非流動資產（或出售組別）或已終止經營業務之具體披露，或(ii)有關出售組別內資產及負債之計量之披露不屬於香港財務報告準則第5號之計量規定範圍內，且有關披露尚未於綜合財務報表內提供。

本綜合財務報表之披露已修改以反映以上之闡明。

已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年之香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓金融資產 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：相關資產之收回 ⁵
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁶
香港(國際詮釋委員會*)－詮釋第14號(修訂本)	最低資金規定之預付款項 ⁶
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ²

* 國際詮釋委員會乃指國際財務報告詮釋委員會。

¹ 由二零一零年七月一日及二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效(倘適用)。

² 由二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 由二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 由二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 由二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」(二零零九年十一月頒佈)引進有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」(二零一零年十一月經修訂)新增有關金融負債及解除確認之規定。

根據香港財務報告準則第9號，屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產，其後須按攤銷成本或公平值計量。尤其是，按其目標為收取合約現金流之業務模式持有之債務投資，以及合約現金流僅為支付本金及未償還本金所產生利息之債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後之會計期間結束時按其公平值計量。

就金融負債而言，有關指定按公平值計入損益之金融負債有重大變動。具體而言，根據香港財務報告第9號，關於指定按公平值計入損益之金融負債，歸屬於該負債之信貸風險變動之財務負債公平值變動，乃於其他全面收益呈列，惟在其他全面收益內呈列負債信貸風險變動影響時，將會在損益產生或擴大會計錯配時則另當別論。歸屬於金融負債之信貸風險之公平值變動，其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益之金融負債公平值變動金額全數在損益呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並容許提前應用。本公司董事預期，香港財務報告準則第9號之修訂對本集團之金融資產及金融負債並無重大影響。

香港會計準則第12號「遞延稅項：相關資產之收回」之修訂主要處理根據香港會計準則第40號「投資物業」採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項之計量方式。根據該等修訂本，就計量採用公平

值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，除非假定在某些情況下被推翻，否則投資物業之賬面值乃假定可透過出售收回。董事現正評估應用香港會計準則第12號之新修訂之影響，董事預期該等修訂將會對本集團之遞延稅項負債有所影響。

本公司董事預期應用其他準則、修訂及詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

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）之財務報表。倘本公司有權控制該實體之財務及經營政策，以從其活動中獲取利益，則視為擁有控制權。

綜合全面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。

於二零一零年四月一日前生效之業務合併

收購業務乃按購買法計算。收購成本乃按本集團就交換被收購方之控制權所給予之資產、產生或承擔之負債及發行之股本工具於交換日期之公平值總額，另加業務合併應計之任何直接成本計量。符合香港財務報告準則第3號「業務合併」確認條件的被收購方之可識別資產、負債及或然負債，乃按收購日期之公平值予以確認。

收購產生之商譽乃確認為資產並初步按成本計量，即業務合併成本高於本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值權益之金額。於重估後，倘本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值權益超逾業務合併成本，則多出金額即時於損益中確認。

於業務合併中收購之無形資產

當符合無形資產定義及其公平值可可靠地計量時，於業務合併中收購之無形資產與商譽分開識別及確認。無形資產之成本乃其收購日期之公平值。

於初次確認後，有限定使用年期之無形資產以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。有限定使用年期之無形資產根據預計使用年期以直線法攤銷。

商譽

收購業務所產生之商譽按成本減去任何累計減值虧損列賬並於綜合財務狀況報表內獨立呈列。

就減值測試而言，收購產生之商譽乃分配至預期可從收購協同作用獲益之各個或各組相關的賺取現金產生單位。獲分配商譽之賺取現金產生單位會每年作減值測試，並於凡有跡象顯示有關單位可能減值時作出測試。就於某一財政年度進行之收購所產生之商譽而言，獲分配有關商譽之賺取現金產生單位於該財政年度末之前作減值測試。倘賺取現金產生單位的可收回款額低於有關單位之賬面值，則首先分配減值虧損以減少分配予該單位之任何商譽之賬面值，然後按比例根據有關單位內各資產之賬面值分配至其他資產。商譽之任何減值虧損直接於損益確認。商譽減值虧損不會於其後期間撥回。

於其後出售有關賺取現金產生單位時，在釐定出售之溢利或虧損時將計入應佔之已資本化商譽款額。

持作出售非流動資產

倘賬面值乃透過一項出售交易而非透過持續使用收回，非流動資產或出售組合將編列為持作出售。當出售很有可能發生及該資產現況可供即時出售時，才可視作符合該條件。

編列為持作出售之非流動資產(或出售組合)以該資產(或出售組合)之前賬面值及其公平值減出售成本之兩者較低者計量。

已終止經營業務

已終止經營業務為本集團其中一個組成部分，就業務上及財務報告而言，當中包含之營運及現金流量可與本集團其餘部分清晰劃分及已出售或列作持作出售，及(a)為一項個別主要業務或地區營運；(b)為單一協議計劃以出售一項個別主要業務或地區營運之部分或(c)為一用作轉售而收購之附屬公司。

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計算及為日常業務中所提供貨品及服務之扣除折扣及與銷售有關稅項後之應收金額。

銷售貨品收入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。

金融資產之利息收入乃參考尚未償還之本金及當時適用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於初次確認時之賬面淨值之利率。

來自包括持作買賣投資之投資股息收入於股東收取股息之權利確立時確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(除在建工程外)，乃按成本扣減其後之累計折舊及累計減值虧損列賬。

除在建工程外，物業、廠房及設備之折舊乃根據其估計可使用年期，按直線法撇銷其成本。

在建工程包括用作生產或自用之在建期間之物業、廠房及設備，按成本扣減其已確認減值虧損列賬。當在建工程落成及可投入使用时，將列入物業、廠房及設備之適當分類。當資產可投入使用时，開始計提折舊，其基準與其他物業資產相同。

倘包括呈列為預付租賃款項之租賃土地之物業、廠房及設備之其中一項結束自用而變成投資物業，該項目於轉撥日期之賬面值及公平值之差額將確認為其他全面收入及於物業重估儲備累計。有關重估儲備將於隨後資產出售時直接撥入累計溢利。

物業、廠房及設備項目於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認資產時所產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計算)將計入取消確認期間之損益中。

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(包括作為該用途之在建物業)。

除了轉撥自物業、廠房及設備之物業以轉撥日期之公平值計算外，於初次確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔開支。於初次確認後，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中。

投資物業於出售後，或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)將計入取消確認期間之損益中。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本以先入先出法計算。

金融工具

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

金融資產

本集團之金融資產分為兩個類別，包括按公平值計入損益之金融資產以及貸款及應收款項。

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。

債務工具之利息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次確認時介定為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，金融資產可於初次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分，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。

包括股票掛鈎投資之按公平值計入損益之金融資產均按公平值計量，重新計量引致之公平值之變動於該變動產生期間直接於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就金融資產賺取之任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為固定或可釐定付款之非衍生金融資產，沒有於活躍市場報價。於初次確認後各結算日，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收票據及銀行結餘)均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬(見金融資產減值之會計政策如下)。

金融資產減值

除按公平值計入損益之金融資產外，金融資產於報告期末評估是否出現減值。金融資產於初次確認後，如出現一項或多項事件顯示金融資產出現減值之客觀證據，代表金融資產之估計未來現金流量已受到影響。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 利息或本金支付之違約或拖欠；或
- 借款人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，當有客觀證據顯示有減值出現時，減值虧損將於損益中確認，虧損金額按資產賬面值及本來實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額計算。

貿易應收款項及其他應收款項之賬面值通過減值撥備賬而減少。減值撥備賬的變動於損益中確認。貿易及其他應收款項的客觀減值證據包括考慮本集團過往收款經驗；組合中逾期付款的增加數目超過平均賒賬期限90日；應收款項拖欠情況與有關國家或當地經濟狀況兩者間關連性的其他可觀察變化。當認為貿易及其他應收款項不能收回時，則於減值撥備賬撤銷。過往撤銷的金額於其後收回時計入損益。

對按攤銷成本入賬的金融資產而言，如於往後期間，減值虧損金額減少及有關減少可客觀地聯繫到已確認減值虧損後所發生的事件，則過往確認的減值虧損於損益中撥回，惟有關資產於撥回減值當日的賬面值不得超逾沒有確認減值下之攤銷成本。

金融負債及股本工具

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。

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於初次確認時之賬面值的利率。

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，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扣除直接發行成本後之所得款項記錄。

回購本公司股本工具將於權益中確認和直接扣減。購入、出售、發行或註銷本公司股本工具之收益或虧損將不會於損益中確認。

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分風險及回報轉移，則取消確認金融資產。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額以及已於權益中確認之累計收益或虧損於損益中確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，金融負債乃予以取消確認。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

除商譽外之有形及無形資產之減值虧損(見上述有關商譽之會計政策)

本集團於報告期末審閱其有形及無形資產之賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，將估計資產之可收回金額以釐定其減值虧損(如有)。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。

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。應課稅溢利與綜合全面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之收入或開支，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報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報表資產及負債賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之臨時差額而確認之稅項。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，因商譽或因業務合併以外原因初次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。有關該等投資之可扣減臨時差額所引致之遞延稅項資產，只會在有足夠應課稅溢利以動用臨時差額利益及預計其於可見未撥回之情況下才確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末作出檢討，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。

遞延稅項資產及負債乃以預期於清還負債或變現資產時之適用稅率計量，並根據於報告期末已頒佈或大致上頒佈之稅率（及稅務法例）為基準。遞延稅項負債及資產之計量乃反映本集團預計於報告期末收回資產或清還負債賬面值後之稅項結果。遞延稅項於損益中處理，惟項目於其他全面收入或直接於權益中確認者除外，相關之遞延稅項亦需分別於其他全面收入或直接於權益中處理。

租約

凡租約條款將租賃資產擁有權之絕大部分風險及利益撥歸於承租人之租約，均歸類為融資租約。所有其他租約均歸類為經營租約。

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損益中確認。

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確認為開支。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。

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。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目按該結算日之適用匯率重新換算。按公平值列賬及以外幣列值之非貨幣項目按公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按歷史成本及以外幣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，於該等差額產生年度之損益中反映。因結算以公平值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額，將包括在該期間之損益中。

就綜合財務報表呈列而言，本集團海外營運之資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算為本集團呈列貨幣(港元)，其收入及開支按該年度之平均匯率換算，惟於該期間之匯率大幅波動則除外，於此情況下，則使用各項交易日期之適用匯率換算。產生之匯兌差額(如有)於其他全面收入確認及於權益累計(滙兌儲備)。

政府返還

當本集團確認返還所補償之相關成本為開支時，政府返還以有系統基準於不同期間之損益中確認。政府返還以有系統基準於不同期間確認為收入，以配對所補償之相關成本。所補償已發生之開支或虧損或作為提供本集團即時財務資助而沒有未來相關成本之應收政府返還，則於該返還變成應收款項時於損益中確認。

退休福利成本

按照中國政府設立之國家資助退休金計劃或香港強積金退休計劃之付款，當僱員因提供服務而享有供款後列支。

4. 不確定估計之主要來源

在應用附註3所述之本集團會計政策時，本公司董事須就未有明確資料之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設，估計及相關假設乃基於過往經驗及其他相關因素，實際結果可能有異於估計。

就估計及相關假設而作出持續檢討，修改會計估計將於修改估計之期間確認(如修改只影響該期間)或於修改期間及往後期間確認(如修改影響本期間及往後期間)。

以下為有關未來之主要假設，以及於報告期末之其他不確定估計之主要來源，該等估計存在可能導致有關資產及負債之賬面值於下一財政年度出現重大調整之重大風險。

商譽之減值估計

決定商譽是否已減值，需就商譽之已分配賺取現金產生單位使用價值作出估計。使用價值之計算乃需本集團估計有關賺取現金產生單位可帶來之未來現金流量，以及估計適用之折現率以計算其現值，當實際未來現金流量低於預期時，或會出現重大減值虧損。於二零一一年三月三十一日，商譽之賬面值為39,313,000港元(二零一零年：39,313,000港元)。可收回金額計算之詳情於附註18披露。

