



# 民豐控股 有限公司

香港股份代號：279

---

中期報告 2008/2009

---

## 中期財務報告

民豐控股有限公司(「本公司」)董事會謹此呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2008年9月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。該等簡明綜合中期財務報表未經審核,但已經本公司審核委員會審閱。

### 簡明綜合收入報表

截至2008年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2008年 港幣千元 (未經審核)	2007年 港幣千元 (未經審核) (經重列)
收益	4	(4,765)	83,637
銷售成本		(3,092)	(4,482)
毛利/(虧損)		(7,857)	79,155
其他收入及收益		2,734	21,782
投資物業公平值變動之收益/(虧損)淨額		(9,043)	982
出售附屬公司之收益淨額		-	37
透過損益以公平值列賬的投資之公平值虧損淨額		(309,188)	(209,829)
一般及行政開支		(15,636)	(15,753)
其他開支		(10,114)	-
融資成本		(2,558)	(1,758)
除稅前虧損	5	(351,662)	(125,384)
稅項	6	-	-
本公司普通股持有人應佔期內虧損		(351,662)	(125,384)
本公司普通股持有人應佔每股虧損	8		(經重列)
基本		(38.04)港仙	(35.99)港仙
攤薄		不適用	不適用

## 簡明綜合資產負債表

於2008年9月30日

	附註	2008年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2008年 3月31日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		30,222	31,271
投資物業	9	92,566	101,579
預付地價		50,376	51,047
可供出售投資		17,672	18,793
應收貸款	10	4,014	–
購置投資物業之已付按金		1,781	–
非流動資產總額		196,631	202,690
<b>流動資產</b>			
應收貸款	10	256,671	254,152
預付款項、按金及其他應收款項	11	5,181	5,042
透過損益以公平值列賬之投資		353,307	345,791
現金及銀行結餘		350,209	278,649
流動資產總額		965,368	883,634
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		4,366	5,934
計息銀行及其他借款		5,928	5,240
應付稅項		4,706	4,706
流動負債總額		15,000	15,880
流動資產淨值		950,368	867,754
總資產減流動負債		1,146,999	1,070,444
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借款		88,989	92,541
可換股票據		–	31,853
遞延稅項負債		2,431	2,741
非流動負債總額		91,420	127,135
資產淨值		1,055,579	943,309
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	12	488,659	814,431
儲備		566,920	128,878
權益總額		1,055,579	943,309

## 簡明綜合權益變動表

截至2008年9月30日止六個月

	本公司權益持有人應佔									
	已發行 股本 港幣千元 (未經審核)	股份溢價 港幣千元 (未經審核)	可換股票據 權益部分 港幣千元 (未經審核)	購股權 儲備 港幣千元 (未經審核)	股本 購回儲備 港幣千元 (未經審核)	可分派 儲備 港幣千元 (未經審核)	特殊儲備 港幣千元 (未經審核)	可供 出售投資 重估儲備 港幣千元 (未經審核)	累積虧損 港幣千元 (未經審核)	權益總額 港幣千元 (未經審核)
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 變動之收益	-	-	-	-	-	-	-	226	-	226
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(125,384)	(125,384)
期內收入／(開支)總額	-	-	-	-	-	-	-	226	(125,384)	(125,158)
按股本結算購股權安排	-	-	-	3,681	-	-	-	-	-	3,681
配售股份	223,455	96,337	-	-	-	-	-	-	-	319,792
供股股份	156,399	26,437	-	-	-	-	-	-	-	182,836
行使購股權	24,680	14,046	-	(3,681)	-	-	-	-	-	35,045
於2007年9月30日	651,931	245,914	-	-	485	595,191	35,131	226	(523,444)	1,005,434
於2008年4月1日	814,431	273,643	18,994	7,530	485	595,191	35,131	(667)	(801,429)	943,309
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(351,662)	(351,662)
期內開支總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(351,662)	(351,662)
供股股份	407,216	81,443	-	-	-	-	-	-	-	488,659
贖回可換股票據	-	-	(18,994)	-	-	-	-	-	7,315	(11,679)
股本重組	(732,988)	-	-	-	-	-	-	-	732,988	-
發行股份開支	-	(13,048)	-	-	-	-	-	-	-	(13,048)
於2008年9月30日	488,659	342,038	-	7,530	485	595,191	35,131	(667)	(412,788)	1,055,579

