



民豐控股 有限公司

香港股份代號: 279

2007/08 年報

目錄

公司資料	2
主席報告及管理層討論及分析	3-6
董事之個人資料	7-8
企業管治報告	9-12
董事會報告	13-20
獨立核數師報告	21-22
綜合收益報表	23
綜合資產負債表	24-25
綜合權益變動表	26-27
綜合現金流量表	28-29
資產負債表	30
財務報告附註	31-107
五年財務概要	108
主要物業表	109-110

公司資料

董事會

執行董事

楊梵城博士 (主席)
鄭維添先生 (董事總經理)
郭惠明女士
柯淑儀女士
盧更新先生

獨立非執行董事

趙少波先生
許惠敏女士
Gary Drew Douglas先生
Peter Temple Whitelam先生

審核委員會

趙少波先生
許惠敏女士
Gary Drew Douglas先生
Peter Temple Whitelam先生

薪酬委員會

郭惠明女士
趙少波先生
許惠敏女士

合資格會計師

黃衛民先生

公司秘書

黃衛民先生

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

香港

博禮祈律師事務所
齊伯禮律師行

開曼群島

Maples and Calder

主要往來銀行

交通銀行
東亞銀行
花旗銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊地址

P.O. Box 309, George Town Grand Cayman, Cayman Islands
British West Indies

主要營業地點

香港北角馬寶道28號
華匯中心8樓

香港股份過戶登記處

秘書商業服務有限公司
香港灣仔皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

網址

<http://www.freeman279.com>

股份買賣

香港聯合交易所有限公司 (股份代號: 279)

主席報告及管理層討論及分析

民豐控股有限公司董事謹此呈列本集團截至2008年3月31日止財政年度之載有經審核財務報告之年報。

全年業績

本集團於本財政年度的營業額為港幣85,340,000元，較去年之港幣21,467,000元（經重列）增長298%；毛利為港幣77,538,000元（2007年：港幣18,746,000元），較去年增加314%；本集團於本年度之股東應佔綜合虧損淨額為港幣403,708,000元（2007年：港幣212,262,000元）；每股虧損為59.68港仙（2007年：137.69港仙）。

本集團於本財政年度產生之虧損主要由於出售透過損益以公平值列賬之投資之公平值虧損淨額港幣456,450,000元及收購附屬公司產生之商譽減值港幣12,129,000元。

一般行政費用從去年的港幣29,350,000元增加至本年度的港幣40,829,000元，是為因應本集團營運業務增加所致。

董事建議不派付截至2008年3月31日止年度之末期股息。

營運回顧

於本財政年度期內，本集團主要業務為證券買賣、提供融資、物業持有及投資、保險代理及經紀業務與投資控股。本集團本年度營業額主要包括提供融資賺取之利息收入；股本投資產生之利息收入及股息收入；出售透過損益以公平值列賬之投資所得之收益／（虧損）；保險代理及經紀收入；以及已收及應收投資物業之總租金收入。

證券買賣

證券買賣仍為本集團業務之重大部份。於本年度，證券交易業務之收益淨額為港幣59,070,000元（2007年：虧損淨額港幣11,805,000元）。在評估於年結日所持有證券之公平值之更改後，該業務錄得港幣396,922,000元的虧損（2007年：港幣27,519,000元）。

融資提供

融資業務之營業額為港幣17,464,000元（2007年：港幣26,449,000元）。該業務於年內錄得溢利港幣17,361,000元（2007年：虧損港幣41,071,000元）。

物業持有及投資

年內，本集團已擴大其於商用物業之投資。持有物業及投資業務於年內之所得總租金收入為港幣2,590,000元（2007年：港幣1,228,000元）及該分部經計及投資物業公平值變動之收益淨額後，於年內錄得溢利港幣7,683,000元（2007年：港幣1,794,000元）。

保險

年內，保險代理及經紀業務錄得營業額港幣6,216,000元（2007年：港幣2,092,000元）及部份虧損港幣5,948,000元（2007年：部份虧損港幣4,055,000元）。

財務回顧

流動資金、財務資源及資本架構

於2008年3月31日，本集團之流動資產淨值達港幣867,754,000元（2007年：港幣496,089,000元），流動比率（流動資產／流動負債）為55.6（2007年：17.4）。現金及銀行結餘合共港幣278,649,000元（2007年：港幣72,626,000元）。

於2008年3月31日，本集團之有抵押銀行貸款約港幣97,781,000元（2007年：港幣43,073,000元）及無任何無抵押貸款（2007年：港幣19,529,000元）。港幣92,541,000元（2007年：港幣41,145,000元）之有抵押銀行貸款須於一年後償還，而港幣5,240,000元（2007年：港幣21,457,000元）之有抵押銀行貸款及無抵押其他貸款則須於一年內償還。可換股票據之負債部份約為港幣31,853,000元（2007年：無）。於年結日，根據本集團之計息銀行及其他借款除以經調整資本（即可換股票據之負債部份及本公司股權持有人應佔權益）所計算的借貸比率為10.0%（2007年：10.6%）。本集團之銀行貸款及其他貸款以參考港元優惠利率後計算的浮息和以港幣借入。因此，就借貸而言並無匯兌的風險。

本集團於年結日並無重大資本承擔（2007年：港幣6,618,000元）。鑑於手頭流動資產及現有銀行借貸之金額，董事認為本集團擁有足夠財政資源以應付營運需求。

主席報告及管理層討論及分析

本集團之資產組合主要透過股東資金融資。於2008年3月31日，本集團之股東資金達港幣943,309,000元（2007年：港幣589,238,000元）。於本財政年度期內，本公司進行了若干次配股集資，共配售2,234,552,000股新股，淨集資總額約港幣319,713,000元。年內，本公司亦已自供股發行本公司1,563,986,824股新股中等得淨集資總額約港幣182,836,000元。年內，本公司亦已自兌換本公司已發行之可換股票據為本公司1,625,000,000股新股份中等得淨集資總額約港幣189,857,000元。於年內，根據本公司的購股計劃下的購股權被行使，並據此而發行共246,800,000股新股，行使認股權證所得約港幣35,046,000元被用作為本集團之營運資金。本公司資本基礎已於上述融資進行後大幅改善。

外幣管理

於本年度，由於本集團之外幣交易金額並不重大，故董事認為本集團所面對之外匯風險不大。

重大收購／出售及重大投資

於2007年7月9日，本集團以港幣50,000,000元的代價，出售其於聯營公司Hennabun Capital Group Limited之全部權益。於2007年9月7日，本集團以港幣5,995,000元的代價，出售其於附屬公司Startech Business Limited之全部權益。

除上文所述者外，本集團於年內並未就附屬公司或聯營公司作出任何重大收購或出售。

資產抵押

於2008年3月31日，賬面總值約港幣71,458,000元（2007年：港幣5,193,000元）之租賃土地及樓宇及位於香港賬面總值約港幣100,779,000元（2007年：港幣62,540,000元）之投資物業已抵押作為擔保提供予本集團之一般銀行融資及待售投資約港幣345,791,000元（2007年：港幣132,006,000元）已被抵押予一間金融機構，以作為擔保提供予本集團之孖展融資借貸。

或然負債

本集團於2008年3月31日之重大或然負債之詳情載於財務報表附註35。

結算日後事項

本集團於2008年3月31日後之結算日後事項載於財務報表附註26及40。

僱員薪酬政策及退休福利計劃

於2008年3月31日，本集團僱用約36名員工（包括本公司董事）（2007年：35名員工）。年內，包括董事酬金在內之僱員成本為港幣23,054,000元（2007年：港幣10,596,000元）。本集團之薪酬政策乃根據僱員之資歷、經驗及工作表現，並按市場指標釐定。薪酬待遇包括購股權之授予乃以推動僱員個人表現及對本集團之貢獻為本旨。本公司已於2002年8月23日採納一項購股權計劃，以提供予董事及僱員。本集團已根據強制性公積金條例為僱員參與一項定額供款強制性公積金之退休福利計劃。

業務展望

繼收購保險經紀業務及數項集資活動後，就申請長期保險牌照而言，2008年將成為本公司之關鍵一年。自本財務年度內本公司向監管機構提交申請連同初步業務計劃後，本公司已邁出申請保險牌照之重要一步。本公司得以招聘一支由若干經驗豐富及學識淵博的管理人員組成的核心工作團隊，負責保單及保險策略之貫徹實施，並將繼續致力於成立一間符合國際化標準之人壽保險公司。

對於本公司保險經紀業務而言，本公司正在尋求擴大擁有專門投資相關產品之目標保險公司數目，以擴大大公司之產品系列。本集團將繼續在銷售團隊中物色及建立最適當及有效的分銷渠道，以實現本公司業務長期潛在的高增長。

致意

董事會謹藉此對本公司全體股東、業務夥伴、銀行、專業人士及僱員之持續擁戴及支持致以衷心謝意。

承董事會命

主席
楊梵城

香港，2008年7月25日

董事之個人資料

楊梵城博士，67歲，於2006年10月加入本公司為執行董事兼主席。楊博士持有菲律賓共和國Bulacan State University之人文學博士學位及美國Central Baptist Theological Seminary神學博士學位。楊博士在保險行業有逾48年豐富經驗。楊博士之前曾在香港多家主要保險公司擔任行政要職。

鄭維添先生，51歲，於2000年11月加入本公司為董事總經理，負責本集團整體之策略計劃及公共關係。彼持有美國俄勒岡州大學工商管理碩士學位。鄭先生曾於主要國際金融機構工作，包括美國花旗銀行、美國信孚銀行、里昂亞洲有限公司及新中港融資有限公司，彼於銀行及企業融資方面累積逾15年經驗。彼從1995年至1997年出任香港聯合交易所有限公司理事會成員，並從1996年至1997年出任香港中央結算有限公司財務委員會之董事及主席。彼亦為福方集團有限公司（為一間香港上市公司）之獨立非執行董事。

郭惠明女士，44歲，於2005年12月加入本公司為執行董事。郭女士乃一名律師及香港律師會之會員。彼自1993年起獲委任為多間上市公司之執行董事兼法律顧問。郭女士於投資控股、企業融資及併購方面積累逾15年專業經驗。彼為一間中國國有公司中國房地產開發集團公司之法律顧問，且於2003年獲委任為烏克蘭駐香港之名譽領事。

柯淑儀女士，43歲，於2006年6月加入本公司為執行董事。柯女士於維吉尼亞州Liberty University取得會計科理學學士學位。彼擁有10年以上行政管理及會計經驗。柯女士於加入本公司前曾於一間電訊設備生產及貿易公司任職董事總經理及曾擔任一間上市公司之行政總裁。

盧更新先生，54歲，持有美利堅合眾國（「美國」）印第安納大學工商管理碩士學位及美國伊利諾大學機電工程學士學位。於香港及加拿大的金融、投資及銀行業擁有超過28年經驗。盧先生為另一間香港上市公司威利國際控股有限公司之執行董事，直至2008年4月彼請辭為止。

趙少波先生，59歲，於2006年1月加入本公司為獨立非執行董事。趙先生為添豐有限公司之董事總經理兼行政總裁。彼於紡織業累積逾20年經驗，並於香港及中國市場之企業及投資方面擁有豐富經驗。

董事之個人資料

許惠敏女士，41歲，於2006年2月加入本公司為獨立非執行董事。許女士為香港之執業會計師。彼於公共會計及企業融資方面擁有逾20年專業經驗。彼為香港會計師公會、英國特許會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之資深會員。彼亦為環康集團有限公司之獨立非執行董事兼主席，以及(i)廣益國際集團有限公司、(ii)新傳媒集團控股有限公司及(iii)馬斯葛集團有限公司（三者均為香港上市公司）之獨立非執行董事。

Gary Drew Douglas先生，58歲，於2006年2月加入本公司為獨立非執行董事。Douglas先生持有美國University of Santa Clara工商管理碩士學位。彼目前為獨立管理顧問。彼於日本及美國之一般管理、資訊科技業務、項目管理方法、軟件及商業及零售銀行業擁有逾20年專業經驗。

Peter Temple Whitlam先生，79歲，於2006年11月加入本公司為獨立非執行董事。Whitlam先生為全球品牌及國際傳理學之專家顧問。彼自牛津大學Pembroke Collage畢業後，即加入BBC，直至取得Fulbright獎學金赴美國修讀教育廣播及電視。彼於紐約NBCTV任職四年後，展開其於廣告界之漫長事業旅程，為英航、Unilever、Nabisco、ESPN、高露潔、吉百利、通用汽車、美國運通、Nomura Securities及Bank of Montreal等客戶籌辦國內及國際大型活動。Whitlam先生在波士頓、紐約、倫敦、蒙特利爾、多倫多、東京及台灣出任創意策劃師，其創意為其帶來多個國際大獎。Whitlam先生近年一直為公司及政府機構建構品牌策略，將其在紀錄片方面之知識及興趣融會結合。Whitlam先生對亞洲有深入認識，他曾到訪亞太區其中八個國家並在當地工作。

企業管治報告

本公司董事會（「董事會」）一向重視透明度及問責性，並視之為實施高水平企業管治之要素，各董事致力應用上市規則附錄十四企業管治常規守則所載之守則條文。本公司定期檢討其企業管治守則，確保其持續符合企業管治常規守則。截至2008年3月31日止年度，本公司一直遵守企業管治常規守則之守則條文。

董事會

董事會集體負責本集團之領導、監控及整體策略發展，並監督本集團之內部監控、財務表現、整體管理及營運。於本年報刊發日期，本公司董事會成員包括五名執行董事，分別為楊梵城博士（主席）、鄭維添先生（董事總經理）、郭惠明女士、柯淑儀女士及盧更新先生以及四名獨立非執行董事，分別為趙少波先生、許惠敏女士、Gary Drew Douglas先生及Peter Temple Whitlam先生。董事會三分之一以上成員為獨立非執行董事，而其中最最少一位獨立非執行董事具備適當專業資格或會計或有關財務管理專業知識。

全部獨立非執行董事之首次委任期限為一年，首次委任期限屆滿後續任均須根據本公司之組織章程細則輪席退任。各獨立非執行董事已就其獨立性作出年度確認，而根據上市規則第3.13條之指引，本公司亦認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

擬定董事會應每月進行定期會議。董事會亦會在有需要時召開特別會議。於截至2008年3月31日止年度，董事會共召開了43次董事會會議（不包括股東週年大會及股東特別大會，以及由董事會組成之董事委員會在年內舉行之會議），而各董事出席會議之情況如下：

	出任董事時舉行之會議次數	出席會議次數
執行董事		
楊梵城博士（主席）	43	13
鄭維添先生（董事總經理）	43	14
郭惠明女士	43	41
柯淑儀女士	43	39

	出任董事時舉行之會議次數	出席會議次數
獨立非執行董事		
趙少波先生	43	2
許惠敏女士	43	4
Gary Drew Douglas先生	43	4
Peter Temple Whitelam先生	43	3

主席及行政總裁

本公司主席楊梵城博士擔當董事會之領導角色。楊博士其中一項主要職責為確保董事會有效運作及恰當地履行其職責。楊博士亦會確保切實執行優良之企業管治措施，以及董事會適時商討所有重大事宜。

本公司董事總經理鄺維添生先生擔任本公司行政總裁一職，負責實施本集團之投資策略，並管理本集團之日常業務。

薪酬委員會

薪酬委員會（「委員會」）由一名執行董事郭惠明女士及兩名獨立非執行董事趙少波先生及許惠敏女士組成。委員會於年內舉行了一次會議，所有委員會成員均有出席。以下為載於職權範圍書之委員會主要角色和職能：

- 就本集團董事及高級管理層薪酬政策及架構向董事會作出建議；
- 檢討及建議由董事會所批准之所有執行董事之薪酬方案；及
- 檢討及批准董事之離職補償或與辭退或罷免董事有關之補償。

委員會可在其認為有需要時就薪酬方案尋求專業意見。年內，概無董事參與有關其本身薪酬之決策。

企業管治報告

提名董事

本公司並無成立任何提名委員會。各董事負責物色符合資格之董事合適人選，推薦予董事會考慮。董事會將考慮若干準則，例如獲提名人士可為董事會帶來之合適經驗及個人技能，彼在維持及提高本公司競爭力方面之能力，以及彼對董事會制定本公司政策及策略以至董事會履行其職責方面可作出之貢獻等，從而甄選及向董事會推薦候選成員以供進行委任審批。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易的標準守則作為本公司有關董事進行證券交易之行為守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，且信納全體董事於回顧年度已完全遵守行為守則所規定之標準。

核數師酬金

於截至2008年3月31日止年度，應付本公司外部核數師有關審核服務及非審核服務之酬金約分別為港幣2,400,000及港幣220,000元。

審核委員會

於本年報刊發日期，本公司之審核委員會由四名獨立非執行董事組成。年內，審核委員會已審閱本公司截至2007年9月30日止六個月之中期報告以及截至2007年3月31日止年度之年報。審核委員會之主要職責如下：

- 監察本公司財務報表及報告是否符合誠信；
- 檢討財務監控、內部監控及風險管理制度；及
- 檢討本公司財務及會計政策與實務。

審核委員會獲提供充裕資源履行其職務，亦可在其認為有需要時尋求獨立專業意見。

年內，審核委員會召開了兩次會議。各審核委員會成員出席會議之情況如下：

董事姓名	出任董事時舉行 之會議次數	出席會議次數
趙少波先生	2	1
許惠敏女士	2	1
Gary Drew Douglas先生	2	2
Peter Temple Whitelam先生	2	2

內部監控及風險管理

董事會對本集團內部監控制度及風險管理負有總體責任，並須檢討其績效。年內，董事會已檢討及確保所作出或撤出之投資決策乃遵照內部監控程序適當進行，並已妥當保存文件及記錄，而投資或撤出投資乃遵守有關法例及規例進行。上市證券組合（於資產負債表歸類為可供出售股本投資及透過損益以公平值列賬之股本投資）亦可能承受市場價格風險，董事會將繼續監察該組合，並通過分散投資減低有關風險。

