

中 渝 置 地 控 股 有 限 公 司



2009

(於 百 慕 達 註 冊 成 立 之 有 限 公 司) 股 份 代 號 : 1224



二 零 零 九 年 中 期 業 績 報 告

目錄

| | 頁次 |
|------------|----|
| 公司資料 | 2 |
| 管理層討論及分析 | 3 |
| 權益披露 | 14 |
| 企業管治及其他資料 | 18 |
| 綜合收益表 | 20 |
| 綜合全面收益表 | 21 |
| 綜合財務狀況表 | 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 |

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

審核委員會

林健鋒先生 (主席)
梁宇銘先生
黃龍德博士

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

授權代表

林孝文醫生
梁振昌先生

合資格會計師

梁振昌先生

公司秘書

張鳳儀小姐

網址

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

股份代號

1224

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

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
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
東亞銀行有限公司

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

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」)截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

業務回顧

截至二零零九年六月三十日止六個月，由於包裝及行李箱業務之收入減少，故此本集團收入較上一財政年度同期減少22.3%至373,000,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：479,800,000港元)。

截至二零零九年六月三十日止六個月，物業業務錄得收入171,100,000港元，較去年同期之收入156,900,000港元增加9.1%。物業業務之虧損為87,800,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：盈利66,800,000港元，當中包括出售一間附屬公司部份權益之收益138,400,000港元)。物業業務所以出現虧損，是由於二零零九年上半年並無項目完工所致。建築面積約146,000平方米之同景國際城G區預期於二零零九年下半年完工。

包裝及行李箱業務收入分別為130,600,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：205,800,000港元)及70,100,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：116,700,000港元)。雖然收入大幅減少，但製造業務仍錄得盈利4,800,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：虧損2,300,000港元，當中計入一項關閉廠房開支2,900,000港元)。海外市場表現倒退導致整個分部之銷售額減少。期內原材料成本下跌，配合提高生產力、效率及嚴格控制成本之種種措施和重組計劃，致使製造業務成功錄得少許盈利。

由於出售若干土地使用權權益錄得收益及來自投資物業之公平值收益，其他收入錄得收益43,900,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：來自出售一間附屬公司部份權益之收益、及收回應收款項及投資物業之公平值收益為197,600,000港元)。

非經營性及非現金性質之股權結算購股權開支所錄得之其他開支為39,300,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：35,400,000港元)，乃關於向本集團若干董事、合資格僱員及為本集團效力之人士授出購股權。

財務投資業務錄得虧損500,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：3,400,000港元)，主要由於期內未經變現上市證券虧損9,200,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：2,500,000港元)，大部份被過往年度之若干投資交易成功上訴而毋須繳納稅項約7,700,000港元回撥所抵免。

市場推廣及分銷成本、行政費用及融資成本增加，主要由於擴大物業業務所致。

本期間股東應佔虧損為110,700,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：盈利39,600,000港元)。

撇銷非經營性及非現金性質之股權結算購股權開支之影響後，本期間股東應佔本集團虧損為71,300,000港元。下文詳列有關計算結果：

| | 物業業務 百萬港元 | 製造業務 百萬港元 | 財務 投資業務 百萬港元 | 企業項目 百萬港元 | 本集團 百萬港元 |
|--------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|-------------|
| 本期間虧損 | (87.8) | 4.8 | (0.5) | (41.1) | (124.6) |
| 加：非經營性／非現金開支 | | | | | |
| — 股權結算購股權開支 | — | 0.1 | — | 39.2 | 39.3 |
| | (87.8) | 4.9 | (0.5) | (1.9) | (85.3) |
| 應佔： | | | | | |
| 本集團股東 | (74.3) | 5.4 | (0.5) | (1.9) | (71.3) |
| 少數股東權益 | (13.5) | (0.5) | — | — | (14.0) |
| | (87.8) | 4.9 | (0.5) | (1.9) | (85.3) |

本期間每股基本虧損為5.16港仙(截至二零零八年六月三十日止六個月：每股基本盈利1.83港仙)。由於期內並無發生攤薄事項，故此並無披露每股攤薄虧損款額(截至二零零八年六月三十日止六個月：每股攤薄盈利1.82港仙)。

中國物業發展及投資業務

美國信貸和次按問題導致全球主要經濟體系大幅倒退。中國出口受到嚴重打擊，其經濟增長自二零零八年第四季起開始放緩。透過多國政府一致為推動經濟及創造就業通力合作，在主要經濟體系擾攘多時的經濟倒退情況似已見好轉。中國推行之刺激方案透過加強對社會工程和基建項目消費、鼓勵內需和消費及創造就業推動增長。為支持刺激方案，更已採納若干主動性及寬鬆的貨幣政策。中央政府更推出稅制改革措施，包括降低房屋交易稅及提高眾多出口項目之扣稅百分比。房地產行業更被認定為推動經濟增長當中重要一環，並採用了針對性措施鼓勵房屋買賣，並向發展商提供協助，讓它們能渡過一段十分困難之時期。重慶市政府率先推出不少於十七項措施支持物業市場。

這些利好措施最終讓中國經濟較預期更早日步出谷底。二零零九年第二季中國本地生產總值(「本地生產總值」)增長躍升至7.9%，較二零零九年首季之本地生產總值增長6.1%上升1.8%。受惠於該等刺激方案，中國於二零零九年上半年取得7.1%之本地生產總值增長，預料二零零九年全年整體增幅將達到8%。

本集團集中在中國西部開發及投資物業，尤其是重慶和四川。數據顯示該區是中國經濟增長最迅速之地區之一。按照重慶和成都之統計數字，二零零九年上半年重慶和成都之本地生產總值增長分別為12.5%及13.5%，高於全國平均數字7.1%。刺激方案似已抵銷出口活動收縮之影響，而出口活動對中國西部經濟之影響亦相對較低。與二零零八年售樓量和商品物業價格同時下跌之情況相比，深受打擊之房地產市場自二零零九年初已作出相若程度之逆轉，

管理層討論及分析

全國各地買家置業之信心亦已恢復過來。二零零九年上半年，重慶及四川之物業市場以中國國家統計局公佈之售樓面積和金額計算表現突出：

| | 出售面積增幅 (%) | | | 銷售金額增幅 (%) | | |
|----|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 上半年 | 二零零九年 第二季 | 二零零九年 第一季 | 二零零九年 上半年 | 二零零九年 第二季 | 二零零九年 第一季 |
| 全國 | 31.7 | 47.6 | 8.2 | 53.0 | 72.8 | 23.1 |
| 重慶 | 37.6 | 58.4 | 13.8 | 64.3 | 99.7 | 23.6 |
| 四川 | 50.7 | 75.6 | 19.4 | 58.1 | 78.6 | 29.7 |

於第二季，重慶及四川之成交量和銷售金額增長表現遠勝其他地區。

於二零零九年上半年，在所有城市當中，以出售單位數量計算，重慶位居各城市之冠，以全國出售面積數量計算則排名第二，顯示在重慶以用家主導之房屋市場具有極大需求。由於重慶物業市場具體發展時間不過大約三年之久，故大部份買家為當地首次置業人士。配合重慶當地樓價基數相對較低及經濟增長勢頭強勁，當地用家對商品房屋價格之負擔能力仍然相當理想。

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團已確認建築面積共約26,987平方米之銷售額，貢獻收入161,100,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：47,500平方米及150,800,000港元)。有關收入主要來自出售二零零八年底竣工之山頂道壹號210個住宅單位。其平均售價(「平均售價」)(扣除營業稅後)為每平方米人民幣5,450元。比較二零零八年之平均售價為每平方米人民幣5,136元，上升約6%。此證明本集團地產項目品質出眾，抗跌力強，縱使在疲弱市場中仍有能力提升價格。山頂道壹號以賬面值計算之毛利率為15%，但若扣除於二零零六年底收購時所產生之公平值調整，則毛利率為43%。

於二零零九年六月三十日，本集團有12個項目處於不同開發階段。除同景國際城 — G區將於二零零九年下半年落成外，預期所有其他項目將於二零一零年或之後落成。

於二零零九年下半年及二零一零年，預期將落成之總建築面積分別約為146,000平方米及250,000平方米。

期內，本集團物業之合約銷售收入總共約為101,200平方米，並獲得銷售額人民幣557,300,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：51,200平方米及人民幣227,400,000元)，較去年同期分別增加98%及145%。於二零零九年六月三十日，已簽約但未確認之銷售額約為人民幣791,000,000元。該等銷售額將視乎建築落成時間、獲發入伙紙及交付予買家之時間而確認入賬。由於本公司項目質素優良及物業市場有所改善，故截至二零零九年六月三十日止六個月期間之物業售價已較去年年底上升10至15%。本公司項目已榮獲不同認可機構頒發之眾多獎項，售價之高更是同區之冠。

期內，合約銷售收入分析如下：

| 項目 | 用途 | 概約合約 銷售面積 (平方米) | 概約合約 銷售收入 (人民幣千元) | 概約合約 平均售價 (扣除營業稅前) (人民幣元) |
|--------------|-----|-----------------------|-------------------------|------------------------------------|
| 山頂道壹號 | 住宅 | 28,200 | 174,800 | 6,200/平方米 |
| 同景國際城 — G及H區 | 住宅 | 18,600 | 65,800 | 3,540/平方米 |
| 四海逸家 | 住宅 | 16,200 | 181,700 | 11,220/平方米 |
| | 停車場 | 3,300 | 6,400 | 70,000/個 |
| 愛都會 | 住宅 | 34,900 | 128,600 | 3,680/平方米 |
| 總計 | | 101,200 | 557,300 | |

