
此乃要件 請即處理

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

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

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



HERITAGE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

漢基控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：412)

主要交易

認購威利國際控股有限公司
之新股份

漢基控股有限公司之董事會函件載於本通函第3至9頁。

漢基控股有限公司之股東特別大會將於二零零八年十一月十四日上午九時正假座香港北角英皇道665號北角海逸酒店二樓Java II-III舉行，召開大會之通告載於本通函第158至159頁。倘閣下未能出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示，盡快將表格填妥及交回漢基控股有限公司在香港之主要營業地點(地址為香港北角馬寶道28號華匯中心32樓)，而無論如何必須於大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時之前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席大會或其任何續會及於會上投票。

* 僅供識別

二零零八年十月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
– 緒言	3
– 終止契據	4
– 進行認購事項之理由及得益	6
– 認購事項之財務影響	7
– 一般事項	7
– 股東特別大會	8
– 要求以點票方式表決之程序	8
– 推薦建議	8
– 其他資料	9
附錄一 – 本集團之財務資料	10
附錄二 – 威利集團之財務資料	80
附錄三 – 本集團之未經審核備考財務資料	147
附錄四 – 一般資料	152
股東特別大會通告	158

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：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	漢基控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「可換股票據」	指	威利根據買賣協議向認購人發行本金額為86,882,392.88港元之可換股票據
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售持有該等物業之公司的權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零零八年十月二十七日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等物業」	指	香港北角馬寶道28號華匯中心30至32樓
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司為批准簽訂終止契據及進行認購事項而即將於二零零八年十一月十四日上午九時正假座香港北角英皇道665號北角海逸酒店二樓Java II-III舉行之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股

釋 義

「股東」	指	本公司股東
「買賣協議」	指	本集團與威利集團於二零零八年五月十九日就出售事項而訂立之三份有條件買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	Dollar Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「認購事項」	指	認購人根據終止契據之條款認購認購股份
「認購股份」	指	認購人將根據認購事項認購之650,000,000股新威利股份
「終止契據」	指	認購人與威利於二零零八年九月十一日就取消可換股票據及進行認購事項而訂立之有條件終止契據
「威利」	指	威利國際控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「威利集團」	指	威利及其附屬公司
「威利股份」	指	威利股本中每股面值0.10港元之普通股
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比



HERITAGE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

漢基控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：412)

執行董事：

鄺啟成

翁世炳

潘芷芸

周志華

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

陳仕鴻

杜成泉

夏其才

鍾育麟

羅焯楓

香港主要營業地點：

香港

北角

馬寶道28號

華匯中心32樓

敬啟者：

主要交易

**認購威利國際控股有限公司
之新股份**

1. 緒言

董事會於二零零八年九月十七日宣佈，於二零零八年九月十一日之交易時段後，本集團與威利訂立終止契據，據此，訂約各方有條件同意終止可換股票據。作為代價，威利將向本集團發行合共650,000,000股入賬列作繳足之威利股份。認購股份相當於威利目前之已發行股本約26.53%，亦相當於威利經發行認購股份擴大之已發行股本約20.97%。

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

* 僅供識別

董事會函件

	於十二月三十一日	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
總資產	1,848,318	361,151
總負債	361,853	31,537
資產淨值	1,486,465	329,614

代價：

認購人應就認購股份而支付予威利之代價為91,000,000港元，此代價將由認購人通過向威利交回可換股票據之方式支付。每股認購股份之平均認購價約為0.14港元，較：

- (i) 威利股份於二零零八年九月十一日(即終止契據日期)在聯交所所報之收市價每股0.131港元溢價約6.87%；
- (ii) 威利股份於直至及包括二零零八年九月十日(即緊接終止契據日期前之最後交易日)止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價約每股0.132港元溢價約6.06%；
- (iii) 威利股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.038港元溢價約268.42%；及
- (iv) 每股威利股份之資產淨值(根據威利集團於二零零七年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約1,486,500,000港元以及於最後實際可行日期之2,449,609,814股已發行威利股份計算)約0.61港元折讓約77.05%。

代價乃訂約各方參考威利股份最近之市價而按公平原則商定。

完成：

待下列條件達成後，終止契據將於下列最後一項條件達成後第五個營業日或訂約各方可能書面協定之有關其他日期完成。

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 根據上市規則獲威利股東批准終止契據及據此擬進行之交易（包括發行代價股份）；
- (ii) 根據上市規則獲股東批准終止契據及據此擬進行之交易；及
- (iii) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣。

倘上文所載任何先決條件未能於二零零八年十二月三十一日或之前達成，則訂約各方於終止契據項下之一切權責將予失效且再無任何效力，訂約各方將可毋須負上任何責任而獲免除其項下之一切進一步義務（惟任何之前違約者則作別論）。

訂約各方均不得豁免上列之先決條件。於最後實際可行日期，概無達成任何條件。

3. 進行認購事項之理由及得益

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業相關投資、證券投資、廣告及彩票相關業務投資以及放債業務。

本集團於二零零八年五月與威利集團訂立數份協議，以出售該等物業之全部權益。威利已向本集團發行本金額為86,882,392.88港元之可換股票據作為代價，本集團有權按每股威利股份0.11港元之初步轉換價將可換股票據轉換為威利股份。由於威利在二零零八年六月十九日宣佈股份合併及供股，轉換價已於其後調整至每股威利股份0.298港元。鑑於過去三個月威利股價一直低於轉換價，訂約各方遂商討並協定取消及終止可換股票據，作為代價，威利將按每股威利股份0.14港元之價格向認購人發行合共650,000,000股入賬列作繳足之威利股份。

根據可換股票據之條款，威利可於可換股票據發行日期起計滿一週年後任何時間贖回全部或任何部份之本金額未償還之可換股票據，惟倘於到期日前進行贖回，則須按將贖回可換股票據本金額之110%進行贖回。此外，可換股票據之持有人擁有絕對酌情權於可換股票據發行日期當日或其後至到期日前7日止任何時間，按當時的通行轉換價將全部或任何部份尚未償還本金額之可換股票據轉換為威利股份。

假設並無終止可換股票據，若本集團按目前每股威利股份0.298港元之轉換價悉數轉換可換股票據，本集團將有權認購合共291,551,633股威利股份，相當於威利目前之已發行股本約11.90%，亦相當於經發行該等股份而擴大之威利已發行股本約10.64%。根據終止契據，威利將向本集團發行合共650,000,000股威利股份，相當於(i)威利目前之已發行股本約26.53%（即由11.90%增加約14.63%）；及(ii)經發行認購股份而擴大之威利已發行股本約20.97%（即由10.64%增加約10.33%）。

誠如本公司日期為二零零八年五月二十日之公佈所披露，執行董事對威利業務之未來前景感到樂觀。雖然本集團可能(i)於可換股票據到期時以現金收取全部本金額；或(ii)倘若威利未有於到期日前贖回可換股票據，則收取可換股票據本金額之110%，但鑑於本集團有機會以合理價格取得威利之主要權益並且受惠於威利及其附屬公司之未來增長，董事仍然認為終止契據之條款為公平合理，符合股東之整體利益。

4. 認購事項之財務影響

於認購事項完成後，本公司將持有威利約20.97%之實際權益。按此持股水平計算，威利將不會成為本公司之附屬公司。因此，威利之資產、負債及業績將不會綜合計入本集團，本公司反而會按證券投資之方式處理其於威利之投資，並且參考股份於結算日營業時間結束時所報之市價計量有關投資。視乎當時股份之市價，若本集團於其時仍然持有有關股份，本集團於結算日可能因此而錄得未實現之收益或虧損。

除上文披露者外，董事預期認購事項將不會對本集團之盈利、資產及負債有任何即時的影響。

5. 一般事項

於終止契據日期前12個月期間內並無進行任何交易而須根據上市規則第14.22條與認購事項彙集計算。

根據上市規則第14.06條，認購事項構成本公司之主要交易，須待股東批准後，方可作實。於最後實際可行日期，就董事所知，威利及其聯繫人士實益擁有本公司已發行股本約8.19%之權益。因此，威利及其聯繫人士將於股東特別大會上放棄就批准簽訂終止契據及進行認購事項而提呈的決議案投票。

6. 股東特別大會

本公司謹訂於二零零八年十一月十四日上午九時正假座香港北角英皇道665號北角海逸酒店二樓Java II-III舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第158至159頁。隨附股東特別大會適用之代表委任表格。倘閣下未能出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上列印之指示，盡快將表格填妥及交回本公司在香港之主要營業地點（地址為香港北角馬寶道28號華匯中心32樓），而無論如何必須於大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時之前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會及於會上投票。

7. 要求以點票方式表決之程序

根據本公司之公司細則，於大會上提呈表決之決議案須以舉手方式表決，除非下列人士於宣佈以舉手方式表決之結果前或當時要求以點票方式表決，則作別論：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 當時有權於大會上投票，並親身出席或由受委代表或代表出席之至少三名股東；或
- (iii) 有權出席大會並於大會上投票及持有佔全體股東之投票權總數不少於十分之一，並親身出席或由受委代表或代表出席之一名或多名股東；或
- (iv) 親身出席或由受委代表或代表出席及持有獲賦予可出席及在大會上投票權利之本公司股份之一名或多名股東，而就有關股份之已繳股款總額須相等於賦予該項權利之所有股份之繳足股款總額不少於十分之一；或
- (v) 如上市規則有所規定，則任何一名或以上之董事個別或共同持有委任代表投票權佔該會議總投票權百分之五(5%)或以上之股份。

8. 推薦建議

董事會認為簽訂終止契據及進行認購事項均符合本公司及股東之整體利益，並推薦有權於股東特別大會上投票之全體股東投票贊成股東特別大會通告所載之決議案，批准簽訂終止契據及進行認購事項。

