



# 漢基控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股票代號：412

## 2008 中期報告

## 目錄

頁次

|              |      |
|--------------|------|
| 中期簡明綜合損益賬    | 2    |
| 中期簡明綜合資產負債表  | 3    |
| 中期簡明綜合股本變動表  | 4    |
| 中期簡明綜合現金流量表  | 5    |
| 未經審核中期財務資料附註 | 6-21 |
| 管理層討論及分析     | 22   |
| 董事之權益        | 24   |
| 主要股東之權益      | 25   |
| 企業管治         | 26   |

## 中期財務報告

漢基控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核中期財務資料連同比較數字。中期財務資料未經審核，但已經由本公司審核委員會審閱。

### 中期簡明綜合損益賬

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<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零零七年<br>(未經審核)<br>千港元<br>(重列) |
| 收入                       | 3  | 6,716                  | 69,116                         |
| 其他收入及收益                  |    | 3,040                  | 4,228                          |
| 投資物業公平值變動所產生之<br>收益／(虧損) |    | (16,100)               | 3,600                          |
| 按公平值計入損益之投資公平值<br>虧損，淨額  |    | (241,313)              | (113,420)                      |
| 出售附屬公司之收益／(虧損)，淨額        |    | (6,909)                | 3,319                          |
| 一般及行政開支                  |    | (11,815)               | (9,436)                        |
| 其他開支                     |    | (55,610)               | (3,993)                        |
| 融資成本                     | 4  | (1,412)                | (2,727)                        |
| 除稅前虧損                    | 5  | (323,403)              | (49,313)                       |
| 稅項                       | 6  | 1,632                  | (630)                          |
| 本公司股本持有人應佔期內虧損           |    | (321,771)              | (49,943)                       |
| 本公司普通股股權持有人應佔<br>每股虧損    | 7  |                        | (重列)                           |
| 基本                       |    | (1.28)港元               | (0.31)港元                       |
| 攤薄                       |    | 不適用                    | 不適用                            |

中期簡明綜合資產負債表  
二零零八年九月三十日

|                | 附註 | 二零零八年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零零八年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|----------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產          |    |                                 |                                 |
| 物業、廠房及設備       |    | 7,846                           | 16,314                          |
| 投資物業           |    | 141,600                         | 150,500                         |
| 於共同控制實體之權益     |    | -                               | -                               |
| 可供出售投資         | 9  | 12,080                          | 9,130                           |
| 應收貸款           | 10 | 3,555                           | 4,070                           |
| 可換股債券－借貸部分     |    | 17,484                          | 16,630                          |
| 非流動資產總額        |    | 182,565                         | 196,644                         |
| 流動資產           |    |                                 |                                 |
| 應收貸款           | 10 | 529,196                         | 569,499                         |
| 可換股債券－期權衍生工具   |    | -                               | 1,626                           |
| 其他衍生金融工具       |    | 7,214                           | -                               |
| 按公平值計入損益之投資    | 11 | 308,637                         | 357,627                         |
| 預付款項、按金及其他應收款項 |    | 9,435                           | 24,603                          |
| 現金及銀行結餘        |    | 33,982                          | 205,172                         |
| 流動資產總額         |    | 888,464                         | 1,158,527                       |
| 流動負債           |    |                                 |                                 |
| 其他應付款項及應計款項    |    | 12,568                          | 5,031                           |
| 附帶利息之銀行貸款      | 12 | 2,097                           | 10,334                          |
| 應付稅項           |    | 100                             | 800                             |
| 流動負債總額         |    | 14,765                          | 16,165                          |
| 流動資產淨額         |    | 873,699                         | 1,142,362                       |
| 總資產減流動負債       |    | 1,056,264                       | 1,339,006                       |
| 非流動負債          |    |                                 |                                 |
| 附帶利息之銀行貸款      | 12 | 42,593                          | 68,672                          |
| 遞延稅項負債         |    | 214                             | 9,370                           |
| 非流動負債總額        |    | 42,807                          | 78,042                          |
| 資產淨額           |    | 1,013,457                       | 1,260,964                       |
| 股本             |    |                                 |                                 |
| 本公司股本持有人應佔股本   |    |                                 |                                 |
| 已發行股本          | 13 | 255,767                         | 213,167                         |
| 儲備             |    | 757,690                         | 1,047,797                       |
| 股本總額           |    | 1,013,457                       | 1,260,964                       |

