

策略投資  
審慎理財



建業實業有限公司

股份代號: 216

2008-09

---

中期報告

# 目錄

公司資料 .....	2
主席報告 .....	3
一般資料 .....	9
簡明綜合收益表 .....	15
簡明綜合資產負債表 .....	17
簡明綜合權益變動表 .....	19
簡明綜合現金流量表 .....	20
簡明中期綜合財務報表附註 .....	21

## 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\*  
王敏剛\*  
陳家俊\*

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

陳家俊  
范仲瑜  
楊國雄  
王敏剛

## 薪酬委員會

馮文起  
楊國雄  
陳家俊

## 秘書

陳玉英

## 主要往來銀行\*\*

交通銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
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

\*\* 依銀行英文名稱之字母順列

## 核數師

安永會計師事務所

## 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

## 註冊辦事處

香港干諾道中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

## 網站

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

# 主席報告

## 財務業績

本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之營業額及本公司股東應佔溢利分別為港幣305,000,000元（二零零七年：港幣269,000,000元）及港幣30,000,000元（二零零七年：港幣40,000,000元）。每股基本盈利為港幣5.4仙（二零零七年：港幣7.2仙）。於二零零八年九月三十日之股東應佔每股資產淨值為港幣3.25元（二零零七年：港幣2.74元）。

## 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）。

## 業務回顧

### 1. 物業

本集團擁有漢國置業有限公司（「漢國」）（股份代號：160）53.6%之權益，該公司主要從事與物業發展及物業投資相關之業務。漢國於截至二零零八年九月三十日止上半年度錄得營業額港幣147,000,000元（二零零七年：港幣86,000,000元）及溢利淨額港幣21,000,000元（二零零七年：港幣57,000,000元）。

#### (a) 物業銷售及銷售所得現金款項

##### 香港

自二零零七年中旬起，漢國把握香港物業市道上揚之趨勢，開始出售其物業存貨及若干投資物業，所得之現金款項約港幣900,000,000元，而截至二零零八年三月三十一日已收取其中約港幣440,000,000元。

以現金代價港幣335,000,000元出售鹽業商業大廈之交易已於二零零八年七月三十一日完成。該物業乃由漢國於二零零二年十二月以港幣68,000,000元之競投價購入。由於根據香港會計準則，該物業之重估收益已於過往年度之綜合收益表中確認入賬，因此於本期間反映出售該物業所得之剩餘溢利僅為港幣21,000,000元。於回顧期內，漢國亦出售若干過往發展項目之餘下單位，包括以現金代價港幣71,500,000元出售位於佐敦區之金威廣場9個地舖。於二零零八年九月三十日，漢國經已全數償還所有循環銀行貸款及兩項物業之按揭貸款，因此其負債比率由二零零七年九月三十日之71%大幅下降至本期間結算日之31%。鑒於財務狀況雄厚，漢國正尋找良機以補充其土地儲備及投資物業組合。

## 業務回顧 (續)

### 1. 物業 (續)

#### (a) 物業銷售及銷售所得現金款項 (續)

中國

廣州

漢國集團位於天河區之住宅物業發展項目**寶翠園**，乃於二零零四年由漢國購入。該項目包括約40幢中密度住宅大廈，合共提供約2,070個單位。該項目之第一期於二零零八年十一月底開始預售，合共提供332個住宅單位，單位面積主要為95平方米至165平方米。

受惠於多項中央政府推出之刺激經濟及房地產措施，包括首次購房契稅稅率由1.5%大幅調低至1%、按揭首期付款比率由30%下調至20%，以及首次購房及換房買家之按揭利率下調至借貸基本利率之70%。加上中央銀行於二零零八年十一月二十五日進一步調減借貸利率基準1.08%。預期該項目第一期之所有單位將會於數月內陸續售出，並預計於二零零九年中旬落成。

繼位於深圳福田區之**城市綠洲花園**於二零零零年開售及位於羅湖區之**城市天地廣場**於二零零五年開售後，**寶翠園**為漢國在中國推出發售之第三個項目。**城市綠洲花園**及**城市天地廣場**分別提供680個及2,198個單位，並已全數售出。

漢國計劃在中國推出之第四個項目，名為**北京路5號公館**，位於廣州越秀區北京路5號（前稱北京南路17-43號）。該項目之總樓面面積為20,300平方米，包括160個住宅單位及多層商場。該項目乃漢國於二零零四年購入，預期於二零零九年上旬開始預售，而建築工程將於二零零九年最後一季完成。

位於荔灣區、東莞莊及南海之其他三個項目之詳細設計及規劃仍在進行中。

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### 1. 物業 (續)

#### (a) 物業銷售及銷售所得現金款項 (續)

##### 重慶

位於北部新區並佔總樓面面積108,000平方米之雙子塔大樓**查氏中心**之建築工程，預計於二零零九年三月底完成。考慮到該區之物業市場發展潛力，漢國認為從該項目所收取之租金收入及資本增值之中長線回報，將遠超過現時出售該項目之零售商場舖位、辦公室及住宅單位所獲得之利潤。漢國有意持有該項目作長線投資用途。

