

---

## 此 乃 要 件    請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、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威利國際控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，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的任何損失承擔任何責任。

---



**Willie International Holdings Limited**

**威利國際控股有限公司**

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：273)

(認股權證代號：614)

涉 及 發 行 代 價 股 份 的  
主 要 交 易  
及  
涉 及 發 行 償 債 股 份 的  
終 止 票 據

---

本公司謹訂於二零零八年十月十六日(星期四)上午九時三十分假座香港北角城市花園道9號城市花園酒店地下宴會廳I及II舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第125至127頁。股東無論能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其列印的指示填妥，並盡快交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，惟無論如何不得遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前送達。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會，並在會上投票。

二零零八年九月三十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	5
協議 .....	6
目標公司及該物業的資料 .....	8
收購事項的財務影響 .....	10
進行收購事項的理由 .....	10
一般資料 .....	11
本公司股權架構 .....	11
終止票據及發行償債股份 .....	12
終止契據 .....	12
票據的主要條款 .....	15
訂立終止契據的理由 .....	16
本公司股權架構 .....	17
一般資料 .....	17
投票表決程序 .....	18
股東特別大會 .....	18
推薦建議 .....	19
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	20
附錄二 — 目標公司的財務資料 .....	82
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料 .....	107
附錄四 — 估值報告 .....	111
附錄五 — 一般資料 .....	115
股東特別大會通告 .....	125

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方購買待售股份及股東貸款
「收購事項完成」	指	根據協議的條款及條件完成收購事項
「協議」	指	賣方、馬斯葛、買方與本公司就(其中包括)收購事項而於二零零八年九月八日訂立的有條件協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業的日子(星期六或星期日除外)
「本公司」	指	威利國際控股有限公司，一家於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	買方就收購事項應付賣方的總代價112,000,000港元，將以本公司向賣方發行代價股份的方式支付
「代價股份」	指	本公司將發行予賣方(或其代名人)的800,000,000股每股面值0.10港元的新股份，以支付收購事項的代價
「代價股份發行價」	指	每股股份0.14港元，即代價股份的發行價
「董事」	指	本公司董事
「Dollar Group」	指	Dollar Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為漢基的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司將於二零零八年十月十六日(星期四)上午九時三十分假座香港北角城市花園道9號城市花園酒店地下宴會廳I及II召開的股東特別大會，以考慮並酌情批准協議及據此擬進行交易(包括發行代價股份)以及終止契據及據此擬進行的交易(包括發行償債股份)
「經擴大集團」	指	本集團(包括目標公司)
「第一份公告」	指	於二零零八年九月九日就收購事項刊發的公告
「第一份公告 最後交易日」	指	二零零八年九月八日，即暫停股份買賣前以待發出第一份公告的最後一個交易日
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「漢基」	指	漢基控股有限公司(股份代號：412)，一家於百慕達註冊成立的公司，其股份於聯交所上市
「漢基集團」	指	漢基及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	在作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，獨立於本公司及本公司關連人士的第三方
「最後實際可行日期」	指	二零零八年九月二十五日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「馬斯葛」	指	馬斯葛集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的公司，其股份在聯交所上市

---

## 釋 義

---

「票據」	指	本公司根據分別於二零零八年五月二十一日及二零零八年六月二十七日刊發的公告以及於二零零八年六月六日刊發的本公司通函內所述交易而於二零零八年七月七日向Dollar Group發行的總本金額為86,882,392.88港元的無息可換股票據
「票據完成」	指	根據終止契據的條款及條件完成終止票據
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於中國廣東省廣州市荔灣區十八圍路103號的一幢20層高樓宇
「買方」	指	Perfect Time Investments Limited (時美投資有限公司)，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股份」	指	目標公司的998股每股面值1港元的普通股及2股每股面值1港元的無投票權遞延股份，相等於目標公司全部已發行股本
「第二份公告」	指	本公司於二零零八年九月十七日就終止契據刊發的公告
「第二份公告 最後交易日」	指	二零零八年九月十一日，即終止契據的日期及股份暫停買賣以待刊發第二份公告之日前最後一個交易日
「償債股份」	指	本公司根據終止契據將發行予Dollar Group的650,000,000股每股面值0.10港元的新股份
「償債股份發行價」	指	每股股份0.14港元，即償債股份的發行價
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	現有股份的持有人
「股東貸款」	指	目標公司應付賣方的無抵押免息股東貸款，須於要求時償還，於二零零八年七月三十一日共約35,000,000港元

---

## 釋 義

---

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Jet Star Industries Limited (捷勝實業有限公司)，一家於香港註冊成立的公司
「終止契據」	指	本公司與Dollar Group為終止雙方有關票據的義務而於二零零八年九月十一日訂立的終止契據
「賣方」	指	Mascotte Group Limited，馬斯葛的全資附屬公司
「%」	指	百分比
「港元」	指	香港法定貨幣港元

---

## 董事會函件

---



Willie International Holdings Limited

威利國際控股有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：273)

(認股權證代號：614)

執行董事

莊友衡先生

金紫耀先生

王迎祥先生

王林先生

註冊辦事處

香港

北角

馬寶道28號

華匯中心32樓

獨立非執行董事

連慧儀女士

劉劍先生

岑明才先生

邱恩明先生

敬啟者：

涉及發行代價股份的  
主要交易  
及  
涉及發行償債股份的  
終止票據

### 緒言

第一份公告指出，於二零零八年九月八日，本公司及買方與馬斯葛及賣方訂立協議，據此(其中包括)，賣方同意出售而買方同意購買待售股份(相等於目標公司全部已發行股本)及股東貸款，總代價為112,000,000港元。目標公司持有該物業。

---

## 董事會函件

---

第二份公告指出，於二零零八年九月十一日，Dollar Group與本公司訂立終止契據，據此(其中包括)，Dollar Group及本公司同意終止總本金額為86,882,392.88港元的票據，代價為本公司按償債股份發行價每股股份0.14港元向Dollar Group發行650,000,000股償債股份，以此全面及最終清算本公司有關票據的義務。

本通函載有上市規則規定有關收購事項及終止契據的進一步資料。

### 協議

二零零八年九月八日

### 訂約方

- (1) 馬斯葛
- (2) 賣方
- (3) 本公司
- (4) 買方

在作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，馬斯葛及賣方為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

買方為本公司的全資附屬公司，並為僅就收購目標公司而成立的一家投資控股公司。

### 將收購的資產

待售股份(相等於目標公司全部已發行股本)及股東貸款。目標公司持有該物業。

### 代價

代價合共112,000,000港元，將以於收購事項完成時按代價股份發行價每股股份0.14港元向賣方(或其代名人)發行800,000,000股入賬列作繳足的代價股份的方式支付。

代價(包括代價股份發行價)乃參考目標公司於二零零八年七月三十一日的未經審核資



---

## 董事會函件

---

產淨值約76,100,000港元、股東貸款共約35,000,000港元及股份於第一份公告最後交易日前最後五個交易日在聯交所所報的平均收市價後經公平磋商釐定。

該800,000,000股代價股份佔(i)本公司現已發行股本約32.66%及(ii)本公司經發行代價股份而擴大的已發行股本約24.62%。本公司將向聯交所申請將代價股份上市及買賣。本公司將召開股東特別大會，將於會上向股東提呈決議案以批准收購事項及發行代價股份的特別授權。

代價股份發行價較：

- (i) 每股股份於第一份公告最後交易日在聯交所所報收市價0.131港元溢價約6.87%；
- (ii) 每股股份於截至及包括第一份公告最後交易日的最後五個交易日在聯交所所報平均收市價0.137港元溢價約2.19%；及
- (iii) 每股股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價0.110港元溢價約27.27%。

根據股份於緊接第一份公告最後交易日前對上五個交易日在聯交所所報的平均收市價約0.14港元計算，代價股份的價值相當於112,000,000港元。

協議並無載有任何於收購事項完成後出售代價股份的限制。

### 協議的先決條件

協議須待達成下列先決條件後，方告完成：

- (i) 倘上市規則規定，須於馬斯葛正式召開並舉行的股東大會上獲其股東以決議案方式批准協議及據此擬進行的交易；
- (ii) 倘上市規則規定，須於本公司正式召開並舉行的股東大會上獲其股東以決議案方式批准協議及據此擬進行的交易(包括發行代價股份)；
- (iii) 賣方及馬斯葛於協議中作出的保證在所有重要方面仍屬真實準確；

---

## 董事會函件

---

- (iv) 聯交所上市委員會批准根據協議將予發行的代價股份上市及買賣；
- (v) 已向任何第三方及聯交所或其他相關監管機關取得有關收購事項的所有相關同意及批准以及政府批文；及
- (vi) 完成對目標公司及該物業的盡職審查，且買方全權信納有關結果。

倘若於二零零八年十一月十七日或賣方與買方可能書面同意的其他日期下午五時正或之前未能達成或獲買方豁免上述條件(第(i)、(ii)、(iv)及(v)項除外)，則協議將會終止，惟訂約各方除累算權利外不得根據協議向各方作出進一步索償。

### 收購事項完成

收購事項將於達成或獲買方豁免(第(i)、(ii)、(iv)及(v)項除外)協議一切先決條件後第五個營業日(或協議各訂約方可能同意的其他時間及日期)完成。

於收購事項完成後，本公司將向賣方(或其代名人)配發及發行代價股份。

其他條款：

馬斯葛及本公司已分別擔保賣方及買方履行有關協議的責任。

### 目標公司及該物業的資料

馬斯葛主要從事(i)製造及銷售照相、電器及多媒體產品配件；(ii)物業投資及(iii)證券投資。賣方為馬斯葛的全資附屬公司，並為一家擁有多項投資的投資控股公司。

目標公司由賣方全資擁有，為一家投資控股公司，其主要資產為該物業。

該物業包括全幢20層高的綜合樓宇。該物業的總建築面積約10,000平方米。該物業已獲授土地使用權，由二零零六年四月二十四日起計，為期50年，作辦公室用途。於二零零八年七月三十一日，該物業涉及多項租約，而最遲的到期日為二零一一年六月，合共可產生

## 董事會函件

月租約人民幣390,000元(不包括管理費及其他經營支出)。於二零零八年七月三十一日，該物業的出租率超過99%。目標公司已委任一名中國代理以管理該物業及相關租約。按附錄四內估值報告所述，該物業於二零零八年七月三十一日的估值為人民幣104,000,000元。

獨立物業估值師環亞物業顧問有限公司已對目標公司於二零零八年七月三十一日的物業權益進行估值。函件及估值證書全文載於本通函附錄四。

下表載列(i)本通函附錄二所載於二零零八年三月三十一日的會計師報告的目標公司物業權益與該等物業於二零零八年七月三十一日未經審核賬面值的對賬；及(ii)目標公司於二零零八年七月三十一日物業權益的未經審核賬面值與該等物業估值的對賬。

	匯率		
	人民幣兌港元	千港元	人民幣千元
目標公司於二零零八年三月三十一日			
物業權益的未經審核賬面值	1.1095	115,393	
於二零零八年三月三十一日的估值			<u>104,000</u>
截至二零零八年七月三十一日止			
四個月的變動			
匯兌差額		<u>3,464</u>	
於二零零八年七月三十一日的			
未經審核賬面值	1.1428	<u>118,857</u>	
於二零零八年七月三十一日的估值			<u>104,000</u>

緊隨收購事項完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，其業績將綜合計入本集團的財務報表。

按截至二零零八年三月三十一日止年度的經審核財務報表所載，目標公司的除稅前及除稅後淨虧損分別約為19,900,000港元及約為20,400,000港元。截至二零零七年三月三十一日止年度，目標公司的經審核除稅前及除稅後虧損淨額分別約為3,400,000港元及約為500,000港元。按於二零零八年三月三十一日的經審核財務報表所載，目標公司的資產淨值約為71,400,000港元。

二零零八年四月一日至二零零八年七月三十一日期間，目標公司的未經審核除稅前及除稅後純利分別約為1,400,000港元及1,200,000港元。目標公司於二零零八年七月三十一日的未經審核資產淨值約為76,100,000港元。

### 收購事項的財務影響

於完成時，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而其賬目將與本集團的賬目綜合處理。

由於該物業涉及多項租約，合共可產生月租約人民幣390,000元，且該物業的出租率通常超過90%，故預期於完成後，該物業的多項租約每年將可為本集團帶來租金收入約人民幣4,500,000元。

該物業於二零零八年七月三十一日的估值達人民幣104,000,000元。於二零零八年七月三十一日，目標公司的未經審核資產淨額達約76,100,000港元，而目標公司的資產淨額將與本集團的賬目綜合處理。與本公司於二零零八年六月三十日的未經審核綜合資產淨額約1,578,000,000港元相比較，董事會認為收購事項不會對本集團的資產及負債產生重大影響。由於代價將由代價股份悉數支付，故對本集團的現金流量並無任何影響。

### 進行收購事項的理由

基於以下理由，董事認為收購事項的條款公平合理，且符合本公司及各股東的整體利益。

本集團主要從事物業投資、證券買賣投資、放債及收購以及開採及開發天然資源等業務。由於本集團一直集中物業投資業務，故此收購事項可為本集團提供機會建立其物業組合。

該物業為位於廣州市中心區荔灣區的商業樓宇，荔灣區具備完善的交通網絡，已連接火車站、廣州白雲國際機場及廣州地鐵。荔灣區因而位處建立業務的戰略重點。董事會已考慮中國房地產市場前景，並評估該物業的佔用率、估值及地區情況，以及來自該物業的每月租金收入。董事認為，由於該物業位於華南主要商業樞紐之一的廣州市，故此收購事項可為本集團提供理想前景。基於發展完善的交通網絡及基建，本地及海外公司租用廣州市辦公室樓面所帶來的租金一直持續上升。

由於收購事項的代價將全部以代價股份支付，故此不會就收購事項的資金造成任何財務負擔。在計及收購事項將可多元化本集團的物業組合至中國房地產市場並預期可提供穩定的租金收入來源後，董事會認為收購事項符合本公司及其股東的整體利益。

## 董事會函件

### 一般資料

收購事項構成本公司一項主要交易，須獲(其中包括)股東於股東特別大會批准。

於收購事項持有重大權益的股東及其各自的聯繫人須於股東特別大會上放棄就有關決議案投票。於最後實際可行日期，賣方及其聯繫人持有48,709,000股本公司股份，佔本公司已發行股本約1.99%。賣方及其聯繫人將於股東特別大會上放棄就收購事項投票。除賣方及其聯繫人(包括馬斯葛)外，據董事所知，概無股東須於股東特別大會上放棄就收購事項投票。

### 本公司股權架構

下表說明本公司於(i)最後實際可行日期及(ii)發行代價股份後的股權架構。

	於最後實際可行日期		發行代價股份後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
董事(附註1)	230,474,400	9.41%	230,474,400	7.09%
萊福資本投資有限公司及其聯繫人(附註2)	203,430,144	8.30%	203,430,144	6.26%
合一投資控股有限公司及其聯繫人(附註2)	128,494,000	5.25%	128,494,000	3.95%
賣方及其聯繫人(附註3)	48,709,000	1.99%	848,709,000	26.12%
其他公眾股東(附註2)	1,838,502,270	75.05%	1,838,502,270	56.58%
總計	<u>2,449,609,814</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,249,609,814</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. 莊友衡先生，為本公司主席兼執行董事。
2. 全部均為「公眾股東」。
3. 於發行代價股份後，賣方及其聯繫人將成為本公司的主要股東。

---

## 董事會函件

---

根據上表，由於預計收購事項完成概不會導致任何股東持有本公司30%以上已發行股本，且本公司概無現有「控股股東」（定義見上市規則），故預計收購事項完成將不會令本公司控制權出現變動。

### 終止票據及發行償債股份

茲提述本公司分別於二零零八年五月二十一日、二零零八年六月二十七日及二零零八年八月四日刊發的公告以及於二零零八年六月六日刊發的通函。

於二零零八年五月十九日，本集團就下列事項與漢基各家全資附屬公司訂立三份有條件買賣協議：

- (1) 收購 Glamourous Investments Limited全部已發行股本及借予 Glamourous Investments Limited及其附屬公司的股東貸款；
- (2) 收購 Best Inspire Limited全部已發行股本及借予 Best Inspire Limited及其附屬公司的股東貸款；及
- (3) 收購 Bright Majestic Limited全部已發行股本及借予 Bright Majestic Limited及其附屬公司的股東貸款。

誠如本公司於二零零八年六月二十七日宣佈，上述各項的總代價已調整至86,882,392.88港元，並已由本公司透過發行票據全數償付。

### 終止契據

#### 訂約方

- (1) Dollar Group
- (2) 本公司

Dollar Group為漢基的全資附屬公司，主要從事證券投資。漢基為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事物業相關投資、證券投資、廣告及博彩相關業務的投資及貸款業務。

在作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，Dollar Group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的第三方。

於二零零八年九月十一日，Dollar Group與本公司訂立終止契據，據此（其中包括），Dollar Group及本公司同意終止總本金額為86,882,392.88港元的票據，代價為本公司按償債股份發行價每股股份0.14港元向Dollar Group發行650,000,000股償債股份，以此全面及最終清算本公司有關票據的義務。

---

## 董事會函件

---

代價91,000,000港元乃參考股份於緊接第二份公告最後交易日前最後十個交易日在聯交所所報的平均收市價後經公平磋商釐定。

### 先決條件

終止契據須待達成下列先決條件後，方告完成：—

- (i) 本公司股東根據上市規則批准終止契據及據此擬進行的交易（包括發行償債股份）；
- (ii) 倘有需要，漢基股東根據上市規則批准終止契據及據此擬進行的交易；及
- (iii) 聯交所上市委員會批准償債股份上市及買賣。

倘有關條件於二零零八年十二月三十一日下午五時正之前未能達成，則終止契據將失效而有關各方概不就此產生任何權利或義務（惟先前違約者除外）。

根據終止契據擬進行的交易將於達成或豁免先決條件後第五個營業日上午十一時正（或本公司及Dollar Group可能書面協定的其他時間或日期）完成。

該650,000,000股償債股份佔(i)本公司現有發行股本約26.53%，(ii)本公司經發行償債股份擴大後已發行股本約20.97%及(iii)本公司經發行償債股份及代價股份擴大後已發行股本約16.67%。

於票據完成後，本公司將向Dollar Group配發及發行償債股份。協議並無載有任何有關於票據完成後出售償債股份的限制。本公司將向聯交所申請將償債股份上市及買賣。

---

## 董事會函件

---

本公司將召開股東特別大會，將於會上向股東提呈決議案以批准終止契據及授出發行償債股份的特別授權。於票據中擁有重大權益的股東及其各自聯繫人須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。在作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

償債股份發行價較：-

- (i) 每股股份於第二份公告最後交易日在聯交所所報收市價0.131港元溢價約6.87%；
- (ii) 每股股份於緊接第二份公告最後交易日前最後五個交易日在聯交所所報的平均收市價0.132港元溢價約6.06%；
- (iii) 每股股份於緊接第二份公告最後交易日前最後十個交易日在聯交所所報的平均收市價0.143港元折讓約2.10%；
- (iv) 每股股份於本公司於二零零八年八月五日刊發章程中所公佈的備考資產淨值每股0.66港元折讓約78.79%；及
- (v) 每股股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價0.110港元溢價約27.27%。

根據股份於緊接第二份公告最後交易日前最後五個交易日在聯交所所報的平均收市價0.132港元計算，償債股份的價值相當於85,800,000港元。

償債股份發行價乃經參考市況(包括但不限於股份市價及每日成交量)後按公平原則磋商釐定。於第二份公告最後交易日前六個月，股份均以低於每股股份0.40港元(經調整)的股價成交。於第二份公告最後交易日前一個月，股份的最高及最低成交股價分別為0.25港元及0.123港元。就成交量而言，於第二份公告最後交易日前三個月股份的每日平均成交量少於30,000,000股。償債股份發行價0.14港元較股份於第二份公告最後交易日的現行市價每股股份0.131港元有所溢價，因此償債股份發行價乃按公平合理基準釐定。董事認為參考實際市況釐定償債股份發行價符合本公司及其股東的利益。



---

## 董事會函件

---

### 票據的主要條款

票據的總本金額	86,882,392.88港元
到期日	自二零零八年七月七日起計第三個週年當日的營業日
轉換期	票據持有人自有關發行日期起至有關到期日之前七日期間內（不包括到期日），可隨時將每份票據的尚未贖回本金額全部或部分轉換為股份
轉換價	初步轉換價為0.110港元。由於本公司的股份合併及供股於二零零八年八月舉行的本公司股東特別大會上獲批准，轉換價由二零零八年八月五日起調整至0.298港元
利率	不計息
投票	票據持有人將不會僅因其為票據持有人而有權收取本公司的通告、出席本公司的任何大會或於會上投票
地位	因票據所附的轉換權獲行使而將予發行的轉換股份在各方面將與於票據持有人名稱作為轉換股份持有人載入本公司股東名冊日期當時的所有其他已發行股份享有同等權益
提早贖回	本公司將有權發出不少於十個營業日的書面通知，將於發行票據後的第一個週年後及到期日之前隨時贖回票據的全部或部分法定面額的未贖回本金額，惟贖回溢價以本公司將支付贖回本金總額的10%為限

### 訂立終止契據的理由

根據每股股份於第二份公告最後交易日在聯交所所報的收市價0.131港元計算，董事認為價值85,150,000港元的償債股份較未贖回本金額86,882,392.88港元折讓約1,700,000港元。此外，董事亦認為提早全數贖回票據的尚未贖回本金額約8,700,000港元可節省10%的贖回溢價。按本公司因提早全數贖回票據而應付金額約95,600,000港元與代價及償債股份的上述價值85,150,000港元相比，本公司可透過訂立終止契據分別節省約4,600,000港元及約10,400,000港元。

董事認為，本公司有關票據的負債於終止契據日期已達約86,900,000港元。彼等認為訂立終止契據將削減本公司的負債，進而在對其現金流不構成任何影響的情況下改善本公司的財務狀況。

董事亦已考慮其他選擇，例如以現金贖回或透過配售新股贖回票據。然而，倘本公司以現金贖回票據，則本公司須根據票據的條款及條件支付10%贖回溢價，對本集團的現金流量將造成不利影響。鑑於目前市況，董事會認為本公司若透過配售新股贖回票據及動用所得款項贖回票據，按包銷基準及以較聯交所於第二份公告最後交易日所報現行市價每股股份0.131港元溢價的價格配售650,000,000股股份將極之困難。

近數月以來，美國的次按危機已對全球股市造成不利影響。香港恆生指數由與漢基集團訂立相關買賣協議當日約25,700點劇跌約31.5%至第二份公告日期約17,600點。全球經濟現正面臨次按問題引發流動資金危機的挑戰。一方面全球流動資金變得緊縮，另一方面利率維持高企，財務機構均不願授出銀行信貸。鑑於票據金額佔本集團總借貸約24%，透過將該負債轉換為本公司權益的方式減低本集團負債或可改善本集團的財務狀況及資產負債表，繼而本集團於可見將來可以較佳條件向財務機構借款。因此，董事認為以發行償債股份替代票據的方式減低負債對本公司及股東將更為有利。