中期簡明綜合股本變動表  
截至二零零八年九月三十日止六個月

| 附註                         | 本公司股本持有人應佔    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                            | 已發行股本         | 股份溢價賬         | 可換股票據之股權部份    | 資本贖回儲備        | 資產重估儲備        | 實繳盈餘          | 可供銷售投資重估儲備    | 匯兌波動儲備        | 累計虧損          | 總計股本          |
|                            | (未經審核)<br>千港元 |
| 於二零零七年四月一日                 | 348,270       | 461,217       | 4,419         | 1,177         | 3,046         | 319,113       | (6,269)       | -             | (313,487)     | 817,486       |
| 可供銷售投資公平值之變動<br>及直接在股權中確認之 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 收入總額                       | -             | -             | -             | -             | -             | -             | 8,976         | -             | -             | 8,976         |
| 期內虧損                       | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | (49,943)      | (49,943)      |
| 本期間收支總額                    | -             | -             | -             | -             | -             | -             | 8,976         | -             | (49,943)      | (40,967)      |
| 轉換可換股票據                    | 24,000        | 8,322         | (4,419)       | -             | -             | -             | -             | -             | -             | 27,903        |
| 配售新股份                      | 219,953       | 188,262       | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | 408,215       |
| 股份發行開支                     | -             | (10,205)      | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | (10,205)      |
| 於二零零七年九月三十日                | 592,223       | 647,596       | -             | 1,177         | 3,046         | 319,113       | 2,707         | -             | (363,430)     | 1,202,432     |
| 於二零零八年四月一日                 | 213,167       | 694,592       | -             | 1,177         | 3,046         | 1,029,780     | 440           | -             | (681,238)     | 1,260,964     |
| 匯兌調整及直接在股權中<br>確認之期間開支總額   |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 期內虧損                       | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | 55            | -             | 55            |
| 本期間收支總額                    | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | 55            | (321,771)     | (321,716)     |
| 出售附屬公司                     | -             | -             | -             | -             | (3,046)       | -             | -             | -             | -             | (3,046)       |
| 配售新股份 13(a)                | 42,600        | 36,636        | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | 79,236        |
| 股份發行開支                     | -             | (1,981)       | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | (1,981)       |
| 於二零零八年九月三十日                | 255,767       | 729,247*      | -*            | 1,177*        | -*            | 1,029,780*    | 440*          | 55*           | (1,003,009)*  | 1,013,457     |

\* 該等儲備賬包括中期簡明綜合資產負債表之綜合儲備757,690,000港元(二零零八年三月三十一日: 1,047,797,000港元)。

中期簡明綜合現金流量表  
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  
(未經審核)  
千港元

二零零七年  
(未經審核)  
千港元

以下各項之現金流入／(流出)淨額：

經營業務

(120,636) 26,738

投資業務

(110,055) 19,529

融資業務

59,501 393,218

現金及現金等值物增加／(減少)淨額

(171,190) 439,485

期初之現金及現金等值物

205,172 127,695

期終之現金及現金等值物

33,982 567,180

現金及現金等值物結餘分析

現金及銀行結餘

33,982 567,180

## 未經審核中期財務資料附註

### I. 公司資料、編製基準及主要會計政策

#### 公司資料

漢基控股有限公司乃一家於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之主要營業地點位於香港北角馬寶道28號華匯中心32樓。

期內，本集團之主要業務為物業投資、證券投資、放債業務及投資控股。

#### 編製基準

漢基控股有限公司的未經審核中期財務資料(包括於二零零八年九月三十日的簡明綜合資產負債表和截至該日止六個月期間的有關簡明綜合損益賬、權益變動表及現金流量表和附註解釋)乃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(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製，並已遵照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則適用之披露規定。

未經審核中期財務資料並不包括年度財務報表規定之所有資料及披露資料，且須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一併閱讀。

#### 主要會計政策

除於本期間之未經審核中期財務資料內首次採納由香港會計師公會頒佈之下列新增及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其亦包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)外，編製未經審核中期財務資料所採納之會計政策與本集團編製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納者一致：

|                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號 | 服務特許權安排                             |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號 | 香港會計準則第19號：界定利益資產的限制、最低資金要求和兩者的互相關係 |

採納該等新增之詮釋並無對未經審核中期財務資料構成重大影響。

本集團並無在未經審核中期財務資料應用下列已頒佈但未生效之新增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增及經修訂香港財務報告準則之影響，惟目前並不適宜指出該等新增及經修訂香港財務報告準則會否對經營業績及財務狀況構成重大影響。

## I. 公司資料、編製基準及主要會計政策(續)

### 主要會計政策(續)

|                            |  |
|----------------------------|--|
| 香港財務報告準則第1號和香港會計準則第27號(修訂) | 香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」和香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」之修訂－對附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資的成本 <sup>1</sup> |
| 香港財務報告準則第2號(修訂)            | 香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」之修訂－歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>  |
| 香港財務報告準則第3號(經修訂)           | 業務合併 <sup>4</sup>  |
| 香港財務報告準則第8號                | 經營分部 <sup>1</sup>  |
| 香港會計準則第1號(經修訂)             | 呈列財務報表 <sup>1</sup>  |
| 香港會計準則第23號(經修訂)            | 借貸成本 <sup>1</sup>  |
| 香港會計準則第27號(經修訂)            | 綜合及獨立財務報表 <sup>4</sup>   |
| 香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)   | 香港會計準則第32號「金融工具：呈列」及香港會計準則第1號「呈列財務報表」之修訂－可沽售金融工具及清盤產生之責任 <sup>1</sup>                  |
| 香港會計準則第39號和香港財務報告準則第7號(修訂) | 香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」和香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之修訂－金融工具的重新分類 <sup>5</sup>                  |
| 香港會計準則第39號(修訂)             | 香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」之修訂－合資格套期項目 <sup>4</sup>   |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號     | 客戶忠誠度計劃 <sup>2</sup>   |
| 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 <sup>1</sup>  |
| 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 <sup>3</sup>   |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號     | 向擁有人分派非現金資產 <sup>4</sup>   |

