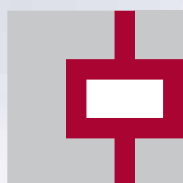


國
中

二 零 零 六 年 中 期 報 告

股份代號：202



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

目錄

02	公司資料
03	獨立審閱報告
04	簡明綜合收益表
05	簡明綜合資產負債表
06	簡明綜合權益變動表
07	簡明綜合現金流量表
08	簡明綜合財務報表附註
24	中期股息
24	管理層討論及分析
28	董事之證券權益
29	購股權計劃
29	主要股東
29	購買、出售或贖回本公司上市證券
29	遵守企業管治應用守則
30	董事之證券交易

公司資料

董事會

執行董事

張揚先生(主席)
陳永源先生
林長盛先生

獨立非執行董事

黃漢森先生
夏萍小姐
鄧天錫博士

審核委員會

黃漢森先生(主席)
夏萍小姐
鄧天錫博士

薪酬委員會

黃漢森先生(主席)
陳永源先生
夏萍小姐

企業管治委員會

黃漢森先生(主席)
陳永源先生

主要往來銀行

東亞銀行有限公司
渣打銀行有限公司
富邦銀行(香港)有限公司

核數師

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師

公司秘書

林長盛先生

律師

普蓋茨律師事務所

香港主要辦事處

香港
皇后大道中29號
怡安華人行7樓701室

股份過戶登記處

登捷時有限公司
香港
皇后大道東1號
太古廣場3座25樓

股份代號

0202



英國特許會計師
香港執業會計師

獨立審閱報告 致國中控股有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

緒言

本核數師行受國中控股有限公司(「貴公司」)委託審閱第4至23頁所載之中期財務報告。

董事及核數師各自之責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務報告須根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」以及其他有關條文編製。編製中期財務報告是董事之責任，並已由彼等審批。

本核數師行之責任乃根據審閱之結果，對中期財務報告作出獨立結論，並按照雙方所協定之應聘書條款僅向閣下作為整體報告，除此之外別無其他目的。本核數師行不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱工作

本核數師行之審閱工作乃根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700條「審閱中期財務報告之委聘」進行。審閱範圍主要包括對集團管理層作出查詢及運用分析性程序對中期財務報告作出分析，並據此評估所採用之會計政策及呈報形式是否一致及貫徹地運用(已在中期財務報告內另作披露除外)。審閱工作並不包括審核程序(如測試內部監控系統及核實資產、負債及交易活動)。由於審閱之工作範圍較審核範圍為小，故此可靠程度較審核為低，所以本核數師行不會對中期財務報告發表審核意見。

審閱結論

根據本核數師行審閱(並不構成審核工作)之結果，本核數師行並不察覺須對截至二零零六年九月三十日止六個月之中期財務報告作出任何重大的修訂。

國衛會計師事務所

英國特許會計師

香港執業會計師

香港，二零零六年十二月十五日

簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核及重列)
營業額	4	14,817	83,152
銷售成本		(2,280)	(52,491)
其他經營收入		858	294
利息收入		1,122	109
員工成本		(14,027)	(16,418)
攤銷及折舊		(5,937)	(6,531)
銷售成本		(8,140)	(12,928)
行政成本		(18,066)	(24,594)
經營虧損	5	(31,653)	(29,407)
財務成本		(12,120)	(13,336)
應佔聯營公司業績		4,663	(776)
出售附屬公司收益	18	29,828	237
稅前虧損		(9,282)	(43,282)
稅項	6	(284)	(355)
本期間虧損		(9,566)	(43,637)
應佔：			
本公司權益持有人		(8,985)	(42,530)
少數股東權益		(581)	(1,107)
		(9,566)	(43,637)
本公司權益持有人應佔虧損之每股虧損			
基本	7	(0.16)仙	(0.91)仙
攤薄	7	不適用	不適用

