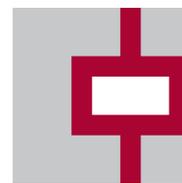


國 中



二 零 零 八 年 年 報



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

股份代號：202

目錄

2	使命
3	主席報告書
5	管理層討論及分析
12	董事簡介
15	企業管治報告書
23	董事會報告書
28	獨立核數師報告書
30	綜合損益表
31	綜合資產負債表
33	資產負債表
34	綜合權益變動表
36	綜合現金流量表
38	綜合財務報表附註
107	五年財務摘要
108	主要物業概覽
110	公司資料

代表的企業承載並主導變革——社
音的自由意志。它出自發展沒有先
驗性、官創選的作品音以未來社會
的蒂求。引導社會意識的更新。在
教的點暫嘗試中——松以永恒的意義

潘石

主席報告書



致各股東：

本人謹代表國中控股有限公司(「本公司」)董事會，欣然向各股東提呈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零八年三月三十一日止年度之年報。

本集團自二零零零年成立至今，一直以環保水務和城市基礎設施為主營業務。過去一年，本公司在環保水務取得了重大的突破，本集團收購黑龍江黑龍股份有限公司(「黑龍」)70.21%股權，並經過了黑龍的股東大會批准，擬改名為黑龍江國中水務股份有限公司(「黑龍江國中水務」)。收購完成時該公司將持有三個水務項目，總日均處理量達二十八萬噸，進一步擴大環保水務投資業務期版圖。

而位於河北省秦皇島市海港區的污水處理廠自二零零四年始至今營運順利，營業額非常可觀，其供水定價權更由原本的二零零九年提早至二零零七年年底取得，本集團可彈性地把收費按物價指數提升，將為本集團帶來更大利潤。此外：本集團其位於中國安徽省馬鞍山市的污水處理項目已於二零零七年八月正式開始營運，日均污水處理量達六萬噸，進一步穩定本集團環保水務的收入來源及盈利。而本集團其他的供水建設項目進度亦極為理想，位於中國河北省昌黎市的污水處理項目將於本年十月帶水試運，日均污水處理量四萬噸。而位於中國陝西省漢中市的供水工程，本集團正與漢中市人民政府繼續商討營運細節，預計於年底前亦可落實有關程式並開始營運。

主席報告書

本集團將繼續加強對環保水務業務的投資。本集團正計劃透過黑龍江國中水務為本集團的環保水務業務提供新的融資平臺，利用內地A股市場集資，進一步擴大本集團環保水務業務的發展規模。未來本集團將集中投資內地優質的供水及污水處理項目，繼續以環保水務為核心業務，在保障專案質量的基礎上穩步擴大投資規模。截至二零零八年三月三十一日止，本集團環保水務業務的日均處理量已大幅提升至六十萬噸。預計到二零零九年三月，將進一步較大幅度提升。為本集團於中國水務的發展確定市場地位外，亦有助建立本集團的業務品牌。

本集團投資位於中國湖南省長沙市的商用綜合發展項目「國中星城」第一期，其中「萬國商業廣場」已在辦理竣工驗收手續。而預期四棟產權式酒店將於本年內竣工。鑒於中國房地產發展經一系列的宏觀調控後已對國內的房地產行業造成了一定的影響，增加了該行業投資的不確定因素，加上繼續開發該項目須要龐大資金，增加了投資風險及減少了其他主營業務的財務資金。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。本集團並不排除出售於長沙的發展項目，將其資源轉向其他主營業務項目，優化本集團資產組合。

年內，本集團成功收購兩家分別持有北京及上海物業權益的公司，增加了本集團於中國的物業投資。預計於二零零九年本集團的投資物業出租率達九成以上，為集團帶來穩定的收入及現金流。此外，本集團已於二零零八年七月完成收購中國管業集團有限公司的29.52%股權，這將為本集團帶來穩定的回報。

展望未來，公司將致力恪守高水準的企業管治水平，以廣泛豐富的市場經驗及專業的行業知識拓展業務。憑藉獨有的競爭優勢、清晰的發展策略及優秀的管理團隊，期望於未來能與股東分享集團經年累積的豐碩成果。

最後本人謹代表董事會向業務夥伴及股東表示由衷的感謝，並對全體員工於過去一年作出的寶貴貢獻致意。

承董事會命

主席

張揚

香港，二零零八年七月十八日

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零零八年三月三十一日(「本年度」)，本集團的營業額為68,739,000港元(二零零七年：33,213,000港元)，較去年上升107.0%。於本年度本集團增加了位於上海及北京的物業投資，增加了租金收入。而本集團位於馬鞍山污水處理廠已於第三季開始營運，為環保水務業務帶來收益。

本集團本年度的股東應佔虧損為52,481,000港元(二零零七年：31,590,000港元)，較去年上升66.1%。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：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75.6%。

於二零零八年三月三十一日，本集團的總資產及資產淨值分別為2,735,827,000港元(二零零七年：1,612,914,000港元)及2,037,373,000港元(二零零七年：807,812,000港元)，較二零零七年三月三十一日分別上升69.6%及152.2%。

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。本集團的流動資產淨額為959,781,000港元(二零零七年：213,408,000港元)。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港元及多於一年償還的銀行借貸約199,631,000港元。另外，本集團並無兩年期的可換股票據(二零零七年：4,587,000港元)。負債比率(總借貸／總資產)為11.0%。

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借貸約佔84.1%。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

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，其日均處理量為 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達 36,970,000 港元。

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 A 股於上海聯合交易所上市但現今暫停買賣）的 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，預期可於明年第一季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。

管理層討論及分析

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」）的60%股權及成信國際有限公司（「成信」）的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港元的佣金及客戶的利息收入（二零零七年：5,027,000港元），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。

管理層討論及分析

策略性投資

本集團已於二零零八年七月成功完成收購中國管業集團有限公司(「中國管業」)(股份編號：380，其股份於香港聯合交易所上市)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。

前瞻

在中國經濟迅速轉型及開放的洪流下，本集團將抓緊由此產生的龐大商機，把環保水務、市政及城市建設投資、物業投資和證券及金融四大業務基礎作多元發展。

來年，隨著本集團成功完成收購黑龍的70.21%股權，使本集團環保水務業務的日均處理量將增加280,000噸，從而提高本集團環保水務業務的經營規模及盈利能力。加上集團位於中國河北省昌黎市的污水處理項目及位於中國陝西省漢中市的供水工程預期於2009年初完成，亦將為本集團帶來穩定的收入來源，正面推動集團持續的業務發展。本集團亦將繼續加大投資力度於發展環保水務業上，相信順著中國經濟蓬勃的發展潮流，可帶來可觀的收入。

此外，本公司於二零零八年七月已完成收購中國管業的29.52%股權，這將為本集團帶來穩定的回報，符合本公司及股東之整體利益。

在市政及城市建設方面，雖然國家已採取宏觀調控的措施，遏止中國過熱的房地產發展，但本集團仍會繼續發展長沙的物業發展項目，但並不排除將會在適當的時間出售長沙的物業發展項目，為本集團的投資帶來最高回報。

未來，本集團將作更多高瞻遠足的投資決策，審慎地發展多元項目，盡量發揮中國的經濟優勢，為集團及股東帶來最大的投資回報。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

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0.10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%權益的聯營公司之60%股權之代價餘額132,676,800港元，詳情已載於二零零七年八月七日刊發的公佈。有關的可換股票據已於該期間全數轉換為股本。

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0.10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0.10港元、年利率3.0%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0.10港元、年利率3.0%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。

管理層討論及分析

重大投資及收購

於二零零七年六月十一日，本公司與李功韜先生（「李先生」）就收購財匯投資有限公司（「財匯」）之60%股權連同李先生於股東貸款之權益訂立買賣協議，總代價195,039,455港元。財匯主要資產為其透過其附屬公司持有中國上海市大連路1546號裙房地下二層、地下一層、一層及二層房產，總樓宇面積約為18,000平方米之全部權益。收購完成後財匯成為本公司之全資附屬公司。收購事項之相關詳情載於本公司日期為二零零七年七月六日之通函內。收購事項已於二零零七年八月完成。

於二零零七年五月十七日，本集團與黑龍集團訂立一項買賣協議（經日期為二零零七年六月二十九日之補充協議、日期為二零零七年十一月十五日之第二份補充協議及日期為二零零七年十二月十七日之第三份補充協議補充），根據該協議，本集團以總代價人民幣420,000,000元收購黑龍已發行股本之約70.21%。黑龍乃於一九九八年十一月三日於中華人民共和國（「中國」）成立之有限責任公司，其A股於上海證券交易所上市，但現今暫停買賣。其主要從事紙品之生產及市場推廣。收購事項詳情已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，本公司股東通過收購事項之普通決議案。

於二零零七年十月五日，本公司與Mega Winner Investments Limited（「Mega Winner」）就收購成信國際有限公司（「成信」）全部已發行股本及成信應付予Mega Winner之金額訂立買賣協議，總代價為167,000,000港元。成信主要從事投資控股，其間接持有北京龍堡物業管理有限公司之全部股權，而北京龍堡物業管理有限公司於國中商業大廈（位於中國北京東城區燈市口大街33號，佔地總面積約6,000平方米）擁有23間零售單位。收購事項詳情已載於本公司日期為二零零七年十月二十六日之通函內。收購事項已於二零零七年十一月完成。

於二零零七年十二月十八日，本公司與Maxable International Enterprises Limited就收購中國管業集團有限公司（「中國管業」）3,700,000,000股（相當於中國管業當時已發行股本約29.52%）訂立收購協議，總代價為296,000,000港元。中國管業之股份於聯交所上市。收購事項詳情已載於本公司日期為二零零八年四月十五日之通函內。於二零零八年五月十七日，本公司股東通過收購事項之普通決議案。收購事項已於二零零八年七月中完成。

除上述披露者外，於本年度內，本集團並無其他重大投資或收購或出售附屬公司事項。

管理層討論及分析

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：投資物業為62,611,000港元(二零零七年：65,852,000港元)；物業、廠房及設備為278,770,000港元(二零零七年：400,864,000港元)；租賃土地權益為41,938,000港元(二零零七年：38,638,000港元)。

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。

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。本年度，員工開支為27,464,000港元(二零零七年：25,989,000港元)，因授出購股權的股份形式付款之開支為32,986,000港元(二零零七年：零)。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。本集團僱員福利包括退休福利計劃、購股權計劃、醫療保險及向僱員提供各類型的培訓及發展計劃。

董事簡介

執行董事

張揚先生，44歲，於二零零零年三月獲委任為本公司之董事及於二零零零年九月成為本集團之主席。於二零零一年十二月至二零零七年四月期間，張先生獲委任為開源控股有限公司（「開源」，其股份於聯交所上市）之董事及主席。張先生亦於二零零七年七月獲委任為中國管業集團有限公司（「中國管業」，其股份於聯交所上市）之非執行董事及名譽主席。張先生曾就讀上海第二職工大學之工業自動化學系。彼在實業投資及管理方面有逾二十年經驗。張先生負責本集團之策略性規劃及本集團之整體管理控制工作。



朱勇軍先生，40歲，於二零零八年五月獲委任為執行董事兼副主席。朱先生於二零零七年六月獲委任為中國管業集團有限公司（其股份於聯交所上市）之執行董事。朱先生於一九八九年於湖南大學畢業，其後於北京大學取得工商管理碩士學位。彼於業務規劃、管理及籌集資金方面擁有逾十五年經驗。



陳永源先生，50歲，分別於二零零二年三月及二零零三年十一月獲委任為本公司之董事及行政總裁。陳先生亦於二零零七年六月獲委任為中國管業（其股份於聯交所上市）之執行董事。陳先生於一九八二年獲香港理工大學所頒發之高級文憑，現為英國特許秘書及行政人員公會會員、香港公司秘書公會會員、香港證券學院會員及香港董事學會會員。在加入本集團前，陳先生曾於香港聯合交易所有限公司任職逾十年，出任上市科之內地事務部主管。陳先生亦曾任粵海投資有限公司之董事兼副總經理達兩年半。陳先生亦曾於新意網集團有限公司（其股份於聯交所創業板上市）出任監察總監兼公司秘書。此外，彼曾任麗盛集團控股有限公司（其股份於聯交所上市）之獨立非執行董事。



