



建業實業有限公司

中期業績報告
2005/2006

公司資料	2
主席報告	3-7
一般資料	8-12
簡明綜合收益表	13
簡明綜合資產負債表	14-15
簡明綜合權益變動表	16
簡明綜合現金流量表	17
簡明綜合中期財政報告附註	18-34

董事

王世榮 (主席)
王查美龍
范仲瑜
馮文起 (董事總經理)
楊國雄*
王忠楹*
王敏剛*

* 獨立非執行董事

審核委員會

范仲瑜
楊國雄
王忠楹
王敏剛

秘書

陳玉英

主要往來銀行

東亞銀行有限公司
中信嘉華銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
上海商業銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

股份過戶登記處

登捷時有限公司
香港灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心地下

註冊辦事處

香港
德輔道中77號
恒生大廈18樓

電話 : (852) 2877-3307
圖文傳真 : (852) 2877-2035
電郵 : general@chinneyhonkwok.com

股份編號

香港聯交所216

綜合業績

截至二零零五年九月三十日止六個月，本集團錄得盈利。期內，扣除少數股東權益後溢利淨額為港幣39,000,000元（二零零四年（重列）：港幣31,000,000元），而營業額則增加至港幣1,243,000,000元（二零零四年（重列）：港幣726,000,000元）。

漢國置業有限公司（「漢國」）（本集團旗下之物業公司）之業績理想。城市天地廣場乃漢國於中國大陸發展之住宅及商業項目，並已於二零零五年六月落成。期內，漢國之營業額因預售款項確認入賬而激增，從而提升本集團之整體營業額。

於二零零三年五月，本公司擔任漢國之供股包銷商，以每股股份價格港幣1元獲得漢國額外之股份。該價格較漢國資產公平值有所折讓，由此產生負商譽並於二零零三年六月起三年內於損益表中攤銷。於上一個期間於損益表攤銷之負商譽為港幣30,000,000元。為符合新會計準則，本集團就二零零五年三月三十一日尚餘之負商譽港幣69,000,000元取消確認，並將全部結餘轉撥至期初之保留溢利。於上一個期間來自負商譽攤銷收入達港幣30,000,000元並無於本年度同期中呈報，故本集團溢利增長並不明顯。

股息

董事會建議不派發截至二零零五年九月三十日止六個月之中期股息（二零零四年：無）。

業務回顧

物業

漢國股份過往一直較其淨資產出現吸引之折讓，因此，本集團進一步增加漢國之持股量，並於期末後將其股權由58%增至59%。漢國於期內錄得理想業績，營業額及扣除少數股東權益後溢利分別上升至港幣649,000,000元（二零零四年（重列）：港幣119,000,000元）及港幣91,000,000元（二零零四年（重列）：港幣2,700,000元）。利潤升幅主要來自於中國深圳市羅湖區之住宅及商業發展項目城市天地廣場，該項目已於二零零五年六月落成。

業務回顧 (續)

物業 (續)

於編製截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表時，漢國在確認來自預售物業之營業額及溢利時提前採納新會計準則。此項提前採納導致早前於去年上半年就預售城市天地廣場已確認之本集團應佔收入港幣50,000,000元及溢利淨額港幣2,000,000元於今年上半年入賬。因此，去年比較數字已重列以反映變動。

作為租用用途之投資物業於漢國資產中扮演重要角色。新會計準則規定，倘某實體為投資物業而選擇以公平值方式計算，則所有投資物業於每個報告期結束時須以公平值計算。須重估之次數與漢國現行政策大相徑庭，按現行政策，所有投資物業於每一個財政年度結束時以公開市值重估。漢國董事會經評估物業市場之特點後，決定於每個年度結束時重估物業將更為適合，藉以減低於損益賬內盈利之波動程度。

建築

本集團建築部繼續從事地基營造及上蓋建築。建築部於期內錄得營業額港幣268,000,000元(二零零四年：港幣272,000,000元)及淨虧損港幣10,700,000元(二零零四年：溢利為港幣6,600,000元)。建築部未能令人滿意的營運業績反映房屋及基建相關項目的公共開支長期收縮。

建築業正經歷整固期，較小型建築商更加難於在行業生存。然而，此過程之開始可能意味行業重整即將終結。配合財務及管理優勢，當市場開始復甦時建築部將會受惠。澳門經濟正在以驚人速度增長，大量項目正在開展。建築部已於澳門開展業務，截至本報告日期共奪得價值港幣約220,000,000元之建築合約。

業務回顧 (續)

成衣

成衣部於期內錄得營業額港幣327,000,000元(二零零四年：港幣335,000,000元)及溢利淨額港幣14,800,000元(二零零四年：虧損淨額為港幣4,500,000元)。儘管今年成衣業的局面頗為混亂，本集團全資擁有之百寧集團及擁有50%之共同控制實體SGA Holdings Limited持續錄得盈利。於過往年度因印尼業務持續虧損而削弱成衣部整體表現，而印尼業務於期內營運達致收支平衡。

中國與歐盟及美國分別就未來兩至三年的主要紡織品／成衣臨時配額達成協議，儘管市場競爭依然激烈，此舉卻讓成衣業恢復一定程度穩定及可預測性。行業參與者之間的競爭集中在服務及營運效率上的優勢。為迎合轉變，印尼管理隊伍最近遷移其管理中心至更鄰近客戶之香港，為減低營運成本，印尼廠房PT. Prefash近期將位於雅加達之製造設施搬遷至Sukabumi市。百寧集團已擴大其客戶基礎及市場，成功取得高於去年同期之營業額及溢利。SGA集團表現穩定及為本集團貢獻溢利淨額港幣2,800,000元(二零零四年：港幣3,500,000元)。

