



建業實業有限公司

股份代號: 216

CHINNEY

2010/11 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.....	16
簡明綜合全面收益表.....	17
簡明綜合財務狀況表.....	18
簡明綜合權益變動表.....	20
簡明綜合現金流量表.....	21
簡明中期綜合財務報表附註.....	22

董事

王世榮 (主席)
王查美龍
范仲瑜
馮文起 (董事總經理)
唐漢濤
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

蕭佳娜

主要往來銀行**

東亞銀行有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
南洋商業銀行有限公司
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

本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核綜合營業額及股東應佔純利分別為港幣172,000,000元（二零零九年：港幣564,000,000元）及港幣32,000,000元（二零零九年：港幣192,000,000元）。每股基本盈利為港幣5.81仙（二零零九年：港幣34.82仙）。於二零一零年九月三十日，股東權益為港幣2,133,000,000元（於二零一零年三月三十一日：港幣2,085,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣3.87元（於二零一零年三月三十一日：港幣3.78元）。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息（二零零九年：無）。

業務回顧

1. 物業

本集團之物業發展及物業投資業務由本集團擁有54.37%權益之漢國置業有限公司（「漢國」）（股份代號：160）營運。漢國分別錄得營業額港幣72,000,000元（二零零九年：港幣442,000,000元）及漢國股東應佔溢利港幣76,000,000元（二零零九年：港幣286,000,000元），營業額及溢利下跌主要由於已預售之物業單位之利潤尚未於回顧期內確認入賬所致。

物業發展及銷售

中國廣州寶翠園二期

寶翠園位於天河區綠帶內植物園附近，包括39幢高層住宅樓房，並分階段發展及預售。寶翠園一期全部八幢共332個單位已於上一個財政年度交予買家。

寶翠園二期亦由八幢提供合共420個住宅單位之樓房組成，現正進行建築工程，預計於來年二零一一年分兩個階段竣工。首四幢合共221個單位已於二零一零年四月開始預售，於回顧期內經已全部售出，銷售所得款項為人民幣287,000,000元。其餘四幢合共199個單位亦已於二零一零年九月推出市場預售，截至本報告日期已預售約85%，銷售所得款項超過人民幣280,000,000元。

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

物業發展及銷售 (續)

中國南海雅瑤綠洲

該項目位於大瀝鎮，總樓面面積約為**273,000**平方米(不包括停車位)，並分階段發展。第一期包括樓面面積約**18,000**平方米之聯排別墅，以及樓面面積約**116,000**平方米之高層洋房。聯排別墅之建築工程正在進行，預計於二零一一年首季竣工。

中國廣州東莞莊路及北京南路項目

位於天河區東莞莊路，總樓面面積約為**266,000**平方米之項目地盤，其概念發展圖則的設計正在進行中。另一方面，位於越秀區北京南路**45-107**號之發展地盤經已交吉，正在進行發展規劃。

物業投資

中國深圳

漢國城市商業中心為樓面面積**128,000**平方米之商住大廈，位於福田區深南中路與福明路交界，其地基工程已於二零一零年九月展開。此樓高**80**層之地標大廈之建築工程預期將於二零一四年完成，屆時本集團有意持有此大廈以賺取經常性租金收入。

寶軒酒店(深圳)為擁有**159**間客房之酒店，位於羅湖區嘉賓路之**城市天地廣場**商場**3**至**5**樓，其裝修工程預計於今年年底完成。該酒店預期於二零一一年首季開業。商場地下大部份零售商舖及二樓全層已租出。本集團位於商場平台上，擁有**64**個服務式住宅單位之**寶軒公寓**之出租率保持於理想水平。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

物業投資 (續)

中國廣州

按二零零九／一零年度年報所披露，本集團於二零一零年四月完成收購位於越秀區北京路、南堤二馬路與八旗二馬路交界之**港匯大廈**。該大廈為一幢樓高二十層之商業及辦公室大廈，現時出租率約為85%。

由本集團租賃之**寶軒酒店(廣州)**位於越秀區解放南路，擁有166間客房，其裝修工程經已完成，現正待廣州主辦之亞運會閉幕後由有關當局發出酒店牌照。該酒店預期於今年年底前開業。

