

---

**此乃要件 請即處理**

---

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

閣下如已售出或轉讓名下所有漢基控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦無發表聲明，且表明不會就本通函全部或任何部分內容或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**HERITAGE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**漢基控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：412)

**主要交易**

**收購物業**

---

漢基控股有限公司之董事會函件載於本通函第3至6頁。

漢基控股有限公司之股東特別大會將於二零零九年六月十五日上午九時正在香港北角馬寶道28號華匯中心30樓舉行，召開大會之通告載於本通函第S-1頁。倘閣下未能出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示，盡快將表格填妥及交回漢基控股有限公司在香港之主要營業地點(地址為香港北角馬寶道28號華匯中心29樓)，而無論如何必須於大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時之前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席大會或其任何續會及於會上投票。

\* 僅供識別

二零零九年五月二十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
– 緒言 .....	3
– 臨時協議 .....	4
– 進行收購事項之理由及益處 .....	5
– 收購事項之財務影響 .....	5
– 一般事項 .....	6
– 股東特別大會 .....	6
– 推薦建議 .....	6
– 其他資料 .....	6
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 該物業之財務資料 .....	II-1
附錄三 – 本集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 – 物業估值 .....	IV-1
附錄五 – 一般資料 .....	V-1
股東特別大會通告 .....	S-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

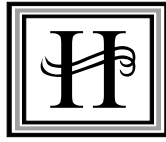
「收購事項」	指	建議由Noble Castle收購該物業
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予此詞之含義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	漢基控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	完成買賣該物業
「關連人士」	指	具有上市規則賦予此詞之含義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零零九年五月二十五日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鄺先生」	指	鄺啟成先生，本公司之執行董事兼主席
「Noble Castle」	指	Noble Castle International Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，亦為本公司之全資附屬公司
「該物業」	指	香港黃麻角道88號富豪海灣B7號屋（包括其兩個泊車位）
「臨時協議」	指	Noble Castle（作為買方）及Joint Gain（作為賣方）於二零零九年四月二十一日就買賣該物業而訂立之臨時買賣協議

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司為批准收購事項而即將於二零零九年六月十五日上午九時正在香港北角馬寶道28號華匯中心30樓舉行之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比



**HERITAGE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**漢基控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：412)

**執行董事：**

鄺啟成

翁世炳

潘芷芸

周志華

**註冊辦事處：**

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

**獨立非執行董事：**

陳仕鴻

杜成泉

夏其才

鍾育麟

羅焯楓

**香港主要營業地點：**

香港

北角

馬寶道28號

華匯中心29樓

敬啟者：

**主要交易**

**收購物業**

**1. 緒言**

董事會於二零零九年四月二十三日宣佈，於二零零九年四月二十一日，本公司之全資附屬公司Noble Castle與Joint Gain訂立臨時協議。據此，Noble Castle已同意購買，而Joint Gain亦已同意出售該物業，就此涉及之現金代價為45,000,000港元。

根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司之主要交易，須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。本通函主要旨在向閣下提供有關收購事項之進一步詳情以及股東特別大會通告。

\* 僅供識別

## 2. 臨時協議

日期：

二零零九年四月二十一日

訂約方：

賣方： Joint Gain，一間於香港註冊成立，用作持有物業之有限公司。就董事作出一切合理查詢後所確知、得悉及相信，Joint Gain及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

買方： Noble Castle，本公司之全資附屬公司。

將予收購之物業：

香港黃麻角道88號富豪海灣B7號屋（包括其兩個泊車位）。該物業乃一個位於香港島赤柱之一個高級住宅物業，其建築樓面總面積約為4,089平方呎。該物業現時根據一份租約出租，業主與租戶雙方協定每月租金為140,000港元（包括管理費、政府地租及差餉），租期將於二零一零年五月三十一日屆滿。

根據Joint Gain提供之資料，該物業截至二零零八年三月三十一日及截至二零零九年三月三十一日止兩個財政年度之應佔租金收入分別約1,440,000港元及約1,400,000港元。

本公司委聘之獨立合資格專業物業估值師資產評值顧問有限公司為該物業估值，認為該物業於二零零九年四月二十日之價值應為46,000,000港元，有關之估值報告載於本通函附錄四。

代價：

Noble Castle就收購該物業而須向Joint Gain支付之代價為45,000,000港元。Noble Castle在簽署臨時協議後已向Joint Gain支付一筆2,250,000港元之初步按金。Noble Castle已於二零零九年五月八日向Joint Gain進一步支付一筆2,250,000港元之按金，而Noble Castle在完成時將會向Joint Gain支付餘額40,500,000港元。

董事原本計劃以本集團之內部資源提供支付代價所需之資金，惟其後經相量及考慮之後，鑑於現時之利率低企，故考慮部份以內部資源及部份以銀行借款提供支付代價所需之資金。

代價乃經由訂約方參考座落於該物業附近，而面積及樓齡均類似之住宅物業之現行市值後，按公平磋商之基準釐定。

完成：

預期將於二零零九年七月二十一日或之前落實完成。根據臨時協議之條款，倘Noble Castle未能按臨時協議所載之方式完成購買該物業，則Joint Gain將會沒收上述之初步按金，而Joint Gain在此之後不會就任何有關之負債及／或賠償而向Noble Castle提出控訴或要求Noble Castle履行有關之指定責任。另一方面，倘Joint Gain未能按臨時協議所載之方式完成出售該物業，則Joint Gain將會立即向Noble Castle退還上述之初步按金，連同一筆與初步按金等額之款項作為算定賠償，而Noble Castle此後亦不會再進一步採取任何行動以索取賠償或要求Joint Gain履行有關之指定責任。

### 3. 進行收購事項之理由及益處

本公司乃一間投資控股公司，其附屬公司主要經營與物業相關之投資、證券投資、廣告及與博彩相關服務之投資與及貸款業務。

近日香港之物業市道逆轉，但本公司之管理層對香港物業市道之前景感到樂觀，因此把握目前的有利機會，以一個較合理價格購入該物業。董事認為收購事項乃一個上佳的投資機會，並相信本集團將會受惠於該物業之未來增值。

在緊隨完成後，該物業將會繼續以出租形式賺取租金，而視乎市場狀況，亦可能在租約屆滿後把該物業出售套利。鑑於該物業之代價反映該物業之公平市值，董事認為收購事項之條款乃公平合理，亦符合本公司與股東之整體利益。

### 4. 收購事項之財務影響

在完成後，該物業將會在本公司之綜合資產負債表內列作一項投資物業，由於收購事項可以擴闊本集團之資產基礎，董事會預期收購事項不會對本集團之資產淨值產生任何嚴重影響，因為非流動資產之任何增加將會相應地與本集團之銀行結餘及現金及／或本集團之銀行借款互相抵銷。收購事項在短期而言將會為本集團帶來更多經常性的租金收入，因此會加強本集團在香港之收入基礎。除上文所述者外，董事確認收購事項不會對本集團之盈利做成任何其他重大影響。

## 5. 一般事項

根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司之主要交易，須待股東批准後，方可作實。就董事在作出一切合理查詢後所知，得悉及相信，各股東或彼等各自之聯繫人士（不包括鄺先生，因為彼曾向本公司承諾，倘在二零零九年七月二十一日或之前未能就收購事項獲得所需之股東批准，則彼將會按總代價4,500,000港元（相等於Noble Castle根據臨時協議支付之按金總額）收購Noble Castle之全部實際權益）概無擁有收購事項之任何重大權益。就此而言，只有鄺先生及其聯繫人士（於最後實際可行日期合共持有本公司已發行股本約0.60%）將會在股東特別大會上放棄投票。

## 6. 股東特別大會

本公司謹訂於二零零九年六月十五日上午九時正在香港北角馬寶道28號華匯中心30樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第S-1頁。隨附股東特別大會適用之代表委任表格。倘閣下未能出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上列印之指示，盡快將表格填妥及交回本公司在香港之主要營業地點（地址為香港北角馬寶道28號華匯中心29樓），而無論如何必須於大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時之前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會及於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東在股東特別大會上將會以點票表決之方式進行表決。

## 7. 推薦建議

董事會認為收購事項符合本公司及股東之整體利益，並建議有權於股東特別大會上投票之全體股東投票贊成股東特別大會通告所載之決議案。

## 8. 其他資料

本通函各附錄載有其他資料，敬希垂注。

此致

列位股東及本公司  
認股權證持有人 台照

代表董事會  
主席  
鄺啟成  
謹啟

二零零九年五月二十七日



## 1. 本集團之財務資料概要

下表為本集團最近三個財政年度之業績、資產及負債之概要，乃摘錄自本集團截至二零零八年三月三十一日止三個年度之已刊發經審核財務報表。

### 綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止三個年度

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入	51,765	531,600	242,287
銷售成本及已售權益投資之賬面值	–	(612,011)	(272,176)
溢利／(虧損)總額	51,765	(80,411)	(29,889)
其他收入及收益	8,880	2,945	6,327
投資物業公平值變動所產生之 收益／(虧損)淨額	1,900	(2,976)	13,183
按公平值計入損益之投資公平值 收益／(虧損)淨額	(404,401)	18,035	77,406
可供出售投資之出售虧損淨額	–	(24,411)	–
出售附屬公司之收益／(虧損)	6,877	(410)	118
一般及行政開支	(24,038)	(28,482)	(21,448)
其他開支淨額	(2,757)	(62,737)	(62,206)
融資成本	(4,501)	(27,445)	(4,760)
於共同控制實體之權益減值	–	(15,972)	–
攤佔共同控制實體虧損	–	(4,028)	–
除稅前虧損	(366,275)	(225,892)	(21,269)
稅項	(1,476)	(2,553)	(2,907)
本公司之股權持有人應佔 本年度虧損	<u>(367,751)</u>	<u>(228,445)</u>	<u>(24,176)</u>
本公司之普通股股權持有人 應佔每股虧損			
基本	<u>(54.47)港仙</u>	<u>(2.10)港仙</u>	<u>(0.45)港仙</u>
攤薄	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合資產負債表

於二零零八年、二零零七年及二零零六年三月三十一日

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16,314	30,742	31,417
投資物業	150,500	168,600	122,900
於共同控制實體之權益	—	—	—
可供出售投資	9,130	8,719	121,985
應收貸款	4,070	1,000	2,000
可換股債券—借貸部分	16,630	—	—
貸款予被投資公司	—	—	49,838
購買一項投資物業之按金	—	—	4,900
其他按金	—	—	2,450
非流動資產總額	196,644	209,061	335,490
<b>流動資產</b>			
應收貸款	569,499	296,850	200,450
可換股債券—期權衍生工具	1,626	—	—
按公平值計入損益之投資	357,627	352,195	307,808
預付款項、按金及其他應收款項	24,603	16,431	13,196
現金及銀行結餘	205,172	127,695	37,095
持作出售非流動資產	—	—	10,900
流動資產總額	1,158,527	793,171	569,449
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計款項	5,031	37,374	17,096
附帶利息之銀行借貸	10,334	9,274	11,237
衍生金融工具	—	557	752
應付稅項	800	1,270	674
流動負債總額	16,165	48,475	29,759
<b>流動資產淨額</b>	1,142,362	744,696	539,690
<b>總資產減流動負債</b>	1,339,006	953,757	875,180

## 綜合資產負債表

於二零零八年、二零零七年及二零零六年三月三十一日

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動負債</b>			
附帶利息之銀行借貸	68,672	100,108	47,838
可換股票據	–	27,810	–
遞延稅項負債	9,370	8,353	6,307
	<u>78,042</u>	<u>136,271</u>	<u>54,145</u>
資產淨額	<u>1,260,964</u>	<u>817,486</u>	<u>821,035</u>
<b>股權</b>			
本公司之股權持有人應佔股權			
已發行股本	213,167	348,270	142,682
可換股票據之股權部分	–	4,419	–
儲備	1,047,797	464,797	678,353
	<u>1,260,964</u>	<u>817,486</u>	<u>821,035</u>

## 2. 本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

下文為本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，連同隨附之附註（摘錄自本公司截至二零零八年三月三十一日止年度之年報）。

## 綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
收入	5	51,765	(80,411)
其他收入及收益	5	8,880	2,945
投資物業公平值變動所產生之 收益／(虧損)淨額	14	1,900	(2,976)
按公平值計入損益之投資公平值 收益／(虧損)淨額		(404,401)	18,035
可供出售投資之出售虧損淨額		–	(24,411)
出售附屬公司之收益／(虧損)	30(a)	6,877	(410)
一般及行政開支		(24,038)	(28,482)
其他開支淨額		(2,757)	(62,737)
融資成本	7	(4,501)	(27,445)
於共同控制實體之權益減值		–	(15,972)
攤佔共同控制實體虧損		–	(4,028)
<b>除稅前虧損</b>	6	<b>(366,275)</b>	<b>(225,892)</b>
稅項	10	(1,476)	(2,553)
<b>本公司之股權持有人應佔本年度虧損</b>	11	<b>(367,751)</b>	<b>(228,445)</b>
<b>本公司之普通股股權持有人應佔每股虧損</b>	12		
			(重列)
基本		<u>(54.47)港仙</u>	<u>(39.13)港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	16,314	30,742
投資物業	14	150,500	168,600
於共同控制實體之權益	16	–	–
可供出售投資	17	9,130	8,719
應收貸款	19	4,070	1,000
可換股債券－借貸部分	20	16,630	–
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總額		196,644	209,061
		<hr/>	<hr/>
<b>流動資產</b>			
應收貸款	19	569,499	296,850
可換股債券－期權衍生工具	20	1,626	–
按公平值計入損益之投資	21	357,627	352,195
預付款項、按金及其他應收款項	22	24,603	16,431
現金及銀行結餘		205,172	127,695
		<hr/>	<hr/>
流動資產總額		1,158,527	793,171
		<hr/>	<hr/>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計款項		5,031	37,374
附帶利息之銀行借貸	23	10,334	9,274
衍生金融工具	25	–	557
應付稅項		800	1,270
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		16,165	48,475
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨額		1,142,362	744,696
		<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債		1,339,006	953,757
		<hr/>	<hr/>

## 綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動負債</b>			
附帶利息之銀行借貸	23	68,672	100,108
可換股票據	24	–	27,810
遞延稅項負債	26	9,370	8,353
		<u>78,042</u>	<u>136,271</u>
非流動負債總額		78,042	136,271
資產淨額		<u>1,260,964</u>	<u>817,486</u>
<b>股權</b>			
<b>本公司之股權持有人應佔股權</b>			
已發行股本	27	213,167	348,270
可換股票據之股權部分		–	4,419
儲備	29(a)	1,047,797	464,797
		<u>1,260,964</u>	<u>817,486</u>
股權總額		<u>1,260,964</u>	<u>817,486</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零八年三月三十一日止年度

附註	本公司之股權持有人應佔									
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	可換股 票據之 股權部份 千港元	資本贖回 儲備 千港元	資產重估 儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	可供出售 投資重估 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	累計虧損 千港元	股權總額 千港元
於二零零六年 四月一日	142,682	387,885	-	1,177	3,046	319,113	51,500	674	(85,042)	821,035
可供出售投資 公平值之變動	-	-	-	-	-	-	(4,345)	-	-	(4,345)
出售可供出售投資	-	-	-	-	-	-	(53,424)	-	-	(53,424)
直接在股權中確認之 本年度開支總額	-	-	-	-	-	-	(57,769)	-	-	(57,769)
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(228,445)	(228,445)
本年度開支總額	-	-	-	-	-	-	(57,769)	-	(228,445)	(286,214)
發行可換股票據	-	-	44,192	-	-	-	-	-	-	44,192
贖回可換股票據	-	-	(6,629)	-	-	-	-	-	-	(6,629)
轉換可換股票據	27(a)	180,000	61,043	(33,144)	-	-	-	-	-	207,899
權益結算購股權 安排	-	-	-	-	-	-	-	6,645	-	6,645
行使購股權	27(b)	25,588	12,289	-	-	-	-	(7,319)	-	30,558
於二零零七年 三月三十一日	348,270	461,217*	4,419	1,177*	3,046*	319,113*	(6,269)*	-*	(313,487)*	817,486

## 綜合權益變動表

截至二零零八年三月三十一日止年度

附註	本公司之股權持有人應佔									
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	可換股 票據之 股權部份 千港元	資本贖回 儲備 千港元	資產重估 儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	可供出售 投資重估 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	累計虧損 千港元	股權總額 千港元
於二零零七年 四月一日	348,270	461,217	4,419	1,177	3,046	319,113	(6,269)	-	(313,487)	817,486
可供出售投資 公平值之變動	-	-	-	-	-	-	952	-	-	952
於收益表支銷之可供 出售投資減值	-	-	-	-	-	-	5,757	-	-	5,757
直接在股權中確認之 收入總額	-	-	-	-	-	-	6,709	-	-	6,709
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(367,751)	(367,751)
本年度收支總額	-	-	-	-	-	-	6,709	-	(367,751)	(361,042)
轉換可換股票據	27(c) 24,000	8,228	(4,419)	-	-	-	-	-	-	27,809
發行新股	27(d) 255,453	245,062	-	-	-	-	-	-	-	500,515
供股	27(f) 296,111	-	-	-	-	-	-	-	-	296,111
資本重組	27(g) (710,667)	-	-	-	-	710,667	-	-	-	-
股份發行開支	27 -	(19,915)	-	-	-	-	-	-	-	(19,915)
於二零零八年 三月三十一日	213,167	694,592*	-	1,177*	3,046*	1,029,780*	440*	-*	(681,238)*	1,260,964

\* 該等儲備賬包括綜合資產負債表之綜合儲備1,047,797,000港元(二零零七年：464,797,000港元)。



## 綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>經營業務之現金流量#</b>			
除稅前虧損		(366,275)	(225,892)
下列各項調整：			
融資成本	7	4,501	27,445
攤佔共同控制實體虧損		–	4,028
可換股債券之利息收入	5	(241)	–
未計入收益之銀行利息收入	5	(7,644)	(255)
折舊	6	3,774	4,277
按公平值計入損益之投資公平值			
虧損／(收益)淨額		404,401	(18,035)
於共同控制實體之權益減值	16	–	15,972
出售物業、廠房及設備項目之收益	5	(80)	(510)
出售附屬公司之虧損／(收益)		(6,877)	410
出售投資物業之虧損	6	–	620
投資物業公平值之變動淨額	14	(1,900)	2,976
應收貸款減值	6	4,000	10,000
應收貸款減值撥回	6	(7,000)	(3,750)
應收貸款利息減值	6	–	435
可供出售投資減值	6	5,757	–
贖回可換股票據之虧損	6	–	5,569
權益結算購股權開支	28	–	6,645
期權衍生工具公平值收益淨額	5	(59)	–
衍生金融工具之公平值收益	5	–	(195)
可供出售投資之出售虧損淨額	6	–	24,411
給予被投資公司之貸款減值	6	–	49,838
撇減可供出售投資	6	–	25
		<u>32,357</u>	<u>(95,986)</u>
按公平值計入損益之投資增加		(409,833)	(18,102)
應收貸款增加		(272,719)	(101,650)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(8,261)	(2,887)
其他應付款項及應計款項增加／(減少)		(31,340)	19,703
其他按金減少		–	2,450
		<u>(689,796)</u>	<u>(196,472)</u>
用於經營之現金			

