
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之永義國際集團有限公司（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函及隨附之代表委任表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函及隨附之代表委任表格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。

本通函僅供說明用途，並不構成提出收購、購買或認購證券之邀請或要約。



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

永 義 國 際 集 團 有 限 公 司 *

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：1218）

有 關 向 PARK 先 生 進 行 有 條 件 股 份 購 買 之 主 要 交 易

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 可 能 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 及 其 一 致 行 動 人 士

已 擁 有 或 同 意 收 購 者 除 外 ） 之

非 常 重 大 收 購

永 義 國 際 集 團 有 限 公 司 之 財 務 顧 問

ALTUS CAPITAL LIMITED

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至17頁。本公司謹訂於2011年10月19日（星期三）上午9時於香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第六期七樓A室舉行股東特別大會，股東特別大會通告載於本通函第N-1頁至N-3頁。隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），務請按隨附的代表委任表格上印備之指示將其填妥，並儘快惟在任何情況下不得遲於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回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。該股東特別大會之代表委任表格亦登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.easyknit.com)。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會及其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

* 僅供識別

2011年9月30日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 永義實業集團之財務資料	II-1
附錄三 — 本集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 本集團之物業估值報告	IV-1
附錄五 — 永義實業集團之物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	N-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「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、6及9類(就證券提供意見、就機構融資提供意見及提供資產管理)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(證券交易)受規管活動之持牌法團
「該公佈」	指	由本公司及永義實業於2011年9月12日之聯合公佈，內容有關股份購買及可能要約
「聯繫人」	指	具有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、星期日或任何上午九時正至中午十二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，而於中午十二時正或之前並無取消該警告訊號的日子)
「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
「綜合要約文件」	指	一份載有(其中包括)有關要約人之資料、有關永義實業及其附屬公司之資料、可能要約之條款及條件、永義實業就可能要約成立之獨立董事委員會之推薦意見，以及獨立董事委員會之獨立財務顧問就可能要約提供之意見，連同將寄發予永義實業股東之接納及轉讓表格之文件
「本公司」	指	永義國際集團有限公司，於1994年9月8日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

釋 義

「有條件股份購買協議」	指	由佳豪作為買方及Park先生作為賣方，就股份購買於2011年9月12日訂立之有條件協議
「董事」	指	本公司董事
「永義實業」	指	永義實業集團有限公司，於1991年6月14日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
「永義實業董事會」	指	永義實業之董事會
「永義實業集團」	指	永義實業及其附屬公司
「永義實業股份」	指	永義實業股本中每股面值0.01港元之股份
「永義實業股東」	指	永義實業股份持有人
「經擴大集團」	指	緊隨有條件股份購買協議及可能要約完成後的本集團（假設永義實業成為本公司的附屬公司）
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三者」	指	董事作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之人士或公司
「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股永義實業股份，佔永義實業已發行股份約31.70%
「最後實際可行日期」	指	2011年9月27日，為本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Park先生」	指	永義實業股東Park Jong Yong先生，於最後實際可行日期持有永義實業約11.22%股權，亦為有條件股份購買協議之賣方，並為獨立第三者
「要約價」	指	要約人須就每股要約股份以現金形式向永義實業股東支付之0.30港元
「要約股份」	指	本公司、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之永義實業股份
「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，由本公司全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國
「可能要約」	指	將按每股要約股份0.30港元之要約價對本公司、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之所有永義實業股份(遵照收購守則)提出之可能強制有條件要約
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司於2011年10月19日(星期三)舉行之股東特別大會，會上將提呈決議案，以考慮及酌情批准股份購買及作出可能要約
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「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股永義實業股份
「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

釋 義

「平方呎」 指 平方呎

「平方米」 指 平方米

「%」 指 百分比



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

永義國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

執行董事：

鄺長添先生(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士(副主席)

官可欣女士

非執行董事：

謝永超先生

獨立非執行董事：

徐震港先生

莊冠生先生

韓譚春先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港之

主要營業地點：

香港

九龍

長沙灣

青山道481-483號

香港紗廠大廈第6期

7樓A室

敬啟者：

**有關向 PARK 先生進行有條件股份購買之
主要交易**

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)

提出之可能強制有條件要約，

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及其一致行動人士

已擁有或同意收購者除外)之

非常重大收購

* 僅供識別

董事會函件

緒言

茲提述本公司及永義實業日期為2011年9月12日股份購買及可能要約之聯合公佈。於2011年9月12日，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股由Park先生實益擁有的永義實業股份，價格為每股永義實業股份0.30港元。於最後實際可行日期，該61,775,205股永義實業股份佔永義實業全部已發行股本約11.22%。

要約人為本公司的間接全資附屬公司。於最後實際可行日期，本公司透過全資附屬公司Landmark Profits及要約人間接持有永義實業已發行股本約32.02%權益。

假設該公佈日期至有條件股份購買協議完成日期之間本公司擁有之永義實業股份數目並無改變，完成有條件股份購買協議後，本公司、要約人及與彼等任何一方一致行動人士於永義實業的權益合共將增至約42.92%。因此，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永義實業股份，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)作出可能要約。

就有條件股份購買協議而言，根據上市規則第14.07條計算的有關百分比率超過25%但低於100%，因此，根據上市規則第14.08條，有條件股份購買協議及據此擬進行的交易構成本公司的主要交易。就可能要約的價值而言，根據上市規則第14.07條計算的有關百分比率超過100%，因此，根據上市規則第14.08條，可能要約及據此擬進行的交易將構成本公司的非常重大收購。因此，有條件股份購買協議及可能要約須(其中包括)於股東特別大會獲得股東批准後方可作實。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)有條件股份購買協議的其他資料；(ii)可能要約的其他資料；(iii)由本集團及永義實業集團擁有的物業的估值報告；(iv)本公司及永義實業的有關財務資料；(v)本集團及經擴大集團的未經審核備考財務資料；及(vi)股東特別大會通告。

有條件股份購買協議

日期

2011年9月12日

訂約方

買方： 佳豪發展有限公司

董事會函件

賣方： Park Jong Yong先生，為獨立第三者

佳豪於2011年3月8日在英屬處女群島註冊成立，為本公司的間接全資附屬公司。除訂立有條件股份購買協議外，其並無進行任何業務活動。買方亦為可能要約的要約人。

Park先生為獨立第三者。於有條件股份購買協議內描述的61,775,205股永義實業股份為Park先生於永義實業的全部股權。於最後實際可行日期，Park先生亦擁有20股股份。

有條件股份購買協議之標的

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先生實益擁有的永義實業股份，總代價為18,532,561.50港元，或每股永義實業股份0.30港元。於最後實際可行日期，該61,775,205股永義實業股份佔永義實業全部已發行股本約11.22%。

有關永義實業的溢利淨額及資產淨值的資料，請參閱「永義實業及永義實業集團之資料」一節。

代價

代價18,532,561.50港元將由本集團的內部資源以現金支付。要約人將於簽署有條件股份購買協議時向Park先生支付可退還按金9,266,280.80港元。餘下代價9,266,280.70港元將於有條件股份購買協議完成時支付。倘下文所載條件於2011年10月31日或之前並未達成或獲豁免，則上述可退還按金連同應計利息（按香港上海滙豐銀行有限公司的現行儲蓄存款利率計算）將於2011年10月31日後七個營業日（定義見該協議）內應要求退還予要約人。於最後實際可行日期，該按金已支付。

每股永義實業股份0.30港元的代價乃參考（其中包括）(i)現行市況及永義實業股份的市場價格；及(ii)永義實業股份的市場流通量後，由要約人與Park先生公平磋商釐定。

有條件股份購買協議之條件

完成有條件股份購買協議須待下列條件達成後方可作實：

- (1) 永義實業股份由有條件股份購買協議訂立日期起至完成日期（包括完成日期）止繼續在聯交所上市及買賣（股份暫停買賣不超過十個連續營業日（定義見上市規則）或要約人書面同意的較長期間）；

董事會函件

- (2) 於完成日期前並無(且於完成日期亦並無)接獲聯交所或執行人員發出的通知，指永義實業股份的上市將或可能因任何理由於完成時或由於完成而撤回或暫停；
- (3) Park先生於完成日期前並無違反其有條件股份購買協議的任何責任、聲明及承諾；
- (4) 股東於股東特別大會上批准要約人作出可能要約；及
- (5) 股東於股東特別大會上批准有條件股份購買協議及據此擬進行的交易。

要約人可隨時以書面方式豁免上述第(1)、(2)及(3)項條件，而該等豁免可根據要約人釐定的條款及條件作出。除上述第(1)、(2)及(3)項條件外，其他條件均不可豁免。

完成

有條件股份購買協議的完成預期將於上述條件最後一項達成或(倘適用)獲豁免後第三個營業日或要約人與Park先生可能書面同意的任何其他日期發生。

可能要約

要約人(即有條件股份購買協議的買方)為本公司的間接全資附屬公司。本公司透過全資附屬公司Landmark Profits及要約人間接持有永義實業已發行股本約32.02%權益。

假設該公佈日期至有條件股份購買協議完成日期之間本公司擁有之永義實業股份數目並無改變，完成有條件股份購買協議後，本公司、要約人及與彼等任何一方一致行動人士於永義實業的權益合共將增至約42.92%。因此，本公司、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永義實業股份，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)作出可能要約。

董事會函件

待有條件股份購買協議完成後，要約人有意透過Altus Investments根據接納及轉讓永義實業股份之隨附表格上所載的條款，按要約價以現金就本公司、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之所有永義實業股份提出可能要約（遵照收購守則），基準如下：

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，永義實業已發行永義實業股份為550,686,675股。假設於提出可能要約前，永義實業已發行股本並無變動，按要約價每股要約股份0.30港元計算，永義實業之全部已發行股本之價值將約為165,206,003港元。

按永義實業於最後實際可行日期之已發行股本550,686,675股永義實業股份計算，經扣除於有條件股份購買協議完成後由及將由本公司（透過Landmark Profits及要約人）持有之238,124,192股永義實業股份，可能要約將涉及312,562,483股永義實業股份。按要約價0.30港元計算，可能要約之價值約為93,768,745港元。

永義實業並無發行在外之證券、購股權、衍生工具或認股權證，可轉換或交換為永義實業股份，亦無就發行永義實業之該等證券、購股權、衍生工具或認股權證訂立任何協議。

每股要約股份0.30港元之要約價：

- (a) 較2011年9月5日（即該公佈日期之前的永義實業股份最後交易日）聯交所所報每股永義實業股份收市價0.350港元折讓約14.30%；
- (b) 較緊接該公佈日期前的最後交易日（包括該日）之前最後5個交易日聯交所所報每股永義實業股份平均收市價0.352港元折讓約14.80%；
- (c) 較緊接該公佈日期前的最後交易日（包括該日）之前最後10個交易日聯交所所報每股永義實業股份平均收市價0.351港元折讓約14.50%；
- (d) 較最後實際可行日期聯交所所報每股永義實業股份收市價0.315港元折讓約4.76%；及
- (e) 較於2011年3月31日之每股永義實業股份經審核綜合資產淨值約1.14港元折讓約73.70%。

董事會函件

於最後實際可行日期之前6個月期間內，聯交所所報永義實業股份最高收市價為2011年4月7日、4月8日及4月12日之每股永義實業股份0.41港元，聯交所所報股份最低收市價為2011年9月22日之每股永義實業股份0.295港元。

於最後實際可行日期之前6個月期間內，本公司、要約人及與彼等任何一方一致行動人士概無買賣永義實業股份。

可能要約之條件

倘有條件股份購買協議未完成，可能要約將不會進行。

倘進行可能要約，可能要約須於截止日期下午4時正或之前已就永義實業股份接獲有效接納(如允許，則不得撤回)，而本公司、要約人及與彼等任何一方一致行動人士已經持有之永義實業股份佔永義實業逾50%投票權後，方可作實。

倘可能要約未能成為無條件，則可能會失效。本公司及永義實業之股東及有意投資者在買賣永義實業及本公司之證券時，務請格外審慎行事。

於最後實際可行日期，除有條件股份購買協議的交易外：

- (a) 本公司、要約人或與彼等任何一方一致行動的任何人士概無就持有投票權或有關永義實業股份之權利：
 - (i) 接獲接納可能要約之不可撤回承諾；
 - (ii) 持有可換股證券、認股權證或購股權；
- (b) 本公司、要約人或與彼等任何一方一致行動的任何人士概無訂立有關永義實業之證券之發行在外之衍生工具；
- (c) 概無有關本公司、要約人或永義實業之股份之可能對可能要約屬重大之安排(不論以選擇權、彌償或其他方式)；
- (d) 本公司、要約人概無訂立有關要約人可能會或可能不會援引或尋求援引可能要約之先決條件或條件之情況之協議或安排；或

董事會函件

- (e) 本公司、要約人或與彼等任何一方一致行動的任何人士概無借入或借出永義實業之相關證券(定義見收購守則規則第22條附註4)。

確認財務資源

於最後實際可行日期，根據可能要約就永義實業之全部已發行股本(本公司、要約人及與彼等任何一方一致行動人士所持有及將持有之永義實業股份除外)應付之現金代價最高約達93,768,745港元(根據每股要約股份的要約價0.30港元)。

股份購買及可能要約之代價將由本公司內部資源支付。浩德融資信納，要約人擁有足夠現金資源來完成股份購買及履行可能要約獲完全接納時之責任。

進行股份購買及提出可能要約之原因

於最後實際可行日期，本公司透過Landmark Profits及要約人持有永義實業已發行股本約32.02%。

為增加對永義實業之控制程度，本公司透過要約人訂立有條件股份購買協議，並擬透過可能要約將其(及其一致行動人士)於永義實業之股權進一步增加至50%以上。同時，本公司擬維持永義實業之現有業務，即採購及出口成衣及物業投資。倘本公司增加其於永義實業之股權至50%以上，永義實業之財務業績將綜合至本公司之財務業績內，且永義實業將成為本公司之非全資附屬公司。

本公司董事相信，股份購買及可能要約之條款為公平合理，並符合股東之整體利益。

本公司就永義實業集團之意向

本公司無意出售或重新調配永義實業集團資產(在日常業務過程中進行者除外)，亦無意更換永義實業集團現有管理層。

聯交所已表明，倘於可能要約完成時，公眾人士持有的已發行永義實業股份不足適用於永義實業的最低規定百分比，即25%，或倘聯交所認為：

- 永義實業股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 公眾人士持有之永義實業股份不足以維持有序市場；

董事會函件

則聯交所將考慮行使酌情權，暫停永義實業股份買賣。

本公司擬讓永義實業繼續維持於聯交所上市。本公司董事向聯交所承諾，會採取適當措施以確保永義實業股份之公眾持股量充足。

本公司及要約人之資料

要約人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司間接全資擁有，而本公司則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，本公司透過Landmark Profits及要約人擁有176,348,987股永義實業股份(佔永義實業已發行股本約32.02%)。因此，要約人與Landmark Profits及本公司一致行動。

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，是由於本公司、要約人及與彼等任何一方一致行動人士為永義實業的控股股東，而當中唯一的利益衝突或潛在的利益衝突，是由於四名本公司董事，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永義實業董事。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永義實業的任何股權。

永義實業及永義實業集團之資料

永義實業為於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。永義實業集團主要從事成衣採購、出口及物業投資業務。

永義實業集團於2010年及2011年3月31日之經審核綜合資產淨值及其截至2010年及2011年3月31日止兩個年度之經審核綜合溢利／虧損淨額如下：

	截至3月31日止年度	
	2011年	2010年
	千港元	千港元
營業額	347,992	31,210
除稅前溢利／(虧損)	76,698	(16,837)
除稅後溢利／(虧損)	65,060	(18,058)

董事會函件

	於3月31日	
	2011年 千港元	2010年 千港元
總資產	702,005	548,793
總負債	(73,643)	(58,810)
資產淨值	628,362	489,983

有關本集團及永義實業集團的其他財務資料將載於本通函之附錄一及二。

股權結構

於最後實際可行日期，已發行550,686,675股永義實業股份。除永義實業股份外，永義實業並無發行可轉換為永義實業股份的可換股證券、認股權證、期權、衍生工具或其他證券。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)及緊隨有條件股份購買協議完成後永義實業的股權結構如下。

永義實業 股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨有條件股份購買協議完成後	
	持有永義實業 股份數目	佔現有永義實業 股份概約百分比	持有永義實業 股份數目	佔現有永義實業 股份概約百分比
本公司、要約人及 與彼等任何一方 一致行動人士				
Landmark Profits	174,592,987	31.70%	174,592,987	31.70%
要約人	1,756,000	0.32%	63,531,205	11.54%
小計	176,348,987	32.02%	238,124,192	43.24%
其他主要永義實業股東				
Park先生	61,775,205	11.22%	—	—
Daswani Rajkumar Murlidhar先生	159,704,216	29.00%	159,704,216 (附註)	29.00% (附註)
其他永義實業股東				
公眾人士	152,858,267	27.76%	152,858,267	27.76%
合計	550,686,675	100.00%	550,686,675	100.00%

附註： 假設於最後實際可行日期至有條件股份購買協議完成日期期間，Daswani Rajkumar Murlidhar先生之股權並無變動。

董事會函件

本公司透過其全資附屬公司控制永義實業超過30%之投票權，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，彼獲推定為與本公司一致行動。就此而言，本公司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。

經擴大集團的財務及營業前景

本公司主要從事物業投資及發展、證券投資及貸款融資業務。本公司董事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)。現時本集團於香港及新加坡持有多個商業、工業及住宅物業。本集團計劃積極收購有潛質的物業，以進一步擴大其物業投資組合，並為本集團從這方面提供穩定收入。

股份購買及可能要約完成後，經擴大集團將繼續專注發展物業發展及投資業務。此外，經擴大集團將透過永義實業集團於酒店及服務或住宅的計劃中尋找投資機會。本公司相信面對香港的強勁物業市場，永義實業集團將能為本集團貢獻持續的現金流及理想的回報。

股份購買及可能要約的財政影響

資產及負債

情境一—僅完成有條件股份購買協議，可能要約並無成為無條件

據本通函附錄三A節「本集團之未經審核備考財務資料」所載，假設有條件股份購買協議已於2011年3月31日發生，而可能要約並無成為無條件，本集團於2011年3月31日的總資產應約為2,213,700,000港元，較本集團總資產約2,162,800,000港元增加約50,900,000港元。另一方面，本集團於2011年3月31日的總負債則約為200,100,000港元，與本集團總負債約200,100,000港元相比並無增加。

情境二—完成有條件股份購買協議及可能要約，而本公司於要約完成時持有永義實業100%股份

據本通函附錄三B節「經擴大集團之未經審核備考財務資料」所載，假設有條件股份購買協議及可能要約已於2011年3月31日發生，而本公司於要約完成時持有永義實業100%股

董事會函件

份，經擴大集團於2011年3月31日的總資產應約為2,608,200,000港元，較本集團總資產約2,162,800,000港元增加約445,400,000港元。另一方面，經擴大集團於2011年3月31日的總負債應約為314,800,000港元，較本集團總負債約200,100,000港元增加約114,700,000港元。

盈利

情境一—僅完成有條件股份購買協議，可能要約並無成為無條件

據本通函附錄三A節「本集團之未經審核備考財務資料」所載，假設有條件股份購買協議已於2010年4月1日發生，而可能要約並無成為無條件，本集團的除稅後溢利應約為463,200,000港元，較本集團截至2011年3月31日止年度之除稅後溢利約389,300,000港元增加約73,900,000港元。

情境二—完成有條件股份購買協議及可能要約，而本集團於要約完成時持有永義實業100%股份

據本通函附錄三B節「經擴大集團之未經審核備考財務資料」所載，假設有條件股份購買協議及可能要約已於2010年4月1日發生，而本集團於要約完成時持有永義實業100%股份，經擴大集團的除稅後溢利應約為654,000,000港元，較本集團截至2011年3月31日止年度之除稅後溢利約389,300,000港元增加約264,700,000港元。

上市規則之涵義

就有條件股份購買協議而言，根據上市規則第14.07條計算的有關百分比率超過25%但低於100%，因此，根據上市規則第14.08條，有條件股份購買協議及據此擬進行的交易構成本公司的主要交易，須遵守上市規則的申報、公佈及股東批准規定。

就可能要約的價值而言，根據上市規則第14.07條計算的有關百分比率超過100%，因此，根據上市規則第14.08條，可能要約及據此擬進行的交易將構成本公司的非常重大收購，須遵守上市規則的申報、公佈及股東批准規定。

於最後實際可行日期，Park先生擁有20股股份。Park先生作為股份購買的賣方，因此被視為擁有有別於其他股東的重大利益。於股東特別大會當日，倘Park先生及其聯繫人仍然

董事會函件

持有股份，則須就批准有條件股份購買協議及作出上述可能要約的決議案放棄投票。除Park先生及其聯繫人外，概無其他股東須就批准有條件股份購買協議及作出可能要約的決議案放棄投票。

董事會獲樂洋有限公司及Magical Profits Limited (共持有本公司約58.69%股份權益) 通知，彼等將會投票贊成有關批准有條件股份購買及進行可能要約的決議案。

股東特別大會

本公司謹訂於2011年10月19日(星期三)上午9時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室舉行股東特別大會，股東特別大會通告載於本通函第N-1頁至N-3頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上印備的指示將其填妥，並儘快惟在任何情況下不得遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回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。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會及其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。在此情況下，有關代表委任表格將被視為已撤銷論。

推薦建議

董事認為，有條件股份購買協議乃經公平原則磋商後訂立，而且有條件股份購買協議之條款為公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事亦認為，完成有條件股份購買協議及可能要約後，本公司有機會達致其增加對永義實業控制之目的，以每股要約股份0.30港元之要約價(與有條件股份購買協議中之價格一致)，控制永義實業超過50%之股本。因此，董事相信可能要約及其條款為公平合理，並符合股東之整體利益。

