

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公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一一年三月三十一日止年度 全年業績公佈

永義國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同去年之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
持續經營業務			
營業額	3	39,986	35,289
銷售成本		(2,064)	(1,277)
毛利		37,922	34,012
其他收入		4,724	7,555
經銷成本		(3,625)	(4)
行政開支		(19,361)	(16,459)
投資物業之公平值變動收益		370,881	87,380
出售可供出售投資之收益		23,936	5,459
持作買賣投資之公平值變動收益		2,662	22,065
結構性存款之公平值變動收益		—	1,047
持作發展物業之減值虧損撥回	5	—	25,632
分佔聯營公司業績		21,451	(5,655)

* 僅供識別

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
除稅前溢利		438,590	161,032
稅項開支	7	(49,505)	(22,663)
來自持續經營業務之本年度溢利	6	389,085	138,369
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之本年度溢利	8	226	48,989
本公司權益持有人應佔本年度溢利		389,311	187,358
其他全面收入(開支)			
可供出售投資之公平值變動		11,440	44,503
有關出售可供出售投資之重列調整		(23,936)	(5,459)
換算海外營運之滙兌差異		13,583	548
分佔聯營公司之滙兌儲備		3,015	—
分佔聯營公司之其他全面收入		—	12,878
租約物業轉撥至投資物業之 公平值變動收益		—	12,299
租約物業轉撥至投資物業之公平值變動 收益所產生之遞延稅項負債		—	(2,029)
本公司權益持有人應佔本年度扣除稅項後 之其他全面收入		4,102	62,740
本公司權益持有人應佔本年度之 全面收入總額		393,413	250,098
每股基本盈利	10		
來自持續經營及已終止經營業務		4.90港元	2.36港元
來自持續經營業務		4.90港元	1.74港元

綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,162	2,335
投資物業		1,165,675	866,372
聯營公司權益		182,740	138,048
可供出售投資		46,293	72,232
應收貸款		9,300	10,000
		<u>1,406,170</u>	<u>1,088,987</u>
流動資產			
持作出售發展物業		538,830	400,605
持作買賣投資		96,948	69,942
存貨		—	945
貿易及其他應收款項	11	2,451	7,938
應收貸款		44,515	59,200
銀行結餘及現金		73,851	116,555
		<u>756,595</u>	<u>655,185</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	49,839	30,745
應付稅項		24,092	23,995
		<u>73,931</u>	<u>54,740</u>
流動資產淨值		<u>682,664</u>	<u>600,445</u>
		<u>2,088,834</u>	<u>1,689,432</u>
資本及儲備			
股本		7,942	7,942
儲備		1,954,689	1,607,340
		<u>1,962,631</u>	<u>1,615,282</u>
非流動負債			
遞延稅項		126,203	74,150
		<u>2,088,834</u>	<u>1,689,432</u>

附註

1. 一般事項

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表已載入香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

2. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈之以下新增及經修訂準則、修訂本及詮釋（統稱「新增及經修訂香港財務報告準則」），該等新增及經修訂香港財務報告準則於二零一一年之財政年度止強制生效。

除以下所述外，採納新增及經修訂香港財務報告準則對本集團本會計期間之綜合財務報表及／或於此綜合財務報表之披露均無重大影響。

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

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

本綜合財務報表之披露已修改以反映以上之闡明。

已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則：

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

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

² 由二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 由二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 由二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 由二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

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

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

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

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並容許提前應用。

本公司董事預期，香港財務報告準則第9號將於二零一四年三月三十一日止之財政年度採納，應用此新準則會影響本集團之可供出售投資之分類及計量，但對本集團之其他金融資產及金融負債並無影響。

香港會計準則第12號「遞延稅項：相關資產之收回」之修訂主要處理根據香港會計準則第40號「投資物業」採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項之計量方式。根據該等修訂本，就計量採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，除非假定在某些情況下被推翻，否則投資物業之賬面值乃假定可透過出售收回。董事現正評估應用香港會計準則第12號之新更改之影響，董事預期該等更改將會對本集團之遞延稅項負債有所影響。

本公司董事預期應用其他新增及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 營業額

截至二零一一年三月三十一日止年內，來自貸款融資利息收入分類為本集團主要業務收入之一部分。因此，截至二零一零年三月三十一日止之來自貸款融資利息收入5,322,000港元由其他收入重新分類為業務收入。本公司董事意見認為，該分類轉變乃對本集團表現提供更佳理解所需，比較數字已重列呈示以配合重新分類。