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零八年七月一日生效

## 2. 分類資料

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

業務分類之詳情概要如下：

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

## 2. 分類資料(續)

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

於本期間內並無重大分類間銷售及轉讓(截至二零零七年九月三十日止六個月：無)。

### 業務分類

下表呈列本集團於截至二零零八年及二零零七年九月三十日止六個月業務分類之收入及業績資料。

|                 | 物業投資            |                 | 證券投資            |                 | 放債              |                 | 投資控股            |                 | 綜合              |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                 | 截至              |                 |
|                 | 九月三十日止六個月       |                 |
|                 | 二零零八年<br>(未經審核) | 二零零七年<br>(未經審核) |
|                 | 千港元             | 千港元             | 千港元             | 千港元<br>(重列)     | 千港元             | 千港元             | 千港元             | 千港元<br>(重列)     | 千港元             | 千港元<br>(重列)     |
| 分類收入：           |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 外部客戶之收入         | 2,600           | 4,197           | (14,357)        | 57,231          | 18,473          | 7,688           | -               | -               | 6,716           | 69,116          |
| 其他收入及收益         | -               | 3,600           | 1,750           | -               | 250             | -               | -               | -               | 2,000           | 3,600           |
| 總計              | 2,600           | 7,797           | (12,607)        | 57,231          | 18,723          | 7,688           | -               | -               | 8,716           | 72,716          |
| 分類業績            | (27,475)        | 6,106           | (252,370)       | (56,770)        | (30,427)        | 4,153           | (7,966)         | (3,663)         | (318,238)       | (50,174)        |
| 未分配其他收入<br>及收益  |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | 1,040           | 7,547           |
| 未分配虧損及<br>開支，淨額 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | (4,793)         | (3,959)         |
| 融資成本            |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | (1,412)         | (2,727)         |
| 除稅前虧損           |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | (323,403)       | (49,313)        |
| 稅項              |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | 1,632           | (630)           |
| 期內虧損            |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | (321,771)       | (49,943)        |

### 3. 收入

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

收入之分析如下:

截至九月三十日止六個月

| 二零零八年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零零七年<br>(未經審核)<br>千港元<br>(重列) |
|------------------------|--------------------------------|
|------------------------|--------------------------------|

|                          |              |               |
|--------------------------|--------------|---------------|
| 投資物業之總租金收入               | 2,600        | 4,197         |
| 放債業務所賺取之利息收入             | 18,473       | 7,688         |
| 按公平值計入損益之投資所賺取之股息及利息收入   | 2,624        | 2,252         |
| 銷售按公平值計入損益之投資之收益/(虧損)淨額* | (16,981)     | 54,979        |
|                          | <b>6,716</b> | <b>69,116</b> |

\* 代表銷售按公平值計入損益之投資之所得款項154,461,000港元(二零零七年:660,259,000港元)減已售投資之銷售成本及賬面值171,442,000港元(二零零七年:605,280,000港元)。

本集團於上一期間之未經審核中期財務資料,將銷售按公平值計入損益之投資所得款項在「收入」項下呈列,另將已出售按公平值計入損益之投資之成本在「已出售股本投資之銷售成本及賬面值」項下獨立呈列。於本期間,本集團更改其呈列方式,將銷售按公平值計入損益之投資收益/虧損以淨額基準列入「收入」項下,董事認為,是項更改能更準確呈列本集團之收入。

更改呈列方式之影響為導致截至二零零八年九月三十日止六個月之「收入」及「已出售股本投資之銷售成本及賬面值」減少171,442,000港元,相當於本期間出售之按公平值計入損益之投資之成本。

### 3. 收入(續)

更改呈列方式對本公司股權持有人應佔本期間虧損並無影響。

為符合本期間之呈列方式，截至二零零七年九月三十日止六個月出售之按公平值計入損益之投資之成本605,280,000港元已自「已出售股本投資之銷售成本及賬面值」項下重新分類，導致該期間之「收入」及「已出售股本投資之銷售成本及賬面值」減少相同金額。有關減少並無改變本公司股權持有人應佔該期間虧損及於二零零七年四月一日之累計虧損數額。

### 4. 融資成本

|                                       | 截至九月三十日止六個月            |                        |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                       | 二零零八年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零零七年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 利息：                                   |                        |                        |
| 須於五年內全數償還之銀行貸款                        | —                      | 60                     |
| 毋須於五年內全數償還之銀行貸款                       | 1,412                  | 2,594                  |
| 可換股票據                                 | —                      | 93                     |
|                                       | <hr/>                  | <hr/>                  |
| 並非按公平值計入損益之財務負債之利息開支總額                | 1,412                  | 2,747                  |
| 減：分類為銷售按公平值計入損益之投資收益／<br>(虧損)之利息開支，淨額 | —                      | (20)                   |
|                                       | <hr/>                  | <hr/>                  |
| 期內之融資成本總額                             | <b>1,412</b>           | <b>2,727</b>           |

