

國 中

中 期 報 告 2008



國 | 中 | 控 | 股 | 有 | 限 | 公 | 司
INTERCHINA HOLDINGS CO LTD

股份代號：202

目錄

02	公司資料
03	獨立審閱報告
04	簡明綜合收益表
05	簡明綜合資產負債表
07	簡明綜合權益變動表
08	簡明綜合現金流量表
09	簡明綜合財務報表附註
31	中期股息
31	管理層討論及分析
35	董事之證券權益
36	主要股東
36	購股權計劃
38	購買、贖回或出售本公司上市證券
38	遵守企業管治應用守則
38	董事進行證券交易之標準守則
38	審核委員會

公司資料

董事會

執行董事

張揚先生(主席)
朱勇軍先生(副主席)
陳永源先生
林長盛先生

獨立非執行董事

黃漢森先生
夏萍小姐
鄧天錫博士

審核委員會

黃漢森先生(主席)
夏萍小姐
鄧天錫博士

薪酬委員會

黃漢森先生(主席)
陳永源先生
夏萍小姐

企業管治委員會

黃漢森先生(主席)
陳永源先生

主要往來銀行

東亞銀行有限公司
渣打銀行有限公司
富邦銀行(香港)有限公司

核數師

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師
香港中環
畢打街11號置地廣場
告羅士打大廈31樓

公司秘書

林長盛先生

律師

高蓋茨律師事務所
香港中環金融街8號
國際金融中心二期35樓

香港主要辦事處

香港
皇后大道中29號
怡安華人行7樓701室

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

股份代號

0202



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

獨立審閱報告
致國中控股有限公司董事會
(於香港註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱載於4至30頁之中期財務資料，其中包括國中控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零零八年九月三十日之簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文以及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」。董事須對根據香港會計準則第34號編製及公允地呈列該中期財務資料負責。吾等之責任是根據審閱對該中期財務資料作出結論，並按照委聘之協定條款僅向作為實體之閣下報告結論，且並無其他目的。吾等不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱報告」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

按照吾等之審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師

香港，二零零八年十二月二十三日

簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核) (經重列)
營業額	4	27,476	18,927
銷售成本		(8,423)	(7,506)
其他收入		964	1,547
利息收入		19,935	19,927
員工成本		(13,611)	(44,979)
攤銷及折舊		(1,760)	(1,513)
銷售費用		—	(8,774)
行政成本		(14,543)	(24,124)
已確認商譽之減值虧損		(11,006)	—
已確認一間聯營公司之減值虧損		(225,146)	—
已確認供出售之發展中物業之減值虧損		(120,508)	—
衍生金融工具之公平值變動		16,629	—
投資物業之公平值變動		(150,194)	—
經營虧損	5	(480,187)	(46,495)
財務成本		(13,676)	(14,775)
應佔聯營公司業績		3,146	2,608
出售附屬公司收益		—	8,360
稅前虧損		(490,717)	(50,302)
稅項	6	13,335	(3,619)
本期間虧損		(477,382)	(53,921)
應佔：			
本公司權益持有人		(477,302)	(53,546)
少數股東權益		(80)	(375)
		(477,382)	(53,921)
本公司權益持有人應佔虧損之 每股虧損			
基本及攤薄	7	(2.381 港仙)	(0.766 港仙)

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份。

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核) (經重列)
非流動資產			
投資物業	9	489,500	630,820
租賃土地權益及土地使用權	10	43,093	41,938
物業、廠房及設備	11	252,068	239,849
無形資產	12	125,779	116,873
其他金融資產	13	352,943	350,098
於一間聯營公司之權益	14	74,000	—
商譽		—	11,006
其他非流動資產		2,394	2,401
		1,339,777	1,392,985
流動資產			
供出售之發展中物業	15	532,184	607,714
存貨		891	844
貿易及其他應收賬款及預付款	16	712,914	735,907
應收貸款	17	121,711	61,899
以公平值計入收益表之金融資產		64	98
銀行結餘—信託及獨立賬戶		4,649	4,346
現金及現金等值		24,643	30,193
		1,397,056	1,441,001
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收訂金	18	247,028	257,349
應付一間關連公司款項	19	—	78,564
應付稅項		3,130	2,297
衍生金融工具	20	1,079	22,736
於一年內到期之銀行借貸	21	120,005	100,357
於一年內到期之其他借貸	21	100,617	—
		471,859	461,303
流動資產淨額		925,197	979,698
總資產減流動負債		2,264,974	2,372,683

簡明綜合資產負債表(續)

	附註	二零零八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核) (經重列)
權益			
股本	23	2,028,619	1,728,619
股份溢價及儲備		(23,354)	394,369
本公司普通權益持有人應佔權益		2,005,265	2,122,988
少數股東權益		9,232	9,312
		2,014,497	2,132,300
非流動負債			
於一年後到期之銀行借貸	21	222,829	199,631
可換股票據	22	—	—
遞延稅項負債		27,648	40,752
		250,477	240,383
		2,264,974	2,372,683