中國重慶

重慶漢國中心位於重慶北部新區，為於三層商場平台上建有樓高二十二層之雙子塔零售／商業綜合項目，總樓面面積為107,802平方米。三層商場已全部租出。雙子塔其中一幢大樓之出租率已達到60%。

重慶二期項目之總樓面面積為133,502平方米，其總發展圖則已獲批准，現正進行詳細設計。此項目毗鄰**重慶漢國中心**，其零售／商業平台上將發展為一幢甲級寫字樓及一幢五星級酒店連服務式住宅。

香港

位於德輔道中之四層辦公室樓層改建為42間客房之精品式酒店之改建工程經已完成，該酒店現名為**寶軒酒店(中環)**，現正待有關當局發出酒店牌照，預計於二零一一年年初開業。超過90%之地下商舖亦已租出。位於該酒店上，提供171間客房之服務式住宅**寶軒**，受惠於全球經濟復甦，加上已完成內部翻新，租金近期已上升，而入住率現時約90%。

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

物業投資 (續)

香港 (續)

擁有44間客房之精品式酒店**寶軒酒店 (尖沙咀)**位於尖沙咀天文台圍**諾士佛廣場**高層九層辦公室樓層，已於二零一零年九月開業。最初入住率及房租價格均理想，預期兩者均會因近期來自不同地區訪客人數之上升趨勢而進一步提升。酒店開業後，商業及辦公室樓層現已推出市場招租，務求提高該物業升格後之整體租金收入。

漢國佐敦中心為位於尖沙咀山林道之樓高23層商業及辦公室大廈，其出租率令人鼓舞。為了保持較高的租金收入，其租戶組合已包括酒吧、私人會所及學習中心等。

2. 成衣

本公司全資擁有之百寧集團於回顧期內錄得營業額港幣100,000,000元 (二零零九年：港幣122,000,000元) 及溢利淨額港幣1,600,000元 (二零零九年：港幣8,400,000元)。

儘管各國政府推行有關貨幣及財務政策之刺激措施，以推動經濟復甦進程，但美國及歐洲市場仍然呆滯。本集團客戶主要位於德國、意大利及加拿大，均遇到低迷的消費者市場。為了降低可能因市場不明朗因素產生之營運風險，本集團客戶繼續審慎經營及實行嚴謹策略，因而控制採購價格、減少用作補充存貨之訂單量，並在其他發展中國家採購較廉宜之貨品。於回顧期內，本集團之出口銷售有所下跌。另一方面，中國強勁之經濟增長導致勞工及物料成本急升。加上人民幣兌歐元逐漸升值之因素，導致生產成本較上年度同期大幅上升，令本集團之溢利率及盈利進一步受壓。

百寧集團繼續透過嚴格控制成本及精簡生產程序而加強其營運效率。雖然百寧集團於期內營業額顯著下跌，但仍取得輕微利潤，實屬可喜。

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)為一間由本公司擁有29.1%權益之聯營公司。於截至二零一零年六月三十日止六個月，建聯錄得營業額港幣853,000,000元(二零零九年：港幣1,220,000,000元)及溢利淨額港幣15,500,000元(二零零九年：港幣42,700,000元)。

期內溢利包括股本投資按公平值之虧損港幣6,200,000元(二零零九年：收益港幣5,200,000元)。若該兩個期間均撇除這些非經常性項目，則建聯截至二零一零年六月三十日止六個月之溢利淨額應約為港幣21,700,000元(二零零九年：港幣37,500,000元)。

建聯集團之樓宇建造及地基打樁工程業務錄得營業額港幣421,000,000元(二零零九年：港幣743,000,000元)及經營溢利港幣11,900,000元(二零零九年：港幣47,600,000元)，主要來自香港房屋委員會轄下荃灣西鐵站住宅發展項目以及若干學校項目之地基工程。經營溢利下跌，主要由於建築工程進度延誤所致。受惠於建築業逐步復甦，預期會獲得更多合約，其中包括來自香港房屋委員會及其他私人發展商之項目。

塑膠及化工原料貿易業務之營業額及經營溢利均有所上升。雅各臣(香港)有限公司(「雅各臣」)錄得營業額港幣252,000,000元(二零零九年：港幣198,000,000元)，而經營溢利急升至港幣11,000,000元(二零零九年：港幣2,400,000元)。隨著客戶對塑膠樹脂及化工原料之需求增加，出口銷售於回顧期內逐漸增長。營運效率改善，亦帶動更佳的盈利質素及溢利增長。未來數年，雅各臣將繼續審慎地在中國大陸建立據點。

