
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。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購任何漢基控股有限公司證券之邀請或要約。

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

認購及發行可換股票據

漢基控股有限公司之董事會函件載於本通函第4至16頁。

漢基控股有限公司之股東特別大會將於二零零九年九月十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至S-2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

二零零九年八月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
— 緒言	4
— 認購及發行可換股票據	5
— 進行該等交易之理由	15
— 進行該等交易之財務影響	15
— 一般資料	15
— 股東特別大會	16
— 推薦建議	16
— 其他資料	16
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-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：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予此詞之含義
「公佈」	指	本公司刊發日期為二零零九年七月十六日之公佈，內容有關(其中包括)漢基可換股債券認購協議及海王可換股債券認購協議
「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，其股份在聯交所上市
「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
「漢基可換股債券認購協議」	指	本公司(作為發行方)及海王(作為認購方)所訂立日期為二零零九年七月十五日之有條件協議，內容有關認購漢基可換股票據
「漢基換股價」	指	於行使漢基可換股票據所附帶換股權時將予發行之漢基股份之每股換股價，初步為0.96港元，可按漢基可換股票據之條款調整
「漢基換股股份」	指	於行使漢基可換股票據所附帶換股權時本公司將予發行之新漢基股份
「漢基可換股票據」	指	根據漢基可換股債券認購協議將由本公司向海王或其代名人發行，於二零一二年到期之本金額100,000,000港元零票息可換股票據
「漢基股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後交易日」	指	二零零九年七月十五日，即於發出公佈前漢基股份在聯交所之最後一個交易日
「最後實際可行日期」	指	二零零九年八月二十一日，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
「海王」	指	海王國際集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市(股份代號：70)
「海王可換股債券認購協議」	指	本公司(作為認購方)及海王(作為發行方)所訂立日期為二零零九年七月十五日之有條件協議，內容有關認購海王可換股票據
「海王換股價」	指	於行使海王可換股票據所附帶換股權時將予發行之海王股份之每股換股價，初步為0.13港元，可按海王可換股票據之條款調整
「海王換股股份」	指	於行使海王可換股票據所附帶換股權時將予發行之新海王股份
「海王可換股票據」	指	根據海王可換股債券認購協議將由海王向本公司或其代名人發行，於二零一二年到期之本金額100,000,000港元零票息可換股票據
「海王集團」	指	海王及其附屬公司
「海王股份」	指	海王股本中每股現時面值0.20港元之普通股
「海王股東」	指	海王之股東
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司為批准漢基可換股債券認購協議、海王可換股債券認購協議及分別據此擬進行之交易而即將於二零零九年九月十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
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	本公司或其代名人根據海王可換股債券認購協議認購海王可換股票據
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「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：

鄭啟成
翁世炳
潘芷芸
周志華
黃振雄

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
羅煌楓

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

認購及發行可換股票據

1. 緒言

董事會於二零零九年七月十六日宣佈，於二零零九年七月十五日交易時段後，本公司與海王訂立海王可換股債券認購協議，據此，海王有條件同意發行而本公司有條件同意認購或促使認購本金額100,000,000港元之海王可換股票據，認購價將由本公司發行本金額100,000,000港元之漢基可換股票據之方式清繳。

* 僅供識別

董事會函件

根據上市規則第14.06條，認購事項構成本公司之主要交易，須待股東於股東週年大會上批准後，方可作實。發行漢基可換股票據及漢基換股股份亦須待股東批准後，方可作實。本通函主要旨在向閣下提供有關認購事項及發行漢基可換股票據之進一步資料及股東特別大會通告。

2. 認購及發行可換股票據

A. 海王可換股債券認購協議之主要條款

- 日期 : 二零零九年七月十五日
- 發行方 : 海王。海王為聯交所主板上市公司(股份代號: 70)，主要從事博彩相關業務之投資、郵輪業務及買賣上市證券。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，海王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人士。
- 認購方 : 本公司
- 海王可換股票據
之本金額 : 100,000,000港元
- 先決條件 : 海王可換股債券認購協議之完成須待下列條件達成後方可作實：
- (i) 聯交所上市委員會批准(不論無條件或須達成海王及本公司並無合理反對之條件)海王換股股份上市及買賣；

董事會函件

- (ii) 若有需要，海王股東（不包括按上市規則規定須放棄投票者（如有））在股東大會上通過所需決議案批准海王訂立海王可換股債券認購協議及履行據此擬進行之交易（包括發行海王可換股票據及根據海王可換股票據發行及配發海王換股股份）；
- (iii) 若有需要，股東（不包括按上市規則規定須放棄投票者（如有））在股東大會上通過所需決議案批准本公司訂立海王可換股債券認購協議及認購海王可換股票據；
- (iv) 漢基可換股債券認購協議下之所有先決條件（不包括要求海王可換股債券認購協議下全部先決條件獲全數達成或豁免之先決條件）已按其條文獲全數達成或豁免（視情況而定）；
- (v) 海王於海王可換股債券認購協議下之聲明、保證及承諾在一切重大方面仍然真確，且在任何重大方面均不具誤導性；

董事會函件

- (vi) 自海王可換股債券認購協議日期以來，並無本公司合理認為整體而言會對海王集團之財政狀況、前景、盈利、業務、經營或資產帶來重大不利影響之事項發生；及
- (vii) 海王或本公司已取得香港及百慕達相關政府或監管當局就落實海王可換股債券認購協議所規定之一切必須批文，而海王及本公司均已將之存案。

若上述先決條件未能於二零零九年十月三十一日（或海王及本公司可能書面協定之較後日期）或之前達成（或就上文(v)及(vi)所載之先決條件而言，獲本公司全權酌情豁免），海王可換股債券認購協議將告失效作廢，各訂約方在當中之責任均予解除，惟不包括因任何事先違約所產生之法律責任。

完成：海王可換股債券認購協議之完成將於上述所有先決條件均獲達成或豁免（視情況而定）後第三個營業日發生。

董事會函件

B. 漢基可換股債券認購協議之主要條款

- 日期 : 二零零九年七月十五日
- 發行方 : 本公司
- 認購方 : 海王
- 漢基可換股票據
之本金額 : 100,000,000港元
- 先決條件 : 漢基可換股債券認購協議之完成須待下列條件達成後方可作實 :
- (i) 聯交所上市委員會批准(不論無條件或須達成本公司及海王並無合理反對之條件)漢基換股股份上市及買賣;
 - (ii) 若有需要,股東(不包括按上市規則規定須放棄投票者(如有))在股東大會上通過所需決議案批准本公司訂立漢基可換股債券認購協議及履行據此擬進行之交易(包括發行漢基可換股票據及根據漢基可換股票據發行及配發漢基換股股份);
 - (iii) 若有需要,海王股東(不包括按上市規則規定須放棄投票者(如有))在股東大會上通過所需決議案批准海王訂立漢基可換股債券認購協議及認購漢基可換股票據;

董事會函件

- (iv) 海王可換股債券認購協議下之所有先決條件(不包括要求漢基可換股債券認購協議下全部先決條件獲全數達成或豁免之先決條件)已按其條文獲全數達成或豁免(視情況而定)；
- (v) 本公司於漢基可換股債券認購協議下之聲明、保證及承諾在一切重大方面仍然真確，且在任何重大方面均不具誤導性；
- (vi) 自漢基可換股債券認購協議日期以來，並無海王合理認為整體而言會對本集團之財政狀況、前景、盈利、業務、經營或資產帶來重大不利影響之事項發生；及
- (vii) 本公司或海王已取得香港及百慕達相關政府或監管當局就落實漢基可換股債券認購協議所規定之一切必須批文，而本公司或海王均已將之存案。

若上述先決條件未能於二零零九年十月三十一日(或本公司及海王可能書面協定之較後日期)或之前達成(或就上文(v)及(vi)所載之先決條件而言，獲海王全權酌情豁免)，漢基可換股債券認購協議將告失效作廢，各訂約方在當中之責任均予解除，惟不包括因任何事先違約所產生之法律責任。

董事會函件

完成 : 漢基可換股債券認購協議之完成將於上述所有先決條件均獲達成或豁免(視情況而定)後第三個營業日發生。

C. 漢基可換股票據及海王可換股票據之主要條款

除換股價外，漢基可換股票據及海王可換股票據之條款大致相同，概述如下：

到期 : 漢基可換股票據或海王可換股票據(視情況而定)發行當日起第三個週年日。

利息 : 漢基可換股票據及海王可換股票據均不帶息。

換股權 : 可換股票據持有人有權於票據發行日後至到期日止之任何營業日，按彼等各自之換股價轉換票據之全部(或部份，惟須1,000,000港元之整數倍數)本金額，惟若於發行後該票據持有人連同其一致行動人士將於發行方之當時經擴大已發行股本中擁有30%或以上權益，或因其他理由而須根據收購守則就發行方之全部股份提出強制性收購建議，則不得發行換股股份。

因此，本公司之控制權並不會因行使漢基可換股票據所附帶換股權而產生變動。

換股價 : 初步海王換股價為每股海王股份0.13港元，可因股份合併、股份拆細、資本化發行、供股及其他衍生工具發行等若干事項而調整。

董事會函件

初步海王換股價較：

- (i) 海王股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.155港元折讓約16.13%；
- (ii) 海王股份截至及包括最後交易日之前五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.1566港元折讓約16.99%；
- (iii) 海王股份截至及包括最後交易日之前十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.1588港元折讓約18.14%；及
- (iv) 海王股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.129港元溢價約0.77%。

初步漢基換股價為每股漢基股份0.96港元，可因股份合併、股份拆細、資本化發行、供股及其他衍生工具發行等若干事項而調整。

初步漢基換股價較：

- (i) 漢基股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股1.14港元折讓約15.79%；
- (ii) 漢基股份截至及包括最後交易日之前五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股1.134港元折讓約15.34%；

董事會函件

(iii) 漢基股份截至及包括最後交易日之前十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股1.154港元折讓約16.81%；及

(iv) 漢基股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股1.01港元折讓約4.95%。

換股股份 :

假設海王可換股票據按每股海王股份0.13港元之初步換股價獲全面轉換，將發行合共769,230,769股海王股份，佔最後實際可行日期海王全部已發行股本約19.99%，亦佔經發行該等海王股份擴大後海王全部已發行股本約16.66%。

海王換股股份將按其股東於海王在二零零八年十二月二十二日舉行之股東週年大會上通過之決議案授予海王股東之一般授權發行。該項一般授權自相關決議案通過當日以來尚未被動用。

