

HyComm

HyComm Wireless Limited
華脈無線通信有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：499)



中期報告
2008

華脈無線通信有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年九月三十日止六個月未經審核簡明綜合財務報表及去年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零八年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元 (未經審核)
營業額	2	8,099	5,641
其他收益	3	2,798	12,811
經營成本		(8,773)	(6,519)
員工成本		(1,377)	(2,793)
經營業務溢利	4	747	9,140
投資物業重估減值	9	(7,898)	—
可供銷售財務資產之已確認減值虧損	10	(40,750)	—
出售附屬公司收益/(虧損)	5	4,943	(42)
財務成本	6	(4,361)	(3,013)
應佔聯營公司業績		—	1
除稅前(虧損)/溢利		(47,319)	6,086
稅項	7	(38)	238
本期(虧損)/溢利		(47,357)	6,324
下列所佔數額：			
本公司權益股東		(47,856)	5,946
少數股東權益		499	378
		(47,357)	6,324
每股(虧損)/盈利 — 基本	8	(5.57)仙	0.96仙
— 攤薄	8	(3.65)仙	不適用

簡明綜合資產負債表

		於	
	附註	二零零八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
投資物業	9	94,800	189,900
物業、廠房及設備		3,481	5,844
經營租賃下自用租賃土地權益		—	13,175
聯營公司權益		2,378	1,965
可供銷售財務資產	10	21,058	61,808
		121,717	272,692
流動資產			
應收款項、按金及預付款項	11	30,760	54,698
銀行及現金結餘		270,999	201,917
		301,759	256,615
負債			
流動負債			
應付款項及應計費用	12	14,466	20,075
已收按金		11,345	22,902
應付一名董事款項		11,355	11,805
銀行借貸—一年內到期	13	18,177	60,802
稅項		369	1,422
		55,712	117,006
流動資產淨額		246,047	139,609
總資產減流動負債		367,764	412,301
非流動負債			
銀行借貸—一年後到期	13	20,448	59,030
遞延稅項負債		759	3,759
可換股票據	14	141,363	137,674
		162,570	200,463
資產淨值		205,194	211,838
資本及儲備			
已發行股本	15	6,241	416,064
股份溢價及儲備		195,297	(207,383)
		201,538	208,681
少數股東權益		3,656	3,157
權益總額		205,194	211,838

簡明綜合股東權益變動表

截至二零零七年九月三十日止六個月(未經審核)

	股本	股份溢價	增值賬	資本儲備	公平值 儲備	虧絀	少數股東 權益	權益總額
	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
於二零零七年四月一日	298,064	491,426	255,025	—	10,772	(942,068)	2,283	115,502
發行配售股份	32,000	7,513	—	—	—	—	—	39,513
發行代價股份	27,000	—	—	—	—	—	—	27,000
可供銷售財務資產之 公平值變動	—	—	—	—	3,942	—	—	3,942
可供銷售財務資產之 公平值變動變賣	—	—	—	—	(4,944)	—	—	(4,944)
本期溢利	—	—	—	—	—	5,946	378	6,324
於二零零七年九月三十日	<u>357,064</u>	<u>498,939</u>	<u>255,025</u>	<u>—</u>	<u>9,770</u>	<u>(936,122)</u>	<u>2,661</u>	<u>187,337</u>

截至二零零八年九月三十日止六個月(未經審核)

	股本	股份溢價	增值賬	資本儲備	公平值 儲備	虧絀	少數股東 權益	權益總額
	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
於二零零八年四月一日	416,064	498,941	255,025	9,877	—	(971,226)	3,157	211,838
股本削減	(411,903)	—	—	—	—	411,903	—	—
發行發售股份	2,080	38,633	—	—	—	—	—	40,713
本期虧損	—	—	—	—	—	(47,856)	499	(47,357)
於二零零八年九月三十日	<u>6,241</u>	<u>537,574</u>	<u>255,025</u>	<u>9,877</u>	<u>—</u>	<u>(607,179)</u>	<u>3,656</u>	<u>205,194</u>