4. 其他投資

由於香港股票市場於回顧期內價格波動，本集團之上市證券投資在收益表錄得港幣11,500,000元之未變現公平值虧損。於二零一零年九月三十日按市值計算之上市證券投資賬面值仍高於原先購入成本。

展望

香港經濟繼續穩定復甦，二零一零年第三季本地生產總值按年增長達到**6.8%**，而第三季失業率維持於**4.2%**水平。受到消費者零售市場及房地產市場源源不絕之內需帶動，中國大陸經濟強勁增長，第三季之國內生產總值增長率達到**9.6%**。然而，通脹率由九月份之**3.6%**上升至十月份之**4.4%**，通脹上升速度屬兩年來最高，遠高於中央政府所定之**3%**目標水平。

中央政府於上月實行嚴控措施，包括提升基準借貸利率**0.25%**、收緊房貸及建議徵收物業稅，務求穩定熾熱之物業市場。雖然物業交投量已大幅減少，但目前物業價格仍於現水平持續高企。由於預期人民幣會逐步升值，加上中國大陸物業市場蓬勃，漢國有意抓緊合適機會在中國大陸補充土地儲備。

受惠於市場氣氛暢旺及持續增長，香港已顯現經濟復甦跡象。儘管政府推出措施以求令物業市場降溫，但近期土地拍賣顯示本地物業發展商對物業市場仍樂觀，並銳意補充土地儲備。預期市場上將會有更多地基工程及建築合約，而本地建築市場將穩步發展。

在歐洲市場方面，債務危機仍然拖累歐元區之經濟復甦過程。此外，歐元疲弱進一步打擊本集團客戶之訂單計劃。預期低迷之消費者市場將會於來年持續。

於本月較早時，美國政府實行第二輪量化寬鬆（「QE2」）措施，以刺激美國經濟及推動美國就業市場。根據QE2向銀行體系注入**6,000**億美元，有可能導致大量熱錢流入香港及其他新興市場，在股票及物業市場製造「資產泡沫」。該等措施會否成功令美國經濟復甦仍有待觀察，但中線而言，大可能會對全球市況增添不明朗因素。

最後，本人謹此向回顧期內竭誠努力工作及作出貢獻之董事會全人及全體員工致以衷心感謝。

王世榮
主席

香港，二零一零年十一月二十四日

一般資料

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一零年九月三十日，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	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
王世榮	1及2	透過受控制公司	318,675,324	57.80
王查美龍	1及2	透過受控制公司	318,675,324	57.80
范仲瑜	1	實益擁有	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	身份及權益性質	持有普通 股份數目 / 已繳註冊資本	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	透過受控制公司	261,112,553	54.37
	1及4	廣州漢國福強地產 開發有限公司	透過受控制公司	人民幣 185,000,000元	100.00
	1及5	建聯	透過受控制公司	433,400,216	72.85
	1及6	建業發展（集團）有限公司 （「建業發展（集團）」）	透過受控制公司	9,900,000	99.00
	1	建業發展（集團）	實益擁有	100,000	1.00
	1	Lucky Year Finance Limited （「Lucky Year」）	實益擁有	10,000	50.00
王查美龍	1及3	漢國	透過受控制公司	261,112,553	54.37
	1及5	建聯	透過受控制公司	173,093,695	29.10
	1及6	建業發展（集團）	透過受控制公司	9,900,000	99.00
	1	Lucky Year	實益擁有	10,000	50.00
馮文起	1	漢國	實益擁有	300,000	0.06

董事於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

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。王世榮及王查美龍均為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實益持有。誠如附註2所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。
4. 在人民幣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元由王世榮控制之公司持有。誠如附註3所述，王世榮被視為擁有該公司之權益。
5. 該433,400,216股股份中之173,093,695股股份乃由本公司全資附屬公司持有，而餘下之260,306,521股股份則由王世榮控制之公司持有。誠如附註2所述，王世榮被視為擁有該等股份之權益。
6. 該等股份由Lucky Year實益持有。誠如附註2所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。

