

中期報告

2009



蜆壳電器工業(集團)有限公司
SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) CO. LTD.

(股份代號：00081)



SINCE 1952

目錄

董事會主席報告書	2
披露權益資料	4
財務回顧	9
其他資料	11
獨立審閱報告	13
簡明綜合收益表	14
簡明綜合全面收益表	15
簡明綜合財務狀況表	16
簡明綜合權益變動表	18
簡明綜合現金流量表	19
簡明財務報告附註	20

董事會主席報告書

上半年度業績

董事會謹向各股東報告，本集團二零零九年上半年度可分配予本公司擁有人之未經審核綜合純利為港幣34,053,000元。每股基本盈利港幣6.5仙。

中期股息

董事會宣佈派發截至二零零九年六月三十日止六個月中期股息每股港幣2仙(二零零八年六月三十日止六個月：港幣3仙)，股息將派付予於二零零九年十月二十三日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。股息單將於二零零九年十月二十八日(星期三)寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零九年十月二十一日(星期三)至二零零九年十月二十三日(星期五)，包括首尾兩天在內，暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為確保收取股息之權利，請將股票連同已填妥之股份過戶文件，務必於二零零九年十月二十日(星期二)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處，卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理過戶登記手續。

業務摘要

吊扇

本集團吊扇業務於本期間的銷售因受到環球經濟不景之影響而較去年同期下降。北美業務跌幅較大；中東、亞洲及非洲跌幅較小；歐洲及澳洲則靠穩。由於開支、成本控制得宜，毛利率錄得輕微上升。預料不景氣情況下半年可望改善。

合約代工－光學及影像

由於全球經濟減慢，定影器和鐳射掃描器產品於本期間的營業額較去年同期下跌8%，預期二零零九年的全年銷售總額亦較去年同期低。打印機送紙盤項目已經進入大量生產階段，預計將增加二零零九年的收益。

合約代工－電器及電子

由於全球經濟減慢，於本期間的營業額減少。展望下半年新產品(LED燈)正式投產，但仍受經濟低迷之影響，預計全年營業額未能達到預期。

出租汽車(的士)

廣州出租汽車公司繼續逐步變更經營模式，目前承包經營的車輛數量已多於司機供車經營的車輛數量。該公司於本期間的營運收入及盈利較去年同期均有雙位數字之增長。該公司嚴格挑選及培訓司機，提供優質服務以提升“蜆富”出租車的品牌，並計劃增加旗下出租車數目及提升營運收入。

地產投資及發展

受到金融海嘯的影響，廣州中信廣場的商場於本期間的租金收入因租金單價下調而輕微減少。辦公樓於本期間的租金收入因平均租金單價下調及辦公樓空置率上升亦較去年下降。

位於深圳之高科技工業廠房的長期租約繼續為本集團帶來穩定的租金收益。於本期間，原租戶公司被一家國際電子合約代工生產商集團收購，該集團將繼續履行原租約於該廠房運作，並製造產品供應予前租戶集團。

於本期間，本集團位於加州Livermore的辦公樓的出租率及收入維持穩定。在美國經濟持續放緩對辦公樓的續租率構成下調壓力的情況下，預期二零零九年下半年租金收入將會減少。

本集團持有中國光大房地產開發有限公司(下稱「光大房產」)的70%權益。於本期間，中國的物業需求開始恢復。考慮到市場的情況，光大房產已逐步就其項目進度作出恰當的調節。中國的長期經濟發展仍處於增長階段，對房地產的需求有正面支持，本集團對光大房產的前景仍保持樂觀。然而，本集團因光大房產管理層的不合作態度而未能及時披露一些所需的資料，因此，本集團已通過一項撤換光大房產總經理的決議，但面臨光大房產少數股東的反對意見。以下為光大房產主要項目於本期間之業務摘要：

位於北京的光大國際中心第一座，可租售面積約48,000平方米(另有約400個地庫車位)，於本期間，約4,800平方米已出售，約16,300平方米已承租。光大房產佔此項目100%權益。

董事會主席報告書

業務摘要(續)

地產投資及發展(續)

位於北京海淀區的商業及住宅發展項目，於本期間，售出的約23,000平方米已入賬，另已簽約出售約5,500平方米。光大房產持有項目的100%權益。

位於北京北郊的低密度住宅發展項目，因原有設計不合時宜而現正進行重新設計修葺。如經濟繼續復甦，預計於二零一零年恢復興建工程。光大房產佔此項目的70%權益。

位於北京南郊一級土地開發項目的總回報在金融危機的影響下低於預期，光大房產以輕微的溢價向該項目的原業主售回該項目的67%權益。

光大房產持有70%權益的青島住宅發展項目，由於長時間未能取得相關政府許可證，光大房產及原來持有人於二零零九年六月二十四日訂立解除協議，當光大房產收回股東貸款(包括利息及罰款)後，光大房產將該70%權益轉回給原來持有人。

廣州光大花園K區，於本期間，售出的約35,700平方米已入賬，另已簽約出售約78,000平方米。預計J區將於二零零九年下半年開始預售。光大房產持有該項目的100%權益。

位於廣州海珠區的住宅及大型購物商場發展項目已開始興建，商場部份預計於二零一一年上半年開幕，租賃已經開始，預計可於二零一零年下半年交付租戶裝修。而住宅部份預計於商場正式交付後開始預售。光大房產持有該項目的100%權益。

位於內蒙古呼和浩特市特許經營一級土地開發項目已取得政府批准處理其1,300畝面積的土地，準備於二零零九年下半年拍賣。光大房產佔此一級土地開發項目公司80%權益。

位於內蒙古呼和浩特市物業發展項目公司，於六月二十八日開盤首日已成功預售約300個單位，創出呼和浩特市新樓盤於首日成交的新紀錄。光大房產持有該二級物業發展項目公司的100%權益。

位於上海市張江高科技園的科研辦公樓的出租率為80%。光大房產佔此項目65%權益。

桂林項目現處於最後籌劃階段，預計二零一零年開始動工。光大房產佔此項目65.8%權益。

光大房產屬下的一家公司與第三方於二零零九年七月共同成功競投一塊位於惠州，佔地面積約197,000平方米之土地，可作為住宅發展之用。

科技投資項目

企業軟件解決方案

雖然經濟持續不景，但Appeon二零零九年上半年的銷售額仍有改善，其提供的科技外包服務及網絡開發軟件－Appeon@ for PowerBuilder@的業務繼續有盈利貢獻。

電腦及數據儲存系統

公司的數據儲存產品已開始出口到台灣和美國代理。惟國內很多客戶暫停採購計劃導致公司於本期間之銷售額較去年有較大的跌幅。公司正積極開拓市場和渠道客戶，展望下半年的業務將有所改善。

財務投資

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團之財務投資錄得盈利約港幣17,268,000元，財務投資組合之市值約為港幣40,228,000元。

承董事會命

集團董事長兼行政總裁

翁國基

香港，二零零九年九月二十三日

披露權益資料

董事權益

(甲) 於本公司好倉之股份權益

於二零零九年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄；或依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)，各董事及其關聯人士於本公司之股份權益如下：

董事芳名	身份	權益性質	持有普通股 數目	好倉總額	持有股份 好倉總額 佔本公司 已發行 股本百分比
翁國基先生	實益擁有人	個人	37,322,000	263,651,084	50.36%
	18歲以下子女或配偶 之權益(附註1)	其他	216,329,084		
	與其他人士共同持有 之權益(附註2)	其他	10,000,000		
林晉光先生	信託之受益人(附註3)	其他	1,300,000	1,300,000	0.25%
翁何韻清女士	實益擁有人	個人	53,246,300	63,246,300	12.08%
	配偶權益(附註4)	家族	10,000,000		
梁振華先生	實益擁有人	個人	1,559,400	1,559,400	0.30%
翁國材先生	實益擁有人	個人	39,147,911	43,577,351	8.32%
	受控制公司之權益(附註5)	公司	3,529,440		
	配偶權益(附註6)	家族	900,000		

附註：

- (1) 該等股份以信託形式就翁國基先生之家屬成員之利益持有。
- (2) 該等股份乃與其妻子徐芝潔女士共同持有。
- (3) 該等股份以信託形式就林晉光先生之利益持有。
- (4) 該項權益為已故翁祐博士持有之股份。
- (5) 該等股份由翁國材先生全資擁有之Konvex Enterprises Limited持有。
- (6) 該等權益為翁國材先生之配偶趙敏女士持有之股份。

