



中 渝 置 地 控 股 有 限 公 司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：1224

2008



二 零 零 八 年 中 期 業 績 報 告

	頁次
公司資料	2
管理層討論及分析	3
權益披露	15
企業管治及其他資料	20
綜合收益表	21
綜合資產負債表	22
綜合股東權益變動表	24
簡明綜合現金流量表	25
簡明綜合財務報表附註	26
根據上市規則第13.18及13.21條之披露	40

董事

執行董事

張松橋先生(主席)
林孝文醫生(副主席兼董事總經理)
曾維才先生(副主席)
林曉露先生
梁振昌先生
梁偉輝先生
潘浩怡女士
黃劍榮博士
胡匡佐先生

非執行董事

王溢輝先生

獨立非執行董事

林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士，太平紳士

審核委員會

林健鋒先生(主席)
梁宇銘先生
黃龍德博士，太平紳士

薪酬委員會

張松橋先生(主席)
林孝文醫生
林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士，太平紳士

公司秘書

張鳳儀小姐

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
北角
馬寶道28號
華匯中心
7樓

分支辦事處

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
3308-10室

法律顧問

香港
張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行
胡關李羅律師行

百慕達

Conyers Dill & Pearman

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

合資格會計師

梁振昌先生

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
法國巴黎銀行
重慶銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處
The Bank of Bermuda Limited
Bank of Bermuda Building
6 Front Street
Hamilton HM 11
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

網址

<http://www.ccland.com.hk>

股份代號

1224

管理層討論及分析

本人謹代表C C Land Holdings Limited(「本公司」)董事會(「董事」或「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

業務回顧

本集團之主要業務為中國物業發展及投資、製造及銷售包裝產品及輕便行李箱以及財務投資。於回顧期內，本集團收入增加4.3%至479,800,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：460,000,000港元)。期內錄得之權益持有人應佔盈利為39,600,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：573,000,000港元，乃主要由於本集團之中國附屬公司適用之企業所得稅稅率由二零零八年一月一日起由33%減至25%，就調整遞延稅項負債錄得稅項收益506,300,000港元所致)。本期間經營開支包括就授予本集團若干董事、合資格僱員及對本集團作出貢獻者之購股權之以權益結算購股權開支35,400,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：24,500,000港元)、於兌換港元／美元註冊資本為本集團項目公司之人民幣營運資金時因人民幣升值而錄得匯兌虧損39,000,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：無)，以及與關閉一項生產設施有關之開支共2,900,000港元(本集團應佔數額：1,700,000港元)等非經常性開支。不計該等非經常性及非經營性開支，本期間權益持有人應佔盈利應為115,700,000港元。

期內，本集團專注於發展其物業項目，現有合共十三個項目，處於不同發展階段。本期間確認之物業銷售總額為150,800,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：1,100,000港元)，總建築面積約47,500平方米。

包裝業務、行李箱業務及財務投資業務收入分別為205,800,000港元、116,700,000港元及400,000港元。

其他收入錄得收益合共197,600,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：69,300,000港元)，乃來自出售一間附屬公司部份權益之收益、收回已撥備應收款項及投資物業之公平值收益。

油價上漲已影響至其他商品及原材料。於本六個月期間內，製造業務之主要原材料價格持續急升。此等成本增加無法透過因艱難市況下調高售價而獲全面抵銷。因此，期內毛利率受壓下跌。製造業務分類錄得虧損4,000,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：盈利22,600,000港元)。財務投資業務錄得虧損3,400,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：盈利19,200,000港元)。

市場推廣及分銷成本、行政費用及融資成本增加，乃由於二零零八年上半年擴充物業業務及發展中項目數目增加所致。

本期間每股盈利為1.83港仙(截至二零零七年六月三十日止六個月：31.74港仙)及每股攤薄盈利1.82港仙(截至二零零七年六月三十日止六個月：31.73港仙)。

中國物業發展及投資業務

中國物業發展及投資業務於截至二零零八年六月三十日止六個月期間錄得盈利66,800,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：560,700,000港元)。

儘管全球經濟因美國次按危機及中央政府採取一連串宏觀經濟調控政策而波動，惟中國經濟仍能穩步增長。中央銀行同時提高銀行準備金要求以嘗試減低資本市場之過剩資金。另一方面，利率維持於相當低水平以刺激增長及就業。中央政府政策計劃防止經濟過熱，同時維持房地產市場健康發展。

根據中國國家統計局之公佈，中國於二零零八年上半年之初步估計本地生產總值為人民幣130,619億元，年比增長10.4%(扣除價格因素後)，較去年同期低1.8個百分點，足證中央政府成功令中國經濟增長率走向正軌。本集團相信，實行有關宏觀調控政策長遠而言對中國物業市場持續健康發展屬有必要及有效的。

本集團貫徹其策略，集中其物業業務於中國西部。中央政府「開發西部」政策針對刺激中國西部經濟增長，本集團相信中國西部為中國增長最迅速之地區之一。最近發生之四川大地震影響市場情緒。於二零零八年六月三十日，國務院發出關於支援四川地震災後恢復重建措施的文件(第21號)。支援措施包括受災地區居民購置自住房之首付比例下調、貸款利率下調及減稅。地震亦引起公眾人士對樓宇安全及質素之關注，因而希望升級至更新及更安全之房屋。鑒於上述因素，本集團相信四川物業市場將於不久將來復甦。

七月份之中國日報報導，四川省主管部門將於二零零八年開始對三條新鐵路路線(成都至都江堰及綿陽至樂山(經成都)兩條城市間服務路線，以及成都至蘭州一條長途路線)施工。政策亦會推出以協助受地震影響之居民由農村重新安置於城鎮，及在市區創造更多就業以促進搬遷。

再者，重慶及成都於二零零八年首半年之本地生產總值分別上升15.2%及11.2%，均遠高於全國平均數。中產階層迅速擴大，擁有收入可用於置房。本地生產總值增長之良好勢頭及家庭可支配收入增加，為重慶及成都物業市場增長提供動力。全國上下正致力確保四川省可迅速從大地震恢復過來。董事相信，重慶及四川物業市場於來年將繼續暢旺。

土地儲備

於二零零八年六月三十日，本集團在重慶、成都、四川省及昆明擁有約12,400,000平方米(應佔權益約9,000,000平方米)之優質土地儲備。期內，本集團贏得一幅位於重慶潼南縣總建築面積866,666平方米之地盤競標，總代價為人民幣156,000,000元，平均價格人民幣180元/平方米。該地盤將發展為建築面積約780,000平方米之住宅物業及約86,666平方米之商用物業。因此，本集團之土地儲備總額增加至建築面積約12,400,000平方米(應佔建築面積為9,000,000平方米)。新增地塊讓本集團維持擁有地塊面積合理及價格理想之土地儲備作持續增長，並受惠於該等地區房地產業之中期及長期正面貢獻。

管理層討論及分析

本集團將透過正常渠道審慎收購具備優厚發展潛力之土地儲備。本集團亦深明現時乃透過合併或收購需求新資金以減輕其現金流量緊絀之目標物業發展公司之良好機遇。

於二零零八年六月三十日，本集團之土地儲備總額為12,605,719平方米。本集團之土地儲備包括多元化之物業組合。按用途劃分之分析如下：

用途	已落成持有 作投資物業 建築面積 (平方米)	持有作 自用物業 建築面積 (平方米)	已落成 可供出售物業 建築面積 (平方米)	持有作發展土地 建築面積 (平方米)		總計 建築面積 (平方米)
				合計	應估	
商業	28,286	9,128	4,861	1,002,728	813,691	1,045,003
住宅	3,866		54,585	9,530,528	6,741,055	9,588,979
寫字樓				368,201	353,201	368,201
酒店及服務式公寓				267,968	178,692	267,968
洋房及別墅				264,556	160,110	264,556
其他(停車場及 其他配套設施)	41,514	13,842	19,469	996,187	718,302	1,071,012
合計	73,666	22,970	78,915	12,430,168	8,965,051	12,605,719

按地點劃分之用作發展土地儲備分析如下：

地點	總建築面積 (平方米)	應估建築面積 (平方米)	百分比
重慶	7,748,042	6,094,420	62.4%
四川			
— 成都	3,255,284	1,880,744	26.2%
— 彭山	1,000,005	600,003	8.0%
— 達州	364,390	346,171	2.9%
雲南			
— 昆明	62,447	43,713	0.5%
合計	12,430,168	8,965,051	100.0%