董事認為終止契據的條款整體上(而非僅考慮其所產生的攤薄影響)屬公平合理，且訂立終止契據符合本公司及股東的整體利益。

## 董 事 會 函 件

### 本公司股權架構

下表說明本公司於(i)最後實際可行日期；(ii)假設按經調整轉換價全數轉換票據；(iii)發行償債股份後；及(iv)發行償債股份及代價股份後的股權架構。

	於最後實際可行日期		假設按經調整轉換價				發行償債股份及	
			全數轉換票據後		發行償債股份後		代價股份後	
	概約 股份數目	概約 百分比	概約 股份數目	概約 百分比	概約 股份數目	概約 百分比	概約 股份數目	概約 百分比
董事(附註1)	230,474,400	9.41%	230,474,400	8.41%	230,474,400	7.44%	230,474,400	5.91%
萊福資本投資有限公司及其 聯繫人(附註2)	203,430,144	8.30%	203,430,144	7.42%	203,430,144	6.56%	203,430,144	5.22%
合一投資控股有限公司及其 聯繫人(附註2)	128,494,000	5.25%	128,494,000	4.69%	128,494,000	4.15%	128,494,000	3.30%
漢基及其聯繫人(附註3)	—	—	291,551,654	10.64%	650,000,000	20.97%	650,000,000	16.67%
賣方及其聯繫人(附註4)	48,709,000	1.99%	48,709,000	1.78%	48,709,000	1.57%	848,709,000	21.76%
其他公眾股東(附註2)	1,838,502,270	75.05%	1,838,502,270	67.06%	1,838,502,270	59.31%	1,838,502,270	47.14%
總計	<u>2,449,609,814</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,741,161,468</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,099,609,814</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,899,609,814</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. 莊友衡先生，為本公司主席兼執行董事。
2. 全部均為「公眾股東」。
3. 發行償債股份後，漢基將成為本公司的主要股東。
4. 發行代價股份後，馬斯葛將成為本公司的主要股東。

### 一般資料

本集團主要從事物業投資、證券買賣投資、放債及收購以及開採及開發天然資源等業務。

於最後實際可行日期，本公司持有(i) 178,884,400股漢基股份，佔漢基已發行股本總額約7%及(ii) 30,656,880份漢基認股權證。

---

## 董事會函件

---

### 投票表決程序

本公司的章程細則第81條載述股東可以下列程序要求以投票方式表決。

於任何股東大會上，獲提呈的決議案將以舉手形式進行投票，惟於宣布舉手投票結果時或之前由以下人士要求以投票方式表決除外：

- (i) 有關會議的主席；
- (ii) 至少有三名親身出席或由委任代表出席大會，且有權於會上投票的股東；
- (iii) 親身出席或由委任代表出席大會的任何一名或多名股東，且彼等所持投票權不少於有權在會上投票的全體股東之總投票權十分之一；或
- (iv) 親身出席或由委任代表出席大會的一名或多名股東，且其所持附帶權利可於會上投票的本公司股份之繳足總金額合共不少於所有附帶有關權利的股份之繳足總金額十分之一。

### 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第125至127頁。隨函附奉股東特別大會所用的代表委任表格。於股東特別大會上，將提呈決議案，以供股東(其中包括)考慮並酌情批准協議及據此擬進行交易(包括發行代價股份)以及終止契據及據此擬進行交易(包括發行償債股份)。

股東無論能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其列印的指示填妥，並盡快交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，惟無論如何不得遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前送達。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會，並在會上投票。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，協議及終止契據的條款整體上屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益，並建議股東投票贊成股東特別大會上獲提呈的決議案。

亦請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東及本公司認股權證持有人 台照

承董事會命  
威利國際控股有限公司  
主席  
莊友衡  
謹啟

二零零八年九月三十日

## 1. 本集團的財務資料摘要

以下乃本集團截至二零零七年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合業績及財務資料及本集團截至二零零八年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績及財務資料的摘要。截至二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度的數字乃摘錄自本公司二零零七年、二零零六年及二零零五年的年報，惟每股基本虧損已予重列以反映分別於二零零七年十二月及二零零八年八月生效的股份綜合影響以及於二零零八年一月及二零零八年八月進行的供股影響。截至二零零八年六月三十日止六個月的數字乃摘錄自本公司二零零八年的中期報告。本公司的核數師並未就本集團截至二零零七年十二月三十一日止三個年度的財務報表發表保留意見。

## 綜合收益表

	截至二零零八年	截至十二月三十一日止年度		
	六月三十日 止六個月 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)	二零零六年 千港元 (經重列)	二零零五年 千港元 (經重列)
營業額	405,886	1,448,876	295,508	124,477
其他收入	3,002	49,377	2,677	8,605
已持作買賣投資成本	(472,823)	(1,343,948)	(293,316)	(133,475)
折舊及攤銷支出	(4,351)	(4,373)	(1,155)	(1,307)
僱員福利支出	(6,006)	(13,353)	(13,304)	(9,565)
其他經營支出	(31,370)	(32,193)	(11,084)	(10,806)
一間聯營公司權益之減值虧損撥回	—	—	—	75,036
一間聯營公司欠款之減值虧損	—	—	—	(75,000)
出售附屬公司權益之(虧損)溢利	545	—	(143)	5,925
出售聯營公司權益之虧損	—	(20,853)	—	—
出售一間聯營公司發行的 可換股票據的虧損	—	—	(31,000)	—
出售一項非上市投資的溢利	—	—	—	20,528
持作買賣投資之 未變現(虧損)收益淨額	(195,130)	(307,732)	10,017	(16,694)
於初步確認時指定按公平值之 投資之未變現虧損淨額	(863)	—	—	—
視作出售一間聯營公司權益之溢利	—	21,087	8,429	1,406
視作收購一間聯營公司權益之虧損	—	—	—	(13,331)
應佔聯營公司之溢利(虧損)	—	10,347	(79,010)	(99,351)
融資成本	(3,409)	(4,817)	(2,380)	(8,163)
除稅前虧損	(304,519)	(197,582)	(114,761)	(131,715)
稅項	—	—	—	—
期內/年內虧損	(304,519)	(197,582)	(114,761)	(131,715)
權益持有人應佔虧損	(304,519)	(197,582)	(114,761)	(131,715)
每股虧損—基本	(0.4228)港元	(0.7750)港元	(1.4592)港元	(2.7468)港元

## 綜合資產負債表

	於二零零八年	於十二月三十一日		
	六月三十日	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業	360,723	326,500	7,200	9,650
物業、廠房及設備	136,486	35,049	22,977	22,391
無形資產	133,252	134,626	—	—
聯營公司權益	—	—	98,118	238,549
其他財務資產	—	—	—	7,143
其他投資	135,082	113,965	—	—
收購投資物業的預付款項	8,656	8,656	—	—
	<u>774,199</u>	<u>618,796</u>	<u>128,295</u>	<u>277,733</u>
<b>流動資產</b>				
按公平值計入損益賬之財務資產	410,947	537,370	118,818	13,626
應收貸款	442,030	335,637	103,529	40,280
其他應收款項	111,080	52,160	1,631	1,138
現金及現金等值	68,088	304,355	8,878	11,420
	<u>1,032,145</u>	<u>1,229,522</u>	<u>232,856</u>	<u>66,464</u>
<b>流動負債</b>				
其他應付款項	2,126	13,290	8,242	14,231
按公平值計入損益賬之 財務負債	12,917	6,915	—	—
計息借款的即期部分	17,575	160,992	7,507	4,629
	<u>32,618</u>	<u>181,197</u>	<u>15,749</u>	<u>18,860</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>999,527</u>	<u>1,048,325</u>	<u>217,107</u>	<u>47,604</u>
<b>總資產扣除流動負債</b>	<u>1,773,726</u>	<u>1,667,121</u>	<u>345,402</u>	<u>325,337</u>
<b>非流動負債</b>				
長期計息借款	196,011	180,656	15,788	13,770
<b>資產淨值</b>	<u>1,577,715</u>	<u>1,486,465</u>	<u>329,614</u>	<u>311,567</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	349,944	151,793	350,649	303,209
儲備	1,227,771	1,334,672	(21,035)	8,358
<b>總權益</b>	<u>1,577,715</u>	<u>1,486,465</u>	<u>329,614</u>	<u>311,567</u>

## 綜合權益變動表

	截至二零零八年			
	六月三十日	截至十二月三十一日止年度		
	止六個月	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
年初結餘－於一月一日之				
總權益	1,486,465	329,614	311,567	91,451
發行新股，扣除開支	395,769	699,315	66,150	122,464
行使認股權證時發行股份	—	—	—	1,867
發行認股權證，扣除開支	—	72,278	—	—
就轉換可換股票據				
而發行股份，扣除開支	—	341,250	—	201,690
根據購股權計劃發行股份	—	246,888	60,759	25,810
以股權結算之股份付款	—	5,656	5,899	—
出售一間聯營公司之				
變現資本儲備	—	(8,198)	—	—
資本重組開支	—	(2,756)	—	—
期內／年內虧損	(304,519)	(197,582)	(114,761)	(131,715)
	<u>1,577,715</u>	<u>1,486,465</u>	<u>329,614</u>	<u>311,567</u>
期終結餘－於六月三十日／				
十二月三十一日之總權益	<u>1,577,715</u>	<u>1,486,465</u>	<u>329,614</u>	<u>311,567</u>



## 2. 本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表

以下為本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，乃轉載自本公司二零零七年年報第28頁至第84頁。

## 綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
營業額	5	1,448,876	295,508
其他收入	6	49,377	2,677
已售持作買賣投資成本		(1,343,948)	(293,316)
折舊及攤銷支出		(4,373)	(1,155)
僱員福利支出		(13,353)	(13,304)
其他經營支出		(32,193)	(11,084)
出售一間附屬公司權益之虧損		—	(143)
出售聯營公司權益之虧損	18(a)(i)及(ii)	(20,853)	—
出售一間聯營公司發行之可換股票據之虧損		—	(31,000)
持作買賣投資之未變現持有(虧損)收益淨額		(300,817)	10,017
衍生金融工具之公平值虧損		(6,915)	—
視作出售一間聯營公司權益之溢利	18(a)(i)	21,087	8,429
應佔聯營公司之溢利(虧損)		10,347	(79,010)
融資成本	8	(4,817)	(2,380)
<b>除稅前虧損</b>	9	(197,582)	(114,761)
稅項	11	—	—
<b>年內虧損</b>	12	(197,582)	(114,761)
<b>權益持有人應佔虧損</b>		(197,582)	(114,761)
<b>每股虧損—基本</b>	13	(17.6仙)	(33.1仙)

## 綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初結餘—於一月一日之總權益	329,614	311,567
發行新股，扣除開支	699,315	66,150
發行認股權證，扣除開支	72,278	—
就轉換可換股票據而發行股份，扣除開支	341,250	—
根據購股權計劃發行股份	246,888	60,759
以股權結算之股份付款	5,656	5,899
出售一間聯營公司之變現資本儲備	(8,198)	—
資本重組開支	(2,756)	—
年內虧損	(197,582)	(114,761)
	<u>1,486,465</u>	<u>329,614</u>
年終結餘—於十二月三十一日之總權益	<u>1,486,465</u>	<u>329,614</u>

## 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	326,500	7,200
物業、廠房及設備	15	35,049	22,977
無形資產	17	134,626	—
聯營公司權益	18	—	98,118
其他投資	19	113,965	—
收購投資物業預付款項		8,656	—
		<u>618,796</u>	<u>128,295</u>
<b>流動資產</b>			
持作買賣投資	20	537,370	118,818
應收貸款	21	335,637	103,529
其他應收款項		52,160	1,631
現金及現金等值		304,355	8,878
		<u>1,229,522</u>	<u>232,856</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	22	13,290	8,242
按公平值計入損益之財務負債	20	6,915	—
計息借款之即期部分	23	160,992	7,507
		<u>181,197</u>	<u>15,749</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,048,325</u>	<u>217,107</u>
<b>總資產扣除流動負債</b>		<u>1,667,121</u>	<u>345,402</u>
<b>非流動負債</b>			
長期計息借款	23	180,656	15,788
<b>資產淨值</b>		<u>1,486,465</u>	<u>329,614</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	25	151,793	350,649
儲備	26	1,334,672	(21,035)
<b>權益總額</b>		<u>1,486,465</u>	<u>329,614</u>

## 資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
附屬公司權益	16	1,255,428	234,227
<b>流動資產</b>			
應收貸款	21	—	19,330
其他應收款項		25	579
現金及現金等值		286,355	8,425
		286,380	28,334
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		2,626	1,495
應付附屬公司款項	16	9,518	16,775
計息借款	23	—	5,000
		12,144	23,270
<b>流動資產淨值</b>		274,236	5,064
<b>資產淨值</b>		1,529,664	239,291
<b>資本及儲備</b>			
股本	25	151,793	350,649
儲備	26	1,377,871	(111,358)
<b>權益總值</b>		1,529,664	239,291

## 綜合現金流轉表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前虧損	(197,582)	(114,761)
折舊及攤銷支出	4,373	1,155
投資物業公平值之增加	(40,695)	(570)
銀行及其他借款之利息開支	4,817	2,380
一間聯營公司發行之可換股票據之利息收入	—	(4,680)
銀行及其他餘額之利息收入	(7,452)	(27)
出售物業、廠房及設備之收益	—	(291)
出售投資物業之虧損	—	490
視作出售一間聯營公司權益之溢利	(21,087)	(8,429)
出售附屬公司權益之虧損	—	143
出售聯營公司權益之虧損	20,853	—
出售一間聯營公司發行之可換股票據之虧損	—	31,000
衍生金融工具之公平值虧損	6,915	—
以股權結算之股份付款	5,656	5,899
應佔聯營公司之(溢利)虧損	(10,347)	79,010
收購附屬公司之折扣	(74)	—
呆壞賬撥備	14,000	—
營運資金變動：		
應收貸款	(246,108)	(63,249)
其他應收款項	(38,328)	(493)
持作買賣投資	(418,552)	(105,192)
其他應付款項	5,111	(6,163)
用於經營業務之現金	(918,500)	(183,778)
已收一間聯營公司發行之可換股票據之利息收入	—	4,680
已收銀行及其他機構之利息收入	7,452	27
用於經營業務之現金淨額	(911,048)	(179,071)

## 綜合現金流轉表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>投資業務</b>			
購買一間聯營公司權益		—	(69,900)
購買物業、廠房及設備		(13,586)	(2,025)
購買投資物業		(143,705)	—
收購投資物業之預付款項		(8,656)	—
購買其他投資		(113,965)	—
收購附屬公司，扣除所購入之現金	28	(266,009)	—
出售物業、廠房及設備之所得款項		—	575
出售投資物業之所得款項		2,700	2,530
出售附屬公司之所得款項		—	7,000
出售一間聯營公司發行之可換股票據之所得款項		—	100,000
出售聯營公司權益之所得款項		100,501	75,000
<b>(用於) 來自投資業務之現金淨額</b>		<b>(442,720)</b>	<b>113,180</b>
<b>融資活動</b>			
收購一間聯營公司權益之股份發行成本		—	(100)
發行股份，扣除開支		699,315	—
根據購股權計劃發行股份		246,888	60,759
就轉換可換股票據而發行股份，扣除開支		341,250	—
新造銀行貸款		173,048	5,600
新造其他貸款		150,000	45,000
償還銀行貸款		(20,870)	(5,704)
償還其他貸款		(5,000)	(40,000)
支付銀行及其他借款之利息		(4,908)	(2,206)
資本重組開支		(2,756)	—
發行認股權證，扣除開支		72,278	—
<b>來自融資活動之現金淨額</b>		<b>1,649,245</b>	<b>63,349</b>
<b>現金及現金等值之增加(減少)淨額</b>		<b>295,477</b>	<b>(2,542)</b>
年初之現金及現金等值		8,878	11,420
<b>年終之現金及現金等值</b>		<b>304,355</b>	<b>8,878</b>

## 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 1. 一般事項

威利國際控股有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立之公眾公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

### 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於編製本年度財務報表時採納之會計政策與去年所採納者一致，惟採納本年度生效之香港會計準則(「香港會計準則」)第1號(修訂本)「資本披露」及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第7號「金融工具：披露」除外，而管理層認為彼等與本集團現有業務最為相關：

#### 香港會計準則第1號(修訂本)：「資本披露」

該修訂規定財務報表須額外披露有關本集團資本管理之目標、政策及程序之資料。該等新增披露資料載列於財務報表附註33。

#### 香港財務報告準則第7號：「金融工具：披露」

香港財務報告準則第7號取代香港會計準則第30號「銀行及類似財務機構財務報表披露」及併入先前載列於香港會計準則第32號之披露規定，而香港會計準則第32號之呈列規定維持不變。香港財務報告準則第7號規定財務報表須披露有關資料，以評估本集團金融工具之重要性、該等金融工具產生而本集團承擔之風險及其性質及本集團如何管理有關風險。該等新增披露資料已載入財務報表中。

香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第7號對已於財務報表確認之款額之分類、確認及計量均無造成任何重大影響。

於該等財務報表授權日期，本集團並無提早採納由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈於本年度尚未生效之新訂／經修訂準則及詮釋。本集團已開始評估該等新訂／經修訂準則及詮釋之影響，惟目前尚未能指出該等新訂／經修訂準則及詮釋會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 主要會計政策

#### 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)，香港普遍採納的會計原則及香港公司條例之披露規定編製。該等財務報表亦遵守聯交所證券上市規則之適用披露條文。

#### 計量基準

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟誠如下文載列主要會計政策所述，投資物業、持作買賣投資及財務負債乃按公平值列賬，並解釋於下面主要會計政策。

### 業務合併

並非涉及受共同控制實體之業務合併指參與合併之實體在業務合併前後並非全部受同一方或多方共同最終控制。在收購日取得對其他參與合併實體控制權之一方為收購方，參與合併之其他實體為被收購方。收購日為收購方實際取得對被收購方控制權之日期。

收購成本為收購日收購方為取得對被收購方之控制權而付出之資產、發生或承擔之負債以及發行之權益性證券之公平值，以及收購產生之各項直接相關費用。

被收購方之可識別資產、負債及或然負債於收購日按其公平值確認。

### 綜合基準

該等綜合財務報表乃包括本公司及其附屬公司於每年十二月三十一日之財務報表。附屬公司之財務報表按與本公司相同之報告年度及一致之會計政策進行編製。

一切集團內公司間之結餘、交易，以及進行交易所致之收支及損益均全數抵銷。

對於透過並非涉及受共同控制實體之業務合併收購之附屬公司，被收購方之經營業績及現金流量將自本集團取得控制權之日起於綜合財務報表內確認，直至本集團對其控制權終止。在編製綜合財務報表時，將以收購日確定之各項可識別資產、負債及或然負債之公平值為基準對附屬公司之財務報表進行調整。

對於透過涉及受共同控制實體之業務合併收購之附屬公司，被收購方之經營業績及現金流量將自合併期初起於綜合財務報表內確認。

### 附屬公司

附屬公司乃本集團有權監督其財務及經營政策，以從其業務取得利益之實體。

本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本減累計減值虧損後列賬。投資賬面值按個別投資項目撇減至其可收回金額。而附屬公司之業績則由本公司按已收及應收之股息列賬。

### 聯營公司

聯營公司乃本集團可對其行使重大影響力之實體，惟聯營公司並非本集團旗下之附屬公司或合營公司。



於聯營公司之投資乃按權益法計入綜合財務報表內，最初按成本入賬，其後按本集團所佔聯營公司淨資產作出收購後調整減個別投資價值之任何減值。倘本集團應佔一間聯營公司之虧損相等於或超過其於該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款項，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代該聯營公司承擔責任或就該聯營公司作出擔保責任。

### 商譽

收購產生之商譽最初按成本，即收購成本高於本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之差額計算。收購附屬公司之商譽乃確認為獨立資產。收購聯營公司或合營實體之商譽則計入聯營公司或合營實體之權益內。商譽乃按成本減累計減值虧損列賬。本集團每年均對商譽進行減值測試，倘有事件或情況變動顯示賬面值可能出現減值時，則須更頻密地進行減值測試。為方便進行減值測試或釐定出售之盈虧，商譽被撥入產生現金收益單位。商譽減值虧損將不予撥回。

本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超逾收購成本之差額經重估後將即時於綜合收益表確認。

### 無形資產

本集團收購之無形資產按成本減累計攤銷(倘估計可用年期有限)及減值虧損於資產負債表列賬。

可用年期有限之無形資產之攤銷乃按資產之估計可用年期以直線法計入收益表，估計可用年期按有關資產預期可為本集團帶來經濟利益之期間釐定。可用年期有限之無形資產自其可供使用之日起按估計可用年期49.5年予以攤銷。

本集團每年檢討該等無形資產之估計可用年期及攤銷方法，並於需要時作出調整。

### 投資物業

投資物業乃業主或融資租約項下承租人為收取租金收入及／或資本增值而持有之土地及／或樓宇，並以其於結算日之公平值列賬。投資物業公平值變動產生之盈虧乃計入其所產生期間之收益表內。

倘本集團根據經營租約持有之物業乃為收取租金收入及／或資本增值並應用公平值模式，則該物業權將分類為投資物業並以之入賬。

投資物業之公平值乃根據持有認可專業資格及近期在有關之估價物業之地區及類別有經驗之獨立估價師之估價，或根據市值(即於自願買家及自願賣家在適當市場推廣後，雙方在知情、審慎且不受脅迫之情況下，於估價日在公平交易中買賣物業之估計金額)計算。

### 其他投資

其他投資乃按成本減累計減值虧損後列賬。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

一項物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及使資產可投入運作及運至現址作擬定用途之任何直接應佔費用。其後成本僅在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目之成本能可靠地計量時，才計入資產之賬面值或確認為獨立資產。所有其他維修及保養費用在其產生之年度於收益表扣除。

物業、廠房及設備報廢或出售時，其產生之盈虧乃根據預計出售所得款項淨額與資產賬面值兩者之差額計算，並於收益表內列作收入或支出。

物業、廠房及設備之折舊乃於其自可供使用後起計之估計可用年限並計及其估計剩餘價值後按以下折舊年率以直線法撇銷其成本減累計減值虧損準備：

租約土地	按餘下租約期
樓宇	4%
租約物業裝修	10%-20%
傢俬及裝置	10%-20%
辦公室設備	33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	25%

### 金融工具

倘本集團成為工具合約條款之一方，則財務資產及財務負債將按貿易日之基準確認。財務資產於本集團自財務資產獲取未來現金流量之合約權利終止或於本集團將該合約權利轉讓予第三方時終止確認，而財務負債則於負債獲清償時方終止確認。

#### 按公平值計入損益之財務資產或財務負債

按公平值計入損益之財務資產或財務負債包括持作買賣之財務資產及財務負債以及於初步確認時指定為按公平值計入損益之財務資產及財務負債。該等財務資產及負債按公平值列賬，並於損益中確認所產生之任何收益或虧損。

倘財務資產及財務負債(i)被收購之主要目的為於不久之將來出售；(ii)為本集團集中管理之已識別金融工具之組合部分並已於近期形成短期獲利之實際模式；或(iii)並非指定為有效對沖工具之衍生工具，則分類為持作買賣。

財務資產及財務負債倘符合以下條件，可於初步確認時指定按公平值計入損益列賬：(i)該指定抵銷或大幅減少按不同基準計量資產或負債或確認其損益所產生之不一致處理方法；或(ii)有關財務資產及財務負債為一組根據明文訂立之風險管理策略管理並按公平值基準評估表現之財務資產及／或財務負債組合之一部分；或(iii)有關財務資產及財務負債包含需單獨列示之嵌入式衍生工具。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具固定或可予釐定付款金額之非衍生財務資產，其於活躍市場中並無報價且無持作買賣用途。其以實際利息法按攤銷成本計算，惟倘應收款項為免息貸款及無任何固定償還期或折讓影響並不重大則除外。於該情況下，應收款項乃按成本扣除減值虧損列賬。所計算之攤銷成本已包括直至到期日止之年度內，收購時出現之任何折讓或溢價。在終止確認、減值時或攤銷過程中，其產生之盈虧均於收益表內確認。

### 財務資產減值

於每個結算日，本公司評估是否有客觀證據顯示財務資產(按公平值計入損益之財務資產除外)已減值。按攤銷成本列賬之財務資產減值虧損按資產賬面值與以財務資產原實際利率折讓之估計未來現金流量現值兩者之差額計量。倘資產可收回金額之增加能與確認減值後發生之事件客觀相連，則該減值可於隨後期間透過收益表撥回，惟該資產於撥回減值當日之賬面值不得超逾其在該減值並未獲確認情況下之攤銷成本。