9. 其他資料

本通函各附錄載有其他資料，敬希垂注。

此致

列位股東及本公司
認股權證持有人 台照

代表董事會
主席
鄺啟成
謹啟

二零零八年十月二十九日

1. 本集團之財務資料概要

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

綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止三個年度

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

綜合資產負債表

於二零零八年、二零零七年及二零零六年三月三十一日

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

綜合資產負債表

於二零零八年、二零零七年及二零零六年三月三十一日

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

2. 本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

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

綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

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

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

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

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

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

綜合權益變動表

截至二零零八年三月三十一日止年度

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

綜合權益變動表

截至二零零八年三月三十一日止年度

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

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

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

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

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

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

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

資產負債表

於二零零八年三月三十一日

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

財務報表附註

於二零零八年三月三十一日

1. 公司資料

漢基控股有限公司乃於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之主要營業地點位於香港北角馬寶道28號華匯中心32樓。

年內，本集團之主要業務為物業投資、證券投資、放債業務及投資控股。

2.1 編製基準

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

綜合基準

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

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

2.2 新增及經修訂香港財務報告準則之影響

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

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

採納該等新增及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第7號 金融工具：披露

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

(b) 香港會計準則第1號(修訂) 呈列財務報表—資本披露

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

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

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

(d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號 重估嵌入式衍生工具

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

(e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第10號 中期財務報告及減值

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

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

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

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

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

香港財務報告準則第2號(修訂)	香港財務報告準則第2號之修訂以股份為基礎付款—歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報表 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計準則第1號呈列財務報表—可沽售金融工具及清盤產生之責任之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第12號	服務特許權安排 ³
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 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定福利資產限制、最低資金需求及兩者之互動關係 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及經營政策之實體，以從其業務中獲利。

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

合營企業

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

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

合營企業被視作：

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

共同控制實體

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

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

商譽

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

協議日期為二零零五年一月一日或之後之收購所產生之商譽

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

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

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

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

非財務資產(商譽除外)減值

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

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

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

關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為本集團之關連人士：

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

物業、廠房及設備及折舊

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

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

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

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

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

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各結算日進行檢討及調整（倘適合）。

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

投資物業

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

投資物業公平值之變動所產生之損益會於產生之年度計入收益表。

棄置或出售投資物業之任何收益或虧損於棄置或出售年度於收益表內確認。

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

租賃

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

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

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

投資及其他財務資產

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

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

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

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

按公平值計入損益之財務資產

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

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

貸款及應收款項

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

可供出售之財務資產

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

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

公平值

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

財務資產之減值

本集團會於各結算日評估是否有客觀證據顯示一項或一組財務資產已出現減值。

以攤銷成本列賬之資產

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

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

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

以成本列賬之資產

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

可供出售之財務資產

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

終止確認財務資產

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

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

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

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

以攤銷成本列賬之財務負債（包括附帶利息之貸款及借貸）

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

有關負債終止確認及進行攤銷時，損益乃於收益表中確認入賬。

按公平值計入損益之財務負債

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

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

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

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

財務擔保合約

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

可換股票據

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

終止確認財務負債

當財務負債項下之責任被解除、取消或屆滿時，財務負債將終止確認。

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

衍生金融工具

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

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

現金及現金等值物

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

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

撥備

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

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

所得稅

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

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

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

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額予以確認：

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

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

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

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

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

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

收入之確認

在經濟利益可能流入本集團及收入能可靠地衡量時，收入按下列基準確認：

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

以股份為基準之付款交易

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

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

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

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

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

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

尚未行使之購股權之攤薄影響於計算每股盈利時已反映為額外股份攤薄。

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

其他僱員福利

退休福利計劃

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

借貸成本

借貸成本於其產生期間內在收益表確認為開支。

外幣

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

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

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

3. 重要會計判斷及估計

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

判斷

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

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。本集團已決定保留該等以經營租賃租出物業所有權之所有重大風險及回報。

投資物業與自用物業之劃分

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

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

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

可供出售投資之減值

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

估計之不確定性質

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

(a) 應收貸款減值

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

(b) 可供出售投資之減值

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

(c) 商譽減值

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

(d) 投資物業公平值之估計

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

(e) 非財務資產(商譽除外)之減值

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

(f) 所得稅

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

4. 分類資料

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

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

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

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

年內並無重大分類間銷售及轉讓(二零零七年：無)。

(a) 業務分類

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

本集團

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

5. 收入、其他收入及收益

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

收入、其他收入及收益之分析如下：

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

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

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

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

更改呈列方式對本公司股權持有人應佔本年度虧損並無影響。

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

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

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

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

** 該等項目包括於綜合收益表之「其他開支淨額」。

7. 融資成本

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

8. 董事酬金

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

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

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

(a) 獨立非執行董事

年內已付獨立非執行董事之袍金如下：

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

* 繆希先生自二零零六年六月二日辭任本公司獨立非執行董事職位。

** 羅煌楓先生自二零零七年七月二十六日起獲委任為本公司之獨立非執行董事。

本公司年內並無其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零零七年：無)。

(b) 執行董事

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

* 羅琪茵女士自二零零八年三月十八日起辭任本公司執行董事之職務。

** 周志華先生自二零零六年十月十三日起獲委任為本公司之執行董事。

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

年內，概無任何安排促使董事放棄或同意放棄任何酬金。

9. 五名最高薪酬僱員

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

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

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

10. 稅項

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

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

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

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

11. 本公司股權持有人應佔虧損

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

12. 本公司普通股股權持有人應佔每股虧損

(a) 每股基本虧損

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

(b) 每股攤薄虧損

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

13. 物業、廠房及設備

本集團

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

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

14. 投資物業

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

本集團之投資物業均位於香港並根據長期租約持有。

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

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

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

15. 附屬公司權益

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

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

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

主要附屬公司之詳情如下：

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

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

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

以下為收購一間附屬公司產生之商譽：

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

16. 於共同控制實體權益

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

共同控制實體詳情如下：

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

* 非由香港安永會計師事務所或任何其他安永會計師事務所全球網絡成員審核。

^ 為New Range之附屬公司。

以上所述於共同控制實體之投資均由本公司間接持有。

上述共同控制實體於本財務報表中以權益法計算。

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

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

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

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

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

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

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

17. 可供出售投資

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

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

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

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

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

股本被投資公司之詳情如下：

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

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

18. 給予被投資公司之貸款減值

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

19. 應收貸款

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

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

應收貸款減值撥備之變動如下：

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

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

被視為並無減值之應收貸款之賬齡分析如下：

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

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

20. 可換股債券

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

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

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

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

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

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

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

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

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

於二零零八年三月三十一日，可換股債券之借貸部分之實際利率為12%。

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

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

21. 按公平值計入損益之投資

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

於二零零八年及二零零七年三月三十一日，以上股本投資分類為持作買賣。

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

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

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

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

22. 預付款項、按金及其他應收款項

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

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

23. 附帶利息之銀行借貸

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

[^] 指香港銀行同業拆息。

* 指由東亞銀行有限公司所報之港元最優惠借貸利率。

本集團及本公司之所有借貸均以港元定值。

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

附註：

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

24. 可換股票據

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

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

上年度發行之可換股票據已分為負債及股權部分，詳情載列如下：

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

25. 衍生金融工具

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

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

26. 遞延稅項負債

年內，遞延稅項負債之變動如下：

本集團

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

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

27. 股本

股份

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

本公司已發行普通股本及股份溢價賬之變動概要如下：

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

附註：

(a) 截至二零零七年三月三十一日止年度，本公司所發行賬面總值為225,000,000港元之二零零六年可換股票據按換股價每股0.025港元轉換後，本公司已發行9,000,000,000股本公司每股面值0.02港元之新普通股，進一步詳情載於財務報表附註24。

(b) 截至二零零七年三月三十一日止年度，於該年度內授予本公司若干董事之566,000,000份購股權隨附之認購權已按認購價每股0.025港元予以行使(附註28)，致使發行566,000,000股每股面值0.02港元之普通股，現金總代價(扣除開支前)約為14,150,000港元。

上年度授予本公司一名投資顧問之713,400,000份購股權隨附之認購權已按認購價每股0.023港元予以行使，致使發行713,400,000股每股面值0.02港元之普通股，現金總代價(扣除開支前)約為16,408,000港元。

(c) 截至二零零八年三月三十一日止年度，本公司所發行賬面總值為30,000,000港元之二零零六年可換股票據按換股價每股0.025港元轉換後，本公司已發行1,200,000,000股本公司每股面值0.02港元之新普通股，進一步詳情載於財務報表附註24。