董事簡介

林長盛先生，50歲，於二零零一年八月獲委任為本公司之董事兼副行政總裁，於二零零四年三月再獲委任為本公司之公司秘書。林先生亦於二零零七年六月獲中國管業(其股份於聯交所上市)委任，現時為執行董事。林先生於二零零一年十二月至二零零七年七月期間為開源(其股份於聯交所上市)之執行董事，現時已調任為開源之非執行董事。林先生為香港會計師公會及特許公認會計師公會之資深會員，並於二零零六年獲香港中文大學頒發之工商管理碩士學位。林先生曾於國際會計師事務所羅兵咸會計師事務所任職超過十年至高級核數經理一職，擁有豐富會計、稅務及企業融資經驗。加入本集團前，林先生曾任香港多家上市公司的高層行政職位，其中包括新鴻基有限公司、滙富資產管理有限公司及航宇數碼科技控股有限公司。彼曾任現代旗旗出版集團有限公司(其股份於聯交所上市)之獨立非執行董事。



獨立非執行董事

黃漢森先生，49歲，於二零零零年五月獲委任為本公司之獨立非執行董事。黃先生現為香港執業會計師。在審計、會計、財務、稅務及業務顧問方面擁有逾二十年經驗。黃先生現為特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員，以及香港稅務學會及香港證券專業學會會員。彼曾任中國礦業資源集團有限公司(前稱創富生物科技集團有限公司)(其股份於聯交所上市)之獨立非執行董事。



董事簡介

夏萍小姐，43歲，於二零零零年五月獲委任為本公司之獨立非執行董事。夏小姐擁有 Queen's University of Brighton 頒發之榮譽文學博士。夏小姐乃領袖傳播集團有限公司主席。夏小姐亦於二零零零年六月至二零零七年五月期間獲委任為智富能源金融(集團)有限公司(其股份於聯交所上市)之獨立非執行董事。



鄧天錫博士，49歲，於二零零六年八月獲委任為獨立非執行董事。鄧博士為執業會計師及鄧天錫會計師事務所之合夥人。鄧博士於企業融資、業務諮詢、金融管理及核數方面擁有超過27年經驗。鄧博士亦為中國註冊會計師協會、澳洲特許會計師協會及英國公認會計師特許公會之會員。鄧博士於一九八零年取得香港大學理學士學位、於一九九零年取得澳洲 The University of Sydney 工商管理碩士學位及於二零零四年取得香港理工大學會計學博士學位。鄧博士亦為CEC國際控股有限公司、中化化肥控股有限公司及駿新能源集團有限公司(以上各公司股份均於聯交所上市)之獨立非執行董事。



企業管治報告書

企業管治常規守則

本公司董事會(「董事會」)認同維持高水平企業管治以保障及加強股東利益的重要性，因此已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)所載守則條文之原則。

董事會採納本公司之企業管治守則(「國中企業管治守則」)，而國中企業管治守則超出企業管治守則所載之守則條文，並定期檢討本公司之企業管治常規，確保持續遵守企業管治守則。截至二零零八年三月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則之守則條文，惟以下各項除外：

- i) 企業管治守則的守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事的委任應有指定任期，並須予以重選。目前，本公司所有董事(包括執行及非執行董事)均未按任何特定任期委任。然而，所有董事均須按本公司組織章程細則的規定於股東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。
- ii) 根據企業管治守則的守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席二零零七年股東週年大會(「二零零七年股東週年大會」)。主席因忙於其他業務並無出席二零零七年週年股東大會。

董事會

董事會目前由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。

截至二零零八年三月三十一日止年度及截至本年報日期之董事會成員為：

執行董事

張揚先生(主席)
朱勇軍先生(副主席)(於二零零八年五月十九日獲委任)
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

董事簡歷詳情載於本年報第12至第14頁「董事簡介」一節。

董事會(續)

本公司有三名獨立非執行董事，相當於董事會成員三分之一以上。至少一名獨立非執行董事具有上市規則第3.10條規定之適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。董事會已接獲各獨立非執行董事發出之年度獨立性確認書，並認為全體獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載之指引為獨立。

董事會負責制訂業務發展策略、審閱及監察本集團的業務表現以及編製及審批財務報表。董事明白到，須就本公司的管理及營運事宜共同及個別向股東承擔責任。在適當的情況下及於有需要時，董事將同意徵求獨立專業意見，以確保董事會程序及一切適用的規則及規定獲得依循，有關費用由本集團支付。

董事會對委派予管理層有關執行本集團管理及行政職能的權力，給予清晰的指引，特別是涉及管理層在何種情況下須作出匯報，及於代表本集團作出決定或作出任何承諾前須事先取得董事會批准等事宜方面。董事會將定期審閱該等安排，以確保有關安排符合本集團的需要。

董事會定期及視乎業務需要舉行臨時會議。截至二零零八年三月三十一日止年度，董事會曾舉行七次會議。張揚先生及夏萍小姐出席四次會議。陳永源先生、林長盛先生、黃漢森先生及鄧天錫博士出席七次會議。

截至二零零八年三月三十一日止年度，董事會已處理之事宜主要涉及本集團之整體策略、全年及中期業績、內部監控、重大收購及投資、重大資本及財務事宜。董事會以轉授本集團之日常營運由高級管理層在董事會之監督下進行。

於董事會會議，就定期董事會會議已向全體董事發出足十四日通知，而就非定期董事會會議則已向全體董事發出合理日子之通知，確保各自有機會出席會議，而議程及隨付之董事會文件已於董事會會議舉行日期前及時向全體董事發出，及至少於定期董事會會議舉行前三日發出。管理層已向董事會提供充足資料，確保讓其作出知情之決定，符合本公司之最佳利益。

主席及行政總裁之角色

本公司的主席及行政總裁分別為張揚先生及陳永源先生，確保主席與行政總裁之間的職責明確區分，主席的責任為領導董事會，而行政總裁的職責是管理本公司的日常業務，推行董事會制訂的發展策略。主席與行政總裁之職責已明確分立，並載於國中企業管治守則。

企業管治報告書

董事會(續)

委任及重選董事

董事會目前並未設立提名委員會。因此，委任新董事乃經全體董事會計及專業知識、經驗、誠信及承諾後考慮及批准。然而，於回顧年度內，董事會並無委任新董事。

企業管治守則的守則條文第A.4.2條訂明，各董事須每三年至少輪席告退一次。根據本公司之組織章程規則，全體董事須於各股東週年大會輪席告退及符合資格膺選連任。董事會將確保全體董事須每三年至少輪席告退一次，從而實現指定任期之相同目的。

董事會轄下之委員會

- 審核委員會
- 薪酬委員會
- 企業管治委員會

各董事委員會對其所屬職權範圍及適用權限內的事宜作出決定。為了進一步提高獨立性，各董事委員會之大部分成員均為獨立非執行董事。

審核委員會

審核委員會於二零零二年九月成立，由本集團三名獨立非執行董事，即分別為黃漢森先生(身為委員會主席)、夏萍小姐及鄧天錫博士組成。其中兩名成員具有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。本委員會並無成員身為本公司前任或現任核數師成員。審核委員會之成員超出上市規則之規定，即大多數成員為獨立，及其中一名必須具有適當專業資格。

審核委員會主要負責：

- i. 每半年審閱本集團的財務及會計政策與及財務報表，並就此在提交予董事會前向董事會提供意見及建議；
- ii. 與外聘核數師討論審核工作的性質及範圍，並審閱外聘核數師提出的問題；
- iii. 檢討本集團的財務監控、內部監控和風險管理系統；及
- iv. 考慮外聘核數師的委任、辭任或解聘及其核數費用。

審核委員會於截至二零零八年三月三十一日止年度舉行三次會議。夏萍小姐已出席兩次會議。黃漢森先生及鄧天錫博士已出席三次會議。外聘核數師國衛會計師事務所(「國衛」)及本集團之相關代表亦已出席上述會議。

董事會(續)

董事會轄下之委員會(續)

審核委員會(續)

於截至二零零八年三月三十一日止財務年度舉行之會議中，審核委員會已履行之工作載列如下：

- i) 討論及審閱核數、內部監控、風險管理、財務申報事宜，包括全年及中期賬目、中期及全年業績公佈，然後向董事會作出建議以供批准；
- ii) 審閱外聘核數結果、本集團採納之會計準則及常規、上市規則及有關財務申報之法定合規事宜；及
- iii) 批准外聘核數師就截至二零零七年三月三十一日止財務年度提供之核數服務之酬金。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年四月成立，目前由本集團兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即分別為黃漢森先生(彼為委員會主席)、夏萍小姐及陳永源先生。

薪酬委員會主要負責：

- i. 審閱按當時趨勢及業務要求所作人力資源政策及架構上的任何重大變動；
- ii. 就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會作出建議，並建立有關薪酬政策的正式及具高透明度的程序；
- iii. 審閱及批准就與喪失或終止職務或委任有關而須向執行董事及高級管理層作出的賠償，包括根據本公司之新購股權計劃向本集團之僱員及執行董事授出購股權，以及喪失或終止任何職位或任命，以確保該賠償符合有關合約條款且賠償款項對本公司而言屬公平及適當；及
- iv. 確保董事或其任何聯繫人士概無參與決定本身薪酬。

倘於認為適當的情況下，薪酬委員會的若干決定可以全體薪酬委員會成員通過書面決議案的方式批准。

薪酬委員會於截至二零零八年三月三十一日止年度曾舉行一次會議，獲全部成員出席。於會議中，薪酬委員會建議釐定相關股份數目，以及將向執行董事及非執行董事授出購股權之條款。

企業管治報告書

董事會(續)

董事會轄下之委員會(續)

企業管治委員會

企業管治委員會於二零零五年七月成立，由本集團一名執獨立非執行董事及一名執行董事組成，即分別為黃漢森先生(彼為委員會主席)及陳永源先生。

企業管治委員會主要負責：

- i. 審閱有關企業管治的政策；
- ii. 就本公司的企業管治政策，以及為設立正式及具高透明度程序而制定該等企業管治政策等事宜，向董事會提供意見；
- iii. 確保建立正式的政策及系統架構，以符合企業管治守則所規定，包括所需的查核及制衡，此等架構只能在整體人員誠實秉直的環境下才能有效運作；
- iv. 監察本公司管理層在企業管治方面的表現；
- v. 制定本公司企業管治的價值及準則；
- vi. 審閱有關本公司現時或日後有關規管事宜並就此提出意見；及
- vii. 將本委員會認為合適的權力委派予本公司管理層。倘於認為適當的情況下，董事會的若干決定可以全體董事通過書面決議案的方式批准。

倘於認為適當的情況下，董事會的若干決定可以全體董事通過書面決議案的方式批准。

企業管治委員會於截至二零零八年三月三十一日止年度曾舉行兩次會議，獲其全體成員出席。根據企業管治守則所規定，委員會已審閱本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之全年業績以及本集團截至二零零七年九月三十日止期間的中期業績中的企業管治披露。

董事會(續)

董事證券交易

於二零零五年四月份，本公司已採納本公司有關董事進行證券交易的操守守則(「國中標準守則」)，而國中標準守則之條款較上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所列的規定準則嚴格。

經向全體董事作出特定查詢後，全體董事全年一直遵守標準守則所載的所須標準。

董事及核數師之責任聲明

董事承認負責審閱董事會就截至二零零八年三月三十一日止年度編製之本公司賬目，及確保賬目按照香港財務申報準則編製。核數師就其申報責任作出之聲明載於獨立核數師報告。

內部監控

董事會負責內部監控系統之效用。於回顧年度內及截至本年報刊發日期，董事會及審核委員會透過委任一名獨立專業人士作為其代表，已審閱其內部監控系統對本集團所有主要營運之效用。結果並無發現重大事項，但指出事項有待改善。獨立專業人士之所有建議將妥為跟進，確保於一段合理期間內予以履行。董事會將繼續委聘獨立專業人士，檢討其內部監控系統，並將繼續檢討設立內部審核功能之需要。