營業額指年內出租物業之已收及應收款項，以及樓宇管理費收入及來自貸款融資利息收入之總額。本集團持續經營業務之營業額分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
租金收入	35,327	29,668
樓宇管理費收入	314	299
來自貸款融資利息收入	4,345	5,322
	<u>39,986</u>	<u>35,289</u>

4. 分類資料

香港財務報告準則第8號「經營分部」要求按主要營運決策者，即本集團首席行政總裁，定期檢討有關本集團構成部分之內部報告識別經營分部，以分配資源予分部並評估其表現。按照香港財務報告準則第8號，本集團來自持續經營業務之經營呈報分部為：(i) 物業投資、(ii) 物業發展、(iii) 證券投資及(iv) 貸款融資。本集團所有有關採購及出口成衣之經營業務已於年內終止（見附註8），因此，並無呈列此已終止經營業務之分類資料。

根據香港財務報告準則第8號，經營分部資料乃根據本集團首席行政總裁定期檢討之內部管理呈報資料。首席行政總裁以經營溢利之計量來評估分部之損益。本集團根據香港財務報告準則第8號用於分部呈報之計量政策，與其用於香港財務報告準則財務報表一致，唯若干項目（分佔聯營公司業績、稅項及公司收入及開支）未包括在產生經營分部之分部業績內。

(a) 分類營業額及業績

按呈報分部分析本集團來自持續經營業務之分類營業額及業績如下：

截至二零一一年三月三十一日止年度

持續經營業務：

	物業投資	物業發展	證券投資	貸款融資	撇銷	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類營業額						
外來	<u>35,641</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,345</u>	<u>—</u>	<u>39,986</u>
業績						
分類業績	<u>397,482</u>	<u>(4,984)</u>	<u>30,557</u>	<u>3,930</u>	<u>(249)</u>	<u>426,736</u>
無分配之公司收入						579
無分配之公司開支						(10,176)
分佔聯營公司業績						<u>21,451</u>
除稅前溢利						
(持續經營業務)						<u>438,590</u>

截至二零一零年三月三十一日止年度

持續經營業務：

	物業投資	物業發展	證券投資	貸款融資	撇銷	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類營業額						
外來	29,967	—	—	5,322	—	35,289
分類業務間	2,767	—	—	—	(2,767)	—
	<u>32,734</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,322</u>	<u>(2,767)</u>	<u>35,289</u>
業績						
分類業績	<u>118,412</u>	<u>23,423</u>	<u>31,338</u>	<u>5,233</u>	<u>(2,494)</u>	175,912
無分配之公司收入						1,172
無分配之公司開支						(10,397)
分佔聯營公司業績						<u>(5,655)</u>
除稅前溢利						
(持續經營業務)						<u>161,032</u>

(b) 地區分類資料

本集團之營運乃位於香港(住處)及新加坡。

按外來客戶之地區市場劃分本集團來自持續經營業務之營業額之資料如下：

	來自外來客戶之營業額	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	36,672	34,405
新加坡	3,314	884
	<u>39,986</u>	<u>35,289</u>

5. 持作發展物業之減值虧損撥回

截至二零一零年三月三十一日止年內，本集團參考獨立合資格專業物業估值師採用剩餘估值法於二零一零年三月三十一日進行之估值，就其持作發展物業進行檢討以評估其可變現淨值。

截至二零一零年三月三十一日止年內，由於物業市況之改善，過往年度減值之持作發展物業之可收回金額大於其於二零一零年三月三十一日之賬面值。因此，過往確認為減值虧損之撥回25,632,000港元(二零一一年：無)於該年度之損益確認為收入。

6. 來自持續經營業務之本年度溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
來自持續經營業務之本年度溢利已扣除下列各項：		
董事酬金	4,365	4,055
其他職工成本，包括退休福利成本	5,390	2,043
	<hr/>	<hr/>
職工成本總額	9,755	6,098
	<hr/>	<hr/>
持作發展物業土地部分之攤銷	—	2,104
核數師酬金：		
— 本年度	1,280	955
— 過往年度撥備不足	258	99
物業、廠房及設備之折舊	81	361
出售物業廠房及設備之虧損	24	—
出售會所債券之虧損	—	139
並已於其他收入計入：		
滙兌收益淨額	22	778
來自上市投資之股息收入	3,959	3,814
銀行利息收入	3	95
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7. 稅項開支