據此，董事建議股東於股東特別大會投票贊成載於股東特別大會通告之決議案，以批准(其中包括)有條件股份購買協議、據此擬進行之交易及可能要約。

董 事 會 函 件

其他資料

提請 閣下留意本通函附錄內所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
鄺長添
謹啟

2011年9月30日

1. 財務概要

本集團(i)截至二零一一年三月三十一日止年度的財務資料披露於本公司截至二零一一年三月三十一日止年度報告第29至98頁；(ii)截至二零一零年三月三十一日止年度的財務資料披露於本公司截至二零一零年三月三十一日止年度報告第29至100頁；及(iii)截至二零零九年三月三十一日止年度的財務資料披露於本公司截至二零零九年三月三十一日止年度報告第28至89頁。上述本公司年度報告可於本公司網站 www.easyknit.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 取得。

2. 本集團管理層討論與分析

本公司截至二零一一年三月三十一日止三個年度的年度報告的「管理層討論與分析」各節轉載列明如下，所用詞彙之涵義僅限於本通函本節適用。

(i) 截至二零零九年三月三十一日止年度

財務業績

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

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

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

融資成本增加至約91,000港元(二零零八年：約10,000港元)。

業務回顧

截至二零零九年三月三十一日止年度內，本集團主要從事採購及出口嬰兒、兒童及女士棉織成衣，以及物業投資及發展。

採購及出口成衣

回顧年內，採購及出口成衣仍然是本集團之主要業務，其貢獻佔本集團總營業額約93.3%，較去年減少約0.3%（二零零八年：約93.6%）。此分部之營業額下降約12.4%至約427,428,000港元（二零零八年：約487,806,000港元）。此分部錄得約11,788,000港元之溢利，較去年同期溢利約24,133,000港元下跌約51.2%。嬰兒服裝與女士服裝之產品組合由截至二零零八年三月三十一日止年度內之35:45，改為回顧年內之37:43。

物業投資及發展

截至二零零九年三月三十一日止年度內，物業投資及發展分部為本集團總營業額貢獻約30,640,000港元或6.7%（二零零八年：約33,533,000港元或6.4%）。此等分部錄得虧損約20,792,000港元（二零零八年：溢利約79,575,000港元），主要是因為投資物業之公平值變動產生虧損約21,760,000港元（二零零八年：收益約52,928,000港元）及持作發展物業之減值虧損約25,632,000港元（二零零八年：無）所致。所有位於香港之投資物業之租金輕微增加至28,166,000港元（二零零八年：約27,164,000港元）。於二零零九年三月三十一日，本集團之商業租賃物業已全數租出。工業租賃物業亦能維持高出租率達約89.6%。樓宇管理費收入約為286,000港元（二零零八年：約289,000港元）。

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

於二零零九年三月三十一日，本集團整體物業組合超逾約825,124,000港元（二零零八年三月三十一日：約747,089,000港元）。

營業額地區性分析

按地區而言，美利堅合眾國（「美國」）仍然是本集團之主要出口市場，本集團總營業額約83.0%（二零零八年：約83.6%）由此產生。而香港、歐洲及墨西哥市場分別佔本集團總營業額約6.8%、7.5%及2.7%。

前景

採購及出口成衣

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

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

物業投資及發展

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

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

流動資金及財務資源

截至二零零九年三月三十一日止年度內，本集團主要依靠內部產生資源融資經營。於二零零九年三月三十一日，本集團之股東資金約為1,365,184,000港元（二零零八年三月三十一日：約1,469,529,000港元）。由於本集團於二零零九及二零零八年三月三十一日並無銀行借貸，所以本集團連續兩年並無資本負債比率可供呈示。

本集團之流動資金狀況維持良好。於二零零九年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約572,613,000港元（二零零八年三月三十一日：約733,010,000港元），現金及等同現金約165,147,000港元（二零零八年三月三十一日：約281,315,000港元）。本集團之現金及等同現

金以港元為主。於二零零九年三月三十一日，本集團之流動比率約為9.9(二零零八年三月三十一日：約11.8)，此乃按流動資產約636,645,000港元(二零零八年三月三十一日：約801,036,000港元)對流動負債約64,032,000港元(二零零八年三月三十一日：約68,026,000港元)之基礎計算。回顧年內，本集團以內部產生資源償還債務。

董事相信本集團有充足財務資源進行經營。本集團將繼續小心管理本集團之流動資金。

承受兌換率波動及相關對沖之風險

本集團之收入及支出以港元及美元為主。由於港元與美元掛鈎，故此本集團於回顧年內並無因兌換率波動而承受重大風險。因此，本集團並無運用任何金融工具作對沖用途。

股本結構

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

重大收購及出售

回顧年內，本集團收購一間名為凱雋投資有限公司(「凱雋」)之全部已發行股本。透過收購凱雋，本集團以總代價約117,231,000港元(包括直接成本)購入太子道樓宇12個單位中之11個單位。根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)，收購太子道樓宇12個單位中之11個單位構成本公司一項重大交易。該項交易已於二零零八年八月二十五日舉行之股東特別大會上獲得本公司之股東批准。有關該項重大交易之詳情，已載於本公司於二零零八年八月八日發出之通函內。

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

除上文所披露者外，本集團於年內並無附屬或聯營公司之重大收購或出售。

本集團之資產抵押

於二零零九年三月三十一日，賬面值約48,900,000港元之若干本集團投資物業(二零零八年三月三十一日：賬面值約138,500,000港元之若干本集團投資物業)已按押予銀行，作為授予本集團銀行借貸之抵押品。

資本開支及資本承擔

截至二零零九年三月三十一日止年度內，本集團用於購買物業、廠房及設備之款項約為147,000港元(二零零八年：約206,000港元)。

於二零零九年三月三十一日，本集團並無資本承擔。

或然負債

於二零零九年三月三十一日，本集團之尚未償還已被使用銀行融資約9,683,000港元(二零零八年三月三十一日：約3,566,000港元)乃由本公司向銀行作出公司擔保。

除於上文所披露者外，本集團於二零零九年三月三十一日並無任何重大或然負債。

重大投資

於二零零九年三月三十一日，本集團持有香港上市股本證券之重大投資組合，當中包括可供出售投資約33,891,000港元(二零零八年三月三十一日：約79,812,000港元)及持有作買賣投資約93,420,000港元(二零零八年三月三十一日：約139,033,000港元)。所有該等投資均按公平值列賬，其公平值乃參考活躍市場所報之出價釐定。

就回顧年度上市證券表現而言，本集團錄得持作買賣投資之公平值變動虧損約60,408,000港元(二零零八年：虧損約9,690,000港元)、出售可供出售投資之收益約3,803,000港元(二零零八年：虧損約7,594,000港元)，以及可供出售投資之減值虧損約32,162,000港元(二零零八年：虧損約33,163,000港元)。

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

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

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

除上文及於「重大收購及出售」一節提及收購凱雋所披露者外，於截至二零零九年三月三十一日止，本集團並無持有任何重大投資或重大投資計劃。

未來重大投資計劃

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

結算日後事項

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

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

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

本公司同時於二零零九年七月十七日公佈，Easyknit Properties(本公司之全資附屬公司)已於二零零九年七月十四日訂立協議，以收購Kingbest Capital Holdings Limited(「Kingbest」)全數已發行股本，於完成時以現金形式支付總代價2,440,000港元。根據協議，Easyknit Properties亦同意向Kingbest提供合共不超過7,410,000港元貸款。有關貸款由賣方吳桂東先生作出個人擔保。收購Kingbest有助本集團收購位於九龍內地段2928號A段1

分段(香港九龍太子道西第311B及311D號)樓宇之所有單位。該樓宇毗鄰為太子道樓宇(本集團已於二零零八年六月同意向同一賣方吳桂東先生收購)，而董事之意向是將兩幢樓宇一併重新發展。根據上市規則，此項收購與太子道樓宇之收購合併計算構成一項非常重大收購事項，本公司即將召開特別股東大會以尋求股東之批准。

僱員及薪酬政策

於二零零九年三月三十一日，本集團於香港及美國分別聘請約60及10名僱員。回顧年內，員工成本(包括董事袍金)約為27,910,000港元(二零零八年：約29,198,000港元)。本集團主要根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例而釐定其薪酬。本集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃，並為美國員工向退休金計劃作出供款。本集團亦實行購股權計劃，以鼓勵上進之員工。

(ii) 截至二零一零年三月三十一日止年度

財務業績

截至二零一零年三月三十一日止年度內，本集團錄得營業額約412,652,000港元，較截至二零零九年三月三十一日止年度約458,068,000港元減少約9.9%。毛利由去年約84,156,000港元輕微下跌至約76,764,000港元。毛利率由18.4%增加至18.6%。

股東應佔溢利約為187,358,000港元，而去年股東應佔虧損則約為101,384,000港元。錄得溢利主要由於(i)因物業市場改善而令本集團投資物業公平值變動所產生收益約87,380,000港元(二零零九年：虧損約21,760,000港元)；(ii)出售與本集團採購及出口成衣業務有關之附屬公司所產生收益約37,374,000港元(二零零九年：無)；(iii)因市場氣氛自二零零九年三月三十一日以來之變動而持作買賣投資之公平值上升約22,065,000港元(二零零九年：虧損約60,408,000港元)；(iv)出售可供出售投資之收益約5,459,000港元(二零零九年：收益約3,803,000港元)；及(v)持作發展物業之減值虧損撥回約25,632,000港元(二零零九年：減值虧損約25,632,000港元)。每股基本盈利約為2.36港元(二零零九年：每股基本虧損約1.28港元)。

銷售成本由去年約373,912,000港元減少約10.2%至約335,888,000港元。總經營開支減少約9.5%至約53,460,000港元(二零零九年：約59,093,000港元)。

截至二零一零年三月三十一日止年度內並無融資成本(二零零九年：約91,000港元)，是因回顧期內並無銀行貸款所致。

業務回顧

截至二零一零年三月三十一日止財政年度為本集團改變之年。在經濟復甦及低按揭息率之支持下，物業投資及物業發展交易於去年轉趨活躍。因此，本集團已出售其採購及出口成衣業務，並重新定位為物業投資及發展公司，以促進資源及人力之有效運用。年內，本集團已完成多項重要物業收購以提高其物業組合。展望未來，本集團對其物業投資及發展業務之前景感到樂觀，並將會繼續尋求回報潛力優厚之物業投資及發展機會。

採購及出口成衣

誠如本公司於二零零九年十二月八日所公佈，本集團出售其採購及出口成衣業務予其聯營公司永義實業集團有限公司(港交所編號：616)，總代價為80,000,000港元(「該交易」)。由於該交易，本集團錄得收益約37,374,000港元，乃按該交易所得款項淨額約77,439,000港元經考慮直接開支約2,561,000港元計算。於該交易完成時，本集團僅餘下位於美利堅合眾國(「美國」)之成衣分銷業務。本部分之成衣業務並未計入作為該交易一部份，乃由於其於二零零一年開展業務以來一直虧損。

回顧年內，本集團採購及出口成衣業務之營業額下跌10.5%至約382,685,000港元(二零零九年：約427,428,000港元)。其佔本集團總營業額約92.7%(二零零九年：約93.3%)。此分部錄得之溢利約47,773,000港元(二零零九年：約11,788,000港元)。

物業投資及發展

截至二零一零年三月三十一日止年度內，物業投資及發展分部為本集團總營業額貢獻約29,967,000港元(二零零九年：約30,640,000港元)。此等分部錄得收益約141,649,000港元(二零零九年：虧損約20,792,000港元)，是因為投資物業之公平值變動產生收益約87,380,000港元所致。物業租金收入增加約5.3%至約29,668,000港元(二零零九年：約28,166,000港元)。於二零一零年三月三十一日，本集團之商業租賃物業有100%租出。其工業及住宅租賃物業能分別維持高出租率達約85%及95%。樓宇管理費收入約為299,000港元(二零零九年：約286,000港元)。

透過收購，本集團擁有位於九龍內地段第2978號A段餘下部分之全部單位或100%不可分割份數之樓宇(香港九龍太子道西第311A號及311C號)。該樓宇毗鄰位於九龍內地段第1685號B段(香港九龍太子道西313號、313A號、313B號及313C號)及於九龍內地段第2978號A段1分段(香港九龍太子道西311B號及311D號)之建築物(統稱「太子道樓宇」)本集團分別於二零零八年十月及二零零九年十月已購入。本集團擬將該等實用一併重新發展。

為擴充其物業投資組合，本集團向本公司副總裁兼執行董事雷玉珠女士於年內收購三個新加坡投資物業及七個香港投資物業，包括直接開支約1,416,000港元之總代價為227,667,000港元。

年內，本集團出售九龍裕民坊8號地下之店舖連店後之天井及上述店舖及天井之外牆予市區重建局，價格為47,113,000港元，另加補助津貼4,711,000港元。

營業額地區性分析

回顧年內，美國繼續為採購及出口成衣業務之主要市場，為本集團之總營業額帶來約87.0%(二零零九年：約83.0%)之貢獻。除美國外，香港及歐洲分別為本集團之總營業額帶來約7.0%及6.0%之貢獻。

前景

採購及出口成衣

董事現時仍未就美國之餘下成衣分銷業務有任何實質計劃。

物業投資及發展

於全球金融海嘯後，香港之物業投資市場迅速復原。本集團把握物業市場需求上升帶來之商機，已於年內完成多項重要收購。該等收購連同所持有之現有投資物業，為本集團日後提供穩定及穩固之租金收入。

物業發展方面，本集團已收購太子道樓宇之所有單位。收購將使本集團可擴大其物業投資組合，為本集團提供來自物業發展之進一步潛在收入。最重要者，何文田勝利道1號之重建項目將很可能於本年底前推出預售，且預期重建項目將於二零一一年十月前完成，屆時可為本集團帶來進一步收入。

董事對香港及新加坡未來之物業市場充滿信心。董事相信，該等地區之物業對投資者仍然具有吸引力。本集團將繼續物色具良好潛力之物業用作投資及發展，為本公司股東創造更高回報。

流動資金及財務資源

截至二零一零年三月三十一日止年度內，本集團主要依靠內部產生資源融資經營。由於本集團於二零一零年三月三十一日並無銀行借貸(二零零九年：無)，故並無呈列本集團之資本負債比率。

本集團之流動資金狀況維持良好。於二零一零年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約600,445,000港元(二零零九年三月三十一日：約572,613,000港元)，現金及等同現金約116,555,000港元(二零零九年三月三十一日：約165,147,000港元)。本集團之現金及等同現金以港元及美元為主。於二零一零年三月三十一日，本集團之流動比率約為12.0(二零零九年三月三十一日：約9.9)，此乃按流動資產約655,185,000港元(二零零九年：約636,645,000港元)對流動負債約54,740,000港元(二零零九年三月三十一日：約64,032,000港元)之基礎計算。回顧年內，本集團主要以內部產生資源償還債務。

董事相信本集團有充足財務資源進行經營。本集團將繼續小心管理本集團之流動資金。

承受兌換率波動及相關對沖之風險

本集團之收入及支出以港元及美元為主。由於港元與美元掛鈎，故此本集團於回顧年內並無因兌換率波動而承受重大風險。因此，本集團並無運用任何金融工具作對沖用途。

股本結構

在本公司於二零一零年二月十七日舉行之股東特別大會上，股東批准股份合併，將本公司每十股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.10港元之合併股份。股份合併於二零一零年二月十八日生效。股份合併詳情載於本公司日期為二零一零年一月二十九日之通函。

除上文所披露者外，於二零一零年三月三十一日及截至本報告日期為止，本集團並無債務證券或其他資本工具。

重大收購及出售

截至二零一零年三月三十一日止年度內，本集團已進行下列附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

如本公司與本公司聯營公司永義實業集團有限公司於二零零九年八月二十五日所宣佈，永義實業集團有限公司擬透過發行293,699,560股供股股份按發行價每股供股股份0.38港元及每持有一股股份獲發四股供股股份之基準進行供股（「供股」），籌集約111,600,000港元（未扣除費用）。本公司透過其全資附屬公司Landmark Profits Limited向永義實業集團有限公司及供股包銷商承諾（其中包括）全數認購獲配發之供股股份（93,116,260股供股股份）。認購成本約為35,400,000港元。Landmark Profits Limited並無申請認購任何額外供股股份。供股股份已於二零零九年十一月三日配發予Landmark Profits Limited。供股詳情載於本公司日期為二零零九年八月二十五日之公佈。

如本公司於二零零九年七月十七日所公佈，本集團收購Kingbest Capital Holdings Limited（「Kingbest」）之全部已發行股本，代價為2,440,000港元。本集團亦同意提供一項免息貸款合共不超過7,410,000港元予Kingbest。透過收購Kingbest，本集團收購位於九龍內地段第2978號A段1分段（香港九龍太子道西第311B及311D號）之樓宇（「該樓宇」）。收購Kingbest及該樓宇之總代價為66,290,000港元。該樓宇毗鄰本集團已收購位於九龍內地段第1685號B段（香港九龍太子道西第313、313A、313B及313C號）之樓宇。收購已獲本公司股東在於二零零九年九月三日舉行之股東特別大會上批准。交易詳情載於本公司日期為二零零九年八月七日之通函。

如本公司於二零零九年十月十六日所公佈，本集團向本公司副總裁兼執行董事雷玉珠女士收購Grow Well Profits Limited（「Grow Well」）及Supertop Investment Limited（「Supertop」）之全部已發行股本，包括直接開支約1,416,000港元之總代價為227,667,000港元。透過收購Grow Well及Supertop，本集團分別在新加坡收購三項物業及在香港收購七項物業。收購已獲本公司股東在於二零零九年十二月二十一日舉行之股東特別大會上批准。交易詳情載於本公司日期為二零零九年十二月四日之通函。

如本公司於二零零九年十二月八日所公佈，本集團出售其成衣採購及出口全資附屬公司永義環球有限公司、Easyknit Worldwide Company Limited及利怡發展有限公司，總代價80,000,000港元。出售已獲本公司股東於二零一零年二月十七日舉行之股東特別大會上批准。出售已於二零一零年三月一日完成。交易詳情載於本公司日期為二零一零年一月二十九日之通函。

除上文所披露者外，本集團於年內並無附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

本集團之資產抵押

本集團於二零一零年三月三十一日並無任何資產抵押(二零零九年三月三十一日：賬面值約48,900,000港元之若干本集團投資物業已抵押予銀行，作為授予本集團銀行融資之抵押品)。

資本開支及資本承擔

截至二零一零年三月三十一日止年度內，本集團用於購買物業、廠房及設備之款項約為48,000港元(二零零九年：約147,000港元)。

於二零一零年三月三十一日，本集團並無資本承擔。

或然負債

本集團於二零一零年三月三十一日並無任何重大或然負債(二零零九年三月三十一日：本集團之尚未償還已被使用銀行融資約9,683,000港元乃由本公司向銀行作出公司擔保)。

重大投資

於二零一零年三月三十一日，本集團持有香港上市股本證券之重大投資組合，當中包括可供出售投資約72,232,000港元(二零零九年三月三十一日：約33,891,000港元)及持有作買賣投資約69,942,000港元(二零零九年三月三十一日：約93,420,000港元)。所有該等投資均按公平值列賬，其公平值乃參考活躍市場所報之出價釐定。

就回顧年度上市證券表現而言，本集團錄得持作買賣投資之公平值變動收益約22,065,000港元(二零零九年：虧損約60,408,000港元)、出售可供出售投資之收益約5,459,000港元(二零零九年：收益約3,803,000港元)，並無錄得可供出售投資之減值虧損(二零零九年：虧損約32,162,000港元)。

於二零零九年六月十六日、二零零九年六月二十二日及二零零九年六月二十三日，本集團在聯交所分別出售11,100,000股、4,250,000股及14,530,000股中聯能源投資集團有限公司(前稱中聯石油化工國際有限公司)股份，所得款項總額為26,094,900港元(不計交易成本)。

於二零零九年七月二十九日，本集團在聯交所出售734,000股中國人壽保險股份有限公司股份，所得款項總額為25,604,200港元(不計交易成本)。

如本公司於二零零九年八月二十五日所公佈，本集團承諾認購93,116,260股永義實業集團有限公司供股股份，總代價約為35,400,000港元。該等股份已於二零零九年十一月三日配發予本集團。詳情請參閱「重大收購及出售」一節。

於二零零九年十一月二十六日，本集團在聯交所收購915,000股中國民生銀行股份有限公司股份，總代價約為8,308,200港元（不計交易成本），該股份隨後已於聯交所出售。

除上文所披露者外，於二零一零年三月三十一日，本集團並無持有任何重大投資或任何重大投資計劃。

未來重大投資計劃

雖然本公司董事不斷物色投資機會務求盡量擴大股東價值，現階段尚未落實任何具體新投資項目。

結算日後事項

如本公司於二零一零年二月二十四日所公佈，本集團與一名外界個別人士（亦為凱雋投資有限公司及Kingbest之賣方）訂立買賣協議，收購Chief Access Limited（「Chief Access」）之全部已發行股本，代價為5,650,000港元。本集團亦同意償還Chief Access欠負賣方不超過9,535,000港元之股東貸款。Chief Access為在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為多項物業購買協議之買方。收購Chief Access將使本集團可收購位於九龍內地段第2978號A段之餘下部分（香港九龍太子道西第311A及311C號）樓宇之所有單位。完成此項交易之總代價為101,000,000港元。如上文「重大收購及出售」一節所述，此樓宇毗鄰太子道樓宇。

此外，賣方授予本集團購股權，可在任何單位未能完成，或本集團全權認為該等單位之業權不全，或該等單位交吉未於規定日期實現之情況下，要求賣方向本集團購回Chief Access之全部已發行股本，代價相當於以下各項之總和：(i) 5,650,000港元；(ii) Chief Access向賣方悉數支付之金額及解除股東貸款；及(iii) Chief Access及本集團支付之總金額。本集團可於二零一零年七月十日或之前任何時間透過向賣方發出書面通知以行使該購股權。此項建議收購已獲本公司股東在於二零一零年四月十二日舉行之股東特別大會上批准。收購Chief Access之全部已發行股本已於二零一零年四月十九日完成，而所有物業購買協議已於二零一零年五月十日或之前完成。

