



建業實業有限公司

股份代號：216

中期業績報告 2006/2007

目錄

公司資料	2
主席報告	3
一般資料	8
簡明綜合收益表	13
簡明綜合資產負債表	14
簡明綜合權益變動表	17
簡明綜合現金流量表	18
簡明綜合中期財政報告附註	19

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*
王忠樞*
王敏剛*

* 獨立非執行董事

審核委員會

王忠樞
范仲瑜
楊國雄
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
皇后大道東28號
金鐘匯中心
26樓

註冊辦事處

香港中環干諾道中111號
永安中心23樓

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

股份代號

香港聯交所216

綜合業績

截至二零零六年九月三十日止六個月，本集團之營業額及本公司股東應佔溢利分別為港幣1,050,000,000元(二零零五年：港幣1,243,000,000元)及港幣54,000,000元(二零零五年：港幣39,000,000元)。每股盈利為9.78仙(二零零五年：7.09仙)。

股息

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

業務回顧

物業

於期內，本公司從市場額外購入漢國置業有限公司(「漢國」，連同其附屬公司統稱「漢國集團」)之股份，將其股權由二零零六年四月一日之58.81%增加至於二零零六年九月三十日之62.70%。該等股份之收購價較漢國每股資產淨值有所折讓，因此於收益表中提供港幣29,000,000元之貢獻。自本財政年度初，漢國於二零零六年六月透過按面值發行本金總額港幣280,000,000元之可換股債券(「債券」)，及於二零零六年十一月按每股港幣4.05元之價格發行80,047,700股新股而籌集資金。於配售股份後，本公司於本報告日期所持有之漢國股權已攤薄至52.44%。債券持有人有權以兌換價每股港幣4.00元(可予調整)將債券兌換為漢國股份。倘所有債券獲全數兌換，本公司於漢國之股權將再攤薄至45.77%。

漢國錄得營業額港幣261,000,000元(二零零五年：港幣649,000,000元)及溢利淨額港幣109,000,000元(二零零五年：港幣91,000,000元)。營業額下跌主要由於在中國大陸出售之住宅單位減少。漢國已於二零零六年九月三十日根據會計準則按公平值重估其投資物業，導致期內出現公平值收益(經扣除遞延稅項)港幣57,000,000元，然而，漢國於二零零五年九月三十日並無重估其投資物業。期內，漢國以低於資產淨值之代價收購一間附屬公司之全數少數股東權益，並於收益表額外計入港幣51,000,000元之收入。

業務回顧 (續)

物業 (續)

除發行債券及新股外，漢國亦於二零零六年十二月以馬幣70,000,000元完成出售位於馬來西亞之一項投資物業，及以人民幣245,000,000元出售交易尚未完成之廣州項目之50%權益。此等事項對漢國之財務狀況有所改善，並為漢國於香港及中國大陸之物業活動提供額外現金。

如欲了解有關詳情，請參閱漢國之中期業績報告。

建築

本集團建築部繼續從事地基營造及上蓋建築。本集團擁有86.05%權益之建築部，期內錄得之營業額為港幣440,000,000元(二零零五年：港幣268,000,000元)，而虧損淨額則為港幣53,800,000元(二零零五年：港幣10,700,000元)。由於本集團地基業務面對邊際利潤壓力、撇銷遞延稅項資產及於香港和澳門之上蓋業務錄得經營虧損，故令虧損擴大。未經扣除港幣14,000,000元有關廠房及機器之折舊開支前，建築部之虧損淨額為港幣40,000,000元。

鑑於本地建築業持續受到私人及公共工程不足，建築業舉步維艱。展望未來，本集團將嚴格監控項目之投標，並同時加強成本控制，力求爭取更理想之盈利能力，並繼續分散香港之業務至澳門。

成衣

成衣部包括兩項不同業務：(i)百寧集團，該集團於中國大陸生產時尚成衣並主要針對歐洲市場；以及(ii) Gateway Group，該集團主要於印尼生產梭織及針織成衣並針對美國市場。Gateway Group於SGA集團擁有50%之權益，主要於中國大陸生產外衣、套裝及褲並針對北美市場。期內，成衣部錄得營業額為港幣348,000,000元(二零零五年：港幣327,000,000元)及溢利淨額港幣14,000,000元(二零零五年：港幣15,000,000元)。