除上述披露者外，於二零一零年九月三十日，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

於二零一零年九月三十日，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	318,675,324	57.80
Lucky Year	透過受控制公司	318,675,324	57.80

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，於二零一零年九月三十日，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

截至二零一零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任何上市證券。

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

- (a) 於二零零七年十一月，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（「港幣280,000,000元貸款融資」）與銀團訂立貸款協議（「港幣280,000,000元貸款協議」）。港幣280,000,000元貸款融資由港幣280,000,000元貸款協議日起計為期三十六個月，用作漢國及其附屬公司之一般營運資金。

根據港幣280,000,000元貸款協議，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（本公司及漢國之主席）終止擁有本公司之控股權益，則構成違反上述貸款協議。

倘出現違反港幣280,000,000元貸款協議之情況，代表貸款銀行之代理或會及（倘大多數貸款銀行就此要求）將會終止港幣280,000,000元貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同港幣280,000,000元貸款融資項下所有應計利息即時到期及須予償還。

本集團已於上年度內悉數償還上述貸款融資之未償還金額。

- (b) 於二零一零年三月，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400,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資（「港幣400,000,000元貸款融資」）與銀團訂立貸款協議（「港幣400,000,000元貸款協議」）。港幣400,000,000元貸款融資由港幣400,000,000元貸款協議日起計為期三十六個月，將用作漢國及其附屬公司之一般營運資金。

根據港幣400,000,000元貸款協議，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（本公司及漢國之主席）終止為本公司之主要最終實益股東，則構成違反上述貸款協議。

倘出現違反港幣400,000,000元貸款協議之情況，代表貸款銀行之代理或會及（倘大多數貸款銀行就此要求）將會終止港幣400,000,000元貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同港幣400,000,000元貸款融資項下所有應計利息即時到期及須予償還。

一般資料 (續)

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，董事確認於截至二零一零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

董事會認為於截至二零一零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，而每位董事（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職務之董事除外。董事會將確保每位董事（擔任執行主席或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。

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。

企業管治 (續)

遵守企業管治常規守則 (續)

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、范仲瑜、楊國雄及王敏剛。

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。本公司截至二零一零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

於二零一零年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣**2,315,000,000**元（於二零一零年三月三十一日：港幣**2,041,000,000**元），債務總額中約**18%**（於二零一零年三月三十一日：**21%**）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**995,000,000**元（於二零一零年三月三十一日：港幣**776,000,000**元）。

於二零一零年九月三十日，股東資金總額約為港幣**2,133,000,000**元（於二零一零年三月三十一日：港幣**2,085,000,000**元）。

一般資料 (續)

財務回顧 (續)

流動資金及財務資源 (續)

於二零一零年九月三十日，本集團按綜合借貸淨額約港幣1,320,000,000元（於二零一零年三月三十一日：港幣1,265,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣3,943,000,000元（於二零一零年三月三十一日：港幣3,849,000,000元）所計算之負債比率為33%（於二零一零年三月三十一日：33%）。

於期末，本集團可用作營運資金之已承諾但未動用銀行信貸總額約為港幣1,034,000,000元（於二零一零年三月三十一日：港幣1,132,000,000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。於二零一零年九月三十日，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

本集團已將於二零一零年九月三十日賬面總值約港幣3,870,000,000元（於二零一零年三月三十一日：港幣3,567,000,000元）之銀行結餘、若干物業及投資，以及若干附屬公司之股份作為抵押品，藉以取得本集團之若干銀行信貸。