## 簡明綜合現金流動表

截至2008年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2008年 港幣千元 (未經審核)	2007年 港幣千元 (未經審核)
營運活動之流出現金淨額	<b>(352,057)</b>	(237,133)
投資活動之流入／(流出)現金淨額	<b>2,293</b>	(1,814)
融資活動所得之流入現金淨額	<b>421,324</b>	547,215
現金及現金等值物之增加淨額	<b>71,560</b>	308,268
期初之現金及現金等值物	<b>278,649</b>	72,626
期末之現金及現金等值物	<b>350,209</b>	380,894
現金及現金等值物結餘分析		
銀行及銀行結餘	<b>350,209</b>	380,894

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2008年9月30日止六個月

### 1. 編製基準

截至2008年9月30日止六個月之簡明綜合中期財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則附錄16之適用披露規定而編製。

簡明綜合中期財務報表並不包括須於年度財務報表載列之所有資料及披露，應與本集團於截至2008年3月31日止年度財務報表一併閱讀。

### 2. 會計政策變動之影響概要

編製簡明綜合中期財務報表時所採用之會計政策與本集團截至2008年3月31日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟於本簡明綜合中期財務報表期間首次採用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則及詮釋。

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

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動關係

採納以上新訂及經修訂準則及詮釋對本集團會計政策及本集團簡明綜合中期財務報表的計算方式並無重大影響。

本集團並無在該等未經審核簡明綜合中期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。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。

## 2. 會計政策變動之影響概要 (續)

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	香港財務報告準則第1號修訂本首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表—於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號(修訂本)以股份為基礎之付款—歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈報 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借款成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第32號(修訂本)金融工具:呈報及香港會計準則第1號財務報表之呈報—可沽售金融工具及清盤產生之責任 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號(修訂本)金融工具:確認及計量—合資格對沖項目 <sup>4</sup>
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號	香港會計準則第39號(修訂本)金融工具:確認及計量香港財務報告準則第7號金融工具:披露—金融資產之重新分類 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第15號	有關興建房地產的協議 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第16號	對境外業務淨投資的套期 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2009年1月1日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2008年7月1日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2009年10月1日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於2009年7月1日或其後開始之年度期間生效

## 3. 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) 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；
- (iv) 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提供與金融產品有關的投資；及
- (v) 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。

### 3. 分類資料 (續)

有關此等業務之分類資料呈列如下：

業務分類

	截至2008年9月30日止六個月						
	提供融資 港幣千元 (未經審核)	證券買賣 港幣千元 (未經審核)	物業持有 及投資 港幣千元 (未經審核)	保險代理 及經紀 港幣千元 (未經審核)	投資業務 港幣千元 (未經審核)	分類間 交易撇銷 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分類收益	7,230	(15,907)	1,776	2,136	-	-	(4,765)
分類業績	2,625	(325,128)	(7,574)	(3,677)	-	-	(333,754)
未攤分企業開支							(15,350)
融資成本							(2,558)
除稅前虧損							(351,662)
稅項							-
期內虧損							(351,662)

  

	截至2007年9月30日止六個月						
	提供融資 港幣千元 (未經審核)	證券買賣 港幣千元 (未經審核) (經重列)	物業持有 及投資 港幣千元 (未經審核)	保險代理 及經紀 港幣千元 (未經審核)	投資業務 港幣千元 (未經審核)	分類間 交易撇銷 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核) (經重列)
分類收益	7,316	72,029	1,450	3,172	8,829	(9,159)	83,637
分類業績	7,416	(137,245)	1,730	11,703	9,513	(9,159)	(116,042)
未攤分企業開支							(7,584)
融資成本							(1,758)
除稅前虧損							(125,384)
稅項							-
期內虧損							(125,384)



#### 4. 收益

收益，亦為本集團之營業額，指期內融資撥備所得利息收入、股本投資之股息收入、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已收及應收投資物業之總租金收入。