另一方面，若漢基可換股票據按每股漢基股份0.96港元之初步換股價獲全面轉換，將導致發行104,166,666股漢基股份，佔最後實際可行日期本公司全部已發行股本約33.96%，亦佔經發行該等漢基股份擴大後本公司全部已發行股本約25.35%。

董事會函件

- 提早贖回 : 以先前未獲轉換者為限，發行方有權自可換股票據發行日期起至到期日止隨時行使權利，向票據持有人發出不少於三個營業日之事先書面通知，贖回尚未行使之全部或任何部份(須為1,000,000港元之整數倍數)票據。
- 投票 : 票據持有人將無權僅憑可換股票據持有者之身份收取發行方任何股東大會通告、出席股東大會或在會上投票。
- 可轉讓性 : 可換股票據可轉讓予任何第三者，惟轉讓須有關可換股票據中全部(或部份，惟須1,000,000港元之整數倍數)未行使本金額。
- 若轉讓予發行方之關連人士，票據持有人須將該宗轉讓以書面知會發行方，以便發行方及時將該宗轉讓知會聯交所。
- 地位 : 因海王可換股票據及漢基可換股票據所附之換股權獲行使而將予發行之股份，將於各方面與於行使換股權當日之任何其他現有已發行股份享有同等地位，並有權收取記錄日期為行使換股權當日或之後之全部股息或其他分派。
- 上市 : 不會申請海王可換股票據或漢基可換股票據上市或買賣，將向聯交所申請因海王可換股票據及漢基可換股票據所附之換股權獲行使而將予發行之換股股份上市及買賣。

董事會函件

D. 對本公司股權架構之影響

本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨按初步漢基換股價全面行使漢基可換股票據所附帶換股權後之股權架構如下：

	於最後實際可行日期		緊隨發行漢基換股股份後	
	漢基股份數目	概約百分比	漢基股份數目	概約百分比
董事				
鄺啟成先生	1,544,400	0.50%	1,544,400	0.37%
翁世炳先生	859,536	0.28%	859,536	0.21%
潘芷芸女士	118,800	0.04%	118,800	0.03%
海王	–	0.00%	104,166,666	25.35%
其他公眾股東	304,246,009	99.18%	304,246,009	74.04%
總計	<u>306,768,745</u>	<u>100.00%</u>	<u>410,935,411</u>	<u>100.00%</u>

附註：

於最後實際可行日期，本公司並無任何其他尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為漢基股份之證券。

3. 進行該等交易之理由

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。

董事相信，認購事項對本公司及其股東有利，因為可加強本集團與海王集團之間的關係，從而增進兩個集團日後之合作機會，並使雙方均可善用對方於業務範圍中之經驗及專業知識，進一步發展或分散其業務。此外，透過行使海王可換股票據所附帶之換股權，本集團可因海王集團之日後增長而受惠。

董事認為，海王可換股債券認購協議及漢基可換股債券認購協議之條款(包括當中已參考股份現行市價並經各訂約方公平磋商後釐定之換股價)屬公平合理，並符合本公司及整體股東之利益。

由於漢基可換股票據乃為繳付本公司在海王可換股債券認購協議下就海王可換股票據應付之認購價而發行，故發行漢基可換股票據不會有任何應收所得款項。

4. 進行該等交易之財務影響

鑑於本公司在海王可換股債券認購協議下就海王可換股票據應付之認購價及兩項可換股票據之條款大致相同，該等交易不會對本集團之資產淨值或盈利造成即時影響。然而，於日後兌換海王可換股票據時，將於出售換股股份時產生最終收益或虧損(如有)。

5. 一般資料

根據上市規則第14.06條，認購事項構成本公司之主要交易，須待股東批准後，方可作實。發行漢基可換股票據及漢基換股股份亦須待股東批准後，方可作實。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東及彼等各自之任何聯繫人士於認購事項或發行漢基可換股票據中持有任何重大利益。故此，概無股東須放棄在股東特別大會上投票。

6. 股東特別大會

本公司謹訂於二零零九年九月十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至S-2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

董事會認為認購事項及發行漢基可換股票據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 台照

代表董事會
主席
鄭啟成
謹啟

二零零九年八月二十五日

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二零零九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

截至二零零九年三月三十一日止三個年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入	(20,459)	51,765	531,600
銷售成本及已售權益投資之賬面值	—	—	(612,011)
溢利／(虧損)總額	—	—	(80,411)
其他收入及收益	(1,228)	8,880	2,945
投資物業公平值變動所產生之 收益／(虧損)淨額	(51,800)	1,900	(2,976)
按公平值計入損益之投資公平值 收益／(虧損)淨額	(271,793)	(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)	(8,055)	6,877	(410)
一般及行政開支	(25,273)	(24,038)	(28,482)
其他開支淨額	(53,714)	(2,757)	(62,737)
融資成本	(2,474)	(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)
除稅前虧損	(432,340)	(366,275)	(225,892)
稅項	—	(1,476)	(2,553)
本公司之股權持有人應佔 本年度虧損	<u>(432,340)</u>	<u>(367,751)</u>	<u>(228,445)</u>
本公司之普通股股權持有人 應佔每股虧損		(經重列)	
基本	<u>(1.7)港仙</u>	<u>(5.4)港仙</u>	<u>(2.10)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

於二零零九年、二零零八年及二零零七年三月三十一日

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	4,895	16,314	30,742
投資物業	105,900	150,500	168,600
於共同控制實體之權益	—	—	—
可供出售投資	4,080	9,130	8,719
應收貸款	3,302	4,070	1,000
可換股債券—借貸部分	2,556	16,630	—
租金按金	279	—	—
購買物業、廠房及設備項目之按金	2,242	—	—
按公平值計入損益之投資	15,000	—	—
非流動資產總額	138,254	196,644	209,061
流動資產			
應收貸款	402,188	569,499	296,850
可換股債券—期權衍生工具	—	1,626	—
按公平值計入損益之投資	346,389	357,627	352,195
預付款項、按金及其他應收款項	33,151	24,603	16,431
可收回稅項	1,030	—	—
現金及銀行結餘	29,473	205,172	127,695
流動資產總額	812,231	1,158,527	793,171
流動負債			
其他應付款項及應計款項	4,401	5,031	37,374
附帶利息之銀行借貸	2,168	10,334	9,274
衍生金融工具	—	—	557
應付稅項	—	800	1,270
流動負債總額	6,569	16,165	48,475
流動資產淨額	805,662	1,142,362	744,696
總資產減流動負債	943,916	1,339,006	953,757

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動負債			
附帶利息之銀行借貸	41,459	68,672	100,108
可換股票據	—	—	27,810
遞延稅項負債	52	9,370	8,353
	<u>41,511</u>	<u>78,042</u>	<u>136,271</u>
非流動負債總額	41,511	78,042	136,271
資產淨額	<u>902,405</u>	<u>1,260,964</u>	<u>817,486</u>
股權			
本公司之股權持有人應佔股權			
已發行股本	25,577	213,167	348,270
可換股票據之股權部分	—	—	4,419
儲備	876,828	1,047,797	464,797
	<u>902,405</u>	<u>1,260,964</u>	<u>817,486</u>
股權總額	<u>902,405</u>	<u>1,260,964</u>	<u>817,486</u>

2. 本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

下文為本集團截至二零零九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（摘錄自本公司截至二零零九年三月三十一日止年度之年報）。

綜合收益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	5	(20,459)	51,765
其他收入及收益淨額	5	1,228	8,880
投資物業公平值變動所產生之 收益／(虧損)淨額	14	(51,800)	1,900
按公平值計入損益之投資公平 值虧損淨額		(271,793)	(404,401)
出售附屬公司之 收益／(虧損)淨額	28(a)	(8,055)	6,877
一般及行政開支		(25,273)	(24,038)
其他開支淨額	6	(53,714)	(2,757)
融資成本	7	(2,474)	(4,501)
除稅前虧損	6	(432,340)	(366,275)
稅項	10	—	(1,476)
本公司之股權持有人 應佔本年度虧損	11	<u>(432,340)</u>	<u>(367,751)</u>
本公司之普通股股權持有人 應佔每股虧損	12		
			(重列)
基本		<u>(1.7)港元</u>	<u>(5.4)港元</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	4,895	16,314
投資物業	14	105,900	150,500
於共同控制實體之權益	16	–	–
可供出售投資	17	4,080	9,130
應收貸款	18	3,302	4,070
可換股債券 – 借貸部分	19	2,556	16,630
租金按金		279	–
已付購買物業、廠房及 設備項目按金		2,242	–
按公平值計入損益之投資	20	15,000	–
非流動資產總額		<u>138,254</u>	<u>196,644</u>
流動資產			
應收貸款	18	402,188	569,499
可換股債券 – 期權衍生工具	19	–	1,626
按公平值計入損益之投資	20	346,389	357,627
預付款項、按金及其他應收款項	21	33,151	24,603
可退回稅項		1,030	–
現金及銀行結餘		29,473	205,172
流動資產總額		<u>812,231</u>	<u>1,158,527</u>
流動負債			
其他應付款項及應計款項		4,401	5,031
附帶利息之銀行借貸	22	2,168	10,334
應付稅項		–	800
流動負債總額		<u>6,569</u>	<u>16,165</u>
流動資產淨額		<u>805,662</u>	<u>1,142,362</u>
總資產減流動負債		<u>943,916</u>	<u>1,339,006</u>

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動負債			
附帶利息之銀行借貸	22	41,459	68,672
遞延稅項負債	24	52	9,370
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		41,511	78,042
		<hr/>	<hr/>
資產淨額		902,405	1,260,964
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
股權			
本公司之股權持有人應佔股權			
已發行股本	25	25,577	213,167
儲備	27(a)	876,828	1,047,797
		<hr/>	<hr/>
股權總額		902,405	1,260,964
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合權益變動表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	本公司之股權持有人應佔										
	附註	已發行	股份	可換股	資本	資產	可供			累計虧損	股權總額
		股本	溢價賬	票據之 股權部份	贖回儲備	重估儲備	實繳盈餘	出售投資 重估儲備	匯兌波動 儲備		
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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 變動及直接在股權中 確認之收入總額		-	-	-	-	-	-	952	-	-	952
於收益表支銷之可供 出售投資減值		-	-	-	-	-	-	5,757	-	-	5,757
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	25(a)	24,000	8,228	(4,419)	-	-	-	-	-	-	27,809
發行新股	25(b)	255,453	245,062	-	-	-	-	-	-	-	500,515
供股	25(d)	296,111	-	-	-	-	-	-	-	-	296,111
資本重組	25(e)	(710,667)	-	-	-	-	710,667	-	-	-	-
股份發行開支	25	-	(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

