



年報  
2010  
漢基控股  
有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
股票代號：412  
\*僅供識別

## 1 目錄

公司資料	2
股東週年大會通告	4
主席報告書與管理層討論及分析	8
管理人員簡歷	11
董事會報告	13
企業管治報告	19
獨立核數師報告	25
綜合收益表	27
綜合全面收益表	28
綜合財務狀況表	29
綜合權益變動表	31
綜合現金流量表	32
財務狀況表	34
財務報表附註	35
五年財務概要	123
投資物業詳情	124

### 董事會

#### 執行董事：

鄺啟成(主席)

黃振雄(副主席)

(於二零零九年五月二十七日

獲委任為執行董事)

(於二零零九年九月八日獲委任為副主席)

翁世炳(董事總經理)

潘芷芸

周志華

#### 獨立非執行董事：

鍾育麟\*

陳仕鴻\*

杜成泉\*

夏其才\*

羅煌楓\*

\* 審核委員會成員

### 公司秘書

周志華

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 主要辦事處

香港  
北角  
馬寶道28號  
華匯中心29樓

### 香港聯合交易所有限公司之 股份代號

412

### 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期18樓

## 3 公司資料

### 法律顧問

香港法例：

姚黎李律師行  
香港  
中環畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈20樓

百慕達法例：

Conyers Dill & Pearman  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場一期2901室

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港  
皇后大道中1號

### 百慕達股份過戶登記總處

Butterfield Corporate Services Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke  
Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-16號舖

### 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一零年八月十七日至二零一零年八月二十日(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格於股東週年大會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一零年八月十六日下午四時正前送交本公司之香港股份過戶登記分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1712-16號舖。

茲通告漢基控股有限公司(「本公司」)將於二零一零年八月二十日上午九時正假座香港北角馬寶道28號華匯中心30樓舉行股東週年大會，以考慮下列事項：

1. 省覽及考慮本公司截至二零一零年三月三十一日止財政年度之經審核財務報表及董事會與核數師報告。
2. 重選退任董事，並授權董事會釐定董事之酬金。
3. 續聘核數師，並授權董事會釐定其酬金。

作為特別事項，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案：

### 普通決議案

4. 「動議：
  - (a) 除本決議案(c)段另有規定外，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)行使本公司一切權力，配發、發行及處置本公司股本中之額外股份，並訂立或授出將須或可能須行使該等權力之售股建議、協議及購股權；
  - (b) 本決議案(a)段所述之批准授權本公司董事於有關期間訂立及授出將須或可能須於有關期間結束後行使該等權力之售股建議、協議及購股權；

## 5 股東週年大會通告

(c) 本公司董事依據上文(a)段之批准而配發或有條件或無條件同意配發(不論是否根據購股權或以其他方式配發)之股本總面值(不包括供股(定義見下文)或因行使任何購股權計劃所授出認購權,或因行使任何現有認股權證、債券、債權證、票據、契據或可轉換為本公司股份之其他證券所附之認購權而發行之股份,或以發行股份代替支付全部或部份股息或根據本公司之公司細則之任何以股代息計劃或類似安排而發行之股份),不得超過本決議案當日,本公司已發行股本總面值20%而是項批准則須據此受到限制;及

(d) 就本決議案而言:

「有關期間」乃指由通過本決議案當日起至下列最早時間止之期間:

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時;
- (ii) 本公司之公司細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時;及
- (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂本決議案時;及

「供股」指於本公司董事指定期間,向指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人(及(如適用)有權接納此發售建議之本公司其他證券持有人)按當日持有本公司股份(或(如適用)其他證券)之比例發售本公司股份或發行附帶權利認購本公司股份之購股權、認股權證或其他證券(惟本公司董事可就零碎配額或任何地區任何認可管制機構之法律限制或責任或任何證券交易所之規定,作出其認為必須或適當之豁免或其他安排)。」

5. 「動議：

- (a) 除本決議案(c)段另有規定外，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)行使本公司一切權力，在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或本公司股份上市並獲香港證券及期貨事務監察委員會與聯交所就此認可之任何其他證券交易所，根據一切適用法例及聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所不時修訂之規定，購回本公司股本中之已發行股份；
- (b) 上文(a)段之批准將加入本公司董事獲授之任何其他授權，並授權本公司董事促使本公司於有關期間安排本公司按董事釐定之價格購回股份；
- (c) 本公司根據本決議案(a)段批准獲授權購回之本公司股份總面值，不得超過通過本決議案當日，本公司已發行股本總面值10%，而是項批准則須據此受到限制；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由通過本決議案當日起至下列最早時間止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司之公司細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及
- (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂本決議案時。」

## 7 股東週年大會通告

6. 「動議在股東週年大會通告(本決議案為其中部份)所載第4及第5項普通決議案獲通過之情況下，把本公司根據上述第5項普通決議案購回本公司股本中之股份之總面值，加於本公司董事根據上述第4項普通決議案配發或同意有條件或無條件配發之本公司股本總面值上。」

承董事會命  
公司秘書  
周志華

香港，二零一零年七月十五日

附註：

- (1) 有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派另一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司股份過戶登記處香港分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1712-16號舖，方為有效。
- (2) 如屬本公司股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可親身或委派代表就該等股份於大會上投票，猶如其為唯一有權投票者。然而，倘聯名持有人中有超過一位親身出席或委派代表出席大會，則只有在本公司股東名冊中排名首位之持有人方可就該股份投票。



致各位股東：

本人謹代表董事會提呈本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之年報。

### 財務業績

本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合虧損為7,382,000港元，而去年之應佔虧損為432,340,000港元。本集團之資產淨值由二零零九年三月三十一日之902,405,000港元增加至二零一零年三月三十一日之1,113,319,000港元。

本集團於本年度錄得負收入79,098,000港元，而去年則為負收入20,459,000港元。收入之分類詳情可參閱財務報表附註5。

在開支方面，本年度之經營開支總額水平下降，主要原因是並無投資證券減值撥備及貸款及應收款項減值。一般及行政開支由去年之25,273,000港元增加至本年度之30,261,000港元，這與本集團之經營規模擴大有關。融資成本由去年之2,474,000港元增加至本年度之3,124,000港元。

### 末期股息

董事會不建議派發本財政年度之任何末期股息（二零零九年：無）。

### 管理層討論及分析

本集團為一間投資控股公司，其主要業務如下：

- a) 房地產投資：隨著香港物業價格穩步上揚，本集團之物業組合亦有所升值。於本年度公平值變動產生之收益約為79,200,000港元。於財政年度結束時，本集團物業投資之價值為236,200,000港元。
- b) 股本及債務證券投資：過去一年股市相對波動，而本集團之證券組合本年度亦因出售按公平值計入損益之投資而錄得約101,600,000港元之虧損。然而，隨著下半年市場逐漸改善，截至二零一零年三月三十一日止年度按公平值計入損益之投資亦錄得約55,500,000港元之公平值收益。

### 主席報告書與 管理層討論及分析

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

#### 前景

於財政年度結束時，本集團之綜合股本基礎達1,113,000,000港元，而現金資源亦有10,500,000港元。在波動不穩的經濟環境下，本集團將抱持審慎態度，探索新的商機。

#### 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一零年三月三十一日，本集團之資產總額及借貸分別為1,288,577,000港元及152,699,000港元。借貸指已發行之可換股票據及附帶利息之銀行借貸。本集團之大部分銀行借貸均按浮動利率計息，有關利率乃參考港元最優惠利率／香港銀行同業拆息計算，並以港元為單位，故毋須承擔匯率波動之風險。資產負債比率（銀行借貸總額除以資產總額）約為11.85%。於二零一零年三月三十一日，為數234,000,000港元之投資物業已抵押予銀行，以取得銀行向本集團批出若干貸款融資，而賬面值為669,012,000港元之證券投資已抵押予若干財務機構，以取得其向本集團提供之若干保證金融資。

#### 僱員、酬金政策及退休福利計劃

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

### 或然負債

本公司之重大或然負債涉及向銀行提供擔保，以便授予附屬公司約65,500,000港元（二零零九年：34,000,000港元）之融資。

最後，本人謹此感謝各董事及員工於年內克盡己職之服務、支持及貢獻。展望彼等於來年繼續支持及表現出色之服務。

主席

鄭啟成

香港

二零一零年七月十五日

## 11 管理人員簡歷

### 執行董事

鄺啟成博士，51歲，本公司主席兼執行董事。鄺博士畢業於加拿大英屬哥倫比亞Simon Fraser University，取得文學士學位。鄺博士於二零零八年獲美國The University of West Alabama頒授商學榮譽博士學位。

鄺博士曾於香港多間大型國際銀行之借貸部門及中國部門擔任高級職位多年。過去多年，鄺博士曾於香港、加拿大及英國逾十間上市公司擔任執行董事。鄺博士於企業融資及銀行業務方面經驗豐富。

鄺博士現為東華三院總理，並自二零零六年起出任香港公益金籌募委員會委員。鄺博士於二零零六年獲提名中國企業創新優秀人物，並於一九九五至一九九六年獲委任為中國湖北省政協委員。

黃振雄，56歲，本公司之副主席兼執行董事。彼亦曾於一九九一年至二零零一年間出任本公司之執行董事。黃先生持有加拿大University of Waterloo之數學學士學位。現已落成的廣州東峻廣場及環球廣場多年來的發展由黃先生負責，黃先生亦憑此積累逾十五年的中國大陸物業投資、發展及建設以及項目管理經驗。

翁世炳，40歲，本公司董事總經理兼執行董事。翁先生持有美利堅合眾國洛杉磯California State University之學士學位。翁先生於出版界及保險業具有豐富經驗。

潘芷芸，54歲，本公司執行董事。潘女士擁有超過十年之行政管理經驗，其中包括於另一間上市公司之管理經驗。潘女士畢業於皇家音樂學院。

周志華，41歲，本公司之財務總監兼公司秘書。周先生為英國特許公認會計師公會資深會員，並為香港會計師公會會員。周先生於香港財務及會計方面積逾十五年經驗。

### 非執行董事

陳仕鴻，58歲，本公司獨立非執行董事。陳先生畢業於香港大學，擁有法律學位。陳先生現時為香港律師事務所陳劉韋律師行之顧問。陳先生於法律界擁有逾二十年經驗。

杜成泉，59歲，本公司獨立非執行董事。杜先生擁有文學士學位，於貿易、成衣及皮革業方面擁有逾十九年經驗。杜先生與中國內地公司保持極佳關係。

夏其才，53歲，本公司獨立非執行董事。彼於二零零五年十月一日獲委任為獨立非執行董事。夏先生為英國特許公認會計師公會資深會員。夏先生擁有工商管理碩士學位，並於金融及銀行界擁有逾十五年經驗。

鍾育麟，49歲，本公司獨立非執行董事。鍾先生於財務及會計行業方面擁有逾二十年經驗。鍾先生為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員以及英格蘭及威爾斯特許會計師。

羅煌楓，太平紳士，63歲，本公司獨立非執行董事。羅先生乃金信物流集團有限公司之創辦人兼主席，在物流領域擁有逾三十年經驗。彼為香港物流商會之主席、香港物流及供應鏈管理應用技術研發中心科技委員會之董事兼主席、香港集裝箱貨艙及物流服務聯會之永久會長、香港貨櫃拖運業聯會之永久會長、香港貨船業總商會榮譽會長及香港物流發展局委員。羅先生亦為寧波旅港同鄉會之副會長兼福利部主委、中國中山市政治協商委員會委員及中山海外華人企業家協會之副會長。羅先生現任中國上海海事大學之客座教授。

## 13 董事會報告

董事會謹此提呈其報告及本公司與本集團截至二零一零年三月三十一日止財政年度之經審核財務報表。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其主要附屬公司主要業務之詳情載於財務報表附註15。於本財政年度，本集團之主要業務性質並無重大變動。

### 業績及股息

本集團截至二零一零年三月三十一日止財政年度之虧損及本公司與本集團於該日之財務狀況載於財務報表第27至122頁。

董事會不建議派發本財政年度之任何股息。

### 財務資料概要

本集團截至二零一零年三月三十一日止五個財政年度之已公佈業績、資產及負債概要(摘錄自己刊發經審核財務報表，並已作出適當之重列／重新分類)載於第123頁。該概要並非經審核財務報表之一部份。

### 物業、廠房及設備及投資物業

本集團之物業、廠房及設備及投資物業於本財政年度內之變動詳情分別載於財務報表附註13及14。本集團投資物業之進一步詳情載於第124頁。

### 股本、購股權、認股權證及可換股票據

本公司之股本、購股權、認股權證及可換股票據於本財政年度之變動詳情分別載於財務報表附註26、27、26(e)及24。

### 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例均無規定本公司需按比例向現有股東提呈發售新股之優先購買權的規定。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售任何本公司之上市證券。

### 儲備

本公司及本集團於本財政年度內之儲備變動詳情分別載於財務報表附註28(b)及綜合權益變動表。

### 可分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法，本公司之實繳盈餘1,259,970,000港元可在若干情況下分派，因此，於二零一零年三月三十一日，本公司根據百慕達一九八一年公司法計算可供分派之儲備達109,556,000港元。此外，於二零一零年三月三十一日，本公司之股份溢價賬及資本贖回儲備合共為891,526,000港元，可以繳足紅股之形式分派。

### 主要客戶及供應商

截至二零一零年三月三十一日止財政年度內，本集團五大客戶之銷售額及本集團五大供應商之採購額分別佔本集團收入及總採購額少於30%。

### 慈善捐款

年內，本集團作出之慈善捐款合共為943,000港元。

### 董事

本公司於截至二零一零年三月三十一日止財政年度之董事如下：

鄺啟成 (主席)

黃振雄 (副主席)<sup>#</sup>

翁世炳 (董事總經理)

潘芷芸

周志華

鍾育麟\*

陳仕鴻\*

杜成泉\*

夏其才\*

羅煌楓\*

\* 獨立非執行董事

<sup>#</sup> 分別於二零零九年五月二十七日及二零零九年九月八日獲委任為執行董事及副主席

## 15 董事會報告

根據公司細則第99條，鄺啟成博士、周志華先生及杜成泉先生將於股東週年大會輪值告退。鄺啟成博士、周志華先生及杜成泉先生均符合資格並願意於應屆股東週年大會膺選連任董事。

### 董事之服務合約

擬在應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無與本公司訂立本公司須作補償（法定補償除外）方可於一年內終止之服務合約。

### 董事於合約之權益

於本財政年度，董事概無於本公司或其任何附屬公司簽訂並對本集團之業務屬重大之任何合約中擁有任何直接或間接之重大權益。

### 管理合約

於本財政年度內並無就本集團全部或任何主要部份業務之管理及行政訂立或存在合約。

### 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一零年三月三十一日，按照本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊所記錄，各董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）