期內，百寧集團之營業額為港幣191,000,000元(二零零五年：港幣161,000,000元)，而溢利淨額為港幣17,000,000元(二零零五年：港幣12,000,000元)。於過去數年，百寧集團一直努力擴大其於德國之客戶基礎至美國及其他歐洲國家，包括意大利及荷蘭。由於銷售額增長，加上嚴緊控制經常性費用，百寧集團成功取得較理想之業績。

業務回顧 (續)

成衣 (續)

期內，Gateway Group之營業額為港幣157,000,000元(二零零五年：港幣166,000,000元)，虧損淨額為港幣2,500,000元(二零零五年：溢利淨額港幣3,000,000元)，當中包括佔SGA集團之50%溢利淨額港幣4,300,000元(二零零五年：港幣2,800,000元)。儘管Gateway Group已透過削減職位、縮減工廠業務之規模及重組管理隊伍而全面整頓業務，Gateway Group自二零零三年四月一日起持續出現虧損。隨著撤銷配額制度及印尼實施嚴緊之勞工法例後，印尼業務之前景暗淡，董事會已議決以現金代價港幣8,600,000元出售Gateway Group(包括寶建有限公司)予Grow Ahead Enterprises Limited。該項交易已於二零零六年十月完成。有關詳情，請參閱本公司於二零零六年七月二十五日刊發之公佈及於二零零六年八月十五日寄發予股東之通函。

貿易

本集團擁有29.1%權益之聯營公司建聯集團有限公司(「建聯」)從事塑膠及化工、工業製品及設備貿易及樓宇相關之承造業務。樓宇相關之承造業務乃建聯於二零零六年三月向順昌集團有限公司所收購，該業務已與建聯之冷氣工程業務合併。

截至二零零六年六月三十日止六個月，建聯錄得虧損淨額港幣6,400,000元(二零零五年：溢利淨額港幣500,000元)，而營業額輕微下跌至港幣519,000,000元(二零零五年：港幣535,000,000元)。由於油價持續上升，導致新收購樓宇相關承造業務之收益被塑膠貿易收益之減少所抵銷。鑑於塑膠價格與油價同告攀升，客戶因而減少採購量。期內錄得虧損淨額，主要由於建聯在二零零六年四月出售順昌集團有限公司(建聯擁有29.93%權益之前聯營公司)而產生港幣6,200,000元之虧損所致。有關出售事項之詳情，請參閱建聯於二零零六年四月十三日刊發之公佈及建聯於二零零六年五月八日寄發予股東之通函。

於二零零六年六月三十日以後，建聯宣佈(其中包括)按每持有兩股股份可獲發行三股發售股份之基準公開發售新股，每股作價港幣0.25元。是次公開發售集資所得款項淨額約為港幣57,000,000元，乃作為一般營運資金。本公司根據公開發售以港幣17,300,000元接納其所獲配之股份，以維持本公司於建聯所持之29.1%股權。有關公開發售之詳情，請參閱建聯於二零零六年八月二十一日刊發之公佈及建聯於二零零六年九月八日及於二零零六年十月六日寄發予股東之通函。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零六年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣2,669,000,000元（於二零零六年三月三十一日：港幣2,419,000,000元），其中約37%債務須於一年內償還。於二零零六年九月三十日，本集團持有之現金總額約為港幣504,000,000元（於二零零六年三月三十一日：港幣528,000,000元）。於二零零六年九月三十日，股東資金總額約為港幣1,472,000,000元（於二零零六年三月三十一日：港幣1,408,000,000元）。

於二零零六年九月三十日，本集團按綜合借貸淨額約港幣2,165,000,000元除以股東資金總額及少數股東權益約港幣2,544,000,000元所計算之負債比率為85%（於二零零六年三月三十一日：74%）。本集團明顯較高之負債比率主要由於綜合計算漢國之全部債項所致。於二零零六年九月三十日，漢國乃本集團擁有62.70%權益之附屬公司，並為一間獨立上市公司。假設漢國於過往年度按權益法計算作為聯營公司處理，則本集團於期末之備考負債比率將為12%。