物業發展

重慶項目

加州壹號 — 該項目包括公寓、辦公大樓及停車場，總建築面積約52,000平方米。所有單位均已售出，並將於本年度交付。

山頂道壹號 — 該項目包括692個高端住宅單位，總建築面積約82,800平方米及停車場約20,600平方米。建設工程已大致完成，而項目現正推出預售，並將於本年度交付。

同景國際城 — 一個高端多期商住項目，總建築面積約1,600,000平方米，本集團擁有其中51%權益。建築面積77,322平方米之B區已於期內竣工。G、H及I區之建設工程正進行。G區將提供145,823平方米商住物業。於二零零八年六月三十日，已預售總建築面積約45,700平方米。G區之第二期預售將於二零零八年第三季展開。H區包括25,845平方米聯排別墅項目。本集團預期將於二零零八年第四季推出該等聯排別墅預售。I區包括150,195平方米住宅物業。該等單位之預售預期將於二零零九年三月初展開。G及H區預期將於二零零九年下半年竣工，而I區則預期將於二零一零年初竣工。

御府 — 建設工程經已開始。該發展項目提供約46幢別墅，總建築面積52,020平方米。基於其地點及質素，該等別墅將成為重慶市中心住宅產品新貴，並預期將於二零一零年初竣工。

第15、16及17-1號地段 — 該發展項目將提供規劃建築面積537,312平方米，包括商住單位及服務式公寓。為符合政府要求，設計計劃須作修訂以降低鄰近別墅項目之數幢樓宇之高度。建設工程預期將於二零零八年年底前展開。

第10-1號地段 — 本集團於渝北主要土地儲備之地標發展項目，提供規劃建築面積約350,000平方米，包括一個投資級購物中心、一間五星級酒店連相關服務式公寓大樓、數幢辦公大樓、住宅單位及零售空間。整體規劃已由當地主管部門批核。建設工程預期將於二零零八年第四季展開。該項目之第一期預期將於二零一零年竣工。

愛都會 — 一個鄰近新渝北火車總站之三期發展項目，提供建築面積242,448平方米之混合商住物業。第一期建設工程正在進行。預售將於本年年底前展開。該項目之第一期預期將於二零一零年竣工。

梧桐郡 — 一個高端住宅聯排別墅項目，鄰近新渝北火車總站，提供建築面積約338,806平方米，該項目之第一期佔建築面積95,222平方米建設工程將於二零零九年年初展開，並預期將於二零一零年竣工。

瑞昌·濱江壹號 — 該項目位於萬州區江南新區，將發展為綜合項目包括商業設施、辦公大樓及高級住宅物業。建築面積約50,000平方米之第一期住宅物業建設工程將於二零零八年底展開，並預期將於二零一零年初竣工。

管理層討論及分析

江北項目 — 一個佔25%權益的合營項目，位處嘉陵江北岸之市中心地段，提供總建築面積約1,240,000平方米，並將發展成高端商住項目，第一期佔建築面積約180,000平方米的初步規劃已遞交相關政府部門審批。第一期建設工程預期將於二零零八年年底展開。

成都項目

四海逸家 — 一個位於錦江區之住宅項目，總建築面積約413,273平方米。首三幢大樓正在興建。此項目現正展開預售。

溫江 — 一個位於成都之市郊高端項目，總建築面積555,000平方米，用作發展別墅、聯排別墅及低層公寓樓宇。第一期建設工程將於二零零八年年底前展開。

昆明項目

雲都國際 — 位於昆明之項目總建築面積62,447平方米，包括住宅、服務式公寓及商業物業，而建設工程預期將於二零零八年年底展開。預期竣工日期將為二零一零年。

於二零零八年六月三十日，持有作發展之項目詳情如下：

地點／項目名稱	預期竣工日期	建築面積 (平方米)	本集團權益
重慶市渝北區			
— 加州壹號	二零零八年	52,000	100.0%
— 梧桐郡	二零一零年或以後	338,806	100.0%
— 愛都會	二零一零年或以後	242,448	100.0%
— 第15、16及17-1號地段	二零零八年至二零一二年	969,020	100.0%
— 第10-1號地段	二零一一年或以後	349,962	100.0%
— 第9號地段	二零一一年或以後	364,433	100.0%
— 第6-1號地段	二零一一年或以後	84,747	100.0%
— 第19號地段	二零一一年或以後	382,770	100.0%
— 第4號地段	二零一一年或以後	596,374	100.0%
— 第3-1號地段	二零一一年或以後	301,288	100.0%
— 其他	二零一一年或以後	131,613	100.0%
重慶市江北區			
— 華新街街道橋北村及中興段一號	二零一一年或以後	1,240,000	25.0%
重慶市南岸區			
— 同景國際城	二零零九年至二零一六年	1,476,781	51.0%
重慶市萬州區			
— 瑞昌·濱江壹號	二零一零年或以後	351,134	100.0%
重慶市潼南縣	二零一一年或以後	866,666	100.0%
成都市都江堰區	二零一一年或以後	61,000	100.0%
成都市金堂縣	二零一一年或以後	2,226,011	60.0%

地點／項目名稱	預期竣工日期	建築面積 (平方米)	本集團權益
成都市錦江區 — 四海逸家	二零一零年或以後	413,273	50.0%
成都市溫江	二零一零年或以後	555,000	50.0%
眉山市彭山縣 — 濱江新城	二零一一年或以後	1,000,005	60.0%
四川省達州市通川區	二零一一年或以後	364,390	95.0%
昆明市雲都國際	二零一零年或以後	62,447	70.0%
總計		12,430,168	

於回顧期內，同景國際城B區已竣工之建築面積為77,322平方米。本集團預期將於二零零八年下半年、二零零九年及二零一零年上半年竣工之總建築面積分別約為152,000平方米、165,000平方米及500,000平方米。

期內，本集團已預售合共建築面積約51,200平方米之商住物業，產生銷售額人民幣227,400,000元。該等銷售額將視乎竣工、發出入伙紙及交付予新業主之情況而確認。

二零零八年上半年之已訂約銷售分析如下：

項目	概約已訂約 銷售面積 (平方米)	概約已訂約 銷售收入 (人民幣千元)	概約已訂約 平均售價 (人民幣／平方米)
山頂道壹號	3,150	16,900	5,365
加州壹號	2,400	7,500	3,125
同景國際城	45,650	203,000	4,447
總計	51,200	227,400	4,441

投資物業

本集團將繼續保留擁有優厚升值潛力之優質物業作長期投資。該組合將產生穩定經常性收入及現金流量以達至在收入及收入來源之穩定性上取得較佳平衡。

已落成之投資物業

於二零零八年六月三十日，本集團之投資物業賬面總值為234,700,000港元，包括總建築面積73,666平方米。該組合包括不同用途之物業：商業(38.4%)、住宅(5.2%)及停車場(56.4%)。本集團投資物業位處黃金地段，因此整體

管理層討論及分析

佔用率高達75%以上。期內錄得租金收入5,900,000港元(二零零七年六月三十日：7,200,000港元)。根據一名獨立估值師進行之評估，投資物業於回顧期間內之重估收益為25,900,000港元。重估收益證明重慶物業價格正在上升。

投資物業之分析概要如下：

物業地點	用途	應佔建築面積 (平方米)	佔用率	本集團權益
中國重慶市	商業	22,060	52.1%	100%
渝北區龍溪鎮	住宅	3,866	13.8%	100%
加州花園	停車場	15,646	100.0%	100%
中國重慶市	商業	4,685	81.2%	100%
渝北區龍溪鎮	停車場	12,094	100.0%	100%
加州城市花園				
中國重慶市	停車場	2,823	100.0%	100%
渝北區龍溪鎮				
科創樓				
中國重慶市	商業	1,541	6.5%	100%
渝北區龍溪鎮	停車場	10,951	100.0%	100%
滙景台				
總計		73,666		