# 上文「經營業務之現金流量」包括本集團主要業務所收取之利息及股息，分別為19,548,000港元(二零零七年：26,907,000港元)及1,430,000港元(二零零七年：4,653,000港元)。

## 綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
用於經營之現金		(689,796)	(196,472)
已收利息		7,644	255
已付利息		(4,501)	(5,619)
已退(已付)香港利得稅		(513)	50
經營業務之現金流出淨額		<u>(687,166)</u>	<u>(201,786)</u>
<b>投資業務之現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備項目		(2,392)	(4,695)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		608	754
購買可換股債券	20	(18,000)	–
出售附屬公司	30(a)	16,916	478
收購一間附屬公司	30(b)	–	(44,100)
出售一項投資物業之所得款項		–	10,280
收購共同控制實體	16	–	(20,000)
出售可供出售投資之所得款項		–	22,811
投資業務之現金流出淨額		<u>(2,868)</u>	<u>(34,472)</u>
<b>融資業務之現金流量</b>			
供股所得款項	27	296,111	–
配售／配發新股所得款項	27	500,515	–
行使認股權證／購股權所得款項		–	30,558
發行股份開支	27	(19,915)	–
提取銀行借貸		–	105,000
提取其他借貸		6,862	–
償還其他借貸		(6,862)	–
償還銀行借貸		(9,200)	(54,693)
贖回可換股票據		–	(45,000)
發行可換股票據		–	290,993
融資業務之現金流入淨額		<u>767,511</u>	<u>326,858</u>
現金及現金等值物增加淨額		77,477	90,600
年初之現金及現金等值物		127,695	37,095
年終之現金及現金等值物		<u>205,172</u>	<u>127,695</u>
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘		<u>205,172</u>	<u>127,695</u>

## 資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司權益	15	1,164,891	729,364
<b>流動資產</b>			
預付款項及其他應收款項	22	829	780
現金及銀行結餘		202,020	127,441
流動資產總額		202,849	128,221
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計款項		3,092	2,593
附帶利息之銀行借貸	23	5,170	3,325
流動負債總額		8,262	5,918
流動資產淨額		194,587	122,303
總資產減流動負債		1,359,478	851,667
<b>非流動負債</b>			
附帶利息之銀行借貸	23	10,488	16,634
可換股票據	24	–	27,810
非流動負債總額		10,488	44,444
資產淨額		1,348,990	807,223
<b>股權</b>			
已發行股本	27	213,167	348,270
可換股票據之股權部份	29(b)	–	4,419
儲備	29(b)	1,135,823	454,534
股權總額		1,348,990	807,223

## 財務報表附註

於二零零八年三月三十一日

### 1. 公司資料

漢基控股有限公司乃於百慕達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32樓。

年內，本集團之主要業務為物業投資、證券投資、放債業務及投資控股。

### 2.1 編製基準

本財務報表乃根據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」）（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）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。財務報表均以歷史成本基準編製，惟投資物業、衍生金融工具及若干投資乃按公平值計量。該等財務報表乃以港幣列示，除另有註明外，所有價值已計至最接近之千位數。

#### 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」）截至二零零八年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績由收購日期（即本集團獲取控制權之日）起計算並繼續結算至該控制權終止日期止。本集團內公司間之所有重大交易及結餘均於綜合時對銷。

收購一間附屬公司採用購買會計法入賬。此會計法涉及將業務合併成本攤分至收購當日所收購可識別資產及所承擔負債及或然負債之公平值。收購成本按交換日期所獲資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債之公平值加收購事項直接產生成本之總額計算。

### 2.2 新增及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度財務報表首次採納以下新頒佈及經修訂香港財務報告準則。除於若干情況下應用新增及經修訂會計政策並作出額外披露外，採納該等新增及經修訂香港財務報告準則對此等財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號（修訂本）	呈列財務報表－資本披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之適用範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

採納該等新增及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

#### (a) 香港財務報告準則第7號 金融工具：披露

該準則規定須作出有關披露，以令財務報表的使用者能夠評估本集團金融工具的重要性及該等金融工具所產生風險的性質及程度。該等新披露載於財務報表。儘管該準則對本集團之財務狀況或經營業績並無影響，比較資料已予適當載入／修訂。

(b) 香港會計準則第1號(修訂) 呈列財務報表—資本披露

該修訂規定本集團須作出有關披露，以令財務報表的使用者能夠評估本集團資本管理的目標、政策及程序。該等新披露事項載於財務報表附註37。

(c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第8號 香港財務報告準則第2號之適用範圍

該詮釋規定本集團須就下述安排應用香港財務報告準則第2號：不能具體識別部分或全部已收取的商品或服務，而本集團授出股本工具或就換取代價產生負債(按本集團股本工具的價值計算)，且可能低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就所提供之可識別服務向本集團之僱員及一名投資顧問發行股本工具，故該詮釋對本財務報表並無影響。

(d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號 重估嵌入式衍生工具

該詮釋規定將對嵌入式衍生工具是否須與主合約分開作出評估及入賬列作衍生工具的日期定為本集團首次成為合約訂約方的日期，並僅當合約出現大幅修改令現金流量大幅變動時方會重新評估。本集團目前關於衍生工具之會計政策符合該詮釋之規定，故該詮釋對本集團之財務狀況及經營業績並無重大影響。

(e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第10號 中期財務報告及減值

本集團於二零零七年四月一日採納該詮釋。該詮釋要求於先前之中期期間就商譽、分類為可供銷售的股本工具或以成本列賬的財務資產的投資確認的減值虧損其後不得轉回。由於本集團先前並未就該等資產轉回減值虧損，故該詮釋對本集團之財務狀況及經營業績並無重大影響。

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

香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第11號要求僱員所獲授認購本集團股本工具的安排，須入賬列為股權結算計劃，即使該等工具乃由本集團向另一方購買或由股東提供所需股本工具。香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第11號亦註明在涉及本集團內兩個或以上實體的以股份為基礎付款交易的會計方法。由於本集團目前尚無該等交易，故該詮釋對本集團之財務狀況及經營業績並無重大影響。

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無於財務報表採納下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號(修訂)	香港財務報告準則第2號之修訂以股份為基礎付款—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)	呈列財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <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)	香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計準則第1號呈列財務報表—可沽售金融工具及清盤產生之責任之修訂 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第12號	服務特許權安排 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號	客戶忠誠獎勵計劃 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定福利資產限制、最低資金需求及兩者之互動關係 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

修訂後之香港財務報告準則第2號限制將「歸屬條件」的定義界定為包括明確或暗示規定提供服務的條件。其餘任何情況均為非歸屬條件，該等條件須在釐定所授出股本工具之公平值時予以考慮。當非歸屬條件在實體或對方的控制下未能達成時，該獎勵不得行使，該等情形須視為註銷。本集團目前並無附帶非歸屬條件之以股份付款安排。

香港財務報告準則第3號已經修訂，以引入與業務合併相關會計處理的一系列更改，該等變化將對已確認商譽的數額、收購發生期間的所申報業績及未來報告的業績產生影響。該經修訂準則所引入的更改須於未來應用，並將影響日後進行的收購及與少數股東間之交易。

香港財務報告準則第8號將會取代香港會計準則第14號分部報告，指明實體的總決策人就向分部分配資源與評估其業績用途，應如何根據其組成部分的訊息呈報有關其營運分部的資料。該準則亦規定須披露分部提供的產品及服務、本集團經營業務的所在地區，以及來自本集團主要客戶的收入的資料。預期本集團於二零零九年四月一日採納香港財務報告準則第8號。

經修訂之香港會計準則第1號將股東權益及非股東權益變動分開。權益變動表僅載有與股東有關交易之詳情，並於同一行呈列所有非股東之權益變動。此外，該準則亦引入綜合收益表：呈列所有確認為溢利或虧損之收入及開支，及其他所有已確認收入及開支項目（無論以單一報表或以兩份相連報表呈列）。本集團正在評估是否採用單一或兩份報表。

香港會計準則第23號已經修訂，以規定將購置、建造或生產合資格資產直接相關之借貸成本予以資本化。本集團目前關於借貸成本之政策符合修訂後準則之規定，該經修訂準則不可能對本集團產生任何財務影響。

香港會計準則第27號已經修訂，以規定將附屬公司擁有權權益變動列作股權交易。因此，該變動對商譽並無影響，亦不會產生收益或虧損。此外，該經修訂準則更改了附屬公司產生的虧損以及對附屬公司喪失控制權之會計處理方法。該經修訂準則所引入之更改須於未來應用，並將影響日後進行的收購及與少數股東之間的交易。

香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)與已發行以下金融工具之實體有關：只有在清盤時向實體施加責任按比例向另一方交付應佔實體淨資產，而屬可沽售金融工具或工具組成部分之金融工具。按照該詮釋，即使上述金融工具向實體施加交付現金或另一財務資產之責任，惟若該等工具符合若干指定條件則須分類為股本工具。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號要求公營至私人服務經營權安排下的營運商，根據合同安排的條款，將換取建造服務的已收或應收代價確認為一項財務資產及／或無形資產。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號亦註明營運商如何應用現行香港財務報告準則，將自服務經營權安排所產生之責任和權利(據此政府或公營部門實體就興建提供及／或供應公營服務的基本建設授予一份合約)列賬。由於本集團目前尚無該等安排，故該詮釋不可能對本集團構成任何財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號規定，客戶所獲授予作為銷售交易一部分之忠誠獎勵積分，須作該銷售交易之獨立部分列賬。銷售交易所收取之代價須在忠誠獎勵積分與銷售其他部分之間作分配。有關分配至忠誠獎勵積分之款額乃經參考其公平值而釐定，並在有關獎勵可贖回或負債可另行撇銷前予以遞延。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號提出，根據香港會計準則第19號*僱員福利*，如何評估有關定額福利計劃(尤其是存在最低供款規定時)未來供款之退款或扣減款額可確認為資產之限額。

由於本集團現時並無客戶忠誠獎勵積分及定額福利計劃，故香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號並不適用於本集團，故不可能對本集團產生任何財務影響。

本集團正在評估該等新增及經修訂香港財務報告準則於初次應用時之影響，惟目前尚未能確定該等新增及經修訂香港財務報告準則會否對本集團之經營業績及財政狀況造成重大影響。

## 2.4 主要會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及經營政策之實體，以從其業務中獲利。

附屬公司之業績包括於本公司之收益表，以已收及應收之股息為限。本公司於附屬公司之權益乃按成本減任何減值虧損列賬。

### 合營企業

合營企業乃根據本集團及其他方因某項經濟活動而訂立之合約性安排而成立之實體。合營企業以獨立實體之形式運作，而本集團及其他方均擁有權益。

各合營者之間訂立之合營協議訂明合營各方之資本貢獻、合營之期限及合營企業解散時資產之變現基準。合營企業業務之溢利及虧損及剩餘資產之任何分派，由各合營者攤分，並按彼等各自之資本貢獻百分比或合營協議之條款分配。

合營企業被視作：

- (a) 附屬公司，倘本集團直接或間接對該合營企業擁有單方控制權；
- (b) 共同控制機構，倘本集團對該合營企業均無單方控制權，惟直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司，倘本集團對該合營企業均無單方或共同控制權，惟一般性直接或間接持有合營公司不少於20%之註冊資本，並可對該合營企業構成重大影響；或
- (d) 根據香港會計準則第39號列賬之股本投資，倘本集團直接或間接持有該合營企業少於20%之註冊資本，但並無擁有該合營企業之共同控制權，並且不能對該合營企業構成重大影響。

### 共同控制實體

共同控制實體乃指一由眾參與者共同控制之合營公司。參與各方均不能單方面控制其經濟活動。

本集團於共同控制實體之權益乃根據權益會計法計算本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損後在綜合資產負債表列賬。本集團應佔共同控制實體的被收購後之業績及儲備乃分別列入綜合收益表及綜合儲備內。本集團與其共同控制實體之間進行交易產生之未變現盈虧與本集團於共同控制實體之權益對銷，惟倘未變現虧損屬已轉讓資產減值，則作別論。收購共同控制實體所產生之商譽乃納入為本集團於共同控制實體之權益之部份。任何可能存在之相異會計政策已相應作出調整以使之貫徹一致。

### 商譽

於收購附屬公司及共同控制實體所產生之商譽乃指業務合併成本超逾本集團於收購日期於被收購公司之所收購可確定資產、所承擔負債及或然負債公平淨值之權益。

*協議日期為二零零五年一月一日或之後之收購所產生之商譽*

於收購所產生之商譽乃於綜合資產負債表中確認為一項資產，最初按成本計算，其後則按成本減任何累積減值虧損計算。就共同控制實體而言，商譽乃於綜合資產負債表內作為賬面值而不是作為獨立識別之資產而納入。

商譽之賬面值會每年進行減值審閱，倘若有事件或情況變化顯示其賬面值可能出現減值時，會進行更為頻密之減值審閱。本集團於三月三十一日進行每年度之減值測試。為了進行減值測試，業務合併所收購之商譽從收購日期起分配至本集團預期能從業務合併之協同效益中獲益之每個現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團之其他資產或負債是否分配至該等單位或單位組合。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位（現金產生單位組合）之可收回金額而釐定。當現金產生單位（現金產生單位組合）之可收回金額低於賬面值時，確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於隨後期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位（現金產生單位組合）之一部份，且該單位內之部份業務被售出，則於釐定出售業務之損益時，與已出售業務有關之商譽乃計入該業務之賬面值。於此情況下出售之商譽根據已出售業務及保留現金產生單位部份之相對價值計算。



### 非財務資產(商譽除外)減值

當有跡象表明存在減值，或當需要對資產(財務資產、投資物業及商譽除外)進行年度減值測試時，則對資產之可收回金額作出估計。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本之較高者計算，並按個別資產釐定，除非資產不會產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組合之現金流量，在此情況下按資產所屬之現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超逾其可收回數額時確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按稅前貼現率折讓至其現值。稅前貼現率反映當時市場對貨幣時值之評估及該資產之特有風險。減值虧損於其發生期間之收益表內扣除。

於每個報告日評估是否有跡象表明過往確認之減值虧損可能不復存在或可能已減少。倘有此跡象存在，則估計可收回金額。先前確認之資產減值虧損(商譽除外)僅於釐定資產之可收回數額之估計出現變動時撥回；惟假使過往年度並無就該資產確認減值虧損，則高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊)則不得撥回。減值虧損之撥回於其發生期間計入收益表。

### 關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為本集團之關連人士：

- (a) 有關人士直接或透過一名或多名中介人間接(i)控制本集團，或受本集團所控制，或與本集團受共同控制；(ii)持有本集團之權益，從而可對本集團實施重大影響力；或(iii)與其他人士共同擁有本集團之控制權；
- (b) 有關人士為聯繫人士；
- (c) 有關人士為共同控制實體；
- (d) 有關人士為本集團之主要管理人員；
- (e) 有關人士為(a)或(d)項所述任何個人之直系親屬；
- (f) 有關人士乃(d)或(e)項所述任何個人直接或間接控制、與他人共同控制或發揮重大影響力，或擁有重大投票權之實體；或
- (g) 有關人士乃屬於本集團之僱員或本集團關連人士之實體之僱員而設之退休後福利計劃。

### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累積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使資產可達致其預計用途之工作狀況及地點所產生之任何直接應計成本。物業、廠房及設備項目使用後產生之開支，包括維修保養費用，一般會於應支付之期間自收益表扣除。倘可明確顯示有關開支可提高預期日後使用某項物業、廠房及設備所得之經濟收益，且能可靠計算該項目之成本，則該等開支將撥作資本，作為該等資產之額外成本或重置成本。

物業、廠房及設備公平值之變動列作資產重估儲備變動。倘以個別資產基準計算之儲備總額不足以抵銷虧絀，虧絀餘額則計入收益表內。任何其後重估盈餘乃扣除過往年度計算之虧絀後計入收益表。出售重估資產時，過往重估之已變現資產重估儲備之相關部份會作為一項儲備變動轉撥入累計虧損。

折舊乃採用直線法按每個物業、廠房及設備項目之估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此採用之主要年率如下：

租賃土地及樓宇	按租賃年期計算
租賃物業裝修	20%
傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	25% – 30%

倘物業、廠房及設備項目各部份之可使用年期有所不同，該項目之成本將於各部份間作合理分配，而各部份會分開折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各結算日進行檢討及調整（倘適合）。

物業、廠房及設備於出售時或估計無法通過其使用或出售獲得未來經濟收益時沖銷。於資產被沖銷之年度計入收益表之出售或棄置資產之任何收益或虧損，乃有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額。

### 投資物業

投資物業指持有用作賺取租金收入及／或資本增值用途（而非作為提供服務或行政管理用途）或以一般業務過程之銷售為目的而持有之於土地及樓宇權益（包括於符合投資物業定義之物業經營租賃項下之租賃權益）。該等物業初期乃按成本值（包括交易成本）計算。於初步確認後，投資物業按公平值列賬，以反映於結算日之市況。

投資物業公平值之變動所產生之損益會於產生之年度計入收益表。

棄置或出售投資物業之任何收益或虧損於棄置或出售年度於收益表內確認。

當投資物業轉撥為自用物業時，於其後會計處理時所用之視作物業成本，為改變用途當日之公平值。倘若本集團作為自用物業佔用之物業成為投資物業，則本集團將根據「物業、廠房及設備及折舊」所述之政策將該物業入賬，直至更改用途該日為止，而該物業之賬面值與公平值間於當日之差額，則根據上文「物業、廠房及設備及折舊」所述之政策入賬列為重估。

