
此乃重要通函 謹請立即處理

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

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

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份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。



國中控股有限公司
INTERCHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：202)

**有關出售栢寧頓(上海)投資有限公司
全部權益及其所欠之股東貸款
及
出售國中(長沙)體育新城投資項目管理有限公司
全部權益及其所欠之股東貸款
及
出售長沙國中星城置業有限公司38.9%權益之
非常重大出售事項**

隨函附奉國中控股有限公司謹訂於二零零七年二月十日上午九時正假座香港九龍彌敦道348號大華酒店1樓樂怡廳召開股東特別大會之通告。隨函亦附奉代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下盡快填妥表格，並且無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東1號太古廣場三期25樓。閣下於填妥並交回代表委任表格後仍可依願於其後親自出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零零七年一月五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
框架協議	6
BSI協議	10
ICIM及CIC協議	12
BSI、ICIM及CIC之股權架構	14
有關BSI之資料	14
有關ICIM之資料	15
有關CIC之資料	15
進行出售事項之原因	16
餘下集團之管理層討論與分析	17
出售事項之財務影響	20
所得款項用途	20
一般資料	20
股東特別大會	21
以投票方式表決之程序	21
推薦意見	21
進一步資料	22
附錄一－有關本集團之財務資料	23
附錄二－有關餘下集團之未經審核備考財務資料	110
附錄三－有關BSI租賃土地之估值報告	124
附錄四－有關CIC租賃土地之估值報告	131
附錄五－一般資料	145
股東特別大會通告	151

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為二零零六年十月二十日之公佈
「BIC」	指	栢寧頓國際集團有限公司，本公司之全資附屬公司
「BIC 股東貸款」	指	於BSI完成時BSI欠BIC之一筆免息股東貸款
「董事會」	指	董事會
「BSI」	指	栢寧頓(上海)投資有限公司，一家在香港註冊成立之公司，由本公司間接全資擁有，其99.9975%股權由BIC擁有，0.0025%股權由CAI擁有
「BSI協議」	指	BIC、CAI和張先生於二零零六年十月十九日就有關出售BSI銷售權益、BIC股東貸款和CAI股東貸款而訂立之有條件買賣協議
「BSI完成」	指	BSI協議之完成
「BSI代價」	指	購買BSI銷售權益、BIC股東貸款和CAI股東貸款之總代價，即219,000,000港元(可予調整)
「BSI租賃土地」	指	位於中國上海市虹口區東大名路提籃橋街道81街坊6/1丘之一幅土地，地盤面積約為8,910平方米，由BSI通過其90%附屬公司上海鴻泰房地產有限公司實益擁有90%，並正進行原居民遷徙之租賃土地
「BSI銷售權益」	指	於BSI股本之100%股權
「營業日」	指	香港之銀行普遍開放辦理正常銀行業務交易之日(不包括週六及任何於上午九時正至下午五時正之間在香港懸掛8號或以上之熱帶氣旋警告訊號或暴雨警告訊號的日子)

釋 義

「CAI」	指	中毅投資有限公司，本公司之全資附屬公司
「CAI股東貸款」	指	於BSI完成時BSI欠CAI之一筆免息股東貸款
「CIC」	指	長沙國中星城置業有限公司，一家在中國註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司，其38.9%股權由本公司直接擁有，61.1%股權由ICIM擁有
「CIC租賃土地」	指	CIC全資擁有位於中國湖南省長沙市雨花區體育新城R-11西、R-11東、R-18南及R-18北地塊，地盤總面積約為237,281.96平方米的租賃土地，以及位於中國湖南省長沙市雨花區體育新城R-18北地塊之國中星城及體育新城1-4棟酒店及服務式公寓，建成後建築面積約為139,071.18平方米的在建物業
「CIC銷售權益」	指	於CIC股本中之38.9%股權
「本公司」	指	國中控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	出售BSI銷售權益、BIC股東貸款、CAI股東貸款、ICIM銷售權益、CIC銷售權益以及ICIM股東貸款之統稱
「股東特別大會」	指	為批准出售事項及據此擬進行之各項交易而召開之本公司股東特別大會
「股東特別大會通告」	指	載於本通函第151頁至第152頁之股東特別大會通告
「股東特別大會決議案」	指	在股東特別大會上正式獲股東通過藉以批准出售事項之決議案

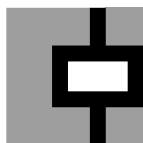
釋 義

「框架協議」	指	本公司與SLHG就出售事項而於二零零六年十月十九日訂立之有條件框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港公認會計原則」	指	香港公認會計原則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「ICIM」	指	國中(長沙)體育新城投資項目管理有限公司，一家在中國註冊成立之公司，由本公司全資擁有
「ICIM及CIC協議」	指	本公司與TWI就出售ICIM銷售權益、CIC銷售權益及ICIM股東貸款而於二零零六年十月十九日訂立之有條件買賣協議
「ICIM及CIC完成」	指	ICIM及CIC協議之完成
「ICIM及CIC代價」	指	購買ICIM銷售權益、CIC銷售權益及ICIM股東貸款之總代價，即398,870,000港元(可予調整)
「ICIM及CIC轉讓」	指	由本公司向TWI正式轉讓ICIM銷售權益及CIC銷售權益
「ICIM銷售權益」	指	於ICIM股本中之100%股權
「ICIM股東貸款」	指	於ICIM及CIC完成時ICIM欠本公司的一筆免息股東貸款
「最後實際可行日期」	指	二零零七年一月三日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「張先生」	指	張贊，一位中國人士
「中國」	指	中華人民共和國
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股份
「SLHG」	指	上海臨江控股(集團)有限公司，一家在中國註冊成立之公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「總代價」	指	BSI代價和ICIM及CIC代價之總計，即617,870,000港元
「TWI」	指	富騰投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並為SLHG全資擁有之附屬公司
「BSI未經審核綜合資產淨值」	指	BSI之未經審核綜合資產淨值
「ICIM及CIC未經審核資產淨值」	指	ICIM及CIC之未經審核資產淨值
「甲估值師」	指	戴德梁行有限公司，一家專業物業測量公司
「乙估值師」	指	永利行評值顧問有限公司，一家專業物業測量公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「%」	指	百分比

(人民幣乃根據人民幣1.04元兌1.00港元之匯率換算為港元)



國中控股有限公司
INTERCHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：202)

執行董事：
張揚先生(主席)
陳永源先生
林長盛先生

註冊辦事處：
香港
皇后大道中29號
怡安華人行
7樓701室

獨立非執行董事：
黃漢森先生
夏萍小姐
鄧天錫博士

敬啟者：

有關出售栢寧頓(上海)投資有限公司
全部權益及其所欠之股東貸款
及
出售國中(長沙)體育新城投資項目管理有限公司
全部權益及其所欠之股東貸款
及
出售長沙國中星城置業有限公司38.9%權益之
非常重大出售事項

緒言

本公司於二零零六年十月二十日宣佈，本公司於二零零六年十月十九日以總代價617,870,000港元就買賣BSI全部股權、ICIM全部股權及CIC 38.9%股權、BIC股東貸款、CAI股東貸款及ICIM股東貸款，與SLHG訂立框架協議。

董事會函件

根據框架協議，BIC、CAI及張先生於二零零六年十月十九日就買賣BSI全部股權、BIC股東貸款及CAI股東貸款訂立一項協議。

根據框架協議，本公司與TWI於二零零六年十月十九日就買賣ICIM全部股權、CIC 38.9%股權及ICIM股東貸款訂立一項協議。

根據上市規則，出售事項合併計算構成本公司之非常重大出售事項，須於股東特別大會上獲得股東批准，方可進行。於最後實際可行日期，就董事所知，並無股東須於股東特別大會上放棄投票。本通函旨在向股東提供有關出售事項之其他資料以及股東特別大會通告。

框架協議

日期

二零零六年十月十九日

協議各方

甲方：本公司

乙方：SLHG

據董事經過合理查詢後所知、所悉及所信，SLHG及其最終實益擁有人為獨立於本集團及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。就董事所知，SLHG及其聯繫人士(定義見上市規則)於最後實際可行日期均無持有任何股份。

據SLHG所述，SLHG乃一間私人公司，其主要業務為物業開發、建築、物業交易顧問服務、建築材料、商品及技術進出口。

將予出售之資產

(1) 有關BSI

(a) BSI股本中之100%股權；

(b) 於BSI完成時BSI欠BIC之一筆免息股東貸款，於最後實際可行日期約為112,576,000港元；及

董事會函件

(c) 於BSI完成時BSI欠CAI之一筆免息股東貸款，於最後實際可行日期約為9,468,000港元。

(2) 有關ICIM

(a) ICIM股本中之100%股權；及

(b) 於ICIM及CIC完成時ICIM欠本公司之一筆免息股東貸款，於最後實際可行日期約為221,433,000港元。

(3) 有關CIC

CIC股本中之38.9%股權。

ICIM之主要資產為於CIC股本中之61.1%股權。出售ICIM股本中之全部股權之最終目的為出售CIC股本中之全部股權。

總代價

總代價為617,870,000港元，其中：

(a) 219,000,000港元為BSI銷售權益、BIC股東貸款及CAI股東貸款之代價；及

(b) 398,870,000港元為ICIM銷售權益、CIC銷售權益及ICIM股東貸款之代價。

總代價之支付方式分別列載於本通函之「BSI代價」及「ICIM及CIC代價」各段。

BSI代價乃參考於二零零六年八月三十一日之BSI未經審核綜合資產淨值(按香港公認會計原則編製)76,200,000港元釐定並調整至225,439,000港元。作出該上調乃因根據獨立甲估值師出具之估值報告，BSI租賃土地於二零零六年八月三十一日之估計市值為人民幣300,000,000元(約相等於288,462,000港元)。所述經調整之BSI未經審核綜合資產淨值225,439,000港元乃按BSI未經審核綜合資產淨值加上所述BSI租賃土地之估計市值人民幣300,000,000元(約相等於288,462,000港元)減BSI租賃土地之賬面值261,267,000港元，最後再加上BIC股東貸款及CAI股東貸款之數額計算。而BSI代價較所述經調整之BSI未經審核綜合資產淨值(包括BIC股東貸款及CAI股東貸款)折讓約2.86%。

董事會函件

ICIM及CIC代價乃參考於二零零六年八月三十一日之ICIM及CIC未經審核資產淨值(按香港公認會計原則編製)人民幣102,960,000元(約相等於99,000,000港元)釐定,並調整至305,402,000港元(不包括ICIM對CIC的投資成本人民幣55,000,000元(約相等於52,885,000港元))。作出該上調乃因根據獨立乙估值師出具之估值報告,CIC租賃土地於二零零六年八月三十一日之估計市值為人民幣604,090,000元(約相等於580,856,000港元)。所述經調整之ICIM及CIC未經審核資產淨值305,402,000港元乃按ICIM及CIC未經審核資產淨值加上所述CIC租賃土地之估計市值人民幣604,090,000元(約相等於580,856,000港元)減CIC租賃土地之賬面值595,887,000港元,最後再加上ICIM股東貸款之數額計算。ICIM及CIC代價較所述經調整之ICIM及CIC未經審核資產淨值(包括ICIM股東貸款)溢價約30.60%。

本公司同意就BSI代價折讓約2.86%,而ICIM及CIC代價溢價約30.60%,乃因為BSI租賃土地與CIC租賃土地之情況不同。BSI租賃土地為空地,尚未開發,而約8,910平方米之地盤面積則被視為小幅土地。因此,BSI代價乃基於大約等於BSI租賃土地之市值而釐定。CIC租賃土地為較大幅土地,具備更大升值潛力。同時,部份CIC租賃土地上的建築工程已於二零零四年四月動工,能夠於不久的將來提供可出售單位。因此,SLHG同意CIC租賃土地高於市值之大幅溢價。

總代價可予調整,進一步詳情分別列載於本通函「BSI代價」及「ICIM及CIC代價」各段。

總代價乃經過公平磋商協定,董事認為上述釐定總代價金額之基準乃屬公平合理,並符合本公司及股東之整體最佳利益。

條件

框架協議須待以下條件獲達成後,方可作實:

- (1) 本公司獲得聯交所審批通過有關框架協議及據此擬進行交易之該公佈及本通函;及
- (2) 本公司就根據出售事項擬進行或其附帶之交易獲得股東批准。

董事會函件

若上述條件未能於訂立框架協議後六個月內或協議雙方可能同意之其他日期達成，則框架協議將失效及不再具有效力，框架協議任何一方均不得向另一方提出任何索償或毋須對另一方負上任何責任，惟對框架協議之條款之任何先前違反除外。

完成

BSI完成及ICIM及CIC完成將同時發生，進一步詳情分別載於本通函「BSI完成」及「ICIM及CIC完成」各段。

違約

本公司須向SLHG支付於BSI協議及ICIM及CIC協議中協定之違約付款，進一步詳情分別載於本通函「BSI完成」及「ICIM及CIC完成」各段。

受讓方

BIC與CAI(兩家公司均為本公司之附屬公司)及本公司將與作為SLHG指定受讓方的張先生訂立BSI協議及與作為SLHG指定受讓方之TWI訂立ICIM及CIC協議。

訂立框架協議之理由

於BSI協議及ICIM及CIC協議以外另行訂立框架協議之理由乃因SLHG決定委任張先生為BSI銷售權益、BIC股東貸款及CAI股東貸款之受讓方以及委任TWI為ICIM銷售權益、CIC銷售權益及ICIM股東貸款之受讓方之要求，且框架協議可作為出售事項之主協議(根據出售事項，SLHG就張先生及TWI分別履行BSI協議及ICIM及CIC協議之義務負上責任)。據SLHG所述，張先生在中國從事商用物業發展業務，多年來作為SLHG若干商業交易之業務夥伴，彼並非SLHG或TWI之股東或董事。

BSI協議

日期

二零零六年十月十九日

協議雙方

賣方：BIC及CAI

買方：張先生

據董事經過合理查詢後所知、所悉及所信，張先生為獨立於本集團及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。就董事所知，張先生及其聯繫人士（定義見上市規則）於最後實際可行日期均無持有任何股份。

將予出售之資產

BSI銷售權益、BIC股東貸款及CAI股東貸款。

BSI代價

BSI代價為219,000,000港元，以下列方式支付：

- (1) 43,800,000港元（相當於BSI代價之20%）須於訂立BSI協議後十五日內支付；及
- (2) 65,700,000港元（相當於BSI代價之30%）須於通過股東特別大會決議案後十日內支付；及
- (3) 109,500,000港元（相當於BSI代價之50%）須於通過股東特別大會決議案後六個月內支付。

董事會函件

倘若二零零六年八月三十一日之管理層賬目中披露之BSI綜合資產淨值金額與截至同期之經審核賬目中所披露者之差額超過5%，BSI代價將向下調整。BSI協議並無規定BIC及CAI向張先生交付BSI於二零零六年八月三十一日經審核賬目之時限。BSI代價之調整公式如下：

$$A = C - (M \times 95\% - N)$$

其中，

A = 經調整之BSI代價

C = BSI代價（即219,000,000港元）

M = 於二零零六年八月三十一日之管理層賬目中披露之BSI綜合資產淨值

N = 於二零零六年八月三十一日之經審核賬目中披露之BSI綜合資產淨值

董事認為，該調整符合市場慣例，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體最佳利益。

BSI條件

BSI完成須待本公司獲得股東批准根據BSI協議擬進行或附帶之交易，方可作實。

若上述條件未能於訂立BSI協議後六個月內或協議雙方可能同意之其他日期達成，BSI協議將失效及不再具有效力，BSI協議任何一方均不得向另一方提出索償或毋須對另一方負上任何責任，惟對BSI協議之條款之任何先前違反除外。BSI協議失效後，本公司須即時不計利息歸還所有已收到之BSI代價。

BSI完成

BSI完成將於ICIM及CIC轉讓完成後發生，惟須待本通函「BSI條件」一段所載之條件獲達成後，方可作實。

倘若BIC或CAI將BSI銷售權益出售予任何第三方，或未能根據BSI協議之條款進行至BSI完成（不包括「BSI條件」一段所述之條件未獲達成之情況），本公司

須支付相當於BSI代價10%(可予調整)之款項作為違約付款，並將所有已收到之BSI代價退還予張先生。

ICIM及CIC協議

日期

二零零六年十月十九日

協議雙方

賣方：本公司

買方：TWI

據董事經過合理查詢後所知、所悉及所信，TWI及其最終實益擁有人為獨立於本集團及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。就董事所知，TWI及其聯繫人士(定義見上市規則)於最後實際可行日期均無持有任何股份。

將予出售之資產

ICIM銷售權益、CIC銷售權益及ICIM股東貸款。

ICIM及CIC代價

ICIM及CIC代價為398,870,000港元，須以下列方式支付：

- (1) 79,774,000港元(相當於ICIM及CIC代價之20%)須於訂立ICIM及CIC協議後十五日內支付；及
- (2) 119,661,000港元(相當於ICIM及CIC代價之30%)須於通過股東特別大會決議案後十日內支付；及
- (3) 199,435,000港元(相當於ICIM及CIC代價之50%)須於通過股東特別大會決議案後六個月內支付。

董事會函件

倘若二零零六年八月三十一日之管理層賬目中披露之ICIM及CIC綜合資產淨值與截至同期之經審核賬目中所披露者之差額超過5%，ICIM及CIC代價將向下調整。ICIM及CIC協議並無規定本公司向TWI交付ICIM及CIC於二零零六年八月三十一日經審核賬目之時限。ICIM及CIC代價之調整公式如下：

$$A = C - (M \times 95\% - N)$$

其中，

A = 經調整之ICIM及CIC代價

C = ICIM及CIC代價（即398,870,000港元）

M = 於二零零六年八月三十一日之管理層賬目中披露之ICIM及CIC綜合資產淨值

N = 於二零零六年八月三十一日之經審核賬目中披露之ICIM及CIC綜合資產淨值

董事認為，該調整符合市場慣例，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體最佳利益。

ICIM及CIC條件

ICIM及CIC完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (1) 本公司獲得聯交所審批通過有關ICIM及CIC協議及據此擬進行交易之該公佈及本通函；及
- (2) 本公司就根據ICIM及CIC協議擬進行或其附帶之交易獲得股東批准。

若上述條件未能於訂立ICIM及CIC協議後六個月內或協議雙方可能同意之其他日期達成，ICIM及CIC協議將失效及不再具有效力，ICIM及CIC協議任何一方均不得向另一方提出索償或毋須對另一方負上任何責任，惟對ICIM及CIC協議之條款之任何先前違反除外。ICIM及CIC協議失效後，本公司須立即不計利息歸還所有已收到之ICIM及CIC代價。

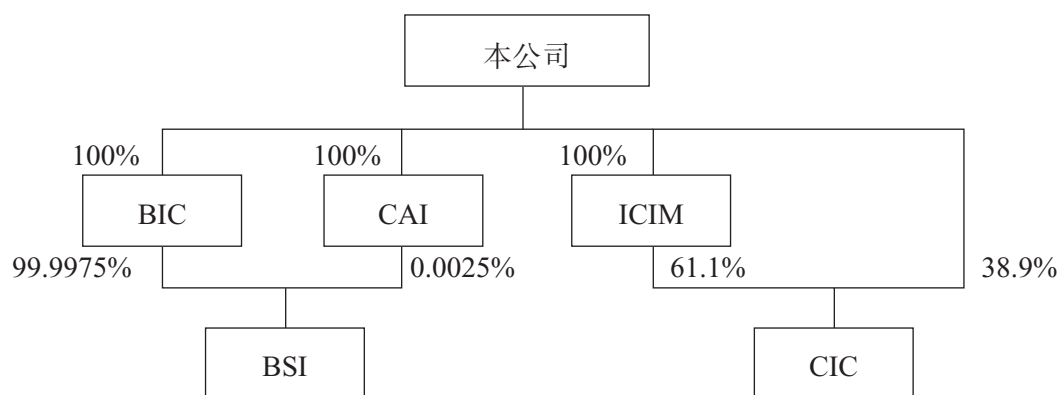
ICIM及CIC完成

ICIM及CIC完成將於向湖南省長沙市政府部門辦理本公司向TWI正式轉讓ICIM銷售權益和CIC銷售權益之所有中國政府程序(即申請更換ICIM及CIC之股東)完成後發生，惟須待本通函「ICIM及CIC條件」一段所列之條件全部均獲達成後，方可作實。

如本公司出售ICIM銷售權益及CIC銷售權益予任何第三方，或未能按ICIM及CIC協議之條款進行至ICIM及CIC完成(不包括「ICIM及CIC條件」一節所列之條件未能獲達成之情況)，本公司須支付相當於ICIM及CIC代價10%(可予調整)之金額作為違約付款，並將所有已收到之ICIM及CIC代價退還予TWI。

BSI、ICIM及CIC之股權架構

於最後實際可行日期，BSI、ICIM及CIC之股權架構如下：



有關BSI之資料

BSI於一九八九年十二月一日在香港註冊成立。該公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要在中國從事物業投資及發展。於最後實際可行日期，BSI集團之主要資產為BSI租賃土地，即位於中國上海虹口區東大名路提籃橋街道81街坊6/1丘之一幅土地，地盤面積約8,910平方米，並正在進行原居民拆遷之租賃土地。

董事會函件

下表載列BSI截至二零零六年三月三十一日止兩年及截至二零零六年九月三十日止六個月之經審核綜合財務業績，乃按香港公認會計原則編製：

	截至二零零六年 九月三十日 止六個月 (港元)	截至二零零六年 三月三十一日 止年度 (港元)	截至二零零五年 三月三十一日 止年度 (港元)
除稅前虧損淨額	1,929,000	2,646,281	7,982,534
除稅後虧損淨額	1,929,000	2,646,281	7,982,534

BSI於二零零六年九月三十日按香港公認會計原則編製之經審核資產淨值約為75,887,000港元。

有關ICIM之資料

ICIM為於二零零二年五月二十四日在中國註冊成立之公司。除於CIC之股本中持有61.1%股權外，ICIM並無進行任何業務活動或持有任何資產。

下表載列ICIM截至二零零六年三月三十一日止兩年及截至二零零六年九月三十日止六個月之經審核財務業績，乃按香港公認會計原則編製：

	截至二零零六年 九月三十日 止六個月 (港元)	截至二零零六年 三月三十一日 止年度 (港元)	截至二零零五年 三月三十一日 止年度 (港元)
除稅前溢利／(虧損)淨額	(2,748,000)	(5,605,000)	2,471,000
除稅後溢利／(虧損)淨額	(2,748,000)	(5,605,000)	2,471,000

ICIM於二零零六年九月三十日按香港公認會計原則編製之經審核資產淨值約為132,302,000港元。

有關CIC之資料

CIC於二零零二年九月二十三日在中國註冊成立。CIC之主要業務為在中國從事物業投資和發展。於最後實際可行日期，CIC之主要資產為CIC租賃土地，即位於中國湖南省長沙市雨花區體育新城R-11西、R-11東、R-18南及R-18北地塊，地盤面積約237,281.96平方米之租賃土地（尚未開始建造），及位於中國湖南省長沙市雨花區體育新城R-18北地塊之國中星城及體育新城1-4棟酒店及服務式公寓，建築面積約139,071.18平方米之在建物業（自二零零四年四月開始建造）。

董事會函件

下表載列CIC截至二零零六年三月三十一日止兩年及截至二零零六年九月三十日止六個月之經審核財務業績，乃按香港公認會計及原則編製：

	截至二零零六年 九月三十日 止六個月 (港元)	截至二零零六年 三月三十一日 止年度 (港元)	截至二零零五年 三月三十一日 止年度 (港元)
除稅前虧損淨額	12,042,000	24,403,000	17,418,000
除稅後虧損淨額	12,042,000	24,403,000	17,418,000

CIC於二零零六年九月三十日按香港公認會計原則編製之經審核資產淨值約為12,440,000港元。

進行出售事項之原因

本集團主要於香港及中國從事投資於環保水務業務、城市建設投資業務，以及策略性投資。

董事認為，中國對房地產發展商推行宏觀調控措施後，本公司透過BSI及CIC投資於國內之物業發展業務中能獲取可觀回報之不確定性有所增加。董事相信，於現階段而言出售事項實屬合適之舉，並可讓本集團獲取額外營運資金應用於現有環保和水務業務。本集團將繼續在國內之物業投資領域物色業務機會，藉此將提供穩定和可觀之回報，從而提升本集團之盈利基礎和投資價值。因此，董事認為，框架協議、BSI協議及ICIM及CIC協議之條款及條件公平合理，出售事項符合本公司及其股東之整體最佳利益。

於出售事項後，餘下集團將繼續從事：(a)國內之水務業務；(b)證券業務；(c)國內和香港之投資物業業務。根據出售事項將予出售之資產於自二零零六年四月一日至二零零六年九月三十日期間並無收益。餘下集團於同一期間之收益佔本集團收益之100%。根據於二零零六年九月三十日之數字，於出售事項完成後，餘下集團之綜合總資產相當於本集團於出售事項前之綜合總資產約80.22%。董事認為，餘下集團將按上市規則第13.24條的規定有足夠業務水平。本公司正就可能收購中國若干供水和物業投資項目與獨立第三方磋商。於最後實際可行日期，各方並未就上述收購事宜達成任何協議，上述收購事宜未必一定會進行。本公司將於適當時候作進一步公佈。

餘下集團之管理層討論與分析

財務回顧

截至二零零六年九月三十日止六個月（「該期間」），餘下集團的營業額為14,817,000港元，其中環保水務業務、物業投資業務以及證券及金融業務分別佔12,036,000港元、1,101,000港元及1,680,000港元。

於二零零六年九月三十日，餘下集團的總資產及資產淨值（不包括少數股東權益）分別為1,122,639,000港元及782,723,000港元。

於二零零六年九月三十日，餘下集團的手頭現金及銀行（包括獨立及信託賬戶）的存款合共約641,867,000港元。餘下集團未償還的銀行及其他借貸為267,923,000港元，主要包括：須於一年內償還的銀行及其他借貸約99,234,000港元及多於一年後償還的銀行及其他借貸約168,689,000港元。負債比率（總借貸／總資產）為24.54%。

於二零零六年九月三十日，餘下集團的銀行及其他借貸中，港元借款約佔26.82%，其餘為人民幣貸款。餘下集團的銀行及其他借貸均以浮息或定息計算，當中以餘下集團的投資物業以及物業、廠房及設備作為抵押的銀行及其他借貸約佔85.07%。

由於餘下集團的業務發展主要位於中港兩地，餘下集團對中港兩地的投資項目均以當地貨幣作為貸款之貨幣單位，藉此配合有關項目所需開支的貨幣，從而降低匯率波動帶來的風險。

餘下集團的業務回顧及展望

當出售事項完成後，餘下集團將繼續從事環保水務業務、物業投資業務以及證券及金融業務。

環保水務業務

於該期間，餘下集團按已訂下的水務工程計劃繼續加快現有的工程發展步伐，以個別供水及污水處理項目的成本效益及可行性作為準則，集中資源發展具潛質的供水及污水處理項目，並繼續以環保水務業務作為餘下集團的核心業務不斷發展及壯大。

董事會函件

餘下集團於河北省秦皇島市海港區的污水處理廠的日均處理污水量自二零四年正式投入服務時的10萬噸已升至12萬噸，並於該期間為餘下集團的環保水務業務帶來人民幣12,518,000元的營業額。由於餘下集團將於明年取得污水廠處理的供水定價權，屆時餘下集團將根據物價指數，彈性地調升收費，預計會為餘下集團帶來更多的收益。

而餘下集團於馬鞍山及昌黎兩個污水處理項目，日均處理污水量合共10萬噸，現正處於興建階段，預期將於明年第一季度竣工，並於明年年中正式開始營運。

另外，餘下集團現正與漢中市人民政府繼續商討漢中市供水工程的營運細節（「該營運細節」），預期可於明年完成落實該營運細節有關的程序及開始營運，可為漢中市供應每日約為10萬噸的用水。

預計馬鞍山及昌黎兩個污水廠以及漢中市供水廠於明年投入服務後，餘下集團的環保水務業務的日均處理量將增加20萬噸至32萬噸。而餘下集團的環保水務業務的收益將會大大提高，環保水務業務將會成為餘下集團一個主要及穩定的收益來源。

除現有的環保水務項目外，餘下集團現正跟漢中市人民政府洽談收購漢中市一家自來水公司（「該收購」），而該自來水公司現為漢中市內唯一的自來水供應公司。餘下集團已跟漢中市人民政府就該收購達成共識，預期將於明年年中完成該收購。餘下集團將繼續尋求併購國內優質水務項目的機會，進一步加大投資於環保水務業務的力度，藉以進一步擴大餘下集團環保水務業務的發展規模。

物業投資業務

餘下集團於該期間的租金收入主要來自位於中國北京市及香港的投資物業，於該期間餘下集團的租金收入為1,101,000港元，較去年同期下降49.63%。主要

董事會函件

由於餘下集團於去年出售了其持有位於中國上海市的投資物業的權益的全資附屬公司60%之控股權益。於二零零六年九月三十日，餘下集團於聯營公司的權益為91,748,000港元，主要是持有位於中國上海市的投資物業，並為餘下集團於該期間帶來4,663,000港元的利潤。

證券及金融業務

餘下集團的證券及期貨業務獲得1,680,000港元的佣金及保證金客戶的利息收入。由於餘下集團於該期間繼續實施對保證金客戶借貸的內部控制，尤其為降低對非指數成份股的借貸比例，以及證券及期貨業的劇烈競爭，因此相關的佣金及保證金客戶的利息收入較去年同期下跌49.11%。

流動資金及財務資源

於該期間，餘下集團的財務資源主要來自經營業務的現金流入及出售附屬公司所得款項，以及銀行及其他借貸。餘下集團會因應餘下集團現在及未來業務的發展計劃（包括資本性支出）所需要額外資金作出有利餘下集團股東權益的財務安排，同時亦能達到減低融資成本的目的。

餘下集團於二零零六年五月份以代價48,100,000港元出售其擁有位於西安的物業發展項目的全資附屬公司的全部權益以及其所欠的股東貸款，所得款項已用作餘下集團的一般營運資金以及城市建設投資業務及環保水務業務之營運資金。

預計當出售事項完成後，餘下集團的營運資金將會大大提高，將有利於餘下集團日後的業務發展。

或然負債

於二零零六年九月三十日，本集團就投資於馬鞍山污水處理項目向中國馬鞍山政府作出人民幣5,000,000元的擔保，有關詳情已載於二零零四年五月二十一日刊發之公佈。

餘下集團資產抵押

於二零零六年九月三十日，餘下集團的資產乃作為本集團獲授予銀行借貸及其他借貸的抵押品，包括投資物業賬面淨值60,694,000港元；物業、廠房及設備賬面淨值209,834,000港元。

