
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已將名下之永義實業集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



EASYKNIT ENTERPRISES HOLDINGS LIMITED

永 義 實 業 集 團 有 限 公 司 *

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：616)

主 要 交 易

有 關 建 議 收 購

Chancemore Limited

(勿地臣街物業之收購人)

及 Clever Wise Holdings Limited

(莊士敦道物業之收購人)

之全部已發行股本

永義實業集團有限公司董事會函件載於本通函第5至14頁。

永義實業集團有限公司謹訂於二零零九年八月十二日上午十時正，假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第6期7樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第92至94頁。無論股東能否親身出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示填妥該表格，並盡快交回本公司於香港之主要營業地點，地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第6期7樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)及於會上投票。

* 僅供識別

二零零九年七月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	15
附錄二 – Chancemore 及 Clever Wise 之財務資料	56
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考資產淨值報表	70
附錄四 – 本集團之其他資料	75
附錄五 – 物業估值報告	79
附錄六 – 一般資料	85
股東特別大會通告	92

釋 義

於本通函內，除文義另有別指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「Chancemore」	指	Chancemore Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，及由賣方全資擁有
「Chancemore收購事項」	指	威明擬按照Chancemore協議之條款及條件收購Chancemore待售股份及Chancemore股東貸款
「Chancemore協議」	指	威明與賣方於二零零九年六月二十九日就買賣Chancemore待售股份及轉讓Chancemore股東貸款而訂立之協議
「Chancemore經審核完成賬目」	指	Chancemore由其註冊成立日期至Chancemore完成日期止期間之經審核損益賬目及Chancemore於Chancemore完成日期之經審核資產負債表
「Chancemore完成」	指	根據Chancemore協議完成買賣Chancemore待售股份及轉讓Chancemore股東貸款
「Chancemore完成日期」	指	完成Chancemore協議之預定日期，為Chancemore協議之先決條件達成後第三個營業日或各訂約方可能書面協定之其他日期
「Chancemore管理賬目」	指	Chancemore由其註冊成立日期至二零零九年六月二十九日止期間之未經審核損益賬目及Chancemore於二零零九年六月二十九日之未經審核資產負債表
「Chancemore購股權」	指	賣方授予威明之購股權，據此，威明可按本通函「Chancemore購股權」一節所述，要求賣方向威明購回Chancemore待售股份
「Chancemore待售股份」	指	Chancemore股本中一股面值1美元之普通股，為已發行及繳足，相當於Chancemore之全部已發行股本

釋 義

「Chancemore股東貸款」	指	於Chancemore完成時，Chancemore欠負賣方之未償還免息股東貸款（於Chancemore協議日期為8,053,192港元）
「Clever Wise」	指	Clever Wise Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，及由賣方全資擁有
「Clever Wise收購事項」	指	威明擬按照Clever Wise協議之條款及條件收購Clever Wise待售股份及Clever Wise股東貸款
「Clever Wise協議」	指	威明與賣方於二零零九年六月二十九日就買賣Clever Wise待售股份及轉讓Clever Wise股東貸款而訂立之協議
「Clever Wise經審核完成賬目」	指	Clever Wise由其註冊成立日期至Clever Wise完成日期止期間之經審核損益賬目及Clever Wise於Clever Wise完成日期之經審核資產負債表
「Clever Wise完成」	指	根據Clever Wise協議完成買賣Clever Wise待售股份及轉讓Clever Wise股東貸款
「Clever Wise完成日期」	指	完成Clever Wise協議之預定日期，為Clever Wise協議之先決條件達成後第三個營業日或各訂約方可能書面協定之其他日期
「Clever Wise管理賬目」	指	Clever Wise由其註冊成立日期至二零零九年六月二十九日止期間之未經審核損益賬目及Clever Wise於二零零九年六月二十九日之未經審核資產負債表
「Clever Wise購股權」	指	賣方授予威明之購股權，據此，威明可按本通函「Clever Wise購股權」一節所述，要求賣方向威明購回Clever Wise待售股份
「Clever Wise待售股份」	指	Clever Wise股本中一股面值1美元之普通股，為已發行及繳足，相當於Clever Wise之全部已發行股本

釋 義

「Clever Wise股東貸款」	指	於Clever Wise完成時，Clever Wise欠負賣方之免息股東貸款（於Clever Wise協議日期為5,699,992港元）
「本公司」	指	永義實業集團有限公司，一間於百慕達註冊成立獲豁免之有限公司，其股份於聯交所上市
「可換股票據」	指	本公司於二零零八年三月十二日向陳天堆先生發行之可換股票據，本金額為37,650,000港元，年息為1厘，須於每半年支付前期利息，所得款項淨額原定用作為湖州項目提供資金
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	本公司、Chancemore及Clever Wise
「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
「湖州項目」	指	在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之面積約為632畝之土地上發展及興建成衣、漂染、紡織製造廠房及污水處理廠
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士（定義見上市規則）之第三方
「莊士敦道物業」	指	香港莊士敦道148號地下，為莊士敦道物業購買協議之標的事項
「莊士敦道物業購買協議」	指	Clever Wise與莊士敦道物業賣方於二零零九年六月十九日就買賣莊士敦道物業而訂立之正式買賣協議
「莊士敦道物業賣方」	指	沛軒有限公司，為莊士敦道物業購買協議之賣方

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零九年七月二十二日，即本通函付印前為確定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
「勿地臣街物業」	指	香港勿地臣街13號地下及閣樓，為臨時勿地臣街物業購買協議之標的事項
「勿地臣街物業賣方」	指	領雄投資有限公司，為臨時勿地臣街物業購買協議之賣方
「威明」	指	威明投資有限公司，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「臨時勿地臣街物業購買協議」	指	Chancemore與勿地臣街物業賣方於二零零九年五月十三日就買賣勿地臣街物業而訂立之臨時買賣協議
「供股」	指	按每持有一股現有股份獲發十股供股股份之基準，以認購價每股供股股份0.15港元發行667,499,000股每股面值0.01港元之供股股份(有關詳情載於本公司於二零零八年十二月二十九日刊發之章程內)
「賣方」	指	李銘洪
「股東特別大會」	指	本公司將將於二零零九年八月十二日上午十時正，假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第6期7樓舉行之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



EASYKNIT ENTERPRISES HOLDINGS LIMITED

永義實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：616)

執行董事：

鄺長添先生

(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士(副主席)

非執行董事：

謝永超先生

獨立非執行董事：

簡嘉翰先生

劉善明先生

傅德楨先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港之

主要營業地點：

香港

九龍

長沙灣

青山道481-483號

香港紗廠大廈

第6期

7樓

敬啟者：

主要交易

有關建議收購

Chancemore Limited

(勿地臣街物業之收購人)

及 Clever Wise Holdings Limited

(莊士敦道物業之收購人)

之全部已發行股本

緒言

本公司於二零零九年七月三日刊發公佈關於Chancemore收購事項及Clever Wise收購事項，進一步資料載列於本通函。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在進一步提供Chancemore收購事項及Clever Wise收購事項之資料，建議之決議案載於股東特別大會通告內，藉以考慮並酌通過Chancemore收購事項及Clever Wise收購事項。

Chancemore協議

日期

二零零九年六月二十九日

訂約方

- i) 賣方
- ii) 威明，作為買方

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方為獨立第三方。

將予收購之資產

根據Chancemore協議，(其中包括)威明有條件同意向賣方收購Chancemore待售股份(即Chancemore之全部已發行股本)及Chancemore股東貸款。

先決條件

Chancemore協議須待以下條件達成後方告完成：

- (a) 本公司股東按照上市規則於股東特別大會上批准Chancemore協議及據此擬進行之交易；及
- (b) 對勿地臣街物業之業權調查獲威明信納。

倘上述條件未能於二零零九年九月十一日(或賣方與威明書面協定之其他日期)下午五時正或之前達成或獲豁免，威明可選擇終止Chancemore協議，其後賣方須即時向威明退還按金8,053,200港元。倘上文條件(a)已達成但條件(b)未達成，則威明可選擇繼續進行Chancemore完成，其於Chancemore完成後按照Chancemore協議之條款繼續對勿地臣街物業進行業權調查之權利不受影響。

董事會函件

代價

Chancemore待售股份與Chancemore股東貸款之代價為8,053,200港元(Chancemore待售股份佔8港元，Chancemore股東貸款佔8,053,192港元)。威明已於簽署Chancemore協議時向賣方支付8,053,200港元之按金，該款項應被視為Chancemore完成時根據Chancemore協議應付之代價。

代價可於Chancemore完成後作出調整。倘Chancemore經審核完成賬目所示Chancemore之負債淨額高於Chancemore管理賬目所披露者，代價須按等額基準向下調整，但不會上調，而賣方必須將超出部分退還予威明。

代價8,053,200港元乃由威明與賣方按照Chancemore根據臨時勿地臣街物業購買協議支付之按金，經公平磋商後釐定。

資金來源

謹此提述本公司於二零零九年二月二十四日刊發之公佈。供股所得款項約為98,000,000港元，其中約58,000,000港元原定用於湖州項目，約40,000,000港元原定用作營運資金。本集團將以原定用於湖州項目之供股所得款項之一部分為Chancemore收購事項提供資金。

完成

Chancemore完成將於上述標示之先決條件達成後第三個營業日發生。於Chancemore完成時，賣方、威明及Chancemore將就Chancemore股東貸款訂立一份轉讓契，而賣方將就(其中包括)Chancemore於Chancemore完成前產生之稅項簽署一份以威明及Chancemore為受益人之彌償契據。

Chancemore收購勿地臣街物業

於二零零九年五月十三日，Chancemore與勿地臣街物業賣方就收購勿地臣街物業訂立一項臨時買賣協議。臨時勿地臣街物業購買協議預期於二零零九年九月二十五日或之前完成。根據臨時勿地臣街物業購買協議，收購勿地臣街物業之總代價為53,688,000港元。

Chancemore已向勿地臣街物業賣方支付合共8,053,200港元，作為臨時勿地臣街物業購買協議訂明之按金(相當於臨時勿地臣街物業購買協議訂明代價約15%)。於臨時勿地臣街物業購買協議完成(預期為二零零九年九月二十五日或之前)後，Chancemore將須向勿地臣

董事會函件

街物業賣方支付餘下代價共計45,634,800港元。於Chancemore協議完成後，Chancemore將成為本公司之全資附屬公司。倘其後Chancemore繼續完成收購勿地臣街物業，本集團將負責於臨時勿地臣街物業購買協議完成時向勿地臣街物業賣方支付勿地臣街物業購買價之餘額。本集團將以原定用於湖州項目之供股所得款項之一部分撥付收購勿地臣街物業之購買價餘額。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，勿地臣街物業賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

Chancemore購股權

根據Chancemore協議，賣方向威明授予權利，威明可在購買勿地臣街物業因故（包括但不限於威明不信納對勿地臣街物業之業權調查）未能於二零零九年九月二十五日（或各訂約方協定的較後日期）完成時，要求賣方向威明購回Chancemore待售股份及Chancemore股東貸款，代價等於(i) 8,053,200港元（可根據Chancemore協議進行調整），(ii)45,634,800港元（即倘已由威明或Chancemore根據臨時勿地臣街物業購買協議應支付之餘下代價），及(iii)威明及／或Chancemore就購買勿地臣街物業支付之任何其他款項之總額。威明可於二零零九年九月三十日或之前隨時透過向賣方發出書面通知而行使Chancemore購股權。

行使Chancemore購股權之須付代價將為Chancemore待售股份及Chancemore股東貸款之賬目價格淨值，倘若董事會行使Chancemore購股權，所得淨款項將用作一般營運資金。

違約

倘威明未能按照Chancemore協議所載Chancemore完成之條款及條件完成購買Chancemore待售股份（因先決條件未能達成或獲豁免而導致者除外），賣方可即時透過向威明發出書面終止通知而終止Chancemore協議，且賣方有權沒收根據Chancemore協議支付之按金8,053,200港元作為違約金。

Clever Wise協議

日期

二零零九年六月二十九日

董事會函件

訂約方

- i) 賣方
- ii) 威明，作為買方

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方為獨立第三方。

將予收購之資產

根據Clever Wise協議，(其中包括)威明有條件同意向賣方收購Clever Wise待售股份(即Clever Wise之全部已發行股本)及Clever Wise股東貸款。

先決條件

Clever Wise協議須待以下條件達成後方告完成：

- (a) 本公司股東按照上市規則於股東特別大會上批准Clever Wise協議及據此擬進行之交易；及
- (b) 對莊士敦道物業之業權調查獲威明信納。

倘上述條件未能於二零零九年九月十一日(或賣方與威明書面協定之其他日期)下午五時正或之前達成或獲豁免，威明可選擇終止Clever Wise協議，其後賣方須即時向威明退還按金5,700,000港元。倘上文條件(a)已達成但條件(b)未達成，則威明可選擇繼續進行Clever Wise完成，其於Clever Wise完成後按照Clever Wise協議之條款繼續對莊士敦道物業進行業權調查之權利不受影響。

代價

Clever Wise待售股份與Clever Wise股東貸款之代價為5,700,000港元(Clever Wise待售股份佔8港元，Clever Wise股東貸款佔5,699,992港元)。威明已於簽署Clever Wise協議時向賣方支付5,700,000港元之按金，該款項應被視為Clever Wise完成時根據Clever Wise協議應付之代價。

代價可於Clever Wise完成後作出調整。倘Clever Wise經審核完成賬目所示Clever Wise之負債淨額高於Clever Wise管理賬目所披露者，代價須按等額基準向下調整，但不會上調，而賣方必須將超出部分退還予威明。

董事會函件

代價5,700,000港元乃由威明與賣方按照Clever Wise根據莊士敦道物業購買協議支付之按金，經公平磋商後釐定。

資金來源

可換股票據之所得款項約為37,150,000港元，原定用於湖州項目。本集團將以可換股票據之所得款項為Clever Wise收購事項提供資金。

完成

Clever Wise完成將於上述標示之先決條件達成後第三個營業日發生。於Clever Wise完成時，賣方、威明及Clever Wise將就Clever Wise股東貸款訂立一份轉讓契。賣方將就(其中包括)Clever Wise於Clever Wise完成前產生之稅項簽署一份以威明及Clever Wise為受益人之彌償契據。