## 5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

|                | 截至九月三十日止六個月            |                        |
|----------------|------------------------|------------------------|
|                | 二零零八年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零零七年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 折舊             | 1,898                  | 2,087                  |
| 應收貸款減值*        | 18,224                 | 3,500                  |
| 應收貸款利息減值*      | 3,374                  | —                      |
| 可供出售投資之減值*     | 4,836                  | —                      |
| 撇銷應收貸款*        | 27,550                 | —                      |
| 衍生金融工具公平值虧損*   | 1,626                  | 493                    |
| 出售物業、廠房及設備項目收益 | (92)                   | (81)                   |

\* 該等項目包括於中期簡明綜合收益表之「其他開支」。

## 6. 稅項

本期間之香港利得稅乃根據於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

於上一期間內，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就上一期間的當期香港利得稅作出撥備。

|              | 截至九月三十日止六個月            |                        |
|--------------|------------------------|------------------------|
|              | 二零零八年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零零七年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 當期－香港        |                        |                        |
| 以前期間少計提      | 1,024                  | —                      |
| 遞延稅項費用／(抵減)  | (2,656)                | 630                    |
| 期間稅項總費用／(抵減) | (1,632)                | 630                    |

## 7. 本公司普通股股權持有人應佔每股虧損

### (a) 每股基本虧損

本期間之每股基本虧損款額乃根據(i)本公司之股本持有人應佔本期間虧損321,771,000港元(截至二零零七年九月三十日止六個月：49,943,000港元)及(ii)本期間已發行普通股之加權平均數250,851,407股(二零零七年：158,966,114股(重列))計算，且為了反映結算日後的股份合併(附註18)已對其進行調整。截至二零零七年九月三十日止六個月的每股基本虧損金額已就反映於截至二零零八年三月三十一日止年度之供股及股份合併以及結算日後的股份合併(附註18)作出調整。

### (b) 每股攤薄虧損

由於本集團之尚未行使認股權證及可換股票據對截至二零零八及二零零七年九月三十日止六個月之每股基本虧損款額具反攤薄影響，因此並無披露該等期間之每股攤薄虧損款額。

## 8. 股息

本公司董事會不建議就本期間派發任何中期股息(截至二零零七年九月三十日止六個月：無)。

## 9. 可供出售投資

|              | 二零零八年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零零八年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|--------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 上市股本投資，按公平值： |                                 |                                 |
| 非香港上市        | 3,224                           | 8,060                           |
| 非上市投資，按成本值   | 62,666                          | 54,880                          |
| 減：減值撥備       | (54,880)                        | (54,880)                        |
|              | <u>7,786</u>                    | <u>—</u>                        |
| 會籍債券，按公平值    | 1,070                           | 1,070                           |
|              | <u>12,080</u>                   | <u>9,130</u>                    |

## 10. 應收貸款

|                    | 二零零八年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零零八年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 應收貸款               | 592,525                         | 587,569                         |
| 減：減值撥備             | (59,774)                        | (14,000)                        |
|                    | <u>532,751</u>                  | <u>573,569</u>                  |
| 減：計入流動資產之須於一年內償還結餘 | (529,196)                       | (569,499)                       |
| 非流動部份              | <u>3,555</u>                    | <u>4,070</u>                    |

應收貸款指本集團放債業務所產生之應收款項，並按介乎香港上海匯豐銀行有限公司所報之港元最優惠利率（「最優惠利率」）至年利率24厘計息（二零零八年三月三十一日：介乎最優惠利率至年利率24厘）。授出該等貸款是由負責本集團放債業務之本公司執行董事作出審批及監察。

## 11. 按公平值計入損益之投資

|             | 二零零八年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零零八年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 上市股本投資，按市值： |                                 |                                 |
| 香港          | 164,277                         | 316,186                         |
| 其他地區        | 31,517                          | 41,441                          |
|             | <u>195,794</u>                  | <u>357,627</u>                  |
| 非上市證券，按公平值  | 112,843                         | —                               |
|             | <u>308,637</u>                  | <u>357,627</u>                  |

