
此乃重要通函 謹請立即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、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，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不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)

**非常重大出售事項
及
關連交易**

獨立董事委員會及獨立股東之聯席獨立財務顧問



南華融資有限公司



WALLBANCK BROTHERS
華伯特證券(香港)有限公司

國中控股有限公司之董事會函件載於本通函第4頁至第11頁。

國中控股有限公司謹訂於二零零九年一月二十一日(星期三)上午九時正假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店一樓新華廳召開股東特別大會，大會之通告載於本通函第181頁至第182頁。隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下閱讀通告並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。閣下於填妥並交回代表委任表格後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零零九年一月二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
出售事項	5
股份抵押	7
中國管業之資料	8
進行出售事項之原因及益處以及所得款項用途	8
上市規則之含義	9
出售事項之財務影響	9
股東特別大會	10
可能要求以投票表決之程序	10
推薦建議	11
一般事項	11
獨立董事委員會函件	12
聯席獨立財務顧問函件	14
附錄一 — 本集團之財務資料	41
附錄二 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	162
附錄三 — 一般資料	172
股東特別大會通告	181

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「中國管業」	指	中國管業集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所上市
「中國管業集團」	指	中國管業及其附屬公司
「本公司」	指	國中控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所上市
「完成」	指	根據買賣協議完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則第1.01條賦予之涵義並按上市規則第14A.11條延伸適用範圍
「代價」	指	出售事項之總代價74,000,000港元，根據買賣協議之條款須以現金支付
「訂金」	指	與代價金額相等數目之金額
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據買賣協議出售待售股份
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行之股東特別大會，以便考慮及批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	本公司成立由所有獨立非執行董事組成之獨立董事委員會
「獨立股東」	指	除張先生及其聯繫人士(包括榮女士、買方及彼等各自之聯繫人士)以外，根據上市規則及收購守則有權於股東特別大會上投票之股東
「聯席獨立財務顧問」	指	南華融資有限公司及華伯特證券(香港)有限公司，為獨立董事委員會及獨立股東之聯席獨立財務顧問
「最後實際可行日期」	指	二零零八年十二月二十九日，即本通函付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	為買方就尚未擁有或同意根據收購守則第26條予以收購之中國管業之全部已發行股份有關之強制性現金收購建議寄發收購建議文件之日起第58日，或本公司與買方可能書面協定以及獲證監會同意(倘需要)之該較後日期
「Lai 先生」	指	Lai Guanglin 先生，買方之唯一股東及董事
「張先生」	指	張揚先生，本公司執行董事兼主席
「榮女士」	指	榮文怡女士，張先生之內弟婦
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣)
「買方」	指	Singapore Zhongxin Investment Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Lai先生實益及全資擁有

釋 義

「餘下集團」	指	出售事項後經縮減之本集團
「買賣協議」	指	本公司與買方於二零零八年十月十五日就出售事項訂立之買賣協議(經日期為二零零八年十月二十七日之函件修訂)
「待售股份」	指	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
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司之股份
「股份抵押」	指	本公司(作為抵押人)以買方為受益人(作為承押人)而簽訂之待售股份之法定抵押
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「%」	指	百分比
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣



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)

朱勇軍先生

陳永源先生

林長盛先生

註冊辦事處：

香港

中環皇后大道中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：

**非常重大出售事項
及
關連交易**

緒言

於二零零八年十月十五日，本公司與買方訂立買賣協議(經日期為二零零八年十月二十七日之函件修訂)，據此，本公司已有條件同意出售而買方已有條件同意收購待售股份(即於最後實際可行日期中國管業已發行股本約29.52%)，代價為74,000,000港元，將以現金支付。同日，本公司亦以買方為受益人簽訂股份抵押，以担保未能完成時退回訂金。

根據上市規則第14及第14A章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項及關連交易，因此出售事項須於股東特別大會上獲得獨立股東批准，方可進行。張先生及其聯繫人士(包括榮女士、買方及彼等各自之聯繫人士)須於股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關出售事項之進一步詳情及股東特別大會通告之資料。

出售事項

買賣協議

日期：二零零八年十月十五日（經日期為二零零八年十月二十七日之函件修訂）

訂約各方

- (1) 賣方：本公司
- (2) 買方：買方，據董事所知，主要從事投資控股。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

將予出售之資產

待售股份，即中國管業股本中3,700,000,000股每股面值0.002港元之股份，相當於中國管業於最後實際可行日期已發行股本約29.52%。待售股份之收購成本為296,000,000港元。

代價

代價為74,000,000港元，將以現金支付。買方須於且已於二零零八年十月二十七日支付訂金（相等於代價之金額）。訂金將用於在完成時支付代價。

倘完成並未成事：

- (i) 是由於未能取得下文「先決條件」一段第(i)分段所載之股東批准，則本公司將退還訂金予買方，本公司並須支付按年利率60%計算自訂金支付日期起計至其償還日期止之訂金違約利息予買方；
- (ii) 是由於本公司未能遵守買賣協議之條款，儘管已取得下文「先決條件」一段第(i)分段所載之股東批准，本公司須退還訂金予買方，而買方將有權就損失提出索償；及

董事會函件

(iii) 是由於買方違約，訂金須退還予買方而毋須支付利息。

代價乃經參考聯交所所報中國管業每股之收市價，經本公司與買方公平協商後釐定。每股待售股份之代價為0.02港元，較：

(i) 於二零零八年十月十三日（即買賣協議日期前中國管業股份在聯交所之最後交易日）聯交所所報之中國管業收市價每股0.026港元，折讓約23.1%；

(ii) 截至二零零八年十月十三日（包括該日）為止最後五個連續交易日聯交所所報之中國管業股份之平均收市價每股0.023港元，折讓約13.0%；

(iii) 於二零零八年六月三十日（編製中國管業最新未經審核綜合財務報表之日期）中國管業股份之未經審核綜合資產淨值每股0.038港元，折讓約47.4%；及

(iv) 於最後實際可行日期中國管業每股收市價0.024港元，折讓約16.7%。

雖然每股待售股份之代價(i)較於買賣協議日期前中國管業股份之收市價有所折讓；(ii)低於二零零八年六月三十日中國管業之未經審核綜合資產淨值，及預期將因出售事項產生虧損，鑒於現行市況，董事認為，出售事項之條款屬公平合理並屬正常商業條款，符合本公司及股東之整體利益。

代價之總額乃於買賣協議日期後短期內支付，其已即時增加本集團之現金流入。中國管業之綜合收購建議及回應文件乃於二零零八年十二月三日發佈。倘未能取得獨立股東之批准及未能延長最後完成日期，應支付之違約利息金額約為12,000,000港元，相當於代價之16%。董事注意到，於其他類似股份收購中，(i)應支付之訂金可能僅為代價總額之10%，而退款金額為訂金之兩倍，倘在用於出售事項之情況下，退款金額可能更高；及(ii)將代價之全部付款作為訂金並非慣例。因此，為促使落實出售事項，買方要求更高之退款利率。雙方旨在落實買賣待售股

董事會函件

份，以使就本公司方面而言，可獲取即時現金流。董事認為，違約利息之利率應與全部付款以訂金形式支付一起視為出售事項的整體條件。進一步考慮於現行市況中自任何金融機構毋須任何擔保而取得該金額借貸所面臨之困難以及違約利率根據香港法例屬合法，董事亦認為，違約利息之利率屬公平合理。

先決條件

出售事項須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 股東（根據上市規則及收購守則須放棄投票之股東除外）於股東特別大會上通過必要之決議案，以批准買賣協議項下擬進行之交易；及
- (ii) 除因須審批建議買賣待售股份或由於買方根據收購守則第26條就中國管業之全部已發行股份（不包括買方已擁有或已同意收購之股份）作出任何強制性現金收購建議有關的公佈外，中國管業之股份在聯交所並無暫停買賣超過連續五個營業日，而聯交所或證監會亦無通知中國管業將撤回、暫停或反對其股份上市及其後並無撤回任何有關通知。

上文第(i)分段所載之條件不得獲豁免。買方可通過書面通知本公司豁免上文第(ii)分段所載之條件。倘上文所載條件於最後完成日期或之前未獲達成或獲豁免（視情況而定），則買賣協議將會失效並不再具有任何效力。買賣協議各方概不得向其他方提出任何申索或有任何責任，惟任何先前違約者除外。

完成

買賣協議將在所有條件已獲達成或獲豁免（視情況而定）後第二個營業日完成。

股份抵押

於二零零八年十月十五日，本公司亦以買方為受益人簽署股份抵押（待售股份之抵押），以在倘完成未能成事之情況下保證獲得訂金退款。

有關中國管業之資料

待售股份佔中國管業於最後實際可行日期已發行股本約29.52%。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例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（股份代號：380）。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。

以下載列中國管業截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料及中國管業截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務資料：

	截至二零零八年 六月三十日 止六個月 港元 (未經審核)	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 港元 (經審核)	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 港元 (經審核)
資產淨值	474,881,000	447,609,000	339,864,000
除稅前溢利	37,885,000	84,583,000	71,616,000
除稅後溢利	25,581,000	67,104,000	59,302,000

於中國管業之投資於本公司賬目中被視為於聯營公司之投資，並採用權益會計法綜合入賬。

進行出售事項之原因及益處以及所得款項用途

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

於二零零八年九月三十日，本集團之負債約為203,000,000港元，須於二零零八年十二月底前償還。本集團之負債約一半為數100,616,000港元乃來自初步收購待售股份之保證金融資之貸款（「貸款」）。貸款以待售股份之股份抵押作為擔保，須於二零零八年十月十六日或之前償還。本集團已就延長償還貸款期進行磋商，但未成功。

於二零零八年八月五日，本公司宣佈本集團訂立一項出售協議，據此以人民幣474,266,500元之代價出售一幅土地。然而，由於該出售事項之買方不予合作，本集團已於二零零八年十月三十一日向該出售事項之買方發出終止通知，其詳情載於本公司日期為二零零八年十一月四日之公佈。

董事已考慮各項融資方案以償還上文所述之債務。雖然其他人士向本集團表示對待售股份有興趣，但並未達成任何協議。此外，鑒於現時信貸緊縮以及為本公司

謹慎的財務及現金流管理，於二零零八年九月中旬前後，本公司亦與一家銀行洽談獲取銀行貸款，至二零零八年九月底，本公司亦與兩家證券公司商談有關待售股份之保證金再融資事宜。然而，鑒於現行正發生之金融市場風暴，於二零零八年十月初，本公司獲知會貸款未獲允許延期償還，且本公司從上述其他融資機構／證券公司獲得負面回應，彼等拒絕向本公司授予任何新貸款或保證金再融資。董事亦已考慮到本集團之業務大部份在中國進行以及本集團之資產大部分位於中國之實事。撇除全球金融危機之影響，本集團一直難以按無抵押方式在香港本地獲取銀行貸款。就中國之借貸而言，本集團之資產之大部分（即投資物業及污水處理廠）不是已被抵押便是尚在發展中。因此，概無抵押資產可給予或抵押予中國之銀行，亦無中國之銀行接受待售股份作抵押。因此，董事會決定出售於中國管業之策略性投資，換取即時現金流入，並擬將所得款項用於償還本集團之債務。根據本公司按待售股份于公開市場之可變現價格所作出之初步估計，預期將予收取之所得款項總額將少于74,000,000港元之代價，乃因每股待售股份之售價將不可避免的低于0.021港元。因此，董事會批准出售事項。

訂金已被動用以償還貸款，而貸款之餘下部分26,600,000港元乃由本集團內部資源撥付。

鑒於以上所述，董事認為，按公平原則磋商後達致之出售事項之條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之含義

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項。於買賣協議日期，榮女士透過其全資擁有之公司於中國管業之已發行股本中擁有約42.3%權益，且榮女士為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.13(1)(b)(i)條，出售事項構成本公司之關連交易。

出售事項之財務影響

完成後，本公司將不再於中國管業擁有任何權益，而中國管業將不再為本公司之聯營公司。本通函附錄二所載為餘下集團之未經審核備考財務資料，列示假設出售事項已於二零零八年四月一日完成，出售事項對本集團業績及現金流之財務影響，以及假設出售事項已於二零零八年四月一日完成，出售事項對本集團資產及負債之財務影響。

董事會函件

根據餘下集團於二零零八年九月三十日之未經審核備考綜合資產負債表，餘下集團之資產將減少約1,000,000港元，主要反映出售事項應佔估計直接交易成本，及將不會因出售事項對餘下集團之負債產生重大財務影響。

撇除就出售事項將產生之費用，根據於二零零八年九月三十日之代價74,000,000港元及於中國管業之投資成本299,146,000港元計算，本集團預期由於出售事項產生約225,146,000港元之虧損。

股東特別大會

本公司謹定於二零零九年一月二十一日(星期三)上午九時正假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店一樓新華廳舉行股東特別大會。股東特別大會之通告載於本通函第181至第182頁。股東特別大會旨在考慮及酌情批准買賣協議以及其項下擬進行之交易。本公司已成立獨立董事委員會，以考慮出售事項及就此向獨立股東提供推薦建議。本公司已委任南華融資有限公司及華伯特證券(香港)有限公司，就出售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(包括榮女士、買方及彼等各自之聯繫人士)須於股東特別大會上放棄投票。於最後實際可行日期，張先生及其聯繫人士於3,739,865,000股股份(約相當於本公司已發行股本之18.44%)中擁有權益。就董事所深知，於最後實際可行日期，榮女士、買方及彼等各自之聯繫人士並無持有任何股份。

本通函隨附股東特別大會上使用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格列印之指示將表格填妥，並於股東特別大會指定舉行時間48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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

可能要求以投票表決之程序

如上所述，出售事項須待獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後，方可進行。

董事會函件

根據本公司之組織章程細則，提呈本公司股東大會表決之決議案須以舉手方式表決，除非聯交所規則規定須以投票方式表決或下列任何一方要求（此等要求須於宣佈舉手表決結果時或之前或於撤回任何其他要求以投票方式表決時作出），則可以投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 至少三名親身出席的股東（或倘股東為法團，則由其正式授權之代表出席）或透過委任代表委託當時有權在會上投票之出席代表；或
- (c) 代表有權在會上投票的全部股東之中不少於十分之一投票權之一名或多名親身出席的股東（或倘股東為法團，則由其正式授權之代表出席）或其委任代表；或
- (d) 持有獲授權可於會上投票之股份之一名或多名親身出席的股東（或倘股東為法團，則由其正式授權之代表出席）或其委任代表，而該等股份合計之已繳足股本須不少於全部授予該項權利之股份之已繳足股本總額之十分之一；或
- (e) 根據上市規則，由個別或共同持有關於佔該大會總投票權5%或以上之股份之委任書之任何一名或多名董事。

推薦建議

董事認為，買賣協議之條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。董事推薦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成股東特別大會通告所載之決議案以批准出售事項。

一般事項

謹請閣下垂注本通函附錄所載之獨立董事委員會函件、聯席獨立財務顧問函件以及其他資料。

此 致

列位股東 台照

及列位本公司購股權及

可換股票據認購權持有人 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

二零零九年一月二日



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：

**非常重大出售事項
及
關連交易**

緒言

吾等茲提述國中控股有限公司(「本公司」)日期為二零零九年一月二日之通函(「通函」)，本函件構成通函之一部分。除文義另有指明外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等(作為獨立非執行董事)獲委任組成獨立董事委員會，就買賣協議之條款對獨立股東而言是否屬公平合理以及出售事項是否符合本公司及股東之整體利益而向閣下提供意見。

南華融資有限公司及華伯特證券(香港)有限公司已獲委任為聯席獨立財務顧問，就買賣協議之條款之公平合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第4至第11頁所載之董事會函件以及通函第14至第40頁所載之聯席獨立財務顧問函件，當中載有(其中包括)彼等就有關出售事項之條款致吾等之意見及推薦建議，以及達致其意見及推薦建議所考慮之主要因素及原因。

獨立董事委員會函件

推薦建議

經考慮聯席獨立財務顧問之意見及推薦建議，以及達致彼等之觀點時彼等所考慮之主要因素及原因後，吾等認為，買賣協議之條款（包括違約利息）就獨立股東而言屬公平合理，出售事項符合本公司及股東之整體利益。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以批准出售事項之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
黃漢森 夏萍 鄧天錫
謹啟

二零零九年一月二日

聯席獨立財務顧問函件

以下為聯席獨立財務顧問南華融資有限公司及華伯特證券(香港)有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出有關出售事項之建議函件全文，以供載入本通函。



南華融資有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈28樓



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2座2310室

敬啟者：

非常重大出售 及 關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為聯席獨立財務顧問，就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。出售事項之詳情載於日期為二零零九年一月二日致股東之通函(「通函」，本函件構成其一部分)內之董事會函件(「董事會函件」)。除非文義另有規定，否則本函件使用之詞彙具有與通函所界定者相同之涵義。

於 貴公司日期為二零零八年十月十七日之公佈(「該公佈」)所披露，於二零零八年十月十五日， 貴公司與買方訂立買賣協議(經日期為二零零八年十月二十七日之函件修訂)，據此， 貴公司已有條件同意出售而買方已有條件同意收購待售股份(即於最後實際可行日期中國管業已發行股本約29.52%)，代價為74,000,000港元，將以現金支付。

同日， 貴公司亦以買方為受益人簽訂股份抵押(以待售股份作抵押)，以擔保未能完成時退回訂金。

聯席獨立財務顧問函件

中國管業之已發行股份於聯交所上市。榮女士為 貴公司執行董事兼主席張先生之內弟婦。同時，榮女士透過其全資擁有之公司於買賣協議日期亦擁有中國管業約42.3%已發行股本之權益。因此，出售事項被視為 貴公司按上市規則第14A章界定之關連交易。出售事項亦構成 貴公司按上市規則第14章界定之非常重大出售。因此，出售事項須獲獨立股東於股東特別大會批准。

貴公司已成立由黃漢森先生、夏萍小姐及鄧天錫博士(均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，就(i)買賣協議之條款是否按正常商業條款訂立且就獨立股東而言是否屬公平合理；及(ii)出售事項是否於 貴公司正常及一般業務過程中進行且符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立股東提供建議。吾等(南華融資有限公司及華伯特證券(香港)有限公司)已獲委任為聯席獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等倚賴於 貴公司董事及管理層為吾等提供之資料、意見及聲明之準確程度，並假設通函所載或提述之所有資料、意見及聲明於提供時屬真實準確且直至最後實際可行日期為止將仍屬準確。吾等亦假設通函內所載董事有關其所信、意見及意願之所有陳述均經充分查詢後合理作出。吾等概無任何理由懷疑未獲提供任何相關資料，亦不知悉任何事實或情形將令提供予吾等之資料以及聲明及意見失實、不確或導致誤導。吾等認為，吾等已獲得充足資料，讓吾等可達致知情觀點並作為吾等倚賴於通函內所載資料之準確性以為吾等之意見及推薦建議提供合理基礎之依據。經作出一切合理查詢後，董事已進一步確認，就彼等所深知，彼等相信概無遺漏任何其他事實或聲明將使通函內任何陳述(包括本函件)產生誤導。然而，吾等並無進行任何關於 貴公司董事及管理層所提供資料之獨立核證，亦未對 貴公司業務及事務進行獨立調查。

於達致吾等之意見時，吾等倚賴 貴公司提供之財務資料，特別是倚賴 貴公司財務報表及其他財務數據之準確性及可靠性。吾等概無審核、編製或審閱上述財務報表及財務數據。吾等不會就該等報表及數據發表任何意見或作出任何形式之保證。吾等概無任何理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真確程度。董事亦已告知吾等該等資料概無遺漏任何達致知情觀點所需之重大事實，而吾等概無任何理由懷疑任何重大資料未獲提供。吾等概無就 貴公司任何以往及將來之投資決定、機遇

或已進行或將進行之任何項目進行任何可行性研究。吾等之意見乃基於 貴公司提供之任何分析、估計、預測、預計、條件及假設均屬有效並可持續之假設而作出。吾等之意見並非為就 貴公司任何以往、現有及將來之投資決定、機遇或已進行或將進行之項目之有效性、可持續性及可行性給予任何提示而作出。

於達致吾等之意見時，吾等概無考慮因出售事項而對獨立股東造成之稅務涵義，蓋因對於各股東之個別情況而言均有特定之稅務涵義。謹此強調，吾等概不就任何人士因其就出售事項所作決定而產生之任何稅務影響或其因此而須履行之義務承擔任何責任。特別是，身為海外居民或就證券交易須繳納海外稅項或香港稅項之獨立股東應考慮其本身之稅務狀況，倘有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。

吾等之意見乃基於於最後實際可行日期現有之財務、經濟、市場、法律及其他條件以及截至該日止提供予吾等之事實、資料、聲明及意見而達致。

吾等之意見乃僅為並專為出售事項之目的而達致，不得在任何情況下用於任何其他目的或用於與任何其他意見作比較。

吾等之意見乃基於董事聲明及確認，彼等概無訂立未披露私人協議/安排或暗示與其他人士就出售事項達成理解。

吾等之意見乃基於董事確認採取吾等之建議， 貴公司董事及管理層負責採取所有合理步驟，確保於有關出售事項之任何報章公佈、通函及招股章程中所載之資料及聲明均為真實、準確、完整及並無誤導，亦無遺漏或隱瞞任何重大資料或事實。

經考慮之主要因素及理由

於達致吾等就出售事項向獨立董事委員會提供之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 買賣協議

a) 日期

二零零八年十月十五日(經日期為二零零八年十月二十七日之函件修訂)

b) 訂約雙方

賣方：貴公司

買方：買方

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於 貴集團及其關連人士之第三方，買方之主要業務為投資控股。

c) 將予出售之資產

如董事會函件所述，待售股份，即中國管業股本中3,700,000,000股每股面值0.002港元之股份，相當於中國管業於最後實際可行日期已發行股本約29.52%。該等待售股份乃 貴公司於二零零八年七月購得，而待售股份之原收購成本約為296,000,000港元。

d) 代價

如董事會函件所述，待售股份之代價為74,000,000港元，將以現金支付。買方須支付訂金(相等於代價之金額)，而該等訂金已於二零零八年十月二十七日支付。訂金將用於在完成時支付代價。

倘完成並未成事：

- (i) 是由於未能取得下文「先決條件」一段第(i)分段所載之股東批准，則 貴公司將退還訂金予買方，並須支付按年利率60%計算自訂金支付日期起計至訂金償還日期止之訂金違約利息予買方；

(ii) 是由於 貴公司未能遵守買賣協議之條款，儘管已取得下文「先決條件」一段第(i)分段所載之股東批准， 貴公司須退還訂金予買方，而買方將有權就損失提出索償；及

(iii) 是由於買方違約，訂金須退還予買方而毋須支付利息。

代價乃經參考聯交所所報中國管業每股之近期收市價，經 貴公司與買方公平協商後釐定。每股待售股份之代價為 0.02 港元，較：

(i) 於二零零八年十月十三日（即買賣協議日期前中國管業股份在聯交所之最後交易日）聯交所所報之中國管業每股收市價 0.026 港元，折讓約 23.1%；

(ii) 截至二零零八年十月十三日（包括該日）為止最後五個連續交易日聯交所所報之中國管業之平均收市價每股 0.023 港元，折讓約 13.0%；

(iii) 於二零零八年六月三十日（即編製中國管業最新未經審核綜合財務報表之日期）中國管業之未經審核綜合每股資產淨值 0.038 港元，折讓約 47.4%；及

(iv) 於最後實際可行日期聯交所所報之中國管業每股收市價 0.024 港元，折讓約 16.7%。

雖然每股待售股份之代價(i)較於買賣協議日期前中國管業股份之收市價有所折讓；(ii)低於二零零八年六月三十日中國管業之未經審核綜合資產淨值，及預期將因出售事項產生虧損，鑒於現行市況，董事認為，出售事項之條款屬公平合理並屬正常商業條款，符合 貴公司及股東之整體利益。

代價之總額於買賣協議日期後較短時間內支付，其即時增加了 貴集團之現金流入。倘未能取得獨立股東之批准及未能延長最後完成日期，應支付買方之違約利息金額約為 12,000,000 港元，約相當於代價之 16%。董事認為該 16%之基準屬合理並符合市場慣例。董事注意到，於其他類似股份收購中，(i)應支付之訂金可能僅為代價總額之 10%，而退款金額為訂金

之兩倍，倘在用於出售事項之情況下，退款金額可能更高；及(ii)將代價之全部付款作為訂金並非慣例。因此，為促使落實交易，買方要求更高之退款利率。雙方旨在落實買賣待售股份，以使就貴公司方面而言，可獲取即時現金流。董事認為，違約利息之利率應與全部付款以訂金形式支付一起視為出售事項的整體條件。進一步考慮於現行市況中自任何金融機構以相若條款取得替代短期融資所面臨之困難以及違約利率根據香港法例屬合法，董事(包括獨立非執行董事)亦認為，違約利息之利率屬公平合理。

e) 先決條件

出售事項須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 股東(根據上市規則及收購守則須放棄投票之股東除外)於股東特別大會上通過必要之決議案，以批准買賣協議項下擬進行之交易；及
- (ii) 除(i)須審批與建議買賣待售股份有關之公佈或(ii)由於買方根據收購守則第26條就中國管業之全部已發行股份(不包括買方已擁有或已同意收購之股份)作出任何強制性現金收購建議外，中國管業之股份在聯交所不得暫停買賣超過連續五個營業日，而聯交所或證監會亦無通知中國管業將撤回、暫停或反對其股份上市及其後並無撤回任何有關通知。

上文第(i)分段所載之條件不得獲豁免。買方可通過書面通知貴公司豁免上文第(ii)分段所載之條件。倘上文所載條件於最後完成日期或之前未獲達成或獲豁免(視情況而定)，則買賣協議將會失效並不再具有任何效力。買賣協議各方概不得向其他方提出任何申索或有任何責任，惟任何先前違約者除外。

f) 完成

所有條件獲達成或獲豁免（視情況而定）後第二個營業日完成。

2. 股份抵押

於二零零八年十月十五日，貴公司亦以買方為受益人簽署股份抵押（待售股份之抵押），以在倘完成未能成事之情況下保證獲得訂金退款。股份抵押構成之擔保不僅限制出售待售股份，其限制範圍亦擴大至待售股份之相關股息。倘貴公司未能完成出售事項且未能退還訂金，買方無須另行通知即可出售或處置出售本股份抵押下之所有或任何部分之待售股份。

3. 進行出售事項之原因及益處

如董事會函件所述，貴集團主要於香港及中國從事投資於環保水務業務、市政、城市建設投資業務，以及策略性投資。

於二零零八年九月三十日，貴集團之負債約為203,000,000港元，須於二零零八年十二月底前償還。貴集團之負債約一半為數100,616,000港元乃來自初步收購待售股份之保證金融資之貸款（「貸款」）。貸款以待售股份之股份抵押作為擔保，須於二零零八年十月十六日或之前償還。據董事表示，貴集團已就延長償還貸款期進行磋商，但未成功。

此外，於二零零八年八月五日，貴公司宣佈貴集團訂立一項出售協議，據此以人民幣474,266,500元之代價出售位於長沙之三幅土地。然而，由於該出售事項之買方不予合作，貴集團已於二零零八年十月三十一日向該出售事項之買方發出終止通知，其詳情載於貴公司日期為二零零八年十一月四日之公佈。

據董事表示，彼等已考慮各項融資措施以償還上文所述之債務。雖然其他人士向貴集團表示對待售股份有興趣，但並未達成任何協議。此外，鑒於現時信貸緊縮以及為貴公司謹慎的財務及現金流管理，於二零零八年九月中旬前後，貴公司亦與一家銀行洽談獲取銀行貸款，至二零零八年九月底，貴公司亦與兩家證券公司商談有關待售股份之保證金再融資事宜。然而，鑒於現行正發生之金融市場風暴，於二零零八年十月初貴公司獲知會貸款不獲允許延期償還，且貴公司從上述其他融資機構／證券公司獲得負面回應，彼等拒絕

