
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)

非常重大出售事項

有關

(i) 出售一間全資附屬公司之全部股本

及

(ii) 授出期權以出售及購入

另一間全資附屬公司之全部股本

及

股東特別大會通告

漢基控股有限公司之董事會函件載於本通函第5至15頁。

漢基控股有限公司之股東特別大會將於二零一一年六月二十八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SGM-1至SGM-3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

二零一一年六月十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – Central Town集團之財務資料	I – 1
附錄二 – Apex Corporate集團之財務資料	II – 1
附錄三 – 餘下集團之未經審核備考財務資料	III – 1
附錄四 – 本集團之財務資料	IV – 1
附錄五 – 該物業之估值報告	V – 1
附錄六 – 一般資料	VI – 1
股東特別大會通告	SGM – 1

隨附文件：代表委任表格

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：

「AC貸款」	指	本公司及其附屬公司（不包括Apex Corporate集團）向Apex Corporate集團墊支而截至期權協議完成日期尚未償還之股東貸款（如有）
「AC股份」	指	Apex Corporate已發行股本中的一股面值1.00美元之股份，由Power Global依法實益擁有，代表Apex Corporate之全部已發行股本
「Apex Corporate」	指	Apex Corporate Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Power Global之全資附屬公司
「Apex Corporate集團」	指	Apex Corporate及漢坊中醫
「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
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業之日，惟不包括： (i) 星期六； (ii) 星期日； (iii) 公眾假期；或 (iv) 於上午九時正至下午五時正內任何時間，香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號之日子
「認購期權」	指	Power Global將向買方授出之期權，據此可向Power Global購入AC股份並且將AC貸款由Power Global及／或其聯繫人士轉讓予買方（作為法定實益擁有人）
「Central Town」	指	Central Town Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Power Global之全資附屬公司
「Central Town集團」	指	Central Town、E-Garden及億綽

釋 義

「該診所」	指	漢坊中醫於該物業以「漢坊中醫診所」之名稱經營的傳統中醫診所
「本公司」	指	漢基控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據有條件協議完成買賣CT股份及轉讓CT貸款(如有)
「完成日期」	指	有條件協議之所有先決條件達成或獲有關訂約方豁免後的第二個營業日(或有關訂約方可能不時協定之其他日期及／或時間)，而完成將於當日作實
「有條件協議」	指	Power Global、本公司、買方及叁龍於二零一一年五月四日訂立之有條件協議(包括其附表及附件)，內容有關(其中包括)(i)買賣Central Town之全部股本；及(ii)授出期權以買賣Apex Corporate全部股本
「關連人士」	指	具有上市規則賦予此詞之含義
「CT貸款」	指	本公司及其附屬公司(不包括Central Town集團)向Central Town集團墊支而截至完成日期尚未償還之股東貸款(如有)
「CT股份」	指	Central Town已發行股本中的一股面值1美元之股份，由Power Global依法實益擁有，代表Central Town之全部已發行股本
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據有條件協議出售Central Town集團
「叁龍」	指	叁龍國際有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：329)

釋 義

「億綽」	指	億綽有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為E-Garden之全資附屬公司
「EBITDA」	指	根據Apex Corporate集團最近期可用之經審核綜合全面收益表(或若未備妥該經審核綜合全面收益表，則按其董事核證的Apex Corporate集團之綜合全面收益表計算)，於二零一一年十月一日至二零一六年九月三十日期間內截至三月三十一日或九月三十日止之六個月期間，Apex Corporate集團之未計利息、稅項、折舊及攤銷的最新盈利之兩倍
「E-Garden」	指	E-Garden Properties Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Central Town之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「漢坊中醫」	指	漢坊中醫藥業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為Apex Corporate之全資附屬公司
「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	二零一一年六月八日，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	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「期權期間」	指	期權協議日期起計為期五年
「期權」	指	認購期權及認沽期權；而「期權」指認購期權或認沽期權
「期權協議」	指	Power Global與買方將於完成時訂立之個別期權協議(格式大致上與有條件協議所載者相同)，據此，(i) Power Global須向買方授出認購期權；及(ii)買方須向Power Global授出認沽期權，為期五年

釋 義

「Power Global」	指	Power Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「該物業」	指	位於香港北角馬寶道28號郵票廊地庫之物業
「買方」	指	Nation Wealth Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為叁龍之全資附屬公司
「認沽期權」	指	買方將向Power Global授出之期權，據此可向買方出售AC股份並且轉讓及／或促成其聯繫人士轉讓AC貸款予買方（作為法定實益擁有人）
「餘下集團」	指	出售事項完成及期權獲行使後之本集團
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及酌情批准有條件協議及據此擬進行之交易而將於二零一一年六月二十八日上午九時正在香港北角馬寶道28號華匯中心30樓召開之股東特別大會，大會通告載於本通函末
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01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
「租賃協議」	指	漢坊中醫（作為租戶）與億綽（作為業主）將於完成時訂立之租賃協議（格式大致上與有條件協議所載者相同），據此，億綽將出租而漢坊中醫將租用該物業，租期為五年，月租350,000港元
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣



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：

鄺啟成博士
黃振雄先生
翁世炳先生
潘芷芸女士
周志華先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

獨立非執行董事：

陳仕鴻先生
杜成泉先生
夏其才先生
鍾育麟先生
羅焯楓先生

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：

非常重大出售事項

有關

(i) 出售一間全資附屬公司之全部股本

及

(ii) 授出期權以出售及購入

另一間全資附屬公司之全部股本

及

股東特別大會通告

緒言

誠如本公司所宣佈，於二零一一年五月四日(交易時間後)，Power Global與買方訂立有條件協議，據此(其中包括)(1) Power Global同意出售而買方同意以117,000,000港元之現金代價購入CT股份以及CT貸款(如有)；及(2) Power Global同意向買方授出認購期權而買方同意向Power Global授出認沽期權以出售AC股份以及轉讓AC貸款(如有)。

* 僅供識別

董事會函件

本通函主要旨在向閣下提供(其中包括)(a)有條件協議之進一步詳情；(b)Central Town集團之財務資料；(c)Apex Corporate集團之財務資料；(d)餘下集團之未經審核備考財務資料；(e)本集團之財務資料；(f)該物業之估值報告；(g)一般資料；及(h)股東特別大會通告。

有條件協議

有條件協議之主要條款如下：

日期：

二零一一年五月四日(交易時間後)

訂約方：

- (1) 賣方： Power Global，其為本公司之全資附屬公司
- (2) 賣方之擔保人： 本公司
- (3) 買方： Nation Wealth Holdings Limited，叁龍之全資附屬公司
- (4) 買方之擔保人： 叁龍

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其主要業務為投資控股。買方為聯交所主板上市公司叁龍(股份代號：329)之間接全資附屬公司。叁龍及其附屬公司之主要業務為證券買賣、生產及銷售一系列保健產品、醫藥產品及如烟霧化煙。

就有條件協議而言，本公司將擔任Power Global之擔保人而叁龍將擔任買方之擔保人。

就董事在作出一切合理查詢後所確知、得悉及相信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

買賣CT股份及CT貸款

根據有條件協議，Power Global須(以唯一登記實益擁有人之身份)出售而買方須購入CT股份及CT貸款(如有)之利益及權益須轉讓予買方(免除一切申索、押記、留置權、產權負擔、衡平權及其他敵對申索及權益，但連同所附帶、已經或正在累計之一切權利)。

將予出售之資產

CT股份代表於Central Town之全部已發行股本。Central Town為E-Garden之唯一股東，而E-Garden為億綽之唯一股東。億綽為該物業之登記實益擁有人。該物業為香港北角馬寶道28號郵票廊地庫，建築樓面面積約為15,748平方呎。該物業目前受限於一項法定押記／按揭，其為一筆授予億綽之按揭貸款（於二零一一年三月三十一日之未償還本金額約為28,503,000港元）的抵押品。根據獨立專業估值師最近進行之估值，該物業於二零一一年三月三十一日之市值為145,000,000港元。

CT貸款於二零一一年三月三十一日之金額約為122,649,000港元。

代價

就出售CT股份以及轉讓CT貸款（如有）之利益及權益而應付之總代價為117,000,000港元，當中，買方已於簽立有條件協議時以現金支付11,700,000港元，餘款105,300,000港元須於完成日期以現金支付。

代價由Power Global與買方按公平原則商定，當中已參考(i)該物業於二零一一年三月三十一日之市值為145,000,000港元；及(ii)根據Central Town集團於二零一一年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表Central Town集團之負債淨額約為1,261,000港元（已計及上述於二零一一年三月三十一日之未償還本金額約為28,503,000港元之按揭貸款以及CT貸款）。

於完成後出租該物業

根據有條件協議之條款，訂約方於完成後須促成億綽（作為業主）與漢坊中醫（作為租戶）訂立租賃協議，據此，億綽須將該物業內約9,749平方呎之地方租予漢坊中醫，租期為五年，月租350,000港元。月租是訂約方參考市況後按公平原則商定。現計劃該物業中將予出租之地方將會由漢坊中醫在租期內用於經營該診所。該物業之其餘地方現為空置並將於完成時繼續空置。

授出期權

根據有條件協議之條款，Power Global與買方於完成後亦會訂立期權協議，據此，Power Global須向買方授出期權以根據有關條款購入而買方須向Power Global授出期權以根據有關條款出售AC股份以及轉讓AC貸款（如有）。AC股份代表Apex Corporate之全部已發行股本。Apex Corporate為漢坊中醫之唯一股東，其主要業務為經營該診所。

期權之其他條款

期權期間：

期權協議日期起計五年；

期權價：

(I) 若Apex Corporate集團截至二零一二年三月三十一日止年度或其後任何會計期間之經審核綜合全面收益表並未公佈及刊發，則期權之行使價須為25,000,000港元；

及

(II) 若Apex Corporate集團截至二零一二年三月三十一日止年度或其後任何會計期間之經審核綜合全面收益表已經公佈及刊發，則期權之行使價須按以下方式計算：

(a) 就行使認購期權而言，為以下兩者之較高者：(i)二千五百萬港元(25,000,000港元)；或(ii) EBITDA之十倍或七千五百萬港元(75,000,000港元)之較低者；及

(b) 就行使認沽期權而言，為以下兩者之較高者：(i)二千五百萬港元(25,000,000港元)；或(ii) EBITDA之五倍或七千五百萬港元(75,000,000港元)之較低者。

根據期權協議，Power Global須保證(其中包括)直至期權獲行使或屆滿為止，(i) Apex Corporate集團之已繳股本及AC貸款之總額將不會低於二千五百萬港元(25,000,000港元)；及(ii) Apex Corporate集團之負債總額(不包括AC貸款)將不會超過一千萬港元(10,000,000港元)。

期權價由Power Global與買方按公平原則商定，當中已參考(i)根據Apex Corporate集團於二零一一年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表，Apex Corporate集團之負債淨額約為57,000港元(已計及AC貸款)；(ii) AC貸款於二零一一年三月三十一日之金額約為5,850,000港元；及(iii) Power Global將於期權協議中作出的上述保證，即直至期權獲行使或屆滿為止，Apex Corporate之已繳股本及AC貸款之總額將不會低於二千五百萬港元(25,000,000港元)。

先決條件

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 買方已對該物業進行並完成一切商業、技術、法律及財務事宜的盡職審查及業權查冊以及買方按其絕對酌情權認為就Central Town集團、Apex Corporate集團、該物業及該診所而言必須之所有其他事宜的盡職審查，而買方按其絕對酌情權信納有關盡職審查及業權查冊之結果；
- (b) (如需要) 根據上市規則獲准投票之股東批准有條件協議及據此擬進行之交易，包括授出及行使期權(此為期權協議之主題)；
- (c) (如需要) 根據上市規則獲准投票之參龍股東批准有條件協議及據此擬進行之交易，包括授出及行使期權(此為期權協議之主題)；
- (d) 本公司及參龍已遵守上市規則項下之一切必須規定；
- (e) (如適用) 就簽署及履行有條件協議及據此而擬進行之任何交易獲得任何政府或監管機關或第三方(包括該物業目前之承按人)發出之一切必須同意或豁免；及
- (f) 於完成日期或之前並無發生已經或可能構成違反有條件協議之任何規定的事情、事實或情況(包括但不限於有條件協議中訂明之陳述及保證)。

於最後實際可行日期，概無條件為已經達成或獲豁免。

終止

倘上述任何條件在二零一一年九月十六日或之前(或在Power Global與買方可能以書面協定之該等較後日期)未能達成或豁免(視情況而定)，或買方向賣方發出書面通知闡述任何有關條件未能於該日或之前達成之理由，則有條件協議須予終止及須予無效及再無進一步效力(惟事前已違反者則作別論)，而Power Global與買方之所有責任將告終止及終結，惟有關終止不得損害訂約方在終止前已享有之任何權利或濟助。於終止有條件協議時，賣方須於終止後的三個營業日內將買方已付之按金退回買方(不計利息)。