綜合權益變動表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	本公司之股權持有人應佔										
	附註	已發行	股份	可換股	資本	資產	可供	匯兌波動	累計虧損	股權總額	
		股本	溢價賬	票據之 股權部份	贖回儲備	重估儲備	實繳盈餘	出售投資 重估儲備			儲備
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零零八年四月一日		213,167	694,592	-	1,177	3,046	1,029,780	440	-	(681,238)	1,260,964
可供出售投資公平值之變動		-	-	-	-	-	-	(170)	-	-	(170)
匯兌調整		-	-	-	-	-	-	-	12	-	12
直接在股權中確認之											
收支總額		-	-	-	-	-	-	(170)	12	-	(158)
本年度虧損		-	-	-	-	-	-	-	-	(432,340)	(432,340)
本年度收支總額		-	-	-	-	-	-	(170)	12	(432,340)	(432,498)
出售附屬公司時解除	28(a)	-	-	-	-	(3,046)	-	(270)	-	-	(3,316)
配售新股	25(f)	42,600	36,636	-	-	-	-	-	-	-	79,236
資本重組	25(g)	(230,190)	-	-	-	-	230,190	-	-	-	-
股份發行開支	25	-	(1,981)	-	-	-	-	-	-	-	(1,981)
於二零零九年三月三十一日		25,577	729,247*	-	1,177*	-	1,259,970*	-	12*	(1,113,578)*	902,405

* 該等儲備賬包括綜合資產負債表之綜合儲備876,828,000港元(二零零八年：1,047,797,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務之現金流量#			
除稅前虧損		(432,340)	(366,275)
下列各項調整：			
融資成本	7	2,474	4,501
可換股債券之利息收入	5	(926)	(241)
銀行利息收入	5	(53)	(7,644)
折舊	6	3,067	3,774
按公平值計入損益之投資			
公平值虧損淨額		271,793	404,401
出售物業、廠房及設備項目之			
虧損／(收益)淨額	5	386	(80)
出售附屬公司之虧損／(收益)			
淨額	28(a)	8,055	(6,877)
投資物業公平值之變動淨額	14	51,800	(1,900)
應收貸款減值	6	19,000	4,000
應收貸款減值撥回	6	–	(7,000)
其他應收款項減值	6	3,184	–
可供出售投資減值	6	3,980	5,757
期權衍生工具公平值			
虧損／(收益)淨額	5	1,626	(59)
直接撇銷應收貸款	6	27,550	–
		(40,404)	32,357
按公平值計入損益之投資增加		(210,548)	(409,833)
應收貸款減少／(增加)		121,529	(272,719)
預付款項、按金及其他			
應收款項增加		(12,438)	(8,261)
其他應付款項及應計款項			
增加／(減少)		990	(31,340)
用於經營之現金		(140,871)	(689,796)
已收利息		53	7,644
已付利息		(2,474)	(4,501)
已付香港利得稅		(1,030)	(513)
經營業務之現金流出淨額		(144,322)	(687,166)

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資活動之現金流量			
已付購買物業、廠房及 設備項目按金		(2,242)	–
購買物業、廠房及設備項目		(1,863)	(2,392)
出售物業、廠房及設備項目 所得款項		1,951	608
購買可換股債券	19	–	(18,000)
贖回可換股債券	19	15,000	–
出售附屬公司	28(a)	1,000	16,916
收購附屬公司	28(b)	(101,170)	–
投資活動之現金流出淨額		<u>(87,324)</u>	<u>(2,868)</u>
融資活動之現金流量			
供股所得款項	25	–	296,111
配售／配發新股所得款項	25	79,236	500,515
發行股份開支	25	(1,981)	(19,915)
提取其他借貸		–	6,862
償還其他借貸		–	(6,862)
償還銀行借貸		(21,320)	(9,200)
融資活動之現金流入淨額		<u>55,935</u>	<u>767,511</u>
現金及現金等值物			
增加／(減少)淨額		(175,711)	77,477
年初之現金及現金等值物		205,172	127,695
匯率變動影響淨額		12	–
年終之現金及現金等值物		<u>29,473</u>	<u>205,172</u>
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘		<u>29,473</u>	<u>205,172</u>

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31,538,000港元(二零零八年：19,548,000港元)及2,582,000港元(二零零八年：1,430,000港元)。

資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	15	806,948	1,164,891
流動資產			
預付款項及其他應收款項	21	424	829
現金及銀行結餘		27,935	202,020
流動資產總額		28,359	202,849
流動負債			
其他應付款項及應計款項		3,234	3,092
附帶利息之銀行借貸	22	–	5,170
流動負債總額		3,234	8,262
流動資產淨額		25,125	194,587
總資產減流動負債		832,073	1,359,478
非流動負債			
附帶利息之銀行借貸	22	–	10,488
資產淨額		832,073	1,348,990
股權			
已發行股本	25	25,577	213,167
儲備	27(b)	806,496	1,135,823
股權總額		832,073	1,348,990

財務報表附註

於二零零九年三月三十一日

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29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（「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。本財務報表乃以港元（「港元」）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」）截至二零零九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）起綜合入賬，直至該控制權終止日期止。本集團內公司間之交易所產生之收支及未變現盈虧以及集團內公司間結餘均於綜合入賬時悉數對銷。

年內收購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交付資產、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增詮釋及香港財務報告準則之修訂。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂）	香港會計準則第39號金融工具： 確認及計量及香港財務報告準則第7號 金融工具：披露－重新分類財務資產之修訂
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
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、最低資金要求及兩者之互動關係

採納該等新增詮釋及修訂對本財務報表並無重大財務影響，而本財務報表所應用之會計政策亦無出現重大變動。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無於本財務報表應用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1號及香港會計準則第27號(修訂)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則及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之修訂 ¹
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ²
香港財務報告準則第2號(修訂)	香港財務報告準則第2號以股份為基礎付款—歸屬條件及註銷之修訂 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7號(修訂)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—改進有關金融工具之披露之修訂 ¹
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)	呈列財務報表 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 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(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 ¹
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—合資格對沖項目之修訂 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂)	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及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—嵌入式衍生工具之修訂 ⁵
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 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第15號	房地產建築協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號	海外業務淨投資之對沖 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第18號	獲客戶轉讓資產 ⁶

除上文所述者外，香港會計師公會於二零零八年十月頒佈香港財務報告準則之改進^{*}，當中載有多項香港財務報告準則之修訂，主要旨在消除其中之不一致及釐清用詞。除香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效外，其他修訂均於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效(儘管各準則均有個別之過渡條文)。

此外，香港會計師公會於二零零九年五月頒佈二零零九年香港財務報告準則之改進，當中載有香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第18號附錄、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號之修訂。除香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效以及香港會計準則第18號附錄之修訂並無訂明生效日期或過渡條文外，其他修訂均於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效(儘管若干準則有個別之過渡條文)。

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間生效

⁶ 於二零零九年七月一日或之後收自客戶之資產轉讓生效

^{*} 香港財務報告準則之改進包括香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號之修訂。

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，由各合營者按彼等各自之資本貢獻百分比或合營協議之條款攤分。

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) 共同控制實體，倘本集團對該合營企業並無單方控制權，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並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

共同控制實體乃指由眾參與者共同控制之合營企業，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識別資產、所承擔負債及或然負債公平淨值之權益之部份。

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計入其賬面值而不是作為獨立識別之資產列賬。

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。本集團於每年三月三十一日進行年度減值測試。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，即確認減值虧損。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，而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金額時確認。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間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(商譽除外)減值虧損僅於釐定資產之可收回金額之估計出現變動時撥回；該金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損原應釐定之賬面值(扣除任何折舊)。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) 有關人士乃由(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、廠房及設備項目投入運作後產生之開支，如維修保養費用，一般會於產生期間自收益表扣除。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。任何其後重估盈餘以過往列支之虧絀為限計入收益表。

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	按租賃年期及20%之較短者
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最少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預期無法通過其使用或出售獲得未來經濟收益時終止確認。於資產被終止確認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）。該等物業初步乃按成本值（包括交易成本）計算。於初步確認後，投資物業按反映結算日市況之公平值列賬。

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損益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回報及風險（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。根據資本化融資租賃持有之資產計入物業、廠房及設備，並以資產租期及估計可使用年期之較短者折舊。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及風險仍歸於出租人之租約，均視作經營租賃。如本集團為出租人，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

本集團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包含嵌入式衍生工具。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須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及於初步確認時指定為按公平值計入損益之財務資產。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計入損益之財務資產，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。

倘符合下列條件，則財務資產於初步確認時可指定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資產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，該等資產屬於一組受管理財務資產之一部分，且其表現會按公平值基準評估；或(iii)財務資產包含須分開記賬之嵌入式衍生工具。

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其他兩個類別之非衍生財務資產。於初步確認後，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，屆時先前於股權入賬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」。該等投資減值所產生之虧損於收益表中確認為「可供出售投資之減值」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減任何減值虧損列賬。

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。有關方法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；貼現現金流量分析；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。有關減值虧損金額在收益表中確認。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相關協議／發票原有條款收回所有款項時，即就貸款及其他應收款項作出減值撥備。應收款項之賬面值可直接沖減或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股權工具出現減值虧損，該虧損金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。倘若可供出售股權投資公平值大幅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，則須計提減值撥備。定義何者為「大幅」或「持續」時須作出判斷。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。

倘債務工具之公平值增加客觀上與在收益表確認減值虧損後發生之事件相關聯，則會透過收益表撥回該工具之減值虧損。

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，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。

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。

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)清償於結算日現有責任所需開支之最佳估計金額；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。

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，包括用途不受限制之定期存款。

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

本公司現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。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

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為合資格參與定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員設立強積金計劃。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。

本集團於內地經營之附屬公司之僱員，須參加由地方政府設立之中央退休金計劃。該附屬公司須按其薪金成本若干百分比，向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則須支付時在收益表支銷。

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年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，須作出會影響於報告日期之收入、開支、資產及負債之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。本集團已根據對有關安排之條款及條件之評估，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，以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。