Clever Wise收購莊士敦道物業

Clever Wise與莊士敦道物業賣方就收購莊士敦道物業分別於二零零九年六月五日及二零零九年六月十九日訂立臨時買賣協議及莊士敦道物業購買協議。莊士敦道物業購買協議預期於二零零九年九月二十一日或之前完成。根據莊士敦道物業購買協議，收購莊士敦道物業之總代價為38,000,000港元。

Clever Wise已向莊士敦道物業賣方支付合共5,700,000港元，作為莊士敦道物業購買協議訂明之按金(相當於莊士敦道物業購買協議訂明代價約15%)。於莊士敦道物業購買協議完成(預期為二零零九年九月二十一日或之前)後，Clever Wise將須向莊士敦道物業賣方支付餘下代價共計32,300,000港元。於Clever Wise協議完成後，Clever Wise將成為本公司之全資附屬公司。倘其後Clever Wise繼續完成收購莊士敦道物業，本集團將負責於莊士敦道物業購買協議完成時向莊士敦道物業賣方支付莊士敦道物業購買價之餘額。本集團將從可換股票據之所得款項餘額中動用31,450,000港元，並從供股所得款項中原定用於湖州項目之一部分中動用850,000港元，用於撥付收購莊士敦道物業之購買價餘額。

莊士敦道物業受一項租賃協議之規限，就該租賃協議而言，租戶已支付210,000.00港元作為租金按金。根據莊士敦道物業購買協議，Clever Wise須以莊士敦道物業賣方為受益人簽署一份彌償保證契據，據此，Clever Wise須向莊士敦道物業之租戶退還租金按金(倘租

董事會函件

金按金成為應付款)，且Clever Wise將維護莊士敦道物業賣方完全免受有關該等租金按金之所有申索、損失及賠償或任何申索或法律訴訟。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，莊士敦道物業賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

Clever Wise購股權

根據Clever Wise協議，賣方向威明授予權利，威明可在購買莊士敦道物業因故（包括但不限於威明不信納對莊士敦道物業之業權調查）未能於二零零九年九月二十一日（或各訂約方協定的較後日期）完成時，要求賣方向威明購回Clever Wise待售股份及Clever Wise股東貸款，代價等於(i) 5,700,000港元（可根據Clever Wise協議進行調整），(ii) 32,300,000港元（即倘已由威明或Clever Wise根據莊士敦道物業購買協議應支付之餘下代價），及(iii) 威明及／或Clever Wise就購買莊士敦道物業支付之任何其他款項之總額。威明可於二零零九年九月三十日或之前隨時透過向賣方發出書面通知而行使Clever Wise購股權。

行使Clever Wise購股權之須付代價將為Clever Wise待售股份及Clever Wise股東貸款之賬目價格淨值，倘若董事會行使Clever Wise購股權，所得淨款項將用作一般營運資金。

違約

倘威明未能按照Clever Wise協議所載Clever Wise完成之條款及條件完成購買Clever Wise待售股份（因先決條件未能達成或獲豁免而導致者除外），賣方可即時透過向威明發出書面終止通知而終止Clever Wise協議，且賣方有權沒收根據Clever Wise協議支付之按金5,700,000港元作為違約金。

進行Chancemore收購事項及Clever Wise收購事項之理由及利益

本集團之主要業務為紡織及漂染。

收購Chancemore及Clever Wise各自之全部已發行股本將讓本集團得以收購勿地臣街物業及莊士敦道物業。Chancemore收購事項及購股權及收購事項將讓本集團可將其業務拓展至物業投資。收購勿地臣街物業及莊士敦道物業將使本集團可建立其物業組合。

董事會函件

若購買勿地臣街物業及莊士敦道物業未能分別於二零零九年九月二十五日及二零零九年九月二十一日完成，行使Chancemore購股權及Clever Wise購股權(若董事會認為恰當時)將令威明返回其在簽署Chancemore協議及Clever Wise協議之前的狀況。

根據由威格斯資產評估有限公司編製之估值，及載於本通函附錄五內，勿地臣街物業於二零零九年六月三十日之市值估計約為56,000,000港元，而莊士敦道物業於二零零九年六月三十日之市值則估計約為39,000,000港元。

勿地臣街物業受一項於二零一零年四月三十日屆滿之租賃協議(月租170,000港元，不包括政府差餉、管理費及所有其他支出)之規限。莊士敦道物業受一項於二零一零年三月三十一日屆滿之租賃協議(可選擇再續期一年)(月租105,000港元，不包括政府差餉、管理費及所有其他支出)之規限。

對本集團盈利及資產與負債之影響

由於勿地臣街物業及莊士敦道物業將產生租金收入，收購Chancemore, Clever Wise，勿地臣街物業及莊士敦道物業為本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之盈利略為增加約1,700,000港元，而有關盈利將隨著租約期滿而減少。

行使Chancemore購股權及Clever Wise購股權將對本公司之盈利及本公司之資產及負債沒有重大影響。

董事認為，Chancemore協議及Clever Wise協議之條款屬公平合理，且符合股東之整體利益。

有關Chancemore之資料

本集團獲賣方告知，Chancemore於二零零九年三月十一日註冊成立，除訂立臨時勿地臣街物業購買協議外，Chancemore從未經營任何其他業務。因此，Chancemore並無獲得任何收入，亦無產生任何重大開支。根據Chancemore管理賬目，於二零零九年六月二十九日，Chancemore之未經審核資產淨值為8港元。

有關Clever Wise之資料

本集團獲賣方告知，Clever Wise於二零零九年五月十九日註冊成立，除就收購莊士敦道物業與莊士敦道物業賣方訂立臨時買賣協議及莊士敦道物業購買協議外，Clever Wise從

董事會函件

未經營任何其他業務。因此，Clever Wise並無獲得任何收入，亦無產生任何重大開支。根據Clever Wise管理賬目，於二零零九年六月二十九日，Clever Wise之未經審核資產淨值為8港元。

上市規則之涵義

由於Chancemore收購事項及Clever Wise收購事項合併計算後之適用百分比率(定義見上市規則)均超過25%但低於100%，故根據上市規則第14.06(3)條，Chancemore收購事項及Clever Wise收購事項構成一項主要交易，因此須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准規定。由於概無股東於Chancemore收購事項及Clever Wise收購事項擁有任何重大權益(合併計算後)，故並無股東須於股東特別大會上就批准Chancemore收購事項及Clever Wise收購事項之決議案放棄投票。

若股東於股東特別大會上提前批准行使Chancemore購股權及Clever Wise購股權，倘行使Chancemore購股權及／或Clever Wise購股權，本公司將根據上市規則刊發公佈。

此外，本公司將遵守聯交所規定之上市規則第14.76(2)及14.77條，行使Chancemore購股權及Clever Wise購股權(若行使)。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第92至94頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。於股東特別大會，一項決議案將提出予股東考慮，並酌情通過Chancemore協議(包括Chancemore收購事項、Chancemore收購勿地臣街物業及董事會考慮恰當時行使Chancemore購股權)及通過Clever Wise協議(包括Clever Wise收購事項、Clever Wise收購莊士敦道物業及董事會考慮恰當時行使Clever Wise購股權)。

無論股東能否親身出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示填妥該表格，並盡快交回本公司於香港之主要營業地點，地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第6期7樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會指定舉行時間前四十八小時。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會及於會上投票。

推薦建議

董事會相信，Chancemore收購事項、Clever Wise收購事項、收購勿地臣街物業及莊士敦道物業符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別

董事會函件

大會上提呈之普通決議案，以通過Chancemore協議（包括Chancemore收購事項、Chancemore收購勿地臣街物業及董事會考慮恰當時行使Chancemore購股權）及通過Clever Wise協議（包括Clever Wise收購事項、Clever Wise收購莊士敦道物業及董事會考慮恰當時行使Clever Wise購股權）。

其他資料

閣下須留意本通函附錄所載之股東特別大會通告及其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
永義實業集團有限公司
主席兼首席行政總裁
鄺長添
謹啟

二零零九年七月二十四日

1. 本集團之財務摘要

下列財務摘要乃摘錄自本集團截至二零零九年三月三十一日止過往三個年度之經審核綜合財務報表，分別根據本公司已刊發之2007/2008及2008/2009年報。本公司之核數師並無就截至二零零九年三月三十一日止三個年度任何一年發出保留意見。

綜合收益表

截至三月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	59,960	74,923	75,964
銷售及服務成本	(61,581)	(65,721)	(74,717)
毛(損)利	(1,621)	9,202	1,247
其他收入	1,759	1,742	2,667
其他開支	(2,263)	(10,702)	(608)
經銷成本	(568)	(384)	(424)
行政開支	(15,994)	(15,063)	(15,084)
呆壞賬(撥備)撥備撥回	(3,793)	494	2,446
持作買賣投資之公平值 變動收益	344	—	—
物業、廠房及設備之已確認 減值虧損	(23,594)	—	—
融資成本	(475)	(268)	(153)
除稅前虧損	(46,205)	(14,979)	(9,909)
稅項	(1,252)	(2,832)	(1,572)
本年度虧損	(47,457)	(17,811)	(11,481)

綜合資產負債表

於三月三十一日

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	106,999	102,831	66,836
預付租賃款項	40,921	40,667	31,642
添置物業、廠房及設備之按金	38	17,725	16,125
	<u>147,958</u>	<u>161,223</u>	<u>114,603</u>
流動資產			
存貨	6,008	5,818	15,445
貿易及其他應收款項	64,346	25,698	44,783
預付租賃款項	881	857	656
持作負債投資	4,056	—	—
抵押銀行存款	10,000	—	—
銀行結餘及現金	154,870	139,753	29,392
	<u>240,161</u>	<u>172,126</u>	<u>90,276</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	23,732	26,000	24,453
應付票據	1,739	1,818	4,146
銀行貸款	—	—	6,038
可換股票據	—	33,750	—
應付稅項	6,068	4,816	1,608
	<u>31,539</u>	<u>66,384</u>	<u>36,245</u>
流動資產淨值	<u>208,622</u>	<u>105,742</u>	<u>54,031</u>
資產淨值	<u>356,580</u>	<u>266,965</u>	<u>168,634</u>
資本及儲備			
股本	7,342	58,906	39,271
儲備	349,238	208,059	129,363
	<u>356,580</u>	<u>266,965</u>	<u>168,634</u>

2. 經審核綜合財務報表

下列所載乃複製自本公司截至二零零九年三月三十一日止年度年報第26至71頁內之本集團經審核綜合財務報表連同所附隨之附註。

綜合收益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	7	59,960	74,923
銷售及服務成本		<u>(61,581)</u>	<u>(65,721)</u>
毛(損)利		(1,621)	9,202
其他收入		1,759	1,742
其他開支		(2,263)	(10,702)
經銷成本		(568)	(384)
行政開支		(15,994)	(15,063)
呆壞賬(撥備)撥備撥回		(3,793)	494
持作買賣投資之公平值變動收益		344	—
物業、廠房及設備之已確認減值虧損		(23,594)	—
融資成本	9	<u>(475)</u>	<u>(268)</u>
除稅前虧損	10	(46,205)	(14,979)
稅項	12	<u>(1,252)</u>	<u>(2,832)</u>
本年度虧損		<u>(47,457)</u>	<u>(17,811)</u>
每股基本虧損	13	<u>(0.22)港元</u>	<u>(0.32)港元</u>

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	106,999	102,831
預付租賃款項	16	40,921	40,667
添置物業、廠房及設備之按金		38	17,725
		<u>147,958</u>	<u>161,223</u>
流動資產			
存貨	17	6,008	5,818
貿易及其他應收款項	18	64,346	25,698
預付租賃款項	16	881	857
持作買賣投資	19	4,056	—
抵押銀行存款	20	10,000	—
銀行結餘及現金	20	154,870	139,753
		<u>240,161</u>	<u>172,126</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	23,732	26,000
應付票據	22	1,739	1,818
可換股票據	23	—	33,750
應付稅項		6,068	4,816
		<u>31,539</u>	<u>66,384</u>
流動資產淨值		<u>208,622</u>	<u>105,742</u>
資產淨值		<u>356,580</u>	<u>266,965</u>
資本及儲備			
股本	24	7,342	58,906
儲備		349,238	208,059
		<u>356,580</u>	<u>266,965</u>

綜合權益變動表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	可換股票據							總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	權益儲備 千港元	股本儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	滙兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	
於二零零七年四月一日	39,271	164,288	—	53,194	714	7,138	(95,971)	168,634
換算海外營運之滙兌差額	—	—	—	—	—	10,573	—	10,573
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(17,811)	(17,811)
本年度已確認收益及開支	—	—	—	—	—	10,573	(17,811)	(7,238)
可換股票據權益成分 (見附註23)	—	—	4,128	—	—	—	—	4,128
供股股份 (見附註24(a))	19,635	82,469	—	—	—	—	—	102,104
發行新股之交易成本	—	(663)	—	—	—	—	—	(663)
於二零零八年三月三十一日	58,906	246,094	4,128	53,194	714	17,711	(113,782)	266,965
換算海外營運之滙兌差額	—	—	—	—	—	3,467	—	3,467
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(47,457)	(47,457)
本年度已確認收益及開支	—	—	—	—	—	3,467	(47,457)	(43,990)
可換股票據之轉換 (見附註23)	7,843	30,449	(4,128)	—	—	—	—	34,164
股本重組時之股本削減 (見附註24(d))	(66,082)	—	—	—	—	—	66,082	—
供股股份 (見附註24(e))	6,675	93,450	—	—	—	—	—	100,125
發行新股之交易成本	—	(684)	—	—	—	—	—	(684)
於二零零九年三月三十一日	7,342	369,309	—	53,194	714	21,178	(95,157)	356,580