隨附之附註為本財務報表之組成部份。

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零六年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 三月三十一日 千港元 (經審核及重列)
非流動資產			
投資物業	9	60,694	60,694
租賃土地權益及土地使用權	10	74,924	75,722
物業、廠房及設備	11	726,059	750,413
聯營公司權益		91,748	83,448
商譽		2,846	2,846
其他非流動資產		2,413	2,466
		958,684	975,589
流動資產			
供出售之發展中物業	12	296,320	277,974
貿易及其他應收賬款及預付款	13	119,098	140,835
以公平值計入損益賬之金融資產		164	172
預付稅項		365	649
銀行結餘－信託及獨立賬戶		3,694	5,277
現金及現金等價		21,122	16,894
		440,763	441,801
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收訂金	14	259,335	299,530
應付一間關連公司款項	15	7,616	450
於一年內到期之有抵押銀行借貸	16	155,544	155,402
於一年內到期之有抵押其他借貸	16	66,984	65,203
於一年內到期之無抵押其他借貸	16	40,000	—
於一年內到期之融資租賃責任		67	67
		529,546	520,652
流動負債淨額		(88,783)	(78,851)
總資產減流動負債		869,901	896,738
權益			
股本	17	558,492	558,492
股份溢價及儲備		119,814	128,799
本公司權益持有人應佔權益		678,306	687,291
少數股東權益		21,123	21,704
		699,429	708,995
非流動負債			
於一年後到期之有抵押銀行借貸	16	168,689	145,926
於一年後到期之無抵押其他借貸	16	—	40,000
於一年後到期之融資租賃責任		176	210
遞延稅項負債		1,607	1,607
		170,472	187,743
		869,901	896,738

由董事會於二零零六年十二月十五日批准及由以下人士代表董事會簽署：

張揚
董事

林長盛
董事

隨附之附註為本財務報表之組成部份。

簡明綜合權益變動表

截至二零零六年九月三十日止期間

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

*附註：

- 1) 本集團之特別儲備乃指栢寧頓國際集團有限公司(「栢寧頓」)股份面值與根據本公司與栢寧頓於二零零零年七月二十七日刊發之文件所載協議計劃所發行以換取栢寧頓股份之股份面值之差額。

簡明綜合現金流量表

截至二零零六年九月三十日止期間

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核及重列)
經營業務(所用)／所得現金淨額	(47,746)	8,009
投資業務現金流入淨額	39,370	11,593
融資業務現金流入／(流出)淨額	12,604	(57,628)
現金及現金等價增加／(減少)	4,228	(38,026)
期初現金及現金等價	16,894	55,737
外幣匯率變動之影響	—	13,419
期終現金及現金等價	21,122	31,130
現金及現金等價結餘分析：		
現金及銀行結餘	24,816	40,856
減：銀行結餘－信託及獨立賬戶	(3,694)	(9,726)
	21,122	31,130

隨附之附註為本財務報表之組成部份。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零六年九月三十日止期間

1. 公司資料

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

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

2. 編製基準及會計政策

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

用於編製該等未經審核簡明綜合中期財務報表之估量基準為歷史成本法編製，惟就重估按公平值經損益賬入賬之若干金融資產及金融負債、以公平值列賬之投資物業作出修訂。

該等未經審核簡明綜合中期財務報表應與截至二零零六年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。編製該等未經審核簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與截至二零零六年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟以下準則及註釋之修訂本除外，而該準則及註釋之修訂本乃與本集團之經營相關及強制性於二零零六年四月一日或之後開始之財務期間生效：

香港會計準則第19號（修訂本）	精算損益、集團計劃及披露
香港會計準則第21號（修訂本）	外幣匯率變動之影響－於海外業務投資淨額
香港會計準則第39號（修訂本）	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計法
香港會計準則第39號（修訂本）	公平值選擇權
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號	財務擔保合約
香港財務報告準則第1號	首次採納國際財務報告準則－有關香港財務報告準則第6號之修訂本
香港財務報告準則第6號	礦物資源之勘探及評估

2. 編製基準及會計政策 (續)

香港財務報告準則－詮釋第4號	釐定安排是否含租賃性質
香港財務報告準則－詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利
香港(國際財務報告詮釋委員會) －第6號	參與特定市場－廢料電力及電子設備－所產生之負債
香港(國際財務報告詮釋委員會) －第7號	根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟中之財務報告採用重列法