### 租賃

將資產所有權之大部分利益與風險（法定產權除外）轉移至本集團之租賃，均列作融資租賃處理。於融資租賃開始時，租賃資產之成本乃按最低之租賃費用連同利息以外之債務之現值撥充資本，以反映購買及融資情況。根據融資租賃持有之資產已計入物業、廠房及設備，並以資產租期及估計可使用年期之較低者作出折舊。該等租賃之融資成本自收益表中扣除，以使費用在租期內按固定比率撇銷。

凡資產所有權之大部分回報與風險仍歸於出租人之租約，均視作經營租賃。如本集團為出租方，則按經營租賃出租之資產包含在非流動資產中，經營租賃下應收之租金按租約年期以直線法計入收益表中。

經營租賃之預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後則於租期內以直線法確認入賬。倘租賃款項未能可靠地分配為土地及樓宇部份，則全部租賃款項計入土地及樓宇之成本，作為物業、廠房及設備之融資租賃。

### 投資及其他財務資產

根據香港會計準則第39號所界定之財務資產分類為按公平值計入損益之財務資產、貸款及應收款項，以及可供出售財務資產(倘適合)。財務資產於初步確認時以公平值計算，倘並非以公平值計入損益之投資，則另加直接應佔交易成本。

於首次成為合約之訂約方時，本集團會評估該合約是否為嵌入式衍生工具。若分析顯示嵌入式衍生工具之經濟特徵與風險與主合約並無密切關係，本集團亦會評估該等嵌入式衍生工具應否與主合約分開處理。僅當合約條款之修改導致原有現金流量大幅變動時，方才進行重估。

本集團於初步確認後釐定其財務資產分類，並在容許及適當之情況下於結算日重新評估有關分類。

所有一般買賣之財務資產概於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之財務資產買賣。

### 按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產包括持作買賣之財務資產。財務資產如以短期內出售為目的而購買，則劃分為持作買賣類別。除非衍生工具被指定為有效對沖工具或財務擔保合約，否則衍生工具(包括分離嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣類別。該等財務資產之收益或虧損於收益表中確認。於收益表內確認之淨公平值盈虧並不包括該等財務資產之任何股息或利息，有關股息或利息乃根據下文就「收入之確認」載列之政策確認。

若一份合約包含一項或以上嵌入式衍生工具，則全份混合式合約可指定分類為按公平值列賬並在收益表內處理之財務資產，惟若嵌入式衍生工具並無大幅更改現金流量，或有明確禁止分開嵌入式衍生工具，則另作別論。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價之非衍生財務資產。該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減去任何減值撥備列賬。攤銷成本乃於計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本一部份之費用。貸款及應收款項被終止確認、出現減值或進行攤銷時產生之收益及虧損於收益表中確認。

### 可供出售之財務資產

可供出售之財務資產乃於上市及非上市股本證券中被指定為可供出售或並非分類為另兩項類別之非衍生財務資產。於首次確認後，可供出售之財務資產以公平值計量，其收益或虧損則作為股權之一個單獨組成部份確認，直至該投資被終止確認，或直至該投資被釐定為出現減值為止，屆時先前於股權呈報之累計收益或虧損將計入收益表內。所賺取利息及股息分別列作利息收入及股息收入，並根據下文就「收入之確認」載列之政策於收益表確認為「其他收入」。該等減值投資所產生之虧損於收益表中確認為「可供出售之財務資產之減值虧損」並自可供出售投資重估儲備轉出。

倘非上市股本證券之公平值因以下各項無法可靠計算：(a)該投資之合理公平值估計數字範圍之可變性重大；或(b)該範圍內多個估計數字之或然因素無法合理評估及用於估計公平值，則有關證券會按成本列賬。

### 公平值

於有系統之金融市場交投活躍之投資公平值，乃參考於結算日營業時間結束時所報市場出價釐定。交投淡靜投資之公平值則以估值方法釐定。有關技術包括使用最近按公平原則訂立之市場交易；參考絕大部份相同之其他工具之現行市值；折讓現金流量分析；及其他估值模式。

### 財務資產之減值

本集團會於各結算日評估是否有客觀證據顯示一項或一組財務資產已出現減值。

### 以攤銷成本列賬之資產

如有客觀跡象顯示以攤銷成本列賬之貸款及應收款項已產生減值虧損，則損失金額為資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸損失)以財務資產之原實際利率(即初步確認時之實際利率)貼現之現值兩者之差額。有關資產之賬面值可直接沖減或透過備抵賬目作出抵減。有關減值虧損在收益表中確認。貸款及應收款項連同任何相關撥備，於確實預期日後不可收回及所有抵押品已變現或轉讓予本集團時會被撇銷。

於隨後期間，倘若減值虧損之數額減少，且減少之原因客觀上與減值虧損確認後所發生之事件相關聯，則先前確認之減值虧損會通過調整備抵賬目予以回撥。於回撥當日，倘若資產之賬面值並無超出其攤銷成本，則任何減值虧損之其後回撥將於收益表內確認。

當有客觀跡象(例如債務人可能無力償還或面臨重大經濟困難以及科技、市場經濟或法治環境出現對債務人構成不利影響之重大轉變)表明本集團將無法根據發票原有條款收回所有款項時，即就應收貸款作出減值撥備。應收款項之賬面值可通過備抵賬目作出抵減。減值債務於被評估為不可收回時取消確認。

### 以成本列賬之資產

倘有客觀證據證明，因公平值未能可靠計量而不以公平值列賬之無市場報價權益工具出現減值虧損，該虧損數額按資產賬面值與估計未來現金流量（按當時市場類似財務資產之回報率貼現）現值兩者之差額計算。該等資產之減值虧損不會回撥。

### 可供出售之財務資產

如可供出售之資產出現減值，計及其成本（扣除任何本金付款及攤銷）與現時公平值差額之數額在扣除先前已於收益表確認之任何減值虧損後，將由股權轉入收益表。倘若公平值有重大或持續下降至低於其成本或出現顯示減值之其他客觀證據，須就可供出售股權投資計提減值撥備。須對「重大」或「持續」之定義作出判斷。此外，本集團亦會評估其他因素，例如股價波幅。分類為可供出售之股本工具之減值虧損不得在收益表內回撥。

### 終止確認財務資產

財務資產（或（倘適用）財務資產之一部份或一組同類財務資產之一部份）在下列情況下將終止確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「轉付」安排，在未有重大延遲之情況下，已就有關權利全數承擔付款之責任；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(a)已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報，或(b)並無轉讓或保留該項資產之絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

倘本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，但並無轉讓或保留該項資產之絕大部份風險及回報，亦無轉讓該項資產之控制權，則該項資產將確認入賬，條件為本集團須持續參與該項資產。持續參與指本集團就已轉讓資產作出之保證，已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值與本集團或須償還之代價數額上限兩者之較低者計算。

對以沽出及／或購入期權（包括現金結算期權或類似條文）之方式持續參與之已轉讓資產，本集團持續參與之程度將為本集團可購回已轉讓資產之款額，惟就以公平值計量之資產之沽出認沽期權（包括現金結算期權或類似條文）而言，本集團持續參與之程度將以已轉讓資產之公平值與期權行使價兩者之較低者為限。

### 以攤銷成本列賬之財務負債（包括附帶利息之貸款及借貸）

財務負債包括其他應付款項及附帶利息之貸款及借貸，初步按公平值減直接應佔交易成本確認入賬，其後則以實際利率法按攤銷成本計算，而除非貼現影響並不重大，在此情況下，則按成本列賬。

有關負債終止確認及進行攤銷時，損益乃於收益表中確認入賬。

### 按公平值計入損益之財務負債

按公平值計入損益之財務負債，包括持作買賣之財務負債及於首次確認時被指定按公平值列賬並在損益表內處理之財務負債。

倘購入財務負債乃指在短期內出售，則分類為持作買賣。衍生工具(包括個別嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟被指定為有效對沖工具則除外。持作買賣負債之損益乃於收益表內確認。於收益表確認之淨公平值盈虧不包括自該等財務負債扣除之任何利息。

若一份合約包含一項或以上嵌入式衍生工具，則全份混合式合約可指定分類為按公平值計入損益之財務負債，惟若嵌入式衍生工具並無大幅更改現金流量，或有明確禁止分開嵌入式衍生工具，則另作別論。

若財務負債符合下列條件，則可於初步確認時指定分類為按公平值計入損益：(i)有關指定分類消除或大幅減少因按不同基準計量負債或確認相關損益而產生之不一致處理方法；(ii)根據已訂明之風險管理政策，該等負債屬於一組受管理財務負債之一部份，且其表現會按公平值基準評估；或(iii)財務負債包含須分開記賬之嵌入式衍生工具。

#### 財務擔保合約

屬於香港會計準則第39號範圍的財務擔保合約按財務負債列賬。財務擔保合約初步按公平值減去直接應佔該財務擔保合約或該交易的成本，惟當該合約通過損益按公平值確認則除外。於初步確認後，本集團按以下兩者之較高者計量財務擔保合約：(i)按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)按香港會計準則第18號收益確認之累計攤銷。

#### 可換股票據

可換股票據中顯示負債特徵之部份，於扣除交易成本後在資產負債表內確認為負債。於發行可換股票據時，負債部份之公平值乃採用非可換股票據等值項目之市場比率釐定，且該金額按已攤銷成本為基準入賬列作長期負債，直至在兌換或贖回時註銷為止。所得款項餘額會分配至換股權，於扣除交易成本後在股東權益內確認入賬。換股權賬面值在其後年度不會重新計量。交易成本乃根據首次確認該等工具時，所得款項分配至負債及權益成份之比例攤分至可換股票據的負債及權益部分。

#### 終止確認財務負債

當財務負債項下之責任被解除、取消或屆滿時，財務負債將終止確認。

如現有財務負債由同一放債人以條款大致上相異之財務負債所取代，或現有負債之條款作出重大修訂，此類取代或修訂將被視為終止確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於收益表內確認。

#### 衍生金融工具

除非衍生金融工具被指定為有效對沖工具，否則會分類為持作買賣類別。衍生金融工具初步按訂立衍生工具合約當日之公平值確認，其後則按公平值重新計量。如有關衍生工具之公平值為正數，則以資產列賬，如公平值為負數，則以負債列賬。

不可作對沖會計用途之衍生工具公平值發生變動所產生之任何損益乃直接計入收益表。

### 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庫存現金及活期存款，以及可迅速兌換成已知金額現金之短期、高流動性投資，所承擔之價值轉變風險不大，並擁有一般於購入後三個月內到期之較短期期限，減除須於要求時償還並組成本集團現金管理之重要部分之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及銀行結餘包括手持現金及銀行現金，包括定期存款而用途不受限制之資產。

### 撥備

倘因為過去之事件導致目前存在責任（法律或推斷責任），且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，條件為有關責任涉及之金額可按可靠之估計參考數字釐定。

倘折讓之影響重大，確認為撥備之金額乃預期日後須解除有關責任之開支於結算日之現值。隨著時間過去而產生之經折讓現值增加，計入收益表之融資成本。

### 所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。所得稅於收益表內確認，或如所得稅與於同期或不同期間直接於股本確認之項目有關，則會於股權中確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債，乃按預計可從稅務機關收回或須支付予稅務機關之金額計算。

遞延稅項乃採用負債法，就資產與負債之稅基及就財務申報目的而言之賬面值兩者於結算日之所有暫時差額作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額予以確認：

- 除非遞延稅項負債乃於初步確認一項交易（並非一項業務合併）之資產或負債及於進行交易時產生，否則不會影響會計溢利或應課稅損益；及
- 就與投資於附屬公司及共同控制實體之投資有關之應課稅暫時差額而言，除非撥回暫時差額之時間可予控制及有可能暫時差額將不會於可預見未來撥回。

遞延稅項資產乃就所有可減免暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以確認，以有可能將會有應課稅溢利抵銷可減免暫時差額，及結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損可予動用為限：

- 除非有關可減免暫時差額之遞延稅項資產乃於初步確認一項交易（並非一項業務合併）之資產或負債及於進行交易時產生，否則不會影響會計溢利或應課稅損益；及
- 就與投資於附屬公司及共同控制實體之投資有關之可減免暫時差額而言，遞延稅項資產只會於暫時差額有可能將會於可預見未來撥回及有應課稅溢利以抵銷可予動用之暫時差額之情況下予以確認。

遞延稅項資產之賬面值將於每個結算日審核，直至不再可能會有足夠應課稅溢利以允許動用全部或部分遞延稅項資產，則會予以削減。反之，過往未獲確認之任何遞延稅項資產於每個結算日重估，以及如有足夠應課稅溢利以允許動用全部或部分遞延稅項資產，則會予以確認。

遞延稅項資產與負債乃按變賣資產或償還負債期間預期適用之稅率計算，而該稅率則按照於結算日已制定或大致上制定之稅率（及稅務法律）釐定。

倘存在可依法執行之權利，可將本期稅項資產與本期稅項負債相互對銷，且遞延稅項涉及同一應課稅實體及同一稅務機關，遞延稅項資產與遞延稅項負債可予以抵銷。

### 收入之確認

在經濟利益可能流入本集團及收入能可靠地衡量時，收入按下列基準確認：

- (a) 租金收入以時間比例按租期確認；
- (b) 來自銷售股本證券之收入按交易日期基準確認；
- (c) 股息收入在股東收取款項之權利獲得確定時確認；及
- (d) 利息收入按應計基準採用實際利率法，以將金融工具估計年期內預期取得之未來現金收入貼現至財務資產賬面淨值之貼現率確認。

### 以股份為基準之付款交易

本公司設有一項購股權計劃，旨在向本集團提供服務及／或對本集團之成功經營作出貢獻之合資格參與者（包括本公司之董事及本集團及投資實體之其他僱員，以及本集團任何成員公司或任何投資實體所委聘之任何諮詢公司、顧問或代理）提供獎勵及報酬。本集團僱員（包括董事）及一名投資顧問以股份為基準之付款交易方式收取薪酬，而僱員／顧問提供服務作為權益工具之代價（「權益結算交易」）。

與僱員之權益結算交易之成本乃參考授出權益工具當日之公平值計算。該公平值乃由外聘估值師採用柏力克－舒爾斯期權定價模式釐定，進一步詳情載於財務報表附註28。在評估權益結算交易時，除與本公司股價相聯繫之條件（「市場情況」）（如適用）外，並不考慮任何績效條件。

權益結算交易之成本連同在績效及／或服務條件得到履行之期間內相應增加之權益確認，直至有關僱員／投資顧問可完全享有該報酬當日（「歸屬日」）為止。於歸屬日前之各結算日，權益結算交易所確認之累計費用，反映了歸屬期屆滿之程度及本集團對於最終將歸屬之股本工具數量之最佳估計。期內於收益表之借記或貸記金額，指該期初及期末所確認之累計費用之變動。

除須視乎市場情況而歸屬之報酬外，對於最終並無歸屬之報酬並不確認為費用。而對於須視乎市場情況而歸屬之報酬，在所有其他績效條件均獲履行之情況下，不論市場情況是否符合，均視作已歸屬。



當權益結算報酬之條款作出修訂時，會確認最少之支出，猶如條款未曾作出任何修訂。此外，按修訂日期之計算，倘修訂會導致以股份為基準之付款安排之總公平值增加，或對僱員／投資顧問有利，則會就任何有關修訂確認開支。

當權益結算報酬被註銷時，會視作有關報酬已於註銷當日歸屬，而報酬尚未確認之任何開支會即時確認。然而，倘授出新報酬以替代已註銷之報酬，並於授出當日指定為替代報酬，則已註銷及新授出之報酬會如上段所述被視為原有報酬之修訂。

尚未行使之購股權之攤薄影響於計算每股盈利時已反映為額外股份攤薄。

本集團已採納香港財務報告準則第2號有關權益結算報酬之過渡條文，並僅應用於二零零二年十一月七日後授出而於二零零五年四月一日前尚未歸屬及於二零零五年四月一日或之後授出之權益結算報酬。

### 其他僱員福利

#### 退休福利計劃

本集團為其所有僱員根據香港強制性公積金計劃條例經營一個定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款按僱員基本薪金之一定百分比計算，並根據強積金計劃之條例於應付時於收益表中扣除。強積金計劃之資產於獨立管理基金中與本集團之資產分開管理。於本集團向強積金計劃作出僱主供款時將由僱員全數獲得供款。

### 借貸成本

借貸成本於其產生期間內在收益表確認為開支。

### 外幣

該等財務報表以港元呈列，港元為本公司之功能及呈報貨幣。本集團旗下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計量。外幣交易最初按交易日期適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣定值之貨幣資產及負債按結算日適用之功能貨幣匯率重新換算。所有差額計入收益表。按歷史成本以外幣列值之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。按公平值以外幣列值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。

一間海外附屬公司及若干海外共同控制實體之功能貨幣為港元以外之貨幣。於結算日，該等實體之資產及負債按結算日之匯率換算為本公司之呈列貨幣，其收益按年內加權平均匯率換算為港元。所產生之滙兌差額單獨列為權益部分。於出售海外實體時，有關該海外業務之權益中的已確認遞延累計金額須在收益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流動按產生現金流動日期之匯率換算為港元。海外附屬公司全年產生之經常性現金流動按期內之加權平均匯率換算為港元。

### 3. 重要會計判斷及估計

管理層編製本集團之財務報表時，須於報告日期作出會影響收入、開支、資產及負債呈報金額及或然負債披露的判斷、估計及假設。然而，有關假設及估計之不確定性可能導致未來須就受影響的資產或負債之賬面金額作出重大調整。

#### 判斷

於應用本集團之會計政策時，除涉及估計之判斷外，管理層亦已作出下列對財務報表內確認金額構成最重大影響之判斷：

#### *經營租賃承擔—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賃。本集團已決定保留該等以經營租賃租出物業所有權之所有重大風險及回報。

#### *投資物業與自用物業之劃分*

本集團釐定物業是否符合投資物業之條件，並制訂有關標準以作出判斷。投資物業乃持有以賺取租金或資本增值或兼具上述兩者之物業。因此，本集團會考慮物業能否大致上獨立於本集團所持有之其他資產而自行產生現金流量。

部份物業包括持有以賺取租金或資本增值之部份及持有作提供服務或行政用途之部份。倘該等部份可分開出售(或根據融資租賃分開出租)，則本集團會將有關部份分開列賬。倘該等部份無法分開出售，則僅在該物業持作提供服務或行政用途之部份微不足道之情況下，方會列作投資物業。

