
此乃重要通函 謹請立即處理

閣下如對本通函之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。

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

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

非常重大收購事項
及
關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



WALLBANCK BROTHERS
華伯特證券(香港)有限公司

國有控股有限公司(「本公司」)獨立董事委員會之函件載於本通函第11頁。華伯特證券(香港)有限公司之函件，當中載有其致本公司獨立董事委員會及獨立股東之意見，載於本通函第12頁至第29頁。

本公司謹訂於二零零八年五月十七日上午九時正假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道二十二號九龍萬麗酒店三樓月桂廳召開股東特別大會，大會通告載於本通函第317至318頁。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及交回表格，並且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零零八年四月十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
收購協議	5
股份抵押	7
有關中國管業之資料	8
收購事項之財務影響	8
有關本集團之資料	8
進行收購事項之原因	8
上市規則之涵義	9
股東要求以投票方式表決之程序	9
推薦意見	10
進一步資料	10
獨立董事委員會函件	11
華伯特函件	12
附錄一 — 本集團之財務資料	30
附錄二 — 黑龍之財務資料	124
附錄三 — 中國管業集團之財務資料	162
附錄四 — 本集團之未經審核備考財務資料	252
附錄五 — 物業估值	263
附錄六 — 一般資料	306
股東特別大會通告	317

釋 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	本公司根據收購協議收購待售股份
「收購協議」	賣方與本公司於二零零七年十二月十八日就收購事項訂立之收購協議
「聯繫人士」	具有上市規則所賦予之涵義
「黑龍」	黑龍江黑龍股份有限公司，於中國成立之公司，其A股於上海證券交易所上市
「董事會」	董事會
「營業日」	香港持牌銀行一般開放辦理一般銀行業務之日子(星期六或星期日及香港於上午九時正至下午五時正懸掛八號或以上颱風訊號或「黑色暴雨警告訊號」之日子除外)
「中國管業」	中國管業集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「中國管業集團」	中國管業及其附屬公司
「本公司」	國中控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所上市
「完成」	根據收購協議完成收購事項
「完成日期」	收購協議所載之所有先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後之第三個營業日，或賣方與本公司可能書面協定之該等其他日期
「關連人士」	具有上市規則第1.01條賦予之涵義並按第14A.11條獲延伸適用範圍

釋 義

「代價」	收購事項之總代價，即296,000,000港元，須根據收購協議之條款以現金支付
「董事」	本公司董事
「股東特別大會」	本公司將於二零零八年五月十七日上午九時正假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道二十二號九龍萬麗酒店三樓月桂廳召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	本公司成立之獨立董事委員會，由兩位獨立非執行董事夏萍小姐及鄧天錫博士組成
「獨立股東」	除張先生、賣方及其最終實益擁有人及彼等各自之聯系人士以外，根據上市規則有權於股東特別大會投票之股東
「最後可行日期」	二零零八年四月十日，即本通函刊印前確定其所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	二零零八年九月三十日或賣方與本公司可能書面協定之該等其他日期
「張先生」	張揚，本公司執行董事兼主席
「榮女士」	榮文怡，賣方全部已發行股本之實益擁有人
「中國」	中華人民共和國（就本通函而言不包括香港、澳門及台灣）
「待售股份」	賣方所持之中國管業股本中之3,700,000,000股每股面值0.002港元之股份

釋 義

「證券及期貨條例」	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	本公司之股份
「股份抵押」	賣方(作為抵押人)以本公司為受益人(作為承押人)而簽訂之待售股份之法定抵押
「股東」	股份持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	Maxable International Enterprises Limited, 於英屬處女群島註冊成立之公司
「華伯特」	華伯特證券(香港)有限公司, 根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團, 為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「港元」	香港法定貨幣港元
「%」	百分比



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

註冊辦事處及總辦事處：

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：

非常重大收購事項
及
關連交易

緒言

本公司於二零零七年十二月十八日宣佈，於當日與賣方訂立收購協議，據此，本公司有條件地同意以代價296,000,000港元向賣方收購待售股份(相當於中國管業當時已發行股本約29.52%)。中國管業之股份於聯交所上市。

賣方為一間由榮女士全資擁有之公司，榮女士乃本公司執行董事兼主席張先生之內弟婦。因此，根據上市規則第14A章，賣方被視為本公司之關連人士。根據上市規則第14章及14A章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項及關連交易，須於股東特別大會獲獨立股東以投票表決方式批准。

董事會函件

本公司已成立獨立董事委員會，以考慮收購事項及就此向獨立股東提供建議。本公司已委任華伯特以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開股東特別大會，以便獨立股東考慮並酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易。本通函旨在向閣下提供更多有關收購事項之資料及根據上市規定所要求之其他資料。

收購協議

日期： 二零零七年十二月十八日

訂約各方：賣方： 賣方，一間投資控股公司。

於最後可行日期，賣方為一間由榮女士全資擁有之公司，榮女士乃本公司執行董事兼主席張先生之內弟婦。因此，根據上市規則第14A章，賣方被視為本公司之關連人士。緊接訂立收購協議前，賣方於中國管業之已發行股本中擁有約71.82%權益。榮女士為中國管業之執行董事兼主席及張先生為中國管業之非執行董事。陳永源先生及林長盛先生(均為執行董事)亦為中國管業之執行董事。

買方： 本公司

將予收購之資產

於最後可行日期，待售股份(即中國管業之3,700,000,000股股份(已考慮中國管業自二零零七年八月三十一日起生效之股份拆細))相當於中國管業已發行股本約29.52%。中國管業之已發行股份於聯交所上市(股份代號：380)。緊接訂立收購協議前，本公司並無持有中國管業任何股份。

賣方已(i)根據日期為二零零七年四月二十九日之收購協議，以代價333,000,000港元或每股1.85港元收購中國管業之180,000,000股股份(於中國管業之股份拆細於二零零七年八月三十一日起生效後相當於其9,000,000,000股股份)，其詳情載列於賣方與中國管業於二零零七年五月八日刊發之聯合公佈；及(ii)根據新鴻基國際有限公司代表賣方就收購中國管業全部已發行股份(賣方或與其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)而提出之無條件強制性現金收購建議，以代價55,500港元或每股1.85

董事會函件

港元進一步收購中國管業之30,000股股份(於中國管業之股份拆細於二零零七年八月三十一日起生效後相當於其1,500,000股股份)，其詳情載列於賣方與中國管業於二零零七年七月三日刊發之聯合公佈。

代價及支付條款

代價296,000,000港元將以下列方式以現金支付：

- (a) 本公司須於緊隨收購協議訂立後向賣方支付當中170,000,000港元作為訂金(「訂金」)及部分代價；及
- (b) 本公司須於完成日期後30個營業日內向賣方支付餘額126,000,000港元。

於最後可行日期，本公司已支付訂金。倘於最後完成日期或之前，下文所列之條件仍未達成或獲豁免，或未根據收購協議之條款完成，則賣方須於其後五個營業日內將訂金(連利息)退還予本公司。

每股待售股份之代價0.08港元，較(i)於二零零七年十二月十八日(即收購協議之日期)中國管業之股份於聯交所所報之收市價每股0.088港元折讓約9.09%；(ii)截至二零零七年十二月十八日(包括該日)止連續五個交易日中國管業之股份於聯交所所報之平均收市價每股0.089港元折讓約10.11%；及(iii)於最後可行日期中國管業之股份於聯交所所報之收市價每股0.098港元，折讓約18.37%。

代價經公平磋商後議定，並已考慮中國管業之股份之當時表現。董事會認為，代價公平合理。

本公司將透過其內部資源支付代價。

先決條件

完成須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 獨立股東根據上市規則之規定於本公司股東特別大會上以按投票表決方式通過普通決議案，批准收購協議及其項下擬進行之交易；

董事會函件

- (ii) 中國管業或其任何附屬公司及賣方就收購協議及其項下擬進行之交易所需之所有批文及同意已經取得；及
- (iii) 賣方於收購協議下作出之所有保證、聲明及承諾直至完成日期參照於完成日期之事實及情況而言在各主要方面一直保持真實及準確，且於任何重大方面均無誤導。

本公司有權隨時以書面通知之方式告知賣方，部分或全部豁免上述任何條件(除條件(i)不可獲豁免外)。本公司目前無意豁免上述任何條件。

倘上述條件於最後完成日期下午五時正或之前仍未達成(或獲本公司豁免)，則收購協議將告失效及終止，而其後收購協議訂約各方概毋須再就收購協議對其他方承擔任何義務及責任，惟先前對有關條款之違反則除外。

完成

完成將待上述先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後於完成日期發生。本公司將不會於完成後向中國管業委任任何董事。

股份抵押

緊隨訂立收購協議後，賣方已以本公司為受益人簽署股份抵押，以就其退還訂金之責任作出保證。

有關中國管業之資料

中國管業乃一間於二零零零年九月二十五日根據百慕達法律註冊成立之獲豁免有限公司。中國管業為一間投資控股公司，其已發行股份於聯交所上市。中國管業集團主要從事建築材料(主要為水管及管件)的貿易及分銷。中國管業正在物色不同的投資機會，並致力將預期於未來可帶來顯著的增長之業務分類多元化發展。於二零零七年九月十一日，中國管業與一名獨立第三方簽訂買賣協議，內容有關購買位於上海的一個商場內十五個零售單位，詳情載於中國管業於二零零七年九月十一日刊發之公佈。於二零零八年二月二十九日，中國管業與另一名獨立第三方簽訂臨時買賣協議，購買香港寶雲道一樓層及兩個泊車位，詳情載於中國管業於二零零八年三月五日刊發之公佈。

董事會函件

以下載列中國管業截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料及截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務資料：

	截至二零零七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
營業額	274,792	617,556	522,921
除稅前溢利	27,776	71,616	51,113
除稅後溢利	22,508	59,302	42,524
資產總額	496,376	522,782	425,261
資產淨值	352,935	339,864	292,655

收購事項之財務影響

於完成後，中國管業將被視為本公司之聯營公司。因此，於完成後，中國管業之財務業績及其資產淨值將以權益法在本集團綜合財務報表中入賬。

根據本通函附錄四所載之本集團之未經審核備考資產負債表，收購事項不會對本集團於完成後之總資產、總負債及資產淨值產生任何影響。

根據本通函附錄四所載之本集團於完成後之未經審核備考合併收益表，倘收購事項於截止二零零七年三月三十一日止年度初已完成，則本集團之虧損淨額將減少17,506,000港元。

有關本集團之資料

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

進行收購事項之原因

為長遠而言改善本集團之盈利，本集團一直尋求投資機會。本公司致力物色可拓寬其收入來源之投資機會。本公司對中國環保水務市場之前景抱非常樂觀之看法，由於收購事項可讓本集團分散預期將來將有可觀增長之投資分類，因此收購事項對本集團而言為一個具吸引力之機會。董事認為收購事項將鞏固本集團之盈利基礎，符合本集團及股東之整體最佳利益。

董事會函件

鑒於以上所述，董事會認為，收購事項之條款為一般商業條款，符合本公司及股東之整體利益。董事會亦認為收購協議之條款公平合理。

上市規則之涵義

賣方為一間由榮女士全資擁有之公司，榮女士乃本公司執行董事兼主席張先生之內弟婦。因此，根據上市規則第14A章，賣方被視為本公司之關連人士。根據上市規則第14章及14A章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項及關連交易，須於股東特別大會上獲獨立股東以投票表決方式批准。

於最後可行日期，一名獨立非執行董事黃漢森（「黃先生」）先生於中國管業之已發行股本中擁有約0.11%權益。因此，彼被認為並無足夠獨立身份以擔任獨立董事委員會成員。因此，本公司已成立獨立董事委員會，由兩名獨立非執行董事夏萍小姐及鄧天錫博士組成，以考慮收購事項及就此向獨立股東提供意見。本公司已委任華伯特以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

張先生及其聯繫人士（合共控制或有權控制2,492,625,000股股份（相當於本公司於最後可行日期之已發行股本及投票權約14.42%）須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。於最後可行日期，獨立非執行董事黃先生持有認購5,000,000股股份之購股權。倘黃先生行使該等購股權所附之認購權認購股份，黃先生亦須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。除所披露者外，概無股東於收購事項中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

股東要求以投票方式表決之程序

根據本公司組織章程細則第73條，除非下列人士（於宣佈舉手表決結果之前或之時）要求以投票方式表決，否則提呈表決之決議案須以舉手表決方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 至少三名親身或委任代表出席而當時有權表決之股東；或

董事會函件

- (c) 佔所有有權於大會上表決之股東之總投票權不少於十分之一之任何一名或多名親身或委任代表出席之股東；或
- (d) 持有賦予權利可出席大會之股份之任何一名或多名親身或委任代表出席之股東，而該等股份合計已繳足之股款須不少於授予該等權利之全部股份之已繳足股款總額之十分之一。

推薦意見

董事認為收購協議之條款公平合理，且收購事項符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東在股東特別大會上投票贊成將提呈之決議案以批准收購協議及其項下擬進行之交易。

進一步資料

謹請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

本公司列位尚未行使購股權、
可換股票據認購權及
可換股票據持有人 參照

代表董事會
國中控股有限公司
董事兼公司秘書
林長盛
謹啟

二零零八年四月十五日

獨立董事委員會函件

以下為載列獨立董事委員會就收購事項向獨立股東作出之推薦意見之函件全文：



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)

敬啟者：

非常重大收購事項 及 關連交易

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，就收購事項向閣下提供意見，該收購事項之詳情載於本通函（「通函」）之「董事會函件」一節。除文義另有指明者外，通函所界定之詞彙在本函件中具有相同涵義。

經考慮載於本通函第12頁至第29頁華伯特之意見及推薦意見後，吾等認為收購事項之條款及條件對獨立股東而言屬公平合理，並且符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成將於會上提呈之普通決議案，以批准該收購協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
夏萍 鄧天錫
謹啟

二零零八年四月十五日

華伯特函件

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問華伯特就收購事項而編製之意見函件全文，以供載入本通函。



WALLBANCK BROTHERS
華伯特證券(香港)有限公司

香港
中環金鐘道89號
力寶中心第1座1005B室

敬啟者：

**非常重大收購事項
及
關連交易**

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購事項的詳情載於二零零八年四月十五日致股東之通函（「通函」）中董事會函件（「董事會函件」）內，本函件屬通函一部分。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙在本函件中具有相同涵義。

貴公司於二零零七年十二月十八日宣佈，於當日與賣方訂立收購協議，據此，貴公司有條件地同意以代價296,000,000港元向賣方收購待售股份（相當於中國管業已發行股本約29.52%）。中國管業之股份於聯交所上市。

賣方為一間由榮女士全資擁有之公司，榮女士乃貴公司執行董事兼主席張先生之內弟婦。因此，根據上市規則第14A章，賣方被視為貴公司之關連人士。根據上市規則第14章及14A章，收購事項構成貴公司之非常重大收購事項及關連交易，須於股東特別大會獲獨立股東批准。

華伯特函件

夏萍小姐及鄧天錫博士(彼等均為獨立非執行董事)已組成獨立董事委員會，就以下方面向獨立股東提供意見(i)收購協議之條款是否一般商業條款以及對獨立股東而言是否公平合理；及(ii)收購事項是否在 貴公司一般及日常業務過程中訂立以及是否符合 貴公司及股東整體利益。我們華伯特獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

意見基準

於達致意見及推薦建議時，吾等依賴 貴公司董事及管理層所提供資料、意見及聲明之準確性，並假設本通函所載或所述全部資料、意見及聲明於作出當時真實準確，直至最後可行日期仍然準確。吾等亦假設董事於本通函所表達的一切見解、意見及意向乃經合理查詢後作出。吾等亦無理由懷疑任何有關資料遭隱瞞，亦無知悉任何事實或情況會致使吾等所獲資料及聲明與意見失實、不確或有所誤導。吾等認為已獲充分資料以達致知情觀點，亦足以信賴本通函所載資料準確，可作為吾等意見及推薦建議的合理基礎。經做出一切合理查詢後，董事更一步確認，就彼等所知、所信，本通函並無遺漏任何其他事實或聲明，致使本通函之任何陳述(包括本函件)產生誤導。惟吾等並無獨立查核 貴公司董事及管理層所提供資料，亦無獨立調查 貴公司業務及事務狀況。

達致意見時，吾等依賴 貴公司提供之財務資料，尤其信賴 貴公司財務資料及其他財務數據準確及可靠。吾等並無審核、編撰或審閱上述財務報表及財務數據。吾等不會就此發表意見或作出任何形式保證。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供資料是否真實準確。董事亦向吾等表示概無遺漏任何可達致知情觀點之重大事實，吾等亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。吾等並無對 貴公司任何過往及日後投資決定、商機或已進行及將進行之項目作可行性研究。吾等之意見乃基於 貴公司所提供任何分析、估計、預測、預計、條件及假設均為真實及持續真實的假設。吾等之意見並不表示 貴公司任何過往、現有及日後的投資決定、商機或已進行及將進行之項目有效、可持續及可行。

華伯特函件

達致意見時，吾等並無考慮獨立股東因收購事項而面對的稅務影響，原因在於各股東的個別情況不同。吾等謹強調不會就任何人士基於收購事項作出決定的稅務影響或負債承擔責任，尤其是身為海外居民或須承擔有關證券買賣的海外稅務或香港稅務之獨立股東應自行了解其稅務狀況，如有任何疑問，請自行諮詢專業顧問。

吾等的意見須基於最後可行日期的財務、經濟、市場、監管及其他條件，以及截至最後可行日期吾等獲得的事實、資料、聲明及意見。

吾等的意見純粹與收購事項有關，於任何情況不得用作任何其他用途，亦不可與任何其他意見比較。

所考慮之主要因素及原因

於達致吾等就收購事項致獨立董事委員會之意見時，吾等考慮下列主要因素及原因：

1. 收購協議

A) 日期

二零零七年十二月十八日

B) 訂約各方

賣方：賣方，一間投資控股公司。

如「董事會函件」所述，賣方為一間由榮女士全資擁有之公司，榮女士乃 貴公司執行董事兼主席張先生之內弟婦。因此，根據上市規則第14A章，賣方被視為 貴公司之關連人士。緊接訂立收購協議前，賣方於中國管業之已發行股本中擁有約71.82% 權益。榮女士為中國管業之執行董事兼主席及張先生為中國管業之非執行董事。陳永源先生及林長盛先生(均為執行董事)亦為中國管業之執行董事。

買方： 貴公司。

C) 將予收購之資產

如「董事會函件」所述，於最後可行日期，待售股份（即中國管業之3,700,000,000股股份（已考慮中國管業自二零零七年八月三十一日起生效之股份拆細））相當於中國管業已發行股本約29.52%。中國管業之已發行股份於聯交所上市（股份代號：380）。緊接訂立收購協議前，貴公司並無持有中國管業任何股份。

賣方已(i)根據日期為二零零七年四月二十九日之收購協議，以代價333,000,000港元或每股1.85港元收購中國管業之180,000,000股股份（於中國管業之股份拆細於二零零七年八月三十一日起生效後相當於其9,000,000,000股股份），其詳情載列於賣方與中國管業於二零零七年五月八日刊發之聯合公佈；及(ii)根據新鴻基國際有限公司代表賣方就收購中國管業全部已發行股份（賣方或與其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）而提出之無條件強制性現金收購建議，以代價55,500港元或每股1.85港元進一步收購中國管業之30,000股股份（於中國管業之股份拆細於二零零七年八月三十一日起生效後相當於其1,500,000股股份），其詳情載列於賣方與中國管業於二零零七年七月三日刊發之聯合公佈。

D) 代價及支付條款

如「董事會函件」所述，代價296,000,000港元將按下列方式以現金支付：

- (i) 貴公司須於緊隨收購協議訂立後向賣方支付當中170,000,000港元作為訂金（「訂金」）及部分代價；及
- (ii) 貴公司須於完成日期後30個營業日內向賣方支付餘額126,000,000港元。

於最後可行日期，貴公司已支付訂金。倘於最後完成日期或之前，下文所列之條件仍未達成或獲豁免，或未根據收購協議之條款完成，則賣方須於其後五個營業日內將訂金（連利息）退還予貴公司。

每股待售股份之代價0.08港元，較(i)於二零零七年十二月十八日（即收購協議之日期）中國管業之股份於聯交所所報之收市價每股0.088港元折讓約9.09%；(ii)截至二零零七年十二月十八日（包括該日）止連續五個交易日

中國管業之股份於聯交所所報之平均收市價每股0.089港元折讓約10.11%；及(iii)中國管業於最後可行日期於聯交所所報之收市價每股0.098港元折讓約18.37%。

E) 先決條件

如「董事會函件」所述，完成須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 獨立股東根據上市規則之規定於股東特別大會上以投票表決方式通過普通決議案，批准收購協議及其項下擬進行之交易；
- (ii) 中國管業或其任何附屬公司及賣方就收購協議及其項下擬進行之交易所需之所有批文及同意已經取得；及
- (iii) 賣方於收購協議下作出之所有保證、聲明及承諾直至完成日期參照於完成日期之事實及情況而言在各主要方面一直保持真實及準確，且於任何重大方面均無誤導。

貴公司有權隨時以書面通知之方式告知賣方，部分或全部豁免上述任何條件(除條件(i)不可獲豁免外)。 貴公司無意豁免上述任何條件。

倘上述條件於最後完成日期下午五時正或之前仍未達成(或獲 貴公司豁免)，則收購協議將告失效及終止，而其後收購協議訂約各方概毋須再就收購協議對其他方承擔任何義務及責任，惟先前對有關條款之違反則除外。

F) 完成

如「董事會函件」所述，完成將待上述先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後於完成日期發生。 貴公司將不會於完成後向中國管業委任任何董事。

2. 股份抵押

如「董事會函件」所述，緊隨訂立收購協議後，賣方已以 貴公司為受益人簽署股份抵押，以就其退還訂金之責任作出保證。

3. 進行收購事項之原因

如「董事會函件」所述，為長遠而言改善 貴集團之盈利， 貴公司一直尋求投資機會。 貴集團致力物色能拓寬其收入來源之投資機會。 貴公司對中國環保水務市場之前景抱非常樂觀之看法，由於收購事項可讓 貴集團分散預期將來將有可觀增長之投資分類，因此收購事項對 貴集團而言為一個具吸引力之機會。董事認為收購事項將鞏固 貴集團之盈利基礎，符合 貴集團及股東之整體最佳利益。

鑒於以上所述，董事會認為，收購事項之條款為一般商業條款，符合 貴公司及股東之整體利益。董事會亦認為收購協議之條款公平合理。

4. 貴集團之業務回顧

貴集團主要於香港及中國從事投資環保水務業務、城市建設及投資業務，以及策略性投資。

表一：貴集團之財務表現

	截至九月三十日止六個月		截至三月三十一日止年度		
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)	二零零五年 千港元 (經審核) (重列)
營業額	25,644	14,817	33,213	134,740	225,003
毛利	22,916	12,537	28,279	46,295	51,211
邊際毛利率(%)	89.36	84.61	85.14	34.36	22.76
經營虧損	(22,861)	(31,653)	(34,969)	(73,217)	(37,910)
除稅前虧損	(59,654)	(9,282)	(29,138)	(108,588)	(72,401)
除稅後虧損	(60,189)	(9,566)	(31,148)	(109,525)	(72,501)

華伯特函件

	於二零零七年 九月三十日	於三月三十一日		
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)	二零零五年 千港元 (經審核) (重列)
現金及現金等值	119,423	159,430	16,894	55,737
銀行結餘－信託及 獨立賬戶	5,931	86,410	5,277	8,624
資產淨值	973,095	784,495	687,291	693,410
資本負債比率 (總借貸／總資產)	32.6%	22.2%	28.7%	33.9%

資料來源：貴公司截至二零零七年三月三十一日止兩個年度之年報及截至二零零七年九月三十日止六個月之中期報告

從上表中，截至二零零六年三月三十一日止財政年度，貴集團錄得綜合營業額約為134,740,000港元，較截至二零零五年三月三十一日止財政年度225,003,000港元減少約40.12%。除稅後虧損由截至二零零五年三月三十一日止財政年度約72,501,000港元增加至截至二零零六年三月三十一日止財政年度約109,525,000港元。

根據截至二零零六年三月三十一日止年度之年報，貴集團截至二零零六年三月三十一日止財政年度於國內若干城市建設及投資項目、環保及水務項目仍處於籌建階段，尚未產生收益。

截至二零零六年三月三十一日止年度，貴集團之資產淨值為687,291,000港元(二零零五年三月三十一日：重列為693,410,000港元)，較二零零五年三月三十一日之資產淨值下跌0.88%。於二零零六年三月三十一日，貴集團的手頭現金及銀行存款(包括獨立及信託賬戶)合共約為22,171,000港元(二零零五年三月三十一日：64,361,000港元)，較二零零五年三月三十一日的結餘減少65.55%。於二零零六年三月三十一日之資產負債比率(總借貸／總資產)為28.7%。

截至二零零七年三月三十一日止財政年度，貴集團錄得綜合營業額約為33,213,000港元，較截至二零零六年三月三十一日止財政年度134,740,000港元減少約75.35%。除稅後虧損由截至二零零六年三月三十一日止財政年度約109,525,000港元減少至截至二零零七年三月三十一日止財政年度約31,148,000港元。

根據截至二零零七年三月三十一日止年度之年報，由於貴集團此年度內於國內多個城市建設及投資項目、環保及水務項目仍處於在籌建階段，尚未產

生收益。同時，貴集團於截至二零零七年三月三十一日止財政年度亦無出售土地之收入。若撇除貴集團於去年同期因出售土地所帶來之營業額66,779,000港元，貴集團截至二零零七年三月三十一日止財政年度之營業額較去年同期下跌51.1%。

截至二零零七年三月三十一日止財政年度，貴集團於二零零七年三月三十一日之資產淨值為784,495,000港元(二零零六年三月三十一日：687,291,000港元)，較二零零六年三月三十一日之資產淨值上升14.1%。於二零零七年三月三十一日，貴集團的手頭現金及銀行存款(包括獨立及信託賬戶)合共約245,840,000港元(二零零六年三月三十一日：22,171,000港元)，較二零零六年三月三十一日的結餘增加10.1倍。於二零零七年三月三十一日之資產負債比率為22.2%(總借貸／總資產)。

根據截至二零零七年九月三十日止六個月之中期報告，貴集團截至二零零七年九月三十日止六個月(「該期間」)之營業額為25,644,000港元(未經審核)(二零零六年：14,817,000港元(未經審核))，較去年同期上升73.1%。除稅後虧損為60,189,000港元(二零零六年：9,566,000港元)，較去年同期上升529.2%。該期間，雖然貴集團的營業額較去年同期有所上升，但因貴公司根據香港財務報告準則第2號「股份形式付款」，按購股權計劃於該期間所授出之購股權公允價值確認以股份形式付款之支出32,986,000港元(未經審核)(二零零六年：零)，使股東應佔虧損較去年同期大幅上升，加上去年股東應佔虧損內包括了因出售附屬公司確認之收益29,828,000港元(未經審核)，若撇除該股份付款支出及出售附屬公司之收益，股東應佔虧損較去年同期減少10.1%。

於二零零七年九月三十日，貴集團之資產淨值為973,095,000港元(未經審核)(二零零七年三月三十一日：784,495,000港元)，較二零零七年三月三十一日之資產淨值上升24%。

於二零零七年九月三十日，貴集團的手頭現金及銀行存款(包括獨立及信託賬戶)合共約125,354,000港元(二零零七年三月三十一日：245,840,000港元)，較二零零七年三月三十一日的結餘減少49%。於二零零七年九月三十日之資產負債比率為32.6%(總借貸／總資產)。

5. 中國管業之業務回顧

中國管業乃一間於二零零零年九月二十五日根據百慕達法律註冊成立之獲豁免有限公司。中國管業為一間投資控股公司，其已發行股份於聯交所上市。中國管業集團主要從事建築材料(主要為水管及管件)的貿易及分銷。

華 伯 特 函 件

以下乃中國管業集團截至二零零六年十二月三十日止三個年度之經審核綜合財務資料以及截至二零零七年及二零零六年六月三十日止六個月期間之未經審核綜合財務資料概要：

表二：中國管業集團之財務表現

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 (千港元) (未經審核)	二零零六年 (千港元) (未經審核)	二零零六年 (千港元) (經審核)	二零零五年 (千港元) (經審核)	二零零四年 (千港元) (經審核)
營業額	274,792	303,602	617,556	522,921	445,260
毛利	73,576	82,105	167,382	131,069	124,651
邊際毛利率(%)	26.78	27.04	27.10	25.06	28.00
經營溢利	29,173	35,041	76,169	53,414	61,053
除稅前溢利	27,776	33,017	71,616	51,113	60,236
除稅後溢利	22,508	27,260	59,302	42,524	50,275
	於二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)	二零零五年 千港元 (經審核)	二零零四年 千港元 (經審核)	
銀行結餘及現金	54,950	101,219	63,824	66,538	
資產淨值	352,935	339,864	292,655	262,224	
資本負債比率 (總借貸／總資產)	16%	24%	17%	17%	

資料來源：中國管業截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之年報及截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告

從上表中，截至二零零五年十二月三十一日止財政年度(「二零零五年」)，中國管業集團錄得綜合營業額約為522,921,000港元，較截至二零零四年十二月三十一日止財政年度(「二零零四年」)約445,260,000港元增加約17.44%。除稅後溢利由二零零四年約50,275,000港元減少約15.42%至二零零五年約42,524,000港元。

根據截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報(「二零零五年年報」)，截至二零零五年十二月三十一日止年度，中國管業集團錄得股東應佔溢利下跌15.68%至42,524,000港元。該期間股東應佔溢利下跌，原因是二零零四年計入出售投資物業之收益及保險賠償收入合共21,507,000港元所致。

於二零零五年十二月三十一日，中國管業集團之資產淨值為292,655,000港元(二零零四年：262,224,000港元)，較二零零四年十二月三十一日之資產淨值上升11.60%。於二零零五年，中國管業集團之銀行餘額及現金合共約為63,824,000港元(二零零四年：66,538,000港元)，較二零零四年的結餘減少4.08%。資產負債比率為17%(總負債／總資產)。

截至二零零六年十二月三十一日止財政年度(「二零零六年」)，中國管業集團錄得二零零六年之綜合營業額約617,556,000港元，較二零零五年之營業額522,921,000港元上升約18.10%。除稅後溢利由二零零五年約42,524,000港元上升約39.46%至二零零六年約59,302,000港元。

中國管業集團於二零零六年十二月三十一日之資產淨值為339,864,000港元(二零零五年：292,655,000港元)，較二零零五年十二月三十一日之資產淨值上升16.13%。於二零零六年十二月三十一日，中國管業集團之銀行餘額及現金總額為約101,219,000港元(二零零五年：63,824,000港元)，較二零零五年十二月三十一日的結餘增加58.59%。資產負債比率為24%(總負債／總資產)。

根據截至六月三十日止六個月之未經審核中期報告，中國管業集團之未經審核營業額為274,792,000港元，較二零零六年303,602,000港元，下跌9.49%。二零零七年上半年營業額之下跌主要由於澳門項目之另一階段將於二零零七年最後一季開展，因此減慢澳門項目之發展。於回顧期間，銷售及分銷成本以及行政開支較二零零六年同期減少，與營業額及毛利減少相符。中國管業集團應佔未經審核溢利減少17.43%至22,508,000港元(二零零六年：27,260,000港元)。

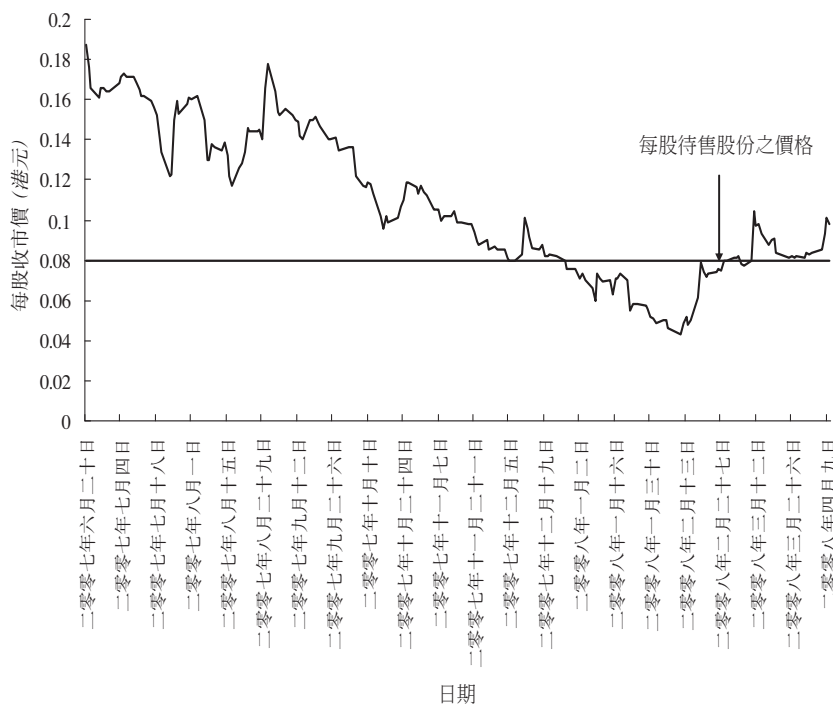
6. 中國管業之股價表現回顧

根據董事會函件所載，每股待售股份之代價為0.08港元，較(i)於二零零七年十二月十八日(即收購協議之日期)中國管業之股份於聯交所所報之收市價每股0.088港元折讓約9.09%；(ii)截至二零零七年十二月十八日(包括該日)止連續五個交易日中國管業之股份於聯交所所報之平均收市價每股0.089港元折讓約10.11%；及(iii)於最後可行日期中國管業之股份於聯交所所報之收市價每股0.098港元折讓約18.37%。

代價乃經公平磋商後議定，並已考慮中國管業股份之近期表現。

下表一顯示待售股份之價格及中國管業股份由二零零七年六月十九日(二零零七年十二月十八日(即收購事項公佈(「公佈」)日期前六個月)起至最後可行日期止(包括該日)期間(「回顧期間」)於聯交所所報之過往收市價：

表一：中國管業之過往股價表現



附註：

1. 中國管業之股份於二零零七年十月三日至二零零七年十月四日暫停買賣，以待刊發有關公佈。
2. 在中國管業股份並無進行買賣之開市日，收市價相等於上一個交易日之收市價。
3. 股份折細於二零零七年八月三十一日起生效。

資料來源：聯交所網站

用公佈日期前六個月至截至及包括最後可行日期作為回顧期之原因乃由於當最後六個月內股票市場快速波動時，更佳地反映出香港股票市場之市場氣氛這一事實。

中國管業之收市價於整個回顧期間普遍呈下跌趨勢。股份價格在介乎二零零八年二月十一日之0.043港元至二零零七年六月二十日之0.187港元之範圍內波動。

中國管業之股份於回顧期間開始至二零零七年十二月二十四日以每股高於待售股份價格0.08港元之價格進行交易。繼刊發該公佈之後，中國管業之收市價持續下跌至二零零八年二月十一日每股0.043港元(為整段回顧期間及以後之最低收市價)，於二零零八年三月十一日回升至0.10港元，於最後可行日期以0.098收市。

華 伯 特 函 件

鑒於中國管業股份於回顧期間內大多時期以高於每股待售股份之價格進行交易及中國管業於近數年之營業額及純利不斷提升，據此合理推論待售價格之代價0.08港元並非不公平和不合理。

7. 中國管業股份成交流通量回顧

下文表三載列中國管業股份於回顧期間內每月之平均每日成交量，以及股份之平均每日成交量分別相當於最後可行日期之已發行股份總數及獨立股東於最後可行日期所持之股份總數之百分比：

表三：中國管業股份之成交流通量

月份	平均每日 成交量 (中國管業之 股份數目)	平均每日成交量 相當於已發行 中國管業股份 總數之百分比 (附註1) (%)	平均每日 成交量相當於 獨立股東所持 中國管業股份 總數之 百分比 (附註2) (%)
二零零七年			
六月(由六月十九日 至六月三十日)	600,250	0.24%	0.85%
七月	782,667	0.31%	1.11%
八月	1,265,391	0.50%	1.79%
九月	32,867,368	0.26%	0.93%
十月	78,191,515	0.62%	2.21%
十一月	12,513,182	0.10%	0.35%
十二月	50,823,158	0.41%	1.44%
二零零八年			
一月	24,509,545	0.20%	0.69%
二月	19,879,936	0.16%	0.56%
三月	93,282,105	0.74%	2.64%
四月(截至及包括 最後可行日期)	164,991,429	1.32%	4.67%

附註：

1. 根據於最後可行日期合共有12,532,700,000股已發行中國管業股份計算(於股份拆細於二零零七年八月三十一日生效之情況下於二零零七年八月三十一日前相當於250,654,000股股份)
2. 根據獨立股東於最後可行日期合共持有3,531,714,860股中國管業股份計算(於股份拆細於二零零七年八月三十一日生效之情況下於二零零七年八月三十一日前相當於70,634,297股股份)
3. 中國管業股份於二零零七年十月三日至二零零七年十月四日暫停買賣，以待發表相關公佈。

資料來源：聯交所網站

除二零零七年十月三日及二零零七年十月四日暫停買賣外，於回顧期間內，概無記錄為零成交量之交易日。

成交量普遍微薄。除二零零八年四月(截至及包括最後可行日期)外，於整段回顧期間中國管業股份之買賣遠低於中國管業已發行股份總數之1%。除二零零七年七月、八月、十月及十二月以及二零零八年三月及四月外，於回顧期間內買賣由獨立股東所持之中國管業股份佔其已發行股份少於1%。於二零零八年三月十二日出現最高的日交易量681,200,000股股份，分別約佔已發行股份總數及由獨立股東持有股份總數之5.44%及19.29%。

獨立股東於最後可行日期擁有之股份總數約為回顧期間內平均每日成交量之97倍。根據上文所述，吾等認為，中國管業之股份於回顧期間之交易相對微薄及並不活躍。

8. 中國管業之指示性估值指標

(a) 資產淨值

每股待售股份之代價0.08港元，較中國管業於二零零七年六月三十日之未經審核資產淨值每股約0.028港元溢價約186%(根據於二零零七年六月三十日約352,935,000港元之資產淨值及於二零零八年二月二十九日已發行12,532,700,000股計算)。

謹為提供參考，於二零零七年四月十九日及二零零七年五月八日公佈無條件強制性現金收購建議(「收購建議」)每股收購股份收購價1.85港元較於二零零六年十二月三十一日中國管業經審核綜合資產淨值(根據中國管業截至二零零六年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表之資產與負債總額之差異，即約339,900,000港元，及於二零零六年十二月三十一日已發行中國管業股份241,854,000股計算)每股約1.41港元(於二零零七年八月三十一日(中國管業之股份拆細開始生效)之前)溢價約31.2%。

(b) 市盈率

中國管業之市盈率以最後可行日期於聯交所網站所報價格計算約為20.00倍。每股待售股份代價為0.08港元，相當於市盈率約為16.33倍，乃根據自二零零七年八月三十一日起生效之股份拆細調整之經調整每股盈利0.0049港元（相當於截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報所披露之調整前每股盈利0.2452港元）。

謹為提供參考，於二零零七年五月九日，即緊隨於二零零七年五月八日就收購建議刊發聯合公佈後之交易日，中國管業之經調整股價為0.103港元（已考慮中國管業由於二零零七年八月三十一日起開始生效之股份拆細）。根據中國管業於二零零七年五月九日之經調整股價0.103港元及自二零零七年八月三十一日起生效之股份拆細調整後之經調整每股盈利0.0049港元（相當於約截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報所披露之調整前每股盈利0.2452港元）計算，市盈率為21.02倍。

(c) 股息收益率

如中國管業於二零零七年五月二十九日刊發的公佈中所載，中國管業已派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.04港元，相當於中國管業於股份拆細於二零零七年八月三十一日起開始生效後之每股股份0.0008港元。每股待售股份之代價0.08港元，相當於已發行股息約100.00倍（已考慮中國管業股份拆細之影響）。

謹為提供參考，如中國管業於二零零六年六月十五日刊發之公佈中所載，中國管業截至二零零五年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股0.03港元，相當於中國管業於股份拆細於二零零七年八月三十一日起開始生效後之每股股份0.0006港元。每股待售股份之代價0.08港元約為已發行股息之133.33倍（已考慮中國管業股份拆細之影響）。

9. 香港建築材料之貿易及分銷業務之行業展望

中國管業主要從事建築材料（主要包括水管及管件）的貿易及分銷。

吾等未能找出在聯交所上市並與中國管業主要業務完全相同的任何其他公司。

吾等已就香港建築材料之貿易及分銷業務的行業前景諮詢中國管業管理層。中國管業管理層表示，上述行業與建築業之表現息息相關。

根據香港特別行政區政府統計處於二零零八年三月十三日公佈關於二零零七年第四季度及全年建築產量之新聞稿，於二零零七年私人地盤之建築工程總值總計為288億元，與二零零六年度相比名義值增長15.7%，實質增長11.5%。該增長主要與若干大型商業樓宇地盤逐漸加緊施工有關。於二零零七年公共地盤之建築工程總值總計為144億元，與二零零六年度相比名義值下跌15.9%，實質下跌16.4%。該下跌主要是由於若干大型交通項目完成所致。

中國管業管理層表示，中國管業乃香港最大建築材料貿易商及分銷商之一，可以提供較同業更多不同類型的產品。儘管原材料價格波動可能會增加銷售成本，彼等對於建築業在不久將來的表現持樂觀態度，並將涉足多個項目以拓闊收入基礎。

10. 中國管業之未來展望

如中國管業截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核中期報告所載，於二零零七年六月三十日，中國管業之手頭合約達167,000,000港元。由中國管業提供水管、管件及／或其他各種項目中所需相關配件之主要項目與鐵路、酒店及其他發展項目相關。

中國管業正在物色不同的投資機會，並致力將業務多元化發展，預期於未來可帶來顯著的增長。於二零零七年九月十一日，中國管業與一名獨立第三方簽訂買賣協議，購買位於上海的一個商場內十五個零售單位，詳情載於中國管業於二零零七年九月十一日刊發之公佈。於二零零八年二月二十九日，中國管業與另一獨立第三方簽訂臨時買賣協議，購買香港寶雲道一樓層及兩個泊車位，詳情載於中國管業於二零零八年三月五日刊發之公佈。然而，中國管業管理層表示中國管業之主要業務仍然是香港建築材料之貿易及分銷。

中國管業最近三年均錄得溢利。董事認為，收購事項將鞏固 貴集團之盈利基礎，符合 貴集團及股東之整體最佳利益。

11. 貴集團之未來前景

如 貴集團截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核中期報告所述， 貴集團按已訂約的水務工程計劃繼續加快現有項目的發展步伐，工程進度亦令人滿意。 貴集團亦不斷調整環保水務業務的管理架構，借此降低環保水務業務的營運成本，提升成本效益。 貴集團並會根據個別供水及污水處理項目的成本效益及可行性，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 貴集團的核心業務。環保水務業務將會成為 貴集團一個主要及穩定的收入來源。 貴集團將繼續尋求併購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，藉以令 貴集團環保水務業務的發展規模不斷壯大。

12. 進行收購事項對 貴集團的財務影響

收購事項完成後， 貴公司將收購中國管業29.52%之已發行股本。中國管業將被視為 貴公司之聯營公司，而其業績及資產淨值將於完成後在 貴公司綜合財務報表以權益法入賬。預期於完成後將不會對 貴集團之總資產、總負債及資產淨值產生重大影響。

A) 盈利

貴集團於完成後（「經擴大集團」）之未經審核備考收益表呈列於通函附錄四中。假設收購事項已於二零零六年四月一日完成，收購事項將會使 貴集團之未經審核備考虧損淨額，由 貴集團截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核綜合虧損淨額約31,148,000港元減少約17,506,000港元至約13,642,000港元。

B) 資產淨值

通函附錄四中所載的經擴大集團之未經審核備考財務資料是根據 貴集團於二零零七年三月三十一日之未經審核綜合資產負債表編製及已就收購事項進行調整。基於上文所述，於完成後，經擴大集團之未經審核備考資產淨值將維持與 貴集團於收購事項前之資產淨值約為784,495,000港元相同的水平。

C) 營運資金

根據通函附錄四， 貴集團於二零零七年三月三十一日之未經審核流動資產淨值約為213,408,000港元。按備考基準計算，由於根據收購事項就代價股份支付之現金代價將於完成後綜合列為 貴集團之流動資產， 貴集團將由於二零零七年三月三十一日之流動資產淨值約213,408,000港元變為流動負債淨額約82,590,000港元。

13. 上市規則之含義

賣方為一間由榮女士全資擁有之公司，榮女士乃 貴公司執行董事兼主席張先生之內弟婦。因此，根據上市規則第14A章，賣方被視為 貴公司之關連人士。根據上市規則第14及14A章，收購事項構成 貴公司之非常重大收購事項及關連交易，須於股東特別大會獲獨立股東批准。

於最後可行日期，一名獨立非執行董事黃漢森先生（「黃先生」）於中國管業之已發行股本中擁有約0.11%權益。因此，彼被認為並無足夠獨立身份以擔任獨立董事委員會成員。因此本公司已成立獨立董事委員會，由兩名獨立非執行董事夏萍小姐及鄧天錫博士組成，以考慮收購事項及就此向獨立股東提供推薦意見。

張先生及其聯繫人士（合共控制或有權控制2,492,625,000股股份（相當於本公司於最後可行日期之已發行股本及投票權約14.42%））須於股東特別大會上就批准收購協議及其據此擬進行之交易之決議案放棄投票。於最後可行日期，獨立非執行董事黃先生持有認購5,000,000股股份之購股權。倘黃先生行使該等購股權所附之認購權認購股份，黃先生亦須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。除所披露者外，概無股東於收購事項中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准收購協議及其據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

推薦意見

吾等曾考慮上文所述之主要因素及原因，茲概述如下：

- (i) 貴集團截至二零零七年三月三十一日止連續三個年度處於虧損狀態；
- (ii) 中國管業截至二零零六年十二月三十一日止連續三個年度處於溢利狀態；
- (iii) 每股待售股份之代價0.08港元與中國管業近期股價表現一致；及

華伯特函件

(iv) 收購事項於完成後將 貴集團之經審核綜合虧損淨額約31,148,000港元之削減約17,506,000港元至截至二零零七年三月三十一日止年度之約13,642,000港元。

經考慮上述之因素及原因以及董事之聲明後，吾等認為 貴集團在上述情況下，收購協議之條款乃以一般商業條款為基礎，對獨立股東而言屬公平合理，收購事項即使不一定在 貴公司一般及日常業務過程中訂立，仍然符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東在即將舉行之股東特別大會上投票贊成批准收購協議及其項下擬進行之交易的普通決議案。就此而言，吾等亦建議獨立股東投票贊成有關決議案。

此致

國中控股有限公司
獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
華伯特證券(香港)有限公司
行政總裁
陳建豐
謹啟

二零零八年四月十五日

1. 財務資料概要

以下所載為本集團於截至二零零七年三月三十一日止三個財政年度已刊發業績概要及資產及負債概要，乃摘錄自經審核財務報表：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
業績			
營業額	33,213	134,740	225,003
除稅前正常業務虧損	(29,138)	(108,588)	(72,401)
稅項支出	(2,010)	(937)	(100)
除稅後虧損	(31,148)	(109,525)	(72,501)
少數股東權益	(442)	1,213	1,845
年度虧損淨額	(31,590)	(108,312)	(70,656)
資產及負債			
	於三月三十一日		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產總值	1,612,914	1,417,395	1,660,291
負債總值	(805,102)	(708,400)	(944,398)
少數股東權益	(23,317)	(21,704)	(22,483)
股東資金	784,495	687,291	693,410

2. 本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

以下所載為本集團於截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，乃摘錄自本公司於截至二零零七年三月三十一日止年度之年報：

綜合損益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	6	33,213	134,740
銷售成本		(4,934)	(88,445)
其他收入	7	1,868	623
其他經營收入	8	1,448	—
貿易應收賬款減值撥回		15,561	—
利息收入		4,881	421
員工成本	9	(25,989)	(32,279)
攤銷及折舊		(13,178)	(12,821)
銷售費用		(13,952)	(16,690)
行政成本		(38,326)	(42,036)
其他經營開支		—	(17,738)
投資物業重估引致之盈餘		4,439	1,008
經營虧損	10	(34,969)	(73,217)
財務成本	11	(36,453)	(26,135)
應佔聯營公司虧損		(6,164)	(9,473)
出售附屬公司之收益	35	48,448	237
稅前虧損		(29,138)	(108,588)
稅項	12	(2,010)	(937)
本年度虧損		<u>(31,148)</u>	<u>(109,525)</u>
應佔：			
本公司權益持有人		(31,590)	(108,312)
少數股東權益		442	(1,213)
		<u>(31,148)</u>	<u>(109,525)</u>
本公司權益持有人應佔虧損之每股虧損			
基本	13	<u>0.559 港仙</u>	<u>2.166 港仙</u>
攤薄	13	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

本集團之所有業務分類為持續經營業務。

所附附註為該等財務報表之組成部分。

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
投資物業	14	65,852	60,694
租賃土地及土地使用權權益	15	38,638	75,722
物業、廠房及設備	16	624,543	750,413
聯營公司權益	18	77,419	83,448
商譽	19	2,846	2,846
其他非流動資產	20	2,412	2,466
		<u>811,710</u>	<u>975,589</u>
流動資產			
供出售之發展中物業	21	348,527	277,974
貿易及其他應收賬款及預付款	22	206,668	140,835
以公平值計入損益表之金融資產	23	169	172
可收回稅項		—	654
銀行結餘—信託及獨立賬戶	24	86,410	5,277
現金及現金等值	25	159,430	16,894
		<u>801,204</u>	<u>441,806</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收訂金	26	443,406	299,530
應付一間關連公司款項	27	444	450
應付稅項		382	5
於一年內到期之有抵押銀行借貸	28	143,495	155,402
於一年內到期之有抵押其他借貸	28	—	65,203
於一年內到期之融資租賃責任	29	69	67
		<u>587,796</u>	<u>520,657</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>213,408</u>	<u>(78,851)</u>
總資產減流動負債		<u>1,025,118</u>	<u>896,738</u>

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
權益			
股本	31	665,190	558,492
股份溢價及儲備		119,305	128,799
		<hr/>	<hr/>
本公司權益持有人應佔權益		784,495	687,291
少數股東權益		23,317	21,704
		<hr/>	<hr/>
		807,812	708,995
		<hr/>	<hr/>
非流動負債			
於一年後到期之有抵押銀行借貸	28	209,674	145,926
於一年後到期之無抵押其他借貸	28	—	40,000
於一年後到期之融資租賃責任	29	141	210
可換股票據	30	4,587	—
遞延稅項負債	33	2,904	1,607
		<hr/>	<hr/>
		217,306	187,743
		<hr/>	<hr/>
		1,025,118	896,738
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	581	1,585
於附屬公司之投資	17	412,184	412,184
聯營公司權益	18	45,008	68,705
其他非流動資產	20	380	380
		<u>458,153</u>	<u>482,854</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬款及預付款	22	60,301	76,849
應收附屬公司款項	17	704,219	780,152
現金及現金等值	25	88,570	38
		<u>853,090</u>	<u>857,039</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收訂金	26	3,355	14,254
應付附屬公司款項	17	568,979	644,548
應付一間關連公司款項	27	444	450
		<u>572,778</u>	<u>659,252</u>
流動資產淨額		<u>280,312</u>	<u>197,787</u>
總資產減流動負債		<u>738,465</u>	<u>680,641</u>
權益			
股本	31	665,190	558,492
股份溢價及儲備	32	68,615	82,149
		<u>733,805</u>	<u>640,641</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	33	73	—
可換股票據	30	4,587	—
於一年後到期之無抵押其他借貸	28	—	40,000
		<u>4,660</u>	<u>40,000</u>
		<u>738,465</u>	<u>680,641</u>

綜合權益變動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

本集團	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	少數		權益總額 千港元
							小計	股東權益	
於二零零五年四月一日	468,492	282,459	571,996	1,040	—	(630,577)	693,410	22,483	715,893
未於損益表中確認之換算海外 附屬公司之滙兌差額	—	—	—	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
本年度虧損淨額	—	—	—	—	—	(108,312)	(108,312)	(1,213)	(109,525)
於二零零六年三月三十一日 及二零零六年四月一日	558,492	282,741	571,996	12,951	—	(738,889)	687,291	21,704	708,995
未於損益表中確認之換算海外 附屬公司之滙兌差額	—	—	—	21,506	—	—	21,506	1,171	22,677
發行可換股票據	—	—	—	—	10,303	—	10,303	—	10,303
轉換可換股票據	106,698	—	—	—	(9,589)	—	97,109	—	97,109
確認可換股票據之遞延稅項	—	—	—	—	(124)	—	(124)	—	(124)
本年度虧損淨額	—	—	—	—	—	(31,590)	(31,590)	442	(31,148)
於二零零七年三月三十一日	665,190	282,741	571,996	34,457	590	(770,479)	784,495	23,317	807,812