發展中投資物業

重慶及成都新近被定為經濟特區，意味中央政府將大幅投入資金於重慶基建、稅務優惠政策及其他支持措施，本集團預期多間大型海外企業將被吸引至該區。本集團主要土地儲備鄰近重慶之北部新區有望成為第三新區。該區將享有上海市浦東區及天津市濱海區所得之相同優惠。因此，物業租賃市場前景秀麗。本集團將進行審慎研究，以維持已發展作銷售物業及持有作投資之物業組合之平衡。

於第十一個五年計劃中，重慶市人民政府鼓勵加強發展於市區，而重慶北部為新城市中心之理想地域。作為重慶之「北面窗口」，渝北區於重慶整體發展藍圖中擁有策略重要性。本集團於渝北區之核心土地儲備正位於重慶渝北區心臟地帶，屬地方政府行政辦公室、主要高速公路交匯處及新鐵路運輸樞紐所在地。土地儲備已指定作不同但

有關連項目發展，當中包括酒店及商住綜合項目。鑑於該等項目位置優越，本集團擬保留頂級商用物業作租賃用途，並預期將於未來四年建立投資物業組合。此組合將於竣工時為本集團提供穩固之經常性租金收入及現金流量基礎。

社會責任

作為中國西部主要物業發展商之一，本集團有責任為四川地震災民提供支援及協助。本集團已合共作出捐款7,100,000港元作救災之用，其中5,600,000港元用作重建兩間分別位於重慶及四川之小學。

製造業務

本集團之製造業務於二零零八財政年度挑戰重重。次按危機加上燃料成本上漲打擊消費者開支。人民幣走強、材料及勞工成本攀升及中國勞動法要求嚴緊，均對製造業務之盈利能力構成壓力，而市場競爭仍然激烈。儘管客戶理解所有製造業務均難免要加價方可生存，惟對加價態度接受緩慢。

儘管面對該等挑戰，包裝業務錄得收入205,800,000港元，較截至二零零七年六月三十日止六個月期間增長17,500,000港元或9.3%。由於美國市場表現差於預期，故行李箱業務之收入下跌54.1%至116,700,000港元。包裝及行李箱業務對本集團之分部貢獻分別為盈利9,900,000港元及虧損12,200,000港元。

包裝業務

截至二零零八年六月三十日止六個月，包裝業務之營業額約為205,800,000港元，較去年同期增加約9.3%。儘管市場競爭激烈及經營成本上漲，惟本集團繼續維持溫和增長，主要由於歐洲出口銷售增長強勁所致。然而，包裝業務因材料價格以罕見速度急升而受到不利影響。加上期內嚴緊之中國勞動法生效，材料成本突然急升對包裝業務之盈利能力構成重大影響。截至二零零八年六月三十日止六個月期間之盈利為9,900,000港元，較去年同期減少45.3%。

行李箱業務

截至二零零八年六月三十日止六個月錄得虧損12,200,000港元，而去年則錄得純利5,900,000港元。虧損包括因關閉東莞生產設施而產生之非經常性開支2,900,000港元。

美國客戶之銷售額較預期差，導致收入下跌54.1%至116,700,000港元。此乃由於一名現有客戶因其內部政策轉變而降低向其各自之供應商發出訂單之最高限額所致。銷售預測樂觀亦導致較高之經常性開支及經營成本，引致經營效率下滑，進一步打擊盈利能力。

管理層已作出迅速回應以確認及解決問題，成功使情況受到控制。本集團實行全面優化計劃，以修訂生產過程、提升生產力及加強成本控制。本集團亦決定將製造廠房集中於蘇州，最終減少經營成本及經常性開支，使其與銷售水平一致。東莞廠房已於二零零八年第三季關閉。

行李箱業務將繼續集中開拓新客源，更加著重產品開發。實行修正措施後，本集團預期行李箱業務之盈利能力將於二零零八年第四季恢復。預期營業額將於二零零九財政年度返回增長模式。

其他業務

應佔擁有30%權益之聯營公司 Technical International Holdings Limited 之虧損為2,100,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：700,000港元)。虧損乃由於其業務之季節性波動特質所致，故屬可以接受，該業務一向在下半年帶來更高營業額及盈利。

財務投資業務

本集團之財務投資分部於期內錄得虧損3,400,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：盈利19,200,000港元)，乃全球資本市場下挫觸發之未變現虧損。投資政策維持審慎，並應於中期錄得正面回報。

展望

中國物業發展及投資業務

儘管全球經濟處於困境，惟中國經濟仍能穩步增長。在持續增長下，中國二零零八年經濟展望預期仍然樂觀。於二零零八年上半年，城鎮居民人均可支配收入年比增長14.4%或實質增長6.3%(扣除價格因素後)。農村居民現金收入上升19.8%，實質增長10.3%。本集團相信中長期而言，穩定經濟增長將刺激商住物業需求。

本集團對物業市場之長遠增長及力度充滿信心。中國西部之基數低、真正房屋需求龐大及投機活動相對較少，表示對區內發展商帶來之風險亦較低。城鎮化比率上升亦為強大正面因素。上述各項為該等地區物業市場物業價格相對穩定之原因。

為確保所有項目按最高標準發展，本集團已特別於商業及零售發展項目組成具備高資格及項目經驗之管理團隊以鞏固企業基礎，並不遺餘力招募國際知名建築師、城市規劃師及設計師。本集團亦將擴大銷售及市場推廣隊伍，以迎合於重慶及成都之需求。

製造業務

美國及許多歐洲經濟均因信貸及次按危機而放緩。目前仍未能確定影響消費者開支之通脹是否再次出現。近期歐美價格上漲，主要由於石油及食品價格急升所致。扣除該等成本後，核心通脹率比一年前略高。倘商品價格能穩定下來，則通脹上升可能只屬短暫性。通脹風險亦可能因歐美經濟放緩情況影響而減低。

除上述者外，本集團亦面對材料及勞工成本上升及人民幣兌港元升值等潛在挑戰，以致本集團之生產及經營成本增加。

為減輕該等挑戰之影響，本集團已採取行動使本集團作出良好定位，實行合理市場推廣策略，並進一步加強生產成本控制。本集團已採取措施及重整計劃，務求提高製造業務生產力及效率。

本集團將繼續透過強大設計支援及產品開發以鞏固其與現有客戶之策略性夥伴關係，為本集團帶來新收入及盈利增長。同時，本集團繼續開拓欣賞本集團優質產品之潛在新客戶。

本集團預期包裝業務之增長動力將於二零零八財政年度持續。然而，倘海外經濟進一步放緩，以致客戶不願意訂立巨額訂單或長期合約，則該增長動力可能會受影響。包裝業務將須透過加價將增加之成本轉嫁予客戶，以恢復毛利率。本集團將擴大產品種類，提供可供日後增長之平台。

行李箱行業仍然向上。然而，行李箱業務須與低成本生產商競爭，並因人民幣強勢而更加艱難。為減低激烈價格競爭及出現新廠商以進取價格推出低端產品之影響，本集團正積極物色供應商及分銷商，及與其磋商組成可穩定本集團表現之系統。行李箱業務將透過嚴格成本控制及與材料供應商緊密合作而維持毛利率。行李箱業務亦準備好生產較高端產品，把握較上層市場之機遇及賺取較高毛利率。本集團將致力利用其製造能力及網絡，配合本身於業內之豐富經驗，重新建立其競爭優勢。

財務回顧

投資

於二零零八年六月三十日，本集團持有市值18,800,000港元(二零零七年十二月三十一日：34,000,000港元)之上市公司證券與價值33,200,000港元(二零零七年十二月三十一日：34,700,000港元)之可換股票據(由一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司發行)組成之投資組合。本期間源自此等投資之股息、利息及其他收入為1,600,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：5,800,000港元)。本期間錄得之上市證券未變現持有虧損為2,500,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：未變現持有收益11,400,000港元)。本集團中國附屬公司持有之股本證券作長期投資為227,600,000港元(二零零七年十二月三十一日：426,200,000港元)。

借貸及財務槓桿

本集團於二零零八年六月三十日之總借貸中，當中890,600,000港元(佔約35.5%)須於一年內償還，458,400,000港元(佔約18.3%)須於一至兩年內償還，而1,157,600,000港元(佔約46.2%)須於二至五年內償還。於二零零八年六月三十日，已抵押債項佔總借貸約45.7%。