本集團對各項物業作判斷，決定配套服務是否重要以使物業並不符合投資物業的資格。

#### *可供出售投資之減值*

可供出售投資的公平值若大幅或持續下降至低於成本值，則視為減值的客觀證據。當衡量公平值之下降是否大幅或持續時，須作出判斷。市場波動幅度的過往數據以及個別特定投資的價格皆列入判斷的考慮因素。除此之外，本集團亦考慮其他因素，如行業及界別表現和發行人的財務資料。

#### 估計之不確定性質

下文討論於結算日關於未來及其他估計的主要來源之不確定的主要假設，而具有對下一財政年度資產及負債賬面值造成重要調整的重大風險。

#### (a) 應收貸款減值

本集團會就借款人未能支付所需款項而造成之預計損失計提呆賬撥備。本集團按應收賬款餘額之賬齡、借款人信譽、還款記錄、以往之撇賬經驗及其他相關資料作出估算。倘借款人之財務狀況惡化，以致實際減值虧損可能會高於預期金額，則本集團將須修訂呆賬撥備基準，而集團未來之業績將受到影響。

(b) 可供出售投資之減值

本集團將若干資產分類為可供出售，並於權益內確認其公平值變動。倘公平值下降，管理層會就價值下降作出假設，以釐訂是否出現需於收益表確認之減值。年內，就可供出售投資確認之減值虧損為5,757,000港元(二零零七年：無)。於二零零八年三月三十一日，可供出售投資之賬面值為9,130,000港元(二零零七年：8,719,000港元)。

(c) 商譽減值

本集團最少每年一次決定商譽有否減值，決定有否減值時須估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值，估計使用價值時，本集團須估計現金產生單位帶來的預期未來現金流量，以及須選出合適的折現率，以計算現金流量的現值。進一步詳情載於附註16。

(d) 投資物業公平值之估計

投資物業按公平值於資產負債表列賬。該公平值乃根據獨立專業估值公司以物業估值法對該等物業進行之估值計算，當中涉及若干市況假設。假設之有利或不利益變動會改變本集團投資物業之公平值，並需對收益表所確認損益作相應調整。

(e) 非財務資產(商譽除外)之減值

本集團於各報告日期評估有否跡象顯示非金融資產出現減值。無特定年限之無形資產會每年及當出現減值跡象時進行減值測試。倘有跡象顯示非金融資產的賬面值或不能收回時，將會對非金融資產進行減值測試。當計算使用價值時，管理人員必須估計資產或現金產生單位的預期將來現金流量，並選用合適的貼現率，以計算現金流量的現值。

(f) 所得稅

管理層於釐定所得稅撥備時，須就若干交易的未來稅務作出重大判斷。本公司仔細評估該等交易的稅務影響，並據此釐定稅項撥備金額。本集團將定期評估該等交易的稅務待遇，藉此計入稅務條例的所有變動。

#### 4. 分類資料

分類資料按本集團之主要呈報方式—業務分類形式呈報。在釐定本集團之地區分類時，收益按有關客戶之所在地分類，資產則按資產之所在地分類。由於本集團超過90%之收入源自香港之客戶，而本集團超過90%之資產均位於香港，故並無呈列地區分類資料。

本集團經營之業務乃根據各項業務之性質及所提供之服務獨立分開組織及管理。本集團各業務分類代表一個策略性業務類別，其提供之服務所承擔之風險及所得之回報，有別於其他業務類別。業務分類之詳情概要如下：

- (i) 物業投資業務，主要從事因租金收入潛力及／或潛在增值而投資於商業及住宅物業；

- (ii) 證券投資業務，主要從事買賣證券及持有股本投資作利息收入、股息收入及資本增值；
- (iii) 放債業務，於香港從事放債業務；及
- (iv) 持有投資業務，從事為持續策略或長期目的，主要以賺取股息收入及資本增值為目標之投資持有。

年內並無重大分類間銷售及轉讓(二零零七年：無)。

(a) 業務分類

下表呈列截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度本集團業務分類之收入、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支等資料。

本集團

	物業投資		證券投資		放債		持有投資		抵銷		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收入												
外部客戶之收入	8,593	7,961	23,624	(115,279)	19,548	26,907	-	-	-	-	51,765	(80,411)
其他收入及收益	220	331	622	1,626	5	4	315	195	-	-	1,162	2,156
總計	<u>8,813</u>	<u>8,292</u>	<u>24,246</u>	<u>(113,653)</u>	<u>19,553</u>	<u>26,911</u>	<u>315</u>	<u>195</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52,927</u>	<u>(78,255)</u>
分類業績	<u>7,074</u>	<u>5,350</u>	<u>(380,531)</u>	<u>(126,734)</u>	<u>22,072</u>	<u>20,317</u>	<u>(9,549)</u>	<u>(70,927)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(360,934)</u>	<u>(171,994)</u>
未分配其他收入及收益											7,718	789
未分配開支											(8,558)	(7,242)
融資成本											(4,501)	(27,445)
共同控制實體權益減值											-	(15,972)
應佔共同控制實體虧損											-	(4,028)
除稅前虧損											(366,275)	(225,892)
稅項											(1,476)	(2,553)
本年度虧損											<u>(367,751)</u>	<u>(228,445)</u>
資產及負債												
分類資產	153,562	169,188	368,663	353,901	578,466	311,870	26,124	19,389	-	-	1,126,815	854,348
未分配資產											228,356	147,884
總資產											<u>1,355,171</u>	<u>1,002,232</u>
分類負債	674	987	-	33,394	-	-	136	632	-	-	810	35,013
未分配負債											93,397	149,733
總負債											<u>94,207</u>	<u>184,746</u>



## 5. 收入、其他收入及收益

收入亦為本集團之營業額，指年內已收及應收投資物業之總租金收入；放債業務所賺取之利息收入；股本投資之股息收入；及銷售按公平值計入損益之投資之收益／(虧損)淨額。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
<b>收入</b>		
從投資物業收取之總租金收入	8,593	7,961
放債業務所賺取之利息收入	19,548	26,907
按公平值計入損益之投資所賺取之股息收入	1,430	4,653
銷售按公平值計入損益之投資之收益／(虧損)淨額*	22,194	(119,932)
	<u>51,765</u>	<u>(80,411)</u>
<b>其他收入及收益</b>		
衍生金融工具公平值收益	-	195
期權衍生工具公平值收益淨額	59	-
可換股債券之利息收入	241	-
銀行利息收入	7,644	255
出售物業、廠房及設備項目之收益	80	510
其他	856	1,985
	<u>8,880</u>	<u>2,945</u>

\* 代表銷售按公平值計入損益之投資之所得款項1,252,241,000港元(二零零七年：492,079,000港元)減已售投資之銷售成本及賬面值1,230,047,000港元(二零零七年：612,011,000港元)。

本集團於上年度之財務報表，將銷售按公平值計入損益之投資所得款項在「收入」項下呈列，另將已出售按公平值計入損益之投資之成本在「已出售股本投資之銷售成本及賬面值」項下獨立呈列。於本年度，本集團更改其呈列方式，將銷售按公平值計入損益之投資收益／虧損以淨額基準列入「收入」項下，董事認為，是項更改能更準確呈列本集團之收入。

更改呈列方式之影響為導致截至二零零八年三月三十一日止年度之「收入」及「已出售股本投資之銷售成本及賬面值」減少492,079,000港元，相當於本年度出售之按公平值計入損益之投資之成本。

更改呈列方式對本公司股權持有人應佔本年度虧損並無影響。

為符合本年度之呈列方式，截至二零零七年三月三十一日止年度出售之按公平值計入損益之投資之成本612,011,000港元已自「已出售股本投資之銷售成本及賬面值」項下重新分類，導致該年度之「收入」及「已出售股本投資之銷售成本及賬面值」減少相同金額。有關減少並無改變二零零六年四月一日之本公司股權持有人應佔該年度虧損及累計虧損數額。

## 6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
折舊	13	3,774	4,277
僱員福利開支(不包括董事酬金(附註8))：			
薪金及津貼		1,511	2,316
退休福利計劃供款(界定供款計劃)*		72	68
		<u>1,583</u>	<u>2,384</u>
就投資諮詢服務以股份為基準付款予			
投資顧問		–	4,222
核數師酬金		1,760	1,550
應收貸款減值**		4,000	10,000
應收貸款減值撥回**		(7,000)	(3,750)
應收貸款利息減值**		–	435
可賺取租金投資物業之直接經營開支		1,036	1,033
於共同控制實體之權益減值	16	–	15,972
給予被投資者公司之貸款減值**	18	–	49,838
可供出售投資之出售虧損淨額		–	24,411
出售投資物業之虧損**		–	620
贖回可換股票據之虧損**		–	5,569
滙兌差額淨額		(3)	(36)
轉撥自可供出售投資重估儲備之可供出售			
投資減值**		5,757	–
撤減可供出售投資**		–	25
租金收入淨額		<u>(7,557)</u>	<u>(6,928)</u>

\* 於二零零八年三月三十一日，本集團並無大額沒收供款(二零零七年：無)，可供於來年扣減其退休福利計劃供款。

\*\* 該等項目包括於綜合收益表之「其他開支淨額」。

## 7. 融資成本

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息開支：		
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	4,501	5,736
須於五年內全數償還之其他借貸	20	312
可換股票據	—	21,709
	<u>4,521</u>	<u>27,757</u>
並非按公平值計入損益之財務負債之利息 開支總額	4,521	27,757
減：分類為銷售按公平值計入損益之投資 收益／(虧損)淨額之利息開支	(20)	(312)
	<u>(20)</u>	<u>(312)</u>
本年度之融資成本總額	<u>4,501</u>	<u>27,445</u>

## 8. 董事酬金

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條披露本年度之董事酬金如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
袍金	454	392
	<u>454</u>	<u>392</u>
其他酬金：		
薪金及津貼	6,060	4,530
僱員購股權福利 <sup>#</sup>	—	2,423
退休福利計劃供款(界定供款計劃)	60	54
	<u>6,120</u>	<u>7,007</u>
	<u>6,574</u>	<u>7,399</u>

<sup>#</sup> 截至二零零七年三月三十一日止年度內，若干名董事已就彼等向本集團提供服務而根據本公司之購股權計劃獲授公平值合共約2,423,000港元之購股權，進一步詳情載於財務報表附註28。該等購股權之公平值已於歸屬期間確認於收益表，其公平值於授出日期決定，載於上年度財務報表之金額已載於上文之上年度董事薪酬披露。



## (a) 獨立非執行董事

年內已付獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
陳仕鴻先生	120	120
繆希先生*	—	20
杜成泉先生	120	120
夏其才先生	120	120
鍾育麟先生	12	12
羅煌楓先生**	82	—
	<u>454</u>	<u>392</u>

\* 繆希先生自二零零六年六月二日辭任本公司獨立非執行董事職位。

\*\* 羅煌楓先生自二零零七年七月二十六日起獲委任為本公司之獨立非執行董事。

本公司年內並無其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零零七年：無)。

## (b) 執行董事

	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	僱員 購股權福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酬金總計 千港元
二零零八年					
鄭啟成先生	—	2,400	—	12	2,412
羅琪茵女士*	—	1,080	—	12	1,092
翁世炳先生	—	1,200	—	12	1,212
潘芷芸女士	—	780	—	12	792
周志華先生**	—	600	—	12	612
	<u>—</u>	<u>6,060</u>	<u>—</u>	<u>60</u>	<u>6,120</u>
二零零七年					
鄭啟成先生	—	1,800	606	12	2,418
羅琪茵女士*	—	1,200	606	12	1,818
翁世炳先生	—	600	606	12	1,218
潘芷芸女士	—	660	605	12	1,277
周志華先生**	—	270	—	6	276
	<u>—</u>	<u>4,530</u>	<u>2,423***</u>	<u>54</u>	<u>7,007</u>

\* 羅琪茵女士自二零零八年三月十八日起辭任本公司執行董事之職務。

\*\* 周志華先生自二零零六年十月十三日起獲委任為本公司之執行董事。

\*\*\* 截至二零零七年三月三十一日止年度內，鄺啟成先生、羅琪茵女士、翁世炳先生及潘芷芸女士獲授總公平值約2,423,000港元之購股權。

年內，概無任何安排促使董事放棄或同意放棄任何酬金。

## 9. 五名最高薪酬僱員

年內在五名最高薪僱員中，五名(二零零七年：四名)為董事，其中一名於截至二零零七年三月三十一日止年度內獲委任為本公司董事，彼等作為本公司董事之酬金詳情載於上文附註8。截至二零零七年三月三十一日止年度內，非董事(於獲委任為董事前)最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及津貼	-	270
退休福利計劃供款(界定供款計劃)	-	6
	<u>-</u>	<u>276</u>

截至二零零七年三月三十一日止年度，一名非董事最高薪僱員之酬金為介乎零至1,000,000港元。

## 10. 稅項

本年度之香港利得稅乃根據於香港產生之估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零七年：17.5%)計算。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團：		
即期－香港	43	507
遞延(附註26)	1,433	2,046
	<u>1,476</u>	<u>2,553</u>
本年度稅務開支總額		

按香港之法定稅率(本公司及其大部分附屬公司之主要營業地點之法定稅率)計算之除稅前虧損所適用之稅項抵免與按實際稅率之稅項支出之對賬如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前虧損	<u>(366,275)</u>	<u>(225,892)</u>
按香港法定稅率17.5% (二零零七年：17.5%) 之稅項抵免	(64,098)	(39,531)
攤佔共同控制實體虧損	-	3,500
毋須課稅收入	(4,448)	(1,439)
不可扣稅開支	6,887	20,914
以往期間動用之稅項虧損	(1,236)	(3,488)
未確認稅項虧損	67,015	19,709
其他	<u>(2,644)</u>	<u>2,888</u>
按本集團實際稅率之稅項開支	<u>1,476</u>	<u>2,553</u>

#### 11. 本公司股權持有人應佔虧損

截至二零零八年三月三十一日止年度，本公司股權持有人應佔綜合虧損包括一筆4,734,000港元之虧損(二零零七年：42,450,000港元)，並已計入本公司財務報表內。

#### 12. 本公司普通股股權持有人應佔每股虧損

##### (a) 每股基本虧損

本年度之每股基本虧損款額乃根據本公司之普通股股權持有人應佔本年度虧損367,751,000港元(二零零七年：228,445,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數675,112,070股(二零零七年：583,804,422股(重列))計算，已就反映本年度之供股、股份合併及資本重組作出調整(附註27)。去年之每股基本虧損款額已就反映本年度之供股、股份合併及資本重組作出調整(附註27)。

##### (b) 每股攤薄虧損

由於本集團之尚未行使購股權、認股權證及可換股票據對截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度之每股基本虧損款額具反攤薄影響，因此並無披露該等年度之每股攤薄虧損款額。

## 13. 物業、廠房及設備

## 本集團

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
二零零八年三月三十一日					
於二零零七年三月三十一日 及二零零七年四月一日：					
成本	21,015	2,218	3,834	9,981	37,048
累積折舊	(1,746)	(763)	(1,612)	(2,185)	(6,306)
賬面淨值	<u>19,269</u>	<u>1,455</u>	<u>2,222</u>	<u>7,796</u>	<u>30,742</u>
於二零零七年四月一日，					
扣除累積折舊	19,269	1,455	2,222	7,796	30,742
增購	-	-	2,392	-	2,392
出售	-	-	(528)	-	(528)
出售一間附屬公司 (附註30(a))	(10,608)	(425)	(1,485)	-	(12,518)
年內已撥備折舊	(783)	(386)	(310)	(2,295)	(3,774)
於二零零八年三月三十一日，					
扣除累積折舊	<u>7,878</u>	<u>644</u>	<u>2,291</u>	<u>5,501</u>	<u>16,314</u>
於二零零八年三月三十一日：					
成本	9,415	1,595	3,727	9,981	24,718
累積折舊	(1,537)	(951)	(1,436)	(4,480)	(8,404)
賬面淨值	<u>7,878</u>	<u>644</u>	<u>2,291</u>	<u>5,501</u>	<u>16,314</u>
二零零七年三月三十一日					
於二零零六年四月一日：					
成本	21,015	2,095	3,697	7,074	33,881
累積折舊	(698)	(324)	(1,103)	(339)	(2,464)
賬面淨值	<u>20,317</u>	<u>1,771</u>	<u>2,594</u>	<u>6,735</u>	<u>31,417</u>
於二零零六年四月一日，					
扣除累積折舊	20,317	1,771	2,594	6,735	31,417
增購	-	123	959	3,613	4,695
出售	-	-	-	(244)	(244)
出售一間附屬公司 (附註30(a))	-	-	(621)	(228)	(849)
年內已撥備折舊	(1,048)	(439)	(710)	(2,080)	(4,277)
於二零零七年三月三十一日，					
扣除累積折舊	<u>19,269</u>	<u>1,455</u>	<u>2,222</u>	<u>7,796</u>	<u>30,742</u>
於二零零七年三月三十一日：					
成本	21,015	2,218	3,834	9,981	37,048
累積折舊	(1,746)	(763)	(1,612)	(2,185)	(6,306)
賬面淨值	<u>19,269</u>	<u>1,455</u>	<u>2,222</u>	<u>7,796</u>	<u>30,742</u>

本集團位於香港之租賃土地及樓宇乃根據長期租約持有。於結算日，本集團之租賃土地及樓宇已抵押作為授予本集團若干銀行貸款之擔保(附註23)。

#### 14. 投資物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初之賬面值	168,600	133,800
收購一間附屬公司(附註30(b))	-	48,676
出售一間附屬公司(附註30(a))	(20,000)	-
出售	-	(10,900)
投資物業公平值之變動淨額	1,900	(2,976)
	<u>150,500</u>	<u>168,600</u>
於三月三十一日之賬面值	<u>150,500</u>	<u>168,600</u>

本集團之投資物業均位於香港並根據長期租約持有。

本集團之投資物業已於二零零八年三月三十一日由獨立專業合資格估值師資產評值有限公司根據其現有用途按公開市值重新估值為150,500,000港元(二零零七年：168,600,000港元)。投資物業現時或預期將根據經營租賃租予第三方，有關詳情已載於財務報表附註32。

於二零零八年三月三十一日，本集團總值150,500,000港元(二零零七年：168,600,000港元)之投資物業已抵押作為取得授予本集團一般銀行融資之擔保(附註23)。