董事責任聲明

董事確認其負責編製各財務期間公平合理反映本公司狀況及該期間業績及現金流量之財務報表。董事確保截至2008年3月31日止年度之財務報表乃按法定規定及適用會計準則編製，並確保適時刊發該等報表。

董事會報告

董事提呈截至2008年3月31日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司及提供企業管理服務。於2008年3月31日，本公司之主要附屬公司之業務刊載於財務報表附註18。

業績及分派

本集團截至2008年3月31日止年度之業績刊載於第23頁之綜合收益報表內。年內，本公司並無派發股息。董事議決不宣派年度末期股息。

股本及可換股票據

有關年內本公司股本及可換股票據變動之詳情分別載於財務報表附註28及26內。

儲備

年內，本集團儲備之變動詳情載於財務報表第26頁至第27頁之綜合權益變動表。

根據本公司之組織章程細則，股息應自本公司溢利或其他儲備撥付。於2008年3月31日，本公司可供分派予本公司股東之儲備由股份溢價、股本贖回儲備、繳入盈餘、可分派儲備及股東注資，減累計虧損得出，合共為港幣92,751,000元（2007年：港幣341,392,000元）。

財務資料概要

本集團於過去五個財政年度之已公佈業績及資產、負債及少數股東權益之概要乃摘錄自經審核財務報表，並已經重列／重新分類（倘適用），有關概要載於第108頁。此概要並非組成經審核財務報表之一部份。

投資物業

於2008年3月31日，本集團所有投資物業按公平值估值。年內，本集團投資物業之變動詳情載於財務報表附註15。

物業、廠房及設備

年內，本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註14。

董事及董事之服務合約

年內及截至本報告日期止之本公司董事如下：

執行董事：

楊梵城 (主席)

鄭維添 (董事總經理)

郭惠明

柯淑儀

盧更新

(於2008年6月10日獲委任)

獨立非執行董事：

趙少波

許惠敏

Gary Drew Douglas

Peter Temple Whitelam

非執行董事之任期為其根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪席退任為止。

根據本公司組織章程細則第95條及第112條規定，盧更新先生、鄭維添先生、柯淑儀女士及許惠敏女士將於應屆股東週年大會上退任，而彼等均符合資格膺選連任。

在應屆股東週年大會上擬重選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司簽訂任何不可由本集團於一年內免付補償（法定補償除外）予以終止之服務合約。

董事會報告

購股權計劃

董事採用柏力克－舒爾斯期權定價模式，估計年內所授出購股權於授出購股權日期之理論價值：

承授人	年內授出之 購股權數目	購股權之 理論價值
僱員	707,800,000	10,032,000
顧問	79,000,000	1,178,000

柏力克－舒爾斯模式為公認之期權定價方式。計算本公司所授出購股權之理論價值時作出之重大假設如下：

派息率(%)	—
預期波幅(%)	63.37-66.89
歷史波幅(%)	63.37-66.89
無風險利率(%)	1.19-3.755
期權預期年限(年)	0.17-0.5
平均加權股價(港幣)	0.1-0.142

估值之計算日期為授出購股權日期。

採用柏力克－舒爾斯模式計算購股權價值有若干基本限制，原因在於有關模式含有主觀成份，而模式所包含多項未來預期表現之假設並不確定，且該模式本身亦有既定限制。

購股權價值會因若干主觀假設之不同可變因素而有所不同。倘可變因素有任何變數，均可能對購股權之估計公平值帶來重大影響。

董事於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於2008年3月31日，本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須存置之登記冊內所記錄，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）內上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之規定，本公司董事及其聯繫人士於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有之權益列載如下：

好倉

董事姓名	身份	持有普通股數目	持股概約百分比
楊梵城	受控制法團權益	396,000,000	4.9%
楊梵城	實益擁有人	30,000,000	0.37%
楊梵城	配偶權益	2,000,000	0.02%
郭惠明	實益擁有人	38,900,000	0.48%

附註：楊梵城博士實益擁有Parkson Group Limited全部已發行股本。Parkson Group Limited於2008年3月31日擁有本公司3,960,000,000股股份之權益。

淡倉

董事姓名	身份	持有普通股數目	持股概約百分比
楊梵城	受控制法團權益	200,000,000	2.46%

上文所述之權益指董事於本公司股份之權益，而董事於本公司購股權之權益則在財務報表附註29披露。除上文披露者外，於2008年3月31日，並無董事、主要行政人員或其聯繫人士於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊內或根據上市規則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事會報告

董事購買股份或債券之權利

除財務報表附註29「購股權計劃」項下所披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無作出任何其他安排，使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券（包括債券）而獲得利益。此外，並無任何董事或其配偶或未滿十八歲子女擁有任何認購本公司證券之權利或已於年內行使任何該等權利。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2008年3月31日，根據本公司依照證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊所示，除上文披露有關董事之權益外，以下股東已通知本公司有關於本公司已發行股本之相關權益：

(i) 好倉

股東名稱	身份	股份數目	持股概約百分比
威利國際控股有限公司 (附註1)	受控制法團權益	520,618,000	6.39% (附註6)
漢基控股有限公司 (附註2)	受控制法團權益	408,700,000	5.02% (附註6)
廖麗嬋	實益擁有人及配偶權益	428,000,000 (附註4)	5.26% (附註6)
Evolution Capital Management, LLC	投資管理人	470,448,000 (附註3)	5.78% (附註6)
Honeylink Agents Limited	受控制法團權益	5,223,254,145 (附註5)	83.34% (附註7)

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉 (續)

(i) 好倉 (續)

附註：

1. 威利國際控股有限公司 (股份代號：273) 之股份於聯交所主板上市。
2. 漢基控股有限公司 (股份代號：412) 之股份於聯交所主板上市。
3. Evolution Capital Management, LLC 乃一間於開曼群島註冊成立之獨立投資組合公司。
4. 該等股份指 (a) 楊梵城博士 (「楊博士」) 之配偶廖麗嬋女士目前持有之 2,000,000 股股份；及 (b) 楊博士目前持有之 30,000,000 股股份；及 (c) Parkson Group Limited 目前持有之 396,000,000 股股份之總額。Parkson Group Limited 之全部已發行股本由楊博士實益擁有。因此廖麗嬋女士被視為於上述股份中擁有有關權益。
5. 該等股份由包銷商就供股包銷之供股股份 (假設於記錄日期或之前所有購股權已獲行使、可換股票據獲全面兌換及發行授權獲全面動用)。包銷商結好證券有限公司由 Get Nice Incorporated 全資擁有，而結好控股有限公司全資擁有 Get Nice Incorporated，以洪漢文先生為實益擁有人的 Honeylink Agents Limited 則擁有結好控股有限公司約 24.12% 之權益。
6. 本公司之持股百分比乃按已發行 8,144,312,470 股股份之基準計算。
7. 本公司之持股百分比乃按緊隨供股 (假設於記錄日期或之前所有購股權已獲行使、可換股票據獲全面兌換及發行授權獲全面動用) 後已發行經調整股份 6,267,904,974 股之基準計算。

(ii) 淡倉

股東名稱	身份	股份數目	持股概約百分比
廖麗嬋	配偶權益	200,000,000	2.46%
Parkson Group Limited	實益擁有人	200,000,000	2.46%

除上文所披露者外，於 2008 年 3 月 31 日，本公司並未獲任何人士知會，其於本公司股份及相關股份中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第 336 條規定存置之登記冊之權益或淡倉。

董事會報告

董事於重大合約中之權益

於年結時或年內，本公司或其任何附屬公司，均無直接或間接參與任何與本公司董事有重大利益關係之重要合約。

獨立非執行董事之確認書

本公司已接獲每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出彼等之年度獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團五大客戶之銷售額佔本集團之總營業額低於30%。

年內，本集團五大供應商之採購總額佔本集團採購總額約46.89%，本集團最大供應商之採購額佔本集團採購總額約15.81%。

就董事所知，本公司或其任何附屬公司之董事、彼等之聯繫人士或本公司之任何股東（就董事會所知，彼等擁有本公司股本5%以上之權益）概無擁有上述供應商或客戶之任何股權。

慈善捐獻

年內，本集團捐出之善款合共為港幣93,000元。

購買、銷售或贖回本公司上市證券

年內，本公司於聯交所購回以下股份：

購回日期	購回股份數目	每股價格		總代價 港幣元
		最高 港幣元	最低 港幣元	
2008年2月27日	3	0.04	0.04	0.12

除本文所披露者外，本公司或其任何附屬公司在年內並無購買、銷售或贖回本公司上市證券。

優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島法例並無有關優先購買權之條款，該等條款將迫使本公司按比例向現有股東發售新股份。

薪酬政策

本集團之僱員薪酬政策乃由董事會按僱員之優點、資格及競爭力制定。本公司董事之薪酬乃由於股東週年大會上獲股東授權之董事釐定，並參考本集團之營運業績、個人表現及可資比較市場數據。本公司已為董事及合資格僱員採納購股權計劃，作為給予彼等之獎勵，計劃之詳情載於財務報表附註29。

結算日後事項

結算日後事項之詳情載於財務報表附註26及40。

足夠公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及據董事所知，於本報告刊發日期，公眾人士最少持有本公司已發行股本總額之25%。

核數師

本公司將於即將舉行之股東週年大會上提出繼續委聘安永會計師事務所為本公司核數師之決議案。

承董事會命

主席

楊梵城

香港，2008年7月25日

獨立核數師報告



致民豐控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核刊載於第23頁至第107頁之民豐控股有限公司財務報表，包括於2008年3月31日之綜合及公司資產負債表，及截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動報表，以及主要會計政策及其他說明附註之概要。

董事對財務報表之責任

貴公司董事須負責按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實與公平之財務報表。此責任包括設計、實施及維持與編製及真實與公平地呈列財務報表相關之內部監控，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

核數師之責任

本核數師之責任是根據本核數師的審核，對該等財務報表作出意見並僅向全體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求本核數師遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實與公平地呈列財務報表相關之內部監控，以設計適合當時情況之審核程序，但並非為對公司的內部監控之有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策之合適性及所作出的會計估計之合理性，以及評價財務報表的整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師取得充足、合適之審核憑證，以作為提供審核意見之基礎。

意見

本核數師認為，財務報表已真實且公平地反映 貴公司及 貴集團於2008年3月31日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已根據香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定而妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

金融街八號

國際金融中心二期

十八樓

二零零八年七月二十五日

綜合收益表

截至2008年3月31日止年度

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收益	5	85,340	21,467
銷售成本		(7,802)	(2,721)
毛利		77,538	18,746
其他收入及收益	5	27,294	965
投資物業公平值變動之收益淨額	15	16,130	1,157
透過損益以公平值列賬之投資之公平值收益／(虧損)淨額		(456,450)	373
衍生工具公平值虧損		-	(21,308)
一般及行政開支		(40,829)	(29,350)
其他開支		(13,981)	(136,384)
融資成本	7	(6,059)	(7,467)
分佔聯營公司溢利·已扣除於聯營公司之投資之減值	19	-	(41,692)
除稅前虧損	6	(396,357)	(214,960)
稅項	10	(7,351)	1,927
持續經營業務之本年度虧損	11	(403,708)	(213,033)
終止經營業務			
終止經營業務之本年度溢利	12	-	771
本年度虧損		(403,708)	(212,262)
本公司普通股權持有人應佔每股虧損	13		
基本			
— 本年度虧損		(59.68)港仙	(137.69)港仙
— 持續經營業務之虧損		(59.68)港仙	(138.19)港仙
攤薄			
— 本年度虧損		不適用	不適用
— 持續經營業務之虧損		不適用	不適用

綜合資產負債表

2008年3月31日

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	31,271	2,145
投資物業	15	101,579	63,340
預付地價	16	51,047	4,100
商譽	17	-	12,129
於聯屬公司之投資	19	-	50,000
可供出售投資	20	18,793	-
購買投資物業之預付定金		-	3,036
非流動資產總額		202,690	134,750
流動資產			
應收貸款	21	254,152	295,230
預付款項、按金及其他應收款項	22	5,042	26,461
透過損益以公平值列賬之投資	23	345,791	132,006
可收回稅項		-	27
現金及銀行結餘	24	278,649	72,626
流動資產總額		883,634	526,350
流動負債			
其他應付款項及應計費用		5,934	8,804
計息銀行及其他借款	25	5,240	21,457
應付稅項		4,706	-
流動負債總額		15,880	30,261
流動資產淨值		867,754	496,089
總資產減流動負債		1,070,444	630,839

綜合資產負債表

2008年3月31日

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
總資產減流動負債		1,070,444	630,839
非流動負債			
計息銀行借款	25	92,541	41,145
可換股票據	26	31,853	-
遞延稅項負債	27	2,741	456
非流動負債總額		127,135	41,601
資產淨值		943,309	589,238
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	28	814,431	247,397
儲備	30(a)	128,878	341,841
權益總額		943,309	589,238

董事
楊梵城

董事
鄭維添

綜合權益變動表

截至2008年3月31日止年度

	本公司股權持有人應佔											
	附註	已發行股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	可換股票據 權益部份 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	可供 分派儲備 港幣千元	特殊儲備 [#] 港幣千元	可供 出售投資 重估儲備 港幣千元	外匯 波動儲備 港幣千元	累積虧損 港幣千元	權益總額 港幣千元
於2006年4月1日		135,411	348,574	-	-	485	595,191	35,131	30,398	4,034	(647,581)	501,643
可供出售投資公平值之變動及直接 於權益確認之年內總收入	20	-	-	-	-	-	-	-	8,194	-	-	8,194
年內虧損		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(212,262)	(212,262)
年內之總收入／(開支)		-	-	-	-	-	-	-	8,194	-	(212,262)	(204,068)
發行可換股票據	26	-	-	7,780	-	-	-	-	-	-	-	7,780
配售新股份	28(a), (e)	161,200	9,900	-	-	-	-	-	-	-	-	171,100
發行代價股份	28(b), (d)	31,000	33,000	-	-	-	-	-	-	-	-	64,000
贖回可換股票據	26	-	-	(3,501)	-	-	-	-	-	-	1,025	(2,476)
兌換可換股票據	26, 28(f)	22,634	32,287	(4,279)	-	-	-	-	-	-	-	50,642
股本重組	28(c)	(133,206)	(327,552)	-	-	-	-	-	-	-	460,758	-
按股本結算購股權安排	29	-	-	-	5,312	-	-	-	-	-	-	5,312
行使購股權	28(g)	30,358	16,739	-	(5,312)	-	-	-	-	-	-	41,785
出售附屬公司撥回	31(b)	-	-	-	-	-	-	-	(4,034)	-	-	(4,034)
出售可供出售投資撥回	20	-	-	-	-	-	-	(12,415)	-	-	-	(12,415)
聯營公司減值撥回 ^{**}	19	-	-	-	-	-	-	(26,177)	-	-	-	(26,177)
股份發行開支	28	-	(3,854)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,854)
於2007年3月31日		247,397	109,094*	-*	-*	485*	595,191*	35,131*	-*	-*	(398,060)*	589,238

綜合權益變動表

截至2008年3月31日止年度

	本公司股權持有人應佔										
	附註	已發行股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	可換股票據之 權益部份 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	可供 分派儲備 港幣千元	特殊儲備# 港幣千元	可供 出售投資 重估儲備 港幣千元	累積虧損 港幣千元	權益總額 港幣千元
於2007年4月1日		247,397	109,094	-	-	485	595,191	35,131	-	(398,060)	589,238
可供出售投資公平值之變動及直接 於權益確認之年內總開支	20	-	-	-	-	-	-	-	(667)	-	(667)
年內虧損		-	-	-	-	-	-	-	-	(403,708)	(403,708)
年內之總開支		-	-	-	-	-	-	-	(667)	(403,708)	(404,375)
發行可換股票據	26	-	-	94,971	-	-	-	-	-	-	94,971
兌換可換股票據	26, 28(l)	162,500	27,809	(74,078)	-	-	-	-	-	-	116,231
贖回可換股票據	26	-	-	(1,899)	-	-	-	-	-	339	(1,560)
配售新股份	28(h)	223,455	103,917	-	-	-	-	-	-	-	327,372
供股	28(i)	156,399	31,280	-	-	-	-	-	-	-	187,679
按股本結算購股權安排	29	-	-	-	11,210	-	-	-	-	-	11,210
行使購股權	28(m)	24,680	14,046	-	(3,680)	-	-	-	-	-	35,046
股份發行開支	28	-	(12,503)	-	-	-	-	-	-	-	(12,503)
於2008年3月31日		814,431	273,643*	18,994*	7,530*	485*	595,191*	35,131*	(667)*	(801,429)*	943,309

* 此等儲備賬包括綜合資產負債表內之綜合儲備港幣128,878,000元(2007年:港幣341,841,000元)。

本集團特殊儲備指本集團前控股公司之股本及股份溢價賬之總額與本公司於1992年根據集團重組已發行股份之面值之差額。

本集團於聯營公司之若干投資乃透過行使聯營公司之可換股票據(原先入賬列為可供出售投資)而收購。

綜合現金流量表

截至2008年3月31日止年度

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
營運活動所產生之現金流量			
除稅前虧損：			
持續經營業務		(396,357)	(214,960)
終止經營業務	12	-	771
就以下項目作出調整：			
融資成本	7	6,059	7,467
分佔聯營公司溢利，扣除於聯營公司之投資之減值		-	41,692
利息收入	5	(29,569)	(30,261)
折舊	6	1,872	595
確認預付地價	6	247	5
可供出售投資所產生之匯兌差額	6	126	-
透過損益以公平值列賬之投資之公平值虧損／(收益)淨額		456,450	(373)
出售投資物業之收益	5	-	(393)
出售／撤銷物業、廠房及設備項目之虧損	6	30	188
業主自用物業重新分類為投資物業之重估虧損	6	43	-
出售可供出售投資之虧損	6	-	15,932
出售附屬公司之虧損	31(b)	212	7,564
贖回可換股票據之虧損	6	287	1,359
衍生工具公平值虧損		-	21,308
出售終止經營業務附屬公司之收益	12, 31(b)	-	(59,836)
投資物業公平值變動之收益淨額		(16,130)	(1,157)
償還其他借貸之收益	5	(14,545)	-
商譽減值	6, 17	12,129	44,050
應收貸款減值	6	-	67,479
貿易及其他應收款項及按金減值	12	-	59,065
其他應收款項減值	6	1,310	-
按股本結算購股權開支	29	11,210	5,312
		33,374	(34,193)
應收貸款減少／(增加)			
		41,078	(125,755)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)			
		20,509	(9,490)
透過損益以公平值列賬之投資增加			
		(670,235)	(81,324)
其他應付款項及應計費用減少			
		(1,515)	(11,230)
營運所用現金			
		(576,789)	(261,992)
已收利息			
		29,569	30,261
已付利息			
		(3,257)	(4,829)
退回香港利得稅			
		-	182
營運活動所產生之現金流出淨額			
		(550,477)	(236,378)