物業發展

重慶項目

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。G區之總建築工程已經竣工，而H區仍在興建階段。G區將提供約146,000平方米之商住物業。H區為一個洋房項目，建築面積約26,000平方米。G區及H區已分別於二零零八年第三季及第四季開始預售。約65%的G區住宅項目已經預售。預期G及H區將分別於二零零九年下半年及二零一零年上半年落成。I區建築面積約150,000平方米之地基工程已經完成。I區將於二零一零年初在市場推售。

御府 — 已經完成地基工程。預期樓宇地上建築工程將於二零零九年下半年展開。該發展項目備有46幢別墅，總建築面積約為52,000平方米，預期將於二零一一年下半年落成。

山頂道三、六及八號 — 該發展項目將提供規劃建築面積約550,000平方米，絕大部份為住宅單位並有數個商業單位。為符合政府要求降低數座毗鄰地方政府供高級官員別墅官邸的樓宇高度，設計圖需要予以修訂。預期建築工程將於二零零九年下半年展開。

都會首站 — 為本集團在渝北區之主要土地儲備上一個地標性發展項目，提供規劃建築面積約394,000平方米，包括適合用作投資之購物商場、一間五星級酒店連服務式住宅大廈、數幢辦公大樓、住宅單位及零售商舖。地方政府已批准總體規劃。預期建築面積約143,000平方米之4幢住宅大廈將於二零零九年第二季開始興建，並預期將於二零一一年落成。

本集團亦與在中國具領導地位之地產發展商及酒店營運商新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）訂立戰略夥伴關係，在都會首站聯合發展一幢五星級豪華酒店及服務式住宅項目。該聯合發展項目將由本集團擁有80%股權及新世界中國地產擁有20%股權，而該酒店及服務式住宅項目之總建築面積約為81,000平方米，預期於二零一二年完工。

愛都會 — 為一個三期發展項目，鄰近新渝北火車總站，提供建築面積約309,000平方米並且集商住物業於一身。現正進行第一期建築面積約63,000平方米之興建工程。於二零零八年十二月開始預售並已差不多售出全部單位。第二期建築面積約130,000平方米已於二零零九年第二季開始興建，並將隨即開始預售。預期該項目之第一期及第二期將分別於二零一零年及二零一一年落成。

梧桐郡 — 為一個高端洋房及高層公寓項目，鄰近新渝北火車總站，總建築面積約為413,000平方米。該項目現正進行地基工程，第一期建築面積約82,000平方米之興建工程將於二零零九年第四季展開，並預期將於二零一一年落成。

管理層討論及分析

濱江壹號 — 該項目位於萬州江南新區，將發展成為一個由商用設施、一幢辦公大樓及高端住宅物業組成之綜合項目，總建築面積約397,000平方米。第一期住宅物業之建築面積約73,000平方米已於二零零八年十二月展開地基工程。建築工程已於二零零九年第二季展開。預期第一期將於二零零九年十月展開預售。

江北項目 — 為嘉陵江市中心一段北面沿岸之25%股權合營企業項目，總建築面積約為1,020,000平方米，將規劃發展成一個高端商住綜合物業。該項目之初步規劃現正進行修訂。

成都項目

四海逸家 — 為一個位於錦江區之住宅項目，總建築面積約413,000平方米。第一期建築面積約88,000平方米由三幢大廈組成，現正進行興建工程。該等大廈並已於二零零八年九月開始預售，平均售價由最初人民幣10,500元升至每平方米人民幣13,000元。預期第一期於二零一零年落成及交樓。

溫江項目 — 為成都一個市郊高端項目，總建築面積約865,000平方米，規劃發展別墅、洋房及低層公寓大樓。第一期建築面積約47,000平方米之建築工程預計將於二零一零年上半年展開。

城南項目 — 為成都雙流縣一個別墅及洋房項目，總建築面積約217,000平方米。該項目與成都人民南路南延線僅距離八分鐘車程。雙流縣是一個高度發展之交通樞紐，目前是成都市唯一航空樞紐，也是中國西部最大的空運中心。該項目鄰近四川大學區沿岸及分多期發展。預期第一期興建工程最早將於二零零九年十一月展開。

昆明項目

雲都國際 — 該個位於昆明之項目之總建築面積約為62,000平方米，由住宅、服務式大廈及商用物業組成。地基工程已經展開。

截至二零零九年六月三十日，持作發展之物業詳情如下：

| 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 | | | |
| — 梧桐郡 | 二零一一年或以後 | 413,000 | 100% |
| — 愛都會 | 二零一零年或以後 | 309,000 | 100% |
| — 御府 | 二零一一年 | 52,000 | 100% |
| — 都會首站 | 二零一一年至二零一二年 | 394,000 | 100% |
| — 第15, 16及17-1號地段 | 二零一二年或以後 | 813,000 | 100% |
| — 第9號地段 | 二零一二年或以後 | 365,000 | 100% |
| — 第19號地段 | 二零一二年或以後 | 383,000 | 100% |
| — 第4號地段 | 二零一二年或以後 | 597,000 | 100% |
| — 第3-1號地段 | 二零一二年或以後 | 301,000 | 100% |
| — 其他 | 二零一二年或以後 | 131,000 | 100% |
| 重慶市江北項目 | 二零一二年或以後 | 1,020,000 | 25% |
| 重慶市南岸區 — 同景國際城 | 二零零九年至二零一七年 | 1,477,000 | 51% |
| 重慶市萬州區 — 濱江壹號 | 二零一零年或以後 | 397,000 | 100% |
| 重慶市潼南縣 | 二零一二年或以後 | 867,000 | 100% |
| 重慶市沙坪壩區大學城 | 二零一二年或以後 | 356,000 | 100% |
| 成都市都江堰區胥家鎮 | 二零一一年或以後 | 61,000 | 100% |
| 成都市都江堰區玉堂鎮 | 二零一二年或以後 | 187,000 | 60% |
| 成都市金堂縣 | 二零一二年或以後 | 2,226,000 | 60% |
| 成都市錦江區 — 四海逸家 | 二零一零年至二零一二年 | 413,000 | 50% |
| 成都市溫江項目 | 二零一一年或以後 | 865,000 | 50% |
| 成都市雙流縣城南項目 | 二零一一年或以後 | 217,000 | 50% |
| 眉山市彭山縣 — 濱江新城 | 二零一二年或以後 | 1,000,000 | 60% |
| 四川省達州市通川區 | 二零一一年或以後 | 364,000 | 100% |
| 昆明市 — 雲都國際 | 二零一一年 | 62,000 | 70% |
| 總計 | | 13,270,000 | |

土地儲備

本集團之土地儲備政策為保持土地儲備組合足以應付7至8年發展之用。本集團對補充土地儲備採取審慎態度，只有當目標項目發展潛力非常優厚時，才會考慮購入。於二零零九年上半年，本集團以總代價人民幣834,000,000元購入了3幅地段，合共約760,000平方米。新購入地段之詳情如下：

- 1. 成都市都江堰區玉堂鎮** — 於二零零九年一月，本集團於拍賣中以總代價人民幣126,000,000元投得位於成都市都江堰區玉堂鎮，建築面積約187,000平方米之地塊，均價為每平方米人民幣678元。所購入在土地拍賣中推售之地塊乃中國當地政府於二零零七年向本集團授出附有土地發展權之部份土地。本集團於該幅地塊中擁有60%股權。
- 2. 成都市城南** — 於二零零九年五月，本集團透過其擁有50%股權之合營公司(該公司擁有四海逸家項目)，以代價人民幣474,000,000元收購一間在成都雙流縣文星鎮擁有一幅土地之公司全部權益。該地段之建築面積約為217,000平方米，可興建別墅及洋房。建築面積之樓面價為每平方米人民幣2,184元。
- 3. 重慶市沙坪壩區大學城** — 於二零零九年六月，本集團於拍賣中以代價人民幣234,000,000元投得重慶市沙坪壩區西永大學城3處新地段，建築面積共約為356,000平方米，建築面積之樓面價為每平方米人民幣657元。

截至二零零九年六月三十日，本集團持作發展之土地儲備建築面積約為13,300,000平方米(應佔建築面積約為9,600,000平方米)，平均土地成本約為每平方米人民幣1,100元。本集團之土地儲備位於重慶、成都、四川省及昆明。土地儲備中以重慶市渝北區的地塊至為罕有，位置極佳之餘，四周圍之發展亦已達完善水平。本集團之頂級投資物業大部份將於該等地段發展。本集團之土地儲備適度分佈，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) | 已落成作 出售物業 建築面積 (平方米) | 持作發展土地 建築面積 (平方米) | | 總建築面積 (平方米) | 百分比 |
|--------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------|----------------|-------|
| | | | | 合計 | 應佔 | | |
| 商業 | 28,000 | 9,000 | 5,000 | 725,000 | 577,000 | 767,000 | 5.7 |
| 住宅 | 4,000 | | 21,000 | 8,800,000 | 6,147,000 | 8,825,000 | 65.7 |
| 寫字樓 | | | | 768,000 | 753,000 | 768,000 | 5.7 |
| 酒店及服務式公寓 | | | | 595,000 | 460,000 | 595,000 | 4.4 |
| 洋房及別墅 | | | | 1,211,000 | 795,000 | 1,211,000 | 9.0 |
| 其他(停車場及 其他配套設施) | 52,000 | 11,000 | 38,000 | 1,171,000 | 918,000 | 1,272,000 | 9.5 |
| 合計 | 84,000 | 20,000 | 64,000 | 13,270,000 | 9,650,000 | 13,438,000 | 100.0 |