本集團投資物業之進一步詳情載於本公司截至二零零八年三月三十一日止年度年報第124頁。

#### 15. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本	1	1
附屬公司欠款	1,926,684	1,276,954
欠附屬公司款項	-	(57,140)
	<u>1,926,685</u>	<u>1,219,815</u>
減值*	(761,794)	(490,451)
	<u>1,164,891</u>	<u>729,364</u>

\* 基於若干附屬公司之業績未如理想，故已就該等附屬欠款進行減值測試。已就賬面值1,926,684港元(未扣除減值虧損)(二零零七年：1,276,954,000港元)之該等附屬公司若干欠款確認減值虧損，原因是該等結餘之可收回金額低於其賬面值。

附屬公司之結欠為無抵押。除於二零零七年三月三十一日一筆為數4,369,000港元按香港上海滙豐銀行有限公司報出之港元最優惠利率(「最優惠利率」)加2厘計息之附屬公司欠款(該筆欠款已於年內償還)外，附屬公司欠款均為免息及並無固定還款期。

主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行普通 股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
冠耀貿易有限公司	香港	1,000,000 港元	-	100	持有汽車
Dollar Group Limited	英屬處女群島/ 香港	1 美元	-	100	投資證券
迦迅財務有限公司	香港	2港元	-	100	放債
漢基策略有限公司	香港	10,000港元	-	100	提供企業服務
Mass Nation Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	-	100	投資控股
Overseas Global Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	-	100	投資控股
啓冠有限公司	香港	2港元	-	100	提供企業服務
保利達香港有限公司	香港	2港元	100	-	提供企業服務
Rightmind Developments Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100	-	投資控股
Silver Target Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	-	100	物業投資
Wealth Champion Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	-	100	物業投資
Great Gains International Limited	香港	100港元	-	100	物業投資
Greater Chance Group Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	-	100	投資控股

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行普通 股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
High Heritage Group Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	-	100	物業投資
International Stamps & Coins Auction Limited	香港	2港元	-	100	持有汽車
Power Speed Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	-	100	投資控股
Rainbow Fair Development Limited	香港	2港元	-	100	持有汽車
Waytech Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	-	100	投資控股
Easywin Cotai Entertainment Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	-	100	提供管理服務
Wiseteam Assets Limited	英屬處女群島／ 香港	100美元	-	100	物業投資

董事認為上表所列之本公司附屬公司主要影響本集團本年度之業績，或構成本集團資產淨額之主要部份。董事認為列出其他附屬公司之詳情會令資料過份冗長。

以下為收購一間附屬公司產生之商譽：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初及年終：		
成本	2,688	2,688
累積減值	(2,688)	(2,688)
	<u>          </u>	<u>          </u>
賬面淨值	<u>          </u>	<u>          </u>

## 16. 於共同控制實體權益

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於共同控制實體之投資成本	20,000	20,000
應佔收購後虧損	(4,028)	(4,028)
	<u>15,972</u>	<u>15,972</u>
減值撥備	(15,972)	(15,972)
	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>

共同控制實體詳情如下：

公司名稱	持有 已發行股份/ 註冊股本詳情	註冊成立/ 註冊地點	本集團應佔擁有 權益、投票權及 應佔溢利百分比	主要業務
New Range Investments Limited (「New Range」)*	每股1港元 之普通股	香港	20	投資控股
上海漢基新幹線投資 諮詢有限公司*^	註冊股本 人民幣 10,000,000元	中華人民共和國 (「中國」)	20	提供投資及 管理諮詢服務
上海新幹線廣告 有限公司*^	註冊股本 人民幣 1,000,000元	中國	20	提供廣告及 相關服務

\* 非由香港安永會計師事務所或任何其他安永會計師事務所全球網絡成員審核。

^ 為New Range之附屬公司。

以上所述於共同控制實體之投資均由本公司間接持有。

上述共同控制實體於本財務報表中以權益法計算。

於二零零六年六月二十八日，本集團訂立協議(「該協議」)，認購New Range之20%股權(「收購事項」)。根據該協議，本集團亦有權在New Range股東將就彼等各自於New Range之權利及責任而訂立之合營合同獲各有關政府機關批准及在有關登記機關辦妥登記手續後十八個月內，透過向New Range注資另一筆20,000,000港元之款項而進一步增持New Range之股權至40%。

於上年度，收購事項產生之商譽約15,972,000港元只為臨時決定，尚需等待完成估值若干無形資產最後階段完成。於本年度，已決定並完成將購買價分配至該業務合併所產生之可識別資產、負債及或然負債，董事結論為毋須調整收購事項之臨時商譽。

本集團分佔共同控制實體之負債淨值及虧損受其於共同控制實體之權益所限，解釋如下。



本集團已終止確認其分佔New Range及其附屬公司之虧損，因分佔共同控制實體之虧損超過本集團於共同控制實體之權益。本集團本年度及累計未確認之應佔共同控制實體之虧損分別約為371,000港元(二零零七年：108,000港元)及479,000港元(二零零七年：108,000港元)。

截至二零零七年三月三十一日止年度內，本集團已根據共同控制實體特定之現金產生單位可收回金額之年度評估，確認於共同控制實體權益減值之若干撥備為15,972,000港元。

下表為根據New Range於截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合財務報表編製之本集團共同控制實體之財務資料概要(非由香港安永會計師事務所或任何其他安永會計師事務所全球網絡成員審核)：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
流動資產	191	1,793
非流動資產	32	37
流動負債	(2,528)	(2,007)
負債淨值	<u>(2,305)</u>	<u>(177)</u>
收入	742	18
銷售成本	(540)	(16)
其他收入	26	175
開支總額	<u>228</u> <u>(2,085)</u>	<u>177</u> <u>(20,856)</u>
除稅後虧損	<u>(1,857)</u>	<u>(20,679)</u>

#### 17. 可供出售投資

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
上市股本投資，按公平值：		
非香港上市	8,060	7,889
非上市投資，按成本值	54,880	54,880
減：減值撥備	<u>(54,880)</u>	<u>(54,880)</u>
會所債券，按公平值	<u>1,070</u>	<u>830</u>
	<u>9,130</u>	<u>8,719</u>

年內，直接於股權內確認之公平值收益淨額為952,000港元(二零零七年：公平值虧損淨額為4,345,000港元)，而自股權中解除並於本年度收益表內確認之減值虧損為5,757,000港元(二零零七年：無)。於上年度，於出售有關可供出售投資後，總額53,424,000港元已自股權中解除並於該年度收益表內確認。

上述投資包括被指定為可供出售財務資產之投資，該等投資並無固定到期日或息票率。

上市股本投資及會所債券之公平值按其所報市場價格計算。就非上市投資而言，由於董事認為非上市投資合理公平值之估計範圍存在重大之變動性，且無法合理評估有關範圍內各項估計之概率及使用有關估計以估算公平值，故此等投資乃按成本減任何減值虧損列賬。本集團不擬於短期內出售此等投資。

於二零零八年三月三十一日，本集團之可供出售投資為於一間股本被投資公司（「股本被投資公司」）已發行股本面值20%之實益權益。股本被投資公司不被視為聯營公司，原因是董事認為，收購及持有該股本被投資公司，旨在最終變現從其後出售賺取之所得資本收益，而本集團亦未有意圖對股本被投資公司行使重大影響力。

股本被投資公司之詳情如下：

公司名稱	註冊 成立地點	持有 股份類別	本集團所持已發行 普通股股本面值百分比	
			二零零八年	二零零七年
Found Investments International Limited (前身稱為Found Macau Investments International Limited) (「Found Investments」)	英屬 處女群島	普通	20	20

於二零零七年七月，英屬處女群島高等司法院之東加勒比最高法院命令Found Investments結業並委任清盤人進行結業。本集團於上年度已就於Found Investments之權益作全數撥備。

#### 18. 給予被投資公司之貸款減值

於上年度，給予Found Investments之貸款乃利用實際利率按攤銷成本列賬。Found Investments為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，原先計劃直接或間接投資於澳門博彩、娛樂或相關業務。該項貸款為無抵押，並附有約每年10.2厘實際利率，且須於二零零五年三月二十一日（提取日期）後八年償還。根據現有證據（載於財務報表附註17包括進行中之清盤），於上年度已就貸款作出全數撥備49,838,000港元。於本年度及上年度並無就該項貸款確認任何利息收入。

#### 19. 應收貸款

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貸款	587,569	314,850
減：減值撥備	(14,000)	(17,000)
	<u>573,569</u>	<u>297,850</u>
減：一年內到期列於 流動資產之結餘	(569,499)	(296,850)
	<u>(569,499)</u>	<u>(296,850)</u>
非流動部分	<u>4,070</u>	<u>1,000</u>

於二零零八年三月三十一日之應收貸款指本集團放債業務所產生之應收款項，並按介乎最優惠利率至年利率24厘計息（二零零七年：最優惠利率至最優惠年利率加8厘計息），其中約401,000,000港元其後於截至財務報表獲批准日期已償付。授出該等貸款是由負責本集團放債業務之本公司執行董事作出審批及監察。

應收貸款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	17,000	10,750
確認減值虧損 (附註6)	4,000	10,000
減值虧損轉回 (附註6)	(7,000)	(3,750)
年終	<u>14,000</u>	<u>17,000</u>

上述應收貸款之減值撥備指為賬面值18,000,000港元（二零零七年：27,500,000港元）之個別已減值應收貸款作出之撥備14,000,000港元（二零零七年：17,000,000港元）。個別減值應收貸款涉及有財務困難及／或拖欠或未能繳交本金之借款人及／或僅一部份應收款項預期可收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸提升之保障。

被視為並無減值之應收貸款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未逾期亦無減值	<u>569,569</u>	<u>287,350</u>

未逾期亦無減值之應收款項涉及多名與本集團保持良好往績記錄之借款人。根據過往經驗，本公司董事認為，由於該等款項之信貸質量並未發生重大變動，且仍視為可悉數收回，故毋須作出任何減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸提升之保障。

## 20. 可換股債券

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市可換股債券：		
借貸部分	16,630	—
期權衍生工具，按公平值*	1,626	—
	<u>18,256</u>	<u>—</u>

\* 代表扣除兌換期權衍生工具1,633,000港元及贖回期權衍生工具7,000港元。

於二零零八年二月十六日，本公司之間接全資附屬公司（「認購人」）與杏花樓集團有限公司（「杏花樓」，一間於香港註冊成立之私人有限公司）訂立有條件認購協議（「認購協議」），以認購由杏花樓發行總本金額為18,000,000港元之2厘2011年到期可換股債券（「可換股債券」），其持有人有權按當時之實際換股價將未償還之本金額轉換為杏花樓之新繳足普通股（「換股股份」）。可換股債券為無抵押、按年利率2厘計息及將於發行日期起計滿三年之日到期（「到期日」）。初步換股價每股換股股份1,800港元。可換股債券並不包含任何反攤薄調整的條款，惟會規定未得當時未償還可換股債券總本金額之51%的持有人書面批准時，杏花樓將不得創設或發行任何類別之股本。

可換股債券之持有人將有權於可換股債券發行日期或其後至到期日營業時間結束時止之任何時間內，按當時通行之換股價將可換股債券之全部或任何部份未償還本金額轉換為換股股份。於可換股債券全數本金額獲本集團按初步換股價每股換股股份1,800港元悉數換股時，本集團將持有杏花樓經擴大已發行股本之50%權益。

除非根據可換股債券之條款事先換股、贖回或註銷，否則杏花樓將於到期日按當時未償還可換股債券本金額之124%贖回可換股債券。杏花樓可於到期日或之前任何時間贖回可換股債券之全部或部份未償還本金額，贖回費率如下：

- (i) 倘若於可換股債券發行日期起計之首週年當日或之前進行贖回，則按將予贖回之可換股債券本金額的108%進行贖回；
- (ii) 倘若於可換股債券發行日期起計之第二週年當日或之前但在可換股債券發行日期起計之首週年當日後進行贖回，則按將予贖回之可換股債券本金額的116%進行贖回；及
- (iii) 倘若於可換股債券發行日期起計之第三週年當日或之前但在可換股債券發行日期起計之第二週年當日後進行贖回，則按將予贖回之可換股債券本金額的124%進行贖回。

截至二零零八年三月三十一日止年度內，可換股債券之本金額概無換股、贖回或註銷，而於二零零八年三月三十一日尚未償還之可換股債券本金總額為18,000,000港元。

根據認購協議之條款，在任何可換股債券仍未償還及登記在認購人名下的期間，認購人將有權透過向杏花樓發出書面通知，委任最多兩名董事加入杏花樓董事會以及罷免或替換有關董事。此外，於可換股債券悉數換股時，只要本集團繼續持有不少於杏花樓已發行股本之50%，其將有權透過向杏花樓發出書面通知，委任最多為杏花樓董事會內一半的董事以及罷免或替換有關董事。

可換股債券之期權衍生工具之公平值乃經獨立專業合資格估值師資產評值有限公司以二項式期權定價模式釐定。

於二零零八年三月三十一日，可換股債券之借貸部分之實際利率為12%。

於訂立認購協議同日，本公司一間間接全資附屬公司亦與杏花樓訂立貸款協議，以向杏花樓提供最多達25,000,000港元之無抵押循環備用信貸，惟受限於貸款協議所載之條款及條件（「循環備用信貸」）。循環貸款按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之港元優惠利率或最優惠貸款利率加5厘計息，並可於二零零八年二月十六日至二零一一年二月十五日及循環備用信貸根據貸款協議之條文被註銷或終止（以較早者為準）期間提取。年內及截至二零零八年三月三十一日，循環備用信貸尚未動用。

有關可換股債券及循環備用信貸之進一步詳情亦載於本公司於二零零八年三月六日刊發之通函。

## 21. 按公平值計入損益之投資

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
上市股本投資，按市值：		
香港	316,186	285,098
其他地方	41,441	55,689
	<u>357,627</u>	<u>340,787</u>
非上市證券，按公平值	–	11,408
	<u>357,627</u>	<u>352,195</u>

於二零零八年及二零零七年三月三十一日，以上股本投資分類為持作買賣。

於二零零八年三月三十一日，本集團於上市股本證券之投資（於結算日之賬面總值約為316,186,000港元（二零零七年：285,098,000港元））已抵押予若干財務機構作為取得向本集團提供保證金融貸款之擔保（附註23）。

於批准該等財務報表日期，本集團持有之上市股本投資之市值約為259,842,000港元（二零零七年：518,691,000港元）。

於二零零七年三月三十一日，本集團於以下上市股本證券之持股量賬面值超過本集團總資產10%。該項投資已於年內出售。

公司名稱	註冊成立地點	主要活動	已發行 股本之詳情	按公平值 計入損益之 本集團持有用作 投資之權益
渝港國際有限公司	百慕達	買賣金屬產品及 其他原料、國庫投資、 物業及其他投資	每股0.01港元 之普通股	4.1%

## 22. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
預付款項	931	1,299	653	604
按金	682	725	–	–
其他應收款項	22,990	14,407	176	176
	<u>24,603</u>	<u>16,431</u>	<u>829</u>	<u>780</u>

以上資產概無逾期亦未減值。上述結餘包含之財務資產乃關於近期並無拖欠記錄之應收款項。

## 23. 附帶利息之銀行借貸

	合約利率 (%)	到期日	本集團		本公司	
			二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>即期</b>						
銀行貸款－有抵押	HIBOR <sup>^</sup> 加1.25	二零零八年	1,872	1,872	-	-
銀行貸款－有抵押	HIBOR <sup>^</sup> 加1.50	二零零八年	5,170	3,173	5,170	3,173
銀行貸款－有抵押	最優惠利率*減2.25	二零零八年	-	399	-	152
銀行貸款－有抵押	最優惠利率*減2.50	二零零八年	994	835	-	-
銀行貸款－有抵押	5.10	二零零八年	2,298	2,091	-	-
銀行貸款－有抵押	最優惠利率*減2.80	二零零八年	-	904	-	-
			<u>10,334</u>	<u>9,274</u>	<u>5,170</u>	<u>3,325</u>
<b>非即期</b>						
銀行貸款－有抵押	HIBOR <sup>^</sup> 加1.25	二零二一年	23,164	25,036	-	-
銀行貸款－有抵押	HIBOR <sup>^</sup> 加1.50	二零一零年	10,488	15,658	10,488	15,658
銀行貸款－有抵押	最優惠利率*減2.25	二零一三年	-	976	-	976
銀行貸款－有抵押	最優惠利率*減2.25	二零二五年	-	7,692	-	-
銀行貸款－有抵押	最優惠利率*減2.50	二零一八年	10,631	11,649	-	-
銀行貸款－有抵押	5.10	二零一八年	24,389	26,570	-	-
銀行貸款－有抵押	最優惠利率*減2.80	二零一八年	-	12,527	-	-
			<u>68,672</u>	<u>100,108</u>	<u>10,488</u>	<u>16,634</u>
			<u>79,006</u>	<u>109,382</u>	<u>15,658</u>	<u>19,959</u>

<sup>^</sup> 指香港銀行同業拆息。

\* 指由東亞銀行有限公司所報之港元最優惠借貸利率。

本集團及本公司之所有借貸均以港元定值。

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分析：				
須於以下年期償還之				
銀行貸款：				
一年內	10,334	9,274	5,170	3,325
第二年	12,417	11,312	7,162	5,331
第三至第五年 (包括首尾兩年)	22,256	27,068	3,326	7,705
五年以上	33,999	61,728	-	3,598
	<u>79,006</u>	<u>109,382</u>	<u>15,658</u>	<u>19,959</u>

附註：

- (a) 本集團之若干銀行貸款乃透過下列方式提供擔保：
- (i) 本集團於香港之租賃土地及樓宇按揭，於結算日之賬面總值約為7,878,000港元(二零零七年：19,269,000港元)；
  - (ii) 本集團於香港之投資物業按揭，於結算日之賬面總值約為150,500,000港元(二零零七年：168,600,000港元)；
  - (iii) 本公司提供於結算日最高為112,000,000港元(二零零七年：91,260,000港元)之公司擔保；及
  - (iv) 本公司一名主要實益股東於二零零七年三月三十一日提供達19,000,000港元之個人擔保。年內，該項擔保於償還有關貸款後已獲解除。
- (b) 於結算日本集團賬面總值約316,186,000港元(二零零七年：285,098,000港元)之上市股本證券投資已抵押予若干財務機構，作為本集團獲授若干保證金融資之擔保。於二零零八年及二零零七年三月三十一日，並未動用該筆金額(附註21)。