僱員及薪酬政策

於二零零六年九月三十日，餘下集團於中國及香港的員工總數為261人。於該期間，員工開支為12,889,000港元。餘下集團為確保僱員薪酬能維持競爭力，按僱員個別表現而釐定其薪酬及花紅。餘下集團除了為僱員設立退休福利計劃外，還有向僱員提供各類型的培訓及發展計劃。

出售事項之財務影響

於出售事項完成後，本集團將不會在BSI、ICIM及CIC中擁有任何剩餘權益，而BSI、ICIM及CIC亦不再為本公司之附屬公司。

根據附錄二載列餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表，由於出售事項，總資產將由1,399,447,000港元下跌至於二零零六年九月三十日之1,122,639,000港元，下跌約19.78%；而其總負債則將由700,018,000港元下跌至於二零零六年九月三十日之318,793,000港元，下跌約54.46%。

按出售事項之總代價及BSI於二零零六年九月三十日之未經審核綜合資產淨值及ICIM及CIC於該日之未經審核資產淨值計算，估計於出售事項完成後，本集團將錄得收益淨額（已扣除所有有關開支）約104,417,000港元，此金額須待審核調整（如有）。

所得款項用途

董事預期，總代價中約500,000港元用於支付與出售事項有關之費用及開支，例如律師費及審計費。出售事項所得款項之餘額將約為617,370,000港元，其中150,000,000港元將用作環保水務業務之營運資金，其餘300,000,000港元用作城市建設和物業投資業務之營運資金，餘額167,370,000港元用作本集團之一般營運資金。

一般資料

根據上市規則，出售事項合併計算構成本公司之非常重大出售事項，須於股東特別大會上獲得股東批准，方可進行。於最後實際可行日期，就董事所知，並無股東須於股東特別大會上放棄投票。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第151頁至第152頁，會上將提呈以供批准(其中包括)框架協議、BSI協議及ICIM及CIC協議以及據上述各項協議項下擬進行之交易之普通決議案。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下盡快按照隨附之代表委任表格上所列印之指示填妥表格及交回，並且無論如何最遲須於股東特別大會指定時間四十八小時前送達本公司股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東1號太古廣場三期25樓。閣下於填妥並交回代表委任表格後仍可依願於其後親自出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

以投票方式表決之程序

根據本公司組織章程細則第73條，在宣佈舉手投票結果之前或之時，下列人士可要求以投票方式就於任何股東大會上提呈的決議案進行表決：

- (a) 該大會主席；或
- (b) 至少三名親身出席的股東或透過委任代表委託當時有權在會上投票的出席代表；或
- (c) 代表有權在會上投票的全部股東之中不少於十分之一投票權的一名或多名親身出席的股東，或其委任代表；或
- (d) 持有獲授權可出席大會並於會上投票的股份的一名或多名親身出席或由委任代表出席的股東，而該等股份合計之已繳足股本須不少於全部授予投票權股份之已繳足股本總額的十分之一。

推薦意見

董事認為，框架協議、BSI協議及ICIM及CIC協議之條款就股東而言屬公平合理並對本公司有利。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以進行框架協議、BSI協議及ICIM及CIC協議以及上述各項協議項下擬進行之交易。

董事會函件

進一步資料

請注意各附錄所載之進一步資料。

此 致

列位本公司股東 台照

承董事會命
國中控股有限公司
董事兼公司秘書
林長盛
謹啟

二零零七年一月五日

1. 有關本集團之會計師報告

以下為申報會計師國衛會計師事務所(英國特許會計師、香港執業會計師)就本集團編製之會計師報告全文，供載於本通函。



英國特許會計師
香港執業會計師

香港
中環畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

緒言

以下為吾等就國中控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止三年以及截至二零零六年九月三十日止六個月期間(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)編製之報告，供載於 貴公司日期為二零零七年一月五日之通函(「通函」)，內容有關根據 貴公司與上海臨江控股(集團)有限公司(「SLHG」)於二零零六年十月十九日訂立之有條件買賣協議(「框架協議」)以總代價617,870,000港元進行之下述各項交易：

- (a) 建議出售栢寧頓(上海)投資有限公司(「BSI」，一家 貴公司之間接全資附屬公司)之全部股權、BSI欠栢寧頓國際集團有限公司(「BIC」，一家 貴公司之直接全資附屬公司)一筆約112,576,000港元之免息股東貸款、BSI欠中毅投資有限公司(「CAI」，一家 貴公司之間接全資附屬公司)一筆約9,468,000港元之免息股東貸款。
- (b) 建議出售國中(長沙)體育新城投資項目管理有限公司(「ICIM」，一家 貴公司之直接全資附屬公司)之全部股權、長沙國中星城置業有限

公司（「CIC」，一家 貴公司之間接全資附屬公司）之38.9%股權，以及ICIM欠 貴公司一筆約221,433,000港元之免息股東貸款。

根據框架協議，BIC及CAI進一步與張贊先生（「張先生」）於二零零六年十月十九日訂立一項協議（「BSI協議」），張先生獲指定為就上述交易(a)項代表SLHG之受讓方。 貴公司亦與富騰投資有限公司（「TWI，一家SLHG之全資附屬公司」）訂立另一項協議（「ICIM & CIC協議」），TWI獲指定為就上述交易(b)項代表SLHG之受讓方。

貴公司於二零零零年二月九日在香港註冊成立為一家有限公司，從事投資控股業務。

編製基準

貴公司董事乃根據有關期間之經審核財務報表，並根據以下附註2.1所載之基準於作出適當調整後編製財務資料。為編製本報告以供載入通函，已作出重列此等財務報表之調整，以符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）中訂定之會計政策。

於本報告日期， 貴公司於以下附屬公司及聯營公司（全部皆為私人有限公司）擁有直接及間接權益。 貴公司、其附屬公司及聯營公司已採納三月三十一日為彼等之財政年度結算日，惟於中華人民共和國（「中國」）註冊成立之附屬公司須遵守中國有關法例而採納十二月三十一日為彼等之財政年度結算日則除外。於本報告日期，主要附屬公司及聯營公司之詳情列載於下，董事認為，詳載其他附屬公司則會導致篇幅過於冗長：

主要附屬公司之詳情

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點 及日期	已發行 繳足股本/ 註冊資本	貴集團 所持股權 百分比	主要業務	附註
BIC	香港 一九六四年十月十日	425,019,668港元	100%	投資控股	2
佳原貿易有限公司	香港 一九九三年五月十八日	310,000,000港元	100%	物業出租	2
Dragon World Investment Limited	英屬處女群島 一九九四年二月十八日	1,000美元	100%	投資控股	1
澤霸投資有限公司	香港 一九九二年九月十五日	2港元	100%	暫無營業	2
允貿企業有限公司	香港 一九九五年五月二十三日	2港元	100%	暫無營業	2

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點 及日期	已發行 繳足股本/ 註冊資本	貴集團 所持股權 百分比	主要業務	附註
中毅投資有限公司	香港 一九九三年一月二十日	2港元	100%	投資控股	2
BSI	香港 一九八九年十二月一日	119,152,722港元	100%	投資控股	2
上海鴻泰房地產有限公司 (「上海鴻泰」)	中國 一九九四年一月三十一日	12,000,000美元	90%	物業發展	3
恒來投資有限公司	香港 二零零三年三月二十八日	100港元	100%	物業投資	2
國中金融有限公司	香港 二零零零年十一月三日	10,000港元	100%	投資控股	2
國中證券有限公司	香港 一九九二年六月三十日	300,000,000港元	100%	證券交易	2
國中期貨有限公司	香港 一九九三年六月十五日	8,500,000港元	100%	期貨交易	2
國中愛華天津市政 環境工程有限公司 (「國中愛華」)	中國 二零零一年 十二月十八日	人民幣250,000,000元	93%	環境保護	4
United Star Assets Limited	英屬處女群島 二零零三年四月三十日	50,000美元	93%	投資控股	1
北京國清環境技術有限公司 (「北京國清」)	中國 二零零二年 十一月二十九日	人民幣20,000,000元	100%	環境保護	5
Interchina Investments Limited	英屬處女群島 二零零一年一月十二日	1美元	100%	投資控股	1
國中環保有限公司	英屬處女群島 二零零一年二月二十八日	1美元	100%	投資控股	1
Interchina Water Investments Limited	英屬處女群島 二零零三年六月十七日	1美元	100%	投資控股	1
漢中市石門城市供水 有限公司(「漢中石門」)	中國 二零零二年七月十六日	人民幣50,000,000元	74.4%	供水	6
國水(秦皇島)污水處理 有限公司(「國水(秦皇島)」)	中國 二零零二年 十一月二十九日	4,091,003美元	93%	污水處理	7
國水(昌黎)污水處理 有限公司(「國水(昌黎)」)	中國 二零零四年五月十四日	人民幣26,000,000元	93%	污水處理	8
國水(馬鞍山)污水處理 有限公司(「國水(馬鞍山)」)	中國 二零零四年六月二日	36,000,000港元	93%	污水處理	9
國中(長沙)體育新城投資 項目管理有限公司 (「體育新城」)	中國 二零零二年五月二十四日	18,080,000美元	100%	物業管理	10
長沙國中星城置業有限公司 (「國中星城」)	中國 二零零二年九月二十三日	人民幣90,000,000元	100%	物業投資	11
國中城市建設投資有限公司	英屬處女群島 二零零二年四月十九日	10,000美元	100%	投資控股	1
中國置業投資有限公司	英屬處女群島 二零零二年一月四日	10,000美元	100%	投資控股	1

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點 及日期	已發行 繳足股本/ 註冊資本	貴集團 所持股權 百分比	主要業務	附註
Keencity Investments Limited	英屬處女群島 二零零四年十二月八日	1美元	100%	投資控股	1
Eagle Sharp Investments Limited	英屬處女群島 二零零三年一月二十一日	1美元	100%	投資控股	1
Interchina Property Holdings Limited	英屬處女群島 二零零四年三月十五日	1美元	100%	投資控股	1
Interchina Property Agency Limited	香港 二零零四年三月二日	1港元	100%	物業管理	2
國中企業服務有限公司	香港 二零零零年八月二十一日	10,000港元	100%	提供企業服務	2
Jet Source Investments Limited	香港 二零零三年八月八日	2港元	100%	物業投資	2

主要聯營公司之詳情

聯營公司名稱	註冊成立/ 註冊地點 及日期	已發行 繳足股本/ 註冊資本	貴集團 所持股權 百分比	主要業務	附註
Money Capture Investments Limited	英屬處女群島 二零零二年五月八日	100美元	40%	投資控股	1
天津水與燃氣信息技術開發有限公司(「天津水與燃氣」)	中國 二零零四年十一月二十二日	人民幣5,000,000元	18.6%	環境服務	12

附註：

- (1) 由於該等公司並無法定審核要求，故並無為該等公司編製經審核財務報表。
- (2) 吾等於截至二零零六年三月三十一日止年度及截至二零零六年九月三十日止六個月內擔任該等公司之核數師。該等公司截至二零零四年及二零零五年三月三十一日止年度之財務報表則由另一家核數師德勤審核。該等公司截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止三年之各年以及截至二零零六年九月三十日止六個月期間之經審核財務報表已根據香港公認會計準則編製。
- (3) 上海鴻泰截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三年之各年法定財務報表乃依據在中國應用之有關會計原則及財務規例編製，並經由上海中惠會計師事務所有限公司審核。
- (4) 國中愛華截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三年之各年法定財務報表乃依據在中國應用之有關會計原則及財務規例編製，並經由天津中聯有限責任會計師事務所審核。
- (5) 北京國清截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三年之各年法定財務報表乃依據在中國應用之有關會計原則及財務規例編製，並經由北京中交會計師事務所有限公司審核。
- (6) 漢中石門截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三年之各年法定財務報表乃依據在中國應用之有關會計原則及財務規例編製，並經由漢中恒信有限責任會計師事務所審核。

- (7) 國水(秦皇島)截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三年之各年法定財務報表乃依據在中國應用之有關會計原則及財務規例編製，並經由秦皇島正源會計師事務所有限公司審核。
- (8) 國水(昌黎)截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三年之各年法定財務報表乃依據在中國應用之有關會計原則及財務規例編製，並經由秦皇島正源會計師事務所有限公司審核。
- (9) 國水(馬鞍山)截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三年之各年法定財務報表乃依據在中國應用之有關會計原則及財務規例編製，並經由安徽永涵會計師事務所審核。
- (10) 體育新城截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三年之各年法定財務報表乃依據在中國應用之有關會計原則及財務規例編製，並經由湖南里程有限責任會計師事務所審核。
- (11) 國中星城截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三年之各年法定財務報表乃依據在中國應用之有關會計原則及財務規例編製，並經由天職孜信會計師事務所審核。
- (12) 天津水與燃氣截至二零零五年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃依據在中國應用之有關會計原則及財務規例編製，並經由天津市火炬有限責任會計師事務所審核。

吾等於截至二零零六年三月三十一日止年度及截至二零零六年九月三十日止六個月內擔任 貴公司之核數師，並已審核 貴集團於上述期間之綜合財務報表。德勤•關黃陳方會計師事務所(「德勤」)則於截至二零零四年及二零零五年三月三十一日止年度內擔任 貴公司之核數師，並已審核 貴集團於上述期間之綜合財務報表。

董事及申報會計師各自之責任

於有關期間， 貴公司董事須遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則以及香港公司條例，負責編製並真實兼公平地呈列財務資料。此責任包括設計、實行及維持與編製並真實兼公平地呈列財務資料有關之內部監控，以確保其並無重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)；選擇並應用適當會計政策；及在不同情況下作出合理之會計估算。

吾等則負責根據吾等之審核結果對財務資料提出獨立意見。

意見基準

就本報告而言，作為對 貴公司財務資料發表意見之基準，吾等已按照香港會計師公會頒佈之《香港核數準則》對 貴公司之綜合經審核財務報表進行適當審核程序，並已根據香港會計師公會頒佈之核數指引「招股章程及申報會計師」(第3.340條)進行吾等認為所需之額外程序。

審核範圍包括進程序以取得與財務報表所載數額及披露事項有關之審核憑證。選取之該等程序須視乎核數師之判斷，包括評估財務報表之重大錯誤陳述（不論其由欺詐或錯誤引起）之風險。在作出該等風險評估時，核數師將考慮與公司編製並真實兼公平地呈列財務資料有關之內部監控，以為不同情況設計適當審核程序，但並非旨在就公司內部監控是否有效表達意見。審核範圍亦包括評估所用會計政策之恰當性，董事所作之會計估算之合理性，並就財務報表之整體呈列方式作出評估。吾等相信，吾等所取得之審核憑證就提出審核意見而言屬充分恰當。

持續經營基準之基本不明朗因素

吾等於作出意見時，已考慮於財務資料中作出相關編製財務資料時採用持續經營基準之基本不明朗因素之披露是否充分。誠如財務資料附註2.1所披露，貴集團於二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日之累積虧損分別為559,921,000港元、630,577,000港元、738,889,000港元及747,874,000港元，而於二零零五年及二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日之流動負債淨額分別為134,638,000港元、78,851,000港元及88,783,000港元。有關該基本不明朗因素之詳情載於財務資料附註2.1，吾等認為已作出適當之披露，故吾等於本報告內亦無作出保留意見。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實且公平地反映 貴公司於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日及二零零六年九月三十日之財政狀況，以及 貴集團截至該等日期止期間之綜合業績及現金流量。

財務資料之比較數字

董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事負責編製 貴集團未經審核財務資料，包括截至二零零五年九月三十日止六個月之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表（「財務資料之比較數字」），連同其附註。

吾等負責根據吾等之審閱，就財務資料之比較數字作出獨立結論。

已進行之審閱工作

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會所頒佈之核數準則第700號「中期財務報告之審閱」審閱 貴集團之未經審核財務資料，包括財務資料之比較數字連同其附註（須由董事負責）。審閱主要包括 貴集團管理層，並將分析程序應用於財務資料之比較數字，然後根據結果評估會計政策及呈報形式是否貫徹應用（惟已另作披露則除外）。審閱工作並不包括審計程序如控制測試及資產、負債和交易之核證。由於審閱之範圍遠較審計為小，故所提供之保障程度亦較審計為低。因此，吾等並無就財務資料之比較數字發表任何審計意見。

審閱結果

根據吾等審閱（不構成審計）之結果，就本報告而言並按照下文附註2.1所載之編製基準，吾等並無發現任何須對截至二零零五年九月三十日止六個月之財務資料之比較數字作出之重大修改。

A. 財務資料

綜合收益表

附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月		
	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核 及重列)	
營業額	6	89,422	225,003	134,740	14,817	83,152
銷售成本		—	(173,792)	(88,445)	(2,280)	(52,491)
其他經營收入	7	1,682	1,813	623	858	294
利息收入		3,968	183	421	1,122	109
員工成本	8	(31,846)	(31,577)	(32,279)	(14,027)	(16,418)
攤銷及折舊		(19,533)	(11,799)	(12,821)	(5,937)	(6,531)
銷售成本		(5,252)	(9,811)	(16,690)	(8,140)	(12,928)
行政成本		(55,221)	(49,676)	(42,036)	(18,066)	(24,594)
其他經營開支		—	—	(17,738)	—	—
投資物業重估引致之盈餘		24,978	10,566	1,008	—	—
商譽減值虧損		(6,618)	—	—	—	—
出售投資物業收益		—	1,180	—	—	—
經營溢利／(虧損)	9	1,580	(37,910)	(73,217)	(31,653)	(29,407)
財務成本	10	(31,043)	(34,491)	(26,135)	(12,120)	(13,336)
應佔聯營公司業績		(2,371)	—	(9,473)	4,663	(776)
出售附屬公司收益	37	—	—	237	29,828	237
除稅前虧損		(31,834)	(72,401)	(108,588)	(9,282)	(43,282)
稅項	11	(130)	(100)	(937)	(284)	(355)
本年度／本期間虧損		<u>(31,964)</u>	<u>(72,501)</u>	<u>(109,525)</u>	<u>(9,566)</u>	<u>(43,637)</u>
應佔：						
本公司權益持有人		(26,793)	(70,656)	(108,312)	(8,985)	(42,530)
少數股東權益		(5,171)	(1,845)	(1,213)	(581)	(1,107)
		<u>(31,964)</u>	<u>(72,501)</u>	<u>(109,525)</u>	<u>(9,566)</u>	<u>(43,637)</u>
股息		—	—	—	—	—
本公司權益持有人應佔虧損之 每股虧損(港仙)						
基本	12	<u>0.583</u>	<u>1.519</u>	<u>2.166</u>	<u>0.161</u>	<u>0.908</u>
攤薄	12	<u>0.583</u>	<u>1.519</u>	<u>2.166</u>	不適用	不適用

綜合資產負債表

	附註	於三月三十一日		於九月三十日	
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年
		千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元
非流動資產					
投資物業	13	477,871	394,325	60,694	60,694
租賃土地及土地使用權之權益	14	77,422	75,857	75,722	74,924
物業、廠房及設備	15	448,663	617,175	750,413	726,059
聯營公司權益	17	—	943	83,448	91,748
商譽	18	3,178	2,846	2,846	2,846
於一年後到期之應收貸款	19	8,000	5,600	—	—
其他非流動資產	20	2,716	2,828	2,466	2,413
		<u>1,017,850</u>	<u>1,099,574</u>	<u>975,589</u>	<u>958,684</u>
流動資產					
存貨	21	1,560	604	—	—
在建工程合約		—	3,266	—	—
供出售之發展中物業	22	259,432	397,066	277,974	296,320
於一年內到期之應收貸款	19	2,600	2,600	—	—
貿易及其他應收賬款及預付款	23	262,681	91,773	140,835	119,098
按公平值計入損益賬之金融資產	24	374	154	172	164
預付稅項		222	893	649	365
銀行結餘—信託及獨立賬戶	25	10,543	8,624	5,277	3,694
現金及現金等值	26	47,951	55,737	16,894	21,122
		<u>585,363</u>	<u>560,717</u>	<u>441,801</u>	<u>440,763</u>

	附註	於三月三十一日			於
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十日
		千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)	二零零六年 千港元
流動負債					
貿易及其他應付賬款及已收訂金	27	221,800	339,443	299,530	259,335
應付一間關連公司款項	28	6,606	40,555	450	7,616
於一年內到期之有抵押銀行借貸	29	60,762	44,613	155,402	155,544
於一年內到期之有抵押其他借貸	29	290,878	165,680	65,203	66,984
於一年內到期之無抵押其他借貸	29	—	105,000	—	40,000
於一年內到期之融資租賃責任	30	87	64	67	67
		<u>580,133</u>	<u>695,355</u>	<u>520,652</u>	<u>529,546</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>5,230</u>	<u>(134,638)</u>	<u>(78,851)</u>	<u>(88,783)</u>
總資產減流動負債		<u>1,023,080</u>	<u>964,936</u>	<u>896,738</u>	<u>869,901</u>
本公司權益持有人應佔資本及儲備					
股本	32	459,492	468,492	558,492	558,492
股份溢價及儲備		290,117	224,918	128,799	119,814
		<u>749,609</u>	<u>693,410</u>	<u>687,291</u>	<u>678,306</u>
少數股東權益		24,328	22,483	21,704	21,123
		<u>773,937</u>	<u>715,893</u>	<u>708,995</u>	<u>699,429</u>
非流動負債					
於一年後到期之有抵押銀行借貸	29	247,845	247,576	145,926	168,689
於一年後到期之無抵押其他借貸	29	—	—	40,000	—
於一年後到期之融資租賃責任	30	108	277	210	176
遞延稅項負債	34	1,190	1,190	1,607	1,607
		<u>249,143</u>	<u>249,043</u>	<u>187,743</u>	<u>170,472</u>
		<u>1,023,080</u>	<u>964,936</u>	<u>896,738</u>	<u>869,901</u>

資產負債表

	附註	於			
		三月三十一日			九月三十日
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	
非流動資產					
物業、廠房及設備	15	3,717	1,556	1,585	1,585
於附屬公司之投資	16	232,003	412,184	412,184	412,184
聯營公司權益	17	—	—	68,705	62,660
其他非流動資產	20	380	380	380	380
		<u>236,100</u>	<u>414,120</u>	<u>482,854</u>	<u>476,809</u>
流動資產					
貿易及其他應收賬款及預付款	23	1,434	5,569	76,849	57,732
應收附屬公司款項		1,173,125	1,112,815	780,152	674,014
現金及現金等值	26	8,062	2,547	38	100
		<u>1,182,621</u>	<u>1,120,931</u>	<u>857,039</u>	<u>731,846</u>
流動負債					
貿易及其他應付賬款及已收訂金	27	8,900	5,594	14,254	6,142
應付附屬公司款項		665,108	922,890	644,548	521,703
應付一間關連公司款項	28	6,606	40,555	450	7,616
於一年內到期之無抵押其他借貸	29	—	105,000	—	40,000
		<u>680,614</u>	<u>1,074,039</u>	<u>659,252</u>	<u>575,461</u>
流動資產淨額		<u>502,007</u>	<u>46,892</u>	<u>197,787</u>	<u>156,385</u>
總資產減流動負債		<u>738,107</u>	<u>461,012</u>	<u>680,641</u>	<u>633,194</u>
本公司權益持有人應佔資本及儲備					
股本	32	459,492	468,492	558,492	558,492
股份溢價及儲備	33	278,615	(7,480)	82,149	74,702
		<u>738,107</u>	<u>461,012</u>	<u>640,641</u>	<u>633,194</u>
非流動負債					
於一年後到期之無抵押其他借貸	29	—	—	40,000	—
		<u>738,107</u>	<u>461,012</u>	<u>680,641</u>	<u>633,194</u>

綜合權益變動表

	股本 千港元	股份 溢價 千港元	特別 儲備 千港元 (附註1)	滙兌 儲備 千港元	可換 股票據 儲備 千港元 (附註2)	累計 虧損 千港元 (重列)	小計 千港元 (重列)	少數 股東權益 千港元 (重列)	權益總額 千港元 (重列)
於二零零三年四月一日 之結餘(如前呈報)	459,492	276,969	571,996	1,072	—	(521,808)	787,721	—	787,721
採納新會計政策之影響									
— 香港會計準則第1號	—	—	—	—	—	—	—	25,034	25,034
— 香港會計準則詮釋第21號	—	—	—	—	—	(2,160)	(2,160)	—	(2,160)
— 香港會計準則第17號	—	—	—	—	—	(9,160)	(9,160)	(1,019)	(10,179)
於二零零三年四月一日 之結餘(如重列)	459,492	276,969	571,996	1,072	—	(533,128)	776,401	24,015	800,416
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	23,218	23,218
未於收益表中確認之換算 海外附屬公司之匯兌差額	—	—	—	1	—	—	1	—	1
收購附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	(17,734)	(17,734)
本年度虧損	—	—	—	—	—	(26,793)	(26,793)	(5,171)	(31,964)
於二零零四年三月三十一日 之結餘	<u>459,492</u>	<u>276,969</u>	<u>571,996</u>	<u>1,073</u>	<u>—</u>	<u>(559,921)</u>	<u>749,609</u>	<u>24,328</u>	<u>773,937</u>
於二零零四年四月一日之結餘 (如重列)	459,492	276,969	571,996	1,073	—	(559,921)	749,609	24,328	773,937
未於收益表中確認之換算 海外附屬公司之匯兌差額	—	—	—	(33)	—	—	(33)	—	(33)
行使購股權	9,000	5,490	—	—	—	—	14,490	—	14,490
本年度虧損	—	—	—	—	—	(70,656)	(70,656)	(1,845)	(72,501)
於二零零五年三月三十一日 之結餘	<u>468,492</u>	<u>282,459</u>	<u>571,996</u>	<u>1,040</u>	<u>—</u>	<u>(630,577)</u>	<u>693,410</u>	<u>22,483</u>	<u>715,893</u>
於二零零五年四月一日之結餘 (如重列)	468,492	282,459	571,996	1,040	—	(630,577)	693,410	22,483	715,893
未於收益表中確認之換算 海外附屬公司之匯兌差額	—	—	—	11,911	—	—	11,911	434	12,345
發行可換股票據	—	—	—	—	6,354	—	6,354	—	6,354
轉換可換股票據	90,000	282	—	—	(6,354)	—	83,928	—	83,928
本年度虧損	—	—	—	—	—	(108,312)	(108,312)	(1,213)	(109,525)
於二零零六年三月三十一日 之結餘	<u>558,492</u>	<u>282,741</u>	<u>571,996</u>	<u>12,951</u>	<u>—</u>	<u>(738,889)</u>	<u>687,291</u>	<u>21,704</u>	<u>708,995</u>

	股本 千港元	股份 溢價 千港元	特別 儲備 千港元 (附註1)	滙兌 儲備 千港元	可換 股票據 儲備 千港元 (附註2)	累計 虧損 千港元 (重列)	小計 千港元 (重列)	少數 股東權益 千港元 (重列)	權益總額 千港元 (重列)
於二零零六年四月一日之結餘 (如重列)	558,492	282,741	571,996	12,951	—	(738,889)	687,291	21,704	708,995
本期間虧損	—	—	—	—	—	(8,985)	(8,985)	(581)	(9,566)
於二零零六年九月三十日 之結餘	<u>558,492</u>	<u>282,741</u>	<u>571,996</u>	<u>12,951</u>	<u>—</u>	<u>(747,874)</u>	<u>678,306</u>	<u>21,123</u>	<u>699,429</u>
於二零零五年四月一日之結餘 (如前呈報)	468,492	282,459	571,996	1,040	—	(617,301)	706,686	—	706,686
採納新會計政策之影響									
— 香港會計準則第1號	—	—	—	—	—	—	—	23,705	23,705
— 香港會計準則詮釋第21號	—	—	—	—	—	(1,190)	(1,190)	—	(1,190)
— 香港會計準則第17號	—	—	—	—	—	(12,086)	(12,086)	(1,222)	(13,308)
於二零零五年四月一日之結餘 (如重列)	468,492	282,459	571,996	1,040	—	(630,577)	693,410	22,483	715,893
未於收益表中確認之換算 海外附屬公司之匯兌差額	—	—	—	13,419	—	—	13,419	—	13,419
本期間虧損	—	—	—	—	—	(42,530)	(42,530)	(1,107)	(43,637)
於二零零五年九月三十日 之結餘(未經審核)	<u>468,492</u>	<u>282,459</u>	<u>571,996</u>	<u>14,459</u>	<u>—</u>	<u>(673,107)</u>	<u>664,299</u>	<u>21,376</u>	<u>685,675</u>

附註：

- (1) 本集團之特別儲備主要指栢寧頓國際集團有限公司(「栢寧頓」)股份面值與根據本公司與栢寧頓於二零零零年七月二十七日刊發之文件所載協議計劃所發行以換取栢寧頓股份之股份面值之差額。
- (2) 根據香港會計準則第32號，已發行可換股票據在首次確認時分為負債及權益兩部分。負債部分以公平值確認(乃按相等之非可換股票據之市場利率而釐定)，而發行所得款項與負債部分公平值之間之差額則計入權益部分。負債部分其後按攤銷成本記賬。權益部分在可換股票據儲備確認，直至票據轉換時撥入股份溢價，或在票據贖回時從可換股票據儲備直接轉至累計虧損。

綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日	
	止六個月			止六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(重列)	(重列)			(未經審核)
除稅前虧損	(31,834)	(72,401)	(108,588)	(9,282)	(43,282)
就下列項目作出之調整：					
物業、廠房及設備之折舊	17,865	9,902	11,226	5,139	5,739
租賃土地及土地使用權之權益攤銷	1,565	1,565	1,595	798	792
商譽攤銷	103	332	—	—	—
貿易應收賬款減值	—	—	17,738	—	—
投資物業重估引致之盈餘	(24,978)	(10,566)	(1,008)	—	—
確認商譽之減值虧損	6,618	—	—	—	—
應佔聯營公司業績	2,371	—	9,473	(4,663)	776
出售投資物業收益	—	(1,180)	—	—	—
出售物業、廠房及設備之虧損	78	69	40	310	—
出售附屬公司收益	—	—	(237)	(29,828)	(237)
利息收入	(3,968)	(183)	(421)	(1,122)	(109)
利息支出	31,043	34,491	26,135	12,120	13,336
未計營運資金變動前經營現金流量	(1,137)	(37,971)	(44,047)	(26,528)	(22,985)
存貨(增加)/減少	(490)	957	—	—	—
供出售之發展中物業(增加)/減少	—	(94,199)	(2,143)	(18,346)	12,623
貿易及其他應收賬款及預付款 (增加)/減少	258,843	170,908	(77,023)	(1,239)	(142,120)
應收聯營公司款項(增加)/減少	(66,584)	—	4,822	(3,383)	25,143
按公平值計入損益賬之金融資產 減少/(增加)	30	220	(18)	8	(27)
銀行信託及獨立賬戶減少/(增加)	4,868	1,919	3,347	1,583	(1,102)
在建工程合約減少/(增加)	—	(3,266)	3,266	—	(922)
貿易及其他應付賬款及已收訂金(減少)/增加	76,569	107,553	(2,046)	(8,129)	12,551
應付一間關連公司款項增加/(減少)	(80,227)	33,949	(40,105)	7,166	44,430
應收貸款減少	1,400	2,400	8,200	—	1,200
經營所得/(所用)現金	193,272	182,470	(145,747)	(48,868)	(71,209)
已付所得稅	(410)	(771)	(277)	—	—
已收利息收入	3,968	183	421	1,122	109
經營業務所得/(所用)現金	196,830	181,882	(145,603)	(47,746)	(71,100)