外聘核數師

核數師之責任是根據彼等審核工作的結果，對財務報表作出獨立意見，並向本公司作為一個整體作出報告。除每年提供審核服務外，本公司之外聘核數師亦就本集團的業績進行中期審閱及提供其他非核數服務。

截至二零零八年三月三十一日止年度，核數師就核數服務之酬金(不包括付現開支及其他開支)為800,000港元(二零零七年：700,000港元)，而非核數服務之酬金為2,190,000港元(二零零七年：550,000港元)。

審核委員會已建議重新委任國衛作為本公司之核數師，並已獲董事會認同，及須待股東於即將舉行之股東週年大會上批准，始可作實。

企業管治報告書

董事會(續)

董事及高級管理層之權益

於二零零八年三月三十一日，董事於本公司股份之權益如下：

董事姓名	股份數目	購股權 (可認購股份數目)
張揚先生	2,492,625,000	—
陳永源先生	77,000,000	—
林長盛先生	77,000,000	—
黃漢森先生	—	5,000,000
夏萍小姐	—	5,000,000
鄧天錫博士	—	5,000,000

於二零零八年三月三十一日，高級管理層持有之購股權合共可認購 15,000,000 股股份，相當於本公司已發行股本約 0.09%。

股東權利

本公司致力為股東權益提供更佳保障。本公司透過股東周年大會(「股東周年大會」)及股東特別大會(「股東特別大會」)與股東聯繫，並鼓勵股東出席有關大會。

所有股東均有法定權利透過向本公司秘書提交召開股東大會的書面請求連同建議的議程項目，藉以要求召開股東特別大會並提出議程項目供考慮。

登記股東將透過郵遞方式收取股東大會通告，股東周年大會的通告須於最少二十一日前發出，而股東特別大會的通告則須最少於十四日前發出。大會通告載有議程、建議的決議案及郵遞投票表格。

本公司之組織章程細則規定股東權利及於股東大會要求就決議案以票數表決之程序。表決結果於股東大會舉行後下一日於報章公佈，及於聯交所網站刊載。

董事會(續)

投資者關係

截至二零零八年三月三十一日止年度並無對組織章程大綱及細則作出任何修訂。

寄發予股東、分析員及有關人士的中期報告及年報，載有本公司活動的資料。本公司亦與媒體保持定期溝通。本公司之新聞發佈、公佈及刊物均適時向所有主要新聞媒體發放。本集團亦不時舉辦新聞發佈會，向媒體提供有關本集團最新業務動向及市場發展計劃的資料。

為確保向股東及投資者作出有效披露，並確保相同資料同時提供予公眾人士，引致股價波動之資料將按照上市規則以公佈形式發佈。

截至二零零八年三月三十一日本公司公眾持股量市值約為1,210,000,000港元(二零零七年：845,000,000港元)。

二零零八／零九年財務日誌

事件	日期
公佈二零零七／零八年全年業績	二零零八年七月十八日
股東週年大會	二零零八年九月
公佈二零零八／零九年中中期業績	二零零八年十二月

董事會報告書

本公司董事會謹此提呈年度報告及本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司乃投資控股公司。主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註48。

業績及分配

本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之業績載於第30頁之綜合損益表。

本公司董事會不建議就截至二零零八年三月三十一日止年度派付股息(二零零七年：無)。

五年財務概要

本集團最近五個財政年度之業績及資產與負債之概要載於第107頁。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團及本公司之投資物業及物業、廠房及設備於本年度之變動詳情分別載於綜合財務報表附註15及附註17。

主要物業

本集團於二零零八年三月三十一日所持有主要物業詳情載於年報第108頁。

借貸

於二零零八年三月三十一日之銀行借貸詳情載於綜合財務報表附註32。

可換股票據

可換股票據詳情載於綜合財務報表附註34。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註45。

儲備及可分派儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動詳情分別載於第34頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註37。

於二零零八年三月三十一日，本公司並無根據香港公司條例第79B條計算之可分派之儲備。

股本

本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註36。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本年度，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。

董事及董事之服務合約

本年度及截至本報告書之編製日期，本公司之董事如下：

執行董事：

張揚先生(主席)
朱勇軍先生(副主席)(於二零零八年五月十九日獲委任)
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(於二零零六年八月二十六日獲委任)

依照本公司之組織章程細則及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14，張揚先生、朱勇軍先生及黃漢森先生於來屆股東週年大會上均依章退任，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

擬於應屆股東週年大會上連任之董事概無與本集團簽訂任何不可於一年內由本集團不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

董事酬金

董事酬金乃由本公司董事會經參考董事之職務、責任以及本集團之表現及業績而釐定。

董事會報告書

董事之證券權益

於二零零八年三月三十一日，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：

董事	身份／權益性質	所持普通股數目	
		好倉	權益概約百分比
張揚（「張先生」）	受控制法團之權益（附註1）	103,495,000	0.60%
	實益擁有人（附註2）	14,389,130,000	83.24%
林長盛（「林先生」）	實益擁有人	77,000,000	0.45%
陳永源（「陳先生」）	實益擁有人	77,000,000	0.45%
夏萍（「夏小姐」）	實益擁有人（附註3）	5,000,000	0.03%
黃漢森（「黃先生」）	實益擁有人（附註4）	5,000,000	0.03%
鄧天錫（「鄧博士」）	實益擁有人（附註5）	5,000,000	0.03%

附註：

1. 此等股份相當於Wealth Land Development Corp. 持有之103,495,000股股份，此公司之權益由張先生全資實益擁有，而張先生為本公司董事兼主席。
2. 此等股份相當於(i)張先生持有之2,389,130,000股股份；及(ii)於本公司將發行之可換股票據附帶之換股權全部行使將向張先生配發及發行之12,000,000,000股股份，詳情載於本公司於二零零七年七月六日刊發之公佈內。
3. 此等股份相當於本公司授出之購股權附帶之認購權全部行使可能向夏小姐配發及發行之股份。
4. 此等股份相當於本公司授出之購股權附帶之認購權全部行使可能向黃先生配發及發行之股份。
5. 此等股份相當於本公司授出之購股權附帶之認購權全部行使可能向鄧博士配發及發行之股份。

董事會報告書

董事之證券權益 (續)

除上文所披露外，於二零零八年三月三十一日，概無董事或彼等各自的聯繫人士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，而本公司股東亦已於二零零二年九月二日舉行之股東週年大會上採納及批准新購股權計劃(「新購股權計劃」)。

於年內，本公司根據新購股權計劃向董事、若干顧問及僱員授出購股權，按每股股份0.146港元之價格認購本公司股份合共459,490,000股，可由二零零七年八月二十八日至二零一二年九月二日期間行使。本公司股份緊接授出購股權之日期前之收市價為0.146港元。根據新購股權計劃授出認購本公司每股面值0.1港元之股份之購股權之變動詳情、購股權之公平價值及購股權計劃載於綜合財務報表附註38。

董事之重大合約權益

本公司或其附屬公司於本年度結束時或本年度任何時間概無訂立本公司董事直接或間接於其中擁有重大權益之重大合約。

主要股東

於二零零八年三月三十一日，本公司依據證券及期貨條例第336條存置之主要股東名冊所示，除就若干董事於上文披露之權益外，以下股東於本公司已發行股本5%或以上擁有權益：

姓名	身份	股份數目	本公司已發行股本 概約百分比
陳添成	實益擁有人	1,560,000,000	9.02%

除上文所披露者外，於二零零八年三月三十一日，本公司並無獲任何其他人士或法團知會，於本公司股份及相關股份擁有權益或淡倉相當於本公司已發行股本5%或以上。

關連交易

關連交易之詳情載於綜合財務報表附註46。

獨立非執行董事確認，交易已由本集團於其日常業務過程中以不遜於獨立第三方提供之條款，並按照管轄交易之協議條款訂立，該等條款為公平及合理，並符合本集團整體股東的利益。

董事會報告書

足夠公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料及董事所知悉，本公司於本年度內已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定維持充足公眾持股量。

結算日後事項

於結算日後發生之重大事項詳情載於綜合財務報表附註49。

主要客戶及供應商

本集團五位最大客戶所佔營業額百分比為本年度總營業額之87.5%。本集團最大客戶所佔營業額百分比為本年度總營業額之47.0%。

本集團五位最大供應商所佔採購額百分比為本年度總採購額之63.4%。本集團最大供應商所佔採購百分比為本年度總採購額之20.7%。

本公司各董事、彼等之聯繫人士或任何股東（就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者）概無擁有本集團五大客戶及供應商之任何權益。

企業管治

本公司致力維持高水平企業管治常規。本公司所採納企業管治常規之資料載於第15至第22頁之企業管治報告。

核數師

國衛會計師事務所將於即將舉行之股東週年大會上退任本公司核數師，惟彼符合資格並願意膺選連任。重新委任國衛會計師事務所為本公司核數師之決議案將於即將舉行之股東週年大會上提呈。

承董事會命

張揚

主席

香港，二零零八年七月十八日

獨立核數師報告書



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

致國中控股有限公司全體股東之獨立核數師報告書
(於香港註冊成立之有限公司)

吾等已審核第30頁至第106頁所載國中控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零零八年三月三十一日之綜合資產負債表及公司資產負債表、截至該日止年度之綜合損益表、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。

董事編製綜合財務報表之責任

貴公司董事須遵照香港會計師公會頒布之香港財務報告準則以及香港公司條例，負責編製並真實公平地呈列此等財務報表。此責任包括設計、實行及維持與編製並真實公平地呈列綜合財務報表有關之內部監控，以確保其並無重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)；選擇及應用適當會計政策；並在不同情況下作出合理之會計估算。

核數師之責任

吾等負責根據吾等之審核結果對綜合財務報表發表意見，並按照香港公司條例第141條而僅向閣下報告吾等之意見，而不作其他用途。吾等不會就本報告內容而向任何其他人士負責或承擔法律責任。吾等按照香港會計師公會頒布之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求吾等在策劃和進行審核工作時須符合道德規範，使吾等能就綜合財務報表是否存有重要錯誤陳述作合理之確定。

審核範圍包括進行程序以取得與綜合財務報表所載數額及披露事項有關之審核憑證。選用之程序須視乎核數師之判斷，包括評估綜合財務報表之重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，核數師將考慮與公司編製並真實公平地呈列綜合財務報表有關之內部監控，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，並就財務報表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。

獨立核數師報告書**意見**

吾等認為，財務報表已根據香港財務報告準則真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年三月三十一日之財務狀況以及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

國衛會計師事務所

英國特許會計師

香港執業會計師

香港，二零零八年七月十八日

綜合損益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	8	68,739	33,213
銷售成本		(11,532)	(4,934)
其他收入	9	5,148	1,868
其他經營收入	9	443	1,448
貿易應收賬款減值撥回		-	15,561
利息收入		2,876	4,881
員工成本	10	(60,450)	(25,989)
攤銷及折舊		(11,593)	(13,178)
銷售費用		(9,961)	(13,952)
行政成本		(42,293)	(38,326)
投資物業之公平值變動	15	36,835	4,439
經營虧損	11	(21,788)	(34,969)
財務成本	12	(28,200)	(36,453)
應佔聯營公司業績	19	2,608	(6,164)
出售附屬公司之收益	40	8,360	48,448
稅前虧損		(39,020)	(29,138)
稅項	13	(14,712)	(2,010)
本年度虧損		(53,732)	(31,148)
應佔：			
本公司權益持有人		(52,481)	(31,590)
少數股東權益		(1,251)	442
		(53,732)	(31,148)
本公司權益持有人應佔 虧損之每股虧損			
基本及攤薄	14	(0.53 港仙)	(0.56 港仙)

