
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

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

閣下如已將名下之永義國際集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

永義國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

主要交易
佳豪以配售
永義實業現有股份之方式
出售永義實業股份

* 僅供識別

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	3
2. 配售協議	4
3. 進行配售之理由及恢復公眾持股量	6
4. 對永義實業股權架構之影響	7
5. 主要交易之影響	7
6. 股東書面批准	8
7. 本公司、佳豪及永義實業之資料	9
8. 其他資料	9
附錄一 — 本集團之財務資料	10
附錄二 — 永義實業之財務資料	37
附錄三 — 一般資料	60

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所賦予之涵義：

「該公佈」	指	本公司及永義實業於2011年12月21日就配售事項刊發之聯合公佈
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	永義國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市及永義實業之大股東
「完成日」	指	2012年1月4日，配售事項完成日期
「董事」	指	本公司董事
「永義實業」	指	永義實業集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「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
「佳豪」	指	佳豪發展有限公司，一間根據英屬處女群島法註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2012年1月12日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「承配人」	指	就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，配售代理促請之獨立機構、公司或個人投資者
「配售」	指	根據配售協議配售配售股份
「配售代理」	指	金利豐證券有限公司，一家可從事證券及期貨條例下第1類(從事證券交易)受規管活動的持牌法團
「配售協議」	指	佳豪與配售代理於2011年12月21日就配售事項訂立之配售協議
「配售價」	指	每股配售股份0.27港元
「配售股份」	指	根據配售協議配售47,000,000股永義實業股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	持有本公司股本中每股面值0.01港元普通股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

永義國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

執行董事：

鄭長添先生(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士(副主席)

官可欣女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

謝永超先生

總辦事處及香港之

主要營業地點：

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

獨立非執行董事：

徐震港先生

莊冠生先生

韓譚春先生

敬啟者：

**主要交易
佳豪以配售
永義實業現有股份之方式
出售永義實業股份**

1. 緒言

茲提述該公佈，於該公佈中，董事會宣佈佳豪及配售代理於2011年12月21日訂立配售協議，據此，佳豪同意透過作配售代理向獨立投資者配售47,000,000股永義實業股份，每股配售股份作價0.27港元。

* 僅供識別

董事會函件

於配售事項完成時，本公司於永義實業之股權將由約80.89%下降至約72.36%。根據上市規則第14.06(3)條，配售事項有關出售永義實業股份構成本公司之主要交易，而其之適用百分比率超過25%但低於75%，因此須獲得股東之批准。本公司已獲得持有本公司已發行股本約58.69%權益之樂洋有限公司及Magical Profits Limited有關配售之書面批准。

配售事項已於2012年1月4日完成。

本通函旨在根據上市規則之規定向閣下提供有關配售協議之其他資料。

2. 配售協議

2.1 有關配售之資料

- 日期： 2011年12月21日
- 賣方： 佳豪
- 配售股份數目： 配售47,000,000股永義實業股份，於配售協議日期佔永義實業已發行股本約8.53%
- 包銷： 配售由配售代理全面包銷
- 配售價： 永義實業股份每股0.27港元，乃經公平磋商後協定：
- (a) 較永義實業股份於2011年12月21日(即股份在該公佈日期前之最後交易日)在聯交所所報收市價每股永義實業股份0.30港元折讓約10%；及
 - (b) 較永義實業股份於截至及包括2011年12月21日(即股份在該公佈日期前之最後交易日)止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股永義實業股份0.30港元折讓約10%。

董事會函件

- 配售代理： 金利豐證券有限公司
- 承配人： 配售股份已配售予不少於六名承配人(彼等為個人、企業、機構投資者或上述人士之組合)。
- 經本公司作出一切合理查詢後所知，全部承配人及彼等各自之最終擁有人均為：
- (a) 獨立人士，與本公司及其一致行動人士概無關連；及
 - (b) 與永義實業、其附屬公司、彼等各自之聯繫人士、永義實業或其附屬公司之關連人士或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方。
- 於配售結果，沒有承配人成為永業實業之主要股東。
- 權利： 配售股份出售時不附帶一切留置權、押記及產權負擔，並連所有附帶之一切權利，包括可收取於交易日期當日或以後任何時間或配售完成後就配售股份宣派、作出或支付之一切股息或其他分派。
- 終止／不可抗力事件： 配售為有條件直至獲得股東批准後。本公司已經獲得樂洋有限公司及Magical Profits Limited之書面批准。配售代理有權在發生若干事件時終止配售協議，包括嚴重違反佳豪作出之聲明、保證及承諾，而對成功進行配售造成重大不利影響；或永義實業之整體財務或貿易狀況造成重大不利變動，而對成功進行配售造成重大不利影響或不可抗力事件。

2.2 開支及費用

就配售而提供配售代理服務，配售代理將收取其包銷之股份之總配售價之1.0%款額作為包銷佣金。有關配售之所有開支將由佳豪支付。配售事項所得款項12,690,000港元已經以現金支付。

