
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，請諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、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全部錦興集團有限公司(「本公司」)證券，請立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或提呈。



HANNY HOLDINGS LIMITED

錦興集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：275)

(認股權證代號：749)

非常重大收購
有關收購BEST SMOOTH INTERNATIONAL LIMITED
(百順國際有限公司)60% 股權

錦興集團有限公司之聯席財務顧問



本公司謹訂於二零零九年十月十四日(星期三)上午十時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第175至176頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按所印列的指示填妥及簽署，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處及轉讓處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零九年九月二十五日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
附錄一 – 本集團財務資料.....	19
附錄二 – 目標集團會計師報告.....	120
附錄三 – 有關經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	139
附錄四 – 有關經擴大集團之物業估值.....	150
附錄五 – 一般資料.....	167
股東特別大會通告.....	175

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據該協議向賣方收購銷售股份及銷售貸款
「該協議」	指	本公司與賣方就收購事項而訂立日期為二零零九年七月二十日之買賣協議
「該公佈」	指	本公司日期為二零零九年七月二十九日有關(其中包括)收購事項之公佈
「聯祥投資」	指	Ally Fortune Investments Limited (聯祥投資有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，分別由目標公司、信豐控股、Bonusgo及一名獨立第三方擁有50.5%、40%、6.5%及3%股權
「董事會」	指	董事會
「Bonusgo」	指	Bonusgo Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「營業日」	指	在香港之銀行照常營業之日(星期六除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中廣投資」	指	China Good Investments Limited (中廣投資有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司，為聯祥投資之全資附屬公司
「本公司」	指	錦興集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份及認股權證於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「代價」	指	本公司根據該協議就收購銷售股份及銷售貸款應付之總代價353,850,000港元
「中鐵建」	指	中鐵建工集團有限公司

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「東方紅」	指	深圳市東方紅保健品有限公司
「經擴大集團」	指	緊隨完成後之本集團
「信豐控股」	指	Faith Full Holdings Limited (信豐控股有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，在完成後，指本集團及其當時之附屬公司，包括目標集團
「廣東源天」	指	廣東省源天工程公司
「GFETI」	指	廣州對外經濟貿易投資公司
「廣州市中級人民法院」	指	廣州市中級人民法院
「廣州宏峰」	指	廣州宏峰投資諮詢有限公司
「華欣譽」	指	廣州華欣譽實業發展有限公司
「吉祥房產」	指	廣州吉祥房產發展有限公司，一間於中國成立之有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，任何人士或公司及其各自之最終實益擁有人，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「該土地」	指	位於中國廣州市越秀區中山五路與吉祥路交界處之一幅總建築面積約為7,974 平方米之土地

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零九年九月二十三日，即本通函付印前為確定本通函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
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「該項目」	指	位於該土地之物業發展項目
「過戶處」	指	卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，為本公司之香港股份過戶登記分處及轉讓處
「重組協議」	指	中鐵建、吉祥房產與東方紅所訂立日期為二零零六年八月九日之債務重組協議
「銷售貸款」	指	於完成日期目標公司結欠賣方之未償還股東貸款之60%
「銷售股份」	指	目標公司股本中60股每股面值1美元之普通股，相當於最後實際可行日期目標公司之已發行股本之60%
「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	將於二零零九年十月十四日(星期三)上午十時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27室舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准該協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Best Smooth International Limited (百順國際有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司

釋 義

「賣方」	指	Wang, Victoria Y S女士
「認股權證」	指	本公司之認股權證，附有權利可以現金按認購價每股0.63港元(可予調整)認購股份
「越秀區法院」	指	廣州市越秀區人民法院
「二零一一年可換股債券」	指	本公司於二零零六年六月發行本金總額為770,973,210港元之二零一一年到期2%可換股債券，其中706,698,786港元於最後實際可行日期仍未兌換
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本通函內，人民幣與港元之兌換按人民幣1.00元兌1.13港元之匯率換算。有關換算匯率僅作指示之用且不應視為有關金額實際上可按該匯率或任何匯率進行兌換之陳述。



HANNY HOLDINGS LIMITED
錦興集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：275)

(認股權證代號：749)

執行董事：

Yap, Allan博士(主席)

陳國銓先生(董事總經理)

獨立非執行董事：

郭嘉立先生

潘國興先生

冼志輝先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港中環

夏慤道12號

美國銀行中心

31樓3101室

敬啟者：

非常重大收購
有關收購BEST SMOOTH INTERNATIONAL LIMITED
(百順國際有限公司)60%股權

緒言

於二零零九年七月二十九日，董事會宣佈本公司與賣方訂立該協議。根據該協議，本公司同意向賣方收購銷售股份及銷售貸款，現金代價總額為353,850,000港元。目標集團之主要資產為位於中國廣州越秀區中山五路與吉祥路交界處之該土地及位於該土地上之該項目。

* 僅供識別

董事會函件

根據上市規則，收購事項構成本公司一項非常重大收購。據此，收購事項須待股東於股東特別大會批准後，方可作實。據董事所知、所悉及所信及經一切合理查詢，概無股東於收購事項擁有任何重大權益，故概無股東須於股東特別大會放棄投票。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項其他詳情；(ii)本集團及目標集團之財務資料；(iii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(iv)經擴大集團的物業之估值報告；及(v)股東特別大會通告，其中將提呈以考慮並酌情批准該協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

收購事項

該協議

日期：

二零零九年七月二十日

訂約方：

賣方： Wang, Victoria Y S女士；及

買方： 本公司

據董事所知、所悉及所信及經一切合理查詢後，賣方為獨立第三方。

將予收購之資產

- (a) 銷售股份，即目標公司股本中60股每股面值1美元之普通股，於最後實際可行日期相當於目標公司已發行股本之60%；及
- (b) 銷售貸款，即於完成日期，目標公司結欠賣方尚未償還股東貸款之60%。於該協議日期，目標公司結欠賣方之股東貸款總額約為134,000,000港元。

於完成時，本公司或其提名人將擁有銷售股份，相當於目標公司已發行股本之60%。

代價

根據該協議，代價353,850,000港元須按以下方式以現金支付：

- (a) 175,000,000港元已由本公司於簽訂該協議時支付作為按金及部份代價；及

董事會函件

(b) 178,850,000港元將由本公司於完成時向賣方支付。

代價乃由賣方及本公司經計及於二零零九年七月三十一日對該土地之估值約人民幣1,280,000,000元、外債約600,000,000港元(包括有關該土地及該項目之建築成本、借貸及其他應付款項)、廣州房地產業務之未來前景以及該土地價值之升值潛力後，按公平磋商後釐定。

現金代價將由本集團之內部資源撥付。

先決條件

收購事項須待下列條件達成或豁免後方可完成：

- (a) 本公司對目標集團、該土地及該項目進行之盡職調查之結果滿意及接受；
- (b) 股東於股東特別大會上通過一切所需決議案，以批准該協議及其項下擬進行之交易；
- (c) 取得一份由中國律師出具之法律意見書，其形式與內容均令本公司滿意及接受。該法律意見書涵蓋以下事項(其中包括)：
 - (i) 吉祥房產的合法成立、有效存續、繳足註冊資本、股權結構、資產及經營合法；
 - (ii) 吉祥房產已取得該土地之土地使用權；及
 - (iii) 吉祥房產已取得就該協議項下擬進行之交易合法地進行所需之所有相關同意、批准、登記及存檔；
- (d) 吉祥房產取得就經營該項目所需之一切相關認證、許可、批准及授權，而有關認證、許可、批准及授權繼續具有十足效力；及
- (e) 目標公司及／或目標集團概無(並合理預期)在完成前不會出現任何重大不利變動。

倘上述條件未能於二零一零年三月三十一日或之前(或本公司與賣方可能書面同意之較後日子)達成或由本公司豁免(按情況而定)，則該協議將失效及再無效力。全數按金須於該協議終止後三個營業日內退還予本公司，而該協議各方不得向另一方索償，亦不會負上責任，惟基於先前任何違約情況者除外。

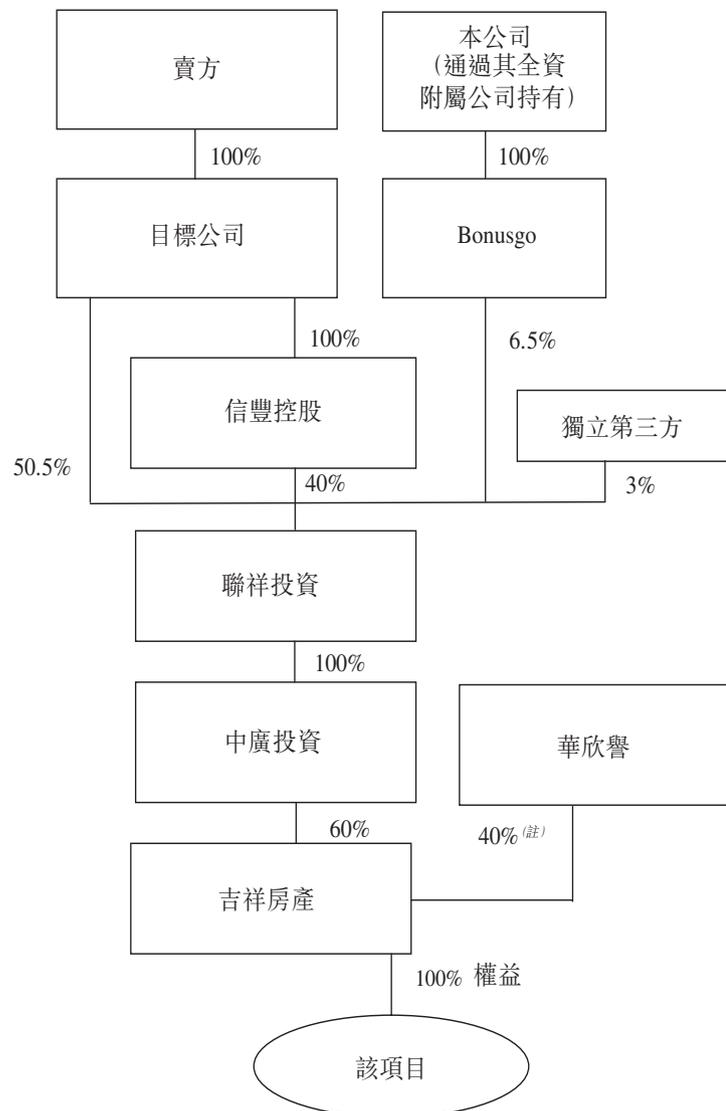
完成

完成將發生於該協議所有先決條件達成或獲豁免後的第七個營業日(或本公司與賣方以書面協定之其他日期)。

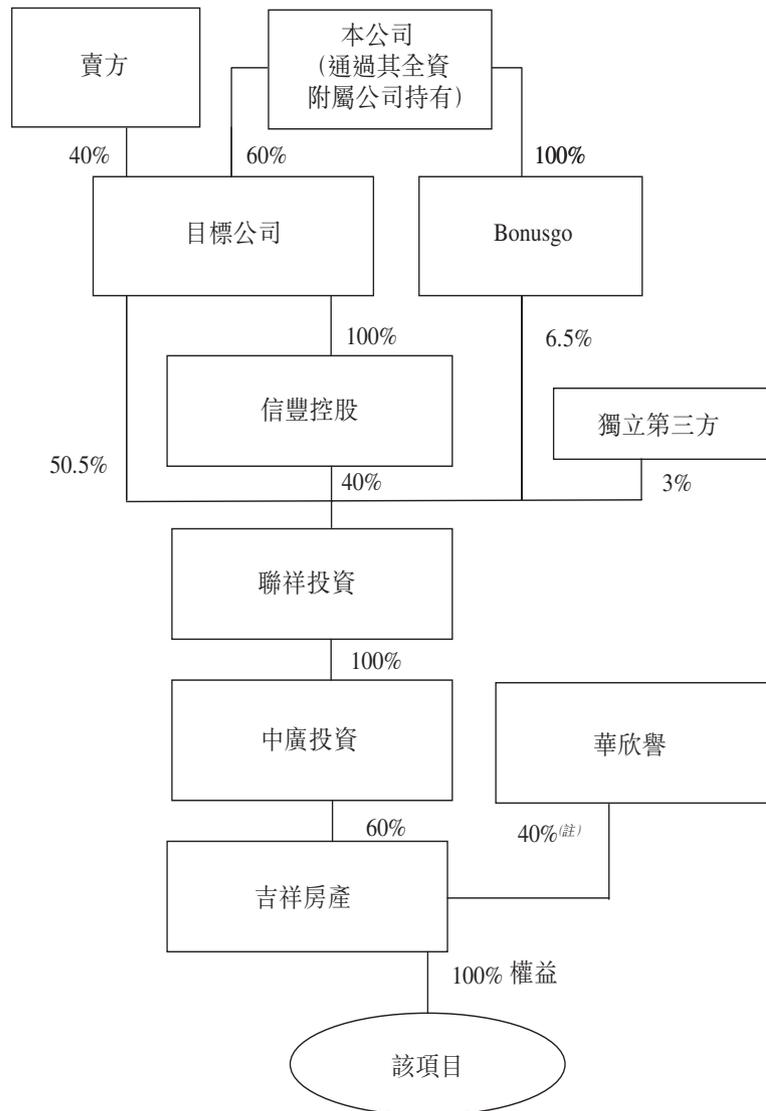
目標集團之資料

目標公司乃於二零零六年七月六日在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，其主要營運附屬公司為吉祥房產。目標集團之公司架構如下：

(i) 於完成前



(ii) 於完成後



註：

根據中廣投資與華欣譽所訂日期為二零零九年五月二十五日之承諾協議，華欣譽已不可撤回地承諾，放棄其於攤分吉祥房產利潤分成之權利及所有其他對吉祥房產之權利(包括但不限於資產之管有、使用、收入、分派及出售)，並且同意為了確保中廣投資能享有吉祥房產之100%權益(包括但不限於該項目，及其對吉祥房產資產之管有、使用、收入、分派及出售權利)行事，包括但不限於簽署必要文件及採取行動及／或不採取行動。華欣譽亦已不可撤回地承諾，就華欣譽放棄對吉祥房產之利潤分成及其他權利

董事會函件

而引起第三方提出任何索償，從而導致中廣投資於吉祥房產之100%應得權益遭到任何索償、變動及／或損失，向中廣投資作出補償。本公司毋須就有關安排支付額外代價，而有關安排亦為該協議項下之其中一項要求。由於本公司根據上文「收購事項」一節下「先決條件」一段所述條件(a)將會進行盡職調查之一部份，本公司將審閱承諾協議之含義，而有關審閱將待本公司信納。據董事所知、所悉及所信並作出一切合理查詢後，華欣譽為獨立第三方。

信豐控股、聯祥投資及中廣投資均為投資控股公司。吉祥房產之主要資產為該土地之土地使用權及該項目。該土地為一幅位於廣州市總建築面積約7,974平方米之土地。該項目位於該土地，其中包括發展一座住宅、商業及金融綜合大樓，尚餘之土地使用權年期約為56年(住宅用途)、26年(商業用途)及36年(其他用途)。根據該協議，賣方向本公司承諾，該項目之總建築面積將不會少於90,000平方米。該土地之地基工程經已完成，惟所有於該土地上之建築工程均因資金短缺而已停頓逾十年。

據董事所知、所悉及所信及經一切合理查詢後，華欣譽為一間於中國成立之有限公司，主要從事物業發展。華欣譽先前為該項目之發展商。於完成後，本公司將促成委聘一名物業項目經理處理該項目之發展並將於二零一零年第一季盡快恢復建設工程。根據最新發展計劃，該項目將樓高39層及4層地庫之複合大樓組成，其中包括商業、辦公室及停車場，總規劃建築面積約為122,694平方米。該項目之發展預期於二零一一年年底完成，而若干單位之預售於二零一一年第二季開始。該項目之總發展成本預期將約人民幣540,000,000元，並由聯祥投資及目標公司之股東按其各自於聯祥投資之實際股權之比例出資。

Big Era Investments Limited (「Big Era」)與華欣譽於二零零六年十二月訂立承諾協議。據此，華欣譽已不可撤回地承諾放棄其分佔吉祥房產向Big Era分派溢利之權利以及所有其他權利，以確保Big Era將享有華欣譽全部權益。此外，根據吉祥房產前股東之間所訂立日期為二零零六年十二月五日之買賣協議，Hong Kong Wai Kok Investment (Holdings) Limited (「Wai Kok」)出售其於吉祥房產之60%權益予Big Era，而交換條件為Big Era須負責於完成該項目之發展工程後，向Wai Kok或其提名人交付該項目20,000平方米之建築面積。Big Era及Wai Kok進一步澄清，Big Era將有責任交付落成後該項目之第九層。其後，Big Era轉讓其於吉祥房產之60%權益予中廣投資，而有關責任隨後亦轉讓予中廣投資。據董事所知、所悉及所信並作出一切合理查詢後，Wai Kok及Big Era均為獨立第三方。

於作出一切合理查詢後及據本公司所知，賣方於二零零九年向獨立第三方收購目標公司。賣方現時持有目標公司之全部股本權益。據董事所知，賣方為一名商人，並為本公司之一名業務友好。

董事會函件

於收購事項前，本公司透過Bonusgo已持有聯祥投資之6.5%權益，而聯祥投資則持有中廣投資之100%權益。緊隨完成後，目標公司將由本公司或其提名人持有60%權益而賣方則持有40%權益，本公司透過目標公司及Bonusgo將實際持有吉祥房產約60.8%權益。目標集團將成為本公司之非全資附屬公司，而目標集團之財務業績亦將綜合列賬於本集團之財務業績中。

於二零零六年七月六日(目標公司之註冊成立日期)至二零零七年三月三十一日期間及截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止兩個年度，目標集團之經審核綜合財務資料(根據香港財務報告準則編製)載列如下：

	二零零六年 七月六日至 二零零七年 三月三十一日期間 人民幣千元 (經審核)	截至三月三十一日止年度	
		二零零八年 人民幣千元 (經審核)	二零零九年 人民幣千元 (經審核)
收入	-	-	-
稅前虧損	(11,839)	(1,869)	(37,613)
稅後虧損	<u>(11,839)</u>	<u>(1,869)</u>	<u>(37,613)</u>
		於三月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元 (經審核)	二零零八年 人民幣千元 (經審核)	二零零九年 人民幣千元 (經審核)
資產總值	789,112	788,733	788,739
目標公司股權持有人應佔權益	<u>46,454</u>	<u>48,433</u>	<u>14,393</u>

目標集團之經審核綜合財務資料之其他詳情已載於本通函附錄二之目標集團會計師報告中。

訴訟產生之潛在負債

該土地現時乃按揭予GFETI，而根據GFETI與廣州宏峰於二零零六年十二月訂立之一項協議，結欠GFETI之金額已轉讓予廣州宏峰。

據董事所知、所悉及所信及經一切合理查詢後，廣州宏峰為一間融資公司，主要從事追收不履約貸款。因承擔有關債項之轉讓，廣州宏峰現向吉祥房產就該土地按中國人民銀行優惠利率加3厘之年利率收取利息。

董事會函件

此外，據本公司所深知，基於廣東源天就一份建築合同對吉祥房產提出之呈請，越秀區法院已對吉祥房產頒下法院命令，據此，該土地及在其上建成之所有樓房已於二零零八年十一月五日被查封，至二零一零年十一月四日為止。據中國法律顧問告知，當土地使用權被人民法院下令查封，根據土地登記辦法，該土地之土地使用權將不准進行修改、其他登記或安排新抵押。於二零零九年六月，吉祥房產與廣東源天訂立和解協議。據本公司所深知，吉祥房產已償付約人民幣2,000,000元之總和解金額，而廣東源天已向越秀區法院提交解除查封令之申請。

據本公司所深知，緊隨上述查封令獲解除後，廣州市中級人民法院就該土地及在其上建成之所有樓房所頒下之準查封令將會生效。準查封令乃因應另一間建築公司中鐵建提出之呈請書頒下。而此乃由於吉祥房產具法律責任向中鐵建支付建築費用及項目受理費用，合共約為人民幣56,200,000元。於二零零六年八月九日，中鐵建、吉祥房產及東方紅訂立重組協議，據此，中鐵建將其於涉及吉祥房產結欠之債項之所有權利及權益轉讓予東方紅。於重組協議日期，吉祥房產結欠中鐵建之尚未償還債務約為人民幣56,900,000元。於二零零六年十月二十八日，東方紅及廣州宏峰訂立債務轉讓協議，據此，東方紅將其於涉及吉祥房產結欠之債項之所有權利及權益轉讓予廣州宏峰。就本公司所深知，廣州宏峰於二零零九年七月向吉祥房產提供一承諾信函，據此，準查封令於悉數繳付應付廣州宏峰款項後將應吉祥房產要求獲廣州宏峰無條件解除。於最後實際可行日期，該款項未被悉數繳付。本公司預期吉祥房產於完成該項日後可產生收入及可就該等負債還款。然而，有關查封命令將不會影響該項目之建築工程。

本公司正在對目標集團、該土地及該項目作出盡職審查。此外，本公司已獲發由賣方擬備之披露函件，當中已列明及披露截至該日止該項目所有有關重大訴訟及法院命令。根據該協議，賣方保證已向本公司披露所有重大訴訟及法院命令，而賣方將會承擔任何未向本公司披露重大訴訟及法院命令之責任。董事亦會考慮中國律師發出之法律意見，其構成完成該協議之先決條件之一部份。

目標集團之管理層討論與分析

根據目標集團提供之資料，目標集團自二零零六年七月六日至二零零七年三月三十一日期間以及截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止兩個年度(「有關期間」)之管理層討論與分析載列如下。

業務回顧

目標集團之主要業務為於中國從事物業投資及發展。

於有關期間，目標集團在該項目下自臨時性出租店鋪產生少量收入，而在回顧期間錄得之收入亦微不足道。

該項目

於有關期間，該項目為目標集團之主要資產。於有關期間，該項目之公平值均約為人民幣1,280,000,000元。於過往數年，短期出租該項目的店鋪僅產生少量收入。然而，本公司管理層預期，中國物業市場於未來數年將會繼續增長，本集團將因該增長而受惠。

財務業績

收益

於有關期間，目標集團均無收益。

其他收入

於有關期間，目標集團分別錄得已收或應收該項目之若干臨時性租戶租金收入總額約人民幣400,000元、人民幣1,300,000元及人民幣1,200,000元。

行政開支

於有關期間，目標集團分別錄得行政開支約人民幣500,000元、人民幣1,600,000元及人民幣1,300,000元。

財務費用

二零零六年七月六日至二零零七年三月三十一日期間，目標集團錄得財務費用約人民幣11,700,000元，當中包括其他應付款項之利息開支約人民幣2,500,000元、其他借貸之利息開支約人民幣6,700,000元及計入股東貸款之利息開支約人民幣2,500,000元。

截至二零零八年三月三十一日止年度，目標集團錄得財務費用約人民幣40,200,000元，當中包括其他應付款項之利息開支約人民幣8,400,000元、其他借貸之利息開支約人民幣25,400,000元及計入股東貸款之利息開支約人民幣6,400,000元。

截至二零零九年三月三十一日止年度，目標集團錄得財務費用約人民幣37,500,000元，當中包括其他應付款項之利息開支約人民幣7,900,000元、其他借貸之利息開支約人民幣22,800,000元及計入股東貸款之利息開支約人民幣6,800,000元。

所得稅開支

由於目標集團於有關期間並無應課稅溢利，因此概無所得稅開支。

期間／年度虧損

於有關期間，目標集團分別錄得虧損約人民幣11,800,000元、人民幣1,900,000元及人民幣37,600,000元。該等虧損主要由期內之財務費用所產生。

財務狀況

流動資金及財務資源

於有關期間，目標集團自於去年銷售其若干持作出售發展中物業所得預付按金、來自一名前任股東之貸款及自一名第三方籌集借貸為其經營提供資金。於有關期間，所得預付按金約為人民幣152,400,000元。

於二零零七年三月三十一日，目標集團之現金及銀行結餘為人民幣75,076元，而目標集團之借貸總額包括應付目標集團前任股東款項約人民幣110,200,000元（此款項為無抵押、免息及直至出售持作出售發展中物業前毋須償還）及自一名第三方籌集借貸約人民幣289,200,000元（無抵押、每年按中國人民銀行優惠利率加3厘計息及直至出售持作出售發展中物業前毋須償還）。

於二零零八年三月三十一日，目標集團之現金及銀行結餘為人民幣144,250元，而目標集團之借貸總額包括應付目標集團前任股東款項約人民幣96,700,000元（此款項為無抵押、免息及直至出售持作出售發展中物業前毋須償還）及自一名第三方籌集借貸約人民幣254,600,000元（無抵押、每年按中國人民銀行優惠利率加3厘計息及直至出售持作出售發展中物業前毋須償還）。

於二零零九年三月三十一日，目標集團之現金及銀行結餘為人民幣288,078元，而目標集團之借貸總額包括應付目標集團前任股東款項約人民幣103,500,000元（此款項為無抵押、免息及直至出售持作出售發展中物業前毋須償還）及自一名第三方籌集借貸約人民幣277,400,000元（無抵押、每年按中國人民銀行優惠利率加3厘計息及直至出售持作出售發展中物業前毋須償還）。

資產抵押

於二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日，目標集團已抵押該土地予GFETI，而按上文「訴訟產生之潛在負債」章節下各段所述，債務已於二零零六年十二月轉讓予廣州宏峰。

流動資產淨值

於二零零七年三月三十一日，目標集團擁有流動資產淨值約人民幣598,300,000元。流動資產約人民幣789,100,000元主要包括持作出售發展中物業約人民幣774,100,000元以及應收款項及預付款項約人民幣15,000,000元。流動負債包括應付款項及應計費用約人民幣190,800,000元。

於二零零八年三月三十一日，目標集團擁有流動資產淨值約人民幣606,100,000元。流動資產約人民幣788,700,000元主要包括持作出售發展中物業約人民幣774,100,000元以及應收款項及預付款項約人民幣14,500,000元。流動負債包括應付款項及應計費用約人民幣182,700,000元。

於二零零九年三月三十一日，目標集團擁有流動資產淨值約人民幣598,000,000元。流動資產約人民幣788,700,000元主要包括持作出售發展中物業約人民幣774,100,000元以及應收款項及預付款項約人民幣14,400,000元。流動負債包括應付款項及應計費用約人民幣190,700,000元。

負債資本比率

於二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日，目標集團之負債資本比率，即以目標集團之總負債相對目標集團之總資產計算之百分比，分別約為94.1%、87.0%及91.8%。

附屬公司和聯營公司之重大收購及出售

於截至二零零七年三月三十一日止年度，誠如本董事會函件內「目標集團之資料」一段所述，目標集團完成自Wai Kok收購吉祥房產之間接權益。此外，目標公司出售於聯祥投資之9.5%權益予Bonusgo及一名獨立第三方。除此以外，目標集團於有關期間並無進行任何附屬公司或聯營公司之重大收購事項或出售事項。

未來重大投資計劃

由於目標集團並無錄得任何重大收益，故其業績不會受行業或宏觀經濟市場之重大變化所影響。除該項目之發展計劃外，目標集團之管理層並無具體確實任何重大未來投資計劃。

持有之重大投資

除該土地及該項目外，目標集團於有關期間內並無持有任何重大投資。

或然負債

於二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日，目標集團並不知悉有任何重大或然負債。

資本架構

於有關期間，目標集團之權益資本架構並無改變。

資本承擔

於有關期間，目標集團並無任何重大資本承擔。

匯兌風險及對沖

因目標集團大部份交易、資產及負債均以人民幣計值，故目標集團之營運並無承受重大之匯兌風險。據此，目標集團於有關期間並無使用任何對沖目的之財務工具。

員工及薪酬政策

於有關期間，員工總數介乎二至十人不等。

於有關期間，概無董事酬金；而總員工成本數額分別約為人民幣318,000元、人民幣751,000元及人民幣213,000元。

進行收購事項之理由

本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事證券買賣、擁有採砂船隻、工業供水業務、物業發展及銷售及其他策略性投資，包括(i)股份於澳洲證券交易所上市之一間附屬公司；(ii)股份於美國櫃檯市場買賣之一間聯營公司；及(iii)股份於聯交所上市之公司所發行之長期可換股票據。

董事認為該項目屬中國國內一個優質物業發展項目。董事預期廣州市之物業市場在今後數年將繼續增長，而該項目可從資本增值及物業銷售為本集團提供之日後經常性收入兩方面得益。此外，董事認為於完成後，本集團資產基礎將得以強化，其在資產上將為本集團業務擴展提供更堅實的支持。

董事會函件

展望將來，董事對中國物業市場之發展潛力及前景充滿信心，並相信收購事項可令本集團之投資組合伸展至中國，從而變得更多元化。考慮上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議之條款屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之含義

根據上市規則，收購事項構成本公司之非常重大收購。據此，收購事項須待股東於股東特別大會以數票方式表決批准後，方可作實。概無股東須就批准收購事項之決議案於股東特別大會放棄投票。

收購事項之財務影響

於完成後，目標集團將成為本公司之非全資附屬公司，其財務業績將綜合列賬於本集團之業績。

本通函附錄三載有經擴大集團若干未經審核備考財務資料，詳述收購事項對本集團業績及現金流量之財務影響(假設收購事項已於二零零八年四月一日進行)，及對本集團資產及負債之財務影響(假設收購事項已於二零零九年三月三十一日進行)。

根據本通函附錄三所載之未經審核備考綜合資產負債表，假設完成於二零零九年三月三十一日發生，本集團於二零零九年三月三十一日之總資產將由3,618,900,000港元增加約21.3%至4,391,300,000港元；而二零零九年三月三十一日之總負債將由1,176,400,000港元增加約63.6%至1,924,400,000港元。董事認為收購事項將對經擴大集團之盈利基礎作出貢獻，惟該影響之程度將取決於目標集團之未來業績表現。

經擴大集團之財務及業務展望

根據本公司二零零九年年報，於截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止年度，本集團分別錄得已審核溢利淨額約48,000,000港元及已審核虧損淨額約1,139,600,000港元。於二零零九年三月三十一日，本集團錄得已審核流動資產淨值約1,574,700,000港元及權益總額約2,442,500,000港元。雖然二零零八年下半年及二零零九年早期的金融危機及經濟衰退於截至二零零九年三月三十一日止財政年度令位於中國之物業投資出現減值虧損，但本集團相信香港及中國會繼續為本集團提供具吸引力的房地產投資機遇。

中國乃近年來增長最快之經濟體之一，董事會認為收購事項與增加本公司於中國之物業投資之增長策略一致。預期收購事項有良好潛力可向本集團貢獻盈利，並於將來加強本集團之資產基礎。為達致擴闊本集團業務範圍及分散其收入來源之目標，董事會將努力尋找其他可行的新業務機會。

董事會函件

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第175至176頁，股東特別大會將於二零零九年十月十四日(星期三)上午十時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27室舉行，以考慮並酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下按隨附之代表委任表格上所印列之指示將表格填妥並盡快交回過戶處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

推薦意見

董事認為該協議之條款屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東之整體利益。董事建議股東投票贊成於股東特別大會上將予提呈之普通決議案。

一般事項

敬請閣下垂注載於本通函各附錄內之資料及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照及

認股權證及二零一一年可換股債券持有人 參照

代表董事會
錦興集團有限公司
主席
Yap, Allan博士
謹啟

二零零九年九月二十五日

1. 截至二零零九年三月三十一日止三個年度之財務業績及財務狀況概要

以下為本集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日止三個年度各年度之財務業績以及於二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日之財務狀況之概要，乃摘錄自本公司有關期間之年度報告。於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日止三個財政年度，並無發出保留意見。

綜合收益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
營業額			
— 營業總收入	<u>430,927</u>	<u>1,057,408</u>	<u>467,255</u>
持續經營業務			
銷售其他資產收入	—	130,000	—
銷售電腦相關產品收入	—	—	7,839
供水業務收入	17,085	5,862	—
採砂業務收入	32,224	18,107	1,158
銷售成本	(44,311)	(279,418)	(14,353)
其他收入	133,647	171,511	161,567
分銷及銷售開支	(2)	(4)	(22)
行政開支	(60,314)	(94,821)	(92,818)
財務費用	(61,746)	(155,939)	(83,384)
可換股票據之兌換權之公平值變動	(11,192)	(38,327)	(187,131)
應收一間聯營公司之可換股票據 之兌換權之公平值變動	—	11,359	(18,396)
指定按公平值列賬並計入損益之 可換股票據之公平值變動	(8,304)	16,301	16,816
可換股票據兌換為持作買賣 投資之收益	20,832	434,221	—
持作買賣投資之(虧損)收益淨額	(243,975)	39,398	60,323
投資物業之公平值變動	(93,440)	103,253	2,642
無形資產減值虧損	(12,165)	—	—
商譽減值虧損	(19,655)	—	(6,621)
物業、機器及設備減值虧損	(47,659)	—	—
會所債券減值虧損撥回/(減值虧損)	195	225	(95)

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
持作銷售之資產／出售組別 重新計量為公平值減銷售 成本之虧損	(255,570)	(90,171)	-
可供銷售投資減值虧損	(387,068)	(72,383)	(45,751)
出售可供銷售投資收益(虧損)	6,135	(166)	-
出售附屬公司之(虧損)收益	(156,169)	12,507	1,344
出售及攤薄／出售一間聯營公司 權益(虧損)收益	-	(268,525)	5,097
收購附屬公司折讓	-	-	132,462
增購附屬公司權益折讓	-	5,491	-
增購一間聯營公司權益折讓	-	148,309	-
應佔聯營公司業績	18,813	95,959	35,356
除所得稅前(虧損)溢利	(1,172,639)	192,749	(23,967)
所得稅抵免(開支)	32,999	(144,763)	(32,457)
本年度來自持續經營業務之(虧損)溢利	(1,139,640)	47,986	(56,424)
非持續業務 本年度來自非持續業務之溢利	-	-	1,517,926
本年度(虧損)溢利	<u>(1,139,640)</u>	<u>47,986</u>	<u>1,461,502</u>
應佔：			
本公司股權持有人	(1,145,222)	129,110	527,080
少數股東權益	5,582	(81,124)	934,422
	<u>(1,139,640)</u>	<u>47,986</u>	<u>1,461,502</u>
分派	<u>-</u>	<u>58,430</u>	<u>27,655</u>
每股(虧損)盈利(附註)			
來自持續經營及非持續業務			
- 基本	<u>(7.56)港元</u>	<u>1.05港元</u>	<u>16.10港仙</u>
- 攤薄	<u>(7.56)港元</u>	<u>1.05港元</u>	<u>12.63港仙</u>
來自持續經營業務			
- 基本	<u>(7.56)港元</u>	<u>1.05港元</u>	<u>(3.39)港仙</u>
- 攤薄	<u>(7.56)港元</u>	<u>1.05港元</u>	<u>(3.39)港仙</u>

附註：雖然本集團已於二零零八年十一月及二零零九年三月分別完成股份合併及公開發售，上表所列摘錄自二零零八年年報之截至二零零七年三月三十一日止財政年度之收益表並無據此而修訂。