	截至9月30日止六個月	
	2008年 港幣千元 (未經審核)	2007年 港幣千元 (未經審核) (經重列)
出售透過損益以公平值列賬之投資之收益／（虧損）淨額 <sup>#</sup>	(17,177)	70,766
提供融資之利息收入	7,230	7,316
透過損益以公平值列賬之投資之股息收入	1,270	1,263
總租金收入	1,776	1,120
保險代理及經紀收入	2,136	3,172
	(4,765)	83,637

<sup>#</sup> 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過往期間簡明綜合收益報表之「營業額」及「銷售成本」中。於當前期間，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9月30日止六個月之營業額及銷售成本減少港幣164,705,000元，表示期內出售透過損益以公平值列賬之投資之賬面值。

為與當前期間之呈列方式保持一致，截至2007年9月30日止六個月，出售透過損益以公平值列賬之投資之賬面值港幣815,126,000元已於營業額中作出抵銷，導致該期間營業額及銷售成本減少同等金額。該變動對於2007年4月1日之累計虧損額並無影響。

## 5. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損乃扣除下列各項：

	截至9月30日止六個月	
	2008年 港幣千元 (未經審核)	2007年 港幣千元 (未經審核)
折舊	1,083	711
股本結算購股權開支	–	2,502
以股份為基礎向投資顧問作出之付款	–	1,179
出售物業、廠房及設備項目之虧損	58	–
贖回可換股票據之虧損*	5,333	–
應收貸款減值*	4,781	–

\* 該等項目已計入簡明綜合收益報表中的「其他開支」。

## 6. 稅項

並未就稅務作出撥備，因本集團於本期間概無錄得任何估計應課稅溢利（2007年：無）。

## 7. 股息

董事並不建議派付於本期間任何中期股息（2007年：無）。

## 8. 本公司普通股持有人應佔每股虧損

### (a) 每股基本虧損

期內之每股基本虧損乃按本公司普通股持有人應佔期內虧損港幣351,662,000元（2007年：港幣125,384,000元）及已發行普通股之加權平均數924,437,000股（2007年：348,419,000股（經重列））計算。截至2008年及2007年9月30日止六個月之每股基本虧損金額已經調整，以反映(1)於2008年5月14日進行之股本重組，包括：(i)透過註銷每股已發行普通股之繳足股本港幣0.09元，將本公司每股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約港幣732,988,000元，而餘額則將轉撥至本公司之可分派儲備賬；及(iii)將本公司股本中每十股每股面值港幣0.01元之削減面值股份合併為一股經調整股份（「經調整股份」）（「股本重組」）；(2)於2008年7月8日以發行價每股供股股份港幣0.12元就每股經調整股份供股發行五股供股股份，導致發行4,072,156,000股每股面值港幣0.10元之新普通股（「供股」）；及(3)結算日後的股份合併（於簡明綜合中期財務報表附註16詳述）。

### (b) 每股攤薄虧損

截至2008年及2007年9月30日止期間之每股攤薄虧損金額並無披露，此乃由於此等期間之尚未行使購股權對此等期間之每股基本虧損金額產生反攤薄效應。

## 9. 投資物業

	2008年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2008年 3月31日 港幣千元 (經審核)
期初／年初之賬面值	<b>101,579</b>	63,340
添置	<b>30</b>	50,589
出售附屬公司	-	(11,500)
轉撥至業主自用物業	-	(34,810)
轉撥自業主自用物業	-	17,830
投資物業公平值變動，淨額	<b>(9,043)</b>	16,130
期末／年末之賬面值	<b>92,566</b>	101,579

於2008年9月30日，本集團投資物業之公平值乃按由獨立專業合資格估值師按現有用途以公開市值基準得出。

## 10. 應收貸款

	2008年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2008年 3月31日 港幣千元 (經審核)
應收貸款	<b>265,466</b>	254,152
減值	<b>(4,781)</b>	-
	<b>260,685</b>	254,152
計入流動資產之一年內應收貸款	<b>(256,671)</b>	(254,152)
非即期部分	<b>4,014</b>	-