##### 深圳

位於福田區深南中路之摩天商業／住宅發展項目「**漢國城市商業中心**」之詳細建築計劃進度相當理想，其總樓面面積約128,000平方米。

#### (b) 物業投資、服務式住宅、酒店營運及管理

漢國注意到作短期逗留之訪客及在中環及尖沙咀區工作之商務人員對中價酒店／客房之需求上升。由於漢國之服務式住宅 — **寶軒**只提供租賃予逗留超過一個月之訪客，故漢國正在將**寶軒**及**漢貿商業中心**一樓至四樓之辦公室樓層改建為擁有42間客房之酒店，而地下樓層則保留作商業用途。改建為酒店計劃之圖則已獲屋宇署及其他相關政府部門批准，其改建及裝修工程預期將於二零零九年年底完成。而位於尖沙咀區之**漢國尖沙咀中心**高層之44間客房酒店之改建及裝修工程，亦預期將於二零零九年中旬完成。

## 業務回顧 (續)

### 1. 物業 (續)

#### (b) 物業投資、服務式住宅、酒店營運及管理 (續)

除在香港為長期及短期逗留之訪客提供住宿方案之**寶軒及漢貿商業中心**外，漢國亦現正將深圳**城市天地廣場**之商業樓層改建為約擁有**180**間客房之酒店，並將命名為**寶軒酒店**，有關計劃正待相關政府當局批准。獲得當局批准後，改建及裝修工程預計於十二個月內完成。漢國有意持有擁有**64**個服務式住宅單位並已營運之**寶軒公寓**，以及計劃中之**寶軒酒店**作為長期投資物業，以獲取經常性租金收入。

此外，漢國亦已取得位於廣州越秀區擁有**170**間客房酒店之管理權。現正進行提升及翻新工程。於工程完成時，將易名為「**寶軒廣州**」，惟須獲得當地政府之批准後方可作實。

漢國在香港營運兩間酒店及一幢服務式住宅、在深圳營運一間酒店及一幢服務式住宅及在廣州營運一間酒店，在具規模經濟效益下，營運成本相對具競爭力。漢國只需動用較低之資金投放完成上述計劃，藉此提高現有物業之租金收入及其資本值，並可保持穩定之現金流入。

### 2. 成衣

本公司全資擁有之百寧集團錄得營業額港幣**158,000,000**元(二零零七年：港幣**183,000,000**元)及溢利淨額港幣**9,000,000**元(二零零七年：港幣**20,000,000**元)。百寧集團於中國大陸生產時尚成衣，而其銷售對象主要為位於歐洲之客戶。美元疲弱、人民幣升值、原油價格於財政年度之初期高企，以及工資上漲，均導致百寧集團之營運成本上升。因此，邊際利潤貢獻略為減低。在目前之經濟環境下，百寧集團將繼續檢討人手及勞動力，務求控制成本及維持其市場競爭力。

於回顧期內，百寧集團能夠進一步與可提供較佳邊際利潤之現有客戶加強關係，因此客戶訂單穩定。百寧集團將繼續致力強化客戶組合。

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### 3. 建築及貿易

建聯集團有限公司(「建聯」)(股份代號：385)為一間由本集團持有29.1%權益之聯營公司。建聯從事樓宇相關承造服務以及塑膠、化工、工業製品及設備貿易。建聯於截至二零零八年六月三十日止六個月錄得營業額港幣1,036,000,000元(二零零七年：港幣762,000,000元)及溢利淨額港幣24,000,000元(二零零七年：港幣16,000,000元)。

營業額及溢利之增加，主要源自建業建築有限公司及建榮工程有限公司之貢獻。該兩間公司主要從事上蓋建築及地基／打樁工程。由於能以較佳之邊際利潤獲取更多工程項目，因此該兩個部門均獲得滿意之經營業績。該兩個部門將繼續在香港及澳門發掘新商機。

塑膠及化工貿易仍有利可圖，但溢利及營業額均輕微下跌，主要是由於市場狀況不利，今年首三季油價高企及行政開支增加所致。在目前營商環境下，客戶亦對發出採購訂單採取審慎態度。於未來數年，塑膠貿易部門將繼續就毛利較高之工程塑膠產品開發更多商機。

### 4. 一般投資

作為一般投資控股公司，本公司將繼續仔細挑選穩定及具資產保證之上市證券，其中包括市價偏低於其資產值之漢國股份。本公司並無及不會投資任何投機性之金融產品。

## 展望

美國次按物業市場引發金融危機，加上隨後信貸緊縮及主要投資銀行及國際企業陸續出現持續經營之問題，導致來年全球經濟面對負增長、失業率上升、零售及物業價格下滑之嚴重經濟衰退。儘管出口及外國投資基金減少，但在嚴緊之貨幣及監管控制下，加上自給自足之內需市場體系，中國大陸似乎受到較少影響。雖以中國作為後盾，香港仍然是國際金融中心之一，繼續奉行開放及自由貿易經濟。於未來數年，香港將無可避免受到經濟放緩困擾，受影響程度或許較一九九七年亞洲金融風暴及二零零三年沙士事件更為嚴峻。為安然渡過今次金融海嘯，本集團將專注在具競爭優勢之業務上作策略性投資以及審慎理財。

憑藉雄厚之財務狀況及低息成本之環境下，漢國有意於合適之時機補充其發展土地儲備及項目。漢國亦計劃擴大其投資物業組合，以增加未來之經常性收入。

在成衣業務方面，在全球經濟放緩下，預期本財政年度下半年出口至歐洲之訂單數量將會減少。即使近期中國放寬勞動法，工廠營運成本仍然高企，導致毛利率下降。雖然二零零九年對於成衣製造商而言將是黯淡的一年，但藉著嚴謹之成本控制措施及改善生產能力計劃，本集團有信心於截至二零零九年三月三十一日止財政年度之業務仍然有利可圖。