之股本及相關股份中擁有之權益，或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）中上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）已知會本公司及聯交所之權益如下：

於本公司普通股之好倉：

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質			佔本公司 已發行 股本百分比
	直接 實益擁有	透過 受控制公司	總計	
鄺啟成	1,544,400	—	1,544,400	0.19
翁世炳	859,536	—	859,536	0.10
潘芷芸	118,800	—	118,800	0.01

除上述者外，若干董事以本公司利益持有若干附屬公司之股權，並非個人實益擁有，僅為符合公司股東最低數目規定而持有。

除上文所披露者外，於二零一零年三月三十一日，各董事概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益或淡倉，亦無擁有根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

#### 董事購入股份或債券之權利

除財務報表附註27披露之購股權計劃外，於本財政年度內任何時間，概無任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女獲授可藉購買本公司之股份或債券而獲得利益之權利；而彼等亦無行使任何該等權利；本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事可從任何其他法人團體獲得該等權利。

## 17 董事會報告

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零一零年三月三十一日，按照本公司根據證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊記錄，擁有本公司已發行股本5%或以上之權益如下：

好倉：

名稱	身份及權益性質	所持 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
海王國際集團有限公司 (「海王」)(附註)	公司權益	152,542,373	18.44

附註：該等股份代表海王由於與本公司於二零零九年七月十五日訂立之可換股票據認購協議而被視為擁有權益之同一批股份，並由海王持有。

除所披露者外，於二零一零年三月三十一日，概無任何人士(不包括其權益載於上文「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」一節之本公司董事)登記擁有根據證券及期貨條例第336條規定須記錄之本公司股份或相關股份之權益。

### 足夠公眾持股量

根據公開資料及據本公司董事所深知，於本報告刊發日期，本公司全部已發行股本當中至少25%由公眾人士持有。

### 報告期間後事項

本集團於報告期間後之重大事項詳情載列於財務報表附註24及26(g)。

### 核數師

安永會計師事務所任滿告退。在應屆股東週年大會上將提呈決議案，續聘安永會計師事務所為本公司核數師。

### 代表董事會

主席

鄭啟成

香港

二零一零年七月十五日

## 19 企業管治報告

### 企業管治常規

本公司深明透明度及問責性之重要性，並相信股東可從良好企業管治中獲益。本公司致力符合良好企業管治準則。因此，本公司年內一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之大部分守則條文（「守則條文」）。任何偏離守則條文之事宜將於本報告解釋。本公司致力遵守所有守則條文。本公司將定期審閱及更新現有企業管治常規，從而達到目標。

### 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認，於截至二零一零年三月三十一日止年度，彼等一直遵守標準守則所載之所需標準。

### 董事會

於二零一零年三月三十一日，董事會由十名董事組成，其中五名為執行董事，分別為鄺啟成（主席）、黃振雄（副主席）、翁世炳（董事總經理）、潘芷芸及周志華；五名為獨立非執行董事，分別為陳仕鴻、杜成泉、夏其才、鍾育麟及羅焯楓。五名獨立非執行董事均為擁有豐富經驗之專業人士。其中兩名獨立非執行董事擁有專業會計資格（符合上市規則規定）。其中一名獨立非執行董事為執業律師。各董事之履歷詳情於本年報第11至12頁披露。

截至二零二零年三月三十一日止年度，董事會曾舉行38次會議，各董事之出席率如下：

姓名	出席率
<i>執行董事</i>	
鄺啟成(主席)	38/38
黃振雄(副主席)	21/38
翁世炳(董事總經理)	34/38
潘芷芸	36/38
周志華	37/38
<i>獨立非執行董事</i>	
陳仕鴻	4/38
杜成泉	5/38
夏其才	5/38
鍾育麟	6/38
羅煌楓	5/38

董事會負責領導及監控本公司，以及監督本集團之策略決定、業務及表現。管理層獲董事會授以權責，負責本集團之管理及行政事宜。

本公司各獨立非執行董事已根據上市規則之規定向本公司呈交年度獨立確認書。本公司認為，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事之間概無任何財政、業務、家屬或其他重大／相關關係。

## 21 企業管治報告

### 主席及行政總裁

本公司主席兼行政總裁為鄺啟成博士。此舉偏離守則條文第A.2.1條。守則條文第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色應分開，並不應由同一名人士擔任。

鄺啟成博士主要負責領導董事會及本公司之整體管理。本公司認為，現時由同一人擔任主席及行政總裁能為本集團提供強勢及一致之領導，從而更有效地規劃及執行業務策略。然而，本公司明白遵守守則條文之重要性，而遵守所有守則條文亦為本公司之目標。因此，本公司將繼續考慮遵守守則條文第A.2.1條之可行性。倘決定遵守該條文，本公司將提名適當人選分別擔任主席及行政總裁。

### 非執行董事

儘管本公司公司細則規定，本公司不少於三分之一之董事(包括執行董事及非執行董事)須於本公司股東週年大會上輪值告退(守則條文第A.4.2條規定每位董事最少每隔三年輪值告退一次(「輪值期限」))，然而彼等並非以特定年期委任。因此，本公司已偏離守則條文第A.4.1條。本公司認為，本公司已採取足夠措施確保本公司之企業管治常規與守則所規定者相近。

### 董事薪酬

本公司之薪酬委員會(「薪酬委員會」)於二零零六年三月成立。於本報告日期，薪酬委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成：

杜成泉先生(獨立非執行董事)

夏其才先生(獨立非執行董事)

潘芷芸女士(執行董事)

薪酬委員會採納之職權範圍符合守則條文第B.1.3條。

於二零一零年財政年度期間，薪酬委員會曾舉行一次會議。薪酬委員會會議之出席率詳情如下：

委員會成員	出席率	職銜
杜成泉先生	1/1	獨立非執行董事
夏其才先生	1/1	主席、 獨立非執行董事
潘芷芸女士	1/1	執行董事

董事乃根據彼等於本公司之責任、彼等之資歷、經驗及過往薪酬、本公司之表現及現時市況支薪。

## 23 企業管治報告

### 提名董事

於評估本公司現時狀況後，本公司認為毋須成立提名委員會。董事會將定期檢討現任董事及獲提名董事(如有)之資料，確保董事會之組成能夠履行其責任及對本公司負責。

### 核數師酬金

於截至二零一零年三月三十一日止年度，就非核數活動支付本公司外聘核數師之費用約為388,000港元，其中包括有關本集團中期財務資料及企業交易之協定程序。

二零一零年之核數費用約為1,588,000港元。

### 審核委員會

審核委員會由五名獨立非執行董事組成，分別為陳仕鴻(委員會主席)、杜成泉、夏其才、鍾育麟及羅煌楓。其中兩名成員擁有合適專業會計資格；另一名成員為執業律師。守則條文第C.3.3條規定審核委員會之職權範圍應包括若干最低限度職責。審核委員會之職權範圍已經修訂，以包括守則條文第C.3.3條所載之所有職責(其中包括審閱本公司之財務報表)。審核委員會之任何研究結果及推薦意見會提交董事會考慮。

董事會授權審核委員會調查其職權範圍內之任何活動。審核委員會有權向任何僱員索取任何所需資料。審核委員會亦獲授權向外界尋求法律或其他獨立專業顧問意見，並於有需要時邀請具有相關經驗及專才之外界人士出席。



截至二零一零年三月三十一日止年度審核委員會之成員及出席率如下：

姓名	出席率
陳仕鴻	2/2
杜成泉	2/2
夏其才	2/2
鍾育麟	2/2
羅煌楓	2/2

於各會議上，審核委員會已審閱外聘核數師就彼等審核年度財務報表及審閱中期財務業績之報告。

### 其他

董事負責編製財務報表。董事並不知悉有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營之能力，因此董事繼續採用持續經營基準編製財務報表。此外，本集團年內亦已檢討內部監控系統。

本公司核數師有關彼等申報責任之聲明載於本年報第25至26頁之核數師報告。

25 獨立核數師報告



致Heritage International Holdings Limited

(漢基控股有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

各股東

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第27至第122頁漢基控股有限公司之財務報表，此財務報表包括於二零一零年三月三十一日的綜合財務狀況表及公司財務狀況表及截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表、以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

**董事就財務報表須承擔的責任**

貴公司董事須遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》之披露規定編製並真實而公允地列報該等財務報表。此責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公允地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

**核數師的責任**

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見，並根據百慕達1981年公司法第90條僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則規定我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

致Heritage International Holdings Limited

(漢基控股有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

各股東

### 核數師的責任(續)

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公允地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非對公司的內部控制的效能發表意見。審核範圍亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等財務報表均真實而公允地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年三月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定而妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

金融街8號

國際金融中心二期18樓

二零一零年七月十五日

### 綜合收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	5	<b>(79,098)</b>	(20,459)
其他收入及收益淨額	5	<b>6,903</b>	1,228
投資物業公平值變動所產生之 收益／(虧損)淨額	14	<b>79,210</b>	(51,800)
按公平值計入損益之投資公平值 收益／(虧損)淨額		<b>55,468</b>	(271,793)
列作按公平值計入損益之財務負債之 可換股票據公平值收益		<b>11,595</b>	—
出售附屬公司之虧損淨額	29(a)	<b>(28,489)</b>	(8,055)
一般及行政開支		<b>(30,261)</b>	(25,273)
其他開支	6	<b>(1,142)</b>	(53,714)
融資成本	7	<b>(3,124)</b>	(2,474)
分佔聯營公司虧損		<b>(16,294)</b>	—
除稅前虧損	6	<b>(5,232)</b>	(432,340)
所得稅開支	10	<b>(2,150)</b>	—
本公司擁有人應佔本年度虧損	11	<b>(7,382)</b>	(432,340)
本公司之普通股股權持有人應佔每股虧損	12		
基本		<b>(0.02)港元</b>	(1.71)港元

## 綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

28

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度虧損	<b>(7,382)</b>	(432,340)
其他全面收益／(虧損)		
可供出售投資：		
公平值變動	-	(170)
出售附屬公司時撥回儲備	-	(270)
	-	(440)
出售附屬公司時撥回資產重估儲備	-	(3,046)
換算海外業務之匯兌差額	<b>41</b>	12
本年度其他全面收益／(虧損)， 扣除稅項	<b>41</b>	(3,474)
本公司擁有人應佔本年度全面虧損總額	<b>(7,341)</b>	(435,814)

綜合財務狀況表

二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	8,185	4,895
投資物業	14	236,200	105,900
於共同控制實體之權益	16	—	—
於聯營公司之權益	17	182,587	—
可供出售投資	18	—	4,080
應收貸款	19	—	3,302
可換股債券－貸款部分	20	—	2,556
租金按金		—	279
已付購買物業、廠房及設備項目按金		—	2,242
按公平值計入損益之投資	21	122,130	15,000
<b>非流動資產總額</b>		<b>549,102</b>	<b>138,254</b>
<b>流動資產</b>			
應收貸款	19	—	402,188
可換股債券－貸款部分	20	2,106	—
可換股債券－期權衍生工具	20	—	—
按公平值計入損益之投資	21	718,632	346,389
預付款項、按金及其他應收款項	22	7,608	33,151
聯營公司欠款	17	546	—
可退回稅項		—	1,030
現金及銀行結餘		10,583	29,473
<b>流動資產總額</b>		<b>739,475</b>	<b>812,231</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計款項		18,357	4,401
附帶利息之銀行借貸	23	3,563	2,168
<b>流動負債總額</b>		<b>21,920</b>	<b>6,569</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>717,555</b>	<b>805,662</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,266,657</b>	<b>943,916</b>

續 / ...

## 綜合財務狀況表

二零一零年三月三十一日

30

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動負債</b>			
可換股票據	24	<b>80,712</b>	—
附帶利息之銀行借貸	23	<b>68,424</b>	41,459
遞延稅項負債	25	<b>4,202</b>	52
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		<b>153,338</b>	41,511
		<hr/>	<hr/>
資產淨額		<b>1,113,319</b>	902,405
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>股權</b>			
本公司擁有人應佔股權			
已發行股本	26	<b>82,730</b>	25,577
儲備	28(a)	<b>1,030,589</b>	876,828
		<hr/>	<hr/>
股權總額		<b>1,113,319</b>	902,405
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

董事  
潘芷芸

董事  
鄭啟成

綜合權益變動表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	附註	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	購股權儲備 千港元	資本	資產	實繳盈餘 千港元	可供	匯兌波動 儲備 千港元	累計虧損 千港元	股權總額 千港元
					贖回儲備 千港元	重估儲備 千港元		出售投資 重估儲備 千港元			
於二零零八年四月一日		213,167	694,592	-	1,177	3,046	1,029,780	440	-	(681,238)	1,260,964
本年度全面虧損總額		-	-	-	-	(3,046)	-	(440)	12	(432,340)	(435,814)
配售新股	26(a)	42,600	36,636	-	-	-	-	-	-	-	79,236
資本重組	26(b)	(230,190)	-	-	-	-	230,190	-	-	-	-
股份發行開支	26	-	(1,981)	-	-	-	-	-	-	-	(1,981)
於二零零九年三月三十一日及 二零零九年四月一日		25,577	729,247*	-	1,177*	-	1,259,970*	-	12*	(1,113,578)*	902,405
本年度全面虧損總額		-	-	-	-	-	-	-	41	(7,382)	(7,341)
配售新股	26(d)	55,023	162,563	-	-	-	-	-	-	-	217,586
股份發行開支	26	-	(5,765)	-	-	-	-	-	-	-	(5,765)
行使認股權證	26(e)	-	12	-	-	-	-	-	-	-	12
股權結算購股權開支		-	-	1,502	-	-	-	-	-	-	1,502
行使購股權	26(f)	2,130	2,790	-	-	-	-	-	-	-	4,920
轉撥自購股權儲備	26	-	1,502	(1,502)	-	-	-	-	-	-	-
於二零一零年三月三十一日		82,730	890,349*	-	1,177*	-	1,259,970*	-	53*	(1,120,960)*	1,113,319

\* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備1,030,589,000港元(二零零九年：876,828,000港元)。



綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

32

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>經營業務之現金流量#</b>			
除稅前虧損		(5,232)	(432,340)
下列各項調整：			
融資成本	7	3,124	2,474
可換股債券之利息收入	5	(56)	(926)
收取聯營公司之利息收入	5	(1,001)	—
銀行利息收入	5	(1)	(53)
分佔聯營公司虧損		16,294	—
折舊	6	3,678	3,067
按公平值計入損益之投資			
公平值虧損／(收益)淨額		(55,468)	271,793
出售物業、廠房及設備項目之			
虧損淨額	6	399	386
列作按公平值計入損益之財務負債之			
可換股票據公平值收益	24	(11,595)	—
出售附屬公司之虧損淨額	29(a)	28,489	8,055
視作出售聯營公司之虧損	6	743	—
投資物業公平值之變動淨額	14	(79,210)	51,800
股權結算購股權開支	6,27	1,502	—
應收貸款減值	6	—	19,000
其他應收款項減值	6	—	3,184
可供出售投資減值	6	—	3,980
直接撇銷應收貸款	6	—	27,550
期權衍生工具公平值虧損淨額	6	—	1,626
		<b>(98,334)</b>	<b>(40,404)</b>
應收貸款減少		148,008	121,529
按公平值計入損益之投資增加		(170,259)	(210,548)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		20,425	(12,438)
聯營公司欠款增加		(105,568)	—
其他應付款項及應計款項增加		13,956	990
		<b>(191,772)</b>	<b>(140,871)</b>
用於經營之現金			
已收利息		1	53
已付利息		(3,124)	(2,474)
已付香港利得稅		—	(1,030)
		<b>(194,895)</b>	<b>(144,322)</b>

續／...

綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
用於經營業務之現金流淨額		<b>(194,895)</b>	(144,322)
<b>投資活動之現金流量</b>			
已付購買物業、廠房及設備項目按金		-	(2,242)
購買物業、廠房及設備項目		<b>(5,143)</b>	(1,863)
購買投資物業		<b>(51,090)</b>	-
出售物業、廠房及設備項目所得款項		<b>18</b>	1,951
贖回可換股債券	20	<b>450</b>	15,000
出售附屬公司	29(a)	<b>(13,384)</b>	1,000
收購附屬公司	29(b)	-	(101,170)
用於投資活動之現金流淨額		<b>(69,149)</b>	(87,324)
<b>融資活動之現金流量</b>			
配售新股所得款項	26(d)	<b>217,586</b>	79,236
發行股份開支	26	<b>(5,765)</b>	(1,981)
行使認股權證所得款項	26(e)	<b>12</b>	-
行使購股權所得款項	26(f)	<b>4,920</b>	-
新增聯營公司貸款	33(a)(ii)	<b>100,000</b>	-
償還聯營公司貸款	33(a)(ii)	<b>(100,000)</b>	-
新增銀行借貸		<b>31,500</b>	-
償還銀行借貸		<b>(3,140)</b>	(21,320)
融資活動產生之現金流淨額		<b>245,113</b>	55,935
現金及現金等值物減少淨額		<b>(18,931)</b>	(175,711)
年初之現金及現金等值物		<b>29,473</b>	205,172
匯率變動影響淨額		<b>41</b>	12
年終之現金及現金等值物		<b>10,583</b>	29,473
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘		<b>10,583</b>	29,473

# 上文「經營業務之現金流量」包括本集團主要業務所收取之貸款利息及股息及其他利息，分別為6,001,000港元（二零零九年：31,538,000港元）及14,721,000港元（二零零九年：2,582,000港元）。

## 財務狀況表

二零一零年三月三十一日

34

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	15	<b>1,156,855</b>	806,948
<b>流動資產</b>			
預付款項及其他應收款項	22	<b>665</b>	424
聯營公司欠款	17	<b>546</b>	—
現金及銀行結餘		<b>9,988</b>	27,935
流動資產總額		<b>11,199</b>	28,359
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計款項		<b>3,530</b>	3,234
流動資產淨額		<b>7,669</b>	25,125
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>1,164,524</b>	832,073
<b>非流動負債</b>			
可換股票據	24	<b>80,712</b>	—
資產淨額		<b>1,083,812</b>	832,073
<b>股權</b>			
已發行股本	26	<b>82,730</b>	25,577
儲備	28(b)	<b>1,001,082</b>	806,496
股權總額		<b>1,083,812</b>	832,073

董事  
潘芷芸

董事  
鄺啟成

### 1. 公司資料

漢基控股有限公司乃於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之主要營業地點位於香港北角馬寶道28號華匯中心29樓。

年內，本集團之主要業務為物業投資、證券投資、放債業務及投資控股。

### 2.1 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。財務報表均以歷史成本基準編製，惟投資物業、列作按公平值計入損益之財務負債之可換股票據、衍生金融工具及若干投資乃按公平值計量。本財務報表乃以港元（「港元」）列示，除另有註明外，所有價值均約整最接近之千位數。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一零年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績由收購日期（即本集團獲取控制權之日）起綜合入賬，直至該控制權終止日期止。所有本集團內公司間之交易所產生之收支及未變現盈虧以及集團內公司間結餘均於綜合入賬時悉數對銷。

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

## 2.2 會計政策及披露事項變動

本集團於本年度財務報表首次採納以下新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號之修訂	香港財務報告準則第2號以股份為基礎 付款－歸屬條件及註銷之修訂
香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第7號金融工具： 披露－改進有關金融工具之披露之修訂
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港財務報告準則第8號之修訂*	香港財務報告準則第8號經營分部－有關 分部資產之資料披露之修訂(提前採納)
香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報表
香港會計準則第18號之修訂*	香港會計準則第18號附錄收入－釐定企業 作為當事人或代理人行事之修訂
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計 準則第1號之修訂	香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港 會計準則第1號呈列財務報表－可沽售金 融工具及清盤產生之責任之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第9號及香港會計準則 第39號之修訂	香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9 號重估嵌入式衍生工具及香港會計準則第 39號金融工具：確認及計量－嵌入式衍生 工具之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第13號	客戶忠誠獎勵計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第15號	房地產建築協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第16號	海外業務淨投資之對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第18號	獲客戶轉讓資產(自二零零九年七月一日起 採納)
香港財務報告準則之改進 (二零零八年十月)**	多項香港財務報告準則之修訂

\* 納入二零零九年香港財務報告準則之改進(二零零九年五月頒佈)。

\*\* 本集團已採納二零零八年十月頒佈之全部香港財務報告準則之改進，惟香港財務報告準則第5號持作銷售非流動資產及已終止經營業務－計劃出售附屬公司控股權益之修訂除外，此修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

除下列所詳述香港財務報告準則第7號之修訂、香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號(經修訂)之影響外，採納該等新增及經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響，對本財務報表所應用之會計政策亦無重大影響。

二零一零年三月三十一日

**2.2 會計政策及披露事項變動(續)****(a) 香港財務報告準則第7號金融工具：披露－改進有關金融工具之披露之修訂**

香港財務報告準則第7號之修訂規定對公平值計量及流動資金風險作出額外披露。對於按公平值入賬的項目，公平值計量乃按照輸入數據來源，就各類以公平值確認之金融工具設置三層公平值等級架構予以披露。此外，現規定須對第3層公平值計量的期初與期終結餘，以及公平值層級各層之間公平值計量之重大轉移作出對賬。該修訂亦闡明用於流動資金管理之衍生工具交易及資產之流動資金風險披露規定。公平值計量披露載於財務報表附註35，而經修訂之流動資金風險披露則載於財務報表附註36。

**(b) 香港財務報告準則第8號經營分部**

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號分部報告，具體說明實體應以實體主要營運決策者可用作分部資源分配及評估分部表現之實體組成部分資料為依據呈報有關其經營分部之資料。該準則亦對分部所提供產品及服務之資料、本集團經營所在地區及來自本集團主要客戶之收入的披露作出規定。本集團確定根據香港財務報告準則第8號劃分之經營分部與之前根據香港會計準則第14號劃分之業務分部相同。該等經修訂之披露(包括相關經修訂比較資料)載於財務報表附註4。

本集團已於本財務報表提前採納二零零九年香港財務報告準則之改進內香港財務報告準則第8號之修訂，其釐清僅在主要營運決策者所用之計量計及分部資產時，該等資產方須予以呈報。

**(c) 香港會計準則第1號(經修訂)呈列財務報表**

香港會計準則第1號(經修訂)引入財務報表之呈列及披露變動。此項經修訂準則區分擁有人與非擁有人之權益變動。權益變動表僅載列與擁有人進行交易之詳情，而全部非擁有人之權益變動均以單獨項目呈列。此外，該準則引入全面收益表，以單一報表或兩份相連報表呈列於損益中確認之所有收支項目連同於權益直接確認之所有其他已確認收支項目。本集團選擇以兩份報表呈列。

**2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則**

本集團並無於本財務報表應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號之修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—首次採納者之額外豁免之修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號之修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—與香港財務報告準則第7號首次採納者之披露比較之有限度豁免之修訂 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂	香港財務報告準則第2號以股份為基礎付款—集團現金結算以股份為基礎付款交易之修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 <sup>5</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號之修訂	香港會計準則第32號金融工具：呈列—供股分類之修訂 <sup>3</sup>
香港會計準則第39號之修訂	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—合資格對沖項目之修訂 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號之修訂	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號預付最低資金要求之修訂 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號	以股本清償財務負債 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第5號之修訂，納入二零零八年十月頒佈香港財務報告準則之改進	香港財務報告準則第5號持作銷售非流動資產及已終止經營業務—計劃出售附屬公司控股權益之修訂 <sup>1</sup>
香港註釋第4號(二零零九年十二月經修訂)	租賃—釐定香港土地租賃之租期 <sup>2</sup>

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

除上文所述者外，香港會計師公會已頒佈二零零九年香港財務報告準則之改進，當中載有多項香港財務報告準則之修訂，主要旨在消除其中之不一致及釐清用詞。香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效，而香港財務報告準則第5號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號之修訂則於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效(儘管各準則或詮釋均有個別之過渡條文)。

此外，香港會計師公會亦頒佈二零一零年香港財務報告準則之改進，當中載有香港財務報告準則之多項修訂。除另有訂明外，二零一零年香港財務報告準則之改進所載之修訂均於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效，儘管本集團可提前採納。

- <sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>2</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>3</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>4</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>5</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>6</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

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

### 2.4 主要會計政策概要

#### 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及經營政策之實體，以從其業務中獲利。

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



### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 合營企業

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

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

合營企業被視作：

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

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 共同控制實體

共同控制實體乃指由眾參與者共同控制之合營企業，參與各方均不能單方面控制其經濟活動。

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

#### 聯營公司

聯營公司乃指由並非附屬公司或共同控制實體之實體，而本集團一般擁有所不少於20%投票權之長期權益，並可對其行使重大影響力。

本集團於聯營公司之權益乃根據權益會計法計算本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損後在綜合財務狀況表列賬。本集團應佔聯營公司的被收購後之業績及儲備乃分別列入綜合收益表及綜合儲備內。本集團與其聯營公司之間進行交易產生之未變現盈虧以本集團於聯營公司之權益為限作對銷，惟倘未變現虧損提供已轉讓資產減值證據，則作別論。任何可能存在之相異會計政策已相應作出調整以使之貫徹一致。

聯營公司業績乃以已收及應收股息為限計入本公司之收益表。本公司於聯營公司之權益乃當作非流動資產處理，按成本減任何減值虧損列賬。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 商譽

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

*協議日期為二零零五年一月一日或之後之收購所產生之商譽*

於收購所產生之商譽乃於綜合財務狀況表中確認為一項資產，最初按成本計算，其後則按成本減任何累積減值虧損計算。就共同控制實體而言，商譽乃於綜合財務狀況表內計入其賬面值而不是作為獨立識別之資產列賬。

商譽之賬面值會每年進行減值審閱，倘若有事件或情況變化顯示其賬面值可能出現減值時，會進行更為頻密之減值審閱。本集團於每年三月三十一日進行年度減值測試。為了進行減值測試，業務合併所收購之商譽從收購日期起分配至本集團預期能從業務合併之協同效益中獲益之每個現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團之其他資產或負債是否分配至該等單位或單位組合。

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

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

**2.4 主要會計政策概要(續)****非財務資產(商譽除外)減值**

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

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

於每個報告期末評估是否有跡象表明過往確認之減值虧損可能不復存在或可能已減少。倘有此跡象存在，則估計可收回金額。先前確認之資產(商譽除外)減值虧損僅於釐定資產之可收回金額之估計出現變動時撥回；該金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損原應釐定之賬面值(扣除任何折舊)。減值虧損之撥回於其發生期間計入收益表。

**關連人士**

在下列情況下，有關人士將被視為本集團之關連人士：

- (a) 有關人士直接或透過一名或多名中介人間接(i)控制本集團，或受本集團所控制，或與本集團受共同控制；(ii)持有本集團之權益，從而可對本集團實施重大影響力；或(iii)與其他人士共同擁有本集團之控制權；
- (b) 有關人士為聯繫人士；
- (c) 有關人士為共同控制實體；
- (d) 有關人士為本集團之主要管理人員；
- (e) 有關人士為(a)或(d)項所述任何個人之直系親屬；

**2.4 主要會計政策概要(續)****關連人士(續)**

- (f) 有關人士乃由(d)或(e)項所述任何個人直接或間接控制、與他人共同控制或發揮重大影響力，或擁有重大投票權之實體；或
- (g) 有關人士乃屬於本集團之僱員或本集團關連人士之實體之僱員而設之退休後福利計劃。

**物業、廠房及設備及折舊**

物業、廠房及設備乃按成本減累積折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及使資產可達致其預計用途之工作狀況及地點所產生之任何直接應計成本。物業、廠房及設備項目投入運作後產生之開支，如維修保養費用，一般會於產生期間自收益表扣除。符合確認條件之重大檢查支出將撥充資本計入資產賬面值作為重置處理。物業、廠房及設備之重要部份需按階段重置，本集團將各部份確認為個別資產，擁有特定可使用年期及折舊。

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

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

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

剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少於各財政年度結束時進行檢討及調整(倘適合)。

物業、廠房及設備項目及最初確認之任何重要部份於出售時或預期無法通過其使用或出售獲得未來經濟收益時終止確認。於資產被終止確認之年度計入收益表之出售或棄置資產之任何收益或虧損，乃有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額。

**2.4 主要會計政策概要(續)**

**投資物業**

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

投資物業公平值之變動所產生之損益會於產生之年度計入收益表。

棄置或出售投資物業之任何損益於棄置或出售年度於收益表內確認。

**租賃**

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

凡資產所有權之大部分回報及風險仍歸於出租人之租約，均視作經營租賃。如本集團為出租人，則按經營租賃出租之資產包含在非流動資產中，經營租賃下應收之租金按租約年期以直線法計入收益表中。倘本集團為承租人，根據經營租賃應付之租金均按直線法在租期內於收益表扣除。

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他財務資產

#### 初步確認及計量

根據香港會計準則第39號所界定之財務資產分類為按公平值計入損益之財務資產、貸款及應收款項，以及可供出售財務投資(倘適合)。本集團於初步確認時即釐定其財務資產分類。財務資產於初步確認時以公平值加直接應佔交易成本(如屬按公平值計入損益之投資)計算。