由董事會於二零零八年十二月二十三日批准及由以下人士代表董事會簽署：

張揚
董事

林長盛
董事

隨附之附註為本財務報表之組成部份。

簡明綜合權益變動表

截至二零零八年九月三十日止期間

本集團

	本公司普通權益持有人應佔權益							少數股東權益 千港元	權益總額 千港元	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元 (附註1)	購股權儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	可換股票據儲備 千港元 (附註2)	累計虧損 千港元			小計 千港元
於二零零七年四月一日， 如前呈報	665,190	282,741	571,996	—	34,457	590	(770,479)	784,495	23,317	807,812
採納新會計政策 — 香港(國際財務報告 詮釋委員會)詮釋 第12號後之影響	—	—	—	—	3,173	—	70,106	73,279	2,171	75,450
於二零零七年四月一日， 經重列	665,190	282,741	571,996	—	37,630	590	(700,373)	857,774	25,488	883,262
換算海外附屬公司之 匯兌差額	—	—	—	—	29,192	—	—	29,192	—	29,192
本期間虧損淨額	—	—	—	—	—	—	(53,546)	(53,546)	(375)	(53,921)
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
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
於二零零七年九月三十日	800,919	356,372	571,996	11,929	66,822	—	(753,669)	1,054,369	9,497	1,063,866
於二零零八年四月一日， 如前呈報	1,728,619	366,454	571,996	6,470	179,945	—	(822,960)	2,030,524	6,849	2,037,373
採納新會計政策 — 香港(國際財務報告 詮釋委員會)詮釋 第12號後之影響	—	—	—	—	9,639	—	82,825	92,464	2,463	94,927
於二零零八年四月一日， 經重列	1,728,619	366,454	571,996	6,470	189,584	—	(740,135)	2,122,988	9,312	2,132,300
換算海外附屬公司之 匯兌差額	—	—	—	—	54,551	—	—	54,551	—	54,551
本期間虧損淨額	—	—	—	—	—	—	(477,302)	(477,302)	(80)	(477,382)
發行可換股票據	—	—	—	—	—	32,027	—	32,027	—	32,027
確認可換股票據 之遞延稅項	—	—	—	—	—	(5,284)	—	(5,284)	—	(5,284)
轉換可換股票據	300,000	5,028	—	—	—	(26,743)	—	278,285	—	278,285
於二零零八年九月三十日	2,028,619	371,482	571,996	6,470	244,135	—	(1,217,437)	2,005,265	9,232	2,014,497

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

截至二零零八年九月三十日止期間

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核) (經重列)
經營業務(所用)／所得現金淨額	(148,932)	94,021
投資業務所用現金淨額	(301,499)	(295,591)
融資業務所得現金淨額	420,403	151,901
現金及現金等值減少淨額	(30,028)	(49,669)
期初現金及現金等值	30,193	159,430
外幣匯率變動之影響	24,478	9,662
期末現金及現金等值	24,643	119,423
現金及現金等值結餘分析：		
現金及銀行結餘	29,292	125,354
減：銀行結餘－信託及獨立賬戶	(4,649)	(5,931)
	24,643	119,423

隨附之附註為本財務報表之組成部份。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零八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。

此等簡明綜合財務報表之呈列單位為港幣千元（千港元），與本公司之功能貨幣相同。

2. 編製基準及會計政策

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」及香港聯合交易所有限公司（「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。

該等簡明綜合財務報表按歷史成本基準編製，並就重估按公平值經收益賬入賬之若干金融資產及金融負債及以公平值列賬之投資物業作出修訂。

編製該等簡明綜合財務報表所採用之會計政策與本集團編製截至二零零八年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

2. 編製基準及會計政策(續)

於本中期期間內，本集團首次採用下列由香港會計師公會頒佈之新詮釋(「香港(國際財務報告詮釋委員會)－註釋」)，此等新詮釋於本集團二零零八年四月一日開始之財政年度生效。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)	財務資產重新分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務專營權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號對界定利益資產之限制、最低資金規定及其相互作用

採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號對本集團之簡明綜合財務報表造成重大影響，有關報表個別載述於下文附註3。

採用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號及香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)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。

香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則之改進 ⁵
香港會計準則第1號(修訂)	呈列財務報表 ¹
香港會計準則第23號(修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(修訂)	合併及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32及1號(修訂)	可沽售財務工具及清盤產生之責任 ¹
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 ²
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂)	股份形式付款－歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	有關興建房地產之協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	對境外業務淨投資之套期 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ²

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，除香港財務報告準則第5號之修訂由二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

本集團目前正評估於未來期間採用以上準則、修訂及詮釋之影響。

3. 會計政策變動

以下載列於二零零八年四月一日起之會計期間採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號之其他資料，有關資料已反映於此中期財務資料中。

(a) 過往期間及期初結餘之重新呈列

下列各表披露根據香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號之過渡性條文對截至二零零七年九月三十日止六個月之綜合收益表及於二零零八年三月三十一日之綜合資產負債表(如前呈報)中各項目所作出之調整。

對簡明綜合收益表之影響

	截至二零零七年 九月三十日止 六個月 (如前呈報) 千港元	香港(國際 財務報告詮釋 委員會)－詮釋 第12號之影響 增加/(減少) 千港元	截至二零零七年 九月三十日止 六個月 (經重列) 千港元
營業額	25,644	(6,717)	18,927
銷售成本	(2,728)	(4,778)	(7,506)
利息收入	3,196	16,731	19,927
攤銷及折舊	(5,629)	4,116	(1,513)
稅項	(535)	(3,084)	(3,619)
少數股東權益	(668)	293	(375)
	19,280	6,561	25,841

對簡明綜合資產負債表之影響

	於二零零八年 三月三十一日 (如前呈報) 千港元	香港(國際 財務報告詮釋 委員會)－詮釋 第12號之影響 增加/(減少) 千港元	於二零零八年 三月三十一日 (經重列) 千港元
資產			
物業、廠房及設備	608,661	(368,812)	239,849
無形資產	—	116,873	116,873
其他金融資產	—	350,098	350,098
	608,661	98,159	706,820
權益及負債			
儲備	301,905	92,464	394,369
少數股東權益	6,849	2,463	9,312
遞延稅項負債	17,603	23,149	40,752
貿易及其他應付賬款及已收訂金	277,266	(19,917)	257,349
	603,623	98,159	701,782

3. 會計政策變動(續)

(b) 會計政策變動對本期間之影響

對截至二零零八年九月三十日止六個月之簡明綜合收益表之影響

	香港(國際財務 報告詮釋委員會)－ 詮釋第12號之影響 增加／(減少) 千港元
營業額	(14,570)
銷售成本	(2,252)
利息收入	19,759
攤銷及折舊	12,250
稅項	(3,797)
	<u>11,390</u>