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

本集團之繳入盈餘指本公司於二零零三年二月削減股本時所產生。董事可根據本公司章程細則及所有適用之法例予以使用，包括用以抵消本公司之累積虧損。

綜合現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務		
除稅前虧損	(46,205)	(14,979)
經下列各項調整：		
利息收入	(1,574)	(756)
利息開支	475	268
折舊	3,936	3,614
預付租賃款項攤銷	880	762
存貨撥備撥回	(6)	(255)
呆壞賬撥備(撥備撥回)	3,793	(494)
持作買賣投資之公平值變動收益	(344)	—
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	23,594	—
出售物業、廠房及設備之虧損	7	20
	<hr/>	<hr/>
未計營運資金變動前之經營現金流量	(15,444)	(11,820)
存貨(增加)減少	(184)	9,882
貿易及其他應收款項(增加)減少	(24,507)	19,579
持作買賣投資增加	(3,712)	—
貿易及其他應付款項(減少)增加	(2,268)	2,544
應付票據減少	(79)	(2,328)
	<hr/>	<hr/>
(用於)來自經營之現金淨額	(46,194)	17,857
	<hr/>	<hr/>
投資活動		
已收利息	1,574	756
購入物業、廠房及設備	(29,534)	(35,182)
抵押銀行存款增加	(10,000)	—
購入土地使用權	(136)	(6,828)
	<hr/>	<hr/>
用於投資活動之現金淨額	(38,096)	(41,254)
	<hr/>	<hr/>

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
融資活動		
發行新股之所得款項淨額	99,441	101,441
已付利息	(61)	(40)
發行可換股票據之所得款項	—	37,650
所籌集銀行貸款	—	2,042
償還銀行貸款	—	(8,080)
	<hr/>	<hr/>
來自融資活動之現金淨額	99,380	133,013
	<hr/>	<hr/>
現金及等同現金增加淨額	15,090	109,616
年初之現金及等同現金	139,753	29,392
外匯匯率變動之影響	27	745
	<hr/>	<hr/>
年終之現金及等同現金，指銀行結餘及現金	<u>154,870</u>	<u>139,753</u>

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為受豁免之有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點，已於本年報「公司資料」一節內披露。

財務報表以港元列值，與本公司之功能貨幣相同。

本公司為投資控股公司。其附屬公司之主要業務載列於附註29。

2. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈之以下新增準則、修訂及詮釋（統稱「新香港財務報告準則」），該等新香港財務報告準則自本集團二零零八年四月一日開始之財政年度生效。

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

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

本集團並未提早採納以下已頒佈但尚未生效的新增及經修訂準則及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	二零零八年香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ³
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ³
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可認沽金融工具及清盤時產生的責任 ³
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ³
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善有關金融工具之披露事項 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號及香港會計 準則第39號（修訂本）	內含衍生工具 ⁵

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建築協議 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	分派非現金資產予擁有人 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁸

- ¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號(修訂本)則於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效(按適用者)
- ³ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁵ 於二零零九年六月三十日或之後終結之年度期間生效
- ⁶ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁷ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁸ 就二零零九年七月一日或之後轉讓生效

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響收購日期為二零一零年四月一日或之後開始的第一個年度報告期間期初或之後之業務合併會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於子公司所有權權益變動(不會導致失去控股權)之會計處理，將作為權益交易入賬。本公司董事預期，應用其他新增或經修訂之準則及詮釋對本集團業績及財務狀況均無重大影響。

3. 主要會計政策

如下文之會計政策所載，除若干金融工具以公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表已載入聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司控制之控股實體(其附屬公司)之財務報表。倘本公司有權控制該實體之財務及經營政策，以從其活動中獲取利益，則視為擁有控制權。

所有集團內部交易、結餘、收入及開支已於綜合賬目時撇銷。

收益確認

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

銷售貨品收入於交付貨品時及移交所有權後確認。

服務收入於提供服務時確認。

金融資產之利息收入乃參考尚未償還之本金及當時適用實際利率按時間基準計提，實際利率乃指將估計未來現金流入按金融資產預計可用年期折現至該資產於初步確認時之賬面淨值之利率。

來自包括持作買賣投資之投資股息收入於股東收取股息之權利確立時確認。

物業、廠房及設備

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按該項資產之成本扣減其後之累計折舊及累計減值虧損列賬。

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

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

物業、廠房及設備項目於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認資產時所產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與出售資產之賬面值之差額計算)將計入取消確認年度之綜合收益表中。

存貨

存貨乃按購買成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本以加權平均法計算。

金融工具

倘某集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值在損益賬處理之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除(按適用者)。因購入按公平值在損益賬處理之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時於損益中確認。

金融資產

本集團之金融資產分為兩個類別，包括持作買賣投資以及貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產的攤銷成本以及分配相關期間的利息收入的方法。實際利率是可準確透過金融資產的預計可用年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折算)折算至資產賬面值的利率。

債務工具之收入乃按實際利率法確認。

持作買賣投資

若資產於購入時之主要目的為於短期內出售；或屬於本集團共同管理且在近期內有短期獲利實際模式之金融工具之已辨別組合；或屬於未指定及有效作為對沖工具之衍生金融資產，則金融資產將分類為持作買賣投資。

持作買賣投資於結算日後以公平值計量，當證券持作買賣用途時，因公平值變動而產生之收益或虧損將直接於當期損益中確認。收益或虧損確認淨額包括金融資產賺取之任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃於現行市場所報之固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初步確認後各結算日，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、抵押銀行存款及銀行結餘)均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬(見金融資產減值之會計政策如下)。

金融資產減值

除持作買賣投資外，金融資產於每個結算日評估是否出現減值虧損。金融資產於初步確認後，如出現一項或多項事件顯示金融資產出現減值之客觀證據，代表金融資產之估計未來現金流量已受到影響。

減值之客觀證據可包括發行人或交易方出現重大財政困難；或利息或本金支付之違約或拖欠；或借款人可能破產或進行財務重組。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，當有客觀證據顯示有減值出現時，減值虧損將於損益中確認，虧損金額按資產賬面值及本來實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額計算。

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

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

金融負債及股本工具

某集團實體發行之金融負債及股本工具按所訂立之合約安排性質及金融負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為證明於本集團之資產剩餘權益(扣除其所有負債)之任何合約。本集團之金融負債分類為其他金融負債。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本以及分配相關期間的利息開支的方法。實際利率是可準確透過金融負債的預計可用年期或(倘適用)較短期間內對估計未來現金付款折算至負債於初步確認時之賬面值的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項及應付票據，採用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

由本集團發行之股本工具按收取之所得款項(扣除直接發行成本)記錄。

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

可換股票據

可換股票據包含負債及權益成分

本公司發行之可換股票據包含負債及換股權成分，於初次確認時獨立分類至個別項目。換股權可以轉換成定額現金或本公司指定數量之股本工具之其他金融資產，故列作股本工具。

於初次確認時，負債成分之公平值是按相似之非可換股債務之現行市場利率決定。發行可換股票據所得款項及負債成分公平值之差異，代表持有人可轉換票據至權益之換股權，則列作權益(可換股票據權益儲備)。

於隨後期間，負債成分之可換股票據以實際利率法按攤銷成本列賬。代表可轉換負債成分至本公司普通股份之權益之購置權為權益成分，將保留在可換股票據權益儲備，直至換股權予以行使，可換股票據權益儲備結餘，則轉往股份溢價。倘在到期日時換股權尚未行使，可換股票據權益儲備結餘則轉往累計溢利。換股權之轉換或到期將不會有收益或虧損於損益中確認。

有關發行可換股票據之交易成本按所得款項比例分配至負債及權益成分。有關權益成分之交易成本直接於權益中扣除，有關負債成分之交易成本則列入負債成分之賬面值及按可換股票據之期限以實際利率法攤銷。

取消確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則取消確認金融資產。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額以及已於權益中確認之累計收益或虧損於損益中確認。若本集團仍保留已轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報，本集團繼續確認該金融資產及確認所得款項之有抵押借貸。

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

有形資產之減值

本集團於各結算日審閱其有形資產之賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘一項資產之估計可收回金額低於其賬面值，則該資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損隨即確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，該項資產之賬面值將增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過倘若該資產於過往年度並無確認減值虧損所釐定之賬面值。減值虧損撥回隨即確認為收入。

稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表中所呈報之溢利不同，此乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，並且不包括無須課稅或不獲扣稅之項目。本集團之當期稅項負債採用於結算日已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項為就財務報表資產及負債賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之差額而確認之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按照可能出現之可利用臨時差額扣稅的應課稅溢利而提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因初次確認其他資產及負債而引致之臨時差額不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司之投資而引致之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團可令臨時差額撥回及臨時差額有可能不會於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日作出檢討，並在沒有可能有足夠應課稅溢利以恢復全部或部分資產價值時作出調減。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間適用之稅率計算，遞延稅項於損益中扣除或計入，惟項目於權益中直接扣除或計入者除外，相關之遞延稅項亦需於權益中處理。

租約

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

經營租約之應付租金於有關租約期限按直線法於綜合收益表中扣除。作為促使訂立經營租約之已收及應收利益亦按租約期限以直線法分攤租金開支。

外幣

於編製各集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣)記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目按該結算日之適用匯率重新換算。按公平值列賬及以外幣列值之非貨幣項目按公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按歷史成本及以外幣計算之非貨幣項目不進行重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生年度之損益中反映。因結算以公平值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額，將包括在該期間之損益中。

就綜合財務報表呈列而言，本集團海外營運之資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本集團呈列貨幣(港元)，其收入及開支按該年度之平均匯率換算，惟於該期間之匯率大幅波動則除外，於此情況下，則使用各項交易日期之適用匯率換算。產生之匯兌差額(如有)乃於權益中之獨立成分(匯兌儲備)予以確認。該等匯兌差額乃於有關營運出售之期間於損益中確認。

退休福利成本

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

借貸成本

因購買、建築或製造指定資產而直接產生之借貸成本，可資本化為該等資產成本之一部分。當該等資產可投入使用或可出售時，借貸成本之資本化將停止。從特定借貸所得款項(將作為指定資產開支)之短暫投資賺取之投資收入，可用作扣減資本化之借貸成本。

所有其他借貸成本在產生期間於損益中確認。

4. 不確定估計之主要來源

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

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

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

物業、廠房及設備減值估計

決定物業、廠房及設備是否已減值，需要就該等物業、廠房及設備之已分配現金產生單位在用價值作出估計。在用價值之計算則需要本集團估計現金產生單位可帶來之預計未來現金流量，以及估計適用之折扣率以計算其現值，當實際未來現金流量低於預計時，或會出現重大減值虧損。於二零零九年三月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值為106,999,000港元(已扣除累計減值虧損23,594,000港元)。

5. 資本風險管理

為確保本集團旗下各個體可繼續持續經營，本集團對其資本實行管理，並透過使債務及股本達致最佳平衡而為股東取得最大回報。本集團的整體策略自往年維持不變。

本集團的資本架構包括債務(當中包括附註23所披露之可換股票據)、現金及等同現金，以及本公司權益持有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事定期檢討資本架構。作為檢討的一部分，董事已考慮資金成本及資本的相關風險。根據董事的建議，本集團將透過派付股息、發行新股及籌集新銀行貸款，藉以平衡整體資本架構。

6. 金融工具

a 金融工具之類別

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
金融資產		
持作買賣投資	4,056	—
貸款及應收款項(包括現金及等同現金)		
貿易及其他應收款項	64,136	25,078
抵押銀行存款	10,000	—
銀行結餘及現金	154,870	139,753
	<u>233,062</u>	<u>164,831</u>
金融負債		
攤銷成本		
貿易及其他應付款項	8,626	5,910
應付票據	1,739	1,818
可換股票據	—	33,750
	<u>10,365</u>	<u>41,478</u>

b 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括持作買賣投資、貿易及其他應收款項、抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付票據及可換股票據。該等金融工具之詳情已披露於有關附註內，而該等金融工具涉及之風險以及降低該等風險之政策則載列如下。管理層管理及監察該等風險，確保適時及有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 利率風險

本集團之現金流量利率風險主要涉及以短期銀行存款為主之計息金融資產之利率變動之影響。由於全部銀行存款均為短期性質，任何未來利率之變動將不會對本集團之業績造成重大影響。

(ii) 貨幣風險

由於本公司若干附屬公司，除功能貨幣外，銷售及購貨亦有以外幣列值，致使本集團承受外幣風險。約7.08%之本集團銷售是以集團實體之功能貨幣以外幣列值，約56%之成本則以集團實體之功能貨幣列值。

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

	負債		資產	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
人民幣	2,283	1,967	2,474	2,102
港元	—	—	4,731	3
美元	1,739	1,818	—	—

敏感度分析

本集團之貨幣風險主要是人民幣及美元。

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

	人民幣之影響		港元之影響		美元之影響	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
虧損減少(增加)	10	7	237	—	(87)	(91)

本集團現時並無貨幣對沖政策以減低貨幣風險，但管理層會緊密監控相關之貨幣風險及考慮在有需要時就重大貨幣風險進行對沖。

信貸風險

倘對方未能履行於二零零九年三月三十一日有關各類已確認金融資產之責任，則本集團所承擔之最高信貸風險為綜合資產負債表所列之該等資產之賬面值。就業務性質而言，本集團以集中市場為目標。於二零零九年三月三十一日，本集團有源自五大客戶之貿易應收款項44,792,000港元(二零零八年：23,905,000港元)之集中信貸風險。為減低信貸風險，本集團之管理層定期審閱各個貿易應收款項之可收回金額，以確保已就不能收回金額提撥充足減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅減低。