3. 進行配售之理由及恢復公眾持股量

於2011年11月11日本公司透過佳豪以強制性全面要約結束後，公眾人士持有105,236,004股永義實業股份(佔永義實業已發行股本約19.11%)。自2011年11月11日要約結束，永義實業之公眾持股量已低於25%。因此，根據上市規則第8.08條永義實業不能履行最低的公眾持股量規定。

根據上市規則的持續義務，佳豪及永義實業承諾恢復永義實業的公眾持股量。因此，配售是必須的。永義實業已獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條的規定至2012年1月9日。董事及永義實業董事曾考慮不同方法恢復公眾持股量(包括配售新的永義實業股份，及本公司配售現有永義實業股份)，認為配售可擴大永義實業之股東基礎。

配售完成後，永義實業的公眾持股量將恢復至佔永義實業發行股本之27.64%，已遵守公眾持股量規定。扣除所有相關費用後所得款項12,690,000港元將用作營運資金。

董事認為，配售協議之條款屬公平合理，並符合永義實業及其股東之整體利益。據此，如舉行股東特別大會，董事建議股東投票贊成批准配售事項之決議案。

董事會函件

4. 對永義實業股權架構之影響

永義實業之股權架構(i)緊接配售事項完成前及；(ii)緊隨配售事項完成後如下：

	緊接配售事項完成前		緊隨配售事項完成後	
	永義實業股份	約百分比	永義實業股份	約百分比
本公司及與其				
一致行動人士	445,450,671	80.89	398,450,671	72.36
公眾股東	105,236,004	19.11	152,236,004	27.64
合計	<u>550,686,675</u>	<u>100.00</u>	<u>550,686,675</u>	<u>100.00</u>

永義實業於完成日期後，永義實業繼續成為本公司的附屬公司。

緊隨配售完成後，本公司及與其一致行動人士於永義實業之已發行股本之實益權益將由約80.89%下降至約72.36%。

5. 主要交易之影響

永義實業於2011年9月30日止六個月中期報告中披露，永義實業的未經審核綜合資產淨值約605,994,000港元。

永義實業於2011年3月31日止年度之全年報告中披露，永義實業2010年和2011年3月31日止兩個財政年度之除稅後的經審核之淨盈利(虧損)如下：

	截至3月31日止年度	
	2011 港元	2010 港元
除稅前純利(虧損)	69,999,000	(16,837,000)
除稅後純利(虧損)	65,060,000	(18,058,000)

於配售事項完成後，本公司持有永義實業股權將由約80.89%下降至約72.36%。永義實業將繼續為本公司的附屬公司。於配售事項完成後，估計本集團將錄得約1,410,000港元之變現虧損(扣除開支前)。是次虧損以每股配售股份的配售價與本公司透過佳豪以強制性全面要約之要約價之間的差異基礎上計算。此交易對本公司的資產及負債沒有重大的影響。

6. 股東書面批准

據上市規則第14.06(3)條，配售事項構成本公司的一項主要交易，而其之適用百分比率超過25%但低於75%，該協議須獲得股東批准。

因本公司已經獲得樂洋有限公司及Magical Profits Limited (共實益擁有本公司已發行股本約58.69%)之書面批准，所以根據上市規則第14.4條，毋須舉行股東特別大會考慮及通過配售協議之交易。樂洋實益擁有17,429,664股股份，相當於本公司已發行股本約21.95%，由副主席兼執行董事雷玉珠女士全資擁有；Magical Profits持有29,179,480股股份，相當於本公司已發行股本約36.74%。Magical Profits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屬成員(包括官可欣女士，(雷玉珠女士之女兒，本公司及永義實業之執行董事))之信託人Hang Seng Bank Trustee International Limited全資擁有。因此，就上市規則而言，樂洋及Magical Profits為「股東的緊密聯繫集團」。

董事會函件

7. 有關本公司、佳豪及永義實業之資料

本公司主要從事物業投資及發展、證券投資、貸款融資、成衣採購及出口之業務。

佳豪是一間投資控股公司。

永義實業主要從事成衣採購、出口及物業投資業務。

8. 其他資料

務請閣下 同時留意本通函附錄 III 所載之一般資料。

此致
列位股東 台照

承董事會命
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
鄺長添
謹啟

2012年1月16日

1. 本集團財務概要

本集團(i)截至2011年3月31日止年度的財務資料披露於本公司截至2011年3月31日止年度報告第29至98頁；(ii)截至2010年3月31日止年度的財務資料披露於本公司截至2010年3月31日止年度報告第29至100頁；及(iii)截至2009年3月31日止年度的財務資料披露於本公司截至2009年3月31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2011年3月31日止3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。

本集團在此之財務資料是有關本公司向永義實業作出無條件強制性要約完成前，永義實業於2011年10月25日成為本公司之附屬公司。因此，永義實業在本節中的數字或內容是以聯營公司準備。

(i) 截至2009年3月31日止年度

財務業績

截至2009年3月31日止年度內，本集團錄得營業額約458,068,000港元(2008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(2008年：約97,198,000港元)。毛利率輕微下跌至約18.4%(2008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。錄得虧損的主要原因為：(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(2008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(2008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(2008年：約57,207,000港元)。