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

#### 其後計量

財務資產其後視乎以下分類作出計量：

#### (i) 按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產包括持作買賣之財務資產及於初步確認時指定為按公平值計入損益之財務資產。財務資產如以短期內出售為目的而購買，則劃分為持作買賣類別。此類別包括本集團訂立而並無於對沖關係(按香港會計準則第39號所界定)中指定作對沖工具之衍生金融工具。除非衍生工具被指定為有效對沖工具，否則衍生工具(包括分離嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣類別。按公平值計入損益之財務資產於財務狀況表按公平值列賬，而其公平值變動則於收益表之其他收入或融資成本確認。該等淨公平值變動並不包括該等財務資產賺取之任何股息或利息，有關股息或利息乃根據下文就「收入之確認」載列之政策確認。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資及其他財務資產(續)

#### 其後計量(續)

##### (i) 按公平值計入損益之財務資產(續)

本集團估計按公平值以溢利或虧損列賬之財務資產(持作買賣)，以評估於不久將來出售該等資產之意向是否仍然適宜。倘本集團因市場不活躍而未能就該等財務資產進行買賣，而管理層於可見未來出售該等資產之意向明顯轉變，則本集團可選擇於罕見情況下就該等財務資產進行重新分類。由按公平值以溢利或虧損列賬之財務資產重新分類為貸款及應收款項、可供出售財務投資或持至到期的投資須視乎資產性質而定。此項評估並不影響於指定時採用公平值期權指定為按公平值計入損益之任何財務資產。

倘主合約之嵌入式衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約密切相關及主合約並非持作交易用途或指定按公平值於損益表列賬，主合約之嵌入式衍生工具乃入賬列作獨立衍生工具並按公平值入賬。該等嵌入式衍生工具乃按公平值計量，而公平值之變動於收益表確認。倘合約條款有所變動而導致合約項下所須現金流量有重大修改，方會進行重新評估。

##### (ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價之非衍生財務資產。初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減去任何減值撥備計量。攤銷成本乃於計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本一部份之費用及成本。實際利率攤銷乃計入收益表之其他收入內。減值產生之虧損於收益表之其他開支內確認。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他財務資產(續)

#### 其後計量(續)

##### (iii) 可供出售之財務投資

可供出售之財務投資乃於上市及非上市股本證券中之非衍生財務資產。列作可供出售之股本投資為該等不會被分類為持作買賣或指定按公平值計入損益者。此類別之債務證券為該等擬無限期持有之證券及為應付流動資金需要或應對市況變動而可能出售之證券。

於初步確認後，可供出售之財務投資其後以公平值計量，其未變現盈虧於可供出售投資估值儲備中確認為其他全面收益，直至該投資被終止確認，屆時累計盈虧會在收益表中其他收入內確認，或直至該投資被釐定為出現減值為止，屆時累計盈虧將於收益表內確認，並從可供出售投資估值儲備中撥出。所賺取利息及股息分別列作利息收入及股息收入，並根據下文就「收入之確認」載列之政策於收益表確認為「其他收入」。

本集團就其可供出售財務資產評估本集團是否仍有能力及意圖於短期內出售。當交易市場不活躍致使本集團未能買賣該等財務資產，以及管理層之意圖在可預見未來會發生重大變化，則本集團可能在不常見之情況下選擇重新分類該等財務資產。若財務資產符合貸款及應收款項之定義，且本集團有意圖及能力在可預見未來持有或持有至到期，則允許將該財務資產重新分類為貸款及應收款項。只有在實體有能力及意圖持至到期時，方可將財務資產重新分類為持至到期類別。

從可供出售類別中被重新分類之財務資產，已於權益確認之任何過往盈虧，一概使用實際利率於該投資之餘下年期內於損益攤銷。新攤銷成本與預期現金流動之任何差額亦使用實際利率於該資產之餘下年期內攤銷。倘若該資產其後確認為已減值，則於權益列賬之金額會重新分類至收益表中。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 終止確認財務資產

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

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿;或
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量之權利,或須根據一項「轉付」安排,在未有重大延遲之情況下,就有關權利全數承擔支付已收現金流之責任;及(a)已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報,或(b)並無轉讓或保留該項資產之絕大部份風險及回報,但已轉讓該項資產之控制權。

倘本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或已訂立轉付安排,但並無轉讓或保留該項資產之絕大部份風險及回報,亦無轉讓該項資產之控制權,則該項資產將確認入賬,條件為本集團須持續參與該項資產。在此情況下,本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債均按能反映本集團所保留權利及責任之基準計量。

持續參與指本集團就已轉讓資產作出之保證,已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值與本集團或須償還之代價數額上限兩者之較低者計算。

#### 財務資產之減值

本集團會於報告期末評估是否有客觀證據顯示一項或一組財務資產已出現減值。一項或一組財務資產,只有於初步確認後發生一項或多項事件導致出現客觀減值證據(一項已發生之「虧損事件」),而該項虧損事件對該項或該組財務資產之估計未來現金流量所造成之影響乃能夠可靠估計時,方會被視作減值。減值證據可包括一名或一夥債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金、有可能破產或進行其他財務重組,以及有公開資料顯示估計未來現金流量大幅減少,例如拖欠金額變動或出現與違約相關之經濟狀況。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 財務資產之減值(續)

#### 按攤銷成本入賬之財務資產

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

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

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

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

**2.4 主要會計政策概要(續)**

**財務資產之減值(續)**

*可供出售財務投資*

就可供出售財務投資而言，本集團於各報告期末評估一項或一組投資是否存在客觀減值證據。

倘可供出售資產出現減值，則包括成本(扣除任何本金付款及攤銷)與其現行公平值之差額減任何過往於收益表確認之減值虧損之款額，會自其他全面收益中撥出並於收益表確認。

分類為可供出售之股本投資，客觀證據包括投資之公平值顯著或持續下跌至低於其成本。定義「顯著」及「持續」需作出判斷。判斷「顯著」是相對於投資之原來成本，而判斷「持續」是相對於公平值低於其原來成本之時間。倘有減值證據，則累計虧損(收購成本與現行公平值之差額，減任何已於收益表確認之減值虧損)會自其他全面收益中撥出並於收益表確認。列作可供出售之股本工具所出現之減值虧損不得在收益表撥回。減值後公平值增加直接在其他全面收益確認。

**財務負債**

*初步確認及計量*

香港會計準則第39號範疇內之財務負債乃分類為按公平值計入損益之財務負債以及貸款及借款(如適用)。本集團於初步確認時釐定財務負債之分類。

所有財務負債初步按公平值確認，如為貸款及借款，則加上直接交易成本確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 財務負債(續)

#### 其後計量

財務負債之計量根據下列分類進行：

(i) *按公平值計入損益之財務負債*

按公平值計入損益之財務負債包括持作買賣之財務負債以及於初步確認時指定為按公平值計入損益之財務負債。

倘收購財務負債乃為於短期內出售，則財務負債會分類為持作買賣。此類別包括本集團訂立而並無於對沖關係(按香港會計準則第39號所界定)中指定作對沖工具之衍生金融工具。除非衍生工具被指定為有效對沖工具，否則衍生工具(包括分離嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣類別。持作買賣負債之盈虧於收益表中確認。於收益表內確認之公平淨值收益或虧損並不包括該等負債之任何利息。

(ii) *貸款及借款*

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

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

(iii) *財務擔保合約*

本集團發出之財務擔保合約為因特定借款人未能根據債務工具之條款於債項到期時還款，而本集團須向虧損之持有人作出彌償之合約。財務擔保合約初步按公平值確認為負債，並就作出擔保所直接產生之交易成本作出調整。初步確認後，本集團會以下列兩者之較高者計算財務擔保合約：(i)於報告期末就履行現有責任所需開支之最佳估計數額；及(ii)初步確認之數額減累計攤銷(如適用)。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 終止確認財務負債

當財務負債項下之責任被解除、取消或屆滿時，財務負債將終止確認。

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

#### 對銷金融工具

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

#### 金融工具之公平值

於活躍市場買賣之金融工具之公平值乃參照市場報價或交易商報價(買入價(就好倉而言)及賣出價(就淡倉而言))而定，且並無計入任何交易成本。對於並無活躍市場的金融工具，公平值由適當估值方法釐定。估值方法包括使用近期之公平市場交易；參照大致相同之另一工具之現行市值；現金流量折現分析；及其他估值模型。

#### 衍生金融工具

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 現金及現金等值物

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

就財務狀況表而言，現金及銀行結餘包括手持現金及銀行現金，包括用途不受限制之定期存款。

### 撥備

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

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

### 所得稅

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

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債，乃按預計可從稅務機關收回或須支付予稅務機關之金額計算，基準為於報告期末已頒佈或實際上已頒佈之稅率(及稅法)，並計及本集團經營所在國家之詮釋及慣例。

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

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 所得稅(續)

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額予以確認：

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

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

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

遞延稅項資產之賬面值將於報告期末審核，直至不再可能會有足夠應課稅溢利以允許動用全部或部分遞延稅項資產，則會予以削減。未獲確認之任何遞延稅項資產於報告期末重估，以及如有足夠應課稅溢利可收回全部或部分遞延稅項資產，則會予以確認。

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



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

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

### 收入之確認

在經濟利益可能流入本集團及收入能可靠地衡量時，收入按下列基準確認：

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

### 以股份為基準之付款交易

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

於二零零二年十一月七日後與僱員之權益結算交易之成本乃參考授出權益工具當日之公平值計算。公平值乃由外聘估值師使用二項式模式釐定，有關進一步詳情載於財務報表附註27。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 以股份為基準之付款交易(續)

權益結算交易之成本連同在達成績效及／或服務條件之期間內相應增加之權益確認。於報告期末直至歸屬日就權益結算交易所確認之累計費用，反映了歸屬期屆滿之程度及本集團對於最終將歸屬之股本工具數量之最佳估計。期內於收益表之借記或貸記金額，指該期初及期末所確認之累計費用之變動。

除須視乎市場情況而歸屬之權益結算交易外，對於最終並無歸屬之報酬並不確認為費用。而對於須視乎市場或非歸屬條件而歸屬之報酬，在達成所有其他績效及／或服務條件之情況下，不論市場或非歸屬條件是否符合，均視作已歸屬。

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

當權益結算報酬被註銷時，會視作有關報酬已於註銷當日歸屬，而報酬尚未確認之任何開支會即時確認。此包括未能符合本集團或僱員控制範圍內之非歸屬條件的任何報酬。然而，倘授出新報酬以替代已註銷之報酬，並於授出當日指定為替代報酬，則已註銷及新授出之報酬會如上段所述被視為原有報酬之修訂。所有權益結算交易報酬之註銷均同等處理。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 其他僱員福利

#### 退休福利計劃

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

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

#### 借貸成本

所有借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括利息及就借取資金而產生之其他成本。

#### 外幣

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

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 外幣(續)

於中華人民共和國(「中國」)註冊之附屬公司及若干於中國註冊之共同控制實體之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末之匯率換算為本公司之呈列貨幣，其收益按年內加權平均匯率換算為港元。所產生之滙兌差額於其他全面收益確認並累計入權益單獨部分。於出售海外業務時，有關該海外業務之其他全面收益部分須在收益表內確認。

就綜合現金流量表而言，於中國註冊之附屬公司之現金流動按產生現金流動日期之匯率換算為港元。於中國註冊之附屬公司全年產生之經常性現金流動按年內之加權平均匯率換算為港元。

### 3. 重要會計判斷及估計

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

#### 判斷

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

#### 經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。本集團已根據對有關安排之條款及條件之評估，決定保留該等以經營租賃租出物業所有權之所有重大風險及回報。

### 3. 重要會計判斷及估計(續)

#### 判斷(續)

##### 投資物業與自用物業之劃分

本集團釐定物業是否符合投資物業之條件，並制訂有關標準以作出判斷。投資物業乃持有以賺取租金或資本增值或兼具上述兩者之物業。因此，本集團會考慮物業能否大致上獨立於本集團所持有之其他資產而自行產生現金流量。部份物業包括持有以賺取租金或資本增值之部份及持有作提供服務或行政用途之部份。倘該等部份可分開出售(或根據融資租賃分開出租)，則本集團會將有關部份分開列賬。倘該等部份無法分開出售，則僅在該物業持作提供服務或行政用途之部份微不足道之情況下，方會列作投資物業。

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

##### 所得稅

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

##### 可供出售財務資產之投資

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

##### 估計之不確定性質

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

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性質(續)

*貸款及應收款項減值*

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

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

*投資物業公平值*

投資物業按公平值於財務狀況表列賬。該公平值乃根據獨立專業估值師行以物業估值方法對該等物業進行之估值計算，當中涉及若干市況假設。假設之有利或不利變動會改變本集團投資物業之公平值，並需對收益表所確認之損益作相應調整。

*非財務資產(商譽除外)之減值*

本集團於各報告期末評估有否跡象顯示非財務資產出現減值。倘有跡象顯示有特定使用年期之非財務資產的賬面值或不能收回時，將會對非財務資產進行減值測試。倘資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額(即其公平值減出售成本與其使用價值之較高者)，則存在減值。公平值減出售成本之金額乃根據自類似資產之具約束力公平銷售交易取得之數據或可觀察之市場價格減出售該資產的增加成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選用合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

### 3. 重要會計判斷及估計(續)

#### 估計之不確定性質(續)

##### *列作按公平值計入損益之財務資產／負債之可換股票據公平值估計*

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

##### *非上市股本投資公平值*

非上市股本投資乃以估值方法估值。本集團於估值時須對預期信貸風險、波幅及貼現率作出估計，因此存在不確定因素。於二零一零年三月三十一日，非上市股本投資之公平值為15,000,000港元(二零零九年：15,000,000港元)。有關進一步詳情載於財務報表附註21。

### 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分業務分類，並有以下四個須報告經營分部：

- (i) 物業投資業務，主要從事為租金收入潛力及／或增值而投資於物業；
- (ii) 證券投資業務，主要從事買賣證券及持有股本及債務投資主要作利息收入、股息收入及資本增值；
- (iii) 放債業務，主要於香港從事放債業務；及
- (iv) 持有投資業務，主要從事為持續策略或長期目的，主要以賺取股息收入及資本增值為目標之投資持有。

年內並無重大分類間銷售及轉讓(二零零九年：無)。

4. 經營分部資料(續)

管理層分開監察經營分部業績以就資源分配及表現評核作出決定。分部表現乃按須報告分部業績(經調整除稅前溢利/(虧損))評核。經調整除稅前虧損與本集團之除稅前虧損之計量一致，惟不包括利息收入、若干收益及融資成本以及未分配開支。