無形資產之減值估計

決定無形資產是否已減值，需就無形資產之已分配賺取現金產生單位使用價值作出估計。使用價值之計算乃需本集團估計有關賺取現金產生單位可帶來之未來現金流量，以及估計適用之折現率以計算其現值，當實際未來現金流量低於預期時，或會出現重大減值虧損。於二零一一年三月三十

一日，無形資產之賬面值為21,614,000港元(二零一零年：24,740,000港元)。可收回金額計算之詳情於附註18披露。

無形資產之攤銷

無形資產根據預計可使用年期以直線法攤銷。經參考獨立估值師所估計之損耗率，管理層估計無形資產之可使用年期為八年。於二零一一年三月三十一日，本集團之無形資產賬面值為21,614,000港元(二零一零年：24,740,000港元)。

預期之客戶損耗水平之改變可影響無形資產之可使用年期及賬面值，因此，未來之攤銷開支或會調整。

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債務、現金及等同現金淨額，以及本公司權益持有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

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貸款，藉以平衡整體資本架構。

6. 金融工具

a. 金融工具之類別

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
金融資產		
持作買賣投資	58,485	3,955
按公平值計入損益之其他金融資產	19,327	—
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	43,198	32,523
— 應收票據	—	26,266
— 銀行結餘及現金	181,876	127,912
	<u>302,886</u>	<u>190,656</u>
金融負債		
攤銷成本		
— 貿易及其他應付款項	20,434	21,044
	<u>20,434</u>	<u>21,044</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持作買賣投資、按公平值計入損益之其他金融資產、貿易及其他應收款項、應收票據、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項。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，確保適時及有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

由於本集團若干附屬公司，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98% (二零一零年：95%) 之本集團銷售是以集團實體之功能貨幣以外幣列值，差不多所有之購貨則以集團實體之功能貨幣列值。

於報告期末，以集團實體之功能貨幣以外之外幣列值的貨幣資產及貨幣負債之賬面淨值如下：

	負債		資產	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
人民幣	1,109	731	10	3,999
港元	—	—	28	258
美元	114	107	35,355	59,781

敏感度分析

本集團之貨幣風險主要是人民幣及美元。

下表詳列集團實體之功能貨幣兌相關外幣升值及貶值5%之敏感度。5% (二零一零年：5%) 為向主要管理人員內部匯報外匯風險所用之敏感率，並且是管理層對匯率可能合理變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣計算之尚未平倉貨幣項目，並於期末調整其兌換以反映匯率之5%變動。下列正數表示有關集團實體之功能貨幣兌相關外幣貶值5%所導致的溢利增加或虧損減少。倘集團實體之功能貨幣兌相關外幣升值5%，將會對虧損造成相等及相反之影響，而下列結餘將會為負數。

	人民幣之影響		港元之影響		美元之影響	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
溢利增加 (減少)	(55)	167	1	13	1,762	2,984

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，敏感度分析並不代表固有之外幣兌換風險，因年底風險不能反映年內風險。

(ii) 其他價格風險

透過本集團投資於持作買賣投資及按公平值計入損益之其他金融資產，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，本集團之證券價格風險集中於港交所上市之銀行及金融行業。此外，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。

敏感度分析

以下敏感度分析是根據於報告期末所承受之證券價格風險釐定。

倘列為持作買賣投資及按公平值計入損益之其他金融資產之價格上升／下降5% (二零一零年：5%)，持作買賣投資及按公平值計入損益之其他金融資產公平值之變動將導致截至二零一一年三月三十一日止年度稅後溢利增加／減少3,890,000港元 (二零一零年：增加／減少198,000港元)。

信貸風險

倘對方未能履行於二零一一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。就業務性質而言，本集團以集中市場為目標。於二零一一年三月三十一日，本集團有源自五大客戶之貿易應收款項結餘28,788,000港元 (二零一零年：7,162,000港元) 之集中信貸風險。為減低信貸風險，本集團之管理層定期審閱每項貿易應收款項之財務狀況，流動資金及可收回金額，以確保已就不能收回金額減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅減低。

流通資金之信貸風險有限，因交易方為被國際評級機構評為高信貸評級之銀行，亦為有良好信譽之國有銀行。

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。管理層亦監管借款之動用並確保其遵守相關貸款條款。

於二零一一年三月三十一日，本集團之未動用銀行貸款為50,000,000港元 (二零一零年：50,000,000港元)。

下表詳列本集團之金融負債之剩餘合約到期期限。此表乃按本集團可被要求付款之最早到期日之金融負債未折現現金流量列示，表內包括利息及本金現金流量。

流動資金表

	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	賬面值 千港元
二零一一年					
非衍生金融負債					
貿易及其他應付款項	—	20,434	—	20,434	20,434
二零一零年					
非衍生金融負債					
貿易及其他應付款項	—	20,982	62	21,044	21,044

c. 公平值

金融資產及負債之公平值之釐定如下：

- 有指定條款及活躍市場之金融資產之公平值乃參考市場上所報之出價而釐定。
- 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，此乃根據可觀察之現時市場上交易所採用之價格作為輸入值之折現現金流量分析而釐定。
- 按公平值計入損益之其他金融資產則按相同工具對應之金融機構提供之估價而釐定。

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相關結算日之公平值相近。

於綜合財務狀況表確認之公平值計量

下表提供初次確認後以按公平值計量之金融工具分析，其按可觀察之公平值程度分為第一至三級。

- 第一級公平值計量乃按可識別資產或負債於活躍市場所報之價格(未調整)得出。
- 第二級公平值計量乃按資產或負債可直接(即作為價格)或間接(即按價格衍生)觀察之輸入值(第一級計入的報價除外)得出。
- 第三級公平值計量乃按估值技術，包括資產及負債之輸入值而不按不可觀察之市場資料(不可觀察輸入值)得出。

	第一級 千港元	第二級 千港元	總值 千港元
二零一一年			
按公平值計入損益之金融資產			
股票掛鈎投資	—	19,327	19,327
持作買賣投資	58,485	—	58,485
	<u>58,485</u>	<u>19,327</u>	<u>77,812</u>
二零一零年			
按公平值計入損益之金融資產			
持作買賣投資	3,955	—	3,955
	<u>3,955</u>	<u>—</u>	<u>3,955</u>

7. 營業額

扣除折扣及與銷售有關稅項後之營業額指年內本集團銷售貨品及租金收入之已收及應收總額。本集團來自持續經營業務之營業額分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貨物銷售	342,700	28,888
租金收入	5,292	2,322
	<u>347,992</u>	<u>31,210</u>

8. 分類資料

呈報分部資料乃根據首席行政總裁日常監察之內部管理呈報資訊。首席行政總裁為本集團之主要經營決策者，以計量經營溢利方式來評估分部之溢利或虧損以進行資源分配及表現評估。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，惟若干項目(其他收入、其他開支、其他收益或虧損、投資物業之公平值變動收益、按公平值計入損益之其他金融資產之公平值變動虧損、持作買賣投資之公平值變動收益、物業、廠房及設備之已確認減值虧損撥回及無分配公司開支)未包括在產生經營分部之分部業績。

根據香港財務報告準則第8號，本集團持續經營業務之經營及呈報分部為：(a)採購及出口成衣及(b)物業投資。如附註30所述，此亦為組織之基準，管理層選擇以此來組織本集團產品及服務之差異。採購及出口成衣分部乃透過收購附屬公司之自截至二零一零年三月三十一日止年度新增之經營分部。

於年內，所有關於漂染及紡織之業務已於截至二零一零年三月三十一日止年度終止(見附註13)，因此沒有呈列已終止經營業務之分類資料。

分類營業額及業績

按來自持續經營業務之呈報分部分析本集團之營業額及業績如下：

截至二零一一年三月三十一日止年度

持續經營業務：

	採購及 出口成衣 千港元	物業投資 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
營業額				
外來	342,700	5,292	—	347,992
分類業績	3,115	2,450	—	5,565
其他收入				366
其他開支				(1,147)
其他收益或虧損				997
投資物業之公平值變動收益				37,374
持作買賣投資之公平值變動收益				1,705
按公平值計入損益之其他金融 資產之公平值變動虧損				(673)
物業、廠房及設備之已確認 減值虧損撥回				8,777
無分配之公司開支				(3,148)
除稅前溢利(持續經營業務)				49,816

截至二零一零年三月三十一日止年度

持續經營業務：

	採購及 出口成衣 千港元	物業投資 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
營業額				
外來	28,888	2,322	—	31,210
分類業績	288	954	—	1,242
其他收入				311
其他開支				(2,068)
投資物業之公平值變動收益				1,189
持作買賣投資之公平值變動收益				119
無分配之公司開支				(9,241)
除稅前虧損(持續經營業務)				(8,448)

經營及呈報分部之會計政策與附註3所述之本集團之會計政策相同。分類業績乃各分部之業績，當中沒有包含其他收入、其他收益或虧損、其他開支、投資物業之公平值變動收益、持作買賣投資之公平值變動收益、按公平值計入損益之其他金融資產之公平值變動虧損、物業、廠房及設備之已確認減值虧損撥回及無分配、公司開支，用以向本集團之首席行政總裁匯報，作為資源分配及表現評估之參考。

分部資產及負債

按經營及呈報分部分析本集團之資產及負債如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分部資產		
採購及出口成衣	123,898	102,595
物業投資	310,008	255,720
	<u>433,906</u>	<u>358,315</u>
分部資產總額	433,906	358,315
已終止經營業務之資產	227	36,834
持作買賣投資	58,485	3,955
按公平值計入損益之其他金融資產	19,327	—
無分配銀行結餘及現金	170,870	98,475
其他	19,190	51,214
	<u>702,005</u>	<u>548,793</u>
分部負債		
採購及出口成衣	19,194	19,784
物業投資	3,877	2,830
	<u>23,071</u>	<u>22,614</u>
分部負債總額	23,071	22,614
無分配	50,572	36,196
	<u>73,643</u>	<u>58,810</u>
綜合負債	73,643	58,810

就分部表現監控及就分部間之資源分配而言：

- 除持作買賣投資、按公平值計入損益之其他金融資產、未分配銀行結餘及現金及經營及呈報分部共同使用之資產外，所有資產已分配至經營及呈報分部。
- 除流動及遞延稅項負債及經營及呈報分部共同承擔之負債外，所有負債已分配至經營及呈報分部。

其他分類資料

截至二零一一年三月三十一日止年度

持續經營業務：

已包含在分部損益或分部資產之金額：

	採購及 成衣出口 千港元	物業投資 千港元	總額 千港元
資本添置	47	973	1,020
攤銷	3,126	—	3,126
折舊	485	15	500
	<u>47</u>	<u>973</u>	<u>1,020</u>

截至二零一零年三月三十一日止年度

持續經營業務：

已包含在分部損益或分部資產之金額：

	採購及 成衣出口 千港元	物業投資 千港元	無分配 千港元	總額 千港元
資本添置	—	97,710	—	97,710
攤銷	260	—	49	309
折舊	40	39	1,451	1,530
	<u>—</u>	<u>97,710</u>	<u>1,451</u>	<u>99,451</u>

地域分類

本集團之營運位於香港及中國。

按來自持續經營業務之外來客戶所在地劃分之本集團之營業額及按資產之所在地域劃分之非流動資產資料如下：

	來自外來客戶之營業額		非流動資產	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
澳洲	6,345	—	—	—
歐洲	20,637	—	—	—
香港	3,344	1,772	196,590	164,395
中國	1,948	550	174,720	156,184
美國	315,171	28,888	—	—
其他	547	—	—	—
	<u>347,992</u>	<u>31,210</u>	<u>371,310</u>	<u>320,579</u>