融資成本增加至約91,000港元(2008年：約10,000港元)。

業務回顧

截至2009年3月31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%(2008年：約93.6%)。此分部之營業額下降約12.4%至約427,428,000港元(2008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2008年3月31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2009年3月31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%(2008年：約33,533,000港元或6.4%)。此等分部錄得虧損約20,792,000港元(2008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(2008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(2008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(2008年：約27,164,000港元)。於2009年3月31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(2008年：約289,000港元)。

本集團於2008年10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2009年6月30日簽訂買賣協議購入太子道樓宇餘下的1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2009年3月31日，本集團整體物業組合超逾約825,124,000港元(2008年3月31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%(2008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2009年3月31日止年度內，本集團主要依靠內部產生資源融資經營。於2009年3月31日，本集團之股東資金約為1,365,184,000港元(2008年3月31日：約1,469,529,000港元)。由於本集團於2009及2008年3月31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2009年3月31日，本集團之流動資產淨值約572,613,000港元(2008年3月31日：約733,010,000港元)，現金及等同現金約165,147,000港元(2008年3月31日：約281,315,000港元)。本

集團之現金及等同現金以港元為主。於2009年3月31日，本集團之流動比率約為9.9(2008年3月31日：約11.8)，此乃按流動資產約636,645,000港元(2008年3月31日：約801,036,000港元)對流動負債約64,032,000港元(2008年3月31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2009年3月31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1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2008年8月25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2008年8月8日發出之通函內。

誠如本公司及本公司之聯繫人永義實業有限公司(「永義實業」)於2008年11月12日宣佈，永義實業建議以供股方式按持有每股股份可獲發10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2008年12月24日本公司舉行之特別股東大會上獲通過。故此,本集團於2009年1月19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2009年3月31日,賬面值約48,900,000港元之若干本集團投資物業(2008年3月31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2009年3月31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(2008年:約206,000港元)。

於2009年3月31日,本集團並無資本承擔。

或然負債

於2009年3月31日,本集團之尚未償還已被使用銀行融資約9,683,000港元(2008年3月31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2009年3月31日並無任何重大或然負債。

重大投資

於2009年3月31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(2008年3月31日：約79,812,000港元)及持有作買賣投資約93,420,000港元(2008年3月31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(2008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(2008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(2008年：虧損約33,163,000港元)。

本集團於2008年4月16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2008年6月11日及2008年6月16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2008年6月18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2008年12月9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2009年3月31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2009年6月24日公佈，本集團已在市場全部售出其中聯石化股份，分別於2009年6月16日出售11,100,000股，2009年6月22日出售4,250,000股及2009年6月23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2009年7月3日公佈，本集團已與獨立第3者於2009年6月30日簽訂買賣協議購入位於太子道樓宇地下3號室之餘下1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2009年7月15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2009年7月17日公佈，Easyknit Properties(本公司之全資附屬公司)已於2009年7月14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2008年6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2009年3月31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(2008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2010年3月31日止年度

財務業績

截至2010年3月31日止年度內，本集團錄得營業額約412,652,000港元，較截至2009年3月31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(2009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(2009年：無)；(iii)因市場氣氛自2009年3月31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(2009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(2009 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(2009 年：減值虧損約 25,632,000 港元)。每股基本盈利約為 2.36 港元(2009 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(2009 年：約 59,093,000 港元)。

截至 2010 年 3 月 31 日止年度內並無融資成本(2009 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 2010 年 3 月 31 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 2009 年 12 月 8 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2001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（2009年：約427,428,000港元）。其佔本集團總營業額約92.7%（2009年：約93.3%）。此分部錄得之溢利約47,773,000港元（2009年：約11,788,000港元）。

物業投資及發展

截至2010年3月31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（2009年：約30,640,000港元）。此等分部錄得收益約141,649,000港元（2009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（2009年：約28,166,000港元）。於2010年3月31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（2009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2008年10月及2009年10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3個新加坡投資物業及7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% (2009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2011年10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2010年3月31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2010年3月31日並無銀行借貸(2009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2010年3月31日，本集團之流動資產淨值約600,445,000港元(2009年3月31日：約572,613,000港元)，現金及等同現金約116,555,000港元(2009年3月31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2010年3月31日，本集團之流動比率約為12.0(2009年3月31日：約9.9)，此乃按流動資產約655,185,000港元(2009年：約636,645,000港元)對流動負債約54,740,000港元(2009年3月31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2010年2月17日舉行之股東特別大會上，股東批准股份合併，將本公司每10股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為1股每股面值0.10港元之合併股份。股份合併於2010年2月18日生效。股份合併詳情載於本公司日期為2010年1月29日之通函。

除上文所披露者外，於2010年3月31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2010年3月31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有限公司於2009年8月25日所宣佈，永義實業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1股股份獲發4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2009年11月3日配發予Landmark Profits Limited。供股詳情載於本公司日期為2009年8月25日之公佈。

如本公司於2009年7月17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2009年9月3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2009年8月7日之通函。

如本公司於2009年10月16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3項物業及在香港收購7項物業。收購已獲本公司股東在於2009年12月21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2009年12月4日之通函。