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	159,846	224,264	133,789
投資物業	158,000	250,000	146,000
預付租賃付款	7,732	8,120	—
無形資產	83,734	102,530	—
商譽	6,869	26,524	—
聯營公司權益	146,127	386,335	875,614
可供銷售投資	385,132	1,404,127	995,696
收購長期投資之付款	—	—	145,000
收購附屬公司所付之按金	—	—	50,000
應收可換股票據	726,384	—	—
應收一間聯營公司之可換股票據	—	—	241,450
應收一間聯營公司之 可換股票據之兌換權	—	—	44,642
可換股票據之兌換權	62	7,223	52,070
收購物業權益所付之按金	—	—	58,830
會所債券	3,920	3,725	3,500
遞延稅項資產	1,395	1,478	1,464
	<u>1,679,201</u>	<u>2,414,326</u>	<u>2,748,055</u>
流動資產			
預付租賃付款	562	550	—
存貨(按成本)	553	623	107
持作銷售物業	212,945	211,435	—
其他資產	—	—	229,288
貿易及其他應收款項及預付款項	315,193	67,235	389,173
持作買賣投資	3,865	531,668	598,748
收購持作買賣投資所付之按金	—	—	73,289
可供銷售投資	—	29,832	—
應收可換股票據	95,690	—	—
可換股票據之兌換權	96	4,127	—
指定按公平值列賬並計入損益 之可換股票據	5,182	98,753	122,549
應收短期貸款	103,552	104,612	308,549
應收關連公司款項	277,250	94	—
應收孖展貸款	—	—	2,813
給予聯營公司貸款	106,855	380,931	372,072
可退回稅項	—	1,836	1,438
銀行結存及現金	706,981	490,489	161,626
	<u>1,828,724</u>	<u>1,922,185</u>	<u>2,259,652</u>
分類為持作銷售之出售組別資產	111,013	857,474	—
	<u>1,939,737</u>	<u>2,779,659</u>	<u>2,259,652</u>

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	66,710	109,323	90,723
應收孖展貸款	—	—	6,377
應付關連公司款項	143,811	167,714	162,817
應付最終控股公司之款項	—	—	169,757
應付稅項	68,696	70,830	63,977
借款—一年內到期	61,750	85,813	514,650
銀行透支	24,068	32,754	21,006
	<u>365,035</u>	<u>466,434</u>	<u>1,029,307</u>
分類為持作銷售之出售組別負債	—	116,862	—
	<u>365,035</u>	<u>583,296</u>	<u>1,029,307</u>
流動資產淨值	<u>1,574,702</u>	<u>2,196,363</u>	<u>1,230,345</u>
資產總值減流動負債	<u><u>3,253,903</u></u>	<u><u>4,610,689</u></u>	<u><u>3,978,400</u></u>
資本及儲備			
股本	4,010	50,128	2,528
股份溢價及儲備	2,000,525	3,038,882	2,489,962
	<u>2,004,535</u>	<u>3,089,010</u>	<u>2,492,490</u>
本公司股權持有人應佔股本權益	2,004,535	3,089,010	2,492,490
少數股東權益	437,963	678,591	706,622
	<u>2,442,498</u>	<u>3,767,601</u>	<u>3,199,112</u>
權益總額	<u>2,442,498</u>	<u>3,767,601</u>	<u>3,199,112</u>
非流動負債			
借款—一年後到期	113,563	130,312	83,700
可換股貸款票據	650,872	627,776	659,341
遞延稅項負債	46,970	85,000	36,247
	<u>811,405</u>	<u>843,088</u>	<u>779,288</u>
	<u><u>3,253,903</u></u>	<u><u>4,610,689</u></u>	<u><u>3,978,400</u></u>

2. 本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

以下為本集團截至二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表，連同賬目相關附註，乃摘錄自本公司截至二零零九年三月三十一日止年度之年度報告。於截至二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止財政年度，並無發出保留意見。

綜合收益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額			
— 營業總收入	7	430,927	1,057,408
銷售其他資產收入	13	—	130,000
供水業務收入		17,085	5,862
採砂業務收入		32,224	18,107
銷售成本		(44,311)	(279,418)
其他收入	9	133,647	171,511
分銷及銷售開支		(2)	(4)
行政開支		(60,314)	(94,821)
財務費用	10	(61,746)	(155,939)
可換股票據之兌換權之公平值變動	25	(11,192)	(38,327)
應收一間聯營公司之可換股票據之 兌換權之公平值變動		—	11,359
指定按公平值列賬並計入損益之可換 股票據之公平值變動	28	(8,304)	16,301
可換股票據兌換為持作買賣投資之收益	28	20,832	434,221
持作買賣投資之(虧損)收益淨額	27	(243,975)	39,398
投資物業之公平值變動	18	(93,440)	103,253
無形資產減值虧損	20	(12,165)	—
商譽減值虧損	21	(19,655)	—
物業、機器及設備減值虧損	17	(47,659)	—
會所債券減值虧損撥回		195	225
持作銷售之資產／出售組別重新計量為 公平值減銷售成本之虧損	11	(255,570)	(90,171)
可供銷售投資減值虧損	23	(387,068)	(72,383)
出售可供銷售投資收益(虧損)		6,135	(166)
出售附屬公司之(虧損)收益	42	(156,169)	12,507
出售一間聯營公司權益之虧損	22	—	(268,525)
增購附屬公司權益折讓		—	5,491
增購一間聯營公司權益折讓	22	—	148,309
應佔聯營公司業績		18,813	95,959

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除所得稅前(虧損)溢利		(1,172,639)	192,749
所得稅抵免(開支)	12	<u>32,999</u>	<u>(144,763)</u>
本年度(虧損)溢利	13	<u>(1,139,640)</u>	<u>47,986</u>
應佔：			
本公司股權持有人		(1,145,222)	129,110
少數股東權益		<u>5,582</u>	<u>(81,124)</u>
		<u>(1,139,640)</u>	<u>47,986</u>
分派	15	<u>-</u>	<u>58,430</u>
每股(虧損)盈利	16		
— 基本		<u>(7.56)港元</u>	<u>1.05港元</u>
— 攤薄		<u>(7.56)港元</u>	<u>1.05港元</u>

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	17	159,846	224,264
投資物業	18	158,000	250,000
預付租賃付款	19	7,732	8,120
無形資產	20	83,734	102,530
商譽	21	6,869	26,524
聯營公司權益	22	146,127	386,335
可供銷售投資	23	385,132	1,404,127
應收可換股票據	24	726,384	—
可換股票據之兌換權	25	62	7,223
會所債券		3,920	3,725
遞延稅項資產	39	1,395	1,478
		<u>1,679,201</u>	<u>2,414,326</u>
流動資產			
預付租賃付款	19	562	550
存貨(按成本)		553	623
持作銷售物業		212,945	211,435
貿易及其他應收款項及預付款項	26	315,193	67,235
持作買賣投資	27	3,865	531,668
可供銷售投資	23	—	29,832
應收可換股票據	24	95,690	—
可換股票據之兌換權	25	96	4,127
指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據	28	5,182	98,753
應收短期貸款	29	103,552	104,612
應收關連公司款項	30	277,250	94
給予聯營公司貸款	31	106,855	380,931
可退回稅項		—	1,836
銀行結存及現金	32	706,981	490,489
		<u>1,828,724</u>	<u>1,922,185</u>
分類為持作銷售之出售組別資產	11	<u>111,013</u>	<u>857,474</u>
		<u>1,939,737</u>	<u>2,779,659</u>

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	33	66,710	109,323
應付關連公司款項	30	143,811	167,714
應付稅項		68,696	70,830
借款－一年內到期	34	61,750	85,813
銀行透支	35	24,068	32,754
		<u>365,035</u>	<u>466,434</u>
分類為持作銷售之出售組別負債	11	—	116,862
		<u>365,035</u>	<u>583,296</u>
流動資產淨值		<u>1,574,702</u>	<u>2,196,363</u>
資產總值減流動負債		<u><u>3,253,903</u></u>	<u><u>4,610,689</u></u>
資本及儲備			
股本	36	4,010	50,128
股份溢價及儲備		2,000,525	3,038,882
		<u>2,004,535</u>	<u>3,089,010</u>
本公司股權持有人應佔股本權益		2,004,535	3,089,010
少數股東權益		437,963	678,591
		<u>2,442,498</u>	<u>3,767,601</u>
非流動負債			
借款－一年後到期	34	113,563	130,312
可換股貸款票據	38	650,872	627,776
遞延稅項負債	39	46,970	85,000
		<u>811,405</u>	<u>843,088</u>
		<u><u>3,253,903</u></u>	<u><u>4,610,689</u></u>

綜合股東權益變動表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股貸款 票據儲備 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註a)	貨幣 兌換儲備 千港元	本公司股權持有人應佔				認股權證 儲備 千港元	保留溢利 (累計虧損) 千港元	合計 千港元	少數股東 權益 千港元	股本總額 千港元
						資本 贖回儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	重估儲備 千港元					
於二零零七年四月一日	2,528	320,977	59,530	1,448,202	39,910	592	(66,609)	10,603	27,828	-	648,929	2,492,490	706,622	3,199,112
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	41,097	-	-	-	-	-	-	41,097	15,389	56,486
應佔聯營公司儲備	-	-	-	-	11,312	-	-	-	-	-	-	11,312	-	11,312
可供銷售投資之公平值變動	-	-	-	-	-	-	(82,403)	-	-	-	-	(82,403)	-	(82,403)
直接於股本權益確認之收入 (支出)淨額	-	-	-	-	52,409	-	(82,403)	-	-	-	-	(29,994)	15,389	(14,605)
可供銷售投資減值虧損	-	-	-	-	-	-	72,383	-	-	-	-	72,383	-	72,383
出售可供銷售投資時變現	-	-	-	-	-	-	166	-	-	-	-	166	-	166
本年度溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	129,110	129,110	(81,124)	47,986
本年度已確認收入及開支總額	-	-	-	-	52,409	-	(9,854)	-	-	-	129,110	171,665	(65,735)	105,930
股份溢價賬資本化發行紅股	36,749	(36,749)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
以股代息發行股份	71	1,892	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,963	-	1,963
配售股份	5,445	287,745	-	-	-	-	-	-	-	-	-	293,190	-	293,190
發行股份	4,990	139,720	-	-	-	-	-	-	-	-	-	144,710	-	144,710
與發行及配售股份相關之交易成本	-	(10,566)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,566)	-	(10,566)
分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(58,430)	(58,430)	-	(58,430)
從少數股東權益增購附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,560)	(11,560)
收購附屬公司產生	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,264	49,264
兌換可換股貸款票據發行股份	345	58,588	(4,945)	-	-	-	-	-	-	-	-	53,988	-	53,988
於二零零八年三月三十一日	50,128	761,607	54,585	1,448,202	92,319	592	(76,463)	10,603	27,828	-	719,609	3,089,010	678,591	3,767,601
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	(8,537)	-	-	-	-	-	-	(8,537)	2,043	(6,494)
應佔聯營公司儲備	-	-	-	-	(3,167)	-	-	2,599	-	-	-	(568)	-	(568)
可供銷售投資之公平值變動	-	-	-	-	-	-	(371,207)	-	-	-	-	(371,207)	-	(371,207)
直接於股本權益確認之收入(支出)淨額	-	-	-	-	(11,704)	-	(371,207)	2,599	-	-	-	(380,312)	2,043	(378,269)
可供銷售投資之減值虧損	-	-	-	-	-	-	387,068	-	-	-	-	387,068	-	387,068
出售可供銷售投資時變現	-	-	-	-	-	-	(6,135)	-	-	-	-	(6,135)	-	(6,135)
出售附屬公司時變現	-	-	-	-	(21,129)	-	-	(18,865)	-	-	-	(39,994)	(248,253)	(288,247)
本年度(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,145,222)	(1,145,222)	5,582	(1,139,640)
本年度已確認收入及開支總額	-	-	-	-	(32,833)	-	9,726	(16,266)	-	-	(1,145,222)	(1,184,595)	(240,628)	(1,425,223)
股本削減(附註36)	(49,126)	-	-	49,126	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
發行股份連同認股權證(附註36)	3,008	97,408	-	-	-	-	-	-	-	4,853	-	105,269	-	105,269
與發行股份連同認股權證相關之 交易成本	-	(5,149)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,149)	-	(5,149)
於出售附屬公司時轉撥	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,828)	-	27,828	-	-	-
於二零零九年三月三十一日	4,010	853,866	54,585	1,497,328	59,486	592	(66,737)	(5,663)	-	4,853	(397,785)	2,004,535	437,963	2,442,498

附註：

(a) 本公司於各結算日之實繳盈餘指：

- (i) 本公司於一九九八年二月二十日及二零零三年二月十九日將股份溢價賬轉撥往本公司之實繳盈餘賬所產生之進賬；
- (ii) 於一九九九年、二零零三年及二零零九年削減本公司股份面值所產生之進賬；及
- (iii) 扣除轉撥往虧絀賬以抵銷本集團分別於二零零零年一月三十一日、二零零一年一月三十一日、二零零三年三月二十日及二零零五年三月三十一日之虧絀後結餘。

綜合現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務			
除所得稅前(虧損)溢利		(1,172,639)	192,749
調整：			
利息收入		(119,365)	(153,720)
財務費用		61,746	155,939
可換股票據之兌換權之公平值變動		11,192	38,327
應收一間聯營公司之可換股票據之 兌換權之公平值變動		-	(11,359)
指定按公平值列賬並計入損益之可換 股票據之公平值變動		8,304	(16,301)
可換股票據兌換為持作買賣投資之收益		(20,832)	(434,221)
持作買賣投資虧損(收益)淨額		243,975	(39,398)
投資物業之公平值變動		93,440	(103,253)
增購附屬公司權益折讓		-	(5,491)
增購聯營公司權益折讓		-	(148,309)
無形資產之減值虧損		12,165	-
商譽之減值虧損		19,655	-
物業、機器及設備之減值虧損		47,659	-
會所債券減值虧損撥回		(195)	(225)
持作銷售之資產／出售組別重新計量為 公平值減銷售成本之虧損		255,570	90,171
可供銷售投資減值虧損		387,068	72,383
出售可供銷售投資(收益)虧損		(6,135)	166
出售附屬公司之虧損(收益)		156,169	(12,507)
出售一間聯營公司權益虧損		-	268,525

附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔聯營公司業績	(18,813)	(95,959)
其他應收款項準備	4,619	7,009
應收孖展貸款準備	-	1,435
無形資產攤銷	6,631	2,600
物業、機器及設備折舊	25,460	35,467
預付租賃付款撥回	562	392
貿易應收款項回撥準備	(14)	(88)
應收貸款回撥準備	-	(4,472)
出售物業、機器及設備之虧損(收益)	41	(27)
未計營運資金變動之經營現金流量	(3,737)	(160,167)
存貨減少(增加)	70	(358)
貿易及其他應收款項及預付款項增加	(151,490)	(115,382)
持作買賣投資減少	367,919	733,774
其他資產減少	-	229,288
持作銷售物業增加	-	(142,000)
應收孖展貸款減少	-	1,378
貿易及其他應付款項及應計費用 (減少)增加	(11,112)	405,628
應付孖展貸款減少	-	(6,377)
經營業務產生之現金	201,650	945,784
支付香港利得稅	(5,099)	(1,038)
經營業務產生之現金淨額	196,551	944,746

		二零零九年	二零零八年
	附註	千港元	千港元
投資業務			
償還短期應收貸款		71,845	603,581
收訖利息		41,513	76,944
已收聯營公司股息		3,703	-
出售附屬公司(扣除出售之現金及現金等額)	42	49,990	16,283
關連公司償還		199,202	-
償還過往年度出售附屬公司之應收代價		-	295,618
出售物業、機器及設備所得款項		17	457
應收短期貸款墊款		(70,785)	(432,580)
增購聯營公司權益		-	(210,720)
購買物業、機器及設備		(4,187)	(590)
添置投資物業		(1,440)	(747)
收購可供銷售投資		(101,861)	(630,901)
到期可換股票據所得款項		30,000	-
出售可供銷售投資所得款項		11,613	22,530
部分出售／出售一間聯營公司權益 所得款項		-	287,529
退還收購長期投資已付按金		-	85,000
退還收購附屬公司已付按金		-	50,000
向聯營公司墊款		(97,744)	(433,319)
聯營公司償還		-	373,708
收購附屬公司(扣除收購之現金及現金等額)	40	-	(102,743)
透過收購一間附屬公司收購資產 (扣除收購之現金及現金等額)	41	(40,000)	420
購入可換股票據		-	(258,275)
向關連公司墊款		(93,305)	(94)
增購附屬公司權益		-	(6,069)
投資業務動用之現金淨額		(1,439)	(263,968)

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
附註		
融資業務		
新增借款	20,000	388,000
關連公司墊款	10,644	-
發行股份所得款項	105,269	-
發行股份產生之開支	(5,149)	-
發行及配售股份所得款項	-	437,900
發行及配售股份產生之開支	-	(10,566)
償還關連公司款項	(39,907)	(164,860)
償還借款	(20,812)	(810,225)
已付股息	-	(56,467)
已付利息	(33,279)	(158,607)
	<u>36,766</u>	<u>(374,825)</u>
融資業務產生(動用)之現金淨額		
	<u>36,766</u>	<u>(374,825)</u>
現金及現金等額增加淨額	231,878	305,953
年初之現金及現金等額	458,050	140,620
匯率變動之影響	(7,015)	11,477
	<u>682,913</u>	<u>458,050</u>
年終之現金及現金等額		
	<u>682,913</u>	<u>458,050</u>
現金及現金等額結存分析		
銀行結存及現金	706,981	490,489
銀行透支	(24,068)	(32,754)
分類為持作銷售資產之銀行結存及現金	-	315
	<u>682,913</u>	<u>458,050</u>
	<u>682,913</u>	<u>458,050</u>

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司於一九九一年九月三日在百慕達根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)以豁免有限公司形式註冊成立，其股份及認股權證於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處之地址為ClarendonHouse, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司主要營業地點之地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心31樓3101室。

綜合財務報表以港元呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈且現時或已經生效之修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)。

香港會計準則第39號及香港
財務報告準則第7號(修訂本) 財務資產之重新分類

香港(國際財務報告詮釋委員會)
— 詮釋第12號 服務經營權安排

香港(國際財務報告詮釋委員會)
— 詮釋第14號 香港會計準則第19號— 界定利益資產之限額、最低
資金規定及相互間之關係

採納香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第12號及香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第14號對本集團本會計期間或前期會計期間之業績及財務狀況並無重大影響，故無須作出前期調整。

本集團於年內應用香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)財務資產之重新分類。倘實體不擬將非衍生財務資產持作近期出售用途(儘管有關財務資產可能主要就此目的而購入)，該修訂本容許該實體在某些情況下將「按公平值列賬並計入損益」類別之該類非衍生財務資產，重新分類至「可供銷售」、「持至到期」或「貸款及應收款項」類別。此外，該等修訂本允許於達致具體條件後可將若干先前被指定為「可供銷售投資」之債務工具重新分類至「貸款及應收款項」。以往香港會計準則第39號不容許上述重新分類。本集團已決定，其將於至少於可見未來持有若干無報價之可換股票據。因此，先前已分類並列作可供銷售投資之應收可換股票據之債務部份乃於二零零八年七月一日獲重新分類至貸款及應收款項。上述重新分類之財務影響詳情載於附註6(b)。

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ³
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及個別財務報表 ⁴
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可沽售財務工具及清盤產生之責任 ³
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資的成本 ³
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ³
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7號(修訂本)	財務工具披露之改進 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	附帶衍生工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第15號	房地產建築協議 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第18號	自客戶轉讓資產 ⁸

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂除外

² 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零九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

⁵ 截至二零零九年六月三十日或之後之年度期間生效

⁶ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁸ 對於二零零九年七月一日或之後進行轉讓生效

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響本集團收購日期為二零一零年四月一日或以後之業務合併之會計方法。香港會計準則第27號(經修訂)將影響本集團於附屬公司之所有權權益變動之會計處理。本公司董事預期採納其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財務狀況將無重大影響。

3. 重大會計政策

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干財務工具則以下文所載會計政策所闡述按公平值計量。

綜合財務報表遵從香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，為符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例之規定，綜合財務報表包括了適用之披露事項。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受其控制公司(即附屬公司)之財務報表。當本公司有權管治一間公司的財務及經營策略以自其業務獲利時，本公司即取得控制權。

於本年度所收購或出售附屬公司之業績乃自收購生效日期起或截至出售生效日期止(視情況而定)於綜合收益表入賬。

如有需要，本集團會對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策符合本集團其他成員公司的政策。

集團間所有交易、結存、收入及開支均於綜合賬目時對銷。

綜合附屬公司資產淨值內之少數股東權益與本集團所持的股本權益分開呈列。資產淨值內之少數股東權益包括在原業務合併日期之有關權益數額，以及自合併日期起計少數股東應佔之股權變動。少數股東應佔虧損超出少數股東所持附屬公司權益之差額將由本集團承擔，惟少數股東具約束力責任及可以額外投資補足虧損者除外。

業務合併

收購業務以收購法入賬。收購成本根據本集團就換取被收購方控制權所給予資產、所產生或承擔負債及發行之股本工具的公平值總額，加上業務合併任何直接應佔成本計算。符合香港財務報告準則第3號業務合併確認條件的被收購方可識別資產、負債及或然負債按收購日期的公平值確認，惟根據香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及非持續業務歸類為持作銷售之非流動資產(或出售組別)，則按公平值減銷售成本確認及計量。

當業務合併涉及超過一項匯兌交易，收購方須個別處理各匯兌交易，使用交易成本及於匯兌交易日的公平值資料釐定有關交易任何商譽數額。任何有關本集團之前持有權益之公平值的調整計入重估儲備。

收購所產生商譽確認為資產，首先按成本計算，即業務合併成本超過本集團所佔已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益之差額。倘於重新評估後，本集團所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出業務合併成本，則有關差額即時在收益表中確認。

少數股東所佔被收購方的權益首先按彼等所佔已確認資產、負債及或然負債公平淨值的比例計算。

商譽

於二零零五年一月一日前收購時產生之商譽

協議日期在二零零五年一月一日前之收購另一公司之淨資產及業務產生之商譽指收購成本超過本集團於收購有關被收購方當日應佔可識別資產及負債公平值之權益之差額。

至於二零零一年四月一日後但於二零零五年一月一日前於收購另一公司之淨資產及業務時所產生已撥充資本的商譽，本集團自二零零五年四月一日起終止攤銷，而有關商譽會每年及於有跡象顯示與商譽有關之現金產生單位可能減值時進行減值測試(見下文會計政策)。

於二零零五年一月一日或之後收購時產生之商譽

於二零零五年一月一日或之後收購業務時產生之商譽指收購成本超過本集團於收購當日應佔可識別資產、負債及或然負債公平值之權益之差額。有關商譽按成本減任何累計減值虧損列賬。

已撥充資本之收購業務產生之商譽在綜合資產負債表內分開呈列。

為進行減值測試，本集團將商譽分配至預期可從收購產生之協同效益中獲益之各相關現金產生單位或單位組別。獲分配商譽之現金產生單位每年或當有跡象顯示有關單位可能減值時均會作減值測試。倘於某一財政年度進行收購而產生商譽，則會於該財政年度結束前對獲分攤商譽之現金產生單位進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於該單位之賬面值，則首先會分攤減值虧損以減低該單位所獲分攤之商譽之賬面值，其後再根據該單位內每項資產之賬面值按比例分攤至該單位內其他資產。任何商譽減值虧損直接在綜合收益表確認。商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

其後出售相關現金產生單位時，計算出售損益金額時會計入已撥充資本的應佔商譽金額。

增購附屬公司權益

已支付代價超過已收購附屬公司權益應佔資產淨值賬面值之差額列為商譽。已收購附屬公司額外權益應佔資產淨值賬面值超過有關代價之差額，在重新評估後即時於損益確認。

聯營公司權益

聯營公司為投資者對其有重大影響力之公司，但並非附屬公司或合營企業。

聯營公司之業績與資產及負債按會計權益法計入綜合財務報表，惟當投資分類為持作銷售時則除外(此情況則根據香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及非持續業務入賬)。根據權益法，於聯營公司之投資按成本(會按收購後本集團應佔聯營公司資產淨值變動調整)減任何已識別減值虧損於綜合資產負債表列賬。當本集團應佔聯營公司虧損等於或超過所持該聯營公司權益(包括任何實質上屬於本集團於聯營公司投資淨額一部分的長期權益)，則本集團會終止確認額外應佔虧損。僅倘本集團已承擔法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款，則會就額外應佔虧損作出撥備，並確認負債。

倘集團公司與本集團聯營公司進行交易，則有關損益會按本集團所持相關聯營公司權益抵銷。

於二零零五年一月一日前進行收購產生之商譽

收購成本超逾本集團應佔聯營公司於收購當日之已確認可識別資產及負債之賬面值之差額，會確認為商譽。自二零零五年一月一日起，本集團已終止攤銷商譽。有關商譽計入投資的賬面值，並作為投資的一部分進行減值評估。

持作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售組別之賬面值可通過銷售交易(而非通過持續使用)收回，則其將劃分為持作銷售項目。僅於出售機會相當高及資產(或出售組別)可於現況下即時出售時，本條件方視為達成。

劃分為持作銷售項目之非流動資產(及出售組別)按資產(出售組別)過往賬面值與公平值減銷售成本兩者間之較低者計量。

本集團由其於聯營公司之權益根據香港財務報告準則第5號持作銷售非流動資產及非持續業務分類為持作銷售之日起，已停止使用權益會計法，而採用之方法乃以於聯營公司之權益之過往賬面值與公平值減銷售成本兩者間之較低者計量。

收入確認

收入按已收及應收代價之公平值計量，即於日常業務過程中所出售商品及提供服務之應收金額，並扣除折扣及銷售相關稅項。

出售貨品之收入於貨品付運及所有權轉移後確認。

管理服務之收入於提供服務時確認。

出售其他資產之收入於簽訂具約束力的銷售協議時確認。

租金收入(包括根據經營租約出租物業而須先發出發票之租金)於相關租約的租期內以直線法確認。

財務資產之利息收入按時間基準以尚未償還之本金額及適用之實際利率計算，有關利率為於財務資產之可用年期內用以準確地貼現估計未來現金收款至該資產之賬面淨值之利率。

來自投資之股息收入於股東有權收取款項時確認。

物業、機器及設備

物業、機器及設備，包括持作供生產或供應貨品或服務使用或作行政用途之樓宇，按成本減其後累計折舊及累計減值虧損入賬。

物業、機器及設備項目之折舊撥備乃根據其估計可用年期，按直線法撇銷其成本並經計及估計剩餘價值計算。

物業、機器及設備項目於出售或預期繼續使用該等資產不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認資產時所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與項目賬面值之差額計算)於項目終止確認之年度計入綜合收益表。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本增值之物業。

於首次確認時，投資物業按成本計算，當中包括任何直接應佔開支。於首次確認後，投資物業使用公平值模式按公平值計算。投資物業公平值之變動所產生的收益或虧損將計入產生期間之損益內。

投資物業於出售、永久停用或預期出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生任何收益或虧損乃按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算，於該項目終止確認的年內計入綜合收益表。

租賃

凡根據租約條款，擁有權之絕大部分風險與回報轉歸承租人所有之租約，均列作融資租約。所有其他租約皆列作經營租約。

本集團為出租人

經營租約的租金收入於有關租期內按直線法在綜合收益表確認。

本集團為承租人

經營租約之應付租金以直線法按有關租期計入損益。作為訂立經營租約之已收及應收利益以直線法按有關租期確認為租金費用之減少。

租賃土地及樓宇

就租賃分類而言，土地及樓宇租約之土地及樓宇部分乃分開考慮，除非租賃付款不能可靠地在土地及樓宇部分之間分配，在該情況下，整項租約一般被視作融資租約，並作為物業、機器及設備處理。倘若租賃付款能可靠地分配，土地租賃權益乃作為經營租約處理，惟根據公平值模式作為投資物業分類及處理者除外。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易乃按於交易日期之匯率換算為其功能貨幣(即該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣)。於各結算日，以外幣定值之貨幣項目乃按結算日之匯率重新換算。按公平值入賬及以外幣定值之非貨幣項目乃按公平值釐定當日之匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額於其產生之期間於損益確認。重新換算非貨幣項目所產生之匯兌差額按公平值計入期間之損益，惟重新換算有關盈虧直接在股本權益確認之非貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在該情況下匯兌差額直接在股本權益確認。

就綜合財務報表之呈列而言，本集團國外業務之資產與負債乃按結算日之匯率換算為本公司之列賬貨幣(即港元)，而其收入及支出乃按該年度之平均匯率換算，惟倘匯率於該年度內大幅波動則除外，在該情況下採用交易日之匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)乃確認為股本權益之獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額乃於國外業務售出之期內於損益確認。

於二零零五年一月一日或以後因收購海外業務所產生之被收購可識別資產之商譽及公平值調整乃視作該海外業務之資產及負債，及按結算日之適用匯率重新換算。所產生之匯兌差額於匯兌儲備確認。

借貸成本

所有借貸成本於所產生期間確認並計入綜合收益表之財務費用。

退休福利成本

國家管理之退休福利計劃及強積金計劃之付款於僱員提供服務而合資格享有供款時列作開支扣除。

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表中所報之純利不同是由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣減之收入或開支，並且不包括毋須課稅或不可扣稅之項目。本集團即期稅項負債乃按照結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利相應稅基之差額以資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時確認。若於一項交易中，因商譽或首次確認其他資產及負債（業務合併除外）而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司投資而引致之應課稅臨時差額而確認，惟本集團可控制臨時差額撥回及臨時差額有可能未必於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於綜合收益表中扣除或入賬，惟遞延稅項直接在股本權益中扣除或入賬之情況（在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理）除外。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按加權平均成本法計算。

其他資產

其他資產指獲得在中華人民共和國（「中國」）土地開發項目之獨家開發權及獲得土地開發權所涉成本。該金額按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。

無形資產

於業務合併所收購之無形資產

倘於業務合併所收購之無形資產符合無形資產之定義，且其公平值能可靠計量，則有關資產會與商譽分開識別及確認。該等無形資產之成本為於收購當日之公平值。

於首次確認後，具有有限使用年期之無形資產乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有有限使用年期之無形資產以直線法按其估計可使用年期計提攤銷（請參閱下文有關有形及無形資產之減值虧損之會計政策）。

因終止確認無形資產而產生之收益或虧損乃按出售所得款項淨額與有關資產賬面值間之差額計量，並在該資產終止確認時於綜合收益表中確認。

持作銷售物業

持作銷售物業按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括收購物業之所有購買成本及其他直接成本。可變現淨值按實際或估計售價減營銷和銷售之相關成本計算。

財務工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於資產負債表確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債首次按公平值計算。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔之交易成本（按公平值列賬並計入損益之財務資產及財務負債除外）於首次確認時計入或從財務資產或財務負債之公平值扣除（視情況而定）。收購按公平值列賬並計入損益之財務資產或財務負債之直接應佔交易成本即時於損益確認。

財務資產

本集團之財務資產分為三個類別；包括按公平值列賬並計入損益之財務資產、貸款及應收款項及可供銷售之財務資產。所有定期之財務資產買賣於交易日確認或終止確認。定期之財務資產買賣指購買或出售根據有關規例或慣例設定之時限內交付之財務資產。

實際利率法

實際利率法是用以計算財務資產之攤銷成本和有關期間分配利息收入之方法。實際利率為於財務資產之預期年期或（如適用）較短年期內，用以準確地貼現估計未來現金收款（包括所有構成實際利率重要部分之已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）之利率。

就債務工具而言，收入按實際利率基準確認。

按公平值列賬並計入損益之財務資產

按公平值列賬並計入損益之財務資產包括持作買賣財務資產及於首次確認時指定按公平值列賬並計入損益之財務資產。

倘若出現下列情況，則某項財務資產分類為持作買賣：

- 購入之主要目的為於不久將來出售；或
- 其為本集團聯合管理之財務工具之已識別組合之一部分，並擁有短期獲利之最近實際樣式；或
- 其為不指定及實際作為對沖工具之衍生工具。

在下述情況下，持作買賣之財務資產以外之財務資產可在首次確認時指定按公平值列賬並計入損益：

- 該等指定消除或大幅減少可能以其他方式計量或確認之不一致情況；或
- 財務資產屬於一組財務資產或務負債或兩者之部分，按照本集團既定風險管理或投資策略管理，並按公平值衡量表現，而有關分組資料亦按該基準作內部規定；或
- 屬於包含一個或多個附帶衍生工具之合約，而香港會計準則第39號容許整份合併合約(資產或負債)指定按公平值列賬並計入損益。

於首次確認後各結算日，按公平值列賬並計入損益之財務資產按公平值計算，而公平值之變動則於產生之期間內直接於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括財務資產賺取之任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可確定付款而並無活躍市場報價之非衍生財務資產。於首次確認後各結算日，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收可換股票據、應收短期貸款、給予聯營公司貸款、應收關連公司款項及銀行結存)按攤銷成本以實際利率法減去任何已識別減值虧損入賬(請參閱下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

可供銷售之財務資產

可供銷售之財務資產為指定或不獲劃分為按公平價列賬並計入損益之財務資產、貸款及應收款項或持至到期投資之非衍生工具。

於首次確認後各結算日，可供銷售之財務資產按公平值計量。公平值之變動於股本權益中確認，直至財務資產出售或確定出現減值為止，在該情況下，先前在股本權益確認之累計收益或虧損自股本權益撤銷，並在損益確認(請參閱下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

至於在活躍市場並無市場報價及其公平值無法可靠地計量之可供銷售股本投資，則於首次確認後於各結算日按成本扣除已確定減值虧損計算(請參閱下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

財務資產減值

除按公平值列賬並計入損益者外，財務資產於每個結算日評估是否有減值跡象。倘有客觀證據證明首次確認財務資產後發生之一項或多項事件令財務資產之估計未來現金流量受到影響，則財務資產屬已減值。

就可供銷售股本投資而言，倘該項投資之公平值大幅或長期下跌至低於其成本，則被視為減值之客觀證據。

就所有其他財務資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就若干財務資產類別，例如貿易應收款項而言，被評估為非個別減值之資產，乃於其後按整體基準進行減值評估。應收款項組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾一至兩個月之平均信貸期之次數增加，以及與應收款項逾期有關之全國或地方經濟狀況明顯改變。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於損益確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

就按成本列賬之財務資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與同類財務資產按現行市場回報率折現之估計未來現金流量現值間之差額計量。該項減值虧損不會於往後期間撥回。

就所有財務資產而言，財務資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目之賬面值變動於損益確認。倘應收款項被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

可供銷售股本投資之減值虧損不會在往後期間在損益回撥。計提減值虧損後之任何公平值增加乃在股本權益內直接確認。就可供銷售債務投資而言，倘投資公平值之增加能客觀地與在確認減值虧損後發生之事件相關，則在其後回撥減值虧損。

將財務資產從可供銷售投資重新分類

符合貸款及應收款項定義之可供銷售投資，而倘未被指定為可供銷售，則於本集團有意及有能力於可見將來將其持有或持至到期時，重新分類為貸款及應收款項，並按重新分類當日之公平值入賬。先前於權益內確認之任何盈虧於該等財務資產之餘下年期內按實際利率法攤銷至損益。