21,000平方米已落成作出售住宅物業中，約89%已經出售及正等候買家接收單位。

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) | 應佔建築面積 (平方米) | 百分比 |
|------|----------------|-----------------|-------|
| 重慶 | 7,875,000 | 6,386,000 | 59.3 |
| 四川 | | | |
| — 成都 | 3,969,000 | 2,256,000 | 30.0 |
| — 彭山 | 1,000,000 | 600,000 | 7.5 |
| — 達州 | 364,000 | 364,000 | 2.7 |
| 雲南 | | | |
| — 昆明 | 62,000 | 44,000 | 0.5 |
| 合計 | 13,270,000 | 9,650,000 | 100.0 |

管理層討論及分析

投資物業

截至二零零九年六月三十日止期間，來自投資物業之租金收入為6,400,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：5,900,000港元)，同比上升8.5%。於二零零九年六月三十日，本集團之投資物業建築面積84,467平方米(二零零八年六月三十日：73,666平方米)。該組合包括不同用途之物業：商業(33.5%)、住宅(4.6%)及停車場與配套設施(61.9%)。期內，本集團錄得投資物業之公平值收益9,500,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：25,900,000港元)。

本集團將審慎物色能提供優厚回報之優質物業加入本集團之組合內。該個投資物業之組合將為本集團產生穩定經常性收入及現金流量，並將於往後年度在收入與收入來源之穩定性上達致較佳平衡。

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、提供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市北部新區，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同級優惠。此外，重慶於二零零九年初被選為首個及唯一內陸保稅區，企業在當地進出口能享有多重稅務優惠。

於第十一個五年計劃中，重慶市人民政府鼓勵加強市區之發展，而重慶北部恰好是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，渝北區距離重慶市機場約二十分鐘車程。政府已計劃動用人民幣200億元預算擴建機場及加建跑道，預期此舉將提升重慶於今後在中國西部之領導地位。本集團於該地區之土地儲備已指定作獨立而又互有關連之項目發展，當中包括酒店及商住綜合項目。多位國際著名建築師和設計師已獲邀參與該等項目。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，並預期於未來四年建立投資物業組合。此組合將於竣工後為本集團提供穩固之經常性租金收入及現金流量基礎。

製造業務

於二零零八年九月，全球經濟開始急轉直下。美國和歐洲經濟期後數月以來進一步惡化，原因是消費開支急跌及產品量相應減少，箇中部份原因歸咎於主要客戶紛紛實行減少存貨所致。

因應市場突然轉變，管理層迅速反應及積極重組個別公司之成本基礎以緩減需求減少之影響。同時本集團致力減少生產及行政費用，使成本基礎符合目前之銷售需求。

本集團包裝及行李箱業務之銷售額大幅減少。憑藉多項重組措施，包裝業務仍然得以獲取利潤。行李箱業務之業績能達致收支相抵，而本期錄得淨虧損是由於一名客戶因對產品質素未感滿意而提出申索。期內，於成本持續及市場受壓之情況下錄得如此成績，本集團認為進行重組應有助該等業務未來於市場環境改善時受惠。

包裝及行李箱業務對本集團之分部貢獻分別為盈利7,700,000港元及虧損2,900,000港元。

包裝業務

截至二零零九年六月三十日止六個月之收入，較去年同期減少36.5%至130,600,000港元。全球經濟急劇轉差及消費需求大幅減少，導致了銷售額的下跌。

按地域分析，截至二零零九年六月三十日止六個月期間，歐洲仍然是最大市場。該市場之收入為70,800,000港元，較去年同期減少18.8%，佔總收入之54.2%。在香港和美國，銷售收入分別減少50.6%及60.0%至34,400,000港元及15,700,000港元，分別佔總收入之26.3%及12.0%。

包裝業務已實行成本節約措施，包括削減勞工成本以令經營成本保持於低水平。本集團繼續為配合供需平衡而調整產量。該等措施有助改善期內之毛利率。儘管銷售額減少，截至二零零九年六月三十日止期間仍錄得盈利淨額7,700,000港元。鑒於本期間大部份時候之消費情緒持續低迷，取得此項成績可謂十分理想。

行李箱業務

考慮到二零零八年上半年起市況艱難，為減省成本及提升生產力，已對行李箱業務實行全面強制性措施。一個生產設施已予關閉以避免過量生產。因此，行李箱業務於二零零八年下半年回復盈利業績。然而，美國仍然是行李箱業務之最大市場。美國經濟活動自去年冬季起大幅度收縮，隨着就業職位持續減少，個人削減開支情況比比皆是。行李箱業務最初於二零零八年末季及二零零九年一月獲得穩定之銷售額，但隨後美國市場嚴重收縮，使銷售數字迅速倒退。行李箱業務收入較去年同期下跌39.9%至70,100,000港元。隨着嚴格成本控制措施的實施及經營毛利率上升，期內行李箱業務錄得經營盈利600,000港元，但由於一名客戶提出申索故錄得淨虧損2,900,000港元。虧損淨額較上一財政期間同期錄得之虧損12,200,000港元減少9,300,000港元或76.2%。

疲弱的經濟數據或揭示出美國市場於下半年之經濟前景並不樂觀。即使往後月份經濟收縮步伐可能減慢，卻不預期下半年將會取得增長。本集團將積極提高行李箱業務之市場佔有率，並改善產品設計以達致增長。

其他業務

應佔擁有30%股權之聯營公司Technical International Holdings Limited之虧損為2,000,000港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：2,100,000港元）。於本財政年度下半年，該市場之經營環境可能同樣嚴峻。消費開支預期將保持疲弱。鑒於正面之季節性因素及新產品類別帶來之貢獻，本集團預期本財政年度下半年之表現將有所改善。

財務投資業務

本集團之財務投資分部於期內錄得虧損500,000港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：3,400,000港元），主要由於期內未變現上市投資虧損，部份因被過往年度之若干投資交易作為毋須繳納稅項之上訴獲得勝訴而回撥約7,700,000港元所抵免。

為鎖定具增長潛力之策略投資及考慮到存款之利息回報不斷下降，本集團投資一個由上市證券及非上市投資基金組成之投資組合。部份的投資組合已於結算日後出售，獲利約3,800,000港元。

展望

中國物業發展及投資業務

二零零八年之金融危機導致全球經濟嚴重衰退，並已對信貸供給造成嚴重禍害。不少業務未能以貿易信貸方式從外地進行採購。加上消費信心崩潰，中國出口值因而減少。為一致抗衡全球經濟回落局面，主要經濟體系已成功穩定銀行業及經濟活動。中國亦迅速回應，並採納刺激方案成功激起信心及刺激內需以抵銷出口大跌的情況。這些刺激計劃最初目的是推動信心及使內地需求恢復。為幫助刺激經濟增長，政府已推出寬鬆貨幣政策、調低首次置業人士之按揭息率、降低房屋項目之最低資本規定，而地方政府亦推出了其他優惠措施，例如豁免交易徵費、購房津貼等。中國經濟於二零零九年第二季按年率7.9%增長，較首季增加6.1%。支持性措施和政策亦帶動了全國物業之銷售數量和價格有所增長。本集團對二零零九年及來年之市況保持審慎樂觀。

於中國西部之發展中，重慶被指定為中國中、西部之戰略重鎮。於二零零九年四月，重慶市發展和改革委員會宣佈於今後年度在重慶基建項目投資約人民幣8,500億元。此舉將提供就業職位、促進城市化過程，因而對重慶及其鄰近地區(尤其是四川)之持續經濟發展帶來支持。中國西部經濟增長出眾，為該區之物業市場提供有力支持。於二零零九年六月底，重慶之存貨水平僅足夠數月之用，對發展商而言此乃另一項有利因素。本集團於二零零八年抓住了樓市回落之形勢，建立穩固之企業架構以於市場復甦時作為迅速擴充之準備。於二零零九年上半年，新動工面積約為310,000平方米，有關項目將於二零零九年年底及二零一零年陸續推售。本集團相信，自本公司於二零零六年年底轉型為上市地產發展商至今約兩年半時間，有必要利用此期間建立本身土地儲備、項目團隊及整頓業務為未來業務擴充作充足的準備。

製造業務

儘管出現回穩跡象，但經濟下滑之程度卻較諸大眾所想像的為深遠。國際貨幣基金估計，二零零九年全球產值將告下跌，並預料發達經濟國家之復蘇情況將推遲至於二零一零年下半年才告出現。鑒於失業率可能繼續上升，消費者應會繼續削減開支。消費情緒於今年將繼續偏弱，但隨着經濟活動回復穩定，預料情況將出現溫和改善。

然而銷售額經過多個月份之下跌後，美國和歐洲之製造業活動自今年七月起開始增加。隨着消費信心有所改善，開支增加可能帶動對包裝產品之需求大幅增加。由於行業整固只會進一步加強本集團之領導地位，故此包裝業務於下半年之表現可能遠較想像中優勝。本集團預期原材料成本降低將抵銷部份利潤壓力，並將繼續改善生產程序之效率及控制成本，以安然渡過這段艱難時期。

行李箱業務自去年冬季開始惡化，原因是過往美國客戶分佔了大部份之銷售額。美國經濟於上半年繼續收縮，但近數個星期已出現初步回穩之跡象。歐洲市場方面，因期內區內失業情況有所加劇，故氣氛未見改善。為此，本集團已於二零零八年年中關閉位於東莞之生產設施，以調整產能及確保蘇州廠房之使用率更為理想。固定製造成本已進一步降低，以回應預期消費需求減少之情況。鑒於行李箱業務已經改善及本集團透過營銷努力擴大了客戶基礎，本集團深信行李箱業務會隨着全球經濟復蘇而好轉。為推動行李箱業務取得增長，本集團將繼續執行其改善產品設計、地域擴張及經營效率之各項策略。