貿易

本集團擁有29%權益之聯營公司建聯集團有限公司(「建聯」)於截至二零零五年六月三十日止六個月持續錄得盈利，經扣除少數股東權益後之溢利淨額為港幣500,000元(二零零四年：港幣5,200,000元)，而營業額則增加至港幣535,000,000元(二零零四年：港幣496,000,000元)。

因塑膠樹脂價格受惠於油價攀升而上升，建聯之塑膠及化工業務營業額錄得21%之增幅。塑膠業務之經營溢利為港幣21,700,000元，而營業額於截止二零零五年六月三十日止六個月則增加至港幣466,000,000元。建聯之溢利淨額因受工業製品貿易虧損及建聯擁有29%之聯營公司順昌集團有限公司(「順昌」)應佔虧損令利潤下降。順昌因本地建築業疲弱，市場競爭激烈加上工作機會不足，蠶食其營業額，而對毛利率影響尤甚。若撇除順昌應佔虧損淨額，建聯於截至二零零五年六月三十日止六個月錄得經扣除少數股東權益後之溢利淨額為港幣6,900,000元。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零五年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣2,092,000,000元(於二零零五年三月三十一日：港幣1,713,000,000元)，其中約46%須於一年內償還。於二零零五年九月三十日，本集團持有之現金總額約為港幣362,000,000元(於二零零五年三月三十一日：港幣455,000,000元)。於二零零五年九月三十日，股東資金總額約為港幣1,257,000,000元(於二零零五年三月三十一日(重列)：港幣1,150,000,000元)。

於二零零五年九月三十日，本集團按綜合借貸淨額約港幣1,730,000,000元除以股東資金總額加少數股東權益約港幣2,213,000,000元所計算之負債比率為78%(於二零零五年三月三十一日：62%)。本集團表面看似頗高之負債比率主要由於綜合本公司佔59%權益之漢國(為本集團獨立上市之附屬公司)之全部債項所致。假設漢國如過往年度按權益會計法計算作為聯營公司處理，則本集團於期終之備考負債比率將為18%。

本集團於期終可用作營運資金之已承諾但未動用之銀行信貸總額為港幣694,000,000元。

融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金以現金存款方式存放於主要銀行。貸款主要以港幣、人民幣及美元計算，並按浮動利率計算利息。

資產抵押

本集團已將於二零零五年九月三十日賬面總值港幣2,267,000,000元之若干存貨、貿易債項、銀行結餘、物業及一間聯營公司之股份，以及一間附屬公司之股份作為抵押品，藉以取得本集團若干銀行信貸。

財務回顧 (續)

或然負債

於二零零五年九月三十日，本集團並無就共同控制實體所動用之銀行信貸提供擔保而產生或然負債(於二零零五年三月三十一日：港幣92,701,000元)。期內，擔保已於授予共同控制實體之新銀行信貸所取代(本集團並無作出擔保)後獲解除。

除上述所披露外，誠如截至二零零五年三月三十一日止年度之本集團年報所披露，本集團之或然負債並無重大變動。

僱員及酬金政策

本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)於二零零五年九月三十日共聘用約2,800位僱員。本集團之酬金政策及僱員福利概無重大改變。

綜覽

在本期間，本地經濟持續改善，本地生產總值上升而失業率下降。本集團預期物業、建築、成衣製造及貿易各項業務在來年會有更出色的表現。

本人謹此向在本期間提供寶貴意見之董事全人及努力不懈兼熱誠工作之全體員工致謝。

王世榮

主席

香港，二零零五年十二月十六日

董事於證券之權益

於二零零五年九月三十日，本公司董事於本公司或其任何聯繫公司（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「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：

(a) 董事於本公司普通股份之權益

董事姓名	附註	權益性質	持有普通 股份數目	持股概約 百分比
王世榮	1	公司	306,959,324	55.67
王查美龍	1	公司	306,959,324	55.67
范仲瑜		個人	1,882,285	0.34

上述所有權益均屬好倉。

(b) 董事於聯繫公司普通股份之權益

董事姓名	附註	聯繫公司名稱	權益性質	持有普通 股份數目	持股概約 百分比
王世榮	2	漢國	公司	231,438,553	57.83
	2	建聯	公司	46,158,319	29.10
	3	建業發展(集團)有限公司 (「建業發展」)	公司	9,900,000	99.00
		建業發展	個人	100,000	1.00
		Lucky Year Finance Limited (「Lucky Year」)	個人	10,000	50.00
王查美龍	2	漢國	公司	231,438,553	57.83
	2	建聯	公司	46,158,319	29.10
	3	建業發展	公司	9,900,000	99.00
		Lucky Year	個人	10,000	50.00
范仲瑜	4	冠暉投資有限公司	公司	2,000	20.00

上述所有權益均屬好倉。

董事於證券之權益 (續)

(c) 董事於聯繫公司之相關股份權益

根據建聯之購股權計劃，馮文起持有可認購320,000股建聯股份之購股權，行使價為每股港幣1.75元(可予調整)。該等購股權於一九九九年七月十三日授出及可於二零零九年七月十二日前行使。期內，並無該等購股權被行使。