如本公司於2009年12月8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2010年2月17日舉行之股東特別大會上批准。出售已於2010年3月1日完成。交易詳情載於本公司日期為2010年1月29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2010年3月31日並無任何資產抵押(2009年3月31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2010年3月31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(2009年：約147,000港元)。

於2010年3月31日，本集團並無資本承擔。

或然負債

本集團於2010年3月31日並無任何重大或然負債(2009年3月31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2010年3月31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(2009年3月31日：約33,891,000港元)及持有作買賣投資約69,942,000港元(2009年3月31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(2009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(2009年：收益約3,803,000港元)，並無錄得可供出售投資之減值虧損(2009年：虧損約32,162,000港元)。

於2009年6月16日、2009年6月22日及2009年6月23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2009年7月29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2009年8月25日所公佈，本集團承諾認購93,116,260股永義實業有限公司供股股份，總代價約為35,400,000港元。該等股份已於2009年11月3日配發予本集團。詳情請參閱「重大收購及出售」一節。

於2009年11月26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2010年3月31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2010年2月24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 2010 年 7 月 10 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 2010 年 4 月 12 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 2010 年 4 月 19 日完成，而所有物業購買協議已於 2010 年 5 月 10 日或之前完成。

僱員及薪酬政策

於 2010 年 3 月 31 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(2009 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 2011 年 3 月 31 日止年度

財務業績

截至 2011 年 3 月 31 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 2010 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2010年3月向本公司的聯營公司永義實業有限公司（「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2010年9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（2010年：約382,685,000港元）的營業額。由於在2010年3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（2010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（2010年：約35,718,000港元）。年內溢利約226,000港元（2010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（2010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（2010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（2010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1倍至約4.90港元（2010年：每股基本盈利約2.36港元）。

回顧年內並無產生融資成本（2010年：無），亦無銀行借貸。

業務回顧

截至2011年3月31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2010年9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2010年8月21日展開。總樓面面積合共5,181平方呎之3個舖位位於大廈之地下及1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2011年8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2010年9月21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2011年1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Magical Profits 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2010年10月18日發出的通函。

於2011年3月31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（2010年：約299,000港元）。

前景

金融海嘯後，香港之物業市場於2010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。2011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2011年3月31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2011年3月31日，本集團並無銀行借貸(2010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2011年3月31日，本集團之流動資產淨值約682,664,000港元(2010年：約600,445,000港元)，銀行結餘及現金約73,851,000港元(2010年：約116,555,000港元)。於2011年3月31日，本集團之流動比率約10.2(2010年：12.0)，此乃按流動資產約756,595,000港元(2010年：655,185,000港元)對流動負債約73,931,000港元(2010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2011年3月31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2011年1月5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 2011 年 1 月 5 日之公佈。

資產抵押

於 2011 年 3 月 31 日，本集團已將 655,000,000 港元的投資物業抵押予 1 間銀行，以取得信貸融資。

資本開支及資本承擔

截至 2011 年 3 月 31 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(2010 年：約 48,000 港元)。

於 2011 年 3 月 31 日，本集團並無資本承擔。

或然負債

本集團於 2011 年 3 月 31 日並無任何重大或然負債(2010 年：無)。

重大投資

於 2011 年 3 月 31 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(2010 年：約 72,232,000 港元)及持作買賣投資約 96,948,000 港元(2010 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(2010 年：收益約 5,459,000 港元)。

於 2010 年 10 月 15 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2010年11月23日及11月24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2010年10月28日至2011年2月10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2011年1月5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2011年3月31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2011年4月29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、1樓及2樓；B座地下、1樓及2樓；D座地下及1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2011年9月30日或之前完成。

僱員及薪酬政策

於2011年3月31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(2010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，經考慮到預期完成配售，以及本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，本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2011年11月30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，本集團之未償還銀行借款約384,508,000港元，由本公司擔保並以本集團的若干投資物業作抵押。

除集團內公司間的負債外，本集團於2011年11月30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. 本集團之財務及貿易展望

於期內，本集團之營業額錄得約20,069,000港元，較2010年同期約20,221,000港元輕微減少約152,000港元或約0.75%。

於期內，本公司權益持有人應佔虧損約為205,163,000港元(2010：溢利約為253,878,000港元)。虧損主要由於(i)最近香港股票市場表現普遍下跌，令本集團所作上市證券投資之公平值變動出現虧損約35,510,000港元；(ii)投資物業公平值變動產生虧損約44,289,000港元；(iii)聯營公司權益之已確認減值虧損約125,582,000港元；及(iv)分佔聯營公司之虧損約6,860,000港元。

於期內，每股基本虧損約為2.58港元(2010：每股基本盈利約為3.20港元)。

業務回顧

於期內，本集團主要從事物業投資，物業發展，證券投資及貸款融資。

物業投資

於期內，本集團物業租務營業額約為18,232,000港元(2010：約17,896,000港元)，比去年同期增加約336,000港元或約1.88%。本集團現有投資物業主要包括住宅、商業及工業物業。