本集團之所有業務分類為持續經營業務。
所附附註為該等財務報表之組成部分。

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
投資物業	15	630,820	65,852
租賃土地及土地使用權權益	16	41,938	38,638
物業、廠房及設備	17	608,661	624,543
聯營公司權益	19	—	77,419
商譽	20	11,006	2,846
其他非流動資產	21	2,401	2,412
		1,294,826	811,710
流動資產			
供出售之發展中物業	22	607,714	348,527
存貨	23	844	—
貿易及其他應收賬款及預付款	24	735,907	206,668
應收貸款	25	61,899	—
以公平值計入損益表之金融資產	26	98	169
銀行結餘－信託及獨立賬戶	27	4,346	86,410
現金及現金等值	28	30,193	159,430
		1,441,001	801,204
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收訂金	29	277,266	443,406
應付一間關連公司款項	30	78,564	444
應付稅項		2,297	382
衍生金融工具	31	22,736	—
於一年內到期之銀行借貸	32	100,357	143,495
於一年內到期之融資租賃責任	33	—	69
		481,220	587,796
流動資產淨額		959,781	213,408
總資產減流動負債		2,254,607	1,025,118

綜合資產負債表(續)
於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
權益			
股本	36	1,728,619	665,190
股份溢價及儲備		301,905	119,305
本公司普通權益股東應佔權益		2,030,524	784,495
少數股東權益		6,849	23,317
		2,037,373	807,812
非流動負債			
於一年後到期之銀行借貸	32	199,631	209,674
於一年後到期之融資租賃責任	33	—	141
可換股票據	34	—	4,587
遞延稅項負債	35	17,603	2,904
		217,234	217,306
		2,254,607	1,025,118

由董事會於二零零八年七月十八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

所附附註為該等財務報表之組成部分。

資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	—	581
附屬公司權益	18	873,249	412,184
聯營公司權益	19	—	45,008
其他非流動資產	21	380	380
		873,629	458,153
流動資產			
貿易及其他應收賬款及預付款	24	181,309	60,301
應收附屬公司款項	18	1,130,627	704,219
現金及現金等值	28	110	88,570
		1,312,046	853,090
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收訂金	29	6,845	3,355
應付附屬公司款項	18	349,540	568,979
應付一間關連公司款項	30	78,564	444
衍生金融工具	31	22,736	—
		457,685	572,778
流動資產淨額		854,361	280,312
總資產減流動負債		1,727,990	738,465
權益			
股本	36	1,728,619	665,190
股份溢價及儲備	37	(629)	68,615
		1,727,990	733,805
非流動負債			
可換股票據	34	—	4,587
遞延稅項負債	35	—	73
		—	4,660
		1,727,990	738,465

由董事會於二零零八年七月十八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

所附附註為該等財務報表之組成部分。

綜合權益變動表

截至二零零八年三月三十一日止年度

本集團	本公司權益持有人應佔之權益							小計 千港元	少數 股東權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元 (附註1)	購股權 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	可換股 票據儲備 千港元 (附註2)	累計虧損 千港元			
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
換算海外附屬公司之匯兌差額	—	—	—	—	21,506	—	—	21,506	1,171	22,677
直接於權益確認之收入淨額	—	—	—	—	21,506	—	—	21,506	1,171	22,677
本年度虧損淨額	—	—	—	—	—	—	(31,590)	(31,590)	442	(31,148)
本年度已確認收入／(開支)淨額	—	—	—	—	21,506	—	(31,590)	(10,084)	1,613	(8,471)
發行可換股票據	—	—	—	—	—	10,303	—	10,303	—	10,303
轉換可換股票據	106,698	—	—	—	—	(9,589)	—	97,109	—	97,109
確認可換股票據之遞延稅項	—	—	—	—	—	(124)	—	(124)	—	(124)
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	—	34,457	590	(770,479)	784,495	23,317	807,812
換算海外附屬公司之匯兌差額	—	—	—	—	145,488	—	—	145,488	—	145,488

綜合權益變動表(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

本集團	本公司權益持有人應佔之權益							小計	少數股東權益	權益總額
	股本	股份溢價	特別儲備	購股權儲備	滙兌儲備	可換股票據儲備	累計虧損			
	千港元	千港元	千港元 (附註1)	千港元	千港元	千港元 (附註2)	千港元	千港元	千港元	千港元
直接於權益確認之收入淨額	-	-	-	-	145,488	-	-	145,488	-	145,488
本年度虧損淨額	-	-	-	-	-	-	(52,481)	(52,481)	(1,251)	(53,732)
本年度已確認收入/(開支)淨額	-	-	-	-	145,488	-	(52,481)	93,007	(1,251)	91,756
發行新股份	270,000	-	-	-	-	-	-	270,000	-	270,000
發行購股權	-	-	-	32,986	-	-	-	32,986	-	32,986
行使購股權	37,149	43,605	-	(26,516)	-	-	-	54,238	-	54,238
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,497)	(13,497)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,720)	(1,720)
發行可換股票據	-	-	-	-	-	288,269	-	288,269	-	288,269
轉換可換股票據	756,280	40,108	-	-	-	(288,769)	-	507,619	-	507,619
確認可換股票據之遞延稅項	-	-	-	-	-	(90)	-	(90)	-	(90)
於二零零八年三月三十一日	1,728,619	366,454	571,996	6,470	179,945	-	(822,960)	2,030,524	6,849	2,037,373

附註：

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

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務			
稅前虧損		(39,020)	(29,138)
就下列項目作出之調整：			
物業、廠房及設備之折舊	17	10,986	11,503
租賃土地及土地使用權權益之攤銷	16	607	1,675
投資物業之公平值變動	15	(36,835)	(4,439)
應佔聯營公司業績	19	(2,608)	6,164
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)		5	(118)
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	—
物業、廠房及設備之撇銷		640	—
出售附屬公司之收益	40	(8,360)	(48,448)
以股份形式付款之開支	38	32,986	—
收購一間附屬公司之折讓	39	(443)	—
利息收入		(2,876)	(4,881)
利息支出		28,200	36,153
未計營運資金變動前經營現金流量		(13,917)	(31,529)
供出售之發展中物業增加		(107,407)	(56,514)
存貨減少		80	—
貿易及其他應收賬款及預付款增加		(476,843)	(89,462)
應收一間聯營公司款項增加		(249,016)	(873)
以公平值計入損益表之金融資產減少		71	3
應收貸款增加		(61,899)	—
銀行信託及獨立賬戶減少／(增加)		82,064	(81,134)
貿易及其他應付賬款及已收訂金(減少)／增加		(155,528)	269,484
應付一間關連公司款項增加／(減少)		78,120	(6)
經營(所用)／所得現金		(904,275)	9,969
(已繳)／已退回利得稅		(2,071)	193
已收利息		2,876	4,881
經營業務(所用)／所得現金淨額		(903,470)	15,043

綜合現金流量表(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資業務			
購入物業、廠房及設備		(91,124)	(125,705)
出售物業、廠房及設備所得款項		8,062	203
收購附屬公司		(118,396)	—
出售附屬公司所得款項	40	31,421	254,073
其他非流動資產退款淨額		11	54
投資業務(所用)／所得現金淨額		(170,026)	128,625
融資業務			
已付利息		(27,269)	(19,359)
新增銀行貸款		—	78,788
償還融資租賃責任		(210)	(66)
償還銀行貸款		(53,181)	(125,483)
償還其他貸款		—	(40,000)
發行新股份		270,000	—
根據購股權發行新股份		54,238	—
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	34	650,000	111,698
融資業務所得現金淨額		913,578	5,578
現金及現金等值(減少)／增加淨額		(159,918)	149,246
於年初之現金及現金等值		159,430	16,894
滙率變動影響		30,681	(6,710)
於年末之現金及現金等值		30,193	159,430
現金及現金等值結餘分析			
現金及銀行結餘		34,539	245,840
減：銀行結餘－信託及獨立賬戶	27	(4,346)	(86,410)
		30,193	159,430

所附附註為該等財務報表之組成部分。

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

1. 一般事項

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

本公司乃投資控股公司。本公司及其附屬公司主要業務從事環保水務業務、市政、城市建設投資業務、物業投資業務和證券及金融業務。本公司附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註48。

此等綜合財務報表之呈列單位為港幣千元（千港元），與本公司之功能貨幣相同。

2. 編製基準

此等綜合財務報表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。

用於編製財務報表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綜合財務報表要求管理層在應用本公司會計政策之過程中行使判斷。涉及較深入或複雜之判斷、或作出對綜合財務報表屬重大之假設及估計載於綜合財務報表附註6。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團及本公司於本年度之財務報表首次採用多項由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」），就本年度財務報表之業務有關。新訂香港財務報告準則概要載列如下：

香港會計準則第1號（修訂）	呈列財務報表：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） — 詮釋第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） — 詮釋第9號	重估內置式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團 及庫存股份交易

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

採納上述新訂香港財務報告準則對本會計期間或以往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無構成重大影響，惟於綜合財務報表內作出有關金融工具之新披露資料除外。

本集團已追溯應用香港會計準則第1號(修訂)及香港財務報告準則第7號之披露規定。根據香港會計準則第32號於以往年度呈列之若干資料已剔除，而根據香港會計準則第1號(修訂)及香港財務報告準則第7號之規定作出之有關比較資料於本年度首次呈列。

4. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則的影響

本集團及本公司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
香港財務報告準則第2號(修訂)	股份付款－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12號	服務專營權安排 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定利益資產之限定、 最低資金規定及其互為關係 ³

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 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號為經營者提供有關公對私特許權服務轉讓安排之會計處理指引，並載列有關特許權服務轉讓安排中責任及相關權利之確認和計量的一般原則。對於該等適用於本詮釋之安排，視乎安排之條款，基礎設施資產將會被確認為(i)一項金融資產；(ii)一項無形資產；或(iii)一項金融資產及無形資產，而不再確認為物業、廠房及設備。本公司董事正在評估香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號對集團之影響。本公司董事現正評估上述新訂或經修訂之香港財務報告準則之影響。

本公司董事現正評估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綜合財務報表所遵循之主要會計政策概述如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至三月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

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損益表中確認。

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

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。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

5. 主要會計政策概要(續)

綜合基準(續)

(ii) 聯營公司

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

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

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

收益確認

(i) 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) 污水處理收入

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

(iv) 利息收入

利息收入乃根據尚未清償本金及適用利率按存款時間計算。

(v) 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。

5. 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備

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

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

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

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

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

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

出售資產所產生之收益或虧損乃按有關資產之銷售所得款項及其賬面值兩者之差額計算，並於損益表中確認。

融資租賃持有之資產乃按與自置資產相同之基準於其預計使用年期內作出折舊撥備。

投資物業

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

投資物業乃以公平值於資產負債表列賬。因重估投資物業而產生之重估收益或虧損，直接於損益表中確認。出售投資物業產生之收益或虧損，乃按出售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於出售時在損益表中確認。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

5. 主要會計政策概要 (續)**投資物業 (續)**

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。

租賃土地及土地使用權權益

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

資產減值

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

(i) 計算可收回數額

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

5. 主要會計政策概要(續)

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損益表確認。

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損益表內確認，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。應課稅溢利為本年度須繳納所得稅之溢利，乃根據有關稅務機關制定之規則而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

5. 主要會計政策概要 (續)**稅項 (續)**

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份資產價值時作調減。

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

商譽

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

收購聯營公司而產生之商譽計入聯營公司賬面值。收購附屬公司而產生之商譽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損益表確認。就商譽確認之減值虧損於其後期間不予撥回。

5. 主要會計政策概要(續)

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損益表中確認。

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。撥備金額在綜合損益表中確認。

現金及現金等值

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

撥備

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

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。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

5. 主要會計政策概要(續)