所得稅

於釐定所得稅撥備時，須就若干交易的未來稅務待遇作出重大判斷。本集團仔細評估該等交易的稅務影響，並據此釐定稅項撥備金額。本集團會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。

可供出售財務資產之減值

可供出售財務資產的公平值若大幅或持續下降至低於成本，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／被投資實體的財務資料。

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。

貸款及應收款項減值

本集團會於各結算日評估是否有客觀證據顯示貸款／應收款項已出現減值。於決定是否出現客觀減值證據時，本集團會考慮債務人無力償債機會或陷入重大財政困難以及拖欠或嚴重延遲付款等因素。

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

投資物業公平值

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師行以物業估值方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之損益作相應調整。

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財務資產出現減值。倘有跡象顯示有特定使用年期之非財務資產的賬面值或不能收回時，將會對非財務資產進行減值測試。當計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選用合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

可換股票據公平值估計

列作按公平值計入損益之投資之可換股票據乃按公平值列賬，而公平值乃由獨立專業合資格估值師行以估值方法按相關上市證券之市場報價釐定，當中涉及若干市況假設。假設之有利或不利變動，會改變本集團可換股票據之公平值，並需對收益表所確認之損益作相應調整。

非上市股本投資公平值

非上市股本投資乃以估值方法估值。本集團於估值時須對預期信貸風險、波幅及貼現率作出估計，因此存在不確定因素。於二零零八年三月三十一日，非上市股本投資之公平值為15,000,000港元(二零零七年：無)。有關進一步詳情載於財務報表附註20。

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，收入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物業；
- (ii) 證券投資業務，主要從事買賣證券及持有股本及債務投資主要作利息收入、股息收入及資本增值；
- (iii) 放債業務，主要於香港從事放債業務；及
- (iv) 持有投資業務，主要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(二零零八年：無)。

業務分類

下表呈列截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度本集團業務分類之收入、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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分類收入												
外部客戶之收入	2,605	8,593	(54,602)	23,624	31,538	19,548	-	-	-	-	(20,459)	51,765
其他收入及收益淨額	118	220	1,801	622	250	5	(567)	315	-	-	1,602	1,162
總計	<u>2,723</u>	<u>8,813</u>	<u>(52,801)</u>	<u>24,246</u>	<u>31,788</u>	<u>19,553</u>	<u>(567)</u>	<u>315</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(18,857)</u>	<u>52,927</u>
分類業績	<u>(58,499)</u>	<u>7,074</u>	<u>(325,005)</u>	<u>(380,531)</u>	<u>(21,706)</u>	<u>22,072</u>	<u>(8,947)</u>	<u>(9,549)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(414,157)</u>	<u>(360,934)</u>
未分配其他收入 及收益淨額											(374)	7,718
未分配開支											(15,335)	(8,558)
融資成本											(2,474)	(4,501)
除稅前虧損											(432,340)	(366,275)
稅項											-	(1,476)
本年度虧損											<u>(432,340)</u>	<u>(367,751)</u>

本集團

	物業投資		證券投資		放債		持有投資		抵銷		綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產及負債												
分類資產	110,634	153,562	382,955	368,663	411,186	584,966	6,855	26,124	-	-	911,630	1,133,315
未分配資產											38,855	221,856
總資產											<u>950,485</u>	<u>1,355,171</u>
分類負債	390	674	-	-	-	-	521	136	-	-	911	810
未分配負債											47,169	93,397
總負債											<u>48,080</u>	<u>94,207</u>
其他分類資料												
折舊-未分配金額											(3,067)	(3,774)
出售物業、廠房及設備 項目之收益/(虧損) -未分配金額											(386)	80
出售附屬公司之收益/ (虧損)-已分配金額	(12,755)	3,284	-	-	-	-	370	-	-	-	(12,385)	3,284
出售附屬公司之收益 -未分配金額											4,330	3,593
											<u>(8,055)</u>	<u>6,877</u>
可供出售投資之減值	-	-	-	-	-	-	(3,980)	(5,757)	-	-	(3,980)	(5,757)
投資物業公平值變動產生 之收益/(虧損)淨額	(51,800)	1,900	-	-	-	-	-	-	-	-	(51,800)	1,900
按公平值計入損益 之投資公平值虧損淨額	-	-	(271,793)	(404,401)	-	-	-	-	-	-	(271,793)	(404,401)
應收貸款減值	-	-	-	-	(19,000)	(4,000)	-	-	-	-	(19,000)	(4,000)
應收貸款減值撥回	-	-	-	-	-	7,000	-	-	-	-	-	7,000
其他應收款項減值	-	-	-	-	(3,184)	-	-	-	-	-	(3,184)	-
直接撇銷應收貸款	-	-	-	-	(27,550)	-	-	-	-	-	(27,550)	-
資本開支-已分配金額	135,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	135,000	-
資本開支-未分配金額											1,863	2,392
											<u>136,863</u>	<u>2,392</u>

5. 收入、其他收入及收益淨額

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；按公平值計入損益之投資之股息收入；及銷售按公平值計入損益之投資之收益／（虧損）淨額。

收入、其他收入及收益淨額之分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入		
從投資物業收取之總租金收入	2,605	8,593
放債業務所賺取之利息收入	31,538	19,548
按公平值計入損益之投資所賺取之股息收入	2,582	1,430
銷售按公平值計入損益之投資之 收益／（虧損）淨額*	(57,184)	22,194
	<u>(20,459)</u>	<u>51,765</u>
其他收入及收益淨額		
期權衍生工具公平值收益／（虧損）淨額	(1,626)	59
可換股債券之利息收入	926	241
銀行利息收入	53	7,644
出售物業、廠房及設備項目之收益／（虧損）淨額	(386)	80
其他	2,261	856
	<u>1,228</u>	<u>8,880</u>

* 代表銷售按公平值計入損益之投資之所得款項161,852,000港元（二零零八年：1,252,241,000港元）減已售投資之銷售成本及賬面值219,036,000港元（二零零八年：1,230,047,000港元）。

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	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
折舊	13	3,067	3,774
僱員福利開支 (不包括董事酬金(附註8))：			
薪金及津貼		2,335	1,511
退休福利計劃供款(界定供款計劃)*		73	72
		<u>2,408</u>	<u>1,583</u>
核數師酬金		1,838	1,760
應收貸款減值***	18	19,000	4,000
應收貸款減值撥回**	18	–	(7,000)
其他應收款項減值**	21	3,184	–
直接撇銷應收貸款**		27,550	–
可賺取租金投資物業之直接經營開支		1,180	1,036
根據土地及樓宇經營租賃之最低租金		2,004	–
滙兌差額淨額		(35)	(3)
可供出售投資之減值**		3,980	5,757
租金收入淨額		<u>(1,425)</u>	<u>(7,557)</u>

* 於二零零九年三月三十一日，本集團並無大額沒收供款，可供於來年扣減其退休福利計劃供款(二零零八年：無)。

** 該等項目包括於綜合收益表之「其他開支淨額」。

該金額包括年內應收貸款減值15,000,000港元(二零零八年：無)，該款項其後已於二零零九年三月三十一日撇銷。

7. 融資成本

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息開支：		
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	2,474	4,501
須於五年內全數償還之其他借貸	—	20
並非按公平值計入損益之		
財務負債之利息開支總額	2,474	4,521
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)
融資成本總額	<u>2,474</u>	<u>4,501</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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
袍金	<u>492</u>	<u>454</u>
其他酬金：		
薪金及津貼	4,860	6,060
退休福利計劃供款(界定供款計劃)	<u>48</u>	<u>60</u>
	<u>4,908</u>	<u>6,120</u>
	<u>5,400</u>	<u>6,574</u>

(a) 獨立非執行董事

年內已付獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
陳仕鴻先生	120	120
杜成泉先生	120	120
夏其才先生	120	120
鍾育麟先生	12	12
羅焯楓先生	120	82
	<u>492</u>	<u>454</u>

年內並無其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零零八年：無)。

(b) 執行董事

	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酬金總計 千港元
二零零九年				
鄭啟成先生	—	2,400	12	2,412
翁世炳先生	—	1,080	12	1,092
潘芷芸女士	—	780	12	792
周志華先生	—	600	12	612
	<u>—</u>	<u>4,860</u>	<u>48</u>	<u>4,908</u>
二零零八年				
鄭啟成先生	—	2,400	12	2,412
翁世炳先生	—	1,080	12	1,092
羅琪茵女士*	—	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>60</u>	<u>6,120</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。

年內，概無任何安排促使董事放棄或同意放棄任何酬金(二零零八年：無)。

9. 五名最高薪酬僱員

年內在五名最高薪酬僱員中，四名(二零零八年：五名)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。截至二零零九年三月三十一日止年度內，其餘一名(二零零八年：無)非董事最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及津貼	264	—
退休福利計劃供款(界定供款計劃)	12	—
	<u>276</u>	<u>—</u>

截至二零零九年三月三十一日止年度，該名非董事最高薪酬僱員之酬金為介乎零至1,000,000港元。

10. 稅項

於本年度並無就香港利得稅作出撥備，因本集團並無在香港產生任何應課稅溢利。上年度之香港利得稅乃根據於該年度於香港產生之估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本集團：		
即期－香港	—	43
遞延(附註24)	—	1,433
	<u> </u>	<u> </u>
本年度稅務開支總額	<u> </u>	<u>1,476</u>

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)計算之本集團除稅前虧損所適用之稅項抵免與按實際稅率計算之稅項支出對賬如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前虧損	<u>(432,340)</u>	<u>(366,275)</u>
按香港法定稅率16.5%#(二零零八年：17.5%)		
計算之稅項抵免	(71,336)	(64,098)
下調稅率對年初遞延稅項之影響	(535)	—
毋須課稅收入	(3,360)	(4,448)
不可扣稅開支	4,817	6,887
以往期間動用之稅項虧損	(171)	(1,236)
未確認稅項虧損	62,171	67,015
其他	8,414	(2,644)
	<u> </u>	<u> </u>
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<u> </u>	<u>1,476</u>

下調之香港利得稅率於二零零八／二零零九年評稅年度生效，因此適用於截至二零零九年三月三十一日止整個年度於香港產生之應課稅溢利。

11. 本公司之股權持有人應佔虧損

截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司之股權持有人應佔綜合虧損包括一筆594,172,000港元之虧損(二零零八年：262,753,000港元)，並已計入本公司財務報表內。