本集團絕大部份收入均源自香港之外部客戶，而本集團之經營資產主要位於香港。

	物業投資		證券投資		放債		持有投資		綜合	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
分類收入：										
外部客戶之收入	1,821	2,605	(86,920)	(54,602)	6,001	31,538	-	-	(79,098)	(20,459)
其他收入及收益 淨額	71	118	265	1,801	5,335	250	230	(608)	5,901	1,561
總計	1,892	2,723	(86,655)	(52,801)	11,336	31,788	230	(608)	(73,197)	(18,898)
分類業績	76,732	(60,973)	(33,587)	(325,005)	(37,607)	(21,706)	(3,226)	(11,000)	2,312	(418,684)
對賬：										
銀行利息收入									1	53
收取聯營公司之 利息收入									1,001	-
出售附屬公司之收益 - 未分配金額									-	4,330
列作按公平值計入 損益之財務負債之 可換股票據公平值 收益									11,595	-
出售物業、廠房及 設備項目之虧損 淨額									(399)	(386)
未分配融資成本									(856)	-
未分配開支									(18,886)	(17,653)
除稅前虧損									(5,232)	(432,340)



### 4. 經營分部資料(續)

	物業投資		證券投資		放債		持有投資		綜合	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他分類資料：										
融資成本-已分配金額	(2,268)	(2,474)	-	-	-	-	-	-	(2,268)	(2,474)
融資成本-未分配金額									(856)	-
									(3,124)	(2,474)
折舊-未分配金額									(3,678)	(3,067)
出售附屬公司之收益/(虧損)-已分配金額	-	(12,755)	(2,082)	-	(26,407)	-	-	370	(28,489)	(12,385)
出售附屬公司之收益-未分配金額									-	4,330
									(28,489)	(8,055)

4. 經營分部資料(續)

	物業投資		證券投資		放債		持有投資		綜合	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他分類資料：(續)										
視作出售聯營公司 之虧損	-	-	-	-	(743)	-	-	-	(743)	-
分佔聯營公司之虧損	-	-	-	-	(16,294)	-	-	-	(16,294)	-
可供出售投資減值	-	-	-	-	-	-	-	(3,980)	-	(3,980)
投資物業公平值 變動產生之 收益/(虧損)淨額	79,210	(51,800)	-	-	-	-	-	-	79,210	(51,800)
按公平值計入損益 之投資公平值 收益/(虧損)淨額	-	-	55,468	(271,793)	-	-	-	-	55,468	(271,793)
應收貸款減值	-	-	-	-	-	(19,000)	-	-	-	(19,000)
其他應收款項減值	-	-	-	-	-	(3,184)	-	-	-	(3,184)
直接撇銷應收貸款	-	-	-	-	-	(27,550)	-	-	-	(27,550)
資本開支 - 已分配 金額	51,090	135,000	-	-	-	-	-	-	51,090	135,000
資本開支 - 未分配 金額									7,385	1,863
									<u>58,475</u>	<u>136,863</u>

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入亦為本集團之營業額，指年內已收及應收投資物業之總租金收入；放債業務所賺取之利息收入；按公平值計入損益之投資之股息及利息收入；及出售按公平值計入損益之投資之虧損淨額。

收入、其他收入及收益淨額之分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入		
從投資物業收取之總租金收入	1,821	2,605
放債業務所賺取之利息收入	6,001	31,538
按公平值計入損益之投資所賺取之股息 及利息收入	14,721	2,582
出售按公平值計入損益之投資之虧損淨額*	(101,641)	(57,184)
	<u>(79,098)</u>	<u>(20,459)</u>
其他收入及收益淨額		
期權衍生工具公平值虧損淨額	-	(1,626)
可換股債券之利息收入	56	926
銀行利息收入	1	53
收取聯營公司之利息收入	1,001	-
收取聯營公司管理費收入	5,335	-
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額	-	(386)
其他	510	2,261
	<u>6,903</u>	<u>1,228</u>

\* 代表出售按公平值計入損益之投資之所得款項861,486,000港元(二零零九年：161,852,000港元)減已售投資之出售成本及賬面值963,127,000港元(二零零九年：219,036,000港元)。

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
折舊	13	3,678	3,067
根據土地及樓宇經營租賃之最低租金		5,395	2,004
核數師酬金		1,588	1,838
僱員福利開支 (不包括董事酬金(附註8))：			
薪金及津貼		1,925	2,335
退休福利計劃供款(定額供款計劃)*		69	73
		<u>1,994</u>	<u>2,408</u>
滙兌差額淨額		64	(35)
就投資顧問服務支付投資顧問之 股權結算購股權開支		1,502	—
出售物業、廠房及設備項目 之虧損淨額##		399	386
視作出售聯營公司之虧損**		743	—
應收貸款減值***	19	—	19,000
其他應收款項減值**	22	—	3,184
直接撇銷應收貸款**		—	27,550
可供出售投資減值**		—	3,980
可賺取租金投資物業之直接經營開支		921	1,180
		<u>921</u>	<u>1,180</u>

\* 於二零一零年三月三十一日，本集團並無大額沒收供款，可供於來年扣減其退休福利計劃供款(二零零九年：無)。

\*\* 該等項目計入綜合收益表之「其他開支」。

# 該金額包括截至二零零九年三月三十一日止年度之應收貸款減值15,000,000港元，該款項其後已於二零零九年三月三十一日撇銷。

### 年內出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額乃計入綜合收益表之「其他開支」內，而上一年度之有關金額則計入綜合收益表之「其他收入及收益淨額」內。

### 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
毋須於五年內全數償還之銀行貸款之利息開支	2,268	2,474
聯營公司貨款利息	856	—
	<u>3,124</u>	<u>2,474</u>

### 8. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例第161條披露本年度之董事酬金如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
袍金	600	492
其他酬金：		
薪金及津貼	5,398	4,860
退休福利計劃供款（定額供款計劃）	58	48
	<u>5,456</u>	<u>4,908</u>
	<u>6,056</u>	<u>5,400</u>

財務報表附註

二零一零年三月三十一日

8. 董事酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

年內已付獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
陳仕鴻先生	120	120
杜成泉先生	120	120
夏其才先生	120	120
鍾育麟先生	120	12
羅煌楓先生	120	120
	<b>600</b>	<b>492</b>

年內並無其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零零九年：無)。

(b) 執行董事

	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酬金總計 千港元
二零一零年				
鄭啟成先生	-	2,400	12	2,412
翁世炳先生	-	1,080	12	1,092
潘芷芸女士	-	795	12	807
周志華先生	-	615	12	627
黃振雄先生*	-	508	10	518
	-	<b>5,398</b>	<b>58</b>	<b>5,456</b>

\* 黃振雄先生分別於二零零九年五月二十七日及二零零九年九月八日獲委任為本公司執行董事及副主席。

8. 董事酬金(續)  
(b) 執行董事(續)

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

年內，概無任何安排促使董事放棄或同意放棄任何酬金(二零零九年：無)。

9. 五名最高薪酬僱員

年內在五名最高薪酬僱員中，五名(二零零九年：四名)為本公司董事，彼等作為本公司董事之酬金詳情載於上文附註8。其餘一名非董事最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金及津貼	-	264
退休福利計劃供款(定額供款計劃)	-	12
	<u>-</u>	<u>276</u>

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

10. 所得稅

於本年度並無就香港利得稅作出撥備，因本集團並無在香港產生任何應課稅溢利（二零零九年：無）。

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
遞延（附註25）及本年度稅務開支總額	<b>2,150</b>	-

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

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前虧損	<b>(5,232)</b>	(432,340)
按香港法定稅率16.5%（二零零九年：16.5%）		
計算之稅項抵免	<b>(863)</b>	(71,336)
聯營公司應佔虧損	<b>2,689</b>	-
下調稅率對年初遞延稅項之影響	-	(535)
毋須課稅收入	<b>(17,525)</b>	(3,360)
不可扣稅開支	<b>5,682</b>	4,817
以往期間動用之稅項虧損	<b>(112)</b>	(171)
未確認稅項虧損	<b>11,778</b>	62,171
其他	<b>501</b>	8,414
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<b>2,150</b>	-

年內分佔聯營公司應佔稅項開支950,000港元（二零零九年：無）乃計入綜合收益表「分佔聯營公司虧損」內。



### 11. 本公司擁有人應佔本年度虧損

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合虧損包括33,484,000港元之溢利(二零零九年：虧損594,172,000港元)，已計入本公司財務報表內(附註28(b))。

### 12. 本公司之普通股股權持有人應佔每股虧損

#### (a) 每股基本虧損

本年度之每股基本虧損款額乃根據本公司之普通股股權持有人應佔本年度虧損7,382,000港元(二零零九年：432,340,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數444,706,720股(二零零九年：253,315,833股)計算。上一年度之每股基本虧損款額已就反映該年度之股份合併作出調整(附註26(b))。

#### (b) 每股攤薄虧損

由於截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止年度之尚未行使認股權證、購股權及列作按公平值計入損益之財務負債之可換股票據對該兩個年度之每股基本虧損款額具反攤薄影響，因此並無披露該等年度之每股攤薄虧損款額。

13. 物業、廠房及設備  
本集團

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置 及辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
二零一零年三月三十一日					
於二零零九年三月三十一日及 二零零九年四月一日：					
成本	–	2,433	1,653	9,998	14,084
累積折舊	–	(1,302)	(1,298)	(6,589)	(9,189)
賬面淨值	–	1,131	355	3,409	4,895
於二零零九年四月一日，					
扣除累積折舊	–	1,131	355	3,409	4,895
增購	–	4,628	2,757	–	7,385
出售	–	(404)	(13)	–	(417)
年內已撥備折舊	–	(1,045)	(660)	(1,973)	(3,678)
於二零一零年三月三十一日， 扣除累積折舊	–	4,310	2,439	1,436	8,185
於二零一零年三月三十一日：					
成本	–	5,378	4,322	9,998	19,698
累積折舊	–	(1,068)	(1,883)	(8,562)	(11,513)
賬面淨值	–	4,310	2,439	1,436	8,185

13. 物業、廠房及設備(續)  
本集團

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置 及辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
二零零九年三月三十一日					
於二零零八年四月一日：					
成本	9,415	1,595	3,727	9,981	24,718
累積折舊	(1,537)	(951)	(1,436)	(4,480)	(8,404)
賬面淨值	7,878	644	2,291	5,501	16,314
於二零零八年四月一日，					
扣除累積折舊	7,878	644	2,291	5,501	16,314
增購	-	838	784	241	1,863
出售	-	-	(2,279)	(58)	(2,337)
出售附屬公司(附註29(a))	(7,878)	-	-	-	(7,878)
年內已撥備折舊	-	(351)	(441)	(2,275)	(3,067)
於二零零九年三月三十一日，					
扣除累積折舊	-	1,131	355	3,409	4,895
於二零零九年三月三十一日：					
成本	-	2,433	1,653	9,998	14,084
累積折舊	-	(1,302)	(1,298)	(6,589)	(9,189)
賬面淨值	-	1,131	355	3,409	4,895

於二零零八年三月三十一日，本集團之租賃土地及樓宇乃位於香港並根據長期租約持有。

二零一零年三月三十一日

## 14. 投資物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於四月一日之賬面值	105,900	150,500
增購	51,090	—
出售附屬公司(附註29(a))	—	(127,800)
收購附屬公司(附註29(b))	—	135,000
投資物業公平值之變動淨額	79,210	(51,800)
	<hr/>	<hr/>
於三月三十一日之賬面值	236,200	105,900
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團之投資物業均位於香港並根據長期租約持有。

本集團之投資物業已於二零一零年三月三十一日由獨立專業合資格估值師資產評估有限公司根據其現有用途按公開市值重新估值為236,200,000港元(二零零九年：105,900,000港元)。投資物業現時或預期將根據經營租賃租予第三方，有關詳情已載於財務報表附註32(a)。

於二零一零年三月三十一日，本集團賬面總值234,000,000港元(二零零九年：103,700,000港元)之投資物業已抵押作為取得授予本集團一般銀行融資之擔保(附註23)。

本集團投資物業之進一步詳情載於第124頁。

15. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本	1	1
附屬公司欠款	2,457,098	2,146,772
	<b>2,457,099</b>	2,146,773
減值*	<b>(1,300,244)</b>	(1,339,825)
	<b>1,156,855</b>	806,948

\* 基於若干附屬公司之業績未如理想，故已就該等附屬公司欠款進行減值測試。已就賬面值2,457,098,000港元（未扣除減值虧損）（二零零九年：2,146,772,000港元）之該等附屬公司若干欠款確認減值，原因是該等附屬公司錄得資產虧絀，因此部份應收款項已減值。年內撥回之減值虧損為39,581,000港元（二零零九年：減值虧損578,031,000港元）。

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

主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行普通 股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
冠耀貿易有限公司	香港	1,000,000港元	-	100	持有汽車
Dollar Group Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	-	100	投資證券
億緯有限公司	香港	2港元	-	100	物業投資

15. 於附屬公司之權益(續)

主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行普通 股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
漢基策略有限公司	香港	10,000港元	-	100	提供企業服務
Mass Nation Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	-	100	投資控股
啓冠有限公司	香港	2港元	-	100	提供企業服務
保利達香港有限公司	香港	2港元	100	-	提供企業服務
Rightmind Developments Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100	-	投資控股
Great Gains International Limited	香港	100港元	-	100	物業投資
Greater Chance Group Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	-	100	投資控股
High Heritage Group Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	-	100	物業投資
International Stamps & Coins Auction Limited	香港	2港元	-	100	持有汽車

### 15. 於附屬公司之權益(續)

主要附屬公司之詳情如下：(續)

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

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

以下為於過往年度收購一間附屬公司產生之商譽：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初及年終：		
成本	2,688	2,688
累積減值	(2,688)	(2,688)
賬面淨值	-	-

16. 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
分佔資產淨值	-	-
收購產生之商譽	15,972	15,972
	<b>15,972</b>	15,972
減值撥備	(15,972)	(15,972)
	<b>-</b>	-

共同控制實體之詳情如下：

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

\* 並非由香港安永會計師事務所或任何其他安永會計師事務所全球網絡成員審核。

<sup>^</sup> 為New Range之附屬公司



### 16. 於共同控制實體之權益(續)

以上所述全部於共同控制實體之投資均由本公司間接持有。

上述共同控制實體於本財務報表中以權益法入賬。

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

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

本集團已終止確認其分佔New Range及其附屬公司之虧損，因分佔共同控制實體之虧損超過本集團於共同控制實體之權益。本集團本年度及累計未確認之應佔共同控制實體之虧損分別約為45,000港元(二零零九年：153,000港元)及677,000港元(二零零九年：632,000港元)。