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

流動資金風險

就流動資金風險管理而言，本集團之管理層監管及維持一定水平視為足夠之現金及等同現金以供本集團之經營所需。管理層亦監管借款之動用並確保其遵守相關貸款條款。

於二零零九年三月三十一日，本集團之未動用銀行貸款為8,261,000港元(二零零八年：8,182,000港元)。

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

流動資金表

	實際利率 %	少於 三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零零九年					
非衍生金融負債					
貿易及其他應付款項	—	8,460	166	8,626	8,626
應付票據	—	1,739	—	1,739	1,739
		<u>10,199</u>	<u>166</u>	<u>10,365</u>	<u>10,365</u>
	實際利率 %	少於 三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零零八年					
非衍生金融負債					
貿易及其他應付款項	—	5,857	53	5,910	5,910
應付票據	—	1,818	—	1,818	1,818
可換股票據	13.08	—	38,027	38,027	33,750
		<u>7,675</u>	<u>38,080</u>	<u>45,755</u>	<u>41,478</u>

c 公平值

金融資產及負債之公平值之釐定如下：

- 有指定條款及活躍市場之金融資產之公平值乃參考市場上所報之出價而釐定。
- 其他金融資產及金融負債之公平值則按普遍接受之定價模式，此乃根據現時市場上交易所採用之價格為參考之折現現金流量分析而釐定。

董事認為，以攤銷成本列於綜合財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與其相關結算日之公平值相近。

7. 營業額

營業額指年內本集團銷售貨品及提供服務之已收及應收總額(扣除折扣及與銷售有關之稅項)。本集團之營業額分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
漂染		
— 貨物銷售	55,886	71,240
— 服務收入	3,993	3,651
	<u>59,879</u>	<u>74,891</u>
紡織服務	81	32
	<u>59,960</u>	<u>74,923</u>

8. 業務及地區分類資料

業務分類

本集團呈報分類資料之主要形式為業務分類。就管理而言，本集團目前將業務分為兩個主要經營分部－漂染及紡織。該等分部乃本集團報告主要分類資料之依據。

該等業務之分類資料呈列如下：

截至二零零九年三月三十一日止年度

(i) 綜合收益表

	漂染 千港元	紡織 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
營業額				
外來	59,879	81	—	59,960
分類業務間 (附註)	3,307	37,835	(41,142)	—
	<u>63,186</u>	<u>37,916</u>	<u>(41,142)</u>	<u>59,960</u>
總額	<u>63,186</u>	<u>37,916</u>	<u>(41,142)</u>	<u>59,960</u>
分類業績	<u>(16,522)</u>	<u>(5,045)</u>	<u>—</u>	<u>(21,567)</u>
利息收入				1,574
持作買賣投資之 公平值變動收益				344
無分配之公司開支				(26,081)
融資成本				<u>(475)</u>
除稅前虧損				(46,205)
稅項				<u>(1,252)</u>
本年度虧損				<u><u>(47,457)</u></u>

附註：分類業務間之銷售乃按市價計算。

(ii) 綜合資產負債表

	漂染 千港元	紡織 千港元	綜合 千港元
資產			
分類資產	77,242	9,854	87,096
無分配之公司資產			301,023
綜合資產總額			388,119
負債			
分類負債	11,901	10,001	21,902
無分配之公司負債			9,637
綜合負債總額			31,539

(iii) 其他資料

	漂染 千港元	紡織 千港元	無分配 千港元	綜合 千港元
資本添置	59	5	29,626	29,690
攤銷	442	340	98	880
折舊	1,998	1,584	354	3,936
出售物業、廠房及 設備之虧損	7	—	—	7
物業、廠房及設備之 已確認減值虧損	8,394	142	15,058	23,594
呆壞賬撥備， 已扣除撥回之 763,000港元	3,793	—	—	3,793

截至二零零八年三月三十一日止年度

(i) 綜合收益表

	漂染 千港元	紡織 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
營業額				
外來	74,891	32	—	74,923
分類業務間 (附註)	—	8,455	(8,455)	—
總額	<u>74,891</u>	<u>8,487</u>	<u>(8,455)</u>	<u>74,923</u>
分類業績	<u>(2,323)</u>	<u>(1,362)</u>	<u>—</u>	<u>(3,685)</u>
利息收入				756
無分配之公司開支				(11,782)
融資成本				(268)
除稅前虧損				(14,979)
稅項				(2,832)
本年度虧損				<u>(17,811)</u>

附註：分類業務間之銷售乃按市價計算。

(ii) 綜合資產負債表

	漂染 千港元	紡織 千港元	綜合 千港元
資產			
分類資產	58,156	9,747	67,903
無分配之公司資產			265,446
綜合資產總額			<u>333,349</u>
負債			
分類負債	13,723	2,753	16,476
無分配之公司負債			49,908
綜合負債總額			<u>66,384</u>

(iii) 其他資料

	漂染 千港元	紡織 千港元	無分配 千港元	綜合 千港元
資本添置	1,171	1,242	32,769	35,182
攤銷	409	259	94	762
折舊	2,038	1,508	68	3,614
出售物業、廠房及 設備之虧損	20	—	—	20

地域分類

本集團之營業額主要來自於中國有生產營運之香港客戶。本集團之銷售以港元列值及支付為主，本集團之採購則超過50%以港元列值及支付。

按資產之所在地域劃分，分類資產之賬面值及添置物業、廠房及設備之分析如下：

	分類資產之賬面值		添置物業、廠房 及設備	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	13,375	8,470	—	—
中國	73,721	59,433	29,690	35,182
	<u>87,096</u>	<u>67,903</u>	<u>29,690</u>	<u>35,182</u>

9. 融資成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於五年內償還之銀行貸款之利息	—	40
可換股票據之假設利息 (附註23)	475	228
	<u>475</u>	<u>268</u>

10. 除稅前虧損

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前虧損已扣除：		
董事酬金 (附註11(a))	2,450	3,086
其他職工費用，包括退休福利成本	7,652	7,870
職工成本總額	10,102	10,956
預付租賃款項之攤銷	880	762
核數師酬金	1,123	887
已確認為開支之存貨成本	49,371	61,150
折舊	3,936	3,614
出售物業、廠房及設備之虧損	7	20
及計入：		
利息收入	1,574	756
存貨撥備撥回	6	255

11. 董事及僱員之酬金

(a) 有關董事酬金之資料

截至二零零九年三月三十一日止本公司董事酬金載列如下：

	鄺長添 千港元	雷玉珠 千港元	謝永超 千港元	簡嘉翰 千港元	劉善明 千港元	傅德禎 千港元	總額 千港元
董事袍金	—	—	100	100	100	100	400
其他酬金							
— 薪金及其他津貼	838	1,212	—	—	—	—	2,050
董事酬金總額	838	1,212	100	100	100	100	2,450

截至二零零八年三月三十一日止本公司董事酬金載列如下：

	鄺長添 千港元	雷玉珠 千港元	謝永超 千港元	簡嘉翰 千港元	劉善明 千港元	傅德禎 千港元	總額 千港元
董事袍金	—	—	—	100	100	100	300
其他酬金							
—薪金及其他津貼	681	1,212	893	—	—	—	2,786
董事酬金總額	681	1,212	893	100	100	100	3,086

(b) 有關僱員酬金資料

本集團五名最高薪酬人士包括兩名(二零零八年：三名)董事，彼等之酬金已包括在上文內。其餘三名(二零零八年：兩名)並非董事之最高薪酬人士載列如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪酬及其他津貼	1,237	1,053
退休福利成本	39	24
	1,276	1,077

彼等之酬金均不超過1,000,000港元。

年內，本集團沒有支付任何酬金予五名包括董事在內之最高薪酬之人士，作為加入或經加入本集團時之獎勵或失去職務之補償。此外，兩個期間內，沒有董事放棄任何酬金。

12. 稅項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
稅項開支包括：		
香港利得稅	45	—
中國企業所得稅		
— 本年度	1,207	1,467
— 過往年度撥備不足	—	1,365
	1,207	2,832
	1,252	2,832

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，自二零零八年／二零零九年課稅年度起，公司利得稅稅率由17.5%減至16.5%。據此，香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利之16.5%（二零零八年：17.5%）計算。因本公司及其附屬公司並無估計應課稅溢利，故不計提截至二零零八年三月三十一日年內之香港利得稅撥備。

根據適用於外商投資及外商企業之中國企業所得稅法，本公司於中國之附屬公司享有稅務優惠，在抵銷過往年度所有承前稅項虧損後（最高期限為五年），由第一年獲利經營開始計算，首兩年可獲全面豁免中國企業所得稅，隨後三年可獲稅率寬減50%。

於二零零七年三月十六日，根據中華人民共和國主席令第63號，中國公佈企業所得稅法（「新稅法」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法之實施條例。根據新稅法及實施條例，本集團於中國之附屬公司自二零零八年一月一日起之稅率由33%減至25%。

本年度稅項與綜合收益表業績之對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前虧損	(46,205)	(14,979)
按適用稅率25%計算之稅項計入(2008: 33%)	(11,551)	(4,943)
無須課稅收入之稅項影響	(228)	(176)
不獲扣稅開支之稅項影響	12,891	6,367
過往年度撥備不足	—	1,365
未確認稅項虧損之稅務影響	63	160
中國優惠稅率帶來之稅務影響	—	(21)
於香港營運之附屬公司稅率差異之稅務影響	(28)	—
其他	105	80
本年度稅項開支	1,252	2,832

於二零零九年三月三十一日，本公司沒有於綜合財務報表確認之有關虧損之可扣稅暫時差額稅項為23,430,000港元(二零零八年：23,177,000港元)。由於未能預計未來溢利流入，故沒有就該等可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產，當中5,205,000港元(二零零八年：5,176,000港元)之稅項虧損只可結轉至最高期限五年，其他虧損則可無限期結轉。

13. 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據以下資料計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就每股基本虧損而言之虧損	(47,457)	(17,811)
股份數目		
就每股基本虧損而言之加權平均股份數目	218,397,298	55,201,356

就計算截至二零零八年三月三十一日止年度之每股基本虧損而言，分母已被調整，以反映二零零八年九月按每一百股股份合併為一股股份之基準之股份合併及二零零九年一月按每持有一股普通股份獲派十股供股股份之基準之供股。

由於本年度沒有發行潛在可攤薄股份，故不呈列截至二零零九年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

由於行使本公司尚未行使之可換股票據將減少每股虧損，故不呈列截至二零零八年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損。此外，該年度並沒有尚未行使之購股權。

14. 關連交易／關連人士交易

- (a) 年內，本集團取得由永義國際集團有限公司（「永義國際」）之全資附屬公司所提供之行政服務並支付其服務費如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
永義環球有限公司	240	160
湛新投資有限公司	—	80
	<u>240</u>	<u>240</u>

本公司其中一名董事雷玉珠女士於永義國際擁有實益權益，而本公司為永義國際之聯營公司。

於截至二零零八年三月三十一日止年內，本集團亦向湛新投資有限公司以576,000港元購入一輛汽車。

- (b) 主要管理人員之薪酬

董事及其他主要管理人員於年內之酬金如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
短期僱員福利	<u>2,827</u>	<u>3,863</u>

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

15. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
成本						
於二零零七年四月一日	—	25,512	2,907	1,480	46,344	76,243
匯兌調整	—	—	—	—	4,447	4,447
添置	—	542	24	575	34,041	35,182
出售	—	(39)	(16)	—	—	(55)
於二零零八年四月一日	—	26,015	2,915	2,055	84,832	115,817
匯兌調整	—	—	—	8	2,013	2,021
添置	—	32	34	—	29,624	29,690
轉撥	101,144	—	—	—	(101,144)	—
出售	—	—	(55)	—	—	(55)
於二零零九年三月三十一日	101,144	26,047	2,894	2,063	15,325	147,473
折舊及減值						
於二零零七年四月一日	—	6,944	1,833	630	—	9,407
本年度準備	—	2,755	491	368	—	3,614
出售時撇銷	—	(22)	(13)	—	—	(35)
於二零零八年三月三十一日	—	9,677	2,311	998	—	12,986
匯兌調整	1	—	—	5	—	6
本年度準備	280	2,903	362	391	—	3,936
於綜合收益表內之 已確認減值虧損	—	7,836	201	232	15,325	23,594
出售時撇銷	—	—	(48)	—	—	(48)
於二零零九年三月三十一日	281	20,416	2,826	1,626	15,325	40,474
賬面淨值						
於二零零九年三月三十一日	100,863	5,631	68	437	—	106,999
於二零零八年三月三十一日	—	16,338	604	1,057	84,832	102,831

除在建工程外，上述各項物業、廠房及設備均以直線法根據以下之可使用年期計算其每年所撇銷之成本：

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

本公司就取得股東批准而購入位於中國浙江省湖州市之約670畝土地及其生產營運之發展(統稱「湖州項目」)，湖州項目詳細內容及其進一步發展，已載列於本公司二零零五年二月二十一日發出之通函及其後多個公佈內。於年內，數幢預期作為廠房及宿舍用途之樓宇已落成，101,144,000港元之成本已由在建工程轉撥至上述之樓宇。然而，誠如本公司二零零九年二月二十四日之公佈所述，湖州項目已不再可行，因此，本集團已停止湖州項目之進一步投資，並且

- (a) 在建工程之餘額15,325,000港元已全數減值，相同金額之減值虧損已於綜合收益表中確認。
- (b) 本集團已與契約方終止一項設備建設合同。根據設備建設合同之條款，任何已付按金皆可獲退還。因此，之前披露為非流動資產內之添置物業、廠房及設備之按金之已付按金人民幣15,808,000元(於二零零八年三月三十一日為17,535,000港元)，於二零零九年三月三十一日已披露為流動資產內之貿易及其他應收款項(於二零零九年三月三十一日為17,967,000港元)。

再者，董事就湖州項目之已落成樓宇及於二零零九年三月三十一日之相關預付租賃款項41,802,000港元進行減值檢討。因扣除銷售樓宇及其相關租賃土地成分成本之預計公平值較其賬面值高，故董事認為沒有減值之需要。

關於湖州項目之預付租賃款項已於附註16內披露。

於年內，董事就本集團用於漂染及紡織業務分類之生產資產進行檢討，並因本集團之持續營運虧損而認為部分資產已減值。用於本集團漂染業務分類之廠房及機器，傢俬、裝置及設備及汽車，其減值虧損分別為7,836,000港元、201,000港元及232,000港元。此等資產之可收回價值乃根據其在使用價值而釐定。用於量度此業務分類之生產資產在用價值之折扣率為7.625%。