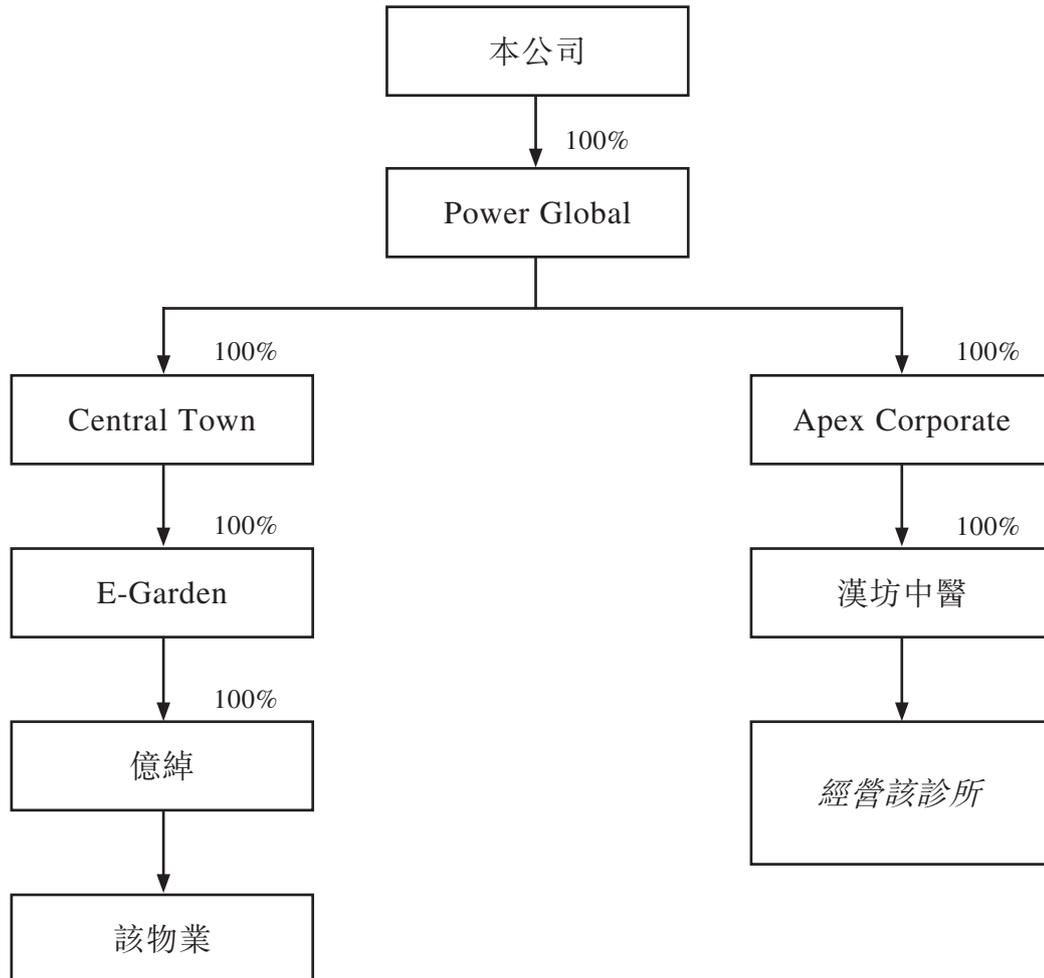
完成

完成將於上述條件達成或(如適用)獲訂約方豁免後的第二個營業日發生。

Power Global及買方將促使自完成起計六個月期間，本公司現時就億綽獲授之現有按揭貸款所提供之公司擔保將獲解除，有關按揭貸款於二零一一年三月三十一日之未償還本金額約為28,503,000港元，亦由該物業之一項法定押記／按揭提供擔保。

有關CENTRAL TOWN集團、該物業及APEX CORPORATE集團之資料

於最後實際可行日期，有關Central Town集團及Apex Corporate集團之股權架構如下：



CENTRAL TOWN集團及該物業

Central Town及E-Garden為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本集團用於持有億綽之投資工具。億綽之主要業務為持有該物業。

該物業為香港北角馬寶道28號郵票廊地庫，佔去香港北角馬寶道28號整個地庫，建築樓面面積約為15,748平方呎。

根據Central Town集團於二零一一年三月三十一日之經審核綜合賬目，Central Town集團之負債淨額約為1,285,000港元（經計及CT貸款約122,673,000港元及該物業之賬面值為145,000,000港元）。根據獨立專業估值師最近進行之估值，該物業於二零一一年三月三十一日之市值為145,000,000港元。

根據Central Town集團之經審核綜合賬目，其計及稅項及非經常項目前後之溢利淨額：(i)於截至二零一零年三月三十一日止年度約為42,084,000港元；及(ii)於截至二零一一年三月三十一日止年度約為4,247,000港元。

Central Town集團於完成後將不再是本公司之附屬公司。

APEX CORPORATE集團

Apex Corporate為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務為持有於漢坊中醫之投資。漢坊中醫為一間於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為經營該診所（已於二零一一年五月中開業）。該診所之業務包括診症及其他中國舒整治療療法，如針灸、推拿、艾灼、拔火罐、中國草藥和氣功。

根據Apex Corporate集團於二零一一年三月三十一日之經審核綜合賬目，Apex Corporate集團之負債淨額約為159,000港元（經計及AC貸款約5,983,000港元）。

Apex Corporate集團於二零一零年十月註冊成立。根據Apex Corporate集團之經審核綜合賬目，其於註冊成立起至二零一一年三月三十一日期間之計及稅項及非經常項目前後之虧損淨額約為159,000港元。

Apex Corporate集團於完成後將繼續是本公司之附屬公司，直至根據期權協議完成行使期權為止。

完成有條件協議之財務影響及出售事項所得款項之用途

根據初步評估，本集團預期將於完成出售事項後錄得約5,858,000港元之虧損淨額，此代表117,000,000港元之代價，減去本公司向Central Town集團墊支之股東貸款於二零一一年三月三十一日之總額約122,673,000港元加上Central Town集團於二零一一年三月三十一日之負債淨額約1,285,000港元之數，並已計及出售事項之估計交易成本約1,470,000港元。

本公司預期於完成出售事項後，出售事項將不會對本集團之總資產、總負債及盈利構成重大影響。股東亦請細閱本通函附錄三所載之餘下集團之未經審核備考財務資料。

出售事項之所得款項淨額約為115,530,000港元，將由本集團主要用作(i)一般營運資金(包括支付行政開支、員工成本及審核費用等)；(ii)(如適用)在日後擴張現有業務(包括物業相關投資、貸款業務及證券投資)；及(iii)在日後把握適當時機發展及／或收購新業務及資產。

誠如較早前所披露，根據期權協議，Power Global須保證直至期權獲行使或屆滿為止，Apex Corporate集團之已繳股本及AC貸款之總額將不會低於25,000,000港元。於最後實際可行日期，本公司已向Apex Corporate集團注入約8,116,000港元。因此，本公司將根據於期權協議作出之保證而向Apex Corporate集團進一步注入共約16,884,000港元作為資本及／或股東貸款。除了向Apex Corporate集團進一步注入資本及／或股東貸款外，於最後實際可行日期，本公司並無任何有關現有業務之未來拓展或未來發展及／或收購新業務及資產的協議、安排、諒解或磋商。本公司於最後實際可行日期亦無任何已識別之投資目標。因此，本公司並無有關出售事項所得款項淨額之未來用途的量化明細。

本公司未能合理地估計日後在完成後行使其期權(如適用)之收益或虧損金額，因為此金額將取決於Apex Corporate集團在期權行使前之未來營運業績以及將予行使之期權種類。僅就說明而言，根據Apex Corporate集團於二零一一年三月三十一日之負債淨額約159,000港元及(i)最低期權價為25,000,000港元；及(ii)最高期權價為75,000,000港元計算，本集團於完成行使其期權時將確認收益淨額(i)最少約為159,000港元(此代表最低期權價25,000,000港元減去Apex Corporate集團之已繳股本及AC貸款之保證最低總額25,000,000港元，再加上Apex Corporate集團於二零一一年三月三十一日之累計虧損金額約159,000港元之數)；及(ii)最高約為50,159,000港元(此代表最高期權價75,000,000港元減去Apex Corporate集團之已繳股本及AC貸款之保證最低總額25,000,000港元，再加上Apex Corporate集團於二零一一年三月三十一日之累計虧損金額約159,000港元之數)。

於本通函日期，本公司未能估計於期權行使後出售AC股份及AC貸款(如有)之所得款項的計劃用途。

進行出售事項之理由及裨益

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、廣告及與博彩相關業務之投資以及貸款業務。本集團最近亦著手發展一項新業務—通過經營該診所而經營傳統中醫藥行業的業務，原因為本集團認為此業務範疇之潛力優厚。該診所之業務將包括診症及其他中國舒整治療療法，如針灸、推拿、艾灼、拔火罐、中國草藥和氣功。

本集團將可藉著出售事項增強本身之財務狀況及流動資金，此舉亦可提升本集團於適當時候撥資進行潛在收購事項或拓展現有業務之能力。藉著訂立租賃協議，本集團將能夠確立該租賃，從而可於出售事項後的至少未來五年將該物業用於經營該診所。

訂立期權協議將讓本集團把握傳統中醫藥行業的優厚潛力並可於未來把其於該診所之投資變現及把握從該投資取得之任何收益。期權亦會為本集團提供清晰而明確之機制，於適當時候把其部份資產變現，此舉亦可讓本集團以更可預測而確定之方式增強本身之財務狀況及流動資金(如需要)。因此，訂立期權協議與本公司看好中醫藥行業之取態一致。

董事會認為有條件協議之條款是按公平原則商定。自本集團收購該物業以來，該物業已經有一段長時間空置。該物業一直未有帶來任何租賃回報，惟本集團卻一直因此而錄得保養成本並對本集團構成開支負擔。雖然出售事項會對本集團產生一次的虧損，但董事會決定把握目前市況將本集團於CT股份及CT貸款之權益套現，讓本集團有更大的財務彈性和財務資源以撥資進行現有業務，力求為本公司及整體股東產生正面回報。

此外，根據相關之該物業的市價並且參考獨立專業估值師最近對該物業之估值，董事會認為就出售CT股份及CT貸款而將會收取之代價為公平兼且不俗。

董事會函件

經考慮上述條款及訂立有條件協議之理由後，董事會認為有條件協議之條款為公平合理並且符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之含義

根據上市規則第14章，買賣CT股份（連同CT貸款）以及授出期權以出售／購入AC股份（連同AC貸款）構成本公司出售於該等附屬公司之股本權益。由於適用百分比率（定義見上市規則）超過75%，根據上市規則第14章，訂立有條件協議構成本公司之非常重大出售事項，因此須符合上市規則第14章之報告、公佈、通函及股東批准規定。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一一年六月二十八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末。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。

就董事在作出一切合理查詢後所確知、得悉及相信，概無股東及其聯繫人士於有條件協議中擁有重大利益而須就將於股東特別大會上提呈之相關決議案放棄投票。

推薦建議

董事會認為，有條件協議之條款乃經公平基準磋商，按一般商業條款制定，誠屬公平合理，亦符合本公司與股東之整體利益。董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈，藉以批准有條件協議之普通決議案，有關之股東特別大會通告載於本通函末。

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

承董事會命
漢基控股有限公司
主席
鄭啟成博士

二零一一年六月十日

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所出具之報告全文，以供載入本通函。



香港
中環金融街8號
國際金融中心2期
18樓

敬啟者：

以下為吾等就Central Town Limited(「Central Town」)及其附屬公司(下文統稱為「Central Town集團」)根據下文財務資料附註3.1所載之編製基準編製之財務資料(當中包括Central Town集團於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止各年度(「有關期間」)之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及Central Town集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日之綜合財務狀況表以及相關附註)(「財務資料」)所編製之報告，以供收錄於漢基控股有限公司(「貴公司」)於二零一一年六月十日就建議出售 貴公司附屬公司Central Town全部已發行股本所刊發之通函(「該通函」)。

Central Town為於二零零八年三月三十一日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。

由於Central Town在英屬處女群島註冊成立而當地並無法定審核規定，故截至本報告日期，Central Town集團及Central Town並無編製經審核法定財務報表。

Central Town其中一間主要營運附屬公司之法定財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之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)編製，並由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則(「香港核數準則」)而審核。

就本報告而言， 貴公司董事已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製Central Town集團有關期間之綜合管理賬目(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則而審核有關期間之相關財務報表。

本報告所載之財務資料乃根據相關財務報表編製而當中並無作出調整。

董事之責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編製相關財務報表及財務資料，並對貴公司董事認為必須之內部監控負責，以使相關財務報表及財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任是對財務資料構思獨立意見並向閣下匯報吾等之意見。

就本報告而言，吾等已審閱相關財務報表並已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」對財務資料進行有關程序。

有關財務資料之意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實而公平地反映Central Town集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日之財務狀況及其於有關期間之業績及現金流量。

綜合全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
收入	5	—	—	—
投資物業公平值變動產生之 收益／(虧損)	10	8,000,000	44,715,303	(45,000,000)
一般及行政開支		(2,729,626)	(946,974)	(913,917)
融資成本	6	(1,023,308)	(1,684,580)	(1,702,370)
母公司擁有人應佔年度溢利／ (虧損)及年度全面收益／ (虧損)總額	7	<u>4,247,066</u>	<u>42,083,749</u>	<u>(47,616,287)</u>

綜合財務狀況表

	附註	於三月三十一日		
		二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
非流動資產				
投資物業	10	145,000,000	137,000,000	90,000,000
物業、廠房及設備	11	—	577,226	727,226
非流動資產總額		<u>145,000,000</u>	<u>137,577,226</u>	<u>90,727,226</u>
流動資產				
預付款項、按金及其他應收款項		5,042,024	4,552,535	3,797,230
銀行結餘		58,226	54,926	62,276
流動資產總額		<u>5,100,250</u>	<u>4,607,461</u>	<u>3,859,506</u>
流動負債				
其他應付款項及應計款項		208,706	165,487	389,360
附帶利息之銀行借貸	12	28,503,829	31,841,399	33,011,726
應付最終控股公司款項	1	122,673,179	115,710,331	108,801,925
流動負債總額		<u>151,385,714</u>	<u>147,717,217</u>	<u>142,203,011</u>
流動負債淨額		<u>(146,285,464)</u>	<u>(143,109,756)</u>	<u>(138,343,505)</u>
負債淨額		<u>(1,285,464)</u>	<u>(5,532,530)</u>	<u>(47,616,279)</u>
股權				
已發行股本	13	8	8	8
累計虧損		(1,285,472)	(5,532,538)	(47,616,287)
股權總額		<u>(1,285,464)</u>	<u>(5,532,530)</u>	<u>(47,616,279)</u>