重新分類債務工具之減值

於重新分類當日新釐定之實際利率乃計算其後減值之貼現因素。倘本集團其後增加其對日後現金流可收回性之估計，則有關增加之影響會確認為自改變當日起對實際利率之調整，而可收回性增加之影響則於該債務工具之估計剩餘年期內予以確認。

財務負債及股本

集團實體發行之財務負債及股本工具根據所訂立合約安排之性質以及財務負債及股本工具之定義分類。

股本工具乃證明集團資產經扣除一切負債後之剩餘權益之任何合約。

實際利率法

實際利率法是用以計算財務負債之攤銷成本和有關期間分配利息收入之方法。實際利率是在財務負債之預期年期或(如適用)較短年期內，準確地貼現估計未來現金付款計算之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

可換股貸款票據

本公司發行之可換股貸款票據包含負債及兌換權部分，並於首次確認時分開歸類於各自之項目。兌換權由固定金額之現金或其他財務資產兌換為本公司本身固定數目之股本工具交付，分類為股本工具。

於首次確認時，負債部分之公平值乃按類似非可換股債券之現行市場息率釐定。發行可換股貸款票據所得款項與歸入負債部分之公平值之差額(即持有人將貸款票據兌換為股本權益之兌換權)計入股本權益(可換股貸款票據儲備)。

於其後期間，可換股貸款票據之負債部分採用實際利率法以攤銷成本入賬。股本權益部分(即將負債部分兌換為本公司普通股之期權)將保留於可換股貸款票據儲備內，直至附帶期權行使為止(屆時於可換股貸款票據儲備呈列之結存將轉撥至股份溢價)。倘該期權於到期日仍未獲行使，則於可換股貸款票據儲備呈列之結存將撥入保留溢利。期權於兌換或失效時之收益或虧損不會於損益賬內確認。

有關發行可換股貸款票據之交易成本乃按所得款項總額之分配比例，分配至負債及股權部分。有關股權部分之交易成本直接於股權支銷。有關負債部分之交易成本則列入負債部分之賬面值內，並於可換股貸款票據有效期內按實際利率法攤銷。

其他財務負債

其他財務負債包括貿易及其他應付款項、應付關連公司款項、借款及銀行透支，其後利用實際利率法按攤銷成本計算。

股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項減直接發行成本入賬。

認股權證

本公司發行之認股權證(將以既定現金交換本公司本身既定數目之股本工具)被分類為股本工具。

對於已發行予本公司股份之認購人之認股權證而言，認股權證於發行日期之公平值於權益(認股權證儲備)確認。認股權證儲備將於認股權證獲行使時轉撥至股本及股份溢價。倘認股權證於到期日仍未獲行使，之前已於認股權證儲備確認之金額將轉撥至保留溢利／累計虧損。

衍生財務工具

衍生工具於訂立衍生工具合約之日首次按公平值確認，其後於各結算日按公平值重新計量。公平值變動產生之收益或虧損於損益確認。

倘非衍生工具主合約附帶的衍生工具之經濟風險及特徵與其主合約無緊密關連，該等衍生工具將作為個別之衍生工具處理，而主合約不會按公平值計量，其公平值變動亦不會於損益確認。

財務擔保合約

財務擔保合約乃合約發行者根據某項債務工具原有或經修改之條款，因某特定債務人於到期日未能償還款項而須支付特定款項以補償合約持有者招致之損失的一項合約。由本集團發行而非指定按公平值列賬並計入損益之財務擔保合約，於首次確認時以其公平值減發行財務擔保合約直接應佔之交易成本列賬。於首次確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額；及(ii)首次確認之金額減去(如適用)根據香港會計準則第18號收入而確認之累計攤銷。

終止確認

當收取資產現金流量之權利屆滿，或轉讓財務資產而本集團已轉讓該項財務資產擁有權之絕大部分風險及回報時，將會終止確認有關財務資產。於終止確認財務資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價及於股東權益中直接確認之累計收益或虧損之總和之差額會於損益確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，會終止確認財務負債。終止確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額會於損益確認。

有形及無形資產減值虧損(商譽除外)(請參閱上文之有關商譽之會計政策)

於各結算日，本集團檢討其有形及無形資產之賬面值，以確定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。此外，擁有無限可使用年期之無形資產及未可供使用之無形資產每年一次及當有跡象顯示可能減值時，進行減值測試。倘某項資產之可收回金額估計低於其賬面值，該資產之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產賬面值將增至其經修訂之估計可收回金額，惟該增加之賬面值不得超出過往年度假設並無就資產確認任何減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

4. 主要不確定估計來源

下列為有關日後主要假設及結算日其他主要不確定估計來源，而該等假設及不確定估計存在使下一個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

應收可換股票據之估計減值虧損

在釐定是否有客觀證據顯示有關本集團之應收可換股票據出現減值時，本集團會考慮其對未來現金流量之估計。應收可換股票據之減值虧損金額乃按應收可換股票據之賬面值與估計未來現金流量按其初始實際利率(即於首次確認時計算所得之實際利率)折現後之現值兩者間之差額計量。倘實際未來現金流量低於預期，則可能會出現重大減值虧損。於二零零九年三月三十一日，應收可換股票據之賬面值為822,074,000港元(二零零八年：821,774,000港元，列賬於可供銷售投資項下)。

無形資產估計減值

釐定無形資產是否減值須對獲分派無形資產之現金產生單位之使用價值作出估計。使用價值計算要求有關實體估計預期產生自現金產生單位之未來現金流量及適當折現率以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，則可能會出現重大減值虧損。管理層已對無形資產進行減值評估，而減值虧損為數12,165,000港元已於綜合財務報表確認。於二零零九年三月三十一日，無形資產之賬面值為83,734,000港元(二零零八年：102,530,000港元)。

商譽估計減值

釐定商譽是否減值須對獲分派商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。使用價值計算要求有關實體估計預期產生自現金產生單位之未來現金流量及適當折現率以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，則可能會出現重大減值虧損。管理層已對商譽進行減值評估，而減值虧損為數19,655,000港元已於綜合財務報表確認。於二零零九年三月三十一日，商譽之賬面值為6,869,000港元(二零零八年：26,524,000港元)。

物業、機器及設備估計減值

釐定物業、機器及設備是否減值須對獲分派物業、機器及設備之現金產生單位之使用價值作出估計。使用價值計算要求本集團估計預期產生自現金產生單位之未來現金流量及適當折現率以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，則可能會出現重大減值虧損。管理層已對物業、機器及設備進行減值評估，而減值虧損為數47,659,000港元已於綜合財務報表確認。於二零零九年三月三十一日，物業、機器及設備之賬面值為159,846,000港元(二零零八年：224,264,000港元)。

5. 資本風險管理

本集團的資本管理為確保本集團內各實體可以持續方式經營，同時透過適當平衡負債與股本結構為股東帶來最大回報。本集團的整體策略與去年維持不變。

本集團資本架構包括債務(包括分別於附註34及38披露的借款及可換股貸款票據)及本公司股權持有人應佔股本權益(包括已發行股本及各項儲備)。

本公司董事定期檢討資本架構。作為該檢討一部分，董事考慮資本成本與各類資本相關的風險。根據董事建議，本集團將透過派發股息、發行新股、新增借款及償還借款，以平衡其整體資本架構。

6. 財務工具

6a. 財務工具類別

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
財務資產		
按公平值列賬並計入損益		
持作買賣：		
－持作買賣投資	3,865	617,586
－可換股票據兌換權	158	11,350
－應收一間聯營公司	-	1,119
可換股票據兌換權指定按公平值列賬並 計入損益之可換股票據	<u>5,182</u>	<u>98,753</u>
	<u>9,205</u>	<u>728,808</u>
 可供銷售財務資產	 <u>385,132</u>	 <u>1,443,521</u>
 貸款及應收款項		
應收可換股票據	822,074	-
應收一間聯營公司的可換股票據	-	55,521
貿易及其他應收款項	311,139	82,980
應收短期貸款	103,552	126,239
應收關連公司款項	277,250	94
給予聯營公司貸款	106,855	417,541
銀行結存及現金	<u>706,981</u>	<u>490,804</u>
	<u>2,327,851</u>	<u>1,173,179</u>
 按攤銷成本列賬的財務負債		
貿易及其他應付款項	45,814	186,200
應付關連公司款項	143,811	167,714
借款	175,313	216,125
銀行透支	24,068	32,754
可換股貸款票據	<u>650,872</u>	<u>627,776</u>
	<u>1,039,878</u>	<u>1,230,569</u>

6b. 重新分類財務資產

於本年度內，本集團已應用香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)重新分類財務資產，並已就財務資產作出以下重新分類：

千港元

將以往獲分類為可供銷售投資之非上市 應收可兌換票據之債務部份重新分類 至貸款及應收款項	796,499
---	---------

本集團已決定，其至少於可見將來持有若干非上市應收可換股票據。因此，以往入賬列作可供銷售投資之應收可換股票據(為數796,499,000港元)之債務部分會於二零零八年七月一日重新分類至貸款及應收款項。

於二零零九年三月三十一日，已獲重新分類之非上市應收可換股票據之賬面值及公平值如下：

	賬面值 千港元	公平值 千港元
貸款及應收款項(附註24)	822,074	801,379

於年內採納香港會計準則第39號之修訂後重新分類非上市應收可換股票據之影響為：

千港元

年內實際利息收入減少及虧損增加	(15,415)
於權益確認之公平值虧損減少	(35,351)

於本年度就已於二零零八年七月一日獲重新分類之非上市應收可換股票據確認之財務影響如下：

	於以下確認	
	損益 千港元	權益 千港元
重新分類前：		
— 實際利息收入(附註9)	19,697	—
— 可供銷售投資公平值變動虧損	—	(13,368)
	19,697	(13,368)
重新分類後：		
— 實際利息收入(附註9)	57,594	—
	77,291	(13,368)

倘非上市應收可換股票據符合貸款及應收款項之定義且本集團有意及有能力於可見將來持有該等尚未從可供銷售類別重新分類之非上市應收可換股票據，則額外公平值減少為數35,351,000港元(二零零八年：零)於最初之權益內確認。

實際利率之範圍及預期就從可供銷售投資獲重新分類之非上市應收可換股票據收回之估計現金流量金額分別為每年6.98%至10.26% (二零零八年：零)及900,000,000港元(二零零八年：零)。

6c. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具載列於上述附註6(a)，該等財務工具詳情亦於各附註披露。下文載列與該等財務工具有關之風險及減低該等風險之政策。管理層管理並監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當之措施。

(i) 信貸風險管理

於二零零九年三月三十一日，本集團因對手方未能履行責任及本集團提供財務擔保而引致財務虧損的最大信貸風險來自：

- 綜合資產負債表所載各項已確認財務資產的賬面值；及
- 附註44所披露有關由本集團提供財務擔保的或然負債金額。

為降低信貸風險，本集團管理層已委派一組人員負責制訂信貸限額、信貸審批及其他監控措施，以確保採取跟進措施收回逾期未付之債項。此外，本集團於各結算日評估每項個別債項的可收回金額，以確保已就不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

由於對手方均為具有良好信譽的銀行及其他金融機構，故此流動資金的信貸風險有限。

此外，由於管理層定期檢討第三方的財務表現並重新考慮是否繼續提供擔保，故此有關本集團向第三方提供公司擔保的信貸風險有限。

於二零零九年三月三十一日，給予聯營公司貸款及應收關連公司款項包括給予一間聯營公司之貸款及應收一間關連公司款項分別為102,520,000港元及277,084,000港元(二零零八年：分別為380,931,000港元及94,000港元)，故本集團面臨兩個對手方的集中信貸風險。除此之外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。

(ii) 市場風險

(i) 利率風險

本集團的公平值利率風險主要關於分別載列於附註24、38、28及34的可換股票據的債務部份(包括於二零零九年三月三十一日之應收可換股票據及於二零零八年三月三十一日之可供銷售投資)、本公司發行的可換股貸款票據、指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據及定息借款。

本集團的現金流量利率風險主要關於分別載列於附註29、30、31、32、34、35及30的應收浮息短期貸款、應收關連公司款項、給予聯營公司貸款、銀行結存、借款、銀行透支及應付關連公司款項。

本集團維持浮息及定息借款的組合。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層監控利率變動風險，並會考慮於必要時對沖重大利率變動風險。

敏感度分析

(I) 就現金流量利率風險而言，下文敏感度分析乃根據於結算日所承受的非衍生工具利率而釐定。就應收浮息短期借款、應收關連公司款項、給予聯營公司貸款、銀行結存、借款、銀行透支及應付關連公司款項而言，分析乃假設於結算日的相關資產及未償還負債金額為於整個年度內未償還而作出。增加或減少50個基點代表管理層對利率的合理潛在變動而作出的評估。

倘利率增加／減少50個基點，而所有其他變數維持不變，本集團截至二零零九年三月三十一日止年度的除稅後虧損將減少／增加3,781,000港元(二零零八年：除稅後溢利增加／減少3,174,000港元)。

(II) 就公平值利率風險而言，下文敏感度分析乃根據於結算日指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據(二零零八年：分類為可供銷售投資之可換股票據及指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據之債務部分)而釐定。分析乃假設於結算日未償還的結餘金額為於整個年度內未償還而作出。增加或減少50個基點代表管理層對利率的合理潛在變動而作出的評估。

倘利率增加／減少50個基點，而所有其他變數維持不變，本集團的：

- 本年度稅後虧損將增加／減少8,000港元(二零零八年：本年度稅後溢利將減少／增加285,000港元)，由於指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據之公平值變動所致；及
- 截至二零零八年三月三十一日止年度之投資重估儲備將減少／增加約8,735,000港元，由於分類為可供銷售投資之可換股票據的債務部分公平值變動所致。

(ii) 可供銷售投資及持作買賣投資下的上市證券價格風險

本集團於計入可供銷售投資及持作買賣投資的上市股本證券的投資面對價格風險。管理層透過維持不同風險投資的組合管理該風險。本集團的股本價格風險主要集中在聯交所報價的股本工具。

敏感度分析

下文敏感度分析乃根據於報告日期計入可供銷售投資及持作買賣投資的上市證券面對的股本價格風險而釐定。就敏感度分析而言，由於金融市場波動，本年度敏感度率增至25%。

倘有關股本投資的價格上升／下跌25% (二零零八年：5%)，而所有其他變數維持不變，本集團的：

- 本年度稅後虧損將減少／增加966,000港元(二零零八年：年度稅後溢利將增加／減少30,879,000港元)，由於持作買賣投資公平值變動所致；及
- 本集團之投資重估儲備將增加／減少25,497,000港元(二零零八年：16,304,000港元)，由於可供銷售投資公平值變動所致。

(iii) 可換股票據的兌換權／指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據之兌換權之價格風險

只要可換股票據尚未兌換，本集團須於各結算日估計可換股票據的兌換權及指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據的兌換權的公平值，並於綜合收益表確認公平值變動。公平值調整將受(其中包括)股價變動及可換股票據發行人的波幅的正面或負面影響。

敏感度分析

下文敏感度分析乃根據可換股票據發行人於報告日期面對的股價變動及其波幅而釐定。就敏感度分析而言，由於金融市場波動，本年度敏感度率增至25%。

倘該等可換股票據發行人的股價上升／下跌25%（二零零八年：5%），而所有其他變數維持不變，本集團的本年度稅後虧損將減少／增加182,000港元（二零零八年：年度稅後溢利將增加／減少1,883,000港元），由於可換股票據的兌換權及指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據之兌換權的公平值變動所致。

倘該等可換股票據發行人的股價波幅上升／下跌25%（二零零八年：5%），而所有其他變數維持不變，本集團的本年度稅後虧損將減少／增加566,000港元（二零零八年：年度的稅後溢利將增加／減少4,235,000港元），由於可換股票據兌換權及指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據兌換權之公平值變動所致。

管理層認為，由於可換股票據之兌換權及指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據兌換權之公平值之定價模式涉及多項變數，而若干變數為相互依賴，故敏感度分析不能反應固有之市場風險。

(iii) 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控及保持被管理層認為屬於足夠的現金及現金等額，以就本集團的業務營運提供資金並減輕現金流量波動的影響。管理層監控借貸的使用狀況及確保遵守貸款契約。

下表載列本集團財務負債的餘下合約到期日。就非衍生財務負債而言，下表乃基於本集團於須償還財務負債的最早日期的未折現現金流量編製而成。下表包括利息及本金的現金流量。

流動資金表

	加權 平均利率 %	少於	三個月 至一年 千港元	一年 至五年 千港元	五年以上 千港元	於	三月 三十一日 的賬面值 千港元
		三個月或 於要求時 千港元				未折現 現金 流量總額 千港元	
二零零九年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	-	45,814	-	-	-	45,814	45,814
應付關連公司款項	-	143,811	-	-	-	143,811	143,811
銀行透支	5.79	24,068	-	-	-	24,068	24,068
借貸	3.62	10,000	57,603	82,071	40,478	190,152	175,313
可換股貸款票據	2	-	14,134	734,967	-	749,101	650,872
		<u>223,693</u>	<u>71,737</u>	<u>817,038</u>	<u>40,478</u>	<u>1,152,946</u>	<u>1,039,878</u>
二零零八年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	-	186,200	-	-	-	186,200	186,200
應付關連公司款項	-	167,714	-	-	-	167,714	167,714
銀行透支	5.70	32,754	-	-	-	32,754	32,754
借貸	4.89	30,000	64,915	84,425	60,639	239,979	216,125
可換股貸款票據	2	-	14,134	749,101	-	763,235	627,776
		<u>416,668</u>	<u>79,049</u>	<u>833,526</u>	<u>60,639</u>	<u>1,389,882</u>	<u>1,230,569</u>

6d. 公平值

財務資產與負債的公平值按以下方式釐定：

- 訂有標準條款及條件並在活躍流通市場買賣的財務資產的公平值乃參考所報市場競價而釐定；及
- 其他財務資產與財務負債(包括衍生工具)的公平值根據一般公認定價模式以折現現金流量分析按可取得現有市場交易所得的價格及匯率釐定。以期權為基礎的衍生工具的公平值則按使用期權定價模式估計。

董事認為綜合財務報表內按攤銷成本列賬的財務資產及財務負債賬面值與公平值相若。

7. 營業總收入

營業總收入由來自採砂及供水業務和出售持作買賣投資之所得款項總額組成。本集團的本年度營業總收入分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
證券買賣之銷售款項	381,618	903,439
銷售其他資產	-	130,000
採砂業務	32,224	18,107
供水業務	17,085	5,862
	<u>430,927</u>	<u>1,057,408</u>

8. 分類資料

業務分類

本集團現時由四種業務分類組成，即(i)證券買賣；(ii)物業發展及買賣；(iii)採砂業務及(iv)供水業務。有關該等業務之分類資料呈列如下：

	物業發展				綜合 千港元
	證券買賣 千港元	及買賣 千港元	採砂 千港元	供水 千港元	
截至二零零九年三月三十一日止年度					
營業額					
—營業總收入	381,618	—	32,224	17,085	430,927
收入					
外部銷售	—	—	32,224	17,085	49,309
分類業績					
	(214,256)	3,549	(98,074)	6,147	(302,634)
利息收入					119,365
未分配企業收入					1,846
未分配企業支出					(42,870)
財務費用					(61,746)
可換股票據兌換權之公平值變動					(11,192)
指定按公平值列賬並計入損益之					
可換股票據之公平值變動					(8,304)
投資物業之公平值變動					(93,440)
會所債券減值虧損撥回					195
持作出售資產重新計量為公平值					
減銷售成本之虧損					(255,570)
可供銷售投資之減值虧損					(387,068)
出售可供銷售投資之收益					6,135
出售附屬公司之虧損					(156,169)
應佔聯營公司業績					18,813
除所得稅前虧損					(1,172,639)
所得稅抵免					32,999
本年度虧損					(1,139,640)

	證券買賣 千港元	物業發展 及買賣 千港元	採砂 千港元	供水 千港元	綜合 千港元
<i>資產及負債</i>					
於二零零九年三月三十一日					
資產					
分類資產	9,047	212,945	155,314	155,904	533,210
聯營公司權益					257,140
未分配資產					2,828,588
綜合總資產					<u>3,618,938</u>
負債					
分類負債	10,839	-	7,666	1,320	19,825
借貸及銀行透支					199,381
未分配負債					957,234
綜合總負債					<u>1,176,440</u>

	證券買賣 千港元	採砂 千港元	供水 千港元	企業 千港元	綜合 千港元
<i>其他資料</i>					
截至二零零九年三月三十一日止年度					
物業、機器及設備之資本開支	-	-	3,561	626	4,187
預付租賃付款撥回	-	-	562	-	562
無形資產攤銷	-	4,018	2,613	-	6,631
折舊	-	19,866	4,544	1,050	25,460
其他應收款項撥備	-	-	-	4,619	4,619
商譽減值虧損	-	19,655	-	-	19,655
無形資產減值虧損	-	12,165	-	-	12,165
物業、機器及設備減值虧損	-	47,659	-	-	47,659

	證券買賣 千港元	採砂 千港元	供水 千港元	企業 千港元	綜合 千港元
截至二零零八年三月三十一日止年度					
營業額					
—營業總收入	<u>903,439</u>	<u>130,000</u>	<u>18,107</u>	<u>5,862</u>	<u>1,057,408</u>
收入					
外部銷售	<u>-</u>	<u>130,000</u>	<u>18,107</u>	<u>5,862</u>	<u>153,969</u>
分類業績	<u>477,123</u>	<u>(102,172)</u>	<u>5,070</u>	<u>(3,469)</u>	<u>376,552</u>
利息收入					153,720
未分配企業收入					735
未分配企業支出					(106,151)
財務費用					(155,939)
可換股票據兌換權之公平值變動					(38,327)
應收一間聯營公司之可換股票據 兌換權之公平值變動					11,359
指定按公平值列賬並計入損益之 可換股票據之公平值變動					16,301
投資物業之公平值變動					103,253
會所債券減值虧損撥回					225
持作銷售之出售組別重新計量為 公平值減銷售成本之虧損					(90,171)
可供銷售投資之減值虧損					(72,383)
出售可供銷售投資之虧損					(166)
出售附屬公司之收益					12,507
出售及攤薄一間聯營公司 權益之虧損					(268,525)
增購附屬公司權益折讓					5,491
增購一間聯營公司權益折讓					148,309
應佔聯營公司業績					<u>95,959</u>
除所得稅前溢利					192,749
所得稅開支					<u>(144,763)</u>
本年度溢利					<u><u>47,986</u></u>

	證券買賣 千港元	物業發展 及買賣 千港元	採砂 千港元	供水 千港元	綜合 千港元
資產及負債					
於二零零八年三月三十一日					
資產					
分類資產	742,270	213,664	234,927	144,986	1,335,847
聯營公司權益					1,037,364
未分配企業資產					<u>2,820,774</u>
綜合總資產					<u><u>5,193,985</u></u>
負債					
分類負債	134,704	-	1,819	885	137,408
借貸及銀行透支					248,879
未分配企業負債					<u>1,040,097</u>
綜合總負債					<u><u>1,426,384</u></u>
	證券買賣 千港元	採砂 千港元	供水 千港元	企業 千港元	綜合 千港元
其他資料					
截至二零零八年三月三十一日止年度					
物業、機器及設備之資本開支	-	26,500	81,869	590	108,959
無形資產之資本開支	-	60,263	44,867	-	105,130
預付租賃付款撥回	-	-	392	-	392
無形資產攤銷	-	1,700	900	-	2,600
折舊	-	27,383	6,899	1,185	35,467
其他應收款項撥備	-	-	-	7,009	7,009
應收孖展貸款撥備	<u>1,435</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,435</u>

地域分類

下表載列按地域市場(不論貨品/服務源產地)分類的本集團收入分析：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中國(包括香港)	<u>49,309</u>	<u>153,969</u>

分類資產之賬面值(不包括商譽金額)與物業、機器及設備以及無形資產添置按該等資產所處地理區域分類之分析如下：

	分類資產之賬面值		物業、機器及設備以及 無形資產添置	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中國(包括香港)	<u>533,210</u>	<u>1,335,847</u>	<u>4,187</u>	<u>214,089</u>

9. 其他收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貸款及應收款項之利息收入		
— 銀行存款利息	5,237	3,682
— 應收一間聯營公司可換股票據利息	—	10,693
— 應收可換股票據利息	57,594	—
— 貸款及其他應收款項利息	8,292	39,173
— 應收聯營公司貸款利息	95	26,479
— 應收關連公司款項利息	<u>22,030</u>	<u>—</u>
	93,248	80,027
可供銷售投資之利息收入	21,767	65,882
指定按公平值列賬並計入損益之 可換股票據之利息收入	4,350	7,811
股息收入	5,107	11,226
出售物業、機器及設備收益	—	27
租金收入	3,549	529
管理費收入	2,952	3,702
其他	<u>2,674</u>	<u>2,307</u>
	<u>133,647</u>	<u>171,511</u>

10. 財務費用

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於五年內悉數償還之借貸利息：		
— 銀行借貸及透支	4,400	2,082
— 其他借貸	16,846	110,657
毋須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	3,276	5,422
可換股貸款票據之利息(附註38)	37,224	37,778
	<u>61,746</u>	<u>155,939</u>

11. 持作銷售之出售組別重新計量為公平值減銷售成本之虧損／持作銷售之出售組別

截至二零零九年三月三十一日止年度

於二零零九年三月，本公司董事落實出售本集團於普威集團有限公司(「普威」，本集團之聯營公司，其股份於新加坡股票證券交易所有限公司上市)之24.3%權益。因此，於普威之聯營公司權益之賬面值獲重新分類為持作銷售資產並於二零零九年三月三十一日之綜合資產負債表內單獨呈列。

於二零零九年四月八日，本集團訂立有條件買賣協議，以出售普威之24.3%權益，現金代價為21,189,783新加坡元(相等於約111,013,000港元)。出售普威之24.3%權益於二零零九年五月四日完成。

獲分類為持作銷售之資產為普威之24.3%權益重新計量為公平值減銷售成本之虧損計算如下：

	二零零九年 千港元
於重新分類至分類為持作銷售 資產日期之聯營公司權益之賬面值(附註1)	366,583
減：獲分類為持作銷售之資產重新計量為 公平值減銷售成本之虧損(附註2)	<u>(255,570)</u>
獲分類為持作銷售之資產	<u>111,013</u>

附註：

- 計入聯營公司權益之商譽金額為38,979,000港元，乃有關於以前年度收購普威之權益。
- 金額255,570,000港元指重新計量為公平值減銷售成本之虧損，乃根據重新分類後於普威權益之賬面值與現金代價111,013,000港元之差額計算。

截至二零零八年三月三十一日止年度

- (i) 於二零零八年三月二十五日，本公司與獨立第三方Hugo Field Limited訂立有條件買賣協議，以按現金代價152,418,000港元出售China Enterprises Limited（「CEL」，本公司擁有55.2%之附屬公司）29.2%權益。

CEL之資產及負債組合構成出售組別，於二零零八年三月三十一日歸類為持作銷售。於出售完成後，CEL將不再是附屬公司，並會根據權益會計法入賬列為本集團之聯營公司。出售CEL之29.2%權益已於二零零八年五月八日完成。

- (ii) 本公司董事於截至二零零八年三月三十一日止年度落實出售其於永安旅遊(控股)有限公司（「永安」）（永安之1.2%及11.6%權益分別由CEL及本公司若干全資附屬公司持有）之12.8%權益之計劃。因此，永安之全部權益於二零零八年三月三十一日歸類為持作銷售資產。於二零零八年四月七日，本集團向CEL出售下列資產：(i)持有持作買賣投資之若干全資附屬公司及(ii)永安之11.6%權益，總代價為30,000,000港元。永安之11.6%權益連同CEL持有永安之1.2%權益構成CEL部分淨資產，於二零零八年五月八日出售。

下列金額指本集團於二零零八年三月三十一日所持有CEL之資產及負債及永安之12.8%權益，於綜合資產負債表獨立呈列為持作銷售之出售組別。

	二零零八年 千港元
聯營公司權益(附註22)	651,029
應收一間聯營公司之可換股票據	55,521
應收一間聯營公司之可換股票據之兌換權	1,119
收購物業權益之按金	60,013
可供銷售投資	9,562
貿易及其他應收款項	25,931
持作買賣投資	85,918
應收短期貸款	21,627
給予聯營公司貸款	36,610
銀行結存及現金	315
	947,645
減：持作銷售之出售組別重新計量為 平值減銷售成本之虧損(附註)	(90,171)
歸類為持作銷售之出售組別資產	857,474

	二零零八年 千港元
貿易及其他應付款項	90,954
應付稅款	25,908
	<hr/>
歸類為持作銷售之出售組別負債	116,862
	<hr/> <hr/>

附註： 90,171,000港元之金額指重新計量為公平值減銷售成本之虧損，乃按於二零零八年三月三十一日CEL資產淨值之29.2%與現金代價152,418,000港元之差額計算。

12. 所得稅(抵免)開支

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
支出(抵免)包括：		
利得稅：		
香港利得稅		
— 本年度	7,460	119,876
— 過往年度超額撥備	(3,978)	—
海外	1,446	7,050
	<hr/>	<hr/>
	4,928	126,926
遞延稅項(附註39)		
— 本年度	(36,567)	17,837
— 因稅率變動而應佔	(1,360)	—
	<hr/>	<hr/>
	(32,999)	144,763
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《二零零八年收入條例草案》，據此，由二零零八年至二零零九年課稅年度起，企業所得稅率自17.5%調低至16.5%。因此，香港所得稅就本年度估計應課稅溢利按16.5%(二零零八年：17.5%)計算。

在其他司法權區所產生之所得稅按有關司法權區之現行稅率計算。

本年度所得稅開支與綜合收益表內除所得稅前(虧損)溢利之對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除所得稅前(虧損)溢利	<u>(1,172,639)</u>	<u>192,749</u>
按適用稅率16.5%(二零零八年：17.5%)計算之稅項	(193,485)	33,731
應佔聯營公司業績之稅務影響	(3,104)	(16,793)
毋須繳稅收入之稅務影響	(2,795)	(6,056)
不能扣稅開支之稅務影響	137,943	97,666
以往年度超額撥備	(3,978)	-
未確認稅項虧損之稅務影響	34,324	36,595
於其他司法權區經營之附屬公司之不同稅率之影響	(544)	(273)
稅率變動之稅務影響	(1,360)	-
其他	-	(107)
本年度所得稅(抵免)開支	<u>(32,999)</u>	<u>144,763</u>

13. 本年度(虧損)溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度(虧損)溢利已扣除(計入)：		
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金及其他福利	19,210	22,980
退休福利計劃供款	<u>705</u>	<u>652</u>
	<u>19,915</u>	<u>23,632</u>
預付租賃付款撥回	562	392
無形資產攤銷(已計入行政開支)	6,631	2,600
物業、機器及設備折舊	25,460	35,467
其他應收款項撥備	4,619	7,009
應收孖展貸款撥備	-	1,435
核數師酬金	5,132	8,756
應佔聯營公司所得稅(已計入應佔聯營公司業績)	1,545	1,996
匯兌虧損	6,372	14,484
出售物業、機器及設備虧損(收益)	41	(27)
應收貸款撥備撥回	-	(4,472)
貿易應收款項撥備撥回	<u>(14)</u>	<u>(88)</u>

其他資產之金額與位於中國珠海市斗門區龍山開發區之土地開發項目珠海市龍山智業產業園有關。本集團已向中國政府付款，以換取該項目之獨家開發權以及獲得土地開發權。本集團亦有權按彼等協定之代價出售該等權利予投資者。本集團已就轉售目的收購其他資產。

截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團與一名獨立第三方訂立一份協議，以130,000,000港元之代價出售其他資產，故99,288,000港元之毛虧(扣除收益130,000,000港元及銷售成本229,288,000港元)已於綜合收益表確認。

14. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

已付或應付予7名董事(二零零八年：7名)各自之酬金如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
陳國強(於二零零八年九月二十六日退任)		
袍金	—	—
其他酬金：		
薪金及其他福利	—	—
退休福利計劃供款	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>
Yap, Allan		
袍金	100	—
其他酬金：		
薪金及其他福利	2,400	2,400
退休福利計劃供款	12	12
	<u>2,512</u>	<u>2,412</u>
	<u>2,512</u>	<u>2,412</u>
陳國銓(二零零八年九月二十六日獲委任)		
袍金	62	不適用
其他酬金：		
薪金及其他福利	—	不適用
退休福利計劃供款	—	不適用
	<u>62</u>	<u>不適用</u>
	<u>62</u>	<u>不適用</u>

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
呂兆泉(於二零零九年一月九日辭任)		
袍金	-	-
其他酬金：		
薪金及其他福利	2,263	2,206
酌情花紅	-	275
退休福利計劃供款	88	124
	<u>2,351</u>	<u>2,605</u>
郭嘉立		
袍金	48	48
其他酬金：		
薪金及其他福利	-	-
退休福利計劃供款	-	-
	<u>48</u>	<u>48</u>
黃景霖(於二零零七年十月三十一日辭任)		
袍金	不適用	29
其他酬金：		
薪金及其他福利	不適用	-
退休福利計劃供款	不適用	-
	<u>不適用</u>	<u>29</u>
冼志輝		
袍金	54	10
其他酬金：		
薪金及其他福利	-	-
退休福利計劃供款	-	-
	<u>54</u>	<u>10</u>

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
潘國興		
袍金	50	50
其他酬金：		
薪金及其他福利	—	—
退休福利計劃供款	—	—
	<u>50</u>	<u>50</u>
合計		
董事袍金	314	137
其他酬金：		
薪金及其他福利	4,663	4,606
酌情花紅	—	275
退休福利計劃供款	100	136
	<u>5,077</u>	<u>5,154</u>

(b) 僱員酬金

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團包括兩名(二零零八年：兩名)董事在內之五位最高薪人士之酬金已呈列於上文(a)。其餘人士之酬金總額如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及其他福利	3,467	3,242
與表現有關之獎金	—	356
退休福利計劃	173	180
	<u>3,640</u>	<u>3,778</u>
	僱員人數	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
零港元至1,000,000港元	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
	<u>3</u>	<u>3</u>

15. 分派

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
末期，已付一無(二零零八年：二零零七年每股1港仙 (可選擇以股代息))	-	33,381
中期，已付一無(二零零八年：二零零八年 每股0.5港仙(可選擇以股代息))	-	25,049
	<u>-</u>	<u>58,430</u>

於二零零九年概無宣派或建議宣派任何股息，或自結算日以來亦無建議宣派任何股息。

本公司已就二零零八年確認為分派之股息派發股份股息。該等現金及股份股息如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
股息		
— 現金	-	56,467
— 股份選擇	-	1,963
	<u>-</u>	<u>58,430</u>

16. 每股(虧損)盈利

本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按以下數據計算：

(虧損)盈利：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之本公司股權 持有人應佔年度(虧損)溢利	<u>(1,145,222)</u>	<u>129,110</u>

股份數目：

	二零零九年 千股 (附註)	二零零八年 千股 (附註)
計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之 普通股加權平均數目	<u>151,509</u>	<u>123,156</u>