向 貴公司授予任何新貸款或保證金再融資。董事亦已考慮到 貴集團之業務大部份在中國進行以及 貴集團之資產大部分位於中國之實事。撇除全球金融危機之影響， 貴集團難以按無抵押方式在香港本地獲取銀行貸款。就中國之借貸而言， 貴集團之資產之大部分(即投資物業及污水處理廠)不是已被抵押便是尚在發展中。因此，概無抵押資產可給予或抵押予中國之銀行，亦無中國之銀行接受待售股份作抵押。因此，董事會決定出售於中國管業之策略性投資，換取即時現金流入，並擬將所得款項用於償還 貴集團之債務。根據 貴公司按待售股份于公開市場之可變現價格所作出之初步估計，預期將予收取之所得款項總額將少于 74,000,000 港元之代價，乃因每股待售股份之售價將不可避免的低于 0.021 港元。因此，董事會批准出售事項。

代價之全部金額已被動用以償還貸款，而貸款之餘下部分 26,600,000 港元乃由 貴集團內部資源撥付。

鑒於以上所述，董事認為，按公平原則磋商後達致之出售事項之條款屬公平合理，符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 所得款項用途

據董事確認，出售事項之全部所得款項為 74,000,000 港元，作為出售事項之訂金收取，並已於二零零八年十月底前用於減輕 貴公司之債務。同時 貴公司償還於收購待售股份期間產生之本金總額達 100,000,000 港元之保證金融資貸款(「貸款」)之主要部分。除以訂金提供之現金外，貸款剩餘之 26,000,000 港元已以 貴公司之內部資源償付。於償還貸款之後， 貴公司仍有流動負債約 103,000,000 港元，於二零零八年十二月底前到期。據董事告知，現正就為尚未償還之負債尋求再融資與貸款人進行磋商。

5. 貴集團之業務概覽及財務分析

貴集團主要於香港及中國從事投資於環保水務業務、市政、城市建設投資業務以及策略性投資。表1載列 貴集團截至二零零八年三月三十一日止三個年度及截至二零零七年九月三十日及二零零八年九月三十日止六個月之財務表現概要。

表 1： 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		
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零六年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
		(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)
營業額	27,476	18,927	67,868	131,995	146,594
毛利	19,053	11,421	33,200	23,722	48,830
毛利率(%)	69.34	60.34	48.92	17.97	33.31
經營虧損	(480,187)	(46,495)	(2,369)	(13,565)	(48,327)
除稅前虧損	(490,717)	(50,302)	(19,601)	(7,734)	(83,698)
除稅後虧損	(477,382)	(53,921)	(40,721)	(16,807)	(92,848)
	於二零零八年		於三月三十一日		
	九月三十日	二零零八年	二零零七年	二零零六年	
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	
		(經重列)	(經重列)	(經重列)	
現金及現金等值		24,643	30,193	159,430	16,894
銀行結餘－信託及獨立賬戶		4,649	4,346	86,410	5,277
資產淨值		2,005,265	2,122,988	857,774	744,779
資本負債比率(總借貸／ 總資產)		16.20%	13.36%	20.87%	27.53%

聯席獨立財務顧問函件

	截至九月三十日止六個月		截至三月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
		(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)
經營業務所得現金流	(148,932)	94,021	(940,228)	(90,097)	(159,193)
投資業務所得現金流	(301,499)	(295,591)	(142,910)	230,591	111,212
融資業務所得現金流	420,403	151,901	913,578	5,578	7,697
現金及現金等值變動淨額	(30,028)	(49,669)	(169,560)	146,072	(40,284)

資料來源：本通函附錄一。

a) 業務概覽

從上表看，貴集團截至二零零七年三月三十一日止財政年度錄得綜合營業額約131,995,000港元，較截至二零零六年三月三十一日止財政年度之146,594,000港元減少約9.96%。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92,848,000港元減少至截至二零零七年三月三十一日止財政年度約16,807,000港元。

根據本通函附錄一所載「本集團表現之討論與分析」，由於截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團於中國有多個市政、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。同時，貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度亦無出售土地的收入。若扣除貴集團於去年同期因出售土地所帶來66,779,000港元的營業額，截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團的營業額較去年同期上升65.38%。

截至二零零七年三月三十一日止年度，貴集團之經重列資產淨值為857,774,000港元(二零零六年三月三十一日：經重列為744,779,000港元)，較二零零六年三月三十一日增加15.17%。於二零零七年三月三十一日，貴集團之手頭現金及銀行(包括獨立及信託賬戶)存款合共約245,840,000港元。

(二零零六年三月三十一日：22,171,000 港元)，較二零零六年三月三十一日之結餘增加 10.09 倍。於二零零七年三月三十一日之資本負債比率(總借貸／總資產)為 20.87% (二零零六年三月三十一日：27.53%)。

截至二零零八年三月三十一日止財政年度，貴集團錄得綜合營業額約 67,868,000 港元，較截至二零零七年三月三十一日止財政年度 131,995,000 港元減少約 48.58%。除稅後虧損由截至二零零七年三月三十一日止財政年度約 16,807,000 港元增加至截至二零零八年三月三十一日止財政年度約 40,721,000 港元。

根據本通函附錄一所載「本集團表現之討論與分析」，貴集團本年度股東應佔虧損為 39,762,000 港元(二零零七年：18,252,000 港元)，較去年增加 117.9%。主要因為貴公司根據香港財務報告準則「香港財務報告準則」第 2 號「股份形式付款」就購股權計劃於本年度所授出之購股權公平值確認 32,986,000 港元(二零零七年：無)股份形式付款之開支，使股東應佔虧損較去年大幅上升，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 48,448,000 港元，若扣除該股份形式付款之開支及出售附屬公司之收益，本年度虧損較去年下跌 77.3%。

截至二零零八年三月三十一日止財政年度，貴集團於二零零八年三月三十一日之經重列資產淨值為 2,122,988,000 港元(二零零七年三月三十一日：經重列為 857,774,000 港元)，較二零零七年三月三十一日增加 147.50%。於二零零八年三月三十一日，貴集團之手頭現金及銀行(包括獨立及信託賬戶)存款合共約 34,539,000 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之結餘減少 85.95%。於二零零八年三月三十一日之資本負債比率(總借貸／總資產)為 13.36%(二零零七年三月三十一日：20.87%)。

截至二零零八年九月三十日止六個月，貴集團錄得綜合營業額約 27,476,000 港元，較二零零七年同期 18,927,000 港元增加約 45.17%。稅後虧損由截至二零零七年九月三十日止六個月約 53,921,000 港元增加至截至二零零八年九月三十日止六個月約 477,382,000 港元。虧損增加主要由貴集團之物業投資之未變現公平值虧損 270,702,000 港元及於中國管業之投資之 225,146,000 港元減值虧損所致。不計上述虧損之影響，則貴集團錄得經營溢利 18,546,000 港元。

根據本通函附錄一所載「本集團表現之討論與分析」，貴集團截至二零零八年九月三十日止六個月之營業額中約9,485,000港元來自環保水務業務、貴集團截至二零零八年九月三十日止六個月之營業額中約9,942,000港元來自證券及金融業務。期內，中國尚有若干城市建設及投資項目仍在建設之中。概無就該等項目錄得任何收益。

貴集團之現金及現金等值變動淨額由截至二零零七年三月三十一日止年度之現金流入約146,072,000港元減少至截至二零零八年三月三十一日止年度之現金流出約169,560,000港元。上述於二零零八年之現金流出增加乃由於就經營業務之現金流，對貿易及其他應收賬款及預付款大幅增加、應收一間聯營公司款項增加以及貿易及其他應付賬款及已收訂金減少作出調整所致。收購附屬公司亦導致於二零零八年產生118,396,000港元之投資業務之現金流出。

貴集團截至二零零八年九月三十日止六個月之現金流出減少至約30,028,000港元，而二零零七年同期之現金流入約為49,669,000港元。所述二零零八年現金流出之減少乃由於新增銀行貸款、新增其他貸款及買賣大幅增加以及減少償還銀行貸款所致。然而，經營業務之現金流已由截至二零零七年九月三十日止六個月之現金流入約94,021,000港元減少至截至二零零八年九月三十日止六個月之現金流出約148,932,000港元。

b) 財務概覽

誠如董事會函件所述，於二零零八年九月三十日，貴集團之負債約為203,000,000港元，須於二零零八年十二月底前償還。根據本通函附錄一所載截至二零零八年九月三十日止六個月之經審核中期業績，貴集團於二零零八年九月三十日之現金及現金等值為24,643,000港元，截至二零零八年十二月三十一日止三個月可能無充足現金流入以償還債務。此外，根據貴集團於二零零八年七月十五日與一名貸方（「貸方」）訂立本金額為100,000,000港元之貸款協議，該等本金額及利息於二零零八年十月十六日或之前到期並須予償還。鑒於急須在二零零八年十二月底之前償還債務，出售事項並非不公平及不合理乃屬合理之推論。

聯席獨立財務顧問函件

根據本通函附錄一所載 貴集團截至二零零八年九月三十日止六個月之中期業績， 貴集團於二零零八年九月三十日之可供出售資產如下：

表2： 貴集團可供出售之資產

	千港元
非流動資產	
— 投資物業	489,500
— 租賃土地及土地使用權權益	43,093
— 物業、廠房及設備	252,068
— 聯營公司權益(待售股份)	74,000
— 無形資產	125,779
— 其他金融資產	352,943
— 其他非流動資產	2,394
	1,339,777
流動資產	
— 供出售之發展中物業	532,184
— 存貨	891
— 貿易及其他應收賬款及預付款	712,914
— 應收貸款	121,711
— 以公平值計入收益表之金融資產	64
— 銀行結餘—信託及獨立賬戶	4,649
— 現金及現金等值	24,643
	1,397,056
可供出售資產總額	<u>2,736,833</u>

吾等獲悉，考慮到須於二零零八年十二月償還到期之債務， 貴公司已於訂立買賣協議之前評估上述各可供出售資產作為其他選擇。儘管 貴集團於二零零八年九月三十日之可供出售資產總額約達2,736,800,000港元(包括待售股份)，但其中大部分資產乃與 貴公司之核心業務相關，並約有一半資產屬非流動性質。據董事表示， 貴公司現時無意通過出售與其核心業務相關之資產變更其主要業務。此外， 貴公司認為，於公開市場出售待售股份是目前較尋求出售 貴集團其他可供出售資產相對快捷之方式。

5. 中國管業集團之業務概覽

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。

以下載列中國管業集團截至二零零七年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務資料概要，以及截至二零零七年及二零零八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 3： 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		
	二零零八年	二零零七年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
營業額	424,100	274,792	633,668	617,556	522,921
毛利	90,345	73,576	155,762	167,382	131,069
毛利率(%)	21.30	26.78	24.58	27.10	25.06
經營溢利	43,832	28,364	88,303	73,837	53,414
除稅前溢利／(虧損)	37,885	27,776	84,583	71,616	51,113
除稅後溢利／(虧損)	25,581	22,508	67,104	59,302	42,524
	於二零零八年	於十二月三十一日			
	六月三十日	二零零七年	二零零六年	二零零五年	
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	
銀行結餘及現金	89,775	33,272	101,219	63,824	
資產淨值	474,881	447,609	339,864	292,655	
資本負債比率					
(總借貸／總資產)	37%	34%	24%	17%	

資料來源：中國管業截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度之年報及截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告

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

於二零零六年十二月三十一日，中國管業集團之資產淨值為339,864,000港元（二零零五年：292,655,000港元），較於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結餘及現金合共約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之結餘增加58.59%。資本負債比率（總借貸／總資產）為24%。

截至二零零七年十二月三十一日止財政年度（「二零零七年」），中國管業集團錄得二零零七年綜合營業額約633,668,000港元，較二零零六年617,556,000港元增加約2.61%。除稅後溢利由二零零六年約59,302,000港元增加約13.16%至二零零七年約67,104,000港元。

中國管業集團於二零零七年十二月三十一日之資產淨值為447,609,000港元（二零零六年：339,864,000港元），較於二零零六年十二月三十一日之資產淨值上升31.70%。於二零零七年十二月三十一日，中國管業集團之銀行結餘及現金合共約33,272,000港元（二零零六年：101,219,000港元），較二零零六年十二月三十一日之結餘減少67.13%。資本負債比率（總借貸／總資產）為34%。

根據截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核中期報告，截至二零零八年六月三十日止六個月，貴集團之銷售額由二零零七年同期274,792,000港元上升至424,100,000港元。二零零八年上半年之銷售額增加主要由於金屬價格持續上漲。貴集團於二零零八年首六個月之毛利為90,345,000港元，毛利率為21.30%，而二零零七年同期之毛利為73,576,000港元及毛利率為26.78%。毛利率減少主要由於價格競爭激烈所致。

截至二零零八年六月三十日止六個月，銷售及分銷成本較二零零七年同期增加，與營業額及毛利增長相符。二零零八年首六個月之行政費用增加至47,986,000港元（二零零七年：36,164,000港元）。截至二零零八年六月三十日止期間，貴集團錄得投資物業公平值收益26,687,000港元。此外，貴集團亦錄得買賣證券之淨公平值虧損16,727,000港元。貴公司股東應佔溢利增加13.65%至25,581,000港元（二零零七年：22,508,000港元），致使每股基本盈利錄得0.20港仙（二零零七年：0.19港仙）。

6. 中國管業集團之股價表現概覽

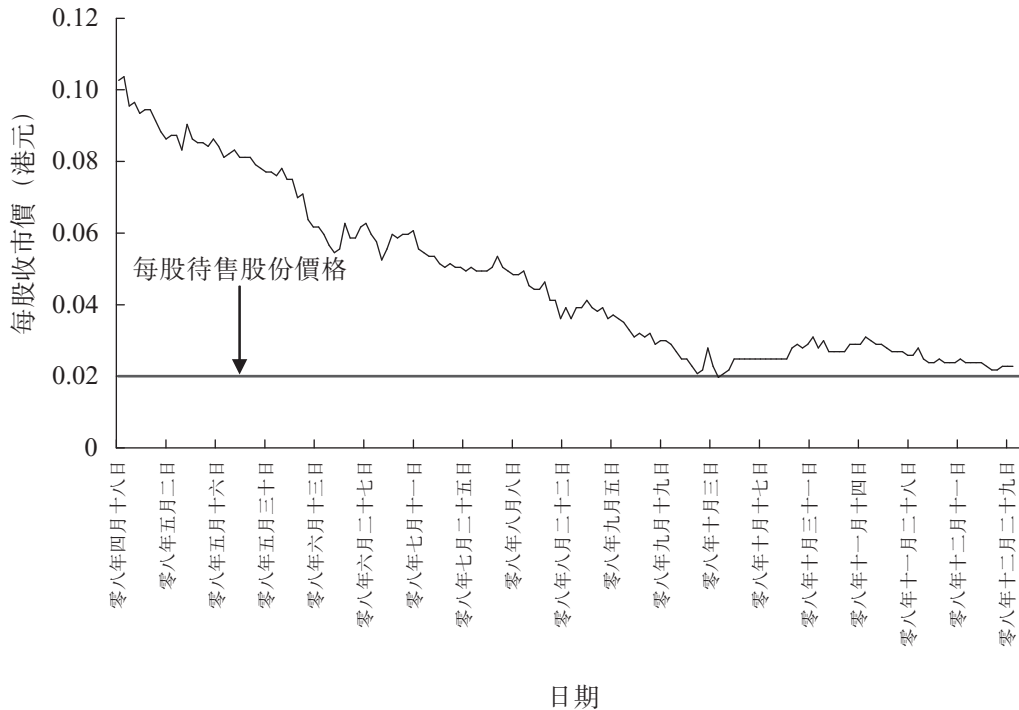
誠如董事會函件所述，每股待售股份之代價為0.02港元，較：

- (i) 於二零零八年十月十三日（即買賣協議日期前中國管業股份在聯交所之最後交易日）聯交所所報之中國管業每股收市價0.026港元，折讓約23.1%；
- (ii) 截至二零零八年十月十三日（包括該日）為止最後五個連續交易日聯交所所報之中國管業之平均收市價每股0.023港元，折讓約13.0%；
- (iii) 於二零零八年六月三十日（即編製中國管業最新未經審核綜合財務報表之日期）中國管業之未經審核綜合每股資產淨值0.038港元，折讓約47.4%；及
- (iv) 於最後實際可行日期中國管業每股收市價0.024港元，折讓約16.7%。

代價乃經參考聯交所所報中國管業每股之近期收市價，經 貴公司與買方公平協商後釐定。

下圖1顯示每股待售股份之價格以及聯交所所報中國管業之股份於二零零八年四月十八日(二零零八年十月十七日，即刊發該公佈之日期前六個月)至最後實際可行日期(包括該日)期間內(「回顧期間」)之歷史收市價：

圖1：中國管業之歷史股價表現



附註：

1. 中國管業之股份自二零零八年十月十四日至二零零八年十月二十四日暫停買賣，以待刊發該公佈。
2. 於中國管業之股份未進行買賣之交易日期，收市價等於前一個交易日之收市價。

資料來源：聯交所網站

使用刊發該公佈之日期前六個月止期間之日期至最後實際可行日期(包括該日)作為回顧期間，乃因鑒於近期股票市場急劇波動，此一期間可以更好地反映香港股市之市場氣氛。

中國管業之收市價於整段回顧期間快速下跌。股價於0.021港元(二零零八年十月八日)至0.103港元(二零零八年四月二十一日)之範圍內波動。

於整段回顧期間內中國管業之股份均以高於每股待售股份0.02港元之價格買賣。刊發該公佈之後，中國管業之股份價格上升至二零零八年十月二十八日0.029港元及二零零八年十一月三日0.032港元，這可能歸因於市場對買方作出

之要約之正面反應。然而，鑒於近期金融市場之氣氛欠佳，吾等無法於此階段評論中國管業之當前股價是否可以於可見未來維持不變。故此，由於出售事項可為 貴集團提供流動資金以償還其於二零零八年十二月到期之債務，吾等認為出售事項按每股待售股份 0.02 港元作價有利於 貴公司。

7. 中國管業股份之買賣流通量概覽

下文表4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實際可行日期已發行中國管業股份總數及獨立股東於最後實際可行日期所持之中國管業股份總數之百分比：

表四：中國管業股份之買賣流通量

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) (%)
二零零八年			
四月			
(由四月十八日至三十日)	92,368,889	0.74	2.86
五月	95,538,000	0.76	2.96
六月	52,667,000	0.42	1.63
七月	15,650,909	0.12	0.48
八月	8,947,368	0.07	0.28
九月	10,188,571	0.08	0.32
十月	568,205,000	4.53	17.60
十一月	5,460,000	0.04	0.17
十二月(截至及包括最後 實際可行日期)	11,364,211	0.09	0.35

附註：

1. 根據於最後實際可行日期合共有 12,532,700,000 股已發行中國管業股份計算
2. 根據獨立股東於最後實際可行日期合共持有 3,228,520,000 股中國管業股份計算

3. 中國管業股份於二零零八年十月十四日至二零零八年十月二十四日暫停買賣，以待刊發該公佈。

資料來源：聯交所網站

除二零零八年十月十四日至二零零八年十月二十四日暫停買賣外，於回顧期間內，僅於二零零八年十一月二十八日及二零零八年十二月二十四日之交易日記錄為零成交量。

中國管業股份之成交量普遍微薄。除二零零八年十月(截至及包括最後實際可行日期)外，於整段回顧期間中國管業股份之每日平均成交量之買賣遠低於中國管業已發行股份總數之1%。除二零零八年四月、五月、六月及十月外，於回顧期間內買賣之中國管業股份佔獨立股東所持之已發行股份少於1%。於二零零八年十月二十七日出現最高的日交易量6,040,840,000股股份，分別相當於已發行股份總數約48.20%及由獨立股東持有之股份總數約187.11%。

待售股份總數約相當於回顧期間內平均每日成交量之51.37倍。於二零零八年十二月之平均每日成交量僅分別相當於已發行股份總數0.09%及由獨立股東持有之股份0.35%。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. 其他融資渠道

董事已表示，彼等已考慮各項融資方案(包括促請張先生行使尚未行使之可換股票據認購權及協商延期還款)，以償還債務。然而，鑒於現行正發生之金融市場風暴，貴集團相對地難以透過銀行借貸或向其他金融機構借貸而獲取融資。貴集團亦相對地難以磋商延期還款。此外，貴集團之大部分投資為長期投資，涉及較大資本承擔及較長回報週期。

若干人士曾向貴集團表示對中國管業股份有投資興趣，惟未能達成協議。由於二零零八年九月三十日之現金及銀行結餘金額有限，加上於最後實際可行日期未能完成出售位於長沙之三幅土地，董事會決定出售於中國管業之策略性投資，換取即時現金流入，並擬將所得款項用於償還貴集團之債務。

9. 進行出售事項對 貴集團之財務影響

a) 盈利

完成後，中國管業將不再為 貴公司之聯營公司，而中國管業之應佔溢利及虧損將不計入 貴集團之綜合賬目。

如董事會函件所載，撇除就出售事項將產生之費用，根據代價74,000,000港元及於二零零八年九月三十日於中國管業之投資成本為299,146,000港元計算， 貴集團預期由於出售事項帶來約225,146,000港元之虧損。

餘下集團於完成後之未經審核備考收益表呈列於通函附錄二中。假設出售事項已於二零零八年四月一日完成，出售事項將會使 貴集團之未經審核備考虧損淨額，由 貴集團截至二零零八年九月三十日止六個月之經審核綜合虧損淨額約477,382,000港元增加約1,000,000港元至約478,382,000港元。

b) 資產淨值

通函附錄二中所載餘下集團之未經審核備考財務資料是根據 貴集團於二零零八年九月三十日之經審核綜合資產負債表編製及已就出售事項進行調整。基於上文所述，於完成後，餘下集團之未經審核備考資產淨值將於完成後由2,005,265,000港元減少1,000,000港元至2,004,265,000港元。

c) 營運資金

根據通函附錄一所載， 貴集團於二零零八年九月三十日之流動資產淨值約為925,197,000港元。按備考基準計算，由於自出售事項所獲取之所得款項淨額73,000,000港元將於完成後綜合列為 貴集團之流動資產， 貴集團將由於二零零八年九月三十日之流動資產淨值約925,197,000港元增加至流動資產淨值約998,197,000港元。

10. 上市規則之含義

根據董事會函件，榮女士乃 貴公司執行董事兼主席張先生之內弟婦。同時，於該公佈日期，榮女士透過其全資擁有之公司亦持有中國管業已發行股本約42.3%之股權。因此，根據上市規則第14A章，出售事項被視為 貴公司之一

項關連交易。根據上市規則第14章，出售事項亦構成 貴公司之一項非常重大出售事項。因此，出售事項須於股東特別大會獲獨立股東批准。

11. 違約利息安排

該公佈中披露，倘完成由於未能取得股東批准而未能成事，則 貴公司將退還訂金（相當於代價之金額）予買方， 貴公司並須支付按年利率60%計算自訂金支付日期起計至訂金償還日期止之訂金違約利息（「違約利息」）予買方。

a) 釐定違約利息之基準

如該公佈所載，代價之全數金額須於買賣協議日期後2個營業日內支付作為訂金，這將即時增加 貴集團之現金流入。董事指出，倘未能取得獨立股東之批准及未能延長最後完成日期，應支付之違約利息金額將約為12,000,000港元，約相當於代價之16%。董事指出，於其他類似股份收購中應支付之訂金可能為代價總額之10%至20%，而退款金額為訂金之兩倍，倘套用於出售事項之情況下，退款金額可能更高。此外，董事認為在其他股份交易中，代價之總額很可能只會於完成後方獲得支付。

b) 與貸款人訂立之過往貸款協議

根據 貴公司與貸款人於二零零八年七月十五日訂立之貸款協議，貸款人向 貴公司提供100,000,000港元之貸款，並以待售股份之股份抵押作擔保。貸款將於二零零八年十月十六日到期。

c) 全球金融危機的影響

董事指出，二零零八年九月初雷曼兄弟公司倒閉後引發全球金融危機，全球金融市場面臨無法預料的去槓桿化風險，對香港市場帶來以下兩方面影響：

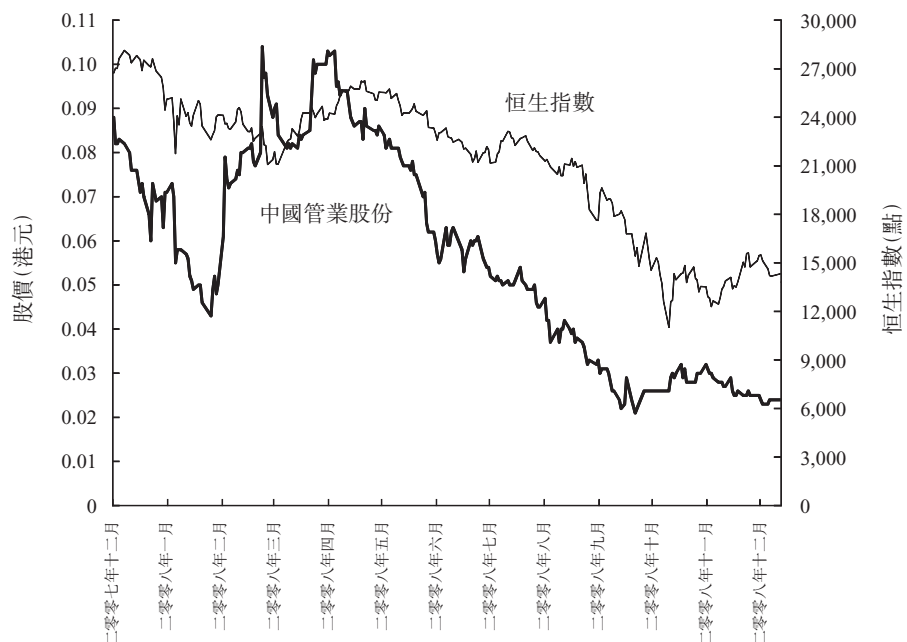
i) 信貸緊縮

董事指出，在目前全球金融危機情況下，香港銀行採取信貸緊縮乃十分普遍且不可避免。有意借貸人在獲取融資和再融資時面臨難以預期的困難。

董事認為，鑒於信貸緊縮危機以及為 貴公司謹慎的財務及現金流管理，於二零零八年九月中旬前後， 貴公司再次與貸款人洽談有關延長向 貴公司提供之若干當時現有貸款之限期。大約在同一時間， 貴公司亦與一家中型銀行洽談獲取銀行貸款。至二零零八年九月底， 貴公司亦與多家本地證券公司商談有關待售股份之保證金再融資事宜。於二零零八年十月初， 貴公司從貸款人處知悉，貸款人所提供之貸款融資將不獲延期。此外， 貴公司從上述其他融資機構獲得負面回應，彼等拒絕向 貴公司授予任何新貸款或保證金再融資。

ii) 香港股市劇跌

董事指出，自雷曼兄弟於二零零八年九月底倒閉後，金融市場由於去槓桿化而處於悲觀的氣氛中。恒生指數由二零零八年九月初約21,000點下跌約23.81%至二零零八年十月中旬之16,000點。中國管業股份與恒生指數之表現之比較如下圖所示。



資料來源：聯交所網站

如上圖所示，中國管業股份之價格自二零零八年九月初以來大致與恒生指數之下滑趨勢一致，由二零零八年四月中旬約0.1港元下跌至二零零八年十月中旬0.026港元。事實上，中國管業股份之價格較恒生指數下跌幅度更大。由於香港股市近來急劇下跌，中國管業股份之價格在可預見未來不大可能復蘇。

另外，吾等注意到，中國管業股份從二零零八年九月十二日至二零零八年十月十三日（即股份暫停買賣以待刊發該公佈前一個月）之總成交量為796,560,000股，僅相當於中國管業已發行股份之6.36%。鑒於如此微薄之成交量，董事預期，在市場上出售整批待售股份不太可行。董事認為，即使待售股份可分多批出售，由於在短期內出售中國管業股份之嚴峻沽壓，待售股份之總售價將遠低於0.02港元。

d) 董事對不同出售方式之分析

董事指出，彼等已評估以下情景可能對 貴公司產生之結果及影響：

- i) 貴公司無法獲得償還貸款之再融資；及 貴公司考慮在市場或以私人配售方式出售中國管業股份

董事指出，根據本函件上文「香港股市劇跌」一節所示資料，鑒於目前香港股市劇跌，於市場上出售整批待售股份將不太可行。

貴公司認為，即使待售股份可分多批出售，由於在短期內之嚴峻沽壓，待售股份之總售價將遠低於0.02港元。

根據中國管業股份從二零零八年九月十二日至二零零八年十月十三日之總成交量796,560,000股（僅相當於已發行股份之6.36%）計算，董事預期中國管業股份之剩餘價值將遠低於出售事項之代價74,000,000港元。