### 財務負債

本集團之財務負債包括其他應付款項、衍生工具、銀行貸款及其他借貸。除衍生工具以外之所有財務負債均按其公平值初步確認，隨後則使用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘折現之影響不甚重大，則按成本列賬。

### 股本工具

本集團所發行之股本工具按其定義根據已簽訂合約安排之具體內容分類。股本工具為任何證明於扣除所有負債後本集團資產餘下權益之合約。股本工具於發行後按已收取之所得款項(扣除直接發行成本)列賬。

### 可換股票據

發行可換股票據時，所得款項乃分拆為負債及權益部分。負債部分之公平值採用非可換股票據等值項目之市場比率釐定；而該金額(扣除交易成本)按攤銷成本基準入賬列作非流動負債，直至在兌換或贖回時註銷為止。

所得款項餘額將分配至換股權，於扣除交易成本後在股東權益內確認入賬。換股權之賬面值在其後年度不會重新計量。

### 財務擔保合約

財務擔保合約為合約發行須因指定債務人未能按照債務工具條款支付到期款項而致合約持有人蒙受損失時，向合約持有人償付指定款項之合約。財務擔保合約最初按公平值於貿易及其他應付款項中確認為遞延收入，倘能取得有關資料，則按已收代價及應收款項確認，其後則按最初確認之金額減累計攤銷與準備金額(如須於結算日清償承擔)兩者之間較高者計量。

### 收益確認

收益乃於經濟利益可能流向本集團，而收益與成本(如適用)可予可靠地量度時按以下基準確認。

銷售持作買賣投資之所得款項於交易日訂立有關買賣合約時確認。

財務資產之利息收入經參考未償還本金及按適用實際利率以時間基準累計。

經營租約項下之租金收入於有關物業租出時按租約期以直線法予以確認。

投資之股息收入於本集團確立收取股息之權利時確認。

### 借貸成本

借貸成本在其產生時確認為開支。

### 租約

凡租約條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移予承租人之租約均分類為融資租約。所有其他租約則分類為經營租約。

經營租約之應付租金於有關租約期內按直線法自收益表扣除。

### 非財務資產減值

於每個結算日，本集團均檢討內部及外間資訊，以釐定其物業、廠房及設備、無形資產、其他投資及於附屬公司之投資之賬面值是否有任何減值虧損跡象或先前確認之減值虧損已不再存在或已減少。倘有關跡象存在，本集團將根據該資產之公平值減銷售成本及使用價值(以較高者為準)評估其可收回金額。倘無法估算個別資產之可收回金額，本集團則估算能獨立產生現金流量之最小資產組合之可收回金額(即一個產生現金收益單位)。

倘估計資產之可收回金額或一個產生現金收益單位低於其賬面值，則該項資產之賬面值或產生現金收益單位將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支。

減值虧損撥回之金額不得超逾該資產或產生現金收益單位在過往年度沒確認減值虧損時之賬面值。減值虧損撥回乃即時確認為收入。

### 僱員福利

#### 界定供款計劃

向界定供款退休計劃供款之責任於產生時在收益表內確認為開支。計劃之資產與本集團之資產乃分開持有及存放於獨立管理基金。

## 稅項

現時利得稅開支乃根據年內業績經不可課稅或減免項目調整後釐定。稅項乃按當日生效或截至結算日一直生效之稅率計算。

遞延稅項根據負債法按於結算日資產及負債之稅基與其載於財務報表之賬面值兩者間之一切暫時性差額予以準備。於收回資產或清償負債時，遞延稅項負債或資產乃按有關期間預期生效之稅率計算，並根據已生效或截至結算日一直生效之稅率及稅務法例釐定。遞延稅項資產乃予以確認，惟以將來應課稅溢利抵銷可予動用之可減免暫時性差額、稅項虧損及撥回之金額為限。

遞延稅項概無就商譽、除業務合併外及不會對會計或應課稅溢利構成影響之交易進行時初步確認之資產或負債，以及於暫時性差額將可能不會於可見未來撥回時之附屬公司投資三者間所產生之暫時性差額作出撥備。

## 外幣

涉及以外幣進行之交易按交易日之匯率換算為港元。於結算日，以外幣為單位之貨幣資產及負債按該結算日之匯率換算。換算差額乃撥入收益表處理。

## 股權付款

本公司向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之董事）及任何其他人士（包括諮詢人、顧問、代理人、客戶、供應商等）發出以股權結算之股份付款，以認購本公司之股份。以股權結算之以股份付款乃按授出當日之公平值計算。基於本集團估計最終所獲股份價值，並就不可在市場買賣之歸屬條件影響作出調整後，於歸屬期內將以直線法將授出以股權結算之以股份付款日期所釐定之公平值列作開支。

## 關連人士

任何一方如屬以下情況，即被視為本集團之關連人士：

- (a) 該方直接地或間接地透過一間或多間中介公司控制本集團、受本集團控制或與本集團受共同控制；或於本集團擁有權益，並可藉著該權益對本集團行使重大影響力；或共同控制本集團；
- (b) 該方為本集團之聯營公司；
- (c) 該方為本集團之合營公司，而本集團為其中一名合營者；
- (d) 該方為本集團或其母公司之主要管理層成員；
- (e) 該方為(a)或(d)項所述之任何人士之近親；
- (f) 該位為一間實體，直接或間接受(d)或(e)所述之任何人士控制或共同控制，或(d)或(e)所述之任何人士直接或間接對該實體行使重大影響力或擁有重大投票權；或
- (g) 該方為終止僱用後福利計劃，乃為本集團或屬於其關連人士之任何實體之僱員福利而設。

## 現金等值

在綜合現金流量表中，現金等值包括短期高流動性、可隨時兌換為已知金額且價值變動風險不大之投資，扣除銀行透支。在資產負債表中，現金等值包括與現金性質相似且用途不受限制之資產。

## 分類報告

分類指本集團內從事於供應產品或提供服務(業務分類)，或者在一特定經濟環境內供應或提供服務(地區分類)之可分辨部分，而各分類所承受之風險及獲得之回報並不相同。

按照本集團之內部財務報告，就該等財務報表而言，本集團已選定將業務分類資料作為主要報告形式，而地區分類以次要報告形式呈列。

分類收益、支出、業績、資產及負債包括能直接歸類於某一分類及該等能夠按合理標準分配到各分類之項目。分類收益、支出、資產及負債均在綜合計算過程中抵銷之集團內公司間結餘及集團內公司間交易之前釐定，除非該等結餘及交易之抵銷乃在集團實體間之單一分類。

分類資本開支為購入預期可使用一段期間以上之分類資產(有形及無形)之期間內所產生之總成本。

未分配項目主要包括財務及公司資產、計息貸款、借貸、稅項結餘、公司及融資支出。

## 4. 關鍵會計判斷及估計不確定性之主要來源

### 公平值估計

本集團使用折讓現金流量估值法來釐定結算日之應收貸款賬面值。此估值須要本集團對預期現金流量及折讓率作出估計，因此存在不確定因素。

### 投資減值

本公司按香港會計準則第36號每年評估於附屬公司之權益有否承受任何減值，及按香港會計準則第39號之指引釐定應收該等實體之金額是否已減值。方法詳情載於各自之會計政策中。該項評估須對來自資產之未來現金流量(包括預期股息)作出估計，及選用恰當之折讓率。該等實體財務表現及狀況之未來變動會影響減值虧損估計，及導致其賬面值須作出調整。

### 呆壞賬撥備

本集團之呆壞賬撥備政策是基於管理層對應收貸款之可收回性評估釐定。於評估該等應收款項之最終變現能力時，須作出大量判斷，包括評估各位借款人之當前借貸能力及過往還款記錄。倘若該等借款人之財務狀況惡化，令致其還款能力減弱，則須計提額外撥備。

## 5. 營業額

本集團於年內經營主要業務(包括投資控股、買賣投資、物業投資及提供金融服務)所確認之營業額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
出售持作買賣投資所得款項	1,426,764	283,735
利息收入	18,188	10,950
上市投資之股息收入	3,399	801
租金收入	525	22
	<u>1,448,876</u>	<u>295,508</u>

## 6. 其他收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
其他應付款項撥回	—	1,900
投資物業公平值之增加	40,695	570
銀行利息收入	6,920	27
其他利息收入	532	—
其他	1,230	180
	<u>49,377</u>	<u>2,677</u>

## 7. 分類資料

根據本集團之內部財務申報，本集團已釐定業務分類為其主要報告形式，而由於本集團截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度之業務及資產均主要位於香港，故並無呈列地區分類。

## 業務分類

本集團之業務分類包括下列各項：

買賣投資：	買賣證券
提供金融服務：	提供證券經紀、財務顧問及貸款融資服務
物業投資：	為賺取租金收入及資本增值而持有物業
投資控股：	為賺取股息及投資收入及資本增值而持有投資

下表列示截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度之分類資料。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

分類收入	提供					未分類 千港元	總計 千港元
	買賣投資 千港元	金融服務 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元			
營業額及收益	1,430,314	17,867	525	170	—	1,448,876	
其他收入	532	840	40,699	7,296	10	49,377	
收入總額	<u>1,430,846</u>	<u>18,707</u>	<u>41,224</u>	<u>7,466</u>	<u>10</u>	<u>1,498,253</u>	
分類業績	(221,307)	1,764	37,267	(6,848)	(14,222)	(203,346)	
出售聯營公司權益之虧損	—	—	—	(20,853)	—	(20,853)	
視作出售一間聯營公司 權益之溢利	—	—	—	21,087	—	21,087	
應佔聯營公司溢利	9,165	1,110	—	72	—	10,347	
融資成本	—	—	—	—	(4,817)	(4,817)	
年內虧損						<u>(197,582)</u>	

截至二零零六年十二月三十一日止年度

分類收入	提供					未分類 千港元	總計 千港元
	買賣投資 千港元	金融服務 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元			
營業額及收益	284,665	10,821	22	—	—	295,508	
其他收入	—	—	570	—	2,107	2,677	
收入總額	<u>284,665</u>	<u>10,821</u>	<u>592</u>	<u>—</u>	<u>2,107</u>	<u>298,185</u>	
分類業績	1,359	10,655	(840)	(23,653)	1,822	(10,657)	
出售一間附屬公司 權益之虧損	—	—	—	(143)	—	(143)	
出售一間聯營公司發行之 可換股票據之虧損	—	—	—	(31,000)	—	(31,000)	
視作出售一間聯營公司 權益之溢利	—	—	—	8,429	—	8,429	
應佔聯營公司虧損	656	(34,253)	—	(45,271)	(142)	(79,010)	
融資成本	—	—	—	—	(2,380)	(2,380)	
年內虧損						<u>(114,761)</u>	



## 於二零零七年十二月三十一日之資產及負債

	買賣投資 千港元	提供 金融服務 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>					
分類資產	581,115	335,756	352,411	553,856	1,823,138
未分配資產	—	—	—	—	25,180
總資產					<u>1,848,318</u>
<b>負債</b>					
分類負債	14,308	—	165,383	164,998	344,689
未分配負債	—	—	—	—	17,164
總負債					<u>361,853</u>

## 於二零零六年十二月三十一日之資產及負債

	買賣投資 千港元	提供 金融服務 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>					
分類資產	118,940	103,724	7,517	10,792	240,973
聯營公司權益	—	—	—	98,118	98,118
未分配資產	—	—	—	—	22,060
總資產					<u>361,151</u>
<b>負債</b>					
分類負債	6,071	—	270	11,062	17,403
未分配負債	—	—	—	—	14,134
總負債					<u>31,537</u>

## 截至二零零七年十二月三十一日止年度之其他分類資料

	買賣投資 千港元	提供 金融服務 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	未分類 項目 千港元	總計 千港元
資本開支	—	—	293,516	249,965	2,860	546,341
攤銷支出	—	—	—	1,374	—	1,374
折舊支出	—	—	2,586	—	413	2,999
投資物業公平值之增加	—	—	(40,695)	—	—	(40,695)
呆壞賬撥備	—	14,000	—	—	—	14,000

## 截至二零零六年十二月三十一日止年度之其他分類資料

	買賣投資 千港元	提供 金融服務 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	未分類 項目 千港元	總計 千港元
資本開支	—	—	124	512	1,389	2,025
折舊支出	—	—	26	356	773	1,155
因收購一間聯營公司之 權益而產生之商譽 減值虧損(列入應佔 聯營公司之虧損)	—	—	—	34,742	—	34,742
投資物業公平值之增加	—	—	(570)	—	—	(570)

## 8. 融資成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息：		
五年內全部償還之銀行及其他借款	279	975
五年後全部償還之銀行及其他借款	4,538	1,405
	<u>4,817</u>	<u>2,380</u>

## 9. 除稅前虧損

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經扣除下列項目：		
核數師酬金	1,372	1,135
強積金計劃供款	236	214
物業、廠房及設備折舊	2,999	1,155
無形資產攤銷	1,374	—
經營租約費用：		
設備	93	72
辦公室物業	1,362	1,042
以股權結算之股份付款	5,656	5,899
呆壞賬撥備	14,000	—
	<u>14,000</u>	<u>—</u>

## 10. 董事及僱員酬金

## 董事酬金

本公司董事已收或應收之酬金總額如下：

## 二零零七年

	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>				
莊友衡	—	2,400	12	2,412
盧更新	—	855	12	867
金紫耀	—	600	12	612
王迎祥	—	618	12	630
王林	—	240	12	252
<b>獨立非執行董事</b>				
連慧儀	120	—	—	120
劉劍	120	—	—	120
繆希 (於二零零七年三月二十七日辭任)	30	—	—	30
中島敏晴	24	—	—	24
岑明才	120	—	—	120
邱恩明	120	—	—	120
	<u>534</u>	<u>4,713</u>	<u>60</u>	<u>5,307</u>

二零零六年

	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>				
莊友衡	—	2,400	12	2,412
盧更新	—	810	12	822
金紫耀	—	900	12	912
王迎祥	—	336	12	348
王林	—	160	8	168
<b>非執行董事</b>				
劉大業(於二零零六年一月二十五日辭任)	2	—	—	2
<b>獨立非執行董事</b>				
林炳昌(於二零零六年六月二十六日辭任)	60	—	—	60
連慧儀	120	—	—	120
劉劍	110	—	—	110
繆希	120	—	—	120
中島敏晴	24	—	—	24
岑明才	50	—	—	50
邱恩明	25	—	—	25
	<u>511</u>	<u>4,606</u>	<u>56</u>	<u>5,173</u>

**僱員酬金**

本集團年內五名最高薪僱員包括四名(二零零六年：三名)董事，彼等之酬金詳情載於上文。餘下一名(二零零六年：兩名)最高薪僱員之酬金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金、津貼及實物利益	568	1,071
退休計劃供款	12	21
	<u>580</u>	<u>1,092</u>
	二零零七年	二零零六年
零至1,000,000港元	<u>1</u>	<u>2</u>

## 11. 稅項

由於本集團旗下公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度，或產生稅務上之虧損，或彼等之估計應課稅溢利悉數被過往年度未動用之稅項虧損抵銷，故並未就香港利得稅作出撥備(二零零六年：無)。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>稅項支出對賬</b>		
除稅前虧損	(197,582)	(114,761)
按17.5%之適用稅率計算之所得稅(二零零六年：17.5%)	(34,577)	(20,083)
不可扣除支出	276	7,022
稅項豁免收益	(9,027)	(2,557)
未確認稅項虧損	47,280	2,017
未確認暫時性差額	(1,997)	(226)
動用早前未確認之稅項虧損	(39)	—
分佔聯營公司(溢利)虧損之影響	(1,852)	13,827
其他	(64)	—
年內稅項支出	—	—

適用稅率為香港利得稅之17.5%(二零零六年：17.5%)。

## 12. 年內虧損

本集團年內之虧損為197,582,000港元(二零零六年：114,761,000港元)，其中72,258,000港元(二零零六年：243,345,000港元)之虧損已於本公司財務報表中處理。

## 13. 每股虧損

二零零七年之每股基本虧損乃按本年度之虧損197,582,000港元(二零零六年：114,761,000港元)及年內已發行股份之加權平均數1,123,396,624股(二零零六年(重列)：345,873,000股)計算。

由於就可換股票據、認股權證及購股權計劃之潛在普通股具有反攤薄作用，故並無呈列二零零七年之每股攤薄虧損。由於購股權計劃之潛在普通股具反攤薄作用，故並無呈列二零零六年之每股攤薄虧損。

計算二零零七年及二零零六年每股虧損時採用之普通股之加權平均數已予調整，以反映於年內進行之股份合併及於結算日後進行之供股之影響。

## 14. 投資物業

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
公平值		
於年初	7,200	9,650
添置－收購	143,705	—
添置－收購附屬公司(附註28)	137,600	—
出售	(2,700)	(3,020)
年內公平值之增加	40,695	570
	<u>326,500</u>	<u>7,200</u>
於結算日	<u>326,500</u>	<u>7,200</u>

於結算日，本集團持有之投資物業之賬面值包括：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
位於香港之土地：		
長期租約	140,500	4,500
中期租約	186,000	2,700
	<u>326,500</u>	<u>7,200</u>

本集團於結算日之投資物業由獨立合資格專業估值師資產評值有限公司按市值基準重新估值。

## 15. 物業、廠房及設備

	租約 土地及樓宇 千港元	租約 物業裝修 千港元	傢俬及 裝修 千港元	辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
賬面金額對賬						
— 截至二零零六年						
十二月三十一日止年度						
於年初	21,190	755	226	220	—	22,391
添置	—	1,005	831	189	—	2,025
出售	—	(247)	—	(37)	—	(284)
折舊	(659)	(199)	(163)	(134)	—	(1,155)
於結算日	<u>20,531</u>	<u>1,314</u>	<u>894</u>	<u>238</u>	<u>—</u>	<u>22,977</u>
賬面金額對賬						
— 截至二零零七年						
十二月三十一日止年度						
於年初	20,531	1,314	894	238	—	22,977
添置—收購	—	3,455	1,730	220	8,181	13,586
添置—收購附屬公司 (附註28)	—	—	1,485	—	—	1,485
折舊	(659)	(412)	(718)	(189)	(1,021)	(2,999)
於結算日	<u>19,872</u>	<u>4,357</u>	<u>3,391</u>	<u>269</u>	<u>7,160</u>	<u>35,049</u>
於二零零七年一月一日						
成本	25,758	6,577	1,733	2,084	—	36,152
累計折舊及減值虧損	(5,227)	(5,263)	(839)	(1,846)	—	(13,175)
	<u>20,531</u>	<u>1,314</u>	<u>894</u>	<u>238</u>	<u>—</u>	<u>22,977</u>
於二零零七年						
十二月三十一日						
成本	25,758	10,032	4,948	2,304	8,181	51,223
累計折舊及減值虧損	(5,886)	(5,675)	(1,557)	(2,035)	(1,021)	(16,174)
	<u>19,872</u>	<u>4,357</u>	<u>3,391</u>	<u>269</u>	<u>7,160</u>	<u>35,049</u>

於結算日，本集團於香港按中期租約持有之租約土地及樓宇之賬面淨值為19,872,000港元(二零零六年：20,531,000港元)。

## 16. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
非上市股份，以成本計	776,612	51,055
附屬公司欠款	760,819	438,929
	<u>1,537,431</u>	<u>489,984</u>
減值虧損	(282,003)	(255,757)
	<u>1,255,428</u>	<u>234,227</u>

附屬公司欠款(欠附屬公司款項)為無抵押及無固定還款期。於結算日，由一間附屬公司虧欠之款項315,207,000港元(二零零六年：無)附帶有效利率每年1.5厘，而虧欠附屬公司之款項為免息的。欠款之賬面值與其公平值相若。

董事認為，完整地呈列所有附屬公司之詳情將會過於冗長，因此，下表僅呈列於結算日將對本集團業績或資產構成重大影響之主要附屬公司。

附屬公司名稱	已發行 註冊成立及 經營地點	普通及繳足 股本之詳情 (附註)	本公司持有已發行 股本面值之比例		主要業務
			直接	間接	
Allied Loyal International Investments Limited	英屬處女群島	50,000股 無面值之股份	—	100	投資控股
Apex Novel Limited	英屬處女群島	1股面值 1美元之股份	—	100	物業投資
Bestford Properties Limited	香港	100股每股面值 1港元之股份	—	100	物業投資
Clear Point Limited	英屬處女群島	1股面值 1美元之股份	—	100	物業投資
歌德豪宅有限公司	英屬處女群島	10,001股每股面值 1美元之股份	100	—	投資控股
互聯國際服務有限公司	香港	53,000股 每股面值 100港元之股份	100	—	提供行政服務



附屬公司名稱	已發行 註冊成立及 經營地點	普通及繳足 股本之詳情 (附註)	本公司持有已發行 股本面值之比例		主要業務
			直接	間接	
Earn Best Investments Limited	英屬處女群島	1股面值 1美元之股份	—	100	物業投資
國際郵票錢幣交易中心有限公司	香港	20,200股每股面值 1港元之股份	—	100	物業投資
長泰企業有限公司	香港	1股面值 1港元之股份	—	100	物業投資
萬奧投資有限公司	香港	1,000股每股面值 1港元之股份	—	100	物業投資
Pearl Decade Limited	英屬處女群島	9,615,386股 每股面值1美元之股份	—	100	買賣投資
港星投資有限公司	英屬處女群島	1股面值 1美元之股份	—	100	物業投資
恆盛資產管理有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元之股份	—	100	物業持有
Startech Business Limited	英屬處女群島	1股面值 1美元之股份	—	100	物業投資
業佳投資有限公司	英屬處女群島	1股面值 1美元之股份	—	100	物業投資
United Goal Investments Limited	英屬處女群島	1股面值 1美元之股份	—	100	投資控股
雅裕投資有限公司	英屬處女群島	1股面值 1美元之股份	—	100	物業投資
威利財務有限公司	香港	1股面值 1港元之股份	100	—	放債
威利資源企業公司	開曼群島	4,951,408,325股 每股面值0.10港元 之股份	100	—	投資控股
穎施投資有限公司	英屬處女群島	1股面值 1美元之股份	—	100	物業投資

上述所有附屬公司均主要在香港經營。

附註：附屬公司概無發行任何借貸資本。

## 17. 無形資產

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
以成本計		
添置－收購一間附屬公司(附註28)	136,000	—
攤銷	(1,374)	—
於結算日	<u>134,626</u>	<u>—</u>

年內，本集團購入一間公司之全部已發行股本，該公司有權(i)取得中華人民共和國(「中國」)雲南省普洱市思茅區三片森林之50%林地使用權及林木所有權，及(ii)享有該等森林之50%可供分配溢利。

有關權利於收購前之賬面值為33,900,000港元。於收購日，獨立認可專業估值師利駿行測量師有限公司參照該等森林之林地使用權及林木所有權之估值，按市場法考慮近期就同類資產支付之價格，評估該等權利之公平值為136,000,000港元。

該三片森林之林地使用權及林木所有權為期50年，自二零零七年一月二十四日至二零五七年一月二十三日。

## 18. 聯營公司權益

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分佔資產淨值	(a)	—	14,904
商譽	(b)	—	83,214
		<u>—</u>	<u>98,118</u>

附註：

(a) 年內，本集團出售其於聯營公司之全部權益：

- (i) 本集團於Hennabun Management International Limited(「HMIL」)(現稱Hennabun Capital Group Limited)之股權最初由35.55%降至29.74%，概因HMIL向第三方發行新股。其後HMIL一名股東將可換股票據轉換為873,333,333股HMIL普通股，本集團於HMIL之股權由29.74%進一步下降至16.17%。