財務回顧

投資

於二零零九年六月三十日，本集團持有一個賬面值共866,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：190,900,000港元)由上市及非上市證券、可換股票據(由一間於聯交所上市之公司發行)以及一個非上市投資基金組成之投資組合。本期間源自此等投資之股息、利息及其他收入為4,900,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：1,600,000港元)。

借貸及財務槓桿

於二零零九年六月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘1,477,200,000港元(二零零八年十二月三十一日：2,005,600,000港元)，當中包括已抵押予銀行之存款1,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：328,200,000港元)。

於二零零九年六月三十日，本集團之總借貸為2,664,100,000港元(二零零八年十二月三十一日：2,769,200,000港元)。本集團之淨借貸為1,186,900,000港元(二零零八年十二月三十一日：763,600,000港元)及總權益為9,255,300,000港元(二零零八年十二月三十一日：9,275,600,000港元)。本集團於二零零九年六月三十日按淨借貸1,186,900,000港元除以總權益計算之淨資產負債比率約為12.8%(二零零八年十二月三十一日：8.2%)。

本集團於二零零九年六月三十日之銀行借貸概述如下：

| 銀行貸款之貨幣 | 總計 百萬港元 | 一年內到期 百萬港元 | 一年後 | 兩年後 |
|---------|------------|---------------|----------------|----------------|
| | | | 但兩年內到期 百萬港元 | 但五年內到期 百萬港元 |
| 人民幣 | 900.9 | 708.1 | 68.0 | 124.8 |
| 港元 | 1,745.7 | 188.6 | 1,557.1 | — |
| 美元 | 17.5 | 17.5 | — | — |
| | 2,664.1 | 914.2 | 1,625.1 | 124.8 |

於二零零九年六月三十日，有抵押債項佔總借貸約33.8%(二零零八年十二月三十一日：29.0%)。

本期間利息開支(資本化前)為46,200,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：58,700,000港元)，平均年利率為3.52%(截至二零零八年六月三十日止六個月：6.19%)。

或然負債／財務擔保

於二零零九年六月三十日，本集團有以下或然負債／財務擔保：

- 就本集團適當攤佔一個共同控制實體獲授之備用額向一間銀行作出為數113,400,000港元(二零零八年十二月三十一日：無)之擔保。
- 就一間聯營公司獲授之備用額向若干銀行作出為數13,500,000港元(二零零八年十二月三十一日：13,500,000港元)之擔保。
- 就若干銀行授予本集團及其一個共同控制實體之物業買家按揭額度分別提供為數383,300,000港元(二零零八年十二月三十一日：343,700,000港元)及48,900,000港元(二零零八年十二月三十一日：8,300,000港元)之擔保。

管理層討論及分析

資產抵押

於二零零九年六月三十日，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。 | 5,800,000港元 |
| b. | 定期存款，作為授予本集團一般銀行備用額之擔保。 | 1,000,000港元 |
| c. | 發展中物業、預付土地租金、已落成作出售物業及投資物業， 作為授予本集團之銀行備用額之擔保。 | 人民幣3,744,300,000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。因此，本集團承受之外匯風險極低。

結算日後事項

- 於二零零九年七月二十八日，本集團以每股5.92港元之價格，向獨立投資者配售428,000,000股新股份，籌措約2,478,000,000港元作為擴充核心業務之資金，包括今後收購土地、開發土地和物業發展，及一般營運資金及企業用途。
- 於二零零九年八月三十一日，本集團與同景集團有限公司（「同景集團」）訂立股東協議（「股東協議」），內容有關變更彼等各自於重慶同景置業有限公司（「重慶同景」，為本集團擁有51%權益之附屬公司）之權益。根據股東協議，本集團將以現金代價人民幣25,000,000元（「代價」）向同景集團購入其於重慶同景額外之10%權益。根據股東協議，同景集團同時獲授重慶同景該10%權益之回購期權，可由股東協議日期起計三年內行使，惟須符合若干條件方可行使。購回該10%權益之行使價相等於代價另加於完成日期起至購回完成日期止期間內按上述之金額每月附加1%溢價計算之總和及（如有）本集團於期內因增持其股權而需額外投入的資金。

僱員

於二零零九年六月三十日，本集團約有4,060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，乃按個別僱員表現加以獎賞。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會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。

中期股息

董事不建議派付截至二零零九年六月三十日止六個月之任何中期股息（截至二零零八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

於二零零九年六月三十日，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：

於本公司之權益（好倉）

| 董事姓名 | 股份權益 | | 根據購股權 可認購之 相關股份權益 ³ | 權益合計 | 概約百分比 ⁴ |
|-------|-----------|---|--------------------------------------|---------------|--------------------|
| | 個人權益 | 公司權益 | | | |
| 張松橋先生 | | 1,294,165,207 ¹ 及 ² | | 1,294,165,207 | 60.34 |
| 林孝文醫生 | 11,000 | | 39,039,000 | 39,050,000 | 1.82 |
| 曾維才先生 | 3,314,000 | | | 3,314,000 | 0.15 |
| 梁振昌先生 | 534,000 | | 1,500,000 | 2,034,000 | 0.09 |
| 梁偉輝先生 | | | 3,000,000 | 3,000,000 | 0.14 |
| 潘浩怡女士 | 104,000 | | 2,000,000 | 2,104,000 | 0.10 |
| 黃劍榮博士 | 250,000 | | 2,000,000 | 2,250,000 | 0.10 |
| 胡匡佐先生 | | | 1,800,000 | 1,800,000 | 0.08 |

附註：

- 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所持相同數目股份之權益。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1,039,925,571股乃透過張松橋先生全資擁有之興業有限公司（「興業」）持有。故彼亦被視為擁有由興業擁有權益之相同數目股份之權益。

- 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。
- 有關董事於本公司購股權之權益詳情載於下文「購股權」一節內。
- 股份或相關股份之合計好倉佔本公司於二零零九年六月三十日的已發行股本百分比。

除上文所披露者外，於二零零九年六月三十日，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。

權益披露

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：

| 參與人士 名稱或類別 | 購股權數目 | | | | | 於 二零零九年 六月三十日 | 授出日期 ¹ | 行使期 | 行使價 ² 每股港元 | 緊接 授出日期 前之收市價 每股港元 |
|---------------|--------------------|------------|------|------|------|---------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|
| | 於 二零零九年 一月一日 | 期內授出 | 期內行使 | 期內註銷 | 期內沒收 | | | | | |
| 董事 | | | | | | | | | | |
| 林孝文 | 2,000,000 | — | — | — | — | 2,000,000 | 11-12-2006 | 01-01-2008至10-12-2016 | 4.95 | 4.90 |
| | 1,939,000 | — | — | — | — | 1,939,000 | 11-12-2006 | 01-01-2009至10-12-2016 | 4.95 | 4.90 |
| | 6,000,000 | — | — | — | — | 6,000,000 | 16-02-2007 | 01-01-2008至15-02-2017 | 4.81 | 4.67 |
| | 2,000,000 | — | — | — | — | 2,000,000 | 19-04-2007 | 01-01-2008至18-04-2017 | 5.26 | 5.40 |
| | 2,000,000 | — | — | — | — | 2,000,000 | 19-04-2007 | 01-01-2009至18-04-2017 | 5.26 | 5.40 |
| | 4,000,000 | — | — | — | — | 4,000,000 | 27-04-2007 | 01-01-2008至26-04-2017 | 5.37 | 5.40 |
| | 1,800,000 | — | — | — | — | 1,800,000 | 10-07-2008 | 10-07-2008至07-08-2017 | 5.27 | 5.20 |
| | 1,800,000 | — | — | — | — | 1,800,000 | 10-07-2008 | 01-07-2009至07-08-2017 | 5.27 | 5.20 |
| | — | 17,500,000 | — | — | — | 17,500,000 | 07-05-2009 | 07-05-2009至06-05-2019 | 3.27 | 3.47 |
| | 21,539,000 | 17,500,000 | — | — | — | 39,039,000 | | | | |
| 梁振昌 | 500,000 | — | — | — | — | 500,000 | 11-12-2006 | 01-01-2009至10-12-2016 | 4.95 | 4.90 |
| | 500,000 | — | — | — | — | 500,000 | 10-07-2008 | 10-07-2008至07-08-2017 | 5.27 | 5.20 |
| | 500,000 | — | — | — | — | 500,000 | 10-07-2008 | 01-07-2009至07-08-2017 | 5.27 | 5.20 |
| | 1,500,000 | — | — | — | — | 1,500,000 | | | | |
| 梁偉輝 | 1,000,000 | — | — | — | — | 1,000,000 | 11-12-2006 | 01-01-2008至10-12-2016 | 4.95 | 4.90 |
| | 1,000,000 | — | — | — | — | 1,000,000 | 11-12-2006 | 01-01-2009至10-12-2016 | 4.95 | 4.90 |
| | 500,000 | — | — | — | — | 500,000 | 10-07-2008 | 10-07-2008至07-08-2017 | 5.27 | 5.20 |
| | 500,000 | — | — | — | — | 500,000 | 10-07-2008 | 01-07-2009至07-08-2017 | 5.27 | 5.20 |
| | 3,000,000 | — | — | — | — | 3,000,000 | | | | |
| 潘浩怡 | 500,000 | — | — | — | — | 500,000 | 11-12-2006 | 01-01-2008至10-12-2016 | 4.95 | 4.90 |
| | 500,000 | — | — | — | — | 500,000 | 11-12-2006 | 01-01-2009至10-12-2016 | 4.95 | 4.90 |
| | 500,000 | — | — | — | — | 500,000 | 10-07-2008 | 10-07-2008至07-08-2017 | 5.27 | 5.20 |
| | 500,000 | — | — | — | — | 500,000 | 10-07-2008 | 01-07-2009至07-08-2017 | 5.27 | 5.20 |
| | 2,000,000 | — | — | — | — | 2,000,000 | | | | |
| 黃劍榮 | 1,000,000 | — | — | — | — | 1,000,000 | 10-07-2008 | 03-01-2009至28-10-2017 | 5.27 | 5.20 |
| | 1,000,000 | — | — | — | — | 1,000,000 | 10-07-2008 | 03-01-2010至28-10-2017 | 5.27 | 5.20 |
| | 2,000,000 | — | — | — | — | 2,000,000 | | | | |
| 胡匡佐 | 400,000 | — | — | — | — | 400,000 | 11-12-2006 | 01-01-2008至10-12-2016 | 4.95 | 4.90 |
| | 400,000 | — | — | — | — | 400,000 | 11-12-2006 | 01-01-2009至10-12-2016 | 4.95 | 4.90 |
| | 500,000 | — | — | — | — | 500,000 | 10-07-2008 | 10-07-2008至07-08-2017 | 5.27 | 5.20 |
| | 500,000 | — | — | — | — | 500,000 | 10-07-2008 | 01-07-2009至07-08-2017 | 5.27 | 5.20 |
| | 1,800,000 | — | — | — | — | 1,800,000 | | | | |