於結算日，本集團於若干上市股本證券之投資已抵押予若干財務機構，以作為本集團取得若干保證金信貸融資之抵押品（附註12）。

## 12. 附帶利息之銀行貸款

|            | 合約利率<br>(%)              | 到期日                  | 二零零八年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零零八年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|------------|--------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>流動</b>  |                          |                      |                                 |                                 |
| 銀行貸款－有抵押   | HIBOR <sup>^</sup> 加1.25 | 二零零九年九月              | –                               | 1,872                           |
| 銀行貸款－有抵押   | HIBOR <sup>^</sup> 加1.50 | 二零零九年九月              | –                               | 5,170                           |
| 銀行貸款－有抵押   | 最優惠利率*減2.50              | 二零零九年九月              | 1,007                           | 994                             |
| 銀行貸款－有抵押   | 5.10                     | 二零零九年九月              | –                               | 2,298                           |
| 銀行貸款－有抵押   | 最優惠利率*                   | 二零零九年九月              | 1,090                           | –                               |
|            |                          |                      | <b>2,097</b>                    | <b>10,334</b>                   |
| <b>非流動</b> |                          |                      |                                 |                                 |
| 銀行貸款－有抵押   | HIBOR <sup>^</sup> 加1.25 | 二零二一年六月 <sup>#</sup> | –                               | 23,164                          |
| 銀行貸款－有抵押   | HIBOR <sup>^</sup> 加1.50 | 二零一零年六月 <sup>#</sup> | –                               | 10,488                          |
| 銀行貸款－有抵押   | 最優惠利率*減2.50              | 二零一八年七月 <sup>#</sup> | 9,949                           | 10,631                          |
| 銀行貸款－有抵押   | 5.10                     | 二零一八年六月 <sup>#</sup> | –                               | 24,389                          |
| 銀行貸款－有抵押   | 最優惠利率*                   | 二零二七年一月 <sup>#</sup> | 32,644                          | –                               |
|            |                          |                      | <b>42,593</b>                   | <b>68,672</b>                   |
|            |                          |                      | <b>44,690</b>                   | <b>79,006</b>                   |

<sup>^</sup> 表示香港銀行同業拆息。

\* 代表東亞銀行有限公司或創興銀行有限公司所報之港元最優惠借貸利率。

<sup>#</sup> 有關銀行貸款須每月分期償還。

## 12. 附帶利息之銀行貸款(續)

(a) 本集團之若干銀行貸款乃以下列各項作抵押：

- (i) 本集團位於香港之租賃土地及樓宇之按揭，該等土地及樓宇於二零零八年三月三十一日之賬面總值約為7,878,000港元。有關按揭已經於本期間內出售附屬公司時解除；
- (ii) 本集團位於香港之投資物業之按揭，該等投資物業於結算日之賬面總值約為141,600,000港元(二零零八年三月三十一日：150,500,000港元)；及
- (iii) 本公司於結算日所提供之公司擔保高達90,000,000港元(二零零八年三月三十一日：112,000,000港元)。

(b) 於結算日，本集團向若干財務機構質押賬面總值約為164,277,000港元(二零零八年三月三十一日：316,186,000港元)之上市股本證券投資，以取得提供予本集團之若干保證金財務融資，截至二零零八年九月三十日及二零零八年三月三十一日，該等財務融資尚未被動用(附註11)。

## 13. 股本

法定：

每股面值0.10港元之普通股10,000,000,000股  
(二零零八年三月三十一日：10,000,000,000股)

已發行及繳足：

每股面值0.10港元之普通股2,557,667,916股  
(二零零八年三月三十一日：2,131,667,916股)

| 二零零八年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零零八年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|---------------------------------|---------------------------------|
|---------------------------------|---------------------------------|

**1,000,000**

**1,000,000**

**255,767**

**213,167**

### 13. 股本(續)

本公司之已發行股本及股份溢價賬之變動概要如下：

|             | 附註  | 已發行<br>股份數目          | 已發行<br>股本<br>千港元 | 股份<br>溢價賬<br>千港元 | 總計<br>千港元      |
|-------------|-----|----------------------|------------------|------------------|----------------|
| 於二零零八年四月一日  |     | 2,131,667,916        | 213,167          | 694,592          | 907,759        |
| 配售新股份       | (a) | 426,000,000          | 42,600           | 36,636           | 79,236         |
| 股份發行開支      |     | -                    | -                | (1,981)          | (1,981)        |
| 於二零零八年九月三十日 |     | <u>2,557,667,916</u> | <u>255,767</u>   | <u>729,247</u>   | <u>985,014</u> |

附註：

- (a) 於二零零八年四月二十二日，本公司按每股0.186港元之價格配發及發行合共426,000,000股每股面值0.10港元之普通股以換取現金。有關配售事項之進一步詳情亦載於本公司於二零零八年四月二十二日發表之公佈內。

#### 認股權證

於截至二零零八年三月三十一日止年度內，已實行發行紅利認股權證(「認股權證」)，基準為於二零零七年十二月二十日名列本公司股東登記冊之本公司股東每持有五股股份獲發一份認股權證，致使發行355,333,583份認股權證。每份認股權證賦予持有人權利可按初步認購價每股0.60港元(以現金支付及可予調整)認購本公司每股面值0.10港元之一股普通股，而認股權證可於認股權證發行日期至發行日期後滿18個月之日前一天隨時行使。

於本期間內並無認股權證獲行使。於二零零八年九月三十日，本公司之尚未行使認股權證為355,333,583份(二零零八年三月三十一日：355,333,583份)。按照本公司之現有資本架構，悉數行使該等認股權證將導致發行355,333,583股每股面值0.10港元之本公司額外股份。

#### 14. 收購附屬公司

於二零零八年四月二十五日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購E-Garden Properties Limited (「E-Garden」) 之全部股本權益，現金代價約為101,170,000港元。E-Garden之主要業務為投資控股。E-Garden之全資附屬公司Fast Champion Limited為位於香港北角馬寶道28號華匯中心地庫之物業之登記持有人。有關上述交易的進一步詳情亦載於本公司日期為二零零八年五月十五日的通函內。