附註：

1. 該等股份乃由Lucky Year之附屬公司建業發展實益持有。王世榮及王查美龍均為Lucky Year之董事及實益擁有該公司三分之一以上之股本權益。
2. 該等股份乃由本公司或其附屬公司實益持有。誠如附註1所述，王世榮及王查美龍被視作擁有該等股份之權益。
3. 該等股份由Lucky Year實益持有。誠如附註1所述，王世榮及王查美龍被視作擁有該等股份之權益。
4. 該等股份由金濤企業有限公司持有，范仲瑜為該公司之董事兼股東。

除上述披露者外，於二零零五年九月三十日，本公司董事概無於本公司或其任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東

於二零零五年九月三十日，就本公司董事所知，以下主要股東及其他人士(不包括本公司董事)於本公司股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之權益或淡倉：

名稱	持有普通股份數目	持股概約百分比
建業發展	306,959,324	55.67
Lucky Year	306,959,324	55.67

主要股東 (續)

上述所有權益均屬好倉。根據證券及期貨條例第316條，建業發展及Lucky Year被視作擁有同一批股份之權益。

除上述披露者外，於二零零五年九月三十日，概無主要股東或其他人士(不包括本公司董事)於本公司之股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之權益或淡倉。

購買、出售或贖回股份

截至二零零五年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之股份。

企業管治

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十之標準守則作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事作出詳細查詢後，董事於截至二零零五年九月三十日止六月內已遵守載於標準守則內所規定之標準。

遵守企業管治常規守規

董事會認為於截至二零零五年九月三十日止六個月之期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則所載之適用守則條文，惟企業管治常規守則(「企業管治常規守則」)有關內部監控之條文C.2(適用於二零零五年七月一日或以後開始之會計期間)及以下條文除外：

1. 企業管治常規守則條文A.4.1規定非執行董事之委任應有指定任期，並須予重選。然而，所有本公司之非執行董事現時並沒有指定任期，惟需按照本公司之公司章程在股東週年大會上輪席退任及可膺選連任。本公司認為已採取足夠措施以確保本公司之企業管治常規與企業管治常規守則同樣嚴謹。

企業管治 (續)

遵守企業管治常規守規 (續)

2. 企業管治常規守則條文A.4.2規定(a)所有為填補臨時空缺而被委任之董事應在接受委任後之首次股東大會上重選，而(b)每名董事(包括有指定任期之董事)至少每三年輪值退任一次。

根據本公司公司章程之條文，(a)任何為填補臨時空缺而被委任之董事，其任期將至本公司下屆股東週年大會，並有資格膺選連任，而(b)於每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事(倘人數並非三或三之倍數，則最接近三分之一之人數)須退任，惟擔任執行主席或董事總經理之董事並不須輪席退任或計算入須退任之董事人數內。

董事會將確保每名董事(擔任主席及董事總經理職務之董事除外)均每三年輪席退任一次，以遵守企業管治常規守則之條文。董事會認為，主席及董事總經理人選之持續性為本集團帶來強而一致之領導，並對本集團順暢之營運非常重要。

3. 企業管治常規守則條文A.5.4規定董事會應就有關僱員進行買賣發行人證券為彼等訂立與標準守則條款同樣嚴謹之指引。

董事會已於二零零五年十二月十六日採納一份條款與標準守則同樣嚴謹之有關僱員進行證券交易之守則。

4. 企業管治常規守則條文B.1.3規定薪酬委員會之職權範圍應至少包括企業管治常規守則條文內載之指定職責。本公司已於二零零五年十二月十六日採納薪酬委員會之職權範圍條文，當中有若干偏離企業管治常規守則條文之處。根據該職權範圍，薪酬委員會應覆閱(而並非釐定)執行董事(不包括管理層)之薪酬組合及向董事會作出建議。

企業管治 (續)

遵守企業管治常規守規 (續)

5. 企業管治常規守則條文B.1.4及C.3.4規定發行人當遇到要求時應提供其薪酬委員會及審核委員會之職權範圍，並應將該等資料上載於發行人之網頁。

現時，本公司並無開設網頁。然而，該兩個委員會之職權範圍可向公司秘書索取。

審核委員會

本公司之審核委員會成員包括范仲瑜、楊國雄、王忠樞及王敏剛。

本公司之審核委員會自成立以來均定期召開會議，並每年最少舉行兩次會議，以審閱及監察本集團之財務報告程序及內部監控。本公司截至二零零五年九月三十日止六個月之中期業績乃未經審核，惟已經審核委員會審閱。

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核 及重列) 港幣千元
營業額	4	1,243,153	725,904
銷售成本		(1,025,556)	(600,774)
溢利總額		217,597	125,130
其他經營收入		14,806	13,817
銷售及分銷費用		(26,186)	(37,187)
行政開支		(84,385)	(91,347)
財務費用	5	(30,593)	(14,038)
回撥附屬公司之負商譽		—	29,754
所佔聯營公司業績		227	2,246
所佔共同控制實體業績	6	2,928	7,370
撇銷欠共同控制實體之債務		—	(3,873)
除稅前溢利	7	94,394	31,872
稅項(支出)／撥回	8	(14,644)	1,484
期內溢利		79,750	33,356
應佔：			
母公司股本持有人		39,111	30,644
少數股東權益		40,639	2,712
		79,750	33,356
每股盈利	9		
基本		7.1仙	5.6仙