附註： 普通股加權平均數目已就附註36所述股份合併及公開發售項下發行股份之影響而作出調整。

於計算截至二零零九年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損時，概無就認股權證及可換股貸款票據作出調整，原因為行使認股權證及兌換可換股貸款票據會導致每股虧損減少。

於計算截至二零零八年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利時，概無就可換股貸款票據作出調整，原因為兌換可換股貸款票據會導致每股盈利增加。

上述事項亦無計及兌換聯營公司於截至二零零八年三月三十一日止年度所發行之可換股票據，原因為有關兌換具反攤薄作用。

17. 物業、機器及設備

	樓宇 千港元	機器及 機械 千港元	傢具、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	採砂船 千港元	總額 千港元
成本						
於二零零七年四月一日	-	40	8,570	4,673	138,945	152,228
貨幣調整	5,733	346	14	105	12,282	18,480
添置	-	3	587	-	-	590
來自收購附屬公司	78,060	3,597	91	121	26,500	108,369
出售	-	-	(1,000)	(350)	-	(1,350)
出售附屬公司	-	(17)	-	(368)	-	(385)
於二零零八年三月三十一日	83,793	3,969	8,262	4,181	177,727	277,932
貨幣調整	1,458	85	2	(170)	3,757	5,132
添置	-	3,042	68	1,077	-	4,187
出售	-	-	(1)	(134)	-	(135)
撇銷	-	-	(2,813)	-	-	(2,813)
於二零零九年三月三十一日	85,251	7,096	5,518	4,954	181,484	284,303

	樓宇 千港元	機器及 機械 千港元	傢具、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	採砂船 千港元	總額 千港元
折舊及減值						
於二零零七年四月一日	-	11	6,638	1,575	10,215	18,439
貨幣調整	662	60	10	24	104	860
本年度撥備	6,612	250	443	786	27,376	35,467
出售時撇銷	-	-	(570)	(350)	-	(920)
出售附屬公司時撇銷	-	(4)	-	(174)	-	(178)
於二零零八年三月三十一日	7,274	317	6,521	1,861	37,695	53,668
貨幣調整	57	7	1	(170)	665	560
本年度撥備	4,101	334	491	849	19,685	25,460
於綜合收益表確認之						
減值虧損	-	-	-	-	47,659	47,659
出售時撇銷	-	-	-	(77)	-	(77)
撇銷	-	-	(2,813)	-	-	(2,813)
於二零零九年 三月三十一日	11,432	658	4,200	2,463	105,704	124,457
賬面值						
於二零零九年 三月三十一日	<u>73,819</u>	<u>6,438</u>	<u>1,318</u>	<u>2,491</u>	<u>75,780</u>	<u>159,846</u>
於二零零八年 三月三十一日	<u>76,519</u>	<u>3,652</u>	<u>1,741</u>	<u>2,320</u>	<u>140,032</u>	<u>224,264</u>

上述物業、機器及設備各項目乃按直線法及以下年率折舊。

樓宇	按租約年期或2% - 5%
機器及機械	10% - 20%
傢具、裝置及設備	10% - 33%
汽車	20% - 25%
採砂船	10%

本集團之樓宇位於中國一幅中期租約土地。

由於經營經濟環境低迷及行業內競爭劇烈，故董事於截至二零零九年三月三十一日止年度內識別本集團採砂船減值虧損的跡象並審核物業、機器及設備之可收回金額。本集團管理層識別採砂船的減值虧損47,659,000港元，並於綜合收益表內予以確認。有關採砂船之減值測試之詳情載於附註21。

18. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零七年四月一日	146,000
添置	747
於綜合收益表確認之公平值增加	<u>103,253</u>
於二零零八年三月三十一日	250,000
添置	1,440
於綜合收益表確認之公平值減少	<u>(93,440)</u>
於二零零九年三月三十一日	<u><u>158,000</u></u>

本集團投資物業於二零零九年三月三十一日之公平值以獨立估值師行永利行評值顧問有限公司進行之估值為基準釐定。本集團之投資物業估值乃使用直接比較法按可供比較物業之價格資料作出比較釐定。截至二零零九年三月三十一日止年度內，於綜合收益表確認投資物業公平值變動虧損93,440,000港元(二零零八年：公平值變動收益103,253,000港元)。

投資物業以長期租約持有並位於香港。

本集團為賺取租金或資本增值而按經營租約持有的所有投資物業按公平值模式計量，並分類入賬列為投資物業。

19. 預付租賃付款

本集團的預付租賃付款包括在中國根據中期土地使用權持有的租賃土地。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就呈報目的而作出分析：		
非流動資產	7,732	8,120
流動資產	<u>562</u>	<u>550</u>
	<u><u>8,294</u></u>	<u><u>8,670</u></u>

20. 無形資產

	客戶合約 千港元	供水業務 經營權利 千港元	總額 千港元
成本			
於二零零七年四月一日	–	–	–
於收購附屬公司時獲得(附註40)	91,735	13,395	105,130
	<u>91,735</u>	<u>13,395</u>	<u>105,130</u>
於二零零八年三月三十一日及 二零零九年三月三十一日	91,735	13,395	105,130
	<u>91,735</u>	<u>13,395</u>	<u>105,130</u>
攤銷			
於二零零七年四月一日	–	–	–
年內扣除	2,377	223	2,600
	<u>2,377</u>	<u>223</u>	<u>2,600</u>
於二零零八年三月三十一日	2,377	223	2,600
年內扣除	6,116	515	6,631
於綜合收益表確認之減值虧損	12,165	–	12,165
	<u>12,165</u>	<u>–</u>	<u>12,165</u>
於二零零九年三月三十一日	20,658	738	21,396
	<u>20,658</u>	<u>738</u>	<u>21,396</u>
賬面值			
於二零零九年三月三十一日	71,077	12,657	83,734
	<u>71,077</u>	<u>12,657</u>	<u>83,734</u>
於二零零八年三月三十一日	89,358	13,172	102,530
	<u>89,358</u>	<u>13,172</u>	<u>102,530</u>

於截至二零零八年三月三十一日止年度期間，上述無形資產乃作為收購新生資源有限公司(供水業務)及東莞市富昌建材貿易有限公司(採砂業務)的一部份而購入。

於截至二零零九年三月三十一日止年度期間，本集團有關客戶合約之減值虧損為12,165,000港元(二零零八年：無)，其中包括收購採砂業務產生之無形資產。無形資產減值測試之詳情載於附註21。

上述無形資產的使用期有限，並於下列期間按直線基準攤銷：

客戶合約	10 – 15年
供水業務經營權利	26年

21. 商譽

千港元

成本

於二零零七年四月一日	6,621
收購附屬公司產生	26,524

於二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日	33,145
--------------------------	--------

減值虧損

於二零零七年四月一日及二零零八年三月三十一日	6,621
於綜合收益表確認之減值虧損	19,655

於二零零九年三月三十一日	26,276
--------------	--------

賬面值

於二零零九年三月三十一日	6,869
--------------	-------

於二零零八年三月三十一日	26,524
--------------	--------

有關商譽、具有有限使用年期之無形資產、具有有限使用年期之物業、機器及設備以及具有有限使用年期之預付租賃付款之減值測試的詳情如下：

於截至二零零八年三月三十一日止年度期間之商譽及無形資產之賬面值分別來自收購(i)從事供水業務(供水業務的現金產生單位)的新生資源有限公司(ii)從事採砂業務的東莞市富昌建材貿易有限公司(「東莞市富昌」)(採砂業務的現金產生單位)。

為進行減值測試，商譽已分配至三個單獨的現金產生單位(現金產生單位)，其中包括供水業務、採砂業務—東莞市富昌及採砂業務—粵東莞工0030及粵東莞浚089，該等業務之經營性資產亦包括具有有限使用年期之無形資產(載於附註20)、具有有限使用年期之物業、機器及設備(載於附註17)及具有有限使用年期之預付租賃付款(載於附註19)。於二零零九年及二零零八年三月三十一日，該等單位之商譽、無形資產(扣除累計減值虧損)、物業、機器及設備(扣除累計折舊及減值虧損)及預付租賃付款(扣除累計折舊)之賬面值如下：

	預付租賃付款		物業、機器及設備		商譽		無形資產	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
供水業務	8,294	8,670	80,824	80,342	6,869	6,869	41,480	44,094
採砂業務	-	-	10,648	15,963	-	19,655	42,254	58,436
- 東莞市富昌								
採砂業務								
- 粵東莞工0030及 粵東莞浚089	-	-	65,132	124,069	-	-	-	-
	<u>8,294</u>	<u>8,670</u>	<u>156,604</u>	<u>220,374</u>	<u>6,869</u>	<u>26,524</u>	<u>83,734</u>	<u>102,530</u>

該上述現金產生單位的可收回金額及其主要相關假設的基準概述如下：

供水業務的現金產生單位

本單位的可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。就減值而言，該計算法使用現金流預測，而現金流預測則基於管理層為來年通過之最近期財務預算，並根據3%增長率(二零零八年：3%)及17%(二零零八年：17%)之貼現率推算未來五年以及根據零增長率推算未來二十年之現金流預測。在用價值計算法之另一主要假設與現金流入之估計有關(包括預算銷售額及毛利率)，該等估計乃根據該單位之過往表現及管理層對市場發展之預期而釐定。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團管理層釐定本現金產生單位(包括商譽及無形資產)並無出現減值。

採砂業務的現金產生單位－東莞市富昌

本單位之可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。就減值而言，該計算法使用現金流預測，而現金流預測則基於管理層為來年通過之最近期財務預算，並根據零增長率(二零零八年：3%)及18%(二零零八年：18%)之貼現率推算未來十年之現金流預測。使用價值計算法之另一主要假設與現金流入之估計有關(包括預算銷售額及毛利率)，該等估計乃根據該單位之過往表現及管理層對市場發展之預期而釐定。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團分別就本現金產生單位之商譽、計入無形資產之客戶合約及採砂船確認減值虧損19,655,000港元(二零零八年：零)、12,165,000港元(二零零八年：零)及3,065,000港元(二零零八年：零)。

採砂業務的現金產生單位－粵東莞工0030及粵東莞浚089

本單位之可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。就減值而言，該計算法使用現金流預測，而現金流預測則基於管理層為來年通過之最近期財務預算，並根據零增長率(二零零八年：3%)及18%(二零零八年：18%)之貼現率推算未來十年之現金流預測。使用價值計算法之另一主要假設與現金流入之估計有關(包括預算銷售額及毛利率)，該等估計乃根據該單位之過往表現及管理層對市場發展之預期而釐定。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團就本現金產生單位之採砂船(乃計入物業、機器及設備)確認減值虧損44,594,000港元(二零零八年：零)。

22. 聯營公司權益

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於下列聯營公司投資之成本：		
－在海外上市(附註a)	–	313,235
－非上市(附註b)	176,117	6,353
應佔收購後(虧損)溢利，減已收股息	(29,990)	66,747
	<u>146,127</u>	<u>386,335</u>
分類為持作銷售之出售組別資產之聯營公司 權益(附註c)(附註11)	<u>111,013</u>	<u>651,029</u>
上市股份之公平值	<u>–</u>	<u>212,168</u>

附註：

- a. 於二零零八年三月三十一日之金額指本集團所持普威之24.3%股權。如附註11所述，本公司董事已落實一項計劃，出售其於普威之全數權益，故於二零零九年三月三日，本集團所持普威之全部權益重新歸類為持作銷售資產，但不再按權益會計法入賬。該等詳情載於附註11。
- b. 於二零零九年三月三十一日之金額指於CEL 26%之股權。
- c. 於二零零九年三月三十一日之金額指本集團所持普威之24.3%股權，詳情載於上文附註(a)及附註11。於二零零八年三月三十一日之金額指本集團所持杭州中策橡膠有限公司(「杭州中策橡膠」)之26%股權及本集團所持永安12.8%之股權。

截至二零零八年三月三十一日止年度，永安通過配售股份、行使購股權及兌換由其他永安可換股債券持有人持有的可換股債券，將其股本由二零零七年三月三十一日的61,059,000港元增至二零零八年三月三十一日的182,076,000港元。由於進行上述交易，本集團於永安的權益自二零零七年三月三十一日的20.4%降至二零零八年三月三十一日的12.8%，並導致268,525,000港元的一間聯營公司出售及權益攤薄虧損，以及148,309,000港元的增購一間聯營公司權益折讓。

- d. 本集團於二零零八年及二零零九年三月三十一日之主要聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立／		本集團應佔股權比例		主要業務
	成立地點	營運地點	二零零八年 %	二零零九年 %	
CEL	百慕達	香港	-	26	投資控股
普威	新加坡	新加坡	24.3	24.3	供應家用消費品
永安	百慕達	香港	12.8	-	提供旅行團，旅遊及 其他相關服務之業務
杭州中策橡膠	中國	中國	26	-	製造輪胎

於二零零八年三月三十一日CEL為本集團一間擁有其55.2%權益之附屬公司，並於截至二零零九年三月三十一日止年度內成為本集團一間擁有其26%權益之聯營公司。CEL於香港及中國經營，其股份在美國場外交易議價板買賣。財政年度截止日期為十二月三十一日。本集團應佔CEL於二零零九年三月三十一日之資產淨值及權益，乃根據CEL於二零零八年十二月三十一日之資產淨值，經對截至二零零九年三月三十一日之任何重大交易進行調整後計算。

普威乃一間於新加坡共和國上市之公司，其財政年度結算日為十二月三十一日。本集團應佔普威於二零零八年三月三十一日及截至二零零九年三月三日之(即於普威的權益分類為持作銷售資產之日期)權益，乃根據普威於二零零八年三月三十一日及二零零八年十二月三十一日之資產淨值(摘錄自普威已刊發之財務資料)並經對截至二零零九年三月三日之任何重大交易進行調整後計算，並入賬列為權益。

永安乃一間於香港上市之公司，其財政年度結算日為十二月三十一日。本集團應佔永安於二零零七年三月三十一日以及直至二零零八年三月二十五日(即於永安的權益分類為持作銷售資產之日期)之權益，乃根據永安於二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日之資產淨值(已就截至二零零七年三月三十一日及二零零八年三月二十五日止之任何重大交易進行調整)計算，並入賬列為權益。

杭州中策橡膠乃一間中外合資經營企業，曾由CEL持有。

上表列載之本集團聯營公司，乃董事認為主要影響本集團本年度之業績或構成本集團年終資產淨值重大部分之公司。董事認為，詳載其他聯營公司會導致篇幅過於冗長。

有關本集團聯營公司根據權益會計法編製之財務資料概要載於下文：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產總值	771,205	2,098,800
負債總值	(214,330)	(487,266)
資產淨值	<u>556,875</u>	<u>1,611,534</u>
本集團應佔聯營公司資產淨值	<u>146,127</u>	<u>347,356</u>

本集團聯營公司並非採用權益會計法入賬之財務資料(計入持有作銷售資產)概要載列如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產總值	1,908,628	11,329,977
負債總值	(429,363)	(7,212,046)
	<u>1,479,265</u>	<u>4,117,931</u>

本年度聯營公司採用及權益會計法於綜合收益表入賬之收入及溢利載列如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	<u>1,698,342</u>	<u>15,365,782</u>
本年度溢利	<u>73,949</u>	<u>274,817</u>
本集團應佔聯營公司本年度業績	<u>18,813</u>	<u>95,959</u>

- e. 本集團已終止確認應佔若干聯營公司之虧損。以下為應佔該等聯營公司之本年度及累計未確認虧損數額，乃摘錄自相關聯營公司經審核財務報表：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔聯營公司之累計未確認虧損	<u>(1,047)</u>	<u>(797)</u>
應佔聯營公司之本年度未確認虧損	<u>(250)</u>	<u>(239)</u>

23. 可供銷售投資

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
上市投資：			
－於香港上市之股本證券	(a)	<u>101,987</u>	<u>316,523</u>
非上市證券：			
－股本證券	(b)	<u>283,145</u>	<u>295,662</u>
－債務證券	(c)	<u>–</u>	<u>821,774</u>
		<u>283,145</u>	<u>1,117,436</u>
		<u>385,132</u>	<u>1,433,959</u>
就呈報目的而作出分析：			
非流動資產		<u>385,132</u>	<u>1,404,127</u>
流動資產		<u>–</u>	<u>29,832</u>
		<u>385,132</u>	<u>1,433,959</u>
計入持作銷售之出售組別之可供銷售投資(附註11)			
－於香港上市之股本證券		<u>–</u>	<u>9,562</u>

於二零零八年三月三十一日，29,832,000港元之金額歸類為流動資產，原因是有關可換股票據的到期日為二零零八年九月。

附註：

(a) 所有上市投資均按根據聯交所提供之所報市場買入價釐定之公平值列賬。

本年度，本集團已識別與一項股價長期大幅下跌之上市證券有關之減值虧損387,068,000港元(二零零八年：72,383,000港元)。

(b) 非上市股本證券指本公司所持於中國從事持有物業權益之股權。因合理公平值估計範圍相當重大，而本公司董事認為該等證券之公平值無法可靠計量，故於各結算日按成本減值計量非上市股本證券。

(c) 於二零零八年三月三十一日之金額指由數間股份於聯交所上市之公司所發行可換股票據債務部分之公平值。

於截止二零零九年三月三十一日止年度，於採納有關重新分類財務資產之香港會計準則第39號(修訂本)後，本集團根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第39號，將應收可換股票據之債務部份(之前歸類為可供銷售投資並按公平值計量)重新分類為歸類為貸款及應收款項之應收可換股票據，於二零零八年七月一日起生效。於二零零八年七月一日，應收可換股票據債務部份之公平值為796,499,000港元，於重新分類後已轉撥至應收可換股票據，並於攤銷成本列賬。

主要可換股票據之條款及條件詳情載列如下：

可換股票據	本金額 千港元	發行人	年利率	到期日	於二零零八年 三月三十一日	
					贖回金額除 以本金額	債務部分 公平值 千港元
德祥地產二零一零	330,000	德祥地產集團有限公司 (「德祥地產」)	零	二零一零年 八月十一日	110%	293,984
德祥地產二零一一	270,000	德祥地產	1%	二零一一年 六月十五日	110%	229,877
漢傳媒二零零九	100,000	漢傳媒集團有限公司 (「漢傳媒」)	1%	二零零九年 十二月四日	100%	87,245
漢傳媒二零一零	170,000	漢傳媒	零	二零一零年八月九日	110%	150,152
和記行二零零八	30,000	和記行(集團)有限公司 (「和記行」)	7.25%	二零零八年九月五日	100%	29,834

主要可換股票據估值之方法及假設如下：

(1) 債務部分之估值

債務部分之公平值基於合約釐定之未來現金流量按規定收益率折現之現值計算，未來現金流量乃經參考可換股票據發行人信貸評級及餘下至到期之時間而釐定。於認購日期及二零零八年三月三十一日，各可換股票據債務部分之實際利率如下：

可換股票據	發行日期	認購日期	二零零八年	二零零九年
			三月三十一日	三月三十一日
德祥地產二零一零	二零零五年八月十一日	8.59%	9.34%	10.20%
德祥地產二零一一	二零零六年六月十五日	9.16%	9.72%	10.26%
漢傳媒二零零九	二零零七年十二月五日	10%	9.75%	9.85%
漢傳媒二零一零	二零零五年八月十日	10%	9.75%	10.20%
和記行二零零八	二零零五年九月七日	10.25%	9.75%	不適用

(2) 兌換權部分之估值

柏力克－舒爾斯期權定價模式用於可換股票據兌換權部分之估值。於認購日期及截至二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止年度各年(如適用)計入各可換股票據模式之數據如下：

	二零零五年八月十一日 (認購日期)	二零零八年 三月三十一日	二零零九年 三月三十一日
德祥地產二零一零			
股價	0.39港元	0.24港元	0.48港元
兌換價	0.44港元	0.44港元	5.68港元
波幅	73.57%	48.79%	59.31%
息率	零	零	零
期權年期	5年	1.18年	0.68年
無風險利率	4%	0.91%	0.21%
	二零零六年六月十五日 (認購日期)	二零零八年 三月三十一日	二零零九年 三月三十一日
德祥地產二零一一			
股價	0.54港元	0.24港元	0.48港元
兌換價	0.70港元	0.70港元	9.03港元
波幅	61.62%	48.79%	54.10%
息率	零	零	零
期權年期	5年	2.56年	1.77年
無風險利率	4.62%	1.38%	0.76%
	二零零七年十二月五日 (認購日期)	二零零八年 三月三十一日	二零零九年 三月三十一日
漢傳媒二零零九			
股價	0.1港元	0.05港元	0.03港元
兌換價	0.4港元	0.4港元	0.4港元
波幅	56.37%	72.84%	137.76%
息率	零	零	零
期權年期	2年	1.66年	0.68年
無風險利率	1.65%	1.24%	0.21%
	二零零五年八月十日 (認購日期)	二零零八年 三月三十一日	二零零九年 三月三十一日
漢傳媒二零一零			
股價	0.66港元	0.05港元	0.03港元
兌換價	0.12港元	1.08港元	1.08港元
波幅	82.58%	72.84%	123.22%
息率	零	零	零
期權年期	5年	2.38年	1.36年
無風險利率	4%	1.24%	0.42%

和記行二零零八	二零零五年九月七日 (認購日期)	二零零八年 三月三十一日	二零零九年 三月三十一日
股價	0.07港元	0.70港元	不適用
兌換價	0.10港元	0.83港元	不適用
波幅	55.94%	97.61%	不適用
息率	零	零	不適用
期權年期	3年	0.43年	不適用
無風險利率	4%	0.80%	不適用

24. 應收可換股票據

有關金額指應收可換股票據之債務部分，乃以攤銷成本列賬。誠如附註6(b)及23(c)所述，本集團已採用於二零零八年七月一日生效之香港會計準則第39號(修訂本)，致使將若干可供銷售投資重新分類為應收可換股票據。有關主要可換股票據之條款及條件之詳情載於附註23(c)。

年內，其中一份應收可換股票據已到期，而本金額30,000,000港元已償還予本集團。

於二零零九年三月三十一日，822,074,000港元之應收可換股票據包括95,690,000港元歸類為流動資產之款項，乃由於相關可換股票據之屆滿日期為二零零九年十二月。

25. 可換股票據之兌換權

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就呈報目的而作出分析之金額：		
非流動資產	62	7,223
流動資產	96	4,127
	<u>158</u>	<u>11,350</u>

可換股票據之兌換權指本集團認購之若干可換股票據之兌換權部分，於首次確認時及各結算日使用柏力克-舒爾斯期權定價模式以公平值計算。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團於綜合收益表確認約11,192,000港元(二零零八年：38,327,000港元)之公平值變動減少。

96,000港元(二零零八年：4,127,000港元)之金額歸類為流動資產，原因是有關可換股票據的到期日為二零零九年十二月(二零零八年：二零零八年九月)。

可換股票據之兌換權估值所採用之方法及假設詳載於附註23(c)。

26. 貿易及其他應收款項及預付

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應收款項	875	38,889
減：貿易應收款項呆賬撥備	—	(36,503)
	875	2,386
出售附屬公司應收代價(附註a)	75,218	19,453
物業開發項目之付款(附註b)	174,143	—
其他應收款項(扣除呆賬撥備)	59,470	21,019
應收利息	1,433	14,191
按金及預付款項	4,054	10,186
	<u>315,193</u>	<u>67,235</u>
計入持作銷售之出售組別之貿易應收款項(附註11)	—	69
計入持作銷售之出售組別之其他應收款項(附註11)	—	25,862
	<u>—</u>	<u>25,931</u>

附註：

- 該筆金額有關出售附屬公司之應收代價，而於二零零八年三月三十一日之金額已於年內全數結清。
- 該款項涉及本集團截至二零零九年三月三十一日止年度支付予第三方(彼等為就本集團收購若干位於中國之物業開發項目之潛在賣方)之付款174,143,000港元。該等付款已於就收購事項進行磋商過程中支付，而倘收購事項於二零一零年三月之前未獲完成，則支付予潛在賣方之款項將退還予本集團。於該等財務報表獲批准日期，收購事項尚未完成。該等事項之詳情載於附註51(ii)。

本集團向貿易客戶平均提供一至兩個月之信貸期。於各結算日，貿易應收款項扣除呆賬撥備之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未到期	107	914
逾期一至兩個月	—	550
逾期超過兩個月	768	991
	<u>875</u>	<u>2,455</u>

在接收任何新客戶前，本集團會評估及了解潛在客戶之信貸質素並釐定其信貸限額。每位客戶之信貸限額均會作定期檢討。

本集團之貿易應收款項結餘包括應收賬款賬面總值768,000港元(二零零八年：991,000港元)，該筆款項於申報日期已逾期，而本集團並未就減值虧損計提撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。該等應收款項之平均賬齡為一至兩個月(二零零八年：一至兩個月)。

已逾期但未減值貿易應收款項之賬齡

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
逾期超過兩個月	<u>768</u>	<u>991</u>

本集團已就所有逾期超過一年之應收款項全數計提撥備，原因是管理層認為該等款項一般無法收回。

貿易應收款項呆賬撥備之變動

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初結餘	36,503	38,902
匯兌調整	—	546
撇銷為不可收回之金額	(36,489)	(2,857)
年內收回之金額	(14)	(88)
年終結餘	<u>—</u>	<u>36,503</u>

其他應收款項呆賬撥備之變動

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初結餘	8,459	1,450
就其他應收款項確認之減值虧損	4,619	8,459
撇銷為不可收回之金額	(3,367)	-
年內收回之金額	-	(1,450)
	<u> </u>	<u> </u>
年終結餘	<u>9,711</u>	<u>8,459</u>

就貿易及其他應收款項確認之減值虧損主要是由有財政困難之債務人所致。

27. 持作買賣投資

於結算日，持作買賣投資包括：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
上市證券：		
－於香港上市之股本證券	3,747	527,298
－於其他地方上市之股本證券	118	4,370
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>3,865</u>	<u>531,668</u>
計入持作銷售之出售組別之持作買賣投資(附註11)		
－於香港上市之股本證券	-	58,522
－於其他地方上市之股本證券	-	27,396
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>-</u>	<u>85,918</u>

於二零零八年三月三十一日賬面值為529,097,000港元之投資於年內出售，銷售所得款項為297,527,000港元。計入持作買賣投資虧損淨額之有關虧損為243,975,000港元。

28. 指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據**截至二零零九年三月三十一日止年度**

於二零零九年三月三十一日，該金額指由美亞娛樂資訊集團有限公司發行之可換股票據（「美亞可換股票據」）之公平值。年內，本集團將嘉禾娛樂事業（集團）有限公司（「嘉禾娛樂」）發行之可換股票據（「嘉禾可換股票據」）兌換為嘉禾娛樂之股份。收益20,832,000港元（即本集團於二零零八年五月三十日於兌換後所獲得之嘉禾娛樂股份之公平值84,091,000港元與可換股票據之賬面值63,259,000港元之差額）已於綜合收益表確認。所獲得之嘉禾娛樂股份於同日出售，代價為84,091,000港元。此外，本集團於年內出售本金額為25,000,000港元之美亞可換股票據，而計入其他應收款項之應收代價載於附註26。於二零零九年三月三十一日，本集團持有本金額為5,000,000港元之美亞可換股票據。

美亞可換股票據以年息4厘計息，於二零零九年八月十日到期，可按本金額106%贖回。嘉禾可換股票據以年息4厘計息，於二零零八年八月二十一日到期，可按本金額104%贖回。

年內，指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據之公平值變動虧損為8,304,000港元（二零零八年：公平值變動收益16,301,000港元）已於綜合收益表確認，該公平值以柏力克－舒爾斯期權定價模式計算。

截至二零零八年三月三十一日止年度

於二零零八年三月三十一日，該金額分別指美亞可換股票據之公平值35,975,000港元及嘉禾可換股票據之公平值62,778,000港元。

截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團向和成國際集團有限公司（「和成」）及中國星集團有限公司（「中國星」）分別認購本金額達40,000,000港元及118,275,000港元之兩份可換股票據。和成及中國星之股份均於聯交所上市。由於該等可換股票據符合指定按公平值列賬並計入損益一類財務資產之條件，故本集團已指定該等可換股票據為按公平值列賬並計入損益之財務資產。於收購後，本集團於年內全數兌換和成及中國星之可換股票據。434,221,000港元之收益（即已兌換股份之公平值與本集團截至二零零八年三月三十一日止年度所付之可換股票據初步成本之差額）已於綜合收益表確認。已兌換股份其後歸類為持作買賣投資。

指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據估值採用之方法及假設詳載如下：

(1) 債務部分之估值

債務部分公平值乃根據合約釐定之日後現金流量按規定收益率貼現之現值計算，日後現金流量乃經參考可換股票據發行人之信用評級及餘下至屆滿時間而釐定。於認購日期、二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日，各可換股票據債務部分之實際利率如下：

可換股票據	發行日期	認購日期	二零零八年	二零零九年
			三月三十一日	三月三十一日
美亞可換股票據	二零零六年八月十一日	10%	9.75%	20.42%
嘉禾可換股票據	二零零六年八月二十二日	10%	9.75%	不適用

(2) 兌換權部分之估值

指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據之兌換權部分使用柏力克—舒爾斯期權定價模式估值。於認購日期及截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止各年，各可換股票據計入該模式之數據如下：

美亞可換股票據	二零零六年	二零零八年	二零零九年
	八月十一日 (認購日期)	三月三十一日	三月三十一日
股價	0.38港元	0.41港元	0.24港元
兌換價	0.44港元	0.44港元	0.44港元
波幅	67.8%	90.04%	69.28%
息率	1.03%	1.45%	零
期權年期	1.5年	0.68年	0.18年
無風險利率	4.06%	0.91%	0.04%

嘉禾可換股票據	二零零六年	二零零八年	二零零九年
	八月二十二日 (認購日期)	三月三十一日	三月三十一日
股價	0.158港元	2.88港元	不適用
兌換價	0.22港元	2.2港元	不適用
波幅	50.35%	49.83%	不適用
息率	零	零	不適用
期權年期	2年	0.39年	不適用
無風險利率	3.97%	0.80%	不適用

29. 應收短期貸款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收有抵押貸款(附註)	109,450	172,906
減：呆賬撥備	(5,898)	(68,294)
	<u>103,552</u>	<u>104,612</u>
計入劃分為持作銷售出售組別的應收 有抵押貸款(附註11)(附註)	<u>-</u>	<u>21,627</u>

附註： 該貸款以下列各項抵押：(i)從事成衣製造的公司的股份；及(ii)上市證券。

應收貸款按香港最優惠利率至香港最優惠利率加3%（二零零八年：香港最優惠利率加2%至3%）計息，並須於一年內償還。

應收貸款的呆賬撥備變動

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初結餘	68,294	72,766
撇銷為不可收回之金額	(62,396)	-
年內收回金額	-	(4,472)
年終結餘	<u>5,898</u>	<u>68,294</u>

30. 應付(收)關連公司款項

該款項為無抵押、按香港最優惠利率加2%計息，並須於要求時償還或預期於一年內償還。

由於在二零零八年五月八日出售附屬公司，給予聯營公司貸款378,165,000港元於年內獲重新分類為應收關連公司款項。

於該兩年內，關連公司指(i)本公司的主要股東及(ii)本公司的主要股東擁有實益權益的公司。

31. 給予聯營公司貸款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
給予聯營公司貸款	106,855	380,931
計入劃分為持作銷售出售組別的 給予聯營公司貸款(附註11)	-	36,610

誠如附註30所述，給予聯營公司貸款378,165,000港元於年內獲重新分類為應收關連公司款項。

該金額為無抵押、按香港最優惠利率加2%（二零零八年：香港最優惠利率加2%至3%）計息，並須於要求時或一年內償還。

32. 銀行結存及現金

銀行結存及現金包括本集團所持有之現金及原到期日為三個月或以內之短期銀行存款。銀行結存按年息0.01%至0.26%（二零零八年：年息1.5%至5.3%）計息。

33. 貿易及其他應付款項及應計款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應付款項	20,843	45,569
應計開支	20,896	14,077
應付利息	2,787	2,776
已收按金(附註)	-	30,000
其他	22,184	16,901
	<u>66,710</u>	<u>109,323</u>
計入劃分為持作銷售出售組別的貿易應付款項(附註11)	-	63,501
計入劃分為持作銷售出售組別的其他應付款項(附註11)	-	27,453
	<u>-</u>	<u>90,954</u>
於各結算日，貿易應付款項之賬齡分析如下：		
未到期	13,651	96,921
逾期少於一個月	425	691
逾期一至兩個月	375	442
逾期超過兩個月	1,884	11,016
逾期超過一年	4,508	-
	<u>20,843</u>	<u>109,070</u>

附註： 該金額為於附註11所述，就出售CEL之29.2%權益訂立有條件協議時收取的按金。

34. 借款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
借款包括：		
銀行借款	130,313	146,125
其他借款	45,000	30,000
承兌票據(附註41)	—	40,000
	<u>175,313</u>	<u>216,125</u>
分析：		
有抵押	130,313	146,125
無抵押	45,000	70,000
	<u>175,313</u>	<u>216,125</u>
上述款項須於以下年期償還：		
一年內或於要求時	61,750	85,813
一至兩年內	18,250	16,750
兩至五年內	56,250	55,750
超過五年	39,063	57,812
	<u>175,313</u>	<u>216,125</u>
列入流動負債項下於一年內到期的款項	<u>(61,750)</u>	<u>(85,813)</u>
一年後到期的款項	<u>113,563</u>	<u>130,312</u>
本集團之定息借款及合約到期日如下：		
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內到期之定息銀行及其他借款	<u>20,000</u>	<u>—</u>
本集團本年度浮息借款之實際利率(相等於合約利率)範圍如下：		
	二零零九年	二零零八年
實際利率：		
定息借款	5%	不適用
浮息借款	<u>1.61% to 7.25%</u>	<u>3.03% to 9.75%</u>

承兌票據按年利率5%計息，並須於一年內償還。

35. 銀行透支

銀行透支須於要求時償還，並按當時的市場利率介乎年息5.75%至6%（二零零八年：年息5%至6%）計算。

36. 股本

	股份數目	價值 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
法定股本：		
於二零零八年三月三十一日		
及二零零九年三月三十一日	20,000,000,000	200,000
已發行及繳足股本：		
於二零零七年四月一日		
每股面值0.01港元的普通股	252,824,340	2,528
以股代息發行	7,075,791	71
配售股份	544,500,000	5,445
透過股份溢價賬資本化發行紅股	3,674,892,976	36,749
發行股份	499,000,000	4,990
兌換可換股票據	34,530,202	345
於二零零八年三月三十一日		
每股面值0.01港元的普通股	5,012,823,309	50,128
合併股份(附註a)	(4,912,566,843)	-
每股面值0.50港元的普通股	100,256,466	50,128
面值調整(附註a)	-	(49,126)
每股面值0.01港元的普通股	100,256,466	1,002
發行股份(附註b)	300,769,399	3,008
於二零零九年三月三十一日		
每股面值0.01港元的普通股	401,025,865	4,010