於過往年度，本集團已根據共同控制實體特定之現金產生單位可收回金額之年度評估，確認於共同控制實體權益之減值撥備為15,972,000港元。

16. 於共同控制實體之權益(續)

下表為摘錄自New Range截至二零一零年三月三十一日止年度綜合財務報表之本集團共同控制實體財務資料概要(並非由香港安永會計師事務所或任何其他安永會計師事務所全球網絡成員審核)：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
流動資產	11	48
非流動資產	17	19
流動負債	(3,430)	(3,229)
負債淨額	<u>(3,402)</u>	<u>(3,162)</u>
收入	-	109
銷售成本	-	(83)
其他收入	59	148
開支總額	<u>(282)</u>	<u>(938)</u>
本年度虧損	<u>(223)</u>	<u>(764)</u>

17. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
分佔資產淨額	<u>182,587</u>	<u>-</u>

計入本集團及本公司流動資產之聯營公司欠款546,000港元(二零零九年：無)為無抵押、免息及並無固定還款期。

17. 於聯營公司之權益(續)

聯營公司之詳情如下：

公司名稱	持有已發行 股份詳情	註冊成立地點	本集團 應佔擁有 權益百分比	主要業務
Best Purpose Limited	4,004美元	英屬處女群島	47.5	投資控股
迦迅財務有限公司 <sup>^</sup>	2港元	香港	47.5	放債

<sup>^</sup> Best Purpose Limited之附屬公司

下表為摘錄自Best Purpose Limited截至二零一零年三月三十一日止年度綜合財務報表之本集團聯營公司財務資料概要：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產	14,150	—
流動資產	371,174	—
流動負債	(931)	—
資產淨額	<u>384,393</u>	<u>—</u>
收入	14,017	—
其他收入	20,943	—
開支總額	<u>34,960</u> <u>(46,358)</u>	<u>—</u> <u>—</u>
本年度虧損	<u>(11,398)</u>	<u>—</u>

二零一零年三月三十一日

## 18. 可供出售投資

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
上市股本投資，按公平值：		
非香港上市	-	4,080
	<u>          </u>	<u>          </u>

上述投資之市值於上一年度大幅及長期下跌。董事認為，此市值下跌顯示該上市股本投資已經減值。上一年度內，直接於收益表確認之公平值虧損為3,980,000港元。

上述投資被指定為可供出售財務投資，並無固定到期日或票息率。

於上一年度，上市股本投資之公平值按其市場報價釐定。

## 19. 應收貸款

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收貸款	-	423,490
減值	-	(18,000)
	<u>          </u>	<u>          </u>
分類為流動資產之部分	-	405,490
	<u>          </u>	<u>          </u>
非流動部分	-	3,302
	<u>          </u>	<u>          </u>

於二零零九年三月三十一日之應收貸款指本集團放債業務所產生之應收款項，並按介乎香港上海滙豐銀行有限公司所報之港元借貸最優惠利率（「最優惠利率」）減2厘至年利率24厘計息。授出該等貸款是由負責本集團放債業務之本公司執行董事審批及監察。逾期結餘會由高級管理層定期檢討。

## 19. 應收貸款(續)

應收貸款減值撥備之變動如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初	18,000	14,000
確認減值虧損(附註6)	-	19,000
出售附屬公司(附註29(a))	(18,000)	-
撇銷	-	(15,000)
年終	-	18,000

上述於二零零九年三月三十一日之應收貸款減值撥備包含於二零零九年三月三十一日扣除撥備前賬面值為18,000,000港元已個別減值應收貸款之撥備18,000,000港元。已個別減值應收貸款涉及有財務困難及／或拖欠或未能償還本金之借款人及／或僅預期可收回一部份應收款項。除一筆於二零零九年三月三十一日為數15,000,000港元(未計其後撇賬)之應收貸款乃以個人擔保作抵押外，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸提升之保障。

被視為並無減值之應收貸款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未逾期亦無減值	-	405,490

未逾期亦無減值之應收款項涉及多名近期並無拖欠記錄之借款人。根據過往經驗，負責本集團放債業務之本公司執行董事認為，由於該等款項之信貸質素並未出現重大變動，且仍視為可悉數收回，故毋須作出任何減值撥備。除一筆於二零零九年三月三十一日為數23,000,000港元之應收貸款乃以個人擔保作抵押外，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸提升之保障。

二零一零年三月三十一日

## 20. 可換股債券

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市可換股債券：		
非流動資產：		
貸款部分	-	2,556
	<u>          </u>	<u>          </u>
流動資產：		
貸款部分	2,106	-
期權衍生工具，按公平值	-	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>2,106</b>	-
	<u>          </u>	<u>          </u>

於二零零八年二月十六日，本公司之間接全資附屬公司（「認購人」）與杏花樓集團有限公司（「杏花樓」，一間於香港註冊成立之私人有限公司）訂立有條件認購協議（「認購協議」），以認購由杏花樓發行總本金額為18,000,000港元之2厘二零一一年到期可換股債券（「可換股債券」），其持有人有權按當時之實際換股價將未償還之本金額轉換為杏花樓之新繳足普通股（「換股股份」）。可換股債券為無抵押、按年利率2厘計息及於發行日期起計滿三年之日到期（「到期日」）。初步換股價為每股換股股份1,800港元。可換股債券並不包含任何反攤薄調整的條款，惟規定未得當時未償還可換股債券總本金額之51%的持有人書面批准前，杏花樓不得創設或發行任何類別之股本。

可換股債券之持有人有權於可換股債券發行日期或之後至到期日營業時間結束時止之任何時間內，按當時之換股價將可換股債券之全部或任何部份未償還本金額轉換為換股股份。於可換股債券全數本金額獲本集團按初步換股價每股換股股份1,800港元悉數換股時，本集團將持有杏花樓經擴大已發行股本之50%權益。倘提早贖回可換股債券，於杏花樓已發行股本之權益將按比例減少。

**20. 可換股債券(續)**

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

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

於截至二零零九年三月三十一日止年度，杏花樓向本集團發出通知，提早贖回本金總額15,000,000港元之部份可換股債券。此乃按贖回本金額之100%（而非可換股債券原有條款訂明之108%）贖回。有關進一步詳情載於本公司於二零零八年十月九日發表之公佈內。於二零零九年三月三十一日尚未償還之可換股債券本金總額為3,000,000港元。截至二零一零年三月三十一日止年度，杏花樓進一步贖回本金總額450,000港元之部份可換股債券。此乃按贖回本金額之100%（而非可換股債券原有條款訂明之124%）贖回。為與杏花樓維持良好的合作關係，故本集團同意豁免向杏花樓收取提早贖回的罰款。於二零一零年三月三十一日，尚未償還之可換股債券本金總額為2,500,000港元。

根據認購協議之條款，在任何可換股債券仍未償還及登記在認購人名下的期間，認購人將有權透過向杏花樓發出書面通知，委任最多兩名董事加入杏花樓董事會以及罷免或替換有關董事。

二零一零年三月三十一日

**20. 可換股債券(續)**

可換股債券之期權衍生工具之公平值乃根據三項式模式釐定。

於二零一零年三月三十一日，可換股債券之借貸部分之實際利率為11%(二零零九年：11%)。

於訂立認購協議同日，本公司一間間接全資附屬公司亦與杏花樓訂立貸款協議，以向杏花樓提供最多達25,000,000港元之無抵押循環備用信貸，惟受限於貸款協議所載之條款及條件(「循環備用信貸」)。循環貸款按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之港元優惠利率或最優惠貸款利率加5厘計息，並可於二零零八年二月十六日至二零一一年二月十五日及循環備用信貸根據貸款協議之條文被註銷或終止(以較早者為準)期間提取。年內，循環備用信貸尚未動用(二零零九年：無)。

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

**21. 按公平值計入損益之投資**

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>		
非上市投資，按公平值	—	15,000
列作按公平值計入損益之財務資產之 可換股票據，按公平值	<b>122,130</b>	—
	<b>122,130</b>	15,000
<b>流動資產</b>		
非上市投資，按公平值	<b>15,000</b>	—
上市股本投資，按市值：		
香港	<b>669,012</b>	246,565
其他地方	<b>25,262</b>	14,022
	<b>709,274</b>	260,587
列作按公平值計入損益之財務資產之 可換股票據，按公平值	<b>9,358</b>	85,802
	<b>718,632</b>	346,389



**21. 按公平值計入損益之投資(續)**

於二零一零年及二零零九年三月三十一日，上述非上市投資乃於初步確認時被本集團指定為按公平值計入損益之財務資產，因該投資包含嵌入式衍生工具。

於二零一零年及二零零九年三月三十一日，上述上市股本投資及列作按公平值計入損益之財務資產之可換股票據分類為持作買賣。

列作按公平值計入損益之財務資產之可換股票據之公平值乃由獨立專業合資格估值師以估值方法按相關上市證券之市場報價估計。非上市投資之公平值乃由獨立專業合資格估值師以估值方法估計。

於報告期末，本集團於上市股本證券之投資（於報告期末之賬面總值約為669,012,000港元（二零零九年：246,565,000港元））已抵押予若干財務機構作為取得向本集團提供保證金融資貸款之擔保（附註31）。

於二零一零年三月三十一日，本集團於下列上市股本證券之股權之賬面值超過本集團總資產之10%：

公司名稱	註冊 成立地點	主要業務	已發行 股本詳情	本集團作為 按公平值計入 損益之投資 持有之權益
麗盛集團控股有限公司	百慕達	投資控股及證券買賣、 製造及銷售皮草成衣、 毛皮銷售以及開採 自然資源業務	每股面值0.01港元 之普通股	4.9%

二零一零年三月三十一日

## 22. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
預付款項	1,885	515	236	195
按金	616	3,834	50	–
應收貸款利息	–	8,525	–	–
其他應收款項	5,107	23,461	379	229
	<u>7,608</u>	<u>36,335</u>	<u>665</u>	<u>424</u>
應收貸款利息之減值	–	(3,184)	–	–
	<u>7,608</u>	<u>33,151</u>	<u>665</u>	<u>424</u>

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

應收貸款利息減值撥備變動如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初	3,184	–
已確認減值虧損(附註6)	–	3,184
出售附屬公司(附註29(a))	(3,184)	–
	<u>–</u>	<u>3,184</u>
年終	<u>–</u>	<u>3,184</u>

上述截至二零零九年三月三十一日止年度之應收貸款利息減值撥備包含扣除撥備前賬面值約為3,184,000港元已個別減值應收貸款利息之撥備約3,184,000港元。已個別減值應收貸款利息涉及有財務困難及／或拖欠或未能繳付貸款利息之借款人。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸提升之保障。

**22. 預付款項、按金及其他應收款項(續)**

被視為並無減值之應收貸款利息之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未逾期亦無減值	-	3,998
逾期超過一年	-	1,343
	<u>-</u>	<u>5,341</u>

未逾期亦無減值之應收貸款利息涉及多名近期並無拖欠記錄之借款人。

未逾期亦無減值之應收貸款利息涉及多名與本集團保持良好往績記錄之借款人。根據過往經驗，負責本集團放債業務之本公司執行董事認為，由於該等款項之信貸質素並未出現重大變動，且仍視為可悉數收回，故毋須作出任何減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸提升之保障。

23. 附帶利息之銀行借貸

			本集團	
	合約利率(%)	到期日**	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>即期</b>				
銀行貸款－有抵押	HIBOR <sup>^</sup> 加1.50	二零一一年	1,326	—
銀行貸款－有抵押	最優惠利率*減2.50	二零一一年	1,041	1,019
銀行貸款－有抵押	最優惠利率#	二零一一年	1,196	1,149
			<b>3,563</b>	<b>2,168</b>
<b>非即期</b>				
銀行貸款－有抵押	HIBOR <sup>^</sup> 加1.50	二零二九年	29,237	—
銀行貸款－有抵押	最優惠利率*減2.50	二零一八年	8,541	9,596
銀行貸款－有抵押	最優惠利率#	二零二七年	30,646	31,863
			<b>68,424</b>	<b>41,459</b>
			<b>71,987</b>	<b>43,627</b>

<sup>^</sup> 指香港銀行同業拆息。

\* 指由東亞銀行有限公司所報之港元最優惠借貸利率。

# 指由創興銀行有限公司所報之港元最優惠借貸利率。

\*\* 就分期償還銀行貸款而言，這代表有關還款期內最後一期之到期日。

			本集團	
分析：			二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
須於以下年期償還之銀行貸款：				
一年內			3,563	2,168
第二年			3,741	2,266
第三至第五年(包括首尾兩年)			11,947	7,355
五年以上			52,736	31,838
			<b>71,987</b>	<b>43,627</b>

**23. 附帶利息之銀行借貸(續)**

本集團之所有借貸均以港元定值。

本集團之若干銀行貸款乃透過下列方式提供擔保：

- (i) 本集團於香港之投資物業按揭，於報告期末之賬面總值約為234,000,000港元(二零零九年：103,700,000港元)；及
- (ii) 本公司提供於報告期末最高為65,500,000港元(二零零九年：34,000,000港元)之公司擔保(附註30)。

**24. 可換股票據**

於二零零九年十月十二日，本集團向一名獨立第三方(「票據持有人」)發行本金總額為90,000,000港元之零票息二零一二年到期可換股票據(「票據」)。票據為無抵押、非付息及於二零一二年到期。票據可根據票據持有人之選擇於發行日期至票據到期日前任何時間，按每股0.76港元之換股價(可予調整)全部或部分轉換為本公司之普通股，款額為1,000,000港元或其完整倍數。本集團有權於發行日期至票據到期日前任何時間，提早贖回全部或部分票據，款額為1,000,000港元或其完整倍數。於二零一零年三月三十一日，尚未贖回之票據本金額為90,000,000港元。

本集團將於到期日將之前未贖回或轉換為股份之未贖回票據本金額按100%贖回。

本集團於初步確認時將票據指定為按公平值計入損益之財務負債，因票據包含嵌入式衍生工具。於二零一零年三月三十一日，票據之公平值為80,712,000港元。票據之公平值乃由獨立專業合資格估值師以估值方法按本公司上市普通股之市場報價估計。年內已於收益表確認11,595,000港元之公平值收益。

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按賬面值	80,712	—
到期時之應付款項	(90,000)	—
	<hr/>	<hr/>
賬面值與到期款項之差額	(9,288)	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**24. 可換股票據(續)**

報告期末後，於二零一零年六月二十二日，本集團已悉數贖回本金額90,000,000港元之票據。

**25. 遞延稅項**

年內，遞延稅項負債及資產之變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	二零一零年		
	超出 相關折舊之 折舊撥備 千港元	物業重估 千港元	總計 千港元
年初	-	52	52
年內於收益表扣除之遞延稅項 (附註10)	-	4,150	4,150
年終	-	4,202	4,202