於2011年9月30日，本集團之商業及住宅租賃物業已分別租出約100%及78%。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161,000港元(2010：約159,000港元)。

物業發展

本集團擁有物業於「One Victory」。2011年10月，「One Victory」舉行盛大樓盤開幕及剪綵儀式。至本報告日期，已簽訂買賣協議出售若干住宅單位；及已簽訂租約出租一個商舖。

於2011年9月30日，本集團亦擁有物業於香港太子道西作發展。

展望

全球經濟因主權債務危機仍然充滿不明朗因素(尤其於某些歐洲國家及美國)，引起對全球經濟的關注，並很可能會打擊若干亞洲市場，造成經濟增長放緩。

然而，本集團對於長遠全球經濟復甦仍然抱樂觀態度，並對中國及香港的增長勢頭充滿信心。再者，雖然推出經校正的宏觀經濟政策，惟中國經濟於上半年仍錄得國內生產總值9.6%的增長，並預期於穩健的基礎上持續健全及具鼓舞性地發展。香港亦準備就緒，尤其憑藉其定位及優勢，預期將持續從中國第12個五年規劃期內的增長及發展中得益。

本集團在香港及新加坡持有多項商業、工業及住宅物業，並會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。

6. 重大變動

於本公司2011年10月13日的公告及2011年11月30日的中期業績公告，本集團截至2011年9月30日六個月期間錄得虧損與2010年同期則錄得溢利相比。於本公司向永義實業作出無條件強制性要約完成後，永義實業於2011年10月25日為本公司之附屬公司。董事知悉永義實業於2011年10月13日公告及2011年11月28日的中期業績公告，有關永義實業及附屬公司截至2011年9月30日六個月期間錄得虧損與2010年同期則錄得溢利相比。

除上文者披露外，本公司自2011年3月31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沒有任何重大不利變動。

1. 財務概要

永義實業(i)截至2011年3月31日止年度的財務資料披露於永義實業截至2011年3月31日止年度報告第29至90頁；(ii)截至2010年3月31日止年度的財務資料披露於永義實業截至2010年3月31日止年度報告第27至90頁；及(iii)截至2009年3月31日止年度的財務資料披露於永義實業截至2009年3月31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. 永義實業管理層討論與分析

永義實業截至2011年3月31日止3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2009年3月31日

財務業績

截至2009年3月31日止年度，永義實業錄得營業額約59,960,000港元，較去年下降約20.0% (2008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(2008年：約65,721,000港元)。永義實業錄得毛損約1,621,000港元(2008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(2008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(2008年：每股虧損約0.32港元)。

永義實業之總營運開支減低至約18,825,000港元(2008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(2008年：約268,000港元)，主要是因為要計入於2009年3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2009年3月31日止年度內，永義實業主要從事漂染及紡織業務。

漂染

漂染業務仍然是永義實業之主要業務，其貢獻佔永義實業於截至2009年3月31日止年度之總營業額約99.86%(2008年：99.96%)。經計入分類業務間部分之營業額約3,307,000港元(2008年：無)，此分部營業額減少約15.63%至約63,186,000港元(2008年：約74,891,000港元)。此分部業績錄得虧損約16,522,000港元(2008年：虧損約2,323,000港元)。本分部虧損之主要原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2009年3月31日止年度佔永義實業之營業額約0.14%(2008年：0.04%)。年內錄得對外銷售額約81,000港元(2008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(2008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(2008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(2008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4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，但於未來數月將會發出。

本公司於2009年2月24日刊發公佈有關永義實業於2009年2月6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，永義實業董事會認為，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。永義實業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，永義實業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。永義實業與湖州政府將共同尋找方案以永義實業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2009年3月31日止年度內，永義實業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2009年3月31日及於2008年3月31日，永義實業沒有銀行借貸。永義實業於2009年3月31日之股東資金約為356,580,000港元(2008年3月

31日：約266,965,000港元)。永義實業之資本負債比率按於2008年3月31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。由於永義實業於2009年3月31日並無銀行借貸及可換股票據，所以永義實業無資本負債比率可供呈示(2008年3月31日：0.126)。

永義實業之流動資金狀況維持良好。於2009年3月31日，永義實業之流動資產淨值約208,622,000港元(2008年3月31日：約105,742,000港元)，現金及等同現金約154,870,000港元(2008年3月31日：約139,753,000港元)。永義實業之現金及等同現金以港元及人民幣為主。於2009年3月31日，永義實業之流動比率約為7.6(2008年3月31日：約2.6)，此乃按流動資產約240,161,000港元(2008年3月31日：約172,126,000港元)對流動負債約31,539,000港元(2008年3月31日：約66,384,000港元)之基礎計算。於回顧年內，永義實業主要以內部產生資源償還債務。

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

承受兌換率波動及相關對沖之風險

永義實業之收入與支出以港幣及人民幣為主。於回顧年內，永義實業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2008年3月3日及12日刊發之公佈中，永義實業於2008年3月12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2008年4月至6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2008年9月22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2008年9月23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2008年3月31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2008年8月29日之通函。