主要客戶之資料

超過本集團銷售總額10%以上之來自持續經營業務客戶之各年度營業額如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
客戶A ¹	<u>294,346</u>	<u>25,373</u>

¹ 來自採購及出口成衣之營業額。

9. 其他收益或虧損

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
滙兌收益淨額	<u>997</u>	<u>—</u>

10. 董事及僱員之酬金

(a) 有關董事酬金之資料

截至二零一一年三月三十一日止本公司董事酬金載列如下：

	鄺長添 千港元	雷玉珠 千港元	官可欣 千港元	謝永超 千港元	簡嘉翰 千港元	劉善明 千港元	傅德禎 千港元	總額 千港元
董事袍金	—	—	—	100	100	100	100	400
其他酬金								
— 薪金及其他津貼	840	1,461	272	—	—	—	—	2,573
— 退休福利計劃供款	—	12	11	—	—	—	—	23
董事酬金總額	<u>840</u>	<u>1,473</u>	<u>283</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>2,996</u>

截至二零一零年三月三十一日止本公司董事酬金載列如下：

	鄺長添 千港元	雷玉珠 千港元	官可欣 千港元	謝永超 千港元	簡嘉翰 千港元	劉善明 千港元	傅德禎 千港元	總額 千港元
董事袍金	—	—	—	100	100	100	100	400
其他酬金								
— 薪金及其他津貼	840	1,328	—	—	—	—	—	2,168
— 退休福利計劃供款	—	12	—	—	—	—	—	12
董事酬金總額	<u>840</u>	<u>1,340</u>	<u>—</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>2,580</u>

(b) 有關僱員酬金資料

本集團五名最高薪酬人士包括兩名(二零一零年：兩名)董事，彼等之酬金已包括在上文內。其餘三名(二零一零年：三名)並非董事之最高薪酬人士載列如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及其他津貼	1,660	1,048
退休福利成本	39	35
	<u>1,699</u>	<u>1,083</u>

彼等之酬金均不超過1,000,000港元。

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之最高薪酬之人士，作為加入或經加入本集團時之獎勵或失去職務之補償。此外，兩個期間內，沒有董事放棄任何酬金。

11. 稅項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務：		
稅項開支包括：		
香港利得稅		
— 本年度	39	—
— 過往年度撥備不足	—	10
	<u>39</u>	<u>10</u>
遞延稅項(附註27)	4,900	579
	<u>4,939</u>	<u>589</u>

截至二零一一年三月三十一日止年度之香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利之16.5%計算。

因本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度並無應課稅溢利，故不計提該年度之香港利得稅撥備。

根據中國公佈企業所得稅法（「企業所得稅」）及企業所得稅之實施條例，本集團於中國之附屬公司自二零零八年一月一日起之稅率為25%。

因本集團於兩個年度內並無應課稅溢利，故不計提中國企業所得稅撥備。

本年度稅項與綜合全面收益表業績之對賬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利（虧損）（來自持續經營業務）	49,816	(8,448)
按適用稅率16.5%計算之稅項開支（計入）	8,219	(1,394)
無須課稅收入之稅項影響	(2,481)	(53)
不獲扣稅開支之稅項影響	623	3,410
過往年度撥備不足	—	10
未確認稅項虧損之稅項影響	279	132
動用過往未確認之稅項虧損	(1,707)	(1,515)
按其他司法之附屬公司稅率差異之影響	177	—
其他	(171)	(1)
本年度稅項開支	4,939	589

12. 來自持續經營業務之本年度溢利(虧損)

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
來自持續經營業務之本年度溢利(虧損)已扣除：		
董事酬金(附註10(a))	2,996	2,580
其他職工費用，包括退休福利成本	11,342	1,817
	<u>14,338</u>	<u>4,397</u>
職工成本總額		
無形資產之攤銷(已包括在行政開支內)	3,126	260
預付租賃款項之攤銷	—	49
核數師酬金	1,024	548
已確認為開支之存貨成本	309,487	25,856
折舊	500	1,530
滙兌虧損淨額	—	18
出售物業、廠房及設備之虧損	3	1,807
及於其他收入計入：		
上市投資之股息收入	153	107
利息收入	213	144
	<u>213</u>	<u>144</u>

13. 已終止經營業務

於二零零九年十一月二十二日，董事決定終止漂染及紡織業務，而該等業務大部分已於二零零九年十二月終止，已包括在綜合全面收益表及綜合現金流量表之已終止經營業務的業績載列如下。

於二零一一年三月三十一日止年內，賬面值為37,403,000港元之列作持作出售資產已按代價55,995,000港元，出售予中國浙江省湖州市吳興區織里鎮人民政府(「織里鎮政府」)，出售收益為18,592,000港元。此外，織里鎮政府亦就三幅出售土地於織里鎮之用途改變向本集團作出合共15,271,000港元之補償(「回購土地」)。相關稅項開支(營業稅、土地增值稅及企業所得稅)之金額合共為12,475,000港元。

來自己終止經營業務之本年度溢利(虧損)分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
來自己終止經營業務之本年度虧損	(1,205)	(9,021)
出售已終止經營業務之收益，已扣除稅項(附註)	21,388	—
	<u>20,183</u>	<u>(9,021)</u>

附註：該收益已包含出售列作持作出售資產之稅後收益及織里鎮政府之補償。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已終止經營業務之本年度虧損		
營業額來自		
漂染		
— 銷售貨物	89	17,328
— 服務收入	—	2,838
	<u>89</u>	<u>20,166</u>
紡織	—	1,009
	<u>89</u>	<u>21,175</u>
銷售及服務成本	(139)	(24,311)
	<u>(50)</u>	<u>(3,136)</u>
毛損	(50)	(3,136)
其他收入	152	3,929
經銷成本	—	(199)
行政開支	(1,307)	(6,386)
呆壞賬撥備撥回	—	57
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	—	(2,654)
	<u>(1,205)</u>	<u>(8,389)</u>
除稅前虧損	(1,205)	(8,389)
稅項	—	(632)
	<u>(1,205)</u>	<u>(9,021)</u>

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
來自己終止業務之本年度虧損包括以下項目：		
遣散費	—	685
其他職工費用，包括退休福利成本	180	3,681
職工成本總額	180	4,366
預付租賃款項之攤銷	—	784
核數師酬金	115	393
已確認為開支之存貨成本	139	16,249
折舊	115	744
滙兌虧損淨額	478	208
出售物業、廠房及設備之收益	—	(2,966)
政府返還收入	—	(464)
利息收入	(39)	(19)
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元

來自己終止經營業務之現金流量

來自經營業務之現金淨額	14,142	30,592
來自投資活動之現金淨額	44,673	16,228
用於融資活動之現金淨額	—	(43,866)
現金流入淨額	58,815	2,954

於報告期末，獨立呈列於綜合財務狀況表列作持作出售資產之漂染及紡織業務之主要資產如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
物業、廠房及設備	227	217
預付租賃款項(附註)	—	36,617
	227	36,834

附註：於二零一零年三月一日，本集團已與織里鎮政府訂立協議，以出售位於織里鎮之回購土地，回購土地於數年前購入，為湖州項目之一部分(見附註16)。

購入回購土地之成本及相關開支已包括於「預付租賃款項」。

截至二零一一年三月三十一日止年度內，出售回購土地已完成。

14. 每股基本盈利(虧損)

來自持續經營及已終止經營業務：

本公司股東應佔之每股基本盈利(虧損)乃根據以下資料計算：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
就每股基本盈利(虧損)而言之溢利(虧損)	65,060	(18,058)
	二零一一年	二零一零年 (重列)
股份數目		
就每股基本盈利(虧損)而言之加權平均股份數目	426,738,118	226,569,442

來自持續經營業務：

來自持續經營業務歸屬於本公司股東之每股基本盈利(虧損)乃根據以下資料計算：

溢利(虧損)數字之計算如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
歸屬於本公司股東之本年度溢利(虧損)	65,060	(18,058)
調整：來自已終止經營業務之本年度(溢利)虧損	(20,183)	9,021
就持續經營業務之每股基本盈利(虧損)而言之溢利(虧損)	44,877	(9,037)
	二零一一年	二零一零年 (重列)
股份數目		
就每股基本盈利(虧損)而言之加權平均股份數目	426,738,118	226,569,442

就計算截至二零一零年三月三十一日止年度之每股基本虧損而言，分母已被調整，以反映二零一一年三月按每持有兩股普通股份獲發一股供股股份之基準之供股。

由於兩年度均沒有發行潛在可攤薄股份，故不呈列兩個年度之每股攤薄盈利(虧損)。

來自已終止經營業務：

已終止經營業務之每股基本盈利(虧損)為每股0.047港元(二零一零年：每股(0.040)港元)，此乃根據來自已終止經營業務之本年度溢利(虧損)20,183,000港元(二零一零年：(9,021,000)港元)及以上詳述之每股基本盈利(虧損)之分母而計算。

15. 關連交易／關連人士交易

(a) 年內，本集團與永義國際集團有限公司(「永義國際」)之全資附屬公司之交易如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銷售成衣	—	999
行政服務費用開支	—	220
租金開支	2,275	213
	<u> </u>	<u> </u>

於報告期末，應收該等實體之金額包含：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應收款項	—	7,162
	<u> </u>	<u> </u>

本公司董事雷玉珠女士，彼於二零一一年及二零一零年三月三十一日擁有永義國際36.74%權益，彼等透過所持有本公司之股份，可對本集團有重大影響，本公司本身為永義國際之一家聯營公司。

截至二零一零年三月三十一日止年內，本集團與Easyknit Properties Holdings Limited訂立協議，以代價80,000,000港元收購其三家全資附屬公司之全部已發行股本，該交易之賣方Easyknit Properties Holdings Limited為永義國際之一家全資附屬公司，該交易之詳情已載於附註30。

(b) 截至二零一零年三月三十一日止年內，本公司與官永義先生訂立協議，官永義先生提供顧問服務予本集團，每年收取費用498,000港元，按每月41,500港元分十二期支付，該協議由二零一零年一月十五日開始，為期一年，但可由其中任何一方給予一個月通知而終止，官永義先生為雷玉珠女士之配偶，截至二零一一年三月三十一日止年內已支付及應支付予官永義先生之顧問費為394,250港元(二零一零年：103,750港元)港元。截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司與官永義先生訂立僱用協議，以月薪50,000港元僱用官永義先生擔任本公司總經理。

(c) 主要管理人員之薪酬

董事及其他主要管理人員於年內之酬金如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
短期僱員福利		
薪金及其他津貼	3,813	2,759
退休福利計劃供款	49	25
	<u>3,862</u>	<u>2,784</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。

16. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	廠房 及機器 千港元	傢俬、 裝置及 設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
成本						
於二零零九年四月一日	101,144	26,047	2,894	2,063	15,325	147,473
添置	881	227	7	—	—	1,115
於收購附屬公司時購入	—	—	345	796	—	1,141
於轉撥至投資物業時						
重估之公平值變動	(254)	—	—	—	—	(254)
轉撥至投資物業	(99,957)	—	—	—	—	(99,957)
轉撥至列作持作出售資產	—	(4,975)	(1,514)	(684)	(267)	(7,440)
出售	(1,814)	(21,299)	(1,309)	(158)	—	(24,580)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>423</u>	<u>2,017</u>	<u>15,058</u>	<u>17,498</u>
於二零一零年三月三十一日	—	—	423	2,017	15,058	17,498
滙兌調整	—	—	3	15	655	673
添置	—	—	59	—	—	59
出售	—	—	(7)	—	—	(7)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>478</u>	<u>2,032</u>	<u>15,713</u>	<u>18,223</u>
於二零一一年三月三十一日	—	—	478	2,032	15,713	18,223