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務：		
開支包括：		
香港利得稅：		
本年度開支	—	—
過往年度超額撥備	—	(2,184)
	<u>—</u>	<u>(2,184)</u>
其他司法之稅項：		
本年度開支	237	200
	<u>237</u>	<u>(1,984)</u>
遞延稅項		
本年度開支	49,268	24,647
本公司及其附屬公司之應佔稅項開支	<u>49,505</u>	<u>22,663</u>

香港利得稅按本年度預計應課稅收入以稅率16.5% (二零一零年：16.5%) 計算。

由於兩個年度之預計應課稅收入已與承前虧損抵銷，故沒有於綜合財務報表計提香港利得稅。

其他司法之稅項乃按相關司法之適用稅率計算。

8. 已終止經營業務

截至二零一一年三月三十一日止年內，由Mary Mac Apparel, Inc. (「Mary Mac」) 經營之採購及出口成衣業務已大部分終止及Mary Mac隨後已於年內結束。

包括在綜合全面收益表及綜合現金流量表之已終止經營業務的業績載列如下。來自已終止經營業務之比較業績及現金流量已重列以包括於本年度列為已終止之業務採購及出口成衣，重列去年之綜合全面收益表對比較期間之期初綜合財務狀況表並無影響，所以比較期間之期初綜合財務狀況表並沒有重列。

已終止經營業務之本年度溢利之分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
來自採購及出口成衣業務之本年度溢利	226	11,615
出售附屬公司之收益	—	37,374
本年度溢利	<u>226</u>	<u>48,989</u>

已包括在綜合全面收益表之採購及出口業務之本年度業績如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	2,138	382,685
銷售成本	(1,001)	(335,888)
毛利	1,137	46,797
其他收入	629	536
經銷成本	(233)	(9,598)
行政開支	(1,307)	(26,120)
本公司權益持有人應佔來自已終止經營業務之本年度溢利	<u>226</u>	<u>11,615</u>

來自已終止經營業務之本年度溢利包含下列各項：

董事酬金	—	—
其他職工成本，包括退休福利成本	769	18,920
職工成本總額	<u>769</u>	<u>18,920</u>
核數師酬金		
— 本年度	—	245
— 過往年度撥備不足	—	74
已確認為開支之存貨成本	1,001	335,888
物業、廠房及設備之折舊	10	149
出售物業、廠房及設備之虧損	74	—
銀行利息收入	—	(73)
其他資料：		
資本添置	<u>—</u>	<u>32</u>

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已終止經營業務之現金流量		
(用於)來自經營業務之現金淨額	(644)	44,930
來自投資活動之現金淨額	—	77,083
用於融資活動之現金淨額	—	(47,724)
	<u> </u>	<u> </u>
現金(流出)流入淨額	<u>(644)</u>	<u>74,289</u>

9. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
股息宣佈及派發		
截至二零一一年三月三十一日止財政年度之中期股息		
為每股0.08港元(二零一零年：無)	6,354	—
截至二零一一年三月三十一日止財政年度之		
特別股息為0.50每股港元(二零一零年：無)	39,710	—
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>46,064</u>	<u> </u>
股息建議		
二零一一年建議之末期股息為		
每股0.12港元(二零一零年：無)	9,530	—
	<u> </u>	<u> </u>

有關截至二零一一年三月三十一日止年度之每股0.12港元之末期股息已由董事建議並須於應屆股東週年大會上得到股東之批准。

10. 每股基本盈利

來自持續經營及已終止經營業務：

歸屬於本公司權益持有人之每股基本盈利乃根據以下資料計算：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
就計算每股基本盈利而言之盈利		
(歸屬於本公司權益持有人之溢利)	389,311	187,358
	<u> </u>	<u> </u>

	二零一一年	二零一零年
股份數目		
就計算每股基本盈利而言之股份數目	79,420,403	79,420,403

來自持續經營業務：

來自持續經營業務歸屬於本公司權益持有人之每股基本盈利乃根據以下資料計算：

盈利之計算如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
歸屬於本公司權益持有人本年度溢利	389,311	187,358
減：歸屬於本公司權益持有人之來自 已終止經營業務本年度溢利	(226)	(48,989)
就來自持續經營業務之每股基本盈利而言之溢利	389,085	138,369