16. 預付租賃款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本集團之預付租賃款項包含：		
於中國之租賃土地 中期	41,802	41,524
報告目的之分析如下：		
流動資產	881	857
非流動資產	40,921	40,667
	<u>41,802</u>	<u>41,524</u>

於二零零九年三月三十一日，有關中國當局並未空出賬面值為37,285,000港元（二零零八年：37,020,000港元）之若干土地給本集團使用，當中21,028,000港元（二零零八年：20,954,000港元）尚未獲批出土地使用權證。

17. 存貨

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
原材料	5,319	5,319
在製品	591	369
製成品	98	130
	<u>6,008</u>	<u>5,818</u>

18. 貿易及其他應收款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應收款項	50,933	26,112
減：呆壞賬撥備	(5,038)	(1,245)
	<u>45,895</u>	<u>24,867</u>
預付款項	210	620
有關建設物業、廠房及設備之可退回按金(見附註15)	17,967	—
其他應收款項	274	211
	<u>64,346</u>	<u>25,698</u>

本集團給予其客戶之平均賒賬期達90日。於結算日，貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0至60日	15,259	7,616
61至90日	2,905	5,536
超過90日	27,731	11,715
	<u>45,895</u>	<u>24,867</u>

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

於報告日，本集團之貿易應收款項中，賬面值合共30,688,000港元(二零零八年：11,822,000港元)為已過期但沒有計提撥備。本集團並沒有就該等結餘持有任何抵押。

已過期但未減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已過期1至60日	8,971	10,004
已過期61至90日	5,470	1,139
已過期超過90日	16,247	679
	<u>30,688</u>	<u>11,822</u>

呆賬撥備之變動：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初結餘	1,245	1,763
撇銷之不可收回金額	—	(24)
已確認應收款項之減值虧損	4,556	—
年內已收回之金額	(763)	(494)
	<u>5,038</u>	<u>1,245</u>
年末結餘	<u>5,038</u>	<u>1,245</u>

呆賬撥備中之已減值貿易應收款項合共5,038,000港元(二零零八年：1,245,000港元)已進行清盤或陷入財政困難。本集團並沒有就該等結餘持有任何抵押。

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

19. 持作買賣投資

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

20. 銀行結餘及現金／抵押銀行存款

本集團持有之銀行結餘及現金包括按現行市場年利率在0.01厘至3.775厘之間(二零零八年：0.01厘至3.33厘)之三個月或之前到期之短期銀行存款。

抵押銀行存款為已抵押給銀行用作擔保本集團之銀行融資。抵押銀行存款之年利率在0.25厘至2.5厘(二零零八年：無)之間，該抵押銀行存款將在銀行融資到期時解除。

21. 貿易及其他應付款項

於結算日，貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0至60日	7,201	3,016
61至90日	880	1,206
超過90日	45	598
貿易應付款項	8,126	4,820
預提費用	15,106	20,090
其他應付款項	500	1,090
	<u>23,732</u>	<u>26,000</u>

購貨之平均賒賬期為90天。

22. 應付票據

於二零零九年三月三十一日，應付票據賬齡為30日(二零零八年：120日)內。

23. 可換股票據

可換股票據包含負債及權益成分

於二零零八年三月，本公司以票面值37,650,000港元發行可換股票據予一名獨立第三者，可換股票據以港元列值，票據持有人可以每股0.048港元之轉換價(需按調整改變)，於二零零八年三月十二日之發行日至二零零九年三月十一日之支付日期間之任何時間，轉換票據至本公司之普通股份。假設持有人以每股0.048港元之轉換價，於發行日全面轉換票據，票據可轉換為本公司每股票面值0.01港元之784,375,000股新普通股份，轉換股份乃根據於二零零七年八月十六日舉行之二零零七年股東週年大會給予董事之一般授權而配發及發行。倘可換股票據並沒有轉換，則將於二零零九年三月十一日贖回。年息率1厘之利息則每半年支付前期利息，直至到期日為止。

可換股票據包含兩個成分，即負債及權益成分。權益成分列於「可換股票據權益儲備」之權益，負債成分之實際利率為年息率13.08厘。

於二零零八年四月至六月期間，可換股票據已以每股0.048港元之轉換價轉換為本公司每股面值0.01港元之784,375,000股新普通股份。

於截至二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止年度之可換股票據負債成分之變動如下：

	千港元
於年內發行可換股票據時之賬面值	33,522
利息開支	228
	<hr/>
於二零零八年三月三十一日之賬面值	33,750
利息開支	475
已付利息	(61)
於年內轉換	(34,164)
	<hr/>
於二零零九年三月三十一日之賬面值	—
	<hr/> <hr/>

24. 股本

	附註	每股面值 港元	股份數目	總額 千港元
法定：				
於二零零七年四月一日及 二零零八年三月三十一日		0.01	20,000,000,000	200,000
股本削減	(d)(ii)		—	(198,000)
股份合併	(d)(iii)	0.0001	20,000,000,000 (19,800,000,000)	2,000 —
增加	(d)(iv)	0.01	200,000,000 19,800,000,000	2,000 198,000
於二零零九年三月三十一日		0.01	20,000,000,000	200,000
已發行及繳足：				
於二零零七年四月一日		0.01	3,927,075,240	39,271
供股	(a)	0.01	1,963,537,620	19,635
於二零零八年三月三十一日		0.01	5,890,612,860	58,906
可換股票據轉換	(b)	0.01	784,375,000	7,843
行使購股權	(c)	0.01	6,674,987,860 2,140	66,749 —
股本削減	(d)(i)		6,674,990,000 —	66,749 (66,082)
股份合併	(d)(iii)	0.0001	6,674,990,000 (6,608,240,100)	667 —
供股	(e)	0.01	66,749,900 667,499,000	667 6,675
於二零零九年三月三十一日		0.01	734,248,900	7,342

附註：

- (a) 於二零零八年一月二十一日，本公司按每持有兩股現有普通股份獲配一股供股股份之比例，以每股供股股份0.052港元之認購價，配發1,963,537,620股每股面值0.01港元之股份。本公司籌得款項101,441,000港元(扣除開支後)打算用作發展國內之生產廠房及作為一般營運資金。

- (b) 於二零零八年四月十七日、二零零八年四月三十日及二零零八年六月十二日，本集團可換股票據持有人行使其轉換權及以每股轉換股份之轉換價0.048港元轉換票面值37,650,000港元之可換股票據至784,375,000股本公司股本中每股面值0.01港元之新普通股份。
- (c) 根據本公司於二零零二年六月六日採納之購股權計劃，於二零零八年八月十八日，以每股認購價0.0162港元授予購股權以認購合共2,140股本公司股本中每股面值0.01港元之普通股份，購股權可於接受日後十四日內行使，於二零零八年八月十九日該購股權以象徵式代價1港元獲接受並於同日全數行使。
- (d) 本公司於二零零八年八月十四日公佈，本公司建議(i)本公司透過註銷每股已發行股份為數0.0099港元之繳足股本削減已發行股本，致使所有已發行股份之面值由每股面值0.01港元削減至每股0.0001港元(「削減已發行股本」)；(ii)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，致使法定股本由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；(iii)每一百股已發行及未發行每股面值0.0001港元當時現有股份合併為一股每股面值0.01港元之合併股份之股份合併；(iv)藉增發19,800,000,000股新合併股份將法定股本由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)；及(v)削減已發行股本產生之進賬金額66,082,401港元轉撥至本公司之繳入盈餘賬，該金額用作抵銷本公司部分累計虧損。以上統稱為「股本重組」。有關股本重組之詳情，已載列於本公司於二零零八年八月二十九日刊發之通函內。有關股本重組之特別決議案，已於二零零八年九月二十二日舉行之本公司股東特別大會上通過，股本重組於二零零八年九月二十三日生效。
- (e) 於二零零九年一月十九日，本公司按每持有每股現有普通股份獲配十股供股股份之比例，以每股供股股份0.15港元之認購價，配發667,499,000股每股面值0.01港元之股份。本公司籌得99,441,000港元(扣除開支後)打算用作發展國內生產廠房及作為一般營運資金。

所有於截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止年內發行股份於各方面與當時已發行股份享有同等權利。

25. 購股權計劃

於二零零二年六月六日，本公司股東批准一項新購股權計劃(「購股權計劃」)。根據購股權計劃之條款，本公司董事會可按其絕對酌情權，根據該計劃所規定之條款及條件向本集團任何成員公司之任何僱員(全職或兼職)、董事、供應商、顧問或諮詢人授出可認購本公司股份之購股權。

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

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

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

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

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

購股權計劃除非以其他方式註銷或修訂，否則由二零零二年六月六日起計十年期間內一直生效。

於年內，本公司購股權之變動摘錄如下：

購股權 授出日期	購股權數目 (附註a)				每股購股權 行使價	購股權行使期
	於二零零八年 四月一日	於期內授出	於期內行使	於二零零九年 三月三十一日		
二零零八年八月十八日	—	2,140	(2,140)	—	0.0162港元 (附註a)	二零零八年八月十八日至 二零零八年八月三十一日 (附註b)

附註：

- (a) 購股權之數目及行使價並無因應於二零零八年九月二十三日生效之股本重組而作出調整(見附錄24(d))。
- (b) 購股權概無歸屬日期，並可由授出日期起予以行使。

除上述披露者外，於截至二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日概無根據購股權計劃的購股權獲授出、行使或被註銷。

董事認為於二零零八年八月十八日授出之購股權的公平價格估值並不重要。

26. 資本承擔

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
有關購入物業、廠房及設備之資本開支		
— 已訂約但尚未於綜合財務報表中撥備	1,153	45,654
— 已授權但尚未訂約	—	384,636
	<u>1,153</u>	<u>430,290</u>

上述於二零零八年三月三十一日的資本開支主要是用於湖州項目，如附註15所披露，湖州項目已不再可行，因此，本集團已停止湖州項目之進一步投資。

27. 經營租約安排

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年內於綜合收益表中確認之最低租金付款	<u>1,598</u>	<u>1,706</u>

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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	1,526	1,511
第二至第五年	3,413	4,250
五年後	<u>314</u>	<u>920</u>
	<u>5,253</u>	<u>6,681</u>

經營租約付款指本集團之若干辦公室及廠房物業之應付租金。租約之租期在兩至十一年之間。

根據本集團訂立之租約，租金付款為固定及並無訂立或然租金付款安排。

28. 退休福利計劃

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

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

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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於綜合收益表中扣除之僱主供款	<u>170</u>	<u>157</u>

於結算日，並沒有沒收供款可用作減低未來年度之應付供款。

29. 主要附屬公司之詳情

於二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行股本/ 繳足註冊股本/ 聲明股本面值	本公司持有已發行 股本/繳足註冊股本/ 聲明股本面值百分比		主要業務
			直接	間接	
Easyknit (Mauritius) Limited	毛里求斯 共和國/香港	聲明股本1美元	100%	—	投資控股
保昌國際企業有限公司	香港	普通股90港元	—	100%	投資控股
達昌國際(香港)有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	投資控股
東莞永耀漂染有限公司 (「永耀」) ¹	中國	註冊股本 11,260,000港元	—	100%	漂染
永義紡織(河源)有限公司 (「河源」) ²	中國	註冊股本 1,000,000美元	—	100%	紡織
永義製衣(湖州)有限公司 (「湖州製衣」) ³	中國	註冊股本 14,182,668美元 (二零零八年： 8,634,800美元)	—	100%	在建自用製衣生產廠房 (已終止)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行股本/ 繳足註冊股本/ 聲明股本面值	本公司持有已發行 股本/繳足註冊股本/ 聲明股本面值百分比		主要業務
			直接	間接	
永義紡織(湖州)有限公司 (「湖州紡織」) ⁴	中國	註冊股本 3,313,846美元	—	100%	在建自用紡織生產廠房 (已終止)
永義漂染(湖州)有限公司 (「湖州漂染」) ⁵	中國	註冊股本 3,009,110美元	—	100%	在建自用漂染生產廠房 (已終止)
永達恒有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	買賣證券

附註：

- 1 永耀為一間於中國成立之外資投資企業，經營期為十年，直至二零一一年八月二十日。
- 2 河源為一間於中國成立之外資投資企業，經營期為十五年，直至二零一九年三月七日。
- 3 湖州製衣為一間於中國成立之外資投資企業，經營期為五十年，直至二零五四年十二月十四日。
- 4 湖州紡織為一間於中國成立之外資投資企業，經營期為五十年，直至二零五五年一月五日。
- 5 湖州漂染為一間於中國成立之外資投資企業，經營期為五十年，直至二零五五年一月四日。

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

沒有附屬公司於二零零九年三月三十一日發行任何債務證券。

下文為獨立申報會計師袁偉堅會計師事務所就載於本通函本附錄之Chancemore Limited於二零零九年三月十一日(註冊成立日期)至二零零九年六月二十九日期間經審核財務資料發出之報告。

敬啟者：

以下所載為吾等就Chancemore Limited(「Chancemore」)於二零零九年三月十一日(註冊成立日期)至二零零九年六月二十九日期間(「相關期間」)的財務資料(「財務資料」)所編製之報告，以供載入永義實業集團有限公司(「貴公司」)於二零零九年七月二十四日就貴公司建議收購Chancemore之全部已發行股本而刊發之通函(「通函」)內。

Chancemore Limited主要從事物業投資，並於二零零九年三月十一日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。

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

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

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

吾等認為，就本報告而言及根據下文所載呈報，財務資料就Chancemore由二零零九年三月十一日(註冊成立日期)至二零零九年六月二十九日期間之溢利／虧損及現金流量，以及Chancemore於二零零九年六月二十九日之資產及負債，出具真實公允之意見。

I. 財務資料

全面收益表

	附註	二零零九年 三月十一日至 二零零九年 六月二十九日 港元
營業額	3	—
銷售成本		—
毛利		—
經銷成本		—
行政開支		—
其他經營開支		—
經營溢利		—
融資成本		—
期內溢利		—
其他全面收入		—
期內全面收入總額		—
每股基本盈利	6	—