僱員及酬金政策

於二零一零年九月三十日，本集團（不包括其聯營公司及共同控制實體）共聘用約1,100位僱員。本集團之酬金政策及僱員福利並無重大變動。

或然負債

本集團或然負債之詳情載於簡明中期綜合財務報表附註12。

簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
收入	2	171,564	564,062
銷售成本		<u>(119,081)</u>	<u>(452,358)</u>
毛利		52,483	111,704
其他收入及收益	3	9,554	9,897
投資物業按公平值之收益淨額		129,693	250,180
出售一間共同控制實體之收益		—	76,922
按公平值列賬並在損益表內處理之 股本投資之公平值收益／(虧損)		(11,465)	19,353
銷售及分銷費用		(13,096)	(14,514)
行政及其他營運開支		(50,368)	(43,536)
財務費用	4	(20,969)	(11,930)
所佔溢利及虧損：			
聯營公司		4,520	12,439
共同控制實體		<u>211</u>	<u>(930)</u>
除稅前溢利	5	100,563	409,585
稅項開支	6	<u>(33,520)</u>	<u>(65,533)</u>
期內溢利		<u>67,043</u>	<u>344,052</u>
應佔：			
本公司擁有人		32,015	191,963
非控股權益		<u>35,028</u>	<u>152,089</u>
		<u>67,043</u>	<u>344,052</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本		<u>港幣5.81仙</u>	<u>港幣34.82仙</u>
攤薄		<u>港幣5.46仙</u>	<u>港幣31.15仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	67,043	344,052
期內其他全面收益		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>82,350</u>	<u>3,540</u>
期內全面收益總額	<u>149,393</u>	<u>347,592</u>
應佔：		
本公司擁有人	74,915	193,784
非控股權益	<u>74,478</u>	<u>153,808</u>
	<u>149,393</u>	<u>347,592</u>

簡明綜合財務狀況表

	於二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	113,264	109,638
發展中物業	1,368,953	1,424,450
預付土地租賃款額	15,853	15,768
投資物業	4,197,369	3,753,795
於聯營公司之投資	110,303	110,899
佔共同控制實體權益	3,508	3,297
遞延稅項資產	113	109
應收貸款	2,466	2,466
	5,811,829	5,420,422
流動資產		
存貨	12,069	9,233
持作出售物業	285,411	148,273
預付土地租賃款額	477	473
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資	45,895	57,361
應收貿易賬款及票據	28,370	39,877
預付款項、按金及其他應收款項	61,751	50,751
應收聯營公司之承付票據款項	40,723	40,518
應收關連公司之款項	359	359
應收共同控制實體之款項	31	25
可收回稅項	7	988
已抵押存款	91,200	91,200
現金及現金等值	903,450	685,000
	1,469,743	1,124,058
流動負債		
應付貿易賬款及應計負債	135,568	217,120
客戶按金	405,965	7,200
應付直接控股公司之款項	40,000	40,000
應付稅項	71,086	79,568
計息銀行貸款	320,316	424,655
可換股債券	104,556	—
應付承付票據款項	20,000	20,000
	1,097,491	788,543
流動負債總值	1,097,491	788,543

簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	於二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動資產淨值		<u>372,252</u>	<u>335,515</u>
資產總值減流動負債		<u>6,184,081</u>	<u>5,755,937</u>
非流動負債			
計息銀行貸款		1,890,316	1,515,409
可換股債券		—	100,900
遞延稅項負債		<u>350,541</u>	<u>290,832</u>
非流動負債總值		<u>2,240,857</u>	<u>1,907,141</u>
資產淨值		<u>3,943,224</u>	<u>3,848,796</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	10	137,842	137,842
儲備		1,994,912	1,919,997
建議末期股息		—	27,568
		<u>2,132,754</u>	<u>2,085,407</u>
非控股權益		<u>1,810,470</u>	<u>1,763,389</u>
權益總額		<u>3,943,224</u>	<u>3,848,796</u>

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔								
	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	可換股債券	建議	保留溢利 (未經審核) 港幣千元	合計 (未經審核) 港幣千元	非控股權益 (未經審核) 港幣千元	權益總額 (未經審核) 港幣千元
			波動儲備	權益部份	末期股息				
			(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元				
於二零零九年四月一日	137,842	267,569	175,954	14,600	22,055	1,209,578	1,827,598	1,588,178	3,415,776
期內全面收益總額	-	-	1,821	-	-	191,963	193,784	153,808	347,592
以往財政年度之末期股息	-	-	-	-	(22,055)	-	(22,055)	-	(22,055)
於二零零九年九月三十日	<u>137,842</u>	<u>267,569</u>	<u>177,775</u>	<u>14,600</u>	<u>-</u>	<u>1,401,541</u>	<u>1,999,327</u>	<u>1,741,986</u>	<u>3,741,313</u>
於二零一零年四月一日	137,842	267,569	179,527	5,344	27,568	1,467,557	2,085,407	1,763,389	3,848,796
期內全面收益總額	-	-	42,900	-	-	32,015	74,915	74,478	149,393
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(27,397)	(27,397)
以往財政年度之末期股息	-	-	-	-	(27,568)	-	(27,568)	-	(27,568)
於二零一零年九月三十日	<u>137,842</u>	<u>267,569</u>	<u>222,427</u>	<u>5,344</u>	<u>-</u>	<u>1,499,572</u>	<u>2,132,754</u>	<u>1,810,470</u>	<u>3,943,224</u>