		於二零零五年 九月三十日 (未經審核)	於二零零五年 三月三十一日 (經審核 及重列)
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	247,007	262,760
預付土地之契約地價		15,095	15,030
發展中物業		804,804	582,586
投資物業		1,330,527	1,329,400
佔聯營公司權益		44,614	59,824
佔共同控制實體權益		56,760	52,325
負商譽		—	(69,426)
遞延稅項資產		5,275	5,275
可供出售投資		74,895	53,015
應收之保留款額		—	14,174
		2,578,977	2,304,963
流動資產			
存貨		69,388	83,691
待出售物業		1,320,341	1,209,402
預付土地之契約地價		395	395
工程合約客戶之欠款		76,355	48,048
應收之保留款額		46,273	30,736
應收款項及預付款項	11	418,304	259,701
聯營公司欠款		11,916	12,601
共同控制實體欠款		1,260	1,133
附屬公司少數股東之貸款		85,632	39,747
可退還稅項		4,437	6,565
按公平值列賬並在損益表內處理之投資		733	635
已抵押銀行結存		52,720	78,600
銀行結存及現金		308,842	376,597
		2,396,596	2,147,851

簡明綜合資產負債表 (續)

		於二零零五年 九月三十日 (未經審核)	於二零零五年 三月三十一日 (經審核 及重列)
	附註	港幣千元	港幣千元
流動負債			
應付款項及應計費用	12	311,840	246,748
客戶按金		12,996	11,850
已收銷售按金		107,763	295,787
欠工程合約客戶之款項		32,084	32,076
欠附屬公司少數股東之款項		23,255	—
來自少數股東權益之貸款		68,527	—
欠相關公司之款項		30,000	—
應付稅項		19,829	5,858
應付股息		16,541	—
須於一年內償還之融資租賃債務		2,595	3,095
須於一年內償還之銀行貸款		968,135	400,364
		1,593,565	995,778
流動資產淨值		803,031	1,152,073
資產總值減流動負債		3,382,008	3,457,036
非流動負債			
須於一年後償還之融資租賃債務		5,788	6,840
須於一年後償還之銀行貸款		1,115,859	1,302,788
遞延稅項負債		47,853	53,114
欠附屬公司少數股東之款項		—	76,976
		1,169,500	1,439,718
		2,212,508	2,017,318
股本及儲備			
母公司股本持有人應佔權益			
股本	13	137,842	137,842
儲備		1,118,810	1,011,836
		1,256,652	1,149,678
少數股東權益		955,856	867,640
權益總額	14	2,212,508	2,017,318

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核 及重列)
	港幣千元	港幣千元
於四月一日之權益總額：		
按先前呈報為股東權益	1,151,197	941,946
按先前分開呈報為少數股東權益	868,747	622,920
以往期間及期初之調整	66,268	(5,088)
於四月一日之權益總額 (經重列)	2,086,212	1,559,778
於期內變更之權益：		
因換算以外幣結算之財政報告所產生之外匯差額	26,639	(1,578)
本集團應佔聯營公司之外匯儲備	(48)	5
尚未於綜合收益表確認之(虧損)/收益淨額	26,591	(1,573)
期內溢利淨額	79,750	33,356
支付予少數股東之股息	(13,504)	(10,128)
過往財政年度之末期股息	(16,541)	(11,027)
少數股東注入之資本	50,000	—
於九月三十日之權益總額	2,212,508	1,570,406

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金(流出)／流入淨額	(408,377)	7,158
投資業務之現金流出淨額	(71,606)	(14,496)
融資活動之現金流入淨額	384,940	2,205
現金及現金等值之減少	(95,043)	(5,133)
期初之現金及現金等值	341,765	287,913
期末之現金及現金等值	246,722	282,780
現金及現金等值結餘之分析		
銀行結存及現金	308,842	304,920
銀行透支	(62,120)	(22,140)
	246,722	282,780

1. 編製基準

本未經審核簡明綜合中期財政報告乃按照上市規則附錄十六適用之披露要求及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號有關「中期財務報告」之規定所編製。

2. 主要會計政策

本簡明綜合中期財政報告乃根據歷史成本慣例法編製，惟投資物業及金融工具乃以公平值或重估金額（視情況而定）計量。

除下文所述者外，所採納之會計政策與本集團編製截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核財務報表所採用者相同。

於本期間，除未對投資物業作公平值評估外（詳情請參閱以下之投資物業會計政策），本集團首次採納由香港會計師公會所頒佈之多項於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間有效之新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則及詮釋（於下文統稱為「新香港財務報告準則」）。採納新香港財務準則導致收益表、資產負債表及權益變動表之呈列方式有所更改。採納新香港財務報告準則導致本集團於以下範疇之會計政策有所更改，以致對本會計期間或以往會計期間之業績之編製及呈列方式造成影響。

業務合併

於本期間，本集團已採納香港財務報告準則第3號「業務合併」之過渡性條文，有關準則適用於業務合併協議訂立日期為二零零五年一月一日前產生之商譽。採納香港財務報告準則第3號之過渡性條文對本集團之主要影響概述如下：

2. 主要會計政策 (續)