綜合現金流量表

截至2008年3月31日止年度

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
營運活動所產生之現金流出淨額		(550,477)	(236,378)
投資活動所產生之現金流量			
購買物業、廠房及設備項目	14	(23,437)	(218)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		410	–
購買投資物業	15	(47,553)	(59,550)
預付地價增額	16	(38,711)	–
出售投資物業之所得款項		–	2,393
購買投資物業之已付訂金		–	(3,036)
收購附屬公司	31(a)	–	4,956
出售聯營公司之所得款項		50,000	–
出售可供出售投資之所得款項		–	13,670
出售終止經營業務之所得款項	31(b)	–	127,998
出售附屬公司	31(b)	5,994	6,948
購買可供出售投資		(19,586)	(100,000)
投資活動所產生之現金流出淨額		(72,883)	(6,839)
融資活動所產生之現金流量			
配售新股份及供股之所得款項	28	515,051	171,100
發行可換股票據之所得款項	26	243,406	96,949
行使購股權之所得款項	28(g), (m)	35,046	41,785
股份發行開支	28	(12,503)	(3,854)
提取銀行及其他借款		62,287	220,569
償還銀行及其他借款		(8,904)	(195,370)
贖回可換股票據	26	(5,000)	(45,000)
融資活動所產生之現金流入淨額		829,383	286,179
現金及現金等值物增加淨額		206,023	42,962
年初之現金及現金等值物		72,626	29,664
年終之現金及現金等值物		278,649	72,626
現金及現金等值物之結餘分析			
現金及銀行結餘		278,649	72,626

資產負債表

於2008年3月31日

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益	18	101,256	26,483
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	22	574	268
應收附屬公司款項	18	631,669	505,479
可收回稅項		-	27
現金及銀行結餘	24	236,711	61,472
流動資產總額		868,954	567,246
流動負債			
應付附屬公司款項	18	2,438	2,075
其他應付款項及應計費用		2,213	2,865
流動負債總額		4,651	4,940
流動資產淨值		864,303	562,306
總資產減流動負債		965,559	588,789
非流動負債			
可換股票據	26	31,853	-
資產淨值		933,706	588,789
權益			
已發行股本	28	814,431	247,397
儲備	30(b)	119,275	341,392
權益總額		933,706	588,789

董事
楊梵城

董事
鄭維添

財務報表附註

於2008年3月31日

1. 公司資料

民豐控股有限公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司。本公司之主要營業地點位於香港北角馬寶道28號華匯中心8樓。

年內，本集團主要從事買賣證券、提供融資、物業持有及投資、保險代理及經紀業務以及投資控股業務。

2.1 編製基準

該等財務報表已根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業、可供出售投資及投資透過損益表以公平值計量外，該等財務報表乃根據歷史成本法編製。該等財務報表以港幣呈列，而除非另有指明，否則全部金額均調整至最接近之千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2008年3月31日止年度之財務報表。附屬公司之業績自收購日期（即本集團取得控制權之日）起綜合入賬，並於該控制權終止前繼續綜合入賬。本集團內部一切重大公司間交易及結餘已於綜合入賬時對銷。

附屬公司之收購已使用收購會計法入賬。此方法涉及將業務合併成本分配至所收購可識別資產之公平值及於收購日期所承擔之負債及或然負債。收購成本以特定資產之公平值、已發行權益工具及於交換日期引起或承擔之負債，加上收購直接應佔成本之總額計算。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度之財務報告首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大影響，惟在某些情況則導致新訂及經修訂之會計政策及額外披露。

香港財務會計準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號之修訂	資本披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）－第8號	香港財務報告準則第2號之範疇
香港（國際財務報告詮釋委員會）－第9號	重新評估嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）－第10號	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告詮釋委員會）－第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務會計準則第7號 金融工具：披露

該準則規定須作出披露，以便財務報表使用者得以評估本集團金融工具之重要性，以及該等金融工具產生之風險性質及程度。在財務報告內各部份均可見新增披露。在適當情況下，已加入／修訂比較資料，對本集團的財務狀況或經營業績並無影響。

(b) 香港會計準則第1號（經修訂）財務報告之呈報方式－資本披露

該修訂要求本集團作出披露，以便財務報告使用者可以評估本集團管理資本之目標、政策及過程。該等新披露載於財務報表附註39。

(c) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－第8號 香港財務報告準則第2號之範疇

該詮釋規定，香港財務報告準則第2號將適用於本集團無法明確識別部份或所有已收到貨物或服務之任何安排，而本集團將就該等安排為某項代價而授出股本工具或產生負債（基於本集團股本工具之價值），而該等安排所收到貨物或服務之價值應少於所授出股本工具或所產生負債之公平值。由於本公司僅根據本公司購股權計劃向提供可識別服務之本集團僱員及投資顧問發行股本工具，故該詮釋對本財務報表並無影響。

財務報表附註

於2008年3月31日

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

(d) 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 第9號重新評估嵌入式衍生工具

該詮釋規定，為評估嵌入式衍生工具是否須要與主合約分開而作為衍生工具列賬之日期，為本集團首次成為合約一方之日期，並僅當合約出現大幅修改現金流量之變動時方才進行重估。由於本集團現行衍生工具會計政策符合該詮釋之規定，故該詮釋並無對本集團財務狀況或經營業績產生重大影響。

(e) 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 第10號中期財務報告及減值

本集團自2007年4月1日起採納該詮釋，而該詮釋規定於前一個中期就商譽確認之減值虧損或就分類為可供出售股本工具或按成本列賬之金融資產之投資確認之減值虧損，其後不得撥回。由於本集團先前並無就該等資產撥回減值虧損，故該詮釋不會對本集團之財務狀況或經營業績產生影響。

(f) 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 第11號香港財務報告準則第2號 – 集團及庫存股份交易

該詮釋規定，僱員獲授本集團權益工具之安排須列為權益交易計劃，即使該等工具乃由本集團向其他人士購買或由股東提供。該詮釋亦規定在涉及本集團內部兩個或以上實體以股份為基礎付款之交易的會計方法。由於本集團現時並無有關交易，故該詮釋不會對該等財務報表產生影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無在該等財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號(經修訂)	香港財務報告準則第2號(經修訂)以股份為基礎之付款—歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈報 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借款成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(經修訂)	香港會計準則第32號(經修訂)金融工具:呈報及香港會計準則第1號(經修訂)財務報表之呈報—可沽售金融工具及清盤產生之責任 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第12號	服務經營權安排 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
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—對界定福利資產之限制、最低資金需求規定及其兩者之相互關係 ⁴

¹ 於2009年1月1日或其後開始之年度期間生效

² 於2009年7月1日或其後開始之年度期間生效

³ 於2008年7月1日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於2008年1月1日或其後開始之年度期間生效

本集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響但尚無法說明該等新訂及經修訂香港財務報告準則是否會對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

財務報表附註

於2008年3月31日

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指本公司可直接或間接控制其財政及營運政策而從其業務中獲利之實體。

附屬公司業績按已收及應收股息計入本公司之收益報表。本公司於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損入賬。

在出售於附屬公司之權益後，當中產生之任何盈虧（包括變現應計儲備）會計入收益報表。

聯營公司

聯營公司為並非附屬公司之實體，而本集團於當中一般擁有一些不少於20%股本投票權之長期利益，因而可對其行使重大影響力。

本集團於聯營公司之投資乃根據權益會計法（扣除任何減值虧損）於綜合資產負債表內在本集團應佔資產淨值列賬。本集團之應佔聯營公司收購後業績及儲備分別計入綜合收益報表及綜合儲備。本集團與其聯營公司之間之交易所產生之未變現盈虧以本集團於聯營公司之投資為限撇銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產減值除外。本集團收購聯營公司所產生之商譽計入本集團於聯營公司之權益之一部份。

在出售於聯營公司之投資後，當中產生之任何盈虧（包括變現應計儲備）會計入收益報表。

商譽

收購附屬公司及聯營公司產生之商譽指業務合併成本超出於收購當日本集團應佔所購入被收購方之可識別資產及負債及或然負債之公平淨值之款額。

收購產生之商譽於綜合資產負債表中確認為資產，初步以成本計量，其後以成本減任何累計減值虧損計量。就聯營公司而言，商譽列入其賬面值，而並非在綜合資產負債表內列為獨立之可識別資產。

本集團每年會對商譽之賬面值進行減值檢討，或倘若有事件發生或情況改變，顯示賬面值有可能減值，則會更頻密檢討。本集團於3月31日進行年度商譽減值測試。

2.4 主要會計政策概要 (續)

商譽 (續)

就減值測試而言，業務合併中收購之商譽，由收購日期起，分配到本集團預期於合併後將因協同效應而得益之各現金產生單位或現金產生單位組，而不管本集團其他資產或負債有否分配到該等單位或單位組。

減值通過評估與商譽有關之現金產生單位（現金產生單位組）之可收回金額釐定。當現金產生單位（現金產生單位組）可收回金額少於賬面值時，確認減值虧損。已確認之商譽減值虧損不會於以後期間撥回。

當商譽組成現金產生單位（現金產生單位組）之部份，而該單位內之部份業務將被出售，則與所出售業務有關之商譽於釐定出售該業務之盈虧時計入該業務賬面值。在這情況下出售之商譽按被出售業務與所保留現金產生單位部份之相對價值計量。

非金融資產減值（商譽除外）

倘有跡象顯示出現減值或須就資產（不包括金融資產、投資物業及商譽）進行年度減值測試，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減銷售成本（以較高者為準）計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在很大程度上獨立於其他資產或資產類別之現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超逾可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估之貨幣時間價值及資產特定風險之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損乃於產生期內在收益報表扣除。

於各呈報日須評估有否跡象顯示過往確認之減值虧損不再存在或已減少。如有該跡象存在，則估計可收回金額。過往確認之資產（商譽除外）減值虧損及若干金融資產僅會於用以釐定該資產可收回金額之估計變化時撥回，惟撥回後之金額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應有之賬面值（扣除任何折舊）。減值虧損撥回乃於產生期內計入收益報表。

財務報表附註

於2008年3月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將資產達致工作狀況及地點作擬定用途之任何直接應佔成本。物業、廠房及設備項目投產後產生之開支(如維修及保養)，一般於產生期間自收益報表扣除。如有關開支明顯可提高日後使用該物業、廠房及設備之預期經濟利益，而項目成本可以可靠計量時，則有關開支撥充資本，作為該資產之額外成本或替補。

物業、廠房及設備之價值變動乃於資產重估儲備之變動中處理。倘此儲備之總額不足以彌補虧絀(按個別資產而言)，則多出之虧絀將自收益表中扣除。任何日後之重估盈餘乃計入收益表，惟以先前已扣除之虧絀為限。在出售經重估之資產時，重估資產儲備就先前估值而變現之有關部份乃轉撥往保留溢利，列作儲備之變動。

各物業、廠房及設備項目之折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷其成本至殘值計算。就此所用之主要年率如下：

樓宇	租期
租賃物業裝修	租期及15%(以較短期者為準)
傢俬、裝置及設備	15%
電腦設備	33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	30%

倘物業、廠房及設備項目部份具有不同可使用年期，該項目之成本按合理基準分配至各部份。而各部份均獨立折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各結算日檢討及調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目於出售或預期日後使用或出售不再產生經濟利益時不再確認入賬。於不再確認資產之年度內在收益報表確認之出售或報廢盈虧指出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資物業

投資物業乃土地及樓宇之權益(包括物業經營租約之租賃權益並符合投資物業之定義)用以賺取租金收入及/或資本增值,而非用以提供服務或作行政用途,或於日常業務中出售。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。在初步確認後,投資物業於結算日會以公平值列賬以反映市場狀況。

投資物業公平值變更產生之盈虧於產生年度計入收益報表內。

報廢或出售投資物業之任何盈虧於報廢或出售年度於收益報表內確認。

就投資物業轉為業主自用物業而言,其後會計用之視作物業成本為其於更改用途當日之公平值。如本集團以業主自用物業形式而佔用之物業轉變為投資物業,本集團對該物業入賬時須根據於「物業、廠房及設備與折舊」所述之政策計至更改用途之日,而於當日有關該物業之賬面值及公平值之差額作為重估,須根據於上文「物業、廠房及設備與折舊」所述之政策入賬。

投資及其他金融資產

香港會計準則第39號所指之金融資產分類為透過損益以公平值列賬之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產(倘適用)。首次確認金融資產時以公平值計量,倘為並非透過損益以公平值列賬之投資,則加入直接應佔交易成本。

本集團於其首次成為合約訂約方時評估合約是否包含嵌入式衍生工具。倘分析顯示,嵌入式衍生工具之經濟特徵及風險與主合約之經濟特徵及風險並無密切關係時,則須評估嵌入式衍生工具與主合約是否分開計量。僅當合約條款有變導致大幅度改變現金流量,則可根據合約要求進行重估。

本集團於首次確認後釐定其金融資產之分類,並在許可及合適之情況下,於結算日重新評估有關分類。

以正常方式買賣之金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。以正常方式買賣指以須於市場規例或常規通常所定時間內交付資產之方式買賣金融資產。

財務報表附註

於2008年3月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

透過損益以公平值列賬之金融資產

透過損益以公平值列賬之金融資產包括持作買賣金融資產。以短期賣出為目的而購買之金融資產分類為持作買賣金融資產。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣金融資產,除非其被指定為實際對沖工具或財務擔保合約。該等金融資產之盈虧於收益報表內確認。於收益報表內確認之公平淨值盈虧不包括該等金融資產之任何股息,該等股息按照下文「收益確認」所載方法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為非衍生金融資產,擁有固定或可釐定收益,且並無於活躍市場報價。該等資產其後按以實際利率法計算之攤銷成本減減值撥備入賬。攤銷成本計入收購之任何折讓或溢價,並包括構成實際利率及交易成本不可或缺部份之費用。貸款及應收款項解除確認或減值時,以及於攤銷過程中,有關盈虧於收益報表內確認。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為該等指定為可供出售或不屬其他兩個類別之上市及非上市股本證券中之非衍生金融資產。於初步確認後,可供出售金融資產按公平值計量,而盈虧則確認為權益之獨立部份,直至解除確認投資或直至投資被評定為已減值,於該情況下,之前已於權益入賬之累計盈虧則計入收益報表。該等投資之減值虧損從可供出售投資重估儲備轉移,並於收益報表內確認為「可供出售金融資產之減值虧損」。

倘(i)由於合理估計之公平值波幅對該項投資而言屬重大,或(ii)不能合理評估波幅範圍內之不同估計之可能性及用作估計公平值,以致無法可靠計量非上市股本證券之公平值,則該等證券按成本扣除任何減值虧損列賬。

2.4 主要會計政策概要 (續)

可供出售金融資產 (續)

公平值

於有組織金融市場交投暢旺之投資之公平值乃參考結算日收市所報市場買入價釐定。倘投資並無活躍市場，公平值則以估值方法釐定。該等方法包括使用近期按公平原則磋商進行之市場交易、參考其他大致相同工具之現時市值、折讓現金流量分析及其他估值模式。

金融資產減值

本集團於各結算日評估有否客觀證據顯示個別或一組金融資產出現減值。

以攤銷成本計值之資產

倘有客觀證據證明以攤銷成本計值之貸款及應收款項已出現減值虧損，虧損金額乃根據資產賬面值與以金融資產原來實際利率（即初步確認時之實際利率）貼現估計未來現金流量所得現值（不包括尚未產生之未來信貸虧損）之差額計量。資產賬面值直接或透過使用撥備賬下調。減值虧損金額於收益報表確認。倘未來並無可收回跡象，貸款及應收賬款連同任何相關撥備則會被撇銷。

其後，倘減值虧損金額減少，而該減少客觀地與確認減值後之事件有關，則可透過調整撥備賬目撥回之前確認之減值虧損。其後撥回之減值虧損於收益報表內確認，惟資產之賬面值不得高於撥回日期之攤銷成本。

就應收貸款而言，倘有客觀證據（例如貸款債務人可能無力償債或可能有重大財務困難及技術、市場經濟或法律環境發生重大變動對債務人造成不利影響）顯示本集團未能根據貸款協議之原有／經修訂條款收取所有結欠款項，則會作出減值撥備。應收貸款之賬面值透過使用撥備賬減低。減值債務於獲評定為不能收回時解除確認。

以成本計值之資產

倘有客觀證據證明由於公平值無法可靠計量，故未有以公平值列賬之無報價股本工具出現減值虧損，則虧損金額按資產賬面值與以同類金融資產之當前市場回報率貼現估計未來現金流量所得現值之差額而計算。該等資產之減值虧損不會撥回。

財務報表附註

於2008年3月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

可供出售金融資產

倘可供出售金融資產出現減值，包括成本（扣除任何本金付款及攤銷）與其現時公平值之差額將於扣除之前已於收益報表確認之任何減值虧損後自權益轉撥至收益報表。倘公平值發生重大或持續下調至低於其成本或存在其他減值客觀跡象，則可供出售金融投資會計提減值撥備。確定「重大」或「持續」須使用判斷。此外，本集團亦評估股價波動等其他因素。分類為可供出售股本工具之減值虧損不會於收益報表撥回。