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元 (未經審核)
經營業務所得／(所耗)現金淨額	10,282	(7,605)
投資業務所得／(所耗)現金淨額	57,940	(26,458)
融資業務所得現金淨額	923	36,452
現金及現金等同項目增加	69,145	2,389
期初現金及現金等同項目	190,051	(11,315)
期終現金及現金等同項目	259,196	(8,926)
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行及現金結餘	270,999	3,074
銀行透支	(11,803)	(12,000)
	259,196	(8,926)

附註：

1 編製基準及會計政策

此未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照由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「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄16而編製。

除採納於二零零八年一月一日或之後開始之會計期間生效的新／修訂香港財務報告準則、詮釋及香港會計準則(「新／修訂香港財務報告準則」)外，此中期財務報表所採用之主要會計政策及編製基準與截至二零零八年三月三十一日止年度公佈之週年財務報表所採用者一致。採納新／修訂香港財務報告準則對此簡明綜合中期財務報表之會計政策及計算方法並無重大影響。

本集團並無提前應用已頒布但尚未生效的新／修訂香港財務報告準則，本公司董事預期，應用此等新／修訂香港財務報告準則對本集團之財務報表並無重大影響。

2 分類資料

本集團之本期營業額及其所作貢獻分析如下：

	營業額		對經營業務溢利／ (虧損)之貢獻	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元 (未經審核)
投資物業租金總收入	2,177	2,396	(178)	(153)
短訊服務收入	2,947	3,151	1,200	946
車位租賃	1,754	—	(267)	—
提供貸款融資	1,197	—	745	—
貨物及服務銷售	24	94	(559)	(772)
	8,099	5,641	941	21
未分類其他收益			2,798	21
出售可供銷售財務資產 所得溢利			—	12,613
未分類公司開支			(2,992)	(3,515)
經營業務溢利			747	9,140

本集團大部分地產業務均以香港為基地，而本集團大部分營業額及經營業務溢利均源自香港。

3 其他收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	2,395	—
匯兌收入淨額	236	—
出售可供銷售財務資產所得溢利	—	12,613
其他	167	198
	2,798	12,811

4 經營業務溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元 (未經審核)
計算經營業務溢利時已扣除：		
(a) 員工成本		
薪金、花紅及獎金(包括董事酬金)	1,340	2,753
定額供款計劃之供款	36	37
員工福利	1	3
	1,377	2,793
(b) 其他項目		
折舊	524	977
有關租賃房產之經營租賃開支	2,128	577
— 其他服務		
並已計入：		
租金收入(已扣除開支)	1,214	1,098

5 出售附屬公司收益／(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元 (未經審核)
所出售資產淨值：		
投資物業	100,900	18,000
物業、廠房及設備	1,839	—
經營租賃下自用租賃土地權益	13,175	—
應收賬款及預付款項	116	2
銀行及現金結餘	65	40
應付款項及應計費用	(51,286)	—
所出售資產淨值	64,809	18,042
出售收益／(虧損)	4,943	(42)
總代價	69,752	18,000

於截至二零零八年九月三十日止六個月期間，已出售附屬公司為本集團之經營業績帶來港幣191,000元虧損(二零零七年：虧損港幣561,000元)。

6 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元 (未經審核)
財務成本包括：		
下列各項之利息：		
須於五年內清還之銀行借貸	295	2,770
須於五年後清還之銀行借貸	491	228
其他借貸	365	15
可換股票據	3,210	—
	4,361	3,013

7 稅項

截至九月三十日止六個月
二零零八年 二零零七年
港幣千元 港幣千元
(未經審核) (未經審核)

稅項(支出)/計入包括：

香港利得稅
遞延稅項

(38)	—
—	238
(38)	238

香港利得稅乃按期內自香港產生之估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零零七年：17.5%)作出撥備。