附註：

- 1) 本集團之特別儲備乃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

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營業務			
稅前虧損		(29,138)	(108,588)
就下列項目作出之調整：			
物業、廠房及設備之折舊及攤銷	16	11,503	11,227
租賃土地及土地使用權權益之攤銷	15	1,675	1,595
貿易應收賬款減值		—	17,738
投資物業重估引致之盈餘	14	(4,439)	(1,008)
應佔聯營公司虧損		6,164	9,473
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損		(118)	40
出售附屬公司之收益	35	(48,448)	(237)
利息收入		(4,881)	(421)
利息支出		36,153	26,135
		<u> </u>	<u> </u>
未計營運資金變動前經營現金流量		(31,529)	(44,046)
供出售之發展中物業增加		(56,514)	(2,143)
貿易及其他應收賬款及預付款增加		(89,462)	(77,024)
應收一間聯營公司款項(增加)/減少		(873)	4,822
以公平值計入損益表之金融資產減少/(增加)		3	(18)
銀行信託及獨立賬戶(增加)/減少		(81,134)	3,347
在建工程合約減少		—	3,266
貿易及其他應付賬款及已收訂金增加/(減少)		269,484	(2,046)
應付一間關連公司款項減少		(6)	(40,105)
應收貸款減少		—	8,200
		<u> </u>	<u> </u>
經營所得/(所用)現金		9,969	(145,747)
已退回/(已繳)利得稅		193	(277)
已收利息		4,881	421
		<u> </u>	<u> </u>
經營業務所得/(所用)現金淨額		15,043	(145,603)
		<u> </u>	<u> </u>
投資業務			
購入物業、廠房及設備		(125,705)	(33,275)
出售物業、廠房及設備所得款項		203	23
出售附屬公司所得款項	35	254,073	131,233
其他非流動資產退款淨額		54	362
		<u> </u>	<u> </u>
投資業務所得現金淨額		128,625	98,343
		<u> </u>	<u> </u>

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
融資業務			
已付利息		(19,359)	(20,094)
新增銀行貸款		78,788	28,846
償還融資租賃責任		(66)	(64)
償還銀行貸款		(125,483)	(25,991)
償還其他貸款		(40,000)	(65,000)
發行可換股票據所得款項	30	111,698	90,000
融資業務所得現金淨額		<u>5,578</u>	<u>7,697</u>
現金及現金等值增加／(減少)淨額		149,246	(39,563)
於二零零六年／二零零五年四月一日之			
現金及現金等值		16,894	55,737
匯率變動影響		(6,710)	720
於三月三十一日之現金及現金等值		<u>159,430</u>	<u>16,894</u>
現金及現金等值結餘分析			
現金及銀行結餘		245,840	22,171
減：銀行結餘－信託及獨立賬戶	24	(86,410)	(5,277)
		<u>159,430</u>	<u>16,894</u>

所附附註為該等財務報表之組成部分。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

1. 一般事項

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主要業務從事環保水務業務、市政、城市建設投資業務、物業投資業務和證券及金融業務。

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，該等政策已於所有呈報年度貫徹應用。

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」）及釋義（「釋義」）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，惟就重估按公平值經損益表入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。

2.2 採納新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

於本年度，本集團及本公司已首次採用多項由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋（新訂香港財務報告準則），新訂香港財務報告準則已於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或以後開始之會計期間生效。採納新訂香港財務報告準則對本會計期間或以往會計期間之業績及財狀況之編製及呈列方式並無構成重大影響。因此無需作出以往期間調整。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則的影響

本集團並無提早應用已頒佈但尚未生效之下列新準則、修訂及詮釋。本公司董事預計，應用此等新準則、修訂及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號	在惡性通貨膨脹之經濟環境下根據香港會計準則第29號應用重列方式 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重估內置式衍生工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許安排 ⁸

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

⁸ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預計，應用此等準則或修訂將不會對本公司之財務報表產生重大影響。

2.4 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

於附屬公司投資按成本減任何已識別減值虧損於本公司之資產負債表列賬。

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，則差額會直接於損益表中確認。

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)。

綜合損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鑑別減值虧損列賬。

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款項乃於資產負債表內列作流動負債。

(ii) 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。

(iii) 佣金及經紀費收入

佣金及經紀費收入乃於提供服務時以交易日之基準確認。

(iv) 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。

(v) 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損益表扣除。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，則支出將撥充資本，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，並於損益表中確認。

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資產負債表列賬。因重估投資物業而產生之重估收益或虧損，直接於損益表中確認。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，並於出售時在損益表中確認。

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損益表扣除，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(即產生現金單位)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損益表。

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，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用暫時時差扣稅之應課稅溢利時提撥。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即不影響應課稅溢利、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撥回及暫時差額有可能未必於可見將來撥回之情況除外。

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

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。遞延稅項於損益表中扣除或計入損益表，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。

商譽

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乃獨立地呈報於綜合資產負債表。

商譽每年進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。

就減值測試而言，收購所產生之商譽會分配予預期可從收購之協同效應得益之各有關現金產出單元，或現金產出單元組別。商譽分配予之現金產出單元會每年和每當有跡象顯示有關單元可能出現減值時進行減值測試。對於在財政年度內收購所產生之商譽，商譽分配予之現金產出單元會在財政年度完結前進行減值測試。當現金產出單元之可收回金額少於單元之賬面值，減值虧損會首先分配予減少所分配予單元之任何商譽賬面值，其後再根據單元內各資產之賬面值按比例分配予單元之其他資產。商譽之任何減值虧損會直接在綜合損益表中確認。商譽之減值虧損不會在後續期間轉回。

在其後出售附屬公司時，所資本化之商譽之應佔金額會在釐定出售損益之金額時包括在內。

貿易及其他應收賬項

貿易及其他應收賬項最初按公平值入賬，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項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。撥備金額在損益表中確認。

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。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債首先按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(以公平值計入損益表之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產及金融負債(如適用)之公平值或自金融資產及金融負債(如適用)之公平值扣除。就「以公平值計入損益表之金融資產及金融負債」而言，直接產生之交易成本於損益表即時確認。

金融資產

本集團之金融資產分為三大類，包括以公平值計入損益表之金融資產、貸款及應收賬款及可供出售之金融資產。所有定期之金融資產買賣於交易日確認或終止確認。定期之金融資產買賣指購買或出售根據有關市場規則或慣例設定之時限內交付之金融資產。而各類別金融資產所採納之會計政策載列於下文。

以公平值計入損益表之金融資產

以公平值計入損益表之金融資產再細分為兩類，包括持有作買賣用途之金融資產及於首次確認時指定為以公平值計入損益表之金融資產。於首次確認後之各結算日，按公平值計量以公平值計入損益表之金融資產，而公平值之變動在彼等產生之期間內即時直接在損益表中確認。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款(包括應收聯營公司墊款、應收被投資公司款項、應收貸款、已抵押存款、證券買賣應收款項及按金、定期存款、銀行結餘及現金)為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於首次確認後之各結算日，貸款及應收賬款採用實際利率法攤銷成本，並減任何已識別減值虧損列賬。倘有客觀證據顯示資產出現減值，則減值虧損會於損益表中確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額計算。倘資產可收回金額之增幅能客觀地涉及確認減值後所發生之事件，則減值虧損會於以後期間撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之原來應攤銷成本。

可供銷售之金融資產

可供銷售之金融資產為指定屬於該類或並無歸類為任何其他上述類別之非衍生工具。於首次確認後各結算日，可供銷售之金融資產均按公平值計量。公平值變動在權益確認，直至金融資產出售或釐定為出現減值，屆時已在權益確認之累計收益或虧損從權益扣除並確認為損益。可供銷售之金融資產之任何減值虧損於損益表中確認。可供銷售權益投資不會在往後期間撥回。至於可供出售之債項投資，倘投資之公平值增加於與確認減值虧損後發生之事件客觀地有關，則減值虧損於其後撥回。

至於並未於交投活躍之市場內報價且其公平值不能可靠計量之可供銷售權益投資，則按成本減首次確認後各個結算日之任何可識別減值虧損而計量。當有客觀證據顯示資產出現減值時，減值虧損於損益表中確認。減值虧損金額之計算方法為，資產賬面值與按同類金融

資產的現有市場回報率將估計未來現金流量貼現所計算之現值兩者之差額。該減值虧損不會在往後期間撥回。

金融負債及權益

由集團實體發行之金融負債及權益工具按所訂立之合約安排性質，以及金融負債及權益工具之定義而分類。

權益工具為帶有本公司資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。本集團之金融負債通常分類為以公平值計入損益表之金融負債及其他金融負債。就金融負債及權益工具而採納之會計政策載列如下。

以公平值計入損益表之金融負債

以公平值計入損益表之金融負債再細分為兩類，包括持有作買賣用途之金融負債及於首次確認時指定為以公平值計入損益表之金融負債。於首次確認後之各結算日，按公平值計量以公平值計入損益表之金融負債，而公平值之變動在彼等產生之期間內即時直接在損益表中確認。

其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款及應計項目、買賣證券及應付保證金、按金及預付款，應付聯營公司款項及應付少數股東款項，乃採用實際利率法按攤銷成本其後計量。

可換股票據

本公司發行之可換股票據包括金融負債及權益部分，並於首次確認時獨立分類為各自之負債及權益部分。於首次確認時，負債部分之公平值乃採用類似之不可換股票據當時之市場利率釐定。發行可換股票據所得款項與分配至負債部分公平值之差額，相等於附帶內置認購期權，可讓持有人將可換股票據轉換為權益，並列入權益（可換股票據－權益儲備）內。

於隨後期間，可換股票據之負債部分乃採用實際利率法按經攤銷成本列賬。權益部分（相等於可將負債部分轉換為本公司普通股之內置認購期權）將繼續列作可換股票據－權益儲備，直至內置認購期權獲行使為止，於該情況下，於可換股票據－權益儲備呈列之結餘將轉撥至股本及股份溢價。當認購期權於屆滿時仍未行使，可換股票據－權益儲備結餘將撥入保留溢利。認購期權轉換或行使時並無收益或虧損於損益表中確認。有關發行可換股票據之交易成本按所得款項之分配比例分配至負債及權益部分。有關權益部分之交易成本於權益直接扣除。有關負債部分之交易成本列入負債部分之賬面值，並採用實際利率法於可換股票據之期間內攤銷。

權益工具

本公司所發行之權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本入賬。

財務擔保合約

財務擔保合約為當某一指定債務人不能根據債務工具之原有或經修訂條款支付到期債務，而要求發行人作出指定之付款，以償付持有人因此而發生之損失之合約。由本集團發行及並未指定以公平值計入損益表之財務擔保合約按公平值減發行財務擔保合約直接應佔之交易成本首次確認。於首次確認後，本集團按以下兩項之較高者計量財務擔保合約：(i)按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」之規定釐定之金額；及(ii)首次確認金額減(如適用)按香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷。

不符合對沖會計資格之衍生金融工具

不符合對沖會計資格之衍生金融工具視作為持有作買賣用途之金融資產或為持有作買賣用途之金融負債。該等衍生工具公平值之變動直接在損益表中確認。

終止確認

當從資產收取現金流之權利屆滿時，或金融資產已轉讓而本集團已實質上轉移了與金融資產所有權有關之幾乎全部風險和報酬，會終止確認該項金融資產。一旦終止確認金融資產，資產之賬面值與已收代價及已直接在權益中確認之累計收益或虧損總和之差額會在損益表中確認。至於金融負債，則於有關合約中規定之義務解除、取消或到期時，從本集團之資產負債表剔除。終止確認之金融負債之賬面值與已付或應付代價之間之差額會在損益表中確認。

供出售之發展中物業

供出售之發展中物業乃以成本值及可變現淨值之較低數值列賬，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。

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損益表扣除，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損益表扣除。

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損益表中確認。

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分成本。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。

外幣

在編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按其功能貨幣(即實體主要經營之經濟環境之貨幣)於交易日期當時之匯率入賬。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算當日之匯率重新換算。

以公平值列值並以外幣計值之非貨幣性項目會按確定公平值日期之匯率再換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益。再換算按公平值列值之非貨幣性項目所形成之匯兌差額會包括在年度損益，但再換算損益直接在權益中確認之非貨幣性項目所形成之匯兌差額除外。

就呈列綜合財務報表而言，本集團以各有關集團公司之功能貨幣(本集團之呈列貨幣除外)計值之資產及負債均按結算當日匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而有關之收入及開支項目乃按年度平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額(如有)均確認為權益之獨立部分(換算儲備)。有關匯兌差額於該項海外業務出售之期間內在損益中確認。

經營租約

將絕大部分擁有權之風險及回報轉嫁予承租人之租約分類為融資租約。所有其他租約均分類為營業租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入於有關租約期間按直線法於損益表確認。磋商及安排經營租賃之首次直接成本，加入租賃資產之賬面值，及於租賃期內以直線法確認為支出。

本集團作為承租人

根據經營租賃應付之租金會按直線法在有關租賃期內在損益表中扣除。作為訂立經營租賃激勵之已收及應收利益，會按直線法在整個租賃期內確認為租金支出減少。

退休福利成本

本集團根據《香港強制性公積金計劃條例》，為根據《香港僱傭條例》僱用之僱員，設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃為獨立受託人管理之定額供款退休計劃。

根據強積金計劃，僱主與僱員須各向計劃作出相等於僱員有關入息5%的供款，而有關入息的每月供款上限為20,000港元。本集團因計劃作出供款後，供款即屬僱員所有。如僱員於僱主供款全數歸屬前退出計劃，沒收之供款將用作扣減本集團之應付供款。

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

本集團之經營活動面臨多種財務風險：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及香港經營業務，且大部分交易乃以人民幣及港幣計值。人民幣與本集團經營業務之地區之其他貨幣之間匯率波動，可能影響財產狀況及經營業績。本集團尋求盡量減低淨外幣持倉，限制外幣風險。

(2) 價格風險

本集團面臨股票證券價格風險，原因為本集團所持有之投資於綜合資產負債表內分類為以公平值計入損益表之金融資產，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面臨現金流量利率風險，而具固定利率之長期借貸使本集團面臨公平值利率風險。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

於交投活躍之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。

並未於交投活躍之市場內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2.4所述之會計政策就無形資產是否出現減值進行年度測試。產生現金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14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於交投活躍市場之現行價格資料及採要主要根據每個結算日市況所作出之假設。

發展中物業減值

總賬面值約2.98億港元之發展中物業列入於二零零七年三月三十一日之綜合資產負債表。管理層根據相關物業之可變現淨值評估該等款項之可收回程度，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值因市況改變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撥回或撥備。

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損益表中撇銷相關應收賬款。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，本集團目前分為四個(二零零六年：四個)營業部門，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：

- | | | |
|------------------|---|-------------------|
| (i) 環保水務業務 | — | 發展環保水務業務 |
| (ii) 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 |
| (iii) 物業投資業務 | — | 租賃物業出租 |
| (iv) 證券及金融業務 | — | 提供金融服務 |

下表提供本集團按業務分類劃分之銷售額分析：

截至二零零七年三月三十一日止年度	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
營業額						
對外銷售	25,218	—	2,968	5,027	—	33,213
業務分類內銷售	—	—	426	—	(426)	—
	<u>25,218</u>	<u>—</u>	<u>3,394</u>	<u>5,027</u>	<u>(426)</u>	<u>33,213</u>
分類業績	<u>(154)</u>	<u>(19,504)</u>	<u>6,299</u>	<u>(1,301)</u>	<u>—</u>	<u>(14,660)</u>
利息收入及未予分攤收益						4,881
未予分攤之公司開支						<u>(25,190)</u>
經營虧損						(34,969)
財務成本						(36,453)
應佔聯營公司業績						(6,164)
出售附屬公司收益						<u>48,448</u>
稅前虧損						(29,138)
稅項						<u>(2,010)</u>
本年度虧損						<u><u>(31,148)</u></u>
資產／負債						
分類資產	368,983	739,907	50,871	240,508	—	1,400,269
於聯營公司之權益	888	—	76,531	—	—	77,419
未予分攤之公司資產						<u>135,226</u>
總資產						<u><u>1,612,914</u></u>
分類負債	94,799	246,260	3,731	183,803	—	528,593
未予分攤之公司負債						276,127
稅項負債						<u>382</u>
總負債						<u><u>805,102</u></u>

截至二零零七年三月三十一日止年度	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
其他分類資料						
折舊及攤銷	9,128	2,493	206	55	—	11,882
未予分攤之金額						<u>1,296</u>
						<u>13,178</u>
資本開支	101,979	22,580	—	60	—	124,619
未予分攤之金額						<u>1,086</u>
						<u>125,705</u>
於損益表確認之減值虧損	—	—	—	—	—	—
投資物業公平值變動	—	—	4,439	—	—	<u>4,439</u>

截至二零零六年三月三十一日止年度	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
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>	<u>—</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						(73,217)
財務成本						(26,135)
應佔聯營公司業績						(9,473)
出售附屬公司收益						<u>237</u>
稅前虧損						(108,588)
稅項						<u>(937)</u>
本年度虧損						<u>(109,525)</u>
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						<u>27,197</u>
總資產						<u>1,417,395</u>
分類負債	64,544	222,219	4,748	18,031	—	309,542
未予分攤之公司負債						<u>398,858</u>
總負債						<u>708,400</u>

截至二零零六年三月三十一日止年度	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
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>
於損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

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		中國		綜合總計	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	<u>5,567</u>	<u>6,419</u>	<u>27,646</u>	<u>128,321</u>	<u>33,213</u>	<u>134,740</u>
分類業績	<u>(263)</u>	<u>(3,666)</u>	<u>(14,397)</u>	<u>(35,623)</u>	<u>(14,660)</u>	<u>(39,289)</u>
利息收入及未予分攤收益					4,881	421
未予分攤之公司開支					<u>(25,190)</u>	<u>(34,349)</u>
經營虧損					<u>(34,969)</u>	<u>(73,217)</u>

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

	香港		中國		綜合總計	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類資產之賬面值	<u>448,578</u>	<u>194,741</u>	<u>1,164,336</u>	<u>1,222,654</u>	<u>1,612,914</u>	<u>1,417,395</u>
添置物業、廠房及設備、投資物業及無形資產	<u>1,146</u>	<u>1,431</u>	<u>124,559</u>	<u>31,844</u>	<u>125,705</u>	<u>33,275</u>

6. 營業額

營業額指年內已收及應收之出售物業收入、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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
出售物業	—	35,836
出售土地	—	66,779
物業租金及管理費	2,968	3,724
經紀佣金收入	4,024	5,263
收取保證金客戶之利息收入	1,003	706
污水處理收入	25,218	22,432
	<u>33,213</u>	<u>134,740</u>

7. 其他收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
股息收入	5	5
出售現金代用券之收益	—	58
水災保險申索	—	8
雜項收入	1,863	552
	<u>1,868</u>	<u>623</u>

8. 其他經營收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
終止出售合約補償	<u>1,448</u>	<u>—</u>

9. 員工成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及其他福利(包括董事酬金)	24,516	30,455
退休福利計劃供款	1,473	1,824
	<u>25,989</u>	<u>32,279</u>

(a) 董事酬金

本公司董事會現時由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成。於年內應付本公司董事之酬金總額為10,327,000港元(二零零六年：11,066,000港元)。

截至二零零七年三月三十一日及二零零六年三月三十一日止年度，每名本公司董事之酬金如下：

董事名稱	董事袍金		薪金及實物利益		退休福利計劃供款		總計	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
執行董事								
張揚	200	200	3,900	3,900	120	120	4,220	4,220
陳永源	200	200	2,746	2,455	120	66	3,066	2,721
林長盛	200	200	1,831	1,635	90	90	2,121	1,925
	<u>600</u>	<u>600</u>	<u>8,477</u>	<u>7,990</u>	<u>330</u>	<u>276</u>	<u>9,407</u>	<u>8,866</u>
非執行董事								
許浩明 (於二零零六年八月 二十六日退任)	250	600	—	—	—	—	250	600
	<u>850</u>	<u>1,200</u>	<u>8,477</u>	<u>7,990</u>	<u>330</u>	<u>276</u>	<u>9,657</u>	<u>9,466</u>
獨立非執行董事								
李鵬飛(於二零零六 年三月一日辭任)	—	600	—	—	—	—	—	600
吳偉聰(於二零零六年 八月二十六日退任)	150	600	—	—	—	—	150	600
黃漢森	200	200	—	—	—	—	200	200
夏萍	200	200	—	—	—	—	200	200
鄧天錫(於二零零六年 八月二十六日委任)	120	—	—	—	—	—	120	—
	<u>670</u>	<u>1,600</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>670</u>	<u>1,600</u>
	<u>1,520</u>	<u>2,800</u>	<u>8,477</u>	<u>7,990</u>	<u>330</u>	<u>276</u>	<u>10,327</u>	<u>11,066</u>

年內，本集團並無向本公司董事支付酬金以作為吸引彼等加盟本集團；加盟本集團時的獎金；或作為離職之賠償。年內，概無本公司董事放棄任何酬金之安排。

(b) 五名最高酬金人士

本年度本集團內五名最高酬金人士包括三名(二零零六年：三名)董事之酬金已載於上文附註(a)及為9,407,000港元(二零零六年：8,866,000港元)。本年度其餘兩名(二零零六年：兩名)人士之酬金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及其他福利	1,159	1,122
退休福利計劃供款	38	42
	<u>1,197</u>	<u>1,164</u>

非董事最高薪人士之酬金介乎下列範圍：

	二零零七年	二零零六年
零港元至1,000,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>

10. 經營虧損

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營虧損已扣除(計入)：		
折舊		
— 自置資產	11,451	11,174
— 以融資租賃持有之資產	52	52
租賃土地及土地使用權權益攤銷	<u>1,675</u>	<u>1,595</u>
	<u>13,178</u>	<u>12,821</u>
投資物業租金總收入	(2,968)	(3,724)
核數師酬金	700	750
出售物業、廠房及設備之虧損	153	40
物業之經營租賃租金	4,120	5,528
淨滙兌差額	<u>139</u>	<u>3,508</u>

11. 財務成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
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	12,032	9,037
五年以上	10,267	9,636
其他借貸	17,054	8,359
融資租賃責任利息	10	12
可換股票據利息	301	282
	<u>39,664</u>	<u>27,326</u>
減：資本化數額	(3,211)	(1,191)
	<u>36,453</u>	<u>26,135</u>

12. 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
現時稅項：		
香港	786	520
遞延稅項負債撥備	1,224	417
	<u>2,010</u>	<u>937</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按 17.5% (二零零六年：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。

就除稅前虧損以適用於本公司及其大部分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－截至二零零七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>8,919</u>	—	<u>20,219</u>	—	<u>29,138</u>	—
按法定稅率計算之稅項	1,561	17.5	6,672	33.0	8,233	28.3
不可扣稅支出之稅務影響	(2,302)	(25.8)	(3,611)	(17.9)	(5,913)	(20.3)
毋須課稅收入之稅務影響	9,599	107.6	—	—	9,599	32.9
未確認稅項虧損／遞延稅						
資產之稅務影響	(9,858)	(110.5)	(3,945)	(19.5)	(13,803)	(47.4)
上年度超額撥備	(126)	(1.4)	—	—	(126)	(0.4)
本年度稅項支出	<u>(1,126)</u>	<u>(12.6)</u>	<u>(884)</u>	<u>(4.4)</u>	<u>(2,010)</u>	<u>(6.9)</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 資產之稅務影響	<u>(10,464)</u>	<u>(16.4)</u>	<u>(9,088)</u>	<u>(20.3)</u>	<u>(19,552)</u>	<u>(18.0)</u>
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>

13. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
按每股基本虧損計算之 普通權益持有人應佔虧損	<u>31,590</u>	<u>108,312</u>
股份數目	二零零七年	二零零六年
按每股基本虧損計算之普通股加權平均數	<u>5,655,988,454</u>	<u>5,000,348,290</u>
	港仙	港仙
基本	<u>0.559</u>	<u>2.166</u>

由於載於二零零七年三月三十一日止年度內之未轉換可換股票據於截至二零零七年三月三十一日止年度之每股基本虧損具有反攤薄作用，因此並無呈列截至二零零七年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

由於本公司截至二零零六年三月三十一日止並無潛在攤薄普通股，因此並無呈列截至二零零六年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

14. 投資物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於二零零六年／二零零五年四月一日估值	60,694	394,325
匯兌調整	719	267
重估盈餘	4,439	1,008
透過出售一間附屬公司抵銷	—	(334,906)
	<u>65,852</u>	<u>60,694</u>
於三月三十一日估值	<u>65,852</u>	<u>60,694</u>

於二零零七年三月三十一日，第一太平戴維斯(獨立專業估值師)及北京寶信房地產評估諮詢有限責任公司(中國獨立專業估值師)已按公開市值基準為投資物業之價值進行估值。此等估值所產生之重估盈餘為4,439,000港元(二零零六年：1,008,000港元)，並已根據香港會計準則第40號計入損益表。

本集團投資物業賬面淨值之分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港之投資物業，按以下方式持有：		
長期租賃	13,800	12,300
香港以外之投資物業，按以下方式持有：		
中期租賃	52,052	48,394
	<u>65,852</u>	<u>60,694</u>

賬面值約65,852,000港元(二零零六年：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。

本集團價值為59,451,000港元(二零零六年：54,900,000港元)之投資物業乃按經營租賃租出。

15. 租賃土地及土地使用權權益

	本集團 千港元
成本	
於二零零五年四月一日	89,165
匯兌調整	1,715
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日及二零零六年四月一日	90,880
匯兌調整	4,590
出售附屬公司時抵銷	(54,490)
	<hr/>
於二零零七年三月三十一日	40,980
	<hr/>
累計攤銷	
於二零零五年四月一日	13,308
匯兌調整	255
本年度攤銷	1,595
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日及二零零六年四月一日	15,158
匯兌調整	137
本年度攤銷	1,675
於出售附屬公司時抵銷	(14,628)
	<hr/>
	2,342
	<hr/>
賬面值	
於二零零七年三月三十一日	38,638
	<hr/> <hr/>
於二零零六年三月三十一日	75,722
	<hr/> <hr/>

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：

	二零零七年 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	38,638	37,338
中期租賃	—	38,384
	<hr/>	<hr/>
	38,638	75,722
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零零七年三月三十一日，賬面總淨值約38,638,000港元(二零零六年：75,722,000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包括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按直線法於權利未過期間攤銷。

16. 物業、廠房及設備

本集團

	發展中 物業	在建工程	租賃樓宇 樓宇	傢俬及 裝修	傢俬及 裝置	設備、 車輛及 其他	廠房及 機器	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
成本								
於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
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
透過出售附屬公司抵銷	-	-	(4,314)	-	(5,065)	(1,087)	-	(10,466)
添置	18,495	9,464	-	-	1,287	624	3,405	33,275
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
匯兌調整	25,240	6,227	-	209	121	751	5,776	38,324
透過出售附屬公司抵銷	(249,480)	-	-	-	-	(295)	-	(249,775)
添置	22,577	74,841	-	-	1,032	130	313	98,893
出售	-	-	-	-	-	(2,482)	-	(2,482)
於二零零七年三月三十一日	298,081	220,074	-	4,341	9,063	18,687	116,713	666,959
累計折舊								
於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
本年度折舊	-	-	12	315	711	2,396	7,792	11,226
於出售附屬公司時抵銷	-	-	(530)	-	(3,226)	(643)	-	(4,399)
於出售時抵銷	-	-	-	-	-	(30)	-	(30)
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
匯兌調整	-	-	-	176	57	369	565	1,167
本年度攤銷	-	-	-	258	870	2,397	7,978	11,503
透過出售附屬公司抵銷	-	-	-	-	-	(38)	-	(38)
於出售時抵銷	-	-	-	-	-	(1,802)	-	(1,802)
於二零零七年三月三十一日	-	-	-	3,927	5,446	13,312	19,731	42,416
賬面淨值								
於二零零七年三月三十一日	298,081	220,074	-	414	3,617	5,375	96,982	624,543
於二零零六年三月三十一日	499,744	139,006	-	639	3,391	8,197	99,436	750,413

本公司

	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
成本				
於二零零五年四月一日	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及 二零零六年四月一日	1,887	425	3,752	6,064
匯兌調整	95	22	189	306
出售	—	—	(1,041)	(1,041)
於二零零七年三月三十一日	1,982	447	2,900	5,329
累計折舊				
於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及 二零零六年四月一日	1,248	252	2,979	4,479
匯兌調整	64	12	151	227
本年度折舊	258	99	444	801
出售	—	—	(759)	(759)
於二零零七年三月三十一日	1,570	363	2,815	4,748
賬面淨值				
於二零零七年三月三十一日	412	84	85	581
於二零零六年三月三十一日	639	173	773	1,585

發展中物業及樓宇之賬面值包括：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本集團		
香港以外，按以下方式持有：		
長期租賃	298,081	276,474
中期租賃	—	223,270
	298,081	499,744

本集團之發展中物業位於中國。於二零零七年三月三十一日，本集團發展中物業包括已資本化之利息42,846,000港元(二零零六年：42,071,000港元)。

在建工程指供水廠及污水處理廠之建築工程。於二零零七年三月三十一日，本集團之在建工程包括已資本化之利息5,439,000港元(二零零六年：3,003,000港元)。

於二零零七年三月三十一日，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為243,000港元(二零零六年：295,000港元)。

17. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份，按成本值	453,906	453,906
已確認減值虧損	(41,722)	(41,722)
	<u>412,184</u>	<u>412,184</u>

於附屬公司投資之賬面值已削減至可收回款項，乃參考各附屬公司預期將產生之估計未來現金流量後釐定。

應收／應付附屬公司賬款為無抵押、免息及須於接獲通知時償還。此等應收／應付附屬公司賬款之賬面值與其公平值相若。

本公司於二零零七年三月三十一日之主要附屬公司詳情載於附註41。

18. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
投資成本，未上市	1,010	962	1	1
應佔收購後溢利或虧損	74,045	81,335	—	—
應收一間聯營公司賬款	2,364	1,151	45,007	68,704
	<u>77,419</u>	<u>83,448</u>	<u>45,008</u>	<u>68,705</u>

應收聯營公司賬款為無抵押、免息及無固定還款期。應收聯營公司賬款之賬面值與其公平值相若。

本公司董事認為，應收聯營公司款項毋須於資產負債表結算日後十二個月內償還，故此款項已分類為非流動資產。

於二零零七年三月三十一日之主要聯營公司詳情載於附註42。

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	<u>8,559</u>	<u>5,005</u>
本年度虧損	<u>(39,158)</u>	<u>417</u>
應佔本集團虧損	<u>(6,164)</u>	<u>(9,473)</u>
總資產	343,574	272,342
總負債	<u>(153,716)</u>	<u>(40,750)</u>
淨資產	<u>189,858</u>	<u>231,592</u>
應佔本集團淨資產	<u>75,055</u>	<u>82,297</u>

19. 商譽

	本集團 千港元
成本	
於二零零五年四月一日	22,142
採納香港財務報告準則第3號後抵銷累計攤銷及減值	<u>(19,296)</u>
於二零零六年三月三十一日，二零零六年四月一日及 二零零七年三月三十一日	<u>2,846</u>
累計攤銷	
於二零零五年四月一日	19,296
本年度攤銷	<u>(19,296)</u>
於二零零六年三月三十一日、二零零六年四月一日 及二零零七年三月三十一日	<u>—</u>
賬面值	
於二零零七年三月三十一日	<u>2,846</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>2,846</u>
商譽已根據以下業務識別之本集團現金產生單位予以分攤：	
市政、城市建設投資業務	<u>2,846</u>
	<u>2,846</u>

本公司董事已重估商譽於二零零七年三月三十一日之可收回金額，並根據中國獨立專業估值師湖南里程有限責任會計師事務所於二零零七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及物業市值釐定現金產生單位之可收回金額。

根據商譽減值測試，本公司董事認為，本集團商譽之結餘毋須考慮減值撥備。

20. 其他非流動資產

其他非流動資產主要包括繳交聯交所賠償基金及互保基金、繳交香港中央結算有限公司收納費用及保證基金，以及香港期貨結算有限公司之法定按金。

21. 供出售之發展中物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
土地成本	56,555	53,836
發展及建築成本	289,785	222,794
財務成本	2,187	1,344
	<u>348,527</u>	<u>277,974</u>

而於二零零七年三月三十一日，本集團供出售之發展中物業並無抵押(二零零六年：148,302,000港元)。

22. 貿易及其他應收賬款及預付款

本集團給予其貿易客戶平均六十日(二零零六年：六十日)信貸期。於申報日計入貿易及其他應收賬款及預付款之43,378,000港元(二零零六年：26,893,000港元)貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0-30日	43,378	9,155	-	-
31-60日	-	-	-	-
61-90日	-	-	-	-
90日以上	-	17,738	-	-
	<u>43,378</u>	<u>26,893</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
應收保證金客戶賬款	1,338	1,504	-	-
結算所、經紀及交易商	66,238	961	-	-
預付款及按金	20,369	49,826	431	10,079
其他應收賬款	75,345	79,389	59,870	66,770
	<u>206,668</u>	<u>158,573</u>	<u>60,301</u>	<u>76,849</u>
減：貿易應收帳減值	-	(17,738)	-	-
	<u>206,668</u>	<u>140,835</u>	<u>60,301</u>	<u>76,849</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。由於本公司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。

本公司董事認為，本集團貿易及其他應收賬款及預付款之賬面值與其公平值相若。

23. 以公平值計入損益表之金融資產

	本集團	
	二零零七年 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	169	172

24. 銀行結餘－信託及獨立賬戶

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
獨立賬戶	3	517
信託賬戶	86,407	4,760
	<u>86,410</u>	<u>5,277</u>

25. 現金及現金等值

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
現金及銀行結餘	<u>159,430</u>	<u>16,894</u>	<u>88,570</u>	<u>38</u>

銀行結餘根據每日銀行存款利率以浮動利息賺取利息。

26. 貿易及其他應付賬款及已收訂金

計入貿易及其他應付賬款及已收訂金之179,139,000港元(二零零六年：4,704,000港元)貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貿易應付賬款				
0-30日	179,139	4,704	-	-
買賣證券及股票期權業務所產生 之應付賬款：				
保證金客戶	606	8,043	-	-
買賣期貨及期權業務所產生 之應付客戶賬款	-	1,432	-	-
其他應付賬款及已收訂金	263,661	285,351	3,355	14,254
	<u>443,406</u>	<u>299,530</u>	<u>3,355</u>	<u>14,254</u>

應付保證金客戶之賬款乃須於接獲通知時償還。由於本公司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。由於本公司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。

貿易應付賬款包括應付本公司一名董事及本公司一間關連公司款項分別為33,559,000港元及58,349,000港元。

其他應付賬款及已收訂金中包括建設工程之應付賬款約84,611,000港元(二零零六年：56,300,000港元)，以及預售物業所收取之按金約68,776,000港元(二零零六年：95,818,000港元)。

本公司董事認為，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。

27. 應付一間關連公司款項－本集團及本公司

應付一間關連公司之款項並無抵押，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。

28. 銀行及其他借貸

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行借貸，有抵押	353,169	301,328	—	—
其他借貸：				
有抵押	—	65,203	—	—
無抵押	—	40,000	—	40,000
其他借貸總額	—	105,203	—	40,000
總借貸	<u>353,169</u>	<u>406,531</u>	<u>—</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	143,495	155,402	—	—
其他借貸	—	65,203	—	—
分類為流動負債之部分	<u>143,495</u>	<u>220,605</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於接獲通知時或於第二年償還：				
銀行借貸	25,664	18,102	—	—
其他借貸	—	40,000	—	40,000
須償還之銀行借貸：	25,664	58,102	—	40,000
於第三至五年內	103,535	59,531	—	—
第五年後	80,475	68,293	—	—
分類為非流動負債之部分	<u>209,674</u>	<u>185,926</u>	<u>—</u>	<u>40,000</u>
借貸總額	<u>353,169</u>	<u>406,531</u>	<u>—</u>	<u>40,000</u>

所有銀行借貸乃浮動利率借貸，故本集團須承擔利率風險，該等以港元列值之銀行借貸於之實際利率基於香港銀行同業拆息加指定差價。以人民幣列值之銀行借貸之每年實際利率介乎5.5%至6.9%（二零零六年：4.5%至6.6%）。

本公司董事認為銀行及其他借貸之賬面值與公平值相若。

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。賬面值分別為約400,864,000港元（二零零六年：368,084,000港元）及約38,638,000港元（二零零六年：37,338,000港元）之物業、廠房及設備、及本集團持有之租賃土地之權益乃作為定期貸款之抵押。本集團於中國及香港賬面值約為65,852,000港元（二零零六年：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。

本集團之借貸以下列貨幣列值：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
港元	30,575	73,074	–	40,000
人民幣	322,594	333,457	–	–
總計	<u>353,169</u>	<u>406,531</u>	<u>–</u>	<u>40,000</u>

29. 融資租賃責任

	本集團			
	最低租賃付款		最低租賃付款之現值	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
融資租賃之應付賬款：				
一年內	77	77	69	67
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	147	223	141	210
	224	300	210	277
減：日後融資費用	(14)	(23)	–	–
融資租賃之現值	<u>210</u>	<u>277</u>	210	277
減：一年內到期清還之款項			(69)	(67)
一年後到期清還之款項			<u>141</u>	<u>210</u>

根據本集團政策，其若干設備及車輛按融資租賃租用。平均租賃年期介乎三至五年。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。

30. 可換股票據

於二零零七年二月十二日，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111,698,000港元之可換股票據(「新可換股票據」)。此新可換股票據以轉換價等於每股0.10港元轉換為股份。

於二零零七年三月二日及二零零七年三月十四日，新可換股票據持有人按換股價轉換本金額分別為60,000,000港元及46,698,000港元之可換股票據為股份。於轉換新可換股票據時發行1,066,980,000股普通股。

於應用香港會計準則第32號時，新可換股票據分為負債及權益等部分。權益部分於權益下「可換股票據－權益儲備」呈列。負債部分之實際利率為8.57%。

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，本公司同意發行及認購人同意認購本金總額為90,000,000港元之可換股票據（「舊可換股票據」）。舊可換股票據以轉換價等於每股0.10港元轉換為股份。

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，舊可換股票據持有人按換股價轉換本金額分別為44,000,000港元、23,000,000港元及23,000,000港元之可換股票據為股份。於轉換舊可換股票據時發行900,000,000股普通股。

票據於有關年度之負債部分變動載列如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
發行所得款項	111,698	90,000
權益部分	(10,303)	(6,354)
於發行日之負債部分	101,395	83,646
轉換為普通股	(97,109)	(83,646)
年度之估算利息支出	301	—
於三月三十一日之負債部分	4,587	—

31. 股本

	股份數目		面值	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年 千港元	二零零六年 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	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本：				
年初	5,584,923,632	4,684,923,632	558,492	468,492
轉換可換股票據(附註a、b)	1,066,980,000	900,000,000	106,698	90,000
年末	6,651,903,632	5,584,923,632	665,190	558,492

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) 於二零零七年三月二日及二零零七年三月十四日，新可換股票據持有人按換股價每股0.10港元轉換本金額分別為60,000,000港元及46,698,000港元之可換股票據為股份。於轉換新可換股票據時發行1,066,980,000股普通股。
- (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，舊可換股票據持有人按換股價每股0.10港元轉換本金額分別為44,000,000港元、23,000,000港元及23,000,000港元之可換股票據為股份。於轉換舊可換股票據時發行900,000,000股普通股。

32. 股份溢價及儲備

	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	可換股票據 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
本公司					
於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
匯兌差額	—	(1,454)	—	—	(1,454)
發行可換股票據	—	—	10,303	—	10,303
兌換可換股票據	—	—	(9,589)	—	(9,589)
就可換股票據確認 遞延稅項	—	—	(124)	—	(124)
本年度虧損	—	—	—	(12,670)	(12,670)
於二零零七年三月三十一日	<u>282,741</u>	<u>(1,454)</u>	<u>590</u>	<u>(213,262)</u>	<u>68,615</u>

於二零零七年三月三十一日，本公司並無任何可供分派予各股東之儲備。

33. 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以及其上文之變動情況：

	物業重估 千港元	可換股票據 千港元	總計 千港元
於二零零五年四月一日	1,190	—	1,190
於損益表扣除	417	—	417
於二零零五年四月一日及 二零零六年三月三十一日	1,607	—	1,607
於損益表扣除	1,224	—	1,224
發行可換股票據	—	73	73
於二零零七年三月三十一日	<u>2,831</u>	<u>73</u>	<u>2,904</u>

於二零零七年三月三十一日，本集團可供抵銷未來溢利之未使用估計稅項虧損為約502,621,000港元（二零零六年：462,340,000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，故並無就約315,692,000港元（二零零六年：311,341,000港元）估計稅項虧損確認遞延稅項資產。

34. 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。

於二零零七年三月三十一日及二零零六年三月三十一日，概無舊購股權計劃尚未行使。

(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，惟本公司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，股份之認購價由本公司董事釐訂，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。

35. 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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
投資物業	—	334,906
於租賃土地及土地使用權權益	39,862	—
物業、廠房及設備	249,737	6,016
存貨	—	604
貿易應收賬款	—	9,742
按金、預付款項及其他賬款	22,941	1,180
現金及銀行結餘	27	5,767
其他應付賬款及應計費用	(106,575)	(18,783)
應付最終控股公司款項	442	(5,973)
應付聯營公司款項	(782)	—
銀行貸款	—	(105,521)
	<u>205,652</u>	<u>227,938</u>
出售淨資產	205,652	227,938
減：本集團作為聯營公司持有餘下所佔淨資產	—	(91,175)
	<u>205,652</u>	<u>136,763</u>
出售之收益	48,448	237
	<u>254,100</u>	<u>137,000</u>
總代價	254,100	137,000
減：已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(27)	(5,767)
	<u>254,073</u>	<u>131,233</u>
出售附屬公司之淨現金流量	<u>254,073</u>	<u>131,233</u>
由以下方式支付：		
現金	<u>254,100</u>	<u>137,000</u>

於二零零七年三月二十八日，本公司訂立有關出售本集團全資附屬公司栢寧頓(上海)投資有限公司(「栢寧頓上海」)及栢寧頓上海所欠本集團免息股東貸款之協議，總代價為206,000,000港元，由第三方以現金償付。年內，栢寧頓上海為本集團帶來之虧損約為19,567,000港元。

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)訂立出售協議，以總代價48,100,000港元出售歷新投資有限公司(「歷新」)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，由第三方以現金支付。年內，歷新為本集團帶來之虧損約為4,184,000港元。

於二零零五年四月二十三日，本公司訂立出售協議，以總代價137,000,000港元出售財匯投資有限公司(「財匯」)(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，由恒麗有限公司(「恒麗」)(財匯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。

36. 資本承擔

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已訂合約但未於財務報表中撥備之資本開支：		
— 收購物業、廠房及設備及可供出售之發展中物業	282,181	512,054

37. 承擔

- (a) 於二零零七年三月三十一日，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約付款承擔，本集團之租賃承擔將如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	6,341	13,097
第二至第五年內	41,488	44,124
五年後	26,611	31,008
	<u>74,440</u>	<u>88,229</u>

租賃協議之平均年期為八至十年。

- (b) 於二零零七年三月三十一日，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，總合約金額約為120,889,000港元(二零零六年：127,460,000港元)。

38. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於二零零七年三月三十一日，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付款承擔於下列時間到期：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	2,802	3,479
第二至第五年內	6,818	5,565
五年後	11,855	8,043
	<u>21,475</u>	<u>17,087</u>

經營租賃付款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三年，於中國之土地使用權之租賃協議年期則為二十年。

本集團作為出租人

本年度賺取之物業租金收入為2,968,000港元(二零零六年：3,724,000港元)。部分持有之物業有一至二年之租戶承擔。

於二零零七年三月三十一日，本集團與租戶就以下之未來最低租金付款訂約：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	1,732	1,921
第二至第五年內	62	315
	<u>1,794</u>	<u>2,236</u>

39. 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。截至二零零七年三月三十一日止年度，概無可用於扣減供款之被沒收供款(二零零六年：無)。供款根據強積金計劃規則於到期供款時在損益表中支銷。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。

40. 重大關連人士交易

本集團

本集團於年內與關連方訂立以下之重大交易：

(i) 關連人士交易

- (a) 年內，本集團向本公司附屬公司之一名董事支付利息為數180,000港元(二零零六年：167,000港元)。
- (b) 年內，本集團向本公司一間關連公司支付利息為數953,000港元(二零零六年：2,928,000港元)。
- (c) 年內，本集團從本公司一名董事已收租金收入約540,000港元(二零零六年：450,000港元)。
- (d) 於二零零七年三月三十一日，本集團分別應付本公司一名董事及本公司一間關連公司為數33,559,000港元及58,349,000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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及其他短期利益	9,077	11,912
退休金計劃供款	330	318
	<u>9,407</u>	<u>12,230</u>

董事酬金其他詳情已載於財務報表附註9。

本公司

於二零零七年三月三十一日，本公司向一家銀行發出無條件擔保，作為一家附屬公司取得約23,532,000港元(二零零六年：29,300,000港元)貸款融資之抵押。

41. 主要附屬公司資料

本公司董事認為，下表列明主要影響本集團之業績或資產之本公司之附屬公司。倘提供其他附屬公司之詳情，董事認為則會使資料過於冗長。

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	所持 股份類別	已發行繳足 普通股本/ 註冊資本* 港元(另述除外)	本公司所佔已 發行普通股本/ 註冊資本百分比		主要業務
				直接 %	間接 %	
恆來投資有限公司	香港	普通股	100	100	—	物業出租
栢寧頓國際集團有限公司	香港	普通股	425,019,668	100	—	投資控股
國中城市建設投資 有限公司	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	普通股	10,000美元	100	—	投資控股
國中企業服務有限公司	香港	普通股	10,000	100	—	管理服務
! 國中愛華(天津)市政 環境工程有限公司	中國	—	*人民幣 50,000,000元	93	—	環境保護
! 國中(天津)水務 有限公司	中國	—	*人民幣 200,000,000元	93	—	環境保護
@ 國中(長沙)體育新城投資 項目管理有限公司	中國	—	*18,080,000美元	100	—	物業發展
! 長沙國中星城置業有限公司	中國	—	*人民幣 90,000,000元	38.89	61.11	物業發展

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	所持 股份類別	已發行繳足 普通股本/ 註冊資本* 港元(另述除外)	本公司所佔已 發行普通股本/ 註冊資本百分比		主要業務
				直接 %	間接 %	
! 漢中市石門城市供水 有限公司	中國	—	*人民幣 50,000,000元	—	74.4	供水
國中期貨有限公司	香港	普通股	8,500,000	30	70	期貨交易
國中證券有限公司	香港	普通股	300,000,000	5	95	證券交易
佳原貿易有限公司	香港	普通股	310,000,000	—	100	物業出租
國中環保有限公司	英屬處女群島	普通股	1美元	—	100	投資控股
@ 國中(秦皇島)污水處理 有限公司	中國	—	*4,091,003美元	—	93	污水處理
國中水務有限公司	英屬處女群島	普通股	10,000美元	—	93	投資控股
Interchina Property Agency Limited	香港	普通股	1	—	100	房地產代理
@ 國水(昌黎)污水處理 有限公司	中國	—	*人民幣 26,000,000元	—	93	污水處理
@ 國水(馬鞍山)污水處理 有限公司	中國	—	42,860,000	—	93	污水處理
@ 湖南泛星國際企業管理 有限公司	中國	—	*人民幣 20,000,000元	—	100	物業管理

各附屬公司於結算日或年內任何時間概無任何未償還之債務證券。

! 中外合資公司

@ 全外資企業

42. 主要聯營公司資料

本公司董事認為，下表列明主要影響本集團之業績或資產之本集團之聯營公司。倘提供其他聯營公司之詳情，本公司董事認為則會使資料過於冗長。

聯營公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	所持 股份類別	已發行繳足 普通股本/ 註冊資本* 港元(另述除外)	本公司所佔已 發行普通股本/ 註冊資本百分比		主要業務
				直接 %	間接 %	
財滙投資有限公司	英屬處女群島	普通股	100美元	40	—	投資控股
恒麗有限公司	英屬處女群島	普通股	1美元	—	40	物業出租
天津水與燃氣信息技術 開發有限公司	中國	—	人民幣 5,000,000元	—	18.6	環境服務

各聯營公司於結算日或年內任何時間概無任何未償還之債務證券。

43. 結算日後事項

- (a) 於二零零七年四月二十七日，首創(香港)有限公司(「首創」)與本公司訂立買賣協議，據此本公司同意出售而首創同意購買於國中愛華持有之93%股權，代價為人民幣34,500,000元。
- (b) 於二零零七年六月十一日，李功韜先生(「李先生」)與本公司就以總代價約195,039,000港元收購財滙之60%股權訂立買賣協議，代價以現金約132,681,000港元及清償李先生欠本公司之款項約62,358,000港元支付。於收購完成後，財滙及恒麗(財滙之全資附屬公司)將成為本集團之全資附屬公司。

44. 財務報表之批准

財務報表已於二零零七年六月十五日獲董事會核准及授權刊發。

3. 本集團截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表

以下所載為本集團於截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表：

簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
營業額	3	25,644	14,817
銷售成本		(2,728)	(2,280)
其他收入		1,547	858
利息收入		3,196	1,122
員工成本		(11,993)	(14,027)
攤銷及折舊		(5,629)	(5,937)
銷售費用		(8,774)	(8,140)
行政成本		(24,124)	(18,066)
經營虧損	4	(22,861)	(31,653)
以股份形式付款之支出	5	(32,986)	—
財務成本		(14,775)	(12,120)
應佔聯營公司業績		2,608	4,663
出售附屬公司收益	19	8,360	29,828
稅前虧損		(59,654)	(9,282)
稅項	6	(535)	(284)
本期間虧損		<u>(60,189)</u>	<u>(9,566)</u>
應佔：			
本公司權益持有人		(59,521)	(8,985)
少數股東權益		(668)	(581)
		<u>(60,189)</u>	<u>(9,566)</u>
本公司權益持有人應佔虧損之 每股虧損			
基本	7	<u>(0.85) 港仙</u>	<u>(0.16) 港仙</u>
攤薄	7	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

本集團之所有業務分類為持續經營業務。

隨附之附註為本財務報表之組成部分。

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	379,003	65,852
租賃土地權益及土地使用權	10	39,543	38,638
物業、廠房及設備	11	687,379	624,543
聯營公司權益		—	77,419
商譽		7,571	2,846
其他非流動資產		2,404	2,412
		<u>1,115,900</u>	<u>811,710</u>
流動資產			
供出售之發展中物業	12	391,477	348,527
存貨		821	—
貿易及其他應收賬款及預付款	13	243,598	206,668
以公平值計入損益賬之金融資產		186	169
銀行結餘—信託及獨立賬戶		5,931	86,410
現金及現金等價		119,423	159,430
		<u>761,436</u>	<u>801,204</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收訂金	14	282,216	443,406
應付一間關連公司款項	15	280,924	444
稅項		474	382
於一年內到期之有抵押銀行借貸	16	97,104	143,495
於一年內到期之無抵押其他借貸	16	30,000	—
於一年內到期之融資租賃責任		71	69
		<u>690,789</u>	<u>587,796</u>
流動資產淨額		<u>70,647</u>	<u>213,408</u>
總資產減流動負債		<u>1,186,547</u>	<u>1,025,118</u>

	附註	二零零七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
權益			
股本	17	800,919	665,190
股份溢價及儲備		172,176	119,305
		<hr/>	<hr/>
本公司權益持有人應佔權益		973,095	784,495
少數股東權益		7,033	23,317
		<hr/>	<hr/>
		980,128	807,812
		<hr/>	<hr/>
非流動負債			
於一年後到期之有抵押銀行借貸	16	203,480	209,674
於一年後到期之融資租賃責任		108	141
可換股票據		—	4,587
遞延稅項負債		2,831	2,904
		<hr/>	<hr/>
		206,419	217,306
		<hr/>	<hr/>
		1,186,547	1,025,118
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

隨附之附註為本財務報表之組成部分。

簡明綜合權益變動表

截至二零零七年九月三十日止期間

本集團	本公司權益持有人應佔之權益									
	股本	股份溢價	特別儲備	購股權儲備	匯兌儲備	可換股票據儲備	累計虧損	小計	少數股東權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
			(附註1)			(附註2)				
於二零零六年										
四月一日	558,492	282,741	571,996	-	12,951	-	(738,889)	687,291	21,704	708,995
本期間虧損淨額	-	-	-	-	-	-	(8,985)	(8,985)	(581)	(9,566)
於二零零六年										
九月三十日	558,492	282,741	571,996	-	12,951	-	(747,874)	678,306	21,123	699,429
於二零零七年										
四月一日	665,190	282,741	571,996	-	34,457	590	(770,479)	784,495	23,317	807,812
未於收益表中確認										
之換算海外										
附屬公司之										
匯兌差額	-	-	-	-	27,172	-	-	27,172	-	27,172
本期間虧損淨額	-	-	-	-	-	-	(59,521)	(59,521)	(668)	(60,189)
本期間已確認收入及										
開支總額	-	-	-	-	27,172	-	(59,521)	(32,349)	(668)	(33,017)
發行可換股票據	-	-	-	-	-	11,259	-	11,259	-	11,259
轉換可換股票據	106,280	39,028	-	-	-	(11,849)	250	133,709	-	133,709
收購一間附屬公司										
之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,896)	(13,896)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,720)	(1,720)
發行購股權	-	-	-	32,986	-	-	-	32,986	-	32,986
行使購股權	29,449	34,603	-	(21,057)	-	-	-	42,995	-	42,995
於二零零七年										
九月三十日	800,919	356,372	571,996	11,929	61,629	-	(829,750)	973,095	7,033	980,128

附註：

- 1) 本集團之特別儲備乃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，直至在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。

簡明綜合現金流量表

截至二零零七年九月三十日止期間

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
經營業務所用現金淨額	(62,064)	(47,746)
投資業務所得現金淨額	3,001	39,370
融資業務所得現金淨額	22,293	12,604
現金及現金等價(減少)/增加	(36,770)	4,228
期初現金及現金等價	159,430	16,894
外幣匯率變動之影響	(3,237)	—
期終現金及現金等價	<u>119,423</u>	<u>21,122</u>
現金及現金等價結餘分析：		
現金及銀行結餘	125,354	24,816
減：銀行結餘－信託及獨立賬戶	(5,931)	(3,694)
	<u>119,423</u>	<u>21,122</u>