僱員及薪酬政策

於二零一零年三月三十一日，本集團於香港及美國分別聘請約13名及7名僱員。回顧年內，員工成本（包括董事袍金）約為25,018,000港元（二零零九年：約27,910,000港元）。本集

團主要根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例而釐定其薪酬。本集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃，並為美國員工向退休金計劃作出供款。本集團亦實行購股權計劃，以鼓勵上進之員工。

(iii) 截至二零一一年三月三十一日止年度

財務業績

截至二零一一年三月三十一日，本集團的持續經營業務錄得營業額約39,986,000港元，較去年約35,289,000港元增加約13.3%。營業額增加主要由於來自香港物業及新加坡物業的租金收入。毛利由去年約34,012,000港元增加11.5%至約37,922,000港元。就持續經營業務而言，銷售成本由去年1,277,000港元增加61.6%至約2,064,000港元。總經營開支由二零一零年約16,463,000港元增加約39.6%至約22,986,000港元。

為配合業務重組，本集團首先於二零一零年三月向本公司的聯營公司永義實業集團有限公司（「永義實業」）旗下一間附屬公司出售其成衣採購及出口業務，而最後於二零一零年九月，本集團透過結束美國餘下的成衣分銷業務而全面結束其成衣業務。

於回顧年度內，已終止經營的成衣採購及出口業務為本集團帶來約2,138,000港元（二零一零年：約382,685,000港元）的營業額。由於在二零一零年三月出售成衣採購及出口業務，銷售成本大幅下降至約1,001,000港元（二零一零年：約335,888,000港元）。毛利由去年約46,797,000港元減少至約1,137,000港元。由於上述出售成衣採購及出口業務，經營開支亦減少約1,540,000港元（二零一零年：約35,718,000港元）。年內溢利約226,000港元（二零一零年：約48,989,000港元）。

股東應佔溢利由去年187,358,000港元焱升約107.8%至389,311,000港元。錄得溢利主要由於(i)因香港證券市場表現理想而產生之出售可供出售投資收益約23,936,000港元（二零一零年：收益約5,459,000港元）；(ii)因物業市道暢旺而產生之本集團投資物業公平值變動收益約370,881,000港元（二零一零年：收益約87,380,000港元）；及(iii)分佔聯營公司業績之收益約21,451,000港元（二零一零年：虧損約5,655,000港元）。來自持續經營及已終止業務的每股基本盈利上升超過一倍至約4.90港元（二零一零年：每股基本盈利約2.36港元）。

回顧年內並無產生融資成本(二零一零年：無)，亦無銀行借貸。

業務回顧

截至二零一一年三月三十一日止財政年度為本集團輝煌的一年。本集團已成功地重新定位為一家物業投資及發展公司，而香港樓市飛升亦一再確定本集團之新業務方向。董事會已於年內決議終止在美國的餘下成衣分銷業務，以防進一步虧損。展望未來，本集團對物業投資及發展業務之前景持正面態度。

成衣採購、出口及分銷

本集團已於二零一零年九月完全出售其所有成衣採購、出口及分銷業務，以善用本集團資本及人力資源。

物業投資及發展

年內，本集團致力於豐富物業投資組合，並成功轉型為一家物業發展及投資公司。

就物業項目而言，何文田勝利道1及1A號、3及3A號之重建項目(名為「One Victory」)首24個單位預售於二零一零年八月二十一日展開。總樓面面積合共5,181平方呎之三個舖位位於大廈之地下及一樓，專門作投資用途。直至本報告日期，8個單位經已出售，錄得平均售價每平方呎約10,196港元。餘下55個單位預期逐步售予買家。One Victory預期於二零一一年八月竣工並為本集團帶來收入。

至於物業發展方面，本集團已收購位於太子道西313、313A、313B及313C號之樓宇(九龍內地段第1685號B段)；太子道西311B及311D號之樓宇(九龍內地段第2978號A段1分段)；以及太子道西311A及311C號之樓宇(九龍內地段第2978號A段之餘段)之全部單位或100%不可分割份數。收購已擴大了本集團之物業發展組合，以及本集團擬將該等實用一併重新發展。

於二零一零年九月二十一日，本公司之全資附屬公司與一名獨立第三方訂立具約束力之臨時買賣協議，以代價88,500,000港元出售位於香港壽山村道33號之住宅物業，即朗松居11號洋房及屋連花園以及地庫車位第11A及11B號(「出售事項」)。出售事項已於二零一一年一月完成。根據上市規則，出售事項構成本公司的重大交易。本公司已根據上市規則的規

定接獲本公司一批緊密聯繫的股東（即Sea Rejoice Limited及MagicalProfits Limited）發出的不可撤回的書面批准。因此，本公司毋須召開股東大會批准出售事項。出售事項的詳情載於本公司於二零一零年十月十八日發出的通函。

於二零一一年三月三十一日，本集團之商業及住宅租賃物業已分別租出約100%及80%。工業租賃物業亦能維持高出租率約90%。樓宇管理費收入約為314,000港元（二零一零年：約299,000港元）。

前景

金融海嘯後，香港之物業市場於二零一零年經歷強勢復甦。年內銷售量及物業價格均攀升。多次賣地所反映之高企地價亦鞏固了地產發展商對香港物業市場之信心。市場反彈顯示香港仍為極具吸引力之物業投資市場。本集團相信於來年物業發展市場將會樂觀。

目前，本集團在香港持有多項商業、工業及住宅物業。在物業發展方面，本集團計劃積極收購具優良潛力之物業，以進一步擴大物業投資組合，並在此領域為本集團提供豐厚收入。在香港物業市道持續暢旺之趨勢下，本集團對已收購物業之升值潛力充滿信心。

董事會相信，由於中國經濟持續增長，故在香港獨特的經濟體系下，其物業市場仍對環球投資者具有吸引力，尤其是來自中國的投資者。經濟繁榮加上中國投資者之殷切需求，預期物業市場會保持蓬勃。二零一一年度及往後，本集團將繼續物色具高發展及升值潛力之物業投資及發展機會，為我們的股東創造收入。

流動資金及財務資源

截至二零一一年三月三十一日止年度內，本集團主要依靠內部產生之資源為業務提供資金。於二零一一年三月三十一日，本集團並無銀行借貸（二零一零年：無），故不呈列本集團之資本負債比率。

本集團仍維持良好之流動資金狀況。於二零一一年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約682,664,000港元（二零一零年：約600,445,000港元），銀行結餘及現金約73,851,000港元（二零一零年：約116,555,000港元）。於二零一一年三月三十一日，本集團之流動比率約10.2（二零一零年：12.0），此乃按流動資產約756,595,000港元（二零一零年：655,185,000港元）對流動負債約73,931,000港元（二零一零年：約54,740,000港元）之基礎計算。回顧年內，本集團主要以內部產生之資源償還債務。

股本結構

於二零一一年三月三十一日，本集團並無任何債務證券或其他股本工具。

重大收購及出售

本公司與永義實業於二零一一年一月五日公佈，永義實業擬透過發行183,562,225股供股股份按認購價每股供股股份0.35港元之基準進行供股（「供股」），籌集約64,200,000港元（未扣除費用）。本公司透過其全資附屬公司Landmark Profits Limited向永義實業及供股包銷商承諾（其中包括）全數認購並獲配發58,197,662股供股股份。認購成本約為20,400,000港元。Landmark Profits Limited並無申請認購任何額外供股股份。供股詳情載於本公司日期為二零一一年一月五日之公佈。

資產抵押

於二零一一年三月三十一日，本集團已將655,000,000港元的投資物業抵押予一間銀行，以取得信貸融資。

資本開支及資本承擔

截至二零一一年三月三十一日止年度內，本集團用於購買物業、廠房及設備之款項約16,000港元（二零一零年：約48,000港元）。

於二零一一年三月三十一日，本集團並無資本承擔。

或然負債

本集團於二零一一年三月三十一日並無任何重大或然負債（二零一零年：無）。

重大投資

於二零一一年三月三十一日，本集團擁有香港上市股本證券之重大投資組合，當中包括可供出售投資約46,293,000港元（二零一零年：約72,232,000港元）及持作買賣投資約96,948,000港元（二零一零年：約69,942,000港元）。所有該等投資均按公平值列賬，其公平值乃參考活躍市場所報之出價釐定。

就回顧年度上市證券之表現而言，本集團錄得出售可供出售投資之收益約23,936,000港元（二零一零年：收益約5,459,000港元）。

於二零一零年十月十五日，本集團在聯交所按總代價約8,300,000港元(不包括交易成本)買入香港上海滙豐銀行有限公司100,000股股份，代價以來自本公司內部資源之現金償付。

於二零一零年十一月二十三日及十一月二十四日，本公司透過全資附屬公司分別於市場上賣出100,000股及120,000股香港聯合交易所有限公司股份，出售所得款項總額為39,123,000港元。

於二零一零年十月二十八日至二零一一年二月十日期間，本公司透過其全資附屬公司於市場上以總代價25,540,000港元(不包括交易成本)買入合共150,000股香港聯合交易所有限公司股份。

如二零一一年一月五日所公佈，本集團承諾以總代價約20,400,000港元認購58,197,662股永義實業集團有限公司供股股份。進一步詳情請參閱「重大收購及出售」一節。

除上文所披露者外，於二零一一年三月三十一日，本集團並無持有任何重大投資，亦無任何重大投資計劃。

結算日後事項

如本公司於二零一一年四月二十九日所公佈，其全資附屬公司漢富國際投資有限公司(「漢富」)與獨立第三方訂立協議，以總代價131,300,000港元收購香港九龍太子道西301、301A-C號A座地下、一樓及二樓；B座地下、一樓及二樓；D座地下及一樓(「該等物業」)。該等物業包括位於香港太子道西301、301A-C號樓宇12個單位中之8個單位，合共可出售面積約7,764平方呎。收購定於二零一一年九月三十日或之前完成。

僱員及薪酬政策

於二零一一年三月三十一日，本集團於香港及美國聘請約14名僱員。回顧年內，員工成本(包括董事酬金)約為10,524,000港元(二零一零年：約25,018,000港元)。本集團主要根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例釐定其僱員薪酬。本集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃，並為美國員工向退休金計劃作出供款。本集團亦實行購股權計劃，以鼓勵上進之員工。

3. 營運資金

董事認為，經考慮到預期完成股份購買及可能要約，以及經擴大集團的目前可動用財務資源及銀行融資，倘無不可預見的情況出現，經擴大集團有足夠營運資金應付其目前需求，以及由本通函日期起12個月期間內的需求。

4. 債務

於二零一一年八月三十一日營業時間結束時，即本通函付印前確定此等資料的最後實際可行日期，經擴大集團之未償還銀行借款約388,807,000港元，由本公司擔保並以經擴大集團的若干投資物業作抵押。

除集團內公司間的負債外，經擴大集團於二零一一年八月三十一日營業時間結束時並無任何已發行債務證券或同意將予發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

5. 重大不利變動

董事並不知悉自二零一一年三月三十一日(即本公司最近期已公佈經審核財務報表的結算日期)以來，本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

6. 物業權益及物業估值報告

威格斯資產評估顧問有限公司及DTZ Debenham Tie Leung (SEA) Pte Ltd為獨立專業估值師，於二零一一年七月三十一日為本集團之物業權益進行估值，而進行估值編製之函件、估值概要及估值證書全文已載於本通函附錄四。

本公司及永義實業於二零一一年七月三十一日之物業權益估值及該等物業權益於二零一一年三月三十一日之賬面淨值之間的調節如下：—

	千港元
本公司物業於二零一一年三月三十一日之賬面淨值	1,706,652
本公司物業由二零一一年四月一日至二零一一年七月三十一日止期間之折舊	(20)
本公司物業由二零一一年四月一日至二零一一年七月三十一日止期間之添置	29,510
由二零一一年四月一日至二零一一年七月三十一日止期間之匯兌調整	8,726
	<hr/>
本公司物業於二零一一年七月三十一日之賬面淨值	1,744,868
估值盈餘	332,853
永義實業物業於二零一一年七月三十一日之市值	194,670
	<hr/>
經擴大集團於二零一一年七月三十一日之總估值	<u><u>2,272,391</u></u>

1. 財務概要

永義實業集團(i)截至二零一一年三月三十一日止年度的財務資料披露於永義實業截至二零一一年三月三十一日止年度報告第29至90頁；(ii)截至二零一零年三月三十一日止年度的財務資料披露於永義實業截至二零一零年三月三十一日止年度報告第27至90頁；及(iii)截至二零零九年三月三十一日止年度的財務資料披露於永義實業截至二零零九年三月三十一日止年度報告第26至71頁。上述永義實業年度報告可於永義實業網站www.easyknitenterp.com及聯交所網站www.hkexnews.hk取得。

2. 永義實業集團管理層討論與分析

永義實業集團截至二零一一年三月三十一日止三個年度的年度報告的「管理層討論與分析」各節轉載列明如下，所用詞彙之涵義僅限於本通函本節適用。

(i) 截至二零零九年三月三十一日

財務業績

截至二零零九年三月三十一日止年度，永義實業集團錄得營業額約59,960,000港元，較去年下降約20.0%（二零零八年：約74,923,000港元）。銷售及服務成本減少約6.3%至約61,581,000港元（二零零八年：約65,721,000港元）。永義實業集團錄得毛損約1,621,000港元（二零零八年：毛利約9,202,000港元）。毛損是因為年內銷售減少導致每個單位的固定生產成本增加及直接材料成本之增加。

股東應佔虧損增加約166.4%至約47,457,000港元（二零零八年：虧損約17,811,000港元）。虧損之增加主要因為確認對永義實業集團生產資產之減值約8,269,000港元及湖洲項目在建工程之減值約15,325,000港元，及呆壞賬撥備約3,793,000港元。每股虧損約0.22港元（二零零八年：每股虧損約0.32港元）。

永義實業集團之總營運開支減低至約18,825,000港元（二零零八年：約26,149,000港元）減幅約為28%，主要是去年本公司終止與Wits Basin Precious Minerals Inc.（一間於美利堅合眾國註冊成立之公司）商討建議合併，因此，年內於法律及專業費用減少。

融資成本上升約77.2%至約475,000港元（二零零八年：約268,000港元），主要是因為要計入於二零零九年三月到期之37,650,000港元可換股票據1%之假設利息所致，詳情見下述「股本結構」一節內。

業務回顧

截至二零零九年三月三十一日止年度內，永義實業集團主要從事漂染及紡織業務。

漂染

漂染業務仍然是永義實業集團之主要業務，其貢獻佔永義實業集團於截至二零零九年三月三十一日止年度之總營業額約99.86% (二零零八年：99.96%)。經計入分類業務間部分之營業額約3,307,000港元 (二零零八年：無)，此分部營業額減少約15.63%至約63,186,000港元 (二零零八年：約74,891,000港元)。此分部業績錄得虧損約16,522,000港元 (二零零八年：虧損約2,323,000港元)。本分部虧損之主要因為年內銷售減少導致每個單位的固定生產成本增加及直接材料成本之增加，呆壞賬撥備約3,793,000港元及物業、廠房及設備之已確認減值虧損約8,269,000港元所致。

紡織

紡織業務於截至二零零九年三月三十一日止年度佔永義實業集團之營業額約0.14% (二零零八年：0.04%)。年內錄得對外銷售額約81,000港元 (二零零八年：約32,000港元)。經計入分類業務間部分之營業額約37,835,000港元 (二零零八年：約8,455,000港元)，來自此分部之營業額上升約346.75%至約37,916,000港元 (二零零八年：約8,487,000港元)。縱使營業額增加，此分部錄得虧損約5,045,000港元 (二零零八年：虧損約1,362,000港元)。虧損之增加是因為年內棉線 (用於紡織生產的原材料) 價格上升所致。

地區性分析

永義實業集團之營業額主要來自香港之客戶，生產則位於中國。

湖州項目

永義實業集團位於中國湖州市織里鎮作興建紡織、漂染及製衣業務之項目 (「湖州項目」)，於年內，兩座廠房及四座員工宿舍已在製衣業務之土地上完成建造工程。為確認完成，相應成本約101,144,000港元已由在建工程轉至物業。餘下土地部分撥作漂染業務之土地使用權證仍未授予永義實業集團，但於未來數月將會發出。

本公司於二零零九年二月二十四日刊發公佈有關永義實業集團於二零零九年二月六日接獲織里鎮政府發出函件之通知，指出由於最近兩年來太湖沿岸環境越來越惡化，湖州項目之規劃須予變更。由於漂染業務為湖州項目之主要部分將會排放大量污水，而此等污水之排放將不再容許。

織里鎮政府提出永義實業集團湖州項目之土地可作電子、機械及通訊等產業用途，將由獨資企業、合營公司或以其他合約安排經營，但尚未申請相關許可證。

由於織里鎮政府要求作出之變更，董事會認為，湖州項目所計劃之漂染、紡織及製衣之生產不再可行，但對於已授之土地將會尋找新用途。對終止湖州項目原先計劃之投資符合永義實業集團之整體利益。由於終止，湖州項目剩餘的在建工程約15,325,000港元已全部確認減值。董事會亦認為使用先前供股所得之款項用於原先計劃之湖州項目並非適當且不符合股東利益。

經考慮織里鎮政府函件所建議之替代產業後，董事會將考慮把湖州項目已獲得之土地及建成樓宇作其他用途。

前景

本公司董事預計，永義實業集團之業務將受到市場下滑之影響。鑒於現時全球不利之金融狀況，永義實業集團將著重實行更有效之生產成本控制並提高其生產質素以為繼續向永義實業集團下單之客戶提供服務。如不利因素持續，本公司或會尋找其他更有利可圖之業務。

就湖州項目而言，董事將繼續密切跟進其餘兩幅土地之轉讓。永義實業集團與湖州政府將共同尋找方案以永義實業集團之整體利益着想使用已取得之土地。

流動資金及財務資源

截至二零零九年三月三十一日止年度內，永義實業集團主要依靠內部產生資源融資經營，供股所得款項淨額約為100,000,000港元，詳情見下述「股本結構」一節內。於二零零九年三月三十一日及於二零零八年三月三十一日，永義實業集團沒有銀行借貸。永義實業集

團於二零零九年三月三十一日之股東資金約為356,580,000港元(二零零八年三月三十一日：約266,965,000港元)。永義實業集團之資本負債比率按於二零零八年三月三十一日借貸總額及33,750,000港元可換股票據之負債成份對股東資金之基礎計算。由於永義實業集團於二零零九年三月三十一日並無銀行借貸及可換股票據，所以永義實業集團無資本負債比率可供呈示(二零零八年三月三十一日：0.126)。

永義實業集團之流動資金狀況維持良好。於二零零九年三月三十一日，永義實業集團之流動資產淨值約208,622,000港元(二零零八年三月三十一日：約105,742,000港元)，現金及等同現金約154,870,000港元(二零零八年三月三十一日：約139,753,000港元)。永義實業集團之現金及等同現金以港元及人民幣為主。於二零零九年三月三十一日，永義實業集團之流動比率約為7.6(二零零八年三月三十一日：約2.6)，此乃按流動資產約240,161,000港元(二零零八年三月三十一日：約172,126,000港元)對流動負債約31,539,000港元(二零零八年三月三十一日：約66,384,000港元)之基礎計算。於回顧年內，永義實業集團主要以內部產生資源償還債務。

董事相信永義實業集團有充足財務資源進行經營。董事將繼續小心管理永義實業集團之流動資金。

承受兌換率波動及相關對沖之風險

永義實業集團之收入與支出以港幣及人民幣為主。於回顧年內，永義實業集團並無因兌換率波動而承受重大風險，因此並無運用任何金融工具作對沖用途。董事認為兌換率波動之風險極微。

股本結構

於二零零八年三月三日及十二日刊發之公佈中，永義實業集團於二零零八年三月十二日向陳天堆先生發行本金總額37,650,000港元之可換股票據，初步轉換價為每股0.048港元。利息為年利率1%，及每半年支付前期利息。到期日為發行後一年。

於二零零八年四月至六月期間，本金總額合共37,650,000港元之可換股票據已以初步轉換價全部兌換。因為兌換，本公司已配發及發行合共784,375,000股股份。

於二零零八年九月二十二日舉行之股東特別大會已通過股本重組(詳列於下)之特別決議案，股本重組於二零零八年九月二十三日生效。

- (a) 本公司註銷每股已發行股份為數0.0099港元之繳足股本削減已發行股本，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0.0001港元(「削減已發行股本」)；

- (b) 本公司法定股本之全部股份面值由每股面值0.01港元削減至每股面值0.0001港元，使法定股本由200,000,000港元削減至2,000,000港元，分為20,000,000,000股每股面值0.0001港元之股份（「削減法定股本」）；
- (c) 本公司已發行及未發行股本中每一百(100)股已發行及未發行每股面值0.0001港元之股份合併（「股份合併」）為一(1)股每股面值0.01港元之合併股份（「合併股份」）；
- (d) 增發19,800,000,000股新合併股份將本公司之法定股本由2,000,000港元（分為200,000,000股每股面值0.01港元之合併股份）增至200,000,000港元（分為20,000,000,000股每股面值0.01港元之合併股份）（「增加法定股本」）；及
- (e) 削減已發行股本產生之進賬額66,082,401港元轉撥至本公司之繳入盈餘賬，以抵銷部分本公司於二零零八年三月三十一日之累計虧損131,747,676.06港元。

上述股本重組之詳情載列於本公司二零零八年八月二十九日之通函。

於二零零八年十一月五日，本公司就有關667,499,000供股股份每股作價0.15港元（基準為持有每股現有股份可獲發十股供股股份）簽訂包銷協議（「供股」）。本公司於二零零九年一月十九日已配發667,499,000供股股份。供股詳情載列於本公司於二零零八年十二月二十九日刊發之章程。