(乙) 其他權益之披露

- (i) 部份董事以受託人身份代本公司持有附屬公司之股份。
- (ii) 部份董事以受託人身份代本公司之全資附屬公司Timely Hero Limited持有本公司間接擁有70%之附屬公司Pan China Land (Holdings) Corporation之購股權契約。

除上述者及以下標題「購股權計劃」外，於二零零九年六月三十日，並無任何董事或其聯繫人士於本公司或其任何聯營公司之證券、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

披露權益資料

購股權計劃

(甲) 以認購本公司股份之購股權

於二零零五年五月十一日舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納新購股權計劃（「該計劃」），該計劃自採納日起計為期十年。自二零零五年五月十一日起，本公司董事會可酌情向任何合資格人士授予購股權，以便在該計劃的條款及條件規限下認購本公司的股份。在自採納日後，該計劃不曾授出購股權。

(乙) 以認購Appeon Corporation股份之購股權

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			
				於 1.1.2009	期內註銷	期內獲授	於 30.6.2009
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	2.50	6,750	—	—	6,750
	09.06.2003	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	3,375	—	—	3,375
	09.06.2003	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	3,375	—	—	3,375
	09.06.2003	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	3,375	—	—	3,375
	09.06.2003	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	3,375	—	—	3,375
	09.06.2003	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	3,375	—	—	3,375
	09.06.2003	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	3,375	—	—	3,375
				27,000	—	—	27,000
Appeon之其他董事	25.11.2002	25.11.2002 – 10.11.2012	2.50	562	—	—	562
	25.11.2002	01.04.2003 – 10.11.2012	2.50	563	—	—	563
	25.11.2002	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	562	—	—	562
	25.11.2002	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	563	—	—	563
	25.11.2002	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	562	—	—	562
	25.11.2002	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	563	—	—	563
	25.11.2002	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	562	—	—	562
	25.11.2002	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	563	—	—	563
				4,500	—	—	4,500
僱員	25.11.2002	25.11.2002 – 10.11.2012	2.50	2,687	—	—	2,687
	25.11.2002	01.04.2003 – 10.11.2012	2.50	2,688	—	—	2,688
	25.11.2002	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	2,687	—	—	2,687
	25.11.2002	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	2,688	—	—	2,688
	25.11.2002	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	2,687	—	—	2,687
	25.11.2002	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	2,688	—	—	2,688
	25.11.2002	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	2,687	—	—	2,687
	25.11.2002	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	2,688	—	—	2,688
	02.06.2003	02.06.2003 – 10.11.2012	2.50	750	—	—	750
	02.06.2003	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	375	—	—	375
	02.06.2003	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	375	—	—	375
	02.06.2003	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	375	—	—	375
	02.06.2003	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	375	—	—	375
	02.06.2003	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	375	—	—	375
	02.06.2003	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	375	—	—	375
	26.09.2005	01.03.2006 – 10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250
	26.09.2005	01.09.2006 – 10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250
	26.09.2005	01.03.2007 – 10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250
	26.09.2005	01.09.2007 – 10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250
	26.09.2005	01.03.2008 – 10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250
26.09.2005	01.09.2008 – 10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250	
26.09.2005	01.03.2009 – 10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250	
26.09.2005	01.09.2009 – 10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250	
				34,500	—	—	34,500
Appeon之顧問	25.11.2002	25.11.2002 – 10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250
	25.11.2002	01.04.2003 – 10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250
	25.11.2002	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250
	25.11.2002	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250
	25.11.2002	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250
	25.11.2002	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250
	25.11.2002	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250
	25.11.2002	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250
	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	0.10	5,106	—	—	5,106
	09.06.2003	01.10.2003 – 10.11.2012	0.10	2,553	—	—	2,553
	09.06.2003	01.04.2004 – 10.11.2012	0.10	2,553	—	—	2,553
	09.06.2003	01.10.2004 – 10.11.2012	0.10	2,553	—	—	2,553
	09.06.2003	01.04.2005 – 10.11.2012	0.10	2,553	—	—	2,553
	09.06.2003	01.10.2005 – 10.11.2012	0.10	2,553	—	—	2,553
	09.06.2003	01.04.2006 – 10.11.2012	0.10	2,554	—	—	2,554
					30,425	—	—
				96,425	—	—	96,425
				港幣	港幣	港幣	港幣
加權平均行使價				15.94	—	—	15.94

於本期間內，並無任何獲授人行使購股權。

披露權益資料

購股權計劃(續)

(丙) 以認購Galactic Computing Corporation股份之購股權

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	購股權數目			於 30.6.2009	
				於 1.1.2009	期內註銷	期內獲授		
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000	
	09.06.2003	01.12.2003 – 10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000	
	09.06.2003	01.06.2004 – 10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000	
	09.06.2003	01.12.2004 – 10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000	
	09.06.2003	01.06.2005 – 10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000	
	09.06.2003	01.12.2005 – 10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000	
	09.06.2003	01.06.2006 – 10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000	
	09.06.2003	01.12.2006 – 10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000	
				<u>200,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>200,000</u>	
Galactic之其他董事	25.11.2002	01.06.2003 – 10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500	
	25.11.2002	01.12.2003 – 10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500	
	25.11.2002	01.06.2004 – 10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500	
	25.11.2002	01.12.2004 – 10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500	
	25.11.2002	01.06.2005 – 10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500	
	25.11.2002	01.12.2005 – 10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500	
	25.11.2002	01.06.2006 – 10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500	
	25.11.2002	01.12.2006 – 10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500	
	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	0.45	10,000	—	—	10,000	
	09.06.2003	01.12.2003 – 10.11.2012	0.45	10,000	—	—	10,000	
	09.06.2003	01.06.2004 – 10.11.2012	0.45	10,000	—	—	10,000	
	09.06.2003	01.12.2004 – 10.11.2012	0.45	10,000	—	—	10,000	
	09.06.2003	01.06.2005 – 10.11.2012	0.45	10,000	—	—	10,000	
	09.06.2003	01.12.2005 – 10.11.2012	0.45	10,000	—	—	10,000	
	09.06.2003	01.06.2006 – 10.11.2012	0.45	10,000	—	—	10,000	
	09.06.2003	01.12.2006 – 10.11.2012	0.45	10,000	—	—	10,000	
	31.12.2007	01.01.2008 – 10.11.2012	0.45	372,832	—	—	372,832	
	31.12.2007	01.07.2008 – 10.11.2012	0.45	372,832	—	—	372,832	
	31.12.2007	01.01.2009 – 10.11.2012	0.45	372,832	—	—	372,832	
	31.12.2007	01.07.2009 – 10.11.2012	0.45	372,832	—	—	372,832	
	31.12.2007	01.01.2010 – 10.11.2012	0.45	372,832	—	—	372,832	
	31.12.2007	01.07.2010 – 10.11.2012	0.45	372,832	—	—	372,832	
	31.12.2007	01.01.2011 – 10.11.2012	0.45	372,832	—	—	372,832	
	31.12.2007	01.07.2011 – 10.11.2012	0.45	372,831	—	—	372,831	
					<u>3,242,655</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,242,655</u>
	僱員	25.11.2002	01.06.2003 – 10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250
		25.11.2002	01.12.2003 – 10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250
		25.11.2002	01.06.2004 – 10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250
25.11.2002		01.12.2004 – 10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250	
25.11.2002		01.06.2005 – 10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250	
25.11.2002		01.12.2005 – 10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250	
25.11.2002		01.06.2006 – 10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250	
25.11.2002		01.12.2006 – 10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250	
25.05.2005		25.05.2005 – 10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250	
25.05.2005		01.10.2005 – 10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250	
25.05.2005		01.04.2006 – 10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250	
25.05.2005		01.10.2006 – 10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250	
25.05.2005		01.04.2007 – 10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250	
25.05.2005		01.10.2007 – 10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250	
25.05.2005		01.04.2008 – 10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250	
25.05.2005		01.10.2008 – 10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250	
31.12.2007		01.01.2008 – 10.11.2012	0.45	238,615	(9,321)	—	229,294	
31.12.2007		01.07.2008 – 10.11.2012	0.45	238,608	(9,321)	—	229,287	
31.12.2007		01.01.2009 – 10.11.2012	0.45	229,294	—	—	229,294	
31.12.2007		01.07.2009 – 10.11.2012	0.45	229,287	—	—	229,287	
31.12.2007		01.01.2010 – 10.11.2012	0.45	229,294	—	—	229,294	
31.12.2007		01.07.2010 – 10.11.2012	0.45	229,291	—	—	229,291	
31.12.2007		01.01.2011 – 10.11.2012	0.45	229,293	—	—	229,293	
31.12.2007		01.07.2011 – 10.11.2012	0.45	229,291	—	—	229,291	
10.03.2009		01.03.2009 – 10.11.2012	0.45	—	—	111,851	111,851	
10.03.2009		01.07.2009 – 10.11.2012	0.45	—	—	37,283	37,283	
10.03.2009		01.01.2010 – 10.11.2012	0.45	—	—	37,283	37,283	
10.03.2009		01.07.2010 – 10.11.2012	0.45	—	—	37,283	37,283	
10.03.2009		01.01.2011 – 10.11.2012	0.45	—	—	37,283	37,283	
10.03.2009		01.07.2011 – 10.11.2012	0.45	—	—	37,283	37,283	
					<u>1,952,973</u>	<u>(18,642)</u>	<u>298,266</u>	<u>2,232,597</u>
					<u>5,395,628</u>	<u>(18,642)</u>	<u>298,266</u>	<u>5,675,252</u>
					港幣	港幣	港幣	港幣
				<u>3.52</u>	<u>3.51</u>	<u>3.51</u>	<u>3.52</u>	