對於二零零八年九月三十日之簡明綜合資產負債表之影響

	香港(國際財務 報告詮釋委員會)－ 詮釋第12號之影響 增加／(減少) 千港元
資產	
物業、廠房及設備	(376,828)
無形資產	125,779
其他金融資產	352,943
	<u>101,894</u>
權益及負債	
儲備	89,267
少數股東權益	2,463
遞延稅項負債	(24,854)
貿易及其他應付賬款及已收訂金	35,018
	<u>101,894</u>

3. 會計政策變動(續)

(c) 服務專營權安排(香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號：服務專營權安排)

於過往年度，本集團就若干其建造一經營一轉移安排之物業、廠房及設備確認為物業、廠房及設備。

由二零零八年四月一日起，根據香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號，本集團之建造一經營一轉移安排(例如污水處理項目)成為香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號項下之服務專營權安排。屬香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號範圍內之基建並不確認為物業、廠房及設備，原因為基建項目之控制權仍由公眾人士掌握，但本集團負責建造或改善該等項目以及運作和維持公眾基礎設施。

因此，本集團根據香港會計準則第11號「建造合同」將有關廠房之建造及改善服務列賬，並根據香港會計準則第38號「無形資產」將建造及改善服務而已收及應收之代價之公平值作為無形資產列賬，惟只限於經營商獲得權利(特許權)可向公共服務使用者收費，而有關金額須視乎公眾人士使用有關服務或根據香港會計準則第39號「財務工具：確認和計量」之財務資產。此外，經營商根據香港會計準則第18號「收入」就有關經營廠房之服務列賬。

本集團就污水處理業務已收或應收之代價按彼等之公平值確認為金融資產。就已確認之金融資產而言，其會於有關款項(污水處理之部分收益)獲收取後扣減。金融資產之財務收入會透過利用服務專營權授予人之估計增加借貸利率計算確認。就已確認之無形資產而言，其於估計可用年期以直線法攤銷。

就建造及改善服務產生之借貸成本並無資本化，並於彼等產生之期間予以支銷。

4. 分類資料

業務分類

本集團之經營業務根據其運作性質和所提供之產品及服務獨立組織及管理。本集團各業務分部代表一個策略性業務單位，所提供產品及服務承受之風險及取得之回報與其他業務分部不同。下表呈列本集團業務分部之營業額及業績。

業務分部間並無進行銷售或其他交易。

截至二零零八年九月三十日止六個月

	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	9,485	—	8,049	9,942	—	27,476
財務收入	19,759	—	—	—	—	19,759
	29,244	—	8,049	9,942	—	47,235
分類業績	16,764	(125,651)	(143,788)	7,597	—	(245,078)
未予分攤之利息收入						176
未予分攤之公司開支						(235,285)
經營虧損						(480,187)

截至二零零七年九月三十日止六個月

	環保 水務業務 千港元 (經重列)	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 (經重列)
營業額						
對外銷售	9,250	—	4,956	4,721	—	18,927
財務收入	16,731	—	—	—	—	16,731
	25,981	—	4,956	4,721	—	35,658
分類業績	10,453	(16,728)	1,993	1,671	—	(2,611)
未予分攤之利息收入						3,196
未予分攤之公司開支						(47,080)
經營虧損						(46,495)

4. 分類資料(續)

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)
營業額						
對外銷售	10,212	4,991	17,264	13,936	27,476	18,927
財務收入	—	—	19,759	16,731	19,759	16,731
	10,212	4,991	37,023	30,667	47,235	35,658
分類業績	5,861	1,478	(250,939)	(4,089)	(245,078)	(2,611)
未予分攤之利息收入					176	3,196
未予分攤之公司開支					(235,285)	(47,080)
經營虧損					(480,187)	(46,495)

5. 經營虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核) (經重列)
經營虧損已扣除：		
折舊		
— 自置資產	1,427	1,185
— 以融資租賃持有之資產	—	26
租賃土地及土地使用權攤銷	333	302
物業之經營租賃租金	955	1,619
淨匯兌虧損	9	160

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核) (經重列)
現時稅項	475	535
遞延稅項	(13,810)	3,084
	(13,335)	3,619

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 16.5% (二零零七年：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。

於二零零七年三月十六日，中華人民共和國根據中華人民共和國國家主席令 63 號頒布中華人民共和國企業所得稅法，該法令若干附屬公司之稅率由二零零八年一月一日起由 33% 改為 25%。遞延稅項結餘已予以調整，以反映預期於資產變現或清償負債年度適用之各個稅率。

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《2008 年收入條例草案》，包括將公司利得稅率調低 1% 至 16.5%，由 2008 至 2009 課稅年度起生效。因此，香港利得稅乃根據截至二零零八年九月三十日止六個月之估計應課稅溢利按 16.5% (二零零七年：17.5%) 計算。

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	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核) (經重列)
用作計算每股基本及攤薄虧損 之普通權益持有人應佔虧損	477,302	53,546

股份數目	於九月三十日	
	二零零八年	二零零七年
用作計算每股基本及攤薄虧損 之普通股加權平均數	20,048,488,714	6,987,914,452

7. 每股虧損(續)

截至二零零七年及二零零八年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。本公司尚未行使之股份認購權及可換股票據認購權並無計入每股攤薄虧損之計算中，原因為本公司尚未行使之股份認購權及可換股票據認購權具有反攤薄影響。

8. 中期股息

董事會不建議派付截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息(二零零七年：無)。

9. 投資物業

本集團於二零零八年九月三十日之投資物業之公平價值已根據獨立中國評估師北京國泰宏業地產評估有限公司及上海房地產估價師事務所有限公司於當日作出之估值得出，有關評估師擁有合適資歷及擁有最近對有關位置類似物業估值之經驗。

於二零零八年九月三十日，賬面值約166,868,000港元(二零零八年三月三十一日：62,611,000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 (未經審核)
賬面值	
於二零零八年四月一日	41,938
匯兌調整	1,488
攤銷	(333)
於二零零八年九月三十日	43,093