隨附之附註為本財務報表之組成部分。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年九月三十日止期間

1. 公司資料

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。其附屬公司主要業務從事環保水務業務、市政、城市建設投資業務、物業投資業務及證券及金融業務。

2. 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定編製。

用於編製該等未經審核簡明綜合中期財務報表之估量基準為歷史成本法編製，惟就重估按公平值經損益賬入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。

編製該等簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策與本集團編製截至二零零七年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

於本中期期間內，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），此等新準則、修訂及詮釋於本集團二零零七年四月一日開始之財政年度生效。

採用此等新香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況並無造成重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並無提早採用以下已頒佈但未生效之全新及經修訂之準則或詮釋。本公司董事預期採用此等全新或經修訂之準則或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第23號（修訂）

香港財務報告準則第8號

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號

借貸成本¹

經營分類¹

服務特許安排²

客戶忠誠獎勵計劃³

香港會計準則第19號對界定利益資產之限制、最低資金規定及其相互作用²

¹ 於二零零九年一月一日或之後年度期間開始生效。

² 於二零零八年一月一日或之後年度期間開始生效。

³ 於二零零八年七月一日或之後年度期間開始生效。

3. 分類資料

業務分類

為達到管理目的，本集團目前分為四個(二零零六年：四個)營業部門，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。本集團以該等部門之業務為準則呈報其主要分類資料。

主要業務如下：

- | | |
|------------------|---------------------|
| (i) 環保水務業務 | — 發展環保水務業務 |
| (ii) 市政、城市建設投資業務 | — 市政基礎建設業務及出售物業發展項目 |
| (iii) 物業投資業務 | — 租賃物業出租 |
| (iv) 證券及金融業務 | — 提供金融服務 |

截至二零零七年及二零零六年九月三十日止六個月之分類資料如下：

	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
二零零七年						
營業額						
對外銷售	15,967	—	4,956	4,721	—	25,644
分類業績	1,101	(16,728)	1,993	1,671	—	(11,963)
利息收入						3,196
未予分攤之 公司開支						(14,094)
經營虧損						(22,861)
二零零六年						
營業額						
對外銷售	12,036	—	1,101	1,680	—	14,817
業務分類內 銷售	—	—	426	—	(426)	—
	12,036	—	1,527	1,680	(426)	14,817
分類業績	323	(18,374)	(460)	(1,149)	—	(19,660)
利息收入						1,122
未予分攤之 公司開支						(13,115)
經營虧損						(31,653)

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」）。

下表按不同地區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		中國		綜合總計	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	<u>4,990</u>	<u>1,950</u>	<u>20,654</u>	<u>12,867</u>	<u>25,644</u>	<u>14,817</u>
分類業績	<u>1,478</u>	<u>(1,620)</u>	<u>(13,441)</u>	<u>(18,040)</u>	(11,963)	(19,660)
利息收入					3,196	1,122
未予分攤之 公司開支					<u>(14,094)</u>	<u>(13,115)</u>
經營虧損					<u>(22,861)</u>	<u>(31,653)</u>

4. 經營虧損

截至九月三十日止六個月
二零零七年 二零零六年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

經營虧損已扣除／(計入)：

折舊

— 自置資產	5,301	5,087
— 以融資租賃持有之資產	26	52
租賃土地及土地使用權攤銷	<u>302</u>	<u>798</u>
	<u>5,629</u>	<u>5,937</u>
投資物業租金收入	(4,956)	(1,101)
核數師酬金	588	581
物業之經營租賃租金	1,619	2,201
淨匯兌虧損	<u>160</u>	<u>57</u>

5. 以股份形式付款之支出

於本期間已授出之購股權公平值約32,986,000港元。本公司於截至二零零七年九月三十日止六個月確認購股權支出32,986,000港元(二零零六年：無)。

根據新購股權計劃，本公司於二零零七年九月三十日尚有165,000,000份購股權尚未行使。根據本公司現行股本結構，全面行使購股權將導致本公司額外發行165,000,000股普通股，額外股本為16,500,000港元，股份溢價為7,590,000港元。

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
現時稅項：		
香港	535	284

香港利得稅乃根據本期間於香港之若干附屬公司之估計應課稅溢利按17.5% (二零零六年：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。

於二零零七年九月三十日，本集團可供抵銷未來溢利之未使用估計稅項虧損約562,275,000港元(二零零七年三月三十一日：502,621,000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。

7. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
用作計算每股基本虧損之普通權益持有人應佔虧損	59,521	8,985
	於九月三十日	
股份數目	二零零七年	二零零六年
用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數	6,987,914,452	5,584,923,632

在計算截至二零零七年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損時，並無假設本公司之購股權獲行使，因為假設行使本公司未行使之購股權不會產生攤薄效應。

由於本公司於截至二零零六年九月三十日止六個月並無潛在攤薄普通股，因此並無呈列截至二零零六年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

8. 中期股息

董事會不建議派付截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息(二零零六年：無)。

9. 投資物業

賬面值約50,673,000港元(二零零七年三月三十一日：65,852,000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。

10. 租賃土地權益及土地使用權

	千港元
賬面值	
於二零零七年四月一日	38,638
匯兌調整	1,207
攤銷	<u>(302)</u>
 於二零零七年九月三十日	 <u>39,543</u>

賬面總淨值約 39,543,000 港元 (二零零七年三月三十一日：38,638,000 港元) 之租賃土地權益及土地使用權已作為取得授予本集團之銀行信貸額之抵押。

11. 物業、廠房及設備

	千港元
賬面淨值	
於二零零七年四月一日	624,543
匯兌調整	19,868
添置	47,684
收購附屬公司	1,879
出售附屬公司	(886)
出售	(382)
折舊	<u>(5,327)</u>
 於二零零七年九月三十日	 <u>687,379</u>

由於在期內出售了一間持有 93% 權益之附屬公司之股本權益，因此物業、廠房及設備減少 886,000 港元。

於二零零七年九月三十日，物業、廠房及設備之賬面淨值包括下列各項：

	千港元
賬面淨值	
發展中物業	347,112
在建工程	232,756
租賃樓宇裝修	427
傢俬及裝置	5,353
設備、車輛及其他	6,404
廠房及機器	<u>95,327</u>
	<u>687,379</u>

本集團賬面淨值約 254,770,000 港元 (二零零七年三月三十一日：400,864,000 港元) 之若干物業、廠房及機器已作為取得銀行信貸額之抵押。

12. 供出售之發展中物業

	千港元
賬面淨值	
於二零零七年四月一日	348,527
匯兌調整	10,891
添置	32,059
	<u>391,477</u>
於二零零七年九月三十日	<u>391,477</u>

於二零零七年九月三十日，本集團供出售之發展中物業概無抵押(二零零七年三月三十一日：無)。

13. 貿易及其他應收賬款及預付款

本集團給予其貿易客戶平均六十日信貸期。計入貿易及其他應收賬款及預付款之21,265,000港元(二零零七年三月三十一日：43,378,000港元)貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款：		
0-30日	21,265	43,378
應收保證金客戶賬款	1,227	1,338
結算所、經紀及交易商	12,392	66,238
預付款及訂金	179,835	20,369
其他應收賬款	28,879	75,345
	<u>243,598</u>	<u>206,668</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。

14. 貿易及其他應付賬款及已收訂金

計入貿易及其他應付賬款及已收訂金之16,787,000港元(二零零七年三月三十一日：179,139,000港元)貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款：		
0-30日	16,787	179,139
買賣證券及股票期權業務所產生之應付賬款：		
保證金客戶	4,169	606
其他應付賬款及已收訂金	261,260	263,661
	<u>282,216</u>	<u>443,406</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。

其他應付賬款及已收訂金中包括建設工程之應付賬款約113,538,000港元(二零零七年三月三十一日：84,611,000港元)，以及預售物業所收取之訂金約32,984,000港元(二零零七年三月三十一日：68,776,000港元)。

15. 應付一間關連公司款項

應付一間關連公司款項為無抵押、按香港銀行同業拆息率加1.75厘計息，及須於接獲通知時償還。

關連公司由本公司董事張揚先生全資擁有。

16. 銀行及其他借貸

	二零零七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借貸，有抵押	300,584	353,169
其他借貸，無抵押	30,000	—
借貸總額	<u>330,584</u>	<u>353,169</u>
到期分析如下：		
於接獲通知時或於一年內償還：		
銀行借貸	97,104	143,495
其他借貸	30,000	—
分類為流動負債之部分	<u>127,104</u>	<u>143,495</u>
於接獲通知時或於第二年償還：		
銀行借貸	26,504	25,664
須償還之銀行借貸：		
於第三至五年內	96,440	103,535
第五年後	80,536	80,475
分類為非流動負債之部分	<u>203,480</u>	<u>209,674</u>
借貸總額	<u>330,584</u>	<u>353,169</u>

所有銀行借貸乃浮動利率借貸，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基於優惠利率減指定差價。以人民幣列值之銀行借貸之實際利率分別介乎每年5.5%至6.9%（二零零七年三月三十一日：5.5%至6.9%）。

其他借貸乃無抵押、每年按10%計息及於接獲通知時償還。

本集團之借貸以下列貨幣列值：

	於二零零七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
港元	59,242	30,575
人民幣	271,342	322,594
總計	<u>330,584</u>	<u>353,169</u>

17. 股本

	股份數目		面值	
	二零零七年 九月三十日	二零零七年 三月三十一日	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
每股面值0.10港元 之普通股				
法定：(附註c)	<u>40,000,000,000</u>	<u>10,000,000,000</u>	<u>4,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：				
期初	6,651,903,632	5,584,923,632	665,190	558,492
轉換可換股票據 (附註a及b)	1,062,800,000	1,066,980,000	106,280	106,698
行使購股權(附註d)	<u>294,490,000</u>	<u>—</u>	<u>29,449</u>	<u>—</u>
	<u>8,009,193,632</u>	<u>6,651,903,632</u>	<u>800,919</u>	<u>665,190</u>

- (a) 於二零零七年七月六日，50,000,000股每股面值0.10港元之普通股已於轉換可換股票據時發行，本公司於二零零七年三月十九日發行該本金額5,000,000港元之可換股票據。
- (b) 於二零零七年八月十日，1,012,800,000股每股面值0.10港元之普通股已於轉換可換股票據時按每股0.131港元發行，本公司於二零零七年八月九日發行該本金額合共132,676,800港元之可換股票據，以支付收購財匯投資有限公司60%股本權益所產生之代價餘額132,676,800港元。
- (c) 於二零零七年九月一日，本公司透過額外增設30,000,000,000股每股面值0.10港元之新普通股，將法定股本由1,000,000,000港元增加至4,000,000,000港元。
- (d) 於本期間，若干購股權持有人按行使價每股0.146港元行使其購股權合共認購294,490,000股股份。行使購股權之所得款項淨額約42,995,540港元。

18. 業務合併

於二零零七年八月九日，本集團向獨立第三方收購財滙投資有限公司及其附屬公司（「財滙」）之餘下60%股本權益。

財滙於收購日期之可識別資產及負債公平值如下：

	公平值 千港元
投資物業	313,131
物業、廠房及設備	1,879
存貨	924
按金、預付款項及其他應收賬款	11,085
現金及銀行結餘	62,279
應收同系附屬公司之款項	62,989
其他應付賬款及應計費用	(8,908)
應付關連公司款項	<u>(251,380)</u>
收購淨資產	191,999
減：本集團持有餘下作為聯營公司所佔淨資產	<u>(76,800)</u>
	115,199
商譽	<u>3,682</u>
	<u>118,881</u>
由以下方式支付：	
發行可換股票據	<u>118,881</u>
收購附屬公司之淨現金流入	
收購之銀行結餘及現金	<u>62,279</u>

可識別資產及負債之相關賬面值乃收購日期之公平值。

已收購附屬公司於本期間為本集團帶來約3,260,000港元營業額及於本期間為本集團溢利帶來約3,260,000港元除稅及少數股東權益後溢利。

倘收購於二零零七年四月一日完成，截至二零零七年九月三十日止六個月之總重列集團營業額為32,164,000港元，而截至二零零七年九月三十日止六個月之重列虧損則為53,048,000港元。有關備考資料僅供說明目的，且不一定成為假若收購實際已於二零零七年四月一日完成之情況下本集團之收入及業績之指標，亦不擬以此作為日後業績之預測。

19. 出售附屬公司

於出售日期，持有93%權益之附屬公司之資產淨值如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
於聯營公司之權益	1,010	—
物業、廠房及設備	886	256
按金、預付款項及其他應收賬款	18,971	22,906
現金及銀行結餘	3,427	26
應收最終控股公司款項	3,998	442
其他應付賬款及應計費用	(84)	(4,662)
應付一間聯營公司款項	—	(696)
	<u>28,208</u>	<u>18,272</u>
少數股東權益	(1,720)	—
	<u>26,488</u>	<u>18,272</u>
出售之淨資產	26,488	18,272
出售之收益	<u>8,360</u>	<u>29,828</u>
	<u>34,848</u>	<u>48,100</u>
總代價	34,848	48,100
減：已出售附屬公司之現金及銀行結餘	<u>(3,427)</u>	<u>(26)</u>
	<u>31,421</u>	<u>48,074</u>
出售附屬公司之淨現金流量	<u>31,421</u>	<u>48,074</u>
由以下方式支付：		
現金	<u>34,848</u>	<u>48,100</u>

於二零零七年四月二十七日，首創(香港)有限公司(「首創」)與本公司訂立買賣協議，據此本公司同意出售而首創同意購買於國中愛華(天津)市政環境工程有限公司持有之93%股本權益，代價為人民幣34,500,000元。於截至二零零七年九月三十日止期間，國中愛華(天津)市政環境工程有限公司並無為本集團帶來任何營業額，並於本期間產生虧損約4,938,000港元。

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)訂立出售協議，以總代價48,100,000港元出售歷新投資有限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。

20. 資本承擔

	二零零七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
	已訂合約但未於財務報表中撥備之資本性開支：	
物業發展開支	<u>251,414</u>	<u>282,181</u>

21. 承擔

- (a) 於二零零七年九月三十日，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約付款承擔。本集團之租賃承擔將如下：

	二零零七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	5,695	6,341
第二至第五年內	36,442	41,488
五年後	22,630	26,611
	<u>64,767</u>	<u>74,440</u>

租賃之平均年期為八至十年。

- (b) 於二零零七年九月三十日，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，總合約金額約為106,788,000港元(二零零七年三月三十一日：120,889,000港元)。

22. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於二零零七年九月三十日，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付款承擔於下列時間到期：

	二零零七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	2,692	2,802
第二至第五年內	5,766	6,818
五年後	11,871	11,855
	<u>20,329</u>	<u>21,475</u>

本集團作為出租人

於二零零七年九月三十日，本集團與租戶就以下之未來最低租金付款訂約：

	二零零七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	1,384	1,732
第二至第五年內	109	62
	<u>1,493</u>	<u>1,794</u>

23. 重大關連人士交易

- (a) 於期內，本集團已向本公司之附屬公司董事支付利息106,000港元(二零零六年：90,000港元)。
- (b) 於期內，本集團已向本公司之關連公司支付利息3,305,000港元(二零零六年：380,000港元)。
- (c) 於期內，本集團已從本公司董事收取租金收入約270,000港元(二零零六年：270,000港元)。
- (d) 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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
薪金及其他短期利益	4,763	4,995
退休金計劃供款	165	182
以股份形式付款	5,459	—
	<u>10,387</u>	<u>5,177</u>

- (e) 於二零零七年七月五日，本公司與張揚先生(「張先生」，本公司董事)就股份認購及授出可換股票據認購權訂立認購協議(「認購協議」)。

根據該認購協議，本公司有條件同意(i)以股份認購價(相等於每股認購股份0.10港元)向張先生配發及發行認購股份(合共2,700,000,000股新股份)及(ii)於完成股份認購後以20,000,000港元之溢價授出可換股票據認購權，即可按初步換股價(相等於每股轉換股份0.10港元)認購首批可換股票據(本金總額最高達650,000,000港元)及第二批可換股票據(本金總額最高達1,200,000,000港元)之認購權。

於股份認購完成及首批可換股票據及第二批可換股票據附帶之轉換權全面行使後，本公司將配發及發行合共21,200,000,000股新股份。

24. 結算日後事項

- (a) 於二零零七年五月十七日及二零零七年六月二十九日，國中(天津)水務有限公司(「國中(天津)」，本公司當時擁有94.05%之附屬公司)與黑龍集團有限公司(「黑龍集團」)就買賣黑龍江黑龍股份有限公司(「黑龍」)229,725,000股內資股(相當於黑龍已發行股本約70.21%)訂立有條件協議及補充協議，代價約人民幣350,000,000元(「收購事項」)。於二零零七年十一月十五日，國中(天津)與黑龍集團就修訂收購事項之總代價為人民幣420,000,000元訂立補充協議。此外，國中(天津)與黑龍集團訂立代理協議，據此，黑龍同意委任國中(天津)為其代理，處理擬為黑龍收購事項之水務項目之收購(「水務項目」)，而國中(天津)將向黑龍提供不超過約人民幣173,000,000元之貸款以支付水務項目之代價。交易之詳情已載於本公司日期分別為二零零七年八月二十四日及二零零七年十一月十五日之公佈。
- (b) 於二零零七年十月三日，根據本報告第21頁附註23(e)所披露之認購協議，本公司發行及配發本公司2,700,000,000股每股面值0.10港元之普通股予張先生。認購導致股本增加270,000,000港元。
- (c) 於二零零七年十月五日，本公司與Mega Winner Investments Limited(「Mega Winner」)就收購成信國際有限公司(「成信」)全部已發行股本及成信應付予Mega Winner之金額訂立買賣協議，總代價為167,000,000港元。交易詳情已載於本公司日期為二零零七年十月五日之公佈。
- (d) 根據本報告第21頁附註23(e)所披露之認購協議，本公司分別於二零零七年十月及二零零七年十一月發行本金總額為200,000,000港元及50,000,000港元之部分首批可換股票據。於二零零七年十月二十六日、二零零七年十月三十日及二零零七年十一月八日，首批可換股票據持有人按轉換價每股0.10港元分別將本金額150,000,000港元、50,000,000港元及50,000,000港元轉換為股份。2,500,000,000股普通股已於首批可換股票據轉換時發行。交易詳情已載於本公司於二零零七年十一月七日及二零零七年十二月五日有關轉換可換股票據之每月公佈。
- (e) 於二零零七年十二月十八日，本公司與Maxable International Enterprises Limited就收購中國管業集團有限公司的29.52%已發行股本訂立收購協議，代價為296,000,000港元。交易詳情已載於本公司日期為二零零七年十二月十八日之公佈。

4. 債務

於二零零八年二月二十九日(即本通函付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團(包括根據自二零零七年三月三十一日(即本公司最近期經審核綜合財務報表之日期)以來已協定或建議之收購將成為本公司附屬公司之任何公司)之未償還借貸及未履行承擔分別約為1,354,924,000港元及280,741,000港元,其詳情如下:

借貸

於二零零八年二月二十九日,本集團之有抵押銀行貸款約為865,277,000港元、其他有抵押借貸約為464,480,000港元、有抵押融資租賃責任約為159,000港元及應付一間關連公司無抵押款項約為25,008,000港元。

於二零零八年二月二十九日營業時間結束時之有抵押銀行貸款約570,912,000港元及其他有抵押借貸約464,480,000港元乃由黑龍集團有限公司(黑龍之最終控股公司)、齊齊哈爾造紙有限公司(黑龍之同系附屬公司)及本集團之獨立第三方提供擔保。根據黑龍與黑龍江省鶴城建設投資發展有限公司(「鶴城」)訂立之日期為二零零七年五月十六日之「資產及負債轉讓協議」以及日期為二零零七年七月九日之「資產及負債轉讓補充協議」,於本集團完成收購黑龍之70.21%已發行股本後,鶴城將會承擔上述有抵押銀行貸款約570,912,000港元及其他有抵押借貸約464,480,000港元。

其他有抵押銀行貸款約294,365,000港元、無抵押融資租賃責任約159,000港元及應付一間關連公司無抵押款項約25,008,000港元概無任何擔保。

除以上披露者外,本集團概無任何其他屬借款性質之借貸或債務,包括銀行透支及承兌責任(正常商業票據除外)或承兌信用或分期付款承擔。

承擔

於二零零八年二月二十九日,本集團與收購物業、廠房及設備相關之承擔約為280,741,000港元。該等承擔未於綜合財務報表為作出撥備。

資產抵押

於二零零八年二月二十九日，本集團之有抵押銀行貸款及其他借貸乃以本集團賬面值約為361,154,000港元之資產作為抵押。該等抵押資產包括投資物業約50,673,000港元、物業、廠房及設備約269,323,000港元以及租賃土地權益約41,158,000港元。

債務證券

於二零零八年二月二十九日，除以上披露者外，本集團概無任何已發行及尚未償還以及已授權或以其他方式產生但尚未發行之債務證券以及定期貸款。

按揭及質押

於二零零八年二月二十九日，除以上披露者外，本集團概無任何按揭及質押。

或然負債

於二零零八年二月二十九日，本集團概無任何重大或然負債或擔保。

除以上所披露及集團為負債以外，本集團於二零零八年二月二十九日營業時間結束時概無任何(i)已發行及尚未償還以及已授權或以其他方式產生但尚未發行之債務證券以及定期貸款；(ii)其他屬借款性質之借貸或債務，包括銀行透支及承兌責任(正常商業票據除外)或承兌信用或分期付款承擔；(iii)按揭及質押；及(iv)重大或然負債及擔保。

董事確認，本集團之債務及或然負債自二零零八年二月二十九日以來概無任何重大變動。

5. 本集團(包括自二零零七年三月三十一日(即本公司之最新經審核綜合財務報表之編製日起)起, 於已達成或提呈之收購事項下成為本公司附屬公司之任何公司)之財務及經營展望

當前中國經濟正經歷日新月異之改革, 亦變得更加開放, 本集團將借此契機於其四大主要業務領域(包括環保水務、市政及城市建設投資、物業投資以及證券及金融業務)發起和尋求多樣化發展。

隨著現有環保水務工程的竣工, 本集團之環保水務業務將得到進一步鞏固, 本集團也將因此得到一處穩定的收入來源, 這將給本集團的持續發展帶來貢獻。收購黑龍也將為本集團之環保水務業務投資提供一個額外的融資平臺。我們將繼續加大於環保水務業務之投資力度。在市政及城市建設方面, 雖然國家已採取宏觀調控的措施, 遏止中國過熱的房地產發展, 但本集團仍會繼續發展長沙的物業發展項目。未來, 本集團將作更多高瞻遠足的投資決策, 審慎地發展多元項目。

本集團現時擁有充足的財務資源並將充分利用這一優勢以著實高質量之投資契機。本集團亦將不時審核其資本與債務結構以及釐定計劃以降低其融資及借貸成本, 藉以進一步提升股東之整體贏利。

6. 表現之討論及分析

(1) 截至二零零五年三月三十一日止年度之業務回顧

財務回顧

截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團的營業額為225,003,000港元(二零零四年：89,422,000港元)，較去年同期上升151.62%。截至二零零五年三月三十一日止年度，股東應佔虧損為69,193,000港元(二零零四年：26,300,000港元)。由於截至二零零五年三月三十一日止年度本集團於國內有多個市政、城市建設投資及環保水務項目仍處於籌建階段，尚未產生收益。然而本集團於截至二零零四年三月三十一日止年度位於長沙的市政建設投資項目已完成及於河北省的秦皇島污水處理廠亦已開始營運，為本集團帶來收益。而位於長沙之「國中星城」第一期的「萬國商業廣場」現已正式預售，並預期將於二零零五年下旬竣工交付使用，屆時將為本集團帶來豐厚的收益。

於二零零五年三月三十一日，本集團的總資產及資產淨值分別為1,673,599,000港元(二零零四年三月三十一日：重列為1,614,957,000港元)及706,686,000港元(二零零四年三月三十一日：761,422,000港元)，較二零零四年三月三十一日的總資產及資產淨值分別上升3.63%及下跌7.19%。

資本架構、流動資金、財務資源及負債比率

於二零零五年三月三十一日，本集團的手頭現金、銀行(包括獨立及信託賬戶)及其他財務機構的存款合共約64,361,000港元(二零零四年三月三十一日：58,494,000港元)，較二零零四年三月三十一日的結餘增加10.03%。港元存款約佔41.81%，餘額為人民幣存款。本集團的流動負債淨額為134,638,000港元(二零零四年三月三十一日：重列為流動資產淨額5,231,000港元)。本集團未償還的銀行及其他借貸為562,869,000港元(二零零四年三月三十一日：599,485,000港元)，主要包括：需於一年內償還的銀行及其他借貸約315,293,000港元及多於一年償還的銀行及其他借貸約247,576,000港元。負債比率(總借貸／總資產)為36.06%。

於回顧年度，本集團的財務資源主要來自經營業務的現金流入、銀行及其他借貸。本集團會因應本集團現在及未來業務的發展計劃所需要額外資金作出有利本集團股東權益的財務安排(包括資本性支出)，同時亦能達到減低融資成本的目的。

於二零零四年八月份，本集團出售物業所得款項淨額約為126,400,000港元，其中約80,941,000港元已用作償還銀行貸款，餘款已作為本集團的一般營運資金。

於二零零五年三月三十一日，本集團的銀行及其他借貸中，港元借款約佔24.97%，餘下的為人民幣貸款。本集團的銀行及其他借貸均以浮息及定息計算，當中以本集團的投資物業、物業、廠房及設備及供出售之發展中物業作為抵押的銀行及其他借貸約佔81.35%。

匯率風險

由於本集團的業務發展主要位於中港兩地，而於回顧年度人民幣對港元的匯率並無重大變動。故本集團並未有重大外匯波動風險，因此沒有相關的對沖準備。本集團並無利用任何金融工具作對沖用途，亦無利用任何對沖工具對沖外匯投資。

業務回顧、展望，以及重大收購及出售

環保水務業務

本集團的環保水務業務發展令人鼓舞，回顧年度內，各項建設工程進展順利。位於河北省秦皇島市海港區的污水處理廠已於二零零四年九月完成基礎建設及污水處理設備之安裝，並於去年十二月正式投入服務。於截至二零零五年三月三十一日止年度，為環保水務業務帶來6,966,000港元的營業額。目前日均處理污水達10萬噸，並將逐步增加至日均污水處理量12萬噸。

本集團透過國中水務有限公司與中國市政工程華北設計研究院的戰略聯盟所形成的綜合成本優勢，在這個項目的建設及運營中得以最充分的體現。不僅為河北省內第一個污水處理BOT項目，並為河北省各地計劃新建污水處理廠的城市提供了有益的探索和實踐，為本集團在河北省這一區域市場進一步發展水務項目，打下了良好的基礎。

本集團的秦皇島污水處理項目建設了完善的生產化驗系統，提供了可靠及穩定的保證及監控作用。在此基礎上，該污水處理廠完善的實驗及檢測功能，使之成為國中愛華(天津)市政環境工程有限公司的技術研發及營運培訓中心，為本集團今後的發展提供強大的技術支援。

同時，本集團亦於二零零四年五月獲中國安徽省馬鞍山市人民政府批准投資、興建及經營污水處理廠及重新發展現有污水處理廠，處理量合共每日6萬噸，為期22年。此外，本集團於二零零四年五月與中國河北省昌黎市人民政府達成協議，興建每日污水處理量達4萬噸的污水處理廠。馬鞍山及昌黎兩個污水處理項目正處於前期準備階段。

本集團正就位於中國陝西省漢中市的供水工程與漢中市人民政府落實營運細節。預期可於二零零五年底開始營運。

本集團正與中國陝西省咸陽市人民政府商討有關其水廠項目之營運條款。

除了繼續加快其他環保水務工程之建設，包括馬鞍山市污水處理廠、昌黎市污水處理廠、漢中市供水廠及咸陽市供水廠，本集團將繼續尋求併購國內優質水務項目的機會，藉以進一步鞏固本集團水務發展的基礎及規模。

本集團於二零零五年五月初與中國河北省涿州市人民政府簽訂一份合作協議，授予本集團就位於中國河北省涿州市兩家污水處理廠(每日污水處理量各4萬噸)之融資、設計、建設、擁有、管理、維修及營運獨家權，為期25年。

本集團於二零零五年四月中旬與獨立第三者簽訂具法律約束力之備忘錄有關收購上海友聯企業有限公司(「友聯集團」)的全數股權。友聯集團擁有亞洲最大規模的污水處理廠－竹園第一污水處理廠。竹園第一污水處理廠位於上海市浦東新區，現時每日污水處理量高達170萬噸，日處理能力規模為亞洲之冠，同時亦為上海市重要污水處理企業。倘若收購順利完成，該水廠不僅為本集團帶來每年不少於人民幣110,000,000元之收入，本集團每日之水務處理能力更將突破200萬噸，成功躋升至中國環保水務行業的前茅。本集團亦將以友聯集團為水務投資及融資平台，為本集團主營業務注入優質項目，打造優勢高地，突出主營，拓展穩健、可持續發展的空間。

市政、城市建設投資業務

經過多年來的投資及建設，本集團的城市建設投資業務於年內已開始取得成果。長沙市的體育新城發展項目順利完成，其體育館及有關設施已經落成及

啟用，為本集團帶來179,132,000港元的收入，獲利9,321,000港元。而藉着參與該項目，以固定價格增加集團之優質、高增長價值之土地儲備以作日後發展國內地產業務之用。

此外，位於長沙的大型豪華住宅及商用綜合發展項目「國中星城」自二零零四年八月推售第一期「萬國商業廣場」以來，銷售反應熱烈，至今已售出超過700個商舖，套現超過2億港元，成績斐然。而其他產權式酒店亦已在興建中。預期國中星城第一期「萬國商業廣場」工程將於二零零五年下旬竣工並於短期內可取得入伙証。而第一期2棟產權式酒店亦已於二零零五年四月取得預售証，並已進行公開發售。由於銷售反應熱烈，至今亦已售出超過單位總數的35%。本集團亦會按市場的需求，在適當的時候推出更多單位。

長沙「國中星城」一再創出銷售佳績，不單為本集團成功在國內打創一個優質的房地產品牌，更在中國城市建設中豎立一個模範形象。本集團於二零零五年二月初以總代價人民幣235,000,000元收購中國陝西省高新技術產業開發區新型工業園四幅總面積合共378.53畝的土地。本集團擬計劃於西安興建第二座「國中星城」，將這個以市場化經營及發展城市建設投資的營運模式，延伸至國內其他省會城市作連鎖式發展。

於二零零四年九月份，本集團以代價人民幣69,526,000元出售一幅位於中國長沙市長沙體育新城R-06的土地，面積約為49,571平方米。現正辦理土地轉讓手續，預期出售該土地的收益將於下一個財政年度入賬。

除了長沙及西安等重點省會外，本集團於二零零四年十一月與中國陝西省漢中市漢中經濟開發區管理委員會就本集團投資開發該開發區(北區)商貿行政旅遊度假區之城市配套及基礎建設項目達成合作協議，項目開發的範圍為4.3平方公里。根據該協議，本集團將於該經濟開發區(北區)商貿行政旅遊度假區內進行道路工程、照明電力工程、供排水管網工程及土地平整等基礎建設的項目，本集團亦可在區內從事房地產項目等開發建設，並獲優先安排取得項目開發土地使用權。

物業及其他投資業務

本集團於回顧年度的租金收入為22,953,000港元(二零零四年：30,187,000港元)，較去年同期下跌23.96%。由於中國上海的租務市場競爭劇烈，本集團

位於中國上海出租物業於該年度的租金回報較去年為低。而本集團亦於二零零四年八月以代價127,180,000港元完成出售所持有位於九龍油麻地長樂街18-22號的商業大廈，獲利1,180,000港元。

本集團於二零零三年十月與上海強生集團有限公司訂立有條件買賣協議，以代價人民幣178,977,294元收購上海強生控股股份有限公司39,772,732股股份。由於此收購於該協議訂立滿一週年仍未能取得有關中國機關的批准，該協議已自動終止，並沒有對本集團有任何不良的影響。上述終止收購的詳情已載於二零零四年十月二十八日發出的公告內。儘管如此，本集團仍會與上海強生尋求洽談有關其他業務合作的機會。

本集團於二零零五年四月下旬出售其於財匯投資有限公司60%之控股權益，所得款項淨額約137,000,000港元（將會撥入下個財政年度的賬目）。此舉說明本集團矢志專注發展環保水務及城市建設投資兩個核心業務。

證券及金融業務

本集團的證券及期貨業務獲得13,529,000港元的佣金及保證金客戶的利息收入（二零零四年：59,235,000港元）。由於本集團於回顧年度加強對保證金客戶借貸的內部控制，尤以對非指數成份股的借貸比例降低，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77.16%。

或然負債

於回顧年度，本集團按於二零零三年四月份與有關銀行訂立回購及貸款協議，從購買物業者購回三十一個物業單位。因此，本集團授予購買物業者向銀行作出公司擔保而取得銀行按揭信貸已被解除。於二零零五年三月三十一日，本集團對購買物業者並無任何或然負債（二零零四年三月三十一日：100,000,000港元）。

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告。

於回顧年度，向香港期貨結算有限公司作出之5,000,000港元銀行擔保已終止及解除。

本集團資產抵押

於二零零五年三月三十一日，本集團資產的擔保負債抵押物賬面值：投資物業為394,325,000港元(二零零四年三月三十一日：455,511,000港元)；物業、廠房及設備為687,086,000港元(二零零四年三月三十一日：重列為518,535,000港元)；及供出售之發展中物業為86,903,000港元(二零零四年三月三十一日：無)。

僱員酬金政策

於二零零五年三月三十一日，本集團於中國及香港的員工總數為388人。截至二零零五年三月三十一日止年度，員工開支為31,577,000港元(二零零四年：31,846,000港元)。本集團為確保僱員薪酬能維持競爭性，僱員的薪酬及花紅，以僱員個別表現而釐定。本集團除了向僱員提供退休福利計劃及購股權計劃外，還有向僱員提供各類型的培訓及發展計劃。

(2) 截至二零零六年三月三十一日止年度之業務回顧

財務回顧

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團的營業額為134,740,000港元(二零零五年：225,003,000港元)，較去年同期下降40.12%。股東應佔虧損為108,312,000港元(二零零五年：重列為70,656,000港元)。由於截至二零零六年三月三十一日止年度本集團於國內多個市政、城市建設投資及環保水務項目仍處於投資及籌建階段，尚未產生收益。

於二零零六年三月三十一日，本集團的總資產及資產淨值分別為1,417,395,000港元(二零零五年三月三十一日：重列為1,660,291,000港元)及687,291,000港元(二零零五年三月三十一日：重列為693,410,000港元)，較二零零五年三月三十一日的總資產及資產淨值分別下跌14.63%及0.88%。

資本架構、流動資金、財務資源及負債比率

於二零零六年三月三十一日，本集團的手頭現金及銀行(包括獨立及信託賬戶)存款合共約22,171,000港元(二零零五年三月三十一日：64,361,000港元)，較二零零五年三月三十一日的結餘減少65.55%。港元存款約佔68.37%，餘額為人民幣存款。本集團的流動負債淨額為78,851,000港元(二零零五年三月三十一日：重列為134,638,000港元)。本集團未償還的銀行及其他借貸為406,531,000港元(二零零五年三月三十一日：562,869,000港元)，主要包括：需於一年內償還的銀行及其他借貸約220,605,000港元及多於一年償還的銀行及其他借貸約185,926,000港元。負債比率(總借貸／總資產)為28.71%。

於二零零六年三月三十一日，本集團的銀行及其他借貸中，港元借款約佔17.98%，餘下的為人民幣貸款。本集團的銀行及其他借貸均以浮息及定息計算，當中以本集團的投資物業、租賃土地及土地使用權權益、物業、廠房及設備作為抵押的銀行及其他借貸約佔90.16%。

於回顧年度，本集團的財務資源主要來自經營業務及出售附屬公司的現金流入、銀行及其他借貸。本集團會因應本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本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。

於二零零五年十一月份，本集團已完成發行合共900,000,000股每股面值0.1港元、年利率4.5厘的三年期可換股票據予四位認購人，所籌集90,000,000港元款項已用作一般營運資金。

另外，本集團分別於二零零五年四月份及二零零六年五月份以代價137,000,000港元及48,100,000港元出售其附屬公司一財匯60%股權以及歷新投資有限公司100%股權，所得款項將會用作本集團的一般營運資金及市政、城市建設投資業務及環保水務業務之營運資金。

匯率風險

由於本集團的業務發展主要位於中港兩地，本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，藉此配合有關項目須以同樣貨幣所作之開支，從而降低匯率波動帶來的風險。

業務回顧、展望，以及重大收購及出售

環保水務業務

環保水務繼續為本集團的核心業務。過去一年，本集團全力執行訂下之水務工程計劃，各項工程得以順利進行，環保水務業務亦正在不繼發展及壯大。

位於河北省秦皇島市海港區的污水處理廠自二零零四年正式投入服務後，持續為本集團帶來盈利貢獻。於回顧年度，此污水處理廠為本集團帶來人民幣23,330,000元的營業額，日均污水處理量已由去年的10萬噸升至今年的12萬

噸。本集團將於二零零七年取得污水廠之污水處理定價權，屆時本集團將根據物價指數，彈性地調升收費，預計會為本集團帶來更大的利潤。

秦皇島污水處理廠擁有完善的生產化驗系統，提供了可靠及穩定的保證和監控作用。此環保污水處理發展項目不但為本集團在河北省的水務事業打下良好及堅實的基礎，而且讓本集團累積了豐富的水務業務經營經驗，為本集團今後的環保水務發展提供強大的技術支援。

本集團於二零零四年分別獲中國安徽省馬鞍山市及中國河北省秦皇島市政府批准興建及經營馬鞍山及昌黎兩個污水處理項目，此兩個項目皆是本集團的長線投資項目。此兩個污水處理項目的日均處理污水量合共10萬噸，馬鞍山污水處理項目的每日污水處理量達6萬噸，而昌黎污水處理廠則能每日處理4萬噸的污水。兩項污水處理工程將於今年年底竣工，並於明年年中正式開始營運，預計兩家污水處理廠投入服務後將成為本集團另一重要及穩定的收益來源。

於回顧年度，本集團與中國陝西省漢中市政府就漢中市供水工程的營運細節繼續展開商討，進展順利，並預期於二零零七年開始營運，為漢中市供應每日約為10萬噸的供水。此供水項目不但擴大了本集團之業務範疇，而且使本集團於中國環保水務業務的發展更上一層樓。

國家經濟急速發展，人民生活水平亦日漸提高，對環境問題日益關注。但與此相應的城市污水治理設施的投入遠遠滯後於經濟建設的發展速度。有鑑於此，本集團於二零零五年五月與獨立第三者簽訂有關收購擁有上海市浦東新區竹園第一污水處理廠的友聯集團的全數股權之具法律約束力備忘錄。此收購項目之洽談仍在進行中，若收購完成後，將為本集團帶來穩定的收入，亦有助本集團鞏固在中國環保水務行業的領導地位。

本集團分別終止與中國陝西省咸陽市人民政府及中國河北省涿州市人民政府就咸陽供水廠項目及涿州污水處理廠項目的合作協議。詳情分別載於本公司二零零六年六月二十六日及二零零六年七月七日之公佈。董事會認為，上述兩項終止協議之條款公平合理，且符合本集團及整體股東的利益，同時亦不會對本集團之營運造成任何重大不利之影響。

本集團終止上述兩項的供水及污水處理項目主要是考慮到項目之成本效益及可行性，並不會影響本集團的正常營運。此後，本集團更可集中資源發展具潛質的供水及污水處理項目，為本集團未來可持續發展盈利奠下基石。

市政、城市建設投資業務

隨著國家經濟的強勁增長及人們生活水平的日漸改善，城市建設已成為國家發展的重要一環。經過多年來的投資和發展，本集團的市政、城市建設投資業務已漸上軌道，並於去年成功完成長沙市體育新城發展項目。

於二零零四年九月，本集團以代價人民幣69,451,000元出售一幅位於中國長沙體育新城R-06的土地。土地轉讓手續已完成，出售該土地的收益已於本財政年度入賬。就上述的出售事項，仍有約人民幣18,448,000元的欠款(以下簡稱「該欠款」)尚未收回。由於本集團一直實行審慎理財的原則，因此本集團已對該欠款作出壞賬撥備。而管理層亦會繼續追討該欠款，以避免本集團招致任何的損失。

本集團現於長沙的大型豪華住宅及商用綜合發展項目—「國中星城」之興建工程共分三期。「國中星城」第一期「萬國商業廣場」的工程亦已接近完成，本集團現正積極進行萬國商業廣場的招商工作。其他四棟產權式酒店的興建工程亦進行得如火如荼，土建工程已接近完成。

位於上海虹口區的發展項目是本集團未來一項重點投資項目。該土地面積約8,889平方米，將用作商業及金融用途。虹口區位處優越的地理位置，是集中

央商務區、中心城區、工業發展區於一身的上海中心樞紐。區內的房地產業近年迅速冒起，預期會成為本集團又一極具發展潛力的市政及城市建設項目。

為了盡快落實及完成本集團現有的市政及城市建設投資業務發展計劃，並以保障股東最佳利益的前提下，本集團現正與具潛質的發展商商談各項不同形式合作的可行性，藉此可使股東得到最大的投資回報。

另外，本集團於二零零六年五月份以代價48,100,000港元出售其附屬公司一歷新投資有限公司，預期可獲利約25,000,000港元。

物業投資業務

本集團於回顧年度的租金收入為3,724,000港元(二零零五年：22,953,000港元)，較去年同期下降83.78%。主要因為本集團於去年四月出售了其於財匯投資有限公司(「財匯」)60%之控股權益，因而間接地出售財匯所持有位於中國上海市的投資物業的權益。此外，國家在過去一年推行了一系列宏觀調控措施，加上中國上海的租務市場競爭持續劇烈，預期中國上海物業價格及租金價格將會受到影響，導致物業價格的回落以及租金回報率亦較去年低。因此，本集團的聯營公司於回顧年度亦錄得虧損。

證券及金融業務

本集團的證券及期貨業務獲得5,969,000港元的佣金及保證金客戶的利息收入(二零零五年：13,529,000港元)。由於本集團於回顧年度繼續加強對保證金客戶借貸的內部控制，尤以對非指數成份股的借貸比例降低，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55.88%。

或然負債

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。

於二零零六年三月三十一日，本公司已向一家銀行作出無條件擔保，作為一家附屬公司取得約29,300,000港元貸款融資之抵押。

本集團資產抵押

於二零零六年三月三十一日，本集團資產的擔保負債抵押物賬面淨值：投資物業為60,694,000港元(二零零五年三月三十一日：394,325,000港元)；物業、廠房及設備約為591,355,000港元(二零零五年三月三十一日：重列為597,827,000港元)；租賃土地權益為75,722,000港元(二零零五年三月三十一日：重列為75,857,000港元)及供出售之發展中物業為148,302,000港元(二零零五年三月三十一日：重列為113,852,000港元)。

僱員酬金政策

於二零零六年三月三十一日，本集團於中國及香港的員工總數為248人。截至二零零六年三月三十一日止年度，員工開支為32,279,000港元(二零零五年：31,577,000港元)。本集團為確保僱員薪酬能維持競爭性，僱員的薪酬及花紅，以僱員個別表現而釐定。本集團除了向僱員提供退休福利計劃外，還有向僱員提供各類型的培訓及發展計劃。

(3) 截至二零零七年三月三十一日止年度之業務回顧

財務回顧

截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團的營業額為33,213,000港元(二零零六年：134,740,000港元)，較去年同期下跌75.4%。股東應佔虧損為31,590,000港元(二零零六年：108,312,000港元)。由於回顧年度本集團於國內有多個市政、城市建設投資及環保水務項目仍處於籌建階段，尚未產生收益，而本集團於回顧年度亦無出售土地的收入。若扣除本集團於去年同期因出售土地所帶來66,779,000港元的營業額，本集團於回顧年度的營業額較去年同期下跌51.1%。

於二零零七年三月三十一日，本集團的總資產及資產淨值分別為1,612,914,000港元(二零零六年：1,417,395,000港元)及784,495,000港元(二零零六年：687,291,000港元)，較二零零六年三月三十一日的總資產及資產淨值分別上升13.8%及14.1%。

資本架構、流動資金、財務資源及負債比率

於回顧年度，本集團的財務資源主要來自經營業務及出售附屬公司的現金流入、銀行及其他借貸、以及發行可換股票據。本集團會因應本集團現在及未

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本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。

本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，扣除有關費用後所得淨款項48,000,000港元主要已用作本集團的一般營運資金及市政、城市建設投資業務及環保水務業務之營運資金。

本集團於二零零七年二月份完成發行合共1,116,980,000股每股面值0.1港元、年利率3.5%的兩年期可換股票據，其中1,066,980,000股已轉換為股本，而扣除有關費用後所籌集111,348,000港元主要已用作本集團的一般營運資金及市政、城市建設投資業務。

而本集團亦於二零零七年三月份以總代價206,000,000港元出售其擁有於上海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。於二零零七年三月三十一日，約74,000,000港元主要已用作本集團的一般營運資金及市政、城市建設投資業務。

於二零零七年三月三十一日，本集團的手頭現金及銀行(包括獨立及信託賬戶)存款合共約245,840,000港元(二零零六年：22,171,000港元)，較二零零六年三月三十一日的結餘增加10.1倍。港元存款約佔89.1%，餘額為人民幣存款。本集團的流動資產淨額為213,408,000港元(二零零六年：流動負債淨額為78,851,000港元)。本集團未償還的銀行及其他借貸為353,169,000港元(二零零六年：406,531,000港元)，主要包括：需於一年內償還的銀行及其他借貸約143,495,000港元及多於一年償還的銀行及其他借貸約209,674,000港元。另外，本集團兩年期的可換股票據為4,587,000港元(二零零六年：無)。負債比率(總借貸／總資產)為22.2%。

於二零零七年三月三十一日，本集團的銀行及其他借貸中，港元借款約佔8.7%，餘下的為人民幣貸款。本集團的銀行及其他借貸均以浮息或定息計算，當中以本集團的投資物業、物業、廠房及設備及租賃土地權益作為抵押的銀行及其他借貸約佔87.7%。

匯率風險

由於本集團的業務發展主要位於中港兩地，本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，籍此配合有關項目須以同樣貨幣所作之開支，從而降低匯率波動帶來的風險。

業務回顧、展望，以及重大收購及出售

環保水務業務

於回顧年度，本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，而工程進度亦令人滿意。而本集團亦不斷調整環保水務業務的管理結構，藉此降低環保水務業務的營運成本，提高成本效益。本集團並會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本集團的核心業務。

本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二零零四年正式投入服務時的10萬噸已升至12萬噸，並於回顧年度為本集團的環保水務業務帶來人民幣25,218,000元(二零零六年：人民幣23,330,000元)的營業額。由於本集團預計於本年底前取得污水廠處理的供水定價權，屆時本集團將根據物價指數，彈性地調升收費，將會為本集團帶來更多的收益。

而本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。馬鞍山污水處理項目已於二零零七年五月份竣工，並開始帶水試運，預期將於短期內可為本集團帶來收益。而昌黎污水處理項目亦預期於本年第四季度竣工，並於明年第一季正式開始營運。

另外，本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」)，進度理想，預期可於二零零七年底前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。

除了秦皇島及馬鞍山兩個污水廠外，預計昌黎污水廠以及漢中市供水廠於明年投入服務後，本集團的環保水務業務的日均處理量將額外增加14萬噸，升至32萬噸。而本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本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，本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。本集團已跟漢中市人民政府就該收購達成共識，預期將於本年底前完成該收購。另外，本集團擬收購一家國內公司，藉此可為本集團的環保水務業務提供多一個融資的平台，進一步擴大本集團環保水務業務的發展規模。

本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，藉以令本集團環保水務業務的發展規模不斷壯大，並預計本集團環保水務業務的日均處理量能提升至50萬噸。

市政、城市建設投資業務

本集團位於長沙的大型豪華住宅及商用綜合發展項目—「國中星城」之興建工程共分三期。「國中星城」第一期「萬國商業廣場」及四棟產權式酒店的總樓面面積約為140,000平方米，其土木工程已經完成。而未發展的土地總面積約為215,000平方米。

隨著中國對房地產發展商推行一連串的宏觀調控措施後，對本集團於國內的物業發展業務有一定的影響，增加了國內的物業發展市場的不明朗及不利因素，使國內的物業發展市場的競爭更加劇烈，因而加大能獲取可觀回報的不確定性。因此，本集團認為現時是適當的時機出售國內的物業發展項目。

本集團於去年五月份以代價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，為本集團帶來利潤約為29,828,000港元。

本集團並於去年十月份以總代價617,870,000港元出售其擁有於長沙及上海的物業發展項目的三間全資附屬公司的全部權益以及其所欠的股東貸款（「該出售事項」），詳情已載於二零零六年十月二十日刊發的公佈。但由於本集團自二零零六年九月一日至二零零七年二月十六日期間向長沙的物業發展項目墊支合共約86,000,000港元（「該墊支款項」）以維持其正常運作，並要求買家於完成該出售事項時償還該墊支款項。最後，本集團跟買家於二零零七年三月份達成協議，同意取消該出售事項及重新簽訂買賣協議，並以總代價206,000,000港元出售其擁有於上海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(「該出售上海物業發展項目」)，詳情已載於二零零七年三月二十八日刊發的公佈。而該出售上海物業發展項目之交易已於二零零七年三月份完成，為本集團帶來利潤約為18,620,000港元。而買家亦因取消該出售事項而向本集團作出約1,448,000港元的賠償。

本集團將會繼續發展於長沙的物業發展項目，並正與具實力的發展商商談不同形式合作的可行性。但若遇到合適的機會，本集團並不排除出售於長沙的物業發展項目。

另外，本集團就於二零零六年出售一幅位於中國長沙土地的未收回欠款(「該欠款」)(詳情已載於二零零六年的年報內)不斷地追討該欠款，並已得到長沙市人民法院的判決裁定本集團勝訴，扣除所需費用外，可收回的金額約為人民幣15,000,000元(「該款項」)。而本集團亦於回顧年度全數收回該款項，因此本集團於回顧年度已對該欠款作出壞賬準備的撥回。

物業投資業務

本集團於回顧年度的租金收入主要是來自位於中國北京市及香港的投資物業，於回顧年度本集團的租金收入為2,968,000港元(二零零六年：3,724,000港元)，較去年同期下降20.3%。主要由於本集團於二零零五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(「該附屬公司」)60%之控股權益。

於二零零七年三月三十一日，本集團於聯營公司的權益為77,419,000港元(二零零六年：83,448,000港元)，而於回顧年度本集團於聯營公司的虧損為6,164,000港元，主要是來自重估位於中國上海市的投資物業的虧損。但鑑於市場對於中國上海市優質物業的需求仍然龐大，而本集團對中國上海市的租務市場的前景仍然樂觀，因此本集團於本年六月份以總代價約195,039,000港元購回該附屬公司60%之控股權益及股東債權，籍此提高本集團的租金收入。

證券及金融業務

本集團的證券及期貨業務獲得5,027,000港元的佣金及保證金客戶的利息收入(二零零六年:5,969,000港元)。由於本集團於回顧年度繼續實施對保證金客戶借貸的內部控制,尤以對非指數成份股的借貸比例降低,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15.8%。

或然負債

於二零零七年三月三十一日,本集團並無任何重大或然負債。

本集團資產抵押

於二零零七年三月三十一日,本集團資產的擔保負債抵押物賬面值:投資物業為65,852,000港元(二零零六年:60,694,000港元);物業、廠房及設備為400,864,000港元(二零零六年:591,355,000港元);租賃土地權益為38,638,000港元(二零零六年:75,722,000港元)。而於二零零七年三月三十一日,本集團供出售之發展中物業並無抵押(二零零六年:148,302,000港元)。

僱員酬金政策

於二零零七年三月三十一日,本集團於中國及香港的員工總數為168人。截至二零零七年三月三十一日止年度,員工開支為25,989,000港元(二零零六年:32,279,000港元)。本集團為確保僱員薪酬能維持競爭性,僱員的薪酬及花紅,以僱員個別表現而釐定。本集團除了向僱員提供退休福利計劃外,還有向僱員提供各類型的培訓及發展計劃。

(4) 截至二零零七年九月三十日止六個月之業務回顧

財務回顧

截至二零零七年九月三十日止六個月(「該期間」),本集團的營業額為25,644,000港元(二零零六年:14,817,000港元),較去年同期上升73.1%。股東應佔虧損為59,521,000港元(二零零六年:8,985,000港元),較去年同期上升562.4%。該期間,雖然本集團的營業額較去年同期有所上升,但因本公司根據香港財務報告準則2號「股份形式付款」就購股權計劃於該期間所授出之購股權

公允價值確認32,986,000港元(二零零六年：零)股份付款支出，使股東應佔虧損較去年同期大幅上升，加上去年股東應佔虧損內包括了因出售附屬公司確認收益29,828,000港元，若扣除該股份付款支出及去年出售附屬公司之收益，股東應佔虧損較去年同期下跌10.1%。

於二零零七年九月三十日，本集團的總資產及資產淨值分別為1,877,336,000港元(二零零七年三月三十一日：1,612,914,000港元)及973,095,000港元(二零零七年三月三十一日：784,495,000港元)，較二零零七年三月三十一日的總資產及資產淨值分別上升16.4%及24%。

資本架構、流動資金、財務資源及負債比率

該期間，本集團的財務資源主要來自經營業務及其他借貸、以及發行可換股票據所產生的現金流入。本集團會因應本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本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。