應收貸款指本集團金融業務撥備所產生之應收款項，按介乎較香港上海滙豐銀行有限公司所報之優惠港元利率（「優惠利率」）減1厘之年利率至每月4厘之浮動利率計息（2008年3月31日：年利率介乎優惠利率至優惠利率加3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。

## 11. 預付款項、按金及其他應收款項

	2008年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2008年 3月31日 港幣千元 (經審核)
按金及預付款項	1,973	1,893
其他應收款項	2,168	2,206
預付地價	690	455
向僱員／代理提供之墊款	350	1,798
	<b>5,181</b>	6,352
減值	-	(1,310)
	<b>5,181</b>	5,042

## 12. 股本

	2008年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2008年 3月31日 港幣千元 (經審核)
法定： 50,000,000,000股（2008年3月31日：50,000,000,000股） 每股港幣0.1元之普通股	<b>5,000,000</b>	5,000,000
已發行及悉數繳足： 4,886,587,480股（2008年3月31日：8,144,312,470股） 每股港幣0.1元之普通股	<b>488,659</b>	814,431

本公司已發行股本之變動概列如下：

附註	已發行 股份數目	已發行股本 港幣千元
於2008年4月1日	8,144,312,470	814,431
股本重組	(7,329,881,223)	(732,988)
供股	4,072,156,235	407,216
購回股份 (a)	(2)	-
於2008年9月30日	4,886,587,480	488,659

## 12. 股本 (續)

附註：

- (a) 於截至2008年9月30日止六個月期間，本公司於香港聯合交易所有限公司以每股港幣0.04元之價格購回兩股每股港幣0.1元之普通股。該等購回股份已註銷，因此，本公司之已發行股本已減少等於該等股份面值之金額。所購回之已發行股本與所支付之現金代價之差額計入本公司之股本贖回儲備。

## 13. 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採納本公司之購股權計劃（「二零零二年計劃」）。二零零二年計劃由2002年8月23日起計十年內有效。二零零二年計劃之詳情載於本公司2007年／2008年年報內。

### 2008年

期內，二零零二年計劃下之以下購股權尚未行使：

參與人 姓名或類別	購股權數目**					於2008年 9月30日	購股權 授出日期*	購股權行使期*	購股權經 調整行使價 港幣元 (附註1)
	於2008年 4月1日	期內已 授出	期內已 行使	期內已 註銷	期內調整 (附註1)				
僱員 總計	540,000,000	-	-	(19,000,000)	(472,955,500)	48,044,500	2007年11月20日	2007年11月20日至 2012年11月19日	0.728

\* 購股權之歸屬期為自授出日期起至行使期開始之日止。

\*\* 購股權之行使價及數目於本公司供股或派發紅股或股本中有其他類似變動時可予調整。

附註：

- (1) 期內，由於本公司股本重組及供股完成，根據二零零二年計劃授出之尚未行使購股權之行使價及數目已予調整。

## 14. 資產抵押

於2008年9月30日，(i)約港幣353,307,000元之持作買賣投資抵押予一間金融機構，以作為提供予本集團之孖展融資之抵押；(ii)約港幣51,066,000元之預付地價及約港幣19,869,000元之樓宇抵押予一間銀行，以作為授予本集團之貸款融資之抵押；及(iii)總面值為港幣92,566,000元之投資物業抵押予若干銀行，以作為授予本集團之貸款融資之抵押。

## 15. 比較數額

誠如簡明綜合中期財務報表附註4進一步解釋，若干比較數額已重新分類以符合本期間之呈報方式。

## 16. 結算日後事項

- (a) 於2008年8月12日，本公司建議進行股本重組，據此，(i)透過削減股本藉註銷每股已發行股份0.08港元之繳足股款，將所有已發行股份之面值由每股0.1港元削減至每股0.02港元；(ii)將削減股本所產生之進賬額用於削減本公司之累計虧絀，餘額（如有）轉撥至本公司之可分派儲備賬；及(iii)將每五股每股面值0.02港元之經削減股份合併為一股每股面值0.10港元之經合併股份。