	二零一一年	二零一零年
股份數目		
就計算每股基本盈利而言之股份數目	79,420,403	79,420,403

由於本公司於兩個年度內並無尚未行使之潛在普通股權，故不呈列每股攤薄盈利。

來自已終止經營業務：

已終止經營業務之每股基本盈利為每股0.003港元（截至二零一零年：每股0.617港元），此乃根據來自已終止經營業務之本年度溢利226,000港元（截至二零一零年：48,989,000港元）及以上有關每股基本盈利之分母而計算。

11. 貿易及其他應收款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應收款項	675	5,848
其他應收款項	1,776	2,090
	2,451	7,938

本集團允許其貿易客戶之信貸期最高達20日。根據發票日期，貿易應收款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0至60日	675	5,353
61日至90日	—	495
	<u>675</u>	<u>5,848</u>

12. 貿易及其他應付款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應付款項	7,659	7,396
已收租金按金	6,968	9,332
已收預售住宅單位之按金	26,993	—
應計項目及其他應付款項	8,219	14,017
	<u>49,839</u>	<u>30,745</u>

根據發票日期，貿易應付款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0至60日	7,659	4,127
61至90日	—	557
90日以上	—	2,712
	<u>7,659</u>	<u>7,396</u>

股息

董事建議就截至二零一一年三月三十一日止年度向於二零一一年八月二十三日名列本公司股東名冊之股東宣派末期股息每股0.12港元(二零一一年：無)。建議之末期股息連同中期股息每股0.08港元及特別股息每股0.50港元，本年度之股息總額合共為每股0.70港元。建議之末期股息於本公司二零一一年股東週年大會(「股東週年大會」)上獲批准後，將於二零一一年八月三十日派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股份過戶登記總處及分處將於二零一一年八月二十二日及二十三日暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格收取截至二零一一年三月三十一日止年度之建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零一一年八月十九日下午四時三十分或以前送達本公司之香港股份過戶登記處香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理登記手續。

管理層討論及分析

財務業績

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

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

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

股東應佔溢利由去年187,358,000港元飆升約107.8%至389,311,000港元。錄得溢利主要由於(i)因香港證券市場表現理想而產生之出售可供出售投資收益約23,936,000港元（二零一零年：收益約5,459,000港元）；(ii)因物業市道暢旺而產生之本集團投資物業公平值變動收益約370,881,000港元（二零一零年：收益約87,380,000港元）；及(iii)分佔聯營公司業績之收益約21,451,000港元（二零一零年：虧損約5,655,000港元）。來自持續經營及已終止業務的每股基本盈利上升超過一倍至約4.9港元（二零一零年：每股基本盈利約2.36港元）。

回顧年內並無產生融資成本（二零一零年：無），亦無銀行借貸。

業務回顧

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

成衣採購出口及分銷

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

物業投資及發展

年內，本集團致力於豐富物業投資組合，並成功轉型為一家物業發展及投資公司。

就物業項目而言，何文田勝利道1及1A號、3及3A號之重建項目（名為「One Victory」）首廿四個單位預售於二零一零年八月二十一日展開。總樓面面積合共5,181平方呎之三個舖位位於大廈之地下及一樓，專門作投資用途。直至本報告日期，8個單位經已出售，錄得平均售價每平方呎約10,196港元。餘下55個單位預期續步售予買家。One Victory預期於二零一一年八月竣工並為本集團帶來收入。

至於物業發展方面，本集團已收購位於太子道西313、313A、313B及313C號之樓宇（九龍內地段第1685號B段）；太子道西311B及311D號之樓宇（九龍內地段第2978號A段1分段）；以及太子道西311A及311C號之樓宇（九龍內地段第2978號A段之餘段）之全部單位或100%不可分割份數。收購已擴大了本集團之物業發展組合，以及本集團擬將該等地盤一併重新發展。

於二零一零年九月二十一日，本公司之全資附屬公司與一名獨立第三方訂立具約束力之臨時買賣協議，以代價88,500,000港元出售位於香港壽山村道33號之住宅物業，即朗松居11號洋房及屋連花園以及地庫車位第11A號及11B號（「出售事項」）。出售事項已於二零一一年一月完成。根據上市規則，出售事項構成本公司的重大交易。本公司已根據上市規則的規定接獲本公司一批緊密聯繫的股東（即Sea Rejoice Limited及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二零一零年十月十八日發出的通函。