本集團於期末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572,000,000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，惟人民幣貸款融資除外。

資產抵押

本集團已將於二零零六年九月三十日賬面總值港幣3,909,000,000元之存貨、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。

或然負債

本集團之重大或然負債已載列於本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之年報內。除有關本集團附屬公司之訴訟已隨原告人被解散而再無任何影響外，本集團之或然負債並無重大變動。

財務回顧 (續)

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)於二零零六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並無重大變動。

綜覽

香港經濟持續增長，第三季國內生產總值較去年增長6.8%。失業率進一步下跌至4.4%，為過去六年之最低水平。另一方面，國內經濟繼續蓬勃增長，第三季國內生產總值較前年增長10.7%。展望未來，環顧世界各地目前並無其他地方之增長速度可與中國大陸媲美，相信中國大陸仍將為投資者之焦點所在。

期內，本集團已透過出售於印尼之成衣業務以精簡本身之業務架構。本集團之主要附屬公司漢國經已轉型成為於中國大陸之物業發展商，預料將可受惠於中國大陸持續之經濟增長。香港政府最近發表之施政報告中已承諾將會增加公共設施方面之投資，現時本地建築業所面對之低潮可望快將告一段落。在建築業全面復甦之前，本集團將繼續積極於澳門尋求商機，並採取措施嚴格監控工程投標價格及營運成本，並會加強項目監控。有鑑及此，董事對本集團之未來業務發展深表樂觀。

本人謹此向為本集團作出貢獻之董事會及全體員工致謝，並祈盼各位在未來繼續支持本集團。

王世榮
主席

香港，二零零六年十二月十九日

董事於證券之權益

於二零零六年九月三十日，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	250,948,553	62.70
	3	建聯	公司	284,118,017	71.64
	5	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	250,948,553	62.70
	4	建聯	公司	115,395,797	29.10
	5	建業發展	公司	9,900,000	99.00
		Lucky Year	個人	10,000	50.00
范仲瑜	6	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. 284,118,017股建聯股份之權益包括下列權益：(i)本公司之間接全資附屬公司Multi-Investment Group Limited(「Multi-Investment」)所持有之46,158,319股股份；(ii)根據日期為二零零六年八月十八日之建議公開發售建聯新股份(「建議公開發售」)，Multi-Investment同意認購69,237,478股根據建議公開發售將予發行之新發售股份；及(iii)由王世榮控制之Enhancement Investments Limited(「Enhancement」)同意包銷168,722,220股根據建議公開發售將予發行之新發售股份。於二零零六年十月二十五日建議公開發售完成後，根據建議公開發售之包銷，Enhancement已認購102,742,486股股份(而非168,722,220股股份)。因此，於二零零六年十月二十五日及其後，王世榮先生擁有218,138,283股建聯股份之權益，其中115,395,797股股份由Multi-Investment持有，而102,742,486股股份由Enhancement持有。
4. 誠如附註3所述，此乃Multi-Investment所持有之115,395,797股建聯股份之權益。
5. 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。
6. 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，於二零零六年九月三十日，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

於二零零六年九月三十日，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

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，於二零零六年九月三十日，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

截至二零零六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

本公司已採納載於聯交所證券上市規則(「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。經向所有董事作出具體查詢後，董事確認於截至二零零六年九月三十日止六個月內已遵守載於標準守則內所規定之標準。

企業管治 (續)

遵守企業管治常規守規

董事會認為於截至二零零六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（「企業管治常規守則」）之適用守則條文，惟以下偏差除外：

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，而企業管治常規守則條文A.4.2規定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，而每名董事（包括有指定任期之董事）須至少每三年輪值退任一次。

本公司非執行董事之委任均無指定任期，惟彼等須按本公司之公司章程（「公司章程」）輪席退任及可膺選連任。公司章程並無規定董事至少每三年輪值退任一次。然而，根據公司章程第104條，於本公司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）必須輪席退任，惟擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外。董事會將確保每名董事（擔任執行主席及董事總經理職務之董事除外）均至少每三年輪席退任一次，以遵守企業管治常規守則條文。