由於上述HMIL之股權變動，在收益表內確認視作出售一間聯營公司權益之溢利21,000,000港元。

於二零零七年四月，本集團與第三方訂立協議，出售本集團於HMIL之餘下16.17%權益，導致於收益表內確認出售一間聯營公司權益之虧損12,500,000港元。

- (ii) 根據於二零零七年九月三日訂立之買賣協議，本集團將其於美投國際集團煤業投資控股公司（「美投國際」）之50%權益出售予第三方，並於收益表內確認出售之虧損8,300,000港元。
- (b) 收購產生之商譽是指美投國際於中國投資煉焦煤及化學項目，於確定上文所述出售美投國際權益之虧損8,300,000港元時已將該商譽包括在內。

## 19. 其他投資

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
以成本計 添置及於結算日	113,965	—

其他投資指本集團為長期投資目的而收購之稀有寶石及藝術品。

## 20. 持作買賣投資／按公平值計入損益之財務負債

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持作買賣投資之分析			
股本證券			
於香港上市		520,530	110,118
於海外上市		16,840	—
	(a)	537,370	110,118
可換股票據		—	8,700
		537,370	118,818
按公平值計入損益之財務負債之分析：			
衍生金融工具	(b)	6,915	—

附註：

- (a) 上市股本證券公平值根據結算日活躍市場之報價計算。
- (b) 衍生金融工具公平值根據證券經紀所提供結算日之公開市值計算。

## 21. 應收貸款

批予借款人之貸款乃按指定還款時間表償還。結餘包括應收以下之貸款：

	附註	本集團		本公司	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
第三方		349,637	89,470	—	19,330
一間關連公司		—	14,059	—	—
	(a)	349,637	103,529	—	19,330
呆壞賬撥備	(b)	(14,000)	—	—	—
一年內到期列入 流動資產之結餘		<u>335,637</u>	<u>103,529</u>	<u>—</u>	<u>19,330</u>
短期貸款，扣除準備		335,637	19,330	—	19,330
分期貸款		—	84,199	—	—
		<u>335,637</u>	<u>103,529</u>	<u>—</u>	<u>19,330</u>

附註：

- (a) 於結算日，應收貸款(1)所附實際利率介乎最優惠利率至最優惠利率加5厘(二零零六年：最優惠利率至最優惠利率加2厘)；(2)於各自償還到期日內(二零零六年：償還到期日內)；及(3)無任何質押(二零零六年：無)。
- (b) 董事於結算日參照借款人之過往還款記錄及目前信譽，按個別情況評估各應收貸款之可收回性。經評估已確定與兩筆貸款相關之款額14,000,000港元(二零零六年：無)將予減值。董事認為，其餘款額335,637,000港元之可收回性並無出現惡化跡象，因此無需考慮計提額外準備。

## 22. 其他應付款項

其他應付款項當中包括一筆為數7,393,000港元(二零零六年：6,072,000港元)之應付證券經紀款項，該款項之還款期為交易日後兩天。

## 23. 計息借款

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
有抵押銀行貸款(附註a)	191,648	18,295	—	—
無抵押其他貸款(附註a及b)	150,000	5,000	—	5,000
	<u>341,648</u>	<u>23,295</u>	<u>—</u>	<u>5,000</u>

上述借款之償還期如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	160,992	7,507	—	5,000
第二年	11,356	2,727	—	—
第三年	11,735	2,966	—	—
第四年	12,131	3,226	—	—
第五年	12,545	1,374	—	—
五年以上	132,889	5,495	—	—
	<u>180,656</u>	<u>15,788</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>341,648</u>	<u>23,295</u>	<u>—</u>	<u>5,000</u>

附註：

- (a) 銀行貸款為浮息借貸，於二零零七年之所附利息介乎最優惠利率減3.15厘至最優惠利率減半厘(二零零六年：最優惠利率加半厘至最優惠利率加1厘)。其他貸款於二零零七年之貸款期為一個月，利率則為5厘(二零零六年：須按要求償還且利率介乎最優惠利率至最優惠利率加1厘)。

(b) 其他貸款變動如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初	5,000	—	5,000	—
增添	150,000	45,000	—	45,000
償還	(5,000)	(40,000)	(5,000)	(40,000)
	<u>150,000</u>	<u>5,000</u>	<u>—</u>	<u>5,000</u>
於結算日	<u>150,000</u>	<u>5,000</u>	<u>—</u>	<u>5,000</u>

#### 24. 遞延稅項

##### 未確認遞延稅項資產

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
可扣減暫時性差額	1,568	8,438
稅項虧損	467,804	194,730
	<u>469,372</u>	<u>203,168</u>
於結算日	<u>469,372</u>	<u>203,168</u>

根據現行稅務法例，稅項虧損及可扣減暫時性差額並無限期。遞延稅項資產並無就該等項目確認，此乃由於本集團不太可能在未來獲得能用其抵扣之應課損溢利所致。

## 25. 股本

	附註	二零零七年		二零零六年	
		普通股 之數目	面值 千港元	普通股 之數目	面值 千港元
每股面值0.1港元之 法定普通股：					
於年初		20,000,000,000	2,000,000	20,000,000,000	2,000,000
年內增加	(a)	30,000,000,000	3,000,000	—	—
資本重組	(e)	(45,000,000,000)	(4,500,000)	—	—
於結算日		<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>20,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
每股面值0.1港元之 已發行及繳足普通股：					
於年初		3,506,494,988	350,649	3,032,086,353	303,209
發行股份	(b)	6,154,218,000	615,422	250,000,000	25,000
根據購股權計劃 發行股份	(c)	2,018,600,000	201,860	224,408,635	22,440
就轉換可換股票據 而發行股份	(d)	3,500,000,000	350,000	—	—
購回股份	(e)	(8)	—	—	—
資本重組	(e)	(13,661,381,682)	(1,366,138)	—	—
於結算日		<u>1,517,931,298</u>	<u>151,793</u>	<u>3,506,494,988</u>	<u>350,649</u>

附註：

- (a) 根據二零零七年七月十二日通過之普通決議案，透過額外增設30,000,000,000股每股面值0.1港元之普通股，將本公司之法定股本增至5,000,000,000港元。
- (b) 根據年內簽訂之配售協議，合共6,154,218,000股每股面值0.1港元之本公司新股以每股0.11港元至0.126港元之配售價格發行予若干個別人士。
- (c) 根據年內通過之普通決議案，本公司按介於每股0.103港元至0.134港元之行使價，根據購股權計劃向若干個別人士合共發行2,018,600,000股每股面值0.1港元之本公司新股。
- (d) 根據年內通過之普通決議案，本公司向第三方發行本金總額達350,000,000港元之兩份兩年新可換股票據（「可換股票據」）。可換股票據為免息，並可按每股0.1港元之價格全部或部分兌換為本公司普通股。於年內，可換股票據全數兌換為3,500,000,000股每股面值0.1港元之本公司股份。

- (e) 在本公司於二零零七年十二月二十八日舉行之股東特別大會上，股東批准了關於本公司股份合併及資本削減（「資本重組」）之決議案。資本重組之影響載列如下：
- (i) 於資本重組生效日期前，為達致上述資本重組，本公司根據購回授權項下授予董事之權力，自市場收購8股每股面值0.1港元之已發行股份，以將當時之15,179,312,988股已發行股份下調至15,179,312,980股。
  - (ii) 根據股份合併，每10股每股面值0.1港元之已發行及未發行股份合併為1股每股面值1港元之已發行及未發行合併股份。因此，本公司之法定及已發行股份分別由50,000,000,000股每股面值0.1港元之股份及15,179,312,980股每股面值0.1港元之股份減少至5,000,000,000股每股面值1港元之股份及1,517,931,298股每股面值1港元之股份。
  - (iii) 緊隨股份合併後，通過註銷每股已發行股份之已繳股本0.9港元及將每股法定及已發行股份之面值由1港元削減至0.1港元，進行資本削減。由於資本削減，本公司之法定股本由5,000,000,000港元（分為5,000,000,000股每股面值1港元之股份）削減至500,000,000港元（分為5,000,000,000股每股面值0.1港元之股份），而本公司之已發行及繳足股本則由1,517,931,298港元（分為1,517,931,298股每股面值1港元之股份）削減至151,793,129.80港元（分為1,517,931,298股每股面值0.1港元之股份）。
  - (iv) 因資本削減而產生之1,366,138,000港元進賬（已扣除2,756,000港元之資本重組開支）已計入本公司之股份溢價賬。

年內發行之所有股份與當時之現有股份在各方面享有同等權益。



## 26. 儲備

## 本集團

	股份溢價 千港元 (附註a)	資本儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	認股權 證儲備 千港元 (附註b)	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零六年一月一日	210,046	18,273	—	—	(219,961)	8,358
以股權結算之股份付款	—	—	5,899	—	—	5,899
根據購股權計劃						
發行之股份	40,071	—	(1,752)	—	—	38,319
按溢價發行之股份，						
扣除發行開支	41,150	—	—	—	—	41,150
交回購股權	—	—	(832)	—	832	—
年內虧損	—	—	—	—	(114,761)	(114,761)
於二零零六年 十二月三十一日	<u>291,267</u>	<u>18,273</u>	<u>3,315</u>	<u>—</u>	<u>(333,890)</u>	<u>(21,035)</u>
於二零零七年一月一日	291,267	18,273	3,315	—	(333,890)	(21,035)
以股權結算之股份付款	—	—	5,656	—	—	5,656
根據購股權計劃						
發行之股份	53,999	—	(8,971)	—	—	45,028
按溢價發行之股份						
扣除發行開支	83,893	—	—	—	—	83,893
發行認股權證，						
扣除開支	—	—	—	72,278	—	72,278
資本重組，扣除開支	1,363,382	—	—	—	—	1,363,382
出售一間聯營公司						
之變現	—	(8,198)	—	—	—	(8,198)
發行及轉換可換						
股票據產生之開支	(8,750)	—	—	—	—	(8,750)
年內虧損	—	—	—	—	(197,582)	(197,582)
於二零零七年 十二月三十一日	<u>1,783,791</u>	<u>10,075</u>	<u>—</u>	<u>72,278</u>	<u>(531,472)</u>	<u>1,334,672</u>

## 本公司

	股份溢價 千港元 (附註a)	購股權 儲備 千港元	認股權 證儲備 千港元 (附註b)	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零六年一月一日	210,046	—	—	(163,427)	46,619
以股權結算之股份付款	—	5,899	—	—	5,899
根據購股權計劃發行之股份	40,071	(1,752)	—	—	38,319
按溢價發行之股份，					
扣除發行開支	41,150	—	—	—	41,150
交回購股權	—	(832)	—	832	—
年內虧損	—	—	—	(243,345)	(243,345)
於二零零六年 十二月三十一日	<u>291,267</u>	<u>3,315</u>	<u>—</u>	<u>(405,940)</u>	<u>(111,358)</u>
於二零零七年一月一日	291,267	3,315	—	(405,940)	(111,358)
以股權結算之股份付款	—	5,656	—	—	5,656
根據購股權計劃發行之股份	53,999	(8,971)	—	—	45,028
按溢價發行之股份，					
扣除發行開支	83,893	—	—	—	83,893
發行認股權證，扣除開支	—	—	72,278	—	72,278
發行及轉換可換 股票據產生之開支	(8,750)	—	—	—	(8,750)
資本重組，扣除開支	1,363,382	—	—	—	1,363,382
年內虧損	—	—	—	(72,258)	(72,258)
於二零零七年 十二月三十一日	<u>1,783,791</u>	<u>—</u>	<u>72,278</u>	<u>(478,198)</u>	<u>1,377,871</u>

附註：

- (a) 本公司股份溢價賬之運用乃受香港公司條例第48B條規管。
- (b) 根據本公司於二零零七年十月十一日簽署之認股權證文據，本公司已發行3,000,000,000份附帶權利可按認購價每股0.1港元認購本公司3,000,000,000股股份之上市認股權證，經資本重組及進行股份配售後，於二零零八年二月二十一日調整為按認購價每股0.67港元認購本公司300,000,000股股份。該等認股權證可於二零零七年十月十一日後18個月內行使。

本公司已收取所得款項淨額72,278,000港元(經扣除相關開支2,722,000港元)作為發行認股權證之代價，並獲聯交所准許進行認股權證之上市及買賣因行使有關認股權證附帶之認購權利而將予配發及發行之股份。

年內，認股權證持有人並未行使任何認股權證。

(c) 於結算日，本公司並無可供分派予股東之儲備。

## 27. 購股權計劃

根據於二零零二年進行之集團重組，本公司股東已於二零零二年十一月二十日批准一項購股權計劃(「新計劃」)，並於二零零三年一月三日生效。新計劃於十年內有效。本公司董事會可批授購股權予本公司及其附屬公司之合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)及任何其他人士(包括諮詢人、顧問、代理人、客戶、供應商等)，以認購本公司之股份。新計劃之目的乃獎勵對本集團作出貢獻之參與者，以作激勵。

倘未經本公司股東預先批准，根據新計劃授出之購股權所涉及之股份總數不得超過本公司不時已發行股份之30%，且於任何十二個月期間內授予任何個人之購股權所涉及之股份數目不得超過本公司不時已發行股份之1%。倘授予本公司任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之任何聯繫人之購股權所涉及之股份數目超過本公司已發行股本之0.1%且總價值超過5,000,000港元，則必須經本公司股東預先批准。

每獲授1份購股權須支付1港元。購股權可自購股權批授日期起十年內或新計劃之屆滿日期(以較早者為準)行使。行使價由本公司董事釐定，且不會低於本公司股份於批授日期之收市價、股份於緊接批授日期前五個交易日之平均收市價或股份於批授日期之面值三者中之較高者。

(a) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度購股權計劃之變動：

參與者 類別名稱	授出日期	於二零零七年			於二零零七年 十二月 三十一日	授出日期 之股價 (附註i) 港元	行使日期 之股價 (附註ii) 港元
		於二零零七年 一月一日	於年內授出	於年內行使			
僱員總數	二零零六年 十一月二十九日	169,000,000	-	(169,000,000)	-	0.1030	0.1000
	二零零七年 五月三日	-	278,600,000	(278,600,000)	-	0.1340	0.1310
	二零零七年 七月十二日	-	825,000,000	(825,000,000)	-	0.1206	0.1170
其他總數	二零零六年 十一月二十九日	88,000,000	-	(88,000,000)	-	0.1030	0.1000
	二零零七年 五月三日	-	316,000,000	(316,000,000)	-	0.1340	0.1310
	二零零七年 七月十二日	-	342,000,000	(342,000,000)	-	0.1206	0.1170
		257,000,000	1,761,600,000	(2,018,600,000)	-		

附註：

- (i) 授出日期之股價乃緊接購股權授出日期前交易日之收市價。
- (ii) 行使日期之股價乃緊接購股權行使日期前之股份加權平均收市價。
- (b) 購股權公平值及假設

於授出日期，根據購股權計劃授出之購股權公平值為每份購股權0.0011港元至0.0038港元不等，乃採用畢蘇期權定價模式按以下輸入數據計算：

平均股價	0.1206港元－0.1340港元
加權平均行使價	0.1206港元－0.1340港元
預期波幅	35.47%－47.80%
預期有效年期	1－15日
無風險利率	2.5%

預期波幅乃根據本公司股價歷史性波動計算。主觀假設之變化會對所授予購股權之公平值構成嚴重影響。

## 28. 收購附屬公司

年內，本集團收購以下公司之全部股本權益。

收購日期	收購公司名稱	註冊成立之地點	主要業務	現金代價 千港元
二零零七年五月四日	Clear Point Limited	英屬處女群島	物業投資	999
二零零七年五月四日	萬奧投資有限公司	香港	物業投資	附註
二零零七年五月十四日	Top Trinity Assets Limited (連同其於香港註冊 成立之附屬公司 Bestford Properties Limited)	英屬處女群島	投資控股及物業投資	20,828
二零零七年六月六日	長泰企業有限公司	香港	物業投資	附註
二零零七年六月十八日	Apex Novel Limited	英屬處女群島	物業投資	14,900
二零零七年七月十一日	Allied Loyal International Investments Limited	英屬處女群島	投資控股	102,469
二零零七年九月二十一日	Startech Business Limited	英屬處女群島	物業投資	399
二零零七年十月十六日	Earn Best Investments Limited	英屬處女群島	物業投資	附註

附註：

本集團分別以1港元之現金代價收購該等公司。

緊接收購之前，按香港財務報告準則釐定所收購附屬公司可識別資產及負債於收購日之公平值總額及其賬面值如下：

	賬面值 千港元	公平值 千港元
投資物業	120,500	137,600
物業、廠房及設備	13,414	1,485
無形資產	33,900	136,000
現金及現金等值	16	16
其他應收款項	12,201	12,201
其他應付款項	(194,989)	(28)
計息借款	(26,150)	(21,175)
遞延稅項負債	(416)	—
	<u>(41,524)</u>	<u>266,099</u>
收購之折扣		<u>(74)</u>
總代價，以現金方式支付		<u>266,025</u>
自附屬公司收購之現金淨值		16
就股份成本支付之現金		(139,595)
貸款代價		<u>(126,430)</u>
現金流出淨值		<u>(266,009)</u>

自收購以來，所收購附屬公司並未對本集團之收入及業績作出重大貢獻。

如年內進行之附屬公司收購在年初發生，則本集團之收入及虧損將分別為1,449,026,000港元及200,846,000港元。

## 29. 承擔

### 資本開支承擔

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已訂約但未於財務報表內計提撥備並扣除已付按金	<u>58,306</u>	<u>—</u>

## 經營租約承擔－本集團作為承租人

於結算日，本集團就辦公室物業及設備之不可撤銷經營租約之應付未來最低租金付款承擔如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	466	1,434
第二年至第五年(包括首尾兩年)	178	476
	<u>644</u>	<u>1,910</u>

## 經營租約承擔－本集團作為出租人

於結算日，根據不可撤銷經營租約應收之未來最低租賃款總額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	<u>285</u>	<u>—</u>

## 30. 或然負債

於結算日，本公司已就附屬公司取得銀行融資額216,920,000港元(二零零六年：38,000,000港元)而提供公司擔保，其中已動用融資額為191,648,000港元(二零零六年：18,300,000港元)。董事評估本公司授出之公司擔保之整體風險，並認為該等公司擔保之公平值於本公司之財務報表屬輕微。

## 31. 資產抵押

於結算日，本集團下列賬面值之若干資產已作為批予本集團之一般銀行融資之抵押：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
租約土地及樓宇	19,872	20,531
投資物業	<u>324,000</u>	<u>7,200</u>
	<u>343,872</u>	<u>27,731</u>

## 32. 關連人士交易

除於財務報表所披露者外，本集團於年內訂立了如下關連人士交易：—

- (a) 本集團賬面淨值為19,872,000港元(二零零六年：20,531,000港元)之物業由本公司一名董事之胞兄免費佔用。
- (b) 截至HMIL最後出售日，HMIL集團批授證券孖展貸款予本公司執行董事之詳情如下：

董事名稱	由下方批授	於二零零七年 四月二十四日 之結餘 千港元	於二零零七年 一月一日 之結餘 千港元	期內未償還 之最高 金額結餘 千港元	到期日	年利率
莊友衡—孖展貸款	HMIL集團	—	—	2,802	不適用	5厘
金紫耀—孖展貸款	HMIL集團	1,236	2,365	17,365	不適用	5厘
王迎祥—孖展貸款	HMIL集團	—	8,127	17,650	不適用	5厘
		<u>1,236</u>	<u>10,492</u>			

- (c) 主要管理層人員之補償

年內，董事及其他主要管理層成員之酬金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
薪金、津貼及實物利益	4,713	4,606
強積金計劃供款	60	56
	<u>4,773</u>	<u>4,662</u>

董事及主要行政人員之酬金已由薪酬委員會就個別人員之表現及市場趨勢作出檢討。

- (d) 年內，本集團向HMIL一間附屬公司授出一筆為數19,000,000港元(二零零六年：15,000,000港元)之無抵押短期貸款，該筆貸款於結算日之前已全數結清。

### 33. 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)包括銀行及其他計息貸款、現金及短期存款。該等金融工具之主要用途乃為本集團之業務籌集融資。本集團有各種其他金融工具，如直接自其業務產生之應收貸款、其他應收款項及應付款項，按公平值計入損益之持作買賣投資及財務負債。

本集團金融工具所產生之主要風險為利率風險、外幣風險、股本價格風險、信貸風險及流動資金風險。除與借貸及投資政策相關者外，本集團並無任何明文之風險管理政策及指引。然而，董事會一般就其風險管理採取保守策略，並將本集團所承擔之風險限制在最低水平。董事會檢討及同意管理以上各種風險之相關政策，各風險之概要如下。

#### 利率風險

本集團因利率變動而承擔之市場風險主要關乎其現金及短期存款、計息銀行及其他借款及應收貸款。本集團並未使用衍生金融工具對沖其利率風險。

於結算日，倘利率上升或下降150個基點而其他所有變量維持不變，本集團之淨虧損將分別增加或減少2,664,000港元(二零零六年：均為1,370,000港元)。

上述敏感性分析之釐定乃假設利率變動於結算日發生，並已將該變動套用於該日存在之所有金融工具所產生之利率風險。增加或減少150個基點指管理層評估利率於直至下一年度結算日期間之合理可能變動。分析乃按二零零六年之相同基準進行。

#### 外幣風險

本集團因持有以外幣(主要為美元)計值之香港境外上市證券投資、衍生金融工具及其他應收證券經紀款項而須承擔外幣風險。鑒於該等金融工具於結算日並非重大，管理層認為本集團承擔之外幣風險有限。

#### 股本價格風險

本集團因買賣於資產負債表中分類為持作買賣投資之上市證券而須承擔股本價格風險。敏感性分析乃基於所承擔之股本價格風險釐定。

於結算日，倘市場報價上升或下降5%而其他所有變量維持不變，本集團之淨虧損將因投資之公平值變動而分別減少或增加26,867,000港元(二零零六年：5,506,000港元)。本集團之股本價格敏感性較過往年度出現重大變動。

敏感性分析之釐定乃假設股市指數或其他相關風險變量之合理可能變動於結算日已經發生，並已將該變動套用於該日存在之股本價格變動風險。同時假設本集團投資項目之公平值會根據與相關股市指數或相關風險變量之歷史關聯性而變化，並假設本集團之證券投資不會因相關股市指數或其他相關風險變量之合理可能下跌而被視為已減值，亦假設所有其他變量維持不變。列示之變動指管理層評估相關股市指數或其他相關風險變量於直至下一年度結算日期間之合理可能變動。分析乃按二零零六年之相同基準進行。



### 信貸風險

信貸風險主要來自應收貸款。該等結餘之賬面值主要指本集團於結算日所承擔之最大信貸風險。

管理層已實施借貸政策，並不斷監察承受信貸風險之程度。本集團僅為獲認可且信譽良好之第三方提供財務服務。本集團之政策規定，有意與本集團進行借貸業務之所有借款人均須通過信用核實程序。

本集團承受信貸風險之程度主要因各借款人之特性而異。借款人所從事行業及所在國家出現失責風險亦影響信貸風險，但程度較微。於結算日，本集團應收其五大借款人之貸款總額之信貸風險集中度為57% (二零零六年：70%)。

本集團將其款項存放於領先、知名及信貸風險低之金融機構及證券經紀，因而承擔之信貸風險有限。本集團過往並無因該等人士不履行合約而蒙受任何重大損失，而管理層預期未來本集團亦不會因此蒙受重大損失。

### 流動資金風險

本集團之目標為透過利用銀行及其他借款，在資金延續性與靈活性之間保持平衡。本集團每日審閱現金狀況報告，密切監控其流動資金風險。本集團會分析資金管理效益。於結算日，本集團財務負債按合約未折現應付款項計算之到期情況載列如下：