於二零零八年九月三十日，總賬面值約43,093,000港元(二零零八年三月三十一日：41,938,000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 (未經審核)
賬面淨值	
於二零零八年四月一日，如前呈報	608,661
採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號後之影響	(368,812)
於二零零八年四月一日，經重列	239,849
匯兌調整	8,140
添置	5,553
出售	(47)
折舊	(1,427)
於二零零八年九月三十日	252,068

11. 物業、廠房及設備(續)

於二零零八年九月三十日，物業、廠房及設備之賬面淨值包括下列各項：

	千港元 (未經審核)
賬面淨值	
發展中物業	238,149
傢俬及裝置	5,184
設備、車輛及其他	5,135
廠房及機器	3,600
	252,068

於二零零八年九月三十日及二零零八年三月三十一日，本集團概無物業、廠房及設備作為取得銀行信貸額之抵押。

除由於附註3所述之會計政策變動而將總賬面值為376,828,000港元之物業、廠房及設備重新分類至無形資產及其他金融資產外，本集團之物業、廠房及設備於截至二零零七年及二零零八年九月三十日止六個月期間並無任何其他重大變動。

12. 無形資產

	專營權無形資產 千港元 (未經審核)
賬面淨值	
於二零零八年四月一日，如前呈報	—
採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號後之影響	116,873
於二零零八年四月一日，經重列	116,873
匯兌調整	3,506
添置	5,400
於二零零八年九月三十日	125,779

無形資產代表建造－經營－轉移安排項下之自來水處理經營權。根據香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號，就建造及改善服務已收及應收之代價作為無形資產列賬。

13. 其他金融資產

	於二零零八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核) (經重列)
其他金融資產	352,943	350,098

13. 其他金融資產(續)

其他金融資產乃按介乎9.38%至13.88%的利率計息，相當於支付興建建造一經營一轉移安排下之污水處理廠之代價。根據香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第12號，所付代價以金融資產列賬。該等金額並未到期支付，並將透過於建造一經營一轉移安排進行期間所產生之收益支付。

14. 於一間聯營公司之權益

	於二零零八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
投資成本	296,000	—
應佔收購後溢利及儲備	3,146	—
已確認之減值虧損	(225,146)	—
	74,000	—

於二零零八年七月十五日，本集團以約296,000,000港元之代價完成收購中國管業集團有限公司(「中國管業」)之29.52%權益。有關詳情載於本公司日期為二零零八年四月十四日之通函。本集團持有之中國管業股份已抵押，以擔保授予本集團之貸款融資額。

於二零零八年十月十五日，本集團與Singapore Zhongxin Investment Company Limited(「Singapore Zhongxin」)就按約74,000,000港元之代價出售新收購之中國管業29.52%權益訂立買賣協議。有關詳情載於附註28(c)。本公司董事已根據收到之出售事項所得款項減出售成本審閱聯營公司之可收回金額，並已考慮減值虧損225,146,000港元已確認於截至二零零八年九月三十日止六個月之簡明綜合收益表中。

有關本集團聯營公司之財務資料概要載列如下：

	於二零零八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
營業額	273,934	6,520
本期間/年度溢利	7,243	6,520
本集團應佔溢利	3,146	2,608
總資產	976,387	—
總負債	(495,344)	—
資產淨值	481,043	—
本集團應佔資產淨值	74,000	—

截至二零零八年九月三十日止六個月，以上之中國管業及其附屬公司(統稱「中國管業集團」)未經審核綜合資產負債表及未經審核綜合收益表乃根據中國管業集團已刊發之截至二零零八年六月三十日止六個月未經審核中期綜合財務報表摘錄，其有別於本集團。

15. 供出售之發展中物業

	千港元 (未經審核)
賬面淨值	
於二零零八年四月一日	607,714
匯兌調整	20,956
添置	24,022
已確認之減值虧損	(120,508)
於二零零八年九月三十日	532,184

董事參考可收回金額重新評估供出售之發展中物業之賬面值，及考慮約120,508,000港元之減值虧損已確認於簡明綜合收益表中。

於二零零八年九月三十日，本集團供出售之發展中物業概無抵押(二零零八年三月三十一日：無)。

16. 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8,347,000港元(二零零八年三月三十一日：34,520,000港元)貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零零八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款：		
0 – 30日	8,347	34,520
應收保證金客戶賬款	1,227	1,227
結算所、經紀及交易商	3,952	1,502
預付款及訂金	666,106	661,716
其他應收賬款	33,282	36,942
	712,914	735,907

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。

計入於二零零八年三月三十一日及二零零八年九月三十日之預付款及訂金約347,063,000港元及381,703,000港元為就收購黑龍江黑龍股份有限公司(「黑龍」)所支付之訂金。

17. 應收貸款

應收貸款並無抵押，並按年息率7.5%至15%及須於固定期內償還。

18. 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6,920,000港元(二零零八年三月三十一日：8,851,000港元)貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零零八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核) (經重列)
貿易應付賬款：		
0-30日	6,920	8,851
買賣證券及股票期權業務所產生之應付賬款：		
保證金客戶	1,395	95
其他應付賬款及已收訂金	238,713	248,403
	247,028	257,349

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126,933,000港元(二零零八年三月三十一日：124,562,000港元)，以及預售物業所收取之訂金約20,770,000港元(二零零八年三月三十一日：25,890,000港元)。

19. 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。

該關連公司由本公司之董事張揚先生全資擁有。

20. 衍生金融工具

	於二零零八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
有關可換股票據認購權之財務負債	1,079	22,736

於截至二零零八年三月三十一日止年度期間，本集團與本公司一名董事（「認購人」）訂立認購協議，據此，本集團授予認購人(i)認購權（「首批認購權」）以認購多至本金總額650,000,000港元之本公司可換股票據（「首批可換股票據」）；及(ii)認購權（「第二批認購權」）以認購多至本金總額1,200,000,000港元之本公司可換股票據（「第二批可換股票據」），作為支付溢價20,000,000港元之代價。