	二零零九年		
	超出 相關折舊之 折舊撥備 千港元	物業重估 千港元	總計 千港元
年初	1,100	8,270	9,370
出售附屬公司(附註29(a))	(1,100)	(8,218)	(9,318)
年終	-	52	52

25. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

本集團

	可供抵銷未來 應課稅溢利之虧損	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初	-	-
年內計入收益表之遞延稅項(附註10)	2,000	-
出售附屬公司(附註29(a))	(2,000)	-
年終	-	-

於二零一零年三月三十一日，本集團於香港產生約926,297,000港元(二零零九年：878,780,000港元)之稅務虧損，待香港稅務局同意後，可無限期用作抵銷在香港產生虧損之公司之未來應課稅溢利。由於該等公司未來應課稅溢利之不可預測性，因此並無就上述項目確認遞延稅項資產。因此，董事認為，不太可能出現應課稅溢利，須動用上述項目與之抵銷。

26. 股本

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
法定：		
每股面值0.10港元(二零零九年：0.10港元) 之5,000,000,000股(二零零九年： 1,000,000,000股)普通股(附註(c))	500,000	100,000
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元(二零零九年：0.10港元)之 827,302,494股(二零零九年： 255,766,791股)普通股	82,730	25,577

二零一零年三月三十一日

## 26. 股本(續)

本公司已發行普通股本及股份溢價賬之變動概要如下：

	附註	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零零八年四月一日		2,131,667,916	213,167	694,592	907,759
配售新股	(a)	426,000,000	42,600	36,636	79,236
資本重組	(b)	(2,301,901,125)	(230,190)	-	(230,190)
股份發行開支		-	-	(1,981)	(1,981)
於二零零九年三月三十一日 及二零零九年四月一日		255,766,791	25,577	729,247	754,824
配售新股	(d)	550,233,749	55,023	162,563	217,586
行使認股權證	(e)	1,954	-	12	12
行使購股權	(f)	21,300,000	2,130	2,790	4,920
轉撥自購股權儲備		-	-	1,502	1,502
股份發行開支		-	-	(5,765)	(5,765)
於二零一零年三月三十一日		827,302,494	82,730	890,349	973,079

附註：

- (a) 於二零零八年四月二十二日，本公司按每股0.19港元之價格配發及發行合共426,000,000股每股面值0.10港元之普通股以換取現金。有關配售事項之進一步詳情載於本公司於二零零八年四月二十二日發表之公佈內。
- (b) 於二零零八年十一月二十八日，本公司實行資本重組，其涉及：(i)透過註銷每股已發行普通股為數0.09港元之繳足股本，將本公司每股已發行普通股之面值由0.10港元削減至每股0.01港元；(ii)削減股本所產生之進賬額約230,190,000港元轉撥至本公司之實繳盈餘賬；(iii)將每股面值0.10港元之法定但未發行普通股拆細為10股每股面值0.01港元之股份；(iv)本公司之法定股本由1,000,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.10港元之股份)削減至100,000,000港元(分為1,000,000,000股每股面值0.01港元之股份)；及(v)股份合併，本公司已發行及未發行普通股本中每10股每股面值0.01港元之股份合併為一股面值0.10港元之合併股份。有關資本重組之進一步詳情亦載於本公司於二零零八年十一月四日刊發之通函內。



### 26. 股本(續)

附註：(續)

- (c) 根據於二零零九年八月三十一日通過之普通決議案，本公司之法定股本透過額外增設4,000,000,000股每股面值0.10港元之股份(於各方面與本公司現有股份享有同等地位)由100,000,000港元增至500,000,000港元。
- (d) 截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司曾進行以下股份配售事項：
  - (i) 於二零零九年四月二十八日，本公司按每股0.5港元之價格配發及發行合共51,000,000股每股面值0.10港元之普通股以換取現金。有關配售事項之進一步詳情載於本公司於二零零九年四月二十八日發表之公佈內。
  - (ii) 於二零零九年九月二十九日，本公司按每股0.44港元之價格配發及發行合共61,350,000股每股面值0.10港元之普通股以換取現金。有關配售事項之進一步詳情載於本公司於二零零九年九月三十日發表之公佈內。
  - (iii) 於二零零九年十一月二十日，本公司按每股0.44港元之價格配發及發行合共300,000,000股每股面值0.10港元之普通股以換取現金。有關配售事項之進一步詳情載於本公司於二零零九年九月三十日發表之公佈內。
  - (iv) 於二零一零年三月二十二日，本公司按每股0.24港元之價格配發及發行合共137,883,749股每股面值0.10港元之普通股以換取現金。有關配售事項之進一步詳情載於本公司於二零一零年三月二十二日發表之公佈內。

二零一零年三月三十一日

### 26. 股本(續)

附註：(續)

- (e) 截至二零零八年三月三十一日止年度，已實行發行紅利認股權證(「認股權證」)，基準為於二零零七年十二月二十日名列本公司股東登記冊之本公司股東每持有五股股份獲發一份認股權證，致使發行355,333,583份認股權證。每份認股權證原本賦予其持有人權利，可按初步認購價每股0.60港元(須以現金支付及可予調整)認購一股每股面值0.10港元之本公司普通股，而認股權證可於發行日至緊接發行日起計18個月當日前一日之期間內任何時間行使。

根據設立認股權證之文據之條款及條件，本公司未行使認股權證之認購價及認購權，已因應於二零零八年十一月二十八日生效之本公司資本重組予以調整。本公司未行使認股權證之認購價由每股0.60港元，調整為每股合併股份6.00港元，而每份認股權證所附帶之認購權，則由可認購一股本公司普通股，調整為可認購0.1股合併股份。

年內，19,540份認股權證(二零零九年：無)獲行使，按每股6.00港元之價格轉換為1,954股每股面值0.10港元之股份。於報告期末，本公司並無發行在外之認股權證(二零零九年：355,333,583份)，因認股權證已於二零零九年六月三十日到期。

- (f) 21,300,000份購股權所附帶之認購權已按每股0.23港元之認購價獲行使(附註27)，致使發行21,300,000股每股面值0.10港元之股份，總現金代價為4,920,000港元(扣除開支前)。有關本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註27。

- (g) 報告期末後曾進行以下事項：

於二零一零年四月二十七日，本公司向投資顧問授出購股權，可按行使價每股0.30港元認購合共82,730,000股普通股。所有授出之購股權已於同日被行使，總現金代價為24,736,000港元，致使發行82,730,000股普通股。

於二零一零年六月三日，本公司按每股0.25港元之價格配發及發行合共400,000,000股每股面值0.10港元之普通股以換取現金。有關配售事項之進一步詳情載於本公司於二零一零年四月九日發表之公佈內。

**27. 購股權計劃**

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

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

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

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

**27. 購股權計劃(續)**

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

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

於二零一零年二月二十五日，本公司向投資顧問授出購股權，可按行使價每股0.231港元認購合共21,300,000股普通股。所有授出之購股權已於二零一零年二月二十六日被行使，總現金代價為4,920,000港元，致使發行21,300,000股普通股。

報告期末後，本公司根據新購股權計劃授出購股權，有關詳情已於上文財務報表附註26(g)披露。

27. 購股權計劃(續)

以下為年內根據新購股權計劃授出及行使之購股權：

參與者姓名或類別	購股權數目**				購股權 授出日期*	行使購股權期限	本公司股份價格***			
	於 二零零九年		於 二零一零年				購股權	於購股權	緊接行使	於購股權
	四月一日	年內授出	年內行使	三月三十一日			行使價**	授出日期	日期前	行使日期
	千份	千份	千份	千份		每股港元	每股港元	每股港元	每股港元	
投資顧問										
總計	-	21,300	(21,300)	-	25-2-2010	25-2-2010至24-2-2020	0.231	0.212	0.212	0.211
	-	21,300	(21,300)	-						

\* 購股權之歸屬期由授出日期起至行使期限開始之時。

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

\*\*\* 所披露於購股權授出日期之本公司股份價格為緊接授出購股權日期前之交易日在聯交所之收市價。所披露於緊接購股權行使日期前之本公司股份價格為有關於所披露期間內所有獲行使之購股權，在緊接行使日期前在聯交所之收市價之加權平均數。

年內授出購股權之公平值為1,502,000港元，本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度內已就此確認股權結算購股權開支1,502,000港元。

二零一零年三月三十一日

**27. 購股權計劃(續)**

年內授出之股權結算購股權開支之公平值乃於授出當日採用二項式期權定價模式估算，當中已考慮購股權之授出條款及條件。下表載列截至二零一零年三月三十一日止年度所採用模式之數據資料：

股息率(%)	—
預計波幅(%)	114.91
過往波幅(%)	114.91
無風險利率(%)	2.76
購股權年期(年)	10
加權平均股價(港元)	0.21
行使倍數	1.5

預計波幅反映過往波幅可表示日後走勢之假設，未必為實際結果。

計算公平值時並無考慮已授出購股權之其他特性。

於批准本財務報表日期，根據新購股權計劃，本公司並無任何尚未行使之購股權。

28. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及其變動呈列於綜合權益變動表。

(b) 本公司

附註	股份溢價賬 千港元	購股權儲備 千港元	資本			總計 千港元
			贖回儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	累計虧損 千港元	
於二零零八年四月一日	694,592	-	1,177	1,029,780	(589,726)	1,135,823
發行新股	26(a)	36,636	-	-	-	36,636
資本重組	26(b)	-	-	230,190	-	230,190
股份發行開支		(1,981)	-	-	-	(1,981)
本年度全面虧損總額		-	-	-	(594,172)	(594,172)
於二零零九年三月三十一日及 二零零九年四月一日	729,247	-	1,177	1,259,970	(1,183,898)	806,496
發行新股	26(d)	162,563	-	-	-	162,563
股份發行開支		(5,765)	-	-	-	(5,765)
行使認股權證	26(e)	12	-	-	-	12
股權結算購股權開支		-	1,502	-	-	1,502
轉撥自購股權儲備		1,502	(1,502)	-	-	-
行使購股權	26(f)	2,790	-	-	-	2,790
本年度全面收益總額		-	-	-	33,484	33,484
於二零一零年三月三十一日	890,349	-	1,177	1,259,970	(1,150,414)	1,001,082

根據百慕達一九八一年公司法，本公司之股份溢價賬可以繳足紅股之方式分派。

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

二零一零年三月三十一日

## 29. 綜合現金流量表附註

## (a) 出售附屬公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
出售資產淨值：		
物業、廠房及設備(附註13)	-	7,878
投資物業(附註14)	-	127,800
遞延稅項資產(附註25)	2,000	-
可供出售投資	4,080	900
預付款項、按金及其他應收款項	8,637	777
應收貸款利息減值(附註22)	(3,184)	-
可退回稅項	1,030	-
應收貸款	275,482	-
應收貸款減值(附註19)	(18,000)	-
現金及銀行結餘	15,384	-
其他應付款項及應計款項	-	(1,803)
附帶利息之銀行借貸	-	(48,056)
應付稅項	-	(800)
遞延稅項負債(附註25)	-	(9,318)
集團公司欠款	106,023	796
	<b>391,452</b>	78,174
應付已出售附屬公司款項	-	(796)
撥回資產重估儲備	-	(3,046)
撥回可供出售投資重估儲備	-	(270)
出售附屬公司虧損淨額	(28,489)	(8,055)
	<b>362,963</b>	66,007
支付方式：		
現金	2,000	1,000
於聯營公司之權益	199,624	-
可換股票據(列作按公平值 計入損益之投資)	161,339**	65,007*
	<b>362,963</b>	66,007



## 29. 綜合現金流量表附註(續)

## (a) 出售附屬公司(續)

\* 於二零零八年五月十九日，本集團與三名第三方(統稱「買方」)訂立三項買賣協議，以出售其於三間附屬公司，即Glamorous Investments Limited、Best Inspire Limited及Bright Majestic Limited之全部股本權益(「出售事項」)，代價分別約為20,400,000港元、32,100,000港元及34,100,000港元。代價總額乃由買方之控股公司威利國際控股有限公司(「威利」，一家於香港註冊成立及上市之公司)發行可換股票據(「威利可換股票據」)支付。獨立專業合資格估值師資產評估顧問有限公司於出售事項完成日期對可換股票據之估值為65,007,000港元。

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

\*\* 於二零零九年六月八日，本集團與Welltodo Investment Limited(為香港註冊成立及上市公司威利之全資附屬公司)訂立一項有條件買賣協議，以出售Best Purpose Limited(「Best Purpose」，為本公司於二零零九年五月十二日在英屬處女群島註冊成立之間接全資附屬公司)之50%已發行股本，導致虧損26,408,000港元。代價以威利發行2厘可換股票據之方式支付。獨立專業合資格估值師資產評估顧問有限公司於出售事項完成日期對可換股票據之估值為161,339,000港元。Best Purpose主要從事投資控股，而Best Purpose之全資附屬公司迦迅財務有限公司主要從事放債業務。有關上述交易之進一步詳情亦載於本公司於二零零九年七月十七日刊發之通函內。出售事項已經於二零零九年八月七日完成。其後，Best Purpose成為本集團之聯營公司。

29. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 出售附屬公司(續)

就出售附屬公司之現金及現金等值物流量淨額分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
現金代價	2,000	1,000
出售之現金及銀行結餘	(15,384)	—
有關出售附屬公司之現金 及現金等值物流入／(流出)淨額	<u>(13,384)</u>	<u>1,000</u>

年內所出售之附屬公司為本集團之綜合收入帶來2,559,000港元(二零零九年：2,570,000港元)之進賬，及於本年度為本集團之綜合虧損帶來溢利2,552,000港元(二零零九年：980,000港元)。

## 29. 綜合現金流量表附註(續)

## (b) 收購附屬公司

於二零零八年四月，本集團向一名獨立第三方收購E-Garden Properties Limited (「E-Garden」) 之100%權益。E-Garden主要從事投資控股，而E-Garden之全資附屬公司億緯有限公司為一個位於香港北角馬寶道28號華匯中心地庫之物業之登記業主。收購代價為現金101,170,000港元。

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

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

有關收購附屬公司之現金及現金等值物流出淨額分析如下：

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

二零一零年三月三十一日

**29. 綜合現金流量表附註(續)****(b) 收購附屬公司(續)**

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

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

**(c) 主要非現金交易**

年內，本集團認購由一名獨立第三方發行本金額90,000,000港元之可換股票據，其於開始日期之公平值為92,307,000港元。認購價乃由本集團以本公司發行本金額90,000,000港元之票據支付。有關票據之詳情載於財務報表附註24。