	按要求 千港元	少於3個月 千港元	3-12個月 千港元	2-5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
<b>截至二零零七年</b>						
<b>十二月三十一日止年度</b>						
計息借款	—	153,212	15,588	73,972	160,644	403,416
衍生金融工具						
— 證券衍生工具	—	15,313	61,818	—	—	77,131
— 遠期外匯合約						
現金流出	—	2,281	2,787	—	—	5,068
現金流入	—	(2,370)	(2,896)	—	—	(5,266)
其他應付款項	3,638	9,652	—	—	—	13,290
	<u>3,638</u>	<u>178,088</u>	<u>77,297</u>	<u>73,972</u>	<u>160,644</u>	<u>493,639</u>

	按要求 千港元	少於3個月 千港元	3-12個月 千港元	2-5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
截至二零零六年 十二月三十一日止年度						
計息借款	—	5,831	3,288	13,714	6,604	29,437
其他應付款項	8,242	—	—	—	—	8,242
	<u>8,242</u>	<u>5,831</u>	<u>3,288</u>	<u>13,714</u>	<u>6,604</u>	<u>37,679</u>

### 資本管理

本集團資本管理之目標為保障實體之持續經營能力及為股東提供回報。本集團管理及調整其資本架構，包括向股東派息、向股東返還股本或發行新股或出售資產以減少負債。於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度，有關目標、政策及程序概無變動。

本集團依據資產負債比率(即負債淨額除以權益總額)監察資本情況。本集團之政策為維持穩健之資產負債比率。於結算日之資產負債比率載列如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
計息借款	341,648	23,295
減：現金及現金等值	(304,355)	(8,878)
負債淨額	<u>37,293</u>	<u>14,417</u>
總權益	<u>1,486,465</u>	<u>329,614</u>
資產負債比率	<u>2.5%</u>	<u>4.4%</u>

### 34. 結算日後事項

除於財務報表所披露者外，已進行之結算日後事項如下：

- (a) 根據二零零八年二月十五日之配售協議，本公司同意按全數包銷基準以每股0.17港元之配售價向獨立投資者有條件地配售303,580,000股每股面值0.10港元之本公司普通股。

於二零零八年二月二十一日，303,580,000股每股面值0.1港元之本公司新普通股以現金配售價每股0.17港元發行予第三方。

- (b) 根據二零零七年十二月二十八日通過之普通決議案，本公司同意按其後每持有一股現有已發行及繳足股份獲發一股供股股份之基準，以每股供股股份0.22港元之認購價發行1,517,931,298股供股股份。

於二零零八年一月二十九日，本公司以每股供股股份0.22港元之認購價發行合共1,517,931,298股供股股份。

- (c) 於二零零八年四月十四日，本集團與一第三方訂立一份協議，有條件同意以代價20,160,000港元收購一間於香港擁有物業之公司，該代價將以每股0.126港元之價格向賣方發行及配發160,000,000股本公司股份支付。

### 35. 比較數字

除了因採納新訂或經修訂香港財務報告準則(載於附註2)而重列或轉載之比較資料外，有關綜合現金流轉表內股息及利息收入、綜合收益表內其他收入、員工福利支出及其他經營支出、附註16內附屬公司權益及附註32(c)內主要管理層成員的補償之若干比較數字亦已予以重新分類，以符合本年度之呈列方式。

## 3. 本集團截至二零零八年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表

以下為摘錄自本公司二零零八年中期報告第2至19頁的本集團截至二零零八年六月三十日止六個月未經審核財務報表摘要。

## 簡明綜合收益表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
營業額	2	405,886	787,911
其他收入	2	3,002	3,349
已售持作買賣投資成本		(472,823)	(678,411)
折舊及攤銷支出		(4,351)	(1,080)
僱員福利支出		(6,006)	(5,581)
其他經營支出		(31,370)	(6,378)
出售一間附屬公司權益之收益		545	—
視作出售一間聯營公司權益之溢利		—	21,087
出售一間聯營公司權益之虧損		—	(12,520)
應佔聯營公司之溢利		—	7,522
持作買賣投資之未變現(虧損)收益淨額		(195,130)	42,149
於初步確認時指定為按公平值入賬之 投資之未變現虧損淨額		(863)	—
融資成本		(3,409)	(1,067)
除稅前(虧損)溢利		(304,519)	156,981
稅項	3	—	(21,000)
期內(虧損)溢利		(304,519)	135,981
權益持有人應佔(虧損)溢利		(304,519)	135,981
每股(虧損)盈利—基本	4	(0.4228)港元	0.8416港元
每股(虧損)盈利—攤薄	4	不適用	0.8328港元

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
期初結餘－於一月一日之權益總額(經審核)	1,486,465	329,614
以股權結算之股份付款	—	1,492
發行新股，扣除開支	395,769	437,860
就轉換可換股票據發行股份	—	350,000
根據購股權計劃發行股份	—	106,148
出售一間聯營公司之變現	—	(8,198)
期內(虧損)溢利	(304,519)	135,981
	<u>1,577,715</u>	<u>1,352,897</u>
期終結餘－於六月三十日權益總額(未經審核)	<u>1,577,715</u>	<u>1,352,897</u>

## 簡明綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日

		未經審核 於二零零八年 六月三十日 千港元	經審核 於二零零七年 十二月三十一日 千港元
	附註		
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		360,723	326,500
物業、廠房及設備		136,486	35,049
無形資產		133,252	134,626
其他投資	5	135,082	113,965
收購投資物業預付款項		8,656	8,656
		<u>774,199</u>	<u>618,796</u>
<b>流動資產</b>			
按公平值計入損益之財務資產	6	410,947	537,370
應收貸款	7	442,030	335,637
其他應收款項	8	111,080	52,160
現金及現金等值		68,088	304,355
		<u>1,032,145</u>	<u>1,229,522</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		2,126	13,290
按公平值計入損益之財務負債	6	12,917	6,915
計息借款之即期部分	9	17,575	160,992
		<u>32,618</u>	<u>181,197</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>999,527</u>	<u>1,048,325</u>
<b>總資產扣除流動負債</b>		<u>1,773,726</u>	<u>1,667,121</u>
<b>非流動負債</b>			
長期計息借款	9	196,011	180,656
<b>資產淨值</b>		<u>1,577,715</u>	<u>1,486,465</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	10	349,944	151,793
儲備	11	1,227,771	1,334,672
<b>權益總額</b>		<u>1,577,715</u>	<u>1,486,465</u>

## 簡明綜合現金流轉表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
用於經營業務之現金淨額	(320,981)	(509,406)
用於投資業務之現金淨額	(124,712)	(182,906)
來自融資活動之現金淨額	209,426	944,100
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值之(減少)增加淨額	(236,267)	251,788
於期初之現金及現金等值	304,355	8,878
	<hr/>	<hr/>
於期末之現金及現金等值	68,088	260,666
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 中期財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則附錄十六之適用披露規定而編製。

此等中期財務報表並未包括年度財務報表要求之所有資料及披露，應與本集團截至二零零七年十二月三十一日止之年度財務報表一併閱讀。除投資物業及按公平值計入損益之財務資產／負債按公平值計量外，財務報表乃按歷史成本基準編製。

編製此等中期財務報表所採用之會計政策與本集團編製截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表時所採用者一致。自本期間起生效之新訂／修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括由香港會計師公會頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋），並無對本集團之財務狀況或表現構成任何重大影響。

本集團並未提早採用由香港會計師公會頒佈但本期間尚未生效之新訂／修訂香港財務報告準則。本集團已著手評估該等新訂／修訂香港財務報告準則之影響，惟仍未能確定該等香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況有否重大影響。

## 2. 營業額及分類資料

本集團按業務分類之收益及業績分析如下：

截至二零零八年六月三十日止六個月（未經審核）

	買賣投資	提供 金融服務	物業投資	投資控股	未分類	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收益						
營業額	392,937	12,465	451	33	—	405,886
其他收入	1,889	182	—	931	—	3,002
收益總額	<u>394,826</u>	<u>12,647</u>	<u>451</u>	<u>964</u>	<u>—</u>	<u>408,888</u>
分類業績	(274,761)	(10,335)	(3,386)	(2,420)	(10,753)	(301,655)
出售一間附屬公司 權益之收益						545
融資成本						(3,409)
本期間虧損						<u>(304,519)</u>



截至二零零七年六月三十日止六個月(未經審核)

	提供					總計 元千港元 (重列)
	買賣投資 千港元 (重列)	金融服務 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	未分類 千港	
<b>分類收益</b>						
營業額	781,482	6,429	—	—	—	787,911
其他收入	—	—	—	—	3,349	3,349
收益總額	<u>781,482</u>	<u>6,429</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,349</u>	<u>791,260</u>
<b>分類業績</b>	145,215	6,991	(986)	(1,214)	(8,047)	141,959
視作出售一間聯營公司 權益之溢利						21,087
出售一間聯營 公司權益之虧損						(12,520)
應佔聯營公司溢利	240	2,243	—	4,839	200	7,522
融資成本						(1,067)
稅項						(21,000)
期內溢利						<u>135,981</u>

### 3. 稅項

由於本集團期內就稅務而言錄得虧損，故並未就香港利得稅作出撥備，但於二零零七年同期已根據該等實體之估計應課稅溢利按17.5%之稅率作出撥備。

### 4. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃按本期間本公司權益持有人應佔虧損304,519,000港元(二零零七年：溢利135,981,000港元)及本期間內720,308,212股(二零零七年(重列)：161,564,825股)已發行普通股之加權平均數計算。

由於本期間並無潛在攤薄影響之已發行普通股，故並無呈列本期間之每股攤薄虧損。截至二零零七年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按權益持有人應佔溢利135,981,000港元及就根據購股權計劃及本公司可換股票據發行具潛在攤薄作用之股份數目作出調整後本期間內163,284,200股(重列)已發行普通股之加權平均數計算。

計算截至二零零八年六月三十日及二零零七年六月三十日止六個月每股基本及攤薄盈利時採用之普通股之加權平均數均已予以調整，以反映於二零零八年八月進行之合併影響及二零零八年一月及八月進行之供股之影響。

### 5. 其他投資

其他投資指本集團為長期投資目的而收購之稀有寶石及藝術品。

## 6. 按公平值計入損益之財務資產／負債

按公平值計入損益之財務資產之分析：

	未經審核 於二零零八年 六月三十日 千港元	經審核 於二零零七年 十二月三十一日 千港元
持作買賣投資		
股本證券		
於香港上市	377,860	520,530
於海外上市	18,411	16,840
	<u>396,271</u>	<u>537,370</u>
於初步確認時指定之投資		
非上市投資	14,676	—
	<u>410,947</u>	<u>537,370</u>

按公平值計入損益之財務負債之分析：

	未經審核 於二零零八年 六月三十日 千港元	經審核 於二零零七年 十二月三十一日 千港元
持作買賣投資		
衍生金融工具	12,917	6,915
	<u>12,917</u>	<u>6,915</u>

## 7. 應收貸款

批予借款人之貸款乃按指定還款時間表償還。結餘為：

	未經審核 於二零零八年 六月三十日 千港元	經審核 於二零零七年 十二月三十一日 千港元
應收第三方貸款	479,030	349,637
呆壞賬撥備(附註7(a))	(37,000)	(14,000)
	<u>442,030</u>	<u>335,637</u>

應收貸款(經扣除呆壞賬撥備)按賬齡分析如下：

	未經審核 於二零零八年 六月三十日 千港元	經審核 於二零零七年 十二月三十一日 千港元
到期日內償還	442,030	335,637

#### 7(a) 呆壞賬撥備

	未經審核 於二零零八年 六月三十日 千港元	經審核 於二零零七年 十二月三十一日 千港元
於期初／年初	14,000	—
撥備增加	23,000	14,000
	<u>37,000</u>	<u>14,000</u>

董事於結算日參照借款人之過往還款記錄及目前信譽，按個別情況評估應收貸款之可收回性，經評估後釐定款額23,000,000港元(二零零七年十二月三十一日：14,000,000港元)將予減值。董事認為，其餘款額442,030,000港元(二零零七年十二月三十一日：335,637,000港元)之可收回性並無出現惡化跡象，因此無需考慮計提額外準備。

#### 8. 其他應收款項

其他應收款項當中包括一筆總額為93,126,000港元(二零零七年十二月三十一日：36,349,000港元)之款項，存於證券經紀處作將來投資之用。

#### 9. 計息借款

本期間內，本集團於業務合併後承擔兩家附屬公司就融資購買投資物業及遊艇之銀行貸款34,631,000港元，詳情已載於附註12。

本集團之計息借款設有抵押並按浮動利率介乎最優惠利率減3.15厘至最優惠利率減0.5厘計息或按香港銀行同業拆息加2厘計息。

## 10. 股本

	附註	未經審核		經審核	
		於二零零八年六月三十日	於二零零七年十二月三十一日	於二零零八年六月三十日	於二零零七年十二月三十一日
		股份數目	面值	股份數目	面值
			千港元		千港元
每股面值0.1港元之法定普通股：					
於期初／年初		5,000,000,000	500,000	20,000,000,000	2,000,000
期內／年內增加	(a)	45,000,000,000	4,500,000	30,000,000,000	3,000,000
資本重組		—	—	(45,000,000,000)	(4,500,000)
		<u>50,000,000,000</u>	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>

	附註	未經審核		經審核	
		於二零零八年六月三十日	於二零零七年十二月三十一日	於二零零八年六月三十日	於二零零七年十二月三十一日
		股份數目	面值	股份數目	面值
			千港元		千港元
已發行及繳足：					
於期初／年初		1,517,931,298	151,793	3,506,494,988	350,649
發行新股	(b)	463,580,000	46,358	6,154,218,000	615,422
根據購股權計劃發行股份		—	—	2,018,600,000	201,860
就轉換可換股票據發行股份		—	—	3,500,000,000	350,000
就供股發行股份	(c)	1,517,931,298	151,793	—	—
購回股份	(d)	(1)	—	(8)	—
資本重組		—	—	(13,661,381,682)	(1,366,138)
		<u>3,499,442,595</u>	<u>349,944</u>	<u>1,517,931,298</u>	<u>151,793</u>

附註：—

- (a) 根據二零零八年五月三十日通過之普通決議案，透過額外增設45,000,000,000股每股面值0.1港元之普通股，將本公司之法定股本增至5,000,000,000港元。
- (b) 根據本期間簽訂之配售協議，303,580,000股每股面值0.1港元之本公司新普通股以每股0.17港元發行予獨立投資者。

根據於二零零八年四月十四日之買賣協議，發行160,000,000股每股面值0.1港元之本公司普通股，以收購聯惠發展有限公司（「聯惠」）之全部股權及向其授出之股東貸款，詳情已載列於附註12。

- (c) 根據於二零零七年十二月二十八日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，1,517,931,298 股供股股份已於二零零八年一月二十九日以每股面值0.22港元配發予成功申請人。
- (d) 誠如附註16所載，為達致股份合併，本公司根據購回授權項下授予董事之權力自市場購回1股每股0.1港元之已發行股份，以將當時之3,499,442,596股已發行股份下調至3,499,442,595股已發行股份。

於本期間內發行之所有股份，與當時之現有股份在各方面均享有同等權益。

## 11. 儲備

	股份溢價	資本儲備	購股權儲備	認股權證 儲備	累計虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年一月一日(經審核)	291,267	18,273	3,315	—	(333,890)	(21,035)
以股權結算之股份付款	—	—	5,656	—	—	5,656
按溢價發行之股份，						
扣除發行開支	83,893	—	—	—	—	83,893
根據購股權計劃發行股份	53,999	—	(8,971)	—	—	45,028
發行認股權證，扣除開支	—	—	—	72,278	—	72,278
資本重組，扣除開支	1,363,382	—	—	—	—	1,363,382
出售一間聯營公司之變現	—	(8,198)	—	—	—	(8,198)
發行及轉換可換股票據						
產生之開支	(8,750)	—	—	—	—	(8,750)
年內虧損	—	—	—	—	(197,582)	(197,582)
	<u>1,783,791</u>	<u>10,075</u>	<u>—</u>	<u>72,278</u>	<u>(531,472)</u>	<u>1,334,672</u>
於十二月三十一日(經審核)	1,783,791	10,075	—	72,278	(531,472)	1,334,672
於二零零八年一月一日						
(經審核)	1,783,791	10,075	—	72,278	(531,472)	1,334,672
按溢價發行之股份，						
扣除發行開支	197,618	—	—	—	—	197,618
本期間虧損	—	—	—	—	(304,519)	(304,519)
	<u>1,981,409</u>	<u>10,075</u>	<u>—</u>	<u>72,278</u>	<u>(835,991)</u>	<u>1,227,771</u>
於二零零八年六月三十日						
(未經審核)	1,981,409	10,075	—	72,278	(835,991)	1,227,771

## 12. 業務合併

於本期間內，本集團收購以下公司之全部股本權益。

收購日期	收購公司名稱	註冊成立之地點	主要業務	現金／股份代價 港元
二零零八年 四月二十八日	聯惠發展有限公司及其附屬公司Hostbest Limited	英屬處女群島	投資控股及物業投資	20,160,000
二零零八年 六月三日	Uprite Limited	英屬處女群島	遊艇持有	94,000,000

緊接業務合併之前，按香港財務報告準則釐定所收購公司可識別資產及負債於收購日之公平值總額及其賬面值如下：

	賬面值 千港元	公平值 千港元
投資物業	33,500	34,223
物業、廠房及設備	91,276	94,820
其他應收款項	21,393	21,393
其他應付款項	(109,977)	(1,645)
計息借款	(34,631)	(34,631)
總代價	<u>1,561</u>	<u>114,160</u>
由以下方式支付：		
現金代價		94,000
股份代價(附註)		<u>20,160</u>
		<u>114,160</u>
現金流出淨值		<u>(94,000)</u>

附註：於二零零八年四月十四日，本集團與一名第三方訂立一份協議，以收購聯惠之全部權益，代價為20,160,000港元，將按每股0.126港元發行及配發160,000,000股每股面值0.1港元之本公司普通股之方式支付。所發行股份之公平值乃按於協議訂立日期之香港聯交所報股份收市價計算。

自收購以來，所收購之附屬公司並未對本集團之收入及業績作出重大貢獻。

如於本期間內進行之收購附屬公司在期初發生，則本集團之收入及虧損分別為406,140,000港元及305,903,000港元。

## 13. 資產抵押

於結算日，本集團下列賬面值之若干資產已作為批予本集團之一般銀行融資之抵押：

	未經審核 於二零零八年 六月三十日 千港元	經審核 於二零零七年 十二月三十一日 千港元
租賃土地及樓宇	19,543	19,872
遊艇	91,201	—
投資物業	358,223	324,000
	<u>468,967</u>	<u>343,872</u>

## 14. 關連人士交易

除於中期財務報表其他部份所披露者外，本期間內本集團訂立之關連人士交易載列如下：—

- (a) 本集團賬面淨值19,543,000港元(於二零零七年十二月三十一日：19,872,000港元)之物業由本公司一名董事之胞兄免費佔用。
- (b) 主要管理人員之薪酬

本期間內，董事及其他主要管理層成員之酬金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,628	2,625
長期服務金	427	—
強積金計劃供款	27	30
	<u>3,082</u>	<u>2,655</u>

董事及主要行政人員之酬金已由薪酬委員會就個別人員之表現及市場趨勢作出檢討。

- (c) 本期間內，本公司一名董事之胞兄提供一項金額為20,000,000港元(二零零七年：無)之持續個人擔保，作為授予本公司一間附屬公司之銀行融資之擔保。

## 15. 資本承擔

	未經審核 於二零零八年 六月三十日 千港元	經審核 於二零零七年 十二月三十一日 千港元
已訂約但未計提撥備並扣除已付按金	60,571	58,306

## 16. 結算日後事項

除於中期財務報表其他部份所披露者外，已進行之結算日後事項如下：—

## (a) 業務合併

於結算日後，本集團收購下列公司之全部股權。

收購日期	被收購公司名稱	註冊成立地點	主要業務	代價 港元
二零零八年 七月七日	Glamorous Investments Limited (及其附屬公司 Wiseteam Assets Limited)	英屬處女群島	投資控股及物業投資	20,987,494
二零零八年 七月七日	Best Inspire Limited (及其附屬公司 Silver Target Limited)	英屬處女群島	投資控股及物業投資	31,701,930
二零零八年 七月七日	Bright Majestic Limited (及其附屬公司Wealth Champion Limited)	英屬處女群島	投資控股及物業投資	34,192,969

緊接業務合併之前，按香港財務報告準則釐定所收購公司可識別資產及負債於收購日之公平值總額及其賬面值如下：

	賬面值 千港元	公平值 千港元
投資物業	147,000	147,000
其他應收款項	776	776
其他應付款項	(58,002)	(10,335)
計息借款	(50,559)	(50,559)
總代價	<u>39,215</u>	<u>86,882</u>
由以下方式支付：		
可換股票據 (附註)		<u>86,882</u>



附註：一

於二零零八年五月十九日，本集團與第三方訂立協議，收購Glamorous Investments Limited、Best Inspire Limited及Bright Majestic Limited之全部權益及向其授出之股東貸款，總代價約為86,882,393港元，以按初步兌換價每股0.11港元發行可換股票據方式全數支付。兌換價已於其後調整至每股0.298港元。

倘於本期間內(見附註12)及於結算日後進行之收購附屬公司事項於本期初進行，則本集團之收益及虧損將分別為408,710,000港元及306,954,000港元。

- (b) 於二零零八年八月四日舉行之本公司股東特別大會上，批准本公司股份合併及資本削減(「股本重組」)及供股之決議案已獲正式通過，而股本重組已自二零零八年八月四日營業時間結束後生效。股本重組及供股之影響如下：
- (i) 根據資本削減，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港元之經削減股份)，進行削減股本之方式為就各面值0.10港元之已發行股份之繳足股本註銷0.08港元，及將各已發行或未發行之股份之面值由每股股份0.10港元削減至每股經削減股份0.02港元。
- (ii) 根據股份合併，每5股每股面值0.02港元之經削減已發行及未發行股份已合併為1股每股面值0.10港元之經調整已發行或未發行合併股份。
- (iii) 按每持有2股經調整股份獲發5股供股股份之基準，以每股供股股份0.15港元之價格配發1,749,721,295股供股股份。供股股份已於二零零八年六月三十日後配發。
- (c) 根據於二零零八年九月八日訂立之收購協議，本集團同意有條件收購捷勝實業有限公司(「捷勝」)全部已發行股本及向其授出之股東貸款，代價約為112,000,000港元，將以按每股0.14港元發行及配發800,000,000股每股面值0.1港元之本公司普通股全數支付。捷勝主要在中華人民共和國從事物業投資業務。收購事項須待股東於二零零八年十月十六日或前後舉行之股東特別大會上批准。
- (d) 根據於二零零八年九月十一日訂立之終止契據，本集團同意終止總本金額為86,882,393港元之可換股票據，代價為本公司按發行價每股0.14港元發行650,000,000股債權股份，以此全面及最終清算本公司根據可換股票據項下之債權義務。終止事項須待股東於二零零八年十月十六日或前後舉行之股東特別大會上批准。

## 17. 比較數字

有關簡明綜合收益表內其他收入、僱員福利支出及其他經營支出，以及附註2內營業額及分類資料之若干比較數字已予以重新分類，以符合本期間之呈列方式。

#### 4. 債務

於二零零八年八月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團的債務總額約為280,700,000港元，乃(i)向第三方借入的無抵押貸款20,000,000港元及(ii)以本集團若干土地及樓宇及投資物業及一艘遊艇作抵押的銀行借款約260,700,000港元。

本集團已將其所有持作買賣的投資質押，以自受規管證券交易商取得保證金融資。

除上述者及集團內公司間負債外，於二零零八年八月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行或同意發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租約或租購承擔、擔保或其他或然負債。

董事確認，自二零零七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來，經擴大集團的債項及或然負債概無重大變動。

#### 5. 營運資金

董事認為，經計及現時的財務資源及借款後，若無不可預見情況出現，經擴大集團有足夠營運資金應付本通函刊發日期後至少十二個月的當前需求。

#### 6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並無獲悉，自二零零七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來，本集團的財政或經營狀況有任何重大不利變動。