根據 貴公司對中國管業股份之變現價所作之初步估計，預期 貴公司將從該可能出售收取之所得款項總額將低於代價74,000,000港元，此乃由於中國管業股份之每股售價將不可避免地低於0.021港元。因此， 貴公司將產生較出售事項更大之虧損。

至於私人配售方面， 貴公司自二零零八年九月底至十月初此一極度動盪和低迷之時期根本無法尋得投資者。

ii) 貴公司無法獲得償還貸款之再融資；及貸款人行使其酌情權盡沽中國管業股份

董事指出，根據 貴公司與貸款人於二零零八年七月十五日訂立之股份抵押協議第7條，貸款人將有權向其他方酌情盡沽中國管業股份。董事認為，貸款人在該全球金融危機期間出售整批中國管業股份之代價有可能少於幾百萬元並不為奇。

在此情況下，貸款人出售所得款項將不足以償還貸款之餘額。貸款人可能提出要求 貴公司償還款項或向法院呈請將 貴公司清盤。

董事亦已確認，貴公司並無足夠現金償還欠負該等銀行之所有欠款。因此，貴公司可能須清盤。

iii) 訂立買賣協議，並附帶年率60%之違約利息。

董事認為，儘管全球金融危機以及 貴公司目前之狀況，獨立股東有權於股東特別大會上批准／否定出售事項，其結果分析如下：

出售事項於股東特別大會上未獲批准

董事認為， 貴公司須支付違約利息約12,000,000港元，並退還74,000,000港元之訂金。

誠如董事會函件所述，應支付買方之違約利息金額為12,000,000港元，約相當於代價之16%。董事認為該16%之基準屬合理並符合市場慣例。董事注意到，於其他類似股份收購中應支付之訂金可能為代價總額之10%，而退款金額為訂金之兩倍，倘在用於出售事項之情況下，退款金額可能更高。進一步考慮於現行市況中自任何金融機構以相若條款取得替代短期融資所面臨之困難以及違約利率根據香港法例屬合法，董事（包括獨立非執行董事）亦認為，違約利息之利率屬公平合理。

出售事項於股東特別大會上獲批准

董事認為，貴公司毋須支付違約利息，而且可在上述所有方式中得到就中國管業股份取得最高售價（即74,000,000港元）的方案。因此，貴公司將僅產生可確定之投資虧損222,000,000港元。

e) 董事對違約利息安排之優缺點分析

(i) 優點

- 貴公司可即時獲取74,000,000港元用於償還貸款之大部分；
- 貴公司可鎖定虧損，避免中國管業之股價進一步下跌；及
- 違約利息不會使貴公司喪失尋找替代融資安排的能力，及不會使其獨立股東喪失投票否決出售事項的選擇權，倘直至股東特別大會時為止有更多時間，而：
 - (I) 中國管業之股份可能升至一個高水平，與出售事項比較取得重大收益；
 - (II) 貴公司可能與另一名貸款人磋商更佳的再融資方案；
 - (III) 貴公司可尋求其他買方以較出售事項更佳之條款出售中國管業股份；及

(IV) 中國管業股份於股票市場回升至較高水平，使進行資本市場交易變得可能。

(ii) 缺點

倘出售事項未能於股東特別大會上獲獨立股東批准，貴公司就違約利息付款之損失將約為 12,000,000 港元。

鑒於上述深入評估，董事認為，在目前不利金融市場條件下，採納所述違約利息安排乃董事可選擇之最佳替代方式。

董事指出，彼等將於股東特別大會投票前提供有關重新磋商再融資及尋找新的買方之進度之資料。

經考慮上述因素及董事之陳述，為取得能平衡各方面的方案，吾等認為，在目前如此不可預期、無法預測、史前無例和充滿不確定因素之全球金融市場危機中，出售事項屬公平合理及符合貴公司及股東之整體利益。

推薦建議

經考慮上文所討論並概述如下之主要因素及原因：

- (i) 貴集團處於現金不充足之狀況；
- (ii) 全球信貸緊縮及去槓桿化之影響導致香港股市及中國管業股份急劇下跌；
- (iii) 中國管業於回顧期間相對微薄的成交量；
- (iv) 鑒於金融市場最近市場氣氛欠佳，於訂立買賣協議時，待售股份之代價每股 0.02 港元屬公平及合理乃屬合理推論；
- (v) 貴公司急需償還債務；
- (vi) 可即時獲得代價 74,000,000 港元及全部所得款項已用於減債；
- (vii) 上述董事就違約利息安排對不同出售情景之分析；

聯席獨立財務顧問函件

(viii) 違約利息年率60%，為取最能平衡各方的方案，在目前如此不可預期、無法預測、史前無例和充滿不確定因素之全球金融市場危機中，屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益；及

(ix) 出售事項將導致 貴集團於完成後之未經審核備考流動資產淨值由 貴集團於二零零八年九月三十日之綜合資產淨值約925,197,000港元增加約73,000,000港元至約998,197,000港元。

經考慮上述因素及原因以及董事之聲明，整體而言，吾等認為在 貴集團該等情況下，買賣協議之條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且出售事項（儘管可能非於 貴公司之正常及一般商業過程中訂立）符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於應屆股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，吾等亦就此建議獨立股東投票贊成該等決議案。

此 致

國中控股有限公司
獨立董事委員會
及獨立股東 台照

代表
南華融資有限公司
董事 蕭恕明
葉偉倫 謹啟

代表
華伯特證券(香港)有限公司
行政總裁 陳建豐
謹啟

二零零九年一月二日

1. 本集團之會計師報告

以下為國衛會計師事務所(英國特許會計師、香港執業會計師、申報會計師)編製有關本集團之報告全文，以供載入本通函。



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：

吾等於以下第 I 節及第 II 節載列有關國中控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之財務資料(「財務資料」)之報告，以供載入 貴公司日期為二零零九年一月二日內容關於建議出售 貴公司之直接擁有於聯營公司中國管業集團有限公司股本中每股面值0.002港元之3,700,000,000股股份之通函(「通函」)內。財務資料包括於二零零六年、二零零七年、二零零八年三月三十一日及二零零八年九月三十日 貴集團之綜合資產負債表、 貴公司之資產負債表以及截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度及截至二零零七年及二零零八年九月三十日止六個月(「相關期間」)之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明附註。

貴公司乃為於二零零零年二月九日在香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

於本報告日期，如以下第 I 節附註 50 所載， 貴公司於主要附屬公司及聯營公司擁有直接或間接權益。 貴公司及其附屬公司已採納三月三十一日為其財政年度結算日，惟在中華人民共和國註冊成立之附屬公司及聯營公司已採納十二月三十一日為其財政年度結算日除外。吾等擔任 貴公司之核數師，並已審核 貴集團於相關期間之綜合財務報表。

編製基準

財務資料由 貴公司董事根據 貴集團截至二零零六年、二零零七年、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經審核綜合財務報表按照下文附註2所載基準編製。財務資料乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（香港財務報告準則亦包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則及釋義）及香港公認之會計原則編製。

董事就財務資料須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編製及真實而公平地呈列財務資料。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務資料相關之內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據吾等之審核對財務資料作出意見。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引「售股章程及申報會計師」（第3.340條）執行吾等認為必要之該等額外程序。此等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定財務資料是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核範圍包括進程序以取得與財務資料所載數額及披露事項有關之審核憑證。選用之程序須視乎申報會計師之判斷，包括評估財務資料之重大錯誤陳述（不論其由欺詐或錯誤引起）之風險。在作出該等風險評估時，申報會計師將考慮與公司編製並真實公平地呈列財務資料有關之內部監控，以為不同情況設計適當審核程序，但並非旨在就公司內部監控是否有效表達意見。審核範圍亦包括評估所用會計政策之恰當性，董事所作會計估算之合理性，並就財務資料之整體呈列方式作出評估。

吾等相信，就提出審核意見而言，吾等所獲審核憑證屬充分恰當。

意見

吾等認為，財務資料就本報告而言，已真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日和二零零八年九月三十日之狀況，以及 貴集團於截至該日止期間之業績和現金流量。

比較財務資料

董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事之責任是編製 貴集團之未經審核財務資料，包括截至二零零七年九月三十日止六個月之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表（「比較未經審核財務資料」），連同其附註。

就比較未經審核財務資料而言，吾等之責任為根據吾等之審閱對比較未經審核財務資料作出結論，並向閣下報告結論。吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。此準則規定吾等計劃及進行審閱以適度確定比較未經審核財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述。審閱主要限於對公司人員作出查詢及對財務數據應用分析性程序，故提供之保證程度低於審核。吾等並無進行審核，故吾等並無發表審核意見。

結論

根據比較未經審核財務資料（並不構成審核），就本報告而言，吾等並無發現須對 貴集團截至二零零七年九月三十日止六個月之綜合業績及現金流量作出任何之重大修訂。

I. 本集團之財務資料

綜合收益表

		截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	附註	二零零六年 千港元 (經重列)	二零零七年 千港元 (經重列)	二零零八年 千港元 (經重列)	二零零七年 千港元 (經重列) (未經審核)	二零零八年 千港元
營業額	8	146,594	131,995	67,868	18,927	27,476
銷售成本		(97,764)	(108,273)	(34,668)	(7,506)	(8,423)
其他收入	9	623	1,868	5,148	1,547	964
其他經營收入	9	—	1,448	443	—	—
貿易應收賬款減值撥回		—	15,561	—	—	—
利息收入	9	14,984	22,864	38,015	19,927	19,935
員工成本	10	(32,279)	(25,989)	(60,450)	(44,979)	(13,611)
攤銷及折舊		(5,029)	(5,200)	(3,306)	(1,513)	(1,760)
銷售費用		(16,690)	(13,952)	(9,961)	(8,774)	—
行政成本		(42,036)	(38,326)	(40,793)	(24,124)	(14,543)
其他經營開支		(17,738)	—	—	—	—
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		—	—	(1,500)	—	16,629
投資物業之公平值變動		1,008	4,439	36,835	—	(150,194)
經營虧損	11	(48,327)	(13,565)	(2,369)	(46,495)	(480,187)
財務成本	12	(26,135)	(36,453)	(28,200)	(14,775)	(13,676)
應佔聯營公司業績		(9,473)	(6,164)	2,608	2,608	3,146
出售附屬公司之收益	42	237	48,448	8,360	8,360	—
稅前虧損		(83,698)	(7,734)	(19,601)	(50,302)	(490,717)
稅項	13	(9,150)	(9,073)	(21,120)	(3,619)	13,335
本年度／期間虧損		(92,848)	(16,807)	(40,721)	(53,921)	(477,382)

附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (經重列)	二零零七年 千港元 (經重列)	二零零八年 千港元 (經重列)	二零零七年 千港元 (經重列) (未經審核)	二零零八年 千港元
應佔：					
本公司普通權益持有人	(92,803)	(18,252)	(39,762)	(53,546)	(477,302)
少數股東權益	(45)	1,445	(959)	(375)	(80)
	<u>(92,848)</u>	<u>(16,807)</u>	<u>(40,721)</u>	<u>(53,921)</u>	<u>(477,382)</u>
股息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
本公司權益持有人應佔 虧損之每股虧損(港仙)					
基本及攤薄	14 1.856	0.323	0.402	0.766	2.381

綜合資產負債表

		於三月三十一日	於二零零八年	
		二零零六年	二零零七年	二零零八年
		千港元	千港元	千港元
		(經重列)	(經重列)	(經重列)
	附註			九月三十日
				千港元
非流動資產				
投資物業	15	60,694	65,852	630,820
租賃土地權益及土地使用權	16	75,722	38,638	41,938
物業、廠房及設備	17	511,970	307,487	239,849
無形資產	18	125,912	102,814	116,873
其他金融資產	19	172,062	295,411	350,098
聯營公司權益	21	83,448	77,419	—
商譽	22	2,846	2,846	11,006
其他非流動資產	23	2,466	2,412	2,401
		<u>1,035,120</u>	<u>892,879</u>	<u>1,392,985</u>
				<u>1,339,777</u>
流動資產				
供出售之發展中物業	24	277,974	348,527	607,714
存貨	25	—	—	844
貿易及其他應收賬款及預付款	26	140,835	206,668	735,907
應收貸款	27	—	—	61,899
以公平值計入收益表之				
金融資產	28	172	169	98
可收回稅項		654	—	—
銀行結餘—信託及獨立賬戶	29	5,277	86,410	4,346
現金及現金等值	30	16,894	159,430	30,193
		<u>441,806</u>	<u>801,204</u>	<u>1,441,001</u>
				<u>1,397,056</u>
流動負債				
貿易及其他應付賬款及已收訂金	31	292,192	433,592	257,349
應付一間關連公司款項	32	450	444	78,564
應付稅項		5	382	2,297
衍生金融工具	33	—	—	22,736
於一年內到期之銀行借貸	34	155,402	143,495	100,357
於一年內到期之其他借貸	34	65,203	—	—
於一年內到期之融資租賃責任	35	67	69	—
		<u>513,319</u>	<u>577,982</u>	<u>461,303</u>
				<u>471,859</u>
流動(負債)／資產淨額		<u>(71,513)</u>	<u>223,222</u>	<u>979,698</u>
				<u>925,197</u>
總資產減流動負債		<u>963,607</u>	<u>1,116,101</u>	<u>2,372,683</u>
				<u>2,264,974</u>

		於三月三十一日			於二零零八年
	附註	二零零六年 千港元 (經重列)	二零零七年 千港元 (經重列)	二零零八年 千港元 (經重列)	九月三十日 千港元
權益					
股本	38	558,492	665,190	1,728,619	2,028,619
股份溢價及儲備		186,287	192,584	394,369	(23,354)
本公司普通股權益持有人應佔權益		744,779	857,774	2,122,988	2,005,265
少數股東權益		22,872	25,488	9,312	9,232
		767,651	883,262	2,132,300	2,014,497
非流動負債					
於一年後到期之銀行借貸	34	145,926	209,674	199,631	222,829
於一年後到期之其他借貸	34	40,000	—	—	—
於一年後到期之融資租賃責任	35	210	141	—	—
可換股票據	36	—	4,587	—	—
遞延稅項負債	37	9,820	18,437	40,752	27,648
		195,956	232,839	240,383	250,477
		963,607	1,116,101	2,372,683	2,264,974

資產負債表

		於三月三十一日			於二零零八年
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	17	1,585	581	—	—
附屬公司權益	20	412,184	412,184	873,249	849,836
聯營公司權益	21	68,705	45,008	—	74,000
其他非流動資產	23	380	380	380	380
		<u>482,854</u>	<u>458,153</u>	<u>873,629</u>	<u>924,216</u>
流動資產					
貿易及其他應收賬款及預付款	26	76,849	60,301	181,309	18,773
應收附屬公司款項	20	780,152	704,219	1,130,627	1,253,037
現金及現金等值	30	38	88,570	110	17
		<u>857,039</u>	<u>853,090</u>	<u>1,312,046</u>	<u>1,271,827</u>
流動負債					
貿易及其他應付賬款及已收訂金	31	14,254	3,355	6,845	7,701
應付附屬公司款項	20	644,548	568,979	349,540	309,255
應付一間關連公司款項	32	450	444	78,564	—
衍生金融工具	33	—	—	22,736	1,079
於一年內到期之其他借貸	34	—	—	—	100,617
		<u>659,252</u>	<u>572,778</u>	<u>457,685</u>	<u>418,652</u>
流動資產淨額		<u>197,787</u>	<u>280,312</u>	<u>854,361</u>	<u>853,175</u>
總資產減流動負債		<u>680,641</u>	<u>738,465</u>	<u>1,727,990</u>	<u>1,777,391</u>
權益					
股本	38	558,492	665,190	1,728,619	2,028,619
股份溢價及儲備	39	82,149	68,615	(629)	(251,228)
		<u>640,641</u>	<u>733,805</u>	<u>1,727,990</u>	<u>1,777,391</u>
非流動負債					
可換股票據	36	—	4,587	—	—
於一年後到期之其他借貸	34	40,000	—	—	—
遞延稅項負債	37	—	73	—	—
		<u>40,000</u>	<u>4,660</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>680,641</u>	<u>738,465</u>	<u>1,727,990</u>	<u>1,777,391</u>

綜合權益變動表

本集團	本公司普通權益持有人應佔權益							少數	
	股本	股份溢價	特別儲備	購股權		可換股		小計	股東權益
				儲備	匯兌儲備	票據儲備	累計虧損		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
截至二零零六年、二零零七年及 二零零八年三月三十一日止年度									
於二零零五年四月一日，如前呈報 採用新會計政策－香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋第12號之影響	468,492	282,459	571,996	–	1,040	–	(630,577)	693,410	22,483
	–	–	–	–	–	–	41,259	41,259	–
於二零零五年四月一日，經重列 換算海外附屬公司之匯兌差額	468,492	282,459	571,996	–	1,040	–	(589,318)	734,669	22,483
發行可換股票據	–	–	–	–	12,631	–	–	12,631	434
轉換可換股票據	90,000	282	–	–	–	(6,354)	–	83,928	–
本年度虧損淨額	–	–	–	–	–	–	(92,803)	(92,803)	(45)
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	–	13,671	–	(682,121)	744,779	22,872
換算海外附屬公司之匯兌差額	–	–	–	–	23,959	–	–	23,959	1,171
本年度虧損淨額	–	–	–	–	–	–	(18,252)	(18,252)	1,445
發行可換股票據	–	–	–	–	–	10,303	–	10,303	–
確認可換股票據之遞延稅項	–	–	–	–	–	(124)	–	(124)	–
轉換可換股票據	106,698	–	–	–	–	(9,589)	–	97,109	–
於二零零七年三月三十一日 及二零零七年四月一日	665,190	282,741	571,996	–	37,630	590	(700,373)	857,774	25,488
換算海外附屬公司之匯兌差額	–	–	–	–	151,954	–	–	151,954	–
本年度虧損淨額	–	–	–	–	–	–	(39,762)	(39,762)	(959)
發行新股份	270,000	–	–	–	–	–	–	270,000	–
發行購股權	–	–	–	32,986	–	–	–	32,986	–
行使購股權	37,149	43,605	–	(26,516)	–	–	–	54,238	–
收購附屬公司額外權益	–	–	–	–	–	–	–	–	(13,497)
出售附屬公司	–	–	–	–	–	–	–	–	(1,720)
發行可換股票據	–	–	–	–	–	288,269	–	288,269	–
確認可換股票據之遞延稅項	–	–	–	–	–	(90)	–	(90)	–
轉換可換股票據	756,280	40,108	–	–	–	(288,769)	–	507,619	–
於二零零八年三月三十一日	1,728,619	366,454	571,996	6,470	189,584	–	(740,135)	2,122,988	9,312

本集團	本公司普通權益持有人應佔權益								少數股東權益	
	股本	股份溢價	特別儲備	購股權		可換股票據		累計虧損	小計	權益總額
	千港元	千港元	千港元	儲備	匯兌儲備	票據儲備	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零零八年九月三十日止六個月										
於二零零八年四月一日	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
截至二零零七年九月三十日止六個月(未經審核)										
於二零零七年四月一日	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
收購附屬公司額外權益	–	–	–	–	–	–	–	–	(13,896)	(13,896)
出售附屬公司	–	–	–	–	–	–	–	–	(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

綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (經重列)	二零零七年 千港元 (經重列)	二零零八年 千港元 (經重列)	二零零七年 千港元 (經重列) (未經審核)	二零零八年 千港元
經營業務					
稅前虧損	(83,698)	(7,734)	(19,601)	(50,302)	(490,717)
調整：					
物業、廠房及設備之折舊	3,434	3,525	2,198	1,183	1,427
租賃土地權益及土地使用權之攤銷	1,595	1,675	607	302	333
投資物業之公平值變動	(1,008)	(4,439)	(36,835)	—	150,194
貿易應收款項減值	17,738	—	—	—	—
聯營公司權益減值	—	—	—	—	225,146
商譽減值	—	—	—	—	11,006
供出售之發展中物業減值	—	—	—	—	120,508
出售物業、廠房及設備之 虧損／(收益)	40	(118)	5	—	—
衍生金融工具之虧損	—	—	1,301	—	—
衍生金融工具之公平值變動	—	—	1,500	—	(16,629)
物業、廠房及設備之撇銷	—	—	640	—	—
出售附屬公司之收益	(237)	(48,448)	(8,360)	(8,360)	—
應佔聯營公司業績	9,473	6,164	(2,608)	(2,608)	(3,146)
以股份形式付款之開支	—	—	32,986	32,986	—
收購一間附屬公司之折讓	—	—	(443)	—	—
利息收入	(14,984)	(22,864)	(38,015)	(19,927)	(19,935)
利息支出	26,135	36,153	28,200	14,474	13,676
未計營運資金變動前經營現金流量	(41,512)	(36,086)	(38,425)	(32,252)	(8,137)
供出售之發展中物業增加	(2,143)	(56,514)	(107,407)	(32,059)	(24,022)
其他金融資產增加	(26,889)	(140,322)	(30,155)	(19,246)	(2,845)
無形資產(增加)／減少	(4,674)	23,098	(14,059)	(3,911)	(8,906)
存貨減少／(增加)	—	—	80	(821)	(47)
應收貸款減少／(增加)	8,200	—	(61,899)	80,479	(59,812)
貿易及其他應收賬款及預付款 (增加)／減少	(77,024)	(89,462)	(476,843)	(36,930)	22,993
應收一間聯營公司款項減少／(增加)	4,822	(873)	(249,016)	—	—
以公平值計入收益表之金融資產 (增加)／減少	(18)	3	71	(17)	34
銀行信託及獨立賬戶減少／(增加)	3,347	(81,134)	82,064	—	(303)
在建工程合約減少	3,266	—	—	—	—
貿易及其他應付賬款及已收訂金 (減少)／增加	(9,384)	259,671	(175,445)	(161,496)	(10,321)
應付一間關連公司款項(減少)／增加	(40,105)	(6)	78,120	280,480	(78,564)
經營(所用)／所得現金	(182,114)	(121,625)	(992,914)	74,227	(169,930)
已退／(已繳)利得稅	7,937	8,664	14,671	(133)	1,063
已收利息	14,984	22,864	38,015	19,927	19,935

附 錄 一

本 集 團 之 財 務 資 料

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (經重列)	二零零七年 千港元 (經重列)	二零零八年 千港元 (經重列)	二零零七年 千港元 (經重列) (未經審核)	二零零八年 千港元
經營業務(所用)/所得現金淨額	(159,193)	(90,097)	(940,228)	94,021	(148,932)
投資業務					
購入物業、廠房及設備	(20,406)	(23,739)	(64,008)	(47,684)	(5,553)
出售物業、廠房及設備所得款項	23	203	8,062	388	47
收購附屬公司	—	—	(118,396)	(256,831)	—
收購聯營公司	—	—	—	—	(296,000)
出售附屬公司所得款項	131,233	254,073	31,421	8,536	—
其他非流動資產退款淨額	362	54	11	—	7
投資業務所得/(所用)現金淨額	111,212	230,591	(142,910)	(295,591)	(301,499)
融資業務					
已付利息	(20,094)	(19,359)	(27,269)	(14,474)	(13,676)
新增銀行貸款	28,846	78,788	—	6,842	37,447
新增其他貸款	—	—	—	30,000	103,164
償還融資租賃承擔	(64)	(66)	(210)	(34)	—
償還銀行貸款	(25,991)	(125,483)	(53,181)	(53,809)	(2,548)
償還其他貸款	(65,000)	(40,000)	—	—	(3,984)
發行新股份	—	—	270,000	—	—
根據購股權發行新股份	—	—	54,238	42,995	—
發行可換股票據認購權所得款項	—	—	20,000	—	—
發行可換股票據所得款項	90,000	111,698	650,000	140,381	300,000
融資業務所得現金淨額	7,697	5,578	913,578	151,901	420,403
現金及現金等值(減少)/增加淨額	(40,284)	146,072	(169,560)	(49,669)	(30,028)
於年初/期初之現金及現金等值	55,737	16,894	159,430	159,430	30,193
滙率變動影響	1,441	(3,536)	40,323	9,662	24,478
於年末/期末之現金及現金等值	16,894	159,430	30,193	119,423	24,643
現金及現金等值結餘分析					
現金及銀行結餘	22,171	245,840	34,539	125,354	29,292
減：銀行結餘－信託及獨立賬戶	(5,277)	(86,410)	(4,346)	(5,931)	(4,649)
	16,894	159,430	30,193	119,423	24,643

財務資料附註

1. 一般資料

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。本公司及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、物業投資業務和證券及金融業務。本公司附屬公司之主要業務詳情載於財務資料附註50。

此等財務資料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

此等財務資料乃按所有適用香港財務報告準則（「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、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。

用於編製財務資料之估量基準為歷史成本法編製，惟就投資物業以及若干按公平值入賬之金融工具除外，詳情載於附註5之會計政策。

編製貫徹香港財務報告準則之財務資料要求管理層在應用本公司會計政策之過程中行使判斷。涉及較深入或複雜之判斷、或屬重大之假設及估計載於財務資料附註6。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

香港會計師公會已頒佈多項於相關期間生效之新增及經修訂香港財務報告準則。就編製及呈列財務資料而言，貴集團於整個相關期間一直應用所有該等新香港財務報告準則。

下文載列財務資料所反映之於相關期間會計政策之主要變動之資料。

由於採納香港財務報告準則第7號，財務資料增加有關本集團金融工具重要性及來自該等工具之風險之性質和程度之披露事項，較過往須根據香港會計準則第32號「金融工具：披露及列報」披露之資料詳盡。該等披露事項於財務資料內多處提供，特別是附註49。

香港會計準則第1號之修訂本提出額外披露規定，須提供有關資本水平以及本集團及本公司管理資本之目標、政策及程序之資料。該等新披露事項載於附註49。

下文載列財務資料所反映之於相關期間採用香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第12號之進一步資料。

(a) 過往期間及期初結餘之重新呈列

下表披露根據香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號之過渡條文，就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度綜合收益表及綜合資產負債表內各個先前已呈報項目作出之調整。

對截至二零零六年三月三十一日止年度綜合收益表之影響

	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	二零零六年 (如前呈報) 千港元	二零零六年 (經重列) 千港元
營業額	11,854	134,740	146,594
銷售成本	(9,319)	(88,445)	(97,764)
利息收入	14,563	421	14,984
攤銷及折舊	7,792	(12,821)	(5,029)
稅項	(8,213)	(937)	(9,150)
少數股東權益	1,168	(1,213)	(45)
	<u>17,845</u>	<u>31,745</u>	<u>49,590</u>

對於二零零六年三月三十一日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	二零零六年 (如前呈報) 千港元	二零零六年 (經重列) 千港元
資產			
物業、廠房及設備	(238,443)	750,413	511,970
無形資產	125,912	–	125,912
其他金融資產	172,062	–	172,062
	<u>59,531</u>	<u>750,413</u>	<u>809,944</u>
權益及負債			
儲備	57,488	128,799	186,287
少數股東權益	1,168	21,704	22,872
遞延稅項負債	8,213	1,607	9,820
貿易及其他應付賬款及已收訂金	(7,338)	299,530	292,192
	<u>59,531</u>	<u>451,640</u>	<u>511,171</u>

對截至二零零七年三月三十一日止年度綜合收益表之影響

		香港(國際財務 報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	
	二零零七年 (如前呈報)	之影響， 增加／(減少)	二零零七年 (經重列)
	千港元	千港元	千港元
營業額	33,213	98,782	131,995
銷售成本	(4,934)	(103,339)	(108,273)
利息收入	4,881	17,983	22,864
攤銷及折舊	(13,178)	7,978	(5,200)
稅項	(2,010)	(7,063)	(9,073)
少數股東權益	442	1,003	1,445
	<u>18,414</u>	<u>15,344</u>	<u>33,758</u>