作為刺激經濟計劃，香港政府即將推行一連串基建、房屋及其他公共工程。本集團預期該等政府工程將為本集團之建築部門提供更多商機，令其業務於未來數年可持續增長。

本人謹藉此機會向期內努力不懈及為本集團作出貢獻之全體員工及董事仝人致謝。

王世榮

主席

香港，二零零八年十二月十八日

## 一般資料

### 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零八年九月三十日，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條規定置存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	佔本公司已發行 股本百分比
王世榮	1及2	公司	309,067,324	56.05
王查美龍	1及2	公司	309,067,324	56.05
范仲瑜	1	個人	1,882,285	0.34

#### (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 / 已繳註冊資本金額	佔聯繫公司 已發行股本 / 已繳註冊資本百分比
王世榮	1及3	漢國	公司	257,476,553	53.61
	1及4	廣州漢國福強地產 開發有限公司	公司	人民幣185,000,000元	100.00
	1、5及6	建聯	公司	231,200,283	58.30
	1及7	建業發展（集團）有限公司 （「建業發展（集團）」）	公司	9,900,000	99.00
	1	建業發展（集團）	個人	100,000	1.00
	1	Lucky Year Finance Limited （「Lucky Year」）	個人	10,000	50.00
	王查美龍	1及3	漢國	公司	257,476,553
王查美龍	1、3及6	建聯	公司	115,395,797	29.10
	1及7	建業發展（集團）	公司	9,900,000	99.00
	1	Lucky Year	個人	10,000	50.00
馮文起	1	漢國	個人	300,000	0.06

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

### (c) 董事於聯繫公司之相關股份之權益

根據建聯之購股權計劃，馮文起先生持有可認購800,000股建聯股份之購股權，行使價為每股港幣0.70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. 上述所有權益均屬好倉。
2. 該等股份乃由建業發展（集團）（Lucky Year之附屬公司）實益持有。王世榮先生及王查美龍女士均為Lucky Year之董事及實益擁有該公司三分之一以上之股本權益。
3. 該等股份乃由本公司或其全資附屬公司實益持有。誠如附註2所述，王世榮先生及王查美龍女士被視為擁有該等股份之權益。
4. 該人民幣185,000,000元之已繳註冊資本中，人民幣111,000,000元由漢國之全資附屬公司持有，而人民幣74,000,000元由王世榮先生控制之公司持有。誠如附註3所述，王世榮先生被視為擁有該公司之權益。
5. 該231,200,283股股份中之115,395,797股股份乃由本公司全資附屬公司持有，而餘下115,804,486股股份則由王世榮先生控制之多間公司持有。誠如附註2所述，王世榮先生被視為擁有該等股份之權益。
6. 建聯於二零零八年八月二十一日宣佈一項公開發售新股（「公開發售」），(a)由王世榮先生控制之多間公司已(i)承諾認購51,371,243股新發售股份，及(ii)同意根據一項包銷協議，包銷不少於89,230,607股，但不多於91,030,607股新發售股份；及(b)本公司一間全資附屬公司已承諾認購57,697,898股新發售股份。於二零零八年十月八日公開發售完成時，(a)140,502,035股新發售股份已配發予由王世榮先生控制之多間公司；及(b)57,697,898股新發售股份已配發予本公司一間全資附屬公司。  
  
此外，於二零零八年十月八日購入40,000股建聯股份，因此王世榮先生於二零零八年十月八日被視為擁有合共429,440,216股建聯股份之權益。於二零零八年十月八日後，透過多次購入股份，王世榮先生被視為於建聯擁有之權益已進一步增加。
7. 該等股份由Lucky Year實益持有。誠如附註2所述，王世榮先生及王查美龍女士被視為擁有該等股份之權益。

除上述披露者外，於二零零八年九月三十日，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任何權益或淡倉。

## 一般資料 (續)

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零八年九月三十日，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）於本公司之股份及相關股份中，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	身份及權益性質	持有普通股份數目	佔本公司已發行股本百分比
建業發展（集團）	直接實益擁有	309,067,324	56.05
Lucky Year	透過受控制公司	309,067,324	56.05

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（集團）及Lucky Year被視為擁有同一批股份之權益。

除上述披露者外，於二零零八年九月三十日，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任何權益或淡倉。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零八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上市證券。

### 根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.18條須予披露之資料

於二零零七年十一月二十二日，漢國融資有限公司（漢國之全資附屬公司）作為借款人，就港幣280,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資（「貸款融資」）與銀團訂立貸款協議（「貸款協議」）。貸款融資由貸款協議日起計為期三十六個月，將作為漢國及其附屬公司之一般營運資金。

根據貸款協議，倘(i)本公司終止為漢國之單一最大股東，或終止擁有（不論直接或間接）漢國不少於30%之有效股權；或(ii)王世榮先生（本公司及漢國之主席）終止擁有本公司之控股權益，則構成違反貸款協議。

### 根據聯交所證券上市規則 (上市規則) 第13.18條須予披露之資料 (續)

倘出現違反貸款協議之情況，代表貸款銀行之代理或會及 (倘大多數貸款銀行就此要求) 將會終止該貸款融資及 / 或宣佈所有未償還之款項連同該貸款融資項下所有應計利息即時到期及須予償還。

