
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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有之民豐控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

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。



FREEMAN CORPORATION LIMITED

民豐控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份編號：279)

非常重大收購事項

謹訂於二零零九年二月十六日上午九時正假座香港北角馬寶道28號華匯中心30樓舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格所印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司股份過戶登記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，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零零九年一月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	I – 1
附錄二 – HENNABUN GROUP之會計師報告	II – 1
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III – 1
附錄四 – 本集團及經擴大集團之其他財務資料	IV – 1
附錄五 – 經擴大集團所持物業之估值報告	V – 1
附錄六 – 一般資料	VI – 1
股東特別大會通告	EGM – 1

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：

「有關公告」	指	本公司於二零零八年十二月十日就Hennabun股份收購及Hennabun可換股票據認購刊發之公告
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業之任何日子（星期六及星期天除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「股本重組」	指	本公司涉及建議將本公司股份面值由每股0.1港元減少至每股0.02港元（「經減少股份」）及將每五股經減少股份合併成一股股份之股本重組，有關詳情載於本公司於二零零八年八月二十五日刊發之通函，股本重組已於二零零八年十一月二十五日下午四時十一分後生效
「莊貸款」	指	由莊先生控股之公司Capital Union Inc.提供以供用於Hennabun Group之營運之無息營運資金融資
「可換股票據認購協議」	指	民豐金融、莊先生及Hennabun於二零零八年十一月二十五日訂立之認購協議（經二零零九年一月二十三日之補充協議修訂者），據此（其中包括），民豐金融同意認購而Hennabun同意發行250,000,000港元Hennabun可換股票據
「本公司」	指	民豐控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市

釋 義

「完成日期」	指	Hennabun股份收購完成之日期
「一致行動人士」	指	收購守則所賦予之涵義
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「兌換股份」	指	本公司於民豐控股可換股票據根據其條款及條件兌換時擬發行之股份
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司擬於二零零九年二月十六日上午九時正假座香港北角馬寶道28號華匯中心30樓舉行之股東特別大會，以讓股東考慮及酌情批准（其中包括）買賣協議及可換股票據認購協議連同據其擬進行之交易
「經擴大集團」	指	本集團經Hennabun Group擴大者
「Equity Spin」	指	Equity Spin Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務
「民豐控股可換股票據」	指	本公司根據買賣協議之條款及條件擬發行之本金金額為105,800,000港元之可換股票據
「民豐金融」	指	民豐金融服務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Hennabun」	指	Hennabun Capital Group Limited（於二零零七年五月二十五日之前稱為Hennabun Management International Limited），一間於英屬處女群島註冊成立之公司

釋 義

「Hennabun完成賬目」	指	Hennabun Group於二零零八年九月三十日至完成日期上月月底止期間之經審核綜合收益報表及Hennabun Group於完成日期上月月底之綜合資產負債表
「Hennabun兌換股份」	指	Hennabun於Hennabun可換股票據根據其條款及條件兌換時擬發行之每股0.01美元之普通股
「Hennabun可換股票據」	指	根據可換股票據認購協議之條款及條件擬發行之本金金額為250,000,000港元之可換股票據
「Hennabun可換股票據認購」	指	民豐金融根據可換股票據認購協議以現金代價250,000,000港元認購Hennabun可換股票據
「Hennabun出售事項」	指	Hennabun自二零零八年九月三十日起出售兩間附屬公司，有關詳情載於本通函董事會函件「HENNABUN GROUP之資料」一節
「Hennabun Group」	指	Hennabun及其附屬公司
「Hennabun股份收購」	指	民豐金融根據買賣協議向Equity Spin購買銷售股份
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後交易日」	指	二零零八年十一月二十四日，即股份於有關公告刊發前在聯交所買賣之最後日期
「最後實際可行日期」	指	二零零九年一月二十四日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市委員會」	指	聯交所理事會屬下負責上市事務之小組委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「莊先生」	指	莊友堅先生、Equity Spin實益持有人
「票據持有人」	指	民豐控股可換股票據持有人
「買賣協議」	指	民豐金融、莊先生及Equity Spin於二零零八年十一月二十五日訂立之買賣協議，據此（其中包括），民豐金融同意購買而Equity Spin同意出售銷售股份，代價為105,800,000港元
「銷售股份」	指	Equity Spin根據買賣協議擬出售予民豐金融之Hennabun 3,937,133,333股每股面值0.01美元之悉數繳足普通股（約佔Hennabun現有已發行股本79.46%）
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之悉數繳足普通股（經調整以反映股本重組之影響）
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比



FREEMAN CORPORATION LIMITED

民豐控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份編號：279)

執行董事：

楊梵城博士 (主席)

盧更新先生 (董事總經理)

郭惠明女士

柯淑儀女士

Scott Allen Phillips先生

註冊辦事處：

The offices of Codan Trust

Company (Cayman) Limited at

Cricket Square, Hutchins Drive,

P.O. Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

非執行董事：

鄭維添先生

香港主要營業地點及總辦事處：

香港北角

馬寶道28號

華匯中心8樓

獨立非執行董事：

趙少波先生

許惠敏女士

Gary Drew Douglas先生

Peter Temple Whitlam先生

郭惠明女士之替任董事：

莊穎思女士

敬啟者：

非常重大收購事項

緒言

有關公告載列，於二零零八年十一月二十五日，本公司全資附屬公司民豐金融作為買方與Equity Spin作為賣方訂立買賣協議，據此，民豐金融同意購買而Equity Spin同意出售銷售股份，代價為105,800,000港元。銷售股份佔Hennabun現有已發行股本約79.46%。Hennabun股份收購之代價須由本公司透過向Equity Spin發行民豐控股可換股票據支付。

董事會函件

同日，民豐金融作為認購人與Hennabun訂立可換股票據認購協議，據此，民豐金融同意認購而Hennabun同意發行本金金額為250,000,000港元之Hennabun可換股票據。

本通函按照上市規則之規定載列買賣協議及可換股票據認購協議之詳情。

買賣協議

日期 : 二零零八年十一月二十五日

訂約方 : (a) 民豐金融（買方），本公司全資附屬公司
(b) Equity Spin（賣方），由莊先生全資擁有
(c) 莊先生（Equity Spin擔保人）

Equity Spin是一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。

據董事經作出一切合理查詢所知、所悉及所信，Equity Spin及莊先生乃獨立於本公司及其關連人士之第三方。

擬收購之資產

根據買賣協議之條款及條件，民豐金融同意購買或促致購買而Equity Spin同意出售或促致出售銷售股份，該等股份佔Hennabun現有已發行股本約79.46%。

Hennabun是一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。Hennabun Group從事提供金融服務等業務，包括證券經紀、商品買賣、貸款業務、孖展融資及企業融資顧問，以及自營買賣及直接投資。Hennabun Group於二零零八年九月三十日之綜合資產淨值（計及Hennabun出售事項）約為265,500,000港元。

董事會函件

代價

Hennabun股份收購之代價為105,800,000港元，須由民豐金融透過促致本公司向Equity Spin發行本金金額為105,800,000港元之民豐控股可換股票據支付。

於Hennabun股份收購完成後，民豐金融將在切實可行情況下盡快委任會計師以編製Hennabun完成賬目。莊先生及Equity Spin向民豐金融聲明及保證，於完成日期，Hennabun完成賬目內列示之Hennabun Group資產淨值不得少於200,000,000港元。Equity Spin須在Hennabun完成賬目落實後十個營業日內按等額基準透過銀行匯票向民豐金融支付(i) Hennabun完成賬目所述之Hennabun Group之資產淨值（「完成日期資產淨值」）較(ii) 200,000,000港元之不足差額（如有）之79.46%（即本公司收購Hennabun之權益百分比）。Equity Spin及莊先生確認，如完成日期資產淨值證明為負債淨額（「新完成日期負債淨額」，數字應視作正數），則彼等須向民豐金融支付新完成日期負債淨額與200,000,000港元總數之79.46%。

Hennabun股份收購之代價由本公司與Equity Spin基於一般商業條款，參照Hennabun Group於二零零八年九月三十日之未經審核綜合賬目（計及Hennabun出售事項）及前述由莊先生及Equity Spin作出之保證，經公平磋商後釐定。董事認為Hennabun股份收購之條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

民豐控股可換股票據之主要條款

民豐控股可換股票據之主要條款概列如下：

發行人	:	本公司
本金金額	:	105,800,000港元
兌換價	:	每股兌換股份0.11港元（可予調整）

董事會函件

- 調整 : 在若干情況下(其中包括股份合併、股份拆細、資本化、資本分配及供股), 兌換價將予調整
- 面額 : 1,000,000港元
- 可轉讓性 : 未經本公司事先書面同意, 民豐控股可換股票據不得轉讓, 亦不得出讓
- 息票率 : 民豐控股可換股票據不計任何利息
- 到期日 : 民豐控股可換股票據發行日期之第三個週年日
- 兌換股份 : 基於每股兌換股份0.11港元之兌換價, 於民豐控股可換股票據悉數兌換時, 將發行合共961,818,181股兌換股份。兌換股份於發行時, 將在所有方面與股份享有同等地位
- 投票 : 票據持有人無權僅以票據持有人之身份接收本公司任何大會通知、出席或於本公司任何大會上投票
- 上市 : 本公司不會申請民豐控股可換股票據於聯交所或任何其他證券交易所上市
- 換股權 : 換股權於民豐控股可換股票據發行日期起至截至(並包括)到期日止七個曆日之期間開始之日(不包括該日)止期間任何時間均可行使

董事會函件

- 贖回及購回 : 本公司可於任何時間選擇按本金金額100%贖回全部或部分民豐控股可換股票據。本公司亦可選擇按本金金額100%購回全部或部分民豐控股可換股票據。票據持有人無權要求本公司贖回或購回民豐控股可換股票據
- 兌換限制 : 民豐控股可換股票據項下之換股權將受限制，以致於兌換日期將予發行之兌換股份數目（包括票據持有人及其一致行動人士持有之股份）不超過本公司經該兌換而擴大後之當時已發行股本29.9%（或較觸發收購守則規定之強制性全面要約之比例低0.1%之數目）。根據此項限制行使民豐控股可換股票據項下之換股權不會導致本公司之控股權變動。

兌換股份

股本重組已生效。於最後實際可行日期，有977,317,496股股份已發行。於民豐控股可換股票據按每股兌換股份0.11港元之兌換價悉數兌換時，將發行合共961,818,181股兌換股份。兌換股份佔：

- (1) 本公司於最後實際可行日期之已發行股本約98.41%；及
- (2) 本公司經民豐控股可換股票據悉數兌換時發行兌換股份而擴大後之已發行股本約49.6%。

本公司將向上市委員會申請批准兌換股份上市及買賣。兌換股份將根據股東於股東特別大會上授予董事之特定授權配發及發行。兌換股份於發行時，將在所有方面與於兌換股份發行之日之股份享有同等地位。

董事會函件

兌換價

兌換價每股兌換股份0.11港元較：

- (i) 每股面值0.1港元（經調整以反映股本重組之影響）溢價10%；
- (ii) 二零零八年三月三十一日經審核權益股東應佔資產淨值每股0.97港元（經調整以反映股本重組之影響）折讓約88.6%；
- (iii) 最後交易日聯交所所報收市價每股股份0.1港元（經調整以反映股本重組之影響）溢價約10%；
- (iv) 截至及包括最後交易日止最後五個交易日聯交所所報平均收市價每股股份0.1港元（經調整以反映股本重組之影響）溢價約10%；及
- (v) 截至及包括最後交易日止最後十個交易日聯交所所報平均收市價每股股份0.1港元（經調整以反映股本重組之影響）溢價約10%。

發行民豐控股可換股票據而招致之開支不屬重大。每股兌換股份之淨價約為0.11港元。

買賣協議之先決條件

根據買賣協議之條款及條件，Hennabun股份收購之完成須待以下條件達成或（若有關）獲豁免後，方可作實：

- (i) 已完成對Hennabun Group之盡職審查，且民豐金融全權酌情滿意審查之結果；
- (ii) 上市委員會批准兌換股份上市及買賣；

董事會函件

- (iii) 股東通過決議案批准買賣協議及據其擬進行之交易，包括根據上市規則發行民豐控股可換股票據及於行使該等票據項下之換股權時發行兌換股份；
- (iv) 證券及期貨事務監察委員會根據證券及期貨條例第S.132條批准Hennabun之若干附屬公司（包括中南証券有限公司、澤銘投資有限公司、中南期貨有限公司及金江股票有限公司）因買賣協議及據其擬進行之交易而引致之「主要股東」（定義見證券及期貨條例）變動；
- (v) 已獲得香港或其他地區之任何有關政府機關、監管機構或其他有關第三方給予訂立及實施買賣協議所必需之一切同意或批准，並已向香港或其他地區之任何有關政府機關或其他有關第三方作出訂立及實施買賣協議而必需之一切文件送交；
- (vi) Hennabun股東通過決議案批准買賣協議以及據其擬進行之交易（如需）；
及
- (vii) 股本重組生效。

如於二零零九年十一月二十五日（或民豐金融與Equity Spin可能書面協定之其他有關日期）下午五時正或之前買賣協議之先決條件未能達成（或獲民豐金融豁免，惟民豐金融不能豁免第(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)項所述之買賣協議先決條件），且民豐金融作出終止買賣協議之通知，則買賣協議將終止。

股本重組已於二零零八年十一月二十五日下午四時十一分後生效，令致上述第(vii)項條件達成，除此之外，上文所載之先決條件均未達成。

董事會函件

完成

Hennabun股份收購之完成將於所有先決條件已達成或獲民豐金融豁免之日後第三個營業日上午十一時正（或民豐金融、莊先生及Equity Spin可能協定之其他有關時間及日期）達成。於Hennabun股份收購完成後，民豐金融將持有Hennabun 3,937,133,333股普通股，佔Hennabun現有已發行股本約79.46%，Hennabun將成為本公司之間接非全資附屬公司。

對本公司股權架構之影響

下表載列(i)本公司於最後實際可行日期之現有股權架構，(ii)本公司經民豐控股可換股票據根據其條款及條件悉數兌換而擴大之股權架構，(iii)本公司經民豐控股可換股票據根據其條款及條件部分兌換而擴大之股權架構，及(iv)本公司經民豐控股可換股票據悉數兌換並假設Equity Spin悉數行使民豐控股可換股票據之換股權及持有所有兌換股份而擴大之股權架構。

	於最後實際 可行日期之現有股權		於民豐控股可換股票 據根據其條款及 條件悉數兌換時 (附註1)		於民豐控股可換股票 據根據其條款及 條件部分兌換時 (附註2)		於民豐控股可換股票 據悉數兌換並假設 Equity Spin悉數行使 民豐控股可換股 票據之換股權及 持有所有兌換股份時 (附註3)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Equity Spin	-	-	579,801,567	29.9	416,858,675	29.9	961,818,181	49.6
董事權益								
楊梵城博士	540,000	0.1	540,000	0.0	540,000	0.0	540,000	0.0
郭惠明女士	4,668,000	0.4	4,668,000	0.3	4,668,000	0.4	4,668,000	0.3
	<u>5,208,000</u>	0.5	<u>5,208,000</u>	0.3	<u>5,208,000</u>	0.4	<u>5,208,000</u>	0.3
公眾股東	<u>972,109,496</u>	99.5	<u>1,354,126,110</u>	69.8	<u>972,109,496</u>	69.7	<u>972,109,496</u>	50.1
總計	<u><u>977,317,496</u></u>	100.0	<u><u>1,939,135,677</u></u>	100.0	<u><u>1,394,176,171</u></u>	100.0	<u><u>1,939,135,677</u></u>	100.0

董事會函件

附註：

- 1 假設(a) Equity Spin以每股兌換股份0.11港元之初始認購價，按照據收購守則規定不會觸發強制性全面要約之最大兌換股份數目行使民豐控股可換股票據項下之換股權；(b)其餘民豐控股可換股票據轉讓予公眾股東，並可由公眾股東悉數兌換為兌換股份；(c)楊梵城博士及郭惠明女士持有之股權不會有任何變動；以及(d)除民豐控股可換股票據根據其條款及條件悉數兌換外，自最後實際可行日期起至行使民豐控股可換股票據項下之換股權之日止，本公司已發行股本不會有任何變動。
- 2 假設(a) Equity Spin以每股兌換股份0.11港元之初始認購價，按照據收購守則規定不會觸發強制性全面要約之最大兌換股份數目行使民豐控股可換股票據項下之換股權；(b)其餘民豐控股可換股票據由Equity Spin持有，並無轉讓予公眾股東；(c)楊梵城博士及郭惠明女士持有之股權不會有任何變動；以及(d)除民豐控股可換股票據根據其條款及條件部分兌換外，自最後實際可行日期起至行使民豐控股可換股票據項下之換股權之日止，本公司已發行股本不會有任何變動。
- 3 假設(a) Equity Spin以每股兌換股份0.11港元之初始認購價悉數行使民豐控股可換股票據項下之換股權；(b)楊梵城博士及郭惠明女士持有之股權不會有任何變動；及(c)除民豐控股可換股票據悉數兌換外，自最後實際可行日期起至行使民豐控股可換股票據項下之換股權之日止，本公司已發行股本不會有任何變動。根據民豐控股可換股票據之條款及條件，票據持有人於民豐控股可換股票據項下之換股權受到限制，以致於兌換日期將予發行之兌換股份數目（包括票據持有人及其一致行動人士持有之股份）不超過本公司經該兌換而擴大之當時已發行股本29.9%（或較觸發收購守則規定之強制性全面要約之比例低0.1%之數目）。因此，此股權架構僅供說明。

董事會函件

可換股票據認購協議

- 日期 : 二零零八年十一月二十五日（經二零零九年一月二十三日之補充協議修訂）
- 訂約方 : (a) 民豐金融（認購人），本公司之全資附屬公司
- (b) Hennabun（發行人）
- (c) 莊先生（Equity Spin擔保人）

據董事經作出一切合理查詢所知、所悉及所信，Hennabun及莊先生乃獨立於本公司及其關連人士之第三方。

根據可換股票據認購協議，民豐金融同意認購而Hennabun同意發行250,000,000港元Hennabun可換股票據。Hennabun可換股票據認購之代價將由民豐金融於Hennabun可換股票據認購完成時以現金支付予Hennabun。代價將透過本集團內部資源或本集團於Hennabun可換股票據認購完成時認為適當之任何其他資金來源撥付。

於簽署可換股票據認購協議時，Hennabun須委任由民豐金融提名之兩名人士擔任Hennabun或民豐金融指定之其他Hennabun Group成員公司之董事。

Hennabun可換股票據之主要條款

Hennabun可換股票據之主要條款概列如下：

- 發行人 : Hennabun
- 本金金額 : 250,000,000港元
- 兌換價 : 每股Hennabun兌換股份0.08港元（可予調整）

董事會函件

- 調整 : 在若干情況下（包括股份合併、股份拆細、資本分配及股份發行），兌換價將予調整
- 面額 : 1,000,000港元
- 可轉讓性 : 未經Hennabun事先書面同意，Hennabun可換股票據不得轉讓，亦不得出讓
- 息票率 : Hennabun可換股票據於首三年按年息5厘計息，於第四年起至到期日止期間按年息7厘計息
- 到期日 : Hennabun可換股票據發行日期之第六個週年日
- 兌換股份 : 基於每股Hennabun兌換股份0.08港元之兌換價，於Hennabun可換股票據悉數兌換時，將發行合共3,125,000,000股Hennabun兌換股份。Hennabun兌換股份於發行時，將在所有方面與Hennabun當時已發行普通股享有同等地位
- 投票 : Hennabun可換股票據持有人無權僅以Hennabun可換股票據持有人之身份接收Hennabun任何大會通知、出席或於Hennabun任何大會上投票
- 上市 : 本公司不會申請Hennabun可換股票據於聯交所或任何其他證券交易所上市
- 換股權 : 換股權於Hennabun可換股票據發行日期起至截至（並包括）到期日止七個曆日之期間開始之日（不包括該日）止期間任何時間均可行使

董事會函件

- 兌換條件 : 行使換股權之條件為已獲得香港或其他地區之任何有關政府機關、監管機構或其他有關第三方就換股權之行使及Hennabun兌換股份之發行所必需之一切同意或批准，包括向香港或其他地區之任何有關政府機關或其他有關第三方作出就換股權之行使及Hennabun兌換股份之發行而言屬必需或適當之一切文件送交（包括但不限於證券及期貨事務監察委員會根據證券及期貨條例第132條批准Hennabun Group有關成員公司之「主要股東」變動（如需））
- 贖回及購回 : Hennabun可於任何時間選擇按本金金額100%連同應計但未付利息，贖回全部或部分Hennabun可換股票據。Hennabun亦可選擇按本金金額100%連同應計但未付利息，購回全部或部分Hennabun可換股票據。Hennabun可換股票據持有人無權要求Hennabun贖回或購回Hennabun可換股票據

Hennabun兌換股份

於最後實際可行日期，Hennabun已發行4,954,633,333股普通股。於Hennabun可換股票據按每股Hennabun兌換股份0.08港元之兌換價悉數兌換時，將發行合共3,125,000,000股Hennabun兌換股份。Hennabun兌換股份佔：

- (1) 最後實際可行日期Hennabun已發行股本約63.07%；及
- (2) Hennabun經Hennabun可換股票據悉數兌換時發行Hennabun兌換股份而擴大後之已發行股本約38.68%；計及該等Hennabun兌換股份及銷售股份，民豐金融將於悉數兌換時擁有Hennabun合共約87.41%權益。

兌換價

兌換價每股Hennabun兌換股份0.08港元較：

- (i) 每股Hennabun普通股之面值0.078港元溢價約2.56%；及
- (ii) 於二零零八年九月三十日權益股東應佔Hennabun每股普通股綜合資產淨值（計及Hennabun出售事項）0.054港元溢價約48.15%。

兌換價每股Hennabun兌換股份0.08港元由本公司與Hennabun考慮於二零零八年九月三十日權益股東應佔Hennabun每股普通股綜合資產淨值（計及Hennabun出售事項）、Hennabun可換股票據之息票率及Hennabun Group之事務狀況及前景，經公平磋商後釐定。董事認為Hennabun可換股票據之條款屬公平合理，符合股東及本公司之整體利益。

可換股票據認購協議之先決條件

根據可換股票據認購協議之條款及條件，Hennabun可換股票據認購之完成須待以下條件達成或（若有關）獲豁免，方可作實：

- (i) 股東根據上市規則通過決議案批准可換股票據認購協議及據其擬進行之交易，包括Hennabun可換股票據認購；
- (ii) 已獲得香港或其他地區之任何有關政府機關、監管機構或其他有關第三方給予訂立及實施可換股票據認購協議所必需之一切同意或批准，包括向香港或其他地區之任何有關政府機關或其他有關第三方作出訂立及實施可換股票據認購協議而言屬必需之一切文件送交；

董事會函件

- (iii) Hennabun之股東通過決議案批准發行Hennabun可換股票據及據其發行Hennabun兌換股份；
- (iv) 股本重組生效；及
- (v) 已完成將對Hennabun Group進行之盡職審查，且民豐金融全權酌情滿意審查之結果。

如於二零零九年三月十五日（或民豐金融與Hennabun可能書面協定之其他有關日期）下午五時正或之前可換股票據認購協議之先決條件未能達成（或獲民豐金融豁免，惟民豐金融不能豁免上文第(i)、(ii)及(iii)項所述之可換股票據認購協議先決條件），則可換股票據認購協議將予終止。

股本重組已於二零零八年十一月二十五日下午四時十一分後生效，令致上述第(iv)項條件達成。

完成

Hennabun可換股票據認購將於可換股票據認購協議之全部先決條件達成或獲民豐金融豁免之日後第三個營業日上午十一時正（或訂約方可能協定之其他有關時間及日期）完成。

董事會函件

對HENNABUN股權架構之影響

Hennabun股份收購之完成與Hennabun可換股票據認購之完成並非互為條件。下表載列Hennabun股份收購與Hennabun可換股票據認購在三種不同情況下對Hennabun股權架構之影響：

(A) Hennabun股份收購與Hennabun可換股票據認購均已完成

	現有股權		於Hennabun股份 收購完成時		於Hennabun可換股 票據認購完成及 Hennabun可換股 票據悉數兌換時	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Equity Spin	3,937,133,333	79.46	-	-	-	-
民豐金融	-	-	3,937,133,333	79.46	7,062,133,333	87.41
漢基控股有限公司	150,000,000	3.03	150,000,000	3.03	150,000,000	1.86
合一投資控股有限公司	124,000,000	2.50	124,000,000	2.50	124,000,000	1.53
萊福資本投資有限公司	25,500,000	0.52	25,500,000	0.52	25,500,000	0.31
Hennabun其他股東	<u>718,000,000</u>	14.49	<u>718,000,000</u>	14.49	<u>718,000,000</u>	8.89
總計	<u><u>4,954,633,333</u></u>	100.00	<u><u>4,954,633,333</u></u>	100.00	<u><u>8,079,633,333</u></u>	100.00

董事會函件

(B) Hennabun股份收購已完成而Hennabun可換股票據認購尚未完成

	現有股權		於Hennabun股份 收購完成時	
	股份數目	%	股份數目	%
Equity Spin	3,937,133,333	79.46	–	–
民豐金融	–	–	3,937,133,333	79.46
漢基控股有限公司	150,000,000	3.03	150,000,000	3.03
合一投資控股有限公司	124,000,000	2.50	124,000,000	2.50
萊福資本投資有限公司	25,500,000	0.52	25,500,000	0.52
Hennabun其他股東	<u>718,000,000</u>	14.49	<u>718,000,000</u>	14.49
總計	<u><u>4,954,633,333</u></u>	100.00	<u><u>4,954,633,333</u></u>	100.00

董事會函件

(C) Hennabun可換股票據認購已完成而Hennabun股份收購尚未完成

	現有股權		於Hennabun可換股票據認購完成及Hennabun可換股票據悉數兌換時	
	股份數目	%	股份數目	%
Equity Spin	3,937,133,333	79.46	3,937,133,333	48.73
民豐金融	–	–	3,125,000,000	38.68
漢基控股有限公司	150,000,000	3.03	150,000,000	1.86
合一投資控股有限公司	124,000,000	2.50	124,000,000	1.53
萊福資本投資有限公司	25,500,000	0.52	25,500,000	0.31
Hennabun其他股東	<u>718,000,000</u>	14.49	<u>718,000,000</u>	8.89
總計	<u><u>4,954,633,333</u></u>	100.00	<u><u>8,079,633,333</u></u>	100.00

附註：

1. 除民豐金融外，Hennabun全體股東均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。
2. 漢基控股有限公司、合一投資控股有限公司及萊福資本投資有限公司均為聯交所主板上市公司。
3. Hennabun其他股東包括個人投資者、機構投資者及聯交所上市公司等八間實體。於最後實際可行日期，該等股東概無持有Hennabun已發行股本8%以上。
4. 上述計算假設，自最後實際可行日期至Hennabun股份收購完成日期及Hennabun可換股票據項下之換股權行使日期止期間Hennabun已發行股本並無變動。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下所述之若干適用百分比率超過100%，故根據上市規則第14章，Hennabun股份收購及／或Hennabun可換股票據認購構成本公司之非常重大收購事項。因此，Hennabun股份收購與可換股票據認購協議及據其擬進行之交易須（其中包括）獲股東於股東特別大會上批准。

本公司透過其全資附屬公司（一間放款公司）與Hennabun間接全資附屬公司新中南財務有限公司就（包括但不限於）本公司於二零零八年九月十二日刊發之公告及於二零零八年九月二十六日刊發之通函內所指本金金額為45,000,000港元之最近信貸訂立融資協議。

豁免嚴格遵守上市規則第4.06條

根據上市規則第4.06(1)條，Hennabun Group於緊接本通函刊發前三個財政年度各年（即截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年）之財務資料應載入本通函。

本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.06(1)條，因為嚴格遵守上市規則第4.06(1)條將導致寄發本通函出現重大延遲，因為申報會計師將須進行大量審核工作並花費大量時間編製並落實涵蓋截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之會計報告。本公司現正進行建議供股，詳情載於本公司於二零零九年一月十二日刊發之公告。建議供股所得款項淨額之大部分計劃用於Hennabun可換股票據認購。供股須獲股東批准。若本通函（載有Hennabun Group之基本財務資料）未於批准供股之股東大會前刊發，則董事擔心，股東將不會知悉Hennabun Group主要財務資料，而彼等或會希望考慮該等資料以對供股作出知情決定。

董事會函件

聯交所已批准本公司豁免嚴格遵守上市規則第4.06條，惟本通函須於二零零九年一月三十日或前寄發，以及最遲須於二零零九年二月十六日舉行股東特別大會。董事確認彼等已對Hennabun Group進行足夠之盡職審查，並認為知悉(i)Hennabun出售事項及(ii)豁免償還莊貸款約62,600,000港元（即為莊貸款於二零零八年十二月三十一日之未償還餘額）之貸款之財務影響後，自二零零八年九月三十日至本通函日期止，Hennabun Group之財務狀況或前景並無重大不利變動，且自二零零八年九月三十日至本通函日期止，亦無任何事宜將對本通函附錄二「Hennabun Group之會計師報告」Hennabun Group之財務資料所載之資料造成重大不利影響。

進行HENNABUN收購之理由

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事保險業務、提供融資、買賣證券、物業持有及投資之業務。

於二零零六年六月，本公司購買Hennabun發行之可換股票據，有關詳情載於本公司於二零零六年五月二日刊發之公告及於二零零六年五月二十四日致股東之通函。隨後，本公司行使有關換股權，令致本公司持有Hennabun當時已發行股本約48.96%。於二零零七年七月九日，本公司出售其於Equity Spin（當時為本公司全資附屬公司，持有Hennabun 48.96%權益）之全部權益，並轉讓其於約161,300,000港元股東貸款之全部權益，現金總代價為50,000,000港元，有關詳情載於本公司於二零零七年六月二十九日刊發之公告及於二零零七年七月二十日刊發之通函。於二零零七年七月二十日刊發之通函載明「董事會認為，出售表現欠佳之投資不但可鞏固本公司之財務基礎，更可集中於發展保險與金融服務業務」。本公司計劃保留貸款業務，因而保留其放債人牌照，表明本公司意欲保留金融服務業務。

董事會函件

於二零零七年六月當本公司決定出售其於Hennabun Group之權益時，本公司於彼時之計劃是專注於從事保險業務。本公司已向保險業監理專員申請A及C類長期業務牌照，為成功申請，本公司已聘請顧問協助申請程序。董事認為，鑒於全球金融市場急劇變動以及監管規定日益嚴格，其A及C類長期業務牌照申請不會立即獲得批准，而需要更長時間。因此，本公司認為，再次收購Hennabun Group權益將有利於本公司及其股東。本公司知悉，Hennabun Group最近財務報表錄得巨額虧損。然而，於此次金融危機中，Hennabun Group並非個別例子。本公司熟悉Hennabun Group之業務營運，並預期一旦金融市場穩定，加上透過Hennabun可換股票據另行注資，Hennabun Group業務將出現好轉。本公司現計劃透過發行民豐控股可換股票據收購Hennabun Group控股權益，收購價較其資產淨值大幅折讓。認購Hennabun可換股票據將為Hennabun Group提供業務發展所需之資金。最後，本公司有權將Hennabun可換股票據進一步轉換成Hennabun之股權，或賺取利息及於票據到期時收回本金。

鑒於上述理由，董事認為，買賣協議及可換股票據認購協議之條款乃按一般商業條款訂立，買賣協議及可換股票據認購協議之條款連同據其協議擬進行之交易屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

HENNABUN GROUP之資料

財務資料

Hennabun是一間於英屬處女島註冊成立之有限公司。Hennabun Group從事提供金融服務等業務，包括證券經紀、商品買賣、貸款業務、孖展融資及企業融資顧問，以及自營買賣及直接投資。下表載列Hennabun Group截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零零八年九月三十日止九個月之若干財務資料：—

	截至 九月三十日		
	截至十二月三十一日止年度	止九個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
除稅前虧損淨額	99,280.8	92,415.8	104,678.1
除稅後虧損淨額	99,624.4	92,415.8	101,508.1
資產淨值	<u>13,037.1</u>	<u>68,621.3</u>	<u>310,113.2</u>

於二零零八年九月三十日後，Hennabun Group進行之Hennabun出售事項如下：(i) Hennabun Group向Capital Union Inc. (一間由莊先生控制之公司) 出售一間全資附屬公司Hero City Trading Limited (「Hero City」)，代價約為31,200,000港元，與Hero City於出售日期之資產淨值相若，有關代價乃透過抵銷部分莊貸款當時尚未償還餘額支付。於出售日期，Hero City因持有一份中國土地使用權40%權益而持有已付按金4,000,000美元 (約相當於31,200,000港元)。Hennabun Group就此項出售確認收益約5,000港元；(ii) Hennabun Group轉讓一間全資附屬公司Sky Vision Enterprises Limited (「Sky Vision」) 全部權益予Hennabun三名股東 (代價約為44,600,000港元，與出售日Sky Vision之資產淨值相等)，換取彼等所持Hennabun 409,633,334股普通股，Hennabun已於轉讓後註銷該等代價股份，Hennabun Group並無就此項出售確認任何收益或虧損。於出售日期，

董事會函件

Sky Vision因購買一架飛機而持有已付按金5,000,000美元（約相當於39,000,000港元），及因飛機改裝工程而持有已付按金500,000歐元（約相當於5,500,000港元）。Hero City及Sky Vision之出售已分別於二零零八年十一月六日及二零零八年十月十日完成。經計及Hennabun出售事項之財務影響，Hennabun Group於二零零八年九月三十日之綜合資產總額及綜合負債總額將分別減少約75,800,000港元及31,200,000港元，從而導致綜合資產淨值減少約44,600,000港元。因此，Hennabun Group於二零零八年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約為265,500,000港元（計及Hennabun出售事項）。Hennabun出售事項對Hennabun Group於截至二零零八年九月三十日止九個月之收益報表產生之財務影響不大。Hennabun出售事項對Hennabun Group之財務影響詳情載於本通函附錄三「經擴大集團之未經審核備考財務資料」經擴大集團之未經審核備考財務報表附註內。

於二零零八年九月三十日，莊貸款之餘額約為61,200,000港元。誠如上文所述，莊貸款之未償還餘額部分由本公司就Hero City出售而將收取之代價約31,200,000港元抵銷。由於在出售Hero City後進一步注入營運資金，於二零零八年十二月三十一日，莊貸款之未償還餘額約為62,600,000港元，該餘額已於同日獲貸款人豁免償付。於最後實際可行日期，Hennabun Group不再欠莊先生或Capital Union Inc.任何貸款。

於Hennabun股份收購完成後，Hennabun及其附屬公司將成為本公司之附屬公司。莊先生為Hennabun之董事，故將成為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，莊貸款若於Hennabun股份收購完成之後繼續存在，將構成本公司之關連交易。有關莊貸款之詳情載於本通函附錄二「Hennabun Group之會計師報告」附註18「應付一間關連公司款項」。

訴訟及紀律行動

二零零六年三月三日，Hennabun一間附屬公司（「第一附屬公司」）當時兩名員工向警方自首，承認挪用客戶證券（兩人均於二零零八年被裁定有罪）。該等員工挪用證券之市值於二零零六年三月三日約為6,800,000港元。根據第一附屬公司持有之保單，任何超過3,000,000港元之虧損將由保單賠償，惟以15,000,000港元為限。Hennabun Group截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表已就估計虧損3,000,000港元作出撥備並反映該虧損。二零零七年，數名受損客戶已對第一附屬公司提起法律行動，要求賠償遺失證券，第一附屬公司一直與保險公司進行賠償磋商。由於受損客戶採取之法律程序及與保險公司之磋商已展開，Hennabun Group截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表進一步就該虧損作出撥備2,500,000港元並反映該虧損。於最後實際可行日期，所挪用證券之估計市值約為4,600,000港元。經計及被挪用證券之估計市值，董事相信當時該等撥備連同預期收自保單之結算金額足以支付受損客戶將申索之潛在賠償，故認為該訴訟為對經擴大集團而言不屬重大。

就上述事項，證券及期貨事務監察委員會於二零零七年根據證券及期貨條例第194條向第一附屬公司發出譴責，並徵收罰金1,500,000港元。在證券及期貨事務監察委員會施行該紀律行動後，第一附屬公司已獲允許保留其持牌業務而不受任何限制。董事認為，該紀律行動不會對經擴大集團之業務有任何重大不利影響。

此外，於二零零八年七月二十三日，Hennabun Group一間附屬公司（「第二附屬公司」）之孖展貸款債務人（「破產人」）遭發出破產令。此後，已委任一名破產接管人，破產接管人已於二零零八年九月三十日之後要求第二附屬公司支付應付破產人之款項淨額（「申索」）。最高潛在申索約13,000,000港元已記錄為Hennabun Group於二零零八年九月三十日之其他應付款項，第二附屬公司已委任一名律師處理該申索。Hennabun Group之一名董事已以信託存款形式向第二附屬公司作出約13,000,000港元賠償保證，在必要時將提供資金支付任何款項。因此，申索將不會導致Hennabun Group及本公司流出任何現金，從而造成任何重大不利財務影響。

HENNABUN股份收購及／或HENNABUN可換股票據認購之財務影響

Hennabun股份收購之完成與Hennabun可換股票據認購之完成並非互為條件。Hennabun股份收購及／或Hennabun可換股票據認購對本集團之財務影響可分三種不同情況作出分析，該等情況為(1) Hennabun股份收購已完成而Hennabun可換股票據認購尚未完成，(2) Hennabun可換股票據認購已完成而Hennabun股份收購尚未完成，及(3) Hennabun股份收購及Hennabun可換股票據認購均已完成。此三種情況之分析載列如下：

情況(1)Hennabun股份收購已完成而Hennabun可換股票據認購尚未完成

於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團錄得綜合虧損約403,700,000港元。根據本通函附錄三(A)所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設Hennabun股份收購於二零零七年四月一日完成，經擴大集團之綜合虧損約為369,900,000港元。於Hennabun股份收購後虧損減少之主要原因為確認Hennabun Group截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合虧損約92,400,000港元及Hennabun Group收購折讓約140,600,000港元之淨影響，該折讓為代價105,800,000港元減去Hennabun Group於二零零八年九月三十日之資產淨值之79.46%而產生之一次過收入。Hennabun Group於截至二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年九月三十日止九個月錄得虧損。由於本公司擁有Hennabun之控股權益，而經Hennabun可換股票據認購進一步注資後，預期Hennabun Group之業務將會好轉，從而對本集團有正面影響。

於二零零八年九月三十日，本集團之資產總額及負債總額分別約為1,162,000,000港元及106,400,000港元。根據本通函附錄三(A)所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，於Hennabun股份收購完成後，經擴大集團之資產總額及負債總額會分別增加至約1,677,000,000港元及417,100,000港元，從而令資產淨值增加約204,300,000港元。資產淨值增加主要因上文所述確認Hennabun Group收購之折讓所致。

董事會函件

情況(2) Hennabun可換股票據認購已完成而Hennabun股份收購尚未完成

根據本通函附錄三(B)所載本集團之未經審核備考財務資料，於Hennabun可換股票據認購完成（假設Hennabun可換股票據認購於二零零七年四月一日完成）後，本集團之綜合虧損將由約403,700,000港元增加約35,600,000港元至約439,300,000港元。綜合虧損增加主要因確認Hennabun可換股票據之公平值虧損約48,100,000港元（被確認Hennabun可換股票據產生之利息收入約12,500,000港元部份抵銷）所致。Hennabun可換股票據之公平值變動不會對本集團產生任何現金流量影響，而Hennabun可換股票據（首三年年息票率為5厘，於第四年起至到期日止期間年息票率為7厘）所產生之利息收入，將於Hennabun可換股票據認購完成後為本集團提供穩定的現金流入。於Hennabun可換股票據認購完成後，本集團之資產總額及負債總額將不會變動。然而，本集團之流動資產將因Hennabun可換股票據認購減少250,000,000港元，而本集團之非流動資產將同額增加。

情況(3) Hennabun股份收購及Hennabun可換股票據認購均已完成

於Hennabun股份收購完成後，Hennabun將成為本公司之非全資附屬公司。因此，Hennabun可換股票據認購將構成經擴大集團之集團內交易。Hennabun可換股票據認購不會對經擴大集團之綜合虧損淨額產生額外影響。然而，在此情況下股東應佔虧損較情況(1)下者為少，因為Hennabun可換股票據產生之部分利息開支將由Hennabun少數股東分攤。本通函附錄三(C)所載經擴大集團之未經審核備考財務資料詳細載列Hennabun股份收購及Hennabun可換股票據認購對本集團產生之財務影響。

潛在籌資事項

為推動經擴大集團於Hennabun股份收購及／或Hennabun可換股票據認購完成後之日後發展，並進一步改善經擴大集團營運資金，本集團將於必要時（及視為必要時）考慮透過多種方式籌集其他資金。於二零零九年一月十二日，本公司宣佈建議供股。供股所得款項淨額估計約為103,800,000港元（假設於記錄日期或之前概無購股權獲行使）至104,900,000港元（假設於記錄日期或之前所有購股權已獲行使）。本公司計劃將其中約90,000,000港元用於Hennabun可換股票據認購，剩餘所得款項用作一般營運資金。

一般事項

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事證券買賣、提供融資、物業持有、保險業務及持有投資之業務。

根據上市規則第14章，Hennabun股份收購及／或Hennabun可換股票據認購構成本公司之非常重大收購事項。買賣協議與可換股票據認購協議以及據其擬進行之交易須（其中包括）獲股東於股東特別大會上批准。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會上的所有表決將以投票方式進行，且本公司將以上市規則第13.39(5)條載列之方式公佈投票結果。

董事（包括獨立非執行董事）認為，Hennabun股份收購及Hennabun可換股票據認購之條款公平合理且符合股東整體利益，並建議股東投票贊成於股東特別大會上提呈批准Hennabun股份收購及Hennabun可換股票據認購之決議案。

董事會函件

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

茲隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格所印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及於會上投票。

務請閣下垂注載於本通函之附錄。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
民豐控股有限公司
董事總經理
盧更新
謹啟

二零零九年一月三十日

1. 財務概要

本集團截至二零零八年三月三十一日止三年之經審核財務資料概要以及本集團截至二零零八年九月三十日止六個月及截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核財務資料概要（摘錄自本公司有關年報及中期報告）載列如下。

本公司前任核數師德勤•關黃陳方會計師行就本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表之審核範圍限制發表保留意見。此外，本公司現任核數師安永會計師事務所就往年度審核範圍限制影響期初結餘，對本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表發表保留意見。截至二零零八年三月三十一日止三個年度之獨立核數師報告載於本附錄「獨立核數師報告」一節。

本集團業績

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)	二零零六年 千港元 (附註)	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
收益	85,340	21,467	74,405	(4,765)	83,637
銷售成本	(7,802)	(2,721)	(57,715)	(3,092)	(4,482)
毛利	77,538	18,746	16,690	(7,857)	79,155
其他收入及收益	27,294	965	-	2,734	21,782
投資物業公平值變動之 收益／(虧損)淨額	16,130	1,157	(2,700)	(9,043)	982
出售附屬公司之收益淨額	-	-	-	-	37
透過損益以公平值列賬之投資之 公平值(虧損)／收益淨額	(456,450)	373	7,514	(309,188)	(209,829)
衍生工具公平值虧損	-	(21,308)	-	-	-
一般及行政開支	(40,829)	(29,350)	(13,570)	(15,636)	(15,753)
可供出售股本投資減值	-	-	(34,130)	-	-
其他開支	(13,981)	(136,384)	(26,247)	(10,114)	-
融資成本	(6,059)	(7,467)	(1,274)	(2,558)	(1,758)
分佔聯營公司(虧損)／溢利， 已扣除於聯營公司之減值	-	(41,692)	400	-	-
除稅前虧損	(396,357)	(214,960)	(53,317)	(351,662)	(125,384)
稅項	(7,351)	1,927	(2,383)	-	-

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)	二零零六年 千港元 (附註)	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
持續經營業務之本年度虧損	(403,708)	(213,033)	(55,700)	(351,662)	(125,384)
終止經營業務之本年度溢利/ (虧損)	<u>-</u>	<u>771</u>	<u>(104,070)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
本年度虧損	<u>(403,708)</u>	<u>(212,262)</u>	<u>(159,770)</u>	<u>(351,662)</u>	<u>(125,384)</u>
本公司普通股權持有人 應佔每股虧損					
基本					
—本年度虧損	<u>(59.68)港仙</u>	<u>(137.69)港仙</u>	<u>(67.46)港仙</u>	<u>(38.04)港仙</u>	<u>(35.99)港仙</u>
—持續經營業務之虧損	<u>(59.68)港仙</u>	<u>(138.19)港仙</u>	<u>(23.52)港仙</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
攤薄					
—本年度虧損	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
—持續經營業務之虧損	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附註：截至二零零六年三月三十一日止年度之財務業績並無按照編製上表所列截至二零零八年三月三十一日止兩個年度之財務業績時採納之新會計準則及詮釋重列。因此，截至二零零六年三月三十一日止年度之財務業績與截至二零零八年三月三十一日止兩個年度之財務業績不可比較。

本集團財務狀況

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
資產及負債					
非流動資產	202,690	134,750	185,118	196,631	202,690
流動資產	<u>883,634</u>	<u>526,350</u>	<u>337,455</u>	<u>965,368</u>	<u>883,634</u>
資產總值	<u>1,086,324</u>	<u>661,100</u>	<u>522,573</u>	<u>1,161,999</u>	<u>1,086,324</u>
流動負債	15,880	30,261	20,930	15,000	15,880
非流動負債	<u>127,135</u>	<u>41,601</u>	<u>-</u>	<u>91,420</u>	<u>127,135</u>
負債總額	<u>143,015</u>	<u>71,862</u>	<u>20,930</u>	<u>106,420</u>	<u>143,015</u>
本公司權益持有人應佔權益	<u><u>943,309</u></u>	<u><u>589,238</u></u>	<u><u>501,643</u></u>	<u><u>1,055,579</u></u>	<u><u>943,309</u></u>

2. 本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核財務報表

以下為本集團之未經審核簡明綜合財務報表連同隨附附註，摘錄自本公司截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告第1頁至13頁。

簡明綜合收入報表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零八年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元 (未經審核) (經重列)
收益	4	(4,765)	83,637
銷售成本		(3,092)	(4,482)
毛利／(虧損)		(7,857)	79,155
其他收入及收益		2,734	21,782
投資物業公平值變動之收益／ (虧損)淨額		(9,043)	982
出售附屬公司之收益淨額		—	37
透過損益以公平值列賬的投資之 公平值虧損淨額		(309,188)	(209,829)
一般及行政開支		(15,636)	(15,753)
其他開支		(10,114)	—
融資成本		(2,558)	(1,758)
除稅前虧損	5	(351,662)	(125,384)
稅項	6	—	—
本公司普通股持有人應佔期內虧損		<u>(351,662)</u>	<u>(125,384)</u>
本公司普通股持有人應佔每股虧損	8		(經重列)
基本		<u>(38.04)港仙</u>	<u>(35.99)港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零八年九月三十日

	附註	二零零八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		30,222	31,271
投資物業	9	92,566	101,579
預付地價		50,376	51,047
可供出售投資		17,672	18,793
應收貸款	10	4,014	—
購置投資物業之已付按金		1,781	—
非流動資產總額		<u>196,631</u>	<u>202,690</u>
流動資產			
應收貸款	10	256,671	254,152
預付款項、按金及其他應收款項	11	5,181	5,042
透過損益以公平值列賬之投資		353,307	345,791
現金及銀行結餘		350,209	278,649
流動資產總額		<u>965,368</u>	<u>883,634</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用		4,366	5,934
計息銀行及其他借款		5,928	5,240
應付稅項		4,706	4,706
流動負債總額		<u>15,000</u>	<u>15,880</u>
流動資產淨值		<u>950,368</u>	<u>867,754</u>
總資產減流動負債		<u>1,146,999</u>	<u>1,070,444</u>

		二零零八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
計息銀行借款		88,989	92,541
可換股票據		–	31,853
遞延稅項負債		2,431	2,741
		<u> </u>	<u> </u>
非流動負債總額		<u>91,420</u>	<u>127,135</u>
資產淨值		<u>1,055,579</u>	<u>943,309</u>
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	12	488,659	814,431
儲備		566,920	128,878
		<u> </u>	<u> </u>
權益總額		<u>1,055,579</u>	<u>943,309</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔									
	已發行股本 港幣千元 (未經審核)	股份溢價 港幣千元 (未經審核)	可換股票據 權益部分 港幣千元 (未經審核)	購股權 儲備 港幣千元 (未經審核)	股本 購回儲備 港幣千元 (未經審核)	可分派 儲備 港幣千元 (未經審核)	特殊儲備 港幣千元 (未經審核)	可供 出售投資 重估儲備 港幣千元 (未經審核)	累積虧損 港幣千元 (未經審核)	權益總額 港幣千元 (未經審核)
於二零零七年四月一日	247,397	109,094	-	-	485	595,191	35,131	-	(398,060)	589,238
可供出售投資公平值變動 之收益	-	-	-	-	-	-	-	226	-	226
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(125,384)	(125,384)
期內收入/(開支)總額	-	-	-	-	-	-	-	226	(125,384)	(125,158)
按股本結算購股權安排	-	-	-	3,681	-	-	-	-	-	3,681
配售股份	223,455	96,337	-	-	-	-	-	-	-	319,792
供股股份	156,399	26,437	-	-	-	-	-	-	-	182,836
行使購股權	24,680	14,046	-	(3,681)	-	-	-	-	-	35,045
於二零零七年九月三十日	<u>651,931</u>	<u>245,914</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>485</u>	<u>595,191</u>	<u>35,131</u>	<u>226</u>	<u>(523,444)</u>	<u>1,005,434</u>
於二零零八年四月一日	814,431	273,643	18,994	7,530	485	595,191	35,131	(667)	(801,429)	943,309
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(351,662)	(351,662)
期內開支總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(351,662)	(351,662)
供股股份	407,216	81,443	-	-	-	-	-	-	-	488,659
贖回可換股票據	-	-	(18,994)	-	-	-	-	-	7,315	(11,679)
股本重組	(732,988)	-	-	-	-	-	-	-	732,988	-
發行股份開支	-	(13,048)	-	-	-	-	-	-	-	(13,048)
於二零零八年九月三十日	<u>488,659</u>	<u>342,038</u>	<u>-</u>	<u>7,530</u>	<u>485</u>	<u>595,191</u>	<u>35,131</u>	<u>(667)</u>	<u>(412,788)</u>	<u>1,055,579</u>

簡明綜合現金流動表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元 (未經審核)
營運活動之流出現金淨額	(352,057)	(237,133)
投資活動之流入／(流出)現金淨額	2,293	(1,814)
融資活動所得之流入現金淨額	<u>421,324</u>	<u>547,215</u>
現金及現金等值物之增加淨額	71,560	308,268
期初之現金及現金等值物	<u>278,649</u>	<u>72,626</u>
期末之現金及現金等值物	<u>350,209</u>	<u>380,894</u>
現金及現金等值物結餘分析		
銀行及銀行結餘	<u><u>350,209</u></u>	<u><u>380,894</u></u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零零八年九月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則附錄16之適用披露規定而編製。

簡明綜合中期財務報表並不包括須於年度財務報表載列之所有資料及披露，應與本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度財務報表一併閱讀。

2. 會計政策變動之影響概要

編製簡明綜合中期財務報表時所採用之會計政策與本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟於本簡明綜合中期財務報表期間首次採用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則及詮釋。

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－對界定福利資產之限制、最低資金需求規定及其兩者之相互動關係

採納以上新訂及經修訂準則及詮釋對本集團會計政策及本集團簡明綜合中期財務報表的計算方式並無重大影響。

本集團並無在該等未經審核簡明綜合中期財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響但尚無法說明該等新訂及經修訂香港財務報告準則是否會對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號 (修訂本)	香港財務報告準則第1號修訂本首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表—於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ⁴
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	香港財務報告準則第2號(修訂本)以股份為基礎之付款—歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第8號 香港會計準則第1號 (經修訂)	經營分部 ¹ 財務報表之呈報 ¹
香港會計準則第23號 (經修訂)	借款成本 ¹
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號 (修訂本)	香港會計準則第32號(修訂本)金融工具：呈報及香港會計準則第1號財務報表之呈報—可沽售金融工具及清盤產生之責任 ¹
香港會計準則第39號 (修訂本)	香港會計準則第39號(修訂本)金融工具：確認及計量—合資格對沖項目 ⁴
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號	香港會計準則第39號(修訂本)金融工具：確認及計量香港財務報告準則第7號金融工具：披露—金融資產之重新分類 ⁴
香港(國際財務報告詮釋 委員會)詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ²
香港(國際財務報告詮釋 委員會)詮釋第15號	有關興建房地產的協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋 委員會)詮釋第16號	對境外業務淨投資的套期 ³

¹ 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年十月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