除上文所披露者外，於二零零九年三月三十一日及截至本報告日為止，永義實業集團並無債務證券或其他資本工具。

重大收購及出售

於截至二零零九年三月三十一日止年度內，永義實業集團並無附屬或聯營公司之重大收購或出售。

集團資產抵押

於二零零九年三月三十一日，永義實業集團並無任何資產抵押。

資本開支及資本承擔

截至二零零九年三月三十一日止年度內，永義實業集團用於購買物業、廠房及設備之款項約為29,690,000港元（二零零八年：約35,182,000港元）。

於二零零九年三月三十一日，永義實業集團已訂約但未撥備資本性開支之資本承擔約為1,153,000港元(二零零八年三月三十一日：約45,654,000港元)以及永義實業集團沒有已授權但未訂約資本性開支之資本承擔(二零零八年三月三十一日：約384,636,000港元)。

或然負債

永義實業集團於二零零九年三月三十一日並無任何重大或然負債(二零零八年三月三十一日：無)。

重大投資

除湖州項目(詳情見上文「業務回顧」)外，於二零零九年三月三十一日，永義實業集團並無任何重大投資計劃或持有任何重大投資。

未來重大投資計劃

董事會將於來年擴展集團之業務於物業投資，此分類業務最初之資金來源會來自永義實業集團之內部資源，或會進行集資(若需要)。董事會將繼續密切尋找／磋商其他於香港有潛質之投資機會，使永義實業集團在中國已擁有之土地外擴大其物業項目。永義實業集團已預先對數個重大投資物業進行收購之磋商，或在稍後不久可能達成協議。若要簽訂收購重大投資物業之協議，永義實業集團將有極大的資金需求，資金會以現金資源，借款，發行股票或上述兩種或以上之方式支付。任何協議之簽訂或集資活動之進行皆會嚴格遵守上市規則。

僱員及薪酬政策

於二零零九年三月三十一日，永義實業集團於香港及中國僱用之全職管理、技術、行政人員及工人約190名。於回顧年內，員工成本(包括董事袍金)約為10,102,000港元(二零零八年：約10,956,000港元)。永義實業集團乃根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例而釐定其薪酬。永義實業集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃，並為中國僱員向中國政府設立之國家資助退休金計劃作出供款。永義實業集團實行購股權計劃，以鼓勵上進之員工。

(ii) 截至二零一零年三月三十一日

財務業績

已終止經營業務

現有漂染及紡織生產業務已於二零零九年十一月終止。已終止經營業務於八個月期間之營業額約21,175,000港元，較截至二零零九年三月三十一日止全年(二零零九年：約59,960,000港元)下跌約64.7%。永義實業集團已終止經營業務繼續錄得毛損約3,136,000港

元(二零零九年：毛損約1,621,000港元)。毛損是因為銷售減少導致每個單位之固定生產成本增加所致。本年度已終止經營業務之虧損約9,021,000港元(二零零九年：約22,732,000港元)。該虧損亦主要因為銷售減少導致每個單位之固定生產成本增加所致。另一方面，虧損較去年收窄乃因為截至二零一零年三月三十一日止年度僅有八個月進行生產，而截至二零零九年三月三十一日止年度則全年進行生產。已終止經營業務每股虧損0.045港元(二零零九年：0.944港元)。

持續經營業務

截至二零一零年三月三十一日止年度，永義實業集團新業務(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(二零零九年：無)。毛利約5,354,000港元(二零零九年：無)。本年度持續經營業務之虧損約9,037,000港元(二零零九年：約24,725,000港元)。回顧年內虧損收窄主要因為並無錄得物業、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。持續經營業務每股虧損0.045港元(二零零九年：1.027港元)。持續經營業務及已終止經營業務每股虧損0.090港元(二零零九年：1.971港元)。

永義實業集團持續經營業務之總營運開支增加至約15,421,000港元(二零零九年：約10,921,000港元)增幅約為41.2%，營運開支增加主要因為年內新收購成衣採購及出口業務導致行政開支(如僱員薪金、租金及其他經常開支)增加、湖州項目稅項撥備以及進行多項集資及收購物業及經營業務導致法律及專業費用增加。

回顧年內並無產生任何融資成本(二零零九年：約475,000港元)。二零零九年產生之融資成本，主要是因為要計入於二零零九年三月到期之37,650,000港元可換股票據1%之假設利息所致，而回顧年內並無任何可換股票據。

業務回顧

截至二零一零年三月三十一日止年度內，永義實業集團已終止其漂染及紡織業務，將業務範疇擴展至物業投資及成衣採購及出口業務。

已終止經營業務

永義實業集團大概於二零零九年十一月底結束其漂染及紡織業務，以免繼續錄得虧損。該等業務自截至二零零六年三月三十一日止財政年度起一直處於虧損。過去數年，在製造成本高企、工作環境欠佳導致勞工供應短缺以及耗用巨資以遵守嚴格環保監控規則的

情況下，永義實業集團所承受壓力日益增加。因此，永義實業集團僅從該等業務賺取微薄邊際利潤。此外，永義實業集團漂染業務之經營牌照將於二零一一年屆滿，能否續期實屬未知之數。上述各項不利因素令該等業務未來前景不穩，亦欠缺吸引力，故結束該等業務有助董事會專注於盈利較高之業務。

物業投資

如本公司於二零零九年七月三日公佈，永義實業集團分別以總代價53,688,000港元及38,000,000港元收購位於香港勿地臣街13號地下及閣樓與香港莊士敦道148號地下之兩項物業，該等收購已於二零零九年九月完成。本公司已於二零零九年七月二十四日刊發之通函內披露該兩項交易之詳情。該兩項收購可讓永義實業集團可將其業務拓展至物業投資。由於上述兩項物業位處港島黃金地段，董事會預期物業租金可帶來穩定收入來源，且該等物業未來存在升值潛力。

年內，上述兩項香港物業及中國物業之營業額約2,322,000港元（二零零九年：無），佔本集團持續經營業務總營業額約7.4%。本分類經營溢利約954,000港元（二零零九年：無）。

成衣採購及出口業務

如本公司於二零零九年十二月八日公佈，永義實業集團向其控股股東永義國際集團有限公司收購嬰兒、兒童及女士棉織成衣採購及出口業務，以替代其於二零零九年十一月底結束之漂染及紡織業務。本公司已於二零一零年一月二十九日之寄予股東之通函內披露該項交易詳情。本公司董事認為，成衣採購及出口業務之邊際利潤將較漂染及紡織業務為高。收購成衣採購及出口業務可讓永義實業集團毋須在從頭開始的情況下即時從事成衣貿易行業。此外，成衣採購及出口業務之資本投資不多，亦毋須遵守嚴格環保規則。成衣採購及出口業務受原料價格波動影響之程度較低。該收購讓永義實業集團收購成衣行業之替代業務，同時令永義實業集團繼續利用其於成衣行業之管理知識及客戶網絡。

永義實業集團於二零一零年三月一日完成收購成衣採購及出口業務，故僅錄得一個月營業額。截至二零一零年三月底止該業務分類營業額約28,888,000港元（二零零九年：無），佔永義實業集團持續經營業務總營業額約92.6%。本分類經營溢利約288,000港元（二零零九年：無）。

地區性分析

永義實業集團已終止經營業務（漂染及紡織）所得收入主要來源於向香港客戶所作銷售，而生產業務則位於中國。至於成衣採購及出口業務之營業額則主要來自美利堅合眾國（「美國」）客戶。投資物業所得租金收入來自位於香港和中國之物業。

湖州項目之進展

湖州製衣業務之土地上之兩座廠房及四座員工宿舍已完成建造工程。本公司於二零零九年二月二十四日刊發公佈有關永義實業集團於二零零九年二月六日接獲織里鎮政府發出函件之通知，指出由於最近兩年來太湖沿岸環境越來越惡化，湖州項目之規劃須予變更。織里鎮政府現已同意在永義實業集團取得利潤情況下購回湖州項目之紡織及漂染業務土地，同時向永義實業集團退回可退還按金。預期有關方面於二零一零年九月前向永義實業集團支付有關款項。

前景

董事會已結束其漂染及紡織製造業務，並轉型至成衣貿易及房地產業務投資。

就湖州項目而言，董事會與湖州政府正為劃作成衣製造業務用途之土地尋找其他方案。

永義實業集團之成衣採購及出口業務將繼續側重之主要市場，仍然為美國及歐洲，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。董事會將加強與現有客戶之業務關係以及致力擴大其客戶基礎。

本地物業市場於二零零九年及二零一零年上半年復甦，反映香港仍是最具吸引力之物業投資市場之一。董事會將持有兩項物業作投資用途，並不斷物色其他機會以為股東帶來最高回報。

流動資金及財務資源

截至二零一零年三月三十一日止年度內，永義實業集團主要依靠內部產生資源融資經營，供股所得款項淨額約為111,000,000港元，詳情見下述「股本結構」一節內。於二零一零年三月三十一日及於二零零九年三月三十一日，永義實業集團沒有銀行借貸。永義實業集

團於二零一零年三月三十一日之股東資金約為489,983,000港元(二零零九年三月三十一日：約356,580,000港元)。由於本集團於二零一零年三月三十一日及二零零九年三月三十一日並無銀行借貸，所以永義實業集團無資本負債比率可供呈示。

永義實業集團之流動資金狀況維持良好。於二零一零年三月三十一日，永義實業集團之流動資產淨值約187,649,000港元(二零零九年三月三十一日：約208,622,000港元)，現金及等同現金約127,912,000港元(二零零九年三月三十一日：約154,870,000港元)。永義實業集團之現金及等同現金以港元、人民幣及美金為主。於二零一零年三月三十一日，永義實業集團之流動比率約為5.6(二零零九年三月三十一日：約7.6)，此乃按流動資產約191,380,000港元(二零零九年三月三十一日：約240,161,000港元)及列作持作出售資產約36,834,000港元(二零零九年三月三十一日：無)對流動負債約40,565,000港元(二零零九年三月三十一日：約31,539,000港元)之基礎計算。於回顧年內，永義實業集團主要以內部產生資源償還債務。

董事相信永義實業集團有充足財務資源進行經營。董事將繼續小心管理永義實業集團之流動資金。

承受兌換率波動及相關對沖之風險

永義實業集團之收入與支出以美元、港元及人民幣為主。於回顧年內，永義實業集團並無因兌換率波動而承受重大風險，因此並無運用任何金融工具作對沖用途。董事認為兌換率波動之風險極微。

股本結構

於二零零九年十月十三日舉行之本公司股東特別大會上，已通過股本重組(詳列於下)之特別決議案，股本重組於二零零九年十月十四日生效。

- (a) 本公司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，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(「削減已發行股本」)；
- (b) 待削減已發行股本生效後，將每十股每股面值0.001港元之已發行經削減股份合併為一股每股面值0.01港元之經調整股份；
- (c) 削減本公司股份溢價賬之所有進賬額至零(「削減股份溢價」)；及
- (d) 削減已發行股本及削減股份溢價產生之所有進賬額將轉撥至本公司之繳入盈餘賬，並以其中適當金額用作抵銷本公司全部累計虧損。

於二零零九年十月十三日舉行之本公司同一股東特別大會上，繼通過股本重組後，亦通過按每股供股股份0.38港元之價格配發293,699,560股供股股份（「供股股份」）基準為每持有一股經調整股份可獲配發四股供股股份之普通決議案。本公司已於二零零九年十一月三日配發上述293,699,560股供股股份。

股本重組及供股之詳情載列於本公司分別於二零零九年九月十一日及二零零九年十月十四日刊發之通函及章程。

除上文所披露者外，於二零一零年三月三十一日及截至本報告日為止，永義實業集團並無債務證券或其他資本工具。

重大收購及出售

於二零零九年七月三日公佈，本公司透過旗下一間全資附屬公司收購Chancemore Limited（「Chancemore」）及智聰控股有限公司（「智聰」）之全部已發行股本。該收購得以令本集團購入位於香港勿地臣街13號地下及閣樓（「勿地臣街物業」）與香港莊士敦道148號地下（「莊士敦道物業」）之兩項物業。收購勿地臣街物業及莊士敦道物業之總代價分別為53,688,000港元及38,000,000港元。於二零零九年八月十二日舉行之股東特別大會上，收購獲本公司股東通過。於二零零九年九月十一日，Chancemore及智聰成為永義實業集團之全資附屬公司，並於二零零九年九月內完成買入勿地臣街物業及莊士敦道物業。該兩項收購之詳情載列於本公司於二零零九年七月二十四日刊發之通函。

於二零零九年十月二十二日公佈，本公司旗下一間全資附屬公司於聯交所購入50,000股香港上海滙豐銀行有限公司之股份，總代價為4,462,500港元（不計交易成本）。

如本公司於二零零九年十二月八日公佈，永義實業集團向其控股股東永義國際集團有限公司收購三間公司（即永義環球有限公司、Easyknit Worldwide Company Limited及利怡發展有限公司）之全部已發行股本，總代價為80,000,000港元，該等公司均從事成衣採購及出口業務。於二零一零年二月十七日舉行之股東特別大會上，收購獲本公司股東通過，並於二零一零年三月一日完成。該交易之詳情載列於本公司於二零一零年一月二十九日刊發之通函。

如本公司於二零一零年三月一日公佈，永義實業集團旗下兩間全資附屬公司（作為賣方）與中華人民共和國（「中國」）織里鎮政府（「作為買方」）就出售位於中國浙江省湖州市吳興區織里鎮棟梁路以西及中國橫塘港以南面積合共約303畝（相當於約202,000平方米）構成有

關土地一部分之三幅土地訂立買賣協議。於二零一零年四月二十三日舉行之股東特別大會上，該兩項出售獲本公司股東通過，該兩項出售之詳情載列於本公司於二零一零年三月三十一日刊發之通函。

除上文所披露者外，於截至二零一零年三月三十一日止年度內，永義實業集團並無附屬或聯營公司之重大收購或出售。

集團資產抵押

於二零一零年三月三十一日，永義實業集團並無任何資產抵押。

資本開支及資本承擔

截至二零一零年三月三十一日止年度內，永義實業集團用於購買物業、廠房及設備之款項約為1,115,000港元(二零零九年：約29,690,000港元)。

於二零一零年三月三十一日，永義實業集團已訂約但未撥備資本性開支之資本承擔約為2,142,000港元(二零零九年三月三十一日：約1,153,000港元)以及永義實業集團沒有已授權但未訂約資本性開支之資本承擔(二零零九年三月三十一日：無)。

或然負債

永義實業集團於二零一零年三月三十一日並無任何重大或然負債(二零零九年三月三十一日：無)。

重大投資

除湖州項目之投資、收購勿地臣街物業、莊士敦道物業以及成衣採購及出口業務外，於二零一零年三月三十一日，永義實業集團並無任何重大投資。

未來重大投資計劃

儘管本公司董事一直物色投資機會，惟現階段尚未落實任何具體新投資項目。

僱員及薪酬政策

於二零一零年三月三十一日，本集團於香港及中國僱用之全職管理、技術、行政人員及工人約55名。於回顧年內，員工成本(包括董事袍金)約為8,763,000港元(二零零九年：約10,102,000港元)。永義實業集團乃根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例而釐定其薪酬。

永義實業集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃，並為中國僱員向中國政府設立之國家資助退休金計劃作出供款。永義實業集團實行購股權計劃，以鼓勵上進之員工。

(iii) 截至二零一一年三月三十一日

財務業績

截至二零一一年三月三十一日止年度，永義實業集團錄得營業額約347,992,000港元(二零一零年：約31,210,000港元)，當中包括成衣採購及出口以及物業投資業務。由於成衣採購及出口業務於二零一零年三月收購而物業投資業務於二零一零年九月展開，故截至二零一零年三月三十一日止過往財政年度之數字並不涵蓋足十二個月之全年表現，僅供參考而呈列而非作比較用途。成衣採購及出口業務之銷售成本約為309,487,000港元(二零一零年：約25,856,000港元)，而毛利約為38,505,000港元(二零一零年：約5,354,000港元)。永義實業集團之總營運開支約為37,235,000港元(二零一零年：約15,421,000港元)。

截至二零一一年三月三十一日止年度，永義實業集團於已終止經營的漂染及紡織業務錄得營業額約89,000港元(二零一零年：約21,175,000港元)。相關銷售成本約為139,000港元(二零一零年：約24,311,000港元)。毛損約50,000港元(二零一零年：毛損約3,136,000港元)。總營運開支約為1,307,000港元(二零一零年：約6,585,000港元)。

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。該轉變主要因為(i)永義實業集團於二零零九年十一月終止其漂染及紡織業務以避免繼續虧損；(ii)永義實業集團於二零一零年三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為8,777,000港元；及(vi)來自出售已終止經營業務之收入為21,388,000港元。持續經營及已終止經營業務每股盈利約為0.152港元(二零一零年：虧損約0.080港元)。

由於回顧年內並無銀行貸款，故截至二零一一年三月三十一日止年度(二零一零年：無)並無產生融資成本。

業務回顧

截至二零一一年三月三十一日止年度內，永義實業集團主要從事採購及出口嬰兒、兒童及女士棉織成衣以及物業投資。

成衣採購及出口

於回顧年內，本分部之營業額約342,700,000港元，佔永義實業集團營業額約98.5%。本分部獲得之溢利約3,115,000港元。截至二零一一年三月三十一日止年度，嬰兒與女裝產品之組合比例為38.6 : 36.1。

物業投資

於回顧年內，永義實業集團位於香港勿地臣街13號地下及閣樓和香港莊士敦道148號地下之兩項物業產生租金約3,344,000港元。由於在中華人民共和國（「中國」）湖州之原先投資計劃有所變動（變動原因之詳情請參閱日期為二零零九年二月二十四日及二零一零年三月一日之本公司公佈），故董事會決定將湖州之工業大樓出租予當地之生產商以增加收入。截至二零一一年三月三十一日止年度，永義實業集團出租湖州工業大樓錄得租金收入約1,948,000港元（二零一零年：約550,000港元）。於二零一一年三月三十一日，永義實業集團於香港之兩項投資物業經專業估值師重估市值約135,000,000港元，就截至二零一一年三月三十一日止年度之公平值增加約35,217,000港元。湖州工業大樓之估值約178,070,000港元，就截至二零一一年三月三十一日止年度之公平值增加約2,157,000港元。

已終止經營業務

於回顧年內，已終止經營之漂染及紡織業務之所有未履行訂單已外判予第三方生產商完成。

營業額地區性分析

年內，成衣採購及出口業務之營業額主要源於美利堅合眾國（「美國」）之客戶。投資物業所得之租金收入來自位於香港及中國之物業。

湖州項目之進展

如本公司於二零一零年三月一日所公佈，永義實業集團之兩間全資附屬公司（作為賣方）與中國織里鎮政府（「作為買方」）出售位於中國浙江省湖州市吳興區織里鎮棟梁路以西及中國橫塘港以南面積合共約303畝（相當於約202,000平方米）構成有關土地一部分之三幅土地訂立買賣協議。於二零一零年四月二十三日舉行之股東特別大會上，該兩項出售獲本公司股東通過，該兩項出售之詳情載列於日期為二零一零年三月三十一日之本公司通函。該等交易現已完成並付足款項。

前景

董事會已結束其漂染及紡織製造業務，並轉型至成衣採購及出口業務及房地產投資。

就湖州項目而言，董事會與織里鎮政府正為劃作成衣製造業務用途之土地尋找其他方案。作為第一步，織里鎮政府已同意我們可使用兩座廠房之樓宇作出租用途。

永義實業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。董事會將繼續專注於永義實業集團有專長之成衣貿易。董事會將加強與現有客戶之業務關係以及致力擴大其客戶基礎。

本地物業市場於去年持續上升，反映香港仍是最具吸引力之物業投資市場之一。董事會將持有兩項物業作投資用途，並不斷物色其他機會以為股東帶來最高回報。

如日期為二零一零年十二月三十一日有關永義實業集團新業務方向之公佈所披露，本公司正探求酒店及服務式公寓項目之投資機會。然而，本公司仍未確定任何特定收購目標。

流動資金及財務資源

截至二零一一年三月三十一日止年度內，永義實業集團主要依靠內部資源產生融資經營，供股所得款項淨額約為64,000,000港元，詳情見下述「股本結構」一節內。於二零一一年三月三十一日及於二零一零年三月三十一日，永義實業集團沒有銀行借貸。永義實業集團於二零一一年三月三十一日之股東資金約為628,362,000港元（二零一零年：約489,983,000港元）。由於永義實業集團於二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日並無銀行借貸，所以永義實業集團無資本負債比率可供呈示。

永義實業集團之流動資金狀況維持良好。於二零一一年三月三十一日，永義實業集團之流動資產淨值約280,808,000港元（二零一零年：約187,649,000港元），現金及等同現金約181,876,000港元（二零一零年：約127,912,000港元）。永義實業集團之現金及等同現金以港

元、人民幣及美金為主。於二零一一年三月三十一日，永義實業集團之流動比率約為6.6(二零一零年：約5.6)，此乃按流動資產約330,468,000港元(二零一零年：約191,380,000港元)及列作持作出售資產約227,000港元(二零一零年：約36,834,000港元)對流動負債約49,887,000港元(二零一零年：約40,565,000港元)之基礎計算。於回顧年內，永義實業集團主要以內部產生資源償還債務。

董事相信永義實業集團有充足財務資源進行經營。董事將繼續小心管理永義實業集團之流動資金。

承受兌換率波動及相關對沖之風險

永義實業集團之收入與支出以美元、港元及人民幣為主。於回顧年內，永義實業集團並無因兌換率波動而承受重大風險，因此並無運用任何金融工具作對沖用途。董事認為兌換率波動之風險極微。

股本結構

於二零一一年一月五日，本公司就按每股供股股份0.35港元之認購價發行183,562,225股供股股份(基準為每持有兩股股份可獲發一股供股股份)訂立包銷協議。上述供股之詳情分別載於日期為二零一一年一月五日及二零一一年二月十一日之本公司公佈及章程。