該等準則及詮釋之修訂本對本集團之會計政策並無帶來重大影響。

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂準則或詮釋。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) －第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會) －第9號	重新評估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) －第10號	中期財務報告及減值

本公司董事預期應用該等準則或修訂本對本集團之財務報表並無帶來重大影響。

3. 重新分類二零零五年中期比較數字

自二零零五年中期報告刊發後，對有關重新分類租賃土地及其各自攤銷之重列調整，本集團考慮到其後之詮釋及逐步達致之共識，一直根據香港財務報告準則檢討各項目之呈列方式。

故此，本集團於二零零六年年報中改變於二零零五年九月三十日所採納若干項目之呈列方式。

因此，於該等中期財務報表所載有關截至二零零五年九月三十日止六個月之比較資料之呈列方式，已從二零零五年中期報告所載資料予以轉變。

4. 分類資料

業務分類

為達到管理目的，本集團目前分為四個(二零零五年：四個)營業部門，分別為環保水務業務、市政、城市建設投資業務、物業投資業務以及證券及金融業務。本集團以該等部門之業務為準則呈報其主要分類資料。

主要業務如下：

- (i) 環保水務業務 — 發展環保水務業務
- (ii) 市政、城市建設投資業務 — 市政基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

截至二零零六年及二零零五年九月三十日止六個月之分類資料如下：

	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元	物業 投資業務 千港元	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合總計 千港元
二零零六年						
營業額						
對外銷售	12,036	—	1,101	1,680	—	14,817
業務分類內銷售	—	—	426	—	(426)	—
	12,036	—	1,527	1,680	(426)	14,817
分類業績	323	(18,374)	(460)	(1,149)		(19,660)
利息收入及 未予分攤之收益						1,122
未予分攤之 公司開支						(13,115)
經營虧損						(31,653)

4. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元	物業 投資業務 千港元	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合總計 千港元
二零零五年						
營業額						
對外銷售	10,885	66,780	2,186	3,301	—	83,152
業務分類內銷售	—	—	512	—	(512)	—
	10,885	66,780	2,698	3,301	(512)	83,152
分類業績	(2,146)	(6,649)	1,173	(1,381)		(9,003)
利息收入及 未予分攤之收益						109
未予分攤之 公司開支						(20,513)
經營虧損						(29,407)

地區分類

本集團經營所在地位於香港和不包括香港之中華人民共和國(「中國」)。

下表按不同地區之市場分析本集團之銷售情況，不論產品／服務之原產地：

	香港		中國		總計	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	1,950	3,481	12,867	79,671	14,817	83,152
分類業績	(1,620)	(2,958)	(18,040)	(6,045)	(19,660)	(9,003)
利息收入及 未予分攤之收益					1,122	109
未予分攤之 公司開支					(13,115)	(20,513)
經營虧損					(31,653)	(29,407)

5. 經營虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營虧損已扣除／(計入)：		
折舊		
－ 自置資產	5,087	5,682
－ 以融資租賃持有之資產	52	52
租賃土地及土地使用權攤銷	798	797
	5,937	6,531
投資物業租金總收入	(1,101)	(2,186)
減：支出	—	327
	(1,101)	(1,859)
核數師酬金	581	312
物業之經營租賃租金	2,201	2,704
淨匯兌虧損	57	3,959

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
現時稅項：		
香港	284	355

香港利得稅乃根據本期間於香港之若干附屬公司之估計應課稅溢利按17.5%(二零零五年：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。

於二零零六年九月三十日，本集團可供抵銷未來溢利之未使用估計稅項虧損約471,622,000港元(二零零六年三月三十一日：462,340,000港元)。由於未來溢利流乃不可預期，故並無確認遞延稅項資產。

7. 每股虧損

每股基本虧損乃按下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
用作計算每股基本虧損 之普通權益持有人應佔虧損	8,985	42,530