購股權 (續)

| 參與人士 名稱或類別 | 購股權數目 | | | | | 於 二零零九年 六月三十日 | 授出日期 ¹ | 行使期 | 行使價 ² 每股港元 | 緊接 授出日期 前之收市價 每股港元 |
|---------------|--------------------|------------|------|------|--------|---------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|
| | 於 二零零九年 一月一日 | 期內授出 | 期內行使 | 期內註銷 | 期內沒收 | | | | | |
| 僱員 合計 | 1,525,000 | — | — | — | — | 1,525,000 | 11-12-2006 | 01-01-2008至10-12-2016 | 4.95 | 4.90 |
| | 2,650,000 | — | — | — | — | 2,650,000 | 11-12-2006 | 01-01-2009至10-12-2016 | 4.95 | 4.90 |
| | 200,000 | — | — | — | — | 200,000 | 19-04-2007 | 01-01-2008至18-04-2017 | 5.26 | 5.40 |
| | 500,000 | — | — | — | — | 500,000 | 19-04-2007 | 01-01-2009至18-04-2017 | 5.26 | 5.40 |
| | 2,150,000 | — | — | — | — | 2,150,000 | 10-07-2008 | 10-07-2008至07-08-2017 | 5.27 | 5.20 |
| | 2,150,000 | — | — | — | — | 2,150,000 | 10-07-2008 | 01-07-2009至07-08-2017 | 5.27 | 5.20 |
| | 200,000 | — | — | — | — | 200,000 | 10-07-2008 | 30-01-2009至28-10-2017 | 5.27 | 5.20 |
| | 200,000 | — | — | — | — | 200,000 | 10-07-2008 | 30-01-2010至28-10-2017 | 5.27 | 5.20 |
| | 280,000 | — | — | — | — | 280,000 | 10-07-2008 | 18-02-2009至01-11-2017 | 5.27 | 5.20 |
| | 280,000 | — | — | — | — | 280,000 | 10-07-2008 | 18-02-2010至01-11-2017 | 5.27 | 5.20 |
| | 800,000 | — | — | — | — | 800,000 | 10-07-2008 | 28-03-2009至02-01-2018 | 5.27 | 5.20 |
| | 800,000 | — | — | — | — | 800,000 | 10-07-2008 | 28-03-2010至02-01-2018 | 5.27 | 5.20 |
| | 80,000 | — | — | — | — | 80,000 | 10-07-2008 | 01-04-2010至24-03-2018 | 5.27 | 5.20 |
| 80,000 | — | — | — | — | 80,000 | 10-07-2008 | 01-04-2011至24-03-2018 | 5.27 | 5.20 | |
| | 11,895,000 | — | — | — | — | 11,895,000 | | | | |
| 其他 合計 | 1,000,000 | — | — | — | — | 1,000,000 | 11-12-2006 | 01-01-2008至10-12-2016 | 4.95 | 4.90 |
| | 1,000,000 | — | — | — | — | 1,000,000 | 11-12-2006 | 01-01-2009至10-12-2016 | 4.95 | 4.90 |
| | 500,000 | — | — | — | — | 500,000 | 10-07-2008 | 10-07-2008至07-08-2017 | 5.27 | 5.20 |
| | 500,000 | — | — | — | — | 500,000 | 10-07-2008 | 01-07-2009至07-08-2017 | 5.27 | 5.20 |
| | 3,000,000 | — | — | — | — | 3,000,000 | | | | |
| 總計 | 46,734,000 | 17,500,000 | — | — | — | 64,234,000 | | | | |

附註：

1. 購股權之歸屬期為授出之日起計至行使期開始為止。
2. 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。

根據《證券及期貨條例》股東須披露之權益及淡倉

於二零零九年六月三十日，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) | 概約百分比 ³ |
|---|---------|----------------------------|--------------------|
| Regulator | 實益權益 | 254,239,636 ¹ | 11.85 |
| Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang-BVI」) | 受控公司之權益 | 254,239,636 ¹ | 11.85 |
| 渝港 | 受控公司之權益 | 254,239,636 ¹ | 11.85 |
| 中渝 | 受控公司之權益 | 254,239,636 ¹ | 11.85 |
| Palin Holdings Limited (「Palin」) | 受控公司之權益 | 254,239,636 ¹ | 11.85 |
| 興業 | 實益權益 | 1,039,925,571 ² | 48.49 |

附註：

1. 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「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」一節中「於本公司之權益(好倉)」一段所披露張松橋先生於本公司股份之權益。
2. 此等股份已包括在上文「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」一節中「於本公司之權益(好倉)」一段所披露張松橋先生於本公司股份之權益。
3. 股份之合計好倉佔本公司於二零零九年六月三十日的已發行股本百分比。

除上文所披露者外，於二零零九年六月三十日，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

於回顧期內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（《上市規則》）附錄十四《企業管治常規守則》（《守則》）所載之守則條文，惟輕微偏離《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。本公司現任非執行董事並非按指定任期獲委任，然而，非執行董事之任期須受本公司之公司細則所規限，當中規定每位董事最少每三年須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。這條文與《守則》條文第A.4.1條之要求一致。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》附錄十所載之《標準守則》（經不時修訂），作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經具體查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零零九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。

根據《上市規則》第13.18及13.21條之披露

根據《上市規則》第13.21條所規定，下文呈報於期內已存在之所有貸款融資詳情，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，張松橋先生被施加特定履行的責任，乃須於本公司已發行股本控制35%或以上之實益股權（附帶35%或以上之投票權），並對本公司掌握管理操控權。根據協議，張松橋先生若未能遵守前述義務將構成違約事件。倘出現此情況，貸款人有權取消彼等於融資之承諾，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應要求而償還。

於二零零九年六月三十日，未償還貸款結餘為1,755,000,000港元。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零九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二零零九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，向本集團管理層及員工對本集團所作之摯誠服務及寶貴貢獻，致以衷心謝意。並感謝所有尊貴的客戶、股東及業務夥伴於期內之信任及支持，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，二零零九年九月十八日

綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------------|-----|------------------------|------------------------|
| | | 二零零九年 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 (未經審核) 千港元 |
| 收入 | 3·4 | 372,976 | 479,831 |
| 銷售成本 | | (305,879) | (444,242) |
| 毛利 | | 67,097 | 35,589 |
| 其他收入及收益 | 4 | 50,845 | 225,017 |
| 銷售及分銷成本 | | (27,584) | (25,139) |
| 行政費用 | | (115,593) | (106,703) |
| 其他開支 | | (48,720) | (81,917) |
| 融資成本 | | (14,591) | (18,687) |
| 應佔以下盈虧： | | | |
| 共同控制實體 | | (8,178) | (8,361) |
| 聯營公司 | | (1,979) | (2,098) |
| 除稅前盈利／(虧損) | 5 | (98,703) | 17,701 |
| 稅項 | 6 | (25,930) | 6,559 |
| 本期間盈利／(虧損) | | (124,633) | 24,260 |
| 應佔： | | | |
| 母公司權益持有人 | | (110,672) | 39,620 |
| 少數股東權益 | | (13,961) | (15,360) |
| | | (124,633) | 24,260 |
| 母公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損) | 8 | | |
| 基本 | | (5.16)港仙 | 1.83港仙 |
| 攤薄 | | 不適用 | 1.82港仙 |

綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 (未經審核) 千港元 |
| 本期間盈利／(虧損) | (124,633) | 24,260 |
| 換算境外業務之匯兌差額 | 3,717 | 644,502 |
| 可供出售投資之公平值變動 | 120,085 | (220,114) |
| 遞延稅項 | (29,686) | 49,886 |
| | 90,399 | (170,228) |
| 本期間其他全面收益，扣除稅項 | 94,116 | 474,274 |
| 本期間全面收益／(虧損)總額，扣除稅項 | (30,517) | 498,534 |
| 應佔： | | |
| 母公司權益持有人 | (16,795) | 461,372 |
| 少數股東權益 | (13,722) | 37,162 |
| | (30,517) | 498,534 |