對於二零零七年三月三十一日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	
	二零零七年 (如前呈報)	之影響， 增加／(減少)	二零零七年 (經重列)
	千港元	千港元	千港元
資產			
物業、廠房及設備	624,543	(317,056)	307,487
無形資產	—	102,814	102,814
其他金融資產	—	295,411	295,411
	<u>624,543</u>	<u>81,169</u>	<u>705,712</u>
權益及負債			
儲備	119,305	73,279	192,584
少數股東權益	23,317	2,171	25,488
遞延稅項負債	2,904	15,533	18,437
貿易及其他應付賬款及已收訂金	443,406	(9,814)	433,592
	<u>588,932</u>	<u>81,169</u>	<u>670,101</u>

對截至二零零七年九月三十日止六個月綜合收益表(未經審核)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)
	<u>19,280</u>	<u>6,561</u>	<u>25,841</u>

對截至二零零八年三月三十一日止年度綜合收益表之影響

	二零零八年 (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	二零零八年 (經重列) 千港元
營業額	68,739	(871)	67,868
銷售成本	(11,532)	(23,136)	(34,668)
利息收入	2,876	35,139	38,015
攤銷及折舊	(11,593)	8,287	(3,306)
稅項	(14,712)	(6,408)	(21,120)
少數股東權益	(1,251)	292	(959)
	<u>32,527</u>	<u>13,303</u>	<u>45,830</u>

對於二零零八年三月三十一日之綜合資產負債表之影響

	二零零八年 (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	二零零八年 (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
	<u>608,661</u>	<u>98,159</u>	<u>706,820</u>
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
	<u>603,623</u>	<u>98,159</u>	<u>701,782</u>

(b) 會計政策變動對本期間之影響

下表載列假設本期間繼續採用過往會計政策，計算本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之綜合收益表及綜合資產負債表內各個項目時，可能增加或減少之估計金額(倘計算有關估計金額屬切實可行)。

對截至二零零八年九月三十日止六個月綜合收益表之影響

	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>

(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，本集團把其在若干「建造－運營－轉移」(「BOT」)安排下之物業、廠房及設備，確認為物業、廠房及設備。

於相關期間內，本集團提早採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號。自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號之規定，本集團之BOT安排，包括位於中華人民共和國(「中國」)之污水處理項目、自來水處理項目，均屬香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號下的服務專營權安排。在香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號範圍內的基礎建設不會確認為物業、廠房及設備，因為有關項目的基礎設施的控制權乃在公眾手裡，惟本集團負責建造或改造工作，以及運營及維修保養公共基礎設施。

因此，本集團根據香港會計準則第11號「建造合約」就廠房的建造及升級服務有關的收入及成本入賬，並根據香港會計準則第38號「無形資產」就建造及升級服務而已收及應收之代價的公平值作為無形資產入賬，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「金融工具：確認和計量」的金融工具。此外，經營商根據香港會計準則第18號「收入」就有關經營廠房的服務入賬。

本集團就水務業務而已收或應收之代價，將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(即部分污水處理收益)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累升借貸利率計算確認。就已確認之無形資產而言，乃按直線法於其估計可用年期內攤銷。

建造及改造服務所產生之借貸成本不會資本化，並將於產生之期間支銷。

上述新會計政策已追溯應用，並經重列比較數字。附註3(a)及3(b)載列就二零零五年、二零零六年、二零零七年及二零零八年四月一日開始之會計期間之財務資料各個受影響項目所作之調整。

4. 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：

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	就境外業務淨投資之對沖 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

本公司董事現正評估於未來期間採納上述新訂或經修訂之香港財務報告準則之影響，但尚未能說明彼等是否將對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

5. 主要會計政策概要

本集團及本公司編製財務資料所遵循之主要會計政策概述如下：

綜合基準

財務資料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

附屬公司為本集團有權力管轄財務及營運政策之所有實體(包括特設實體)，通常附帶超過一半以上投票權。當評估本集團是否控制另一實體時，則考慮現時可行使或轉換之潛在投票權是否存在及其影響。

附屬公司由控制權轉移到本集團之日期起全面綜合計算，並由不再控制之日期起解除綜合。

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，則差額會直接於綜合收益表中確認。

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

於公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本減去減值虧損撥備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息之基準入賬。

已綜合附屬公司淨資產之少數股東權益從本集團權益中獨立識別出來。少數股東權益包括於原定業務合併日期之權益數額及由合併日期以來少數股東應佔份額之變動。適用於少數股東之虧損超出少數股東於附屬公司權益之權益乃分配予本集團之權益，惟以少數股東具有約束力責任為限，並能作出額外投資彌補虧損。

(ii) 聯營公司

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

綜合收益表包括本集團在本年度內應佔聯營公司之收購後業績。於綜合資產負債表內，於聯營公司權益按本集團應佔之聯營公司資產淨額加上至目前為止仍未於綜合收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。

本集團採用權益法時使用聯營公司之最新可得之財務報表。當使用呈報日期不同之財務報表時，會就聯營公司財務報表日期至本集團財務報表日期期間所發生之任何重大事項或交易之影響作出調整。聯營公司之呈報日期與本集團之呈報日期相差不得超過三個月。呈報期間之長短與呈報日期之任何區別須每期間相同。

本公司應佔之聯營公司業績按相關期間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) 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。

(ii) 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。

(iii) 建造服務收益

如能可靠地估計建造工程合約之成果，來自定額合約之收入按完工比率方法確認，完工比率參照迄今為止已產生之合約成本所佔工程完工時之估計合約成本總額之比例計算。

如不能可靠地估計建造工程合約之成果，則僅將所產生而有可能收回之合約成本確認為收益。

(iv) 污水處理收入

污水處理產生之收益乃按相關期間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) 財務收入

財務收入按實際利息法以應計基準確認。

(vi) 利息收入

利息收入乃根據尚未清償本金及適用利率按時間計算。

(vii) 股息收入

投資所得股息收入乃於股東收取款項之權利確立時確認。

物業、廠房及設備

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

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

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 貴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，直接於綜合收益表中確認。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，並於出售時在綜合收益表中確認。

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值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。

無形資產

無形資產指BOT安排項下自來水處理經營權。無形資產乃按成本減累積攤銷及減值虧損於資產負債表列賬。

無形資產攤銷乃以直線法於其估計可用年期內於收益表內扣除。攤銷之期間及方式均會每年檢討。

租賃土地權益及土地使用權

租賃土地權益及土地使用權指就租賃土地之預付租金。租賃土地權益及土地使用權按成本減隨後之累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。租賃土地權益及土地使用權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。減值虧損於其產生相關期間在綜合收益表扣除，除非有關資產按重估金額列賬，則減值虧損根據適用於該項經重估資產之相關政策作會計處理。

(i) 計算可收回數額

資產之可收回數額為其售價淨額及使用價值兩者之較高者。售價淨額乃於公平交易過程中出售資產可取得之款額，而使用價值則為預期因持續使用任何資產並於其可使用年限結束時出售該資產所產生之估計未來現金流量之現值。倘資產未能產生相當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相關期間計入收益表。

金融資產之減值

本集團於各結算日評估金融資產或金融資產組別是否有任何客觀證據出現減值。

(i) 按攤銷成本列賬之資產

如有客觀證據顯示按攤銷成本入賬之應收款項出現減值虧損，則減值虧損按該資產賬面值與以其原訂實際利率（即首次確認時計算的實際利率）貼現的估計未來現金流量（不包括尚未產生的未來信貸虧損）現值的差額計算。有關資產的賬面值可通過直接沖減或通過備抵賬目作出沖減。減值虧損金額於綜合收益表確認。

本集團首先對個別重要的金融資產是否發生減值的客觀證據進行單項評估，以及對單項不重要的金融資產是否發生減值的客觀證據進行單項或整體評估。如並無客觀證據顯示個別金融資產出現減值，則不論資產屬重大與否，均列入信貸風險特性相若的一組金融資產內，並進行整體減值評估。個別評定出現減值並已經或會繼續確認減值虧損的資產，均不作整體減值評估。

如其後減值虧損金額減少，且此減少客觀上與確認減值以後發生的事項有關，則以往確認的減值虧損將會撥回。其後撥回的減值虧損均於綜合收益表內確認，但有關資產的賬面值不得超過撥回當日的攤銷成本。

(ii) 按成本入賬之資產

如有客觀證據顯示，因無法可靠計量其公平值而不以公平值列賬的無報價股本工具出現減值虧損時，虧損額按該資產的賬面值與以類似金融資產現時市場回報率貼現後的預期現金流量的現值之間的差額計算。該等資產的減值虧損不會回撥。

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。應課稅溢利為相關期間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回撥及暫時差額有可能未必於可見將來回撥之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，並於沒可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部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。遞延稅項於收益表中扣除或計入收益表，惟倘遞延稅項直接在股本中扣除或計入股本之情況(在此情況下遞延稅項亦會於股本中處理)除外。

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作為獨立無形資產呈列。

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，商譽分派到預期從收購之協同效應中獲利之收購所產生的各個賺取現金單位賺取現金單位組別。獲分派商譽之賺取現金單位按年測試減值，及當有跡象顯示單位可能出現減值時測試減值。於某個財政年度因收購產生的商譽，其所屬的賺取現金單位會於該財政年度完結前測試減值。當賺取現金單位之可收回金額少於單位之賬面值，則首先將減值虧損分派，扣減首先分派到該單位的任何商譽的賬面值，而其後則按單位內各資產的賬面值按比例分配至單位的其他資產。商譽之減值虧損均直接於收益表確認。就商譽確認之減值虧損於其後期間不予撥回。

收購方應佔被收購公司之可辨識資產、負債及或然負債之公平值淨額高於成本之差額(「收購折讓」)

於協議日期為二零零五年四月一日或之後收購之業務產生之收購折讓，指應佔被收購公司之可辨識資產、負債及或然負債之公平值淨額高出業務合併成本之差額。收購折讓即時於綜合收益表中確認。

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。撥備金額在綜合收益表中確認。

現金及現金等值

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

撥備

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

其他非流動資產

其他非流動資產按成本減任何可識別減值虧損列賬。

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(以公平值計入收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收益表中即時確認。

金融資產

本集團之金融資產分為三大類，包括以公平值計入收益表之金融資產、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。

以公平值計入收益表之金融資產

以公平值計入收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收益表之金融資產。於首次確認後之各結算日，按公平值計量以公平值計入收益表之金融資產，而公平值之變動在彼等產生之期間內即時直接在收益表中確認。

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，則減值虧損會於收益表中確認，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收益表中確認。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，減值虧損於收益表中確認。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收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。

以公平值計入收益表之金融負債

以公平值計入收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收益表之金融負債。於首次確認後之各結算日，按公平值計量以公平值計入收益表之金融負債，而公平值之變動在彼等產生之期間內即時直接在綜合收益表中確認。

其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款及應計項目、證券買賣及保證金應付款、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。以定額現金或另一項金融資產交換本公司定額自有權益工具交收之認購期權分類為權益工具。

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收益表中確認。

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收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綜合收益表中確認。

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收益表中確認。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綜合收益表中確認。

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收益表扣除，務求於每個會計期間的租賃責任餘額達至一個固定之支出比率。

所有其他租賃均分類為經營租賃，租金乃按有關租賃年期以直線法自收益表中扣除。

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綜合收益表中確認。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產應佔之直接借貸成本，乃撥作該等資產之部分成本。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

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為各自之功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於各結算日，以外幣為定值之貨幣項目均按結算日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間內於綜合收益表中確認。以公平值定值之非貨幣項目經重新換算後產生之匯兌差額於該期間列於收益表，惟換算直接於股權內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於股權權益內確認。

就呈列綜合賬目而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，而其他收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出動大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於換算當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃確認作股權之獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額乃於海外業務被出售之期間內於綜合收益表中確認。

經營租約

凡租賃條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃，均列作融資租賃之類別。所有其他租賃則列作經營租賃之類別。

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按有關租賃的租期以直線法於綜合收益表中確認。

本集團作為承租人

經營租賃之應付租金乃按有關租賃之租期以直線法計入綜合收益表內。作為訂立經營租賃獎勵之已收及應收利益已按租期以直線法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。本集團對計劃作出之供款列為開支，並按照計劃之歸屬時序表歸屬。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（為本集團或身為貴集團關連人士之任何實體之僱員福利而設）。

6. 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5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5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用主要根據每個結算日市況所作出之假設。

發展中物業減值

管理層根據相關物業之可變現淨值評估發展中物業之款項之可收回程度，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回撥或撥備。

物業、廠房及設備之可使用年限

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

貿易應收賬款

本集團定期檢討貿易應收賬款之賬齡，以確保可收回貿易應收賬款結餘，並可於協定之信貸期逾期後即時採取跟進行動。然而，收賬不時會出現延誤。當貿易應收賬款之可收回機會存疑，本集團則會根據客戶之信貸狀況、貿易應收賬款結餘之賬齡分析及撇賬紀錄，計提呆壞賬特別撥備。若干應收賬款可初步確認為可收回，但其後可能無法收回而須於綜合收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

貸款及應收金融資產及金融負債之公平值於綜合財務報表詳述或披露。計算公平值需 貴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，則需調整綜合財務報表所披露該等資產及負債之賬面值及金額。

建設工程合約

未完成工程之收入和溢利是依靠對建設工程合約總成果和對當時完工程度之估計。基於本集團之近期經驗和本集團從事之建設活動之性質，本集團於認為合約工作量足以可靠地估計完工成本和收入時作出估計。因此，直到這一時點為止，應收合約客戶款項將不會包括本集團最終可能從當時完工程度確認之溢利。另外，實際總成本或總收入可能高於或低於於資產負債表日時作出之預測，而有關差異將對當時之記錄作出調整並影響未來年度之收入和溢利。

服務專營權安排

於過往年度，本集團就其污水處理項目訂立BOT安排。本集團認為有關BOT安排均屬香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號下之服務專營權安排，因為當地政府控制並監管有關服務，而本集團必須按預定服務費提供基礎建設。此外，在專營權協議到期後，有關基礎建設將無償轉歸當地政府。有關會計政策詳情載於附註3(c)。

7. 分類資料

業務分類

為達到管理目的，本集團分為四個營業部門，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：

截至二零零六年 三月三十一日止年度	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	70,122	66,779	3,724	5,969	—	146,594
業務分類內銷售	—	—	1,023	—	(1,023)	—
財務收入	14,563	—	—	—	—	14,563
	<u>84,685</u>	<u>66,779</u>	<u>4,747</u>	<u>5,969</u>	<u>(1,023)</u>	<u>161,157</u>
分類業績	<u>21,853</u>	<u>(36,129)</u>	<u>2,571</u>	<u>(2,694)</u>	<u>—</u>	<u>(14,399)</u>
未予分攤之利息收入						421
未予分攤之公司開支						(34,349)
經營虧損						(48,327)
財務成本						(26,135)
出售附屬公司收益						237
應佔聯營公司業績						(9,473)
稅前虧損						(83,698)
稅項						(9,150)
本年度虧損						<u>(92,848)</u>
資產／負債						
分類資產	323,298	907,177	107,866	27,940	—	1,366,281
於聯營公司之權益	840	—	82,608	—	—	83,448
未予分攤之公司資產						27,197
總資產						<u>1,476,926</u>
分類負債	65,419	222,219	4,748	18,031	—	310,417
未予分攤之公司負債						398,858
總負債						<u>709,275</u>
其他分類資料						
折舊及攤銷	1,054	2,725	298	243	—	4,320
未予分攤之金額						709
						<u>5,029</u>
資本開支	145	16,858	1,162	40	—	18,205
未予分攤之金額						1,846
						<u>20,051</u>
投資物業公平值收益／(虧損)	—	—	1,008	—	—	1,008
於綜合收益表內確認之減值虧損	—	17,738	—	—	—	17,738

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 (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	124,000	—	2,968	5,027	—	131,995
業務分類內銷售	—	—	426	—	(426)	—
財務收入	17,983	—	—	—	—	17,983
	<u>141,983</u>	<u>—</u>	<u>3,394</u>	<u>5,027</u>	<u>(426)</u>	<u>149,978</u>
分類業績	<u>21,250</u>	<u>(19,504)</u>	<u>6,299</u>	<u>(1,301)</u>	<u>—</u>	<u>6,744</u>
未予分攤之利息收入						4,881
未予分攤之公司開支						(25,190)
經營虧損						(13,565)
財務成本						(36,453)
出售附屬公司收益						48,448
應佔聯營公司業績						(6,164)
稅前虧損						(7,734)
稅項						(9,073)
本年度虧損						<u>(16,807)</u>
資產／負債						
分類資產	450,152	739,907	50,871	240,508	—	1,481,438
於聯營公司之權益	888	—	76,531	—	—	77,419
未予分攤之公司資產						135,226
總資產						<u>1,694,083</u>
分類負債	100,518	246,260	3,731	183,803	—	534,312
稅項負債						382
未予分攤之公司負債						276,127
總負債						<u>810,821</u>
其他分類資料						
折舊及攤銷	1,150	2,493	206	55	—	3,904
未予分攤之金額						1,296
						<u>5,200</u>
資本開支	33	22,580	—	60	—	22,673
未予分攤之金額						1,086
						<u>23,759</u>
投資物業公平值收益／(虧損)	—	—	4,439	—	—	<u>4,439</u>

截至二零零八年 三月三十一日止年度	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	36,099	—	18,107	13,662	—	67,868
財務收入	35,139	—	—	—	—	35,139
	<u>71,238</u>	<u>—</u>	<u>18,107</u>	<u>13,662</u>	<u>—</u>	<u>103,007</u>
分類業績	<u>34,584</u>	<u>(20,640)</u>	<u>48,348</u>	<u>2,587</u>	<u>—</u>	<u>64,879</u>
未予分攤之利息收入						2,876
未予分攤之公司開支						(70,124)
經營虧損						(2,369)
財務成本						(28,200)
出售附屬公司收益						8,360
應佔聯營公司業績						2,608
稅前虧損						(19,601)
稅項						(21,120)
本年度虧損						<u>(40,721)</u>
資產／負債						
分類資產	959,380	900,112	662,756	122,701	—	2,644,949
未予分攤之公司資產						189,037
總資產						<u>2,833,986</u>
分類負債	92,590	155,779	9,690	12,271	—	270,330
稅項負債						19,900
未予分攤之公司負債						411,456
總負債						<u>701,686</u>
其他分類資料						
折舊及攤銷	514	1,972	700	120	—	<u>3,306</u>
資本開支	3,782	131,065	631	231	—	135,709
未予分攤之金額						2,193
						<u>137,902</u>
投資物業公平值收益／(虧損)	—	—	36,835	—	—	<u>36,835</u>

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
	<u>29,244</u>	<u>—</u>	<u>8,049</u>	<u>9,942</u>	<u>—</u>	<u>47,235</u>
分類業績	<u>16,764</u>	<u>(125,651)</u>	<u>(143,788)</u>	<u>7,597</u>	<u>—</u>	<u>(245,078)</u>
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)
財務成本						(13,676)
應佔聯營公司業績						3,146
稅前虧損						(490,717)
稅項						13,335
期內虧損						<u>(477,382)</u>
資產／負債						
分類資產	1,050,667	924,304	523,687	144,728	—	2,643,386
於聯營公司之權益						74,000
未予分攤之公司資產						19,447
總資產						<u>2,736,833</u>
分類負債	19,830	163,337	20,280	10,908	—	214,355
未予分攤之公司負債						480,333
稅項負債						27,648
總負債						<u>722,336</u>
其他分類資料						
折舊及攤銷	646	632	103	66	—	1,447
未予分攤之金額						313
						<u>1,760</u>
資本開支	8,559	662	17	—	—	9,238
未予分攤之金額						28
						<u>9,266</u>
投資物業公平值收益／(虧損)	—	—	(150,194)	—	—	<u>(150,194)</u>
已確認供出售之發展中物業之減值虧損	—	120,508	—	—	—	120,508
就一間聯營公司確認之未分配減值虧損						225,146
						<u>345,654</u>

截至二零零七年 九月三十日止六個月 (未經審核)	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
	<u>25,981</u>	<u>—</u>	<u>4,956</u>	<u>4,721</u>	<u>—</u>	<u>35,658</u>
分類業績	<u>10,453</u>	<u>(16,728)</u>	<u>1,993</u>	<u>1,671</u>	<u>—</u>	<u>(2,611)</u>
未予分攤之利息收入						3,196
未予分攤之公司開支						<u>(47,080)</u>
經營虧損						(46,495)
財務成本						(14,775)
出售附屬公司收益						8,360
應佔聯營公司業績						<u>2,608</u>
稅前虧損						(50,302)
稅項						<u>(3,619)</u>
期內虧損						<u><u>(53,921)</u></u>
資產／負債						
分類資產	641,331	800,410	401,798	55,751	—	1,899,290
未予分攤之公司資產						<u>70,659</u>
總資產						<u><u>1,969,949</u></u>
分類負債	69,559	177,413	14,618	24,496	—	286,086
未予分攤之公司負債						619,527
稅項負債						<u>474</u>
總負債						<u><u>906,087</u></u>
其他分類資料						
折舊及攤銷	300	693	103	51	—	1,147
未予分攤之金額						<u>366</u>
						<u><u>1,513</u></u>
資本開支	604	39,713	—	214	—	40,531
未予分攤之金額						<u>2,137</u>
						<u><u>42,668</u></u>

地區分類

本集團經營所在地位於香港和中華人民共和國（不包括香港）（「中國」）。

下表按不同位置之市場分析本集團之銷售情況，不論產品／服務之原產地：

	香港 千港元	中國 千港元 (經重列)	綜合 總計 千港元 (經重列)
截至二零零六年三月三十一日止年度			
營業額			
對外銷售	6,419	140,175	146,594
財務收入	—	14,563	14,563
	<u>6,419</u>	<u>154,738</u>	<u>161,157</u>
分類業績	<u>(3,666)</u>	<u>(10,733)</u>	<u>(14,399)</u>
未予分攤之利息收入			421
未予分攤之公司開支			<u>(34,349)</u>
經營虧損			<u>(48,327)</u>
截至二零零七年三月三十一日止年度			
營業額			
對外銷售	5,567	126,428	131,995
財務收入	—	17,983	17,983
	<u>5,567</u>	<u>144,411</u>	<u>149,978</u>
分類業績	<u>(263)</u>	<u>7,007</u>	<u>6,744</u>
未予分攤之利息收入			4,881
未予分攤之公司開支			<u>(25,190)</u>
經營虧損			<u>(13,565)</u>
截至二零零八年三月三十一日止年度			
營業額			
對外銷售	14,203	53,665	67,868
財務收入	—	35,139	35,139
	<u>14,203</u>	<u>88,804</u>	<u>103,007</u>
分類業績	<u>236</u>	<u>64,643</u>	<u>64,879</u>
未予分攤之利息收入			2,876
未予分攤之公司開支			<u>(70,124)</u>
經營虧損			<u>(2,369)</u>

	香港 千港元	中國 千港元 (經重列)	綜合 總計 千港元 (經重列)
截至二零零八年九月三十日止六個月			
營業額			
對外銷售	10,212	17,264	27,476
財務收入	—	19,759	19,759
	<u>10,212</u>	<u>37,023</u>	<u>47,235</u>
分類業績	<u>5,861</u>	<u>(250,939)</u>	<u>(245,078)</u>
未予分攤之利息收入			176
未予分攤之公司開支			<u>(235,285)</u>
經營虧損			<u>(480,187)</u>
截至二零零七年九月三十日止六個月 (未經審核)			
營業額			
對外銷售	4,991	13,936	18,927
財務收入	—	16,731	16,731
	<u>4,991</u>	<u>30,667</u>	<u>35,658</u>
分類業績	<u>1,478</u>	<u>(4,089)</u>	<u>(2,611)</u>
未予分攤之利息收入			3,196
未予分攤之公司開支			<u>(47,080)</u>
經營虧損			<u>(46,495)</u>

以下為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 千港元	中國 千港元	綜合 總計 千港元
於二零零六年三月三十一日			
分類資產之賬面值	<u>194,741</u>	<u>1,282,185</u>	<u>1,476,926</u>
添置物業、廠房及設備、投資物業 及無形資產	<u>1,431</u>	<u>18,620</u>	<u>20,051</u>
於二零零七年三月三十一日			
分類資產之賬面值	<u>448,578</u>	<u>1,245,505</u>	<u>1,694,083</u>
添置物業、廠房及設備、投資物業 及無形資產	<u>1,146</u>	<u>22,613</u>	<u>23,759</u>
於二零零八年三月三十一日			
分類資產之賬面值	<u>364,769</u>	<u>2,469,217</u>	<u>2,833,986</u>
添置物業、廠房及設備、投資物業 及無形資產	<u>2,424</u>	<u>135,478</u>	<u>137,902</u>
於二零零八年九月三十日			
分類資產之賬面值	<u>485,519</u>	<u>2,251,314</u>	<u>2,736,833</u>
添置物業、廠房及設備、投資物業 及無形資產	<u>141</u>	<u>9,125</u>	<u>9,266</u>

8. 營業額

營業額指相關期間已收及應收之金融資產之利息收入、物業租金及管理費、證券及期貨經紀佣金收入、收取客戶之利息收入、污水處理收入以及建造服務收益，現分析如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (經重列)	二零零七年 千港元 (經重列)	二零零八年 千港元 (經重列)	二零零七年 千港元 (經重列) (未經審核)	二零零八年 千港元
出售物業	35,836	—	—	—	—
出售土地	66,779	—	—	—	—
物業租金及管理費	3,724	2,968	18,107	4,956	8,049
經紀佣金收入	5,263	4,024	9,562	3,954	2,309
收取客戶之利息收入	706	1,003	4,100	767	7,634
污水處理收入	10,550	10,403	13,811	4,038	7,561
建造服務收益	23,736	113,597	22,288	5,212	1,923
	<u>146,594</u>	<u>131,995</u>	<u>67,868</u>	<u>18,927</u>	<u>27,476</u>

9. 其他收入、其他經營收入及利息收入

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(未經審核)
其他收入：					
股息收入	5	5	5	4	3
技術顧問服務收入	66	—	2,934	—	—
雜項收入	552	1,863	2,209	1,543	961
	<u>623</u>	<u>1,868</u>	<u>5,148</u>	<u>1,547</u>	<u>964</u>
其他經營收入：					
收購折讓	—	—	443	—	—
終止出售合約補償	—	1,448	—	—	—
	<u>—</u>	<u>1,448</u>	<u>443</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
利息收入：					
利息收入	421	4,881	2,876	3,196	176
財務收入	14,563	17,983	35,139	16,731	19,759
	<u>14,984</u>	<u>22,864</u>	<u>38,015</u>	<u>19,927</u>	<u>19,935</u>

10. 員工成本

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
薪津及其他福利(包括董事酬金)	30,455	24,516	25,843	10,912	12,481
退休福利計劃供款	1,824	1,473	1,621	1,081	1,130
以股份形式付款之開支(附註40)	—	—	32,986	32,986	—
	<u>32,279</u>	<u>25,989</u>	<u>60,450</u>	<u>44,979</u>	<u>13,611</u>

(a) 董事酬金

截至二零零六年、二零零七年、二零零八年三月三十一日止年度及截至二零零七年及二零零八年九月三十日止六個月，應付本公司董事之酬金總額分別為11,066,000港元、10,327,000港元、29,454,000港元、5,190,000港元及5,504,000港元。

相關期間內每名本公司董事之酬金如下：

	董事袍金 千港元	薪金及 實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
截至二零零六年三月三十一日止年度				
執行董事				
張揚	200	3,900	120	4,220
陳永源	200	2,455	66	2,721
林長盛	200	1,635	90	1,925
	600	7,990	276	8,866
非執行董事				
許浩明 (於二零零六年八月二十六日 退任)	600	—	—	600
	1,200	7,990	276	9,466
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)	600	—	—	600
黃漢森	200	—	—	200
夏萍	200	—	—	200
	1,600	—	—	1,600
	2,800	7,990	276	11,066

	董事袍金 千港元	薪金及 實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
截至二零零七年三月三十一日止年度				
執行董事				
張揚	200	3,900	120	4,220
陳永源	200	2,746	120	3,066
林長盛	200	1,831	90	2,121
	600	8,477	330	9,407
非執行董事				
許浩明 (於二零零六年八月二十六日 退任)	250	—	—	250
	850	8,477	330	9,657
獨立非執行董事				
吳偉聰 (於二零零六年八月二十六日 退任)	150	—	—	150
黃漢森	200	—	—	200
夏萍	200	—	—	200
鄧天錫 (於二零零六年八月二十六日 獲委任)	120	—	—	120
	670	—	—	670
	1,520	8,477	330	10,327