除上文所披露者外，於二零一一年三月三十一日及截至本報告日期為止，永義實業集團並無債務證券或其他資本工具。

重大收購及出售

於截至二零一一年三月三十一日止年度內，永義實業集團並無附屬或聯營公司之重大收購或出售。

集團資產抵押

於二零一一年三月三十一日，永義實業集團並無任何資產抵押。

資本開支及資本承擔

截至二零一一年三月三十一日止年度內，永義實業集團用於購買物業、廠房及設備之款項約為59,000港元(二零一零年：約1,115,000港元)。

於二零一一年三月三十一日，永義實業集團已訂約但未撥備資本性開支之資本承擔約為1,344,000港元(二零一零年：約2,142,000港元)以及永義實業集團沒有已授權但未訂約資本性開支之資本承擔(二零一零年：無)。

或然負債

永義實業集團於二零一一年三月三十一日並無任何重大或然負債(二零一零年：無)。

重大投資

除上文所披露者外，於二零一一年三月三十一日，永義實業集團並無任何重大投資。

未來重大投資計劃

儘管本公司董事一直物色投資機會，惟現階段尚未落實任何具體新投資項目。

僱員及薪酬政策

於二零一一年三月三十一日，永義實業集團於香港及中國僱用之全職管理、技術、行政人員及工人約40名。於回顧年內，員工成本(包括董事袍金)約為14,518,000港元(二零一零年：約8,763,000港元)。永義實業集團乃根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例而釐定其薪酬。永義實業集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃，並為中國僱員向中國政府設立之國家資助退休金計劃作出供款。永義實業集團實行購股權計劃，以鼓勵上進之員工。

3. 物業權益及物業估值報告

威格斯資產評估顧問有限公司為獨立專業估值師，為永義實業集團於二零一一年七月三十一日之物業權益進行估值，而進行估值編製之函件、估值概要及估值證書全文已載於本通函附錄五。

永義實業於二零一一年七月三十一日之物業權益估值及該等物業權益於二零一一年三月三十一日之賬面淨值之間的調節如下：—

	千港元
永義實業物業於二零一一年三月三十一日之賬面淨值	309,578
永義實業物業由二零一一年四月一日至二零一一年七月三十一日止期間之折舊	0
永義實業物業由二零一一年四月一日至二零一一年七月三十一日止期間之添置	37
由二零一一年四月一日至二零一一年七月三十一日止期間之匯兌調整	3,383
	<hr/>
永義實業物業於二零一一年七月三十一日之賬面淨值	312,998
估值虧損(附註)	(118,328)
	<hr/>
永義實業物業於二零一一年七月三十一日之市值	<u>194,670</u>

附註： 估值虧損乃主要歸因於二零一一年七月三十一日之永義實業之物業市值，不包括以下款項：
(i)中國物業之建築物(不包括D棟廠房)款額人民幣91,800,000元(約等值111,690,000港元)及
(ii)D棟廠房款額人民幣10,500,000元(約等值12,780,000港元)，由於此兩部分未有相關之房產證，故被視為沒有商業價值。請分別參閱本通函附錄五估值證書內之附註2及3。

A. 本集團未經審核備考財務資料

以下為本集團未經審核備考財務資料，相關假設為股份購買已完成但可能要約並無成為無條件，而且董事認為永義實業仍為本公司聯營公司。

編製本集團未經審核備考財務資料乃為顯示股份購買對本集團財務資料的影響。

本集團未經審核備考財務資料，乃董事根據上市規則第4章第29條編製，以說明股份購買之影響：就本集團未經審核備考綜合財務狀況表而言，猶如股份購買已於二零一一年三月三十一日完成；以及就本集團未經審核備考綜合全面收益表及本集團未經審核備考綜合現金流量表而言，猶如股份購買已於二零一零年四月一日完成。

編製本集團未經審核備考綜合財務狀況表，乃根據本集團於二零一一年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表，該報表摘錄自本公司截至二零一一年三月三十一日止年度之已刊發年度報告，並作出關乎股份購買的(i)直接歸因於有關交易；及(ii)有事實依據的備考調整，猶如股份購買已於二零一一年三月三十一日完成。

編製本集團未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，乃根據本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表，該等報表摘錄自本公司截至二零一一年三月三十一日止年度之已刊發年度報告，並作出關乎股份購買的(i)直接歸因於有關交易；及(ii)有事實依據的備考調整，猶如股份購買已於二零一零年四月一日完成。

本集團未經審核備考財務資料基於多項假設、估計及未知因素。隨附的本集團未經審核備考財務資料並非旨在描述(i)本集團應已達致的實際財務狀況，猶如股份購買已於二零一一年三月三十一日完成；及(ii)本集團應已達致的實際業績及現金流量，猶如股份購買已於二零一零年四月一日完成。本集團未經審核備考財務資料，並非旨在預測本集團未來的財務狀況、業績及現金流量。

本集團之未經審核備考財務資料應與載於本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之已刊發年度報告之歷史財務資料，以及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

(I) 本集團未經審核備考財務狀況表

	本集團於 二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)	備考調整 千港元 (附註a)	本集團 之備考 總額 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	2,162		2,162
投資物業	1,165,675		1,165,675
聯營公司權益	182,740	70,502	253,242
可供出售投資	46,293		46,293
應收貸款	9,300		9,300
	<u>1,406,170</u>		<u>1,476,672</u>
流動資產			
持作出售發展物業	538,830		538,830
持作買賣投資	96,948		96,948
貿易及其他應收款項	2,451		2,451
應收貸款	44,515		44,515
銀行結餘及現金	73,851	(19,533)	54,318
	<u>756,595</u>		<u>737,062</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	49,839		49,839
應付稅項	24,092		24,092
	<u>73,931</u>		<u>73,931</u>
流動資產淨值	<u>682,664</u>		<u>663,131</u>
總資產減流動負債	<u>2,088,834</u>		<u>2,139,803</u>
非流動負債			
遞延稅項	126,203		126,203
	<u>1,962,631</u>		<u>2,013,600</u>
資本及儲備			
股本	7,942		7,942
儲備	1,954,689	50,969	2,005,658
本公司權益持有人應佔權益	<u>1,962,631</u>		<u>2,013,600</u>

(II) 本集團未經審核備考全面收益表

	本集團截至 二零一一年 三月三十一日止年度 千港元 (經審核)	備考調整 千港元 (附註b)	本集團 之備考 總額 千港元
持續經營業務			
營業額	39,986		39,986
銷售成本	(2,064)		(2,064)
毛利	37,922		37,922
其他收入	4,724		4,724
經銷成本	(3,625)		(3,625)
行政開支	(19,361)		(19,361)
投資物業之公平值 變動收益	370,881		370,881
收購聯營公司額外權益之收益	—	62,931	62,931
出售可供出售投資之收益	23,936		23,936
持作買賣投資之公平值 變動收益	2,662		2,662
分佔聯營公司業績	21,451	10,950	32,401
除稅前溢利	438,590		512,471
稅項開支	(49,505)		(49,505)
來自持續經營業務 之本年度溢利	389,085		462,966
已終止經營業務			
來自己終止經營業務 之本年度溢利	226		226
本公司權益持有人 應佔本年度溢利	389,311		463,192

	本集團截至 二零一一年 三月三十一日止年度 千港元 (經審核)	備考調整 千港元 (附註b)	本集團 之備考 總額 千港元
其他全面收入(開支)			
可供出售投資之公平值變動	11,440		11,440
有關出售可供出售投資 之重列調整	(23,936)		(23,936)
換算海外營運之滙兌差異	13,583		13,583
分佔聯營公司之滙兌儲備	3,015	1,601	4,616
	<u> </u>		<u> </u>
本公司權益持有人應佔 本年度扣除稅項後 之其他全面收入	4,102		5,703
	<u> </u>		<u> </u>
本公司權益持有人應佔 本年度之全面收入總額	393,413		468,895
	<u> </u>		<u> </u>

(III) 本集團未經審核備考現金流量表

	本集團截至 二零一一年 三月三十一日止年度 千港元 (經審核)	備考調整 千港元 (附註b)	本集團 之備考 總額 千港元
來自經營業務之現金流量			
本年度溢利	389,311	73,881	463,192
經以下調整：			
於損益確認之利得稅	49,505		49,505
分佔聯營公司業績	(21,451)	(10,950)	(32,401)
銀行利息收入	(3)		(3)
物業、廠房及設備之折舊	91		91
投資物業之公平值變動產生之收益	(370,881)		(370,881)
收購聯營公司額外權益之收益	—	(62,931)	(62,931)
出售可供出售投資之收益	(23,936)		(23,936)
上市投資之股息收入	(3,959)		(3,959)
持作買賣投資之公平值變動收益	(2,662)		(2,662)
出售物業、廠房及設備之虧損	98		98
營運資金變動前之經營現金流量	16,113		16,113
持作出售發展物業增加	(138,225)		(138,225)
持作買賣投資增加	(24,344)		(24,344)
存貨減少	945		945
應收貸款減少	15,385		15,385
貿易及其他應收款項減少	5,610		5,610
貿易及其他應付款項增加	19,001		19,001
用於經營之現金	(105,515)		(105,515)
已付香港利得稅	(367)		(367)
退還香港利得稅	193		193
持作買賣投資之已收股息	2,212		2,212
用於經營活動之現金淨額	(103,477)		(103,477)

	本集團截至 二零一一年 三月三十一日止年度 千港元 (經審核)	備考調整 千港元 (附註b)	本集團 之備考 總額 千港元
來自投資活動之現金流量			
出售投資物業之所得款項	87,960		87,960
出售可供出售投資之所得款項	37,379		37,379
來自可供出售投資之已收股息	1,747		1,747
已收銀行利息	3		3
注資予聯營公司	(20,226)		(20,226)
收購聯營公司額外權益之已付代價	—	(19,533)	(19,533)
購入物業、廠房及設備	(16)		(16)
來自投資活動之現金淨額	106,847		87,314
來自融資活動之現金流出			
已付股息	(46,064)		(46,064)
現金及等同現金減少淨額	(42,694)	(19,533)	(62,227)
年初現金及等同現金	116,555		116,555
外匯匯率變動之影響	(10)		(10)
年終現金及等同現金， 即銀行結餘及現金	73,851		54,318

本集團未經審核備考財務資料附註：

- (a) 假設股份購買已於二零一一年三月三十一日進行，該項調整指(i)支付股份購買之代價約18,533,000港元(根據61,775,205股永義實業股份或於二零一一年三月三十一日永義實業集團11.22%股權計算)，(ii)支付股份購買直接應佔之估計專業費用及開支約1,000,000港元，及(iii)確認因股份購買而收購永義實業集團額外11.22%股權之收益約50,969,000港元(於損益中確認)。緊隨股份購買完成後，本集團將持有永義實業集團42.92%股權，而董事認為永義實業集團仍為本集團之聯營公司。

收購永義實業集團額外11.22%股權之收益計算如下：

	千港元
永義實業集團於二零一一年三月三十一日資產淨值之11.22%	70,502
減：支付股份購買代價	18,533
減：股份購買之直接成本	1,000
	<hr/>
收購永義實業集團額外11.22%股權之收益	50,969
	<hr/> <hr/>

為編製本集團之未經審核備考財務資料，已假設永義實業集團資產及負債於二零一一年三月三十一日之公平值與其賬面值相若。

- (b) 為編製此等本集團之未經審核備考全面收益表及未經審核備考現金流量表，已假設本集團將於二零一零年四月一日透過股份購買收購61,775,205股永義實業股份，而並未顧及(i)截至二零一一年三月三十一日止年度內已完成之按當時每持有兩股現有永義實業股份獲發一股供股股份之基準進行之永義實業股份供股及(ii)Park先生於二零一零年四月一日持有之永義實業股份數目。

假設股份購買已於二零一零年四月一日進行，該項調整指(i)支付股份購買之代價約18,533,000港元(根據61,775,205股永義實業股份或於二零一零年四月一日之已發行永義實業股份總數367,124,450股之16.83%)，(ii)確認因股份購買而收購永義實業集團額外16.83%股權之收益約62,931,000港元(於損益中確認)，(iii)支付股份購買直接應佔之估計專業費用及開支約1,000,000港元，及(iv)確認分佔永義實業集團截至二零一一年三月三十一日止年度業績及滙兌儲備，金額分別為約10,950,000港元及1,601,000港元。緊隨股份購買完成後，本集團將持有永義實業集團48.53%股權，而董事認為永義實業集團仍為本集團之聯營公司。

調整永義實業集團應佔業績及應佔滙兌儲備將對本集團其後財政年度有持續影響。

收購永義實業集團額外16.83%股權之收益計算如下：

	千港元
永義實業集團於二零一零年四月一日資產淨值之16.83%	82,464
減：支付股份購買代價	18,533
減：股份購買之直接成本	1,000
	<hr/>
收購永義實業集團額外16.83%股權之收益	62,931
	<hr/> <hr/>

為編製本集團之未經審核備考全面收益表及未經審核現金流量表，已假設永義實業集團資產及負債於二零一零年四月一日之公平值與其賬面值相若。

是項調整未必反映股份購買於二零一零年四月一日之實際財務影響，因為於二零一零年四月一日之已發行永義實業股份總數與釐定股份購買條款當日之已發行永義實業股份總數並不相同。因此，與本集團財務狀況及業績有關之實際財務影響可能與本文所述之金額有重大差異。

B. 經擴大集團未經審核備考財務資料

倘有條件股份購買協議未能完成，則可能要約將不會進行，而可能要約之財務影響會視乎可能要約之接納水平而定。倘本集團將持有永義實業已發行股本少於50%，則董事仍然認為永義實業為本公司之聯營公司，而本集團將以權益會計法將本公司於永義實業之權益列賬。倘本集團將持有之永義實業已發行股本最高達100%但不少於50%，則董事認為永義實業為本公司之附屬公司而其業績及資產及負債將由本集團綜合入賬並確認為非控股權益（如適用）。

以下為經擴大集團未經審核備考財務資料，相關假設為股份購買已完成及本公司已根據可能要約收購永義實業所有已發行股本，而且永義實業已成為本公司之間接全資附屬公司。

編製經擴大集團未經審核備考財務資料乃為顯示股份購買及可能要約（統稱「建議交易」）對本集團財務資料的影響。

經擴大集團未經審核備考財務資料，乃董事根據上市規則第4章第29條編製，以說明建議交易對本集團財務狀況之影響：就經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表而言，猶如建議交易已於二零一一年三月三十一日完成；以及就經擴大集團未經審核備考綜合全面收益表及經擴大集團未經審核備考綜合現金流量表而言，猶如建議交易已於二零一零年四月一日完成。

編製經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表，乃根據(i)本集團於二零一一年三月三十一日之未經審核備考財務狀況表，該報表載於本通函之附錄三A節；及(ii)永義實業集團於二零一一年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表，該報表摘錄自永義實業截至二零一一年三月三十一日止年度之已刊發年度報告，並作出關乎建議交易的(i)直接歸因於有關交易；及(ii)有事實依據的備考調整，猶如建議交易已於二零一一年三月三十一日完成。

編製經擴大集團未經審核備考綜合全面收益表及經擴大集團未經審核備考綜合現金流量表，乃根據(i)本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之未經審核備考全面收益表及未經審核備考現金流量表，該等報表載於本通函之附錄三A節；及(ii)永義實業集團截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表，該等報表摘錄自永義實業截至二零一一年三月三十一日止年度之已刊發年度報告，並作出關乎建議交易的(i)直接歸因於有關交易；及(ii)有事實依據的備考調整，猶如建議交易已於二零一零年四月一日完成。

經擴大集團未經審核備考財務資料基於多項假設、估計及未知因素。隨附的經擴大集團未經審核備考財務資料並非旨在描述(i)經擴大集團應已達致的實際財務狀況，猶如建議交易已於二零一一年三月三十一日完成；及(ii)經擴大集團應已達致的實際業績及現金流量，猶如建議交易已於二零一零年四月一日完成。經擴大集團未經審核備考財務資料，並非旨在預測經擴大集團未來的財務狀況、業績及現金流量。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與載於本集團已發佈之截至二零一一年三月三十一日止年度之已刊發年度報告之歷史財務資料，以及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

(I) 經擴大集團未經審核備考財務狀況表

	本集團於		備考調整		經擴大集團 之備考 總額 千港元
	二零一一年 三月三十一日 之備考總額 千港元 (附註a)	永義實業集團 於二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)	千港元 (附註b)	千港元 (附註c)	
非流動資產					
物業、廠房及設備	2,162	9,786			11,948
投資物業	1,165,675	300,597			1,466,272
商譽	—	39,313			39,313
無形資產	—	21,614			21,614
聯營公司權益	253,242	—	(253,242)		—
可供出售投資	46,293	—			46,293
應收貸款	9,300	—			9,300
	<u>1,476,672</u>	<u>371,310</u>			<u>1,594,740</u>
流動資產					
持作出售發展物業	538,830	—			538,830
持作買賣投資	96,948	58,485			155,433
存貨	—	6,155			6,155
貿易及其他應收款項	2,451	64,625			67,076
應收貸款	44,515	—			44,515
以公平值計入					
損益之其他金融資產	—	19,327			19,327
銀行結餘及現金	54,318	181,876	(54,318)		181,876
	<u>737,062</u>	<u>330,468</u>			<u>1,013,212</u>
列作持作出售資產	—	227			227
	<u>737,062</u>	<u>330,695</u>			<u>1,013,439</u>

	本集團於 二零一一年 三月三十一日 之備考總額 千港元 (附註a)	永義實業集團 於二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)	備考調整		經擴大集團 之備考 總額 千港元
			千港元 (附註b)	千港元 (附註c)	
流動負債					
貿易及其他應付款項	49,839	36,129		1,000	86,968
應付可能要約	—	—	39,978		39,978
應付稅項	24,092	13,758			37,850
	<u>73,931</u>	<u>49,887</u>			<u>164,796</u>
流動資產淨值	<u>663,131</u>	<u>280,808</u>			<u>848,643</u>
總資產減流動負債	<u>2,139,803</u>	<u>652,118</u>			<u>2,443,383</u>
非流動負債					
遞延稅項	126,203	23,756			149,959
	<u>2,013,600</u>	<u>628,362</u>			<u>2,293,424</u>
資本及儲備					
股本	7,942	5,507	(5,507)		7,942
儲備	2,005,658	622,855	(342,031)	(1,000)	2,285,482
本公司權益持有人應佔權益	<u>2,013,600</u>	<u>628,362</u>			<u>2,293,424</u>

(II) 經擴大集團未經審核備考全面收益表

	本集團截至		二零一一年 永義實業集團			經擴大集團 之備考 總額
	二零一一年 三月三十一日 止年度 之備考總額	二零一一年 三月三十一日 止年度 之備考總額	二零一一年 三月三十一日 止年度 之備考總額	二零一一年 三月三十一日 止年度 之備考調整	二零一一年 三月三十一日 止年度 之備考總額	
	千港元 (附註a)	千港元 (經審核)	千港元 (附註c)	千港元 (附註d)	千港元 (附註e)	千港元
持續經營業務						
營業額	39,986	347,992			(2,275)	385,703
銷售成本	(2,064)	(309,487)				(311,551)
毛利	37,922	38,505				74,152
其他收益或虧損	—	997				997
其他收入	4,724	366				5,090
其他開支	—	(1,147)				(1,147)
經銷成本	(3,625)	(6,912)				(10,537)
行政開支	(19,361)	(29,176)	(2,000)		2,275	(48,262)
投資物業之公平值 變動收益	370,881	37,374				408,255
收購聯營公司 額外權益之收益	62,931	—	1,000	(63,931)		—
出售可供出售投資之收益	23,936	—				23,936
持作買賣投資之公平值 變動收益	2,662	1,705				4,367
按公平值計入損益 之其他金融資產公平值變動虧損	—	(673)				(673)
物業、廠房及設備 確認減值虧損回撥	—	8,777				8,777
收購附屬公司收益淨額	—	—		223,063		223,063
分佔聯營公司業績	32,401	—		(32,401)		—
除稅前溢利	512,471	49,816				688,018
稅項開支	(49,505)	(4,939)				(54,444)
來自持續經營業務 之本年度溢利	462,966	44,877				633,574

	本集團截至		永義實業集團			經擴大集團 之備考 總額
	二零一一年 三月三十一日 止年度 之備考總額	二零一一年 三月三十一日 止年度 之備考總額	千港元 (附註a)	千港元 (經審核)	千港元 (附註c)	
					備考調整	千港元 (附註e)
					千港元 (附註d)	
已終止經營業務						
來自已終止經營業務 之本年度溢利	226	20,183				20,409
本公司權益持有人應佔 本年度溢利	463,192	65,060				653,983
其他全面收入(開支)						
可供出售投資之公平值變動	11,440	—				11,440
有關出售可供出售投資 之重列調整	(23,936)	—				(23,936)
換算海外營運之滙兌差異	13,583	9,511				23,094
分佔聯營公司之滙兌儲備	4,616	—			(4,616)	—
本年度扣除稅項後 之其他全面收入	5,703	9,511				10,598
本公司權益持有人應佔 本年度之全面收入總額	468,895	74,571				664,581

(III) 經擴大集團未經審核備考現金流量表

	本集團		備考調整				經擴大集團 之備考 總額 千港元
	截至二零一一年 三月三十一日 止年度 之備考總額 千港元 (附註a)	永義實業集團 截至二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	千港元 (附註c)	千港元 (附註d)	千港元 (附註e)	千港元 (附註f)	
來自經營業務之現金流量							
本年度溢利	463,192	65,060	(1,000)	126,731			653,983
經以下調整：							
於損益確認之利得稅	49,505	11,638					61,143
分佔聯營公司業績	(32,401)	—		32,401			—
銀行利息收入	(3)	(252)					(255)
出售列作持作							
出售資產收益	—	(18,592)					(18,592)
物業、廠房及設備之折舊	91	615					706
無形資產攤銷	—	3,126					3,126
投資物業之公平值變動							
產生之收益	(370,881)	(37,374)					(408,255)
收購聯營公司額外權益之收益	(62,931)	—	(1,000)	63,931			—
出售可供出售投資之收益	(23,936)	—					(23,936)
上市投資之股息收入	(3,959)	(153)					(4,112)
持作買賣投資之公平值							
變動收益	(2,662)	(1,705)					(4,367)
收購附屬公司收益淨額	—	—		(223,063)			(223,063)
物業、廠房及設備							
確認減值虧損回撥	—	(8,777)					(8,777)
出售物業、廠房及							
設備之虧損	—	3					3
按公平值計入損益							
之其他金融資產公平值							
變動虧損	—	673					673
出售物業、廠房及							
設備之虧損	98	—					98