### 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，董事確認於截至二零零八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。

#### 遵守企業管治常規守則

董事認為於截至二零零八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第A.4.1條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須按規定重選，而企業管治常規守則條文第A.4.2條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由股東重選，而每名董事 (包括有指定任期之董事) 至少每三年輪值退任一次。

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組織章程細則 (「組織章程細則」) 輪值退任及可膺選連任。組織章程細則並無規定董事至少每三年輪值退任一次。然而，根據組織章程細則第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) 必須輪值退任，惟擔任執行主席或董事總經理之董事除外。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) 至少每三年輪值退任一次，以遵守企業管治常規守則條文。

## 一般資料 (續)

### 企業管治 (續)

#### 遵守企業管治常規守則 (續)

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第A.4.2條之規定輪值退任。

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

2. 企業管治常規守則條文第B.1.3條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（而並非董事及高級管理層）之薪酬及就此向董事會作出建議。
3. 本公司薪酬委員會及審核委員會之職權範圍可向公司秘書提出索取要求，惟仍未按企業管治常規守則條文第B.1.4及C.3.4條之規定於本公司網頁上提供有關資料。

#### 審核委員會

本公司已成立審核委員會，成員包括陳家俊先生、范仲瑜先生、楊國雄博士及王敏剛先生。

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。本公司截至二零零八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。

### 財務回顧

#### 流動資金及財務資源

於二零零八年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣1,429,000,000元（於二零零八年三月三十一日：港幣1,911,000,000元），其中約39%債務須於一年內到期償還。本集團持有之現金及銀行結餘總額（包括定期存款）約為港幣308,000,000元（於二零零八年三月三十一日：港幣579,000,000元）。

於二零零八年九月三十日，股東資金總額約為港幣1,792,000,000元（於二零零八年三月三十一日：港幣1,758,000,000元）。

於二零零八年九月三十日，本集團按綜合借貸淨額約港幣1,121,000,000元（於二零零八年三月三十一日：港幣1,332,000,000元）除以股東資金總額及少數股東權益合共港幣3,421,000,000元（於二零零八年三月三十一日：港幣3,365,000,000元）所計算之負債比率為33%（於二零零八年三月三十一日：40%）。本集團明顯較高之負債比率主要由於綜合漢國（一間本集團擁有53.6%權益並獨立上市之附屬公司）之全部負債所致。漢國一直自行融資，本公司並無提供財務協助。假設漢國如過往年度按權益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應為8%（於二零零八年三月三十一日：8%）。

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605,000,000元（於二零零八年三月三十一日：港幣989,000,000元）。

#### 融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零零八年九月三十日，本集團並無外匯合約或任何其他對沖工具之重大風險。

#### 資產抵押

本集團已將於二零零八年九月三十日賬面總值港幣2,980,000,000元之若干物業、投資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。

#### 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）於二零零八年九月三十日共聘用約1,200人。本集團之酬金政策及僱員福利並無重大變動。

## 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 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
<b>持續經營業務</b>			
收入	2	<b>305,300</b>	269,169
銷售成本		<b>(236,752)</b>	(185,371)
毛利		<b>68,548</b>	83,798
其他收入及收益	3	<b>24,137</b>	9,919
投資物業按公平值之收益／(虧損)淨額		<b>(56,395)</b>	115,576
待出售物業改變為投資物業之公平值轉變		<b>38,188</b>	—
出售一間附屬公司之虧損		<b>(974)</b>	—
收購附屬公司少數股東之 權益多於業務合併之收購成本		<b>13,663</b>	—
銷售及分銷費用		<b>(16,815)</b>	(19,667)
行政及其他營運開支		<b>(31,418)</b>	(42,256)
財務費用	4	<b>(13,570)</b>	(48,057)
所佔溢利及虧損：			
聯營公司		<b>6,876</b>	4,784
共同控制實體		<b>285</b>	283
除稅前溢利	5	<b>32,525</b>	104,380
稅項	6	<b>8,191</b>	(32,510)
持續經營業務之期內溢利		<b>40,716</b>	71,870
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務之期內虧損	7	—	(6,095)
期內溢利		<b>40,716</b>	65,775

## 簡明綜合收益表 (續)

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
應佔：			
本公司股本持有人		29,917	39,689
少數股東權益		10,799	26,086
		<u>40,716</u>	<u>65,775</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	8		
基本			
— 期內溢利		5.43仙	7.20仙
— 持續經營業務之溢利		5.43仙	8.15仙
		<u>5.43仙</u>	<u>8.15仙</u>
攤薄			
— 期內溢利		5.17仙	不適用
— 持續經營業務之溢利		5.17仙	不適用
		<u>5.17仙</u>	<u>不適用</u>