**30. 或然負債**

於報告期末，並無於財務報表內計提撥備之或然負債載列如下：

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
就附屬公司獲授融資向銀行提供之擔保	<b>65,500</b>	<b>34,000</b>

於二零一零年三月三十一日，根據本公司向銀行提供之擔保授予附屬公司之銀行融資已動用約62,405,000港元(二零零九年：33,012,000港元)。

**31. 資產抵押**

於報告期末，本集團賬面總值約669,012,000港元(二零零九年：246,565,000港元)之上市股本證券投資已抵押予若干財務機構，作為本集團獲授若干保證金融資之擔保。於二零一零年及二零零九年三月三十一日，並未動用該筆金額(附註21)。

本集團附帶利息之銀行借貸(由本集團資產作抵押(附註14))之詳情載於財務報表附註23。

**32. 承擔****經營租賃安排****(a) 作為出租人**

本集團根據經營租賃安排出租其若干投資物業(附註14)，議定租期為一至兩年。

於二零一零年三月三十一日，根據不可撤銷經營租賃，本集團應收租客之未來最低租賃款項總額如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	<b>910</b>	-

32. 承擔(續)

經營租賃安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業，議定租期為一至兩年。

於報告期末，根據不可撤銷經營租賃，本集團之未來最低租賃款項總額如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	3,920	3,734
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	3,252
	<u>3,920</u>	<u>6,986</u>

資本承擔

除上述之經營租賃承擔外，本集團於報告期末有以下資本承擔：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已訂約但未撥備：		
收購辦公室設備	130	-
投資物業裝修	1,949	-
	<u>2,079</u>	<u>-</u>

32. 承擔(續)

資本承擔(續)

此外，本集團分佔下列共同控制實體本身之資本承擔：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已訂約但未撥備	<b>1,695</b>	1,695

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

於報告期末，本公司並無重大承擔(二零零九年：無)。

二零一零年三月三十一日

## 33. 關連人士交易

- (a) 除本財務報表其他部分詳述之交易外，本集團於年內曾與關連人士進行下列重大交易：

	附註	本集團	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收取聯營公司之管理費收入	(i)	5,335	—
收取聯營公司之利息收入	(ii)	1,001	—
付予聯營公司之利息開支	(iii)	856	—
		<u>5,335</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 該管理費收入乃與本集團向聯營公司提供之行政及會計服務有關。有關費用乃按聯營公司貸款利息收入之15%收取。
- (ii) 收取聯營公司之利息收入乃產生自年內聯營公司欠款。利息乃按介乎1厘至5.25厘之年利率計算。
- (iii) 該利息乃與年內聯營公司作出為數100,000,000港元之貸款有關。該貸款為無抵押、按香港上海滙豐銀行有限公司所報之港元最優惠借貸利率減2厘計息，並已於報告期末前悉數償還。

- (b) 本集團主要管理人員之薪酬：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期僱員福利	5,398	4,860
離職後福利	58	48
支付予主要管理人員之酬金總額	<u>5,456</u>	<u>4,908</u>

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。



34. 按類別劃分之金融工具

於報告期末各類金融工具之賬面值如下：

本集團

二零一零年

財務資產

	按公平值計入損益 之財務資產			總計 千港元
	一持作買賣 千港元	一於初步確認 時指定為 該類別 千港元	貸款及 應收款項 千港元	
聯營公司欠款	-	-	546	546
可換股債券 – 貸款部分	-	-	2,106	2,106
按公平值計入損益之投資	825,762	15,000	-	840,762
計入預付款項、按金及 其他應收款項之 財務資產(附註22)	-	-	5,723	5,723
現金及銀行結餘	-	-	10,583	10,583
	<b>825,762</b>	<b>15,000</b>	<b>18,958</b>	<b>859,720</b>

財務負債

	按公平值 計入損益之 財務負債		總計 千港元
	一於初步確認 時指定為該 類別 千港元	以攤銷 成本計量之 財務負債 千港元	
其他應付款項及應計款項	-	18,357	18,357
附帶利息之銀行借貸	-	71,987	71,987
可換股票據	80,712	-	80,712
	<b>80,712</b>	<b>90,344</b>	<b>171,056</b>

34. 按類別劃分之金融工具(續)  
本集團

二零零九年

財務資產

	按公平值計入損益 之財務資產				總計 千港元
	一持作買賣 千港元	一於初步確認 時指定為 該類別 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 財務投資 千港元	
可供出售投資	-	-	-	4,080	4,080
可換股債券 - 貸款部分	-	-	2,556	-	2,556
租金按金	-	-	279	-	279
已付購買物業、廠房及投資項目按金	-	-	2,242	-	2,242
按公平值計入損益之投資	346,389	15,000	-	-	361,389
應收貸款	-	-	405,490	-	405,490
計入預付款項、按金及其他					
應收款項之財務資產(附註22)	-	-	32,636	-	32,636
現金及銀行結餘	-	-	29,473	-	29,473
	<u>346,389</u>	<u>15,000</u>	<u>472,676</u>	<u>4,080</u>	<u>838,145</u>

34. 按類別劃分之金融工具(續)  
本集團

二零零九年

財務負債

	按公平值 計入損益之 財務負債 —於初步確認時 指定為該類別 千港元	以攤銷 成本計量之 財務負債 千港元	總計 千港元
其他應付款項及應計款項	—	4,401	4,401
附帶利息之銀行借貸	—	43,627	43,627
	—	48,028	48,028

本公司

財務資產

	貸款及應收款項	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
聯營公司欠款	546	—
計入預付款項及其他應收款項之 財務資產(附註22)	429	229
現金及銀行結餘	9,988	27,935
	10,963	28,164

34. 按類別劃分之金融工具(續)  
本公司

財務負債

	按公平值計入損益 之財務負債 —於初步確認時 指定為該類別		以攤銷成本計量 之財務負債	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他應付款項及應計款項	-	-	3,530	3,234
可換股票據	80,712	-	-	-
	<u>80,712</u>	<u>-</u>	<u>3,530</u>	<u>3,234</u>

35. 公平值等級

本集團採用以下等級架構釐定及披露金融工具之公平值：

- 第1層：按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計量之公平值
- 第2層：按對所錄得公平值有重大影響之輸入數據均可直接或間接觀察之估值方法計量之公平值
- 第3層：按對所錄得公平值有重大影響之輸入數據均非市場觀察可得數據(並非觀察可得輸入數據)之估值方法計量之公平值

**35. 公平值等級(續)**

於二零一零年三月三十一日，本集團及本公司持有下列按公平值計量之金融工具：

於二零一零年三月三十一日按公平值計量之資產：

	本集團			總計 千港元
	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	
按公平值計入損益之投資	694,274	131,488	15,000	840,762

於二零一零年三月三十一日按公平值計量之負債：

	本集團及本公司 第2層 千港元
可換股票據(列作按公平值計入損益之財務負債)	80,712

截至二零一零年三月三十一日止年度，第1層與第2層公平值計量並無轉移，第3層亦並無轉入或轉出。

**36. 財務風險管理目標及政策**

本集團之主要金融工具(衍生工具除外)包括銀行借貸以及現金及銀行結餘。該等金融工具之主要用途是撥付本集團之營運。本集團還有其他各種財務資產及負債，包括主要直接自其營運產生或作投資用途之應收貸款、按金及其他應收款項、其他應付款項及應計款項、可供出售投資、可換股債券及按公平值計入損益之投資。

本集團金融工具所產生之主要風險為利率風險、信貸風險、流動資金風險及股權價格風險，進一步詳情見下文。董事會檢討並議定該等各項風險之管理政策，茲概述如下。本集團有關衍生工具之會計政策載於財務報表附註2.4。

二零一零年三月三十一日

## 36. 財務風險管理目標及政策(續)

## 利率風險

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

下表展示於其他變數保持不變，而利率可能出現合理波動之情況下，本集團除稅前虧損(因浮動利率應收貸款及借貸出現變動)對波動的敏感度。

	本集團	
	基點上升／ (下降)	除稅前 虧損增加／ (減少) 千港元
二零一零年		
港元	25	(163)
港元	(25)	163
二零零九年		
港元	25	(846)
港元	(25)	846

## 信貸風險

本集團財務資產(包括應收貸款、可換股債券、可供出售投資、按公平值計入損益之財務資產、按金及其他應收款項以及銀行結餘)所承受之信貸風險與交易對手違約有關，最高風險金額相等於該等工具之賬面值。本集團之應收貸款產生自本集團之日常業務過程，負責本集團放債業務之執行董事會持續密切監察有關情況。本公司亦因作出財務擔保而承受信貸風險，有關進一步詳情於財務報表附註30披露。

本集團源自應收貸款及應收貸款利息之信貸風險之詳細數據分別於財務報表附註19及22披露。

36. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

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

根據已訂約未貼現賬款，以下載列本集團及本公司於報告期末之財務負債到期日：

本集團

應要求償還	二零一零年					總計
	三個月至					
	少於 三個月	少於 十二個月	一至五年	超過五年		
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
其他應付款項及應計款項	14,955	3,267	40	95	-	18,357
附帶利息之銀行借貸	-	1,380	4,471	23,843	64,325	94,019
可換股票據	-	-	-	90,000	-	90,000
	<b>14,955</b>	<b>4,647</b>	<b>4,511</b>	<b>113,938</b>	<b>64,325</b>	<b>202,376</b>

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

36. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本公司

	二零一零年					總計 千港元
	三個月至					
應要求償還 千港元	少於 三個月 千港元	少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元		
其他應付款項及應計款項	681	2,728	26	95	-	3,530
可換股票據	-	-	-	90,000	-	90,000
就授予附屬公司之融資 向銀行作出擔保	62,405	-	-	-	-	62,405
	<b>63,086</b>	<b>2,728</b>	<b>26</b>	<b>90,095</b>	<b>-</b>	<b>155,935</b>

	二零零九年					總計 千港元
	三個月至					
應要求償還 千港元	少於 三個月 千港元	少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元		
其他應付款項及應計款項	301	2,933	-	-	-	3,234
就授予附屬公司之融資 向銀行作出擔保	33,012	-	-	-	-	33,012
	<b>33,313</b>	<b>2,933</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36,246</b>



**36. 財務風險管理目標及政策(續)****股權價格風險**

股權價格風險是指股權指數水平及個別證券價值變動而導致的股本證券公平值下跌的風險。於二零一零年三月三十一日，本集團所面對的股權價格風險源自分類為交易股本投資(附註21)的個別股本投資。本集團的上市投資於香港、新加坡及台灣之證券交易所上市，於報告期末按所報市價計值。

年內於報告期末的最近交易日營業時間結束時，下列證券交易所的股權指數，以及於年內彼等各自的最高及最低點如下：

	截至二零一零年		截至二零零九年	
	二零一零年 三月三十一日	三月三十一日 止年度高/低	二零零九年 三月三十一日	三月三十一日 止年度高/低
香港 – 恆生指數	21,239	23,100/13,412	13,576	26,374/10,676
新加坡 – 海峽時報指數	2,887	2,947/1,689	1,700	3,248/1,600
台灣 – 加權指數	7,920	8,395/5,271	5,211	9,295/4,090

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

二零一零年三月三十一日

36. 財務風險管理目標及政策(續)  
股權價格風險(續)

	股本投資及 可換股票據 賬面值 千港元	除稅前虧損 增加／減少 千港元	股權 增加／減少* 千港元
二零一零年			
於下列地方上市之投資：			
香港 – 持作買賣	800,500	79,157	–
新加坡 – 持作買賣	25,262	2,526	–
二零零九年			
於下列地方上市之投資：			
香港 – 持作買賣	332,367	27,484	–
新加坡 – 持作買賣	14,022	1,402	–
台灣 – 可供出售	4,080	–	408

\* 不包括累計虧損

## 資本管理

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

本集團根據經濟條件之變化及相關資產之風險特性管理資本結構並加以調整。為維持或調整資本結構，本集團會調整對股東之派息或發行新股。本集團不受任何外部施加的資本要求所限。於截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止年度內，有關資本管理之目標、政策及流程並無出現變動。

**36. 財務風險管理目標及政策(續)****資本管理(續)**

本集團利用資產負債比率來監控資本，資產負債比率為總借貸除以總資產。總借貸包括附帶利息之銀行借貸及列作按公平值計入損益之財務負債之可換股票據。本集團之政策為將資產負債比率維持於合理水平。於報告期末之資產負債比率如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
總借貸	<b>152,699</b>	43,627
總資產	<b>1,288,577</b>	950,485
資產負債比率	<b>12%</b>	5%

**37. 核准財務報表**

董事會於二零一零年七月十五日核准及授權刊發本財務報表。

## 123 五年財務概要

下表概述本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債，乃摘錄自己刊發之經審核財務報表，並已作適當重列／重新分類。

### 業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入	<b>(79,098)</b>	(20,459)	51,765	(80,411)	(28,874)
除稅前虧損	<b>(5,232)</b>	(432,340)	(366,275)	(225,892)	(21,269)
所得稅開支	<b>(2,150)</b>	-	(1,476)	(2,553)	(2,907)
本公司擁有人應佔年度虧損	<b>(7,382)</b>	(432,340)	(367,751)	(228,445)	(24,176)

### 資產及負債

	於三月三十一日				
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	<b>8,185</b>	4,895	16,314	30,742	31,417
投資物業	<b>236,200</b>	105,900	150,500	168,600	122,900
可供出售投資、按公平值計入 損益之投資及給予 被投資公司之貸款	-	19,080	9,130	8,719	171,823
應收長期貸款及墊付貸款	-	3,302	4,070	1,000	2,000
可換股債券 - 貸款部分	-	2,556	16,630	-	-
其他非流動資產	<b>304,717</b>	2,521	-	-	7,350
流動資產淨額	<b>717,555</b>	805,662	1,142,362	744,696	539,690
銀行及其他借貸及 可換股票據之非流動部份	<b>(149,136)</b>	(41,459)	(68,672)	(127,918)	(47,838)
遞延稅項負債	<b>(4,202)</b>	(52)	(9,370)	(8,353)	(6,307)
	<b>1,113,319</b>	902,405	1,260,964	817,486	821,035

## 投資物業詳情

124

二零一零年三月三十一日

地點	本集團應佔權益	租賃年期	用途
香港 北角 馬寶道28號 華匯中心 地下6號商舖	100%	長期租賃	商業
香港 北角 馬寶道28號 華匯中心地庫	100%	長期租賃	商業
香港 九龍 繁華街28-38號 永華大廈 地下6號商舖	100%	長期租賃	商業
香港 黃麻角道88號 富豪海灣B7座 (包括2個車位)	100%	長期租賃	住宅