	樓宇 千港元	廠房 及機器 千港元	傢俬、 裝置及 設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
折舊及減值						
於二零零九年四月一日	281	20,416	2,826	1,626	15,325	40,474
滙兌調整	1	—	—	—	—	1
本年度準備	1,413	576	65	220	—	2,274
於損益確認之減值虧損	—	2,649	5	—	—	2,654
重估時撇銷	(1,689)	—	—	—	—	(1,689)
轉撥至列作持作出售資產	—	(4,758)	(1,514)	(684)	(267)	(7,223)
出售時撇銷	(6)	(18,883)	(1,309)	(158)	—	(20,356)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一零年三月三十一日	—	—	73	1,004	15,058	16,135
滙兌調整	—	—	3	14	451	468
本年度準備	—	—	141	474	—	615
於損益確認之減值虧損撥回	—	—	—	—	(8,777)	(8,777)
出售時撇銷	—	—	(4)	—	—	(4)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一一年三月三十一日	—	—	213	1,492	6,732	8,437
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
賬面值						
於二零一一年三月三十一日	—	—	265	540	8,981	9,786
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一零年三月三十一日	—	—	350	1,013	—	1,363
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

除在建工程外，上述各項物業、廠房及設備均以直線法根據以下之可使用年期計算折舊：

樓宇	三十年，按未到期租約及其估計使用年期，取兩者中以較短之期間計算
廠房及機器	五至十年
傢俬、裝置及設備	三至十年
汽車	五至十年

本公司就取得股東批准而購入位於中國浙江省湖州市之約670畝土地及其生產營運之發展(統稱「湖州項目」)，湖州項目詳細內容及其進一步發展，已載列於本公司二零零五年二月二十一日發出之通函及其後多個公佈內。於截至二零零九年三月三十一日止年內，數幢預期作為廠房及宿舍用途之樓宇已落成，101,144,000港元之成本已由在建工程轉撥至樓宇。然而，誠如本公司二零零九年二月

二十四日之公佈所述，湖州項目已不再可行，因此，本集團已停止湖州項目之進一步投資，並且本集團已與契約方終止一項設備建設合同。根據設備建設合同之條款，任何已付按金皆可獲退還。因此，之前披露為非流動資產內之添置物業、廠房及設備之按金之已付按金人民幣15,808,000元(相等於17,967,000港元)，於二零一零年三月三十一日已披露為流動資產內之貿易及其他應收款項(見附註21)。於二零一一年三月三十一日止年度，該款項已悉數收回。

於截至二零一零年三月三十一日止年內，本集團已開始出租湖州項目之已落成樓宇以賺取租金收入，樓宇及相應之預付租賃款項已轉撥至投資物業並以轉撥當日之公平值計量，於轉撥至投資物業當日樓宇之公平值為99,957,000港元，重估收益1,435,000港元已直接計入物業重估儲備。

於截至二零一一年三月三十一日止年內，本公司董事決定恢復若干於過往全面減值之在建工程，以作為日後出租用途。因此，本公司董事根據獨立合資格專業物業估值師估值釐定，以評估在建工程於二零一一年三月三十一日之可收回金額。估值乃結合(a)參考鄰近土地成交價格之市場情況釐定物業之土地部分之市場價格及(b)樓宇結構之折舊重置成本而釐定，因此，減值虧損撥回8,777,000港元已確認。

於二零一零年三月三十一日止年內，董事已就本集團用於紡織分部之工業資產進行檢討，並因紡織分部停業經營而認為部分資產已減值。就廠房及機器及傢俬、裝置及設備，其已確認減值虧損為2,649,000港元及5,000港元，其可收回金額則按公平值減出售成本而釐定。

漂染及紡織分部於二零一零年三月三十一日止年內停止運作，相關之物業、廠房及設備已重列為列作持作出售資產(見附註13)。

17. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零九年四月一日	—
滙兌調整	(2)
添置	96,822
轉撥自物業、廠房及設備	99,957
轉撥自預付租賃款項	57,197
公平值增加	1,189
	<hr/>
於二零一零年三月三十一日	255,163
滙兌調整	7,099
添置	961
公平值增加	37,374
	<hr/>
於二零一一年三月三十一日	<u>300,597</u>

以上投資物業之賬面值包括物業位於：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港土地		
長期租約	135,000	99,000
中國土地		
中期租約	165,597	156,163
	<u>300,597</u>	<u>255,163</u>

本集團於二零一一年三月三十一日之香港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威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)進行估值之基準釐定。威格斯為香港測量師學會會員，該估值乃參考同類形物業近期成交價格之市場情況釐定。

本集團於二零一一年三月三十一日之中國投資物業之公平值乃按威格斯於該日期進行之估值而釐定。中國投資物業之估值乃結合(a)參考鄰近土地成交價格之市場情況釐定該等物業之土地部分之市場價格及(b)樓宇結構之折舊重置成本而釐定。

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。

18. 商譽

	千港元
成本	
於二零零九年四月一日	—
於收購附屬公司時產生(附註30)	39,313
	<u>39,313</u>
於二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日	<u>39,313</u>

就截至二零一一年三月三十一日止年內之商譽減值測試而言，上述之商譽已分配至採購及出口成衣之賺取現金產生單位(「現金產生單位」)。於截至二零一一年三月三十一日止年內，本集團管理層參考使用價值而評估現金產生單位之可收回金額並決定商譽無須減值。

可收回金額已根據計算使用價值而釐定。該計算乃使用獲管理層批准為期一年之財務預算案之現金流量預測及8%(二零一零年：13%)折現率。一年以上之現金流量則以零(二零一零年：3%)增長率之推測計算，增長率乃根據有關行業之增長預測及不會超過有關行業之平均長期增長率。使用價值計算之其他主要假設為預算毛利，此乃按照現金產生單位過往表現及管理層對市場發展之預期釐定。本集團管理層決定無須分配商譽減值至現金產生單位。

19. 無形資產

	客戶關係 千港元
成本	
於二零零九年四月一日	—
收購附屬公司(附註30)	25,000
	<hr/>
於二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日	25,000
	<hr/>
攤銷	
於二零零九年四月一日	—
本年度攤銷	260
	<hr/>
於二零一零年三月三十一日	260
本年度攤銷	3,126
	<hr/>
於二零一一年三月三十一日	3,386
	<hr/>
賬面值	
於二零一一年三月三十一日	21,614
	<hr/> <hr/>
於二零一零年三月三十一日	24,740
	<hr/> <hr/>

客戶關係有限定可使用年期及以直線法於八年內攤銷。客戶關係之可使用年期乃參考根據歷史營業額資料而得出之5%客戶損耗率之未來從客戶所得之預計收益而釐定。管理層認為，八年期間過後，從客戶關係所得之未來經濟效益並不重大。

於業務合併日期之客戶關係之公平值乃以超額收益法之收入方式計量，根據屬於客戶關係之增量稅後現金流量現值及13%折現率計算，每年之現金流量乃參考近期相關附有5%損耗率之現有客戶每年營業額而計算及使用3%增長率而推斷，增長率乃根據相關行業增長預測及不超過有關行業之平均長期增長率。

無形資產之現金產生單位可收回金額乃根據計算使用價值而釐定，詳情於附註18內。

20. 存貨

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
原材料	6,155	11
製成品	—	264
	<u>6,155</u>	<u>275</u>

21. 貿易及其他應收款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應收款項	29,089	14,019
減：呆壞賬撥備	—	—
	<u>29,089</u>	<u>14,019</u>
預付款項	1,080	449
有關建設物業、廠房及設備之可退回按金(見附註16)	—	17,967
其他應收款項	6,197	537
將於一年內變現之支付於供應商按金	20,347	—
將於一年內變現之出售列作持作出售資產之應收款項	7,912	—
	<u>64,625</u>	<u>32,972</u>

本集團給予其客戶之平均賒賬期達90日。根據發票日期，貿易應收款項於報告期末賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0至60日	26,273	6,417
61至90日	975	929
超過90日	1,841	6,673
	<u>29,089</u>	<u>14,019</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。

於報告日期，本集團之貿易應收款項中，賬面值合共1,998,000港元(二零一零年：7,892,000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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已過期1至60日	978	3,888
已過期61至90日	538	392
已過期超過90日	482	3,612
	<u>1,998</u>	<u>7,892</u>

呆賬撥備之變動：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初結餘	—	5,038
撇銷之不可收回金額	—	(4,981)
年內已收回之金額	—	(57)
	<u>—</u>	<u>—</u>
年末結餘	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團根據過往經驗，過期之貿易應收款項一般都可以收回，因此，於報告期末，並沒有就該等貿易應收款項計提撥備。

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
美元	<u>28,788</u>	<u>8,306</u>
人民幣	<u>3</u>	<u>568</u>

22. 應收票據

本集團以有關實體功能貨幣以外之貨幣列值之應收票據如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
美元	<u>—</u>	<u>26,266</u>

23. 持作買賣投資

持作買賣投資包括於香港上市之證券並按照聯交所之市場上所報之出價之公平值呈列。

24. 按公平值計入損益之其他金融資產

於截至二零一一年三月三十一日止年內，本集團經香港金融機構購入若干股票掛鈎投資。股票掛鈎投資包含內含衍生工具，其回報乃參考兩項於香港上市股票證券之收市價而釐定，股票掛鈎投資於初次確認時定為按公平值計入損益。固定息率之本金為20,000,000港元(二零一零年：無)，尚餘三至四個月到期。票據包含條款可使發行人當證券市價低於各自預定參考股份價格時於到期日送達有關股票證券，或當證券之市價高於各自預定參考股份價格時以現金清付本金及利息。持有人可酌情選擇提早終止票據。

於二零一一年三月三十一日，股票掛鈎投資已根據金融機構交易方就等同工具所提供之估值以公平值列賬。於報告日期後，本集團提早終止所有股票掛鈎投資，並已收回本金及利息之金額。

25. 銀行結餘及現金

本集團持有之銀行結餘及現金包括按現行市場年利率在0.001厘至2.6厘之間(二零一零年：0.001厘至1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及現金結餘如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
港元	<u>28</u>	<u>258</u>
人民幣	<u>7</u>	<u>3,431</u>
美元	<u>6,567</u>	<u>25,209</u>

26. 貿易及其他應付款項

根據發票日期，貿易應付款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0至60日	18,697	18,861
61至90日	—	11
超過90日	155	228
貿易應付款項	18,852	19,100
已收租金按金及預收租金	2,322	1,214
預提費用	7,463	8,187
出售回購土地之已收按金(見附註13)	—	3,410
其他應付稅項	5,910	—
其他應付款項	1,582	1,944
	<u>36,129</u>	<u>33,855</u>

購貨之平均除賬期為30天。

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
美元	<u>114</u>	<u>107</u>
人民幣	<u>1,109</u>	<u>731</u>

27. 遞延稅項

就綜合財務狀況表之呈列而言，遞延稅項資產及負債已抵銷，就財務報告而言之遞延稅項結餘之分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
遞延稅項資產	335	149
遞延稅項負債	(24,091)	(18,394)
	<u>(23,756)</u>	<u>(18,245)</u>

於年內及過往年度已確認為主要之遞延稅項(負債)資產以及其變動如下：

	物業重估 千港元	無形資產 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
於二零零九年四月一日	—	—	—	—
收購附屬公司	—	(4,125)	—	(4,125)
於本年度其他全面收入中扣除	(13,541)	—	—	(13,541)
於本年度損益中(扣除)計入	(771)	43	149	(579)
於二零一零年三月三十一日	(14,312)	(4,082)	149	(18,245)
滙兌調整	(611)	—	—	(611)
於本年度損益中(扣除)計入	(5,602)	516	186	(4,900)
於二零一一年三月三十一日	<u>(20,525)</u>	<u>(3,566)</u>	<u>335</u>	<u>(23,756)</u>