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

購股權

有關本公司購股權計劃及根據該計劃而發行之購股權詳情載於本財務報表附註28。

認股權證

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

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

28. 購股權計劃

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

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

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

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

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

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

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

以下為截至二零零七年三月三十一日止年度內根據新購股權計劃尚未行使之購股權：

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

* 購股權之歸屬期由授出日期起至行使期限開始之時。

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

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

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

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

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

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

計算公平值時並無考慮已授出購股權之其他特性。

於批准該等財務報表日期，根據新購股權計劃，本公司並無任何尚未行使之購股權。

29. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及其變動呈列於綜合權益變動表。

(b) 本公司

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

根據百慕達一九八一年公司法，本公司之股份溢價賬可以繳足紅股之方式分派。

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

30. 綜合現金流量表附註

(a) 出售附屬公司

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

就出售附屬公司之現金及現金等值物流入淨額分析如下：

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

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

(b) 收購一間附屬公司

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

有關收購一間附屬公司之現金及現金等值物流出淨額分析如下：

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

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

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

(c) 主要非現金交易

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

31. 資產抵押

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

32. 經營租賃安排

本集團根據經營租賃安排出租其若干投資物業（附註14），議定租期為兩年。

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

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

33. 承擔

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

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

34. 或然負債

於結算日，並無於財務報表內計提撥備之或然負債載列如下：

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

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

35. 關連人士交易

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

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

(b) 本集團主要管理人員之薪酬：

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

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

36. 按類別劃分之金融工具

於結算日各類金融工具之賬面值如下：

本集團

二零零八年

財務資產

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

財務負債

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

本集團

二零零七年

財務資產

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

財務負債

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

本公司

財務資產

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

財務負債

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

37. 財務風險管理目標及政策

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

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

利率風險

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

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

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

信貸風險

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

本集團源自應收貸款之信貸風險之詳細數據披露於財務報表附註19。

股權價格風險

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

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

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

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

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

流動資金風險

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

根據已訂約未貼現賬款，以下載列本集團於結算日之財務負債到期日：

本集團

二零零八年

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

二零零七年

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

本公司

二零零八年

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

二零零七年

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

資本管理

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

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

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

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

38. 財務資產及負債之公平值

於結算日，本集團財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

39. 結算日後事項

於結算日後，本集團有下列重大事項未於財務報表其他地方予以披露：

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

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

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

40. 比較金額

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

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

41. 核准財務報表

董事會於二零零八年七月二十三日核准及授權刊發本財務報表。

3. 管理層討論及分析

以下為本集團業績及財務狀況之管理層討論及分析，乃分別摘錄自本公司截至二零零八年三月三十一日、二零零七年三月三十一日及二零零六年三月三十一日止三個財政年度之年報。

截至二零零八年三月三十一日止年度

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

本集團主要業務如下：

- (a) 房地產投資：本集團之物業組合於財政年度完結後出現若干變動，包括已出售三層辦公大樓而獲取若干收益及購入若干商舖單位。管理層正考慮將該等商舖的用途改為酒類儲存室，以提高物業價值。
- (b) 上市證券投資：受全球證券市場下滑拖累，此項業務於本年度錄得未實現虧損約404,000,000港元。目前市況依然疲弱，故預期股價不會於短期內迅速反彈。然而，股票市場已跌至極低水平，且似已見底，故有望逐步回穩，從而減低本集團之虧損。
- (c) 放債業務：放債業務繼續獲利豐厚，分類溢利約為22,100,000港元（扣除撥備）。此項業務為本集團之現金盈餘提供合理回報，其風險在可控制範圍內。於二零零八年三月三十一日，未償還應收貸款為573,600,000港元（已扣除減值撥備），其中約401,000,000港元於二零零八年七月二十四日已償付。
- (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擁有20%權益。儘管該項投資尚未為本集團業績帶來正數貢獻，惟正逐步擴充其彩票售賣店舖管理業務。本集團預計將有更多彩票售賣店舖納入其管理範圍，並計劃擴大於中國內地之市場份額。
- (e) 澳門博彩相關業務商機：澳門博彩市場競爭加劇，故本集團在訂立為澳門娛樂場提供管理服務之新合約時亦極之審慎。然而，本集團仍然非常重視該市場，並將繼續於該市場物色業務商機。

前景

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

流動資金、財務資源及資本結構

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

截至二零零七年三月三十一日止年度

本集團錄得除稅後虧損228,000,000港元，虧損主要由於證券交易產生之虧損，以及就本年度之可換股票據以及購股權發行事項而作出之開支及名義調整約33,900,000港元，及資產減值約72,000,000港元所致。

本集團主要業務如下：

- (a) 房地產投資：本集團於北角持有三層辦公大樓。除保留其中一小部分作自用外，餘下辦公室空間已全部租出，為本集團帶來穩定之經常性收入。為充分把握豪宅物業市場之增長勢頭，本集團於年終後已出售一幢高級住宅公寓，以從中獲利。
- (b) 上市／非上市證券投資：出售可供出售投資之虧損額約為24,400,000港元，原因為若干購入成本相對較高之投資已於年內出售，並變現虧損。然而，本地股票市場表現暢旺，令本集團之證券組合於年內在收益表錄得超過18,000,000港元之未變現收益。
- (c) 放債業務：放債業務繼續賺取盈利，其溢利約為20,300,000港元（扣除撥備）。此業務項目為本集團之現金盈餘提供合理回報，其風險在管理範圍內。於二零零七年三月三十一日，本集團之貸款組合達297,900,000港元。

- (d) 中國廣告及彩票相關業務投資：本集團於一家在中國從事彩票相關業務之公司（「合營公司」）擁有20%權益。除了獲中國福利彩票發行管理中心提供彩票售賣攤位外之廣告權外，該合營公司亦簽立一份管理合約，以管理兩間位於上海之店舖，該兩間店舖從事彩票出售及透過視像博彩終端機提供博彩遊戲。此外，該合營公司亦於杭州管理四間主要經營出售彩票之店舖，有關店舖亦在相關地區擔當發行中心之角色。現預期將有更多店舖受該合營公司管理，以增加於區內之市場份額。
- (e) 澳門博彩相關業務投資：於本財政年度年終後，本集團與一間拉斯維加斯式酒店娛樂場訂立酒店娛樂場管理協議，為一間將於二零零九年開業之娛樂場提供若干管理服務。然而，基於若干規管規例令協議架構須予修訂，故協議訂約各方已決定暫時取消有關協議，以釐定獲涉及協議各方同意之新架構。

前景

本集團之未行使可換股票據其後於結算日之後已全部獲兌換為普通股，因此，本集團之資本基礎已大幅提升。於本財政年度年終，本集團之現金資源約為127,700,000港元。因此，本集團處於非常有利位置，於新商機湧現時作出行動。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零零七年三月三十一日，本集團之資產總值及銀行借款分別為1,002,232,000港元及109,382,000港元。本集團之大部分銀行借款按浮動利率計息，有關利率乃參考港元最優惠利率／香港銀行同業拆息計算，並以港元為單位，故毋須承擔匯率波動之風險。資產負債比率（銀行借款總額／資產總值）為10.91%。於二零零七年三月三十一日，為數分別為168,600,000港元及19,269,000港元之投資物業及租賃物業已抵押予銀行，以取得銀行向本集團批出若干貸款融資，而賬面值為288,806,000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保證金融資。

截至二零零六年三月三十一日止年度

本集團之主要業務如下：

- (a) 房地產投資：本集團在香港合共持有三層辦公大樓，其中一層於年終後以代價49,000,000港元購買。目前，大部分辦公室單位已經出租，少

量單位則保留作為本集團之主要辦事處。此外，本集團擁有北角兩間店舖，其中一間已於年終後售出。於年終，本集團之投資組合總值為154,000,000港元。

- (b) 上市證券投資：於年終，本集團計入損益之上市證券投資之公平值收益為77,400,000港元。由於部分投資屬長期性質，因此另有53,000,000港元公平值收益已撥入本財政年度之儲備。於年終，本項目之投資組合總值為308,000,000港元。
- (c) 放債業務：儘管本集團放債業務之盈利能力受到應收呆賬撥備約4,700,000港元影響，惟仍一直錄得盈利。於本財政年度年終，本集團之貸款組合達202,000,000港元。
- (d) 中國媒體業務投資：於二零零五年年底，本集團宣佈將投資不超過40,000,000港元於全新業務範疇－中國媒體業務。該投資建議已於股東大會上獲股東批准，惟由於被投資公司正為不久將來可能上市而進行重組，因此本集團於本財政年度年終後方會作出投資。被投資公司上海新幹線廣告有限公司與中國福利彩票發行管理中心簽訂獨家協議，為中國福利彩票發行管理中心現時全國50,000個彩票售賣攤位、售賣處及檔位進行翻新工程，並藉此取得該等銷售地點外之廣告權。這將會成為全國非常龐大且具影響力之戶外廣告網絡，特別是該等銷售地點之數目預計未來五年內將上升至150,000個。對於此事，管理層感到興奮不已。此外，由於各銷售地點均已經接駁互聯網，因此絕對有足夠空間，加入其他互動內容，從而提升盈利能力。透過與中國福利彩票發行管理中心之緊密聯繫，被投資公司管理層與該中心之要員建立了非常友好關係，締造大量中國博彩業之其他投資機遇。於二零零五年十二月三十一日，專業估值師就評估本業務之獨立業務估值（認購新股之前）為600,000,000港元。

前景

年內，本集團透過一連串集資活動進一步鞏固其股本基礎。於本財政年度年終，本集團之綜合股本基礎為821,000,000港元。於本財政年度年終後，本集團完成發行300,000,000港元可換股債券。認購人包括主要機構投資者，進一步反映本集團在投資界有利好之評級。本集團備有額外之現金資源，並已準備就緒把握隨時出現之投資機遇。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零零六年三月三十一日，本集團之資產總值及借款分別為904,939,000港元及59,075,000港元。本集團之借款按浮動利率計息，有關利率乃參考港元最優惠利率計算，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(借款總額／資產總值)為6.53%。於二零零六年三月三十一日，為數分別為133,800,000港元及20,317,000港元之投資物業及租賃物業已抵押予銀行，以取得銀行向本集團批出若干貸款融資，而賬面值為411,808,000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保證金融資。

4. 營運資金

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

5. 債務

借款

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之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借款總額包括已抵押銀行貸款約44,861,000港元。

本集團之銀行貸款乃由本集團之投資物業作出之第一法定押記作抵押。

或然負債

於二零零八年八月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無任何重大或然負債。

免責聲明

除上文所述或本通函其他章節所披露者，以及除集團內部公司間之負債及一般應付貿易賬款外，於二零零八年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還按揭、抵押、公司債券或其他借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、財務租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

無重大變動

董事已確認，自二零零八年八月三十一日以來，本集團之債務及或然負債並無任何重大變動。

6. 財務及營業前景

本集團主要從事物業相關投資、證券投資、廣告及彩票相關業務投資以及放債業務。受全球證券市場下滑拖累，本集團亦受到影響。目前市況依然疲弱，故預期不會於短期內迅速反彈。然而，股票市場已跌至極低水平，且似已見底，故有望逐步回穩，從而減低本集團之虧損。誠如本通函董事會函件中「進行認購事項之理由及得益」一節所述，認購事項讓本集團有機會以較為合理價格收購威利股份，本集團有望受惠於威利之增長或其股份股價上升。

年內，本集團已透過一連串的集資活動而進一步加強資本基礎。憑藉額外現金資源，本集團處於非常有利之情況可把握新投資機會。預期股市於可見將來仍會波動，因此，董事進行投資活動時將極為審慎並以穩健態度行事。

7. 重大不利變動

除本公司二零零八年十月二十七日之公佈所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，自二零零八年三月三十一日（本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製至該日止）以來，本集團之財政或營業狀況並無任何重大不利變動。