加權平均行使價

於本期間內，並無任何獲授人行使購股權。

披露權益資料

購股權計劃(續)

(丁) 以認購Pan China Land (Holdings) Corporation股份之購股權

於二零零七年十一月二十九日，本公司宣佈，本公司間接擁有之非全資附屬公司Terborley Limited(「授予人」)與49名個人(「承授人」)訂立購股權契約(「購股權契約」)。根據購股權契約，授予人已向承授人授出若干購股權，承授人按指定行使價向授予人購入Pan China Land (Holdings) Corporation(「Pan China」)，一間授予人之投資公司，合共116,000股普通股股份(「購股權股份」)。該購股權之歸屬期為Pan China之股份開始於聯交所上市之日(「上市日」)及由上市日起計10年期間內行使(「購股權期間」)。有關購股權契約之詳情見於二零零七年十一月二十九日之公佈。

購股權之承授人及其享有之權利如下：

承授人	承授人有權 獲取之購股權 股份數目	佔購股權 股份總數 概約百分比
翁國基先生	20,000	17.2%
丘鉅淙先生	800	0.7%
本集團之高級職員及其他僱員#	<u>95,200</u>	<u>82.1%</u>
總計	<u>116,000</u>	<u>100%</u>

5,200股購股權股份由翁國基先生及丘鉅淙先生以信託形式持有。

於購股權期間內，承授人隨時可藉向授予人發出行使通知書行使全部或部份購股權，惟承授人須根據以下歸屬時間表行使購股權以認購購股權股份：

歸屬時間表	購股權內可行使 購股權股份之最高 百分比
上市日或之後	20%
上市日後6個月	40%
上市日後12個月	60%
上市日後18個月	80%
上市日後24個月	100%

披露權益資料

主要股東

截至二零零九年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的主要股東登記冊所記錄，除上述若干董事披露之權益外，下列股東於本公司已發行股份中擁有相關權益及持有淡倉權益如下：

主要股東名稱	身份	權益性質	持有普通股 數目	好倉總額	好倉總額 佔本公司 已發行 股本百分比
UBS Trustees (BVI) Limited	信託之受託人 (附註1)	其他	224,437,334	224,437,334	42.87%
Diamond Key Enterprises Inc.	實益擁有人 (附註1)	實益	143,612,287	143,612,287	27.43%
On Fat Profits Corporation	實益擁有人 (附註1)	實益	72,716,797	72,716,797	13.89%
趙敏女士	實益擁有人 配偶權益 (附註2)	個人 家族	900,000 42,677,351	43,577,351	8.32%
徐芝潔女士	配偶權益 與他人共同擁 有之權益 (附註3)	家族 其他	37,322,000 10,000,000	47,322,000	9.04%

附註：

- (1) 143,612,287股及72,716,797股股份組成UBS Trustees (BVI) Limited 所持224,437,334股股份之部份，而143,612,287股股份及72,716,797股股份之總和(即216,329,084股股份)已在前標題「董事權益」內所披露，以信託形式為翁國基先生之家屬成員之利益而持有。概無董事擔任On Fat Profits Corporation及Diamond Key Enterprises Inc.之董事或僱員。
- (2) 趙敏女士持有之個人及家族權益之股份與其夫婿翁國材先生於前標題「董事權益」內所披露之家族權益、個人及公司權益屬同一批股份。
- (3) 徐芝潔女士持有之家族權益及其他權益之股份與其夫婿翁國基先生於前標題「董事權益」所披露之個人權益及其他權益屬同一批股份。

除以上述者外，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存之本公司登記冊之記錄，概無其他人士(除本公司董事外)於本公司股份或相關股份中擁有權益或持有淡倉。

財務回顧

收益及營運業績

本集團截至二零零九年六月三十日止期間之持續經營業務的收益為港幣1,672,000,000元，與去年同期之港幣1,588,000,000元比較增加了港幣84,000,000元或5.3%。銷售之增加主要因完成出售北京海淀區的若干住宅單位。

截至二零零九年六月三十日止期間可分配予本公司擁有人之利潤，由港幣153,000,000元下跌至港幣34,000,000元，與上年同期比較減少了港幣119,000,000元或77.8%。該利潤下跌主要由於(i)本集團若干投資物業公平價值本期間為虧損港幣19,000,000元(扣除遞延稅項及非控制權益)，而相應去年同期則為溢利港幣14,000,000元；(ii)本期間享有聯營公司所持有之若干投資物業之公平價值為虧損港幣74,000,000元，而去年同期所享有之公平價值為溢利為港幣45,000,000元；(iii)本期間以購股權支付的費用扣除非控制權益為港幣20,000,000元，去年同期為港幣29,000,000元；及(iv)本期間證券買賣為溢利港幣13,000,000元而去年同期為虧損港幣27,000,000元。所有公平價值之調整及以購股權支付的費用並沒有現金支出。

財務資源及流動狀況

本集團持續監察其財務資源及將其資產流動狀況保持於健康水平，本審閱期間的財務表現得以保持滿意。在目前的經濟環境下，本集團會經常重新評估其營運及投資狀況，以改善其現金流量及將其財務風險減至最低。

本集團分別將位於美國及中國之若干資產為其美金13,000,000元之美國長期貸款及人民幣1,240,000,000元之中國長期貸款作為抵押。於本審閱期間，本集團已獲得兩項三年期長期貸款合共港幣500,000,000元。除上述外，本集團之所有銀行借貸均是短期。

本公司獲一間銀行授予若干貸款融資，其要求本公司達成若干契諾。於二零零九年六月三十日，本公司未能達成銀行融資協議所載之若干財務契諾。因此，於二零零九年六月三十日相關貸款之非即期部分已重新分類為流動負債。董事一直就放寬財務契諾與銀行進行磋商，而銀行已給予本公司一項豁免，以確認直至目前為止就本公司違反財務契諾並無採取任何行動。本公司亦已進行評估，認為違反財務契諾不會對本集團之財務狀況帶來重大影響。

本集團之銀行信貸包含有固定利率計息及浮動利率計息兩種。於二零零九年六月三十日，根據經營溢利除以總利息支出扣除資本化利息及利息收入後之淨額所計算的本集團利息保障為46倍。

外匯風險

本集團之主要借款是港幣、美元及人民幣。本集團主要仍以美元及人民幣經銷，並以美元、港幣或人民幣付款。由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣為銷售、應收及應付款項、銀行借貸及開支的結算貨幣，董事認為存在自然對沖效應。無論如何，本集團將會緊密留意人民幣匯率的反覆變動。總括而言，董事認為本集團面對之匯兌波動風險保持輕微。

負債比率

本集團繼續採用維持審慎的負債比率政策。於二零零九年六月三十日，本集團根據銀行借貸總額扣除現金及現金等值後之淨額與本公司總權益所計算而錄得之負債比率為33.1%(二零零八年十二月三十一日：36.9%)。