於二零一一年三月三十一日，稅項虧損16,556,000港元(二零一零年：25,212,000港元)並沒有於綜合財務報表內確認，該虧損可無限期結轉，由於未能預計未來溢利收入，故並沒有確認可獲扣減臨時差異項目之相關遞延稅項資產。

28. 股本

	附註	每股面值 港元	股份數目	總額 千港元
法定：				
於二零一零年三月三十一日及 二零一一年三月三十一日		0.01	20,000,000,000	200,000
已發行及繳足：				
於二零零九年四月一日		0.01	734,248,900	7,342
股本削減	(a)(i)		—	(6,608)
股份合併	(a)(ii)	0.001	734,248,900 (660,824,010)	734 —
供股股份	(b)	0.01	73,424,890	734
		0.01	293,699,560	2,937
於二零一零年三月三十一日		0.01	367,124,450	3,671
供股股份	(c)	0.01	183,562,225	1,836
於二零一一年三月三十一日		0.01	<u>550,686,675</u>	<u>5,507</u>

附註：

- (a) 本公司於二零零九年八月二十五日公佈，本公司建議(i)本公司透過註銷每股已發行股份為數0.009港元之繳足股本削減已發行股本，致使所有已發行股份之面值由每股面值0.01港元削減至每股0.001港元（「二零零九年削減已發行股本」）；(ii)每十股已發行及未發行每股面值0.001港元當時現有股份合併為一股每股面值0.01港元之合併股份之股份合併；(iii)削減本公司股份溢價之全部進賬額至零（「削減股份溢價」）；及(iv)二零零九年削減已發行股本及削減股份溢價產生之進賬轉撥至本公司之繳入盈餘賬，該金額用作抵銷本公司部分累計虧損。以上統稱為「二零零九年股本重組」。有關二零零九年股本重組之詳情，已載列於本公司於二零零九年九月十一日刊發之通函內。有關二零零九年股本重組之特別決議案，已於二零零九年十月十三日舉行之本公司股東特別大會上通過，二零零九年股本重組於二零零九年十月十四日生效。
- (b) 於二零零九年十一月三日，本公司按每持有每股現有普通股份獲配四股供股股份之比例，以每股供股股份0.38港元之認購價，配發293,699,560股每股面值0.01港元之股份。本公司籌得110,837,000港元（扣除開支後），打算用作潛在的物業收購之融資及作為一般營運資金。
- (c) 於二零一一年三月二日，本公司按每持有兩股現有普通股份獲配一股供股股份之比例，以每股供股股份0.35港元之認購價，配發183,562,225股每股面值0.01港元之股份。本公司籌得63,808,000港元（扣除開支後），打算用作潛在的物業收購之融資及作為一般營運資金。

所有於截至二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止年內發行股份於各方面與當時已發行股份享有同等權利。

29. 購股權計劃

於二零零二年六月六日，本公司股東批准一項購股權計劃（「購股權計劃」）。根據購股權計劃之條款，本公司董事會可按其絕對酌情權，根據該計劃所規定之條款及條件向本集團任何成員公司之任何僱員（全職或兼職）、董事、供應商、顧問或諮詢人授出可認購本公司股份之購股權。購股權計劃除非以其他方式註銷或修訂，否則由二零零二年六月六日起計十年期間內一直生效。

購股權計劃旨在吸引及挽留最佳現有人員、提供額外鼓勵予合資格參與者及推廣本公司及其附屬公司之成功業務。

根據購股權計劃可能發行之最高股份數目不得（與根據本公司之任何其他購股權計劃將予發行之任何股份合併計算）超過於採納購股權計劃當日之已發行股份之10%。

於任何十二個月期間內，當購股權計劃之各合資格參與者行使其所獲授予之購股權時，將予發行之最高股份數目，以本公司已發行股份之1%為限。進一步授出超過此限額之購股權，須待股東於本公司股東大會上批准方可作實，而該承授人及其聯繫人須放棄投票。

購股權之行使期由本公司董事會決定，但須不遲於授出購股權當日起計十年之日結束。購股權計劃並沒特定要求規定購股權行使之前必須持有之最短期限，惟其條款給予本公司董事會酌情權，就任何特定購股權進行要約時可施加該最短期限。受要約人可於要約日期起十四日內接納授出購股權之要約，並支付象徵式代價共1港元。

本公司董事會可按其絕對酌情權，釐定購股權計劃之任何特定購股權之行使價，並知會各受要約人，惟有關行使價不得少於(i)於要約日期(必須為營業日)於聯交所之每日報價表所列本公司股份於聯交所之收市價；(ii)緊接要約日期前五個營業日，於聯交所之每日報價表所列本公司股份於聯交所之平均收市價；以及(iii)本公司股份於要約日期之面值(以最高者為準)。

於截至二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日概無根據購股權計劃的購股權獲授出或行使。

30. 收購附屬公司

如附註15(a)所提及，以及如本公司二零一零年一月二十九日之通函所述，本集團與永義國際一家全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited簽訂協議，收購主要經營採購及出口成衣之永義環球有限公司、Easyknit Worldwide Company Limited及利怡發展有限公司(統稱「成衣貿易公司」)之全部已發行股本。

該交易已於二零一零年三月一日以現金代價80,000,000港元支付而完成，該收購以收購方式列賬，該收購所產生之商譽為39,313,000港元。

該交易之收購資產淨額及商譽如下：

	合併前之 成衣貿易 公司之賬面金額 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
收購資產淨額：			
物業、廠房及設備	1,141	—	1,141
無形資產	—	25,000	25,000
貿易及其他應收款項	12,521	—	12,521
應收票據	26,115	—	26,115
銀行結餘及現金	415	—	415
貿易及其他應付款項	(16,440)	—	(16,440)
應付票據	(1,033)	—	(1,033)
遞延稅項負債	—	(4,125)	(4,125)
	<u>22,719</u>	<u>20,875</u>	<u>43,594</u>
商譽			<u>39,313</u>
			<u>82,907</u>
反映為：			
代價，以現金支付			80,000
直接開支			2,907
			<u>82,907</u>
收購所產生之現金流出淨額：			
支付現金代價			(82,907)
收購之現金及等同現金			415
			<u>(82,492)</u>

收購之商譽歸屬於業務合併完成後成衣貿易公司之將來經營溢利及業務增長。

由收購日期至二零一零年三月三十一日期間，成衣貿易公司帶來331,000港元之溢利已包括在本集團之虧損內。

倘收購於二零零九年四月一日完成，本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之營業額總額將為401,686,000港元及於二零一零年三月三十一日止年度之虧損將為9,165,000港元，備考資料僅作參考用途，而不能反映倘若收購於二零零九年四月一日完成之本集團實際錄得之營業額及業績，亦不是對將來業績作出預測。

31. 資本承擔

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已訂約但尚未於綜合財務報表中撥備之 有關購入物業、廠房及設備之資本開支	1,344	2,142

32. 經營租約安排

本集團作為承租人

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內於損益中確認之最低租金付款	2,523	1,904

於報告期末，本集團於以下年期到期之不可撤銷經營租約之未來最低租金付款之承擔為：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	207	230

經營租約付款指本集團之若干辦公室物業之應付租金。租約之租期在一至兩年之間。

根據本集團訂立之租約，租金付款為固定及並無訂立或然租金付款安排。

本集團作為出租人

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內賺取之物業租金收入	5,292	2,322
減：支出	—	—
租金收入淨額	5,292	2,322

於報告期末，本集團與租戶訂立以下日後最低租約付款：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	3,866	3,246
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,655	1,484
	<u>8,521</u>	<u>4,730</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兩年。

33. 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，設立界定供款強制性公積金退休福利計劃(「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%。

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

本年度並沒有沒收供款可用作抵銷僱主供款。已於綜合全面收益表中處理之僱主供款如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於損益中確認之僱主供款	<u>470</u>	<u>260</u>

於報告期末，並沒有沒收供款可用作減低未來年度之應付供款。

34. 主要附屬公司之詳情

於二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日，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 股本／繳足 註冊股本／ 聲明股本面值	本公司間接持有		主要業務
			已發行股本／ 繳足註冊股本／ 聲明股本面值百分比	二零一一年 二零一零年	
Chancemore Limited	英屬處女群島	普通股1美元	100%	100%	物業投資
智聰控股有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	100%	100%	物業投資
永達恒有限公司	香港	普通股2港元	100%	100%	買賣證券
利怡發展有限公司	香港	普通股2港元	100%	100%	成衣買賣
永義環球有限公司	香港	普通股2港元	100%	100%	成衣買賣
永義製衣(湖州) 有限公司 (「湖州製衣」)*	中國	註冊股本 14,634,274美元	100%	100%	物業投資

* 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。

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

沒有附屬公司於二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日發行任何債務證券。

35. 本公司之財務狀況表

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產		
於附屬公司權益	430,140	362,885
流動資產		
其他應收款項	136	144
銀行結餘	91,912	94,557
	92,048	94,701
流動負債		
其他應付款項	2,468	3,044
流動資產淨值	89,580	91,657
資產淨值	519,720	454,542
資本及儲備		
股本	5,507	3,671
儲備	514,213	450,871
	519,720	454,542

3. 債務

於2011年8月31日(即刊印本綜合要約文件前確定此債務之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團並無任何未償還借款。其可動用銀行融資由本公司擔保。除集團公司間之負債外,於2011年8月31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。

4. 重大變化

於2011年10月13日之公告中(「10月份公告」),本集團截至2011年9月30日止六個月期間可能錄得虧損與相比2010年同期則錄得溢利。本集團預期虧損主要由於最近香港股票市場表現普遍下跌,令本集團所作上市證券投資之公平值變動出現虧損所致。該上市證券投資價值之下降預期造成減少不超過本集團於2011年3月31日的淨資產值之5%。

由於本公司現階段仍在落實編製其截至2011年9月30日止六個月期間之中期業績，故本公佈所載資料僅為本公司管理層根據本集團未經審核管理賬目之初步評估，而並非以經本公司審核委員會審閱之任何數據或資料為基礎。本集團之財務資料及業績詳情將於公佈截至2011年9月30日止六個月之未經審核中期業績時披露。

除上文者披露外，本公司自2011年3月31日（即最近本公司經審核的綜合財務報表之日期）至最後實際可行日期之財務或貿易狀況或前景沒有重大變化。

以下為獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於2011年7月31日對永義實業集團於中華人民共和國及香港持有之物業權益進行估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問

香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓



敬啟者：

吾等按照閣下向吾等作出之指示，就永義實業集團有限公司（「貴公司」）及其於中華人民共和國（「中國」）及中國香港特別行政區（「香港」）之附屬公司（以下統稱「貴集團」）持有之物業權益進行估值，吾等確認吾等已經進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於2011年7月31日（「估值日期」）之市值之意見，以供載入貴公司刊發之通函。

吾等之估值乃吾等對市值之意見。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期買賣物業之估計價值」。

對第一類由永義實業集團在香港持作投資之物業權益進行估值時，吾等採用投資法，經考慮市場之可比較租金後，將現有租戶（如有）應收之現時租金及該等物業在租賃期滿後可能收取之市場租金資本化。

對第二類由貴集團在中國持作投資之物業權益進行估值時，吾等兼採市場法及折舊重置成本法，分別對物業的土地部份以及其上所建樓宇及構築物進行評估。因此，兩種方法所得結果之總和即為物業之整體市值。吾等進行土地部份估值時，已參考湖州市之基準地價及吾等可於當地取得之銷售案例。由於該等樓宇及構築物之性質而未能根據市值基準