3. 分類資料

本集團之經營業務乃根據其經營及提供產品及服務之性質分開構建及管理。本集團各業務分類指所提供產品及服務之風險及回報有別於其他業務分類者之策略業務單位。業務分類之詳情概述如下：

- (i) 證券買賣業務，買賣證券及持有投資，主要目的為賺取利息收入、股息收入及資本增值；
- (ii) 提供融資業務，在香港提供融資服務；
- (iii) 物業持有及投資業務，主要從事商用及住宅物業投資，以獲取可能取得之租金收入及／或增值；
- (iv) 保險代理及經紀業務，在香港從事一般及人壽保險經紀業務及提供與金融產品有關的投資；及
- (v) 投資控股業務，從事就持續策略或長期目的而進行控股投資，主要目的為賺取股息收入及資本增值。

有關此等業務之分類資料呈列如下：

業務分類

	截至二零零八年九月三十日止六個月						綜合 港幣千元 (未經審核)
	提供融資 港幣千元 (未經審核)	證券買賣 港幣千元 (未經審核)	物業持有 及投資 港幣千元 (未經審核)	保險代理 及經紀 港幣千元 (未經審核)	投資業務 港幣千元 (未經審核)	分類間 交易撇銷 港幣千元 (未經審核)	
分類收益	7,230	(15,907)	1,776	2,136	-	-	(4,765)
分類業績	2,625	(325,128)	(7,574)	(3,677)	-	-	(333,754)
未攤分企業開支 融資成本							(15,350) (2,558)
除稅前虧損 稅項							(351,662) -
期內虧損							(351,662)
	截至二零零七年九月三十日止六個月						綜合 港幣千元 (未經審核)
	提供融資 港幣千元 (未經審核)	證券買賣 港幣千元 (未經審核) (經重列)	物業持有 及投資 港幣千元 (未經審核)	保險代理 及經紀 港幣千元 (未經審核)	投資業務 港幣千元 (未經審核)	分類間 交易撇銷 港幣千元 (未經審核)	
分類收益	7,316	72,029	1,450	3,172	8,829	(9,159)	83,637
分類業績	7,416	(137,245)	1,730	11,703	9,513	(9,159)	(116,042)
未攤分企業開支 融資成本							(7,584) (1,758)
除稅前虧損 稅項							(125,384) -
期內虧損							(125,384)

4. 收益

收益，亦為本集團之營業額，指期內融資撥備所得利息收入、股本投資之股息收入、出售透過損益以公平值列賬之投資之收益／（虧損）、保險代理及經紀收入及已收及應收投資物業之總租金收入。

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核) (經重列)
出售透過損益以公平值列賬之投資之		
收益／（虧損）淨額 [#]	(17,177)	70,766
提供融資之利息收入	7,230	7,316
透過損益以公平值列賬之投資之		
股息收入	1,270	1,263
總租金收入	1,776	1,120
保險代理及經紀收入	2,136	3,172
	(4,765)	83,637

[#] 本集團出售透過損益以公平值列賬之投資之所得款項及其相應賬面值分別分列於過往期間簡明綜合收益報表之「營業額」及「銷售成本」中。於當前期間，由於董事認為將出售透過損益以公平值列賬之投資之收益／虧損按淨額呈列於「營業額」中更為適當，因此本集團已改變其呈列方式。

該呈列方式的改變使得截至二零零八年九月三十日止六個月之營業額及銷售成本減少港幣164,705,000元，表示期內出售透過損益以公平值列賬之投資之賬面值。

為與當前期間之呈列方式保持一致，截至二零零七年九月三十日止六個月，出售透過損益以公平值列賬之投資之賬面值港幣815,126,000元已於營業額中作出抵銷，導致該期間營業額及銷售成本減少同等金額。該變動對於二零零七年四月一日之累計虧損額並無影響。

5. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損乃扣除下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
折舊	1,083	711
股本結算購股權開支	–	2,502
以股份為基礎向投資顧問作出之付款	–	1,179
出售物業、廠房及設備項目之虧損	58	–
贖回可換股票據之虧損*	5,333	–
應收貸款減值*	4,781	–
	<u>11,255</u>	<u>4,292</u>

* 該等項目已計入簡明綜合收益報表中的「其他開支」。

6. 稅項

並未就稅務作出撥備，因本集團於本期間概無錄得任何估計應課稅溢利（二零零七年：無）。

7. 股息

董事並不建議派付於本期間任何中期股息（二零零七年：無）。

8. 本公司普通股持有人應佔每股虧損

(a) 每股基本虧損

期內之每股基本虧損乃按本公司普通股持有人應佔期內虧損港幣351,662,000元（二零零七年：港幣125,384,000元）及已發行普通股之加權平均數924,437,000股（二零零七年：348,419,000股（經重列））計算。截至二零零八年及二零零七年九月三十日止六個月之每股基本虧損金額已經調整，以反映(1)於二零零八年五月十四日進行之股本重組，包括：(i)透過註銷每股已發行普通股之繳足股本港幣0.09元，將本公司每股已發行普通股之面值由每股港幣0.10元削減至每股港幣0.01元；(ii)註銷有關削減產生之進賬以抵銷本公司累計虧損約港幣732,988,000元，而餘額則將轉撥至本公司之可分派儲備賬；及(iii)將本公司股本中每十股每股面值港幣0.01元之削減面值股份合併為一股經調整股份（「經調整股份」）（「股本重組」）；(2)於二零零八年七月八日以發行價每股供股股份港幣0.12元就每股經調整股份供股發行五股供股股份，導致發行4,072,156,000股每股面值港幣0.10元之新普通股（「供股」）；及(3)結算日後的股份合併（於簡明綜合中期財務報表附註16詳述）。

(b) 每股攤薄虧損

截至二零零八年及二零零七年九月三十日止期間之每股攤薄虧損金額並無披露，此乃由於此等期間之尚未行使購股權對此等期間之每股基本虧損金額產生反攤薄效應。

9. 投資物業

	二零零八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
期初／年初之賬面值	101,579	63,340
添置	30	50,589
出售附屬公司	-	(11,500)
轉撥至業主自用物業	-	(34,810)
轉撥自業主自用物業	-	17,830
投資物業公平值變動，淨額	<u>(9,043)</u>	<u>16,130</u>
期末／年末之賬面值	<u>92,566</u>	<u>101,579</u>

於二零零八年九月三十日，本集團投資物業之公平值乃按由獨立專業合資格估值師按現有用途以公開市值基準得出。

10. 應收貸款

	二零零八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貸款	265,466	254,152
減值	<u>(4,781)</u>	<u>-</u>
	260,685	254,152
計入流動資產之一年內應收貸款	<u>(256,671)</u>	<u>(254,152)</u>
非即期部分	<u>4,014</u>	<u>-</u>

應收貸款指本集團金融業務撥備所產生之應收款項，按介乎較香港上海滙豐銀行有限公司所報之優惠港元利率（「優惠利率」）減1厘之年利率至每月4厘之浮動利率計息（二零零八年三月三十一日：年利率介乎優惠利率至優惠利率加3厘）。負責本集團金融業務撥備之本公司執行董事已批准授出及監察該等貸款。

11. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零零八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
按金及預付款項	1,973	1,893
其他應收款項	2,168	2,206
預付地價	690	455
向僱員／代理提供之墊款	350	1,798
	5,181	6,352
減值	—	(1,310)
	<u>5,181</u>	<u>5,042</u>

12. 股本

	二零零八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
法定：		
50,000,000,000股(二零零八年 三月三十一日：50,000,000,000股) 每股港幣0.1元之普通股	5,000,000	5,000,000

已發行及悉數繳足：

4,886,587,480股(二零零八年 三月三十一日：8,144,312,470股) 每股港幣0.1元之普通股	488,659	814,431
--	---------	---------

本公司已發行股本之變動概列如下：

	附註	已發行股份數目	已發行股本 港幣千元
於二零零八年四月一日		8,144,312,470	814,431
股本重組		(7,329,881,223)	(732,988)
供股		4,072,156,235	407,216
購回股份	(a)	(2)	-
於二零零八年九月三十日		4,886,587,480	488,659

附註：

- (a) 於截至二零零八年九月三十日止六個月期間，本公司於香港聯合交易所有限公司以每股港幣0.04元之價格購回兩股每股港幣0.1元之普通股。該等購回股份已註銷，因此，本公司之已發行股本已減少等於該等股份面值之金額。所購回之已發行股本與所支付之現金代價之差額計入本公司之股本贖回儲備。

13. 購股權計劃

股東於二零零二年八月二十三日舉行之股東特別大會上批准及採納本公司之購股權計劃（「二零零二年計劃」）。二零零二年計劃由二零零二年八月二十三日起計十年內有效。二零零二年計劃之詳情載於本公司二零零七年／二零零八年年報內。

二零零八年

期內，二零零二年計劃下之以下購股權尚未行使：

參與人姓名 或類別	購股權數目**					於二零零八年 九月三十日	購股權 授出日期*	購股權行使期*	購股權 經調整 行使價 港幣元 (附註1)
	於二零零八年 四月一日	期內已授出	期內已行使	期內已註銷	期內調整				
僱員 總計	540,000,000	-	-	(19,000,000)	(472,955,500)	48,044,500	二零零七年 十一月二十日	二零零七年 十一月二十日 至二零一二年 十一月十九日	0.728

* 購股權之歸屬期為自授出日期起至行使期開始之日止。

** 購股權之行使價及數目於本公司供股或派發紅股或股本中有其他類似變動時可予調整。

附註：

(1) 期內，由於本公司股本重組及供股完成，根據二零零二年計劃授出之尚未行使購股權之行使價及數目已予調整。

14. 資產抵押

於二零零八年九月三十日，(i)約港幣353,307,000元之持作買賣投資抵押予一間金融機構，以作為提供予本集團之孖展融資之抵押；(ii)約港幣51,066,000元之預付地價及約港幣19,869,000元之樓宇抵押予一間銀行，以作為授予本集團之貸款融資之抵押；及(iii)總面值為港幣92,566,000元之投資物業抵押予若干銀行，以作為授予本集團之貸款融資之抵押。

15. 比較數額

誠如簡明綜合中期財務報表附註4進一步解釋，若干比較數額已重新分類以符合本期間之呈報方式。

16. 結算日後事項

- (a) 於二零零八年八月十二日，本公司建議進行股本重組，據此，(i)透過削減股本藉註銷每股已發行股份0.08港元之繳足股款，將所有已發行股份之面值由每股0.1港元削減至每股0.02港元；(ii)將削減股本所產生之進賬額用於削減本公司之累計虧絀，餘額（如有）轉撥至本公司之可分派儲備賬；及(iii)將每五股每股面值0.02港元之經削減股份合併為一股每股面值0.10港元之經合併股份。

建議股本重組已經開曼群島大法院及本公司股東批准，並於二零零八年十一月二十五日完成。

- (b) 於二零零八年十月二十三日，本集團與賣方訂立買賣協議，據此，本集團同意購買而賣方同意出售香港北角馬寶道28號華匯中心28樓2801室，現金代價為港幣14,178,000元。於本簡明綜合中期財務報表刊發日期，交易尚未完成。
- (c) 於二零零八年十一月十日，本集團與賣方買賣協議及轉讓契，據此，本集團同意購買而賣方同意出售香港北角馬寶道28號華匯中心28樓2802室，現金代價約為港幣10,720,000元。該項交易已於二零零八年十一月十日完成。

- (d) 於二零零八年十一月二十五日，本公司全資附屬公司民豐金融服務有限公司（「民豐金融」）作為買方與Equity Spin Investments Limited（「Equity Spin」）作為賣方訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，民豐金融同意購買而Equity Spin同意出售Hennabun Capital Group Limited（「Hennabun」）約3,937,133,000股每股面值0.01美元之繳足普通股，代價為港幣105,800,000元。同日，民豐金融作為認購人與Hennabun訂立可換股票據認購協議，據此，民豐金融同意認購而Hennabun同意發行本金金額為港幣250,000,000元之Hennabun可換股票據（「可換股票據認購協議」）。本公司將舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過批准（其中包括）買賣協議及可換股票據認購協議之決議案。於本簡明綜合中期財務報表刊發日期，交易尚未完成。

3. 本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

以下為本集團經審核綜合財務報表連同隨附附註，摘錄自本公司截至二零零八年三月三十一日止年度之年報第23頁至107頁。

綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收益	5	85,340	21,467
銷售成本		<u>(7,802)</u>	<u>(2,721)</u>
毛利		77,538	18,746
其他收入及收益	5	27,294	965
投資物業公平值變動之收益淨額	15	16,130	1,157
透過損益以公平值列賬之投資之 公平值收益／(虧損)淨額		(456,450)	373
衍生工具公平值虧損		–	(21,308)
一般及行政開支		(40,829)	(29,350)
其他開支		(13,981)	(136,384)
融資成本	7	(6,059)	(7,467)
分佔聯營公司溢利，已扣除於 聯營公司之投資之減值	19	<u>–</u>	<u>(41,692)</u>
除稅前虧損	6	(396,357)	(214,960)
稅項	10	<u>(7,351)</u>	<u>1,927</u>
持續經營業務之本年度虧損	11	(403,708)	(213,033)
終止經營業務			
終止經營業務之本年度溢利	12	<u>–</u>	<u>771</u>
本年度虧損		<u><u>(403,708)</u></u>	<u><u>(212,262)</u></u>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)
本公司普通股權持有人應佔			
每股虧損	13		
基本			
— 本年度虧損		<u>(59.68)港仙</u>	<u>(137.69)港仙</u>
— 持續經營業務之虧損		<u>(59.68)港仙</u>	<u>(138.19)港仙</u>
攤薄			
— 本年度虧損		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
— 持續經營業務之虧損		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	31,271	2,145
投資物業	15	101,579	63,340
預付地價	16	51,047	4,100
商譽	17	–	12,129
於聯屬公司之投資	19	–	50,000
可供出售投資	20	18,793	–
購買投資物業之預付定金		–	3,036
非流動資產總額		<u>202,690</u>	<u>134,750</u>
流動資產			
應收貸款	21	254,152	295,230
預付款項、按金及其他應收款項	22	5,042	26,461
透過損益以公平值列賬之投資	23	345,791	132,006
可收回稅項		–	27
現金及銀行結餘	24	<u>278,649</u>	<u>72,626</u>
流動資產總額		<u>883,634</u>	<u>526,350</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用		5,934	8,804
計息銀行及其他借款	25	5,240	21,457
應付稅項		<u>4,706</u>	<u>–</u>
流動負債總額		<u>15,880</u>	<u>30,261</u>
流動資產淨值		<u>867,754</u>	<u>496,089</u>
總資產減流動負債		<u>1,070,444</u>	<u>630,839</u>

		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
	附註		
非流動負債			
計息銀行借款	25	92,541	41,145
可換股票據	26	31,853	—
遞延稅項負債	27	2,741	456
		<u>127,135</u>	<u>41,601</u>
非流動負債總額			
		<u>127,135</u>	<u>41,601</u>
資產淨值		<u>943,309</u>	<u>589,238</u>
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	28	814,431	247,397
儲備	30(a)	128,878	341,841
		<u>943,309</u>	<u>589,238</u>
權益總額		<u>943,309</u>	<u>589,238</u>

綜合權益變動表

截至二零零八年三月三十一日止年度

附註	本公司股權持有人應佔											
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	可換股票據 權益部份 千港元	購股權儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	可供 分派儲備 千港元	特殊儲備* 千港元	可供 出售投資 重估儲備 千港元	外匯 波動儲備 千港元	累積虧損 千港元	權益總額 千港元	
於二零零六年四月一日	135,411	348,574	-	-	485	595,191	35,131	30,398	4,034	(647,581)	501,643	
可供出售投資公平值之變動及 直接於權益確認之年內總收入 年內虧損	20	-	-	-	-	-	-	8,194	-	-	8,194	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(212,262)	(212,262)	
年內之總收入/(開支)	-	-	-	-	-	-	-	8,194	-	(212,262)	(204,068)	
發行可換股票據	26	-	-	7,780	-	-	-	-	-	-	7,780	
配售新股份	28(a), (e)	161,200	9,900	-	-	-	-	-	-	-	171,100	
發行代價股份	28(b), (d)	31,000	33,000	-	-	-	-	-	-	-	64,000	
贖回可換股票據	26	-	-	(3,501)	-	-	-	-	-	1,025	(2,476)	
兌換可換股票據	26, 28(f)	22,634	32,287	(4,279)	-	-	-	-	-	-	50,642	
股本重組	28(c)	(133,206)	(327,552)	-	-	-	-	-	-	460,758	-	
按股本結算購股權安排	29	-	-	-	5,312	-	-	-	-	-	5,312	
行使購股權	28(g)	30,358	16,739	-	(5,312)	-	-	-	-	-	41,785	
出售附屬公司撥回	31(b)	-	-	-	-	-	-	-	(4,034)	-	(4,034)	
出售可供出售投資撥回	20	-	-	-	-	-	-	(12,415)	-	-	(12,415)	
聯營公司減值撥回**	19	-	-	-	-	-	-	(26,177)	-	-	(26,177)	
股份發行開支	28	-	(3,854)	-	-	-	-	-	-	-	(3,854)	
於二零零七年三月三十一日		247,397	109,094*	-*	-*	485*	595,191*	35,131*	-*	-	(398,060)*	589,238

附註	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	可換股票據 之權益部份 千港元	本公司股權持有人應佔			特殊儲備 [#] 千港元	可供 出售投資 重估儲備 千港元	累積虧損 千港元	權益總額 千港元
				購股權儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	可供 分派儲備 千港元				
於二零零七年四月一日	247,397	109,094	-	-	485	595,191	35,131	-	(398,060)	589,238
可供出售投資公平值之變動及 直接於權益確認之										
年內總開支	20	-	-	-	-	-	-	(667)	-	(667)
年內虧損		-	-	-	-	-	-	-	(403,708)	(403,708)
年內之總開支		-	-	-	-	-	-	(667)	(403,708)	(404,375)
發行可換股票據	26	-	94,971	-	-	-	-	-	-	94,971
兌換可換股票據	26, 28(l)	162,500	27,809	(74,078)	-	-	-	-	-	116,231
贖回可換股票據	26	-	(1,899)	-	-	-	-	-	339	(1,560)
配售新股份	28(h)	223,455	103,917	-	-	-	-	-	-	327,372
供股	28(i)	156,399	31,280	-	-	-	-	-	-	187,679
按股本結算購股權安排	29	-	-	11,210	-	-	-	-	-	11,210
行使購股權	28(m)	24,680	14,046	-	(3,680)	-	-	-	-	35,046
股份發行開支	28	-	(12,503)	-	-	-	-	-	-	(12,503)
於二零零八年三月三十一日	<u>814,431</u>	<u>273,643*</u>	<u>18,994*</u>	<u>7,530*</u>	<u>485*</u>	<u>595,191*</u>	<u>35,131*</u>	<u>(667)*</u>	<u>(801,429)*</u>	<u>943,309</u>

* 此等儲備賬包括綜合資產負債表內之綜合儲備港幣128,878,000元(二零零七年:港幣341,841,000元)。

本集團特殊儲備指本集團前控股公司之股本及股份溢價賬之總額與本公司於一九九二年根據集團重組已發行股份之面值之差額。

本集團於聯營公司之若干投資乃透過行使聯營公司之可換股票據(原先入賬列為可供出售投資)而收購。

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營運活動所產生之現金流量			
除稅前虧損：			
持續經營業務		(396,357)	(214,960)
終止經營業務	12	-	771
就以下項目作出調整：			
融資成本	7	6,059	7,467
分佔聯營公司溢利，扣除 於聯營公司之投資之減值		-	41,692
利息收入	5	(29,569)	(30,261)
折舊	6	1,872	595
確認預付地價	6	247	5
可供出售投資所產生之 匯兌差額	6	126	-
透過損益以公平值列賬之 投資之公平值虧損／ (收益)淨額		456,450	(373)
出售投資物業之收益	5	-	(393)
出售／撇銷物業、廠房及 設備項目之虧損	6	30	188
業主自用物業重新分類為 投資物業之重估虧損	6	43	-
出售可供出售投資之虧損	6	-	15,932
出售附屬公司之虧損	31(b)	212	7,564
贖回可換股票據之虧損	6	287	1,359
衍生工具公平值虧損		-	21,308
出售終止經營業務附屬公司 之收益	12, 31(b)	-	(59,836)
投資物業公平值變動之收益 淨額		(16,130)	(1,157)
償還其他借貸之收益	5	(14,545)	-
商譽減值	6, 17	12,129	44,050
應收貸款減值	6	-	67,479
貿易及其他應收款項及按金 減值	12	-	59,065
其他應收款項減值	6	1,310	-
按股本結算購股權開支	29	11,210	5,312
		<u>33,374</u>	<u>(34,193)</u>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貸款減少／(增加)		41,078	(125,755)
預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)		20,509	(9,490)
透過損益以公平值列賬之 投資增加		(670,235)	(81,324)
其他應付款項及應計費用減少		(1,515)	(11,230)
營運所用現金		(576,789)	(261,992)
已收利息		29,569	30,261
已付利息		(3,257)	(4,829)
退回香港利得稅		–	182
營運活動所產生之現金流出淨額		(550,477)	(236,378)
投資活動所產生之現金流量			
購買物業、廠房及設備項目	14	(23,437)	(218)
出售物業、廠房及設備項目之 所得款項		410	–
購買投資物業	15	(47,553)	(59,550)
預付地價增額	16	(38,711)	–
出售投資物業之所得款項		–	2,393
購買投資物業之已付訂金		–	(3,036)
收購附屬公司	31(a)	–	4,956
出售聯營公司之所得款項		50,000	–
出售可供出售投資之所得款項		–	13,670
出售終止經營業務之所得款項	31(b)	–	127,998
出售附屬公司	31(b)	5,994	6,948
購買可供出售投資		(19,586)	(100,000)
投資活動所產生之現金流出淨額		(72,883)	(6,839)

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
融資活動所產生之現金流量			
配售新股份及供股之所得款項	28	515,051	171,100
發行可換股票據之所得款項	26	243,406	96,949
行使購股權之所得款項	28(g), (m)	35,046	41,785
股份發行開支	28	(12,503)	(3,854)
提取銀行及其他借款		62,287	220,569
償還銀行及其他借款		(8,904)	(195,370)
贖回可換股票據	26	(5,000)	(45,000)
融資活動所產生之現金流入淨額		<u>829,383</u>	<u>286,179</u>
現金及現金等值物增加淨額		206,023	42,962
年初之現金及現金等值物		<u>72,626</u>	<u>29,664</u>
年終之現金及現金等值物		<u><u>278,649</u></u>	<u><u>72,626</u></u>
現金及現金等值物之結餘分析			
現金及銀行結餘		<u><u>278,649</u></u>	<u><u>72,626</u></u>

資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	18	101,256	26,483
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	22	574	268
應收附屬公司款項	18	631,669	505,479
可收回稅項		—	27
現金及銀行結餘	24	236,711	61,472
流動資產總額		868,954	567,246
流動負債			
應付附屬公司款項	18	2,438	2,075
其他應付款項及應計費用		2,213	2,865
流動負債總額		4,651	4,940
流動資產淨值		864,303	562,306
總資產減流動負債		965,559	588,789
非流動負債			
可換股票據	26	31,853	—
資產淨值		933,706	588,789
權益			
已發行股本	28	814,431	247,397
儲備	30(b)	119,275	341,392
權益總額		933,706	588,789

財務報表附註

於二零零八年三月三十一日

1. 公司資料

民豐控股有限公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司。本公司之主要營業地點位於香港北角馬寶道28號華匯中心8樓。

年內，本集團主要從事買賣證券、提供融資、物業持有及投資、保險代理及經紀業務以及投資控股業務。

2.1 編製基準

該等財務報表已根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業、可供出售投資及投資透過損益表以公平值計量外，該等財務報表乃根據歷史成本法編製。該等財務報表以港元呈列，而除非另有指明，否則全部金額均調整至最接近之千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零八年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績自收購日期（即本集團取得控制權之日）起綜合入賬，並於該控制權終止前繼續綜合入賬。本集團內部一切重大公司間交易及結餘已於綜合入賬時對銷。

附屬公司之收購已使用收購會計法入賬。此方法涉及將業務合併成本分配至所收購可識別資產之公平值及於收購日期所承擔之負債及或然負債。收購成本以特定資產之公平值、已發行權益工具及於交換日期引起或承擔之負債，加上收購直接應佔成本之總額計算。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度之財務報告首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大影響，惟在某些情況則導致新訂及經修訂之會計政策及額外披露。

香港財務會計準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號之修訂	資本披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） —第8號	香港財務報告準則第2號之範疇
香港（國際財務報告詮釋委員會） —第9號	重新評估嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） —第10號	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告詮釋委員會） —第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫 存股份交易

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務會計準則第7號金融工具：披露

該準則規定須作出披露，以便財務報表使用者得以評估本集團金融工具之重要性，以及該等金融工具產生之風險性質及程度。在財務報告內各部份均可見新增披露。在適當情況下，已加入／修訂比較資料，對本集團的財務狀況或經營業績並無影響。

(b) 香港會計準則第1號(經修訂)財務報告之呈報方式－資本披露

該修訂要求本集團作出披露，以便財務報告使用者可以評估本集團管理資本之目標、政策及過程。該等新披露載於財務報表附註39。

(c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－第8號香港財務報告準則第2號之範疇

該詮釋規定，香港財務報告準則第2號將適用於本集團無法明確識別部份或所有已收到貨物或服務之任何安排，而本集團將就該等安排為某項代價而授出股本工具或產生負債(基於本集團股本工具之價值)，而該等安排所收到貨物或服務之價值應少於所授出股本工具或所產生負債之公平值。由於本公司僅根據本公司購股權計劃向提供可識別服務之本集團僱員及投資顧問發行股本工具，故該詮釋對本財務報表並無影響。

(d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－第9號重新評估嵌入式衍生工具

該詮釋規定，為評估嵌入式衍生工具是否須要與主合約分開而作為衍生工具列賬之日期，為本集團首次成為合約一方之日期，並僅當合約出現大幅修改現金流量之變動時方才進行重估。由於本集團現行衍生工具會計政策符合該詮釋之規定，故該詮釋並無對本集團財務狀況或經營業績產生重大影響。

(e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－第10號中期財務報告及減值

本集團自二零零七年四月一日起採納該詮釋，而該詮釋規定於前一個中期就商譽確認之減值虧損或就分類為可供出售股本工具或按成本列賬之金融資產之投資確認之減值虧損，其後不得撥回。由於本集團先前並無就該等資產撥回減值虧損，故該詮釋不會對本集團之財務狀況或經營業績產生影響。

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

該詮釋規定，僱員獲授本集團權益工具之安排須列為權益交易計劃，即使該等工具乃由本集團向其他人士購買或由股東提供。該詮釋亦規定在涉及本集團內部兩個或以上實體以股份為基礎付款之交易的會計方法。由於本集團現時並無有關交易，故該詮釋不會對該等財務報表產生影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無在該等財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號（經修訂）	香港財務報告準則第2號（經修訂）以股份為基礎之付款－歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借款成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號（經修訂）	香港會計準則第32號（經修訂）金融工具：呈報及香港會計準則第1號（經修訂）財務報表之呈報－可沽售金融工具及清盤產生之責任 ¹
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 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
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－對界定福利資產之限制、最低資金需求規定及其兩者之相互動關係 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效

本集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響但尚無法說明該等新訂及經修訂香港財務報告準則是否會對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指本公司可直接或間接控制其財政及營運政策而從其業務中獲利之實體。

附屬公司業績按已收及應收股息計入本公司之收益報表。本公司於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損入賬。

在出售於附屬公司之權益後，當中產生之任何盈虧（包括變現應計儲備）會計入收益報表。

聯營公司

聯營公司為並非附屬公司之實體，而本集團於當中一般擁有不少於20%股本投票權之長期利益，因而可對其行使重大影響力。

本集團於聯營公司之投資乃根據權益會計法（扣除任何減值虧損）於綜合資產負債表內在本集團應佔資產淨值列賬。本集團之應佔聯營公司收購後業績及儲備分別計入綜合收益報表及綜合儲備。本集團與其聯營公司之間之交易所產生之未變現盈虧以本集團於聯營公司之投資為限撇銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產減值除外。本集團收購聯營公司所產生之商譽計入本集團於聯營公司之權益之一部份。

在出售於聯營公司之投資後，當中產生之任何盈虧（包括變現應計儲備）會計入收益報表。

商譽

收購附屬公司及聯營公司產生之商譽指業務合併成本超出於收購當日本集團應佔所購入被收購方之可識別資產及負債及或然負債之公平淨值之款額。

收購產生之商譽於綜合資產負債表中確認為資產，初步以成本計量，其後以成本減任何累計減值虧損計量。就聯營公司而言，商譽列入其賬面值，而並非在綜合資產負債表內列為獨立之可識別資產。

本集團每年會對商譽之賬面值進行減值檢討，或倘若有事件發生或情況改變，顯示賬面值有可能減值，則會更頻密檢討。本集團於三月三十一日進行年度商譽減值測試。

就減值測試而言，業務合併中收購之商譽，由收購日期起，分配到本集團預期於合併後將因協同效應而得益之各現金產生單位或現金產生單位組，而不管本集團其他資產或負債有否分配到該等單位或單位組。

減值通過評估與商譽有關之現金產生單位（現金產生單位組）之可收回金額釐定。當現金產生單位（現金產生單位組）可收回金額少於賬面值時，確認減值虧損。已確認之商譽減值虧損不會於以後期間撥回。

當商譽組成現金產生單位（現金產生單位組）之部份，而該單位內之部份業務將被出售，則與所出售業務有關之商譽於釐定出售該業務之盈虧時計入該業務賬面值。在這情況下出售之商譽按被出售業務與所保留現金產生單位部份之相對價值計量。

非金融資產減值(商譽除外)

倘有跡象顯示出現減值或須就資產(不包括金融資產、投資物業及商譽)進行年度減值測試,則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減銷售成本(以較高者為準)計算,並就個別資產而釐定,除非有關資產並無產生在很大程度上獨立於其他資產或資產類別之現金流入,在此情況下,可收回金額就資產所屬之現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超逾可收回金額時確認。於評估使用價值時,估計日後現金流量按可反映現時市場評估之貨幣時間價值及資產特定風險之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損乃於產生期內在收益報表扣除。

於各呈報日須評估有否跡象顯示過往確認之減值虧損不再存在或已減少。如有該跡象存在,則估計可收回金額。過往確認之資產(商譽除外)減值虧損及若干金融資產僅會於用以釐定該資產可收回金額之估計變化時撥回,惟撥回後之金額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應有之賬面值(扣除任何折舊)。減值虧損撥回乃於產生期內計入收益報表。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將資產達致工作狀況及地點作擬定用途之任何直接應佔成本。物業、廠房及設備項目投產後產生之開支(如維修及保養),一般於產生期間自收益報表扣除。如有關開支明顯可提高日後使用該物業、廠房及設備之預期經濟利益,而項目成本可以可靠計量時,則有關開支撥充資本,作為該資產之額外成本或替補。

物業、廠房及設備之價值變動乃於資產重估儲備之變動中處理。倘此儲備之總額不足以彌補虧絀（按個別資產而言），則多出之虧絀將自收益表中扣除。任何日後之重估盈餘乃計入收益表，惟以先前已扣除之虧絀為限。在出售經重估之資產時，重估資產儲備就先前估值而變現之有關部份乃轉撥往保留溢利，列作儲備之變動。

各物業、廠房及設備項目之折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷其成本至殘值計算。就此所用之主要年率如下：

樓宇	租期
租賃物業裝修	租期及15%（以較短期者為準）
傢俬、裝置及設備	15%
電腦設備	33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	30%

倘物業、廠房及設備項目部份具有不同可使用年期，該項目之成本按合理基準分配至各部份。而各部份均獨立折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各結算日檢討及調整（如適用）。

物業、廠房及設備項目於出售或預期日後使用或出售不再產生經濟利益時不再確認入賬。於不再確認資產之年度內在收益報表確認之出售或報廢盈虧指出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額。

投資物業

投資物業乃土地及樓宇之權益（包括物業經營租約之租賃權益並符合投資物業之定義）用以賺取租金收入及／或資本增值，而非用以提供服務或作行政用途，或於日常業務中出售。該等物業初步按成本（包括交易成本）計量。在初步確認後，投資物業於結算日會以公平值列賬以反映市場狀況。

投資物業公平值變更產生之盈虧於產生年度計入收益報表內。

報廢或出售投資物業之任何盈虧於報廢或出售年度於收益報表內確認。

就投資物業轉為業主自用物業而言，其後會計用之視作物業成本為其於更改用途當日之公平值。如本集團以業主自用物業形式而佔用之物業轉變為投資物業，本集團對該物業入賬時須根據於「物業、廠房及設備與折舊」所述之政策計至更改用途之日，而於當日有關該物業之賬面值及公平值之差額作為重估，須根據於上文「物業、廠房及設備與折舊」所述之政策入賬。

投資及其他金融資產

香港會計準則第39號所指之金融資產分類為透過損益以公平值列賬之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產（倘適用）。首次確認金融資產時以公平值計量，倘為並非透過損益以公平值列賬之投資，則加入直接應佔交易成本。

本集團於其首次成為合約訂約方時評估合約是否包含嵌入式衍生工具。倘分析顯示，嵌入式衍生工具之經濟特徵及風險與主合約之經濟特徵及風險並無密切關係時，則須評估嵌入式衍生工具與主合約是否分開計量。僅當合約條款有變導致大幅度改變現金流量，則可根據合約要求進行重估。

本集團於首次確認後釐定其金融資產之分類，並在許可及合適之情況下，於結算日重新評估有關分類。

以正常方式買賣之金融資產於交易日（即本集團承諾購買或出售資產當日）確認。以正常方式買賣指以須於市場規例或常規通常所定時間內交付資產之方式買賣金融資產。

透過損益以公平值列賬之金融資產

透過損益以公平值列賬之金融資產包括持作買賣金融資產。以短期賣出為目的而購買之金融資產分類為持作買賣金融資產。衍生工具（包括獨立嵌入式衍生工具）亦分類為持作買賣金融資產，除非其被指定為實際對沖工具或財務擔保合約。該等金融資產之盈虧於收益報表內確認。於收益報表內確認之公平淨值盈虧不包括該等金融資產之任何股息，該等股息按照下文「收益確認」所載方法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為非衍生金融資產，擁有固定或可釐定收益，且並無於活躍市場報價。該等資產其後按以實際利率法計算之攤銷成本減減值撥備入賬。攤銷成本計入收購之任何折讓或溢價，並包括構成實際利率及交易成本不可或缺部份之費用。貸款及應收款項解除確認或減值時，以及於攤銷過程中，有關盈虧於收益報表內確認。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為該等指定為可供出售或不屬其他兩個類別之上市及非上市股本證券中之非衍生金融資產。於初步確認後，可供出售金融資產按公平值計量，而盈虧則確認為權益之獨立部份，直至解除確認投資或直至投資被評定為已減值，於該情況下，之前已於權益入賬之累計盈虧則計入收益報表。該等投資之減值虧損從可供出售投資重估儲備轉移，並於收益報表內確認為「可供出售金融資產之減值虧損」。

倘(i)由於合理估計之公平值波幅對該項投資而言屬重大，或(ii)不能合理評估波幅範圍內之不同估計之可能性及用作估計公平值，以致無法可靠計量非上市股本證券之公平值，則該等證券按成本扣除任何減值虧損列賬。

公平值

於有組織金融市場交投暢旺之投資之公平值乃參考結算日收市所報市場買入價釐定。倘投資並無活躍市場，公平值則以估值方法釐定。該等方法包括使用近期按公平原則磋商進行之市場交易、參考其他大致相同工具之現時市值、折讓現金流量分析及其他估值模式。

金融資產減值

本集團於各結算日評估有否客觀證據顯示個別或一組金融資產出現減值。

以攤銷成本計值之資產

倘有客觀證據證明以攤銷成本計值之貸款及應收款項已出現減值虧損，虧損金額乃根據資產賬面值與以金融資產原來實際利率（即初步確認時之實際利率）貼現估計未來現金流量所得現值（不包括尚未產生之未來信貸虧損）之差額計量。資產賬面值直接或透過使用撥備賬下調。減值虧損金額於收益報表確認。倘未來並無可收回跡象，貸款及應收賬款連同任何相關撥備則會被撇銷。

其後，倘減值虧損金額減少，而該減少客觀地與確認減值後之事件有關，則可透過調整撥備賬目撥回之前確認之減值虧損。其後撥回之減值虧損於收益報表內確認，惟資產之賬面值不得高於撥回日期之攤銷成本。

就應收貸款而言，倘有客觀證據（例如貸款債務人可能無力償債或可能有重大財務困難及技術、市場經濟或法律環境發生重大變動對債務人造成不利影響）顯示本集團未能根據貸款協議之原有／經修訂條款收取所有結欠款項，則會作出減值撥備。應收貸款之賬面值透過使用撥備賬減低。減值債務於獲評定為不能收回時解除確認。

以成本計值之資產

倘有客觀證據證明由於公平值無法可靠計量，故而未有以公平值列賬之無報價股本工具出現減值虧損，則虧損金額按資產賬面值與以同類金融資產之當前市場回報率貼現估計未來現金流量所得現值之差額而計算。該等資產之減值虧損不會撥回。

可供出售金融資產

倘可供出售金融資產出現減值，包括成本（扣除任何本金付款及攤銷）與其現時公平值之差額將於扣除之前已於收益報表確認之任何減值虧損後自權益轉撥至收益報表。倘公平值發生重大或持續下調至低於其成本或存在其他減值客觀跡象，則可供出售金融投資會計提減值撥備。確定「重大」或「持續」須使用判斷。此外，本集團亦評估股價波動等其他因素。分類為可供出售股本工具之減值虧損不會於收益報表撥回。

倘債務工具之公平值增加客觀上與減值虧損於收益報表中獲確認後所發生之事件有關，則債務工具之減值虧損可透過收益報表撥回。

解除確認金融資產

金融資產（或（如適用）金融資產之一部份或同類金融資產組別之一部份）在以下情況會解除確認：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；
- 本集團保留自資產收取現金流量之權利，惟已承諾將根據「交付」安排在無重大延遲下向第三方全數償付有關款項；或
- 本集團已轉讓其收取資產現金流量之權利，並已(i)轉讓資產之絕大部份風險及回報；或(ii)並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，惟並無轉讓或保留資產之絕大部份風險和回報或轉讓資產之控制權，則僅會就本集團持續參與該資產之程度確認資產。持續參與即就所轉讓資產所作之擔保，乃根據資產原來賬面值與本集團可能須償還之最高代價兩者之較低者計量。

按攤銷成本列值之金融負債(包括計息銀行及其他借貸)

金融負債(包括其他應付款項及計息銀行及其他貸款)初步按公平值減直接應佔交易成本列賬,其後則按實際利率法以攤銷成本計量,除非貼現影響並非重大,在此情況下則按成本列賬。相關利息開支於收益報表中的「融資成本」內確認。

當解除確認負債以及在攤銷過程中,有關盈虧於收益報表內確認。

財務擔保合約

香港會計準則第39號所涵蓋之財務擔保合約入賬列為金融負債。財務擔保合約初步按其公平值減交易成本(為收購或發行財務擔保合約直接應佔之成本)確認,惟有關合約透過損益按公平值予以確認則除外。於首次確認後,本集團按(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)初步確認金額(以較高者為準)減去(倘適用)根據香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷而計量財務擔保合約。

可換股票據

可換股票據具有負債特點之部份於扣除交易成本後在資產負債表確認為負債。發行可換股票據時,負債部份之公平值乃根據同等不可換股票據之市場利率而釐定,而該金額按攤銷成本基準列作長期負債,直至票據獲兌換或贖回為止。所得款項餘額於扣除交易成本後,將分配至已確認並計入股東權益之換股權。換股權賬面值於往後年度將不會重新計量。交易成本根據工具首次確認時所得款項分配至負債與權益部份之比例,分配至負債與權益部份。

解除確認金融負債

當金融負債項下之責任被解除或取消或到期時，則解除確認金融負債。

倘現有金融負債由同一貸方授予條款迥異之其他負債取代，或現有金融負債之條款經重大修訂，則該等變更或修訂視作解除確認原有負債並確認新負債，各賬面值之差額於收益報表內確認。

衍生金融工具

衍生金融工具乃分類為持作買賣，惟其被指定為實際對沖工具則除外。衍生金融工具於衍生合約訂立當日按公平值初步確認，隨後則按公平值重新計量。衍生工具於公平值為正時入賬列為資產，而於公平值為負時則入賬列為負債。

不符合以對沖入賬之衍生工具之公平值變動所產生之任何盈虧直接計入收益報表中。

現金及現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括手頭現金及活期存款，以及高流通性短期投資（即可隨時兌換為已知數額現金、價值變動風險不大及期限較短（一般不超過購買後三個月內）之投資），減去須於要求時即時償還、作為本集團現金管理一部份之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行存款，包括用途不受限制之定期存款。

外幣

該等財務報表以本公司之功能及呈列貨幣港元列值。本集團各實體釐定其自身之功能貨幣，而各實體之財務報表所載之項目均以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日之適用功能貨幣匯率列賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按結算日之適用功能貨幣匯率進行換算。所有匯兌差額於收益報表內確認。以外幣計值並按歷史成本法計算之非貨幣項目則以初步交易日期之匯率換算。以外幣計值並按歷史成本法計算之非貨幣項目以初步交易日期之匯率換算。按公平值以外幣計值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益報表內確認，或倘其與於相同或不同時期直接於權益中確認之項目有關，則在權益確認。

本期或過往期間之即期稅項資產及負債以預期可向稅務機關收回或支付予稅務機關之款項計量。

遞延稅項按負債法就資產及負債之稅基與其就財務申報而言之賬面值兩者於結算日之所有暫時差額作出撥備。

就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟以下情況則另當別論：

- 遞延稅項負債因商譽或於交易（業務合併除外）中初步確認一項資產或負債時產生，且於交易時，並不影響會計溢利或應課稅損益；及

- 就投資於附屬公司及聯營公司之應課稅暫時差額而言，倘可控制撥回暫時差額之時限，則暫時差額可能不會於可見將來撥回。

公司就所有可扣稅暫時差額、未動用稅款抵免及未動用稅損結轉確認遞延稅項資產，直至很可能有應課稅溢利可抵銷可扣稅暫時差額，以及可利用未動用稅款抵免及未動用稅損結轉，惟以下情況則另當別論：

- 有關可扣稅暫時差額之遞延稅項資產因於交易（業務合併除外）中初步確認一項資產或負債時產生，且於交易時，並不影響會計溢利或應課稅損益；及
- 有關投資於附屬公司及聯營公司之可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅在暫時差額很可能於可見將來撥回，而有應課稅溢利抵銷可予動用暫時差額時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日予以檢討，並減少至不可能有充足應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產為止。相反，之前未確認之遞延稅項資產於各結算日予以重估及確認，直至很可能有充足應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產為止。

遞延稅項資產及負債按預期在變現資產或清償負債期間應用之稅率計量，計算基準為於結算日已獲制定或大致制定之稅率（及稅務法例）。

倘存有法定強制權以對銷即期稅項資產與即期稅項負債，而遞延稅項與同一應課稅實體及同一稅務機關相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債相抵銷。

經營租約

當資產所有權之絕大部份回報及風險歸屬出租人時，租賃入賬列為經營租約。倘本集團為出租人，本集團根據經營租約出租之資產會列為非流動資產，而根據經營租約應收之租金則以直線法按有關租約年期計入收益報表。倘本集團為承租人，根據經營租約應付之租金以直線法按有關租約年期於收益報表內扣除。

經營租約項下之預付地價初步按成本列賬，隨後則以直線法按租約年期確認。

收益確認

當經濟溢利很可能流向本集團，而收益可以可靠計量時，將按下基準確認收益：

- (a) 租金收入按租約年期之時間比例基準確認；
- (b) 銷售權益及債務證券收入按交易日期基準確認；
- (c) 股息收入於股東收取付款之權利已獲確立後確認；
- (d) 利息收入以應計基準，按金融工具之估計年期，用實際利率將未來估計之現金收入貼現至金融資產賬面淨值進行確認；及
- (e) 保險代理及經紀收入，按保單起保時確認。

關連方

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連方：

- (a) 該方透過一家或多家仲介公司，直接或間接(1)控制本集團，受本集團控制或與本集團受同一方控制；(2)於本集團擁有權益，並可藉此對本集團行使重大影響力；或(3)共同控制本集團；
- (b) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為共同控制實體；
- (d) 該方為本集團之主要管理人員之一；
- (e) 該方為(a)或(d)所述任何人士之近親；
- (f) 該方為一家實體，直接或間接受(d)或(e)所述任何人士控制、共同控制或重大影響，或(d)或(e)所述任何人士直接或間接對該實體擁有重大投票權；或
- (g) 該方為以本集團或屬本集團關連方之任何實體之僱員為受益人之僱用後福利計劃。

以股份支付之交易

本公司實行一項購股權計劃，旨在向為本集團經營業務提供服務及／或作出貢獻之合資格參與人士（包括本公司董事及本集團及被投資實體之其他僱員及本集團或任何被投資實體之任何成員公司所委聘之任何顧問、諮詢人或代理）提供鼓勵及／或獎勵。本集團僱員（包括董事）及顧問按以股份支付之交易方式收取薪酬，而僱員／顧問則以提供服務作為獲取權益工具之代價（「以權益結算之交易」）。

倘股本工具已發行而本集團作為代價收取之部份或全部貨品或服務無法明確識別，則該等無法識別之貨品或服務按以股份支付之公平值與授出日期收取之任何可識別貨品及服務之公平值之差額計算。

與僱員進行以權益結算之交易之成本乃參考授出日期之公平值計量。公平值由外部估值師按柏力克－舒爾斯購股權定價模式釐定，有關其他詳情載於財務報表附註29。於評估以權益結算之交易時，並無計及任何績效條件，惟與本公司股價掛鉤之條件（「市場條件」）（倘適用）除外。

以權益結算之交易之成本連同股本相應上調金額於達成績效及／或服务條件期間確認入賬，直至有關僱員／顧問完全有權獲取獎勵時（「歸屬日期」）為止。於各結算日直至歸屬日期止就以權益結算之交易確認之累計開支反映歸屬期已到期部份，以及本集團對將最終歸屬之股本工具數目作出之最佳估計。於某一期間在收益報表中扣除或計入之款項指於該期間初及期終已確認之累計開支。

最終不會歸屬之獎勵之開支將不會予以確認，惟須視乎市場條件而決定是否歸屬之有關獎勵則除外，而該等獎勵作已歸屬處理，不論市場條件是否得以達成，惟必須達成所有其他績效條件。

倘以權益結算之獎勵條款經修訂，所確認之開支最少須達到猶如條款並無經修訂之水準。此外，按修訂日期計量，倘任何修訂會增加以股份支付之安排之總公平值或令僱員／顧問受惠，則應就該等修訂確認開支。

當以權益結算之獎勵被註銷，則其被視為猶如已於註銷日期歸屬，而未就獎勵確認之任何開支會即時獲確認。然而，倘有新獎勵代替已註銷獎勵，則其於授出日期指定為替代獎勵，已註銷與新獎勵將被視為對原有獎勵所作之修訂，一如前段所述。

已發行購股權之攤薄影響反映為於計算每股盈利之額外股份攤薄。

本集團已採納有關以權益結算之獎勵之香港財務報告準則第2號之過渡條文，並僅就已於二零零二年十一月七日之後授出但仍未於二零零五年四月一日歸屬之以權益結算之獎勵及於二零零五年四月一日或之後所授出者採納香港財務報告準則第2號。

其他僱員福利

退休福利計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為其所有合資格參與強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員設立定額供款強積金計劃。供款乃按僱員底薪之一定百份比作出，並依據強積金計劃之規則於應付時在收益報表內扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產以獨立管理基金分開持有。對強積金計劃作出供款時，本集團之僱主供款全數歸僱員所有，惟本集團之僱主自願供款則除外。根據強積金計劃之規則，僱員在供款全數歸屬前離職，僱主自願供款則撥歸本集團。

3. 主要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表時，管理層須於報告當日作出會影響報告當日所呈報收益、開支、資產及負債之報告金額及或然負債披露之判斷、估計及假設。然而，由於有關假設和估計之不明朗因素，可導致須就未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

在應用本集團會計政策之過程中，除下文討論涉及估計之判斷外，管理層已作出下列判斷，而該等判斷對財務報表內所確認之金額構成之影響最為重大。

經營租約承擔—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租約。本集團已決定保留按經營租約出租該等物業之業權之所有重大風險及回報。

投資物業與自用物業之間之分類

本集團釐定一項物業是否符合成為投資物業，並於作出判斷時制定標準。投資物業乃持作賺取租金或資金增值或兩者兼得之物業。因此，本集團考慮一項物業所產生之現金流量是否大部份獨立於本集團所持有之其他資產。

若干物業包括部份持作賺取租金或資本增值，而其他部份則用作提供服務或作行政用途之物業。倘該等部份物業可以獨立出售（或根據融資租約獨立出租），本集團會就各部份獨立入賬。倘該等部份物業不可獨立出售，則僅當非重大部份物業用於提供服務或作行政用途時，該物業方為投資物業。

判斷按獨立物業基準釐定配套服務是否非常重要，以致該物業不符合資格列為投資物業。

估計不明朗因素

下列為有關日後之主要假設及於結算日之其他主要估計不明朗因素（具有導致下一個財政年度之資產及負債賬面值均作出大幅調整之重大風險）：

商譽減值

本集團至少每年檢討商譽有否減值。釐定商譽是否出現減值時須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。本集團估計使用價值時須估計預期源自該現金產生單位之日後現金流量，以及選擇合適貼現率，以計算該等現金流量之現值。詳情參閱財務報表附註17。

估計投資物業之公平值及租賃土地與建築構件之間之分配

本集團投資物業之公平值及租賃土地與建築構件之間之分配由管理層根據獨立合資格估值師對物業於公開市場之現有使用情況作出之估值進行評估。物業估值過程中採用之假設乃以各結算日之現有市況為基準，並參考可資比較銷售交易，及（倘適用）以扣除開支準備金及（在若干情況下）潛在租金減少的撥備後收入淨額之資本化程度為基準。

應付貨款減值

本集團為借款人無能力支付須繳款項而導致之估計損失作備抵。本集團是根據應收貸款結餘的賬齡、借款人之信貸可靠度及過往的撇銷經驗作出估計。倘若借款人之財政狀況會轉壞致令實際減值損失較預期為高，本集團須檢討備抵依據，且未來之業績會受影響。

可換股票據之計量

發行可換股票據時，負債部份之公平值按同等不可換股票據之市場利率釐定，而該數額按攤銷成本列作負債，直至票據獲兌換或贖回時為止。所得款項餘額於扣除交易成本後，將分配至已確認並計入股東權益之兌換選擇權內。釐定負債部份須估計市場利率。

以權益結算之交易之公平值計量

本公司執行一項購股權計劃，據此，本集團僱員（包括董事）及顧問按以股份支付之交易之形式收取薪酬。與僱員及顧問進行以權益結算之交易之成本根據授出日期之公平值計量，並使用包括預期波幅及無風險利率等假設。

4. 分類資料

分類資料乃按兩種分類方式呈報：(i)按業務劃分之首要分類報告方式；及(ii)按地區劃分之次要分類報告方式。

分類資料乃按本集團按業務劃分之首要分類報告方式呈報。於釐定本集團之地區分類時，該分類之收益乃根據客戶之地理位置釐定，而該分類之資產則根據資產之地理位置釐定。由於本集團收益超過90%源自香港客戶，且本集團資產超過90%位於香港，故並無呈報地區分類資料。

本集團之經營業務乃根據其經營及提供產品及服務之性質分開構建及管理。本集團各業務分類指所提供產品及服務之風險及回報有別於其他業務分類者之策略業務單位。業務分類之詳情概述如下：

- (i) 證券買賣業務，買賣證券及持有投資，主要目的為賺取利息收入、股息收入及資本增值；
- (ii) 提供融資業務，在香港提供融資服務；
- (iii) 貨品貿易業務，買賣商品；
- (iv) 物業持有及投資業務，主要從事商用及住宅物業投資，以獲取可能取得之租金收入及／或增值；
- (v) 保險代理及經紀業務，在香港從事一般及人壽保險經紀業務；及
- (vi) 投資控股業務，從事就持續策略或長期目的而進行控股投資，主要目的為賺取股息收入及資本增值。

業務分類

下表載列本集團業務分類於截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度之持續經營業務現有收益、虧損及若干資產、負債及開支資料。