	董事袍金 千港元	薪金及 實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	已授出 購股權 千港元	總計 千港元
截至二零零八年 三月三十一日止年度					
執行董事					
張揚	200	4,173	240	5,459	10,072
陳永源	200	3,589	240	5,459	9,488
林長盛	200	2,393	180	5,459	8,232
	<u>600</u>	<u>10,155</u>	<u>660</u>	<u>16,377</u>	<u>27,792</u>
獨立非執行董事					
黃漢森	200	—	—	354	554
夏萍	200	—	—	354	554
鄧天錫	200	—	—	354	554
	<u>600</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,062</u>	<u>1,662</u>
	<u>1,200</u>	<u>10,155</u>	<u>660</u>	<u>17,439</u>	<u>29,454</u>
截至二零零七年 九月三十日止六個月(未經審核)					
執行董事					
張揚	100	1,800	60	1,960	
陳永源	100	1,575	60	1,735	
林長盛	100	1,050	45	1,195	
	<u>300</u>	<u>4,425</u>	<u>165</u>	<u>4,890</u>	
獨立非執行董事					
黃漢森	100	—	—	100	
夏萍	100	—	—	100	
鄧天錫	100	—	—	100	
	<u>300</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>300</u>	
	<u>600</u>	<u>4,425</u>	<u>165</u>	<u>5,190</u>	

	董事袍金 千港元	薪金及 實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
截至二零零八年 九月三十日止六個月				
執行董事				
張揚	100	1,950	60	2,110
陳永源	100	1,463	60	1,623
林長盛	100	975	45	1,120
朱勇軍				
(於二零零八年 五月十九日獲委任)	77	269	5	351
	<u>377</u>	<u>4,657</u>	<u>170</u>	<u>5,204</u>
獨立非執行董事				
黃漢森	100	—	—	100
夏萍	100	—	—	100
鄧天錫	100	—	—	100
	<u>300</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>300</u>
	<u>677</u>	<u>4,657</u>	<u>170</u>	<u>5,504</u>

於相關期間內，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之獎賞；加盟本集團時之獎金；或作為離職之賠償。年內／期內，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

截至二零零六年、二零零七年、二零零八年三月三十一日止年度及截至二零零七年及二零零八年九月三十日止六個月，本集團內五名最高酬金人士分別包括三名、三名、三名、三名及四名董事，其酬金已載於上文附註(a)，分別為8,866,000港元、9,407,000港元、27,792,000港元、4,890,000港元及5,204,000港元。相關期間其餘兩名、兩名、兩名、兩名及一名人士之酬金如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
薪金及其他福利	1,122	1,159	1,749	875	1,014
以股份形式付款之開支	—	—	2,729	2,729	—
退休福利計劃供款	42	38	28	14	6
	<u>1,164</u>	<u>1,197</u>	<u>4,506</u>	<u>3,618</u>	<u>1,020</u>

非董事最高薪人士之酬金介乎下列範圍：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年
				(未經審核)	
零至1,000,000港元	2	2	1	1	—
1,000,001港元至 1,500,000港元	—	—	1	1	1
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>1</u>

11. 經營虧損

經營虧損已扣除：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(未經審核)
折舊					
— 自置資產	3,382	3,473	2,673	1,185	1,427
— 以融資租賃持有之資產	52	52	26	26	—
租賃土地權益及土地使用權					
攤銷	1,595	1,675	607	302	333
核數師酬金	750	700	800	588	487
出售物業、廠房及設備					
之虧損	40	153	5	—	—
物業、廠房及設備之撇銷	—	—	640	—	—
物業之經營租賃租金	5,528	4,120	2,463	1,619	955
淨匯兌虧損	<u>3,508</u>	<u>139</u>	<u>716</u>	<u>160</u>	<u>9</u>

12. 財務成本

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
利息支出：					
須於以下年期悉數償還					
之銀行貸款及透支：					
五年內	9,037	12,032	10,012	953	3,466
五年以上	9,636	10,267	12,700	10,175	8,915
其他借貸	8,359	17,054	6,953	4,541	3,396
融資租賃承擔利息	12	10	6	6	—
可換股票據利息	282	301	931	301	—
	<u>27,326</u>	<u>39,664</u>	<u>30,602</u>	<u>15,976</u>	<u>15,777</u>
減：資本化金額	<u>(1,191)</u>	<u>(3,211)</u>	<u>(2,402)</u>	<u>(1,201)</u>	<u>(2,101)</u>
	<u>26,135</u>	<u>36,453</u>	<u>28,200</u>	<u>14,775</u>	<u>13,676</u>

13. 稅項

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	
				(未經審核)	
現時稅項	520	786	3,986	535	475
遞延稅項(附註37)	<u>8,630</u>	<u>8,287</u>	<u>17,134</u>	<u>3,084</u>	<u>(13,810)</u>
	<u>9,150</u>	<u>9,073</u>	<u>21,120</u>	<u>3,619</u>	<u>(13,335)</u>

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第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。

就除稅前溢利／(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－截至二零零六年三月三十一日止年度(經重列)

	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>(19,805)</u>		<u>(83,698)</u>	
按法定稅率計算之稅項	(11,181)	(17.5)	(6,536)	(33.0)	(17,717)	(21.2)
不可扣稅支出之稅務影響	1,765	2.8	5,661	28.6	7,426	8.9
毋須課稅收入之稅務影響	(111)	(0.2)	(5,642)	(28.5)	(5,753)	(6.9)
未確認稅項虧損／遞延 稅項資產之稅務影響	<u>10,464</u>	<u>16.4</u>	<u>14,730</u>	<u>74.4</u>	<u>25,194</u>	<u>30.1</u>
本年度稅項支出	<u>937</u>	<u>1.5</u>	<u>8,213</u>	<u>41.5</u>	<u>9,150</u>	<u>10.9</u>

本集團－截至二零零七年三月三十一日止年度(經重列)

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前(虧損)／溢利	<u>(8,919)</u>		<u>1,185</u>		<u>(7,734)</u>	
按法定稅率計算之稅項	(1,561)	(17.5)	391	33.0	(1,170)	(15.1)
不可扣稅支出之稅務影響	2,302	25.8	3,611	304.7	5,913	76.5
毋須課稅收入之稅務影響	(9,599)	(107.6)	(4,431)	(373.9)	(14,030)	(181.4)
未確認稅項虧損／遞延 稅項資產之稅務影響	<u>9,858</u>	<u>110.5</u>	<u>8,376</u>	<u>706.8</u>	<u>18,234</u>	<u>235.7</u>
本年度撥備不足	<u>126</u>	<u>1.4</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>126</u>	<u>1.6</u>
本年度稅項支出	<u>1,126</u>	<u>12.6</u>	<u>7,947</u>	<u>670.6</u>	<u>9,073</u>	<u>117.3</u>

本集團－截至二零零八年三月三十一日止年度（經重列）

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	<u>(15,657)</u>		<u>(3,944)</u>		<u>(19,601)</u>	
按法定稅率計算之稅項	(2,740)	(17.5)	(730)	(18.5)	(3,470)	(17.7)
不可扣稅支出之稅務影響	7,571	48.4	871	22.1	8,442	43.1
毋須課稅收入之稅務影響	(5,505)	(35.2)	(2,793)	(70.8)	(8,298)	(42.3)
未確認稅項虧損／遞延 稅項資產之稅務影響	11,106	70.9	13,199	334.6	24,305	124.0
本年度撥備不足	—	—	141	3.6	141	0.7
本年度稅項支出	<u>10,432</u>	<u>66.6</u>	<u>10,688</u>	<u>271.0</u>	<u>21,120</u>	<u>107.8</u>

本集團－截至二零零七年九月三十日止六個月（經重列，未經審核）

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	<u>(35,360)</u>		<u>(14,942)</u>		<u>(50,302)</u>	
按法定稅率計算之稅項	(6,188)	(17.5)	(4,931)	(33.0)	(11,119)	(22.1)
不可扣稅支出之稅務影響	4,648	13.2	836	5.6	5,484	10.9
毋須課稅收入之稅務影響	(2,806)	(7.9)	(1,728)	(11.6)	(4,534)	(9.0)
未確認稅項虧損／遞延 稅項資產之稅務影響	4,881	13.7	8,907	59.6	13,788	27.4
本期間稅項支出	<u>535</u>	<u>1.5</u>	<u>3,084</u>	<u>20.6</u>	<u>3,619</u>	<u>7.2</u>

本集團－截至二零零八年九月三十日止六個月

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	<u>(223,308)</u>		<u>(267,409)</u>		<u>(490,717)</u>	
按法定稅率計算之稅項	(36,846)	(16.5)	(66,852)	(25.0)	(103,698)	(21.1)
不可扣稅支出之稅務影響	38,910	17.4	67,348	25.2	106,258	21.7
毋須課稅收入之稅務影響	(4,376)	(2)	(974)	(0.4)	(5,350)	(1.1)
未確認稅項虧損／遞延 稅項資產之稅務影響	2,787	1.2	4,274	1.6	7,061	1.4
未確認暫時差額之稅務影響	—	—	(17,606)	(6.6)	(17,606)	(3.6)
本期間稅項支出／（抵免）	<u>475</u>	<u>0.1</u>	<u>(13,810)</u>	<u>(5.2)</u>	<u>(13,335)</u>	<u>(2.7)</u>

14. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (經重列)	二零零七年 千港元 (經重列)	二零零八年 千港元 (經重列)	二零零七年 千港元 (經重列) (未經審核)	二零零八年 千港元
按每股基本及攤薄虧損 計算之本公司普通股 權益持有人應佔虧損	<u>92,803</u>	<u>18,252</u>	<u>39,762</u>	<u>53,546</u>	<u>477,302</u>
股份數目					
按每股基本及攤薄虧損 計算之普通股加權 平均數	<u>5,000,348,290</u>	<u>5,655,988,454</u>	<u>9,893,806,897</u>	<u>6,987,914,452</u>	<u>20,048,488,714</u>

截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度以及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。本公司尚未行使其可換股票據、購股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其可換股票據、購股權及可換股票據認購權具有反攤薄影響。

由於本公司於截至二零零六年三月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響之普通股，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。

15. 投資物業

	本集團			
	於三月三十一日	於三月三十一日	於三月三十一日	於二零零八年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
於年初／期初	394,325	60,694	65,852	630,820
匯兌調整	267	719	47,294	6,850
收購附屬公司	—	—	480,839	—
添置	—	—	—	2,024
公平值變動	1,008	4,439	36,835	(150,194)
於出售附屬公司時抵銷	(334,906)	—	—	—
於年末／期末	<u>60,694</u>	<u>65,852</u>	<u>630,820</u>	<u>489,500</u>

本集團投資物業於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日之公平值，乃根據由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以及獨立之中國專業估值師北京實信房地產評估諮詢有限責任公司、北京國泰宏業房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同日進行之估值釐定。

上述投資物業之公平值包括：

	本集團			
	於三月三十一日	於三月三十一日	於三月三十一日	於二零零八年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港之投資物業， 按以下方式持有：				
長期租賃	12,300	13,800	15,000	13,500
香港以外之投資物業， 按以下方式持有：				
中期租賃	48,394	52,052	615,820	476,000
	<u>60,694</u>	<u>65,852</u>	<u>630,820</u>	<u>489,500</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，賬面值分別約60,694,000港元、65,852,000港元、62,611,000港元及166,868,000港元之投資物業已作為取得授予本集團之銀行信貸額之抵押。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，本集團價值為54,900,000港元、59,451,000港元、611,290,000港元及474,835,000港元之投資物業乃按經營租賃出租。

16. 租賃土地權益及土地使用權

	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
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	(54,490)
於二零零七年三月三十一日及二零零七年四月一日	40,980
匯兌調整	4,098
於二零零八年三月三十一日及二零零八年四月一日	45,078
匯兌調整	1,593
於二零零八年九月三十日	46,671
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
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
出售附屬公司	(14,628)
於二零零七年三月三十一日及二零零七年四月一日	2,342
匯兌調整	191
本年度攤銷	607
於二零零八年三月三十一日及二零零八年四月一日	3,140
匯兌調整	105
本期間攤銷	333
於二零零八年九月三十日	3,578
賬面值	
於二零零八年九月三十日	43,093
於二零零八年三月三十一日	41,938
於二零零七年三月三十一日	38,638
於二零零六年三月三十一日	75,722

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

	本集團			於二零零八年 九月三十日 千港元
	於三月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	
香港以外土地，按以下方式持有：				
長期租賃	37,338	38,638	41,938	43,093
中期租賃	38,384	—	—	—
	<u>75,722</u>	<u>38,638</u>	<u>41,938</u>	<u>43,093</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，賬面總值分別約75,722,000港元、38,638,000港元、41,938,000港元及43,093,000港元之本集團於租賃土地權益及土地使用權已作為取得本集團之銀行信貸額之抵押。

租賃土地權益及土地使用權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之生效期期間攤銷。

17. 物業、廠房及設備

本集團

	發展中 物業 千港元	樓宇 千港元	租賃 樓宇裝修 千港元	傢俬及 裝置 千港元	設備、 汽車及 其他 千港元	廠房及 機器 千港元	總計 千港元 (經重列)
成本							
於二零零五年四月一日	345,731	4,233	4,054	11,550	20,659	—	386,227
添置	18,495	—	—	1,287	624	—	20,406
匯兌調整	6,650	81	78	139	480	—	7,428
重新分類為供出售之發展中物業	128,868	—	—	—	—	—	128,868
出售附屬公司	—	(4,314)	—	(5,065)	(1,087)	—	(10,466)
出售	—	—	—	(1)	(93)	—	(94)
於二零零六年三月三十一日及 二零零六年四月一日	499,744	—	4,132	7,910	20,583	—	532,369
添置	22,577	—	—	1,032	130	—	23,739
匯兌調整	25,240	—	209	121	751	—	26,321
出售附屬公司	(249,480)	—	—	—	(295)	—	(249,775)
出售	—	—	—	—	(2,482)	—	(2,482)
於二零零七年三月三十一日及 二零零七年四月一日	298,081	—	4,341	9,063	18,687	—	330,172
添置	60,648	—	—	1,166	2,194	—	64,008
收購附屬公司	—	—	—	1,803	76	—	1,879
匯兌調整	29,810	—	318	773	802	—	31,703
出售附屬公司	—	—	—	(36)	(850)	—	(886)
重新分類為供出售之發展中物業	(151,780)	—	—	—	—	—	(151,780)
出售	(7,042)	—	(2,064)	(480)	(4,844)	—	(14,430)
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日	229,717	—	2,595	12,289	16,065	—	260,666
添置	510	—	—	115	1,138	3,790	5,553
匯兌調整	7,922	—	89	338	256	—	8,605
出售	—	—	—	—	(483)	—	(483)
於二零零八年九月三十日	<u>238,149</u>	<u>—</u>	<u>2,684</u>	<u>12,742</u>	<u>16,976</u>	<u>3,790</u>	<u>274,341</u>

本集團

	發展中 物業 千港元	樓宇 千港元	租賃 樓宇裝修 千港元	傢俬及 裝置 千港元	設備、 汽車及 其他 千港元	廠房及 機器 千港元	總計 千港元 (經重列)
累計折舊							
於二零零五年四月一日	—	508	3,118	6,959	10,543	—	21,128
匯兌調整	—	10	60	75	121	—	266
本年度折舊	—	12	315	711	2,396	—	3,434
出售附屬公司	—	(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	12,387	—	20,399
匯兌調整	—	—	176	57	368	—	601
本年度折舊	—	—	258	870	2,397	—	3,525
出售附屬公司	—	—	—	—	(38)	—	(38)
於出售時抵銷	—	—	—	—	(1,802)	—	(1,802)
於二零零七年三月三十一日及 二零零七年四月一日	—	—	3,927	5,446	13,312	—	22,685
匯兌調整	—	—	277	479	400	—	1,156
本年度折舊	—	—	—	1,212	1,487	—	2,699
於出售時抵銷	—	—	(1,609)	(389)	(3,725)	—	(5,723)
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日	—	—	2,595	6,748	11,474	—	20,817
匯兌調整	—	—	89	236	140	—	465
本期間折舊	—	—	—	574	663	190	1,427
於出售時抵銷	—	—	—	—	(436)	—	(436)
於二零零八年九月三十日	—	—	2,684	7,558	11,841	190	22,273
賬面值							
於二零零八年九月三十日	238,149	—	—	5,184	5,135	3,600	252,068
於二零零八年三月三十一日	229,717	—	—	5,541	4,591	—	239,849
於二零零七年三月三十一日	298,081	—	414	3,617	5,375	—	307,487
於二零零六年三月三十一日	499,744	—	639	3,391	8,196	—	511,970

	租賃 樓宇裝修 千港元	傢俬及 裝置 千港元	設備、汽車 及其他 千港元	總計 千港元
本公司				
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及 二零零七年四月一日	1,982	447	2,900	5,329
匯兌調整	82	32	37	151
出售	(2,064)	(479)	(2,937)	(5,480)
於二零零八年三月三十一日、 二零零八年四月一日及 二零零八年九月三十日	—	—	—	—
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及 二零零七年四月一日	1,570	363	2,815	4,748
匯兌調整	41	24	28	93
本年度折舊	—	—	—	—
出售	(1,611)	(387)	(2,843)	(4,841)
於二零零八年三月三十一日、 二零零八年四月一日及 二零零八年九月三十日	—	—	—	—
賬面值				
於二零零八年九月三十日	—	—	—	—
於二零零八年三月三十一日	—	—	—	—
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

發展中物業之賬面值包括：

	本集團			於二零零八年 九月三十日 千港元
	於三月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	
本集團				
香港以外，按下列方式持有：				
長期租賃	276,474	298,081	229,717	238,149
中期租賃	223,270	—	—	—
	<u>499,744</u>	<u>298,081</u>	<u>229,717</u>	<u>238,149</u>

本集團之發展中物業位於中國。於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，本集團發展中物業分別包括已資本化之利息42,071,000港元、42,846,000港元、40,400,000港元及零港元。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，賬面淨值分別約零港元、151,090,000港元、零港元及零港元之物業、廠房及設備已用以抵押授予本集團之銀行借貸。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，設備、車輛及其他項目之賬面淨值包括就融資租賃而持有之資產分別為295,000港元、243,000港元、零港元及零港元。

18. 無形資產

本集團

專營權
無形資產
千港元
(經重列)

成本

於二零零五年四月一日，如前呈報	—
採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號之影響	125,183
於二零零五年四月一日，經重列	125,183
匯兌調整	729
於二零零六年三月三十一日及二零零六年四月一日	125,912
匯兌調整	4,306
完成建設合約時調整	(27,404)
於二零零七年三月三十一日及二零零七年四月一日	102,814
匯兌調整	9,253
添置	4,806
於二零零八年三月三十一日及二零零八年四月一日	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
累積攤銷	
於二零零五年四月一日，如前呈報	—
採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號之影響	—
於二零零五年四月一日，經重列，於二零零六年三月三十一日、 二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日 及二零零八年九月三十日	—
賬面值	
於二零零八年九月三十日	125,779
於二零零八年三月三十一日	116,873
於二零零七年三月三十一日	102,814
於二零零六年三月三十一日	125,912

於相關期間內，專營權無形資產仍在建築中，故概無做出任何攤銷。

於二零零六年、二零零七年、二零零八年三月三十一日及二零零八年九月三十日，賬面值分別約為125,912,000港元、102,814,000港元、116,873,000港元以及125,779,000港元之無形資產已抵押，以獲取授予本集團之銀行信貸。

19. 其他金融資產

	本集團		
	於三月三十一日		於二零零八年
	二零零六年 千港元 (經重列)	二零零七年 千港元 (經重列)	二零零八年 千港元 (經重列)
其他金融資產	172,062	295,411	352,943

其他金融資產按介乎9.38%至13.88%之利率計息，指根據BOT安排就污水處理廠建設支付之代價。根據香港(國際財務詮釋委員會)－詮釋第12號，已付代價列作金融資產。該等款項尚未到期付款，將從BOT安排經營期間所得收益撥付。

於二零零六年、二零零七年、二零零八年三月三十一日及二零零八年九月三十日，賬面值分別約為99,436,000港元、145,765,000港元、164,288,000港元以及161,897,000港元之其他金融資產已抵押，以獲取授予本集團之銀行信貸。

20. 附屬公司權益

	本公司		
	於三月三十一日		於二零零八年
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本值	453,906	453,906	910,376
已確認之減值虧損	(41,722)	(41,722)	(60,540)
	412,184	412,184	849,836

應收／(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及須於接獲通知時償還。

本公司於二零零八年九月三十日之主要附屬公司詳情載於附註50。

21. 聯營公司權益

	本集團				本公司			
	二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元	二零零八年 九月三十日 千港元
投資成本，非上市	962	1,010	-	296,000	1	1	-	296,000
應佔收購後溢利及儲備	81,335	74,045	-	3,146	-	-	-	3,146
已確認之減值虧損	-	-	-	(225,146)	-	-	-	(225,146)
	82,297	75,055	-	74,000	1	1	-	74,000
應收一間聯營公司款項	1,151	2,364	-	-	68,704	45,007	-	-
	83,448	77,419	-	74,000	68,705	45,008	-	74,000

於二零零五年四月二十三日，本集團出售財滙投資有限公司（「財滙」）60%股權。出售之詳情載於附註42。財滙於出售後成為本集團之聯營公司。

於二零零七年六月十一日，本集團重新收購財滙60%股權。財滙於收購後成為全資擁有附屬公司，已收購資產及負債之詳情載於附註41。於收購財滙後，於二零零八年三月三十一日，本集團並無任何聯營公司。

於二零零八年七月十五日，本集團完成收購中國管業集團有限公司（「中國管業」）之29.52%權益，代價約為296,000,000港元。其詳情載於本公司日期為二零零八年四月十四日之通函。本集團所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」）就出售新近收購中國管業之29.52%權益訂立買賣協議，代價約為74,000,000港元，其詳情載於附註51(c)。本公司董事已參考出售事項之所得款項減出售成本檢討聯營公司之可收回金額，並於截至二零零八年九月三十日止六個月之綜合收益表內確認減值虧損225,146,000港元。

應收聯營公司款項為無抵押、免息及須於接獲通知時償還。

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	截至三月三十一日止年度			截至 二零零八年 九月三十日 止六個月
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	千港元
營業額	5,005	8,559	6,520	273,934
本年度／期間溢利／（虧損）	417	(39,158)	6,520	7,243
本集團應佔（虧損）／溢利	(9,473)	(6,164)	2,608	3,146
	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
總資產	272,342	343,574	—	976,387
總負債	(40,750)	(153,716)	—	(495,344)
淨資產	231,592	189,858	—	481,043
本集團應佔淨資產	82,297	75,055	—	74,000

上文所摘錄之截至二零零八年九月三十日止六個月，中國管業及其附屬公司（統稱為「中國管業集團」）之未經審核綜合資產負債表及未經審核綜合收益表乃基於中國管業集團所刊發之截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核中期綜合財務報表，有別於本集團。

22. 商譽

	本集團 千港元
成本	
於二零零五年四月一日	22,142
於採納香港財務報告準則第3號累計攤銷及減值抵銷	(19,296)
於二零零六年三月三十一日、二零零七年 三月三十一日及二零零七年四月一日 添置(附註41)	2,846 8,160
於二零零八年三月三十一日及二零零八年九月三十日	11,006
累計攤銷及減值	
於二零零五年四月一日	19,296
於採納香港財務報告準則第3號累計攤銷及減值抵銷	(19,296)
於二零零六年三月三十一日、二零零七年三月三十一日 及二零零八年三月三十一日 已確認之減值虧損	— 11,006
於二零零八年九月三十日	11,006
賬面值	
於二零零八年九月三十日	—
於二零零八年三月三十一日	11,006
於二零零七年三月三十一日	2,846
於二零零六年三月三十一日	2,846

商譽已根據以下業務識別之本集團現金產生單位(「現金產生單位」)予以分攤：

	於三月三十一日		於二零零八年	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
市政、城市建設投資業務	2,846	2,846	2,846	—
環保水務業務	—	—	1,043	—
物業投資業務	—	—	7,117	—
	2,846	2,846	11,006	—

截至二零零八年三月三十一日止年度，本公司分別收購財滙、成信國際有限公司(「成信」)及國中(天津)水務有限公司(「國中(天津)」) 60%、100%及4.67%股權，商譽已分別增加約3,682,000港元、3,435,000港元及1,043,000港元。

上述市政、城市建設投資業務之商譽之可收回金額乃分別參照獨立之中國專業估值師上海房地產估價師事務所有限公司及湖南里程有限責任會計師事務所之估值。估值師釐定現金產生單位之可收回金額，乃根據出售物業預計產生之未來收益之現值及物業市值，以7%之折現率及介乎0%至3%之增長率釐定現金產生單位之可收回金額。

上述市政、城市建設投資業務、環保水務業務及物業投資業務之商譽之可收回金額乃參照使用價值計算根據有關現金產生單位之五年預測進行評估。使用價值模式應用之折現率為每年5%，該模式使用根據本公司董事批准之五年期財務預測（「現金產生單位預測」）作出之現金流量預測。於現金產生單位預測期間進行之現金流量預測涉及若干假設及估計。主要假設包括本集團管理層按過往經驗及市場發展之預期而釐定之預算毛利率及折現率。

毛利預算值基於緊接預算年度前一年之平均毛利率加上預計之效率增加額。所採用的貼現率為稅前比率並反映相關分類的特定風險。

於截至二零零八年九月三十日止六個月，管理層預計物業市場及環保業務將在隨後期間較為蕭條，盈利能力將大幅下降。鑒於盈利能力衰退，已根據貼現現金流分析之結果作出減值虧損11,006,000港元。

23. 其他非流動資產

	本集團				本公司			
	二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元	二零零八年 九月三十日 千港元
繳交聯交所賠償基金及互保基金	197	197	197	197	-	-	-	-
繳交香港中央結算有限公司 （「香港結算」）費用	100	100	100	100	-	-	-	-
繳交香港結算保證基金	100	100	100	100	-	-	-	-
繳交香港期貨結算有限公司 之法定按金	1,500	1,500	1,500	1,500	-	-	-	-
繳交香港結算有限公司之儲備基金	43	-	-	-	-	-	-	-
會籍	526	515	504	497	380	380	380	380
	<u>2,466</u>	<u>2,412</u>	<u>2,401</u>	<u>2,394</u>	<u>380</u>	<u>380</u>	<u>380</u>	<u>380</u>

24. 供出售之發展中物業

	本集團			於二零零八年 九月三十日 千港元
	於三月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	
於年初／期初	397,066	277,974	348,527	607,714
添置	44,176	56,514	70,417	24,022
出售	(42,033)	—	—	—
轉撥至發展中物業	(128,871)	—	—	—
轉撥自物業、廠房及設備	—	—	151,780	—
已確認之減值虧損	—	—	—	(120,508)
匯兌調整	7,636	14,039	36,990	20,956
於年末／期末	<u>277,974</u>	<u>348,527</u>	<u>607,714</u>	<u>532,184</u>

本集團供出售之發展中物業位於中國長沙之土地，其土地使用權於二零七三年到期。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，供出售之發展中物業包括資本化利息淨值分別約1,344,000港元、2,187,000港元、2,406,000港元及零港元。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，賬面值分別約148,302,000港元、零港元、零港元及零港元之本集團若干供出售之發展中物業已用以抵押本集團之銀行貸款。

董事經參考獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司進行之估值，重新評估供出售之發售中物業之賬面值，並於截至二零零八年九月三十日止六個月之綜合收益表內確認減值虧損120,508,000港元。

25. 存貨

	本集團			於二零零八年 九月三十日 千港元
	於三月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	
製成品	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>844</u>	<u>891</u>

於相關期間，所有存貨均以成本列值。

26. 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。於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，計入貿易及其他應收賬款及預付款之貿易應收賬款26,893,000港元、43,378,000港元、34,520,000港元及8,347,000港元之賬齡分析如下：