	截至九月三十日				
	截至三月三十一日止年度			止六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零五年
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	(重列)	(重列)		(未經審核)	
投資業務					
收購一間附屬公司	10,981	—	—	—	—
收購附屬公司之額外權益	(21,228)	—	—	—	—
購入投資物業	(42,611)	(31,888)	—	—	—
購入物業、廠房及設備	(414,249)	(221,907)	(33,275)	(8,757)	(8,210)
出售投資物業所得款項	—	127,180	—	—	—
出售物業、廠房及設備所得款項	3	337	23	—	—
出售附屬公司所得款項	—	—	131,233	48,074	131,233
購入於一間聯營公司之投資	—	(943)	—	—	—
其他非流動資產退款／(付款)淨額	(660)	(112)	362	53	301
投資業務(所用)／所得現金淨額	(467,764)	(127,333)	98,343	39,370	123,324
融資業務					
發行股份所得款項	—	14,490	—	—	—
已付利息	(31,035)	(17,527)	(20,094)	(8,860)	(11,230)
新銀行貸款	453,292	278,534	28,846	33,653	—
償還融資租賃責任	(240)	(199)	(64)	(34)	(32)
償還銀行貸款	(64,989)	(315,083)	(25,991)	(12,155)	(1,289)
償還其他貸款	(40,600)	—	(65,000)	—	(65,000)
償還銀行透支	(46,984)	(6,945)	—	—	—
發行可換股票據所得款項	—	—	90,000	—	—
融資業務所得／(所用)現金淨額	269,444	(46,730)	7,697	12,604	(77,551)
現金及現金等值增加／(減少)淨額	(1,490)	7,819	(39,563)	4,228	(25,327)
於年初／期初之現金及現金等值	49,441	47,951	55,737	16,894	55,737
匯率變動影響	—	(33)	720	—	720
於年末／期末之現金及現金等值	47,951	55,737	16,894	21,122	31,130
現金及現金等值結餘分析					
現金及銀行結餘	58,494	64,361	22,171	24,816	40,856
減：銀行結餘－信託及獨立賬戶	(10,543)	(8,624)	(5,277)	(3,694)	(9,726)
	47,951	55,737	16,894	21,122	31,130

財務報表附註

1. 一般事項

國中控股有限公司(「本公司」)為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處位於香港皇后大道中29號怡安華人行7樓701室。

本公司乃投資控股公司。本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)主要業務從事環保及水處理業務、城市發展及投資業務、物業投資業務以及證券及金融業務。

本公司之綜合財務報表以港元呈列，並與本公司之功能貨幣相同。

2.1 編製基準

編製該等綜合財務報表所採用之主要會計政策載列如下。除另有說明者外，該等政策已於有關期間貫徹應用。

此等財務報表乃按香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，為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(「詮釋」)之統稱)、香港普遍採納之會計原則，及香港公司條例之披露規定，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文編製。

用於編製財務報表之估量基準為歷史成本法編製，惟就重估按公平值計入損益賬之若干金融資產及金融負債、以公平值列賬之投資物業作出修訂。

編製財務報表要求管理層在應用本公司會計政策之過程中行使判斷，當中涉及較深入或複雜之判斷、或作出對綜合財務報表屬重大之假設及估計。

於編製財務報表時，本公司董事(「董事」)已基於本集團分別於二零零五年及二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日之流動負債淨額約134,638,000港元、78,851,000港元及88,783,000港元，而考慮本集團日後之資金週轉。董事一直並正積極採取下文所述之多項措施，改善本集團之資金週轉狀況。財務報表並不包括下文所述措施未能實行而造成之任何調整。倘此等措施未能成功實行或不足以改善本集團之資金週轉狀況，或倘持續經營基準並不恰當，財務報表可能須作出調整，以將本集團資產價值減至其可收回金額，以為可能產生之任何進一步負債作出撥備，並分別將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。

財務報表乃假設本集團將作為持續經營實體繼續經營(不論於二零零六年九月三十日及隨後至批准該等財務報表之日止之情況)而編製。為改善本集團之財務狀況、即時資金週轉及現金流量，本公司董事已於本報告日期採取數項財務措施及其他多項正在進行中之措施，當中包括但不限於下列措施：

- (i) 於二零零六年十月十九日，本集團與一名獨立第三方訂立一項框架協議，該協議乃有關出售兩家附屬公司之全部已發行股本、一家附屬公司已發行股本之38.9%，以及彼等各自之股東貸款，合共代價617,870,000港元，將以現金支付。有關詳情載於本公司日期為二零零六年十月二十日之公佈內；

- (ii) Wealth Land Development Corp.(本公司之股東並由本公司主席兼董事張揚先生實益擁有)同意向本集團提供持續財務資助。

所以，董事信納本集團於可見將來可於債項到期時應付其財務責任。因此，財務報表按持續經營基準編製。

2.2 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團首次採納香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」(「會計實務準則第12號(經修訂)」)，其最主要影響乃在於計算遞延稅項上。會計實務準則第12號(經修訂)則要求採納資產負債表負債方法，即除有限之特別情況外，就會計賬面上資產及負債之金額與其相對之稅基金額所產生之暫時差異，以遞延稅項形式予以確認。因會計實務準則第12號(經修訂)並無明確訂明於首次採納該準則時過渡安排上之要求，此項新頒佈之會計政策已追溯處理。採納會計實務準則第12號(經修訂)對截至二零零四年三月三十一日止年度之業績並無重大影響。

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團首次採納與其業務相關之新訂及經修訂(並已於二零零五年四月一日起之財政年度生效)之香港財務報告準則及詮釋如下：

香港會計準則第1號	財務報表之呈報
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計之變動及誤差
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第11號	工程合約
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	業務分類報告
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借款費用
香港會計準則第24號	關連人士之披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈報
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第39號(修訂)	金融資產及金融負債之過渡及首次確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則詮釋第15號	經營租賃—優惠
香港會計準則詮釋第21號	所得稅—非折舊資產之重估價值回收
香港會計準則詮釋第27號	評估涉及租賃為法定形式之交易實質
香港—詮釋第2號	適用於酒店物業之會計政策
香港—詮釋第3號	收入—發展中物業完工前之銷售合同
香港—詮釋第4號	租賃—就香港土地租賃確定租賃年期
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港財務報告準則第5號	持作出售及已終止經營業務之非流動資產

採納新訂及經修訂香港會計準則第2、7、8、10、11、12、14、16、18、19、21、23、27、28、33、37號、香港會計準則詮釋第15、27號、香港一詮釋第2、3、4號及香港財務報告準則第5號並無導致本集團之會計政策出現重大變動。

採納其他香港財務準則之影響概述如下：

- (a) 香港會計準則第1號影響了綜合資產負債表、綜合收益表、綜合權益變動表及其他披露事項上少數股東權益之呈列。此外，於往年，本集團所佔聯營公司應佔稅項，於綜合收益表中作為本集團稅項支出／(抵免)總額之一部分呈列。採納香港會計準則第1號後，本集團所佔收購後聯營公司之業績，已扣除應佔聯營公司稅項。
- (b) 香港會計準則第24號已擴大關連人士之釋義，影響到本集團關連人士之披露。
- (c) 採納經修訂香港會計準則第17號導致有關將租賃土地及土地使用權由物業、廠房及設備重新分類為經營租約之會計政策變動，並須追溯應用。開始時就租賃土地及土地使用權之權益而支付之預付款項乃於租約期間按直線法於收益表內支銷，倘出現減值，減值亦於收益表內支銷。土地及樓宇租約會按租約中土地部分及樓宇部分之租賃權益於租約開始時之相對公平值比例分為土地租約與樓宇租約。土地租約會按成本列值，並於租約期間攤銷，而樓宇則按成本減累計折舊列值。於往年，於租賃土地之權益及土地使用權乃分類為物業、廠房及設備，並按成本扣除減值列值，惟分類為發展中物業者則按成本減減值虧損列賬。
- (d) 採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號已導致有關金融工具之確認、計量、不再確認及披露之會計政策出現變動。

(i) 權益證券

於往年，持有作買賣用途之上市權益證券乃作為證券投資披露，並按市值列值，有關價值變動乃計入損益賬。根據香港會計準則第39號，持有作買賣用途之上市權益證券乃分類為按公平值計入損益賬之金融資產，並繼續按收市價列值，所有已變現及未變現之收益或虧損均確認於收益表。採納香港會計準則第39號規定須採用未來應用法。

(ii) 可換股票據

根據香港會計準則第32號，所發行之可換股票據乃於初次確認時分為負債部份及權益部份，方式為按公平值確認負債部份(公平值乃使用同等不可換股票據之市場利率釐定)，而發行所得款項與負債部份之公平值兩者之差則歸於權益部份。負債部份其後乃按已攤銷成本列值。權益部份會確認於可換股票據儲備，直至票據被轉換(屆時將轉撥至股份溢價)或票據被贖回(屆時將直接撥至保留盈利)為止。安排可換股票據所招致之發行成本乃於發行年度之收益表內扣除。採納香港會計準則第32號規定須採用追溯應用法。

- (e) 採納經修訂香港會計準則第40號導致會計政策出現變動，投資物業之公平值變動乃記錄於收益表，作為投資物業重估之收益或虧損。於往年，公平值增加乃於投資物業重估儲備列賬。公平值減少首先按組合基準與先前估值增加互相抵銷，餘額於收益表支銷。

- (f) 採納經修訂香港會計準則詮釋第21號導致有關計量重估投資物業產生之遞延稅項負債之會計政策出現變動。有關遞延稅項負債乃按透過使用收回資產賬面值可能引致之稅務後果計算。於過往年度，預期該資產之賬面值將透過銷售收回。
- (g) 採納香港財務報告準則第3號、香港會計準則第36號及香港會計準則第38號導致有關正商譽及負商譽之會計政策出現變動，並規定採用未來應用法。直至二零零五年三月三十一日：
 - (i) 正商譽乃撥充資本並於其可使用經濟年限10年期間以直線法攤銷，並須於出現減值跡象時進行減值測試；及
 - (ii) 負商譽乃於所收購非貨幣資產之加權平均可使用年限期間予以攤銷，惟倘於收購日期與已識別預期未來虧損有關，則作別論。在該等情況下，其會於該等預期虧損出現時確認於收益表。

隨採納香港財務報告準則第3號、香港會計準則第36號及香港會計準則第38號後：

- (i) 本集團由二零零五年四月一日起不再攤銷剩餘商譽；
- (ii) 於二零零五年三月三十一日之累計攤銷已抵銷，並相應減少正商譽成本；
- (iii) 由截至二零零六年三月三十一日止年度起，正商譽將於每年及於出現減值跡象時進行減值測試；及
- (iv) 根據香港財務報告準則第3號之過渡性條文，所有負商譽已由二零零五年四月一日起不再確認，亦相應減少累計虧損。

會計政策之所有變動均已根據各自準則之過渡性條文作出（倘適用）。本集團所採納之所有準則均規定須追溯應用法，惟以下各準則除外：

- (i) 香港會計準則第16號－初次計量於交換資產交易收購之物業、廠房及設備項目只會於未來進行之交易中按公平值入賬；
- (ii) 香港會計準則第21號－作為境外業務一部份之商譽及公平值調整只會於未來入賬；
- (iii) 香港會計準則第39號－不准許根據該準則追溯確認、不再確認及計量金融資產及負債。本集團將先前之會計實務準則第24號「證券投資會計」應用於二零零五年比較資料中之證券投資及對沖關係。因會計實務準則第24號與香港會計準則第39號之會計差異而須作出之調整乃於二零零五年四月一日釐定及確認；
- (iv) 香港會計準則第40號－由於本集團已採納公平值模式，故本集團無需重列比較資料，任何調整應對二零零五年四月一日之保留盈利進行（包括將於投資物業重估盈餘持有之任何數額重新分類）；及
- (v) 香港財務報告準則第3號－預期由二零零五年四月一日起應用。

2.3 會計政策變動影響之概要

上述會計政策於有關期間以及截至二零零五年九月三十日止六個月變動之影響如下：

- (a) 對於二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日之綜合資產負債表之影響：

	香港 會計準則 詮釋 第21號 千港元	香港 會計準則 第17號 千港元	香港 會計準則 第39號 千港元	總計 千港元
於二零零四年三月三十一日				
資產				
租賃土地及土地使用權權益增加	—	77,422	—	77,422
物業、廠房及設備減少	—	(89,165)	—	(89,165)
證券投資減少	—	—	(374)	(374)
按公平值計入損益賬之 金融資產增加	—	—	374	374
				<u>(11,743)</u>
負債／權益				
少數股東權益減少	—	(1,119)	—	(1,119)
遞延稅項負債增加	1,190	—	—	1,190
累計虧損增加	(1,190)	(10,624)	—	(11,814)
				<u>(11,743)</u>
於二零零五年三月三十一日				
資產				
租賃土地及土地使用權權益增加	—	75,857	—	75,857
物業、廠房及設備減少	—	(89,165)	—	(89,165)
證券投資減少	—	—	(154)	(154)
按公平值計入損益賬之 金融資產增加	—	—	154	154
				<u>(13,308)</u>
負債／權益				
少數股東權益減少	—	(1,222)	—	(1,222)
遞延稅項負債增加	1,190	—	—	1,190
累計虧損增加	(1,190)	(12,086)	—	(13,276)
				<u>(13,308)</u>

	香港 會計準則 詮釋 第21號 千港元	香港 會計準則 第17號 千港元	香港 會計準則 第39號 千港元	總計 千港元
於二零零六年三月三十一日				
資產				
租賃土地及土地使用權權益增加	—	75,722	—	75,722
物業、廠房及設備減少	—	(90,880)	—	(90,880)
證券投資減少	—	—	(172)	(172)
按公平值計入損益賬之 金融資產增加	—	—	172	172
				<u>(15,158)</u>
負債／權益				
少數股東權益減少	—	(1,349)	—	(1,349)
遞延稅項負債增加	1,607	—	—	1,607
累計虧損增加	(1,607)	(13,809)	—	(15,416)
				<u>(15,158)</u>
於二零零六年九月三十日				
資產				
租賃土地及土地使用權權益增加	—	74,924	—	74,924
物業、廠房及設備減少	—	(90,880)	—	(90,880)
證券投資減少	—	—	(164)	(164)
按公平值計入損益賬之 金融資產增加	—	—	164	164
				<u>(15,956)</u>
負債／權益				
少數股東權益減少	—	(1,401)	—	(1,401)
遞延稅項負債增加	1,607	—	—	1,607
累計虧損增加	(1,607)	(14,555)	—	(16,162)
				<u>(15,956)</u>

- (b) 對於二零零三年四月一日、二零零四年四月一日、二零零五年四月一日及二零零六年四月一日權益結餘之影響：

	香港 會計準則 詮釋 第21號 千港元	香港 會計準則 第17號 千港元	總計 千港元
於二零零三年四月一日			
少數股東權益減少	—	(1,019)	(1,019)
累計虧損增加	(2,160)	(9,160)	(11,320)
權益總額減少			<u>(12,339)</u>
於二零零四年四月一日			
少數股東權益減少	—	(1,119)	(1,119)
累計虧損增加	(1,190)	(10,624)	(11,814)
權益總額減少			<u>(12,933)</u>
於二零零五年四月一日			
少數股東權益減少	—	(1,222)	(1,222)
累計虧損增加	(1,190)	(12,086)	(13,276)
權益總額減少			<u>(14,498)</u>
於二零零六年四月一日			
少數股東權益減少	—	(1,349)	(1,349)
累計虧損增加	(1,607)	(13,809)	(15,416)
權益總額減少			<u>(16,765)</u>

- (c) 對有關期間綜合收益表之影響：

	香港 會計準則 詮釋 第21號 千港元	香港 會計準則 第17號 千港元	總計 千港元
截至二零零四年三月三十一日止年度			
攤銷及折舊增加	—	1,565	1,565
遞延稅項開支減少	(970)	—	(970)
少數股東權益增加	—	(102)	(102)
本公司權益持有人應佔虧損增加／ (減少) 總額	<u>(970)</u>	<u>1,463</u>	<u>493</u>
每股基本及攤薄虧損增加／(減少) (仙)	<u>(0.021)</u>	<u>0.032</u>	<u>0.011</u>

	香港 會計準則 第21號 千港元	香港 會計準則 第17號 千港元	總計 千港元
截至二零零五年三月三十一日止年度			
攤銷及折舊增加	—	1,565	1,565
少數股東權益增加	—	(102)	(102)
本公司權益持有人應佔虧損增加總額	<u>—</u>	<u>1,463</u>	<u>1,463</u>
每股基本及攤薄虧損增加 (仙)	<u>—</u>	<u>0.032</u>	<u>0.032</u>
截至二零零六年三月三十一日止年度			
攤銷及折舊增加	—	1,595	1,595
遞延稅項開支增加	417	—	417
少數股東權益增加	—	(104)	(104)
本公司權益持有人應佔虧損增加總額	<u>417</u>	<u>1,491</u>	<u>1,908</u>
每股基本及攤薄虧損增加 (仙)	<u>0.008</u>	<u>0.030</u>	<u>0.038</u>
截至二零零六年九月三十日止六個月			
攤銷及折舊增加	—	798	798
遞延稅項開支增加	—	—	—
少數股東權益增加	—	(52)	(52)
本公司權益持有人應佔虧損增加總額	<u>—</u>	<u>746</u>	<u>746</u>
每股基本虧損增加 (仙)	<u>—</u>	<u>0.013</u>	<u>0.013</u>
截至二零零五年九月三十日止六個月 (未經審核)			
攤銷及折舊增加	—	798	798
遞延稅項開支增加	—	—	—
少數股東權益增加	—	(52)	(52)
本公司權益持有人應佔虧損增加總額	<u>—</u>	<u>746</u>	<u>746</u>
每股基本虧損增加 (仙)	<u>—</u>	<u>0.013</u>	<u>0.013</u>

2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則的影響

下列已頒佈但尚未生效之新訂準則或詮釋並無獲提早採納。除另有說明者外，該等香港財務報告準則乃於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效：

新香港財務報告準則／ 詮釋／修訂準則	生效日期	描述
香港會計準則第1號(修訂本)	二零零七年一月一日	資本披露
香港會計準則第21號(修訂本)	二零零六年一月一日	海外業務投資淨額
香港會計準則第39號(修訂本)	二零零六年一月一日	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理方法
香港會計準則第39號(修訂本)	二零零六年一月一日	選擇以公平值入賬
香港會計準則第39號 及香港財務報告準則 第4號(修訂本)	二零零六年一月一日	財務擔保合約
香港財務報告準則第1號(修訂本)	二零零六年一月一日	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第6號	二零零六年一月一日	礦產資源之勘探及評估
香港財務報告準則第7號	二零零七年一月一日	金融工具：披露
香港財務報告準則－詮釋第4號	二零零六年一月一日	釐定一項安排是否包括租賃
香港財務報告準則－詮釋第5號	二零零六年一月一日	解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第6號	二零零五年十二月一日	參與特定市場廢物電業及電子設備所產生之負債
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第7號	二零零六年三月一日	根據香港會計準則第29號「嚴重通脹經濟中之財務報告」應用重列法
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第8號	二零零六年五月一日	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)－詮釋第9號	二零零六年六月一日	重估嵌入式衍生工具

本集團並無提早採納上述新訂／經修訂準則及詮釋。本公司董事及本集團管理層估計，採納新訂／經修訂準則及詮釋並不會對本集團之會計政策有重大變動，惟香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第7號規定須對市場風險之敏感性分析及資本披露作額外披露則除外。採納新訂／經修訂準則及詮釋將不會對本集團之財政狀況及營運業績有重大影響。

2.5 主要會計政策概要

本集團及本公司編製財務報表所遵循之主要會計政策概述如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至三月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

本集團收購附屬公司乃以購買會計法處理。收購成本乃按互換日期所提供資產、所發行權益性工具及所產生或承擔負債之公平值，另加收購直接引致之成本

計算。不論少數股東權益之多寡，企業合併時所收購之可識別資產及所承擔負債及或然負債，最初均以收購日期之公平值計量。收購成本超出本集團分佔所收購可識別資產淨值之公平值部分乃記錄為商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則差額會直接於收益表中確認。

集團內公司間之所有重大交易、結餘及集團內公司間之交易之未變現溢利乃於綜合賬目抵銷。除非該交易提供證據證明所轉移資產出現減值，否則未變現虧損亦予以抵銷。附屬公司之會計政策已在需要情況下作修訂，以確保與本集團所採納之政策相一致。

(ii) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但無控制權之所有實體，通常附帶有20%至50%投票權之股權。於聯營公司投資以權益會計法入賬，並初步按成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時之可鑑別商譽(扣除任何減值虧損)。

綜合收益表包括本集團在本年度內應佔聯營公司之收購後業績。於綜合資產負債表內，於聯營公司權益按本集團應佔之聯營公司資產淨額加上至目前為止仍未於損益表攤銷之溢價減可鑑別減值虧損列賬。倘本集團與其聯營公司進行交易，未變現溢利及虧損將予抵銷，惟以本集團於相關聯營公司之權益為限，倘未變現虧損提供已轉讓資產之減值憑證則除外。

本公司應佔之聯營公司業績按年度內已收或應收之股息為基準計算。於本公司之資產負債表內，於聯營公司投資乃按成本減任何可識別減值虧損列賬。

收益確認

(i) 出售物業

供出售發展物業產生之收益乃於物業出售時或相關政府機關發出許可證或完工證書(以較後者為準)時確認。於收益確認日期前就出售物業所收取之訂金及分期付款項乃於資產負債表內列作流動負債。

(ii) 出售土地

出售土地而產生之收益乃於土地出售時或轉讓土地使用權(以較後者為準)時確認。

(iii) 租金收入

租金收入包括預先收取經營租賃物業所得之租金，以直線法按有關租賃年期確認。

(iv) 佣金及經紀費

佣金及經紀費收入乃於提供服務時以交易日之基準確認。

(v) 污水處理收入

污水處理產生之收益乃按年內儀錶所錄得之實際污水處理量或根據合約協議條款(如適用)之賬單金額為依據確認。

(vi) 利息收入

利息收入乃根據尚未清償本金及適用利率按存款時間計算。

物業、廠房及設備

除發展中物業及在建工程以外之物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

一項資產之成本包括其購買價及將資產達至其營運狀況及地點作擬定用途所產生之任何直接應計成本。物業、廠房及設備投入運作後所產生之支出，如維修及保養，一般於產生支出期間自收益表扣除。倘若可清楚顯示有關支出將令日後使用該物業、廠房及設備時會帶來經濟利益，則支出將予以資本化，作為該項資產之額外成本。

發展中物業乃按成本減任何減值虧損列賬。成本包括土地成本、建築成本、利息、融資費用及其他發展中物業應佔之直接成本。此等資產之折舊(與其他物業資產之基準相同)於資產可作其擬作用途時開始。

在建工程乃按成本減任何減值虧損列賬。成本包括建築成本、利息、融資費用及其他工程應佔之直接成本。此等資產之折舊(與其他物業資產之基準相同)於資產可作其擬作用途時開始。

除發展中物業及在建工程外，物業、廠房及設備之折舊準備乃按資產之估計可使用年期及經考慮估計之剩餘價值後，以直線法及下列主要年率撇銷其成本值：

樓宇	於五十年之估計使用年期內或於租賃年期內(倘不足五十年)撇銷
租賃樓宇裝修	於租賃年期內撇銷
廠房及機器	5至10%
傢私及裝置	15%
設備、車輛及其他	20%

出售資產所產生之收益或虧損乃按有關資產之銷售所得款項及其賬面值兩者之差額計算，並於收益表內確認。融資租賃持有之資產乃按與自置資產相同之基準於其預計使用年期內作出折舊撥備。

投資物業

投資物業指本集團所持具有投資潛力之已落成物業，任何租金收入乃按公平基準磋商。

投資物業乃以公平值於結算日列賬。因重估投資物業而產生之收益或虧損，直接於收益表內確認。出售投資物業產生之收益或虧損，乃按出售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於出售時在收益表內確認。

投資物業之公平值乃以一位獨立估值師之估值為基準釐定。該獨立估值師須持有相關公認專業資格證明，並曾在近期內對受估物業進行過現場勘查及擁有同類物業之估值經驗。公平值乃根據市值釐定。市值指在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及非脅迫之情況下於估值日期買賣一項物業之估計金額。

租賃土地及土地使用權權益

租賃土地及土地使用權權益指就租賃土地之預付租金。租賃土地及土地使用權權益按成本減隨後之累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。租賃土地及土地使用權權益之成本於租賃土地有關權益期限或相關公司之經營期限(以較短者為準)內按直線法攤銷。

資產減值

本公司會於各結算日對內部及外部資料進行審閱，以確定是否有任何跡象顯示資產出現減值，或以往已確認之任何減值虧損不再存在或可能減少。倘有任何該等跡象，則會估計資產之可收回數額。當資產賬面值超出其可收回數額時，即確認減值虧損。減值虧損於其產生年度在收益表扣除，除非有關資產按重估金額列賬，則減值虧損根據適用於該項經重估資產之相關政策作會計處理。

(i) 計算可收回數額

資產之可收回數額為其售價淨額及使用價值兩者之較高者。售價淨額乃於公平交易過程中出售資產可取得之款額，而使用價值則為預期因持續使用任何資產並於其可使用年限結束時出售該資產所產生之估計未來現金流量之現值。倘資產未能產生獨立於其他資產之現金流入，可收回數額將按能單獨產生現金流入之最小資產類別(即現金產生單位)釐定。

(ii) 減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘用以釐定可收回數額之估計出現變動，減值虧損將會撥回。對於商譽之減值虧損，僅在有關虧損乃由預期不會重複發生且性質特殊之特定外部事項所造成及可收回數額之增加與該特定事項產生之撥回有關時方可撥回。所撥回之減值虧損以假設過往年度並無確認任何減值虧損情況下應已釐定之資產之賬面值為限。撥回之減值虧損於確認撥回之年度計入收益表。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項。現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利為本年度須繳納所得稅之溢利，乃根據有關稅務機關制定之規則而釐定。

遞延稅項為就財務報表中資產及負債之賬面值及計算應課稅溢利所用相應稅基間之差額而須支付或收回之稅項，並採用資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能有應課稅溢利可供可扣稅暫時差額用作扣減之用時予以確認。若於一項交易中，因商譽(或負商譽)或因業務合併以

外原因開始確認其他資產及負債而引致之暫時時差既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司之投資而引致之應課稅暫時差額而確認，惟若本集團可令暫時差額回撥及暫時差額有可能未必於可見將來回撥之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，並於沒可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現之期間之適用稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入收益表，惟倘遞延稅項直接在股本中扣除或計入股本之情況（在此情況下遞延稅項亦會於股本中處理）除外。

於附屬公司投資

於附屬公司投資按成本減任何可鑑別減值虧損列入本公司之資產負債表。

於聯營公司權益

綜合收益表包括本集團在本年度內應佔聯營公司之收購後業績。於綜合資產負債表內，於聯營公司權益按本集團應佔之聯營公司資產淨額加上至目前為止仍未於損益表攤銷之商譽列賬。倘本集團與其聯營公司進行交易，未變現溢利及虧損將予抵銷，惟以本集團於相關聯營公司之權益為限，倘未變現虧損提供已轉讓資產之減值憑證則除外。

本公司應佔之聯營公司業績按年度內已收或應收之股息為基準計算。於本公司之資產負債表內，於聯營公司投資乃按成本減任何可識別減值虧損列賬。

商譽

編製綜合賬目而產生之商譽指本集團所佔附屬公司或聯營公司之可識別資產及負債於收購日期之收購成本高於公平值之差額。

收購聯營公司而產生之商譽計入聯營公司賬面值。收購附屬公司而產生之商譽以獨立無形資產方式呈報。

商譽每年進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按加權平均法計算。

貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款最初按公平值入賬，其後則採用實際利息法按已攤銷成本（扣除減值撥備）計量。在有客觀證據證明本集團將無法按應收賬款之原訂條款收回全部

款項時，須就貿易及其他應收賬款作出減值撥備。撥備金額為有關資產之賬面值與估計未來現金流量按實際利率貼現之現值兩者間之差額。撥備金額在收益表中確認。

現金及現金等值

現金及現金等值包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日不超過三個月之其他高流動性短期投資及銀行透支。銀行透支列入資產負債表流動負債之借貸項下。

撥備

當本集團因過往事件而須承擔現時之法定或推定責任，並且履行該責任可能要求資源流出及有關責任金額能可靠估計時，即會確認撥備。倘貨幣時間價值之影響重大，則撥備金額為預計履行責任所需支出於結算日之現值。

其他非流動資產

其他非流動資產按成本減任何可識別減值虧損入賬。

投資

於採納新訂及經修訂之香港財務報告準則之前，本集團將證券投資(附屬公司、聯營公司及共同控制實體投資除外)歸類為非交易證券及交易證券。

(i) 非交易證券

非持作交易用途之投資於結算日按公平值列值。個別證券公平值之變動會計入投資重估儲備或於投資重估儲備中扣除，直至有關證券出售或被確定為減值為止。於出售時，其累計收益或虧損(即出售所得款項淨額與有關證券賬面值兩者之差額)連同轉撥自投資重估儲備之任何盈餘／虧絀會列入收益表。

倘有客觀證據證明個別投資出現減值，則累計虧損列入收益表之投資重估儲備內。

(ii) 交易證券

交易證券乃按公平值列值。於各結算日，交易證券公平值變動所產生之未變現收益或虧損淨額會於收益表內確認。出售交易證券之收益或虧損(即出售所得款項淨額與賬面值兩者之差額)於產生時在收益表內確認。

自二零零五年四月一日起，本集團視乎購入有關投資之目的將投資分為以下類別。管理層會於初次確認時為其投資分類及於每個報告日期重新評估分類。

(i) 按公平值計入損益賬之金融資產

倘購入之主要目的為於短期內出售或倘管理層指定作此目的，則金融資產會撥歸此類別。倘此類別之資產乃持有作交易用途或預期將於結算日起計12個月內變現，則會歸類為流動資產。