於2008年11月5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10股供股股份)簽訂包銷協議(「供股」)。本公司於2009年1月19日已配發667,499,000供股股份。供股詳情載列於本公司於2008年12月29日刊發之章程。

除上文所披露者外，於2009年3月31日及截至本報告日為止，永義實業並無債務證券或其他資本工具。

重大收購及出售

於截至2009年3月31日止年度內，永義實業並無附屬或聯營公司之重大收購或出售。

集團資產抵押

於2009年3月31日，永義實業並無任何資產抵押。

資本開支及資本承擔

截至2009年3月31日止年度內，永義實業用於購買物業、廠房及設備之款項約為29,690,000港元(2008年：約35,182,000港元)。

於2009年3月31日，永義實業已訂約但未撥備資本性開支之資本承擔約為1,153,000港元(2008年3月31日：約45,654,000港元)以及永義實業沒有已授權但未訂約資本性開支之資本承擔(2008年3月31日：約384,636,000港元)。

或然負債

永義實業於2009年3月31日並無任何重大或然負債(2008年3月31日：無)。

重大投資

除湖州項目(詳情見上文「業務回顧」)外，於2009年3月31日，永義實業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

永義實業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之內部資源，或會進行集資(若需要)。永義實業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，使永義實業在中國已擁有之土地外擴大其物業項目。永義實業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2009年3月31日，永義實業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(2008年：約10,956,000港元)。永義實業乃根據僱員之表現、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。永義實業實行購股權計劃，以鼓勵上進之員工。

(ii) 截至2010年3月31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2009年11月終止。已終止經營業務於8個月期間之營業額約21,175,000港元，較截至2009年3月31日止全年(2009年：約59,960,000港元)下跌約64.7%。永義實業已終止經營業務繼續錄得毛損約3,136,000港元(2009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(2009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2010年3月31日止年度僅有8個月進行生產，而截至2009年3月31日止年度則全年進行生產。已終止經營業務每股虧損0.045港元(2009年：0.944港元)。

持續經營業務

截至2010年3月31日止年度，永義實業新業務(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(2009年：無)。毛利約5,354,000港元(2009年：無)。本年度持續經營業務之虧損約9,037,000港元(2009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(2009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(2009年：1.971港元)。

永義實業持續經營業務之總營運開支增加至約15,421,000港元(2009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(2009年：約475,000港元)。2009年產生之融資成本，主要是因為要計入於2009年3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2010年3月31日止年度內，永義實業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

永義實業大概於2009年11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2006年3月31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，永義實業所承受壓力日益增加。因此，永義實業僅從該等業務賺取微薄邊際利潤。此外，永義實業漂染業務之經營牌照將於2011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永義實業董事會專注於盈利較高之業務。

物業投資

如本公司於2009年7月3日公佈，永義實業分別以總代價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2009年9月完成。本公司已於2009年7月24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，永義實業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(2009年：無)，佔永義實業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(2009年：無)。

成衣採購及出口業務

如本公司於2009年12月8日公佈，永義實業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2009年11月底結束之漂染及紡織業務。本公司已於2010年1月29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。該收購讓永義實業收購成衣行業之替代業務，同時令永義實業繼續利用其於成衣行業之管理知識及客戶網絡。

永義實業於2010年3月1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2010年3月底止該業務分類營業額約28,888,000港元(2009年：無)，佔永義實業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(2009年：無)。

地區性分析

永義實業已終止經營業務(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4座員工宿舍已完成建造工程。本公司於2009年2月24日刊發公佈有關永義實業於2009年2月6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，同時向永義實業退回可退還按金。預期有關方面於2010年9月前向永義實業支付有關款項。

前景

永義實業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永義實業董事會預期其

長遠客戶需求將相對穩定。永義實業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2009年及2010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。永義實業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2010年3月31日止年度內，永義實業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2010年3月31日及於2009年3月31日，永義實業沒有銀行借貸。永義實業於2010年3月31日之股東資金約為489,983,000港元(2009年3月31日：約356,580,000港元)。由於永義實業集團於2010年3月31日及2009年3月31日並無銀行借貸，所以永義實業無資本負債比率可供呈示。

永義實業之流動資金狀況維持良好。於2010年3月31日，永義實業之流動資產淨值約187,649,000港元(2009年3月31日：約208,622,000港元)，現金及等同現金約127,912,000港元(2009年3月31日：約154,870,000港元)。永義實業之現金及等同現金以港元、人民幣及美金為主。於2010年3月31日，永義實業之流動比率約為5.6(2009年3月31日：約7.6)，此乃按流動資產約191,380,000港元(2009年3月31日：約240,161,000港元)及列作持作出售資產約36,834,000港元(2009年3月31日：無)對流動負債約40,565,000港元(2009年3月31日：約31,539,000港元)之基礎計算。於回顧年內，永義實業主要以內部產生資源償還債務。

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

承受兌換率波動及相關對沖之風險

永義實業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2009年10月13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2009年10月14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10股每股面值0.001港元之已發行經削減股份合併為1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2009年10月13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1股經調整股份可獲配發4股供股股份之普通決議案。本公司已於2009年11月3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2009年9月11日及2009年10月14日刊發之通函及章程。