認購人可於授出首批認購權日期起計至二零零七年十二月三十一日止期間內之任何時間行使該批認購權，而認購人可於完成全數認購首批認購權日期起計至二零零八年十二月三十一日止期間內之任何時間行使第二批認購權。

各可換股票據認購權之價值乃由獨立估值師邦盟匯駿評估有限公司於發行日及二零零八年三月三十一日及二零零八年九月三十日使用柏力克－舒爾斯期權定價模式進行評估。輸入該模式的資料如下：

	於發行日	於二零零八年 三月三十一日	於二零零八年 九月三十日
首批認購權			
現貨價	0.144 港元	—	—
轉換價	0.1 港元	—	—
無風險比率	3.884%	—	—
預期行使期	0.25 年	—	—
認購權性質	認購	—	—
波幅	22.51%	—	—
第二批認購權			
現貨價	0.071 港元	0.073 港元	0.023 港元
轉換價	0.1 港元	0.1 港元	0.1 港元
無風險比率	4.074%	1.287%	0.041%
預期行使期	0.75 年	1.875 年	0.125 年
認購權性質	認購	認購	認購
波幅	34.12%	80.66%	66.15%

20. 衍生金融工具(續)

預期波幅乃按經營相若業務之同類公司於授出日期前各年每日平均股價之統計分析所釐定預期股價回報之標準偏差計算。該模式使用之購股權預計有效期乃管理層經考慮購股權不可轉讓、行使限制及表現考慮因素後得出之最佳估計。

於二零零八年三月三十一日，首批認購權已全數行使。截至二零零八年三月三十一日止年度及截至二零零八年九月三十日止六個月之首批認購權及第二批認購權公平值變動如下：

	於二零零八年 三月三十一日		於二零零八年 九月三十日
	首批認購權 千港元 (經審核)	第二批認購權 千港元 (經審核)	第二批認購權 千港元 (未經審核)
衍生金融工具			
年初／期初	—	—	22,736
首次確認	125	21,175	—
公平值(減少)／增加	(61)	1,561	(16,629)
發行可換股票據時行使	(64)	—	(5,028)
年末／期末	—	22,736	1,079

21. 銀行及其他借貸

	於二零零八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借貸，有抵押	293,409	252,210
銀行借貸，無抵押	49,425	47,778
其他借貸，有抵押	100,617	—
總借貸	443,451	299,988
到期分析如下：		
於接獲通知時或於一年內償還：		
銀行借貸	120,005	100,357
其他借貸	100,617	—
分類為流動負債之部分	220,622	100,357
須償還之銀行借貸：		
於接獲通知時或於第二年內	44,872	41,239
於第三至五年內(包括首尾兩年)	99,778	99,842
第五年後	78,179	58,550
分類為非流動負債之部分	222,829	199,631
借貸總額	443,451	299,988

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12.3%（二零零八年三月三十一日：5.8%至7.8%）。

本集團之借貸以下列貨幣列值：

	於二零零八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
港元	127,088	27,887
人民幣	316,363	272,101
總計	443,451	299,988

22. 可換股票據

- a. 截至二零零八年三月三十一日止年度期間，本集團與認購方訂立認購協議，據此，本公司同意向認購方授出(i) 首批認股權以認購首批可換股票據；及(ii) 第二批認購權以認購第二批可換股票據。
- b. 截至二零零八年三月三十一日止年度期間，本公司已發行首批可換股票據，總本金額為650,000,000港元。首批可換股票據按3.0厘計息，並將於二零一二年七月四日到期。首批可換股票據按港元計值。初始可換股價為每股0.10港元。負債部份之實際利率按每年8.57厘計算。

於二零零七年十月二十六日、二零零七年十月三十日、二零零七年十一月九日、二零零七年十二月二十八日、二零零八年一月四日及二零零八年一月三十日，約為150,000,000港元、50,000,000港元、50,000,000港元、300,000,000港元、50,000,000港元及50,000,000港元之首批可換股票據以本公司每股面值0.10港元分別轉換為1,500,000,000股、500,000,000股、500,000,000股、3,000,000,000股、500,000,000股及500,000,000股普通股。於轉換後，首批可轉換票據下之6,500,000,000股普通股已發行。

- c. 截至二零零八年九月三十日止六個月期間，本公司發行部份第二批可換股票據，本金額為300,000,000港元。第二批可換股票據按3.0厘計息，並將於二零一二年七月四日到期。第二批可換股票按港元計值。初始可換股價為每股0.10港元。負債部份之實際利率按每年5.5厘計算。

於二零零八年四月二日、二零零八年四月十六日及二零零八年四月二十一日，約為50,000,000港元、200,000,000港元及50,000,000港元之第二批可換股票據以本公司每股面值0.10港元分別轉換為500,000,000股、2,000,000,000股及500,000,000股普通股。於轉換後，第二批可轉換票據下之3,000,000,000股普通股已發行。

期內／年內可換股票據負債部份之變動載列如下：

	於二零零八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
期初／年初之負債部份	—	4,587
發行所得款項	305,028	782,677
權益部份	(32,027)	(288,269)
於發行日之負債部份	273,001	498,995
假設期間／本年度利息開支	—	931
轉換為普通股	(273,001)	(499,926)
期末／年末負債部份	—	—

23. 股本

	股份數目		面值	
	二零零八年 九月三十日	二零零八年 三月三十一日	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
每股面值0.10港元 之普通股				
法定：	40,000,000,000	40,000,000,000	4,000,000	4,000,000
已發行及繳足：				
期初／年初	17,286,193,632	6,651,903,632	1,728,619	665,190
發行新股	—	2,700,000,000	—	270,000
行使購股權	—	371,490,000	—	37,149
轉換可換股票據	3,000,000,000	7,562,800,000	300,000	756,280
期末／年末	20,286,193,632	17,286,193,632	2,028,619	1,728,619