## 7. 經擴大集團的業務概覽及買賣前景

本集團自二零零八年以來一直專注發展其主要業務，包括：物業投資、投資證券買賣、放債及收購、勘探及開發天然資源業務。本集團自二零零八年第二季起已收購各種不同的房產物業。於二零零八年四月，本公司宣佈收購Allied Well Development Limited (聯惠發展有限公司) 全部權益，以取得其附屬公司的主要資產(香港北角馬寶道28號華匯中心22樓的2201-2203室及2205-2209室)，代價20,160,000港元已由本公司發行及配發160,000,000股代價股份償付。於二零零八年五月，本集團訂立三項買賣協議，以收購Glamorous Investments Limited、Best Inspire Limited及Bright Majestic Limited全部權益，以取得其附屬公司的主要資產(香港北角馬寶道28號華匯中心30、31及32樓整層)，代價約86,900,000港元已以發行票據償付。於二零零八年九月，本公司宣佈收購一項物業，即香港北角馬寶道28號華匯中心29樓整層，代價為現金58,880,000港元，預期將於二零零八年十二月完成。此外，於二零零八年九月，本公司亦宣佈收購目標公司(須待股東批准方可作實)。預期收購事項可將本集團的物業組合擴大至中國內地，而於收購事項完成後，將可由該物業獲得每年約人民幣4,500,000元的穩定租金收入來源。

於二零零八年四月，本集團亦收購Uprite Limited全部權益，以取得其一艘遊艇及若干水上設施，代價為現金94,000,000港元，以透過分時租賃遊艇及水上設施產生租金收入。透過收購及其後租賃物業，本集團已強化其收入基礎。由於大部分物業毋須動用內部資金收購，故本公司的現金及流動資產維持強勁，而本公司相信仍處於良好形勢之下，能緊緊抓住每次可能浮現之良機。

自二零零八年起，本公司透過不同的財務安排及工具得以強化本公司。本公司自二零零八年以來已增加其資本基礎約667,700,000港元(除發行開支前)。於二零零八年九月，本公司宣佈，終止總本金額約86,900,000港元的票據(須待股東批准方可作實)，代價為本公司按發行價每股0.14港元發行650,000,000股本公司股份，以減少本公司的負債，繼而改善本公司的財務狀況。

董事會相信，源自本公司不同物業的租金收入將為本集團帶來穩健的收入來源。來年充滿不穩定因素，由於政府提供的多種刺激經濟方案，故經濟仍得以錄得增長。然而，面對高通脹和信貸崩潰的情況，經濟雖然錄得增長，但速度將會放緩。董事會於年內餘下時間將審慎發展業務。

## 1. 目標公司的會計師報告

以下為本公司申報會計師馬賽會計師事務所有限公司就目標公司之財務資料之報告全文，以載入本通函。



敬啟者，

下文所載為吾等就Jet Star Industries Limited (以下簡稱「目標公司」) 截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以載入威利國際控股有限公司(「貴公司」)就收購目標公司而於二零零八年九月三十日刊發之通函(「通函」)。財務資料包括目標公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日之資產負債表、以及目標公司於有關期間之收益表、權益變動表及現金流轉表，以及主要會計政策概要及其他說明附註。

目標公司為一間於二零零三年十月八日在香港註冊成立之有限公司，於有關期間主要從事物業租賃。目標公司已就法定財務申報目的採納三月三十一日作為其財政年度之年結日。

目標公司截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止年度之財務報表由德勤•關黃陳方會計師行審核，而截至二零零八年三月三十一日止年度則由馬賽會計師事務所有限公司審核。有關財務報表均根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍採納之會計原則。

目標公司之董事須對根據香港財務報告準則編製真實及公平之財務報告負責。在編製目標公司真實及公平之財務資料時，選用及貫徹運用適當會計政策、審慎及合理作出判斷及估計、並列明任何重大偏離／不適當會計準則之原因乃基本要素。吾等之責任為就有關期間之該等資料提供獨立意見，並向閣下報告吾等之意見。

### 就有關期間所進行之程序

就本報告而言，吾等已檢查目標公司於有關期間之經審核財務報表，並按照香港會計公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必要之額外程序。

### 就於有關期間之財務資料發表之意見

吾等認為，就本報告而言，目標公司之財務資料真實及公平反映目標公司於有關期間之業績及現金流轉，以及目標公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日根據香港財務報告準則之事務狀況。

吾等謹不保留意見並謹請留意財務資料附註1有關編製該財務資料所採納之持續經營企業基準。於二零零八年三月三十一日，目標公司之流動負債淨值為37,192,314港元。持續經營企業基準之有效性視乎目標公司之日後經營之盈利及控股公司之持續財務支援。直接控股公司Mascotte Group Limited已書面確認其向目標公司持續提供財務支援之意願。本公司已書面確認向目標公司持續提供財務支援之意願，惟建議主要交易須獲得成功。財務資料並不包括因無法獲得必要之融資而可能須作出之任何調整。吾等認為在這方面已作出適當之披露。

## I. 財務資料

## 資產負債表

以下為目標公司於各有關期間期末按照下文第II節所載基準編製之資產負債表概要。

	附註	於三月三十一日		
		二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	5	125,619,000	125,000,000	115,392,944
物業、廠房及設備	6	19,148	51,128	46,523
		<u>125,638,148</u>	<u>125,051,128</u>	<u>115,439,467</u>
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	7	408,579	1,338,100	3,129,594
應收一家同系附屬公司款項	8	—	31,053,111	—
銀行結餘		1,010	65,706	281,677
		<u>409,589</u>	<u>32,456,917</u>	<u>3,411,271</u>
<b>流動負債</b>				
其他應付款項、已收按金及應付費用		10,174,848	1,920,270	5,837,668
應付一名董事款項	8	—	—	117,234
應付直接控股公司款項	8	—	26,851,098	34,186,060
應付一名股東款項		25,278,799	—	—
應付所得稅		211,968	494,635	462,623
銀行借款	9	—	3,920,221	—
		<u>35,665,615</u>	<u>33,186,224</u>	<u>40,603,585</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(35,256,026)</u>	<u>(729,307)</u>	<u>(37,192,314)</u>
<b>總資產扣除流動負債</b>		<u>90,382,122</u>	<u>124,321,821</u>	<u>78,247,153</u>

		於三月三十一日		
		二零零六年	二零零七年	二零零八年
	附註	港元	港元	港元
<b>非流動負債</b>				
銀行借款	9	—	34,449,840	—
遞延稅項	10	8,914,329	6,107,653	6,866,020
		<u>8,914,329</u>	<u>40,557,493</u>	<u>6,866,020</u>
<b>資產淨值</b>				
		<u>81,467,793</u>	<u>83,764,328</u>	<u>71,381,133</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	11	1,000	1,000	1,000
儲備		<u>81,466,793</u>	<u>83,763,328</u>	<u>71,380,133</u>
<b>權益總額</b>				
		<u>81,467,793</u>	<u>83,764,328</u>	<u>71,381,133</u>

## 收益表

以下為目標公司於有關期間按照下文第II節所載基準編製之收益表概要。

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
營業額	2	1,717,085	2,829,165	4,465,002
投資物業公平值之增加(減少)淨額		16,371,925	(5,000,000)	(28,150,014)
匯兌收益，淨額		—	—	5,363,478
其他收入		543,201	584,563	1,649,547
行政支出		(1,217,337)	(1,187,961)	(1,349,275)
融資成本		—	(612,737)	(1,863,855)
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
除稅前溢利(虧損)	3	17,414,874	(3,386,970)	(19,885,117)
稅項	4	(1,786,141)	2,842,291	(517,069)
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
年內溢利(虧損)		<u>15,628,733</u>	<u>(544,679)</u>	<u>(20,402,186)</u>



## 權益變動表

以下為目標公司於有關期間按照下文第II節所載基準編製之權益變動表之變動：

	股本 港元	匯兌儲備 港元	累計溢利 港元	總計 港元
於二零零五年四月一日	2	—	64,189,213	64,189,215
發行股份	998	—	—	998
兌換成呈列貨幣之匯率 變動直接於權益確認	—	1,648,847	—	1,648,847
年內溢利	—	—	15,628,733	15,628,733
於二零零六年四月一日	1,000	1,648,847	79,817,946	81,467,793
兌換成呈列貨幣之匯率 變動直接於權益確認	—	2,841,214	—	2,841,214
年內虧損	—	—	(544,679)	(544,679)
於二零零七年四月一日	1,000	4,490,061	79,273,267	83,764,328
兌換成呈列貨幣之匯率 變動直接於權益確認	—	8,018,991	—	8,018,991
年內虧損	—	—	(20,402,186)	(20,402,186)
於二零零八年三月三十一日	1,000	12,509,052	58,871,081	71,381,133

## 現金流轉表

以下為目標公司於有關期間按照下文第II節所載基準編製之現金流轉表：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利(虧損)	17,414,874	(3,386,970)	(19,885,117)
根據以下項目調整：			
折舊	2,176	7,812	10,207
利息收入	(3,225)	(504,536)	(1,612,776)
利息支出	—	612,737	1,951,380
投資物業公平值之(增加)減少淨額	(16,371,925)	5,000,000	28,150,014
<b>營運資金變動前之經營業務所得現金</b>	<b>1,041,900</b>	<b>1,729,043</b>	<b>8,613,708</b>
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	(165,983)	(915,272)	(1,644,911)
其他應付款項、已收按金及應付費用	352,609	(8,609,427)	(1,142,741)
應付一名董事款項	—	—	117,234
<b>經營業務所得(所用)現金</b>	<b>1,228,526</b>	<b>(7,795,656)</b>	<b>5,943,290</b>
已付稅項	—	—	(513,964)
已收利息	3,225	504,536	1,612,776
<b>來自(用於)經營業務之現金淨額</b>	<b>1,231,751</b>	<b>(7,291,120)</b>	<b>7,042,102</b>
<b>投資業務</b>			
購買物業、廠房及設備	(19,519)	(39,124)	—
購買投資物業	(7,592,316)	—	—
向同系附屬公司(借出墊款)收取還款	—	(31,053,111)	33,876,333
<b>(用於)來自投資業務之現金淨額</b>	<b>(7,611,835)</b>	<b>(31,092,235)</b>	<b>33,876,333</b>

	截至三月三十一日止年度		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
<b>融資活動</b>			
新造銀行借款	—	39,000,000	—
償還銀行借款	—	(629,939)	(42,573,325)
已付利息	—	(612,737)	(1,951,380)
一名股東墊款	6,379,075	—	—
直接控股公司墊款	—	690,693	3,815,044
發行股份之所得款項	998	—	—
	<u>6,380,073</u>	<u>38,448,017</u>	<u>(40,709,661)</u>
來自(用於)融資活動之現金淨額			
現金及現金等值之(減少)增加淨額	(11)	64,662	208,774
外匯匯率變動之影響	26	34	7,197
年初之現金及現金等值	995	1,010	65,706
	<u>1,010</u>	<u>65,706</u>	<u>281,677</u>
年終之現金及現金等值，即銀行結餘			
<b>主要非現金交易</b>			
撥充資本投資物業之發展成本之撥備	—	—	4,849,781
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,849,781</u>

## II. 財務資料附註

### 公司資料

目標公司為一間於香港註冊成立之私人有限公司。其直接控股公司為一間於英屬處女群島註冊成立之公司 Mascotte Group Limited。其最終控股公司為 Mascotte Holdings Limited；而 Mascotte Holdings Limited 為一間於百慕達註冊成立之公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。目標公司之註冊辦事處之地址為香港黃竹坑道28號保濟工業大廈1樓。目標公司之主要營業地點為中華人民共和國（「中國」）廣東省廣州市荔灣區十八圃路103號集富大廈。

目標公司之主要業務為在中國租賃物業，因此僅於一個業務分類及地理地點經營。

目標公司之功能貨幣為人民幣。由於目標公司在香港註冊成立及目標公司董事乃以港元監控目標公司之表現及財務狀況，因此財務資料均以港元呈列。

### 1. 主要會計政策

#### 編製基準

該等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」）（包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋），香港普遍採納之會計原則編製。

該等財務報表乃遵照持續經營基準適用之原則而編製。該等原則之適用程度須視乎在流動負債多於流動資產之情況下，日後能否持續取得足夠資金以供運用或從經營業務中獲得溢利而定。直接控股公司 Mascotte Group Limited 已確認，其有意於必要時向目標公司提供足夠資金，以使目標公司可以持續經營業務。貴公司已書面確認向目標公司持續提供財務支援之意願，惟建議主要交易須獲得成功。

#### 採納新訂／修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項新訂／修訂香港財務報告準則，該等準則大部份於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。為編製及呈列財務資料，目標公司已於有關期間內採納下列新訂／修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計變更及差錯
香港會計準則第12號	入息稅
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第32號	金融工具：呈列
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露

目標公司所採納之主要會計政策概要均載於下文。

### 計量基準

該等財務報表乃按歷史成本法編製，惟誠如下文載列會計政策所述，投資物業乃按公平值列賬。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及使資產可投入運作及運至現址作擬定用途之任何直接應佔費用。維修及保養費用在彼等產生之年度內於收益表扣除。

物業、廠房及設備之折舊乃於其自可供使用後起計之估計可用年限並計及其估計剩餘價值後按折舊年率15%以直線法撇銷其成本減累計減值虧損準備。

### 投資物業

投資物業乃業主或融資租約項下承租人為收取租金收入及資本增值而持有之土地及樓宇，包括持有現時未釐定將來用途之物業以及根據營運租約持有之物業，而此等物業須符合投資物業之定義並按公平值列賬。

投資物業以於結算日之公平值列賬。公平值變動產生之任何收益或虧損於收益表內確認。投資物業之公平值乃根據持有認可專業資格及近期在有關之估物業之地區及類別有經驗之獨立估值師之估值。公平值乃根據市值(即於自願買家及自願賣家在適當市場推廣後，雙方在知情、審慎且不受脅迫之情況下，於估值日在公平交易中買賣物業之估計金額)計算。

### 金融工具

財務資產及財務負債於目標公司成為工具合約條文訂約方時並按交易日期基準予以確認。而當目標公司於財務資產對日後現金流量之合約權利屆滿或當目標公司將日後現金流量之合約權利轉移至第三方時，財務資產予以撤銷確認。財務負債則僅於負債撤銷時撤銷確認。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項)為並無在活躍市場報價及並非持作買賣，且具有固定或可釐定付款之非衍生工具財務資產。該等貸款及應收款項為使用實際利率方法按經攤銷成本計量，除非該等應收款項為免息貸款及無任何固定還款期或其兌現之影響為微不足道。在該情況下，該等應收款項乃按成本減減值虧損列賬。經攤銷成本乃計及任何收購時直至到期日年內之折讓或溢價計算。由撤銷確認、減值或透過攤銷程序所產生之盈利及虧損均於收益賬內確認。

### 財務負債

目標公司之財務負債主要包括應付控股公司之金額。所有財務負債初步均按其公平值確認及其後使用實際利率方法按其經攤銷成本計量，除非兌現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。

### 收益確認

收益乃當經濟利益可能會流向目標公司時及當收益能夠予以可靠計量時確認。

根據經營租約之租金收入乃當物業已租出並於租賃年期內按直線法確認。

### 非財務資產減值

於各結算日，目標公司會檢討內部及外部資料來源，以釐訂其物業、廠房及設備是否遭受減值虧損或一項減值虧損或先前確認之減值虧損已不存在或可能減少。倘存在任何該等跡象，則資產之可回收金額按其公平值減出售成本及使用價值之較高者予以估計。倘無法估計個別資產之可回收金額，目標公司會估計可獨立產生現金流量之最小資產組別（即現金產生單位）之可回收金額。

倘一項資產或現金產生單位之可回收金額估計為少於其賬面值，則將該資產或現金產生單位之賬面值減至其可回收金額。減值虧損即時確認為開支。

減值虧損之撥回僅限於倘於先前年度並無確認減值虧損而應予以釐訂之資產或現金產生單位之賬面值。

### 租約

倘租約之條款將大部分擁有權之所有風險及回報轉移至承租方時，租約乃分類為融資租約。所有其他租約則分類為經營租約。

### 現金等值

在現金流量表中，現金等值指短期高流動性、可即時兌換為已知金額現金且價值變動風險不大之投資。

### 稅項

現時利得稅開支乃根據年內業績經對不可課稅或減免項目調整後釐定。稅項乃按結算日當日生效或已大部分生效之稅率計算。

遞延稅項根據負債法按於結算日資產及負債之稅基與其載於財務報表之賬面值兩者間之一切暫時性差額予以撥備。惟倘遞延稅項是由初步確認交易中資產或負債所產生而並非於業務合併時產生，而交易時並無對會計溢利或應課稅溢利或虧損造成影響，則不予以列賬。

遞延稅項負債及資產乃按資產可回收或負債可清還之期間預期生效之稅率，根據於結算日生效或已大部分生效之稅率及稅務法例計算。倘日後之應課稅溢利可用作抵銷可予動用之可減免暫時性差額、稅項虧損及撥回時，則可確認遞延稅項資產。

### 外幣兌換

目標公司財務報表中所包括之項目均以目標公司所經營之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計算。

外幣交易均使用交易日期生效之匯率換算為功能貨幣。由該等交易之結算及由以外幣計值之貨幣資產及負債於年底匯率換算所產生之匯兌盈利及虧損均於收益表中確認。

目標公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。由於目標公司乃於香港註冊成立，且目標公司之董事使用港元來監控目標公司之表現及財務狀況，故財務報表均以港元列值。

於各結算日之資產及負債均按該結算日之匯率換算列賬。各收益表之收入及開支乃按年內之平均匯率換算，而換算差額乃作為權益之不同部分確認。

### 關連人士

任何一方如屬以下情況，即被視為目標公司之關連人士：

- (a) 該方直接或間接透過一間或多間中介公司控制目標公司、受目標公司控制或與目標公司受共同控制；或於目標公司擁有權益，並可藉著該權益對目標公司行使重大影響力；或共同控制目標公司；
- (b) 該方為目標公司之聯營公司；
- (c) 該方為目標公司之合營公司，而目標公司為其中一名合營者；
- (d) 該方為目標公司或其母公司之主要管理層成員；
- (e) 該方為(a)或(d)項所述之任何人士之近親；
- (f) 該方為一間實體，直接或間接受(d)或(e)所述之任何人士控制或共同控制，或(d)或(e)所述之任何人士直接或間接對該實體行使重大影響力或擁有重大投票權；或
- (g) 該方為終止僱用後福利計劃，乃為目標公司或屬於其關連人士之任何實體之僱員福利而設。

### 關鍵會計估計及判斷

#### 投資物業之公平值

投資物業乃根據獨立專業估值師作出之估值以公平值列賬。於釐定公平值時，估值師乃根據涉及若干估計之估值方法進行。目標公司董事於行使其判斷時乃信賴該估值報告，並認為該估值方法可反映目前之市場狀況。

#### 香港財務報告準則之日後變動

於該等財務資料之授權日期，香港會計師公會已頒佈多項新／經修訂香港財務報告準則，該等財務報告準則於目前年度尚未開始生效，且目標公司並無提早採納。董事預計，於日後期間採納該等新香港財務報告準則不會對目標公司之業績造成重大影響。

## 2. 營業額

營業額指於有關期間來自投資物業之總租金收入。

## 3. 除稅前溢利／(虧損)

	截至三月三十一日止年度		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
經扣除(計入)下列項目：			
<b>財務費用</b>			
於五年內尚未全部償還之銀行貸款利息	—	612,737	1,863,855
<b>其他項目</b>			
員工成本	—	149,596	161,143
員工退休福利計劃供款	—	23,291	21,391
員工成本總額	—	172,887	182,534
核數師酬金(附註)	—	30,000	—
折舊	2,176	7,812	10,207
租金收入	(1,717,085)	(2,829,165)	(4,565,002)
產生租金收入之直接經營開支	575,372	453,336	434,627

附註：截至二零零八年三月三十一日止年度之核數師酬金由馬斯葛集團有限公司負擔，及不會向目標公司索取賠償。

## 4. 稅項

由於目標公司並無由香港產生或獲得溢利，故並無作出香港利得稅撥備，因此於有關期間毋須繳納香港利得稅。

目標公司並非中國稅務居民。目標公司在中國所收取之收入須繳納中國預扣稅。於有關期間已就總租金收入淨額減5%營業稅按7%至10%之稅率為中國所得稅作出撥備。

	截至三月三十一日止年度		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
稅項開支(撥回)包括：			
中國所得稅	148,949	275,275	427,766
遞延稅項	1,637,192	(3,117,566)	89,303
	1,786,141	(2,842,291)	517,069



## 稅項支出(收入)對賬

	截至三月三十一日止年度		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	港元	港元	港元
除稅前溢利(虧損)	17,414,874	(3,386,970)	(19,885,117)
按適用稅率計算之中國所得稅	1,741,487	(237,088)	(1,988,512)
不可扣稅開支之稅務影響	113,895	103,058	299,820
毋須課稅收入之稅務影響	(69,241)	(13,643)	(729,767)
因適用稅率變動所產生之遞延稅項責任增加(減少)	—	(2,769,095)	2,904,359
其他	—	74,477	31,169
本年度稅項開支(收入)	1,786,141	(2,842,291)	517,069

截至二零零六年及二零零八年三月三十一日止年度之所得稅適用稅率為10%。截至二零零七年三月三十一日止年度，中國所得稅率為7%。

## 5. 投資物業

	於三月三十一日		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	港元	港元	港元
按公平值			
於年初	98,355,239	125,619,000	125,000,000
匯兌調整	2,526,480	4,381,000	13,693,177
添置	8,365,356	—	—
已撥作資本之開發成本	—	—	4,849,781
公平值變動之收益(虧損)	16,371,925	(5,000,000)	(28,150,014)
於結算日	125,619,000	125,000,000	115,392,944

目標公司之投資物業位於中國並根據中期租約持有。

於結算日，投資物業之公平值乃由與目標公司並無關連之獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司(於二零零六年三月三十一日)、特許測量師Chung, Chan & Associates(於二零零七年三月三十一日)及永利行評估顧問有限公司(於二零零八年三月三十一日)按於該等日期進行之估值基準達致。威格斯資產評估顧問有限公司、特許測量師Chung, Chan & Associates及永利行評估顧問有限公司均為香港測量師學會會員，擁有對有關地點類似物業估值之適當資格及最近期經驗。該等符合香港測量師學會估值準則之估值乃經參考截至二零零六年三月三十一日止年度類似物業交易價格之市場證據，而截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度則使用兩種主要方法(即直接比較法及收入資本化法)而達致。

## 6. 物業、廠房及設備

	傢具及裝置 港元	辦公室設備 港元	租賃裝修 港元	合計 港元
賬面金額對賬－				
截至二零零六年				
三月三十一日止年度				
於年初	795	965	—	1,760
添置	8,262	11,257	—	19,519
折舊	(560)	(1,616)	—	(2,176)
匯兌差額	21	24	—	45
於結算日	<u>8,518</u>	<u>10,630</u>	<u>—</u>	<u>19,148</u>
賬面金額對賬－				
截至二零零七年				
三月三十一日止年度				
於年初	8,518	10,630	—	19,148
添置	—	—	39,124	39,124
折舊	(1,425)	(1,906)	(4,481)	(7,812)
匯兌差額	297	371	—	668
於結算日	<u>7,390</u>	<u>9,095</u>	<u>34,643</u>	<u>51,128</u>
賬面金額對賬－				
截至二零零八年				
三月三十一日止年度				
於年初	7,390	9,095	34,643	51,128
折舊	(1,581)	(2,114)	(6,512)	(10,207)
匯兌差額	810	997	3,795	5,602
於結算日	<u>6,619</u>	<u>7,978</u>	<u>31,926</u>	<u>46,523</u>
於二零零六年三月三十一日				
成本	9,180	12,275	—	21,455
累計折舊	(662)	(1,645)	—	(2,307)
	<u>8,518</u>	<u>10,630</u>	<u>—</u>	<u>19,148</u>
於二零零七年三月三十一日				
成本	9,500	12,703	39,124	61,327
累計折舊	(2,110)	(3,608)	(4,481)	(10,199)
	<u>7,390</u>	<u>9,095</u>	<u>34,643</u>	<u>51,128</u>