進行估值，因此已根據其折舊重置成本進行估值。折舊重置成本法乃考慮該等樓宇及裝修現時之重置(重建)成本，扣除物質上之損耗以及一切老化及優化情況之相關形式之扣減。一般而言，採用折舊重置成本法，即使在欠缺可資比較銷售之已知市場之情況下，仍能為物業之估值提供最可靠之指標。此方法受到該業務之潛在盈利能力是否足夠所限。

吾等之估值乃假設該等物業按擁有人在公開市場上求售，而無憑藉獲得遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以增加該等物業之價值。再者，並未計入有關或影響該等物業銷售之任何選擇權或優先購買權，且吾等之估值乃假設並無任何形式之強迫性銷售情況存在。

吾等曾就 貴集團於香港持有該等第一類及第二類之物業在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無就位於中國之物業於中國相關政府部門對物業權益進行查冊。吾等已獲提供有關中國物業權益之所有權文件之若干摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權、產權負擔，或核實是否存在任何後期作出而吾等所得之副本未有顯示之修訂。在吾等進行估值時，吾等倚賴 貴集團之中國法律顧問浙江銀湖律師事務所所提供之法律意見(「中國法律意見」)。

於評估物業權益時，吾等假設業主有權自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓相關土地使用權之全部剩餘年期之物業權益。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納在若干事項吾等所獲得之意見，如規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租約情況、土地及建築面積。各份估值證書所載之尺寸、量度及面積，乃根據 貴集團提供予吾等之文件所載資料，均僅為約數。

吾等曾視察該等物業外部及內部，然而，吾等並無進行結構測量，惟於吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。因此，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無就核實土地狀況及設施等是否適合任何未來發展進行調查，亦無進行任何生態或環境測量。吾等編撰估值時假設該等狀況均符合要求，且於建築期間不會出現額外開支或延誤。

於評估物業權益時，吾等已經全面遵循香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會物業估值準則、英國皇家特許測量師學會（「英國皇家特許測量師學會」）頒佈之英國皇家特許測量師公會評估準則及香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項所載規定。

吾等進行估值時，並無考慮任何該等已估物業所欠付之任何抵押、按揭或金額，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。

除另有說明者外，所呈列之全部貨幣金額均以港元列示。就於中國之物業權益進行估值所採用之匯率於2011年7月31日為1港元=人民幣0.8219元。於該日與本函件日期之間並無重大匯率波動。

為符合收購守則規則第11.3條及從 貴公司知悉，出售物業中包括可能出現的潛在稅項負債為：

- (一) 香港物業及中國物業之物業銷售利潤之利得稅分別為16.5%和及25%;
- (二) 土地的價值在中國，在累進稅制上的考慮，在50%至200%，稅率從30%至60%不等的財產增值稅；
- (三) 中國營業稅為中國物業價格的5%

因 貴集團無意出售或轉讓有關物業權益，所以這些稅項負債將不會在將來發生。根據我們一貫的做法，我們在估值過程中沒有證實及考慮到這些稅項負債。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

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

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

2011年9月30日

附註：源國民先生，特許測量師，為英國皇家特許測量師及香港測量師學會會員，擁有逾二十年對香港物業進行估值之經驗，並擁有逾十五年對中國物業進行估值之經驗。源先生於二零零二年加入威格斯。

參與估值師：

陳嘉華 聯席董事 BSc(Real Estate) MRICS MHKIS

估值概要

第一類－ 貴集團在香港持作投資之物業權益

物業	永義實業集團		永義實業集團 應佔權益	永義實業集團	
	於2011年 7月31日 現況下之市值			於2011年 7月31日 現況下之市值	
1. 香港 灣仔 莊士敦道148號 地下	45,000,000港元	100%	100%	45,000,000港元	
2. 香港 銅鑼灣 勿地臣街13號 地下及閣樓	92,000,000港元	100%	100%	92,000,000港元	
小計	137,000,000港元	100%	100%	137,000,000港元	

第二類－ 貴集團在中國持作投資之物業權益

3. 位於 中國 浙江省 湖州市 吳興區 織里鎮 大河村及秧宅村 中華路南側 之土地及房屋	人民幣 47,400,000元 (相當於約 57,670,000港元)	100%	100%	人民幣 47,400,000元 (相當於約 57,670,000港元)	
總計：	194,670,000港元			194,670,000港元	

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 7月31日 現況下之市值
1. 香港 灣仔 莊士敦道148號 地下	該物業包括於1967年落成的16層高商業／住宅綜合用途樓宇地下之商舖單位。	該物業租予獨立第三方，租期為三年，由2011年4月1日開始至2014年3月31日屆滿，	45,000,000港元
海傍地段 第118號A段 之1分段及海傍 地段第118號 A段之餘段 之1/31份	該物業之實用面積約為47.94平方米(516平方呎)，另有約5.76平方米(62平方呎)之天井。 該物業以政府租契持有，租期由1855年5月15日起為期999年。	月租金為135,000港元，不包括差餉、管理費及其他經營支銷。 該物業於估值日期由租戶佔用作零售用途。	貴集團 應佔權益 100% 貴集團 應佔 於2011年 7月31日 現況下之市值
	海傍地段第118號A段之1分段之地租為每年9.14港元。		45,000,000港元

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業之現時登記持有人為智聰控股有限公司。
2. 該物業在日期為2010年9月24日之灣仔分區計劃大綱圖(圖則編號：S/H5/26)劃定為「住宅(甲類)」。
3. 根據 貴集團提供之資料，該名租戶為與永義實業集團任何董事或彼等任何聯繫人並無關連且屬獨立之獨立第三方。
4. 根據 貴集團提供之資料，智聰控股有限為永義實業之全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 7月31日 現況下之市值
2. 香港 銅鑼灣 勿地臣街13號 地下及閣樓	該物業包括約於1955年落成之6層高綜合用途樓宇(包括地庫)地下及閣樓之商舖單位。對該物業之改建審批已由建築事務監督於2010年11月18日發出。	該物業於估值日期乃屬空置。	92,000,000港元
內地段第730號 之Q段及內地段 第730號之R段 之2/14份	經改建後，該物業之實用面積為72.79平方米(784平方呎)，而閣樓之實用面積為40.97平方米(441平方呎)，另加約21.62平方米(233平方呎)之平台。		貴集團 應佔權益 100%
	該物業以政府租契持有，租期由1881年9月1日起為期999年。		貴集團 應佔 於2011年 7月31日 現況下之市值
	內地段第730號之整個Q段及R段之地租合共為每年28港元。		92,000,000港元

附註：

- 根據土地登記冊，該物業現時之登記持有人為Chancemore Limited。
- 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出之取代令第UBZ/U07-10/0017/08號所規限，請參閱日期為2009年12月4日之備忘錄第10020502210059號。

取代令與相關樓宇面向勿地臣街前門一道金屬閘之建築物推向公共樓梯有關。建築事務監督命令清拆有關建築物。取代令乃向樓宇之所有不分割擁有人發出，而該物業構成2/14份。

於估值日期，由於樓宇共有人尚未達致一致協議，故尚未定出清拆有關建築物之日期。有關建築物不影響該物業之佔用情況。
- 該物業在日期為2010年9月24日之灣仔分區計劃大綱圖(圖則編號：S/H5/25)劃定為「商業」。
- 根據 貴集團提供之資料，Chancemore Limited為永義實業之全資附屬公司。

第二類－ 貴集團在中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 7月31日 現況下之市值
3. 位於 中國 浙江省 湖州市 吳興區 織里鎮 大河村及秧宅村 中華路南側 之土地及房屋	<p>該物業包括兩塊土地連同六幢約於2008年落成之2至6層高房屋及構築物以及其上所蓋之在建工程（「工廠D」）</p> <p>該物業之土地總面積及總建築面積分別約167,739.56平方米及52,624平方米（不包括工廠D）。工廠D之估計總建築面積於落成後約11,544平方米。</p> <p>誠如 貴集團告知，工廠D預期於2012年初落成。</p> <p>該物業獲出讓土地使用權用作工業用途，最早屆滿日期為2055年8月1日。</p>	<p>該物業之部分訂有數項租約，每月總租金為人民幣246,355元，最遲於2016年5月31日屆滿。</p> <p>該物業之部分由租戶佔用，作工業及配套用途，而該物業之部分則屬空置。</p> <p>工廠D之地基已經竣工，惟設施安裝及外牆與平頂工程均處於在建工程階段。</p>	<p>人民幣 47,400,000元 (相當於約 57,670,000港元)</p> <p>貴集團 應佔權益 100%</p> <p>貴集團 應佔 於2011年 7月31日 現況下之市值</p> <p>人民幣 47,400,000港元 (相當於約 57,670,000港元)</p>

附註：

1. 根據兩份國有土地使用證（文件編號：湖土國用(2005)第21-16063號及湖土國用(2006)第21-21339號），該物業之土地使用權已按多個年期出讓予永義製衣（湖州）有限公司作工業用途，詳情如下：

地段編號	概約土地面積 (平方米)	用途	年期屆滿日期	國有土地使用證 (文件編號)
02-21-105-0002	122,659.56	工業	2055年8月1日	湖土國用(2005) 第21-16063號
02-21-105-0003	45,080	工業	2054年12月14日	湖土國用(2006) 第21-21339號
總計：	<u>167,7939.56</u>			

2. 根據 貴集團提供之資料，6幢總建築面積約52,624平方米(不包括工廠D)之2至6層高房屋約於2008年落成而並無房屋所有權證，該等房屋之詳情概述如下：

序號	樓宇名稱	概約建築面積 (平方米)	樓層數目	落成年份
1	工廠A (連同附屬工場)	16,672	3	2008年
2	工廠C (連同附屬工場)	16,672	3	2008年
3	宿舍A	4,820	6	2008年
4	宿舍B	4,820	6	2008年
5	宿舍C	4,820	6	2008年
6	宿舍D	4,820	6	2008年
總計：		<u>52,624</u>		

該物業之房屋(不包括工廠D)由於並無相關房屋所有權證，概無權利於市場轉讓、租賃及進行按揭，因此該物業之房屋部分(不包括工廠D)被評為無商業價值。然而，供參考用途，該物業之房屋部分(不包括工廠D)於估值日期之重置成本為人民幣91,800,000元(相當於約111,690,000港元)，乃假設已經取得相關所有權文件且該物業之房屋(不包括工廠D)可於市場自由轉讓。

3. 根據 貴公司提供之資料，該物業之工廠D地基已於2009年竣工，惟設施安裝及外牆與平頂工程均處於在建工程階段。工廠D之於估值日下已投入的總發展成本(包括建築成本)為人民幣7,560,006.75元，其尚未支付發展成本(包括建築成本)為人民幣8,100,000元，且工廠D之預計總建築面積於2012年初落成後約11,544平方米。

由於該物業之工廠D並無相關房屋所有權證，概無權利於市場轉讓、租賃及進行按揭，因此被吾等評為無商業價值。然而，供參考用途，工廠D於現況下於估值日期之重置成本為人民幣10,500,000元(相當於約12,780,000港元)，乃假設工廠D已經取得房屋所有權證且可於市場自由轉讓。

僅供參考用途，假設工廠D按 貴集團提供之發展計劃已於估值日期落成，且已經取得相關所有權文件，因此可有權於市場轉讓，該物業之工廠D落成後於估值日期之資本值為人民幣18,500,000元（相當於約22,510,000港元）。