本集團

	持續經營業務				終止經營業務				總計	綜合			
	二零零七年		二零零八年		二零零七年		二零零八年			二零零七年		二零零八年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元	千港元	千港元	千港元
分類收益：													
外部客戶之收益	59,070	(11,805)	17,464	26,449	2,590	1,228	6,216	2,092	3,503	85,340	21,467	85,340	21,467
分類間銷售	-	-	-	-	-	-	-	-	11,570	(11,570)	-	-	-
其他收益	645	398	110	191	16,155	1,550	14,673	47	-	31,583	2,186	31,583	2,186
總計	59,715	(11,407)	17,574	26,640	18,745	2,778	20,889	2,139	15,073	116,923	23,653	116,923	23,653
分類業績	(396,922)	(27,519)	17,361	(41,071)	7,683	1,794	(5,948)	(4,055)	(23,953)	(397,749)	(106,374)	(397,749)	(105,608)
利息及未分配收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,642	26,658	-	11,642
未分配開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,191)	(86,085)	-	(4,191)
總資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,059)	(7,467)	-	(6,059)
應佔聯營公司之溢利，扣除於聯營公司之投資之減值	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,692)	-	-	-	(41,692)
除稅前溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(396,357)	(214,940)	-	(396,357)
稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,351)	1,927	-	(7,351)
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(403,708)	(213,033)	-	(403,708)
資產或負債													
分類資產	347,126	154,725	254,228	304,681	204,423	72,711	2,559	3,861	685,426	(1,234,126)	(623,601)	1,074,736	597,803
於聯營公司之投資	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000	-	-	-	50,000
未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,588	13,297	-	11,588
資產總值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,086,324	661,100	-	1,086,324

	持續經營業務				終止經營業務												
	證券買賣		提供融資		物業持有及投資		保險代理及經紀業務		投資控股		業務		總計		綜合		
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	
分銷負債	786,279	196,765	313,503	373,339	104,342	75,650	38,198	45,991	2,566	3,011	(1,234,126)	(623,601)	10,762	71,155	-	10,762	71,155
未分配負債													132,253	707	-	132,253	707
負債總額													143,015	71,862	-	143,015	71,862
其他分類減料：																	
折舊—已分配	-	-	-	-	499	7	150	121	-	-	-	-	649	128	-	649	128
折舊—未分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,223	467	-	1,223	467
確認予付土地租金	-	-	-	-	247	5	-	-	-	-	-	-	247	5	-	247	5
投資物業公平值變動力產生之																	
收益淨額	-	-	-	-	16,130	1,157	-	-	-	-	-	-	16,130	1,157	-	16,130	1,157
應收貸款之減值	-	-	-	67,479	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67,479	-	-	67,479
貿易及其他應收款項及按金之																	
減值可供出售股本投資之																	
減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59,065
透過損益以公平值列賬之																	
投資之公平值虧損/																	
(收益)	456,450	(373)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	456,450	(373)	-	456,450	(373)
贖回可換股票據之虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	287	1,359	-	-	287	1,359	-	287	1,359
資本開支	-	-	-	-	100,674	68,801	181	-	11,882	-	-	-	112,737	68,801	-	112,737	68,801

5. 營業額、其他收入及收益

收益，亦為本集團之營業額，指融資撥備所得利息收入；股本投資之利息收入及股息收入；出售透過損益以公平值列賬之投資之收益／（虧損）；保險代理及經紀收入；及年內已收及應收投資物業之總租金收入。

營業額、其他收入及收益之分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)
營業額		
融資撥備所得利息收入	17,464	26,449
非上市證券所得利息收入	—	3,503
透過損益以公平值列賬之投資之 股息收入	1,263	163
出售透過損益以公平值列賬之投資之 收益／（虧損）淨額 [#]	57,807	(11,968)
總租金收入	2,590	1,228
保險代理及經紀收入	6,216	2,092
	<u>85,340</u>	<u>21,467</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	11,634	309
其他利息收入	471	—
出售投資物業之收益	—	393
結算其他借款之收益	14,545	—
其他	644	263
	<u>27,294</u>	<u>965</u>

[#] 本集團出售透過損益以公平值列賬之投資之所得款項及其相應賬面值分別分列於上年綜合收益報表之「營業額」及「銷售成本」中。於當前年度，由於董事認為將出售透過損益以公平值列賬之投資之收益／虧損按淨額呈列於「營業額」中更為適當，因此本集團已改變其呈列方式。

該呈列方式的改變使得截至二零零八年三月三十一日止年度之營業額及銷售成本減少港幣1,254,282,000元，表示年內出售透過損益以公平值列賬之投資之收益／虧損之賬面值。

為與當前年度之呈列方式保持一致，截至二零零七年三月三十一日止年度之出售透過損益以公平值列賬之投資之收益／虧損之賬面值港幣328,714,000元已於營業額中作出抵銷，導致該年度營業額及銷售成本減少同等金額。該變動對於二零零六年四月一日之累計虧損額並無影響。

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除：

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
折舊	14	1,872	595
確認預付地價	16	247	5
僱員福利開支(不包括董事酬金(附註8))：			
工資、薪金及津貼		9,959	5,287
按股本結算購股權開支	29	10,032	2,336
退休計劃供款 (定額供款計劃)*		260	164
		<u>20,251</u>	<u>7,787</u>
就投資顧問服務向投資顧問 已付之股份付款	29	1,178	2,976
核數師酬金		2,400	2,527
因可供出售投資所產生之 匯兌差額		126	-
根據經營租約就土地及 樓宇支付之最低租賃款項		442	940
賺取租金之投資物業所產生之 直接營運開支		766	277
出售／撤銷物業、廠房及設備 項目之虧損		30	188
業主自用物業重新分類為投資 物業而產生的重估損失**	14	43	-
出售可供出售投資之虧損**		-	15,932
出售附屬公司之虧損**	31(b)	212	7,564
贖回可換股票據之虧損**		287	1,359
於聯營公司之投資之減值	19	-	69,099
商譽減值**	17	12,129	44,050
應收貸款減值**	21	-	67,479
其他應收款項減值**	22	1,310	-
		<u><u>20,251</u></u>	<u><u>7,787</u></u>

- * 於二零零八年三月三十一日，本集團並無重大沒收供款，以減少其未來數年之退休福利計劃供款（二零零七年：無）。
- ** 該等項目呈列於二零零七年三月三十一日止年度之綜合收益報表中。於年內，由於董事認為，將該等項目計入綜合收益報表中的「其他開支」項目更為適當，因此本集團已改變其呈列方式。據此，該等項目的比較金額已於重新分類，以與當年之呈列相符。

7. 融資成本

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息：		
無須於五年內悉數償還之銀行貸款	3,063	948
須於五年內悉數償還之透支及 其他貸款	194	3,881
可換股票據（附註26）	2,802	2,638
融資成本總額	<u>6,059</u>	<u>7,467</u>

8. 董事酬金

下列為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例第161條披露之年內董事酬金：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
袍金	600	535
其他酬金：		
薪金及其他福利	2,162	2,378
退休福利計劃供款（定額供款計劃）	41	56
減：沒收供款	—	(160)
退休計劃供款淨額	41	(104)
	2,203	2,274
	<u>2,803</u>	<u>2,809</u>

(a) 獨立非執行董事

年內已付獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
趙少波先生	120	120
許惠敏女士	120	120
Gary Drew Douglas先生	120	120
Peter Temple Whitelam先生	120	47
林炳昌先生	—	28
勞明智先生	—	47
	<u>480</u>	<u>482</u>

年內並無應付獨立非執行董事之其他酬金（二零零七年：無）。

(b) 執行董事

	薪金及 袍金	其他福利	退休計劃 供款淨額	酬金總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
二零零八年				
楊梵城博士	120	–	–	120
鄺維添先生	–	240	12	252
郭惠明女士	–	1,586	12	1,598
柯淑儀女士	–	336	17	353
	<u>120</u>	<u>2,162</u>	<u>41</u>	<u>2,323</u>
二零零七年				
楊梵城博士	53	–	–	53
鄺維添先生	–	390	20	410
郭惠明女士	–	1,498	12	1,510
柯淑儀女士	–	266	13	279
邱深笛女士*	–	89	(28)	61
黎明偉先生*	–	135	(121)	14
	<u>53</u>	<u>2,378</u>	<u>(104)</u>	<u>2,327</u>

* 邱深笛女士及黎明偉先生退任本公司執行董事，分別自二零零六年八月十四日及二零零六年八月十五日起生效。

年內概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

9. 五位最高薪僱員

年內五位最高薪僱員包括一位董事（二零零七年：一位），彼等之酬金詳情載於上文附註8。年內餘下四位非董事（二零零七年：四位）最高薪僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及津貼	2,477	2,858
僱員購股權福利	4,621	711
退休計劃供款	44	75
	<u>7,142</u>	<u>3,644</u>

非董事之最高薪僱員介乎以下酬金範圍之人數分析如下：

	僱員人數	
	二零零八年	二零零七年
零－港幣1,000,000元	–	4
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	3	–
港幣2,500,001元－港幣3,000,000元	1	–
	<u>4</u>	<u>4</u>

年內，本集團就上述四位非董事最高薪僱員對本集團之服務向其授出324,800,000份購股權，進一步詳情載於財務報表附註29。在歸屬期內已於收益報表確認之已授出購股權之公平值在授出日期釐定，而列入本年度財務報表之金額已載入上述非董事最高薪僱員之披露資料內。

10. 稅項

本公司已按稅率17.5%（二零零七年：17.5%）就年內於香港產生之估計應課稅溢利計提香港利得稅撥備。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團：		
本期稅項－香港		
本年度支出	2,475	—
去年不足／（超額）撥備	2,258	(2,383)
遞延（附註27）	2,618	456
	<u>7,351</u>	<u>(1,927)</u>
於綜合收益報表呈報之持續經營業務之 稅項支出／（抵免）	<u>7,351</u>	<u>(1,927)</u>

下列為按香港法定稅率（本公司及其大部份附屬公司主要營業地點之法定稅率）計算之除稅前虧損適用之稅項抵免與以本集團實際稅率計算之稅項支出／（抵免）之對賬：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前虧損（包括終止經營業務之溢 利）	<u>(396,357)</u>	<u>(214,189)</u>
按香港法定稅率17.5%（二零零七年： 17.5%）計算之稅項抵免	(69,362)	(37,483)
就過往期間之本期稅項作出調整	2,258	(2,383)
應佔聯營公司溢利	—	(215)
毋須課稅之收入	(2,435)	(682)
不可扣稅開支	4,990	23,549
動用過往期間之稅務虧損	(1,505)	(9)
未確認之稅務虧損	73,405	15,296
	<u>73,405</u>	<u>15,296</u>
按本集團之實際稅率計算之 稅項支出／（抵免）	7,351	(1,927)
終止經營業務之稅項支出	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
於綜合收益報表呈報之持續經營業務之 稅項支出／（抵免）	<u>7,351</u>	<u>(1,927)</u>

截至二零零七年三月三十一日止年度，聯營公司應佔稅項港幣215,000元於綜合收益報表列作「分佔聯營公司溢利，扣除於聯營公司之投資之減值」。

11. 本公司股權持有人應佔虧損

截至二零零八年三月三十一日止年度，本公司股權持有人應佔綜合虧損包括虧損港幣413,529,000元（二零零七年：港幣257,210,000元）已在本公司之財務報表中處理（附註30(b)）。

12. 終止經營業務

上年度內，本集團因計劃將其資源集中用於其現有及日後核心業務，遂決定出售其當時全資附屬公司Mega Victory Limited（「Mega Victory」）及其附屬公司（統稱「Mega Victory集團」）之55%權益，連同出讓股東貸款金額之55%（「部份出售」）。Mega Victory集團於過往年度主要從事一般貿易業務，並自二零零五年九月起休業。Mega Victory集團之業務構成策略性業務單元，屬本集團業務之獨立業務組成部份，即本集團貨品貿易分類。部份出售Mega Victory集團已於二零零六年九月二十八日完成。部份出售之進一步詳情亦載於本公司日期為二零零六年八月三十一日之通函。繼部份出售後，本集團不再擁有Mega Victory集團之任何控制權，對其亦無重大影響力，Mega Victory集團之餘下45%股本投資遂被視作可供出售投資。故此，部份出售導致本集團之貨品貿易業務成終止經營業務。

截至二零零七年三月三十一日止年度，Mega Victory集團之業績如下：

	附註	二零零七年 千港元
終止經營業務之業績		-
貿易及其他應收款項以及按金之減值		(59,065)*
出售附屬公司之收益	31(b)	<u>59,836</u>
年內終止經營業務之溢利		<u><u>771</u></u>

* 完成部份出售後，本集團於Mega Victory集團餘下之45%權益之賬面值約為港幣59,065,000元，乃本集團於Mega Victory之股本投資港幣450元（列作可供出售投資）及應收Mega Victory之貸款（「股東貸款」）約港幣59,065,000元之總額（已扣除減值撥備約港幣44,953,000元）。於二零零七年三月三十一日，根據本公司董事對Mega Victory集團之財務狀況及未來前景之評估，本公司已就股東貸款之未償還餘額全數作出撥備。

	二零零七年 (經重列)
每股盈利：	
基本，來自終止經營業務	<u><u>0.50港仙</u></u>
攤薄，來自終止經營業務	<u><u>不適用</u></u>

來自終止經營業務之每股基本盈利乃按下列方式計算：

	二零零七年
本公司普通股權持有人應佔終止經營業務之溢利	港幣771,000元
年內就計算每股基本盈利所使用已發行普通股之 加權平均數（經重列）	<u><u>154,160,000</u></u>

由於截至二零零七年三月三十一日止年度之尚未行使購股權及發行在外可換股票據對該年度之每股基本盈利具有反攤薄影響，故並無披露該年度之每股攤薄盈利金額。

13. 本公司普通股權持有人應佔每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損金額乃按本公司普通股權持有人應佔年內虧損港幣403,708,000元（二零零七年：港幣212,262,000元）及年內已發行普通股之加權平均數676,484,000股（二零零七年：154,160,000股（經重列））計算。截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度之每股基本損失金額已經調整，以反映年內之供股（附註28(i)）及結算日後的股份合併，詳情分別載於附註40(a)。

持續經營業務之每股基本虧損金額乃按本公司普通股權持有人應佔年內持續經營業務之虧損港幣403,708,000元（二零零七年：港幣213,033,000元）及年內已發行普通股之加權平均數676,484,000股（二零零七年：154,160,000股（經重列））計算。截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度持續經營業務之每股基本損失金額已經調整，以反映年內之供股（附註28(i)）及結算日後的股份合併，詳情分別載於附註40(a)。

(b) 每股攤薄虧損

由於截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度之尚未行使購股權及發行在外可換股票據對該兩個年度之每股基本虧損具有反攤薄影響，故並無披露該兩個年度之每股攤薄虧損金額。

14. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
二零零八年三月三十一日						
於二零零七年						
三月三十一日及						
二零零七年四月一日：						
成本	1,040	622	979	970	925	4,536
累計折舊	(2)	(622)	(669)	(777)	(321)	(2,391)
賬面淨值	1,038	-	310	193	604	2,145
於二零零七年四月一日，						
扣除累計折舊	1,038	-	310	193	604	2,145
添置	11,357	8,344	3,466	270	-	23,437
出售	-	-	-	-	(440)	(440)
出售附屬公司 (附註31(b))	-	-	(53)	-	-	(53)
轉撥自投資物業 (附註15)*	11,937	-	-	-	-	11,937
重估轉撥至投資物業之 虧蝕(附註6)	(43)	-	-	-	-	(43)
轉撥至投資物業 (附註15)	(3,840)	-	-	-	-	(3,840)
年內之折舊撥備	(493)	(741)	(369)	(153)	(116)	(1,872)
於二零零八年						
三月三十一日，						
扣除累計折舊	<u>19,956</u>	<u>7,603</u>	<u>3,354</u>	<u>310</u>	<u>48</u>	<u>31,271</u>
於二零零八年						
三月三十一日：						
成本	20,407	8,966	4,384	1,240	149	35,146
累計折舊	(451)	(1,363)	(1,030)	(930)	(101)	(3,875)
賬面淨值	<u>19,956</u>	<u>7,603</u>	<u>3,354</u>	<u>310</u>	<u>48</u>	<u>31,271</u>

本集團

	樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
二零零七年 三月三十一日						
於二零零六年 四月一日：						
成本	-	365	575	546	850	2,336
累計折舊	-	(156)	(381)	(407)	(44)	(988)
賬面淨值	-	209	194	139	806	1,348
於二零零六年 四月一日，						
扣除累計折舊	-	209	194	139	806	1,348
添置	-	-	67	76	75	218
收購附屬公司 (附註31(a))	-	40	180	102	-	322
撇銷	-	(188)	-	-	-	(188)
轉撥自投資物業 (附註15)*	1,040	-	-	-	-	1,040
年內之折舊撥備	(2)	(61)	(131)	(124)	(277)	(595)
於二零零七年 三月三十一日，						
扣除累計折舊	1,038	-	310	193	604	2,145
於二零零七年 三月三十一日：						
成本	1,040	622	979	970	925	4,536
累計折舊	(2)	(622)	(669)	(777)	(321)	(2,391)
賬面淨值	1,038	-	310	193	604	2,145

* 本集團之投資物業於年內成為業主自用物業，其樓宇部份於用途變動日期之公平值港幣11,937,000元（二零零七年：港幣1,040,000元）（附註15）成為其後計算樓宇之視作成本。

本集團之租賃物業乃於香港以長期租約持有。

於結算日，本集團之樓宇已作為本集團獲授銀行貸款之抵押（附註25）。

15. 投資物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初之賬面值	63,340	3,000
收購附屬公司 (附註31(a))	–	9,033
添置	50,589	59,550
出售附屬公司 (附註31(b))	(11,500)	(2,200)
出售	–	(2,000)
轉撥至業主自用物業*	(34,810)	(5,200)
轉撥自業主自用物業**	17,830	–
投資物業公平值變動淨值	16,130	1,157
	<u>101,579</u>	<u>63,340</u>
於三月三十一日之賬面值	<u>101,579</u>	<u>63,340</u>
按地區分類之分析：		
香港	100,779	62,540
中國大陸	800	800
	<u>101,579</u>	<u>63,340</u>

* 有關金額指物業之預付土地租賃價及樓宇部份之估計公平值總額，分別為港幣22,873,000元（二零零七年：港幣4,160,000元）（附註16）及港幣11,937,000元（二零零七年：港幣1,040,000元）（附註14）。

** 年內，本集團若干租賃土地及樓宇於用途變作投資物業之日按現有使用基準之公開市值重估為港幣17,830,000元，指該等物業之預付土地租賃價及樓宇部份之估計公平值（分別為港幣13,990,000元（附註16）及港幣3,840,000元（附註14））總額。

於二零零八年三月三十一日，本集團港幣4,500,000元（二零零七年：港幣4,140,000元）之投資物業乃以中期租約持有，而港幣97,079,000元（二零零七年：港幣59,200,000元）則以長期租約持有。

本集團之投資物業根據獨立專業合資格估值師Asset Appraisal Limited之估值，按現有使用基準於二零零八年三月三十一日之公開市值重估為港幣101,579,000元。該等投資物業現時或預期根據經營租約出租予第三方，其他詳情概要載於財務報表附註33(a)。

於二零零八年三月三十一日，本集團之香港投資物業（賬面總值為約港幣100,779,000元（二零零七年：港幣62,540,000元））已用作本集團獲授一般銀行融資之抵押（附註25）。

本集團投資物業之其他詳情載於第109至110頁。

16. 預付土地租賃溢價

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初之賬面值	4,155	—
添置	38,711	—
年內轉撥自投資物業（附註15）	22,873	4,160
年內轉撥至投資物業（附註15）	(13,990)	—
年內確認	(247)	(5)
	<u>51,502</u>	<u>4,155</u>
於三月三十一日之賬面值	51,502	4,155
計入預付款項、按金及其他應收款項之 流動部份	(455)	(55)
	<u>51,047</u>	<u>4,100</u>
非流動部分	<u>51,047</u>	<u>4,100</u>

租賃土地乃於香港以長期租約持有。於結算日，租賃土地已用作本集團獲授一般銀行融資之抵押（附註25）。

17. 商譽

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初之賬面值	12,129	-
收購附屬公司(附註31(a))	-	56,179
年內減值	<u>(12,129)</u>	<u>(44,050)</u>
於三月三十一日之賬面淨值	<u>-</u>	<u>12,129</u>
於三月三十一日：		
成本	56,179	56,179
累計減值	<u>(56,179)</u>	<u>(44,050)</u>
賬面淨值	<u>-</u>	<u>12,129</u>

商譽之減值測試

透過業務合併收購之商譽已分配至保險代理及經紀現金產生單位(「現金產生單位」, 為呈報分類)作減值測試。

於二零零八年三月三十一日之現金產生單位之可收回款項已按使用價值釐定, 而使用價值則根據涵蓋五年期財務預測之現金流量預測計算。現金流量預測所應用之貼現率為12.5%。

年內, 現金產生單位之經營表現低迷。董事認為, 現金產生單位於可預見未來能否產生足夠現金流量實現商譽之帳面值尚不確定, 因此已進一步於本年度之綜合收益報表內作出及確認減值港幣12,129,000元, 以致於二零零八年三月三十一日之商譽全面減值。

於二零零八年三月三十一日，在計算現金產生單元之使用價值時已使用若干重要假設。以下為管理層預測現金流量以進行商譽減值測試根據之各項主要假設：

預算收益及經營業績

預算收益及經營業績乃根據管理層對現金產生單元之市場預期發展而釐定。

折現率

所用折現率為除稅前及反映相關單位之特定風險。

18. 應佔附屬公司權益

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本	10,000	5
應收附屬公司款項	<u>94,808</u>	<u>28,077</u>
	104,808	28,082
減：減值撥備	<u>(3,552)</u>	<u>(1,599)</u>
	<u><u>101,256</u></u>	<u><u>26,483</u></u>

除計入上文於附屬公司之權益之應收多間附屬公司款項港幣91,256,000元（二零零七年：港幣1,372,000元）按年利率5.25厘至5.5厘（二零零七年：年利率5.5厘）計息外，附屬公司之結餘均為免息、無抵押及毋須於一年內償還。

除按年利率5.25厘至5.5厘計息之應收一間附屬公司款項港幣206,643,000元(二零零七年:港幣266,442,000元)外,計入本公司流動資產及負債之附屬公司結餘分別為港幣425,026,000元(二零零七年:港幣239,037,000元)及港幣2,438,000元(二零零七年:港幣2,075,000元),該等款項為免息、無抵押及須按要求或在一年內償還。

應收附屬公司金額減值撥備之變動如下:

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	398,723	265,222
已確認減值虧損	403,498	245,154
出售附屬公司	<u>(111,374)</u>	<u>(111,653)</u>
	690,847	398,723
減:流動部分	<u>(687,295)</u>	<u>(397,124)</u>
非流動部分	<u>3,552</u>	<u>1,599</u>

本公司已就賬面總值為港幣1,354,470,000元之若干應收附屬公司款項確認減值(未扣除減值虧損)(二零零七年:港幣884,357,000元),因為該等結餘之可收回金額低於其賬面值。本公司已根據相應現金產生單元之可收回金額之評估作出減值撥備,而此項減值撥備需要評估現金產生單元之使用價值。剩餘應收附屬公司款項均未逾期且未減值,本公司董事認為該等結餘可全部收回。

應收/應付附屬公司之該等款項之賬面值與彼等之公平值相若。

於結算日，該等主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立及 營業地點	已發行 普通股面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
東旭有限公司	香港	港幣2元	-	100	提供管理服務
怡仕有限公司	香港	港幣1元	-	100	物業投資
Freeman Financial Corporation	開曼群島	港幣10,000,000元	100	-	投資控股
民豐理財顧問有限公司 (前稱「先機理財顧問有 限公司」)	香港	港幣10,000元	-	100	提供保險代理服務
民豐金融服務有限公司	香港	港幣10,000,000元	-	100	提供人壽保險服務
民豐保險顧問有限公司 (前稱「先機保險顧問有 限公司」)	香港	港幣100,000元	-	100	提供保險經紀服務
民豐國際有限公司	香港	港幣1元	-	100	物業投資
民豐投資控股有限公司	香港	港幣1元	-	100	物業投資
Freeman Investment Services Limited (前稱「Cinergy Holdings Limited」)	香港	港幣10,000元	-	100	投資控股
泛日有限公司	香港	港幣1元	-	100	物業投資
升通有限公司	香港	港幣1元	-	100	物業投資
恒盛財務有限公司	香港	港幣2元	-	100	提供融資
卓祺有限公司	香港	港幣1元	-	100	物業投資
杰卓有限公司	香港	港幣1元	-	100	物業投資
卓光國際有限公司	香港	港幣1元	-	100	物業投資

名稱	註冊成立及 營業地點	已發行 普通股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Smart Jump Corporation	英屬處女群島 ／香港	1美元	-	100	證券買賣
超鴻集團有限公司	香港	港幣1元	-	100	提供管理服務
雍洋有限公司	香港	港幣1元	-	100	物業投資
瑞毅有限公司	香港	港幣1元	-	100	提供代理人服務
榮進發展有限公司	香港	港幣2元	-	100	物業投資
威大有限公司	香港	港幣1元	-	100	物業投資

董事認為上表載列之本公司附屬公司為對本集團之本年度業績或資產淨值主要組成部份有主要影響之附屬公司。董事認為，收錄其他附屬公司之詳情將會導致篇幅過於冗長。

19. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔資產淨值	-	80,897
收購產生之商譽	-	38,202
	-	119,099
減：減值撥備	-	(69,099)
	-	50,000

聯營公司已於年內出售。

於二零零七年三月三十一日，本集團應收聯營公司貸款餘額於財務報表附註21披露。

於二零零七年三月三十一日，聯營公司之詳情如下：

名稱	註冊成立地點	持有已發行 股份詳情	本集團應佔 股權百分比	主要業務
Hennabun Capital Group Limited (前稱 「Hennabun Management International Limited」) (「HCGL」)*	英屬處女群島	每股面值0.01美元 之普通股	49	投資控股

* 並非由香港安永或其他安永國際成員公司審核。

自二零零七年二月六日起，上述聯營公司由本公司間接持有，並於香港營業。

截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團於聯營公司之應佔溢利，於聯營公司之投資減值淨額分析如下：

	二零零七年 千港元
應佔溢利	1,230
減值撥備	(69,099)
發放之可供出售投資重估儲備	26,177
	<u>(41,692)</u>

上述聯營公司已按權益法於該等財務報表入賬。

下列為本集團聯營公司之財務資料概要，乃摘錄自其截至二零零七年三月三十一日止三個月之未經審核綜合財務報表：

	二零零七年 千港元
資產	607,875
負債	442,643
收益	11,434
溢利	<u>4,195</u>

20. 可供出售投資

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市投資，按市值	<u>18,793</u>	<u>—</u>

年內，直接於權益確認之本集團可供出售投資公平值虧損淨額為港幣667,000元（二零零七年：公平值收益淨額港幣8,194,000元）。過往年度之公平值收益淨額港幣12,415,000元將於出售有關投資時，自權益剔除並於該年度之綜合收益報表內確認。

21. 應收貸款

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貸款	254,152	362,709
減值	<u>—</u>	<u>(67,479)</u>
計入流動資產於一年內到期之結餘	<u>254,152</u>	<u>295,230</u>

應收貸款指本集團金融業務撥備所產生之應收款項，按介乎香港上海滙豐銀行有限公司所報之港元最優惠利率（「最優惠利率」）之年利率至最優惠利率之年利率另加3厘計息（二零零七年：最優惠利率之年利率至每月4厘）。負責本集團金融業務撥備之本公司執行董事已批准授出及監察該等貸款。

於結算日，按到期付款日計算之應收貸款（視為不會減值）之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未逾期且未減值	254,152	171,944
逾期不足3個月	—	73,286
	254,152	245,230

應收貸款之減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初	67,479	26,247
已確認減值虧損（附註6）	—	67,479
撇銷作不可收回之金額	(67,479)	(26,247)
於三月三十一日	—	67,479

上述於二零零七年三月三十一日之應收貸款減值撥備包括賬面值為港幣117,479,000元之個別應收貸款港幣67,479,000元之減值撥備。個別應收貸款減值涉及之借款人存在財務困難，故預期僅可收回港幣50,000,000元之結餘。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用增強項目。

未逾期且未減值之應收貸款與多名不同借款人有關，近期該等借款人並無拖欠記錄。

本集團應收貸款計入二零零七年三月三十一日向本集團聯營公司提供之貸款港幣53,108,000元(附註36(b))。該筆貸款須按與本集團其他借款人之信貸條款相若之條款償還。該筆貸款已於年內悉數償還。

22. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按金及預付款項	1,893	784	554	140
其他應收款項	2,206	23,586	20	128
預付地價	455	55	—	—
向僱員提供之墊款	1,798	2,036	—	—
	6,352	26,461	574	268
減值	(1,310)	—	—	—
	<u>5,042</u>	<u>26,461</u>	<u>574</u>	<u>268</u>

存款及其他應收款項之減值撥備變動如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	—	89,296	—	—
已確認減值虧損	1,310	59,065	—	—
按不可收回衝銷之 款項	—	(148,361)	—	—
年末	<u>1,310</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

本公司已就賬面總值為港幣1,310,000元之若干存款及其他應收款項確認減值（未扣除減值虧損）（二零零七年：港幣148,361,000元），因為該等結餘之可收回成本低於其賬面值。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用增強項目。其餘結餘均未逾期且未減值，本公司董事認為該等結餘可全部收回。

誠如財務報表附註12所詳述，於二零零七年三月三十一日之結餘中包括來自Mega Victory約港幣59,065,000元之貸款，該貸款於上年已全數減值並予撇銷。

23. 透過損益以公平值列賬之股本投資

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
上市投資，按市值：		
香港	319,879	92,727
其他地區	25,912	26,326
	345,791	119,053
非上市投資，按公平值	—	12,953
	<u>345,791</u>	<u>132,006</u>

上述投資已於二零零八年及二零零七年三月三十一日分類為持作買賣股本投資。

於結算日，本集團於該等證券之投資之賬面總值約為港幣345,791,000元（二零零七年：港幣132,006,000元），已抵押予若干金融機構，以保證本集團於二零零八年及二零零七年三月三十一日獲授若干孖展融資（尚未動用）。

於批准該等財務報表日期，本集團於結算日持有之上市股本證券之市值為約港幣237,590,000元（二零零七年：港幣157,921,000元）。

24. 現金及現金等值物

本集團及本公司存放於銀行之現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。現金及銀行結餘之賬面值與其公平值相若。

25. 計息銀行及其他借款

本集團

	到期日	二零零八年 每年實際利率 (%)	千港元	到期日	二零零七年 每年實際利率 (%)	千港元
流動						
銀行貸款—有抵押	二零零九年	最優惠利率* -3.15至 最優惠利率* -1.75	5,240	二零零八年	最優惠利率* -2.65至 最優惠利率* -1.75	1,928
其他借款—無抵押	-		-	二零零八年	最優惠利率*+2	19,529
			<u>5,240</u>			<u>21,457</u>
非流動						
銀行貸款—有抵押	二零一六— 二零二三年	最優惠利率* -3.15至 最優惠利率* -1.75	92,541	二零一六— 二零三十年	最優惠利率* -2.65至 最優惠利率* -1.75	41,145
			<u>97,781</u>			<u>62,602</u>

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分析：		
須償還銀行貸款：		
一年內	5,240	1,928
第二年內	6,256	2,036
第三至五年內（包括首尾兩年）	32,006	11,204
五年以上	54,279	27,905
	97,781	43,073
其他借款：		
須於一年內償還	—	19,529
	97,781	62,602

* 東亞銀行有限公司、花旗銀行（香港）有限公司或交通銀行股份有限公司所報之港元最優惠貸款利率。

附註：

- (a) 所有計息銀行及其他借款均以港元列值。
- (b) 上年，本集團之透支貸款港幣3,000,000元以本集團港幣11,500,000元之若干投資物業作抵押。於二零零七年三月三十一日，本集團並無動用任何透支貸款，而透支貸款於本年度到期。
- (c) 本集團銀行貸款以下列各項作抵押：
- (i) 本集團之預付土地租賃價及香港樓宇作按揭，而有關預付地價及樓宇於結算日之賬面總值分別約為港幣51,502,000元（二零零七年：港幣4,155,000元）（附註16）及港幣19,956,000元（二零零七年：港幣1,038,000元）（附註14）；
- (ii) 以本集團之香港投資物業作按揭，而有關投資物業於結算日之賬面總值約為港幣100,779,000元（二零零七年：港幣62,540,000元）；及
- (iii) 於結算日，本公司作出之公司擔保最高達港幣101,248,000元（二零零七年：港幣50,178,000元）。

26. 可換股票據

二零零七年

根據於二零零六年十一月二十日訂立之配售協議（「二零零六年配售協議」），本公司同意，透過配售代理配售本金總額為港幣300,000,000元於二零零八年到期之零息可換股票據（二零零六年可換股票據），其中將按全數包銷基準配售本金額為港幣100,000,000元之可換股票據，並按竭誠基準配售本金額為港幣200,000,000元之可換股票據。

二零零六年可換股票據為無抵押、免息及須於二零零六年可換股票據發行日後十八個月內償還未償還本金額之115%。二零零六年可換股票據可於二零零六年可換股票據發行日至到期日（不包括該日）前七日期間任何時間，按初步兌換價每股港幣0.25元（可予調整）兌換為本公司普通股。倘於連續30個交易日期間各交易日之收市價相等於初步兌換價（即港幣0.375元）（可予調整）或超出初步兌換價之150%，則所有尚未兌換二零零六年可換股票據將被視為已按現行兌換價進行兌換。

二零零六年可換股票據（倘獲悉數認購及發行）可按初步兌換價每股港幣0.25元（可予調整）合共兌換為本公司1,200,000,000股新普通股。於二零零七年一月十二日，按全數包銷基準配售本金額為港幣100,000,000元之二零零六年可換股票據已獲認購及發行。於二零零七年二月二十一日，二零零六年配售協議已告終止。因此，已撤銷按竭誠基準配售本金額為港幣200,000,000元之二零零六年可換股票據。

於二零零七年三月六日，若干票據持有人向本集團發出通告，要求本集團按未兌換票據本金額之100%提早贖回本金額為港幣45,000,000元之二零零六年可換股票據。根據於二零零七年三月七日通過之本公司董事會決議案，已批准提前贖回本金額為港幣45,000,000元之二零零六年可換股票據。

於二零零七年三月二十二日，本金額為港幣55,000,000元之餘下未兌換二零零六年可換股票據，已按經調整兌換價每股港幣0.243元（因本公司於二零零七年三月八日配售346,000,000股新普通股而調整－附註28(e)）合共兌換為226,337,447股本公司新普通股。

二零零八年

根據於二零零七年七月十一日訂立之配售協議（「二零零七年配售協議」），本公司同意，透過配售代理配售本金總額為港幣1,500,000,000元於二零一一年到期之零息可換股票據（「二零零七年可換股票據」），其中將按全數包銷基準配售本金額為港幣250,000,000元之可換股票據，並按竭誠基準配售本金額為港幣1,250,000,000元之可換股票據。

二零零七年可換股票據為無抵押、免息及須於二零一一年三月三十一日償還未償還本金額之100%。二零零七年可換股票據可於二零零七年可換股票據發行日至到期日（不包括該日）前七日期間任何時間，按兌換價每股港幣0.12元（可予調整）兌換為本公司普通股。

二零零七年可換股票據（倘獲悉數認購及發行）可按兌換價每股港幣0.12元（可予調整）合共兌換為本公司12,500,000,000股新普通股。於二零零七年十月十二日，按全數包銷基準配售本金額為港幣250,000,000元之二零零七年可換股票據已獲認購及發行。於二零零七年十二月三日，二零零七年配售協議已告終止。因此，已撤銷按盡竭誠基準配售本金額為港幣1,250,000,000元之二零零七年可換股票據。

於二零零七年十月，本金額為港幣195,000,000元之未兌換二零零七年可換股票據合共兌換為本公司1,625,000,000股新普通股（附註28(1)）。

於二零零八年三月五日，一名票據持有人向本集團發出通告，要求本集團按未兌換票據本金額之100%提早贖回本金額為港幣5,000,000元之二零零七年可換股票據。根據於二零零八年三月六日通過之本公司董事會決議案，已批准提前贖回本金額為港幣5,000,000元之二零零七年可換股票據。

本公司已於發行日期按無兌換選擇權之同類票據之等值市場利率估計負債部份之公平值。殘值分類為權益部份並計入股東權益。

可換股票據已分拆為負債及權益部份，詳情如下：

	本集團及本公司		
	負債部份 千港元	權益部份 千港元	總額 千港元
於二零零六年四月一日	-	-	-
發行時	91,975	8,025	100,000
減：直接交易成本	<u>(2,806)</u>	<u>(245)</u>	<u>(3,051)</u>
	89,169	7,780	96,949
年內贖回	(41,165)	(3,501)	(44,666)
年內兌換	(50,642)	(4,279)	(54,921)
利息開支	<u>2,638</u>	<u>-</u>	<u>2,638</u>
於二零零七年			
三月三十一日及			
二零零七年四月一日	-	-	-
發行時	152,456	97,544	250,000
減：直接交易成本	<u>(4,021)</u>	<u>(2,573)</u>	<u>(6,594)</u>
	148,435	94,971	243,406
年內兌換	(116,231)	(74,078)	(190,309)
年內贖回	(3,153)	(1,899)	(5,052)
利息開支	<u>2,802</u>	<u>-</u>	<u>2,802</u>
於二零零八年			
三月三十一日	<u>31,853</u>	<u>18,994</u>	<u>50,847</u>

根據於二零零八年六月二十日通過之本公司董事會決議案，本公司於結算日後贖回本金額為港幣50,000,000元之其餘尚未兌換二零零七年可換股票據。

27. 遞延稅項負債

遞延稅項負債於年內之變動如下：

本集團

	重估物業	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初	456	—
年內於收益報表中扣除之遞延稅項 (附註10)	2,618	456
出售一間附屬公司(附註31(b))	(333)	—
於三月三十一日	<u>2,741</u>	<u>456</u>

年內或於結算日並無重大未確認遞延稅項負債(二零零七年：無)

於二零零八年三月三十一日，本集團在香港產生之稅項虧損為約港幣531,872,000元(二零零七年：港幣121,546,000元)(有待香港稅務局同意)，該稅項虧損可無限期用作抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。由於錄得有關虧損之公司已虧蝕多時或由於未能確定該等公司之未來溢利來源，故被視為不可能有應課稅溢利以抵銷可動用之稅項虧損。

28. 股本

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
法定：		
50,000,000,000股每股面值 港幣0.10元之普通股 (二零零七年：10,000,000,000股)	<u>5,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行並繳足：		
8,144,312,470股每股面值 港幣0.10元之普通股 (二零零七年：2,473,976,649股)	<u>814,431</u>	<u>247,397</u>

本公司已發行股本及股份溢價賬之變動概述如下：

	附註	已發行股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總額 千港元
於二零零六年四月一日		677,056,202	135,411	348,574	483,985
配售新股份	(a)	600,000,000	120,000	-	120,000
發行代價股份	(b)	55,000,000	11,000	-	11,000
股本重組	(c)	-	(133,206)	(327,552)	(460,758)
發行代價股份	(d)	200,000,000	20,000	33,000	53,000
配售新股份	(e)	412,000,000	41,200	9,900	51,100
兌換可換股票據	(f)	226,337,447	22,634	32,287	54,921
行使購股權	(g)	303,580,000	30,358	16,739	47,097
股份發行開支		-	-	(3,854)	(3,854)
於二零零七年三月三十一日及 二零零七年四月一日		2,473,973,649	247,397	109,094	356,491
配售新股份	(h)	2,234,552,000	223,455	103,917	327,372
供股	(i)	1,563,986,824	156,399	31,280	187,679
購回股份	(k)	(3)	-	-	-
兌換可換股票據	(l)	1,625,000,000	162,500	27,809	190,309
行使購股權	(m)	246,800,000	24,680	14,046	38,726
股份發行開支		-	-	(12,503)	(12,503)
於二零零八年三月三十一日		<u>8,144,312,470</u>	<u>814,431</u>	<u>273,643</u>	<u>1,088,074</u>

附註：

- (a) 於二零零六年四月二十四日及二零零六年五月二十二日，本公司按港幣0.20元向獨立第三方分別配發及發行300,000,000股及300,000,000股每股面值港幣0.20元之普通股，以收取現金。
- (b) 於二零零六年六月八日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以代價港幣11,000,000元額外收購53,800,000股HCGL普通股，代價以按每股港幣0.20元發行55,000,000股每股面值港幣0.20元之本公司新普通股方式支付。
- (c) 本公司於二零零六年八月二十二日進行股本重組，當中包括：(i)透過註銷各已發行普通股之繳足股本港幣0.10元，將本公司各已發行普通股之面值由每股港幣0.20元削減至每股港幣0.10元；(ii)註銷有關削減產生之進賬以抵銷本公司累計虧損港幣133,205,620元；及(iii)註銷當時現有法定及未發行普通股8,667,943,798股，其後透過增設相同數目每股面值港幣0.10元之普通股，增加本公司之法定股本。
- (d) 於二零零六年十月十八日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以代價港幣53,000,000元收購於Freeman Investment Services Limited (「FIS集團」)之全部股權，代價以按每股港幣0.265元發行200,000,000股每股面值港幣0.10元之本公司新普通股方式支付。
- (e) 於二零零六年十一月九日及二零零七年三月八日，本公司分別按每股港幣0.25元及港幣0.10元向獨立第三方配發及發行66,000,000股及346,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股，以收取現金。
- (f) 於截至二零零七年三月三十一日止年度，於兌換本公司發行本金額合共港幣55,000,000元之二零零六年可換股票據後，已發行226,337,447股每股面值港幣0.10元之本公司新普通股，進一步詳情載於財務報表附註26。
- (g) 於截至二零零七年三月三十一日止年度，授予若干僱員及顧問之303,580,000份購股權附帶之認購權已按認購價介乎每股港幣0.124元至每股港幣0.155元行使(附註29)，導致發行303,580,000股每股面值港幣0.10元之本公司新普通股，現金總代價(扣除開支前)為約港幣41,785,000元。
- (h) 二零零七年四月十九日、二零零七年五月三十一日及二零零七年七月十日，本公司按每股港幣0.10元、0.13元及0.182元之價格向獨立第三方分別配發及發行654,000,000股、494,000,000股及1,086,552,000股每股面值港幣0.10元之普通股，以收取現金。

- (i) 於截至二零零七年四月二十日止年度，於股東名冊內每持有兩股現有股份之股東均獲配發一股供股股份，其發行價為每股港幣0.12元，導致發行1,563,986,824股每股面值港幣0.10元之普通股，現金總代價（扣除開支前）為港幣187,679,000元。
- (j) 根據於二零零七年七月六日通過之普通決議案，本公司藉增設額外40,000,000,000股普通股，將法定股本由港幣1,000,000,000元（分為10,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股）增加至港幣5,000,000,000元（分為50,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股）。該等股份於各方面均與本公司現有股本享有同等權益。
- (k) 於二零零八年二月二十七日，本公司按每股港幣0.04元的價格於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）回購三股每股港幣0.10元之普通股。回購股份已予註銷，本公司已發行股本亦已按該等股份之面值相應減少。回購之已發行股本與支付的現金代價之間的差額已計入本公司之資本贖回儲備。
- (l) 於截至二零零八年三月三十一日止年度，於兌換本公司發行本金額合共港幣195,000,000元之二零零七年可換股票據後，已發行1,625,000,000股每股面值港幣0.10元之本公司新普通股，進一步詳情載於財務報表附註26。
- (m) 於截至二零零八年三月三十一日止年度，年內授予本公司若干僱員之246,800,000份購股權附帶之認購權已按認購價每股港幣0.142元行使（附註29），導致發行246,800,000股每股面值港幣0.10元之普通股，現金總代價（扣除開支前）為約港幣35,046,000元。

29. 購股權計劃

股東於二零零二年八月二十三日舉行之股東特別大會上批准及接納本公司之購股權計劃（「二零零二年計劃」）。二零零二年計劃由二零零二年八月二十三日（「採納日期」）起計十年內有效。二零零二年計劃旨在向參與人提供認購本公司所有權之機會，以及鼓勵參與人致力提高本公司及其股份價值，以符合本公司及其股東之整體利益。

根據二零零二年計劃，參與人類別包括本公司及其附屬公司之任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及本集團之僱員及本公司董事會（「董事會」）全權酌情認為對本集團作出或將作出貢獻之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理、客戶、業務夥伴、合營企業業務夥伴、創辦人及服務供應商。

董事會可全權酌情決定向任何參與人提呈購股權要約。當本公司接獲一式兩份之函件（其中載有經承授人正式簽署之承約書）連同就授出購股權向本公司支付之代價港幣1元後，要約將被視作已獲接納及購股權將被視作已授出、接納及生效。已授出之購股權可於董事會提出要約時通知各承授人之期間內行使，而該期間須為授出日期起至其十週年止之任何時間。

除非取得本公司股東事先批准，否則因行使根據二零零二年計劃及本公司其他購股權計劃授出之全部購股權（不包括已失效之購股權）而可能發行之股份總數不得超出311,612,404股股份，相等於在採納日期本公司之已發行股份總數約10%。於任何12個月期間根據二零零二年計劃可授予某一承授人之購股權涉及之股份數目上限（與本公司任何其他購股權計劃項下之股份合計時）不得超過本公司已發行股份之1%。任何進一步授出超逾此上限之購股權須事先在股東大會上取得股東批准。

根據二零零二年計劃行使購股權時，股份之認購價由董事會全權酌情釐定，惟在任何情況下均不可低於下列之最高者：(i)於授出購股權日期本公司股份在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出購股權日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

二零零二年計劃將於二零一二年八月二十二日屆滿。

下列購股權於年內根據二零零二年計劃發行：

二零零七年

參與人姓名或類別	購股權數目**					購股權授出日期	購股權行使期	購股權行使價** 港元 每股	本公司股價***			
	於 二零零六年 四月一日 千股	年內已授出 千股	年內已行使 千股	年內已失效 千股	於 二零零七年 三月三十一日 千股				於購股權 授出日期 港元 每股	緊隨 行使日期前 港元 每股	於購股權 行使日期 港元 每股	
董事												
關維添	1,500	-	-	-	1,500	二零零四年 一月十六日	二零零四年 一月十六日至 二零零九年 一月十五日	1.2	1.06	不適用	不適用	
黎明偉	1,500	-	-	(1,500)	-	二零零四年 一月十六日	二零零四年 一月十六日至 二零零九年 一月十五日	1.2	1.06	不適用	不適用	
	<u>3,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,500)</u>	<u>1,500</u>							
僱員												
總計	-	580	(580)	-	-	二零零六年 八月二十五日	二零零六年 八月二十五日至 二零一一年 八月二十四日	0.155	0.143	0.157	0.144	
	-	100,000	(100,000)	-	-	二零零六年 九月八日	二零零六年 九月八日至 二零一一年 九月七日	0.155	0.143	0.21-0.28	0.260-0.265	
	<u>-</u>	<u>100,580</u>	<u>(100,580)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>							
顧問												
總計	-	33,000	(33,000)	-	-	二零零六年 九月八日	二零零六年 九月八日至 二零一一年 九月七日	0.155	0.143	0.26	0.265	
	-	170,000	(170,000)	-	-	二零零七年 二月十四日	二零零七年 二月十四日至 二零一二年 二月十三日	0.124	0.119	0.119	0.115	
	<u>-</u>	<u>203,000</u>	<u>(203,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>							
	<u>3,000</u>	<u>303,580</u>	<u>(303,580)</u>	<u>(1,500)</u>	<u>1,500</u>							

二零零八年

參與人姓名或類別	購股權數目**					購股權授出日期*	購股權行使期	購股權行使價** 港元 每股	本公司股價***		
	於 二零零七年		於 二零零八年		於購股權 授出日期 港元 每股				緊隨 行使日期前 港元 每股	於購股權 行使日期 港元 每股	
	四月一日 千股	年內已授出 千股	年內已行使 千股	年內已失效 千股							三月三十一日 千股
董事											
關維添	1,500	-	-	(1,500)	-	二零零四年 一月十六日	二零零四年 一月十六日至 二零零九年 一月十五日	1.2	1.06	不適用	不適用
僱員											
總計	-	167,800	(167,800)	-	-	二零零七年 五月十一日	二零零七年 五月十一日至 二零一二年 五月十日	0.142	0.142	0.142	0.142
	-	540,000	-	-	540,000	二零零七年 十一月二十日	二零零七年 十一月二十日至 二零一二年 十一月十九日	0.1	0.09	不適用	不適用
	-	707,800	(167,800)	-	540,000						
顧問											
總計	-	79,000	(79,000)	-	-	二零零七年 五月十一日	二零零七年 五月十一日至 二零一二年 五月十日	0.142	0.142	0.142	0.142
	1,500	786,800	(246,800)	(1,500) [#]	540,000						

* 此等購股權之歸屬期由授出日期起計至行使期開始為止。

** 倘進行供股或紅股發行，或本公司股本有其他類似變動，此等購股權之行使價及數目可予調整。

*** 於購股權授出日期所披露之本公司股份價格為交易日（購股權授出日期）聯交所報之收市價。

購股權計劃已於二零零七年四月交回及註銷。

年內所授出購股權之公平值為港幣11,210,000元（二零零七年：港幣5,312,000元），其中港幣10,032,000元（二零零七年：港幣2,336,000元）（附註6）有關本集團僱員，港幣1,178,000元（二零零七年：港幣2,976,000元）（附註6）有關就所提供投資顧問服務向投資顧問支付之以股份支付款項，有關金額已於截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合收益表內確認。

本公司於授出日期使用柏力克－舒爾斯期權定價模式估計年內授出之股本結算購股權之公平值，並已考慮所授出購股權之條款及條件。下表載列截至二零零八年三月三十一日止年度該模式所採用之數據：

派息率 (%)	–
預期波幅 (%)	63.37 – 66.89
歷史波幅 (%)	63.37 – 66.89
無風險利率 (%)	1.19 – 3.755
預期購股權年限 (年)	0.17 – 0.5
加權平均股價 (港元)	0.1 – 0.142

預期購股權年限乃根據過去一年之歷史數據計算，惟未必代表可能產生之行使模式。預期波幅乃假設過往波幅表示未來趨勢，惟未必代表實際結果。

概無已授出購股權之其他特色納入公平值之計量中。

於批准該等財務報表日期，本公司根據二零零二年計劃有540,000,000份尚未行使之購股權，約佔當日本公司已發行股份之6.6%。

30. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動於綜合權益變動表中呈列。

(b) 本公司

附註	股份溢價賬 千港元	可換股票據之 權益部份 千港元	股本 贖回儲備 千港元	儲備					總計 千港元
				實繳盈餘 千港元	可分派儲備 千港元	股東注資 千港元	購股權儲備 千港元	累積虧損 千港元	
於二零零六年四月一日	348,574	-	485	39,521	595,191	-	-	(622,472)	361,299
發行可換股票據	26	-	7,780	-	-	-	-	-	7,780
贖回可換股票據	26	-	(3,501)	-	-	-	-	1,025	(2,476)
兌換可換股票據	26, 28(f)	32,287	(4,279)	-	-	-	-	-	28,008
股本重組	28(c)	(327,552)	-	-	-	-	-	460,758	133,206
於收購附屬公司時									
股東之出資額		-	-	-	-	15,000	-	-	15,000
發行代價股份	28(d)	33,000	-	-	-	-	-	-	33,000
配售新股份	28(e)	9,900	-	-	-	-	-	-	9,900
按股本結算購股權安排		-	-	-	-	-	5,312	-	5,312
行使購股權	28(g)	16,739	-	-	-	-	(5,312)	-	11,427
股份發行開支	28	(3,854)	-	-	-	-	-	-	(3,854)
年內虧損		-	-	-	-	-	-	(257,210)	(257,210)
於二零零七年三月三十一日	109,094	-	485	39,521	595,191	15,000	-	(417,899)	341,392
於二零零七年三月三十一日 及二零零七年四月一日	109,094	-	485	39,521	595,191	15,000	-	(417,899)	341,392
發行可換股票據	26	-	94,971	-	-	-	-	-	94,971
兌換可換股票據	26, 28(l)	27,809	(74,078)	-	-	-	-	-	(46,269)
贖回可換股票據	26	-	(1,899)	-	-	-	-	339	(1,560)
配售新股份	28(h)	103,917	-	-	-	-	-	-	103,917
供股發行	28(i)	31,280	-	-	-	-	-	-	31,280
按股本結算購股權安排		-	-	-	-	-	11,210	-	11,210
行使購股權	28(m)	14,046	-	-	-	-	(3,680)	-	10,366
股份發行開支	28	(12,503)	-	-	-	-	-	-	(12,503)
年內虧損		-	-	-	-	-	-	(413,529)	(413,529)
於二零零八年三月三十一日	273,643	18,994	485	39,521	595,191	15,000	7,530	(831,089)	119,275

本公司之實繳盈餘指本公司已發行股本面值與本公司根據一九九二年進行之集團重組所收購附屬公司之相關有形資產淨值（扣除收購前所派股息及已變現收購前投資物業重估儲備）之差額。