截至二零零八年三月三十一日止年度

- 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。
- 本公司訂立認購協議，按每股面值0.10港元發行合共2,700,000,000股新股。
- 本公司根據行使授予本集團董事、僱員及顧問之購股權按每股面值0.10港元之價格配發及發行371,490,000股新股。行使價為每股0.146港元。
- 未償還本金額5,000,000港元及650,000,000港元分別由本公司於二零零七年二月十二日發行之可換股票據（「二零零七年可換股票據」）及首批可換股票據之持有人已按每股0.10港元之轉換價已轉換為股份。於轉換二零零七年可換股票據及首批可換股票據後，6,550,000,000股普通股已予以發行。
- 本金額為132,677,000港元由本公司就收購財滙投資有限公司而發行之可換股票據（「財滙可換股票據」）之持有人已按每股0.131港元之轉換價將該等票據轉換為股份。於轉換財滙可換股票據後，1,012,802,000股普通股已予以發行。

截至二零零八年九月三十日止六個月

- 於轉換由本公司發行本金額為300,000,000港元之第二批可換股票據後，3,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股已予以發行。

24. 資本承擔

	於二零零八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已訂合約但未於簡明綜合財務報表中撥備之資本性開支： 收購物業、廠房及設備及可供出售之發展中物業	113,926	110,375

25. 承擔

- (a) 於二零零八年九月三十日，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：

	於二零零八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	10,470	5,073
第二至第五年內(包括首尾兩年)	14,568	29,042
五年後	14,369	18,628
	39,407	52,743

租賃之平均年期為八至十年。

- (b) 於二零零八年九月三十日，本集團已就預售物業向物業買家作出承擔，本集團將按物業買家之要求以物業原銷售價100%之價格購回該等物業。該等承擔為完成該等物業買賣協議日期後六年，總合約金額約為63,284,000港元(二零零八年三月三十一日：61,175,000港元)。

26. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於二零零八年九月三十日，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：

	於二零零八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	2,656	2,906
第二至第五年內(包括首尾兩年)	4,437	5,086
五年後	12,472	12,581
	19,565	20,573

本集團作為出租人

於二零零八年九月三十日，本集團與租戶就以下之未來最低租金付款訂約：

	於二零零八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	9,544	9,341
第二至第五年內(包括首尾兩年)	26,636	20,627
	36,180	29,968

27. 重大關連人士交易

除於該等簡明綜合財務報表其他部分披露者外，本集團與關連方訂立以下交易：

- (a) 本集團已向本公司之附屬公司董事支付利息90,000港元(二零零七年：106,000港元)。
- (b) 本集團已向本公司之一間關連公司支付利息56,000港元(二零零七年：3,305,000港元)。
- (c) 本集團已從本公司一名董事收取租金收入約270,000港元(二零零七年：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	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
薪金及其他短期利益	5,034	4,763
退休金計劃供款	170	165
以股份形式付款之開支	—	5,459
	5,204	10,387

- (e) 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，即可按初步換股價認購首批可換股票據及第二批可換股票據之認購權。

28. 結算日後事項

- (a) 於二零零七年五月十七日，本集團與黑龍集團有限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%。該收購事項之詳情載於本公司日期為二零零八年一月三十一日之通函中。於本報告日期，收購黑龍已發行股本之70.21%尚未完成。

於二零零八年十二月十日，中國證券監督管理委員會就黑龍之重組建議以及本集團收購黑龍授出若干批准，其詳情載於本公司日期為二零零八年十二月十二日之公佈中。

- (b) 於二零零八年八月三日，本集團與廣州市廣域實業有限公司就以現金代價人民幣474,267,000元出售三幅位於中國之土地訂立買賣協議。有關出售事項已於二零零八年九月十九日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准。

根據協議，(i)買方有權在協議日期後五個營業日內對該土地進行盡職審查；及(ii)約人民幣60,000,000元之按金須於盡職審查完成後三個營業日內支付。然而，本集團仍未收到買方任何回覆。因此，董事會認為終止該出售交易符合本公司及本公司股東整體最佳利益。終止通知已於二零零八年十月三十一日向買方發出。有關詳情載於本公司於二零零八年十一月四日刊發之公佈中。

- (c) 於二零零八年十月十五日，本公司與Singapore Zhongxin就以約74,000,000港元之現金代價出售本公司所持有中國管業股本中之3,700,000,000股每股面值0.002港元之股份訂立買賣協議。有關該等交易之詳情載於本公司於二零零八年十月十七日刊發之公佈中。

- (d) 於二零零八年十二月十日，本公司與上海方華實業發展有限公司訂立買賣協議，以總代價人民幣330,000,000元出售國中(長沙)體育新城投資項目管理有限公司(「ICIM」)全部權益、長沙國中星城置業有限公司38.9%權益、及ICIM欠本公司之免息股東貸款。交易之詳情載於本公司日期為二零零八年十二月十二日之公佈中。

29. 財務報表之批准

未經審核之簡明綜合財務報表已於二零零八年十二月二十三日獲本公司董事會核准及授權刊發。

中期股息

董事會不建議派付截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息(二零零七年：無)。

管理層討論及分析

業績

截至二零零八年九月三十日止六個月(「該期間」)，本集團的營業額為27,476,000港元，較去年同期重列之18,927,000港元上升45.2%。營業額上升主要由於本集團於去年增加了位於上海及北京的物業投資，租金收入因而增加，同時，本集團位於馬鞍山污水處理廠已於去年八月開始營運，為環保水務業務帶來收益。

該期間，本集團的虧損為477,382,000港元，較去年同期重列之53,921,000港元上升785.3%。虧損主要來自(i)在物業市場近期的不利環境下，本集團的物業投資公平值變動產生重估虧損約270,702,000港元；及(ii)於該期間完結後，於二零零八年十月十五日本公司與獨立第三方就出售中國管業集團有限公司已發行股本29.52%簽訂協議，代價為74,000,000港元，導致本集團之投資於一間聯營公司產生約225,146,000港元的減值虧損。該減值虧損乃基於該投資權益299,146,000港元減出售代價74,000,000港元計算，並須根據香港財務報告準則於本期間確認。如撇除以上虧損，本集團則錄得溢利18,466,000港元。