於二零零八年六月三十日，本集團按淨借貸745,900,000港元及股東權益10,244,700,000港元計算之淨資產負債比率為7.3%。

總外幣借貸(不包括人民幣借貸)相等於27,400,000港元，而人民幣借貸相等於1,144,800,000港元。與本集團之總資產基礎相比，本集團面對之外匯風險相對較低。

經計及可供本集團使用之財務資源，於二零零八年六月三十日，本集團擁有可動用銀行貸款備用總額654,000,000港元，以及手頭現金1,760,700,000港元。

或然負債

於二零零八年六月三十日，本集團擁有以下或然負債：

- a. 就一間聯營公司獲授之備用額向銀行作出為數13,500,000港元(二零零七年十二月三十一日：13,500,000港元)之擔保。
- b. 就若干銀行授予若干本集團物業之買家之按揭額度提供為數288,100,000港元(二零零七年十二月三十一日：231,500,000港元)之擔保。

資產抵押

於二零零八年六月三十日，本集團已抵押以下各項：

- | | |
|---|--------------------|
| a. 租賃物業，作為授予本集團一般銀行備用額之擔保。 | 6,000,000 港元 |
| b. 定期存款，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。 | 328,200,000 港元 |
| c. 發展中物業、預付租金及投資物業，作為授予本集團及本集團前合營公司夥伴之一間關連公司之備用額擔保。 | 人民幣3,320,100,000 元 |

匯率風險

本集團製造業務進行之買賣主要以美元、港元及／或人民幣列值，而地產業務之交易則以人民幣列值。本集團承受之外匯風險極低。

結算日後事項

於二零零八年七月十日，本集團提呈行使價為每股5.27港元、可認購合共17,620,000股股份之購股權，以取代於二零零七年八月至二零零八年三月期間授予本集團若干董事、合資格僱員及對本集團作出貢獻者行使價介乎每股7.02港元至15.34港元之購股權。

僱員

於二零零八年六月三十日，本集團約有6,574名僱員。本集團酬賞員工乃以其功績、資歷及能力為基礎。本集團亦已設立獎勵花紅計劃，該等福利乃按個別僱員表現釐定。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事之酌情決定獲授購股權。其他福利包括公積金計劃或強制性公積金供款以及醫療保險。

期內，本公司根據購股權計劃於不同日期向本集團若干僱員授出合共可認購1,760,000股股份之購股權，行使價分別為每股7.02港元及11.3港元。所授出之該等購股權之總公平值約為7,700,000港元。截至二零零八年六月三十日止六個月，為數32,100,000港元作為股權結算購股權開支已於收益表內扣除。

根據董事會於二零零八年七月十日通過之決議案，授予若干董事及合資格僱員行使價介乎每股7.02港元至15.34港元、可認購16,120,000股股份之購股權已被發行行使價為5.27港元之相同數目及條款之購股權所取代。

中期股息

董事不建議派付任何截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零七年六月三十日止六個月：無)。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉

於二零零八年六月三十日，本公司各董事、主要行政人員及彼等之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(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有本公司須根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊所記錄或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份之權益(好倉)

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔已發行股本 概約百分比
張松橋先生	公司(附註1及2)	1,289,120,207	59.48%
林孝文醫生	個人	11,000	0.00%
梁振昌先生	個人	534,000	0.02%
潘浩怡女士	個人	104,000	0.00%
黃劍榮博士	個人	250,000	0.01%

(b) 於本公司購股權之權益(好倉)

董事姓名	權益性質	已授出但尚未 行使之購股權數目	佔已發行股本 概約百分比
林孝文醫生	個人	21,539,000	0.99%
梁振昌先生	個人	1,500,000	0.07%
梁偉輝先生	個人	3,000,000	0.14%
潘浩怡女士	個人	2,000,000	0.09%
黃劍榮博士	個人	2,000,000	0.09%
胡匡佐先生	個人	1,800,000	0.08%

董事於本公司購股權之權益詳情載於下文「購股權」一節內。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉(續)

(c) 於本公司可換股票據之權益(好倉)

於二零零六年十一月七日向張松橋先生擁有100%實益權益之興業有限公司(「興業」)發行本金額2,552,000,000港元之可換股票據。於二零零八年六月三十日，興業已行使為數2,551,999,998.80港元之可換股票據所附有之換股權，因此，合共911,428,571股股份已由本公司發行予興業。該等股份乃上文(a)「於本公司股份之權益(好倉)」一段所披露張松橋先生擁有之部份股份權益。於二零零八年六月三十日，可換股票據之尚餘本金額為1.20港元。

附註：

1. 該等股份中之254,239,636股乃透過Regulator Holdings Limited(「Regulator」)(為Yugang International Limited(「渝港」)之間接全資附屬公司)持有，而渝港則由中渝實業有限公司(「中渝」)、Timmex Investment Limited(「Timmex」)及張松橋先生合共持有44.06%權益。基於張松橋先生於中渝擁有間接股權，彼被視為擁有由Regulator所持相同數目之股份權益。由於張松橋先生擁有Timmex之100%實益權益，故彼亦被視為擁有由Timmex透過Regulator所持相同數目股份之權益。

該等股份中之1,034,880,571股乃透過張松橋先生全資擁有之公司興業持有。因此，彼亦被視為擁有由興業擁有權益之相同數目股份之權益。

2. 張松橋先生、Peking Palace Limited、Miraculous Services Limited及Prize Winner Limited分別擁有中渝35%、30%、5%及30%股本權益。Peking Palace Limited及Miraculous Services Limited由家族全權信託Palin Discretionary Trust實益擁有，該信託之對象包括張松橋先生及其家屬。Prize Winner Limited由張松橋先生及其聯繫人士實益擁有。張松橋先生擁有Timmex之100%實益權益。

除上文所披露者外，於二零零八年六月三十日，本公司並無獲悉任何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)之股份、相關股份及債權證中，擁有任何本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或根據標準守則已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權

本公司於二零零五年四月二十九日採納購股權計劃(「計劃」)，計劃之詳情於本公司日期為二零零五年四月十三日之通函內披露。

以下為期內根據計劃授出可認購本公司股份之購股權及其變動詳情：

參與人 名稱或類別	購股權數目					於 二零零八年 六月三十日	授出日期*	行使期	行使價** 每股港元	緊接 授出日期 前之 收市價 每股港元
	於 二零零八年 一月一日	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效					
董事 林孝文	2,000,000	—	—	—	—	2,000,000	二零零六年 十二月十一日	二零零八年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	4.95	4.90
	1,939,000	—	—	—	—	1,939,000	二零零六年 十二月十一日	二零零九年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	4.95	4.90
	6,000,000	—	—	—	—	6,000,000	二零零七年 二月十六日	二零零八年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	4.81	4.67
	2,000,000	—	—	—	—	2,000,000	二零零七年 四月十九日	二零零八年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	5.26	5.40
	2,000,000	—	—	—	—	2,000,000	二零零七年 四月十九日	二零零九年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	5.26	5.40
	4,000,000	—	—	—	—	4,000,000	二零零七年 四月二十七日	二零零八年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	5.37	5.40
	1,800,000	—	—	—	—	1,800,000	二零零七年 八月八日	二零零八年七月一日至 二零一八年六月三十日	8.73	8.51
	1,800,000	—	—	—	—	1,800,000	二零零七年 八月八日	二零零九年七月一日至 二零一九年六月三十日	8.73	8.51
	21,539,000	—	—	—	—	21,539,000				
	梁振昌	500,000	—	(500,000) ¹	—	—	—	二零零六年 十二月十一日	二零零八年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	4.95
500,000		—	—	—	—	500,000	二零零六年 十二月十一日	二零零九年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	4.95	4.90
500,000		—	—	—	—	500,000	二零零七年 八月八日	二零零八年七月一日至 二零一八年六月三十日	8.73	8.51
500,000		—	—	—	—	500,000	二零零七年 八月八日	二零零九年七月一日至 二零一九年六月三十日	8.73	8.51
2,000,000		—	(500,000)	—	—	1,500,000				
梁偉輝	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000	二零零六年 十二月十一日	二零零八年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	4.95	4.90
	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000	二零零六年 十二月十一日	二零零九年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	4.95	4.90
	500,000	—	—	—	—	500,000	二零零七年 八月八日	二零零八年七月一日至 二零一八年六月三十日	8.73	8.51
	500,000	—	—	—	—	500,000	二零零七年 八月八日	二零零九年七月一日至 二零一九年六月三十日	8.73	8.51
	3,000,000	—	—	—	—	3,000,000				
潘浩怡	500,000	—	—	—	—	500,000	二零零六年 十二月十一日	二零零八年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	4.95	4.90
	500,000	—	—	—	—	500,000	二零零六年 十二月十一日	二零零九年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	4.95	4.90
	500,000	—	—	—	—	500,000	二零零七年 八月八日	二零零八年七月一日至 二零一八年六月三十日	8.73	8.51
	500,000	—	—	—	—	500,000	二零零七年 八月八日	二零零九年七月一日至 二零一九年六月三十日	8.73	8.51
	2,000,000	—	—	—	—	2,000,000				
黃劍榮	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000	二零零七年 十月二十九日	二零零九年一月三日至 二零一九年一月二日	15.22	14.82
	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000	二零零七年 十月二十九日	二零一零年一月三日至 二零二零年一月二日	15.22	14.82
	2,000,000	—	—	—	—	2,000,000				
	2,000,000	—	—	—	—	2,000,000				