(ii) 貸款及應收賬款

貸款與應收賬款為並無於活躍市場報價惟具有固定或可予釐定付款金額之非衍生工具金融資產。當本集團直接向債務人提供款項、商品或服務且無意買賣應收賬款，則產生貸款與應收賬款。此等應收賬款計入流動資產內，惟不包括到期日為結算日起計12個月後者。該等應收賬款會列作非流動資產。貸款及應收賬款包括應收貸款、應收可換股票據及貿易應收賬款。

(iii) 持有至到期日之投資

持有至到期日之投資乃指有固定或可釐定之付款金額，有固定到期日且本集團管理層明確打算並能夠持有至到期日之非衍生工具金融資產。於本年度，本集團並無持有此類投資。

(iv) 可供出售之金融資產

可供出售之金融資產乃指定歸入本類別或未歸入任何其他類別之非衍生工具。除非管理層計劃於結算日起計12個月內出售有關投資，否則將計入非流動資產。

買賣投資均於交易日（即本集團承諾收購或出售該資產當日）確認。就所有並非按公平值計入損益賬之金融資產而言，投資最初以公平值加交易成本確認。當本集團從該等投資項目收取現金流量之權利已到期或已轉讓，而本集團已大致上將擁有權之所有風險及回報轉移，則會不再確認該等投資項目。可供出售之金融資產及按公平值計入損益賬之金融資產其後按公平值列值。貸款及應收賬款以及持有至到期日之投資均以實際利率法按已攤銷成本列值。「按公平值計入損益賬之金融資產」類別之公平價值出現變動，因而產生之已變現及未變現收益及虧損均於產生期間內列入損益賬。歸類為可供出售之非貨幣證券，如其公平值出現變動，則所產生之未變現收益及虧損將於股權內確認。若歸類為可供出售之證券已出售或減值，則其累積公平值調整將計入收益表，作為投資證券收益或虧損。

報價投資之公平值以當時買入價為依據。倘某項金融資產之市場並不活躍（以及對非上市證券而言），本集團則利用估值技術釐定公平值。估值技術包括利用近期進行之公平交易，參考大致相同之其他投資工具，現金流量貼現分析及經調整以反映發行人特定情況之期權定價模式。

本集團於各結算日評估是否存在客觀證據顯示某項金融資產或某組金融資產已出現減值。倘屬列為可供出售之權益證券，在決定有關證券是否出現減值時，會考慮該證券之公平值是否大幅或長期低於其成本。倘存在任何證據顯示可供出售之金融資產出現減值，則累積虧損（即購入成本與當時之公平值兩者間之差額，減該金融資產先前於收益表內確認之任何減值虧損）會自股權剔除，並在收益表中確認。在損益表中確認之權益性工具減值虧損不會透過收益表撥回。

供出售之發展中物業

供出售之發展中物業乃以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬，並歸類為流動資產。成本包括土地成本、建築成本、利息、融資費用及發展物業應佔之其他直接成本。

建築合約

倘能夠可靠地估計建築合約之結果，合約成本會參照結算日之合約完成進度(按當時所產生之成本佔估計合約成本總額之比例計算)計入收益表內。倘不能可靠估計建築合約之結果，合約成本乃於產生期間確認為開支。倘合約成本總額可能超過合約收入總額，預期虧損會即時確認為開支。

於結算日之在建工程合約乃按所產生之成本淨額加上已確認溢利，再減去已確認虧損及按進度開列之賬單數額於資產負債表中列賬。客戶尚未支付之進度賬款則計入資產負債表之「貿易及其他應收賬款」內。於已進行相關工程前收取之款項則作為負債計入資產負債表之「貿易及其他應付賬款」內。

以融資租賃持有之資產

凡根據租賃條款將租賃資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予本集團之租賃均列作融資租賃。根據融資租賃持有之資產按收購當日之公平值撥充資本。相應之負債(扣除利息開支後)，乃於資產負債表中列作融資租賃責任。融資成本為租賃承擔總額與所購入資產之公平值之差額，將於有關租賃或合約期間內自收益表扣除，務求於每個會計期間的租賃責任餘額達至一個固定之支出比率。

所有其他租賃均分類為經營租賃，租金乃按有關租賃年期以直線法自收益表扣除。

借貸

借貸最初按公平值(扣除所產生之交易成本)確認。交易成本為直接與收購、發行或出售金融資產或金融負債有關之增加成本，包括支付予代理、顧問、經紀及交易商之費用及佣金，監管機關及證券交易所之徵費，以及轉讓稅項和稅收。借貸其後按已攤銷成本列值，所得款項(扣除交易成本)與贖回值兩者間之任何差額，以實際利息法於借貸期間內在收益表中確認。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產應佔之直接借貸成本，乃撥作該等資產之部份成本。在該等資產大致可供擬定用途或出售時，該等借貸成本即停止撥作資本。特定借貸在作為合資格資產之費用前作為臨時投資所賺取之投資收入會於撥作資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於發生期內確認為費用支出。

可換股票據

倘可換股票據之持有人可選擇將票據轉換為股本，且所發行股份之數目不會因其公平值變動而改變，則有關票據入賬列作複合金融工具。於初步確認時，可換股票據之負債部份按未來利息及本金還款之現值計算，而其現值乃按初步確認時無轉換權之類似負債所適用之市場利率貼現。發行票據所得款項超過初步確認為負債部份之金額之任何盈餘確認為權益部份。發行複合金融工具之相關交易成本按發行所得款項之分配比例攤分至負債及權益部份。

負債部份其後乃按已攤銷成本列值。於收益表確認之負債部份利息開支乃使用實際利率法計算。權益部份會於可換股票據儲備確認，直至票據被轉換或被贖回。

倘票據被轉換，可換股票據儲備及票據獲轉換時負債部份之賬面值轉撥至股本及股份溢價，作為已發行股份之代價。一旦票據獲贖回，可換股票據儲備將直接撥至累計虧損。

外幣

外幣交易先按交易日期之通行匯率入賬。以外幣計算之貨幣資產與負債按結算日之通行匯率再換算。匯兌盈虧乃於收益表內處理。

編製綜合賬目時，本集團在香港以外業務之資產與負債乃按結算日通行之匯率換算，收支項目按本年度平均匯率換算。一切匯兌差額(如有)乃列作權益及撥入本集團匯兌儲備。上述匯兌差額乃於出售業務年度確認為收入或支出。

經營租賃

倘出租人仍擁有資產擁有權之絕大部份回報及風險，則有關租約列作經營租賃。經營租賃之應付租金按有關租期以直線法在收益表中支銷。

退休福利成本

向強制性公積金計劃及中國政府營運之國家管理退休福利計劃之供款於到期時在收益表中支銷。

關連人士

倘本集團有能力直接或間接控制另一方或在財務及營運決策方面對另一方行使重大影響，該方則被視為本集團之關連人士，反之亦然；或倘本集團及該方受同一控制或同一重大影響，亦被視為關連人士。關連人士可以是個別人士(主要管理人員、重大股東及／或彼等之親密家庭成員)或實體，包括本集團關連人士(身為個別人士)所控制或受其重大影響之實體，以及受僱後福利計劃(為本集團或身為本集團關連人士之任何實體之僱員福利而設)。

3. 金融風險管理

金融風險因素

本集團之經營活動須承受多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及價格風險)、信貸風險、流動資金風險及現金流量及公平值利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場之不可預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團之庫務職能作為中央財務風險管理服務及為本集團提供具成本效益之融資。

(i) 市場風險

(1) 外匯風險

本集團主要在中華人民共和國（「中國」）及香港經營業務，且大部份交易乃以人民幣及港元計值。故本集團須承受之外匯風險乃由人民幣兌港元及美元兌港元之匯率引致。

(2) 價格風險

本集團須承受股票證券價格風險，原因為本集團所持有之投資於綜合資產負債表內分類為按公平值計入損益賬之金融資產，乃按各結算日之公平值列賬。本集團透過持有具不同風險特徵之投資組合以管理其價格風險。

(ii) 信貸風險

本集團之信貸風險主要由貿易或其他應收賬款產生。本集團並無集中之信貸風險。本集團已制訂政策以確保僅向具有良好信貸紀錄之客戶提供銷售及服務。本集團會持續監控其所面臨之信貸風險。

(iii) 流動資金風險

本集團管理其流動資金風險之方式包括，定期監控其目前及預期流動資金需求，確保有充足之流動現金及可供變現有價證券，以及向主要金融機構獲取之充分承諾資金信貸額，以滿足本集團之長期及短期流動資金需求。

(iv) 現金流量及公平值利率風險

具浮動利率之長期借貸使本集團須承受現金流量利率風險，而具固定利率之長期借貸使本集團須承受公平值利率風險。本集團持續監控利率風險，並於必要時調整借貸組合。

公平值估計

於活躍市場買賣之金融工具之公平值乃以結算日之市場報價為基準。本集團所持有之金融資產所採用之市場報價為當時買入價；而金融負債所適用之市場報價則為當時賣價。

並未於活躍市場買賣之金融工具之公平值使用估值技術釐定。本集團使用多種方法，並基於各結算日之市況作出假設。長期債務乃採用同類工具之市場報價或交易商報價。釐定其他金融工具之公平值時則使用其他技術，例如估計貼現現金流量。

貿易應收及應付賬款之面值減估計信貸調整乃假設與其公平值相若。就披露而言，金融負債之公平值乃按本集團就同類金融工具可獲取之當時市場利率將日後約定現金流量貼現而估計。

4. 主要會計估計及判斷

估計與判斷會被持續評估，並根據過往經驗及其他因素進行，包括在有關情況下對未來事件相信為合理之預測。

本集團對未來作出估計及假設，而就此得出之會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下。

商譽減值估計

本集團根據附註2.5所述「資產減值」之會計政策就無形資產是否出現減值進行年度測試。現金產生單位之可收回金額按使用價值之計算而釐定。該等計算須採用管理層就日後業務營運及除稅前折現率所作之估計及假設，以及其他計算使用價值時所作之假設。

投資物業之估計公平值

誠如附註13所述，投資物業已根據獨立專業估值師於結算日按其市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。在作出判斷時，本集團考慮類似物業當時活躍市場之現行價格資料及採用主要根據每個結算日市況所作出之假設。

發展中物業減值

管理層根據於本集團發展中物業在有關期間之綜合資產負債表之可變現淨值評估相關物業之可收回程度，該款項當中涉及包括詳細分析標準及地點相若之物業現時付市價、完成發展之工程成本及未來銷售預測等。倘相關物業實際可變現淨值因市況改變及／或預算發展成本有重大更改而高於或低於預期，則可能需就重大減值虧損作出重大回撥或撥備。

物業、廠房及設備之可使用年限

本集團根據香港會計準則第16號之規定估計物業、廠房及設備之可使用年限，從而釐定所須列賬之折舊開支。本集團於購入資產之時，根據以往經驗、資產之預期使用量、損耗程度，以及技術會否因市場需求或資產產能有變而變成過時，估計其可使用年限。本集團亦會於每年作出檢討，以判斷就可使用年限所作出之假設是否仍然合理。

貿易應收賬款

本集團定期檢討貿易應收賬款之賬齡，以確保可收回貿易應收賬款結餘，並可於協定之信貸期逾期後即時採取跟進行動。然而，收賬不時會出現延誤。當貿易應收賬款之可收回機會存疑，本集團則會根據客戶之信貸狀況、貿易應收賬款結餘之賬齡分析及撇賬紀錄，計提呆壞賬特別撥備。若干應收賬款可初步確認為可收回，但其後可能無法收回而須於收益表內撇銷相關應收賬款。如未能為收回機會出現變化之貿易應收賬款作出撥備，可能會對本集團之經營業績構成影響。

其他金融資產及負債之公平值

貸款及應收賬款及金融負債付公平值於財務報表詳述或披露。計算公平值需本集團估計該等資產及負債預期產生之日後現金流量及適用之貼現率。倘估計日後現金流量及所用貼現率有所改變，則需調整財務報表所披露該等資產及負債之賬面值及金額。

5. 分類資料

業務分類

為達到管理目的，本集團於有關期間分為四個（截至二零零五年九月三十日止六個月：四個）部門，分別為環保水務業務、市政、城市建設投資業務、物業投資業務以及證券及金融業務。本集團以此等部門之業務為準則呈報其主要分類資料。

主要業務如下：

環保水務業務	—	發展環保水務業務
市政、城市建設投資業務	—	市政基建建設業務及出售物業發展項目
物業投資業務	—	租賃物業出租
證券及金融業務	—	提供金融服務

	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元 (重列)	物業 投資業務 千港元 (重列)	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合總計 千港元 (重列)
截至二零零四年 三月三十一日止年度						
營業額						
對外銷售	—	—	30,187	59,235	—	89,422
業務分類內銷售	—	—	1,084	—	(1,084)	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>31,271</u>	<u>59,235</u>	<u>(1,084)</u>	<u>89,422</u>
分類業績	<u>(13,949)</u>	<u>(17,224)</u>	<u>31,238</u>	<u>33,626</u>		33,691
利息收入及未予分攤收益						3,968
未予分攤之公司開支						<u>(36,079)</u>
經營溢利						1,580
財務成本						(31,043)
應佔聯營公司業績	(2,371)	—	—	—	—	<u>(2,371)</u>

	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元 (重列)	物業 投資業務 千港元 (重列)	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合總計 千港元 (重列)
除稅前虧損						(31,834)
稅項						(130)
本年度虧損						<u>(31,964)</u>
資產／負債						
分類資產	236,807	345,756	809,988	193,484	—	1,586,035
未予分攤之公司資產						<u>17,178</u>
總資產						<u><u>1,603,213</u></u>
分類負債	51,984	100,865	39,951	18,174	—	210,974
未予分攤之公司負債						<u>618,302</u>
總負債						<u><u>829,276</u></u>
其他分類資料						
折舊及攤銷	517	1,738	14,864	649	—	17,768
未予分攤之金額						<u>1,662</u>
						<u><u>19,430</u></u>
資本開支	175,882	234,407	2,934	118	—	413,341
未予分攤之金額						<u>908</u>
						<u><u>414,249</u></u>
添置投資物業	—	—	42,611	—		42,611
商譽攤銷	94	137	1,350	(1,478)		103
於收益表確認之減值虧損	1,218	—	5,400	—	—	<u><u>6,618</u></u>

	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元 (重列)	物業 投資業務 千港元 (重列)	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合總計 千港元 (重列)
截至二零零五年 三月三十一日止年度						
營業額						
對外銷售	6,966	181,555	22,953	13,529	—	225,003
業務分類內銷售	—	—	1,023	—	(1,023)	—
	<u>6,966</u>	<u>181,555</u>	<u>23,976</u>	<u>13,529</u>	<u>(1,023)</u>	<u>225,003</u>
分類業績	<u>(13,010)</u>	<u>(19,924)</u>	<u>27,460</u>	<u>(1,888)</u>		(7,362)
利息收入及未予分攤收益						183
未予分攤之公司開支						<u>(30,731)</u>
經營虧損						(37,910)
財務成本						<u>(34,491)</u>
除稅前虧損						(72,401)
稅項						<u>(100)</u>
本年度虧損						<u>(72,501)</u>
資產／負債						
分類資產	270,455	898,257	425,661	52,209	—	1,646,582
於聯營公司之權益	943	—	—	—	—	943
未予分攤之公司資產						<u>12,766</u>
總資產						<u>1,660,291</u>
分類負債	98,905	191,419	4,174	38,225	—	332,723
未予分攤之公司負債						<u>611,675</u>
總負債						<u>944,398</u>
其他分類資料						
折舊及攤銷	4,269	3,010	1,115	283	—	8,677
未予分攤之金額						<u>2,790</u>
						<u>11,467</u>

	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元 (重列)	物業 投資業務 千港元 (重列)	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合總計 千港元 (重列)
資本開支 未予分攤之金額	53,528	167,823	483	16	—	221,850 404
						<u>222,254</u>
添置投資物業	—	—	31,888	—	—	31,888
商譽攤銷	—	332	—	—	—	332
投資物業公平值變動	—	—	10,566	—	—	<u>10,566</u>
	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元	物業 投資業務 千港元	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合總計 千港元 (重列)
截至二零零六年 三月三十一日止年度						
營業額						
對外銷售	58,268	66,779	3,724	5,969	—	134,740
業務分類內銷售	—	—	1,023	—	(1,023)	—
	<u>58,268</u>	<u>66,779</u>	<u>4,747</u>	<u>5,969</u>	<u>(1,023)</u>	<u>134,740</u>
分類業績	<u>(3,037)</u>	<u>(36,129)</u>	<u>2,571</u>	<u>(2,694)</u>		(39,289)
利息收入及未予分攤收益 未予分攤之公司開支						421 (34,349)
經營虧損						(73,217)
財務成本						(26,135)
應佔聯營公司業績	(122)	—	(9,351)	—	—	(9,473)
出售附屬公司收益						237
除稅前虧損						(108,588)
稅項						(937)
本年度虧損						<u>(109,525)</u>

	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元	物業 投資業務 千港元	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合總計 千港元 (重列)
資產／負債						
分類資產	263,767	907,177	107,866	27,940	—	1,306,750
於聯營公司之權益	840	—	82,608	—	—	83,448
未予分攤之公司資產						27,192
						<u>1,417,390</u>
總資產						
分類負債	64,544	222,219	4,748	18,031	—	309,542
未予分攤之公司負債						398,853
						<u>708,395</u>
總負債						
其他分類資料						
折舊及攤銷	8,846	2,725	298	243	—	12,112
未予分攤之金額						709
						<u>12,821</u>
資本開支	13,369	16,858	1,162	40	—	31,429
未予分攤之金額						1,846
						<u>33,275</u>
於收益表確認之減值虧損	—	17,738	—	—	—	17,738
投資物業公平值變動	—	—	1,008	—	—	1,008
						<u>1,008</u>

	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元	物業 投資業務 千港元	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合總計 千港元 (重列)
截至二零零六年 九月三十日止六個月						
營業額						
對外銷售	12,036	—	1,101	1,680	—	14,817
業務分類內銷售	—	—	426	—	(426)	—
	<u>12,036</u>	<u>—</u>	<u>1,527</u>	<u>1,680</u>	<u>(426)</u>	<u>14,817</u>
分類業績	<u>323</u>	<u>(18,374)</u>	<u>(460)</u>	<u>(1,149)</u>		<u>(19,660)</u>
利息收入及未予分攤收益						1,122
未予分攤之公司開支						(13,115)
經營虧損						(31,653)
財務成本						(12,120)
應佔聯營公司業績	—	—	4,663	—	—	4,663
出售附屬公司收益						29,828
除稅前虧損						(9,282)
稅項						(284)
本期間虧損						<u>(9,566)</u>
資產／負債						
分類資產	271,769	874,744	93,925	16,857	—	1,257,295
於聯營公司之權益	840	—	90,908	—	—	91,748
未予分攤之公司資產						50,404
總資產						<u>1,399,447</u>
分類負債	42,928	178,744	69,839	10,450	—	301,961
未予分攤之公司負債						398,057
總負債						<u>700,018</u>

	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元	物業 投資業務 千港元	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合總計 千港元 (重列)
其他分類資料						
折舊及攤銷	4,342	1,118	184	36	—	5,680
未予分攤之金額						257
						<u>5,937</u>
資本開支	3,699	4,956	—	20	—	8,675
未予分攤之金額						82
						<u>8,757</u>
於收益表確認之減值虧損	—	—	—	—	—	—
投資物業公平值變動	—	—	—	—	—	—

	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元	物業 投資業務 千港元	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合總計 千港元 (重列)
截至二零零五年九月三十日 止六個月(未經審核)						
營業額						
對外銷售	10,885	66,780	2,186	3,301	—	83,152
業務分類內銷售	—	—	512	—	(512)	—
	<u>10,885</u>	<u>66,780</u>	<u>2,698</u>	<u>3,301</u>	<u>(512)</u>	<u>83,152</u>
分類業績	<u>(2,146)</u>	<u>(6,649)</u>	<u>1,173</u>	<u>(1,381)</u>		(9,003)
利息收入及未予分攤收益						109
未予分攤之公司開支						(20,513)
經營虧損						(29,407)
財務成本						(13,336)
應佔聯營公司業績						(776)
出售附屬公司收益						237
除稅前虧損						(43,282)
稅項						(355)
本期間虧損						<u>(43,637)</u>
資產／負債						
分類資產	257,942	903,880	186,884	33,182	—	1,381,888
於聯營公司之權益	961	—	90,400	—	—	91,361
未予分攤之公司資產						28,089
總資產						<u>1,501,338</u>
分類負債	71,517	234,948	8,629	18,987	—	334,081
未予分攤之公司負債						481,165
總負債						<u>815,246</u>

	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元	物業 投資業務 千港元	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合總計 千港元 (重列)
其他分類資料						
折舊及攤銷	4,169	1,505	224	126	—	6,024
未予分攤之金額						507
						<u>6,531</u>
資本開支	4,560	2,209	1,247	—	—	8,016
未予分攤之金額						194
						<u>8,210</u>
於收益表確認之減值虧損	—	—	—	—	—	—
投資物業公平值變動	—	—	—	—	—	—

地區分類

本集團經營所在地位於香港和不包括香港之中華人民共和國（「中國」）。

下表按不同位置之市場分析本集團之銷售情況，不論產品／服務之原產地：

	香港 千港元	中國 千港元	綜合總計 千港元
截至二零零四年三月三十一日止年度			
營業額	<u>62,346</u>	<u>27,076</u>	<u>89,422</u>
分類業績	<u>54,095</u>	<u>(20,404)</u>	<u>33,691</u>
利息收入及未予分攤收益			3,968
未予分攤之公司開支			<u>(36,079)</u>
經營溢利			<u>1,580</u>
截至二零零五年三月三十一日止年度			
營業額	<u>16,211</u>	<u>208,792</u>	<u>225,003</u>
分類業績	<u>(7,005)</u>	<u>(357)</u>	<u>(7,362)</u>
利息收入及未予分攤收益			183
未予分攤之公司開支			<u>(30,731)</u>
經營虧損			<u>(37,910)</u>
截至二零零六年三月三十一日止年度			
營業額	<u>6,419</u>	<u>128,321</u>	<u>134,740</u>
分類業績	<u>(3,666)</u>	<u>(35,623)</u>	<u>(39,289)</u>
利息收入及未予分攤收益			421
未予分攤之公司開支			<u>(34,349)</u>
經營虧損			<u>(73,217)</u>
截至二零零六年九月三十日止六個月			
營業額	<u>1,950</u>	<u>12,867</u>	<u>14,817</u>
分類業績	<u>(1,620)</u>	<u>(18,040)</u>	<u>(19,660)</u>
利息收入及未予分攤收益			1,122
未予分攤之公司開支			<u>(13,115)</u>
經營虧損			<u>(31,653)</u>

	香港 千港元	中國 千港元	綜合總計 千港元
截至二零零五年九月三十日止六個月 (未經審核)			
營業額	<u>3,481</u>	<u>79,671</u>	<u>83,152</u>
分類業績	<u>(2,958)</u>	<u>(6,045)</u>	<u>(9,003)</u>
利息收入			109
未予分攤之公司開支			<u>(20,513)</u>
經營虧損			<u>(29,407)</u>

以下分類資產之賬面值及所添置之物業、廠房及設備，投資物業以及無形資產按資產所處地區分析：

	香港 千港元	中國 千港元	綜合總計 千港元
於二零零四年三月三十一日			
分類資產之賬面值	<u>346,948</u>	<u>1,268,009</u>	<u>1,614,957</u>
添置物業、廠房及設備，投資物業 以及無形資產	<u>19,947</u>	<u>441,540</u>	<u>461,487</u>
於二零零五年三月三十一日			
分類資產之賬面值	<u>84,087</u>	<u>1,576,204</u>	<u>1,660,291</u>
添置物業、廠房及設備，投資物業 以及無形資產	<u>12,596</u>	<u>241,546</u>	<u>254,142</u>
於二零零六年三月三十一日			
分類資產之賬面值	<u>194,741</u>	<u>1,222,654</u>	<u>1,417,395</u>
添置物業、廠房及設備，投資物業 以及無形資產	<u>1,431</u>	<u>31,844</u>	<u>33,275</u>
於二零零六年九月三十日			
分類資產之賬面值	<u>145,428</u>	<u>1,254,089</u>	<u>1,399,517</u>
添置物業、廠房及設備，投資物業 以及無形資產	<u>101</u>	<u>8,656</u>	<u>8,757</u>

6. 營業額

營業額指年內已收及應收之出售物業、出售土地、物業租金、管理費、證券及期貨經紀佣金收入、收取保證金客戶之利息收入以及污水處理收入，現分析如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)
出售物業	—	181,555	35,836	—	—
出售土地	—	—	66,779	—	66,780
物業租金及管理費	30,187	22,953	3,724	1,101	2,186
經紀佣金收入	33,571	8,254	5,263	1,313	2,942
收取保證金客戶之利息收入	25,664	5,275	706	367	359
污水處理收入	—	6,966	22,432	12,036	10,885
	<u>89,422</u>	<u>225,003</u>	<u>134,740</u>	<u>14,817</u>	<u>83,152</u>

7. 其他經營收入

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)
股息收入	2	3	5	4	3
出售現金代用券之收益	—	—	58	—	—
水災保險申索	—	—	8	—	—
雜項收入	1,680	1,810	552	854	291
	<u>1,682</u>	<u>1,813</u>	<u>623</u>	<u>858</u>	<u>294</u>

8. 員工成本

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)
薪金及津貼(包括董事酬金)	30,773	30,250	30,455	13,294	15,467
退休福利計劃供款	1,073	1,327	1,824	733	951
	<u>31,846</u>	<u>31,577</u>	<u>32,279</u>	<u>14,027</u>	<u>16,418</u>

(a) 董事酬金

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止年度以及截至二零零六年九月三十日止六個月，已付或應付本公司董事之酬金總額分別為14,426,000港元、12,375,000港元、11,066,000港元及5,472,000港元（截至二零零五年九月三十日止六個月：6,131,000港元）。

於各有關期間，每名董事之酬金如下：

	董事袍金 千港元	薪金及 實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
截至二零零四年三月三十一日 止年度				
執行董事				
張揚	150	4,446	120	4,716
林長盛	150	2,200	90	2,440
陳永源	150	3,092	65	3,307
劉順新	553	—	—	553
張繼燁	150	1,160	—	1,310
	<u>1,153</u>	<u>10,898</u>	<u>275</u>	<u>12,326</u>
非執行董事				
許浩明	600	—	—	600
	<u>1,753</u>	<u>10,898</u>	<u>275</u>	<u>12,926</u>
獨立非執行董事				
黃漢森	150	—	—	150
吳偉聰	600	—	—	600
李鵬飛	600	—	—	600
夏萍	150	—	—	150
	<u>1,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,500</u>
	<u><u>3,253</u></u>	<u><u>10,898</u></u>	<u><u>275</u></u>	<u><u>14,426</u></u>

	董事袍金 千港元	薪金及 實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
截至二零零五年三月三十一日 止年度				
執行董事				
張揚	200	3,900	120	4,220
陳永源	200	3,266	12	3,478
林長盛	200	2,187	90	2,477
	<u>600</u>	<u>9,353</u>	<u>222</u>	<u>10,175</u>
非執行董事				
許浩明	600	—	—	600
	<u>600</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>600</u>
	<u>1,200</u>	<u>9,353</u>	<u>222</u>	<u>10,775</u>
獨立非執行董事				
李鵬飛	600	—	—	600
吳偉聰	600	—	—	600
黃漢森	200	—	—	200
夏萍	200	—	—	200
	<u>1,600</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,600</u>
	<u>2,800</u>	<u>9,353</u>	<u>222</u>	<u>12,375</u>
截至二零零六年三月三十一日 止年度				
執行董事				
張揚	200	3,900	120	4,220
陳永源	200	2,455	66	2,721
林長盛	200	1,635	90	1,925
	<u>600</u>	<u>7,990</u>	<u>276</u>	<u>8,866</u>
非執行董事				
許浩明	600	—	—	600
	<u>600</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>600</u>
	<u>1,200</u>	<u>7,990</u>	<u>276</u>	<u>9,466</u>
獨立非執行董事				
李鵬飛	600	—	—	600
吳偉聰	600	—	—	600
黃漢森	200	—	—	200
夏萍	200	—	—	200
	<u>1,600</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,600</u>
	<u>2,800</u>	<u>7,990</u>	<u>276</u>	<u>11,066</u>

	董事袍金 千港元	薪金及 實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
截至二零零六年九月三十日 止六個月				
執行董事				
張揚	100	1,950	60	2,110
陳永源	100	1,463	60	1,623
林長盛	100	975	45	1,120
	<u>300</u>	<u>4,388</u>	<u>165</u>	<u>4,853</u>
非執行董事				
許浩明*	250	—	—	250
	<u>550</u>	<u>4,388</u>	<u>165</u>	<u>5,103</u>
獨立非執行董事				
鄧天錫	19	—	—	19
吳偉聰*	150	—	—	150
黃漢森	100	—	—	100
夏萍	100	—	—	100
	<u>369</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>369</u>
	<u>919</u>	<u>4,388</u>	<u>165</u>	<u>5,472</u>
截至二零零五年九月三十日 止六個月(未經審核)				
執行董事				
張揚	100	1,920	60	2,080
陳永源	100	1,645	6	1,751
林長盛	100	1,055	45	1,200
	<u>300</u>	<u>4,620</u>	<u>111</u>	<u>5,031</u>
非執行董事				
許浩明	300	—	—	300
	<u>600</u>	<u>4,620</u>	<u>111</u>	<u>5,331</u>
獨立非執行董事				
李鵬飛	300	—	—	300
吳偉聰	300	—	—	300
黃漢森	100	—	—	100
夏萍	100	—	—	100
	<u>800</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>800</u>
	<u>1,400</u>	<u>4,620</u>	<u>111</u>	<u>6,131</u>

* 許浩明先生及吳偉聰先生於二零零六年八月二十六日分別退任非執行董事及獨立非執行董事。

於各有關期間內，本集團並無向董事支付酬金以作為吸引彼等加盟本集團；加盟本集團時之獎金；或作為離職之賠償。年內，概無董事放棄任何酬金之安排。

(b) 五名最高酬金人士

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止年度以及截至二零零六年九月三十日止六個月，本集團內五名最高酬金人士分別包括4名、3名、3名及3名（截至二零零五年九月三十日止六個月：3名）董事之酬金已載於上文附註(a)，金額分別為11,773,000港元、10,175,000港元、8,866,000港元及4,853,000港元（截至二零零五年九月三十日止六個月：5,031,000港元）。於各有關期間，其餘分別有1名、2名、2名及2名（截至二零零五年九月三十日止六個月：2名）人士之酬金如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)
薪金及其他福利	1,422	1,345	1,122	607	518
退休福利計劃供款	61	41	42	17	21
	<u>1,483</u>	<u>1,386</u>	<u>1,164</u>	<u>624</u>	<u>539</u>