1. 威利集團之財務資料概要

以下為威利集團截至二零零七年十二月三十一日止三年之經審核財務資料及威利集團截至二零零八年六月三十日止六個月及截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核財務資料的摘要，乃摘錄自威利之相關年報及中期報告。

綜合收益表

	未經審核		經審核		
	截至六月三十日止六個月 二零零八年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零七年 千港元 (重列)	截至十二月三十一日止年度 二零零七年 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零零六年 千港元 (重列)	截至十二月三十一日止年度 二零零五年 千港元
營業額	405,886	787,911	1,448,876	295,508	124,477
其他收入	3,002	3,349	49,377	2,677	8,605
已售持作買賣投資成本	(472,823)	(678,411)	(1,343,948)	(293,316)	(133,475)
折舊及攤銷支出	(4,351)	(1,080)	(4,373)	(1,155)	(1,307)
僱員福利支出	(6,006)	(5,581)	(13,353)	(13,304)	(9,565)
其他經營支出	(31,370)	(6,378)	(32,193)	(11,084)	(27,500)
撥回一間聯營公司權益 之減值虧損	-	-	-	-	75,036
應收一間聯營公司款項 之減值虧損	-	-	-	-	(75,000)
出售一間附屬公司權益之 收益(虧損)	545	-	-	(143)	5,925
視作出售一間聯營公司權益 之溢利	-	21,087	21,087	8,429	1,406
視作收購一間聯營公司 權益之虧損	-	-	-	-	(13,331)
出售聯營公司權益之虧損	-	(12,520)	(20,853)	(31,000)	-
應佔聯營公司之溢利(虧損)	-	7,522	10,347	(79,010)	(99,351)
持作買賣投資之未變現 (虧損)收益淨額	(195,130)	42,149	(300,817)	10,017	20,528
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)	-	(6,915)	-	-
融資成本	(3,409)	(1,067)	(4,817)	(2,380)	(8,163)
除稅前(虧損)溢利	(304,519)	156,981	(197,582)	(114,761)	(131,715)
稅項	-	(21,000)	-	-	-
期/年內(虧損)溢利	<u>(304,519)</u>	<u>135,981</u>	<u>(197,582)</u>	<u>(114,761)</u>	<u>(131,715)</u>
權益持有人應佔(虧損)溢利	<u>(304,519)</u>	<u>135,981</u>	<u>(197,582)</u>	<u>(114,761)</u>	<u>(131,715)</u>
每股(虧損)盈利—基本	<u>(0.4228)港元</u>	<u>0.8416港元</u>	<u>(17.6仙)</u>	<u>(33.1仙)</u>	<u>(6.4仙)</u>
每股(虧損)盈利—攤薄	<u>不適用</u>	<u>0.8328港元</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

	未經審核 於六月三十日		經審核 於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產及負債					
非流動資產					
投資物業	360,723	175,100	326,500	7,200	9,650
物業、廠房及設備	136,486	29,482	35,049	22,977	22,391
無形資產	133,252	–	134,626	–	–
聯營公司權益	–	100,009	–	98,118	238,549
其他投資	135,082	39,934	113,965	–	7,143
收購投資物業預付款項	8,656	53,459	8,656	–	–
	<u>774,199</u>	<u>397,984</u>	<u>618,796</u>	<u>128,295</u>	<u>277,733</u>
流動資產					
持作買賣投資	410,947	607,932	537,370	118,818	13,626
應收貸款	442,030	230,829	335,637	103,529	40,280
其他應收款項	111,080	3,904	52,160	1,631	1,138
現金及現金等值	68,088	260,666	304,355	8,878	11,420
	<u>1,032,145</u>	<u>1,103,331</u>	<u>1,229,522</u>	<u>232,856</u>	<u>66,464</u>
流動負債					
其他應付款項	2,126	54,031	13,290	8,242	14,231
按公平值計入損益之 財務負債	12,917	–	6,915	–	–
應繳稅項	–	21,000	–	–	–
計息借款之即期部分	17,575	4,155	160,992	7,507	4,629
	<u>32,618</u>	<u>79,186</u>	<u>181,197</u>	<u>15,749</u>	<u>18,860</u>
淨流動資產	<u>999,527</u>	<u>1,024,145</u>	<u>1,048,325</u>	<u>217,107</u>	<u>47,604</u>
總資產扣除流動負債	<u>1,773,726</u>	<u>1,422,129</u>	<u>1,667,121</u>	<u>345,402</u>	<u>325,337</u>
非流動負債					
長期計息借款	196,011	69,232	180,656	15,788	13,770
淨資產	<u>1,577,715</u>	<u>1,352,897</u>	<u>1,486,465</u>	<u>329,614</u>	<u>311,567</u>
資本及儲備					
股本	349,944	1,167,731	151,793	350,649	303,209
儲備	1,227,771	185,166	1,334,672	(21,035)	8,358
總權益	<u>1,577,715</u>	<u>1,352,897</u>	<u>1,486,465</u>	<u>329,614</u>	<u>311,567</u>

2. 威利集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

下文為威利集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，連同隨附之附註（摘錄自威利截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報）。

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)
除稅前虧損	9	(197,582)	(114,761)
稅項	11	-	-
年內虧損	12	(197,582)	(114,761)
權益持有人應佔虧損		(197,582)	(114,761)
每股虧損－基本	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)
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
資產及負債			
非流動資產			
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>
流動資產			
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>
流動負債			
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>
淨流動資產		<u>1,048,325</u>	<u>217,107</u>
總資產扣除流動負債		<u>1,667,121</u>	<u>345,402</u>
非流動負債			
長期計息借款	23	180,656	15,788
淨資產		<u>1,486,465</u>	<u>329,614</u>
資本及儲備			
股本	25	151,793	350,649
儲備	26	1,334,672	(21,035)
總權益		<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
資產及負債			
非流動資產			
附屬公司權益	16	1,255,428	234,227
流動資產			
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
流動負債			
其他應付款項		2,626	1,495
欠附屬公司款項	16	9,518	16,775
計息借款	23	–	5,000
		12,144	23,270
淨流動資產		274,236	5,064
淨資產		1,529,664	239,291
資本及儲備			
股本	25	151,793	350,649
儲備	26	1,377,871	(111,358)
總權益		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
經營業務		
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
投資業務			
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
(用於) 來自投資業務之現金淨額		(442,720)	113,180
融資活動			
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	–
來自融資活動之現金淨額		1,649,245	63,349
現金及現金等值之增加(減少)淨額		295,477	(2,542)
年初之現金及現金等值		8,878	11,420
年終之現金及現金等值		304,355	8,878

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。

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值，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，於估值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	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 千港元	總計 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	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 千港元	總計 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
資產					
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>
負債					
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
資產					
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>
負債					
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
	<u>-</u>	<u>14,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,000</u>

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)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(570)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(570)</u>

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
執行董事				
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
獨立非執行董事				
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
執行董事				
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
非執行董事				
劉大業(於二零零六年一月 二十五日辭任)	2	-	-	2
獨立非執行董事				
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
稅項支出對賬		
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
於結算日	326,500	7,200

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><u>1,255,428</u></u>	<u><u>234,227</u></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
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

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	
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)	<u>537,370</u>	<u>110,118</u>
可換股票據		—	8,700
		<u>537,370</u>	<u>118,818</u>
按公平值計入損益之財務負債之分析：			
衍生金融工具	(b)	<u>6,915</u>	<u>—</u>

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	<u>(5,000)</u>	<u>(40,000)</u>	<u>(5,000)</u>	<u>(40,000)</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	<u>467,804</u>	<u>194,730</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 根據購股權計劃發行 之股份	-	-	5,899	-	-	5,899
按溢價發行之股份， 扣除發行開支	40,071	-	(1,752)	-	-	38,319
交回購股權	41,150	-	-	-	-	41,150
年內虧損	-	-	(832)	-	832	-
	-	-	-	-	(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 按溢價發行之股份	40,071	(1,752)	-	-	38,319
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 按溢價發行之股份	53,999	(8,971)	-	-	45,028
扣除發行開支	83,893	-	-	-	83,893
發行認股權證，扣除開支 發行及轉換可換	-	-	72,278	-	72,278
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士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 一月一日	於年內 授出	於二零零七年		行使價 港元	授出日期 之股價 (附註i) 港元	行使日期 之股價 (附註ii) 港元
				於年內 行使	十二月 三十一日			
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	0.1210
	二零零七年 五月三日	-	278,600,000	(278,600,000)	-	0.1340	0.1310	0.1320-0.1340
	二零零七年 七月十二日	-	825,000,000	(825,000,000)	-	0.1206	0.1170	0.1230
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	0.1210
	二零零七年 五月三日	-	316,000,000	(316,000,000)	-	0.1340	0.1310	0.1320-0.1340
	二零零七年 七月十二日	-	342,000,000	(342,000,000)	-	0.1206	0.1170	0.1230
		<u>257,000,000</u>	<u>1,761,600,000</u>	<u>(2,018,600,000)</u>	<u>-</u>			

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	58,306	—

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	285	—

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	324,000	7,200
	<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
截至二零零七年						
十二月三十一日止年度						
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	37,293	14,417
總權益	1,486,465	329,614
資產負債比率	2.5%	4.4%

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. 威利集團截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表

下文為威利集團截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，連同隨附之附註（摘錄自威利截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告）。

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 千港元	二零零七年 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
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

	附註	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
資產及負債			
非流動資產			
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>
流動資產			
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>
流動負債			
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>
淨流動資產		<u>999,527</u>	<u>1,048,325</u>
總資產扣除流動負債		<u>1,773,726</u>	<u>1,667,121</u>
非流動負債			
長期計息借款	9	196,011	180,656
淨資產		<u><u>1,577,715</u></u>	<u><u>1,486,465</u></u>
資本及儲備			
股本	10	349,944	151,793
儲備	11	1,227,771	1,334,672
總權益		<u><u>1,577,715</u></u>	<u><u>1,486,465</u></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
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
於期末之現金及現金等值	68,088	260,666

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 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 千港元	總計 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						<u>(3,409)</u>
本期間虧損						<u><u>(304,519)</u></u>