除上文所披露者外，於2010年3月31日及截至本報告日為止，永義實業並無債務證券或其他資本工具。

重大收購及出售

於2009年7月3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。該收購得以令永義實業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2009年8月12日舉行之股東特別大會上，收購獲本公司股東通過。於2009年9月11日，Chancemore及智聰成為永義實業之全資附屬公司，並於2009年9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2009年7月24日刊發之通函。

於2009年10月22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2009年12月8日公佈，永義實業向其控股股東永義國際集團有限公司收購3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2010年2月17日舉行之股東特別大會上，收購獲本公司股東通過，並於2010年3月1日完成。該交易之詳情載列於本公司於2010年1月29日刊發之通函。

如本公司於2010年3月1日公佈，永義實業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3幅土地訂立買賣協議。於2010年4月23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2010年3月31日刊發之通函。

除上文所披露者外，於截至2010年3月31日止年度內，永義實業並無附屬或聯營公司之重大收購或出售。

集團資產抵押

於2010年3月31日，永義實業並無任何資產抵押。

資本開支及資本承擔

截至2010年3月31日止年度內，永義實業用於購買物業、廠房及設備之款項約為1,115,000港元(2009年：約29,690,000港元)。

於2010年3月31日，永義實業已訂約但未撥備資本性開支之資本承擔約為2,142,000港元(2009年3月31日：約1,153,000港元)以及永義實業沒有已授權但未訂約資本性開支之資本承擔(2009年3月31日：無)。

或然負債

永義實業於2010年3月31日並無任何重大或然負債(2009年3月31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2010年3月31日，永義實業並無任何重大投資。

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2010年3月31日，永義實業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(2009年：約10,102,000港元)。永義實業乃根據僱員之表現、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。永義實業實行購股權計劃，以鼓勵上進之員工。

(iii) 截至2011年3月31日

財務業績

截至2011年3月31日止年度，永義實業錄得營業額約347,992,000港元(2010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2010年3月收購而物業投資業務於2010年9月展開，故截至2010年3月31日止過往財政年度之數字並不涵蓋足12個月之全年表現，僅供參考而呈列而非作比較用途。成衣採購及出口業務之銷售成本約為309,487,000港元(2010年：約25,856,000港元)，而毛利約為

38,505,000 港元(2010年：約5,354,000 港元)。永義實業之總營運開支約為37,235,000 港元(2010年：約15,421,000 港元)。

截至2011年3月31日止年度，永義實業於已終止經營的漂染及紡織業務錄得營業額約89,000 港元(2010年：約21,175,000 港元)。相關銷售成本約為139,000 港元(2010年：約24,311,000 港元)。毛損約50,000 港元(2010年：毛損約3,136,000 港元)。總營運開支約為1,307,000 港元(2010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)永義實業於2009年11月終止其漂染及紡織業務以避免繼續虧損；(ii)永義實業於2010年3月開展其成衣採購及出口業務；(iii)投資物業公平值變動產生收益約37,374,000 港元；(iv)持作買賣投資之公平值變動產生收益約1,705,000 港元；(v)物業、廠房及設備之已確認減值虧損撥回為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(2010年：虧損約0.080 港元)。

由於回顧年內並無銀行貨款，故截至2011年3月31日止年度(2010年：無)並無產生融資成本。

業務回顧

截至2011年3月31日止年度內，永義實業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，佔永義實業營業額約98.5%。本分部獲得之溢利約3,115,000港元。截至2011年3月31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

物業投資於回顧年內，永義實業位於香港勿地臣街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2009年2月24日及2010年3月1日之本公司公佈)，故永義實業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2011年3月31日止年度，永義實業出租湖州工業大樓錄得租金收入約1,948,000港元(2010年：約550,000港元)。於2011年3月31日，永義實業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2011年3月31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2011年3月31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2010年3月1日所公佈，永義實業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3幅土地訂立買賣協議。於2010年4月23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2010年3月31日之本公司通函。該等交易現已完成並付足款項。

前景

永義實業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，永義實業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有專長之成衣貿易。永義實業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。永義實業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2010年12月31日有關永義實業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2011年3月31日止年度內，永義實業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2011年3月31日及於2010年3月31日，永義實業沒有銀行借貸。永義實業於2011年3月31日之股東資金約為628,362,000港元(2010年：約489,983,000港元)。由於永義實業於2011年3月31日及2010年3月31日並無銀行借貸，所以永義實業無資本負債比率可供呈示。

永義實業之流動資金狀況維持良好。於2011年3月31日，永義實業之流動資產淨值約280,808,000港元(2010年：約187,649,000港元)，現金及等同現金約181,876,000港元(2010年：約127,912,000港元)。永義實業之現金及等同現金從港元、人民幣及美金為主。於2011年3月31日，永義實業之流動比率約為6.6(2010年：約5.6)，此乃按流動資產約330,468,000港元(2010年：約191,380,000港元)及列作持作出售資產約227,000港元(2010年：約36,834,000港元)對流動負債約49,887,000港元(2010年：約40,565,000港元)之基礎計算。於回顧年內，永義實業主要以內部產生資源償還債務。