建議股本重組已經開曼群島大法院及本公司股東批准，並於2008年11月25日完成。

- (b) 於2008年10月23日，本集團與賣方訂立買賣協議，據此，本集團同意購買而賣方同意出售香港北角馬寶道28號華匯中心28樓2801室，現金代價為港幣14,178,000元。於本簡明綜合中期財務報表刊發日期，交易尚未完成。
- (c) 於2008年11月10日，本集團與賣方買賣協議及轉讓契，據此，本集團同意購買而賣方同意出售香港北角馬寶道28號華匯中心28樓2802室，現金代價約為港幣10,720,000元。該項交易已於2008年11月10日完成。
- (d) 於2008年11月25日，本公司全資附屬公司民豐金融服務有限公司（「民豐金融」）作為買方與Equity Spin Investments Limited（「Equity Spin」）作為賣方訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，民豐金融同意購買而Equity Spin同意出售Hennabun Capital Group Limited（「Hennabun」）約3,937,133,000股每股面值0.01美元之繳足普通股，代價為港幣105,800,000元。同日，民豐金融作為認購人與Hennabun訂立可換股票據認購協議，據此，民豐金融同意認購而Hennabun同意發行本金金額為港幣250,000,000元之Hennabun可換股票據（「可換股票據認購協議」）。本公司將舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過批准（其中包括）買賣協議及可換股票據認購協議之決議案。於本簡明綜合中期財務報表刊發日期，交易尚未完成。

## 中期股息

本公司董事（「董事」）已議決不宣派截至2008年9月30日止六個月之中期股息（2007年：無）。

## 中期業績

截至2008年9月30日止六個月，本集團錄得港幣351,662,000元虧損，而2007年同期則有港幣125,384,000元虧損。每股虧損報38.04港仙（2007年：35.99港仙（經重列））。

本集團之收益主要來自銷售證券、提供融資利息收入以及保險代理及經紀收入，借方結餘達港幣4,765,000元，而截至2007年9月30日止六個月則為貸方結餘港幣83,637,000元。

## 營運回顧

於回顧期內，本集團主要從事買賣證券、提供融資、物業持有、保險業務及投資控股等業務。

期內，本集團有見及近期金融市場蕭條，已減少其證券買賣業務。期內證券買賣收益及其相關收入為借方結餘港幣15,907,000元（2007年：貸方結餘港幣72,029,000元）。經計及持作買賣上市證券之公平值變動後，此分部錄得虧損港幣325,128,000元。（2007年：港幣137,245,000元）

期內提供融資業務之收入為港幣7,230,000元（2007年：港幣7,316,000元）。此業務期內錄得溢利港幣2,625,000元（2007年：港幣7,416,000元）。

由於悲觀之經濟環境已影響本地房地產市場，期內本集團投資物業之公平值已減少。於2008年9月30日，投資物業之總賬面值達港幣92,566,000元，而於2008年3月31日為港幣101,579,000元。

期內本集團保險代理及經紀業務錄得之收益及虧損分別為港幣2,136,000元及港幣3,677,000元。鑒於金融海嘯，本公司持審慎態度，不會在香港過度擴張長期人壽保險業務。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資本架構

於2008年9月30日，本集團之流動資產淨值達港幣950,368,000元（2008年3月31日：港幣867,754,000元），其中現金及銀行結餘為港幣350,209,000元（2008年3月31日：港幣278,649,000元）。

於2008年9月30日，本集團之有抵押銀行貸款為港幣94,917,000元（2008年3月31日：港幣97,781,000元）。於結算日，根據本集團之總銀行借貸對股東資金所計算的資產負債比率為8.99%（2008年3月31日：10.37%）。本集團之有抵押銀行貸款以參考港元優惠利率後計算的浮息計息，並以港幣借入。就借貸而言並無匯兌的風險。

期末，本集團資本承擔約為港幣24,050,000元（2008年3月31日：無）。計及手頭流動資產及可用銀行信貸額後，董事認為本集團具有充足財務資源應付持續營運所需。

本集團之資產組合主要透過股東資金融資。於2008年9月30日，本集團之股東資金達港幣1,055,579,000元（2008年3月31日：港幣943,309,000元）。期內，本公司已完成供股約4,072,156,000股。本公司資本基礎已於上述融資進行後大幅改善。