8 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司權益股東應佔(虧損)/盈利之期內虧損港幣47,856,000元(二零零七年：溢利港幣5,946,000元)及期內已發行股份之加權平均數864,132,718股(二零零七年：620,732,199股)計算。

可資比較每股基本(虧損)/盈利款額已經調整以反映股份合併，進一步詳情載列於財務報表附註15。

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

截至二零零八年九月三十日止期間之每股攤薄虧損乃按期內經調整虧損港幣44,138,531元(假設本公司可換股票據於期初已轉換為本公司普通股，該金額乃經可換股票據轉換為於期內已發行之本公司普通股而少付之利息而調整)計算。

由於期內並無存在潛在攤薄普通股，故並無呈列截至二零零七年九月三十日止期間之每股攤薄盈利。

9 投資物業

	於	
	二零零八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
估值		
期初	189,900	216,000
出售(附註5)	(100,900)	(18,000)
收購	13,698	—
重估減值	(7,898)	(8,100)
期終	94,800	189,900

10 可供銷售財務資產

	於	
	二零零八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非上市(附註(a))	27,000	27,000
減：公平值調整	(27,000)	(4,500)
香港上市股份(附註(b))	62,239	62,239
減：公平值調整	(41,181)	(22,931)
個別有減值之可供銷售財務資產之公平值	21,058	61,808
上市股份市值	21,058	39,308

附註：

- (a) 上述非上市股本證券指於一間私人公司之投資，該公司於英屬處女群島註冊成立，主要從事提供戶外媒體廣告及廣播網路。於截至二零零八年九月三十日止六個月期間，本集團已評估是否有任何客觀證據顯示公平值出現減值。鑒於現時之不利經濟環境、不景氣之金融市場及該投資財務業績，本集團採取審慎態度以作出約港幣22,500,000元之進一步減值。
- (b) 本集團持有明日國際集團有限公司之已發行股本面值約6%，該公司於一九九五年八月八日在聯交所上市，股份編號為760。

11 應收款項、按金及預付款項

	於	
	二零零八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收賬款(附註(a))	344	242
貸款應收款項	14,000	—
按金及預付款項	3,470	1,094
其他應收款項	12,832	52,920
應收關連公司款項	114	442
	30,760	54,698

附註(a)：本集團訂有賒賬政策。對於貨物銷售而言，本集團向其貿易客戶提供平均30天之賒賬期。向租客應收之租金及向客戶應收之服務收入，於發出發票時應即繳付。應收賬款之賬齡分析如下：

	於	
	二零零八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
即期	263	168
逾期一至三個月	64	43
逾期多於三個月	17	31
	344	242

12 應付款項及應計費用

	於	
	二零零八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付賬款	1,343	4,819
應計費用	8,605	9,174
應付關連公司款項	223	1,787
欠前股東款項	4,295	4,295
	<u>14,466</u>	<u>20,075</u>

應付賬款之賬齡分析如下：

	於	
	二零零八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一個月內	213	4
超過一個月但少於三個月	122	—
超過三個月	1,008	4,815
	<u>1,343</u>	<u>4,819</u>

13 銀行及其他借貸

	於	
	二零零八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
有抵押銀行貸款	26,822	71,966
有抵押銀行透支	11,803	11,866
其他借貸	—	36,000
	38,625	119,832
該等借貸之還款時間如下：		
一年內或按通知償還	18,177	60,802
一年後，但不超過兩年	6,369	13,588
兩年後，但不超過五年	14,079	45,032
超過五年	—	410
	38,625	119,832
減：列於流動負債內之一年內到期或按通知償還款額	(18,177)	(60,802)
	20,448	59,030

14 可換股票據

本公司於二零零八年二月四日發行港幣150,000,000元之有抵押可換股票據。於股份合併(五股股份合併為一股合併股份)及公開發售(按每兩股合併股份獲發一股發售股份之基準進行)分別於二零零八年八月二十八日及二零零八年九月十七日生效後，將根據可換股票據發行之股份之轉換價已調整至每股港幣0.43元，而將根據可換股票據發行之股份總數已調整至348,837,209股股份，並可於二零零八年二月四日至二零一一年二月三日期間隨時轉換。