該期間，本公司完成發行合共1,012,800,000股每股面值0.1港元、年利率3.5%的兩年期可換股票據，以支付本集團購回其持有位於中國上海市的投資物業的40%權益之聯營公司之60%股權及股東債權之代價餘額132,676,800港元，詳情已載於二零零七年八月七日刊發的公佈。有關的可換股票據已於該期間全數轉換為股本。此外，根據本公司的認股權計劃下的認股權證被行使，並據此而發行共294,490,000股新股，行使認股權證所籌集42,900,000港元被用作本集團的一般營運資金。

於二零零七年九月，本公司之法定股本由1,000,000,000港元分為10,000,000,000股股份增加至4,000,000,000港元分為40,000,000,000股股份。

於該期間結束後及於二零零七年十月，本公司亦已完成發行2,700,000,000股每股面值0.1港元的新股及授出兩批合共1,850,000,000港元之可換股票據認購權。截至二零零七年十一月三十日，本公司已就第一批可換股票據認購權發行了合共2,500,000,000股每股面值0.1港元、年利率3%的五年期可換股票據，全數已轉換為股本。扣除有關發行新股及發行可換股票據費用後所籌集約505,000,000港元主要已用作本集團環保水務業務及市政、城市建設投資業務及物業投資之營運資金。

於二零零七年九月三十日，本集團的手頭現金及銀行（包括獨立及信託賬戶）存款合共約125,354,000港元（二零零七年三月三十一日：245,840,000港元），較二零零七年三月三十一日的結餘減少49%。港元存款約佔62.8%，餘額為人民幣存款。本集團的流動資產淨額為70,647,000港元（二零零七年三月三十一日：213,408,000港元）。本集團未償還的銀行及其他借貸為330,584,000港元（二零零七年三月三十一日：353,169,000港元），主要包括：需於一年內償還的銀行及其他借貸約127,104,000港元及多於一年償還的銀行及其他借貸約203,480,000港元。另外，本集團兩年期的可換股票據為零港元（二零零七年三月三十一日：4,587,000港元）。負債比率（總借貸／總資產）為32.6%。

於二零零七年九月三十日，本集團的銀行及其他借貸中，港元借款約佔17.9%，餘下的為人民幣貸款。本集團的銀行及其他借貸均以定息或浮息計算，當中以本集團的投資物業、物業、廠房及設備及租賃土地權益作為抵押的銀行及其他借貸約佔90.9%。

由於本集團的業務發展主要位於中港兩地，本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，藉此配合有關項目須以同樣貨幣所作之開支，從而降低匯率波動帶來的風險。

業務回顧、展望，以及重大收購及出售

環保水務業務

於該期間，本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，而工程進度亦令人滿意。而本集團亦不斷調整環保水務業務的管理結構，藉此降低環保水務業務的營運成本，提高成本效益。本集團並會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本集團的核心業務。

本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已達12萬噸，並於該期間污水廠處理的供水價獲得約9%調升，為本集團的環保水務業務帶來人民幣15,329,000元（二零零六年：人民幣12,518,000元）的營業額。

而本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。馬鞍山污水處理項目已於本年五月份竣工，並開始帶水試運，預期將於短

期內可為本集團帶來收益。而昌黎污水處理項目亦預期於本年底竣工，並於明年第一季正式開始營運。

另外，本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」），進度理想，預期可於明年第一季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。

除了秦皇島及馬鞍山兩個污水廠外，預計昌黎污水廠以及漢中市供水廠投入服務後，本集團的環保水務業務的日均處理量將額外增加14萬噸，升至32萬噸。而本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本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，於該期間本集團已公佈收購黑龍江黑龍股份有限公司（「黑龍」）（股份編號：600187，其A股於上海聯合交易所上市及已暫停買賣）之重大交易。本集團於二零零七年五月與賣方就收購黑龍70.21%股權（「該收購」）簽訂協議，並於本年十一月就修訂該收購之總代價為人民幣420,000,000元簽訂補充協議。此外；黑龍已委託本集團擔任其代理，以收購水務項目，而本集團將提供金額不超過約人民幣173,000,000元之貸款予黑龍，作為黑龍支付收購水務項目之代價。詳情已載於二零零七年十二月三日寄發的通函。本集團期望，黑龍可為本集團的環保水務業務提供多一個融資的平台，進一步擴大本集團環保水務業務的發展規模。而香港及國內的監管機構現正進行該收購的有關審批程序，詳情已載於二零零七年八月二十四日及十一月十五日刊發的公佈。

本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，藉以令本集團環保水務業務的發展規模不斷壯大。

市政、城市建設投資業務

本集團位於長沙的大型豪華住宅及商用綜合發展項目—「國中星城」之興建工程共分三期。「國中星城」第一期「萬國商業廣場」及四棟產權式酒店的總樓面面積約為140,000平方米，其土木工程已經完成。第二期住宅項目的規劃設計已經完成，總樓面面積約為150,000平方米，預算工程計劃將於明年第一季展開，期望為本集團帶來豐厚收益。

於二零零七年九月三十日，位於長沙而未發展的土地總面積約為215,000平方米，本集團將會繼續發展於長沙的物業發展項目，並正與具實力的發展商商談不同形式合作的可行性。但若遇到合適的機會，本集團並不排除出售部分於長沙的物業發展項目。

除現有的項目外，於本年十一月，本集團與陝西省漢中市經濟開發區管理委員會簽訂一份總投資額約人民幣200,000,000元之協議，以建設開發區北區內的主要公路及相關的綠化、水、電、通訊、燃氣等設施。並將與區政府分享開發區北區內約2,000畝可供商業開發土地的出讓收入，同時，亦可選擇透過招標、掛牌及拍賣等方式直接取得上述土地。這將有利本集團開展中國西部城市建設投資業務。

目前，中國政府對房地產行業進行了一系列的宏觀調控，以穩定市場，促進國內房地產市場的健康發展，這將有利本集團國內房地產業務長遠發展。

物業投資業務

本集團於該期間的租金收入主要是來自位於北京、上海及香港的投資物業，於該期間本集團的租金收入為4,956,000港元(二零零六年:1,101,000港元)，較去年同期上升350.1%。主要由於本集團於該期間以總代價約195,039,000港元購回其持有位於中國上海市的投資物業的40%權益之聯營公司之60%股權及股東債權。鑑於市場對位中國北京市優質物業的需求仍然龐大，而本集團對中國北京市的租務市場的前景樂觀，因此本集團於本年十一月以總代價約

167,000,000港元收購一間持有位於中國北京市中心的投資物業的附屬公司100%之股權及股東債權，藉此提高本集團的租金收入，詳情已載於二零零七年十月二十六日寄發的通函。

證券及金融業務

本集團的證券及期貨業務獲得4,721,000港元的佣金及保證金客戶的利息收入(二零零六年:1,680,000港元)，較去年同期上升181%。主要由於香港經濟表現持續增長推動證券業務的發展。但本集團將繼續實施對保證金客戶借貸的內部控制，尤以對非指數成份股的借貸比例降低，以降低因證券市場的波動所帶來的風險。

或然負債

於二零零七年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

本集團資產抵押

於二零零七年九月三十日，本集團資產的擔保負債抵押物賬面淨值：投資物業為50,673,000港元(二零零七年三月三十一日：65,852,000港元)；物業、廠房及設備為254,770,000港元(二零零七年三月三十一日：400,864,000港元)；租賃土地權益為39,543,000港元(二零零七年三月三十一日：38,638,000港元)。

僱員酬金政策

於二零零七年九月三十日，本集團於中國及香港的員工總數為150人。該期間，員工開支為11,993,000港元(二零零六年：14,027,000港元)。本集團為確保僱員薪酬能維持競爭性，僱員的薪酬及花紅，以僱員個別表現而釐定。本集團僱員福利包括退休福利計劃、購股權計劃、醫療保險及向僱員提供各類型的培訓及發展計劃。

7. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，計及本集團可動用之財政資源，包括內部產生之資金、當前現金及銀行結餘及其他信貸後，本集團(包括自二零零七年三月三十一日起，即本公司之最新經審核綜合財務報表備妥之日，於已達成或提呈之收購事項下成為本公司附屬公司之任何公司)有足夠營運資金以應付自本通函日期起計未來至少十二個月內之日所需。

8. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並無知悉，自二零零七年三月三十一日（本公司最近期刊發經審核綜合財務報表備妥之日）以來，本集團財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

9. 自二零零七年三月三十一日之重大收購事項

於二零零七年十月五日，本公司與Mega Winner Investments Limited（「**Mega Winner**」）就收購成信國際有限公司（「成信」）全部已發行股本及成信應付予Mega Winner之金額訂立買賣協議，總代價為167,000,000港元。成信主要從事投資控股，其間接持有北京龍堡物業管理有限公司之全部股權，而北京龍堡物業管理有限公司於國中商業大廈（位於中國北京東城區燈市口大街33號，佔地總面積約5,807.57平方米）擁有23間零售單位。收購事項詳情已載於本公司日期為二零零七年十月五日之公佈。

於二零零七年五月十七日，本集團與黑龍集團公司訂立一項買賣協議（經日期為二零零七年六月二十九日之補充協議、日期為二零零七年十一月十五日之第二份補充協議及日期為二零零七年十二月十七日之第三份補充協議補充），根據該協議，本集團以總代價人民幣420,000,000元收購黑龍已發行股本之約70.21%。黑龍乃於一九九八年十一月三日於中華人民共和國（「中國」）成立之有限責任公司，其A股於上海證券交易所上市。其主要從事紙品之生產及市場推廣。本公司將以內部資源支付代價人民幣420,000,000元。收購事項之相關詳情載於本公司日期為二零零八年一月三十一日之通函內。

於二零零七年十二月十八日，本公司與賣方協議詳情已載於本通函「董事會函件」一節內。

概無因上述收購事項而令應付上述已收購公司之董事之總薪酬及應收上述已收購公司之董事之各類利益產生變動。

1. 介紹

於二零零七年五月十七日，本集團與黑龍集團公司就買賣黑龍約70.21%已發行股本簽訂買賣協議(經二零零七年六月二十九日簽訂之補充協議、二零零七年十一月十五日簽訂之第二份補充協議及二零零七年十二月十七日簽訂之第三份補充協議補充)，其代價總額為人民幣420,000,000元。黑龍乃於一九九八年十一月三日於中華人民共和國(「中國」)成立之有限責任公司，其A股於上海證券交易所上市。其主要從事紙品之生產及市場推廣。此次收購詳細載於本公司於二零零八年一月三十一日發布的通函中。於最後可行日期尚未完成收購黑龍70.21%。

根據《上市規則》，黑龍之財務資料須於本通函中披露。

2. 黑龍之財務業績

下文乃黑龍之會計師報告，此報告摘自本公司於二零零八年一月三十一日之通函。

I. 損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元
營業額	6	210,648	-	-	-	-
銷售成本		(208,144)	-	-	-	-
毛利		2,504	-	-	-	-
其他收益	7	2,070	1,502	4,677	4,673	23,499
其他收入	8	3,385	-	197,700	197,700	754,904
銷售及市場推廣費用		(34,472)	-	-	-	-
行政費用		(865,786)	(264,811)	(92,607)	(68,883)	(113,783)
經營(虧損)/溢利	10	(892,299)	(263,309)	109,770	133,490	664,620
財務成本	11	(82,046)	(76,734)	(78,590)	(61,048)	(60,130)
出售可供出售金融資產之 收益		-	-	-	-	1,600
除稅前(虧損)/溢利		(974,345)	(340,043)	31,180	72,442	606,090
所得稅開支	12	-	-	-	-	-
年內/期內(虧損)/溢利		(974,345)	(340,043)	31,180	72,442	606,090
黑龍之權益持有人應佔：		(974,345)	(340,043)	31,180	72,442	606,090
股息		-	-	-	-	-
黑龍之權益持有人應佔 每股(虧損)/盈利 - 基本	13	人民幣(2.98)元	人民幣(1.04)元	人民幣0.10元	人民幣0.22元	人民幣1.85元

II. 資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於二零零七年
		二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	858,009	761,950	695,774	641,100
租賃土地權益	15	–	–	–	743,597
可供出售金融資產	16	2,000	2,000	2,000	–
		<u>860,009</u>	<u>763,950</u>	<u>697,774</u>	<u>1,384,697</u>
流動資產					
存貨	17	22,084	–	–	–
貿易及其他應收賬款	18	54,280	38,158	30,483	24,175
應收同系附屬公司之款項	19	171,515	28,896	22,445	–
現金及現金等值	20	2,145	982	993	499
		<u>250,024</u>	<u>68,036</u>	<u>53,921</u>	<u>24,674</u>
流動負債					
貿易及其他應付賬款	21	340,359	401,927	448,116	499,702
應付一間關連公司之款項	22	–	50,428	50,428	50,428
稅項		16,094	16,094	16,094	16,094
銀行及其他借貸					
– 於一年內到期	23	1,098,096	1,048,096	953,596	953,596
		<u>1,454,549</u>	<u>1,516,545</u>	<u>1,468,234</u>	<u>1,519,820</u>
流動負債淨額		<u>1,204,525</u>	<u>1,448,509</u>	<u>1,414,313</u>	<u>1,495,146</u>
總資產減流動負債		<u>(344,516)</u>	<u>(684,559)</u>	<u>(716,539)</u>	<u>(110,449)</u>
資本及儲備					
股本	24	327,225	327,225	327,225	327,225
儲備		(734,901)	(1,074,944)	(1,043,764)	(437,674)
母公司權益持有人應佔權益		<u>(407,676)</u>	<u>(747,719)</u>	<u>(716,539)</u>	<u>(110,449)</u>
非流動負債					
銀行及其他借貸					
– 於一年後到期	23	63,160	63,160	–	–
		<u>(344,516)</u>	<u>(684,559)</u>	<u>(716,539)</u>	<u>(110,449)</u>

III. 權益變動表

	已發行股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註)	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零四年一月一日	327,225	321,993	22,899	25,682	(131,130)	566,669
年內虧損	—	—	—	—	(974,345)	(974,345)
於二零零四年 十二月三十一日及 二零零五年一月一日	327,225	321,993	22,899	25,682	(1,105,475)	(407,676)
年內虧損	—	—	—	—	(340,043)	(340,043)
於二零零五年 十二月三十一日及 二零零六年一月一日	327,225	321,993	22,899	25,682	(1,445,518)	(747,719)
年內溢利	—	—	—	—	31,180	31,180
於二零零六年 十二月三十一日及 二零零七年一月一日	327,225	321,993	22,899	25,682	(1,414,338)	(716,539)
期內溢利	—	—	—	—	606,090	606,090
於二零零七年九月三十日	<u>327,225</u>	<u>321,993</u>	<u>22,899</u>	<u>25,682</u>	<u>(808,248)</u>	<u>(110,449)</u>

附註：

法定儲備

根據相關中國法律及法規規定，成立於中國之黑龍須將其除稅後純利之10%作為法定公積金（惟儲備餘額已達黑龍已繳納資本之50%除外）。經董事會及相關機構批准後，該公積金僅可用於抵銷累積虧損或增資。

IV. 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
					(未經審核)
經營活動					
除稅前(虧損)/溢利	(974,345)	(340,043)	31,180	72,442	606,090
經就下列各項作出調整：					
利息收入	(1,504)	(2)	(13)	(9)	—
利息支出	82,046	76,734	78,590	61,048	60,130
物業、廠房及設備減值虧損	21,236	100	1,919	1,919	—
可供出售金融資產減值虧損	50,000	—	—	—	—
存貨之減值虧損	—	9,243	2,746	2,746	16,225
貿易及其他應收賬款之 減值虧損	105,971	—	3,119	3,119	—
應收同系附屬公司款項之 減值虧損	632,919	140,951	6,450	6,450	—
存貨之減值虧損撥回	(3,385)	—	—	—	—
應收同系附屬公司款項之 減值虧損撥回	—	—	(197,700)	(197,700)	(754,904)
物業、廠房及設備之 折舊	71,157	70,870	68,851	53,153	51,697
租賃土地權益之攤銷	—	—	—	—	11,324
出售物業、廠房及設備之 收益	(16)	—	—	—	—
出售可供出售金融資產 之收益	—	—	—	—	(1,600)
未計營運資金變動前之 經營(虧損)/溢利	(15,921)	(42,147)	(4,858)	3,168	(11,038)
存貨減少/(增加)	35,368	12,841	(2,746)	(2,746)	(16,225)

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
貿易及其他應收賬款之減少	99,772	16,122	4,556	3,987	6,307
應收同系附屬公司款項之 減少／(增加)	(145,880)	1,668	197,701	197,701	777,349
貿易及其他應付賬款之 增加	55,288	61,568	46,189	20,875	51,587
應付關連公司款項增加	—	50,428	—	—	—
經營活動產生之現金	28,627	100,480	240,842	222,985	807,980
已付稅項淨額	(98)	—	—	—	—
經營活動產生之現金淨額	28,529	100,480	240,842	222,985	807,980
投資活動					
已收利息	1,504	2	13	9	—
已付利息	(82,046)	(76,734)	(78,590)	(61,048)	(60,130)
出售可供出售資產之所得款項	—	—	—	—	3,600
出售物業、廠房及設備 之所得款項	36,942	26,978	1,207	1,207	3,552
購買租賃土地權益	—	—	—	—	(754,921)
購買物業、廠房及設備	(6,793)	(1,889)	(5,801)	(5,801)	(575)
投資活動所用現金淨額	(50,393)	(51,643)	(83,171)	(65,633)	(808,474)
融資活動					
償還銀行及其他借貸	(30,100)	(50,000)	(157,660)	(157,660)	—

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
融資活動所用現金淨額	(30,100)	(50,000)	(157,660)	(157,660)	–
現金及現金等值增加/ (減少)淨額	(51,964)	(1,163)	11	(308)	(494)
年初/期初現金及現金等值	54,109	2,145	982	982	993
年末/期末現金及現金等值	<u>2,145</u>	<u>982</u>	<u>993</u>	<u>674</u>	<u>499</u>
現金及現金等值餘額分析					
定期存款、銀行餘額及現金	<u>2,145</u>	<u>982</u>	<u>993</u>	<u>674</u>	<u>499</u>

V. 財務資料附註

1. 一般資料

黑龍江黑龍股份有限公司(「黑龍」)為於一九九八年十一月三日成立於中華人民共和國(「中國」)之有限責任公司，其A股於上海證券交易所上市。黑龍之主要業務為紙品之生產及市場推廣。黑龍之主要營業地址為中國黑龍江省齊齊哈爾市龍沙區新立街長青路27號。

財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，而所有其他價值均湊整至最接近之千位。

2. 採納新訂及經修訂香港會計準則

本報告所載之財務資料乃根據香港會計師公會所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及詮釋(「詮釋」)(以下統稱「香港財務報告準則」)而編製。

於有關期間，香港會計師公會頒佈一系列新訂及經修訂準則及詮釋(以下統稱「新香港財務報告準則」)。就編製及呈列有關期間之財務資料而言，黑龍已於有關期間貫徹地應用所有該等新香港財務報告準則。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋。黑龍並未提前採納該等新訂及經修訂準則及詮釋。黑龍之董事預期，應用該等新訂及經修訂準則及詮釋對黑龍之業績及財務狀況將不會有重大影響。

香港財務報告準則第8號	(附註a)	營運分類
香港會計準則第23號(修訂)	(附註a)	借貸成本
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋第11號	(附註b)	香港財務報告準則第2號－庫存股份交易
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋第12號	(附註c)	服務專營權安排
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋第13號	(附註d)	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋第14號	(附註c)	對界定福利資產之限制、最低資金要求及其 相互關係

附註：

- a. 於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間生效。
- b. 於二零零七年三月一日或之後開始之會計期間生效。
- c. 於二零零八年一月一日或之後開始之會計期間生效。
- d. 於二零零八年七月一日或之後開始之會計期間生效。

3. 主要會計政策之概要

(a) 編製基準

財務資料乃按歷史成本基準編製，惟根據下列與由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則一致之會計政策以公平值計算之若干物業及財務工具除外。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

遵照香港財務報告準則編製財務資料需作出若干重要會計估計。在應用黑龍之會計政策過程中，管理層亦需行使其判斷。

於二零零七年九月三十日，黑龍江之總負債超過其總資產約人民幣110,449,000元。雖有上述之業績，財務資料乃按持續經營基準編製，其有效性取決於黑龍未來營運能否成功，能否產生現金流以履行到期之責任，以及能否進行再融資或重組其借貸以使黑龍能夠滿足其未來營運資金及融資需要。

由於(i)黑龍與黑龍江省鶴城建設投資發展有限公司(「鶴城」)訂立資產及負債轉讓協議、資產及負債轉讓補充協議以及資產及負債轉讓第二份補充協議及(ii)國中(天津)與黑龍集團公司(「黑龍」)訂立第二份補充協議及(iii)國中(天津)與黑龍訂立第三份補充協議，財務資料乃按持續經營基準編製。

於二零零七年五月十六日，黑龍與鶴城訂立資產及負債轉讓協議。於二零零七年七月九日，黑龍與鶴城訂立資產及負債轉讓補充協議。根據資產及負債轉讓協議(經資產及負債轉讓補充協議及資產及負債轉讓第二份補充協議所修訂)，黑龍已同意於資產及負債轉讓協議(經資產及負債轉讓補充協議及資產及負債轉讓第二份補充協議所修訂)成為無條件之日向鶴城轉讓其資產及負債，連同一切有關合約、權利及責任。根據函件所載之建議，黑龍之資產淨值於資產及負債轉讓協議完成時須達約人民幣107,000,000元。由於資產及負債轉讓協議(經資產及負債轉讓補充協議及資產及負債轉讓第二份補充協議所修訂)之條款仍須進一步修訂，本公司將於資產及負債轉讓協議之條款已最後落實時作出進一步公佈。

於二零零七年十一月十五日，國中(天津)與黑龍訂立第二份補充協議，據此，訂約雙方協定，將黑龍待售股份之代價修訂為人民幣420,000,000元(約等於437,500,500港元)。

於二零零七年十二月十七日，國中(天津)與黑龍訂立第三份補充協議，協定將國中(天津)將承擔之股權分置改革代價由最高人民幣173,000,000元增至人民幣192,500,000元。代價將以(i)就黑龍收購水務項目豁免該筆貸款人民幣173,000,000元；及(ii)支付按每股黑龍A股人民幣0.2元之基準應付黑龍A股持有人之人民幣19,500,000元之方式支付。

因此，黑龍之董事信納按持續經營基準編製財務資料屬適宜。

(b) 收益確認

倘經濟利益流入黑龍且收益可予以可靠計算時，收益可按下列基準確認：

- (i) 於黑龍已將產品運至客戶，而客戶已收到產品且有關應收賬款可合理地確認可予以收回時，確認貨品銷售之收入；
- (ii) 租賃收入按有關租賃協議予以確認；及
- (iii) 利息收入乃按時間基準參考未償還本金額按適用利率計算。

(c) 物業、廠房及設備

除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。

在建工程指在建物業、廠房及設備按直接成本減去任何減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。當在建工程於竣工並準備投入使用时，成本轉撥至適當類別之物業、廠房及設備。

除在建工程外，物業、廠房及設備之折舊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	:	2.11% 至 4.32%
計算機	:	9.50% 至 13.57%
廠房及機器	:	6.79% 至 10.56%
機動車輛	:	7.92%

資產剩餘價值及可使用年期於各結算日作出檢討並視乎情況作出調整。

倘資產之賬面值較其估計可收回數額為高，該資產之賬面值會立即撇減至可收回數額（附註3）。

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，並於損益表中確認。

(d) 租賃土地權益

租賃土地權益指就租賃土地之預付租金。租賃土地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。

(e) 存貨

存貨按成本值及可變現淨值之較低者，並就陳舊或滯銷產品作出充分準備後入賬。成本以先入先出基準計算，如為製成品，則包括直接材料、直接工資及適當比例之生產費用。可變現淨值乃根據估計售價減預期完成及出售所需之任何成本計算。

(f) 貿易及其他應收賬項

貿易及其他應收賬項最初按公平值入賬，其後則採用實際利息法按已攤銷成本(扣除減值撥備)計量。在有客觀證據證明黑龍將無法按應收賬項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。債務人存在嚴重財政困難、有破產或財務重組的可能，以及拖欠或延遲付款等，則表明貿易及其他應收賬項存在減值。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。撥備金額在損益表中確認。於撇銷後可收回數額已計入損益表。

(g) 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。

(h) 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損益表扣除，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(即產生現金單位)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損益表。

(i) 退休福利成本

定額供款退休福利計劃及國家管理退休福利計劃所作之供款於僱員提供服務而有權獲得有關供款時支取。

(j) 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損益表中確認。

除非黑龍有權無條件延遲償還負債直至結算日後最少十二個月,否則借貸將歸類為流動負債。

(k) 金融工具

倘黑龍之實體成為金融工具合約條文之訂約方,則於資產負債表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債首先按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(以公平值計入損益表之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本,於首次確認時計入金融資產及金融負債(如適用)之公平值或自金融資產及金融負債(如適用)之公平值扣除。就「以公平值計入損益表之金融資產及金融負債」而言,直接產生之交易成本於損益表即時確認。

(i) 金融資產

黑龍之金融資產分為貸款及應收賬款或可供出售之金融資產。所有定時之金融資產買賣於交易日確認或終止確認。定時之金融資產買賣指購買或出售根據有關市場規則或慣例設定之時限內交付之金融資產。所採納之會計政策載列於下文。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於首次確認後之各結算日,貸款及應收賬款(包括債務人、按金及預付款)採用實際利率法攤銷成本,並減任何已識別減值虧損列賬。倘有客觀證據顯示資產出現減值,則減值虧損會於損益表中確認,並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額計算。倘資產可收回金額之增幅能客觀地涉及確認減值後所發生之事件,則減值虧損會於以後期間撥回,惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之原來應攤銷成本。

可供出售之金融資產

至於並未於交投活躍之市場內報價且其公平值不能可靠計量之權益投資中可供出售之金融資產,則按成本減減值計量。至於歸類為可供出售之權益投資,損益表中確認之減值虧損其後將不會於損益表中撥回。

(ii) 金融負債及權益

由黑龍實體發行之金融負債及權益工具按所訂立之合約安排性質，以及金融負債及權益工具之定義而分類。權益工具為證明黑龍資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。就金融負債及權益工具而採納之會計政策載列如下。

金融負債

金融負債包括貿易及其他應付賬款、銀行及其他借貸、應付成員附屬公司款項，乃其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

權益工具

黑龍所發行之權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本入賬。

終止確認

當從資產收取現金流之權利屆滿時，或金融資產已轉讓而本集團已實質上轉移了與金融資產所有權有關之幾乎全部風險和報酬，會終止確認該項金融資產。一旦終止確認金融資產，資產之賬面值與已收代價及已直接在權益中確認之累計收益或虧損總和之差額會在損益表中確認。

於有關合約中規定之義務解除、取消或到期時，金融負債將終止確認。終止確認之金融負債之賬面值與已付或應付代價之間之差額會在損益表中確認。

(I) 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總額。現時應付稅項與損益表有別，因為其不包括其他年度之應課稅或可扣減之收入或支出，亦不包括永不課稅或不可扣減之項目。黑龍之現時稅項負債乃按結算日已制定或大致上制定之稅率計算。

遞延稅項確認乃就財務資料中資產及負債之賬面值及計算應課稅溢利所用相應稅基之間之差額，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，而遞延稅項資產乃在可能有可利用暫時時差扣稅之應課稅溢利時確認。若於一項交易中，因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分資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現之期間適用之稅率計算。遞延稅項於損益表中扣除或計入損益表，惟倘遞延稅項直接在股本中扣除或計入股本之情況除外，在此情況下遞延稅項亦會於股本中處理。

倘為同一稅務機構徵收所得稅，以及本實體擬按淨額基準結算現時稅項資產及負債，則可抵銷相關遞延稅項資產及負債。

(m) 租賃

將絕大部分擁有權之風險及回報轉嫁予承租人之租約分類為融資租約。所有其他租約均分類為經營租賃。

黑龍作為出租人

經營租賃之租金收入於有關租約期間按直線法於損益表確認。磋商及安排經營租賃之首次直接成本乃加入租賃資產之賬面值，及於租賃期內以直線法確認為支出。

黑龍作為承租人

根據經營租賃應付之租金會按直線法在有關租賃期內在損益表中扣除。作為訂立經營租賃激勵之已收及應收利益，會按直線法在整個租賃期內確認為租金支出減少。

(n) 外幣

財務資料以黑龍之功能及呈列貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額乃於彼等產生之期間在損益賬內確認。

(o) 撥備

當黑龍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。

(p) 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生之事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而黑龍並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生之事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。或然負債不會被確認，但會在財務資料中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

或然資產指因已發生之事件而可能產生之資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而黑龍並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在財務資料中披露。若實質確定有收到經濟效益時，此等效益才被確立為資產。

(q) 關連人士交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或對該方在作出財務及經營決策方面發揮重大影響力，則兩方視為有關連。倘有關人士受到同一控制或同一重大影響，亦視為有關連。關連人士可為個人(主要管理人員、重要股東及／或其直系親屬)或其他實體，包括黑龍之關連人士(該等實體為個人)可施加重大影響之實體，以及包括該等實體為黑龍僱員或黑龍之關連人士之任何實體而設之僱傭後福利計劃。

涉及關連人士之間轉讓資源或責任之交易被視為關連人士交易。

4. 關鍵會計判斷及估計不明確因素之主要來源

估計及判斷會被持續評估，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。然而，得出之會計估計將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。

物業、廠房及設備之可使用年限

黑龍之管理層就物業、廠房及設備釐定剩餘價值、可使用年限及有關折舊費用。該估計乃根據對類似性質及功能之物業及設備之實際剩餘價值及可使用年限之過往經驗進行，並可能因技術革新競爭對手之激烈競爭而有重大變動。當剩餘價值或可使用年限少於先前估計，及管理層將增加折舊費用，或撇銷或撇減技術上陳舊之資產。

估計貿易及貿易應收賬款之減值

減值虧損金額按資產之賬面值與按金融資產之原實際利率折舊之估計日後現金流之現值間之差額計算。管理層定期重新評估減值是否充足。如實際現金流動少於預期，可能會產生重大減值虧損。於有關期間確認之減值變動載於附註18。

存貨之可變現淨值

存貨之可變現淨值為正常業務過程中之估計售價減完成之估計成本及銷售開支。該等估計乃根據當前市況及過往經驗以及銷售類似性質貨品而作出，並可因市況變化而出現重大變動。管理層將於結算日對該等估計重行評估。

5. 金融工具**a. 財務風險管理目標及政策**

黑龍之主要金融工具包括應收賬款、按金及預付款、應收／應付關連方款項、銀行結餘、應付賬款及應計費用以及按金及預收款項。該等金融工具之詳情乃於個別附註中披露。與該等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保適時及有效地進行適當措施。

信貸風險

黑龍所面對有關其金融資產之最大信貸風險為計入資產負債表中之貿易及其他應收賬款之賬面值。黑龍已採取措施，以確保向具備適當信貸歷史之客戶銷售產品，以及黑龍定期對其客戶進行信貸評估。黑龍於收取貿易應收賬款及其他應收賬款之過往經驗，與所錄得之撥備一致，而董事認為已於賬目中就未能收回之應收賬款作出充足撥備。

黑龍亦根據權益擁有人之指示向同系附屬公司作出墊款。並無對關連人士設定信貸上限。

外匯風險

黑龍主要在中國經營業務，大部分交易以人民幣結算，於有關期間並無面對重大外匯風險。將人民幣兌換為外幣須受中國政府所頒佈之外匯管制規則及規例所限。

流動資金風險

於二零零七年九月三十日，黑龍有淨負債約人民幣110,449,000元。黑龍透過維持充足之已承諾及未承諾信貸融資以及手頭和銀行現金獲得流動資金。

流動性風險由管理層持續監控。載有銀行貸款到期日及與之有關之流動資金需求之報告定期向管理層發出供審閱。必要時，管理層就銀行貸款續期之事宜聯絡往來銀行。

下表列示黑龍非衍生金融負債之剩餘合約到期日。該等表格乃根據黑龍以黑龍可能被要求還款之最早日期為基礎之金融負債未折現現金流量而編製。下表包括利息及主要現金流量。

	加權平均 實際利率	一年以內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元
於二零零四年十二月三十一日					
貿易及其他應付賬款	不適用	340,359	—	—	—
應付一間關連公司之款項	不適用	—	—	—	—
銀行及其他借貸	6.49%	1,098,096	—	—	63,160
		<u>1,438,455</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>63,160</u>

	加權平均 實際利率	一年以內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元
於二零零五年十二月三十一日					
貿易及其他應付賬款	不適用	401,927	—	—	—
應付一間關連公司之款項	不適用	50,428	—	—	—
銀行及其他借貸	6.49%	1,048,096	—	—	63,160
		<u>1,500,451</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>63,160</u>
於二零零六年十二月三十一日					
貿易及其他應付賬款	不適用	448,116	—	—	—
應付一間關連公司之款項	不適用	50,428	—	—	—
銀行及其他借貸	7.67%	953,596	—	—	—
		<u>1,452,140</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零零七年九月三十日					
貿易及其他應付賬款	不適用	499,702	—	—	—
應付一間關連公司之款項	不適用	50,428	—	—	—
銀行及其他借貸	7.67%	953,596	—	—	—
		<u>1,503,726</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

利率風險

黑龍並無重大計息資產，故黑龍之收入及營運現金流量基本上不受市場利率波動之影響。

黑龍之利率風險主要來自銀行及其他借貸。按浮動利率授出之貸款令黑龍承受現金流量利率風險。黑龍於有關期間內並無利用任何利率掉期以對沖其所面臨之利率風險。

下表分析利率變動對下年度黑龍銀行貸款所產生於損益表之財務成本之影響。

	財務成本之變動 利率上升／(下跌) 0.5厘 人民幣千元
截至二零零四年十二月三十一日止年度	增加／(減少) 5,490
截至二零零五年十二月三十一日止年度	增加／(減少) 5,248
截至二零零六年十二月三十一日止年度	增加／(減少) 4,768
截至二零零七年九月三十日止期間	增加／(減少) 4,768

黑龍承受之市場風險或其管理及計量該等風險之方式並無變動。

b. 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按照公認定價模式根據折現現金流量分析或利用可觀察之現時市場交易之價格釐定。

黑龍之董事認為，於財務資料按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

由於該等工具之到期時間短，重大金融資產及負債之賬面值與彼等各自於二零零四年、二零零五年、二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日之公平值相若。

c. 資本風險管理

黑龍管理其資本以確保實體將能持續經營，並透過達致債務與股本之間最佳平衡而為股東爭取最大回報。

黑龍之資本架構包括債務，當中包括附註23披露之銀行及其他借貸以及母公司股權持有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利／(虧損))。

黑龍之董事每年檢討資本架構。作為該檢討之一部分，黑龍之董事考慮資本及發行股份以外之其他資金來源(包括來自關連方之借貸)之成本。根據黑龍董事之推薦意見，黑龍將透過籌集或償還借貸使其整體資本架構達到平衡。於有關期間目標、政策或進程並無任何變動。

d. 公平值之估計

金融資產及金融負債之公平值乃按照公認定價模式根據折現現金流量分析或利用可觀察之現時市場交易之價格釐定。

黑龍之董事認為，於財務資料按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

由於該等工具之到期時間短，重大金融資產及負債之賬面值與彼等各自於二零零四年、二零零五年、二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日之公平值相若。

6. 營業額及分類資料

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)
營業額－銷售貨品	<u>210,648</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

由於黑龍僅從事紙品之生產及市場推廣，加上黑龍於有關期間之分類收入及資產乃來自於中國之業務，並無按業務或地區劃分黑龍之分類資料分析。

7. 其他收益

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)
租金收入	—	1,500	4,500	4,500	—
利息收入	1,504	2	13	9	—
銷售廢料	550	—	—	—	—
出售物業、廠房 及設備之收益	16	—	—	—	—
捐贈收入	—	—	—	—	23,466
其他	—	—	164	164	33
	<u>2,070</u>	<u>1,502</u>	<u>4,677</u>	<u>4,673</u>	<u>23,499</u>

8. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)
撥回存貨撥備	3,385	—	—	—	—
撥回應收同系附屬公司 之減值虧損	—	—	197,700	197,700	754,904
	<u>3,385</u>	<u>—</u>	<u>197,700</u>	<u>197,700</u>	<u>754,904</u>

9. 員工成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及津貼	3,817	1,390	1,390	1,043	1,043
退休福利計劃供款	508	149	149	112	112
	<u>4,325</u>	<u>1,539</u>	<u>1,539</u>	<u>1,155</u>	<u>1,155</u>

(a) 董事酬金

於有關期間已付及應付各董事之袍金及其他酬金如下：

	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零零四年			
十二月三十一日止年度			
<i>執行董事</i>			
張偉東先生	45	6	51
程德惠先生	40	6	46
司廣成先生	35	5	40
李國民先生	35	5	40
彭文杰先生	—	—	—
張義山先生	35	5	40
何立新先生	35	5	40
<i>獨立非執行董事</i>			
王玉偉先生	30	4	34
周繼明先生	30	4	34
	<u>285</u>	<u>40</u>	<u>325</u>

	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零零五年			
十二月三十一日止年度			
<i>執行董事</i>			
張偉東先生	45	5	50
霍軍先生	40	4	44
陳毛四先生	35	4	39
何立新先生	35	4	39
高永紅先生	35	4	39
李寶忠先生	—	—	—
<i>獨立非執行董事</i>			
王玉偉先生	30	3	33
周繼明先生	30	3	33
錢彥敏先生	30	3	33
	<u>280</u>	<u>30</u>	<u>310</u>
	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零零六年			
十二月三十一日止年度			
<i>執行董事</i>			
張偉東先生	45	5	50
何立新先生	35	4	39
潘建宏先生	35	4	39
武摸捷先生	35	4	39
李西華先生	35	4	39
于海濤先生	35	4	39
<i>獨立非執行董事</i>			
王玉偉先生	30	3	33
周繼明先生	30	3	33
錢彥敏先生	30	3	33
	<u>310</u>	<u>34</u>	<u>344</u>

	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零零六年			
九月三十日止年度(未經審核)			
<i>執行董事</i>			
張偉東先生	34	4	38
何立新先生	26	3	29
潘建宏先生	26	3	29
武摸捷先生	26	3	29
李西華先生	26	3	29
于海濤先生	26	3	29
<i>獨立非執行董事</i>			
王玉偉先生	23	2	25
周繼明先生	23	2	25
錢彥敏先生	23	2	25
	233	25	258
	233	25	258
	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零零七年			
九月三十日止年度			
<i>執行董事</i>			
張偉東先生	34	4	38
何立新先生	26	3	29
潘建宏先生	26	3	29
武摸捷先生	26	3	29
李西華先生	26	3	29
于海濤先生	26	3	29
<i>獨立非執行董事</i>			
王玉偉先生	23	2	25
周繼明先生	23	2	25
錢彥敏先生	23	2	25
	233	25	258
	233	25	258

(b) 五名最高薪酬人士

於有關期間已付或應付黑龍五名最高薪酬人士之薪金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他福利	190	190	185	138	138
退休福利計劃供款	27	21	21	16	16
	<u>217</u>	<u>211</u>	<u>206</u>	<u>154</u>	<u>154</u>

於有關期間五名最高薪酬人士之薪金範圍均介乎零至人民幣1,000,000元。

(c) 於有關期間，黑龍並無向五名最高薪酬人士(包括董事及員工)支付任何酬金以作為加入黑龍之獎勵或作為離職之賠償。於有關期間概無董事放棄任何酬金。

10. 經營(虧損)/溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)
年內/期內(虧損)/溢利已扣除下列各項：					
核數師之酬金	300	300	300	—	—
物業、廠房及設備之折舊	71,157	70,870	68,851	53,153	51,697
租賃土地權益攤銷	—	—	—	—	11,324
物業、廠房及設備之減值虧損	21,236	100	1,919	1,919	—
可供出售金融資產減值虧損	50,000	—	—	—	—
存貨之減值虧損	—	9,243	2,746	2,746	16,225
貿易及其他應收賬款之減值虧損	105,971	—	3,119	3,119	—
應收同系附屬公司賬款之減值虧損	632,919	140,951	6,450	6,450	—
	<u>632,919</u>	<u>140,951</u>	<u>6,450</u>	<u>6,450</u>	<u>—</u>

11. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)
須於五年內悉數償還之 銀行及其他借貸之利息開支	80,510	75,198	78,590	61,048	60,130
毋須五年內悉數償還之 銀行及其他借貸之利息開支	1,536	1,536	—	—	—
	<u>82,046</u>	<u>76,734</u>	<u>78,590</u>	<u>61,048</u>	<u>60,130</u>

12. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)
即期中國所得稅	—	—	—	—	—
遞延稅項	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

由於黑龍於有關期間並無在香港錄得任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國所得稅乃按照中國相關法律及法規以適用稅率計算。根據中國內地相關法律及法規，黑龍適用之法定企業所得稅率為33%。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准通過中國企業所得稅法（「新企業所得稅法」）。新企業所得稅法引入一系列變動，自二零零八年一月一日起將企業所得稅率統一為25%。新企業所得稅法亦訂明，國務院將於適當時頒佈釐定應課稅溢利、稅務優惠及不追溯條文之進一步詳細措施及法規。黑龍將於國務院公佈其他法規時評估彼等之影響（如有）並於會計估計中計及任何變動。

有關期間之稅項與收益表記錄之年內／期內(虧損)／溢利之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元
除稅前(虧損)／溢利	<u>(974,345)</u>	<u>(340,043)</u>	<u>31,180</u>	<u>72,442</u>	<u>606,090</u>
按國內所得稅率33%					
計算之稅項	(321,534)	(112,214)	10,289	23,906	200,010
不可扣稅支出之稅務影響	310,812	49,597	3,791	3,791	13,078
毋須課稅收入之稅務影響	(1,117)	—	(65,241)	(65,241)	(213,088)
未確認稅項虧損之稅務影響	<u>11,839</u>	<u>62,617</u>	<u>51,161</u>	<u>37,544</u>	<u>—</u>
年內／期內稅項支出	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

由於難以估計未來溢利之來源，因此並無就未動用之稅項虧損確認遞延稅項資產。

13. 每股(虧損)／盈利

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零六年及二零零七年九月三十日止九個月，每股基本虧損乃按母公司股權持有人應佔年內／期內(虧損)／溢利分別為人民幣(974,345,000)元、人民幣(340,043,000)元、人民幣31,180,000元、人民幣72,442,000元(未經審核)及人民幣606,090,000元，以及於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零六年及二零零七年九月三十日止九個月期間已發行股份數目327,225,000股計算。

由於本公司於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零六年及二零零七年九月三十日止九個月並無發行在外具潛在攤薄影響之普通股，因此並無呈列截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零六年及二零零七年九月三十日止九個月之每股攤薄虧損。

14. 物業、廠房及設備

	在建工程 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	電腦 人民幣千元	廠房 及機器 人民幣千元	車輛 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於二零零四年一月一日	19,917	162,631	5,665	986,098	4,342	1,178,653
添置	1,319	2,812	11	200	2,451	6,793
出售	—	—	—	—	(550)	(550)
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日	21,236	165,443	5,676	986,298	6,243	1,184,896
添置	100	—	3	—	1,786	1,889
出售	—	—	—	(38,116)	(696)	(38,812)
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	21,336	165,443	5,679	948,182	7,333	1,147,973
添置	1,919	—	10	874	2,998	5,801
出售	—	—	—	—	(1,224)	(1,224)
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	23,255	165,443	5,689	949,056	9,107	1,152,550
添置	—	—	12	—	563	575
出售	—	(2,568)	—	—	(2,059)	(4,627)
於二零零七年九月三十日	23,255	162,875	5,701	949,056	7,611	1,148,498
累計折舊及減值						
於二零零四年一月一日	—	22,571	4,780	206,432	827	234,610
本年度支出	—	5,874	179	64,689	415	71,157
於出售時抵銷	—	—	—	—	(116)	(116)
確認減值虧損	21,236	—	—	—	—	21,236
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日	21,236	28,445	4,959	271,121	1,126	326,887
本年度支出	—	5,977	179	64,258	456	70,870
於出售時抵銷	—	—	—	(11,646)	(188)	(11,834)
確認減值虧損	100	—	—	—	—	100
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	21,336	34,422	5,138	323,733	1,394	386,023
本年度支出	—	5,958	180	62,101	612	68,851
於出售時抵銷	—	—	—	—	(17)	(17)
確認減值虧損	1,919	—	—	—	—	1,919
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	23,255	40,380	5,318	385,834	1,989	456,776
期內支出	—	4,473	136	46,605	483	51,697
於出售時抵銷	—	(140)	—	—	(935)	(1,075)
於二零零七年九月三十日	23,255	44,713	5,454	432,439	1,537	507,398
賬面淨值						
於二零零七年九月三十日	—	118,162	247	516,617	6,074	641,100
於二零零六年十二月三十一日	—	125,063	371	563,222	7,118	695,774
於二零零五年十二月三十一日	—	131,021	541	624,449	5,939	761,950
於二零零四年十二月三十一日	—	136,998	717	715,177	5,117	858,009

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及截至二零零七年九月三十日止九個月賬面值總計約為人民幣13,284,000元、人民幣13,278,000元、人民幣10,555,000元及人民幣9,194,000元之樓宇及賬面值總計約為人民幣49,151,000元、人民幣42,640,000元、人民幣36,177,000元及人民幣20,876,000元之廠房及機器已分別抵押為黑龍之借貸之抵押品。

物業、廠房及設備之抵押詳情載於附註25。

15. 租賃土地權益

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
成本				
年初／期初	-	-	-	-
添置	-	-	-	754,921
年末／期末	-	-	-	754,921
累計攤銷				
年初／期初	-	-	-	-
添置	-	-	-	11,324
年末／期末	-	-	-	11,324
賬面淨值				
年末／期末	-	-	-	743,597

租賃土地權益均位於中國，自二零零七年一月始為期五十年及以中期租賃持有。土地使用權於權利未到期之年內按直線法攤銷。

16. 可供出售金融資產

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
於中國之非上市證券投資，				
按成本	52,000	52,000	52,000	50,000
減：減值虧損	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)
	2,000	2,000	2,000	-

於結算日，所有可供出售金融資產為於中國成立之私有實體所發行之非上市股本證券中之投資。非上市股本投資以成本減任何減值虧損列賬（而非按公平值列賬）。由於(i)該投資之合理公平值估計範圍之可變性重大；或(ii)該範圍內各種估計之可能性不能合理評估及用於估計公平值，黑龍董事認為非上市股本投資之公平值不能可靠計量。因此，該等股本投資以成本減任何減值虧損列賬。

於有關期間內，該金額將毋需於結算日起計十二個月內償還。因此，該金額列為非流動金額。

黑龍之非上市證券於各結算日之詳情如下：

公司名稱	營運地點	已發行及繳足註冊 資本之詳情	黑龍應佔權益 之百分比	主要活動
黑龍江省宇華擔保 投資股份有限公司 (「宇華」)	中國	人民幣50,000,000元	16.67%	提供公司財務顧問服務、 投資管理、 融資計劃及經紀服務
哈爾濱報達印務 有限公司 (「報達印務」)	中國	人民幣2,000,000元	10%	提供印刷服務

於有關期間，黑龍分別持有宇華及報達印務已發行股本之16.67%及10%，該等公司分別於股東大會控制16.67%及10%之投票權。然而，其他股東可對宇華及報達印務之董事會組成行使重大控制權。因此，黑龍董事認為黑龍於宇華及報達印務並無重大影響。

於結算日期，黑龍董事認為可供出售投資之金額與其公平值相若。

17. 存貨

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
原材料	20,888	8,961	11,707	24,322
成品	1,328	414	414	4,024
	<u>22,216</u>	<u>9,375</u>	<u>12,121</u>	<u>28,346</u>
減：陳舊存貨撥備	(132)	(9,375)	(12,121)	(28,346)
	<u>22,084</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於有關期間之陳舊存貨累計撥備總額之變動如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
於年初／期初	3,517	132	9,375	12,121
撥備撥回	(3,385)	—	—	—
於年內／期內已確認之撥備	—	9,243	2,746	16,225
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於年末／期間末	<u>132</u>	<u>9,375</u>	<u>12,121</u>	<u>28,346</u>

18. 貿易及其他應收賬款

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
貿易應收賬款	147,995	124,774	101,787	97,596
減：貿易應收賬款之 累計減值虧損	<u>(97,596)</u>	<u>(97,596)</u>	<u>(97,596)</u>	<u>(97,596)</u>
	50,399	27,178	4,191	—
其他應收賬款	23,465	30,564	48,995	46,878
減：其他應收賬款之 累計減值虧損	<u>(19,584)</u>	<u>(19,584)</u>	<u>(22,703)</u>	<u>(22,703)</u>
	<u>54,280</u>	<u>38,158</u>	<u>30,483</u>	<u>24,175</u>

貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
一年內	42,839	—	—	—
一年至兩年內	7,560	27,178	—	—
二年至三年內	—	—	4,191	—
三年至四年內	—	—	—	—
四年至五年內	—	—	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於年末／期末	<u>50,399</u>	<u>27,178</u>	<u>4,191</u>	<u>—</u>

於有關期間，貿易及其他應收賬款之累計減值虧損總額之變動如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
於年初／期初	11,209	117,180	117,180	120,299
年內／期內確認之 減值虧損	<u>105,971</u>	<u>—</u>	<u>3,119</u>	<u>—</u>
於年末／期末	<u><u>117,180</u></u>	<u><u>117,180</u></u>	<u><u>120,299</u></u>	<u><u>120,299</u></u>
應佔：				
貿易應收賬款	97,596	97,596	97,596	97,596
其他應收賬款	<u>19,584</u>	<u>19,584</u>	<u>22,703</u>	<u>22,703</u>
	<u><u>117,180</u></u>	<u><u>117,180</u></u>	<u><u>120,299</u></u>	<u><u>120,299</u></u>

19. 應收同系附屬公司之款項

應收同系附屬公司之款項為無抵押、免息及於提出要求時收回。

黑龍董事認為應收關連人士之款項之賬面值與其公平值相若。

20. 現金及現金等值

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
銀行結餘及現金	<u>2,145</u>	<u>982</u>	<u>993</u>	<u>499</u>

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日，絕大部分現金及現金等值均以人民幣列賬，人民幣為非自由兌換幣種及從中國匯款出境受限於中國政府之外匯限制。

銀行結餘及現金包括短期到期按市場利率計息之銀行存款及手頭現金。

21. 貿易及其他應付賬款

貿易應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
一年內	945	—	—	—
一年至兩年內	8,261	945	—	—
兩年至三年內	—	8,261	815	—
超過三年	—	—	8,261	9,067
貿易應付賬款總額	9,206	9,206	9,076	9,067
應計項目	6,207	6,952	5,717	5,809
應付利息	120,183	196,260	253,126	313,256
其他應付款項	204,763	189,509	180,197	171,570
	<u>340,359</u>	<u>401,927</u>	<u>448,116</u>	<u>499,702</u>

黑龍董事認為貿易及其他應付賬款之賬面值與其公平值相若。

22. 應付關連公司款項

應付一間關連公司之款項為無抵押、免息及於提出要求時償還。

黑龍董事認為應付一間關連公司之款項之賬面值與其公平值相若。

23. 銀行及其他借貸

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
非流動				
其他貸款—有抵押	<u>63,160</u>	<u>63,160</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
流動				
銀行貸款—無抵押	911,920	861,920	821,920	525,810
銀行貸款—有抵押	126,676	126,676	126,676	—
其他貸款—有抵押	—	—	—	427,786
信託收據貸款	<u>59,500</u>	<u>59,500</u>	<u>5,000</u>	<u>—</u>
	<u>1,098,096</u>	<u>1,048,096</u>	<u>953,596</u>	<u>953,596</u>

上述貸款之到期日分析如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
接獲通知或於一年內	1,098,096	1,048,096	953,596	953,596
一年至二年內	—	—	—	—
二年至三年內	—	—	—	—
超過三年	63,160	63,160	—	—
	<u>1,161,256</u>	<u>1,111,256</u>	<u>953,596</u>	<u>953,596</u>
減：於一年內列入流動負債 下之到期結算款項	<u>(1,098,096)</u>	<u>(1,048,096)</u>	<u>(953,596)</u>	<u>(953,596)</u>
一年後到期結算之款項	<u>63,160</u>	<u>63,160</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
按幣種分折之借貸 —以人民幣結算	<u>1,161,256</u>	<u>1,111,256</u>	<u>953,596</u>	<u>953,596</u>

於有關期間內，黑龍違反若干與銀行之貸款協議之條件，因此黑龍並無擁有無條件權利將付款之日期推遲至結算日後最少十二個月後，因此，借貸分類為流動負債。

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及由二零零七年一月一日至二零零七年九月三十日止期間借貸之年利率分別介乎5.31%至7.67%、5.31%至7.67%、7.67%至7.67%（二零零六年一月一日至二零零六年九月三十日：7.67%）

其他貸款為獨立第三方授出之貸款並按固定息率6.67%計息。

部分借貸由最終控股公司、同系附屬公司及獨立第三方擔保並亦由黑龍所擁有之資產抵押。黑龍之抵押資產詳情及有關人士為黑龍之借貸所提供之公司擔保載於附註25。

24. 股本

	股份數目				股本			
	於十二月三十一日			於二零零七年	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十日	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十日
	'000	'000	'000	'000	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
每股人民幣一元之 普通股								
法定	<u>327,225</u>	<u>327,225</u>	<u>327,225</u>	<u>327,225</u>	<u>327,225</u>	<u>327,225</u>	<u>327,225</u>	<u>327,225</u>
已發行及繳足	<u>327,225</u>	<u>327,225</u>	<u>327,225</u>	<u>327,225</u>	<u>327,225</u>	<u>327,225</u>	<u>327,225</u>	<u>327,225</u>