附註：

- (a) 根據於二零零八年十一月三日舉行之股東特別大會，資本重組獲正式通過，其中每50股每股面值0.01港元的已發行股份合併為1股每股面值0.50港元的合併股份，而合併股份之繳足資本通過註銷每股0.49港元從每股0.50港元削減至每股0.01港元，以構成每股面值0.01港元的重組股份。資本重組於二零零八年十一月三日生效。
- (b) 於二零零九年三月，根據公開發售(基準為目前每持有一股股份可認購三股公開發售股份(連同將按每認購十五股公開發售股份可獲發四份認股權證之比例發行之認股權證)) (「公開發售」)，本公司按認購價每股股份0.35港元發行及配發300,769,398股每股面值0.01港元的普通股予現有合資格股東。所得款項淨額(經扣除發行開支5,000,000港元)約100,000,000港元用於本集團之一般營運資金。公開發售詳情載於本公司日期為二零零九年二月二十日之章程內。

年內的所有已發行股份在所有方面均與其他已發行股份享有同等權益。

37. 認股權證

根據附註36所披露之公開發售，於二零零九年三月十七日至二零一零年九月十六日期內任何時間，本公司已發行80,205,172份認股權證予公開發售股份認購人，以授予有關持有人權利按初步行使價每股0.63港元(須經調整)以現金認購80,205,172股本公司每股面值0.01港元的普通股。

於二零零九年三月三十一日，本公司擁有80,205,172份未行使認股權證，如獲悉數行使可導致發行80,205,172股每股面值0.01港元之普通股。

認股權證所附認購權按初次確認時之公平值約4,853,000港元計量，並於認股權證儲備確認。

期內已發行認股權證之公平值乃以二項式期權定價模式計算。模式之資料載列如下：

發行日期	二零零九年三月十七日
股價	0.34港元
行使價	0.63港元
到期日	二零一零年九月十六日
預計波幅	75%
預計股息率	0%
無風險利率	0.614%
每份認股權證之公平值	0.0605港元

計算認股權證公平值所採用之變數及假設乃按管理層之最佳估計作出。

38. 可換股貸款票據

截至二零零七年三月三十一日止年度，本公司發行本金額770,973,000港元的可換股貸款票據。負債部份於發行日期之公平值為627,636,000港元。可換股貸款票據按年息2%計息，於二零一一年六月到期。可換股貸款票據以港元計值。原定兌換價為每股9港元，或因反攤薄調整而更改。可換股貸款票據的兌換價由每股9港元調整至每股0.81港元，其後因於二零零八年三月三十一日發行紅股而進一步調整至每股0.675港元。於該兩個年度內，可換股貸款票據的兌換價因附註36(a)所述的股份合併而由每股0.675港元調整至每股33.50港元，其後因附註36(b)所述的公開發售而進一步調整至每股15.83港元。負債部份的實際年利率為6.6%。

除非可換股票據持有人於到期前兌換，否則本公司將於到期日按當時尚未兌換之可換股票據的全數本金額贖回可換股貸款票據。

截至二零零八年三月三十一日止年度內，本金額64,025,940港元的可換股貸款票據已兌換為34,530,202股本公司每股面值0.01港元的普通股。截至二零零九年三月三十一日止年度，概無可換股貸款票據獲兌換為股份。

年內可換股貸款票據的負債部份變動載列如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初賬面值	627,776	659,341
收取利息	37,224	37,778
已支付利息	(14,128)	(15,355)
兌換	—	(53,988)
	<u> </u>	<u> </u>
年終賬面值	<u>650,872</u>	<u>627,776</u>

39. 遞延稅項

於年內已確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	投資 物業重估 千港元	業務合併的 公平值 調整折舊 千港元	加速 稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
於二零零七年四月一日	6,760	28,675	812	(1,464)	34,783
年內於綜合收益表中扣除 (入賬)(附註12)	17,787	—	64	(14)	17,837
收購附屬公司時產生(附註40)	<u>—</u>	<u>30,902</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30,902</u>
於二零零八年三月三十一日	24,547	59,577	876	(1,478)	83,522
外幣調整	—	(6)	(14)	—	(20)
稅率變動之稅務影響	(1,403)	—	(40)	83	(1,360)
年內於綜合收益表中入賬 (附註12)	<u>(15,417)</u>	<u>(20,986)</u>	<u>(164)</u>	<u>—</u>	<u>(36,567)</u>
於二零零九年三月三十一日	<u>7,727</u>	<u>38,585</u>	<u>658</u>	<u>(1,395)</u>	<u>45,575</u>

就資產負債表之呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已予對銷。以下為作財務申報用途之遞延稅項結餘分析：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
遞延稅項資產	(1,395)	(1,478)
遞延稅項負債	<u>46,970</u>	<u>85,000</u>
	<u>45,575</u>	<u>83,522</u>

於二零零九年三月三十一日，本集團可用於對銷未來溢利的未動用稅項虧損為596,607,000港元（二零零八年：388,591,000港元）。於二零零九年三月三十一日，該虧損中8,330,000港元（二零零八年：8,330,000港元）稅項虧損已確認遞延稅項資產。於二零零九年三月三十一日，由於未能預測未來溢利來源，故未有就其餘虧損588,277,000港元（二零零八年：380,261,000港元）確認遞延稅項。該等虧損可無限期結轉。

40. 收購附屬公司

截至二零零八年三月三十一日止年度

於二零零七年六月四日，本集團訂立協議，以代價80,000,000港元收購新生資源有限公司59.75%權益。新生資源有限公司為投資控股公司，其附屬公司在中國從事供水業務。收購已於二零零七年六月二十九日完成。

於二零零七年六月一日，本集團訂立協議，以代價90,000,000港元收購東莞市富昌建材貿易有限公司全部股權。東莞市富昌建材貿易有限公司從事採砂業務。收購已於二零零七年六月二十九日完成。

該交易採用收購會計法入賬。

該交易所購入之資產淨值及收購所產生之商譽金額如下：

	新生資源有限公司			東莞市富昌建材貿易有限公司			
	合併前 被收購方的 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元	合併前 被收購方的 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元	公平值總額 千港元
所收購的資產淨值：							
物業、機器及設備	66,299	15,570	81,869	23,589	2,911	26,500	108,369
無形資產	-	44,867	44,867	-	60,263	60,263	105,130
預付租賃付款	8,385	-	8,385	-	-	-	8,385
存貨	-	-	-	158	-	158	158
貿易及其他應收款項	2,571	-	2,571	156	-	156	2,727
銀行結存及現金	6,956	-	6,956	301	-	301	7,257
貿易及其他應付款項	(7,144)	-	(7,144)	(1,240)	-	(1,240)	(8,384)
遞延稅項	-	(15,109)	(15,109)	-	(15,793)	(15,793)	(30,902)
	<u>77,067</u>	<u>45,328</u>	<u>122,395</u>	<u>22,964</u>	<u>47,381</u>	<u>70,345</u>	<u>192,740</u>
少數股東權益			(49,264)			-	(49,264)
商譽			6,869			19,655	26,524
總代價			<u>80,000</u>			<u>90,000</u>	<u>170,000</u>
總代價的支付方式：							
收購長期投資的付款及按金			35,000			25,000	60,000
現金			45,000			65,000	110,000
			<u>80,000</u>			<u>90,000</u>	<u>170,000</u>
收購所產生的現金流出淨額：							
所收購的現金及現金等額			6,956			301	7,257
已付現金代價			(45,000)			(65,000)	(110,000)
			<u>(38,044)</u>			<u>(64,699)</u>	<u>(102,743)</u>

所收購的附屬公司並無為本集團帶來任何重大收入、業績或現金流量。

董事認為，由於賣方並無提供財務資料，故無法披露所收購附屬公司於二零零七年四月一日至二零零八年三月三十一日期間的收入及業績(猶如收購已於二零零七年四月一日生效)。

41. 通過收購一間附屬公司收購資產

於二零零七年十二月三十一日，本集團訂立協議，以代價40,000,000港元收購Siu Hin Development Limited (「Siu Hin」)的全部權益。Siu Hin Development Limited為投資控股公司，其附屬公司於中國持有一幅土地作為持作銷售物業。收購已於二零零七年十二月三十一日完成。

收購作為資產及負債收購入賬。收購影響概要如下：

	二零零八年 千港元
收購之資產淨值：	
持作銷售物業	69,435
銀行結存	420
其他應收款項	69
應付本公司一間附屬公司款項(附註a)	(15,782)
應付本集團一間聯營公司款項(附註b)	(14,142)
	<u>40,000</u>
代價的支付方式：	
計入借款的承兌票據(附註c)	<u>40,000</u>
收購項目產生的現金流入淨額：	
收購的銀行結存	<u>420</u>

附註：

- (a) 15,782,000港元為應收Siu Hin之應收短期貸款。
- (b) 根據協議，應付一間聯營公司款項已分配至本集團作結算本集團給予一間聯營公司之貸款。
- (c) 40,000,000港元已於截至二零零九年三月三十一日止年度獲悉數清償。

所收購的附屬公司並無為本集團帶來任何重大業績或現金流量。

42. 出售附屬公司

(i) 截至二零零九年三月三十一日止年度

誠如附註11所說明，本集團於二零零八年五月八日按現金代價152,418,000港元出售於CEL的29.2%權益。CEL於出售完成後入賬列為本集團之聯營公司。

本集團亦按代價3,500,000港元出售於Hemmant Holdings Limited及其附屬公司（「Hemmant集團」）的全部權益。

	CEL 千港元	Hemmant 集團 千港元	總額 千港元
出售資產淨值：			
聯營公司權益	680,133	-	680,133
應收一間聯營公司之可換股票據	55,521	-	55,521
應收一間聯營公司之可換股票據之兌換權	1,119	-	1,119
收購物業權益之按金	60,013	-	60,013
可供銷售投資	9,562	-	9,562
貿易及其他應收款項	21,698	4,710	26,408
持作買賣投資	85,918	-	85,918
應收短期貸款	21,627	-	21,627
給予聯營公司貸款	36,610	-	36,610
銀行結存及現金	315	395	710
貿易及其他應付款項	(90,954)	(1,512)	(92,466)
應付稅項	(25,908)	-	(25,908)
二零零八年分類為持作銷售出售組別 重新計量為公平值減銷售成本之虧損	(90,171)	-	(90,171)
	765,483	3,593	769,076
少數股東權益	(248,253)	-	(248,253)
轉撥至聯營公司權益	(168,742)	-	(168,742)
已變現匯兌儲備	(21,129)	-	(21,129)
已變現其他儲備	(18,865)	-	(18,865)
出售附屬公司之虧損	(156,076)	(93)	(156,169)
總代價	<u>152,418</u>	<u>3,500</u>	<u>155,918</u>
支付方式：			
現金	47,200	3,500	50,700
已收按金	30,000	-	30,000
其他應收款(附註26)	75,218	-	75,218
	<u>152,418</u>	<u>3,500</u>	<u>155,918</u>
出售產生之淨現金流出：			
現金代價	47,200	3,500	50,700
出售之銀行結存及現金	(315)	(395)	(710)
	<u>46,885</u>	<u>3,105</u>	<u>49,990</u>

年內出售之附屬公司對本集團之收入及業績並無重大貢獻。年內出售之附屬公司貢獻或動用之現金流量並不重大。

(ii) 截至二零零八年三月三十一日止年度

於二零零七年十月二日，本集團以代價500,000港元，出售Manwide Holdings Limited (「Manwide Holdings」)之55.2%權益。

於二零零八年三月七日，本集團以代價約214,000港元，出售Pariet Trading Limited (「Pariet」)之100%權益。

於二零零八年三月三十一日，本集團以代價約3,000,000港元，出售Total Wealth Investments Limited (「Total Wealth」)之100%權益。

Manwide、Pariet及Total Wealth從事證券買賣及投資控股。

於二零零八年三月三十一日，本集團以總代價25,000,000港元，向買方出售Menfus Group Limited、Rightco International Limited、High Birth Investments Limited、Asian Century Properties Limited、Flora Villa Trading Limited、Jaeger Investment Holdings Limited及Metal Win Limited (統稱為「中國投資項目」)之100%權益。

	Manwide Holdings 千港元	Pariet 千港元	Total Wealth 千港元	中國投資 項目 千港元	總額 千港元
可供銷售投資	-	-	-	250,000	250,000
物業、機器及設備	207	-	-	-	207
持作買賣投資	-	-	479	-	479
貿易及其他應收款項	17,655	3,000	96,006	-	116,661
銀行結存及現金	12,431	-	-	-	12,431
貿易及其他應付款項	(42,360)	(2,643)	-	(225,029)	(270,032)
應付稅項	-	-	(93,539)	-	(93,539)
	(12,067)	357	2,946	24,971	16,207
出售附屬公司(虧損)收益	12,567	(143)	54	29	12,507
總代價	<u>500</u>	<u>214</u>	<u>3,000</u>	<u>25,000</u>	<u>28,714</u>
支付方式：					
現金	<u>500</u>	<u>214</u>	<u>3,000</u>	<u>25,000</u>	<u>28,714</u>
出售產生之淨現金流入：					
現金代價	500	214	3,000	25,000	28,714
出售之銀行結存及現金	(12,431)	-	-	-	(12,431)
	<u>(11,931)</u>	<u>214</u>	<u>3,000</u>	<u>25,000</u>	<u>16,283</u>

於截至二零零八年三月三十一日止年度，出售之附屬公司對本集團之收入及業績並無重大貢獻。於截至二零零八年三月三十一日止年度，出售之附屬公司貢獻或動用之現金流量並不重大。

43. 主要非現金交易

截至二零零九年三月三十一日止年度，主要非現金交易如下：

- (a) 由於於聯營公司之股權變動，給予聯營公司貸款378,165,000港元已轉撥至應收關連公司款項。
- (b) 指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據84,091,000港元，已於指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據兌換為持作買賣投資時轉撥至持作買賣投資。

截至二零零八年三月三十一日止年度，主要非現金交易如下：

- (a) 由於股東持有之本公司之股權變動，故應付最終控股公司款項金額169,757,000港元已轉撥至應付關連公司款項。
- (b) 應收一間聯營公司之可換股票據196,622,000港元及應收一間聯營公司之可換股票據之兌換權54,882,000港元，已於本集團兌換永安發行之可換股票據時轉撥至聯營公司權益。
- (c) 指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據640,404,000港元，已於指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據兌換為持作買賣投資時轉撥至持作買賣投資。

44. 或然負債

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就外界公司所獲信貸向銀行及 其他金融機構提供擔保而動用之金額	<u>23,732</u>	<u>2,635</u>

除上文所披露者外，本集團於二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日並無其他或然負債。

45. 經營租約

本集團作為承租人

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年內根據經營租約支付之最低租賃付款：		
土地及樓宇	<u>1,072</u>	<u>883</u>

於結算日，本集團尚有根據不可撤銷之經營租約之承擔，該等未來最低租賃付款之到期日如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	30	-
	<u>30</u>	<u>-</u>

商議之租約年期為一年，而租金在租約期內固定。

本集團作為出租人

年內賺取的物業租金收入為3,549,000港元(二零零八年：529,000港元)。所持的全部物業已向租戶作出未來三年的承諾。

於結算日，本集團已與租戶訂立的未來最低租賃付款如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	3,736	-
第二至十五年(包括首尾兩年)	4,047	-
	<u>7,783</u>	<u>-</u>

46. 購股權計劃

根據於二零零三年三月十七日舉行的本公司股東特別大會通過之決議案，本公司已採納購股權計劃(「二零零三年購股權計劃」)。根據二零零三年購股權計劃，本公司董事會可將購股權授予其認為曾經或將會或能夠對本集團做出貢獻的本集團董事及僱員、本集團任何成員公司的顧問、專家、分銷商、承包方、供應商、代理人、客戶、業務夥伴、合營公司業務夥伴、發起人及服務供應商。二零零三年購股權計劃的目的在於提供參與者獲得本集團股權的機會並激勵參與者為本集團及其股東整體利益而努力提升本集團及其股份價值。

除須符合根據二零零三年購股權計劃及本公司其他計劃行使全部已授出將行使的尚未行使購股權而發行的股份總數不得超過本公司不時已發行股份總數的30%條件外，根據二零零三年購股權計劃授出購股權發行的股份總數連同根據任何其他計劃發行的股份總數不得超過本公司於二零零三年購股權計劃獲批准及採納當日已發行股份的10%。

根據二零零三年購股權計劃，倘無本公司股東事先批准，於各年內授予任何個人的購股權不得超過本公司已發行股份的1%。授予主要股東或獨立非執行董事的購股權超過本公司股本0.1%或超過5,000,000港元則須獲得本公司股東批准。

授出的購股權須於授出日起28日內接受，每次獲授購股權支付1港元。購股權可於接受當日起至授出日第十個周年內任何時間行使。行使價由本公司董事釐定，但不得低於本公司股份於授出日的收市價、或緊接授出日前五個營業日本公司股份的平均收市價或本公司股份面值三者的最高者。

於二零零八年及二零零九年三月三十一日，並無根據二零零三年購股權計劃授出而尚未行使的購股權。

47. 退休福利計劃

本集團為本公司及其香港附屬公司之合資格僱員推行強制性公積金(「強積金」)計劃。強積金計劃之資產乃獨立於本集團，以信託人控制之基金形式持有。本集團就有關工資成本之5%向該計劃供款，與僱員之供款額相同。

受僱於中國附屬公司之本集團僱員為中國政府所推行之國家管理退休福利計劃成員。該等附屬公司須將工資若干百分比作為該退休福利計劃之供款，為福利提供資金。本集團對該退休福利計劃之承擔僅為作出特定之供款。

綜合收益表內扣除之總成本705,000港元(二零零八年：652,000港元)指本集團就本會計期間對該等計劃應付之供款。於結算日，並無尚未對計劃支付之就申報期間作出之供款。

48. 資產抵押

於各結算日，本集團將下列資產抵押作為銀行及其他融資信貸之擔保：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
聯營公司之權益	68,058	422,346
投資物業	158,000	250,000
可供銷售投資	11,139	134,915
持作買賣投資	2,754	50,869
	239,951	858,130

49. 與關連人士進行交易及相關結餘

本集團於本年度與下列關連人士進行之重大交易及於各結算日之結餘詳情如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
聯營公司：		
利息收入	95	37,172
租金支出	-	537
管理費收入	2,952	3,702
關連公司：		
利息支出	11,981	24,888
利息收入	22,030	-
租金支出	452	-
租金收入	3,549	-

於該兩個年度之關連公司為(i)本公司之主要股東及(ii)本公司之主要股東於其中擁有實益權益之公司。

於二零零七年十月二十九日，本公司與本公司之主要股東德祥企業集團有限公司訂立認購協議，按每股0.29港元發行499,000,000股新股份。

於二零零九年三月十九日，本公司於公開發售時按每股0.35港元向本公司之主要股東德祥企業集團有限公司發行150,091,764股新股份(包括40,024,470份認股權證)。

於結算日在聯營公司／有關連人士之結餘詳情分別載於附註30及31。

此外，本集團之若干銀行及其他信貸由本公司一名董事提供個人擔保，於二零零九年及二零零八年三月三十一日之金額分別為3,477,852港元及5,018,400港元。

主要管理人員報酬

本集團董事及主要行政人員薪酬由薪酬委員會經參考彼等的工作表現及市場趨勢釐定，總額為8,717,000港元(二零零八年：8,932,000港元)。

除上文所披露者外，年內並無關連人士之其他重大交易，而於各結算日亦無重大結餘。

50. 本公司資產負債表

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產總值	3,306,148	3,351,770
負債總值	1,378,107	1,240,326
	<u>1,928,041</u>	<u>2,111,444</u>
資本及儲備		
股本	4,010	50,128
儲備	1,924,031	2,061,316
	<u>1,928,041</u>	<u>2,111,444</u>
權益總額	<u>1,928,041</u>	<u>2,111,444</u>

51. 結算日後事項

本集團於結算日後之重大事項如下：

- (i) 於二零零九年五月二十一日，本公司與獨立第三方訂立兩份配售協議（「配售協議」），分別以15,600,000港元及78,000,000港元之總代價配售本公司合共20,000,000股及100,000,000股新股份，配售價為每股配售股份0.78港元。

本公司已分別於二零零九年五月二十九日及二零零九年七月二日完成配售20,000,000股及100,000,000股新股份。該等配售之詳情載於本公司分別於二零零九年五月二十九日及二零零九年七月二日刊發之公佈。

- (ii) 二零零九年七月二十日，本集團訂立有條件買賣協議，以收購一間位於中國之若干物業開發項目中持有權益之公司Best Smooth International Limited之60%權益。於該等財務報表獲批准日期，收購事項尚未完成。
- (iii) 於二零零九年七月二十七日，本集團訂立有條件買賣協議，以45,000,000港元之現金代價收購Fortune Well Holdings Limited及其附屬公司之30%股權。Fortune Well Holdings Limited及其附屬公司從事成衣製造、加工及買賣業務。於該等財務報表獲批准日期，收購事項尚未完成。

52. 主要附屬公司之詳情

於二零零九年三月三十一日，本公司各主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 登記地點	已發行及 繳足股本／ 登記股本	本集團持有的 股本權益	主要業務
倫都有限公司	香港	100港元	100%	持有投資物業
MRI Holdings Limited (「MRI」)(附註b)	澳洲	31,184,116澳元	57.26%	投資控股
錦興磁訊有限公司	香港	1,100,000,200港元 普通股 6,000,000港元5% 無投票權遞延股份 (附註a)	100%	投資控股及電腦媒體 產品及相關周邊產品 及配件的貿易及市場 推廣
山東肥城市大禹水務 有限公司(附註c)	中國	人民幣76,980,000元	59.75%	供水業務
東莞市富昌建材貿易 有限公司(附註c)	中國	人民幣1,000,000元	100%	採砂業務

於二零零八年三月三十一日，本公司各主要附屬公司之詳情如下：

倫都有限公司	香港	100港元	100%	持有投資物業
錦興磁訊有限公司	香港	1,100,000,200港元 普通股 6,000,000港元5% 無投票權遞延股份 (附註a)	100%	投資控股及電腦媒體 產品及相關周邊產品 及配件的貿易及市場 推廣
CEL	百慕達	附有投票權普通股 30,000美元 普通股60,173美元	55.2%	投資控股
MRI Holdings Limited (「MRI」)(附註b)	澳洲	31,381,010澳元	57.26%	投資控股
廣州耀陽實業有限公司 (附註c)	中國	人民幣1,000,000元	100%	採砂業務
山東肥城市大禹水務 有限公司(附註c)	中國	人民幣76,980,000元	59.75%	供水業務
東莞市富昌建材貿易 有限公司(附註c)	中國	人民幣1,000,000元	100%	採砂業務

附註：

- a. 5%無投票權遞延股份之持有人無權收取本公司任何股東大會之通告或出席大會或於會上投票。無投票權遞延股份實際上並無附有任何權利獲派股息或在清盤時獲得任何分派。
- b. MRI在澳洲及香港經營，其股份在澳洲證券交易所上市。MRI及其附屬公司主要業務為持有證券。
- c. 該等公司以外商投資企業形式登記。

上表列載之本集團附屬公司，乃董事認為主要影響本集團年內之業績或構成本集團年終資產淨值重大部份之公司。董事認為，詳載其他附屬公司會導致篇幅過於冗長。

3. 本集團管理層討論與分析

以下為管理層討論與分析(經適當修訂)，乃摘錄自本公司截至二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日止三個財政年度各年之年度報告：

(i) 截至二零零九年三月三十一日止年度

業績及財務回顧

業績

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團之經審核未計少數股東權益前綜合虧損為1,139,600,000港元(二零零八年：溢利48,000,000港元)，主要包括供水業務收入17,100,000港元(二零零八年：5,900,000港元)、採砂業務收入32,200,000港元(二零零八年：18,100,000港元)、銷售成本44,300,000港元(二零零八年：279,400,000港元)、其他收入133,600,000港元(二零零八年：171,500,000港元)、行政開支60,300,000港元(二零零八年：94,800,000港元)、財務費用61,700,000港元(二零零八年：155,900,000港元)、可換股票據之兌換權公平值減少11,200,000港元(二零零八年：38,300,000港元)、指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據公平值減少8,300,000港元(二零零八年：增加16,300,000港元)、可換股票據兌換為持作買賣投資收益20,800,000港元(二零零八年：434,200,000港元)、持作買賣投資淨虧損244,000,000港元(二零零八年：收益39,400,000港元)、投資物業公平值減少93,400,000港元(二零零八年：增加103,300,000港元)、無形資產減值虧損12,200,000港元(二零零八年：無)、商譽減值虧損19,700,000港元(二零零八年：無)、物業、機器及設備減值虧損47,700,000港元(二零零八年：無)、就持作銷售資產／出售組別重新計量為公平值減銷售成本虧損255,600,000港元(二零零八年：90,200,000港元)、可供銷售投資減值虧損387,100,000港元(二零零八年：72,400,000港元)、出售可供銷售投資收益6,100,000港元(二零零八年：虧損200,000港元)、出售附屬公司虧損156,200,000港元(二零零八年：收益12,500,000港元)、應佔聯營公司業績18,800,000港元(二零零八年：96,000,000港元)及所得稅抵免33,000,000港元(二零零八年：開支144,800,000港元)。

然而於截至二零零八年三月三十一日止年度的銷售其他資產產生收益130,000,000港元、聯營公司之可換股票據之兌換權公平值增加11,400,000港元、出售聯營公司權益虧損268,500,000港元、增購附屬公司權益折讓5,500,000港元及增購聯營公司權益折讓148,300,000港元，均無於截至二零零九年三月三十一日止年度中發生。

經計及少數股東權益應佔業績後，股權持有人應佔之本年度經審核虧損為1,145,200,000港元(二零零八年：溢利129,100,000港元)，每股基本虧損為7.56港元(二零零八年：盈利1.05港元)。

分類業績

證券買賣業務分類收入為381,600,000港元，較二零零八年減少521,800,000港元(57.8%)，而分類業績則錄得虧損214,300,000港元，較二零零八年分類溢利477,100,000港元減少691,400,000港元(144.9%)。

就物業發展及買賣業務分類而言，年內並無任何買賣活動。於二零零八年，分類收入為130,000,000港元，而分類虧損為102,200,000港元。

就採砂業務分類而言，分類收入為32,200,000港元，較二零零八年增加14,100,000港元(77.9%)，分類業績錄得虧損98,100,000港元，較二零零八年分類溢利5,100,000港元減少103,200,000港元。

就水廠業務分類而言，分類收入為17,100,000港元，較二零零八年增加11,200,000港元(189.8%)，而分類業績為6,100,000港元，較二零零八年之分類虧損3,500,000港元增加9,600,000港元。

本集團之業績從截至二零零八年三月三十一日止年度之溢利48,000,000港元大幅下跌至截至二零零九年三月三十一日止年度之虧損1,139,600,000港元。這主要由於截至二零零九年三月三十一日止年度出現持作買賣投資虧損244,000,000港元，而截至二零零八年三月三十一日止年度為收益39,400,000港元。此外，可換股票據兌換為持作買賣投資之收益從截至二零零八年三月三十一日止年度之434,200,000港元大幅下跌413,400,000港元至截至二零零九年三月三十一日止年度之20,800,000港元；而截至二零零九年三月三十一日止年度之就持作銷售資產／出售組別重新計量為公平值減銷售成本之虧損為255,600,000港元，而截至二零零八年三月三十一日止年度為90,200,000港元。此外，於截至二零零九年三月三十一日止年度，可供銷售投資之減值虧損為387,100,000港元，而截至二零零八年三月三十一日止年度減值虧損僅為72,400,000港元。

對可換股票據之投資

年內，本集團將5份可換股票據由可供銷售類別重新歸類為貸款及應收款項類別，金額為796,500,000港元，皆因本集團有意及有能力持有該等可換股票據至其到期日。年內，合共84,100,000港元之可換股票據兌換為持作買賣投資。其中一份按公平值34,100,000港元列值之可換股票據已被贖回。有關兌換權部份之公平值合共11,200,000港元減幅，及就有關債務部份之37,700,000港元減幅，分別在收益表及儲備中確認。此外，有關指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據之公平值減少總額及可換股票據兌換為持作買賣投資之收益分別為8,300,000港元及20,800,000港元，並已分別於收益表中確認。

流動資金

於二零零九年三月三十一日之銀行及現金結存增加至707,000,000港元(二零零八年三月三十一日：490,500,000港元)，佔本集團有形資產淨值30.1%(二零零八年三月三十一日：13.6%)。是次增幅主要是由於年內出售持作買賣投資資產及籌集資金所致。年內該等現金主要用作日常營運而本集團於二零零九年三月三十一日之流動比率為5.31(二零零八年三月三十一日：4.77)。

財務回顧

本集團於二零零九年三月三十一日之流動資產減少840,000,000港元(30.2%)至1,939,700,000港元(二零零八年三月三十一日：2,779,700,000港元)。

有關減少主要由於持作買賣投資減少527,800,000港元，可供銷售投資減少29,800,000港元，可換股票據之兌換權減少4,000,000港元，指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據減少93,600,000港元，應收短期貸款減少1,100,000港元，給予聯營公司貸款減少274,100,000港元、可退回稅項減少1,800,000港元以及分類為持作銷售之出售組別資產減少746,500,000港元。較二零零八年三月三十一日而言，此減幅於二零零九年三月三十一日給應收可換股票據增加95,700,000港元、持作銷售物業增加1,500,000港元、貿易及其他應收款項及預付款增加248,000,000港元，應收關連公司款項增加277,200,000港元，以及銀行結存及現金增加216,500,000港元所抵銷。

貿易及其他應收款項及預付款由二零零八年三月三十一日之67,200,000港元增至二零零九年三月三十一日之315,200,000港元。大幅增加主要是由於出售附屬公司之未收回代價及潛在投資預付款所致。應收賬款流轉期由去年之23日增至本年度之147日，增加主要是由於截至二零零九年三月三十一日止年度證券買賣業務分類之營業額大幅減少及撇銷二零零九年年貿易應收款項之呆賬撥備所致。

給予聯營公司貸款由二零零八年三月三十一日之380,900,000港元減少274,100,000港元至二零零九年三月三十一日之106,800,000港元。有關減少主要是由於截至二零零九年三月三十一日止年度內一筆378,200,000港元之貸款被重新分類為給予關連公司之貸款，其中部份貸款已經償還。這亦導致應收關連公司款項由二零零八年三月三十一日之100,000港元增加277,200,000港元至二零零九年三月三十一日之277,300,000港元。

貿易及其他應付款項及應計費用由二零零八年三月三十一日之109,300,000港元減至二零零九年三月三十一日之66,700,000港元。所減少之42,600,000港元主要是由於應付證券公司款項減少所致。應付賬款流轉期由去年之41日增至本年度之273日。

於二零零九年三月三十一日，本集團借款總額為850,300,000港元(二零零八年三月三十一日：876,700,000港元)，其中764,400,000港元(二零零八年三月三十一日：758,100,000港元)毋須於一年內償還。有關借款包括銀行及其他借款175,300,000港元(二零零八年三月三十一日：216,100,000港元)及透支24,100,000港元(二零零八年三月三十一日：32,800,000港元)。此外，於二零零九年三月三十一日，應付可換股票據為650,900,000港元(二零零八年三月三十一日：627,800,000)。銀行及其他借款減少主要由於本年度授予本集團用作投資及日常營運之新貸款20,000,000港元，及於年內償還60,800,000港元。透支與二零零八年三月三十一日比較減少8,700,000港元。截至二零零九年三月三十一日止年度，已支付可換股貸款票據之票息14,100,000港元，按實際利率計算之應付利息為37,200,000港元。

資產抵押

於二零零九年三月三十一日，本集團將240,000,000港元(二零零八年三月三十一日：858,100,000港元)之若干資產抵押予銀行及金融機構以取得授予本集團之貸款融資。

負債資本比率

由於股東資金減少，二零零九年三月三十一日之負債資本比率(借款／股東資金)增至42.4%(二零零八年三月三十一日：28.4%)。

匯率及利率風險

本集團大部份業務交易、資產及負債均以港元計值。外匯波動風險對本集團而言並不重大。於結算日，本集團並無訂立任何利率投機及對沖合約。

或然負債

於二零零九年三月三十一日，本集團就第三方所動用銀行信貸而向銀行作出擔保23,700,000港元(二零零八年三月三十一日：2,600,000港元)。

重大出售附屬公司事項

於二零零八年五月八日，本公司完成出售其於Kamthorn Limited之全部權益予獨立第三方，代價為150,000,000港元。Kamthorn Limited之主要資產為持有China Enterprises Limited(「CEL」)之已發行股本約18.1%股權。此外，同日，本公司與獨立第三方完成其他有條件買賣，以出售CEL之11.1%權益，代價為310,000美元。因此，本集團於CEL之股權從約55.2%減少至約26.0%。因此，CEL不再為本集團之附屬公司而成為本集團之聯營公司。

僱員及薪酬政策

於二零零九年三月三十一日，本集團僱用約105名僱員(二零零八年三月三十一日：100名)。本集團之薪酬政策乃根據個別僱員之表現及不同地區當時之薪酬趨勢而制定，並會每年檢討。本集團亦提供培訓計劃、強制性公積金計劃、醫療保險及酌情花紅予僱員，表現優異之僱員會獲得購股權獎勵。然而，年內並無授出購股權。

(ii) 截至二零零八年三月三十一日止年度

業績及財務回顧

業績

截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團之經審核未計少數股東權益前綜合溢利為48,000,000港元(二零零七年：1,461,500,000港元)，主要包括銷售其他資產收入130,000,000港元(二零零七年：零)、供水業務收入5,900,000港元(二零零七年：零)、採砂業務收入18,100,000港元(二零零七年：1,200,000港元)、銷售成本279,400,000港元(二零零七年：14,400,000港元)、其他收入171,500,000港元(二零零七年：161,600,000港元)、行政開支94,800,000港元(二零零七年：92,800,000港元)、財務費用為155,900,000港元(二零零七年：83,400,000港元)、可兌換票據之兌換權公平值減少38,300,000港元(二零零七年：187,100,000港元)、應收一間聯營公司可兌換票據兌換權公平值之增加11,400,000港元(二零零七年：減少18,400,000港元)、指定按公平值列賬並計入損益之可兌換票據公平值增加16,300,000港元(二零零七年：16,800,000港元)、投資物業公平值增加103,300,000港元(二零零七年：2,600,000港元)、可兌換票據兌換為持作買賣投資收益為434,200,000港元(二零零七年：無)、持作買賣投資收益淨額39,400,000港元(二零零七年：60,300,000港元，經重列)、增購附屬公司權益折讓5,500,000港元(二零零七年：無)、增購一間聯營公司權益之折讓為148,300,000港元(二零零七年：無)、持作銷售投資減值虧損72,400,000港元(二零零七年：45,700,000港元)、就持作銷售出售組別重新計量為公平值減銷售成本虧損90,200,000港元(二零零七年：無)、出售附屬公司收益12,500,000港元(二零零七年：1,300,000港元)、出售及攤薄／出售一間聯營公司權益虧損268,500,000港元(二零零七年：溢利5,100,000港元)、應佔聯營公司業績96,000,000港元(二零零七年：35,400,000港元)、所得稅開支144,800,000港元(二零零七年：32,400,000港元)。儘管截至二零零七年三月三十一日止年度，有銷售電腦相關產品收入7,800,000港元、收購附屬公司折讓132,500,000港元、商譽減值虧損6,600,000港元及非持續業務溢利1,517,900,000港元，截至二零零八年三月三十一日止年度卻無該等項目。