4. 根據 貴集團提供之資料，永義製衣（湖州）有限公司已經易名為永義實業（湖州）有限公司。
5. 根據 貴集團提供之資料，永義實業（湖州）有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
6. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問浙江銀湖律師事務所提供法律意見，當中包括以下資料：
 - (a) 該物業之地塊有權於市場轉讓、租賃及進行按揭；
 - (b) 除非已取得相關房屋所有權證，否則附註2所列該物業之房屋並無轉讓權利。然而，並無可預見之法律障礙有礙永義實業集團取得附註2所列該等房屋之相關房屋所有權證；
 - (c) 該物業目前免受可對該物業之擁有權構成負面影響之按揭、抵押、頒令及其他法律產權承擔；
 - (d) 該物業之租約乃屬有效且具有法律效力；及
 - (e) 該物業之租約未曾進行備案。

10月份公告所披露及本綜合要約文件所述與本集團截至2011年9月30日止六個月財務業績預期錄得虧損相比2010年同期錄得溢利有關之陳述(就收購守則規則第10條而言，其構成本公司之盈利預測)載於本綜合要約文件「董事會函件」一節「本集團之資料」一段。

1. 基準及假設

董事根據本集團截至2011年9月30日止六個月之未經審核綜合管理賬目於10月份公告內達致有關陳述，該等管理賬目乃按於所有重大方面與於編製本綜合要約文件附錄二第二節所載之本集團截至2011年3月31日止財政年度之經審核綜合財務報表時所採納者一致之會計政策編製。

根據收購守則規則第10.2條註釋2(c)所載之一般規定，當盈利預測與已結束之期間相關時，毋須作出假設。

2. 釋疑函件

以下所載為董事自執業會計師德勤•關黃陳方會計師行及聯席獨立財務顧問接獲有關該等陳述之函件全文，以供載入本綜合要約文件。

A. 有關盈利預測之核數師報告

以下為香港執業會計師德勤·關黃陳方會計師行專為載入本綜合要約文件而就永義實業集團有限公司及其附屬公司截至2011年9月30日止六個月之盈利預測發表之報告文本。

Deloitte.
德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

就永義實業集團有限公司（「貴公司」）於2011年10月13日就 貴公司董事會作出之盈利警告而刊發之公佈所載之下列陳述（「盈利警告陳述」）：

「本公司董事會（「董事會」）謹此知會本公司股東（「股東」）及有意投資者，基於本公司管理層現時預期本集團截至2011年9月30日止六個月期間可能錄得虧損與相比2010年同期則錄得溢利。

根據本集團目前所得資料，本集團預期虧損主要由於最近香港股票市場表現普遍下跌，令本集團所作上市證券投資出現公平值變動虧損所致。該上市證券投資價值之下降預期造成減少本集團於2011年3月31日之淨資產值不超過5%。」

吾等已獲 貴公司董事告知，盈利警告陳述乃根據 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）管理層對 貴公司權益持有人應佔截至2011年9月30日止六個月之綜合溢利／虧損淨額作出之預測（「盈利預測」）之初步評估而作出，而該盈利預測乃根據 貴集團截至2011年9月30日止六個月之未經審核管理賬目而編製。

根據 貴公司董事之指示，吾等已審閱達致盈利預測時所採納之會計政策及所採用之計算，而 貴公司董事須就盈利預測負全責。

吾等認為，盈利預測在會計政策及計算方面，已在各重大方面按照與 貴集團截至2011年3月31日止年度之經審核綜合財務報表所載 貴集團一般採納之會計政策一致之基準呈列。 貴公司董事就編製盈利預測而採納之基準及假設載於2011年10月21日所刊發之綜合要約文件附錄四「盈利預測」第一節。該綜合要約文件內容有關Altus Investments Limited代表永義國際集團有限公司(透過佳豪發展有限公司)提出之強制有條件要約，以收購 貴公司股本中全部已發行股份(永義國際集團有限公司、佳豪發展有限公司及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)。

此致

香港
九龍長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠大廈第6期
7樓A座
永義實業集團有限公司

列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

2011年10月21日

B. 有關盈利預測之聯席獨立財務顧問報告

以下為獨立董事委員會之聯席獨立財務顧問大有融資有限公司及智略資本有限公司專為載入本綜合要約文件而致董事之報告全文。



敬啟者：

吾等提述 貴公司於2011年10月21日刊發之綜合要約文件（「綜合要約文件」）「董事會函件」一節「本集團之財務資料」一段所述之永義實業集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）截至2011年9月30日止六個月之財務業績預測（「該預測」），就此， 貴公司董事（「董事」）負全責。

吾等已獲得及審閱 貴集團截至2011年9月30日止六個月之未經審核管理賬目（包括達致該預測時所採納之會計政策及計算）。儘管吾等並無對該預測之編製進行任何獨立審閱，惟吾等曾與 閣下就達致該預測所採納之會計政策及計算進行討論，及（尤其是）與 閣下就該預測是否按在所有重大方面與 貴集團一般採納之會計政策及計算一致之基準編製進行討論。

吾等亦已考慮德勤•關黃陳方會計師行於2011年10月21日向 閣下發出之函件（「該函件」）。吾等注意到該函件所述之德勤•關黃陳方會計師行觀點，就會計政策及計算而言，該預測按在所有重大方面與 貴集團截至2011年3月31日止年度之經審核綜合財務報表所載之其一般所採納之該等會計政策一致之基準呈列。董事編製該預測時所採納之基準及假設載於綜合要約文件附錄四第一節。

根據吾等對 貴集團截至2011年9月30日止六個月之未經審核管理賬目(包括於達致該預測時採納之會計政策及計算)之審閱及德勤•關黃陳方會計師行執行之審閱，吾等信納，該預測(閣下作為董事就此負全責)乃經周詳審慎考慮後編製。

此致

香港
長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠大廈第6期
7樓A座
永義實業集團有限公司

列位董事 台照

代表
大有融資有限公司

代表
智略資本有限公司

執行董事
蕭永禧
謹啟

主席
王顯碩

董事總經理
方敏

謹啟

2011年10月21日

1. 責任聲明

永義國際之董事共同及個別地就本綜合要約文件所載資料(除有關本集團之資料外)之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼所知，本綜合要約文件中所表達之意見乃經審慎周詳之考慮而達致，而本綜合要約文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合要約文件之任何陳述有所誤導。

董事共同及個別地就本綜合要約文件所載資料(除有關要約人、永義國際及其聯營公司)之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本綜合要約文件中所表達之意見，乃經審慎周詳之考慮而達致，而本綜合要約文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合要約文件之任何陳述有所誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司的法定及已發行的股本如下：

法定：	港元
20,000,000,000股股份	200,000,000.00
已發行及繳足	
550,686,675股股份	5,506,866.75

所有已發行股份在各方面(包括有關有權收取股息、投票及資本回報之一切權利)彼此享有同等地位。

股份在聯交所上市及買賣。概無股份本在任何其他證券交易所上市或買賣及本公司並無亦不擬就股份在任何其他證券交易所尋求上市或批准買賣。

自2011年3月31日(即本公司最近刊發之經審核賬目之編製日期)起直至最後實際可行日期，本公司並無發行新股份。

除股份外，於最後實際可行日期，本集團並無任何尚未行使之證券、購股權、認股權證、衍生工具或具有可轉換或交換或認購或影響股份之權利之其他證券。

3. 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：

董事姓名	身份	所持普通 股份數目	本公司已發行 普通股之概約 百分比
雷玉珠女士	信託之受益人（附註i）	246,942,192	44.84%
官可欣女士（附註ii）	信託之受益人	246,942,192	44.84%

附註：

- (i) 在246,942,192股股份內，其中174,592,987股股份以Landmark Profits Limited之名義登記及由其實益擁有，該公司為本司之全資附屬公司。72,349,205股股份由佳豪發展有限公司持有。Easyknit Properties Holdings Limited（擁有佳豪發展有限公司所有已發行股本）被視為擁有該相同72,349,205股股份權益。永義國際為Easyknit Properties Holdings Limited所有已發行股本之擁有人。樂洋有限公司於永義國際之已發行股本中擁有約21.95%之權益而其由雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits Limited於永義國際已發行股本中擁有約36.74%之權益而其由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。
- (ii) 官可欣女士（雷玉珠女士的女兒兼執行董事）因為其為The Magical 2000 Trust受益人之一之身份，被視為於股份中擁有權益。

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。

4. 主要股東權益披露

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(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i)	配偶權益	246,942,192	44.84%
Landmark Profits (附註i及ii)	實益擁有人	246,942,192	44.84%
永義國際(附註i及ii)	受控制法團之權益	246,942,192	44.84%
Magical Profits Limited (附註i及iii)	受控制法團之權益	246,942,192	44.84%
Accumulate More Profits Limited(附註i)	受控制法團之權益	246,942,192	44.84%
Hang Seng Bank Trustee International Limited (附註i及iv)	信託人	246,942,192	44.84%
恒生銀行有限公司 (附註iv)	受控制法團之權益	246,942,192	44.84%
香港上海滙豐銀行(附註iv) 有限公司(附註iv)	受控制法團之權益	246,942,192	44.84%
HSBC Asia Holdings BV(附註iv)	受控制法團之權益	246,942,192	44.84%
HSBC Asia Holdings (UK)(附註iv)	受控制法團之權益	246,942,192	44.84%
HSBC Holdings BV(附註iv)	受控制法團之權益	246,942,192	44.84%
HSBC Finance (Netherlands)(附註iv)	受控制法團之權益	246,942,192	44.84%
滙豐控股有限公司(附註iv)	受控制法團之權益	246,942,192	44.84%
Daswani Rajkumar Murlidhar	實益擁有人	159,704,216	29.00%

附註：

- (i) 該等 246,942,192 股股份屬於本公司同一批股份。在 246,942,192 股股份內，其中 174,592,987 股股份以 Landmark Profits 之名義登記及由其實益擁有，該公司為永義國際之全資附屬公司。72,349,205 股股份由佳豪發展有限公司持有。因此，Easyknit Properties Holdings Limited (擁有佳豪發展有限公司所有已發行股本) 被視為擁有該相同 72,349,205 股股份權益。永義國際為 Easyknit Properties Holdings Limited 所有已發行股本之擁有人。樂洋有限公司於永義國際之已發行股本中擁有約 21.95% 之權益而其由雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits Limited 於永義國際已發行股本中擁有約 36.74% 之權益而其由 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。官可欣女士 (雷玉珠女士的女兒兼執行董事) 因為其為 The Magical 2000 Trust 受益人之一之身份，被視為於 246,942,192 股股份中擁有權益。
- (ii) 本公司董事鄭長添先生及雷玉珠女士亦為 Landmark Profits 及永義國際之董事。本公司董事官可欣女士亦為永義國際之董事。
- (iii) 本公司董事雷玉珠女士亦為樂洋有限公司及 Magical Profits Limited 之董事。
- (iv) Hang Seng Bank Trustee International Limited 為恆生銀行有限公司之全資附屬公司。香港上海匯豐銀行有限公司於恆生銀行有限公司擁有約 62.14% 之權益。香港上海匯豐銀行有限公司由 HSBC Asia Holdings BV 全資擁有，該公司乃 HSBC Asia Holdings (UK) Limited 之全資附屬公司。HSBC Asia Holdings (UK) Limited 由 HSBC Holdings BV 全資擁有，而 HSBC Holdings BV 則由 HSBC Finance (Netherlands) 全資擁有。HSBC Finance (Netherlands) 乃匯豐控股有限公司之全資附屬公司。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，概無任何其他人士於本公司之股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之條文將須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值 10% 或以上之權益，或於該等股本中擁有任何購股權。

5. 要約人權益披露

於最後實際可行日期，

- (i) 雷玉珠女士 (本公司之執行董事兼副主席) 擁有 46,609,144 股永義國際股份 (相當於永義國際已發行股本約 58.69%)。46,609,144 股中的 17,429,664 股由樂洋有限公司實益擁有，該公司乃由雷玉珠女士全資擁有。餘下的 29,179,480 股以 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。