截至二零零七年六月三十日止六個月(未經審核)

	買賣投資 千港元 (重列)	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 千港元	總計 千港元 (重列)
分類收益						
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>
分類業績	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	<u>442,030</u>	<u>335,637</u>

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 於二零零八年六月三十日		經審核 於二零零七年十二月三十一日	
		股份數目	面值 千港元	股份數目	面值 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 股份數目	面值 千港元	於二零零七年十二月三十一日 股份數目	面值 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>
於結算日		<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 千港元	資本儲備 千港元	購股權儲備 千港元	認股權證 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 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)
於十二月三十一日(經審核)	<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)
於二零零八年六月三十日 (未經審核)	<u>1,981,409</u>	<u>10,075</u>	<u>-</u>	<u>72,278</u>	<u>(835,991)</u>	<u>1,227,771</u>

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)
	<u>1,561</u>	<u>114,160</u>
總代價		
由以下方式支付：		
現金代價		94,000
股份代價(附註)		20,160
		<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	<u>60,571</u>	<u>58,306</u>

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：

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償債義務。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. 有關威利之財務狀況及經營業績的管理層討論及分析

以下為威利截至二零零七年十二月三十一日止三年及截至二零零八年六月三十日止六個月之業績及財務狀況的管理層討論及分析，乃摘錄自威利之相關年報及中期報告。

截至二零零八年六月三十日止六個月

業績

截至二零零八年六月三十日止六個月之營業額達405,900,000港元，較去年同期之787,900,000港元減少48.5%。營業額之減少主要是由於本期間出售上市投資之減少。本期間權益持有人應佔虧損為304,500,000港元，而去年同期為溢利135,900,000港元。本期間權益持有人應佔虧損主要是由於出售上市投資錄得已變現虧損淨額79,900,000港元（二零零七年：已變現收益淨額103,100,000港元）及持作買賣之上市投資錄得未變現虧損淨額195,100,000港元（二零零七年：未變現收益淨額42,100,000港元）。本期間每股基本虧損為0.4228港元，而去年同期為每股基本盈利0.8416港元（重列）。

業務回顧及展望

二零零八年四月，香港恒生指數已再度下挫約21%或由約24,000點左右跌至約19,000點。上海及深圳股票市場較香港表現得更差。原油價格劇烈波動，由之前每桶160美元之高位跌至當前成交價每桶100美元左右。全球金融市場亦因美國按揭證券危機而愈加不明朗及動蕩。金融巨擘貝爾斯登及雷曼兄弟倒閉，美林證券大幅折讓出售，房利美及房貸美已由美國政府接管。甚至保險巨頭美國國際集團亦正向美國政府借貸，以求度過難關。美國政府正制訂一項涉及7,000億美元的財政援助方案，以挽救美國經濟。

在本期間內，威利集團繼續重點發展主營業務，即物業投資、證券買賣投資、放債及自然資源收購和開發。於年內首六個月，威利有幸透過各種配售及其他財務工具和安排成功增強自身實力。在本期間內，威利增加資本基礎約405,700,000港元（未扣除發行費用）。於二零零八年六月，威利再次宣佈進行供股以籌資約262,000,000港元（未扣除發行費用）。

本年上半年，威利收購多項地產物業。於二零零八年四月，威利宣佈，收購聯惠發展有限公司之全部權益，以取得其附屬公司之主要資產香港北角馬寶道28號華匯中心22樓2201至2203室及2205至2209室，代價為20,160,000港元，由威利發行及配發160,000,000股代價股份予以支付。於二零零八年五月，威利集

團訂立三項買賣協議，收購Glamorous Investments Limited、Best Inspire Limited及Bright Majestic Limited之全部權益，以取得彼等附屬公司之主要資產，分別為香港北角馬寶道28號華匯中心30、31及32樓整層，總代價約為86,900,000港元，透過發行可換股票據方式支付。

在本期間內，威利集團亦以94,000,000港元之現金代價收購Uprite Limited之全部權益，以獲取其遊艇及若干水上設施。該項投資預期將透過按時計費租賃遊艇及水上設施產生租賃收入。

於二零零八年九月，威利宣佈收購一間物業持有公司，以取得位於廣州市之一幢商業大廈（須待股東批准），代價112,000,000港元將全部以發行代價股份之方式支付。此外，威利亦宣佈，以現金代價58,880,000港元收購香港北角馬寶道28號華匯中心29樓整層物業。為削減威利之負債，改善威利集團之財務狀況，威利亦於二零零八年九月建議終止總本金額約為86,900,000港元之可換股票據（須待股東批准），代價為威利按發行價每股0.14港元發行650,000,000股股份。

威利集團有意透過該等收購及於其後租賃物業鞏固自身之收入基礎。威利之董事會相信，威利各類物業產生之租金收入將為威利集團帶來穩定之收入來源。由於收購大多數物業時並未動用內部資金，故威利仍將維持穩固之現金及流動資產狀況，且威利仍處於良好形勢之下，能緊緊抓住每次可能浮現之良機。

威利集團已擱置與柏林水務公司（Berlinwasser）就位於中國之多項水利工程項目進行的磋商，並經審慎評估，否決位於哈薩克之多項石油開採項目。有關林木業項目因地方政府之法規及許可問題而有所延誤，而收集木材業務目前尚在起步階段。威利集團現正持續評估天然資源及能源業務項目的可行性。威利集團投資組合主要由本港股票及投資工具組成，而這些股票及投資工具因環球金融不明朗因素而繼續減值。

未來一年將充滿種種不明朗因素，經濟亦因政府推出一系列刺激經濟方案而仍將維持增長，但面臨著高通脹、信貸緊縮及各種環球不明朗因素，經濟增長將較為緩慢。

財務回顧

流動資金及財務資源

在本期間內，威利完成一次股份配售，配售303,580,000股新股並透過行使供股發行1,517,931,298股供股股份，分別籌集約51,600,000港元及333,900,000港元額外資金（未扣除發行費用）。此外，威利亦已發行160,000,000股新股，以支付香港物業之收購成本約20,200,000港元。

於二零零八年六月三十日，威利集團之總權益為1,577,700,000港元，而二零零七年十二月三十一日則為1,486,500,000港元。於二零零八年六月三十日，威利集團之淨流動資產為999,500,000港元（包括現金及現金等值68,100,000港元），而於二零零七年十二月三十一日則為1,048,300,000港元（包括現金及現金等值304,400,000港元）。於二零零八年六月三十日，威利集團維持較低之資產負債比率（按借款淨額對總權益計算）及流動比率，分別為9.2%及31.6倍，而於二零零七年十二月三十一日則分別為2.5%及6.8倍。

於二零零八年六月三十日，威利集團之銀行借款達213,600,000港元（二零零七年十二月三十一日：銀行及其他借款341,600,000港元）。威利集團213,600,000港元之銀行借款中，8.2%、8.4%、23.5%及59.9%分別須於一年內、一至兩年內、二至五年內及超過五年償還。威利集團之計息銀行借款之利率乃參照最優惠利率及香港銀行同業拆息計息，並以港元結算。威利集團並無任何用作對沖之財務工具。

由於威利集團大部分交易及銀行結餘均以港元結算，故威利集團之匯兌風險極低。

資產抵押

於二零零八年六月三十日，威利集團賬面總值為469,000,000港元（二零零七年十二月三十一日：343,900,000港元）之若干資產，作為銀行批予威利集團銀行融資之抵押。

資本承擔

於二零零八年六月三十日，威利集團已簽約但未撥備之資本承擔（扣除所付按金）就購置物業之餘款及其他資本開支為60,600,000港元（二零零七年十二月三十一日：58,300,000港元）。

或然負債

於二零零八年六月三十日，威利集團並無重大或然負債。

僱員

於二零零八年六月三十日，威利集團共聘用32名僱員。威利集團根據僱員之表現、工作經驗及當時之市場標準釐定僱員之酬金。僱員福利包括醫療保險、公積金及購股權計劃。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

回顧年度

二零零七年是喜憂參半之一年。上半年威利於全球金融市場發展可觀，但由於美國次按危機及信貸緊縮，發展止步。高至幾近32,000點之恒生指數於年底跌至約27,800點，隨後再跌至約24,000點。上半年威利表現強健，而下半年業績卻受到金融市場（尤其是香港及中國內地股票市場）空前動亂之嚴重打擊。

於年內，威利繼續執行其發展戰略。威利已就香港市場之天然資源及能源項目以及房地產或投資物業評估多個項目。其已於本地高端住房市場收購若干物業。由於本地於豪華住房之需求強勁，威利之持有物業已升值。誠如其去年年報所述，威利已於雲南省思茅區普洱市發展林業項目。預計二零零八年將開始伐木。隨著中國於木材之需求及成本提高，該項目於二零零八年應開始獲得可觀現金流量。由於市場調整，威利之投資組合（主要包括本地股票及投資工具）慘遭沖減。威利之管理層繼續對本地經濟及股票市場之前景持樂觀態度，並將繼續監管投資組合及採取適當措施。

於商業循環之中，公司規模、業務範圍、收入渠道多元化及執行能力與公司之實力直接相關，因而亦決定了公司磋商及利用商機之能力。於年內，威利已牢牢把握若干良機，透過各種配售、購股權及其他財務工具增強其資本基礎至1,389,200,000港元（未扣除發行費用）。於二零零八年初幾個月，威利再度增加其資本基礎至385,500,000港元（未扣除發行費用）。威利已將更多資源集中於現金及流動資產上，而威利正處於良好形勢之下，能緊緊抓住每次可能浮現之良機。

業績

截至二零零七年十二月三十一日止年度之營業額達1,448,900,000港元，較二零零六年之295,500,000港元增加390.3%。營業額之增加主要是由於年內出售上市投資增加。本年度權益持有人應佔虧損為197,600,000港元，而二零零六年

虧損為114,800,000港元。本年度權益持有人應佔虧損主要由於上市投資及衍生金融工具確認未變現持有虧損淨額307,700,000港元(二零零六年：未變現持有收益淨額10,000,000港元)。本年度每股虧損為0.176港元，而二零零六年重列為0.331港元。