倘債務工具之公平值增加客觀上與減值虧損於收益報表中獲確認後所發生之事件有關，則債務工具之減值虧損可透過收益報表撥回。

解除確認金融資產

金融資產（或（如適用）金融資產之一部份或同類金融資產組別之一部份）在以下情況會解除確認：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；
- 本集團保留自資產收取現金流量之權利，惟已承諾將根據「交付」安排在無重大延遲下向第三方全數償付有關款項；或
- 本集團已轉讓其收取資產現金流量之權利，並已(i)轉讓資產之絕大部份風險及回報；或(ii)並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，惟並無轉讓或保留資產之絕大部份風險和回報或轉讓資產之控制權，則僅會就本集團持續參與該資產之程度確認資產。持續參與即就所轉讓資產所作之擔保，乃根據資產原來賬面值與本集團可能須償還之最高代價兩者之較低者計量。

2.4 主要會計政策概要 (續)

按攤銷成本列值之金融負債(包括計息銀行及其他借貸)

金融負債(包括其他應付款項及計息銀行及其他貸款)初步按公平值減直接應佔交易成本列賬,其後則按實際利率法以攤銷成本計量,除非貼現影響並非重大,在此情況下則按成本列賬。相關利息開支於收益報表中的「融資成本」內確認。

當解除確認負債以及在攤銷過程中,有關盈虧於收益報表內確認。

財務擔保合約

香港會計準則第39號所涵蓋之財務擔保合約入賬列為金融負債。財務擔保合約初步按其公平值減交易成本(為收購或發行財務擔保合約直接應佔之成本)確認,惟有關合約透過損益按公平值予以確認則除外。於首次確認後,本集團按(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額;及(ii)初步確認金額(以較高者為準)減去(倘適用)根據香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷而計量財務擔保合約。

可換股票據

可換股票據具有負債特點之部份於扣除交易成本後在資產負債表確認為負債。發行可換股票據時,負債部份之公平值乃根據同等不可換股票據之市場利率而釐定,而該金額按攤銷成本基準列作長期負債,直至票據獲兌換或贖回為止。所得款項餘額於扣除交易成本後,將分配至已確認並計入股東權益之換股權。換股權賬面值於往後年度將不會重新計量。交易成本根據工具首次確認時所得款項分配至負債與權益部份之比例,分配至負債與權益部份。

解除確認金融負債

當金融負債項下之責任被解除或取消或到期時,則解除確認金融負債。

倘現有金融負債由同一貸方授予條款迥異之其他負債取代,或現有金融負債之條款經重大修訂,則該等變更或修訂視作解除確認原有負債並確認新負債,各賬面值之差額於收益報表內確認。

財務報表附註

於2008年3月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

衍生金融工具

衍生金融工具乃分類為持作買賣，惟其被指定為實際對沖工具則除外。衍生金融工具於衍生合約訂立當日按公平值初步確認，隨後則按公平值重新計量。衍生工具於公平值為正時入賬列為資產，而於公平值為負時則入賬列為負債。

不符合以對沖入賬之衍生工具之公平值變動所產生之任何盈虧直接計入收益報表中。

現金及現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括手頭現金及活期存款，以及高流通性短期投資（即可隨時兌換為已知數額現金、價值變動風險不大及期限較短（一般不超過購買後三個月內）之投資），減去須於要求時即時償還、作為本集團現金管理一部份之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行存款，包括用途不受限制之定期存款。

外幣

該等財務報表以本公司之功能及呈列貨幣港幣列值。本集團各實體釐定其自身之功能貨幣，而各實體之財務報表所載之項目均以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日之適用功能貨幣匯率列賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按結算日之適用功能貨幣匯率進行換算。所有匯兌差額於收益報表內確認。以外幣計值並按歷史成本法計算之非貨幣項目則以初步交易日期之匯率換算。以外幣計值並按歷史成本法計算之非貨幣項目以初步交易日期之匯率換算。按公平值以外幣計值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益報表內確認，或倘其與於相同或不同時期直接於權益中確認之項目有關，則在權益確認。

本期或過往期間之即期稅項資產及負債以預期可向稅務機關收回或支付予稅務機關之款項計量。

遞延稅項按負債法就資產及負債之稅基與其就財務申報而言之賬面值兩者於結算日之所有暫時差額作出撥備。

就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟以下情況則另當別論：

- 遞延稅項負債因商譽或於交易（業務合併除外）中初步確認一項資產或負債時產生，且於交易時，並不影響會計溢利或應課稅損益；及
- 就投資於附屬公司及聯營公司之應課稅暫時差額而言，倘可控制撥回暫時差額之時限，則暫時差額可能不會於可見將來撥回。

公司就所有可扣稅暫時差額、未動用稅款抵免及未動用稅損結轉確認遞延稅項資產，直至很可能有應課稅溢利可抵銷可扣稅暫時差額，以及可利用未動用稅款抵免及未動用稅損結轉，惟以下情況則另當別論：

- 有關可扣稅暫時差額之遞延稅項資產因於交易（業務合併除外）中初步確認一項資產或負債時產生，且於交易時，並不影響會計溢利或應課稅損益；及
- 有關投資於附屬公司及聯營公司之可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅在暫時差額很可能於可見將來撥回，而有應課稅溢利抵銷可予動用暫時差額時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日予以檢討，並減少至不可能有充足應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產為止。相反，之前未確認之遞延稅項資產於各結算日予以重估及確認，直至很可能有充足應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產為止。

財務報表附註

於2008年3月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產及負債按預期在變現資產或清償負債期間應用之稅率計量，計算基準為於結算日已獲制定或大致制定之稅率（及稅務法例）。

倘存有法定強制權以對銷即期稅項資產與即期稅項負債，而遞延稅項與同一應課稅實體及同一稅務機關相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債相抵銷。

經營租約

當資產所有權之絕大部份回報及風險歸屬出租人時，租賃入賬列為經營租約。倘本集團為出租人，本集團根據經營租約出租之資產會列為非流動資產，而根據經營租約應收之租金則以直線法按有關租約年期計入收益報表。倘本集團為承租人，根據經營租約應付之租金以直線法按有關租約年期於收益報表內扣除。

經營租約項下之預付地價初步按成本列賬，隨後則以直線法按租約年期確認。

收益確認

當經濟溢利很可能流向本集團，而收益可以可靠計量時，將按下基準確認收益：

- (a) 租金收入按租約年期之時間比例基準確認；
- (b) 銷售權益及債務證券收入按交易日期基準確認；
- (c) 股息收入於股東收取付款之權利已獲確立後確認；
- (d) 利息收入以應計基準，按金融工具之估計年期，用實際利率將未來估計之現金收入貼現至金融資產賬面淨值進行確認；及
- (e) 保險代理及經紀收入，按保單起保時確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

關連方

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連方：

- (a) 該方透過一家或多家仲介公司，直接或間接(1)控制本集團，受本集團控制或與本集團受同一方控制；(2)於本集團擁有權益，並可藉此對本集團行使重大影響力；或(3)共同控制本集團；
- (b) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為共同控制實體；
- (d) 該方為本集團之主要管理人員之一；
- (e) 該方為(a)或(d)所述任何人士之近親；
- (f) 該方為一家實體，直接或間接受(d)或(e)所述任何人士控制、共同控制或重大影響，或(d)或(e)所述任何人士直接或間接對該實體擁有重大投票權；或
- (g) 該方為以本集團或屬本集團關連方之任何實體之僱員為受益人之僱用後福利計劃。

以股份支付之交易

本公司實行一項購股權計劃，旨在向為本集團經營業務提供服務及／或作出貢獻之合資格參與人士（包括本公司董事及本集團及被投資實體之其他僱員及本集團或任何被投資實體之任何成員公司所委聘之任何顧問、諮詢人或代理）提供鼓勵及／或獎勵。本集團僱員（包括董事）及顧問按以股份支付之交易方式收取薪酬，而僱員／顧問則以提供服務作為獲取權益工具之代價（「以權益結算之交易」）。

倘股本工具已發行而本集團作為代價收取之部份或全部貨品或服務無法明確識別，則該等無法識別之貨品或服務按以股份支付之公平值與授出日期收取之任何可識別貨品及服務之公平值之差額計算。

財務報表附註

於2008年3月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份支付之交易 (續)

與僱員進行以權益結算之交易之成本乃參考授出日期之公平值計量。公平值由外部估值師按柏力克－舒爾斯購股權定價模式釐定，有關其他詳情載於財務報表附註29。於評估以權益結算之交易時，並無計及任何績效條件，惟與本公司股價掛鉤之條件（「市場條件」）（倘適用）除外。

以權益結算之交易之成本連同股本相應上調金額於達成績效及／或服務條件期間確認入賬，直至有關僱員／顧問完全有權獲取獎勵時（「歸屬日期」）為止。於各結算日直至歸屬日期止就以權益結算之交易確認之累計開支反映歸屬期已到期部份，以及本集團對將最終歸屬之股本工具數目作出之最佳估計。於某一期間在收益報表中扣除或計入之款項指於該期間初及期終已確認之累計開支。

最終不會歸屬之獎勵之開支將不會予以確認，惟須視乎市場條件而決定是否歸屬之有關獎勵則除外，而該等獎勵作已歸屬處理，不論市場條件是否得以達成，惟必須達成所有其他績效條件。

倘以權益結算之獎勵條款經修訂，所確認之開支最少須達到猶如條款並無經修訂之水準。此外，按修訂日期計量，倘任何修訂會增加以股份支付之安排之總公平值或令僱員／顧問受惠，則應就該等修訂確認開支。

當以權益結算之獎勵被註銷，則其被視為猶如已於註銷日期歸屬，而未就獎勵確認之任何開支會即時獲確認。然而，倘有新獎勵代替已註銷獎勵，則其於授出日期指定為替代獎勵，已註銷與新獎勵將被視為對原有獎勵所作之修訂，一如前段所述。

已發行購股權之攤薄影響反映為於計算每股盈利之額外股份攤薄。

本集團已採納有關以權益結算之獎勵之香港財務報告準則第2號之過渡條文，並僅就已於2002年11月7日之後授出但仍未於2005年4月1日歸屬之以權益結算之獎勵及於2005年4月1日或之後所授出者採納香港財務報告準則第2號。

2.4 主要會計政策概要 (續)

其他僱員福利

退休福利計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為其所有合資格參與強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)之僱員設立定額供款強積金計劃。供款乃按僱員底薪之一定百分比作出，並依據強積金計劃之規則於應付時在收益報表內扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產以獨立管理基金分開持有。對強積金計劃作出供款時，本集團之僱主供款全數歸僱員所有，惟本集團之僱主自願供款則除外。根據強積金計劃之規則，僱員在供款全數歸屬前離職，僱主自願供款則撥歸本集團。

3. 主要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表時，管理層須於報告當日作出會影響報告當日所呈報收益、開支、資產及負債之報告金額及或然負債披露之判斷、估計及假設。然而，由於有關假設和估計之不明朗因素，可導致須就未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

在應用本集團會計政策之過程中，除下文討論涉及估計之判斷外，管理層已作出下列判斷，而該等判斷對財務報表內所確認之金額構成之影響最為重大。

經營租約承擔—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租約。本集團已決定保留按經營租約出租該等物業之業權之所有重大風險及回報。

財務報表附註

於2008年3月31日

3. 主要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

投資物業與自用物業之間之分類

本集團釐定一項物業是否符合成為投資物業，並於作出判斷時制定標準。投資物業乃持作賺取租金或資金增值或兩者兼得之物業。因此，本集團考慮一項物業所產生之現金流量是否大部份獨立於本集團所持有之其他資產。

若干物業包括部份持作賺取租金或資本增值，而其他部份則用作提供服務或作行政用途之物業。倘該等部份物業可以獨立出售(或根據融資租約獨立出租)，本集團會就各部份獨立入賬。倘該等部份物業不可獨立出售，則僅當非重大部份物業用於提供服務或作行政用途時，該物業方為投資物業。

判斷按獨立物業基準釐定配套服務是否非常重要，以致該物業不符合資格列為投資物業。

估計不明朗因素

下列為有關日後之主要假設及於結算日之其他主要估計不明朗因素(具有導致下一個財政年度之資產及負債賬面值均作出大幅調整之重大風險)：

商譽減值

本集團至少每年檢討商譽有否減值。釐定商譽是否出現減值時須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。本集團估計使用價值時須估計預期源自該現金產生單位之日後現金流量，以及選擇合適貼現率，以計算該等現金流量之現值。詳情參閱財務報表附註17。

3. 主要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

估計投資物業之公平值及租賃土地與建築構件之間之分配

本集團投資物業之公平值及租賃土地與建築構件之間之分配由管理層根據獨立合資格估值師對物業於公開市場之現有使用情況作出之估值進行評估。物業估值過程中採用之假設乃以各結算日之現有市況為基準，並參考可資比較銷售交易，及（倘適用）以扣除開支準備金及（在若干情況下）潛在租金減少的撥備後收入淨額之資本化程度為基準。

應付貨款減值

本集團為借款人無能力支付須繳款項而導致之估計損失作備抵。本集團是根據應收貸款結餘的賬齡、借款人之信貸可靠度及過往的撇銷經驗作出估計。倘若借款人之財政狀況會轉壞致令實際減值損失較預期為高，本集團須檢討備抵依據，且未來之業績會受影響。

可換股票據之計量

發行可換股票據時，負債部份之公平值按同等不可換股票據之市場利率釐定，而該數額按攤銷成本列作負債，直至票據獲兌換或贖回時為止。所得款項餘額於扣除交易成本後，將分配至已確認並計入股東權益之兌換選擇權內。釐定負債部份須估計市場利率。

以權益結算之交易之公平值計量

本公司執行一項購股權計劃，據此，本集團僱員（包括董事）及顧問按以股份支付之交易之形式收取薪酬。與僱員及顧問進行以權益結算之交易之成本根據授出日期之公平值計量，並使用包括預期波幅及無風險利率等假設。

財務報表附註

於2008年3月31日

4. 分類資料

分類資料乃按兩種分類方式呈報：(i)按業務劃分之首要分類報告方式；及(ii)按地區劃分之次要分類報告方式。

分類資料乃按本集團按業務劃分之首要分類報告方式呈報。於釐定本集團之地區分類時，該分類之收益乃根據客戶之地理位置釐定，而該分類之資產則根據資產之地理位置釐定。由於本集團收益超過90%源自香港客戶，且本集團資產超過90%位於香港，故並無呈報地區分類資料。

本集團之經營業務乃根據其經營及提供產品及服務之性質分開構建及管理。本集團各業務分類指所提供產品及服務之風險及回報有別於其他業務分類者之策略業務單位。業務分類之詳情概述如下：

- (i) 證券買賣業務，買賣證券及持有投資，主要目的為賺取利息收入、股息收入及資本增值；
- (ii) 提供融資業務，在香港提供融資服務；
- (iii) 貨品貿易業務，買賣商品；
- (iv) 物業持有及投資業務，主要從事商用及住宅物業投資，以獲取可能取得之租金收入及／或增值；
- (v) 保險代理及經紀業務，在香港從事一般及人壽保險經紀業務；及
- (vi) 投資控股業務，從事就持續策略或長期目的而進行控股投資，主要目的為賺取股息收入及資本增值。

財務報表附註

於2008年3月31日

4. 分類資料 (續)

業務分類

下表載列本集團業務分類於截至2008年及2007年3月31日止年度之持續經營業務現有收益、虧損及若干資產、負債及開支資料。

本集團

	持續經營業務												終止經營業務		綜合				
	證券買賣		提供融資		物業持有及投資		保險代理及經紀業務		投資控股		兼銷		總計				貨品貿易		
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (經重列)	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元 (經重列)	2007年 港幣千元			2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (經重列)	
分類收益：																			
外部客戶之收益	59,070	(11,805)	17,464	26,449	2,590	1,228	6,216	2,092	-	3,503	-	-	85,340	21,467	-	-	-	85,340	21,467
分類間銷售	-	-	-	-	-	-	-	-	10,634	11,570	(10,634)	(11,570)	-	-	-	-	-	-	-
其他收益	645	398	110	191	16,155	1,550	14,673	47	-	-	-	-	31,583	2,186	-	-	-	31,583	2,186
總計	59,715	(11,407)	17,574	26,640	18,745	2,778	20,889	2,139	10,634	15,073	(10,634)	(11,570)	116,923	23,653	-	-	-	116,923	23,653
分類業績	(396,922)	(27,519)	17,361	(41,071)	7,683	1,794	(5,948)	(4,055)	(9,289)	(23,953)	(10,634)	(11,570)	(397,749)	(106,374)	-	771	-	(397,749)	(105,603)
利息及未分配收入													11,642	26,658	-	-	-	11,642	26,658
未分配開支													(4,191)	(86,085)	-	-	-	(4,191)	(86,085)
撥備成本													(6,059)	(7,467)	-	-	-	(6,059)	(7,467)
應佔聯營公司之溢利， 扣除於聯營公司之 投資之減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,692)	-	-	-	(41,692)	-	-	-	-	(41,692)
除稅前溢利/(虧損)													(396,357)	(214,960)	-	771	-	(396,357)	(214,189)
稅項													(7,351)	1,927	-	-	-	(7,351)	1,927
年內溢利/(虧損)													(403,708)	(213,033)	-	771	-	(403,708)	(212,262)
資產及負債																			
分類資產	347,126	154,725	254,228	304,681	204,423	72,711	2,559	3,861	1,500,526	685,426	(1,234,126)	(623,601)	1,074,736	597,803	-	-	-	1,074,736	597,803
於聯營公司之投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000	-	-	-	50,000	-	-	-	-	50,000
未分配資產													11,588	13,297	-	-	-	11,588	13,297
資產總值													1,086,324	661,100	-	-	-	1,086,324	661,100
分類負債	786,279	196,765	313,503	373,339	104,342	75,650	38,198	45,991	2,566	3,011	(1,234,126)	(623,601)	10,762	71,155	-	-	-	10,762	71,155
未分配負債													132,253	707	-	-	-	132,253	707
負債總額													143,015	71,862	-	-	-	143,015	71,862