經計及少數股東應佔業績後，股權持有人應佔之本年度經審核溢利為129,000,000港元(二零零七年：1,527,000,000港元)，每股基本盈利為2.94港仙(二零零七年：16.1港仙)。

分類業績

證券買賣業務分類收入為473,600,000港元，較二零零七年增加413,300,000港元(685%)，而分類業績則錄得477,100,000港元，較二零零七年增加460,700,000港元(2,810%)。

就採砂而言，分類收入為18,100,000港元，較二零零七年增加16,900,000港元(1,408%)，分類業績為5,100,000港元，較二零零七年分類虧損11,200,000港元增加盈利16,300,000港元。

年內重新開展了物業發展及買賣分類業務，物業發展及買賣分類業務之分類收入為130,000,000港元，分類虧損為102,200,000港元。

年內，由於收購一間附屬公司而因此計入水廠分類業績，其分類收入為5,900,000港元，分類虧損為3,500,000港元。

本集團業績由截至二零零七年三月三十一日止年度溢利1,461,500,000港元，大幅減少至截至二零零八年三月三十一日止年度48,000,000港元。此乃主要由於截至二零零七年三月三十一日止年度內出售Memorex International Inc.資產，對本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之業績貢獻1,517,900,000港元。本集團亦於年內出售一間聯營公司若干權益，錄得淨虧損268,500,000港元，而截至二零零七年三月三十一日止年度內出售聯營公司錄得淨收益5,100,000港元。收購附屬公司方面，則無導致收購附屬公司折讓，截至二零零七年三月三十一日止年度則導致132,500,000港元折讓。銷售成本增加265,100,000港元，主要由於證券買賣以及物業發展及買賣之收入增加。其他收入增加10,200,000港元。本公司發行可兌換票據相關之票息，以及用以撥支投資項目之貸款增加導致財務費用增加72,600,000港元。持作銷售投資減值虧損為72,400,000港元，較截至二零零七年三月三十一日止年度高出26,600,000港元。截至二零零八年三月三十一日止年度錄得就持作銷售出售組別重新計量為公平值減銷售成本之虧損90,200,000港元，而截至二零零七年三月三十一日止年度則無此項目。

然而，以上減幅因兌換權公平值減少合共38,300,000港元(截至二零零七年三月三十一日止年度減少187,100,000港元)而被抵銷。截至二零零八年三月三十一日止年度可兌換票據兌換為持作買賣投資之收益為434,200,000港元，而截至二零零七年三月三十一日止年度則為零。增購一間聯營公司權益之折讓為148,300,000港元，而截至二零零七年三月三十一日止年度則為零。來自一間聯營公司之可兌換票據之兌換權公平值變動，由截至二零零七年三月三十一日止年度減少18,400,000港元，扭轉為本年度增加11,400,000港元。截至二零零八年三月三十一日止年度出售附屬公司淨收益為12,500,000港元，截至二零零七年三月三十一日止年度則僅為1,300,000港元。此外，截至二零零八年三月三十一日止年度投資物業公平值增加103,300,000港元，截至二零零七年三月三十一日止年度則增加2,600,000港元。銷售其他資產收入及供水業務收入分別為130,000,000港元及5,900,000港元(二零零

七年為零)。採砂業務收入由截至二零零七年三月三十一日止年度1,200,000港元增至截至二零零八年三月三十一日止年度18,100,000港元。所得稅開支由截至二零零七年三月三十一日止年度32,500,000港元增至本年度之144,800,000港元，增幅112,300,000港元。此外，截至二零零七年三月三十一日止年度商譽減值虧損為6,600,000港元，截至二零零八年三月三十一日止年度則為零。

對可兌換票據之投資

除已在過往年度收購的七份現行可兌換票據，於本年度，本集團以總代價為258,200,000港元收購三份由香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司所發行之非上市可兌換票據。年內，合共636,400,000港元之可兌換票據兌換為持作買賣投資。其中一份按公平值18,900,000港元列值之可兌換票據已被贖回。有關兌換權部份之公平值合共38,300,000港元減幅，及就有關債務部份之34,200,000港元減幅，分別在收益表及儲備中確認。此外，有關指定按公平值列賬並計入損益之可兌換票據之公平值增加總額、可兌換票據兌換為持作買賣投資之收益，以及應收一間聯營公司可兌換票據之兌換權，分別為數16,300,000港元、434,200,000港元及11,400,000港元，已於收益表中確認。

流動資金

於二零零八年三月三十一日之銀行及現金結存大幅增加至490,500,000港元(二零零七年：161,600,000港元)，佔本集團有形資產淨值16.6%(二零零七年：6.5%)。大幅度增加主要是由於年內出售持作買賣投資及籌集資金所致。年內該等現金主要用作日常營運及投資於金融工具及可供銷售投資。本集團於二零零八年三月三十一日之流動比率為4.77(二零零七年：2.2)。

財務回顧

本集團於二零零八年三月三十一日之流動資產增加520,100,000港元(25.1%)至2,779,700,000港元(二零零七年：2,259,600,000港元)。

流動資產增加主要是由於分類為持作銷售之資產增加857,500,000港元、持作銷售物業增加211,400,000港元、給予聯營公司貸款及應收聯營公司款項增加8,900,000港元、可供銷售投資增加29,800,000港元、應收可兌換票據之兌換權增加4,100,000港元及銀行及現金結存增加328,900,000港元。與二零零七年三月三十一日相比，於年終時，此增幅超逾其他資產減少229,300,000港元、貿易及其他應收款項減少321,900,000港元、持作買賣投資減少67,100,000港元、收購持作買賣投資所付按金減少73,300,000港元、指定按公平值列賬並計入損益之可兌換票據減少23,800,000港元、應收短期貸款減少203,900,000港元及應收孖展貸款減少2,800,000港元。

貿易及其他應收款項由二零零七年三月三十一日之389,100,000港元減少至二零零八年三月三十一日之67,200,000港元，大幅度減少主要由於結付出售Memorex[®]業務之託管金。應收賬款流轉期由去年之104日減少至本年度之23日，減少主要是由於結付出售Memorex[®]業務之託管金所致。

應收短期貸款由二零零七年三月三十一日308,500,000港元減少203,900,000港元至二零零八年三月三十一日之104,600,000港元。減少主要是由於年內與第三方訂立多項本金總額為410,900,000港元之貸款協議。於年內，已透過現金及其他應付款項償還總額619,300,000港元。年內作出應收貸款撥備撥回4,500,000港元。

給予聯營公司之貸款及應收聯營公司之款項由二零零七年三月三十一日之372,100,000港元增加8,900,000港元至二零零八年三月三十一日之380,900,000港元。增加主要由於年內本金總額396,600,000港元墊款所致。於年內，已透過現金及其他應付款項償還總額387,700,000港元。

在截至二零零八年三月三十一日止年度，收購持作買賣投資所付之按金73,300,000港元已重新分類為持作買賣投資。

貿易及其他應付款項由二零零七年三月三十一日之90,700,000港元增加至二零零八年三月三十一日之109,300,000港元。大幅度增加主要由於應付證券公司款項增加。應付賬款流轉期由去年之72日減少至本年度之41日，減少主要是由於買賣證券所致。

於二零零八年三月三十一日，本集團借款總額為876,700,000港元(二零零七年：1,278,600,000港元)，其中758,100,000港元(二零零七年：743,000,000港元)毋須於一年內償還。有關借款包括銀行及其他借款216,100,000港元(二零零七年：598,300,000港元)，透支32,800,000港元(二零零七年：21,000,000港元)。此外，於二零零八年三月三十一日，應付可兌換票據為627,800,000港元(二零零七年：

659,300,000港元)。借款減少主要是由於本集團獲授用於投資及日常營運之新貸款428,000,000港元。年內償還款項810,200,000港元。與二零零七年三月三十一日相比，透支增加11,800,000港元。年內兌換可兌換貸款票據54,000,000港元，連同已付票息17,200,000港元，以及應計實際利息39,600,000港元。

資產抵押

於二零零八年三月三十一日，本集團將858,100,000港元(二零零七年：300,000,000港元)之若干資產抵押予銀行及金融機構作為本集團貸款融資的擔保。

負債資本比率

由於年內償還其他借款，加上股東資金增加，使二零零八年三月三十一日之負債資本比率(借款／股東資金)大幅減少至28.4%(二零零七年：51.3%)。

匯率及利率風險

本集團大部份業務交易、資產及負債均以港元計值。因此，本集團的匯兌波動風險並非重大。銀行及其他貸款利率均高於最優惠利率。於結算日，本集團並無訂立任何利率投機及對沖合約。

或然負債

於二零零八年三月三十一日，本集團就第三方所動用銀行信貸而向銀行作出擔保2,600,000港元(二零零七年：23,300,000港元)。

重大出售附屬公司事項

於二零零八年三月二十五日，本公司按代價150,000,000港元，向獨立第三方出售其於Kamthorn Limited之全部權益(「出售事項」)。Kamthorn Limited之主要資產為持有China Enterprises Limited已發行股本約18.1%股本權益。於二零零八年四月七日出售事項完成時，本集團於China Enterprises Limited之股本權益由約55.2%減至約37.1%。因此，China Enterprises Limited不再是本公司之附屬公司，改而成為本公司之聯營公司。

僱員及薪酬政策

於二零零八年三月三十一日，本集團僱用約100名僱員(二零零七年：45名)。本集團之薪酬政策乃根據個別僱員之表現及不同地區當時之薪酬趨勢而制定，並會每年檢討。本集團亦提供培訓計劃、強制性公積金計劃、醫療保險及酌情花紅予僱員，表現優異之僱員會獲得購股權獎勵。然而，年內並無授出購股權。

(iii) 截至二零零七年三月三十一日止年度

業績及財務回顧

業績

截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團之經審核未計少數股東權益前綜合溢利為1,461,500,000港元(二零零六年：虧損96,000,000港元)，包括扣除經營收入及開支後之持續業務溢利為114,000,000港元(二零零六年：虧損2,300,000港元)、財務費用為83,400,000港元(二零零六年：63,500,000港元)、可兌換票據的兌換權公平值減少187,100,000港元(二零零六年：增加114,000,000港元)、應收聯營公司可兌換票據兌換權公平值之減少18,400,000港元(二零零六年：無)、指定按公平值計入損益的可兌換票據公平值增加16,800,000港元(二零零六年：無)、投資物業公平值增加2,600,000港元(二零零六年：無)、持作買賣投資公平值增加9,700,000港元(二零零六年：增加43,300,000港元)、收購附屬公司折讓132,500,000港元(二零零六年：無)、商譽減值虧損6,600,000港元(二零零六年：無)、會所債券減值虧損100,000港元(二零零六年：700,000港元)、持作銷售投資減值虧損45,700,000港元(二零零六年：49,800,000港元)、出售附屬公司及聯營公司收益淨值6,400,000港元(二零零六年：收益淨值1,000,000港元)、應佔聯營公司純利35,300,000港元(二零零六年：虧損21,500,000港元)、持續經營業務所得稅支出32,400,000港元(二零零六年：4,300,000港元)及非持續業務的溢利1,517,900,000港元(二零零六年：溢利52,400,000港元)。截至二零零六年三月三十一日止年度，有商標許可證減值虧損164,600,000港元，而截至二零零七年三月三十一日止年度並無該等項目。

分類業績

於年內，本集團增長及毛利率均有所下降，主要是由於出售「以Memorex®」商用名稱經營的電腦相關產品貿易及「消費電子產品貿易」部門(出售

Memorex International Inc. (「MII」) 資產) (「被出售業務」) 所致。出售於二零零六年四月二十八日完成，因此去年及本年度，有關MII的營業額及業績分類為「非持續業務」。

證券買賣業務分類營業額為169,000,000港元，較二零零六年增加22,600,000港元(15.4%)，而分類業績則錄得4,700,000港元，較二零零六年減少171,000,000港元(逾100%)。

因收購群龍投資有限公司(「群龍」) 權益，故年內加入採砂部門，分類營業額為1,100,000港元，而分類虧損則為11,200,000港元。

然而，該出售對本集團本年度業績貢獻1,526,300,000港元，由截至二零零六年三月三十一日止年度的虧損96,000,000港元大幅增加至溢利1,461,500,000港元。本集團於年內亦出售若干附屬公司及聯營公司，收益淨值為6,400,000港元，而截至二零零六年三月三十一日止年度出售之收益淨值為1,000,000港元。收購群龍有收購附屬公司折讓132,500,000港元。本集團投資物業公平值增加2,600,000港元，而指定按公平值計入損益的可兌換票據公平值則增加16,800,000港元。持作銷售投資的減值虧損由截至二零零六年三月三十一日止年度的49,800,000港元減少至年內的45,700,000港元。此外，截至二零零六年三月三十一日止年度，會所債券及商標許可證減值虧損分別為700,000港元及164,600,000港元，而年內的減值虧損則分別僅為100,000港元及無。於年內，本集團「應佔聯營公司業績」純利增加35,300,000港元，而截至二零零六年三月三十一日止年度則錄得虧損淨額21,500,000港元。持續經營業務的營運收益由截至二零零六年三月三十一日止年度的虧損2,300,000港元上升至年內的收益114,000,000港元。

然而，以上貢獻由於可兌換票據兌換權公平值由二零零六年增加114,000,000港元降至減少187,100,000港元而降低。非持續業務的溢利由截至二零零六年三月三十一日止年度的52,400,000港元下降至年內的虧損8,400,000港元。有關本公司於年內發行可兌換票據的息票利息財務費用增加19,900,000港元。此外，應佔聯營公司的可兌換票據兌換權減少18,400,000港元，而年內的商譽減值虧損為6,600,000港元。持作買賣投資的公平值由截至二零零六年三月三十一日止年度的43,300,000港元減少33,600,000港元至年內的9,700,000港元。所得稅開支由截至二零零六年三月三十一日止年度的4,300,000港元增加28,100,000港元至年內的32,400,000港元。

對可兌換票據之投資

於本年度，本集團以總代價為389,000,000港元收購四份在聯交所上市的公司所發行之非上市可兌換票據，另有截至二零零六年三月三十一日止年度收購的三份現行可兌換票據。於年內收購群龍獲得一家聯營公司可兌換票據及總額305,000,000港元的可兌換票據，公平值減少18,400,000港元。有關可兌換票據兌換權總公平值及確認為損益及儲備的債務部份分別減少187,100,000港元及增加14,600,000港元。於年內，合共173,000,000港元兌換為可供銷售投資。此外，兩份新獲得的指定按公平值計入損益的可兌換票據總公平值增加及應計利息收入分別16,800,000港元及5,700,000港元已於損益中確認。

流動資金

於二零零七年三月三十一日之銀行及現金結存大幅增加至161,600,000港元(二零零六年：26,500,000港元)，佔本集團有形資產淨值6.5%(二零零六年：1.4%)。大幅度增加主要是由於年內出售MII資產收益及獲得其他貸款。年內該等現金主要用作日常營運及金融工具投資。本集團於二零零七年三月三十一日之流動比率為2.2(二零零六年：1.3)。

財務回顧

本集團於二零零七年三月三十一日之流動資產減少177,800,000港元(7.3%)至2,259,600,000港元(二零零六年：2,437,400,000港元)。

流動資產減少主要是由於年末存貨、可供銷售投資、應收有關連公司短期貸款及應收孖展貸款與去年相比分別減少8,400,000港元、73,500,000港元、159,500,000港元及15,800,000港元。此外，於二零零六年三月三十一日分類為持作銷售之1,645,200,000港元資產於年內售出。該等減少超過其他資產增加229,300,000港元、貿易及其他應收款項增加329,400,000港元、持作買賣投資增加176,800,000港元、收購持作買賣投資所付按金增加73,200,000港元、指定按公平值計入損益的可兌換票據增加122,500,000港元、應收短期貸款增加288,400,000港元、應收聯營公司貸款增加369,400,000港元、可退回稅項增加500,000港元及銀行結餘及現金增加135,100,000港元。

於二零零七年三月三十一日，因年內收購群龍獲得的其他資產為229,300,000港元。

存貨由二零零六年三月三十一日之8,600,000港元減少至二零零七年三月三十一日之100,000港元，大幅減少主要是由於上文「分類業績」所述出售電腦相關產品貿易及消費電子產品貿易部門所致。

貿易及其他應收款項由二零零六年三月三十一日之59,700,000港元增加至二零零七年三月三十一日之389,100,000港元，主要來自本集團前附屬公司收購方的應收款項295,600,000港元。應收賬款流轉期由去年之39日增加至本年度之104日，主要是由於買賣證券所致。

應收短期貸款、應收有關連公司短期貸款及給予聯營公司貸款由二零零六年三月三十一日合共182,300,000港元增加至二零零七年三月三十一日的680,600,000港元，主要是由於年內與第三方訂立多項本金總額為958,500,000港元的貸款協議。於年內收購群龍後，加入應收短期貸款總額346,000,000港元。於年內，已透過現金及其他應付款項償還總額680,600,000港元。年內已作出應收貸款撥備5,000,000港元。

於年內收購群龍後，加入收購物業權益款項58,800,000港元、聯營公司之可兌換票據241,400,000港元及聯營公司可兌換票據之兌換權44,600,000港元。於年內已支付收購附屬公司按金50,000,000港元及收購持作買賣投資已付按金73,200,000港元。

貿易及其他應付款項由二零零六年三月三十一日之358,800,000港元減少至二零零七年三月三十一日之90,700,000港元，主要是由於上文「分類業績」所述出售電腦相關產品貿易及消費電子產品貿易部門而使貿易應付款項減少所致。應付賬款流轉期由二零零六年之44日增加至本年度之72日，主要是由於買賣證券所致。

於二零零七年三月三十一日，本集團借款總額為1,278,600,000港元(二零零六年：720,500,000港元)，其中83,700,000港元(二零零六年：95,700,000港元)毋須於一年內償還。有關借款包括銀行及其他借款598,300,000港元(二零零六年：687,300,000港元)及透支21,000,000港元(二零零六年：33,200,000港元)。此外，於二零零七年三月三十一日，應付可兌換票據為659,300,000港元(二零零六年：無)。借款增加主要是由於本公司發行可兌換票據770,900,000港元，其中可兌

換票據權益部份應佔數額59,500,000港元歸入儲備，並已加入可兌換票據公平值687,100,000港元及實際應計利息31,900,000港元。於年內獲得用於投資及日常營運的新借款總額為865,000,000港元，而償還款項656,200,000港元。此外，二零零六年五月出售一間附屬公司後，7,200,000港元款項已不包括在本集團賬目。較二零零六年三月三十一日，透支減少12,200,000港元。

聯營公司權益

結餘由二零零六年三月三十一日之616,900,000港元增加至二零零七年三月三十一日之875,600,000港元，主要是由於出售中策集團有限公司(「中策」) 15.3%權益及若干聯營公司權益，加上收購群龍而分別貢獻總額381,000,000港元及560,900,000港元所致。於年內，本集團應佔聯營公司溢利為35,300,000港元，應佔聯營公司儲備則增加43,500,000港元。

資產抵押

於二零零七年三月三十一日，本集團將300,000,000港元(二零零六年：1,430,000,000港元)之若干資產抵押予銀行及財務機構作為本集團貸款融資的擔保。

負債資本比率

由於年內增加銀行及其他借款，加上發行可兌換票據為本集團之投資提供資金，使二零零七年三月三十一日之負債資本比率(借款／股東資金)大幅上升至51.3%(二零零六年：38.6%)。

匯率及利率風險

本集團大部份業務交易、資產及負債均以港元計值。因此，本集團的匯兌波動風險並非重大。銀行及其他貸款利率均高於最優惠利率。於結算日，本集團並無訂立任何利率投機及對沖合約。

或然負債

於二零零七年三月三十一日，本集團就第三方所動用銀行信貸而向銀行作出擔保23,200,000港元。於二零零六年三月三十一日，本集團就銀行擔保及其他擔保攤佔聯營公司或然負債11,500,000港元。

僱員及薪酬政策

於二零零七年三月三十一日，本集團僱用約45名僱員(二零零六年：500名)。本集團之薪酬政策乃根據個別僱員之表現及不同地區當時之薪酬趨勢而制定，並會每年檢討。本集團亦提供培訓計劃、強制性公積金計劃、醫療保險及酌情花紅予僱員，表現優異之僱員會獲得購股權獎勵。然而，年內並無授出購股權。

4. 債務

(a) 借貸

本集團

於二零零九年七月三十一日(於本通函刊行前就本債項報表而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還借款合共約342,200,000港元，當中包括(i)有抵押借款約221,900,000港元，包括銀行借款約206,140,000港元及其他財務機構借款約15,760,000港元；及(ii)無抵押借款約120,300,000港元，包括應付貸款約45,000,000港元及關連公司借款約75,300,000港元。

有抵押銀行借款及其他財務機構之有抵押借款，乃以本集團持有之若干投資物業、可供出售投資及應收可換股票據為抵押，於二零零九年七月三十一日之總賬面值約為351,500,000港元。於二零零九年七月三十一日，應收可換股票據之本金額為100,000,000港元。

目標集團

於二零零九年七月三十一日(於本通函刊行前就本債項報表而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，目標集團有無抵押借款合共約638,800,000港元，包括其他借款約295,680,000港元、其他應付款項約117,780,000港元、應付利息約105,180,000港元及股東貸款賬面值約120,160,000港元。於二零零九年七月三十一日，股東貸款之本金額為154,220,000港元。

(b) 債項證券

於二零零九年七月三十一日營業時間結束時，本集團擁有可兌換貸款票據，未行使本金額約為706,700,000港元。於二零零九年七月三十一日，該可兌換貸款票據之債項部分之賬面值約為649,180,000港元。

(c) 或然負債

於二零零九年七月三十一日營業時間結束時，就本集團向銀行及其他財務機構向外界獲批出之銀行備用額所作出之擔保而言，其中約17,140,000港元已予動用。

(d) 免責聲明

除上文所述者及集團內公司間負債外，於二零零九年七月三十一日營業時間結束時，本集團及目標集團概無任何已發行並發行在外或同意發行之債務資本、銀行透支、借款或其他類似債項、承兌負債(除普通貿易票據外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃承諾、任何擔保或其他重大或然負債。

5. 營運資金

經審慎周詳考慮後，董事認為，於完成後，經考慮目前可用資金來源、目前本集團可用之銀行及其他融資及預計將自收購所產生的現金流出淨額後，在無不可預見之情況下，經擴大集團將擁有足夠營運資金滿足其於本通函刊發日期後未來十二個月之業務需求。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事相信，自二零零九年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之日期)以來，本集團之財務或交易狀況概無任何重大不利變動。

以下為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(執業會計師)所編製之報告全文，以供載入本通函。



德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

下文為本所就Best Smooth International Limited (百順國際有限公司) (「百順」)及其附屬公司(統稱「百順集團」)自註冊成立日期二零零六年七月六日起至二零零七年三月三十一日止期間及截至二零零九年三月三十一日止兩個年度(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)所作報告，以供載入錦興集團有限公司(「錦興」)日期為二零零九年九月二十五日就建議以代價353,850,000港元收購百順之60%股權及股東貸款之非常重大收購所刊發之通函(「通函」)。

百順乃作為一家投資控股公司行事，其於二零零六年七月六日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。

於本報告日期，百順之直接及間接附屬公司如下：

附屬公司名稱	註冊/成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 登記股本	百順持有的 已發行股本面值/ 登記股本比例		主要業務
			直接	間接	
Faith Full Holdings Limited (信豐控股有限公司) (「信豐控股」)	英屬處女群島 二零零六年七月六日	普通股2美元	100%	-	投資控股
Ally Fortune Investments Limited (聯祥投資有限公司) (「聯祥投資」)	英屬處女群島 二零零六年七月六日	普通股1,000港元	50.5%	40%	投資控股

附屬公司名稱	註冊／成立地點及日期	已發行及 繳足股本／ 登記股本	百順持有的 已發行股本面值／ 登記股本比例		主要業務
			直接	間接	
China Good Investments limited (中廣投資有限公司) (「中廣投資」)	香港 二零零九年一月十六日	普通股1港元	-	100%	投資控股
廣州吉祥房產發展有限公司 (「吉祥房產」) (附註)	中華人民共和國(「中國」) 一九九一年十二月二十八日	登記股本 17,180,000美元	-	100%	待售物業發展

附註：

吉祥房產為於中國經營之內資企業。吉祥房產之60%及40%股權分別由Big Era Investments Limited (「Big Era」) (於有關期間為聯祥投資之全資附屬公司) 及廣州華欣譽實業發展有限公司(「華欣譽」) 持有。華欣譽已與Big Era協議轉讓其於吉祥房產之40%實益權益予聯祥投資。百順的唯一董事在徵詢法律意見後認為，中廣投資對吉祥房產之營運及財務政策擁有十足有效之控制權，因此，吉祥房產被視作中廣投資之全資附屬公司，並且給予Big Era一項承諾，把管轄吉祥房產之營運及財務政策之相關權力轉讓予Big Era。因此，聯祥投資擁有吉祥房產之100%實益權益。

於二零零九年五月二十五日，Big Era轉讓其於吉祥房產之60%股本權益予中廣投資(聯祥投資之全資附屬公司)。其後，吉祥房產成為中廣投資之附屬公司。此外，華欣譽與中廣投資訂立一份協議，據此，華欣譽把管轄吉祥房產之營運及財務政策之相關權力轉讓予中廣投資。百順唯一董事在徵詢法律意見後認為，聯祥投資對吉祥房產之營運及財務政策具有全面有效控制，因此，吉祥房產被視作聯祥投資之全資附屬公司。同時，Big Era已被聯祥投資出售予一名獨立第三方。

由於並無編製經審核財務報表之法定要求，故自各註冊成立日期以來並無編製百順、信豐控股、聯祥投資及中廣投資之經審核財務報表。

Big Era Investments Limited的財政年度結算日為十二月三十一日，而Big Era Investments Limited由註冊成立日期二零零六年十月十六日至二零零七年十二月三十一日期間的法定經審核財務報表，為遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則編製，並由李浩昌(Steven H. C. Li)(香港執業會計師)審核。

吉祥房產的財政年度結算日為十二月三十一日。吉祥房產截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止各年度的法定經審核財務報表，為遵照適用於中國企業之相關會計原則及財務法規編製，並由中國註冊會計師廣州嶺南會計師事務所有限公司審核。

就本報告而言，百順之唯一董事已按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製百順於有關期間之綜合管理賬目（「相關財務報表」）。本所已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核。本所已按照香港會計師公會推薦之核數指引第3.340條「售股章程及申報會計師」審閱有關期間之相關財務報表。

本報告所載之百順集團於有關期間之財務資料乃根據相關財務報表而編製。本所認為毋須就編製本報告以供載入通函而對相關財務報表作出任何調整。

編製相關財務報表乃百順唯一董事之責任。錦興董事須對通函之內容負責，而本報告亦載於通函。本所之責任為根據相關財務報表編製本報告所載之財務資料，及就財務資料作出獨立意見，並向閣下匯報本所之意見。

本所認為，就本報告而言，財務資料足以真實及公平地反映百順集團於二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日之業務狀況及其於有關期間之綜合業績及現金流量。

甲、財務資料

綜合收益表

	附註	由二零零六年	截至三月三十一日止年度	
		七月六日至 二零零七年 三月三十一日 期間 人民幣	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣
收入		-	-	-
其他收入	6	421,833	1,299,842	1,227,583
行政開支		(541,578)	(1,625,557)	(1,302,538)
財務費用	7	(11,719,606)	(40,182,994)	(37,538,257)
股東貸款賬面值 之調整		-	(10,076,859)	-
出售一間附屬公司 部分權益之收益	8	-	48,716,163	-
除稅前虧損	9	(11,839,351)	(1,869,405)	(37,613,212)
稅項	10	-	-	-
期間／年度虧損		<u>(11,839,351)</u>	<u>(1,869,405)</u>	<u>(37,613,212)</u>
應佔：				
公司股權持有人		(11,839,351)	1,978,922	(34,039,957)
少數股東權益		-	(3,848,327)	(3,573,255)
期間／年度虧損		<u>(11,839,351)</u>	<u>(1,869,405)</u>	<u>(37,613,212)</u>

綜合資產負債表

	附註	於三月三十一日		
		二零零七年 人民幣	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣
流動資產				
發展中銷售物業	11	774,050,913	774,050,913	774,050,913
應收款項及預付款項	12	14,985,632	14,537,978	14,399,946
銀行結存及現金	13	75,076	144,250	288,078
		<u>789,111,621</u>	<u>788,733,141</u>	<u>788,738,937</u>
流動負債				
應付款項及應計費用	14	190,836,807	182,664,413	190,693,146
		<u>190,836,807</u>	<u>182,664,413</u>	<u>190,693,146</u>
流動資產淨值		<u>598,274,814</u>	<u>606,068,728</u>	<u>598,045,791</u>
資本及儲備				
股本	15	8	8	8
儲備		46,453,961	48,432,883	14,392,926
		<u>46,453,969</u>	<u>48,432,891</u>	<u>14,392,934</u>
公司股權持有人		<u>46,453,969</u>	<u>48,432,891</u>	<u>14,392,934</u>
應佔股本權益		–	53,916,510	50,343,255
少數股東權益		<u>46,453,969</u>	<u>102,349,401</u>	<u>64,736,189</u>
非流動負債				
預收按金	16	152,397,900	152,397,900	152,397,900
股東貸款	17	110,241,377	96,694,703	103,521,349
其他借款	18	289,181,568	254,626,724	277,390,353
		<u>551,820,845</u>	<u>503,719,327</u>	<u>533,309,602</u>
		<u>598,274,814</u>	<u>606,068,728</u>	<u>598,045,791</u>

綜合股東權益變動表

	股本 人民幣	資本儲備 人民幣 (附註)	累計虧損 人民幣	少數 股東權益 人民幣	合計 人民幣
於註冊成立日期					
二零零六年七月六日發行股份	8	-	-	-	8
唯一股東出資	-	58,293,312	-	-	58,293,312
少數股東出資	-	-	-	30,000,000	30,000,000
增購附屬公司權益	-	-	-	(30,000,000)	(30,000,000)
期間虧損	-	-	(11,839,351)	-	(11,839,351)
於二零零七年三月三十一日	8	58,293,312	(11,839,351)	-	46,453,969
出售附屬公司部份權益	-	-	-	57,764,837	57,764,837
年度溢利(虧損)	-	-	1,978,922	(3,848,327)	(1,869,405)
於二零零八年三月三十一日	8	58,293,312	(9,860,429)	53,916,510	102,349,401
年度虧損	-	-	(34,039,957)	(3,573,255)	(37,613,212)
於二零零九年三月三十一日	8	58,293,312	(43,900,386)	50,343,255	64,736,189

附註： 資本儲備指股東貸款於初次確認時之公平值調整，視作為出資確認。

綜合現金流量表

	附註	由二零零六年 七月六日至 二零零七年 三月三十一日 期間 人民幣	截至三月三十一日止年度	
			二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣
經營業務				
除稅前虧損		(11,839,351)	(1,869,405)	(37,613,212)
財務費用		11,719,606	40,182,994	37,538,257
股東貸款賬面值之調整		-	10,076,859	-
出售附屬公司部份權益之收益		-	(48,716,163)	-
未計營運資金變動之 經營現金流量		(119,745)	(325,715)	(74,955)
應收款項減少		161,831	447,654	138,032
應付款項(減少)增加		(35,055)	(16,556,225)	80,751
經營業務產生(動用) 之現金淨額		7,031	(16,434,286)	143,828
投資業務				
出售附屬公司部份權益 之所得款項		-	106,481,000	-
收購一間附屬公司 (扣除收購之現金及 現金等額)	19	68,045	-	-
增購附屬公司權益		(30,000,000)	-	-
投資業務(動用)產生 之現金		(29,931,955)	106,481,000	-
融資業務				
償還股東貸款		-	(30,000,000)	-
少數股東出資		30,000,000	-	-
償還其他借款		-	(59,977,540)	-
融資業務產生(動用)之現金		30,000,000	(89,977,540)	-
現金及現金等額增加淨額		75,076	69,174	143,828
於註冊成立日期/年初之 現金及現金等額		-	75,076	144,250
期末/年終現金及現金等額， 代表銀行結存及現金		75,076	144,250	288,078

財務資料附註

1. 財務資料編製基準

百順為於二零零六年七月六日在英屬處女群島註冊成立的私營有限公司。

財務資料乃以人民幣呈列，人民幣亦為百順的功能貨幣。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，百順集團已於有關期間一貫地應用百順集團截至二零零九年三月三十一日止的財政年度生效之香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」、修訂本及詮釋(「詮釋」)(以下統稱「新香港財務報告準則」)。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈以下的新訂或經修訂的準則、修訂本及詮釋，該等準則已頒佈但尚未生效。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ³
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及個別財務報表 ⁴
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可沽售財務工具及清盤產生之責任 ³
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	於一間附屬公司、共同控制實體或聯營 公司之投資的成本 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	對初次採納人士之額外豁免 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算之股份形式付款交易 ⁵
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7號(修訂本)	財務工具披露之改進 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及 香港會計準則第39號(修訂本)	附帶衍生工具 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建築協議 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 ⁸
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	自客戶轉讓資產 ⁹

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂除外

² 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零九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

⁵ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 截至二零零九年六月三十日或之後之年度期間生效

⁷ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁸ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁹ 對於二零零九年七月一日或之後進行轉讓生效

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響百順集團收購日期為二零一零年四月一日或以後之任何業務合併之會計方法。香港會計準則第27號(經修訂)將影響百順集團於附屬公司之所有權權益變動之會計處理。香港會計準則第23號(經修訂)取消在所有借貸成本產生時支銷的選擇，按前瞻基準自百順集團於二零零九年一月一日開始之財政年度生效。

百順之唯一董事預期採納其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋對百順集團之業績及財務狀況將無重大影響。

3. 重大會計政策

財務資料乃按歷史成本法並遵照下文載列之會計政策編製，該等會計政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。此外，為符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，財務資料包括了適用之披露事項。

綜合基準

財務資料包括百順及受百順控制之公司(即附屬公司)之財務報表。當百順有權管治一間公司的財務及經營策略以自其業務獲利時，百順即取得控制權。

於有關期間所收購或出售附屬公司之業績乃自收購生效日期起或截至出售生效日期止(視情況而定)於財務資料入賬。

集團間所有交易、結存、收入及開支均於綜合賬目時對銷。

綜合附屬公司資產淨值內之少數股東權益與百順集團所持的股本權益分開呈列。資產淨值內之少數股東權益包括在原業務合併日期之有關權益數額，以及自合併日期起計少數股東應佔之股權變動。少數股東應佔虧損超出少數股東所持附屬公司權益之差額將由百順集團承擔，惟少數股東具約束力責任及可以額外投資補足虧損者除外。

收入確認

收入按已收及應收代價之公平值計量。

租金收入(包括根據經營租約出租發展中持作銷售物業而須先發出發票之租金)於相關租約的租期內以直線法確認。

財務資產之利息收入按時間基準以尚未償還之本金額及適用之實際利率計算，有關利率為於財務資產之可用年期內用以準確地貼現估計未來現金收款至該資產之賬面淨值之利率。

發展中銷售物業

發展中銷售物業按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。可變現淨值是參考專業估值或董事根據當時市場狀況作出之估計釐定。