	本集團				本公司			
	二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元	二零零八年 九月三十日 千港元
0至30日	9,155	43,378	34,520	8,347	-	-	-	-
31-60日	-	-	-	-	-	-	-	-
61-90日	-	-	-	-	-	-	-	-
超過90日	17,738	-	-	-	-	-	-	-
	<u>26,893</u>	<u>43,378</u>	<u>34,520</u>	<u>8,347</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
應收保證金客戶賬款	1,504	1,338	1,227	1,227	-	-	-	-
結算所、經紀及交易商	961	66,238	1,502	3,952	-	-	-	-
預付款及按金	49,826	20,369	661,716	666,106	10,079	431	175,273	18,629
其他應收賬款	79,389	75,345	36,942	33,282	66,770	59,870	6,036	144
	<u>158,573</u>	<u>206,668</u>	<u>735,907</u>	<u>712,914</u>	<u>76,849</u>	<u>60,301</u>	<u>181,309</u>	<u>18,773</u>
減：貿易應收賬款減值	<u>(17,738)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>140,835</u></u>	<u><u>206,668</u></u>	<u><u>735,907</u></u>	<u><u>712,914</u></u>	<u><u>76,849</u></u>	<u><u>60,301</u></u>	<u><u>181,309</u></u>	<u><u>18,773</u></u>

本集團貿易應收款之賬面值均以港元為單位。在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為其公平值。

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。

於二零零八年三月三十一日及二零零八年九月三十日，預付款及按金中包括因收購黑龍江黑龍股份有限公司（「黑龍」）而支付按金分別約347,063,000港元及381,703,000港元。

貿易應收賬款減值虧損變動如下：

	本集團			
	於三月三十一日 二零零六年 千港元	於三月三十一日 二零零七年 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 九月三十日 千港元
本年度／本期間已確認之減值虧損	17,738	17,738	-	-
本年度／本期間減值虧損撥回	-	(15,561)	-	-
貿易應收賬款撇銷	-	(2,177)	-	-
	<u>17,738</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，本集團所有貿易應收賬款均未逾期或減值。該等貿易應收賬款與眾多分散客戶有關，彼等近期並無拖欠記錄。

董事認為，本集團及本公司之貿易及其他應收賬款以及預付款之賬面值與其公平值相若。

27. 應收貸款

	本集團			
	於三月三十一日		於二零零八年	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
應收貸款	—	—	61,899	121,711

應收貸款並無抵押，並按年息率7.50%至15%及須於固定期內償還。

28. 以公平值計入收益表之金融資產

	本集團			
	於三月三十一日		於二零零八年	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
持作買賣：				
上市權益證券－香港，按市值	172	169	98	64

29. 銀行結餘－信託及獨立賬戶

	本集團			
	於三月三十一日		於二零零八年	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
獨立賬戶	517	3	3	1,039
信託賬戶	4,760	86,407	4,343	3,610
	5,277	86,410	4,346	4,649

獨立及信託賬戶根據每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，所有信託及獨立賬戶均以港元為單位。

該賬戶指就代表證券交易客戶持有之銀行結餘。客戶責任載於流動負債項下之貿易應付賬款。

30. 現金及現金等值

	本集團				本公司			
	二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元	二零零八年 九月三十日 千港元
現金及銀行結餘	16,894	159,430	30,193	24,643	38	88,570	110	17

銀行結餘根據每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，約7,012,000港元，26,861,000港元，7,505,000港元及16,444,000港元之現金及現金等值以人民幣列值。人民幣並非自由可兌換之貨幣，而資金匯出中國受中國政府實施之外匯管制措施所規限。

31. 貿易及其他應付賬款及已收訂金

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團				本公司			
	二零零六年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零零七年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零零八年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元	二零零八年 九月三十日 千港元
貿易應付賬款：								
0至30日	4,704	179,139	8,851	6,920	-	-	-	-
買賣證券及股票期權業務 所產生之應付賬款：								
保證金客戶	8,043	606	95	1,395	-	-	-	-
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	278,013	253,847	248,403	238,713	14,254	3,355	6,845	7,701
	292,192	433,592	257,349	247,028	14,254	3,355	6,845	7,701

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

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

於二零零七年三月三十一日，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。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，其他應付賬款及已收訂金中分別包括建設工程之應付賬款約56,300,000港元、84,611,000港元、124,562,000港元及126,933,000港元以及預售物業所收取之訂金約95,818,000港元、68,776,000港元、25,890,000港元及20,770,000港元。

董事認為，本集團及本公司之貿易及其他應付賬款以及已收訂金之賬面值與其公平值相若。

32. 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。

33. 衍生金融工具

本集團及本公司

	於三月三十一日		於二零零八年	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
有關可換股票據認購權之財務負債	—	—	22,736	1,079

截至二零零八年三月三十一日止年度，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、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%

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，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 首批認購權 千港元	於二零零八年 三月三十一日 第二批認購權 千港元	於二零零八年 九月三十日 第二批認購權 千港元
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	<u>—</u>	<u>22,736</u>	<u>1,079</u>

34. 銀行及其他借貸

	本集團				本公司			
	二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元	二零零八年 九月三十日 千港元
銀行借貸：有抵押	301,328	309,735	252,210	293,409	-	-	-	-
銀行借貸：無抵押	-	43,434	47,778	49,425	-	-	-	-
銀行借貸總額	301,328	353,169	299,988	342,834	-	-	-	-
其他借貸：								
有抵押	65,203	-	-	100,617	-	-	-	100,617
無抵押	40,000	-	-	-	40,000	-	-	-
其他借貸總額	105,203	-	-	100,617	40,000	-	-	100,617
借貸總額	406,531	353,169	299,988	443,451	40,000	-	-	100,617
到期組合如下：								
於接獲通知時或								
於一年內償還：								
銀行借貸	155,402	143,495	100,357	120,005	-	-	-	-
其他借貸	65,203	-	-	100,617	-	-	-	100,617
分類為流動負債之部分	220,605	143,495	100,357	220,622	-	-	-	100,617
於接獲通知時或								
於第二年償還：								
銀行借貸	18,102	25,664	41,239	44,872	-	-	-	-
其他借貸	40,000	-	-	-	40,000	-	-	-
	58,102	25,664	41,239	44,872	40,000	-	-	-
須償還之銀行借貸：								
於第三至五年內(包括首尾兩年)	59,531	103,535	99,842	99,778	-	-	-	-
第五年後	68,293	80,475	58,550	78,179	-	-	-	-
分類為非流動負債之部分	185,926	209,674	199,631	222,829	40,000	-	-	-
借貸總額	406,531	353,169	299,988	443,451	40,000	-	-	100,617

於二零零六年三月三十一日及二零零八年九月三十日，其他借貸以利率介乎5.5%至7.2%及15%計息。

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。於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，以人民幣列值之銀行借貸之實際利率分別介乎4.5%至6.6%、5.5%至6.9%、5.8%至7.8%及5.5%至12.3%。

有抵押銀行借貸包括定期貸款及按揭貸款，按商業利率計息。於相關期間，用以抵押定期貸款之本集團持有資產之賬面值如下：

- 於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，分別為零港元、151,090,000港元、零港元及零港元之物業、廠房及機器；
- 於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，分別為75,722,000港元、38,638,000港元、41,938,000港元及43,093,000港元之租賃土地權益及土地使用權。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，本集團於中國及香港賬面值分別約為60,694,000港元、65,852,000港元、62,611,000港元及166,868,000港元之投資物業已作為按揭貸款之抵押。定期貸款按已同意之償還時間表償還，而按揭貸款按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			
	二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元	二零零八年 九月三十日 千港元
港元	73,074	30,575	27,887	127,088	40,000	-	-	100,617
人民幣	333,457	322,594	272,101	316,363	-	-	-	-
	<u>406,531</u>	<u>353,169</u>	<u>299,988</u>	<u>443,451</u>	<u>40,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100,617</u>

35. 融資租賃承擔

本集團

	最低租賃付款				最低租賃付款之現值			
	二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元	二零零八年 九月三十日 千港元
融資租賃之應付賬款：								
一年內	77	77	-	-	67	69	-	-
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	223	147	-	-	210	141	-	-
	<u>300</u>	<u>224</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>277</u>	<u>210</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
減：日後融資費用	(23)	(14)	-	-	-	-	-	-
	<u>277</u>	<u>210</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>277</u>	<u>210</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
融資租賃之現值	<u>277</u>	<u>210</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>277</u>	<u>210</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
減：一年內到期 清還之款項					(67)	(69)	-	-
一年後到期清還之款項					<u>210</u>	<u>141</u>	<u>-</u>	<u>-</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承擔由出租人之租賃資產抵押作擔保。

36. 可換股票據

截至二零零六年三月三十一日止年度

- a. 於二零零五年十月十四日，本集團與認購人訂立訂購協議，據此，本公司同意發行及認購人同意認購合共本金額為90,000,000港元之可換股票據（「二零零五年可換股票據」）。二零零五年可換股票據可按相當於每股0.10港元之轉換價轉換為股份。負債部分之有效利率為每年8.57%。

於二零零五年十一月七日，本集團完成發行二零零五年可換股票據。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，二零零五年可換股票據之持有人將彼等本金額分別為44,000,000港元、23,000,000港元及23,000,000港元之可換股票據按換股價轉換為股份。根據轉換二零零五年可換股票據發行900,000,000股普通股。

截至二零零七年三月三十一日止年度

- b. 於二零零七年二月十二日，本公司發行本金額約111,698,000港元之可換股票據（「二零零七年可換股票據」）。二零零七年可換股票據之利息為3.0%及將於二零零九年二月十一日到期。二零零七年可換股票據以港元列值。其首次轉換價為每股0.10港元。負債部分之有效利率為每年8.57%。

除非之前已由二零零七年可換股票據持有人轉換，否則本公司將於到期日以當時尚未行使可換股票據之本金額贖回可換股票據。

於二零零七年三月二日、二零零七年三月十四日及二零零七年七月六日，約60,000,000港元、46,698,000港元及5,000,000港元之二零零七年可換股票據已轉換為本公司每股0.10港元之普通股600,000,000股、466,980,000股及50,000,000股。

截至二零零八年三月三十一日止年度

- c. 於二零零七年八月六日，本公司發行本金額約132,677,000港元之可換股票據（「財滙可換股票據」），以收購財滙。財滙可換股票據之利息為3.5%及將於二零零九年八月五日到期。財滙可換股票據以港元列值。其首次轉換價為每股0.131港元。負債部分之有效利率為每年8.57%。

除非之前已由財滙可換股票據持有人轉換，否則本公司將於到期日以當時尚未行使可換股票據之本金額贖回可換股票據。

於二零零七年八月十日，約132,677,000港元之財滙可換股票據已轉換為本公司每股0.131港元之普通股1,012,800,000股。

- d. 截至二零零八年三月三十一日止年度內，本集團與認購人訂立認購協議，據此，本公司同意授予認購人(i)首批認購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。
- e. 截至二零零八年三月三十一日止年度內，本公司發行本金額為650,000,000港元之首批可換股票據。首批可換股票據之利息為3.0%及將於二零一二年七月四日到期。首批可換股票據以港元列值。其首次轉換價為每股0.10港元。負債部分之有效利率為每年8.57%。

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已分別轉換為本公司每股0.10港元之普通股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。於轉換後，首批可換股票據項下已發行6,500,000,000股普通股。

截至二零零八年九月三十日止六個月

- f. 截至二零零八年九月三十日止六個月，本公司發行本金額為300,000,000港元之部份第二批可換股票據。第二批可換股票據之利息為3.0%，將於二零一二年七月四日到期。第二批可換股票據以港元列值。其首次轉換價為每股0.10港元。負債部分之有效利率為每年5.5%。

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已分別轉換為500,000,000股、2,000,000,000股及500,000,000股本公司每股0.10港元之普通股。於轉換後，第二批可換股票據項下已發行3,000,000,000股普通股。

年內／期內可換股票據負債部分之變動載列如下：

	二零零六年 千港元	於三月三十一日 二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	於二零零八年 九月三十日 千港元
於年初／期初之負債部分	—	—	4,587	—
發行所得款項	90,000	111,698	782,677	305,028
權益部分	(6,354)	(10,303)	(288,269)	(32,027)
於發行日之負債部分	83,646	101,395	498,995	273,001
假設年度／期間之利息開支	—	301	931	—
轉換為普通股	(83,646)	(97,109)	(499,926)	(273,001)
於年末／期末之負債部分	—	4,587	—	—

37. 遞延稅項負債

以下為本集團確認之主要遞延稅項負債與資產以及其變動情況：

本集團	物業重估 千港元	可換股票據 千港元	根據香港 (國際財務 詮釋報告委員會) — 詮釋第12號 確認之資產 暫時差額 千港元	總計 千港元
於二零零五年四月一日	1,190	—	—	1,190
於綜合收益表扣除	417	—	8,213	8,630
於二零零六年三月三十一日 及二零零六年四月一日	1,607	—	8,213	9,820
匯兌調整	—	—	257	257
於綜合收益表扣除	1,224	—	7,063	8,287
發行可換股票據	—	73	—	73
於二零零七年三月三十一日 及二零零七年四月一日	2,831	73	15,533	18,437
匯兌調整	9	—	1,208	1,217
收購附屬公司	3,874	—	—	3,874
於綜合收益表扣除／(計入)	10,889	(163)	6,408	17,134
發行可換股票據	—	50,447	—	50,447
轉換可換股票據	—	(50,357)	—	(50,357)
於二零零八年三月三十一日 及二零零八年四月一日	17,603	—	23,149	40,752
匯兌調整	3	—	703	706
於綜合收益表(計入)／扣除	(17,606)	—	3,796	(13,810)
發行可換股票據	—	5,284	—	5,284
轉換可換股票據	—	(5,284)	—	(5,284)
於二零零八年九月三十日	—	—	27,648	27,648

本集團

於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，本集團可供抵銷未來溢利之未使用估計稅項虧損分別約為462,340,000港元、502,621,000港元、591,915,000港元及1,076,930,000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

於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，由於不能預計未來溢利流，故並無就分別約為311,341,000港元、315,692,000港元、388,247,000港元及381,480,000港元之估計稅項虧損確認遞延稅項資產。

38. 股本

	股份數目				面值			
	二零零六年 三月三十一日	二零零七年 三月三十一日	二零零八年 三月三十一日	二零零八年 九月三十日	二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元	二零零八年 九月三十日 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	40,000,000,000	40,000,000,000	1,000,000	1,000,000	4,000,000	4,000,000
已發行及繳足：								
年初／期初	4,684,923,632	5,584,923,632	6,651,903,632	17,286,193,632	468,492	558,492	665,190	1,728,619
發行新股份	-	-	2,700,000,000	-	-	-	270,000	-
行使購股權	-	-	371,490,000	-	-	-	37,149	-
轉換可換股票據	900,000,000	1,066,980,000	7,562,800,000	3,000,000,000	90,000	106,698	756,280	300,000
年末／期末	<u>5,584,923,632</u>	<u>6,651,903,632</u>	<u>17,286,193,632</u>	<u>20,286,193,632</u>	<u>558,492</u>	<u>665,190</u>	<u>1,728,619</u>	<u>2,028,619</u>

本公司所發行之全部股份於各方面與當時現有股份享有同等權益。

附註：

截至二零零六年三月三十一日止年度

- (a) 本金額為90,000,000港元之二零零五年可換股票據之持有人按每股股份0.10港元之換股價轉換為股份。根據轉換二零零五年可換股票據發行900,000,000股普通股。

截至二零零七年三月三十一日止年度

- (b) 本金額為106,698,000港元之二零零七年可換股票據之持有人按每股股份0.10港元之換股價轉換為股份。根據轉換二零零七年可換股票據發行1,066,980,000股普通股。

截至二零零八年三月三十一日止年度

- (c) 本公司根據行使授予本集團董事、僱員及顧問之購股權配發及發行371,490,000股每股面值0.10港元之新股份。行使價為每股股份0.146港元。
- (d) 本公司透過額外增設30,000,000,000股每股面值0.10港元之新普通股將其法定股本由1,000,000,000港元增至4,000,000,000港元。

- (e) 本金額分別為5,000,000港元及650,000,000港元之二零零七年可換股票據及首批可換股票據之持有人按每股股份0.10港元之換股價轉換為股份。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股普通股予以發行。
- (f) 本金額為132,677,000港元之財匯可換股票據之持有人按每股股份0.131港元之換股價轉換為股份。於轉換財匯可換股票據後，1,012,802,000股普通股予以發行。
- (g) 本公司訂立認購協議，合共發行2,700,000,000股每股面值0.10港元之新股份。

截至二零零八年九月三十日止六個月

- (h) 本金額為300,000,000港元之第二批可換股票據之持有人按每股股份0.10港元之換股價轉換為股份。於轉換第二批可換股票據後，3,000,000,000股普通股予以發行。

39. 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	購股權 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
轉換可換股票據	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
就可換股票據確認遞延稅項	—	—	(124)	—	—	(124)
轉換可換股票據	—	—	(9,589)	—	—	(9,589)
本年度虧損	—	—	—	—	(12,670)	(12,670)
於二零零七年三月三十一日 及二零零七年四月一日	282,741	(1,454)	590	—	(213,262)	68,615
匯兌差額	—	(3,336)	—	—	—	(3,336)
發行可換股票據	—	—	288,269	—	—	288,269
就可換股票據確認遞延稅項	—	—	(90)	—	—	(90)
轉換可換股票據	40,108	—	(288,769)	—	—	(248,661)
發行購股權	—	—	—	32,986	—	32,986
行使購股權	43,605	—	—	(26,516)	—	17,089
本年度虧損	—	—	—	—	(155,501)	(155,501)
於二零零八年三月三十一日 及二零零八年四月一日	366,454	(4,790)	—	6,470	(368,763)	(629)
匯兌差額	—	(347)	—	—	—	(347)
發行可換股票據	—	—	32,027	—	—	32,027
就可換股票據確認遞延稅項	—	—	(5,284)	—	—	(5,284)
轉換可換股票據	5,028	—	(26,743)	—	—	(21,715)
本期間虧損	—	—	—	—	(255,280)	(255,280)
於二零零八年九月三十日	<u>371,482</u>	<u>(5,137)</u>	<u>—</u>	<u>6,470</u>	<u>(624,043)</u>	<u>(251,228)</u>

於相關期間，本公司並無任何可供分派予各股東之儲備。

40. 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。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，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相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。

截至二零零六年、二零零七年三月三十一日止年度以及截至二零零八年九月三十日止六個月，概無授出購股權。截至二零零八年三月三十一日止年度，首次根據新購股權計劃授出購股權。

於二零零八年三月三十一日及二零零八年九月三十日根據新購股權計劃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
	於二零零七年 三月三十一日 尚未行使	年內 授出	年內 已行使	於二零零八年 三月三十一日 及二零零八年 九月三十日 尚未行使			
董事							
張揚先生	-	77,000,000	(77,000,000)	-	28-08-2007	29-08-2007至 02-09-2012	0.146
陳永源先生	-	77,000,000	(77,000,000)	-	28-08-2007	29-08-2007至 02-09-2012	0.146
林長盛先生	-	77,000,000	(77,000,000)	-	28-08-2007	29-08-2007至 02-09-2012	0.146
黃漢森先生	-	5,000,000	-	5,000,000	28-08-2007	29-08-2007至 02-09-2012	0.146
夏萍小姐	-	5,000,000	-	5,000,000	28-08-2007	29-08-2007至 02-09-2012	0.146
鄧天錫博士	-	5,000,000	-	5,000,000	28-08-2007	29-08-2007至 02-09-2012	0.146
顧問總計	-	58,000,000	(25,000,000)	33,000,000	28-08-2007	29-08-2007至 02-09-2012	0.146
僱員總計	-	155,490,000	(115,490,000)	40,000,000	28-08-2007	29-08-2007至 02-09-2012	0.146
	<u>-</u>	<u>459,490,000</u>	<u>(371,490,000)</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。
- (3) 購股權數目及行使價已於公開發售完成後予以調整。於有關年度授出之購股權之公平值由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司採用二項式購股權定價模式計算。於授出購股權日期模式採用之數據如下：

授出日期：二零零七年八月二十八日
 購股權總數：459,490,000
 購股權價值：0.070891 港元（僱員）
 0.078000 港元（顧問）

估值因素
 —到期日 二零一二年九月二日
 —無風險年利率* 4.4%
 —於授出日期之股價 0.146 港元
 —行使價 0.146 港元
 —購股權年期（根據二項式購股權定價模式之比重列示） 5.02 年
 —預期波幅 66%
 —預期普通股息 無

* 無風險利率從香港外匯基金債券到期收益推算出來。

預期波幅採用本公司過去一年股價之歷史波幅釐定。模式中採用之預計期限已根據管理層之最佳估計，就不可轉讓、行使限制及行為考慮因素之效用予以調整。

本集團就截至二零零八年三月三十一日止年度有關本公司授出之購股權確認總開支32,986,000港元。

本公司根據新購股權計劃有88,000,000份購股權尚未行使。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，而本公司之現金所得款項約為12,848,000港元。

41. 收購附屬公司

- (a) 於二零零七年四月三十日，本公司進一步收購國中(天津)及其附屬公司(「國中(天津)集團」)4.67%股權，總代價為14,540,000港元，以現金償付。國中(天津)集團於收購日期可識別資產及負債之公平值及緊接收購事項前之相應賬面值如下：

	合併前 被收購方 之賬面值 千港元	調整 千港元	公平值 千港元
投資物業	12,835	—	12,835
發展中物業	234,070	—	234,070
物業、廠房及設備	97,835	—	97,835
貿易應收賬款	2,343	—	2,343
按金、預付款項及其他應收款項	167,340	—	167,340
應收最終控股公司款項	201,518	—	201,518
應收同系附屬公司款項	35,517	—	35,517
現金及銀行結餘	43,092	—	43,092
其他應付款項	(60,546)	—	(60,546)
應付最終控股公司款項	(833)	—	(833)
應付同系附屬公司款項	(212,783)	—	(212,783)
借貸	(224,467)	—	(224,467)
遞延稅項負債	(114)	—	(114)
少數股東權益	(282,310)	—	(282,310)
	<u>13,497</u>	<u>—</u>	<u>13,497</u>
商譽			<u>1,043</u>
代價			<u><u>14,540</u></u>
由以下方支付：			
現金			<u><u>14,540</u></u>
收購產生之淨流出現金：			
已付現金代價			<u><u>14,540</u></u>

截至二零零八年三月三十一日止年度收購之國中(天津)集團對本集團在收購日期至二零零八年三月三十一日期間之營業額及溢利之貢獻為40,170,000港元及5,346,000港元。

由於收購事項前國中(天津)集團之收入及業績對本集團並不重大，集團總收入及業績(猶如收購事項已於二零零七年四月一日完成)並無披露，原因為資料並無提供額外價值。

- (b) 於二零零七年六月十一日，本公司進一步收購財滙及其附屬公司(「財滙集團」) 60%股權，以發行可換股債券償付。財滙集團於收購日期可識別資產及負債之公平值及緊接收購事項前之相應賬面值如下：

	合併前 被收購方 之賬面值 千港元	調整 千港元	公平值 千港元
投資物業	313,131	—	313,131
物業、廠房及設備	1,879	—	1,879
存貨	924	—	924
按金、預付款項及其他應收款項	11,085	—	11,085
現金及銀行結餘	62,279	—	62,279
應收同系附屬公司款項	62,989	—	62,989
其他應付款項	(8,908)	—	(8,908)
應付一間關連公司款項	(251,380)	—	(251,380)
	<u>191,999</u>	<u>—</u>	<u>191,999</u>
自本集團於聯營公司之權益重新分類			(76,800)
商譽			<u>3,682</u>
代價			<u><u>118,881</u></u>
由以下方式支付：			
可換股票據公平值			<u><u>118,881</u></u>
收購事項產生之淨現金流入：			
已收購現金及銀行結餘			<u><u>62,279</u></u>

截至二零零八年三月三十一日止年度收購之財滙集團對本集團於收購日期至二零零八年三月三十一日期間之營業額及溢利之貢獻為13,040,000港元及35,559,000港元。

倘於年初進行收購事項，本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之營業額及虧損將分別為75,259,000港元及47,212,000港元。

- (c) 於二零零七年十月五日，本集團收購成信及其附屬公司（「成信集團」）100%股權，總代價為167,000,000港元，以現金償付。成信集團於收購日期可識別資產及負債之公平值及緊接收購事項前之相應賬面值如下：

	合併前 被收購方 之賬面值 千港元	調整 千港元	公平值 千港元
投資物業	152,211	15,497	167,708
現金及銀行結餘	1,713	—	1,713
貿易應付賬款	(1,280)	—	(1,280)
其他應付賬款及應計費用	(702)	—	(702)
應付股東款項	(141,219)	—	(141,219)
遞延稅項	—	(3,874)	(3,874)
	<u>10,723</u>	<u>11,623</u>	<u>22,346</u>
商譽			<u>3,435</u>
代價			<u><u>25,781</u></u>
由以下方式支付：			
現金			167,000
股東貸款			<u>(141,219)</u>
			<u><u>25,781</u></u>
收購事項產生之淨流出現金：			
已付現金代價			167,000
已收購現金及銀行結餘			<u>(1,713)</u>
			<u><u>165,287</u></u>

截至二零零八年三月三十一日止年度收購之成信集團對本集團於收購日期至二零零八年三月三十一日期間之營業額及溢利之貢獻為1,824,000港元及8,708,000港元。

由於收購事項前成信集團之收入及業績對本集團並不重大，集團總收入及業績（猶如收購事項已於二零零七年四月一日完成）並無披露，原因為資料並無提供額外價值。

- (d) 於二零零八年三月十二日，本集團收購維安發展有限公司（「維安」）100% 股權，總代價為 848,000 港元，以現金償付。維安於收購日期可識別資產及負債之公平值及緊接收購事項前之相應賬面值如下：

	賬面值 及公平值 千港元
預付款項及按金 於收購時之折扣	1,291 (443)
代價	<u>848</u>
由現金支付	<u>848</u>

於收購日期至二零零八年三月三十一日期間，維安並無對本集團之營業額及溢利帶來貢獻。

由於收購事項前維安集團之收入及業績對本集團並不重大，集團總收入及業績（猶如收購事項已於二零零七年四月一日完成）並無披露，原因為該等資料並無提供額外價值。

42. 出售附屬公司

於相關期間，本集團向第三方出售若干附屬公司。附屬公司於各出售事項日期之資產淨值之詳情如下：

	二零零六年 千港元	於三月三十一日 二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	於二零零八年 九月三十日 千港元
投資物業	334,906	—	—	—
投資於聯營公司	—	—	1,010	—
租賃土地權益及土地使用權	—	39,862	—	—
物業、廠房及設備	6,016	249,737	886	—
存貨	604	—	—	—
貿易應收款項	9,742	—	—	—
訂金、預付款項及其他應收款項	1,180	22,941	18,971	—
現金及銀行結餘	5,767	27	3,427	—
其他應付款項及應計費用	(18,783)	(106,575)	(84)	—
應收最終控股公司款項	(5,973)	442	3,998	—
應付聯營公司款項	—	(782)	—	—
少數股東權益	—	—	(1,720)	—
銀行貸款	(105,521)	—	—	—
出售之資產淨值	227,938	205,652	26,488	—
減：本集團所佔聯營公司餘下 之資產淨值	(91,175)	—	—	—
	136,763	205,652	26,488	—
出售事項之收益	237	48,448	8,360	—
總代價	137,000	254,100	34,848	—
減：所出售現金及銀行結餘	(5,767)	(27)	(3,427)	—
出售事項產生現金流入淨額	131,233	254,073	31,421	—
以下列形式支付：				
現金	137,000	254,100	34,848	—

(a) 截至二零零六年三月三十一日止年度

於二零零五年四月二十三日，本公司就出售於財滙（本集團之一間全資附屬公司）之60%權益訂立出售協議，總代價為137,000,000港元，由第三方以現金支付。財滙之主要資產為其於由恆麗有限公司（「恆麗」，財滙之全資附屬公司）持作投資物業之若干物業之權益。

(b) 截至二零零七年三月三十一日止年度

於二零零六年五月二十六日，本公司之一間全資附屬公司中國置地投資有限公司就出售於歷新投資有限公司（「歷新」）之全部已發行股本，以及歷新欠中國置地投資有限公司為數20,750,000港元之股東貸款訂立出售協議，總代價為48,100,000港元，由第三方以現金支付。截至二零零六年三月三十一日止年度，歷新對本集團帶來虧損約4,184,000港元。

(b) 截至二零零七年三月三十一日止年度(續)