財務狀況表

	附註	二零零九年 六月二十九日 港元
流動資產		
收購物業所付按金	9	8,053,200
流動負債		
應付唯一股東之款項	7	<u>8,053,192</u>
流動資產淨值		<u><u>8</u></u>
股本	8	8
保留溢利		<u>—</u>
資本及儲備		<u><u>8</u></u>

權益變動表

	股本 港元	保留溢利 港元	二零零九年 三月十一日至 二零零九年 六月二十九日 總額 港元
以1美元發行一股普通股	8	—	8
期內全面收入總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零零九年六月二十九日結餘	<u><u>8</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>8</u></u>

現金流量表

	二零零九年 三月十一日至 二零零九年 六月二十九日 港元
經營業務之現金流量	
經營溢利	—
調整	—
	<hr/>
未計營運資金變動前經營溢利	—
收購物業所付按金	(8,053,200)
	<hr/>
經營業務流出之現金	(8,053,200)
已付所得稅	—
	<hr/>
經營業務流出之現金淨額	<u>(8,053,200)</u>
融資活動	
發行一股普通股股份之所得款項	8
唯一股東墊款	8,053,192
	<hr/>
融資活動流入現金淨額	<u>8,053,200</u>
現金及等同現金增加淨額	—
期初現金及等同現金	—
	<hr/>
期終現金及等同現金	<u>—</u>
現金及等同現金結餘分析	
銀行結餘及現金	—
	<hr/> <hr/>

II. 財務報表附註

1. 一般資料

Chancemore Limited 為一間在英屬處女群島註冊成立之有限公司，該公司之註冊辦事處位於 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。該公司於期內之主要業務為物業投資。

2 重大會計政策

財務資料根據歷史成本法編製，並根據香港公認會計原則編製。該公司採納之主要會計政策載列如下。

(a) 所得稅

本期所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動均在損益表內確認，但與直接確認為權益項目相關者，則確認為權益。

本期稅項乃按本期應課稅收入，根據已生效或在結算日實質上已生效之稅率計算而預期應付之稅項，加上過往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣及應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產及負債在就財務呈報目的之賬面值與其稅基的差異。遞延稅項資產亦可以由未利用稅項虧損及未利用稅項抵免產生。

除了某些有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產（只以未來可能有應課稅溢利予以抵銷之資產為限）均會確認。

已確認之遞延稅項數額是按照資產及負債賬面值之預期實現或清償方式，以結算日已生效或實際生效之稅率計量。遞延稅項資產及負債均不計算折讓。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日均予以評估。倘預期不再可能獲得足夠應課稅溢利以抵扣相關之稅務利益，則該遞延稅項資產之賬面值將調低。當可能獲得充足應課稅溢利之時，有關扣減將會撥回。

本期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動額會分開呈列，並且不予抵銷。

(b) 關連人士

就該等財務報表而言，如果公司能夠直接或間接控制另一方人士或可以對另一方人士之財務及經營決策上發揮重大影響力（反之亦然），或倘公司與另一方人士同時受到共同控制或共同重大影響，則有關人士即視為公司之關連人士。關連人士可以是個別人士（為即主要管理人員、重大股權股東及／或其直系家庭成員）或其他實體及包括受公司關連人士重大影響之實體，而該關連人士屬個別人士，及提供福利予公司僱員之離職後福利計劃或為公司之關連人士之任何實體。

3 營業額

於相關期間，Chancemore並無任何營業額。

4 董事酬金及五名最高薪僱員

(i) 董事酬金

於相關期間，該公司並無向Chancemore唯一董事支付酬金，且於相關期間，該唯一董事亦無放棄酬金。

(ii) 僱員酬金

於相關期間，該公司概無向僱員支付酬金。

5 稅項

由於Chancemore於相關期間沒有收入，故並無作稅項撥備。

由於遞延稅項涉及之金額不大，故並無作出撥備。

6 每股盈利

由於相關期間內僅發行一股普通股，故每股盈利相等於期內純利。

於相關期間內，概無存在具潛在攤薄影響之股份。

7 應付唯一股東之款項

應付款項為無抵押及免息。

8 股本

二零零九年六月二十九日
港元

法定：

50,000股每股面值1美元之普通股	390,000
--------------------	---------

已發行及繳足：

1股每股面值1美元之普通股	8
---------------	---

Chancemore於二零零九年三月十一日註冊成立，法定股本50,000美元分為50,000股每股面值1美元之普通股。於註冊成立時，該公司已向創辦股東按面值發行一股每股面值1美元之普通股，為Chancemore提供初步資金。

除上文所述外，於相關期間，Chancemore之法定、已發行及繳足股本概無任何變動。

9 資本承擔

Chancemore就收購以下物業訂立買賣協議（「物業購買協議」），代價為53,688,000港元：

- 香港勿地臣街13號地下及閣樓*

直至二零零九年六月二十九日，Chancemore已根據物業購買協議向賣方支付按金總額8,053,200港元。於物業購買協議完成之時，Chancemore將向賣方支付代價之餘額45,634,800港元。

* 租賃協議在完成物業購買協議時仍生效。

10 售股協議

Chancemore之唯一股東（「賣方」）與Easyknit Properties Holdings Limited之全資附屬公司威明投資有限公司（「威明」）訂立一項協議（「Chancemore協議」），賣方向威明出售其於Chancemore之全部股權（「待售股份」），代價為8,053,200港元。

根據Chancemore協議，倘物業購買協議所述物業之購買事宜因任何理由未能於二零零九年九月二十五日（或訂約方可能協定之其他較後日期）完成，則威明有權要求賣方購回待售股份，代價相當於下列項目之總和：(i)8,053,200港元（須根據Chancemore協議予以調整）；(ii)根據物業購買協議之應付代價結餘為45,634,800港元（倘威明或Chancemore已付該筆代價）；及(iii)威明及／或Chancemore就購買所述物業已付之任何其他金額。威明可於二零零九年九月三十日或之前任何時間透過向賣方發出書面通知行使該權利。

11 關連人士交易

除於其他章節披露者外，於相關期間，Chancemore並無與關連人士進行任何交易。

III. 結算日後財務報表

Chancemore並無就二零零九年六月二十九日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

永義實業集團有限公司
九龍
長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠大廈第六期
七字樓
董事會 台照

袁偉堅會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零九年七月二十四日

下文為獨立申報會計師袁偉堅會計師事務所就載於本通函本附錄之 *Clever Wise Holdings Limited* 於二零零九年五月十九日(註冊成立日期)至二零零九年六月二十九日期間經審核財務資料發出之報告。

敬啟者：

以下所載為吾等就 *Clever Wise Holdings Limited* (「Clever Wise」) 於二零零九年五月十九日(註冊成立日期)至二零零九年六月二十九日期間(「相關期間」)的財務資料(「財務資料」)所編製之報告，以供載入永義實業集團有限公司(「貴公司」)於二零零九年七月二十四日就 貴公司建議收購 *Clever Wise* 之全部已發行股本而刊發之通函(「通函」)內。

Clever Wise 主要從事物業投資，並於二零零九年五月十九日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。

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

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

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

吾等認為，就本報告而言及根據下文所載呈報，財務資料就 *Clever Wise* 由二零零九年五月十九日(註冊成立日期)至二零零九年六月二十九日期間之溢利／虧損及現金流量，以及 *Clever Wise* 於二零零九年六月二十九日之資產及負債，出具真實公允之意見。

I. 財務資料

全面收益表

	附註	二零零九年 五月十九日至 二零零九年 六月二十九日 港元
營業額	3	—
銷售成本		—
毛利		—
經銷成本		—
行政開支		—
其他經營開支		—
經營溢利		—
融資成本		—
期內溢利		—
其他全面收入		—
期內全面收入總額		—
每股基本盈利	6	—

財務狀況表

	附註	二零零九年 六月二十九日 港元
流動資產		
收購物業所付按金	9	5,700,000
流動負債		
應付唯一股東之款項	7	<u>5,699,992</u>
流動資產淨值		<u><u>8</u></u>
股本	8	8
保留溢利		<u>—</u>
資本及儲備		<u><u>8</u></u>

權益變動表

	股本 港元	保留溢利 港元	二零零九年 五月十九日至 二零零九年 六月二十九日 總額 港元
以1美元發行一股普通股	8	—	8
期內全面收入總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零零九年六月二十九日結餘	<u><u>8</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>8</u></u>

現金流量表

	二零零九年 五月十九日至 二零零九年 六月二十九日 港元
經營業務之現金流量	
經營溢利	—
調整	—
	<hr/>
未計營運資金變動前經營溢利	—
收購物業所付按金	(5,700,000)
	<hr/>
經營業務流出之現金	(5,700,000)
已付所得稅	—
	<hr/>
經營業務流出之現金淨額	<u>(5,700,000)</u>
融資活動	
發行一股普通股股份之所得款項	8
唯一股東墊款	5,699,992
	<hr/>
融資活動流入現金淨額	<u>5,700,000</u>
現金及等同現金增加淨額	—
期初現金及等同現金	—
	<hr/>
期終現金及等同現金	—
	<hr/> <hr/>
現金及等同現金結餘分析	
銀行結餘及現金	—
	<hr/> <hr/>

II. 財務報表附註

1. 一般資料

Clever Wise Holdings Limited為一間在英屬處女群島註冊成立之有限公司，該公司之註冊辦事處為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。該公司於期內之主要業務為物業投資。

2 重大會計政策

財務資料根據歷史成本法編製，並根據香港公認會計原則編製。該公司採納之主要會計政策載列如下。

(a) 所得稅

本期所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動均在損益表內確認，但與直接確認為權益項目相關者，則確認為權益。

本期稅項乃按本期應課稅收入，根據已生效或在結算日實質上已生效之稅率計算而預期應付之稅項，加上過往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣及應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產及負債在就財務呈報目的之賬面值與其稅基的差異。遞延稅項資產亦可以由未利用稅項虧損及未利用稅項抵免產生。

除了某些有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(只以未來可能有應課稅溢利予以抵銷之資產為限)均會確認。

已確認之遞延稅項數額是按照資產及負債賬面值之預期實現或清償方式，以結算日已生效或實際生效之稅率計量。遞延稅項資產及負債均不計算折讓。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日均予以評估。倘預期不再可能獲得足夠應課稅溢利以抵扣相關之稅務利益，則該遞延稅項資產之賬面值將調低。當可能獲得充足應課稅溢利之時，有關扣減將會撥回。

本期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動額會分開呈列，並且不予抵銷。

(b) 關連人士

就該等財務報表而言，如果公司能夠直接或間接控制另一方人士或可以對另一方人士之財務及經營決策上發揮重大影響力(反之亦然)，或倘公司與另一方人士同時受到共同控制或共同重大影響，則有關人士即視為公司之關連人士。關連人士可以是個別人士(為即主要管理人員、重大股權股東及/或其直系家庭成員)或其他實體及包括受公司關連人士重大影響之實體，而該關連人士屬個別人士，及提供福利予公司僱員之離職後福利計劃或為公司之關連人士之任何實體。

3 營業額

於相關期間，Clever Wise並無任何營業額。

4 董事酬金及五名最高薪僱員

(i) 董事酬金

於相關期間，該公司並無向Clever Wise唯一董事支付酬金，且於相關期間，該唯一董事亦無放棄酬金。

(ii) 僱員酬金

於相關期間，該公司概無向僱員支付酬金。

5 稅項

由於Clever Wise於相關期間沒有收入，故並無作稅項撥備。

由於遞延稅項涉及之金額不大，故並無作出撥備。

6 每股盈利

由於相關期間內僅發行一股普通股，故每股盈利相等於期內純利。

於相關期間內，概無存在具潛在攤薄影響之股份。

7 應付唯一股東之款項

應付款項為無抵押及免息。

8 股本

二零零九年六月二十九日
港元

法定：

50,000股每股面值1美元之普通股 390,000

已發行及繳足：

1股每股面值1美元之普通股 8

Clever Wise於二零零九年五月十九日註冊成立，法定股本50,000美元分為50,000股每股面值1美元之普通股。於註冊成立時，該公司已向創辦股東按面值發行一股每股面值1美元之普通股，為Clever Wise提供初步資金。

除上文所述外，於相關期間，Clever Wise之法定、已發行及繳足股本概無任何變動。

9 資本承擔

Clever Wise就收購以下物業訂立買賣協議（「物業購買協議」），代價為38,000,000港元：

- 香港莊士敦道148號地下*

直至二零零九年六月二十九日，Clever Wise已根據物業購買協議向賣方支付按金總額5,700,000港元。於物業購買協議完成之時，Clever Wise將向賣方支付代價之餘額32,300,000港元。

* 租賃協議在完成物業購買協議時仍生效。

10 售股協議

Clever Wise之唯一股東（「賣方」）與Easyknit Properties Holdings Limited之全資附屬公司威明投資有限公司（「威明」）訂立一項協議（「Clever Wise協議」），賣方向威明出售其於Clever Wise之全部股權（「待售股份」），代價為5,700,000港元。

根據Clever Wise協議，倘物業購買協議所述物業之購買事宜因任何理由未能於二零零九年九月二十一日（或訂約方可能協定之其他較後日期）完成，則威明有權要求賣方購回待售股份，代價相當於下列項目之總和：(i)5,700,000港元（須根據Clever Wise協議予以調整）；(ii)根據物業購買協議之應付代價結餘為32,300,000港元（倘威明或Clever Wise已付該筆代價）；及(iii)威明及／或Clever Wise就購買所述物業已付之任何其他金額。威明可於二零零九年九月三十日或之前任何時間透過向賣方發出書面通知行使該權利。

11 關連人士交易

除於其他章節披露者外，於相關期間，Clever Wise並無與關連人士進行任何交易。

III. 結算日後財務報表

Clever Wise並無就二零零九年六月二十九日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

永義實業集團有限公司
九龍
長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠大廈第六期
七字樓
董事會 台照

袁偉堅會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零九年七月二十四日

以下為經擴大集團之未經審核備考資產負債表及申報會計師香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行就載於本通函而編製之會計師報告。