商譽

於過往期間，於二零零一年四月一日之前進行收購所產生之商譽/負商譽在儲備內反映，而二零零一年四月一日之後進行收購所產生之商譽則資本化，並按其估計可用年期攤銷。於二零零一年四月一日後因收購而產生之負商譽須於資產中扣除，並於分析引致結餘之情況後確認為收入。本集團已採納香港財務報告準則第3號之相關過渡性條文。就已於資產負債表上資本化之商譽而言，本集團已由二零零五年四月一日起不再攤銷此等商譽，並於每年或作出收購之財政年度對商譽最少作一次減值測試。由二零零五年四月一日後收購所產生之商譽將於初步確認後，按成本減累計減值虧損(如有)作出衡量。於二零零五年四月一日後因收購而產生之負商譽已即時確認於損益賬內。由於會計政策出現此項改變，於本期間並無商譽攤銷，而仍在儲備中之商譽已作全數減值並在保留溢利中沖銷及對負商譽之賬面值(包括綜合資本儲備中之剩餘部份)往保留溢利中取消確認。比較數字並未重列(財務影響請參考附註3)。

金融工具

於本期間，本集團應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及估量」。香港會計準則第32號規定追溯應用。於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效之香港會計準則第39號，一般不允許按追溯基準確認、取消確認或估量金融資產及負債。應用香港會計準則第32號及第39號而引致之主要影響概述如下：

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號範圍內有關金融資產及金融負債之分類及估量應用香港會計準則第39號之相關過渡性條文。

2. 主要會計政策 (續)

金融資產及金融負債之分類及計量 (續)

直至二零零五年三月三十一日止，本集團根據會計實務準則第24號(「會計實務準則第24號」)之基準處理方式對其債務及股本證券作出分類及估量。根據會計實務準則第24號，債務或股本證券之投資乃適當分類列作「投資證券」、「其他投資」或「持有至到期之投資」。「投資證券」按成本減去減值虧損(如有)列賬，「其他投資」按公平值列賬，並將未變現之收益或虧損計入損益。持有至到期之投資按已攤銷成本減去減值虧損(如有)列賬。自二零零五年四月一日起，本集團根據香港會計準則第39號分類及計量其債務及股本證券。根據香港會計準則第39號，金融資產乃分類列作「按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日之金融資產」。上述分類視乎所購入資產之目的而定。「按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產」及「可供出售之金融資產」按公平值列賬，而有關公平值之變動則分別於損益表中及資本中確認。「貸款及應收款項」及「持有至到期日之金融資產」利用實際利息法按已攤銷成本計量。採納香港會計準則第39號對以往期間之溢利並無任何重大影響，亦無需進行前期調整。

除債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

自二零零五年四月一日起，本集團根據香港會計準則第39號之規定，對除債務及股本證券以外之金融資產及金融負債(以往不在會計實務準則第24號之範圍內)進行分類及計量。如上文所述，根據香港會計準則第39號，金融資產乃分類為「按公平值於損益表處理之金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日之金融資產」。金融負債一般分類為「按公平值列賬並在損益表內處理之金融負債」或「除按公平價值於損益表處理之金融負債以外之金融負債(其他金融負債)」。「其他金融負債」按使用實際利率法計算之已攤銷成本列賬。分類及計量並無重大影響。

2. 主要會計政策 (續)

取消確認

香港會計準則第39號規定，有關取消確認金融資產之準則較過往期間所採用者更為嚴格。根據香港會計準則第39號，金融資產僅於資產現金流量之合約權利到期時，或資產已轉讓及有關轉讓符合香港會計準則第39號之取消確認資格時，方會取消確認。組合風險及回報及控制測試之方式乃用作決定有關轉讓是否符合取消確認之資格。本集團已應用相關過渡性條文，並將經修訂之會計政策追溯應用於二零零五年四月一日或以後轉讓之金融資產。因此，本集團並無重列於二零零五年四月一日前已取消確認並附帶全面追索權之應收票據。於二零零五年九月三十日，本集團並無取消確認附帶全面追索權之應收票據。取而代之，為數港幣13,143,000元之相關借款已於結算日確認。此項變動對本期間之業績並無構成重大影響。

業主自用之土地租賃權益

於過往期間，業主自用租賃土地及樓宇歸入物業、廠房及設備，並以成本模式計量。根據香港會計準則第17號「租賃」，土地及樓宇租賃之土地及樓宇在劃分租賃類別時應獨立入賬。除非不能實行，有關應付代價應分配為土地或樓宇部份。於土地之租賃權益應重新分類為經營租賃下之預付租賃款額，以成本入賬並按租賃期作直線攤銷。此項會計政策變動已作追溯性應用(財務影響請參考附註3)。

2. 主要會計政策 (續)

投資物業

於本期間，本集團首次採用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇使用公平值模式對投資物業列賬，該模式規定由投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損乃直接於其產生期間之損益內確認。於過往期間，根據原先會計準則，投資物業乃按公開市值估量，而重估盈餘或虧絀則計入投資物業重估儲備或於投資物業重估儲備扣除，除非該儲備之結餘不足以抵銷重估減值(在此情況下，重估減值超出投資物業重估儲備結餘之部分將於收益表扣除)。倘減值之前已於收益表扣除而後產生重估盈餘增值，則相等於以往已扣除減值之增值部分將計入收益表。本集團已應用會計準則第40號之有關過渡性條文，並由二零零五年四月一日起選用會計準則第40號。投資物業重估儲備內之金額已於二零零五年四月一日撥入本集團之保留溢利(財務影響請參考附註3)。

由於在一個財政年度內物業之資本價值可能大幅上落，導致收益表中之溢利出現大幅波動，董事會認為於每個中期報告期末時重估所有投資物業並無意義。故本集團將繼續現時政策，於二零零六年三月三十一日及其後於每年度期末評估投資物業之公平值。