財務回顧

重要出售

於本審閱期間，本集團透過出售持有北京寅豐房地產開發有限責任公司(「北京寅豐」)全數之股份權益而將一項地產發展項目以現金代價人民幣46,500,000元出售予一位北京寅豐主要股東。該交易於二零零九年四月完成，並錄得溢利約港幣17,300,000元。

於二零零九年六月二十四日，本集團訂立了解除協議及還款協議關於青島頤景房地產開發有限公司(「青島頤景」)之物業發展項目。根據解除協議，本集團解除日期為二零零七年八月二日之合作協議。根據還款協議，青島頤景之主要權益持有者同意償還結欠之股東貸款及支付若干金額的罰款及資金佔用費予本集團，合共約人民幣197,000,000元。於全數償還結欠之股東貸款後，本集團以現金代價人民幣7,000,000元轉讓青島頤景70%之註冊資本予該權益持有者。

除上述外，在本期間及截至本報告之日並無重大的收購及／或出售。

資本承擔及擔保

於本審閱期間內，本集團之資本承擔合共港幣2,870,000,000元，主要為與物業發展及建築工程相關。此外，本集團為其在中國物業銷售之按揭用家取得之信貸向銀行提供合共港幣1,099,000,000元之擔保。

資本性支出及資產抵押

於本審閱期間內，本集團之資本性支出合共港幣20,000,000元。

於本審閱期間內，本集團抵押若干位於中國之房地產以向若干國內銀行為物業發展項目取得合共人民幣1,240,000,000元之借貸。

於本審閱期間內，本集團主要為獲取按揭貸款之資產抵押合共港幣2,384,000,000元。

本集團亦已向一間銀行抵押其於附屬公司盈滿投資有限公司已發行股本中所有權益，以取得授予本集團之一項長期貸款。

僱員

於二零零九年六月三十日，本集團僱用約3,470名員工。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及市況而定。此外，並採用購股權計劃作長期鼓勵，使僱員與股東之利益一致。

其他資料

遵守企業管治常規守則

本公司堅守法定及監管之企業管治規則，遵行著重透明度、獨立、責任承擔、責任性及公平之企業管治原則。

除下列所述之偏離行為外，本公司於截至二零零九年六月三十日止六個月一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)內之守則條文。

守則條文第A.2.1

守則條文第A.2.1條規定主席及行政總裁之職能應分離，而不應同時由一人兼任。翁國基先生現為集團董事長兼行政總裁，董事會認為此架構可提升製訂及實施公司策略之效率，故現有之架構更適合本公司。

守則條文第A.4.1

守則條文第A.4.1條規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。翁國材先生(本公司之非執行董事)並無特定任期，但須根據本公司之組織章程在本公司之股東週年大會輪值告退及須再次參選方可連任。

翁國基先生乃翁國材先生之兄長，他們同為翁何韻清女士(本公司之執行董事)之兒子。除上述外，於本期間內概無任何董事與其他任何董事擁有或維持任何財務、業務、親屬或其他重大、相關關係。

守則條文第D.1.1

根據守則條文第D.1.1條，當涉及須予披露交易及／或關連交易時，管理層於代表本公司作出決定或訂立任何承諾前，應向本公司董事會匯報並取得事前批准。

於二零零九年四月八日，本公司間接擁有之附屬公司與北京寅豐房地產開發有限責任公司(「北京寅豐」)之主要股東訂立出售協議，按代價人民幣46,500,000元出售其於北京寅豐之67%註冊資本。有關出售詳情載於二零零九年五月二十一日寄發予股東之通函內。

根據上市規則第14A.13(1)(a)條，以上出售事項構成本公司一項關連交易。由於向有關方面收集相關資料時出現延誤，本集團於中國及香港之員工之間溝通因復活節假期而出現時差，導致本公司未能就根據有關出售協議項下擬進行之交易作出知情公佈，直至獲取有關資料為止。然而，本公司董事會於二零零九年四月二十四日追認及於二零零九年四月三十日公佈出售協議項下擬進行之交易。

訴訟

於二零零九年八月十八日，本公司及其若干附屬公司(作為被告人)接獲一份由另一間附屬公司(「中國實體」)之少數股東發出之傳訊令狀，指被告人在未讓少數股東先行考慮之情況下出售彼等於中國實體之權益，以及未以恰當程序罷免中國實體的一名董事兼總經理之職務(誠如本公司日期為二零零九年八月二十日之公佈所披露)。本公司已指示其法律顧問就申索提出抗辯。本公司認為該訴訟產生之影響(如有)，於現階段對本集團並不重大。

其他資料

重要交易

於二零零九年九月九日，中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)、本公司(「蜆壳電器」)及翁國基先生(「翁先生」)訂立有條件認購協議，內容有關(其中包括)(i)蜆壳電器可能進行集團重組(涉及(其中包括)實物分派)及資本重組；(ii)中國海外發展(或其全資擁有之一間或多間特設公司)可能認購蜆壳電器之新股份(交易須待若干先決條件滿足後方可完成，其中包括由中國海外發展進行盡職調查並對結果表示滿意)；(iii)中國海外發展(或其全資擁有之一間或多間特設公司)可能於完成上述認購後提出現金收購建議)；及(iv) Red Dynasty Investments Limited，翁先生、翁先生之配偶徐芝潔女士及翁先生之母親翁何韻清女士為其股東)可能就持有分派業務之私營公司之股份於完成認購後提出現金收購建議。進一步的交易詳情乃載於二零零九年九月十六日蜆壳電器的公告內。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本中期期間，本公司以代價總額港幣4,200,000元(未包括費用)於聯交所合共購回本公司每股面值港幣0.5元之普通股份2,000,000股，所有該等股份已被註銷。有關購回股份之詳情如下：

購回月份	購回 普通股份數目	每股支付代價		代價總額 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零零九年二月	2,000,000	2.1	2.1	4,200,000

除以上披露外，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、出售或贖回本公司上市證券。

證券交易的標準守則

本公司已就董事進行本公司的證券交易，採納載於上市規則附錄十「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」(「標準守則」)作為守則。經向本公司董事充分諮詢後，本公司有理由相信截至二零零九年六月三十日止六個月董事已遵守標準守則所規定的準則。於二零零五年九月二十二日，董事會已批准標準守則同時適用於本集團其他指定相關員工進行本公司的證券交易。

審核委員會

本公司根據上市規則第3.21條之規定成立審核委員會，以審核及監察本集團之財務匯報程序及內部監控機制的有效性。審核委員會(由三名獨立非執行董事組成)已與本公司管理層及核數師審閱本集團所採納之會計原則及實務，並已討論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。



致蜆壳電器工業(集團)有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱列載於第14頁至第32頁蜆壳電器工業(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之中期財務報告。此中期財務報告包括於二零零九年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，編製的中期財務報告必須符合以上規則的有關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編製中期財務報告。貴公司董事負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務和會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號的規定編製。

均富會計師行

執業會計師

香港中環

干諾道中41號

盈置大廈6樓

二零零九年九月二十三日

簡明綜合收益表

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) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
收益	4	1,672,451	1,588,404
商品及服務成本		(1,197,087)	(1,028,157)
毛利		475,364	560,247
其他收入	6	19,992	23,034
銷售及分銷費用		(40,992)	(45,872)
行政費用		(120,342)	(181,915)
其他經營開支		(21,737)	(54,637)
其他收益／(虧損)			
出售一間附屬公司之溢利	25	17,286	56,115
投資物業及物業存貨之公平價值溢利	12(乙)	171,460	17,387
持有作買賣之投資之公平價值溢利／(虧損)		13,418	(27,367)
回撥財務資產減值		—	1,716
回撥未使用之撥備		—	67,309
自用物業之減值損失		(992)	(5,948)
其他		403	12,861
經營溢利	7	513,860	422,930
財務費用	8	(16,447)	(48,480)
應佔聯營公司業績		(4,816)	41,324
應佔共同控制公司業績		(1,416)	(130)
出售一間共同控制公司溢利		—	176,533
所得稅前之溢利		491,181	592,177
所得稅開支	9	(384,110)	(361,442)
本期間純利		107,071	230,735
本期間純利可分配予：			
本公司擁有人		34,053	153,314
非控制權益		73,018	77,421
		107,071	230,735
本期間可分配予本公司擁有人之每股盈利	11	港仙	港仙
— 基本		6.50	29.18
— 攤薄		5.06	28.06