#### 15. 出售附屬公司

於二零零八年五月十九日，本集團與三名第三方(統稱「買方」)訂立三項買賣協議，分別出售本集團於Glamorous Investments Limited (「Glamorous」)、Best Inspire Limited (「Best Inspire」) 及Bright Majestic Limited (「Bright Majestic」) 之全部股本權益，代價分別約為20,000,000港元、32,000,000港元及34,000,000港元。總代價以買方之控股公司威利國際控股有限公司 (「威利」) 發行之可換股票據 (「票據」) 支付。Glamorous、Best Inspire及Bright Majestic分別持有位於香港北角馬寶道28號華匯中心30樓、31樓及32樓之物業。有關上述交易的進一步詳情亦載於本公司日期為二零零八年五月三十日的通函內。

於二零零八年九月十一日，本集團與威利訂立終止契據，據此，訂約各方有條件同意終止該等票據。作為代價，威利向本集團發行合共650,000,000股威利股本中每股面值0.10港元、入賬列作繳足之普通股。有關上述交易的進一步詳情亦載於本公司日期為二零零八年十月二十九日的通函內。於二零零八年十一月十四日舉行的股東特別大會上，本公司獨立股東以投票表決方式妥為通過批准終止契據及據此所擬進行之交易的決議案。

## 16. 經營租賃安排

### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其若干投資物業，議定租期為兩年。

於二零零八年九月三十日，根據不可撤銷經營租賃，本集團於下列年期應收租客之未來最低租賃款項總額如下：

|                 | 二零零八年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零零八年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 一年內             | 30                              | 7,434                           |
| 第二年至第五年(包括首尾兩年) | —                               | 2,314                           |
|                 | <u>30</u>                       | <u>9,748</u>                    |

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租入辦公室物業。經協商，物業租賃期為兩年。

於二零零八年九月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃，於以下到期日應付的未來最低租金總額如下：

|                 | 二零零八年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零零八年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 一年內             | 1,676                           | —                               |
| 第二年至第五年(包括首尾兩年) | 1,257                           | —                               |
|                 | <u>2,933</u>                    | <u>—</u>                        |

### 17. 關連人士交易

除該等於未經審核中期財務資料其他部份所詳述之交易外，於期內，本集團與關連人士進行以下交易：

(a) 於截至二零零七年三月三十一日止年度內，本集團向Century Ample Finance Limited (「Century Ample」) 給予貸款25,000,000港元 (Century Ample為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，該公司其中一位董事亦為本公司董事)。該筆貸款為無抵押、按最優惠利率計息及已於截至二零零八年三月三十一日止年度內全數償還。於截至二零零七年九月三十日止六個月內向Century Ample收取之利息約為647,000港元。

(b) 於截至二零零八年九月三十日止六個月內，本集團向萊福資本投資有限公司 (「萊福」) 給予貸款20,000,000港元 (萊福為一間於開曼群島註冊成立之公司，該公司其中一位董事亦為本公司董事)。該筆貸款為無抵押、按最優惠利率計息及須於二零零八年十一月十四日償還。於截至二零零八年九月三十日止六個月內向萊福收取之利息約為400,000港元。

(c) 本集團主要管理層人員之薪酬：

短期僱員福利

退休後福利

已支付予主要管理層人員之薪酬總額

截至九月三十日止六個月

二零零八年  
(未經審核)  
千港元

二零零七年  
(未經審核)  
千港元

3,030

3,030

30

12

**3,060**

**3,042**

## 18. 結算日後事項

於結算日後，本集團有下列重大事項未於未經審核中期財務資料其他地方予以披露：

- (a) 於二零零八年九月二十四日，本集團與萊福（萊福為本集團的貸款借款人，於截至二零零八年九月三十日止六個月內借入貸款20,000,000港元（「萊福貸款」），償還日期為二零零八年十一月十四日）訂立有條件結算契據（經於二零零八年九月二十六日訂立之補充契據所補充）（統稱為「萊福結算契據」）。根據萊福結算契據，萊福同意發行總本金額為20,000,000港元之二零一一年到期零息可換股債券予本集團，以結算萊福貸款。有關上述交易的進一步詳情亦載於本公司日期為二零零八年十月十七日的通函內。在萊福於二零零八年十一月二十七日舉行的股東特別大會上，萊福股東妥為通過批准發行可換股債券的決議案。
- (b) 於二零零八年十月八日，本集團與合一投資控股有限公司（「合一」）（合一為本集團的貸款借款人，於截至二零零八年九月三十日止六個月內借入貸款20,000,000港元（「合一貸款」），償還日期為二零零八年十一月十三日）訂立有條件結算契據（「合一結算契據」）。根據合一結算契據，合一有條件同意發行總本金額為20,000,000港元之二零一一年到期零息可換股票據予本集團，以結算合一貸款。有關上述交易的進一步詳情亦載於本公司日期為二零零八年十月二十一日的通函內。在合一於二零零八年十一月二十四日舉行的股東特別大會上，合一股東妥為通過批准發行可換股票據的決議案。
- (c) 於二零零八年二月十六日，本集團與杏花樓集團有限公司（「杏花樓」，一間於香港註冊成立之私人有限公司）訂立認購協議，以認購由杏花樓發行總本金額為18,000,000港元之2厘2011年到期可換股債券（「可換股債券」）。有關認購可換股債券之進一步詳情亦載於本公司分別於二零零八年二月十八日發表的公佈及於二零零八年三月六日刊發之通函。