- (ii) 官可欣女士 (雷玉珠女士的女兒兼執行董事) 因為其為The Magical 2000 Trust受益人之一之身份，被視為於29,179,480股股份 (相當於永義國際已發行股本約36.74%) 中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司或任何董事概無於要約人任何證券、可換股證券、認股權證、購股權及股份衍生工具中擁有任何權益；

6. 其他權益披露

於最後實際可行日期，

- (i) 174,592,987股股份 (相當於永義國際已發行股本約31.70%) 以Landmark Profits之名義登記及由其實益擁有，該公司為永義國際之全資附屬公司。
- (ii) 要約人持有72,349,205股股份 (相當於永義國際已發行股本約13.12%)
- (iii) 雷玉珠女士為永義國際之執行董事兼副主席，要約人之董事及為永本公司之執行董事兼副主席，擁有246,942,192股股份 (約佔本公司之已發行股本中44.84%之權益)。在246,942,192股股份內，其中174,592,987股股份以Landmark Profits之名義登記及由其實益擁有，該公司為永義國際之全資附屬公司及72,349,205股股份由佳豪發展有限公司持有。Easyknit Properties Holdings Limited (擁有佳豪發展有限公司所有已發行股本) 被視為擁有該相同72,349,205股股份權益。永義國際司為Easyknit Properties Holdings Limited所有已發行股本之擁有人。樂洋有限公司於本公司之已發行股本中擁有約21.95%之權益而其由雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits Limited於本公司已發行股本中擁有約36.74%之權益而其由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。
- (iv) 官可欣女士 (雷玉珠女士的女兒兼永義國際之董事及) 為本公司董事，因為其為The Magical 2000 Trust受益人之一之身份，被視為於擁有246,942,192股股份 (約佔本公司之已發行股本中44.84%之權益)。

於實際可行日期，

- (a) 除上文者披露外，要約人或其董事或永義國際或任何與要約人或永義國際之一致行動人士概無於任何股份或本公司附帶投票權之其他證券或本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益或擁有或控制該等股份或證券；
- (b) 除上文者披露外，董事概無於股份或本公司附帶投票權之其他證券或本公司之任何可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具中擁有任何權益；
- (c) 本公司之附屬公司或本集團任何成員公司之退休基金(如有)或收購守則項下聯繫人士第(2)類定義所指之本公司顧問(包括獨立財務顧問，但不包括獲豁免自營交易商)概無擁有或控制任何股份或本公司附帶投票權之其他證券或本公司之任何可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具；
- (d) 要約人，永義國際或任何一致行動人士，與其中任何沒有借用或借給本公司之股份或其它本公司證券有投票權或可換股證券，認股權證，期權或衍生工具；
- (e) 本公司及任何董事沒有借入或借本公司股份或其它本公司證券有投票權或可換股證券，認股權證，期權或衍生工具；
- (f) 根據要約中購入的股份沒有任何協議，安排或諒解將轉讓，抵押或質押給任何其他人士；
- (g) 概無任何擁有或控制任何股份或本公司附帶投票權之其他證券或本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之人士已不可撤回地承諾接納或不接納該收購建議；
- (h) 要約人、永義國際或任何與彼等一致行動人士概無與任何其他人士訂立收購守則第22條附註8所述類別之任何安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式作出)；
- (i) 除買賣協議外，要約人概無訂有或會或不曾援引或尋求援引該收購建議之先決條件或條件之情況有關之協議或安排；
- (j) 概無任何人士與本公司或任何根據收購守則項下聯繫人士第(1)、(2)、(3)及(4)類定義屬本公司聯繫人士之人士，訂立收購守則第22條附註8所述類別之任何安排；及

- (k) 概無股份或本公司附帶投票權之其他證券或本公司之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具乃由與本公司有關連之基金經理按全權基準管理。

7. 買賣證券

自要約期開始至最後實際可行日期，要約人在股票市場購入以下股份：

交易日期	購入股份 數目	每股股份 買入價 港元
2011年9月23日	100,000	0.300
2011年9月23日	2,000	0.295
2011年9月26日	1,638,000	0.300
2011年9月27日	16,000	0.300
2011年9月28日	8,000	0.300
2011年9月30日	600,000	0.300
2011年10月03日	2,732,000	0.300
2011年10月03日	150,000	0.295
2011年10月04日	1,100,000	0.295
2011年10月06日	850,000	0.295
2011年10月10日	146,000	0.295
2011年10月11日	12,000	0.295
2011年10月12日	68,000	0.295
2011年10月13日	160,000	0.300
2011年10月14日	2,886,000	0.300
2011年10月17日	10,000	0.300
2011年10月18日	96,000	0.300

於有關期間，

- (a) 要約人、要約人之董事、永義國際或任何與要約人或永義國際之一致行動之任何人士曾買賣任何證券、可換股證券、認股權證、購股權及股份衍生工具以獲取價值；
- (b) 永義國際或任何董事概無買賣要約人或本公司之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具；
- (c) 概無本公司任何附屬公司或本公司任何退休基金或其任何附屬公司或本附錄「專家及同意書」一節所述之專業顧問或收購守則第(2)類之聯繫人定義所訂明之本公司任何顧問曾買賣任何證券、可換股證券、認股權證、購股權及股份衍生工具以獲取價值；

8. 市場價格

下表載列股份於(i)有關期間各曆月之最後交易日；(ii)最後交易日及(ii)最後實際可行日期在聯交所所報之收市價：

日期	每股股份 收市價 港元
2011年3月31日	0.395
2011年4月29日	0.400
2011年5月31日	0.390
2011年6月30日	0.375
2011年7月29日	0.380
2011年8月31日	0.355
2011年9月5日 (於最後交易日)	0.350
2011年9月30日	0.300
2011年10月19日 (於最後實際可行日期)	0.300

股份於有關期間在聯交所所報之最高收市價為於2011年4月7日，4月8日及4月12日之每股股份0.41港元及最低收市價為於2011年9月22日、10月3日、10月4日、10月6日、10月7日、10月10日及10月11日之每股股份0.295港元。

9. 訴訟

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司或經擴大集團任何成員公司涉及任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本公司或經擴大集團任何成員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。

- 由永義實業之全資附屬公司Chancemore Limited向Wise Trend Engineering Limited於2011年8月26日提出的索償，(其中包括)Chancemore Limited因Wise Trend Engineering Limited未能於協定完成日期前完成位於香港銅鑼灣勿地臣街13號地下連閣樓之若干樓宇及相關工程而蒙受合共484,650港元之損失及損害賠償；及

10. 重大合約

下列合約(並非於本集團日常業務過程中訂立或擬訂立之合約)由本集團於緊接於要約開始期間及最後完成日期前兩年內訂立，並屬於或可能屬於重大性質：

- a) 永義實業之全資附屬公司Quick Easy Limited(作為買方)與Easyknit Properties Holdings Limited(作為賣方)就收購永義環球有限公司、Easyknit Worldwide Company Limited及利怡發展有限公司之全部已發行股本而於2009年12月3日訂立之買賣協議，總代價為80,000,000港元；
- b) 織里鎮政府(作為買方)、永義紡織(湖州)有限公司及永義漂染(湖州)有限公司(作為賣方)、吳興區財政局(作為擔保人)與Easyknit (Mauritius) Limited就賣方出售及織里鎮政府購入湖州之三塊購回土地而於2010年3月1日訂立之買賣協議，總價格為人民幣76,477,935元。賣方均為永義實業之全資附屬公司；
- c) 永義實業與金利豐證券有限公司就按每股供股股份0.35港元(按持有每兩股永義實業股份可認購一股供股股份之基準)之認購價對183,562,225股供股股份進行供股作出包銷及若干其他安排而於2011年1月4日訂立之包銷協議；
- d) 永義實業之全資附屬公司永義環球有限公司(作為租戶)與緯豐投資有限公司(作為業主)就租賃位於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室之樓宇而於2011年6月15日續租之租賃協議。

除所披露者外，自要約期開始前兩年起至最後實際可行日期前，本集團成員公司概無訂立任何重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)。

11. 專業人士及同意書

以下為曾提供本綜合收購文件所載意見或建議的專業人士的資格：

名稱	資格
浩德融資	一家可從事證券及期貨條例下第4類，第6類及第9類（從事證券交易，就證券一企業融資，資產管理提供意見）受規管活動的持牌法團
Altus Investments	一家可從事證券及期貨條例下第1類（從事證券交易）受規管活動的持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	核數師
大有資本	一家可從事證券及期貨條例下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
智略資本	一家可從事證券及期貨條例下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立專業評估師

以上專業人士各自已就刊發本綜合要約文件發出同意書，同意按本綜合要約文件之形式及涵義轉載其意見或報告（視乎情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

12. 一般事項

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事於永義國際或其任何附屬公司或聯營公司訂有(i)屬持續性質及通知期為12個月或以上；(ii)屬固定年期及除通知期外尚餘超過12個月；或(iii)聯合公佈前六個月內經已訂立或修訂之服務合約（不論屬於持續性質或固定年期）之任何有效服務合約。
- (b) 截至最後實際可行日期，沒有利益（法定賠償除外）將會或已給予任何董事作為離職的補償或其他與要約有關。
- (c) 截至最後實際可行日期，有沒有協議，安排或理解（包括任何賠償安排）與要約人，永義國際或任何一方一致行動，與其中的任何與本公司任何董事，近期董事，股東或近期股東有任何關連或要約有關。

- (d) 於最後實際可行日期，有沒有任何董事及任何其他人有條件或依賴要約結果或其他方式與要約關連。
- (e) 於最後實際可行日期，並無重大合同的訂立與要約人或永義國際其中任何董事擁有重大個人利益。
- (f) 於最後實際可行日期，除有條件股份買賣協議外，沒有任何協議或安排與要約人或永義國際可能會或不可能引致或引致要約之先決條件或條件的發生。

13. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為李寶榮先生，自1994年為香港執業律師；
- (b) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，及本公司主要辦事處位於香港九龍青山道481號至483號香港紗廠大廈第6期7樓；
- (c) 要約人註冊辦事處位於OMC Chambers, Wickhams Cay I, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。要約人之通訊地址為永義國際之主要營業地址(如下)。永義國際註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，及其主要辦事處位於香港九龍青山道481號至483號香港紗廠大廈第6期7樓；
- (d) 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；
- (e) Altus Investments及浩德金融資的註冊辦事處位於香港中環都爹利街8號鑽石會大廈8樓；
- (f) 大有資本註冊辦事處位於香港金鐘道89號力寶中心第1期20樓2002室；
- (g) 智略資本註冊辦事處位於香港皇后大道中183號中遠大廈32樓3214室；及
- (h) 本綜合收購文件及隨附之接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

14. 備查文件

下列文件之副本可於要約仍供接納時，於(i)在一般營業時間由上午9時至下午5時在本公司在香港之主要營業地點(地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A室)；(ii)在證券及期貨事務監察委員會網站 www.sfc.hk及(iii)本公司網站 www.easyknitenterp.com於要約開始時可供查閱：

- (a) 本公司細則以及要約人之組織章程大綱及章程細則；
- (b) 截至2011年3月31日止3個年度止各年之本公司經審核財務報表；
- (c) 載列於本綜合要約文件第5頁至12頁之金利豐證券函件；
- (d) 載列於本綜合要約文件第13頁至18頁之董事會函件；
- (e) 載列於本綜合要約文件第19頁至20頁之獨立董事委員會函件；及
- (f) 載列於本綜合要約文件第21頁至39頁之聯席獨立財務顧問投資函件；
- (g) 各獨立估值師發出之函件、估值概要及估值證書，其全文載於本綜合要約文件附錄三；
- (h) 本附錄「重大合約」一節所指之重大合約；
- (i) 上文「專家及同意書」一段所指之同意書。