綜合財務狀況表

於二零零九年六月三十日

| | 附註 | 二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 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 | 282,319 | 286,668 |
| 投資物業 | | 259,892 | 250,294 |
| 預付土地租金 | | 2,194,398 | 2,222,536 |
| 於共同控制實體之權益 | | 1,294,824 | 1,210,921 |
| 於聯營公司之權益 | | 768 | 2,747 |
| 應收可換股票據 — 貸款部份 | | 34,526 | 34,212 |
| 可供出售投資 | | 736,447 | 150,757 |
| 發展中物業 | 9 | 6,545,547 | 6,901,012 |
| 於持作物業發展之土地使用權之權益 | 9 | 582,965 | 389,098 |
| 非流動資產總值 | | 11,931,686 | 11,448,245 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | 9 | 1,381,173 | 851,486 |
| 已落成待售物業 | | 227,355 | 352,682 |
| 土地發展權 | | — | 166,270 |
| 預付土地租金 | | 58,090 | 58,066 |
| 存貨 | | 56,117 | 74,941 |
| 應收賬項及票據 | 10 | 70,505 | 116,126 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 397,521 | 551,522 |
| 透過損益按公平值列賬之股本投資 | | 95,019 | 5,855 |
| 兌換認購期權衍生工具 | | — | 31 |
| 可收回稅項 | | 19,419 | 20,140 |
| 經紀公司存款 | | 3,722 | 906 |
| 已抵押定期存款 | | 1,000 | 328,167 |
| 有限制銀行結餘 | | 61,676 | 11,940 |
| 現金及等同現金 | | 1,414,521 | 1,665,469 |
| 流動資產總值 | | 3,786,118 | 4,203,601 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬項 | 11 | 535,959 | 521,135 |
| 其他應付款項及預提負債 | | 673,700 | 478,630 |
| 附屬公司少數股東貸款 | | 35,568 | 48,463 |
| 計息之銀行及其他借貸 | 12 | 914,177 | 940,566 |
| 應付稅項 | | 47,131 | 25,648 |
| 應付一名關連方之款項 | | 20,000 | 20,000 |
| 收購附屬公司之應付代價 | | 1,100 | 3,100 |
| 流動負債總額 | | 2,227,635 | 2,037,542 |
| 淨流動資產 | | 1,558,483 | 2,166,059 |

綜合財務狀況表

於二零零九年六月三十日

| | 附註 | 二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|--------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| 總資產減流動負債 | | 13,490,169 | 13,614,304 |
| 非流動負債 | | | |
| 計息之銀行及其他借貸 | 12 | 1,749,932 | 1,828,646 |
| 遞延稅項負債 | | 1,895,668 | 1,898,014 |
| 非流動負債總額 | | 3,645,600 | 3,726,660 |
| 淨資產 | | 9,844,569 | 9,887,644 |
| 權益 | | | |
| 母公司權益持有人應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | | 214,463 | 214,463 |
| 儲備 | | 9,040,794 | 9,018,254 |
| 擬派股息 | | — | 42,893 |
| 少數股東權益 | | 9,255,257 | 9,275,610 |
| | | 589,312 | 612,034 |
| 權益總額 | | 9,844,569 | 9,887,644 |

綜合股東權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

| | 母公司權益持有人應佔 | | | | | | | | | | | |
|--------------|-----------------|-----------------|---------------|----------------|----------|-----------|----------|-----------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| | 已發行股本 (未經審核) | 股份溢價賬 (未經審核) | 盈餘賬 (未經審核) | 匯兌儲備 (未經審核) | 可供出售投資 | | | 購股權儲備 (未經審核) | 擬派 末期股息 (未經審核) | 合計 (未經審核) | 少數 股東權益 (未經審核) | 合計 (未經審核) |
| | | | | | 重估儲備 | 保留盈利 | 重估儲備 | | | | | |
| | | | | | (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 | | |
| 於二零零九年一月一日 | 214,463 | 7,087,594* | 90,554* | 968,798* | 55,377* | 680,803* | 135,128* | 42,893 | 9,275,610 | 612,034 | 9,887,644 | |
| 本期間虧損 | - | - | - | - | - | (110,672) | - | - | (110,672) | (13,961) | (124,633) | |
| 本期間其他全面收益 | - | - | - | 3,478 | 90,399 | - | - | - | 93,877 | 239 | 94,116 | |
| 本期間全面虧損總額 | - | - | - | 3,478 | 90,399 | (110,672) | - | - | (16,795) | (13,722) | (30,517) | |
| 已宣派二零零八年末期股息 | - | - | - | - | - | - | - | (42,893) | (42,893) | - | (42,893) | |
| 收購少數股東權益 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (6,550) | (6,550) | |
| 向一名少數股東支付股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (2,450) | (2,450) | |
| 股權結算購股權安排 | - | - | - | - | - | - | 39,335 | - | 39,335 | - | 39,335 | |
| 於二零零九年六月三十日 | 214,463 | 7,087,594* | 90,554* | 972,276* | 145,776* | 570,131* | 174,463* | - | 9,255,257 | 589,312 | 9,844,569 | |

* 此等儲備賬組成綜合財務狀況表內之綜合儲備9,040,794,000港元(二零零八年十二月三十一日: 9,018,254,000港元)。

| | 母公司權益持有人應佔 | | | | | | | | | | | |
|--------------|-----------------|-----------------|---------------|----------------|-----------|-----------|---------|-----------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| | 已發行股本 (未經審核) | 股份溢價賬 (未經審核) | 盈餘賬 (未經審核) | 匯兌儲備 (未經審核) | 可供出售投資 | | | 購股權儲備 (未經審核) | 擬派 末期股息 (未經審核) | 合計 (未經審核) | 少數 股東權益 (未經審核) | 合計 (未經審核) |
| | | | | | 重估儲備 | 保留盈利 | 重估儲備 | | | | | |
| | | | | | (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 | |
| 本期間盈利 | - | - | - | - | - | 39,620 | - | - | 39,620 | (15,360) | 24,260 | |
| 本期間其他全面收益 | - | - | - | 591,980 | (170,228) | - | - | - | 421,752 | 52,522 | 474,274 | |
| 本期間全面收益總額 | - | - | - | 591,980 | (170,228) | 39,620 | - | - | 461,372 | 37,162 | 498,534 | |
| 行使購股權 | 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) | |
| 向一名少數股東支付股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (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 | |

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 (未經審核) 千港元 |
| 經營業務之現金流入／(流出)淨額 | 105,817 | (1,374,615) |
| 投資活動之現金流入／(流出)淨額 | (189,954) | 64,537 |
| 融資活動之現金流入／(流出)淨額 | (167,064) | 679,167 |
| 現金及等同現金減少淨額 | (251,201) | (630,911) |
| 期初之現金及等同現金 | 1,665,469 | 1,947,116 |
| 滙率變動之影響，淨額 | 253 | 104,752 |
| 期末之現金及等同現金 | 1,414,521 | 1,420,957 |
| 現金及等同現金之結餘分析 | | |
| 現金及銀行結餘 | 1,115,282 | 669,287 |
| 於獲取時距原有到期日少於三個月之無抵押定期存款 | 299,239 | 751,670 |
| | 1,414,521 | 1,420,957 |

1. 編製基準

本公司為一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所進行上市買賣。本集團之主要業務列明於簡明綜合財務報表附註3。

本集團截至二零零九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根據於二零零九年九月十八日之董事決議案授權發出。

2. 主要會計政策

本集團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《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二零零八年十二月三十一日止年度之全年財務報表一併參閱。

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編製基準，與編製本集團截至二零零八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制訂之香港財務報告準則。

| | |
|---|--|
| 香港財務報告準則第1號修訂本及 香港會計準則第27號修訂本 | 香港財務報告準則第1號之修訂 <i>首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號之修訂綜合及獨立財務報表 — 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本</i> |
| 香港財務報告準則第2號修訂本 | 香港財務報告準則第2號之修訂 <i>以股份為基礎之付款 — 歸屬條件及註銷</i> |
| 香港財務報告準則第7號修訂本 | <i>金融工具：披露</i> |
| 香港財務報告準則第8號 | <i>經營分部</i> |
| 香港會計準則第1號（經修訂） | <i>財務報表之呈列</i> |
| 香港會計準則第23號（經修訂） | <i>借貸成本</i> |
| 香港會計準則第32號修訂本及 香港會計準則第1號修訂本 | 香港會計準則第32號之修訂 <i>金融工具：列報及香港會計準則第1號之修訂財務報表之呈列 — 可認沽金融工具及清盤時產生之責任</i> |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號修訂本及 香港會計準則第39號修訂本 | 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號之修訂 <i>重新評估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號之修訂金融工具：確認和計量</i> |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號 | <i>客戶忠誠計劃</i> |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第15號 | <i>房地產建造協議</i> |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第16號 | <i>境外業務投資淨額對沖</i> |

除上述者外，本集團亦已採納 *香港財務報告準則之改進**，當中載列對多項香港財務報告準則之修訂本，主要目的為刪除歧義及釐清用字。

* *香港財務報告準則之改進*載有對香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號之修訂本。

2. 主要會計政策 (續)

採納此等新詮釋及修訂本對此等未經審核中期簡明綜合財務報表並無重大影響及對此等未經審核中期簡明綜合財務報表中所採用之會計政策並無重大變動，惟以下除外：

(a) 香港財務報告準則第8號經營分部

香港財務報告準則第8號要求披露有關本集團之經營分部資料及取代呈列主要(業務)及次要(地區)分部資料之要求。採納香港財務報告準則第8號對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。本集團認為經營分部與過往根據香港會計準則第14號分部報告識辨之業務分部相同。