## 簡明綜合資產負債表

	附註	於二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		97,511	99,005
發展中物業		1,820,082	1,699,408
預付土地租賃款額		16,456	16,319
投資物業		2,089,023	2,378,828
佔聯營公司權益		125,786	106,132
佔共同控制實體權益		72,864	70,455
遞延稅項資產		165	159
應收貸款		4,111	3,014
非流動資產總值		<b>4,225,998</b>	4,373,320
<b>流動資產</b>			
存貨		21,155	17,815
待出售物業		456,093	526,103
預付土地租賃款額		472	436
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資		32,528	41,539
應收貿易賬款及票據	9	23,276	35,805
預付款項、按金及其他應收款項		40,287	44,853
應收關連公司之款項		3,078	1,407
應收共同控制實體之款項		172,815	159,417
應收聯營公司之款項		—	13,106
可收回稅項		678	464
現金及現金等值		308,213	579,487
流動資產總值		<b>1,058,595</b>	1,420,432
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應計負債	10	163,665	204,498
客戶按金		4,085	38,528
應付一間關連公司之款項		679	44
應付一名少數股東之款項		—	17,155
應付稅項		59,166	63,599
應付股息		22,055	—
計息銀行貸款		561,500	780,199
流動負債總值		<b>811,150</b>	1,104,023

## 簡明綜合資產負債表 (續)

	附註	於二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動資產淨值		<u>247,445</u>	<u>316,409</u>
資產總值減流動負債		<u>4,473,443</u>	<u>4,689,729</u>
非流動負債			
計息銀行貸款		577,682	851,267
可換股債券		289,481	279,980
遞延稅項負債		<u>185,247</u>	<u>193,062</u>
非流動負債總值		<u>1,052,410</u>	<u>1,324,309</u>
資產淨值		<u><u>3,421,033</u></u>	<u><u>3,365,420</u></u>
權益			
本公司股本持有人應佔權益			
已發行股本	11	137,842	137,842
儲備		1,654,440	1,598,110
建議末期股息		—	22,055
		<u>1,792,282</u>	<u>1,758,007</u>
少數股東權益		<u>1,628,751</u>	<u>1,607,413</u>
權益總額		<u><u>3,421,033</u></u>	<u><u>3,365,420</u></u>

## 簡明綜合權益變動表

	本公司股本持有人應佔								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
	已發行股本 (未經審核) 港幣千元	股份溢價賬 (未經審核) 港幣千元	匯兌 波動儲備 (未經審核) 港幣千元	可換股債券 權益部份 (未經審核) 港幣千元	建議 末期股息 (未經審核) 港幣千元	其他儲備 (未經審核) 港幣千元	保留溢利 (未經審核) 港幣千元	合計 (未經審核) 港幣千元		
於二零零七年 四月一日	137,842	267,569	67,684	14,600	22,055	156	945,850	1,455,756	1,358,125	2,813,881
匯兌調整	-	-	37,826	-	-	-	-	37,826	37,268	75,094
應佔聯營公司之儲備	-	-	(107)	-	-	-	-	(107)	-	(107)
直接於權益確認之 期內收入及 開支總額	-	-	37,719	-	-	-	-	37,719	37,268	74,987
期內溢利	-	-	-	-	-	-	39,689	39,689	26,086	65,775
期內收入及開支總額	-	-	37,719	-	-	-	39,689	77,408	63,354	140,762
以往財政年度之 末期股息	-	-	-	-	(22,055)	-	-	(22,055)	-	(22,055)
於二零零七年 九月三十日	<u>137,842</u>	<u>267,569</u>	<u>105,403</u>	<u>14,600</u>	<u>-</u>	<u>156</u>	<u>985,539</u>	<u>1,511,109</u>	<u>1,421,479</u>	<u>2,932,588</u>
於二零零八年 四月一日	137,842	267,569	157,841	14,600	22,055	-	1,158,100	1,758,007	1,607,413	3,365,420
匯兌調整	-	-	26,394	-	-	-	-	26,394	25,125	51,519
應佔聯營公司之儲備	-	-	19	-	-	-	-	19	-	19
直接於權益確認之 期內收入及 開支總額	-	-	26,413	-	-	-	-	26,413	25,125	51,538
期內溢利	-	-	-	-	-	-	29,917	29,917	10,799	40,716
期內收入及開支總額	-	-	26,413	-	-	-	29,917	56,330	35,924	92,254
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	8,719	8,719
購入少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,497)	(20,497)
已支付予少數股東 股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,808)	(2,808)
以往財政年度 之末期股息	-	-	-	-	(22,055)	-	-	(22,055)	-	(22,055)
於二零零八年 九月三十日	<u>137,842</u>	<u>267,569</u>	<u>184,254</u>	<u>14,600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,188,017</u>	<u>1,792,282</u>	<u>1,628,751</u>	<u>3,421,033</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 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流出淨額	(35,327)	(36,952)
投資業務之現金流入／(流出)淨額	309,082	(107,220)
融資活動之現金流出淨額	(545,029)	(45,461)
現金及現金等值減少淨額	(271,274)	(189,633)
期初之現金及現金等值	579,487	455,284
期末之現金及現金等值	308,213	265,651
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	308,213	326,455
計入分類為待售之出售集團資產之現金及銀行結餘	—	4,382
計入分類為待售之資產相關之負債之銀行透支	—	(45,145)
銀行透支	—	(20,041)
	308,213	265,651

# 簡明中期綜合財務報表附註

## 1. 編製基準及會計政策

### 編製基準

截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核簡明中期綜合財務報表乃根據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」）之相關披露規定而編製。

未經審核簡明中期綜合財務報表並不包括於編製全年綜合財務報表時規定載列之所有資料及披露，因此，應連同本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之全年綜合財務報表一併閱讀。