董事會認為，主席及董事總經理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，因此主席及董事總經理將不會按企業管治常規守則條文A.4.2之規定輪席退任。

所有為填補臨時空缺而被委任之董事將於該委任後舉行之本公司股東週年大會上重選，而非按企業管治常規守則條文A.4.2之規定在委任後之首次股東大會上重選。

一般資料(續)

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所載之指定職責。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，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，薪酬委員會應審閱(而並非釐定)董事(而非董事及高級管理層)之薪酬及向董事會作出建議。
3. 企業管治常規守則條文B.1.4及C.3.4規定發行人應按要求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，本公司並無設立網頁。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

本公司已成立審核委員會，成員包括王忠樞、范仲瑜、楊國雄及王敏剛。

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。本公司截至二零零六年九月三十日止六個月之中期業績乃未經審核，惟已經由審核委員會審閱。

簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
營業額	2	1,050,042	1,243,153
銷售成本		(914,029)	(1,025,556)
毛利		136,013	217,597
其他收入		17,921	14,806
銷售及分銷費用		(27,327)	(26,186)
行政開支		(102,296)	(84,385)
投資物業公平值變動之增加		76,621	—
財務費用	3	(57,414)	(30,593)
所佔聯營公司業績		(2,070)	227
所佔共同控制實體業績		4,434	2,928
收購附屬公司之額外權益之折讓		82,190	—
除稅前溢利	4	128,072	94,394
稅項支出	5	(33,453)	(14,644)
期內溢利		94,619	79,750
應佔：			
母公司股本持有人		53,917	39,111
少數股東權益		40,702	40,639
		94,619	79,750
每股盈利	6		
基本		9.78仙	7.09仙
攤薄		8.76仙	不適用

簡明綜合資產負債表

		於二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	211,344	222,461
發展中物業		1,352,155	1,209,884
預付租賃款額		15,092	15,035
投資物業		2,071,709	1,987,092
佔聯營公司權益		43,954	45,841
佔共同控制實體權益		46,000	43,934
遞延稅項資產		191	6,760
可供出售投資		1,300	1,300
		<u>3,741,745</u>	<u>3,532,307</u>
流動資產			
存貨		24,675	16,881
待出售物業		986,664	1,012,275
預付租賃款額		404	397
按公平值列賬並在損益表處理之金融資產		691	733
應收款項及預付款項	8	357,471	326,755
工程合約客戶之欠款		58,308	55,446
應收之保留款額		63,062	61,255
共同控制實體欠款		141,422	129,483
附屬公司少數股東之貸款		85,188	86,114
可退還稅項		338	967
已抵押銀行結存		77,087	65,948
銀行結存及現金		425,363	461,874
		<u>2,220,673</u>	<u>2,218,128</u>
分類為待出售之資產		133,922	168,142
		<u>2,354,595</u>	<u>2,386,270</u>

簡明綜合資產負債表 (續)

		於二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
流動負債			
應付款項及應計費用	9	368,982	311,118
客戶按金		19,030	12,298
已收之銷售按金		126,281	114,570
欠工程合約客戶之款項		55,432	63,172
欠附屬公司少數股東之款項		50,288	99,930
應付稅項		64,553	51,938
應付股息		22,055	—
須於一年內償還之融資租賃債務		2,304	2,227
須於一年內償還之銀行貸款		889,610	570,589
		1,598,535	1,225,842
與分類為待出售之資產相關之負債		127,966	159,519
		1,726,501	1,385,361
流動資產淨值		628,094	1,000,909
資產總值減流動負債		4,369,839	4,533,216

簡明綜合資產負債表 (續)

	附註	於二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債			
須於一年後償還之融資租賃債務		3,561	4,732
須於一年後償還之銀行貸款		1,429,865	1,841,807
可換股債券	10	254,397	—
遞延稅項負債		138,468	127,563
		1,826,291	1,974,102
		2,543,548	2,559,114
股本及儲備			
股本	11	137,842	137,842
儲備		1,334,349	1,270,298
母公司股本持有人應佔權益		1,472,191	1,408,140
少數股東權益		1,071,357	1,150,974
權益總額		2,543,548	2,559,114