財務報表附註

於2008年3月31日

4. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

	持續經營業務												終止經營業務		綜合			
	證券買賣		提供融資		物業持有及投資		保險代理及經紀業務		投資控股		撇銷		總計				貨品貿易	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元			2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
其他分類資料：																		
折舊—已分配	-	-	-	-	499	7	150	121	-	-	-	-	649	128	-	-	649	128
折舊—未分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,223	467	-	-	1,223	467
確認予付土地租金	-	-	-	-	247	5	-	-	-	-	-	-	247	5	-	-	247	5
投資物業公平值變動力 產生之收益淨額	-	-	-	-	16,130	1,157	-	-	-	-	-	-	16,130	1,157	-	-	16,130	1,157
應收貸款之減值	-	-	-	67,479	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67,479	-	-	-	67,479
貿易及其他應收款項及 按金之減值可供出售 股本投資之減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59,065	-	59,065
透過損益以公平值列賬之 投資之公平值 虧損/(收益)	456,450	(373)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	456,450	(373)	-	-	456,450	(373)
購回可換股票據之虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	287	1,359	-	-	287	1,359	-	-	287	1,359
資本開支	-	-	-	-	100,674	68,801	181	-	11,882	-	-	-	112,737	68,801	-	-	112,737	68,801

5. 營業額、其他收入及收益

收益，亦為本集團之營業額，指融資撥備所得利息收入；股本投資之利息收入及股息收入；出售透過損益以公平值列賬之投資之收益／（虧損）；保險代理及經紀收入；及年內已收及應收投資物業之總租金收入。

營業額、其他收入及收益之分析如下：

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (經重列)
營業額		
融資撥備所得利息收入	17,464	26,449
非上市證券所得利息收入	–	3,503
透過損益以公平值列賬之投資之股息收入	1,263	163
出售透過損益以公平值列賬之投資之收益／（虧損）淨額#	57,807	(11,968)
總租金收入	2,590	1,228
保險代理及經紀收入	6,216	2,092
	85,340	21,467
其他收入及收益		
銀行利息收入	11,634	309
其他利息收入	471	–
出售投資物業之收益	–	393
結算其他借款之收益	14,545	–
其他	644	263
	27,294	965

財務報表附註

於2008年3月31日

5. 營業額、其他收入及收益 (續)

- # 本集團出售透過損益以公平值列賬之投資之所得款項及其相應賬面值分別分列於上年綜合收益報表之「營業額」及「銷售成本」中。於當前年度，由於董事認為將出售透過損益以公平值列賬之投資之收益／虧損按淨額呈列於「營業額」中更為適當，因此本集團已改變其呈列方式。

該呈列方式的改變使得截至2008年3月31日止年度之營業額及銷售成本減少港幣1,254,282,000元，表示年內出售透過損益以公平值列賬之投資之收益／虧損之賬面值。

為與當前年度之呈列方式保持一致，截至2007年3月31日止年度之出售透過損益以公平值列賬之投資之收益／虧損之賬面值港幣328,714,000元已於營業額中作出抵銷，導致該年度營業額及銷售成本減少同等金額。該變動對於2006年4月1日之累計虧損額並無影響。

財務報表附註

於2008年3月31日

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除：

	附註	本集團	
		2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
折舊	14	1,872	595
確認預付地價	16	247	5
僱員福利開支(不包括董事酬金(附註8))：			
工資、薪金及津貼		9,959	5,287
按股本結算購股權開支	29	10,032	2,336
退休計劃供款(定額供款計劃)*		260	164
		20,251	7,787
就投資顧問服務向投資顧問已付之股份付款	29	1,178	2,976
核數師酬金		2,400	2,527
因可供出售投資所產生之匯兌差額		126	-
根據經營租約就土地及樓宇支付之最低租賃款項		442	940
賺取租金之投資物業所產生之直接營運開支		766	277
出售/撤銷物業、廠房及設備項目之虧損		30	188
業主自用物業重新分類為投資物業 而產生的重估損失**	14	43	-
出售可供出售投資之虧損**		-	15,932
出售附屬公司之虧損**	31(b)	212	7,564
贖回可換股票據之虧損**		287	1,359
於聯營公司之投資之減值	19	-	69,099
商譽減值**	17	12,129	44,050
應收貸款減值**	21	-	67,479
其他應收款項減值**	22	1,310	-

* 於2008年3月31日，本集團並無重大沒收供款，以減少其未來數年之退休福利計劃供款(2007年：無)。

** 該等項目呈列於2007年3月31日止年度之綜合收益報表中。於年內，由於董事認為，將該等項目計入綜合收益報表中的「其他開支」項目更為適當，因此本集團已改變其呈列方式。據此，該等項目的比較金額已於重新分類，以與當年之呈列相符。

財務報表附註

於2008年3月31日

7. 融資成本

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
利息：		
無須於五年內悉數償還之銀行貸款	3,063	948
須於五年內悉數償還之透支及其他貸款	194	3,881
可換股票據(附註26)	2,802	2,638
融資成本總額	6,059	7,467

8. 董事酬金

下列為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露之年內董事酬金：

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
袍金	600	535
其他酬金：		
薪金及其他福利	2,162	2,378
退休福利計劃供款(定額供款計劃)	41	56
減：沒收供款	-	(160)
退休計劃供款淨額	41	(104)
	2,203	2,274
	2,803	2,809

8. 董事酬金 (續)

(a) 獨立非執行董事

年內已付獨立非執行董事之袍金如下：

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
趙少波先生	120	120
許惠敏女士	120	120
Gary Drew Douglas先生	120	120
Peter Temple Whitelam先生	120	47
林炳昌先生	-	28
勞明智先生	-	47
	480	482

年內並無應付獨立非執行董事之其他酬金(2007年:無)。

財務報表附註

於2008年3月31日

8. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休計劃 供款淨額 港幣千元	酬金總額 港幣千元
2008年				
楊梵城博士	120	–	–	120
鄺維添先生	–	240	12	252
郭惠明女士	–	1,586	12	1,598
柯淑儀女士	–	336	17	353
	120	2,162	41	2,323
2007年				
楊梵城博士	53	–	–	53
鄺維添先生	–	390	20	410
郭惠明女士	–	1,498	12	1,510
柯淑儀女士	–	266	13	279
邱深笛女士*	–	89	(28)	61
黎明偉先生*	–	135	(121)	14
	53	2,378	(104)	2,327

* 邱深笛女士及黎明偉先生退任本公司執行董事，分別自2006年8月14日及2006年8月15日起生效。

年內概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

9. 五位最高薪僱員

年內五位最高薪僱員包括一位董事(2007年:一位)·彼等之酬金詳情載於上文附註8。年內餘下四位非董事(2007年:四位)最高薪僱員之酬金詳情如下:

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
薪金及津貼	2,477	2,858
僱員購股權福利	4,621	711
退休計劃供款	44	75
	7,142	3,644

非董事之最高薪僱員介乎以下酬金範圍之人數分析如下:

	僱員人數	
	2008年	2007年
零 – 港幣 1,000,000元	–	4
港幣 1,000,001元 – 港幣 1,500,000元	3	–
港幣 2,500,001元 – 港幣 3,000,000元	1	–
	4	4

年內·本集團就上述四位非董事最高薪僱員對本集團之服務向其授出324,800,000份購股權·進一步詳情載於財務報表附註29。在歸屬期內已於收益報表確認之已授出購股權之公平值在授出日期釐定·而列入本年度財務報表之金額已載入上述非董事最高薪僱員之披露資料內。

財務報表附註

於2008年3月31日

10. 稅項

本公司已按稅率17.5% (2007年: 17.5%) 就年內於香港產生之估計應課稅溢利計提香港利得稅撥備。

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
本集團：		
本期稅項－香港		
本年度支出	2,475	–
去年不足／(超額)撥備	2,258	(2,383)
遞延(附註27)	2,618	456
於綜合收益報表呈報之持續經營業務之稅項支出／(抵免)	7,351	(1,927)

下列為按香港法定稅率(本公司及其大部份附屬公司主要營業地點之法定稅率)計算之除稅前虧損適用之稅項抵免與以本集團實際稅率計算之稅項支出／(抵免)之對賬：

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
除稅前虧損(包括終止經營業務之溢利)	(396,357)	(214,189)
按香港法定稅率17.5%(2007年: 17.5%)計算之稅項抵免	(69,362)	(37,483)
就過往期間之本期稅項作出調整	2,258	(2,383)
應佔聯營公司溢利	–	(215)
毋須課稅之收入	(2,435)	(682)
不可扣稅開支	4,990	23,549
動用過往期間之稅務虧損	(1,505)	(9)
未確認之稅務虧損	73,405	15,296
按本集團之實際稅率計算之稅項支出／(抵免)	7,351	(1,927)
終止經營業務之稅項支出	–	–
於綜合收益報表呈報之持續經營業務之稅項支出／(抵免)	7,351	(1,927)

10. 稅項 (續)

截至2007年3月31日止年度，聯營公司應佔稅項港幣215,000元於綜合收益報表列作「分佔聯營公司溢利，扣除於聯營公司之投資之減值」。

11. 本公司股權持有人應佔虧損

截至2008年3月31日止年度，本公司股權持有人應佔綜合虧損包括虧損港幣413,529,000元（2007年：港幣257,210,000元）已在本公司之財務報表中處理（附註30(b)）。

12. 終止經營業務

上年度內，本集團因計劃將其資源集中用於其現有及日後核心業務，遂決定出售其當時全資附屬公司Mega Victory Limited（「Mega Victory」）及其附屬公司（統稱「Mega Victory集團」）之55%權益，連同出讓股東貸款金額之55%（「部份出售」）。Mega Victory集團於過往年度主要從事一般貿易業務，並自2005年9月起休業。Mega Victory集團之業務構成策略性業務單元，屬本集團業務之獨立業務組成部份，即本集團貨品貿易分類。部份出售Mega Victory集團已於2006年9月28日完成。部份出售之進一步詳情亦載於本公司日期為2006年8月31日之通函。繼部份出售後，本集團不再擁有Mega Victory集團之任何控制權，對其亦無重大影響力，Mega Victory集團之餘下45%股本投資遂被視作可供出售投資。故此，部份出售導致本集團之貨品貿易業務成終止經營業務。

截至2007年3月31日止年度，Mega Victory集團之業績如下：

	附註	2007年 港幣千元
終止經營業務之業績		-
貿易及其他應收款項以及按金之減值		(59,065)*
出售附屬公司之收益	31(b)	59,836
年內終止經營業務之溢利		771

* 完成部份出售後，本集團於Mega Victory集團餘下之45%權益之賬面值約為港幣59,065,000元，乃本集團於Mega Victory之股本投資港幣450元（列作可供出售投資）及應收Mega Victory之貸款（「股東貸款」）約港幣59,065,000元之總額（已扣除減值撥備約港幣44,953,000元）。於2007年3月31日，根據本公司董事對Mega Victory集團之財務狀況及未來前景之評估，本公司已就股東貸款之未償還餘額全數作出撥備。

財務報表附註

於2008年3月31日

12. 終止經營業務 (續)

	2007年 (經重列)
每股盈利：	
基本·來自終止經營業務	0.50港仙
攤薄·來自終止經營業務	不適用

來自終止經營業務之每股基本盈利乃按下列方式計算：

	2007年
本公司普通股權持有人應佔終止經營業務之溢利	港幣771,000元
年內就計算每股基本盈利所使用已發行普通股之加權平均數(經重列)	154,160,000

由於截至2007年3月31日止年度之尚未行使購股權及發行在外可換股票據對該年度之每股基本盈利具有反攤薄影響，故並無披露該年度之每股攤薄盈利金額。

13. 本公司普通股權持有人應佔每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損金額乃按本公司普通股權持有人應佔年內虧損港幣403,708,000元(2007年：港幣212,262,000元)及年內已發行普通股之加權平均數676,484,000股(2007年：154,160,000股(經重列))計算。截至2008年及2007年3月31日止年度之每股基本損失金額已經調整，以反映年內之供股(附註28(i))及結算日後的股份合併，詳情分別載於附註40(a)。

持續經營業務之每股基本虧損金額乃按本公司普通股權持有人應佔年內持續經營業務之虧損港幣403,708,000元(2007年：港幣213,033,000元)及年內已發行普通股之加權平均數676,484,000股(2007年：154,160,000股(經重列))計算。截至2008年及2007年3月31日止年度持續經營業務之每股基本損失金額已經調整，以反映年內之供股(附註28(i))及結算日後的股份合併，詳情分別載於附註40(a)。

13. 本公司普通股權持有人應佔每股虧損 (續)

(b) 每股攤薄虧損

由於截至2008年及2007年3月31日止年度之尚未行使購股權及發行在外可換股票據對該兩個年度之每股基本虧損具有反攤薄影響，故並無披露該兩個年度之每股攤薄虧損金額。

14. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬、 裝置 及設備 港幣千元	電腦設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
2008年3月31日						
於2007年3月31日及2007年4月1日：						
成本	1,040	622	979	970	925	4,536
累計折舊	(2)	(622)	(669)	(777)	(321)	(2,391)
賬面淨值	1,038	-	310	193	604	2,145
於2007年4月1日，扣除累計折舊	1,038	-	310	193	604	2,145
添置	11,357	8,344	3,466	270	-	23,437
出售	-	-	-	-	(440)	(440)
出售附屬公司 (附註31(b))	-	-	(53)	-	-	(53)
轉撥自投資物業 (附註15) *	11,937	-	-	-	-	11,937
重估轉撥至投資物業之虧絀 (附註6)	(43)	-	-	-	-	(43)
轉撥至投資物業 (附註15)	(3,840)	-	-	-	-	(3,840)
年內之折舊撥備	(493)	(741)	(369)	(153)	(116)	(1,872)
於2008年3月31日，扣除累計折舊	19,956	7,603	3,354	310	48	31,271
於2008年3月31日：						
成本	20,407	8,966	4,384	1,240	149	35,146
累計折舊	(451)	(1,363)	(1,030)	(930)	(101)	(3,875)
賬面淨值	19,956	7,603	3,354	310	48	31,271

財務報表附註

於2008年3月31日

14. 物業、廠房及設備 (續)

本集團

	樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬、 裝置 及設備 港幣千元	電腦設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
2007年3月31日						
於2006年4月1日：						
成本	-	365	575	546	850	2,336
累計折舊	-	(156)	(381)	(407)	(44)	(988)
賬面淨值	-	209	194	139	806	1,348
於2006年4月1日，扣除累計折舊	-	209	194	139	806	1,348
添置	-	-	67	76	75	218
收購附屬公司 (附註31(a))	-	40	180	102	-	322
撇銷	-	(188)	-	-	-	(188)
轉撥自投資物業 (附註15)*	1,040	-	-	-	-	1,040
年內之折舊撥備	(2)	(61)	(131)	(124)	(277)	(595)
於2007年3月31日，扣除累計折舊	1,038	-	310	193	604	2,145
於2007年3月31日：						
成本	1,040	622	979	970	925	4,536
累計折舊	(2)	(622)	(669)	(777)	(321)	(2,391)
賬面淨值	1,038	-	310	193	604	2,145

* 本集團之投資物業於年內成為業主自用物業，其樓宇部份於用途變動日期之公平值港幣11,937,000元 (2007年：港幣1,040,000元) (附註15) 成為其後計算樓宇之視作成本。

本集團之租賃物業乃於香港以長期租約持有。

於結算日，本集團之樓宇已作為本集團獲授銀行貸款之抵押 (附註25)。

15. 投資物業

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
於年初之賬面值	63,340	3,000
收購附屬公司 (附註31(a))	-	9,033
添置	50,589	59,550
出售附屬公司 (附註31(b))	(11,500)	(2,200)
出售	-	(2,000)
轉撥至業主自用物業*	(34,810)	(5,200)
轉撥自業主自用物業**	17,830	-
投資物業公平值變動淨值	16,130	1,157
於3月31日之賬面值	101,579	63,340
按地區分類之分析：		
香港	100,779	62,540
中國大陸	800	800
	101,579	63,340

* 有關金額指物業之預付土地租賃價及樓宇部份之估計公平值總額，分別為港幣22,873,000元（2007年：港幣4,160,000元）（附註16）及港幣11,937,000元（2007年：港幣1,040,000元）（附註14）。

** 年內，本集團若干租賃土地及樓宇於用途變作投資物業之日按現有使用基準之公開市值重估為港幣17,830,000元，指該等物業之預付土地租賃價及樓宇部份之估計公平值（分別為港幣13,990,000元（附註16）及港幣3,840,000元（附註14））總額。

於2008年3月31日，本集團港幣4,500,000元（2007年：港幣4,140,000元）之投資物業乃以中期租約持有，而港幣97,079,000元（2007年：港幣59,200,000元）則以長期租約持有。

本集團之投資物業根據獨立專業合資格估值師Asset Appraisal Limited之估值，按現有使用基準於2008年3月31日之公開市值重估為港幣101,579,000元。該等投資物業現時或預期根據經營租約出租予第三方，其他詳情概要載於財務報表附註33(a)。

財務報表附註

於2008年3月31日

15. 投資物業 (續)

於2008年3月31日，本集團之香港投資物業（賬面總值為約港幣100,779,000元（2007年：港幣62,540,000元））已用作本集團獲授一般銀行融資之抵押（附註25）。

本集團投資物業之其他詳情載於第109至110頁。

16. 預付土地租賃溢價

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
於年初之賬面值	4,155	–
添置	38,711	–
年內轉撥自投資物業（附註15）	22,873	4,160
年內轉撥至投資物業（附註15）	(13,990)	–
年內確認	(247)	(5)
於3月31日之賬面值	51,502	4,155
計入預付款項、按金及其他應收款項之流動部份	(455)	(55)
非流動部分	51,047	4,100