	本集團		備考調整				經擴大集團 之備考調整 總額 千港元
	截至二零一一年 三月三十一日 止年度 之備考總額 千港元 (附註a)	永義實業集團 截至二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	千港元 (附註c)	千港元 (附註d)	千港元 (附註e)	千港元 (附註f)	
營運資金變動前之							
經營現金流量	16,113	14,262					28,375
持作出售發展物業增加	(138,225)	—					(138,225)
持作買賣投資增加	(24,344)	(52,825)					(77,169)
存貨減少(增加)	945	(5,880)					(4,935)
應收貸款減少	15,385	—					15,385
貿易及其他應收款項減少(增加)	5,610	(41,708)					(36,098)
應收票據減少	—	26,266					26,266
貿易及其他應付款項增加	19,001	5,684					24,685
	<u> </u>	<u> </u>					<u> </u>
用於經營之現金	(105,515)	(54,201)					(161,716)
已付香港利得稅	(367)	(151)					(518)
退還香港利得稅	193	—					193
持作買賣投資之已收股息	2,212	153					2,365
	<u> </u>	<u> </u>					<u> </u>
用於經營活動之現金淨額	(103,477)	(54,199)					(159,676)
	<u> </u>	<u> </u>					<u> </u>
來自投資活動之現金流量							
出售投資物業之所得款項	87,960	—					87,960
出售可供出售投資之 所得款項	37,379	—					37,379
來自可供出售投資之 已收股息	1,747	—					1,747
已收銀行利息	3	252					255
注資予聯營公司	(20,226)	—			20,226		—
出售列作持作出售資產 所得款項	—	44,673					44,673
退還建造物業、廠房 及設備訂金	—	17,967					17,967
購入物業、廠房及設備	(16)	(59)					(75)

	本集團		備考調整				經擴大集團 之備考 總額 千港元
	截至二零一一年 三月三十一日 止年度 之備考總額 千港元 (附註a)	永義實業集團 截至二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	千港元 (附註c)	千港元 (附註d)	千港元 (附註e)	千港元 (附註f)	
購入按公平值計入							
損益之其他金融資產	—	(20,000)					(20,000)
投資物業增加	—	(961)					(961)
收購聯營公司額外 權益代價	(19,533)	—	1,000			18,533	—
收購附屬公司	—	—		71,226		(18,533)	52,693
來自投資活動之現金淨額	87,314	41,872					221,638
來自融資活動之現金流							
已付股息	(46,064)	—					(46,064)
附屬公司非控股權益貢獻	—	—				44,021	44,021
供股所得款項	—	64,247			(20,226)	(44,021)	—
供股應佔交易成本	—	(439)					(439)
來自(用於)融資活動之現金	(46,064)	63,808					(2,482)
現金及等同現金(減少)增加淨額	(62,227)	51,481	(1,000)	71,226			59,480
年初現金及等同現金	116,555	127,912		(127,912)			116,555
外匯匯率變動之影響	(10)	2,483		(2,483)			(10)
年終現金及等同現金， 即銀行結餘及現金	54,318	181,876					176,025

經擴大集團未經審核備考財務資料附註：

- (a) 該等數據摘錄自本通函附錄三A節，該節載有本集團未經審核備考財務資料，基於股份購買已完成及可能要約尚未實行之假設。
- (b) 根據收購守則規則第26.1(d)條，本集團透過要約人將就永義實業所有股份(本公司、要約人及與彼等任何一方一致行動人士已擁有或同意收購之永義實業股份除外)作出可能要約，要約價為每股要約股份0.30港元。假設股份購買已完成及本公司根據可能要約於二零一一年三月三十一日已收購永義實業所有已發行股本，永義實業將成為本公司之間接全資附屬公司。

董事認為，本公司希望永義實業可繼續於聯交所上市。董事已向聯交所承諾將採取適當的步驟以確保永義實業股份保持充足公眾持股量，惟採取之步驟於最後實際可行日期尚未落實。

假設股份購買及可能要約已於二零一一年三月三十一日進行，該項調整指(i)支付可能要約代價約94,296,000港元(其中約54,318,000港元(即就本通函附錄三A節載列之股份購買已動用現金作出調整後，本集團於二零一一年三月三十一日之可動用銀行結餘及現金上限)須以現金支付，餘額約39,978,000港元包括在可能要約應付款項之內)，乃根據314,318,483股永義實業股份或永義實業集團於二零一一年三月三十一日之57.08%股權計算，(ii)緊隨股份購買完成後重新計量本集團已持有永義實業集團42.92%股權公平值而確認之虧損約159,877,000港元，(iii)確認收購永義實業集團額外57.08%股權之折讓金額約440,701,000港元，及(iv)分別削減永義實業股本及收購前儲備約5,507,000港元及622,855,000港元。於二零一一年三月三十一日，本集團有未動用銀行授予之分期貸款融資約389,000,000港元，該等融資由本公司擔保並以本集團於該日期賬面值約為655,000,000港元之若干投資物業作抵押。從該等融資提取之任何款項須分240個月分期償還。董事認為，該等融資可用於支付可能要約應付代價及來自可能要約之開支。

經擴大集團儲備約342,031,000港元之調整計算如下：

	千港元
削減永義實業集團之收購前儲備	(622,855)
確認永義實業集團42.92%股權重新計量公平值之虧損(附註(i))	(159,877)
確認收購永義實業集團額外57.08%股權之折讓(附註(ii))	440,701
	<hr/>
總計	<u>(342,031)</u>

- (i) 重新計量永義實業集團42.92%股權公平值之虧損計算如下：

	千港元
於二零一一年三月三十一日於本集團賬冊內之	
永義實業集團31.70%股權賬面值	182,740
永義實業集團於二零一一年三月三十一日之資產淨值之11.22%	70,502
	<hr/>
永義實業集團42.92%股權賬面值總額	253,242
減：根據永義實業股份於二零一一年三月三十一日收市價(每股永義實業股份0.395港元)之永義實業集團42.92%股權市值	93,365
	<hr/>
重新計量之虧損	<u>159,877</u>

- (ii) 收購永義實業集團額外57.08%股權之折讓計算如下：

	千港元
根據要約價每股永義實業股份0.30港元	
收購永義實業集團額外57.08%股權之已付代價	94,296
根據永義實業股份於二零一一年三月三十一日收市價	
(每股永義實業股份0.395港元)之永義實業集團42.92%股權市值	93,365
	<hr/>
	187,661
減：將收購永義實業集團於二零一一年三月三十一日資產淨值之100%	628,362
	<hr/>
收購永義實業集團額外57.08%股權之折讓	<u>(440,701)</u>

為編製經擴大集團未經審核備考財務狀況表，已假設永義實業集團資產及負債於二零一一年三月三十一日之公平值與其賬面值相若。

因永義實業集團可辨認資產及負債之公平值於完成股份購買及可能要約之日可能與用於編製此等經擴大集團未經審核備考財務資料之賬面值有重大差異，因此，與股份購買及可能要約有關之確認，即永義實業集團可辨認資產及負債之公平值、重新計量永義實業集團42.92%股權公平值之估計虧損以及收購永義實業集團57.08%股權之估計折讓金額，可與本文所列之金額大為不同。於股份購買及可能要約完成後，本集團將重新評估本集團是否已正確確定所有已收購的永義實業集團資產及已假設的永義實業集團負債，並將確認任何於該評估確定的額外資產及負債，以及按公平值計量確定的資產及負債。

- (c) 該項調整指(i)支付可能要約直接應佔之估計專業費用及開支約1,000,000港元，包括於其他應付款項內，及(ii)股份購買直接應佔之估計專業費用及開支約1,000,000港元由收購聯營公司額外權益收益重新分類為行政開支。
- (d) 根據收購守則規則第26.1(d)條，本集團透過要約人將就永義實業所有股份(本公司、要約人及與彼等任何一方一致行動人士已擁有或同意收購之永義實業股份除外)作出可能要約，要約價為每股要約股份0.30港元。假設股份購買已完成及本公司根據可能要約於二零一零年四月一日已收購永義實業所有已發行股本，永義實業將成為本公司之間接全資附屬公司。

董事認為，本公司希望永義實業可繼續於聯交所上市。董事已向聯交所承諾將採取適當的步驟以確保永義實業股份保持充足公眾持股量，惟採取之步驟於最後實際可行日期尚未落實。

為編製此等經擴大集團之未經審核備考全面收益表及未經審核備考現金流量表，已假設本集團將於二零一零年四月一日透過股份購買收購61,775,205股永義實業股份，而並未顧及(i)截至二零一一年三月三十一日止年度內已完成之按當時每持有兩股現有永義實業股份獲發一股供股股份之基準進行之永義實業股份供股及(ii) Park先生於二零一零年四月一日持有之永義實業股份數目。

對經擴大集團未經審核備考全面收益表的調整為(i)撥回年內分佔聯營公司業績約32,401,000港元，(ii)撥回收購聯營公司額外權益之收益約63,931,000港元，(iii)撥回永義實業集團48.53%股權之分佔聯營公司匯兌儲備約4,616,000港元，及(iv)確認收購附屬公司折讓約223,063,000港元(包括(1)緊隨股份購買完成後重新計量本集團已持有永義實業集團48.53%股權(即178,170,530股永義實業股份，其中116,395,325股永義實業股份透過Landmark Profits持有而61,775,205股永義實業股份透過股份購買而持有)公平值而確認之虧損約145,680,000港元，(2)確認收購永義實業集團額外51.47%股權之折讓金額約358,465,000港元，及(3)本集團應佔之永義實業集團匯兌儲備約10,278,000港元重新分類為損益。

假設股份購買及可能要約已於二零一零年四月一日進行，對經擴大集團未經審核備考現金流量表的調整為(i)收購附屬公司之現金流入淨額約71,226,000港元，反映了以現金支付可能要約代價約56,686,000港元(根據188,953,920股永義實業股份或截至二零一零年四月一日永義實業集團已發行股份總數之367,124,450股之51.47%，以及來自己收購永義實業現金及現金等值約127,912,000港元之現金流入計算)，(ii)撥回年內分佔聯營公司業績約32,401,000港元，(iii)撥回收購聯營公司額外權益之收益約63,931,000港元，(iv)撥回收購附屬公司收益淨額約223,063,000港元及(v)分別削減永義實業年初現金及現金等值，以及外匯匯率變動之影響約127,912,000港元及2,483,000港元。

該等調整未必反映股份購買及可能要約於二零一零年四月一日之實際財務影響，因為二零一零年四月一日之已發行永義實業股份總數與釐定股份購買及可能要約條款當日之已發行永義實業股份總數並不相同。因此，與經擴大集團財務狀況及業績有關之實際財務影響可能與本文所述之金額有重大差異。

重新計量永義實業集團48.53%股權公平值之虧損計算如下：

	千港元
於二零一零年四月一日於本集團賬冊內之永義實業集團31.70%股權賬面值	138,048
永義實業集團於二零一零年四月一日之資產淨值之16.83%	82,464
	<hr/>
永義實業集團48.53%股權賬面值總額	220,512
減：根據永義實業股份二零一零年四月一日收市價(每股永義實業股份0.42港元)之永義實業集團48.53%股權市值	74,832
	<hr/>
重新計量之虧損	<u>145,680</u>

收購永義實業集團額外51.47%股權之折讓計算如下：

	千港元
根據要約價每股永義實業股份0.30港元	
收購永義實業集團額外51.47%股權之已付代價	56,686
根據永義實業股份於二零一零年四月一日收市價(每股永義實業股份0.42港元)之永義實業集團48.53%股權市值	74,832
	<hr/>
	131,518
減：將收購永義實業集團於二零一零年四月一日資產淨值之100%	489,983
	<hr/>
收購永義實業集團額外51.47%股權之折讓	<u>(358,465)</u>

就經擴大集團未經審核備考全面收益表及未經審核備考現金流量表而言，假設於二零一零年四月一日永義實業集團資產及負債之公平值與其賬面值相若。

因永義實業集團可辨認資產及負債之公平值於完成股份購買及可能要約之日可能與用於編製此等經擴大集團未經審核備考財務資料之賬面值有重大差異，因此，與股份購買及可能要約有關之確認，即永義實業集團可辨認資產及負債之公平值及按公平值重新計量永義實業集團48.53%股權之估計虧損以及收購永義實業集團51.47%股權之估計折讓金額，可與本文所列之金額大為不同。於股份購買及可能要約完成後，本集團將重新評估本集團是否已正確確定所有已收購的永義實業集團資產及已假設的永義實業集團負債，並將確認任何於該評估確定的額外資產及負債，以及按公平值計量確定的資產及負債。

- (e) 該項調整反映於截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團與永義實業集團之間之公司間交易及現金流量之抵銷。
- (f) 該項調整指於經擴大集團未經審核備考現金流量表內，(i)收購聯營公司額外權益之已付代價約18,533,000港元重新分類為收購附屬公司，及(ii)自永義實業股份認購所得款項約44,021,000港元重新分類為自附屬公司非控股權益所得款項。

董事認為，由於永義實業發行供股股份於二零一一年三月完成，因此對非控股權益應佔永義實業截至二零一一年三月三十一日止年度之業績之財務影響為極微。

C. 經擴大集團未經審核備考財務資料會計師報告

以下為自本公司獨立申報會計師執業會計師德勤•關黃陳方會計師行取得的報告之文本，其唯一目的為供載入本通函內。

Deloitte. 德勤

未經審核備考財務資料會計師報告

致永義國際集團有限公司列位董事

吾等謹對永義國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」），以及永義實業集團有限公司（「永義實業」）及其附屬公司（與貴集團一併下文稱「經擴大集團」）之未經審核備考財務資料作出報告。有關報表由貴公司董事編製，僅作說明用途，以提供有關(i)向Park Jong Yong先生有條件購買永義實業已發行股份之主要交易及(ii)Altus Investments Limited代表本公司（透過佳豪發展有限公司（「要約人」）就永義實業所有已發行股份（本公司、要約人及與彼等任何一方一致行動人士已擁有或同意收購之永義實業股份除外）提出可能強制有條件要約之非常重大收購可能對所呈報財務資料之影響，以供載入貴公司日期為二零一一年九月三十日之通函（「通函」）附錄三A及B節內。編製未經審核備考財務資料之基準載於通函附錄三A及B節。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段以及參照香港會計師公會所頒佈會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為按上市規則第4章第29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料制定意見，並向閣下呈報。除對有關報告刊發日期之收件人承擔之責任外，吾等概不對用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料而之前由吾等發出之報告承擔任何責任。

意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用協定準則第300號「投資通函中備考財務資料之會計師報告」執行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與原始文件、考慮調整之支持憑證，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項委聘並不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等在策劃及進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所呈述基準妥為編製、該基準與 貴集團會計政策貫徹一致，且有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言屬適當作出合理之確定。

未經審核備考財務資料乃按 貴公司董事之判斷及假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，並不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦不一定能代表：

- 貴集團及經擴大集團於二零一一年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或
- 貴集團及經擴大集團於二零一一年三月三十一日或任何未來日期之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所呈述基準妥為編製；
- b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4章第29(1)條所披露 貴集團未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一一年九月三十日

(a) 以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就本集團位於香港之物業進行其於2011年7月31日之估值而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問

香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓



敬啟者：

有關：對位於香港之物業進行估值

吾等按照閣下向吾等作出之指示，就永義國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司在中華人民共和國香港特別行政區（「香港」）持有之物業進行估值，吾等確認吾等已經視察該等物業、於土地註冊處進行查冊、作出相關查詢及調查並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於2011年7月31日（「估值日期」）之價值之意見。

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

吾等之估值乃按照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會物業估值準則（2005年第1版）」以及公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（主板）之有關條文編製。

吾等之估值乃假設該等物業按其現況在市場上求售，而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響該等物業之價值。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。

對第一類及第二類由 貴集團持有發展中或持作未來發展之物業進行估值時，吾等採用參考市場可比較交易之直接比較法對物業進行估值，並就可比較物業與估價物業之間的差別作出適當調整。

對第三類由 貴集團持作投資之物業進行估值時，吾等採用投資法，經考慮市場之可比較租金後，將現有租戶應收之現時租金及該等物業在租賃期滿後可能收取之市場租金資本化。

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

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

吾等在很大程度上依賴所獲提供之資料，並接納在若干事項所獲提供之意見，如規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、租約情況、年期、土地及建築面積。吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料是否屬實及準確，而吾等亦獲 貴集團知會，提供之資料並無遺漏任何重大事實。

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

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍
長沙灣道481-483號
香港紗廠大廈第6期7樓
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： 源國民先生為產業測量組的註冊專業測量師，擁有逾20年對香港物業進行估值的經驗。

估值概要

第一類：貴集團在香港持有發展中之物業

物業	於2011年 7月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2011年 7月31日 現況下之市值
1. 九龍 何文田 勝利道 1、1A及3號	410,000,000港元	100%	410,000,000港元

第二類：貴集團在香港持作未來發展之物業

2. 九龍 何文田 太子道西 313、313A、 313B、313C號	195,500,000港元	100%	195,500,000港元
3. 九龍 何文田 太子道西 311B及311D號	126,000,000港元	100%	126,000,000港元
4. 九龍 何文田 太子道西 311A及311C號	126,000,000港元	100%	126,000,000港元
5. 九龍 何文田 太子道西 301及 301A-C號 B座2樓	7,700,000港元	100%	7,700,000港元
小計	455,200,000港元		455,200,000港元

第三類：貴集團在香港持作投資之物業

物業	於2011年 7月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2011年 7月31日 現況下之市值
6. 香港 銅鑼灣 恩平道50號 地下	250,000,000港元	100%	250,000,000港元
7. 九龍 長沙灣 長沙灣道 790、792及794號 2樓	4,770,000港元	100%	4,770,000港元
8. 九龍 長沙灣 青山道650至652號 及永康街18A號6樓	14,600,000港元	100%	14,600,000港元
9. 九龍 旺角 花園街19號 花園廣場 多個商業單位	405,000,000港元	100%	405,000,000港元
10. 九龍 長沙灣 大南西街609號 永義廣場	251,800,000港元	100%	251,800,000港元
11. 九龍 長沙灣 青山道481號 香港紗廠工業大廈第6期 7樓A及B單位 及4樓L8及L11號停車位	62,100,000港元	100%	62,100,000港元

物業	於2011年		貴集團應佔
	7月31日	貴集團	於2011年
	現況下之市值	應佔權益	7月31日
			現況下之市值
12. 新界 大埔 優景里20號 新翠山莊9號洋房 (包括花園、車庫、 平台及天台)	16,000,000港元	100%	16,000,000港元
13. 九龍 青山道646號、 648號、648A號 豐華工業大廈 1樓工場B	3,250,000港元	100%	3,250,000港元
14. 新界 沙田 大埔公路8003號 沙田花園D座 7樓1號和2號單位及 低層地下第46號停車位	13,000,000港元	100%	13,000,000港元
15. 九龍 永康街20號天台	400,000港元	100%	400,000港元
16. 九龍 永康街20號5樓	4,760,000港元	100%	4,760,000港元
17. 香港 黃泥涌道161號3樓	7,600,000港元	100%	7,600,000港元
小計	<u>1,033,280,000港元</u>		<u>1,033,280,000港元</u>
總計	<u><u>1,898,480,000港元</u></u>		<u><u>1,898,480,000港元</u></u>

估值證書

第一類：貴集團在香港持有發展中之物業

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. 九龍 何文田 勝利道 1、1A、 及3號 九龍內地段 第1343號及 第1344號	<p>該物業包括一塊土地面積約464.60平方米(5,001平方呎)之發展土地。</p> <p>該發展項目將包括於地下及1樓兩個商業樓層上興建之23層高住宅大廈。</p> <p>3樓設有會所、包括健身房、遊戲室及休閒區。</p> <p>該項發展預計於2011年9月落成。</p> <p>該項發展之建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>平方呎</th> <th>平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下A舖</td> <td>171.68</td> <td>1,848</td> </tr> <tr> <td>地下B舖</td> <td>53.42</td> <td>575</td> </tr> <tr> <td>地下C舖 及1樓</td> <td>256.22</td> <td>2,758</td> </tr> <tr> <td>5樓至30樓</td> <td>3,994.43</td> <td>42,996</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>4,475.75</td> <td>48,177</td> </tr> </tbody> </table> <p>(附註：不設13樓、14樓及24樓)</p> <p>該物業以政府租契持有，由1913年12月1日起計為期75年，並已續期75年。</p> <p>地租合共為每年36,060港元。</p>	樓層	平方呎	平方米	地下A舖	171.68	1,848	地下B舖	53.42	575	地下C舖 及1樓	256.22	2,758	5樓至30樓	3,994.43	42,996	總計	4,475.75	48,177	於2011年7月31日， 建築工程已接近完成。	410,800,000港元
樓層	平方呎	平方米																			
地下A舖	171.68	1,848																			
地下B舖	53.42	575																			
地下C舖 及1樓	256.22	2,758																			
5樓至30樓	3,994.43	42,996																			
總計	4,475.75	48,177																			

附註：

1. 該物業之登記業主為明熹投資有限公司(為 貴公司間接全資擁有之附屬公司)。
2. 該物業在日期為2009年5月5日之何文田分區計劃大綱圖第S/K7/20號劃定為「住宅(甲類)」。
3. 於2011年7月31日，該物業之總建築開支總數為44,695,000港元(不包括撥充資本之利息)，其已反映於現況下之資本值。預測完成該發展項目所需之額外成本為17,605,000港元。