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得現金淨額	262,433	299,373
投資業務所得／(所用) 現金淨額	(177,591)	86,632
融資活動所得現金淨額	133,608	138,712
現金及現金等值增加淨額	218,450	524,717
期初之現金及現金等值	685,000	366,151
期末之現金及現金等值	903,450	890,868
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	818,164	728,329
無抵押定期存款	85,286	162,539
	903,450	890,868

1. 編製基準及會計政策

編製基準

截至二零一零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(「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附錄十六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財務報表所規定載列之所有資料及披露，因此，應連同本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

會計政策

編製未經審核簡明中期財務報表所採納之會計政策及編製基準與本集團編製截至二零一零年三月三十一日止年度之全年財務報表所採納者一致，惟本集團已採納下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則(「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，而該等香港財務報告準則於本集團於二零一零年四月一日或之後開始之財政年度生效。

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
香港財務報告準則第1號修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 首次採納者之額外豁免之修訂
香港財務報告準則第2號修訂	香港財務報告準則第2號以股份為付款基礎 — 集團以現金結算以股份為基礎的付款交易之修訂
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號修訂	香港會計準則第32號金融工具： 呈列 — 供股之分類之修訂
香港會計準則第39號修訂	香港會計準則第39號金融工具： 確認及計量 — 合資格對沖項目之修訂
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
於二零零八年十月頒佈之香港財務 報告準則之改進所包括之香港財務 報告準則第5號之修訂	香港財務報告準則第5號待出售非流動資產及 已終止經營業務 — 計劃出售於附屬公司 之控股權益之修訂
香港詮釋第4號 (於二零零九年十二月修訂)	租賃 — 就香港土地租賃釐定租期長短
二零零九年香港財務報告準則的改進	多項香港財務報告準則之修訂

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)

香港財務報告準則第3號(經修訂)對二零二零年四月一日起發生的業務合併的會計處理作出重大變動。該等變動影響非控股權益的計量、交易成本的會計處理、或有代價的初始確認和後續計量，以及分階段進行的業務合併。香港會計準則第27號(經修訂)要求對附屬公司擁有權益變動(並無失去控制權)，按照與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)進行之交易入賬。因此，該等交易將不會產生商譽，亦不會產生收益或虧損。此外，該等經修訂準則改變對附屬公司所產生的虧損及對附屬公司喪失控制權的會計處理方法。本集團從本會計年度開始應用該等經修訂準則。

除採用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)外，採用新訂及經修訂香港財務報告準則對本中期財務報表並無構成重大財務影響，亦無導致本中期財務報表所採納之會計政策出現重大改變。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料

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。本集團乃根據經營及其產品及提供服務之性質，獨立籌組及管理各項經營業務。經營分類按主要管理人員獲提供內部報告一致之方式呈報。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

	截至二零一零年九月三十日止六個月 (未經審核)				
	成衣	物業發展	物業投資	其他	合計
	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>99,976</u>	<u>24,122</u>	<u>31,225</u>	<u>16,241</u>	<u>171,564</u>
分類業績	<u>1,635</u>	<u>638</u>	<u>127,874</u>	<u>(224)</u>	<u>129,923</u>
對賬：					
投資收入淨額					3,044
未分配開支					(4,701)
按公平值列賬並在損益表 內處理之股本投資之 公平值虧損					(11,465)
財務費用					(20,969)
所佔聯營公司溢利及虧損					4,520
所佔共同控制實體 溢利及虧損					<u>211</u>
除稅前溢利					<u><u>100,563</u></u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