1. 未經審核備考資產淨值報表

本集團、Chancemore及Clever Wise(本集團、Chancemore及Clever Wise合共統稱「經擴大集團」)編製未經審核備考資產淨值報表(「未經審核備考資產淨值報表」),以顯示透過建議收購Chancemore及Clever Wise全部已發行股本而收購勿地臣街物業及莊士敦道物業之(「收購」)對本集團資產淨值之影響。

未經審核備考資產淨值報表乃根據上市規則第4章第29段編製,以說明收購之影響,猶如收購連同臨時勿地臣街物業買賣協議及莊士敦道物業買賣協議已於二零零九年三月三十一日進行。

未經審核備考資產淨值報表,乃按以下各項編製:(1)本集團於二零零九年三月三十一日之經審核綜合資產負債表(摘錄自本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之已公佈年報),及(2)摘錄自本通函附錄二由香港執業會計師袁偉堅會計師事務所發出之Chancemore及Clever Wise之會計師報告之Chancemore及Clever Wise於二零零九年六月二十九日之經審核資產負債表,並僅按當中附註所述作出備考調整。直接由於收購及臨時勿地臣街物業買賣協議及莊士敦道物業買賣協議以及有事實支持而須作出之未經審核備考調整說明乃於隨附之附註內概述。

未經審核備考資產淨值報表乃根據多項假設、估計及不確定因素編製,而隨附之未經審核備考資產淨值報表並非擬說明倘收購及臨時勿地臣街物業買賣協議及莊士敦道物業買賣協議已於二零零九年三月三十一日完成,本集團會達致之實際財務狀況。未經審核備考資產淨值報表亦非擬預測經擴大集團日後之財務狀況。

未經審核備考資產淨值報表應與本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之已公佈年報所載列之本集團歷史財務資料及本通函其他部份收錄之其他財務資料一併閱讀。

附錄三

經擴大集團之未經審核備考資產負債表

	本集團	Chancemore	Clever Wise	備考調整				經擴大集團
	於二零零九年	於二零零九年	於二零零九年					備考總額
	三月三十一日	六月二十九日	六月二十九日	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(附註a)	(附註b)	(附註c)	(附註d)	
非流動資產								
物業、廠房及設備	106,999	—	—	—	—	—	—	106,999
投資物業	—	—	—	—	—	56,115	39,660	95,775
預付租賃款項	40,921	—	—	—	—	—	—	40,921
添置物業、廠房及 設備之按金	38	—	—	—	—	—	—	38
	<u>147,958</u>			<u>—</u>	<u>—</u>	<u>56,115</u>	<u>39,660</u>	<u>243,733</u>
流動資產								
存貨	6,008	—	—	—	—	—	—	6,008
貿易及其他應收款項	64,346	8,053	5,700	—	—	(8,053)	(5,700)	64,346
預付租賃款項	881	—	—	—	—	—	—	881
持作買賣投資	4,056	—	—	—	—	—	—	4,056
抵押銀行存款	10,000	—	—	—	—	—	—	10,000
銀行結餘及現金	154,870	—	—	(8,053)	(5,700)	(48,062)	(33,750)	59,305
	<u>240,161</u>	<u>8,053</u>	<u>5,700</u>	<u>(8,053)</u>	<u>(5,700)</u>	<u>(56,115)</u>	<u>(39,450)</u>	<u>144,596</u>
流動負債								
貿易及其他應付款項	23,732	—	—	—	—	—	210	23,942
股東貸款	—	8,053	5,700	(8,053)	(5,700)	—	—	—
應付票據	1,739	—	—	—	—	—	—	1,739
應付稅項	6,068	—	—	—	—	—	—	6,068
	<u>31,539</u>	<u>8,053</u>	<u>5,700</u>	<u>(8,053)</u>	<u>(5,700)</u>	<u>—</u>	<u>210</u>	<u>31,749</u>
流動資產(負債)淨值	<u>208,622</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(56,115)</u>	<u>(39,660)</u>	<u>112,847</u>
資產(負債)淨值	<u>356,580</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>356,580</u>

附註：

- (a) 該調整為收購Chancemore之全部已發行股本及轉讓於二零零九年六月二十九日Chancemore之股東貸款8,053,192港元所支付之代價8,053,200港元，以現金方式所支付總額為8,053,200港元。
- (b) 該調整為收購Clever Wise之全部已發行股本及轉讓於二零零九年六月二十九日Clever Wise之股東貸款5,699,992港元所支付之代價5,700,000港元，以現金方式所支付總額為5,700,000港元。
- (c) 該調整為於臨時勿地臣街物業買賣協議完成前或完成時重列購入勿地臣街物業之已付按金8,053,200港元、支付購入勿地臣街物業之餘款45,634,800港元予勿地臣街物業賣方及支付購入勿地臣街物業之直接開支(包括釐印費、代理費及專業費)約2,427,000港元。
- (d) 該調整為於莊士敦道物業買賣協議完成前或完成時重列購入莊士敦道物業之已付按金5,700,000港元、支付購入莊士敦道物業之餘款32,300,000港元予莊士敦道物業賣方、支付購入莊士敦道物業之直接開支(包括釐印費、代理費及專業費)約1,660,000港元及確認由Clever Wise簽訂之賠償協議以退還租金按金210,000港元予莊士敦道物業之租戶(倘成為應付款)。
- (e) 倘威明行使Chancemore購股權及Clever Wise購股權，需作進一步備考調整撤銷上表所列之附註(a)至(d)之所有調整，以抵銷如上表所列所購入於二零零九年六月二十九日Chancemore及Clever Wise之所有資產及負債，作出該等進一步備考調整後，經擴大集團未經審核備考資產淨值報表之各項目將與本集團收購前相同。

2. 未經審核備考資產淨值報表之會計師報告

Deloitte.

德勤

未經審核備考資產淨值報表之會計師報告

致永義實業集團有限公司董事

本行謹就永義實業集團有限公司(「貴公司」)董事為說明目的所編製之 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)連同Chancemore Limited及Clever Wise Holdings Limited(以下統稱「經擴大集團」)之未經審核備考資產淨值報表而提呈報告，以提供有關透過收購，其中，Chancemore Limited及Clever Wise Holdings Limited全部已發行股本之建議而可能會對所呈列之 貴集團之綜合資產淨值有任何影響之資料，以供於二零零九年七月二十四日刊發有關建議交易之通函(「本通函」)附錄三第一節轉載。 貴集團之未經審核備考資產淨值報表之編製基準亦載於本通函附錄三第一節。

貴公司之董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責遵照香港聯合交易所有限公司之證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段之規定而編製未經審核備考資產淨值報表，並須參考香港會計師公會頒佈之會計指引7「編製於投資通函轉載之備考財務資料」。

本行之責任是根據上市規則第4章第29(7)段之規定，發表本行對 貴集團之未經審核備考資產淨值報表之意見，並向 閣下報告有關意見。就以往由本行作出之任何有關為編製未經審核備考資產淨值報表之任何財務資料之報告，本行不會承擔任何超出於該等報告簽發當日吾等對於該等報告指定收納人士所負之責任。

意見之基礎

本行是根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報應聘服務準則(Hong Kong Standard on Investment Circular Reporting Engagements)第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」而進行本行之應聘服務。本行之工作主要包括比較未經調整之財務資料與原始文件、考慮用以支持該等調整之憑證，以及與董事討論未經審核備考資產淨值報表。此項應聘服務並不涉及任何相關財務資料之獨立審查工作。

本行計劃並履行本行之工作，取得本行認為有需要之資料及解釋，以獲得充足憑證可合理保證 貴集團之未經審核備考資產淨值報表已獲 貴公司董事按所述基準作妥善編製，並保證該等基準與 貴集團之會計政策一致，同時，亦保證對根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未經審核備考資產淨值報表而言，該等調整屬恰當。

未經審核備考資產淨值報表乃根據 貴公司董事之判斷及假設而編製，僅作說明用途，而基於其假設性質，並不會保證或顯示日後將會發生任何事件，且亦未必能反映 貴集團於二零零九年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

意見

本行認為：

- a) 本公司董事已根據所述基準妥善編製未經審核備考資產淨值報表；
- b) 上述基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就未經審核備考資產淨值報表而言，有關調整乃屬恰當，並已根據上市規則第4章第29(1)段作出披露。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

二零零九年七月二十四日

1. 營運資金

董事認為，經考慮現有可動用之財務資源及可動用現有銀行融資，在無不可預測之情況下，經擴大集團有足夠營運資金以應付其目前及本通函刊發日期起計12個月期間之需要。

2. 債務

於二零零九年六月三十日(即刊印本通函前確定此債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並沒有未償還之銀行借貸。本集團有以本集團一項銀行存款作固定抵押之可供動用銀行融資約10,000,000港元。

除集團公司間之負債外，本集團並無任何已發出但尚未償還或已同意將發出之其他借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債務證券、按揭、抵押、租約融資、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 經擴大集團之財務及經營前景

截至二零零九年三月三十一日止，本集團主要從事漂染及紡織業務。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額約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)。本集團錄得毛損約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本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3,793,000港元。

漂染

漂染業務仍然是本集團之主要業務，其貢獻佔本集團於截至二零零九年三月三十一日止年度之總營業額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

紡織業務於截至二零零九年三月三十一日止年度佔本集團之營業額約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

本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

本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本集團，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本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。

織里鎮政府提出本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本集團之整體利益。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，本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，本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本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。本集團與湖州政府將共同尋找方案以本集團之整體利益着想使用已取得之土地。

4. Chancemore財務狀況之管理層討論及分析

Chancemore於二零零九年三月十一日於英屬處女群島註冊成立，除訂立臨時勿地臣街物業購買協議外從未進行任何業務。

根據Chancemore之經審核財務資料，於二零零九年六月二十九日，其資產淨值為8港元。流動資產8,053,200港元乃根據臨時勿地臣街物業購買協議已付之訂金。流動負債包括股東貸款8,053,192港元。Chancemore之運作主要來自其單一股東之貸款。所有貸款為無抵押及無收取利息。Chancemore並無因兌換率波動而承受重大風險和相關對沖，因其所有支出均以港元計算及無運用金融工具作對沖用途。於二零零九年六月二十九日，Chancemore並無重大或然負債。

據董事所知，Chancemore現時沒有任何僱員。

董事認為，收購Chancemore對本集團之主要業務概無影響。

5. Clever Wise財務狀況之管理層討論及分析

Clever Wise於二零零九年五月十九日於英屬處女群島註冊成立，除訂立莊士敦道物業購買協議外從未進行任何業務。

根據Clever Wise之經審核財務資料，於二零零九年六月二十九日，其資產淨值為8港元。流動資產5,700,000港元乃根據莊士敦道物業購買協議已付之訂金。流動負債包括股東貸款5,699,992港元。Clever Wise之運作主要來自其單一股東之貸款。所有貸款為無抵押及無收取利息。Clever Wise並無因兌換率波動而承受重大風險和相關對沖，因其所有支出均以港元計算及無運用金融工具作對沖用途。於二零零九年六月二十九日，Clever Wise並無重大或然負債。

據董事所知，Clever Wise現時沒有任何僱員。

董事認為，收購凱雋對本集團之主要業務概無影響。

以下為獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於二零零九年六月三十日對該等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。

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

吾等按威明投資有限公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）向吾等作出就其收購及／或擁有之物業進行估值之指示，確認吾等已經視察該等物業、於土地註冊處進行查冊、作出相關查詢及調查並取得吾等認為必要之該等進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零零九年六月三十日（「估值日期」）之價值之意見。

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

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

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

對物業(貴集團擬購入或已持有作投資用途)進行估值時，吾等採用投資法，經考慮之可比較租金後，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該物業，然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察被覆蓋、並無外露或不許內進之建築物之木工或其他部分。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無任何結構或非結構上之損壞。

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

二零零九年七月二十四日

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

估值概要

貴集團將在香港收購之投資物業

物業	於二零零九年 六月三十日 現況下之市值
1. 香港 灣仔 莊士敦道148號 地下	39,000,000港元
2. 香港 銅鑼灣 勿地臣街13號 地下及閣樓	56,000,000港元
總計：	<u>95,000,000港元</u>

估值證書

貴集團將在香港收購之投資物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下之市值
1. 香港 灣仔 莊士敦道148號 地下 海傍地段 第118號之A段 之1分段及海傍 地段第118號 A段之餘段 之31份之一份	<p>該物業包括一幢16層高於一九六七年落成的商業／住宅綜合樓宇地下之商舖單位。</p> <p>該物業之可銷售面積為47.94平方米(516平方呎)，另有約5.76平方米(62平方呎)之天井。</p> <p>該物業以一份政府租契持有，租期由一八五五年五月十五日起為期999年</p>	<p>該物業租予 Silver Treasure Limited，用作零售用途，租期為一年，由二零零九年四月一日起至二零一零年三月三十一日止，月租金為105,000港元，不包括差餉及管理費，可選擇按公開市值租金續期一年。</p>	39,000,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為沛軒有限公司。
2. 該物業須以中國銀行(香港)有限公司為受益人予以抵押及轉讓租金所限制。
3. 根據日期為二零零七年十一月六日之灣仔分區計劃大綱圖S/H5/25號，該物業位於計劃作「商業／住宅」之區域內。
4. 根據貴集團提供之資料，該物業須受日期為二零零九年六月十九日以Clever Wise Holdings Limited為受益人之買賣協議(代價為38,000,000港元)之規限。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下之市值
2. 香港 銅鑼灣 勿地臣街13號 地下及閣樓	該物業包括一幢約於一九五五年落成之6層高綜合樓宇(包括地庫)地下及閣樓之商舖單位。	該物業租予 Munich International Limited 用作經營「bv.blu.」品牌時裝店，租期為兩年，由二零零八年五月一日起至二零一零年四月三十日止，月租金為170,000港元，不包括差餉及管理費，可選擇按公開市值租金續期一年。	56,000,000港元
內地段第730號之Q段及內地段第730號之R段之14份之2份	該物業之可銷售面積為50.82平方米(547平方呎)，另有約21.09平方米(227平方呎)之天井。閣樓之可銷售面積為40.97平方米(441平方呎)，另加約4.74平方米(51平方呎)之平台。 該物業以一份政府租契持有，租期由一八八一年九月一日起為期999年。 內地段第730號之整個Q段及R段之政府租金每年合共28港元。		