#### 24. 可換股票據

於二零零六年四月六日，本公司向獨立第三方發行本金總額為300,000,000港元之可贖回可換股票據(「二零零六年可換股票據」)。二零零六年可換股票據為無抵押、非附息及將於二零零九年四月五日到期。二零零六年可換股票據可根據票據持有人之選擇於二零零六年可換股票據發行日期至到期日(不包括該日)前7日止期間任何時間，按每股0.025港元之換股價轉換為本公司之普通股，款額為500,000港元或其完整倍數。本公司會於到期日向二零零六年可換股票據持有人繳發二零零六年可換股票據未行使本金金額120%。而且，二零零六年可換股票據持有人將可以於二零零六年可換股票據發行日第一周年至二零零六年可換股票據第一周年後七日期間，要求本公司以二零零六年可換股票據未行使本金金額110%贖回二零零六年可換股票據。於上年度，若干本金總額為225,000,000港元之二零零六年可換股票據已轉換為本公司每股面值0.02港元之9,000,000,000股普通股，換股價為每股0.025港元(附註27(a))，而若干本金總額為45,000,000港元之二零零六年可換股票據已由本公司贖回。於本年度，本金總額為30,000,000港元之餘下二零零六年可換股票據已按換股價每股0.025港元轉換為本公司每股面值0.02港元之1,200,000,000股普通股(附註27(c))，因此，於二零零八年三月三十一日再無任何未償還二零零六年可換股票據。

負債部分之公平值乃於發行日按並無附帶轉換權之類似票據之等值市場利率估計，而其餘金額則分配為股權部分，並計入股東權益。

上年度發行之可換股票據已分為負債及股權部分，詳情載列如下：

	本集團及 本公司 千港元
截至二零零七年三月三十一日內已發行可換股票據之面值	300,000
股權部分	(45,560)
負債部分應佔直接交易成本	(7,639)
	<hr/>
於發行日之負債部分	246,801
利息開支	21,709
年內換股	(199,942)
年內贖回	(40,758)
	<hr/>
於二零零七年三月三十一日及二零零七年四月一日之負債部分	27,810
年內換股	(27,810)
	<hr/>
於二零零八年三月三十一日	-
	<hr/> <hr/>

## 25. 衍生金融工具

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
購回選擇權	-	557
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零零七年三月三十一日之衍生金融工具指本集團授予獨立第三方（於截至二零零六年三月三十一日止年度本集團向其收購一項可供出售投資）購股權之公平值，按預定價格新臺幣5.8元購回該股本投資之若干權益，該項購股權可於二零零八年一月六日起計五日內行使。於結算日，該項購股權之公平值已按柏力克-舒爾斯期權定價模式予以重估。該項購股權之公平值變動為195,000港元，已於截至二零零七年三月三十一日止年度內在收益表內計入。該項購股權已於年內屆滿。



## 26. 遞延稅項負債

年內，遞延稅項負債之變動如下：

## 本集團

	二零零八年		
	超出 相關折舊之 折舊撥備 千港元	物業重估 千港元	總計 千港元
年初	–	8,353	8,353
本年度於收益表扣除之遞延稅項 (附註10)	1,100	333	1,433
出售附屬公司(附註30(a))	–	(416)	(416)
年終於綜合資產負債表確認之 遞延稅項負債總額	<u>1,100</u>	<u>8,270</u>	<u>9,370</u>
	二零零七年		
	超出 相關折舊之 折舊撥備 千港元	物業重估 千港元	總計 千港元
年初	–	6,307	6,307
本年度於收益表扣除之遞延稅項 (附註10)	–	2,046	2,046
年終於綜合資產負債表確認之 遞延稅項負債總額	<u>–</u>	<u>8,353</u>	<u>8,353</u>

於二零零八年三月三十一日，本集團於香港產生稅務虧損約503,022,000港元(二零零七年：127,144,000港元)，待香港稅務局同意後，可用作全部抵銷在香港產生虧損之公司之未來應課稅溢利。由於某些公司已於一段時間產生虧損或該等公司未來溢利之不可預測性，因此並無就該等虧損確認遞延稅項資產。因此，董事認為並無可動用作扣減應課稅溢利之稅務虧損。

## 27. 股本

## 股份

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
法定：		
每股面值0.10港元(二零零七年：0.02港元) 之10,000,000,000股(二零零七年：25,000,000,000股) 普通股	<u>1,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元(二零零七年：0.02港元)之 2,131,667,916股(二零零七年：17,413,481,943股) 普通股	<u>213,167</u>	<u>348,270</u>

本公司已發行普通股本及股份溢價賬之變動概要如下：

	附註	已發行 股份數目	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	總計 千港元
二零零六年四月一日		7,134,081,943	142,682	387,885	530,567
轉換二零零六年可換股票據	(a)	9,000,000,000	180,000	61,043	241,043
行使購股權	(b)	1,279,400,000	25,588	12,289	37,877
於二零零七年三月三十一日及 二零零七年四月一日		17,413,481,943	348,270	461,217	809,487
轉換二零零六年可換股票據	(c)	1,200,000,000	24,000	8,228	32,228
配售新股	(d)	4,426,530,000	255,453	245,062	500,515
股份合併	(e)	(16,762,785,555)	-	-	-
供股	(f)	2,961,113,194	296,111	-	296,111
資本重組	(g)	(7,106,671,666)	(710,667)	-	(710,667)
股份發行開支		-	-	(19,915)	(19,915)
於二零零八年三月三十一日		<u>2,131,667,916</u>	<u>213,167</u>	<u>694,592</u>	<u>907,759</u>

附註：

- (a) 截至二零零七年三月三十一日止年度，本公司所發行賬面總值為225,000,000港元之二零零六年可換股票據按換股價每股0.025港元轉換後，本公司已發行9,000,000,000股本公司每股面值0.02港元之新普通股，進一步詳情載於財務報表附註24。
- (b) 截至二零零七年三月三十一日止年度，於該年度內授予本公司若干董事之566,000,000份購股權隨附之認購權已按認購價每股0.025港元予以行使(附註28)，致使發行566,000,000股每股面值0.02港元之普通股，現金總代價(扣除開支前)約為14,150,000港元。
- 上年度授予本公司一名投資顧問之713,400,000份購股權隨附之認購權已按認購價每股0.023港元予以行使，致使發行713,400,000股每股面值0.02港元之普通股，現金總代價(扣除開支前)約為16,408,000港元。
- (c) 截至二零零八年三月三十一日止年度，本公司所發行賬面總值為30,000,000港元之二零零六年可換股票據按換股價每股0.025港元轉換後，本公司已發行1,200,000,000股本公司每股面值0.02港元之新普通股，進一步詳情載於財務報表附註24。

- (d) 年內，本公司曾進行以下配售股份交易：
- (i) 於二零零七年六月十四日，本公司按每股0.075港元之價格配發及發行合共2,340,000,000股每股面值0.02港元之普通股以換取現金。有關配售事項之進一步詳情載於本公司於二零零七年六月十四日發表之公佈內。
  - (ii) 於二零零七年八月二日，本公司按每股0.18港元之價格配發及發行合共744,530,000股每股面值0.10港元之普通股以換取現金。有關配售事項之進一步詳情載於本公司於二零零七年八月二日發表之公佈內。
  - (iii) 於二零零七年八月二十三日，本公司按每股0.10港元之價格配發及發行合共987,000,000股每股面值0.10港元之普通股以換取現金。有關配售事項之進一步詳情亦載於本公司於二零零七年八月二十七日發表之公佈內。
  - (iv) 於二零零八年二月二十六日，本公司按每股0.26港元之價格配發及發行355,000,000股每股面值0.10港元之普通股以換取現金。有關配售事項之進一步詳情載於本公司於二零零八年二月二十六日發表之公佈內。
- (e) 於二零零七年七月二十七日，本公司實行資本重組，其涉及：(i)每五股本公司已發行及未發行普通股本中每股面值0.02港元之股份合併為一股面值0.10港元之合併股份；及(ii)將本公司之法定股本由500,000,000港元(分為25,000,000,000股每股面值0.02港元之股份)增加至5,000,000,000港元(分為50,000,000,000股每股面值0.10港元之合併股份)。有關資本重組之進一步詳情亦載於本公司於二零零七年六月十四日及二零零七年七月二十三日發表之公佈內。
- (f) 於本年度，本公司根據於二零零七年九月二十四日名列股東名冊之股東每持有兩股現有股份獲配發一股供股股份之基準按發行價每股供股股份0.10港元進行供股(「供股」)，致使發行2,961,113,194股每股面值0.10港元之普通股，現金總代價(扣除開支前)約為246,000,000港元。有關供股之進一步詳情已載於本公司於二零零七年九月二十八日刊發之售股章程內。
- (g) 於二零零七年十二月二十日，本公司實行資本重組，其涉及：(i)透過註銷每股已發行普通股為數0.08港元之繳足股本，將本公司每股已發行普通股之面值由0.10港元削減至每股0.02港元；(ii)削減股本所產生之進賬額約710,667,000港元將轉撥至本公司之實繳盈餘賬；(iii)將本公司普通股本中每股面值0.10港元之法定但未發行之股份拆細為五股每股面值0.02港元之股份；(iv)本公司之法定股本由5,000,000,000港元(分為50,000,000,000股每股面值0.10港元之股份)削減至1,000,000,000港元(分為50,000,000,000股每股面值0.02港元之股份)，於扣除開支前涉及金額約為246,000,000港元；及(v)股份合併，本公司已發行及未發行普通股本中每5股每股面值0.02港元之股份合併為一股面值0.10港元之合併股份。有關資本重組之進一步詳情亦載於本公司於二零零七年十一月二十六日刊發之通函內。

### 購股權

有關本公司購股權計劃及根據該計劃而發行之購股權詳情載於本財務報表附註28。

### 認股權證

年內，已實行發行紅利認股權證(「認股權證」)，基準為於二零零七年十二月二十日名列本公司股東登記冊之本公司股東每持有五股股份獲發一份認股權證，致使發行355,333,583份認股權證。每份認股權證賦予持有人權利可按初步認購價每股0.60港元(以現金支付及可予調整)認購本公司每股面值0.10港元之一股普通股，而認股權證可於認股權證發行日期至發行日期後滿18個月之日前一天隨時行使。

年內並無認股權證獲行使。於結算日，本公司之尚未行使認股權證為355,333,583份。按照本公司之現有資本架構，悉數行使該等認股權證將導致發行355,333,583股每股面值0.10港元之本公司額外股份。

## 28. 購股權計劃

本公司於一九九六年十月十日採納購股權計劃（其後於一九九七年九月三十日修訂），旨在對本集團之成功經營作出貢獻之合資格參與者提供鼓勵及獎勵（「舊購股權計劃」）。舊購股權計劃之條文並不符合上市規則第17章之現有規定。因此，根據本公司於二零零四年九月二十八日舉行之股東特別大會上通過之一項普通決議案，本公司採納符合上市規則第17章之新購股權計劃（「新購股權計劃」）以取代舊購股權計劃，而舊購股權計劃則即時終止。

新購股權計劃之合資格參與者包括本公司董事（包括獨立非執行董事）、本集團及被投資公司之其他僱員及本集團或任何被投資實體之任何成員聘請之任何顧問、諮詢人或代理。新購股權計劃於二零零四年九月二十八日生效，除另行取消或修訂，否則將自生效日期起計十年內有效。

現時根據新購股權計劃可予授出之未行使購股權最高數目，相等於其獲行使時本公司於任何時間已發行股份之10%。於任何十二個月期間內，授予新購股計劃之每位合資格參與者之購股權可予發行之股份最高數目，以本公司於任何時間已發行股份之1%為限。凡進一步授出超逾此限額之購股權須於股東大會上取得股東之批准。

授予本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等任何聯繫人士之購股權須事先獲得獨立非執行董事之批准。此外，倘於任何十二個月期間內，授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士之購股權超逾本公司於任何時間已發行股份之0.1%或總值（以本公司股份於購股權授出日期之價格計算）超逾5,000,000港元，則須事先於股東大會上取得股東之批准。

根據新購股權計劃，授予購股權之建議可於建議日期起計15日內獲接納，承授人接納購股權時須支付名義代價1港元。新購股權計劃並無規定購股權可予行使前須持有之最短期間或須達至之表現目標。已授出購股權之行使期間由董事釐定，自授出日期起至購股權建議日期起計十年內或新購股權計劃到期日止（以較早發生者為準）。

購股權之行使價由董事釐定，但不得低於(i)本公司股份於購股權建議日期在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之收市價；(ii)本公司股份緊接建議日期前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值（以較高者為準）。購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

年內概無購股權獲授出，而於二零零八年及二零零七年三月三十一日並無尚未行使購股權。

以下為截至二零零七年三月三十一日止年度內根據新購股權計劃尚未行使之購股權：

參與者姓名 或類別	購股權數目**					購股權 授出日期*	行使購股權期限	本公司股份之價格***			
	於二零零六年		於二零零七年					購股權 行使價** 每股港元	於購股權 授出日期 每股港元	緊接 行使日期前 每股港元	於購股權 行使日期 每股港元
	四月一日 千份	年內授出 千份	年內行使 千份	年內沒收 千份	三月三十一日 千份						
<b>董事</b>											
鄭啟成先生	-	141,500	(141,500)	-	-	10-05-2006	10-05-2006至10-05-2016	0.025	0.027	0.027	0.027
羅琪茵女士	-	141,500	(141,500)	-	-	10-05-2006	10-05-2006至10-05-2016	0.025	0.027	0.027	0.026
翁世炳先生	-	141,500	(141,500)	-	-	10-05-2006	10-05-2006至10-05-2016	0.025	0.027	0.026	0.027
潘芷芸女士	-	141,500	(141,500)	-	-	10-05-2006	10-05-2006至10-05-2016	0.025	0.027	0.027	0.026
	-	566,000	(566,000)	-	-						
<b>投資顧問</b>											
總計	-	713,400	(713,400)	-	-	09-03-2007	09-03-2007至09-03-2017	0.023	0.023	0.022	0.023
	-	1,279,400	(1,279,400)	-	-						

\* 購股權之歸屬期由授出日期起至行使期限開始之時。

\*\* 購股權之行使價及數目須就供股或發行紅股或本公司股本之其他類似變動而予以調整。

\*\*\* 於購股權授出日期所披露之本公司股份價格為緊接授出購股權日期前之交易日在聯交所之收市價。於緊接購股權行使日期前所披露之本公司股份價格為緊接購股權行使日期前在聯交所所報之收市價之加權平均數除以於所披露期間內行使之所有購股權得出。

截至二零零七年三月三十一日止年度內授出購股權公平值為6,645,000港元，本集團於該年度內已確認購股權開支6,645,000港元。

截至二零零七年三月三十一日止年度內授出之權益結算購股權之公平值乃於授出當日採用畢蘇期權定價模式估算，當中已考慮購股權之授出條款及條件。下表載列截至二零零七年三月三十一日止年度所採用模式之數據資料：

股息率(%)	-
預計波幅(%)	61.46 – 104.43
過往波幅(%)	104.43
無風險利率(%)	3.190 – 4.153
購股權之預計年期(年)	0.08 – 1
加權平均股價(港元)	0.0245

購股權之預計年期乃根據過去一年之歷史數據計算，惟未必反映可能出現之行使模式。預計波幅反映過往波幅可表示日後走勢之假設，亦未必為實際結果。

計算公平值時並無考慮已授出購股權之其他特性。

於批准該等財務報表日期，根據新購股權計劃，本公司並無任何尚未行使之購股權。

## 29. 儲備

### (a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及其變動呈列於綜合權益變動表。

### (b) 本公司

	附註	儲備					總計 千港元	可換 股票據之 股權部分 千港元
		股份 溢價賬 千港元	資本 贖回儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	購股權 儲備 千港元	累計虧損 千港元		
於二零零六年 四月一日		387,885	1,177	319,113	674	(125,919)	582,930	-
發行二零零六年 可換股票據	24	-	-	-	-	-	-	44,192
贖回二零零六年 可換股票據		-	-	-	-	-	-	(6,629)
轉換二零零六年 可換股票據	27(a)	61,043	-	-	-	-	61,043	(33,144)
權益結算購股權 安排	28	-	-	-	6,645	-	6,645	-
行使購股權	27(b)	12,289	-	-	(7,319)	-	4,970	-
本年度虧損		-	-	-	-	(201,054)	(201,054)	-
於二零零七年 三月三十一日 及二零零七年 四月一日		461,217	1,177	319,113	-	(326,973)	454,534	4,419
轉換二零零六年 可換股票據	27(c)	8,228	-	-	-	-	8,228	(4,419)
發行新股	27(d)	245,062	-	-	-	-	245,062	-
資本重組	27(g)	-	-	710,667	-	-	710,667	-
股份發行開支		(19,915)	-	-	-	-	(19,915)	-
本年度虧損		-	-	-	-	(262,753)	(262,753)	-
於二零零八年 三月三十一日		<u>694,592</u>	<u>1,177</u>	<u>1,029,780</u>	<u>-</u>	<u>(589,726)</u>	<u>1,135,823</u>	<u>-</u>

根據百慕達一九八一年公司法，本公司之股份溢價賬可以繳足紅股之方式分派。

根據百慕達一九八一年公司法，在若干情況下，本公司可自實繳盈餘向其股東作出分派。

## 30. 綜合現金流量表附註

## (a) 出售附屬公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
出售資產淨值：		
物業、廠房及設備(附註13)	12,518	849
投資物業(附註14)	20,000	—
預付款項、按金及其他應收款項	116	48
現金及現金等值物	—	2
其他應付款項及應計款項	(1,003)	(9)
附帶利息之銀行借貸	(21,176)	—
遞延稅項負債(附註26)	(416)	—
應收／(應付)集團公司款項	9,791	(6,988)
	<u>19,830</u>	<u>(6,098)</u>
應收／(應付)已出售附屬公司款項	(9,791)	6,988
出售附屬公司收益／(虧損)	6,877	(410)
	<u>16,916</u>	<u>480</u>
支付方式：		
現金	16,916	480

就出售附屬公司之現金及現金等值物流入淨額分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金代價	16,916	480
出售現金及現金等值物	—	(2)
有關出售附屬公司之現金及 現金等值物流入淨額	<u>16,916</u>	<u>478</u>