股份數目	於九月三十日	
	二零零六年	二零零五年
用作計算每股基本虧損 之普通股加權平均數	5,584,923,632	4,684,923,632

由於本公司於期內並無產生攤薄影響之證券、債券、衍生工具或其他金融工具，因此並無呈列每股攤薄虧損。

8. 中期股息

本公司董事會不建議派付截至二零零六年九月三十日止六個月之中期股息（二零零五年：無）。

9. 投資物業

賬面值約60,694,000港元（二零零六年三月三十一日：60,694,000港元）之投資物業已作為取得授予本集團之銀行信貸額之抵押。

10. 租賃土地權益及土地使用權

	千港元
<hr/>	
賬面值	
於二零零六年四月一日	75,722
攤銷	(798)
<hr/>	
於二零零六年九月三十日	74,924

賬面總淨值約74,924,000港元(二零零六年三月三十一日：75,722,000港元)之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。

11. 物業、廠房及設備

	千港元
<hr/>	
賬面淨值	
於二零零六年四月一日	750,413
添置	8,757
出售附屬公司	(256)
出售	(312)
折舊	(5,139)
完成建築合約時調整	(27,404)
<hr/>	
於二零零六年九月三十日	726,059

由於在期內出售了兩間全資附屬公司之100%權益，因此物業、廠房及設備減少256,000港元。

於二零零六年九月三十日，物業、廠房及設備之賬面淨值包括下列各項：

	千港元
<hr/>	
賬面淨值	
發展中物業	504,714
在建工程	115,000
租賃樓宇裝修	639
傢俬及裝置	3,054
設備、車輛及其他	6,718
廠房及機器	95,934
<hr/>	
	726,059

本集團賬面淨值約566,647,000港元(二零零六年三月三十一日：591,355,000港元)之若干物業、廠房及機器已作為取得本集團銀行信貸額及其他借貸之抵押。

12. 供出售之發展中物業

	千港元
賬面淨值	
於二零零六年四月一日	277,974
添置	18,346
於二零零六年九月三十日	296,320

於二零零六年九月三十日，本集團賬面值約163,165,000港元(二零零六年三月三十一日：148,302,000港元)之若干供出售之發展中物業已作為取得本集團銀行信貸額之抵押。

13. 貿易及其他應收賬款及預付款

本集團給予其貿易客戶平均六十日信貸期。計入貿易及其他應收賬款及預付款之27,437,000港元(二零零六年三月三十一日：26,893,000港元)貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
貿易應收賬款：		
0 – 30日	9,699	9,155
31 – 60日	—	—
61 – 90日	—	—
90日以上	17,738	17,738
	27,437	26,893
應收保證金客戶賬款	1,451	1,504
結算所、經紀及交易商	2,949	961
預付款及訂金	40,200	49,826
其他應收賬款	64,799	79,389
	136,836	158,573
減：呆壞賬撥備	(17,738)	(17,738)
	119,098	140,835

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

14. 貿易及其他應付賬款及已收訂金

計入貿易及其他應付賬款及已收訂金之6,473,000港元(二零零六年三月三十一日：4,704,000港元)貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
貿易應付賬款：		
0-30日	6,473	4,704
買賣證券及股票期權業務所產生之應付賬款：		
保證金客戶	137	8,043
買賣期貨及期權業務所產生之應付客戶賬款	—	1,432
其他應付賬款及已收訂金	252,725	285,351
	259,335	299,530

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。

其他應付賬款及已收訂金中包括建設工程之應付賬款約33,114,000港元(二零零六年三月三十一日：56,300,000港元)，以及預售物業所收取之訂金約91,688,000港元(二零零六年三月三十一日：95,818,000港元)。