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

承受兌換率波動及相關對沖之風險

永義實業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2011年1月5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1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2011年1月5日及2011年2月11日之本公司公佈及章程。

除上文所披露者外，於2011年3月31日及截至本報告日期為止，永義實業並無債務證券或其他資本工具。

重大收購及出售

於截至2011年3月31日止年度內，永義實業並無附屬或聯營公司之重大收購或出售。

集團資產抵押

於2011年3月31日，永義實業並無任何資產抵押。

資本開支及資本承擔

截至2011年3月31日止年度內，永義實業用於購買物業、廠房及設備之款項約為59,000港元(2010年：約1,115,000港元)。

於2011年3月31日，永義實業已訂約但未撥備資本性開支之資本承擔約為1,344,000港元(2010年：約2,142,000港元)以及永義實業沒有已授權但未訂約資本性開支之資本承擔(2010年：無)。

或然負債

永義實業於2011年3月31日並無任何重大或然負債(2010年：無)。

重大投資

除上文所披露者外，於2011年3月31日，永義實業並無任何重大投資。

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2011年3月31日，永義實業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(2010年：約8,763,000港元)。永義實業乃根據僱員之表現、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。永義實業實行購股權計劃，以鼓勵上進之員工。

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 受益人之一的身份，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 iii)	398,450,671	72.36%
官可欣女士(附註 iv)	信託之受益人	398,450,671	72.36%

附註：

- (iii) 398,450,671 股股份中的 174,592,987 股股份以 Landmark Profits Limited (本公司之全資附屬公司) 之名義登記及由其實益擁有。剩餘的 223,857,684 股股份由佳豪發展有限公司(本公司之全資附屬公司)持有。因此，Easyknit Properties Holdings Limited (擁有佳豪發展有限公司所有已發行股本) 被視為擁有該相同 223,857,684 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。
- (iv) 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 受益人之一的身份，被視為於股份中擁有權益。

2. 緯豐投資有限公司(「緯豐」)(附註 v)

董事姓名	身份	所持無投票權 遞延股份數目	權益之概約 百分比
雷玉珠女士	(附註 vi)	2	100.00%

附註：

- (v) 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。
- (vi) 1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1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	附註	身份	所持普通	
			股份數目 (好倉)	權益之概約 百分比
官永義	a	配偶權益	46,609,144	58.69%
樂洋有限公司	a & b	實益擁有人	17,429,664	21.95%
Magical Profits Limited	a & b	實益擁有人	29,179,480	36.74%

主要股東之名稱	附註	身份	所持普通 股份數目 (好倉)	權益之概約 百分比
Accumulate More Profits Limited	a	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
Hang Seng Bank Trustee International Limited	a & c	信託人	29,179,480	36.74%
恒生銀行有限公司	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	c	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
HSBC Asia Holdings BV	c	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
HSBC Asia Holdings (UK)	c	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
HSBC Holdings BV	c	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
HSBC Finance (Netherlands)	c	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
滙豐控股有限公司	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；及

- (ii) 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

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 1 樓宇的 3 個單位外，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。

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

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) 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；
- (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) 本公司之全資附屬公司Chief Access Limited與各物業賣方以代價95,350,000港元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5份轉讓契則全於2010年5月10日訂立；
- (d) 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；

- (e) 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；
- (f) 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1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4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
- (g) 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；
- (h) 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；
- (i) 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；

- (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；
- (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；
- (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；
- (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；
- (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；
- (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；

- (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；
- (q) 永義實業之全資附屬公司永義環球有限公司(作為租戶)與本公司之全資附屬公司緯豐投資有限公司(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。
- (r) 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日簽訂有條件協議以代價18,532,561.50港元收購61,775,205股永義實業股份；及
- (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)與利才企業有限公司(作為賣方)就以代價19,800,000港元收購位於香港九龍太子道西301, 301A-C號之2樓D座(亦稱為太子道西301C號2樓)之物業而於2011年12月14日訂立之正式買賣協議。
- (t) 本公司之全資附屬公司佳豪發展有限公司與金利豐證券有限公司2011年12月21日簽訂配售協議配售47,000,000股永義實業股份以每股0.27港元配售價。

9. 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。

10. 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) 本公司截至2011年9月30日止六個月之中期報告；
- (d) 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；
- (e) 永義實業截至2011年9月30日止六個月之中期報告；
- (f) 上文「重大合約」一段所述之重大合約；
- (g) 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；
- (h) 本公司於2011年9月30日刊發通函，內容有關(i)主要交易涉及向Park Yong Jong先生之有條件股份收購；及(ii)非常重大收購涉及有Altus Investments Limited代表本公司提出之強制有條件要約，以收購永義實業股本中全部已發行股份(本公司及其一致行動人士擁有或同意收購除外)；及

- (i) 本公司於2011年10月21日與永義實業刊發綜合要約文件，內容有關Altus Investments Limited代表本公司提出之強制有條件要約，以收購永義實業股本中全部已發行股份(本公司及其一致行動人士擁有或同意收購除外)。

- (j) 本通函