綜合權益變動表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度

	已發行股本 港元	累計虧損 港元	股權總額 港元
於二零零八年四月一日	8	–	8
年度全面虧損總額	–	(47,616,287)	(47,616,287)
於二零零九年三月三十一日及 於二零零九年四月一日	8	(47,616,287)	(47,616,279)
年度全面收益總額	–	42,083,749	42,083,749
於二零一零年三月三十一日及 於二零一零年四月一日	8	(5,532,538)	(5,532,530)
年度全面收益總額	–	4,247,066	4,247,066
於二零一一年三月三十一日	8	(1,285,472)	(1,285,464)

綜合現金流量表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
經營業務之現金流量				
年度溢利／(虧損)		4,247,066	42,083,749	(47,616,287)
下列各項調整：				
投資物業之公平值變動	10	(8,000,000)	(44,715,303)	45,000,000
融資成本	6	1,023,308	1,684,580	1,702,370
折舊	7	125,000	150,000	22,774
撇銷物業、廠房及設備項目	7	452,226	—	—
		(2,152,400)	(796,974)	(891,143)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(489,489)	(755,305)	(3,447,230)
其他應付款項及應計款項增加／(減少)		43,219	(223,873)	206,360
應付最終控股公司款項增加		6,962,848	6,908,406	108,732,657
經營業務之現金流量淨額		4,364,178	5,132,254	104,600,644
投資活動之現金流量				
收購附屬公司	14	—	—	(101,170,000)
購買物業、廠房及設備項目		—	—	(750,000)
添置投資物業		—	(2,284,697)	—
用於投資活動之現金流量淨額		—	(2,284,697)	(101,920,000)
融資活動之現金流量				
已付利息		(1,023,308)	(1,684,580)	(1,702,370)
償還銀行貸款		(33,337,570)	(1,170,327)	(985,274)
新造銀行貸款		30,000,000	—	—
用於融資活動之現金流量淨額		(4,360,878)	(2,854,907)	(2,687,644)
現金及現金等值物增加／(減少)淨額		3,300	(7,350)	(7,000)
年初之現金及現金等值物		54,926	62,276	69,276
年終之現金及現金等值物		58,226	54,926	62,276
現金及現金等值物結餘分析				
銀行結餘		58,226	54,926	62,276

財務資料附註

1. 公司資料

Central Town Limited (「Central Town」) 乃於英屬處女群島註冊成立之有限公司。Central Town 之主要營業地點位於香港北角馬寶道28號華匯中心29樓。

於有關期間，Central Town集團之主要業務為物業投資。

Central Town為Power Global Limited (其於英屬處女群島註冊成立) 之全資附屬公司。貴公司董事認為，Central Town之最終控股公司為漢基控股有限公司 (其於百慕達註冊成立)。

應付最終控股公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於有關期間結束時，Central Town直接及間接持有其附屬公司 (均為私人有限責任公司) 之權益，該等公司之詳情載列如下：

名稱	註冊成立及 營運之 地點及日期	已發行普通股 股本之面值	Central Town應佔 之權益百分比		主要業務
			直接	間接	
E-Garden Properties Limited (附註(a))	二零一零年 八月十一日， 英屬處女群島/ 香港	1美元	100	-	投資控股
億緯有限公司 (附註(b))	一九九七年 二月三日，香港	2港元	-	100	物業投資

附註：

- (a) 由於根據此實體註冊成立之司法權區的有關規則及規例，其毋須遵守任何法定審核規定，因此並無就此實體編製截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度之經審核財務報表。
- (b) 此實體根據香港財務報告準則編製之截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度之法定財務報表已由香港安永會計師事務所審核。

2. 基礎會計概念

財務資料乃根據持續經營基準編製，而雖然Central Town集團於有關期間結束時錄得流動負債淨額及資產虧絀，惟因Central Town之最終控股公司已同意不會要求償還欠款，直至Central Town集團能夠還款為止，而Central Town之最終控股公司亦已同意向Central Town集團提供足夠資金以應付其到期負債，使Central Town集團於可見將來能夠以持續基準經營。

3.1 編製基準

財務資料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) 以及香港公認會計原則而編製。財務資料均以歷史成本基準編製，惟投資物業乃按公平值計量。財務資料乃以港元列示。

綜合基準

財務資料包括Central Town及其附屬公司(統稱「Central Town集團」)截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個年度(「有關期間」)之財務報表。Central Town之附屬公司之財務報表乃就Central Town之相同報告期間使用一致的會計政策編製。附屬公司之業績由收購日期(即Central Town集團取得控制權之日期)起綜合入賬及繼續綜合入賬，直至該控制權終止之日期為止。所有集團內公司間之結餘、交易，以及集團內公司間之交易所產生之未變現盈虧以及股息均於綜合入賬時悉數對銷。

3.2 應用新增及經修訂之香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項對Central Town集團二零零八年四月一日開始之財政年度生效之香港會計準則、香港財務報告準則、修訂及詮釋(下文統稱「新增及經修訂之香港財務報告準則」)。就編製及呈列有關期間之財務資料而言，Central Town集團於有關期間已採納所有此等新增及經修訂之香港財務報告準則。

Central Town集團並無於財務資料中提前應用任何已頒佈但對有關期間尚未生效之新增及經修訂之香港財務報告準則。Central Town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，而Central Town集團至今認為該等新增及經修訂香港財務報告準則應不大機會對Central Town集團之經營業績及財政狀況造成重大影響。

3.3 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為Central Town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。

業務合併

二零一零年一月一日以後之業務合併

業務合併乃以收購法入賬。所轉讓代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為Central Town集團轉讓之資產、Central Town集團對收購對象前擁有人承擔之負債及Central Town集團為換取收購對象控制權所發行股本權益於收購日期之公平值之總和。收購成本於產生時支銷。

當Central Town集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關狀況，評估將承接之財務資產及負債，以作出適當分類及標示，包括分開收購對象所訂主合約中之內含衍生工具。

如該代價及其他項目之總和低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則差額經重新評估後於全面收益表確認為議價收購收益。

二零一零年一月一日以前之業務合併

與上述以前瞻基準應用之規定相比，於二零一零年一月一日前進行之業務合併有以下分別：

業務合併採用購買法入賬。收購直接相關交易成本，構成收購成本之一部分。

當Central Town集團收購一項業務時，自收購對象所訂主合約分離之內含衍生工具不會於收購時重新計量，除非業務合併導致合約條款出現足以大幅修訂該合約原本規定之現金流量之變動則作別論。

非財務資產減值

當有跡象表明存在減值，或當需要對資產（投資物業及財務資產除外）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全面收益表在與減值資產之功能一致的相關開支類別內扣除。

於有關期間結束時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全面收益表。

關連人士

在下列情況，有關人士將被視為Central Town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Central Town集團，或受Central Town集團所控制，或與Central Town集團受共同控制；(ii)持有Central Town集團之權益，從而可對Central Town集團實施重大影響力；或(iii)與其他人士共同擁有Central Town集團之控制權；
- (b) 有關人士為Central Town集團之主要管理人員；
- (c) 有關人士為(a)或(b)項所述任何個人之直系親屬；或
- (d) 有關人士乃由(c)或(d)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。

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（而非作為生產或提供產品或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，投資物業按反映有關期間結束時市況之公平值列賬。

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全面收益表。

棄置或出售投資物業之任何損益於棄置或出售年度於全面收益表內確認。

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全面收益表扣除。符合確認條件之重大檢查支出將撥充資本計入資產賬面值作為重置處理。物業、廠房及設備之重要部份需按階段重置，Central Town集團將各部份確認為個別資產，擁有特定可使用年期及折舊。

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。Central Town集團之租賃物業裝修按20%之年率計提折舊。

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財政年度結束時進行檢討及調整(倘適合)。

物業、廠房及設備項目及最初確認之任何重要部份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全面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。

投資及其他財務資產

初步確認及計量

根據香港會計準則第39號所界定之財務資產分類為貸款及應收款項。Central Town集團於初步確認時即釐定其財務資產分類。財務資產於初步確認時以公平值加直接應佔交易成本計算。

所有一般買賣之財務資產概於交易日(即Central Town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。

其後計量

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。初步計量後，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計量。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一部份之費用及成本。實際利率攤銷乃計入全面收益表。減值產生之虧損於全面收益表確認。

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)在下列情況將終止確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；或
- Central Town集團已轉讓收取該項資產所得現金流量之權利，或須根據一項「轉付」安排，在未有重大延遲之情況，就有關權利全數承擔支付已收現金流之責任；及(a) Central Town集團已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報，或(b) Central Town集團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Central Town集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或已訂立轉付安排，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Central Town集團須持續參與該項資產。在此情況，Central Town集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債均按能反映Central Town集團所保留權利及責任之基準計量。

持續參與指Central Town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Central Town集團或須償還之代價數額上限兩者之較低者計算。

財務資產之減值

Central Town集團會於有關期間結束時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。一項或一組財務資產，只有於初步確認後發生一項或多項事件導致出現客觀減值證據（一項已發生之「虧損事件」），而該項虧損事件對該項或該組財務資產之估計未來現金流量所造成之影響乃能夠可靠估計時，方會被視作減值。減值證據可包括一名或一夥債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金、有可能破產或進行其他財務重組，以及有公開資料顯示估計未來現金流量大幅減少，例如拖欠金額變動或出現與違約相關之經濟狀況。

按攤銷成本入賬之財務資產

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，Central Town集團首先對個別重大之財務資產，單獨評估是否出現客觀減值證據，對並非個別重大之財務資產則合併評估。倘Central Town集團認定已單獨進行減值測試之財務資產（無論重大與否）並無客觀減值證據，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之財務資產內，合併進行減值評估。經單獨評估減值並已確認或繼續確認減值之資產，不會納入合併減值測試之內。

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括並未產生之未來信貸虧損）現值之差額計量。估計未來現金流量之現值以財務資產之原實際利率（即初步確認時計算之實際利率）折現。倘貸款之利率為浮動利率，則計量任何減值虧損之折現率為現行實際利率。

該資產之賬面值乃直接或透過使用撥備賬扣減，而虧損金額於全面收益表確認。利息收入繼續按經扣減後之賬面值採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率計算。倘若現實上日後無望收回，則貸款及應收款項連同任何相關撥備將予撇銷。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後所發生之事件而增加或減少，則透過調整撥備金額，增加或減少已確認之減值虧損。倘於其後收回預作之撇銷，該項收回將計入全面收益表。

財務負債

初步確認及計量

香港會計準則第39號範疇內之財務負債乃分類為貸款及借款。Central Town集團於初步確認時釐定財務負債之分類。

所有財務負債初步按公平值加上直接交易成本確認。

其後計量

於初步確認後，貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘若折現之影響輕微，則按成本列賬。於終止確認負債時及於實際利率法攤銷過程所產生之收益及虧損，則會於全面收益表中確認。

攤銷成本乃經計及收購折讓或溢價及作為實際利率組成部份之費用或成本計算。實際利率攤銷計入全面收益表之融資成本。

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全面收益表內確認。

對銷金融工具

只有在存在可合法強制執行對銷已確認金額之權利，且有意圖以淨額基準結算或同時變現資產及償付負債，則財務資產及財務負債可互相對銷，現其淨額會列入財務狀況表。

現金及現金等值物

就現金流量表而言，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Central Town集團現金管理之重要部分之銀行透支。

就財務狀況表而言，銀行結餘包括銀行現金（其用途不受限制）。

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有關期間結束時之現值。隨著時間過去而產生之經折讓現值增加，計入全面收益表之融資成本。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。與並非在損益確認之項目相關的所得稅亦不會在損益確認，而會在其他全面收益或直接在權益中確認。

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，基準為於有關期間結束時已頒佈或實際上已頒佈之稅率（及稅法），並計及Central Town集團經營所在國家之詮釋及慣例。

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有關期間結束時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商譽或一項交易（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予以確認。

遞延稅項資產之賬面值將於有關期間結束時審核，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。未獲確認之任何遞延稅項資產於有關期間結束時重估，以及如有足夠應課稅溢利可收回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，而該稅率則按照於有關期間結束時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。

借貸成本

與建造合資格資產（即需要長時間才可以達到擬定可使用或可出售狀態的資產）直接相關的借款成本會作為該等資產的部分成本資本化。當資產大致可達到擬定可使用或可出售狀態時，該等借款成本資本化將會終止。等待作為合資格資產開支的特別借款的特定投資所賺取的投資收入在已資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間列為開支。借款成本包括實體就借用資金所產生的利息及其他成本。

4. 重要會計判斷及估計

管理層編製Central Town集團之財務報表時，須作出會影響於有關期間結束時之收入、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Central Town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資料內確認金額構成最重大影響之判斷：

投資物業與自用物業之劃分

Central Town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，Central Town集團會考慮物業能否大致上獨立於Central Town集團所持有之其他資產而自行產生現金流量。

Central Town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。

估計之不確定性質

下文討論於有關期間結束時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。

估計投資物業之公平值

投資物業按公平值於財務狀況表列賬。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Central Town集團投資物業之公平值，並需對全面收益表所確認之損益作相應調整。

非財務資產之減值

Central Town集團於有關期間結束時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。倘資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額（即其公平值減出售成本與其使用價值之較高者），則存在減值。公平值減出售成本之金額乃根據自類似資產之具約束力公平銷售交易取得之數據或可觀察之市場價格減出售該資產的增加成本計算。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。