簡明綜合權益變動表

	母公司股本持有人應佔							少數股東	
	股本	股份溢價	其他儲備	外匯儲備	股息儲備	保留溢利	總計	權益	總計
	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
於二零零五年四月一日	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	—	—	—	(48)	—	—	(48)	—	(48)
因換算以外幣結算之財政報告 所產生之外匯差額	—	—	—	15,558	—	—	15,558	11,081	26,639
期內溢利淨額	—	—	—	—	—	39,111	39,111	40,639	79,750
支付予少數股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	(13,504)	(13,504)
過往財政年度之末期股息	—	—	—	—	(16,541)	—	(16,541)	—	(16,541)
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>—</u>	<u>(13,890)</u>	<u>—</u>	<u>865,131</u>	<u>1,256,652</u>	<u>955,856</u>	<u>2,212,508</u>
於二零零六年四月一日	137,842	267,569	—	(14,206)	22,055	994,880	1,408,140	1,150,974	2,559,114
換算海外業務所產生之外匯差額	—	—	—	17,606	—	—	17,606	17,418	35,024
應佔聯營公司之儲備	—	—	—	(17)	—	—	(17)	—	(17)
直接於股本確認之收入淨額	—	—	—	17,589	—	—	17,589	17,418	35,007
期內溢利	—	—	—	—	—	53,917	53,917	40,702	94,619
期內已確認收入及開支總額	—	—	—	17,589	—	53,917	71,506	58,120	129,626
少數股東注入之資本	—	—	—	—	—	—	—	614	614
收購附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	(148,577)	(148,577)
一間附屬公司發行可換股債券 所產生之權益儲備	—	—	14,600	—	—	—	14,600	10,226	24,826
過往財政年度之末期股息	—	—	—	—	(22,055)	—	(22,055)	—	(22,055)
於二零零六年九月三十日	<u>137,842</u>	<u>267,569</u>	<u>14,600</u>	<u>3,383</u>	<u>—</u>	<u>1,048,797</u>	<u>1,472,191</u>	<u>1,071,357</u>	<u>2,543,548</u>

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流入／(流出) 淨額	31,183	(408,377)
投資業務之現金流出淨額	(75,989)	(71,606)
融資活動之現金(流出)／流入淨額	(3,017)	384,940
現金及現金等值之減少	(47,823)	(95,043)
期初之現金及現金等值	426,440	341,765
期末之現金及現金等值	378,617	246,722
現金及現金等值結餘之分析		
銀行結存及現金	426,896	308,842
銀行透支	(48,279)	(62,120)
	378,617	246,722

1. 編製基準及會計政策

編製基準

截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財政報告乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及上市規則之相關披露規定而編製。

未經審核簡明綜合中期財政報告並不包括全年財政報告規定載列之所有資料及披露，並應連同本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之全年財政報告一併閱讀。

會計政策

編製未經審核簡明綜合中期財政報告所採納之會計政策及編製基準與本集團編製截至二零零六年三月三十一日止年度之全年財政報告所採用者一致，惟下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括香港會計準則及詮釋）之修訂及詮釋對本集團有影響並於本期間之財政報告首次採納：

香港會計準則第21號（修訂本）	海外業務之投資淨額
香港會計準則第39號（修訂本）	公平值選擇權
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂本）	財務擔保合約
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號	釐定一項安排是否包括租賃

採納該等修訂及詮釋對本集團之會計政策以及本集團未經審核簡明綜合中期財政報告之計算方法並無重大影響。

2. 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 二零零六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零五年 (未經審核) 港幣千元										
營業額	440,560	267,730	348,333	326,513	207,971	609,195	39,388	37,589	13,790	2,126	1,050,042	1,243,153
分類業績	(44,514)	(8,424)	16,679	17,242	37,557	88,856	87,414	23,910	2,167	998	99,303	122,582
投資收入淨額											5,161	2,067
未分配公司開支											(3,532)	(2,817)
財務費用											(57,414)	(30,593)
所佔聯營公司業績	-	-	(200)	74	-	-	-	-	(1,870)	153	(2,070)	227
所佔共同控制實體 業績	(3)	(36)	4,276	2,811	165	161	-	-	(4)	(8)	4,434	2,928
收購附屬公司之額外 權益之折讓											82,190	-
除稅前溢利											128,072	94,394
稅項支出											(33,453)	(14,644)
期內溢利											94,619	79,750