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項按有關期間內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表中所報之純利不同是由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣減之收入或開支，並且不包括毋須課稅或不可扣稅之項目。百順集團即期稅項負債乃按照結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項為就財務資料中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利相應稅基之差額以資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時確認。若於一項交易中，因商譽或首次確認其他資產及負債(業務合併除外)而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司投資而引致之應課稅臨時差額而確認，惟百順集團可控制臨時差額撥回及臨時差額有可能未必於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於綜合收益表中扣除或入賬，惟遞延稅項直接在股本權益中扣除或入賬之情況(在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理)除外。

借貸成本

所有借貸成本於所產生期間確認並計入綜合收益表之財務費用，惟直接用於建造或生產資產所產生之借貸成本被資本化除外，而該等資產必需一段長時間才能投入使用或出售。當建造或生產活動開始時，該等借貸成本便被資本化，直至該等資產實質上達致可運用或出售狀況時，借貸成本資本化便停止。

退休福利成本

國家管理之退休福利計劃之付款於僱員提供服務而合資格享有供款時列作開支扣除。

財務工具

倘百順集團成為工具合約條文之訂約方，則於綜合資產負債表確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債首次按公平值計算。

財務資產

百順集團之財務資產歸類為貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法是用以計算財務資產之攤銷成本和在有相關期間分配利息收入之方法。實際利率為於財務資產之預期年期或(如適用)較短年期內，用以準確地貼現估計未來現金收款(包括所有構成實際利率重要部分之已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)之利率。

就債務工具而言，收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可確定付款而並無活躍市場報價之非衍生財務資產。於首次確認後各結算日，貸款及應收款項(包括其他應收款項及銀行結存)按攤銷成本以實際利率法減去任何已識別減值虧損入賬(請參閱下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

財務資產減值

財務資產於每個結算日評估是否有減值跡象。倘有客觀證據證明首次確認財務資產後發生之一項或多項事件令財務資產之估計未來現金流量受到影響，則財務資產屬已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於損益確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

財務資產之賬面值直接按減值虧損減少。

倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

財務負債及股本

百順集團發行之財務負債及股本工具根據所訂立合約安排之性質以及財務負債及股本工具之定義分類。

股本工具乃證明百順集團資產經扣除一切負債後之剩餘權益之任何合約。

實際利率法

實際利率法是用以計算財務負債之攤銷成本和在有相關期間分配利息收入之方法。實際利率是在財務負債之預期年期或(如適用)較短年期內，準確地貼現估計未來現金付款計算之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

財務負債

百順集團之財務負債包括應付款項、其他借貸及股東貸款，其後利用實際利率法按攤銷成本計算。

股本工具

百順發行之股本工具按已收所得款項減直接發行成本入賬。

終止確認

當收取資產現金流量之權利屆滿，或轉讓財務資產而百順集團已轉讓該項財務資產擁有權之絕大部分風險及回報時，將會終止確認有關財務資產。於終止確認財務資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價之總和之差額會於損益確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，會終止確認財務負債。終止確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額會於損益確認。

租賃

凡根據租約條款，擁有權之絕大部分風險與回報轉歸承租人所有之租約，均列作融資租約。所有其他租約皆列作經營租約。

經營租約的租金收入於有關租期內按直線法在財務資料確認。

減值虧損

於各結算日，百順集團檢討其資產之賬面值，以確定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘某項資產之可收回金額估計低於其賬面值，該資產之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產賬面值將增至其經修訂之估計可收回金額，惟該增加之賬面值不得超出過往年度假設並無就資產確認任何減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

4. 資本風險管理

百順集團管理其資本，以確保百順集團內之實體將可按持續基準繼續營運，並透過債務及股本結餘之優化，為其股東帶來最大回報。整體策略與過往年度維持不變。

百順集團之資本結構指百順股權持有人應佔股權(包括已發行股本及儲備)。

百順唯一之董事定期檢討資本結構。百順將透過支付股息及發行新股，以平衡整體資本結構。

5. 財務工具

(a) 財務工具類別

	百順集團		
	二零零七年	於三月三十一日 二零零八年	二零零九年
	人民幣	人民幣	人民幣
財務資產			
貸款及應收款項	869,035	490,555	496,351
財務負債			
攤銷成本	<u>516,904,100</u>	<u>466,417,301</u>	<u>496,054,536</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

百順集團的主要財務工具包括其他應收款項、銀行結存、應付款項、其他借貸及股東貸款。下文載列與該等財務工具有關之風險及減低該等風險之政策。

信貸風險

於二零零九年三月三十一日，百順集團因對手方未能履行責任而引致財務虧損的最大信貸風險來自資產負債表所載各項已確認財務資產的賬面值。為降低信貸風險，百順集團管理層於各結算日評估每項個別債項的可收回金額，以確保適時作出跟進行動並就不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此，唯一董事認為百順集團之信貸風險已大幅降低。

利率風險

百順集團的公平值利率風險主要關於載列於附註17的股東貸款。

百順集團的現金流量利率風險主要關於分別載列於附註13、14及18的浮息銀行結存、應付款項及其他借貸。

百順集團維持浮息及定息財務負債的組合。百順集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層監控利率變動風險，並會考慮於必要時對沖重大利率變動風險。

敏感度分析

就現金流量利率風險而言，下文敏感度分析乃根據於結算日所承受的非衍生工具利率而釐定。就浮息銀行結存、應付款項及其他借貸而言，分析乃假設於結算日的相關資產及未償還負債金額為於整個年度內未償還而作出。增加或減少50個基點代表管理層對利率的合理潛在變動而作出的評估。

倘利率增加／減少50個基點，而所有其他變數維持不變，百順集團截至二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止期間／年度的虧損將分別增加／減少人民幣2,032,938元、人民幣1,849,892元及人民幣1,961,226元。

流動資金風險

百順集團於二零零六年七月六日至二零零七年三月三十一日期間及截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止年度分別錄得虧損人民幣11,839,351元、人民幣1,869,405元及人民幣37,613,212元。關於流動資金風險管理，百順唯一股東已同意向百順提供充裕資金，以維持流動資金狀況並為其現時營運資金需要提供融通資金。此外，錦興已同意，待建議收購事項完成及之後，會提供充裕資金，讓百順集團能全面履行於可見將來到期之財務責任。百順集團亦有可予動用之銀行授信額度，讓百順集團履行於可見將來到期之財務責任。百順監控及維持營運融通資金的持續性，並減低現金流量波動之影響。

百順集團倚重其唯一股東提供資金及其他借款，作為流動資金的重要來源，有關詳情分別載於附註17及18。

下表載列百順集團非衍生財務負債的合約到期日。下表乃基於百順集團於須償還財務負債的最早日期的未折現現金流量編製而成。下表包括利息及本金的現金流量。

	加權平均利率 %	於要求時 人民幣	一個月 至三個月 人民幣	三個月 至一年 人民幣	一年以上 人民幣	未折現現金 流量總額 人民幣	於二零零七年 三月三十一日 的賬面值 人民幣
應付款項	6.91	117,481,155	-	-	-	117,481,155	117,481,155
其他借款	8.94	-	-	-	390,697,684	390,697,684	289,181,568
股東貸款	7.06	-	-	-	165,999,992	165,999,992	110,241,377
		<u>117,481,155</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>556,697,676</u>	<u>674,178,831</u>	<u>516,904,100</u>
	加權平均利率 %	於要求時 人民幣	一個月 至三個月 人民幣	三個月 至一年 人民幣	一年以上 人民幣	未折現現金 流量總額 人民幣	於二零零八年 三月三十一日 的賬面值 人民幣
應付款項	7.66	115,095,874	-	-	-	115,095,874	115,095,874
其他借款	8.94	-	-	-	390,697,684	390,697,684	254,626,724
股東貸款	7.06	-	-	-	135,999,992	135,999,992	96,694,703
		<u>115,095,874</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>526,697,676</u>	<u>641,793,550</u>	<u>466,417,301</u>

	加權平均利率 %	於要求時 人民幣	一個月 至三個月 人民幣	三個月 至一年 人民幣	一年以上 人民幣	未折現現金 流量總額 人民幣	於二零零九年 三月三十一日 的賬面值 人民幣
應付款項	6.73	115,142,834	-	-	-	115,142,834	115,142,834
其他借款	8.94	-	-	-	390,697,684	390,697,684	277,390,353
股東貸款	7.06	-	-	-	135,999,992	135,999,992	103,521,349
		<u>115,142,834</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>526,697,676</u>	<u>641,840,510</u>	<u>496,054,536</u>

(c) 公平值

百順集團的財務資產與財務負債的公平值根據一般公認定價模式以折現現金流量分析按可取得現有市場交易所得的價格及匯率釐定。

百順唯一董事認為財務資料內按攤銷成本列賬的財務資產及財務負債賬面值與公平值相若。

6. 其他收入

其他收入指有關期間內若干物業獲臨時租用下已收或應收之租金收入總額。

7. 財務費用

	由二零零六年 七月六日至 二零零七年 三月三十一日 期間 人民幣	截至三月三十一日止年度 二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣
其他應付款項之利息開支	2,527,521	8,383,831	7,947,982
其他借款之利息開支	6,657,388	25,422,696	22,763,629
股東貸款之估算利息開支	2,534,697	6,376,467	6,826,646
	<u>11,719,606</u>	<u>40,182,994</u>	<u>37,538,257</u>

8. 出售附屬公司部份權益之收益

於截至二零零八年三月三十一日止年度，百順以總代價116,500,000港元(約相當於人民幣106,481,000元)出售於聯祥投資之9.5%權益。出售附屬公司部份權益之收益約為人民幣48,716,163元，已於財務資料確認。

9. 除稅前虧損

	由二零零六年 七月六日至 二零零七年 三月三十一日 期間 人民幣	截至三月三十一日止年度	
		二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣
除稅前虧損已扣除：			
核數師酬金	4,000	9,500	4,000
董事酬金	-	-	-
其他員工成本	317,538	750,643	213,271
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

10. 稅項

百順集團於有關期間並無在中國錄得應課稅溢利，因此於有關期間的百順集團財務資料內並無就中國企業所得稅作出撥備。

於二零零七年三月十六日，根據中華人民共和國主席令第63號，中國頒佈企業所得稅法（「新稅法」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法的實施條例。根據新稅法及實施條例，吉祥房產自二零零八年一月一日起的企業所得稅率由33%降至25%。

由於百順集團於有關期間並無在香港賺得應課稅溢利，因此於有關期間的百順集團財務資料內並無就香港利得稅作出撥備。

有關期間的稅項與綜合收益表內除稅前虧損之對賬如下：

	由二零零六年 七月六日至 二零零七年 三月三十一日 期間 人民幣	截至三月三十一日止年度	
		二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣
除稅前虧損	<u>(11,839,351)</u>	<u>(1,869,405)</u>	<u>(37,613,212)</u>
按中國企業所得稅稅率25% (二零零八年：33%及 二零零七年：33%)計算之稅項	(3,906,986)	(616,904)	(9,403,303)
不能扣稅開支之稅務影響	4,046,190	17,122,186	9,710,199
毋須繳稅收入之稅務影響	<u>(139,204)</u>	<u>(16,505,282)</u>	<u>(306,896)</u>
期間／年度稅項	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

百順集團於二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日或於有關期間內並無任何重大未撥備遞延稅項。

11. 發展中銷售物業

發展中銷售物業乃是一幅位於廣州市之土地之土地使用權及座落其上的未竣工物業迄今為止產生之開發費用。該幅土地之建設工程尚未完成，而該物業之發展已擱置超過十年，並預期會在錦興提出之收購建議落實後於二零一零年恢復發展。因此，並不預期發展中銷售物業將於結算日後十二個月內變現。

於往年，百順集團的附屬公司吉祥房產曾與多位買方訂立預售合約，其有關出售若干發展中銷售物業。由於物業建設工程尚未竣工，該等銷售交易並未完成，因此，並無確認任何收入。自該等買家收取之款項已確認為出售物業之預收按金，見附註16所載。

鑑於該物業項目已擱置多年，部份買家與吉祥房產協定，彼等會獲吉祥房產退回款項，及不會完成購買該等物業。

12. 應收款項及預付款項

	於三月三十一日		
	二零零七年 人民幣	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣
預繳稅項	14,191,673	14,191,673	14,191,673
水電按金	257,722	188,726	188,726
其他應收款項	536,237	157,579	19,547
	<u>14,985,632</u>	<u>14,537,978</u>	<u>14,399,946</u>

13. 銀行結存及現金

銀行結存及現金包括百順集團持有的現金及於有關期間按介乎每年0.36厘至0.72厘的當時市場利率計算利息之銀行結存。

14. 應付款項及應計費用

該款項指結欠若干同意收取百順集團退款而非購買物業之買家之款項(見附註11闡釋)、應付建築款項、應計費用及應計稅款。

應付買家款項及應付建築款項為無抵押、按中華人民共和國內之每月借貸利率，於截至二零零七年三月三十一日止期間、截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止年度分別介乎每年6.84厘至7.11厘、7.11厘至7.83厘及5.94厘至7.83厘計息，並須於要求時償還。

15. 股本

	法定 美元	已發行及 繳足股本 美元
每股面值1美元的普通股：		
於註冊成立日期二零零六年七月六日及二零零七年、 二零零八年及二零零九年三月三十一日	<u>50,000</u>	<u>1</u>
在財務資料表示為		<u>人民幣8元</u>

百順在註冊成立時之法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的普通股。於註冊成立日期，1股面值1美元的普通股已按面值發行予認購人，為百順提供創辦資本。

16. 預收按金

該款項指往年就於竣工時出售若干發展中銷售物業之預收按金。

17. 股東貸款

股東貸款之本金額為人民幣165,999,992元。於截至二零零八年三月三十一日止年度內，已提前償付人民幣30,000,000元，致使根據經修訂之股東貸款估計現金流量對其賬面值作出調整人民幣10,079,859元。此數額已於綜合收益表扣除。

該款項為無抵押及免息。股東同意直至發展中銷售物業預計於二零一二年發售以前，該款項毋須償還。用作計算估算利息之實際利率為每年7.06厘。

18. 其他借款

該等款項指向一名第三方借入之借款。該等款項為無抵押，並於有關期間按中華人民共和國五年借貸利率加3厘之年利率(實際年利率8.94厘)計息。貸方同意直至發展中銷售物業預計於二零一二年發售以前，該款項毋須償還。

19. 通過收購附屬公司收購資產

於截至二零零七年三月三十一日止期間，百順通過一間佔60%權益之附屬公司訂立買賣協議，以代價人民幣165,999,992元收購吉祥房產之100%權益。根據買賣協議，落成後物業的指定樓層將於物業建成後轉讓予賣方。吉祥房產在中國持有發展中持作銷售物業。收購於二零零六年十二月五日完成。

該收購作為收購資產及負債入賬。收購之影響如下：

	二零零七年 人民幣
所收購的資產淨值：	
發展中物業	774,050,913
銀行結存	68,045
應收款項及預付款項	15,147,463
應付款項及應計費用	(188,344,348)
預收按金	(152,397,900)
其他借款	(282,524,181)
	<u>165,999,992</u>
代價的支付方式：	
股東貸款(附註)	<u>165,999,992</u>
收購所產生的現金流入淨額：	
所收購的銀行結存	<u>68,045</u>

附註：代價已由該名股東代百順支付。

於截至二零零七年三月三十一日止期間，所收購的附屬公司並無為百順集團帶來任何重大業績或現金流量。

乙、結算日後事項

於二零零九年五月二十五日，Big Era 轉讓其於吉祥房產之60%股本權益予中廣投資(聯祥投資之全資附屬公司)。其後，吉祥房產成為中廣投資之附屬公司。此外，華欣譽與中廣投資訂立一份協議，據此，華欣譽把管轄吉祥房產之營運及財務政策之相關權力轉讓予中廣投資。同時，Big Era已被聯祥投資出售予一名獨立第三方。

除上文所述者外，於二零零九年三月三十一日後概無其他重大結算日後事項。

丙、結算日後財務報表

百順集團概無就二零零九年三月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

錦興集團有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零零九年九月二十五日

以下為經擴大集團之未經審核備考財務資料及申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就此發出之會計師報告全文，乃為載入本通函而編製。

A. 緒言

於二零零九年七月二十日，本集團訂立有條件買賣協議，以收購目標公司已發行股本60%及目標公司結欠賣方之未償還股東貸款60%，代價為353,850,000港元。據此，編製隨附之經擴大集團未經審核備考財務資料乃為說明建議向賣方收購目標集團已發行股本及股東貸款60%之影響。

於收購事項前，於二零零七年十二月八日，本集團收購目標公司一間非全資附屬公司之6.5%權益，代價為87,000,000港元，並將其以可供銷售投資入賬。於二零零九年三月三十一日，可供銷售投資的賬面值為84,007,000港元。

經擴大集團於二零零九年三月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表乃根據(i)本集團於二零零九年三月三十一日之經審核綜合資產負債表，摘錄自本公司截至該日止年度之年報；(ii)目標集團於二零零九年三月三十一日之經審核綜合資產負債表，摘錄自通函附錄二所載之目標集團會計師報告而編製，猶如收購事項已於二零零九年三月三十一日完成。

經擴大集團截至二零零九年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合收益表及現金流量表乃根據(i)本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表及綜合現金流量表，摘錄自本公司截至該日止年度之年報；(ii)目標集團截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表及綜合現金流量表，摘錄自通函附錄二所載之目標集團會計師報告而編製，猶如收購事項已於二零零八年四月一日完成。

編製未經審核備考財務資料旨在提供因收購事項完成之經擴大集團資料。由於其編製僅供說明之用，故其並不旨在呈列於收購事項完成時經擴大集團將會達致之財務狀況或業績或現金流量。

目標集團之主要資產為位於中國廣州越秀區中山五路與吉祥路交界處之該土地及位於該土地上之該項目。因此，收購事項已按收購資產及負債入賬，此乃由於目標集團除持有該土地及該項目外，並無進行任何業務活動。故此，收購事項將不會產生商譽。

B. 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零零九年 三月三十一日 千港元	目標集團於 二零零九年 三月三十一日 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元	經擴大集團 千港元
非流動資產					
物業、機器及設備	159,846	–	159,846		159,846
投資物業	158,000	–	158,000		158,000
預付租賃付款	7,732	–	7,732		7,732
無形資產	83,734	–	83,734		83,734
商譽	6,869	–	6,869		6,869
聯營公司權益	146,127	–	146,127		146,127
可供銷售投資	385,132	–	385,132	(84,007) (a)	301,125
應收可換股票據	726,384	–	726,384		726,384
可換股票據之兌換權	62	–	62		62
會所債券	3,920	–	3,920		3,920
遞延稅項資產	1,395	–	1,395		1,395
	<u>1,679,201</u>	<u>–</u>	<u>1,679,201</u>		<u>1,595,194</u>

	本集團於 二零零九年 三月三十一日 千港元	目標集團於 二零零九年 三月三十一日 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元		經擴大集團 千港元
流動資產						
預付租賃付款	562	–	562			562
存貨(按成本)	553	–	553			553
持作銷售物業	212,945	–	212,945			212,945
發展中銷售物業	–	874,678	874,678	322,488	(b)	1,197,166
貿易及其他應收款項及 預付款項	315,193	16,272	331,465	(174,143)	(c)	157,322
持作買賣投資	3,865	–	3,865			3,865
應收可換股票據	95,690	–	95,690			95,690
可換股票據之兌換權	96	–	96			96
指定按公平值入賬並計入 損益之可換股票據	5,182	–	5,182			5,182
應收短期貸款	103,552	–	103,552			103,552
應收關連公司款項	277,250	–	277,250			277,250
給予聯營公司貸款	106,855	–	106,855			106,855
銀行結存及現金	706,981	326	707,307	(179,707)	(c)	524,100
				(3,500)	(d)	
	1,828,724	891,276	2,720,000			2,685,138
出售組別資產及 分類為持作銷售之資產						
	111,013	–	111,013			111,013
	1,939,737	891,276	2,831,013			2,796,151

	本集團於 二零零九年 三月三十一日 千港元	目標集團於 二零零九年 三月三十一日 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元	經擴大集團 千港元
流動負債					
貿易及其他應付款項 及應計費用	66,710	215,483	282,193		282,193
應付關連公司款項	143,811	–	143,811		143,811
應付稅項	68,696	–	68,696		68,696
借款—一年內到期	61,750	–	61,750		61,750
銀行透支	24,068	–	24,068		24,068
	365,035	215,483	580,518		580,518
流動資產淨值	1,574,702	675,793	2,250,495		2,215,633
資產總值減流動負債	3,253,903	675,793	3,929,696		3,810,827
資本及儲備					
股本	4,010	–	4,010		4,010
股份溢價及儲備	2,000,525	16,264	2,016,789	(16,264) (e)	2,000,525
本公司股權持有人					
應佔股本權益	2,004,535	16,264	2,020,799		2,004,535
少數股東權益	437,963	56,888	494,851	(32,418) (f)	462,433
權益總額	2,442,498	73,152	2,515,650		2,466,968
非流動負債					
預收按金	–	172,210	172,210		172,210
股東貸款	–	116,979	116,979	(116,979) (g)	–
應付少數股東款項	–	–	–	46,792 (h)	46,792
借款—一年後到期	113,563	313,452	427,015		427,015
可換股貸款票據	650,872	–	650,872		650,872
遞延稅項負債	46,970	–	46,970		46,970
	811,405	602,641	1,414,046		1,343,859
	3,253,903	675,793	3,929,696		3,810,827

附註：

- (a) 84,007,000港元已自可供銷售投資中剔除，相當於二零零九年三月三十一日目標集團一間非全資附屬公司之6.5%權益。
- (b) 該調整指分配至發展中銷售物業，包括(i)收購目標公司已發行股本60%之總代價353,850,000港元及目標公司結欠賣方之未償還股東貸款之60%與目標公司股權持有人應佔目標集團60%資產淨值9,759,000港元之差額，加上股東貸款70,187,000港元及收購事項之應佔估計專業費用約3,500,000港元；及(ii)先前計入可供銷售投資的84,007,000港元與就本集團於目標集團一間非全資附屬公司持有之6.5%權益的資產淨值38,923,000港元兩者間的差額。
- (c) 該等調整指收購事項之代價，據此，本集團於截至二零零九年三月三十一日止年度作出之可退還款項174,143,000港元乃計入貿易及其他應收款項及預付款項，而餘下代價179,707,000港元將以現金支付。
- (d) 該金額指支付收購事項直接應佔之開支約3,500,000港元。
- (e) 該調整指對銷收購前儲備。
- (f) 該調整指就本集團於目標集團一間非全資附屬公司持有之6.5%權益對銷目標集團少數股東權益約38,923,000港元，及確認於目標公司少數股東權益之40% (即6,505,000港元)。
- (g) 該等調整指對銷本集團與目標集團間之公司間結餘為數70,187,000港元及就應付少數股東款項重新分類46,792,000港元。
- (h) 該等調整指將股東貸款46,792,000港元重新分類為應付少數股東款項。
- (i) 概無作出任何調整以反映本集團於二零零九年三月三十一日後進行之任何貿易業績或其他交易。

C. 經擴大集團之未經審核備考綜合收益表

	本集團截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	目標集團截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元	經擴大集團 千港元
營業額					
—營業總收入	430,927	—	430,927	—	430,927
供水業務收入	17,085		17,085		17,085
採砂業務收入	32,224		32,224		32,224
銷售成本	(44,311)		(44,311)		(44,311)
其他收入	133,647	1,387	135,034		135,034
分銷及銷售開支	(2)		(2)		(2)
行政開支	(60,314)	(1,472)	(61,786)		(61,786)
財務費用	(61,746)	(42,418)	(104,164)	4,628	(99,536)
可換股票據之兌換權之公平值變動	(11,192)		(11,192)		(11,192)
指定按公平值列賬並計入損益 之可換股票據之公平值變動	(8,304)		(8,304)		(8,304)
可換股票據兌換為持作買賣 投資之收益	20,832		20,832		20,832
持作買賣投資之虧損淨額	(243,975)		(243,975)		(243,975)
投資物業之公平值變動	(93,440)		(93,440)		(93,440)
無形資產減值虧損	(12,165)		(12,165)		(12,165)
商譽減值虧損	(19,655)		(19,655)		(19,655)
物業、機器及設備減值虧損	(47,659)		(47,659)		(47,659)
會所債券減值虧損撥回	195		195		195
持作銷售之資產重新 計量為公平值減銷售成本之虧損	(255,570)		(255,570)		(255,570)
可供銷售投資減值虧損	(387,068)		(387,068)		(387,068)
出售可供銷售投資收益	6,135		6,135		6,135
出售附屬公司之虧損	(156,169)		(156,169)		(156,169)
應佔聯營公司業績	18,813		18,813		18,813
除所得稅前虧損	(1,172,639)	(42,503)	(1,215,142)		(1,210,514)
所得稅抵免	32,999	—	32,999		32,999
本年度虧損	<u>(1,139,640)</u>	<u>(42,503)</u>	<u>(1,182,143)</u>		<u>(1,177,515)</u>
應佔：					
本公司股權持有人	(1,145,222)	(38,465)	(1,183,687)	15,396	(1,168,291)
少數股東權益	5,582	(4,038)	1,544	(10,768)	(9,224)
	<u>(1,139,640)</u>	<u>(42,503)</u>	<u>(1,182,143)</u>		<u>(1,177,515)</u>

D. 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	目標集團 截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元		經擴大集團 千港元
經營業務						
除所得稅前虧損	(1,172,639)	(42,503)	(1,215,142)	4,628	(a)	(1,210,514)
調整：						
利息收入	(119,365)		(119,365)			(119,365)
財務費用	61,746	42,418	104,164	(4,628)	(a)	99,536
可換股票據之兌換 權之公平值變動	11,192		11,192			11,192
指定按公平值列賬並計入 損益之可換股票據 之公平值變動	8,304		8,304			8,304
可換股票據兌換 為持作買賣投資之收益	(20,832)		(20,832)			(20,832)
持作買賣投資虧損淨額	243,975		243,975			243,975
投資物業之公平值變動	93,440		93,440			93,440
無形資產之減值虧損	12,165		12,165			12,165
商譽之減值虧損	19,655		19,655			19,655
物業、機器及設備之減值虧損	47,659		47,659			47,659
會所債券減值虧損撥回	(195)		(195)			(195)
持作銷售之資產重新計量 為公平值減銷售成本之虧損	255,570		255,570			255,570
可供銷售投資減值虧損	387,068		387,068			387,068
出售可供銷售投資收益	(6,135)		(6,135)			(6,135)
出售附屬公司之虧損	156,169		156,169			156,169
應佔聯營公司業績	(18,813)		(18,813)			(18,813)
其他應收款項準備	4,619		4,619			4,619
無形資產攤銷	6,631		6,631			6,631
物業、機器及設備折舊	25,460		25,460			25,460
預付租賃付款撥回	562		562			562
貿易應收款項回撥準備	(14)		(14)			(14)
出售物業、機器及設備之虧損	41		41			41
未計營運資金變動之經營現金流量	(3,737)	(85)	(3,822)			(3,822)

	目標集團		小計	備考調整		經擴大集團
	本集團截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元				
存貨減少	70		70			70
貿易及其他應收款項及 預付款項(增加)減少	(151,490)	157	(151,333)	174,143	(c)	22,810
持作買賣投資減少	367,919		367,919			367,919
貿易及其他應付款項 及應計費用減少	(11,112)	91	(11,021)			(11,021)
經營業務產生之現金	201,650	163	201,813			375,956
支付香港利得稅	(5,099)	-	(5,099)			(5,099)
經營業務產生之現金淨額	196,551	163	196,714			370,857
投資業務						
償還短期應收貸款	71,845		71,845			71,845
收訖利息	41,513		41,513			41,513
已收聯營公司股息	3,703		3,703			3,703
出售附屬公司(扣除出售 之現金及現金等額)	49,990		49,990			49,990
關連公司償還	199,202		199,202			199,202
出售物業、機器及設備所得款項	17		17			17
應收短期貸款墊款	(70,785)		(70,785)			(70,785)
購買物業、機器及設備	(4,187)		(4,187)			(4,187)
添置投資物業	(1,440)		(1,440)			(1,440)
收購可供銷售投資	(101,861)		(101,861)			(101,861)
到期可換股票據所得款項	30,000		30,000			30,000
出售可供銷售投資所得款項	11,613		11,613			11,613
向聯營公司墊款	(97,744)		(97,744)			(97,744)
透過收購一間附屬公司 收購資產(扣除收購之 現金及現金等額)	(40,000)		(40,000)	(357,187)	(d)	(397,187)
向關連公司墊款	(93,305)		(93,305)			(93,305)
投資業務動用之現金淨額	(1,439)	-	(1,439)			(358,626)

	目標集團		小計 千港元	備考調整 千港元	經擴大集團 千港元
	本集團截至	截至			
	二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元			
融資業務					
新增借款	20,000		20,000		20,000
關連公司墊款	10,644		10,644		10,644
發行股份所得款項	105,269		105,269		105,269
發行股份產生之開支	(5,149)		(5,149)		(5,149)
償還關連公司款項	(39,907)		(39,907)		(39,907)
償還借款	(20,812)		(20,812)		(20,812)
已付利息	(33,279)		(33,279)		(33,279)
融資業務產生之現金淨額	<u>36,766</u>	<u>-</u>	<u>36,766</u>		<u>36,766</u>
現金及現金等額增加淨額	231,878	163	232,041		48,997
年初之現金及現金等額	458,050	163	458,213	(163) (d)	458,050
匯率變動之影響	<u>(7,015)</u>	<u>-</u>	<u>(7,015)</u>		<u>(7,015)</u>
年終之現金及現金等額	<u><u>682,913</u></u>	<u><u>326</u></u>	<u><u>683,239</u></u>		<u><u>500,032</u></u>

附註：

- (a) 該調整為因對銷股東貸款導致之財務費用減少，猶如收購事項已於二零零八年四月一日進行。
- (b) 該調整指(i)因調整本公司股權持有人應佔虧損而對銷股東貸款4,628,000港元令財務費用減少；(ii)重新分類目標集團之少數股東權益(相當於本集團持有之目標集團一間非全資附屬公司之6.5%權益2,767,000港元)，由少數股東權益重新分類為本公司股權持有人應佔虧損；及(iii)確認目標公司之40%少數股東權益13,535,000港元，猶如收購事項已於二零零八年四月一日進行。
- (c) 該調整指撥回計入貿易及其他應收款項之已付按金174,143,000港元，猶如收購事項已於二零零八年四月一日進行。
- (d) 該調整指(i)將以現金支付之收購事項代價353,850,000港元；(ii)收購事項應佔之估計專業費用約3,500,000港元；及(iii)目標集團於二零零八年四月一日之現金及現金等額163,000港元。
- (e) 概無作出任何調整以反映本集團於二零零九年三月三十一日後進行之任何貿易業績或其他交易。



德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

有關未經審核備考財務資料之會計師報告

致：錦興集團有限公司列位董事

吾等就錦興集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告。貴公司董事編製該等未經審核備考財務資料僅供說明用途，旨在提供有關收購Best Smooth International Limited（「Best Smooth」）60%股本權益之非常重大收購（「收購事項」）可能對已呈報財務資料所造成影響之資料，以供載入日期為二零零九年九月二十五日之通函（「通函」）附錄三內。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第139頁至第147頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須就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章第29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編撰未經審核備考財務資料負全責。

吾等之責任為按照上市規則第4章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。除對於報告發出當日獲發報告之人士外，吾等不會對用於編撰未經審核備考財務資料的任何財務資料之前發出之任何報告負責。

意見之基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行有關工作。吾等之工作主要包括比對來源文件與未經調整財務資料；考慮支持調整之憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。有關委聘並不涉及獨立驗證任何相關財務資料。

吾等計劃及進行工作，以取得吾等認為需要之資料及闡釋，從而向吾等提供足夠憑證作出合理保證，確保 貴公司董事已按所述基準妥為編製未經審核備考財務資料，有關基準符合 貴集團會計政策，而根據上市規則第4章第29(1)段規定披露未經審核備考財務資料之調整乃屬恰當。

未經審核備考財務資料僅作說明用途。基於 貴公司董事作出之判斷及假設與其假設性質，有關資料並不提供任何保證或反映日後發生之任何事件或未必能反映 貴集團於二零零九年三月三十一日或日後任何日期之財務狀況；或 貴集團截至二零零九年三月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- a) 貴公司董事已根據既定基準妥為編撰未經審核備考財務資料；
- b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4章第29(1)段規定披露未經審核備考財務資料之調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零九年九月二十五日

以下分別為本集團及目標集團之物業估值報告，其由獨立專業估值師為供載入本通函而編製：

(i) 本集團



B. I. Appraisals Limited
保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔告士打道109-111號東惠商業大廈13樓1301室

電話: (852) 2127 7762

傳真: (852) 2137 9876

Email: info@biappraisals.com.hk

Website: www.bisurveyors.com.hk

敬啟者：

吾等遵照錦興集團有限公司(以下稱「貴公司」)之指示，評估 貴公司及／或其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於香港持有之兩項物業及於中國持有之三項物業(以下合稱為「該等物業」，有關詳情乃載於隨附之估值概要)之價值。吾等確認已在吾等認為必需之情況下進行視察、作出有關查詢及取得其他進一步資料，藉以向 閣下提供吾等對該等物業各自於二零零九年七月三十一日(以下稱「估值日期」)之市值之意見。

吾等知悉，本估值文件將用作 貴公司建議非常重大收購事項之參考。

作為吾等估值報告之其中一部份，本函件識別進行估值之物業，闡明估值基準及方法，並列出吾等於估值過程所作之假設和業權調查以及限制條件。

估值基準

吾等就該等物業各自之估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃「在交易雙方均在知情、審慎及無脅迫的情況下，以及經過適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日進行公平交易所得的概約價格」。

吾等按每項物業作個別考慮之基準對物業進行估值。吾等並無就該等物業將出售予單一人士而作出任何折扣，亦無考慮倘將該等物業作為組合形式同時出售時對價值之影響。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)及普遍接納之評估程序和慣例進行，且符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港聯合交易所有限公司頒佈之應用指引第12號之規定。

估值方法

為達致各項該等物業之市值，吾等已採用直接比較法，假設該物業可於現況下交吉出售，並經參考相關市場之可資比較銷售交易或要約發售。

估值假設

吾等之估值乃假設該等物業將各自在公開市場出售，並無附帶遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何會影響有關物業價值之類似安排之利益。此外，吾等之估值並無計及與銷售該等物業有關或影響該等物業銷售之任何優先購買期權或權利，亦無假設任何形式之迫售情況。

吾等之估值並無計及估物業權益之任何抵押、按揭或欠款或求售時可能產生之任何開支或稅款。除另有說明外，吾等假設，該等物業並無可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

此外，於吾等對各第一類物業之估值過程中，吾等亦已作出以下假設：

- a) 物業各自在完全遵守及並無違反所有條例之情況下興建、佔用及使用，惟另有說明者除外。
- b) 物業各自在符合其樓齡及用途之合理情況下進行裝修及保養，並維持原有間隔，並無任何未授權修改。
- c) 已就吾等進行估值之物業之用途取得一切同意書、批文、所需牌照、許可證、證書及授權書，惟另有說明者除外。