於二零零七年三月二十八日，本公司就出售於本集團之一間全資附屬公司栢寧頓(上海)投資有限公司(「BSI」)之100%權益，以及BSI欠本集團之免息股東貸款訂立出售協議，總代價為206,000,000港元，由第三方以現金支付。截至二零零七年三月三十一日止年度，BSI對本集團帶來虧損約19,567,000港元。

(c) 截至二零零八年三月三十一日止年度

於二零零七年四月二十七日，本公司就出售於國中愛華(天津)市政環境工程有限公司(「國中愛華」)之93%權益訂立出售協議，總代價為34,848,000港元，以現金支付。截至二零零八年三月三十一日止年度，國中愛華對本集團帶來虧損約4,938,000港元。

43. 銀行融資

於相關期間，銀行透支融資以本集團代表客戶持有之有價證券作抵押(獲彼等同意)。

44. 資本承擔

	本集團			
	於三月三十一日 二零零六年 千港元	於三月三十一日 二零零七年 千港元	於三月三十一日 二零零八年 千港元	於二零零八年 九月三十日 千港元
已訂合約但未於 財務資料中撥備 之資本開支：				
—收購物業、廠房及 設備以及可供出售之 發展中物業	512,054	282,181	110,375	113,926

45. 承擔

- (a) 於相關期間，根據本集團就預售物業之擔保租賃安排之不可撤回經營租賃，本集團尚有未來最低租約付款承擔。本集團之租賃承擔將如下：

	本集團			
	於三月三十一日 二零零六年 千港元	於三月三十一日 二零零七年 千港元	於三月三十一日 二零零八年 千港元	於二零零八年 九月三十日 千港元
一年內	13,097	6,341	5,073	10,470
第二至第五年內(包括首尾兩年)	44,124	41,488	29,042	14,568
五年後	31,008	26,611	18,628	14,369
	88,229	74,440	52,743	39,407

租賃協議之平均年期為八至十年。

- (b) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及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，總合約金額分別約為127,460,000港元、120,889,000港元、61,175,000港元及63,284,000港元。

46. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及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：

	本集團			於二零零八年 九月三十日 千港元
	於三月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	
一年內	3,479	2,802	2,906	2,656
第二至第五年內(包括首尾兩年)	5,565	6,818	5,086	4,437
五年後	8,043	11,855	12,581	12,472
	<u>17,087</u>	<u>21,475</u>	<u>20,573</u>	<u>19,565</u>

經營租賃付款指本集團就其若干辦公室物業及於中國及香港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，於中國及香港之土地使用權之租賃協議年期則為三年至二十年。

本集團作為出租人

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度以及截至二零零八年九月三十日止六個月，賺取之物業租金收入分別為3,724,000港元、2,968,000港元、18,107,000港元及8,049,000港元。部分持有之物業已有一至二年之承諾租戶。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團與租戶就以下之未來最低租金付款訂約：

	本集團			於二零零八年 九月三十日 千港元
	於三月三十一日 二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	
一年內	1,921	1,732	9,341	9,544
第二至第五年內(包括首尾兩年)	315	62	20,627	26,636
	<u>2,236</u>	<u>1,794</u>	<u>29,968</u>	<u>36,180</u>

47. 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。於相關期間，截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度以及截至二零零八年九月三十日止六個月，概無可用於扣減供款之被沒收供款。供款根據強積金計劃規則於到期供款時在綜合損益表中支銷。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。

48. 重大關連人士交易

除於該等綜合財務報表其他部分披露者外，本集團於相關期間與關連方訂立以下之重大交易：

(i) 關連人士交易**截至二零零六年三月三十一日止年度**

- (a) 本集團向本公司附屬公司之董事支付利息167,000港元。
- (b) 本集團向本公司之關連公司支付利息2,928,000港元。
- (c) 本集團自本公司董事收取租金收入約450,000港元。

截至二零零七年三月三十一日止年度

- (a) 本集團向本公司附屬公司之董事支付利息180,000港元。
- (b) 本集團向本公司之關連公司支付利息953,000港元。
- (c) 本集團自本公司董事收取租金收入約540,000港元。
- (d) 於二零零七年三月三十一日，本集團有尚未償還款項為數33,559,000港元，及應付本公司董事及本公司之關連公司之款項58,349,000港元。

截至二零零八年三月三十一日止年度

- (a) 本集團向本公司之關連公司支付利息為數約5,295,000港元。
- (b) 本集團自本公司之董事收取租金收入約540,000港元。
- (c) 本集團與Maxable International Enterprises Limited（一間由榮女士全資擁有之公司，榮女士乃本公司董事張楊先生（「張先生」）之內弟婦）就收購中國管業的

29.52%已發行股本訂立收購協議，代價為296,000,000港元。交易詳情已分別載於本公司日期為二零零七年十二月十八日及二零零八年四月十五日之公佈及通函。

- (d) 本公司與本公司董事張先生就股份認購及授出可換股票據認購權訂立認購協議。

根據認購協議，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。

截至二零零八年九月三十日止六個月

- (a) 本集團支付本公司之附屬公司董事利息90,000港元。
- (b) 本集團支付本公司一間關連公司利息56,000港元。
- (c) 本集團自本公司一名董事收取租金收入約270,000港元。

截至二零零七年九月三十日止六個月(未經審核)

- (a) 本集團向本公司附屬公司之董事支付利息106,000港元。
- (b) 本集團向本公司之關連公司支付利息3,305,000港元。
- (c) 本集團自本公司董事收取租金收入約270,000港元。
- (d) 本公司與本公司董事張先生就股份認購及授出可換股票據認購權訂立認購協議。

根據認購協議，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。

(ii) 主要管理人員之酬金

主要管理人員(包括支付予本公司之董事及高級人員之金額)之酬金如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 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 (未經審核)	二零零八年 千港元
薪金及其他短期利益	11,912	9,077	10,755	4,763	5,034
以股份形式付款之開支	—	—	16,377	5,459	—
退休金計劃供款	318	330	660	165	170
	<u>12,230</u>	<u>9,407</u>	<u>27,792</u>	<u>10,387</u>	<u>5,204</u>

董事酬金其他詳情已載於財務資料附註10。

49. 財務風險管理

財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括貿易及其他應收款項、銀行結餘及現金及現金等值、應收貸款、以公平值計入收益表之金融資產、貿易及其他應付賬款、應付關連公司款項、銀行及其他借貸以及衍生金融工具。該等金融工具之詳情及減輕該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，確保已及時採取有效之適當措施。

金融工具類別

	本集團			於二零零八年 九月三十日 千港元
	於二零零六年 千港元 (經重列)	於三月三十一日 二零零七年 千港元 (經重列)	二零零八年 千港元	
金融資產				
貸款及應收款項 (包括銀行結餘及現金)	124,825	433,166	384,604	342,220
以公平值計入收益表之金融資產	<u>172</u>	<u>169</u>	<u>98</u>	<u>64</u>
金融負債				
以公平值計入收益表之金融負債	—	—	22,736	1,079
攤銷成本	<u>709,275</u>	<u>797,019</u>	<u>667,583</u>	<u>741,585</u>

財務風險因素

本集團承擔不同種類之財務風險：市場風險(包括外匯風險及定價風險)、信貸風險、流動資金風險及現金流和公平值利率風險，均來自其經營及投資活動。本集團之整體風險管理計劃集中於金融市場之未能預計因素，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團之財資功能作為中央服務經營管理財務風險，並向本集團提供具成本效益之資金。

(i) 市場風險**(1) 外匯風險**

本集團主要於中國及香港兩地經營業務，而大部分交易以人民幣及港元列賬。因此，本集團承擔人民幣兌港元產生之外匯風險。

敏感度分析

本集團主要承擔人民幣波動之影響。於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，倘港元兌人民幣升值或貶值5%，而所有其他可變因素保持不變，本集團之匯兌儲備將分別增加或減少約25,707,000港元、36,841,000港元、53,820,000港元及60,807,000港元。

(2) 定價風險

本集團承擔權益證券定價風險，原因為本集團持有之投資於綜合資產負債表分類為以公平值計入收益表之金融資產，於各結算日以公平值計量。本集團透過存置不同風險程度之投資組合管理定價風險。

敏感度分析

以下之敏感度分析乃根據於結算日面對之股本價格風險而釐定。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日以及二零零八年九月三十日，倘相關股本工具之價格上升或下跌5%，本集團之除稅前虧損將分別減少或增加約9,000港元、8,000港元、5,000港元及3,000港元，主要來自以公平值計入收益表之金融資產之公平值變動。

(ii) 信貸風險

倘交易方無法履行其就各已確認金融資產類別之責任，則本集團之最高信貸風險為有關資產於綜合資產負債表所列之賬面值。為減低信貸風險，本集團已就釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序制訂政策，以確保已採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團於各結算日均會審閱各個別貿易債項之可收回金額，以確保已就不可收回金額作出適當耗蝕減值。就此而言，本公司董事認為，信貸風險已大為減低。

由於交易方為獲國際信貸評級機構評定為具高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

(iii) 流動資金風險管理

本集團透過存置足夠儲備及考慮取得銀行融資，支持本集團之短期、中期及長期資金及流動資金管理需要，管理流動資金風險。此外，本集團之管理層持續監察預測及實際現金流量，並配對金融資產及負債之到期組合。

下表詳述本集團金融負債於結算日之餘下合約到期期限，乃根據合約未貼現現金流量（包括採用合約利率計算之利息付款，或（如為浮動）根據加權平均實際利率）及本集團需要付款之最早日期：

	加權平均 實際利率	少於 一年 千港元	第二至 第五年內 千港元	五年後 千港元	總合約 未貼現 現金流量 千港元	總賬面值 千港元
於二零零六年三月三十一日						
貿易及其他應付賬款	—	189,504	100,042	2,646	292,192	292,192
衍生金融工具	—	—	—	—	—	—
應付一間關連公司款項	6.0%	477	—	—	477	450
融資租賃承擔	7.7%	77	223	—	300	277
銀行及其他借貸	5.8%	227,289	121,197	70,362	418,848	406,531
		<u>417,347</u>	<u>221,462</u>	<u>73,008</u>	<u>711,817</u>	<u>699,450</u>
於二零零七年三月三十一日						
貿易及其他應付賬款	—	291,025	148,454	3,927	443,406	443,406
可換股票據	—	4,587	—	—	4,587	4,587
應付一間關連公司款項	6.0%	472	—	—	472	444
融資租賃承擔	10%	76	148	—	224	210
銀行及其他借貸	6.2%	145,635	135,433	83,551	364,619	353,169
		<u>441,795</u>	<u>284,035</u>	<u>87,478</u>	<u>813,308</u>	<u>801,816</u>
於二零零八年三月三十一日						
貿易及其他應付賬款	—	179,496	93,843	3,927	277,266	277,266
衍生金融工具	—	22,736	—	—	22,736	22,736
應付一間關連公司款項	6.0%	83,271	—	—	83,271	78,564
銀行及其他借貸	6.6%	107,166	140,446	63,874	311,486	299,988
		<u>392,669</u>	<u>234,289</u>	<u>67,801</u>	<u>694,759</u>	<u>678,554</u>

	加權平均 實際利率	少於 一年 千港元	第二至 第五年內 千港元	五年後 千港元	總合約 未貼現 現金流量 千港元	總賬面值 千港元
於二零零八年九月三十日						
貿易及其他應付賬款	-	153,157	90,091	3,780	247,028	247,028
衍生金融工具	-	1,079	-	-	1,079	1,079
銀行及其他借貸	8.9%	232,138	152,201	82,260	466,599	443,451
		<u>386,374</u>	<u>242,292</u>	<u>86,040</u>	<u>714,706</u>	<u>691,558</u>

(iv) 現金流和公平值利率風險

按可變利率計算之長期借貸使本集團承擔現金流利率風險，而按定息計算則使本集團承擔公平值利率風險。本集團以持續基準監察利率風險，並於有需要時調整借貸組合。

敏感度分析

下文之敏感度分析根據於結算日就衍生及非衍生工具之利率承擔釐定。就可變利率借貸，分析假設負債於結算日之金額為全年未償還金額編製。當向主要管理人員內部申報利率風險，採用香港銀行同業拆息增加或減少50個基點，並相當於管理層對利率合理可能轉變之評估。

倘利率增加或減少50個基點，而所有其他可變因素保持不變，本集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度以及截至二零零八年九月三十日止六個月之虧損將分別增加或減少約7,770,000港元、7,175,000港元、5,018,000港元及6,000,000港元。這主要為本集團就其可變利率借貸承擔風險所致。

公平值估計

於活躍市場買賣之金融工具之公平值以於結算日所報之市場價格為基礎。本集團持有金融工具所報之市場價格為現行買入價；金融負債之適當所報市場價格為現行賣出價。

並非於活躍市場買賣之金融工具之公平值（例如場外衍生工具）採用估值技巧釐定。本集團採用多種方法，並根據各結算日之市況作出假設。長期債項採用類似工具所報市價或交易商報價。其他技巧，例如估計貼現現金流，用於釐定餘下金融工具之公平值。

貿易應收賬款及貿易應付賬款之名義價值減估計信貸調整假設與公平值相若。就披露目的計算金融負債之公平值透過按本集團就類似金融工具可得之現行市場利率貼現未來合約現金流量作出估計。

本集團金融資產及金融負債之公平值按照公認定價模式根據貼現現金流分析採用可觀察現行市場交易所得定價釐定。本公司董事認為，按成本值於綜合財務報表記錄此等金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

資本風險管理

本集團資本管理之主要目標為保障實體作為持續經營實體經營業務之能力，從而繼續盡量提高利益相關人士之回報。

本集團以經濟狀況轉變管理資本結構及對其作出調整。為了維持或調整資本結構，本集團可能調整發行新股之數額或出售資產以削減債項。

本集團以資本負債比率（借貸除以總權益）監察其資本。此比率以借貸除以總權益計算。本集團旨在維持資產負債比率於合理水平。

於結算日之資產負債比率如下：

	本集團			
	於二零零六年 千港元 (經重列)	於二零零七年 千港元 (經重列)	於二零零八年 千港元	於二零零八年 九月三十日 千港元
總借貸(附註34)	406,531	353,169	299,988	443,451
減：現金及銀行結餘	(16,894)	(159,430)	(30,193)	(24,643)
	<u>389,637</u>	<u>193,739</u>	<u>269,795</u>	<u>418,808</u>
總權益	744,779	857,774	2,122,988	2,005,265
資產負債比率	<u>52%</u>	<u>23%</u>	<u>13%</u>	<u>21%</u>

50. 主要附屬公司及聯營公司資料

於本報告日期之主要附屬公司及聯營公司之詳情如下（倘提供其他附屬公司之詳情，董事認為會使資料過於冗長）。

主要附屬公司詳情

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*	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	
			港元(另述除外)	%	%	
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(天津)水務 有限公司	中國	—	* 人民幣530,753,285 元	100	—	環境保護

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*	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 %	
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
漢中市石門城市供水 有限公司 [#]	中國	—	*人民幣 50,000,000元	—	80	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	證券經紀
佳原貿易有限公司	香港	普通股	310,000,000	—	100	物業出租
國中水務有限公司	英屬處女群島	普通股	10,000美元	—	100	投資控股
國中物業代理有限公司	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	—	100	污水處理
國水(馬鞍山)污水處理 有限公司 [@]	中國	—	*50,660,000	—	100	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
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	—	100	污水處理
成信國際有限公司	英屬處女群島	普通股	1美元	100	—	投資控股
國新(中國)有限公司	香港	普通股	100	—	100	投資控股
北京龍堡物業管理 有限公司 [@]	中國	—	*人民幣 45,000,000元	—	100	物業管理
財滙投資有限公司	英屬處女群島	普通股	100美元	100	—	投資控股
上海國中俱樂部 有限公司 [#]	中國	—	*769,210美元	—	100	提供娛樂 服務
恒麗有限公司	英屬處女群島	普通股	1美元	—	100	物業出租

各附屬公司於年末或相關期間內之任何時間概無任何未償還之債務證券。

中外合資公司

@ 外商獨資企業

主要聯營公司詳情

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 港元	本公司所佔 已發行普通 股本百分比 直接	主要業務
中國管業集團有限公司	百慕達	普通股	25,065,000	29.52%	買賣建築材料及提供 倉庫服務

51. 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出售位於中國之三幅土地訂立買賣協議，代價約為人民幣474,267,000元，將以現金支付。該出售事項已由本公司股東於二零零八年九月十九日舉行之股東特別大會上批准。

根據協議，(i) 買方有權於協議日期後五個營業日內對土地進行盡職審查；及(ii) 須於盡職審查完成後三個營業日內支付訂金約人民幣60,000,000元。然而，本集團並無收到買方任何回覆。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之整體最佳利益。終止通告已於二零零八年十月三十一日發給買方，其詳情載於本公司日期為二零零八年十一月四日之公佈中。

- (c) 於二零零八年十月十五日，本集團與Singapore Zhongxin就出售由本公司所持有中國管業資本中之每股面值0.002港元之3,700,000,000股股份訂立買賣協議，代價為74,000,000港元，將以現金支付。其詳情載於本公司日期為二零零八年十月十七日之公佈中。

出售事項於本報告日期仍未完成，及須待股東於結算日後批准方可進行。

本集團綜合收益表載有下列中國管業自收購起於二零零八年七月十五日（收購中國管業之日期）至二零零八年九月三十日期間應佔業績：

	截至二零零八年 九月三十日 止六個月 千港元
應佔一間聯營公司業績	3,146
已確認於一間聯營公司之減值虧損	(225,146)
	<u>(222,000)</u>

本集團綜合資產負債表載有下列中國管業自收購以來於二零零八年九月三十日應佔資產及負債：

於二零零八年
九月三十日
千港元

非流動資產

於一間聯營公司之權益

74,000

本集團綜合現金流量表載有下列中國管業自其收購以來於二零零八年七月十五日(即收購中國管業日期)至二零零八年九月三十日期間應佔現金流量報表項目：

截至二零零八年
九月三十日
止六個月
千港元

經營業務現金流量

對以下項目進行調整：

應佔一間聯營公司業績

(3,146)

已確認於一間聯營公司之減值虧損

225,146

經營活動所得淨現金

222,000

投資業務現金流量

收購一間聯營公司

(296,000)

現金及現金等值減少淨額

(74,000)

- (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就出售國中(長沙)體育新城投資項目管理有限公司(「ICIM」) 100%股權、長沙國中星城置業有限公司38.9%股權以及ICIM欠本公司之免息貸款訂立買賣協議，總代價約為人民幣330,000,000元，將以現金支付，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。

II. 結算日後財務報表

本公司或其任何附屬公司概無就二零零八年九月三十日後直至本報告日期之任何期間編製經審核財務報表。此外，本公司或其任何附屬公司概無就二零零八年九月三十日後任何期間宣派、作出或派付任何股息或分派。

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

英國特許會計師

香港執業會計師

香港

僅啟

二零零九年一月二日

2. 債務

借貸

於二零零八年十一月三十日(即本通函付印前就本債務報表而言之最後實際可行日期)營業結束時,本集團(包括自二零零八年三月三十一日(即本公司之最新經審核綜合財務報表編製日期)起,因已達成或提呈之收購事項而成為本公司之附屬公司之任何公司)之尚未償還借貸約為1,004,966,000港元,其中約711,610,000港元銀行及其他借貸為有擔保及有抵押、約49,425,000港元銀行借貸為有擔保但無抵押、約243,872,000港元為有抵押但無擔保及約59,000港元之應付一間關連公司之其他借貸為無抵押及無擔保。

於二零零八年十一月三十日營業時間結束時之有抵押及有擔保銀行及其他借貸約711,610,000港元乃由黑龍集團公司(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及有擔保銀行及其他借貸約711,610,000港元。

除上文所述者外及集團間債務除外,本集團(包括自二零零八年三月三十一日(即本公司之最新經審核綜合財務報表編製日期)起,因已達成或提呈之收購事項而成為本公司之附屬公司之任何公司)於二零零八年十一月三十日營業結束時並無任何已發行及未行使或法定或以其他方式創設但未發行之任何債務證券、定期貸款、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、抵押、押記、租購承擔、擔保、可換股票據或其他重大或然負債。

董事確認,自二零零八年十一月三十日以來,本集團(包括自二零零八年三月三十一日(即本公司之最新經審核綜合財務報表編製日期)起,因已達成或提呈之收購事項而成為本公司之附屬公司之任何公司)之債務及或然負債並無任何重大變動。

3. 本集團(包括自二零零八年三月三十一日(即本公司之最新經審核綜合財務報表編製日期)起, 因已達成或提呈之收購事項而成為本公司之附屬公司之任何公司)之財務及交易前景

誠如本公司二零零八年年報所提述, 截至二零零八年三月三十一日止年度, 本集團一直專注於環保水務業務、物業發展及投資業務以及證券及金融業務。投資於中國管業使之成為本公司之聯營公司僅為本集團之策略性投資。因此, 出售事項將不會對本集團之主要業務產生任何重大影響。完成後, 本集團將集中對其環保水務業務投資, 將其作為本集團之核心業務。隨著收購黑龍70.21%權益之完成, 本集團的環保水務業務的日均處理量將提升至600,000噸, 收益將大大提高。本集團將繼續尋求合併及收購優質水務項目之機會, 並進一步增加其於環保水務業務的投資, 以不斷擴大本集團環保水務業務之發展規模。

4. 本集團表現之討論與分析

(1) 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146,594,000港元(二零零五年: 225,003,000港元), 較去年同期下降34.85%。股東應佔虧損為92,803,000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。

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, 本集團的總資產為1,476,926,000港元(二零零五年: 重列為1,660,291,000港元), 較二零零五年三月三十一日下跌11.04%。

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27.53%。

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及租賃土地及土地使用權權益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、銀行及其他借貸的現金流入。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。

於二零零五年十一月，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%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及二零零六年五月以代價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，此業務為本集團帶來84,685,000港元的總收入，日均污水處理量已由去年的100,000噸升至今年的120,000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100,000噸，馬鞍山污水處理項目的每日污水處理量達60,000噸，而昌黎污水處理廠則能每日處理40,000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100,000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，並保障股東最佳利益的前提下，本集團現正與潛在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，加上上海物業投資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港元銀行融資之抵押。

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包括投資物業為60,694,000港元(二零零五年三月三十一日：394,325,000港元)及租賃土地權益為75,722,000港元(二零零五年三月三十一日：經重列為75,857,000港元)以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：經重列為113,852,000港元)。

重大投資或資本之未來計劃詳情

於二零零六年三月三十一日，本集團概無任何有關重大投資或資本之未來計劃詳情。

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。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。

(2) 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131,995,000港元(二零零六年：146,594,000港元)，較去年同期下跌9.96%。股東應佔虧損為18,252,000港元(二零零六年：92,803,000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上升65.38%。

資本架構、流動資金、財務資源及負債比率

於二零零七年三月三十一日，本集團的總資產為1,694,083,000港元(二零零六年：1,476,926,000港元)，較二零零六年三月三十一日的總資產上升14.70%。

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港元及於一年後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20.87%。

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，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，集中資源用於供水及污水處理項目的潛在發展，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100,000噸已升至120,000噸，並於回顧年度為本集團的環保水務業務帶來141,983,000港元之總收入。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100,000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100,000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140,000噸，升至320,000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500,000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，其土建工程已經完成。而未發展的土地總面積約為215,000平方米。

隨著國家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，藉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包括投資物業為65,852,000港元(二零零六年：60,694,000港元)及租賃土地權益為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)。

重大投資或資本之未來計劃詳情

於二零零七年三月三十一日，本集團概無任何有關重大投資或資本之未來計劃詳情。

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。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) 截至二零零八年三月三十一日止年度之業務回顧**財務回顧**

本集團截至二零零八年三月三十一日止年度的營業額為67,868,000港元(二零零七年：131,995,000港元)，較去年下降48.6%。本集團本年度的股東應佔虧損為39,762,000港元(二零零七年：18,252,000港元)，較去年上升117.9%。主要原因是本公司根據香港財務報告準則2號「股份形式付款」就購股權計劃於本年度所授出之購股權公平值確認32,986,000港元(二零零七年：零)股份形式付款之開支，使股東應佔虧損較去年大幅上升，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48,448,000港元，若扣除該股份形式付款之開支及出售附屬公司之收益，本年度虧損較去年下跌77.3%。

資本架構、流動資金、財務資源及負債比率

於二零零八年三月三十一日，本集團的總資產為2,833,986,000港元(二零零七年：1,694,083,000港元)，較二零零七年三月三十一日的總資產上升67.2%。

於二零零八年三月三十一日，本集團的手頭現金及銀行(包括獨立及信託賬戶)的存款合共約34,539,000港元(二零零七年：245,840,000港元)，較二零零七年三月三十一日的結餘減少86.0%。港元存款約佔78.3%，餘額為人民幣存款。本集團未償還的銀行借貸為299,988,000港元(二零零七年：353,169,000港元)，主要包括：需於一年內償還的銀行借貸約100,357,000港元及於一年後償還的銀行借貸約199,631,000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：4,587,000港元)。負債比率(總借貸／總資產)為13.36%。於二零零八年三月三十一日，本集團的銀行借貸中，港元借款約佔9.3%，餘下的為人民幣貸款。本集團的銀行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借貸約佔84.1%。

本年度，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。本集團會因應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。

於二零零七年八月，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權益的擁有40%權益的聯營公司之60%控制權益之代價餘額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年內全數轉換為股本。

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。根據於二零零七年七月五日訂立之股份認購協議，本公司已完成發行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。自二零零七年十月至二零零七年十二月三十一日，本公司已就第一批可換股票據認購權發行了合共6,500,000,000股每股面值0.1港元、年利率3%的五年期可換股票據，全數已於本年度轉換為股本。扣除有關發行新股及發行可換股票據費用後所籌集約930,000,000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。此外，於本年度結束後及截止二零零八年六月三十日，本公司已就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，全數已轉換為股本，尚未行使之可換股票據認購權為900,000,000港元。詳情已載於二零零八年七月二日刊發的轉換可換股票據每月公佈。上述所得款項，主要用於一般性營運資金。

於本年度，本公司合共授出459,490,000份股份購股權，行使價為每股0.146港元。年內，有合共371,490,000份已授出之股份購股權獲行使，據此而發行共371,490,000股新股。所籌款項約54,238,000港元被用作本集團的一般營運資金。

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。由於人民幣日益波動，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。

業務回顧、展望，以及重大收購及出售**環保水務業務**

於本年度，本集團環保水務業務中已投入營運的日均處理污水量已增加至180,000噸，主要是位於安徽省馬鞍山市的污水處理廠已於二零零七年八月正式投入營運，其日均處理量60,000噸。此外，位於河北省秦皇島市海港區的污水處理廠的供水定價獲得約9.0%調升，進一步增加了環保水務業務的營業額。

為加速業務發展，於本年度，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但現今暫停買賣）70.21%股權及一系列有關幫助黑龍股份恢復買賣的行動，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。待收購完成時，黑龍將分別持有兩個位於陝西省及一個位於青海省的水務項目，日均處理污水量達280,000噸。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。有關收購黑龍的審批程序已進入最後階段。另一方面，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。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二零零八年十月份竣工，並開始帶水試運，預期將於短期內可為本集團帶來收益。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，預期可於本年下旬完成落實該營運細節有關的程式及開始營運，可為漢中市供應每日約為100,000噸的用水。除了秦皇島、馬鞍山及黑龍所持有的水務項目外，預計昌黎污水廠以及漢中市供水廠於投入服務後，本集團的環保水務業務的日均處理量將提升至600,000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。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」的建造工程共分三期。總建設用地約290,000平方米，其中「國中星城」第一期萬國商業廣場及四棟產權式酒店的總建築面積約為140,000平方米，其中萬國商業廣場正在辦理竣工驗收手續，四棟產權式酒店主體工程已經完成，預計2009年中建設完成並竣工驗收。

目前，中國對房地產行業已進行了一系列的宏觀調控，調控時間較長，已對國內的房地產行業造成了一定的影響，增加了該行業的投資風險。因此本集團正通過與具實力的發展商及戰略合作者商談不同形式合作的可行性，將投資風險降至最低。但若遇到合適的機會，本集團並不排除出售長沙的發展項目。