	截至二零零九年九月三十日止六個月 (未經審核)				
	成衣	物業發展	物業投資	其他	合計
	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>122,442</u>	<u>405,552</u>	<u>18,638</u>	<u>17,430</u>	<u>564,062</u>
分類業績	<u>9,815</u>	<u>56,420</u>	<u>245,159</u>	<u>4,254</u>	<u>315,648</u>
對賬：					
投資收入淨額					2,036
未分配開支					(3,953)
按公平值列賬並在損益表 內處理之股本投資之 公平值收益					19,353
財務費用					(11,930)
所佔聯營公司溢利及虧損					12,439
所佔共同控制實體 溢利及虧損					(930)
出售一間共同控制 實體之收益					<u>76,922</u>
除稅前溢利					<u>409,585</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料 (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：

	截至二零一零年九月三十日止六個月 (未經審核)					
	香港	中國大陸	歐洲	北美洲	其他	合計
	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>37,845</u>	<u>34,150</u>	<u>86,039</u>	<u>11,374</u>	<u>2,156</u>	<u>171,564</u>
---------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	----------------

	截至二零零九年九月三十日止六個月 (未經審核)					
	香港	中國大陸	歐洲	北美洲	其他	合計
	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>50,847</u>	<u>389,874</u>	<u>109,699</u>	<u>11,323</u>	<u>2,319</u>	<u>564,062</u>
---------	---------------	----------------	----------------	---------------	--------------	----------------

3. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
銀行存款利息收入	1,268	562
其他利息收入	1,202	1,286
上市投資之股息收入	574	188
佣金收入	13	187
出售投資物業之收益淨額	860	853
外匯差額淨額	2,439	4,341
其他	<u>3,198</u>	<u>2,480</u>
	<u>9,554</u>	<u>9,897</u>

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	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
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)之利息	29,918	30,755
須於五年後全數償還之銀行貸款之利息	2,144	—
	32,062	30,755
減：撥作物業發展項目資本之利息	(11,093)	(18,825)
	20,969	11,930

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	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
折舊	3,573	3,290
預付土地租賃款項之攤銷	239	236
僱員福利開支(包括董事酬金)	39,228	37,357
減：撥作物業發展項目資本之金額	(2,700)	(2,984)
	36,528	34,373
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資 之公平值虧損／(收益)	11,465	(19,353)
銀行存款利息收入	(1,268)	(562)
其他利息收入	(1,202)	(1,286)
出售投資物業之收益淨額	(860)	(853)
出售物業、廠房及設備之收益	—	(118)

6. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
期內 — 香港	595	1,829
— 香港以外之地區	<u>5,885</u>	<u>22,357</u>
	6,480	24,186
遞延	<u>27,040</u>	<u>41,347</u>
期內稅項支出總額	<u>33,520</u>	<u>65,533</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16.5% (二零零九年：16.5%) 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當時適用之稅率計算稅項。

7. 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股數計算。

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（經扣除稅項及利息撥作資本之金額），及假設一間附屬公司之所有尚未兌換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股數為期內已發行之普通股股數，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)

7. 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	
	二零一零年	二零零九年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
盈利		
用以計算每股基本盈利之本公司普通股本 持有人應佔溢利	32,015	191,963
一間附屬公司之可換股債券利息 (經扣除稅項及 利息撥作資本之金額)	—	—
一間附屬公司之可換股債券獲悉數兌換之盈利 攤薄影響	(1,904)	(20,187)
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	30,111	171,776

8. 應收貿易賬款及票據

於報告期末，應收貿易賬款及票據按發票日期／合約日期之賬齡分析如下：

	於二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	15,791	21,676
31至60天	8,842	6,426
61至90天	1,384	3,247
超過90天	<u>2,353</u>	<u>8,528</u>
總額	<u>28,370</u>	<u>39,877</u>

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四個月。每位客戶均有信貸上限。本集團致力維持對未償還應收賬款之嚴格管理，並設有信貸管理部以將信貸風險減至最低。高級管理層定期審閱逾期債項。鑒於上述措施以及本集團之應收貿易賬款及票據分散於大量不同客戶，故並無重大之高度集中信貸風險。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

9. 應付貿易賬款及應計負債

應付貿易賬款及應計負債包括港幣31,612,000元(二零一零年三月三十一日：港幣39,294,000元)之應付貿易賬款。於報告期末，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	27,584	33,369
31至60天	1,982	4,808
61至90天	862	449
超過90天	1,184	668
總額	<u>31,612</u>	<u>39,294</u>