購股權(續)

參與人 名稱或類別	購股權數目					於 二零零八年 六月三十日	授出日期*	行使期	行使價** 每股港元	緊接 授出日期 前之 收市價 每股港元
	於 二零零八年 一月一日	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效					
胡匡佐	400,000	—	—	—	—	400,000	二零零六年 十二月十一日	二零零八年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	4.95	4.90
	400,000	—	—	—	—	400,000	二零零六年 十二月十一日	二零零九年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	4.95	4.90
	500,000	—	—	—	—	500,000	二零零七年 八月八日	二零零八年七月一日至 二零一八年六月三十日	8.73	8.51
	500,000	—	—	—	—	500,000	二零零七年 八月八日	二零零九年七月一日至 二零一九年六月三十日	8.73	8.51
	1,800,000	—	—	—	—	1,800,000				
僱員 合計	2,700,000	—	(1,175,000) ²	—	—	1,525,000	二零零六年 十二月十一日	二零零八年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	4.95	4.90
	2,700,000	—	—	—	(50,000)	2,650,000	二零零六年 十二月十一日	二零零九年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	4.95	4.90
	500,000	—	(300,000) ¹	—	—	200,000	二零零七年 四月十九日	二零零八年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	5.26	5.40
	500,000	—	—	—	—	500,000	二零零七年 四月十九日	二零零九年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	5.26	5.40
	1,900,000	—	—	—	—	1,900,000	二零零七年 八月八日	二零零八年七月一日至 二零一八年六月三十日	8.73	8.51
	1,900,000	—	—	—	—	1,900,000	二零零七年 八月八日	二零零九年七月一日至 二零一九年六月三十日	8.73	8.51
	200,000	—	—	—	—	200,000	二零零七年 十月二十九日	二零零九年一月三十日至 二零一九年一月二十九日	15.22	14.82
	200,000	—	—	—	—	200,000	二零零七年 十月二十九日	二零二零年一月三十日至 二零二零年一月二十九日	15.22	14.82
	280,000	—	—	—	—	280,000	二零零七年 十一月二日	二零零九年二月八日至 二零一九年二月十七日	15.34	15.72
	280,000	—	—	—	—	280,000	二零零七年 十一月二日	二零一零年二月八日至 二零二零年二月十七日	15.34	15.72
	—	800,000	—	—	—	800,000	二零零八年 一月三日	二零零九年三月二十八日至 二零一九年三月二十七日	11.30	11.20
	—	800,000	—	—	—	800,000	二零零八年 一月三日	二零一零年三月二十八日至 二零二零年三月二十七日	11.30	11.20
	—	80,000	—	—	—	80,000	二零零八年 三月二十五日	二零一零年四月一日至 二零二零年三月三十一日	7.02	5.77
	—	80,000	—	—	—	80,000	二零零八年 三月二十五日	二零一一年四月一日至 二零二零年三月三十一日	7.02	5.77
	11,160,000	1,760,000	(1,475,000)	—	(50,000)	11,395,000				
其他 合計	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000	二零零六年 十二月十一日	二零零八年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	4.95	4.90
	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000	二零零六年 十二月十一日	二零零九年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	4.95	4.90
	750,000	—	—	—	—	750,000	二零零七年 八月八日	二零零八年七月一日至 二零一八年六月三十日	8.73	8.51
	750,000	—	—	—	—	750,000	二零零七年 八月八日	二零零九年七月一日至 二零一九年六月三十日	8.73	8.51
	3,500,000	—	—	—	—	3,500,000				
總計	46,999,000	1,760,000	(1,975,000)	—	(50,000)	46,734,000				

附註：

* 購股權之歸屬期為授出之日起計至行使期開始為止。

** 購股權之行使價可就供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動作調整。

¹ 在緊接購股權行使日期之前的股份加權平均收市價為 11.20 港元。

² 在緊接個別購股權行使日期之前的股份加權平均收市價為 8.89 港元。

股東根據證券及期貨條例須予披露之權益及淡倉

於二零零八年六月三十日，按本公司須根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所示，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	身分	所持股份數目 (好倉)	佔已發行股本 概約百分比
Regulator	實益權益	254,239,636 (附註1)	11.73%
Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang-BVI」)	受控公司之權益	254,239,636 (附註1)	11.73%
渝港	受控公司之權益	254,239,636 (附註1)	11.73%
中渝	受控公司之權益	254,239,636 (附註1)	11.73%
Palin Holdings Limited (「Palin」)	受控公司之權益	254,239,636 (附註1)	11.73%
興業	實益權益	1,034,880,571 (附註2)	47.75%
Indus Capital Partners, LLC	投資經理	111,810,000	5.16%
Sheldon Fenton Kasowitz	受控公司之權益	111,810,000	5.16%
David Nathan Kowitz	受控公司之權益	111,810,000	5.16%
Gandhara Master Fund Limited	投資經理	129,270,000	5.96%

附註：

- 上文所示分別由Regulator、Yugang-BVI、渝港、中渝及Palin持有之權益乃屬同一批股份權益。Regulator為Yugang-BVI之直接全資附屬公司，而Yugang-BVI則為渝港之直接全資附屬公司。中渝、Timmex及張松橋先生合共擁有渝港44.06%權益。中渝、Timmex及Palin由張松橋先生控制。上述權益已包括在上文(a)「於本公司股份之權益(好倉)」一段所披露張松橋先生於本公司股份之權益。
- 此等股份已包括在上文(a)「於本公司股份之權益(好倉)」一段所披露張松橋先生於本公司股份之權益。

除上文所披露者外，於二零零八年六月三十日，本公司並無獲悉任何其他於本公司股份或相關股份中之相關權益或淡倉須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內。

企業管治常規守則

董事認為，本公司於截至二零零八年六月三十日止六個月內一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)之守則條文，惟偏離守則條文第A.4.1條，該條文訂明非執行董事應按指定任期獲委任，並須膺選連任。現任本公司非執行董事並無按指定任期獲委任，然而，非執行董事之任期須受制於本公司之公司細則，其規定董事最少須每三年於股東週年大會上輪值退任一次。退任董事有資格膺選連任。因此，董事會認為，本公司已採取足夠措施確保本公司之企業管治常規並不寬鬆於守則所規定者。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納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」)，作為其有關董事進行證券交易之操守準則。本公司經作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零零八年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則所載之規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零八年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

審核委員會

審核委員會已連同管理層及外聘核數師討論本集團所採納之會計原則及政策，並已審閱本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

致謝

本人謹代表董事會，對期內本集團管理層及員工所作之摯誠服務及寶貴貢獻，以及所有客戶、股東及業務夥伴之信任及支持，致以衷心謝意，並期望彼等日後繼續支持本集團。

承董事會命

副主席兼董事總經理

林孝文

香港，二零零八年九月十二日

綜合收益表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
收入	3, 4	479,831	459,984
銷售成本		(444,242)	(382,477)
毛利		35,589	77,507
其他收入及收益	4	225,017	100,546
銷售及分銷成本		(25,139)	(11,838)
行政費用		(106,703)	(47,867)
其他開支		(81,917)	(26,170)
融資成本		(18,687)	(8,278)
應佔聯營公司虧損		(2,098)	(712)
應佔共同控制實體虧損		(8,361)	(2,530)
除稅前盈利	5	17,701	80,658
稅項	6	6,559	495,160
本期間盈利		24,260	575,818
應佔：			
母公司權益持有人		39,620	572,990
少數股東權益		(15,360)	2,828
		24,260	575,818
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	8		
基本		1.83 港仙	31.74 港仙
攤薄		1.82 港仙	31.73 港仙

綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	295,798	284,911
投資物業		234,677	197,250
預付租金		1,292,651	25,061
商譽		39,259	39,259
於共同控制實體之權益		1,274,662	894,452
於聯營公司之權益		34,234	36,333
應收可換股票據 — 貸款部份		33,134	32,859
可供出售股本投資		227,624	426,174
發展中物業	9	8,762,528	7,804,480
於持作物業發展之土地使用權之權益	9	820,516	2,060,442
已抵押定期存款		325,000	611,572
非流動資產總值		13,340,083	12,412,793
流動資產			
發展中待售物業	9	925,713	710,300
已落成待售物業		267,925	158,871
土地發展權		296,803	290,358
預付租金		29,693	657
存貨		86,205	82,437
應收賬項	10	130,219	147,842
預付款項、按金及其他應收款項		514,035	294,789
透過損益按公平值列賬之股本投資		18,816	34,022
兌換認購期權衍生工具		88	1,858
可收回稅項		24,123	9,515
經紀公司存款		13,506	12,748
已抵押定期存款		3,155	135,542
有限制銀行結餘		11,587	28,594
現金及等同現金		1,420,957	1,947,116
流動資產總值		3,742,825	3,854,649

綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
流動負債			
應付賬項及票據	11	417,412	471,613
其他應付款項及預提負債		801,841	704,650
附屬公司少數股東貸款		50,065	48,274
計息之銀行及其他借貸	12	890,557	734,972
應付稅項		23,689	27,092
應付一名關連方之款項		20,000	19,970
收購附屬公司之應付代價		8,100	55,000
收購資產組合之應付代價		—	542,372
流動負債總額		2,211,664	2,603,943
淨流動資產		1,531,161	1,250,706
總資產減流動負債		14,871,244	13,663,499
非流動負債			
收購一間附屬公司之應付代價		—	2,000
計息之銀行及其他借貸	12	1,616,010	918,639
遞延稅項負債，淨額		2,167,360	2,088,558
非流動負債總額		3,783,370	3,009,197
淨資產		11,087,874	10,654,302
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		216,736	216,538
儲備		10,027,917	9,521,430
擬派股息		—	108,315
少數股東權益		10,244,653	9,846,283
		843,221	808,019
權益總額		11,087,874	10,654,302

綜合股東權益變動表

截至二零零八年六月三十日止六個月

母公司權益持有人應佔

	已發行	股份	盈餘賬	匯兌儲備	可供出售	保留盈利	購股權	擬派	合計	少數股東	合計
	股本	溢價賬			投資重估		儲備	儲備		末期股息	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零八年一月一日	216,538	7,102,561	90,554	408,365	282,203	1,560,841	76,906	108,315	9,846,283	808,019	10,654,302
匯兌調整	—	—	—	591,980	—	—	—	—	591,980	52,522	644,502
可供出售股本投資公平值變動	—	—	—	—	(170,228)	—	—	—	(170,228)	—	(170,228)
直接於權益確認之收入及											
開支總額	—	—	—	591,980	(170,228)	—	—	—	421,752	52,522	474,274
本期間盈利	—	—	—	—	—	39,620	—	—	39,620	(15,360)	24,260
本期間收入及開支總額	—	—	—	591,980	(170,228)	39,620	—	—	461,372	37,162	498,534
發行股份	198	14,526	—	—	—	—	(4,855)	—	9,869	—	9,869
已宣派二零零七年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(108,315)	(108,315)	—	(108,315)
已派股息予少數股東	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,960)	(1,960)
股權結算購股權安排	—	—	—	—	—	—	35,444	—	35,444	—	35,444
於二零零八年六月三十日	216,736	7,117,087*	90,554*	1,000,345*	111,975*	1,600,461*	107,495*	—	10,244,653	843,221	11,087,874

* 此等儲備賬組成綜合資產負債表內之綜合儲備 10,027,917,000 港元(二零零七年十二月三十一日：9,521,430,000 港元)。

母公司權益持有人應佔

	已發行股本	股份溢價賬	盈餘賬	匯兌儲備	保留盈利	購股權儲備	擬派	合計	少數股東	合計
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	末期股息	(未經審核)	權益	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年一月一日	180,538	4,276,770	90,554	22,994	763,661	1,972	90,269	5,426,758	6,677	5,433,435
直接於權益確認之										
匯兌調整	—	—	—	131,897	—	—	—	131,897	330	132,227
本期間盈利	—	—	—	—	572,990	—	—	572,990	2,828	575,818
本期間收入及開支總額	—	—	—	131,897	572,990	—	—	704,887	3,158	708,045
收購附屬公司股權	—	—	—	—	—	—	—	—	33,576	33,576
少數股東出資款項	—	—	—	—	—	—	—	—	15,394	15,394
已宣派二零零六年										
末期股息	—	—	—	—	—	—	(90,269)	(90,269)	—	(90,269)
股權結算購股權安排	—	—	—	—	—	24,501	—	24,501	—	24,501
於二零零七年										
六月三十日	180,538	4,276,770	90,554	154,891	1,336,651	26,473	—	6,065,877	58,805	6,124,682

簡明綜合現金流量表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
經營業務之現金流出淨額	(1,374,615)	(163,433)
投資活動之現金流入 / (流出)淨額	64,537	(319,029)
融資活動之現金流入 / (流出)淨額	679,167	(123,222)
現金及等同現金減少淨額	(630,911)	(605,684)
期初之現金及等同現金	1,947,116	1,151,788
匯率變動之影響，淨額	104,752	(10,451)
期末之現金及等同現金	1,420,957	535,653
現金及等同現金之結餘分析		
現金及銀行結餘	669,287	414,093
於獲取時距原有到期日少於三個月之無抵押定期存款	751,670	121,560
	1,420,957	535,653

1. 編製基準

本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並未載列全年財務報表規定的所有資料及披露事項，以及應與本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年財務報表一併參閱。

2. 主要會計政策

未經審核中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干金融工具及投資物業按公平值估量除外。

編製此等未經審核中期簡明綜合財務報表所採納之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者貫徹一致，並按照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」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)，惟本集團於本期間首次採納下列新香港財務報告準則。採納該等新香港財務報告準則並無對本集團之未經審核中期簡明綜合財務報表構成重大影響。

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

本集團並無於未經審核中期簡明綜合財務報表中採納下列已頒佈但尚未生效之新制訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎之付款 — 歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之列報 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借款費用 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號修訂本	可沽金融工具及清盤時所產生之責任 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ²

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

2. 主要會計政策(續)

本集團預期，儘管採納香港會計準則第1號及香港財務報告準則第8號可能引致新披露或經修訂披露，惟該等新訂 / 經修訂香港財務報告準則將不會對本集團於初次應用期間之財務報表構成任何重大影響。

3. 分類資料

本集團之經營業務根據其經營業務性質及所提供之產品及服務而獨立組成及管理。本集團各業務分類作為策略性業務單位，提供與其他業務分類所涉及風險及回報不同之產品及服務。業務分類之詳情概述如下：

銷售包裝產品分類 — 製造及買賣手錶盒、禮品盒、眼鏡盒、包裝袋及小袋以及陳列產品

銷售旅行袋分類 — 製造及買賣輕便行李袋、旅行袋、背囊及公事包

財務投資分類 — 投資證券及可換股票據以及提供金融服務

物業發展及投資分類 — 開發及投資位於中國內地之物業

3. 分類資料(續)

業務分類

下表載列本集團截至二零零八年及二零零七年六月三十日止六個月之業務分類有關收入及盈利資料：

截至二零零八年六月三十日止六個月 — 未經審核

	銷售 包裝產品 千港元	銷售旅行袋 千港元	財務投資 千港元	物業發展 及投資 千港元	總計 千港元
分類收入：					
對外客戶之銷售	205,831	116,746	356	156,898	479,831
分類業績	11,297	(11,329)	(4,093)	93,376	89,251
未分配公司開支					(89,963)
未分配公司收入					47,559
應佔虧損：					
聯營公司					(2,098)
共同控制實體				(8,361)	(8,361)
融資成本					(18,687)
除稅前盈利					17,701
稅項					6,559
本期間盈利					24,260