截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度出售之附屬公司並無為本集團之綜合營業額帶來任何收入，但於年內為本集團之綜合除稅後虧損帶來除稅後虧損785,148港元(二零零七年：166,000港元)。

## (b) 收購一間附屬公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收購資產淨值：		
投資物業(附註14)	—	48,676
預付款項、按金及其他應收款項	—	831
應付稅項	—	(39)
其他應付款項及應計款項	—	(468)
	<u>—</u>	<u>49,000</u>
以下列方式支付：		
現金	—	49,000

有關收購一間附屬公司之現金及現金等值物流出淨額分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金代價	-	(49,000)
上年度已付按金	-	4,900
已收購之現金及現金等值物	-	-
有關收購一間附屬公司之現金及 現金等值物流出淨額	<u>-</u>	<u>(44,100)</u>

自收購後，上年度所收購之附屬公司為本集團之綜合營業額帶來2,638,000港元之進賬，及於截至二零零七年三月三十一日止年度內為本集團之綜合除稅後虧損帶來除稅後溢利1,596,000港元。

倘有關合併於上年度年初時進行，於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團之收入及本集團之除稅後虧損將分別為532,110,000港元及227,960,000港元。

### (c) 主要非現金交易

- (i) 於二零零六年六月八日，本集團就向獨立第三方民豐控股有限公司（前稱內蒙發展（控股）有限公司）（「民豐」）（一間於聯交所上市之公司）銷售可供出售投資訂立有條件協議，代價以民豐每股0.20港元之55,000,000股普通股支付。交易於二零零六年六月二十三日完成，產生除稅前出售收益約3,354,000港元。
- (ii) 年內，本公司發行賬面總值為30,000,000港元（二零零七年：225,000,000港元）之二零零六年可換股票據已轉換為1,200,000,000股（二零零七年：9,000,000,000股）每股面值0.02港元之本公司新普通股（附註27）。

## 31. 資產抵押

本集團之附息銀行借貸（由本集團資產作出抵押）之詳情載於本財務報表附註13、14、21及23。

## 32. 經營租賃安排

本集團根據經營租賃安排出租其若干投資物業（附註14），議定租期為兩年。

於二零零八年三月三十一日，根據不可撤銷經營租賃，本集團於應收租客之未來最低租賃款項如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	7,434	6,083
第二至五年（包括首尾兩年）	2,314	1,901
	<u>9,748</u>	<u>7,984</u>



## 33. 承擔

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已訂約，但未撥備： 按公平值計入損益之投資*	—	845

\* 於二零零七年三月九日，本集團以合一投資控股有限公司（「合一」）已發行股本每份股份認購十份供股股份訂立不可撤回擔保（合一為一間於聯交所上市之公司），每份供股股份認購價為0.10港元。年內，根據不可撤回擔保，本集團已認購購買合一8,450,000股股份的權利。

## 34. 或然負債

於結算日，並無於財務報表內計提撥備之或然負債載列如下：

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就附屬公司獲授信貸向銀行提供之擔保	112,000	91,260

於二零零八年三月三十一日，根據本公司向銀行提供之擔保授予若干附屬公司之銀行信貸已動用約63,348,000港元（二零零七年：89,423,000港元）。

## 35. 關連人士交易

除該等財務報表其他地方所詳述之該等交易外，年內本集團與關連人士進行以下重大交易：

(a) 截至二零零七年三月三十一日止年度內，本集團向Century Ample Finance Limited（「Century Ample」）給予貸款25,000,000港元（Century Ample為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，該公司其中一位董事亦為本公司董事）。該筆貸款為無抵押、按最優惠利率計息及已於年內全數償還。年內向Century Ample收取之利息為648,000港元（二零零七年：1,022,000港元）。

(b) 本集團主要管理人員之薪酬：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期僱員福利	6,060	4,800
離職後福利	60	60
以股份為基準之付款	—	2,423
支予主要管理人員之酬金總額	<u>6,120</u>	<u>7,283</u>

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

## 36. 按類別劃分之金融工具

於結算日各類金融工具之賬面值如下：

## 本集團

二零零八年

## 財務資產

	按公平值 計入損益之 財務資產－ 持作買賣 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總計 千港元
可供出售投資	–	–	9,130	9,130
可換股債券－借貸部分	–	16,630	–	16,630
可換股債券－期權衍生工具	1,626	–	–	1,626
按公平值計入損益之投資	357,627	–	–	357,627
應收貸款	–	573,569	–	573,569
計入預付款項、按金及其他 應收款項之財務資產(附註22)	–	23,672	–	23,672
現金及銀行結餘	–	205,172	–	205,172
	<u>359,253</u>	<u>819,043</u>	<u>9,130</u>	<u>1,187,426</u>

## 財務負債

	以攤銷 成本計量之 財務負債 千港元	按公平值 計入損益 之財務負債 千港元	總計 千港元
計入其他應付款項及應計款項 之財務負債	5,031	–	5,031
附帶利息之銀行借貸	79,006	–	79,006
	<u>84,037</u>	<u>–</u>	<u>84,037</u>

## 本集團

二零零七年

## 財務資產

	按公平值 計入損益之 財務資產－ 持作買賣 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總計 千港元
可供出售投資	–	–	8,719	8,719
按公平值計入損益之投資	352,195	–	–	352,195
應收貸款	–	297,850	–	297,850
計入預付款項、按金及其他 應收款項之財務資產(附註22)	–	15,132	–	15,132
現金及銀行結餘	–	127,695	–	127,695
	<u>352,195</u>	<u>440,677</u>	<u>8,719</u>	<u>801,591</u>

## 財務負債

	以攤銷 成本計量之 財務負債 千港元	按公平值 計入損益 之財務負債 千港元	總計 千港元
計入其他應付款項及應計款項 之財務負債	37,374	–	37,374
衍生金融工具	–	557	557
附帶利息之銀行借貸	109,382	–	109,382
可換股票據	27,810	–	27,810
	<u>174,566</u>	<u>557</u>	<u>175,123</u>

## 本公司

## 財務資產

	貸款及應收款項	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計入預付款項及其他應收款項之財務資產(附註22)	176	176
現金及銀行結餘	202,020	127,441
	<u>202,196</u>	<u>127,617</u>

## 財務負債

	以攤銷成本計量之 財務負債	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計入其他應付款項及應計款項之財務負債	3,092	2,593
附帶利息之銀行借貸	15,658	19,959
可換股票據	—	27,810
	<u>18,750</u>	<u>50,362</u>

## 37. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具(衍生工具除外)包括銀行借貸以及現金及短期存款。該等金融工具之主要用途是為本集團業務籌集資金。本集團還有其他各種財務資產及負債,包括直接自其業務產生或作投資用途之應收貸款、按金及其他應收款項、其他應付款項及應計款項、可供出售投資、可換股債券及按公平值計入損益之投資。

本集團金融工具所產生之主要風險為利率風險、信貸風險、股權價格風險及流動資金風險,進一步詳情見下文。董事會檢討並議定該等各項風險之管理政策,現概述如下。

## 利率風險

本集團面臨之市場利率波動風險主要與其付息財務資產及負債有關。付息財務資產主要為應收貸款,主要按浮動利率計息且大部份為短期貸款,而財務負債主要為按浮動利率計息之銀行借貸。本集團之政策為取得現有最優惠之利率。

下表展示於其他變數保持不變,而利率可能出現合理波動之情況下,本集團及本公司除稅前虧損(因浮動利率借貸出現變動)對波動的敏感度。

	本集團		本公司	
	基點上升/ (下降)	除稅前 虧損增加/ (減少) 千港元	基點上升/ (下降)	除稅前 虧損增加/ (減少) 千港元
二零零八年				
港元	25	1,058	25	56
港元	(25)	(1,058)	(25)	(56)
二零零七年				
港元	25	1,448	25	50
港元	(25)	(1,448)	(25)	(50)

## 信貸風險

本集團所承受之信貸風險主要與交易對手違約而承擔之應收貸款、可換股債券、按金及其他應收款項及銀行結餘有關,最高風險金額相等於該等工具之賬面值。本集團之應收貸款產生自本集團之日常業務過程,董事會持續密切監察有關情況。

本集團源自應收貸款之信貸風險之詳細數據披露於財務報表附註19。

### 股權價格風險

股權價格風險是指股權指數水平及個別證券價值變動而導致的股本證券公平值下跌的風險。於二零零八年三月三十一日，本集團所面對的股權價格風險源自分類為交易股本投資(附註21)及可供出售投資(附註17)的個別上市股本投資。本集團的上市股本投資於香港、新加坡及台灣之證券交易所上市，於結算日按所報市價計值。

於結算日的最近交易日營業時間結束時，下列證券交易所的股權指數，以及於年內彼等各自的最高及最低價如下：

	二零零八年 三月三十一日	截至二零零八年 三月三十一日 止年度高/低	二零零七年 三月三十一日	截至二零零七年 三月三十一日 止年度高/低
香港—恒生指數	22,849	31,638/19,810	19,801	20,310/15,234
新加坡—海峽時報指數	3,007	3,831/2,806	3,161	3,229/2,253
台灣—加權指數	8,573	9,758/7,517	7,884	7,935/6,258

下表顯示在所有變數保持不變及未計任何稅項影響下，根據股本投資於結算日之賬面值，對股本投資之公平值每出現10%變動之敏感度。就本分析而言，就可供出售股本投資，有關變動被視為將對可供出售投資重估儲備構成影響，而並無考慮其他如減值等可能影響收益表之因素。

	股本投資 賬面值 千港元	除稅前虧損 增加/減少 千港元	股權 增加/減少 千港元
<b>二零零八年</b>			
於下列證券交易所上市之投資：			
香港—持作買賣	316,186	31,619	—
新加坡—持作買賣	41,441	4,144	—
台灣—可供出售	8,060	—	806
<b>二零零七年</b>			
於下列證券交易所上市之投資：			
香港—持作買賣	285,098	28,510	—
新加坡—持作買賣	55,689	5,569	—
台灣—可供出售	7,889	—	789

### 流動資金風險

本集團於本年度所承擔之流動資金風險不大，並透過籌集貸款或股本資金以應付預期之現金需求進行管理。本集團之政策為定期監察目前及預期之流動資金需要及遵守放款契諾，以確保維持足夠之現金儲備及來自主要金融機構之已承諾資金額度，以應付其長短期之流動資金需要。

根據已訂約未貼現賬款，以下載列本集團於結算日之財務負債到期日：

**本集團**

**二零零八年**

	應要求償還 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
計入其他應付款項及 應計款項之財務負債	550	2,658	650	1,173	–	5,031
附帶利息之銀行借貸	–	2,901	9,813	41,922	36,907	91,543
	<u>550</u>	<u>5,559</u>	<u>10,463</u>	<u>43,095</u>	<u>36,907</u>	<u>96,574</u>

**二零零七年**

	應要求償還 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
計入其他應付款項及 應計款項之財務負債	591	35,010	1,160	613	–	37,374
附帶利息之銀行借貸	–	2,889	9,873	50,542	62,101	125,405
可換股票據	33,000	–	–	–	–	33,000
	<u>33,591</u>	<u>37,899</u>	<u>11,033</u>	<u>51,155</u>	<u>62,101</u>	<u>195,779</u>

**本公司**

**二零零八年**

	應要求償還 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
計入其他應付款項及 應計款項之財務負債	140	2,952	–	–	–	3,092
附帶利息之銀行借貸	–	1,002	4,168	10,488	–	15,658
	<u>140</u>	<u>3,954</u>	<u>4,168</u>	<u>10,488</u>	<u>–</u>	<u>18,750</u>

**二零零七年**

	應要求償還 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
計入其他應付款項及 應計款項之財務負債	140	2,453	–	–	–	2,593
附帶利息之銀行借貸	–	538	2,787	13,036	3,598	19,959
可換股票據	33,000	–	–	–	–	33,000
	<u>33,140</u>	<u>2,991</u>	<u>2,787</u>	<u>13,036</u>	<u>3,598</u>	<u>55,552</u>

### 資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保本集團有能力按持續經營業務之原則營運及維持穩健資本比率以支持其業務並提高股東價值。

本集團根據經濟條件之變化及相關資產之風險特性管理資本結構並加以調整。為維持或調整資本結構，本集團可調整對股東之派息、向股東退回資本或發行新股。本集團不受外部任何施加的資本要求所限。於截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度內，有關目標、政策及流程並無出現變動。

本集團利用資產負債比率來監控資本，資產負債比率為總借貸除以總資產。總借貸包括附帶利息之銀行借貸。本集團之政策為將資產負債比率維持於合理水平。於結算日之資產負債比率如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
附帶利息之銀行借貸	79,006	109,382
總資產	1,355,171	1,002,232
資產負債比率	6%	11%

### 38. 財務資產及負債之公平值

於結算日，本集團財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

### 39. 結算日後事項

於結算日後，本集團有下列重大事項未於財務報表其他地方予以披露：

- (a) 於二零零八年四月二十五日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購E-Garden Properties Limited (「E-Garden」) 之全部股本權益，現金代價約為101,170,000港元。E-Garden之主要業務為投資控股。E-Garden之全資附屬公司Fast Champion Limited為位於香港北角馬寶道28號華匯中心地庫之物業之登記持有人。

- (b) 於二零零八年五月十九日，本集團與三名第三方（統稱「買方」）訂立三項買賣協議，分別出售本集團於Glamorous Investments Limited（「Glamorous」）、Best Inspire Limited（「Best Inspire」）及Bright Majestic Limited（「Bright Majestic」）之全部股本權益，代價分別為20,000,000港元、32,000,000港元及34,000,000港元。總代價將以買方之控股公司威利國際控股有限公司（於香港註冊成立及上市）發行之可換股票據支付。

Glamorous、Best Inspire及Bright Majestic分別持有位於香港北角馬寶道28號華匯中心30樓、31樓及32樓之物業。

#### 40. 比較金額

誠如財務報表附註2.2所進一步解釋，由於在本年度採納新增及經修訂香港財務報告準則，若干比較金額已予調整，以符合本年度之呈報方式及分開呈列於截至二零零八年三月三十一日止年度首次披露之項目之比較金額。分類資料下之若干比較金額亦已重新分類，以符合本年度之呈報方式。董事認為，上述重新分類能更準確反映有關交易之性質。

誠如財務報表附註5所進一步闡釋，若干比較金額已重新分類，以符合本年度之呈報方式。

#### 41. 核准財務報表

董事會於二零零八年七月二十三日核准及授權刊發本財務報表。



### 3. 營運資金

計及本集團目前之內部財務資源及可動用之信貸融通並作出審慎周詳查詢後，若無發生不可預見之情況，董事信納本集團具有足夠營運資金應付其目前（即本通函刊發日期起計最少十二個月）所需。

### 4. 債務

#### 借款

於二零零九年四月三十日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之未償還借款總額包括已抵押銀行貸款約43,460,000港元。

本集團之銀行貸款乃由本集團之投資物業作出之第一法定押記作抵押。

#### 或然負債

於二零零九年四月三十日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團並無任何重大或然負債。

#### 免責聲明

除上文所述或本通函其他章節所披露者，以及除集團內部公司間之負債及一般應付貿易賬款外，於二零零九年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何未償還按揭、抵押、公司債券或其他借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、財務租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

#### 無重大變動

董事已確認，自二零零九年四月三十日以來，本集團之債務及或然負債並無任何重大變動。

## 5. 財務及營業前景

本集團主要從事物業相關投資、證券投資、廣告及彩票相關業務投資以及放債業務。現時全球證券市場均處於下調趨勢，本集團亦難免受此影響。然而，市況似乎已經在底部整固，有望逐步回升，而本集團亦可以趁機盡量減少損失。

誠如本通函董事會函件中「進行收購事項之理由及益處」一節所述，收購事項讓本集團有機會以較合理之價格收購該物業。董事會認為收購事項乃一個上佳的投資機會，並相信本集團將會受惠於該物業之預期未來增值。在緊隨完成後，該物業將會繼續以出租形式賺取租金，而視乎市場狀況，亦可能在租約屆滿後把該物業出售套利。

總而言之，本集團之股本基礎穩固，現時處於非常有利之陣地，可以在新的投資機會出現時加以精挑細選。預期股市的波動情況在可見未來將會繼續，因此，董事會將會提高警覺，採取審慎策略以進行投資活動。

## 6. 重大不利變動

除本公司分別於二零零八年十月二十七日及二零零九年五月十五日發表之公佈所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，自二零零八年三月三十一日（本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製至該日止）以來，本集團之財政或營業狀況並無任何重大不利變動。

下文所載該物業由二零零八年六月一日起至二零零九年三月三十一日止期間之未經審核財務資料乃董事根據Joint Gain代理人提供之資料而編製。除了所述有限資料之外，董事並未能就有關直接成本及其他支出(包括財務成本及香港利得稅之備撥)而查閱Joint Gain之相關賬冊及記錄，而此等資料乃與編製該物業之未經審核財務資料有關者。因此，下文所載該物業之未經審核財務資料未必能夠如實反映該物業由二零零八年六月一日起至二零零九年三月三十一日止期間之表現。本公司亦已向聯交所申請並獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定(此項規定要求本公司在本通函內收錄該物業最近三個財政年度之損益表與及申報會計師確認其中所載之資料來自相關的賬冊及記錄)，因為董事會未能取得Joint Gain之相關賬冊及記錄。

### 1. 該物業之未經審核財務資料

	由二零零八年 六月一日起至 二零零九年 三月三十一日 止期間 千港元
租金收入總額	1,400

附註： 租金收入總額乃根據Joint Gain代理人提供之現時有效租賃協議計算。

上文所載該物業由二零零八年六月一日起至二零零九年三月三十一日止期間之未經審核財務資料乃董事根據Joint Gain代理人提供之資料而編製，而本公司之申報會計師亦按照香港會計師公會頒佈的香港《相關服務準則》(Hong Kong Standard on Related Services)第4400號「就財務信息執行商定程序的應聘工作」規定進行有關程序，以確保上文所載由二零零八年六月一日起至二零零九年三月三十一日止期間之租金收入總額與Joint Gain代理人提供之資料相符。

以下為獨立申報會計師兼香港執業會計師力恒會計師事務所有限公司就本附錄所載有關本集團之未經審核備考財務資料而發出之報告全文，乃僅供收錄於本通函而編製。

**力恒會計師事務所有限公司****LAK & ASSOCIATES C.P.A. LIMITED**

執業會計師

香港

干諾道中34至37號

華懋大廈3樓

敬啟者：

**致漢基控股有限公司董事會之未經審核備考財務資料會計師報告**

吾等謹對漢基控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告，未經審核備考財務資料乃由貴公司董事編製，僅供說明用途，旨在就收購香港黃麻角道88號富豪海灣B7號屋（包括兩個泊車位）將如何影響財務資料之呈列提供資料，以供載列於日期為二零零九年五月二十七日之通函（「通函」）附錄三。未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函附錄三。