可換股票據包括兩個組成部分，即負債及權益部分。權益部分在「資本儲備」一項之權益分項呈報。負債部分之實際利率為5.291厘。

截至二零零八年九月三十日止六個月內可換股票據負債部分之變動分析載列如下：

	於	
	二零零八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
發行所得款項	150,000	150,000
權益部分	(9,877)	(9,877)
	140,123	140,123
交易成本	(3,451)	(2,872)
利息開支	4,212	1,002
	141,463	137,674

本公司可按相等於本金額105%之價值贖回可換股票據。票據之利息以年息率5厘計算及每年期末時支付。可換股票據未償還之本金額港幣42,000,000元部分已於二零零八年十一月二十六日贖回，而可換股票據未償還之本金餘額港幣108,000,000元將於二零零九年二月二十七日或之前悉數贖回。

15 股本

於期間內，本公司之股本變動如下：

- (a) 根據日期為二零零八年五月八日之通函，一項有關股本重組(涉及削減股本、拆細及註銷股份溢價)之特別決議案已於本公司於二零零八年六月二日舉行之股東特別大會上獲得通過。於二零零八年七月二日股本重組生效後，根據4,160,639,015股已發行股份計算，本公司港幣416,063,901.50元之已發行股本經已減少港幣411,903,262.485元，至港幣4,160,639.015元；
- (b) 根據日期為二零零八年八月十一日之通函，一項有關股份合併之普通決議案已於本公司於二零零八年八月二十七日舉行之股東特別大會上獲得通過。於二零零八年八月二十八日股份合併生效後，每5股各自面值港幣0.001元之股份已合併為1股每股面值港幣0.005元之合併股份。其後本公司之已發行股本數目為832,127,803股每股面值港幣0.005元之股份；
- (c) 於股份合併生效後，本公司擬透過根據每兩股合併股份獲發一股發售股份之基準，按每股發售股份港幣0.10元之價格提呈公開發售不多於416,063,901股發售股份，集資約不多於約港幣41,600,000元(未扣除開支)。公開發售已於二零零八年九月十七日成為無條件，共發行416,063,901股每股面值港幣0.005元之發售股份。本公司之已發行股本為港幣6,241,000元，即1,248,191,704股每股面值港幣0.005元之股份。

	股份數目	金額 港幣千元
法定：		
於二零零八年三月三十一日， 每股面值港幣0.1元之普通股	20,000,000,000	2,000,000
於二零零八年九月三十日， 每股面值港幣0.005元之普通股	400,000,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
於二零零八年三月三十一日(經審核)	4,160,639,015	416,064
削減股本	—	(411,903)
將每5股股份合併為1股股份	(3,328,511,212)	—
發行發售股份	416,063,901	2,080
於二零零八年九月三十日(未經審核)	1,248,191,704	6,241

16 關連人士交易

本集團於截至二零零八年九月三十日止六個月內與關連人士進行以下交易：

	於九月三十日	
	二零零八年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元 (未經審核)
向下列公司(支付)之租金：		
百利好投資(香港)有限公司	(231)	(492)
向下列公司(支付)收取之服務費：		
強記清潔服務有限公司	(4)	(13)
利維工程有限公司	(34)	(93)
滿航保險代理有限公司	—	(34)
百利好發展(香港)有限公司	—	1
百利好投資(香港)有限公司	—	22
百利好地產管業有限公司	(5)	(9)
百利好地產顧問有限公司	—	11
百利好地產顧問有限公司	(143)	(216)

強記清潔服務有限公司、利維工程有限公司、滿航保險代理有限公司、百利好發展(香港)有限公司、百利好投資(香港)有限公司、百利好地產管業有限公司及百利好地產顧問有限公司由本公司董事黎耀強先生實益持有。