業務回顧及展望

環保水務業務

於該期間，本集團環保水務業務中已投入營運的日均處理污水量達180,000噸，總收入上升12.6%達29,244,000港元。

為加速業務發展，於二零零七年初，本集團進行了收購黑龍江黑龍股份有限公司(「黑龍」)(股份編號：600187，其股份於上海聯合交易所上市及已暫停買賣)70.21%股權及一系列有關幫助黑龍股份恢復買賣的行動(「該收購」)，包括透過借款予黑龍作收購水務項目以完成業務重組，及作為黑龍的潛在大股東，為黑龍進行了股權分置改革方案。於二零零八年九月一日該收購已獲得中國商務部的批准，並於於二零零八年十二月十日取得了中國證券監督管理委員會就黑龍之資產重組及豁免本集團進行一般發售之責任(如有)的最終批准。黑龍分別持有兩個位於陝西省及一個位於青海省的水務項目，總日均處理量達280,000噸，待收購完成時，本集團的環保水務業務的日均處理量將提升至600,000噸，收益將會大大提高。另一方面，位於河北省昌黎市日均處理污水量40,000噸的污水處理項目預期將於二零零九年第一季內竣工，並開始帶水試運，為本集團帶來收益。

本集團已計劃透過黑龍為本集團的環保水務業務提供多一個融資的平臺，進一步擴大本集團環保水務業務的發展規模，而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。

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

由於受到全球經濟下滑及宏觀調控政策所影響，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」的供出售發展中物業錄得減值虧損120,508,000港元。

鑒於將對中國之房地產發展商頒佈新的宏觀調控措施及從最近經濟停滯不前之情況看來，中國房地產發展之前景將越來越不明朗。繼續發展該項目需要龐大資金，亦使投資之風險增加，並導致可供本集團其他核心業務使用之財務資源減少。因此，本集團於今年十二月份以總代價人民幣330,000,000元出售其擁有於長沙物業發展項目的二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」），以增強本集團的營運資金。詳情已載於本公司日期為二零零八年十二月十二日刊發的公佈。

於完成該出售事項後，本集團將終止從事市政、城市建設投資業務，同時集中資源發展其核心的環保水務業務。

物業投資業務

於該期間，本集團的物業投資業務的營業額上升62.4%至8,049,000港元。本集團的投資物業主要位於中國上海市中心面積約1.8萬平方米的商場及位於中國北京市中心面積約9千平方米的商業單位。

於該期間，本集團的投資物業錄得公平值下降重估虧損約150,194,000港元。該重估虧損為非現金性，對本集團的財務運作及經營並無重大影響。

證券及金融業務

於該期間，本集團的證券及金融業務的營業額上升110.6%至9,942,000港元，主要來自利息收入增加。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。

財務回顧

流動資金、財務資源及資本結構

於該期間，本集團的財務資源主要來自經營業務、銀行及其他借貸、以及發行可換股票據之現金流入。於二零零八年九月三十日，本集團的手頭現金及銀行存款(包括獨立及信託賬戶)合共約29,292,000港元(二零零八年三月三十一日：34,539,000港元)。

於二零零八年九月三十日，本集團的總資產為2,736,833,000港元(二零零八年三月三十一日：重列為2,833,986,000港元)。

於二零零八年九月三十日，本集團未償還的借貸為443,451,000港元(二零零八年三月三十一日：299,988,000港元)主要包括有抵押銀行及其他借貸394,026,000港元(二零零八年三月三十一日：252,210,000港元)及無抵押銀行借貸49,425,000港元(二零零八年三月三十一日：47,778,000港元)，本集團未償還的借貸77.3%以浮息計算，餘下22.7%以定息計算。負債比率(總借貸／總資產)為16.2%。未償還的借貸之到期日分佈於多於五年之期間，其中220,622,000港元須於一年內償還、144,650,000港元須於一年後但五年內償還、另78,179,000港元須於五年後償還。本集團的有抵押銀行及其他借貸均以本集團的投資物業、租賃土地權益及一家聯營公司之權益作抵押。

本集團的主要資產、負債、收益及付款均以港幣及人民幣結算。於二零零八年九月三十日，本集團的手頭現金及銀行存款分別有43.9%以港幣、及56.1%以人民幣持有。本集團的未償還借貸中，港元借款佔28.7%，餘下為人民幣貸款。

於二零零八年四月，本公司根據於二零零七年七月五日訂立之股份認購協議中的「第二批可換股票據」認購權發行了合共3,000,000,000股每股面值0.1港元、年利率3%的五年期可換股票據，全數已於該期間轉換為股本。所得款項淨額主要用作一般營運資金。截至二零零八年九月三十日，本公司之已發行股本為20,286,193,632股股份，而股東權益為2,005,265,000港元。

重大出售事項

於二零零八年十月十五日，本公司與 Singapore Zhongxin Investment Company Limited 就出售中國管業集團有限公司（「中國管業」）3,700,000,000 股股份（相當於中國管業已發行股本約 29.52%）訂立買賣協議，代價為 74,000,000 港元。出售事項詳情已載於本公司日期為二零零八年十月十七日之公佈內。

於二零零八年十二月十日，本公司與上海方華實業發展有限公司訂立買賣協議，以總代價人民幣 330,000,000 元出售國中（長沙）體育新城投資項目管理有限公司（「ICIM」）全部權益、長沙國中星城置業有限公司 38.9% 權益、及 ICIM 欠本公司之免息股東貸款。交易之詳情載於本公司日期為二零零八年十二月十二日之公佈內。

除上述披露者外，於該期間，本集團並無其他重大投資或收購或出售附屬公司事項。

本集團資產抵押

於二零零八年九月三十日，本集團資產的擔保負債抵押物賬面值：投資物業為 166,868,000 港元（二零零八年三月三十一日：62,611,000 港元）及租賃土地權益為 43,093,000 港元（二零零八年三月三十一日：41,938,000 港元）。此外，本集團持有的一家聯營公司股份已抵押予貸款人，以擔保本集團貸款融資額。