本集團及本公司之可分派儲備指下列各項產生之進賬總額：(i)透過註銷每股已發行股份之已繳股款港幣0.098元，將股份面值由每股港幣0.10元削減至港幣0.002元，以及註銷於一九九八年十月三十一日之股份溢價賬（經轉撥港幣607,193,000元以對銷本公司於一九九八年十月三十一日之累計虧損）；及(ii)截至二零零二年三月三十一日止年度之股本削減。

購股權儲備包括所授出且尚未行使之購股權之公平值，誠如財務報表附註2.4以股份支付之交易之會計政策所進一步詳述。於相關購股權獲行使時，款項將撥入股份溢價賬，或倘相關購股權屆滿或失效，則撥入累計虧損。

31. 綜合現金流量表附註

(a) 收購附屬公司

於二零零六年五月四日，本集團收購Startech Business Limited（其主要業務為持有物業）之全部權益，現金代價為港幣3,882,000元。於二零零六年十一月十四日，本集團收購FIS集團（其主要從事一般及人壽保險經紀業務）之全部權益。交易之進一步詳情載於財務報表附註28(d)。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
所收購資產淨值：		
物業、廠房及設備 (附註14)	—	322
投資物業 (附註15)	—	9,033
可供出售股本投資	—	7,000
貿易應收款項	—	6,405
預付款項、按金及其他應收款項	—	2,236
現金及銀行結餘	—	15,920
銀行透支	—	(29)
貿易應付款項	—	(974)
計息銀行及其他借款	—	(24,637)
其他應付款項及應計費用	—	(7,520)
	—	7,756
收購之商譽 (附註17)	—	56,179
	—	63,935
以下列方式支付：		
現金	—	10,935
發行股份 (附註28(d))	—	53,000
	—	63,935

有關收購附屬公司之現金及現金等值物流入淨額分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金代價	–	(10,935)
所得之現金及銀行結餘	–	15,920
銀行透支	–	(29)
	<hr/>	<hr/>
有關收購附屬公司之現金及 現金等值物流入淨額	<u>–</u>	<u>4,956</u>

上一年度所收購附屬公司為本集團之綜合營業額貢獻港幣2,257,000元，並為本集團年內之綜合除稅後虧損帶來除稅後虧損淨額港幣1,653,000元。

倘合併於年初進行，年內來自本集團持續經營業務之收益及本集團之除稅後虧損應分別為港幣9,198,000元及港幣10,095,000元。

(b) 出售附屬公司

附註	二零零八年		二零零七年	
	持續經營業務 附屬公司 千港元	持續經營業務 附屬公司 千港元	終止經營業務 附屬公司 千港元	總計 千港元
出售下列項目之 資產淨值：				
物業、廠房及設備	14	53	-	-
投資物業	15	11,500	2,200	2,200
可供出售投資		-	12,870	12,870
預付款項、按金 及其他應收款項		-	127	72,362
現金及銀行結餘		1	-	2
其他應付款項及 應計費用		(39)	(685)	(724)
計息銀行借款		(4,975)	-	-
遞延稅項負債	27	(333)	-	-
匯率波動儲備		-	-	(4,034)
		6,207	14,512	68,164
出售附屬公司之 收益／(虧損)淨額	6, 12	(212)	(7,564)	59,836
		5,995	6,948	128,000
以現金支付		5,995	6,948	128,000

有關出售附屬公司之現金及現金等值物流入淨額分析如下：

	二零零八年		二零零七年	
	持續經營業務 附屬公司 千港元	持續經營業務 附屬公司 千港元	終止經營業務 附屬公司 千港元	總計 千港元
現金代價	5,995	6,948	128,000	134,948
出售之現金及銀行結餘	(1)	-	(2)	(2)
有關出售附屬公司之現金及 現金等值物流入淨額	5,994	6,948	127,998	134,946

(c) 主要非現金交易

- (i) 誠如財務報表附註28(b)所詳述，去年本集團額外收購HCGL普通股，代價為港幣11,000,000元，以發行55,000,000股每股面值港幣0.20元之本公司新普通股方式支付。
- (ii) 誠如財務報表附註28(d)所詳述，去年本集團收購FIS集團全部股本權益，代價為港幣53,000,000元以發行200,000,000股每股面值港幣0.10元之本公司新普通股方式支付。
- (iii) 於二零零七年二月六日，本集團行使港幣131,000,000元HCGL可換股票據所附帶之兌換權，以兌換價每股港幣0.15元將票據兌換為873,333,333股每股面值0.01美元之HCGL新普通股。兌換HCGL可換股票據後，本集團於HCGL之持股權增加至48.96%，HCGL遂於二零零七年三月三十一日按本集團之聯營公司列賬。
- (iv) 誠如財務報表附註26及28(f)所詳述，本金額港幣55,000,000元之二零零六年可換股票據已兌換為226,337,447股本公司新普通股。
- (v) 誠如財務報表附註26及28(l)所詳述，本金額港幣195,000,000元之二零零七年可換股票據已兌換為1,625,000,000股本公司新普通股。

32. 資產抵押

本集團之計息銀行及其他借款（以本集團之資產作抵押）之詳情載於財務報表附註14、15、16及25。

33. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註15)，經磋商後租期介乎一至兩年。

於二零零八年三月三十一日，本集團根據與其租戶之不可撤銷經營租約擁有之未來最低租賃應收款項總額之到期情況如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	1,950	1,427
第二至五年(包括首尾兩年)	<u>448</u>	<u>466</u>
	<u><u>2,398</u></u>	<u><u>1,893</u></u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租員工宿舍。經磋商後物業租期為兩年。

於二零零八年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約所承擔之未來最低租賃付款總額之到期情況如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	731	442
第二至五年(包括首尾兩年)	<u>93</u>	<u>18</u>
	<u><u>824</u></u>	<u><u>460</u></u>

34. 承擔

除於上文附註33(b)所詳述之經營租約承擔外，本集團於結算日之資本承擔如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已訂約但未撥備投資物業	—	6,618

35. 或然負債

於結算日，並無在財務報表計提撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就附屬公司獲授 融資而向銀行 作出擔保	—	—	101,248	53,171

於二零零八年三月三十一日，在本公司向銀行提供擔保後，若干附屬公司已獲授銀行融資，可動用金額為約港幣97,781,000元（二零零七年：港幣43,073,000元）。

36. 關連方交易

(a) 除財務報表所詳述之交易外，本集團與相關方進行之交易如下：

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
聯營公司：			
貸款利息收入	(i)	1,031	755
經紀服務之 傭金開支	(ii)	<u>385</u>	<u>806</u>

附註：

- (i) 貸款利息收入由上一年度授予聯營公司之貸款產生。該筆貸款為無抵押，並按最優惠年利率加1厘計息，於年內全數償還。
- (ii) 就聯營公司所提供之經紀服務向本集團收取傭金，傭金收費乃按交易價值之0.22%計算，並於本集團在聯營公司之孖展賬戶中支付。

(b) 關連方之未償還結餘：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收聯營公司款項	<u>-</u>	<u>75,822</u>

除應收貸款（附註21）中所包含之港幣53,108,000元外，剩餘結餘計入預付款項、按金及其他應收款項（附註22）。

(c) 本集團主要管理人員之薪酬：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期僱員福利	2,762	2,913
退休福利	41	(104)
已向主要管理人員 支付之總薪酬	<u>2,803</u>	<u>2,809</u>

董事薪酬之進一步詳情載於財務報表附註8。

37. 訴訟

於二零零四年十一月二十二日，Freeman Investment Services Limited（前稱「Cinergy Holdings Limited」）（「FIS」）及Freeman Financial Investment Limited（前稱「Cinergy Financial Services Limited」）（「FIL」）（均於其後於二零零六年十一月由本集團收購，並現為本公司間接全資擁有之附屬公司），與一名特許人壽保險承保商及投資顧問（「承保商」）訂立合作協議（「合作協議」）。FIS同意（其中包括）向承保商提供代理服務並分銷及出售承保商之人壽及投資掛澍之金融產品。於二零零五年一月七日，FIL與承保商（作為承保商之一般代理）訂立一般代理協議。

根據合作協議之條款及條件，承保商已向FIS提供若干特別及一般貸款，於二零零七年三月三十一日為數分別約港幣9,329,000元及港幣10,200,000元。該等貸款屬「其他借款－有抵押」，為數合共港幣19,529,000元，乃計入「計息銀行及其他借款」，有關詳情載於財務報表附註25。

FIS及FIL與承保商就合作協議引起爭議，其中FIS及FIL指（其中包括）承保商重大違反上述該等協議之條款，而承保商就（其中包括）償還上述貸款向FIS及FIL作出反索償。於二零零六年五月三十日，上述該等協議之各訂約方同意將事件轉交香港國際仲裁中心，以供最終裁定及仲裁。於二零零七年十月二十九日，FIS及FIL與承保商訂立組織安排契據，由FIS支付共計港幣6,300,000元之款項以償還未償還貸款及有關應計利息（總額為港幣20,845,000元）。因此，償還其他借款之收益港幣14,545,000元（附註5）於當年之綜合收益表中確認。

38. 按種類識別之財務工具

於結算日，各按種類識別之財務工具之賬面值如下：

二零零八年	本集團			
金融資產				
	透過損益以 公平值 列賬之 金融資產－ 持作買賣 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總計 千港元
可供出售投資				
(附註20)	–	–	18,973	18,973
應收貸款(附註21)	–	254,152	–	254,152
包括於預付款項、 按金及其他應收 賬款之金融資產	–	3,825	–	3,825
透過損益以公平值 列賬之投資				
(附註23)	345,791	–	–	345,791
現金及銀行結餘	–	278,649	–	278,649
	<u>345,791</u>	<u>536,626</u>	<u>18,973</u>	<u>901,390</u>

金融負債

	按攤銷成本之 金融負債 千港元
包括於其他應付款項及應計費用之金融負債	2,980
可換股票據 (附註26)	31,853
計息銀行及其他借款 (附註25)	97,781
	<u>132,614</u>

二零零七年

本集團

金融資產

	透過損益以 公平值列賬之 金融資產－ 持作買賣 千港元	貸款及 應收款項 千港元	總計 千港元
應收貸款 (附註21)	–	295,230	295,230
包括於預付款項、 按金及其他應收 賬款之金融資產	–	26,234	26,234
透過損益以公平值 列賬之投資 (附註23)	132,006	–	132,006
現金及銀行結餘	–	72,626	72,626
	<u>132,006</u>	<u>394,090</u>	<u>526,096</u>

金融負債

	按攤銷成本之 金融負債 千港元
包括於其他應付款項及應計費用之金融負債	4,492
計息銀行及其他借款 (附註25)	62,602
	<u>67,094</u>

金融資產

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貸款及應收款項：		
包括於附屬公司之權益中之 金融資產 (附註18)	91,256	26,478
應收附屬公司款項	631,669	505,479
包括於預付款項、按金及 其他應收賬款之金融資產	20	128
現金及銀行結餘	236,711	61,472
	<u>959,656</u>	<u>593,557</u>

金融負債

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按攤銷成本之金融負債：		
應付附屬公司款項	2,438	2,075
包括於其他應付款項及 應計費用之金融負債	694	1,367
可換股票據	31,853	—
	<u>34,985</u>	<u>3,442</u>

39. 財務風險管理目標與政策

本集團之主要金融工具包括銀行貸款、可換股票據、其他計息貸款以及現金及短期存款。該等金融工具主要旨在為本集團營運籌集資金。本集團擁有多項其他金融資產，如由其營運中直接產生之應收貸款、透過損益以公平值列賬之投資及可供出售投資。

本集團之金融工具所產生之主要風險為利率風險、信貸風險、流動資金風險及股票價格風險。董事會就管理該等風險檢討及協定政策，如下文所概述。

利率風險

本集團面對之市場利率變動風險主要與其計息金融資產及負債有關。計息金融資產主要為主要以浮動利率計息之應收貸款及銀行存款（大部份為短期），而金融負債則主要為以浮動利率計息之銀行借貸。本集團之政策旨在獲取最優惠利率。

以下列表顯示本集團除稅前溢利（在浮動借貸利率銀行存款、應收貸款及借款之影響下）與本集團及本公司之股本對利率之可能合理變更之敏感度，所有其他數字維持不變：

	本集團			本公司	
	基點增加／ (減少)	除稅前虧損 增加／ (減少) 千港元	權益增加／ (減少) 千港元	基點增加／ (減少)	權益增加／ (減少) 千港元
二零零八年					
港元	25	(1,088)	(1,019)	25	592
港元	(25)	1,088	1,019	(25)	(592)
二零零七年					
港元	25	(763)	(662)	25	154
港元	(25)	763	662	(25)	(154)

信貸風險

本集團之主要須承擔對手方違約產生之有關應收貸款、銀行結餘、可供出售金融資產、透過損益以公平值列賬之投資、其他應收款項之信貸風險，其最大風險等於該等工具之賬面值。本集團之應收貸款在本集團一般業務過程中產生並由董事持續嚴密監管。

有關本集團因應收貸款引致之信貸風險之進一步數據於本財務報表附註21披露。

流動資金風險

本集團於年內之流動資金風險甚低，並通過貸款或股本融資應付預期現金需求而管理。本集團之政策為定期監管現有及預期流動資金需求及遵循其貸款契約，以確保維持足夠現金儲備及獲足夠主要金融機構承諾提供資金，以應付短期及長期之流動資金需求。

本公司	二零零八年				
	一年以內或 於要求時 千港元	一至兩年 千港元	三至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
應付附屬公司 款項	2,438	-	-	-	2,438
其他應付款項	694	-	-	-	694
可換股票據	-	-	50,000	-	50,000
	<u>3,132</u>	<u>-</u>	<u>50,000</u>	<u>-</u>	<u>53,132</u>
	二零零七年				
	一年以內或 於要求時 千港元	一至兩年 千港元	三至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
應付附屬公司 款項	2,075	-	-	-	2,075
其他應付款項	1,367	-	-	-	1,367
	<u>3,442</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,442</u>

證券價格風險

證券價格風險指由於證券指數水平及單個股票價值的變動而導致權益證券之公平值下降的風險。本集團之證券價格風險來自於二零零八年三月三十一日列賬為交易性股權投資(附註23)及可供出售投資(附註20)之單個權益投資。本集團的上市權益投資在香港聯交所及新加坡證券交易所上市，於資產負債表日以公開市場價格計量。

以下表格表述了於結算日，在保持其他變量不變且未考慮稅項影響的前提下，本集團所面臨之權益投資之公平值每變化5%的敏感度分析。根據此分析，可供出售投資公平值變動的影響均視為對可供出售投資評估儲備的影響，而不考慮諸如減值準備等影響收益表的因素的影響。

	投資之賬面值 千港元	稅前虧損變動 千港元	權益變動 千港元
二零零八年			
權益投資上市於：			
— 香港	319,879	15,994	15,994
— 新加坡	25,912	1,296	1,296
非上市投資，			
按公平值：			
可供出售投資	18,793	—	940
二零零七年			
買賣投資上市於：			
— 香港	105,681	5,284	5,284
— 新加坡	26,325	1,316	1,316

資本管理

本集團資本管理的主要目標是維護本集團的持續經營能力及維持良好的資本比率，以支持其業務和實現股東價值最大化。

本集團根據經濟條件及相關資產之風險特點的改變管理並調整其資本結構。為了維持或調整資本結構，本集團可能調整支付於股東的股息，向股東購回股本或者發行新股。在截至二零零八年三月三十一日以及二零零七年三月三十一日止兩年內，其資本管理的目標、政策及實施過程均未發生變化。

本集團通過借貸比率管理資本，借貸比率按計息銀行及其他貸款除以經調整資本（即可換股票據負債部份及本公司權益持有人應佔權益）計算。於結算日，本集團的借貸比率如下：

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計息銀行及其他貸款	<u>97,781</u>	<u>62,602</u>
可換股票據，負債部份	31,853	—
本公司股權持有人應佔權益	<u>943,309</u>	<u>589,238</u>
經調整資本	<u>975,162</u>	<u>589,238</u>
借貸比率	<u>10.0%</u>	<u>10.6%</u>

40. 結算日後事項

除財務報表附註26內所披露者外，於結算日後，本集團之重大結算日後事項如下：

- (a) 於二零零八年五月十四日，本公司進行資本重組，包括：(i)透過註銷各已發行普通股之繳足股本港幣0.09元，將本公司各已發行普通股之面值由每股港幣0.10元削減至每股港幣0.01元；(ii)註銷有關削減產生之進賬以抵銷本公司累計虧損港幣732,988,000元，而餘額則將轉撥之本公司之可分派儲備賬；及(iii)每十股每股面值港幣0.01元之削減面值股份合併為本公司股本中一股經調整股份（「經調整股份」）。

- (b) 於二零零八年七月八日，以發行價每股供股股份港幣0.12元按於二零零八年六月十六日名列股東名冊之股東每持有五股供股股份獲發一股經調整股份進行供股，結果發行4,072,156,000股每股面值港幣0.10元之新普通股，扣除開支前之總代價為港幣488,659,000元。

41. 金融資產及負債之公平值

於結算日，本集團之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

42. 比較金額

誠如本財務報表附註5及附註6所詳述，若干比較金額已重列以符合本年度之呈列方式。

43. 財務報表之批准

財務報表已於二零零八年七月二十五日獲董事會批准及授權刊發。

4. 獨立核數師報告

以下為本公司截至二零零八年三月三十一日止三個年度之獨立核數師報告，摘錄自本公司有關年度之年報。

(A) 截至二零零六年三月三十一日止年度之獨立核數師報告

Deloitte. **德勤**

致民豐控股有限公司全體股東

(前稱恒盛東方控股有限公司及內蒙發展(控股)有限公司)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核民豐控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載於第24頁至第71頁內按照香港普遍採納之會計原則而編製之綜合財務報告。

董事及核數師各自之責任

貴公司之董事須負責編製真實與公平之綜合財務報告。在編製該等綜合財務報告時，董事必須貫徹地採用合適之會計政策。

本行之責任是根據本行審核工作之結果，對該等綜合財務報告表達獨立之意見，並謹向整體股東報告，且不可作其他用途。本行概不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

意見之基礎

本行是按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作，惟本行之審核範圍受下文所述事項限制。

審核範圍包括以抽查方式查核與綜合財務報告所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等綜合財務報告時所作之重大估計和判斷、所釐定之會計政策是否適合 貴集團之具體情況，及是否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

本行在策劃審核工作時，均以取得一切本行認為必需之資料及解釋為目標，使本行能獲得充份之憑證，就該等綜合財務報告是否存有重大錯誤陳述，作出合理確定。然而，本行所獲提供的憑證受以下限制。誠如綜合財務報告附註23所述，於本年度， 貴集團訂立一項合約，以固定價格向中華人民共和國之一名供應商購入鋼材產品（價格會根據供應商之生產成本向上調整），並向供應商繳交按金約港幣212,596,000元。於議定合約後鋼材價格下降。因此，董事認為，就合約而言，現時交收鋼材產品不合符經濟原則。所以 貴集團現正努力與供應商磋商，以修訂交易條款或退還按金。而 貴集團於本年度內尚未向該供應商下任何訂單。於結算日後， 貴集團訂立一項協議，以代價港幣128,000,000元向獨立第三方出售其於一組附屬公司之55%權益，而該等附屬公司之唯一重要資產為此按金。出售之完成仍需待買方就有關公司所作之法律及財務盡職評鑑圓滿完成以及 貴公司股東批准後方可作實。由於現時無法預測與供應商之磋商結果，董事認為該按金已大幅減值，故已確認減值虧損港幣84,596,000元。該金額乃參照上文所述之部份出售附屬公司之變現款項而計算。然而，本行無法就該減值虧損金額獲得足夠核數憑證。並無其他滿意之核數程序可供本行採納以確定上述已確認之減值虧損金額是否公平呈列。就上述金額所需作出之任何調整將對 貴集團於2006年3月31日之淨資產及截至該日止年度之虧損構成影響。

在表達本行意見時，本行亦已衡量財務報告所載資料在整體上是否足夠。本行相信，本行之審核工作已為下列意見建立了合理的基礎。

有關審核範圍限制而提出保留意見

除本行倘能獲得有關就已付貿易按金而確認之減值虧損的足夠證明而作出任何可能需要之調整外，本行認為綜合財務報告真實且公平地反映 貴集團於2006年3月31日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已根據香港公司條例之披露要求而妥善編製。

僅就本行上述有關就已付貿易按金而確認之減值虧損的審核工作之限制而言，本行並未獲得本行認為審核工作所必需的一切資料及說明。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2006年7月27日

(B) 截至二零零七年三月三十一日止年度之獨立核數師報告



致民豐控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核刊載於第22頁至第90頁之民豐控股有限公司財務報告，包括於2007年3月31日之綜合及公司資產負債表，及截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動報表，以及主要會計政策及其他說明附註之概要。

董事對財務報告之責任

貴公司董事須負責按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實與公平之財務報告。此責任包括設計、實施及維持與編製及真實與公平地呈列財務報告相關之內部監控，以使財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

核數師之責任

本核數師之責任是根據本核數師的審核，對該等財務報告作出意見並僅向全體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

除保留意見之基準一段所述者外，本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求本核數師遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報告是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報告所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報告存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實與公平地呈列財務報告相關之內部監控，以設計適合當時情況之審核程序，但並非為對公司的內部監控之有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策之合適性及所作出的會計估計之合理性，以及評價財務報告的整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師取得充足、合適之審核憑證，以作為提供審核意見之基礎。

保留意見之基準

範圍限制—上一年度審核範圍限制影響年初結餘

本核數師已獲委任為 貴公司本年度之核數師，而 貴集團於截至2006年3月31日止年度之綜合財務報表已經由其他核數師（「前任核數師」）審核。誠如前任核數師於2006年7月27日就 貴集團截至2006年3月31日止年度之綜合財務報表發出之核數師報告所進一步詳述，前任核數師未能就向一名供應商支付約港幣212,596,000元之按金（「按金」）而就截至2006年3月31日止年度確認減值虧損港幣84,596,000元取得充份審核憑證，且並無其他滿意之核數程序可供前任核數師採納以使其信納已確認之減值虧損金額是否公平呈列。因此，前任核數師因該審核範圍限制而對 貴集團截至2006年3月31日止年度之綜合財務報表發表保留意見。誠如財務報表附

註12及附註22所進一步詳述，年內，貴集團訂立了一份協議，出售其於一組附屬公司（「Mega Victory集團」，其最重大資產為按金）之55%權益，現金代價為港幣128,000,000元（「部份出售」），而董事亦認為貴集團於Mega Victory集團之餘下45%權益已於2007年3月31日全數減值。因此，部份出售之收益及貴集團餘下權益之減值虧損之淨額為約港幣771,000元，並已於本年度之綜合收益報表內計入／扣除。

就上述範圍限制而言必需對上述就截至2006年3月31日止年度確認之減值虧損作出之任何調整，均會對貴公司及貴集團於2006年4月1日之資產淨值、貴集團截至2007年3月31日止年度之虧損及財務報表之相關披露造成重大影響。

因審核範圍受限制而作出之保留意見

本核數師認為，除非本核數師能獲得有關上述就截至2006年3月31日止年度確認之減值虧損之足夠審核憑證，而作出任何可能屬必要之調整，否則，財務報表已真實且公平地反映貴公司及貴集團於2007年3月31日之財務狀況及貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已根據香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定而妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

金融街八號

國際金融中心二期

十八樓

二零零七年七月二十七日

(C) 截至二零零八年三月三十一日止年度之獨立核數師報告



致民豐控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核刊載於第23頁至第107頁之民豐控股有限公司財務報表，包括於2008年3月31日之綜合及公司資產負債表，及截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動報表，以及主要會計政策及其他說明附註之概要。

董事對財務報表之責任

貴公司董事須負責按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實與公平之財務報表。此責任包括設計、實施及維持與編製及真實與公平地呈列財務報表相關之內部監控，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

核數師之責任

本核數師之責任是根據本核數師的審核，對該等財務報表作出意見並僅向全體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求本核數師遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實與公平地呈列財務報表相關之內部監控，以設計適合當時情況之審核程序，但並非為對公司的內部監控之有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策之合適性及所作出的會計估計之合理性，以及評價財務報表的整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師取得充足、合適之審核憑證，以作為提供審核意見之基礎。

意見

本核數師認為，財務報表已真實且公平地反映 貴公司及 貴集團於2008年3月31日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已根據香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定而妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

金融街八號

國際金融中心二期

十八樓

二零零八年七月二十五日

以下為本公司申報會計師馬賽會計師事務所有限公司就目標集團之財務資料而發表之報告全文，乃為載入本通函而編製。

**MAZARS CPA LIMITED**

馬賽會計師事務所有限公司

34th Floor, The Lee Gardens,

33 Hysan Avenue, Causeway Bay, Hong Kong

香港銅鑼灣希慎道33號利園廣場34樓

Tel 電話: (852) 2909 5555

Fax 傳真: (852) 2810 0032

Email 電郵: info@mazars.com.hkWebsite 網址: www.mazars.com.hk

敬啟者：

以下為吾等就Hennabun Capital Group Limited（「目標公司」）及其附屬公司（下文統稱「目標集團」）之財務資料（「財務資料」）編製之報告，以供載入民豐控股有限公司（「貴公司」）於二零零九年一月三十日就 貴公司建議收購目標公司而刊發之通函（「通函」）。財務資料包括目標集團於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日以及於二零零八年九月三十日之綜合資產負債表、目標集團截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三年各年以及截至二零零八年九月三十日止九個月（「有關期間」）之綜合收益報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表、目標集團截至二零零七年九月三十日止九個月之比較財務資料（「比較財務資料」）以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

目標公司是一間於一九九六年三月六日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，於有關期間主要從事投資控股業務。目標公司之附屬公司（均由目標公司直接或間接持有）詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點及日期	已發行及悉數繳足股份	目標集團應佔股本權益				主要業務
			二零零八年九月三十日	二零零七年十二月三十一日	二零零六年十二月三十一日	二零零五年十二月三十一日	
Apex Novel Limited	英屬處女群島 二零零四年十月六日	1美元	不適用	不適用	100%	100%	投資控股
中南期貨有限公司	香港 一九八一年六月十六日	15,000,000港元	100%	100%	100%	100%	商品買賣
中南證券財務有限公司	香港 一九九二年九月十五日	600,000,000港元	100%	100%	100%	100%	貸款業務
中南金融有限公司	香港 一九九一年三月五日	17,200,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
中南代理人有限公司	香港 一九九二年三月十七日	10,000港元	100%	100%	100%	100%	代理人
中南證券有限公司	香港 一九八七年四月十日	550,000,000港元	100%	100%	100%	100%	證券經紀及金融服務
Collier Assets Limited	英屬處女群島 二零零零年八月二日	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
Collier Hong Kong Limited	香港 二零零八年二月二十九日	1港元	100%	不適用	不適用	不適用	無營業
澤鋒投資有限公司	香港 一九九一年八月二十日	10,000,000港元	100%	100%	100%	100%	投資顧問
富聯投資控股有限公司	香港 一九九五年十一月二十一日	4港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
Evergreen Capital Group Limited	英屬處女群島 二零零四年三月三十日	100美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
Hennabun Investments Limited	英屬處女群島 一九九八年四月二十八日	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
Hennabun PT Limited	英屬處女群島 二零零七年四月十日	1美元	100%	100%	不適用	不適用	自營買賣
Hero City Trading Limited	英屬處女群島 二零零四年一月八日	100美元	100%	100%	100%	100%	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立地點及日期	已發行及悉數繳足股份	目標集團應佔股本權益				主要業務
			二零零八年九月三十日	二零零七年十二月三十一日	二零零六年十二月三十一日	二零零五年十二月三十一日	
Inno Decision Limited	英屬處女群島 二零零四年四月八日	100美元	不適用	不適用	100%	100%	投資控股
金江投資有限公司	香港 一九九五年三月七日	10,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
Kowan Investments Limited	香港 一九九一年九月五日	27,000,000港元	100%	100%	100%	100%	無營業
Quali-Trade Investments Limited	英屬處女群島 一九九三年三月十九日	4,980,000美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
金江股票有限公司	香港 一九九四年五月二十四日	48,400,000港元	100%	100%	100%	100%	證券經紀及金融服務
Seekers Advisors Pte. Limited	新加坡 二零零八年一月十五日	100,010美元	100%	不適用	不適用	不適用	投資顧問
Seekers Capital Management Limited	英屬處女群島 一九九五年十二月十三日	101美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
Seekers Capital Management Limited	開曼群島 二零零八年一月四日	1美元	100%	不適用	不適用	不適用	基金管理
Seekers Capital Management Pte. Limited	新加坡 二零零七年八月二十一日	100,010美元	100%	100%	不適用	不適用	基金管理
Seekers Fund	開曼群島 二零零六年四月二十日	100美元	100%	100%	100%	不適用	無營業
Seekers Master Fund	開曼群島 二零零七年十二月七日	1美元	100%	100%	不適用	不適用	無營業
Sky Vision Enterprises Limited	英屬處女群島 二零零七年十一月十六日	1美元	100%	100%	不適用	不適用	飛機持有
新中南財務有限公司	香港 二零零三年十二月十二日	1,000,000港元	100%	100%	100%	100%	貸款業務
Uprite Limited	英屬處女群島 二零零七年七月三日	1美元	不適用	100%	不適用	不適用	遊艇持有

上述所有附屬公司均於各自註冊成立地點成立為有限公司，並以十二月三十一日為財政年度截止日期。

以下附屬公司於有關期間或自彼等各自註冊成立日期起之法定財務報表乃根據彼等所處司法權區適用的有關會計政策及財務規例編製，並經下列於有關司法權區註冊的執業會計師審核：

附屬公司名稱	財政期間	核數師名稱
Apex Novel Limited (於截至二零零七年 十二月三十一日止年度 出售)	截至二零零六年 十二月三十一日止兩年	摩斯倫•馬賽 會計師事務所
中南期貨有限公司	截至二零零六年 十二月三十一日止兩年	摩斯倫•馬賽 會計師事務所
	截至二零零七年十二月 三十一日止年度	馬賽會計師事務所 有限公司
中南証券財務有限公司	截至二零零六年 十二月三十一日止兩年	摩斯倫•馬賽 會計師事務所
	截至二零零七年十二月 三十一日止年度	馬賽會計師事務所 有限公司
中南金融有限公司	截至二零零六年 十二月三十一日止兩年	摩斯倫•馬賽 會計師事務所
	截至二零零七年十二月 三十一日止年度	馬賽會計師事務所 有限公司
中南代理人有限公司	截至二零零六年 十二月三十一日止兩年	摩斯倫•馬賽 會計師事務所
	截至二零零七年 十二月三十一日止年度	馬賽會計師事務所 有限公司
中南証券有限公司	截至二零零六年 十二月三十一日止兩年	摩斯倫•馬賽 會計師事務所
	截至二零零七年十二月 三十一日止年度	馬賽會計師事務所 有限公司

附屬公司名稱	財政期間	核數師名稱
Collier Assets Limited	截至二零零五年十二月三十一日止年度	Johnny Chan & Co. Limited
	截至二零零六年十二月三十一日止年度	摩斯倫•馬賽會計師事務所
	截至二零零七年十二月三十一日止年度	馬賽會計師事務所有限公司
澤銘投資有限公司	截至二零零六年十二月三十一日止兩年	摩斯倫•馬賽會計師事務所
	截至二零零七年十二月三十一日止年度	馬賽會計師事務所有限公司
富聯投資控股有限公司	截至二零零六年十二月三十一日止兩年	摩斯倫•馬賽會計師事務所
	截至二零零七年十二月三十一日止年度	馬賽會計師事務所有限公司
Hennabun Investments Limited	截至二零零六年十二月三十一日止兩年	摩斯倫•馬賽會計師事務所
	截至二零零七年十二月三十一日止年度	馬賽會計師事務所有限公司
Hennabun PT Limited	二零零七年四月十日(註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日止期間	馬賽會計師事務所有限公司
金江投資有限公司	截至二零零六年十二月三十一日止兩年	摩斯倫•馬賽會計師事務所
	截至二零零七年十二月三十一日止年度	馬賽會計師事務所有限公司

附屬公司名稱	財政期間	核數師名稱
Kowan Investments Limited	截至二零零六年十二月三十一日止兩年	摩斯倫•馬賽會計師事務所
	截至二零零七年十二月三十一日止年度	馬賽會計師事務所有限公司
金江股票有限公司	截至二零零六年十二月三十一日止兩年	摩斯倫•馬賽會計師事務所
	截至二零零七年十二月三十一日止年度	馬賽會計師事務所有限公司
Seekers Capital Management Limited (於英屬處女群島註冊成立)	截至二零零六年十二月三十一日止兩年	摩斯倫•馬賽會計師事務所
	截至二零零七年十二月三十一日止年度	馬賽會計師事務所有限公司
Sky Vision Enterprises Limited	二零零七年十一月十六日(註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一止期間	馬賽會計師事務所有限公司
新中南財務有限公司	截至二零零六年十二月三十一日止兩年	摩斯倫•馬賽會計師事務所
	截至二零零七年十二月三十一日止年度	馬賽會計師事務所有限公司
Uprite Limited	二零零七年七月三日(註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一止期間	馬賽會計師事務所有限公司

並無就Evergreen Capital Group Limited、Hero City Trading Limited、Inno Decision Limited、Quali-Trade Investments Limited、Seekers Capital Management Limited（於開曼群島註冊成立）、Seekers Fund及Seekers Master Fund編製經審核之財務報表，因為並無有關該等實體須編製經審核財務報表之法定規定。然而，就本報告而言，吾等已審核該等公司於有關期間之所有相關交易。

並無就Collier Hong Kong Limited、Seekers Advisors Pte Limited及Seekers Capital Management Pte Limited編製經審核之財務報表，因為該等公司自彼等各自之註冊成立日期起並無開展任何業務。然而，就本報告而言，吾等已審核該等公司於有關期間之所有相關交易。

目標集團截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由摩斯倫•馬賽會計師事務所審核，而截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表則由馬賽會計師事務所有限公司審核。該等財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港普遍採納之會計原則編製。

目標公司之董事負責根據香港財務報告準則編製真實與公平之財務資料及比較財務資料。在編製真實與公平之目標集團財務資料及比較財務資料時，董事須選取並貫徹採用合適的會計政策，作出審慎及合理的判斷及估計，並說明任何重大偏離／不適用的會計準則之原因。吾等的責任是分別就有關期間及截至二零零七年九月三十日止九個月之該等資料發表獨立意見及達致審閱結論，並將吾等的意見向閣下報告。

就有關期間進行之程序

就本報告而言，吾等已審查目標集團於有關期間之經審核財務報表，並按照香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」進行吾等認為必需之額外程序。吾等並無因進行之程序而對相關財務報表作出調整。

就比較財務資料進行之程序

就本報告而言，吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱比較財務資料（包括目標集團截至二零零七年九月三十日止九個月之綜合收益報表及綜合現金流量表連同相關附註），而目標公司董事須對比較財務資料負責。審閱主要包括向管理層作出查詢，對財務資料應用分析程序，並根據有關結果評估有否貫徹應用會計政策及列報方法，惟另有披露者除外。審閱並不包括監控測試及核實資產及負債以及交易等審核程序，故其工作範圍及保證程度遠較前段所述之審核或審查程序為小，故吾等不會就比較財務資料發表審核意見。

就有關期間之財務資料發表之意見

吾等認為，就本報告而言，按照香港財務報告準則，目標集團財務資料真實兼公平地顯示目標集團於有關期間之業績及現金流量，以及於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日以及二零零八年九月三十日之財務狀況。

吾等並無發出保留意見並謹請留意財務資料附註1有關編製目標公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採納之持續經營基準。於二零零七年十二月三十一日，目標集團之流動負債淨額為75,122,154港元。持續經營基準之有效性視乎目標集團之日後經營之盈利及關連公司Capital Union Inc.（目標集團之主要債權人，見附註18）之持續財務支援。Capital Union Inc.已書面確認向目標集團持續提供財務支援之意願。財務報表並不包括因無法獲得必要之融資而可能須作出之任何調整。吾等認為在此方面已作出適當之披露。

就比較財務資料發表之審閱結論

根據吾等並不構成審核之審閱，吾等並無發現應對目標集團截至二零零七年九月三十日止九個月之比較財務資料作出任何重大的修訂。

I. 財務資料

綜合收益報表

以下為目標集團於有關期間之綜合收益報表概要，乃根據下文第II節所載之基準編製。

	附註	截至九月三十日止九個月		截至十二月三十一日止年度		
		二零零八年 港元	二零零七年 (未經審核) 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
營業額	2	62,167,125	107,809,964	143,603,740	42,838,400	33,606,239
其他收入	3	75,515,316	68,927	114,652	563,250	28,258,334
出售附屬公司權益之收益 (虧損)		5,793,046	1,764,845	1,765,326	-	(195,481,588)
壞賬撥備		(48,500,012)	(37,085,521)	(40,032,081)	(73,710,828)	(49,434,997)
撇銷壞賬		(283,865)	(850,788)	(917,569)	(6,951,546)	-
投資虧損	34	-	(55,000,000)	(55,000,000)	-	-
僱員福利開支		(7,746,819)	(6,099,837)	(8,537,735)	(6,572,606)	(6,450,348)
折舊及攤銷開支		(6,785,666)	(4,309,267)	(5,872,486)	(5,405,484)	(1,984,627)
其他經營開支		(27,570,031)	(22,287,849)	(36,478,064)	(24,391,117)	(11,929,969)
出售透過損益以公平值列賬之 金融資產之已變現(虧損) 收益		(135,893,385)	(20,437,025)	(32,806,897)	638,396	(6,780,495)
透過損益以公平值列賬之 金融資產之未變現持有虧損		(14,198,638)	(1,149,615)	(40,492,321)	-	-
提供金融服務應佔融資成本	5	(7,175,201)	(12,825,993)	(17,762,369)	(18,106,238)	(6,433,588)
其他融資成本	5	-	-	-	(8,183,013)	(5,935,993)
除稅前虧損	4	(104,678,130)	(50,402,159)	(92,415,804)	(99,280,786)	(222,567,032)
稅項	6	3,169,997	-	-	(343,609)	-
期內/年內虧損		<u>(101,508,133)</u>	<u>(50,402,159)</u>	<u>(92,415,804)</u>	<u>(99,624,395)</u>	<u>(222,567,032)</u>
每股虧損-基本	7	<u>(0.02)</u>	<u>(0.03)</u>	<u>(0.05)</u>	<u>(0.12)</u>	<u>(0.37)</u>

綜合資產負債表

以下為目標集團於各有關期末及年末之綜合資產負債表概要，乃根據下文第II節所載之基準編製。

	附註	於九月三十日	於十二月三十一日		
		二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	9	17,756,565	99,820,113	91,512,191	87,979,796
無形資產	10	2,743,334	2,743,334	2,743,334	2,283,334
收購物業、廠房及設備之按金		44,574,000	39,030,000	-	-
其他非流動資產	11	2,020,000	2,150,000	2,110,000	2,140,000
其他投資	12	74,247,501	1	1	1
		<u>141,341,400</u>	<u>143,743,448</u>	<u>96,365,526</u>	<u>92,403,131</u>
流動資產					
透過損益以公平值列賬之					
金融資產	13	45,518,457	84,429,661	874,400	67,800
應收貸款	14	-	301,841,868	148,619,385	45,534,363
貿易及其他應收款項	15	215,296,579	508,813,821	138,074,771	228,075,264
投資項目之按金	23	31,240,000	-	-	-
已抵押銀行存款	16	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
銀行結餘及現金	16	123,620,332	175,947,334	43,889,089	71,589,074
		<u>418,675,368</u>	<u>1,074,032,684</u>	<u>334,457,645</u>	<u>348,266,501</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	19	40,741,112	226,632,879	32,873,851	59,786,727
應付一名董事款項	17	-	20,982,350	-	14,000,000
應付一間關連公司款項	18	61,163,041	683,555,293	998,485	998,485
銀行透支	21	28,371,315	8,186,180	24,792,208	21,424,791
計息銀行借款	22	118,000,000	205,000,000	177,679,931	146,000,000
稅項		1,628,139	4,798,136	4,798,136	4,798,136
		<u>249,903,607</u>	<u>1,149,154,838</u>	<u>241,142,611</u>	<u>247,008,139</u>
流動資產(負債)淨額		<u>168,771,761</u>	<u>(75,122,154)</u>	<u>93,315,034</u>	<u>101,258,362</u>
總資產減流動負債		<u>310,113,161</u>	<u>68,621,294</u>	<u>189,680,560</u>	<u>193,661,493</u>

綜合資產負債表

	附註	於九月三十日	於十二月三十一日		
		二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
非流動負債					
計息銀行借款	22	-	-	45,643,462	-
可換股票據	24	-	-	131,000,000	131,000,000
		-	-	176,643,462	131,000,000
資產淨值		310,113,161	68,621,294	13,037,098	62,661,493
股本及儲備					
股本	26	418,412,800	149,312,800	67,932,800	48,432,800
儲備	27	(108,299,639)	(80,691,506)	(54,895,702)	14,228,693
權益總額		310,113,161	68,621,294	13,037,098	62,661,493

綜合權益變動表

目標集團於有關期間之綜合權益變動表（乃根據下文第II節所載之基準編製）之變動載列如下：

	附註	截至九月三十日止九個月		截至十二月三十一日止年度		
		二零零八年	二零零七年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
		港元	港元 (未經審核)	港元	港元	港元
期初結餘－權益總額		68,621,294	13,037,098	13,037,098	62,661,493	303,228,525
已發行新股份	26	343,000,000	17,000,000	17,000,000	50,000,000	17,320,000
購回股份	26(ii)	-	-	-	-	(40,000,000)
兌換可換股票據	26(vi)	-	131,000,000	131,000,000	-	4,680,000
期內／年內虧損		(101,508,133)	(50,402,159)	(92,415,804)	(99,624,395)	(222,567,032)
期末結餘－權益總額		<u>310,113,161</u>	<u>110,634,939</u>	<u>68,621,294</u>	<u>13,037,098</u>	<u>62,661,493</u>

綜合現金流量表

目標集團於有關期間之綜合現金流量表（乃根據下文第II節所載之基準編製）載列如下：

	截至九月三十日止九個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 港元	二零零七年 港元 (未經審核)	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
營運活動					
除稅前虧損	(104,678,130)	(50,402,159)	(92,415,804)	(99,280,786)	(222,567,032)
折舊及攤銷開支	6,785,666	4,309,267	5,872,486	5,405,484	1,984,627
利息開支	7,175,201	12,825,993	17,762,369	26,289,251	12,369,581
呆壞賬撥備之撥回	(75,200,000)	-	-	-	(27,266,876)
呆壞賬撥備及撇銷壞賬	48,500,012	37,936,309	40,949,650	80,662,374	49,434,997
出售附屬公司權益之(收益)虧損	(5,793,046)	(1,764,845)	(1,765,326)	-	195,481,588
出售物業、廠房及設備之 (收益)虧損	(5,000)	58,000	58,000	-	-
出售透過損益以公平值列賬之 金融資產之已變現虧損 (收益)	135,893,385	20,437,025	32,806,897	(638,396)	6,780,495
透過損益以公平值列賬之 金融資產之未變現持有虧損	14,198,638	1,149,615	40,492,321	-	-
挪用客戶證券之虧損撥備	-	2,500,000	2,500,000	-	-
證券及期貨事務監察委員會之 罰金撥備	-	-	1,500,000	-	-
營運資金變動：					
貸款、貿易及其他應收款項	533,282,765	(163,267,755)	(564,979,759)	(93,746,903)	(169,724,750)
貿易及其他應付款項	(163,433,149)	184,422,949	143,545,882	(31,326,403)	(2,687,259)
應付一名董事款項	(20,982,350)	20,982,350	20,982,350	(14,000,000)	14,000,000
營運所得(所用)現金	375,743,992	69,186,749	(352,690,934)	(126,635,379)	(142,194,629)
已付利息	(8,511,194)	(17,095,274)	(19,810,321)	(21,875,724)	(6,855,397)
已付香港利得稅	-	-	-	(343,609)	-
營運活動所得(所用)現金淨額	367,232,798	52,091,475	(372,501,255)	(148,854,712)	(149,050,026)

綜合現金流量表

	附註	截至九月三十日止九個月		截至十二月三十一日止年度		
		二零零八年	二零零七年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
		港元	港元 (未經審核)	港元	港元	港元
投資活動						
收購附屬公司	31	-	-	-	-	(49,871,322)
出售附屬公司之所得款項	32	94,000,000	87,987,034	87,987,514	-	156,280,000
出售物業、廠房及設備之所得款項		5,000	300,000	300,000	-	-
購買透過損益以公平值列賬之金融資產淨額		(111,180,819)	(21,830,236)	(156,854,479)	(168,204)	(6,570,717)
購買物業、廠房及設備以及其他投資		(87,992,352)	(29,607,227)	(100,254,315)	(9,397,879)	(3,085,305)
收購物業、廠房及設備以及投資項目之按金		(36,784,000)	-	(39,030,000)	-	-
中央結算交收系統保證基金之退回現金(現金供款)		130,000	(553,276)	(40,000)	-	-
結算所及交易所之現金供款		-	-	-	(50,000)	(170,000)
結算所及交易所之退回按金		-	-	-	80,000	6,408
投資活動(所用)所得現金淨額		<u>(141,822,171)</u>	<u>36,296,295</u>	<u>(207,891,280)</u>	<u>(9,536,083)</u>	<u>96,589,064</u>
融資活動						
發行股份		343,000,000	17,000,000	17,000,000	50,000,000	7,000,000
籌集新貸款		227,800,000	269,000,000	548,550,000	1,626,132,298	175,000,000
償還貸款		(314,800,000)	(417,323,393)	(519,050,000)	(1,548,808,905)	(65,000,000)
購回股份		-	-	-	-	(20,000,000)
贖回可換股票據		-	-	-	-	(25,300,000)
(償還)一間關連公司墊款		(553,918,970)	237,727,677	682,556,808	-	-
融資活動(所用)所得現金淨額		<u>(297,918,970)</u>	<u>106,404,284</u>	<u>729,056,808</u>	<u>127,323,393</u>	<u>71,700,000</u>
現金及現金等值物(減少)增加淨額		<u>(72,508,343)</u>	<u>194,792,054</u>	<u>148,664,273</u>	<u>(31,067,402)</u>	<u>19,239,038</u>
匯率變動之影響		(3,794)	-	-	-	-
期初/年初之現金及現金等值物		<u>170,761,154</u>	<u>22,096,881</u>	<u>22,096,881</u>	<u>53,164,283</u>	<u>33,925,245</u>
期末/年末之現金及現金等值物	16	<u>98,249,017</u>	<u>216,888,935</u>	<u>170,761,154</u>	<u>22,096,881</u>	<u>53,164,283</u>

II. 財務報表附註

公司資料

目標公司是一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，註冊辦事處位於 Sea Meadow House, Blackburne Highway, PO Box 116, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，主要營業地點位於香港北角馬寶道28號華匯中心31樓。目標公司之主要業務是投資控股。

自二零零七年四月二十日起，目標公司之名稱由Hennabun Management International Limited更改為Hennabun Capital Group Limited。

1. 主要會計政策

編製基準

財務資料乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港普遍採納之會計原則編製。

於二零零七年十二月三十一日，目標集團之流動負債淨額為75,122,154港元。財務資料乃遵照持續經營基準適用之原則而編製。該等原則是否適用須視乎於該等日期在流動負債多於流動資產之情況下，能否持續存在足夠資金或日後能否取得經營溢利而定。一間關連公司（目標集團之主要債權人）已確認向目標集團提供維持目標集團持續經營所需適當資金之意願。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於有關期間，目標集團已首次採納若干香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則於目標集團自二零零五年一月一日開始之財政年度生效。應用新香港財務報告準則已導致綜合資產負債表、綜合收益報表及綜合權益變動表之呈報發生變化。呈報之變動已追溯應用。採納與目標集團有關之新香港財務報告準則並無對目標集團現行及過往會計期間之業績及財務狀況產生顯著影響，惟若干財務表報項目之呈報及披露已在以下方面修訂：

無形資產

在二零零五年一月一日前，已根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第29號「無形資產」計提攤銷，以按無形資產估計使用年期以直線法對無形資產成本進行撇銷。於二零零五年，目標集團已應用會計準則第38號「無形資產」。無形資產具有無限可使用年期，應每年或於出現減值現象時更頻繁地進行減值測試，沒有攤銷費用。

關連方披露

於二零零五年一月一日或之後，會計準則第24號「關連方披露」已影響關連方確認及若干其他關連方披露（包括免除前期允許的大多數豁免）。該等披露已於財務資料附註36呈列。

金融工具

於二零零五年，目標集團已應用會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」以及會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。會計準則第32號規定追溯應用，而會計準則第39號一般不允許追溯確認、取消確認或計量金融資產及負債。應用會計準則第32號對目標集團之金融工具於有關期間如何呈報並無重大影響。

金融資產及金融負債之分類及計量

目標集團已就會計準則第39號界定之金融資產及金融負債之分類及計量，應用會計準則第39號之相關過渡規定。

在二零零五年一月一日前，目標集團根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第24號「投資證券之會計方法」（「會計實務準則第24號」）之其他會計處理方法分類及計量其權益證券。根據會計實務準則第24號，投資權益證券適當分類為「買賣證券」、「非買賣證券」或「持至到期之投資」。「買賣證券」及「非買賣證券」均按公平值計量。「買賣證券」之未變現盈虧於盈虧產生期間在損益表內列賬。「非買賣證券」之未變現盈虧於權益表內列賬，直至證券出售或釐定減值，此時，前期於權益表內確認之累積盈虧於該期間列作損益淨額。自二零零五年一月一日起，目標集團已根據會計準則第39號分類及計量其權益證券。根據會計準則第39號，金融資產分類為「透過損益按公平值列賬之金融資產」、「可供出售金融資產」或「貸款及應收款項」。「透過損益按公平值列賬之金融資產」及「可供出售金融資產」按公平值列賬，而公平值變動分別於損益表及權益表內確認。「貸款及應收款項」於初步確認後使用實際利率法按攤銷成本計量。

於二零零五年一月一日，目標集團根據會計準則第39號之過渡規定將其於權益證券之投資分類及計量為透過損益按公平值列賬之金融資產。應用該等相關過渡規定對有關期間之業務並無影響。

目標集團除權益工具以外之金融資產及金融負債

自二零零五年一月一日起，目標集團已根據會計準則第39號之規定分類及計量其除權益工具以外之金融資產及金融負債（前期並非屬於會計實務準則第24號界定之範圍）。誠如上文所述，會計準則第39號下之金融資產分類為「透過損益按公平值列賬之金融資產」、「可供出售金融資產」或「貸款及應收款項」。金融負債一般分類為「透過損益按公平值列賬之金融負債」或「其他金融負債」。「其他金融負債」於初步確認後使用實際利率法按攤銷成本列賬。會計政策之是項變動並無對有關期間之業績產生重大影響。

資本及金融工具披露

自二零零七年一月一日起，目標集團已應用會計準則第1號（修訂本）「資本披露」下之披露規定，以提供有關目標公司資本管理目標、政策及程序之其他披露。該等新披露載於財務資料附註38。此外，目標集團亦已應用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」下之披露規定，披露用於評估目標集團金融工具重要性之資料、該等金融工具之性質及目標公司所面臨該等金融工具之風險以及實體如何管理他們。披露於整個財務資料內載列。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列於有關期間尚未生效之準則、修訂及詮釋。目標集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈報 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借款成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第27號及香港財務報告準則第1號(修訂本)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ¹
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ¹
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融資產之重新分類 ⁶
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款—歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
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 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
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—對界定福利資產之限制、最低資金需求規定及其兩者之相互動關係 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第15號	有關興建房地產的協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號	對境外業務淨投資的套期 ⁵

¹ 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效

⁶ 於二零零八年七月一日起生效

董事預期，應用上述新訂及經修訂準則、修訂及詮釋不會對目標集團之業績及財務狀況造成重大影響。

計量基準

編製財務資料所採納之計量基準為歷史成本法，惟透過損益以公平值列賬之金融資產按公平值計量。

綜合基準

財務資料包括目標公司及其控制實體（其附屬公司）之財務資料。當目標公司有權監管一間實體之財務及經營政策，並從其營運活動中獲得利益時，控制乃得以實現。

在有關期間收購或售出之附屬公司之業績由收購生效日起計或計至出售生效日止（視情況而定）列入綜合收益報表。

如必要，會對附屬公司之財務資料作出調整，以令彼等之會計政策與目標集團其他成員公司所採納的為一致。

所有集團內交易、結餘、收入及開支均於綜合時抵銷。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及任何使資產投入運作狀況及地點作原定用途產生之任何直接應計費用。維修及保養費用均於該等開支產生期間／年度從綜合收益報表內扣除。

物業、廠房及設備從彼等可供使用日期起，按下文所載彼等估計可用年期並計及彼等估計殘值後以直線法按下列年率計提折舊，以撇銷成本減累積減值虧損：

租賃土地及樓宇	按剩餘租賃期限
租賃物業裝修	20%
傢俬及裝置	20%
辦公設備	20%
汽車	20%
遊艇	10%

無形資產

無形資產是指可於或透過香港聯合交易所有限公司（「香港聯合交易所有限公司」）及香港期貨交易所有限公司（「香港期貨交易所有限公司」）買賣之資格權利，視作具有無限可使用年期，並以成本減任何累積減值虧損列賬。