5. 收入及分部資料

Central Town集團於有關期間並無錄得任何收入。

分部資料

應用香港財務報告準則第8號經營分部時，須按主要營運決策者（即Central Town之董事會）為分配分部資源及評估分部表現所定期審閱之Central Town集團組成部份的內部報告而劃分經營分部。於有關期間，Central Town集團經營單一業務—於香港進行物業投資，並只擁有一項位於位於香港北角馬寶道28號華匯中心地庫之物業。預期該物業將於有關期間結束時根據經營租賃租予第三方。Central Town之主要營運決策者已為分配資源及評估表現而審閱Central Town集團之業績而並無其他獨立財務資料可予提供，因此並無呈列分部分析。

6. 融資成本

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一零年	二零零九年
	港元	港元	港元
毋須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	1,023,308	1,684,580	1,702,370

7. 年度溢利／(虧損)

Central Town集團之年度溢利／(虧損)乃於扣除以下項目後得出：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
折舊(附註11)	125,000	150,000	22,774
核數師酬金	20,000	20,000	22,000
董事酬金	—	—	—
撇銷物業、廠房及設備項目	452,226	—	—
	<u>607,226</u>	<u>170,000</u>	<u>44,774</u>

8. 所得稅

於有關期間並無就香港利得稅作出撥備，因Central Town集團並無在香港產生任何應課稅溢利。

按香港之法定稅率計算之Central Town集團年度溢利／(虧損)所適用之稅項支出／(抵免)與按實際稅率計算之稅項金額對賬如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
年度溢利／(虧損)	<u>4,247,066</u>	<u>42,083,749</u>	<u>(47,616,287)</u>
按香港法定稅率16.5%計算之稅項			
支出／(抵免)	700,766	6,943,819	(7,856,687)
毋須課稅收入	(1,320,000)	(7,378,025)	—
不可扣稅開支	617,664	277,956	7,705,891
其他	1,570	156,250	150,796
按Central Town集團實際稅率計算之稅項金額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

就有關期間以及於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日並無重大未撥備遞延稅項開支。

9. 每股盈利／虧損

由於就財務資料而言加入每股盈利／虧損之資料並無意義，因此並無呈列每股基本或攤薄盈利／虧損之資料。

10. 投資物業

	二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
於四月一日之賬面值	137,000,000	90,000,000	—
收購附屬公司(附註14)	—	—	135,000,000
添置	—	2,284,697	—
投資物業之公平值變動	8,000,000	44,715,303	(45,000,000)
	<u>145,000,000</u>	<u>137,000,000</u>	<u>90,000,000</u>

Central Town集團之投資物業位於香港並根據長期租約持有。

Central Town集團之投資物業已於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日由獨立專業合資格估值師資產評值顧問有限公司根據其現有用途按公開市值分別重新估值為90,000,000港元、137,000,000港元及145,000,000港元。投資物業預期將根據經營租賃租予第三方。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，Central Town集團賬面值分別為90,000,000港元、137,000,000港元及145,000,000港元之投資物業已抵押作為取得授予Central Town集團一般銀行融資之擔保(附註12)。

11. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 港元
二零一一年三月三十一日	
於二零一零年三月三十一日及於二零一零年四月一日：	
成本	750,000
累計折舊	<u>(172,774)</u>
賬面淨值	<u>577,226</u>
於二零一零年四月一日，扣除累計折舊	577,226
年內計提折舊	(125,000)
撤銷	<u>(452,226)</u>
於二零一一年三月三十一日，扣除累計折舊	<u>—</u>
於二零一一年三月三十一日：	
成本	—
累計折舊	<u>—</u>
賬面淨值	<u>—</u>
二零一零年三月三十一日	
於二零零九年三月三十一日及於二零零九年四月一日：	
成本	750,000
累計折舊	<u>(22,774)</u>
賬面淨值	<u>727,226</u>
於二零零九年四月一日，扣除累計折舊	727,226
年內計提折舊	<u>(150,000)</u>
於二零一零年三月三十一日，扣除累計折舊	<u>577,226</u>
於二零一零年三月三十一日：	
成本	750,000
累計折舊	<u>(172,774)</u>
賬面淨值	<u>577,226</u>

租賃物業裝修
港元

二零零九年三月三十一日

添置	750,000
年內計提折舊	(22,774)
於二零零九年三月三十一日，扣除累計折舊	<u>727,226</u>
於二零零九年三月三十一日：	
成本	750,000
累計折舊	(22,774)
賬面淨值	<u>727,226</u>

12. 附帶利息之銀行借貸

	訂約利率	到期#	於三月三十一日		
			二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
即期					
銀行貸款-有抵押	最優惠^	二零二七年	-	31,841,399	33,011,726
銀行貸款-有抵押	最優惠*-2%	二零二五年	28,503,829	-	-
			<u>28,503,829</u>	<u>31,841,399</u>	<u>33,011,726</u>

^ 代表創興銀行有限公司所報之港元最優惠貸款利率。

* 代表東亞銀行有限公司所報之港元最優惠貸款利率。

該銀行貸款須分期償還，此代表相關還款期內最後一期付款的到期日。

Central Town集團之定期貸款中包括須應要求還款之條款，因此整筆貸款乃於有關期間結束時分類為流動負債。若不論須應要求還款條款之影響，則根據貸款之到期條款，該貸款之還款期如下：

	於三月三十一日		
	二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
一年內	1,573,898	1,195,874	1,149,011
第二至第五年(包括首尾兩年)	7,056,467	5,532,838	5,248,142
五年以上	19,873,464	25,112,687	26,614,573
	<u>28,503,829</u>	<u>31,841,399</u>	<u>33,011,726</u>

Central Town集團之銀行貸款以港元計值，並以Central Town集團於香港之投資物業的按揭作抵押，該投資物業於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日之賬面值分別為90,000,000港元、137,000,000港元及145,000,000港元(附註10)。

13. 股本

	於三月三十一日		
	二零一一年	二零一零年	二零零九年
法定：			
50,000股每股面值1美元之普通股	<u>50,000美元</u>	<u>50,000美元</u>	<u>50,000美元</u>
已發行及繳足：			
1股面值1美元之普通股	<u>8港元</u>	<u>8港元</u>	<u>8港元</u>

14. 業務合併

於二零零八年四月，Central Town向一名獨立第三方收購E-Garden Properties Limited (「E-Garden」) 之100%權益。E-Garden主要從事投資控股，而E-Garden之全資附屬公司億緯有限公司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。收購代價為現金約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(相當於緊接收購前之相關賬面值)如下：

	港元
投資物業(附註10)	135,000,000
預付款項、按金及其他應收款項	350,000
附帶利息之銀行借貸	(33,997,000)
其他應付款項及應計款項	(183,000)
	<u>101,170,000</u>
按公平值收購之資產淨值	<u>101,170,000</u>
以現金支付之總收購成本	<u>101,170,000</u>

自收購後，E-Garden及其附屬公司並無為Central Town集團之綜合營業額帶來任何進賬，但於截至二零零九年三月三十一日止年度為Central Town集團之綜合虧損帶來虧損約47,735,000港元。

倘有關合併於截至二零零九年三月三十一日止年度年初時進行，Central Town集團於截至二零零九年三月三十一日止年度之收入將維持不變，而虧損則會約為433,226,000港元。

15. 按類別劃分之金融工具

於有關期間結束時各類金融工具之賬面值如下：

	於三月三十一日		
	二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
<i>財務資產</i>			
<i>貸款及應收款項</i>			
計入預付款項、按金及其他應收款項之財務負債	5,034,796	4,534,796	3,788,296
銀行結餘	58,226	54,926	62,276
	<u>5,093,022</u>	<u>4,589,722</u>	<u>3,850,572</u>
<i>財務負債</i>			
<i>按攤銷成本列賬之財務負債</i>			
計入其他應付款項及應計款項之財務負債	81,598	38,379	262,252
附帶利息之銀行借貸	28,503,829	31,841,399	33,011,726
應付最終控股公司款項	122,673,179	115,710,331	108,801,925
	<u>151,258,606</u>	<u>147,590,109</u>	<u>142,075,903</u>

16. 財務風險管理目標及政策

Central Town集團之主要金融工具包括銀行結餘、附帶利息之銀行借貸及應付最終控股公司款項。該等金融工具之主要用途是撥付Central Town集團之營運。

Central Town集團金融工具所產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討並議定該等各項風險之管理政策，茲概述如下。

利率風險

Central Town集團面對之利率風險主要與其附帶利息之財務負債有關。附帶利息之財務負債為按浮動利率計息之銀行借貸。Central Town集團之政策為取得現有最優惠之利率。

就港元浮動利率借貸而言，假設於有關期間結束時之未償還負債的金額於整年內為未償還而所有其他變數保持不變，若於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日之利率分別上升／下降25個基點，將令到Central Town集團之年度溢利／(虧損)分別減少／增加82,529港元、79,603港元及71,260港元。

信貸風險

Central Town集團財務資產(包括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。Central Town集團之銀行結餘存於一間信譽昭著而並無近期違約記錄之銀行。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，Central Town集團監察及保持管理層認為用以撥付Central Town集團營運所需之足夠營運資金水平。Central Town集團亦通過其控股公司提供之資金而在資金之持續供應和財務彈性之間取得平衡。

根據已訂約未貼現付款，以下載列Central Town集團於有關期間結束時之財務負債到期日：

	應要求償還／ 並無固定還款期 港元	少於三個月 港元	總計 港元
二零一一年三月三十一日			
計入其他應付款項及應計款項之財務負債	–	81,598	81,598
附帶利息之銀行借貸(附註)	29,377,873	–	29,377,873
應付最終控股公司款項	122,673,179	–	122,673,179
	<u>152,051,052</u>	<u>81,598</u>	<u>152,132,650</u>
二零一零年三月三十一日			
計入其他應付款項及應計款項之財務負債	–	38,379	38,379
附帶利息之銀行借貸(附註)	33,462,522	–	33,462,522
應付最終控股公司款項	115,710,331	–	115,710,331
	<u>149,172,853</u>	<u>38,379</u>	<u>149,211,232</u>
二零零九年三月三十一日			
計入其他應付款項及應計款項之財務負債	–	262,252	262,252
附帶利息之銀行借貸(附註)	34,717,455	–	34,717,455
應付最終控股公司款項	108,801,925	–	108,801,925
	<u>143,519,380</u>	<u>262,252</u>	<u>143,781,632</u>

附註：

上述附帶利息之銀行借貸中包括一筆定期貸款，該貸款中包括須應要求還款之條款，給予銀行無條件權利可於任何時間追收貸款，因此，就上述到期分析而言，該貸款乃全數分類為「應要求償還」。

縱然有以上條款，董事並不相信該貸款會被要求於十二個月內悉數償還，而董事認為該貸款將按貸款協議所載之到期日償還。此項評估之考慮因素為：Central Town集團於財務資料獲批准當日之財務狀況；Central Town集團遵守貸款契諾；並無違約事件；及Central Town集團先前一直按照時間表依時還款。

根據包括了須應要求還款條款之貸款的條款，若不論須應要求還款條款之影響，根據已訂約未貼現付款，貸款於有關期間結束時之到期情況如下：

	一年內 港元	一至五年 港元	五年後 港元	總計 港元
於二零一一年三月三十一日	2,447,942	10,118,160	22,977,862	35,543,964
於二零一零年三月三十一日	2,816,997	11,421,504	33,768,427	48,006,928
於二零零九年三月三十一日	2,854,740	14,273,700	33,780,811	50,909,251

資本管理

Central Town集團資本管理之主要目標為確保Central Town集團有能力按持續經營業務之原則營運。

Central Town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，Central Town集團會調整對股東之派息、向股東返還資本或發行新股。Central Town集團不受任何外部施加的資本要求所限。於有關期間內，有關資本管理之目標、政策及流程並無出現變動。

Central Town之資本由股東權益之所有組成部份組成。

17. 結算日後財務資料

Central Town並無就二零一一年三月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

此 致

漢基控股有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一一年六月十日

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所出具之報告全文，以供載入本通函。



香港
中環金融街8號
國際金融中心2期
18樓

敬啟者：

以下為吾等就Apex Corporate Investments Limited(「Apex Corporate」)及其附屬公司(下文統稱為「Apex Corporate集團」)根據下文Apex財務資料附註3.1所載之編製基準編製之財務資料(當中包括於二零一一年三月三十一日之綜合財務狀況表與二零一零年十月二十九日(Apex Corporate註冊成立日期)至二零一一年三月三十一日期間之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及相關附註)(「Apex財務資料」)所編製之報告，以供收錄於漢基控股有限公司(「貴公司」)於二零一一年六月十日就建議授出期權以出售及購買Apex Corporate全部股本所刊發之通函(「該通函」)。

Apex Corporate為於二零一零年十月二十九日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司。Apex Corporate集團於期內尚未開始經營傳統中醫診所的業務。

由於Apex Corporate在英屬處女群島註冊成立而當地並無法定審核規定，故截至本報告日期，Apex Corporate集團及Apex Corporate並無編製經審核法定財務報表。

就本報告而言，貴公司董事已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、香港會計準則及詮釋)編製Apex Corporate集團於二零一零年十月二十九日(Apex Corporate註冊成立日期)至二零一一年三月三十一日期間之綜合管理賬目(「相關Apex財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則而審核有關期間之相關Apex財務報表。

本報告所載之Apex財務資料乃根據相關Apex財務報表編製而當中並無作出調整。

董事之責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編製相關Apex財務報表及Apex財務資料，並對 貴公司董事認為必須之內部監控負責，以使相關Apex財務報表及Apex財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任是對Apex財務資料構思獨立意見並向閣下匯報吾等之意見。

就本報告而言，吾等已審閱相關Apex財務報表並已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」對Apex財務資料進行有關程序。