12. 本公司之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432,340,000港元(二零零八年：367,751,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數253,315,833股(二零零八年：67,511,207股(重列))計算，已就反映本年度之股份合併作出調整(附註25)。去年之每股基本虧損款額已就反映本年度之股份合併作出調整(附註25)。

(b) 每股攤薄虧損

由於本集團截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度之尚未行使認股權證及可換股票據對該兩個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
二零零九年三月三十一日					
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日：					
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>
於二零零八年四月一日，					
扣除累積折舊	7,878	644	2,291	5,501	16,314
增購	–	838	784	241	1,863
出售	–	–	(2,279)	(58)	(2,337)
出售一間附屬公司(附註28(a))	(7,878)	–	–	–	(7,878)
年內已撥備折舊	–	(351)	(441)	(2,275)	(3,067)
於二零零九年三月三十一日，					
扣除累積折舊	<u>–</u>	<u>1,131</u>	<u>355</u>	<u>3,409</u>	<u>4,895</u>
於二零零九年三月三十一日：					
成本	–	2,433	1,653	9,998	14,084
累積折舊	–	(1,302)	(1,298)	(6,589)	(9,189)
賬面淨值	<u>–</u>	<u>1,131</u>	<u>355</u>	<u>3,409</u>	<u>4,895</u>

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28(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，	<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>

於二零零八年三月三十一日，本集團位於香港之租賃土地及樓宇乃根據長期租約持有，並已抵押作為授予本集團若干銀行貸款之擔保(附註22)。

14. 投資物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於年初之賬面值	150,500	168,600
收購附屬公司 (附註28(b))	135,000	–
出售附屬公司 (附註28(a))	(127,800)	(20,000)
投資物業公平值之變動淨額	<u>(51,800)</u>	<u>1,900</u>
於三月三十一日之賬面值	<u>105,900</u>	<u>150,500</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二零零九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105,900,000港元(二零零八年：150,500,000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30(a)。

於二零零九年三月三十一日，本集團總值105,900,000港元(二零零八年：150,500,000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22)。

本集團投資物業之進一步詳情載於第120頁。

15. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本	1	1
附屬公司欠款	2,146,772	1,926,684
	<u>2,146,773</u>	<u>1,926,685</u>
減值*	(1,339,825)	(761,794)
	<u>806,948</u>	<u>1,164,891</u>

* 基於若干附屬公司之業績未如理想，故已就該等附屬公司欠款進行減值測試。已就賬面值2,146,772,000港元(未扣除減值虧損)(二零零八年：1,926,684,000港元)之該等附屬公司若干欠款確認減值，原因是該等結餘之可收回金額低於其賬面值。年內確認之減值虧損為578,031,000港元(二零零八年：272,976,000港元)。

附屬公司之結欠為無抵押、免息及並無固定還款期。董事認為，該等結餘為向附屬公司提供之準權益貸款。

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
億緯有限公司(「億緯」)	香港	2港元	-	100	物業投資
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

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	
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
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
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
E-Garden Properties Limited (「E-Garden」)	英屬處女群島/ 香港	1美元	-	100	投資控股

本集團於年內向一名第三方收購E-Garden。有關收購事項之進一步詳情載於財務報表附註28(b)。

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。

以下為於上一年度收購一間附屬公司產生之商譽：

	二零零九年 千港元	二零零八年 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. 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔資產淨值	—	—
收購產生之商譽	15,972	15,972
	<u> </u>	<u> </u>
減值撥備	15,972 (15,972)	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

* 並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

以上所述全部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入賬。

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。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%。

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153,000港元（二零零八年：371,000港元）及632,000港元（二零零八年：479,000港元）。

於過往年度，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之減值撥備為15,972,000港元。

下表為摘錄自New Range截至二零零九年三月三十一日止年度綜合財務報表之本集團共同控制實體財務資料概要（並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）：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
流動資產	48	191
非流動資產	19	32
流動負債	(3,229)	(2,528)
負債淨額	<u>(3,162)</u>	<u>(2,305)</u>
收入	109	742
銷售成本	(83)	(540)
其他收入	148	26
開支總額	<u>174</u> <u>(938)</u>	<u>228</u> <u>(2,085)</u>
本年度虧損	<u>(764)</u>	<u>(1,857)</u>

17. 可供出售投資

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
上市股本投資，按公平值：		
非香港上市	4,080	8,060
非上市投資，按成本值	—	54,880
減：減值撥備	—	(54,880)
	—	—
會所債券，按公平值	—	1,070
	4,080	9,130

上述上市股本投資之市值於年內大幅及長期下跌。董事認為，此市值下跌顯示該上市股本投資已經減值。年內，直接於收益表確認之公平值虧損為3,980,000港元。於上年度，直接於股權內確認之公平值收益淨額為712,000港元，而自股權中解除並於該年度收益表內確認之減值虧損為5,757,000港元。

年內，於股權確認之會所債券公平值虧損為170,000港元（二零零八年：公平值收益240,000港元）。

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票息率。

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。會所債券已於年內透過出售附屬公司出售。

於二零零八年三月三十一日，非上市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。

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，故該非上市投資乃按成本減任何減值虧損列賬。

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	
			二零零九年	二零零八年
Found Investments International Limited (前身稱為Found Macau Investments International Limited) (「Found Investments」)	英屬 處女群島	普通	—	20

於二零零七年七月，英屬處女群島高等司法法院之東加勒比最高法院命令Found Investments清盤並委任清盤人執行，有關程序已於二零零八年九月完成。本集團於過往年度已就於Found Investments之權益作全數減值撥備。此投資已於年內清盤程序完成時全數撇賬。

18. 應收貸款

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收貸款	423,490	587,569
減值	(18,000)	(14,000)
	<u>405,490</u>	<u>573,569</u>
分類為流動資產之部分	(402,188)	(569,499)
	<u>3,302</u>	<u>4,070</u>
非流動部分		

於二零零九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，並按介乎香港上海滙豐銀行有限公司所報之港元借貸最優惠利率（「最優惠利率」）減2厘至年利率24厘計息（二零零八年：最優惠利率至年利率24厘計息）。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。逾期結餘會由高級管理層定期檢討。

應收貸款減值撥備之變動如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	14,000	17,000
確認減值虧損 (附註6)	19,000	4,000
減值虧損轉回 (附註6)	—	(7,000)
撇銷	(15,000)	—
	<u>18,000</u>	<u>14,000</u>
年終		

上述應收貸款減值撥備包含於結算日賬面值為18,000,000港元（二零零八年：18,000,000港元）已個別減值應收貸款之撥備18,000,000港元（二零零八年：14,000,000港元）。已個別減值應收貸款涉及有財務困難及／或拖欠或未能償還本金之借款人及／或僅預期可收回一部份應收款項。除一筆於二零零九年三月三十一日為數15,000,000港元（未計其後撇賬）之應收貸款乃以個人擔保作抵押外，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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未逾期亦無減值	<u>405,490</u>	<u>569,569</u>

未逾期亦無減值之應收款項涉及多名近期並無拖欠記錄之借款人。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。除一筆於二零零九年三月三十一日為數23,000,000港元之應收貸款乃以個人擔保作抵押外，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。

19. 可換股債券

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市可換股債券：		
借貸部分	2,556	16,630
期權衍生工具，按公平值*	—	1,626
	2,556	18,256
	2,556	18,256

* 於二零零八年三月三十一日之結餘代表兌換期權衍生工具之公平值1,633,000港元（經扣除贖回期權衍生工具之公平值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厘二零一一年到期可換股債券（「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厘計息及於發行日期起計滿三年之日到期（「到期日」）。初步換股價為每股換股股份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%的持有人書面批准前，杏花樓不得創設或發行任何類別之股本。

可換股債券之持有人有權於可換股債券發行日期或之後至到期日營業時間結束時止之任何時間內，按當時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。倘提早贖回可換股債券，於杏花樓已發行股本之權益將按比例減少。

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任何部份未償還本金額，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贖回，則按將予贖回之可換股債券本金額的108%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贖回，則按將予贖回之可換股債券本金額的116%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贖回，則按將予贖回之可換股債券本金額的124%贖回。

於本年度，杏花樓向本集團發出通知，提早贖回本金總額15,000,000港元之部份可換股債券。此乃按贖回本金額之100%（而非可換股債券原有條款訂明之108%）贖回。為與杏花樓維持良好的合作關係，故本集團同意豁免向杏花樓收取罰款。有關進一步詳情載於本公司於二零零八年十月九日發表之公佈內。於二零零九年三月三十一日尚未償還之可換股債券本金總額為3,000,000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。

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模式釐定。

於二零零九年三月三十一日，可換股債券之借貸部分之實際利率為11%（二零零八年：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，循環備用信貸尚未動用（二零零八年：無）。

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

20. 按公平值計入損益之投資

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產		
非上市投資，按公平值	15,000	—
流動資產		
上市股本投資，按市值：		
香港	246,565	316,186
其他地方	14,022	41,441
	260,587	357,627
可換股票據，按公平值	85,802	—
	346,389	357,627

於二零零九年三月三十一日，上述非上市投資乃於初步確認時被本集團指定為按公平值計入損益之財務資產，因該投資包含一項嵌入式衍生工具。

於二零零九年及二零零八年三月三十一日，上述上市股本投資及可換股票據分類為持作買賣。

可換股票據之公平值乃由獨立專業合資格估值師以估值方法按相關上市證券之市場報價估計。非上市投資之公平值乃由獨立專業合資格估值師以估值方法估計。

於二零零九年三月三十一日，本集團於上市股本證券之投資（於結算日之賬面總值約為246,565,000港元（二零零八年：316,186,000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資貸款之擔保（附註29）。

21. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
預付款項	515	931	195	653
按金	3,834	682	—	—
應收貸款利息	8,525	11,266	—	—
其他應收款項	23,461	11,724	229	176
	<u>36,335</u>	<u>24,603</u>	<u>424</u>	<u>829</u>
應收貸款利息之減值	(3,184)	—	—	—
	<u>33,151</u>	<u>24,603</u>	<u>424</u>	<u>829</u>

以上資產概無逾期亦未減值，該等財務資產乃涉及近期並無拖欠記錄之按金及應收款項。

應收貸款利息減值撥備變動如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	—	—
已確認減值虧損 (附註6)	3,184	—
年終	<u>3,184</u>	<u>—</u>