具有無限可使用年期之無形資產每年進行減值測試或於報告期間出現減值跡象顯示該無形資產賬面值可能無法收回時會頻繁進行減值測試。

取消確認無形資產所產生之收益或虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計量，並於取消確認資產時在綜合收益報表內確認。

其他投資

其他投資是指於公司（附屬公司或聯營公司除外）及藝術品（以成本減累積減值虧損列賬）之長期投資。

金融工具

金融資產及金融負債乃按交易日之基準及於目標集團成為該工具合約條文之其中一方時確認。金融資產在目標集團金融資產之未來現金流量合約權利到期，或目標集團將其未來現金流量合約權利轉讓予第三方時方會不再確認。財務負債僅會於清償債務時不再確認。

透過損益以公平值列賬之金融資產

透過損益以公平值列賬之金融資產包括持作買賣金融資產。有關資產按公平值列賬，由此產生之任何收益及虧損均在綜合收益報表內確認。

倘金融資產(i)收購之目的主要是在不久將來出售；(ii)構成目標集團一併管理的金融工具的已識別組合的一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或(iii)為未被指定的衍生工具及可有效作為對沖工具，則金融資產會分類為持作交易。

貸款及應收款項

貸款及應收款項包括應收貸款以及貿易及其他應收款項，該等款項為具有固定或可確定款額並在活躍市場中無報價及並非持作交易用途之非衍生金融資產。該等資產使用實際利率方法按攤銷成本計算，惟倘應收款項為免息貸款及無固定還款期或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項按成本扣除減值虧損入賬。攤銷成本經考慮到期年內收購之任何折讓或溢價計算。不作確認、減值或於攤銷過程中產生之盈虧於綜合收益報表內確認。

金融資產減值

目標集團於各結算日評估有否客觀證據顯示金融資產（按公平價值透過損益列賬者除外）出現減值。金融資產之減值虧損按攤銷成本入賬，而攤銷成本則為資產賬面值與按金融資產原訂實際利率折現之估計未來現金流量的現值兩者間之差異。金融資產賬面值透過撥備賬削減。撥備賬賬面值之變動於綜合收益報表內確認。如應收貸款以及貿易及其他應收款項被視為無法收回，則從撥備賬撇銷。此前被撇銷的款項於隨後收回後，計入綜合收益報表。

金融負債

目標集團之金融負債包括貿易及其他應付款項、應付一名董事款項、應付一間關連公司款項及計息借款。所有金融負債（除衍生產品外）最初按其公平價值確認，其後則使用實際利率方法按攤銷成本計算，惟倘折現影響屬輕微時，則按成本列賬。

可換股貸款票據

在發行可換股票據時，所得款項分拆為負債及股本部分。負債部分之公平值乃以等同非可換股票據之市場利率釐定；而該款項扣除交易成本後按攤銷成本撥作非流動負債，直至兌換或贖回時取消為止。

所得款項之餘額將分配至兌換選擇權，並於股東股本（扣除交易成本後）中確認及列賬。兌換選擇權之賬面值不會在隨後年度重新計量。

撥備

撥備於目標集團由於過往事件而產生之法定或推定現有負債，可能須就解決有關負債而導致體現經濟利益之資源流出及能夠可靠地估計負債金額時確認。撥備之開支確認後，將扣減開支產生期間／年度之相關撥備。各結算日將檢閱撥備及調整至反映出當時最合宜之估計。若金額時值之影響重大，該撥備金額乃為預算解決有關負債所需開支之現值。倘目標集團預期該準備可補償，則此款額於幾乎肯定將補償之情況下確認為獨立資產。

收益確認

當經濟利益有可能將流向目標集團以及收益及成本（如適用）可按以下基準可靠計量時，確認收益。

證券買賣之佣金及經紀收入於有關合約票據簽署之交易日確認為收益。

顧問服務、包銷及配售服務、擔保權服務以及證券手續收入於提供服務之期間／年度予以確認。

利息收入就未償還本金按時間比例及適用利率計算。

投資股息收入於確立目標集團收款權利時予以確認。

非金融資產減值

於各結算日，目標集團審查內部及外在資源資料以決定其物業、廠房及設備以及無形資產之賬面值是否出現減值虧損或已經確認之減值虧損已不存在或需要減少，如出現任何情況，資產之可收回金額將依據其公平值減出售成本與使用價值較高者而釐訂。如無法釐訂單一資產之可收回金額，目標集團將獨立估計可產生現金流量之最小組別資產（產生現金單位）之可收回金額。

若估計資產或產生現金單位之可收回金額較其賬面值為少，該資產或產生現金單位之賬面值將減少至其可收回金額。減值虧損將即時確認為支出。

撥回之減值虧損以以往年度並無減值虧損而釐定之資產或產生現金單位之賬面值為限。撥回之減值虧損隨即確認為收入。

稅項

目前所得稅支出乃根據期間／年度業績就免課稅或不可扣減項目作調整，並按於結算日已制定或實際會制定之稅率作出計算。

遞延稅項乃採用負債法，就結算日資產與負債法之稅基與其於綜合財務報表之賬面值之所有短暫時差作出撥備。然而，倘在交易中初步確認資產或負債所產生之遞延稅項（在交易時業務合併者除外）並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，則不會計算遞延稅項。

當資產被變現或負債被清還時，遞延稅項負債及資產以該期間／年度預期之適用稅率衡量，根據於結算日已制定或實際會制定之稅率及稅務法例計算。遞延稅項資產乃根據有可能獲得之未來應課稅溢利與可扣除短暫時差、稅務虧損及稅項抵免可互相抵銷之程度予以確認。

租賃

如租賃之條款為大部分資產擁有權之風險及回報轉嫁予承租人，該租約會分類為財務租約。所有其他租賃分類為經營租約。

根據經營租約應付之租金按有關租約年期以直線法在綜合收益報表中扣除。

僱員福利

定額供款計劃

定額供款退休計劃之供款責任於產生時在綜合收益報表內確認為開支。該計劃之資產與目標集團之資產以獨立管理基金形式分開處理。

長期服務金

根據僱傭條例規定，目標集團對長期服務金之承擔淨額為僱員因本期及過往年度提供服務所享的未來回報金額。該承擔使用預計單位成本法折扣至其淨現值，並扣除任何有關資產的公平值，包括該等退休福利計劃。

現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金等值物指可隨時兌換為已知現金金額之短期高流通性投資，扣除銀行透支後，且價值變動風險很小的投資。

關連方

倘

- (a) 一方直接或間接透過一名或多名中介人控制、受目標集團控制或共同控制；或擁有對目標集團有重大影響之目標集團權益；或對目標集團共同控制；
- (b) 一方為目標集團之聯繫人士；

- (c) 一方為合營企業，而目標集團為合營方；
- (d) 一方為目標集團或其母公司主要管理人員之成員；
- (e) 該一方為(a)或(d)所指任何個別人士之親密家庭成員；
- (f) 一方受另一方控制、共同控制或重大影響之實體，或有關實體中重大表決權直接或間接歸於(d)或(e)項所述任何個人的實體；
或
- (g) 為目標集團僱員利益而參與僱用後福利計劃之一方，或為目標集團關連方之任何實體，

則屬於目標集團之關連方。

主要會計估計及判斷

呆壞賬撥備

目標集團呆壞賬撥備政策以管理層對應收貸款及款項之可收回性及賬齡分析之判斷為基礎。於結算日，於二零零八年九月三十日、二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日，應收貸款以及貿易及其他應收款項分別為215,296,579港元、810,655,689港元、286,694,156港元及273,609,627港元。評估該等應收賬款之最終變現能力需要進行大量判斷，包括每名債務人之信譽及過往收款歷史記錄。倘該等債務人財務狀況日趨惡化，削弱其付款能力，則須提撥額外準備。

2. 營業額及收益

目標集團於期內／年內經營主要業務（包括投資控股、提供經紀及金融服務）所確認之營業額及收益如下：

	截至九月三十日止九個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零七年 (未經審核)	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	港元	港元	港元	港元	港元
證券買賣佣金及經紀收入	18,565,183	45,305,172	61,650,409	12,083,172	9,289,059
包銷及配售佣金	6,989,219	35,578,674	43,348,141	5,748,654	4,544,073
以下各項利息收入：					
應收貸款及客戶款項	20,549,593	21,197,248	29,546,439	20,509,687	16,228,372
於法定機構存款	344,009	1,785,858	2,570,916	515,339	240,249
顧問費用收入	4,250,000	180,000	180,000	2,780,000	350,000
上市投資股息收入	4,501	5	5	16,039	-
證券手續費	9,064,620	3,763,007	6,307,830	1,185,509	2,954,486
擔保權費用收入	2,400,000	-	-	-	-
	<u>62,167,125</u>	<u>107,809,964</u>	<u>143,603,740</u>	<u>42,838,400</u>	<u>33,606,239</u>

3. 其他收入

	截至九月三十日止九個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零七年 (未經審核)	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	港元	港元	港元	港元	港元
呆壞賬撥備之撥回	75,200,000	-	-	-	27,266,876
雜項收入	315,316	68,927	114,652	563,250	991,458
	<u>75,515,316</u>	<u>68,927</u>	<u>114,652</u>	<u>563,250</u>	<u>28,258,334</u>

4. 除稅前虧損

	截至九月三十日止九個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 港元	二零零七年 (未經審核) 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
除稅收前虧損扣除以下各項入賬：					
強積金計劃供款	584,303	131,473	206,848	186,602	389,494
核數師酬金	1,079,000	479,000	638,500	580,000	510,000
有關辦公樓宇之經營租賃支出	8,103,534	4,094,940	6,275,918	3,864,320	1,232,404
挪用客戶證券虧損撥備	-	-	2,500,000	3,000,000	-
匯兌虧損淨額	284,256	-	-	-	-
僱員對目標公司及附屬公司董事之 貢獻	1,437,079	2,148,486	2,148,486	2,719,882	3,652,004
證券及期貨事務監察委員會 罰金撥備	-	-	1,500,000	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

五位最高薪僱員酬金

截至二零零八年及二零零七年九月三十日止期間以及截至二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度，目標公司及附屬公司之五位最高薪人士分別包括一位、二位、二位、三位及三位董事（彼等之薪酬已於上文披露）。其餘人士薪酬總額載列如下：

	截至九月三十日止九個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零七年 (未經審核)	二零零七年	二零零六年	二零零五年
其餘人士數目	<u> </u> 4	<u> </u> 3	<u> </u> 3	<u> </u> 2	<u> </u> 2

	截至九月三十日止九個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零七年 (未經審核)	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	港元	港元	港元	港元	港元
薪金及其他福利	1,269,000	940,500	1,236,000	666,000	666,000
退休福利計劃供款	36,000	28,000	37,000	24,000	24,000
	<u>1,305,000</u>	<u>968,500</u>	<u>1,273,000</u>	<u>690,000</u>	<u>690,000</u>

於各個有關期間，彼等薪酬低於1,000,000港元。

5. 融資成本

	截至九月三十日止九個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零七年 (未經審核)	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	港元	港元	港元	港元	港元
須於五年內悉數償還之銀行 貸款、透支及其他貸款	7,175,201	12,825,993	17,762,369	18,106,238	6,433,588
可換股票據	-	-	-	8,183,013	5,935,993
	<u>7,175,201</u>	<u>12,825,993</u>	<u>17,762,369</u>	<u>26,289,251</u>	<u>12,369,581</u>
減：提供金融服務應佔款項	<u>(7,175,201)</u>	<u>(12,825,993)</u>	<u>(17,762,369)</u>	<u>(18,106,238)</u>	<u>(6,433,588)</u>
其他融資成本	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,183,013</u>	<u>5,935,993</u>

6. 稅項

香港利得稅已就截至二零零八年九月三十日止期間估計應課稅溢利按稅率16.5%計提撥備。於截至二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度以及截至二零零七年九月三十日止期間，並無於財務報表作出香港利得稅撥備，因為年內目標集團內公司或錄得虧損或估計應課稅溢利被往年積存之虧損完全吸收。於截至二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度以及截至二零零七年九月三十日止期間，適用稅率為17.5%。

	截至九月三十日止九個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零七年 (未經審核)	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	港元	港元	港元	港元	港元
香港利得稅：					
本期／年	1,030,003	-	-	-	-
過往年度(超額)不足撥備	(4,200,000)	-	-	343,609	-
期內／年內稅項(收入)開支	<u>(3,169,997)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>343,609</u>	<u>-</u>

	截至九月三十日止九個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 港元	二零零七年 (未經審核) 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
稅項(收入)開支對賬					
除稅前虧損	(104,678,130)	(50,402,159)	(92,415,804)	(99,280,786)	(222,567,032)
按適用稅率16.5%(二零零五年至 二零零七年:17.5%)計算之					
所得稅	(17,271,892)	(8,820,378)	(16,610,993)	(17,374,138)	(38,949,231)
不可扣稅開支	6,907,876	3,764,018	6,668,615	1,663,000	16,081,923
免除稅項收益	(947,528)	(2,839,743)	(3,388,244)	(776,173)	(26,723,491)
未確認稅項虧損	24,962,465	8,485,585	13,093,148	16,237,897	49,635,231
動用前期未確認稅項虧損	(13,293,390)	(1,021,220)	(1,143,895)	(271,116)	(36,000)
於其他司法權區營運附屬公司					
不同稅率之影響	703,344	-	-	-	-
未確認暫時差異	(30,872)	431,738	1,381,369	520,530	(8,432)
去年(超額)不足撥備	(4,200,000)	-	-	343,609	-
期內/年內稅項(收入)開支	(3,169,997)	-	-	343,609	-

7. 每股虧損

每股基本虧損乃根據有關期間期內/年內虧損以及於截至二零零八年及二零零七年九月三十日止九個月分別已發行4,364,082,843股及1,780,553,432股普通股以及於截至二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度分別已發行1,814,349,085股、863,241,026股及595,677,839股普通股之加權平均數計算。

並無呈列每股攤薄虧損，因為目標公司股份市價於有關期間未能可靠地計量，就本報告而言，呈列該等資料並無意義。

8. 業務及地區分類

地區分類

並無呈列地區分類，因為目標集團來自香港境外客戶之綜合營業額及綜合經營業績不足10%，而目標集團超逾90%之資產來自基於香港之業務決策及營運。

業務分類

就管理而言，目標集團目前的主營業務分為三大類，主要為經紀及金融服務、自營買賣及投資控股。該等分類是目標集團呈報其主要分類資料之基礎。業務分類之主要活動如下：

- 經紀及金融服務 – 提供證券／期貨經紀及孖展融資以及提供企業及個人融資服務
- 自營買賣 – 於聯交所、期交所及海外交易所分別自營買賣上市證券、上市股票指數期貨合約及上市貨幣與商品期貨合約買賣。
- 投資控股 – 物業持有、遊艇、藝術品以及收購物業、廠房及設備以及投資項目之按金。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	經紀及 金融服務 港元	自營買賣 港元	投資控股 港元	綜合 港元
營業額	<u>33,606,239</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,606,239</u>
分類業績	<u>31,760,663</u>	<u>(7,068,470)</u>	<u>(204,954,585)</u>	<u>(180,262,392)</u>
壞賬撥備撥回	27,266,876	-	-	27,266,876
壞賬撥備	(49,434,997)	-	-	(49,434,997)
折舊及攤銷開支	(1,899,741)	-	(84,886)	(1,984,627)
提供金融服務應佔融資成本				(6,433,588)
其他融資成本				(5,935,993)
未分配公司收入				991,458
未分配公司開支				<u>(6,773,769)</u>
除稅前虧損				(222,567,032)
稅項				<u>-</u>
年內虧損				<u>(222,567,032)</u>

於二零零五年十二月三十一日

資產				
分類資產	347,743,741	67,800	92,858,091	<u>440,669,632</u>
負債				
分類負債	219,344,583	-	26,627,058	245,971,641
可換股票據				131,000,000
未分配公司負債				<u>1,036,498</u>
				<u>378,008,139</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	經紀及 金融服務 港元	自營買賣 港元	投資控股 港元	綜合 港元
營業額	<u>42,822,361</u>	<u>16,039</u>	<u>-</u>	<u>42,838,400</u>
分類業績	<u>21,066,640</u>	<u>980,952</u>	<u>(422,392)</u>	<u>21,625,200</u>
壞賬撥備	(73,710,828)	-	-	(73,710,828)
撇銷壞賬	(6,951,546)	-	-	(6,951,546)
折舊及攤銷開支	(1,482,192)	-	(3,923,292)	(5,405,484)
提供金融服務應佔融資成本				(18,106,238)
其他融資成本				(8,183,013)
未分配公司收入				563,250
未分配公司開支				<u>(9,112,127)</u>
除稅前虧損				(99,280,786)
稅項				<u>(343,609)</u>
年內虧損				<u>(99,624,395)</u>
於二零零六年十二月三十一日				
資產				
分類資產	345,836,979	874,400	84,111,792	<u>430,823,171</u>
負債				
分類負債	183,546,303	-	102,374,194	285,920,497
可換股票據				131,000,000
未分配公司負債				<u>865,576</u>
				<u>417,786,073</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	經紀及 金融服務 港元	自營買賣 港元	投資控股 港元	綜合 港元
營業額	<u>143,603,735</u>	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>143,603,740</u>
分類業績	<u>108,930,668</u>	<u>(68,918,761)</u>	<u>216,168</u>	<u>40,228,075</u>
壞賬撥備	(40,032,081)	-	-	(40,032,081)
撤銷壞賬	(917,569)	-	-	(917,569)
投資虧損	-	-	(55,000,000)	(55,000,000)
折舊及攤銷開支	(4,095,736)	-	(1,776,751)	(5,872,487)
提供金融服務應佔融資成本				(17,762,369)
未分配公司收入				114,652
未分配公司開支				<u>(13,174,025)</u>
除稅前虧損				(92,415,804)
稅項				<u>-</u>
年內虧損				<u>(92,415,804)</u>
於二零零七年十二月三十一日				
資產				
分類資產	995,895,362	84,429,661	134,933,258	1,215,258,281
未分配公司資產				<u>2,517,851</u>
				<u>1,217,776,132</u>
負債				
分類負債	1,119,840,132	-	27,291,986	1,147,132,118
未分配公司負債				<u>2,022,720</u>
				<u>1,149,154,838</u>

截至二零零七年九月三十日止九個月

	經紀及 金融服務 (未經審核) 港元	自營買賣 (未經審核) 港元	投資控股 (未經審核) 港元	綜合 (未經審核) 港元
營業額	<u>107,809,959</u>	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>107,809,964</u>
分類業績	<u>89,997,683</u>	<u>(24,711,599)</u>	<u>992,726</u>	<u>66,278,810</u>
壞賬撥備	(37,085,521)	-	-	(37,085,521)
撤銷壞賬	(850,788)	-	-	(850,788)
投資虧損	-	-	(55,000,000)	(55,000,000)
折舊及攤銷開支	(2,538,660)	-	(1,770,607)	(4,309,267)
提供金融服務應佔融資成本				(12,825,993)
未分配公司收入				68,927
未分配公司開支				<u>(6,678,327)</u>
除稅前虧損				(50,402,159)
稅項				<u>-</u>
期內虧損				<u>(50,402,159)</u>

截至二零零八年九月三十日止九個月

	經紀及 金融服務 港元	自營買賣 港元	投資控股 港元	綜合 港元
營業額	<u>62,162,624</u>	<u>4,501</u>	<u>-</u>	<u>62,167,125</u>
分類業績	<u>37,238,812</u>	<u>(145,980,255)</u>	<u>25,575</u>	<u>(108,715,868)</u>
呆壞賬撥備撥回	75,200,000	-	-	75,200,000
壞賬撥備	(48,500,012)	-	-	(48,500,012)
撤銷壞賬	(283,865)	-	-	(283,865)
折舊及攤銷開支	(4,366,667)	-	(2,418,999)	(6,785,666)
提供金融服務應佔融資成本				(7,175,201)
未分配公司收入				315,316
未分配公司開支				<u>(8,732,834)</u>
除稅前虧損				(104,678,130)
稅項				<u>3,169,997</u>
期內虧損				<u>(101,508,133)</u>
於二零零八年九月三十日				
資產				
分類資產	385,943,779	45,518,457	128,155,492	559,617,728
未分配公司資產				<u>399,040</u>
				<u>560,016,768</u>
負債				
分類負債	222,668,027	10,000	24,753,536	247,431,563
未分配公司負債				<u>2,472,044</u>
				<u>249,903,607</u>

分類資產主要包括物業、廠房及設備、收購物業、廠房及設備之按金、其他投資、透過損益以公平值列賬之金融資產、應收貸款、貿易及其他應收款項、投資項目之按金以及銀行結餘及現金。分類負債包括貿易及其他應付款項、應付董事款項、應付一間關連公司款項、銀行透支、計息銀行借款及可換股票據。

9. 物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修 港元	租賃土地 及樓宇 港元	傢俬及裝置 港元	辦公設備 港元	汽車及遊艇 港元	總額 港元
賬面值對賬—截至二零零五年 十二月三十一日止年度						
年初	36,452	–	405,842	780,528	50,598	1,273,420
添置	–	–	1,785,920	691,385	608,000	3,085,305
收購附屬公司	4,926,228	80,219,470	–	–	–	85,145,698
折舊	(22,518)	–	(694,783)	(647,774)	(159,552)	(1,524,627)
於結算日	<u>4,940,162</u>	<u>80,219,470</u>	<u>1,496,979</u>	<u>824,139</u>	<u>499,046</u>	<u>87,979,796</u>
賬面值對賬—截至二零零六年 十二月三十一日止年度						
年初	4,940,162	80,219,470	1,496,979	824,139	499,046	87,979,796
添置	5,506,674	–	2,927,787	963,418	–	9,397,879
折舊	(1,981,356)	(1,865,569)	(1,184,917)	(699,396)	(134,246)	(5,865,484)
於結算日	<u>8,465,480</u>	<u>78,353,901</u>	<u>3,239,849</u>	<u>1,088,161</u>	<u>364,800</u>	<u>91,512,191</u>
賬面值對賬—截至二零零七年 十二月三十一日止年度						
年初	8,465,480	78,353,901	3,239,849	1,088,161	364,800	91,512,191
添置	648,632	–	10,192,863	1,755,050	87,657,770	100,254,315
折舊	(974,012)	(777,320)	(3,205,785)	(908,569)	(6,800)	(5,872,486)
出售	–	–	–	–	(358,000)	(358,000)
出售附屬公司	(8,139,326)	(77,576,581)	–	–	–	(85,715,907)
於結算日	<u>774</u>	<u>–</u>	<u>10,226,927</u>	<u>1,934,642</u>	<u>87,657,770</u>	<u>99,820,113</u>

	租賃 物業裝修 港元	租賃土地 及樓宇 港元	傢俬及裝置 港元	辦公設備 港元	汽車及遊艇 港元	總額 港元
賬面值對賬—截至二零零八年 九月三十日止期間						
期初	774	—	10,226,927	1,934,642	87,657,770	99,820,113
添置	—	—	9,619,456	4,125,396	—	13,744,852
折舊	(774)	—	(3,711,494)	(881,954)	(2,191,444)	(6,785,666)
出售附屬公司	—	—	(310,495)	(3,249,707)	(85,466,326)	(89,026,528)
匯兌差異	—	—	—	3,794	—	3,794
於結算日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,824,394</u>	<u>1,932,171</u>	<u>—</u>	<u>17,756,565</u>
於二零零五年 十二月三十一日						
成本	5,087,028	80,219,470	3,746,744	5,319,409	797,760	95,170,411
累計折舊	(146,866)	—	(2,249,765)	(4,495,270)	(298,714)	(7,190,615)
	<u>4,940,162</u>	<u>80,219,470</u>	<u>1,496,979</u>	<u>824,139</u>	<u>499,046</u>	<u>87,979,796</u>
於二零零六年 十二月三十一日						
成本	10,593,702	80,219,470	6,567,004	6,282,827	797,760	104,460,763
累計折舊	(2,128,222)	(1,865,569)	(3,327,155)	(5,194,666)	(432,960)	(12,948,572)
	<u>8,465,480</u>	<u>78,353,901</u>	<u>3,239,849</u>	<u>1,088,161</u>	<u>364,800</u>	<u>91,512,191</u>
於二零零七年 十二月三十一日						
成本	160,800	—	16,759,867	8,037,877	87,847,530	112,806,074
累計折舊	(160,026)	—	(6,532,940)	(6,103,235)	(189,760)	(12,985,961)
	<u>774</u>	<u>—</u>	<u>10,226,927</u>	<u>1,934,642</u>	<u>87,657,770</u>	<u>99,820,113</u>
於二零零八年九月三十日						
成本	160,800	—	26,056,924	8,871,228	—	35,088,952
累計折舊	(160,800)	—	(10,232,530)	(6,939,057)	—	(17,332,387)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,824,394</u>	<u>1,932,171</u>	<u>—</u>	<u>17,756,565</u>

10. 無形資產

	香港聯合 交易所有限 公司交易權 港元	香港期貨 交易所有限 公司交易權 港元	總額 港元
截至二零零五年 十二月三十一日止年度			
年初	1,650,001	1,093,333	2,743,334
攤銷	<u>(300,000)</u>	<u>(160,000)</u>	<u>(460,000)</u>
於結算日	<u>1,350,001</u>	<u>933,333</u>	<u>2,283,334</u>
截至二零零六年 十二月三十一日止年度			
年初	1,350,001	933,333	2,283,334
去年攤銷撥回	<u>300,000</u>	<u>160,000</u>	<u>460,000</u>
於結算日	<u>1,650,001</u>	<u>1,093,333</u>	<u>2,743,334</u>
截至二零零七年 十二月三十一日止年度及 截至二零零八年 九月三十日止期間			
年初／期初及於結算日	<u>1,650,001</u>	<u>1,093,333</u>	<u>2,743,334</u>
於二零零五年十二月三十一日			
成本	3,000,001	1,600,000	4,600,001
累計攤銷及減值虧損	<u>(1,650,000)</u>	<u>(666,667)</u>	<u>(2,316,667)</u>
	<u>1,350,001</u>	<u>933,333</u>	<u>2,283,334</u>
於二零零六年、二零零七年 十二月三十一日及 二零零八年九月三十日			
成本	3,000,001	1,600,000	4,600,001
累計攤銷及減值虧損	<u>(1,350,000)</u>	<u>(506,667)</u>	<u>(1,856,667)</u>
	<u>1,650,001</u>	<u>1,093,333</u>	<u>2,743,334</u>

11. 其他非流動資產

	於	於十二月三十一日		
	九月三十日	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	港元	港元	港元	港元
於香港期貨結算有限公司之 按金	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
已付香港中央結算有限公司 收納費用	50,000	100,000	100,000	100,000
中央結算交收系統保證基金 現金供款	170,000	250,000	210,000	290,000
於香港證券交易所有限公司之 按金	200,000	200,000	200,000	150,000
法定按金	100,000	100,000	100,000	100,000
	<u>2,020,000</u>	<u>2,150,000</u>	<u>2,110,000</u>	<u>2,140,000</u>

12. 其他投資

	於	於十二月三十一日		
	九月三十日	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	港元	港元	港元	港元
其他證券：				
非上市股份，按成本	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
減值虧損	(2,499,999)	(2,499,999)	(2,499,999)	(2,499,999)
	1	1	1	1
藝術品 (附註#)	74,247,500	-	-	-
	<u>74,247,501</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

藝術品指透過公平拍賣購買之油畫，彼等根據香港會計準則第8號「會計政策、會計估計的變更以及差錯」第10條而確認。經參考專業從業人員之意見，目標集團董事認為於二零零八年九月三十日並無減值虧損。

13. 透過損益以公平值列賬之金融資產

	於			
	九月三十日	於十二月三十一日		
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
持作買賣				
於香港上市	<u>45,518,457</u>	<u>84,429,661</u>	<u>874,400</u>	<u>67,800</u>

上市投資之公平值按結算日香港股票市場所報市價而釐定。

14. 應收貸款

	於			
	九月三十日	於十二月三十一日		
	二零零八年 附註 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
第三方	8,428,535	385,033,924	210,207,002	52,989,801
目標公司一位股東	<u>456,781</u>	<u>456,780</u>	<u>15,327,226</u>	<u>-</u>
	8,885,316	385,490,704	225,534,228	52,989,801
呆壞賬撥備	<i>14(a)</i> <u>(8,885,316)</u>	<u>(83,648,836)</u>	<u>(76,914,843)</u>	<u>(7,455,438)</u>
	<u>-</u>	<u>301,841,868</u>	<u>148,619,385</u>	<u>45,534,363</u>

14(a) 呆壞賬撥備

	於			
	九月三十日	於十二月三十一日		
	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	港元	港元	港元	港元
期初／年初	(83,648,836)	(76,914,843)	(7,455,438)	(257,440,669)
撥備增加	(436,480)	(6,765,538)	(76,760,068)	-
收回金額	75,200,000	31,545	-	17,000,000
撇銷金額	-	-	7,300,663	1,682,644
出售附屬公司	-	-	-	231,302,587
於結算日	<u>(8,885,316)</u>	<u>(83,648,836)</u>	<u>(76,914,843)</u>	<u>(7,455,438)</u>

董事於結算日參照借款人之過往還款記錄及目前信譽，按個別情況評估應收貸款之可收回性。於二零零八年九月三十日以及二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日，經評估後而釐定須予減值之應收借款人款項總額分別為8,885,316港元、83,648,836港元、76,914,843港元及7,455,438港元。

15. 貿易及其他應收款項

	附註	於	於十二月三十一日		
		九月三十日	二零零七年	二零零六年	二零零五年
		二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
		港元	港元	港元	港元
貿易應收款項					
第三方		287,788,747	542,495,487	129,566,086	226,458,360
目標公司一位董事	15(a)	181,257	–	–	1,004,009
一間關連公司	15(b)	–	364,142	224,363	1,700,887
其他關連方	15(c)	5,871,611	190,255	10,501,743	6,334,625
		<u>293,841,615</u>	<u>543,049,884</u>	<u>140,292,192</u>	<u>235,497,881</u>
呆壞賬撥備	15(d)	<u>(82,897,059)</u>	<u>(37,980,718)</u>	<u>(4,682,632)</u>	<u>(9,782,632)</u>
貿易應收款項淨額		210,944,556	505,069,166	135,609,560	225,715,249
其他應收款項	15(e)	<u>4,352,023</u>	<u>3,744,655</u>	<u>2,465,211</u>	<u>2,360,015</u>
		<u>215,296,579</u>	<u>508,813,821</u>	<u>138,074,771</u>	<u>228,075,264</u>

15(a) 應收目標公司一位董事之貿易款項

到期金額指由有價證券抵押之證券孖展貸款。有關金額之詳情如下：

姓名	身份	期內/ 年內結欠 最高款項 港元	於以下日期 之結餘	金額 港元	年息
莊友堅	董事	1,004,009	二零零五年 十二月三十一日	1,004,009	5% - 7.5%
		<u>3,494,618</u>	二零零六年 十二月三十一日	-	8%
		<u>17,290,860</u>	二零零七年 十二月三十一日	-	8%
		<u>1,623,514</u>	二零零八年 九月三十日	181,257	5%

於結算日，上述貸款並無到期但未支付之利息，且並無因未償還墊款或利息計提撥備。

15(b) 應收一間關連公司之貿易款項

到期金額指由有價證券抵押之證券孖展貸款。有關金額之詳情如下：

關連公司名稱	關連董事	期內/ 年內結欠 最高款項 港元	於以下日期 之結餘	餘額 港元	年息
Capital Union Inc.	莊友堅	1,700,887	二零零五年 十二月三十一日	1,700,887	5% - 7.5%
		<u>7,043,767</u>	二零零六年 十二月三十一日	<u>224,363</u>	8%
		<u>41,916,465</u>	二零零七年 十二月三十一日	<u>364,142</u>	8%
		<u>3,980,118</u>	二零零八年 九月三十日	<u>-</u>	5%

於結算日，上述貸款並無到期但未支付之利息，且並無因未償還墊款或利息計提撥備。

15(c) 應收其他關連方之貿易款項

到期金額指由有價證券抵押之證券孖展貸款。有關金額之詳情如下：

姓名	於二零零五年		年息
	年內結欠 最高款項 港元	十二月三十一日 之結餘 港元	
<u>目標公司主要股東之董事</u>			
王迎祥	6,011,084	6,011,084	5% – 7.5%
金紫耀	561,408	264,193	5% – 7.5%
<u>目標公司及一間附屬公司之 董事</u>			
陳錫華	<u>204,058</u>	<u>59,348</u>	5% – 7.5%
	<u><u>6,776,550</u></u>	<u><u>6,334,625</u></u>	

姓名	於二零零六年		年息
	年內結欠 最高款項 港元	十二月三十一日 之結餘 港元	
<u>目標公司主要股東之董事</u>			
－莊友衡	927,371	－	8%
－王迎祥	18,428,145	8,126,968	5% – 10%
－金紫耀	2,364,891	2,364,891	8% – 10%

目標公司及一間附屬公司之
董事

－陳錫華	59,604	9,884	5% – 10%
	<u>21,780,011</u>	<u>10,501,743</u>	

姓名	於二零零七年		年息
	年內結欠 最高款項 港元	十二月三十一日 之結餘 港元	
<u>目標公司主要股東之董事</u>			
<u>(於二零零七年</u>			
<u>四月二十四日前)</u>			
－莊友衡	44,704,789	－	5%
－金紫耀	17,364,891	－	8%
－王迎祥	23,328,107	－	5%

目標公司及一間附屬公司之
董事

－陳錫華	10,084	－	5%
－唐素月	237,213	190,255	5%
	<u>85,645,084</u>	<u>190,255</u>	

姓名	期內結欠 最高款項 港元	於二零零八年 九月三十日 之結餘 港元	年息
<u>一間附屬公司之董事</u>			
— Ng Kwai Cho	5,448,411	—	5%
<u>目標公司董事之親密家族 成員</u>			
— 莊友衡	7,664,123	5,397,007	5%
— 黃民權	11,804,292	474,604	5%
<u>目標公司及一間附屬公司之 董事</u>			
— 唐素月	<u>21,905,659</u>	<u>—</u>	5%
	<u><u>46,822,485</u></u>	<u><u>5,871,611</u></u>	

於結算日，上述貸款並無到期但未支付之利息，且並無因未償還墊款或利息計提撥備。

15(d) 呆壞賬撥備

	於			
	九月三十日	於十二月三十一日		
	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	港元	港元	港元	港元
期初／年初	(37,980,718)	(4,682,632)	(9,782,632)	(30,682,632)
撥備增加	(48,063,532)	(33,298,086)	(1,629,706)	-
收回金額	-	-	2,439,320	10,266,876
撇銷金額	3,147,191	-	4,290,386	10,633,124
於結算日	<u>(82,897,059)</u>	<u>(37,980,718)</u>	<u>(4,682,632)</u>	<u>(9,782,632)</u>

於二零零八年九月三十日、二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日，目標集團貿易應收款項包括總金額分別為82,897,059港元、37,980,718港元、4,682,632港元及9,782,632港元之應收客戶款項，該等款項已釐定減值，並悉數計提撥備。該等應收款項應收自陷入財務困難或信譽問題之客戶。撥備是指個別應收客戶款項之賬面值分別較二零零八年九月三十日、二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日所持抵押市價13,489,175港元、47,660,000港元、9,013,000港元及1,869,513港元減彼等各自結餘之差額。

15(e) 其他應收款項

於二零零四年十二月三十一日，其他應收款項包括因收購一間關連公司（其一位董事亦為目標公司董事）之兩間全資附屬公司而支付之代價餘額13,700,000港元。於二零零五年四月，該關連公司以5,000,000港元之現金代價購回此兩間公司。出售虧損8,700,000港元已於截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合收益報表內確認。

16. 現金及現金等值物

	於			
	九月三十日	於十二月三十一日		
	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	港元	港元	港元	港元
銀行結餘及現金	123,620,332	175,947,334	43,889,089	71,589,074
已抵押銀行存款	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
銀行透支	(28,371,315)	(8,186,180)	(24,792,208)	(21,424,791)
誠如綜合現金流量表所載	<u>98,249,017</u>	<u>170,761,154</u>	<u>22,096,881</u>	<u>53,164,283</u>

存款賬戶銀行結餘根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計算利息。已抵押銀行存款於二零零八年九月三十日、二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日分別按年固定利率3.5厘、2.75厘、2.75厘及3.6厘計算利息。

17. 應付一名董事款項

應付款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

18. 應付一間關連公司款項

應付Capital Union Inc. (一間由目標公司董事，莊友堅先生控制之公司)款項乃無抵押、免息及無固定還款期。於結算日，應付款項之賬面值與彼等公平值相若。

19. 貿易及其他應付款項

	於			
	九月三十日	於十二月三十一日		
	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
附註	港元	港元	港元	港元
應付貿易款項				
應付第三方	17,427,901	214,908,162	21,907,385	55,180,768
應付關連方	647,254	612,555	—	—
	<u>18,075,155</u>	<u>215,520,717</u>	<u>21,907,385</u>	<u>55,180,768</u>
其他應付款項				
撥備	20 5,500,000	7,000,000	3,000,000	—
應計費用及其他應付款項	17,165,957	4,112,162	7,966,466	4,605,959
	<u>22,665,957</u>	<u>11,112,162</u>	<u>10,966,466</u>	<u>4,605,959</u>
	<u>40,741,112</u>	<u>226,632,879</u>	<u>32,873,851</u>	<u>59,786,727</u>

20. 撥備

	虧損撥備	罰金撥備	總額
	港元	港元	港元
	(附註(i))	(附註(ii))	
於二零零五年十二月三十一日	—	—	—
其他撥備	<u>3,000,000</u>	—	<u>3,000,000</u>
於二零零六年十二月三十一日	3,000,000	—	3,000,000
其他撥備	<u>2,500,000</u>	<u>1,500,000</u>	<u>4,000,000</u>
於二零零七年十二月三十一日	5,500,000	1,500,000	7,000,000
期內清算	—	(1,500,000)	(1,500,000)
於二零零八年九月三十日	<u>5,500,000</u>	<u>—</u>	<u>5,500,000</u>

附註：

- (i) 於二零零六年，目標公司一間附屬公司之兩位僱員（均於二零零六年退任）向警方自首，承認挪用客戶證券。警方自二零零六年以來一直就上述案件進行調查。有關損失已獲保險理賠，董事經考慮適當之法律意見後估計，目標集團預期根據保險政策須承擔之最大虧損約為3,000,000港元（「上限金額」），任何超過上限金額之金額將由保險理賠，惟以15,000,000港元為限。因此，已計提虧損撥備3,000,000港元，並於二零零六年綜合財務表報內確認為開支。於截至二零零八年九月三十日止期間，兩位前僱員均證實有罪。

根據調查結果並計及隨後價格變動，遺失客戶證券可申索之價值約為9,000,000港元。自二零零七年以來，若干受損客戶已對此附屬公司採取法律行動，要求賠償遺失證券，該附屬公司一直與保險公司進行賠償磋商。於各結算日，董事經計及受損客戶索償之證券價值及根據保險政策或會獲得之賠償後，已重新評估撥備的充足性。鑒於與受損客戶連同保險公司之磋商及訴訟仍在進行以及於二零零七年綜合財務報表已再次確認虧損撥備2,500,000港元之事實，目標集團根據董事之最佳估計，認為於二零零八年九月三十日、二零零七年及二零零六年十二月三十一日之撥備分別足以撥付虧損。

- (ii) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度，證券及期貨事務監察委員會根據證券及期貨條例第194條裁定就上述事項對此附屬公司追究責任，並徵收罰金1,500,000港元。罰金已於截至二零零八年九月三十日止期間支付。

21. 銀行透支

	於			
	九月三十日	於十二月三十一日		
	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	港元	港元	港元	港元
有抵押	26,213,214	7,243,217	24,521,734	21,424,791
無抵押	2,158,101	942,963	270,474	—
	<u>28,371,315</u>	<u>8,186,180</u>	<u>24,792,208</u>	<u>21,424,791</u>

22. 計息銀行借款

	於			
	九月三十日	於十二月三十一日		
	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	港元	港元	港元	港元
有抵押銀行貸款	-	-	47,823,393	36,000,000
無抵押貸款				
— 第三方	118,000,000	205,000,000	161,500,000	110,000,000
— 一間關連公司	-	-	14,000,000	-
	<u>118,000,000</u>	<u>205,000,000</u>	<u>223,323,393</u>	<u>146,000,000</u>
即期部分	118,000,000	205,000,000	177,679,931	146,000,000
非即期部分	-	-	45,643,462	-
	<u>118,000,000</u>	<u>205,000,000</u>	<u>223,323,393</u>	<u>146,000,000</u>

無抵押貸款於二零零八年期間、二零零七年期間、二零零六年期間及二零零五年期間，分別按年息介乎4.5厘至優惠利率加2厘、優惠利率至年息12厘、優惠利率加1厘至年息7.5厘及優惠利率加1厘至年息7.5厘計息。

23. 投資項目之按金

於截至二零零八年九月三十日止期間，全資附屬公司Hero City Trading Limited（「Hero City」）與一名第三方就中國投資項目訂立協議，代價為18,000,000美元（約相當於140,580,000港元），並已支付按金4,000,000美元（約相當於31,240,000港元）。於二零零八年九月三十日後，Hero City出售予一名關連方，代價與出售當日Hero City之資產淨值相若。

24. 可換股票據

	附註	於			
		九月三十日	於十二月三十一日		
		二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
期初／年初		-	131,000,000	131,000,000	120,300,000
贖回	(i)	-	-	-	(25,300,000)
註銷	(ii)(b)	-	-	-	(95,000,000)
年內發行新票據	(ii)(a)及(b)	-	-	-	146,000,000
兌換	(iii)及26(vi)	-	(131,000,000)	-	(15,000,000)
於結算日		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>131,000,000</u>	<u>131,000,000</u>

附註:

- (i) 於二零零五年，目標公司已贖回本金金額為25,300,000港元之可換股票據。
- (ii) 於二零零五年，目標公司與其前主要股東威利國際控股有限公司（「威利」）訂立協議，訂立日期為二零零五年八月三日，據此：
- (a) 目標公司向威利收購一間全資附屬公司全部股權，其主要資產為應收貸款41,000,000港元。目標公司以發行本金金額為41,000,000港元之可換股票據（「首份新票據」）支付收購代價；
- (b) 目標公司於二零零四年一月所發行之6%可換股票據連同尚未償還本金額95,000,000港元以及應計利息約10,000,000港元已予以註銷，以交換目標公司發行本金額為105,000,000港元之新可換股票據（「第二份可換股票據」）；
- (c) 首份新票據及第二份可換股票據（下文統稱為「新可換股票據」）按年息率8厘計息，須每月支付，並將於發行日期起十年到期。新可換股票據可於可換股票據發行日期後至到期日前，隨時按兌換價每股普通股0.25港元轉換為目標公司之股份；及
- (d) 目標公司或其附屬公司或獨立人士向威利提供無抵押備用信貸額50,000,000港元，該信貸額按優惠利率計息，提取該信貸任何款項須按要求償還。於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，威利並無動用該備用信貸額。此信貸額已於截至二零零六年十二月三十一日止年度屆滿。

- (iii) 本金總額為146,000,000港元之新可換股票據當中，15,000,000港元之本金額已按兌換價每股0.25港元兌換為目標公司60,000,000股每股面值0.01美元之普通股。
- (iv) 負債部分及權益兌換部分之公平值於發行新可換股票據時釐定。該負債部分（列作可換股票據之賬面值）之公平值乃以等同非可換股票據之市場利率計算。權益兌換部分之餘額價值並不重大。

25. 遞延稅項

產生自以下各項之未確認遞延稅項資產

	於			
	九月三十日	於十二月三十一日		
	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	港元	港元	港元	港元
可扣減暫時差額	6,353,756	89,781,572	2,302,615	6,567,788
稅項虧損	351,653,768	242,670,305	156,706,710	142,972,772
於結算日	<u>358,007,524</u>	<u>332,451,877</u>	<u>159,009,325</u>	<u>149,540,560</u>

根據現行稅務法例，稅項虧損及可扣減暫時差額均無到期日。並無就該等項目確認遞延稅項資產，因為日後未必會出現目標集團能動用當中利益的應課稅溢利。

26. 股本

	附註	每股面值 0.1美元之 普通股數目	每股面值 0.01美元之 普通股數目	面值 港元
法定：				
於二零零五年一月一日		750,000,000	–	585,000,000
股份拆細	(iii)	<u>(750,000,000)</u>	<u>7,500,000,000</u>	<u>–</u>
於二零零五年十二月三十一日、 二零零六年十二月三十一日、 二零零七年十二月三十一日及 二零零八年九月三十日		<u>–</u>	<u>7,500,000,000</u>	<u>585,000,000</u>
已發行及悉數繳足：				
於二零零五年一月一日		593,933,333	–	463,268,000
已發行新股份	(i)	7,000,000	–	5,460,000
購回股份	(ii)	(40,000,000)	–	(31,200,000)
削減股本	(iii)	<u>(560,933,333)</u>	<u>560,933,334</u>	<u>(393,775,200)</u>
		–	560,933,334	43,752,800
兌換可換股票據	24(iii)	<u>–</u>	<u>60,000,000</u>	<u>4,680,000</u>
於二零零五年十二月三十一日		–	620,933,334	48,432,800
已發行新股份	(iv)	<u>–</u>	<u>250,000,000</u>	<u>19,500,000</u>
於二零零六年十二月三十一日		–	870,933,334	67,932,800
已發行新股份	(v)	–	170,000,000	13,260,000
兌換可換股票據	(vi)	<u>–</u>	<u>873,333,333</u>	<u>68,120,000</u>
於二零零七年十二月三十一日		–	1,914,266,667	149,312,800
已發行新股份	(vii)	<u>–</u>	<u>3,450,000,000</u>	<u>269,100,000</u>
於二零零八年九月三十日		<u>–</u>	<u>5,364,266,667</u>	<u>418,412,800</u>

附註:

- (i) 根據董事會於二零零五年一月四日通過之普通決議案，已發行3,000,000股每股面值0.1美元之普通股，總現金代價為3,000,000港元。此等股份在各方面均與現有股份享有同等權益地位。

根據董事會於二零零五年一月七日通過之普通決議案，已發行4,000,000股每股面值0.1美元之普通股，總現金代價為4,000,000港元。此等股份在各方面均與現有股份享有同等權益地位。

- (ii) 根據董事會於二零零五年六月二十九日通過之普通決議案，已購回40,000,000股每股面值0.1美元之普通股，代價為40,000,000港元，該代價乃以現金代價20,000,000港元及應付該名股東之貸款20,000,000港元支付。

- (iii) 根據董事會於二零零五年七月十五日通過之普通決議案，法定股本乃由一類及一系列股份組成，分為7,500,000,000股每股面值0.01美元之股份，每股股份可投一票。董事會另議決，目標公司股本中全部已發行及未發行股份之面值，均由0.1美元削減至0.01美元，因此，已確認削減股本393,775,200港元，並根據目標公司之組織章程大綱及細則，將該金額轉撥至實繳盈餘。

- (iv) 根據董事會於二零零六年一月十一日通過之普通決議案，已發行100,000,000股每股面值0.01美元之普通股，總現金代價為20,000,000港元。此等股份在各方面均與現有股份享有同等權益地位。

根據董事會於二零零六年一月十三日通過之普通決議案，已發行150,000,000股每股面值0.01美元之普通股，總現金代價為30,000,000港元。此等股份在各方面均與現有股份享有同等權益地位。

- (v) 根據董事會於二零零七年一月三十日通過之普通決議案，已發行170,000,000股每股面值0.01美元之普通股，總現金代價為17,000,000港元。此等股份在各方面均與現有股份享有同等權益地位。

- (vi) 根據董事會於二零零七年二月六日通過之普通決議案，目標公司一位股東將本金金額為131,000,000港元之可換股票據兌換為873,333,333股每股面值0.01美元之普通股。此等股份在各方面均與現有股份享有同等權益地位。

- (vii) 根據董事會於二零零八年一月十六日、二零零八年五月六日、二零零八年九月十六日、二零零八年九月十七日及二零零八年九月二十四日通過之普通決議案，合共發行3,450,000,000股每股面值0.01美元之普通股，總現金代價為343,000,000港元。此等股份在各方面均與現有股份享有同等權益地位。

27. 儲備

	股份溢價 港元	實繳盈餘 港元	累計虧損 港元	總額 港元
於二零零五年一月一日	483,499,311	98,619,579	(742,158,365)	(160,039,475)
發行股份之溢價	11,860,000	-	-	11,860,000
購回股份	(8,800,000)	-	-	(8,800,000)
削減股本	-	393,775,200	-	393,775,200
年內虧損	-	-	(222,567,032)	(222,567,032)
於二零零五年 十二月三十一日及 二零零六年一月一日	486,559,311	492,394,779	(964,725,397)	14,228,693
發行股份之溢價	30,500,000	-	-	30,500,000
年內虧損	-	-	(99,624,395)	(99,624,395)
於二零零六年 十二月三十一日及 二零零七年一月一日	517,059,311	492,394,779	(1,064,349,792)	(54,895,702)
發行股份之溢價	3,740,000	-	-	3,740,000
兌換可換股票據之 溢價	62,880,000	-	-	62,880,000
年內虧損	-	-	(92,415,804)	(92,415,804)
於二零零七年 十二月三十一日及 二零零八年一月一日	583,679,311	492,394,779	(1,156,765,596)	(80,691,506)
發行股份之溢價	73,900,000	-	-	73,900,000
期內虧損	-	-	(101,508,133)	(101,508,133)
於二零零八年九月三十日	<u>657,579,311</u>	<u>492,394,779</u>	<u>(1,258,273,729)</u>	<u>(108,299,639)</u>

股份溢價為已收取代價超出股份發行面值之數額。

實繳盈餘為根據過往年度削減股本而由股本所轉移之數額。

28. 經營租約承擔

於結算日，目標集團根據與寫字樓物業有關之不可撤銷經營租約持有之日後最低租金總額如下：

	於	於十二月三十一日		
	九月三十日	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	港元	港元	港元	港元
於一年內	16,889,072	6,444,304	4,011,096	2,149,750
於第二年至第五年 (包括首尾兩年)	84,343	1,908,000	2,628,304	91,800
	<u>16,973,415</u>	<u>8,352,304</u>	<u>6,639,400</u>	<u>2,241,550</u>

29. 資本承擔

於結算日，目標集團有以下承擔：

		於	於十二月三十一日		
		九月三十日	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	附註	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
		港元	港元	港元	港元
已簽約但未在財務報表內撥備，扣除已付按金：					
購買飛機	(i)	351,747,159	365,385,783	-	-
飛機改裝工程	(ii)	157,811,430	-	-	-
購買藝術品		-	74,247,500	-	-
投資項目	23	109,340,000	-	-	-
		<u>618,898,589</u>	<u>439,633,283</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：

- (i) 二零零七年十二月十八日，目標集團訂立一份協議，以約51,800,000美元之價格購買一架飛機，預期飛機將於二零一二年交付並全數支付及交付。二零零八年九月四日，簽署一份修訂協議，將該價格修訂為約50,300,000美元。二零零八年九月三十日，目標集團已支付按金5,000,000美元（相等於39,030,000港元）。
- (ii) 二零零八年九月二十五日，目標集團訂立一份意向書，擬以約14,600,000歐元之基本價格，將該飛機改裝為公務用噴氣式飛機，可選工程之可選價格約為1,600,000歐元。於二零零八年九月三十日，目標集團已支付按金500,000歐元（相等於5,544,000港元）。

30. 資產抵押

於結算日，目標集團若干資產已抵押作為提供予目標集團之一般銀行融資之擔保，該等資產之賬面值如下：

	於 九月三十日	於十二月三十一日		
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
銀行存款	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
租賃土地及樓宇	—	—	78,353,901	80,219,470
	<u>3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>	<u>81,353,901</u>	<u>83,219,470</u>

31. 收購附屬公司

二零零五年一月十九日，目標集團收購Total Capital Limited全部股本，代價為600,000港元。該項收購產生商譽900,000港元。

二零零五年九月二十一日，目標集團收購Supercapital Investment Limited全部股本，其主要資產為應收貸款，公平值與其賬面金額41,000,000港元相若。

二零零五年十二月二十一日，目標集團透過收購Collier Assets Limited全部股本，收購Apex Novel Limited 100%股權，代價合共約49,000,000港元，該代價乃按於收購日之租賃物業及銀行貸款之公平值分別約為85,000,000港元及36,000,000港元而釐定。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度所收購附屬公司之可識別資產及負債之公平值與其各自之賬面金額並無重大差別。在該項交易中購入之資產淨值以及就此產生之商譽如下：