簡明綜合全面收益表

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) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
本期間純利	<u>107,071</u>	<u>230,735</u>
其他全面收益		
換算海外業務時之匯兌差額		
— 附屬公司	938	127,947
— 聯營公司及共同控制公司	<u>1,965</u>	<u>14,530</u>
	<u>2,903</u>	<u>142,477</u>
就出售物業而將資產重估		
儲備重新分類為損益	(60,321)	(34,471)
所得稅	<u>19,762</u>	<u>13,375</u>
	<u>(40,559)</u>	<u>(21,096)</u>
本期間除稅後之其他全面收益	<u>(37,656)</u>	<u>121,381</u>
本期間全面收益總額	<u>69,415</u>	<u>352,116</u>
全面收益總額可分配予		
本公司擁有人	7,929	252,780
非控制權益	<u>61,486</u>	<u>99,336</u>
	<u>69,415</u>	<u>352,116</u>

簡明綜合財務狀況表

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) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
投資物業	12	1,174,159	747,220
物業、廠房及設備	13	213,965	209,592
預付租賃土地款		20,102	21,239
商譽	14	84,950	84,934
其他無形資產		238,498	240,591
在聯營公司之權益	15	413,266	418,860
在共同控制公司之權益	16	219,905	222,800
可出售之財務資產		2,920	2,920
應收貸款		121,284	130,138
遞延稅項資產		1,980	1,908
		2,491,029	2,080,202
流動資產			
物業存貨	17	5,232,157	6,099,493
其他存貨		84,167	124,228
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	18	930,551	1,036,644
預付租賃土地款		526	524
應收貸款		15,351	15,345
應收共同控制公司款項		76,482	77,295
應收一間所投資公司款項		7,744	20,831
應收少數股東款項		33,871	33,856
持有作買賣之投資	19	40,228	20,643
預付稅項		2,956	8,704
受限制的現金及存款	20	312,360	52,582
現金及現金等值	21	878,363	873,326
		7,614,756	8,363,471
分類為持有作出售之資產	26	815,568	—
		8,430,324	8,363,471
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	22	2,011,651	2,378,746
銷售定金		960,532	772,395
應付一間聯營公司款項		156	118
應付一間共同控制公司款項		226	226
應付一位少數股東款項		82,383	186,612
應付一位關連人士款項		291	291
收購一間附屬公司之應付代價		161,887	210,097
稅項負債		685,332	607,398
銀行借款	23	552,687	929,179
		4,455,145	5,085,062
與分類為持有作出售資產相關之負債	26	640,851	—
		5,095,996	5,085,062
流動資產淨值		3,334,328	3,278,409
總資產減流動負債		5,825,357	5,358,611

簡明綜合財務狀況表

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) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債			
銀行借款	23	1,552,252	1,282,184
少數股東貸款		3,490	3,386
其他負債		10,145	6,155
遞延稅項負債		551,509	436,319
		2,117,396	1,728,044
資產淨值		3,707,961	3,630,567
資本及儲備			
股本	24	261,742	262,742
股本溢價及儲備		2,849,807	2,841,271
可分配予本公司擁有人之權益		3,111,549	3,104,013
非控制權益		596,412	526,554
總權益		3,707,961	3,630,567

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

可分配予本公司擁有人

	可分配予本公司擁有人										非控制權益	總權益
	股本	股本溢價	股本贖回儲備	一間附屬公司之購股權儲備	匯兌儲備	資產重估儲備	股息儲備	法定儲備	保留盈餘	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	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於01/01/2008	262,742	640,099	43,822	4,913	118,415	142,368	63,058	15,377	1,717,861	3,008,655	460,234	3,468,889
本期間純利	-	-	-	-	-	-	-	-	153,314	153,314	77,421	230,735
其他全面收益	-	-	-	-	112,183	(12,717)	-	-	-	99,466	21,915	121,381
本期間全面收益總額	-	-	-	-	112,183	(12,717)	-	-	153,314	252,780	99,336	352,116
宣佈派發中期股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	15,765	-	(15,765)	-	-	-
確認以股份為基礎之支出	-	-	-	29,476	-	-	-	-	-	29,476	12,633	42,109
已付股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(63,058)	-	-	(63,058)	-	(63,058)
轉入法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	29,019	(29,019)	-	-	-
與擁有人之交易	-	-	-	29,476	-	-	(47,293)	29,019	(44,784)	(33,582)	12,633	(20,949)
於30/06/2008(未經審核)	262,742	640,099	43,822	34,389	230,598	129,651	15,765	44,396	1,826,391	3,227,853	572,203	3,800,056
於01/01/2009	262,742	640,099	43,822	41,682	244,419	130,213	15,705	40,134	1,685,197	3,104,013	526,554	3,630,567
本期間純利	-	-	-	-	-	-	-	-	34,053	34,053	73,018	107,071
其他全面收益	-	-	-	-	3,669	(29,793)	-	-	-	(26,124)	(11,532)	(37,656)
本期間全面收益總額	-	-	-	-	3,669	(29,793)	-	-	34,053	7,929	61,486	69,415
宣佈派發中期股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	10,470	-	(10,470)	-	-	-
確認以股份為基礎之支出	-	-	-	19,534	-	-	-	-	-	19,534	8,372	27,906
已購回及註銷股份(附註24)	(1,000)	-	1,000	-	-	-	-	-	(4,222)	(4,222)	-	(4,222)
已付股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(15,705)	-	-	(15,705)	-	(15,705)
與擁有人之交易	(1,000)	-	1,000	19,534	-	-	(5,235)	-	(14,692)	(393)	8,372	7,979
於30/06/2009(未經審核)	261,742	640,099	44,822	61,216	248,088	100,420	10,470	40,134	1,704,558	3,111,549	596,412	3,707,961

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) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
營運所得／(耗用)之現金淨額	444,663	(67,905)
投資業務		
利息收入	4,411	13,330
來自一間共同控制公司股息收入	1,570	1,756
退回其他投資所支付定金	—	85,905
購入附屬公司	—	(92,638)
支付收購一間附屬公司之應付代價	(48,303)	—
增加投資物業	(980)	—
增加物業、廠房及設備	(20,192)	(9,403)
出售物業、廠房及設備所得收入	561	—
出售一間附屬公司所得收入	52,658	94,384
出售一間共同控制公司所得收入	—	27,760
一間聯營公司償還貸款	11,653	14,391
增加已抵押現金存款及受限制的現金及存款	(259,778)	(5,294)
其他投資業務	(285)	(3,479)
投資業務(耗用)／所得之現金淨額	(258,685)	126,712
融資		
新增銀行及其他借款	717,646	1,360,643
償還銀行及其他借款	(819,600)	(1,205,631)
股息支付	(15,705)	(63,058)
利息支付	(60,742)	(33,558)
支付購回股份之款項	(4,222)	—
融資(耗用)／所得之現金淨額	(182,623)	58,396
現金及現金等值之增加淨額	3,355	117,203
期初結存之現金及現金等值	873,326	704,716
匯率變動之影響	1,682	37,783
期末結存之現金及現金等值	878,363	859,702

1. 一般資料

蜆壳電器工業(集團)有限公司(「本公司」)於中華人民共和國(「中國」)香港特別行政區(「香港」)註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊地址及主要營業地點為香港柴灣工業區利眾街十二號蜆壳工業大廈。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為物業投資及發展、製造及銷售電風扇與其他家庭電器和合約代工業務、租賃物業及投資控股。

截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報告(「中期財務報表」)乃遵照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定，及採用聯交所之證券上市規則之披露要求而編製。中期財務報表並沒有包括年終財務報表所要求的全部資料，因此應與截至二零零八年十二月三十一日止之本集團年終財務報表一同閱讀。

本中期財務報表雖未經審核但已由本公司的審核委員會審閱。本中期財務報表獲准於二零零九年九月二十三日刊發。

2. 主要會計政策

除投資物業、分類為可出售及按公平價值列賬並在收益表內處理之金融工具及衍生金融工具以公平價值計量外，本中期財務報表乃根據實際成本準則編製。出售組合及持有作出售的非流動資產(除投資物業外)乃以賬面價值及公平價值扣除銷售成本後，兩者以較低者呈列。

本中期財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務報表一致，並已採用下列在本中期期間已頒佈及生效之若干香港財務報告準則及詮釋(「香港財務報告準則」)。