17 結算日後事項

- (a) 於二零零八年七月十六日，本集團訂立一份收購協議，據此本集團同意以總代價港幣37,000,000元收購Million Good Group Limited全部已發行股本及股東貸款，該公司擁有位於香港壽山村道33號朗松居26座之物業。根據收購協議，部分為數港幣2,000,000元之代價經已支付，而為數港幣35,000,000元之代價結餘須由賣方於收購完成日期起計第270日或之前，連同以收購完成日期起至實際付款日期按年利率4%計算之利息支付。Million Good Group Limited之股份已作出股份抵押作為準時償還代價結餘及利息之抵押品，而其股份亦已抵押予賣方。該收購事項之決議案已於本公司於二零零八年九月二十二日舉行之股東特別大會上獲股東通過。該收購事項已於二零零八年十月三十一日完成。

- (b) 於二零零八年八月八日，本集團訂立出售協議，據此本集團同意以總代價港幣42,900,000元出售東盈置業有限公司之全部普通股及股東貸款，該公司擁有多個位於香港鰂魚涌英皇道993號至997號萬利廣場之商舖。該出售事項之決議案已於本公司於二零零八年九月二十二日舉行之股東特別大會上獲股東通過。然而，由於出售協議之買方需要更多時間安排融資以完成該出售事項，因此訂立一項變動契約以延長完成日期至二零零九年一月三十一日。此外，倘買方未能於二零零九年一月三十一日或之前完成，買方須就此支付由二零零九年二月一日起計第一個月之月息合共港幣150,000元，及由二零零九年二月一日起計第二個月、第三個月及第四個月各個月之月息港幣250,000元，而其後將按該出售事項須付代價未償付之金額2.5%收取每月利息。為保證及確保買方準時支付到期款項及履行出售協議項下之責任，本公司執行董事黎耀強先生已訂立一份保證及彌償契約。
- (c) 於二零零八年十一月二十四日，本公司向已抵押之可換股票據之各持有人發出贖回通知，以於二零零八年十一月二十六日贖回部分未償還之本金額港幣42,000,000元，而於二零零八年十二月十六日未償還之本金額餘額為港幣108,000,000元。然而，為使本公司於供股完成前維持足夠之營運資金，本公司已向各可換股票據持有人發出新贖回通知，延長贖回可換股票據未償還之本金額之日期至二零零九年二月二十七日或之前。
- (d) 按日期為二零零八年十二月一日之公佈所述，董事會建議實行股份合併，據此，每二十股每股面值港幣0.005元之現有股份將合併為一股每股面值港幣0.1元之合併股份。於股份合併生效後，本公司建議透過按於記錄日期每持有一股合併股份獲發七股供股股份之基準，以每股供股股份港幣0.144元之價格發行436,867,095股供股股份之方式籌集約不少於港幣62,900,000元(未計開支前)。Regal Power Investments Limited、Joy Glory Limited及聯合證券有限公司已訂立包銷協議，出任本公司包銷商。一份載有(其中包括)(i)股份合併及供股之詳情；(ii)本公司獨立董事委員會就供股致獨立股東之推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就供股致本公司獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)就批准股份合併及供股而召開股東特別大會之通告之通函將於實際可行範圍內盡快寄發予股東。

中期股息

董事會不建議派發截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息(二零零七年：無)。

管理層討論及分析

截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團主要從事物業投資、提供貸款融資、租賃泊車位、短訊服務及通訊產品貿易等業務。

業務回顧及前景

截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團錄得營業額港幣8,099,000元及本公司權益持有人應佔虧損港幣47,856,000元，而二零零七年同期之營業額則為港幣5,641,000元，及本公司權益持有人應佔溢利港幣5,946,000元。於回顧期內之本公司權益持有人應佔虧損主要由於投資物業重估減值及就可供銷售財務資產確認之減值虧損所致。

於回顧期內，投資物業之租金收入及來自短訊服務(「SMS」)業務之收入與二零零七年同期比較分別下跌9%及7%。為強化本集團之收入基礎，使其更多元化，本集團已開展租賃泊車位及提供貸款融資之業務，從而為本集團提供額外之收入來源。