(b) 香港會計準則第1號(經修訂)財務報表之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)引入多項詞彙變動(包括修訂財務報表之標題)，並導致多項呈列及披露內容變更。香港會計準則第1號(經修訂)亦將所有人與非所有人的權益變動予以區分。股東權益變動表僅包括與所有人交易的詳情，至於一切非所有人的權益變動則以單一行呈列。此外，此項準則引進了全面收益表，要求將確認的一切收支項目，以單一報表或兩份相連報表的方式呈列。本集團選擇兩份相連報表的方式呈列。

本集團尚未於此等未經審核中期簡明綜合財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

| | |
|-----------------------------|--|
| 香港財務報告準則第1號(經修訂) | 首次採納香港財務報告準則 ¹ |
| 香港財務報告準則第2號修訂本 | 集團現金結算以股份為基礎之付款交易 ³ |
| 香港財務報告準則第3號(經修訂) | 業務合併 ¹ |
| 香港會計準則第27號(經修訂) | 綜合及獨立財務報表 ¹ |
| 香港會計準則第39號修訂本 | 香港會計準則第39號之修訂金融工具： 確認和估量 — 合資格對沖項目 ¹ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號 | 向擁有人分派非現金資產 ¹ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號 | 客戶轉讓的資產 ² |

¹ 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或其後收取客戶轉讓之資產開始生效。

³ 於二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效。

此外，香港會計師公會於二零零九年五月頒佈對香港財務報告準則之改進，當中的修訂包括香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第18號之附錄、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號，除了香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號的修訂於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效，並指明香港會計準則第18號之附錄的修訂並不設有過渡條款，其餘修訂於二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效，但各準則均設有獨立的過渡條款。

本集團現正評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，迄今結論為採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策變動，惟該等新訂及經修訂香港財務報告準則應不會對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

3. 分部資料

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。管理層獨立地監察其業務之經營業績，以作出有關資源分配和表現評估的決定。分部業績乃根據經營盈虧而評估，其計量方式與下表解釋之若干方面有別於綜合財務報表內之經營盈虧。業務分部之詳情概述如下：

銷售包裝產品分部 — 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

銷售旅行袋分部 — 製造及買賣輕便行李袋、旅行袋、背囊及公事包

財務投資分部 — 投資證券及可換股票據以及提供金融服務

物業發展及投資分部 — 開發及投資位於中國內地之物業

業務分部

下表載列本集團截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月之業務分部有關收入及盈利資料：

截至二零零九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 |
|---------|---------------|--------------|-------------|--------------------|-----------|
| 分部收入： | | | | | |
| 對外客戶之銷售 | 130,580 | 70,068 | 1,255 | 171,073 | 372,976 |
| 分部業績 | 8,766 | (2,576) | (8,147) | (33,111) | (35,068) |
| 未分配公司收入 | | | | | 16,948 |
| 未分配公司開支 | | | | | (55,835) |
| 應佔以下盈虧： | | | | | |
| 共同控制實體 | | | | (8,178) | (8,178) |
| 聯營公司 | | | | | (1,979) |
| 融資成本 | | | | | (14,591) |
| 除稅前虧損 | | | | | (98,703) |
| 稅項 | | | | | (25,930) |
| 本期間虧損 | | | | | (124,633) |

簡明綜合財務報表附註

二零零九年六月三十日

3. 分部資料 (續)

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 |
|---------|---------------|--------------|-------------|--------------------|-----------|
| 分部收入： | | | | | |
| 對外客戶之銷售 | 205,831 | 116,746 | 356 | 156,898 | 479,831 |
| 分部業績 | 11,297 | (11,329) | (4,093) | 93,376 | 89,251 |
| 未分配公司收入 | | | | | 47,559 |
| 未分配公司開支 | | | | | (89,963) |
| 應佔以下盈虧： | | | | | |
| 共同控制實體 | | | | (8,361) | (8,361) |
| 聯營公司 | | | | | (2,098) |
| 融資成本 | | | | | (18,687) |
| 除稅前盈利 | | | | | 17,701 |
| 稅項 | | | | | 6,559 |
| 本期間盈利 | | | | | 24,260 |

地區分部

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 | |
|------|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 (未經審核) 千港元 |
| 中國 | 180,701 | 165,965 |
| 歐洲 | 85,019 | 114,136 |
| 南北美洲 | 51,642 | 102,101 |
| 香港 | 36,487 | 73,378 |
| 其他 | 19,127 | 24,251 |
| | 372,976 | 479,831 |

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 | |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 (未經審核) 千港元 |
| 收入 | | |
| 銷售貨品 | 200,648 | 322,577 |
| 銷售物業 | 161,059 | 150,753 |
| 租金收入總額 | 6,393 | 5,946 |
| 出售透過損益按公平值列賬之上市股本投資之 盈利／(虧損)，淨額 | — | (1,089) |
| 上市投資所得股息收入 | 2,971 | 619 |
| 非上市投資所得股息收入 | 841 | — |
| 其他 | 1,064 | 1,025 |
| | 372,976 | 479,831 |
| 其他收入及收益 | | |
| 銀行存款利息收入 | 3,488 | 16,776 |
| 其他利息收入 | 698 | 5,944 |
| 投資物業公平值收益 | 9,496 | 25,872 |
| 出售土地使用權權益之收益 | 34,400 | — |
| 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 | 90 | 131 |
| 出售投資物業之收益 | — | 1,966 |
| 應收賬項減值之撥回 | 291 | 1,687 |
| 其他應收款項減值之撥回 | — | 31,688 |
| 其他 | 2,382 | 2,561 |
| | 50,845 | 225,017 |

5. 除稅前盈利／(虧損)

本集團除稅前盈利／(虧損)已扣除下列各項：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 (未經審核) 千港元 |
| 售出存貨成本 | 167,338 | 291,513 |
| 售出物業成本 | 136,297 | 150,860 |
| 折舊 | 10,049 | 10,333 |
| 減：已資本化之金額 | (165) | (100) |
| | 9,884 | 10,233 |
| 預付土地租金攤銷 | 29,044 | 14,845 |
| 僱員福利開支(包括董事酬金)： | | |
| — 薪金、工資及退休金 | 44,342 | 38,161 |
| — 股權結算購股權開支 | 38,738 | 32,470 |
| — 退休福利計劃供款 | 2,537 | 1,422 |
| | 85,617 | 72,053 |

簡明綜合財務報表附註

二零零九年六月三十日

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% (截至二零零八年六月三十日止六個月：16.5%) 計算。中國內地之應課稅盈利之稅項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 | |
|-----------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 (未經審核) 千港元 |
| 本期間稅項 | | |
| 香港 | 1,275 | 682 |
| 中國內地 | 22,641 | — |
| | 23,916 | 682 |
| 過往期間撥備不足／(超額撥備) | | |
| 香港 | (7,625) | 198 |
| 中國內地 | — | (3,877) |
| | (7,625) | (3,679) |
| 本期間土地增值稅支出 | 42,452 | — |
| 遞延稅項 | (32,813) | (3,562) |
| | 25,930 | (6,559) |

7. 股息

截至二零零九年六月三十日止六個月，已宣派及已向股東派付二零零八年每股0.02港元之末期股息，相等於約42,893,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：二零零七年每股0.05港元，相等於約108,315,000港元)。董事不建議派付任何截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

截至二零零九年六月三十日止六個月之每股基本虧損乃以期內母公司權益持有人應佔來自日常業務之未經審核綜合虧損淨額110,672,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：盈利淨額39,620,000港元)及已發行普通股之加權平均數2,144,633,258股(截至二零零八年六月三十日止六個月：2,166,589,950股)計算。

由於期內並無存在攤薄事件，故並無披露本期間每股攤薄虧損款額。

去年同期之每股攤薄盈利是以本公司普通權益持有人應佔期間之盈利計算。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(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

截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團耗資約6,800,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：14,346,000港元)購置物業、廠房及設備項目。

截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團耗資約240,507,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：493,416,000港元)添置發展中物業。

截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團耗資約27,441,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：294,403,000港元)添置持作物業發展之土地使用權之權益。

10. 應收賬項及票據

本集團與其客戶之交易條款，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，主要客戶則最多可延長至105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。基於上述原因以及本集團應收賬項及票據涉及大量不同客戶，故並無重大信貸集中風險。應收賬項及票據為不計息。

於結算日，應收賬項及票據根據到期日及扣除撥備後之賬齡分析如下：

| | 二零零九年六月三十日 | | | 二零零八年十二月三十一日 | | |
|-------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|
| | 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 | 47,496 | 10,125 | 57,621 | 83,738 | 20,453 | 104,191 |
| 一至兩個月 | — | 4,909 | 4,909 | — | 3,528 | 3,528 |
| 兩至三個月 | — | 1,177 | 1,177 | — | 1,572 | 1,572 |
| 超過三個月 | — | 6,798 | 6,798 | — | 6,835 | 6,835 |
| | 47,496 | 23,009 | 70,505 | 83,738 | 32,388 | 116,126 |

11. 應付賬項

於結算日，應付賬項之賬齡分析如下：

| | 二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|-------|---------------------------------|----------------------------------|
| 一個月內 | 94,161 | 278,246 |
| 一至兩個月 | 13,328 | 15,299 |
| 兩至三個月 | 6,432 | 6,572 |
| 超過三個月 | 422,038 | 221,018 |
| | 535,959 | 521,135 |