	於二零零五年 十二月三十一日 港元
所收購資產淨值：	
物業、廠房及設備	85,145,698
應收貸款	41,000,000
其他應收款項	76,564
銀行結餘及現金	5,910
應付款項及應計費用	(296,485)
銀行貸款	(36,000,000)
	<hr/>
	89,931,687
收購產生之商譽	945,545
	<hr/>
總代價	90,877,232
	<hr/> <hr/>
以下列方式支付：	
現金代價	49,877,232
發行新可換股票據 (附註24(ii))	41,000,000
	<hr/>
	90,877,232
	<hr/> <hr/>

所收購附屬公司並無對目標集團於收購日期至二零零五年十二月三十一日止年度帶來任何營業額或收益貢獻。倘收購已於二零零五年一月一日完成，應不會對目標集團之營業額及收益造成任何重大影響。

有關收購附屬公司之現金及現金等值物流出分析：

於二零零五年
十二月三十一日
港元

已付現金	(49,877,232)
所購入銀行結餘及現金	<u>5,910</u>
現金及現金等值物流出淨額	<u><u>(49,871,322)</u></u>

32. 出售附屬公司

	於	於十二月三十一日		
	九月三十日	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	港元	港元	港元	港元
出售之資產淨值：				
物業、廠房及設備	89,026,528	85,715,907	—	—
其他應收款項	20,303,051	68,576	—	—
應收貸款	—	—	—	351,081,588
銀行結餘及現金	—	13,266	—	—
其他應付款項	(21,122,625)	(15,480)	—	—
應付款項及應計費用	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(265,545)</u>
	88,206,954	85,782,269	—	350,816,043
收購變現商譽	—	453,185	—	945,545
出售附屬公司權益之 收益(虧損)	<u>5,793,046</u>	<u>1,765,326</u>	<u>—</u>	<u>(195,481,588)</u>
總代價，以現金代價 支付	<u><u>94,000,000</u></u>	<u><u>88,000,780</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>156,280,000</u></u>

有關出售附屬公司之現金及現金等值物流入分析：

	於	於十二月三十一日		
	九月三十日	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	港元	港元	港元	港元
現金代價	94,000,000	88,000,780	-	156,280,000
出售之現金及現金等值物	-	(13,266)	-	-
現金及現金等值物流入淨額	<u>94,000,000</u>	<u>87,987,514</u>	<u>-</u>	<u>156,280,000</u>

33. 主要非現金交易

- (i) 截至二零零五年十二月三十一日止年度之主要非現金交易已於附註24(ii)及(iii)、26(ii)及(iii)披露。
- (ii) 截至二零零七年九月三十日止期間及截至二零零七年十二月三十一日止年度之主要非現金交易已於附註24及26(vi)披露。
- (iii) 截至二零零八年九月三十日止期間之主要非現金交易已於附註36披露。

34. 投資虧損

二零零七年，目標集團於中華人民共和國（「中國」）取得一個投資項目，稱為「自備列車」，在該項目中，目標集團獲告知，聯合投資者中鐵多經投資集團有限公司已於中國獲授特別牌照，可在全中國整個鐵路網絡中之指定線路營運列車。目標集團認為該項目具有發展潛力，故透過投資55,000,000港元於一家擬於中國北京成立之公司參與該項目。

在投資該款項數個月後，目標集團發現無法向中國合夥人了解投資項目進展及所投資資金之用途。該事項已報告商業罪案調查科以進行進一步調查。目標集團亦就截至二零零七年九月三十日止期間及截至二零零七年十二月三十一日止年度確認投資虧損55,000,000港元。此外，董事已向一名中國法律顧問尋求建議，以協助彼等評估該項投資之價值。於截至二零零八年九月三十日期間，廣州市中級人民法院向中國合夥人遞送一項判決書（「判決」），要求中國合夥人全數退還55,000,000港元，補償投資虧損。其後，中國合夥人就該判決提出上訴，該上訴尚未了結。

根據法律意見，目標集團可能會在此項上訴中勝訴。然而，即使目標集團最終能夠在上訴中勝訴，仍難斷定判決能否成功執行。經計及以上進展，於二零零八年九月三十日，認為收回投資成本之可能性極小。

35. 結算日後事項

除財務資料其他部份所披露者外，於二零零八年九月三十日後，目標集團之結算日後事項如下：

- (i) 二零零八年十月十日，目標集團訂立一份買賣協議，據此轉讓一間全資附屬公司Sky Vision Enterprises Limited（「Sky Vision」）之全部權益予目標公司之三名股東，換取彼等所持目標公司409,633,334股普通股（「交易」）。緊隨該交易後，該三名個人會將彼等各自於Sky Vision股份之所有實益權益轉讓予一間關連公司或其代名人。
- (ii) 於截至二零零八年九月三十日止期間，一間附屬公司之孖展貸款債務人（「破產人」）遭發出破產令。此後，已委任一名破產接管人，破產接管人已於二零零八年九月三十日之後要求附屬公司支付應付破產人之款項淨額（「申索」）。最高潛在申索約13,000,000港元已記錄為目標集團於二零零八年九月三十日之其他應付款項，該附屬公司已委任一名律師處理該申索。目標公司之一名董事亦已以信託資金形式向該附屬公司作出約13,000,000港元賠償保證，在必要時將提供資金支付任何款項。因此，申索不會導致目標集團流出任何現金而產生的重大財務影響。

(iii) 於二零零八年九月三十日後，目標集團將附屬公司Hero City出售予一關連方。有關該出售事項及Hero City之詳情載於附註23。

36. 關連方交易

除財務資料其他部份所披露者外，目標集團與關連方進行之交易如下：

關連方關係	交易性質	截至九月三十日		截至十二月三十一日止年度		
		止九個月		二零零七年	二零零六年	二零零五年
		二零零八年	二零零七年			
		(未經審核)				
		港元	港元	港元	港元	港元
目標公司之一名主要股東	收取配售佣金	-	-	-	-	690,480
	財務顧問費用	-	-	-	-	38,000
主要股東之全資附屬公司	利息開支	-	-	64,550	8,840,513	5,935,993
	所借貸款	-	-	19,000,000	15,000,000	-
目標公司董事之家族親近成員	所借貸款	7,800,000	-	-	-	-
目標公司一名股東	授出之貸款	-	-	-	36,500,000	-
	利息收入	-	-	-	450,503	-
目標公司之一名主要股東	就銀行融資之擔保	-	-	-	-	30,000,000
目標公司一名董事	就銀行融資之擔保	30,000,000	30,000,000	30,000,000	78,000,000	66,000,000
	授出之貸款	-	-	-	7,500,000	-
	利息收入	-	-	-	18,100	-
	透過一名董事收回 第三方之呆賬	75,000,000	-	-	-	-
一間有共同董事之關連公司	佣金及經紀收入	-	-	737,474	-	-
一名董事持有之一間公司	已出售應收貸款 (附註33)	68,473,282	-	-	-	-

37. 或然事項

二零零七年，目標公司一間全資附屬公司面臨證券及期貨事務監察委員會徵收一項達1,000,000港元之罰金，該金額其後於二零零八年十一月十二日修訂為700,000港元。該款項已於二零零八年九月三十日之後支付。目標集團已聘請法律顧問處理此項事件。

38. 資本管理

目標集團之資本管理旨在維持實體之持續經營能力，以為其股東謀求回報並為其他利益相關方謀求利益，同時維持最優資本架構以減少融資成本。

為維為維護或調整股本架構，目標集團或會調整已支付予股東之股息金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產以減少債務。於有關期間內，目標集團之目標、政策或程序並無任何變動。

目標集團監控其經調整資本，包括所有資本部份。於二零零八年九月三十日、二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日，目標集團之經調整資本分別為310,113,161港元、68,621,294港元、13,037,098港元及62,661,493港元，目標集團致力將資本維持於合理水平。

39. 財務風險管理目標及政策

目標集團之主要金融工具包括收購物業、廠房及設備之按金、透過損益以公平值列賬之金融資產、銀行結餘及現金、銀行透支、計息借貸、其他應計費用及應付關連方款項。該等金融工具之詳情於有關附註內披露。該等金融工具之主要目的乃為目標集團之營運籌集及維持資金。目標集團有多種其他金融工具可供使用，例如直接自其業務活動產生之應收貸款、貿易應收款項及貿易應付款項。

目標集團之金融工具所產生之主要風險為市場風險（包括利率風險、股票價格風險及外幣風險）、信貸風險及流動資金風險。目標集團並無任何成文風險管理政策及指引。然而，董事會一般在風險管理方面採取保守政策，並盡可能限制目標集團所面臨之該等風險。董事會審核及同意管理該等各類風險之政策，該等政策於下文概列。目標集團亦監控所有金融工具所產生之市場價格風險。

市場風險

目標集團之活動令其面臨利率、股票價格及外幣波動之風險。目標集團所面對之市場風險或其管理及衡量風險之方式均無任何變動。

(i) 利率風險

目標集團因利率變動面對之市場風險主要與目標集團之銀行結餘、銀行透支及計息借貸有關，該等項目主要按優惠利率或銀行存款利率加／減一定百分比而計算。應付款項之利率及期限已於有關附註內披露。目標集團並無制定具體政策，但持續監控該等金融工具之利率風險。

於二零零八年九月三十日、二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日，若利率上升／降低150個基點，而所有其他變量不變，則目標集團之虧損淨額會分別增加／減少1,520,000港元／2,155,000港元，減少／增加3,540,000港元／2,842,000港元，增加／減少1,093,543港元及增加／減少1,334,000港元，但對其他股權儲備不會有任何影響。這主要是由於目標集團之銀行結餘、應收貸款及計息借貸面臨利率風險所致。

上述敏感度分析之釐定假設利率變動在結算日已經發生，並應用於該日已存在之所有金融工具之利率風險。增加或減少150個基點為管理層就直至下個年度結算日止期間／年度利率之合理可能變動而所作之評估。二零零七年、二零零六年及二零零五年之分析按照相同基準進行。

管理層認為目標集團所面臨與孖展賬戶結餘有關之利率風險有限，因該等賬戶按每年5厘至10厘之固定利率計息。據管理層評估，在截至下個年度結算日止期間／年度內，該等固定利率不會有重大變動。

(ii) 股票價格風險

目標集團面臨透過損益以公平值列賬之金融資產所產生之股票價格風險。管理層透過維持有不同風險程度之投資組合管理風險。

敏感度分析乃基於所面臨之股票價格風險而釐定。於結算日，若股票價格上升／下跌15%，而所有其他變量不變，則目標集團於二零零八年九月三十日、二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日之虧損淨額會分別減少／增加530,570港元、270,461港元、零港元及零港元，但對其他股權儲備不會有任何影響。這主要是由於目標集團面臨透過損益以公平值列賬之金融資產之風險所致。

上述敏感度分析之釐定假設股票市場指數或其他有關風險變量之合理可能變動於結算日已經發生，並應用於該日已存在、透過損益以公平值列賬之金融資產之股票價格風險。亦假設目標集團之投資之公平值會根據與有關股票市場指數或有關風險變量之間存在之歷史相關性而發生變動，而所有其他變量不變。前述變動為管理層對截至下個年度結算日止期間／年度，有關股票市場指數或有關風險變量之合理可能變動。在整個有關期間均按照相同基準進行分析。

(iii) 外幣風險

由於目標集團在香港境外營運之附屬公司中之投資及就飛機改裝工程之資本承擔以外幣計值（主要為新元及歐元），故面臨外幣風險。目標集團目前並無對沖該風險之政策。由於目標集團於結算日在附屬公司中之投資不大，而負有該資本承擔之Sky Vision於二零零八年九月三十日之後出售，故管理層認為目標集團之外幣風險不大。

信貸風險

由於目標集團主要與獲公認兼信譽可靠之第三方進行交易，故其信貸風險主要來自其孖展貸款業務及貸款業務。根據目標集團之政策，所有有意以目標集團之孖展融資買賣證券或自目標集團借款之客戶均須通過信用核證程序。目標集團持續監控該等金融資產之信貸風險。

於二零零八年九月三十日、二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日，貿易應收款項以公平值分別為742,986,000港元、3,068,838,000港元、612,042,390港元及381,539,000港元之客戶抵押證券作擔保。孖展貸款之最高信貸風險為綜合資產負債表內貿易應收款項之賬面值減前述抵押證券之市值，其他金融資產之最高信貸風險為綜合資產負債表內各金融資產之賬面值。

董事認為，鑒於目標集團之孖展融資服務之性質，賬齡分析不會為孖展貸款之風險管理提供額外價值，故並無披露貿易應收賬款之賬齡分析。

於二零零八年九月三十日、二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日，目標集團有集中信貸風險，因貿易及其他應收款項總額中分別有58%、42.8%、42%及52.8%來自目標集團的十大證券客戶。

流動資金風險

目標集團之政策為透過使用銀行透支及計息借貸，維持資金之持續供應及靈活運用之平衡。目標集團並無制定具體政策，但持續監控與該等金融負債有關之流動資金風險。

目標集團於結算日之金融負債基於合約未貼現付款計算之到期情況概列如下：

	總計 港元	三個月以下 或按要求 港元	三個月以上 一年以下 港元	一年以上 五年以下 港元	超過五年 港元
截至二零零五年					
十二月三十一日止年度					
貿易及其他應付款項	59,786,727	59,542,480	244,247	-	-
應付一名董事款項	14,000,000	14,000,000	-	-	-
應付一間關連公司款項	998,485	998,485	-	-	-
銀行透支	21,424,791	21,424,791	-	-	-
計息借貸	157,159,295	113,302,096	43,857,199	-	-
可換股票據	231,521,863	-	-	-	231,521,863
	<u>484,891,161</u>	<u>209,267,852</u>	<u>44,101,446</u>	<u>-</u>	<u>231,521,863</u>
截至二零零六年					
十二月三十一日止年度					
貿易及其他應付款項	32,873,851	31,647,255	1,226,596	-	-
應付一間關連公司款項	998,485	998,485	-	-	-
銀行透支	24,792,208	24,792,208	-	-	-
計息借貸	250,399,158	57,115,210	129,057,396	18,460,368	45,766,184
可換股票據	221,041,863	-	-	-	221,041,863
	<u>530,105,565</u>	<u>114,553,158</u>	<u>130,283,992</u>	<u>18,460,368</u>	<u>266,808,047</u>

	總計 港元	三個月以下 或按要求 港元	三個月以上 一年以下 港元	一年以上 五年以下 港元	超過五年 港元
截至二零零七年					
十二月三十一日止年度					
貿易及其他應付款項	226,632,879	226,632,879	-	-	-
應付一名董事款項	20,982,350	20,982,350	-	-	-
應付一間關連公司款項	683,555,293	683,555,293	-	-	-
銀行透支	8,186,180	8,186,180	-	-	-
計息借貸	205,391,747	205,391,747	-	-	-
	<u>1,144,748,449</u>	<u>1,144,748,449</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
截至二零零八年					
九月三十日止期間					
貿易及其他應付款項	27,741,112	27,741,112	-	-	-
應付一間關連公司款項	74,163,041	74,163,041	-	-	-
銀行透支	28,371,315	28,371,315	-	-	-
計息借貸	119,643,137	73,650,671	45,992,466	-	-
	<u>249,918,605</u>	<u>203,926,139</u>	<u>45,992,466</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

目標集團始終將參照上述到期分析，採取審慎的流動資金風險管理，並確保維持足夠現金及現金等值物，以滿足其流動資金需求。

公平值

目標集團董事認為，綜合財務報表內按推銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相近。

III. 結算日後事項

除本報告其他部份所披露者外，於二零零八年九月三十日之後並無發生任何其他重大事件。

IV. 結算日後財務資料

目標集團及目標公司均無就二零零八年九月三十日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

此 致

香港北角
馬寶道28號
華匯中心8樓
民豐控股有限公司

列位董事 台照

馬賽會計師事務所有限公司
香港執業會計師
謹啟

二零零九年一月三十日

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所就經擴大集團之未經審核備考財務資料而發表之報告全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

民豐控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（「貴集團」）

吾等就 貴公司於二零零九年一月三十日就 貴公司非常重大收購事項刊發之通函（「通函」）附錄三第4至39頁所載 貴集團之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）作出報告，該等財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，旨在向 貴公司股東提供有關Hennabun股份收購及／或Hennabun可換股票據認購（定義見通函）對所呈列之 貴集團財務資料構成的影響的資料。未經審核備考財務資料的編製基準載於通函附錄三第4至39頁。

責任

貴公司董事的唯一責任為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段的規定，並參考由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料達致意見及將吾等的意見向 閣下報告。吾等並不就先前吾等就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料發表的任何報告承擔任何責任，惟須對吾等於該等報告刊發日期須對該等報告的對象承擔的責任則除外。

意見基準

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料的會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括將未經調整的財務資料與原始文件互相比較、考慮證明作出調整的證據及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

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

未經審核備考財務資料乃以 貴公司董事的判斷及假設作為依據，僅供說明用途，且基於其假設性質，故並不保證或顯示任何事件將於日後發生，亦未必能反映：

- Hennabun股份收購及／或Hennabun可換股票據認購已於有關所示日期或任何未來日期實際完成後 貴集團之財務狀況；或
- 貴集團於截至二零零八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. 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥為編製；
- b. 該基準與 貴集團於截至二零零八年三月三十一日止年度採納的會計政策一致；及
- c. 該等調整就根據上市規則第4.29(1)段規定披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

此 致

民豐控股有限公司

列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環金融街8號

國際金融中心二期

18樓

謹啟

二零零九年一月三十日

由於Hennabun股份收購之完成與Hennabun可換股票據認購之完成並非互為條件，Hennabun股份收購及／或Hennabun可換股票據認購之財務影響可分三種不同情況作出分析，該等情況為(1) Hennabun股份收購已完成而Hennabun可換股票據認購尚未完成，(2) Hennabun可換股票據認購已完成而Hennabun股份收購尚未完成，及(3) Hennabun股份收購及Hennabun可換股票據認購均已完成。此三種情況下之未經審核備考財務資料載列如下：

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

(1) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

以下為經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表，供說明之用。該報表乃根據 貴集團於二零零八年九月三十日之未經審核綜合資產負債表及Hennabun Group於二零零八年九月三十日之經審核綜合資產負債表編製，並作出以下附註所解釋之備考調整，旨在說明Hennabun股份收購在情況(1)下對經擴大集團財務狀況之影響，猶如Hennabun股份收購於情況(1)之情形已於二零零八年九月三十日發生，並假設並無兌換或贖回民豐控股可換股票據。

本未經審核備考綜合資產負債表僅供說明用途而編製，基於其假定性質，故未必能真實反映Hennabun股份收購於情況(1)之情形已於二零零八年九月三十日或任何未來日期完成後經擴大集團之財務狀況。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表
(千港元)

	貴集團 於二零零八年 九月三十日 (附註1)	Hennabun Group 於二零零八年 九月三十日 (附註2)	備考調整	附註	未經 審核備考 經擴大集團 (附註6)
非流動資產					
物業、廠房及設備	30,222	17,757			47,979
投資物業	92,566	–			92,566
預付地價	50,376	–			50,376
可供出售投資	17,672	–			17,672
應收貸款	4,014	–			4,014
購買投資物業之按金	1,781	–			1,781
收購物業、廠房及設備之 按金 (附註6)	–	44,574			44,574
其他非流動資產	–	2,020			2,020
其他投資	–	74,247			74,247
無形資產	–	2,743			2,743
非流動資產總額	196,631	141,341			337,972
流動資產					
預付款項、按金及其他應收 款項	5,181	–			5,181
應收貸款	256,671	–	(45,000)	4	211,671
透過損益以公平值列賬之 投資	353,307	45,518			398,825
現金及銀行結餘	350,209	123,620			473,829
貿易及其他應收款項	–	215,297			215,297
投資項目之按金 (附註6)	–	31,240			31,240
已抵押銀行存款	–	3,000			3,000
流動資產總額	965,368	418,675			1,339,043

	貴集團 於二零零八年 九月三十日 (附註1)	Hennabun Group 於二零零八年 九月三十日 (附註2)	備考調整	附註	未經 審核備考 經擴大集團 (附註6)
流動負債					
貿易、其他應付款項及應計 費用 (附註6)	4,366	40,741			45,107
計息銀行及其他借款	5,928	118,000	(45,000)	4	78,928
民豐控股可換股票據之衍 生工具部份	-	-	55,521	3、5	55,521
應付稅項	4,706	1,628			6,334
應付一間關連公司款項 (附註6)	-	61,163			61,163
銀行透支	-	28,371			28,371
流動負債總額	15,000	249,903			275,424
流動資產淨值	950,368	168,772			1,063,619
總資產減流動負債	1,146,999	310,113			1,401,591
非流動負債					
計息銀行借款	88,989	-			88,989
民豐控股可換股票據之負 債部份	-	-	50,279	3、5	50,279
遞延稅項負債	2,431	-			2,431
非流動負債總額	91,420	-			141,699
資產淨值	1,055,579	310,113			1,259,892
權益					
貴公司股權持有人應佔權 益					
已發行股本	488,659	418,413	(418,413)	3	488,659
儲備	566,920	(108,300)	108,300	3	566,920
超逾業務合併成本之部份 (附註6)	-	-	140,616	3	140,616
少數股東權益 (附註6)	-	-	63,697	3	63,697
權益總額	1,055,579	310,113			1,259,892

附註：

- (1) 貴集團於二零零八年九月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表摘錄自 貴集團截至二零零八年九月三十日止六個月之已刊發中期報告。
- (2) Hennabun Group於二零零八年九月三十日之經審核綜合資產負債表摘錄自Hennabun Group之會計師報告，詳情載於通函附錄二。
- (3) 調整以於未經審核備考綜合收益報表內呈報透過發行105,800,000港元民豐控股可換股票據收購Hennabun Group之79.46%權益，以及確認估計收購折讓約140,616,000港元。
- (4) 貴集團於二零零八年九月授予Hennabun Group 45,000,000港元貸款。該調整為撇銷Hennabun Group於二零零八年九月三十日欠 貴集團之應收貸款結餘45,000,000港元。
- (5) 該調整為基於二零零八年九月三十日民豐控股可換股票據之衍生工具及負債部份之估計公平值分別約55,521,000港元及50,279,000港元，確認民豐控股可換股票據之衍生工具及負債部份，猶如Hennabun股份收購已於二零零八年九月三十日完成一般。
- (6) 於二零零八年九月三十日後，Hennabun Group進行Hennabun出售事項，藉此，(i) Hennabun Group已將其於Sky Vision中之所有權益轉讓予Hennabun之三名股東，以換取彼等所持Hennabun之409,633,334股普通股；及(ii) Hennabun Group已將其於Hero City中之所有權益以約31,200,000港元之代價出售予一間關連公司，並將代價與Hennabun Group欠該關連公司之款項抵銷。上述未經審核備考綜合資產負債表並無計及Hennabun出售事項。若Hennabun出售事項已於二零零八年九月三十日完成，則Hennabun出售事項對經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表之財務影響會如下：

	千港元
收購物業、廠房及設備之按金減少	(44,574)
投資項目之按金減少	(31,240)
貿易、其他應付款項及應計費用減少	5
應付一間關連公司款項減少	31,240
	31,240
資產淨值減少淨額	(44,569)

千港元

反映於以下各項：

超逾業務合併成本之部份減少	(35,415)
少數股東權益減少	<u>(9,154)</u>
	<u><u>(44,569)</u></u>

超逾業務合併成本之部份及少數股東權益經計及Hennabun出售事項後會按以下方式計算：

千港元

Hennabun Group可辨認資產及負債之估計公平淨值	310,113
減：Hennabun出售事項後資產淨值減少之調整	<u>(44,569)</u>
Hennabun Group可辨認資產及負債之經調整公平淨值	265,544
減：經擴大集團之少數股東權益應佔之20.54%份額	<u>(54,543)</u>
貴集團應佔之經調整資產淨值（經Hennabun出售事項調整）	211,001
減：購買代價	<u>(105,800)</u>
估計超逾業務合併成本之部份（經Hennabun出售事項調整）	<u><u>105,201</u></u>

(2) 經擴大集團之未經審核備考綜合收益報表

以下為經擴大集團之未經審核備考綜合收益報表，供說明之用。該報表乃根據 貴集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合收益報表及 Hennabun Group 截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益報表編製，並作出以下附註所解釋之備考調整，旨在說明 Hennabun 股份收購在情況(1)下對經擴大集團業績之影響，猶如 Hennabun 股份收購於情況(1)之情形已於二零零七年四月一日發生，並假設並無兌換或贖回民豐控股可換股票據。

本備考綜合收益報表僅供說明用途而編製，基於其假定性質，故未必能真實反映 Hennabun 股份收購於情況(1)之情形已於二零零七年四月一日或任何未來日期完成後經擴大集團截至二零零八年三月三十一日止年度或任何未來期間之業績。

經擴大集團之未經審核備考綜合收益報表
(千港元)

	Hennabun Group		備考調整	附註	未經審核備考 經擴大集團
	貴集團截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 (附註1)	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 (附註2)			
收益	85,340	143,604			228,944
銷售成本	(7,802)	-			(7,802)
毛利	77,538	143,604			221,142
其他收入及收益	27,294	114	(2,373)	3	25,035
投資物業公平值變動之收益淨額 透過損益以公平值列賬之投資之 公平值虧損淨額	16,130 (456,450)	- (73,299)			16,130 (529,749)
出售附屬公司權益之收益 (附註7)	-	1,765			1,765
呆壞賬撥備	-	(40,032)			(40,032)
撇銷壞賬	-	(918)			(918)
投資虧損	-	(55,000)			(55,000)
一般及行政開支	(40,829)	(14,410)			(55,239)
其他開支	(13,981)	(36,478)			(50,459)
融資成本	(6,059)	(17,762)	(12,005)	3、6	(35,826)
超逾業務合併成本之部份 (附註7)	-	-	140,616	4	140,616
除稅前虧損	(396,357)	(92,416)			(362,535)
稅項	(7,351)	-			(7,351)
年內虧損	<u>(403,708)</u>	<u>(92,416)</u>			<u>(369,886)</u>
以下應佔虧損：					
母公司權益持有人	(403,708)	(92,416)	145,220		(350,904)
少數股東權益	-	-	(18,982)	5	(18,982)
	<u>(403,708)</u>	<u>(92,416)</u>			<u>(369,886)</u>

附註：

- (1) 貴集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合收益報表摘錄自 貴集團截至二零零八年三月三十一日止年度之已刊發年報。
- (2) Hennabun Group截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益報表摘錄自Hennabun Group之會計師報告，詳情載於通函附錄二。
- (3) 該調整為撇銷於截至二零零八年三月三十一日止年度自授予Hennabun Group之貸款而賺取之利息收入2,373,000港元。
- (4) 若Hennabun股份收購已於二零零七年四月一日完成，則估計超逾業務合併成本之部份按以下方式計算：

	千港元
Hennabun Group可辨認資產及負債之估計公平淨值	310,113
減：經擴大集團之少數股東權益應佔之20.54%份額	<u>(63,697)</u>
貴集團應佔之經調整資產淨值	246,416
減：購買代價	<u>(105,800)</u>
估計超逾業務合併成本之部份	<u><u>140,616</u></u>

- (5) 該調整為截至二零零七年十二月三十一日止年度少數股東權益應佔Hennabun Group之虧損。
- (6) 該調整為截至二零零八年三月三十一日止年度民豐控股可換股票據之應歸利息開支14,378,000港元，假設有效利率為每年27.6厘，猶如Hennabun股份收購已於二零零七年四月一日完成一般。本未經審核備考調整將對經擴大集團之收益報表有持續影響，實際金額會視乎民豐控股可換股票據全部或部份被兌換或贖回之時間以及適用利率而變動。
- (7) 於二零零八年三月三十一日後，Hennabun Group進行Hennabun出售事項，上述未經審核備考綜合收益報表並無計及該出售事項。若Hennabun出售事項已於二零零七年四月一日完成，則(i) Hennabun出售事項將產生約5,000港元之收益；及(ii)Hennabun股份收購產生之估計超逾業務合併成本之部份將由140,616,000港元調整為105,201,000港元。

詳情請參閱經擴大集團於情況(1)下之未經審核備考綜合資產負債表附註6。

- (8) 概無作出調整以反映 貴集團與Hennabun Group於二零零八年三月三十一日後進行之任何買賣結果或其他交易。

(3) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

以下為經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表，供說明之用。該報表乃根據 貴集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表及Hennabun Group截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表編製，並作出以下附註所解釋之備考調整，旨在說明Hennabun股份收購在情況(1)下對經擴大集團現金流量之影響，猶如Hennabun股份收購於情況(1)之情形已於二零零七年四月一日發生，並假設並無兌換或贖回民豐控股可換股票據。

本備考綜合現金流量表僅供說明用途而編製，基於其假定性質，故未必能真實反映Hennabun股份收購於情況(1)之情形已於二零零七年四月一日或任何未來日期完成後經擴大集團截至二零零八年三月三十一日止年度或任何未來期間之現金流量。

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表
(千港元)

	貴集團截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 (附註1)	Hennabun Group 截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 (附註2)	備考調整	附註	未經審核備考 經擴大集團
營運活動所產生之現金流量					
除稅前虧損	(396,357)	(92,416)	126,238	3、4、5	(362,535)
就以下項目作出調整：					
融資成本	6,059	17,762	12,005	3、4	35,826
利息收入	(29,569)	-	2,373	3	(27,196)
折舊	1,872	5,872			7,744
確認預付地價	247	-			247
可供出售投資所產生之匯兌差額	126	-			126
透過損益以公平值列賬之投資之 公平值虧損淨額	456,450	73,299			529,749
出售／撤銷物業、廠房及設備項目之虧損	30	58			88
業主自用物業重新分類為投資物業之 重估虧損	43	-			43
出售附屬公司之虧損／(收益)	212	(1,765)			(1,553)
贖回可換股票據之虧損	287	-			287
呆壞賬撥備及撤銷壞賬	-	40,950			40,950
挪用客戶證券之虧損撥備	-	2,500			2,500
證券及期貨事務監察委員會之罰金撥備	-	1,500			1,500
投資物業公平值變動之收益淨額	(16,130)	-			(16,130)
結算其他借款之收益	(14,545)	-			(14,545)
商譽減值	12,129	-			12,129
其他應收款項減值	1,310	-			1,310
按股本結算購股權開支	11,210	-			11,210
超逾業務合併成本之部份	-	-	(140,616)	5	(140,616)
	33,374	47,760			81,134

	貴集團截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 (附註1)	Hennabun Group 截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 (附註2)	備考調整	附註	未經審核備考 經擴大集團
應收貸款、貿易及其他應收款項減少/ (增加)	41,078	(564,980)	20,000	6	(503,902)
預付款項、按金及其他應收款項減少/ (增加)	20,509	-			20,509
透過損益以公平值列賬之投資增加	(670,235)	-			(670,235)
貿易、其他應付款項及應計費用減少	(1,515)	143,546			142,031
應付一名董事款項	-	20,982			20,982
營運所用現金	(576,789)	(352,692)			(909,481)
已收利息	29,569	-			29,569
已付利息	(3,257)	(19,810)			(23,067)
營運活動所產生之現金流出淨額	(550,477)	(372,502)			(902,979)
投資活動所產生之現金流量					
購買物業、廠房及設備項目	(23,437)	(100,254)			(123,691)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項	410	300			710
購買物業、廠房及設備項目之按金	-	(39,030)			(39,030)
購買投資物業	(47,553)	-			(47,553)
預付地價增額	(38,711)	-			(38,711)
購買透過損益以公平值列賬之投資淨額	-	(156,854)			(156,854)
中央結算交收系統保證基金之現金供款	-	(40)			(40)
出售聯營公司之所得款項	50,000	-			50,000
出售附屬公司	5,994	87,987			93,981
購買可供出售投資	(19,586)	-			(19,586)
投資活動所產生之現金流出淨額	(72,883)	(207,891)			(280,774)

	貴集團截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 (附註1)	Hennabun Group 截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 (附註2)	備考調整	附註	未經審核備考 經擴大集團
融資活動所產生之現金流量					
配售新股份及／或供股之所得款項	515,051	17,000			532,051
發行可換股票據之所得款項	243,406	-			243,406
行使購股權之所得款項	35,046	-			35,046
股份發行開支	(12,503)	-			(12,503)
提取銀行及其他借款	62,287	548,550	(20,000)	6	590,837
償還銀行及其他借款	(8,904)	(519,050)			(527,954)
一間關連公司墊款	-	682,557			682,557
贖回可換股票據	(5,000)	-			(5,000)
	<u>829,383</u>	<u>729,057</u>			<u>1,538,440</u>
融資活動所產生之現金流入淨額					
現金及現金等值物增加淨額	206,023	148,664			354,687
年初之現金及現金等值物	72,626	22,097			94,723
	<u>278,649</u>	<u>170,761</u>			<u>449,410</u>
年終之現金及現金等值物					
現金及現金等值物之結餘分析					
現金及銀行結餘	278,649	175,947			454,596
已抵押銀行存款	-	3,000			3,000
銀行透支	-	(8,186)			(8,186)
	<u>278,649</u>	<u>170,761</u>			<u>449,410</u>

附註：

- (1) 貴集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表摘錄自貴集團截至二零零八年三月三十一日止年度之已刊發年報。
- (2) Hennabun Group截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表摘錄自Hennabun Group之會計師報告，詳情載於通函附錄二。
- (3) 該調整為撤銷於截至二零零八年三月三十一日止年度自授予Hennabun Group之貸款而賺取之利息收入2,373,000港元。
- (4) 該調整為截至二零零八年三月三十一日止年度民豐控股可換股票據之應歸利息開支14,378,000港元，假設有效利率為每年27.6厘，猶如Hennabun股份收購已於二零零七年四月一日完成一般。

本未經審核備考調整將對經擴大集團之現金流量有持續影響，實際金額會視乎民豐控股可換股票據全部或部份被兌換或贖回之時間以及適用利率而變動。

- (5) 該調整為若Hennabun股份收購已於二零零七年四月一日完成，Hennabun股份收購所產生之估計超逾業務合併成本之部份。
- (6) 該調整為撤銷貴集團於截至二零零八年三月三十一日止年度授予Hennabun Group之應收貸款結餘20,000,000港元。
- (7) 概無作出調整以反映貴集團與Hennabun Group於二零零八年三月三十一日後進行之任何買賣結果或其他交易。

(B) 貴集團之未經審核備考財務資料

(1) 貴集團之未經審核備考綜合資產負債表

以下為 貴集團之未經審核備考綜合資產負債表，供說明之用。該報表乃根據 貴集團於二零零八年九月三十日之未經審核綜合資產負債表編製，並作出以下附註所解釋之備考調整，旨在說明Hennabun可換股票據認購在情況(2)下對 貴集團財務狀況之影響，猶如Hennabun可換股票據認購於情況(2)之情形已於二零零八年九月三十日發生，並假設並無兌換或贖回Hennabun可換股票據。

未經審核備考綜合資產負債表僅供說明用途而編製，基於其假定性質，故未必能真實反映Hennabun可換股票據認購於情況(2)之情形已於二零零八年九月三十日或任何未來日期完成後 貴集團之財務狀況。

貴集團之未經審核備考綜合資產負債表

(千港元)

	貴集團於 二零零八年 九月三十日 (附註1)	備考 調整	附註	未經審核 備考 貴集團
非流動資產				
物業、廠房及設備	30,222			30,222
投資物業	92,566			92,566
預付地價	50,376			50,376
可供出售投資	17,672			17,672
應收貸款	4,014			4,014
購買投資物業之按金	1,781			1,781
透過損益以公平值列賬之投資	—	250,000	2	250,000
非流動資產總額	196,631			446,631
流動資產				
預付款項、按金及其他應收款項	5,181			5,181
應收貸款	256,671			256,671
透過損益以公平值列賬之投資	353,307			353,307
現金及銀行結餘	350,209	(250,000)	2	100,209
流動資產總額	965,368			715,368

	貴集團於 二零零八年 九月三十日 (附註1)	備考 調整 附註	未經審核 備考 貴集團
流動負債			
貿易、其他應付款項及應計費用	4,366		4,366
計息銀行借款	5,928		5,928
應付稅項	4,706		4,706
流動負債總額	15,000		15,000
流動資產淨值	950,368		700,368
總資產減流動負債	1,146,999		1,146,999
非流動負債			
計息銀行借款	88,989		88,989
遞延稅項負債	2,431		2,431
非流動負債總額	91,420		91,420
資產淨值	1,055,579		1,055,579
權益			
貴公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	488,659		488,659
儲備	566,920		566,920
權益總額	1,055,579		1,055,579

附註：

- (1) 貴集團於二零零八年九月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表摘錄自 貴集團截至二零零八年九月三十日止六個月之已刊發中期報告。
- (2) 該調整反映以現金代價250,000,000港元認購Hennabun可換股票據，猶如Hennabun可換股票據認購已於二零零八年九月三十日完成一般。

(2) 貴集團之未經審核備考綜合收益報表

以下為 貴集團之未經審核備考綜合收益報表，供說明之用。該報表乃根據 貴集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合收益報表編製，並作出以下附註所解釋之備考調整，旨在說明Hennabun可換股票據認購在情況(2)下對 貴集團業績之影響，猶如Hennabun可換股票據認購於情況(2)之情形已於二零零七年四月一日發生，並假設並無兌換或贖回Hennabun可換股票據。

本備考綜合收益報表僅供說明用途而編製，基於其假定性質，故未必能真實反映Hennabun可換股票據認購於情況(2)之情形已於二零零七年四月一日或任何未來日期完成後 貴集團截至二零零八年三月三十一日止年度或任何未來期間之業績。

貴集團之未經審核備考綜合收益報表
(千港元)

	貴集團截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 (附註1)	備考調整	附註	未經審核備考 貴集團
收益	85,340			85,340
銷售成本	<u>(7,802)</u>			<u>(7,802)</u>
毛利	77,538			77,538
其他收入及收益	27,294	12,500	2	39,794
投資物業公平值變動之收益淨額 透過損益以公平值列賬之投資之	16,130			16,130
公平值虧損淨額	(456,450)	(48,125)	3	(504,575)
一般及行政開支	(40,829)			(40,829)
其他開支	(13,981)			(13,981)
融資成本	<u>(6,059)</u>			<u>(6,059)</u>
除稅前虧損	(396,357)			(431,982)
稅項	<u>(7,351)</u>			<u>(7,351)</u>
年內虧損	<u><u>(403,708)</u></u>			<u><u>(439,333)</u></u>

附註：

- (1) 貴集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合收益報表摘錄自 貴集團截至二零零八年三月三十一日止年度之已刊發年報。
- (2) 該調整為Hennabun可換股票據基於其每年5厘之息票率於截至二零零八年三月三十一日止年度之利息收入，猶如Hennabun可換股票據認購已於二零零七年四月一日完成一般。

本未經審核備考調整將對 貴集團之收益報表有持續影響，實際金額會視乎Hennabun可換股票據全部或部份被兌換或贖回之時間以及適用息票率而變動。

- (3) 該調整為Hennabun可換股票據於截至二零零八年三月三十一日止年度之公平值虧損，猶如Hennabun可換股票據認購已於二零零七年四月一日完成一般。Hennabun可換股票據於二零零八年九月三十日之估計公平值約為201,875,000港元。因此，當與Hennabun可換股票據認購之現金代價250,000,000港元比較時，則產生約48,125,000港元之公平值虧損。

(3) 貴集團之未經審核備考綜合現金流量表

以下為 貴集團之未經審核備考綜合現金流量表，供說明之用。該報表乃根據 貴集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表編製，並作出以下附註所解釋之備考調整，旨在說明Hennabun可換股票據認購在情況(2)下對 貴集團現金流量之影響，猶如Hennabun可換股票據認購於情況(2)之情形已於二零零七年四月一日發生，並假設並無兌換或贖回Hennabun可換股票據。

本備考綜合現金流量表僅供說明用途而編製，基於其假定性質，故未必能真實反映Hennabun可換股票據認購於情況(2)之情形已於二零零七年四月一日或任何未來日期完成後 貴集團截至二零零八年三月三十一日止年度或任何未來期間之現金流量。

貴集團之未經審核備考綜合現金流量表

(千港元)

	貴集團截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 (附註1)	備考調整	附註	未經 審核備考 貴集團
營運活動所產生之現金流量				
除稅前虧損	(396,357)	(35,625)	2、3	(431,982)
就以下項目作出調整：				
融資成本	6,059			6,059
利息收入	(29,569)	(12,500)	2	(42,069)
折舊	1,872			1,872
確認預付地價	247			247
可供出售投資所產生之匯兌差額	126			126
透過損益以公平值列賬之投資之 公平值虧損淨額	456,450	48,125	3	504,575
出售／撤銷物業、廠房及設備項目 之虧損	30			30
業主自用物業重新分類為投資 物業之重估虧損	43			43
出售附屬公司之虧損	212			212
贖回可換股票據之虧損	287			287
投資物業公平值變動之收益淨額	(16,130)			(16,130)
結算其他借款之收益	(14,545)			(14,545)
商譽減值	12,129			12,129
其他應收款項減值	1,310			1,310
按股本結算購股權開支	11,210			11,210
	<u>33,374</u>			<u>33,374</u>

	貴集團截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 (附註1)	備考調整	附註	未經 審核備考 貴集團
應收貸款減少	41,078			41,078
預付款項、按金及其他應收款項減少	20,509			20,509
透過損益以公平值列賬之投資增加	(670,235)			(670,235)
貿易、其他應付款項及應計費用減少	(1,515)			(1,515)
營運所用現金	(576,789)			(576,789)
已收利息	29,569			29,569
已付利息	(3,257)			(3,257)
營運活動所產生之現金流出淨額	(550,477)			(550,477)
投資活動所產生之現金流量				
購買物業、廠房及設備項目	(23,437)			(23,437)
出售物業、廠房及設備項目之 所得款項	410			410
購買投資物業	(47,553)			(47,553)
預付地價增額	(38,711)			(38,711)
出售聯營公司之所得款項	50,000			50,000
出售附屬公司	5,994			5,994
購買透過損益以公平值列賬之投資	-	(250,000)	4	(250,000)
購買可供出售投資	(19,586)			(19,586)
投資活動所產生之現金流出淨額	(72,883)			(322,883)

	貴集團截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 (附註1)	備考調整	附註	未經 審核備考 貴集團
融資活動所產生之現金流量				
配售新股份及供股之所得款項	515,051			515,051
發行可換股票據之所得款項	243,406			243,406
行使購股權之所得款項	35,046			35,046
股份發行開支	(12,503)			(12,503)
提取銀行及其他借款	62,287			62,287
償還銀行及其他借款	(8,904)			(8,904)
贖回可換股票據	(5,000)			(5,000)
	<u>829,383</u>			<u>829,383</u>
融資活動所產生之現金流入淨額				
	<u>829,383</u>			<u>829,383</u>
現金及現金等值物增加淨額	206,023			(43,977)
年初之現金及現金等值物	72,626			72,626
	<u>278,649</u>			<u>28,649</u>
年終之現金及現金等值物				
	<u>278,649</u>			<u>28,649</u>
現金及現金等值物之結餘分析				
現金及銀行結餘	278,649	(250,000)	4	28,649
	<u>278,649</u>			<u>28,649</u>

附註：

- (1) 貴集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表摘錄自 貴集團截至二零零八年三月三十一日止年度之已刊發年報。
- (2) 該調整為Hennabun可換股票據基於其每年5厘之息票率於截至二零零八年三月三十一日止年度之利息收入，猶如Hennabun可換股票據認購已於二零零七年四月一日完成一般。本未經審核備考調整將對 貴集團之現金流量表有持續影響，實際金額會視乎Hennabun可換股票據全部或部份被兌換或贖回之時間以及適用息票率而變動。
- (3) 該調整為Hennabun可換股票據於截至二零零八年三月三十一日止年度之公平值虧損，猶如Hennabun可換股票據認購已於二零零七年四月一日完成一般。Hennabun可換股票據於二零零八年九月三十日之估計公平值約為201,875,000港元。因此，當與Hennabun可換股票據認購之現金代價250,000,000港元比較時，則產生約48,125,000港元之公平值虧損。
- (4) 該調整反映以現金代價250,000,000港元認購Hennabun可換股票據，猶如Hennabun可換股票據認購已於二零零七年四月一日完成一般。

(C) 經擴大集團之未經審核備考財務資料**(1) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表**

以下為經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表，供說明之用。該報表乃根據 貴集團於二零零八年九月三十日之未經審核綜合資產負債表及Hennabun Group於二零零八年九月三十日之經審核綜合資產負債表編製，並作出以下附註所解釋之備考調整，旨在說明Hennabun股份收購及Hennabun可換股票據認購在情況(3)下對經擴大集團財務狀況之影響，猶如Hennabun股份收購及Hennabun可換股票據認購於情況(3)之情形已於二零零八年九月三十日發生，並假設並無兌換或贖回民豐控股可換股票據及Hennabun可換股票據。

本未經審核備考綜合資產負債表僅供說明用途而編製，基於其假定性質，故未必能真實反映Hennabun股份收購及Hennabun可換股票據認購於情況(3)之情形已於二零零八年九月三十日或任何未來日期完成後經擴大集團之財務狀況。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表
(千港元)

	貴集團 於二零零八年 九月三十日 (附註1)	Hennabun Group 於二零零八年 九月三十日 (附註2)	備考調整	附註	未經 審核備考 經擴大集團 (附註6)
非流動資產					
物業、廠房及設備	30,222	17,757			47,979
投資物業	92,566	–			92,566
預付地價	50,376	–			50,376
可供出售投資	17,672	–			17,672
應收貸款	4,014	–			4,014
購買投資物業之按金	1,781	–			1,781
收購物業、廠房及設備之 按金 (附註6)	–	44,574			44,574
其他非流動資產	–	2,020			2,020
其他投資	–	74,247			74,247
無形資產	–	2,743			2,743
非流動資產總額	196,631	141,341			337,972
流動資產					
預付款項、按金及其他應收 款項	5,181	–			5,181
應收貸款	256,671	–	(45,000)	4	211,671
透過損益以公平值 列賬之投資	353,307	45,518			398,825
現金及銀行結餘	350,209	123,620			473,829
貿易及其他應收款項	–	215,297			215,297
投資項目之按金 (附註6)	–	31,240			31,240
已抵押銀行存款	–	3,000			3,000
流動資產總額	965,368	418,675			1,339,043

	貴集團 於二零零八年 九月三十日 (附註1)	Hennabun Group 於二零零八年 九月三十日 (附註2)	備考調整	附註	未經 審核備考 經擴大集團 (附註6)
流動負債					
貿易、其他應付款項及 應計費用 (附註6)	4,366	40,741			45,107
計息銀行及其他借款	5,928	118,000	(45,000)	4	78,928
民豐控股可換股票據之 衍生工具部份	-	-	55,521	3、5	55,521
應付稅項	4,706	1,628			6,334
應付一間關連公司款項 (附註6)	-	61,163			61,163
銀行透支	-	28,371			28,371
流動負債總額	15,000	249,903			275,424
流動資產淨值	950,368	168,772			1,063,619
總資產減流動負債	1,146,999	310,113			1,401,591
非流動負債					
計息銀行借款	88,989	-			88,989
民豐控股可換股票據之 負債部份	-	-	50,279	3、5	50,279
遞延稅項負債	2,431	-			2,431
非流動負債總額	91,420	-			141,699
資產淨值	1,055,579	310,113			1,259,892
權益					
貴公司股權持有人					
應佔權益					
已發行股本	488,659	418,413	(418,413)	3	488,659
儲備	566,920	(108,300)	108,300	3	566,920
超逾業務合併成本之部份 (附註6)	-	-	140,616	3	140,616
少數股東權益 (附註6)	-	-	63,697	3	63,697
權益總額	1,055,579	310,113			1,259,892

附註：

- (1) 貴集團於二零零八年九月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表摘錄自 貴集團截至二零零八年九月三十日止六個月之已刊發中期報告。
- (2) Hennabun Group於二零零八年九月三十日之經審核綜合資產負債表摘錄自Hennabun Group之會計師報告，詳情載於通函附錄二。
- (3) 調整以於未經審核備考綜合收益報表內呈報透過發行105,800,000港元民豐控股可換股票據收購Hennabun Group之79.46%權益，以及確認估計收購折讓約140,616,000港元。
- (4) 貴集團於二零零八年九月授予Hennabun Group 45,000,000港元貸款。該調整為撇銷Hennabun Group於二零零八年九月三十日欠 貴集團之應收貸款結餘45,000,000港元。
- (5) 該調整為基於二零零八年九月三十日民豐控股可換股票據之衍生工具及負債部份之估計公平值分別約55,521,000港元及50,279,000港元，確認民豐控股可換股票據之衍生工具及負債部份，猶如Hennabun股份收購已於二零零八年九月三十日完成一般。
- (6) 於二零零八年九月三十日後，Hennabun Group進行Hennabun出售事項，藉此，(i) Hennabun Group已將其於Sky Vision中之所有權益轉讓予Hennabun之三名股東，以換取彼等所持Hennabun之409,633,334股普通股；及(ii)Hennabun Group已將其於Hero City中之所有權益以約31,200,000港元之代價出售予一間關連公司，並將代價與Hennabun Group欠該關連公司之款項抵銷。上述未經審核備考綜合資產負債表並無計及Hennabun出售事項。若Hennabun出售事項已於二零零八年九月三十日完成，則Hennabun出售事項對經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表之財務影響會如下：

	千港元
收購物業、廠房及設備之按金減少	(44,574)
投資項目之按金減少	(31,240)
貿易、其他應付款項及應計費用減少	5
應付一間關連公司款項減少	31,240
	31,240
資產淨值減少淨額	(44,569)

千港元

反映於以下各項：

超逾業務合併成本之部份減少	(35,415)
少數股東權益減少	<u>(9,154)</u>
	<u><u>(44,569)</u></u>

超逾業務合併成本之部份及少數股東權益經計及Hennabun出售事項後會按以下
方式計算：

千港元

Hennabun Group可辨認資產及負債之估計公平淨值	310,113
減：Hennabun出售事項後資產淨值減少之調整	<u>(44,569)</u>
Hennabun Group可辨認資產及負債之經調整公平淨值	265,544
減：經擴大集團之少數股東權益應佔之20.54%份額	<u>(54,543)</u>
貴集團應佔之經調整資產淨值（經Hennabun出售事項調整）	211,001
減：購買代價	<u>(105,800)</u>
估計超逾業務合併成本之部份（經Hennabun出售事項調整）	<u><u>105,201</u></u>

(2) 經擴大集團之未經審核備考綜合收益報表

以下為經擴大集團之未經審核備考綜合收益報表，供說明之用。該報表乃根據 貴集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合收益報表及 Hennabun Group 截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益報表編製，並作出以下附註所解釋之備考調整，旨在說明 Hennabun 股份收購及 Hennabun 可換股票據認購在情況(3)下對經擴大集團業績之影響，猶如 Hennabun 股份收購及 Hennabun 可換股票據認購於情況(3)之情形已於二零零七年四月一日發生，並假設並無兌換或贖回民豐控股可換股票據及 Hennabun 可換股票據。

本備考綜合收益報表僅供說明用途而編製，基於其假定性質，故未必能真實反映 Hennabun 股份收購及 Hennabun 可換股票據認購於情況(3)之情形已於二零零七年四月一日或任何未來日期完成後經擴大集團截至二零零八年三月三十一日止年度或任何未來期間之業績。

經擴大集團之未經審核備考綜合收益報表

(千港元)

	Hennabun Group		備考調整	附註	未經審核 備考經擴大集團
	貴集團截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 (附註1)	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 (附註2)			
收益	85,340	143,604			228,944
銷售成本	(7,802)	-			(7,802)
毛利	77,538	143,604			221,142
其他收入及收益	27,294	114	(2,373)	3	25,035
投資物業公平值變動之收益淨額	16,130	-			16,130
透過損益以公平值列賬之投資之 公平值虧損淨額	(456,450)	(73,299)			(529,749)
出售附屬公司權益之收益 (附註7)	-	1,765			1,765
呆壞賬撥備	-	(40,032)			(40,032)
撤銷壞賬	-	(918)			(918)
投資虧損	-	(55,000)			(55,000)
一般及行政開支	(40,829)	(14,410)			(55,239)
其他開支	(13,981)	(36,478)			(50,459)
融資成本	(6,059)	(17,762)	(12,005)	3、6	(35,826)
超逾業務合併成本之部份 (附註7)	-	-	140,616	4	140,616
除稅前虧損	(396,357)	(92,416)			(362,535)
稅項	(7,351)	-			(7,351)
年內虧損	<u>(403,708)</u>	<u>(92,416)</u>			<u>(369,886)</u>
以下應佔虧損：					
母公司權益持有人	(403,708)	(92,416)	147,788		(348,336)
少數股東權益	-	-	(21,550)	5	(21,550)
	<u>(403,708)</u>	<u>(92,416)</u>			<u>(369,886)</u>