金融工具

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

金融資產

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

以公平值計入損益表之金融資產

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

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款(包括應收聯營公司墊款、應收被投資公司款項、應收貸款、已抵押存款、證券買賣應收款項及按金、定期存款、銀行結餘及現金)為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於首次確認後之各結算日，貸款及應收賬款採用實際利率法攤銷成本，並減任何已識別減值虧損列賬。倘有客觀證據顯示資產出現減值，則減值虧損會於損益表中確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額計算。

5. 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

貸款及應收賬款(續)

倘資產可收回金額之增幅能客觀地涉及確認減值後所發生之事件，則減值虧損會於以後期間撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之原來應攤銷成本。

可供銷售之金融資產

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

至於並未於交投活躍之市場內報價且其公平值不能可靠計量之可供銷售權益投資，則按成本減首次確認後各個結算日之任何可識別減值虧損而計量。當有客觀證據顯示資產出現減值時，減值虧損於損益表中確認。減值虧損金額之計算方法為，資產賬面值與按同類金融資產的現有市場回報率將估計未來現金流量貼現所計算之現值兩者之差額。該減值虧損不會在往後期間撥回。

金融負債及權益

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

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

以公平值計入損益表之金融負債

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

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

5. 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

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份，並於首次確認時獨立分類為各自之負債及權益部份。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，負債部份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份公平值之差額，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份乃採用實際利率法按經攤銷成本列賬。權益部份(相等於可將負債部份轉換為本公司普通股之內置認購期權)將繼續列作可換股票據－權益儲備，直至內置認購期權獲行使為止，於該情況下，於可換股票據－權益儲備呈列之結餘將轉撥至股本及股份溢價。當認購期權於屆滿時仍未行使，可換股票據－權益儲備結餘將撥入保留溢利。認購期權轉換或行使時並無收益或虧損於損益表中確認。

有關發行可換股票據之交易成本按所得款項之分配比例分配至負債及權益部份。有關權益部份之交易成本於權益直接扣除。有關負債部份之交易成本列入負債部份之賬面值，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。

5. 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

財務擔保合約

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

不符合對沖會計資格之衍生金融工具

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

終止確認

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

供出售之發展中物業

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

以融資租賃持有之資產

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

所有其他租賃均分類為經營租賃，租金乃按有關租賃年期以直線法自損益表中扣除。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

5. 主要會計政策概要(續)

借貸

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

借貸成本

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

所有其他借貸成本於發生期內確認為費用支出。

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損益表中確認。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損益表，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損益表中確認。

5. 主要會計政策概要(續)

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，均列作融資租賃的類別。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損益表中確認。

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損益表內。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（為本集團或身為本集團關連人士之任何實體之僱員福利而設）。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

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15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

總賬面值約2.3億港元之發展中物業列入於二零零八年三月三十一日之綜合資產負債表。管理層根據相關物業之可變現淨值評估該等款項之可收回程度，當中涉及包括詳細分析標準及地點相若之物業現時付市價、完成發展之工程成本及未來銷售預測等。倘相關物業實際可變現值因市況改變或預算發展成本有重大更改而高於或低於預期，則可能需就重大減值虧損作出重大回撥或撥備。

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。

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

6. 主要會計估計及判斷(續)

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損益表中撇銷相關應收賬款。如未能為收回機會出現變化之貿易應收賬款作出撥備，可能會對本集團之經營業績構成影響。

其他金融資產及負債之公平值

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

7. 分類資料

業務分類

為達到管理目的，本集團目前分為四個(二零零七年：四個)營業部門，分別為環保水務業務、市政、城市建設投資業務、物業投資業務以及證券及金融業務。本集團以此等部門之業務為準則呈報其主要分類資料。

主要業務如下：

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

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

業務分類(續)

下表提供本集團按業務分類劃分之銷售額分析：

截至二零零八年 三月三十一日止年度	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元	物業 投資業務 千港元	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合 總計 千港元
營業額						
對外銷售	36,970	—	18,107	13,662	—	68,739
業務分類內銷售	—	—	—	—	—	—
	36,970	—	18,107	13,662	—	68,739
分類業績	15,165	(20,640)	48,348	2,587	—	45,460
利息收入及 未予分攤收益						2,876
未予分攤之公司開支						(70,124)
經營虧損						(21,788)
融資費用						(28,200)
應佔聯營公司業績						2,608
出售附屬公司收益						8,360
稅前虧損						(39,020)
稅項						(14,712)
本年度虧損						(53,732)

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

業務分類(續)

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	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
資產/負債						
分類資產	861,221	900,112	662,756	122,701	—	2,546,790
未予分攤之公司資產						189,037
總資產						2,735,827
分類負債	89,358	155,779	9,690	12,271	—	267,098
未予分攤之公司負債						411,456
稅項負債						19,900
總負債						698,454
其他分類資料						
折舊及攤銷	8,801	1,972	700	120	—	11,593
資本開支	27,421	131,065	631	231	—	159,348
未予分攤之金額						2,193
						161,541
投資物業公平值變動	—	—	36,835	—	—	36,835

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

業務分類(續)

截至二零零七年 三月三十一日止年度	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元	物業 投資業務 千港元	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合 總計 千港元
營業額						
對外銷售	25,218	—	2,968	5,027	—	33,213
業務分類內銷售	—	—	426	—	(426)	—
	25,218	—	3,394	5,027	(426)	33,213
分類業績	(154)	(19,504)	6,299	(1,301)	—	(14,660)
利息收入及未予分攤收益						4,881
未予分攤之公司開支						(25,190)
經營虧損						(34,969)
融資費用						(36,453)
應佔聯營公司業績						(6,164)
出售附屬公司收益						48,448
稅前虧損						(29,138)
稅項						(2,010)
本年度虧損						(31,148)

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

業務分類(續)

截至二零零七年 三月三十一日止年度	環保 水務業務 千港元	市政、 城市建設 投資業務 千港元	物業 投資業務 千港元	證券及 金融業務 千港元	抵銷 千港元	綜合 總計 千港元
資產/負債						
分類資產	368,983	739,907	50,871	240,508	—	1,400,269
於聯營公司之權益	888	—	76,531	—	—	77,419
未予分攤之公司資產						135,226
總資產						1,612,914
分類負債	94,799	246,260	3,731	183,803	—	528,593
未予分攤之公司負債						273,223
稅項負債						3,286
總負債						805,102
其他分類資料						
折舊及攤銷	9,128	2,493	206	55	—	11,882
未予分攤之金額						1,296
						13,178
資本開支	101,979	22,580	—	60	—	124,619
未予分攤之金額						1,086
						125,705
投資物業公平值變動	—	—	4,439	—	—	4,439

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

地區分類

本集團經營所在地位於香港和不包括香港之中華人民共和國(「中國」)。

下表按不同位置之市場分析本集團之銷售情況，不論產品／服務之原產地：

	香港		中國		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	14,203	5,567	54,536	27,646	68,739	33,213
分類業績	236	(263)	45,224	(14,397)	45,460	(14,660)
利息收入及未予分攤收益					2,876	4,881
未予分攤之公司開支					(70,124)	(25,190)
經營虧損					(21,788)	(34,969)

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

	香港		中國		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類資產之賬面值	364,769	448,578	2,371,058	1,164,336	2,735,827	1,612,914
添置物業、廠房及設備、 投資物業及無形資產	2,424	1,146	159,117	124,559	161,541	125,705

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

8. 營業額

營業額指年內已收及應收之污水處理收入、物業租金及管理費、證券及期貨經紀佣金收入以及收取客戶之利息收入，現分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
污水處理收入	36,970	25,218
物業租金及管理費	18,107	2,968
經紀佣金收入	9,562	4,024
收取客戶之利息收入	4,100	1,003
	68,739	33,213

9. 其他收入及其他經營收入

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他收入：		
股息收入	5	5
技術顧問服務收入	2,934	—
雜項收入	2,209	1,863
	5,148	1,868
其他經營收入：		
收購折讓(附註39(a))	443	—
終止出售合約補償	—	1,448
	443	1,448

10. 員工成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及其他福利(包括董事酬金)	25,843	24,516
退休福利計劃供款	1,621	1,473
以股份形式付款之開支(附註38(b))	32,986	—
	60,450	25,989

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

10. 員工成本 (續)

(a) 董事酬金

於二零零八年三月三十一日，本公司董事會由三名執行董事及三名非執行董事組成。於年內應付本公司董事之酬金總額為29,454,000港元(二零零七年：10,327,000港元)。

截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度，每名本公司董事之酬金如下：

董事名稱	董事袍金		薪金及實物利益		退休福利計劃供款		已授出購股權		總計	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元								
執行董事										
張揚	200	200	4,173	3,900	240	120	5,459	-	10,072	4,220
陳永源	200	200	3,589	2,746	240	120	5,459	-	9,488	3,066
林長盛	200	200	2,393	1,831	180	90	5,459	-	8,232	2,121
	600	600	10,155	8,477	660	330	16,377	-	27,792	9,407
非執行董事										
許浩明 [#]	-	250	-	-	-	-	-	-	-	250
	600	850	10,155	8,477	660	330	16,377	-	27,792	9,657
獨立非執行董事										
吳偉聰 [#]	-	150	-	-	-	-	-	-	-	150
黃漢森	200	200	-	-	-	-	354	-	554	200
夏萍	200	200	-	-	-	-	354	-	554	200
鄧天錫 ^{##}	200	120	-	-	-	-	354	-	554	120
	600	670	-	-	-	-	1,062	-	1,662	670
	1,200	1,520	10,155	8,477	660	330	17,439	-	29,454	10,327

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

[#] 於二零零六年八月二十六日退任

^{##} 於二零零六年八月二十六日獲委任

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

10. 員工成本(續)

(b) 五名最高酬金人士

本年度本集團內五名最高酬金人士包括三名(二零零七年：三名)董事之酬金已載於上文附註(a)及為27,792,000港元(二零零七年：9,407,000港元)。本年度其餘兩名(二零零七年：兩名)人士之酬金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及其他福利	1,749	1,159
退休福利計劃供款	28	38
以股份形式付款之開支	2,729	—
	4,506	1,197

非董事最高薪人士之酬金介乎下列範圍：

	二零零八年	二零零七年
零至1,000,000港元	1	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
	2	2

11. 經營虧損

經營虧損已扣除：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
折舊		
— 自置資產	10,986	11,451
— 以融資租賃持有之資產	—	52
租賃土地及土地使用權權益攤銷	607	1,675
核數師酬金	800	700
出售物業、廠房及設備之虧損	5	153
物業、廠房及設備之撇銷	640	—
衍生金融工具公平值變動	1,500	—
物業之經營租賃租金	2,463	4,120
淨滙兌差額	716	139

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

12. 財務成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息支出：		
須於以下年期悉數償還之銀行貸款及透支：		
－五年內	10,012	12,032
－五年以上	12,700	10,267
其他借貸	6,953	17,054
融資租賃責任利息	6	10
可換股票據利息	931	301
	30,602	39,664
減：資本化數額	(2,402)	(3,211)
	28,200	36,453

13. 稅項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現時稅項	3,986	786
遞延稅項(附註35)	10,726	1,224
	14,712	2,010

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5%(二零零七年：17.5%)計算。其他司法管轄權區之稅項乃按相關司法管轄權區之現行稅率計算。

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

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

13. 稅項(續)

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

本集團－截至二零零八年三月三十一日止年度

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	(15,657)		(23,363)		(39,020)	
按法定稅率計算之稅項	(2,740)	(17.5)	(7,138)	(30.6)	(9,878)	(25.3)
不可扣稅支出之稅務影響	7,571	48.4	871	3.7	8,442	21.6
毋須課稅收入之稅務影響	(5,505)	(35.2)	(2,793)	(12.0)	(8,298)	(21.3)
未確認稅項虧損之稅務影響	11,106	70.9	13,199	56.5	24,305	62.3
本年度撥備不足	—	—	141	0.6	141	0.4
本年度稅項支出	10,432	66.6	4,280	18.2	14,712	37.7