於結算日後，杏花樓要求提早贖回部分本金額合共15,000,000港元之可換股債券。贖回按將予贖回之本金額的100%（而非可換股債券條款規定之108%）進行。本集團已同意豁免因提早贖回而應收取杏花樓的溢價。有關上述交易的進一步詳情亦載於本公司日期為二零零八年十月九日的公佈內。

**18. 結算日後事項(續)**

- (d) 在本公司於二零零八年十一月二十七日舉行的股東特別大會(「股東特別大會」)上,本公司向股東提呈批准本公司資本重組(「資本重組」)(包括資本削減(「資本削減」)、股份拆細(「拆細」)、削減法定股本(「削減法定股本」)及股份合併(「股份合併」))之一項特別決議案。在股東特別大會上,本公司股東妥為通過批准資本重組的特別決議案。

資本削減藉註銷每股已發行股份0.09港元之繳足資本將本公司之法定股本予以削減。緊隨資本削減生效後,每股法定但尚未發行之股份被拆細為10股每股面值0.01港元之股份。繼拆細之後,本公司之法定股本藉註銷90,000,000,000股每股0.01港元之未發行股份,由1,000,000,000港元削減為100,000,000港元。於資本削減、拆細及削減法定股本生效時,每10股每股面值0.01港元之本公司已發行及未發行股本中股份均合併為一股每股面值0.10港元之合併股份(「合併股份」)。

根據設立本公司認股權證之文據之條款及條件,由於進行資本重組,本公司尚未行使認股權證之認購價由每股0.60港元調整為每股合併股份6.00港元,每份認股權證附帶之認購權則由認購1股股份之權利調整為認購0.1股合併股份之權利。有關調整已經由二零零八年十一月二十七日(即緊接資本重組生效日期前的營業日)營業時間結束時開始生效。

有關資本重組的進一步詳情亦載於本公司日期為二零零八年十一月四日的通函內。

**19. 比較金額**

分部資料內若干比較金額已予重新分類,以符合本期間之呈報方式。董事認為,上述重新分類能更準確反映有關交易之性質。

誠如未經審核中期財務資料附註3所進一步闡釋,若干比較金額已重新分類,以符合本期間之呈報方式。

**20. 批准未經審核中期財務資料**

董事會於二零零八年十二月十八日核准及授權發出未經審核中期財務資料。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

本集團錄得除稅後虧損約322,000,000港元，虧損主要由於就於半個財政年度結算日按公平值計入損益之股本及債務投資公平值虧損之未變現虧損約為241,000,000港元所致。由於證券之市場價值不時波動，因此，有關虧損到財政年度結算日時可能撥回。

本集團主要業務如下：

- (a) 房地產投資：本集團持有三層辦公室物業，已經於截至二零零八年九月三十日止六個月內出售，有關虧損為7,000,000港元。於同一期間內，本集團以101,000,000港元之價格購買一項零售物業。由於預計最近政府宣布豁免對佐餐酒徵收進口稅，因此，管理層正在考慮將該項物業改裝成一個酒類儲存倉庫。
- (b) 股本及債務證券投資：按公平值計入損益之股本及債務投資公平值虧損為241,000,000港元。然而，由於證券之市場價值不時波動，因此，有關虧損到財政年度結算日時可能撥回。
- (c) 放債業務：於本期間內，在全球發生金融動蕩的情況下，部分借款人欠繳款項，因此，放債業務出現倒退。管理層將會採取行動，在未來放債時收緊信貸控制政策。
- (d) 中華人民共和國（「中國」）廣告及彩票相關業務投資：本集團於一家在中國從事廣告及彩票相關業務之公司（「合營公司」）擁有20%權益。到目前為止，合營公司已經在中國超過10個省份供應超過20,000個彩票售賣攤位。由於有關數目已經達到足夠數量而獲得廣告商考慮，因此，積極磋商已經展開，以帶來廣告收入。
- (e) 澳門博彩相關業務投資：有關與一間拉斯維加斯式酒店娛樂場就向娛樂場提供若干管理服務，本集團已經開始進行磋商。然而，由於上述娛樂場度假村已經延遲開幕日期，因此，有關磋商已經暫停。然而，管理層對該市場之長遠潛力仍然感到樂觀，並將繼續於該市場物色業務良機。

### 前景

二零零八年為特殊的一年，因為發生了自一九二九年以來世界上最大型的金融危機。大部分行業均受到影響，而經濟學家普遍同意，最壞的時候尚未來臨。儘管招致虧損約322,000,000港元，然而，本集團在財政上依然穩健，槓桿比率很低，流動資金狀況良好。管理層在進行新投資項目時，已經採取非常審慎的態度。