租金收入、SMS業務、租賃泊車位、提供貸款融資及通訊產品貿易所錄得之營業額分別為港幣2,177,000元、港幣2,947,000元、港幣1,754,999元、港幣1,197,000元及港幣24,000元。經計及物業按揭利息開支、員工成本、日常行政開支、企業開支及主要來自銀行利息收入之其他收益，本集團錄得港幣747,000元之經營業務溢利，去年同期則有溢利港幣9,140,000元。

本集團之可供銷售財務資產主要包括於涉及提供戶外媒體廣告及廣播網絡之業務之投資，以及持有明日國際集團有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司)之已發行股本約6%。考慮到近期金融市場疲憊，經濟環境惡劣及該投資的財務表現，本集團已採取審慎措施，並就戶外媒體廣告及廣播網絡業務之投資撥備港幣22,500,000元。此外，根據上市股份於二零零八年九月三十日之收市價計算，上市股份之價值由於二零零八年三月三十一日港幣39,308,000元下跌至約港幣21,058,000元，連同投資物業之重估減值港幣7,898,000元，於回顧期內，本集團錄得本公司權益持有人應佔虧損港幣47,856,000元(二零零七年：溢利港幣5,946,000元)。

近幾個月來，全球經濟嚴重衰退，令前景存在多項不明朗因素。為了應對近期經濟下滑，董事會將會謹慎管理業務，且不時檢討其投資組合，以增強及提升本集團之價值，使本集團能更有效地面對近期不明朗之業務環境。儘管如此，新機遇亦有可能出現，而管理層對本集團之前景抱審慎樂觀之態度。

現金流量及財務回顧

於二零零八年九月三十日，本集團之銀行及現金結餘約為港幣259,196,000元(二零零七年：透支港幣8,926,000元)。本集團之主要負債為可換股票據以及銀行及其他借貸。於二零零八年九月三十日，尚未償付之可換股票據及銀行借貸之餘額分別約為港幣141,363,000元及港幣38,625,000元。

於二零零八年九月三十日，本集團之資產負債比率(總負債除以本公司股東應佔權益)由二零零八年三月三十一日之1.49下跌至1.08。於二零零八年九月三十日，尚未償還之借貸以本集團持有之若干物業作抵押，並僅以港幣計值。計及銀行及現金以及其他流動資產，以及本集團可動用之銀行融資，本集團有足夠財務資源以滿足其財務承擔及營運資金之需求。

或然負債及資本承擔

於二零零八年九月三十日，本集團有未償還無限額擔保及一項就作為其附屬公司所獲一般銀行信貸之抵押向銀行作出之公司擔保約港幣120,000,000元。於二零零八年九月三十日，附屬公司已動用信貸總額約港幣39,000,000元。

於二零零八年五月十七日，向本公司出售鄉郊土地開墾權之賣方提出令狀起訴本公司，其涉及拖欠代價付款之索償。鄉郊土地開墾權之總代價為港幣58,000,000元。於二零零八年十一月十一日，已向香港特區高等法院發出在同意下作出之命令，據此，本公司與賣方同意撤銷訴訟。

於二零零八年九月三十日，本集團概無任何重大資本承擔。

僱員

於二零零八年九月三十日，本集團有10名僱員。除底薪外，僱員會享有按工作表現計算之獎金，其他員工福利，以及董事會可酌情允許本集團若干員工參加購股權計劃。

董事於股份之權益

於二零零八年九月三十日，董事、主要行政人員及彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份中，擁有已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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，或已記錄於根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊內之權益及淡倉，或已根據聯交所上市規則項下上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	權益類別	持有股份數目	持有本公司股權	
			持有股份總數	概約百分比
黎耀強先生	公司(附註1)	17,272,000		
	個人	23,832,000	41,104,000	3.29%
鍾麗霞女士	家屬(附註1及2)	41,104,000	41,104,000	3.29%