截至二零零七年六月三十日止六個月 — 未經審核

	銷售 包裝產品 千港元	銷售旅行袋 千港元	財務投資 千港元	物業發展 及投資 千港元	總計 千港元
分類收入：					
對外客戶之銷售	188,345	254,258	7,258	10,123	459,984
分類業績	17,169	12,159	29,206	59,414	117,948
未分配公司開支					(35,706)
未分配公司收入					9,936
應佔虧損：					
聯營公司					(712)
一間共同控制實體				(2,530)	(2,530)
融資成本					(8,278)
除稅前盈利					80,658
稅項					495,160
本期間盈利					575,818

簡明綜合財務報表附註

二零零八年六月三十日

3. 分類資料(續)

地區分類

下表載列本集團收入按客戶地區劃分之分析(不計及貨品來源地)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
中國	165,965	24,111
歐洲	114,136	96,057
南北美洲	102,101	245,077
香港	73,378	67,083
其他	24,251	27,656
	479,831	459,984

4. 收入、其他收入及收益

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
收入		
銷售貨品	322,577	442,603
銷售物業	150,753	1,112
租金收入總額	5,946	7,205
出售透過損益按公平值列賬之上市股本投資之盈利 / (虧損)	(1,089)	5,259
上市投資所得股息收入	619	1,529
非上市投資所得股息收入	—	680
估計應收可換股票據之利息收入	1,025	1,596
	479,831	459,984
其他收入及收益		
銀行存款利息收入	16,776	14,232
其他利息收入	5,944	—
透過損益按公平值列賬之投資之公平值盈利，淨額	—	11,421
兌換認購期權衍生工具之公平值盈利	—	1,951
出售於一間附屬公司之部份權益之收益	138,392	—
出售物業、廠房及設備項目之收益	131	81
出售投資物業之收益	1,966	—
應收賬項減值之撥回	1,687	1,858
其他應收款項減值之撥回	31,688	50,866
投資物業之公平值盈利	25,872	16,531
其他	2,561	3,606
	225,017	100,546

簡明綜合財務報表附註

二零零八年六月三十日

5. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
售出存貨成本	185,366	292,395
售出物業成本	150,860	1,514
折舊	10,333	7,689
商譽減值	—	587
預付租金攤銷	14,845	235
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
— 薪金、工資及退休金	38,161	19,573
— 股權結算購股權開支	32,470	24,501
— 退休福利計劃供款淨額	1,422	669
	72,053	44,743

6. 稅項

香港利得稅根據期內來自香港之估計應課稅盈利按稅率16.5%(二零零七年:17.5%)計算。中國內地之應課稅盈利之稅項則就中國內地之現行法規、詮釋及慣例，按有關司法權區之現行稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
本集團：		
本期間		
本年度稅項		
香港	682	6,950
過往年度撥備不足/(超額撥備)		
香港	198	(1,480)
中國內地	(3,877)	—
	(3,679)	(1,480)
遞延稅項	(3,562)	(500,630)
	(6,559)	(495,160)

7. 股息

截至二零零八年六月三十日止六個月期間，已宣派及已向股東派發二零零七年之每股0.05港元之末期股息，相等於約108,315,000港元(二零零七年：二零零六年每股0.05港元，相等於約90,269,000港元)。董事不建議派付任何截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息(二零零七年：無)。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至二零零八年六月三十日止六個月之每股基本盈利乃以有關期間母公司之普通權益持有人應佔來自日常業務之未經審核綜合盈利淨額39,620,000港元(二零零七年：572,990,000港元)及2,166,589,950股(二零零七年：1,805,382,258股)之期內已發行普通股加權平均數作計算。

每股攤薄盈利是以截至二零零八年六月三十日止六個月母公司之普通權益持有人應佔盈利計算。用以計算之普通股加權平均數是期內已發行普通股總數2,166,589,950股(二零零七年：1,805,382,258股)(亦用於計算每股基本盈利)，以及假設所有具攤薄效應之潛在普通股已全部獲行使成為普通股，並按零代價發行之普通股加權平均數10,614,048股(二零零七年：729,145股)之總和。

9. 添置物業、廠房及設備 / 發展中物業 / 於持作物業發展之土地使用權之權益

截至二零零八年六月三十日止六個月期間，本集團耗資約14,346,000港元(二零零七年：12,263,000港元)購置物業、廠房及設備項目。

截至二零零八年六月三十日止六個月期間，本集團耗資約493,416,000港元(二零零七年：209,708,000港元)添置發展中物業。

截至二零零八年六月三十日止六個月期間，本集團耗資約294,403,000港元(二零零七年：無)添置持作物業發展之土地使用權之權益。

10. 應收賬項

本集團與其製造業務之客戶之交易條款，除新客戶一般須預先付款外，主要以記賬形式進行。信貸期一般為期60日。各客戶均有最高信貸限額。本集團致力對尚未償還應收賬項實施嚴謹控制，並已設立信貸監控部減低信貸風險。高級管理層會定期檢討逾期結欠。本集團之物業發展及投資業務客戶並無獲授信貸期。基於上述原因以及本集團應收賬項涉及大量不同客戶，故並無重大信貸集中風險。應收賬項為不計息。

簡明綜合財務報表附註

二零零八年六月三十日

10. 應收賬項(續)

於結算日，應收賬項根據到期日及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	二零零八年六月三十日			二零零七年十二月三十一日		
	未逾期及 並無減值 (未經審核) 千港元	已逾期但 並無減值 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元	未逾期及 並無減值 (經審核) 千港元	已逾期但 並無減值 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
一個月內	100,764	11,704	112,468	107,052	21,995	129,047
一至兩個月	—	5,186	5,186	—	6,360	6,360
兩至三個月	—	4,506	4,506	—	3,809	3,809
超過三個月	—	8,059	8,059	—	8,626	8,626
	100,764	29,455	130,219	107,052	40,790	147,842

11. 應付賬項及票據

於結算日，應付賬項及票據之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	178,171	131,220
一至兩個月	17,098	36,704
兩至三個月	8,408	277,464
超過三個月	213,735	26,225
	417,412	471,613

應付賬項及票據為不計息，而製造業務一般須於六十日內結算，物業發展及投資業務並無信貸期。

12. 計息之銀行及其他借貸

	二零零八年六月三十日(未經審核)			二零零七年十二月三十一日(經審核)		
	合約利率 (%)	到期	千港元	合約利率 (%)	到期	千港元
即期						
具有追索權之貼現票據	3.53 – 4.37	二零零八 至二零零九	27,376	5.61 – 6.90	二零零八	35,023
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息+1.4	二零零八 至二零零九	127,828	—	—	—
銀行貸款 — 已抵押	6.32 – 8.60	二零零八 至二零零九	735,353	6.12 – 7.29	二零零八	399,949
其他貸款 — 無抵押	—	—	—	8.75 – 9.00	二零零八	300,000
			890,557			734,972
非即期						
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息+1.4	二零零九 至二零一零	1,206,533	—	—	—
銀行貸款 — 已抵押	6.32 – 8.32	二零零九 至二零一零	409,477	6.32 – 7.94	二零零九 至二零一零	918,639
			1,616,010			918,639
			2,506,567			1,653,611
分析如下：						
須於下列期間償還之銀行及其他借貸：						
一年內或須於提出要求時			890,557			734,972
於第二年			458,406			577,415
於第三年至第五年(包括首尾兩年)			1,157,604			341,224
			2,506,567			1,653,611

13. 業務合併

於二零零七年四月二日，本集團訂立買賣協議，以購入一間於香港註冊成立之公司 Theme Production House Limited (「Theme Production」) 已發行股本之 51%，現金代價為 10,000,000 港元。交易已於二零零七年四月四日完成。Theme Production 從事買賣陳列產品之業務。

總代價 10,000,000 港元以現金支付，其中 1,000,000 港元已於截至二零零七年六月三十日止期間支付，而餘額 9,000,000 港元則於落實調整(如買賣協議所述)後支付。

簡明綜合財務報表附註

二零零八年六月三十日

13. 業務合併(續)