股息

威利之董事會建議本年度不派發股息(二零零六年：無)。

資本重組及供股

威利於二零零七年通過一項特別決議案，以進行資本重組。該項資本重組包括股份合併(即將10股每股面值0.10港元之股份合併成1股面值1.00港元之合併股份)及資本削減(即將合併股份之面值由1.00港元削減至0.10港元)。上述資本重組於二零零七年十二月三十一日生效。為達致上述資本重組，威利根據購回授權項下授予董事之權力自市場收購威利8股已發行股份。因資本削減而產生約1,366,138,168港元之進賬已計入威利之股份溢價賬。

於二零零七年十二月二十八日，據上述資本重組作為條件，威利通過一項普通決議案，批准按其後每持有1股現有已發行及繳足股份獲發1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，威利以每股供股股份0.22港元之認購價發行合共1,517,931,298股供股股份。

流動資金及資本資源

於本年度內，威利完成四次股份配售，配售6,154,218,000股新股並透過行使購股權發行2,018,600,000股新股，分別合共籌集約717,300,000港元(未扣除發行費用)及246,900,000港元額外資金。

於本年度內，威利以每股0.1港元之換股價發行本金金額合共350,000,000港元之兩種年期為兩年之無息可換股票據。該等可換股票據獲悉數兌換，促成威利發行3,500,000,000股股份。

於本年度內，威利於二零零七年十月以每股認股權證0.025港元之發行價發行3,000,000,000份上市認股權證，籌集75,000,000港元額外資金(未扣除發行費用)。每份認股權證賦權其持有人按認購價每股股份0.10港元認購一股股份，並可於發行認股權證當日開始之18個月期間行使。因股份合併已完成而供股已獲

批准，認股權證之認購權於本年末調整為300,000,000股股份，而認股權證之認購價調整為每股股份0.68港元。因股份配售於二零零八年二月完成，每股認股權證之認購價隨後調整至0.67港元。

於二零零七年十二月三十一日，威利集團之總權益為1,486,500,000港元，而於二零零六年十二月三十一日則為329,600,000港元。於二零零七年十二月三十一日，威利集團之淨流動資產為1,048,300,000港元（包括現金及現金等值304,400,000港元），而於二零零六年十二月三十一日則為217,100,000港元（包括現金及現金等值8,900,000港元）。於二零零七年十二月三十一日，威利集團維持較低之資本負債比率（按借款淨額對總權益計算）及流動比率，分別為2.5%及6.8倍，而於二零零六年十二月三十一日則分別為4.4%及14.8倍。

於二零零七年十二月三十一日，威利集團之銀行及其他借款為341,600,000港元（二零零六年十二月三十一日：23,300,000港元）。威利集團341,600,000港元之銀行及其他借款中，47.1%、3.3%、10.7%及38.9%分別須於一年內、一至兩年內、二至五年內及五年後償還。威利集團之計息銀行及其他借款之利率乃參照最優惠利率計息，並以港元結算。威利集團並無任何用作對沖之財務工具。

由於威利集團大部分交易及銀行結餘均以港元結算，故威利集團之匯兌風險極低。

資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，威利集團賬面總值為343,900,000港元（二零零六年十二月三十一日：27,700,000港元）之若干資產，作為銀行批予威利集團銀行融資之抵押。

資本承擔

於二零零七年十二月三十一日，威利集團之已簽約但未撥備之資本承擔（扣除所付按金）就購置物業之餘款及其他資本開支為58,300,000港元（二零零六年十二月三十一日：無）。

或然負債

於二零零七年十二月三十一日，威利之或然負債乃關於公司擔保作銀行融資216,900,000之港元（二零零六年十二月三十一日：38,000,000港元），有關之或然負債並無於財務報表內以撥備列賬，而用以授予威利附屬公司，其中191,600,000港元（二零零六年十二月三十一日：18,300,000港元）之銀行融資額已動用。

僱員

於二零零七年十二月三十一日，威利集團共聘用27名（二零零六年：25名）僱員。威利集團根據僱員之表現、工作經驗及當時之市場標準釐定僱員之酬金。僱員福利包括醫療保險、公積金及購股權計劃。

重大收購及出售

於二零零七年，威利集團購入數項投資物業。於二零零七年四月，威利集團以代價57,800,000港元購入一項物業，為新界上水金錢南路八號御林皇府森麻石徑洋房六號。於二零零七年六月，威利集團亦以代價88,000,000港元購入一家控股公司，目的為其一項重要物業資產，為香港山頂加列山道四十八號陽光花園一座。

於年內，威利集團收購Allied Loyal International Investments Limited之100%股權，目的為於中華人民共和國（「中國」）雲南省普洱市思茅區，由雲南省普洱市翠雲區人民政府授予有關林地使用權及林木所有權50%之主要資產。於二零零七年十月，威利集團完成出售其在美投國際集團煤業投資控股有限公司（一間在中國雲南省曲靖大為項目投資之公司）全部50%之權益。

未來計劃

由於美國次級按揭貸款危機，全球經濟正面臨著巨大挑戰。威利亦面臨著重大不確定因素及困難，惟於二零零八年初之集資活動後，威利正處於良好形勢之下，於良機出現時可抓緊機會。

截至二零零六年十二月三十一日年度

回顧年度

於二零零六年一月，威利集團與王兢先生（TOM集團前行政總裁及執行董事）訂立協議，透過配售股份收購美投國際集團煤業投資控股有限公司（「美投國際」）之25%權益，王兢先生因此成為威利之策略投資者。於二零零六年三月，威利集團進一步收購美投國際額外25%權益。美投國際為一間在中國雲南省曲靖大為項目投資之公司。

威利之董事會視天然資源及能源項目為中國主要及關鍵發展項目，增長潛力極大。威利之董事會將於該方面繼續執行開拓商機的策略。於二零零七年二月，威利宣佈與一個中國石油企業集團合作組成潛在合營企業，於前蘇維埃社會主義共和國蘊含豐富能源資源之郊區開採石油；而於二零零七年三月，威利亦再宣佈其於雲南省思茅市之一項潛在林業投資。此外，威利之董事會相信香港物業市場將繼續穩步上揚，尤其以豪宅為甚。於二零零七年四月，威利宣佈註冊成立一間全資附屬公司作為物業投資的控股公司，並收購位於上水金錢南路8號御林皇府森麻實徑6號屋之物業單位。

正當威利評估潛在項目及夥伴的同時，交易對手亦會認真審查威利。故威利令潛在夥伴信賴威利極為重要。鑑此，威利藉出售非主要持有物業、無表現資產及長期債務票據，將資源集中於現金及流動資產上。於年內，威利集團分別以75,000,000港元及100,000,000港元出售其於發德澳門投資國際有限公司及Hennabun Management International Limited 8%可換股票據之權益。威利亦透過行使購股權籌得額外60,800,000港元。於二零零七年一月，威利集團以2,700,000港元出售其於九龍麗港城之唯一物業。

於二零零七年初，威利分別透過以兩項合計1,873,000,000股新股份之股份配售、因轉換可換股票據而發行2,200,000,000股新股份、及因行使購股權而發行257,000,000股新股份，從而獲得約449,000,000港元額外資本並進一步加強其現金狀況。威利之管理層已採取所需措施為威利發展打好基礎。

業績

截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額為295,500,000港元，較二零零五年之124,500,000港元增加137.3%。營業額增加主要由於年內出售上市投資增加所致。本年度之權益持有人應佔虧損為114,800,000港元；二零零五年則為虧損131,700,000港元。本年度之每股虧損為0.034港元；二零零五年則為0.064港元。

股息

威利之董事會不建議派發本年度之末期股息（二零零五年：無）。

流動資金及資本資源

於本年度內，威利完成因行使購股權而發行224,408,635股新股份，籌得額外權益總額約60,800,000港元。此外，威利已發行250,000,000股新股份，以支付投資美投國際25%初期股權所需之66,250,000港元之收購成本。

於二零零六年十二月三十一日，威利集團之總權益為329,600,000港元；二零零五年十二月三十一日則為311,600,000港元。於二零零六年十二月三十一日，威利集團之淨流動資產為217,100,000港元，包括現金及現金等值8,900,000港元；二零零五年十二月三十一日之淨流動資產則為47,600,000港元，包括現金及現金等值11,400,000港元。威利集團於二零零六年十二月三十一日得以維持7.1%之低負債權益比率（按借貸總額除以總權益計算），流動比率為14.79倍；而二零零五年十二月三十一日則分別為5.9%及3.52倍。

於二零零六年十二月三十一日，威利集團之銀行及其他借款為23,300,000港元（二零零五年：銀行借款18,400,000港元）。威利集團之23,300,000港元銀行及其他借款中，須於一年內償還的有32.2%；須於一年至兩年內償還的有11.7%；須於兩年至五年內償還的有32.5%；須於五年後償還的有23.6%。威利集團計息銀行借款及其他借款之利率乃參照最優惠利率計算及以港元為單位。威利集團並無使用任何財務工具作對沖用途。

由於威利集團大部分交易及銀行結餘均以港元結算，故威利集團之外匯風險極低。

抵押資產

於二零零六年十二月三十一日，威利集團賬面值合共為27,700,000港元（二零零五年：30,800,000港元）之若干資產，作為銀行批予威利集團銀行融資之抵押。

或然負債

於二零零六年十二月三十一日，威利之或然負債為威利分別就附屬公司及聯營公司取得銀行融資額20,400,000港元（二零零五年：38,000,000港元）及30,000,000港元（二零零五年：30,000,000港元）而向銀行提出之擔保，有關或然負債並無於財務報表內作出撥備。該等附屬公司及聯營公司已動用之融資額分別為18,300,000港元（二零零五年：18,400,000港元）及24,500,000港元（二零零五年：21,400,000港元）。

僱員

於二零零六年十二月三十一日，威利集團共聘用25名僱員（二零零五年：24名）。威利集團根據僱員之表現、工作經驗及當時之市場標準釐定僱員之酬金。僱員福利包括醫療保險、公積金及購股權計劃。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