附註：

- (1) 貴集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合收益報表摘錄自 貴集團截至二零零八年三月三十一日止年度之已刊發年報。
- (2) Hennabun Group截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益報表摘錄自Hennabun Group之會計師報告，詳情載於通函附錄二。
- (3) 該調整為撇銷於截至二零零八年三月三十一日止年度自授予Hennabun Group之貸款而賺取之利息收入2,373,000港元。
- (4) 若Hennabun股份收購已於二零零七年四月一日完成，則估計超逾業務合併成本之部份按以下方式計算：

	千港元
Hennabun Group可辨認資產及負債之估計公平淨值	310,113
減：經擴大集團之少數股東權益應佔之20.54%份額	(63,697)
貴集團應佔之經調整資產淨值	246,416
減：購買代價	(105,800)
估計超逾業務合併成本之部份	140,616

- (5) 該調整為Hennabun Group於截至二零零七年十二月三十一日止年度就Hennabun可換股票據之利息開支調整之少數股東權益應佔虧損，並按以下方式計算：

	千港元
Hennabun Group於截至二零零七年十二月三十一日止年度之虧損	(92,416)
加：Hennabun可換股票據基於其每年5厘之息票率之利息開支，猶如Hennabun可換股票據認購已於二零零七年四月一日完成一般	(12,500)
Hennabun Group之經調整虧損	(104,916)
Hennabun之少數股東權益應佔之20.54%虧損份額	(21,550)

- (6) 該調整為截至二零零八年三月三十一日止年度民豐控股可換股票據之應歸利息開支14,378,000港元，假設有效利率為每年27.6厘，猶如Hennabun股份收購已於二零零七年四月一日完成一般。本未經審核備考調整將對經擴大集團之收益報表有持續影響，實際金額會視乎民豐控股可換股票據全部或部份被兌換或贖回之時間以及適用利率而變動。
- (7) 於二零零八年三月三十一日後，Hennabun Group進行Hennabun出售事項，上述未經審核備考綜合收益報表並無計及該出售事項。若Hennabun出售事項已於二零零七年四月一日完成，則(i) Hennabun出售事項將產生約5,000港元之收益；及(ii)Hennabun股份收購產生之估計超逾業務合併成本之部份將由140,616,000港元調整為105,201,000港元。

詳情請參閱經擴大集團於情況(3)下之未經審核備考綜合資產負債表附註6。

- (8) 概無作出調整以反映 貴集團與Hennabun Group於二零零八年三月三十一日後進行之任何買賣結果或其他交易。

(3) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

以下為經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表，供說明之用。該報表乃根據 貴集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表及Hennabun Group截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表編製，並作出以下附註所解釋之備考調整，旨在說明Hennabun股份收購及Hennabun可換股票據認購在情況(3)下對經擴大集團現金流量之影響，猶如Hennabun股份收購及Hennabun可換股票據認購於情況(3)之情形已於二零零七年四月一日發生，並假設並無兌換或贖回民豐控股可換股票據及Hennabun可換股票據。

本備考綜合現金流量表僅供說明用途而編製，基於其假定性質，故未必能真實反映Hennabun股份收購及Hennabun可換股票據認購於情況(3)之情形已於二零零七年四月一日或任何未來日期完成後經擴大集團截至二零零八年三月三十一日止年度或任何未來期間之現金流量。

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表
(千港元)

	貴集團截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 (附註1)	Hennabun Group 截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 (附註2)	備考調整	附註	未經審核備考 經擴大集團
營運活動所產生之現金流量					
除稅前虧損	(396,357)	(92,416)	126,238	3、4、5	(362,535)
就以下項目作出調整：					
融資成本	6,059	17,762	12,005	3、4	35,826
利息收入	(29,569)	-	2,373	3	(27,196)
折舊	1,872	5,872	-	-	7,744
確認預付地價	247	-	-	-	247
可供出售投資所產生之匯兌差額	126	-	-	-	126
透過損益以公平值列賬之投資之 公平值虧損淨額	456,450	73,299	-	-	529,749
出售／撤銷物業、廠房及設備項目之虧損	30	58	-	-	88
業主自用物業重新分類為投資物業之 重估虧損	43	-	-	-	43
出售附屬公司之虧損／(收益)	212	(1,765)	-	-	(1,553)
贖回可換股票據之虧損	287	-	-	-	287
呆壞賬撥備及撤銷壞賬	-	40,950	-	-	40,950
挪用客戶證券之虧損撥備	-	2,500	-	-	2,500
證券及期貨事務監察委員會之罰金撥備	-	1,500	-	-	1,500
投資物業公平值變動之收益淨額	(16,130)	-	-	-	(16,130)
結算其他借款之收益	(14,545)	-	-	-	(14,545)
商譽減值	12,129	-	-	-	12,129
其他應收款項減值	1,310	-	-	-	1,310
按股本結算購股權開支	11,210	-	-	-	11,210
超逾業務合併成本之部份	-	-	(140,616)	5	(140,616)
	33,374	47,760			81,134

	貴集團截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 (附註1)	Hennabun Group 截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 (附註2)	備考調整	附註	未經審核備考 經擴大集團
應收貸款、貿易及其他應收款項 減少／(增加)	41,078	(564,980)	20,000	6	(503,902)
預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)	20,509	-			20,509
透過損益以公平值列賬之投資增加	(670,235)	-			(670,235)
貿易、其他應付款項及應計費用減少	(1,515)	143,546			142,031
應付一名董事款項	-	20,982			20,982
營運所用現金	(576,789)	(352,692)			(909,481)
已收利息	29,569	-			29,569
已付利息	(3,257)	(19,810)			(23,067)
營運活動所產生之現金流出淨額	(550,477)	(372,502)			(902,979)
投資活動所產生之現金流量					
購買物業、廠房及設備項目	(23,437)	(100,254)			(123,691)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項	410	300			710
購買物業、廠房及設備項目之按金	-	(39,030)			(39,030)
購買投資物業	(47,553)	-			(47,553)
預付地價增額	(38,711)	-			(38,711)
購買透過損益以公平值列賬之投資淨額	-	(156,854)			(156,854)
中央結算交收系統保證基金之現金供款	-	(40)			(40)
出售聯營公司之所得款項	50,000	-			50,000
出售附屬公司	5,994	87,987			93,981
購買可供出售投資	(19,586)	-			(19,586)
投資活動所產生之現金流出淨額	(72,883)	(207,891)			(280,774)

	貴集團截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 (附註1)	Hennabun Group 截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 (附註2)	備考調整	附註	未經審核備考 經擴大集團
融資活動所產生之現金流量					
配售新股份及／或供股之所得款項	515,051	17,000			532,051
發行可換股票據之所得款項	243,406	-			243,406
行使購股權之所得款項	35,046	-			35,046
股份發行開支	(12,503)	-			(12,503)
提取銀行及其他借款	62,287	548,550	(20,000)	6	590,837
償還銀行及其他借款	(8,904)	(519,050)			(527,954)
一間關連公司墊款	-	682,557			682,557
贖回可換股票據	(5,000)	-			(5,000)
	<u>829,383</u>	<u>729,057</u>			<u>1,538,440</u>
融資活動所產生之現金流入淨額					
現金及現金等值物增加淨額	206,023	148,664			354,687
年初之現金及現金等值物	72,626	22,097			94,723
	<u>278,649</u>	<u>170,761</u>			<u>449,410</u>
年終之現金及現金等值物					
現金及現金等值物之結餘分析					
現金及銀行結餘	278,649	175,947			454,596
已抵押銀行存款	-	3,000			3,000
銀行透支	-	(8,186)			(8,186)
	<u>278,649</u>	<u>170,761</u>			<u>449,410</u>

附註：

- (1) 貴集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表摘錄自 貴集團截至二零零八年三月三十一日止年度之已刊發年報。
- (2) Hennabun Group截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表摘錄自Hennabun Group之會計師報告，詳情載於通函附錄二。
- (3) 該調整為撤銷於截至二零零八年三月三十一日止年度自授予Hennabun Group之貸款而賺取之利息收入2,373,000港元。
- (4) 該調整為截至二零零八年三月三十一日止年度民豐控股可換股票據之應歸利息開支14,378,000港元，假設有效利率為每年27.6厘，猶如Hennabun股份收購已於二零零七年四月一日完成一般。

本未經審核備考調整將對經擴大集團之現金流量有持續影響，實際金額會視乎民豐控股可換股票據全部或部份被兌換或贖回之時間以及適用利率而變動。

- (5) 該調整為若Hennabun股份收購已於二零零七年四月一日完成，Hennabun股份收購所產生之估計超逾業務合併成本之部份。
- (6) 該調整為撤銷 貴集團於截至二零零八年三月三十一日止年度授予Hennabun Group之應收貸款結餘20,000,000港元。
- (7) 概無作出調整以反映 貴集團與Hennabun Group於二零零八年三月三十一日後進行之任何買賣結果或其他交易。

1. 本集團管理層討論及分析

下文載列管理層對截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止各年度之經營業績及業務回顧之討論及分析（摘錄自本公司有關年報）：

截至二零零六年三月三十一日止年度

業務回顧及前景

業務回顧

年內，本集團主要業務為證券買賣、提供融資、貨品貿易、物業持有及投資控股。年內本集團營業額主要來自證券買賣收益、提供融資之利息收入及貿易業務收入。

證券買賣

年內，本集團加強證券投資及買賣業務。出售證券之收益約為48,000,000港元（二零零五年：約1,000港元）。在計及於年結日所持上市證券之公平值變動後，該分部錄得虧損約2,600,000港元（二零零五年：約75,000港元）。

提供融資

融資業務之營業額約為26,400,000港元（二零零五年：約32,200,000港元），該業務溢利約為151,000港元（二零零五年：約30,000,000港元）。該分部溢利減少主要是因年內若干應收貸款招致減值虧損約26,200,000港元（二零零五年：約零港元）所致。

貨品貿易

年內，本集團貿易業務之營業額由去年的約40,000,000港元減少至約23,400,000港元，主要因本集團貿易業務減少所致。貿易業務錄得虧損約104,000,000港元（二零零五年：溢利約358,000港元），主要因貿易及其他應收款項之減值虧損約103,200,000港元所致。

物業持有

本集團之物業分部錄得虧損約2,900,000港元（二零零五年：約133,000港元），主要因於本集團收益報表內確認本集團於中國內地之投資物業公平值減少約2,700,000港元所致。鑒於本地物業市場不斷改善，本集團投放較多資源及專注香港物業的投資機遇。

投資控股

本集團可供出售投資中的上市證券組合於年內表現良好。於二零零六年三月三十一日，可供出售投資中上市證券組合的市值約為60,000,000港元。另一方面，就非上市股本證券而言，年內本集團就於西安一枝劉製葯有限公司之投資確認減值虧損約34,100,000港元。

前景

本集團經常檢討現有業務及可能出現之新商機。本公司認定投資於金融服務行業之前景將較投資於貿易行業更好。本集團致力進一步發展提供融資、證券買賣、物業投資及投資活動的業務。本公司名稱已由內蒙發展（控股）有限公司變更為民豐控股有限公司，以反映本集團之多元業務性質，並反映管理層為股東利益而提升豐碩果實之決心及良好願望。

財務回顧

營業額

於截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額約97,800,000港元，較截至二零零五年三月三十一日止年度增長約35.3%。此增幅主要因證券出售增加所致。

毛利

虧損總額約為159,700,000港元，較二零零五年減少約1,079%。此減幅主要因就應收貿易款項及應收貸款確認之減值虧損所致。

行政開支

行政開支從二零零五年的約12,500,000港元增至約15,600,000港元。

資本架構

於二零零六年三月三十一日，本集團之其他借款約為12,000,000港元（二零零五年：無），銀行透支約為762,000港元（二零零五年：無），應付孖展融資約為2,900,000港元（二零零五年：無）。本集團之其他借款、銀行透支及應付孖展融資以參考港元優惠利率後計算的浮息計息，並以港幣借入。因此，就借貸而言並無匯兌的風險。

借貸比率

於二零零六年三月三十一日，按本集團之借貸總額對股東資金計算的借貸比率約為3.13%（二零零五年：約零）。

流動資金及財務資源

於二零零六年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約達316,500,000港元（二零零五年：約242,800,000港元），流動比率（流動資產／流動負債）為16.2。銀行結餘及現金約為30,400,000港元（二零零五年：約3,740,000港元）。

資產抵押

於二零零六年三月三十一日，持作買賣投資約25,900,000港元（二零零五年：無）抵押予一間金融機構，以作為提供予本集團之孖展融資之抵押。

資本承擔

於二零零六年三月三十一日，本集團之資本承擔約為6,100,000港元（二零零五年：無）。

匯兌風險及對沖政策

本集團之外幣交易主要以人民幣計值。由於港幣兌人民幣之匯率穩定，故董事認為本集團所面對之匯兌風險不大。

或然負債

於二零零六年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

股息

年內，本公司並無支付股息。董事並不建議宣派年度末期股息。

人力資源

於二零零六年三月三十一日，本集團合共僱用24名僱員。年內，包括董事酬金在內之僱員成本約為6,200,000港元。本公司已於二零零二年八月二十三日採納一項購股權計劃，以提供予董事及僱員。本集團已根據強制性公積金條例為僱員參與一項定額供款強制性公積金之退休福利計劃。

截至二零零七年三月三十一日止年度

業務回顧及前景

業務回顧

年內，本集團主要業務為證券買賣、提供融資、保險、物業持有及投資控股。年內本集團營業額主要來自證券買賣收益、提供融資之利息收入、投資利息收入及保險代理經紀收入。

證券買賣

證券買賣仍為本集團業務之重大部份。於截至二零零七年三月三十一日止年度，出售證券之收益約為21,500,000港元（二零零六年：約16,700,000港元）。在計及於年結日所持上市證券之公平值變動後，此分部錄得虧損約27,500,000港元（二零零六年：約2,700,000港元）。

提供融資

融資業務之營業額約為26,400,000港元（二零零六年：約26,400,000港元）。該業務於截至二零零七年三月三十一日止年度錄得虧損約41,000,000港元（二零零六年：溢利約151,000港元），主要因年內應收貸款招致減值虧損約67,500,000港元所致。

保險

收購Cinergy Holdings Limited後，本集團於年內開始涉足保險及經紀業務。本集團下一個目標為成立於香港開展長期業務之人壽保險公司。保險經紀業務於年內錄得營業額約2,000,000港元及分部虧損約4,000,000港元。

物業持有

年內，本集團增加其商用物業投資。年內物業持有及投資業務之所得總租金收入約為1,200,000港元（二零零六年：無），該分部錄得溢利約1,800,000港元（二零零六年：無）。鑒於物業市場不斷改善，本集團不斷尋求物業投資機遇，並於年結日後收購若干其他優質商用物業。

投資控股

本集團於年內收購金融服務集團Hennabun Group（前稱Hennabun Management International Limited）之更多權益，該公司隨後於完成監管機構之批准程序後成為本集團之聯營公司。Hennabun Group透過其附屬公司從事投資控股、提供金融服務（包括證券經紀、商品買賣、借貸、孖展融資及企業融資顧問）以及自營買賣及直接投資。本公司預期於Hennabun中之投資可讓本公司整合及增強其資源並擴大客戶基礎，可助本公司成為市場上的領先及資深投資服務顧問及融資提供者。

前景

本集團已就成立管理完善之金融服務集團（包括保險及相關業務）設立目標。本集團會盡力拓展其現有保險業務，成立一間獲認可於香港開展長期業務之人壽保險公司（有待符合有關監管規定及取得批准）。本集團正在向監管機構申請批准於香港開展長期人壽保險業務。本公司相信，長遠而言，涉足保險行業將為本集團帶來盈利高增長潛力及為其股東提升本公司之價值。

於過往年度，本公司已完成數項集資活動並顯著增加其資本基礎。管理層認為，本集團已作好準備擴展本公司保險業務，旨在成為香港主要人壽保險公司之一。

財務回顧

營業額

年內本集團營業額約為21,500,000港元，較去年之約16,700,000港元增長約28.7%。

毛利

毛利約為18,700,000港元，較去年之數目增長約12.3%。

行政開支

今年，一般及行政開支從去年之約13,600,000港元增長至約29,400,000港元。

資本架構

於二零零七年三月三十一日，本集團之有抵押銀行貸款約為43,000,000港元（二零零六年：無），無抵押其他貸款約為19,500,000港元（二零零六年：約12,000,000港元）；無銀行透支結餘（二零零六年：約762,000港元）；無應付孖展借貸結餘（二零零六年：約2,900,000港元）。約41,100,000港元之有抵押銀行貸款須於一年後償還，而約2,000,000港元之有抵押銀行貸款及無抵押其他貸款則須於一年內償還。

重大收購及出售

年內，本集團出售本公司之前附屬公司Mega Victory Limited 55%權益。Mega Victory Limited持有本集團貿易業務。於出售後，本集團停止商品買賣業務，惟仍持有Mega Victory Limited 45%權益。

借貸比率

於二零零七年三月三十一日，根據本集團之總借貸對股東資金所計算的借貸比率約為10.62%（二零零六年：約3.13%）。

流動資金及財務資源

於二零零七年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約達496,000,000港元（二零零六年：約317,000,000港元），流動比率（流動資產／流動負債）為17.4（二零零六年：16.2）。現金及銀行結餘約為72,600,000港元（二零零六年：約30,400,000港元）。

資產抵押

於二零零七年三月三十一日，賬面總值約5,200,000港元之租賃土地及樓宇已抵押，作為授予本集團之銀行貸款之抵押，位於香港賬面總值約62,500,000港元之投資物業已抵押，作為授予本集團之一般銀行融資之抵押，及約132,000,000港元之持作買賣投資抵押予一間金融機構，作為提供予本集團之孖展融資借貸之抵押。

資本承擔

於二零零七年三月三十一日，本集團之資本承擔約為6,600,000港元（二零零六年：約6,100,000港元）。

匯兌風險及對沖政策

本集團銀行貸款及其他借款以參考港元優惠利率後計算的浮息計息，並以港幣借入。因此，就借貸而言並無匯兌的風險。

或然負債

已就授予附屬公司53,171港元(二零零六年:無)之融資向銀行作出擔保。於二零零七年三月三十一日,若干附屬公司藉本公司向銀行提供擔保而獲授之銀行融資已動用約43,000,000港元(二零零六年:約75,000,000港元)。

股息

董事並不建議宣派截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息。

人力資源

於二零零七年三月三十一日,本集團僱用約35名員工(包括董事)。年內,包括董事酬金在內之僱員成本約為10,600,000港元(二零零六年:約6,200,000港元)。

本集團之薪酬政策乃根據僱員之資歷、經驗及工作表現,並按市場指標釐定。薪酬待遇包括購股權之授予乃以推動僱員個人表現及對本集團之貢獻為宗旨。

本公司已於二零零二年八月二十三日採納一項購股權計劃,以提供予董事及僱員。本集團已根據強制性公積金條例為僱員參與一項定額供款強制性公積金之退休福利計劃。

截至二零零八年三月三十一日止年度

業務回顧及前景

業務回顧

年內，本集團主要業務為證券買賣、提供融資、物業持有及投資、保險代理及經紀業務與投資控股。年內本集團營業額主要包括提供融資賺取之利息收入；股本投資產生之利息收入及股息收入；出售透過損益以公平值列賬之投資所得之收益／（虧損）；保險代理及經紀收入；以及已收及應收投資物業之總租金收入。

證券買賣

證券買賣仍為本集團業務之重大部份。年內，證券買賣業務之收益淨額約為59,000,000港元（二零零七年：虧損淨額約11,800,000港元）。在計及於年結日所持上市證券之公平值變動後，該分部錄得虧損約396,900,000港元（二零零七年：約27,500,000港元）。

提供融資

融資業務之營業額約為17,500,000港元（二零零七年：約26,400,000港元）。該業務錄得溢利約17,400,000港元（二零零七年：約47,100,000港元）。

物業持有及投資

年內，本集團已擴大其於商用物業之投資。物業持有及投資業務於年內之所得總租金收入約為2,600,000港元（二零零七年：約1,200,000港元），在計及投資物業公平值變動之收益淨額後，該分部於年內錄得溢利約7,700,000港元（二零零七年：約1,800,000港元）。

保險

年內，保險代理及經紀業務錄得營業額約6,200,000港元（二零零七年：約2,100,000港元）及分部虧損約5,900,000港元（二零零七年：約4,100,000港元）。

前景

繼收購保險代理及經紀業務及數項集資活動後，就申請長期保險牌照而言，預期二零零八年將成為本公司之關鍵一年。自年內本公司向監管機構提交申請連同初步業務計劃後，本公司已邁出申請保險牌照之重要一步。本公司得以招聘一支由若干經驗豐富及學識淵博的管理人員組成的核心工作團隊，負責保單及保險策略之貫徹實施，並將繼續致力於成立一間符合國際化標準之人壽保險公司。

對於本公司保險代理及經紀業務而言，本公司正在尋求擴大擁有專門投資相關產品之目標保險公司數目，以擴大本公司之產品系列。本集團將繼續在銷售團隊中物色及建立最適當及有效的分銷渠道，以實現本公司業務長期潛在的高增長。

財務回顧

營業額

年內本集團營業額約為85,300,000港元，較去年之約21,500,000港元增長約298%。

毛利

毛利約為77,500,000港元（二零零七年：約18,700,000港元），較去年之數目增長約314%。

行政開支

今年，一般及行政開支從去年之約29,400,000港元增加至約40,800,000港元，與本集團經營業務增長一致。

資本架構

於二零零八年三月三十一日，本集團之有抵押銀行貸款約為97,800,000港元（二零零七年：約43,100,000港元），並無無抵押其他貸款。約92,500,000港元（二零零七年：約41,100,000港元）之有抵押銀行貸款須於一年後償還，而約5,200,000港元之有抵押銀行貸款及無抵押其他貸款（二零零七年：約21,500,000港元）則須於一年內償還。可換股票據之負債部分約為31,900,000港元（二零零七年：無）。

重大出售

於二零零七年七月九日，本公司出售其於Equity Spin（當時為本公司全資附屬公司，持有Hennabun約48.96%權益）之全部權益，並轉讓其於約161,300,000港元股東貸款之全部權益，現金總代價為50,000,000港元。於二零零七年九月七日，本集團出售其於Startech Business Limited（當時為本公司附屬公司）之全部權益，代價約為6,000,000港元。

除上述者外，年內本集團並無進行任何重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

借貸比率

於二零零八年三月三十一日，根據本集團之計息銀行及其他借款除以經調整資本（即可換股票據之負債部份及本公司股權持有人應佔權益）所計算的借貸比率約為10.0%。

流動資金及財務資源

於二零零八年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約達867,800,000港元（二零零七年：約496,000,000港元），流動比率（流動資產／流動負債）為55.6（二零零七年：17.4）。現金及銀行結餘約為278,600,000港元（二零零七年：約72,600,000港元）。

資產抵押

於二零零八年三月三十一日，賬面總值約71,500,000港元（二零零七年：約5,200,000港元）之租賃土地及樓宇、位於香港賬面總值約100,800,000港元（二零零七年：約62,500,000港元）之投資物業已抵押，作為授予本集團之一般銀行融資之抵押。約345,800,000港元之持作買賣投資（二零零七年：約132,000,000港元）抵押予一間金融機構，作為提供予本集團之孖展融資借貸之抵押。

資本承擔

於二零零八年三月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

匯兌風險及對沖政策

年內，由於本集團外幣交易涉及金額不大，故董事認為本集團面臨之外匯風險甚小。

或然負債

已就授予附屬公司101,248港元（二零零七年：53,171港元）之融資向銀行作出擔保。於二零零八年三月三十一日，若干附屬公司藉本公司向銀行提供擔保而獲授之銀行融資已動用約97,800,000港元（二零零七年：約43,100,000港元）。

股息

董事並不建議宣派截至二零零八年三月三十一日止年度之末期股息。

人力資源

於二零零八年三月三十一日，本集團僱用約36名員工（包括本公司董事）。年內，包括董事酬金在內之僱員成本約為23,100,000港元（二零零七年：約10,600,000港元）。本集團之薪酬政策乃根據僱員之資歷、經驗及工作表現，並按市場指標釐定。薪酬待遇包括購股權之授予乃以推動僱員個人表現及對本集團之貢獻為宗旨。本公司已於二零零二年八月二十三日採納一項購股權計劃，以提供予董事及僱員。本集團已根據強制性公積金條例為僱員參與一項定額供款強制性公積金之退休福利計劃。

截至二零零八年九月三十日止六個月

營運回顧

於回顧期內，本集團主要從事證券買賣、提供融資、物業持有、保險業務及投資控股之業務。

期內，本集團有見及近期資本市場蕭條，已減少其證券買賣業務。期內證券買賣收益及其相關收入為負結餘約15,900,000港元（二零零七年：正結餘約72,000,000港元）。經計及持作買賣上市證券之公平值變動後，此分部錄得虧損約325,100,000港元（二零零七年：約137,200,000港元）。

期內提供融資業務之營業額約為7,200,000港元（二零零七年：約7,300,000港元）。此業務期內錄得溢利約2,600,000港元（二零零七年：約7,400,000港元）。

有見及不利經濟環境已影響本地房地產市場，期內本集團已減少其物業投資。於二零零八年九月三十日，投資物業之總賬總值約為92,600,000港元，而於二零零八年三月三十一日約為101,600,000港元。

期內本集團保險代理及經紀業務錄得之營業額及虧損分別約為2,100,000港元及3,700,000港元。鑒於金融海嘯，本公司持審慎態度，不會在香港過度擴張長期人壽保險業務。

財務回顧

流動資金、財務資源及資本架構

於二零零八年九月三十日，本集團之流動資產淨值約達956,200,000港元（二零零八年三月三十一日：約867,800,000港元），其中現金及銀行結餘約為350,200,000港元（二零零八年三月三十一日：約278,600,000港元）。

於二零零八年九月三十日，本集團之有抵押銀行貸款約為94,900,000港元（二零零八年三月三十一日：約97,800,000港元）。於結算日，根據本集團之借貸總額對股東資金所計算的借貸比率為8.99%（二零零八年三月三十一日：10.37%）。本集團之有抵押銀行貸款以參考港元優惠利率後計算的浮息計息，並以港幣借入。就借貸而言並無匯兌的風險。

期末，本集團資本承擔約為24,100,000港元（二零零八年三月三十一日：無）。計及手頭流動資產及可用銀行融資額後，董事認為本集團具有充足財務資源應付持續營運所需。本集團之資產組合主要透過股東資金融資。

於二零零八年九月三十日，本集團之股東資金約達1,055,600,000港元（二零零八年三月三十一日：約943,300,000港元）。期內，本公司已完成供股4,072,156,235股（不計及股本重組）。本公司資本基礎已於上述融資進行後大幅改善。

外幣管理

期內，本集團之外幣交易金額不大，故董事認為本集團所面對之外匯風險不大。

資產抵押

於二零零八年九月三十日，(i)約353,300,000港元之持作買賣投資抵押予一間金融機構，以作為提供予本集團之孖展融資借貨之抵押；(ii)約51,100,000港元之預付地價及約19,900,000港元之樓宇抵押予一間銀行，以作為授予本集團之貸款融資之抵押；及(iii)總賬總值約為92,600,000港元之投資物業抵押予若干銀行，以作為授予本集團之貸款融資之抵押。

或然負債

於二零零八年九月三十日，本集團並無重大或然負債。

業務前景

期內本集團仍然致力於證券買賣、提供融資、物業持有及投資、保險代理及經紀業務以及投資控股等業務。然而，鑒於金融海嘯，明年充滿不確定性因素，雖然經濟將因政府發起之多項經濟激勵計劃而改善，但面對高通脹、信貸緊縮及不確定性因素，經濟將緩慢增長。年內剩餘時間，董事會將審慎行事。

僱員及薪酬政策

於二零零八年九月三十日，本集團僱用約39名員工（包括本公司董事）。期內，包括董事酬金在內之僱員成本約為7,900,000港元（二零零七年：約5,500,000港元）。本集團之薪酬政策乃根據僱員之資歷、經驗及工作表現，並按市場指標釐定。薪酬待遇包括購股權之授予乃以推動僱員個人表現及對本集團之貢獻為宗旨。

2. HENNABUN GROUP管理層討論及分析

Hennabun Group管理層有關截至二零零八年九月三十日止九個月及截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三年各年之討論及分析

Hennabun是一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。Hennabun Group從事提供金融服務等業務，包括證券經紀、商品買賣、貸款業務、孖展融資及企業融資顧問，以及自營買賣及直接投資。為進一步優化Hennabun Group之業務架構，Hennabun Group於二零零八年出售兩間全資附屬公司，即Hero City及Sky Vision，有關詳情於本通函董事會函件「HENNABUN GROUP之資料」一節內披露。Hennabun Group董事擬透過內部資源進一步發展基金管理業務。同時，Hennabun Group將於商機出現時考慮市況並繼續把握其他預期將增加Hennabun Group協同財富之適當投資。

下文載列管理層對截至二零零七年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零八年九月三十日止九個月之經營業績及業務回顧之討論及分析：

截至二零零五年十二月三十一日止年度

業務回顧

Hennabun Group主要從事提供經紀及金融服務、自營買賣及投資控股。

經紀及金融服務

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，Hennabun Group之營業額約達33,600,000港元，全部來自提供經紀及金融服務。該分部錄得溢利約31,800,000港元。

自營買賣

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，Hennabun Group之自營買賣業務分部之營業額為零，並錄得虧損約7,100,000港元，乃由於出售金融資產變現之虧損所致。

投資控股

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，Hennabun Group之投資控股業務分部之營業額為零，並錄得虧損約205,000,000港元，主要是由於出售附屬公司權益之虧損所致。

財務回顧

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，Hennabun Group錄得營業額約33,600,000港元。然而，期內Hennabun Group錄得虧損淨額約222,600,000港元，主要是由於出售附屬公司權益之虧損約達195,500,000港元所致。

股本架構及股本管理

於二零零五年十二月三十一日，Hennabun Group之權益總額約為62,700,000港元，Hennabun Group致力於維護合理之權益總額。

Hennabun Group之股本管理旨在維持實體之持續經營能力，以為其股東謀求回報並為其他利益相關方謀求利益，同時維持最優股本架構以減少資本成本。

為維護或調整股本架構，Hennabun Group或會調整已支付予股東之股息金額、向股東退還股本、發行新股份或出售資產以減少債務。於截至二零零五年十二月三十一日止年度，Hennabun Group之目標、政策或程序並無重大變動。

流動資金及財務資源

於二零零五年十二月三十一日，Hennabun Group之資產總額約為440,700,000港元，負債總額約為378,000,000港元，資產淨值約為62,700,000港元。於二零零五年十二月三十一日，根據Hennabun Group之總借貸對資產總額所計算的借貸比率約為0.86。

於二零零五年十二月三十一日，Hennabun Group之銀行結餘及現金約為71,600,000港元，流動比率約為1.41。

計息借貸

於二零零五年十二月三十一日，Hennabun Group之計息借貸合共約為146,000,000港元，其中有抵押銀行貸款約為36,000,000港元（按優惠利率減0.5厘計息），其他無抵押貸款約為110,000,000港元（按介乎優惠利率加1至2厘至每年7.5厘計息）。

資本承擔

於二零零五年十二月三十一日，Hennabun Group並無任何資本承擔。

資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，Hennabun Group之已抵押銀行存款連同租賃土地及樓宇約達83,200,000港元。

或然事項

於二零零五年十二月三十一日，Hennabun Group並無任何或然負債。

外匯風險

由於Hennabun Group收入來源及借貸以港元計值，Hennabun Group並無面臨外匯波動風險。

重大收購及出售事項

Hennabun Group於截至二零零五年十二月三十一日止年度之不同時期收購若干公司（其主要資產包括投資物業以及貸款及其他應收款項）。年內，有關收購附屬公司之總代價約為90,900,000港元。於有關收購日期至二零零五年十二月三十一止年度，所收購附屬公司並無對Hennabun Group貢獻任何營業額或收益。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，Hennabun Group以現金代價約156,300,000港元出售其於若干附屬公司之權益。該等附屬公司之主要資產為應收貸款。

重大投資

於二零零五年十二月三十一日，Hennabun Group並無持有任何重大投資。

僱員及薪酬政策

於二零零五年十二月三十一日，Hennabun Group於香港及新加坡僱用27名全職員工。Hennabun Group之薪酬政策主要根據現行薪酬市況、相關公司及個人之表現釐定。Hennabun Group亦向其僱員提供其他福利，如強積金及醫療保險計劃。於二零零五年十二月三十一日，Hennabun Group並無實施任何購股權計劃。

截至二零零六年十二月三十一日止年度

業務回顧

經紀及金融服務

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，Hennabun Group提供經紀及金融服務業務之營業額約達42,800,000港元。該分部自提供證券或期貨經紀及孖展融資服務以及提供企業及個人融資服務錄得溢利約21,100,000港元。

自營買賣

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，Hennabun Group之自營買賣業務分部之營業額約為16,039港元，主要來自所收取之股息收入，並錄得溢利980,952港元，主要來自出售金融資產之變現收益。

投資控股

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，Hennabun Group之投資控股分部之營業額為零，並錄得虧損422,392港元，主要是由於出售附屬公司權益之虧損所致。

財務回顧

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，Hennabun Group錄得營業額約42,800,000港元，按年增長約27.46%。錄得按年正數增長主要是由於證券買賣之佣金及經紀收入、包銷及配售佣金、貸款業務之利息收入以及顧問費用收入增長所致。然而，期內Hennabun Group錄得虧損淨額約99,600,000港元，主要是由於就呆賬作出高額撥備（約73,700,000港元）所致。

股本架構及股本管理

於二零零六年十二月三十一日，Hennabun Group之權益總額約為13,000,000港元，Hennabun Group致力於維護合理之權益總額。

Hennabun Group之股本管理旨在維持實體之持續經營能力，以為其股東謀求回報並為其他利益相關方謀求利益，同時維持最優股本架構以減少資本成本。

為維護或調整股本架構，Hennabun Group或會調整已支付予股東之股息金額、向股東退還股本、發行新股份或出售資產以減少債務。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，Hennabun Group之目標、政策或程序並無重大變動。

流動資金及財務資源

於二零零六年十二月三十一日，Hennabun Group之資產總額約為430,800,000港元，負債總額約為417,800,000港元，資產淨值約為13,000,000港元。於二零零六年十二月三十一日，根據Hennabun Group之總借貸對資產總額所計算的借貸比率為0.97。

於二零零六年十二月三十一日，Hennabun Group之銀行結餘及現金約為43,900,000港元，流動比率約為1.39。

計息借貸

於二零零六年十二月三十一日，Hennabun Group之計息借貸合共約為223,300,000港元，其中有抵押銀行貸款約為47,800,000港元（按優惠利率減2.8厘計息），其他無抵押貸款約為175,500,000港元（按介乎優惠利率加1至2厘至年息7.5厘至12厘計息）。

資本承擔

於二零零六年十二月三十一日，Hennabun Group並無任何資本承擔。

資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，Hennabun Group之已抵押銀行存款連同租賃土地及樓宇約達81,350,000港元。

或然事項

於二零零六年十二月三十一日，Hennabun Group並無任何或然負債。

外匯風險

由於Hennabun Group收入來源及借貸以港元計值，Hennabun Group並無面臨外匯波動風險。

重大收購及出售事項

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，Hennabun Group並無收購及出售任何附屬公司。

重大投資

於二零零六年十二月三十一日，Hennabun Group並無持有任何重大投資。

僱員及薪酬政策

於二零零六年十二月三十一日，Hennabun Group於香港僱用32名全職員工。Hennabun Group之薪酬政策主要根據現行薪酬市況、相關公司及個人之表現釐定。Hennabun Group亦向其僱員提供其他福利，如強積金及醫療保險計劃。於二零零六年十二月三十一日，Hennabun Group並無實施任何購股權計劃。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

業務回顧

經紀及金融服務

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，Hennabun Group提供經紀及金融服務業務之營業額約達143,600,000港元，並錄得溢利約108,900,000港元。

自營買賣

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，Hennabun Group之自營買賣業務分部之營業額為5港元，主要來自所收取之股息收入，並錄得虧損約68,900,000港元，乃由於出售金融資產之變現虧損及金融資產之未變現虧損所致。

投資控股

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，Hennabun Group之投資控股分部之營業額為零，並錄得溢利216,168港元，乃來自出售附屬公司權益之收益。

財務回顧

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，Hennabun Group錄得營業額約143,600,000港元，按年增長約235.22%。按年大幅增長主要是由於證券買賣之佣金及經紀收入、包銷及配售佣金及貸款業務之利息收入增長所致。然而，期內Hennabun Group錄得虧損淨額約92,400,000港元，主要是由於就呆賬作出高額撥備（約40,000,000港元）所致。此外，於二零零七年，Hennabun Group就於中國投資自備貨車項目確認投資虧損55,000,000港元，並因不利市況錄得金融資產未變現持有虧損40,500,000港元（按公平值計）。

股本架構及股本管理

於二零零七年十二月三十一日，Hennabun Group之權益總額約為68,600,000港元，Hennabun Group致力於維護合理之權益總額。

Hennabun Group之股本管理旨在維持實體之持續經營能力，以為其股東謀求回報並為其他利益相關方謀求利益，同時維持最優股本架構以減少資本成本。

為維護或調整股本架構，Hennabun Group或會調整已支付予股東之股息金額、向股東退還股本、發行新股份或出售資產以減少債務。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，Hennabun Group之目標、政策或程序並無重大變動。

流動資金及財務資源

於二零零七年十二月三十一日，Hennabun Group之資產總額約為1,217,800,000港元，負債總額約為1,149,200,000港元，資產淨值約為68,600,000港元。於二零零七年十二月三十一日，根據Hennabun Group之總借貸對資產總額所計算的借貸比率約為0.94。

於二零零七年十二月三十一日，Hennabun Group之銀行結餘及現金約為176,000,000港元，流動比率約為0.93。

計息借貸

於二零零七年十二月三十一日，Hennabun Group之無抵押計息借貸約達205,000,000港元，以介乎優惠利至年息12厘計息。

資本承擔

於二零零七年十二月三十一日，Hennabun Group有關購買飛機及藝術品之資本承擔約為439,600,000港元。

資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，Hennabun Group已抵押賬面淨值約3,000,000港元之銀行存款，以作為授予本集團之一般銀行融資之擔保。

或然事項

於二零零七年十二月三十一日，Hennabun一間全資附屬公司遭受之索償金額約達1,000,000港元。

外匯風險

Hennabun Group面臨外匯風險，因為有關購買飛機之資本承擔以外幣計值。本集團目前並無任何政策規避是項風險。然而，Hennabun Group管理層認為，Hennabun Group面臨之外匯風險有限，因為有關購買飛機之資本承擔不大。

重大收購及出售事項

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，Hennabun Group並無收購任何附屬公司。然而期內，Hennabun Group以現金代價約88,000,000港元出售其於若干附屬公司之權益。該等附屬公司之主要資產包括投資物業。

重大投資

於二零零七年十二月三十一日，Hennabun Group並無持有任何重大投資。

僱員及薪酬政策

於二零零七年十二月三十一日，Hennabun Group於香港及新加坡僱用36名全職員工。Hennabun Group之薪酬政策主要根據現行薪酬市況、相關公司及個人之表現釐定。Hennabun Group亦向其僱員提供其他福利，如強積金及醫療保險計劃。於二零零七年十二月三十一日，Hennabun Group並無實施任何購股權計劃。

截至二零零八年九月三十日止九個月

業務回顧

經紀及金融服務

於截至二零零八年九月三十日止九個月，Hennabun Group之營業額約達62,200,000港元，並自提供證券或期貨經紀及孖展融資服務及提供企業及個人融資服務錄得溢利約37,200,000港元。

自營買賣

於截至二零零八年九月三十日止九個月，Hennabun Group之自營買賣業務分部之營業額為4,501港元，並錄得虧損約146,000,000港元，乃由於出售金融資產之變現虧損及金融資產之未變現虧損所致。

投資控股

於截至二零零八年九月三十日止九個月，Hennabun Group之投資控股分部之營業額為零，並錄得溢利25,600,000港元，主要來自出售附屬公司權益之收益。

財務回顧

於截至二零零八年九月三十日止九個月，Hennabun Group錄得營業額約62,200,000港元，較有關期間減少約42.34%。這是由於期內證券買賣之佣金及經紀收入以及包銷及配售佣金因金融市場狀況不利而大幅減少所致。此外，期內Hennabun Group招致虧損淨額約101,500,000港元，主要是由於出售金融資產之變現虧損約達135,900,000港元所致。

股本架構及股本管理

於二零零八年九月三十日，Hennabun Group之權益總額約為310,100,000港元，Hennabun Group致力於維護合理之權益總額。

Hennabun Group之股本管理旨在維持實體之持續經營能力，以為其股東謀求回報並為其他利益相關方謀求利益，同時維持最優股本架構以減少資本成本。

為維護或調整股本架構，Hennabun Group或會調整已支付予股東之股息金額、向股東退還股本、發行新股份或出售資產以減少債務。於截至二零零八年九月三十日止九個月，Hennabun Group之目標、政策或程序並無重大變動。

流動資金及財務資源

於二零零八年九月三十日，Hennabun Group之資產總額約為560,000,000港元，負債總額約為249,900,000港元，資產淨值約為310,100,000港元。於二零零八年九月三十日，根據Hennabun Group之總借貸對資產總額所計算的借貸比率約為0.45。

於二零零八年九月三十日，Hennabun Group之銀行結餘及現金約為123,600,000港元，流動比率約為1.68。

計息借貸

於二零零八年九月三十日，Hennabun Group之無抵押計息借貸約達118,000,000港元，以介乎年息4.5厘至優惠利率加2厘計息。

資本承擔

於二零零八年九月三十日，Hennabun Group之資本承擔約為618,900,000港元，包括購買飛機及有關改裝工程、購買藝術品及中國投資項目。

資產抵押

於二零零八年九月三十日，Hennabun Group已抵押賬面淨值約3,000,000港元之銀行存款，以作為授予本集團之一般銀行融資之擔保。

或然事項

於二零零八年九月三十日，Hennabun一間全資附屬公司遭受達1,000,000港元之索償。於二零零八年十一月十二日，上述金額修訂為700,000港元，並於結算日二零零八年九月三十日之後支付。

外匯風險

Hennabun Group面臨外匯風險，因為於香港之外運營之附屬公司之投資及有關購買飛機及其相關改裝工程之資本承擔主要以外幣計值。本集團目前並無任何政策規避是項風險。Hennabun Group管理層認為，Hennabun Group面臨之外匯風險有限，因為於附屬公司之投資不大，且有關購買飛機及其相關改裝工程之資本承擔隨後已於二零零八年十月十日出售。

重大收購及出售事項

於截至二零零八年九月三十日止九個月，Hennabun Group並無收購附屬公司。然而，期內，Hennabun Group以現金代價94,000,000港元出售其於一間附屬公司之權益。該間附屬公司之主要資產包括一艘遊艇及其他應收款項。

此外，Hennabun Group於二零零八年九月三十日之後出售兩間全資附屬公司Hero City及Sky Vision，有關詳情載於本通函董事會函件「Hennabun Group之資料」一節。

重大投資

於截至二零零八年九月三十日止九個月，Hennabun Group一間全資附屬公司Hero City與一名第三方就中國投資項目訂立協議，代價約為140,600,000港元，並已支付按金約31,200,000港元。於二零零八年九月三十日之後，Hero City被出售，代價與出售日期其資產淨值相若。

此外，Hennabun Group已購買一系列藝術品，以豐富可供出售之珍貴藝術品系列，旨在日後謀利。於二零零八年九月三十日，Hennabun Group有關藝術品投資之總賬總值約為74,300,000港元，及該等投資持作長期投資，預期日後將會增值。

僱員及薪酬政策

於二零零八年九月三十日，Hennabun Group於香港及新加坡僱用39名全職員工。Hennabun Group之薪酬政策主要根據現行薪酬市況、相關公司及個人之表現釐定。Hennabun Group亦向其僱員提供其他福利，如強積金及醫療保險計劃。於二零零八年九月三十日，Hennabun Group並無實施任何購股權計劃。

3. 經擴大集團之財務及業務前景

經擴大集團之未來前景將繼續專注於兩個目標，即提升本集團現有業務之表現及探索投資機遇（包括但不限於投資及資金管理），以增加股東價值。

收購Hennabun Group後，該集團將成為本公司之附屬公司，將增加本集團之協同效益。Hennabun Group透過其附屬公司從事投資控股、提供金融服務（包括證券經紀、商品買賣、借貸、孖展融資及企業融資顧問）以及自營買賣及直接投資。於Hennabun Group中之投資可讓本公司整合及增強其資源並擴大其客戶基礎，可助經擴大集團成為市場上的領先及資深投資服務顧問及融資提供者。

4. 債務報表

於二零零八年十一月三十日（即確定本債務報表有關資料之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團之未償還借貸約為330,555,000港元，包括(i)有抵押銀行借貸約113,943,000港元；(ii)無抵押銀行透支約1,000港元；及(iii)由第三方提供之無抵押計息借貸約216,611,000港元。於二零零八年十一月三十日，經擴大集團之借貸及銀行融資以(i)經擴大集團所持有賬面淨值總額約為160,783,000港元之若干租賃土地及樓宇以及投資物業之固定押記；(ii)若干透過損益以公平值列賬之投資約26,678,000港元；(iii) Hennabun一名董事提供之30,000,000港元個人擔保；及(iv)銀行存款3,000,000港元作為抵押。

除上述及集團內負債外，於二零零八年十一月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何未償還銀行貸款、銀行透支及承兌負債或其他類似債項、債券或其他貸款資本、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

就以上債務報表而言，外幣金額已按二零零八年十一月三十日營業時間結束時之現行匯率兌換為港元。

5. 營運資金

本公司及其附屬公司主要從事保險業務、提供融資、買賣證券、物業持有及投資之業務。Hennabun Group從事提供金融服務等業務，包括證券經紀、商品買賣、貸款業務、孖展融資及企業融資顧問，以及自營買賣及直接投資。於Hennabun股份收購及／或Hennabun可換股票據認購完成後，經擴大集團會繼續從事現時本集團及Hennabun Group各自從事之業務。董事認為該等業務嚴重倚賴證券及物業市場之表現以及實體經濟。鑒於近期多個投資市場低迷不振，經濟前景不明朗，董事極難預測經擴大集團之財務表現，故無法編製相對準確之綜合收益報表及資產負債表以證明有關經擴大集團於由本通函日期起計十二個月期間營運資金之預測。

儘管有前文所述之情形，截至最後實際可行日期，董事認為經擴大集團於由本通函日期起計十二個月內將具備充裕營運資金，原因如下：

- (a) 誠如本通函附錄三所載「經擴大集團之未經審核備考財務資料」（說明經擴大集團於情況(i) Hennabun股份收購及Hennabun可換股票據認購均已完成；(ii) 僅Hennabun股份收購完成；及(iii) 僅Hennabun可換股票據認購完成下之備考財務資料）所披露，經擴大集團於二零零八年九月三十日在情況(i)及(ii)下之流動資產淨額約達1,063,600,000港元（或在情況(iii)下約為700,400,000港元），包括現金及銀行結餘約473,800,000港元（或在情況(iii)下約為100,200,000港元）及公平值約為398,800,000港元（或在情況(iii)下約為353,300,000港元）之投資，該等投資可在視為必要時按董事之酌情決定即時出售，藉以為經擴大集團提供充裕營運資金；
- (b) 鑒於經擴大集團債務人之還款記錄良好，董事預期所有貸款於到期時將獲債務人妥為償還；
- (c) 並無跡象表明經擴大集團獲授之可用融資（包括銀行融資）近期會被對手方撤銷；及
- (d) 本公司已於二零零九年一月十二日宣佈按悉數包銷基準進行供股，預期籌集之所得款項淨額約為103,800,000港元至104,900,000港元。本公司計劃用部分所得款項淨額約90,000,000港元用於Hennabun可換股票據認購。

計及以上原因，董事認為，若無不可預見情況發生，可合理預期經擴大集團於由本通函日期起計十二個月內將具備充裕營運資金。若經擴大集團之營運資金不足，董事將尋求額外融資（包括股本及／或債務融資），藉以為經擴大集團提供額外營運資金。

6. 重大不利變動

除本公司於二零零八年十二月八日刊發之盈利警告公告及本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之中期業績所述者外，就董事所知，自二零零八年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來本集團的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

以下為獨立估值師資產評值顧問有限公司就其於二零零八年十一月三十日對經擴大集團所持之物業權益所作出之估值而發表之函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



Asset Appraisal Limited
資產評值顧問有限公司

Rm 802, 8/F, On Hong Commercial Building,
145 Hennessy Road Wanchai HK
香港灣仔軒尼詩道145號
安康商業大廈8樓802室
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3521 9591

敬啟者：

有關：位於香港及中華人民共和國（「中國」）之物業之估值

吾等謹遵照民豐控股有限公司（「貴公司」）之指示，對 貴公司及Hennabun Capital Group Limited或彼等附屬公司（統稱為「經擴大集團」）所持之物業權益（「該等物業」）進行估值。吾等確認曾視察該等物業，作出相關查詢，並獲取吾等認為必要之其他資料，藉以向 閣下提呈吾等對該等物業於二零零八年十一月三十日（「估值日」）市值之意見。

估值之基準

吾等之估值乃吾等對該等物業之市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日達成物業易手之公平交易估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫之情況下自願進行交易」。

業權

吾等已獲提供該等物業之法律文件副本，吾等亦已就位於香港之物業，在土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並未核實該等物業之所有權，以及是否存在任何會影響其所有權之產權負擔。

就位於中國之物業，吾等亦倚賴中國法律顧問金杜律師事務所（「中國律師」）就 貴公司於物業中之土地使用權之性質而向 貴公司提供有關中國相關法律及規例之法律意見。其重要內容於本報告隨附之估值證書內概述。

估值方法

該等物業乃以比較法根據可資比較物業之已變現價格或市價作出估值。吾等會就各物業之所有個別優點及缺點，分析及仔細衡量面積、性質及地點相近之可資比較物業，以對各物業之資本值作出公平比較。

吾等並無對經擴大集團租用之該等物業賦予任何商業價值，因為該等物業之租賃權益屬短期性質，或被禁止轉讓或分租或缺乏可觀之租金收益。

假設

吾等之估值乃假設經擴大集團於市場出售該等物業而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排影響該等物業之價值。

由於該等物業由經擴大集團根據長期政府租約或政府授予之土地使用權持有，故吾等假設業主於各土地租契期限或土地使用權期限整個未屆滿期間內有權自由而不受幹擾地使用該等物業。

吾等估值工作的其他特殊假設（如有）載於隨本報告附奉之估值證書註腳內。

限制條件

吾等進行估值時，並無考慮該等物業所欠負之任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響價值之繁重產權負擔、限制及支銷。吾等之估值乃假設業主於市場出售該等物業而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排影響該等物業之價值。

吾等於相當程度上依賴經擴大集團所給予之資料，並接納有關限期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及一切其他有關事宜之意見。

吾等並無進行詳細之地盤測量工作，以核實有關該等物業之正確樓層面積，但已假設交予吾等之文件及正式地盤規劃所示之樓層面積乃屬正確無誤。一切文件及合約僅用作參考，而一切尺寸、量度及面積均為約數。

吾等已視察該等物業之外部，於可能情況下亦經已視察該等物業之樓宇及建築物之內部。然而，吾等並無對該等物業進行任何結構勘測。在視察過程中，並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法呈報該等樓宇及建築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何樓宇設備及設施進行測試。

吾等並無理由懷疑經擴大集團提供予吾等資料之真確性及準確性，吾等已獲經擴大集團確認所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供充份資料以達致知情之意見，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

在對該等物業進行估值時，吾等已遵守載於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十二項之所有規定；及香港測量師學會頒佈自二零零五年一月一日起生效之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）。

所有該等物業均以港元估值。人民幣根據人民幣0.882元兌1.000港元之基準，並參考估值日之現行匯率兌換為「港元」。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

香港北角
馬寶道28號
華匯中心8樓
民豐控股有限公司
董事會 台照

代表
資產評估顧問有限公司

董事
劉詩詠
MFin MHKIS AAPI RPS(GP)
謹啟

二零零九年一月三十日

劉詩詠乃香港測量師學會成員、澳洲房地產學會會員及註冊專業產業測量師。彼乃香港測量師學會所出版有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值工作的物業估值師名冊上的估值師，亦是香港商業價值評估公會的註冊商業價值評估師，對香港、澳門及中國物業估值有十年以上經驗。

估值概要

編號	物業	於二零零八年 十一月三十日 現況下之市值
第一類－經擴大集團持作自用之物業		
1.	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心8樓	43,260,000港元
2.	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心11樓1室及2室	32,400,000港元
	小計：	75,660,000港元
第二類－經擴大集團持作投資之物業		
3.	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心11樓3室	11,040,000港元
4.	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心16樓1室	9,600,000港元
5.	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心16樓10室及11室	12,900,000港元

編號	物業	於二零零八年 十一月三十日 現況下之市值
6.	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心21樓1室	9,870,000港元
7.	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心21樓2室	3,260,000港元
8.	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心21樓3室	2,860,000港元
9.	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心21樓5室	2,660,000港元
10.	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心21樓6室	2,860,000港元
11.	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心21樓7室	2,860,000港元