Theme Production 於收購日期之可識別資產及負債之公平值以及於緊接收購前之相應賬面值如下：

	於收購時 確認之公平值 (未經審核) 千港元	賬面值 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備	327	327
存貨	111	111
應收賬項	2,931	2,931
應收稅項	201	201
按金	328	328
現金及銀行結餘	3,001	3,001
應付賬項及其他應付款項	(4,875)	(4,875)
	2,024	2,024
少數股東權益	(992)	
收購產生之商譽	8,968	
總代價	10,000	
以下列方式支付：		
現金	1,000	
應付代價	9,000	
	10,000	

14. 承擔

於結算日，本集團有以下有關物業發展開支之承擔：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備	1,257,652	1,461,191

14. 承擔(續)

於結算日，本集團有以下有關應佔共同控制實體物業發展開支之承擔：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備	1,527,053	1,593,591

15. 或然負債

於結算日，財務報表尚未撥備之或然負債如下：

	附註	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
就聯營公司獲授額度而向銀行作出之擔保		13,500	13,500
就若干客戶之按揭額度而提供之擔保	(i)	288,113	231,467
		301,613	244,967

附註：

- (i) 本集團已就本集團物業單位之若干買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家之還款責任。該等擔保於以下兩者之較早者終止：(i) 發出房產證，有關房產證一般將於擔保登記手續辦妥後一年內發出；或(ii) 物業買家償還按揭貸款。

根據擔保之條款，倘該等買家拖欠償還按揭貸款，則本集團有責任向銀行償還拖欠買家結欠之未償還按揭貸款本金額連應計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業之法定業權及管有權。本集團之擔保期由授出按揭貸款日期開始。董事認為買家拖欠還款之可能性極低，故按公平值計量之財務擔保不大。

簡明綜合財務報表附註

二零零八年六月三十日

16. 以股付款

於期內尚未行使之購股權如下：

購股權授出日期*	購股權數目				購股權行使價 每股港元	購股權行使期	本公司股份 收市價** 每股港元	
	於二零零八年 一月一日	期內授出	期內行使	期內失效				
二零零六年 十二月十一日	8,100,000	—	(1,675,000)	—	6,425,000	二零零八年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	4.95	4.90
二零零六年 十二月十一日	8,039,000	—	—	(50,000)	7,989,000	二零零九年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	4.95	4.90
二零零七年 二月十六日	6,000,000	—	—	—	6,000,000	二零零八年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	4.81	4.67
二零零七年 四月十九日	2,500,000	—	(300,000)	—	2,200,000	二零零八年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	5.26	5.40
二零零七年 四月十九日	2,500,000	—	—	—	2,500,000	二零零九年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	5.26	5.40
二零零七年 四月二十七日	4,000,000	—	—	—	4,000,000	二零零八年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	5.37	5.40
二零零七年 八月八日	6,450,000	—	—	—	6,450,000	二零零八年七月一日至 二零一八年六月三十日	8.73	8.51
二零零七年 八月八日	6,450,000	—	—	—	6,450,000	二零零九年七月一日至 二零一九年六月三十日	8.73	8.51
二零零七年 十月二十九日	1,000,000	—	—	—	1,000,000	二零零九年一月三日 至二零一九年一月二日	15.22	14.82
二零零七年 十月二十九日	1,000,000	—	—	—	1,000,000	二零一零年一月三日 至二零二零年一月二日	15.22	14.82
二零零七年 十月二十九日	200,000	—	—	—	200,000	二零零九年一月三十日至 二零一九年一月二十九日	15.22	14.82
二零零七年 十月二十九日	200,000	—	—	—	200,000	二零一零年一月三十日至 二零二零年一月二十九日	15.22	14.82
二零零七年 十一月二日	280,000	—	—	—	280,000	二零零九年二月十八日至 二零一九年二月十七日	15.34	15.72
二零零七年 十一月二日	280,000	—	—	—	280,000	二零一零年二月十八日至 二零二零年二月十七日	15.34	15.72
二零零八年 一月三日	—	800,000	—	—	800,000	二零零九年三月二十八日至 二零一九年三月二十七日	11.30	11.20
二零零八年 一月三日	—	800,000	—	—	800,000	二零一零年三月二十八日至 二零二零年三月二十七日	11.30	11.20
二零零八年 三月二十五日	—	80,000	—	—	80,000	二零一零年四月一日至 二零二零年三月三十一日	7.02	5.77
二零零八年 三月二十五日	—	80,000	—	—	80,000	二零一一年四月一日至 二零二一年三月三十一日	7.02	5.77
	46,999,000	1,760,000	(1,975,000)	(50,000)	46,734,000			

* 購股權之歸屬期由授出當日至行使期開始為止。

** 於購股權授出日期所披露之本公司股份價格為聯交所於緊接購股權授出日期前之交易日收市價。

期內授出之購股權公平值為7,688,000港元(二零零七年：33,455,000港元)。本集團截至二零零八年六月三十日止六個月內確認之購股權開支為35,444,000港元(二零零七年：24,501,000港元)。

16. 以股付款(續)

期內已授出之購股權公平值乃於授出日期估計，並使用二項式模式及根據購股權授出之條款及條件計算。下表載列模式之計入項目：

股息率(%)	0.48至0.71
預期波動(%)	58.30至66.56
無風險利率(%)	2.465至3.264

於計算公平值時並無計及授出購股權之任何其他特性。

17. 資產抵押

於結算日，本集團已抵押其若干資產作為提供銀行額度予本集團及一名前合營夥伴之一間關連公司之抵押品。資產賬面總值載列如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
物業、廠房及設備	5,986	6,065
投資物業	101,030	94,508
發展中物業	3,285,035	2,748,902
預付租金	390,328	—
定期存款	328,155	747,114

18. 關連方交易

期內，本集團與關連方訂立以下交易：

(a) 與關連方之交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
支付予一間有關連公司之租金開支*	1,063	—
銷售貨品予一間聯營公司	—	17

* 本公司之全資附屬公司中渝管理有限公司與張松橋先生控制之公司中渝實業有限公司(「中渝」)訂立分租協議，以向中渝租賃辦公室。已付租金按本集團佔用之建築面積及市值租金計算。

18. 關連方交易 (續)

(b) 本集團主要管理人員之酬金：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	7,913	4,533
以股付款	20,775	17,344
向主要管理人員支付之酬金總額	28,688	21,877

(c) 於二零零八年六月三十日，本集團向銀行簽立擔保，金額為13,500,000港元(二零零七年十二月三十一日：13,500,000港元)，作為向授予其聯營公司 Technical 集團之銀行貸款作出擔保。

(d) 向關連方以零租金提供樓宇作經營學校

本集團總賬面值約人民幣14,660,000元(二零零七年十二月三十一日：人民幣14,969,000元)之樓宇及預付租金，乃以零租金提供予一名董事之家族成員，用以經營學校。

19. 結算日後事項

於二零零八年七月十日，本集團提呈可按行使價每股5.27港元認購合共17,620,000股之購股權以取代於二零零七年八月至二零零八年三月期間授予其若干董事及合資格僱員以及對本集團有貢獻之人士，行使價介乎每股7.02港元至15.34港元之購股權。

20. 中期財務報表之批准

未經審核中期簡明綜合財務報表已於二零零八年九月十二日獲董事會批准。

根據上市規則第13.21條所規定，以下報告於期內存在之貸款融資之詳情，並包括有關本公司控股股東之特定履行條款。

於二零零八年一月三日，本公司(作為借貸人)、本集團內多間公司(作為擔保人)、香港上海滙豐銀行有限公司(作為代理人)及多間財務機構(作為貸款人)訂立協議(「協議」)，本公司就此取得1,950,000,000港元之3年期貸款融資(「融資」)。根據協議，張松橋先生(「張先生」)被施加特定履行的責任，於本公司已發行股本控制35%或以上之實益擁有權(附帶35%或以上之投票權)，並對本公司擁有管理操控權。根據協議，張先生若未能遵守前述義務將構成違約事件。倘出現此情況，貸款人有權取消其於融資之承擔，並宣佈全部或任何部份根據融資作出之貸款即時到期及須予償還，及／或宣佈全部或任何部份根據融資作出之貸款須按要求償還。

於二零零八年六月三十日，未償還貸款結餘為1,350,000,000港元。