上述應收貸款利息減值撥備包含於二零零九年三月三十一日賬面值約為3,184,000港元（二零零八年：無）已個別減值應收貸款利息之撥備約3,184,000港元（二零零八年：無）。已個別減值應收貸款利息涉及有財務困難及／或拖欠或未能繳付貸款利息之借款人。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利息之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未逾期亦無減值	3,998	7,767
逾期超過一年	1,343	3,499
	<u>5,341</u>	<u>11,266</u>

未逾期亦無減值之應收貸款利息涉及多名近期並無拖欠記錄之借款人。

未逾期亦無減值之應收貸款利息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。

22. 附帶利息之銀行借貸

	合約利率(%)	到期日**	本集團		本公司	
			二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期						
銀行貸款－有抵押	HIBOR [^] 加1.25	二零一零年	-	1,872	-	-
銀行貸款－有抵押	HIBOR [^] 加1.50	二零一零年	-	5,170	-	5,170
銀行貸款－有抵押	最優惠利率*減2.50	二零一零年	1,019	994	-	-
銀行貸款－有抵押	5.10	二零一零年	-	2,298	-	-
銀行貸款－有抵押	最優惠利率 [#]	二零一零年	1,149	-	-	-
			<u>2,168</u>	<u>10,334</u>	<u>-</u>	<u>5,170</u>
非即期						
銀行貸款－有抵押	HIBOR [^] 加1.25	二零二一年	-	23,164	-	-
銀行貸款－有抵押	HIBOR [^] 加1.50	二零一零年	-	10,488	-	10,488
銀行貸款－有抵押	最優惠利率*減2.50	二零一八年	9,596	10,631	-	-
銀行貸款－有抵押	5.10	二零一八年	-	24,389	-	-
銀行貸款－有抵押	最優惠利率 [#]	二零二七年	31,863	-	-	-
			<u>41,459</u>	<u>68,672</u>	<u>-</u>	<u>10,488</u>
			<u>43,627</u>	<u>79,006</u>	<u>-</u>	<u>15,658</u>

[^] 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。

[#] 指由創興銀行有限公司所報之港元最優惠借貸利率。

** 就分期償還銀行貸款而言，這代表有關還款期內最後一期之到期日。

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分析：				
須於以下年期償還之				
銀行貸款：				
一年內	2,168	10,334	—	5,170
第二年	2,266	12,417	—	7,162
第三至第五年 (包括首尾兩年)	7,355	22,256	—	3,326
五年以上	31,838	33,999	—	—
	<u>43,627</u>	<u>79,006</u>	<u>—</u>	<u>15,658</u>

本集團及本公司之所有借貸均以港元定值。

本集團之若干銀行貸款乃透過下列方式提供擔保：

- (i) 本集團於香港之投資物業按揭，於結算日之賬面總值約為105,900,000港元(二零零八年：150,500,000港元)；及
- (ii) 本公司提供於結算日最高為34,000,000港元(二零零八年：112,000,000港元)之公司擔保(附註31)。

於二零零八年三月三十一日，本集團若干銀行貸款亦由本集團於香港之租賃土地及樓宇按揭提供擔保，於二零零八年三月三十一日之賬面總值約為7,878,000港元。

23. 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、非付息及於二零零九年四月五日期滿。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償還二零零六年可換股票據未償還本金額之120%。此外，二零零六年可換股票據持有人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償還本金額之110%贖回二零零六年可換股票據。於截至二零零七年三月三十一日止年度，若干總額為225,000,000港元之二零零六年可換股票據已轉換為9,000,000,000股本公司每股面值0.02港元之普通股，換股價為每股0.025港元，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。於截至二零零八年三月三十一日止年度，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1,200,000,000股本公司每股面值0.02港元之普通股(附註25(a))，因此，於二零零八年及二零零九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。

二零零六年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止年度	
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
截至二零零七年三月三十一日止年度內換股	(199,942)
截至二零零七年三月三十一日止年度內贖回	(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
於截至二零零八年三月三十一日止年度換股	(27,810)
	<hr/>
於二零零八年三月三十一日、二零零八年四月一日及 二零零九年三月三十一日	-
	<hr/> <hr/>

24. 遞延稅項負債

年內，遞延稅項負債之變動如下：

本集團

	二零零九年		
	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	1,100	8,270	9,370
出售附屬公司 (附註28(a))	(1,100)	(8,218)	(9,318)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
年終於綜合資產負債表確認之 遞延稅項負債	-	52	52
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	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
年內於收益表支銷之遞延稅項 (附註10)	1,100	333	1,433
出售附屬公司(附註28(a))	–	(416)	(416)
年終於綜合資產負債表確認之 遞延稅項負債	<u>1,100</u>	<u>8,270</u>	<u>9,370</u>

於二零零九年三月三十一日，本集團於香港產生約878,780,000港元(二零零八年：503,022,000港元)之稅務虧損，待香港稅務局同意後，可無限期用作全部抵銷在香港產生虧損之公司之未來應課稅溢利。由於該等公司未來應課稅溢利之不可預測性，因此並無就上述項目確認遞延稅項資產。因此，董事認為，不太可能出現應課稅溢利，須動用上述項目與之抵銷。

25. 股本

股份

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
法定：		
每股面值0.10港元(二零零八年：0.10港元) 之1,000,000,000股 (二零零八年：10,000,000,000股)普通股	<u>100,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元(二零零八年：0.10港元)之 255,766,791股 (二零零八年：2,131,667,916股)普通股	<u>25,577</u>	<u>213,167</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
於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	(a)	1,200,000,000	24,000	8,228	32,228
配售新股	(b)	4,426,530,000	255,453	245,062	500,515
股份合併	(c)	(16,762,785,555)	-	-	-
供股	(d)	2,961,113,194	296,111	-	296,111
資本重組	(e)	(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及 二零零八年四月一日		2,131,667,916	213,167	694,592	907,759
配售新股	(f)	426,000,000	42,600	36,636	79,236
資本重組	(g)	(2,301,901,125)	(230,190)	-	(230,190)
股份發行開支		-	-	(1,981)	(1,981)
於二零零九年三月三十一日		<u>255,766,791</u>	<u>25,577</u>	<u>729,247</u>	<u>754,824</u>

附註：

- (a) 截至二零零八年三月三十一日止年度，面值合共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23。
- (b) 截至二零零八年三月三十一日止年度，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。
- (c) 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。

- (d) 截至二零零八年三月三十一日止年度，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296,000,000港元。有關供股之進一步詳情亦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。
- (e) 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港元轉撥至本公司之實繳盈餘賬；(iii)將本公司普通股股本中每股面值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）；及(v)股份合併，本公司已發行及未發行普通股本中每五股每股面值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。
- (f) 於二零零八年四月二十二日，本公司按每股0.186港元之價格配發及發行合共426,000,000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四月二十二日發表之公佈內。
- (g) 於二零零八年十一月二十八日，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0.09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0.01港元；(ii)削減股本所產生之進賬額約230,190,000港元轉撥至本公司之實繳盈餘賬；(iii)將本公司普通股股本中每股面值0.10港元之法定但未發行之股份拆細為十股每股面值0.01港元之股份；(iv)本公司之法定股本由1,000,000,000港元（分為10,000,000,000股每股面值0.10港元之股份）削減至100,000,000港元（分為1,000,000,000股每股面值0.01港元之股份）；及(v)股份合併，本公司已發行及未發行普通股本中每10股每股面值0.01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二零零八年十一月四日刊發之通函內。
- (h) 結算日後，於二零零九年四月二十八日，本公司按每股0.50港元之價格配發及發行合共51,000,000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二零零九年四月二十八日發表之公佈內。

認股權證

截至二零零八年三月三十一日止年度，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。每份認股權證原本賦予其持有人權利，可按初步認購價每股0.60港元（須以現金支付及可予調整）認購一股每股面值0.10港元之本公司普通股，而認股權證可於發行日至緊接發行日起計18個月當日前一日之期間內任何時間行使。

根據設立認股權證之文據之條款及條件，本公司未行使認股權證之認購價及認購權，已因應於二零零八年十一月二十八日生效之本公司資本重組予以調整。本公司未行使認股權證之認購價由每股0.60港元，調整為每股合併股份6.00港元，而每份認股權證所附帶之認購權，則由可認購一股本公司普通股，調整為可認購0.1股合併股份。於結算日，本公司有355,333,583份（二零零八年：355,333,583份）未行使認股權證，而認股權證已於二零零九年六月三十日到期。

年內並無認股權證獲行使（二零零八年：無）。於結算日後及截至認股權證到期當日，有19,540份認股權證獲行使，致使發行1,954股每股面值0.10港元之本公司額外股份。

購股權

有關本公司購股權計劃之詳情載於本財務報表附註26。

26. 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，除非另行取消或修訂，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、主要行政人員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，授出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合共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。所授出購股權之行使期由董事釐定，自授出日期起至購股權建議日期起計十年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（二零零八年：無），而於二零零九年及二零零八年三月三十一日並無尚未行使購股權。

於批准本財務報表日期，根據新購股權計劃，本公司並無任何尚未行使之購股權。

27. 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				可換股票據	
		股份溢價賬 千港元	資本贖回儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	之股權部分 千港元
於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	25(a)	8,228	-	-	-	8,228	(4,419)
發行新股	25(b)	245,062	-	-	-	245,062	-
資本重組	25(e)	-	-	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及 二零零八年四月一日		694,592	1,177	1,029,780	(589,726)	1,135,823	-
發行新股	25(f)	36,636	-	-	-	36,636	-
資本重組	25(g)	-	-	230,190	-	230,190	-
股份發行開支		(1,981)	-	-	-	(1,981)	-
本年度虧損		-	-	-	(594,172)	(594,172)	-
於二零零九年三月三十一日		<u>729,247</u>	<u>1,177</u>	<u>1,259,970</u>	<u>(1,183,898)</u>	<u>806,496</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。

28. 綜合現金流量表附註

(a) 出售附屬公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
出售資產淨值：		
物業、廠房及設備(附註13)	7,878	12,518
投資物業(附註14)	127,800	20,000
可供出售投資	900	-
預付款項、按金及其他應收款項	777	116
其他應付款項及應計款項	(1,803)	(1,003)
附帶利息之銀行借貸	(48,056)	(21,176)
應付稅項	(800)	-
遞延稅項負債(附註24)	(9,318)	(416)
應收集團公司款項	796	9,791
	<u>78,174</u>	<u>19,830</u>
應付已出售附屬公司款項	(796)	(9,791)
解除資產重估儲備	(3,046)	-
解除可供出售投資重估儲備	(270)	-
出售附屬公司收益／(虧損)淨額	<u>(8,055)</u>	<u>6,877</u>
	<u>66,007</u>	<u>16,916</u>
支付方式：		
現金	1,000	16,916
可換股票據*(分類作按公平值 計入損益之投資)	<u>65,007</u>	<u>-</u>
	<u>66,007</u>	<u>16,916</u>