### 會計政策

編製未經審核簡明中期綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團編製截至二零零八年三月三十一日止年度之全年綜合財務報表所採納者一致，惟就本期間之未經審核簡明中期綜合財務報表首次採納之下列新訂及經修訂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）除外。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂）	重新分類財務資產
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務經營權安排
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 — 定額福利資產之 限制、最低資本規定及其相互關係

採納以上香港財務報告準則對本集團之會計政策及本集團未經審核簡明中期綜合財務報表之計算方法並無重大影響。

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 1. 編製基準及會計政策 (續)

#### 會計政策 (續)

本集團並無於未經審核簡明中期綜合財務報表提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號 (經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號 (經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號 (修訂)	可沽售金融工具及清盤產生之責任 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號 (修訂)	合資格對沖項目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號 (修訂)	以股份為基礎之付款 — 歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>2</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	興建房地產之協議 <sup>1</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

本集團預期採納香港會計準則第1號及香港財務報告準則第8號或會導致新訂或經修訂披露，惟該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團首次採納期間之財務報表不會有重大影響。

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 2. 分類資料

本集團主要從事成衣製造及貿易、物業發展及物業投資活動。本集團按業務分類之收入及經營溢利貢獻，以及按地域分類之收入分析如下：

#### (a) 業務分類

	截至二零零八年九月三十日止六個月 (未經審核)					已終止	
	持續經營業務				合計	經營業務	
	成衣	物業發展	物業投資	其他		建築	綜合
	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
分類收入：							
銷售予外界客戶	<u>157,908</u>	<u>100,061</u>	<u>27,512</u>	<u>19,819</u>	<u>305,300</u>	—	<u>305,300</u>
分類業績	<u>10,020</u>	<u>46,405</u>	<u>(29,481)</u>	<u>6,495</u>	<u>33,439</u>	—	<u>33,439</u>
投資收入淨額					4,390	—	4,390
未分配開支					(2,573)	—	(2,573)
按公平值列入損益表之							
股本投資之收益／(虧損)					(9,011)	—	(9,011)
財務費用					(13,570)	—	(13,570)
所佔聯營公司溢利及虧損	—	—	—	6,876	6,876	—	6,876
所佔共同控制實體溢利及虧損	—	285	—	—	285	—	285
出售一間附屬公司之虧損					(974)	—	(974)
收購附屬公司少數股東之							
權益多於業務合併之							
收購成本					<u>13,663</u>	—	<u>13,663</u>
除稅前溢利					<u>32,525</u>	—	<u>32,525</u>
稅項					<u>8,191</u>	—	<u>8,191</u>
期內溢利					<u>40,716</u>	—	<u>40,716</u>

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 2. 分類資料 (續)

#### (a) 業務分類 (續)

	持續經營業務					已終止 經營業務	
	成衣	物業發展	物業投資	其他	合計	建築	綜合
	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
分類收入：							
銷售予外界客戶	<u>182,847</u>	<u>38,466</u>	<u>30,508</u>	<u>17,348</u>	<u>269,169</u>	<u>280,955</u>	<u>550,124</u>
分類業績	<u>21,441</u>	<u>(1,091)</u>	<u>123,282</u>	<u>4,933</u>	<u>148,565</u>	<u>(2,039)</u>	<u>146,526</u>
投資收入淨額					2,217	586	2,803
未分配開支					(3,853)	—	(3,853)
按公平值列入損益表之							
股本投資之收益／(虧損)					441	—	441
財務費用					(48,057)	(3,678)	(51,735)
所佔聯營公司溢利及虧損	—	—	—	4,784	4,784	—	4,784
所佔共同控制實體溢利及虧損	—	283	—	—	283	—	283
出售一間附屬公司之收益					—	116	116
收購附屬公司少數股東之 權益多於業務合併之 收購成本					—	—	—
除稅前溢利					104,380	(5,015)	99,365
稅項					<u>(32,510)</u>	<u>(1,080)</u>	<u>(33,590)</u>
期內溢利					<u>71,870</u>	<u>(6,095)</u>	<u>65,775</u>

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 2. 分類資料 (續)

#### (b) 地域分類

下表提供本集團按地區市場分類之收入分析：

	截至九月三十日止六個月 (未經審核)					
	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	141,406	85,522	—	199,842	141,406	285,364
中國大陸	2,832	2,422	—	—	2,832	2,422
澳門	—	—	—	81,113	—	81,113
歐洲	116,760	142,091	—	—	116,760	142,091
北美洲	35,385	36,158	—	—	35,385	36,158
其他	8,917	2,976	—	—	8,917	2,976
	<b>305,300</b>	<b>269,169</b>	<b>—</b>	<b>280,955</b>	<b>305,300</b>	<b>550,124</b>

### 3. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	2,018	2,109
其他利息收入	1,264	91
上市投資之股息收入	1,108	17
佣金收入	2,585	154
出售投資物業之收益	22,085	2,019
按公平值列入損益表之股本投資之收益／(虧損)	(9,011)	441
外匯差額·淨額	1,294	3,525
其他	2,794	1,563
	<b>24,137</b>	<b>9,919</b>

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款、透支及 其他貸款（包括可換股債券）	41,186	74,052
應付關連公司之款項	—	388
融資租賃	—	140
	<u>41,186</u>	<u>74,580</u>
非按公平值列入損益表之金融負債利息支出總額	41,186	74,580
減：撥作物業發展項目資本之金額	(27,616)	(22,845)
	<u>13,570</u>	<u>51,735</u>
已終止經營業務應佔部份	—	3,678
於綜合收益表匯報之持續經營業務應佔部份	13,570	48,057
	<u>13,570</u>	<u>51,735</u>