外匯風險

本集團的資產、負債及業務交易均以港元及人民幣計值。由於人民幣的波動性增加，故本集團的營運及業務表現或會因此受影響。本集團現時並無任何貨幣對沖政策，但將密切監察人民幣匯率的波動，並採取適當措施減少有關波動可能構成的不利影響。

僱員酬金政策

於二零零八年九月三十日，本集團於中國及香港的員工總數為 240 人。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。

董事之證券權益

於二零零八年九月三十日，董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份中，擁有本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條存置之登記冊所記錄或已根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之實益權益如下：

姓名	身分／權益性質	股份數目	概約股權百分比
張揚(「張先生」)	受控制法團之權益 (附註1)	103,495,000 (長)	0.51%
	實益持有人 (附註2)	12,636,370,000 (長)	62.29%
林長盛	實益持有人	77,000,000 (長)	0.38%
陳永源	實益持有人	77,000,000 (長)	0.38%
夏萍	實益持有人 (附註3)	5,000,000 (長)	0.02%
黃漢森	實益持有人 (附註4)	5,000,000 (長)	0.02%
鄧天錫	實益持有人 (附註5)	5,000,000 (長)	0.02%

(長) 指於股份所持有之長倉

附註：

1. 此等股份由Wealth Land Development Corp. 持有，此公司之權益由張先生全資實益擁有，而張先生為本公司董事兼主席。
2. 此等股份相當於(i) 張先生持有之3,636,370,000 股股份；及(ii) 於本公司將發行之可換股票據附帶之換股權全部行使將向張先生配發及發行之9,000,000,000 股股份，詳情載於本公司於二零零七年七月六日刊發之公佈內。
3. 此等股份相當於本公司授出之購股權附帶之認購權全部行使可能向夏萍配發及發行之股份。
4. 此等股份相當於本公司授出之購股權附帶之認購權全部行使可能向黃漢森配發及發行之股份。
5. 此等股份相當於本公司授出之購股權附帶之認購權全部行使可能向鄧天錫配發及發行之股份。

除上文披露者外，於二零零八年九月三十日，董事、行政總裁或彼等之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團之任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東

於二零零八年九月三十日，下列股東(本公司董事或行政總裁除外)於本公司股份或相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例向本公司披露，或已記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內，或已知會本公司之權益或淡倉：

主要股東 姓名	身分／權益性質	股份數目	概約股權 百分比
陳添成	實益持有人	1,565,000,000(長)	7.71%

(長) 指於股份所持有之長倉

除上文披露者外，本公司並無獲知會，於二零零八年九月三十日，於本公司股份或相關股份之任何其他相關權益或淡倉。

購股權計劃

二零零零年七月二十五日採納之購股權計劃(「舊購股權計劃」)已於二零零二年終止，而本公司股東亦已於二零零二年九月二日舉行之股東週年大會上採納及批准新購股權計劃(「新購股權計劃」)。

於截至二零零八年九月三十日止六個月內，董事會並無授出任何根據新購股權計劃之購股權予董事或認可僱員以認購本公司股份，而截至二零零八年九月三十日尚未行使之購股權如下：

參與者 名稱類別	購股權數目			授出日期	行使期	行使價 港元
	於二零零八年 三月三十一日 尚未行使	期內授出、 已行使 及已失效	於二零零八年 九月三十日 尚未行使			
董事						
黃漢森	5,000,000	—	5,000,000	28-08-2007	29-08-2007 至02-09-2012	0.146
夏萍	5,000,000	—	5,000,000	28-08-2007	29-08-2007 至02-09-2012	0.146
鄧天錫	5,000,000	—	5,000,000	28-08-2007	29-08-2007 至02-09-2012	0.146
顧問						
總計	33,000,000	—	33,000,000	28-08-2007	29-08-2007 至02-09-2012	0.146
僱員						
總計	40,000,000	—	40,000,000	28-08-2007	29-08-2007 至02-09-2012	0.146
	<u>88,000,000</u>	<u>—</u>	<u>88,000,000</u>			

(1) 購股權歸屬期由授出日期起至行使期開始為止。

(2) 購股權行使價須就資本化發行、供股、本公司股份拆細或合併或削減本公司股本作出調整。

於二零零八年九月三十日，本公司根據新購股權計劃有 88,000,000 份購股權（二零零七年：165,000,000 份）尚未行使。根據本公司之現有資本結構，全面行使尚未行使之購股權，將導致本公司額外發行每股面值 0.10 港元之普通股 88,000,000 股，及額外股本 8,800,000 港元（二零零七年：16,500,000 港元），而本公司之現金所得款項約為 12,848,000 港元（二零零七年：24,090,000 港元）（扣除股份發行開支前）。

購買、贖回或出售本公司上市證券

該期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守企業管治應用守則

截至二零零八年九月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治應用守則（「企業管治守則」），而偏離的事項載述如下：

企業管治守則的守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事的委任應有指定任期，並須予以重選。目前，本公司所有董事（包括執行及非執行董事）均未按任何特定任期委任。然而，所有董事均須按本公司組織章程細則的規定於股東週年大會輪值告退及符合資格膺選連任。董事會將確保所有董事將至少每三年輪值告退一次，從而達到特定任期的相同目的。

根據企業管治守則的守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席二零零八年股東週年大會（「二零零八年股東週年大會」）。主席因要處理其他業務而無出席二零零八年週年股東大會。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則。經對所有董事作出特定查詢後，本公司確認所有董事截至二零零八年九月三十日止六個月期間內均已遵守標準守則所載之規定準則。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事黃漢森先生、鄧天錫博士及夏萍小姐組成，並與管理層審閱本集團所採納之會計原則及政策，並討論內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核簡明財務報表。

承董事會命
張揚
主席