編號	物業	於二零零八年 十一月三十日 現況下之市值
12.	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心21樓8-9室	5,330,000港元
13.	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心21樓10室	3,360,000港元
14.	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心21樓11室	9,870,000港元
15.	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心28樓2802室	7,920,000港元
16.	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心28樓2803室	5,530,000港元
17.	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心28樓2806室	3,850,000港元

編號	物業	於二零零八年 十一月三十日 現況下之市值
18.	香港 九龍 大角咀 通州街230號 地下A室、B室、C室、D室及E室	4,200,000港元
19.	中國 廣東省 花都市 芙蓉鎮 瑞邊村 象山別墅一期 六街3號豪宅、 五街8號豪宅、 1號雅致型豪宅、 12號雅致型豪宅、 13號雅致型豪宅及 18號雅致型豪宅	780,000港元
小計：		<u>98,750,000港元</u>

第三類－經擴大集團租用之物業

編號	物業	於二零零八年 十一月三十日 現況下之市值
20	香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心26樓	無商業價值
21	香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心30樓	無商業價值
22	香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心31樓	無商業價值
23	香港 加列山道48號 陽光花園 一號（亦稱為A座）	無商業價值
		<hr/>
總計：		<u>174,410,000</u> 港元

估值證書

第一類－貴公司持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
1. 香港北角馬寶道28號「馬寶道28號」華匯中心8樓。A段第2、4、5分段及剩餘部分、A段第3分段A段、B段及剩餘部分、內地段第3504號A段第1分段A段第2、3、4、5、6分段及剩餘部分之23400份之625份。	標的物業包括一幢於一九九七年落成之30層高寫字樓宇其中8樓之一間辦公室。 物業總樓層面積及可售面積分別約為10,963平方呎及8,551平方呎。 標的物業根據銷售條件第UB3369號持有，年期由一九三二年十月十七日起計75年，此後可續期75年。標的地段之應付地租為每年8,370港元。	於估值日，標的物業由業主佔用。	43,260,000港元

附註：

1. 物業登記業主為Good Develop Limited（由 貴公司全資擁有），乃根據日期為二零零七年三月八日之契約備忘錄第07033100340018號登記。
2. 物業受限於一份全數款項以交通銀行股份有限公司為受益人之按揭，見日期為二零零七年三月八日之契約備忘錄第07033100340025號。
3. 物業位於日期為二零零七年七月二十七日之北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21之「商業／住宅」區內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
2. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心11樓 1室及2室。 A段第2、4、5分段及剩餘部分、A段第3分段A段、B段及剩餘部分、內地段第3504號A段第1分段A段第2、3、4、5、6分段及剩餘部分之23400份之650份。(有關：華匯中心11樓全層)	標的物業包括一幢於一九九七年落成之30層高寫字樓宇其中11樓之兩間小辦公室。 物業總樓層面積及可售面積分別約為8,176平方呎及6,377平方呎。 標的物業根據銷售條件第UB3369號持有，年期由一九三二年十月十七日起計75年，此後可續期75年。標的地段之應付地租為每年8,370港元。	於估值日，標的物業由業主佔用。	32,400,000港元

附註：

1. 物業登記業主為卓光國際有限公司(由 貴公司全資擁有)，乃根據日期為二零零七年十二月二十八日之契約備忘錄第08010700490035號登記。
2. 物業受限於一份全數款項以交通銀行股份有限公司為受益人之按揭，見日期為二零零八年三月三十一日之契約備忘錄第08040900810015號。
3. 物業位於日期為二零零七年七月二十七日之北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21之「商業／住宅」區內。
4. 物業受限於一份以交通銀行股份有限公司為受益人之租金轉讓契，見日期為二零零八年三月三十一日之契約備忘錄第08040900810021號。

第二類－貴公司持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
3. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心 11樓3室。 A段第2、4、5分段及剩餘部分、A段第3分段A段、B段及剩餘部分、內地段第3504號A段第1分段A段第2、3、4、5、6分段及剩餘部分之23400份之650份。(有關：華匯中心11樓全層)	標的物業包括一幢於一九九七年落成之30層高寫字樓宇其中11樓之一間小辦公室。 物業總樓層面積及可售面積分別約為2,787平方呎及2,174平方呎。 標的物業根據銷售條件第UB3369號持有，年期由一九三二年十月十七日起計75年，此後可續期75年。標的地段之應付地租為每年8,370港元。	於估值日，標的物業已出租，租期由二零零八年二月一日起計一年，並於二零零九年一月三十一日屆滿，月租為57,000港元(包括差餉及管理費)。	11,040,000港元

附註：

1. 物業登記業主為卓光國際有限公司(由貴公司全資擁有)，乃根據日期為二零零七年十二月二十八日之契約備忘錄第08010700490035號登記。
2. 物業受限於一份全數款項以交通銀行股份有限公司為受益人之按揭，見日期為二零零八年三月三十一日之契約備忘錄第08040900810015號。
3. 物業受限於一份以交通銀行股份有限公司為受益人之租金轉讓契，見日期為二零零八年三月三十一日之契約備忘錄第08040900810021號。
4. 物業位於日期為二零零七年七月二十七日之北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21之「商業／住宅」區內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
4. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心 16樓1室。 A段第2、4、5分段及剩餘部分、A段第3分段A段、B段及剩餘部分、內地段第3504號A段第1分段A段第2、3、4、5、6分段及剩餘部分之23400份之160份。	標的物業包括一幢於一九九七年落成之30層高寫字樓宇其中16樓之一間辦公室。 物業總樓層面積及可售面積分別約為2,482平方呎及1,613平方呎。 標的物業根據銷售條件第UB3369號持有，年期由一九三二年十月十七日起計75年，此後可續期75年。標的地段之應付地租為每年8,370港元。	於估值日，標的物業閒置。	9,600,000港元

附註：

1. 物業登記業主為雍洋有限公司（由 貴公司全資擁有），乃根據日期為二零零七年六月八日之契約備忘錄第07070603190032號登記。
2. 物業受限於一份全數款項以東亞銀行有限公司為受益人之法定押記／按揭，見日期為二零零七年六月八日之契約備忘錄第07070603190041號。
3. 物業位於日期為二零零七年七月二十七日之北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21之「商業／住宅」區內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
5. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心16樓 10室及11室。 A段第2、4、5分段及剩餘部分、A段第3分段A段、B段及剩餘部分、內地段第3504號A段第1分段A段第2、3、4、5、6分段及剩餘部分之23400份之215份。	標的物業包括一幢於一九九七年落成之30層高寫字樓宇其中16樓之兩間辦公室。 物業總樓層面積及可售面積分別約為3,333平方呎及2,168平方呎。 標的物業根據銷售條件第UB3369號持有，年期由一九三二年十月十七日起計75年，此後可續期75年。標的地段之應付地租為每年8,370港元。	於估值日，標的物業已出租，租期由二零零七年七月一日起計兩年，並於二零零九年六月三十日屆滿，月租為59,400港元（包括差餉及管理費）。	12,900,000港元

附註：

1. 物業登記業主為雍洋有限公司（由 貴公司全資擁有），乃根據日期為二零零七年五月十八日之契約備忘錄第07060700840012號登記。
2. 物業受限於一份全數款項以交通銀行股份有限公司為受益人之法定押記／按揭，見日期為二零零七年五月十八日之契約備忘錄第07060700840025號。
3. 物業位於日期為二零零七年七月二十七日之北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21之「商業／住宅」區內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
6. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心 21樓1室。 A段第2、4、5分段及剩餘部分、A段第3分段A段、B段及剩餘部分、內地段第3504號A段第1分段A段第2、3、4、5、6分段及剩餘部分之23400份之170份。	標的物業包括一幢於一九九七年落成之30層高寫字樓宇其中21樓之一間辦公室。 物業總樓層面積及可售面積分別約為2,482平方呎及1,613平方呎。 標的物業根據銷售條件第UB3369號持有，年期由一九三二年十月十七日起計75年，此後可續期75年。標的地段之應付地租為每年8,370港元。	於估值日，標的物業已出租，租期由二零零八年二月一日起計11個月，並於二零零八年十二月三十一日屆滿，月租為39,456港元（不包括差餉及管理費）。	9,870,000港元

附註：

1. 物業登記業主為泛日有限公司（由 貴公司全資擁有），乃根據日期為二零零七年八月二十七日之契約備忘錄第07091701210036號登記。
2. 物業受限於一份全數款項以花旗銀行（香港）有限公司為受益人之按揭，見日期為二零零七年八月二十七日之契約備忘錄第07091701210048號。
3. 物業位於日期為二零零七年七月二十七日之北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21之「商業／住宅」區內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
7. 香港北角馬寶道28號「馬寶道28號」華匯中心21樓2室。	標的物業包括一幢於一九九七年落成之30層高寫字樓宇其中21樓之一間辦公室。 物業總樓層面積及可售面積分別約為808平方呎及546平方呎。	於估值日，標的物業閒置。	3,260,000港元
A段第2、4、5分段及剩餘部分、A段第3分段A段、B段及剩餘部分、內地段第3504號A段第1分段A段第2、3、4、5、6分段及剩餘部分之23400份之55份。	標的物業根據銷售條件第UB3369號持有，年期由一九三二年十月十七日起計75年，此後可續期75年。標的地段之應付地租為每年8,370港元。		

附註：

1. 物業登記業主為泛日有限公司（由 貴公司全資擁有），乃根據日期為二零零六年九月二十二日之契約備忘錄第06101800010253號登記。
2. 物業受限於一份全數款項以東亞銀行有限公司為受益人之法定押記／按揭，見日期為二零零六年九月二十二日之契約備忘錄第06101800010264號。
3. 物業位於日期為二零零七年七月二十七日之北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21之「商業／住宅」區內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
8. 香港北角馬寶道28號「馬寶道28號」華匯中心21樓3室。	標的物業包括一幢於一九九七年落成之30層高寫字樓宇其中21樓之一間辦公室。 物業總樓層面積及可售面積分別約為709平方呎及460平方呎。	於估值日，標的物業閒置。	2,860,000港元
A段第2、4、5分段及剩餘部分、A段第3分段A段、B段及剩餘部分、內地段第3504號A段第1分段A段第2、3、4、5、6分段及剩餘部分之23400份之49份。	標的物業根據銷售條件第UB3369號持有，年期由一九三二年十月十七日起計75年，此後可續期75年。標的地段之應付地租為每年8,370港元。		

附註：

1. 物業登記業主為威大有限公司（由 貴公司全資擁有），乃根據日期為二零零六年八月十八日之契約備忘錄第06090600190083號登記。
2. 物業受限於一份全數款項以東亞銀行有限公司為受益人之法定押記／按揭，見日期為二零零六年八月十八日之契約備忘錄第06090600190091號。
3. 物業位於日期為二零零七年七月二十七日之北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21之「商業／住宅」區內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
9. 香港北角馬寶道28號「馬寶道28號」華匯中心21樓5室。	標的物業包括一幢於一九九七年落成之30層高寫字樓宇其中21樓之一間辦公室。 物業總樓層面積及可售面積分別約為660平方呎及433平方呎。	於估值日，標的物業閒置。	2,660,000港元
A段第2、4、5分段及剩餘部分、A段第3分段A段、B段及剩餘部分、內地段第3504號A段第1分段A段第2、3、4、5、6分段及剩餘部分之23400份之45份。	標的物業根據銷售條件第UB3369號持有，年期由一九三二年十月十七日起計75年，此後可續期75年。標的地段之應付地租為每年8,370港元。		

附註：

1. 物業登記業主為傑卓有限公司（由 貴公司全資擁有），乃根據日期為二零零六年九月二十二日之契約備忘錄第06101800010223號登記。
2. 物業受限於一份全數款項以東亞銀行有限公司為受益人之法定押記／按揭，見日期為二零零六年九月二十二日之契約備忘錄第06101800010234號。
3. 物業受限於一份以東亞銀行有限公司為受益人之租金轉讓契，見日期為二零零六年九月二十二日之契約備忘錄第06112500240113號。
4. 物業位於日期為二零零七年七月二十七日之北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21之「商業／住宅」區內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
10. 香港北角馬寶道28號「馬寶道28號」華匯中心21樓6室。	標的物業包括一幢於一九九七年落成之30層高寫字樓宇其中21樓之一間辦公室。 物業總樓層面積及可售面積分別約為717平方呎及468平方呎。	於估值日，標的物業閒置。	2,860,000港元
A段第2、4、5分段及剩餘部分、A段第3分段A段、B段及剩餘部分、內地段第3504號A段第1分段A段第2、3、4、5、6分段及剩餘部分之23400份之49份。	標的物業根據銷售條件第UB3369號持有，年期由一九三二年十月十七日起計75年，此後可續期75年。標的地段之應付地租為每年8,370港元。		

附註：

1. 物業登記業主為傑卓有限公司（由 貴公司全資擁有），乃根據日期為二零零七年四月二日之契約備忘錄第07042700630026號登記。
2. 物業受限於一份全數款項以東亞銀行有限公司為受益人之法定押記／按揭，見日期為二零零七年四月二日之契約備忘錄第07042700630039號。
3. 物業受限於一份以東亞銀行有限公司為受益人之租金轉讓契，見日期為二零零七年四月二日之契約備忘錄第07042700630041號。
4. 物業位於日期為二零零七年七月二十七日之北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21之「商業／住宅」區內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
11. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心 21樓7室。 A段第2、4、5分段及剩餘部分、A段第3分段A段、B段及剩餘部分、內地段第3504號A段第1分段A段第2、3、4、5、6分段及剩餘部分之23400份之49份。	標的物業包括一幢於一九九七年落成之30層高寫字樓宇其中21樓之一間辦公室。 物業總樓層面積及可售面積分別約為717平方呎及468平方呎。 標的物業根據銷售條件第UB3369號持有，年期由一九三二年十月十七日起計75年，此後可續期75年。標的地段之應付地租為每年8,370港元。	於估值日，標的物業已出租，租期由二零零八年三月一日起計一年，並於二零零九年二月二十八日屆滿，月租為9,100港元（不包括差餉及管理費）。	2,860,000港元

附註：

1. 物業登記業主為民豐投資控股有限公司（由 貴公司全資擁有），乃根據日期為二零零六年八月十八日之契約備忘錄第06090900010046號登記。
2. 物業受限於一份全數款項以東亞銀行有限公司為受益人之法定押記／按揭，見日期為二零零六年八月十八日之契約備忘錄第06090900010050號。
3. 物業受限於一份以東亞銀行有限公司為受益人之租金轉讓契，見日期為二零零六年八月十八日之契約備忘錄第06101300160078號。
4. 物業位於日期為二零零七年七月二十七日之北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21之「商業／住宅」區內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
12. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心 21樓8-9室。 A段第2、4、5分段及剩餘部分、A段第3分段A段、B段及剩餘部分、內地段第3504號A段第1分段A段第2、3、4、5、6分段及剩餘部分之23400份之91份。	標的物業包括一幢於一九九七年落成之30層高寫字樓宇其中21樓之一間辦公室。 物業總樓層面積及可售面積分別約為1,326平方呎及862平方呎。 標的物業根據銷售條件第UB3369號持有，年期由一九三二年十月十七日起計75年，此後可續期75年。標的地段之應付地租為每年8,370港元。	於估值日，標的物業已出租，租期由二零零八年二月一日起計兩年，並於二零一零年一月三十一日屆滿，月租為27,000港元（包括差餉及管理費）。	5,330,000港元

附註：

1. 物業登記業主為民豐投資控股有限公司（由 貴公司全資擁有），乃根據日期為二零零七年四月二日之契約備忘錄第07042700630056號登記。
2. 物業受限於一份全數款項以東亞銀行有限公司為受益人之法定押記／按揭，見日期為二零零七年四月二日之契約備忘錄第07042700630060號。
3. 物業位於日期為二零零七年七月二十七日之北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21之「商業／住宅」區內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
13. 香港北角馬寶道28號「馬寶道28號」華匯中心21樓10室。	標的物業包括一幢於一九九七年落成之30層高寫字樓宇其中21樓之一間辦公室。 物業總樓層面積及可售面積分別約為851平方呎及555平方呎。	於估值日，標的物業閒置。	3,360,000港元
A段第2、4、5分段及剩餘部分、A段第3分段A段、B段及剩餘部分、內地段第3504號A段第1分段A段第2、3、4、5、6分段及剩餘部分之23400份之58份。	標的物業根據銷售條件第UB3369號持有，年期由一九三二年十月十七日起計75年，此後可續期75年。標的地段之應付地租為每年8,370港元。		

附註：

1. 物業登記業主為泛日有限公司（由 貴公司全資擁有），乃根據日期為二零零七年四月二日之契約備忘錄第07042700630079號登記。
2. 物業受限於一份全數款項以東亞銀行有限公司為受益人之法定押記／按揭，見日期為二零零七年四月二日之契約備忘錄第07042700630085號。
3. 物業受限於一份以東亞銀行有限公司為受益人之租金轉讓契，見日期為二零零七年四月二日之契約備忘錄第07042700630094號。
4. 物業位於日期為二零零七年七月二十七日之北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21之「商業／住宅」區內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
14. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心 21樓11室。 A段第2、4、5分段及剩餘部分、A段第3分段A段、B段及剩餘部分、內地段第3504號A段第1分段A段第2、3、4、5、6分段及剩餘部分之23400份之171份。	標的物業包括一幢於一九九七年落成之30層高寫字樓宇其中21樓之一間辦公室。 物業總樓層面積及可售面積分別約為2,482平方呎及1,613平方呎。 標的物業根據銷售條件第UB3369號持有，年期由一九三二年十月十七日起計75年，此後可續期75年。標的地段之應付地租為每年8,370港元。	於估值日，標的物業已出租，租期由二零零八年二月一日起計11個月，並於二零零八年十二月三十一日屆滿，月租為39,712港元（不包括差餉及管理費）。	9,870,000港元

附註：

1. 物業登記業主為民豐投資控股有限公司（由 貴公司全資擁有），乃根據日期為二零零七年八月二十七日之契約備忘錄第07091701210054號登記。
2. 物業受限於一份全數款項以東亞銀行有限公司為受益人之法定押記／按揭，見日期為二零零七年八月二十七日之契約備忘錄第07091701210068號。
3. 物業受限於一份以東亞銀行有限公司為受益人之租金轉讓契，見日期為二零零七年八月二十七日之契約備忘錄第07091701210076號。
4. 物業位於日期為二零零七年七月二十七日之北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21之「商業／住宅」區內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
15. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心28樓 2802室。 A段第2、4、5分段及剩餘部分、A段第3分段A段、B段及剩餘部分、內地段第3504號A段第1分段A段第2、3、4、5、6分段及剩餘部分之23400份之161份。	標的物業包括一幢於一九九七年落成之30層高寫字樓宇其中28樓之一間辦公室。 物業可售面積約為1,260平方呎。 標的物業根據銷售條件第UB3369號持有，年期由一九三二年十月十七日起計75年，此後可續期75年。標的地段之應付地租為每年8,370港元。	於估值日，標的物業閒置。	7,920,000港元

附註：

1. 物業登記業主為怡仕有限公司（由 貴公司全資擁有），乃根據日期為二零零八年十一月十日之契約備忘錄第08120200370013號登記。
2. 物業位於日期為二零零七年七月二十七日之北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21之「商業／住宅」區內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
16. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心28樓 2803室。 A段第2、4、5分段及剩餘部分、A段第3分段A段、B段及剩餘部分、內地段第3504號A段第1分段A段第2、3、4、5、6分段及剩餘部分之23400份之113份。	標的物業包括一幢於一九九七年落成之30層高寫字樓宇其中28樓之一間辦公室。 物業可售面積約為875平方呎。 標的物業根據銷售條件第UB3369號持有，年期由一九三二年十月十七日起計75年，此後可續期75年。標的地段之應付地租為每年8,370港元。	於估值日，標的物業已出租，租期由二零零八年八月一日起計一年，並於二零零九年七月三十一日屆滿，月租為26,586港元（包括差餉及管理費）。	5,530,000港元

附註：

1. 物業登記業主為怡仕有限公司（由 貴公司全資擁有），乃根據日期為二零零六年七月三十一日之契約備忘錄第06082301260182號登記。
2. 物業受限於一份以交通銀行股份有限公司為受益人之按揭，見日期為二零零六年七月三十一日之契約備忘錄第06082301260195號。
3. 物業位於日期為二零零七年七月二十七日之北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21之「商業／住宅」區內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
17. 香港北角馬寶道28號「馬寶道28號」華匯中心28樓2806室。	標的物業包括一幢於一九九七年落成之30層高寫字樓宇其中28樓之一間辦公室。 物業總樓層面積及可售面積分別約為962平方呎及605平方呎。	於估值日，標的物業已出租，租期由二零零八年六月十六日開始，並於二零零九年六月九日屆滿，月租為17,316港元（包括差餉及管理費）。	3,850,000港元
A段第2、4、5分段及剩餘部分、A段第3分段A段、B段及剩餘部分、內地段第3504號A段第1分段A段第2、3、4、5、6分段及剩餘部分之23400份之73份。	標的物業根據銷售條件第UB3369號持有，年期由一九三二年十月十七日起計75年，此後可續期75年。標的地段之應付地租為每年8,370港元。		

附註：

1. 物業登記業主為怡仕有限公司（由 貴公司全資擁有），乃根據日期為二零零六年四月二十八日之契約備忘錄第06051901290015號登記。
2. 物業受限於一份以交通銀行股份有限公司為受益人之按揭，見日期為二零零六年七月七日之契約備忘錄第06072601120062號。
3. 物業位於日期為二零零七年七月二十七日之北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21之「商業／住宅」區內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
18. 香港九龍大角咀通州街230號地下A室、B室、C室、D室及E室。	標的物業包括一幢於一九六零年落成之六層高租賃樓宇其中地下五間小商舖。 物業總可售面積約為1,023平方呎。	於估值日，A室已出租，租期由二零零八年三月二十一日起計一年，並於二零零九年三月二十日屆滿，月租為2,750港元。	4,200,000港元
新九龍內地段第49號C段第1分段之12份之兩份。	標的物業根據一份政府租約持有，年期由一八九八年七月一日起計75年，此後可續期24年。物業已法定續期至二零四七年六月三十日，惟每年租金按應課差餉租值3%計。	B室、C室及D室均閒置。 E室已出租，租期由二零零八年四月一日起計一年，並於二零零九年三月三十一日屆滿，月租為5,445港元。	

附註：

1. 物業登記業主為卓祺有限公司（由 貴公司全資擁有），乃根據日期為二零零六年八月四日之契約備忘錄第06083100600096號登記。
2. 物業受限於一份以交通銀行股份有限公司為受益人之按揭，見日期為二零零六年八月四日之契約備忘錄第06083100600107號。
3. 物業受限於一份以交通銀行股份有限公司為受益人之租金轉讓契，見日期為二零零六年八月四日之契約備忘錄第06083100600113號。
4. 物業位於日期為二零零八年六月三日之長沙灣分區計劃大綱草圖編號S/K5/31之「市區重建局發展計劃計劃區域」區內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
19. 中國 廣東省 花都市 芙蓉鎮 瑞邊村 象山別墅一期 六街3號豪宅、 五街8號豪宅、 1號雅致型豪宅、 12號雅致型豪宅、 13號雅致型豪宅及 18號雅致型豪宅。	標的物業包括象山別墅一期（於一九九五年落成）六棟兩層高花園宅邸。 物業合共總樓層面積約為885.72平方米。 物業持有期限為70年，由一九九三年七月二十五日開始，並於二零六三年七月二十五日屆滿。	於估值日，標的物業閒置。	780,000港元

附註：

1. 誠如六份日期為一九九五年八月十九日或一九九五年九月六日之房屋所有權證所訂明，物業由榮進發展有限公司（由 貴公司全資擁有）持有。
2. 金杜律師事務所（「中國律師」）對物業之意見概述如下：
 - 2.1 中國律師在廣州市國土資源和房地產管理局花都分局進行業權及產權負擔查冊後確認，物業之樓宇部份由榮進發展有限公司持有；

2.2 物業各房屋之房屋所有權證之房產證號如下：

1號雅致型豪宅	房產證第3727987號
12號雅致型豪宅	房產證第3727990號
13號雅致型豪宅	房產證第3727991號
18號雅致型豪宅	房產證第3727994號
六街3號豪宅	房產證第3727988號
五街8號豪宅	房產證第3727989號

2.3 截至二零零八年十二月二十二日（即進行查冊之日期），物業之房屋所有權並無附有按揭或法庭扣押令，故房屋所有權並無任何產權負擔。

2.4 經廣州市國土資源和房地產管理局花都分局確認，物業並無登記土地使用權證。就此而言，無法確定物業土地所有權之業權狀況及產權負擔狀況。

3. 在吾等的估值中，吾等假設物業之業主在辦妥物業土地所有權登記手續方面並無法律障礙，亦無需支付任何重大款項。

第三類－經擴大集團租用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十一月三十日 現況下之市值
20. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心26樓。 A段第2、4、5分 段及剩餘部分、A 段第3分段A段、B 段及剩餘部分、內 地段第3504號A段 第1分段A段第2、 3、4、5、6分段及 剩餘部分之23400 份之832份。	標的物業包括一幢於一九九七年 落成之30層高寫字樓宇其中26樓 之一間辦公室。 物業總樓層面積及可售面積分 別約為11,187平方呎及8,726平方 呎。 標的物業由經擴大集團根據一份 租賃協議租用，租期由二零零八 年九月一日起計一年，並於二零 零九年八月三十一日屆滿，月租 為310,000港元（不包括差餉及管 理費）。	該物業由經擴大集團 佔用作為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 物業之登記業主為雅裕投資有限公司，乃根據日期為二零零七年七月二十日之契約備忘錄第07081701830076號登記。
2. 根據一份日期為二零零八年九月一日之租賃協議，中南証券有限公司（經擴大集團之全資附屬公司）自經擴大集團之獨立第三方雅裕投資有限公司租用該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
21. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心30樓。 A段第2、4、5分段及剩餘部分、A段第3分段A段、B段及剩餘部分、內地段第3504號A段第1分段A段第2、3、4、5、6分段及剩餘部分之23400份之875份。	標的物業包括一幢於一九九七年落成之30層高寫字樓宇其中30樓之一間辦公室。 物業總樓層面積及可售面積分別約為11,262平方呎及8,784平方呎。 標的物業由經擴大集團根據一份租賃協議租用，租期由二零零八年十月一日起計一年，並於二零零九年九月三十日屆滿，月租為310,000港元（不包括差餉及管理費）。	該物業由經擴大集團佔用作為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 物業之登記業主為Wiseteam Assets Limited，乃根據日期為二零零五年六月八日之契約備忘錄第05070200880032號登記。
2. 根據一份日期為二零零八年十月一日之租賃協議，中南証券有限公司（經擴大集團之全資附屬公司）自經擴大集團之獨立第三方Wiseteam Assets Limited租用該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
22. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心31樓。 A段第2、4、5分段及剩餘部分、A段第3分段A段、B段及剩餘部分、內地段第3504號A段第1分段A段第2、3、4、5、6分段及剩餘部分之23400份之887份。	標的物業包括一幢於一九九七年落成之30層高寫字樓宇其中31樓之一間辦公室。 物業總樓層面積及可售面積分別約為11,262平方呎及8,784平方呎。 標的物業由經擴大集團根據一份租賃協議租用，租期由二零零八年九月一日起計一年，並於二零零九年八月三十一日屆滿，月租為310,000港元（不包括差餉及管理費）。	該物業由經擴大集團佔用作為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 物業之登記業主為Silver Target Limited，乃根據日期為二零零五年一月十七日之契約備忘錄第05021602640108號登記。
2. 根據一份日期為二零零八年九月一日之租賃協議，中南証券有限公司（經擴大集團之全資附屬公司）自經擴大集團之獨立第三方Silver Target Limited租用該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之市值
23. 香港 加列山道48號 陽光花園 一號(亦稱為A座)。 郊區建屋地段第96號及其延伸部份之28000份之3279份。	<p>該物業是一幢座落於地台之三層高獨立式洋房。該物業於一九九六年建成。</p> <p>物業之可售面積約為2,546平方呎，花園部份約佔1,222平方呎，而後園佔地385平方呎。此外，該物業擁有177平方呎之平台及755平方呎之屋頂天台。</p> <p>標的物業由經擴大集團根據一份租賃協議租用，租期由二零零八年九月一日起計一年，並於二零零九年八月三十一日屆滿，月租為210,000港元(包括差餉及管理費)。</p>	<p>該物業由經擴大集團佔用作為員工宿舍。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：

1. 物業之登記業主為Apex Novel Limited，乃根據日期為二零零五年一月三十一日之契約備忘錄第05021802700042號登記。
2. 根據一份日期為二零零八年九月一日之租賃協議，中南証券有限公司(經擴大集團之全資附屬公司)自經擴大集團之獨立第三方Apex Novel Limited租用該物業。

物業對賬

第一類－經擴大集團持作自用之物業

物業	香港	香港
	北角 馬寶道28號 華匯中心8樓。	北角 馬寶道28號 華匯中心11樓 1室及2室。
於二零零八年三月三十一日之賬面值 (附註1)	34,402,634.32港元	37,055,137.00港元
於截至二零零八年十一月三十日止八個月之 折舊 (附註2)	(407,365.68)港元	(317,716.12)港元
截至二零零八年十一月三十日止八個月之 貨幣調整 (附註3)	無	無
於二零零八年十一月三十日之賬面值 (附註4)	33,995,268.64港元	36,737,420.88港元
100%物業權益之重估盈餘／(虧絀) (附註5)	9,264,731.36港元	(4,337,420.88)港元
於二零零八年十一月三十日之估值報告	43,260,000.00港元	32,400,000.00港元

附註：－

1. 摘錄自本通函所載之資產負債表附註及 貴公司截至二零零八年三月三十一日止期間之管理賬目
2. 摘錄自 貴公司截至二零零八年十一月三十日止期間之管理賬目
3. 摘錄自 貴公司截至二零零八年十一月三十日止期間之管理賬目
4. 摘錄自 貴公司截至二零零八年十一月三十日止期間之管理賬目
5. 根據該等物業之重估(見本通函附錄五)。有關重估盈餘／虧絀將不會記錄於 貴公司之賬目，此乃由於 貴公司之土地及樓宇乃以成本扣除累計折舊及貨幣調整(如有)列賬

第二類－經擴大集團持作投資之物業

物業	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心 11樓3室。	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心 16樓1室。	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心16樓 10室及11室。	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心 21樓1室。
於二零零八年三月三十一日之賬面值 (附註1)	12,278,765.00港元	10,980,000.00港元	14,740,000.00港元	11,030,000.00港元
於截至二零零八年十一月三十日止八個月之 折舊 (附註2)	無	無	無	無
截至二零零八年十一月三十日止八個月之 貨幣調整 (附註3)	無	無	無	無
於二零零八年十一月三十日之賬面值 (附註4)	12,278,765.00港元	10,980,000.00港元	14,740,000.00港元	11,030,000.00港元
100%物業權益之重估盈餘／(虧絀) (附註5)	(1,238,765.00)港元	(1,380,000.00)港元	(1,840,000.00)港元	(1,160,000.00)港元
於二零零八年十一月三十日之估值報告	11,040,000.00港元	9,600,000.00港元	12,900,000.00港元	9,870,000.00港元

附註：一

1. 摘錄自本通函所載之資產負債表及 貴公司截至二零零八年三月三十一日止期間之管理賬目
2. 摘錄自 貴公司截至二零零八年十一月三十日止期間之管理賬目
3. 摘錄自 貴公司截至二零零八年十一月三十日止期間之管理賬目
4. 摘錄自 貴公司截至二零零八年十一月三十日止期間之管理賬目
5. 根據該等物業之重估(見本通函附錄五)。有關重估盈餘／虧絀將不會記錄於 貴公司之賬目，此乃由於 貴公司之土地及樓宇乃以成本扣除累計折舊及貨幣調整(如有)列賬

物業	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心 21樓2室。	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心 21樓3室。	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心 21樓5室。	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心 21樓6室。
	於二零零八年三月三十一日之賬面值 (附註1)	3,590,000.00港元	3,150,000.00港元	2,930,000.00港元
於截至二零零八年十一月三十日止八個月之 折舊 (附註2)	無	無	無	無
截至二零零八年十一月三十日止八個月之 貨幣調整 (附註3)	無	無	無	無
於二零零八年十一月三十日之賬面值 (附註4)	3,590,000.00港元	3,150,000.00港元	2,960,120.00港元	3,190,000.00港元
100%物業權益之重估盈餘／(虧絀) (附註5)	(330,000.00)港元	(290,000.00)港元	(300,120.00)港元	(330,000.00)港元
於二零零八年十一月三十日之估值報告	3,260,000.00港元	2,860,000.00港元	2,660,000.00港元	2,860,000.00港元

附註：一

1. 摘錄自本通函所載之資產負債表及 貴公司截至二零零八年三月三十一日止期間之管理賬目
2. 摘錄自 貴公司截至二零零八年十一月三十日止期間之管理賬目
3. 摘錄自 貴公司截至二零零八年十一月三十日止期間之管理賬目
4. 摘錄自 貴公司截至二零零八年十一月三十日止期間之管理賬目
5. 根據該等物業之重估(見本通函附錄五)。有關重估盈餘／虧絀將不會記錄於 貴公司之賬目，此乃由於 貴公司之土地及樓宇乃以成本扣除累計折舊及貨幣調整(如有)列賬

	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心 21樓7室。	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心 21樓8-9室。	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心 21樓10室。	香港 北角 馬寶道28號 華匯中心 21樓11室。
物業				
於二零零八年三月三十一日之賬面值 (附註1)	3,190,000.00港元	5,890,000.00港元	3,780,000.00港元	11,030,000.00港元
於截至二零零八年十一月三十日止八個月之 折舊 (附註2)	無	無	無	無
截至二零零八年十一月三十日止八個月之 貨幣調整 (附註3)	無	無	無	無
於二零零八年十一月三十日之賬面值 (附註4)	3,190,000.00港元	5,890,000.00港元	3,780,000.00港元	11,030,000.00港元
100%物業權益之重估盈餘／(虧絀) (附註5)	(330,000.00)港元	(560,000.00)港元	(420,000.00)港元	(1,160,000.00)港元
於二零零八年十一月三十日之估值報告	2,860,000.00港元	5,330,000.00港元	3,360,000.00港元	9,870,000.00港元

附註：一

1. 摘錄自本通函所載之資產負債表及 貴公司截至二零零八年三月三十一日止期間之管理賬目
2. 摘錄自 貴公司截至二零零八年十一月三十日止期間之管理賬目
3. 摘錄自 貴公司截至二零零八年十一月三十日止期間之管理賬目
4. 摘錄自 貴公司截至二零零八年十一月三十日止期間之管理賬目
5. 根據該等物業之重估(見本通函附錄五)。有關重估盈餘／虧絀將不會記錄於 貴公司之賬目，此乃由於 貴公司之土地及樓宇乃以成本扣除累計折舊及貨幣調整(如有)列賬

物業	香港	香港	香港	香港
	北角 馬寶道28號 華匯中心28樓 2802室。	北角 馬寶道28號 華匯中心28樓 2803室。	北角 馬寶道28號 華匯中心28樓 2806室。	九龍 大角咀 通州街230號 地下A室、B室、 C室、D室及E室。
於二零零八年三月三十一日之賬面值 (附註1)	無	6,200,000.00港元	4,300,000.00港元	4,500,000.00港元
於截至二零零八年十一月三十日止八個月之 折舊 (附註2)	無	無	無	無
截至二零零八年十一月三十日止八個月之 貨幣調整 (附註3)	無	無	無	無
於二零零八年十一月三十日之賬面值 (附註4)	11,154,208.00港元	6,200,000.00港元	4,300,000.00港元	4,500,000.00港元
100%物業權益之重估盈餘／(虧絀) (附註5)	(3,234,208.00)港元	(670,000.00)港元	(450,000.00)港元	(300,000.00)港元
於二零零八年十一月三十日之估值報告	7,920,000.00港元	5,530,000.00港元	3,850,000.00港元	4,200,000.00港元

附註：一

1. 摘錄自本通函所載之資產負債表及 貴公司截至二零零八年三月三十一日止期間之管理賬目
2. 摘錄自 貴公司截至二零零八年十一月三十日止期間之管理賬目
3. 摘錄自 貴公司截至二零零八年十一月三十日止期間之管理賬目
4. 摘錄自 貴公司截至二零零八年十一月三十日止期間之管理賬目
5. 根據該等物業之重估(見本通函附錄五)。有關重估盈餘／虧絀將不會記錄於 貴公司之賬目，此乃由於 貴公司之土地及樓宇乃以成本扣除累計折舊及貨幣調整(如有)列賬

	中國
	廣東省
	花都市芙蓉鎮
	瑞邊村
	象山別墅一期
	六街3號豪宅、
	五街8號豪宅、
	1號雅致型豪宅、
	12號雅致型豪宅、
	13號雅致型豪宅及
	18號雅致型豪宅。
物業	
於二零零八年三月三十一日之賬面值 (附註1)	800,000.00港元
於截至二零零八年十一月三十日止八個月之折舊 (附註2)	無
截至二零零八年十一月三十日止八個月之貨幣調整 (附註3)	無
於二零零八年十一月三十日之賬面值 (附註4)	800,000.00港元
100%物業權益之重估盈餘／(虧絀) (附註5)	(20,000.00)港元
於二零零八年十一月三十日之估值報告	780,000.00港元

附註：—

1. 摘錄自本通函所載之資產負債表及 貴公司截至二零零八年三月三十一日止期間之管理賬目
2. 摘錄自 貴公司截至二零零八年十一月三十日止期間之管理賬目
3. 摘錄自 貴公司截至二零零八年十一月三十日止期間之管理賬目
4. 摘錄自 貴公司截至二零零八年十一月三十日止期間之管理賬目
5. 根據該等物業之重估 (見本通函附錄五)。有關重估盈餘／虧絀將不會記錄於 貴公司之賬目，此乃由於 貴公司之土地及樓宇乃以成本扣除累計折舊及貨幣調整 (如有) 列賬

1. 責任聲明

本通函乃按照上市規則之規定提供有關本集團之資料。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，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期及緊隨民豐控股可換股票據所附之換股權獲悉數行使時發行兌換股份後，本公司之法定及已發行股本如下（假設本公司於最後實際可行日期後直至兌換股份之發行日期止並無進一步發行或購回股份）：

法定		港元
<u>50,000,000,000股</u>	於最後實際可行日期	<u>5,000,000,000</u>
已發行及悉數繳足或入賬列作悉數繳足：		
977,317,496股	於最後實際可行日期之已發行股份	97,731,750
961,818,181股	於民豐控股可換股票據所附之換股權 按初步兌換價0.11港元悉數行使時 將予發行之兌換股份	<u>96,181,818</u>
<u>1,939,135,677股</u>	緊隨兌換後之股份，假設民豐控股 可換股票據所附之換股權 將獲悉數行使	<u>193,913,568</u>

所有已發行股份本身之間及與於發行日期之所有其他已發行股份在所有方面享有同等地位，包括有關股息、投票權及股本中權益之所有權利。

3. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，持有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關規定彼等當作或被視為持有之權益及淡倉），根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，及根據證券及期貨條例第352條須記入根據該條存置之登記冊之權益及淡倉載列如下：—

股份之好倉

董事姓名	身份	股份數目	概約持股百分比
楊梵城	實益擁有人	400,000	0.04%
楊梵城	配偶權益	140,000	0.01%
郭惠明	實益擁有人	4,668,000	0.48%

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司之主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，持有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關規定彼等當作或被視為持有之權益或淡倉），根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，及根據證券及期貨條例第352條須記入根據該條存置之登記冊內之權益及淡倉。

(b) 股東權益

於最後實際可行日期，據董事及本公司之主要行政人員所知，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有任何類別股本面值10%或以上權益（附有在任何情況下均可於經擴大集團任何成員公司股東大會上投票之權利）。

(i) 股份及相關股份權益：*股份之好倉*

股東名稱	身份	股份數目	概約持股百分比
威利國際控股有限公司 <i>附註1</i>	受控制法團權益	87,721,360	8.98%
結好控股有限公司 <i>附註2</i>	受控制法團權益	986,926,396	50%
Get Nice Incorporated <i>附註2</i>	受控制法團權益	986,926,396	50%
結好證券有限公司 <i>附註2</i>	實益擁有人	986,926,396	50%

附註1： 該等股份由Nice Hill International Limited全資擁有之Pearl Decade Limited持有，前者為聯交所主板上市公司威利國際控股有限公司（股份代號：273）全資附屬公司Rawcliffe International Limited之全資附屬公司。

附註2： 誠如本公司於二零零九年一月十二日所宣佈，本公司與結好證券有限公司（「結好」）於二零零九年一月八日就本公司建議供股訂立包銷協議（「包銷協議」）。根據包銷協議，結好同意悉數包銷本公司根據建議供股將發行及配發之不少於977,317,496股供股股份及不多於986,926,396股供股股份。結好由Get Nice Incorporated全資擁有，而Get Nice Incorporated則由結好控股有限公司全資擁有。有關建議供股之詳情載於本公司於二零零九年一月十二日刊發之公告。

(ii) 於Hennabun Group中之權益

Equity Spin Investments Limited持有3,937,133,333股股份，佔Hennabun Capital Group Limited已發行股本約79.46%。

除上文披露者外，董事及本公司之主要行政人員並不知悉任何人士（董事或本公司之主要行政人員除外）於最後實際可行日期，於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有任何類別股本面值10%或以上權益（附有在任何情況下均可於經擴大集團任何其他成員公司股東大會上投票之權利）。

(c) 於最後實際可行日期，

- (i) 董事、馬賽會計師事務所有限公司、安永會計師事務所、德勤•關黃陳方會計師行、金杜律師事務所及資產評估顧問有限公司概無於經擴大集團任何成員公司自二零零八年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來所收購或出售或租賃，或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (ii) 概無董事於經擴大集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍屬有效及對經擴大集團業務而言屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益；及

- (iii) 馬賽會計師事務所有限公司、安永會計師事務所、德勤•關黃陳方會計師行、金杜律師事務所及資產評估顧問有限公司並無於經擴大集團任何成員公司內持有任何股權或可認購或委派代表認購經擴大集團任何成員公司之證券之權利（不論可否合法執行）。

4. 重大合約

以下乃經擴大集團在緊接本通函刊發日期前兩年內訂立之重大或可屬重大合約（非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 本公司與金利豐證券有限公司於二零零七年二月十六日就按包銷基準及按每股0.10港元之價格配售本公司股本中346,000,000股新股份而訂立之有條件配售協議；
- (ii) 本公司與金利豐證券有限公司於二零零七年二月十六日就按盡力基準及按每股0.10港元之價格配售本公司股本中654,000,000股新股份而訂立之有條件配售協議；
- (iii) 本公司與結好證券有限公司於二零零七年三月二十三日就按全數包銷基準及按每股0.12港元之價格包銷不少於1,236,986,824股供股股份及不多於1,563,986,824股供股股份而訂立之包銷協議；
- (iv) 本公司與結好證券有限公司於二零零七年五月二十一日就按每股0.13港元之價格配售本公司股本中494,000,000股新股份而訂立之配售協議；
- (v) 本公司與莊先生於二零零七年六月二十九日就以50,000,000港元之代價出售及購買本公司之全資附屬公司Equity Spin全部已發行股本之100%及Equity Spin欠本公司之股東貸款而訂立之買賣協議；
- (vi) 本公司與中南証券有限公司於二零零七年六月二十九日就按每股0.182港元之價格配售本公司股本中1,086,552,000股新股份而訂立之配售協議；

- (vii) 本公司與中南証券有限公司就配售本金總額最多1,500,000,000港元、初步兌換價為每股股份0.12港元、於二零一一年到期之可贖回零息可換股票據，而於二零零七年七月十一日訂立之有條件配售協議、於二零零七年八月二十日訂立之補充協議，以及於二零零七年十二月三日訂立之終止契據；
- (viii) 本公司之全資附屬公司民豐博愛資產管理有限公司（「民豐博愛」）與北京王鼎市場營銷諮詢有限公司（「合營夥伴」）於二零零七年九月三日就於中國成立一家中外合營公司而訂立之合營協議，該公司之註冊股本為人民幣50,000,000元，民豐博愛將出資人民幣35,000,000元，而合營夥伴將出資人民幣15,000,000元，分別佔70%及30%；
- (ix) 本公司之全資附屬公司Freeman Financial Corporation（「FFC」）與Evolution Master Fund Ltd. SPC, Segregated Portfolio M於二零零七年十月二十二日就按代價120,000,000港元出售及購買FFC之全資附屬公司民豐金融全部已發行股本20%而訂立之買賣協議；
- (x) 本公司兩家附屬公司（Cinery Holdings Limited及先機理財顧問有限公司）、楊梵城博士（本公司主席）、楊蕙茵女士、楊蕙珊女士（均為Cinery Holdings Limited及先機理財顧問有限公司之董事）、陶景華先生及香港永明金融有限公司（「永明金融」）於二零零七年十月二十九日就和解上述各方之仲裁訴訟而訂立之和解契據。該仲裁訴訟之主要原因為永明金融向Cinery Holdings Limited提供財務支援，旨在建立全面代理架構，以就永明金融的保險及其他金融產品之市場推廣及銷售，展開向顧客提供服務之業務，而各方就此產生爭議。根據和解契據，本集團已向香港永明金融有限公司繳付6,300,000港元；
- (xi) 本公司與結好證券有限公司於二零零七年十二月三日就按每股供股股份0.12港元之價格包銷本公司不少於4,072,156,235股供股股份而訂立之包銷協議（經二零零七年十二月四日及二零零八年五月二十一日之補充協議修訂者）。估計所得款項淨額不少於474,300,000港元；

- (xii) 於二零零八年九月二十四日與萊福資本投資有限公司（「萊福」）（股份代號：901）之全資附屬公司Winning Horse Limited（「WHL」）訂立之和解契據，據此，WHL同意促致萊福向本集團全數發行可換股債券及最終償還25,000,000港元之貸款；
- (xiii) 本公司之全資附屬公司怡仕有限公司（「怡仕」）與大新珠寶有限公司（「大新珠寶」）於二零零八年十月二十三日訂立之買賣協議，據此，怡仕同意購買而大新珠寶同意出售位於香港北角馬寶道28號華匯中心28樓2801室之物業，現金代價為14,177,500港元；
- (xiv) 本公司之全資附屬公司怡仕有限公司（怡仕）與Workable Holdings Company Limited（「WH」）於二零零八年十一月十日訂立之買賣協議，據此，怡仕同意購買而WH同意出售位於香港北角馬寶道28號華匯中心28樓2802室之物業，現金代價為10,720,200港元；
- (xv) 買賣協議；
- (xvi) 可換股票據認購協議；以及
- (xvii) 本公司與結好證券有限公司於二零零九年一月八日就按悉數包銷基準以每股0.11港元之價格包銷不少於977,317,496股供股股份及不多於986,926,396股供股股份而訂立之包銷協議。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與經擴大集團任何成員公司訂立本集團在沒有支付賠償（法定賠償除外）之情況下於一年內不可終止之服務合約。

6. 訴訟

除董事會函件所披露者外，於最後實際可行日期，經擴大集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁程序，及據董事所知，經擴大集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事及彼等各自之聯繫人士概無被視為於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，惟董事及彼等各自之聯繫人士獲委任以代表本公司及／或本集團權益之有關業務除外。

8. 專家及同意書

以下為本通函載有其意見或建議的專家資格：

名稱	資格
馬賽會計師事務所 有限公司	執業會計師
安永會計師事務所	執業會計師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
金杜律師事務所	中國律師
資產評值顧問有限公司	註冊專業測量師

馬賽會計師事務所有限公司、安永會計師事務所、德勤•關黃陳方會計師行、金杜律師事務所及資產評值顧問有限公司均已就本通函的刊行發出同意書，同意以現有形式及內容轉載其報告或函件（視乎情況而定）及引用其名稱，迄今並無撤回同意書。

9. 備查文件

下列文件之副本於截至股東特別大會日期止（包括該日）在本公司註冊辦事處將可供查閱，地址為香港北角馬寶道28號華匯中心8樓：－

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零零六年三月三十一日、二零零七年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止三個財政年度之年報；

- (iii) 馬賽會計師事務所有限公司就Hennabun Group截至二零零七年十二月三十一日止三年及截至二零零八年九月三十日止九個月之財務資料出具之報告，全文載於本通函附錄二；
- (iv) 安永會計師事務所就經擴大集團於二零零九年一月三十日之未經審核備考財務資料出具之報告，全文載於本通函附錄三；
- (v) 資產評估顧問有限公司就經擴大集團所持物業出具之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (vi) 金杜律師事務所就經擴大集團於中國所持之一項物業出具之中國法律意見，該意見於本通函附錄五提述；
- (vii) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (viii) 本附錄「重大合約」一段所述之所有重大合約；及
- (ix) 本公司以下通函：—
 - (a) 二零零八年十一月二十五日就須予披露交易—收購物業刊發之通函。
 - (b) 二零零八年十一月十八日就須予披露交易—收購物業刊發之通函。
 - (c) 二零零八年十月十四日就須予披露交易—認購可換股債券刊發之通函。
 - (d) 二零零八年九月二十六日就須予披露交易—提供財務資料刊發之通函。

10. 一般事項

- (i) 本公司之公司秘書為陳漢雲先生，彼為香港會計師公會會員。
- (ii) 本公司股份過戶登記分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。
- (iii) 倘本通函之中英文版本出現歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



FREEMAN CORPORATION LIMITED

民豐控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份編號：279)

茲通告民豐控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年二月十六日上午九時正假座香港北角馬寶道28號華匯中心30樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過以下決議案為普通決議案：—

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 確認、批准及追認Equity Spin Investments Limited(「賣方」)、莊友堅先生(「莊先生」，賣方擔保人)及本公司全資附屬公司民豐金融服務有限公司(「民豐金融」)於二零零八年十一月二十五日就(其中包括)買賣3,937,133,333股每股面值0.01美元之股份(佔Hennabun Capital Group Limited(「Hennabun」)已發行股本約79.46%)訂立之有條件協議(「協議」)(一份註有「A」字樣之副本已提呈大會，並經主席簡簽以資識別)及據其擬進行之交易，有關代價為105,800,000港元，須由本公司向賣方發行本金金額為105,800,000港元之不計息可換股票據(「可換股票據」)支付；
- (b) 批准根據協議所載可換股票據之條款及條件以初始認購價每股0.11港元(可予調整)發行可兌換為本公司股份之可換股票據(「兌換股份」)；
- (c) 批准本公司於可換股票據項下之換股權獲行使時向可換股票據持有人發行兌換股份；及

股東特別大會通告

- (d) 授權本公司董事採取彼等全權酌情認為使協議、發行可換股票據及兌換股份或其項下擬進行之任何交易生效或就此而言屬必需、適當、合宜或恰當的一切行動及事宜，簽署及訂立所有其他文件，並採取有關行動。」

2. 「動議：

- (a) 確認、批准及追認民豐金融、莊先生（Hennabun擔保人）及Hennabun於二零零八年十一月二十五日訂立之有條件協議（「可換股票據認購協議」）（經二零零九年一月二十三日之補充協議修訂者）及據其擬進行之交易，根據該協議（其中包括），民豐金融同意以現金代價250,000,000港元認購本金金額為250,000,000港元之計息可換股票據（「Hennabun可換股票據」）（可換股票據認購協議及可換股票據認購協議所載Hennabun可換股票據之一份副本已提呈大會，並註有「B」字樣以資識別）；
- (b) 授權本公司董事採取彼等全權酌情認為使可換股票據認購協議、Hennabun可換股票據認購或其項下擬進行之任何交易生效或就此而言屬必需、適當、合宜或恰當的一切行動及事宜，簽署及訂立所有其他文件，並採取有關行動。」

承董事會命
民豐控股有限公司
董事總經理
盧更新

香港，二零零九年一月三十日

股東特別大會通告

附註：

1. 委任受委代表之文據必須由委任人或獲其書面授權之代理人親筆簽署；或委任人如為公司，則代表委任表格須加蓋公司印鑑或經由高級職員或獲正式授權人士親筆簽署。
2. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司任何股東，均有權委任另一名人士為其受委代表，代其出席及投票。根據本公司之組織章程細則獲正式委任之受委代表有權在大會上舉手投票。於以股數投票表決時，股東亦可親身或委派受委代表投票。受委代表毋須為本公司股東。股東可委任超過一名受委代表出席同一次大會。
3. 委任受委代表之文據及經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或續會或以股數投票表決（視情況而定）指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記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，該等文據所委任之人士才有權投票，如未依上列指示送交有關文據，代表委任表格即不被視為有效。
4. 倘為任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派受委代表出席大會就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘多於一名聯名持有人親身或委派受委代表出席大會，則只有在股東名冊上就該等股份排名較先之持有人方有權就該等股份投票。