* 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，以出售其於三間附屬公司，即Glamorous Investments Limited、Best Inspire Limited及Bright Majestic Limited之全部股本權益(「出售事項」)，代價分別為20,400,000港元、32,100,000港元及34,100,000港元。代價總額乃由賣方之控股公司威利國際控股有限公司(「威利」，一家於香港註冊成立及上市之公司)發行可換股票據(「威利可換股票據」)支付。獨立專業合資格估值師資產評估顧問有限公司於出售事項完成日期對可換股債券之估值為65,007,000港元。

於二零零八年九月十一日，本集團與威利訂立一項終止契據，以終止威利可換股票據。就此，威利向本集團發行合共650,000,000股入賬列作繳足之新普通股作為代價。有關進一步詳情載於本公司於二零零八年十月二十九日刊發之通函內。

就出售附屬公司之現金及現金等值物流入淨額分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
有關出售附屬公司之現金代價及現金 及現金等值物流入金額	1,000	16,916

年內所出售之附屬公司為本集團之綜合收入帶來2,570,000港元(二零零八年：無)之進賬，及於本年度為本集團之綜合虧損帶來溢利980,000港元(二零零八年：年度虧損785,000港元)。

(b) 收購附屬公司

於二零零八年四月，本集團向一名獨立第三方收購E-Garden之100%權益。E-Garden主要從事投資控股，而E-Garden之全資附屬公司億綽為一個位於香港北角馬寶道28號華匯中心地庫之物業之登記業主。收購代價為現金101,170,000港元。

E-Garden及其附屬公司可識別資產及負債於收購日期之公平值及緊接收購前之相關賬面值如下：

	於收購確認 之公平值 千港元	之前之 賬面值 千港元
收購資產淨值：		
投資物業(附註14)	135,000	135,000
預付款項、按金及其他應收款項	350	350
附帶利息之銀行借貸	(33,997)	(33,997)
其他應付款項及應計款項	(183)	(183)
	<u>101,170</u>	<u>101,170</u>
以下列方式支付：		
現金	<u>101,170</u>	

有關收購附屬公司之現金及現金等值物流出淨額分析如下：

	千港元
有關收購附屬公司之現金代價及 現金及現金等值物流出金額	<u>101,107</u>

自收購後，E-Garden及其附屬公司並無為本集團之綜合營業額帶來任何進賬，但於年內為本集團之綜合虧損帶來虧損47,735,000港元。

倘有關合併於本年度年初時進行，本集團於本年度之收入將維持不變，而虧損則會為433,226,000港元。

(c) 主要非現金交易

截至二零零八年三月三十一日止年度，本公司發行面值合共30,000,000港元之二零零六年可換股票據已轉換為1,200,000,000股每股面值0.02港元之本公司新普通股(附註25(a))。

29. 資產抵押

於結算日，本集團賬面總值約246,565,000港元(二零零八年：316,186,000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。於二零零九年及二零零八年三月三十一日，並未動用該筆金額(附註20)。

本集團附帶利息之銀行借貸(由本集團資產作抵押)之詳情載於本財務報表附註14及22。

30. 承擔

經營租賃安排

(a) 作為出租人

於上一年度，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。該等投資物業已於年內透過出售附屬公司出售。於結算日，根據不可撤銷經營租賃，本集團應收租客之未來最低租賃款項總額如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	—	7,434
第二至五年(包括首尾兩年)	—	2,314
	—	9,748
	—	9,748

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業，議定租期為一至兩年。

於二零零九年三月三十一日，根據不可撤銷經營租賃，本集團之未來最低租賃款項總額如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	3,734	—
第二至第五年(包括首尾兩年)	3,252	—
	6,986	—
	6,986	—

資本承擔

除上述之經營租賃承擔外，本集團亦分佔下列共同控制實體本身之資本承擔：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已訂約但未撥備	1,695	—

於二零零九年三月十一日，共同控制實體New Range一間附屬公司與一間於中國成立之實體（「中國實體」）就於中國長期合作發展及管理彩票服務（其中包括於彩票背面之廣告服務、彩票銷售攤位之液晶顯示服務以及二零一零年中國上海世界博覽之彩票服務）訂立一項框架協議（「框架協議」）。根據框架協議，該附屬公司與中國實體將在中國成立一間共同控制實體，雙方將各自出資人民幣7,500,000元。該New Range之附屬公司與中國實體將在日後須進行特定項目時再簽訂其他協議。

於結算日，本公司並無重大承擔（二零零八年：無）。

31. 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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就附屬公司獲授信貸向銀行提供之擔保	34,000	112,000

於二零零九年三月三十一日，根據本公司向銀行提供之擔保授予一間附屬公司之銀行信貸已動用約33,012,000港元（二零零八年：63,348,000港元）。

32. 關連人士交易

本集團主要管理人員之薪酬：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
短期僱員福利	4,860	6,060
離職後福利	48	60
支付予主要管理人員之酬金總額	4,908	6,120

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

33. 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

二零零九年

財務資產

	按公平值 計入損益之 財務資產				
	於初步確認 時指定為		貸款及	可供出售	總計
	持作買賣	該類別	應收款項	財務資產	千港元
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
可供出售投資	-	-	-	4,080	4,080
可換股債券 - 借貸部分	-	-	2,556	-	2,556
租金按金	-	-	279	-	279
已付購買物業、廠房及投資項目按金	-	-	2,242	-	2,242
按公平值計入損益之投資	346,389	15,000	-	-	361,389
應收貸款	-	-	405,490	-	405,490
計入預付款項、按金及 其他應收款項之 財務資產 (附註21)	-	-	32,636	-	32,636
現金及銀行結餘	-	-	29,473	-	29,473
	<u>346,389</u>	<u>15,000</u>	<u>472,676</u>	<u>4,080</u>	<u>838,145</u>

財務負債

	以攤銷成本 計量之財務負債 千港元
計入其他應付款項及應計款項之財務負債	4,401
附帶利息之銀行借貸	43,627
	<u>48,028</u>

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		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
	持作買賣 千港元	於初步確認 時指定為 該類別 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21)	-	-	23,672	-	23,672
現金及銀行結餘	-	-	205,172	-	205,172
	<u>359,253</u>	<u>-</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
計入其他應付款項及應計款項之財務負債	5,031
附帶利息之銀行借貸	79,006
	<u>84,037</u>

本公司
財務資產

	貸款及應收款項	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
計入預付款項及其他應收款項之 財務資產 (附註21)	229	176
現金及銀行結餘	27,935	202,020
	<u>28,164</u>	<u>202,196</u>

財務負債

	以攤銷成本計量 之財務負債	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
計入其他應付款項及應計款項 之財務負債	3,234	3,092
附帶利息之銀行借貸	—	15,658
	<u>3,234</u>	<u>18,750</u>

34. 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撥付本集團之營運。本集團還有其他各種財務資產及負債,包括主要直接自其營運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,茲概述如下。本集團有關衍生工具之會計政策載於財務報表附註2.4。

利率風險

本集團面對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(因浮動利率應收貸款及借貸出現變動)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
二零零九年				
港元	25	(846)	25	—
港元	(25)	846	(25)	—
二零零八年				
港元	25	1,058	25	56
港元	(25)	(1,058)	(25)	(56)

信貸風險

本集團財務資產(包括應收貸款、可換股債券、可供出售投資、按公平值計入損益之財務資產、按金及其他應收款項以及銀行結餘)所承受之信貸風險與交易對手違約有關，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。本公司亦因作出財務擔保而承受信貸風險，有關進一步詳情於財務報表附註31披露。

本集團源自應收貸款及應收貸款利息之信貸風險之詳細數據分別於財務報表附註18及21披露。

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。於二零零九年三月三十一日，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20)及可供出售投資(附註17)的個別股本投資。本集團的上市投資於香港、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。

年內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點如下：

	截至二零零九年		截至二零零八年	
	二零零九年 三月三十一日	三月三十一日 止年度高/低	二零零八年 三月三十一日	三月三十一日 止年度高/低
香港 – 恒生指數	13,576	26,374/10,676	22,849	31,638/19,810
新加坡 – 海峽時報指數	1,700	3,248/1,600	3,007	3,831/2,806
台灣 – 加權指數	5,211	9,295/4,090	8,573	9,758/7,517

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，就可供出售上市股本投資，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。

	股本投資及 可換股票據 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
二零零九年			
於下列證券交易所上市之投資：			
香港 – 持作買賣	332,367	27,484	–
新加坡 – 持作買賣	14,022	1,402	–
台灣 – 可供出售	4,080	–	408
二零零八年			
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

* 不包括累計虧損

流動資金風險

高級管理層透過籌集貸款及／或股本資金以應付預期之現金需求，從而持續管理本集團之流動資金風險。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借貸契諾，以確保維持足夠之現金儲備及銀行結餘，以應付其長期及短期之流動資金需要。

根據已訂約未貼現賬款，以下載列本集團及本公司於結算日之財務負債到期日：

本集團

	應要求償還 千港元	二零零九年				總計 千港元
		少於 三個月 千港元	少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
計入其他應付款項及 應計款項之財務負債	552	3,478	127	244	–	4,401
附帶利息之銀行借貸	–	1,031	3,093	16,495	42,241	62,860
	<u>552</u>	<u>4,509</u>	<u>3,220</u>	<u>16,739</u>	<u>42,241</u>	<u>67,261</u>

	二零零八年					總計 千港元
	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	
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>

本公司

	二零零九年					總計 千港元
	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	
計入其他應付款項及 應計款項之財務負債	301	2,933	-	-	-	3,234
	<u>301</u>	<u>2,933</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,234</u>

	二零零八年					總計 千港元
	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	
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	-	1,145	4,850	9,744	-	15,739
	<u>140</u>	<u>4,097</u>	<u>4,850</u>	<u>9,744</u>	<u>-</u>	<u>18,831</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，本集團會調整對股東之派息、向股東退回資本或發行新股。本集團不受任何外部施加的資本要求所限。於截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度內，有關資本管理之目標、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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
附帶利息之銀行借貸	43,627	79,006
總資產	950,485	1,355,171
資產負債比率	5%	6%