應付賬項為不計息及一般須於30日至60日內結算。

簡明綜合財務報表附註

二零零九年六月三十日

12. 計息之銀行及其他借貸

| | 二零零九年六月三十日 (未經審核) | | | 二零零八年十二月三十一日 (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 | 銀行融資利率 + (1.375%至 1.5%) | 二零零九年 | 17,540 | 香港銀行 同業拆息 + (1.2%至 1.5%)/ 倫敦銀行 同業拆息 + 1.2% | 二零零九年 | 29,356 |
| 銀行貸款—已抵押 | 人民幣基準 借貸利率/ 人民幣基準 借貸利率 x (1 + 5%至 10%) | 二零零九年 至 二零一零年 | 708,087 | 人民幣基準 借貸利率/ 人民幣基準 借貸利率 x (1 + 5%至20%)/ 7.56%/ 香港銀行 同業拆息 + 1.5%/ 最優惠利率 | 二零零九年 | 723,024 |
| 銀行貸款—無抵押 | 香港銀行 同業拆息 + 1.4% | 二零一零年 | 188,550 | 香港銀行 同業拆息 + 1.4% | 二零零九年 | 188,186 |
| | | | 914,177 | | | 940,566 |
| 非即期 銀行貸款—已抵押 | 人民幣基準 借貸利率/ 人民幣基準 借貸利率 x (1 + 5%) | 二零一零年 至 二零一一年 | 192,846 | 人民幣基準 借貸利率/ 人民幣基準 借貸利率 x (1 + 5%) | 二零一零年 | 79,375 |
| 銀行貸款—無抵押 | 香港銀行 同業拆息 + 1.4% | 二零一一年 | 1,557,086 | 香港銀行 同業拆息 + 1.4% | 二零一零年 至 二零一一年 | 1,749,271 |
| | | | 1,749,932 | | | 1,828,646 |
| | | | 2,664,109 | | | 2,769,212 |
| 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 | | | 914,177 | | | 940,566 |
| 於第二年 | | | 1,625,149 | | | 268,296 |
| 於第三年至 第五年 (包括首尾 兩年) | | | 124,783 | | | 1,560,350 |
| | | | 2,664,109 | | | 2,769,212 |

13. 承擔

於結算日，本集團有以下有關物業發展開支之承擔：

| | 二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|---------|---------------------------------|----------------------------------|
| 已訂約但未撥備 | 1,871,048 | 1,513,183 |

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：

| | 二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|---------|---------------------------------|----------------------------------|
| 已訂約但未撥備 | 1,422,698 | 1,320,029 |

14. 或然負債

於結算日，財務報表尚未撥備之或然負債如下：

| | 二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|----------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 就共同控制實體獲授額度而向銀行作出之擔保 | 113,439 | — |
| 就聯營公司獲授額度而向銀行作出之擔保 | 13,500 | 13,500 |

15. 財務擔保

於結算日，本集團有以下財務擔保：

| | 二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 就若干客戶之按揭額度而提供之擔保 | 383,273 | 343,730 |

本集團亦分佔一間共同控制實體之下列財務擔保：

| | 二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 就若干客戶之按揭額度而提供之擔保 | 48,900 | 8,308 |

本集團及其中一個共同控制實體已就彼等之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，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，則本集團及此共同控制實體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，而銀行有權接管有關物業之法定業權及管有權。擔保期由授出按揭貸款日期開始。本公司董事認為，該等擔保之公平值並不重大，倘出現拖欠款項情況，有關物業之可變現淨值可抵償尚未償還之按揭本金額及應計利息和罰款。因此，財務報表內並無就該等擔保作出撥備。

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 | | | | 於二零零九年 六月三十日 | 購股權行使期 | 購股權行使價 每股港元 | 本公司股份 收市價** 每股港元 |
|------------|----------------|------------|------|------|-----------------|-----------------------|----------------|------------------------|
| | 於二零零九年 一月一日 | 期內授出 | 期內行使 | 期內失效 | | | | |
| 11-12-2006 | 6,425,000 | — | — | — | 6,425,000 | 01-01-2008至10-12-2016 | 4.95 | 4.90 |
| 11-12-2006 | 7,989,000 | — | — | — | 7,989,000 | 01-01-2009至10-12-2016 | 4.95 | 4.90 |
| 16-02-2007 | 6,000,000 | — | — | — | 6,000,000 | 01-01-2008至15-02-2017 | 4.81 | 4.67 |
| 19-04-2007 | 2,200,000 | — | — | — | 2,200,000 | 01-01-2008至18-04-2017 | 5.26 | 5.40 |
| 19-04-2007 | 2,500,000 | — | — | — | 2,500,000 | 01-01-2009至18-04-2017 | 5.26 | 5.40 |
| 27-04-2007 | 4,000,000 | — | — | — | 4,000,000 | 01-01-2008至26-04-2017 | 5.37 | 5.40 |
| 10-07-2008 | 6,450,000 | — | — | — | 6,450,000 | 10-07-2008至07-08-2017 | 5.27 | 5.20 |
| 10-07-2008 | 6,450,000 | — | — | — | 6,450,000 | 01-07-2009至07-08-2017 | 5.27 | 5.20 |
| 10-07-2008 | 1,000,000 | — | — | — | 1,000,000 | 03-01-2009至28-10-2017 | 5.27 | 5.20 |
| 10-07-2008 | 1,000,000 | — | — | — | 1,000,000 | 03-01-2010至28-10-2017 | 5.27 | 5.20 |
| 10-07-2008 | 200,000 | — | — | — | 200,000 | 30-01-2009至28-10-2017 | 5.27 | 5.20 |
| 10-07-2008 | 200,000 | — | — | — | 200,000 | 30-01-2010至28-10-2017 | 5.27 | 5.20 |
| 10-07-2008 | 280,000 | — | — | — | 280,000 | 18-02-2009至01-11-2017 | 5.27 | 5.20 |
| 10-07-2008 | 280,000 | — | — | — | 280,000 | 18-02-2010至01-11-2017 | 5.27 | 5.20 |
| 10-07-2008 | 800,000 | — | — | — | 800,000 | 28-03-2009至02-01-2018 | 5.27 | 5.20 |
| 10-07-2008 | 800,000 | — | — | — | 800,000 | 28-03-2010至02-01-2018 | 5.27 | 5.20 |
| 10-07-2008 | 80,000 | — | — | — | 80,000 | 01-04-2010至24-03-2018 | 5.27 | 5.20 |
| 10-07-2008 | 80,000 | — | — | — | 80,000 | 01-04-2011至24-03-2018 | 5.27 | 5.20 |
| 07-05-2009 | — | 17,500,000 | — | — | 17,500,000 | 07-05-2009至06-05-2019 | 3.27 | 3.47 |
| | 46,734,000 | 17,500,000 | — | — | 64,234,000 | | | |

* 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26,024,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：7,688,000港元)。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月內確認之購股權開支為39,335,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：35,444,000港元)。

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(%) | 0.61 |
| 預期波動(%) | 72.46 |
| 無風險利率(%) | 2.118 |

於計算公平值時並無計及授出購股權之任何其他特性。

簡明綜合財務報表附註

二零零九年六月三十日

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之抵押品。資產賬面總值載列如下：

| | 二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 物業、廠房及設備 | 5,828 | 5,907 |
| 投資物業 | 91,365 | 89,834 |
| 預付土地租金 | 769,412 | 563,177 |
| 發展中物業 | 3,326,607 | 2,929,008 |
| 已落成待售物業 | 60,139 | — |
| 定期存款 | 1,000 | 328,167 |

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 | |
|-----------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 (未經審核) 千港元 |
| 支付予一間有關連公司之租金開支 | — | 1,063 |

(b) 本集團主要管理人員之酬金：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 (未經審核) 千港元 | 二零零八年 (未經審核) 千港元 |
| 短期僱員福利 | 8,601 | 7,913 |
| 股權結算購股權開支 | 32,637 | 20,775 |
| 向主要管理人員支付之酬金總額 | 41,238 | 28,688 |

(c) 於二零零九年六月三十日，本集團向銀行簽立擔保，金額為113,439,000港元(二零零八年十二月三十一日：無)，作為向授予其共同控制實體之銀行融資之抵押品。

(d) 於二零零九年六月三十日，本集團向銀行簽立擔保，金額為13,500,000港元(二零零八年十二月三十一日：13,500,000港元)，作為向授予其聯營公司之銀行融資之抵押品。

(e) 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16,023,000港元(二零零八年十二月三十一日：16,478,000港元)之樓宇及預付土地租金，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

- (a) 於二零零九年七月二十八日，本公司一名主要股東興業有限公司（「興業」）與摩根大通證券（亞太）有限公司及花旗環球金融亞洲有限公司（統稱「配售代理」）訂立先舊後新配售及認購協議，據此，興業同意透過配售代理，按每股5.92港元配售合共428,000,000股本公司現有普通股予若干私人投資者及按每股5.92港元認購合共428,000,000股本公司新普通股。先舊後新配售及認購協議已於二零零九年八月六日完成，本集團共籌措資金約2,478,000,000港元。
- (b) 於二零零九年八月三十一日，本集團與同景集團有限公司（「同景集團」）訂立股東協議（「股東協議」），內容有關變更彼等各自於重慶同景置業有限公司（「重慶同景」，為本集團擁有51%權益之附屬公司）之權益。根據股東協議，本集團將以現金代價人民幣25,000,000元（「代價」）向同景集團購入其於重慶同景額外之10%權益。根據股東協議，同景集團同時獲授重慶同景該10%權益之回購期權，可由股東協議日期起計三年內行使，惟須符合若干條件方可行使。購回該10%權益之行使價相等於代價另加於完成日期起至購回完成日期止期間內按上述之金額每月附加1%溢價計算之總和及（如有）本集團於期內因增持其股權而需額外投入的資金。

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二零零九年九月十八日獲董事會批准。