業權調查

吾等已就第一類物業於土地註冊處進行土地查冊，並已獲 貴公司提供有關第二類物業之業權文件副本。然而，吾等並無驗證該等文件之正本以核實所有權及確認是否存在任何修改而並無反映在交予吾等之副本上。所有文件僅用作參考。

吾等獲 貴公司提供由廣東志信律師事務所(為 貴公司就中國法律之法律顧問)(「中國法律顧問」)就第二類物業業權而編製，日期為二零零九年八月十三日之法律意見書副本。於該等物業之估值過程中，吾等倚賴 貴公司及中國法律顧問就該等物業權益之業權提供之建議及意見。

限制條件

吾等曾視察該等物業之外部情況。然而，吾等並無對該等物業進行結構檢查，亦無對該等物業提供之任何樓宇設施進行任何檢測，因此，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。然而，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。

吾等並無進行任何實地測量，以核實該等物業之地盤及建築面積，但已假設交予吾等之文件所示面積全屬正確。隨附之估值證書內所載尺寸、量度及面積乃按 貴公司提供予吾等之文件所載資料計算所得，因此僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地調查，以確定地面環境是否妥當、有否出現污染情況，以及提供設施是否適合未來發展。吾等編製估值時，乃假設此等方面之情況均令人滿意，且日後任何發展將不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等很大程度上依賴 貴公司提供予吾等之資料，以及吾等就規劃批准、法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築面積等有關事宜及所有其他在識別該等物業時之相關事宜獲提供之意見。吾等並無查核原規劃批准，並假設該等物業已根據有關批准落成、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司知會，所提供資料中並無遺漏重要事實。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達至知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

貨幣

除另有說明者外，估值證書所列之貨幣金額一律以港元為單位。吾等在中國物業估值中採用1港元兌人民幣0.88元之匯率，即大致為估值日期適用之匯率。

備註

吾等謹此確認目前或未來概無於 貴集團、其控股公司、該等物業或本報告所涉及之價值中擁有權益。

吾等之估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
中環夏慤道12號
美國銀行中心31樓3101室
錦興集團有限公司
列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司

執行董事
岑志強
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MRICS, MHKIS, MCIREA
謹啟

二零零九年九月二十五日

附註： 岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料及有關收購及合併通函及估值之核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。岑先生在評估香港物業方面積逾25年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區物業方面積逾10年經驗。

估值概要

物業	於二零零九年 七月三十一日 現況下之市值 (港元)
第一類 – 貴集團於香港持有及佔用之物業	
1. 香港薄扶林貝沙徑17號港島南貝沙灣第17號屋 (包括平台及車庫)	149,000,000
2. 香港中環夏愨道12號美國銀行中心 (前稱金門大廈)31樓及4樓四個車位	183,000,000
第二類 – 貴集團於中國持有作銷售之物業	
3. 位於中國廣東省台山市水步鎮群厚管理區之一幅土地	38,200,000
4. 位於中國廣東省台山市水步鎮群厚管區 歐巷山之一幅土地	21,100,000
5. 位於中國廣東省台山市北坑村委會南安欖逕之一幅土地	12,000,000
總計：	<u>403,300,000</u>

估值證書

第一類 – 貴集團於香港持有及佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年七月三十一日現況下之市值																					
1. 香港薄扶林貝沙徑17號港島南貝沙灣第17號屋(包括平台及車庫) 內地段第8969號B段553324份不可分割等份之其中458份	<p>貝沙灣為以階段發展之私人綜合住宅樓宇，由多幢高層住宅大廈、低層獨立式花園洋房及會所設施組成。該物業位於香港薄扶林區之數碼港內。</p> <p>該物業於二零零四年前後落成，為指涉發展第三期的18幢2層高獨立式花園洋房連車庫之一部份。</p> <p>該物業(不包括露台及其配套範圍)之建築面積及實用面積分別約為486.06平方米(5,232平方呎)及409.34平方米(4,406平方呎)。泊車位及配套範圍之概約實用面積如下：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="3">概約實用面積</th> </tr> <tr> <th></th> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>露台</td> <td>4.95</td> <td>53</td> </tr> <tr> <td>工作平台</td> <td>1.50</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>窗台</td> <td>2.40</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>平台</td> <td>222.73</td> <td>2,397</td> </tr> <tr> <td>花園</td> <td>231.44</td> <td>2,491</td> </tr> </tbody> </table> <p>內地段第8969號由政府根據授出條件第UB12572號持有，年期由二零零零年五月二十二日起計50年。</p> <p>該物業每年之政府地租為當時該物業應課差餉租值之3%。</p>	概約實用面積				(平方米)	(平方呎)	露台	4.95	53	工作平台	1.50	16	窗台	2.40	26	平台	222.73	2,397	花園	231.44	2,491	該物業現時為空置。	149,000,000港元
概約實用面積																								
	(平方米)	(平方呎)																						
露台	4.95	53																						
工作平台	1.50	16																						
窗台	2.40	26																						
平台	222.73	2,397																						
花園	231.44	2,491																						

附註：

- (1) 該物業之登記業主為Allied Harbour Investments Limited (透過日期為二零零七年五月二十五日之轉讓書)，參見登記註冊摘要編號第07062101770012號。
- (2) 該物業並無登記附帶任何重大產權負擔。
- (3) 吾等已獲 貴公司告知，該物業之結構改建及內部裝置工程已於二零零七年十二月十四日向屋宇處首次提交申請，並已施工，而該等工程之總費用估計約為25,000,000港元。於吾等之估值過程中，吾等已計及該等裝修工程。
- (4) 該物業屬日期為二零零五年二月一日之薄扶林分區計劃大綱圖編號S/H10/15所指定地帶「其他指定用途(數碼港)」之範圍。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 七月三十一日 現況下之市值
2. 香港中環夏 愨道12號美 國銀行中心 (前稱金門 大廈)31樓 及4樓四個 車位(見下 文附註1)	<p>美國銀行中心為於一九七五年前後落成之38層高辦公大樓。其位於香港中環區夏愨道及紅棉路交界的西南面。</p> <p>該物業由指涉大廈之31樓全層連同4樓四個車位組成。指涉辦公室單位現時分拆為兩個單位，分別指定為3101室及3102室。</p> <p>該物業之實用面積約為1,108.70平方米(11,934平方呎)。</p> <p>內地段第8294號由政府根據銷售條件第UB10225號持有，年期由一九七二年九月二十九日起計，為期75年，並可續期75年。</p> <p>該物業每年應付之政府地租約為8,306元。</p>	<p>該物業(不包括3102室)由貴集團佔用作辦公及泊車用途。</p> <p>3102室之實用面積約為404.03平方米，由租戶根據租約佔用，為期三年，由二零零八年四月二十八日至二零一一年四月二十七日止，月租為311,340元(不包括差餉、政府地租、管理費及空調費及其他支出)。</p> <p>業主及租戶均有權於租期開始起計屆滿兩年後向另一方發出一個月書面通知以終止指涉租約。</p>	183,000,000港元

附註：

- (1) 車位於補充公契乃以4079、4080、4081及4082提述，參見日期為一九九三年十一月三十日之摘要編號第UB5856626號。
- (2) 該物業之登記業主為倫都有限公司(透過日期為二零零四年十二月三十一日之轉讓書)，參見登記註冊摘要編號第UB9450775號。
- (3) 該物業受一項日期為二零零七年十二月七日以永亨銀行為受益人之法律押記所規限，參見登記註冊摘要編號第07121902310154號。
- (4) 該物業屬日期為二零零三年二月十八日之中區分區計劃大綱圖編號S/H4/12所指定地帶「商業」之範圍。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有作銷售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 七月三十一日 現況下之市值
3. 位於中國廣東省台山市水步鎮群厚管理區之一幅土地	<p>該物業包括一幅位於水步鎮群厚管理區內，地盤面積約為138,900.72平方米(1,495,127平方呎)之土地。</p> <p>該物業已獲發土地使用權作工業用途，年期至二零五七年五月十五日屆滿。</p>	該物業為空置地盤。	38,200,000港元

附註：

- (1) 根據台山市人民政府發出日期為二零零七年五月十六日之國有土地使用權證台國用(2007)第01228號，台山市萬裕傢俱木器製品有限公司已獲發地盤面積為138,900.72平方米之該物業之土地使用權，年期至二零五七年五月十五日屆滿，作工業用途。
- (2) 吾等獲告知台山市萬裕傢俱木器製品有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
- (3) 吾等獲進一步告知該物業於二零零七年五月十六日購入，而購買成本人民幣12,508,800元已悉數償付。
- (4) 法律顧問之意見概述如下：
 - (a) 台山市萬裕傢俱木器製品有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之外商獨資企業。
 - (b) 台山市萬裕傢俱木器製品有限公司已取得國有土地使用權證，其擁有該物業之適當合法業權，並有權轉讓、抵押及出租該物業。
 - (c) 該物業並無抵押或轉讓予第三方。
 - (d) 該物業並無查封或扣押。
- (5) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，業權及主要批准、同意或執照授予狀況如下：

土地轉讓合同	有
國有土地使用權證	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 七月三十一日 現況下之市值
4. 位於中國廣東省台山市水步鎮群厚管理區歐巷山之一幅土地	<p>該物業包括一幅位於水步鎮群厚管理區內歐巷山，地盤面積約為76,667.00平方米(825,244平方呎)之土地。</p> <p>該物業已獲發土地使用權作工業用途，年期至二零五七年七月二十日屆滿。</p>	該物業為空置地盤。	21,100,000港元

附註：

- (1) 根據台山市人民政府發出日期為二零零七年十二月三十一日之國有土地使用權證台國用(2007)第03875號，台山市萬裕傢俱木器製品有限公司已獲發地盤面積為76,667.00平方米之該物業之土地使用權，年期至二零五七年七月二十日屆滿，作工業用途。
- (2) 吾等獲告知台山市萬裕傢俱木器製品有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
- (3) 吾等獲進一步告知該物業於二零零七年十二月三十一日購入，而購買成本約人民幣9,750,000元已悉數償付。
- (4) 法律顧問之意見概述如下：
 - (a) 台山市萬裕傢俱木器製品有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之外商獨資企業。
 - (b) 台山市萬裕傢俱木器製品有限公司已取得國有土地使用權證，其擁有該物業之適當合法業權，並有權轉讓、抵押及出租該物業。
 - (c) 該物業並無抵押或轉讓予第三方。
 - (d) 該物業並無查封或扣押。
- (5) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，業權及主要批准、同意或執照授予狀況如下：

土地轉讓合同	有
國有土地使用權證	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 七月三十一日 現況下之市值
5. 位於中國廣東省台山市北坑村委會南安欖逕之一幅土地	該物業包括一幅位於台山市北坑村委會安欖逕，地盤面積約為43,598.00平方米(469,289平方呎)之土地。 該物業已獲發土地使用權作工業用途，年期至二零五七年七月二十日屆滿。	該物業為空置地盤。	12,000,000港元

附註：

- (1) 根據台山市人民政府發出日期為二零零七年十一月三十日之國有土地使用權證台國用(2007)第03874號，台山市萬裕傢俱木器製品有限公司已獲發地盤面積為43,598.00平方米之該物業之土地使用權，年期至二零五七年七月二十日屆滿，作工業用途。
- (2) 吾等獲告知台山市萬裕傢俱木器製品有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
- (3) 吾等獲進一步告知該物業於二零零七年十一月三十日購入，而購買成本約人民幣5,550,000元已悉數償付。
- (4) 法律顧問之意見概述如下：
 - (a) 台山市萬裕傢俱木器製品有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之外商獨資企業。
 - (b) 台山市萬裕傢俱木器製品有限公司已取得國有土地使用權證，其擁有該物業之適當合法業權，並有權轉讓、抵押及出租該物業。
 - (c) 該物業並無抵押或轉讓予第三方。
 - (d) 該物業並無查封或扣押。
- (5) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，業權及主要批准、同意或執照授予狀況如下：

土地轉讓合同
國有土地使用權證

有
有

(ii) 目標集團



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

有關： 位於中華人民共和國廣東省廣州市越秀區中山五路與吉祥路交界處地盤面積為7,974平方米之商業、服務及金融用地，連同該土地上之物業發展項目

估值委託、目的及日期

茲遵照錦興集團有限公司(「貴公司」)之指示對位於中華人民共和國(「中國」)之上述物業(「該物業」)之市值進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零零九年七月三十一日(「估值日」)於其現況下之市值之意見。

市值之定義

該物業之估值乃吾等對市值之意見，所謂市值，根據香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會《物業估值標準》(二零零五年第一版)所下之定義乃指「物業應於自願買家與自願賣家於適當之市場推廣後基於公平交易原則，在各方均知情、審慎及並無脅迫之情況下於估值日交換之估計金額」。

估值基準及假設

吾等對該物業的估值並不考慮因特殊條款或情況，例如非典型融資、售後租回安排、任何涉及買賣人士提出的特殊代價或優惠或任何特殊價值因素而被抬高或貶低的估計價格。

在對位於中國之該物業進行估值時，吾等假定在支付象徵式土地使用年費後，已獲授有關該物業於其指定年期內之可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已全數支付。吾等倚賴 貴公司所提供之資料及意見及由中國法律顧問廣東廣大律師事務所就該物業之業權及該物業之權益而提供之意見。於對該物業進行估值時，吾等已假定擁有人擁有該物業之強制執行業權，且於整段未屆滿之獲批年期內，有權在自由及不受干擾之情況下，使用、佔用或轉讓該物業。

吾等在本估值中，並無計及該物業之任何費用、按揭或所欠負之款項或出售成交時可能產生之任何支出或稅項。除另有註明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

估值方法

吾等參考相關市場可資比較之銷售憑證採納直接比較法，對該物業進行估值。吾等亦已計及吾等獲提供之已計支出之建築成本。

吾等已對該物業整體權益進行估值。

為該物業進行估值時，吾等乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號所載之一切規定以及由香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會《物業估值標準》(二零零五年第一版)。

資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料及中國法律顧問就中國法律而提供之意見。吾等已接納有關各方提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、物業辨識、佔用詳請、發展計劃、建築費用、地盤及建築面積，以及其他所有相關事項之意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料作出，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供與估值有重大關係之資料之真實性及準確性。吾等亦獲通知，所提供之資料並無遺漏重大事實。

吾等謹指出，提供予吾等之文件副本主要以中文編製而其英文翻譯反映吾等對有關內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考有關文件之中文原文並就此等文件之合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供文件副本或撮要。然而，吾等並無查閱文件正本以確定所有權或證實任何修訂。所有文件僅作參考用途，所有尺寸量度及面積均為約數。

實地視察

吾等已視察該物業之外觀。然而，吾等並無進行任何土地勘察，以決定土地狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時乃假設此等方面均符合要求，且於建設期間將不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業之地盤面積，惟吾等假設吾等獲提供之文件副本所示之面積乃屬正確。

貨幣

除另有註明外，吾等之估值所列之全部金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

茲隨附吾等之估值證書。

此致

香港中環
夏慤道12號
美國銀行中心
31樓3101室
錦興集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
Msc, MRICS, MHKIS
謹啟

二零零九年九月二十五日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，具有逾16年中國物業估值之經驗。

估值證書

在中國持作日後發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 七月三十一日 現況下之市值								
位於中國廣東省廣州市越秀區中山五路與吉祥路交界處地盤面積為7,974平方米之商業、服務及金融用地，連同該土地上之物業發展項目	<p>該物業包括一幅地盤面積為7,974平方米之土地連同已落成之地基工程。</p> <p>該物業規劃發展為一幢39層高另加4層地庫的綜合大樓，包含商業、辦公室及車庫部份。</p> <p>已規劃之建築面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">建築面積概約 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地面以上</td> <td>93,400</td> </tr> <tr> <td>地面以下</td> <td>29,294</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>122,694</td> </tr> </tbody> </table>	建築面積概約 (平方米)		地面以上	93,400	地面以下	29,294	總計	122,694	<p>根據資料，該土地之地基工程已經完成，但所有建築工程已擱置超過10年。</p> <p>於估值日，該物業有待重新發展。</p> <p>該物業一部份曾短暫被佔用作露天車場及一座2層高臨時商舖樓房。</p> <p>於吾等進行估值時，吾等並無考慮該等臨時用途並假設其在空置狀況下被管有。</p>	<p>人民幣 1,280,000,000元</p>
建築面積概約 (平方米)											
地面以上	93,400										
地面以下	29,294										
總計	122,694										
	<p>根據資料，待該物業落成後，項目公司廣州吉祥房地產發展有限公司之直接控股公司China Good Investments Limited (中廣投資有限公司)須交付該物業之第9層樓面予Hong Kong Wai Kok Investment (Holdings) Limited，而該公司為先前持有廣州吉祥房地產發展有限公司60%之前股東。吾等已按照指示，於估值過程中將有關責任納入估值工作中考慮。</p> <p>該物業之土地使用權由一九九五年五月一日起計為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途，以及50年作其他用途。</p>										

附註：

- (1) 根據廣州市國土資源及房屋管理局於二零零八年九月九日發出之國有土地使用證(編號：(2008) 01100155)，詳情載列如下：
- (i) 地點：位於越秀區中山五路及吉祥路交界處
 - (ii) 土地使用性質：出讓
 - (iii) 擁有人：廣州吉祥房地產發展有限公司
 - (iv) 地盤面積：7,974平方米
 - (v) 土地使用年期：由一九九五年五月一日起計，70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途，以及50年作其他用途
 - (vi) 土地用途：商業、服務及金融
- (2) 根據廣州市國土資源及房屋管理局與廣州吉祥房地產發展有限公司於一九九二年十一月三十日訂立之土地使用權出讓合同(編號：(92) 60)及日期為二零零七年十二月二十五日之1號修訂文件，詳情載列如下：
- (i) 地點：位於吉祥路
 - (ii) 地盤面積：8,835平方米(其中7,974平方米為已出讓地盤面積)
 - (iii) 土地用途：商業、服務及金融
 - (iv) 總地價：人民幣13,011,060元(將會按新規劃審批修改)
 - (v) 地積比率：12(可因應新規劃審批而更改)
 - (vi) 總規劃建築面積：93,400平方米(可因應新規劃審批而更改)
- (3) 根據廣州市國土資源及房屋管理局於二零零八年一月十二日發出之建設用地批准書(編號：(2008) 8)，詳情載列如下：
- (i) 建築商：廣州吉祥房地產發展有限公司
 - (ii) 地點：位於越秀區中山五路及吉祥路交界處

- (iii) 地盤面積 : 8,835平方米
- (iv) 土地性質 : 國有
- (v) 土地用途 : 商業及服務
- (vi) 獲審批建設期 : 由二零零八年一月至二零一零年一月
- (4) 根據廣州市城市規劃局於二零零六年五月十九日發出之建設工程規劃許可證(編號:(1998) 32)及建設計劃申報審批函,詳情載列如下:
- (i) 建築商 : 廣州吉祥房地產發展有限公司
- (ii) 地點 : 位於中山五路及吉祥路交界處
- (iii) 建築比例 : 39層樓,共100,361平方米(准許先建6層,共24,870平方米)及4層地庫,共 29,294平方米
- (5) 根據營業執照第440101400005964號,廣州吉祥房地產發展有限公司於一九九一年十二月二十八日成立為有限公司,註冊資本為17,180,000美元,經營期由一九九一年十二月二十八日起至二零一一年十二月二十八日。
- (6) 根據資料,越秀區法院已對廣州吉祥房地產發展有限公司頒下法院命令,據此,該土地及在其上建成之所有樓房已於二零零八年十一月五日被查封,至二零一零年十一月四日為止。已向越秀區法院提交解除查封令之申請。
- 緊隨上述查封令獲解除後,廣州市中級人民法院就該土地及在其上建成之所有樓房所頒下之準查封令將會生效。準查封令乃因應另一間建築公司提出之呈請書頒下。而此乃由於廣州吉祥房地產發展有限公司具法律責任支付建築費用及項目受理費用,該款項未被悉數繳付。本公司預期廣州吉祥房地產發展有限公司於完成該項日後可產生收入及可就該等負債還款。然而,有關查封命令將不會影響該物業之建築工程。
- (7) 根據資料,該土地之地基工程已計開支之建築費用約為人民幣139,133,000元。吾等已在估值過程中考慮該等費用。
- 除另有註明外,吾等在法令於適當時候頒佈解除查封令及假設物業權益可自由轉讓的情況下,對該物業之整體權益進行估值。
- (8) 根據中國法律顧問廣東廣大律師事務所於二零零九年九月二十三日編製之中國法律意見:
- (i) 廣州吉祥房地產發展有限公司已取得國有土地使用證(編號:(2008) 01100155),土地使用權涉及地盤面積7,974 平方米,年期由一九九五年五月一日起計為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途,以及50年作其他用途;
- (ii) 所有土地出讓金已付清,及所有遷拆程序已完成;
- (iii) 審批建築期由二零零八年一月至二零一零年一月;地基工程已完成而地上建設尚未展開;

- (iv) 該土地其中地盤面積7,750.25平方米之部分已被抵押，年期由一九九七年九月起計為期5年。該抵押尚未獲解除；
- (v) 建設工程規劃許可證(編號：(1998) 32)已失效，而相關登記手續尚待辦理；
- (vi) 該土地及在其上建成之所有樓房已根據越秀區法院之命令於二零零八年十一月五日至二零一零年十一月四日期間被查封，而此乃按照一間建築公司就一份建築合同提交針對廣州吉祥房地產發展有限公司之呈請作出。當土地使用權被法院下令查封，該土地之土地使用權將不准進行任何變更登記或安排新抵押。
- (9) 根據中國法律意見及 貴公司所提供資料，業權狀況及主要批文及許可證之授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同及修訂	有
建設用地批准書	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定而提供有關本集團及於股東特別大會上考慮之事項之資料。董事願就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，確認就其所知及所信，本通函並無遺漏其他事實以致當中所載任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，董事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、相關股份及債券中擁有如下的權益及淡倉，而該等權益及淡倉(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定已知會本公司及聯交所(包括根據上述證券及期貨條例條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)已記錄於根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊內；或(iii)根據上市規則所載上市發行董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)已知會本公司及聯交所：

於股份之好倉

名稱	權益性質	股份數目	相關 股份數目	概約持股 百分比
Yap, Allan博士	實益擁有人	3,178,108	—	0.57%
	實益擁有人	—	635,620	0.11%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司之董事及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、相關股份或債券中擁有權益或淡倉，而(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所(包括根據上述證券及期貨條例條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須載於該條文所述之登記冊內；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所。

(b) 主要股東權益

於最後實際可行日期，據董事所知，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而該等權益或淡倉須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內：

於股份之好倉

名稱	權益性質	股份數目	相關股份數目	概約持股百分比
德祥企業集團 有限公司 (附註1)	受控公司之權益	240,146,821	—	42.77%
	受控公司之權益	—	11,999,977	2.14%
ITC Investment Holdings Limited (附註2)	受控公司之權益	240,146,821	—	42.77%
	受控公司之權益	—	11,999,977	2.14%
Mankar Assets Limited (附註3)	受控公司之權益	240,146,821	—	42.77%
	受控公司之權益	—	5,937,673	1.06%
其威投資有限公司	實益擁有人	240,146,821	—	42.77%
	實益擁有人	—	5,937,673	1.06%

附註：

1. 德祥企業集團有限公司透過其控制之公司擁有240,146,821股股份及11,999,977股本公司相關股份之權益。於該等被視為擁有之權益中，240,146,821股股份及5,937,673股本公司相關股份由Mankar Assets Limited之全資附屬公司其威投資有限公司持有，而6,062,304股本公司相關股份由Hollyfield Group Limited持有。Mankar Assets Limited及Hollyfield Group Limited均為ITC Investment Holdings Limited之全資附屬公司，而ITC Investment Holdings Limited為德祥企業集團有限公司之全資附屬公司。
2. 該等權益已包括於德祥企業集團有限公司持有之權益。
3. 該等權益已包括於ITC Investment Holdings Limited持有之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員根據證券及期貨條例第XV部規定由本公司存置之登記冊所知，概無任何其他人士（並非本公司董事或最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有權益或淡倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露。

3. 專業人士及同意書

下列為提出意見載入本通函之專業人士及彼等之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
保柏國際評估有限公司（「保柏國際評估」）	獨立專業估值師
戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）	獨立專業估值師
廣東志信律師事務所（「廣東志信」）	中國法律顧問
廣東廣大律師事務所（「廣東廣大」）	中國法律顧問

德勤•關黃陳方會計師行、保柏國際評估、戴德梁行、廣東志信及廣東廣大均已各自書面同意以本通函現時刊行之形式及涵義引述其名稱及轉載其報告或意見，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行、保柏國際評估、戴德梁行、廣東志信及廣東廣大概無實益擁有經擴大集團任何成員公司之股本權益，亦無擁有可自行或委託他人認購經擴大集團任何成員公司之證券之任何權利（不論是否可依法執行），而自二零零九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來，在經擴大集團任何成員公司所買賣或租賃或建議買賣或租賃之任何資產中概無擁有任何直接或間接權益。

4. 董事於資產、合約或競爭業務之權益

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事在經擴大集團自二零零九年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日)以來買賣或租賃或建議買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 董事概無在經擴大集團任何成員公司訂立，並於最後實際可行日期仍然存續，且對經擴大集團整體業務而言屬重要之合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自之聯繫人士除於本集團之業務外，於任何直接或間接與本集團之業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由本公司不作補償(法定賠償除外)而終止之合約)。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司於最後實際可行日期亦無尚未了結或將面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

於最後實際可行日期，就董事所深知、確悉及確信以及根據賣方所提供之資料，目標集團涉及以下訴訟：

- (a) 於二零零五年八月十五日，廣州鐵路運輸中級法院就執行涉及吉祥房產與廣州賽馬會所訂房產預售合同所引發爭議之仲裁裁決，頒佈《民事裁定書》(編號：(2005)廣鐵中法執字第74-1號)，據此，吉祥房產被判須向廣州賽馬會歸還廣州賽馬會已付之預售房產代價人民幣135,000,000元，連同相關利息及執行費用。於最後實際可行日期，其中約人民幣103,900,000元及有關利息尚未償還。

- (b) 根據廣州市中級人民法院就吉祥房產與廣東證券股份有限公司廣州西華路證券營業部(「西華路營業部」)所訂投資協議所引發爭議頒佈之《民事判決書》(編號：(2001)穗中法經初字第00448號)，吉祥房產須於判決生效當日起十日內向西華路營業部償還約人民幣13,100,000元，即該貸款之本金額，連同根據該利率及判決內列載之公式計算之有關利息。此外，吉祥房產被判須支付案件受理費人民幣100,687元。截至最後實際可行日期，其中約人民幣5,500,000元連同有關利息尚未支付。
- (c) 根據越秀區法院就吉祥房產與廣東省水利水電機械施工公司(已更名為廣東源天)之建築費糾紛頒佈之《民事判決書》(編號：(2003)越法民三初字第294號)，吉祥房產須於判決生效日起計十日內向廣東源天支付建築費連相關損失及利息合共約人民幣2,000,000元。吉祥房產亦被判須支付案件受理費人民幣14,800元。在執行民事判決書過程中，越秀區法院已根據該民事判決書查封該土地之土地使用權，查封期由二零零八年十一月五日開始至二零一零年十一月四日終止。於二零零九年六月，吉祥房產與廣東源天訂立一份和解協議，據此已清償總額約人民幣2,000,000元。
- (d) 根據廣州市中級人民法院就吉祥房產與中鐵建之工程糾紛頒佈之《民事調解書》(編號：(2003)穗中法民四初字第139號)，吉祥房產被判須向中鐵建支付建築費及案件受理費總額人民幣56,200,000元。於二零零六年八月九日，中鐵建、吉祥房產及東方紅訂立重組協議，據此中鐵建將其於涉及吉祥房產結欠之債務之所有權利及利益讓予東方紅。於重組協議日期，吉祥房產結欠中鐵建之債務餘額約為人民幣56,900,000元。於二零零六年十月二十八日，東方紅與廣州宏峰訂立債務轉讓協議，據此，東方紅將其於涉及吉祥房產結欠之債務之所有權利及利益讓予廣州宏峰。中鐵建、東方紅及廣州宏峰均並無向廣州市中級人民法院備案上述之債務轉讓及申請變更執行申請人。廣州市中級人民法院已根據一份《民事裁定書》(編號：(2005)穗中法執字第1103號-6)對該土地及任何將建於該土地上之樓房登記預備查封。於二零零九年七月，廣州宏峰向吉祥房產提供一承諾信函，據此，廣州宏峰已同意無條件解除待判決查封令。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，經擴大集團之任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，經擴大集團之任何成員公司於最後實際可行日期亦無尚未了結或將面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

7. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，經擴大集團成員公司曾訂立下列重大或可能屬重大之合約（並非於一般業務過程中訂立之合約）：

(i) 本集團

- (a) Group Dragon (B.V.I.) Limited (本公司之間接全資附屬公司)與Hugo Field Limited就出售於Kamthorn Limited之權益而於二零零八年三月二十五日訂立之協議；
- (b) Quick Target Limited (本公司之間接全資附屬公司)與Skyera International Limited就出售於嘉禾娛樂事業(集團)有限公司之權益而於二零零八年五月二十九日訂立之協議；
- (c) 本公司於二零零八年六月二日向德祥地產集團有限公司作出之不可撤回承諾，以承購本公司在德祥地產集團有限公司供股項下之配額；
- (d) 本公司與結好證券有限公司就本公司股份之建議供股而於二零零八年九月九日訂立之包銷協議；
- (e) 本公司與結好證券有限公司就本公司股份之公開發售而於二零零九年一月六日訂立之包銷協議；
- (f) 本公司之間接全資附屬公司Rich Life Holdings Pte. Ltd.與Violet Profit Holdings Limited就出售於普威集團有限公司之權益而於二零零九年四月八日訂立之買賣協議；
- (g) 本公司與結好證券有限公司就由結好證券有限公司按全面包銷基準配售本公司股份而於二零零九年五月二十一日訂立之有條件配售協議；
- (h) 本公司與結好證券有限公司就由結好證券有限公司按竭盡所能基準配售本公司股份而於二零零九年五月二十一日訂立之配售協議；

- (i) 該協議；及
 - (j) Far Bright Limited (本公司之間接全資附屬公司)與Fung Wah Bong, Peter先生及Wong Mo Sai, Moses先生就收購於泰豐控股有限公司之股本權益而於二零零九年七月二十七日訂立之買賣協議。
- (ii) 目標集團
- (k) 中廣投資與華欣譽就華欣譽放棄攤分吉祥房產利潤之權利以及對吉祥房產享有之所有其他權利而於二零零九年五月二十五日訂立之協議；及
 - (l) 吉祥房產與廣東源天就通過支付人民幣2,000,000元解除吉祥房產根據越秀區法院所頒佈《民事判決書》(編號：(2003)越法民三初字第294號)項下之責任而於二零零九年六月三十日訂立之和解協議；。

8. 其他資料

- (a) 本公司執行董事陳國銓先生現為本公司控股股東德祥企業集團有限公司之執行董事。除以上披露者外，概無董事為任何主要股東之董事或僱員。
- (b) 本公司之公司秘書為王嵐小姐。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之主要辦事處及主要營業地點位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心31樓3101室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處及轉讓處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本通函之中、英文版本如有歧義，須以英文版本為準。

9. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起直至二零零九年十月九日(包括該日)止,於一般辦公時間內在本公司之主要辦事處及香港主要營業地點(地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心31樓3101室)內可供查閱:

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則;
- (b) 本公司截至二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止兩個財政年度所刊發之年報;
- (c) 目標集團之會計師報告,其全文載於本通函附錄二;
- (d) 經擴大集團之未經審核備考財務資料及德勤•關黃陳方會計師行發出之認可書,其全文分別載於本通函附錄三;
- (e) 本集團及目標集團之物業估值報告,其全文載於本通函附錄四;
- (f) 廣東志信及廣東廣大出具之中國法律之意見;
- (g) 本附錄「專業人士及同意書」一段所述之同意書;
- (h) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約;
- (i) 自二零零九年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來起根據上市規則第14章及/或第14A章所載要求刊發之本公司每份通函之副本;
- (j) GFETI及廣州宏峰於二零零六年十二月就有關該土地之按揭轉讓事宜訂立之協議;
- (k) 重組協議;及
- (l) 東方紅與廣州宏峰於二零零六年十月二十八日訂立之協議,據此東方紅將其有關吉祥房產結欠之債務之所有權利及權益轉讓予廣州宏峰。

股東特別大會通告



HANNY HOLDINGS LIMITED

錦興集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：275)

(認股權證代號：749)

茲通告錦興集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年十月十四日(星期三)上午十時正，假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 一般及無條件地在一切各方面批准、追認及確認本公司與Wang, Victoria Y S女士(「賣方」)於二零零九年七月二十日訂立之買賣協議(「該協議」，註有「A」字樣之副本已向大會提呈，並由大會主席簡簽，以資識別)，據此，本公司同意收購，而賣方同意出售(i) 60股每股面值1美元之普通股(相當於Best Smooth International Limited(百順國際有限公司)(「目標公司」)已發行股本60%)；及(ii) 根據及遵照該協議之條款及條件，目標公司結欠賣方尚未償還股東貸款之60%，及據此擬進行之所有交易，以及因而附帶或有關之其他事宜；
- (b) 一般及無條件授權本公司董事(「董事」)按其認為屬必要、合宜、恰當或權宜採取、辦理、簽署及執行所有其它行動、事項、文件及步驟以執行及／或使該協議之條款或根據該協議擬進行之交易生效；並在董事認為符合本公司及其股東整體利益之情況下，同意對該協議作出修改、修訂或豁免。」

承董事會命
錦興集團有限公司
公司秘書
王嵐

香港，二零零九年九月二十五日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要辦事處及香港主要營業地點：
香港中環
夏慤道12號
美國銀行中心
31樓3101室

附註：

- (1) 隨本公司於二零零九年九月二十五日刊發之通函附奉適用於大會之代表委任表格。
- (2) 凡有權出席大會並於會上投票之任何股東，均有權委任另一位人士為代表，代其出席大會並於會上投票。凡持有本公司每股面值0.01港元之股份(「股份」)兩股或以上之股東可委任多於一位代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 委任受委代表文據須由委任人或其正式書面授權之代表親筆簽署，或如委任人為法團，則須蓋上公司印鑑或由負責人或正式獲授權之人士簽署文據，方為有效。
- (4) 本委任受委代表文據連同經簽署之授權書或其他經簽署之授權文件(如有)或經已核實簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會舉行時間不少於48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處及轉讓處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，否則將不會被視為有效。
- (5) 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可於大會上就該等股份投票(不論親身或委派代表出席)，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅有在股東名冊內就該等股份排名首位之出席者方有權就該等股份投票。
- (6) 上述普通決議案於大會上將以數票方式進行投票表決。

於本通告日期之董事如下：

執行董事：
Yap, Allan博士(主席)
陳國銓先生(董事總經理)

獨立非執行董事：
郭嘉立先生
潘國興先生
冼志輝先生