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

前景

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

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

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

流動資金及財務資源

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

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

股本結構

於二零一一年三月三十一日，本集團並無任何債務證券或其他股本工具。

重大收購及出售

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

資產抵押

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

資本開支及資本承擔

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

於二零一一年三月三十一日，本集團並無資本承擔。

或然負債

本集團於二零一一年三月三十一日並無任何重大或然負債（二零一零年：無）。

重大投資

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

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

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

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

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

如於二零一一年一月五日所公佈，本集團承諾以總代價約20,400,000港元認購58,197,662股永義實業集團有限公司供股股份。進一步詳情請參閱「重大收購及出售」一節。

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

結算日後事項

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

僱員及薪酬政策

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

購買、出售及贖回本公司之上市證券

截至二零一一年三月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

審閱全年業績

本公司審核委員會已與管理層審閱本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之全年業績。

企業管治

截至二零一一年三月三十一日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四之企業管治常規守則(「守則」)中所有守則條文，惟下列偏離者除外：

守則條文第A.2.1條

守則條文第A.2.1條規定主席及首席行政總裁之職務應分開及不應由同一人擔任。

鄭長添先生為本公司之主席兼首席行政總裁。由於董事會會定期開會商討影響本集團運作之主要事宜，故董事會認為將主席與首席行政總裁之職務合而為一不會影響董事會與本公司管理層兩者之間權力與職權之平衡。董事會認為此架構為本集團提供了穩健而一致的領導權，有助其決策之制訂及實施，並使本集團得以抓緊商機並有效回應各種變化，因此有利本集團之業務前景。

守則條文第A.4.1條

守則條文第A.4.1條規定非執行董事應有指定任期。

本公司所有非執行董事均無指定任期，但根據本公司之公司細則，彼等須在不遲於其上次當選或重選後第三次舉行之股東週年大會上輪值告退。

有關本公司企業管治常規之詳細資料，將載於本公司截至二零一一年三月三十一日止年度年報中之「企業管治報告」內，並將於二零一一年七月寄發予本公司之股東。

上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為其本身有關董事進行證券交易之行為守則。

經本公司作出特定查詢後，本公司所有董事(雷玉珠女士除外)確認，彼等於截至二零一一年三月三十日止年度一直遵守標準守則所規定之準則。

於二零一零年五月二十八日，本公司執行董事、副主席及本公司之主要股東(以其為The Magical 2000 Trust其中一位受益人)雷玉珠女士(「雷女士」)透過其全資擁有之公司，樂洋有限公司(為「要約人」)按每股要約股份3.30港元之要約價，就要約人及其一致行動人士尚未擁有本公司之股份提出全面收購(「全面收購」)。

根據守則，「交易」包括：任何購入、出售或轉讓，或提供或同意購入、出售或轉讓該等證券、或以該等證券作出抵押或押記，或就該等證券產生任何其他證券權益(其唯一或大部分資產均是該公司之證券)。依照守則，全面收購本公司股份納入上述「交易」之定義。全面收購發生於禁制期間(由二零一零年五月二十日開始直至及包括二零一零年七月二十日止)，即本公司宣佈二零一零年三月三十一日止年度之業績公佈前。於禁制期間，本公司董事是禁止買賣本公司之股份。

雷女士承認其不小心違反守則第A3條於禁制期間董事買賣股份，但提出此乃其對「買賣」(請參閱上文)之誤解及無意之疏忽，因為全面收購具股價敏感性質及依收購守則有急切性須盡快刊發全面收購之公布。雷女士解釋監於要比預期較長之時間才從證券及期貨事務監察委員會之執行人員得到確定連鎖原則不適用，因此，當收到確認時禁制期已開始之事實被忽略。

雷女士於提出全面收購前沒有以書面通知本公司主席，及依照守則第B8條得到本公司註明日期之確認書。

承董事會命
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
鄺長添

香港，二零一一年六月二十八日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事鄺長添先生、雷玉珠女士及官可欣女士，非執行董事謝永超先生，以及獨立非執行董事徐震港先生、莊冠生先生及韓譚春先生。