附註：

- 17,272,000股股份以在英屬處女群島註冊成立之公司United Man's Limited之名義登記，United Man's Limited由黎耀強先生實益擁有。
- 鍾麗霞女士為黎耀強先生之配偶，故被視作於黎耀強先生擁有權益之本公司股份中擁有權益。

除上述者外，以下董事於二零零八年九月三十日實益擁有本集團下列附屬公司之無投票權5%遞延股份：

董事姓名	附屬公司名稱	無投票權5% 遞延股份數目
黎耀強先生	東盈置業有限公司	3,710

無投票權5%遞延股份實際上不會因或就持有該等遞延股份而附有權利收取股息或接收上述公司任何股東大會之通告，亦不可出席該等公司之大會或於會上投票或享有該等公司之剩餘資產。

除上文披露者外，於二零零八年九月三十日，各董事或主要行政人員或彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團之任何股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第352條規定記錄於該條例所述登記冊內之權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權

本公司股東於二零零二年七月十五日舉行之股東特別大會上通過於二零零二年九月九日終止舊購股權計劃，並採納新購股權計劃（「新計劃」）。

新計劃之主要目的為向董事及合資格僱員提供獎勵，自二零零二年九月九日起計有效十年。根據新計劃，董事可全權酌情邀請任何屬於下列類別之參與者接納可認購本公司股份之購股權：

- (i) 本公司、其任何附屬公司（「附屬公司」）或本集團任何成員公司持有股本權益之公司（「所投資公司」）之僱員、行政人員（包括任何執行董事，但不包括任何獨立非執行董事及非執行董事）、經理及顧問；
- (ii) 本公司、任何附屬公司或任何所投資公司之非執行董事（包括獨立非執行董事）；
- (iii) 向本集團任何成員公司或任何所投資公司提供貨物或服務之供應商；
- (iv) 本集團或任何所投資公司之客戶；
- (v) 向本集團或任何所投資公司提供研究、開發或其他技術支援之人士或機構；
- (vi) 本集團任何成員公司或任何所投資公司之股東或本集團任何成員公司或任何所投資公司所發行證券之持有人；
- (vii) 本集團任何成員公司或任何所投資公司任何方面業務或業務發展之專業諮詢人或顧問；及
- (viii) 與本集團任何成員公司或任何所投資公司就任何方面業務營運或發展合作之合營夥伴或業務聯盟。

未經本公司股東事先批准，根據新計劃可能授出之購股權所涉及股份總數不得超過本公司不時已發行股份之10%。未經本公司股東事先批准，任何個別人士於一年內可能獲授購股權所涉及之股份數目，不得超過本公司不時已發行股份之1%。向主要股東或獨立非執行董事授出涉及超過本公司股本0.1%或總值超過港幣5,000,000元之股份之購股權，須事先獲本公司股東批准。

購股權須於授出日起計21日內接納，並須就每份購股權支付港幣1元之代價。購股權可於提呈購股權日期起至由董事會釐定及通知，或倘董事會並無作任何決定，則可於購股權失效之日或授出日期起計十週年之日(以較早者為準)內隨時行使。行使價由本公司董事釐定，惟不會低於本公司股份於授出日期之收市價、緊接授出日期前五個營業日之股份平均收市價及本公司股份面值(以較高者為準)。

自採納新計劃以來及於年終時概無根據新計劃授出而未行使之購股權。此外，於結算日，舊購股權計劃項下並無購股權獲授出或尚未行使。

董事購入股份或債券之權利

於二零零八年九月三十日，概無本公司董事於根據本公司之購股權計劃獲授可認購本公司股份之購股權中擁有任何個人權益。

年內，並無董事獲授或行使任何購股權。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無訂立任何致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益之安排。此外，年內各董事、彼等之配偶或18歲以下子女概無擁有任何可認購本公司證券之權利，亦無行使任何該等權利。

主要股東

除上文「董事於股份之權益」一節所披露董事之權益外，就本公司根據證券及期貨條例XV部第336條存置之主要股東名冊顯示，以下股東持有佔二零零八年九月三十日本公司已發行股本5%或以上之權益：