	傢具及裝置 港元	辦公室設備 港元	租賃裝修 港元	合計 港元
於二零零八年三月三十一日				
成本	10,541	14,095	43,410	68,046
累計折舊	(3,922)	(6,117)	(11,484)	(21,523)
	<u>6,619</u>	<u>7,978</u>	<u>31,926</u>	<u>46,523</u>

## 7. 貿易及其他應收款項

	附註	於三月三十一日		
		二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
貿易應收賬款				
來自第三方		76,455	31,036	143,116
呆壞賬撥備	7(a)	—	(8,987)	(9,972)
		<u>76,455</u>	<u>22,049</u>	<u>133,144</u>
其他應收款項				
按金、預付款項及其他應收款項		332,124	1,316,051	2,996,450
		<u>408,579</u>	<u>1,338,100</u>	<u>3,129,594</u>

## 7(a) 呆壞賬撥備

	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
呆壞賬撥備			
於年初之結餘	—	—	8,987
匯兌調整	—	—	985
撥備增加	—	8,987	—
	<u>—</u>	<u>8,987</u>	<u>9,972</u>

於結算日，目標公司之貿易應收賬款為二零零六年：零、二零零七年：8,987港元及二零零八年：9,972港元已個別釐定為將予減值。

## 7(b) 不予減值之貿易應收賬款

於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日，包括於目標公司之貿易應收賬款結餘分別為賬面值76,455港元、22,049港元及133,144港元之應收款項，於結算日，該等應收款項均已逾期，而由於信貸質素並無重大變動且董事相信該等金額仍被視為可回收，故目標公司並無作出撥備。目標公司持有該等結餘之按金。於有關期間，該等應收款項之平均賬齡為30日。

## 8. 應收一間同系附屬公司／應付直接控股公司／應付一名董事款項

該金額為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 9. 銀行借款

	於三月三十一日		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
無抵押借款須按以下償還：			
於要求時或於一年內	—	3,920,221	—
一年以上，但不超過兩年	—	4,172,377	—
兩年以上，但不超過三年	—	4,440,752	—
三年以上，但不超過四年	—	4,726,389	—
四年以上，但不超過五年	—	5,030,399	—
五年以上	—	16,079,923	—
		<u>38,370,061</u>	<u>—</u>
減：於流動負債項下所示於一年內到期之金額	—	<u>(3,920,221)</u>	<u>—</u>
一年後到期之金額	—	<u>34,449,840</u>	<u>—</u>

借款之平均年利率為6.25%。

上述銀行借款為以港元計值，而港元並非目標公司之功能貨幣。

## 10. 遞延稅項

於有關期間，目標公司之遞延稅項淨額變動狀況如下：

	於三月三十一日		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
由投資物業重估所產生之遞延稅項			
於年初	7,094,889	8,914,329	6,107,653
匯兌調整	182,248	310,890	669,064
計入(扣除自)收益表	1,637,192	(3,117,566)	89,303
於結算日	<u>8,914,329</u>	<u>6,107,653</u>	<u>6,866,020</u>

## 11. 股本

	無投票權		合計 港元
	普通股 港元	遞延股份 港元	
每股面值1港元之普通股及無投票權遞延股份：			
法定：			
於二零零六年、二零零七年及 二零零八年三月三十一日	<u>9,998</u>	<u>2</u>	<u>10,000</u>
已發行及繳足：			
於二零零六年、二零零七年及 二零零八年三月三十一日	<u>998</u>	<u>2</u>	<u>1,000</u>

於二零零五年十二月二十二日，兩股每股面值1港元之普通股已轉換為每股面值1港元之無投票權遞延股份。該等無投票權之遞延股份實際上並無收取股息之權利及並無可收取目標公司任何股東大會通告或出席大會或於大會上投票之權利。於清盤時，遞延股份持有人僅可於章程細則所述向目標公司普通股持有人分配大部分金額後方可獲分配目標公司之剩餘資產。

## 12. 關連人士交易

於有關期間，除本財務資料另有披露之交易／資料外，於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度，目標公司由貴公司之同系附屬公司共分別收取零港元、504,536港元及1,612,776港元利息收入。

## 13. 根據經營租約之承擔

目標公司根據經營租約租出其投資物業，平均租期一至五年，並附有選擇權可於到期時按新條款續約。根據不可撤銷經營租約之日後最低應收租金總額如下：

	於三月三十一日		
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
於一年內	2,627,952	2,103,658	3,318,555
於第二年至第五年(包括頭尾兩年)	1,502,872	757,696	595,252
	4,130,824	2,861,354	3,913,807

## 14. 資本管理

目標公司資本管理之目標乃保障目標公司可繼續作為持續經營實體及為股東提供回報之能力。目標公司將其資本定義為股東總權益。目標公司並無管理其資本之既定政策或程序，及毋須遵照外界所實施之資本規定。

## 15. 財務風險管理目標及政策

目標公司之主要金融工具包括其他應收款項、其他應付款項、現金及應付直接控股公司之金額。該等金融工具之主要目的乃提高及維持目標公司之營運。

目標公司之金融工具所產生之主要風險為流動資金風險及外幣風險。目標公司並無任何明文之風險管理政策及指引。然而，董事會一般就其風險管理採取保守策略，並將目標公司所承擔之風險限制在最低水平。董事會檢討及同意管理以上各種風險之相關政策，各風險之概要如下。

### 外匯風險

目標公司所承受之外幣風險主要來自人民幣兌換港元之匯率變動。目標公司目前並無對沖該風險之政策。

下表詳列貴集團於結算日所承受由與其有關連之以目標公司功能貨幣外之貨幣計值之已確認資產或負債所產生之貨幣風險：

	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
應收一間同系附屬公司	—	31,053,111	—
應付直接控股公司	—	(26,851,098)	(34,186,060)
應付一名股東	(25,278,799)	—	—
銀行借款	—	(38,370,061)	—
	<u>—</u>	<u>(34,168,048)</u>	<u>(34,186,060)</u>
整體風險承擔淨額	<u>(25,278,799)</u>	<u>(34,168,048)</u>	<u>(34,186,060)</u>

上述敏感性分析之釐定乃假設匯率變動於結算日發生，並已將該變動套用於該日存在之所有金融工具所承受之貨幣風險，而所有其他可變因素(尤其是利率)則維持不變。所述變動指管理層對匯率於期間合理可能變動，直至下屆結算日止之評估。

	虧損淨額增加(減少)	
	人民幣兌港元 減弱10%	人民幣兌港元 增強10%
於二零零六年三月三十一日	<u>2,527,880</u>	<u>(2,527,880)</u>
於二零零七年三月三十一日	<u>3,416,805</u>	<u>(3,416,805)</u>
於二零零八年三月三十一日	<u>3,418,606</u>	<u>(3,418,606)</u>

## 流動資金風險

目標公司之目標是透過向關連人士融資，維持資金之持續性及靈活性。貴公司於結算日根據合約之未兌現付款之財務負債到期日情況概要如下：

	一年內 港元	一年至兩年 港元	兩年至五年 港元	五年以上 港元	合計 港元
<b>截至二零零六年三月三十一日止年度</b>					
其他應付款項、已收按金及應計款項	10,174,848	—	—	—	10,174,848
應付直接控股公司	25,278,799	—	—	—	25,278,799
應付所得稅	211,968	—	—	—	211,968
	<u>35,665,615</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35,665,615</u>
<b>截至二零零七年三月三十一日止年度</b>					
其他應付款項、已收按金及應計款項	1,920,270	—	—	—	1,920,270
應付直接控股公司	26,851,098	—	—	—	26,851,098
應付所得稅	494,635	—	—	—	494,635
銀行借款	6,207,312	6,207,312	18,621,936	17,593,453	48,630,013
	<u>35,473,315</u>	<u>6,207,312</u>	<u>18,621,936</u>	<u>17,593,453</u>	<u>77,896,016</u>
<b>截至二零零八年三月三十一日止年度</b>					
其他應付款項、已收按金及應計款項	5,837,668	—	—	—	5,837,668
應付一名董事款項	117,234	—	—	—	117,234
應付直接控股公司	34,186,060	—	—	—	34,186,060
應付所得稅	462,623	—	—	—	462,623
	<u>40,603,585</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>40,603,585</u>

目標公司將不斷保持審慎財務政策，確保其維持足夠現金以應付其流動資金需要。

直接控股公司已確認其願意於及當需要時向目標公司提供充裕之資金。

## 公平值

董事認為，財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

## 16. 資產抵押

於二零零七年及二零零八年，貴公司已分別將其賬面值為125,000,000港元及115,392,944港元之投資物業抵押，以取得授予目標公司之一般銀行信貸。有關銀行借款已於二零零七年十一月全數清還，而該抵押其後已於二零零八年四月解除。



III. 結算日後事項

除本報告所披露者外，於二零零八年三月三十一日後概無發生其他重大事件。

IV. 結算日後財務資料

組成目標公司之各公司概無編製二零零八年三月三十一日後任何期間之經審核財務資料。

此致

威利國際控股有限公司  
董事會 台照

馬賽會計師事務所有限公司  
香港執業會計師  
謹啟

二零零八年九月三十日

## 2. 目標公司的管理層討論及分析

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 業務回顧

目標公司主要從事物業投資。所確認的營業額乃來自投資物業的總租金收入。截至二零零八年三月三十一日止年度，目標公司錄得營業額約4,500,000港元（二零零七年：2,800,000港元），較上一年度同期增加約61%。

截至二零零八年三月三十一日止年度的除稅後虧損約為20,400,000港元（二零零七年：虧損500,000港元）。虧損主要由於該物業於截至二零零八年三月三十一日止年度的公平值下跌約28,200,000港元，而該物業於截至二零零七年三月三十一日止年度的公平值下跌約5,000,000港元。

該物業乃目標公司所持有的主要投資。該物業於截至二零零八年三月三十一日止年度的平均佔用率約為99%（二零零七年：77%）。該上升主要由於年內廣州的經濟表現持續強勁所致。預期由租賃該物業將可產生每年約4,500,000港元的租金收入。

於年內，目標公司並無任何重大收購或出售事項，亦無計劃於未來財政年度進行任何重大投資或資本資產。

於二零零八年三月三十一日，目標公司並無任何僱員（二零零七年：無）。

### 財務回顧

目標公司於二零零八年三月三十一日維持正現金流281,677港元（二零零七年：65,706港元），增加約329%。於二零零八年三月三十一日，並無任何尚未償還的銀行借款（二零零七年：38,400,000港元），而目標公司的資產淨值約71,400,000港元（二零零七年：83,800,000港元）。資本負債比率經參照負債總額約47,500,000港元（二零零七年：73,700,000港元）及資產總值約118,900,000港元（二零零七年：157,500,000港元）計算約為39.9%（二零零七年：46.8%）。二零零八年三月三十一日，目標公司以賬面值約115,000,000港元（二零零七年：125,000,000港元）的投資物業為授予目標公司的一般銀行融資提供抵押。相關銀行借款於二零零七年十一月已悉數償還，而該抵押其後於二零零八年四月獲解除。

外匯風險主要因人民幣兌港元的匯率波動而產生。目標公司尚未有任何政策對沖該風險。於二零零八年三月三十一日，目標公司並無或然負債（二零零七年：零）。

**截至二零零七年三月三十一日止年度****業務回顧**

目標公司主要從事物業投資。該物業乃目標公司所持有的主要投資。營業額乃來自投資物業的已收及應收租金。該物業於截至二零零七年三月三十一日止年度的平均佔用率約為77%。截至二零零七年三月三十一日止年度，目標公司錄得營業額約2,800,000港元(二零零六年：1,700,000港元)，較上一年度同期增加約64.8%。預期由租賃該物業將可產生每年約4,000,000港元的租金收入。

截至二零零七年三月三十一日止年度的除稅後虧損約為500,000港元(二零零六年：溢利15,600,000港元)。虧損主要由於該物業於截至二零零七年三月三十一日止年度的公平值下跌約5,000,000港元，而該物業於截至二零零六年三月三十一日止年度的公平值上升約16,400,000港元。

於年內，目標公司並無任何重大收購或出售事項，亦無計劃於未來財政年度進行任何重大投資或資本資產。

於二零零七年三月三十一日，目標公司並無任何僱員(二零零六年：無)。

**財務回顧**

目標公司於二零零八年三月三十一日維持正現金流65,706港元(二零零六年：1,010港元)，大幅增加約6,406%。於二零零七年三月三十一日，尚未償還的銀行借款約為38,400,000港元(二零零六年：無)，而目標公司的資產淨值約83,800,000港元(二零零六年：81,500,000港元)。資本負債比率經參照負債總額約73,700,000港元(二零零六年：44,600,000港元)及資產總值約157,500,000港元(二零零六年：126,000,000港元)計算約為46.8%(二零零六年：35.4%)。目標公司以賬面值125,000,000港元(二零零六年：125,000,000港元)的投資物業為授出的一般銀行融資提供抵押。

外匯風險主要因人民幣兌港元的匯率波動而產生。目標公司尚未有任何政策對沖該風險。於二零零七年三月三十一日，目標公司並無或然負債(二零零六年：零)。

**截至二零零六年三月三十一日止年度****業務回顧**

目標公司主要從事或物業租賃。該物業乃目標公司所持有的主要投資。營業額乃來自投資物業的已收及應收租金。截至二零零六年三月三十一日止年度，目標公司錄得營業額約1,700,000港元(二零零五年：800,000港元)，較上一年度同期增加約112.5%。於截至二零

零六年三月三十一日止年度，該物業的出租率約為41%。預期由租賃該物業將可產生每年約3,000,000港元的租金收入。

截至二零零六年三月三十一日止年度的除稅後溢利約為15,600,000港元(二零零五年：溢利64,200,000港元)。溢利下跌主要由於該物業於截至二零零六年三月三十一日止年度的公平值增加淨額下跌至約16,400,000港元，而該物業於截至二零零五年三月三十一日止年度則約為70,900,000港元。

於年內，目標公司並無任何重大收購或出售事項，亦無計劃於未來財政年度進行任何重大投資或資本資產。

於二零零六年三月三十一日，目標公司並無任何僱員(二零零五年：無)。

#### 財務回顧

目標公司於二零零八年三月三十一日維持正現金流1,010港元(二零零五年：995港元)，輕微增加約1.5%。於二零零六年三月三十一日，並無任何尚未償還的銀行借款(二零零五年：無)，而目標公司的資產淨值約81,500,000港元(二零零五年：64,200,000港元)。資本負債比率經參照負債總額約44,600,000港元(二零零五年：35,200,000港元)及資產總值約126,000,000港元(二零零五年：99,300,000港元)計算約為35.4%(二零零五年：35.4%)。截至二零零六年三月三十一日止年度並無錄得資產抵押。

外匯風險主要因人民幣兌港元的匯率波動而產生。目標公司尚未有任何政策對沖該風險。於二零零六年三月三十一日，目標公司並無或然負債(二零零五年：零)。

## 1. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

隨附的經擴大集團未經審核備考資產及負債報表(「該報表」)乃為說明本集團收購目標公司(假設收購事項已於二零零八年六月三十日完成)的影響而編製。該報表乃由董事根據上市規則第4章第29段編製。該報表僅作說明用途，且並不構成本通函附錄二所載由本公司申報會計師編製的會計師報告的一部分。

該報表由董事根據多項假設、估計、不明朗因素及現時可得資料而編製，僅作說明用途。因此，該報表並不旨在真實反映經擴大集團在假設收購事項已於二零零八年六月三十日完成的情況下的實際財務狀況。此外，該報表並不旨在預測經擴大集團的未來財務狀況。

經擴大集團的未經審核備考資產及負債報表乃根據本集團於二零零八年六月三十日的未經審核綜合資產負債表(摘錄自本公司截至二零零八年六月三十日止六個月的中期報告)及目標公司於二零零八年三月三十一日的經審核財務資料(摘錄自本通函所載目標公司的會計師報告)編製，並已考慮其附註所述的未經審核備考調整，以展示倘收購事項已於二零零八年六月三十日完成，收購事項的影響及收購事項的融資安排可能對本集團過往的財務資產及負債造成的影響。

	本集團 於二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	目標公司 於二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元	總計 千港元	備考調整 千港元	附註	備考 經擴大集團 (未經審核) 千港元
<b>資產及負債</b>						
<b>非流動資產</b>						
投資物業	360,723	115,393	476,116			476,116
物業、廠房及設備	136,486	47	136,533			136,533
無形資產	133,252	—	133,252			133,252
商譽	—	—	—	6,433	1	6,433
其他投資	135,082	—	135,082			135,082
收購投資物業的 預付款項	8,656	—	8,656			8,656
	<u>774,199</u>	<u>115,440</u>	<u>889,639</u>			<u>896,072</u>
<b>流動資產</b>						
按公平值計入損益賬之						
財務資產	410,947	—	410,947			410,947
應收貸款	442,030	—	442,030			442,030
貿易及其他應收賬款	111,080	3,129	114,209			114,209
現金及現金等值	68,088	282	68,370			68,370
	<u>1,032,145</u>	<u>3,411</u>	<u>1,035,556</u>			<u>1,035,556</u>

	本集團 於二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	目標公司 於二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元	總計 千港元	備考調整 千港元	附註	備考 經擴大集團 (未經審核) 千港元
<b>流動負債</b>						
其他應付款項	2,126	5,838	7,964			7,964
應付一名董事款項	—	117	117			117
應付直接控股公司款項	—	34,186	34,186	(34,186)	1	—
應付所得稅	—	463	463			463
按公平值計入損益賬之						
財務負債	12,917	—	12,917			12,917
計息借款的即期部分	17,575	—	17,575			17,575
	<u>32,618</u>	<u>40,604</u>	<u>73,222</u>			<u>39,036</u>
<b>淨流動資產(負債)</b>	<u>999,527</u>	<u>(37,193)</u>	<u>962,334</u>			<u>996,520</u>
總資產扣除流動負債	<u>1,773,726</u>	<u>78,247</u>	<u>1,851,973</u>			<u>1,892,592</u>
<b>非流動負債</b>						
長期計息借款	196,011	—	196,011			196,011
遞延稅項	—	6,866	6,866			6,866
<b>淨資產</b>	<u>1,577,715</u>	<u>71,381</u>	<u>1,649,096</u>			<u>1,689,715</u>
<b>資本及儲備</b>						
股本	349,944	1	349,945	80,000	2	429,944
				(1)	3	
儲備	1,227,771	71,380	1,299,151	32,000	2	1,259,771
				(71,380)	3	
<b>總權益</b>	<u>1,577,715</u>	<u>71,381</u>	<u>1,649,096</u>			<u>1,689,715</u>

附註：

- (1) 該等調整指由收購目標公司所產生的商譽，猶如收購事項已於二零零八年六月三十日進行。由收購目標公司所產生的商譽約6,433,000港元乃由代價112,000,000港元減所收購目標公司之資產淨值(於二零零八年三月三十一日約為71,381,000港元)減貴公司於二零零八年三月三十一日將獲得的約34,186,000港元股東貸款(即目標公司應付其直接控股公司 Mascotte Group Limited的金額)
- (2) 備考調整指透過按每股0.14港元發行800,000,000股普通股支付的收購事項總代價。
- (3) 該等調整撇銷股本1,000港元及於收購事項完成前目標公司的業績及儲備。

## 2. 會計師就經擴大集團的未經審核備考財務資料作出的報告

以下為本公司申報會計師馬賽會計師事務所有限公司就經擴大集團之未經審核備考財務資料作出之報告全文，以載入本通函。



敬啟者：

吾等就威利國際控股有限公司（「貴公司」）於二零零八年九月三十日就其建議主要交易（「主要交易」）而刊發之貴公司通函（「通函」）第107至108頁附錄三經擴大集團未經審核備考財務資料載列之貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事（「董事」）編製，僅供說明用途，以就有關主要交易對貴集團於二零零八年六月三十日之財務資料可能構成之影響提供資料。備考資產負債表之編製基準載於通函第107至108頁。

### 董事及申報會計師各自之責任

董事須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段及參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」編製未經審核備考財務資料，並自行承擔責任。

吾等之責任，乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料提出意見，並僅向閣下報告吾等之意見。用於編製未經審核備考財務資料的資料若取自吾等以往任何報告所載之任何財務資料，吾等概不會向該等報告於刊發日期之報告對象以外的任何其他人士承擔任何責任。

### 意見基準

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之投資通函報告委聘工作香港準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行吾等之工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件作比較，省覽支持作出調整之證據，以及與董事討論備考財務資料。此項工作不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等策劃履行工作，以取得吾等認為必要的資料和解釋，以獲提供充分證據，合理確保備考財務資料乃經董事按上述基準妥為編製，而該等基準與貴集團的會計政策一致，就按照上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，所作調整屬適當。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，並以董事的判斷及假設為基準，而由於其假設性質，故無法作出保證或預示任何事項將於日後發生，亦未必可以反映貴集團於二零零八年六月三十日或任何未來日期之財務狀況。

### 意見

吾等認為：

- a. 未經審核備考財務資料已由董事按上述基準妥為編製；
- b. 該等基準與貴集團之會計政策一致；及
- c. 就按照上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，所作調整屬適當。

此致

香港  
北角  
馬寶道28號  
華匯中心32樓  
威利國際控股有限公司  
列位董事 台照

馬賽會計師事務所有限公司  
香港執業會計師  
謹啟

二零零八年九月三十日



以下為獨立物業估值師環亞物業顧問有限公司所編製有關本公司將予收購物業於二零零八年七月三十一日的估值函件連同估值證書全文，以供載入本通函。



**AA Property Services Ltd.**

環亞物業顧問有限公司

Valuation . Agency . Auction . Investment Consultancy . Project & Building Management

九龍  
尖沙咀東  
麼地道61號  
冠華中心  
6樓602室

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，就威利國際控股有限公司或其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）將於中華人民共和國（「中國」）廣州市收購的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察，作出有關查詢，並收集吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零八年七月三十一日的市值的意見。

吾等的估值為吾等對市值的意見，乃指「某項物業於估值日在作出適當推銷後，交易雙方在知情、審慎及自願的情況下，由自願買方與自願賣方按公平原則進行交易應取得的預計金額」。

除非另有註明，該等物業權益乃按公開市場基準，假設以交吉情況出售並使用市場法估值，且已與估值中物業類似性質及特質的物業出售作對照及分析，以達致適合該等物業

權益的價值，並(如適用)按應收租金收入淨額資本化作基準，計及復歸潛力作估值。該物業已與可資比較物業的位置、規模及特質作比較，以達致適合該等物業權益的價值。

吾等的估值乃假定擁有人在公開市場出售該等物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以抬高該等物業權益的價值。此外，並無計及有關或影響該等物業權益銷售的任何選擇權或優先購買權，且並無就大批或向單一買家出售該等物業權益而提供折扣。

該物業位於中國。吾等在對該等物業權益進行估值時，已假設所持物業權益的土地使用權在獲授土地使用權的剩餘年期內可予轉讓。吾等進一步假設，該等物業權益在現況下可於公開市場自由出售及轉讓予本地及海外買家。擁有人有權以象徵式的土地使用費轉讓土地使用權予任何第三方，且毋須向有關當局繳付任何地價或任何大額費用。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤面積、樓面面積及所有其他可影響該等物業權益價值的有關事宜的意見。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實該物業的地盤面積及樓面面積。吾等假設吾等提供或呈交吾等的文件所顯示的地盤面積及樓面面積均為準確。吾等並無理由懷疑吾等獲提供的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，有關資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲充足資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