非董事最高薪人士之酬金介乎下列範圍：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)
零港元至1,000,000港元	—	2	2	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—	—	—	—
	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

9. 經營溢利／(虧損)

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)
經營溢利／(虧損)已扣除／(計入) 下列各項：					
折舊					
— 自置資產	17,705	9,902	11,174	5,087	5,682
— 以融資租賃持有之資產	160	—	52	52	52
租賃土地及土地使用權攤銷	1,565	1,565	1,595	798	797
商譽攤銷	103	332	—	—	—
	<u>19,533</u>	<u>11,799</u>	<u>12,821</u>	<u>5,937</u>	<u>6,531</u>
投資物業租金總收入	(30,187)	(22,953)	(3,724)	(1,101)	(2,186)
減：支出	<u>553</u>	<u>632</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>327</u>
	(29,634)	(22,321)	(3,724)	(1,101)	(1,859)
核數師酬金	1,050	926	750	581	312
出售物業、廠房及設備之虧損	78	69	40	—	—
物業之經營租賃租金	5,644	5,853	5,528	2,201	2,704
匯兌虧損淨額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,508</u>	<u>57</u>	<u>3,959</u>

10. 財務成本

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)
利息支出：					
須於以下年期悉數償還之銀行貸款 及透支及其他貸款：					
五年內	12,083	16,313	9,037	4,131	3,852
五年以上	6,358	3,893	9,636	5,915	5,321
其他借貸	17,016	17,661	8,359	3,246	4,646
融資租賃責任利息	27	10	12	5	7
可換股票據利息	1,913	—	282	—	—
	<u>37,397</u>	<u>37,877</u>	<u>27,326</u>	<u>13,297</u>	<u>13,826</u>
減：資本化金額	<u>(6,354)</u>	<u>(3,386)</u>	<u>(1,191)</u>	<u>(1,177)</u>	<u>(490)</u>
	<u>31,043</u>	<u>34,491</u>	<u>26,135</u>	<u>12,120</u>	<u>13,336</u>

11. 稅項

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)
現時稅項：					
香港	1,100	100	520	284	355
遞延稅項負債撥備	<u>(970)</u>	<u>—</u>	<u>417</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>130</u>	<u>100</u>	<u>937</u>	<u>284</u>	<u>355</u>

香港利得稅乃根據有關期間估計應課稅溢利按17.5%計算。其他司法管轄權區之稅項乃按相關司法管轄權區之現行稅率計算。

就除稅前溢利／(虧損)以適用於本公司及其大部份附屬公司所在國家之法定稅率計算之稅項開支以及按實際稅率計算之稅項開支之對賬，以及就實際稅率以適用稅率(即法定稅率)計算之對賬如下：

本集團－截至二零零四年三月三十一日止年度

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	<u>42,193</u>		<u>(74,027)</u>		<u>(31,834)</u>	
按法定稅率計算之稅項	7,384	17.5	(24,429)	(33.0)	(17,045)	(53.5)
不可扣稅支出之稅務影響	10,394	24.6	4,506	6.1	14,900	46.8
毋須課稅收入之稅務影響	(11,320)	(26.8)	—	—	(11,320)	(35.6)
未確認稅項虧損／遞延稅項資產 之稅務影響	(5,358)	(12.7)	19,923	26.9	14,565	45.8
有關遞延稅項之調整	—	—	(970)	(1.3)	(970)	(3.1)
本年度稅項支出／(抵免)	<u>1,100</u>	<u>2.6</u>	<u>(970)</u>	<u>(1.3)</u>	<u>130</u>	<u>0.4</u>

本集團－截至二零零五年三月三十一日止年度

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	<u>(16,342)</u>		<u>(56,059)</u>		<u>(72,401)</u>	
按法定稅率計算之稅項	(2,860)	(17.5)	(18,499)	(33.0)	(21,359)	(29.5)
不可扣稅支出之稅務影響	88	0.5	4,051	7.2	4,139	5.7
毋須課稅收入之稅務影響	(6,308)	(38.6)	(365)	(0.7)	(6,673)	(9.2)
未確認稅項虧損／遞延稅項資產 之稅務影響	9,209	56.4	15,190	27.2	24,399	33.7
動用先前未確認之稅項虧損	(29)	(0.2)	(377)	(0.7)	(406)	(0.6)
本年度稅項支出	<u>100</u>	<u>0.6</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>100</u>	<u>0.1</u>

本集團－截至二零零六年三月三十一日止年度

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	<u>(63,893)</u>		<u>(44,695)</u>		<u>(108,588)</u>	
按法定稅率計算之稅項	(11,181)	(17.5)	(14,749)	(33.0)	(25,930)	(23.9)
不可扣稅支出之稅務影響	1,765	2.8	5,661	12.7	7,426	6.8
毋須課稅收入之稅務影響	(111)	(0.2)	—	—	(111)	(0.1)
未確認稅項虧損／遞延稅項資產 之稅務影響	10,464	16.4	9,088	20.3	19,552	18.0
本年度稅項支出	<u>937</u>	<u>1.5</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>937</u>	<u>0.8</u>

本集團－截至二零零六年九月三十日止六個月

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	<u>12,743</u>		<u>(22,025)</u>		<u>(9,282)</u>	
按法定稅率計算之稅項	2,230	17.5	(7,267)	(33.0)	(5,037)	(54.3)
不可扣稅支出之稅務影響	25	0.2	2,122	9.6	2,147	23.1
毋須課稅收入之稅務影響	(5,142)	(40.4)	—	—	(5,142)	(55.4)
未確認稅項虧損／遞延稅項 資產之稅務影響	3,171	24.9	5,145	23.4	8,316	89.6
本年度稅項支出	<u>284</u>	<u>2.2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>284</u>	<u>3.0</u>

本集團－截至二零零五年九月三十日止六個月(未經審核)

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	<u>(29,550)</u>		<u>(13,732)</u>		<u>(43,282)</u>	
按法定稅率計算之稅項	(5,171)	(17.5)	(4,531)	(33.0)	(9,702)	(22.4)
不可扣稅支出之稅務影響	(142)	(0.5)	2,183	15.9	2,041	4.7
毋須課稅收入之稅務影響	24,060	81.4	—	—	24,060	55.6
未確認稅項虧損／遞延稅項 資產之稅務影響	(18,392)	(62.2)	2,348	17.1	(16,044)	(37.1)
本年度稅項支出	<u>355</u>	<u>1.2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>355</u>	<u>0.8</u>

12. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)
按每股基本及攤薄虧損計算之 本公司權益持有人應佔虧損	<u>26,793</u>	<u>70,656</u>	<u>108,312</u>	<u>8,985</u>	<u>42,530</u>
股份數目					
按每股基本及攤薄虧損計算之 普通股加權平均數	<u>4,594,923,632</u>	<u>4,652,622,262</u>	<u>5,000,348,290</u>	<u>5,584,923,632</u>	<u>4,684,923,632</u>

由於假設提早行使本公司截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止年度以及截至二零零六年九月三十日止六個月已發行之可換股票據將削減每股虧損，因此計算每股攤薄虧損並未假設提早行使。

由於在有關期間，本公司購股權之行使價高於股份之平均市價，因此計算每股攤薄虧損並未假設行使本公司截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止年度以及截至二零零六年九月三十日止六個月存在之購股權。

13. 投資物業

	本集團			
	於三月三十一日	於三月三十一日	於三月三十一日	於九月三十日
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元
於年初／期初估值	378,200	477,871	394,325	60,694
匯兌調整	—	—	267	—
添置	42,611	31,888	—	—
由租賃樓宇裝修重新分類	32,082	—	—	—
重估盈餘	24,978	10,566	1,008	—
透過出售一間附屬公司抵銷	—	—	(334,906)	—
於本年度出售	—	(126,000)	—	—
於年末／期末	<u>477,871</u>	<u>394,325</u>	<u>60,694</u>	<u>60,694</u>

於二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司與卓德測計師行有限公司(皆為獨立專業估值師)以及北京寶信房地產評估諮詢有限責任公司與上海房地產估價師事務所有限公司(皆為獨立中國估值師)已按公開市值基準為投資物業之價值進行估值。此等估值於二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日所產生之重估盈餘分別為24,978,000港元、10,566,000港元、1,008,000港元及零港元，並已根據香港會計準則第40號計入收益表。

本集團投資物業賬面淨值之分析如下：

	本集團			於
	於三月三十一日	於三月三十一日	於三月三十一日	九月三十日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港之投資物業，按以下方式持有：				
長期租賃	—	12,000	12,300	12,300
中期租賃	126,000	—	—	—
香港以外之投資物業，按以下方式持有：				
中期租賃	351,871	382,325	48,394	48,394
	<u>477,871</u>	<u>394,325</u>	<u>60,694</u>	<u>60,694</u>

於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日及二零零六年九月三十日，賬面值分別約455,511,000港元、394,325,000港元、60,694,000港元及60,694,000港元之投資物業已作為取得授予本集團之銀行信貸額之抵押。

於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日及二零零六年九月三十日，本集團價值分別為469,779,000港元、365,074,000港元、54,900,000港元及56,289,000港元之投資物業乃按經營租賃租出。

14. 租賃土地及土地使用權之權益

	本集團			於
	於三月三十一日			九月三十日
	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元
成本				
於年初／期初				
如前呈報	—	—	—	—
採納香港會計準則第17號之影響	89,165	89,165	89,165	90,880
	<u>89,165</u>	<u>89,165</u>	<u>89,165</u>	<u>90,880</u>
重列	89,165	89,165	89,165	90,880
匯兌調整	—	—	1,715	—
	<u>89,165</u>	<u>89,165</u>	<u>90,880</u>	<u>90,880</u>
於年末／期末	89,165	89,165	90,880	90,880
累計攤銷				
於年初／期初				
如前呈報	—	—	—	—
採納香港會計準則第17號之影響	10,178	11,743	13,308	15,158
	<u>10,178</u>	<u>11,743</u>	<u>13,308</u>	<u>15,158</u>
匯兌調整	—	—	255	—
本年度攤銷	1,565	1,565	1,595	798
	<u>11,743</u>	<u>13,308</u>	<u>15,158</u>	<u>15,956</u>
於年末／期末	11,743	13,308	15,158	15,956
賬面值				
於年末／期末	<u>77,422</u>	<u>75,857</u>	<u>75,722</u>	<u>74,924</u>

本集團於租賃土地及土地使用權之權益代表預付經營租金付款及其賬面淨值，現分析如下：

	本集團			於
	於三月三十一日			九月三十日
	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元
香港以外土地，按以下方式持有：				
長期租賃	37,727	37,180	37,338	37,059
中期租賃	39,695	38,677	38,384	37,865
	<u>77,422</u>	<u>75,857</u>	<u>75,722</u>	<u>74,924</u>

於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日及二零零六年九月三十日，賬面總淨值分別約77,422,000港元、75,857,000港元、75,722,000港元及74,924,000港元之本集團於租賃土地及土地使用權之所有權益已作為取得本集團之銀行信貸額之抵押。

租賃土地及土地使用權之權益代表收購若干土地於固定期間之使用權之收購成本，該等土地均位於中國。土地使用權之預付租金成本於權利未屆滿期間按直線法攤銷。

15. 物業、廠房及設備

	發展中 物業	在建工程	樓宇	租賃樓宇 裝修	傢俬及 裝置	設備、 車輛及 其他	廠房及 機器	總計
	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (重列)
本集團								
成本								
於二零零三年四月一日	336,386	28,525	4,233	66,788	9,537	14,471	—	459,940
添置	235,337	173,802	—	906	1,003	3,201	—	414,249
收購一間附屬公司	54	—	—	—	208	1,669	—	1,931
重新分類至投資物業	—	—	—	(63,640)	—	—	—	(63,640)
重新分類至供出售之 發展中物業	(259,432)	—	—	—	—	—	—	(259,432)
出售	(54)	—	—	—	(30)	—	—	(84)
採納香港會計準則第17號後 重新分類	(89,165)	—	—	—	—	—	—	(89,165)
於二零零四年三月三十一日 及二零零四年四月一日	223,126	202,327	4,233	4,054	10,718	19,341	—	463,799
添置	166,040	9,795	—	—	1,328	1,805	43,286	222,254
重新分類在建工程	—	(84,549)	—	—	—	—	84,549	—
重新分類至供出售之 發展中物業	(43,435)	—	—	—	—	—	—	(43,435)
出售	—	—	—	—	(496)	(487)	—	(983)
於二零零五年三月三十一日 及二零零五年四月一日	345,731	127,573	4,233	4,054	11,550	20,659	127,835	641,635
添置	18,495	9,464	—	—	1,287	624	3,405	33,275
匯兌調整	6,650	1,969	81	78	139	480	2,404	11,801
由供出售之發展中物業 重新分類	128,868	—	—	—	—	—	—	128,868
出售附屬公司	—	—	(4,314)	—	(5,065)	(1,087)	—	(10,466)
出售	—	—	—	—	(1)	(93)	(23,020)	(23,114)
於二零零六年三月三十一日 及二零零六年四月一日	499,744	139,006	—	4,132	7,910	20,583	110,624	781,999
添置	4,970	3,398	—	—	9	87	293	8,757
完成工程合約後對建築成本 之調整	—	(27,404)	—	—	—	—	—	(27,404)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	(295)	—	(295)
出售	—	—	—	—	—	(746)	—	(746)
於二零零六年九月三十日	504,714	115,000	—	4,132	7,919	19,629	110,917	762,311

	發展中 物業	在建工程	租賃樓宇 樓宇	租賃樓宇 裝修	傢俬及 裝置	設備、 車輛及 其他	廠房及 機器	總計
	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (重列)
累計折舊								
於二零零三年四月一日	—	—	127	19,581	4,780	4,344	—	28,832
本年度折舊	—	—	190	13,890	1,151	2,634	—	17,865
重新分類	—	—	—	(31,558)	—	—	—	(31,558)
於出售時抵銷	—	—	—	—	(3)	—	—	(3)
<hr/>								
於二零零四年三月三十一日 及二零零四年四月一日	—	—	317	1,913	5,928	6,978	—	15,136
本年度折舊	—	—	191	1,205	1,264	3,910	3,332	9,902
於出售時抵銷	—	—	—	—	(233)	(345)	—	(578)
<hr/>								
於二零零五年三月三十一日 及二零零五年四月一日	—	—	508	3,118	6,959	10,543	3,332	24,460
匯兌調整	—	—	10	60	75	120	64	329
出售附屬公司	—	—	(530)	—	(3,226)	(643)	—	(4,399)
本年度攤銷	—	—	12	315	711	2,396	7,792	11,226
於出售時抵銷	—	—	—	—	—	(30)	—	(30)
<hr/>								
於二零零六年三月三十一日 及二零零六年四月一日	—	—	—	3,493	4,519	12,386	11,188	31,586
出售附屬公司	—	—	—	—	—	(39)	—	(39)
於出售時抵銷	—	—	—	—	—	(434)	—	(434)
本期間攤銷	—	—	—	—	346	998	3,795	5,139
<hr/>								
於二零零六年九月三十日	—	—	—	3,493	4,865	12,911	14,983	36,252
<hr/>								
賬面淨值								
於二零零六年九月三十日	<u>504,714</u>	<u>115,000</u>	<u>—</u>	<u>639</u>	<u>3,054</u>	<u>6,718</u>	<u>95,934</u>	<u>726,059</u>
<hr/>								
於二零零六年三月三十一日	<u>499,744</u>	<u>139,006</u>	<u>—</u>	<u>639</u>	<u>3,391</u>	<u>8,197</u>	<u>99,436</u>	<u>750,413</u>
<hr/>								
於二零零五年三月三十一日	<u>345,731</u>	<u>127,573</u>	<u>3,725</u>	<u>936</u>	<u>4,591</u>	<u>10,116</u>	<u>124,503</u>	<u>617,175</u>
<hr/>								
於二零零四年三月三十一日	<u>223,126</u>	<u>202,327</u>	<u>3,916</u>	<u>2,141</u>	<u>4,790</u>	<u>12,363</u>	<u>—</u>	<u>448,663</u>

	租賃樓宇 裝修 千港元	傢俬及 裝置 千港元	設備、 車輛及 其他 千港元	總計 千港元
本公司				
成本				
於二零零三年四月一日	1,086	363	3,536	4,985
添置	766	15	—	781
於二零零四年三月三十一日及 二零零四年四月一日	1,852	378	3,536	5,766
添置	—	—	13	13
	1,852	378	3,549	5,779
匯兌調整	35	7	68	110
添置	—	40	135	175
於二零零六年三月三十一日、 二零零六年四月一日及 二零零六年九月三十日	1,887	425	3,752	6,064
累計折舊				
於二零零三年四月一日	322	60	534	916
本年度折舊	431	66	636	1,133
於二零零四年三月三十一日及 二零零四年四月一日	753	126	1,170	2,049
本年度折舊	472	82	1,620	2,174
於二零零五年三月三十一日及 二零零五年四月一日	1,225	208	2,790	4,223
匯兌調整	23	4	54	81
本年度折舊	—	40	135	175
於二零零六年三月三十一日、 二零零六年四月一日及 二零零六年九月三十日	1,248	252	2,979	4,479
賬面淨值				
於二零零六年九月三十日及 二零零六年三月三十一日	<u>639</u>	<u>173</u>	<u>773</u>	<u>1,585</u>
於二零零五年三月三十一日	<u>627</u>	<u>170</u>	<u>759</u>	<u>1,556</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>1,099</u>	<u>252</u>	<u>2,366</u>	<u>3,717</u>

發展中物業及樓宇之賬面值包括：

	於三月三十一日			於
	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元	九月三十日 二零零六年 千港元
本集團				
發展中物業				
香港以外，按以下方式持有：				
長期租賃	36,556	140,077	276,474	276,783
中期租賃	186,570	205,654	223,270	227,931
	<u>223,126</u>	<u>345,731</u>	<u>499,744</u>	<u>504,714</u>
	於三月三十一日			於
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	九月三十日 二零零六年 千港元
樓宇				
香港以外，按以下方式持有：				
長期租賃	—	—	—	—
中期租賃	3,916	3,725	—	—
	<u>3,916</u>	<u>3,725</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

截至二零零六年三月三十一日止年度以及截至二零零六年九月三十日止六個月，本集團所有樓宇透過出售附屬公司抵銷。於二零零四年及二零零五年三月三十一日，總金額分別為3,916,000港元及3,725,000港元之本集團所有樓宇已予質押，作為取得授予本集團之銀行信貸額之抵押。

本集團之發展中物業位於中國。於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日，本集團發展中物業包括已資本化之利息分別為42,071,000港元、42,071,000港元、42,071,000港元及21,036,000港元。

在建工程指供水廠及污水處理廠之建築工程。於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日，本集團之在建工程包括已資本化之利息分別為6,354,000港元、3,003,000港元、3,003,000港元及687,000港元。

於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日，設備、車輛及其他之賬面淨值包括就融資租賃而持有之資產分別為402,000港元、347,000港元、295,000港元及268,000港元。

16. 於附屬公司之投資

	本公司			於
	於三月三十一日			九月三十日
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份，按成本值	232,003	453,906	453,906	453,906
已確認減值虧損	—	(41,722)	(41,722)	(41,722)
	<u>232,003</u>	<u>412,184</u>	<u>412,184</u>	<u>412,184</u>

17. 聯營公司權益

	本集團				本公司			
	於三月三十一日		於九月三十日		於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元
投資成本，非上市	-	943	962	962	-	-	1	1
應佔收購後溢利減虧損	-	-	81,335	85,998	-	-	-	-
應收一間聯營公司款項	-	-	1,151	4,788	-	-	68,704	62,659
	<u>-</u>	<u>943</u>	<u>83,448</u>	<u>91,748</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>68,705</u>	<u>62,660</u>

應收一間聯營公司款項為無抵押、免息及須於接獲通知時償還。應收一間聯營公司款項之賬面值與其公平值相若。

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	於三月三十一日			於
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	九月三十日 二零零六年 千港元
營業額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,005</u>	<u>271</u>
本年度／本期間 (虧損)／溢利	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(23,379)</u>	<u>11,657</u>
應佔本集團(虧損)／溢利	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(9,473)</u>	<u>4,663</u>
總資產	-	4,717	262,842	407,375
總負債	-	-	(40,750)	(192,075)
淨資產	<u>-</u>	<u>4,717</u>	<u>222,092</u>	<u>215,300</u>
應佔本集團淨資產	<u>-</u>	<u>943</u>	<u>82,297</u>	<u>86,960</u>

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團增購國中愛華(天津)市政環境工程有限公司(「國中愛華」)最高達93%權益。國中愛華之投資者因而同意更改組織章程，以容許本集團委任董事會大部份成員。故此，國中愛華成為本公司之附屬公司，而國中愛華之財務業績亦自此作綜合入賬。

18. 商譽

	總計 千港元
本集團	
成本	
於二零零三年四月一日	17,515
收購一附屬公司	1,134
增加於附屬公司之股權	3,493
	<u>22,142</u>
於二零零四年三月三十一日及二零零五年四月一日 採納香港財務報告準則第3號後抵銷累計攤銷及減值	(19,296)
	<u>2,846</u>
於二零零六年三月三十一日、二零零六年四月一日及 二零零六年九月三十日	<u>2,846</u>
攤銷及減值	
於二零零三年四月一日	10,765
本年度攤銷	1,581
於本年度確認之減值虧損	6,618
	<u>18,964</u>
於二零零四年三月三十一日及二零零四年四月一日 本年度攤銷	332
	<u>19,296</u>
於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日 採納香港財務報告準則第3號後與成本抵銷	(19,296)
	<u>—</u>
於二零零六年三月三十一日、二零零六年四月一日及 二零零六年九月三十日	<u>—</u>
賬面值	
於二零零六年九月三十日	<u>2,846</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>2,846</u>
於二零零五年三月三十一日	<u>2,846</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>3,178</u>

截至二零零四年及二零零五年三月三十一日止年度，為商譽所採納之攤銷期為10年。

自採納於二零零五年四月一日生效之香港財務報告準則第3號後，本集團不再攤銷商譽。按照香港財務報告準則第3號規定之過渡條文，於二零零五年四月一日之商譽累計攤銷已與同日之商譽成本抵銷。

商譽已根據以下業務識別之本集團現金產生單位（「現金產生單位」）予以分攤：

	於三月三十一日			於
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	九月三十日 二零零六年 千港元
市政、城市建設投資業務	<u>3,178</u>	<u>2,846</u>	<u>2,846</u>	<u>2,846</u>

董事已重估商譽於二零零六年三月三十一日之可收回金額，此金額乃根據獨立中國估值師上海房地產估價師事務所有限公司於二零零六年三月三十一日之估值而計算。估值師根據出售物業預計產生之未來收益現值釐定現金產生單位之可收回金額。

計算可收回金額所用之主要假設：

增長率	3%
貼現率	7%

所用之增長率乃根據管理人員對市場發展之預測計算。

19. 應收貸款

	於三月三十一日			於
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	九月三十日 二零零六年 千港元
非流動部分	8,000	5,600	—	—
流動部分	<u>2,600</u>	<u>2,600</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>10,600</u>	<u>8,200</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

應收貸款於五年內每月分期償還。首次分期付款款項已於二零零三年八月一日到期繳付。應收貸款為無抵押及免息。

應收貸款已於二零零六年內全數償還。債務人已同意按貸款本金之貼現提早償還應收貸款。

20. 其他非流動資產

	本集團				本公司			
	於三月三十一日		於九月三十日		於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
已付聯交所賠償基金及互保基金	354	200	197	197	-	-	-	-
已付香港中央結算有限公司(「中央結算公司」) 收納費用	100	100	100	100	-	-	-	-
已付中央結算公司保證基金	382	486	100	100	-	-	-	-
香港期貨結算有限公司之法定按金	1,500	1,500	1,500	1,500	-	-	-	-
香港結算有限公司之儲備基金	-	-	43	-	-	-	-	-
會所會籍	380	542	526	516	380	380	380	380
	<u>2,716</u>	<u>2,828</u>	<u>2,466</u>	<u>2,413</u>	<u>380</u>	<u>380</u>	<u>380</u>	<u>380</u>

21. 存貨

	本集團			
	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
消耗品		<u>1,560</u>	<u>604</u>	<u>-</u>

所有消耗品均按成本值列賬。

22. 供出售之發展中物業

	本集團			
	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(重列)	(重列)		
土地成本	26,939	101,953	53,836	53,836
發展及建築成本	232,493	294,960	222,794	241,994
財務成本	-	153	1,344	490
	<u>259,432</u>	<u>397,066</u>	<u>277,974</u>	<u>296,320</u>

本集團之供出售之發展中物業位於中國長沙。

於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日，本集團賬面值分別約零港元、113,852,000港元、148,302,000港元及163,165,000港元之若干供出售之發展中物業已質押，作為授予本集團銀行貸款之抵押。

23. 貿易及其他應收賬款及預付款

本集團給予其貿易客戶之平均信貸期為60日。於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日，分別計入貿易及其他應收賬款及預付款之27,539,000港元、13,352,000港元、26,893,000港元及27,437,000港元貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團				本公司			
	於三月三十一日		於九月三十日		於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元
0-30日	2,900	6,704	9,155	9,699	-	-	-	-
31-60日	4,237	1,500	-	-	-	-	-	-
61-90日	-	1,500	-	-	-	-	-	-
90日以上	20,402	3,648	17,738	17,738	-	-	-	-
	<u>27,539</u>	<u>13,352</u>	<u>26,893</u>	<u>27,437</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
應收保證金客戶賬款	167,154	3,859	1,504	1,451	-	-	-	-
結算所、經紀及交易商	2,504	17,948	961	2,949	-	-	-	-
預付款及按金	59,568	41,514	49,826	40,200	1,434	5,569	10,079	1,028
其他應收賬款	5,916	15,100	79,389	64,799	-	-	66,770	56,704
	<u>262,681</u>	<u>91,773</u>	<u>158,573</u>	<u>136,836</u>	<u>1,434</u>	<u>5,569</u>	<u>76,849</u>	<u>57,732</u>
減：貿易應收賬款減值	-	-	(17,738)	(17,738)	-	-	-	-
	<u>262,681</u>	<u>91,773</u>	<u>140,835</u>	<u>119,098</u>	<u>1,434</u>	<u>5,569</u>	<u>76,849</u>	<u>57,732</u>

保證金客戶之貸款乃由客戶之已抵押證券作擔保，須於接獲通知時償還及按商業利率計息。由於董事認為就證券保證金融資之業務性質而言，賬齡分析並無提供額外價值，因此概無披露賬齡分析。

董事認為，本集團及本公司貿易及其他應收賬款及預付款之賬面值與其公平值相若。

24. 按公平值計入損益賬之金融資產

	本集團			
	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元
持作買賣：				
上市權益證券－香港， 按市值	<u>374</u>	<u>154</u>	<u>172</u>	<u>164</u>

25. 銀行結餘－信託及獨立賬戶

	本集團			
	於三月三十一日 二零零四年 千港元	於三月三十一日 二零零五年 千港元	於三月三十一日 二零零六年 千港元	於九月三十日 二零零六年 千港元
獨立賬戶	1,221	1,014	517	—
信託賬戶	9,322	7,610	4,760	3,694
	<u>10,543</u>	<u>8,624</u>	<u>5,277</u>	<u>3,694</u>

26. 現金及現金等值

	本集團				本公司			
	於三月三十一日 二零零四年 千港元	於三月三十一日 二零零五年 千港元	於三月三十一日 二零零六年 千港元	於九月三十日 二零零六年 千港元	於三月三十一日 二零零四年 千港元	於三月三十一日 二零零五年 千港元	於三月三十一日 二零零六年 千港元	於九月三十日 二零零六年 千港元
現金及銀行結餘	<u>47,951</u>	<u>55,737</u>	<u>16,894</u>	<u>21,122</u>	<u>8,062</u>	<u>2,547</u>	<u>38</u>	<u>100</u>

銀行結餘根據每日銀行存款利率以浮動利息賺取利息。現金及現金等值賬面金額與公平值相若。

27. 貿易及其他應付賬款及已收訂金

	本集團				本公司			
	於三月三十一日 二零零四年 千港元 (重列)	於三月三十一日 二零零五年 千港元	於三月三十一日 二零零六年 千港元	於九月三十日 二零零六年 千港元	於三月三十一日 二零零四年 千港元	於三月三十一日 二零零五年 千港元	於三月三十一日 二零零六年 千港元	於九月三十日 二零零六年 千港元
貿易應付賬款 0-30日	10,057	12,540	4,704	6,473	—	—	—	—
買賣證券及股票期權 業務所產生之 應付賬款：								
保證金客戶	480	13,585	8,043	137	—	—	—	—
買賣期貨及期權 業務所產生之 應付客戶賬款	3,282	8,648	1,432	—	—	—	—	—
其他應付賬款及 已收訂金	207,981	304,670	285,351	252,725	8,900	5,594	14,254	6,142
	<u>221,800</u>	<u>339,443</u>	<u>299,530</u>	<u>259,335</u>	<u>8,900</u>	<u>5,594</u>	<u>14,254</u>	<u>6,142</u>

應付保證金客戶之賬款乃須於接獲通知時償還。由於董事認為就證券保證金融資之業務性質而言，賬齡分析並無提供額外價值，因此概無披露賬齡分析。

買賣期貨及期權業務所產生之應付客戶賬款乃客戶買賣期貨及期權而向彼等收取之保證金按金，超過所規定之保證金按金之未償金額須於接獲通知時償還予客戶。由於董事認為就期貨及期權買賣之業務性質而言，賬齡分析並無提供額外價值，因此概無披露賬齡分析。

於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日，其他應付賬款及已收按金中包括建設工程之應付賬款約136,000,000港元、137,000,000港元、56,300,000港元及33,114,000港元，以及預售物業所收取之按金約零港元、72,000,000港元、95,818,000港元及91,688,000港元。