租賃土地乃於香港以長期租約持有。於結算日，租賃土地已用作本集團獲授一般銀行融資之抵押（附註25）。

17. 商譽

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
於年初之賬面值	12,129	-
收購附屬公司(附註31(a))	-	56,179
年內減值	(12,129)	(44,050)
於3月31日之賬面淨值	-	12,129
於3月31日：		
成本	56,179	56,179
累計減值	(56,179)	(44,050)
賬面淨值	-	12,129

商譽之減值測試

透過業務合併收購之商譽已分配至保險代理及經紀現金產生單位(「現金產生單位」, 為呈報分類)作減值測試。

於2008年3月31日之現金產生單位之可收回款項已按使用價值釐定, 而使用價值則根據涵蓋五年期財務預測之現金流量預測計算。現金流量預測所應用之貼現率為12.5%。

年內, 現金產生單位之經營表現低迷。董事認為, 現金產生單位于可預見未來能否產生足夠現金流量實現商譽之帳面值尚不確定, 因此已進一步于本年度之綜合收益報表內作出及確認減值港幣12,129,000元, 以致于2008年3月31日之商譽全面減值。

於2008年3月31日, 在計算現金產生單元之使用價值時已使用若干重要假設。以下為管理層預測現金流量以進行商譽減值測試根據之各項主要假設:

預算收益及經營業績

預算收益及經營業績乃根據管理層對現金產生單元之市場預期發展而釐定。

折現率

所用折現率為除稅前及反映相關單位之特定風險。

財務報表附註

於2008年3月31日

18. 應佔附屬公司權益

	本公司	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
非上市股份·按成本	10,000	5
應收附屬公司款項	94,808	28,077
	104,808	28,082
減：減值撥備	(3,552)	(1,599)
	101,256	26,483

除計入上文於附屬公司之權益之應收多間附屬公司款項港幣91,256,000元（2007年：港幣1,372,000元）按年利率5.25厘至5.5厘（2007年：年利率5.5厘）計息外，附屬公司之結餘均為免息、無抵押及毋須於一年內償還。

除按年利率5.25厘至5.5厘計息之應收一間附屬公司款項港幣206,643,000元（2007年：港幣266,442,000元）外，計入本公司流動資產及負債之附屬公司結餘分別為港幣425,026,000元（2007年：港幣239,037,000元）及港幣2,438,000元（2007年：港幣2,075,000元），該等款項為免息、無抵押及須按要求或在一年內償還。

應收附屬公司金額減值撥備之變動如下：

	本公司	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
年初	398,723	265,222
已確認減值虧損	403,498	245,154
出售附屬公司	(111,374)	(111,653)
	690,847	398,723
減：流動部分	(687,295)	(397,124)
非流動部分	3,552	1,599

本公司已就賬面總值為港幣1,354,470,000元之若干應收附屬公司款項確認減值（未扣除減值虧損）（2007年：港幣884,357,000元），因為該等結餘之可收回金額低於其賬面值。本公司已根據相應現金產生單元之可收回金額之評估作出減值撥備，而此項減值撥備需要評估現金產生單元之使用價值。剩餘應收附屬公司款項均未逾期且未減值，本公司董事認為該等結餘可全部收回。

應收／應付附屬公司之該等款項之賬面值與彼等之公平值相若。

18. 應佔附屬公司權益 (續)

於結算日，該等主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立 及營業地點	已發行普 通股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
東旭有限公司	香港	港幣2元	-	100	提供管理服務
怡仕有限公司	香港	港幣1元	-	100	物業投資
Freeman Financial Corporation	開曼群島	港幣10,000,000元	100	-	投資控股
民豐理財顧問有限公司 (前稱「先機理財顧問 有限公司」)	香港	港幣10,000元	-	100	提供保險代理服務
民豐金融服務有限公司	香港	港幣10,000,000元	-	100	提供人壽保險服務
民豐保險顧問有限公司 (前稱「先機保險顧問 有限公司」)	香港	港幣100,000元	-	100	提供保險經紀服務
民豐國際有限公司	香港	港幣1元	-	100	物業投資

財務報表附註

於2008年3月31日

18. 應佔附屬公司權益 (續)

名稱	註冊成立 及營業地點	已發行普 通股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
民豐投資控股有限公司	香港	港幣1元	-	100	物業投資
Freeman Investment Services Limited (前稱「Cinergy Holdings Limited」)	香港	港幣10,000元	-	100	投資控股
泛日有限公司	香港	港幣1元	-	100	物業投資
升通有限公司	香港	港幣1元	-	100	物業投資
恒盛財務有限公司	香港	港幣2元	-	100	提供融資
卓祺有限公司	香港	港幣1元	-	100	物業投資
杰卓有限公司	香港	港幣1元	-	100	物業投資
卓光國際有限公司	香港	港幣1元	-	100	物業投資
Smart Jump Corporation	英屬處女群島/ 香港	1美元	-	100	證券買賣
超鴻集團有限公司	香港	港幣1元	-	100	提供管理服務
雍洋有限公司	香港	港幣1元	-	100	物業投資

18. 應佔附屬公司權益 (續)

名稱	註冊成立 及營業地點	已發行普 通股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
瑞毅有限公司	香港	港幣1元	-	100	提供代理人服務
榮進發展有限公司	香港	港幣2元	-	100	物業投資
威大有限公司	香港	港幣1元	-	100	物業投資

董事認為上表載列之本公司附屬公司為對本集團之本年度業績或資產淨值主要組成部份有主要影響之附屬公司。董事認為，收錄其他附屬公司之詳情將會導致篇幅過於冗長。

19. 於聯營公司之權益

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
應佔資產淨值	-	80,897
收購產生之商譽	-	38,202
	-	119,099
減：減值撥備	-	(69,099)
	-	50,000

財務報表附註

於2008年3月31日

19. 於聯營公司之權益 (續)

聯營公司已於年內出售。

於2007年3月31日，本集團應收聯營公司貸款餘額於財務報表附註21披露。

於2007年3月31日，聯營公司之詳情如下：

名稱	註冊 成立地點	持有 已發行 股份詳情	本集團應佔 股權百分比	主要業務
Hennabun Capital Group Limited (前稱「Hennabun Management International Limited」)(「HCGL」)*	英屬處女群島	每股面值 0.01美元 之普通股	49	投資控股

* 並非由香港安永或其他安永國際成員公司審核。

自2007年2月6日起，上述聯營公司由本公司間接持有，並於香港營業。

截至2007年3月31日止年度，本集團於聯營公司之應佔溢利，於聯營公司之投資減值淨額分析如下：

	2007年 港幣千元
應佔溢利	1,230
減值撥備	(69,099)
發放之可供出售投資重估儲備	26,177
	(41,692)

上述聯營公司已按權益法於該等財務報表入賬。

下列為本集團聯營公司之財務資料概要，乃摘錄自其截至2007年3月31日止三個月之未經審核綜合財務報表：

	2007年 港幣千元
資產	607,875
負債	442,643
收益	11,434
溢利	4,195

20. 可供出售投資

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
非上市投資，按市值	18,793	—

年內，直接於權益確認之本集團可供出售投資公平值虧損淨額為港幣667,000元（2007年：公平值收益淨額港幣8,194,000元）。過往年度之公平值收益淨額港幣12,415,000元將於出售有關投資時，自權益剔除並於該年度之綜合收益報表內確認。

21. 應收貸款

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
應收貸款	254,152	362,709
減值	—	(67,479)
計入流動資產於一年內到期之結餘	254,152	295,230

應收貸款指本集團金融業務撥備所產生之應收款項，按介乎香港上海滙豐銀行有限公司所報之港元最優惠利率（「最優惠利率」）之年利率至最優惠利率之年利率另加3厘計息（2007年：最優惠利率之年利率至每月4厘）。負責本集團金融業務撥備之本公司執行董事已批准授出及監察該等貸款。

財務報表附註

於2008年3月31日

21. 應收貸款 (續)

於結算日，按到期付款日計算之應收貸款（視為不會減值）之賬齡分析如下：

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
未逾期且未減值	254,152	171,944
逾期不足3個月	-	73,286
	254,152	245,230

應收貸款之減值撥備變動如下：

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
於年初	67,479	26,247
已確認減值虧損 (附註6)	-	67,479
撇銷作不可收回之金額	(67,479)	(26,247)
於3月31日	-	67,479

上述於2007年3月31日之應收貸款減值撥備包括賬面值為港幣117,479,000元之個別應收貸款港幣67,479,000元之減值撥備。個別應收貸款減值涉及之借款人存在財務困難，故預期僅可收回港幣50,000,000元之結餘。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用增強項目。

未逾期且未減值之應收貸款與多名不同借款人有關，近期該等借款人並無拖欠記錄。

本集團應收貸款計入2007年3月31日向本集團聯營公司提供之貸款港幣53,108,000元 (附註36(b))。該筆貸款須按與本集團其他借款人之信貸條款相若之條款償還。該筆貸款已於年內悉數償還。

22. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
按金及預付款項	1,893	784	554	140
其他應收款項	2,206	23,586	20	128
預付地價	455	55	-	-
向僱員提供之墊款	1,798	2,036	-	-
	6,352	26,461	574	268
減值	(1,310)	-	-	-
	5,042	26,461	574	268

存款及其他應收款項之減值撥備變動如下：

	本集團		本公司	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
年初	-	89,296	-	-
已確認減值虧損	1,310	59,065	-	-
按不可收回衝銷之款項	-	(148,361)	-	-
年末	1,310	-	-	-

本公司已就賬面總值為港幣1,310,000元之若干存款及其他應收款項確認減值（未扣除減值虧損）（2007年：港幣148,361,000元），因為該等結餘之可收回成本低於其賬面值。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用增強項目。其餘結餘均未逾期且未減值，本公司董事認為該等結餘可全部收回。

誠如財務報表附註12所詳述，於2007年3月31日之結餘中包括來自Mega Victory約港幣59,065,000元之貸款，該貸款於上年已全數減值並予撇銷。

財務報表附註

於2008年3月31日

23. 透過損益以公平值列賬之股本投資

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
上市投資·按市值：		
香港	319,879	92,727
其他地區	25,912	26,326
	345,791	119,053
非上市投資·按公平值	–	12,953
	345,791	132,006

上述投資已於2008年及2007年3月31日分類為持作買賣股本投資。

於結算日，本集團於該等證券之投資之賬面總值約為港幣345,791,000元（2007年：港幣132,006,000元），已抵押予若干金融機構，以保證本集團於2008年及2007年3月31日獲授若干孖展融資（尚未動用）。

於批准該等財務報表日期，本集團於結算日持有之上市股本證券之市值為約港幣237,590,000元（2007年：港幣157,921,000元）。

24. 現金及現金等值物

本集團及本公司存放於銀行之現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。現金及銀行結餘之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

於2008年3月31日

25. 計息銀行及其他借款

本集團

	到期日	2008年 每年實際利率 (%)	港幣千元	到期日	2007年 每年實際利率 (%)	港幣千元
流動						
銀行貸款－有抵押	2009年	最優惠利率* -3.15至最優惠 利率*-1.75	5,240	2008年	最優惠利率* -2.65至最優惠 利率*-1.75	1,928
其他借款－無抵押	-	-	-	2008年	最優惠 利率*+2	19,529
			5,240			21,457
非流動						
銀行貸款－有抵押	2016- 2023年	最優惠利率* -3.15至最優惠 利率*-1.75	92,541	2016- 2030年	最優惠利率* -2.65至最優惠 利率*-1.75	41,145
			97,781			62,602

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
分析：		
須償還銀行貸款：		
一年內	5,240	1,928
第二年內	6,256	2,036
第三至五年內(包括首尾兩年)	32,006	11,204
五年以上	54,279	27,905
	97,781	43,073
其他借款：		
須於一年內償還	-	19,529
	97,781	62,602

* 東亞銀行有限公司、花旗銀行(香港)有限公司或交通銀行股份有限公司所報之港元最優惠貸款利率。

財務報表附註

於2008年3月31日

25. 計息銀行及其他借款 (續)

附註：

- (a) 所有計息銀行及其他借款均以港幣列值。
- (b) 上年，本集團之透支貸款港幣3,000,000元以本集團港幣11,500,000元之若干投資物業作抵押。於2007年3月31日，本集團並無動用任何透支貸款，而透支貸款於本年度到期。
- (c) 本集團銀行貸款以下列各項作抵押：
 - (i) 本集團之預付土地租賃價及香港樓宇作按揭，而有關預付地價及樓宇於結算日之賬面總值分別約為港幣51,502,000元（2007年：港幣4,155,000元）（附註16）及港幣19,956,000元（2007年：港幣1,038,000元）（附註14）；
 - (ii) 以本集團之香港投資物業作按揭，而有關投資物業於結算日之賬面總值約為港幣100,779,000元（2007年：港幣62,540,000元）；及
 - (iii) 於結算日，本公司作出之公司擔保最高達港幣101,248,000元（2007年：港幣50,178,000元）。

26. 可換股票據

2007年

根據於2006年11月20日訂立之配售協議（「2006年配售協議」），本公司同意，透過配售代理配售本金總額為港幣300,000,000元於2008年到期之零息可換股票據（2006年可換股票據），其中將按全數包銷基準配售本金額為港幣100,000,000元之可換股票據，並按竭誠基準配售本金額為港幣200,000,000元之可換股票據。

2006年可換股票據為無抵押、免息及須於2006年可換股票據發行日後十八個月內償還未償還本金額之115%。2006年可換股票據可於2006年可換股票據發行日至到期日（不包括該日）前七日期間任何時間，按初步兌換價每股港幣0.25元（可予調整）兌換為本公司普通股。倘於連續30個交易日期間各交易日之收市價相等於初步兌換價（即港幣0.375元）（可予調整）或超出初步兌換價之150%，則所有尚未兌換2006年可換股票據將被視為已按現行兌換價進行兌換。

26. 可換股票據 (續)

2007年 (續)

2006年可換股票據 (倘獲悉數認購及發行) 可按初步兌換價每股港幣0.25元 (可予調整) 合共兌換為本公司1,200,000,000股新普通股。於2007年1月12日, 按全數包銷基準配售本金額為港幣100,000,000元之2006年可換股票據已獲認購及發行。於2007年2月21日, 2006年配售協議已告終止。因此, 已撤銷按竭誠基準配售本金額為港幣200,000,000元之2006年可換股票據。

於2007年3月6日, 若干票據持有人向本集團發出通告, 要求本集團按未兌換票據本金額之100%提早贖回本金額為港幣45,000,000元之2006年可換股票據。根據於2007年3月7日通過之本公司董事會決議案, 已批准提前贖回本金額為港幣45,000,000元之2006年可換股票據。

於2007年3月22日, 本金額為港幣55,000,000元之餘下未兌換2006年可換股票據, 已按經調整兌換價每股港幣0.243元 (因本公司於2007年3月8日配售346,000,000股新普通股而調整 - 附註28(e)) 合共兌換為226,337,447股本公司新普通股。

2008年

根據於2007年7月11日訂立之配售協議 (「2007年配售協議」), 本公司同意, 透過配售代理配售本金總額為港幣1,500,000,000元於2011年到期之零息可換股票據 (「2007年可換股票據」), 其中將按全數包銷基準配售本金額為港幣250,000,000元之可換股票據, 並按竭誠基準配售本金額為港幣1,250,000,000元之可換股票據。

2007年可換股票據為無抵押、免息及須於2011年3月31日償還未償還本金額之100%。2007年可換股票據可於2007年可換股票據發行日至到期日 (不包括該日) 前七日期間任何時間, 按兌換價每股港幣0.12元 (可予調整) 兌換為本公司普通股。

2007年可換股票據 (倘獲悉數認購及發行) 可按兌換價每股港幣0.12元 (可予調整) 合共兌換為本公司12,500,000,000股新普通股。於2007年10月12日, 按全數包銷基準配售本金額為港幣250,000,000元之2007年可換股票據已獲認購及發行。於2007年12月3日, 2007年配售協議已告終止。因此, 已撤銷按盡竭誠基準配售本金額為港幣1,250,000,000元之2007年可換股票據。

於2007年10月, 本金額為港幣195,000,000元之未兌換2007年可換股票據合共兌換為本公司1,625,000,000股新普通股 (附註28(l))。

財務報表附註

於2008年3月31日

26. 可換股票據 (續)

2008年 (續)

於2008年3月5日，一名票據持有人向本集團發出通告，要求本集團按未兌換票據本金額之100%提早贖回本金額為港幣5,000,000元之2007年可換股票據。根據於2008年3月6日通過之本公司董事會決議案，已批准提前贖回本金額為港幣5,000,000元之2007年可換股票據。

本公司已於發行日期按無兌換選擇權之同類票據之等值市場利率估計負債部份之公平值。殘值分類為權益部份並計入股東權益。

可換股票據已分拆為負債及權益部份，詳情如下：

	本集團及本公司		總額 港幣千元
	負債部份 港幣千元	權益部份 港幣千元	
於2006年4月1日	-	-	-
發行時	91,975	8,025	100,000
減：直接交易成本	(2,806)	(245)	(3,051)
	89,169	7,780	96,949
年內贖回	(41,165)	(3,501)	(44,666)
年內兌換	(50,642)	(4,279)	(54,921)
利息開支	2,638	-	2,638
於2007年3月31日及2007年4月1日	-	-	-
發行時	152,456	97,544	250,000
減：直接交易成本	(4,021)	(2,573)	(6,594)
	148,435	94,971	243,406
年內兌換	(116,231)	(74,078)	(190,309)
年內贖回	(3,153)	(1,899)	(5,052)
利息開支	2,802	-	2,802
於2008年3月31日	31,853	18,994	50,847