35. 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。

36. 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：

- (i) 於二零零九年四月二十一日，本公司一間全資附屬公司（「該附屬公司」）與一名第三方訂立一項臨時買賣協議（「臨時協議」），以收購（「收購事項」）一項物業（「該物業」），就此涉及之現金代價為45,000,000港元。該物業位於香港黃麻角道88號富豪海灣B7號屋（包括其兩個泊車位），乃一個位於香港島赤柱之住宅物業。有關收購事項之進一步詳情載於本公司於二零零九年五月二十七日刊發之通函內。收購事項應於二零零九年七月二十一日或之前完成。由於收購事項須待本公司股東批准後，方可作實，故該附屬公司或會未能完成收購事項，致使損失根據臨時協議已支付之按金。就此，本公司主席兼執行董事鄺啟成先生已於二零零九年四月二十一日向本公司承諾，倘未能在二零零九年七月二十一日或之前獲得所需之本公司股東批准，則彼將會按總代價4,500,000港元（相等於該附屬公司根據臨時協議支付之按金總額）收購該附屬公司之全部實際權益。

批准臨時協議及其項下擬進行交易之決議案已於本公司在二零零九年六月十五日舉行之股東特別大會上通過，而收購事項已於二零零九年七月二十一日完成。本集團目前有意於完成後持有該物業作為投資物業。

- (ii) 於二零零九年六月八日，本集團與Welltodo Investment Limited（「買方」，為威利之全資附屬公司）訂立一項有條件買賣協議（「買賣協議」），以出售Best Purpose Limited（「Best Purpose」，為本公司於二零零九年五月十二日在英屬處女群島註冊成立之間接全資附屬公司）之50%已發行股本，就此涉及之總代價為180,000,000港元。Best Purpose主要從事投資控股，而Best Purpose之全資附屬公司迦迅財務有限公司（「迦迅」）主要從事放債業務。目前預期買賣協議將於二零零九年九月三十日前完成，惟仍須待（其中包括）本公司及威利股東批准後，方可作實。有關建議交易之進一步詳情載於本公司於二零零九年七月十七日刊發之通函（「該通函」）內。

總代價180,000,000港元將以威利發行本金額180,000,000港元2厘於二零一二年到期之可換股票據(「威利2厘可換股票據」)支付。在按初步換股價每股威利普通股1.39港元(可予調整)全數兌換全部威利2厘可換股票據之本金額180,000,000港元後,將會就此發行合共129,496,402股新的威利普通股,相當於威利於二零零九年七月十四日(即該通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期)經擴大之已發行股本約25%。

買賣協議規定,由獨立會計師行編製之迦迅於二零零九年三月三十一日之經審核賬目須在買賣協議完成日期前五個營業日之前送交Welltodo。倘若該經審核賬目所示迦迅於二零零九年三月三十一日之應收貸款撇賬及撥備款額超逾有關管理賬目所示之相關款額,則本集團須向迦迅作出以下之彌償:

- (a) 該經審核賬目所示已作出之應收貸款撇賬(如有)與管理賬目互相比較後所產生之差額;及
 - (b) 該經審核賬目所示之應收貸款之進一步撥備之部份(泛指高於50,000,000港元之數),以現金及按等額元值之基準在完成時支付。
- (iii) 於二零零九年七月十五日,本集團與海王國際集團有限公司(「海王」,為一間於香港註冊成立並在香港聯合交易所有限公司上市之有限公司)訂立一項有條件認購協議,以認購海王將予發行本金額100,000,000港元於二零一二年到期之可換股票據(「海王可換股票據」),認購價將由本集團以本公司發行本金額100,000,000港元於二零一二年到期零票息之可換股票據(「漢基可換股票據」)之方式清繳。有關建議認購事項之進一步詳情載於本公司於二零零九年七月十六日發表之公佈(「該公佈」)內。

假設海王可換股票據按每股海王股份0.13港元之初步換股價(可予調整)獲全面轉換,將發行合共769,230,769股每股面值0.20港元之海王普通股(「海王股份」),佔該公佈日期海王全部已發行股本約19.99%,亦佔經發行該等海王股份擴大後海王全部已發行股本約16.66%。

另一方面,若漢基可換股票據按本公司每股面值0.10港元之普通股每股0.96港元之初步換股價獲全面轉換,將導致發行104,166,666股本公司普通股,佔該公佈日期本公司全部已發行股本約33.96%,亦佔經發行該等股份擴大後本公司全部已發行股本約25.35%。

認購海王可換股票據及發行漢基可換股票據仍須待(其中包括)本公司股東在將予召開之股東特別大會上批准後,方可作實。

37. 比較金額

若干比較金額已予以重新分類,以符合本年度之呈報方式。董事認為,上述重新分類能提供更適當之呈報,並能更準確反映有關交易/結餘之性質。

38. 核准財務報表

董事會於二零零九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

於二零零九年六月三十日（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43,101,000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。

於二零零九年六月三十日後，本集團於二零零九年七月二十一日取得新造有抵押銀行貸款31,500,000港元，以撥資收購一項投資物業。新銀行貸款乃由已收購投資物業作抵押，並於提取日期起計二十年內分期償還。

承擔

於二零零九年六月三十日，本集團之分佔共同控制實體之資本承擔約為1,695,000港元。

於二零零九年六月三十日，本集團有關租賃辦公室物業之不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃款項總額約為6,036,000港元。

或然負債

於二零零九年六月三十日（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，於二零零九年六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。

就上述債務聲明而言，外幣款項按於二零零九年六月三十日營業時間結束時之通行匯率兌換為港元。

無重大變動

董事已確認，除本文披露者外，自二零零九年六月三十日以來，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「進行該等交易之理由」一節所述，認購事項對本公司及其股東有利，因為可加強本集團與海王集團之間的關係，從而增進兩個集團日後之合作機會，並使雙方均可善用對方於業務範圍中之經驗及專業知識，進一步發展或分散其業務。此外，透過行使海王可換股票據所附帶之換股權，本集團可因海王集團之日後增長而受惠。

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

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零零九年三月三十一日（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。

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	漢基 股份數目 (好倉)	佔本公司現有 已發行股本之 概約百分比
鄺啟成	實益擁有人	1,544,400	0.50%
翁世炳	實益擁有人	859,536	0.28%
潘芷芸	實益擁有人	118,800	0.04%

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二零零九年三月三十一日(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) 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；
- (b) 本公司(作為發行方)與結好投資有限公司(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；

- (c) 本公司(作為發行方)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;
- (d) 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發之通函;
- (e) 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發之通函;
- (f) 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發之通函;
- (g) 本公司(作為發行方)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;
- (h) Noble Castle International Limited(本公司之附屬公司)(作為買方)及Joint Gain International Limited(作為賣方)於二零零九年四月二十一日訂立之臨時買賣協議,內容有關買賣位於香港黃麻角道88號富豪海灣B7號屋(包括其兩個泊車位),就此涉及之現金代價為45,000,000港元。交易詳情分別載於本公司日期為二零零九年四月二十三日之公佈及日期為二零零九年五月二十七日之通函;

- (i) Coupeville Limited (本公司之附屬公司) (作為賣方) 及 Welltodo Investment Limited (「Welltodo」) (作為買方) 於二零零九年六月八日訂立之股份購買協議，內容有關以總代價180,000,000港元向Welltodo出售Best Purpose Limited全部已發行股本之50%。交易詳情分別載於本公司日期為二零零九年六月十一日之公佈及日期為二零零九年七月十七日之通函；
- (j) 海王可換股債券認購協議；
- (k) 漢基可換股債券認購協議；
- (l) Waytech Limited (本公司附屬公司) 與New Range Investments Limited (「New Range」) 訂立日期為二零零九年七月二十七日之協議綱領，內容有關Waytech Limited按代價80,000,000港元，認購New Range股本中每股1.00港元之二十股2厘可換股可贖回無投票權優先股。認購事項詳情載於本公司日期為二零零九年七月二十七日之公佈；及
- (m) Dollar Group Limited (本公司附屬公司) (作為買方兼承讓人) 與Pearl Decade Limited (作為賣方兼轉讓人) 訂立日期為二零零九年八月十四日之買賣單據及轉讓文據，據此，Pearl Decade Limited按現金代價45,000,000港元，出售及轉讓由馬斯葛集團有限公司向Dollar Group Limited發行本金額20,000,000港元之可換股債券。交易詳情載於本公司日期為二零零九年八月十七日之公佈。

7. 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。

8. 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) 本公司截至二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止兩個財政年度之年報;
- (d) 本公司於二零零九年五月二十七日就購買位於香港黃麻角道88號富豪海灣B7號屋(包括其兩個泊車位)而刊發之通函;及
- (e) 本公司於二零零九年七月十七日就向Welltodo出售Best Purpose Limited全部已發行股本之50%而刊發之通函。

股東特別大會通告



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」)謹訂於二零零九年九月十日上午九時正，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

1. 「**動議**批准、確認及追認本公司(作為認購方)及海王國際集團有限公司(「海王」)(作為發行方)於二零零九年七月十五日訂立之有條件認購協議(「海王可換股債券認購協議」，其註有「A」字樣之副本已提交本大會，並由大會主席簡簽以資識別)，據此，根據所載之條款及條件，本公司有條件同意認購或促使認購而海王有條件同意發行於二零一二年到期之本金額100,000,000港元零票息可換股票據(「海王可換股票據」)；及批准本公司根據海王可換股債券認購協議所載之條款及條件認購海王可換股票據一事；以及授權本公司董事作出彼等認為就落實海王可換股債券認購協議或使海王可換股債券認購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。」
2. 「**動議**批准、確認及追認本公司(作為發行方)及海王國際集團有限公司(「海王」)(作為認購方)於二零零九年七月十五日訂立之有條件認購協議(「漢基可換股債券認購協議」，其註有「B」字樣之副本已提交本大會，並由大會主席簡簽以資識別)，據此，根據所載之條款及條件，本公司有條件同意發行而海王有條件同意認購或促使認購於二零一二年到期之本金額100,000,000港元零票息可換股票據(「漢基可換股票據」)；及批准本公司履行據此擬進行之所有交易，包括但不限於根據漢基可換股票據之條款發行漢基可換股

股東特別大會通告

票據及配發及發行股份；以及授權本公司董事作出彼等認為就落實漢基可換股債券認購協議或使漢基可換股債券認購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，二零零九年八月二十五日

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