目前之證券市場似乎已經穩定下來，我們希望，本集團之全年業績會有所提升。

### 流動資金、財務資源及資本結構

於二零零八年九月三十日，本集團之資產總額及借貸總額分別約為1,071,000,000港元及44,700,000港元。本集團之借款按浮動利率及參考港元最優惠利率計息，並以港元為單位，因此不存在任何匯率波動風險。於二零零八年九月三十日，資產負債比率(借貸總額／資產總值)為4.2%。於二零零八年九月三十日，為數約141,600,000港元之投資物業已抵押予銀行，作為批予本集團若干貸款融資之抵押品，另外賬面值約164,300,000港元之按公平值計入損益之投資已抵押予若干財務機構，以作為給予本集團之保證金融資之抵押。

### 收購及出售附屬公司

有關於期內收購及出售附屬公司之詳情，分別載於未經審核中期財務資料附註14及15。

### 貨幣風險管理

大部分現金及銀行結餘均以港元結算。本集團並無重大外幣資產。本集團所承受之外匯風險極低，故無需使用財務工具作對沖用途。

### 或然負債

本集團於二零零八年九月三十日並無重大或然負債(二零零八年三月三十一日：無)。

### 董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零八年九月三十日，按照本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份中擁有之權益，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益如下：

| 董事姓名 | 所持股份數目、身份及權益性質 |         | 佔本公司已發行股本百分比 |       |
|------|----------------|---------|--------------|-------|
|      | 直接實益持有         | 透過受控制法團 | 總計           | 股本百分比 |
| 鄺啟成  | 15,444,000     | —       | 15,444,000   | 0.60% |
| 翁世炳  | 8,595,360      | —       | 8,595,360    | 0.34% |
| 潘芷芸  | 1,188,000      | —       | 1,188,000    | 0.05% |

除上述者外，若干董事代本公司利益持有若干附屬公司之股權，並非個人實益擁有，僅為符合最少公司股東之要求而持有。

除上文所披露者外，於二零零八年九月三十日，本公司各董事及最高行政人員或彼等之任何聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，登記擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之股東名冊之任何權益或淡倉，亦無擁有根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 董事購入股份或債券之權利

於期內任何時間，概無任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女獲授可藉購買本公司之股份或債券而獲得利益之權利；而彼等亦無行使任何該等權利；本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事可於任何其他法人團體中獲得該等權利。

### 購股權計劃

於截至二零零八年九月三十日止六個月內，本公司並無任何根據新購股權計劃授予及獲行使之購股權。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零零八年九月三十日，按照本公司根據證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊記錄，擁有本公司已發行股本5%或以上之權益如下：

好倉：

| 股東姓名／名稱    | 所持<br>權益之身份 | 有關股份或<br>相關股份之<br>股份 | 佔本公司現有<br>已發行股本<br>概約百分比 |
|------------|-------------|----------------------|--------------------------|
| 萊福資本投資有限公司 | 公司權益        | 222,711,300          | 8.71%                    |
| 威利國際控股有限公司 | 公司權益        | 209,541,280          | 8.19%                    |
| 合一投資控股有限公司 | 公司權益        | 188,140,705          | 7.36%                    |

除上文所披露者外，概無任何人士（本公司各董事及最高行政人員除外，彼等之權益載於上文「董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉」一節）登記擁有根據證券及期貨條例第336條規定須記錄之本公司股份或相關股份權益或淡倉。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司並無購買、贖回或出售本公司之上市證券。

### 僱員、酬金政策及退休福利計劃

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

### 審核委員會

本公司已根據守則之規定成立審核委員會，以便審閱本集團財務申報程序與內部控制及給予意見。審核委員會由本公司五名獨立非執行董事組成。本公司截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核中期財務資料已經由本公司審核委員會審閱。

### 企業管治

除於下文所述偏離外，本公司於截至二零零八年九月三十日止六個月一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）之守則條文。

根據守則第A.2.1條守則條文，主席及行政總裁之角色應分開，並不應由同一名人士擔任。主席及行政總裁之責任必須清楚劃分並以書面列明。鄺啟成先生兼任本公司主席及行政總裁，並負責本公司整體管理事務。本公司認為主席及行政總裁角色結合，有利本公司有效制訂及實施其策略，從而有效推動本集團之業務發展。本公司認為，透過董事會及獨立非執行董事之監察此一平衡機制，可適當及公平地代表股東利益。

根據守則第A.4.1條守則條文，非執行董事應按特定任期委任，並須接受重新選舉。本公司之現任董事並無特定任期，但須根據本公司之公司細則於本公司之股東週年大會上輪流告退。（第A.4.2條守則條文規定，每名獲委任董事應輪流退任，至少每三年一次（「輪流退任期間限制」）。）因此，董事會認為，本公司已經採取足夠措施，確保本公司之企業管治常規不比守則寬鬆。

### 遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之守則。經本公司作出特定查詢後，董事已確認彼等於截至二零零八年九月三十日止六個月內已遵守標準守則所載之規定準則。

承董事會命  
主席  
鄺啟成

香港，二零零八年十二月十八日