回顧年度

年內，威利董事已就有關澳門的投資及向賭客提供借貸的業務之若干事宜進行討論，亦曾就此諮詢法律及會計專業人士。根據有關討論及其他考慮因素，包括但不限於取得最低資金的時間，董事於七月份決定終止有關收購貴賓博彩會所Neptune Syndicate之談判，以及出售威利集團於發德澳門投資國際有限公司（為投資於澳門博彩、娛樂及相關業務而成立之一間投資控股公司）之權益。該出售事項令威利集團須承擔75,000,000港元之虧損。

威利集團已重組及出售應收貸款及Hennabun Management International Limited (「HMIL」) 舊有可換股票據約146,000,000港元，以換取HMIL的146,000,000港元新可換股票據，有關票據將於二零一五年九月到期，按年息率8%計息。此項交易其中一個條件，是HMIL安排向威利提供50,000,000港元之無抵押備用信貸。此項交易為威利提供額外營運資金。

威利集團繼續出售其租約土地及樓宇以及次要投資物業。年內，威利集團出售三項物業，包括豪峰22樓B室連一個停車位、太子道西234號的停車位及麗港城23座2樓B室。其後，威利集團於年結日後亦出售山市街文豪花園兩個單位。威利集團的方向是專注大型及高級商業或住宅發展物業。

威利集團亦有創下彪炳佳績。年初，威利集團出售其首項澳門投資Wide Asia Shipping S.A.，為擁有一艘船舶的控股公司，該船舶擬出租作博彩用途。該項交易為威利集團帶來約20,000,000港元的短期收益。

威利集團間接取得一項合營協議，以成立天津市凱聲汽車維修有限公司(「合營企業」)。威利集團的總投資額為人民幣7,500,000元。合營企業因維修汽車而聞名，並為通用汽車的持牌認可服務中心。預期合營企業亦將成為日產及三菱汽車的認可服務中心。

威利亦與一名在中國舉足輕重的獨立第三者訂立諒解備忘錄，於北京成立合營公司，透過互聯網從事全國節目廣播。

業績

截至二零零五年十二月三十一日止年度之營業額為124,500,000港元，較二零零四年之92,700,000港元增加34.3%。本年度之權益持有人應佔虧損為131,700,000港元；二零零四年則為虧損336,900,000港元。本年度之每股虧損為0.064港元；二零零四年則為0.28港元。

股息

威利之董事會不建議派發本年度之末期股息(二零零四年：無)。

流動資金及資本資源

於本年度內，威利完成兩項共配售712,000,000股新股份之股份配售，因購股權獲行使發行137,358,374股新股份，以及因認股權證獲行使發行13,338,925股新股份，分別籌集額外權益總額約124,900,000港元（扣除發行支出前）、25,800,000港元及1,900,000港元。

於本年度內，威利按轉換價每股0.25港元，分別向獨立第三者及向一間聯營公司（作為威利集團部分貸款出資）發行本金額為100,000,000港元之五年期免息可換股票據（「新票據」）。威利亦於其後贖回現有本金額為53,000,000港元7.8%利息之新票據。於本年度內，全部新票據已獲悉數轉換，威利因而發行800,000,000股新股份。

於二零零五年十二月三十一日，威利集團之總權益為311,600,000港元；二零零四年十二月三十一日則為91,500,000港元。於二零零五年十二月三十一日，威利集團之淨流動資產為47,600,000港元，包括現金及現金等值11,400,000港元；二零零四年十二月三十一日之淨流動負債則為117,300,000港元，包括現金及現金等值10,700,000港元。威利集團持續密切監察債權架構，於二零零五年十二月三十一日得以維持5.9%之較低資產與負債比率（按借貸總額除以總權益計算），流動比率為3.52倍；而二零零四年十二月三十一日則分別為198%及0.31倍。

於二零零五年十二月三十一日，威利集團之銀行貸款為18,400,000港元（二零零四年十二月三十一日：銀行貸款32,100,000港元，其他貸款96,100,000港元及可換股票據53,000,000港元）。威利集團之18,400,000港元銀行貸款中，須於一年內償還的有25.2%；須於一年至兩年內償還的有12.0%；須於兩年至五年內償還的有42.3%；須於五年後償還的有20.5%。威利集團之計息銀行貸款，利率乃參照最優惠利率計算及以港元為單位。威利集團並無使用任何財務工具作對沖用途。

由於威利集團大部分交易及銀行結餘均以港元結算，故威利集團之外匯風險極低。

抵押資產

於二零零五年十二月三十一日，威利集團賬面淨值合共為30,800,000港元（二零零四年十二月三十一日：50,700,000港元）之若干資產，作為銀行批予威利集團銀行融資之抵押。

或然負債

於二零零五年十二月三十一日，威利之或然負債為威利分別就附屬公司及聯營公司取得銀行融資額38,000,000港元（二零零四年：38,000,000港元）及30,000,000港元（二零零四年：75,000,000港元）而向銀行提出之擔保，有關或然負債並無於財務報表內作出撥備。該等附屬公司及聯營公司已動用之融資額分別為18,400,000港元（二零零四年：32,100,000港元）及21,400,000港元（二零零四年：31,600,000港元）。

僱員

於二零零五年十二月三十一日，威利集團共聘用24名僱員（二零零四年：23名）。威利集團根據僱員之表現、工作經驗及當時之市場標準釐定僱員之酬金。僱員福利包括醫療保險、公積金及購股權計劃。於二零零五年十二月三十一日，並無任何購股權尚未行使。

1. 本集團之未經審核備考資產及負債報表

下文乃本集團用作說明之未經審核備考資產及負債報表，此乃根據本集團於二零零八年三月三十一日之經審核綜合資產負債表(摘錄自本公司截至二零零八年三月三十一日止年度之已刊發年報)而編製，當中已考慮下文附註所說明之備考調整的影響，猶如出售事項及認購事項於二零零八年三月三十一日已經完成。編製此備考報表旨在說明出售事項及認購事項對本集團於二零零八年三月三十一日之財政狀況之影響。由於編製此備考報表之目的僅作說明之用，而基於其性質，其本意並非如實反映本集團於二零零八年三月三十一日(倘出售事項及認購事項於該日實際上已經完成)或任何未來日期之財政狀況。

	本集團於 二零零八年 三月三十一日 千港元	未經審核 備考調整 千港元 附註1	未經審核 備考調整 千港元 附註2	本集團在 未經審核 備考調整後之 未經審核備考 資產及負債 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	16,314	(7,878)		8,436
投資物業	150,500	(127,800)		22,700
投資於威利股份	-		188,500	188,500
可供出售投資	9,130			9,130
應收貸款	4,070			4,070
可換股債券—借貸部份	16,630			16,630
	<u>196,644</u>			<u>249,466</u>
流動資產				
應收貸款	569,499			569,499
可換股債券—期權衍生工具	1,626			1,626
按公平值計入損益之投資	357,627			357,627
預付款項、按金及其他應收款項	24,603	(631)		23,972
現金及銀行結餘	205,172	(158)		205,014
	<u>1,158,527</u>			<u>1,157,738</u>

	本集團於 二零零八年 三月三十一日 千港元	未經審核 備考調整 千港元 附註1	未經審核 備考調整 千港元 附註2	本集團在 未經審核 備考調整後之 未經審核備考 資產及負債 千港元
流動負債				
其他應付款項及應計負債	5,031	(1,664)		3,367
附帶利息之銀行貸款	10,334	(4,170)		6,164
應付稅項	800	(553)		247
	<hr/>			<hr/>
流動負債總計	16,165			9,778
	<hr/>			<hr/>
流動資產淨額	1,142,362			1,147,960
	<hr/>			<hr/>
總資產減流動負債	1,339,006			1,397,426
	<hr/>			<hr/>
非流動負債				
附帶利息之銀行貸款	68,672	(47,552)		21,120
遞延稅項負債	9,370	(8,744)		626
	<hr/>			<hr/>
	78,042			21,746
	<hr/>			<hr/>
資產淨值	1,260,964			1,375,680
	<hr/> <hr/>			<hr/> <hr/>

誠如本公司二零零八年五月三十日有關出售持有該等物業之Glamorous Investments Limited、Best Inspire Limited及Bright Majestic Limited(統稱「該等公司」)之通函所披露，本集團因出售該等公司而收取可換股票據。

於二零零八年九月十一日，本集團與威利訂立終止契據，據此，訂約各方有條件同意終止可換股票據。作為代價，威利將向本集團發行入賬列作繳足之認購股份。

附註：

1. 該等調整反映自本集團於二零零八年三月三十一日之綜合資產負債表中撇除該等公司應佔的資產及負債(乃摘錄自該等公司各自截至二零零八年三月三十一日止年度之管理賬目)，猶如出售事項於二零零八年三月三十一日已經完成。
2. 該項調整反映認購股份於二零零八年三月三十一日之公平值為188,500,000港元，乃參考威利股份於二零零八年三月三十一日之收市價每股0.29港元而計算，猶如認購股份於二零零八年三月三十一日已經發行予本集團。

於最後實際可行日期，認購股份之公平值為**24,700,000**港元，乃參考威利股份於二零零八年十月二十七日之收市價每股**0.038**港元計算，此數大幅低於未經審核備考資產及負債報表所列之認購股份公平值。

認購股份於認購事項完成時之實際公平值，可能與上述未經審核備考資產及負債報表所列之認購股份公平值或認購股份於最後實際可行日期之公平值大為不同，因為威利股份之公平值可能於認購事項完成日期大為不同。

2. 本集團之未經審核備考財務資料之報告

以下為獨立申報會計師兼香港執業會計師安永會計師事務所發出之報告全文，
乃就僅供收錄於本通函而編製。



香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
18樓

敬啟者：

吾等對漢基控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）發出報告。未經審核備考財務資料乃載於二零零八年十月二十九日就認購威利國際控股有限公司之新股份而刊發之通函（「該通函」）附錄三第147至149頁。貴公司董事僅就說明用途編製未經審核備考財務資料，以就出售事項（定義見該通函）及認購事項（定義見該通函）對貴集團於二零零八年三月三十一日之以往財務資料可能造成之影響提供資料。