董事認為，本集團貿易及其他應付賬款及已收訂金之賬面值與其公平值相若。

28. 應付一間關連公司款項－本集團及本公司

應付一間關連公司款項並無抵押，並按香港銀行同業拆息加1.75%計息及須於接獲通知時償還。

該關連公司由本公司之董事張揚先生全資擁有。

29. 銀行及其他借貸

	本集團				本公司			
	於三月三十一日		於九月三十日		於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行借貸(有抵押)	308,607	292,189	301,328	324,233	-	-	-	-
其他借貸：								
有抵押	290,878	165,680	65,203	66,984	-	-	-	-
無抵押	-	105,000	40,000	40,000	-	105,000	40,000	40,000
其他借貸總額	290,878	270,680	105,203	106,984	-	105,000	40,000	40,000
借貸總額	<u>599,485</u>	<u>562,869</u>	<u>406,531</u>	<u>431,217</u>	<u>-</u>	<u>105,000</u>	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>
到期分析如下：								
於接獲通知時或於一年內償還：								
銀行借貸(有抵押)	60,762	44,613	155,402	155,544	-	-	-	-
其他借貸(有抵押)	290,878	165,680	65,203	66,984	-	-	-	-
其他借貸(無抵押)	-	105,000	-	40,000	-	105,000	-	40,000
分類為流動負債之部分	<u>351,640</u>	<u>315,293</u>	<u>220,605</u>	<u>262,528</u>	<u>-</u>	<u>105,000</u>	<u>-</u>	<u>40,000</u>
於接獲通知時或於第二年償還：								
銀行借貸(有抵押)	8,982	103,414	18,102	19,064	-	-	-	-
其他借貸(無抵押)	-	-	40,000	-	-	-	40,000	-
	8,982	103,414	58,102	19,064	-	-	40,000	-
須於下列期間償還之有抵押								
銀行借貸：								
於第三至五年內	157,701	59,338	59,531	77,800	-	-	-	-
第五年後	81,162	84,824	68,293	71,825	-	-	-	-
分類為非流動負債之部分	<u>247,845</u>	<u>247,576</u>	<u>185,926</u>	<u>168,689</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40,000</u>	<u>-</u>
借貸總額	<u>599,485</u>	<u>562,869</u>	<u>406,531</u>	<u>431,217</u>	<u>-</u>	<u>105,000</u>	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>

於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日，其他借貸按每年利率分別介乎4.8%至6.9%、4.8%至7.2%、5.5%至7.2%及5.5%至7.2%計息。

所有銀行借貸皆為浮動利率借貸，故本集團須承擔利率風險，該等以港元列值之銀行借貸之實際利率乃按最優惠利率加指定差價計息。於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日，以人民幣列值之銀行借貸之實際利率分別介乎5.5%至6.9%、4.5%至6.6%、4.5%至6.6%及4.6%至8.2%。

董事認為銀行及其他借貸之賬面值與其公平值相若。

有抵押銀行借貸包括定期貸款及按揭貸款，按商業利率計息。於各有關期間，定期貸款乃由本集團持有之資產作抵押，該等資產之賬面值如下：

- 物業、廠房及機器於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日之賬面值分別為277,156,000港元、392,266,000港元、368,084,000港元及338,698,000港元；
- 供出售之發展中物業於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日之賬面值分別為零港元、113,852,000港元、148,302,000港元及163,165,000港元；
- 租賃土地及土地使用權之權益於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日之賬面值分別為零港元、37,179,000港元、37,338,000港元及37,059,000港元；及
- 樓宇於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日之賬面值分別為3,916,000港元、3,725,000港元、零港元及零港元。

於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日，本集團於中國及香港賬面值分別約為455,511,000港元、394,325,000港元、60,694,000港元及60,694,000港元之投資物業已作為按揭貸款之抵押。定期貸款於已同意之償還時間表償還，而按揭貸款於1至20年之分期付款期償還。

有抵押其他借貸按市場利率計息及於接獲通知時償還。於各有關期間，有抵押其他借貸乃由本集團持有之資產作抵押，該等資產之賬面值如下：

- 租賃土地及土地使用權之權益於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日之賬面值分別為39,696,000港元、38,678,000港元、38,384,000港元及37,865,000港元；及
- 以及在上海之發展中物業於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日之賬面值分別為97,766,000港元、205,561,000港元、223,271,000港元及227,949,000港元。

本集團之借貸乃按下列貨幣列值：

	本集團				本公司			
	於三月三十一日		於九月三十日		於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
港元	61,391	140,574	73,074	71,853	—	105,000	40,000	40,000
人民幣	538,094	422,295	333,457	359,364	—	—	—	—
	<u>599,485</u>	<u>562,869</u>	<u>406,531</u>	<u>431,217</u>	<u>—</u>	<u>105,000</u>	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>

30. 融資租賃責任

	最低租賃付款				最低租賃付款之現值			
	於三月三十一日		於九月三十日		於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元
融資租賃之應付賬款：								
一年內	96	76	77	77	87	64	67	67
第二至第五年內	112	300	223	185	108	277	210	176
	<u>208</u>	<u>376</u>	<u>300</u>	<u>262</u>	<u>195</u>	<u>341</u>	<u>277</u>	<u>243</u>
減：日後融資費用	(13)	(35)	(23)	(19)	—	—	—	—
融資租賃之現值	<u>195</u>	<u>341</u>	<u>277</u>	<u>243</u>	195	341	277	243
減：一年內到期償還 之款項					(87)	(64)	(67)	(67)
一年後到期償還之款項					<u>108</u>	<u>277</u>	<u>210</u>	<u>176</u>

根據本集團政策，其若干設備及車輛按融資租賃租用。平均租賃年期介乎3至5年。利率乃按商業利率計算，並於各訂約日期釐定。所有租賃乃按固定償還基準計算，且並無訂立或然租金付款安排。

本集團根據融資租賃之責任由出租人之租賃資產抵押作擔保。

31. 可換股票據

於二零零五年十月十四日，本集團與認購人訂立認購協議，據此，本公司同意發行而認購人同意認購本金總額為90,000,000港元之可換股票據。可換股票據以兌換價等於每股0.10港元兌換為股份。

於二零零五年十一月七日，本集團完成發行可換股票據。於二零零五年十一月九日、二零零五年十二月一日及二零零五年十二月十六日，本公司之可換股票據持有人分別以本金44,000,000港元、23,000,000港元及23,000,000港元按兌換價將彼等之可換股票據兌換成股份。兌換可換股票據後共發行900,000,000股普通股。

32. 股本

	股份數目				面值			
	於三月三十一日		於九月三十日		於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年
					千港元	千港元	千港元	千港元
法定：								
每股面值0.10港元之普通股	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本：								
年初	4,594,923,632	4,594,923,632	4,684,923,632	5,584,923,632	459,492	459,492	468,492	558,492
行使購股權(附註a)	-	90,000,000	-	-	-	9,000	-	-
兌換可換股票據(附註b)	-	-	900,000,000	-	-	-	90,000	-
	<u>4,594,923,632</u>	<u>4,684,923,632</u>	<u>5,584,923,632</u>	<u>5,584,923,632</u>	<u>459,492</u>	<u>468,492</u>	<u>558,492</u>	<u>558,492</u>

本公司所發行之全部股份於各方面與當時既有股份享有同等權益。

附註：

- (a) 於二零零四年八月九日，本公司之唯一購股權持有人行使其購股權，以行使價每股0.161港元之總金額約9,000,000港元認購合共90,000,000股股份。
- (b) 於二零零五年十一月九日、二零零五年十二月一日及二零零五年十二月十六日，本公司之可換股票據持有人分別以本金44,000,000港元、23,000,000港元及23,000,000港元按等於每股0.10港元之兌換價將彼等之可換股票據兌換成股份。兌換可換股票據後共發行900,000,000股普通股。

33. 股份溢價及儲備

	股份溢價 千港元	可換股票據 儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
本公司				
於二零零三年四月一日	276,969	-	(6,268)	270,701
本年度溢利	-	-	7,914	7,914
於二零零四年三月三十一日及 二零零四年四月一日	276,969	-	1,646	278,615
行使購股權	5,490	-	-	5,490
本年度虧損	-	-	(291,585)	(291,585)
於二零零五年三月三十一日及 二零零五年四月一日	282,459	-	(289,939)	(7,480)
發行可換股票據	-	6,354	-	6,354
兌換可換股票據	282	(6,354)	-	(6,072)
本年度溢利	-	-	89,347	89,347
於二零零六年三月三十一日及 二零零六年四月一日	282,741	-	(200,592)	82,149
本期間虧損	-	-	(7,447)	(7,447)
於二零零六年九月三十日	<u>282,741</u>	<u>-</u>	<u>(208,039)</u>	<u>74,702</u>

於各有關期間，本公司並無任何可供分派予各股東之儲備。

34. 遞延稅項負債

本集團

以下為本集團確認之主要遞延稅項負債及資產以及其變動情況：

	加速稅項 折舊 千港元	估計稅項 虧損 千港元	總計 千港元
於二零零三年四月一日 計入收益表	1,632 (442)	528 (528)	2,160 (970)
於二零零四年三月三十一日及 二零零四年四月一日(重列) 於收益表中扣除	1,190 —	— —	1,190 —
於二零零五年三月三十一日及 二零零五年四月一日 於收益表中扣除	1,190 417	— —	1,190 417
於二零零六年三月三十一日及 二零零六年四月一日 於收益表中扣除	1,607 —	— —	1,607 —
於二零零六年九月三十日	<u>1,607</u>	<u>—</u>	<u>1,607</u>

於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日，本集團可供抵銷未來溢利之未動用估計稅項虧損分別約297,604,000港元、373,314,000港元、462,340,000港元及471,622,000港元。由於未來溢利流乃不可預期，故並無確認遞延稅項資產。

本公司

由於不能預計未來溢利流入，故並無就於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日之未動用估計稅項虧損分別約41,469,000港元、52,375,000港元、74,777,000港元及82,759,000港元確認遞延稅項資產。

35. 購股權

本集團採納之購股權計劃詳情如下：

(a) 舊購股權計劃

本公司之購股權計劃(「舊購股權計劃」)乃於二零零零年七月二十五日採納，並於二零零二年九月二日終止及由新購股權計劃取代。舊購股權計劃終止後，不會再據此授出其他購股權，惟在所有其他方面，舊購股權計劃之條文將一直生效，而所有於終止前授出之購股權將一直有效，並可根據有關條款行使。

於二零零五年、二零零六年三月三十一日及二零零六年九月三十日，概無舊購股權計劃尚未行使。於各有關期間內，概無購股權根據舊購股權計劃獲授出。下表披露僱員（包括董事）根據舊購股權計劃持有之本公司購股權詳情以及分別於截至二零零四年及二零零五年三月三十一日止年度內所持有購股權之變動：

每股行使價 港元	行使期	授出購 股權日期	二零零三年	年內行使	年內失效	二零零五年
			四月一日 結餘			三月三十一日 結餘
截至二零零四年三月三十一日止年度						
0.161	二零零一年四月一日至 二零零五年三月三十一日	二零零一年 三月二十九日	109,000,000	-	-	109,000,000
截至二零零五年三月三十一日止年度						
0.161	二零零一年四月一日至 二零零五年三月三十一日	二零零一年 三月二十九日	109,000,000	90,000,000	19,000,000	-

根據本公司購股權計劃授出之購股權須於根據向合資格僱員發出之購股權要約函件所列由授出日期起計之指定期限內接納。

(b) 新購股權計劃

本公司已根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第17章終止舊購股權計劃，而本公司股東亦於二零零二年九月二日舉行之股東週年大會上批准採納新購股權計劃（「新購股權計劃」）。

新購股權計劃容許本公司向本公司於二零零二年七月三十日發出之通函所界定之更廣泛類別之參與者（「參與者」），而非僅向舊購股權計劃所指之合資格承授人（「合資格承授人」）授出購股權。根據新購股權計劃之規則，董事會可酌情決定於行使購股權所附帶之認購權前須先符合持有購股權最低期限之規定。此酌情權使董事會能於有關期間內向參與者提供獎勵。此酌情權加上董事會有權規定任何購股權於行使前須達致任何董事會認為合適之表現目標，使本集團可以鼓勵參與者竭盡所能協助本集團之業務增長及發展。雖然新購股權計劃並未提供授予購股權以供承授人有權以本公司股份（「股份」）於聯交所買賣價格之折讓價認購股份，惟董事認為董事會可以靈活地決定授出購股權予參與者（合資格承授人除外），加上可訂出於行使購股權前須符合持有購股權之最低期限規定及須達致之表現目標，將使本集團在整體上較舊購股權計劃更能吸引對本集團之業務增長及發展具有價值之人力資源。

根據新購股權計劃，股份之認購價由董事釐訂，惟認購價不得低於下列三者中最高者：(i)於建議授予購股權日期（該日須為交易日）聯交所每日報價表所報之股份收市價；(ii)於緊接建議授予購股權日期前五個交易日聯交所每日報價表所報之股份平均收市價；及(iii)一股股份之面值。

於任何十二個月期間內，按新購股權計劃及本公司之任何其他購股權計劃授予各參與者之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使而已發行及可予發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股本之1%（「個人限額」）。在截至另行授

出購股權之日止(包括該日在內)任何十二個月期間內再授超過個人限額之購股權，須向股東發出通函及於本公司之股東大會上獲得股東批准，而該參與者及其聯繫人士須放棄投票。

自新購股權計劃開始概無授出購股權。

36. 收購附屬公司

	本集團			
	於三月三十一日 二零零四年 千港元	於三月三十一日 二零零五年 千港元	於九月三十日 二零零六年 千港元	於九月三十日 二零零六年 千港元
購入淨資產：				
物業、廠房及設備	1,931	—	—	—
貿易及其他應收賬款及預付款	141,083	—	—	—
應收一間同系附屬公司款項	32,075	—	—	—
現金及現金等值	166,054	—	—	—
貿易及其他應付賬款	(20,576)	—	—	—
應付一間同系附屬公司款項	(89,698)	—	—	—
少數股東權益	(23,218)	—	—	—
減：上年度購入一間聯營公司 權益之金額	(53,712)	—	—	—
	153,939	—	—	—
收購一間附屬公司時產生之商譽	1,134	—	—	—
	<u>155,073</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
由以下方式支付：				
現金	<u>155,073</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
有關收購一間附屬公司之現金及 現金等值流入淨額				
購入現金及銀行結餘	166,054	—	—	—
現金代價	(155,073)	—	—	—
	<u>10,981</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團購入國中愛華之額外權益。本集團於國中愛華之總權益增至93%，而國中愛華之財務業績已於截至二零零五年三月三十一日止年度作綜合入賬。

於二零零四年收購之附屬公司並無對本集團之營業額帶來貢獻，卻令本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之虧損增加4,560,000港元。

截至二零零五年、二零零六年三月三十一日止年度以及截至二零零六年九月三十日止六個月，並無收購附屬公司。

37. 出售附屬公司

於出售日期，全資擁有附屬公司之資產淨值如下：

	本集團			
	於三月三十一日 二零零四年 千港元	於三月三十一日 二零零五年 千港元	於九月三十日 二零零六年 千港元	於九月三十日 二零零六年 千港元
投資物業	—	—	334,906	—
物業、廠房及設備	—	—	6,016	256
存貨	—	—	604	—
貿易應收賬款	—	—	9,742	—
按金、預付款項及其他賬款	—	—	1,180	22,906
現金及現金等值	—	—	5,767	26
其他應付賬款及應計費用	—	—	(18,783)	(4,662)
應付一間聯營公司款項	—	—	—	(696)
(應付)／應收一間最終控股公司款項	—	—	(5,973)	442
銀行貸款	—	—	(105,521)	—
出售淨資產	—	—	227,938	18,272
減：本集團作為聯營公司 持有餘下所佔淨資產	—	—	(91,175)	—
出售之收益	—	—	136,763	18,272
	—	—	237	29,828
總代價	—	—	137,000	48,100
減：已出售附屬公司之現金及銀行結餘	—	—	(5,767)	(26)
出售附屬公司之淨現金流量	—	—	131,233	48,074
由以下方式支付：				
現金	—	—	137,000	48,100

於二零零五年四月二十三日，本公司訂立一項出售協議，以總代價137,000,000港元出售Money Capture Investments Limited(本集團之一間全資擁有附屬公司)之60%權益，而其主要資產為於物業中之權益，由Equal Smart Profits Limited(Money Capture Investments Limited之一間全資擁有附屬公司)持有作投資物業，由第三方以現金支付。

於二零零六年五月二十六日，中國置業投資有限公司(本公司之一間全資附屬公司)訂立一項出售協議，以總代價48,100,000港元出售歷新投資有限公司(本公司之一間全資附屬公司)之全部已發行股本，及由歷新投資有限公司欠下中國置業投資有限公司之股東貸款20,750,000港元，由賣方以現金支付。

截至二零零四年及二零零五年三月三十一日止年度內，概無出售附屬公司。

截至二零零六年三月三十一日止年度及截至二零零六年九月三十日止六個月內，已出售之附屬公司概無對本集團之業績及現金流量造成任何重大影響。

38. 或然負債

	本集團				本公司						
	於三月三十一日		於九月三十日		於三月三十一日		於九月三十日				
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年			
								千港元	千港元	千港元	千港元
所獲授予銀行信貸額向											
銀行提供之擔保：											
- 物業買家	100,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 附屬公司	-	-	29,300	-	61,196	27,508	-	-	-	-	-
	<u>100,000</u>	<u>-</u>	<u>29,300</u>	<u>-</u>	<u>61,196</u>	<u>27,508</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- (i) 於二零零四年三月三十一日，本集團向物業買家授出擔保，以自一間銀行取得按揭貸款。為解除該等擔保，本集團已安排以總代價約34,499,000港元從物業買家購回31個物業單位（「購買事項」）。於二零零三年四月十七日，本集團與一間銀行訂立一項貸款協議，款額約29,300,000港元，以為購買事項提供資金。擔保亦於購買事項完成時解除。於二零零四年三月三十一日，本集團已購回31個物業單位其中10個，並已根據貸款協議提取約905,000港元。直至二零零四年六月七日為止，本集團已購回全部31個物業單位。
- (ii) 於二零零四年三月三十一日，本集團就一間銀行向香港期貨結算有限公司作出擔保5,000,000港元而作出彌償保證。該項擔保已於截至二零零五年三月三十一日止年度內終止和解除。
- (iii) 於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日，本集團就於馬鞍山之投資污水處理項目承擔向中國馬鞍山政府作出人民幣5,000,000元擔保，詳情載於二零零四年五月二十一日刊發之公佈。

39. 銀行信貸

銀行透支信貸以本集團獲客戶同意後代表彼等持有之有價證券作擔保。

40. 資本承擔

	本集團				本公司			
	於三月三十一日		於九月三十日		於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
已訂合約但未於財務 報表中撥備之資本開支：								
- 收購股權	168,847	-	-	-	168,847	-	-	-
- 收購物業、廠房及 設備以及供出售之 發展中物業	352,897	486,241	512,054	282,281	-	-	-	-
- 於中國附屬公司及 一間中國聯營公司 之投資	-	-	-	-	37,750	-	-	-
	<u>521,744</u>	<u>486,241</u>	<u>512,054</u>	<u>282,281</u>	<u>206,597</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

41. 承擔

- (a) 於各有關期間，根據本集團就預售物業之擔保租賃安排之不可撤回經營租賃，本集團尚有未來最低租金承擔，本集團之租賃承擔將如下：

	本集團			
	於三月三十一日			於
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	-	16,086	13,097	11,951
第二至第五年內	-	85,793	44,124	39,666
五年後	-	85,309	31,008	27,071
	<u>-</u>	<u>187,188</u>	<u>88,229</u>	<u>78,688</u>

租賃協議之平均年期為8至10年。

- (b) 於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日，本集團已就預售物業向物業買家簽立若干購回權，供物業買家於購回權行使日要求本集團以物業原銷售價100%之價格購回該等物業。購回權行使日為完成該等物業買賣協議日期後六年，總合約金額分別約為零港元、131,163,000港元、127,460,000港元及115,077,000港元。

42. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日以及二零零六年九月三十日，本集團尚有不可撤銷租賃物業之經營租賃之未來最低租金承擔於下列時間到期：

	本集團				本公司			
	於三月三十一日		於九月三十日		於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	3,513	4,610	3,479	2,825	342	-	-	-
第二至第五年內	3,382	7,590	5,565	6,289	-	-	-	-
五年後	-	8,531	8,043	8,043	-	-	-	-
	<u>6,895</u>	<u>20,731</u>	<u>17,087</u>	<u>17,157</u>	<u>342</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

經營租賃款項指本集團就其若干辦公室物業及於中國之土地使用權應付之租金。辦公室物業之租賃協議平均年期為3年，於中國之土地使用權之租賃協議年期則為20年。

本集團作為出租人

截至二零零四年、二零零五年、二零零六年三月三十一日止年度以及截至二零零六年九月三十日止六個月，所賺取之物業租金收入分別為30,187,000港元、22,953,000港元、3,724,000港元及1,101,000港元。部份持有之物業有1至3年之租戶承擔。

於二零零六年三月三十一日，本集團與租戶就以下之未來最低租金訂約：

	本集團			
	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	8,070	1,025	1,921	1,492
第二至第五年內	30,208	224	315	52
五年後	4,356	-	-	-
	<u>42,634</u>	<u>1,249</u>	<u>2,236</u>	<u>1,544</u>

截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團出售賬面值為126,000,000港元之投資物業(包括租賃權利)。上述投資物業於二零零四年三月三十一日須於一年內、第二至五年內及五年後償還之有關未來最低租金分別約為7,467,000港元、29,867,000港元及4,356,000港元。

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團透過出售3間全資附屬公司60%權益出售賬面值為334,906,000港元之投資物業(包括租賃權利)。上述投資物業於二零零五年三月三十一日概無任何有關未來最低租金。

43. 退休福利計劃

- (a) 本集團根據強制性公積金計劃條例之規則及規例，為香港所有僱員設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。本集團所有香港僱員均須參加強積金計劃。強積金計劃包括法定及自願供款。本公司按合資格僱員有關總收入5%作出供款。截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止年度以及截至二零零六年九月三十日止六個月，可用於扣減截至二零零六年三月三十一日止年度供款之被沒收供款分別約為3,000港元、222,000港元、零港元及零港元。供款根據強積金計劃規則於到期供款時在收益表中支銷。強積金計劃之資產由獨立管理基金持有，並與本集團資產分開。除受制於法定規定之僱主供款外，本集團之僱主供款根據聘用年期按30%至100%不等之比例歸屬於僱員。
- (b) 中國附屬公司之僱員乃中國政府營運之國家管理退休福利計劃之成員。本公司中國附屬公司須按僱員薪酬之若干百分比向退休福利計劃作出供款，以為福利提供資金。本集團於退休福利計劃之唯一責任乃根據計劃作出供款。

44. 關連人士交易

於各有關期間，本集團與關連人士訂立以下之重大交易：

(i) 與關連人士訂立之交易：

截至二零零四年三月三十一日止年度

- (a) 本集團已向本公司附屬公司之一名董事繳付利息674,000港元。
- (b) 本集團已向本公司之一間關連公司繳付利息1,174,000港元。
- (c) 本集團與聯營公司國中愛華訂立若干建築協議。該聯營公司從事建設及經營城市發展及環保基建建築。所涉及之總合約金額為160,717,000港元。於二零零三年八月二十七日，已產生之建築成本約為115,651,000港元。於二零零三年八月二十七日，本集團收購國中愛華之額外權益，國中愛華亦因而成為本集團之附屬公司。詳情載於財務報表附註17。

截至二零零五年三月三十一日止年度

- (a) 本集團已向本公司附屬公司之一名董事繳付利息139,700港元。
- (b) 本集團已向本公司之一間關連公司繳付利息759,000港元。

截至二零零六年三月三十一日止年度

- (a) 本集團已向本公司附屬公司之一名董事繳付利息167,000港元。
- (b) 本集團已向本公司之一間關連公司繳付利息2,928,000港元。
- (c) 本集團自本公司一名董事收取之租金收入約450,000港元。

截至二零零六年九月三十日止六個月

- (a) 本集團已向本公司附屬公司之一名董事繳付利息90,000港元。
- (b) 本集團已向本公司之一間關連公司繳付利息380,000港元。
- (c) 本集團自本公司一名董事收取之租金收入約270,000港元。

截至二零零五年九月三十日止六個月(未經審核)

- (a) 本集團已向本公司附屬公司之一名董事繳付利息70,000港元。
- (b) 本集團已向本公司之一間關連公司繳付利息2,662,000港元。
- (c) 本集團自本公司一名董事收取之租金收入約180,000港元。

(ii) 主要管理人員之酬金

主要管理人員(包括支付予本公司之董事及高級人員之金額)之酬金如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他短期福利	12,920	13,498	11,912	4,995	5,138
退休金計劃供款	336	263	318	182	132
	<u>13,256</u>	<u>13,761</u>	<u>12,230</u>	<u>5,177</u>	<u>5,270</u>

董事酬金其他詳情已載於財務資料附註8。

45. 結算日後事項

- (i) 於二零零六年十月十九日，本公司以總代價617,870,000港元就買賣栢寧頓(上海)投資有限公司(「BSI」)全部權益、國中(長沙)體育新城投資項目管理有限公司(「ICIM」)全部權益及長沙國中星城置業有限公司(「CIC」)38.9%權益(以上統稱為「出售集團」)、以及BSI欠栢寧頓國際集團有限公司(「BIC」)之免息股東貸款(「BIC股東貸款」)、BSI欠中毅投資有限公司(「CAI」)之免息股東貸款(「CAI股東貸款」)及ICIM欠本公司之免息股東貸款(「ICIM股東貸款」)，與上海臨江控股(集團)有限公司訂立一項框架協議。根據框架協議，BIC、CAI及張先生於二零零六年十月十九日就買賣BSI全部權益、BIC股東貸款及CAI股東貸款訂立一項協議。根據框架協議，本公司與富騰投資有限公司於二零零六年十月十九日就買賣ICIM全部權益、CIC38.9%權益及ICIM股東貸款訂立一項協議。上述各項交易詳情載於本公司日期為二零零六年十月二十日之公佈內。

出售集團主要在中國從事物業投資及發展。BSI主要通過其90%附屬公司上海鴻泰房地產有限公司持有位於中國上海虹口區東大名路提藍橋街道81街坊6/1丘，地盤面積約8,910平方米，並正在進行居民拆遷之租賃土地。ICIM除於CIC之股本中持

有61.1%股權外，並無進行任何業務活動或持有任何資產。CIC主要持有位於中國長沙雨花區體育新城R-11西、R-11東、R-18南及R-18北地塊，總地盤面積約237,281.96平方米之租賃土地（尚未開始建造），及位於中國長沙市雨花區體育新城R-18北地塊國中星城及體育新城第1至4棟（作酒店及服務式公寓用途），總樓面面積139,071.18平方米之在建物業（自二零零四年四月開始建造）。

與出售集團有關之收入、開支及業績、資產與負債以及現金流載列於下：

(a) 收入、開支及業績

	截至三月三十一日 止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)
營業額	—	181,555	66,780	—	66,780
銷售成本	—	(172,187)	(50,074)	—	(50,074)
其他經營收入	132	38	127	—	8
員工成本	(2,484)	(3,410)	(3,437)	(1,138)	(1,912)
攤銷及折舊	(2,755)	(2,381)	(2,537)	(1,115)	(1,425)
銷售成本	(4,453)	(6,804)	(12,859)	(7,424)	(1,847)
行政成本	(8,864)	(6,568)	(5,044)	(3,018)	(2,637)
其他經營開支	—	—	(17,738)	—	—
經營(虧損)/溢利	(18,424)	(9,757)	(24,782)	(12,695)	8,893
財務成本	(3,003)	(13,172)	(7,872)	(4,024)	(3,886)
除稅前(虧損)/溢利	(21,427)	(22,929)	(32,654)	(16,719)	5,007
稅項	—	—	—	—	—
本年度/本期間 (虧損)/溢利	<u>(21,427)</u>	<u>(22,929)</u>	<u>(32,654)</u>	<u>(16,719)</u>	<u>5,007</u>

(b) 資產與負債

	於三月三十一日			於九月三十日	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)
資產					
非流動資產					
租賃土地及土地使用權權益	77,422	75,857	75,722	74,924	78,159
物業、廠房及設備	237,130	351,010	503,314	507,712	488,635
商譽	3,178	2,846	2,846	2,846	2,846
其他非流動資產	—	162	146	136	156
	<u>317,730</u>	<u>429,875</u>	<u>582,028</u>	<u>585,618</u>	<u>569,796</u>

	於三月三十一日			於九月三十日	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)
非流動資產					
供出售之發展中物業	259,432	397,066	277,974	296,320	257,819
貿易及其他應收賬款 及預付款	1,857	19,961	16,741	11,921	48,305
應收餘下集團款項	49,987	—	—	—	—
現金及銀行結餘	2,473	24,332	138	319	14,149
	<u>313,749</u>	<u>441,359</u>	<u>294,853</u>	<u>308,560</u>	<u>320,273</u>
總資產	<u>631,479</u>	<u>871,234</u>	<u>876,881</u>	<u>894,178</u>	<u>890,069</u>
負債					
流動負債					
貿易及其他應付賬款 及已收訂金	118,813	190,955	190,947	217,931	216,914
應付餘下集團款項	—	296,185	327,358	343,477	277,770
於一年內到期之 有抵押銀行借貸	113,207	103,924	107,244	96,310	107,189
於一年內到期之 有抵押其他借貸	149,369	61,906	65,203	66,984	64,432
	<u>381,389</u>	<u>652,970</u>	<u>690,752</u>	<u>724,702</u>	<u>666,305</u>
負債總額	<u>381,389</u>	<u>652,970</u>	<u>690,752</u>	<u>724,702</u>	<u>666,305</u>

(c) 現金流量

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止 六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)
稅前(虧損)/溢利	(21,427)	(22,929)	(32,654)	(16,719)	5,007
就下列項目作出之調整：					
物業、廠房及設備 之折舊	2,755	2,381	2,537	1,115	1,425
租賃土地及土地使用權 之權益攤銷	1,565	1,565	1,595	798	798
商譽攤銷	332	—	—	—	—
貿易應收賬款減值	—	—	17,738	—	—
利息收入	(132)	(38)	(127)	(8)	—
利息支出	3,003	13,172	7,872	4,024	3,886
未計營運資金變動前 經營現金流量	(13,904)	(5,849)	(3,039)	(10,790)	11,116
供出售之發展中物業 (增加)/減少	(158,468)	(94,199)	(2,143)	(18,346)	12,623
貿易及其他應收賬款及 預付款減少/(增加)	564	(20,493)	(24,415)	5,998	(28,344)
應收集團公司款項 (增加)/減少	50,583	49,987	—	—	—
貿易及其他應付賬款及 已收訂金增加/(減少)	96,241	72,142	(8)	26,984	25,959
應付一間關連公司款項減少	(321)	—	—	—	—
應付餘下集團款項 增加/(減少)	—	296,185	31,173	16,119	(18,415)
經營(所用)/所得現金	(25,305)	297,773	1,568	19,965	2,939
已收利息收入	132	38	127	8	—
經營業務(所用)/所得 現金淨額	(25,173)	297,811	1,695	19,973	2,939
投資業務					
購入物業、廠房及設備	(64,638)	(166,040)	(18,495)	(4,970)	(9,714)
購入租賃土地及土地使用權權益	(37,256)	—	—	—	—
其他非流動資產(付款)/ 退款淨額	(162)	6	10	136	10
投資業務所用現金淨額	(102,056)	(166,034)	(18,485)	(4,834)	(9,704)