按地域分類

	營業額	
	截至九月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零五年 (未經審核) 港幣千元
香港	346,858	348,167
北美洲	198,163	194,120
歐洲	139,041	120,711
中華人民共和國(不包括香港)	207,092	565,224
其他	158,888	14,931
	1,050,042	1,243,153

3. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	66,978	42,531
須於五年後全數償還之銀行貸款	—	1,354
可換股債券	6,753	—
融資租賃	217	199
銀行透支	101	—
	<u>74,049</u>	<u>44,084</u>
減：撥作物業發展項目資本之金額	16,040	13,491
撥作建築合約資本之金額	595	—
	<u>57,414</u>	<u>30,593</u>

4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
物業、廠房及設備折舊		
自置資產	20,306	21,176
根據融資租賃持有之資產	576	683
	<u>20,882</u>	<u>21,859</u>
減：撥作工程合約成本之金額	2,065	2,180
	<u>18,817</u>	<u>19,679</u>
預付租金攤銷	202	198
僱員成本(包括董事酬金)	100,398	82,331
減：撥作工程合約成本之金額	34,612	22,690
	<u>65,786</u>	<u>59,641</u>
未變現之證券投資虧損	42	—
並計入：		
未變現之證券投資收益	—	(98)
銀行利息收入	(1,783)	(1,955)
其他利息收入	(2,567)	—
出售投資物業之收益	(2,341)	—
	<u>(2,341)</u>	<u>—</u>

5. 稅項支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
本期間稅項支出包括：		
香港利得稅		
本期間	3,576	1,080
過往期間超額撥備	—	(39)
	<u>3,576</u>	<u>1,041</u>
其他地區	12,206	18,893
	<u>15,782</u>	<u>19,934</u>
遞延稅項支出／(撥回)	17,671	(5,290)
	<u>33,453</u>	<u>14,644</u>

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零五年：17.5%) 計算。其他地區稅項乃根據該地區當時適用之稅率計算。

6. 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53,917,000元(二零零五年：港幣39,111,000元)與期內已發行股份551,368,153股(二零零五年：551,368,153股)計算。

截至二零零六年九月三十日止六個月，每股攤薄盈利按下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
盈利：		
用以計算每股基本盈利之盈利	53,917	39,111
根據附屬公司每股盈利之攤薄效應對盈利作出調整	(5,606)	—
	<u>48,311</u>	<u>39,111</u>
用以計算每股攤薄盈利之盈利		
股份數目：		
截至二零零六年九月三十日止六個月之期間，		
用以計算每股攤薄盈利之已發行股份數目	<u>551,368,153</u>	<u>551,368,153</u>

每股攤薄盈利乃根據母公司普通股本持有人應佔期內溢利計算，並經調整除稅後之附屬公司之可換股債券負債部分之實際利息及發行債券開支之撇銷，及假設已於兌換可換股債券為附屬公司普通股時無償發行之附屬公司普通股加權平均數。

由於截至二零零五年九月三十日止六個月之期間並無發生攤薄事件，故並無計算該期間之每股攤薄盈利。

7. 物業、廠房及設備

截至二零零六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7,811,000元(二零零五年：港幣6,894,000元)，而出售物業、廠房及設備於出售時之賬面淨值為港幣1,185,000元(二零零五年：港幣242,000元)。

8. 應收款項及預付款項

應收款項及預付款項包括港幣166,156,000元(於二零零六年三月三十一日：港幣255,059,000元)之應收貿易賬款。應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期至三十日內	107,923	217,385
三十一日至六十日內	33,449	8,791
六十一日至九十日內	11,859	10,554
九十日以上	12,925	18,329
總額	<u>166,156</u>	<u>255,059</u>