25. 抵押資產

於結算日期，黑龍就擔保銀行融資及授予黑龍之其他貸款信貸之抵押資產之賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
物業、廠房及設備	<u>62,435</u>	<u>55,918</u>	<u>46,732</u>	<u>30,070</u>

26. 主要非現金交易

於二零零七年一月十二日，黑龍以代價約人民幣754,921,000元(附註15)收購一項租賃土地權益，有關代價透過以下公司之往來賬戶支付：(i)齊齊哈爾造紙有限公司支付款項約人民幣722,172,000元；(ii)齊齊哈爾冰刀工業有限公司支付款項約人民幣8,177,000元及(iii)黑龍江黑龍紙業有限公司支付款項約人民幣24,555,000元支付。

27. 承擔

經營租賃承擔

作為出租人

於結算日，黑龍已與租戶就其廠房及機器訂立下列將來最低租賃付款：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
少於一年	—	4,500	—	—
多於一年	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>4,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

28. 退休福利計劃

黑龍於中國之僱員為由中國政府營運之國家管理退休福利計劃之成員。黑龍須上繳其工資之若干百分比至退休福利計劃以為該計劃提供資金。有關退休福利計劃之義務僅為於其計劃下上繳規定之金額。

29. 重大關連人士交易

黑龍及其關連方，包括其他國有企業於有關期間在日常業務過程中訂立之重大關連人士交易概要如下：

(a) 應收同系附屬公司款項

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
齊齊哈爾造紙 有限公司	922,188	919,872	722,172	—
黑龍第一印刷廠	1,400	1,400	1,400	1,400
齊齊哈爾冰刀 工業有限公司	8,177	8,177	8,177	—
黑龍江黑龍紙業 有限公司	23,907	24,555	24,555	—
	<u>955,672</u>	<u>954,004</u>	<u>756,304</u>	<u>1,400</u>

(b) 重大關連人士交易

公司	交易性質	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
齊齊哈爾造紙	購買原材料	99,634	—	—	—	—
齊齊哈爾造紙	支付開支	23,224	—	—	—	—
齊齊哈爾造紙	收購租賃土地權益	—	—	—	—	754,921
齊齊哈爾造紙	償還銀行及其他貸款	—	—	197,700	197,700	—
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>197,700</u>	<u>197,700</u>	<u>—</u>

(c) 主要管理層酬金

黑龍主要管理層均為董事，其酬金披露於附註9。

30. 訴訟

中鋼設備公司就有關約人民幣30,000,000元之發展中物業發展合約之索償發出傳票及起訴書。已就該等款項查封租賃土地權利或權益。黑龍之董事認為，該案結果尚不確定，無須作出撥備。請參閱本通函附錄七「訴訟」一段，以了解有關此訴訟之詳細資料。

31. 結算日後事項

於二零零七年九月三十日後概未發生任何重大結算日後事項。

VI. 結算日後財務報表

概無就二零零七年九月三十日後之任何期間編製黑龍之經審核財務報表。

3. 黑龍完成收購之集團之未經審核備考財務資料

下文乃黑龍完成收購之集團之未經審核財務資料，摘自本公司於二零零八年一月三十一日之通函。

	貴集團於 二零零七年 九月三十日 千港元	黑龍於 二零零七年 九月三十日 千港元	小計 千港元	調整 #2 千港元	調整 #5 千港元	經擴大 集團 千港元
非流動資產						
投資物業	379,003	–	379,003			379,003
租賃土地權益及土地使用權	39,543	774,580	814,123	(663,122)		151,001
物業、廠房及設備	687,379	667,813	1,355,192	(667,813)		687,379
商譽	7,571	–	7,571		436,243	443,814
其他非流動資產	2,404	–	2,404			2,404
	<u>1,115,900</u>	<u>1,442,393</u>	<u>2,558,293</u>			<u>1,663,601</u>
流動資產						
供出售之發展中物業	391,477	–	391,477			391,477
存貨	821	–	821			821
貿易及其他應收賬款以及預付款	243,598	25,182	268,780	(25,182)	(36,458)	207,140
以公平值計入損益表之金融資產	186	–	186			186
銀行結餘—信託及獨立賬戶	5,931	–	5,931			5,931
現金及現金等值	119,423	520	119,943	(520)	(424,356)	(304,933)
	<u>761,436</u>	<u>25,702</u>	<u>787,138</u>			<u>300,622</u>
流動負債						
貿易及其他應付賬款以及已收訂金	282,216	520,523	802,739	(520,523)		282,216
應付一間關連公司款項	280,924	52,529	333,453	(52,529)		280,924
稅項	474	16,765	17,239	(16,765)		474
於一年內到期之有抵押銀行借貸	97,104	993,329	1,090,433	(993,329)		97,104
於一年內到期之無抵押其他借貸	30,000	–	30,000			30,000
於一年內到期之融資租賃承擔	71	–	71			71
	<u>690,789</u>	<u>1,583,146</u>	<u>2,273,935</u>			<u>690,789</u>
淨流動資產/(負債)	<u>70,647</u>	<u>(1,557,444)</u>	<u>(1,486,797)</u>			<u>(390,167)</u>
總資產減流動負債	<u>1,186,547</u>	<u>(115,051)</u>	<u>1,071,496</u>			<u>1,273,434</u>
權益						
股本	800,919	340,859	1,141,778		(340,859)	800,919
股份溢價及儲備	172,176	(455,910)	(283,734)	226,509	229,401	172,176
貴公司權益持有人應佔權益	973,095	(115,051)	858,044			973,095
少數股東權益	7,033	–	7,033		86,887	93,920
	<u>980,128</u>	<u>(115,051)</u>	<u>865,077</u>			<u>1,067,015</u>
非流動負債						
於一年後到期之有抵押銀行借貸	203,480	–	203,480			203,480
於一年後到期之融資租賃承擔	108	–	108			108
可換股票據	–	–	–			–
遞延稅項負債	2,831	–	2,831			2,831
	<u>206,419</u>	<u>–</u>	<u>206,419</u>			<u>206,419</u>
	<u>1,186,547</u>	<u>(115,051)</u>	<u>1,071,496</u>			<u>1,273,434</u>

未經審核備考經調整綜合資產及負債報表附註：

1. 數字乃摘錄自本通函附錄二所載之財務資料，並按人民幣0.96元兌1港元之匯率兌換為港元。
2. 於二零零七年五月十七日及二零零七年六月二十九日，國中(天津)水務有限公司(「國中(天津)」)(貴公司擁有其94.05%權益之附屬公司)與黑龍集團公司(「黑龍集團」)就收購黑龍全部70.21%已發行股本訂立有條件協議及補充協議。作為收購事項條件之一，黑龍與黑龍江省鶴城建設投資發展有限公司(「鶴城」)於二零零七年五月十六日訂立資產及負債轉讓協議，並於二零零七年七月九日訂立資產及負債轉讓補充協議(「資產及負債轉讓協議」)。

根據資產及負債轉讓協議，黑龍已同意於資產及負債轉讓協議成為無條件之日將其資產及負債(連同所有相關合約、權利及負債)轉讓予鶴城。根據該函件所載之建議，於完成資產及負債轉讓協議後，黑龍淨資產擬達致人民幣107,000,000元(約等於111,457,000港元)。
3. 於二零零七年十一月十五日，國中(天津)與黑龍訂立第二份補充協議，據此，訂約雙方協定，將黑龍待售股份之代價修訂為人民幣420,000,000元(約等於437,500,000港元)。
4. 於二零零七年十二月十七日，國中(天津)與黑龍訂立第三份補充協議，協定將國中(天津)將承擔之代價由最高人民幣173,000,000元(約等於180,208,000港元)增至人民幣192,500,000元(約等於200,521,000港元)。代價將以(i)就黑龍收購水務項目豁免該幣貸款人民幣173,000,000元(約等於180,208,000港元)；及(ii)支付按每股黑龍A股人民幣0.2元(約等於0.21港元)之基準應付黑龍A股持有人之人民幣19,500,000元(約等於20,313,000港元)之方式支付(「股權分置改革之代價」)。
5. 調整代表按已付收購代價超出黑龍於二零零七年九月三十日之可辨識資產及負債之公平值之數額計算之因收購黑龍70.21%股本權益產生之商譽。根據香港財務報告準則第3號業務合併(「香港財務報告準則第3號」)，貴集團將應用購買法將黑龍之收購列賬。於應用購買法時，黑龍之可辨識資產、負債及或然負債將於收購事項完成日期按公平值列入貴集團之總和資產負債表。因收購事項產生之任何商譽或折讓將按貴集團之購買價相對貴集團於黑龍在收購事項完成日期之可辨識資產、負債及或然負債所擁有權益之盈餘或虧絀釐定。因業務合並產生之負商譽須即時於綜合損益表內確認。

- (i) 因收購事項產生之商譽約436,243,000港元乃按如下方法計算得出：

	於二零零七年 九月三十日 千港元
黑龍淨資產之公平值	291,665
少數股東權益(黑龍公平值之29.79%)	(86,887)
	<hr/>
商譽	204,778
	<hr/>
黑龍待售股份之現金代價	641,021
	<hr/> <hr/>
現金代價	604,563
收購訂金	36,458
	<hr/>
代價總額	641,021
	<hr/> <hr/>

- (ii) 黑龍待售股份之代價總額根據第二份補充協議為437,500,000港元(附註3)；根據第三份補充協議則為200,521,000港元(附註4)；及黑龍轉讓之直接交易成本約為3,000,000港元。
- (iii) 現金及現金等值備考調整約604,563,000港元指作為收購代價一部分支付之現金約401,042,000港元、作為股權分置改革代價支付之200,521,000港元(其中該筆貸款人民幣173,000,000元(約等於180,208,000港元)應於綜合時抵銷)及收購事項之直接交易成本約3,000,000港元。訂金之備考調整36,458,000港元指已於二零零七年七月十日付予賣方作為收購事項之部分代價之人民幣35,000,000元(約等於36,000,000港元)。
6. 於作出上述備考調整之後，備考綜合資產負債表顯示現金及現金等值短少304,933,000港元。短少數額將以貴集團之內部資源支付，如貴公司按貴公司於二零零七年七月八日所公布就股份認購訂立認購協議及授出可換股票據認購權，以確保貴集團擁有充足營運資金進行收購事項。根據認購協議，貴公司同意(i)配發及發行合共2,700,000,000股每股面值0.10港元之普通股予張揚先生及(ii)以20,000,000港元之溢價授出可換股票據認購權，即按每股換股股份0.10港元之換股價認購本金總額650,000,000港元之首批可換股票據認購權及本金總額1,200,000,000港元之第二批可換股票據之認購權。於結算日後，貴公司於二零零七年十月三日向張揚先生發行及配發2,700,000,000股貴公司每股面值0.1港元之普通股。亦於二零零七年十月一日至十二月三十一日期間，首批認購權已獲悉數行使，貴公司已發行本金總額為650,000,000港元之所有首批可換股票據。

1. 財務資料概要

中國管業截至二零零六年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零零七年六月三十日止六個月之已刊發業績及資產與負債之概要摘錄自中國管業之年報及中期報告，載列如下：

綜合損益表

	附註	截至二零零七年			
		六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元	十二月三十一日 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額		274,792	617,556	522,921	445,260
銷售成本		(201,216)	(450,174)	(391,852)	(320,609)
毛利		73,576	167,382	131,069	124,651
其他收入		830	2,478	2,347	25,033
其他收益，淨額		542	3,618	2,421	253
銷售及分銷成本		(8,066)	(19,357)	(13,840)	(11,352)
行政費用		(37,709)	(77,952)	(68,583)	(77,532)
經營溢利		29,173	76,169	53,414	61,053
財務費用		(1,397)	(4,553)	(2,301)	(817)
除稅前溢利		27,776	71,616	51,113	60,236
稅項		(5,268)	(12,314)	(8,589)	(9,961)
年度溢利		<u>22,508</u>	<u>59,302</u>	<u>42,524</u>	<u>50,275</u>
歸屬於：					
該公司股東		22,508	59,302	42,524	50,430
少數股東權益		—	—	—	(155)
		<u>22,508</u>	<u>59,302</u>	<u>42,524</u>	<u>50,275</u>
每股盈利					
— 基本	(3)	<u>0.19 港仙</u>	<u>24.52 港仙</u>	<u>17.58 港仙</u>	<u>20.85 港仙</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
股息		<u>4,837</u>	<u>14,511</u>	<u>12,093</u>	<u>12,093</u>

綜合資產負債表

	十二月三十一日			
	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	8,235	4,111	5,025	4,935
投資物業	32,446	16,800	16,800	16,800
其他資產	779	779	779	–
其他投資	–	–	–	629
租約按金	258	306	2,058	176
遞延稅項資產	1,491	1,143	1,216	918
	<u>43,209</u>	<u>23,139</u>	<u>25,878</u>	<u>23,458</u>
流動資產				
存貨	223,514	233,634	202,558	174,636
貿易及其他應收款項	174,432	161,099	129,165	131,464
按公平值計入損益表之金融資產	–	3,501	3,038	–
買賣證券	81	–	–	2,253
可收回稅項	190	190	798	316
銀行結餘及現金	54,950	101,219	63,824	66,538
	<u>453,167</u>	<u>499,643</u>	<u>399,383</u>	<u>375,207</u>
資產總值	<u><u>496,376</u></u>	<u><u>522,782</u></u>	<u><u>425,261</u></u>	<u><u>398,665</u></u>
權益				
該公司權益持有人應佔				
資本及儲備				
股本	24,185	24,185	24,185	24,185
儲備	323,913	306,005	261,214	230,783
擬派股息	4,837	9,674	7,256	7,256
	<u>352,935</u>	<u>339,864</u>	<u>292,655</u>	<u>262,224</u>
權益總額	<u>352,935</u>	<u>339,864</u>	<u>292,655</u>	<u>262,224</u>

綜合資產負債表(續)

	二零零七年		十二月三十一日	
	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
負債				
非流動負債				
借貸	—	—	—	1,667
遞延稅項負債	571	—	—	—
	<u>571</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,667</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	55,641	49,594	58,904	64,792
應付關連公司款項	—	968	—	—
應付稅項	8,776	6,100	1,608	4,926
借貸	78,453	126,256	72,094	65,056
	<u>142,870</u>	<u>182,918</u>	<u>132,606</u>	<u>134,774</u>
負債總額	<u>143,441</u>	<u>182,918</u>	<u>132,606</u>	<u>136,441</u>
權益及負債總額	<u>496,376</u>	<u>522,782</u>	<u>425,261</u>	<u>398,665</u>
流動資產淨值	<u>310,297</u>	<u>316,725</u>	<u>266,777</u>	<u>240,433</u>
資產總值減流動負債	<u>353,506</u>	<u>339,864</u>	<u>292,655</u>	<u>263,891</u>

附註

- (1) 核數師就該集團截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年之賬目所發出之報告並無任何保留意見。
- (2) 董事並不知悉有任何其他披露資料須根據香港財務報告準則或香港公司條例之規定在該集團各有關年報內披露為特殊及/或非經常項目。
- (3) 每股基本盈利乃按該集團之股東應佔溢利及期內已發行股份之加權平均股數12,092,700,000股計算。二零零七年、二零零六年、二零零五年及二零零四年已發行普通股之加權平均數已予追溯調整，以反映於二零零七年八月三十一日之股份拆細之影響。

2. 中國管業集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

下文乃中國管業截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，摘自中國管業截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報：

綜合損益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	5	617,556	522,921
銷售成本	8	(450,174)	(391,852)
毛利		167,382	131,069
其他收入	6	2,478	2,347
其他收益，淨額	7	3,618	2,421
銷售及分銷成本	8	(19,357)	(13,840)
行政費用	8	(77,952)	(68,583)
經營溢利		76,169	53,414
財務費用	9	(4,553)	(2,301)
除稅前溢利		71,616	51,113
稅項	10	(12,314)	(8,589)
年度溢利		<u>59,302</u>	<u>42,524</u>
歸屬於： 該公司股東		<u>59,302</u>	<u>42,524</u>
每股盈利			
— 基本	15	<u>24.52 港仙</u>	<u>17.58 港仙</u>
— 攤薄	15	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
股息	12	<u>14,511</u>	<u>12,093</u>

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	4,111	5,025
投資物業	17	16,800	16,800
其他資產	19	779	779
租約按金	21	306	2,058
遞延稅項資產	27	1,143	1,216
		<u>23,139</u>	<u>25,878</u>
流動資產			
存貨	20	233,634	202,558
貿易及其他應收款項	21	161,099	129,165
按公平值計入損益表之金融資產	22	3,501	3,038
可收回稅項		190	798
銀行結餘及現金	23	101,219	63,824
		<u>499,643</u>	<u>399,383</u>
資產總值		<u><u>522,782</u></u>	<u><u>425,261</u></u>
權益			
該公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	25	24,185	24,185
儲備	26	306,005	261,214
擬派股息	12	9,674	7,256
權益總額		<u><u>339,864</u></u>	<u><u>292,655</u></u>
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	49,594	58,904
應付關連公司款項	32	968	—
應付稅項		6,100	1,608
借貸	28	126,256	72,094
		<u>182,918</u>	<u>132,606</u>
權益及負債總額		<u><u>522,782</u></u>	<u><u>425,261</u></u>
流動資產淨值		<u><u>316,725</u></u>	<u><u>266,777</u></u>
資產總值減流動負債		<u><u>339,864</u></u>	<u><u>292,655</u></u>

資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資	18	86,938	86,938
流動資產			
按金、預付款項及其他應收款項		217	224
應收附屬公司款項	18	28,132	70,301
可收回稅項		190	—
銀行結餘及現金	23	44,699	370
		73,238	70,895
資產總值		160,176	157,833
權益			
該公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	25	24,185	24,185
儲備	26	118,362	118,638
擬派股息		9,674	7,256
權益總額		152,221	150,079
負債			
流動負債			
其他應付款項及應計費用		7,955	7,525
應付稅項		—	229
負債總額		7,955	7,754
權益及負債總額		160,176	157,833

綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	該公司權益持有人應佔					
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	合併儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
二零零五年一月一日	24,185	29,345	34,115	3,700	170,879	262,224
股東應佔溢利	—	—	—	—	42,524	42,524
已派股息(附註12)						
二零零四年末期股息	—	—	—	—	(7,256)	(7,256)
二零零五年中期股息	—	—	—	—	(4,837)	(4,837)
二零零五年十二月三十一日	<u>24,185</u>	<u>29,345</u>	<u>34,115</u>	<u>3,700</u>	<u>201,310</u>	<u>292,655</u>
二零零六年一月一日	24,185	29,345	34,115	3,700	201,310	292,655
股東應佔溢利	—	—	—	—	59,302	59,302
已派股息(附註12)						
二零零五年末期股息	—	—	—	—	(7,256)	(7,256)
二零零六年中期股息	—	—	—	—	(4,837)	(4,837)
二零零六年十二月三十一日	<u>24,185</u>	<u>29,345</u>	<u>34,115</u>	<u>3,700</u>	<u>248,519</u>	<u>339,864</u>

綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
來自經營業務之現金流量			
來自營運之現金流量	29	4,625	20,646
已付利息		(4,553)	(2,301)
已付稅項		(7,141)	(12,687)
經營業務之現金(流出)／流入淨額		(7,069)	5,658
來自投資活動之現金流量			
購入物業、廠房及設備之金額		(1,491)	(2,148)
出售物業、廠房及設備之所得款項		38	277
購入其他資產		—	(150)
購入按公平值計入損益表之金融資產		(36,098)	(20,262)
出售按公平值計入損益表之金融資產		37,468	19,785
按公平值計入損益表之金融資產之已收股息		146	151
已收利息		2,332	697
投資活動之現金流入／(流出)淨額		2,395	(1,650)
來自融資活動之現金流量			
償還銀行借貸		(1,686)	(1,314)
信託收據貸款增加		55,848	6,685
已付股息		(12,093)	(12,093)
融資活動之現金流入／(流出)淨額		42,069	(6,722)
現金及現金等值增加／(減少)淨額		37,395	(2,714)
於一月一日之現金及現金等值		63,824	66,538
於十二月三十一日之現金及現金等值		101,219	63,824
現金及現金等值分析			
銀行結餘及現金	23	101,219	63,824

賬目附註

1. 一般資料

世貿彬記集團有限公司(「該公司」)及其附屬公司(統稱「該集團」)主要從事建築材料(主要是喉管和管件)之貿易。

該公司乃於百慕達註冊成立之有限公司，註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。該公司以香港聯合交易所有限公司為主要上市市場。

除另有註明者外，此等綜合賬目之呈列單位為港幣千元(千港元)。此等綜合賬目已於二零零七年四月十六日獲董事會批准刊發。

2. 主要會計政策概要

於編製此等綜合賬目時採用之主要會計政策載列如下。除另有註明外，該等政策已貫徹應用於所呈列之所有年度。

(a) 編製基準

世貿彬記集團有限公司之綜合賬目乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合賬目按照歷史成本慣例編製，並就重估按公平值計入損益表之金融資產及金融負債及投資物業(乃按公平值列賬)作出調整。

編製符合香港財務報告準則之賬目須採用若干關鍵會計估算。在應用該集團會計政策之過程中，管理層須行使其判斷。涉及大量判斷或繁複之範疇，或假設及估算對綜合賬目而言屬重要之範疇，已於附註4披露。

(i) 於二零零六年生效惟與該集團業務並不相關之準則、修訂及詮釋

下列準則、修訂及詮釋須強制應用於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間，惟與該集團業務並不相關或對該集團並無重大影響：

- 香港會計準則第19號(修訂本)－「精算損益、集團計劃及披露」；
- 香港會計準則第21號(修訂本)－「海外業務的淨投資」；
- 香港會計準則第39號(修訂本)－「預測集團間交易的現金流量對沖會計處理」；
- 香港會計準則第39號(修訂本)－「公平值期權」；
- 香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)－「財務擔保合約」；
- 香港財務報告準則第6號「礦產資源的勘探和評估」；
- 香港財務報告準則第1號(修訂本)「首次採納國際財務報告準則」以及香港財務報告準則第6號(修訂本)「礦產資源的勘探及評估」；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定一項安排是否包含租賃」；

2. 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 於二零零六年生效惟與該集團業務並不相關之準則、修訂及詮釋(續)

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第5號「對拆卸、復原及環境復修基金權益的權利」；及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第6號「參予特殊市場－電氣及電力設備廢料－產生之負債」。

(ii) 尚未生效及該集團並無提早採納之準則及對現有準則之修訂及詮釋

該集團並無提早採納下列已頒佈並強制該集團自二零零六年五月一日或之後開始之會計期間或較後期間須予採納之準則及對現有準則之詮釋：

香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」及香港會計準則第1號之補充修訂「財務報告之呈報－資本披露」，均已於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。香港財務報告準則引進有關財務工具之新披露規定。該集團將由二零零七年一月一日起應用香港財務報告準則第7號，惟預期該集團財務工具之分類及估值不會因此而受到任何影響；

香港財務報告準則第8號「營運分部」於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。根據香港財務報告準則第8號，分部乃實體之主要營運決策者定期檢討之實體部份。項目乃按中期報告之方式而呈報。該集團將由二零零九年一月一日起應用香港財務報告準則第8號；

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號「香港財務報告準則第2號的範圍」於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號規定考慮涉及發行股本工具之交易－當中已收取之可識別代價低於已發行股本工具之公平價值－是否屬於香港財務報告準則第2號的範圍。該集團將由二零零七年一月一日起應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號，惟預期不會對該集團之賬目造成任何影響；

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號「中期財務報告及減值」於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號規定於中期期間確認之商譽、股本工具投資及按成本計算之金融資產投資之減值虧損不得於其後之結算日撥回。該集團將由二零零七年一月一日起應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號，惟預期不會對該集團之賬目造成任何影響；及

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號－「香港財務報告準則第2號，集團及庫存股份交易」於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號訂明若干種類之交易須根據香港財務報告準則第2號按以股本結算或以現金結算之交易方式入賬。此項詮釋亦訂明涉及同一集團內兩間或以上實體之以股份支付交易的會計方式。該集團將由二零零八年一月一日起應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號，惟預期不會對該集團之賬目造成任何影響。

2. 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(iii) 尚未生效及與該集團業務並不相關之對現有準則的詮釋

下列為已頒佈並強制該集團自二零零六年三月一日或之後開始之會計期間或較後期間起生效採納，惟與該集團業務並不相關之對現有準則的詮釋：

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號「按香港會計準則第29號「嚴重通脹經濟下之財務報告」應用重列法」於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號訂明指引，倘實體所採用之功能貨幣之經濟體系出現嚴重通脹，而有關經濟體系於上一個期間並無出現嚴重通脹時，如何於申報期間應用香港會計準則第29號之規定。由於概無集團實體擁有嚴重通脹經濟之貨幣作為其功能貨幣，香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號與該集團之業務並不相關；

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號「重新評估嵌入式衍生工具」於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號規定，實體於開始訂立合約時，須評估嵌入式衍生工具是否須獨立於主合約，並列作衍生工具。其後不得進行重估，除非合約之條款變動，致使根據合約之規定令現金流量作出重大調整，在此情況下則可能須進行重估。由於概無集團實體更改合約條款，香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號與該集團之業務並無關係；及

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號「服務特許權安排」於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號為經營者提供公共至私人服務特許權安排提供會計指引。由於概無集團實體參與服務特許權安排，香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號與該集團之業務並無關係。

(b) 綜合賬目

綜合賬目包括該公司及其所有附屬公司編製至十二月三十一日止之財務報表。

附屬公司指該集團持有其過半數投票權，從而有權監控其整體財務及經營政策之所有實體(包括為特殊目的而成立之實體)。評估該集團是否控制另一實體時，會考慮現時可予行使或可轉換之潛在投票權是否存在及有效。

附屬公司自控制權轉移至該集團之日起全面綜合入賬，並於控制權終止時停止作綜合入賬。

該集團採用收購會計法為該集團所收購之附屬公司列賬。收購成本為於交易當日所獲資產之公平值、所發行之股本工具及所產生或承擔之負債，加上直接歸屬予收購事項之成本。在商業合併過程中所收購之可辨別資產、所承擔之負債及或然負債，均於收購當日按其公平值作出初步計量，而毋須計及任何少數股東權益。收購成本超出該集團應佔所收購之可辨別淨資產之差額乃列作商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司淨資產之公平值，則有關差額將直接在損益表內確認。

2. 主要會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

集團旗下公司間之交易、結餘及交易未變現收益互相對銷。除非交易提供已轉讓資產減值之證據，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司之會計政策已於有需要時作出更改，以確保與該集團所採納政策一致。

在該公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本扣除減值虧損撥備列賬。該公司乃按已收及應收之股息將附屬公司之業績列賬。

(c) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

該集團每個實體於賬目所列項目均以有關實體營運之主要經濟環境所用貨幣(「功能貨幣」)列值。綜合賬目以該公司之功能及呈列貨幣港元列值。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日期之匯率兌換為功能貨幣。結算該等交易及按年結時匯率兌換以外幣呈列貨幣資產及負債所產生匯兌損益均於損益表確認。

非貨幣項目(例如按公平值計入損益表之股本工具)之換算差額乃呈報為公平值損益之一部份。非貨幣項目(例如分類為可供出售金融資產之股本)之換算差額，計入權益項下公平值儲備。

(iii) 集團旗下公司

集團旗下所有功能貨幣與呈列貨幣不同之實體(均為非高通脹經濟之貨幣)之業績及財務狀況，按以下方式換算為呈列貨幣：

- (i) 各資產負債表所呈列資產及負債，按結算日之收市匯率換算；
- (ii) 各損益表之收入及支出，按平均匯率換算(惟此平均值並非該等交易日期通行匯率具累積效應之合理約數除外，在此情況下，收入及支出乃於交易日期換算)；及
- (iii) 所有匯兌差額將確認為權益項下獨立項目。

綜合賬目時，換算於外國實體之淨投資所產生之匯兌差額列入股東權益。出售外國業務時，該等匯兌差額於損益表確認為出售收益或虧損之一部份。

2. 主要會計政策概要(續)

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備，包括租賃物業裝修、廠房、機器及設備，以及傢俬及裝置與汽車乃按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括因收購該等項目而直接產生之支出。

僅在與該項目相關之未來經濟效益有可能歸屬於該集團及能可靠地計算出項目成本之情況下，其後成本方會包括於資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。已更換零件的賬面值已被剔除入賬。所有其他維修及保養於其產生之財政期間內於損益表內支銷。

物業、廠房及設備之折舊乃以直線法，按主要年率介乎20%至30%分配成本。

資產之剩餘價值及可使用年期將會於各結算日作出檢討及調整(如適用)。

倘資產之賬面值大於其估計可收回金額，則資產之賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售損益乃通過比較所得款項與賬面值而釐定並於損益表確認。

(e) 投資物業

持作長期租金收益或資本增值或兩者兼備且並非該集團旗下各公司所佔用之物業，乃分類為投資物業。

投資物業包括根據經營租約持有之土地及根據融資租約持有之樓宇。

當符合分類為投資物業之其他要求時，以經營租約持有之土地亦分類及入賬作投資物業。該經營租約乃當作融資租約入賬。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計量。

投資物業於初步確認後按公平值列賬。公平值以活躍市場價格為基準，並在有需要之情況下根據特定資產之性質、地點或條件調整公平值。此等估值方法乃符合國際估值準則委員會(International Valuation Standards Committee)頒佈之指引。此等估值每年由外聘估值師審閱。

投資物業之公平值反映(其中包括)現時租賃之租金收入及根據現時市況假設可自日後租賃取得之租金收入。

倘投資物業其後支出之相關未來經濟利益有可能流入該集團，而且能可靠地計量該項目之成本，則該項支出會計入該項資產之賬面值。所有其他維修及保養成本則在其產生之財政期間在損益表內支銷。

公平值之變動在損益表內確認。

2. 主要會計政策概要(續)

(e) 投資物業(續)

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期之公平值，就會計目的而言變為其成本。現正興建或發展供日後用作投資物業之物業，被分類為物業、廠房及設備，並按成本列賬，直至建築或發展完成為止，屆時重新分類為投資物業並其後按投資物業列賬。

根據香港會計準則第16號，若物業、機器及設備的某個項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期之賬面值與公平值的任何差額在權益中確認為物業、機器及設備之重估。然而，若公平值收益將以往的減值虧損撥回，該收益於損益表確認。

(f) 附屬公司投資及非金融資產之資產減值

無既定可使用年期之資產毋須攤銷，並會至少每年就減值進行測試。當出現事件或情況改變顯示未必能收回賬面值時，則會檢討減值。須攤銷之資產於出現事件或情況改變顯示未必能收回賬面值時檢討減值。減值虧損就資產賬面值超過其可收回金額(即資產公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者)之差額確認。就評估減值而言，資產按可獨立辨認現金流量之最低水平(現金產生單位)分類。若商譽以外之資產出現減值，則會於各申報日期檢討撥回減值之機會。

(g) 租約(作為經營租約之承租人)

凡資產擁有權之絕大部份風險及回報由出租人保留之租約均分類為經營租約。該等經營租約(扣減任何源自出租人之已收金額後)產生之租金按租期以直線法在損益表中支銷。

(h) 會所債券

會所債券按成本減任何減值虧損撥備列賬。

(i) 按公平值計入損益表之金融資產

按公平值計入損益表之金融資產持作買賣。倘若購入金融資產之主要目的是於短期內出售，即歸入此類。除非衍生工具被指定為對沖工具，否則亦須歸類為持作買賣之金融資產。此類資產歸類為流動資產。

常規購入及出售金融資產在交易日確認－交易日指該集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平值計入損益表之所有金融資產，投資初始成本按公平值加交易成本確認。按公平值計入損益表之金融資產，初步按公平值確認，而交易成本則在損益表支銷。當從投資收取現金流量之權利經已到期或經已轉讓，而該集團已將擁有權之絕大部份風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。

按公平值計入損益表之金融資產的公平值變動所產生之盈虧，列入產生期間之損益表。來自按公平值計入損益表之金融資產的股息收入，於該集團收取有關款項之權利確定時在損益表確認。

2. 主要會計政策概要(續)**(h) 會所債券(續)****(i) 按公平值計入損益表之金融資產(續)**

有報價投資之公平值根據目前之買盤價計算。若某項金融資產之市場並不活躍(及就非上市證券而言)，該集團利用估值技術訂出公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同之其他工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，充分利用市場數據而儘量少依賴實體特有之數據。

該集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產經已減值。就股本工具於損益表確認之減值虧損不會在損益表撥回。貿易應收款項之減值測試載於附註2(k)。

(j) 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括購買之所有成本及使用存貨達致目前之地點及狀況之其他成本，乃按加權平均法計算。可變現淨值為日常業務範圍之估計售價減去適用之可變銷售開支。

(k) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值及其後採用實際利率法按攤銷成本，扣除減值撥備入賬。在有客觀證據證明該集團將無法按應收款項之原訂條款收回全部款項時，該集團須就貿易及其他應收款項提撥減值準備。準備金額乃資產賬面值與估計未來現金流量現值之差額，以實際利率法貼現。資產之賬面值透過使用準備賬戶削減，而有關虧損數額則在損益表內的行政開支中確認。如貿易及其他應收款項無法收回，其會與貿易及其他應收款項內的準備賬戶撇銷。之前已撇銷之款項如其後收回，將撥回損益表中的行政開支內。

(l) 現金及現金等值

現金及現金等值包括手頭現金及銀行活期存款。

(m) 股本

普通股乃列作權益。

(n) 貿易應付款項

貿易應付款項初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

(o) 僱員福利**(i) 僱員假期**

僱員可享有之年假及長期服務假期在彼等放假時確認。截至結算日該公司就僱員提供服務而享有年假及長期服務假期之估計負債而提撥撥備。

2. 主要會計政策概要(續)

(o) 僱員福利(續)

(i) 僱員假期(續)

僱員在放病假及產假時，此等假期方獲確認。

(ii) 花紅計劃

倘該集團因僱員所提供之服務而擁有現時之法定或推定責任，並能可靠地估計須履行之該責任，則預計之花紅支出成本將確認為一項負債。

花紅計劃之負債預期於十二個月內償還，並按照預期於償還時將予支付之金額而計算。

(iii) 支付退休金之責任

在二零零零年十二月採納強制性公積金(「強積金」)計劃後，該集團在香港之所有員工已參與強積金計劃。根據此計劃，僱員及該集團均須向計劃作出供款，該筆供款乃按個別僱員每月基本薪金5%計算，上限為1,000港元。該集團向此計劃作出之供款將列入開支，而此計劃之資產與該集團之資產分開持有，並由獨立管理之基金另行持有。

(p) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在賬目之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。

遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延稅項乃就於附屬公司投資所產生之短暫時差而撥備，但假若該集團可以控制短暫時差之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

(q) 借貸

借貸初步按公平值(扣除已產生之交易成本)確認。借貸其後按攤銷成本列賬；如扣除交易成本後之所得款項及贖回價值出現差額，則於借貸期內以實際利率法在損益表內確認。

除非該集團有權無條件將債務結算日期遞延至結算日後至少十二個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

2. 主要會計政策概要(續)

(r) 收益確認

收益包括銷售貨品及提供服務之銷售額之公平值，並已扣除增值稅、回扣及折扣並對銷該集團內公司間之銷售。收益確認如下：

(i) 貨品銷售

貨品銷售收益於集團向客戶交付產品而客戶已接納產品，且有關應收款合理確定可予收回時確認。

(ii) 服務提供

服務提供收益乃於提供有關服務之會計期間內確認。

(iii) 投資物業之租金收入總額

投資物業之租金收入總額以直線法於各租約之年期內確認。

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

(v) 股息收入

股息收入於收取款項之權利確立時確認。

(s) 股息分派

向該公司股東作出之股息分派在有關股息獲該公司股東批准之期間，於該集團賬目內確認為負債。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

該集團業務須面對各種財務風險，包括外匯風險、利率風險、信貸風險及價格風險。該集團之整體風險管理計劃主要針對不可預測之金融市場，並致力降低潛在不利因素對該集團財務表現之影響。

(a) 外匯風險

該集團於香港經營業務並因為營運涉及多種貨幣(主要是澳元、歐羅、美元及人民幣)而面對外匯風險。未來商業交易產生外匯風險。為降低外幣風險，該集團根據其風險管理政策就預計極可能進行之外幣交易訂立外幣遠期合約。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 利率風險

該集團之公平值利率風險涉及以浮動利率計息之借貸(該等借貸詳情見附註28)。此外，該集團之計息銀行借貸承受利率變動風險。該集團之銀行借貸之利率及償還條款分別於附註28披露。

(c) 信貸風險

倘對方於二零零六年十二月三十一日未能履行彼等之承擔，則該集團就每類已確認金融資產而須承受之最大信貸風險為已於綜合資產負債表列值之資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，該集團管理層已委派一組人員負責制訂信貸限額、信貸審批及其他監控措施，以確保採取跟進措施收回逾期未付之債項。此外，該集團定期評估每項個別貿易應收款項之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。就此而言，該公司董事認為該集團之信貸風險已大幅降低。

該集團並無集中之信貸風險，有關風險乃分散至多個其他方及客戶。

(d) 價格風險

於各結算日，該集團之持有作買賣用途投資乃按公平值計量。因此，該集團須承受股本證券價格風險。管理層藉持有不同風險範圍之投資之組合而管理此類風險。

3.2 公平值估算

於活躍市場上交易之金融工具，其公平值是按資產負債表結算日之市場報價計算。集團持有之金融資產以現行買入價作為市場報價。

貿易應收款項及貿易應付款項之賬面值減減值撥備後為其公平值之合理相若之數。披露金融負債之公平值乃根據集團同類金融工具之現行市場利率對未來合約現金流量貼現而估算。

4. 關鍵會計估算及判斷

估算及判斷會持續作評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括預期日後出現在有關情況下相信屬合理之事件。

4.1 關鍵會計估算及假設

該集團就未來作出估算和假設，而所得出之會計估算難免偏離實際之相關業績。下文討論之估算和假設有很大機會令下一個財政年度之資產及負債賬面值出現重大調整。

4. 關鍵會計估算及判斷(續)

4.1 關鍵會計估算及假設(續)

物業、廠房及設備之可使用年期

該集團於二零零六年十二月三十一日之物業、廠房及設備賬面淨值為5,025,000港元。該集團對其廠房及機器於其估計可使用年期三至五年內進行減值處理，經計及其估計剩餘價值後，採用直線法按年率20%至30%，由設備投入生產之日開始計算。估計可使用年期及該集團將設備投入生產之日期乃反映董事於該期間內之估計，即該集團計劃日後從物業、廠房及設備之使用中可獲取之經濟利益。

貿易及其他應收款項之減值撥備

該集團貿易及其他應收款項之減值撥備政策以可收回性評估及管理層判斷為基礎。評估該等應收款項之最終變現能力需要進行大量判斷，包括客戶之現時信譽及過往收款記錄。倘該集團客戶財務狀況日趨惡化，削弱其付款能力，則須提撥額外準備。

存貨撥備

該集團管理層於各結算日審核存貨項目之銷售前景並對確認為不再適合銷售之過時及滯銷庫存品進行撥備。管理層估計此等製成品及在製品之可變現淨值主要根據最近期之發票價格及目前市況而釐定。該集團於各結算日對每種產品進行盤點，並對過時品種作出撥備。

所得稅

該集團需繳付香港及中華人民共和國(「中國」)之所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。日常業務運作過程中有大量交易及計算未能就稅項作最終釐定。該集團根據估計是否須繳付額外稅項而確認預計稅務審核事宜之負債。倘有關事宜之最終評稅結果有異於最初記錄之數額，則有關差額會影響到釐定有關數額之期間之所得稅及遞延稅項撥備。

5. 營業額及分類資料

該集團主要從事建材(主要為喉管及管件)之貿易及分銷。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額		
銷售喉管及管件	616,463	521,820
租金收入	960	884
貨倉分租	133	211
運輸收入	—	6
	<u>617,556</u>	<u>522,921</u>

5. 營業額及分類資料(續)

由於批發業務之營業額及資產佔該集團之總營業額及資產之90%以上，故毋須呈列業務分部資料。

由於該集團逾90%之營業額及經營溢利均源自香港，故未有呈列地區分部資料。

6. 其他收入

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息收入	2,332	697
按公平值計入損益表之金融資產之股息收入	146	151
保險賠償	—	1,499
	<u>2,478</u>	<u>2,347</u>

7. 其他收益，淨額

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
匯兌收益淨額	2,053	1,933
出售按公平值計入損益表之金融資產所套現之 收益淨額	1,565	488
	<u>3,618</u>	<u>2,421</u>

8. 開支性質

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
存貨成本	441,013	382,460
核數師酬金	590	518
物業、廠房及設備折舊	2,082	2,058
員工福利開支(包括董事酬金(附註14))	57,432	51,866
土地及樓宇經營租約	13,940	10,467
出售物業、廠房及設備之虧損/(收益)	285	(277)
撥回法律賠償撥備	—	(1,500)
貿易及其他應收款項之減值	1,500	4,000
滯銷存貨之撥備	1,908	2,498
就按公平值計入損益表之金融資產之估值 (收益)/虧損淨額	(268)	180
其他開支	29,001	22,005
	<u>547,483</u>	<u>474,275</u>
代表：		
銷售成本	450,174	391,852
銷售及分銷成本	19,357	13,840
行政費用	77,952	68,583
	<u>547,483</u>	<u>474,275</u>

9. 財務費用

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行借貸利息	4,537	2,282
其他	16	19
	<u>4,553</u>	<u>2,301</u>

10. 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
現行稅項：		
－香港利得稅	12,060	8,435
－海外稅項	427	587
－以往年度超額撥備	(246)	(135)
遞延稅項(附註27)	73	(298)
	<u>12,314</u>	<u>8,589</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利依稅率17.5%(二零零五年：17.5%)提撥準備。海外溢利稅項乃按照截至本年度之估計應課稅溢利按該集團經營業務國家之現行稅率計算。

該集團除稅前溢利之稅項與使用該公司主要營業地區稅率計算之理論稅額之差額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利	<u>71,616</u>	<u>51,113</u>
按稅率17.5%(二零零五年：17.5%)計算	12,533	8,945
其他國家不同稅率之影響	213	275
動用先前未確認之稅項虧損	(49)	(35)
未確認稅項虧損	—	35
毋須課稅收入之稅務影響	(210)	(251)
不可扣稅開支之稅務影響	—	53
以往年度超額撥備	(246)	(135)
遞延稅項調整(附註27)	73	(298)
	<u>12,314</u>	<u>8,589</u>

11. 股東應佔溢利

在該公司賬目內處理之股東應佔溢利為14,235,000港元(二零零五年：11,447,000港元)。

12. 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已派中期股息每股普通股0.02港元 (二零零五年：0.02港元)	4,837	4,837
擬派末期股息每股普通股0.04港元 (二零零五年：0.03港元)	9,674	7,256
	<u>14,511</u>	<u>12,093</u>

在二零零七年四月十六日舉行之大會上，董事建議派付末期股息每股普通股0.04港元。有關之擬派股息並未在賬目內確認為應派股息，惟將會反映為截至二零零七年十二月三十一日止年度之保留溢利分派部份。

13. 員工福利開支(包括董事酬金)

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
工資及薪金	56,171	50,541
終止僱用福利	68	356
退休金成本—強制性公積金	1,193	969
	<u>57,432</u>	<u>51,866</u>

14. 董事之酬金

(a) 年內向該公司董事已付及應付予之酬金總額如下：

姓名	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元	退休計劃之 集團供款 千港元	二零零六年 酬金總計 千港元	二零零五年 酬金總計 千港元
曾仲賢	—	1,972	3,476	12	5,460	4,176
曾賢	—	2,894	3,510	12	6,416	5,173
陳焯佳	—	2,389	633	12	3,034	2,896
曾錫賢	—	1,289	210	6	1,505	4,429
曾銀鐘	—	1,797	3,488	12	5,297	4,025
魏翠玲	—	488	207	12	707	703
黃華安	120	—	—	—	120	120
陳旭明	120	—	—	—	120	120
黃國熹	120	—	—	—	120	120
二零零六年總計	<u>360</u>	<u>10,829</u>	<u>11,524</u>	<u>66</u>	<u>22,779</u>	<u>—</u>
二零零五年總計	<u>360</u>	<u>10,467</u>	<u>10,863</u>	<u>72</u>	<u>—</u>	<u>21,762</u>

14. 董事之酬金(續)

(b) 董事酬金介乎以下組別：

	二零零六年	二零零五年
酬金組別		
零至1,000,000港元	4	4
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—
2,500,000港元以上	4	5
	<u>9</u>	<u>9</u>

付予獨立非執行董事之酬金達360,000港元(二零零五年：360,000港元)。

(c) 年內該集團五位最高薪人士均為該公司董事。其酬金詳情反映於附註14(a)。

(d) 年內並無董事放棄任何酬金，而該集團並無向董事支付酬金作為加入該集團或加入時之獎勵或作為離職補償。

15. 每股盈利

每股基本盈利乃按該集團之股東應佔溢利59,302,000港元(二零零五年：42,524,000港元)及年內已發行股份之加權平均股數241,854,000股(二零零五年：241,854,000股)計算。

由於在二零零六年及二零零五年兩個年度內並無攤薄潛在普通股，故此並無呈列該兩個年度之每股攤薄盈利。

16. 物業、廠房及設備

按成本：

	租賃物業 裝修 千港元	辦公室 傢俬、裝置 及設備 千港元	文儀設備 千港元	機械及 設備 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
二零零五年一月一日							
成本	6,771	516	111	2,717	4,575	12,388	27,078
累積折舊	(3,871)	(516)	(72)	(2,082)	(4,429)	(11,173)	(22,143)
賬面淨值	2,900	—	39	635	146	1,215	4,935
截至二零零五年十二月三十一日							
止年度							
年初賬面淨值	2,900	—	39	635	146	1,215	4,935
添置	825	—	64	303	24	932	2,148
折舊	(808)	—	(11)	(395)	(43)	(801)	(2,058)
賬面淨值	2,917	—	92	543	127	1,346	5,025
二零零五年十二月三十一日							
成本	7,596	516	175	3,020	4,599	13,320	29,226
累積折舊	(4,679)	(516)	(83)	(2,477)	(4,472)	(11,974)	(24,201)
賬面淨值	2,917	—	92	543	127	1,346	5,025
截至二零零六年十二月三十一日							
止年度							
年初賬面淨值	2,917	—	92	543	127	1,346	5,025
添置	37	—	55	293	801	305	1,491
出售	(323)	—	—	—	—	—	(323)
折舊	(821)	—	(29)	(335)	(167)	(730)	(2,082)
賬面淨值	1,810	—	118	501	761	921	4,111
二零零六年十二月三十一日							
成本	7,232	516	195	3,313	5,400	6,530	23,186
累積折舊	(5,422)	(516)	(77)	(2,812)	(4,639)	(5,609)	(19,075)
賬面淨值	1,810	—	118	501	761	921	4,111

折舊支出2,082,000港元(二零零五年：2,058,000港元)已於行政費用項下支銷。

17. 投資物業

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初及年末	16,800	16,800

按賬面淨值計算該集團投資物業之權益分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於香港按下列年期持有： 租賃期介乎 10 至 50 年	16,800	16,800

Lawson David & Sung Surveyors Limited (一間獨立之合資格物業估值師行) 按投資物業於二零零六年十二月三十一日之公開市值進行估值。

18. 於附屬公司之投資

該公司

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份成本值	86,938	86,938

附屬公司欠款並無抵押，且屬免息及須於要求時償還。

附屬公司之詳情如下：

公司	註冊成立地點及 法律實體類別	已發行及 繳足股本	應佔股權 百分比	主要業務 及營業地點
<i>直接持有：</i>				
World Trade Bun Kee (BVI) Ltd.	英屬維爾京群島， 有限責任公司	10,000 美元每股面值 1 美元之普通股	100%	投資控股 香港
<i>間接持有：</i>				
彬記(國際)有限公司	香港，有限責任公司	100 港元每股面值 1 港元之普通股	100%	買賣建築材料， 主要為喉管及 管件 香港
		3,000,000 港元 每股面值 1 港元之 無投票權遞延股份	0%	
時風物流有限公司	香港，有限責任公司	80,000 港元 每股面值 100 港元之普通股	100%	提供倉貯及 物流服務 香港

18. 於附屬公司之投資(續)

公司	註冊成立地點及 法律實體類別	已發行及 繳足股本	應佔股權 百分比	主要業務 及營業地點
興發貨倉有限公司	香港，有限責任公司	100,000 港元每股面值 100 港元之普通股	100%	提供倉貯服務 香港
紀嚴國際有限公司	香港，有限責任公司	600,000 港元 每股面值 1 港元之普通股	100%	提供代理服務 及投資控股 香港
德誠行工程有限公司	香港，有限責任公司	100,000 港元 每股面值 100 港元之普通股	100%	買賣建材、 提供代理 服務及 物業投資 香港
大益國際實業有限公司	香港，有限責任公司	100,000 港元 每股面值 1 港元之普通股	100%	買賣潔具產品、 光管及不銹鋼產品 香港
彬記建材(上海) 有限公司	中國，有限責任公司	200,000 美元 每股面值 1 美元之普通股	100%	買賣建築材料， 主要為喉管及管件 中國
彬記建材(廣州) 有限公司	中國，有限責任公司	2,500,000 港元 每股面值 1 港元之普通股	100%	製造及裝配 建築材料 中國
彬記建材及設備(澳門) 有限公司	澳門，有限責任公司	50,000 澳門幣 每股面值 1 澳門幣之普通股	100%	買賣建築材料， 主要為喉管及管件 澳門

19. 其他資產

會所債券：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初	779	629
添置	—	150
年末	<u>779</u>	<u>779</u>

20. 存貨

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
商品	<u>233,634</u>	<u>202,588</u>

於二零零六年十二月三十一日，滯銷存貨之撥備為9,348,000港元(二零零五年：7,440,000港元)。

已確認為支出並列入銷售成本項下之存貨成本為441,013,000港元(二零零五年：382,460,000港元)。

21. 貿易及其他應收款項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
貿易應收款項	142,480	120,718
減：應收款項減值撥備	<u>(2,200)</u>	<u>(5,707)</u>
貿易應收款項，淨額	140,280	115,011
預付款項	14,480	11,991
租約按金	2,529	2,281
其他應收款項	<u>4,116</u>	<u>1,940</u>
	161,405	131,223
減：非即期部份	<u>(306)</u>	<u>(2,058)</u>
即期部份	<u>161,099</u>	<u>129,165</u>

貿易及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。該等結餘主要以港元計值。

21. 貿易及其他應收款項(續)

貿易應收款項賬齡分析之詳情如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
即期至30天	43,407	41,480
31天至60天	37,345	31,307
61天至90天	24,280	23,279
91天至120天	21,354	11,309
超過120天	16,094	13,343
	<u>142,480</u>	<u>120,718</u>

該集團有大量客戶，因此其貿易應收款項之信貸風險並不集中。

22. 按公平值計入損益表之金融資產

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
在香港上市之權益證券之市價	<u>3,501</u>	<u>3,038</u>

按公平值計入損益表之金融資產之公平值變更於損益表確認。

所有權益證券之公平值乃根據其於活躍市場之目前買盤價而釐定。

23. 現金及現金等值

	該集團		該公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行及手頭現金	87,745	63,824	44,699	370
短期銀行存款	13,474	—	—	—
	<u>101,219</u>	<u>63,824</u>	<u>44,699</u>	<u>370</u>

該集團短期銀行存款之實際利率為4.03% (二零零五年：1.95%)。該等存款之到期日平均為21天 (二零零五年：24天)。

23. 現金及現金等值(續)

該集團及該公司之現金及現金等值之賬面值乃按以下貨幣計值：

	該集團		該公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
港元	95,940	62,877	44,699	370
歐元	3,133	—	—	—
美元	1,299	202	—	—
澳元	846	744	—	—
其他貨幣	1	1	—	—
	<u>101,219</u>	<u>63,824</u>	<u>44,699</u>	<u>370</u>

24. 貿易及其他應付款項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
貿易應付款項	7,123	5,690
應計費用及其他應付款項	42,471	53,214
	<u>49,594</u>	<u>58,904</u>

貿易應付款項賬齡分析之詳情如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
即期至30天	3,137	2,680
31天至60天	2,163	1,793
61天至90天	1,602	1,054
超過90天	221	163
	<u>7,123</u>	<u>5,690</u>

該集團之貿易及其他應付款項乃按以下貨幣計值：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
港元	47,029	58,597
美元	2,189	307
其他貨幣	376	—
	<u>49,594</u>	<u>58,904</u>

25. 股本

(a) 股本

	股份數目 千股	面值 千港元
每股面值0.10港元之普通股		
法定股本		
於二零零五年及二零零六年 一月一日及十二月三十一日	500,000	50,000
已發行及繳足股本：		
於二零零五年及二零零六年一月一日	241,854	24,185
於二零零五年及二零零六年 十二月三十一日	<u>241,854</u>	<u>24,185</u>

(b) 購股權

- (i) 根據該公司於二零零四年六月二十四日採納之購股權計劃(「該計劃」)之條款，該公司董事獲授權全權酌情邀請任何合資格人士(見董事會報告之定義)接納可認購該公司股份之購股權。認購價將由董事會釐定，惟不得低於(a)股份於有關購股權被視為按照該計劃條款將予授出及獲接納當日(「開始日期」)(須為聯交所經營證券交易業務之營業日(「交易日」))在聯交所每日報價表所報之收市價；(b)股份於緊接開始日期前連續五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(c)股份面值三者中之最高者。接納授出之購股權時，承授人須支付10港元之代價。根據該計劃授出之購股權涉及之股份最高數目，不得超過採納該計劃之日該公司已發行股本之10%為限。該計劃由二零零四年六月二十四日(採納該計劃之日)起計十年內有效。
- (ii) 年內，該公司並無授出購股權。於二零零六年十二月三十一日，亦無任何尚未行使之購股權(二零零五年：無)。