有關Apex財務資料之意見

吾等認為，就本報告而言，Apex財務資料真實而公平地反映Apex Corporate集團於二零一一年三月三十一日之財務狀況及Apex Corporate集團於二零一零年十月二十九日（Apex Corporate註冊成立日期）至二零一一年三月三十一日期間之虧損及現金流量。

綜合全面收益表

二零一零年十月二十九日 (Apex Corporate註冊成立日期) 至二零一一年三月三十一日期間

	附註	港元
收入	4	—
一般及行政開支		<u>(158,715)</u>
母公司擁有人應佔期間虧損及期間全面虧損總額	5	<u><u>(158,715)</u></u>

綜合財務狀況表

二零一一年三月三十一日

	附註	港元
非流動資產		
購買物業、廠房及設備項目之按金		<u>5,814,332</u>
流動資產		
按金		4,750
銀行結餘		<u>5,950</u>
流動資產總額		<u>10,700</u>
流動負債		
應計款項		1,000
應付最終控股公司款項	1	<u>5,982,739</u>
流動負債總額		<u>5,983,739</u>
流動負債淨額		<u>(5,973,039)</u>
負債淨額		<u><u>(158,707)</u></u>
股權		
已發行股本	8	8
累計虧損		<u>(158,715)</u>
股權總額		<u><u>(158,707)</u></u>

綜合權益變動表

二零一零年十月二十九日 (Apex Corporate註冊成立日期) 至二零一一年三月三十一日期間

	已發行股本 港元	累計虧損 港元	股權總額 港元
發行一股股份 (附註8)	8	—	8
期間全面虧損總額	—	(158,715)	(158,715)
於二零一一年三月三十一日	<u>8</u>	<u>(158,715)</u>	<u>(158,707)</u>

綜合現金流量表

二零一零年十月二十九日 (Apex Corporate註冊成立日期) 至二零一一年三月三十一日期間

	附註	港元
經營業務之現金流量		
期間虧損		(158,715)
按金增加		(4,750)
應計款項增加		1,000
應付最終控股公司款項增加		5,982,739
		<hr/>
經營業務之現金流量淨額		5,820,274
		<hr/>
投資活動之現金流量		
購買物業、廠房及設備項目之已付按金以及 用於投資活動之現金流量		(5,814,332)
		<hr/>
融資活動之現金流量		
發行一股股份之所得款項以及來自融資活動之現金流量	8	8
		<hr/>
現金及現金等值物增加淨額以及於期終之 現金及現金等值物		5,950
		<hr/> <hr/>
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘		5,950
		<hr/> <hr/>

APEX財務資料附註

1. 公司資料

Apex Corporate Investments Limited (「Apex Corporate」) 乃於英屬處女群島註冊成立之有限公司。Apex Corporate之主要營業地點位於香港北角馬寶道28號華匯中心29樓。

Apex Corporate之主要業務為投資控股。此附屬公司於期內尚未開始經營傳統中醫診所之業務。

Apex Corporate為Power Global Limited (其於英屬處女群島註冊成立) 之全資附屬公司。貴公司董事認為，Apex Corporate之最終控股公司為漢基控股有限公司 (其於百慕達註冊成立)。

應付最終控股公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於報告期末，Apex Corporate直接持有其附屬公司 (一間私人有限責任公司) 之權益，該公司之詳情載列如下：

名稱	註冊成立及營運之地點及日期	已發行普通股股本之面值	Apex Corporate 應佔之權益百分比		主要業務
			直接		
漢坊中醫藥業有限公司 (附註(a))	二零一零年十一月二十二日， 香港	2港元	100		經營傳統中醫診所 (附註(b))

附註：

- (a) 此實體自註冊成立日期以來並無編製經審核財務報表。
- (b) 此附屬公司於二零一一年三月三十一日尚未開始其計劃之主要業務。

2. 基礎會計概念

Apex財務資料乃根據持續經營基準編製，而雖然Apex Corporate集團於報告期末錄得流動負債淨額及資產虧絀，惟因Apex Corporate之最終控股公司已同意不會要求償還欠款，直至Apex Corporate集團能夠還款為止，而Apex Corporate之最終控股公司亦已同意向Apex Corporate集團提供足夠資金以應付其到期負債，使Apex Corporate集團於可見將來能夠以持續基準經營。

3.1 編製基準

Apex財務資料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) 以及香港公認會計原則而編製。Apex財務資料均以歷史成本基準編製。Apex財務資料乃以港元列示。

綜合基準

Apex財務資料包括Apex Corporate及其附屬公司(統稱「Apex Corporate集團」)之財務報表。Apex Corporate之附屬公司之財務報表乃就Apex Corporate之相同報告期間使用一致的會計政策編製。附屬公司之業績由收購日期(即Apex Corporate集團取得控制權之日期)起綜合入賬及繼續綜合入賬,直至該控制權終止之日期為止。所有集團內公司間之結餘、交易,以及集團內公司間之交易所產生之未變現盈虧以及股息均於綜合入賬時悉數對銷。

3.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

Apex Corporate集團並無於Apex財務資料中提前應用任何已頒佈但對截至二零一一年三月三十一日止期間尚未生效之新增及經修訂之香港財務報告準則。Apex Corporate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,而Apex Corporate集團至今認為該等新增及經修訂香港財務報告準則應不大機會對Apex Corporate集團之經營業績及財政狀況造成重大影響。

3.3 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為Apex Corporate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。

非財務資產減值

當有跡象表明存在減值,或當需要對資產(財務資產除外)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全面收益表在與減值資產之功能一致的相關開支類別內扣除。

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全面收益表。

關連人士

在下列情況,有關人士將被視為Apex Corporate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Apex Corporate集團,或受Apex Corporate集團所控制,或與Apex Corporate集團受共同控制;(ii)持有Apex Corporate集團之權益,從而可對Apex Corporate集團實施重大影響力;或(iii)與其他人士共同擁有Apex Corporate集團之控制權;
- (b) 有關人士為Apex Corporate集團之主要管理人員;
- (c) 有關人士為(a)或(b)項所述任何個人之直系親屬;
- (d) 有關人士乃由(c)或(d)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

- (e) 有關人士乃屬於Apex Corporate集團之僱員或Apex Corporate集團關連人士之實體之僱員而設之退休後福利計劃。

投資及其他財務資產

初步確認及計量

根據香港會計準則第39號所界定之財務資產分類為貸款及應收款項。Apex Corporate集團於初步確認時即釐定其財務資產分類。財務資產於初步確認時以公平值加直接應佔交易成本計算。

所有一般買賣之財務資產概於交易日(即Apex Corporate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。

其後計量

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。初步計量後，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計量。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一部份之費用及成本。實際利率攤銷乃計入全面收益表。減值產生之虧損於全面收益表確認。

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)在下列情況將終止確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；或
- Apex Corporate集團已轉讓收取該項資產所得現金流量之權利，或須根據一項「轉付」安排，在未有重大延遲之情況，就有關權利全數承擔支付已收現金流之責任；及(a) Apex Corporate集團已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報，或(b) Apex Corporate集團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Apex Corporate集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或已訂立轉付安排，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Apex Corporate集團須持續參與該項資產。在此情況，Apex Corporate集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債均按能反映Apex Corporate集團所保留權利及責任之基準計量。

持續參與指Apex Corporate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Apex Corporate集團或須償還之代價數額上限兩者之較低者計算。

財務資產之減值

Apex Corporate集團會於報告期末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。一項或一組財務資產，只有於初步確認後發生一項或多項事件導致出現客觀減值證據(一項已發生之「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組財務資產之估計未來現金流量所造成之影響乃能夠可靠估計時，方會被視作減值。減值證據可包括一名或一夥債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金、有可能破產或進行其他財務重組，以及有公開資料顯示估計未來現金流量大幅減少，例如拖欠金額變動或出現與違約相關之經濟狀況。

按攤銷成本入賬之財務資產

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，Apex Corporate集團首先對個別重大之財務資產，單獨評估是否出現客觀減值證據，對並非個別重大之財務資產則合併評估。倘Apex Corporate集團認定已單獨進行減值測試之財務資產（無論重大與否）並無客觀減值證據，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之財務資產內，合併進行減值評估。經單獨評估減值並已確認或繼續確認減值之資產，不會納入合併減值測試之內。

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括並未產生之未來信貸虧損）現值之差額計量。估計未來現金流量之現值以財務資產之原實際利率（即初步確認時計算之實際利率）折現。倘貸款之利率為浮動利率，則計量任何減值虧損之折現率為現行實際利率。

該資產之賬面值乃直接或透過使用撥備賬扣減，而虧損金額於全面收益表確認。利息收入繼續按經扣減後之賬面值採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率計算。倘若現實上日後無望收回，則貸款及應收款項連同任何相關撥備將予撇銷。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後所發生之事件而增加或減少，則透過調整撥備金額，增加或減少已確認之減值虧損。倘於其後收回預作之撇銷，該項收回將計入全面收益表。

財務負債

初步確認及計量

香港會計準則第39號範疇內之財務負債乃分類為貸款及借款。Apex Corporate集團於初步確認時釐定財務負債之分類。

所有財務負債初步按公平值加上直接交易成本確認。

其後計量

於初步確認後，貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘若折現之影響輕微，則按成本列賬。於終止確認負債時及於實際利率法攤銷過程所產生之收益及虧損，則會於全面收益表中確認。

攤銷成本乃經計及收購折讓或溢價及作為實際利率組成部份之費用或成本計算。實際利率攤銷計入全面收益表。

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全面收益表內確認。

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Apex Corporate集團現金管理之重要部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，銀行結餘包括銀行現金（當中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報告期末之現值。隨著時間過去而產生之經折讓現值增加，計入全面收益表。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。與並非在損益確認之項目相關的所得稅亦不會在損益確認，而會在其他全面收益或直接在權益中確認。

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，基準為於報告期末已頒佈或實際上已頒佈之稅率（及稅法），並計及Apex Corporate集團經營所在國家之詮釋及慣例。

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報告期末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商譽或一項交易（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予以確認。

遞延稅項資產之賬面值將於報告期末審核，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。未獲確認之任何遞延稅項資產於報告期末重估，以及如有足夠應課稅溢利可收回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，而該稅率則按照於報告期末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。

僱員福利

退休金計劃

Apex Corporate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全面收益表中扣除。強積金計劃之資產於獨立管理基金中與Apex Corporate集團之資產分開管理。於Apex Corporate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。

4. 收入及分部資料

Apex Corporate集團於期內並無錄得任何收入。

分部資料

應用香港財務報告準則第8號經營分部時，須按主要營運決策者（即Apex Corporate之董事會）為分配分部資源及評估分部表現所定期審閱之Apex Corporate集團組成部份的內部報告而劃分經營分部。於期內，Apex Corporate集團尚未開始經營傳統中醫診所的業務，因此並無呈列分部分析。

5. 期間虧損

Apex Corporate集團之期間虧損乃於扣除以下項目後得出：

	港元
核數師酬金	100,000
董事酬金	—
僱員福利開支：	
薪金	40,000
退休福利計劃供款（定額供款計劃）	1,000
	<u>41,000</u>
	<u><u>41,000</u></u>

6. 所得稅

於期內並無就香港利得稅作出撥備，因Apex Corporate集團並無在香港產生任何應課稅溢利。

按香港之法定稅率計算之Apex Corporate集團期間虧損所適用之稅項抵免與按實際稅率計算之稅項金額對賬如下：

	港元
期間虧損	(158,715)
按香港法定稅率16.5%計算之稅項抵免	(26,188)
不可扣稅開支	26,188
按Apex Corporate集團實際稅率計算之稅項金額	—

7. 每股虧損

由於就Apex財務資料而言加入每股虧損之資料並無意義，因此並無呈列每股基本或攤薄虧損之資料。

8. 股本

法定：	
50,000股每股面值1美元之普通股	50,000美元
已發行及繳足：	
1股面值1美元之普通股	8港元

於註冊成立時，Apex Corporate之法定股本為50,000美元（分為50,000股每股面值1美元之普通股）而一股面值1美元之普通股已按面值發行，作為認購人股份。

9. 承擔

Apex Corporate集團於報告期末有以下資本承擔：

	港元
已訂約但未撥備：	
租賃物業裝修	2,638,524
設備	404,975
	3,043,499

於本報告日期，已支付約2,000,000港元之資本承擔。

10. 按類別劃分之金融工具

於報告期末各類金融工具之賬面值如下：

	港元
<i>財務資產</i>	
<u>貸款及應收款項</u>	
按金	4,750
銀行結餘	5,950
	<u>10,700</u>
<i>財務負債</i>	
<u>按攤銷成本列賬之財務負債</u>	
應計款項	1,000
應付最終控股公司款項	5,982,739
	<u>5,983,739</u>

11. 財務風險管理目標及政策

Apex Corporate集團之主要金融工具包括應付最終控股公司款項。此金融工具之主要用途是撥付Apex Corporate集團之營運。Apex Corporate集團亦有主要源自其營運之其他財務資產及負債，譬如銀行結餘、按金及應計款項。

Apex Corporate集團金融工具所產生之主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會檢討並議定該等各項風險之管理政策，茲概述如下。

信貸風險

Apex Corporate集團財務資產（主要包括按金以及銀行結餘）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。Apex Corporate集團之銀行結餘存於一間信譽昭著而並無近期違約記錄之銀行。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，Apex Corporate集團監察及保持管理層認為用以撥付Apex Corporate集團營運所需之足夠營運資金水平。Apex Corporate集團亦通過其控股公司提供之資金而在資金之持續供應和財務彈性之間取得平衡。

根據已訂約未貼現付款，Apex Corporate集團於報告期末之財務負債到期日為在三個月以內或並無固定還款期。

資本管理

Apex Corporate集團資本管理之主要目標為確保Apex Corporate集團有能力按持續經營業務之原則營運。

Apex Corporate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，Apex Corporate集團會調整對股東之派息、向股東返還資本或發行新股。Apex Corporate集團不受任何外部施加的資本要求所限。於期內，有關資本管理之目標、政策及流程並無出現變動。