根據於2008年6月20日通過之本公司董事會決議案，本公司於結算日後贖回本金額為港幣50,000,000元之其餘尚未兌換2007年可換股票據。

27. 遞延稅項負債

遞延稅項負債於年內之變動如下：

本集團

	重估物業	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
於年初	456	–
年內於收益報表中扣除之遞延稅項 (附註10)	2,618	456
出售一間附屬公司 (附註31(b))	(333)	–
於3月31日	2,741	456

年內或於結算日並無重大未確認遞延稅項負債 (2007年：無)

於2008年3月31日，本集團在香港產生之稅項虧損為約港幣531,872,000元 (2007年：港幣121,546,000元) (有待香港稅務局同意)，該稅項虧損可無限期用作抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。由於錄得有關虧損之公司已虧蝕多時或由於未能確定該等公司之未來溢利來源，故被視為不可能有應課稅溢利以抵銷可動用之稅項虧損。

28. 股本

	本公司	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
法定：		
50,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股 (2007年：10,000,000,000股)	5,000,000	1,000,000
已發行並繳足：		
8,144,312,470股每股面值港幣0.10元之普通股 (2007年：2,473,976,649股)	814,431	247,397

財務報表附註

於2008年3月31日

28. 股本 (續)

本公司已發行股本及股份溢價賬之變動概述如下：

	附註	已發行 股份數目	已發行 股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	總額 港幣千元
於2006年4月1日		677,056,202	135,411	348,574	483,985
配售新股份	(a)	600,000,000	120,000	–	120,000
發行代價股份	(b)	55,000,000	11,000	–	11,000
股本重組	(c)	–	(133,206)	(327,552)	(460,758)
發行代價股份	(d)	200,000,000	20,000	33,000	53,000
配售新股份	(e)	412,000,000	41,200	9,900	51,100
兌換可換股票據	(f)	226,337,447	22,634	32,287	54,921
行使購股權	(g)	303,580,000	30,358	16,739	47,097
股份發行開支		–	–	(3,854)	(3,854)
於2007年3月31日及 2007年4月1日		2,473,973,649	247,397	109,094	356,491
配售新股份	(h)	2,234,552,000	223,455	103,917	327,372
供股	(i)	1,563,986,824	156,399	31,280	187,679
購回股份	(k)	(3)	–	–	–
兌換可換股票據	(l)	1,625,000,000	162,500	27,809	190,309
行使購股權	(m)	246,800,000	24,680	14,046	38,726
股份發行開支		–	–	(12,503)	(12,503)
於2008年3月31日		8,144,312,470	814,431	273,643	1,088,074

附註：

- (a) 於2006年4月24日及2006年5月22日，本公司按港幣0.20元向獨立第三方分別配發及發行300,000,000股及300,000,000股每股面值港幣0.20元之普通股，以收取現金。
- (b) 於2006年6月8日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以代價港幣11,000,000元額外收購53,800,000股HCGL普通股，代價以按每股港幣0.20元發行55,000,000股每股面值港幣0.20元之本公司新普通股方式支付。

28. 股本 (續)

- (c) 本公司於2006年8月22日進行股本重組，當中包括：(i)透過註銷各已發行普通股之繳足股本港幣0.10元，將本公司各已發行普通股之面值由每股港幣0.20元削減至每股港幣0.10元；(ii)註銷有關削減產生之進賬以抵銷本公司累計虧損港幣133,205,620元；及(iii)註銷當時現有法定及未發行普通股8,667,943,798股，其後透過增設相同數目每股面值港幣0.10元之普通股，增加本公司之法定股本。
- (d) 於2006年10月18日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以代價港幣53,000,000元收購於Freeman Investment Services Limited (「FIS集團」)之全部股權，代價以按每股港幣0.265元發行200,000,000股每股面值港幣0.10元之本公司新普通股方式支付。
- (e) 於2006年11月9日及2007年3月8日，本公司分別按每股港幣0.25元及港幣0.10元向獨立第三方配發及發行66,000,000股及346,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股，以收取現金。
- (f) 於截至2007年3月31日止年度，於兌換本公司發行本金額合共港幣55,000,000元之2006年可換股票據後，已發行226,337,447股每股面值港幣0.10元之本公司新普通股，進一步詳情載於財務報表附註26。
- (g) 於截至2007年3月31日止年度，授予若干僱員及顧問之303,580,000份購股權附帶之認購權已按認購價介乎每股港幣0.124元至每股港幣0.155元行使(附註29)，導致發行303,580,000股每股面值港幣0.10元之本公司新普通股，現金總代價(扣除開支前)為約港幣41,785,000元。
- (h) 2007年4月19日、2007年5月31日及2007年7月10日，本公司按每股港幣0.10元、0.13元及0.182元之價格向獨立第三方分別配發及發行654,000,000股、494,000,000股及1,086,552,000股每股面值港幣0.10元之普通股，以收取現金。
- (i) 於截至2007年4月20日止年度，於股東名冊內每持有兩股現有股份之股東均獲配發一股供股股份，其發行價為每股港幣0.12元，導致發行1,563,986,824股每股面值港幣0.10元之普通股，現金總代價(扣除開支前)為港幣187,679,000元。
- (j) 根據於2007年7月6日通過之普通決議案，本公司藉增設額外40,000,000,000股普通股，將法定股本由港幣1,000,000,000元(分為10,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股)增加至港幣5,000,000,000元(分為50,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股)。該等股份於各方面均與本公司現有股本享有同等權益。

財務報表附註

於2008年3月31日

28. 股本 (續)

- (k) 於2008年2月27日，本公司按每股港幣0.04元的價格於香港聯合交易所有限公司（“聯交所”）回購三股每股港幣0.10元之普通股。回購股份已予註銷，本公司已發行股本亦已按該等股份之面值相應減少。回購之已發行股本與支付的現金代價之間的差額已計入本公司之資本贖回儲備。
- (l) 於截至2008年3月31日止年度，於兌換本公司發行本金額合共港幣195,000,000元之2007年可換股票據後，已發行1,625,000,000股每股面值港幣0.10元之本公司新普通股，進一步詳情載於財務報表附註26。
- (m) 於截至2008年3月31日止年度，年內授予本公司若干僱員之246,800,000份購股權附帶之認購權已按認購價每股港幣0.142元行使（附註29），導致發行246,800,000股每股面值港幣0.10元之普通股，現金總代價（扣除開支前）為約港幣35,046,000元。

29. 購股權計劃

股東於2002年8月23日舉行之股東特別大會上批准及接納本公司之購股權計劃（「2002年計劃」）。2002年計劃由2002年8月23日（「採納日期」）起計十年內有效。2002年計劃旨在向參與人提供認購本公司所有權之機會，以及鼓勵參與人致力提高本公司及其股份價值，以符合本公司及其股東之整體利益。

根據2002年計劃，參與人類別包括本公司及其附屬公司之任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及本集團之僱員及本公司董事會（「董事會」）全權酌情認為對本集團作出或將作出貢獻之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理、客戶、業務夥伴、合營企業業務夥伴、創辦人及服務供應商。

29. 購股權計劃 (續)

董事會可全權酌情決定向任何參與人提呈購股權要約。當本公司接獲一式兩份之函件(其中載有經承授人正式簽署之承約書)連同就授出購股權向本公司支付之代價港幣1元後,要約將被視作已獲接納及購股權將被視作已授出,接納及生效。已授出之購股權可於董事會提出要約時通知各承授人之期間內行使,而該期間須為授出日期起至其十週年止之任何時間。

除非取得本公司股東事先批准,否則因行使根據2002年計劃及本公司其他購股權計劃授出之全部購股權(不包括已失效之購股權)而可能發行之股份總數不得超出311,612,404股股份,相等於在採納日期本公司之已發行股份總數約10%。於任何12個月期間根據2002年計劃可授予某一承授人之購股權涉及之股份數目上限(與本公司任何其他購股權計劃項下之股份合計時)不得超過本公司已發行股份之1%。任何進一步授出超逾此上限之購股權須事先在股東大會上取得股東批准。

根據2002年計劃行使購股權時,股份之認購價由董事會全權酌情釐定,惟在任何情況下均不可低於下列之最高者:(i)於授出購股權日期本公司股份在聯交所每日報價表所報之收市價;(ii)本公司股份於緊接授出購股權日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報之平均收市價;及(iii)本公司股份面值。

2002年計劃將於2012年8月22日屆滿。

財務報表附註

於2008年3月31日

29. 購股權計劃 (續)

下列購股權於年內根據2002年計劃發行：

2007年

參與人 姓名或類別	購股權數目**				於2007年 3月31日 千股	購股權 授出日期*	購股權 行使期	購股權 行使價** 每股 港幣	本公司股價***			
	於2006年 4月1日 千股	年內已 授出 千股	年內已 行使 千股	年內已 失效 千股					於購股權 授出日期 每股 港幣	緊隨 行使日期前 每股 港幣	於購股權 行使日期 每股 港幣	
董事												
鄭維添	1,500	-	-	-	1,500	2004年1月16日	2004年1月16日至2009年1月15日	1.2	1.06	不適用	不適用	
黎明偉	1,500	-	-	(1,500)	-	2004年1月16日	2004年1月16日至2009年1月15日	1.2	1.06	不適用	不適用	
	3,000	-	-	(1,500)	1,500							
僱員												
總計	-	580	(580)	-	-	2006年8月25日	2006年8月25日至2011年8月24日	0.155	0.143	0.157	0.144	
	-	100,000	(100,000)	-	-	2006年9月8日	2006年9月8日至2011年9月7日	0.155	0.143	0.21-0.28	0.260-0.265	
	-	100,580	(100,580)	-	-							
顧問												
總計	-	33,000	(33,000)	-	-	2006年9月8日	2006年9月8日至2011年9月7日	0.155	0.143	0.26	0.265	
	-	170,000	(170,000)	-	-	2007年2月14日	2007年2月14日至2012年2月13日	0.124	0.119	0.119	0.115	
	-	203,000	(203,000)	-	-							
	3,000	303,580	(303,580)	(1,500)	1,500							

2008年

參與人 姓名或類別	購股權數目**				於2008年 3月31日 千股	購股權 授出日期*	購股權 行使期	購股權 行使價** 每股 港幣	本公司股價***			
	於2007年 4月1日 千股	年內已 授出 千股	年內已 行使 千股	年內已 失效 千股					於購股權 授出日期 每股 港幣	緊隨 行使日期前 每股 港幣	於購股權 行使日期 每股 港幣	
董事												
鄭維添	1,500	-	-	(1,500)	-	2004年1月16日	2004年1月16日至2009年1月15日	1.2	1.06	不適用	不適用	
僱員												
總計	-	167,800	(167,800)	-	-	2007年5月11日	2007年5月11日至2012年5月10日	0.142	0.142	0.142	0.142	
	-	540,000	-	-	540,000	2007年11月20日	2007年11月20日至2012年11月19日	0.1	0.09	不適用	不適用	
	-	707,800	(167,800)	-	540,000							
顧問												
總計	-	79,000	(79,000)	-	-	2007年5月11日	2007年5月11日至2012年5月10日	0.142	0.142	0.142	0.142	
	1,500	786,800	(246,800)	(1,500) [#]	540,000							

29. 購股權計劃 (續)

- * 此等購股權之歸屬期由授出日期起計至行使期開始為止。
- ** 倘進行供股或紅股發行，或本公司股本有其他類似變動，此等購股權之行使價及數目可予調整。
- *** 於購股權授出日期所披露之本公司股份價格為交易日（購股權授出日期）聯交所所報之收市價。
- # 購股權計劃已於2007年4月交回及註銷。

年內所授出購股權之公平值為港幣11,210,000元（2007年：港幣5,312,000元），其中港幣10,032,000元（2007年：港幣2,336,000元）（附註6）有關本集團僱員，港幣1,178,000元（2007年：港幣2,976,000元）（附註6）有關就所提供投資顧問服務向投資顧問支付之以股份支付款項，有關金額已於截至2008年3月31日止年度之綜合收益表內確認。

本公司於授出日期使用柏力克－舒爾斯期權定價模式估計年內授出之股本結算購股權之公平值，並已考慮所授出購股權之條款及條件。下表載列截至2008年3月31日止年度該模式所採用之數據：

派息率(%)	—
預期波幅(%)	63.37 – 66.89
歷史波幅(%)	63.37 – 66.89
無風險利率(%)	1.19 – 3.755
預期購股權年限(年)	0.17 – 0.5
加權平均股價(港幣)	0.1 – 0.142

預期購股權年限乃根據過去一年之歷史數據計算，惟未必代表可能產生之行使模式。預期波幅乃假設過往波幅表示未來趨勢，惟未必代表實際結果。

概無已授出購股權之其他特色納入公平值之計量中。

於批准該等財務報表日期，本公司根據2002年計劃有540,000,000份尚未行使之購股權，約佔當日本公司已發行股份之6.6%。

財務報表附註

於2008年3月31日

30. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動於綜合權益變動表中呈列。

(b) 本公司

	附註	儲備								總計 港幣千元
		股份溢價賬 港幣千元	可換股票據之 權益部份 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	可分派儲備 港幣千元	股東注資 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	累積虧損 港幣千元	
於2006年4月1日		348,574	-	485	39,521	595,191	-	-	(622,472)	361,299
發行可換股票據	26	-	7,780	-	-	-	-	-	-	7,780
贖回可換股票據	26	-	(3,501)	-	-	-	-	-	1,025	(2,476)
兌換可換股票據	26, 28(f)	32,287	(4,279)	-	-	-	-	-	-	28,008
股本重組	28(c)	(327,552)	-	-	-	-	-	-	460,758	133,206
於收購附屬公司時股東之出資額		-	-	-	-	-	15,000	-	-	15,000
發行代價股份	28(d)	33,000	-	-	-	-	-	-	-	33,000
配售新股份	28(e)	9,900	-	-	-	-	-	-	-	9,900
按股本結算購股權安排		-	-	-	-	-	-	5,312	-	5,312
行使購股權	28(g)	16,739	-	-	-	-	-	(5,312)	-	11,427
股份發行開支	28	(3,854)	-	-	-	-	-	-	-	(3,854)
年內虧損		-	-	-	-	-	-	-	(257,210)	(257,210)
於2007年3月31日		109,094	-	485	39,521	595,191	15,000	-	(417,899)	341,392

30. 儲備 (續)

(b) 本公司 (續)

附註	儲備								
	股份溢價賬 港幣千元	可換股票據之 權益部份 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	可分派儲備 港幣千元	股東注資 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	累積虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2007年3月31日及2007年4月1日	109,094	-	485	39,521	595,191	15,000	-	(417,899)	341,392
發行可換股票據	26	-	94,971	-	-	-	-	-	94,971
兌換可換股票據	26, 28(l)	27,809	(74,078)	-	-	-	-	-	(46,269)
贖回可換股票據	26	-	(1,899)	-	-	-	-	339	(1,560)
配售新股份	28(h)	103,917	-	-	-	-	-	-	103,917
供股發行	28(i)	31,280	-	-	-	-	-	-	31,280
按股本結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	11,210	-	11,210
行使購股權	28(m)	14,046	-	-	-	-	(3,680)	-	10,366
股份發行開支	28	(12,503)	-	-	-	-	-	-	(12,503)
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(413,529)	(413,529)
於2008年3月31日	273,643	18,994	485	39,521	595,191	15,000	7,530	(831,089)	119,275

本公司之實繳盈餘指本公司已發行股本面值與本公司根據1992年進行之集團重組所收購附屬公司之相關有形資產淨值(扣除收購前所派股息及已變現收購前投資物業重估儲備)之差額。

本集團及本公司之可分派儲備指下列各項產生之進賬總額：(i)透過註銷每股已發行股份之已繳股款港幣0.098元，將股份面值由每股港幣0.10元削減至港幣0.002元，以及註銷於1998年10月31日之股份溢價賬(經轉撥港幣607,193,000元以對銷本公司於1998年10月31日之累計虧損)；及(ii)截至2002年3月31日止年度之股本削減。

購股權儲備包括所授出且尚未行使之購股權之公平值，誠如財務報表附註2.4以股份支付之交易之會計政策所進一步詳述。於相關購股權獲行使時，款項將撥入股份溢價賬，或倘相關購股權屆滿或失效，則撥入累計虧損。

財務報表附註

於2008年3月31日

31. 綜合現金流量表附註

(a) 收購附屬公司

於2006年5月4日，本集團收購Startech Business Limited（其主要業務為持有物業）之全部權益，現金代價為港幣3,882,000元。於2006年11月14日，本集團收購FIS集團（其主要從事一般及人壽保險經紀業務）之全部權益。交易之進一步詳情載於財務報表附註28(d)。

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
所收購資產淨值：		
物業、廠房及設備（附註14）	-	322
投資物業（附註15）	-	9,033
可供出售股本投資	-	7,000
貿易應收款項	-	6,405
預付款項、按金及其他應收款項	-	2,236
現金及銀行結餘	-	15,920
銀行透支	-	(29)
貿易應付款項	-	(974)
計息銀行及其他借款	-	(24,637)
其他應付款項及應計費用	-	(7,520)
	-	7,756
收購之商譽（附註17）	-	56,179
	-	63,935
以下列方式支付：		
現金	-	10,935
發行股份（附註28(d)）	-	53,000
	-	63,935

31. 綜合現金流量表附註 (續)

(a) 收購附屬公司 (續)

有關收購附屬公司之現金及現金等值物流入淨額分析如下：

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
現金代價	-	(10,935)
所得之現金及銀行結餘	-	15,920
銀行透支	-	(29)
有關收購附屬公司之現金及現金等值物流入淨額	-	4,956