好倉

名稱	身份	股份數目	所持已發行股份 概約百分比 (附註5)
Regal Power Investments Limited(附註1)	實益擁有人	325,000,000	20.35
陳遠明(附註1)	實益擁有人／ 受控制公司權益	441,279,070	27.63
Billion Gain Development Limited(附註2)	實益擁有人	116,279,070	7.28
馬蓉樂(附註2)	受控制公司權益	116,279,070	7.28
Joy Glory Limited(附註3)	實益擁有人	79,069,767	4.95
劉智遠(附註3)	實益擁有人／ 受控制公司權益	140,069,767	8.77
Tin Ching Industrial Company Limited(附註4)	實益擁有人	90,000,000	5.64
Chan Koung Nam(附註4)	受控制公司權益	90,000,000	5.64
Chan Kwong Yiu William(附註4)	受控制公司權益	90,000,000	5.64

附註：

1. Regal Power Investments Limited由其董事陳遠明先生全資實益擁有。
2. Billion Gain Development Limited由兼任Billion Gain Development Limited董事的馬蓉樂小姐全資實益擁有。
3. Joy Glory Limited由兼任Joy Glory Limited董事的劉智遠先生全資實益擁有。
4. Tin Ching Industrial Company Limited由Chan Koung Nam及Chan Kwong Yin William各自實益擁有一半權益之公司Tin Ching Holdings Limited持有99%權益。
5. 就本節而言，本公司之股權百分比乃按假設本公司於日期為二零零七年十月十五日之本公司公佈披露於二零零八年二月發行之有抵押可換股票據獲悉數兌換之已發行股份1,597,028,913股為基準計算。

除上文披露者外，本公司並無獲知會任何其他佔本公司於二零零八年九月三十日之已發行股本5%或以上權益。

購買、出售或贖回股份

年內，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之上市股份。

企業管治

董事會已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則(「企管守則」)的要求，惟以下偏離除外。

企管守則之守則條文A2.1條訂明，主席與行政總裁的角色應予分開，並不應由一人同時兼任。鑑於相對規模，本公司並無區分主席與董事總經理角色，且現時由黎耀強先生同時兼任。董事會認為，將主席與董事總經理的角色合二為一，確保能有效制訂及推行本公司策略，以便覓得及跟進商業機遇。此安排被視為便利本公司應付必需作出即時有效決策的瞬息萬變營商環境。

企管守則之守則條文A4條訂明，每名董事須以指定任期委任，並應最少每三年輪值退任一次。根據本公司之公司細則，在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或倘數目並非三之倍數，則為最接近但不超過三分之一數目)須輪值退任，惟兼任主席及／或董事總經理之董事則毋須輪值告退或計入退任董事人數內。董事會認為，主席或董事總經理任期之連續性可給予本集團強而穩定的領導及暢順營運。董事認為，將會採取充足措施，確保本公司企業管治常規不遜於企管守則。

企管守則之守則條文B.1.1條訂明，本公司應設立具有清晰書面列明權責範圍的薪酬委員會，薪酬委員會之大部分成員應為獨立非執行董事。經仔細考慮本集團之規模及所牽涉之成本後，董事會認為，根據此條文成立薪酬委員會對本集團並無實質得益。

有關董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券之行為守則。本公司已向董事垂詢，彼等於期內已一直遵守標準守則。

審核委員會之審閱

本公司之審核委員會由三位獨立非執行董事組成，審核委員會之主要職責是審閱及建議本集團所採納之會計原則及實務，本集團之審計、財務申報程序及內部監督系統，包括審閱本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核中期賬目。

承董事會命
主席及董事總經理
黎耀強

香港，二零零八年十二月二十二日

於本報告日，本公司之執行董事為黎耀強先生、楊秀中先生及廖信全先生，獨立非執行董事為吳偉雄先生、吳弘理先生及Jacobsen William Keith先生。