Apex Corporate之資本由股東權益之所有組成部份組成。

12. 比較金額

此為Apex Corporate集團之首套財務報表，因此並無比較金額。

13. 結算日後財務資料

Apex Corporate並無就二零一一年三月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

此 致

漢基控股有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一一年六月十日

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所出具之報告全文，以供載入本通函。

1. 關於餘下集團未經審核備考財務資料的會計師報告

ERNST & YOUNG
安永

香港
中環金融街8號
國際金融中心
2期18樓

敬啟者：

吾等就漢基控股有限公司(「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(「未經審核備考財務資料」)呈交報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，以就貴公司出售其於Central Town Limited及其附屬公司(「Central Town集團」)之全部股本權益對所呈列之財務資料有何影響提供資料，以供載入貴公司於二零一一年六月十日刊發之通函(「通函」)附錄三內。未經審核備考財務資料之編製基準乃載於通函附錄三內。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

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段及參考由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第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，完全為貴公司董事的責任。

吾等的責任是按照上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料構思意見，並向閣下匯報。吾等在編製未經審核備考財務資料之時也曾採用吾等以往就其他財務資料而編製之報告，惟吾等除對該等報告發出當日的受函人負責之外，概不就該等報告向任何其他人等承擔任何責任。

意見基礎

吾等按照由香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第300號「有關投資通函內備考財務資料的會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件加以比較、考慮支持調整的證據，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。吾等的工作不涉及對任何相關財務資料進行獨立調查。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港保證工作準則進行之審核或審閱，因此，吾等不會就未經審核備考財務資料表達任何該等審核或審閱保證。

吾等在計劃及執行工作時，旨在取得吾等認為必要的資料及解釋，以取得足夠憑證，合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥為編製，該基準與 貴集團的會計政策一致，而根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，所作調整乃屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事的判斷及假設編製，僅供說明之用，而由於該等資料的假設性質使然，故並不保證或表示日後定會發生任何事件，亦未必能反映(i) 貴集團於二零一零年九月三十日或任何未來日期的財務狀況；或(ii) 貴集團截至二零一零年三月三十一日止年度或任何未來期間的業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按所列基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，所作調整乃屬恰當。

此 致

漢基控股有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一一年六月十日

2. 餘下集團之未經審核備考財務資料

(I) 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

緒言

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃為說明有關本集團於Central Town Limited及其附屬公司(「Central Town集團」)之全部股本權益之非常重大出售之影響而編製。於二零一一年五月四日，本集團訂立有條件協議，按現金代價117,000,000港元出售其於Central Town集團之全部股本權益(「出售事項」)。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據上市規則第4.29條編製，以說明出售事項之影響，猶如出售事項已於二零一零年九月三十日進行。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一零年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之中期財務資料(「中期報告」))，並經作出(i)直接與出售事項有關；及(ii)有事實根據並與出售事項有關之備考調整後而編製。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據若干假設、估計及不明朗因素而編製。因此，隨附之餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表並不擬描述倘出售事項已於二零一零年九月三十日完成時餘下集團可達致之實際財務狀況。餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表並不擬預測餘下集團日後之財務狀況。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表須與中期報告所載之本集團過往資料及載於本通函其他部分之其他財務資料一併閱讀。

餘下集團於二零一零年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 (二零一零年 九月三十日) (未經審核) 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	備考餘下集團 (二零一零年 九月三十日) (未經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	7,205	(502)	6,703
投資物業	237,100	(139,000)	98,100
於聯營公司之權益	184,576	–	184,576
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
非流動資產總額	428,881	(139,502)	289,379
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
流動資產			
應收貸款	10,500	–	10,500
可換股債券－貸款部分	2,106	–	2,106
按公平值計入損益之投資	600,025	–	600,025
預付款項、按金及其他應收款項	19,958	(4,535)	15,423
現金及銀行結餘	84,289	116,941 (ii)	201,230
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
流動資產總額	716,878	112,406	829,284
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
流動負債			
附帶利息之銀行借貸	3,926	(1,551)	2,375
其他應付款項及應計款項	5,070	(460)	4,610
應付聯營公司款項	7,454	–	7,454
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
流動負債總額	16,450	(2,011)	14,439
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
流動資產淨額	700,428	114,417	814,845
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債	1,129,309	(25,085)	1,104,224
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

	本集團 (二零一零年 九月三十日) (未經審核) 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	備考餘下集團 (二零一零年 九月三十日) (未經審核) 千港元
非流動負債			
附帶利息之銀行借貸	64,329	(27,750)	36,579
遞延稅項負債	4,351	-	4,351
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	68,680	(27,750)	40,930
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
資產淨額	1,060,629	2,665	1,063,294
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
股權			
本公司擁有人應佔股權			
已發行股本	158,303	-	158,303
儲備	902,326	2,665	904,991
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
股權總額	1,060,629	2,665	1,063,294
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 摘錄自本公司截至二零一零年九月三十日止六個月中期報告所載之本集團未經審核綜合財務狀況表。
2. (i) 該調整反映不再將Central Town集團於二零一零年九月三十日之資產及負債入賬以及出售事項產生之估計收益，當中假設出售事項已於二零一零年九月三十日進行。

	千港元
物業、廠房及設備	502
投資物業	139,000
預付款項、按金及其他應收款項	4,535
銀行結餘	59
一筆附帶利息之銀行借貸之流動部份	(1,551)
一筆附帶利息之銀行借貸之非流動部份	(27,750)
其他應付款項及應計款項	(460)
	114,335
於二零一零年九月三十日之出售事項收益	2,665
	117,000
(ii) 有關出售事項之現金及現金等值物流入淨額之分析如下：	
現金代價	117,000
所出售之銀行結餘	(59)
	116,941

就編製未經審核備考財務資料而言，出售事項之代價117,000,000港元乃假設並無調整，以及為未扣除估計法律及專業費用以及出售事項相關開支。

出售事項之財務影響將根據總代價、估計法律及專業費用以及出售事項相關開支之調整以及Central Town集團於完成日期之資產淨值之賬面值釐定，因此於出售事項完成時或會改變。

(II) 餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表

緒言

餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃為說明出售事項之影響而編製。

餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據上市規則第4.29條編製，以說明出售事項之影響，猶如出售事項已於二零零九年四月一日進行。

餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本公司截至二零一零年三月三十一日止年度之年報(「年報」))，並經作出(i)直接與出售事項有關以及對本集團並無持續影響；及(ii)有事實根據並與出售事項有關之備考調整後而編製。

餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據若干假設、估計及不明朗因素而編製。因此，隨附之餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表並不擬描述倘出售事項已於二零零九年四月一日完成時餘下集團實際可達致之實際業績及現金流量，或預測餘下集團之未來業績及現金流量。

餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表須與年報及載於本通函其他部分之其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃由 貴公司董事僅供說明用途而編製，並基於其性質，該報表未必可以真實反映倘出售事項於二零零九年四月一日實際進行時餘下集團於截至二零一零年三月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

餘下集團於截至二零一零年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度		
	本集團 (二零一零年) (經審核) 千港元 (附註3)	備考調整 千港元 (附註4)	備考餘下集團 (二零一零年) (未經審核) 千港元
收入	(79,098)	-	(79,098)
其他收入及收益，淨額	6,903	-	6,903
投資物業公平值變動所產生之 收益，淨額	79,210	(44,715)	34,495
按公平值計入損益之 投資公平值收益，淨額	55,468	-	55,468
列作按公平值計入損益之財務負債之 可換股票據公平值收益	11,595	-	11,595
出售附屬公司之收益／(虧損)，淨額	(28,489)	55,814 ⁽ⁱ⁾	27,325
一般及行政開支	(30,261)	947	(29,314)
其他開支	(1,142)	-	(1,142)
融資成本	(3,124)	1,685	(1,439)
應佔聯營公司虧損	(16,294)	-	(16,294)
除稅前溢利／(虧損)	(5,232)	13,731	8,499
所得稅開支	(2,150)	-	(2,150)
本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)	(7,382)	13,731	6,349

附註：

3. 摘錄自本公司截至二零一零年三月三十一日止年度之年報所載之本集團經審核綜合全面收益表。

4. (i) 該調整反映不包括Central Town集團截至二零一零年三月三十一日止年度業績(如本通函附錄一所載Central Town集團之財務資料所示)以及出售事項產生之估計收益，當中假設出售事項已於二零零九年四月一日進行。

	千港元
Central Town集團於二零零九年四月一日之負債淨額	(47,616)
已出售之應付最終控股公司款項	108,802
於二零零九年四月一日之出售事項收益	55,814
	117,000
現金代價	117,000

- (ii) 有關出售事項之現金及現金等值物流入淨額之分析如下：

現金代價	117,000
所出售之銀行結餘	(62)
	116,938
有關出售事項之現金及現金等值物流入淨額	116,938

就編製未經審核備考財務資料而言，出售事項之代價117,000,000港元乃假設並無調整，以及為未扣除估計法律及專業費用以及出售事項相關開支。

出售事項之財務影響將根據總代價、估計法律及專業費用以及出售事項相關開支之調整以及Central Town集團於完成日期之資產淨值之賬面值釐定，因此於出售事項完成時或會改變。

餘下集團於截至二零一零年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度		
	本集團 (二零一零年) (經審核) 千港元 (附註5)	備考調整 千港元 (附註6)	備考餘下集團 (二零一零年) (未經審核) 千港元
經營業務之現金流量			
除稅前虧損	(5,232)	(42,084)	(47,316)
下列各項調整：			
融資成本	3,124	(1,685)	1,439
可換股債券之利息收入	(56)	–	(56)
收取聯營公司之利息收入	(1,001)	–	(1,001)
銀行利息收入	(1)	–	(1)
分佔聯營公司虧損	16,294	–	16,294
折舊	3,678	(150)	3,528
按公平值計入損益之投資			
公平值收益淨額	(55,468)	–	(55,468)
出售物業、廠房及設備項目之			
虧損淨額	399	–	399
列作按公平值計入損益之財務負債之			
可換股票據公平值收益	(11,595)	–	(11,595)
出售附屬公司之虧損淨額	28,489	–	28,489
視作出售聯營公司之虧損	743	–	743
投資物業公平值之變動淨額	(79,210)	44,715	(34,495)
股權結算購股權開支	1,502	–	1,502
	(98,334)	796	(97,538)
應收貸款減少	148,008	–	148,008
按公平值計入損益之投資增加	(170,259)	–	(170,259)
預付款項、按金及其他應收			
款項減少	20,425	755	21,180
聯營公司欠款增加	(105,568)	–	(105,568)
其他應付款項及應計款項增加	13,956	224	14,180
用於經營之現金	(191,772)	1,775	(189,997)
已收利息	1	–	1
已付利息	(3,124)	1,685	(1,439)
用於經營業務之現金流淨額	(194,895)	3,460	(191,435)

	截至三月三十一日止年度		
	本集團 (二零一零年) (經審核) 千港元 (附註5)	備考調整	備考餘下集團 (二零一零年) (未經審核) 千港元
用於經營業務之現金流淨額	(194,895)	3,460	(191,435)
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備項目	(5,143)	–	(5,143)
購買投資物業	(51,090)	2,285	(48,805)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	18	–	18
贖回可換股債券	450	–	450
出售附屬公司	(13,384)	116,938 ⁴⁽ⁱⁱ⁾	103,554
源自／(用於)投資活動之現金流淨額	(69,149)	119,223	50,074
融資活動之現金流量			
配售新股所得款項	217,586	–	217,586
發行股份開支	(5,765)	–	(5,765)
行使認股權證所得款項	12	–	12
行使購股權所得款項	4,920	–	4,920
新增聯營公司貸款	100,000	–	100,000
償還聯營公司貸款	(100,000)	–	(100,000)
新增銀行借貸	31,500	–	31,500
償還銀行借貸	(3,140)	1,170	(1,970)
融資活動產生之現金流淨額	245,113	1,170	246,283
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	(18,931)	123,853	104,922
年初之現金及現金等值物	29,473	–	29,473
匯率變動影響淨額	41	–	41
年終之現金及現金等值物	10,583	123,853	134,436
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘	10,583	123,853	134,436

附註：

5. 摘錄自本公司截至二零一零年三月三十一日止年度之年報所載之本集團經審核綜合現金流量表。
6. 該調整反映不包括Central Town集團截至二零一零年三月三十一日止年度現金流量(如本通函附錄一所載Central Town集團之財務資料所示)，當中假設出售事項已於二零零九年四月一日進行。

1. 營運資金

計及本集團目前之內部財務資源與本集團可動用之信貸融通，並在有條件協議完成後考慮到出售事項之財務影響，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。

2. 債務

借款

於二零一一年四月三十日營業時間結束時，本集團之未償還借款總額包括有抵押銀行貸款約66,015,000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

於二零一一年四月三十日營業時間結束時，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，於二零一一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，除本文披露者外，自二零一一年四月三十日以來，本集團之債務及或然負債並無任何重大變動。

3. 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、放債業務以及傳統中藥業務。

誠如本公司截至二零一零年九月三十日止期間之中期報告所載，董事認為，自二零零九年以來，環球經濟已經從金融海嘯穩定下來，現正處於復甦階段。然而，歐洲及美國之失業率依然高企，而消費者信心亦有待完全恢復。此外，美國之量化貨幣寬鬆政策已經導致預期通脹上升，對環球經濟構成嚴重影響。另一方面，自金融危機之谷底反彈後，金融市場於二零一零年下半年出現回升。兩個因素對二零一零年之整體市場改善大有貢獻。未來二零一一年並無任何未預見情況下，香港之商業前景正面，儘管增長速度可能會較二零一零年為慢。為應對不穩定之經濟及不明朗因素，本集團在未來處理其投資時，將會採取更為保守的態度。