本集團－截至二零零七年三月三十一日止年度

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	(8,919)		(20,219)		(29,138)	
按法定稅率計算之稅項	(1,561)	(17.5)	(6,672)	(33.0)	(8,233)	(28.3)
不可扣稅支出之稅務影響	2,302	25.8	3,611	17.9	5,913	20.3
毋須課稅收入之稅務影響	(9,599)	(107.6)	—	—	(9,599)	(32.9)
未確認稅項虧損之稅務影響	9,858	110.5	3,945	19.5	13,803	47.4
本年度撥備不足	126	1.4	—	—	126	0.4
本年度稅項支出	1,126	12.6	884	4.4	2,010	6.9

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

14. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按每股基本及攤薄虧損計算之本公司 普通權益持有人應佔虧損	52,481	31,590
股份數目	二零零八年	二零零七年
按每股基本及攤薄虧損計算之普通股加權平均數	9,893,806,897	5,655,988,454

截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。本公司尚未行使之可換股票據、股份認購權及可換股票據認購權並無計入每股攤薄虧損之計算中，原因為本公司尚未行使之可換股票據、股份認購權及可換股票據認購權具有反攤薄影響。

15. 投資物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初	65,852	60,694
匯兌調整	47,294	719
公平值變動	36,835	4,439
收購附屬公司	480,839	—
於年末	630,820	65,852

本集團投資物業於二零零八年三月三十一日之公平值，乃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於同日進行估值。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司為香港測量師公會會員，具有適當資歷，並曾於近期為相關地點的物業作出估值。

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

上述投資物業之公平值包括：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港之投資物業，按以下方式持有：		
長期租賃	15,000	13,800
香港以外之投資物業，按以下方式持有：		
中期租賃	615,820	52,052
	630,820	65,852

賬面淨值約62,611,000港元(二零零七年：65,852,000港元)之投資物業已作為取得授予本集團之銀行信貸額之抵押。

本集團價值為611,290,000港元(二零零七年：59,451,000港元)之投資物業乃按經營租賃租出。

16. 租賃土地及土地使用權權益

	本集團 千港元
成本	
於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	45,078
累計攤銷	
於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	3,140
賬面值	
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

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

16. 租賃土地及土地使用權權益(續)

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

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港以外土地，按長期租賃方式持有	41,938	38,638

於二零零八年三月三十一日，賬面總淨值約41,938,000港元(二零零七年：38,638,000港元)之本集團於租賃土地及土地使用權之所有權益已作為取得本集團之銀行信貸額之抵押。

租賃土地及土地使用權之權益包括收購若干土地於固定期間之使用權之收購成本，該等土地均位於中國。土地使用權之預付租金成本按直線法於權利未過期期間攤銷。

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

本集團

	發展中 物業 千港元	在建 工程 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
成本							
於二零零六年四月一日	499,744	139,006	4,132	7,910	20,583	110,624	781,999
匯兌調整	25,240	6,227	209	121	751	5,776	38,324
出售附屬公司	(249,480)	—	—	—	(295)	—	(249,775)
添置	22,577	74,841	—	1,032	130	313	98,893
出售	—	—	—	—	(2,482)	—	(2,482)
於二零零七年三月三十一日及 二零零七年四月一日	298,081	220,074	4,341	9,063	18,687	116,713	666,959
匯兌調整	29,810	23,356	318	773	802	12,045	67,104
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)
收購附屬公司	—	—	—	1,803	76	—	1,879
添置	60,648	26,777	—	1,166	2,194	339	91,124
出售	(7,042)	—	(2,064)	(480)	(4,844)	—	(14,430)
於二零零八年三月三十一日	229,717	270,207	2,595	12,289	16,065	129,097	659,970
累計折舊							
於二零零六年四月一日	—	—	3,493	4,519	12,386	11,188	31,586
匯兌調整	—	—	176	57	369	565	1,167
本年度折舊	—	—	258	870	2,397	7,978	11,503
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	19,731	42,416
匯兌調整	—	—	277	479	400	2,474	3,630
本年度折舊	—	—	—	1,212	1,487	8,287	10,986
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	—	—	2,595	6,748	11,474	30,492	51,309
賬面淨值							
於二零零八年三月三十一日	229,717	270,207	—	5,541	4,591	98,605	608,661
於二零零七年三月三十一日	298,081	220,074	414	3,617	5,375	96,982	624,543

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	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
成本				
於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	-	-	-	-
累計折舊				
於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
出售	(1,611)	(387)	(2,843)	(4,841)
於二零零八年三月三十一日	-	-	-	-
賬面淨值				
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

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

發展中物業之賬面值包括：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港以外，按長期租賃方式持有	229,717	298,081

本集團之發展中物業位於中國。於二零零八年三月三十一日，本集團發展中物業包括已資本化之利息40,400,000港元(二零零七年：42,846,000港元)。

在建工程指供水廠及污水處理廠之建築工程。於二零零八年三月三十一日，本集團之在建工程包括已資本化之利息10,121,000港元(二零零七年：5,439,000港元)。

賬面淨值約278,770,000港元(二零零七年：400,864,000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。

於二零零八年三月三十一日，設備、車輛及其他之賬面淨值並無包括就融資租賃而持有之資產(二零零七年：243,000港元)。

18. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本值	908,136	453,906
已確認減值虧損	(34,887)	(41,722)
	873,249	412,184

應收/(應付)附屬公司賬款為無抵押、免息及須於接獲通知時償還。

本公司於二零零八年三月三十一日之主要附屬公司詳情載於附註48。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

19. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資成本，未上市	-	1,010	-	1
應佔收購後儲備	-	74,045	-	-
應收一間聯營公司賬款	-	75,055	-	1
	-	2,364	-	45,007
	-	77,419	-	45,008

於二零零七年六月十一日，本集團進一步收購財滙投資有限公司（「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 39(b)。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。

應收聯營公司賬款為無抵押、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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	6,520	8,559
期間／本年度溢利／(虧損)	6,520	(39,158)
應佔本集團溢利／(虧損)	2,608	(6,164)
總資產	-	343,574
總負債	-	(153,716)
淨資產	-	189,858
應佔本集團淨資產	-	75,055

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

20. 商譽

	本集團 千港元
成本	
於二零零六年四月一日、二零零七年三月三十一日及於二零零七年四月一日 添置(附註39(b)、(c)及(d))	2,846 8,160
於二零零八年三月三十一日	11,006
減值	
於二零零六年四月一日、二零零七年三月三十一日、 二零零七年四月一日及於二零零八年三月三十一日	-
賬面值	
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

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
市政、城市建設投資業務	2,846	2,846
環保水務業務	1,043	-
物業投資業務	7,117	-
	11,006	2,846

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，而商譽已分別增加約3,682,000港元、3,435,000港元及1,043,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

20. 商譽(續)

商譽減值測試

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現金產生單位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。

21. 其他非流動資產

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
聯交所賠償基金及互保基金	197	197	-	-
繳交香港中央結算有限公司 (「香港結算」)費用	100	100	-	-
繳交香港結算保證基金	100	100	-	-
繳交香港期貨結算有限公司 之法定按金	1,500	1,500	-	-
會籍	504	515	380	380
	2,401	2,412	380	380

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

22. 供出售之發展中物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初	348,527	277,974
添置	70,417	56,514
轉撥自物業、廠房及設備	151,780	-
匯兌差額	36,990	14,039
於年末	607,714	348,527

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。

資本化利息淨值約2,406,000港元(二零零七年：2,187,000港元)已包括在供出售之發展中物業中。

23. 存貨

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
製成品	844	-

於二零零八年三月三十一日，所有存貨均以成本列值。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

24. 貿易及其他應收賬款及預付款

本集團給予其貿易客戶平均六十日(二零零七年：六十日)信貸期。計入貿易及其他應收賬款及預付款之貿易應收賬款34,520,000港元(二零零七年：43,378,000港元)之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貿易應收賬款：				
0至30日	34,520	43,378	-	-
應收保證金客戶賬款	1,227	1,338	-	-
結算所、經紀及交易商	1,502	66,238	-	-
預付款及按金	661,716	20,369	175,273	431
其他應收賬款	36,942	75,345	6,036	59,870
	735,907	206,668	181,309	60,301

本集團貿易應收款之賬面值均以港幣為單位。於本年度並無逾期或須作減值之貿易應收款。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。

預付款及按金中包括因收購黑龍江黑龍股份有限公司及中國管業集團有限公司而支付按金分別約347,063,000港元及170,000,000港元。

於二零零八年三月三十一日，集團全部貿易應收款均未逾期及並無減值，有關該等應收款之客戶並無近期欠款記錄。

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

25. 應收貸款

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貸款	61,899	—

該貸款並無抵押，並按年息率7.50%及須於固定期內償還。

26. 以公平值計入損益表之金融資產

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持作買賣： 上市權益證券－香港，按市值	98	169

27. 銀行結餘－信託及獨立賬戶

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
獨立賬戶	3	3
信託賬戶	4,343	86,407
	4,346	86,410

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。於二零零八年及二零零七年三月三十一日，所有信託及獨立賬戶均以港元為單位。

28. 現金及現金等值

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金及銀行結餘	30,193	159,430	110	88,570

銀行結餘根據每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。

於二零零八年三月三十一日，約7,505,000港元(二零零七年：26,861,000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。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

29. 貿易及其他應付賬款及已收訂金

貿易應付賬款約8,851,000港元(二零零七年：179,139,000港元)之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貿易應付賬款：				
0至30日	8,851	179,139	-	-
買賣證券及股票期權業務 所產生之應付賬款：				
保證金客戶	95	606	-	-
其他應付賬款及已收訂金	268,320	263,661	6,845	3,355
	277,266	443,406	6,845	3,355

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

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716,000港元(二零零七年：33,559,000港元)及零港元(二零零七年：58,349,000港元)。

其他應付賬款及已收訂金中包括建設工程之應付賬款約124,562,000港元(二零零七年：84,611,000港元)，以及預售物業所收取之按金約25,890,000港元(二零零七年：68,776,000港元)。

30. 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。

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

31. 衍生金融工具

本集團及本公司	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
有關可換股票據認購權之財務負債	22,736	—

年內，本集團與本公司一名董事（「認購人」）訂立認購協議，據此，本集團授予認購人(i)認購權（「首批認購權」）以認購多至本金總額650,000,000港元之本公司可換股票據（「首批可換股票據」）；及(ii)認購權（「第二批認購權」）以認購多至本金總額1,200,000,000港元之本公司可換股票據（「第二批可換股票據」），作為支付溢價20,000,000港元之代價。

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

各可換股票據認購權之價值乃由獨立估值師邦盟匯駿評估有限公司於發行日及二零零八年三月三十一日使用柏力克－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
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
轉換價	0.1 港元	0.1 港元
無風險比率	4.074%	1.287%
預期行使期	0.75 年	1.875 年
認購權性質	認購	認購
波幅	34.12%	80.66%

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

31. 衍生金融工具(續)

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

於二零零八年三月三十一日，首批認購權已全數行使及截至二零零八年三月三十一日止年內之可換股票據認購權公平值變動如下：

	首批認購權 千港元	第二批認購權 千港元
衍生金融工具		
首次確認	125	21,175
公平值(減少)/增加	(61)	1,561
發行可換股票據時行使	(64)	-
於二零零八年三月三十一日	-	22,736

32. 銀行借貸

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行借貸，有抵押	252,210	309,735
銀行借貸，無抵押	47,778	43,434
	299,988	353,169
到期分析如下：		
於接獲通知時或		
於一年內償還：		
銀行借貸	100,357	143,495
分類為流動負債之部分	100,357	143,495
於接獲通知時或		
於第二年償還：		
銀行借貸	41,239	25,664
須償還之銀行借貸：		
於第三至五年內	99,842	103,535
第五年後	58,550	80,475
分類為非流動負債之部分	199,631	209,674
借貸總額	299,988	353,169

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

32. 銀行借貸(續)