15. 應付一間關連公司款項

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

關連公司由本公司董事張揚先生全資擁有。

16. 銀行及其他借貸

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
銀行借貸，有抵押	324,233	301,328
其他借貸：		
有抵押	66,984	65,203
無抵押	40,000	40,000
其他借貸總額	106,984	105,203
借貸總額	431,217	406,531
到期分析如下：		
於接獲通知時或於一年內償還：		
有抵押銀行借貸	155,544	155,402
有抵押其他借貸	66,984	65,203
無抵押其他借貸	40,000	—
分類為流動負債之部分	262,528	220,605
於接獲通知時或於第二年償還：		
有抵押銀行借貸	19,064	18,102
無抵押其他借貸	—	40,000
	19,064	58,102
須償還之有抵押銀行借貸：		
於第三至五年內	77,800	59,531
第五年後	71,825	68,293
分類為非流動負債之部分	168,689	185,926
借貸總額	431,217	406,531

於二零零六年三月三十一日及二零零六年九月三十日，其他借貸分別按利率介乎5.5%至7.2%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乃基於香港銀行同業拆息減指定差價。於二零零六年三月三十一日及二零零六年九月三十日，以人民幣列值之銀行借貸之實際利率分別介乎4.5%至6.6%及4.6%至8.2%。

17. 股本

每股面值0.10港元 之普通股	股份數目		面值	
	二零零六年 九月三十日	二零零六年 三月三十一日	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
法定：	10,000,000,000	10,000,000,000	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：	5,584,923,632	5,584,923,632	558,492	558,492

18. 出售附屬公司

於出售日期，全資附屬公司之資產淨值如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
投資物業	—	334,906
物業、廠房及設備	256	6,016
存貨	—	604
貿易應收賬款	—	9,742
按金、預付款項及其他應收賬款	22,906	1,180
現金及銀行結餘	26	5,767
其他應付賬款及應計費用	(4,662)	(18,783)
應付最終控股公司款項	442	(5,973)
應付一間聯營公司款項	(696)	—
銀行貸款	—	(105,521)
出售淨資產	18,272	227,938
減：本集團作為聯營公司持有餘下所佔淨資產	—	(91,175)
出售之收益	18,272	136,763
	29,828	237
總代價	48,100	137,000
減：已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(26)	(5,767)
出售附屬公司之淨現金流量	48,074	131,233
由以下方式支付：		
現金	48,100	137,000

18. 出售附屬公司 (續)

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

19. 或然負債

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

20. 資本承擔

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
已訂合約但未於財務報表中撥備之資本開支：		
— 收購物業、廠房及設備及供出售之發展中物業	282,281	512,054

21. 承擔

- (a) 於二零零六年九月三十日，根據本集團就預售物業之擔保租賃安排之不可撤回經營租賃，本集團尚有未來最低租約付款承擔。本集團之租賃承擔將如下：

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
一年內	11,951	13,097
第二至第五年內	39,666	44,124
五年後	27,071	31,008
	78,688	88,229

租賃之平均年期為八至十年。

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

22. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於二零零六年九月三十日，本集團尚有不可撤銷租賃物業之經營租賃之未來最低租金付款承擔於下列時間到期：

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
一年內	2,825	3,479
第二至第五年內	6,289	5,565
五年後	8,043	8,043
	17,157	17,087

22. 經營租賃承擔 (續)

本集團作為出租人

於二零零六年九月三十日，本集團與租戶就以下之未來最低租金付款訂約：

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
一年內	1,492	1,921
第二至第五年內	52	315
	1,544	2,236

23. 重大關連人士交易

- (a) 於期內，本集團已向本公司之附屬公司董事支付利息90,000港元(二零零五年：70,000港元)。
- (b) 於期內，本集團已向本公司之關連公司支付利息380,000港元(二零零五年：2,662,000港元)。
- (c) 於年內，本集團已從本公司董事收取租金收入270,000港元(二零零五年：180,000港元)。
- (d) 主要管理人員之酬金

主要管理人員(包括支付予本公司之董事及高級人員之金額)之酬金如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他短期利益	4,995	5,138
退休金計劃供款	182	132
	5,177	5,270

24. 結算日後事項

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

出售集團主要於中國從事物業投資及發展。BSI主要持有位於中國上海虹口區東大名路81街坊，而地盤面積約9,000平方米，並正在進行原居民拆遷之租賃土地。ICIM除於CIC之股本中持有61.1%股權外，並無進行任何業務活動或持有任何資產。CIC主要持有位於中國長沙雨花區長沙體育新城R-11西、R-11東及R-18南的租賃土地，而地盤面積約215,000平方米(尚未開始建造)，以及位於中國長沙雨花區國中星城及國中星城1、2、3及4棟酒店總樓面面積約140,000平方米之在建物業(自二零零四年四月開始建造)。