26. 儲備

該集團

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	合併儲備 (附註i) 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
二零零五年一月一日	29,345	34,115	3,700	170,879	238,039
股東應佔溢利	—	—	—	42,524	42,524
已派股息(附註12)					
二零零四年末期股息	—	—	—	(7,256)	(7,256)
二零零五年中期股息	—	—	—	(4,837)	(4,837)
	<u>29,345</u>	<u>34,115</u>	<u>3,700</u>	<u>201,310</u>	<u>268,470</u>
二零零五年十二月三十一日	<u>29,345</u>	<u>34,115</u>	<u>3,700</u>	<u>201,310</u>	<u>268,470</u>
擬派末期股息(附註12)	—	—	—	(7,256)	(7,256)
	<u>29,345</u>	<u>34,115</u>	<u>3,700</u>	<u>194,054</u>	<u>261,214</u>
二零零六年一月一日	29,345	34,115	3,700	201,310	268,470
股東應佔溢利	—	—	—	59,302	59,302
已派股息(附註12)					
二零零五年末期股息	—	—	—	(7,256)	(7,256)
二零零六年中期股息	—	—	—	(4,837)	(4,837)
	<u>29,345</u>	<u>34,115</u>	<u>3,700</u>	<u>248,519</u>	<u>315,679</u>
二零零六年十二月三十一日	<u>29,345</u>	<u>34,115</u>	<u>3,700</u>	<u>248,519</u>	<u>315,679</u>
擬派末期股息(附註12)	—	—	—	(9,674)	(9,674)
	<u>29,345</u>	<u>34,115</u>	<u>3,700</u>	<u>238,845</u>	<u>306,005</u>

26. 儲備(續)

該公司

	繳入盈餘 (附註 ii) 千港元	股份溢價 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
二零零五年一月一日	86,759	29,345	10,436	126,540
股東應佔溢利	—	—	11,447	11,447
已派股息(附註 12)				
二零零四年末期股息	—	—	(7,256)	(7,256)
二零零五年中期股息	—	—	(4,837)	(4,837)
二零零五年 十二月三十一日	<u>86,759</u>	<u>29,345</u>	<u>9,790</u>	<u>125,894</u>
擬派末期股息(附註 12)	—	—	(7,256)	(7,256)
	<u>86,759</u>	<u>29,345</u>	<u>2,534</u>	<u>118,638</u>
二零零六年一月一日	86,759	29,345	9,790	125,894
股東應佔溢利	—	—	14,235	14,235
已派股息(附註 12)				
二零零五年末期股息	—	—	(7,256)	(7,256)
二零零六年中期股息	—	—	(4,837)	(4,837)
二零零六年 十二月三十一日	<u>86,759</u>	<u>29,345</u>	<u>11,932</u>	<u>128,036</u>
擬派末期股息(附註 12)	—	—	(9,674)	(9,674)
	<u>86,759</u>	<u>29,345</u>	<u>2,258</u>	<u>118,362</u>

- (i) 因集團重組而帶來之該集團合併儲備，乃按集團重組購入之附屬公司股份面值與視作已發行之該公司股份面值間之差額而釐定。
- (ii) 該公司之繳入盈餘乃指該公司為換取 World Trade Bun Kee (BVI) Ltd. 全部已發行普通股而發行之股份面值與該公司所收購有關附屬公司於二零零零年十一月二十二日之資產淨值兩者間之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，繳入盈餘在符合有關無力償還債務之測試之情況下，可供分派予股東。在集團之賬目上，繳入盈餘重新分類為各有關附屬公司之儲備組成部分。
- (iii) 於二零零六年十二月三十一日，可作為分派之該公司儲備(包括繳入盈餘)達 98,691,000 港元(二零零五年：96,549,000 港元)。

27. 遞延稅項

遞延稅項乃按主要稅率17.5%（二零零五年：17.5%）以負債法就暫時差異作全數撥備。

遞延稅項資產賬之變動如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日	(1,216)	(918)
於損益表中扣除／（計入）之遞延稅項（附註10）	73	(298)
於十二月三十一日	<u>(1,143)</u>	<u>(1,216)</u>

遞延稅項（資產）／負債（在同一徵稅地區之結餘抵銷前）於年內之變動如下：

遞延稅項資產

	稅項折舊		撥備		合計	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日	(89)	(259)	(1,302)	(704)	(1,391)	(963)
在損益表扣除／（計入）	11	170	(334)	(598)	(323)	(428)
於十二月三十一日	<u>(78)</u>	<u>(89)</u>	<u>(1,636)</u>	<u>(1,302)</u>	<u>(1,714)</u>	<u>(1,391)</u>

遞延稅項負債

	稅項折舊	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日	175	45
在損益表扣除	396	130
於十二月三十一日	<u>571</u>	<u>175</u>
遞延稅項資產	(1,714)	(1,391)
遞延稅項負債	571	175
	<u>(1,143)</u>	<u>(1,216)</u>

28. 借貸

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行借貸	—	1,686
信託收據貸款	126,256	70,408
	<u>126,256</u>	<u>72,094</u>

該集團之借貸以港元為單位及按浮動利率計息，全數須於一年內償還。於二零零六年十二月三十一日，借貸之平均實際年利率為4.78%（二零零五年：5.18%）。

於二零零六年十二月三十一日，該集團之銀行融資共約315,125,000港元（二零零五年：284,125,000港元），其中包括透支、有期貸款及其他貿易融資。於二零零六年十二月三十一日，已動用之銀行融資約達143,931,000港元（二零零五年：93,577,000港元）。銀行融資由該公司提供的公司擔保作抵押。

29. 綜合現金流量表

年度溢利與經營活動產生之現金流入之對賬：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年度溢利	59,302	42,524
就以下項目作出調整：		
— 稅項	12,314	8,589
— 物業、廠房及設備之折舊	2,082	2,058
— 出售物業、廠房及設備之虧損／（收益）	285	(277)
— 撥回法律賠償撥備	—	(1,500)
— 就按公平值計入損益表之金融資產之估值 （收益）／虧損淨額	(268)	180
— 出售按公平值計入損益表之金融資產所套現之 收益淨額	(1,565)	(488)
— 利息收入	(2,332)	(697)
— 按公平值計入損益表之金融資產之股息收入	(146)	(151)
— 利息支出	4,553	2,301
營運資金變動		
— 存貨增加	(31,076)	(27,922)
— 貿易及其他應收款項（增加）／減少	(30,182)	417
— 貿易及其他應付款項減少	(9,310)	(4,388)
— 應付關連公司款項增加	968	—
經營業務之現金流入	<u>4,625</u>	<u>20,646</u>

於現金流量表內，出售物業、廠房及設備之所得款項包括：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
賬面淨值	323	—
出售物業、廠房及設備之（虧損）／收益	(285)	277
出售物業、廠房及設備之所得款項	<u>38</u>	<u>277</u>

30. 經營租約

(a) 作為承租人

於二零零六年十二月三十一日，該集團根據土地及樓宇不可撤銷經營租約之日後最低租金總額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	12,751	13,726
第二至第五年(包括首尾兩年)	6,234	10,875
	<u>18,985</u>	<u>24,601</u>

(b) 作為出租人

於二零零六年十二月三十一日，該集團根據投資物業不可撤銷經營租約之日後最低應收租賃賬款總額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	760	960
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	760
	<u>760</u>	<u>1,720</u>

31. 待決訴訟

彬記(國際)有限公司被傳訊為一客戶提出之訴訟之被告。該集團已呈遞答辯書。索賠之款項約為645,000港元另加其他相關費用。自一九九九年十一月起，該客戶並無採取進一步行動。董事認為該集團不會因該索賠蒙受任何損失，故並無需要作出撥備。

32. 關連人士交易

該公司由On Top Industrial Limited(「On Top」)控制。On Top為於英屬處女群島註冊成立之公司，其直接擁有該公司股份之50.61%。On Top由Jong Yee Limited(「Jong Yee」)、Kingsville Inc.(「Kingsville」)、Manhattan Properties Limited(「Manhattan」)及Click Fort Limited(「Click Fort」)所共同控制，其間接及共同地擁有該公司股份之23.82%。其餘25.57%之股份由不同人士廣泛地持有。

Jong Yee 乃Jong Yee Unit Trust之受託人。Jong Yee Unit Trust之所有單位均由Karney Trust擁有，後者之酌情受益人為曾仲賢先生之家族成員。

Kingsville 乃Kingsville Unit Trust之受託人。Kingsville Unit Trust之所有單位均由Fungming Trust擁有，後者之酌情受益人為曾銀鐘博士之家族成員。

Manhattan Properties 由Manhattan Trust之受託人St. George's Trust Company Limited擁有。Manhattan Trust之酌情受益人為曾仲賢先生之家族成員。

Click Fort 由曾廣生先生與曾廣輝先生所擁有。

32. 關連人士交易(續)

於年內，該集團曾於該集團之日常業務範圍內進行下列重大關連人士交易：

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
(a) 租賃開支支付予：			
彬記(香港)有限公司	(i)	4,632	3,266
彬記(中國)有限公司	(i)	1,500	1,320
Powerful Agents Limited	(i)	<u>5,532</u>	<u>3,925</u>

- (i) 該等公司由該公司若干董事實益擁有及控制。為租賃該集團之辦公室、零售店及貨倉，該公司向該等公司支付租金。

該集團與彬記(香港)有限公司、彬記(中國)有限公司及Powerful Agents Limited訂立租約，有關物業按獨立物業估值師行釐定之市場租金租予該集團。

(b) 年末結餘

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
彬記(香港)有限公司	386	—
彬記(中國)有限公司	121	—
Powerful Agents Limited	<u>461</u>	<u>—</u>
	<u>968</u>	<u>—</u>

應付關連公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還

(c) 主要管理人員補償

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金、花紅及其他短期僱員福利	24,433	23,781
退休金成本—強制性公積金	<u>410</u>	<u>108</u>
	<u>24,843</u>	<u>23,889</u>

3. 中國管業集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

下文乃中國管業截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，摘自中國管業截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報：

綜合損益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	5	522,921	445,260
銷售成本		(391,852)	(320,609)
毛利		131,069	124,651
其他收益	5	848	253
其他收入	5	7,574	25,033
銷售及分銷成本		(13,840)	(11,352)
行政費用		(71,684)	(77,125)
其他經營支出		(553)	(407)
經營溢利	6	53,414	61,053
財務費用	7	(2,301)	(817)
除稅前溢利		51,113	60,236
稅項	8	(8,589)	(9,961)
年度溢利		<u>42,524</u>	<u>50,275</u>
歸屬於：			
該公司股東應佔溢利	24	42,524	50,430
少數股東權益		—	(155)
		<u>42,524</u>	<u>50,275</u>
每股盈利			
— 基本	13	<u>17.58 港仙</u>	<u>20.85 港仙</u>
— 攤薄	13	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產			
非流動資產			
廠房及設備	14	5,025	4,935
投資物業	15	16,800	16,800
可供出售金融資產	17	779	—
其他投資		—	629
租約按金	19	2,058	176
遞延稅項資產	25	1,216	918
		25,878	23,458
流動資產			
存貨	18	202,558	174,636
貿易及其他應收款項	19	129,165	131,464
按公平值計入損益表之金融資產	20	3,038	—
買賣證券		—	2,253
可收回稅項		798	316
銀行結餘及現金	21	63,824	66,538
		399,383	375,207
資產總值		425,261	398,665
權益			
該公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	23	24,185	24,185
儲備	24	261,214	230,783
擬派股息	10	7,256	7,256
權益總額		292,655	262,224

		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
	附註		
負債			
非流動負債			
借貸	26	—	1,667
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	58,904	64,792
應付稅項		1,608	4,926
借貸	26	72,094	65,056
		<u>132,606</u>	<u>134,774</u>
負債總額		<u>132,606</u>	<u>136,441</u>
權益及負債總額		<u>425,261</u>	<u>398,665</u>
流動資產淨值		<u>266,777</u>	<u>240,433</u>
資產總值減流動負債		<u>292,655</u>	<u>263,891</u>

資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資	16	157,239	170,559
流動資產			
按金、預付款項及其他應收款項		224	223
可收回稅項		—	14
銀行結餘及現金		370	128
		594	365
資產總值		157,833	170,924
權益			
該公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	23	24,185	24,185
儲備	24	118,638	119,284
擬派股息	10	7,256	7,256
權益總額		150,079	150,725
負債			
流動負債			
其他應付款項及應計費用		7,525	20,199
應付稅項		229	—
負債總額		7,754	20,199
權益及負債總額		157,833	170,924

綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一月一日之權益總額		262,224	221,076
投資物業重估盈餘		—	2,811
年度溢利		42,524	50,430
股息	10	(12,093)	(12,093)
於十二月三十一日之權益總額		<u>292,655</u>	<u>262,224</u>

綜合現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
來自經營業務之現金流量	27(a)	20,646	21,388
已付利息		(2,301)	(817)
已付稅項		(12,687)	(7,612)
經營業務之現金流入淨額		5,658	12,959
來自投資活動之現金流量			
購入廠房及設備之金額		(2,148)	(17,247)
出售廠房及設備之所得款項		277	—
出售持有作銷售用途物業之所得款項		—	18,002
購入可供出售金融資產之金額		(150)	—
購入按公平值計入損益表之金融資產		(477)	—
銷售買賣證券		—	16
按公平值計入損益表之金融資產／ 買賣證券之已收股息		151	88
已收利息		697	165
投資活動之現金(流出)／流入淨額		(1,650)	1,024
來自融資活動之現金流量	27(b)		
新籌集銀行貸款		—	4,000
償還銀行貸款		(1,314)	(5,290)
信託收據貸款增加		6,685	14,606
已付股息		(12,093)	(12,093)
融資活動之現金(流出)／流入淨額		(6,722)	1,223
現金及現金等值(減少)／增加淨額		(2,714)	15,206
於一月一日之現金及現金等值		66,538	51,332
於十二月三十一日之現金及現金等值		63,824	66,538
現金及現金等值分析			
銀行結餘及現金	21	63,824	66,538

賬目附註

1. 一般資料

該公司乃於百慕達註冊成立之有限公司。該公司以香港聯合交易所有限公司為主要上市市場。

除另有註明者外，此等綜合賬目之呈列單位為港幣千元(千港元)。此等綜合賬目已於二零零六年四月十九日獲董事會批准刊發。

該公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司之業務詳情載於賬目附註16。

2. 主要會計政策概要

於編製此等綜合財務報表時採用之主要會計政策載列如下。除另有註明外，該等政策已貫徹應用於所呈列之所有年度。

(a) 編製基準

本綜合賬目乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合賬目按照歷史成本慣例編製，並就重估樓宇、可供出售金融資產、按公平值計入損益表之金融資產及金融負債及投資物業(乃按公平值列賬)作出調整。

編製符合香港財務報告準則之賬目須採用若干關鍵會計估算。在應用該公司會計政策之過程中，管理層須行使其判斷。涉及大量判斷或繁複之範疇，或假設及估算對綜合賬目而言屬重要之範疇，已於附註4披露。

於二零零五年，該集團已採納下列與其業務相關之全新／經修訂香港財務報告準則之準則及詮釋。二零零四年度之比較數字已根據相關規定按需要予以修訂。

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
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、會計估算及誤差之變更
香港會計準則第10號	結算日後事項
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21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連方披露
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈列
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39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則—詮釋第21號	所得稅—收回經重估非折舊資產
香港財務報告準則第2號	以股份為基礎之付款

2. 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

採納全新／經修訂香港會計準則第1、2、7、8、10、16、17、21、23、24、33及36號並無導致該集團之會計政策出現重大轉變。概括而言：

- 香港會計準則第1號對賬目之呈列及其他披露構成影響。
- 香港會計準則第2、7、8、10、16、23及36號對該集團之政策並無重大影響。
- 香港會計準則第21號對該集團之政策並無重大影響。各綜合實體之功能貨幣已根據經修訂準則之指引予以重新定值。
- 香港會計準則第24號對關連方之辨認及若干其他關連方披露構成影響。

採納香港會計準則第32號及第39號導致有關按公平值計入損益表之金融資產及可供出售金融資產之分類之會計政策出現變動。

採納經修訂香港會計準則第40號導致會計政策有所變動，投資物業之公平值變動記入損益表，作為其他收入之一部份。於過往年度，公平值之增加計入投資物業重估儲備。公平值之減少首先按組合基準與先前估值之增加互相抵銷，餘額於損益表內支銷。

採納經修訂香港會計準則－詮釋第21號導致計量重估投資物業所產生之遞延稅項負債之會計政策出現變動。該等遞延稅項負債之計量基準為透過使用該資產而收回其賬面值後所產生之稅務後果。於過往年度，該資產之賬面值預計可透過銷售予以收回。

採納香港財務報告準則第2號導致有關以股份為基礎之付款之會計政策出現變動，香港財務報告準則第2號規定董事及僱員所持該公司購股權之公平值(於購股權授出日釐定)須於歸屬期內支銷。於應用香港財務報告準則第2號前，該集團於該等購股權獲行使時，方會確認該等購股權之財務影響。根據相關過渡條文，該集團並無就於二零零二年十一月七日之後授出及於二零零五年一月一日之前歸屬之購股權應用香港財務報告準則第2號。比較數字並無重列。

會計政策之所有變動乃根據各相關準則(如適用)之過渡條文作出。該集團所採納之一切準則均須追溯應用，惟以下各項除外：

- 香港會計準則第16號－於資產置換交易中購入物業、廠房及設備項目之初次計量，僅就該準則生效期以後進行之交易按公平值列賬；
- 香港會計準則第39號－此準則並不容許就金融資產及負債作追溯確認、終止確認及計量；
- 香港會計準則第40號－鑒於該集團已採納公平值模式，該集團毋須重列比較資料。任何調整(包括重新分類投資物業重估盈餘之任何金額)已於二零零五年一月一日之保留溢利中作出相應之調整。

2. 主要會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目

綜合賬目包括該公司及其所有附屬公司編製至十二月三十一日止之財務報表。

附屬公司指該集團持有其過半數投票權，從而有權監控其整體財務及經營政策之所有實體(包括為特殊目的而成立之實體)。評估該集團是否控制另一實體時，會考慮現時可予行使或可轉換之潛在投票權是否存在及有效。

附屬公司自控制權轉移至該集團之日起全面綜合入賬，並於控制權終止時停止作綜合入賬。

該集團採用收購會計法為該集團所收購之附屬公司列賬。收購成本為於交易當日所獲資產之公平值、所發行之股本工具及所產生或承擔之負債，加上直接歸屬予收購事項之成本。在商業合併過程中所收購之可辨別資產、所承擔之負債及或然負債，均於收購當日按其公平值作出初步計量，而毋須計及任何少數股東權益。收購成本超出該集團應佔所收購之可辨別淨資產之差額乃列作商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司淨資產之公平值，則有關差額將直接在損益表內確認。

集團旗下公司間之交易、結餘及交易未變現收益互相對銷。除非交易提供已轉讓資產減值之證據，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司之會計政策已於有需要時作出更改，以確保與該集團所採納政策一致。

在該公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本扣除減值虧損撥備列賬。該公司乃按已收及應收之股息將附屬公司之業績列賬。

(c) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

該集團每個實體於賬目所列項目均以有關實體營運之主要經濟環境所用貨幣(「功能貨幣」)列值。綜合賬目以該集團之功能及呈列貨幣港元(以千元為單位)列值。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日期之匯率兌換為功能貨幣。結算該等交易及按年結時匯率兌換以外幣呈列貨幣資產及負債所產生匯兌損益均於損益表確認。

非貨幣項目(例如按公平值計入損益表之股本工具)之換算差額乃呈報為公平值損益之一部份。非貨幣項目(例如分類為可供出售金融資產之股本)之換算差額，計入權益項下公平值儲備。

2. 主要會計政策概要(續)

(c) 外幣換算(續)

(iii) 集團旗下公司

集團旗下所有功能貨幣與呈列貨幣不同之實體(均為非高通脹經濟之貨幣)之業績及財務狀況,按以下方式換算為呈列貨幣:

- (i) 各資產負債表所呈列資產及負債,按結算日之收市匯率換算;
- (ii) 各損益表之收入及支出,按平均匯率換算(惟此平均值並非該等交易日期通行匯率具累積效應之合理約數除外,在此情況下,收入及支出乃於交易日期換算);及
- (iii) 所有匯兌差額將確認為權益項下獨立項目。

綜合賬目時,換算於外國實體之淨投資所產生之匯兌差額列入股東權益。出售外國業務時,該等匯兌差額於損益表確認為出售收益或虧損之一部份。

(d) 廠房及設備

廠房及設備,包括租賃物業裝修、廠房、機器及設備,以及傢俬及裝置與汽車乃按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括因收購該等項目而直接產生之支出。

廠房及設備之折舊乃以直線法,按主要年率介乎20%至30%分配成本。

僅在與該項目相關之未來經濟效益有可能歸屬於該集團及能可靠地計算出項目成本之情況下,其後成本方會包括於資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養於其產生之財政期間內於損益表內支銷。

資產之剩餘價值及可使用年期將會於各結算日作出檢討及調整(如適用)。

倘資產之賬面值大於其估計可收回金額,則資產之賬面值即時撇減至其可收回金額。

(e) 投資物業

持作長期租金收益或資本增值或兩者兼備且並非該集團旗下各公司所佔用之物業,乃分類為投資物業。

投資物業包括根據經營租約持有之土地及根據融資租約持有之樓宇。

當符合分類為投資物業之其他要求時,以經營租約持有之土地亦分類及入賬作投資物業。該經營租約乃當作融資租約入賬。

2. 主要會計政策概要(續)

(e) 投資物業(續)

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計量。

投資物業於初步確認後按公平值列賬。公平值以活躍市場價格為基準，並在有需要之情況下根據特定資產之性質、地點或條件調整公平值。此等估值方法乃符合國際估值準則委員會(International Valuation Standards Committee)頒佈之指引。此等估值每年由外聘估值師審核。

投資物業之公平值反映(其中包括)現時租賃之租金收入及根據現時市況假設可自日後租賃取得之租金收入。

倘投資物業期後支出之相關未來經濟利益有可能流入該集團，而且能可靠地計量該項目之成本，則該項支出會計入該項資產之賬面值。所有其他維修及保養成本則在其產生之財政期間在損益表內支銷。

公平值之變動在損益表內確認。

(f) 資產減值

無既定可使用年期之資產毋須攤銷，並會至少每年就減值進行測試。當出現事件或情況改變顯示未必能收回賬面值時，則會檢討減值。須攤銷之資產於出現事件或情況改變顯示未必能收回賬面值時檢討減值。減值虧損就資產賬面值超過其可收回金額(即資產公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者)之差額確認。就評估減值而言，資產按可獨立辨認現金流量之最低水平(現金產生單位)分類。

(g) 經營租約

凡資產擁有權之絕大部份風險及回報由出租人保留之租約均分類為經營租約。該等經營租約(扣減任何源自出租人之已收金額後)產生之租金按租期以直線法在損益表中支銷。

(h) 投資

由二零零四年一月一日至二零零四年十二月三十一日：該集團將其證券投資(不包括附屬公司)分類作買賣證券。

買賣證券乃按公平值列賬。在各結算日，因買賣證券之公平值變動而產生未變現損益淨額於損益表確認。出售買賣證券之盈虧乃指銷售所得款項淨額與賬面值間之差額，並於產生時在損益表內確認。

自二零零五年一月一日起：該集團將其投資分類為以下類別：按公平值計入損益表之金融資產及可供出售金融資產。分類視乎購入投資之目的而定。管理層於初步確認時釐定其投資分類，並於每個報告日期重新評估該分類。

2. 主要會計政策概要(續)

(h) 投資(續)

(i) 按公平值計入損益表之金融資產

此類別再細分為兩類：持作買賣之金融資產以及於起始時指定為按公平值計入損益表之金融資產。倘若購入金融資產之主要目的是於短期內出售或按管理層指定須如此行事，即歸入此類。除非衍生工具被指定為對沖工具，否則亦須歸類為持作買賣之金融資產。此類資產如屬持作買賣或預期於結算日後12個月內變現，則歸類為流動資產。

(ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產乃指定為此類別或並無歸入任何其他類別之非衍生工具。除非管理層計劃在結算日後12個月內出售有關投資，否則有關投資會列為非流動資產。

購買及出售投資於貿易日期(即該集團承諾購買或出售資產之日)確認。所有並非按公平值計入損益表之金融資產的投資，初步按公平值加交易成本予以確認。當自投資收取現金流量之權利屆滿或已轉讓，以及當該集團已轉讓所有權之絕大部份風險及回報時，則不再確認該等投資。可供出售金融資產及按公平值計入損益表之金融資產其後以公平值列賬。因「按公平值計入損益表之金融資產」類別之公平值變動所產生已變現及未變現損益，於產生期間列入損益表。分類為可供出售非貨幣證券公平值變動產生之未變現損益，乃於權益中確認。可供出售證券累計公平值調整將於出售或減值時，在損益表中列為投資證券損益。

上市投資之公平值乃按當時買入價計算。倘若某金融資產之市場並不活躍(及就非上市證券而言)，該集團會採用估值技術訂出公平值，包括採用近期按公平原則進行之交易，參考其他大致相同之工具，現金流量貼現分析，以及經改進以反映發行人特定情況之期權定價模式。

該集團會於各結算日評估是否存在客觀證據證明一項金融資產或一組金融資產出現減值。就分類為可供出售之股本證券而言，於釐定證券有否出現減值時，會考慮證券公平值是否大幅或長時間下跌至低於其成本值。倘若存在任何證據顯示可供出售金融資產出現減值，則其累計虧損(按收購成本與當時公平值之差額，減該金融資產以往於損益表內確認之任何減值虧損計量)會自權益中撤銷，並於損益表內確認。於損益表內就權益性工具確認之減值虧損不會透過損益表撥回。

(i) 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括購買之所有成本及使存貨達致目前之地點及狀況之其他成本，乃按加權平均法計算。可變現淨值則按預期銷售所得款項減預計銷售支出釐定。

2. 主要會計政策概要(續)

(j) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值及其後採用實際利率法按攤銷成本，扣除減值撥備入賬。在有客觀證據證明該集團將無法按應收款項之原訂條款收回全部款項時，該集團須就貿易及其他應收款項提撥減值準備。準備金額乃資產賬面值與估計未來現金流量現值之差額，以實際利率法貼現。準備金額在損益表中確認。

(k) 現金及現金等值

現金及現金等值包括手頭現金、銀行活期存款、原定到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資，以及銀行透支。銀行透支於資產負債表列作流動負債項下之借貸。

(l) 股本

普通股乃列作權益。與發行新股份或購股權直接有關之增量成本，列入權益作為所得款項的減值(扣除稅項)。

(m) 僱員福利

- (i) 僱員可享有之年假及長期服務假期在彼等放假時確認。截至結算日該公司就僱員提供服務而享有年假及長期服務假期之估計負債而提準撥備。

僱員在放病假及產假時，此等假期方獲確認。

(ii) 花紅計劃

倘該集團因僱員所提供之服務而擁有現時之法定或推定責任，並能可靠地估計須履行之該責任，則預計之花紅支出成本將確認為一項負債。

花紅計劃之負債預期於十二個月內償還，而吾等乃按照預期於償還時將予支付之金額而計算。

(iii) 支付退休金之責任

在二零零零年十二月採納強制性公積金(「強積金」)計劃後，該集團在香港之所有員工已參與強積金計劃。根據此計劃，僱員及該集團均須向計劃作出供款，該筆供款乃按個別僱員每月基本薪金5%計算，上限為1,000港元。該集團向此計劃作出之供款將列入開支，而此計劃之資產與該集團之資產分開持有，並由獨立管理之基金另行持有。

(n) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在賬目之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

2. 主要會計政策概要(續)

(n) 遞延稅項(續)

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延稅項乃就於附屬公司投資所產生之短暫時差而撥備，但假若該集團可以控制短暫時差之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

(o) 借貸

借貸初步按公平值(扣除已產生之交易成本)確認。交易成本為直接歸屬予金融資產或金融負債之購買、發行或出售之增量成本，其中包括付予代理、顧問、經紀及交易商之費用和佣金、規管機構及證券交易所之徵費，以及轉讓稅及關稅。借貸其後按攤銷成本列賬；如扣除交易成本後之所得款項及贖回價值出現差額，則於借貸期內以實際利率法在損益表內確認。

除非該集團有權無條件將債務結算日期遞延至結算日後至少十二個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

(p) 收益確認

收益包括銷售貨品及提供服務之銷售額之公平值，並已扣除增值稅、回扣及折扣並對銷該集團內公司間之銷售。收益確認如下：

(i) 貨品銷售

貨品銷售收益於該集團向客戶交付產品而客戶已接納產品，且有關應收款合理確定可予收回時確認。

(ii) 服務提供

服務提供收益乃參考完成實際所提供服務佔全數將予提供服務之比例之指定交易，於提供有關服務之會計期間內確認。

(iii) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。倘應收款項出現減值，該集團會將賬面值減至其可收回金額，即估計未來現金流按該工具之原定實際利率貼現之數額，並繼續解除貼現作為利息收入。已減值之貸款之利息收入乃於收取現金時或按收回成本基準於情況許可時確認。

(iv) 股息收入

股息收入於收取款項之權利確立時確認。

(q) 股息分派

向該公司股東作出之股息分派在有關股息獲該公司股東批准之期間，於該集團賬目內確認為負債。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

該集團之主要財務工具包括貿易應收款項、其他應收款項、貿易應付款項、其他應付款項及借貸。該等金融工具詳情於各相關附註披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當之措施。

(a) 貨幣風險

該公司若干附屬公司有以外幣計值之貿易，令該集團承受外幣風險。為降低外幣風險，該集團根據其風險管理政策就預計極可能出售之外幣訂立外幣遠期合約。

(b) 利率風險

該集團之公平值利率風險涉及以浮動利率計息之借貸（該等借貸詳情見附註26）。此外，該集團之計息銀行借貸承受利率變動風險。該集團之銀行借貸之利率及償還條款分別於附註26披露。

(c) 信貸風險

倘對方於二零零五年十二月三十一日未能履行彼等之承擔，則該集團就每類已確認金融資產而須承受之最大信貸風險為已於綜合資產負債表列值之資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，該集團管理層已委派一組人員負責制訂信貸限額、信貸審批及其他監控措施，以確保採取跟進措施收回逾期未付之債項。此外，該集團定期評估每項個別貿易應收款項之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。就此而言，該公司董事認為該集團之信貸風險已大幅降低。

該集團並無集中之信貸風險，有關風險乃分散至多個其他方及客戶。

(d) 價格風險

於各結算日，該集團之持有作買賣用途投資乃按公平值計量。因此，該集團須承受股本證券價格風險。管理層藉持有不同風險範圍之投資之組合而管理此類風險。

3.2 公平值估算

於活躍市場上交易之金融工具（如公開交易之衍生工具，以及買賣和可供出售證券），其公平值是按資產負債表結算日之市場報價計算。集團持有之金融資產以現行買入價作為市場報價；金融負債則以現行賣出價作為適當市場報價。

貿易應收款項及貿易應付款項之面值減估計信貸調整被假設為與其公平值相若。披露金融負債之公平值乃根據集團同類金融工具之現行市場利率對未來合約現金流量貼現而估算。

4. 關鍵會計估算及判斷

估算及判斷會持續作評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括預期日後出現在有關情況下相信屬合理之事件。

4.1 關鍵會計估算及假設

於應用該集團之會計政策(如附註2所述)時，管理層作出下列對於賬目中已確認之數額產生重大影響之判斷。涉及日後之主要假設及於結算日估計不明朗因素之其他主要來源(彼等均擁有導致下個財政年度之資產及負債之賬面值出現大幅調整之重大風險)亦論述如下。

廠房及設備之可使用年期

該集團於二零零五年十二月三十一日之廠房及設備賬面淨值為5,025,000港元。該集團對其廠房及機器於其估計可使用年期三至五年內進行減值處理，經計及其估計剩餘價值後，採用直線法按年率20%至30%，由設備投入生產之日開始計算。估計可使用年期及該集團將設備投入生產之日期乃反映董事於該期間內之估計，即該集團計劃日後從廠房及設備之使用中可獲取之經濟利益。

貿易及其他應收款項之減值撥備

該集團貿易及其他應收款項之減值撥備政策以可收回性評估及管理層判斷為基礎。評估該等應收款項之最終變現能力需要進行大量判斷，包括客戶之現時信譽及過往收款記錄。倘該集團客戶財務狀況日趨惡化，削弱其付款能力，則須提撥額外準備。

存貨撥備

該集團管理層於各結算日審核存貨項目之銷售前景並對確認為不再適合銷售之過時及滯銷庫存品進行撥備。管理層估計此等製成品及在製品之可變現淨值主要根據最近期之發票價格及目前市況而釐定。該集團於各結算日對每種產品進行盤點，並對過時品種作出撥備。

所得稅

該集團需繳付香港及中華人民共和國(「中國」)之所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。日常業務運作過程中有大量交易及計算未能就稅項作最終釐定。該集團根據估計是否須繳付額外稅項而確認預計稅務審核事宜之負債。倘有關事宜之最終評稅結果有異於最初記錄之數額，則有關差額會影響到釐定有關數額之期間之所得稅及遞延稅項撥備。

5. 營業額、收益及分類資料

該集團主要從事建材(主要為喉管及管件)之貿易。按主要業務劃分之營運業績概要如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額		
銷售喉管及管件	521,820	443,880
租金收入	884	945
貨倉分租	211	410
運輸收入	6	25
	<u>522,921</u>	<u>445,260</u>
其他收益		
利息收入	697	165
按公平值計入損益表之金融資產/ 買賣證券之股息收入	151	88
	<u>848</u>	<u>253</u>
其他收入		
保險賠償	1,499	17,395
匯兌收益淨額	1,933	1,453
出售持有作銷售用途物業之收益	–	4,112
出售按公平值計入損益表之金融資產所套現之收益	488	–
出售買賣證券所套現之收益	–	432
出售廠房及設備之收益	277	–
撥回法律賠償撥備	1,500	–
其他	1,877	1,641
	<u>7,574</u>	<u>25,033</u>
收益合計	<u>531,343</u>	<u>470,546</u>

由於批發業務之收益、業績及資產佔該集團之總收益、業績及資產之90%以上，故毋須呈列業務分部資料。

由於該集團逾90%之營業額及經營溢利均源自香港，故未有呈列地區分部資料。

6. 開支性質

計入銷售成本、銷售及分銷成本、行政費用及其他經營支出之開支分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
扣除／(計入)		
核數師酬金	518	447
廠房及設備折舊	2,058	1,932
員工福利開支(包括董事酬金)(附註11)	51,866	59,313
壞賬撇銷	65	2,687
土地及樓宇經營租約	10,467	10,234
貿易及其他應收款項之減值	4,000	560
滯銷存貨之撥備	2,498	920
就按公平值計入損益表之金融資產之估值虧損	180	—
買賣證券之未變現虧損	—	41
撥回貿易及其他應收款項之減值撥備	—	(2,813)
	<u> </u>	<u> </u>

7. 財務費用

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行借貸利息	2,282	817
其他	19	—
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>2,301</u>	<u>817</u>

8. 稅項

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利依稅率17.5%(二零零四年:17.5%)提撥準備。海外溢利稅項乃按照截至本年度之估計應課稅溢利按該集團經營業務國家之現行稅率計算。

在綜合損益表扣除之稅項包括：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
現行稅項：		
— 香港利得稅	8,435	9,970
— 海外稅項	587	—
— 以往年度超額撥備	(135)	(54)
遞延稅項暫時差異之產生及轉回	(298)	45
	<u> </u>	<u> </u>
稅項支出	<u>8,589</u>	<u>9,961</u>

8. 稅項(續)

該集團除稅前溢利之稅項與使用該公司主要營業地區稅率計算之理論稅額之差額如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利	51,113	60,236
按稅率17.5%(二零零四年:17.5%)計算	8,945	10,541
其他國家不同稅率之影響	275	96
動用先前未確認之稅項虧損	(35)	—
未確認稅項虧損	35	—
毋須課稅收入之稅務影響	(251)	(735)
不可扣稅開支之稅務影響	53	68
以往年度超額撥備	(135)	(54)
遞延稅項調整(附註25)	(298)	45
稅項支出	8,589	9,961

9. 股東應佔溢利

在該公司賬目內處理之股東應佔溢利為11,447,000港元(二零零四年:14,486,000港元)。

10. 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已派中期股息每股普通股0.02港元(二零零四年:0.02港元)	4,837	4,837
擬派末期股息每股普通股0.03港元(二零零四年:0.03港元)	7,256	7,256

在二零零六年四月十九日舉行之大會上，董事建議派付末期股息每股普通股0.03港元。有關之擬派股息並未在賬目內反映為應派股息，惟將會反映為截至二零零六年十二月三十一日止年度之保留溢利分派部分。

11. 員工福利開支(包括董事酬金)

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
工資及薪金	50,541	58,337
終止僱用福利	356	275
退休金成本—強制性公積金	969	701
	51,866	59,313

12. 董事之酬金

(a) 年內向該公司董事已付及應付予之酬金總額如下：

姓名	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物福利 千港元	花紅 千港元	退休 計劃之 集團供款 千港元	二零零五年 酬金總計 千港元	二零零四年 酬金總計 千港元
曾仲賢	-	1,672	2,492	12	4,176	6,196
曾賢	-	2,658	2,503	12	5,173	6,954
陳焯佳	-	2,142	742	12	2,896	2,641
曾錫賢	-	1,956	2,461	12	4,429	6,530
曾銀鐘	-	1,560	2,453	12	4,025	6,097
魏翠玲	-	479	212	12	703	657
黃華安	120	-	-	-	120	120
陳旭明	120	-	-	-	120	120
黃國熹	120	-	-	-	120	30
二零零五年總計	360	10,467	10,863	72	21,762	-
二零零四年總計	270	10,003	19,000	72	-	29,345

董事酬金介乎以下組別：

酬金組別	二零零五年	二零零四年
零至 1,000,000 港元	4	4
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	-	-
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	-	-
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	-	-
2,500,000 港元以上	5	5
	9	9

付予獨立非執行董事之酬金達 360,000 港元 (二零零四年：270,000 港元)。

(b) 年內該集團五位最高薪人士均為該公司董事。其酬金詳情反映於上述分析。

(c) 年內並無董事放棄任何酬金，而該集團未向董事支付任何酬金，作為彼等加盟或加盟該集團時之獎勵或作為離職補償。

13. 每股盈利

每股基本盈利乃按該集團之股東應佔溢利 42,524,000 港元 (二零零四年：50,430,000 港元) 及年內已發行股份之加權平均股數 241,854,000 股 (二零零四年：241,854,000 股) 計算。

由於在二零零五年及二零零四年兩個年度內並無攤薄潛在普通股，故此並無呈列該兩個年度之每股攤薄盈利。

14. 廠房及設備

按成本：

	租賃物業 裝修 千港元	辦公室 傢俬、裝置 及設備 千港元	文儀設備 千港元	機械及 設備 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
二零零四年一月一日							
成本	5,375	516	88	2,329	4,437	11,075	23,820
累積折舊	(3,267)	(516)	(66)	(1,762)	(4,390)	(10,210)	(20,211)
賬面淨值	2,108	–	22	567	47	865	3,609
截至二零零四年 十二月三十一日止年度							
年初賬面淨值	2,108	–	22	567	47	865	3,609
添置	1,396	–	23	388	138	1,313	3,258
折舊	(604)	–	(6)	(320)	(39)	(963)	(1,932)
賬面淨值	2,900	–	39	635	146	1,215	4,935
截至二零零五年 十二月三十一日止年度							
年初賬面淨值	2,900	–	39	635	146	1,215	4,935
添置	825	–	64	303	24	932	2,148
折舊	(808)	–	(11)	(395)	(43)	(801)	(2,058)
賬面淨值	2,917	–	92	543	127	1,346	5,025
二零零五年十二月三十一日							
成本	7,596	516	140	3,020	4,599	12,650	28,521
累積折舊	(4,679)	(516)	(48)	(2,477)	(4,472)	(11,304)	(23,496)
賬面淨值	2,917	–	92	543	127	1,346	5,025

折舊支出2,058,000港元(二零零四年：1,932,000港元)已於行政費用項下支銷。

15. 投資物業

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年初	16,800	13,989
公平值收益	–	2,811
年末	16,800	16,800

15. 投資物業(續)

按賬面淨值計算該集團投資物業之權益分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於香港按下列年期持有： 租賃期介乎 10 至 50 年	16,800	16,800

該集團聘請 Lawson David & Sung Surveyors Limited (一間獨立之合資格物業估值師行) 按投資物業於二零零五年十二月三十一日之公開市值進行估值。

賬面值為 16,800,000 港元 (二零零四年：16,800,000 港元) 之投資物業已作抵押，以作為取得該集團之銀行融資之擔保 (附註 26)。

16. 於附屬公司之投資

該公司

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份成本值	86,938	86,938
附屬公司欠款	70,301	83,621
	<u>157,239</u>	<u>170,559</u>

附屬公司欠款並無抵押，且屬免息及須於要求時償還。

附屬公司之詳情如下：

公司	註冊成立地點及 法律實體類別	已發行及 繳足股本	應佔股權 百分比	主要業務
<i>直接持有：</i>				
World Trade Bun Kee (BVI) Ltd.	英屬維爾京群島， 有限責任公司	10,000 美元 普通股	100%	投資控股
<i>間接持有：</i>				
彬記(國際)有限公司	香港，有限責任公司	100 港元 普通股 3,000,000 港元 無投票權遞延股份	100% 0%	買賣建築材料， 主要為喉管及 管件
時風物流有限公司	香港，有限責任公司	80,000 港元 普通股	100%	提供倉貯及 物流服務
興發貨倉有限公司	香港，有限責任公司	100,000 港元 普通股	100%	提供倉貯服務

16. 於附屬公司之投資(續)

公司	註冊成立地點及法律實體類別	已發行及繳足股本	應佔股權百分比	主要業務
紀嚴國際有限公司	香港，有限責任公司	600,000 港元 普通股	100%	提供代理服務及投資控股
德誠行工程有限公司	香港，有限責任公司	100,000 港元 普通股	100%	買賣建材、提供代理服務及物業投資
大益國際實業有限公司	香港，有限責任公司	100,000 港元 普通股	100%	買賣潔具產品、光管及不銹鋼產品
彬記建材(上海)有限公司	中華人民共和國(「中國」)，有限責任公司	200,000 美元 普通股	100%	買賣建築材料，主要為喉管及管件

除於中國營業之彬記建材(上海)有限公司(一家全外資擁有企業)外，所有附屬公司均在香港營業。

17. 可供出售金融資產

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年初	629	629
添置	150	—
年末	<u>779</u>	<u>629</u>

該集團之會籍權益乃列作可供出售金融資產及按成本減任何減值虧損撥備列賬。

18. 存貨

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
商品	<u>202,588</u>	<u>174,636</u>

於二零零五年十二月三十一日，滯銷存貨之撥備為7,440,000港元(二零零四年：4,941,000港元)。

已確認為支出並列入銷貨成本項下之存貨成本為382,460,000港元(二零零四年：314,329,000港元)。

19. 貿易及其他應收款項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
貿易應收款項	120,718	116,401
減：應收款項減值撥備	(5,707)	(1,746)
貿易應收款項－淨額	115,011	114,655
預付款項	11,991	12,032
租約按金	2,281	2,328
其他應收款項	1,940	2,625
	131,223	131,640
減：非即期部份	(2,058)	(176)
即期部份	129,165	131,464

貿易及其他應收款項之公平值如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
貿易應收款項	115,011	114,655
預付款項	11,991	12,032
租約按金	223	2,152
其他應收款項	1,940	2,625
	129,165	131,464

賬齡分析之詳情如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
即期至30天	41,480	39,489
31天至60天	31,307	35,090
61天至90天	23,279	20,655
91天至120天	11,309	11,279
超過120天	13,343	9,888
	120,718	116,401

該集團有大量客戶，因此其貿易應收款項之信貸風險並不集中。

20. 按公平值計入損益表之金融資產

	二零零五年 千港元
在香港上市之權益證券之市價	3,038
上述金融資產之賬面值分類如下：	
	二零零五年 千港元
持有作買賣用途	160
於初步確認時劃分為按公平值計入損益表	2,878
	<u>3,038</u>

按公平值計入損益表之其他金融資產之公平值變更記入損益表內之其他收益／(虧損)項下。

21. 現金及現金等值

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行及手頭現金	63,824	41,847
短期銀行存款	—	24,691
	<u>63,824</u>	<u>66,538</u>

短期銀行存款之實際利率為1.95%(二零零四年：0.69%)；該等存款之到期日平均為24天(二零零四年：32天)。

22. 貿易及其他應付款項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
貿易應付款項	5,690	6,655
應計費用及其他應付款項	53,214	58,137
	<u>58,904</u>	<u>64,792</u>

貿易應付款項賬齡分析之詳情如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
即期至30天	2,680	4,772
31天至60天	1,793	1,874
61天至90天	1,054	—
超過90天	163	9
	<u>5,690</u>	<u>6,655</u>

23. 股本

(a) 股本

	股份數目 千股	面值 千港元
每股面值0.10港元之普通股 法定股本		
於二零零四年及二零零五年 一月一日及十二月三十一日	500,000	50,000
已發行及繳足股本：		
於二零零四年及二零零五年一月一日	241,854	24,185
於二零零四年及二零零五年 十二月三十一日	<u>241,854</u>	<u>24,185</u>

(b) 購股權

- (i) 根據該公司於二零零四年六月二十四日採納之購股權計劃(「該計劃」)之條款，該公司董事獲授權全權酌情邀請任何合資格人士(見董事會報告之定義)接納可認購該公司股份之購股權。認購價將由董事會釐定，惟不得低於(a)股份於有關購股權被視為按照該計劃條款將予授出及獲接納當日(「開始日期」)(須為聯交所經營證券交易業務之營業日(「交易日」))在聯交所每日報價表所報之收市價；(b)股份於緊接開始日期前連續五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(c)股份面值三者中之最高者。接納授出之購股權時，承授人須支付10港元之代價。根據該計劃授出之購股權涉及之股份最高數目，不得超過採納該計劃之日該公司已發行股本之10%為限。該計劃由二零零四年六月二十四日(採納該計劃之日)起計十年內有效。
- (ii) 年內，該公司並無授出購股權。於二零零五年十二月三十一日，亦無任何尚未行使之購股權。

24. 儲備

(a) 該集團

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	合併儲備 (附註(b)(i)) 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
二零零四年一月一日	29,345	34,115	3,700	-	129,731	196,891
股東應佔溢利	-	-	-	-	50,430	50,430
投資物業重估盈餘	-	-	-	2,811	-	2,811
已派股息(附註10)						
二零零三年末期股息	-	-	-	-	(7,256)	(7,256)
二零零四年中期股息	-	-	-	-	(4,837)	(4,837)
二零零四年十二月三十一日	<u>29,345</u>	<u>34,115</u>	<u>3,700</u>	<u>2,811</u>	<u>168,068</u>	<u>238,039</u>
擬派末期股息(附註10)	-	-	-	-	(7,256)	(7,256)
	<u>29,345</u>	<u>34,115</u>	<u>3,700</u>	<u>2,811</u>	<u>160,812</u>	<u>230,783</u>
二零零五年一月一日(如前呈報)	29,345	34,115	3,700	2,811	168,068	238,039
就採納香港會計準則第40號 而作出之調整	-	-	-	(2,811)	2,811	-
二零零五年一月一日(經重列)	29,345	34,115	3,700	-	170,879	238,039
股東應佔溢利	-	-	-	-	42,524	42,524
已派股息(附註10)						
二零零四年末期股息	-	-	-	-	(7,256)	(7,256)
二零零五年中期股息	-	-	-	-	(4,837)	(4,837)
二零零五年十二月三十一日	<u>29,345</u>	<u>34,115</u>	<u>3,700</u>	<u>-</u>	<u>201,310</u>	<u>268,470</u>
擬派末期股息(附註10)	-	-	-	-	(7,256)	(7,256)
	<u>29,345</u>	<u>34,115</u>	<u>3,700</u>	<u>-</u>	<u>194,054</u>	<u>261,214</u>

24. 儲備(續)

(b) 該公司

	繳入盈餘 (附註 ii) 千港元	股份溢價 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
二零零四年一月一日	86,759	29,345	8,043	124,147
股東應佔溢利	—	—	14,486	14,486
已派股息(附註 10)				
二零零三年末期股息	—	—	(7,256)	(7,256)
二零零四年中期股息	—	—	(4,837)	(4,837)
二零零四年十二月三十一日	<u>86,759</u>	<u>29,345</u>	<u>10,436</u>	<u>126,540</u>
擬派末期股息(附註 10)	—	—	(7,256)	(7,256)
	<u>86,759</u>	<u>29,345</u>	<u>3,180</u>	<u>119,284</u>
二零零五年一月一日	86,759	29,345	10,436	126,540
股東應佔溢利	—	—	11,447	11,447
已派股息(附註 10)				
二零零四年末期股息	—	—	(7,256)	(7,256)
二零零五年中期股息	—	—	(4,837)	(4,837)
二零零五年十二月三十一日	<u>86,759</u>	<u>29,345</u>	<u>9,790</u>	<u>125,894</u>
擬派末期股息(附註 10)	—	—	(7,256)	(7,256)
	<u>86,759</u>	<u>29,345</u>	<u>2,534</u>	<u>118,638</u>

- (i) 因集團重組而帶來之該集團合併儲備，乃按集團重組購入之附屬公司股份面值與視作已發行之該公司股份面值間之差額而釐定。
- (ii) 該公司之繳入盈餘乃指該公司為換取 World Trade Bun Kee(BVI) Ltd. 全部已發行普通股而發行之股份面值與該公司所收購有關附屬公司於二零零零年十一月二十二日之資產淨值兩者間之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，繳入盈餘在符合有關無力償還債務之測試之情況下，可供分派予股東。在集團之賬目上，繳入盈餘重新分類為各有關附屬公司之儲備組成部分。
- (iii) 於二零零五年十二月三十一日，可作為分派之該公司儲備(包括繳入盈餘)達96,549,000港元(二零零四年：97,195,000港元)。

25. 遞延稅項

遞延稅項乃按主要稅率17.5%（二零零四年：17.5%）以負債法就暫時差異作全數撥備。

遞延稅項負債／（資產）賬之變動如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一月一日	(918)	(963)
於損益表中（計入）／扣除之遞延稅項（附註8）	(298)	45
於十二月三十一日	<u>(1,216)</u>	<u>(918)</u>

遞延稅項資產（在同一徵稅地區之結餘抵銷前）於年內之變動如下：

遞延稅項資產

	加速稅項折舊		撥備		合計	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一月一日	(259)	(259)	(704)	(704)	(963)	(963)
扣除自／（計入）損益表	170	-	(598)	-	(428)	-
於十二月三十一日	<u>(89)</u>	<u>(259)</u>	<u>(1,302)</u>	<u>(704)</u>	<u>(1,391)</u>	<u>(963)</u>

遞延稅項負債

	加速稅項折舊	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一月一日	45	-
扣除自損益表	130	45
於十二月三十一日	<u>175</u>	<u>45</u>
遞延稅項資產	(1,391)	(963)
遞延稅項負債	175	45
	<u>(1,216)</u>	<u>(918)</u>

26. 借貸

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非即期		
銀行借貸	—	1,667
	<u>—</u>	<u>1,667</u>
即期		
銀行借貸	1,686	1,333
信託收據貸款	70,408	63,723
	<u>72,094</u>	<u>65,056</u>
總借貸	<u>72,094</u>	<u>66,723</u>

該集團之借貸以港元為單位及按浮動利率計息。於二零零五年十二月三十一日，借貸之平均實際年利率為 5.18% (二零零四年：1.65%)。

於二零零五年十二月三十一日，該集團之銀行融資共約 284,125,000 港元 (二零零四年：239,125,000 港元)，其中包括透支、有期貸款及其他貿易融資。於二零零五年十二月三十一日，已動用之銀行融資約達 93,577,000 港元 (二零零四年：84,801,000 港元)。銀行融資由該公司提供的公司擔保及賬面值約 16,800,000 港元的投資物業作抵押。

於二零零五年十二月三十一日，該集團之銀行貸款以投資物業作抵押。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
有關以上貸款之分析如下：		
須於一年內全數償還	72,094	65,056
兩年以上但不超過五年	—	1,667
	<u>72,094</u>	<u>66,723</u>

27. 綜合現金流量表

(a) 年度溢利與經營活動產生之現金流入之對賬：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年度溢利	42,524	50,275
就以下項目作出調整：		
－稅項	8,589	9,961
－廠房及設備之折舊	2,058	1,932
－出售廠房及設備之收益	(277)	－
－出售持有作銷售物業之收益	－	(4,112)
－撥回法律賠償撥備	(1,500)	－
－買賣證券之未變現虧損	－	41
－就按公平值計入損益表之金融資產之估值虧損	180	－
－出售按公平值計入損益表之金融資產 所套現之收益	(488)	－
－出售買賣證券所套現之收益	－	(432)
－利息收入	(697)	(165)
－按公平值計入損益表之金融資產／ 買賣證券之股息收入	(151)	(88)
－利息支出	2,301	817
營運資金變動		
－存貨增加	(27,922)	(31,203)
－貿易及其他應收款項減少／(增加)	417	(22,292)
－貿易及其他應付款項(減少)／增加	(4,388)	16,654
經營業務之現金流入	<u>20,646</u>	<u>21,388</u>

於現金流量表內，銷售廠房及設備之所得款項包括：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
賬面淨值	－	－
出售廠房及設備之收益	<u>277</u>	<u>－</u>
出售廠房及設備之所得款項	<u>277</u>	<u>－</u>