4. 該發展項目於完成時以2011年7月31日之價值計算之估計資本值為443,700,000港元。
5. 該物業之政府租契內並無訂定任何有關建設公用行車路、行人路、排水、污水及其他設備或設施之條件。

第二類：貴集團在香港持作未來發展之物業

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. 九龍 何文田 太子道西 313、313A、 313B、 313C號 九龍內地段 第1685號B段	該物業包括一塊土地面積約為702.42平方米(7,560.8平方呎)之發展土地。 該物業以政府租契持有，由1924年1月7日起計為期75年，並已續期75年。 地租為每年59,940港元。	於2011年7月31日，該物業已空置。	195,500,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為凱雋投資有限公司(為 貴公司間接全資擁有之附屬公司)。

2. 九龍內地段第1685號之政府租契其中包括下列之地段發展限制：

「……將不可於所述地塊或地段興建超過四所房屋，此等房屋僅可屬於歐洲式之獨立式或半獨立式房屋，其外觀高度之設計及座向配置須經由所述之署長批准，除非獲所述之署長同意，所有樓宇不得超過35呎以及不可於太子道20呎範圍內興建任何樓宇……」

3. 該物業在日期為2009年5月5日之何文田分區計劃大綱圖第S/K7/20號劃定為「住宅(乙類)」。

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

4. 根據 貴集團提供之資料，屋宇署已批准該土地(包括太子道西313、313A、313B、313C、311A、311C、311B及311D號)發展為住宅之計劃。該土地之土地面積合共為1,616.22平方米(17,397平方呎)。該發展項目將包括於兩層地庫停車場上興建之19層高住宅大廈，總建築樓面面積為8,080.392平方米(86,977平方呎)，即地積比率為4.999。

5. 截至估值日期，並無就建議發展項目修改政府租契。

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

			於2011年 7月31日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 九龍 何文田 太子道西 311B及 311D號 九龍內地段 第2978號A段 1分段	該物業包括一塊土地面積約為 456.92平方米(4,918.33平方 呎)之發展土地。 該物業以政府租契持有，由 1930年10月6日起計為期75 年，並已續期75年。 地租為每年28,458港元。	於2011年7月31日， 該物業已空置。	126,000,000港元

附註：

1. 該物業現時之登記業主為凱雋投資有限公司(為 貴公司間接全資擁有之附屬公司)。
2. 九龍內地段第2978號之政府租契其中包括下列之地段發展限制：

「……將不可於所述地塊或地段興建歐洲式房屋以外之任何樓宇，其外觀高度之設計及座向配置須經由所述之署長特別批准，除非獲所述之署長同意，否則任何該等樓宇樓高不得超過35呎，且除非獲所述之署長同意，否則不得於上述樓宇之規劃獲批准後對其作任何改動或添加，以及不可於太子道20呎範圍內興建任何樓宇……」

3. 該物業在日期為2009年5月5日之何文田分區計劃大綱圖第S/K7/20號劃定為「住宅(乙類)」。

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

4. 根據經擴大集團提供之資料，屋宇署已批准該土地(包括太子道西313、313A、313B、313C、311A、311C、311B及311D號)發展為住宅之計劃。該合併土地之面積為1,616.22平方米(17,397平方呎)。該發展項目將包括於兩層地庫停車場上興建之19層高住宅大廈，總建築樓面面積為8,080.392平方米(86,977平方呎)，即地積比率為4.999。
5. 截至估值日期，並無就建議發展項目修改政府租契。
6. 該物業之政府租契內並無訂定任何有關建設公用行車路、行人路、排水、污水及其他設備或設施之條件。

			於2011年 7月31日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
4. 九龍 何文田 太子道西 311A及 311C號 九龍內地段 第2978號A段 餘段之6/6份	該物業包括一塊土地面積為 456.92平方米(4,918.33平方 呎)之發展土地。 該物業根據政府租契持有，年 期由1930年10月6日起計為期 75年，並已續期75年。 應付地租合共為每年27,414港 元。	於2011年7月31日， 該物業已空置。	126,000,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為凱雋投資有限公司(為 貴公司間接全資擁有之附屬公司)。
2. 九龍內地段第2978號之政府租契其中包括下列之地段發展限制：

「……將不可於所述地塊或地段興建歐洲式房屋以外之任何樓宇，其外觀高度之設計及座向配置須經由所述之署長特別批准，除非獲所述之署長同意，否則任何該等樓宇樓高不得超過35呎，且除非獲所述之署長同意，否則不得於上述樓宇之規劃獲批准後對其作任何改動或添加，以及不可於太子道20呎範圍內興建任何樓宇……」

3. 該物業在日期為2009年5月5日之何文田分區計劃大綱圖第S/K7/20號劃定為「住宅(乙類)」。

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

4. 根據經擴大集團提供之資料，屋宇署已批准該土地(包括太子道西313、313A、313B、313C、311A、311C、311B及311D號)發展為住宅之計劃。該合併土地之面積為1,616.22平方米(17,397平方呎)。該發展項目將包括於兩層地庫停車場上興建之19層高住宅大廈，總建築樓面面積為8,080.392平方米(86,977平方呎)，即地積比率為4.999。
5. 截至估值日期，並無就建議發展項目修改政府租契。
6. 該物業之政府租契內並無訂定任何有關建設公用行車路、行人路、排水、污水及其他設備或設施之條件。

			於2011年 7月31日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
5. 香港 九龍 何文田 太子道西 301及 301A-C號 B座2樓 九龍內地段 第2320號之 1/12份	<p>該物業包括於1957年落成之3層樓高住宅樓宇2樓1個單位。該樓宇建於土地面積約748.79平方米(8,060平方呎)土地之上。</p> <p>該物業之實用面積約為89.37平方米(962平方呎)。</p> <p>該物業以政府租契持有，租期75年，自1930年4月22日起計，並已續期75年。</p> <p>該8個單位應付政府地租合共為每年3,132港元。</p>	<p>根據 貴公司提供之資料，於2011年7月31日，物業前擁有人獲特許免費佔用該物業，直至2011年9月24日。</p>	7,700,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為漢富國際投資有限公司(為 貴公司間接全資擁有之附屬公司)。
2. 貴公司及／或其附屬公司已訂立買賣協議，購買該樓宇內其他7個單位，意向為該等物業持作未來發展。
3. 九龍內地段第2978號之政府租契其中包括下列之地段發展限制：

「...將不可於所述地塊或地段興建超過一所房屋，此等房屋僅可屬於歐洲類別之房屋，除非獲所述之署長同意，否則不得於上述樓宇之規劃獲批准後對其作任何改動或添加，及其外觀高度之設計及座向配置須經由所述之署長特別批准，除非獲所述之署長同意，否則任何該等樓宇樓高不得超過35呎，以及不可於太子道20呎範圍內興建任何樓宇...」

4. 該物業在日期為2009年5月5日之何文田分區計劃大綱圖第S/K7/20號劃定為「住宅(乙類)」。

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

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

第三類： 貴集團在香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 7月31日 現況下之市值
6. 香港 銅鑼灣 恩平道50號 地下 內地段 第457號 第1段之餘段 以及內地段 第29號O段 第3分段之 C段之1/6份	<p>該物業包括於1955年前後落成之6層高(包括地庫)綜合用途樓宇地下1個商舖單位。</p> <p>該物業之實用面積約為84.08平方米(905平方呎)。</p> <p>該物業以兩份政府租契持有。內地段第29號之租期由1860年6月25日起計為期982年，而內地段第457號之租期由1865年12月24日起計為期999年。</p> <p>全部地段之地租合共為每年9.99港元。</p>	<p>根據 貴公司提供之資料，於2011年7月31日，該物業按月租410,000港元(不包括差餉及管理費)出租，由2010年3月10日起計為期3年，可選擇續租2年。</p>	250,000,000港元

附註：

1. 該物業現時之登記業主為緯豐投資有限公司(為 貴公司間接全資擁有之附屬公司)。
2. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條下之命令第UBSF/U07-12/0001/08號所規限，參閱日期為2010年5月25日之備忘錄第10111200710448號。該命令與附在店舖前面對恩平道的外牆上突出結構物有關。根據 貴公司提供之資料，該物業業主已委託建築師嘗試向建築事務監督取得批准。
3. 該物業已按揭予恒生銀行有限公司(參閱日期為2011年2月23日的備忘錄第11030802910528號)。
4. 該物業在日期為2010年9月17日之銅鑼灣分區計劃大綱圖第S/H6/15號劃定為「商業」。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年
			7月31日 現況下之市值
7. 九龍 長沙灣 長沙灣道 790、 792及794號 2樓	該物業包括3幢於1959年前後落成之相連工業大廈2樓之3個工業單位。 該物業之總實用面積約為276.94平方米(2,981平方呎)。	根據 貴公司提供之資料，於2011年7月31日，該物業按月租21,800港元(包括差餉及管理費)出租，由2009年12月1日起計為期兩年，可選擇按市場租金續租兩年。	4,770,000港元
新九龍內地段 第3516號B段 第4分段之 餘段、C分段 及D分段 之1/7份	該物業乃從政府取得並根據賣地條件第4268號而持有，期限已於1997年6月30日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續租至2047年6月30日。 每年地租相等於該物業當時之應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 該物業之登記業主為展勝置業有限公司(為 貴公司間接全資擁有之附屬公司)。
2. 該物業受香港特別行政區政府九龍西區地政專員發出之豁免書所規限，該豁免書准許位於792及794號2樓之物業之一部分(面積不超過143.09平方米(1,540平方呎))在現有建築物的整段使用期內作食堂用途。
3. 該物業在日期為2010年9月30日之長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/32號劃定為「其他指定用途(商業2)」。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 7月31日 現況下之市值
8. 九龍 長沙灣 青山道 650至652號 及永康街 18A號6樓 新九龍內地段 第1750號B段 之4/40份	該物業包括於1961年前後落成 之9層高工業大廈之6樓全層。 該物業之總實用面積約為 799.70平方米(8,608平方呎)。 該物業以政府租契持有，租期 已於1997年6月30日屆滿，並 已根據新界土地契約(續期)條 例續租至2047年6月30日。 每年地租相等於該物業當時之 應課差餉租值之3%。	根據 貴公司提供之 資料，於2011年7月 31日，該物業按月租 70,000港元(包括差餉 及管理費)出租，由 2008年8月16日起計 為期3年。	14,600,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為高順置業有限公司(為 貴公司間接全資擁有之附屬公司)。
2. 該物業在日期為2010年9月30日之長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/32號劃定為「其他指定用途(商業1)」。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年																		
			7月31日 現況下之市值																		
9. 九龍 旺角 花園街19號 花園廣場 多個商業單位	該物業包括建於3層高商業平台上之16層高住宅大廈地下、1樓及2樓之所有商業單位，於2003年落成。 該物業之建築面積如下：	根據 貴公司提供之資料，於2011年7月31日，所有商業單位已按每月應收租金總額1,170,000港元（不包括差餉及管理費）出租予多名租戶（載列於下文附註3）。	405,000,000港元																		
九龍內地段 第11123號之 856/4655份	<table border="1"> <thead> <tr> <th>物業</th> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下</td> <td>400.97</td> <td>4,316</td> </tr> <tr> <td>地下櫥窗</td> <td>14.21</td> <td>153</td> </tr> <tr> <td>一樓</td> <td>437.66</td> <td>4,711</td> </tr> <tr> <td>二樓</td> <td>405.43</td> <td>4,364</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>1,258.27</td> <td>13,544</td> </tr> </tbody> </table>	物業	平方米	平方呎	地下	400.97	4,316	地下櫥窗	14.21	153	一樓	437.66	4,711	二樓	405.43	4,364	總計	1,258.27	13,544		
物業	平方米	平方呎																			
地下	400.97	4,316																			
地下櫥窗	14.21	153																			
一樓	437.66	4,711																			
二樓	405.43	4,364																			
總計	1,258.27	13,544																			
	該物業乃從政府取得並根據換地條件第12634號而持有，由2002年10月8日起計為期50年。																				
	每年地租相等於該物業當時之應課差餉租值之3%。																				

附註：

1. 該物業之登記業主為卓益發展有限公司（為 貴公司間接全資擁有之附屬公司）。
2. 該物業之商業單位受以下租賃規限：

物業	租賃年期	月租（不包括 差餉及管理費）
地下1號舖及1樓及地下櫥窗	2011年4月16日至 2013年4月15日	400,000港元
地下2號舖	2009年4月26日至 2014年4月25日	370,000港元
地下3號舖	2010年3月29日至 2013年3月28日	230,000港元
2樓	2009年4月1日至 2012年3月31日	170,000港元

3. 該物業已按揭予恒生銀行有限公司（參閱日期為2011年2月23日的備忘錄第11030802910530號）。
4. 該物業在日期為2010年9月17日之旺角分區計劃大綱圖第S/K3/28號劃定為「住宅（甲類）」。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 7月31日 現況下之市值
10. 九龍 長沙灣 大南西街 609號 永義廣場	該物業包括建於土地面積約568.66平方米之土地上之6層高停車場平台上之21層高工業／辦公大廈。該大廈於1998年落成。	根據 貴公司提供之資料，於2011年7月31日，建築面積為81.29平方米(875平方呎)之單位由業主自用，及總建築面積	251,800,000港元
新九龍內 地段 第6238號	該物業之總建築面積約6,917.32平方米(74,458平方呎)，另設有28個停車位。 該物業乃從政府取得並根據換地條件第12507號而持有，由1997年12月15日起計為期50年。 每年地租相等於該物業當時之應課差餉租值之3%。	416.85平方米(4,487平方呎)之3個單位空置。其他單位已出租予多名租戶，租約最遲將於2013年10月3日屆滿。每月應收租金總額為698,511港元(不包括差餉及管理費)。 停車位之租約將於2012年6月30日屆滿，每月租金112,500港元，包括差餉。	

附註：

1. 該物業現時之登記業主為緯豐投資有限公司(為 貴公司間接全資擁有之附屬公司)。
2. 該物業在日期為2010年9月30日之長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/30號劃定為「其他指定用途(商業1)」。

			於2011年 7月31日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
11. 青山道481號 香港紗廠 工業大廈 第6期 7樓A 及B單位 及4樓L8 及L11號 停車位 新九龍內 地段 第3516號 C段之 772/11133份	<p>該物業包括位於12層高(包括地庫)工業大廈7樓全部兩個工場單位及4樓兩個貨車停車位。該大廈於1980年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為1,978.17平方米(21,293平方呎)。</p> <p>該物業乃從政府取得並根據賣地條件第4268號而持有，期限已於1997年6月30日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續租至2047年6月30日。</p> <p>每年地租相等於該物業當時之應課差餉租值之3%。</p>	<p>根據 貴公司提供之資料，於2011年7月31日，A單位按月租206,800港元(不包括差餉及管理費)出租予一間有關連公司，由2011年5月1日起至2012年8月31日止為期一年，B單位的一部份按月租33,600港元(包括差餉及管理費)出租，由2010年11月16日起至2012年11月15日止為期兩年。該等單位的其他部份(稱為B1及B3)空置。</p>	62,100,000港元

附註：

1. 該物業現時之登記業主為緯豐投資有限公司(為 貴公司間接全資擁有之附屬公司)。
2. 該物業在日期為2010年9月30日之長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/32號劃定為「其他指定用途(商業2)」。

物業	概況及年期	估用詳情	於2011年															
			7月31日 現況下之市值															
12. 新界 大埔 優景里20號 新翠山莊 9號洋房 (包括花園、 車庫、 平台及天台)	<p>該物業包括新翠山莊排屋發展項目之一幢3層高半獨立式房屋，於1992年落成。</p> <p>該物業之建築面積約為219.06平方米(2,358平方呎)及實用面積約為148.55平方米(1,599平方呎)，以及下列附屬地方舍房：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車庫</td> <td>54.44</td> <td>586</td> </tr> <tr> <td>花園</td> <td>101.08</td> <td>1,088</td> </tr> <tr> <td>天台</td> <td>26.38</td> <td>284</td> </tr> <tr> <td>平台</td> <td>2.51</td> <td>27</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業乃從政府取得並根據新批地契TP12439號而持有，年期由1988年9月15日至2047年6月30日。</p> <p>每年地租相等於該物業當時之應課差餉租值之3%。</p>		平方米	平方呎	車庫	54.44	586	花園	101.08	1,088	天台	26.38	284	平台	2.51	27	根據 貴公司提供之資料，於2011年7月31日，該物業按月租27,000港元(包括差餉及管理費)出租，租約將於2011年12月22日屆滿。	16,000,000港元
	平方米	平方呎																
車庫	54.44	586																
花園	101.08	1,088																
天台	26.38	284																
平台	2.51	27																

附註：

1. 該物業現時之登記業主為世昌國際有限公司(為 貴公司間接全資擁有之附屬公司)。
2. 該物業在日期為2010年9月17日之大埔分區計劃大綱圖第S/TP/22號劃定為「住宅(丙類)」。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 7月31日 現況下之市值
13. 九龍 青山道 646號、 648號、 648A號 豐華工業 大廈 1樓工場B 新九龍內 地段第2213 號A段餘段、 新九龍內 地段 第2213號 D段、新九龍 內地段 第2213號 餘段 及新九龍內 地段 第2213號E段 之2/60份	<p>該物業包括於1970年落成之7層高工業大廈1樓之一個工場。</p> <p>該物業之實用面積約為177.63平方米(1,912平方呎)。</p> <p>該物業以政府租契持有，租期已於1997年6月30日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續租至2047年6月30日。</p> <p>每年地租相等於該物業當時之應課差餉租值之3%。</p>	<p>根據 貴公司提供之資料，於2011年7月31日，該物業按月租12,500港元(包括差餉及管理費)出租，租約將於2013年10月15日屆滿。</p>	3,250,000港元

附註：

1. 該物業現時之登記業主為世昌國際有限公司(為 貴公司間接全資擁有之附屬公司)。
2. 該物業在日期為2010年9月30日之長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/30號劃定為「其他指定用途(商業(1))」。

			於2011年 7月31日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
14. 新界 沙田 大埔公路 8003號 沙田花園D座 7樓1號和2號 單位及 低層地下第 46號停車位 丈量約份 第189約 第1510號 地段之 47/2,950份	<p>該物業包括8層高發展項目沙田花園D座7樓之相連住宅單位連低層地下停車位。該發展項目於1983年落成。</p> <p>1號及2號單位之建築面積約為223.71平方米(2,408平方呎)。</p> <p>該物業乃從政府取得並根據新批地契9988號而持有，年期於1997年6月30日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續租至2047年6月30日。</p> <p>每年地租相等於該物業當時之應課差餉租值之3%。</p>	<p>根據 貴公司提供之資料，於2011年7月31日，該物業按月租21,000港元(包括差餉及管理費)出租，租約將於2011年12月22日屆滿。</p>	13,000,000港元

附註：

1. 該物業現時之登記業主為世昌國際有限公司(為 貴公司間接全資擁有之附屬公司)。
2. 該物業在日期為2011年6月30日之沙田分區計劃大綱圖第S/ST/25號劃定為「住宅(乙類)」。
3. 該停車位受建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條發出之通知第WNZ/U24-21/0012/05號所規限，參閱日期為2009年10月23日之備忘錄第1008310216101號。

			於2011年 7月31日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
15. 九龍 永康街20號 天台	該物業包括於1965年落成之6層高工業樓宇之露天天台。	根據 貴公司提供之資料，於2011年7月31日，該物業連同該幢樓宇之5樓按月租17,200港元(包括差餉及管理費)出租，租約將於2013年1月20日屆滿。	400,000港元
新九龍內地段 第2213號B段 之1/25份	該物業之實用面積約為270.34平方米(2,910平方呎)。 該物業以政府租契持有，年期已於1997年6月30日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續租至2047年6月30日。 每年地租相等於該物業當時之應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 該物業現時之登記業主為世昌國際有限公司(為 貴公司間接全資擁有之附屬公司)。
2. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條發出之通知第WNZ/U03-36/0001/05號所規限，參閱日期為2007年7月21日之備忘錄第08071101000031號。該通知與於該物業上違反建築物條例的豎立建築工程有關。根據 貴公司提供之資料，該建築工程已被拆除，建築事務監督於2008年10月15日已發出合格證明書。
3. 該物業在日期為2010年9月30日之長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/32號劃定為「其他指定用途(商業1)」。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年
			7月31日 現況下之市值
16. 九龍 永康街 20號5樓	該物業包括於1965年落成之6層高工業樓宇之5樓整層工業樓層。	根據 貴公司提供之資料，於2011年7月31日，該物業連同該幢樓宇之天台按月租	4,760,000港元
新九龍內地段 第2213號B段 之4/25份	該物業之實用面積約為316.05平方米(3,402平方呎)。 該物業以政府租契持有，年期已於1997年6月30日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續租至2047年6月30日。 每年地租相等於該物業當時之應課差餉租值之3%。	17,200港元(包括差餉及管理費)出租，租約將於2013年1月20日屆滿。	

附註：

1. 該物業現時之登記業主為世昌國際有限公司(為 貴公司間接全資擁有之附屬公司)。
2. 該物業在日期為2010年9月30日之長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/32號劃定為「其他指定用途(商業1)」。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 7月31日 現況下之市值
17. 香港 黃泥涌道 161號3樓	該物業包括於1959年落成之10層高綜合用途樓宇3樓一個住宅單位。	根據 貴公司提供之資料，於2011年7月31日，該物業按月租10,000港元(不包括差餉，但包括管理費)出租，為期兩年，租約將於2012年4月12日屆滿，可選擇續租兩次，每次續租兩年。	7,600,000港元
內地段 第4384號 之1/11份	該物業之實用面積約為72.60平方米(781平方呎)。 該物業以政府租契持有，租期75年，自1899年11月6日起計，並已續期75年。 每年地租為1,980港元。		