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入) 下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
折舊	3,480	16,271
減：撥作工程合約成本之金額	—	(630)
	<u>3,480</u>	<u>15,641</u>
預付土地租賃款項之攤銷	236	214
僱員福利開支(包括董事酬金)		
工資、薪金、津貼及實物福利	37,053	98,636
減：撥作工程合約成本之金額	—	(41,906)
撥作物業發展項目資本之金額	(2,984)	—
	<u>34,069</u>	<u>56,730</u>
按公平值列入損益表之股本投資之收益／(虧損)	9,011	(441)
銀行利息收入	(2,018)	(2,695)
其他利息收入	(1,264)	(91)
出售投資物業之收益	(22,085)	(2,019)
出售物業、廠房及設備之收益	—	(8,250)
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
本集團：		
期內－香港		
期內稅項支出	2,631	2,906
過往期間撥備不足	—	3
	<u>2,631</u>	<u>2,909</u>
期內－香港以外地區	(463)	1,244
	<u>2,168</u>	<u>4,153</u>
遞延	(10,359)	28,357
	<u>(8,191)</u>	<u>32,510</u>
期內稅項支出／(撥回) 總額	<u>(8,191)</u>	<u>32,510</u>

香港利得稅乃根據本期間源於香港之估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零七年：17.5%) 作出撥備。其他地區之應課稅溢利已根據本集團經營所在司法權區之現行法例、詮釋及慣例按當時之稅率計算稅項。

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 7. 已終止經營業務

本集團已於二零零七年十月終止經營建築業務。期內已終止經營業務應佔之業績呈列如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
收入	—	280,955
銷售成本	—	(240,778)
毛利	—	40,177
其他收入	—	9,226
行政開支	—	(54,156)
投資物業按公平值之收益	—	3,300
財務費用	—	(3,678)
出售一間附屬公司之收益	—	116
除稅前虧損	—	(5,015)
稅項	—	(1,080)
期內虧損	—	(6,095)

已終止經營業務應佔之現金流量淨額如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流入淨額	—	26
投資活動之現金流入淨額	—	10,892
融資活動之現金流出淨額	—	(10,212)
現金流入淨額	—	706
每股虧損 — 基本，已終止經營業務	不適用	0.95仙

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 7. 已終止經營業務 (續)

已終止經營業務之每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)
本公司普通股本持有人應佔已終止經營業務 之虧損	不適用	港幣5,245,000元
用以計算每股基本虧損之期內已發行普通股 之數目	不適用	551,368,153

### 8. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司普通股本持有人期內應佔溢利及期內已發行之普通股數目計算。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股本持有人期內應佔溢利計算，並經調整以反映一間附屬公司之可換股債券之利息（如有），及假設一間附屬公司之可換股債券已獲悉數兌換時之盈利攤薄影響（視乎情況而定）。用於上述計算之普通股數目為期內已發行之普通股數目，即用以計算每股基本盈利之數目。

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 8. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利 (續)

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
<b>盈利／(虧損)</b>		
用以計算每股基本盈利／(虧損)之		
本公司普通股本持有人應佔溢利／(虧損)：		
持續經營業務	29,917	44,934
已終止經營業務	—	(5,245)
	<u>29,917</u>	<u>39,689</u>
一間附屬公司除稅後之可換股債券之利息	—	11,126
一間附屬公司之可換股債券獲悉數兌換之 盈利攤薄影響	(1,437)	(9,828)
	<u>(1,437)</u>	<u>(9,828)</u>
一間附屬公司之可換股債券獲悉數兌換後之本公司 普通股本持有人應佔溢利	<u>28,480</u>	<u>40,987*</u>
應佔：		
持續經營業務	28,480	46,232
已終止經營業務	—	(5,245)
	<u>28,480</u>	<u>40,987</u>

\* 於去年期內，由於計入一間附屬公司之可換股債券會令每股攤薄盈利金額增加，故一間附屬公司之可換股債券對該期間之每股基本盈利具有反攤薄影響。因此，並無披露每股攤薄盈利之金額。

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 9. 應收貿易賬款及票據

應收貿易賬款按發票日期／合約日期之賬齡分析如下：

	於二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	17,332	24,822
一至兩個月內	5,283	2,469
兩至三個月內	613	8,514
超過三個月	48	—
總額	<b>23,276</b>	<b>35,805</b>

除新客戶通常須預付款項外，本集團與客戶間之貿易條款一般以信貸形式進行。信貸期一般為一個月，主要客戶則可延長至最多三個月。每名客戶均有信貸上限。本集團致力維持對其未償還應收款項之嚴格管理，並設有信貸管理部以將信貸風險減至最低。高級管理層定期審視逾期債項。鑒於以上所述以及本集團之應收貿易賬款及票據分散於大量不同客戶，因此本集團並無重大之高度集中信貸風險。

### 10. 應付貿易賬款及應計負債

應付貿易賬款及應計負債包括應付貿易賬款港幣24,130,000元（於二零零八年三月三十一日：港幣24,179,000元）。應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	20,978	16,715
一至兩個月內	1,225	5,318
兩至三個月內	1,826	524
超過三個月	101	1,622
總額	<b>24,130</b>	<b>24,179</b>