責任

貴公司董事完全負責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段之規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）所刊發會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為按上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料作出意見，並謹向閣下報告。吾等不會因早前就編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料給予之任何報告承擔任何責任，惟於刊發日期獲吾等給予此等報告之人士除外。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報委聘準則第300號「投資通函內有關備考財務資料之會計師報告」，履行吾等之委聘。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考慮支持調整之證據，並與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項委聘並不涉及任何相關財務資料之獨立查核。

吾等策劃及履行工作，取得吾等認為需要之資料及解釋，以便獲得充足證據，就未經審核備考財務資料已經 貴公司董事按與 貴集團會計政策貫徹一致之基準妥為編製，且有關調整對根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言屬適當，提供合理確定。

未經審核備考財務資料僅供闡釋用途，並以 貴公司董事之判斷及假設為基準，另基於其假設性質，不能保證或表示任何事件將於日後發生，亦不表示 貴集團於二零零八年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

意見

吾等之意見為：

- a. 未經審核備考財務資料已經由 貴公司董事按所述基準妥為編製；
- b. 有關基準與 貴集團截至二零零八年三月三十一日止年度之會計政策貫徹一致；及
- c. 有關調整對根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

此致

漢基控股有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零八年十月二十九日

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員

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

董事姓名	權益性質	股份數目 (好倉)	佔本公司現有 已發行股本之 概約百分比
鄺啟成	實益擁有人	15,444,000	0.60%
翁世炳	實益擁有人	8,595,360	0.34%
潘芷芸	實益擁有人	1,188,000	0.05%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期：

- (i) 本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司按該條規定存置之登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則之規定須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉；及

- (ii) 概無董事於本集團任何成員公司自二零零八年三月三十一日(即編製本公司最近期刊發之經審核賬目之日)起已經或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

此外，董事概無於本通函日期存在並對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，根據本公司按照證券及期貨條例第336條所存置之登記冊以及就董事及本公司最高行政人員所知悉，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有可於任何情況在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益(包括該等股本之任何購股權)：

股東名稱	權益性質	股份數目 (好倉)	佔本公司現有 已發行股本之 概約百分比
萊福資本投資 有限公司 ^{附註}	公司	222,711,300	8.71%
威利	公司	209,541,280	8.19%
合一投資控股有限公司	公司	188,140,705	7.36%

附註：本公司董事鍾育麟先生及陳仕鴻先生亦為萊福之董事。

於最後實際可行日期，根據本公司按證券及期貨條例第336條所存置之登記冊記錄及據本公司董事及最高行政人員所知，除上述披露者外，概無其他人士於股份或相關股份中擁有權益或淡倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，或直接或間接擁有附帶可於任何情況在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票權利之任何類別股本面值10%或以上之權益或涉及該等股本之購股權。

3. 訴訟

本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或面臨要脅之重大訴訟或索償。

4. 服務合約

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

5. 競爭權益

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

6. 重大合約

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

- (a) 本公司、Easywin Cotai Entertainment Limited（本公司之附屬公司）及一澳門娛樂場經營商於二零零六年十二月十三日訂立之無法律約束力意向書，內容有關本集團就將設於澳門路氹之拉斯維加斯式賭場之貴賓地帶提供若干管理服務；
- (b) 本公司、Easywin Cotai Entertainment Limited（本公司之附屬公司）及一澳門娛樂場經營商於二零零七年四月十一日訂立之有條件中介旅遊業務及服務協議（「服務協議」），內容有關本集團就將設於澳門路氹之拉斯維加斯式賭場之貴賓地帶提供若干市場宣傳及推廣服務；
- (c) Easywin Cotai Entertainment Limited（本公司之附屬公司）與一澳門娛樂場經營商於二零零七年五月三十日訂立之終止協議以終止服務協議；
- (d) 本公司（作為發行人）與Get Nice Investment Limited（「Get Nice」，作為配售代理）於二零零七年六月十三日訂立之有條件配售協議，內容有關按每股0.075港元之價格配售2,340,000,000股本公司之新普通股。有關配售之進一步詳情載列於本公司在二零零七年六月十四日發表之公佈；

- (e) 本公司(作為發行人)與中南證券有限公司(「中南」,作為配售代理)於二零零七年八月二日訂立之有條件配售協議,內容有關按每股股份0.18港元之價格配售744,530,000股本公司之新普通股。有關配售之進一步詳情載列於本公司在二零零七年八月二日發表之公佈;
- (f) 本公司(作為發行人)與中南(作為配售代理)於二零零七年八月二十三日訂立之有條件配售協議,內容有關按每股股份0.10港元之價格配售987,000,000股本公司之新普通股。有關配售之進一步詳情載列於本公司在二零零七年八月二十七日發表之公佈;
- (g) 本公司(作為發行人)與中南(作為包銷商)於二零零七年八月二十三日訂立之有條件包銷協議,據此,中南同意按認購價每股供股股份0.10港元包銷總數不少於2,467,613,194股而不多於3,147,248,013股供股股份。有關供股之進一步詳情載列於本公司在二零零七年八月二十七日發表之公佈;
- (h) Greater Chance Group Limited(本公司之附屬公司)與杏花樓集團有限公司於二零零八年二月十六日訂立之有條件認購協議,內容有關Greater Chance Group Limited認購由杏花樓集團有限公司發行而本金總額為18,000,000港元之2厘可換股債券。有關認購之進一步詳情載列於本公司在二零零八年二月十八日發表之公佈以及於二零零八年三月六日刊發之通函;
- (i) 本公司(作為發行人)與Get Nice(作為配售代理)於二零零八年二月二十六日訂立之有條件配售協議,內容有關按每股股份0.26港元之價格配售355,000,000股本公司之新普通股。有關配售之進一步詳情載列於本公司在二零零八年二月二十六日發表之公佈;
- (j) 本公司(作為發行人)與結好證券有限公司(作為配售代理)於二零零八年四月二十二日訂立之有條件配售協議,內容有關按每股股份0.186港元之價格配售426,000,000股本公司之新普通股。有關配售之進一步詳情載列於本公司在二零零八年四月二十二日發表之公佈;
- (k) 終止契據;
- (l) Double Smart Finance Limited(本公司之全資附屬公司)與萊福資本投資有限公司於二零零八年九月二十四日訂立之結算契據(由二零零八年九月二十六日之補充契據所補充),內容有關萊福資本投資有限公司以發行本金總額為20,000,000港元之零息可換股債券的方式,結算Double Smart Finance Limited向萊福資本投資有限公司提供之本金額為20,000,000港元之貸款。有關此交易之進一步詳情載列於本公司在二零零八年九月二十六日發表之公佈;及

- (m) Double Smart Finance Limited (本公司之全資附屬公司) 與合一投資控股有限公司於二零零八年十月八日訂立之結算契據，內容有關合一投資控股有限公司以發行本金總額為20,000,000港元之零息可換股票據的方式，結算Double Smart Finance Limited向合一投資控股有限公司提供之本金額為20,000,000港元之貸款。有關此交易之進一步詳情載列於本公司在二零零八年十月九日發表之公佈。

7. 專家之同意書

以下為本通函轉載其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	香港執業會計師

安永會計師事務所已就本通函之刊發發出同意書，同意以現時在本通函內所示之形式及涵義收錄其意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

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

8. 其他資料

- (a) 本公司已根據上市規則第3.24條委任本公司之公司秘書兼合資格會計師周志華先生。彼為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港北角馬寶道28號華匯中心32樓。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

9. 備查文件

下列文件由本通函刊發日期起直至股東特別大會日期(包括該日)期間任何營業日(星期六除外)之一般營業時間內,在本公司於香港之主要營業地點(地址為香港北角馬寶道28號華匯中心32樓)可供查閱:

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則;
- (b) 本附錄第6節所述之重大合約;
- (c) 本通函附錄三第2節所載安永發出之報告;
- (d) 本附錄第7節所述安永發出之同意書;
- (e) 本公司截至二零零八年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止兩個年度之年報;
- (f) 威利截至二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止兩個年度之年報;
- (g) 本公司於二零零八年五月十五日就收購E-Garden Properties Limited刊發之通函;
- (h) 本公司於二零零八年五月三十日就出售事項而刊發之通函;
- (i) 本公司於二零零八年十月十七日就認購萊福資本投資有限公司之可換股債券而刊發之通函;及
- (j) 本公司於二零零八年十月二十一日就認購合一投資控股有限公司之可換股票據而刊發之通函。



HERITAGE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

漢基控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：412)

茲通告漢基控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年十一月十四日上午九時正，假座香港北角英皇道665號北角海逸酒店二樓Java II-III舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列之本公司決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議批准、確認及追認Dollar Group Limited(「Dollar Group」，本公司之全資附屬公司)與威利國際控股有限公司(「威利」)於二零零八年九月十一日訂立之有條件終止契據(「終止契據」)，內容有關註銷威利向Dollar Group發行而本金額為86,882,392.88港元之可換股票據，並批准威利向Dollar Group發行威利股本中650,000,000股每股面值0.10港元之新股份(「認購股份」)(註有「A」字樣之終止契據副本已提交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及批准據此預計進行之交易(包括但不限於認購認購股份)，並授權本公司董事作出彼等認為就落實終止契據或使終止契據生效或與終止契據有關而採取屬必要、適宜或權宜之所有該等行動及事宜，以及簽署就此屬必要、適宜或權宜之所有該等文件。」

承董事會命
漢基控股有限公司
公司秘書
周志華

香港，二零零八年十月二十九日

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均可委任他人為代表，代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬本公司任何股份之聯名登記持有人，則任何一名聯名登記持有人均可親身或委任代表就該股份於會上投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名登記持有人親身或委任代表出席大會，則只有於本公司之股東名冊排名首位之持有人作出之投票方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席上述大會或任何續會及於會上投票，其時代表委任表格將被視為撤銷論。
4. 按代表委任表格之指示填妥之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前，盡快送交本公司於香港之主要營業地點，地址為香港北角馬寶道28號華匯中心32樓。