24. 結算日後事項 (續)

有關出售集團之收益、開支及業績、資產及負債，以及其他資料載列如下：

(a) 收益、開支及業績

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	—	66,780
銷售成本	—	(50,074)
其他經營收入	—	8
其他經營開支	(12,695)	(7,821)
財務成本	(4,024)	(3,886)
稅項	—	—
本年度溢利／(虧損)	(16,719)	5,007

(b) 資產／負債

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
	總資產	894,178
總負債	724,702	690,752

(c) 其他資料

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
折舊及攤銷	1,115	1,425
資本開支	4,990	2,227

中期股息

董事會不建議派付截至二零零六年九月三十日止六個月之中期股息(二零零五年：無)。

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零零六年九月三十日止六個月(「該期間」)，本集團的營業額為14,817,000港元(二零零五年：83,152,000港元)，較去年同期下跌82.18%。股東應佔虧損為8,985,000港元(二零零五年：42,530,000港元)。由於該期間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，而本集團於該期間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，本集團於該期間的營業額較去年同期下跌9.50%。

於二零零六年九月三十日，本集團的總資產及資產淨值分別為1,399,447,000港元(二零零六年三月三十一日：重列為1,417,390,000港元)及678,306,000港元(二零零六年三月三十一日：687,291,000港元)，較二零零六年三月三十一日的總資產及資產淨值分別下跌1.27%及1.31%。

於二零零六年九月三十日，本集團的手頭現金及銀行(包括獨立及信託賬戶)的存款合共約24,816,000港元(二零零六年三月三十一日：22,171,000港元)，較二零零六年三月三十一日的結餘增加11.93%。港元存款約佔19.05%，餘額為人民幣存款。本集團的流動負債淨額為88,783,000港元(二零零六年三月三十一日：78,851,000港元)。本集團未償還的銀行及其他借貸為431,217,000港元(二零零六年三月三十一日：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262,528,000港元及多於一年償還的銀行及其他借貸約168,689,000港元。負債比率(總借貸／總資產)為31.36%。

於二零零六年九月三十日，本集團的銀行及其他借貸中，港元借款約佔16.66%，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、租賃土地權益及土地使用權及供出售之發展中物業作為抵押的銀行及其他借貸約佔90.72%。

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。

業務回顧及展望

環保水務業務

於該期間，本集團按已訂下的水務工程計劃繼續加快現有的工程發展步伐，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不斷發展及壯大。

本集團於河北省秦皇島市海港區的污水處理廠的日均處理污水量自二零零四年正式投入服務時的10萬噸已升至12萬噸，並於該期間為本集團的環保水務業務帶來人民幣12,518,000元(二零零五年:人民幣11,320,000元)的營業額。由於本集團將於明年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，預計會為本集團帶來更多的收益。

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

另外，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」)，預期可於明年完成落實該營運細節有關的程序及開始營運，可為漢中市供應每日約為10萬噸的用水。

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

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

市政、城市建設投資業務

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

本集團於今年五月份以代價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。

本集團另一個位於上海虹口區的物業發展項目的土地面積約9,000平方米，將用作商業及金融用途，現正在進行前期的籌建工作及原居民遷徙階段。

隨著中國對房地產發展商推行一連串的宏觀調控措施後，對本集團於國內的物業發展業務有一定的影響，增加了國內的物業發展市場的不明朗及不利因素，使國內的物業發展市場的競爭更加劇烈，因而加大能獲取可觀回報的不確定性。因此，本集團認為現時是適當的時機出售國內的物業發展項目，並於今年十月份以總代價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），預期可獲利潤約為98,693,000港元，現正安排舉行本公司的股東特別大會投票批准該出售事項。詳情已載於二零零六年十月二十日刊發的公佈。