與重估投資物業有關之遞延稅項

於過往期間，重估投資物業之遞延稅務影響乃按先前所詮釋，透過銷售重估物業部份方式計算之稅務影響為基準以作評估。於本期間，本集團採納香港會計準則詮釋第21號，此詮釋說明重估本集團投資物業產生之遞延稅項將視乎物業會通過使用或出售收回而釐定。本集團已決定通過使用收回其投資物業。因此，重估投資物業之遞延稅項之評估按反映本集團預期於每一結算日有關物業可收回之情況之稅務結果進行。由於香港會計準則詮釋第21號未附有任何具體過渡條文下，本集團就此項會計政策的改變作追溯應用。採用香港會計準則詮釋第21號對現有或先前之會計期間業績並無任何重大影響。比較數字已作重列(財務影響請參考附註3)。

2. 主要會計政策 (續)

於共同控制實體之權益

於過往期間，於共同控制個體之權益以權益法列賬。香港會計準則第31號「於共同控制個體之權益」允許實體使用比例合併或權益法將其於共同控制實體之權益列賬。於應用香港會計準則第31號時，本集團已選擇繼續沿用權益法將其於共同控制實體之權益列賬。因此，有關本集團於共同控制實體之權益所採用之會計方法並無任何變動。

3. 財務影響

截至二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日，本集團應用新香港財務報告準則之累計影響撮錄如下：

資產負債表項目	二零零五年	二零零五年		二零零五年	
	三月三十一日	調整	三月三十一日	調整	四月一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(原本呈列)		(重列)		(重列)
物業、廠房及設備	278,185	(15,425)	262,760	—	262,760
預付土地之契約地價	—	15,425	15,425	—	15,425
佔聯營公司權益	59,824	—	59,824	(532)	59,292
負商譽	(69,426)	—	(69,426)	69,426	—
遞延稅項負債	(50,488)	(2,626)	(53,114)	—	(53,114)
對資產及負債影響之總額		(2,626)		68,894	
對股東資金影響之總額	(1,151,197)	1,519	(1,149,678)	(68,894)	(1,218,572)
少數股東權益	(868,747)	1,107	(867,640)	—	(867,640)

3. 財務影響 (續)

於上年度同期，本集團提前採納香港詮釋3「收入—銷售發展物業之預售合約」(「香港詮釋3」)之影響：

誠如於本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表中披露，本集團已於截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表中提前採納香港詮釋3。於二零零五年一月一日前訂立之銷售發展物業之預售合約本集團已追溯採納香港詮釋3。

本集團於編製其截至二零零四年九月三十日止六個月未經審核簡明綜合中期財務報表後，香港詮釋3才於二零零五年五月重頒，因此，本集團先前呈報截至二零零四年九月三十日止六個月內之銷售發展物業之預售合約產生之溢利已於發展過程中確認，並就每個項目，於計及直至完成所需額外成本後按直至完成之估計溢利總額按特定比例計算。所用之比例乃預售單位之估計建築成本除以發展物業之估計建築成本總額。此等確認之每個預售單位之溢利乃限於結算日具有法律約束力之合約已收及應收之分期付款金額。

於採納香港詮釋3後，收入只於符合香港會計準則第18號「收入」第14段指定之所有準則後才可確認。

因此，提前採納香港詮釋3已對本集團截至二零零四年九月三十日止期間先前已申報之業績造成影響及已使母公司股本持有人應佔溢利減少港幣1,989,000元。比較數字已隨即重列。

4. 分類資料

本集團按業務分類之營業額及經營溢利貢獻，以及按地域分類之營業額分析如下：

按業務分類

	建築業務		成衣業務		物業發展業務		物業投資業務		其他		綜合	
	截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核 及重列)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核 及重列)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核 及重列)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核 及重列)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核 及重列)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核 及重列)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	<u>267,730</u>	<u>271,936</u>	<u>326,513</u>	<u>334,820</u>	<u>609,195</u>	<u>80,533</u>	<u>37,589</u>	<u>34,712</u>	<u>2,126</u>	<u>3,903</u>	<u>1,243,153</u>	<u>725,904</u>
分類業績	<u>(8,424)</u>	<u>3,349</u>	<u>17,242</u>	<u>(3,737)</u>	<u>88,856</u>	<u>(12,587)</u>	<u>23,910</u>	<u>21,245</u>	<u>998</u>	<u>2,910</u>	<u>122,582</u>	<u>11,180</u>
投資收入淨額											<u>2,067</u>	<u>2,502</u>
未分配公司開支											<u>(2,817)</u>	<u>(3,269)</u>
財務費用											<u>(30,593)</u>	<u>(14,038)</u>
回撥附屬公司 之負商譽												<u>29,754</u>
所佔聯營公司業績	-	-	<u>74</u>	<u>741</u>	-	-	-	-	<u>153</u>	<u>1,505</u>	<u>227</u>	<u>2,246</u>
所佔共同控制 實體業績	<u>(36)</u>	-	<u>2,811</u>	<u>3,482</u>	<u>161</u>	<u>3,873</u>	-	-	<u>(8)</u>	<u>15</u>	<u>2,928</u>	<u>7,370</u>
撇銷應收一間共同 控制實體之債務	-	-	-	-	-	<u>(3,873)</u>	-	-	-	-	-	<u>(3,873)</u>
除稅前溢利											<u>94,394</u>	<u>31,872</u>
稅項(支出)/撥回											<u>(14,644)</u>	<u>1,484</u>
期內溢利											<u>79,750</u>	<u>33,356</u>