物業投資業務

於本年度，本集團的物業投資業務主要包括位於中國北京市及上海市的零售物業及辦公室的租賃。本業務於二零零八年的營業額為18,107,000港元，較去年上升510.0%。

回顧年度，本集團成功完成收購財滙投資有限公司（「財滙」）60%股權及成信國際有限公司（「成信」）100%股權，令集團的投資物業可出租面積增加至24,000平方米，藉此提高本集團的租金收入。財滙主要持有位於中國上海市中心面積約18,000平方米的商場，成信主要持有位於中國北京市中心面積約6,000平方米的商場，兩個商場已全部租出。

鑒於本集團對中國的租務市場的前景樂觀，本集團將繼續尋求合適的投資物業，為本集團提供合理和穩定的租金收入。

證券及金融業務

於本年度，本集團的證券及金融業務獲得13,662,000港元(二零零七年:5,027,000港元)的佣金及客戶的利息收入，較去年同期上升171.8%。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。

策略投資

於二零零八年七月，本集團成功完成收購中國管業的29.52%股權，中國管業主要從事建築材料(主要為水管及管件)的貿易分銷，年營業額超過600,000,000港元，這將為本集團帶來穩定的回報。

或然負債

於二零零八年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

本集團資產抵押

二零零八年三月三十一日，本集團資產的擔保負債抵押物賬面淨值包括投資物業為62,611,000港元(二零零七年:65,852,000港元)及租賃土地權益為41,938,000港元(二零零七年:38,638,000港元)。

重大投資或資本之未來計劃詳情

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。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。於二零零八年二月二十五日，本公司股東通過有關收購事項之普通決議案。於二零零八年三月三十一日，收購黑龍之70.21%尚未完成。於二零零八年三月三十一日，部分代價人民幣185,000,000元已支付，餘下結餘人民幣235,000,000元將於收購事項完成後由其內部資源支付。

僱員酬金政策

二零零八年三月三十一日，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，以僱員個別的表现而釐定。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。

(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，本集團的營業額為18,927,000港元（二零零六年：14,817,000港元），較去年同期上升27.73%。股東應佔虧損為53,546,000港元（二零零六年：8,985,000港元），較去年同期上升495.95%。期內，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%。

資本架構、流動資金、財務資源及負債比率

於二零零七年九月三十日，本集團的總資產為1,969,949,000港元（二零零七年三月三十一日：1,694,083,000港元），較二零零七年三月三十一日的總資產上升10.8%。

期內，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。

期內，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期內全數轉換為股本。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港元及於一年後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16.7%。

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及租賃土地權益作為抵押的銀行及其他借貸約佔90.9%。

外匯風險

本集團之資產、負債及交易主要以港元或人民幣計值。因人民幣波動變大，本集團之業務及表現可能因此受到影響。目前，本集團並無任何外幣對沖政策，惟將密切監視人民幣匯率之波動，並當該等波動可能產生任何不利影響時採取適當措施將任何不利影響降至最低。

業務回顧、展望，以及重大收購及出售**環保水務業務**

期內，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120,000噸，並於期內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25,981,000港元的總收入。

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100,000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100,000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140,000噸，升至320,000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，其土建工程已經完成。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。鑑於市場對位於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(二零零六年：1,680,000港元)的佣金及保證金客戶的利息收入，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包括投資物業為50,673,000港元(二零零七年三月三十一日：65,852,000港元)及租賃土地權益為39,543,000港元(二零零七年三月三十一日：38,638,000港元)。

重大投資或資本之未來計劃詳情

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。根據上市規則，收購事項構成本公司之重大交易，因此須遵守獨立股東批准規定。於二零零七年九月三十日，收購黑龍之70.21%尚未完成。於二零零七年九月三十日，部分代價人民幣35,000,000元已支付，餘下結餘人民幣385,000,000元將於收購事項完成後由其內部資源支付。

除上文披露者外，董事概無就重大投資或資本資產作出任何未來計劃。

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。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。

(5) 截至二零零八年九月三十日止六個月之業務回顧**財務回顧**

本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之營業額達27,476,000港元，其中，9,485,000港元來自環保水務業務、8,049,000港元來自物業投資業務及9,942,000港元來自證券及金融業務。期內，中國尚有若干城市建設及投資項目仍在建設之中。概無就該等項目錄得任何收益。

股東應佔虧損為477,302,000港元，主要由本集團之物業投資之未變現公平值虧損270,702,000港元及於中國管業之投資之225,146,000港元減值虧損所致。不計上述虧損之影響，則本集團錄得經營溢利18,546,000港元。

資本架構、流動資金、財務資源及負債比率

於二零零八年九月三十日，本集團之總資產為2,736,833,000港元。

於二零零八年九月三十日，本集團之尚未償還借貸為443,451,000港元，包括有抵押銀行及其他借貸394,026,000港元以及無抵押銀行借貸49,425,000港元，本集團之尚未償還借貸中77.3%按浮動利率計息，而餘下22.7%按固定利率計息。資產負債比率為16.2%（尚未償還借貸總額與總資產之比率）。尚未償還借貸之到期組合分佈期間超過五年，220,622,000港元須於一年內償還、144,650,000港元須於一年後但於五年內償還以及78,179,000港元須於五年後償還。本集團之有抵押銀行借貸乃由本集團之投資物業、物業、廠房及設備、於租賃土地之權益以及於聯營公司之股權作抵押。

本集團之主要資產、負債、收益及付款以港元及人民幣計值。於二零零八年九月三十日，本集團之手頭現金及銀行存款中43.9%以港元持有，而56.1%以人民幣持有；而餘下集團之尚未償還借貸中28.7%以港元計值，餘下部分以人民幣計值。

於二零零八年九月三十日，本公司之已發行資本為20,286,193,632股股份，股東權益達2,005,265,000港元。完成後，本公司之資本架構將不會發生任何變化。

外匯風險

本集團之資產、負債及交易主要以港元或人民幣計值。因人民幣波動變大，本集團之業務及表現可能因此受到影響。目前，本集團並無任何外幣對沖政策，惟將密切監視人民幣匯率之波動，並當該等波動可能產生任何不利影響時採取適當措施將任何不利影響降至最低。

業務回顧、展望，以及重大收購及出售**環保水務業務**

於回顧期間，本集團環保水務業務中已投入營運的日均處理污水量已達180,000噸。總收入增加12.6%至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（股份編號：600187，其股份於上海聯合交易所上市但已暫停買賣）70.21%股權及一系列有

關幫助黑龍股份恢復買賣的行動（「收購事項」），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。收購事項已於二零零八年九月一日獲中國商務部批准，及有關黑龍資產重組及豁免本集團作出一般收購建議之承擔已於二零零八年十二月十日獲中國證券監督管理委員會最終批准。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，日均處理污水量達280,000噸。收購事項完成後，本集團的環保水務業務的日均處理量將提升至600,000噸，且收益將會大大提高。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度竣工，並開始帶水試運，將可為本集團帶來收益。

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。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

受全球經濟低迷及一系列宏觀經濟調控措施之影響，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」錄得待售發展中物業減值虧損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。

出售事項完成後，本集團將不再從事市政、城市建設投資業務，而將集中資源發展其核心環保水務業務。

物業投資業務

於回顧期間，本集團物業投資經營之營業額增加62.4%至8,049,000港元。本集團的物業投資業務主要包括位於中國上海市中心面積約18,000平方米的商場及位於中國北京市中心面積約9,000平方米的商用單位。

於本期間，本集團之投資物業錄得公平值減少及重估虧損約150,194,000港元。重估虧損為非現金，對本集團之財務及業務並無重大影響。

證券及金融業務

於回顧期間，本集團證券及融資業務之營業額增加110.6%至9,942,000港元，主要是由於利息收入增加所致。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，以降低因股票市場的波動所產生的風險。

策略性投資

於二零零八年十月十五日，本集團與Singapore Zhongxin就出售由本公司所持有中國管業資本中之每股面值0.002港元之3,700,000,000股股份訂立買賣協議，代價為74,000,000港元，將以現金支付。其詳情載於本公司日期為二零零八年十月十七日之公佈。

出售事項於本報告日期仍未完成，及須待股東於結算日後批准方可進行。

或然負債

於二零零八年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

集團資產之抵押

於二零零八年九月三十日，本集團之資產乃抵押作銀行借貸之抵押，包括約166,868,000港元之投資物業及約43,093,000港元之租賃土地權益。此外，本集團持有之一間聯營公司之股份已抵押，以擔保授予本集團之貸款融資額。

重大投資或資本之未來計劃詳情

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。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。於最後實際可行日期，收購黑龍之70.21%尚未完成。於最後實際可行日期，部分代價人民幣185,000,000元已支付，餘下結餘人民幣235,000,000元將於收購事項完成後由其內部資源及其他借貸之新增融資支付。

除上文披露者外，董事概無就重大投資或資本資產作出任何未來計劃。

僱員及酬金政策

於二零零八年九月三十日，本集團於中國及香港之員工總數為240人。為維持餘下集團之競爭性，僱員之薪酬及花紅，以僱員個別之表現而釐定。除為其僱員提供退休福利計劃、購股權計劃及醫療保險，餘下集團亦向僱員提供各類型的培訓及發展計劃。

5. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，計及本集團（包括自二零零八年三月三十一日（即本公司之最新經審核綜合財務報表編製日期）起，因已達成或提呈之收購事項而成為本公司之附屬公司之任何公司）現有可動用之內部資源，本集團（包括自二零零八年三月三十一日（即本公司之最新經審核綜合財務報表編製日期）起，因已達成或提呈之收購事項而成為本公司之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之所需。

6. 重大不利變動

董事並不知悉自二零零八年三月三十一日（本集團最新刊發經審核綜合財務報表編製日期）以來，本集團財務或交易狀況有任何重大不利變動。

以下為獨立申報會計師國衛會計師事務所(英國執業會計師、香港特許會計師)編製之報告全文，以供載入本通函。



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：

吾等謹此報告國中控股有限公司(「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，該等資料載於 貴公司於二零零九年一月二日刊發之通函(「通函」)(有關於建議 貴公司出售中國管業集團有限公司(「中國管業」)約29.52%已發行股本(「出售事項」))附錄二中之「餘下集團之未經審核備考財務資料」(「未經審核備考財務資料」)第164頁至171頁中。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，供載入通函附錄二，僅作說明用途，以提供有關出售事項對相關財務資料可能造成影響之資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函第164頁。

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段及參考由香港會計師公會(「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。是項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審閱。

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：

- 餘下集團（貴集團，不包括於一間聯營公司之權益）於二零零八年九月三十日或於任何未來日期之財務狀況，或
- 餘下集團截至二零零八年九月三十日止六個月或於任何未來期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料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
英國特許會計師
香港執業會計師
香港
謹啟

二零零九年一月二日

餘下集團之未經審核備考財務資料之緒言

餘下集團之未經審核備考財務資料是為說明出售事項之影響而編製。

以下乃餘下集團之未經審核備考財務資料，乃假設出售事項已於二零零八年九月三十日（就未經審核備考綜合資產負債表而言）及於二零零八年四月一日（就未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言）發生。

餘下集團之未經審核備考財務資料應與載於本通函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。

隨附餘下集團之未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計、不明朗因素及現時可取獲之財務資料而作出，由於該等資料之假設性質，乃提供以僅供說明。其未必可真實反映出售事項如實際本報表日期發生之情況下，餘下集團的實際財務狀況及財務業績。再者，隨附餘下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。

(i) 餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表

以下為餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表，假設出售事項已於二零零八年九月三十日完成。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本集團於二零零八年九月三十日之經審核綜合資產負債表編製。有關資料已予調整，以反映出售事項之影響。

由於餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表之編製僅供參考，加上其性質使然，未必可以真實反映餘下集團於其編製日期或任何未來日期之財政狀況。

	本集團於 二零零八年 九月三十日 千港元	備考調整 千港元	附註	餘下集團於 二零零八年 九月三十日 千港元
非流動資產				
投資物業	489,500			489,500
租賃土地權益及土地使用權	43,093			43,093
物業、廠房及設備	252,068			252,068
無形資產	125,779			125,779
其他金融資產	352,943			352,943
於聯營公司權益	74,000	(74,000)	1(a)	–
商譽	–			–
其他非流動資產	2,394			2,394
	<u>1,339,777</u>			<u>1,265,777</u>
流動資產				
供出售之發展中物業	532,184			532,184
存貨	891			891
貿易及其他應收賬款 以及預付款	712,914			712,914
於一年內到期之 應收貸款	121,711			121,711
以公平值計入收益表 之金融資產	64			64
銀行結餘				
– 信託及獨立賬戶	4,649			4,649
現金及現金等值	24,643	73,000	1(b)	97,643
	<u>1,397,056</u>			<u>1,470,056</u>

	本集團於 二零零八年 九月三十日 千港元	備考調整 千港元	附註	餘下集團於 二零零八年 九月三十日 千港元
流動負債				
貿易及其他應付賬款 以及已收訂金	247,028			247,028
應付稅項	3,130			3,130
衍生金融工具	1,079			1,079
於一年內到期之銀行借貸	120,005			120,005
於一年內到期之其他借貸	100,617			100,617
	<u>471,859</u>			<u>471,859</u>
淨流動資產	<u>925,197</u>			<u>998,197</u>
總資產減流動負債	<u>2,264,974</u>			<u>2,263,974</u>
權益				
股本	2,028,619			2,028,619
股份溢價及儲備	(23,354)	(1,000)	1(c)	(24,354)
	<u>2,005,265</u>			<u>2,004,265</u>
本公司普通股權益持有人應佔權益	2,005,265			2,004,265
少數股東權益	9,232			9,232
	<u>2,014,497</u>			<u>2,013,497</u>
非流動負債				
於一年後到期之銀行借貸	222,829			222,829
遞延稅項負債	27,648			27,648
	<u>250,477</u>			<u>250,477</u>
	<u>2,264,974</u>			<u>2,263,974</u>

(ii) 餘下集團之未經審核備考綜合收益表

以下為餘下集團之未經審核備考綜合收益表，假設出售事項已於二零零八年四月一日完成。未經審核備考綜合收益表乃基於載於本通函附錄一之本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之經審核綜合收益表編製。有關資料已予調整，以反映出售事項之影響。

由於餘下集團之未經審核備考綜合收益表之編製僅供參考，加上其性質使然，未必可以真實反映完成後餘下集團截至其編製日期止期間或任何未來期間之業績。

	本集團截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 千港元	備考調整 千港元	附註	餘下集團 截至二零零八年 九月三十日 止六個月 千港元
營業額	27,476			27,476
銷售成本	(8,423)			(8,423)
其他收入	964			964
利息收入	19,935			19,935
員工成本	(13,611)			(13,611)
攤銷及折舊	(1,760)			(1,760)
行政成本	(14,543)			(14,543)
已確認商譽之減值虧損	(11,006)			(11,006)
已確認一間聯營公司之減值虧損	(225,146)	3,146	2	(222,000)
已確認供出售之發展中物業之減值虧損	(120,508)			(120,508)
衍生金融工具之公平值變動	16,629			16,629
投資物業之公平值變動	(150,194)			(150,194)
經營虧損	(480,187)			(477,041)
財務成本	(13,676)			(13,676)
出售一間聯營公司之虧損	—	(1,000)	1(c)	(1,000)
應佔一間聯營公司業績	3,146	(3,146)	2	—
稅前虧損	(490,717)			(491,717)
稅項	13,335			13,335
本期間虧損	(477,382)			(478,382)

(iii) 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

以下為餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表，假設出售事項已於二零零八年四月一日完成。未經審核備考綜合現金流量表乃基於載於本通函附錄一之本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之經審核綜合現金流量表編製。有關資料已予調整，以反映出售事項之影響。

由於餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表之編製僅供參考，加上其性質使然，未必可以真實反映餘下集團於出售事項完成後截至其編製日期止期間或任何未來期間之現金流量。

	本集團截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 千港元	備考調整 千港元	附註	餘下集團截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 千港元
經營業務				
稅前虧損	(490,717)	(1,000)	1(c)	(491,717)
就下列項目作出之調整：				
物業、廠房及設備之折舊	1,427			1,427
租賃土地權益及土地使用權之攤銷	333			333
已確認商譽之減值虧損	11,006			11,006
已確認一間聯營公司之減值虧損	225,146	(3,146)	2	222,000
已確認供出售之發展中物業之減值虧損	120,508			120,508
衍生金融工具之公平值變動	(16,629)			(16,629)
投資物業之公平值變動	150,194			150,194
利息收入	(19,935)			(19,935)
出售一間聯營公司虧損	—	1,000	1(c)	1,000
應佔一間聯營公司業績	(3,146)	3,146	2	—
利息支出	13,676			13,676

	本集團截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 千港元	備考調整 千港元	附註	餘下集團截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 千港元
未計營運資金變動前				
經營現金流量	(8,137)			(8,137)
供出售之發展中物業增加	(24,022)			(24,022)
其他金融資產增加	(2,845)			(2,845)
存貨增加	(47)			(47)
應收貸款增加	(59,812)			(59,812)
貿易及其他應收賬款及				
預付款減少	22,993			22,993
無形資產增加	(8,906)			(8,906)
以公平值計入收益表之				
金融資產減少	34			34
銀行信託及獨立				
賬戶增加	(303)			(303)
貿易及其他應付賬款及				
已收訂金減少	(10,321)			(10,321)
應付一間關連公司				
款項減少	(78,564)			(78,564)
經營所用現金	(169,930)			(169,930)
已退回利得稅	1,063			1,063
已收利息	19,935			19,935
經營業務所用現金淨額	(148,932)			(148,932)
投資業務				
購入物業、廠房及設備	(5,553)			(5,553)
出售物業、廠房及設備				
所得款項	47			47
收購一間聯營公司	(296,000)			(296,000)
出售一間聯營公司				
所得款項	–	73,000	3	73,000
其他非流動資產退款淨額	7			7
投資業務所用				
現金淨額	(301,499)			(228,499)

	本集團截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 千港元	備考調整 千港元	附註	餘下集團截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 千港元
融資業務				
已付利息	(13,676)			(13,676)
新增銀行貸款	37,447			37,447
新增其他貸款	103,164			103,164
償還其他貸款	(3,984)			(3,984)
償還銀行貸款	(2,548)			(2,548)
發行可換股票據所得款項	300,000			300,000
融資業務所得現金淨額	420,403			420,403
現金及現金等值減少淨額	(30,028)			42,972
於期初之現金及現金等值	30,193			30,193
滙率變動影響	24,478			24,478
於期末之現金及現金等值	24,643			97,643
現金及現金等值結餘分析				
現金及銀行結餘	29,292	73,000	3	102,292
減：銀行結餘－信託及 獨立賬戶	(4,649)			(4,649)
	24,643			97,643

未經審核備考財務資料附註

1. (a) 備考調整指出售本集團持有之中國管業於二零零八年九月三十日已發行股本之29.52% (假設出售事項於二零零八年九月三十日發生)。該備考調整預期將不會對餘下集團產生持續影響。
- (b) 現金及現金等值之備考調整指出售事項之現金流入淨額，乃按出售事項所得現金總額約74,000,000港元減出售事項估計直接應佔交易成本約1,000,000港元計算。該備考調整預期將不會對餘下集團產生持續影響。
- (c) 備考調整指出售事項之虧損，乃按所得款項淨額約73,000,000港元與聯營公司之賬面值約74,000,000港元之差額計算。該備考調整預期將不會對餘下集團產生持續影響。
2. 備考調整指不計分佔聯營公司截至二零零八年九月三十日止六個月之業績 (假設出售事項於二零零八年四月一日發生)。該備考調整預期將不會對餘下集團產生持續影響。
3. 備考調整指出售事項所得現金流入淨額約73,000,000港元 (假設出售事項於二零零八年四月一日發生)。出售事項之現金流入淨額乃按所得現金總額約74,000,000港元減出售事項估計直接應佔交易成本約1,000,000港元計算。該備考調整預期將不會對餘下集團產生持續影響。

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。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. 權益披露

(a) 本公司董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，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	股權概約 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)	0.51%
	本公司	實益擁有人 (附註2)	12,636,370,000 股 股份(長)	62.29%
林長盛	本公司	實益擁有人	77,000,000 股 股份(長)	0.38%
陳永源	本公司	實益擁有人	77,000,000 股 股份(長)	0.38%
夏萍	本公司	實益擁有人 (附註3)	5,000,000 股 股份(長)	0.02%
黃漢森	本公司	實益擁有人 (附註4)	5,000,000 股 股份(長)	0.02%
鄧天錫	本公司	實益擁有人 (附註5)	5,000,000 股 股份(長)	0.02%

(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揚先生全資及實益擁有。
2. 該等股份指(i)張先生持有之3,636,370,000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股權後，將向張先生配發及發行9,000,000,000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，於最後實際可行日期於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，持有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例該等條文任何有關董事或主要行政人員被當作或視作持有之權益或短倉)，或須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司根據該條而設存之登記冊內，或須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或短倉。

(b) 持有5%或以上權益之股東

於最後實際可行日期，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集團(包括自二零零八年三月三十一日(即本公司之最新經審核賬目編製日期)起，因已達成或提呈之收購事項而成為本公司之附屬公司之任何公司)任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，該等人士各自於該等證券之權益或有關該等股本之任何期權數額如下：

股東姓名	所持權益 或短倉 之公司名稱	權益性質	股份數目	股權概約 百分比
陳添成	本公司	實益擁有人	1,565,000,000股 股份(長)	7.71%

股東姓名	所持權益 或短倉		股份數目	股權概約 百分比
	之公司名稱	權益性質		
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(長)(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。於最後實際可行日期，上述收購事項仍未完成。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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，概無人士於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉，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(包括自二零零八年三月三十一日(即本公司之最新經審核賬目編製日期)起，因已達成或提呈之收購事項而成為本公司之附屬公司之任何公司)任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或擁有有關該等股本之任何購股權。

3. 重大權益

於最後實際可行日期，概無董事或建議董事於自二零零八年三月三十一日(即本公司最新公佈之經審核賬目之編製日期)以來，本集團任何成員公司(包括任何因自二零零八年三月三十一日(即本公司公佈之最新經審核賬目之編製日期)以來已達成或提呈之收購事項而將成為本公司附屬公司之公司)所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司(包括任何因自二零零八年三月三十一日(即本公司公佈之最新經審核賬目之編製日期)以來已達成或提呈之收購事項而將成為本公司附屬公司之公司)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。於最後實際可行日期，除有關以每股新股份0.10港元之認購價向張先生配發及發行2,700,000,000股新股份及以20,000,000港元之溢價授予可換股票據認購權(即以每股股份0.10港元之換股價

認購兩批本金總額為1,850,000,000港元之可換股票據之認購權)之日期為二零零七年七月五日之認購協議外，概無董事於對本集團(包括任何因自二零零八年三月三十一日(即本公司公佈之最新經審核賬目之編製日期)以來已達成或提呈之收購事項而將成為本公司附屬公司之公司)業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無任何董事或候任董事與本公司或本集團(包括自二零零八年三月三十一日(即本公司之最新經審核賬目編製日期)起，因已達成或提呈之收購事項而成為本公司之附屬公司之任何公司)任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或本集團不作賠償(法定賠償除外)可予終止之服務合約)。

5. 董事於競爭業務之權益

據董事所知，於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士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. 重要合約

本集團成員公司(包括任何因自二零零八年三月三十一日(即本公司公佈之最新經審核賬目之編製日期)以來已同意或建議進行之收購而將成為本公司附屬公司之公司)於緊接最後實際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) 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)本金總額為60,000,000港元之第一批可換股票據；及(ii)本金總額為51,698,000港元之第二批可換股票據訂立認購協議；
- (b) 本公司、上海臨江控股(集團)有限公司(「**臨江**」)、栢寧頓國際集團有限公司(「**BIC**」)、中毅投資有限公司(「**CAI**」)、張先生與富騰投資有限公司(「**TWI**」)於二零零七年三月二十八日就終止本公司與臨江於二零零六年十月十九日就以總代價617,870,000港元買賣於栢寧頓(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BIC之股東貸款(「**BIC股東貸款**」)、BSI欠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**」)訂立之框架協

議、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股東貸款訂立之買賣協議及本公司與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股東貸款訂立之兩份買賣協議訂立終止協議；

- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 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；
- (f) 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；
- (g) 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；
- (h) 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；

- (i) 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」)就收購黑龍江黑龍股份有限公司(「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」)；
- (j) 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；
- (k) 國中(天津)與黑龍就出售國中水務有限公司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美元(「國中水務股份轉讓協議」)；
- (l) 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；
- (m) 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；
- (n) 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；
- (o) 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；
- (p) 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)；
- (q) Maxable International Enterprises Limited與本公司於二零零七年十二月十八日就以代價296,000,000港元收購待售股份訂立之收購協議；

- (r) CIC與廣州市廣域實業有限公司於二零零八年八月三日就以代價人民幣474,266,500元出售位於中國長沙市總面積約214,254.87平方米之三幅土地訂立之出售協議；
- (s) 本公司與上海方華實業發展有限公司於二零零八年十二月十日就出售ICIM股本中之全部股權、CIC之38.9%股權以及ICIM股東貸款訂立之買賣協議，總代價為人民幣330,000,000元；及
- (t) 買賣協議。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本公司或本集團（包括自二零零八年三月三十一日（即本公司之最新經審核賬目編製日期）起，因已達成或提呈之收購事項而成為本公司之附屬公司之任何公司）任何成員公司概無牽涉針對本集團（包括自二零零八年三月三十一日（即本公司之最新經審核綜合財務報表編製日期）起，因已達成或提呈之收購事項而成為本公司之附屬公司之任何公司）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（包括自二零零八年三月三十一日（即本公司之最新經審核賬目編製日期）起，因已達成或提呈之收購事項而成為本公司之附屬公司之任何公司）任何成員公司之任何訴訟或索償。

8. 專家之資格及同意

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
南華融資有限公司	被視作根據證券及期貨條例可進行第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團
華伯特證券（香港）有限公司	根據證券及期貨條例可進行第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
國衛會計師事務所	英國特許會計師及香港執業會計師

上述各專家已就本通函刊發發出同意書，同意按本通函所示之形式及涵義分別轉載有關意見及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法執行），且概無於本集團任何成員公司（包括任何因自二零零八年三月三十一日（即本公司最新經審核賬目之編製日期）以來已達成或提呈之收購事項而將成為本公司附屬公司之公司）自二零零八年三月三十一日（即本公司公佈之最新經審核賬目之編製日期）以來已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司（包括任何因自二零零八年三月三十一日（即本公司最新經審核賬目之編製日期）以來已達成或提呈之收購事項而將成為本公司附屬公司之公司）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。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處及總辦事處位於香港中環皇后大道中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。

10. 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中環皇后大道中29號怡安華人行7樓701室可供查閱：

- (a) 本公司之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) 股份抵押；
- (d) 國衛會計師事務所編製之會計師報告，其全文載於本通函附錄一；
- (e) 國衛會計師事務所編製之餘下集團未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄「專家之資格及同意」一段提及之南華融資有限公司、華伯特證券（香港）有限公司及國衛會計師事務所之同意書；
- (g) 本集團截至二零零八年三月三十一日止兩個年度之經審核綜合賬目；
- (h) 本公司日期為二零零八年四月十五日之通函；及
- (i) 本公司日期為二零零八年八月二十六日之通函。



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」)謹訂於二零零九年一月二十一日(星期三)上午九時正假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店一樓新華廳舉行股東特別大會(或其續會)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

「動議：

- (a) 批准、確認及追認國中控股有限公司(「本公司」)與Singapore Zhongxin Investment Company Limited於二零零八年十月十五日就以總代價74,000,000港元買賣中國管業集團有限公司(「中國管業」)股本中每股面值0.002港元之3,700,000,000股股份而訂立之買賣協議(「協議」)，註有「A」字樣之副本已提呈本大會，並由大會主席簡簽以資識別；及
- (b) 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有關行動以及簽署所有有關文件，以執行協議及據此擬進行之交易及／或使之生效之任何有關事宜。」

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，二零零九年一月二日

註冊辦事處：

香港
中環
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，均可另委派一位或一位以上受委代表出席，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，方為有效。
4. 於本通告日期，本公司執行董事為張揚先生、朱勇軍先生、陳永源先生及林長盛先生，本公司獨立非執行董事則為黃漢森先生、夏萍小姐及鄧天錫博士。