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止 六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)
融資業務					
已付利息	(3,003)	(13,172)	(7,872)	(4,024)	(3,886)
新銀行及其他貸款	121,066	14,151	—	—	—
償還銀行貸款	—	(23,434)	—	(10,934)	—
償還其他貸款	—	(87,463)	—	—	—
融資業務所得／(所用) 現金淨額	118,063	(109,918)	(7,872)	(14,958)	(3,886)
現金及現金等值(減少)／ 增加淨額	(9,166)	21,859	(24,662)	181	(10,651)
於年初/期初之現金及 現金等值	11,639	2,473	24,332	138	24,332
匯率變動影響	—	—	468	—	468
於年終/期終之現金及 現金等值	<u>2,473</u>	<u>24,332</u>	<u>138</u>	<u>319</u>	<u>14,149</u>
現金及現金等值結餘分析					
現金及銀行結餘	<u>2,473</u>	<u>24,332</u>	<u>138</u>	<u>319</u>	<u>14,149</u>

- (ii) 於二零零六年十二月，本集團就於二零零五年出售位於中國長沙的土地（詳情載於二零零六年年報內）尚未償付的應收款項人民幣18,448,000元，向中國長沙市人民法院提出法律訴訟。

B. 結算日後財務報表

貴公司或其任何附屬公司並無就二零零六年九月三十日後至本報告日期為止之任何期間編製經審核財務報表。此外，貴公司或其任何附屬公司亦無就二零零六年九月三十日後任何期間宣派、作出或派付股息。

此 致

香港中環
皇后大道中29號
怡安華人行
7樓701室
國中控股有限公司
列位董事 台照

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師
謹啟

二零零七年一月五日

2. 債項

於二零零六年十月三十一日(即本通函付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之未償還有抵押銀行及其他借貸約391,519,000港元，當中包括銀行貸款約324,076,000港元、其他借貸約67,205,000港元及融資租賃責任約238,000港元；以及無抵押其他借貸約40,000,000港元。於二零零六年十月三十一日，本集團就於馬鞍山之投資污水處理項目承擔向中國馬鞍山政府作出人民幣5,000,000元擔保，詳情載於二零零四年五月二十一日刊發之公佈。

於二零零六年十月三十一日，本集團之有抵押銀行及其他借貸乃由本集團賬面值約871,485,000港元之資產作抵押，當中包括投資物業約60,694,000港元、物業、廠房及設備約566,000,000港元、租賃土地權益約74,791,000港元及供出售發展中物業約170,000,000港元。

除上述者以及集團內負債外，本集團於二零零六年十月三十一日營業時間結束時，概無任何未償還按揭、質押、債權證、借貸資本、債務證券、貸款、銀行透支或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或擔保或其他重大或然負債。

就上述債項聲明而言，外匯金額已按於二零零六年十月三十一日營業時間結束時之概約現行匯率兌換成港元。

除上述披露者外，董事確認，自二零零六年十月三十一日以來，本集團之債項及或然負債並無重大變動。

3. 營運資金

董事認為，經考慮餘下集團之內部資源、出售事項之預計所得款項淨額以及目前可動用之銀行融資後，在並無出現任何不可預見之情況下，餘下集團將具備充裕營運資金應付目前以及自本通函日期起12個月內之需求。

以下為申報會計師國衛會計師事務所(英國特許會計師、香港執業會計師)編製之會計師報告全文，僅供載於本通函。



英國特許會計師
香港執業會計師

香港
中環畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

以下為吾等就國中控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料編製本報告，全文載於 貴公司日期為二零零七年一月五日之通函第113頁至第123頁附錄二「餘下集團之未經審核備考財務資料」一節(「未經審核備考財務資料」)，內容有關：(i)建議出售栢寧頓(上海)投資有限公司(「BSI」)之全部股權(「BSI銷售權益」、BSI欠栢寧頓國際集團有限公司(「BIC」)之免息股東貸款(「BIC股東貸款」)，及BSI欠中毅投資有限公司(「CAI」)之免息股東貸款(「CAI股東貸款」)，以及(ii)建議出售國中(長沙)體育新城投資項目管理有限公司(「ICIM」)之全部股權(「ICIM銷售權益」、長沙國中星城置業有限公司(「CIC」)之38.9%股權(「CIC銷售權益」)，及ICIM欠 貴公司之免息股東貸款(「ICIM股東貸款」)(「出售事項」)。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，僅供說明用途，旨在提供出售事項如何影響與 貴集團相關財務資料有關之資料。

貴公司董事與申報會計師各自之責任

貴公司之董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司之證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)條之規定，對未經審核備考財務資料表達吾等之意見，並向閣下提供吾等之意見。對於過往吾等就用以未經審核編製備考報表之任何財務資料所作出之任何報告，吾等不會對於報告發出當日吾等向其發出報告之有關人士以外之人士承擔責任。

意見之基礎

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報準則第300號「投資通函內有關備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括與原始文件比較未經調整財務資料、考慮支持該等調整之證據以及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料，惟該項工作並不涉及對任何相關財務資料作出獨立審查。

吾等在策劃和進行審核工作時，均以取得所有吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就貴公司董事是否按所述基準（該基準與貴集團會計政策一致）妥善編製未經審核備考財務資料，及就調整是否切合根據上市規則第4.29(1)條規定披露之未經審核備考財務資料，向閣下提供足夠證據，以作出合理查證。

未經審核備考財務資料根據貴公司董事之判斷及假設而編撰，僅供說明用途，因其本身假設性質使然，不能作為日後將會發生任何事件之保證或指標，亦不可作為下列的指標：

- 貴集團於二零零六年九月三十日或任何未來日期之財政狀況；或
- 貴集團於截至二零零六年九月三十日止六個月或任何未來日期之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所述基準妥為編撰；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審核備考財務資料而言，所作出之調整乃恰當。

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師
謹啟

二零零七年一月五日

A. 餘下集團於出售事項完成時之未經審核備考綜合資產負債表

1. 緒言

編製於出售BSI銷售權益、BIC股東貸款、CAI股東貸款、ICIM銷售權益、CIC銷售權益及ICIM股東貸款後之集團（「餘下集團」）之未經審核備考綜合資產負債表旨在說明出售事項之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據上市規則第4.29條而編製，旨在說明倘若出售事項已於二零零六年九月三十日發生所構成之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據 貴集團於二零零六年九月三十日之經審核綜合資產負債表而編製，而該資產負債表乃摘錄自本通函附錄一所載 貴集團截至二零零六年九月三十日止六個月之經審核綜合財務報表，並已就出售事項作出：(i)由交易直接引致；及(ii)有事實根據之備考調整。

餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表乃建基於多項假設、估計及不明朗因素。因此，隨附之餘下集團未經審核備考綜合資產負債表並非旨在描述倘出售事項於二零零六年九月三十日已經完成時餘下集團原可達致之實際財務狀況。餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表亦非旨在預測餘下集團之未來財務狀況。

貴集團之未經審核備考綜合資產負債表應與本通函附錄一所載 貴集團截至二零零六年九月三十日止六個月之經審核綜合財務報表內之 貴集團歷史財務資料，以及本通函其他章節所載之其他財務資料一併細閱。

由於董事僅為說明用途而編製該報表，而因其性質致使未必能真實反映餘下集團於出售事項完成後之財務狀況。

2. 未經審核備考綜合資產負債表

	貴集團 於二零零六年 九月三十日 千港元	備考 調整#1 千港元	備考 調整#2 千港元	備考 餘下集團 千港元
非流動資產				
投資物業	60,694			60,694
租賃土地及土地使用權權益	74,924	(74,924)		—
物業、廠房及設備	726,059	(507,712)		218,347
聯營公司權益	91,748			91,748
商譽	2,846	(2,846)		—
其他非流動資產	2,413	(136)		2,277
	<u>958,684</u>			<u>373,066</u>
流動資產				
供出售之發展中物業	296,320	(296,320)		—
貿易及其他應收賬款 及預付款	119,098	(11,921)		107,177
按公平值計入損益賬之 金融資產	164			164
預付稅項	365			365
銀行結餘—信託及獨立賬戶	3,694			3,694
現金及現金等值	21,122	(319)	617,370	638,173
	<u>440,763</u>			<u>749,573</u>
流動負債				
貿易及其他應付賬款及 已收訂金	259,335	(217,931)		41,404
應付一間關連公司款項	7,616			7,616
應付餘下集團款項	—	(343,477)	343,477	—
於一年內到期之有抵押 銀行借貸	155,544	(96,310)		59,234
於一年內到期之有抵押 其他借貸	66,984	(66,984)		—
於一年內到期之無抵押 其他借貸	40,000			40,000
於一年內到期之融資 租賃責任	67			67
	<u>529,546</u>			<u>148,321</u>

2. 未經審核備考綜合資產負債表(續)

	貴集團 於二零零六年 九月三十日 千港元	備考 調整#1 千港元	備考 調整#2 千港元	備考 餘下集團 千港元
流動(負債)/資產淨額	(88,783)			601,252
總資產減流動負債	<u>869,901</u>			<u>974,318</u>
本公司權益持有人應佔				
資本及儲備				
股本	558,492			558,492
股份溢價及儲備	119,814	(169,476)	273,893	224,231
	<u>678,306</u>			<u>782,723</u>
少數股東權益	21,123			21,123
	<u>699,429</u>			<u>803,846</u>
非流動負債				
於一年後到期之 有抵押銀行借貸	168,689			168,689
於一年後到期之 融資租賃責任	176			176
遞延稅項負債	1,607			1,607
	<u>170,472</u>			<u>170,472</u>
	<u>869,901</u>			<u>974,318</u>

未經審核備考綜合資產負債表附註：

1. 調整反映出售事項收益，即本集團於二零零六年九月三十日之資產負債表中資產淨值下跌169,476,000港元，並計及：
 - (a) 租賃土地及土地使用權權益74,924,000港元；
 - (b) 物業、廠房及設備507,712,000港元，包括發展中物業504,733,000港元；
 - (c) 商譽2,846,000港元；
 - (d) 其他非流動資產136,000港元；
 - (e) 供出售發展中物業296,320,000港元；
 - (f) 貿易及其他應收賬款及預付款11,921,000港元；
 - (g) 現金及現金等值319,000港元；
 - (h) 貿易及其他應付賬款及已收訂金217,931,000港元；
 - (i) 應付餘下集團之款項343,477,000港元；
 - (j) 於一年內到期之銀行借貸96,310,000港元；及
 - (k) 於一年內到期之其他借貸66,984,000港元。

2. 調整反映：
 - (a) 代價617,870,000港元，包括(i)出售BSI全部股權、BSI股東貸款及CAI股東貸款之代價219,000,000港元；以及(ii) ICIM全部股權、CIC之38.9%股權及ICIM股東貸款之代價398,870,000港元（經計及出售事項產生之預計開支約500,000港元後）；

 - (b) 受出售事項所影響，儲備錄得273,893,000港元之變動，即抵銷出售事項之代價617,870,000港元減去出售事項產生之預計開支約500,000港元及股東貸款343,477,000港元。

B. 餘下集團於出售事項完成時之未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表

1. 緒言

餘下集團之未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表旨在說明出售事項之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合收益表及未經審核備考現金流量表乃根據上市規則第4.29條而編製，旨在說明倘若出售事項已於二零零六年四月一日發生所構成之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據 貴集團於二零零六年九月三十日之經審核綜合收益表及經審核綜合現金流量表而編製，而經審核綜合收益表及經審核現金流量表乃摘錄自本通函附錄一所載 貴集團截至二零零六年九月三十日止六個月之經審核綜合財務報表，並已就出售事項作出：(i)由交易直接引致；及(ii)預期將對餘下集團帶來持續影響；(iii)有事實根據之備考調整。

餘下集團之未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃建基於多項假設、估計及不明朗因素。因此，隨附之餘下集團未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表並非旨在描述倘出售事項於二零零六年四月一日已經完成時餘下集團原可達致之實際財務狀況，亦非旨在預測餘下集團之未來財務狀況。

貴集團之未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表應與本通函附錄一所載 貴集團截至二零零六年九月三十日止六個月之經審核綜合財務報表內之 貴集團歷史財務資料，以及本通函其他章節所載之其他財務資料一併細閱。

由於董事僅為說明用途而編製該等報表，而因其性質致使未必能真實反映餘下集團於出售事項實際於二零零六年四月一日發生時或於任何未來期間之財務狀況。

2. 未經審核備考綜合收益表

	貴集團			
	截至二零零六年			
	九月三十日	備考	備考	備考
	止六個月	調整#1	調整#2	餘下集團
	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	14,817			14,817
銷售成本	(2,280)			(2,280)
其他經營收入	858			858
利息收入	1,122			1,122
員工成本	(14,027)		1,138	(12,889)
攤銷及折舊	(5,937)		1,115	(4,822)
銷售成本	(8,140)		7,424	(716)
行政成本	(18,066)		3,018	(15,048)
經營虧損	(31,653)			(18,958)
財務成本	(12,120)		4,024	(8,096)
應佔聯營公司業績	4,663			4,663
出售附屬公司之收益	29,828	87,764		117,592
除稅前虧損	(9,282)			95,201
稅項	(284)			(284)
本期間(虧損)/溢利	(9,566)			94,917
應佔：				
貴公司權益持有人	(8,985)	87,764	16,719	95,498
少數股東權益	(581)			(581)
	(9,566)			94,917

3. 未經審核備考綜合現金流量表

	貴集團		
	截至二零零六年		
	九月三十日	備考	備考
	止六個月	調整#3	調整#4
	千港元	千港元	千港元
			餘下集團
			千港元
除稅前(虧損)/溢利	(9,282)	16,719	7,437
作出之調整：			
物業、廠房及設備之折舊	5,139	(1,115)	4,024
租賃土地及土地使用權			
之權益攤銷	798	(798)	—
應佔聯營公司業績	(4,663)		(4,663)
出售物業、廠房及設備之虧損	310		310
出售附屬公司之收益	(29,828)		(29,828)
利息收入	(1,122)	8	(1,114)
利息支出	12,120	(4,024)	8,096
未計營運資金變動前			
經營現金流量	(26,528)		(15,738)
供出售之發展中物業增加	(18,346)	18,346	—
貿易及其他應收賬款			
及預付款增加	(1,239)	(5,998)	(7,237)
應收聯營公司款項增加	(3,383)		(3,383)
按公平值計入損益賬			
之金融資產減少	8		8
銀行信託及獨立賬戶減少	1,583		1,583

	貴集團 截至二零零六年 九月三十日 止六個月 千港元	備考 調整#3 千港元	備考 調整#4 千港元	備考 餘下集團 千港元
貿易及其他應付賬款				
及已收訂金(減少)/增加	(8,129)	(26,984)		(35,113)
應付餘下集團款項減少	—	(16,119)		(16,119)
應付一間關連公司款項增加	7,166			7,166
	<u> </u>			<u> </u>
經營所用現金	(48,868)			(68,833)
已收利息收入	1,122	(8)		1,114
	<u> </u>			<u> </u>
經營業務所用現金	(47,746)			(67,719)
	<u> </u>			<u> </u>

3. 未經審核備考綜合現金流量表(續)

	貴集團			
	截至二零零六年			
	九月三十日	備考	備考	備考
	止六個月	調整#3	調整#4	餘下集團
	千港元	千港元	千港元	千港元
投資業務				
購入物業、廠房及設備	(8,757)	4,970		(3,787)
出售附屬公司所得款項	48,074		617,370	665,444
其他非流動資產退款／ (付款)淨額	53	(136)		(83)
	<u>39,370</u>			<u>661,574</u>
投資業務所得現金淨額				
融資業務				
已付利息	(8,860)	4,024		(4,836)
新增銀行貸款	33,653			33,653
償還融資租賃責任	(34)			(34)
償還銀行貸款	(12,155)	10,934		(1,221)
	<u>12,604</u>			<u>27,562</u>
融資業務所得現金淨額				
現金及現金等值增加／ (減少)淨額	4,228	(181)	617,370	621,417
期初之現金及現金等值	16,894	(138)		16,756
	<u>21,122</u>			<u>638,173</u>
於期末之現金及現金等值				

	貴集團			
	截至二零零六年			
	九月三十日	備考	備考	備考
	止六個月	調整#3	調整#4	餘下集團
	千港元	千港元	千港元	千港元
現金及現金等值結餘分析				
現金及銀行結餘	24,816	(319)	617,370	641,867
減：銀行結餘－信託及 分立賬戶	(3,694)			(3,694)
	<u>21,122</u>			<u>638,173</u>

未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表附註：

1. (i) 調整反映餘下集團分佔之出售事項收益87,764,000港元，乃按代價617,870,000港元減(1)有關出售事項之估計開支約500,000港元；(2)來自餘下集團之股東貸款343,477,000港元；及(3)出售集團於二零零六年四月一日應佔資產淨值186,129,000港元之基準計算。
- (ii) 出售集團於二零零六年四月一日之資產淨值186,129,000港元，包括：
 - (a) 租賃土地及土地使用權權益75,722,000港元；
 - (b) 物業、廠房及設備503,314,000港元，包括發展中物業499,746,000港元；
 - (c) 商譽2,846,000港元；
 - (d) 其他非流動資產146,000港元；
 - (e) 供出售發展中物業277,974,000港元；
 - (f) 貿易及其他應收賬款及預付款16,741,000港元；
 - (g) 現金及現金等值138,000港元；

- (h) 貿易及其他應付賬款及已收訂金 190,947,000 港元；
 - (i) 應付餘下集團之款項 327,358,000 港元；
 - (j) 於一年內到期之銀行借貸 107,244,000 港元；及
 - (k) 於一年內到期之其他借貸 65,203,000 港元。
2. 調整反映出售事項之淨影響，即抵銷出售集團截至二零零六年九月三十日止六個月之虧損淨額 16,719,000 港元，此乃假設出售事項已於二零零六年四月一日完成。
 3. 調整反映出售集團截至二零零六年九月三十日止六個月並不計算現金流量，此乃假設出售事項已於二零零六年四月一日完成。
 4. 調整反映扣減出售事項直接應佔估計開支後已收的現金代價 617,370,000 港元，此乃假設出售事項已於二零零六年四月一日進行。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就於二零零六年十月三十一日對本集團持有之物業權益進行的估值所編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
10樓

敬啟者：

關於：中國上海市虹口區東大名路提籃橋街道81街坊6/1丘之一幅土地（BSI租賃土地）

指示、目的及估值日期

吾等已根據閣下指示，就上海鴻泰房地產有限公司於中華人民共和國（「中國」）持有之上述物業權益進行估值。吾等確認已進行視察，並作出相關查詢，以及蒐集吾等認為必要的其他資料，以便就物業權益於二零零六年十月三十一日（「估值日」）的市值，向閣下（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）提供吾等之意見。

估值基準

吾等對物業權益之估值是吾等對物業權益的市值的意見。所謂市值，按照香港測量師學會物業估值準則所下的定義而言，是指自願買家及自願賣家於適當的推銷後於估值日達成物業交易的公平交易金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易。

估值假設

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

吾等倚賴 貴集團向吾等提供有關於中國物業權益之業權及 貴集團於中國物業之權益之資料及其中國法律顧問中倫金通律師事務所就該等資料所提供之意見。根據 貴集團所提供資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文及執照之批授狀況，載於估值證書附註。

吾等之物業權益估值並無考慮任何物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，或出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在對物業權益估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定以及香港測量師學會刊發之物業估值準則（二零零五年第一版）。

估值方法

在對物業權益估值時，吾等採用參考有關市場上可資比較銷售實證之直接比較法。

資料來源

在進行估值時，吾等在頗大程度上倚賴 貴集團及其中國法律顧問所提供之資料，並接納向吾等提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、發展計劃、地盤及樓面面積以及所有其他有關事項之意見。

估值證書內所載之尺寸、量度及面積乃基於向吾等提供之資料，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等對估值屬重大之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料概無遺漏任何重大事實。

業權調查

就於中國之物業權益而言，吾等已獲提供有關物業權益業權之文件摘要。然而，吾等並無審查文件正本以確定於提交予吾等之副本內可能沒有顯示之任何修訂。

現場視察

吾等已視察物業之外部。然而，吾等並無進行現場調查，以確定土壤狀況及設施等是否適合任何發展用途。吾等編製估值時乃假設該等方面之情況令人滿意及於建築期間將不會招致特殊開支或延誤。除另有註明者外，吾等未能進

行詳細現場量度，以核實該物業之地盤及樓面面積，吾等假設提交予吾等之文件內所列面積正確。

貨幣

除另有註明者外，於吾等之估值證書內所有金額均以中國法定貨幣人民幣列值。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港
皇后大道中29號
怡安華人行
7樓701室
國中控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級副董事
曾俊勳
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S
謹啟

二零零七年一月五日

附註：曾俊勳先生為註冊專業測量師，彼擁有逾13年中國物業估值經驗。

估值證書

於中國持作未來發展之物業

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 十月三十一日 現況下的資本值
中國 上海市 虹口區 東大名路 提籃橋街道 81街坊 6/1丘之一幅土地	該物業為一幅地盤面積約8,910平方米(95,907平方呎)的土地。 該物業將發展為總建築面積約為35,640平方米(383,629平方呎)的金融商貿大廈。 該物業的土地使用權於二零四三年五月二十一日屆滿，作綜合用途。	該物業目前正在進行舊構建築物拆遷。	人民幣300,000,000元

附註：

- (1) 根據上海房屋及土地資源管理局於二零零四年十二月八日發出之上海市房地產權證滬房地虹字(2004)第027733號，該物業之土地使用權已出讓予上海鴻泰房地產有限公司(由貴公司擁有90%之附屬公司)，其詳情如下：
- (i) 權利人 : 上海鴻泰房地產有限公司
 - (ii) 房地坐落 : 東大名路81街坊地塊
 - (iii) 地號 : 虹口區提籃橋街道81街坊6/1丘
 - (iv) 宗地面積 : 8,910平方米
 - (v) 土地用途 : 綜合
 - (vi) 土地使用期限 : 由一九九三年五月二十二日起至二零四三年五月二十一日止

- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局(甲方)與栢寧頓(上海)投資有限公司、上海市虹口區公房資產經營公司及上海寶鴻房產開發公司(合稱乙方,後來成立合營公司上海鴻泰房地產有限公司(見附註5))於一九九三年三月十六日訂立土地使用權出讓合同滬土(1993)出讓合同第44號,甲方同意出讓位於上海市虹口區東大名路81街坊之土地之土地使用權予乙方,上述合同訂定的主要條款及條件載列如下:
- (i) 位置 : 上海市虹口區東大名路81街坊
 - (ii) 地盤面積 : 8,910平方米
 - (iii) 土地出讓金 : 3,920,049美元
 - (iv) 土地用途 : 綜合(商業、娛樂及辦公綜合樓)
 - (v) 地積比率 : 不超過7(目前不能超過4。請參閱附註7(iii)之中國法律意見。在吾等之估值過程中,吾等已按地積比率為四對該物業進行估值。)
 - (vi) 竣工時間 : 承授人須於一九九五年十二月三十一日之前展開工程及於一九九六年十二月三十一日之前竣工。(有關土地移交時間之變動,請參閱附註3。)
- (3) 根據栢寧頓(上海)投資有限公司、上海寶鴻房產開發公司及上海市虹口區公房資產經營公司(統稱甲方)與上海市虹口區人民政府(乙方)於一九九三年三月十六日訂立之委托拆遷和市政配套的合同,甲方委任乙方進行協調指導動拆遷和市政配套工作。該地塊動拆遷和市政配套費用為每平方米357美元,地盤總面積為8,910平方米,作商業、娛樂及辦公綜合樓用途。地積比率為七。動拆遷和市政配套總費用合共22,213,611美元。
- (4) 根據於二零零六年六月八日發出之房屋拆遷期延長許可通知拆許延字(2006)第24號,上海鴻泰房地產有限公司擁有作商業、娛樂及辦公綜合樓用途之物業獲准許於二零零六年七月一日至二零零六年十二月三十一日期間內完成拆遷。
- (5) 根據上海市虹口區公房資產經營公司(甲方)、上海寶鴻房產開發公司(乙方)與栢寧頓(上海)投資有限公司(丙方)於一九九三年六月七日訂立之上海鴻泰房地產有限公司合資合同及公司章程,甲方、乙方及丙方將成立上海香港合資公司上海鴻泰房地產有限公司,按如下方式開發位於虹口區東大名路81街坊之一幅土地,其詳情如下:
- (i) 註冊資本 : 12,000,000美元
- 各方持有之資本如下:
- 甲方 : 1,200,000美元(10%)
 - 乙方 : 600,000美元(5%)
 - 丙方 : 10,200,000美元(85%)
- (ii) 利潤分攤 : 甲方、乙方及丙方按各方出資註冊資本比例分配利潤

- (iii) 公司年期 : 公司年期從成立日期(公司獲發營業執照之日)起並繼續存續50年

根據所提供的資料，乙方於其後將其5%轉讓予丙方。因此，甲方目前持有10%及丙方目前持有90%。

- (6) 根據上海市工商行政管理局於二零零五年六月一日發出之營業執照企合滬總字第005024號，成立上海鴻泰房地產有限公司，註冊資本為12,000,000美元，有效期限由一九九四年一月三十一日起至二零四四年一月三十日止。

- (7) 根據於二零零四年三月十一日發出之中華人民共和國台港澳僑投資企業批准證書，詳情概述於下：

- (i) 批准號 : 商外資滬合資字[1993]第2083號
- (ii) 企業名稱 : 上海鴻泰房地產有限公司
- (iii) 註冊資本 : 12,000,000美元
- (iv) 每名投資者之出資額 : 上海市虹口區公房資產經營公司 1,200,000美元 (10%)
栢寧頓(上海)投資有限公司 10,800,000美元 (90%)
- (v) 經營期限 : 50年
- (vi) 批准日期 : 一九九三年十二月二十八日

- (8) 貴公司的中國法律顧問提供的法律意見，其中包括下列各點：

- (i) 上海鴻泰房地產有限公司已取得營業執照及成立企業批准證書。

上海鴻泰房地產有限公司為依法成立及現時存續的中外合資企業。其投資人為上海市虹口區公房資產經營公司(出資1,200,000美元(10%))及栢寧頓(上海)投資有限公司(出資10,800,000美元(90%))。各方之利潤分攤比率按其出資百分比分攤。

- (ii) 上海鴻泰房地產有限公司已取得上海市房地產所有權證，其詳情如下：

- 位置 : 東大名路81街坊之一幅土地
- 土地使用權性質 : 出讓
- 土地面積 : 8,910平方米
- 土地用途 : 綜合
- 土地使用年期 : 由一九九三年五月二十二日起至二零四三年五月二十一日止

(iii) 根據上海市城市規劃管理技術規範（於二零零三年十二月一日發出），該地盤位於內環路中心地帶，地積比率不應超過四。

(9) 根據中國法律意見及 貴集團所提供的資料，業權、獲授的主要批文及許可證的狀況如下：

上海市房地產所有權證	有
土地使用權出讓合同	有
委托拆遷和市政配套的合同	有
房屋拆遷期延長許可通知	有
紅綫圖	有
合資合同	有
營業執照	有
投資企業批准證書	有

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司於二零零六年十月三十一日對本集團持有有關CIC租賃土地的物業權益進行估值後所擬備函件的全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



Member of RHL International Property Consultants
永利行國際物業顧問集團成員

RHL Appraisal Ltd.
永利行評值顧問有限公司

測量師、估值師、土地及物業顧問
香港九龍尖沙咀星光行1010室

敬啟者：

關於：CIC租賃土地

指示

本行已根據閣下指示，就國中控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下合稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值。本行謹此確認已進行視察，並作出相關諮詢，以及蒐集本行認為必要的其他資料，以便就上述物業權益於二零零六年十月三十一日（「估值日」）的資本值，向閣下提供意見。

估值基準

本行對物業權益之估值乃指市值。所謂市值，就本行所下的定義而言，是指「自願買家及自願賣家於適當的推銷後於估值日達成物業交易的公平交易金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

估值方法

在對該等物業估值時，本行乃採納以下估值方法來達致該等物業之市值：

直接比較法－應用「直接比較法」乃假設物業權益按現有狀況即時交付出售，並參考於有關市場可資比較之土地出售交易以及當地政府機構最新公佈之基準地價而進行估值。

折舊重置成本法－由於位於中國的該等物業樓宇及構築物的特定性質並無可資比較的市場交易，故物業權益按折舊重置成本進行估值。兩種方法之估值經調節後達致本行的最終估值意見。

折舊重置成本指「物業的目前重置(或重建)成本，減去實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。本行採用此方法的原因在於缺乏可資比較交易的既有市場，此方法使用現有重置成本，以計算出佔用物業的業務於估值日的價值。在此方法中，物業的土地價值乃由當地可資比較土地銷售交易及參照當地政府機構最新公佈之基準地價而得出。

估值假設

對目前正在動工興建之物業權益進行估值時，吾等假設其將會根據 貴集團向吾等提供之最新發展方案發展及竣工。於達致吾等之估值意見時，吾等已計及有關建築階段於估值日之建築成本及專業費用，以及完成發展項目所需之其餘成本及費用。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值考慮

在對物業權益估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之所有規定以及香港測量師學會頒佈於二零零五年一月一日起生效的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並接納向吾等提供有關年期、規劃許可證、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項之意見。

業權調查

吾等已獲提供多份業權文件(包括國有土地使用權出讓合同、房地產權證)及有關物業權益之正式圖則之副本，並作出有關調查。然而，吾等並未審閱文件正本以核實中國物業權益之業權現狀及可能附帶於物業權益之任何重大負擔或任何租賃修訂。吾等相當倚賴 貴集團及 貴公司之中國法律顧問湖南驕陽律師事務所就 貴公司有關物業權益之業權有效性所提供之資料。

吾等並無進行詳細實地測量以核實物業之地盤面積之準確性，但吾等假設送交吾等之文件及正式圖則所示之地盤面積均屬正確。所有文件及合約均僅作參考，所有尺寸、量度及面積均為約數，且並無實地進行量度。

吾等曾視察物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該等物業權益確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對其任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真確性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認，所提供之資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充份資料以達致知情之意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有說明者外，本報告所有貨幣金額均以人民幣列示。