4. 分類資料 (續)

按地域分類

	營業額	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核 及重列)
	港幣千元	港幣千元
香港	348,167	375,348
北美洲	194,120	189,575
歐洲	120,711	125,906
中華人民共和國(除香港外)	565,224	12,330
其他	14,931	22,745
	<u>1,243,153</u>	<u>725,904</u>

5. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核 及重列)
	港幣千元	港幣千元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	42,531	25,067
須於五年後全數償還之銀行貸款	1,354	773
融資租賃	199	38
	<u>44,084</u>	<u>25,878</u>
減：撥作物業發展項目成本之金額	13,491	11,840
	<u>30,593</u>	<u>14,038</u>

6. 所佔共同控制實體業績

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核 及重列)
	港幣千元	港幣千元
經營溢利淨額	2,928	3,497
獲豁免之債務	—	3,873
	<u>2,928</u>	<u>7,370</u>

於上一個相應期內，本集團及其合營企業夥伴已撤銷來自共同控制實體而不可收回之債務。相應之支賬額港幣3,873,000元已確認為撤銷應收共同控制實體之債務，而相應之進賬額港幣3,873,000元已確認為所佔共同控制實體之業績。

7. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(撥回)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核 及重列)
	港幣千元	港幣千元
物業、廠房及設備之折舊：		
自置資產	21,176	23,527
根據租購合約持有之資產	683	242
	<u>21,859</u>	<u>23,769</u>
減：撥作合約成本之金額	2,180	2,134
	<u>19,679</u>	<u>21,635</u>
僱員成本(包括董事酬金)	82,331	97,139
減：撥作合約成本之金額	22,690	31,351
	<u>59,641</u>	<u>65,788</u>
未變現之證券投資虧損	—	15
並計入：		
未變現之證券投資收入	(98)	—
銀行利息收入	(1,955)	(2,189)
	<u>(1,955)</u>	<u>(2,189)</u>

8. 稅項支出／(撥回)

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核 及重列)
	港幣千元	港幣千元
香港利得稅		
本年度	1,080	1,389
過往期間之超額撥備	(39)	(45)
	<u>1,041</u>	<u>1,344</u>
其他地區	18,893	1,932
	<u>19,934</u>	<u>3,276</u>
遞延稅項撥回	(5,290)	(4,760)
	<u>14,644</u>	<u>(1,484)</u>

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以稅率17.5%計算。其他地區稅項乃根據有關地區當時適用之稅率計算。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司股本持有人應佔溢利港幣39,111,000元(二零零四年(重列)：港幣30,644,000元)及期內已發行股份551,368,153股(二零零四年：551,368,153股)計算。

由於本集團之聯營公司之尚未被行使購股權之行使價高於其股份之平均市價，故於截至二零零五年九月三十日及二零零四年九月三十日止期間之每股基本盈利並無攤薄影響。

10. 物業、廠房及設備

截至二零零五年九月三十日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備為港幣6,894,000元(二零零四年(重列)：港幣20,415,000元)，而期內出售物業、廠房及設備於出售時之賬面淨額為港幣242,000元(二零零四年(重列)：港幣252,000元)。

11. 應收款項及預付款項

應收款項及預付款項包括應收貿易賬款約港幣128,857,000元(於二零零五年三月三十一日：港幣102,830,000元)。應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零零五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期至三十日內	80,278	75,785
三十一至六十日內	36,568	13,379
六十一至九十日內	4,549	6,136
九十日以上	7,462	7,530
總額	<u>128,857</u>	<u>102,830</u>

本集團給予其貿易客戶平均三十日之信貸期。

12. 應付款項及應計費用

應付款項及應計費用包括應付貿易賬款約港幣79,912,000元(於二零零五年三月三十一日：港幣99,359,000元)。應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零零五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期至三十日內	41,388	52,701
三十一至六十日內	14,143	28,933
六十一至九十日內	6,877	6,086
九十日以上	17,504	11,639
總額	<u>79,912</u>	<u>99,359</u>