上一年度所收購附屬公司為本集團之綜合營業額貢獻港幣2,257,000元，並為本集團年內之綜合除稅後虧損帶來除稅後虧損淨額港幣1,653,000元。

倘合併於年初進行，年內來自本集團持續經營業務之收益及本集團之除稅後虧損應分別為港幣9,198,000元及港幣10,095,000元。

財務報表附註

於2008年3月31日

31. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 出售附屬公司

	附註	2008年	2007年		總計 港幣千元
		持續經營業務 附屬公司 港幣千元	持續經營業務 附屬公司 港幣千元	終止經營業務 附屬公司 港幣千元	
出售下列項目之資產淨值：					
物業、廠房及設備	14	53	-	-	-
投資物業	15	11,500	2,200	-	2,200
可供出售投資		-	12,870	-	12,870
預付款項、按金及其他應收款項		-	127	72,235	72,362
現金及銀行結餘		1	-	2	2
其他應付款項及應計費用		(39)	(685)	(39)	(724)
計息銀行借款		(4,975)	-	-	-
遞延稅項負債	27	(333)	-	-	-
匯率波動儲備		-	-	(4,034)	(4,034)
		6,207	14,512	68,164	82,676
出售附屬公司之收益／(虧損)淨額	6, 12	(212)	(7,564)	59,836	52,272
		5,995	6,948	128,000	134,948
以現金支付		5,995	6,948	128,000	134,948

31. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 出售附屬公司 (續)

有關出售附屬公司之現金及現金等值物流入淨額分析如下：

	2008年 持續經營業務 附屬公司 港幣千元	2007年 持續經營業務 附屬公司 港幣千元	2007年 終止經營業務 附屬公司 港幣千元	總計 港幣千元
現金代價	5,995	6,948	128,000	134,948
出售之現金及銀行結餘	(1)	—	(2)	(2)
有關出售附屬公司之現金及 現金等值物流入淨額	5,994	6,948	127,998	134,946

(c) 主要非現金交易

- (i) 誠如財務報表附註28(b)所詳述，去年本集團額外收購HCGL普通股，代價為港幣11,000,000元，以發行55,000,000股每股面值港幣0.20元之本公司新普通股方式支付。
- (ii) 誠如財務報表附註28(d)所詳述，去年本集團收購FIS集團全部股本權益，代價為港幣53,000,000元以發行200,000,000股每股面值港幣0.10元之本公司新普通股方式支付。
- (iii) 於2007年2月6日，本集團行使港幣131,000,000元HCGL可換股票據所附帶之兌換權，以兌換價每股港幣0.15元將票據兌換為873,333,333股每股面值0.01美元之HCGL新普通股。兌換HCGL可換股票據後，本集團於HCGL之持股權增加至48.96%，HCGL遂於2007年3月31日按本集團之聯營公司列賬。
- (iv) 誠如財務報表附註26及28(f)所詳述，本金額港幣55,000,000元之2006年可換股票據已兌換為226,337,447股本公司新普通股。
- (v) 誠如財務報表附註26及28(l)所詳述，本金額港幣195,000,000元之2007年可換股票據已兌換為1,625,000,000股本公司新普通股。

財務報表附註

於2008年3月31日

32. 資產抵押

本集團之計息銀行及其他借款(以本集團之資產作抵押)之詳情載於財務報表附註14、15、16及25。

33. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註15)，經磋商後租期介乎一至兩年。

於2008年3月31日，本集團根據與其租戶之不可撤銷經營租約擁有之未來最低租賃應收款項總額之到期情況如下：

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
一年內	1,950	1,427
第二至五年(包括首尾兩年)	448	466
	2,398	1,893

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租員工宿舍。經磋商後物業租期為兩年。

於2008年3月31日，本集團根據不可撤銷經營租約所承擔之未來最低租賃付款總額之到期情況如下：

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
一年內	731	442
第二至五年(包括首尾兩年)	93	18
	824	460

財務報表附註

於2008年3月31日

34. 承擔

除於上文附註33(b)所詳述之經營租約承擔外，本集團於結算日之資本承擔如下：

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
已訂約但未撥備投資物業	-	6,618

35. 或然負債

於結算日，並無在財務報表計提撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
就附屬公司獲授融資而向銀行作出擔保	-	-	101,248	53,171

於2008年3月31日，在本公司向銀行提供擔保後，若干附屬公司已獲授銀行融資，可動用金額為約港幣97,781,000元（2007年：港幣43,073,000元）。

36. 關連方交易

(a) 除財務報表所詳述之交易外，本集團與相關方進行之交易如下：

	附註	本集團	
		2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
聯營公司：			
貸款利息收入	(i)	1,031	755
經紀服務之備金開支	(ii)	385	806

財務報表附註

於2008年3月31日

36. 關連方交易 (續)

附註：

- (i) 貸款利息收入由上一年度授予聯營公司之貸款產生。該筆貸款為無抵押，並按最優惠年利率加1厘計息，於年內全數償還。
- (ii) 就聯營公司所提供之經紀服務向本集團收取傭金，傭金收費乃按交易價值之0.22%計算，並於本集團在聯營公司之孖展賬戶中支付。

(b) 關連方之未償還結餘：

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
應收聯營公司款項	-	75,822

除應收貸款(附註21)中所包含之港幣53,108,000元外，剩餘結餘計入預付款項、按金及其他應收款項(附註22)。

(c) 本集團主要管理人員之薪酬：

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
短期僱員福利	2,762	2,913
退休福利	41	(104)
已向主要管理人員支付之總薪酬	2,803	2,809

董事薪酬之進一步詳情載於財務報表附註8。

37. 訴訟

於2004年11月22日，Freeman Investment Services Limited（前稱「Cinergy Holdings Limited」）（「FIS」）及Freeman Financial Investment Limited（前稱「Cinergy Financial Services Limited」）（「FIL」）（均於其後於2006年11月由本集團收購，並現為本公司間接全資擁有之附屬公司），與一名特許人壽保險承保商及投資顧問（「承保商」）訂立合作協議（「合作協議」）。FIS同意（其中包括）向承保商提供代理服務並分銷及出售承保商之人壽及投資掛鈎之金融產品。於2005年1月7日，FIL與承保商（作為承保商之一般代理）訂立一般代理協議。

根據合作協議之條款及條件，承保商已向FIS提供若干特別及一般貸款，於2007年3月31日為數分別約港幣9,329,000元及港幣10,200,000元。該等貸款屬「其他借款－有抵押」，為數合共港幣19,529,000元，乃計入「計息銀行及其他借款」，有關詳情載於財務報表附註25。

FIS及FIL與承保商就合作協議引起爭議，其中FIS及FIL指（其中包括）承保商重大違反上述該等協議之條款，而承保商就（其中包括）償還上述貸款向FIS及FIL作出反索償。於2006年5月30日，上述該等協議之各訂約方同意將事件轉交香港國際仲裁中心，以供最終裁定及仲裁。於2007年10月29日，FIS及FIL與承保商訂立組織安排契據，由FIS支付共計港幣6,300,000元之款項以償還未償還貸款及有關應計利息（總額為港幣20,845,000元）。因此，償還其他借款之收益港幣14,545,000元（附註5）於當年之綜合收益表中確認。

財務報表附註

於2008年3月31日

38. 按種類識別之財務工具

於結算日，各按種類識別之財務工具之賬面值如下：

2008年

本集團

金融資產

	透過損益 以公平值列賬之 金融資產 — 持作買賣 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	可供出售 金融資產 港幣千元	總計 港幣千元
可供出售投資 (附註20)	—	—	18,973	18,973
應收貸款 (附註21)	—	254,152	—	254,152
包括於預付款項、按金及 其他應收賬款之金融資產	—	3,825	—	3,825
透過損益以公平值列賬之投資 (附註23)	345,791	—	—	345,791
現金及銀行結餘	—	278,649	—	278,649
	345,791	536,626	18,973	901,390

金融負債

	按攤銷成本之 金融負債 港幣千元
包括於其他應付款項及應計費用之金融負債	2,980
可換股票據 (附註26)	31,853
計息銀行及其他借款 (附註25)	97,781
	132,614

38. 按種類識別之財務工具 (續)

於結算日，各按種類識別之財務工具之賬面值如下：(續)

2007年

本集團

金融資產

	透過損益 以公平值列賬之 金融資產 — 持作買賣 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	總計 港幣千元
應收貸款 (附註21)	–	295,230	295,230
包括於預付款項、按金及其他應收賬款之金融資產	–	26,234	26,234
透過損益以公平值列賬之投資 (附註23)	132,006	–	132,006
現金及銀行結餘	–	72,626	72,626
	132,006	394,090	526,096

金融負債

	按攤銷成本之 金融負債 港幣千元
包括於其他應付款項及應計費用之金融負債	4,492
計息銀行及其他借款 (附註25)	62,602
	67,094

財務報表附註

於2008年3月31日

38. 按種類識別之財務工具 (續)

於結算日，各按種類識別之財務工具之賬面值如下：(續)

	本公司	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
金融資產		
貸款及應收款項：		
包括於附屬公司之權益中之金融資產 (附註18)	91,256	26,478
應收附屬公司款項	631,669	505,479
包括於預付款項、按金及其他應收賬款之金融資產	20	128
現金及銀行結餘	236,711	61,472
	959,656	593,557
金融負債		
按攤銷成本之金融負債：		
應付附屬公司款項	2,438	2,075
包括於其他應付款項及應計費用之金融負債	694	1,367
可換股票據	31,853	–
	34,985	3,442

39. 財務風險管理目標與政策

本集團之主要金融工具包括銀行貸款、可換股票據、其他計息貸款以及現金及短期存款。該等金融工具主要旨在為本集團營運籌集資金。本集團擁有多項其他金融資產，如由其營運中直接產生之應收貸款、透過損益以公平值列賬之投資及可供出售投資。

本集團之金融工具所產生之主要風險為利率風險、信貸風險、流動資金風險及股票價格風險。董事會就管理該等風險檢討及協定政策，如下文所概述。

利率風險

本集團面對之市場利率變動風險主要與其計息金融資產及負債有關。計息金融資產主要為主要以浮動利率計息之應收貸款及銀行存款（大部份為短期），而金融負債則主要為以浮動利率計息之銀行借貸。本集團之政策旨在獲取最優惠利率。

以下列表顯示本集團除稅前溢利（在浮動借貸利率銀行存款、應收貸款及借款之影響下）與本集團及本公司之股本對利率之可能合理變更之敏感度，所有其他數字維持不變：

	本集團			本公司	
	基點增加／ (減少)	除稅前 虧損增加／ (減少)	權益增加／ (減少)	基點增加／ (減少)	權益增加／ (減少)
		港幣千元	港幣千元		港幣千元
2008年					
港幣	25	(1,088)	(1,019)	25	592
港幣	(25)	1,088	1,019	(25)	(592)
2007年					
港幣	25	(763)	(662)	25	154
港幣	(25)	763	662	(25)	(154)

信貸風險

本集團之主要須承擔對手方違約產生之有關應收貸款、銀行結餘、可供出售金融資產、透過損益以公平值列賬之投資、其他應收款項之信貸風險，其最大風險等於該等工具之賬面值。本集團之應收貸款在本集團一般業務過程中產生並由董事持續嚴密監管。

財務報表附註

於2008年3月31日

39. 財務風險管理目標與政策 (續)

信貸風險 (續)

有關本集團因應收貸款引致之信貸風險之進一步數據於本財務報表附註21披露。

流動資金風險

本集團於年內之流動資金風險甚低，並通過貸款或股本融資應付預期現金需求而管理。本集團之政策為定期監管現有及預期流動資金需求及遵循其貸款契約，以確保維持足夠現金儲備及獲足夠主要金融機構承諾提供資金，以應付短期及長期之流動資金需求。

於結算日，本集團之附有合約的未折現之金融負債列示如下：

本集團	2008年				
	一年以內或 於要求時 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元
可換股票據	-	-	50,000	-	50,000
計息銀行及其他貸款	6,443	7,692	39,346	66,725	120,206
其他應付款項	2,980	-	-	-	2,980
	9,423	7,692	89,346	66,725	173,186

	2007年				
	一年以內或 於要求時 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元
計息銀行及其他貸款	28,538	2,708	14,902	37,113	83,261
其他應付款項	4,492	-	-	-	4,492
	33,030	2,708	14,902	37,113	87,753

39. 財務風險管理目標與政策 (續)

流動資金風險 (續)

於結算日，本集團之附有合約的未折現之金融負債列示如下：(續)

本公司	2008年				
	一年以內或 於要求時 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元
應付附屬公司款項	2,438	-	-	-	2,438
其他應付款項	694	-	-	-	694
可換股票據	-	-	50,000	-	50,000
	3,132	-	50,000	-	53,132
	2007年				
	一年以內或 於要求時 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元
應付附屬公司款項	2,075	-	-	-	2,075
其他應付款項	1,367	-	-	-	1,367
	3,442	-	-	-	3,442

證券價格風險

證券價格風險指由於證券指數水平及單個股票價值的變動而導致權益證券之公平值下降的風險。本集團之證券價格風險來自於2008年3月31日列賬為交易性股權投資(附註23)及可供出售投資(附註20)之單個權益投資。本集團的上市權益投資在香港聯交所及新加坡證券交易所上市，於資產負債表日以公開市場價格計量。

財務報表附註

於2008年3月31日

39. 財務風險管理目標與政策 (續)

證券價格風險 (續)

以下表格表述了於結算日，在保持其他變量不變且未考慮稅項影響的前提下，本集團所面臨之權益投資之公平值每變化5%的敏感度分析。根據此分析，可供出售投資公平值變動的影響均視為對可供出售投資評估儲備的影響，而不考慮諸如減值準備等影響收益表的因素的影響。

	投資之賬面值 港幣千元	稅前虧損變動 港幣千元	權益變動 港幣千元
2008年			
權益投資上市於：			
— 香港	319,879	15,994	15,994
— 新加坡	25,912	1,296	1,296
非上市投資，按公平值：			
可供出售投資	18,793	—	940
2007年			
買賣投資上市於：			
— 香港	105,681	5,284	5,284
— 新加坡	26,325	1,316	1,316

資本管理

本集團資本管理的主要目標是維護本集團的持續經營能力及維持良好的資本比率，以支持其業務和實現股東價值最大化。

本集團根據經濟條件及相關資產之風險特點的改變管理並調整其資本結構。為了維持或調整資本結構，本集團可能調整支付於股東的股息，向股東購回股本或者發行新股。在截至2008年3月31日以及2007年3月31日止兩年內，其資本管理的目標、政策及實施過程均未發生變化。

39. 財務風險管理目標與政策 (續)

資本管理 (續)

本集團通過借貸比率管理資本，借貸比率按計息銀行及其他貸款除以經調整資本（即可換股票據負債部份及本公司權益持有人應佔權益）計算。於結算日，本集團的借貸比率如下：

本集團

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
計息銀行及其他貸款	97,781	62,602
可換股票據，負債部份	31,853	—
本公司股權持有人應佔權益	943,309	589,238
經調整資本	975,162	589,238
借貸比率	10.0%	10.6%

40. 結算日後事項

除財務報表附註26內所披露者外，於結算日後，本集團之重大結算日後事項如下：

- (a) 於2008年5月14日，本公司進行資本重組，包括：(i)透過註銷各已發行普通股之繳足股本港幣0.09元，將本公司各已發行普通股之面值由每股港幣0.10元削減至每股港幣0.01元；(ii)註銷有關削減產生之進賬以抵銷本公司累計虧損港幣732,988,000元，而餘額則將轉撥之本公司之可分派儲備賬；及(iii)每十股每股面值港幣0.01元之削減面值股份合併為本公司股本中一股經調整股份（「經調整股份」）。
- (b) 於2008年7月8日，以發行價每股供股股份港幣0.12元按於2008年6月16日名列股東名冊之股東每持有五股供股股份獲發一股經調整股份進行供股，結果發行4,072,156,000股每股面值港幣0.10元之新普通股，扣除開支前之總代價為港幣488,659,000元。

財務報表附註

於2008年3月31日

41. 金融資產及負債之公平值

於結算日，本集團之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

42. 比較金額

誠如本財務報表附註5及附註6所詳述，若干比較金額已重列以符合本年度之呈列方式。

43. 財務報表之批准

財務報表已於2008年7月25日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務概要

本集團最近五個財政年度之業績、資產及負債之概要（摘錄自己公佈經審核財務報表並已經重列／重新分類（倘適用））載列如下：

	截至3月31日止年度				
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (經重列)	2006年 港幣千元 (經重列)	2005年 港幣千元 (經重列)	2004年 港幣千元 (經重列)
業績					
持續經營業務					
收益	85,340	21,467	16,690	32,220	20,882
除稅前溢利／（虧損）	(396,357)	(214,960)	(53,317)	18,465	(17,054)
稅項	(7,351)	1,927	(2,383)	(2,504)	-
年內持續經營業務之溢利／（虧損）	(403,708)	(213,033)	(55,700)	15,961	(17,054)
終止經營業務					
年內終止經營業務之溢利／（虧損）	-	771	(104,070)	358	-
	(403,708)	(212,262)	(159,770)	16,319	(17,054)
應歸屬於：					
本公司股權持有人	(403,708)	(212,262)	(159,770)	16,319	(21,370)
少數股東權益	-	-	-	-	4,316
	(403,708)	(212,262)	(159,770)	16,319	(17,054)

資產及負債

	於3月31日				
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
資產總額	1,086,324	661,100	522,573	509,986	469,230
負債總額	(143,015)	(71,862)	(20,930)	(3,266)	(2,547)
	943,309	589,238	501,643	506,720	466,683

主要物業表

地點	本集團應佔權益	租期	現有用途
香港 北角 馬寶道28號華匯中心 8樓及11樓、1601、1610至1611、 2101至2103、2105至2111、2803、2806室	100%	長期租約	商用
九龍 大角咀 通州街230號 地下A、B、C、D及E號舖位	100%	中期租約	商用
中國 廣東省花都市 芙蓉鎮Rui Bian Village 象山別墅一期六街3號豪宅	100%	長期租約	住宅

主要物業表

地點	本集團應佔權益	租期	現有用途
中國 廣東省花都市 芙蓉鎮Rui Bian Village 象山別墅一期五街8號豪宅	100%	長期租約	住宅
中國 廣東省花都市 芙蓉鎮Rui Bian Village 象山別墅一期 1、12、13及18號華麗豪宅	100%	長期租約	住宅