吾等之估值概述如下並隨函附奉估值證書。

此 致

香港
皇后大道中29號
怡安華人行
7樓701室
國中控股有限公司
董事會 台照

代表

永利行評估顧問有限公司

董事總經理

劉詩詠

FKIS AAPI RPS(GP)

聯席董事

楊婉芳

BSc MRICS MHKIS

謹啟

二零零七年一月五日

劉詩詠女士為註冊專業測量師，擁有超過15年香港、中國及亞太區的物業估值經驗。劉女士為澳洲物業學會會員及香港測量師學會資深會員，並為合資格中國物業估值師。

楊婉芳女士為特許測量師，擁有超過7年香港、中國及亞太區的物業估值經驗。楊女士為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。

估值概要

第一組－貴集團於中國持有之發展中物業權益

編號	物業	於二零零六年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元
1.	中國 湖南省 長沙市 雨花區 體育新城 R-18北地塊 第10L0158-2號土地上之 國中星城及體育新城第1至4棟	301,010,000
		小計： 301,010,000

第二組－貴集團於中國持作未來發展之物業權益

2.	中國 湖南省 長沙市 雨花區 體育新城 R-18北地塊 第10L0158-3號土地及臨時銷售辦事處	14,490,000
3.	中國 湖南省 長沙市 雨花區 體育新城 R-18南地塊 第1999983號土地	54,120,000

編號	物業	於二零零六年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元
4.	中國 湖南省 長沙市 雨花區 體育新城 R-11西地塊 第1999985號土地	109,700,000
5.	中國 湖南省 長沙市 雨花區 體育新城 R-11東地塊 第1999986號土地	108,220,000
6.	中國 湖南省 長沙市 雨花區 體育新城 R-18北地塊 第10L0158-1號土地	16,550,000
		<hr/>
		小計： <u>303,080,000</u>
		總計： <u><u>604,090,000</u></u>

估值證書

第一組－貴集團於中國持有之發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元
1. 中國 湖南省 長沙市 雨花區 體育新城 R-18北地塊 第10L0158-2號 土地上之國中 星城及體育新 城第1至4棟	<p>該物業為一幅地盤面積約49,859.70平方米的土地，其上建有商住綜合大樓，包括一個商業廣場、4棟商住綜合大廈及605個泊車位，目前正在興建中。</p> <p>該發展項目於二零零三年動工。該等大廈於竣工時之計劃總建築面積為約139,071.18平方米，並將包括下列單位：</p>	該物業目前正在建設中。該發展項目計劃於二零零七年分多個階段完成。	301,010,000
	<p>國中星城</p> <p>總建築面積 (平方米)</p>		
	地庫一層	25,242.44	
	527個泊車位		
	1至3層商業	29,343.97	
	小計	54,586.41	
	<p>體育新城</p> <p>第1及第2棟</p> <p>總建築面積 (平方米)</p>		
	地庫一層設備	4,191.54	
	1至2層商業	7,799.71	
	3至15層住宅	29,876.83	
	小計	41,868.08	
	<p>體育新城</p> <p>第3及第4棟</p> <p>總建築面積 (平方米)</p>		
	地庫一層	5,071.41	
	78個泊車位及設備		
	1至2層商業	7,743.70	
	3至15層住宅	29,801.58	
	小計	42,616.69	
	該物業之土地使用權為期70年，於二零零六年二月二十日起，用作商業／住宅用途。		

附註：

1. 長沙國中星城置業有限公司為一家於中國註冊成立之公司，並為 貴公司之全資附屬公司， 貴公司直接擁有其38.9%股權，而國中(長沙)體育新城投資項目管理有限公司(一家於中國註冊成立之公司，並為 貴公司之全資附屬公司)則擁有其61.1%股權。
2. 根據長沙市國土資源局與長沙國中星城置業有限公司於二零零六年二月二十日訂立之第2003066號國有土地使用權出讓合同，一幅總地盤面積為約427,926.14平方米之土地(包括約336,202.77平方米的出讓土地)之土地使用權已按人民幣63,660,962.50元之代價出讓予長沙國中星城置業有限公司，由二零零六年二月二十日起為期70年，作住宅用途。
3. 根據長沙市政府於二零零六年八月九日發出之國有土地使用權證一長國用(2006)第030905號，一幅地盤面積約49,859.70平方米土地之土地使用權授予長沙國中星城置業有限公司，為期70年，於二零七三年二月二十日屆滿，作商業/住宅用途。該地盤另有11,832.50平方米道路面積及4,376.28平方米綠化面積。
4. 根據長沙市規劃管理局於二零零五年五月二十五日發出之出(2003)第 0015號建設用地規劃許可證，批准在該物業之土地上興建計劃總樓面面積約352,607.71平方米之國中星城住宅小區。
5. 根據長沙市規劃管理局於二零零四年四月十九日發出之建2(2004)第 0138號建設工程規劃許可證，批准興建計劃總建築面積約56,267.13平方米名為國中大廈之樓宇。
6. 根據長沙市規劃管理局於二零零五年三月三十一日發出之建2(2004)第 0137號建設工程規劃許可證，批准興建計劃總建築面積約85,198.05平方米名為1至4棟之4座樓宇。第1及第3棟作酒店用途，而第2及第4棟作服務式公寓用途。
7. 根據長沙市建設委員會發出之第430103200404190105號建築工程施工許可證，有關地方當局准許於二零零三年十二月三十一日開始興建總建築面積約100,200平方米之體育新城第1棟及第2棟。預計竣工日期為二零零五年六月五日。
8. 根據長沙市建設委員會發出之第430103200404190106號建築工程施工許可證，有關地方當局准許於二零零三年十二月三十一日開始興建總建築面積約38,196平方米之體育新城第3棟及第4棟。預計竣工日期為二零零五年一月三十一日。
9. 根據長沙市規劃管理局於二零零五年六月十六日發出之規劃調整審批通知單及所附圖紙，第M-09號地塊被批准用作C2用途，地積比率為2.2，建築密度低於35%，綠化面積比率高於45%及建築高度限制低於50米。
10. 根據日期為二零零五年一月二十八日之商品房預售許可證一長房售許字(2004)第2952號，長沙國中星城置業有限公司有權於市場內向本地及海外置業人士預售總建築面積約29,336.19平方米(包括27,256.13平方米作商場及2,079.29平方米作其他用途)之國中星城一期發展項目之部分。

11. 根據長沙市房產管理局於二零零五年四月十八日發出之商品房預售許可證—長房售許字(2005)第3826號，長沙國中星城置業有限公司有權於市場內向本地及海外置業人士預售總建築面積約35,501.13平方米(包括14,879.05平方米作住宅用途及4,603.85平方米作商用及16,018.23平方米作其他用途)之發展項目之第3棟及第4棟之組成部分。
12. 根據長沙市房產管理局於二零零五年九月二十二日發出之商品房預售許可證—長房售許字(2005)第4197號，長沙國中星城置業有限公司有權於市場內向本地及海外置業人士預售總建築面積約37,541.05平方米(包括15,054.66平方米作住宅用途及7,434.12平方米作商用及15,052.27平方米作其他用途)之發展項目之第1棟及第2棟之組成部分。
13. 貴集團告知估計於二零零六年十月三十一日已投入的總建築成本為約人民幣282,400,000元及至該發展項目竣工之尚未使用建築成本為約人民幣133,830,000元。在吾等之估值過程中，吾等已計入上述建築成本。
14. 該物業之市值分析如下：

組成部份	總建築面積 (平方米)	市值 人民幣
國中星城	54,586.41	128,520,000元
體育新城第1棟及第2棟	41,868.08	70,160,000元
體育新城第3棟及第4棟	42,616.69	102,330,000元
總計	<u>139,071.18</u>	<u>301,010,000元</u>

15. 根據長沙國中星城置業有限公司(「按揭人」)與興業銀行長沙韶山路支行(「承按人」)於二零零六年一月二十四日訂立第362006110029號按揭協議，總建築面積約43,999.92平方米之國中星城之建築工程及地盤面積約19,996.96平方米之土地之土地使用權已按予承按人，由二零零六年一月二十四日起為期一年，於二零零七年一月二十三日屆滿，以換取貸款人民幣15,000,000元。
16. 貴集團的中國法律顧問曾向吾等提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
- (i) 該物業的土地使用權由長沙國中星城置業有限公司合法擁有；
 - (ii) 所有地價已悉數支付；
 - (iii) 該物業的建築工程由長沙國中星城置業有限公司合法擁有；及
 - (iv) 該物業根據按揭協議按揭予興業銀行長沙韶山路支行，由二零零六年一月二十四日起為期一年，於二零零七年一月二十三日屆滿，部份該物業已經預售。

第二組－貴集團於中國持作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			十月三十一日 現況下的市值 人民幣元
2. 中國 湖南省 長沙市 雨花區 體育新城 R-18北地塊 第10L0158-3號 土地及臨時銷 售中心	該物業為一幅地盤面積約10,751.99平方米之土地，在其上建有總建築面積為6,507.56平方米之四層高臨時銷售中心。 該物業之土地使用權為期70年，於二零七三年二月二十日屆滿，作住宅用途。	該物業目前被佔用作臨時銷售辦事處及該幅土地目前空置。	14,490,000

附註：

- 長沙國中星城置業有限公司為一家於中國註冊成立之公司，並為貴公司之全資附屬公司，貴公司直接擁有其38.9%股權，而國中(長沙)體育新城投資項目管理有限公司(一家於中國註冊成立之公司，並為貴公司之全資附屬公司)則擁有其61.1%股權。
- 根據長沙市國土資源局與長沙國中星城置業有限公司於二零零六年二月二十日訂立之第2003066號國有土地使用權出讓合同，一幅總地盤面積為約427,926.14平方米之土地(包括約336,202.77平方米的出讓土地)之土地使用權已按人民幣63,660,962.50元之代價出讓予長沙國中星城置業有限公司，由二零零六年二月二十日起為期70年，作住宅用途。
- 根據長沙市政府於二零零六年八月九日發出之國有土地使用權證—長國用(2006)第030906號，一幅地盤面積約10,751.99平方米土地之土地使用權授予長沙國中星城置業有限公司，於二零七三年二月二十日屆滿，作住宅用途。該地盤另有7,725.25平方米道路面積。
- 根據長沙市規劃管理局於二零零五年六月十六日發出之規劃調整審批通知單及所附圖紙，第M-09號地塊被批准用作C2用途，地積比率為2.2，建築密度低於35%，綠化面積比率高於45%及建築高度限制低於50米。
- 貴集團告知總建築面積約6,507.56平方米之臨時銷售中心尚未自當地政府機關取得任何建築許可證，並僅用作臨時銷售用途。因此，臨時銷售中心之估值並未納入吾等對整個物業之估值中。
- 貴集團的中國法律顧問曾向吾等提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
 - 該物業的土地使用權由長沙國中星城置業有限公司合法擁有；及
 - 所有地價已悉數支付。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			十月三十一日 現況下的市值 人民幣元
3. 中國 湖南省 長沙市 雨花區 體育新城 R-18南地塊 第1999983號 土地	該物業為一幅地盤面積約 42,770.92平方米之土地。 該物業之土地使用權為期70 年，於二零七三年二月二十 日屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置，部 份臨時構築物正在興 建。	54,120,000

附註：

1. 長沙國中星城置業有限公司為一家於中國註冊成立之公司，並為 貴公司之全資附屬公司， 貴公司直接擁有其38.9%股權，而國中長沙體育新城投資項目管理有限公司（一家於中國註冊成立之公司，並為 貴公司之全資附屬公司）則擁有其61.1%股權。
2. 根據長沙市國土資源局與長沙國中星城置業有限公司於二零零六年二月二十日訂立之第2003066號國有土地使用權出讓合同，一幅總地盤面積為約427,926.14平方米之土地（包括約336,202.77平方米的出讓土地）之土地使用權已按人民幣63,660,962.50元之代價出讓予長沙國中星城置業有限公司，由二零零六年二月二十日起為期70年，作住宅用途。
3. 根據長沙市國土資源局於二零零三年五月十六日發出之國有土地使用權證—長國用(2006)字第005442號，一幅地盤面積約42,770.92平方米土地之土地使用權授予長沙國中星城置業有限公司，於二零七三年二月二十日屆滿，為期70年，作住宅用途。
4. 根據長沙市規劃管理局發出之出(2003)0015號建設用地規劃許可證，批准在該物業之土地上興建計劃總建築面積約352,607.71平方米之國中星城住宅小區。
5. 根據長沙市規劃管理局於二零零五年六月十六日發出之規劃調整審批通知單及所附圖紙，第M-07號地塊被批准用作R2用途，地積比率為2.2，建築密度低於28%，綠化面積比率高於40%及建築高度限制低於50米。
6. 根據06-1269-10號按揭協議及土地第三方業權證書-長國土他項(2006)字第222號，該物業及第4號及第5號物業之土地使用權按揭予中國建設銀行股份有限公司長沙華興支行，由二零零六年九月二十日起及於二零零八年三月十九日屆滿，以換取貸款人民幣85,000,000元。
7. 貴集團的中國法律顧問曾向吾等提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
 - (i) 該物業的土地使用權由長沙國中星城置業有限公司合法擁有；
 - (ii) 所有地價已悉數支付；及
 - (iii) 該物業根據按揭協議按予中國建設銀行股份有限公司長沙華興支行，由二零零六年九月二十日起及於二零零八年三月十九日屆滿。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年
			十月三十一日 現況下的市值 人民幣元
4. 中國 湖南省 長沙市 雨花區 體育新城 R-11西地塊 第1999985號 土地	該物業為一幅地盤面積約86,694.82平方米之土地。 該物業之土地使用權為期70年，於二零七三年二月二十日屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置，部份臨時構築物正在興建。	109,700,000

附註：

1. 長沙國中星城置業有限公司為一家於中國註冊成立之公司，並為 貴公司之全資附屬公司， 貴公司直接擁有其38.9%股權，而國中(長沙)體育新城投資項目管理有限公司(一家於中國註冊成立之公司，並為 貴公司之全資附屬公司)則擁有其61.1%股權。
2. 根據長沙市國土資源局與長沙國中星城置業有限公司於二零零六年二月二十日訂立之第2003066號國有土地使用權出讓合同，一幅總地盤面積為約427,926.14平方米之土地(包括約336,202.77平方米的出讓土地)之土地使用權已按人民幣63,660,962.50元之代價出讓予長沙國中星城置業有限公司，由二零零六年二月二十日起為期70年，作住宅用途。
3. 根據長沙市國土資源局於二零零三年五月十六日發出之國有土地使用權證—長國用(2003)字第005440號，一幅地盤面積約86,694.82平方米土地之土地使用權授予長沙國中星城置業有限公司，於二零七三年二月二十日屆滿，為期70年，作住宅用途。
4. 根據長沙市規劃管理局發出之出(2003)0015號建設用地規劃許可證，批准在該物業之土地上興建計劃總建築面積約352,607.71平方米之國中星城住宅小區。
5. 根據長沙市規劃管理局於二零零五年六月十六日發出之規劃調整審批通知單及所附圖紙，第M-06號地塊被批准用作R2用途，最高地積比率為1.6，建築密度低於22%，綠化面積比率高於40%及建築高度限制低於60米。
6. 根據06-1269-10號按揭協議及土地第三方業權證書-長國土他項(2006)字第222號，該物業及第4號及第5號物業之土地使用權按揭予中國建設銀行股份有限公司長沙華興支行，由二零零六年九月二十日起及於二零零八年三月十九日屆滿，以換取貸款人民幣85,000,000元。
7. 貴集團的中國法律顧問曾向吾等提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
 - (i) 該物業的土地使用權由長沙國中星城置業有限公司合法擁有；
 - (ii) 所有地價已悉數支付；及
 - (iii) 該物業根據按揭協議按予中國建設銀行股份有限公司長沙華興支行，由二零零六年九月二十日起及於二零零八年三月十九日屆滿。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元
5. 中國 湖南省 長沙市 雨花區 體育新城 R-11東地塊 第1999986號 土地	該物業為一幅地盤面積約 84,789.13平方米之土地。 該物業之土地使用權為期70 年，於二零七三年二月二十 日屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置，部 份臨時構築物正在興 建。	108,220,000

附註：

1. 長沙國中星城置業有限公司為一家於中國註冊成立之公司，並為 貴公司之全資附屬公司， 貴公司直接擁有其38.9%股權，而國中(長沙)體育新城投資項目管理有限公司(一家於中國註冊成立之公司，並為 貴公司之全資附屬公司)則擁有其61.1%股權。
2. 根據長沙市國土資源局與長沙國中星城置業有限公司於二零零六年二月二十日訂立之第2003066號國有土地使用權出讓合同，一幅總地盤面積為約427,926.14平方米之土地(包括約336,202.77平方米的出讓土地)之土地使用權已按人民幣63,660,962.50元之代價出讓予長沙國中星城置業有限公司，由二零零六年二月二十日起為期70年，作住宅用途。
3. 根據長沙市國土資源局於二零零三年五月十六日發出之國有土地使用權證—長國用(2003)字第005439號，一幅地盤面積約84,789.13平方米土地之土地使用權授予長沙國中星城置業有限公司，於二零七三年二月二十日屆滿，為期70年，作住宅用途。
4. 根據長沙市規劃管理局發出之出(2003)0015號建設用地規劃許可證，批准在該物業之土地上興建計劃總建築面積約352,607.71平方米之國中星城住宅小區。
5. 根據長沙市規劃管理局於二零零五年六月十六日發出之規劃調整審批通知單及所附圖紙，第M-06號地塊被修訂用作R2用途，最高地積比率為1.6，建築密度低於22%，綠化面積比率高於40%及建築高度限制低於60米。第M-07號地塊被批准用作R2用途，最高地積比率為2.2，建築密度低於22%，綠化面積比率高於40%及建築高度限制低於50米。地盤面積約73,539.13平方米之標的地盤部份位於第M-06號地塊及面積為11,250平方米之標的地盤之餘下部份位於第M-07號地塊。
6. 根據06-1269-10號按揭協議及土地第三方業權證書-長國土他項(2006)字第222號，該物業及第4號及第5號物業之土地使用權按揭予中國建設銀行股份有限公司長沙華興支行，由二零零六年九月二十日起及於二零零八年三月十九日屆滿，以換取貸款人民幣85,000,000元。
7. 貴集團的中國法律顧問曾向吾等提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
 - (i) 該物業的土地使用權由長沙國中星城置業有限公司合法擁有；
 - (ii) 所有地價已悉數支付；及
 - (iii) 該物業根據按揭協議按予中國建設銀行股份有限公司長沙華興支行，由二零零六年九月二十日起及於二零零八年三月十九日屆滿。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零六年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元
6. 中國 湖南省 長沙市 雨花區 體育新城 R-18北地塊 第10L0158-1號 土地	該物業為一幅地盤面積約 12,275.10平方米之土地。 該物業之土地使用權為期70 年，於二零七三年二月二十 日屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置。	16,550,000

附註：

1. 長沙國中星城置業有限公司為一家於中國註冊成立之公司，並為 貴公司之全資附屬公司， 貴公司直接擁有其38.9%股權，而國中(長沙)體育新城投資項目管理有限公司(一家於中國註冊成立之公司，並為 貴公司之全資附屬公司)則擁有其61.1%股權。
2. 根據長沙市國土資源局與長沙國中星城置業有限公司於二零零六年二月二十日訂立之第2003066號國有土地使用權出讓合同，一幅總地盤面積為約427,926.14平方米之土地(包括約336,202.77平方米的出讓土地)之土地使用權已按人民幣63,660,962.50元之代價出讓予長沙國中星城置業有限公司，由二零零六年二月二十日起為期70年，作住宅用途。
3. 根據長沙市國土資源局於二零零六年八月九日發出之國有土地使用權證一長國用(2006)字第030904號，一幅地盤面積約12,275.10平方米土地之土地使用權授予長沙國中星城置業有限公司，於二零七三年二月二十日屆滿，為期70年，作住宅用途。另有道路面積3,468.38平方米。
4. 根據長沙市規劃管理局發出之第出(2003)0015號建設用地規劃許可證，批准在該物業之土地上興建計劃總建築面積約352,607.71平方米之國中星城住宅小區。
5. 根據長沙市規劃管理局於二零零五年六月十六日發出之規劃調整審批通知書及所附圖紙，第M-09號地塊被批准用作C2用途，最高地積比率為2.2，建築密度低於35%，綠化面積比率高於45%及建築高度限制低於50米。
6. 貴集團的中國法律顧問曾向吾等提供有關該等物業權益的法律意見，其中包括下列各點：
 - (i) 該物業的土地使用權由長沙國中星城置業有限公司合法擁有；及
 - (ii) 所有地價已悉數支付。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。各董事願就本通函所載資料的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，確認就其所知及所信，本通函並無遺漏任何事實，致令本通函的內容產生誤導。

2. 董事之證券權益

於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中持有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所，或須根據證券及期貨條例第352條記錄於登記冊內，或須根據上市發行人董事進行證券買賣的標準守則知會本公司及聯交所之權益或短倉（包括根據證券及期貨條例該條文任何有關董事或主要行政人員被當作或視作持有之權益或短倉）如下：

姓名	所持權益或短倉之公司名稱	權益性質	股份數目
張揚	本公司	受控制公司之權益（附註）	103,495,000股 股份（長）

（長）指於股份所持之長倉

附註：該等股份由 Wealth Land Development Corp. 持有。該公司由本公司之董事兼主席張揚先生全資及實益擁有。

除上文所披露外，概無董事或本公司主要行政人員，於最後實際可行日期於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，持有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例該等條文任何有關董事或主要行政人員被當作或視作持有之權益或短倉），或須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司根據該條而設存之登記冊內，或須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或短倉。

3. 董事之合約權益

概無董事於本集團任何成員公司所訂立，且於最後實際可行日期仍存續有效，並對本集團業務關係重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事所知，除董事或本公司主要行政人員外，並無任何人士於股份及相關股份中擁有權益或短倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文規定須向本公司及聯交所披露，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益及該等人士各於該等證券之權益或有關該等股本之任何期權數額。

5. 董事之資產權益

概無董事於自二零零六年三月三十一日（即本集團最新公佈之經審核財務報表之編製日期）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本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。

6. 董事於競爭業務之權益

據董事所知，董事或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

7. 服務合約

於最後實際可行日期，任何董事或候任董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂有或建議訂立任何於一年內將不會屆滿或不可由僱主決定不作賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，除附錄一「有關本集團之財務資料」附註45(ii)所披露者外，概無本集團成員公司牽涉任何關係重大之訴訟或仲裁或索償，及據董事所知，本集團任何成員公司並無尚未了結或受威脅提出而關係屬重大之訴訟或索償。

9. 重大不利變動

據董事所知，自二零零六年三月三十一日（即本公司最新刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

10. 重大合約概要

下列合約（並非於一般業務過程中訂立之合約）於最後實際可行日期前兩年內由本集團之成員公司訂立：

- (a) 西安國中星城置業有限公司（本公司之全資附屬公司）與中國陝西省西安市國土資源和房屋管理局高新分局於二零零五年二月五日訂立之購買協議，內容有關以代價人民幣235,000,000元購入位於中國西安高新技術產業開發區新型工業園面積約378.53畝之土地；
- (b) 交易對手（錢春華及上海錢匯實業有限公司）與本公司於二零零五年四月八日訂立之具有法律約束力之諒解備忘錄，內容有關以總代價人民幣150,000,000元收購上海友聯企業（集團）有限公司之全部股權；
- (c) 李功韜與本公司於二零零五年四月二十三日所訂立之出售協議，內容有關以總代價137,000,000港元出售Money Capture Investment Limited 60%之權益；
- (d) 國中水務有限公司（本公司之全資附屬公司）及河北省涿州市人民政府於二零零五年五月九日訂立之合作協議，內容有關授予中國河北省涿州市兩座污水處理廠有關融資、設計、建設、擁有、管理、維修及營運之獨家權利，為期二十五年；
- (e) 本公司與認購人於二零零五年十月十四日所訂立之認購協議，內容有關按每股0.1港元之換股價發行本金為90,000,000港元（23,000,000港元由上海亨納斯物業管理有限公司所認購、23,000,000港元由上海艾舒貿易有限公司所認購、22,000,000港元由上海巨一科技發展有限公司所認購及22,000,000港元由上海元誕投資管理有限公司所認購）之可換股票據；
- (f) 胡翼時與中國置地投資有限公司（本公司之全資附屬公司）於二零零六年五月二十六日訂立之買賣協議，內容有關以總代價48,100,000港元出

售一間附屬公司之全部已發行股本以及該附屬公司欠中國置地投資有限公司為數20,750,000港元之到期股東貸款；

- (g) 本公司與陝西省咸陽市人民政府於二零零六年六月二十三日訂立之終止協議，內容有關終止中國陝西省咸陽市之水廠項目；
- (h) 國中水務有限公司(本公司之全資附屬公司)與河北省涿州市人民政府於二零零六年七月六日訂立之終止協議，內容有關終止授予中國河北省涿州市兩座污水處理廠有關融資、設計、建設、擁有、管理、維修及營運，為期二十五年之獨家權利；
- (i) 框架協議；
- (j) BSI協議；及
- (k) ICIM及CIC協議。

11. 專家資格

以下為於本通函載錄其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	專業測量師及估值師
永利行評值顧問有限公司	專業測量師及估值師
國衛會計師事務所	英國特許會計師 香港執業會計師
中倫金通律師事務所	中國法律顧問
中國湖南驕陽律師事務所	中國法律顧問

12. 專家之權益

於最後實際可行日期，戴德梁行有限公司、永利行評值顧問有限公司、國衛會計師事務所、中倫金通律師事務所及中國湖南驕陽律師事務所均：

- (a) 自二零零六年三月三十一日(本公司最新刊發之經審核賬目之結算日期)以來，並無於本公司已收購、出售或租賃或將收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益；及
- (b) 並無於本集團中持有任何股權或持有可認購或提名他人認購本集團證券之權利(不論可否合法強制執行)。

13. 同意書

戴德梁行有限公司、永利行評值顧問有限公司、國衛會計師事務所、中倫金通律師事務所及中國湖南驕陽律師事務所各自已就本通函之刊發發出同意書，同意以現時所示之形式及涵意於本通函載入其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

14. 備查文件

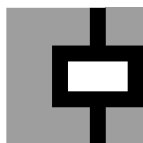
下列文件之副本由即日起至二零零七年二月九日於正常辦公時間內在本公司註冊辦事處(地址為香港中環皇后大道中29號怡安華人行7樓701室)可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本集團截至二零零六年三月三十一日止三個年度之經審核財務報表；
- (c) 於完成本通函附錄二所載之出售事項後，由國衛會計師事務所刊發有關餘下集團未經審核備考財務資料之報告；
- (d) 由戴德梁行有限公司出具之函件及估值證書，全文載於本通函附錄三；
- (e) 由永利行評值顧問有限公司出具之函件及估值證書，全文載於本通函附錄四；
- (f) 戴德梁行有限公司之函件及估值證書提述由中倫金通律師事務所給予之法律意見；
- (g) 永利行評值顧問有限公司之函件及估值證書提述由中國湖南驕陽律師事務所給予之法律意見；

- (h) 本附錄「同意書」一段所述之同意書；
- (i) 本附錄「重大合約概要」一段所述之重大合約；及
- (j) 本通函。

15. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港皇后大道中29號怡安華人行7樓701室。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東1號太古廣場三期25樓。
- (c) 本公司之公司秘書為林長盛先生，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (d) 本公司之合資格會計師為曾向業先生，彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員（按上市規則第3.24條之規定）。
- (e) 本通函之中英文版倘有歧異，概以英文版為準。



國中控股有限公司
INTERCHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：202)

茲通告國中控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年二月十日上午九時正假座香港九龍彌敦道348號大華酒店1樓樂怡廳舉行股東特別大會，以考慮及酌情以本公司普通決議案形式通過(不論有否修訂)下列決議案：

普通決議案

「動議簽立、交付、執行及履行下列各項之條款及條件：

- (1) 國中控股有限公司(「本公司」)與上海臨江控股(集團)有限公司訂立，日期為二零零六年十月十九日之有條件框架協議(「**框架協議**」)(註有「A」字之**框架協議**副本已送呈大會並由大會主席簽署以資識別)；
- (2) 栢寧頓國際集團有限公司(「**BIC**」)、中毅投資有限公司(「**CAI**」)與張贊先生訂立，日期為二零零六年十月十九日之有條件協議(「**BSI協議**」)(註有「B」字之**BSI協議**副本已送呈大會並由大會主席簽署以資識別)；
及
- (3) 本公司與富騰投資有限公司訂立，日期為二零零六年十月十九日之有條件協議(「**ICIM及CIC協議**」)(註有「C」字之**ICIM及CIC協議**副本已送呈大會並由大會主席簽署以資識別)，

以出售於栢寧頓(上海)投資有限公司(「**BSI**」)股本之全部權益、於國中(長沙)體育新城投資項目管理有限公司(「**ICIM**」)股本之全部權益、於長沙國中星城置業有限公司股本之38.9%權益，以及於完成**BSI協議**時**BSI**尚欠**BIC**之免息股東貸款、於完成**BSI協議**時**BSI**尚欠**CAI**之免息股東貸款、於完成**ICIM及CIC協議**時**ICIM**尚欠本公司之免息股東貸款，以及分別根據**框架協議**、**BSI協議**與**ICIM及CIC協議**擬進行之交易，以及本公司據此執行上述各項協議，並授權本公司一名或以上之董事(「**董事**」)代表本公司簽署、蓋印、簽

股東特別大會通告

立、完成及送呈框架協議、BSI協議與ICIM及CIC協議之補充協議、契據或該等其他文件，並按其酌情認為所需及適宜之情況作出一切行動、處理事項及事宜，以令該等協議生效與實行，以及為完成根據框架協議、BSI協議與ICIM及CIC協議擬進行之交易，同時於任何該(等)董事認為需要、適宜或有利之情況下作出包括但不限於完成交易日期之更改。」

承董事會命
國中控股有限公司
董事兼公司秘書
林長盛

香港，二零零七年一月五日

註冊辦事處：

香港
皇后大道中29號
怡安華人行
7樓701室

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上投票之股東，均可另委派一位或以上人士作為其受委代表出席，並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬任何股份之聯名登記持有人，彼等中任何一人均可於大會上就有關股份親身或委派代表投票，猶如彼獨自持有該等股份一樣，但如超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有就該等股份而名列本公司股東名冊首位之人士，才有資格就該等股份投票。
3. 按照代表委任表格上之指示填簽妥當之代表委任表格連同簽署人士之任何授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之授權書或其他授權文件之副本，最遲須於大會或其任何續會指定召開時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東1號太古廣場三期25樓，方為有效。
4. 於本通告日期，執行董事為張揚先生、陳永源先生及林長盛先生，獨立非執行董事則為黃漢森先生、夏萍小姐及鄧天錫博士。