本集團給予其貿易客戶平均三十日之信貸期。

租賃物業之月租由租客根據租賃協議之條款預先支付。而出售物業之代價餘額則由買家根據買賣協議之條款支付。管理層已密切跟進逾期貿易債項，不可收回之債項已作出全數撥備。

9. 應付款項及應計費用

應付款項及應計費用包括港幣131,002,000元(於二零零六年三月三十一日：港幣91,464,000元)之應付貿易賬款。應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期至三十日內	54,176	55,478
三十一日至六十日內	33,193	18,879
六十一日至九十日內	24,850	6,026
九十日以上	18,783	11,081
總額	<u>131,002</u>	<u>91,464</u>

10. 可換股債券

於二零零六年六月二十七日，漢國之全資附屬公司按面值發行本金總額為港幣280,000,000元於二零一一年六月到期之可換股債券(「債券」)。債券由漢國擔保，按年利率3.5%計息，並每半年支付一次。債券持有人有權於二零零六年七月二十七日或之後直至二零一一年六月二十七日前第七個營業日(包括該日)，隨時將債券兌換為漢國每股面值港幣1.00元之股份，初步兌換價為每股港幣4.00元(可於若干情況下調整)。期內債券之數量並無變動。任何無兌換之債券將於二零一一年六月二十七日到期時按其本金額之124.5481%贖回。倘悉數兌換後，債券將兌換成70,000,000股漢國普通股。

扣除發行開支後，該債券分別列為負債部份港幣247,645,000元及權益部份港幣24,826,000元。負債部份乃根據同類無兌換權之債券之相等市場息率計算其公平值並給予初步確認，而餘額則撥歸為權益部分。負債部分其後按攤銷成本列賬，而權益部分則確認於其他儲備賬內。

11. 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。

12. 承擔

(a) 資本承擔

於二零零六年九月三十日，本集團已就租賃裝修及物業發展開支授權及訂約以作出資本承擔約港幣265,743,000元(於二零零六年三月三十一日：港幣209,672,000元)。

(b) 經營租賃承擔

於二零零六年九月三十日，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之最低租賃租金承擔如下：

	於二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	4,984	4,185
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	10,220	5,451
五年以上	—	1,256
	<u>15,204</u>	<u>10,892</u>

於二零零六年九月三十日，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)應付之年度承擔分別約港幣1,785,000元(於二零零六年三月三十一日：港幣1,073,000元)及港幣2,070,000元(於二零零六年三月三十一日：港幣1,546,000元)。本集團於該等經營租賃承擔所佔之金額分別約港幣892,000元(於二零零六年三月三十一日：港幣536,500元)及港幣1,035,000元(於二零零六年三月三十一日：港幣773,000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。

13. 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	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (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	30	337

(b) 應收／(應欠)有關連人士之結餘

	於二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	應收有關連人士：	
— 一間關連公司	685	670
應欠有關連人士：		
— 一間關連公司	10,000	—
— 一間關連公司之附屬公司	23	2,478

(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	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
薪金及其他短期僱員福利	1,180	1,180

13. 有關連人士之交易 (續)

- (d) 於二零零六年六月，Lucky Year就授予漢國之現金抵押安排再延期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) 於二零零六年七月二十四日，本集團訂立一份協議，以總現金代價港幣8,600,000元出售Gateway Group Holdings Limited及寶建有限公司之全部已發行股本及轉讓股東貸款。鑒於買方為由本公司董事兼主要股東王世榮實益擁有及控制之公司，故買方被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，出售事項構成本公司之關連及須予披露交易。該交易已於二零零六年十月二十四日完成。該出售事項詳情已在本公司於二零零六年八月十五日致股東之通函內披露。
- (f) 除上述披露者外，於該兩個期間，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、免息及須於按要求即時償還。

14. 結算日後事項

於二零零六年十一月十五日，漢國以每股作價港幣4.05元就發行80,047,700股漢國新股份而訂立一份先舊後新配售安排。該先舊後新配售已於二零零六年十一月二十九日完成，漢國所得款項淨額達港幣315,000,000元，以作一般營運資金。於該先舊後新配售完成後，本公司持有之漢國權益已攤薄至52.44%。

15. 中期財政報告之核准

本簡明綜合中期財政報告已於二零零六年十二月十九日獲董事會批准及授權刊發。