附註：

1. 該物業現時之登記持有人為Max Up Investments Limited。
2. 該物業須以東亞銀行有限公司為受益人進行就一般銀行貸款之所有資金之法定抵押／按揭所限制。
3. 該物業須受日期為二零零九年五月十三日以Chancemore Limited為受益人之臨時買賣協議(代價為53,688,000港元)之限制。
4. 根據日期為二零零七年十一月六日之灣仔分區計劃大綱圖S/H5/25號，該物業位於計劃作「商業／住宅」之區域內。
5. 根據貴集團提供之資料，該物業須遵守以下建築物命令及消防安全指示：
 - i. 建築事務監督根據建築物條例(關於勿地臣街13號地下)於二零零九年三月四日發出之第UBZ/U07-10/0014/08命令。
 - ii. 建築事務監督根據建築物條例(關於勿地臣街13號閣樓)於二零零九年三月四日發出之UBZ/U07-10/0012/08命令。
 - iii. 屋宇署根據S5(2)(a)(i)消防安全(建築物)條例(關於：勿地臣街第11及第13號之地下及一樓之公共面積)於二零零九年五月十二日發出之第BD/FS/TCB1/01038/09號消防安全指示。

- iv. 屋宇署於二零零九年五月十二日發出第BD/FS/TCB1/01039/39號消防安全指示(關於：勿地臣街第13及第15號二樓至天台之公用地方)。
 - v. 消防處於二零零九年五月十二日下發出之第FSD/FSDn/1203/2009之消防指示(關於：勿地臣街第13號地下)。
 - vi. 消防處於二零零九年五月十二日下發出之第FSD/FSDn/1204/2009之消防指示(關於：勿地臣街第13號閣樓)。
6. 吾等之估值並未反映遵守上述建築物指令及消防安全指示的所需成本。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事願對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載之任何陳述有誤導成份。

2. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司之主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文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彼等被當作或被視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)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(「標準守則」)規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	持有已發行 股份數目(好倉)	權益之概約 百分比
雷玉珠女士(附註i)	信託之受益人	232,790,657	31.70%

附註i：該等股份以Landmark Profits Limited之名義登記，及由其實益擁有，該公司為永義國際集團有限公司之全資附屬公司。Magical Profits Limited於永義國際集團有限公司已發行股本中擁有約36.74%之權益。Magical Profits Limited由Accumulate More Profits Limited全資擁有，該公司由The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士及其家族成員(其配偶除外))之信託人Hang Seng Bank Trustee International Limited全資擁有。

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及彼等各自之聯繫人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。

於最後實際可行日期，董事概無於由本集團任何成員公司自二零零九年三月三十一日（即本公司最近刊發之經審核賬目之編製日期）以來所(i)收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於最後實際可行日期仍然生效，且對經擴大集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

3. 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，據董事及本公司之主要行政人員所知，下列人士（「主要股東」）（董事及本公司之主要行政人員除外）於股份及／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%或以上之權益載列如下：

股東名稱	權益性質	持有已發行 股份數目 (好倉)	權益之概約 百分比
官永義(附註i)	配偶權益	232,790,657	31.70%
Landmark Profits Limited (附註i及ii)	實益擁有人	232,790,657	31.70%
永義國際集團有限公司 (附註i及ii)	受控制法團之權益	232,790,657	31.70%
Magical Profits Limited (附註i及iii)	受控制法團之權益	232,790,657	31.70%
Accumulate More Profits Limited(附註i)	受控制法團之權益	232,790,657	31.70%
Hang Seng Bank Trustee International Limited (附註i及iv)	信託人	232,790,657	31.70%
恒生銀行有限公司(附註iv)	受控制法團之權益	232,790,657	31.70%
香港上海滙豐銀行 有限公司(附註iv及v)	受控制法團之權益	232,790,658	31.70%
HSBC Asia Holdings BV (附註v)	受控制法團之權益	232,790,658	31.70%

股東名稱	權益性質	持有已發行 股份數目 (好倉)	權益之概約 百分比
HSBC Asia Holdings (UK) (附註v)	受控制法團之權益	232,790,658	31.70%
HSBC Holdings BV (附註v)	受控制法團之權益	232,790,658	31.70%
HSBC Finance (Netherlands) (附註v)	受控制法團之權益	232,790,658	31.70%
滙豐控股有限公司 (附註v)	受控制法團之權益	232,790,658	31.70%
Park Jong Yong	實益擁有人	80,222,944	10.92%

附註：

- (i) 該232,790,657股股份屬本公司同一批股份。該等股份以Landmark Profits Limited (「Landmark Profit」) 之名義登記，並由其實益擁有，而該公司為永義國際集團有限公司 (「永義國際」) 之全資附屬公司。Magical Profits Limited (「Magical Profit」) 於永義國際已發行股本中擁有約36.74%之權益。Magical Profits由Accumulate More Profits Limited全資擁有，該公司由The Magical 2000 Trust (其受益人包括董事雷玉珠女士及其家族成員(其配偶除外)) 之信託人Hang Seng Bank Trustee International Limited全資擁有。官永義先生為雷玉珠女士之配偶，根據證券及期貨條例被視為於232,790,657股股份中擁有權益。
- (ii) 董事鄭長添先生及雷玉珠女士亦為Landmark Profits及永義國際之董事。
- (iii) 董事雷玉珠女士亦為Magical Profits之董事。
- (iv) 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。
- (v) 232,790,658股股份乃指同一批股份。於232,790,658股股份中，232,790,657股股份以Landmark Profits Limited之名義註冊，並由其實益擁有。其餘一股股份由HSBC Broking Services (Asia) Limited 之全資附屬公司HSBC Broking Securities (Asia) Limited持有，而HSBC Broking Services (Asia) Limited由香港上海滙豐銀行有限公司全資擁有。香港上海滙豐銀行有限公司由HSBC Asia Holdings BV全資擁有，而HSBC Asia Holdings BV乃HSBC Asia Holdings (UK)之全資附屬公司。HSBC Asia Holdings (UK)由HSBC Holdings BV全資擁有，而HSBC Holdings BV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)之服務合約外，董事與本集團任何成員公司之間概無任何現有及建議訂立之任何服務合約。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，概無經擴大集團之公司涉及任何重大訴訟或索償，而就董事所知，經擴大集團之任何公司亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 重大逆轉

除本公司於二零零九年六月十二日之營警公佈所指外，於最後實際可行日期，各董事認為自二零零九年三月三十一日(即本集團最近刊發之經審核賬目編製日期)以來，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大逆轉。

7. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人被視為於任何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(董事獲委任以董事身份代表本公司及／或本集團權益之業務除外)中擁有權益。

8. 於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或本公司擬任董事或名列通函之任何專家於由本集團任何成員公司自二零零九年三月三十一日(即本公司最近刊發之經審核賬目之編製日期)以來所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

緊接最後實際可行日期前兩年內，經擴大集團所訂立且屬於或可能屬於重大之合約（並非日常業務過程中訂立之合約）如下：

- (a) 本公司與金利豐證券有限公司於二零零七年十一月二十九日就供股1,963,537,620股供股股份（每股供股股份作價0.052港元，基準為每持有兩股股份可獲發一股供股股份）而訂立之包銷協議；
- (b) 本公司與Chen Tien Tui於二零零八年二月二十八日就按初步換股價格每股股份0.048港元發行本金額為37,650,000港元之可換股票據訂立之認購協議；
- (c) 本公司與結好證券有限公司於二零零八年十一月五日（經日期為二零零八年十二月三日之補充協議修訂）就供股667,499,000股供股股份（每股作價0.15港元，基準為持有每股現有股份可獲發十份供股股份）之包銷及若干其他安排訂立之包銷協議；
- (d) 臨時勿地臣街物業購買協議；
- (e) 莊士敦道物業購買協議；
- (f) Chancemore協議；及
- (g) Clever Wise協議。

除所披露者外，緊接本通函日期前兩年內，經擴大集團之成員公司概無訂立屬於或可能屬於重大之合約（並非日常業務過程中訂立之合約）。

10. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供本通函彼等所載意見或建議之專家資歷：

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

於最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行、袁偉堅會計師事務所及威格斯資產評估顧問有限公司各自概無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)。

於最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行、袁偉堅會計師事務所及威格斯資產評估顧問有限公司各自概無於本集團任何成員公司自二零零八年三月三十一日(即本公司最近刊發之經審核賬目之編製日期)起所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

德勤•關黃陳方會計師行、袁偉堅會計師事務所及威格斯資產評估顧問有限公司各自已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函之形式及涵義，於本通函轉載彼等函件及引述彼等之名稱，迄今並無撤回彼等之同意書。

11. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為陳保翔先生，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (b) 本公司之主要股份過戶登記處為The Bank of Bermuda Limited，位於Bank of Bermuda Building, 6 Front Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而本公司於香港之主要營業地點則位於香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第六期七字樓。
- (e) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

12. 備查文件

下列文件由本通函日期起計之十四天期間內於一般辦公時間內，於本公司之辦事處(地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓)可供查閱：

- (a) 公司組織章程大綱及本公司章程細則；
- (b) 德勤•關黃陳方會計師行之函件，全文載於本通函附錄三內；

- (c) 袁偉堅會計師事務所之函件，全文載於本通函附錄二內；
- (d) 威格斯資產評估顧問有限公司之物業估值報告，全文載於本通函附錄五內；
- (e) 上文「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (f) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (g) 本公司截至二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (h) 本通函。

股東特別大會通告



EASYKNIT ENTERPRISES HOLDINGS LIMITED

永義實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：616)

茲通告永義實業集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年八月十二日上午十時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第六期七字樓舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過下列將提呈為普通決議案(不論是否作出修訂)之決議案：

普通決議案

「動議：

- 1) (a) 批准、確認及追認本公司之全資附屬公司威明投資有限公司(「威明」)與李銘洪(「李先生」)於二零零九年六月二十九日訂立之有條件買賣協議(「Chancemore協議」)，據此，當中包括，威明同意購買及李先生同意出售Chancemore Limited(「Chancemore」)股本中一股面值1.00美元之普通股(「Chancemore股份」)，相當於其全部已發行股本及Chancemore應付李先生之股東貸款(「Chancemore貸款」)，總代價為8,053,200港元，可予以調整(註有「A」字樣之Chancemore協議副本已提交本大會並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (b) 待Chancemore協議完成後，倘購買勿地臣街物業基於任何理由(包括但不限於威明不信納對勿地臣街物業之業權調查)未能於二零零九年九月二十五日完成，授權本公司董事酌情促使威明於二零零九年九月三十日或之前行使李先生根據Chancemore協議向其授出之購股權(「Chancemore購股權」)，要求李先生購買Chancemore股份及Chancemore貸款，代價相當於下列項目之總和：(i)8,053,200港元(須根據Chancemore協議予以調整)；(ii)根據物業購買協議之應付代價結餘為45,634,800港元(倘威明或Chancemore已付該筆代價)；及(iii)威明及／或Chancemore就購買所述物業已付之任何其他金額。

股東特別大會通告

- 2) (a) 批准、確認及追認本公司之全資附屬公司威明與李先生於二零零九年六月二十九日訂立之有條件買賣協議(「Clever Wise協議」)，據此，當中包括，威明同意購買及李先生同意出售Clever Wise Holdings Limited(「Clever Wise」)股本中一股面值1.00美元之普通股(「Clever Wise股份」)，相當於其全部已發行股本及Clever Wise應付李先生之股東貸款(「Clever Wise貸款」)，總代價為5,700,000港元，可予以調整(註有「B」字樣之Clever Wise協議副本已提交本大會並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (b) 待Clever Wise協議完成後，倘購買莊士敦道物業基於任何理由(包括但不限於威明不信納對莊士敦道物業之業權調查)未能於二零零九年九月二十一日完成，授權本公司董事酌情促使威明於二零零九年九月三十日或之前行使李先生根據Clever Wise協議向其授出之購股權(「Clever Wise購股權」)，要求李先生購買Clever Wise股份及Clever Wise貸款，代價相當於下列項目之總和：(i)5,700,000港元(須根據Clever Wise協議予以調整)；(ii)根據物業購買協議之應付代價結餘為32,300,000港元(倘威明或Clever Wise已付該筆代價)；及(iii)威明及／或Clever Wise就購買所述物業已付之任何其他金額。
- 3) 授權本公司董事按彼等可能全權酌情認為就Chancemore協議、收購勿地臣街物業、行使Chancemore購股權、Clever Wise協議、收購莊士敦道物業及行使Clever Wise購股權或為使之生效而言屬必要、恰當、合宜或權宜而作出所有該等行為或事宜、簽署及簽立所有該等其他文件及採取該等行動。」

承董事會命
永義實業集團有限公司
主席兼首席行政總裁
鄺長添

香港，二零零九年七月二十四日

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開之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

股東特別大會通告

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的受委代表可代表該股東行使該股東可行使的相同權力(包括以舉手方式表決之權利)。

2. 委任代表文據須由委任人或其正式書面授權之授權人士(或如委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或由負責人或正式獲授權人士簽署)簽署。
3. 委任代表文據連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須盡快送交本公司於香港之主要營業地點，惟無論如何不得遲於大會或續會(視乎情況而定)(名列委任代表文件上之人士擬於該大會上投票)指定舉行時間四十八(48)小時前送達，地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第六期七字樓，方為有效。逾時未能送抵委任代表文據將不被視為有效處理。
4. 交回委任代表文據後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票或進行不記名投票，在此情況下，委任代表文據將被視為已撤銷論。
5. 倘屬本公司任何股份之聯名登記股份持有人，則任何一名該等人士均可於大會上就該等股份投票(不論親身或委派代表出席)，猶如其為唯一有權投票者。惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅本公司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。已故股東之多名遺囑執行人或遺產管理人應被視為以其名義持有之任何股份之聯名持有人。
6. 本通函隨附適用於大會之代表委任表格。

* 僅供識別