**貴公司董事及申報會計師各自之責任**

貴公司董事之責任為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料構思吾等之見解，並向閣下匯報有關之見解。對之前就用作編製未經審核備考財務資料之任何財務資料而出具之任何報告，除對於該等報告發出日期列明之收件人外，吾等概不負責。

### 意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報準則300「投資通函備考財務資料的會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與資料來源文件、考慮用以支持調整之憑證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必需之資料及解釋，旨在為吾等提供足夠證據，以合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按上述基準妥為編製，而該基準與 貴集團的會計政策一致，並就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考資料而言，有關調整乃屬恰當。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，以 貴公司董事之判斷及假設為基準，由於其假設性質使然，不能為日後發生之任何事項提供任何保證或指標，且不一定可如實反映 貴集團於二零零八年九月三十日或任何未來日子之財政狀況。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所列基準由 貴公司董事妥為編撰；
- (b) 該基準與貴集團會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

此致

香港  
北角馬寶道28號  
華匯中心29樓  
漢基控股有限公司  
董事會 台照

力恒會計師事務所有限公司  
香港執業會計師

許芬  
執業牌照編號P04692  
謹啟

二零零九年五月二十七日

## 未經審核備考綜合資產淨值報表

本集團之未經審核備考綜合資產淨值報表乃根據未經審核綜合資產負債表(摘錄自於二零零八年九月三十日之最近期刊發的中期報告)而編製，當中已就收購事項作出：(i)與交易直接有關；及(ii)有事實支持之備考調整，猶如收購事項已於二零零八年九月三十日完成。

編製本集團之未經審核備考綜合資產淨值報表之目的乃旨在提供本集團之未經審核備考財務資料，猶如收購事項已於二零零八年九月三十日完成。由於編製此報表之目的乃僅作說明用途，基於其假設性質，故未必能夠如實反映本集團於二零零八年九月三十日或任何其他未來日期之財政狀況。

	附註	本集團 於二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	備考調整 千港元	本集團在 收購事項 完成後 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		7,846		7,846
投資物業	1	141,600	47,198	188,798
可供出售投資		12,080		12,080
應收貸款		3,555		3,555
可換股債券—借貸部份		17,484		17,484
		<u>182,565</u>		<u>229,763</u>
<b>流動資產</b>				
應收貸款		529,196		529,196
可換股債券—期權衍生工具		-		-
其他衍生金融工具		7,214		7,214
按公平值計入損益之投資		308,637		308,637
預付款項、按金及其他應收款項		9,435		9,435
現金及銀行結餘	2	33,982	(15,418)	18,564
		<u>888,464</u>		<u>873,046</u>
<b>流動負債</b>				
其他應付款項及應計負債	3	12,568	280	12,848
附帶利息之銀行貸款		2,097		2,097
應付稅項		100		100
		<u>14,765</u>		<u>15,045</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>873,699</u>		<u>858,001</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,056,264</u>		<u>1,087,764</u>

		本集團 於二零零八年 九月三十日 (未經審核)	備考調整	本集團在 收購事項 完成後
	附註	千港元	千港元	千港元
<b>非流動負債</b>				
附帶利息之銀行貸款	1	42,593	31,500	74,093
遞延稅項負債		214		214
		<u>42,807</u>		<u>74,307</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,013,457</u>		<u>1,013,457</u>

附註：

1. 收購事項之總成本額如下：-

	千港元
收購事項之代價	45,000
直接計入該物業之成本之相關成本	
– 印花稅	1,688
– 經紀佣金	360
– 專業費用	150
	<u>47,198</u>

該物業之代價其中30%合共13,500,000港元將會以現金支付(附註2)，其餘70%之代價合共31,500,000港元預期將會以銀行借款之方式提供所需資金。

2. 現金及銀行結餘

	千港元
收購事項之代價(附註1)	13,500
直接計入該物業之成本之相關成本(附註1)	2,198
轉撥由租戶支付之租務按金(附註3)	(280)
	<u>15,418</u>

3. Joint Gain將會把租戶根據臨時協議而支付之280,000港元租務按金轉撥予本集團。

以下乃獨立物業估值師資產評值顧問有限公司特為收錄於本通函而編製有關本集團將予收購之該物業於二零零九年四月二十日之估計價值之函件及估值證書全文。



**Asset Appraisal Limited**  
**資產評值顧問有限公司**

Rm 802, 8/F., On Hong Commercial  
Building, 145 Hennessy Road,  
Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔軒尼詩道145號  
安康商業大廈8字樓802室  
Tel: (852) 2529 9448  
Fax: (852) 3544 6316

敬啟者：

有關：位於香港黃麻角道88號富豪海灣B7號屋（包括兩個泊車位）之物業（「該物業」）之估值

吾等遵照漢基控股有限公司（「貴公司」）之指示，對 貴公司或其附屬公司或其聯營公司（以下統稱為「貴集團」）所持有之該物業進行估值。吾等確認曾對該物業進行視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以便向 閣下呈報該物業於二零零九年四月二十日（「估值日」）之市值之意見。

### 估值基準

吾等對該物業之估值乃指其市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「在作出適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家雙方各自於估值日在知情、審慎及非強制之情況下透過公平交易轉讓某項物業之估計金額」。

### 業權

吾等曾前往土地登記處查證該物業之業權。然而，吾等並無核實該物業之擁有權，以及是否存有任何能影響其擁有權之產權負擔。所有有關該物業業權之資料均在此披露，惟僅供參考用途。



## 估值方法

該物業乃以比較法按可資比較物業之已變現價值或市值進行估值。吾等對面積、性質及地點均近似之可資比較物業予以分析，並謹慎衡量每項物業各自之優點及缺點，務求就有關資本值作出公平比較。

由於該物業正根據現有之租約出租，吾等亦曾以該物業之初步租金回報（根據實際支付之租金及以比較法估量之價值計算）與現時市場上錄得之租金回報作比較。

## 假設

吾等之估值乃假設業主在市場出售該物業，並無可影響該物業之價值之遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排之利益。

吾等估值之其他特殊假設（如有）載於本函件隨附之估值證書附註內。

## 限制條件

吾等之報告並無考慮所估值之該物業之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮進行出售而可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該物業並無可影響其價值之重大產權負擔、限制及支銷。吾等之估值工作乃假設賣方於市場出售該物業而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排抬高該物業之價值。

吾等極大程度依賴 貴集團所提供之資料，亦接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租約等事宜及所有其他相關事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業之地盤面積是否準確，惟假設吾等所獲文件及官方地盤規劃顯示之樓面面積為正確。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等已視察該等物業之外部。然而，吾等並無對該物業進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法呈報所視察樓宇及結構是否並無腐朽、蟲蛀或任何結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施及設備。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料是否真實準確。吾等亦獲 貴集團確認所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章；香港測量師學會頒佈並由二零零五年一月一日起生效之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）載列之所有規定。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港  
北角  
馬寶道28號  
華匯中心29樓  
漢基控股有限公司  
董事會 台照

代表  
資產評估顧問有限公司  
董事  
劉詩詠  
*MFin MHKIS RPS (GP)*  
謹啟

二零零九年五月二十七日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。彼名列香港測量師學會所公佈從事有關收購及合併而進行估值並將此附載於上市詳情、通函或作其參考用途之物業估值師名單內，亦為名列於香港商業估值議會估值師名單內之註冊商業估值師，並於香港、澳門及中國之物業估值方面擁有逾10年經驗。

## 估值證書

## 貴集團將予購入之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 四月二十日 現況下之市值
香港黃麻角道88號 富豪海灣B7號屋 (包括兩個泊車位)	《富豪海灣》是大型豪華住宅發展項目，包括合共139幢獨立式洋房及半獨立式洋房，並配備有會所休憩設施。	該物業根據現有租賃協議出租，為期兩年，年期由二零零八年六月一日起至二零一零年五月三十一日止，月租為140,000港元(包括差餉、管理費及政府地租)。	46,000,000港元
鄉郊建屋地段 第1138號9960份 之37份	該物業於二零零三年前後落成，包括一幢三層高之半獨立式洋房連兩個泊車位。	該物業之建築面積及實用面積(不包括泊車位及其配套範圍)分別約為4,089平方呎及3,271平方呎。	
	配套範圍及泊車位之面積如下：		
	天台 約1,317平方呎		
	花園 約130平方呎		
	泊車位 約298平方呎		
	該物業乃根據賣地條件第12461號持有，年期由一九九七年六月三日起至二零四七年六月三十日止。		
	該物業每年之政府地租為相等於該物業當時應課差餉值百分之三之金額。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為Joint Gain International Limited，參見二零零四年三月二十六日之登記備忘契約編號UB9192985。
2. 該物業受一項按揭所規限，該按揭之受益人為星展銀行(香港)有限公司，參見二零零四年三月二十六日之登記備忘契約編號UB9192986。
3. 該物業受一項租金轉授文件所限，該轉授之受益人為星展銀行(香港)有限公司，參見二零零五年十一月二十二日之登記備忘契約編號05112901480015。
4. 根據赤柱分區計劃大綱核准圖編號S/H19/10，該物業劃為「住宅(丙類)」用途地帶。

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何內容產生誤導。

## 2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之相關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條文規定存置之登記冊之權益及淡倉；或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則之規定須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	股份數目 (好倉)	佔本公司現有 已發行股本之 概約百分比
鄭啟成	實益擁有人	1,544,400	0.60%
翁世炳	實益擁有人	859,536	0.34%
潘芷芸	實益擁有人	118,800	0.05%

除上文披露者外，於最後實際可行日期：

- (i) 本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司按該條文規定存置之登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則之規定須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉；及
- (ii) 概無董事於本集團任何成員公司自二零零八年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日）起已經或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

此外，除文上文披露者外，董事於本通函刊發日期仍然有效並對本集團業務有重大影響力之任何合約或安排中概無擁有任何重大權益。

### 3. 訴訟

本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本集團各成員公司概無任何尚未了結或面臨要脅之重大訴訟或索償。

### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司訂有或建議訂立任何服務合約，不包括於一年內到期或可由本集團終止而毋須補償（法定補償除外）之合約。

### 5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於直接或間接與本集團業務競爭或可能存在競爭之業務中擁有任何權益。

### 6. 重大合約

下列為本集團各成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內所訂立之重大或可能屬重大之合約（泛指並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) Easywin Cotai Entertainment Limited (本公司之附屬公司) 與一澳門娛樂場經營商於二零零七年五月三十日訂立之終止協議，以終止一項由本公司、Easywin Cotai Entertainment Limited及該娛樂場經營商於二零零七年四月十一日訂立之有條件中介旅遊業務及服務協議；
- (b) 本公司(作為發行人)與Get Nice Investment Limited(「Get Nice」，作為配售代理)於二零零七年六月十三日訂立之有條件配售協議，內容有關按每股0.075港元之價格配售2,340,000,000股本公司之新普通股。有關配售之進一步詳情載列於本公司在二零零七年六月十四日發表之公佈；
- (c) 本公司(作為發行人)與中南證券有限公司(「中南」，作為配售代理)於二零零七年八月二日訂立之有條件配售協議，內容有關按每股股份0.18港元之價格配售744,530,000股本公司之新普通股。有關配售之進一步詳情載列於本公司在二零零七年八月二日發表之公佈；

- (d) 本公司(作為發行人)與中南(作為配售代理)於二零零七年八月二十三日訂立之有條件配售協議，內容有關按每股股份0.10港元之價格配售987,000,000股本公司之新普通股。有關配售之進一步詳情載列於本公司在二零零七年八月二十七日發表之公佈；
- (e) 本公司(作為發行人)與中南(作為包銷商)於二零零七年八月二十三日訂立之有條件包銷協議，據此，中南同意按認購價每股供股股份0.10港元包銷總數不少於2,467,613,194股而不多於3,147,248,013股供股股份。有關供股之進一步詳情載列於本公司在二零零七年八月二十七日發表之公佈；
- (f) Greater Chance Group Limited(本公司之附屬公司)與杏花樓集團有限公司於二零零八年二月十六日訂立之有條件認購協議，內容有關Greater Chance Group Limited認購由杏花樓集團有限公司發行而本金總額為18,000,000港元之2厘可換股債券。有關認購之進一步詳情載列於本公司在二零零八年二月十八日發表之公佈以及於二零零八年三月六日刊發之通函；
- (g) 本公司(作為發行人)與Get Nice(作為配售代理)於二零零八年二月二十六日訂立之有條件配售協議，內容有關按每股股份0.26港元之價格配售355,000,000股本公司之新普通股。有關配售之進一步詳情載列於本公司在二零零八年二月二十六日發表之公佈；
- (h) 本公司(作為發行人)與結好證券有限公司(作為配售代理)於二零零八年四月二十二日訂立之有條件配售協議，內容有關按每股股份0.186港元之價格配售426,000,000股本公司之新普通股。有關配售之進一步詳情載列於本公司在二零零八年四月二十二日發表之公佈；
- (i) Dollar Group Limited(本公司之附屬公司)與威利國際控股有限公司(「威利」)於二零零八年九月十一日訂立之有條件終止契據，內容有關註銷由威利向Dollar Group Limited發行之本金額86,882,392.88港元之可換股票據，及由Dollar Group Limited認購650,000,000股威利股本中每股面值0.10港元之新普通股。有關此交易之進一步詳情載列於本公司在二零零八年九月十七日發表之公佈及二零零八年十月二十九日刊登之通函；
- (j) Double Smart Finance Limited(本公司之附屬公司)與萊福資本投資有限公司(「萊福」)於二零零八年九月二十四日訂立之結算契據，內容有關萊福以發行本金總額為20,000,000港元之零息可換股債券的方式，結算Double Smart Finance Limited向萊福提供之本金額為20,000,000港元之貸款。有關此交易之進一步詳情載列於本公司在二零零八年九月二十六日發表之公佈及二零零八年十月十七日刊登之通函；

- (k) Double Smart Finance Limited (本公司之附屬公司) 與合一投資控股有限公司 (「合一」) 於二零零八年十月八日訂立之結算契據，內容有關合一以發行本金總額為20,000,000港元之零息可換股票據的方式，結算Double Smart Finance Limited向合一提供之本金額為20,000,000港元之貸款。有關此交易之進一步詳情載列於本公司在二零零八年十月九日發表之公佈及二零零八年十月二十一日刊登之通函；及
- (l) 本公司 (作為發行人) 及金利豐證券有限公司 (作為配售代理) 於二零零九年四月二十八日訂立之有條件配售協議，內容有關按每股股份0.50港元之價格，配售51,000,000股本公司之新普通股。有關此項配售之進一步詳情載列於本公司在二零零九年四月二十八日發表之公佈。

## 7. 專家之同意書

以下為本通函轉載其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
力恒會計師事務所有限公司 (「力恒」)	執業會計師
資產評值顧問有限公司 (「資產評值」)	特許測量師

力恒及資產評值已就本通函之刊發發出同意書，分別同意以現時在本通函內所示之形式及涵義收錄彼等各自之報告及函件及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回彼等之同意書。

於最後實際可行日期，力恒及資產評值概無：(a) 持有本集團任何成員公司之股權或可認購或指派他人認購本集團任何成員公司證券之權利 (不論是否可強制執行)；及 (b) 於本集團任何成員公司自二零零八年三月三十一日 (本集團最新刊發之經審核財務報表乃截至該日為止) 起已經或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為周志華先生，彼為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港北角馬寶道28號華匯中心29樓。



- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 9. 備查文件

下列文件由本通函刊發日期起直至股東特別大會日期(包括該日)期間任何營業日(星期六除外)之一般營業時間內，在本公司於香港之主要營業地點(地址為香港北角馬寶道28號華匯中心29樓)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄第6節所述之重大合約；
- (c) 本通函附錄三所載由力恒發出之報告；
- (d) 本通函附錄四所載之資產評值函件及估值證書；
- (e) 本附錄第7節所述力恒及資產評值各自發出之同意書；
- (f) 本公司截至二零零八年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止兩個年度之年報；
- (g) 本公司於二零零八年五月十五日就收購E-Garden Properties Limited刊發之通函；
- (h) 本公司於二零零八年五月三十日就出售若干持有香港北角馬寶道28號華匯中心30至32樓之公司之權益而刊發之通函；
- (i) 本公司於二零零八年十月十七日就認購萊福之可換股債券而刊發之通函；
- (j) 本公司於二零零八年十月二十一日就認購合一之可換股債券而刊發之通函；及
- (k) 本公司於二零零八年十月二十九日就認購威利之新股而刊登之通函。



**HERITAGE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**漢基控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：412)

茲通告漢基控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年六月十五日上午九時正，在香港北角馬寶道28號華匯中心30樓舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列之本公司決議案(不論有否修訂)：

**普通決議案**

「動議批准、確認及追認Noble Castle International Limited(本公司之全資附屬公司)與Joint Gain International Limited於二零零九年四月二十一日訂立之臨時買賣協議(「臨時協議」)，內容有關買賣位於香港黃麻角道8號富豪海灣B7號屋(包括兩個泊車位)，就此涉及之總代價為45,000,000港元(註有「A」字樣之臨時協議副本已提交大會，並由大會主席簡簽以資識別)；及批准據此預計進行之交易；並授權本公司董事作出彼等認為就落實臨時協議或使臨時協議生效有關而採取屬必要、適宜或權宜之所有該等行動及事宜，以及簽署就此屬必要、適宜或權宜之所有其他文件。」

承董事會命  
漢基控股有限公司  
公司秘書  
周志華

香港，二零零九年五月二十七日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均可委任他人為代表，代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬本公司任何股份之聯名登記持有人，則任何一名聯名登記持有人均可親身或委任代表就該股份於會上投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名登記持有人親身或委任代表出席大會，則只有於本公司之股東名冊排名首位之持有人作出之投票方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席上述大會或任何續會及於會上投票，惟在此情況下，其代表委任表格將被視作已撤銷論。
4. 按代表委任表格之指示填妥之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前，盡快送交本公司於香港之主要營業地點，地址為香港北角馬寶道28號華匯中心29樓。

\* 僅供識別