鑑於經濟及股市逐步復甦，董事正積極物色潛在投資機遇及本集團業務發展。

誠如本通函「董事會函件」中「進行出售事項之理由及裨益」一節所述，餘下集團將可藉著出售事項增強本身之財務狀況及流動資金，此舉亦可提升餘下集團於適當時候撥資進行潛在收購事項或拓展現有業務之能力。

4. 重大不利變動

直至及包括最後實際可行日期，董事確認自二零一零年三月三十一日（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。

5. 餘下集團業績之管理層討論及分析

以下為餘下集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度以及截至二零一零年九月三十日止六個月之管理層討論及分析。

截至二零零八年三月三十一日止年度

財務業績

餘下集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合虧損為367,751,000港元，而去年之應佔虧損為228,445,000港元。餘下集團之資產淨值由二零零七年三月三十一日之817,486,000港元增加至二零零八年三月三十一日之1,260,964,000港元。本年度之收入達51,765,000港元，而去年收入則為負數80,411,000港元。收入之分類詳情可參閱截至二零零八年三月三十一日止年度之年度財務報表附註5。在開支方面，本年度之開支總額水平增加，主要原因是按公平值計入損益之股本投資之公平值虧損404,401,000港元。一般及行政開支由去年之28,482,000港元減少至本年度之24,038,000港元，這與餘下集團之經營規模收縮有關。融資成本由去年之27,445,000港元下降至本年度之4,501,000港元。

餘下集團錄得除稅後虧損約368,000,000港元，虧損主要由於按公平值計入損益之股本投資公平值虧損產生約404,000,000港元之未實現虧損所致。

財務回顧

餘下集團之主要業務如下：

- (a) 房地產投資：餘下集團之物業組合於財政年度完結後出現若干變動，包括已出售三層辦公大樓而獲取若干收益及購入若干商舖單位。管理層正考慮將該等商舖的用途改為酒類儲存室，以提高物業價值。
- (b) 上市證券投資：受全球證券市場下滑拖累，此項業務於本年度錄得未實現虧損約404,000,000港元。目前市況依然疲弱，故預期股價不會於短期內迅速反彈。然而，股票市場已跌至極低水平，且似已見底，故有望逐步回穩，從而減低餘下集團之虧損。

- (c) 放債業務：放債業務繼續獲利豐厚，分類溢利約為22,100,000港元（扣除撥備）。此項業務為餘下集團之現金盈餘提供合理回報，其風險在可控制範圍內。於二零零八年三月三十一日，未償還應收貸款為573,600,000港元（已扣除減值撥備），其中約401,000,000港元於截至本財務報表獲批准日期已償付。
- (d) 中華人民共和國（「中國」）彩票相關業務投資：餘下集團於一家在中國從事彩票相關業務之公司擁有20%權益。儘管該項投資尚未為餘下集團業績帶來正數貢獻，惟正逐步擴充其彩票售賣店舖管理業務。餘下集團預計將有更多彩票售賣店舖納入其管理範圍，並計劃擴大於中國內地之市場份額。
- (e) 澳門博彩相關業務商機：澳門博彩市場競爭加劇，故餘下集團在訂立為澳門娛樂場提供管理服務之新合約時亦極之審慎。然而，餘下集團仍然非常重視該市場，並將繼續於該市場物色業務良機。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零零八年三月三十一日，餘下集團之資產總額及銀行借貸分別為1,355,171,000港元及79,006,000港元。餘下集團之大部分銀行借款按浮動利率計息，有關利率乃參考港元最優惠利率／香港銀行同業拆息計算，並以港元為單位，故毋須承擔匯率波動之風險。資產負債比率（銀行借貸總額／資產總額）約為6%。於二零零八年三月三十一日，為數分別為150,500,000港元及7,878,000港元之投資物業及租賃物業已抵押予銀行，以取得銀行向餘下集團批出若干貸款融資，而賬面值為316,186,000港元之證券投資已抵押予若干財務機構，以取得其向餘下集團提供保證金融資。

僱員、酬金政策及退休福利計劃

本公司挑選及擢升員工乃按彼等之資歷、經驗及是否適合該職位而決定。餘下集團之酬金政策旨在保留及激勵員工。員工之表現將於每年評核，作為調整酬金之基礎。餘下集團根據香港強制性公積金計劃條例為所有僱員經營一個定額強制性公積金退休福利計劃。

或然負債

本公司之重大或然負債涉及向銀行提供擔保，以便授予附屬公司約112,000,000港元(二零零七年：91,260,000港元)之融資。

業務前景

年內，餘下集團已通過一連串集資活動增強其股本基礎。於年終時，餘下集團之綜合股本基礎達1,261,000,000港元。餘下集團具備充裕現金資源，有助把握隨時出現之投資機會。

於結算日後，餘下集團與一名獨立第三方於二零零八年四月二十五日訂立買賣協議，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之全資附屬公司億綽有限公司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。

截至二零零九年三月三十一日止年度

財務業績

餘下集團截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合虧損為384,725,000港元，而去年之應佔虧損為367,751,000港元。餘下集團之資產淨值由二零零八年三月三十一日之1,260,964,000港元減少至二零零九年三月三十一日之841,219,000港元。

餘下集團於本年度錄得負收入20,459,000港元，而去年則為正收入51,765,000港元。收入之分類詳情可參閱截至二零零九年三月三十一日止年度之年度財務報表附註5。

在開支方面，本年度之經營開支總額水平增加，主要原因是投資證券減值撥備達271,793,000港元以及貸款及應收款項減值達19,000,000港元。一般及行政開支由去年之24,038,000港元增加至本年度之24,360,000港元，這與餘下集團之經營規模擴大有關。融資成本由去年之4,501,000港元減少至本年度之772,000港元。

財務回顧

餘下集團為一間投資控股公司，其主要業務如下：

- a) 房地產投資：餘下集團於北角擁有若干商用物業。本財政年度結束後，餘下集團以45,000,000港元購入赤柱一幢豪華住宅物業。
- b) 股本及債務證券投資：按公平值計入損益之投資公平值虧損為271,793,000港元。隨著近期本地股市逐漸復蘇，預期此虧損可望減少。
- c) 放債業務：放債業務錄得21,706,000港元之虧損，因去年經濟不景，以致出現若干撇賬及撥備。本財政年度結束後，餘下集團已以161,000,000港元之代價，出售其50%之放債業務。
- d) 中華人民共和國（「中國」）廣告及彩票相關業務投資：餘下集團於一家在中國從事彩票相關業務之公司擁有20%權益。除了本公司向中國福利彩票發行中心提供在彩票售賣攤位以外之廣告權外，本公司亦在中國超過十個省份取得彩票銷售權。本公司正計劃，在取得充裕資金之情況下，於短期內擴充其彩票業營運。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零零九年三月三十一日，餘下集團之資產總額及借貸分別為855,899,000港元及10,616,000港元。餘下集團之借貸乃參考港元最優惠利率按浮動利率計息，並以港元為單位，故毋須承擔匯率波動之風險。資產負債比率（借貸總額除以資產總額）約為1.24%。於二零零九年三月三十一日，為數13,700,000港元之投資物業已抵押予銀行，以取得銀行向餘下集團批出若干貸款融資，而賬面值為246,565,000港元之證券投資已抵押予若干財務機構，以取得其向餘下集團提供之若干保證金融資。

僱員、酬金政策及退休福利計劃

餘下集團挑選及擢升員工乃按彼等之資歷、經驗及是否適合該職位而決定。餘下集團之酬金政策旨在保留及激勵員工。員工之表現將於每年評核，作為調整酬金之基礎。餘下集團根據香港強制性公積金計劃條例為所有僱員經營一個定額強制性公積金退休福利計劃。

或然負債

本公司並無涉及向銀行提供擔保，以便授予附屬公司融資之重大或然負債（二零零八年：112,000,000港元）。

業務前景

年內，餘下集團已通過一連串集資活動進一步增強其股本基礎。於年終時，餘下集團之綜合股本基礎達841,000,000港元。憑藉此額外之現金資源，餘下集團已具備條件把握隨時出現之投資機會。

截至二零一零年三月三十一日止年度

財務業績

餘下集團截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合虧損為49,467,000港元，而去年之應佔虧損為384,725,000港元。餘下集團之資產淨值由二零零九年三月三十一日之841,219,000港元增加至二零一零年三月三十一日之1,003,142,000港元。餘下集團於本年度錄得負收入79,098,000港元，而去年則為負收入20,459,000港元。收入之分類詳情可參閱截至二零一零年三月三十一日止年度之年度財務報表附註5。在開支方面，本年度之經營開支總額水平下降，主要原因是並無投資證券減值撥備及貸款及應收款項減值。一般及行政開支由去年之24,360,000港元增加至本年度之29,315,000港元，這與餘下集團之經營規模擴大有關。融資成本由去年之772,000港元增加至本年度之1,440,000港元。

財務回顧

餘下集團為一間投資控股公司，其主要業務如下：

- a) 房地產投資：隨著香港物業價格穩步上揚，餘下集團之物業組合亦有所升值。於本年度公平值變動產生之收益約為34,500,000港元。於財政年度結束時，餘下集團物業投資之價值為99,200,000港元。
- b) 股本及債務證券投資：過去一年股市相對波動，而餘下集團之證券組合本年度亦因出售按公平值計入損益之投資而錄得約101,600,000港元之虧損。然而，隨著下半年市場逐漸改善，截至二零一零年三月三十一日止年度按公平值計入損益之投資亦錄得約55,500,000港元之公平值收益。

- c) 放債業務：於二零零九年八月，餘下集團已以161,000,000港元之代價，出售其50%之放債業務。於過去的財政年度，餘下集團之聯營公司由於若干呆賬撥備及撇銷而帶來約16,300,000港元之虧損。鑒於現時之經濟狀況，餘下集團日後在放債方面將會更為審慎。
- d) 中華人民共和國（「中國」）彩票相關業務投資：餘下集團於一家在中國從事彩票相關業務之公司（「中國公司」）擁有20%權益。中國公司已在中國超過十個省份取得中國福利彩票銷售權。自二零一零年月上旬起，中國公司已在上海展開體育彩票銷售業務。隨著單一賽事投注漸受歡迎，此範疇業務銷情理想，尤其世界杯期間更為可觀。中國公司正與若干機構投資者洽商擴充資本基礎，藉以擴闊在國內彩票業的覆蓋面。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一零年三月三十一日，餘下集團之資產總額及借貸分別為1,146,394,000港元及40,146,000港元。借貸指已發行之可換股票據及附帶利息之銀行借貸。餘下集團之大部分銀行借貸均按浮動利率計息，有關利率乃參考港元最優惠利率／香港銀行同業拆息計算，並以港元為單位，故毋須承擔匯率波動之風險。資產負債比率（銀行借貸總額除以資產總額）約為3.50%。於二零一零年三月三十一日，為數97,000,000港元之投資物業已抵押予銀行，以取得銀行向餘下集團批出若干貸款融資，而賬面值為669,012,000港元之證券投資已抵押予若干財務機構，以取得其向餘下集團提供之若干保證金融資。

僱員、酬金政策及退休福利計劃

餘下集團挑選及擢升員工乃按彼等之資歷、經驗及是否適合該職位而決定。餘下集團之酬金政策旨在保留及激勵員工。員工之表現將於每年評核，作為檢討酬金之基礎。餘下集團根據香港強制性公積金計劃條例為所有僱員經營一個定額強制性公積金退休福利計劃。

或然負債

本公司之重大或然負債涉及向銀行提供擔保，以便授予附屬公司約31,500,000港元（二零零九年：無）之融資。

業務前景

於財政年度結束時，餘下集團之綜合股本基礎達1,003,000,000港元，而現金資源亦有10,500,000港元。在波動不穩的經濟環境下，餘下集團將抱持審慎態度，探索新的商機。

截至二零一零年九月三十日止六個月

財務業績

於截至二零一零年九月三十日止六個月內，餘下集團錄得除稅前虧損約209,000,000港元。有關虧損乃主要來自半個財政年度結算日之出售按公平值計入損益之投資的虧損以及餘下集團之證券投資中按公平值計入損益之投資所得的公平值虧損。

財務回顧

餘下集團為一間投資控股公司，其主要業務如下：

a) 房地產投資

餘下集團於北角擁有若干商用物業，並於赤柱擁有一幢豪華住宅物業。隨著香港物業價格穩步上揚，餘下集團之物業組合亦有所升值。於截至二零一零年九月三十日止六個月期間內，公平值變動產生之收益約為1,100,000港元。於二零一零年九月三十日，餘下集團物業投資之價值為98,100,000港元。

b) 上市證券投資

於截至二零一零年九月三十日止六個月內，餘下集團之證券組合因出售按公平值計入損益之投資而錄得約159,000,000港元之虧損。此外，於同一期間內，按公平值計入損益之投資錄得約50,000,000港元之公平值虧損。

c) 放債業務

於截至二零一零年九月三十日止六個月內，餘下集團從事放債業務之聯營公司帶來約2,000,000港元之收益。此外，餘下集團已經成立一家新全資附屬公司，從事放債業務。於有關期間內，該項經營業務產生正面業績。

d) 中華人民共和國（「中國」）彩票相關業務投資

餘下集團於一家在中國從事彩票相關業務之公司（「中國公司」）擁有20%權益。中國公司已在中國超過十個省份取得中國福利彩票銷售權。自二零一零年上旬起，中國公司已在上海展開體育彩票銷售業務。隨著單一賽事投注漸受歡迎，此範疇業務銷情理想。中國公司正與若干機構投資者洽商擴充資本基礎，藉以擴闊在國內彩票業的覆蓋面。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一零年九月三十日，餘下集團之資產總額及借貸總額分別約為1,119,000,000港元及39,000,000港元。餘下集團之借款按浮動利率及參考港元最優惠利率／香港銀行同業拆息計息，並以港元為單位，因此不存在任何匯率波動風險。於二零一零年九月三十日，資產負債比率(借貸總額／資產總值)為3.5%。於二零一零年九月三十日，為數約95,800,000港元之投資物業已抵押予銀行，作為批予餘下集團若干貸款融資之抵押品，另外賬面值約529,000,000港元之按公平值計入損益之投資已抵押予若干財務機構，以作為給予餘下集團之保證金融資之抵押。