附註：

1. 該物業之登記業主為世昌國際有限公司(為 貴公司間接全資擁有之附屬公司)。
2. 該物業在日期為2010年9月30日之黃泥涌分區計劃大綱圖第S/H7/15號劃定為「住宅(甲類)」。

(b) 以下為獨立估值師DTZ Debenham Tie Leung (SEA) Pte Ltd就其於2011年7月31日對本集團位於新加坡的物業進行估值而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



敬啟者：

關於： 15 ARDMORE PARK #04-03/#06-04/#18-02
ARDMORE PARK, SINGAPORE 259959
於2011年7月31日之估值

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

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

- a) 有自願賣方；
- b) 於估值日期之前，有一段合理時間（視乎物業的性質及市況而定）可將該項權益在市場上正式推銷發售、商議價格及條款，以及完成銷售；

DTZ Debenham Tie Leung (SEA) Pte Ltd.
100 Beach Road
#Singapore 189702
電話：+65 6292 3228
傳真：+65 6292 1633/6298 9328
www.dtz.com/sg
ROC註冊號碼：199501391G

- c) 不考慮具有特殊興趣之有意買家之任何追加出價；
- d) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

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

吾等之估值概要連同物業之概況隨本估值證書附上。

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

吾等確認，吾等已作出相關查冊及查詢，並已取得吾等達致價值意見之所需資料。

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

吾等對標的物業於2011年7月31日之公開市值的意見乃根據鄰近地區內及其他地區可比較物業最近進行之交易作出直接比較而達致。吾等已就地點、年期、面積、形狀、設計及平面圖、大廈之樓齡及情況、設施可用性、交易日期、現時市況及其他可影響其價值之因素等方面之差異作出調整。

誠如 貴經擴大集團告知， 貴經擴大集團現無意出售該等物業，相關稅務負債明確化之可能性微乎其微。根據吾等之標準慣例及於吾等估值之過程中，吾等概無核實亦無計及該稅務負債。

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

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

此致

香港
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

DTZ DEBENHAM TIE LEUNG (SEA) PTE LTD

董事(估值)
Carolyn Teo
BSc (EstMgt) Hons MSISV
(估值師牌照號碼：AD041-2009502A)
謹啟

2011年9月30日

估值概要

本集團於新加坡持作投資用途之物業權益

物業 : 15 Ardmore Park #04-03/#06-04/#18-02
Ardmore Park
Singapore 259959

該物業於2001年落成

法律概述 (城市分區25)	#04-03 U3594X	#06-04 U3568V	#18-02 U3635X
------------------	------------------	------------------	------------------

地層樓面面積	268.0平方米	268.0平方米	268.0平方米
佔共有物業之份數	5/1,680	5/1,680	5/1,680

年期 : 永久產權

註冊擁有者 : Grow Well Profits Limited (貴公司之全資附屬公司)

總綱圖則分區用途
(二零零八年版本) : 住宅

產權負擔 : 無

概述 : 位於Ardmore Park (共管式公寓) 內一棟30層大廈第4、6及18層3個4房公寓單位

租賃詳情 : 吾等獲告知，標的物業現時按以下方式出租：

單位編號	每月租金總額	租期
#04-03	17,000新加坡元	2011年6月1日至 2013年5月31日為期兩年
#06-04	16,000新加坡元	2010年12月10日至 2012年12月9日為期兩年
#18-02	18,000新加坡元	2011年3月1日至 2012年2月28日為期兩年

估值：經考慮所有相關資料，吾等認為，標的物業於2011年7月31日之公開市值，不附帶所有產權負擔，如下：

單位編號	於2011年7月31日之公開市值
#04-03	9,050,000新加坡元
#06-04	9,100,000新加坡元
#18-02	9,500,000新加坡元
總計	27,650,000新加坡元

代表

DTZ DEBENHAM TIE LEUNG (SEA) PTE LTD

董事 (估值) *

Carolyn Teo

BSc (Est Mgt) Hons MSISV

(估值師牌照號碼：AD041-2009502A)

日期：2011年9月30日

檔案編號：CT:KF:ao:1108013

* Carolyn Teo乃持牌估值師，具有逾14年新加坡物業估值經驗，並為新加坡測量師與估價師學會會員。

以下為獨立物業估值師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，仍能夠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。

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－永義實業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
	於2011年 7月31日 現況下之市值	永義實業集團 應佔權益	
1. 香港 灣仔 莊士敦道148號 地下	45,000,000港元	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%	92,000,000港元
小計	137,000,000港元	100%	137,000,000港元

第二類－永義實業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%	人民幣 47,400,000元 (相當於約 57,670,000港元)
總計：	<u>194,670,000港元</u>		<u>194,670,000港元</u>

估值證書

第一類－永義實業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。	永義實業集團 應佔權益 100% 永義實業集團 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。		永義實業集團 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。		永義實業集團 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－永義實業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>永義實業集團 應佔權益 100%</p> <p>永義實業集團 應佔 於2011年 7月31日 現況下之市值 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）有限公司為永義實業之全資附屬公司。
6. 吾等已獲永義實業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。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料，董事就此共同及個別承擔全部責任。董事作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在任何重大方面準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事實，以致本通函所載之任何陳述有誤導成份。

2. 董事及主要行政人員權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司之主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，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權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文任何有關董事或本公司之主要行政人員被當作或被視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司之權益

董事姓名	身份	所持普通 股份數目 (好倉)	權益之概約 百分比
雷玉珠女士	(附註i)	46,609,144	58.69%
官可欣女士 (附註ii)	信託之受益人	29,179,480	36.74%

附註：

- (i) 46,609,144股股份中的17,429,664股股份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股股份以Magical Profits Limited之名義登記及由其實益擁有，該公司乃由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則由作為The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員)之信託人Hang Seng Bank Trustee International Limited全資擁有。
- (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。

(b) 於相聯法團之權益

1. 永義實業

董事姓名	身份	所持普通 股份數目 (好倉)	權益之概約 百分比
雷玉珠女士	(附註i)	238,124,192	43.24%
官可欣女士 (附註ii)	信託之受益人	238,124,192	43.24%

附註：

- (i) 在238,124,192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。1,756,000股股份由佳豪發展有限公司持有。訂立有條件股份購買協議令佳豪發展有限公司收購了61,775,205股股份權益。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1,756,000股股份及61,775,205股股份權益。本公司為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。
- (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。

2. 緯豐投資有限公司 (「緯豐」) (附註a)

董事姓名	身份	無投票權遞延 股份數目 (好倉)	權益之概約 百分比
雷玉珠女士	(附註b)	2	100.00%

附註：

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

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司之主要行政人員概無於本公司及其相聯法團 (定義見證券及期貨條例第XV部) 之股份、相關股份及／或債權證中，擁有

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

3. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事或本公司之主要行政人員所知，下列人士（「主要股東」）（董事或本公司之主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文將須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或於該等股本之任何購股權中擁有之權益載列如下：

主要股東之名稱	身份	所持普通 股份數目 (好倉)	權益之概約 百分比
官永義 (附註a)	配偶權益	46,609,144	58.69%
樂洋有限公司 (附註a及b)	實益擁有人	17,429,664	21.95%
Magical Profits Limited (附註a及b)	實益擁有人	29,179,480	36.74%
Accumulate More Profits Limited (附註a)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
Hang Seng Bank Trustee International Limited (附註a及c)	信託人	29,179,480	36.74%
恒生銀行有限公司 (附註c)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
香港上海滙豐銀行 有限公司 (附註c)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
HSBC Asia Holdings BV (附註c)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
HSBC Asia Holdings (UK) (附註c)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
HSBC Holdings BV (附註c)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
HSBC Finance (Netherlands) (附註c)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
滙豐控股有限公司 (附註c)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%

附註：

- (a) 46,609,144股股份中的17,429,664股股份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股股份以Magical Profits Limited之名義登記及由其實益擁有，該公司乃由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則由作為The Magical 2000 Trust (其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員) 之信託人Hang Seng Bank Trustee International Limited全資擁有。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股股份中擁有權益。官永義先生為雷玉珠女士之配偶，根據證券及期貨條例被視為於46,609,144股股份中擁有權益。
- (b) 執行董事雷玉珠女士亦為樂洋有限公司及Magical Profits Limited之董事。
- (c) Hang Seng Bank Trustee International Limited為恒生銀行有限公司之全資附屬公司。香港上海滙豐銀行有限公司於恒生銀行有限公司擁有約62.14%之權益。香港上海滙豐銀行有限公司由HSBC Asia Holdings BV全資擁有，該公司乃HSBC Asia Holdings (UK) 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)乃滙豐控股有限公司之全資附屬公司。

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

4. 董事服務合約

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

5. 訴訟

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。

- (i) 如本公司於2010年7月6日的公佈所披露，本公司及本公司主席兼首席行政總裁鄺長添先生向警務處處長提出的申索；

- (ii) 由永義實業之全資附屬公司Chancemore Limited向Wise Trend Engineering Limited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
- (iii) 由本公司之全資附屬公司Chief Access Limited向劉光榮及鄭麗賢提出的索償，(其中包括) Chief Access Limited因劉光榮及鄭麗賢就位於香港九龍太子道西311A及311C號1樓後座之物業違反買賣協議之合約而蒙受合共1,397,648.08港元之損失及損害賠償。

6. 競爭權益

本公司執行董事鄺長添先生、雷玉珠女士及官可欣女士亦擔任永義實業之執行董事，而本公司則透過Landmark Profits及要約人間接擁有約32.02%已發行股本，並因訂立有條件股份購買協議而透過佳豪及Easyknit Properties Holdings Limited間接擁有約11.22%已發行股本。本公司非執行董事謝永超先生亦為永義實業之非執行董事。於最後實際可行日期，除雷玉珠女士透過其全資擁有的一間公司於2009年12月31日訂立臨時買賣協議、於2010年1月15日訂立兩份臨時買賣協議及於2010年4月1日訂立兩份轉讓契，以收購與本集團於2011年4月27日宣佈收購的物業(即九龍太子道西301，301A-C號)屬同一樓宇的3個單位外，除董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團及／或永義實業及／或永義實業之附屬公司之利益之業務外，概無董事或彼等各自之聯繫人於任何被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

本集團自1996年起一直進行物業投資及發展業務。誠如永義實業截至2011年3月31日止年度之年報所披露，永義實業於該財政年度已進軍物業投資業務。董事認為，永義實業進行之物業投資業務將不會與本集團之物業投資及發展業務構成重大競爭，原因為本集團從事較大型之物業投資及發展項目，而永義實業則投資於個別物業單位以賺取租金收入。

7. 合約及資產權益

於最後實際可行日期，據董事所知，董事或本公司擬任董事概無於經擴大集團任何成員公司自2011年3月31日(即本公司最近期已公佈經審核賬目之結算日期)以來所購買或出售或租賃，或經擴大集團任何成員公司擬購買或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，董事並無於就經擴大集團業務而言乃屬重大之任何存續合約或安排中擁有重大權益。

8. 重大合約

8.1 緊接本通函刊發前兩年內，經擴大集團已訂立以下屬重大或可能屬重大之合約（並非本集團於日常業務過程中訂立之合約）：

- a) 本公司之間接全資附屬公司緯豐投資有限公司（作為賣方）與市區重建局（作為買方）於2009年10月5日就以代價47,113,000港元出售位於香港九龍裕民坊8號地下店舖連同店後之天井及上述店舖及天井之外牆而訂立之轉讓契；
- b) 雷玉珠女士（作為賣方）與本公司之全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited（作為買方）於2009年10月14日就以代價123,120,000港元買賣Grow Well Profits Limited全部已發行股本及兩項股東免息貸款而訂立之買賣協議，有關協議已於2009年12月22日完成；
- c) 雷玉珠女士（作為賣方）與本公司之全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited（作為買方）於2009年10月14日就以代價104,350,000港元買賣Supertop Investment Limited全部已發行股本而訂立之買賣協議，有關協議已於2009年12月22日完成；
- d) 本公司之全資附屬公司佳景資本控股有限公司與各物業賣方（即Chan John Paul、Chu Tim、Friendly Bright Development Limited、Au Cheung Kong、Operation Dawn Limited及Master Growth Investment Limited）於2009年10月20日就以總代價63,850,000港元完成購買位於九龍內地段第2978號A段1分段（香港九龍太子道西第311B號及311D號）之樓宇之前座（位於太子道西第311B號）及後座（位於太子道西第311D號）之單位而訂立之6份轉讓契；
- e) 本公司之全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited（作為賣方）與永義實業之全資附屬公司Quick Easy Limited（作為買方）於2009年12月3日就以合共代價80,000,000港元買賣永義環球有限公司、Easyknit Worldwide Company Limited及利怡發展有限公司（3間公司均從事成衣貿易業務）各自之全部已發行股本而訂立之買賣協議；

- f) 吳桂東 (作為賣方) 與本公司之全資附屬公司 Easyknit Properties Holdings Limited (作為買方) 於2010年2月24日就以代價5,650,000港元買賣 Chief Access Limited 全部已發行股本而訂立之協議，有關協議已於2010年4月19日完成；
- g) Chief Access Limited 與各物業賣方就完成購買位於九龍內地段第2978號A段餘下部份 (香港九龍太子道西第311A號及311C號) 之樓宇之前座 (位於太子道西第311A號) 及後座 (位於太子道西第311C號) 之單位而訂立之6份轉讓契。其中1份轉讓契於2010年4月26日訂立及其餘五份轉讓契則全於2010年5月10日訂立；
- h) 本公司之全資附屬公司世昌國際有限公司 (作為賣方)、Fine View Corporation Limited (作為買方) 及美聯物業代理有限公司 (作為代理) 就以代價88,500,000港元出售一項住宅物業 (即香港壽山村道33號朗松居11號洋房及屋連花園以及地庫車位第11A及11B號) 而於2010年9月21日訂立之具約束力臨時買賣協議，已就有關協議於2011年1月28日訂立轉讓契；
- i) Landmark Profits 於2011年1月4日向永義實業及金利豐證券有限公司簽立之有條件承諾函件 (「2011年承諾」)，內容有關永義實業以供股方式按每股供股股份0.35港元 (按持有每兩股永義實業股份可認購一股永義實業供股股份之基準) 向永義實業股份持有人配發及發行183,562,225股永義實業新股份 (「2011年永義實業供股」)，據此，Landmark Profits 有條件承諾 (其中包括) 其於2011年承諾日期持有之永義實業股份於2011年永義實業供股之記錄日期 (即2011年2月10日) 下午四時正將仍然以其名義登記，而將就該等永義實業股份向其暫定配發之永義實業供股股份 (即58,197,662股永義實業供股股份) 將獲Landmark Profits 悉數接納及繳付；及
- j) 本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司 (作為買方) 與Leung Oi Lin (作為賣方) 就以代價13,300,000港元收購位於香港九龍太子道西301、301A-C號B座2樓之物業而於2011年4月27日訂立之臨時買賣協議；
- k) 本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司 (作為買方) 與Chan Man Wah (作為賣方) 就以代價10,000,000港元收購位於香港九龍太子道西301、301A-C號A座2樓之物業而於2011年4月27日訂立之臨時買賣協議；

- l) 本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司(作為買方)與Chuang Yung Hua及Lam Shun Ling Pion(作為賣方)就以代價7,000,000港元收購位於香港九龍太子道西301、301A-C號D座1樓之物業而於2011年4月27日訂立之臨時買賣協議；
- m) 本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司(作為買方)與Friendly Bright Development Limited(作為賣方)就以代價83,000,000港元收購位於香港九龍太子道西301、301A-C號A座地下、A座1樓、B座地下及D座地下之物業而於2011年4月27日訂立之臨時買賣協議；
- n) 本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司(作為買方)與Phuong Ngoc Hoa(作為賣方)就以代價18,000,000港元收購位於香港九龍太子道西301、301A-C號B座1樓之物業而於2011年4月27日訂立之臨時買賣協議；
- o) 本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司(作為買方)與Leung Oi Lin(作為賣方)就以代價13,300,000港元收購位於香港九龍太子道西301、301A-C號B座2樓之物業而於2011年5月9日訂立之正式買賣協議；
- p) 本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司(作為買方)與Chan Man Wah(作為賣方)就以代價10,000,000港元收購位於香港九龍太子道西301、301A-C號A座2樓之物業而於2011年5月11日訂立之正式買賣協議；
- q) 本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司(作為買方)與Chuang Yung Hua及Lam Shun Ling Pion(作為賣方)就以代價7,000,000港元收購位於香港九龍太子道西301、301A-C號D座1樓之物業而於2011年5月11日訂立之正式買賣協議；
- r) 本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司(作為買方)與Friendly Bright Development Limited(作為賣方)就以代價83,000,000港元收購位於香港九龍太子道西301、301A-C號A座地下、A座1樓、B座地下及D座地下之物業而於2011年5月11日訂立之正式買賣協議；

- s) 本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司(作為買方)與Phuong Ngoc Hoa(作為賣方)就以代價18,000,000港元收購位於香港九龍太子道西301、301A-C號B座1樓之物業而於2011年5月11日訂立之正式買賣協議；及
- t) 有條件股份購買協議。

8.2 根據可公開查閱資料，緊接本通函刊發前兩年內，永義實業集團已訂立以下屬重大或可能屬重大之合約(並非永義實業集團於日常業務過程中訂立之合約)：

- 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。

9. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供本通函所載彼等意見或建議之專家資格：

名稱	資歷
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

威格斯資產評估顧問有限公司 獨立專業估值師

DTZ Debenham Tie Leung (SEA) Pte Ltd. 獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家概無：

- (a) 於經擴大集團任何成員公司自2011年3月31日（即本公司最近期已公佈經審核賬目之結算日期）起所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃予經擴大集團任何成員之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 擁有本集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論可合法執行與否）。

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函之形式及涵義，於本通函轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

10. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為李寶榮先生，自1994年起為執業律師；
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而本公司於香港之主要營業地點為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第6期7樓A室；
- (c) 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；
- (d) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件於自本通函刊發日期起計14日期間之一般辦公時間內，於本公司於香港之主要營業地點（地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第6期7樓A室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；

- (b) 本公司截至2009年3月31日、2010年3月31日及2011年3月31日止3個財政年度各年之年報；
- (c) 永義實業截至2009年3月31日、2010年3月31日及2011年3月31日止3個財政年度各年之年報；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團及經擴大集團未經審核備考財務資料發出之函件，載於本通函附錄三C節；
- (e) (i)威格斯資產評估顧問有限公司及(ii)DTZ Debenham Tie Leung (SEA) Pte Ltd.編製之本集團估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (f) 威格斯資產評估顧問有限公司編製之永義實業集團估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (g) 上文「重大合約」一段所述之重大合約；
- (h) 上文「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (i) 本公司於2011年6月3日刊發的通函，內容有關涉及建議收購物業的主要交易；及
- (j) 本通函。

股東特別大會通告



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

永義國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

股東特別大會通告

茲通告永義國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於2011年10月19日(星期三)上午九時正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室舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議：

- (A) 批准、確認及追認本公司之全資附屬公司佳豪發展有限公司(作為買方)與Park Jong Yong先生(作為賣方)於2011年9月12日就按每股永義實業股份(「永義實業股份」)0.30港元之代價買賣永義實業集團有限公司股本中61,775,205股股份而訂立之買賣協議(「有條件股份購買協議」，其註有「A」字樣之副本已呈交本大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其擬進行之交易；
- (B) 授權本公司董事行使本公司一切權力，以按彼等可能全權酌情認為就有條件股份購買協議及其擬進行之任何交易或為使之生效而言屬必要、恰當或合宜而作出所有該等行為或事宜、簽署及簽立所有該等其他文件及採取該等行動。」

2. 「動議：

- (A) 待完成有條件股份購買協議後，批准涉及佳豪發展有限公司如本公司於2011年9月30日之通函(「通函」)所述，根據香港公司收購及合併守則規則第26條之規定，按

股東特別大會通告

永義實業集團有限公司每股股份0.30港元之要約價，收購本公司、佳豪發展有限公司及與彼等任何一方一致行動人士尚未擁有或同意收購之永義實業集團有限公司之全部已發行股本(須受將寄發予永義實業集團有限公司股東之要約文件所載之條件及條款規限)而提出之全面要約(「可能要約」)及根據可能要約擬進行之交易；及

- (B) 授權本公司董事行使本公司一切權力，以按彼等可能全權酌情認為就可能要約或其任何有關事項及其擬進行之任何交易或為使之生效而言屬必要、恰當或合宜而作出所有該等行為或事宜、簽署及簽立所有該等其他文件及採取該等行動。」

承董事會命
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
鄺長添

香港，2011年9月30日

附註：

1. 凡有權出席本公司大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派其他人士為受委代表代其出席，並代其本公司投票。投票可由股東親身或正式授權之公司代表或委任代表作出。持有兩股或以上股份之股東可委派超過一名受委代表代其出席大會。受委代表毋須為本公司之股東。此外，代表個人股東或公司股東之受委代表可代表該股東行使該股東可行使之相同權力。
2. 委任代表文據須由委任人或其正式書面授權之授權人士(或如委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或由負責人或正式獲授權人士簽署)簽署。
3. 委任代表文據連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須於大會或續會(視乎情況而定)(名列委任代表文件上之人士擬於該大會上投票)指定舉行時間48小時前送交本公司於香港之主要營業地點，地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第6期7樓A室，方為有效。逾時未能送抵委任代表文據將不被視為有效處理。
4. 交回委任代表文據後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上或投票表決時投票，在此情況下，委任代表文據將被視為已撤銷論。

股東特別大會通告

5. 倘屬本公司任何股份之聯名登記股份持有人，則任何一名該等人士均可於大會上就該等股份投票（不論親身或委派代表出席），猶如其為唯一有權投票者。惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅股東名冊內就該等股份排名首位之出席者方有權就該等股份投票。根據本公司之公司細則，已故股東之多名遺囑執行人或遺產管理人應被視為以其名義持有之任何股份之聯名持有人。
6. 所有決議案將以投票方式表決。