13. 股本

於期內及過往期間，本公司之法定、已發行及繳足股款之股本並無任何變動。

14. 權益總額

	股本 (未經審核) 港幣千元	股份溢價 (未經審核) 港幣千元	外匯儲備 (未經審核) 港幣千元	資本/ (商譽)儲備 (未經審核) 港幣千元	股息儲備 (未經審核) 港幣千元	投資物業 重估儲備 (未經審核) 港幣千元	保留溢利 (未經審核) 港幣千元	股東 權益總額 (未經審核) 港幣千元	少數 股東權益 (未經審核) 港幣千元	權益總額 (未經審核) 港幣千元
於二零零四年四月一日										
按先前提報	137,842	267,569	(35,893)	(6,580)	11,027	4,459	563,522	941,946	622,920	1,564,866
於以往期間之調整：										
香港會計準則詮釋第21號 — 投資物業重估產生之 遞延稅項	—	—	—	—	—	(2,942)	—	(2,942)	(2,146)	(5,088)
經重列	137,842	267,569	(35,893)	(6,580)	11,027	1,517	563,522	939,004	620,774	1,559,778
本集團應佔聯營公司之儲備 因換算以外幣結算之財政報告 所產生之外匯差額	—	—	5	—	—	—	—	5	—	5
期內溢利淨額(經重列)	—	—	(1,096)	—	—	—	30,644	30,644	(482)	(1,578)
支付予少數股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	2,712	33,356
過往財政年度之末期股息	—	—	—	—	(11,027)	—	—	(11,027)	(10,128)	(10,128)
於二零零四年九月三十日(經重列)	<u>137,842</u>	<u>267,569</u>	<u>(36,984)</u>	<u>(6,580)</u>	<u>—</u>	<u>1,517</u>	<u>594,166</u>	<u>957,530</u>	<u>612,876</u>	<u>1,570,406</u>
於二零零五年四月一日										
按先前提報	137,842	267,569	(29,400)	(6,720)	16,541	39,121	726,244	1,151,197	868,747	2,019,944
於以往期間之調整：										
香港會計準則詮釋第21號 — 投資物業重估產生之 遞延稅項	—	—	—	—	—	(1,519)	—	(1,519)	(1,107)	(2,626)
經重列，										
於期初調整前	137,842	267,569	(29,400)	(6,720)	16,541	37,602	726,244	1,149,678	867,640	2,017,318
期初調整：										
就有關香港會計準則第40號— 「投資物業」及香港財務報告 準則第3號「企業合併」	—	—	—	6,720	—	(37,602)	99,776	68,894	—	68,894
於二零零五年四月一日 經重列	137,842	267,569	(29,400)	—	16,541	—	826,020	1,218,572	867,640	2,086,212
本集團應佔聯營公司之儲備 因換算以外幣結算之財政報告 所產生之外匯差額	—	—	(48)	—	—	—	—	(48)	—	(48)
期內溢利淨額	—	—	15,558	—	—	—	39,111	39,111	11,081	26,639
支付予少數股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	40,639	79,750
過往財政年度之末期股息	—	—	—	—	(16,541)	—	—	(16,541)	(13,504)	(13,504)
少數股東注入之資本	—	—	—	—	—	—	—	—	50,000	50,000
於二零零五年九月三十日	<u>137,842</u>	<u>267,569</u>	<u>(13,890)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>865,131</u>	<u>1,256,652</u>	<u>955,856</u>	<u>2,212,508</u>

15. 承擔

(a) 資本承擔

於二零零五年九月三十日，本集團已就租賃裝修及物業發展開支授權或訂約以作出資本承擔約港幣417,050,000元(於二零零五年三月三十一日：港幣545,543,000元)。

(b) 經營租賃承擔

於二零零五年九月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇而於下列期間將應付之最低租金承擔如下：

	於二零零五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	4,635	4,221
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	2,471	4,029
五年以上	1,364	1,472
	<u>8,470</u>	<u>9,722</u>

於二零零五年九月三十日，一間共同控制實體就有關土地及樓宇不可撤銷經營租賃將於一年內及第二年至第五年(首尾兩年包括在內)應付之承擔分別約港幣781,000元(於二零零五年三月三十一日：港幣518,000元)及港幣2,320,000元(於二零零五年三月三十一日：港幣792,000元)。本集團於該等經營租賃承擔所佔之金額分別約港幣391,000元(於二零零五年三月三十一日：港幣259,000元)及港幣1,160,000元(於二零零五年三月三十一日：港幣396,000元)。

經營租賃租金乃指本集團就若干土地及樓宇應付之租金，所磋商之租約平均年期不超過三年。

16. 有關連人士之交易

(a) 與有關連人士之交易

本集團與其他有關連人士於期內進行之重大交易載列如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
支付予最終控股公司之佣金	1,313	1,313
支付予本公司一位董事為其顧問 之律師行之法律及專業費用	<u>337</u>	<u>119</u>

(b) 應收／(應欠)有關連人士之結餘

	於二零零五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	應收有關連人士：	
關連公司	663	712
應欠有關連人士：		
同系附屬公司	(30,000)	—
關連公司之附屬公司	<u>(1,637)</u>	<u>(1,970)</u>

16. 有關連人士之交易 (續)

(c) 本集團主要管理人員之薪酬 (包括本公司之全部董事)

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
薪金及其他短期僱員福利	<u>1,180</u>	<u>1,168</u>

(d) 於二零零三年十二月，Lucky Year就授予漢國之現金抵押安排延期30個月。根據該安排，Lucky Year就若干銀行授予漢國港幣150,000,000元之銀行貸款抵押其於該等銀行之存款。作為Lucky Year提供現金抵押之代價，漢國同意向Lucky Year作出反賠償保證及根據於銀行貸款期間內結存之現金抵押平均本金額按每年1.75%支付佣金予Lucky Year。漢國並無就該安排提供抵押予Lucky Year或其他關連人士。

(e) 於上一個期間，本集團及其合營伙伴撤銷未能自共同控制實體收回之債項為港幣3,873,000元。

(f) 除上述披露者外，於該兩個會計期間聯營公司及共同控制實體之欠款／欠聯營公司及共同控制實體之款項均為無抵押、免息及須於按要要求即時償還。

17. 比較數額

誠如附註2及附註3所闡明，因本期間採納新訂及經修訂之香港財務報告準則，簡明綜合財政報告內呈列之若干項目及結餘已符合新訂要求予以修訂。因此，若干比較數額已予重列以符合本期間之呈列方式。

18. 中期財政報告之核准

本簡明綜合中期財政報告已於二零零五年十二月十六日獲董事會批准及授權刊發。