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 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. 經營租賃協議

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃協議出租其物業，商議租賃年期為1至5年。租賃條款一般亦規定租客須支付保證金及按當時市況定期調整租金。

於二零零八年九月三十日，本集團根據與其租客訂立之不可撤回經營租賃而於下列期間到期之未來應收最低租賃租金總額如下：

	於二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	15,232	13,778
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	14,495	7,113
	<b>29,727</b>	<b>20,891</b>

#### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃協議承租若干辦公室物業。該等物業之租賃年期商議為1至3年。

於二零零八年九月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃而於下列期間到期之未來應付最低租賃租金總額如下：

	於二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	11,411	16,754
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	2,816	7,618
	<b>14,227</b>	<b>24,372</b>

### 13. 資本承擔

於二零零八年九月三十日，有關本集團物業發展費用及收購物業之已授權及已訂約資本承擔為港幣220,834,000元（於二零零八年三月三十一日（經審核）：港幣185,198,000元）。

本集團所佔共同控制實體有關物業發展費用及收購物業之已授權及已訂約資本承擔為港幣7,519,000元（於二零零八年三月三十一日（經審核）：港幣7,310,000元），該金額並無包括在上文所述之金額內。

### 14. 有關連人士之交易

#### (a) 與有關連人士進行之重要交易

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
支付予最終控股公司之佣金	—	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	109	116

漢國在Lucky Year提供現金抵押下取得銀行融資港幣150,000,000元。融資安排於二零零六年七月獲延長三十個月，至二零零九年一月到期。根據安排，漢國同意補償及支付佣金予Lucky Year，數額為於銀行貸款期內所提供之現金抵押平均本金額以1.75%年利率計算。於二零零八年三月，漢國向Lucky Year發出通知，提早於二零零八年三月三十一日終止該財務安排及取消該等銀行貸款。

#### (b) 與有關連人士之結餘

	於二零零八年 九月三十日 (未經審核)	於二零零八年 三月三十一日 (經審核)
	港幣千元	港幣千元
應收有關連人士：		
— 關連公司	3,078	1,407
應欠有關連人士：		
— 一間關連公司	679	44

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 14. 有關連人士之交易 (續)

#### (c) 本集團主要管理人員之酬金

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	<u>1,360</u>	<u>1,270</u>

- (d) 於二零零七年五月十一日，本集團之附屬公司Cheerworld Group Limited (作為買方) 與Enhancement Investments Limited (「Enhancement」)、Galantine Management Limited及Sharp-View Group Inc. (作為賣方) 訂立買賣協議，以現金總代價港幣90,000,000元收購Unity Wise International Limited之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予本集團。於同日，Cheerworld Group Limited (作為買方) 與Enhancement (作為賣方) 訂立另一份買賣協議，以現金總代價港幣12,000,000元收購Ample Joy International Limited已發行股本之50%及轉讓相關股東貸款予本集團。該等交易之代價乃由各方共同協定。由於Enhancement為王世榮先生(本公司之主席兼主要股東)所控制之公司，故根據上市規則，該兩項收購構成本公司之須予披露及關連交易。該兩項收購已於二零零七年七月四日完成。
- (e) 於二零零七年五月二十二日，本集團之前附屬公司建業建築有限公司(作為賣方) 與Shun Cheong Investments Limited (建聯之全資附屬公司)(作為買方) 訂立買賣協議，以現金代價港幣298,000元出售藝峰幕牆鋁窗有限公司之全部已發行股本。有關代價乃參照藝峰幕牆鋁窗有限公司於二零零七年五月三十一日之資產淨值而釐定。根據上市規則，該交易構成本公司之關連交易，並已於二零零七年六月一日完成。
- (f) 於二零零七年九月四日，本公司之前附屬公司Chinney Contractors Company Limited (作為賣方) 與Chinney Alliance Trading (BVI) Limited (建聯之全資附屬公司)(作為買方) 訂立買賣協議，以總代價港幣92,865,000元出售凱騰有限公司之全部已發行股本。有關代價乃參照凱騰有限公司於二零零七年六月三十日資產淨值之公平值而釐定。根據上市規則，該交易構成本公司之主要及關連交易，並已於二零零七年十月二十六日完成。

### 14. 有關連人士之交易 (續)

- (g) 於二零零八年九月十七日，本集團之附屬公司匯聯有限公司(作為買方)與 Enhancement (作為賣方) 訂立買賣協議，以現金總代價港幣135,000,000元收購Guru Star Investments Limited全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予本集團(「收購事項」)。由於Enhancement為王世榮先生(本公司及漢國之主席兼主要股東)所控制之公司，故根據上市規則，該收購事項構成本公司之主要及關連交易及漢國之須予披露及關連交易。於二零零八年十月二十日，該收購事項獲本公司獨立股東於本公司股東特別大會上通過，但並不獲得漢國之獨立股東於其股東特別大會上通過。因此，該收購事項之買賣協議不再有效並已終止。
- (h) 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、免息及於按要求時須償還。

### 15. 比較數字

由於重新分類更能反映本集團之財政狀況，故若干比較金額已重新分類以符合本期間之呈列方式。

### 16. 中期財務報表之核准

本簡明中期綜合財務報表已於二零零八年十二月十八日獲董事會批准及授權刊發。