3. 採納新增及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間生效之新增及經修訂香港財務報告準則之影響

於本中期期間，本集團首次採用以下與本集團之財務報表相關並於二零零九年一月一日年度開始生效的新增及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)	財務報表的呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第27號(修訂本)	投資於一間附屬公司、共同控制公司或聯營公司之成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付的款項—歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(IFRIC)—詮釋第15號	房地產建築工程協議
各項	二零零八年香港財務報告準則之年度改善項目

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表的呈列

採納香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)對主要財務報表之格式和項目標題及該等報表內部分項目之呈報作出若干變動，並要求作出額外披露。本集團資產，負債及收支之計量及確認並無發生變動。但於權益直接確認之部分項目現時於其他全面收益項目下確認，例如換算海外業務時之匯兌差額。香港會計準則第1號影響擁有人權益變動之呈報，並引入「全面收益表」。比較數字已經重列以符合該項經修訂準則之規定。

香港會計準則第27號(修訂本)投資於一間附屬公司、共同控制公司或聯營公司之成本

該修訂要求投資者於損益中確認附屬公司、共同控制公司或聯營公司股息，而不論股息分派是來自被投資者收購前或收購後儲備。

根據新會計政策，倘股息分派過量，投資將按本公司有關非金融資產減值之會計政策進行減值測試。

於本中期期間，本公司來自附屬公司及一間共同控制公司之股息收入並無超過收購後所得之儲備，所以採納此新會計準則對本中期報告並無構成影響。按香港會計準則第27號修訂之要求，新會計政策並沒有追溯地採用，因此並無重列比較數字。

3. 採納新增及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第2號(修訂本)以股份支付的款項－歸屬條件及註銷

該準則對歸屬條件進行了界定，並描述了在未能滿足非歸屬條件而確認為取消的財務處理。該修訂對於本集團的財務狀況及經營業績並無任何影響。

香港財務報告準則第7號(修訂本)改善金融工具之披露

該修訂增加了公平價值計量的披露要求以及修訂了流動性風險的披露。該修訂引入了對金融工具公平價值計量披露的三個層次，並且要求對歸類於最低層次中的金融工具進行若干特定量化披露。本集團將在截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表增加相關的披露。

香港財務報告準則第8號經營分部

採納香港財務報告準則第8號並未影響本集團之已確認及須呈報經營分部。然而，須呈報分部資料現時乃以營運決策者定期審核內部管理呈報資料為基準。於過往年度財務報表而言，分部之確認乃參照本集團風險及回報之主要來源及性質而定。比較數字已經重列以符合新準則。

香港(IFRIC)－詮釋15號房地產建築工程協議

該項詮釋闡明何時及如何將房地產建造協議根據香港會計準則第11號建築合同作為房屋建造合同或是根據香港會計準則第18號收入確認為銷售貨物或服務合同。於本集團目前的會計政策就該詮釋要求達到一致，此項詮釋不會對本集團造成任何財務影響。

二零零八年香港財務報告準則之年度改善項目

於二零零八年十月，香港會計師公會首次頒佈其對香港財務報告準則之年度改善，當中載有對若干香港財務報告準則之修訂。每項準則均有單獨之過渡規定。該等修訂中，對香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」之修訂已改變本集團有關減值虧損分配之會計政策，但並無對本中期期間業績及財務狀況產生任何影響。按權益法計賬之於聯營公司及共同控制公司之投資之減值。該修訂訂明，按權益法計賬之於聯營公司之投資就減值測試而言屬單一資產。投資者於應用權益法後確認之任何減值虧損並無分配至個別資產，包括計入投資結餘之商譽。因此，於其後期間撥回之該等減值虧損在該聯營公司之可收回金額有所增加時方會被確認。於過往年度，本集團最初將減值虧損分配至計入投資結餘之商譽。根據本集團有關商譽之會計政策，其後期間概不會確認任何撥回至商譽賬面值進賬之減值虧損。新政策亦適用於綜合財務狀況表中本集團按權益法計賬之於其共同控制公司之投資。於本中期期間，於聯營公司及共同控制公司之投資並無錄得減值虧損，因此採納該項新會計政策概不會對本中期期間之財務報表產生任何影響。新會計政策已按修訂之規定予應用，且並無重列比較數字。

採納其他於本中期期間之新增及經修訂香港財務報告準則不會對中期報表構成重大影響。

4. 收益

本集團收益或營業額之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
銷售貨品	486,703	548,276
銷售物業	1,068,481	948,109
物業管理費收入	29,276	24,123
物業租金收入	62,612	50,352
出租汽車收入	25,379	17,544
總收益	1,672,451	1,588,404

簡明財務報告附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

5. 分部資料

本集團已採用由二零零九年一月一日起生效之香港財務報告準則第8號「經營分部」。經營分部的呈報方式乃與向本集團高級管理層提供用作進行資源分配及分部表現評估的內部報告之呈報方式一致。本集團已確認以下須呈報的分部：

家庭電器	—	製造及銷售電風扇、吸塵機及其他家庭電器和合約代工業務
物業租賃	—	租賃物業
物業投資及發展	—	物業投資及發展
證券買賣	—	買賣證券
出租汽車	—	經營出租汽車
所有其他分部	—	直接投資、製造及買賣電纜、電腦硬體及軟件之發展及貿易

董事認為採納香港財務報告準則第8號相較二零零八年度財務報表並無改變本集團的已確認之經營分部。

根據香港財務報告準則第8號，分部資料的呈報以營運決策者，即行政總裁定期審核的內部管理層呈報資料為基準。行政總裁通過計算營運溢利評估分部損益。本集團根據香港財務報告準則第8號呈報的分部報告所採用的計量政策與其香港財務報告準則財務報表所用者相同，惟計算經營分部之經營業績未計及若干項目(主要為公司收入和支出)除外。

分部資產包括所有資產，惟以集團形式管理並不可直接分配予經營分部之商業活動之公司資產、包括可出售之財務資產、銀行結餘及現金和其他資產除外。

有關本集團於本期間須予呈報的分部資料如下：

	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有 其他分部 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零零九年六月三十日止六個月(未經審核)							
須呈報分部營業額*	<u>477,599</u>	<u>62,612</u>	<u>1,097,757</u>	<u>—</u>	<u>25,379</u>	<u>9,104</u>	<u>1,672,451</u>
須呈報分部溢利/(虧損)	<u>24,695</u>	<u>221,639</u>	<u>262,592</u>	<u>17,268</u>	<u>13,438</u>	<u>(16,894)</u>	<u>522,738</u>
公司收入							915
公司支出							(32,472)
所得稅前之溢利							<u>491,181</u>
							總額 港幣千元
於二零零九年六月三十日(未經審核)							
須呈報分部資產	<u>436,094</u>	<u>1,778,688</u>	<u>7,915,338</u>	<u>70,151</u>	<u>255,747</u>	<u>143,038</u>	<u>10,599,056</u>
							綜合 港幣千元
截至二零零八年六月三十日止六個月(未經審核)							
須呈報分部營業額*	<u>524,217</u>	<u>50,352</u>	<u>972,232</u>	<u>—</u>	<u>17,544</u>	<u>24,059</u>	<u>1,588,404</u>
須呈報分部溢利/(虧損)	<u>23,518</u>	<u>89,326</u>	<u>539,802</u>	<u>(26,530)</u>	<u>12,138</u>	<u>8,506</u>	<u>646,760</u>
公司收入							3,814
公司支出							(58,397)
所得稅前之溢利							<u>592,177</u>
							總額 港幣千元
於二零零八年六月三十日(未經審核)							
須呈報分部資產	<u>478,960</u>	<u>1,437,123</u>	<u>7,294,957</u>	<u>64,096</u>	<u>227,322</u>	<u>129,190</u>	<u>9,631,648</u>
於二零零八年十二月三十一日(經審核)							
須呈報分部資產	<u>535,465</u>	<u>1,386,390</u>	<u>7,690,044</u>	<u>23,466</u>	<u>243,230</u>	<u>121,883</u>	<u>10,000,478</u>

* 各業務分部之間並無互相銷售。

簡明財務報告附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
利息收入：		
銀行存款	3,683	5,878
所投資公司貸款	785	993
其他利息收入，包括應收貸款	753	2,033
	<u>5,221</u>	<u>8,904</u>
並非以公平價值變化計入損益之財務資產的利息總收入	5,221	8,904
股息來自上市證券權益	102	672
其他租金收入	2,327	1,773
手續費收入	6,339	4,066
雜項收入	6,003	7,619
	<u>19,992</u>	<u>23,034</u>

7. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
經營溢利已扣除／(計入)：		
攤銷：		
預付租賃土地款	310	283
其他無形資產 [#]	2,199	2,219
物業、廠房及設備折舊	14,450	10,256
	<u>16,959</u>	<u>12,758</u>
攤銷及折舊總額	16,959	12,758
減：資本化為發展成本	(99)	(93)
	<u>16,860</u>	<u>12,665</u>
貸款及應收款項之減值損失*	3,044	38,152
淨匯兌虧損／(收益) [^]	1,686	(12,108)
存貨撥備	1,781	747
權益結算以股份為基礎之支出 ^{**} (附註)	27,906	42,109

[#] 包括於簡明綜合收益表的「商品及服務成本」內

^{*} 包括於簡明綜合收益表的「其他經營開支」內

^{**} 包括於簡明綜合收益表的「行政費用」內

[^] 包括於簡明綜合收益表的「其他收益／(虧損)－其他」內

附註：截至二零零九年六月三十日，因剩餘部份的歸屬期尚未到期而未於收益表確認為權益結算以股份為基礎之支出為港幣133,000,000元。

簡明財務報告附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

8. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
利息支付：		
銀行借款及透支		
—五年內悉數償還	49,482	42,229
—超過五年悉數償還	6,710	2,624
其他借款，五年內悉數償還	47	2,820
並非以公平價值變化計入損益之財務負債之利息總支出	56,239	47,673
銀行費用	—	1,495
總借款成本	56,239	49,168
減：發展中物業資本化利息	(39,792)	(688)
	16,447	48,480

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
所得稅開支包括：		
本期稅項：		
香港利得稅	2,814	1,431
中國其他地區		
—企業所得稅	107,265	224,487
—土地增值稅	76,168	134,522
其他	664	—
	186,911	360,440
以前年度之不足額／(超額)撥備：		
香港	78,708	(117)
中國其他地區—企業所得稅	3,521	12,810
	82,229	12,693
遞延稅項	114,970	(11,691)
	384,110	361,442

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利以16.5%(二零零八年六月三十日止六個月：16.5%)計算。中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按10%至25%(二零零八年六月三十日止六個月：10%至25%)計算。

簡明財務報告附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

9. 所得稅開支(續)

中國土地增值稅乃按照30%至50%(二零零八年六月三十日止六個月：30%至60%)的累進稅率對土地增值額繳納土地增值稅。土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地使用權及開發和建設成本。

10. 股息

於二零零九年九月二十三日，董事宣佈派發每股港幣2仙(二零零八年六月三十日止六個月：港幣3仙)之中期股息合共港幣10,470,000元(二零零八年六月三十日止六個月：港幣15,765,000元)，給予二零零九年十月二十三日(星期五)已登記在本公司股東名冊內之股東。

本期間內，已支付每股港幣3仙(二零零八年六月三十日止六個月：港幣12仙)合共港幣15,705,000元(二零零八年六月三十日止六個月：港幣63,058,000元)給予股東作為上年度末期股息。

11. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本期間本公司擁有人應佔純利港幣34,053,000元(二零零八年六月三十日止六個月：港幣153,314,000元)及於本期間內已發行普通股股份之加權平均數524,066,000(二零零八年六月三十日止六個月：525,485,000)計算。

每股攤薄盈利根據如下資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	34,053	153,314
根據一間附屬公司攤薄每股盈利後而佔其盈利之調整 [#]	(7,561)	(5,843)
用以計算每股攤薄盈利之盈利	26,492	147,471

[#] 每股攤薄盈利之計算並不對潛在普通股，當其每股盈利有反攤薄效應時，作出兌換或行使之假設。

用作計算每股攤薄盈利之分母與用作計算每股基本盈利相同，即本期間已發行普通股股份之加權平均數為524,066,000(於二零零八年六月三十日：525,485,000)。

12. 投資物業

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期初／年初之賬面值	747,220	791,956
匯兌調整	119	19,188
增加	980	413
由物業存貨轉入(附註甲)	567,232	—
公平價值遞減(附註乙)	(141,392)	(64,337)
於期末／年末之賬面值	1,174,159	747,220

附註：

(甲) 於本中期期間，本集團將若干物業存貨重新分類為投資物業之賬面值為港幣254,380,000元，並於重新分類當日確認公平價值之溢利港幣312,852,000元。

(乙) 於二零零九年六月三十日，投資物業已作估值及產生公平價值虧損港幣141,392,000元，連同附註(甲)所提及之重新分類而產生公平價值之溢利港幣312,852,000元，本期間收益表確認公平價值之溢利淨額為港幣171,460,000元。

本集團為獲取一份三年期銀行貸款，給予一間銀行之不抵押承諾，同意就有關轉讓、出售及處置若干投資物業先取得銀行之書面同意，於二零零九年六月三十日該些投資物業之賬面值港幣137,000,000元。

若干投資物業被抵押，進一步詳情載於附註27。

簡明財務報告附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

13. 物業、廠房及設備

於二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團之資本性支出在廠房及機器設備約港幣95,000元(二零零八年六月三十日止六個月：港幣2,001,000元)、在汽車約港幣19,265,000元(二零零八年六月三十日止六個月：港幣5,259,000元)，及在傢俬、裝置及辦公設備約港幣832,000元(二零零八年六月三十日止六個月：港幣2,143,000元)。

本集團為獲取一份三年期銀行貸款，承諾給予一間銀行之限制抵押條款，同意就有關轉讓、出售及處置若干物業、廠房及設備先取得銀行之書面同意。於二零零九年六月三十日該些物業，廠房及設備之賬面值港幣76,525,000元(於二零零八年十二月三十一日：港幣77,835,000元)。

14. 商譽

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期初／年初之賬面值	84,934	106,173
匯兌調整	16	2,275
於出售一間間接持有之附屬公司及一間共同控制公司時撇除	—	(21,231)
減值損失	—	(2,283)
於期末／年末之賬面值	84,950	84,934

15. 在聯營公司之權益

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應佔資產淨值	412,416	418,010
由收購產生之商譽	850	850
	413,266	418,860

16. 在共同控制公司之權益

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應佔資產淨值	219,515	222,410
由收購產生之商譽	390	28,751
	219,905	251,161
減：減值	—	(28,361)
	219,905	222,800

簡明財務報告附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

17. 物業存貨

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
發展中物業，按成本	3,682,805	5,196,004
持有作出售之物業，按成本	1,549,352	903,489
	5,232,157	6,099,493

若干物業存貨被抵押，進一步詳情載於附註27。

18. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貿易款項	188,257	284,390
減：應收貿易款項之減值	(24,060)	(22,701)
應收貿易款項，淨額	164,197	261,689
預付款及按金	663,966	690,059
其他應收款項	102,388	84,896
	930,551	1,036,644

按發票日期，扣除減值支出後之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	78,052	108,982
31 – 60天	54,093	66,713
61 – 90天	23,495	45,710
91 – 180天	6,576	38,071
181 – 360天	1,736	916
360天以上	245	1,297
	164,197	261,689

本集團設有明確之信貸制度。在產品銷售方面，本集團一般給予貿易客戶45天或60天信貸期。向租戶應收之租金及向客戶應收之服務費須於發票送交後繳付。而給予物業銷售買家的信貸條款，則依據不同買賣合約所定的條款給予買家。

19. 持有作買賣之投資

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
股本證券，按公平價值		
香港上市	19,691	11,349
香港境外上市	20,537	9,294
	40,228	20,643

上市股本證券之公平價值乃根據相關證券交易所之市場報價而定。若干股本證券被抵押，進一步詳述見附註27。

20. 受限制的現金及存款

根據中國國土資源局所發出的有關文件，本集團之若干物業發展公司需將若干預售物業收入存放於指定銀行戶口作為開發相關物業的擔保押金。當獲得中國國土資源局批准，該存款只可用作購買建築材料及支付相關物業項目之建築費。該等擔保押金只有於相關預售物業已完成或出具房產證發時(以兩者之較早者為準)被退還。於二零零九年六月三十日，因此類目的而受限制的現金為港幣312,360,000元(於二零零八年十二月三十一日止：港幣52,582,000元)。