吾等已獲提供有關估值中物業權益業權的協議及業權文件副本。然而，吾等並無進行調查以核實業權或確定吾等所獲的副本可能存在任何未載列的修訂。所有文件及業權契約僅作參考之用。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等依賴有關中國法律的法律顧問環球律師事務所編製關於擁有人對該等物業權益的業權的法律意見。根據獲提供的法律意見，擁有人擁有該等物業權益的正式法定業權，並享有自由且不受干擾權利於該等物業權益的獲授土地使用權剩餘年期內以現況出售該等物業權益予任何第三方。

吾等已視察隨附的估值證書所載物業，而吾等已獲提供吾等進行估值所需的有關資料。

吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設備進行測試。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所負的抵押、按揭或所欠負的債項以及成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假定該等物業權益並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

於是項估值中，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12項所載一切規定；及由香港測量師學會頒佈由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(第一版)。

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  
32樓  
威利國際控股有限公司 台照

代表  
環亞物業顧問有限公司  
執行董事  
黎華枝  
MRICS, MHKIS, MCIArb., RPS  
謹啟

二零零八年九月三十日

附註：黎華枝為特許估值測量師，自一九九一年起出任環亞物業顧問有限公司合資格估值師。彼對香港及中華人民共和國的物業估值積逾15年經驗。黎先生為根據香港聯交所上市規則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上的估值師。

## 估值證書

將獲 貴集團收購作投資用途的物業：

物業	概況	佔用詳情	於二零零八年七月三十一日現況下的資本值
中華人民共和國 廣東省 廣州市 荔灣區 十八圃路103號 集富大廈	<p>該物業包括一幢20層高綜合樓宇。其地面一層乃佔用作商業用途，而以上樓層則佔用作辦公室用途。</p> <p>該樓宇於一九八零年代落成並已於近年翻新。</p> <p>該物業總建築面積約為113,251.5平方呎（或約10,521.32平方米）。</p> <p>所獲授的土地使用權由二零零六年四月二十四日起計為期50年，作辦公室用途。</p>	<p>於二零零八年七月三十一日，該物業涉及多項租約，而最遲的到期日為二零一一年六月三十日，月租總額約為人民幣390,000元（不包括管理費及其他經營支出）。</p> <p>該物業作商業及辦公室用途。</p>	<p>人民幣 104,000,000元</p>

## 附註：

- 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零六年八月八日發出的房地產權證粵房地證字第C4813431號，該等物業權益的土地使用權已授予「捷勝實業有限公司」，自二零零六年四月二十四日起計為期50年。
- 根據上述證書，該物業（建築面積為10,521.32平方米）的所有權歸「捷勝實業有限公司」所有。此外，該物業包括總面積為160.76平方米的若干違章建築。
- 吾等已獲有關中華人民共和國法律的專業中國註冊法律顧問環球律師事務所提供該物業業權的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
  - 該等物業權益的土地使用權乃由「捷勝實業有限公司」（於香港註冊成立的公司）持有；
  - 「捷勝實業有限公司」享有全部且不受干擾權利出售該物業的權益予任何第三方，而毋須繳付任何性質重大的款項；
  - 該等物業權益並無任何可能不利影響其業權的法定產權負擔、按揭及指令。
- 根據吾等獲提供的資料，捷勝實業有限公司是一間於二零零三年十月八日在香港註冊成立的公司。
- 根據吾等獲提供的資料及有關中華人民共和國法律的法律顧問的意見，業權狀況及主要批文如下：

文件類別	狀況
房地產權證	已取得

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司的資料。董事對本通函所載資料的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，據彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明產生誤導。

## 2. 股本

於(i)最後實際可行日期；及(ii)緊隨收購事項完成及票據完成後(假設由最後實際可行日期起至緊接收購事項完成及票據完成前並無進一步發行股份)，本公司的法定及已發行股本預期如下：

### (i) 於最後實際可行日期

法定股本：	港元
10,000,000,000股 股份	1,000,000,000

已發行及已繳足股本：

2,449,609,814股 股份	244,960,981.40
-------------------	----------------

### (ii) 緊隨收購事項完成及票據完成後(假設由最後實際可行日期起至緊接收購事項完成及票據完成前並無進一步發行股份)

法定股本：	港元
10,000,000,000股 每股面值0.1港元的股份	1,000,000,000

已發行及將予發行：

2,449,609,814股 於最後實際可行日期的已發行股份	244,960,981.40
800,000,000股 根據協議而將予配發及發行的代價股份	80,000,000.00
650,000,000股 根據終止契據而將予配發及發行的償債股份	65,000,000.00
3,899,609,814股 緊隨收購事項完成及票據完成後的已發行股份	389,960,981.40

所有將予發行的代價股份及償債股份在各方面均彼此享有同等權益，包括(特別是)股息、投票權及股本，亦分別與配發及發行代價股份及償債股份日期的所有已發行股份享有同等權益。將予發行的代價股份及償債股份將於聯交所上市。

本公司概無任何部分股本或其他證券在聯交所以外任何其他證券交易所上市或買賣，且本公司目前並無亦不擬建議或尋求股份或代價股份或償債股份或本公司任何其他證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，(i)本公司擁有合共可認購最多達60,000,000股股份的尚未行使認股權證；(ii)本公司擁有本金總額為86,882,392.88港元的尚未行使及附有權利可按換股價0.298港元(可予調整)轉換為291,551,654股股份的票據；(iii)本公司有權根據購股權計劃項下的現有計劃授權上限授出購股權，以認購最多達69,988,851股股份，惟概無尚未行使的購股權；及(iv)董事有權根據本公司於二零零八年五月三十日舉行的股東週年大會上授予董事的發行授權，發行最多達139,977,703股股份。除上述者，本公司並無衍生工具、購股權、認股權證、轉換權及可轉換為或交換為股份的其他類似權利。

### 3. 董事的權益披露

於最後實際可行日期，如登記冊所示，本公司董事、最高行政人員或其任何聯繫人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)的任何股份、相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須告知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據該等證券及期貨條例的規定當作或視為彼等的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入其所指登記冊的權益及淡倉；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而須告知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 股份的好倉

董事名稱	身份	股份數目	持股概約
			百分比
莊友衡	實益擁有人	230,474,400	9.41

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司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)的任何股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部告知本公司及聯交所(包括根據該等證券及期貨條例的規定當作或視為彼等的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入其所指的登記冊；或(iii)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而須告知本公司及聯交所。

#### 4. 主要股東權益

於最後實際可行日期，據本公司董事或最高行政人員所知，以下人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有將須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有有權在任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值的10%或以上的權益或淡倉。

##### (i) 於股份的好倉

股東名稱	身份	股份數目	持股概約百分比
萊福資本投資有限公司	受控法團權益	203,430,144	8.30%
Winning Horsee Limited	實益擁有人	203,430,144	8.30%
漢基控股有限公司	受控法團權益	650,000,000	26.53%
		(附註1)	
Coupeville Limited	受控法團權益	650,000,000	26.53%
		(附註1)	
Dollar Group Limited	實益擁有人	650,000,000	26.53%
		(附註1)	
合一投資控股有限公司	受控法團權益	128,494,000	5.25%
Gufalore Investments Limited	受控法團權益	128,494,000	5.25%
Great Panorama International Limited	實益擁有人	128,494,000	5.25%

附註：

1. 該等為於票據完成後將由本公司發行之償債股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據任何本公司董事及最高行政人員所知，概無任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有將須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定，須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有有權在任何情況下在經擴大集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上。

## 5. 董事於資產／合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期：-

- (i) 由二零零七年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表的編制日期)起，董事概無於經擴大集團任何成員公司已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (ii) 董事概無在經擴大集團任何成員公司簽訂並於最後實際可行日期存續及對本集團業務整體而言屬重大的合約或安排中擁有重大利益。

## 6. 專家

以下為提供本通函所載意見或建議的專家資格：

名稱	資格
馬賽會計師事務所有限公司	香港執業會計師
環亞物業顧問有限公司 (統稱「專家」)	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，概無專家直接或間接擁有經擴大集團任何成員公司任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司的股份，亦無自二零零七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表編製日期)以來於經擴大集團任何成員公司已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

專家均已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所示的形式及內容轉載彼等函件及引述彼等名稱、意見或函件，且迄今並無撤回其同意書。

## 7. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立任何服務合約(不包括將屆滿或可由本公司於一年內終止且毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的合約)。

## 8. 競爭性權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自的聯繫人概無於與本集團業務競爭的業務中擁有任何權益。



## 9. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團概無任何成員公司進行任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，亦概無任何待決或威脅經擴大集團任何成員公司的重大訴訟或索償。

## 10. 重大合約

於緊接本通函刊發日期前兩年內，經擴大集團已訂立下列重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (1) 於二零零六年十二月五日，本公司與結好投資有限公司（「結好」）就配售本金總額為150,000,000港元可換股票據訂立一項配售協議；
- (2) 於二零零七年二月二十六日，本公司與結好就以每股0.12港元配售本公司684,000,000股新股訂立一項配售協議；
- (3) 於二零零七年三月十二日，本公司與中南證券有限公司（「中南」）就配售本金總額為200,000,000港元可換股票據訂立一項配售協議；
- (4) 於二零零七年三月二十七日，本公司與結好就以每股0.11港元配售本公司1,189,000,000股新股訂立一項配售協議；
- (5) 於二零零七年四月十一日，本公司全資附屬公司Grand Wishes Limited與羅愛過女士就Grand Wishes Limited以代價5,000,000港元向羅愛過女士出售150,000,000股Hennabun Management International Limited股份訂立一項協議；
- (6) 於二零零七年四月十二日，本公司間接全資附屬公司業佳投資有限公司與Mackey Limited就業佳投資有限公司以代價57,800,000港元向Mackey Limited收購位於新界上水金錢南路8號御林皇府森麻實徑6號屋的物業訂立一項買賣協議；
- (7) 於二零零七年四月十二日，本公司全資附屬公司港星投資有限公司與香港數碼港（附屬發展）有限公司就港星投資有限公司以代價17,680,000港元向香港數碼港（附屬發展）有限公司收購港島南區貝沙灣南灣貝沙灣8號5座39樓A室的物業以及停車場第7層私人車位第61號訂立一項買賣協議；

- (8) 於二零零七年四月十二日，本公司全資附屬公司穎施投資有限公司與香港數碼港(附屬發展)有限公司就穎施投資有限公司以代價17,680,000港元向香港數碼港(附屬發展)有限公司收購位於港島南區貝沙灣南灣貝沙灣8號5座40樓A室的物業以及停車場第5層私人車位第107號訂立一項買賣協議；
- (9) 於二零零七年四月二十三日，本公司直接全資附屬公司歌德豪宅有限公司與羅琪茵女士就歌德豪宅有限公司以代價10,000,000港元向羅琪茵女士收購一枚10.21克拉D號色無瑕疵鑽石訂立一項買賣協議；
- (10) 於二零零七年四月二十四日，本公司全資附屬公司Grand Wishes Limited與唐素月女士就Grand Wishes Limited以代價1,000,000港元向唐素月女士出售159,633,334股Hennabun Management International Limited股份訂立一項協議；
- (11) 於二零零七年五月四日，本公司全資附屬公司Willie Carpark (N.P.) Limited (前稱盛富投資有限公司) 與E-Garden Properties Limited就以代價998,755港元收購Clear Point Limited一股股份訂立一項買賣協議，及就以代價1,001,245港元轉讓Clear Point Limited欠下E-Garden Properties Limited的貸款(Clear Point Limited的主要資產為位於北角馬寶道28號華匯中心的3個停車位) 訂立一項債務轉讓契據；
- (12) 於二零零七年五月四日，本公司全資附屬公司Willie Carpark (N.P.) Limited (前稱盛富投資有限公司)、E-Garden Properties Limited及Righteam Limited就盛富投資有限公司以代價1港元收購萬奧投資有限公司的1,000股股份訂立一項買賣協議，及就以代價1港元轉讓萬奧投資有限公司欠負E-Garden Properties Limited的貸款訂立一項債務轉讓契據；
- (13) 於二零零七年五月十四日，本公司全資附屬公司雅裕投資有限公司與香港康瑞投資有限公司就雅裕投資有限公司以代價40,800,000港元收購香港北角馬寶道28號華匯中心26樓的一項物業訂立一項買賣協議；
- (14) 於二零零七年五月十四日，本公司全資附屬公司Hexham Enterprises Limited、Charming Profit Investments Limited及漢基控股有限公司就Hexham Enterprises Limited以代價20,828,069.11港元購入1股Top Trinity Assets Limited股份及授予Top Trinity Assets Limited及Bestford Properties Limited的股東貸款訂立一項協議；
- (15) 於二零零七年五月二十二日，本公司全資附屬公司萬奧投資有限公司與First Luck Investment Limited就萬奧投資有限公司以代價42,000,000港元收購位於北角馬寶道28號華匯中心的若干停車位訂立一項協議；

- (16) 於二零零七年五月二十九日，本公司全資附屬公司 Pearl Decade Limited 與萊福資本投資有限公司就 Pearl Decade Limited 以每股 0.120 港元認購萊福資本有限公司的 284,078,810 股股份訂立一項認購協議；
- (17) 於二零零七年六月六日，本公司全資附屬公司萬添投資有限公司與梁智樺先生就梁智樺以代價 2,234,821 港元出售 1 股長泰企業有限公司股份及授予長泰企業有限公司的股東貸款訂立一項協議；
- (18) 於二零零七年六月六日，本公司、結好及中南就根據本公司於二零零七年五月三十日舉行的股東週年大會上獲股東授出的一般授權以每股 0.126 港元發行本公司 1,946,218,000 股新股訂立一項配售協議；
- (19) 於二零零七年六月十五日，本公司的直接全資附屬公司歌德豪宅有限公司與 Hero City Trading Limited 就歌德豪宅有限公司以代價 88,000,000 港元向 Hero City Trading Limited 收購 Apex Novel Limited 的全部股本權益及授予 Apex Novel Limited 的股東貸款訂立一項協議。Apex Novel Limited 的主要資產為位於香港山頂加列山道 48 號陽光花園第 1 單元的一項物業；
- (20) 於二零零七年六月二十八日，本公司的間接全資附屬公司豐城國際有限公司與豪源集團有限公司就豪源集團有限公司以代價 136,000,000 港元出售 Allied Loyal International Investments Limited 的全部股本權益及授予 Allied Loyal International Investments Limited 的股東貸款予豐城國際有限公司訂立一項協議。Allied Loyal International Investments Limited 的主要資產包括雲南省普洱市翠雲區人民政府授予於中國雲南省普洱市思茅區樹林的 50% 林地使用權及林木所有權；
- (21) 於二零零七年七月五日，本公司與中南就根據本公司於二零零七年七月四日舉行的股東特別大會上獲股東授出的發行授權以每股 0.111 港元發行本公司 2,335,000,000 股新股訂立一項配售協議；
- (22) 於二零零七年八月三日，本公司與中南就以記名形式，向選定獨立機構及私人投資者私人配售 3,000,000,000 股認股權證訂立一項有條件的配售及包銷協議；
- (23) 於二零零七年九月三日，本公司的間接全資附屬公司智通資源有限公司、美信國銀資本有限公司、CCEC Ltd.、王斌及本公司就智通資源有限公司以代價 12,190,032.50 美元出售美投國際集團煤業投資控股有限公司的 50% 的權益予 CCEC Ltd. 訂立一項買賣協議；

- (24) 於二零零七年十月二十九日，合一投資控股有限公司與本公司的全資附屬公司 Pearl Decade Limited 就 Pearl Decade Limited 以每股股份 0.11 港元的價格認購合一投資控股有限公司的 410,118,799 股股份訂立認購協議；
- (25) 於二零零七年十一月十二日，本公司與中南就按全數包銷基準以每股 0.22 港元包銷不少於 1,517,931,298 股及不超過 2,273,310,686 股供股股份訂立一項包銷協議；
- (26) 於二零零八年二月十五日，本公司與結好就根據本公司股東於二零零七年九月十日舉行的股東特別大會上獲股東授出的發行授權以每股 0.17 港元發行本公司 303,580,000 股新股訂立一項配售協議；
- (27) 於二零零八年四月十四日，本公司的全資附屬公司晴邦投資有限公司與 Loyal Fine Limited 就以代價 20,160,000 港元 (將由本公司透過發行及配發 160,000,000 股代價股份的方式支付) 收購聯惠發展有限公司所有已發行股本及股東貸款訂立一項買賣協議；
- (28) 於二零零八年四月三十日，本公司全資附屬公司 Easy Era Investments Limited 與 Hennabun Capital Group Limited 就以現金代價 94,000,000 港元收購 Uprite Limited 所有已發行股本及股東貸款訂立一項買賣協議；
- (29) 於二零零八年五月十九日，本公司全資附屬公司 Perfectday Investments Limited 與 Senstar Limited 就以代價約 20,400,000 港元 (可予調整，將透過發行票據的方式支付) 收購 Glamorous Investments Limited 全部已發行股本及授予 Glamorous Investments Limited 及其附屬公司的股東貸款訂立一項買賣協議；
- (30) 於二零零八年五月十九日，本公司全資附屬公司 Equal Sky Limited 與 Power Global Limited 就以代價約 32,000,000 港元 (可予調整，將透過發行票據的方式支付) 收購 Best Inspire Limited 全部已發行股本及授予 Best Inspire Limited 及其附屬公司的股東貸款訂立一項買賣協議；
- (31) 於二零零八年五月十九日，本公司全資附屬公司 Oasis Choice Limited 與 Power Global Limited 就以代價約 34,000,000 港元 (可予調整，將透過發行票據的方式支付) 收購 Bright Majestic Limited 所有已發行股本及授予 Bright Majestic Limited 及其附屬公司的股東貸款訂立一項買賣協議；
- (32) 於二零零八年六月十八日，本公司、結好証券有限公司及東方滙財証券有限公司就按全數包銷基準以每股 0.15 港元包銷不少於 1,749,721,295 股及不超過 2,294,641,260 股供股股份訂立一項包銷協議；

- (33) 於二零零八年七月二日，本公司全資附屬公司萬奧投資有限公司以及越豪有限公司訂立一項買賣協議備忘錄，由萬奧投資有限公司向越豪有限公司收購位於香港北角馬寶道28號5樓停車位3號及3A號，代價為1,800,000港元；
- (34) 協議；
- (35) 終止契據；及
- (36) 於二零零八年九月十六日，本公司全資附屬公司Bright Majestic Limited與越豪有限公司訂立一項買賣協議，由Bright Majestic Limited向越豪有限公司收購位於香港北角馬寶道28號華匯中心的整個29樓，代價為58,880,000港元。

## 11. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為陳美思女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (b) 本公司的合資格會計師為李群貞女士，彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。
- (c) 本公司的註冊辦事處及總部位於香港北角馬寶道28號華匯中心32樓。
- (d) 本公司的股份登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室。
- (e) 倘有歧義，概以本通函之英文本為準。

## 12. 備查文件

下列文件的副本由本通函刊發日期起直至二零零八年十月十七日(包括該日)止的一般辦公時間內，在本公司註冊辦事處(地址為香港北角馬寶道28號華匯中心32樓)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本公司截至二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止三個財政年度的年報；

- (c) 本公司截至二零零八年六月三十日止六個月的中報；
- (d) 本公司於二零零八年五月十六日刊發有關收購Uprite Limited及於二零零八年六月六日刊發有關收購Glamorous Investments Limited、Best Inspire Limited及Bright Majestic Limited等通函的副本；
- (e) 馬賽會計師事務所有限公司就目標公司發出的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 馬賽會計師事務所有限公司就經擴大集團的未經審核備考財務資料發出的函件，全文載於本通函附錄三；
- (g) 本通函附錄四所載的估值報告；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所披露的重大合約；及
- (i) 本附錄「專家」一段所指的同意書。

## 股東特別大會通告



Willie International Holdings Limited

威利國際控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：273)

(認股權證代號：614)

茲通告威利國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年十月十六日(星期四)上午九時三十分假座香港北角城市花園道9號城市花園酒店大堂宴會廳I及II舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列將予提呈的決議案為普通決議案：-

### 普通決議案

1. 「動議：-

- (i) 批准、追認及確認馬斯葛集團有限公司、Mascotte Group Limited(「賣方」)、本公司的全資附屬公司Perfect Time Investments Limited(時美投資有限公司)(「買方」)與本公司於二零零八年九月八日訂立的有條件協議(「協議」)，據此(其中包括)(a)賣方同意出售而買方同意購買相等於Jet Star Industries Limited(捷勝實業有限公司)(「目標公司」)全部已發行股本的998股每股面值1港元的普通股及2股每股面值1港元的無投票權遞延股份，而賣方同意將於二零零八年七月三十一日的一筆應收目標公司的無抵押免息股東貸款約35,000,000港元(須於要求時償還)轉讓予買方，總代價為112,000,000港元，將以發行800,000,000股本公司每股面值0.10港元的入賬列作繳足為每股股份0.14港元的新股份的方式償付；及(b)本公司同意向賣方擔保買方履行責任(協議註有「A」字樣的副本已提呈本大會並由大會主席簽署以資識別)；
- (ii) 批准以每股股份0.14港元向賣方發行及配發800,000,000股本公司每股面值0.10港元的入賬列作繳足的新股份，以償付買方根據協議應付賣方的代價；及
- (iii) 授權本公司董事(「董事」)實行協議所提述的所有交易，包括但不限於完成協議，以及進行彼等全權酌情認為必要或適當的所有該等行動及事宜，並簽署所有該等文件，以執行協議及完成以及據此擬進行的交易。」

---

## 股東特別大會通告

---

### 2. 「動議：-

- (a) 確認、批准及追認本公司與Dollar Group Limited訂立的有條件終止契據（「終止契據」），以終止發行予Dollar Group Limited於二零一一年到期的本金總額為86,882,392.88港元的不計息可換股票據，代價為以發行650,000,000股本公司每股面值0.10港元的入賬列作繳足為每股股份0.14港元的新股份；
- (b) 批准以每股股份0.14港元向Dollar Group Limited發行650,000,000股本公司每股面值0.10港元的入賬列作繳足的新股份，以償付本公司根據終止契據應付Dollar Group Limited的代價；及
- (c) 授權本公司董事（「董事」）實行終止契據所提述的所有交易，包括但不限於完成終止契據，以及進行彼等全權酌情認為必要或適當的所有該等行動及事宜，並簽署所有該等文件，以執行終止契據及完成以及據此擬進行的交易。」

承董事會命  
威利國際控股有限公司  
主席  
莊友衡

二零零八年九月三十日

註冊辦事處：  
香港  
北角馬寶道28號  
華匯中心32樓

### 附註：

- (1) 隨函奉附大會的代表委任表格。
- (2) 任何有權出席大會及在會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士為其代表，代其出席股東大會及在會上投票。股東可親身或委派代表投票。委任代表毋須為本公司股東。一名股東可委任一名以上委任代表出席同一股東會議。
- (3) 代表委任表格必須由委任人或獲委任人書面正式授權的代理人簽署；如委任人屬法人團體，則須加蓋印鑑，或由公司負責人或獲正式授權的代理人親筆簽署，方為有效。



---

## 股東特別大會通告

---

- (4) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，須於大會指定舉行時間48小時前，送達本公司的股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，方為有效，否則代表委任表格則屬無效。
- (5) 倘屬任何股份的聯名登記持有人，任何一名持有人均可親身或委派代表代其在大會上就有關股份投票，猶如彼乃有關股份的唯一擁有人，惟倘超過一名該等聯名持有人親自或委派代表代其出席大會，則出席大會的上述人士當中，僅在股東名冊內排名首位者方有權就有關股份投票。

於本通告日期，董事會由四名執行董事(莊友衡先生、金紫耀先生、王迎祥先生及王林先生)及四名獨立非執行董事(連慧儀女士、劉劍先生、岑明才先生及邱恩明先生)組成。