僱員、酬金政策及退休福利計劃

餘下集團挑選及擢升員工乃按彼等之資歷、經驗及是否適合該職位而決定。餘下集團之酬金政策旨在保留及激勵員工。員工之表現將於每年評核，作為調整酬金福利之基礎。餘下集團根據香港強制性公積金計劃條例為所有僱員經營一個定額供款強制性公積金退休福利計劃。

或然負債

餘下集團於二零一零年九月三十日並無重大或然負債(二零一零年三月三十一日：31,500,000港元)。

前景

自二零零九年以來，環球經濟已經從金融海嘯穩定下來，現正處於復甦階段。然而，歐洲及美國之失業率依然高企，而消費者信心亦有待完全恢復。此外，美國之量化貨幣寬鬆政策已經導致預期通脹上升，對環球經濟構成嚴重影響。另一方面，自金融危機之谷底反彈後，金融市場於二零一零年下半年出現回升。兩個因素對二零一零年之整體市場改善大有貢獻。未來二零一一年並無任何未預見情況下，香港之商業前景正面，儘管增長速度可能會較二零一零年為慢。為應對不穩定之經濟及不明朗因素，餘下集團在未來處理其投資時，將會採取更為保守的態度。

以下為獨立估值師資產評值顧問有限公司就其對該物業於二零一一年三月三十一日的估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，乃就載入本通函內而編製。



Asset Appraisal Limited
資產評值顧問有限公司

Rm 901, 9/F, On Hong Commercial Building,
No. 145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於香港的物業估值

吾等遵照漢基控股有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司及其附屬公司（下文合稱「貴集團」）於香港的物業權益（「該物業」）進行估值，吾等確認已視察該物業，作出有關查詢，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就該物業於二零一一年三月三十一日（「估值日期」）的市值向 閣下提供意見。

估值基準

吾等對該物業的估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫的情況下自願進行交易」。

業權

吾等已在合適的土地註冊處對該物業進行查冊。然而，吾等並未核實該物業的擁有權及是否有任何修訂是並無記錄於吾等所獲提供之副本。所有文件僅用作參考。

根據土地註冊處之記錄，該物業之登記擁有人為 貴公司之全資附屬公司億綽有限公司。

估值方法

吾等以比較法對該物業估值，而比較乃按可比較物業的已變現價格或市價作出，包括分析面積、特點及位置相若的可比較物業，並仔細衡量各項物業的優劣，以按資本值作公平對比。

假設

吾等進行估值時，乃假設業主於市場出售該物業，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該物業的價值。

由於該物業是由業主以長期政府租約的方式持有，吾等假設業主於有關政府租約之整段尚餘租期內有權自由而不受干擾地使用該物業。

吾等於估值時作出的其他特別假設（如有）將載於本函件隨附的估值證書附註內。

限制條件

吾等的報告並無考慮所估值之該物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮任何因進行出售而可能產生的開支或稅項。除非另有指明，吾等假設該物業乃並無繁重產權負擔、限制及支銷而可能影響物業之價值。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，亦接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜的意見。

吾等已視察該物業各樓宇及建築物的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何顯著損壞。然而，吾等未能匯報所視察樓宇及建築物是否概無腐朽、蟲蛀或結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施及設備。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦已向 貴集團求證所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情程度，且無理由質疑有任何重要資料遭隱瞞。

於評估該物業時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則第五章以及香港測量師學會所頒佈自二零零五年一月一日起生效的香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)所載的所有規定。

隨函附奉吾等的估值證書。

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 AAPI RPS(GP)
謹啟

二零一一年六月十日

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)，名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下的市值 港元
香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 郵票廊 地庫	該物業由一個四層高商業及車棚平台的一整個地庫商舖所組成，其上建有一幢24層高的辦公室大廈。該物業於一九九七年落成。	該物業現為空置並受到一份售後租回協議所限。詳情請參閱附註4。	145,000,000港元
內地段第3504號 A段2、4、5分段及 餘段、A段1分段 A段2、3、4、5、 6分段及餘段、A段 3分段A、B及餘段 的1,700/23,400份	該物業以賣地章程UB3369號持有，由一九三二年十月十七日起計為期75年並可重續多75年。 根據政府租契條例之地租為每年38,608港元。		

附註：

1. 該物業的登記擁有人為億綽有限公司（貴公司的全資附屬公司）。契約備忘錄編號為UB7311213，日期為一九九七年九月二十五日。
2. 該物業受限於以東亞銀行有限公司為受益人之法定押記／按揭，契約備忘錄編號為10051202370156，日期為二零一零年四月二十日。
3. 租賃轉讓契以東亞銀行有限公司為受益人，契約備忘錄編號為10051202370169，日期為二零一零年四月二十日。
4. 根據有條件協議之條款，訂約方於完成後須促成億綽有限公司（作為業主）與貴公司之全資附屬公司漢坊中醫藥業有限公司（作為租戶）訂立租賃協議，據此，億綽有限公司須將該物業內約9,749平方呎之地方租予漢坊中醫藥業有限公司，租期為五年，月租350,000港元（不包括地租、差餉、管理費及其他開支）。
5. 該物業屬於北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/24「商業／住宅」地帶。

1. 責任聲明

本通函遵照聯交所上市規則提供有關本公司之資料。董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均準確完整，並無誤導或欺詐，且概無遺漏任何其他事實，致使本通函內容或其所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，按照本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須存置之登記冊所記錄，本公司各董事及最高行政人員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）之股份中擁有之權益，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益如下：

董事姓名	所持股份數目、 身份及權益性質 直接實益持有	佔本公司已發行 股本百分比
鄺啟成	231,660	0.08%
翁世炳	128,929	0.05%
潘芷芸	17,820	0.01%

除上述者外，若干董事代本公司利益持有若干附屬公司之股權，並非個人實益擁有，僅為符合最少公司股東之要求而持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員或彼等之任何聯繫人士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、相關股份或債券中，登記擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之任何權益或淡倉，亦無擁有根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一零年三月三十一日（即本集團最近刊發之經審核財務報表之結算日）以來已經或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

此外，除上文所披露者外，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任何業務中擁有任何權益。

6. 專家及同意書

以下為於本通函載有其函件及報告之專家資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	合資格會計師
資產評值顧問有限公司	物業估值師

安永會計師事務所及資產評值顧問有限公司已分別就刊發本通函發出同意書，表示同意按現有形式及內容載入本身之函件及報告及引述本身之名稱，且並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，安永會計師事務所及資產評值顧問有限公司概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無任何可認購或指定他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否在法律上可強制執行)。

於最後實際可行日期，安永會計師事務所及資產評值顧問有限公司並無於本集團任何成員公司自二零一零年三月三十一日(本集團最近期刊發之經審核綜合賬目編製至該日止)以來所收購或出售或租賃之任何資產或擬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。

7. 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)：

- (i) Coupeville (作為賣方) 與Welltodo (作為買方) 於二零零九年六月八日訂立之股份購買協議，內容有關向Welltodo出售Best Purpose全部已發行股本之50%，就此涉及之總代價為180,000,000港元。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；
- (ii) 本公司(作為認購方) 與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，內容有關認購海王向本公司或其代名人發行本金額100,000,000港元於二零一二年到期之零票息可換股票據。交易詳情分別載於本公司日期為二零零九年七月十六日之公佈及日期為二零零九年八月二十五日之通函；
- (iii) 本公司(作為發行方) 與海王(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，內容有關認購本公司向海王或其代名人發行本金額100,000,000港元於二零一二年到期之零票息可換股票據。交易詳情分別載於本公司日期為二零零九年七月十六日之公佈及日期為二零零九年八月二十五日之通函；
- (iv) Waytech Limited (本公司之附屬公司) 與New Range Investments Limited (「New Range」) 於二零零九年七月二十七日訂立之協議綱領，內容有關Waytech Limited認購New Range股本中每股1.00港元之2厘可換股可贖回無投票權優先股，就此涉及之現金代價為80,000,000港元。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；
- (v) Dollar Group Limited (本公司之附屬公司) (作為買方兼承讓人) 與Pearl Decade Limited (作為賣方兼轉讓人) 於二零零九年八月十四日訂立之買賣單據及轉讓文據，據此，Pearl Decade Limited向Dollar Group Limited出售及轉讓由馬斯葛集團有限公司發行本金額20,000,000港元之可換股債券，就此涉及之現金代價為45,000,000港元。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；
- (vi) 本公司(作為發行方) 與中南証券有限公司(作為配售代理) 於二零零九年九月二十九日訂立之有條件配售協議，內容有關按盡力基準按每股股份0.44港元之價格，配售300,000,000股本公司之新普通股。配售詳情分別載於本公司日期為二零零九年九月三十日之公佈及日期為二零零九年十月二十日之通函；

- (vii) 本公司(作為發行方)與中南証券有限公司(作為配售代理)於二零零九年九月二十九日訂立之有條件配售協議，內容有關按悉數包銷基準按每股股份0.44港元之價格，配售61,350,000股本公司之新普通股。配售詳情分別載於本公司日期為二零零九年九月三十日之公佈及日期為二零零九年十月二十日之通函；
- (viii) 本公司(作為發行方)與中南証券有限公司(作為配售代理)於二零一零年四月九日訂立之有條件配售協議，內容有關按悉數包銷基準按每股股份0.25港元之價格，配售400,000,000股本公司之新普通股。配售詳情分別載於本公司日期為二零一零年四月九日之公佈及日期為二零一零年五月五日之通函；
- (ix) Hennabun Capital Group Limited(作為買方)與本公司之附屬公司Coupeville Limited(作為賣方)於二零一一年一月四日訂立之有條件買賣協議，內容有關出售7,900,000股Best Purpose Limited之銷售股份；及
- (x) 有條件協議。

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1712-16號舖。
- (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「重大合約」一段所述之重大合約；

- (c) 安永會計師事務所就餘下集團之未經審核備考財務資料發出之函件，全文載於本通函附錄三；
- (d) 資產評估顧問有限公司就該物業編製之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (e) 安永會計師事務所就Central Town集團於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度之財務資料所出具之報告，全文載於本通函附錄一；
- (f) 安永會計師事務所就Apex Corporate集團於二零一零年十月二十九日 (Apex Corporate註冊成立日期) 至二零一一年三月三十一日期間之財務資料所出具之報告，全文載於本通函附錄二；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述由安永會計師事務所以及資產評估顧問有限公司發出之同意書；
- (h) 本公司截至二零一零年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止兩個財政年度之年報；及
- (i) 本公司日期為二零一一年一月二十四日之通函，內容有關出售Best Purpose集團之19.75%股本權益。



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」)謹訂於二零一一年六月二十八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提呈為普通決議案之本公司決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認Power Global Limited(「Power Global」，作為賣方)、本公司(作為Power Global之擔保人)、Nation Wealth Holdings Limited(「買方」，作為買方)與叁龍國際有限公司(作為買方之擔保人)於二零一一年五月四日訂立之有條件協議(「有條件協議」，註有「A」字樣之有條件協議副本已提交本大會，並由大會主席簡簽以資識別)(包括其附表及附件)；根據有條件協議(其中包括)(i)Power Global同意出售而買方同意以117,000,000港元之現金代價購入Central Town Limited(「Central Town」)全部已發行股本以及本公司及其附屬公司(不包括Central Town及Central Town之附屬公司)向Central Town及Central Town之附屬公司墊支而截至有條件協議完成日期尚未償還之股東貸款；及(ii)Power Global與買方於有條件協議完成後須訂立期權協議(「期權協議」)(其主要格式已列入有條件協議作協議附表)，據此，Power Global須向買方授出期權以根據有關條款及條件購入而買方須向Power Global授出期權以根據有關條款及條件出售Apex Corporate Investments Limited(「Apex Corporate」)之全部已發行股本以及本公司及其附屬公司(不包括Apex Corporate及漢坊中醫藥業有限公司(「漢坊中醫」))向Apex Corporate及漢坊中醫墊支而截至期權協議完成日期尚未償還之股東貸款，及批准、確認及追認根據有條件協議擬進行之交易及協議；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事就有條件協議及期權協議而簽立、簽署及交付任何協議、契約、文據及任何其他文件(而在有必要時,根據本公司之公司細則,蓋上本公司之印鑑),並對有條件協議及期權協議作出並非屬重大之修訂及改動;並就使有條件協議及期權協議以及據此擬進行之交易及協議生效而採取及作出彼等認為屬必要、適宜或權宜之所有該等行動、步驟、事務及事宜。」

承董事會命
漢基控股有限公司
執行董事兼公司秘書
周志華

香港,二零一一年六月十日

註冊辦事處:

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點:

香港
北角
馬寶道28號
華匯中心29樓

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就該股份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及簽署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,方為有效。

股東特別大會通告

於最後實際可行日期，本公司董事會之成員如下：

執行董事：
鄭啟成博士
黃振雄先生
翁世炳先生
潘芷芸女士
周志華先生

獨立非執行董事：
陳仕鴻先生
杜成泉先生
夏其才先生
鍾育麟先生
羅煌楓先生