21. 現金及現金等值

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行結餘，現金及證券經紀行存款	1,190,723	925,908
減：分類為流動資產之受限制的現金及存款(附註20)	(312,360)	(52,582)
	878,363	873,326

於二零零九年六月三十日，以人民幣列值之現金結餘約港幣1,076,205,000元(於二零零八年十二月三十一日：港幣866,120,000元)。人民幣並不可以自由匯兌為其他貨幣。

22. 應付貿易及其他應付款項

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付貿易款項	1,608,261	1,462,252
暫收款	36,527	37,690
遞延收入	14,812	17,509
其他應付款項及應付費用	308,579	819,861
已收按金	43,472	41,434
	2,011,651	2,378,746

簡明財務報告附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

22. 應付貿易及其他應付款項(續)

按發票日期，應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	575,239	670,690
31 – 60天	77,464	27,639
61 – 90天	478,757	15,521
91 – 180天	3,022	10,424
181 – 360天	41,380	166,389
360天以上	432,399	571,589
	1,608,261	1,462,252

23. 銀行借款

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行借款		
有抵押	1,756,344	1,883,169
無抵押	348,595	328,194
	2,104,939	2,211,363
	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期初／年初之賬面值	2,211,363	2,559,340
匯兌調整	674	116,622
新增銀行借款	712,502	2,107,409
償還銀行借款	(819,600)	(2,572,008)
於期末／年末之賬面值	2,104,939	2,211,363

銀行借款之到期日如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行借款		
一年內到期	552,687	929,179
多於一年，但少於兩年到期	433,358	448,414
多於兩年，但少於五年到期	1,079,190	794,083
多於五年到期	39,704	39,687
	2,104,939	2,211,363
減：一年內到期且包括在流動負債內之款項	(552,687)	(929,179)
一年後到期且包括在非流動負債內之款項	1,552,252	1,282,184

簡明財務報告附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

23. 銀行借款(續)

銀行借款之賬面值主要按以下貨幣計值：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
港幣	458,000	400,357
人民幣	1,406,656	1,530,766
美元	240,283	280,240
	2,104,939	2,211,363

於二零零九年六月三十日銀行借款中港幣108,000,000元(於二零零八年十二月三十一日：港幣178,098,000元)以固定年利率0.60%至0.90%(於二零零八年十二月三十一日：年利率由0.95%至3.84%)計算及餘下之銀行借款乃港幣1,996,939,000元(於二零零八年十二月三十一日：港幣2,033,265,000元)以浮動年利率1.38%至7.72%(於二零零八年十二月三十一日：年利率由3.15%至7.72%)計算。

本公司獲一間銀行授予若干貸款融資，其要求本公司達成若干契諾。於二零零九年六月三十日，本公司未能達成銀行融資協議所載之若干財務契諾。因此，於二零零九年六月三十日相關借款之非即期部分已重新分類為流動負債。董事一直就放寬財務契諾與銀行進行磋商，而銀行已給予本公司一項豁免，以確認直至目前為止就本公司違反財務契諾並無向本公司採取任何行動。儘管截至本報告日期尚未就違反財務契諾作出補救，但有跡象顯示銀行很有可能會授出有關放寬。董事亦已進行評估，認為違反財務契諾不會對本集團之財務狀況帶來重大影響。

24. 股本

	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)	
	股數 千位	票面值 港幣千元	股數 千位	票面值 港幣千元
(甲) 法定股本：				
每股港幣0.5元之普通股				
於期初／年初及期末／年終之餘額	900,000	450,000	900,000	450,000
(乙) 已發行及繳足股本：				
每股港幣0.5元之普通股				
於期初／年初之餘額	525,485	262,742	525,485	262,742
購回及註銷之股份	(2,000)	(1,000)	—	—
於期末／年終之餘額	523,485	261,742	525,485	262,742

於二零零九年二月，本公司以代價總額港幣4,200,000元(未包括費用)於聯交所合共購回本公司每股面值港幣0.5元之普通股份2,000,000股，所有該等股份於購回後即予以註銷。

25. 出售一間附屬公司之溢利

在本期間內，本集團以現金代價人民幣46,500,000元出售一間附屬公司，北京寅豐房地產開發有限責任公司(「北京寅豐」)之67%註冊資本予北京寅豐之主要權益持有者。此交易於二零零九年四月內已完成，並在本期間內錄得出售附屬公司之溢利約為港幣17,286,000元。

在上年度中期期間內，本集團以現金代價人民幣121,000,000元出售一間附屬公司，安徽博鴻房地產開發有限公司之全數權益予一獨立第三方，該交易於二零零八年三月完成，並在上年中期期間內錄得出售附屬公司之溢利約為港幣56,115,000元。

26. 分類為持有作出售之資產／與分類為持有作出售資產相關之負債

根據於二零零九年六月二十四日之解除協議及還款協議，本集團同意透過出售附屬公司，青島頤景房地產開發有限公司(「青島頤景」)70%之註冊資本而將一項地產項目權益售予青島頤景之主要權益持有者，按現金代價人民幣7,000,000元出售。根據該還款協議，於轉讓青島頤景70%之註冊資本予該主要權益持有者前，該主要權益持有者同意償還結欠之股東貸款及支付若干金額的罰款及資金佔用費予本集團，合共約人民幣197,000,000元。該交易預計於本期末之日後一年內完成。據此，於二零零九年六月三十日本集團持有該青島頤景發展項目之權益在簡明綜合財務狀況表內適當分類及呈列為持有作出售之資產及與分類為持有作出售資產相關之負債。進一步的交易詳情乃載於二零零九年六月二十五日本公司的公告內。

27. 資產抵押

於報告期末，本集團為取得可供本集團動用之一般銀行信貸及其他貸款而抵押之資產賬面值分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
投資物業	195,000	271,440
物業存貨	2,167,026	3,530,022
持有作買賣之投資	<u>21,705</u>	<u>8,315</u>
	<u>2,383,731</u>	<u>3,809,777</u>

本集團亦已向一間銀行抵押其於附屬公司，盈滿投資有限公司，已發行股本中所有權益以取得授予本集團之長期借款。於二零零九年六月三十日，該附屬公司的資產淨值約港幣269,000,000元(於二零零八年十二月三十一日：港幣290,000,000元)。

28. 承擔

於報告期末，本集團之主要資本承擔及有關物業發展之承擔如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已簽約但未在財務報表中撥備：		
物業發展	2,870,269	3,407,341
物業、廠房及設備	<u>—</u>	<u>6,400</u>
	<u>2,870,269</u>	<u>3,413,741</u>

簡明財務報告附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

29. 擔保

於報告期末，本集團已發出以下的重要擔保：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
給予以下人士擔保：		
聯營公司供應商，作為聯營公司償還結欠供應商結餘之保證	13,525	13,525
給予銀行授予信貸安排		
— 一間聯營公司	22,400	22,400
— 一間共同控制公司	44,015	44,902
授予若干附屬公司物業買方之銀行按揭貸款	1,019,219	1,202,861
	1,099,159	1,283,688

董事認為，由本集團提供財務擔保所產生的財務影響並不重大，據此，並無將此於財務報表入賬。

30. 關連人士交易

全部員工成本包括支付給主要管理人員(包括董事)之賠償詳述如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
員工短期福利	5,200	6,211
以股份為基礎之支出	13,270	20,024
員工離職後福利	130	107
	18,600	26,342

除以上披露外，本集團於本期間內並無任何重大關連人士交易。

31. 財務狀況於結算日後事項

於二零零九年九月九日，本公司訂立一份有條件的認購協議，關於本公司可能進行一項集團重組及股本重組其中涉及本集團若干業務分配予本公司股東。進一步的交易詳情乃載於二零零九年九月十六日本公司的公告內。

32. 訴訟

於二零零九年八月十八日，本公司及其若干附屬公司(作為被告人)接獲一份由另一間附屬公司(「中國實體」)之少數股東發出之傳訊令狀，指被告人在未讓少數股東先行考慮之情況下出售彼等於中國實體之權益，以及未以恰當程序罷免中國實體的一名董事兼總經理之職務(誠如本公司日期為二零零九年八月二十日之公佈所披露)。本公司已指示其法律顧問就申索提出抗辯。根據董事之評估，訴訟產生之影響(如有)，於現階段對本集團並不重大。