所有銀行借貸乃浮動利率借貸，故本集團須承擔現金流利率風險，該等以港元列值之銀行借貸之實際利率基於香港銀行同業拆息加指定差價。以人民幣列值之銀行借貸之每年實際利率介乎5.8%至7.8%(二零零七年：5.5%至6.9%)。

有抵押銀行借貸包括定期貸款及按揭貸款，按商業利率計息。賬面值分別為約278,770,000港元(二零零七年：400,864,000港元)及約41,938,000港元(二零零七年：38,638,000港元)之物業、廠房及設備、及本集團持有之租賃土地及土地使用權權益乃作為定期貸款之抵押。本集團於中國及香港賬面值約為62,611,000港元(二零零七年：65,852,000港元)之投資物業已作為按揭貸款之抵押。定期貸款於已同意之償還時間表償還，而按揭貸款於1至20年之分期付款期償還。

本集團之借貸以下列貨幣列值：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	27,887	30,575
人民幣	272,101	322,594
總計	299,988	353,169

33. 融資租賃責任

	本集團			
	最低租賃付款		最低租賃付款之現值	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
融資租賃之應付賬款：				
一年內	-	77	-	69
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	-	147	-	141
減：日後融資費用	-	224	-	210
融資租賃之現值	-	210	-	210
減：一年內到期清還之款項			-	(69)
一年後到期清還之款項			-	141

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

33. 融資租賃責任(續)

根據本集團政策，其若干設備及車輛按融資租賃租用。平均租賃年期介乎三至五年。利率乃按商業利率計算，並於各訂約日期釐定。所有租賃乃按固定償還基準計算，且並無訂立或然租金付款安排。

本集團根據融資租賃之責任由出租人之租賃資產抵押作擔保。

34. 可換股票據

- (a) 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(「舊可換股票據」)。舊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。舊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%。

除非之前已由舊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港元之舊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。

- (b) 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(「二零零九年可換股票據」)，以收購財匯。二零零九年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。二零零九年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%。

除非之前已由二零零九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。

於二零零七年八月十日，約132,677,000港元之二零零九年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。

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

34. 可換股票據(續)

- (c) 年內，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。
- (d) 年內，本公司發行本金額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。

年內可換股票據負債部分之變動載列如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初之負債部分	4,587	-
發行所得款項	782,677	111,698
權益部分	(288,269)	(10,303)
於發行日之負債部分	498,995	101,395
轉換為普通股	(499,926)	(97,109)
年度之估算利息支出	931	301
於年末之負債部分	-	4,587

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

35. 遞延稅項負債

本集團

以下為本集團確認之主要遞延稅項負債與資產以及其上文之變動情況：

	物業重估 千港元	可換股票據 千港元	總計 千港元
於二零零六年四月一日	1,607	–	1,607
於綜合損益表扣除	1,224	–	1,224
發行可換股票據	–	73	73
於二零零七年三月三十一日及二零零七年四月一日	2,831	73	2,904
匯兌差額	9	–	9
收購附屬公司	3,874	–	3,874
於綜合損益表扣除	10,889	(163)	10,726
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	17,603	–	17,603

於二零零八年三月三十一日，本集團可供抵銷未來溢利之未使用估計稅項虧損為約591,915,000港元(二零零七年：502,621,000港元)。由於未來溢利流乃不可預期，故並無確認遞延稅項資產。

本公司

由於不能預計未來溢利流入，故並無就約388,247,000港元(二零零七年：315,692,000港元)估計稅項虧損確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

36. 股本

每股面值0.10港元之普通股	股份數目		面值	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
法定：	40,000,000,000	10,000,000,000	4,000,000	1,000,000
已發行及繳足：				
年初	6,651,903,632	5,584,923,632	665,190	558,492
發行新股份(附註c)	2,700,000,000	–	270,000	–
行使購股權(附註d)	371,490,000	–	37,149	–
轉換可換股票據 (附註b及e)	7,562,800,000	1,066,980,000	756,280	106,698
年末	17,286,193,632	6,651,903,632	1,728,619	665,190

本公司所發行之全部股份於各方面與當時既有股份享有同等權益。

附註：

- 於二零零七年九月一日，本公司透過額外增設30,000,000,000股每股面值0.10港元之新普通股，將法定股本由1,000,000,000港元增加至4,000,000,000港元。
- 年內本金額為5,000,000港元及650,000,000港元之舊可換股票據及首批可換股票據已按每股0.10港元之轉換價轉換為股份。本金額為132,677,000港元之二零零九年可換股票據已按每股0.131港元之轉換價轉換為股份。
- 年內本公司訂立認購協議，按面值0.10港元發行合共2,700,000,000股新股。
- 於二零零七年八月二十八日及二零零七年十月三十日，本公司根據行使授予本集團之董事、僱員及顧問之購股權，分別配發及發行294,490,000股及77,000,000股每股面值0.10港元之新股。行使價為每股0.146港元。
- 於二零零七年三月二日及二零零七年三月十四日，本金額為60,000,000港元及46,698,000港元之舊可換股票據已按每股0.10港元之轉換價轉換為股份。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

37. 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						
於二零零六年四月一日	282,741	-	-	-	(200,592)	82,149
匯兌差額	-	(1,454)	-	-	-	(1,454)
發行可換股票據	-	-	10,303	-	-	10,303
兌換可換股票據	-	-	(9,589)	-	-	(9,589)
就可換股票據確認遞延稅項	-	-	(124)	-	-	(124)
本年度虧損	-	-	-	-	(12,670)	(12,670)
於二零零七年三月三十一日 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
兌換可換股票據	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
就可換股票據確認遞延稅項	-	-	(90)	-	-	(90)
本年度虧損	-	-	-	-	(155,501)	(155,501)
於二零零八年三月三十一日	366,454	(4,790)	-	6,470	(368,763)	(629)

於二零零八年三月三十一日，本公司並無任何可供分派予各股東之儲備（二零零七年：無）。

38. 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。

於二零零八年及二零零七年三月三十一日，概無舊購股權計劃尚未行使。

38. 購股權 (續)

(b) 新購股權計劃

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

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

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

於任何十二個月期間內，按新購股權計劃及本公司之任何其他購股權計劃授予各參與者之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使而已發行及可予發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股本之1%(「個人限額」)。在截至另行授出購股權之日止(包括該日在內)任何十二個月期間內再授超過個人限額之購股權，須向股東發出通函及於本公司之股東大會上獲得股東批准，而該參與者及其聯繫人士須放棄投票。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

38. 購股權 (續)

(b) 新購股權計劃 (續)

本年度根據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
	於二零零六年 四月一日 尚未行使	年內 授出	年內 已行使	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 尚未行使				
董事											
張揚先生	-	-	-	-	77,000,000	(77,000,000)	-	28-08-2007	29-08-2007	0.146	
									至		
									02-09-2012		
陳永源先生	-	-	-	-	77,000,000	(77,000,000)	-	28-08-2007	29-08-2007	0.146	
									至		
									02-09-2012		
林長盛先生	-	-	-	-	77,000,000	(77,000,000)	-	28-08-2007	29-08-2007	0.146	
									至		
									02-09-2012		
黃漢森先生	-	-	-	-	5,000,000	-	5,000,000	28-08-2007	29-08-2007	0.146	
									至		
									02-09-2012		
夏萍小姐	-	-	-	-	5,000,000	-	5,000,000	28-08-2007	29-08-2007	0.146	
									至		
									02-09-2012		
鄧天錫博士	-	-	-	-	5,000,000	-	5,000,000	28-08-2007	29-08-2007	0.146	
									至		
									02-09-2012		
顧問總計	-	-	-	-	58,000,000	(25,000,000)	33,000,000	28-08-2007	29-08-2007	0.146	
									至		
									02-09-2012		
僱員總計	-	-	-	-	155,490,000	(115,490,000)	40,000,000	28-08-2007	29-08-2007	0.146	
									至		
									02-09-2012		
	-	-	-	-	459,490,000	(371,490,000)	88,000,000				

(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。

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

38. 購股權(續)

(b) 新購股權計劃(續)

- (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

* 無風險利率從授出日期年期相若之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(二零零七年：無)。

於二零零八年三月三十一日，本公司根據新購股權計劃有 88,000,000 份購股權(二零零七年：無)尚未行使。根據本公司之現有資本結構，全面行使尚未行使之購股權，將導致本公司額外發行每股面值 0.10 港元之普通股 88,000,000 股，及額外股本 8,800,000 港元(二零零七年：無)，而本公司之現金所得款項約為 12,848,000 港元(二零零七年：無)(扣除股份發行開支前)。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

39. 收購附屬公司

- (a) 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
已收購淨資產：	
預付款項及按金	1,291
於收購時之折扣	(443)
代價	848
由現金支付	848

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。

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

39. 收購附屬公司(續)

- (b) 於二零零七年六月十一日，本公司進一步收購財匯及其附屬公司(「財匯集團」)60%股權，以發行可換股債券償付。財匯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
預付款項、按金及其他應收款項	11,085	-	11,085
現金及銀行結餘	62,279	-	62,279
應收附屬公司款項	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)
	191,999	-	191,999
自本集團於聯營公司之權益重新分類			(76,800)
商譽			3,682
代價			118,881
由以下方式支付：			
可換股票據公平值			118,881
收購產生之淨流入現金：			
已收購現金及銀行結餘			62,279

截至二零零八年三月三十一日止年度收購之財匯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。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

39. 收購附屬公司(續)

- (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)
	10,723	11,623	22,346
商譽			3,435
代價			25,781
由以下方式支付：			
現金			167,000
股東貸款			(141,219)
			25,781
收購產生之淨流出現金：			
已付現金代價			167,000
已收購現金及銀行結餘			(1,713)
			165,287

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(即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。

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

39. 收購附屬公司(續)

- (d) 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)
應付附屬公司款項	(212,783)	-	(212,783)
貸款	(224,467)	-	(224,467)
遞延稅項負債	(114)	-	(114)
少數股東權益	(282,310)	-	(282,310)
	13,497	-	13,497
商譽			1,043
代價			14,540
由以下方支付：			
現金			14,540
收購產生之淨流出現金：			
已付現金代價			14,540

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期間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(即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。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

40. 出售附屬公司

- (a) 於二零零七年四月二十七日，本公司出售國中愛華(天津)市政環境工程有限公司(「國中愛華」)之93%股權，總代價為34,848,000港元，以現金償付。

於出售日期，國中愛華之資產淨值如下：

	二零零八年 千港元
聯營公司權益	1,010
物業、廠房及設備	886
按金、預付款項及其他應收賬款	18,971
現金及銀行結餘	3,427
應收最終控股公司款項	3,998
其他應付賬款及預計費用	(84)
少數股東權益	(1,720)
出售之淨資產	26,488
出售之收益	8,360
總代價	34,848
由以下方式支付：	
現金	34,848
出售產生之淨現金流入：	
已收現金代價	34,848
減：已出售之現金及銀行結餘	(3,427)
	31,421

年內，上述附屬公司從事環保水務業務，並無為本集團貢獻任何營業額，且於期內導致本集團虧損約4,938,000港元。

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

40. 出售附屬公司(續)

- (b) 於二零零七年三月二十八日，本公司出售栢寧頓(上海)投資有限公司(「栢寧頓上海」)之100%股權及栢寧頓上海所欠本集團免息股東貸款，總代價為206,000,000港元，由第三方以現金償付。

於二零零六年五月二十六日，中國置業投資有限公司(「中國置業」，本公司之一間全資附屬公司)出售歷新投資有限公司(「歷新」)之100%股權及由歷新所欠中國置業之股東貸款20,750,000港元，總代價為48,100,000港元，由第三方以現金償付。

於出售日期，栢寧頓上海及歷新之資產淨值如下：

	二零零七年 千港元
租賃土地及土地使用權權益	39,862
物業、廠房及設備	249,737
按金、預付款項及其他賬款	22,941
現金及銀行結餘	27
應收最終控股公司款項	442
其他應付賬款及預計費用	(106,575)
應付聯營公司款項	(782)
出售之淨資產	205,652
出售之收益	48,448
總代價	254,100
由以下方式支付：	
現金	254,100
出售產生之淨現金流入	
已收現金代價	254,100
減：已出售之現金及銀行結餘	(27)
	254,073