### 外幣管理

期內，本集團之外幣交易金額不大，故董事認為本集團所面對之外匯風險不大。

### 資產抵押

於2008年9月30日，(i)約港幣353,307,000元之持作買賣投資抵押予一間金融機構，以作為提供予本集團之孖展融資之抵押；(ii)約港幣51,066,000元之預付地價及約港幣19,869,000元之樓宇抵押予一間銀行，以作為授予本集團之貸款融資之抵押；及(iii)總面值為港幣92,566,000元之投資物業抵押予若干銀行，以作為授予本集團之貸款融資之抵押。

### 或然負債

於2008年9月30日，本集團並無重大或然負債。

### 業務前景

期內本集團仍然致力於證券買賣、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等業務。鑒於金融海嘯，明年充滿不確定性因素，雖然經濟將因政府發起之多項經濟激勵計劃而改善，但面對高通脹、信貸緊縮及不確定性因素，經濟將緩慢增長。年內剩餘時間，董事會將審慎行事。

### 僱員及薪酬政策

於2008年9月30日，本集團僱用約39名員工（包括本公司董事）。期內，包括董事酬金在內之僱員成本為港幣7,918,000元（2007年：港幣5,511,000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宗旨。



## 購股權計劃

期內，概無二零零二年計劃下之購股權獲授出、行使、註銷或失效。

本公司二零零二年計劃下之購股權之變動詳情亦於簡明財務報表附註13載列。

## 董事於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於2008年9月30日，董事及其聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，持有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內，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」）上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

### (i) 於本公司股份之好倉

董事姓名	身份及所持普通股之數目				持股概約百分比
	實益擁有人	受控制法團權益	配偶權益	總計	
楊梵城	8,000,000	39,600,000 (附註)	700,000	48,300,000	0.99%
郭惠明	23,340,000	-	-	23,340,000	0.48%

除上文披露者外，於2008年9月30日，概無董事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，持有須記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內，或根據上市規則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 董事購買股份或債券之權利

除上文「購股權計劃」一節披露者外，於截至2008年9月30日止六個月內任何時間，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期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9月30日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之股東登記冊所示，下列股東已知會本公司其於本公司已發行股本之相關權益：

於本公司股份中之好倉：

股東名稱	身份	股份數目	持股概約百分比
合一投資控股有限公司 附註1	受控制法團之權益	383,526,495	7.85%
威利國際控股有限公司 附註2	受控制法團之權益	251,106,800	5.14%
漢基控股有限公司 附註3	受控制法團之權益	245,220,000	5.02%

附註：

1. 合一投資控股有限公司(股份代號:913)之股份於聯交所主板上市。
2. 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。
3. 漢基控股有限公司(股份代號:412)之股份於聯交所主板上市。

除上文所披露者外，於2008年9月30日，本公司並未獲任何人士知會其在本公司之股份及相關股份中，擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2008年9月30日止六個月，本公司已於香港聯合交易所有限公司以每股港幣0.04元之價格購回兩股每股面值港幣0.1元之普通股。購回股份已註銷，因此本公司已發行股本已按該等股份之賬面值削減。購回之已發行股份與現金代價金額之差額已計入本公司股本贖回儲備。

除本報告所披露者外，期內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 審核委員會

本公司截至2008年9月30日止六個月之簡明綜合業績為未經審核，但已經由審核委員會（由本公司全體四名獨立非執行董事組成）審閱。審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論內部監控及財務報告事宜（包括審閱本期間之簡明財務報表）。

## 企業管治

本公司已採納上市規則附錄14企業管治常規守則（「守則」）內之所有守則條文，作為本身之企業管治常規守則。本公司於截至2008年9月30日止六個月已遵守守則內之守則條文，並無任何偏離守則之重大事項。

本公司已採納上市規則附錄10之標準守則作為董事進行證券交易之操守準則。經向所有董事作出特定查詢後，本公司確定於截至2008年9月30日止六個月所有董事均已遵守標準守則所規定之標準。

承董事會命

主席

楊梵城

香港，2008年12月19日