另外，本集團於該期間就於往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年報內）不斷地追討該欠款，但至今仍未能收回。因此，本集團現已向長沙市人民法院提出法律訴訟，藉此希望能盡快收回該欠款。

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中國北京市及香港的投資物業，於該期間本集團的租金收入為1,101,000港元（二零零五年：2,186,000港元），較去年同期下降49.63%。主要由於本集團於去年出售了其持有位於中國上海市的投資物業的權益的全資附屬公司60%之控股權益。於二零零六年九月三十日，本集團於聯營公司的權益為91,748,000港元（二零零六年三月三十一日：83,448,000港元），主要是持有位於中國上海市的投資物業，並為本集團於該期間帶來4,663,000港元的利潤。

證券及金融業務

本集團的證券及期貨業務獲得1,680,000港元的佣金及保證金客戶的利息收入(二零零五年: 3,301,000港元)。由於本集團於該期間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49.11%。

流動資金及財務資源

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

本集團於今年五月份以代價48,100,000港元出售其擁有位於西安的物業發展項目的全資附屬公司的全部權益以及其所欠的股東貸款，所得款項已用作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。

而本集團亦於今年十月份以總代價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，所得款項中約150,000,000港元將用作本集團的環保水務業務的營運資金，約300,000,000港元將用作本集團的城市建設投資業務及物業投資業務的營運資金，而餘額將用作本集團的一般營運資金。

預計完成上述之出售事項後，本集團的營運資金將會大大提高，將有利於本集團日後的業務發展。

或然負債

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

本集團資產抵押

於二零零六年九月三十日，本集團資產已作為取得本集團銀行信貸額及其他借貸之抵押物賬面淨值：投資物業為60,694,000港元（二零零六年三月三十一日：60,694,000港元）；物業、廠房及設備為566,647,000港元（二零零六年三月三十一日：591,355,000港元）；租賃土地權益及土地使用權為74,924,000港元（二零零六年三月三十一日：75,722,000港元）及供出售之發展中物業為163,165,000港元（二零零六年三月三十一日：148,302,000港元）。

僱員酬金政策

於二零零六年九月三十日，本集團於中國及香港的員工總數為298人。該期間，員工開支為14,027,000港元（二零零五年：16,418,000港元）。本集團為確保僱員薪酬能維持競爭性，僱員的薪酬及花紅，以僱員個別的表現而釐定。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。

董事之證券權益

於二零零六年九月三十日，本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置的登記冊所記錄，本公司各董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

所持股份數目（好倉）

董事姓名	個人權益	公司權益	百分比
張揚先生	—	103,495,000 (附註1)	1.85%

附註：

- 該等普通股股份由Wealth Land Development Corp.所持有，而該公司則由張揚先生全資擁有。

除上文所披露外，於二零零六年九月三十日，概無任何董事或彼等各自的聯繫人士於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有任何個人、家族、公司或其他實益權益或淡倉。

購股權計劃

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

該期間，本公司並無根據舊購股權計劃或新購股權計劃授出任何購股權。

主要股東

於二零零六年九月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所記，本公司並無接獲任何持有本公司已發行股本5%或以上權益或淡倉之通知。

購買、出售或贖回本公司上市證券

該期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守企業管治應用守則

截至二零零六年九月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治應用守則(「企業管治守則」)，而偏離企業管治守則第A.4.1及B.1.1條守則條文的事項概述如下：

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

根據企業管治守則的守則條文第B.1.1條，薪酬委員會的過半成員須為獨立非執行董事。由於李鵬飛先生，太平紳士於二零零六年三月一日辭去薪酬委員會成員和主席職務，薪酬委員會謹由一名獨立非執行董事和一名非執行董事組成。於二零零六年六月十九日，董事會委任本公司的獨立非執行董事黃漢森先生為薪酬委員會成員，同時兼任主席，以遵守企業管治守則的守則條文第B.1.1條的規定。

董事之證券交易

本公司已採納標準守則。經向所有董事作出特定查詢後，本公司所有董事均確認，彼等已遵守標準守則的規定。

承董事會命
主席
張揚