年內，上述附屬公司從事市政、城市建設投資業務，及已導致本集團虧損約23,751,000港元。

41. 銀行融資

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)。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

42. 資本承擔

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已訂合約但未於綜合財務報表中撥備之資本開支：		
— 收購物業、廠房及設備及 可供出售之發展中物業	110,375	282,181

43. 承擔

- (a) 於二零零八年三月三十一日，根據本集團就預售物業之擔保租賃安排之不可撤回經營租賃，本集團尚有未來最低租約付款承擔。本集團之租賃承擔將如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	5,073	6,341
第二至第五年內	29,042	41,488
五年後	18,628	26,611
	52,743	74,440

租賃協議之平均年期為八至十年。

- (b) 於二零零八年三月三十一日，本集團已就預售物業向物業買家作出承擔，本集團將按物業買家之要求以物業原銷售價100%之價格購回該等物業。該等承擔為完成該等物業買賣協議日期後六年，總合約金額約為61,175,000港元(二零零七年：120,889,000港元)。

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

44. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於二零零八年三月三十一日，本集團尚有不可撤銷租賃物業之經營租賃之未來最低租金付款承擔於下列時間到期：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	2,906	2,802
第二至第五年內	5,086	6,818
五年後	12,581	11,855
	20,573	21,475

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

本年度賺取之物業租金收入為18,107,000港元(二零零七年：2,968,000港元)。部份持有之物業有一至二年之租戶承擔。

於二零零八年三月三十一日，本集團與租戶就以下之未來最低租金付款訂約：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	9,341	1,732
第二至第五年內	20,627	62
	29,968	1,794

45. 退休福利計劃

- (a) 本集團根據強制性公積金計劃條例之規則及規例，為香港所有僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團所有香港僱員均須參加強積金計劃。強積金計劃包括法定及自願供款。本公司按合資格僱員有關總收入5%作出供款。截至二零零八年三月三十一日止年度，概無可用於扣減供款之被沒收供款(二零零七年：無)。供款根據強積金計劃規則於到期供款時在損益表中支銷。強積金計劃之資產由獨立管理基金持有，並與本集團資產分開。除受制於法定規定之僱主供款外，本集團之僱主供款根據聘用年期按30%至100%不等之比例歸屬於僱員。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

45. 退休福利計劃(續)

- (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。

46. 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，本集團於年內與關連方訂立以下之重大交易：

(i) 關連人士交易

- (a) 年內，本集團向本公司一間關連公司支付利息約5,295,000港元(二零零七年：953,000港元)。
- (b) 年內，本集團從本公司一名董事已收租金收入約540,000港元(二零零七年：540,000港元)。
- (c) 年內，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五月十七日之公佈及通函。

(ii) 主要管理人員之酬金

主要管理人員(包括支付予本公司之董事及高級人員之金額)之酬金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及其他短期利益	10,755	9,077
退休金計劃供款	660	330
以股份形式付款之開支	16,377	-
	27,792	9,407

董事酬金其他詳情已載於綜合財務報表附註10。

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

47. 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、以公平值計入損益表之金融資產、貿易及其他應付賬款、應付關連公司款項、銀行借貸及衍生金融工具。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

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	384,604	433,166
以公平值計入損益表之金融資產	98	169
金融負債		
以公平值計入損益表之金融負債	22,736	-
攤銷成本	667,583	797,019

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。於二零零八年三月三十一日，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增加或減少約53,820,000港元(二零零七年：36,841,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

47. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(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損益表之金融資產，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。

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增加或減少約5,000港元(二零零七年：約8,000港元)，主要來自以公平值計入損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，故流動資金的信貸風險有限。

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

47. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(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
銀行借貸	6.6%	107,166	140,446	63,874	311,486	299,988
		392,669	234,289	67,801	694,759	678,554
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
融資租約債務	10%	76	148	-	224	210
銀行借貸	6.2%	145,635	135,433	83,551	364,619	353,169
		441,795	284,035	87,478	813,308	801,816

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

47. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(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，而按定息計損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，本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之虧損將減少或增加約5,018,000港元(二零零七年：7,175,000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。

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

47. 財務風險管理 (續)

公平值估計 (續)

本集團金融資產及金融負債之公平值(包括貿易應收賬款、預付款項及其他應收賬款、現金及銀行結餘、貿易應付賬款、應計費用、其他應付賬款、已收訂金、應付關連公司款項、銀行借貸)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定定價釐定。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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
總借貸(附註32及33)	299,988	353,169
減：現金及銀行結餘	(30,193)	(159,430)
總權益	269,795	193,739
	2,037,373	807,812
資產負債比率	13%	24%

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料

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

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	所持 股份類別	已發行繳足 普通股本/ 註冊資本* 港元(另述除外)	本公司所佔已 發行普通股本/ 註冊資本百分比		主要業務
				直接 %	間接 %	
恆來投資有限公司	香港	普通股	100	100	—	物業出租
栢寧頓國際集團有限公司	香港	普通股	425,019,668	100	—	投資控股
國中城市建设投資 有限公司	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 528,734,754元	100	—	環境保護
◎ 國中(長沙)體育新城投資 項目管理有限公司	中國	—	*18,080,000美元	100	—	物業發展
# 長沙國中星城置業 有限公司	中國	—	*人民幣 90,000,000元	38.89	61.11	物業發展
# 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

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	所持 股份類別	已發行繳足 普通股本/ 註冊資本* 港元(另述除外)	本公司所佔已 發行普通股本/ 註冊資本百分比		主要業務
				直接 %	間接 %	
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
⑩ 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
⑩ 國水(馬鞍山)污水處理 有限公司	中國	—	*50,660,000	—	100	污水處理
⑩ 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
⑩ 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
⑩ 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
財匯投資有限公司	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

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	所持 股份類別	已發行繳足 普通股本/ 註冊資本* 港元(另述除外)	本公司所佔已 發行普通股本/ 註冊資本百分比		主要業務
				直接 %	間接 %	
恒麗有限公司	英屬處女群島	普通股	1美元	—	100	物業出租
國中財務(香港)有限公司	香港	普通股	10,000	—	100	提供企業 融資服務

各附屬公司於結算日或年內任何時間概無任何未償還之債務證券。

中外合資公司

⊗ 外商獨資企業

49. 結算日後事項

- (a) 於二零零七年五月十七日及二零零七年六月二十九日，國中(天津)與黑龍集團有限公司(「黑龍集團」)就買賣黑龍江黑龍股份有限公司(「黑龍」)229,725,000股內資股(相當於黑龍已發行股本約70.21%)訂立有條件協議及補充協議，代價約人民幣350,000,000元(「收購事項」)。於二零零七年十一月十五日，國中(天津)與黑龍集團就修訂收購事項之總代價為人民幣420,000,000元另外訂立補充協議。此外，國中(天津)與黑龍集團訂立代理協議，據此，黑龍同意委任國中(天津)為其代理，代表黑龍處理水務項目之收購(「水務項目」)，而國中(天津)將向黑龍提供不超過約人民幣173,000,000元之貸款作為水務項目之代價。截至本報告通過之日，收購事項仍未完成，而交易之詳情已載於本公司日期為二零零八年一月三十日之通函。向黑龍提供之貸款詳情載於本公司日期為二零零七年十二月三日之通函。

綜合財務報表附註
截至二零零八年三月三十一日止年度

49. 結算日後事項(續)

- (b) 根據綜合財務報表附註34及36所披露之認購協議，本公司於二零零八年四月發行本金總額為300,000,000港元之部份第二批可換股票據。第二批可換股票據持有人按轉換價每股0.10港元轉換為股份。3,000,000,000股普通股已於第二批可換股票據轉換時發行。交易詳情已載於本公司於二零零八年四月三十日有關轉換可換股票據之每月公佈。
- (c) 於二零零七年十二月十八日，本公司與Maxable International Enterprises Limited就收購中國管業集團有限公司(「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五月十七日之公佈及通函。
- (d) 於二零零八年五月十九日，董事會委任朱勇軍先生為本公司之執行董事兼副主席。委任之詳情載於本公司日期為二零零八年五月十九日之公佈。

50. 財務報表之批准

財務報表已於二零零八年七月十八日獲董事會核准及授權刊發。

五年財務摘要
二零零八年三月三十一日

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	68,739	33,213	134,740	225,003	89,422
除稅前正常業務虧損	(39,020)	(29,138)	(108,588)	(72,401)	(30,269)
稅項支出	(14,712)	(2,010)	(937)	(100)	(1,100)
本年度虧損	(53,732)	(31,148)	(109,525)	(72,501)	(31,369)
少數股東權益	1,251	(442)	1,213	1,845	5,069
本公司普通權益股東應佔虧損	(52,481)	(31,590)	(108,312)	(70,656)	(26,300)

資產及負債

	於三月三十一日				
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產總值	2,735,827	1,612,914	1,417,395	1,660,291	1,614,957
負債總值	(698,454)	(805,102)	(708,400)	(944,398)	(828,086)
少數股東權益	(6,849)	(23,317)	(21,704)	(22,483)	(25,449)
本公司普通權益股東應佔權益	2,030,524	784,495	687,291	693,410	761,422

主要物業概覽

投資物業

地點	用途	租賃期
香港灣仔 會議展覽中心西翼 會景閣27樓17室	出租住宅物業	長期租賃
中國北京市東城區 燈市口大街33號 國中商業大廈 B01, B02, B03, B04, B05, B06, B07, B08, B09, B10, B11, B12, 101, 102, 103, 104A, 104B, 106, 107, 108, 109A, 109B, 110, 201, 202, 203A, 203B, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210A, 210B, 211, 212, 213, 214 303B, 401, 412B 416, 510A, 511, 517, 518, 526A, 607, 615, 616, 715, 722, 726B, 810A, 818, 825, 827, 819A, 910A, 912B, 916, 1005, 1010, 1003B, 1017, 1112B, 1116, 1126B, 1202, 402, 415, 523A, 516, 609, 801, 803A, 803B, 828, 903A, 912A, 1028, 1115, 1128, 1203B室	出租商務物業	中期租賃
中國上海市楊浦區 大連路1546號 裙房地下2層、地下1層、1層及2層	出租商務物業	中期租賃

發展中物業

名稱／地點	地契 屆滿	建築面積 (平方米)	實際持有 之百分比	施工階段	預計 落成年期
中國 長沙市雨花區 體育新城R-11東地塊, R-11西地塊及R-18南地塊 等三地塊	二零七三年	214,255	100%	規劃中	未確定

物業種類：商業

主要物業概覽

供出售之發展中物業

名稱／地點	地契屆滿	建築面積 (平方米)	實際持有 之百分比	施工階段	預計 落成年期
中國 長沙市雨花區 國中星城	二零七三年	63,852	100%	興建工程 大部分 完成	二零零八年九月
中國 長沙市雨花區 國中星城一酒店	二零七三年	75,221	100%	上層建築	二零零九年六月

物業種類：商業

公司資料

董事會**執行董事**

張揚先生(主席)
朱勇軍先生(副主席)
陳永源先生
林長盛先生

獨立非執行董事

黃漢森先生
夏萍小姐
鄧天錫博士

審核委員會

黃漢森先生(主席)
夏萍小姐
鄧天錫博士

薪酬委員會

黃漢森先生(主席)
陳永源先生
夏萍小姐

企業管治委員會

黃漢森先生(主席)
陳永源先生

主要往來銀行

東亞銀行有限公司
渣打銀行有限公司
富邦銀行(香港)有限公司

核數師

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

公司秘書

林長盛先生

律師

高蓋茨律師事務所
香港中環金融街8號
國際金融中心二期35樓

香港主要辦事處

香港
皇后大道中29號
怡安華人行7樓701室

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

股份代號

0202