(b) 年度內之融資變動分析：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一月一日	3,000	4,290
新籌集銀行貸款	－	4,000
償還銀行貸款	(1,314)	(5,290)
於十二月三十一日	<u>1,686</u>	<u>3,000</u>

28. 經營租約

(a) 作為承租人

於二零零五年十二月三十一日，該集團根據土地及樓宇不可撤銷經營租約之日後最低租金總額如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	13,726	8,381
第二至第五年(包括首尾兩年)	10,875	709
	<u>24,601</u>	<u>9,090</u>

(b) 作為出租人

於二零零五年十二月三十一日，該集團根據投資物業不可撤銷經營租約之日後最低應收租賃賬款總額如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	960	756
第二至第五年(包括首尾兩年)	760	-
	<u>1,720</u>	<u>756</u>

29. 承擔

於二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日，該集團概無尚未履行之遠期外匯合約。

30. 待決訴訟

彬記(國際)有限公司被傳訊為一客戶提出之訴訟之被告。該集團已呈遞答辯書。索賠之款項約為645,000港元另加其他相關費用。自一九九九年十一月起，該客戶並無採取進一步行動。董事認為該集團不會因該索賠蒙受任何損失，故並無需要作出撥備。

31. 關連人士交易

於年內，該集團與關連人士曾進行下列重大交易：

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
(a) 租賃開支支付予：			
彬記(香港)有限公司	(i) & (ii)	3,266	2,993
彬記(中國)有限公司	(i) & (ii)	1,320	1,284
Powerful Agents Limited	(i) & (ii)	3,925	3,604
		<u>8,511</u>	<u>7,881</u>

31. 關連人士交易(續)

- (i) 該等公司由該公司若干董事實益擁有及控制。為租賃該集團之辦公室、零售店及貨倉，該公司向該等公司支付租金。
- (ii) 該集團與彬記(香港)有限公司、彬記(中國)有限公司及Powerful Agents Limited訂立租約，有關物業按獨立物業估值師行釐定之市場租金租予該集團。

(b) 主要管理人員補償

	二零零五年	二零零四年
薪金及其他短期僱員福利	23,781	31,151
退休金成本－強制性公積金	108	108
	<u>23,889</u>	<u>31,259</u>

於二零零五年及二零零四年末，並無來自關連人士應付租金所產生之年終結餘。

32. 最終控股公司

董事視於英屬維爾京群島註冊成立之公司－On Top Industrial Limited為最終控股公司。

33. 賬目批核

董事會已於二零零六年四月十九日批核賬目。

4. 中國管業截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表

以下為中國管業截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，摘自中國管業截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告：

簡明綜合中期損益表(未經審核)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	4	274,792	303,602
銷售成本		(201,216)	(221,497)
毛利		73,576	82,105
其他收入	5	830	1,119
其他收益，淨額	6	542	1,964
銷售及分銷成本		(8,066)	(9,816)
行政費用		(37,709)	(40,331)
經營溢利	7	29,173	35,041
財務費用		(1,397)	(2,024)
除稅前溢利		27,776	33,017
稅項	8	(5,268)	(5,757)
期內溢利		<u>22,508</u>	<u>27,260</u>
該公司股東應佔溢利		<u>22,508</u>	<u>27,260</u>
股息	9	<u>4,837</u>	<u>4,837</u>
每股盈利			
基本	10	<u>0.19 港仙</u>	<u>0.23 港仙</u>
攤薄	10	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合中期資產負債表

		二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	8,235	4,111
投資物業	11	32,446	16,800
其他資產		779	779
遞延稅項資產		1,491	1,714
租約按金		258	306
		<u>43,209</u>	<u>23,710</u>
流動資產			
存貨		223,514	233,634
貿易及其他應收款項	12	174,432	161,099
按公平值計入損益表之金融資產		—	3,501
衍生金融工具		81	—
可收回稅項		190	190
現金及現金等值		54,950	101,219
		<u>453,167</u>	<u>499,643</u>
資產總值		<u><u>496,376</u></u>	<u><u>523,353</u></u>
權益			
該公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	14	24,185	24,185
儲備		323,913	306,005
擬派股息		4,837	9,674
		<u>352,935</u>	<u>339,864</u>
權益總額		<u><u>352,935</u></u>	<u><u>339,864</u></u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		571	571
		<u>571</u>	<u>571</u>

簡明綜合中期資產負債表

		二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	55,641	49,594
應付關連公司款項		—	968
應付稅項		8,776	6,100
借貸		78,453	126,256
		<u>142,870</u>	<u>182,918</u>
負債總額		<u>143,441</u>	<u>183,489</u>
權益及負債總額		<u>496,376</u>	<u>523,353</u>
流動資產淨值		<u>310,297</u>	<u>316,725</u>
資產總值減流動負債		<u>353,506</u>	<u>340,435</u>

簡明綜合中期權益變動表(未經審核)

	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	合併儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於二零零六年 一月一日	24,185	29,345	34,115	3,700	—	201,310	292,655
期內溢利	—	—	—	—	—	27,260	27,260
已派股息 二零零五年 末期股息	—	—	—	—	—	(7,256)	(7,256)
於二零零六年 六月三十日	<u>24,185</u>	<u>29,345</u>	<u>34,115</u>	<u>3,700</u>	<u>—</u>	<u>221,314</u>	<u>312,659</u>
於二零零七年 一月一日	24,185	29,345	34,115	3,700	—	248,519	339,864
換算海外附屬 公司賬目產生 之匯率差額	—	—	—	—	237	—	237
期內溢利	—	—	—	—	—	22,508	22,508
二零零六年 末期股息	—	—	—	—	—	(9,674)	(9,674)
於二零零七年 六月三十日	<u>24,185</u>	<u>29,345</u>	<u>34,115</u>	<u>3,700</u>	<u>237</u>	<u>261,353</u>	<u>352,935</u>

簡明綜合中期現金流量表(未經審核)

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
經營業務之現金流入／(流出)淨額	27,309	(16,264)
投資活動之現金(流出)／流入淨額	(16,176)	157
融資活動之現金(流出)／流入淨額	(57,752)	43,315
現金及現金等值(減少)／增加淨額	(46,619)	27,208
期初之現金及現金等值	101,219	63,824
現金及現金等值之匯兌差距	75	—
期末之現金及現金等值	<u>54,675</u>	<u>91,032</u>
現金及現金等值分析		
銀行結餘及現金	54,950	91,032
銀行透支	(275)	—
	<u>54,675</u>	<u>91,032</u>

簡明中期財務資料附註

1. 一般資料

世貿彬記集團有限公司(「該公司」)及其附屬公司(統稱「該集團」)主要從事建築材料(主要是喉管和管件)之貿易。

該公司乃於百慕達註冊成立之有限公司，註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。該公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)為主要上市市場。

此等簡明綜合中期財務資料已於二零零七年九月二十一日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準

此等截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及其他相關香港會計準則及詮釋以及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定而編製。

此簡明中期財務資料應與截至二零零六年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

3. 會計政策

所採用之會計政策與截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表所採用者一致，惟下列於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間生效之適用修訂準則及詮釋除外。

香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號採用重列法
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	內含衍生工具之重新評估
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值

採用上述新會計準則及詮釋並無對該集團之資產負債表及損益賬造成重大影響。

該集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂準則、詮釋及修訂。採用該新準則、詮釋及修訂將不會對該集團之會計政策產生重大變動。

香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	特許服務權安排

4. 營業額及分類資料

該集團主要從事建材(主要為喉管及管件)之貿易。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銷售喉管及管件	273,882	303,051
租金收入	910	551
	<u>274,792</u>	<u>303,602</u>

由於批發業務之營業額、業績及資產佔該集團之總營業額、業績及資產之90%以上，故毋須呈列業務分部資料。

由於該集團逾90%之營業額及經營溢利均源自香港，故未有呈列地區分部資料。

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息收入	810	1,048
按公平值計入損益表之金融資產之股息收入	20	71
	<u>830</u>	<u>1,119</u>

6. 其他收益，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
按公平值計入損益表之金融資產所套現之收益淨額	551	993
匯兌(虧損)/收益淨額	(9)	971
	<u>542</u>	<u>1,964</u>

7. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
員工福利開支(包括董事酬金)	23,925	27,731
物業、廠房及設備折舊	1,241	1,063
滯銷存貨之撥備	763	—
貿易及其他應收款項之減值撥備	—	1,385
土地及樓宇經營租約	7,132	6,878
按公平值計入損益表之金融資產之公平值虧損淨額	1,544	207
	<u> </u>	<u> </u>

8. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
現行稅項：		
— 香港	5,105	5,817
— 海外	163	249
— 以往年度超額撥備	—	(309)
	<u> </u>	<u> </u>
稅項支出	<u>5,268</u>	<u>5,757</u>

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利依稅率17.5%(二零零六年：17.5%)計提。海外溢利稅項乃按照期內該集團經營業務國家之估計應課稅溢利按現行稅率計算。

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
擬派中期股息每股普通股0.04港仙 (二零零六年：0.04港仙)	<u>4,837</u>	<u>4,837</u>

二零零五年末期股息為每股普通股0.06港仙(並已就二零零七年八月三十一日之股份拆細之影響作出追溯調整)，合共7,256,000港元已於二零零六年六月派付。

二零零六年末期股息為每股普通股0.08港仙(並已就二零零七年八月三十一日之股份拆細之影響作出追溯調整)，合共9,674,000港元已於二零零七年五月派付。

在二零零七年九月二十一日舉行之大會上，董事宣派中期股息每股普通股0.04港仙(並已就二零零七年八月三十一日之股份拆細之影響作出追溯調整)。有關中期股息並未在簡明中期財務資料內確認為應派股息，惟將會反映為截至二零零七年十二月三十一日止年度之保留溢利分派部分。

10. 每股盈利

每股基本盈利乃按該集團之股東應佔溢利22,508,000港元(二零零六年：27,260,000港元)及期內已發行股份之加權平均股數12,092,700,000股(二零零六年：12,092,700,000股)計算。二零零七年及二零零六年度已發行普通股之加權平均數已追溯調整，以反映於二零零七年八月三十一日之股份拆細。

由於截至二零零六年及二零零七年六月三十日止半年內並無攤薄潛在普通股，故此並無呈列該兩個期間之每股攤薄盈利。

11. 資本開支

	物業、廠房 及設備 千港元	投資物業 千港元
於二零零六年一月一日之賬面淨額	5,025	16,800
添置	961	—
折舊	(1,063)	—
	<u>4,923</u>	<u>16,800</u>
於二零零六年六月三十日之賬面淨額	<u>4,923</u>	<u>16,800</u>
於二零零七年一月一日之賬面淨額	4,111	16,800
添置	5,365	15,646
折舊	(1,241)	—
	<u>8,235</u>	<u>32,446</u>

12. 貿易及其他應收款項

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月 三十一日 千港元
貿易應收款項	149,610	142,480
減：應收款項減值撥備	(2,200)	(2,200)
	<u>147,410</u>	<u>140,280</u>
貿易應收款項—淨額	147,410	140,280
預付款項、租約按金及其他應收款項	27,280	21,125
	<u>174,690</u>	<u>161,405</u>
減：非即期部分	(258)	(306)
	<u>174,432</u>	<u>161,099</u>

12. 貿易及其他應收款項(續)

貿易應收款項之賬齡分析詳情如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月 三十一日 千港元
即期至30天	42,609	43,407
31天至60天	39,901	37,345
61天至90天	28,030	24,280
91天至120天	23,646	21,354
超過120天	15,424	16,094
	<u>149,610</u>	<u>142,480</u>

該集團一般給予客戶之信貸期為90天至120天。

該集團有大量客戶，因此貿易應收款項之信貸風險並不集中。

13. 貿易及其他應付款項

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月 三十一日 千港元
貿易應付款項	23,609	7,123
應計費用及其他應付款項	32,032	42,471
	<u>55,641</u>	<u>49,594</u>

貿易應付款項之賬齡分析詳情如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月 三十一日 千港元
即期至30天	17,288	3,137
31天至60天	5,591	2,163
61天至90天	207	1,602
超過90天	523	221
	<u>23,609</u>	<u>7,123</u>

14. 股本

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月 三十一日 千港元
法定股本：		
500,000,000 股每股面值 0.10 港元之普通股	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
已發行及繳足股本：		
241,854,000 股每股面值 0.10 港元之普通股	<u>24,185</u>	<u>24,185</u>

於二零零七年八月三十一日舉行之該公司股東特別大會上，已通過普通決議案批准 (i) 將該公司股本中每股 0.10 港元之已發行及未發行股份拆細為 50 股每股面值 0.002 港元之股份 (「拆細股份」)；及 (ii) 拆細股份之每手買賣單位為 20,000 股拆細股份。股份拆細及更改每手買賣單位已於二零零七年八月三十一日起生效。

15. 關連人士交易

該集團由 Maxable International Enterprises Limited 控制，該公司乃一家於英屬處女群島註冊成立之公司，持有該公司股份約 74.43% 權益。餘下權益由公眾投資者持有。該集團之最終控股人士為榮文怡女士。

於期內，該集團與關連人士於該集團之正常業務過程中曾進行下列重大交易：

(a) 租金開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
租金開支支付予：		
彬記(香港)有限公司	2,316	2,316
彬記(中國)有限公司	750	750
Powerful Agents Limited	<u>2,766</u>	<u>2,766</u>

上述公司由該公司若干名前董事實益擁有及控制。為租賃該集團之辦公室、零售店及貨倉，該公司向該等公司支付租金。

該集團與彬記(香港)有限公司、彬記(中國)有限公司及 Powerful Agents Limited 訂立租約，有關物業按獨立物業估值師行釐定之市場租金租予該集團。

15. 關連人士交易(續)

(b) 期終/年終結餘

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月 三十一日 千港元
應付予：		
彬記(香港)有限公司	—	386
彬記(中國)有限公司	—	121
Powerful Agents Limited	—	461
	<u> </u>	<u> </u>
	—	968
	<u> </u>	<u> </u>

有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

16. 結算日後事項

於二零零七年九月十一日，該公司與一名獨立第三方(「賣方」)訂立買賣協議，以收購(i)一家於英屬處女群島註冊成立之公司Noble Win International Limited(「Noble Win」)全部股本及(ii)於收購完成時Noble Win結欠賣方之股東貸款。有關交易之總代價為185,000,000港元。

5. 表現之討論與分析

(1) 截至二零零四年十二月三十一止年度業務回顧

業務回顧

截至二零零四年，中國管業集團的表現令人滿意。截至二零零四年十二月三十一日止年度，中國管業集團的營業額約達445,260,000港元，較去年同期稍為上升3.16%。於二零零四年內，原材料（例如銅、鐵及uPvc）之價格曾急升逾30%，故此中國管業集團曾面對採購成本上揚之壓力。受惠於往年採購充足的存貨量下，銷售成本因此而攤薄，故與去年同期相比邊際毛利亦能輕微擴大。然而，由於採購成本於日後將會繼續上升，此優勢將不能持續。中國管業集團曾出售位於尖沙咀的持有作銷售用途物業，並錄得收益4,112,000港元。於二零零四年十一月，中國管業集團已取得保險公司之保險賠償達17,395,000港元，並列作其他收入。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，中國管業集團之股東應佔溢利上升50.81%至50,430,000港元。截至本年度之股東應佔溢利大幅上升，主要是由於毛利率擴大，並包括出售持有作銷售用途物業之收益及保險賠償收入所致。

於二零零四年內，中國管業集團為下列多項工程供應喉管、管件及／或其他相關配件，包括嘉亨灣、美國國際集團大廈、爵悅庭、藍天海岸、香港四季酒店、香港國際機場之亞洲國際博覽館（第一期）、朗逸峰、蔚藍灣畔、中環填海工程第三期—腹地排水改善工程（HK16/03）、入境處訓練學校及掃管笏入境事務中心、九廣鐵路落馬州支線、澳門金沙娛樂場、迪士尼樂園之明日世界、迪士尼樂園之幻想世界、東涌東薈城酒店、紅磡灣KIL 11110酒店發展項目、紅磡灣KIL 11103酒店發展項目、煤氣南廠重建（住宅項目）、虎豹別墅重建工程及荔枝角巴士廠重建。

於二零零四年十二月三十一日，中國管業集團之手頭合約之金額約達138,000,000港元。中國管業集團即將開始供應喉管、管件及／或其他相關配件之主要工程包括：澳門永利賭場、晉名峰、皇府山、亞洲空運中心貨運站擴建工程：二號空運大樓、石山街政府聯用大樓（SS L311）、如心廣場、將軍澳支線物業發展：調景嶺站項目組合二、將軍澳55B區住宅及商業

發展、八號幹線—南灣隧道及西青衣高架道(HY/2001/16)、荃灣市中心重建、楊屋道重建計劃、香港理工大學：香港專上學院、上海新茂大廈、廣州星河灣及北京卡爾頓酒店公寓。中國管業集團在專注於現有業務之餘，亦開始提供潔具產品及節省能源的環保光管，以擴闊產品基礎。

為了維持中國管業集團的發展，董事會將繼續積極物色不同的投資機會，多元化發展業務種類，預期將可在未來取得長足發展。董事會亦會致力提升中國管業集團的營運效益。

資本結構、流動資金、財政資源及資本負債比率

中國管業集團維持穩健之財政狀況，於二零零四年十二月三十一日之現金及銀行結餘為66,538,000港元。中國管業集團所需之營運資金基本上來自本身之財政資源。中國管業集團相信，由本身業務產生之資金，再加上其現有儲備及可動用之銀行融資，足以應付中國管業集團日後之現金需求。於二零零四年十二月三十一日，中國管業集團之銀行融資共約239,125,000港元，其中包括定期貸款及其他貿易融資。於二零零四年十二月三十一日，已動用之銀行融資約達84,801,000港元。銀行融資由中國管業提供的公司擔保其投資物業之賬面值約16,800,000港元。

中國管業集團之借款主要以港元為單位，而獲批之銀行融資則按一般市場利率計息。中國管業集團之業務交易主要以港元、美元及澳元結算，並曾為以港元及美元以外貨幣結算之交易安排遠期外匯合約以作對沖。於二零零四年十二月三十一日，沒有未結算之遠期外匯合約。於回顧年度內，概無發生任何嚴重偏離以上政策之事件。中國管業集團90%以上之現金為港元或美元。滙率波動之風險較低。於二零零四年十二月三十一日，資本負債比率(中國管業集團之總負債除以總資產)為0.17。

重大收購及出售

中國管業集團於年度內並無任何重要投資、重大收購及出售。

或然負債

於二零零四年十二月三十一日，中國管業集團尚有涉及有關由銀行作出之船務擔保之賠償保證之或然負債共約1,221,000港元。

中國管業集團資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，中國管業集團賬面值約為16,800,000港元之投資物業已抵押予若干銀行，以取得該等銀行授予中國管業集團的若干銀行信貸額。

僱員及薪酬政策

於二零零四年十二月三十一日，中國管業集團共僱用150名全職僱員及董事，員工酬金共約59,313,000港元。酬金每年檢討一次，部分員工亦享有佣金收入。除基本薪金及強積金供款外，中國管業集團並提供酌情花紅及醫療計劃等員工福利。

(2) 截至二零零五年十二月三十一止年度業務回顧

業務回顧

截至二零零五年，中國管業集團的表現令人滿意。截至二零零五年十二月三十一日止年度，中國管業集團的營業額約達522,921,000港元，較去年同期上升17.44%。由於中國管業集團未能將高昂的採購成本全部轉嫁予買家，致使邊際毛利由28.00%攤薄至25.06%。儘管如此，中國管業集團一直致力提升營業額，以彌補邊際毛利下降。與去年相比，中國管業集團的毛利錄得5.15%的升幅。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，中國管業集團之股東應佔溢利下跌15.68%至42,524,000港元。截至本年度之股東應佔溢利減少，原因是二零零四年計入出售投資物業之收益及保險賠償收入合共21,507,000港元所致。於二零零五年內，中國管業集團為下列多項大型工程供應喉管、管件及／或其他相關配件，包括澳門永利賭場、晉名峰、皇府山、石山街政府聯用大樓(SS L311)、如心廣場、將軍澳支線物業發展：調景嶺站項目組合二、將軍澳55B區住宅及商業發展、八號幹線－南灣隧道及西青衣高架道(HY/2001/16)、荃灣市中心重建、楊屋道重建計劃、香港理工大學香港

專上學院、曼克頓山、君滙港、一號銀海、香港科學園第二期、九龍站環球貿易廣場、企業廣場第5期、澳門銀河星際酒店、澳門威尼斯人渡假村一酒店一娛樂場發展項目、調景嶺都會、數碼港住宅發展項目R4期、亞洲空運中心、上海新茂大廈、廣州星河灣及北京卡爾頓酒店公寓。於二零零五年十二月三十一日，中國管業集團手頭合約之金額約達120,000,000港元。中國管業集團即將開始供應喉管、管件及／或其他相關配件之主要工程包括：創紀之城六期、澳門新葡京酒店、九龍站Union Square、數碼港住宅發展項目R5期、澳門美高梅酒店、廉政公署總部、香港文華東方酒店翻新工程、YOHO Town二期及深圳香格里拉大酒店。

中國管業集團在專注於現有業務之餘，亦供應潔具產品及節省能源的環保T5光管，以擴闊產品種類。為了維持中國管業集團的發展，董事會將繼續積極物色不同的投資機會，並將作多元化發展業務種類，預期未來可取得顯著增長。董事會亦會致力提升中國管業的營運效率。

資本架構、流動資金、財政資源及資本負債比率

中國管業集團維持穩健之財政狀況，於二零零五年十二月三十一日之現金及銀行結餘為63,824,000港元。中國管業集團所需之營運資金基本上來自本身之財政資源。中國管業集團相信，由本身業務產生之資金，再加上其現有儲備及可動用之銀行融資，足以應付中國管業集團日後之現金需求。於二零零五年十二月三十一日，中國管業集團之銀行融資共約284,125,000港元，其中包括定期貸款及其他貿易融資。於二零零五年十二月三十一日，已動用之銀行融資約達93,577,000港元。銀行融資由中國管業提供的公司擔保及賬面值約16,800,000港元的投資物業作抵押。

中國管業集團之借款主要以港元為單位，而獲批之銀行融資則按一般市場利率計息。中國管業集團之業務交易主要以港元、美元及澳元結算，並曾為以港元及美元以外貨幣結算之交易安排遠期外匯合約以減輕外幣風險。於二零零四年及二零零五年十二月三十一日，並無未結算之遠期外匯合約。於回顧年度內，概無發生任何嚴重偏離以上政策之事件。中國管業集團90%以上之現金為港元或美元。滙率波動之風險較低。於二零零五年十二月三十一日，資本負債比率（中國管業集團之總負債除以總資產）為0.17。

重大收購及出售

中國管業集團於年度內並無任何重要投資、重大收購及出售。

或然負債

於二零零五年十二月三十一日，中國管業集團並無重大的或然負債。

中國管業集團資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，中國管業集團賬面值約為16,800,000港元之投資物業已抵押予若干銀行，以取得該等銀行授予中國管業集團的若干銀行信貸額。

僱員及薪酬政策

於二零零五年十二月三十一日，中國管業集團共僱用165名全職僱員，員工福利開支共約51,866,000港元。酬金每年檢討一次，部分員工亦享有佣金收入。除基本薪金及強積金供款外，中國管業集團並提供酌情花紅及醫療計劃等員工福利。

(3) 截至二零零六年十二月三十一止年度業務回顧

業務回顧

中國管業集團的營業額與純利在二零零六年皆再創新高。截至二零零六年十二月三十一日止年度，營業額約達617,556,000港元，較去年同期上升18.10%。本年度溢利約為59,302,000港元，較截至二零零五年十二月三十一日止年度（約42,524,000港元）上升39.46%。本年度之邊際毛利（27.10%）與邊際純利（9.60%）皆令人滿意，而二零零五年則分別為25.06%及8.13%。

於二零零六年內，中國管業集團為下列多項大型工程提供喉管、管件及／或其他相關配件，包括創紀之城六期、澳門新葡京酒店、九龍站Union Square、數碼港住宅發展項目R5期、澳門美高梅酒店、廉政公署總部、香港文華東方酒店翻新工程、瑪嘉烈醫院新感染控制中心、嘉御山、翔龍灣、紅灣半島改建工程、馬鞍山住宅計劃第77區、莊士敦道住宅重建項目、滙豐數據處理中心、道風山住宅發展項目第二期、蘇州香格里拉大酒店、廣州琶洲香格里拉大酒店及上海凱悅酒店。

於二零零六年十二月三十一日，中國管業集團手頭合約之金額約達122,000,000港元。中國管業集團即將開始供應喉管、管件及／或其他相關配件之主要工程包括：九廣鐵路沙田何東樓住宅發展項目、YOHO Town二期、華蘭路商業發展項目、九龍站第七期—環球貿易廣場、中文大學教學酒店發展項目、偉業街商業發展項目、油街綜合發展項目、天光道警察宿舍重建項目、香港天際萬豪酒店、巧明街商業發展項目、大連排道商業發展項目、夢幻之城第一期、成都香格里拉大酒店、寧波香格里拉大酒店、廣州番禺星河灣酒店及南京明基醫院。該集團對二零零七年財政年度之前景仍感到樂觀。澳門與中國的建築市場的基調不俗，惟來年仍有不少挑戰。原材料價格波動將使銷售成本上升。中國管業集團於二零零七年將推出多項大計以迎接挑戰。該集團於番禺的一間裝配附屬公司將於二零零七年四月投產以加強該集團的競爭力。鑑於澳門的建築業蓬勃發展，該集團亦乘勢於二零零七年一月在當地開設一間零售店以拓闊收入基礎。為了維持該集團的發展，董事會將繼續積極物色不同的投資機會，並將作多元化發展業務種類，預期未來可取得顯著增長。董事會亦會致力提升中國管業集團的營運效益。

資金架構、流動資金、財政資源及資本負債比率

中國管業集團維持穩健之財政狀況，於二零零六年十二月三十一日之現金及銀行結餘為101,219,000港元。中國管業集團所需之營運資金基本上來自本身之財政資源。中國管業集團相信，由本身業務產生之資金，再加上其現有儲備及可動用之銀行融資，足以應付中國管業集團日後之現金需求。

於二零零六年十二月三十一日，中國管業集團之銀行融資共約315,125,000港元，其中包括定期貸款及其他貿易融資。於二零零六年十二月三十一日，已動用之銀行融資約達143,931,000港元。銀行融資由中國管業提供的公司擔保作抵押。

中國管業集團之借款主要以港元為單位，而獲批之銀行融資則按一般市場利率計息。中國管業集團之業務交易主要以港元、美元及澳元結算。

曾為以港元及美元以外貨幣結算之交易安排遠期外匯合約以減輕外幣風險。於二零零五年及二零零六年十二月三十一日，並無未結算之遠期外匯合約。於回顧年度內，概無發生任何嚴重偏離以上政策之事件。中國管

業集團90%以上之現金為港元、歐元及美元。滙率波動之風險較低。於二零零六年十二月三十一日，資本負債比率(中國管業集團之總負債除以總資產)為0.24。

重大收購及出售

中國管業集團於年度內並無任何重要投資、重大收購及出售。

或然負債

於二零零六年十二月三十日，中國管業集團並無重大的或然負債。

中國管業集團資產抵押

於二零零六年十二月三十日，該集團並無資產作為抵押。

僱員及薪酬政策

於二零零六年十二月三十一日，中國管業集團共僱用163名全職僱員，員工福利開支共約57,432,000港元。酬金每年檢討一次，部分員工亦享有佣金收入。除基本薪金及強積金供款外，中國管業集團亦發放酌情花紅並提供醫療計劃等員工福利。

(4) 截至二零零七年六月三十日止期間業務回顧

業務回顧

截至二零零七年六月三十日止六個月期間，中國管業集團之銷售額由二零零六年同期之303,602,000港元減至274,792,000港元。二零零七年上半年之銷售額下跌主要由於新階段之澳門項目將於二零零七年最後一季開展，因此減慢澳門項目之發展。中國管業集團於截至二零零七年首六個月之毛利為73,576,000港元，毛利率為26.78%，而二零零六年同期之毛利為82,105,000港元及毛利率為27.04%。毛利率輕微減少主要由於價格競爭激烈所致。於回顧期間，銷售及分銷成本以及行政開支較二零零六年同期減少，與營業額及毛利減少相符。中國管業股東應佔溢利減少17.43%至22,508,000港元，致使每股基本盈利錄得0.19港仙。

於二零零七年上半年，該集團為下列多項大型工程提供喉管、管件及／或其他相關配件，包括九廣鐵路沙田何東樓住宅發展項目、YOHO Town二期、港島東中心、九龍站第七期一環球貿易廣場、中文大學教學酒店發展項目、偉業街商業發展項目、油街綜合發展項目、半山壹號、香港天際萬豪酒店、城東誌、大連排道商業發展項目、夢幻之城第一期、上海外灘茂悅大酒店、上海廖創興金融中心、寧波香格里拉大酒店、南京明基醫院、成都香格里拉大酒店、西安香格里拉大酒店、北京星河灣住宅、青島香格里拉大酒店及青島市東海路9號住宅項目。於二零零七年六月三十日，中國管業集團手頭合約之金額約達167,000,000港元。中國管業集團即將開始供應喉管、管件及／或其他相關配件之主要工程包括：九廣鐵路烏溪沙站住宅發展項目第1、2及3期、九廣鐵路公司大圍站綜合發展項目(第一期合約)、澳門夢幻之城渡假村、威尼斯人酒店五期(香格里拉酒店及商貿酒店)、威尼斯人酒店二期(四季酒店)、威尼斯人酒店六期(喜來登酒店及瑞吉紅塔酒店)、羅湖懲教所重建項目、禮頓道酒店發展項目、海洋公園翻新工程、古洞歐意花園二期及三期、嘉薈軒及大角咀洋松街／松樹街重建項目。此外，為保持未來增長趨勢，中國管業集團已於番禺成立一家裝配附屬公司及澳門零售店舖，並於二零零七年開始營運。中國管業集團相信此將可更有效控制成本及擴闊收益基礎。

於二零零七年九月三日，中國管業董事會建議將中國管業之英文名稱由「World Trade Bun Kee」更改為「China Pipe Group Limited」，並採納中文名稱「中國管業集團有限公司」為中國管業之第二名稱。董事會認為建議之中國管業新名稱及採納中文名稱為第二名稱旨在彰顯中國管業持續擴展於香港之現有建材貿易及分銷業務，及日後於中華人民共和國市場之業務拓展，符合中國管業及股東之整體利益。建議更改中國管業名稱及採納中文名稱為第二名稱須待(i)股東於二零零七年十月五日舉行之股東特別大會上通過特別決議案；及(ii)百慕達公司註冊處處長批准，方可作實。

於二零零七年九月十一日，中國管業與中國管業集團及其聯系人士之獨立第三方(「賣方」)訂立買賣協議，內容有關收購Noble Win International Limited全部已發行股本。Noble Win International Limited於協議完成時，間接為該等物業之持有人，即位於中國上海市長寧區一個住宅發展項目黃

金城道717號強生古北花園一個商場之15個零售單位。中國管業集團認為是項收購為該集團將業務多元化發展至上海物業業務之良機，並將可為中國管業集團增加收入來源。

資金架構、流動資金、財政資源及資本負債比率

於二零零七年六月三十日，中國管業集團之現金及銀行結餘為54,950,000港元。中國管業集團所需之營運資金基本上來自本身之內部資源。中國管業集團相信，由本身業務產生之資金，再加上現有儲備及可動用之銀行融資，足以應付該集團未來之現金需求。於二零零七年六月三十日，中國管業集團之銀行融資總額約為355,125,000港元，當中包括定期貸款及其他貿易融資。於二零零七年六月三十日，已動用之銀行融資約達103,637,000港元。銀行融資由中國管業提供的公司擔保作抵押。中國管業集團之借款主要以港元為記賬單位，而獲批授之銀行融資則以市場現行利率計息。

中國管業集團之業務交易主要以港元、美元及人民幣結算。於回顧期內，概無發生任何嚴重偏離以上政策之事件。中國管業集團90%以上之現金為港元或美元。匯率波動之風險較低。於二零零七年六月三十日，資本負債比率(中國管業集團之總負債除總資產)為0.16。

重大收購及出售

中國管業集團於此期間內並無任何重要投資、重大收購及出售。

或然負債

於二零零七年六月三十日，中國管業集團並無重大的或然負債。

中國管業集團資產抵押

於二零零七年六月三十日，中國管業集團並無資產作為抵押。

僱員及薪酬政策

於二零零七年六月三十日，中國管業集團共聘用206名全職僱員。員工福利開支總額約為23,925,000港元。酬金每年檢討一次，部分員工更享有佣金收入。除基本薪金及強積金供款外，中國管業集團亦提供酌情花紅及醫療計劃等員工福利。

以下為獨立申報會計師國衛會計師事務所(特許會計師、執業會計師)編製之報告全文，僅供載入本通函。



國衛會計師事務所
Hodgson Impey Cheng

Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

吾等謹此就於國中控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料載入 貴公司於二零零八年四月十五日發佈通函(「通函」)(有關於建議 貴公司收購中國管業集團有限公司(「中國管業」)約29.52%已發行股本(「收購事項」))附錄四中之「本集團之未經審核備考財務資料」(「未經審核備考財務資料」)第254頁至第262頁中。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，供載入通函附錄四，僅作說明用途，以提供有關收購事項對相關財務資料可能造成影響之資料。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製供載於投資通函之備考財務資料」，編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料作出意見，並僅向 閣下呈報。對於吾等先前就該等用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料發出之任何報告，吾等除對在該等報告刊發日期獲發報告之人士負責外，概不負上任何責任。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」執行受聘工作。吾等之工作（並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審閱）主要包括將未經調整之財務資料與來源文件作比較、考慮支持作出調整之證據及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

吾等計劃及執行工作以取得吾等認為必要之資料及解釋，為吾等提供足夠憑證，合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所指定基準妥為編製，且有關基準與 貴集團之會計政策一致，而所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料以 貴公司董事之判斷及假設為依據，僅供說明之用，由於該等資料之假設性質，故並不保證或顯示任何事件將於日後發生，亦未必能反映：

- 貴集團於二零零七年三月三十一日或於任何未來日期之財務狀況；或
- 貴集團截至二零零七年三月三十一日止或於任何未來時間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事按上述基準妥為編製；
- (b) 該等基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段規定披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

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

國衛會計師事務所
特許會計師
執業會計師
香港
謹啟

二零零八年四月十五日

本集團之未經審核備考財務資料之緒言

以下乃本集團之未經審核備考綜合資產負債表、損益表及現金流量表，乃假設該收購已於二零零七年三月三十一日（就未經審核備考綜合資產負債表而言）及於二零零六年四月一日（就未經審核備考綜合損益表及現金流量表而言）完成。隨附本集團之未經審核備考財務資料已編製，以說明建議收購中國管業約29.52%已發行股本之影響。

隨附本集團之未經審核備考財務資料乃基於若干假設、評估、不明朗因素及現時可取獲之財務資料而作出，乃提供以便說明。由於該等資料之假設性質，故其未必可真實反映該收購如實際本報表日期發生之情況下，本集團實際財務狀況及財務業績。再者，隨附本集團之未經審核備考財務資料亦不可用作預測本集團之未來財務狀況或經營業績。

本集團之未經審核備考財務資料應與載於本通函附錄三所載中國管業集團之財務資料、附錄一所載本集團之歷史財務資料以及本通函其他財務資料一並閱讀。

於二零零七年五月十七日，本集團也建議收購黑龍江黑龍股份有限公司（「黑龍」）約70.21%已發行股本。收購黑龍與該收購事項是獨立的。黑龍之建議收購詳情載於本公司於二零零七年八月二十四日之通告及本公司於二零零八年一月三十一日之通函中。

A 本集團之未經審核備考綜合資產負債表

以下為本集團之未經審核備考綜合資產負債表，假設收購事項已於二零零七年三月三十一日完成。未經審核備考綜合資產負債表乃基於載於本通函附錄一之截至二零零七年三月三十一日止年度之本集團之綜合財務報表。有關資料已予調整，以反映收購事項之影響。

由於本集團之未經審核備考綜合資產負債表之編製僅供參考，加上其性質所限，未必可以真實反映本集團於其結算日或任何未來日期之財政狀況。

	本集團於 二零零七年 三月三十一日 千港元	備考調整 附註1 千港元	本集團於 收購事項 完成後 千港元
非流動資產			
投資物業	65,852		65,852
租賃土地權益及土地使用權	38,638		38,638
物業、廠房及設備	624,543		624,543
於聯營公司權益	77,419	296,000	373,419
商譽	2,846		2,846
其他非流動資產	2,412		2,412
	<u>811,710</u>		<u>1,107,710</u>
流動資產			
供出售之發展中物業	348,527		348,527
貿易及其他應收賬款 以及預付款	206,668		206,668
以公平值計入損益表 之金融資產	169		169
銀行結餘			
— 信託及獨立賬戶	86,410		86,410
現金及現金等值	159,430	(296,000)	(136,570)
	<u>801,204</u>		<u>505,204</u>

	本集團於 二零零七年 三月三十一日 千港元	備考調整 附註1 千港元	本集團於 收購事項 完成後 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款			
以及已收訂金	443,406		443,406
應付一間關連公司款項	444		444
應付稅項	382		382
於一年內到期之有抵押銀行借貸	143,495		143,495
於一年內到期之融資租賃承擔	69		69
	<u>587,796</u>		<u>587,796</u>
淨流動資產／(負債)	<u>213,408</u>		<u>(82,592)</u>
總資產減流動負債	<u>1,025,118</u>		<u>1,025,118</u>
權益			
股本	665,190		665,190
股份溢價及儲備	119,305		119,305
	<u>784,495</u>		<u>784,495</u>
本公司權益持有人應佔權益	784,495		784,495
少數股東權益	23,317		23,317
	<u>807,812</u>		<u>807,812</u>
非流動負債			
於一年後到期之有抵押銀行借貸	209,674		209,674
於一年後到期之融資租賃承擔	141		141
可換股票據	4,587		4,587
遞延稅項負債	2,904		2,904
	<u>217,306</u>		<u>217,306</u>
	<u>1,025,118</u>		<u>1,025,118</u>

B 本集團之未經審核備考綜合損益表

以下為本集團之未經審核備考綜合損益表，假設收購事項已於二零零六年四月一日完成。未經審核備考綜合損益表乃基於(i)載於本通函附錄一之截至二零零七年三月三十一日止年度之本集團之未經審核財務報表及(ii)載於本通函附錄三之截至二零零六年十二月三十一日止年度之中國管業集團之經審核財務報表。有關資料已予調整，以反映收購事項之影響。

由於本集團之未經審核備考綜合損益表之編製僅供參考，加上其性質所限，未必可以真實反映收購事項完成後本集團截至結算日止年度或任何未來時期之業績。

	本集團截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	備考調整 附註2 千港元	本集團於 收購事項 完成後 千港元
營業額	33,213		33,213
銷售成本	(4,934)		(4,934)
其他收入	1,868		1,868
其他經營收入	1,448		1,448
貿易應收賬款減值撥回	15,561		15,561
利息收入	4,881		4,881
員工成本	(25,989)		(25,989)
攤銷及折舊	(13,178)		(13,178)
銷售費用	(13,952)		(13,952)
行政成本	(38,326)		(38,326)
投資物業重估引致之盈餘	4,439		4,439
經營虧損	(34,969)		(34,969)
財務成本	(36,453)		(36,453)
應佔聯營公司(虧損)/溢利	(6,164)	17,506	11,342
出售附屬公司之收益	48,448		48,448
稅前虧損	(29,138)		(11,632)
稅項	(2,010)		(2,010)
本年度虧損	(31,148)		(13,642)

C 本集團之未經審核備考綜合現金流量表

以下為本集團之未經審核備考綜合現金流量表，假設收購事項已於二零零六年四月一日完成。未經審核備考綜合現金流量表乃基於(i)載於本通函附錄一之截至二零零七年三月三十一日止年度之本集團之未經審核財務報表及(ii)載於本通函附錄三之截至二零零六年十二月三十一日止年度之中國管業集團之經審核財務報表。有關資料已予調整，以反映收購事項之影響。

由於本集團之未經審核備考綜合現金流量表之編製僅供參考，加上其性質所限，未必可以真實反映收購事項完成後本集團於截至其結算日止年度或任何未來期間之現金流量。

	本集團截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	備考調整 附註1 千港元	備考調整 附註2 千港元	備考調整 附註3 千港元	本集團 於收購事項 完成後 千港元
經營業務					
稅前虧損	(29,138)		17,506		(11,632)
就下列項目作出之調整：					
物業、廠房及設備 之折舊及攤銷	11,503				11,503
租賃土地及土地使用 權權益之攤銷	1,675				1,675
投資物業重估引致 之盈餘	(4,439)				(4,439)
應佔聯營公司 (虧損)/溢利	6,164		(17,506)		(11,342)
出售物業、廠房及 設備之收益	(118)				(118)
出售附屬公司之收益	(48,448)				(48,448)
利息收入	(4,881)				(4,881)
利息支出	36,153				36,153

	本集團截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	備考調整 附註1 千港元	備考調整 附註2 千港元	備考調整 附註3 千港元	本集團 於收購事項 完成後 千港元
未計營運資金變動前					
經營現金流量	(31,529)				(31,529)
供出售之發展中物業增加	(56,514)				(56,514)
貿易及其他應收賬款及 預付款增加	(89,462)				(89,462)
應收一間聯營公司 款項增加	(873)				(873)
以公平值計入損益表之 金融資產減少	3				3
銀行信託及獨立賬戶增加	(81,134)				(81,134)
貿易及其他應付賬款及 已收訂金增加	269,484				269,484
應付一間關連公司 款項減少	(6)				(6)
經營所得現金	9,969				9,969
已退回利得稅	193				193
已收利息	4,881				4,881
經營業務所得現金淨額	15,043				15,043
投資業務					
收取聯營公司股息	—			1,428	1,428
購入物業、廠房及設備	(125,705)				(125,705)
出售物業、廠房及 設備所得款項	203				203
出售附屬公司所得款項	254,073				254,073
收購一間聯營公司之權益	—	(296,000)			(296,000)
其他非流動資產退款淨額	54				54
投資業務所得／(所用) 現金淨額	128,625				(165,947)

	本集團截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元	備考調整 附註1 千港元	備考調整 附註2 千港元	備考調整 附註3 千港元	本集團 於收購事項 完成後 千港元
融資業務					
已付利息	(19,359)				(19,359)
新增銀行貸款	78,788				78,788
償還融資租賃責任	(66)				(66)
償還銀行貸款	(125,483)				(125,483)
償還其他貸款	(40,000)				(40,000)
發行可換股票據所得款項	111,698				111,698
融資業務所得現金淨額	5,578				5,578
現金及現金等值增加／					
(減少)淨額	149,246	(296,000)		1,428	(145,326)
於年初之現金及現金等值	16,894				16,894
滙率變動影響	(6,710)				(6,710)
於年終之現金及現金等值	159,430				(135,142)
現金及現金等值結餘分析					
現金及銀行結餘	245,840	(296,000)		1,428	(48,732)
減：銀行結餘－信託及 獨立賬戶	(86,410)				(86,410)
	159,430				(135,142)

本集團未經審核備考財務資料之備考調整附註：

1. 於完成收購事項時，本集團擁有中國管業之29.52%股權，中國管業集團於本集團二零零七年三月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表上列作聯營公司。於聯營公司之權益自其成為聯營公司日期起使用權益法列賬。於收購投資時，投資成本及投資者應佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債之間之任何差額根據香港財務報告準則3「業務合併」作為商譽列帳。有關收購中國管業29.52%已發行股本之商譽乃計入於聯營公司之權益。用於計算商譽之中國管業之可識別資產、負債及或然負債之價值乃假設根據公平值計算。

備考調整指本公司收購中國管業29.52%已發行股本將於收購事項完成日以現金代價296,000,000港元支付。預期收購事項之現金支付不會對本集團產生任何持續影響。

2. 於綜合收益表予以確認之備考調整約17,506,000港元指於收購事項完成時中國管業集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之收購後溢利。預期該調整將會對本集團產生持續影響。
3. 備考調整約1,428,000港元指本公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度收取中國管業集團二零零六年中期股息之29.52%。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，中國管業集團支付兩項現金股息，即分別約為7,256,000港元及4,837,000港元之二零零五年末期股息及二零零六年中期股息。由於就本備考現金流量表而言乃假設收購事項於二零零六年四月一日完成，本公司僅有權收取中國管業集團二零零六年中期股息。因此，本公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度應已收取中國管業集團二零零六年中期股息1,428,000港元(或相當於4,837,000港元之29.52%)。預期該項調整將會對本集團產生持續影響。

4. 於作出上述備考調整之後，未經審核備考綜合資產負債表顯示現金及現金等值短少136,570,000港元。短少數額將以發行新普通股及可換股票據之認購權所得款項支付，誠如本公司於二零零七年七月八日所公佈，本公司已就股份認購訂立認購協議及授出可換股票據認購權，以確保本集團擁有充足營運資金進行收購事項。根據認購協議，本公司同意(i)配發及發行合共2,700,000,000股每股面值0.10港元之普通股予張揚先生及(ii)以20,000,000港元之溢價授出可換股票據認購權，即按每股換股股份0.10港元之換股價認購本金總額650,000,000港元之

首批可換股票據及本金總額1,200,000,000港元之第二批可換股票據。本公司於二零零七年十月三日向張揚先生發行及配發2,700,000,000股本公司每股面值0.1港元之普通股。於二零零七年十月一日至二零零八年四月一日期間，首批認購權已獲悉數行使，本公司已發行本金總額為650,000,000港元之所有首批可換股票據。截至二零零八年四月一日，本公司並無發行第二批可換股票據之任何部分及並無任何第二批認購權獲行使。

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團於二零零八年一月三十一日持有或將予收購之物業進行之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
交易廣場二期23樓

第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等遵照閣下董事之指示，對國中控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）所持並位於香港、中華人民共和國（「中國」）之物業及貴集團將予收購之中國管業集團所持並位於香港、澳門及中國之物業進行估值。吾等確認曾進行視察，作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零零八年一月三十一日之價值之意見，以供貴集團刊發通函之用。

吾等對各項物業權益之估值乃吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃「自願買方與自願賣方就該物業經適當推銷後於估值日達成公平交易之估計金額，而交易雙方各自乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易」。

市值乃賣方於市場上能合理獲得之最佳價格及買方於市場上能合理取得之最優惠價格。是項估計尤其不會包括因特殊融資、售後租回安排、合資企業、管理協議、由任何與該銷售有關之人士所授出之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等

特殊條款或情況而有所增減之估計價格。評估物業之市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何相關稅項。

吾等在對位於中國之物業進行估值時，假設該等物業於指定租契年期之可轉讓土地使用權經已批出（每年僅收取象徵式之土地使用費），而應支付之所有土地出讓金已悉數支付。為該物業進行估值時，吾等假設該等物業持有人擁有該等物業之可強制執行業權，並於該等物業之各整段獲授而未屆滿年期內，擁有權利自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業。

對第一類、第二類及第七類物業（貴集團分別在香港及中國用於投資之物業以及中國管業集團有限公司在香港用於投資之物業）進行估值時，吾等已按提供予吾等之表中之淨收入資本化計算，以及考慮就有關物業收入增加之可能性，而進行物業估值。

對第三類物業（貴集團在中國持有並發展中之物業）進行估值時，吾等已按該物業將按 貴集團提供予吾等之最新發展方案予以發展並落成之基準而進行物業估值。在達致吾等對該物業估值意見時，當市場上有可資比較之市場交易，吾等採用直接比較法進行估值，並考慮已使用或將使用開發成本以反映項目落成後之質素。

對第四類物業（貴集團在中國持有作未來發展之物業）進行估值時，吾等採用直接比較法，通過參考有可資比較之市場交易並假設該等物業以交吉方式出售。

對第五類、第六類、第八類、第九類及第十類物業（貴集團分別在香港及中國租用之物業及中國管業集團有限公司分別在香港、澳門及中國租用之物業）進行估值時，由於有關租賃屬短期性質或不得轉讓或分租，或缺乏可觀租金利潤，故吾等並無給予該等物業商業價值。

吾等就香港及澳門物業已在土地登記機構進行查冊，並已獲提供有關中國物業業權文件摘要的副本。然而，吾等並無查閱正本，以核實是否有任何修訂可能未顯示於吾等所獲之副本上。吾等在很大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問中倫金通律師事務所、北京市中潤律師事務所及湖南驕陽律師事務所就該物業業權提供之資料。吾等亦接納所獲取有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、物業辨識、地盤及樓面面積和所有其他相關事宜之意見。隨附估值證書內所有尺寸、

量度及面積乃根據提供予吾等之文件內之資料計算，故僅為約數。吾等並未能進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供估值資料之真實性和準確性。 貴集團亦已向吾等表示所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該等物業之外貌，而在可能的情況下，亦有視察該物業之內部。在視察過程中，吾等未注意到任何嚴重損壞。然而，吾等並無作出結構測量，因此，吾等無法報告物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無就任何設施進行任何測試。

吾等之估值並無就該等物業所附帶之任何抵押、按揭或債項作出任何扣減，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設所有該等物業概無涉及任何可影響價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

對等物業進行估值時，吾等已遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項之規定，以及香港測量師學會頒布之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)。

除另有指明外，全部金額均以港元計值。吾等採納的匯率(如適用)為港幣一元兌人民幣0.9210元，該匯率為於二零零八年一月三十一之現行匯率。匯率自二零零八年一月三十一至此函件日期，並無重大波動。

茲隨函附吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
中環皇后大道中29號
怡安華人行
701室
國中控股有限公司

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

二零零八年四月十五日

附註： 陳超國，特許產業測量師，(MSc, FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS (GP))，自一九八七年六月起為合資格估值師，在評估香港物業方面擁有約23年經驗，並於中國物業估值方面擁有約18年經驗。

估值概要

編號	物業	二零零八年 一月三十一日		二零零八年 一月三十一日	
		現況下 資本值	貴集團 應佔權益	貴集團 應佔資本值	
第一類—由 貴集團於香港持有作投資之物業					
1.	香港 灣仔 港灣道1號 會展中心會景閣 公寓大樓西座 27樓17號	15,000,000 港元	100%	15,000,000 港元	
		<i>小計：</i>		<i>15,000,000 港元</i>	<i>15,000,000 港元</i>
第二類—由 貴集團於中國持有作投資之物業					
2.	中國 北京市 東城區 燈市口大街33號 國中大廈 部分地下室及1至12層	242,000,000 港元	100%	242,000,000 港元	
3.	中國 上海市 楊浦區 大連路1546號 國中俱樂部 地下1至2層 及1至2層	359,000,000 港元	100%	359,000,000 港元	
		<i>小計：</i>		<i>601,000,000 港元</i>	<i>601,000,000 港元</i>

編號	物業	二零零八年 一月三十一日		二零零八年 一月三十一日	
		現況下 資本值	貴集團 應佔權益	貴集團 應佔資本值	貴集團 應佔資本值
第三類一由 貴集團於中國持有發展中之物業					
4.	中國 湖南省 長沙市 雨花區 體育新城 第10L0158-2號土地上之 國中星城及體育新城第1至4棟	981,700,000 港元	100%	981,700,000 港元	
		小計： 981,700,000 港元		981,700,000 港元	
第四類一由 貴集團於中國持有作未來發展之物業					
5.	中國 湖南省 長沙市 雨花區 體育新城 第10L0158-3、10L0158-1、 1999983、1999985 及1999986號土地	864,700,000 港元	100%	864,700,000 港元	
		小計： 864,700,000 港元		864,700,000 港元	

編號	物業	二零零八年		二零零八年
		一月三十一日	貴集團	一月三十一日
		現況下	應佔權益	貴集團
		資本值		應佔資本值
第五類一由 貴集團於香港租用之物業				
6.	香港 中環 皇后大道中 29 號 怡安華人行 7 樓 701 室	無商業價值	100%	無商業價值
7.	香港 九龍 佐敦 長樂街 18 號 18 廣場 8 樓全層	無商業價值	100%	無商業價值
8.	香港 九龍 佐敦 長樂街 18 號 18 廣場 12 樓部分面積	無商業價值	100%	無商業價值
9.	香港 鴨脷洲 利興街 10 號 港灣工貿中心 11 樓 13 號	無商業價值	100%	無商業價值
		小計	零	零

編號	物業	二零零八年 一月三十一日		二零零八年 一月三十一日	
		現況下 資本值	貴集團 應佔權益	貴集團 應佔資本值	貴集團 應佔資本值
第六類一由 貴集團於中國租用之物業					
10.	中國 河北省 秦皇島市 昌黎縣 昌黎大廈6樓 一間套房及一間會議室	無商業價值	100%	無商業價值	無商業價值
11.	中國 北京市 東城區 燈市口大街33號 國中大廈 1212及1215室	無商業價值	100%	無商業價值	無商業價值
12.	中國 安徽省 馬鞍山市 王家山之 一幅土地	無商業價值	100%	無商業價值	無商業價值
13.	中國 河北省 秦皇島市 海港區之 一幅土地	無商業價值	100%	無商業價值	無商業價值
		小計		零	
		第一類至第六類總計：		2,462,400,000 港元	
				2,462,400,000 港元	

二零零八年
一月三十一日
現況下資本值

編號 物業

第七類—由中國管業集團有限公司於香港持有作投資之物業

14.	香港 九龍 油麻地 碧街29-31號 上海街380-390號 上海大廈 地下店鋪A及店鋪B	23,000,000 港元
15.	香港 九龍 尖沙咀 德興街7-8號 禮苑大廈 地下低層7A及7B號	25,000,000 港元
		小計： 48,000,000 港元

第八類—由中國管業集團有限公司於香港租用之物業

16.	香港 九龍 尖沙咀 柯士甸路22-26號 好兆年行一期12樓全層	無商業價值
17.	香港 新界 元朗 丈量約份第104號 第3719號地段M段	無商業價值
18.	香港 新界 元朗 丈量約份第104號 第3719號地段N段	無商業價值

二零零八年
一月三十一日
現況下資本值

編號 物業

- | | | |
|-----|---------------------------------------------------------------|-------|
| 19. | 香港
新界
元朗
丈量約份第104號
第3719號地段
Q段第1分段之
C段第1分段 | 無商業價值 |
| 20. | 香港
九龍
旺角
上海街618號
地下 | 無商業價值 |
| 21. | 香港
新界
元朗
合益路30-36號
慶年大樓
地下及閣樓8號店鋪 | 無商業價值 |
| 22. | 香港
灣仔
大王西街7、7A、9及11號及
大王東街7、7A、9及11號
銳興樓
地下店鋪A | 無商業價值 |

 小計

零

第九類—由中國管業集團有限公司於中國租用之物業

- | | | |
|-----|----------------------------------------------------------|-------|
| 23. | 中國
廣東省
廣州市
番禺區
石基鎮
小龍村
朗尾後崗之
一棟工業大廈 | 無商業價值 |
|-----|----------------------------------------------------------|-------|

二零零八年
一月三十一日
現況下資本值

編號 物業

24.	中國 上海市 盧灣區 魯班路 509弄 盧灣都市花園 7座502室	無商業價值
25.	中國 上海市 閔行區 江川路2017號 4號倉庫	無商業價值
26.	中國 上海市 閔行區 江川路2017號之 一棟工業大廈	無商業價值
27.	中國 上海市 黃浦區 人民路885號 2803室	無商業價值

小計 零

第十類—由中國管業集團有限公司於澳門租用之物業

28.	澳門 爹美刁施拿地大馬路35-35A號及 沙梨頭海邊街13號 地下B室及一樓	無商業價值
		小計 無商業價值

第七類至第十類總計： 48,000,000 港元

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資之物業

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
1. 香港 灣仔 港灣道1號 會展中心 會景閣 公寓大樓 西座 27樓17號	會展中心會景閣乃一個由建於公用平台上之兩間酒店、一幢公寓大樓及一幢辦公大樓組成之發展項目，公用平臺建有展覽及會議中心、購物商場、私人會所及停車場。會展中心會景閣於一九九零年落成。	該物業按一項租約出租，租期自二零零七年六月一日起至二零零九年五月三十一日止，為期兩年，月租為45,000港元(包括差餉、政府地租及管理費)。	15,000,000港元 (貴集團應佔 100%權益： 15,000,000港元)
內地段第8593 號4,000,000份 之901份	該物業包括發展項目之公寓大樓27樓之住宅單位。該物業之建築面積約為122.17平方米(1,315平方呎)。		
	內地段第8593號乃根據批地條款第UB 11784號向政府租借持有，租期自一九八五年二月十九日起計，為期75年，每年政府地租為1,000港元。		

附註：

- (1) 該物業之登記持有人為本公司之全資附屬公司捷源投資有限公司。
- (2) 該物業須受以東亞銀行有限公司為受益人之法定押記／按揭規限。
- (3) 根據日期為二零零二年四月十九日之灣仔北分區計劃大綱圖第S/H25/1號，該物業劃分為「其他指定用途(展覽中心及商業發展)」用途。

估值證書

第二類一 貴集團於中國持作投資之物業

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年一月三十一日現況下之資本值
2. 中國北京市東城區燈市口大街33號國中大廈部分地下室及1至12層	<p>國中商業大廈乃一幢12層高商業／辦公大樓，另加3層地庫，於一九九七年落成。</p> <p>該物業包括國中商業大廈1層地庫之部分及1至12層，總建築面積約為9,244.28平方米(99,505平方呎)。該物業之一層地庫、1層及2層乃作商業用途，而上層作辦公用途。</p> <p>該物業之土地使用權已獲授出，於二零四四年六月十三日屆滿，作商業及服務用途。</p>	<p>該物業之部分(總建築面積約為8,349.98平方米)乃根據38份租約出租，最遲於二零一五年九月屆滿，月租合共約人民幣548,981元(不包括管理費及其他支出)。</p> <p>該物業之餘下部分為空置。</p>	<p>242,000,000港元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：242,000,000港元)</p>

附註：

- (1) 根據由北京市人民政府簽發的63份國有土地使用權證及由北京市國土資源和房屋管理局簽發的70份房屋所有權證，該物業(總建築面積為9,244.28平方米)之業權由多位所有人持有，土地使用期於二零四四年六月十三日屆滿，作商業及服務用途。有關國有土地使用權證及房屋所有權證之詳情載列如下：

所有人	建築面積 (平方米)	房屋所有 權證編號	國有土地 使用權證編號
恒來投資有限公司 (貴集團之全資 附屬公司)	2,427.89	京房權證市東港澳 臺字第0550297、 0550318-0550337、 0550341-0550350號	京市東港澳臺國用(2003) 出字第0550297號、京市 東港澳臺國用(2004)出 字第0550318-0550337、 0550341-0550350號

所有人	總建築面積 (平方米)	房屋所有 權證編號	國有土地 使用權證編號
國中(天津) 水務有限 公司 (貴集團之 全資附屬 公司)	1,008.82	京房權證市東港澳臺字 第0550298-0550312號	京市東港澳臺國用(2003)出 字第0550298-0550312號
北京龍堡 物業管理 有限公司 (貴集團之 全資附屬 公司)	5,807.57	京房權證市東港澳臺字 第055041-0550418、 0550420、0550433- 0550436、0550438- 0550448、0550451、 0550452號	京市東港澳臺國用(2003) 出字第6009222、6013052- 6013057、6016747- 6016751、6018442- 6018445、6020272號
總計	<u>9,244.28</u>		

- (2) 誠如 貴集團告知，該物業以總代價 196,070,000 港元從獨立第三方購買。
- (3) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 貴集團已悉數支付地價並已獲得該物業之相關國有土地使用權證以及房屋所有權證；
 - (ii) 該物業其中部分之總建築面積約為 2,427.89 平方米受制於一項按揭，貴集團可以出租已按揭部分但須事先書面通知承租人。貴集團可以轉讓或按揭已按揭部分而毋須支付任何額外地價但須取得承按人之事先書面同意；
 - (iii) 貴集團有權出租、按揭或轉讓該物業已按揭部分而毋須支付任何額外地價；及
 - (iv) 除上述按揭外，該物業並無任何其他重大產權負擔。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
3. 中國 上海市楊浦區 大連路1546號 國中俱樂部1 至2層地庫 及1至2層	<p>該物業包括一個住宅及商業發展項目之2層高商業平臺及2層高商業及停車場地庫，於一九九八年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為18,370.15平方米(197,736.29平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已獲授出，自二零零二年十二月十九日起至二零四二年十月二十三日止，作綜合用途。</p>	<p>該物業乃根據一份租約出租，自二零零六年七月一日起計，並無指定屆滿日期，月租為1,630,000港元(不包括管理費及其他支出)。</p>	<p>359,000,000港元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 359,000,000港元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年十一月十八日頒發之上海市房地產權證(滬房地市字(2002)第011558號)，建築面積為18,370.15平方米的房屋所有權及該物業之相關土地使用權已授予 貴集團之全資附屬公司，恆麗有限公司(「恆麗」)，自二零零二年十二月十九日起至二零四二年十月二十三日止，作綜合用途。
- (2) 誠如 貴集團告知，該物業以總代價約313,100,000港元從獨立第三方購買。
- (3) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 恆麗已獲取該物業之房屋所有權及有關土地使用權，並有權出租及轉讓該物業；及
 - (ii) 該物業不存在任何按揭及該物業之地價已被悉數支付。

估值證書

第三類－貴集團於中國持有之發展中物業

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
4. 中國湖南省長沙市雨花區體育新城第10L0158-2號土地上之國中星城及體育新城第1至4棟	<p>該物業包括一幅地盤面積約49,859.70平方米(536,690平方呎)之土地，其上建有商住綜合大樓，包括一個3層高商業中心(稱為國中星城)及4棟商住大樓(稱為體育新城第1至4棟)及停車場地盤，均在興建中及計劃於二零零八年落成。</p>	該物業現正在興建中。	981,700,000港元 (貴集團應佔 100%權益： 981,700,000港元)

根據吾等獲提供之最新發展建議，該物業於竣工後之總建築面積將約為139,072.81平方米(1,496,980平方呎)，其明細概述如下：

用途	概約總建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
商業(星城)	29,345.60	315,876
商業(第1至4棟)	15,543.41	167,309
酒店	29,836.94	321,165
公寓	29,841.48	321,214
配套設施	34,505.39	371,416
總計：	<u>139,072.81</u>	<u>1,496,980</u>

該物業亦將提供596個停車位。

該物業之土地使用權已獲授出，自二零零三年二月二十日起至二零七三年二月二十日止，為期70年，作商住用途。

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局與長沙國中星城置業有限公司(貴公司之全資附屬公司)於二零零三年二月二十日訂立之土地使用權出讓合同第2003066號，一幅總地盤面積約427,926.14平方米之土地(包括336,202.77平方米之出讓土地)之土地使用權已出讓予長沙國中星城置業有限公司(「國中星城」)，自二零零三年二月二十日起計，為期70年，作商住用途，代價為人民幣63,660,962.50元。

據 貴集團表示，按照上述土地使用權出讓合同之規定，該物業為該土地之一部分。

- (2) 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國中星城，為期70年，於二零七三年二月二十日屆滿，作住宅用途。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。

該國有土地使用權證已取代國有土地使用權證長國用(2006)第005441號，該被取代之國有土地使用權證於二零零六年八月九日被分成三份國有土地使用權證—長國用(2006)第030904號、030905號及030906號。

- (3) 根據附註(1)及(2)所載之土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，該物業之土地使用期自二零零三年二月二十日始至二零七三年二月二十日止。

- (4) 根據長沙市規劃管理局於二零零五年四月二十五日發出之建設用地規劃許可證出(2003)第0015號，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分別於二零零五年三月三十一日及二零零四年四月十九日發出之兩份建設工程規劃許可證建2(2004)第0137及0138號，批准興建計劃總建築面積合共約141,465.18平方米之物業。

- (6) 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長房售許字(2004)第2952號，國中星城獲准預售總建築面積約29,336.19平方米(包括27,256.13平方米作商業用途及2,079.29平方米作其他用途)之國中星城部分。

- (7) 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，國中星城預售該物業之第3及4棟之部分，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、4,603.85平方米作商業用途及16,018.23平方米作其他用途。

- (8) 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，國中星城獲准預售該物業之第1及2棟之部分，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、7,434.12平方米作商用及15,052.27平方米作其他用途。

- (9) 根據 貴集團提供之資料，於二零零八年一月三十一日，已投入之估計總建築成本約人民幣284,040,000元，而至該發展項目竣工之尚未使用建築成本約人民幣169,010,000元。在吾等之估值過程中，吾等已計入上述建築成本。該物業竣工時之資本值約為人民幣1,454,000,000元。

- (10) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

國中星城已悉數支付地價，取得該物業之土地使用權及有權出租、轉讓或按揭該物業之土地使用權。

估值證書

第四類－貴集團於中國持作未來發展之物業

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
5. 中國湖南省長沙市雨花區體育新城第10L0158-3、10L0158-1、1999983、1999985及1999986號土地	<p>該物業包括5幅總地盤面積約237,281.96平方米(2,554,103平方呎)之土地。</p> <p>該物業擬發展為多幢住宅大樓，允許總建築面積約424,253.87平方米(4,566,669平方呎)。據告知，該物業將於二零零八年開始開發。</p>	<p>該物業之部分上建有一幢用作銷售辦公室之樓宇，而該物業之其餘部分為空置。</p>	<p>864,700,000港元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：864,700,000港元)</p>
	<p>目前該物業建有一幢臨時4層高樓宇，總建築面積約6,507.56平方米(70,047平方呎)。</p>		
	<p>該物業之土地使用權已獲授出，為期70年，於二零七三年二月二十日屆滿，作住宅用途。</p>		

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局與長沙國中星城置業有限公司(貴集團之全資附屬公司)於二零零六年二月二十日訂立之土地使用權出讓合同第2003066號，一幅總地盤面積約427,926.14平方米之土地(包括336,202.77平方米之出讓土地)之土地使用權已出讓予國中星城，自二零零三年二月二十日起計，為期70年，作商住用途，代價為人民幣63,660,962.50元。

據貴集團表示，按照上述土地使用權出讓合同之規定，該物業為該土地之一部分。

- (2) 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國中星城，為期70年，於二零七三年二月二十日屆滿，作住宅用途。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。
- (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長國用(2006)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國中星城，為期70年，於二零七三年二月二十日屆滿，作住宅用途。

附註(2)及(3)所列之該等國有土地使用權證已取代國有土地使用權證長國用(2003)第005441號，該被取代之國有土地使用權證於二零零六年八月九日被分成三份國有土地使用權證—長國用(2006)第030904號、030905號及030906號。

- (4) 根據長沙市政府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)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國中星城，為期70年，於二零七三年二月二十日屆滿，作住宅用途。
- (5) 根據長沙市政府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)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國中星城，為期70年，於二零七三年二月二十日屆滿，作住宅用途。
- (6) 根據長沙市政府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)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國中星城，為期70年，於二零七三年二月二十日屆滿，作住宅用途。
- (7) 根據附註(1)至(6)所載之土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，該物業之土地使用期自二零零三年二月二十日始至二零七三年二月二十日止。
- (8) 根據其他土地使用權證(長國土地項(2006)字第222號)，該物業之土地使用權(如以上附註(4)、(5)及(6)所載)按揭予中國建設銀行長沙華興支行，自二零零六年九月二十日起及於二零零八年六月十九日屆滿。
- (9) 據 貴集團告知，該物業之臨時樓宇尚未自有關機關獲得建築許可證，並將於日後拆卸。由於 貴集團對此臨時樓宇並無正式法定業權，因此吾等未將此臨時樓宇納入吾等之估值中。
- (10) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 國中星城已悉數支付地價，取得該物業之土地使用權並有權轉讓、出租或按揭該物業之土地使用權；及
 - (ii) 該物業其中部分總地盤面積為214,254.87平方米之土地使用權受制於一項按揭。國中星城於轉讓、出租或按揭於按揭期內該物業之部分前，須取得承按人之事先書面同意。

估值證書

第五類—由 貴集團於香港租用之物業

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
6. 香港中環 皇后大道中29號 怡安華人行7樓 701室	<p data-bbox="501 495 871 587">怡安華人行乃一幢於1977年落成之23層商業大廈(擁有上、下層地庫)</p> <p data-bbox="501 623 871 715">該物業包括大廈7樓之一間辦公單位，其實用面積約為141.40平方米(1,522平方尺)。</p> <p data-bbox="501 751 871 1129">根據一份由Vember Lord Limited(獨立第三方)(作為業主)與貴公司(作為承租人)於二零零六年七月二十四日訂立之租賃協議，將該物業出租，租期三年，自二零零六年七月一日起至二零零九年六月三十日止，每月租金為66,462港元(不包括管理費，差餉及政府地租)，可以市值租金續期一年，惟須701A室承租人同時行使其選擇權續租。</p>	該物業現作辦公用途。	無商業價值

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
7. 香港 九龍 佐敦 長樂街18號 18廣場 8樓全層	18廣場為一棟於1989年落成之 17層商業大廈。	該物業現作陳列室 用。	無商業價值
	該物業包括大廈8樓全層，其 實用面積約為239.97平方米 (2,583平方尺)。		
	根據一份由佳原貿易有限公司 (貴公司之全資附屬公司)(作 為出租人)，進廣實業有限公司 (獨立第三方)(作為承租人)， China Happy Limited(獨立第三 方)(作為第一擔保人)及銘潤有 限公司(獨立第三方)(作為第二 擔保人)於二零零四年三月三十 日訂立之租賃，將該大廈整棟 出租，租期為六年，自二零零 三年十一月一日起至二零零九 年十月三十一日止，每月租金 為700,000港元(不包括管理 費，差餉及政府地租)。		

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
------	-------	------	-----------------------------

根據一份由進廣實業有限公司(獨立第三方)(作為業主)與 貴公司擁有全部權益之中國置地投資有限公司(作為承租人)於二零零四年六月九日訂立之租賃協議，將該物業出租，租期六年，自二零零三年十一月一日起至二零零九年十月三十一日止，每月租金為29,000港元(不包括管理費及差餉，但包括政府地租)。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
8. 香港 九龍 佐敦 長樂街18號 18廣場 12樓部分面積	18廣場為一棟於1989年落成之 17層商業大廈。 該物業包括大廈12樓部分面 積，其建築面積約為185.80平 方米(2,000平方尺)。	該物業現作辦公用 途。	無商業價值
	<p>根據一份由佳原貿易有限公司(貴公司之全資附屬公司)(作為出租人)，進廣實業有限公司(獨立第三方)(作為承租人)，China Happy Limited(獨立第三方)(作為第一擔保人)及銘潤有限公司(獨立第三方)(作為第二擔保人)於二零零四年三月三十日訂立之租約，將該大廈整棟出租，租期為六年，自二零零三年十一月一日起至二零零九年十月三十一日止，每月租金為700,000港元(不包括管理費，差餉及政府地租)。</p>		

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
	<p>根據一份由進廣實業有限公司(獨立第三方)(作為業主)與永利管理有限公司(獨立第三方)(作為承租人)於二零零五年二月十二日訂立之租賃協議，將該大廈之12樓全層出租，租期五年零兩個月，自二零零四年九月一日起至二零零九年十月三十一日止，每月租金為29,000港元(不包括管理費及差餉，但包括政府地租)。</p>		
	<p>根據一份由永利管理有限公司(獨立第三方)(作為特許人)與貴公司擁有全部權益之國中證券有限公司(作為特許使用人)於二零零六年九月一日訂立之特許協議，將該物業特許租出，租期三年零兩個月，自二零零六年九月一日起至二零零九年十月三十一日止，每月特許金為19,500港元(不包括管理費，但包括差餉及政府地租)。</p>		

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
9. 香港鴨脷洲 利興街10號 港灣工貿中心 11樓13號	<p data-bbox="501 421 871 510">港灣工貿中心為一棟於1990年落成之24層工業樓宇，擁有地下及一樓輔助停車場。</p> <p data-bbox="501 544 871 638">該物業包括樓宇11樓之一間廠房，其建築面積為93.83平方米(1,010平方尺)。</p> <p data-bbox="501 672 871 1021">根據一份由Zeta Estates Limited(獨立第三方)(作為業主)與貴公司擁有全部權益之國中貿易(香港)有限公司(作為承租人)於二零零六年十月十三日訂立之租賃協議，將該物業出租，租期3年，自二零零六年十月九日起至二零零九年十月八日止，每月租金為6,000港元(包括管理費、差餉、及政府地租)。</p>	該物業現作廠房用。	無商業價值

估值證書

第六類一由 貴集團於中國租用之物業

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
10. 中國河北省秦 皇島市昌黎縣 昌黎大廈6樓一 間套房及一間 會議室	<p data-bbox="501 502 871 591">該物業包括位於一棟於2003年落成之12層酒店樓宇之6樓之一間酒店套房及一間會議室。</p> <p data-bbox="501 629 871 689">該物業之總建築面積約為100平方米(1,076平方尺)。</p> <p data-bbox="501 727 871 912">該物業現由 貴集團租賃，租期自二零零七年九月二十日起至二零零八年三月二十日止，整個租期之租金總額約為人民幣25,000元(不包括管理費及其他使用費用)。</p>	該物業現作辦公用途。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業乃由獨立第三方租賃予 貴公司之全資附屬公司國水(昌黎)污水處理有限公司。
- (2) 該物業於二零零八年三月三十日獲續租，租期自二零零八年三月三十日起計算，惟並無固定租期，每月租金為人民幣4,100元(包括管理費及其他公用設施費用)。

誠如 貴公司告知，承租人於二零零八年不會搬出該物業。

- (3) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業租賃協議之合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 租賃協議為合法及有效；及
 - (ii) 貴集團有權要求出租人覆行租賃協議。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
11. 中國北京市東城區燈市口大街33號國中大廈1212室及1215室	<p>該物業包括位於一棟12層商業大廈之12樓之2間辦公單位及3層商業/停車地下室(於2003年落成)。</p> <p>該物業之總建築面積約為305.36平方米(3,287平方尺)。</p> <p>該物業現由 貴集團租賃，租期自二零零八年一月一日起至二零零八年六月三十日止，每月租金約為人民幣9,893.66元(不包括其他費用)。</p>	該物業現做辦公用途。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業乃由獨立第三方租賃予 貴公司之全資附屬公司北京國清環境技術有限公司。
- (2) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業租賃協議之合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 租賃協議為合法及有效；及
 - (ii) 貴集團有權要求出租人覆行租賃協議。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
12. 中國安徽省馬鞍山市王家山之一幅土地	該物業包括一幅土地，其地盤面積約為64,000.32平方米(688,899平方尺)。	該物業現用於一家污水處理廠。	無商業價值
	該物業現由 貴集團租賃，租期自二零零六年七月一日始至二零二九年七月三十一止，自租期第三年開始，每年租金約為人民幣265,500元。免租期為租期的頭兩年。		

附註：

- (1) 該物業乃由獨立第三方租賃予 貴集團之全資附屬公司國水(馬鞍山)污水處理有限公司。
- (2) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業租賃協議之合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 租賃協議為合法及有效；及
 - (ii) 貴集團有權要求出租人覆行租賃協議。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
13. 中國河北省秦 皇島市海港區 之一幅土地	該物業包括一幅土地，其地 盤面積約為62,800平方 米（675,979平方尺）。 該物業現由 貴集團佔用，自 二零零三年八月一日始至二零 二三年七月三十一止，每月支 付人民幣56,520元。	該物業現用於一家 污水處理廠。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業乃由 貴集團之全資附屬公司國中(秦皇島)污水處理有限公司佔用。
- (2) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業特許專營權合同之合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據 貴公司與秦皇島市人民政府於二零零六年十一月二十二日簽訂之特許專營權合同及備忘錄，秦皇島市人民政府將租賃一幅地盤面積為62,800平方米土地予 貴公司，用於建設及經營一間經營期為20年之污水處理廠。特許專營權合同及備忘錄為合法及有效；
 - (ii) 秦皇島市人民政府土地管理局擁有該物業租賃協議並接受 貴公司合法使用該物業；及
 - (iii) 貴公司可合法及有效地投資、設計及建設該污水處理廠。

估值證書

第七類—由中國管業集團有限公司於香港持有作投資之物業

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
14. 香港九龍油麻地 碧街29-31號 上海街380-390 號上海大廈地 下店鋪A及店 鋪B 九龍內地段第 6825及6826地 段108份之2份	上海大廈為一棟於1965年落成 之11層綜合大廈。 該物業包括大廈地下兩間店 鋪單位，其總實用面積約為 152.92平方米(1,646平方尺)及 天井面積約為10.31平方米(111 平方尺)。 九龍內地段第6825號及6826號 分別根據重續條件第5594號及 5595號持有，年期均自1898年 一月一日起計為期150年，每年 政府地租總額為394港元。	該物業租期為二 年，自二零零七年 十月十五日始至二 零零九年十月十四 日止，每月租金為 80,000港元(不包括 差餉及管理費用)。	23,000,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為中國管業集團有限公司之全資附屬公司Patterson Engineering Company Limited。
- (2) 該物業按揭予中國工商銀行(亞洲)有限公司。
- (3) 該物業位於日期為二零零七年八月三十一日之第S/K2/19號油麻地分區計劃大綱圖劃作「住宅(甲類)」用途之區域內。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
15. 香港九龍尖沙咀德興街7-8禮苑大廈地下低層7A及7B號 九龍內地段第10555地段76份之3份	禮苑大廈為一棟於1964年落成之10層綜合大廈。 該物業包括大廈地下低層兩間店鋪單位，其總實用面積約為156.73平方米(1,687平方尺)。 九龍內地段第10555號根據官地租契持有，自一九零一年十月八日起計為期150年，該地段每年應付政府地租為1,000港元。	該物業租期為三年，自二零零六年十月三日始至二零零九年十月二日止，每月租金為55,000港元(不包括差餉及管理費用)。	25,000,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為中國管業集團有限公司之全資附屬公司Hing's Godown & Transportation Company Limited。
- (2) 該物業按揭予中國工商銀行(亞洲)有限公司。
- (3) 該物業位於日期為二零零六年十月十七日之第S/K1/22號尖沙咀分區計劃大綱圖劃作「住宅(甲類)」用途之區域內。

估值證書

第八類—由中國管業集團有限公司於香港租用之物業

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
16. 香港九龍尖沙咀 柯士甸路22-26號 好兆年行一期 12樓全層	好兆年行一期為一棟於1982年落成建於一個三層地庫停車場上之18層商業大樓。 該物業包括12樓全層，建築面積約為762.73平方米(8,210平方尺)。	該物業現由中國管業集團有限公司佔用作辦公用途。	無商業價值
	根據一份由世貿彬記(中國)有限公司(中國管業集團有限公司之關連公司)(作為業主)與彬記(國際)有限公司(中國管業集團有限公司之全資附屬公司)(作為承租人)於二零零七年十月二十九日訂立之租賃協議，將該物業出租，租期二年，自二零零七年十月三十一日起至二零零九年十月三十日止，每月租金為140,000港元(不包括管理費及差餉，但包括政府地租)。		

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
17. 香港新界元朗 丈量約份第 104號 第3719 號地段M段	<p data-bbox="501 427 871 517">該物業包括一幅地段，登記地盤面積約為9,307.69平方米(100,188平方尺)。</p> <p data-bbox="501 555 871 644">現時位處該物業為一間鋼板結構倉庫，其地盤覆蓋面積約2,941.93平方米(31,667平方尺)</p> <p data-bbox="501 683 871 1093">根據一份由Powerful Agents Limited(中國管業集團有限公司之關連公司)(作為業主)與彬記(國際)有限公司(中國管業集團有限公司之全資附屬公司)(作為承租人)於二零零七年十月二十九日訂立之租賃協議，將該物業出租，租期二年，自二零零七年十月三十一日起至二零零九年十月三十日止，每月租金為420,000港元(不包括管理費、豁免費及差餉，但包括政府地租)。</p>	該物業現由中國管業集團有限公司之全資附屬公司彬記(國際)有限公司佔用，作倉庫及無蓋倉庫用途。	無商業價值

附註：

- (i) 該物業獲政府授出之短期豁免書第1487號(「豁免書」)。該豁免書要求位處該物業之結構不得超過7.6米之高度或多於一層，其總地盤覆蓋面積也不得多於2,326.60平方米(25,044平方尺)。該結構應該用於存儲建築機械及建築材料。
- (ii) 應注意的是，該物業之現有結構超過豁免書准許之地盤覆蓋面積。貴公司認為現有結構之超出覆蓋面積不會對中國管業集團有限公司之營運造成重大影響，並認為租賃協議具法律約束力且屬有效。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
18. 香港新界元朗 丈量約份第 104號 第3719 號地段N段	<p>該物業包括一幅地段，登記地盤面積約為9,306.02平方米(100,170平方尺)。</p> <p>現時位處該物業為一間鋼板結構倉庫(地盤覆蓋面積約1,726.72平方米(18,586平方尺)及若干臨時結構(總地盤覆蓋面積為315.20平方米(3,393平方尺))。</p> <p>根據一份由彬記(香港)有限公司(中國管業集團有限公司之關連公司)(作為業主)與彬記(國際)有限公司(中國管業集團有限公司之全資附屬公司)(作為承租人)於二零零七年十月二十九日訂立之租賃協議，將該物業出租，租期二年，自二零零七年十月三十一日起至二零零九年十月三十日止，每月租金為370,000港元(不包括管理費、豁免費及差餉，但包括政府地租)。</p>	<p>該物業現由中國管業集團有限公司之全資附屬公司彬記(國際)有限公司佔用，作倉庫及無蓋倉庫用途。</p>	無商業價值

附註：

- (i) 該物業獲政府授出之短期豁免書第1183號(「豁免書」)。該豁免書要求位處該物業之結構不得超過7.62米之高度或多於一層，其總地盤覆蓋面積也不得多於931平方米(10,021平方尺)。該結構應該用於存儲建築機械及建築材料。
- (ii) 應注意的是，該物業之現有結構超過豁免書准許之地盤覆蓋面積。如 貴公司認為現有結構之超出覆蓋面積不會對中國管業集團有限公司之營運造成重大影響，並認為租賃協議具法律約束力且屬有效。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
19. 香港新界元朗 丈量約份第 104號 第3719 號地段Q段第1 分段之C段第1 分段	<p>該物業包括一幅地段，登記地盤面積約為4,646.86平方米(50,019平方尺)。</p> <p>根據一份由Asia Development (1950) Limited (獨立第三方) (作為業主)與Hing's Godown & Transportation Company Limited(中國管業集團有限公司之全資附屬公司)(作為承租人)於二零零七年八月二十四日訂立之租賃協議，將該物業出租，租期二年，自二零零七年八月一日起至二零零九年七月三十一日止，每月租金為72,000港元(包括差餉及政府地租)。</p>	<p>該物業現由中國管業集團有限公司之全資附屬公司彬記(國際)有限公司佔用，作無蓋倉庫用途。</p>	無商業價值

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
20. 香港九龍旺角 上海街618號 地下	<p data-bbox="501 427 871 517">「上海街616號」連同「上海街618號」為一棟於1965年落成之6層綜合大廈。</p> <p data-bbox="501 555 871 708">該物業包括一個位於樓宇地下之店鋪單位，實用面積約為58.34平方米(628平方尺)，天井面積約4.55平方米(49平方尺)。</p> <p data-bbox="501 746 871 1129">根據一份由Powerful Agents Limited(中國管業集團有限公司之關連公司)(作為業主)與彬記(國際)有限公司(中國管業集團有限公司之全資附屬公司)(作為承租人)於二零零七年十月二十九日訂立之租賃協議，將該物業出租，租期自二零零七年十月三十一日起至二零零九年十月三十日止，每月租金為67,000港元(不包括管理費及差餉，但包括政府地租)。</p>	該物業現由中國管業集團有限公司之全資附屬公司彬記(國際)有限公司佔用，作零售店鋪用途。	無商業價值

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
21. 香港新界元朗合益路30-36號慶年大樓地下及閣樓8號店鋪	<p>慶年大樓為一棟於1977年落成之6層綜合大廈。</p> <p>該物業包括一個位於樓宇地下之店鋪單位，實用面積約為45.80平方米(493平方尺)連同約42.55平方米(458平方尺)之閣樓。</p>	<p>該物業現由中國管業集團有限公司之全資附屬公司彬記(國際)有限公司佔用，作零售店鋪用途。</p>	無商業價值
	<p>根據一份由 Mr Wong Chun Fat 和 Mr Wong Kwok Shing, (獨立第三方) (作為業主) 與彬記(國際)有限公司(中國管業集團有限公司之全資附屬公司) (作為承租人) 於二零零六年十一月二十日訂立之租賃協議，將該物業出租，租期二年，自二零零六年十一月十日起至二零零八年十一月九日止，每月租金為30,000港元(不包括管理費，差餉，政府地租及其他支出)。</p>		

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
22. 香港灣仔大王 西街7、7A、9 及11號及大王 東街7、7A、9 及11號銳興樓 地下店鋪A	<p data-bbox="501 427 871 491">銳興樓為一棟於1974年落成之 12層綜合大樓。</p> <p data-bbox="501 523 871 614">該物業包括一個位於樓宇地下 之店鋪單位，建築面積約為 54.53平方米(587平方尺)。</p> <p data-bbox="501 655 871 1000">根據一份由 Full Tree Trading Limited (獨立第三方)(作為業 主)與彬記(國際)有限公司(中 國管業集團有限公司之全資附 屬公司)(作為承租人)於二零 零七年九月十八日訂立之租賃 協議，將該物業出租，租期二 年，自二零零七年十月一日起 至二零零九年九月三十日止， 每月租金為34,650港元(不包括 管理費，差餉及政府地租)。</p>	<p data-bbox="911 427 1150 614">該物業現由中國管 業集團有限公司之 全資附屬公司彬記 (國際)有限公司佔 用，作零售店舖用 途。</p>	無商業價值

估值證書

第九類—由中國管業集團有限公司於中國租用之物業

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
23. 中國 廣東省廣州市 番禺區 石基鎮小龍村 朗尾後崗之 一棟工業大廈	<p>該物業包括一棟於2006年落成之單層工業大樓，建築面積約為3,887.90平方米(41,849平方尺)。</p> <p>該物業現由中國管業集團有限公司租賃，租期自二零零六年三月一日開始至二零一六年二月二十八日終止，頭三年每月租金為人民幣46,000元；第四年至第六年每月租金為人民幣50,600元；第七年至第九年每月租金為人民幣55,200元及第十年每月租金為人民幣59,800元。</p>	該物業現在作工業用途。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業乃由獨立第三方租賃予中國管業集團有限公司。
- (2) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業租賃協議之合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 租賃協議為合法及有效；及
 - (ii) 中國管業集團有限公司有權要求出租人覆行租賃協議。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
24. 中國上海市盧灣區魯班路509弄盧灣都市花園7座502室	<p>該物業包括一棟於2004年落成之28層住宅樓宇第5層之一住宅單位。</p> <p>該物業之建築面積約為96.96平方米(1,044平方尺)。</p> <p>該物業現由中國管業集團有限公司租賃，租期自二零零七年五月十日開始至二零零八年五月十日終止，每月租金約為人民幣5,500元。</p>	該物業現作員工宿舍用。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業乃由獨立第三方租賃予中國管業集團有限公司。
- (2) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業租賃協議之合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 租賃協議為合法及有效；及
 - (ii) 中國管業集團有限公司有權要求出租人覆行租賃協議。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
25. 中國上海市閔 行區江川路 2017號4號倉 庫	該物業包括一棟於1985年落成 之單層倉庫樓宇。 該物業之建築面積約為482.40 平方米(5,193平方尺)。 該物業現由中國管業集團有限 公司租賃，租期自二零零七年 十一月二十五日開始至二零零 九年十一月二十四日終止，每 年租金約為人民幣79,234元。	該物業現作倉庫用。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業乃由獨立第三方租賃予中國管業集團有限公司。
- (2) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業租賃協議之合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 租賃協議為合法及有效；及
 - (ii) 中國管業集團有限公司有權要求出租人覆行租賃協議。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
26. 中國上海市閔 行區江川路 2017號一棟工 業大廈	該物業包括一棟於1985年落成 之單層辦公／倉庫樓宇。 該物業之建築面積約為542.00 平方米(5,834平方尺)。 該物業現由中國管業集團有限 公司租賃，租期自二零零八年 一月一日開始至二零零九年 十二月三十一日終止，每年租 金約為人民幣89,000元。	該物業現作倉庫用。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業乃由獨立第三方租賃予中國管業集團有限公司。
- (2) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業租賃協議之合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 租賃協議為合法及有效；及
 - (ii) 中國管業集團有限公司有權要求出租人覆行租賃協議。

估值證書

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
27. 中國上海市黃浦區人民路885號2803室	該物業包括一棟於2003年落成之28層商業大廈之28層一間辦公單位。 該物業之建築面積約為198.00平方米(2,131平方尺)。 該物業現由中國管業集團有限公司租賃，租期自二零零七年三月十日開始至二零零八年三月九日終止，每月租金約為人民幣25,000元。	該物業現作辦公用。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業乃由獨立第三方租賃予中國管業集團有限公司。
- (2) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業租賃協議之合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 租賃協議為合法及有效；及
 - (ii) 中國管業集團有限公司有權要求出租人覆行租賃協議。

估值證書

第十類—由中國管業集團有限公司於澳門租用之物業

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 一月三十一日 現況下之資本值
28. 澳門爹美刁施 拿地大馬路35- 35A號及沙梨 頭海邊街13號 地下B室及一 樓	<p>該物業包括一棟於一九八九年落成之7層綜合樓宇之地下樓層及一樓之一間零售單位</p> <p>該物業之總實用面積約為104.28平方米(1,122平方尺)。</p> <p>該物業由獨立第三方租予彬記(國際)有限公司(中國管業集團有限公司之全資附屬公司)，租期自二零零七年一月二日開始至二零一一年十二月三十一日終止，每月租金為10,000港元(包括物業稅及土地稅)。</p>	該物業現由彬記(國際)有限公司(中國管業集團有限公司之全資附屬公司)作零售店舖用。	無商業價值

附註：該物業承租人為Hing's Godown and Transportation Co, Ltd. (中國管業集團有限公司之全資附屬公司)。

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. 管理層簡介

本公司董事及高級管理層簡介如下：

執行董事

張揚先生，44歲，於二零零零年三月獲委任為本公司之董事及於二零零零年九月成為本集團之主席。於二零零一年十二月至二零零七年四月期間，張先生獲委任為開源控股有限公司（前稱國新集團有限公司）（「開源」，其股份於聯交所上市）之董事及主席。張先生亦於二零零七年七月獲委任為中國管業（其股份於聯交所上市）之名譽主席。張先生曾就讀上海第二職工大學之工業自動化學系。彼在實業投資及管理方面有逾二十年經驗。張先生負責本集團之策略性規劃及本集團之整體管理控制工作。

陳永源先生，49歲，分別於二零零二年三月及二零零三年十一月獲委任為本公司之董事及行政總裁。陳先生亦於二零零七年六月獲委任為中國管業（其股份於聯交所上市）之執行董事。陳先生於一九八二年獲香港理工大學所頒發之高級文憑，現為英國特許秘書及行政人員公會會員、香港公司秘書公會會員、香港證券學院會員及香港董事學會會員。在加入本集團前，陳先生曾於香港聯合交易所有限公司任職逾十年，出任上市科之內地事務部主管。陳先生亦曾任粵海投資有限公司之董事兼副總經理達兩年半。陳先生亦曾於新意網集團有限公司（其股份於聯交所創業板上市）出任監察總監兼公司秘書。此外，彼曾任麗盛集團控股有限公司（其股份於聯交所上市）之獨立非執行董事。

林長盛先生，49歲，於二零零一年八月獲委任為本公司之董事兼副行政總裁，於二零零四年三月再獲委任為本公司之公司秘書。林先生於二零零一年十二月獲委任為開源（其股份於聯交所上市）之董事，並於二零零一年十二月至二零零七年四月期間獲委任為開源之行政總裁。林先生亦於二零零七年六月獲委任為中國管業（其股份於聯交所上市）之執行董事。林先生為香港會計師公會及特許公認會計師公會之資深會員，並於二零零六年獲香港中文大學頒發之

工商管理碩士學位。林先生曾於國際會計師事務所羅兵咸會計師事務所任職超過十年至高級核數經理一職，擁有豐富會計、稅務及企業融資經驗。加入本集團前，林先生曾任香港多家上市公司的高層行政職位，其中包括新鴻基有限公司、滙富資產管理有限公司及航宇數碼科技控股有限公司。林先生亦於二零零四年四月至二零零五年三月期間獲委任為現代旌旗出版集團有限公司(其股份於聯交所上市)之獨立非執行董事。

獨立非執行董事

黃漢森先生，49歲，於二零零零年五月獲委任為本公司之獨立非執行董事。黃先生現為香港執業會計師。在審計、會計、財務、稅務及業務顧問方面擁有逾二十年經驗。黃先生現為特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員，以及香港稅務學會及香港證券專業學會會員。黃先生自二零零七年一月起獲委任為中國礦業資源集團有限公司(前稱創富生物科技集團有限公司)(其股份於聯交所上市)之獨立非執行董事。

夏萍小姐，43歲，於二零零零年五月獲委任為本公司之獨立非執行董事。夏小姐擁有Queen's University of Brighton頒發之榮譽文學博士。夏小姐乃領袖傳播集團有限公司主席。夏小姐亦於二零零零年六月至二零零七年五月期間獲委任為智富能源金融(集團)有限公司之獨立非執行董事，其股票於聯交所上市。

鄧天錫博士，49歲，於二零零六年八月獲委任為獨立非執行董事。鄧博士為執業會計師及鄧天錫會計師事務所之合夥人。鄧博士於企業融資、業務諮詢、金融管理及核數方面擁有超過26年經驗。鄧博士亦為中國註冊會計師協會、澳洲特許會計師協會及英國公認會計師特許公會之會員。鄧博士於一九八零年取得香港大學理學士學位、於一九九零年取得澳洲The University of Sydney工商管理碩士學位及於二零零四年取得香港理工大學會計學博士學位。鄧博士亦為CEC國際控股有限公司、中化化肥控股有限公司(前稱中化香港控股

有限公司)、駿新能源集團有限公司(駿新集團有限公司)及嘉利美商國際有限公司(以上各公司股份均於聯交所上市)之獨立非執行董事。於二零零零年五月至二零零七年五月期間,鄧博士曾任中國礦業資源集團有限公司(前稱創富生物科技集團有限公司)(該公司股份於聯交所上市)之獨立非執行董事。

3. 權益披露

(a) 本公司董事及主要行政人員之權益

於最後可行日期,本公司董事或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(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),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如下:

姓名	所持權益 或短倉 之公司名稱	權益性質	股份數目	概約股權 百分比
張先生	本公司	受控制公司之權益 (附註1)	103,495,000股 股份(長)	0.58%
	本公司	實益持有人 (附註2)	13,889,130,000股 股份(長)	78.09%
林長盛	本公司	實益持有人	77,000,000股 股份(長)	4.33%
陳永源	本公司	實益持有人	77,000,000股 股份(長)	4.33%
夏萍	本公司	實益持有人 (附註3)	5,000,000股 股份(長)	0.03%
黃漢森	本公司	實益持有人 (附註4)	5,000,000股 股份(長)	0.03%
鄧天錫	本公司	實益持有人 (附註5)	5,000,000股 股份(長)	0.03%

(長) 指於股份所持之長倉

附註:

1. 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先生全資及實益擁有。

2. 該等股份指(i)張先生持有之2,389,130,000股股份(ii)於行使全部將由本公司發行之可換股票據附帶之換購權後，將向張先生配發及發行11,500,000,000股股份，詳情載於本公司日期為二零零七年七月六日之公佈。
3. 該等股份指本公司授予之購股權附帶之認購權全面行使時配發及發行予夏萍小姐之股份。
4. 該等股份指本公司授予之購股權附帶之認購權全面行使時配發及發行予黃漢森先生之股份。
5. 該等股份指本公司授予之購股權附帶之認購權全面行使時配發及發行予鄧天錫博士之股份。

除上文所披露外，概無本公司董事或主要行政人員，於最後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。

(b) 主要股東及持有5%或以上股權之人士

於最後可行日期，據本公司董事或主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，下列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公司或本集團任何其他成員公司(包括自二零零七年三月三十一日(即本公司最新經審核綜合財務報表之編制日期)起通過已同意或建議收購事項而將成為本公司之附屬公司之任何公司)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。

姓名	所持權益 或短倉 之公司名稱	權益性質	股份數目	股權之 概約百分比
陳添成	本公司	實益擁有人	1,560,000,000股(長)	8.77%
黑龍集團公司	黑龍江黑龍股份 有限公司	實益擁有人	229,725,000股 內資股(附註)	70.21%

(長) 指於股份所持之長倉

附註：根據黑龍集團公司與本公司之全資附屬公司國中(天津)水務有限公司於二零零七年五月十七日簽訂之買賣協議(分別經日期為二零零七年六月二十九日，二零零七年十一月十五日及二零零七年十二月十七日之補充協議所補充)，國中(天津)水務有限公司同意收購黑龍江黑龍股份有限公司之229,725,000股內資股，有關詳情載於本公司日期為二零零八年一月三十一日之通函內。於最後可行日期，上述收購事項仍未完成。

除以上披露外，於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，除董事或本公司主要行政人員外，概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(包括自二零零七年三月三十一日(即本公司最新經審核綜合財務報表之編製日期)起已同意或建議收購而將成為本公司之附屬公司的任何公司)股東大會上投票之任何類別股本面值10%，或持有有關該等股本之任何期權之人士。

4. 服務合約

於最後可行日期，概無任何董事或候任董事與本公司或本集團任何成員公司(包括自二零零七年三月三十一日(即本公司最新經審核綜合財務報表之編製日期)起通過已同意或建議收購事項而將成為本公司之附屬公司之任何公司)訂立或建議訂立任何於一年內將不會屆滿或不可由本集團決定不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

5. 董事於競爭業務之權益

據董事所知，於最後可行日期，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。

6. 資產權益

於最後可行日期，名列本附錄「專家」一節之董事或專家概無於自二零零七年三月三十一日(即本公司最新公佈之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團任何成員公司(包括自二零零七年三月三十一日(即本公司最新經審核綜合財務報表之編製日期)起已同意或建議收購而將成為本公司之附屬公司的任何公司)所收購或出

售或租賃或本集團任何成員公司(包括自二零零七年三月三十一日(即本公司最新經審核綜合財務報表之編製日期)起已同意或建議收購而將成為本公司之附屬公司的任何公司)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。

於最後可行日期,除就二零零七年七月五日之認購協議按每股0.10港元之認購價配發及發行2,700,000,000股新股份予張先生及按20,000,000港元之溢價授出可換股票據認購權(即可按每股股份0.10港元之換股價認購本金總額為1,850,000,000港元之兩批可換股票據之認購權)外,概無董事於與本集團(包括自二零零七年三月三十一日(即本公司最新經審核綜合財務報表之編製日期)起已同意或建議收購而將成為本公司之附屬公司的任何公司)業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 訴訟

於最後可行日期,據董事所知,本公司或本集團任何成員公司(包括自二零零七年三月三十一日(即本公司最新經審核綜合財務報表之編製日期)起已同意或建議收購而將成為本公司之附屬公司的任何公司)概無牽涉針對本集團任何成員公司而且是據董事所知屬重大之未決或威脅本集團任何成員公司(包括自二零零七年三月三十一日(即本公司之最新經審核綜合財務報表之編製日期)起,於已同意或建議之收購事項下成為本公司附屬公司之任何公司)訴訟或仲裁或索償。

8. 專家

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
國衛會計師事務所	特許會計師 執業會計師
華伯特	根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	註冊專業測量師
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

名稱	資格
北京市中潤律師事務所	中國法律顧問

上述各專家均已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所示之形式及涵義，分別轉載彼等各自之聲明及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，上述各專家概無在本集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或權利（不論是否可依法執行）以認購或提名人士認購本集團任何成員公司之證券。

9. 重要合約

本集團成員（包括自二零零七年三月三十一日（即本公司最新經審核綜合財務報表之編製日期）起已同意或建議收購而將成為本公司之附屬公司的任何公司）於緊接最後可行日期前兩年內曾訂立下列合約（並非在一般業務過程中訂立之合約）：

- (a) 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；
- (b) 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；
- (c) 國中水務有限公司（「國中水務」）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；
- (d) 本公司與上海臨江控股（集團）有限公司（「臨江」）於二零零六年十月十九日就以總代價617,870,000 港元買賣於柏寧頓（上海）投資有限公司（「BSI」）之全部股權、於國中（長沙）體育新城投資項目管理有限公司（「ICIM」）之全部股權、於長沙國中星城置業有限公司（「CIC」）之38.9% 股權、BSI欠柏寧頓

國際集團有限公司(「**BIC**」)之股東貸款(「**BIC 股東貸款**」、**BSI**欠中毅投資有限公司(「**CAI**」)之股東貸款(「**CAI 股東貸款**」)及**ICIM**欠本公司之股東貸款(「**ICIM 股東貸款**」)訂立框架協議(「**框架協議**」)；

- (e) **BIC**、**CAI**及張先生於二零零六年十月十九日就以總代價219,000,000港元出售於**BSI**之全部股權、**BIC**股東貸款及**CAI**股東貸款訂立買賣協議(「**BSI 協議**」)；
- (f) 本公司與富騰投資有限公司(「**TWI**」)於二零零六年十月十九日就以總代價398,870,000港元出售於**ICIM**之全部股權、於**CIC**之38.9%股權及**ICIM**股東貸款訂立兩份買賣協議(「**ICIM 及 CIC 協議**」)；
- (g) 本公司與孫毅先生於二零零七年二月十二日就以換股價每股0.10港元認購(i)總本金額為60,000,000港元之第一批可換股票據；及(ii)總本金額為51,698,000港元之第二批可換股票據訂立認購協議；
- (h) 本公司、臨江、**BIC**、**CAI**、張先生與**TWI**於二零零七年三月二十八日就終止框架協議、**BSI**協議以及**ICIM**及**CIC**協議訂立終止協議；
- (i) 本公司與臨江於二零零七年三月二十八日就以總代價206,000,000港元出售於**BSI**股本之100%股權連同**BIC**股東貸款及**CAI**股東貸款訂立主買賣協議；
- (j) **BIC**、**CAI**及張先生於二零零七年三月二十八日就以總代價206,000,000港元出售於**BSI**股本之全部股權、**BIC**股東貸款及**CAI**股東貸款訂立買賣協議；
- (k) 本公司與李功韜先生(「**李先生**」)於二零零七年六月十一日就以總代價195,039,455港元收購匯財投資有限公司之60%股權連同李先生於股東貸款之權益訂立買賣協議；
- (l) 本公司與張先生於二零零七年七月五日就(i)按每股股份認購價為0.10港元配發及發行2,700,000,000股新股及(ii)以20,000,000港元之溢價授出可換股票據認購權，即可按每股換股價0.10港元認購首批可換股票據(本金總額最高達650,000,000港元)及第二批可換股票據(本金總額最高達1,200,000,000港元)之認購權，訂立認購協議；

- (m) 本公司及李先生於二零零七年八月六日訂立協議，據此本公司須(i) 支付現金4,189港元；及(ii) 按每股換股價0.131港元發行本金額為132,676,800港元的可換股票據，以支付本公司收購財匯投資有限公司之60%股本權益之應付款項餘額；
- (n) 本公司與Mega Winner Investments Limited於二零零七年十月五日就以總代價167,000,000港元收購成信國際有限公司之全部已發行股本及股東貸款訂立買賣協議；
- (o) 國中(天津)水務有限公司(「國中(天津)」)(本公司全資附屬公司)與黑龍集團有限公司(「黑龍集團」)就收購黑龍約70.21%之已發行股本而於二零零七年五月十七日簽訂之有條件協議，總代價為人民幣420,000,000元(「黑龍股份轉讓協議」)；
- (p) 本公司與中國市政工程華北設計研究院就收購國中(天津)5.95%之權益而於二零零七年四月三十日簽訂之股份轉讓協議，代價為人民幣14,000,000元；
- (q) 國中(天津)與黑龍就出售國中水務之全部權益而於二零零七年五月十七日簽訂之有條件協議，代價為10,000美金(「國中水務股份轉讓協議」)；
- (r) 黑龍集團，國中(天津)及黑龍為修訂黑龍股份轉讓協議及國中水務股份轉讓協議而於二零零七年六月二十九日簽訂之補充協議；
- (s) 國中(天津)與黑龍集團就進一步修訂及補充黑龍股份轉讓協議(經日期為二零零七年六月二十九日之補充協議修訂及補充)而於二零零七年十一月十五日訂立之第二份補充協議；
- (t) 國中(天津)、黑龍及黑龍集團於二零零七年十一月十五日訂立之代理協議，據此，黑龍同意委任國中(天津)擔任其代理，以收購供水項目，而國中(天津)將提供金額不超過約人民幣173,000,000元之該筆貸款予黑龍，作為支付供水項目之代價；

- (u) 國中(天津)與黑龍就終止國中水務股份轉讓協議而於二零零七年十一月十五日訂立之終止協議；
- (v) 國中(天津)與黑龍集團於二零零七年十二月十七日訂立之第三份補充協議，以進一步修訂及補充黑龍股份轉讓協議條款(經二零零七年六月二十九日之補充協議及二零零七年十一月十五日之第二份補充協議修訂及補充)；及
- (w) 收購協議。

10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處及總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卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26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劉志樂先生，彼為香港會計師公會及澳洲會計師公會會員。
- (e) 本通函之中英文版倘有歧異，概以英文版為準。

11. 備查文件

下列文件將由本通函刊發日期直至股東特別大會日期(包括該日)期間任何營業日上午九時正至下午六時正內於香港皇后大道中29號怡安華人行7樓701室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (c) 黑龍之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第11頁；

- (e) 華伯特之意見函件，其全文載於本通函第12頁至第29頁；
- (f) 有關本集團之未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 有關物業估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (h) 本附錄「專家」一段提及之同意書；
- (i) 本公司截至二零零七年三月三十一日止兩個年度之年報及截至二零零七年九月三十日止六個月之中期報告；
- (j) 本通函；及
- (k) 自二零零七年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日期）起根據第14章及／或第14A章所載之規定而發出之每一份通函。

股東特別大會通告



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」)謹訂於二零零八年五月十七日上午九時正假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道二十二號九龍萬麗酒店三樓月桂廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (i) 批准、確認及追認本公司作為買方與Maxable International Enterprises Limited作為賣方於二零零七年十二月十八日簽訂之協議之條款及條件(「收購協議」，其註有「A」字樣之副本已送呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，根據該協議，本公司有條件地同意以每股0.002港元之價格收購中國管業集團有限公司之3,700,000,000股股份；及
- (ii) 謹此授權本公司董事代表本公司按彼酌情認為有需要、合適或權宜而採取一切行動以及簽署、蓋章、執行、完成及交付所有有關文件，以執行收購協議及據此預計進行之交易及／或使之生效任何有關事宜。」

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，二零零八年四月十五日

註冊辦事處及總辦事處：

香港

皇后大道中29號

怡安華人行

7樓701室

股東特別大會通告

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. 如屬本公司之任何股份（「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卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
4. 於本通告日期，本公司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。