10. 股本

於該兩個期間，本公司之法定、已發行及繳足股款之股本並無任何變動。

11. 業務合併

於二零一零年四月二十一日，本集團完成收購Guru Star Investments Limited (「Guru Star」) 之全部已發行股本以及向本集團轉讓之相關股東貸款，現金總代價為港幣144,211,000元。Guru Star從事物業投資。

Guru Star及其附屬公司(「Guru Star集團」)於收購日期之可識別資產及負債之公平值，以及緊接收購前之相關賬面金額如下：

	於收購時 確認之公平值 港幣千元	之前 賬面金額 港幣千元
所購入資產淨值：		
物業、廠房及設備	55	55
投資物業	210,227	210,227
預付款項、按金及其他應收款項	246	246
現金及現金等值	11,562	11,562
應付貿易賬款及應計負債	(3,570)	(3,570)
計息銀行貸款	(43,590)	(43,590)
遞延稅項負債	(29,473)	(29,473)
股東貸款	(43,126)	(43,126)
	<u>102,331</u>	<u>102,331</u>
議價收購之收益	(1,246)	
轉讓股東貸款	<u>43,126</u>	
	<u>144,211</u>	
以現金支付	<u>144,211</u>	

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

11. 業務合併 (續)

有關收購附屬公司之現金及現金等值之流出淨額分析如下：

	港幣千元
現金代價	144,211
購入之現金及現金等值	<u>(11,562)</u>
有關收購附屬公司之現金及現金等值之流出淨額	<u><u>132,649</u></u>

自收購後，Guru Star集團於期內對本集團收入及溢利之貢獻分別為港幣3,822,000元及港幣1,367,000元。

倘上述業務合併於期初發生，本集團之期內收入及溢利分別約為港幣173,000,000元及港幣67,000,000元。

12. 或然負債

於二零一零年九月三十日，本集團已就本集團物業之買家獲銀行授予之房屋貸款，向銀行作出港幣320,123,000元（於二零一零年三月三十一日（經審核）：港幣251,634,000元）之擔保，擔保期由買家獲貸款日起至買家獲發物業房產證為止。

13. 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，商議租賃年期為一至二十二年。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。

於二零一零年九月三十日，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：

	於二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	43,158	32,656
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	113,379	102,350
超過五年	417,081	419,040
	573,618	554,046

(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及辦公設備。該等物業及辦公設備之租賃年期商議為一至五年。

於二零一零年九月三十日，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：

	於二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	18,882	17,246
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	11,648	12,333
	30,530	29,579

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

14. 資本承擔

於二零一零年九月三十日，有關本集團就物業發展費用及收購物業及附屬公司之已授權及已訂約之資本承擔為港幣213,635,000元（於二零一零年三月三十一日（經審核）：港幣362,301,000元）。

於二零一零年九月三十日，本集團並無所佔共同控制實體就有關物業發展費用及收購物業之已授權及已訂約之資本承擔（於二零一零年三月三十一日（經審核）：無）。

15. 有關連人士之交易

(a) 於二零一零年三月八日，漢國之全資附屬公司匯聯有限公司（作為買方）與 Enhancement Investments Limited（「Enhancement」）（作為賣方）訂立買賣協議，以現金總代價港幣144,211,000元收購Guru Star全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予本集團。Enhancement為王世榮（本公司之主席兼主要股東）所控制之公司。上述收購已於二零一零年四月二十一日完成。

(b) 與有關連人士進行之重要交易

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
已付一間由本公司董事擔任顧問之公司之法律及專業費用	43	21
應收一間聯營公司之承付票據款項之利息收入	1,202	1,188

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

15. 有關連人士之交易 (續)

(c) 與有關連人士之結餘

	於二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收有關連人士：		
— 關連公司	359	359
— 共同控制實體	31	25
— 聯營公司	40,723	40,518
應欠有關連人士		
— 直接控股公司	40,000	40,000

(d) 本集團主要管理人員之酬金

	截至九月三十日止六個月 二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	1,480	1,360

- (e) 除應收一間聯營公司之承付票據按年利率5%計息及於二零一零年十月二十六日到期外，與關連公司、共同控制實體及直接控股公司之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

16. 中期財務報表之核准

本簡明中期綜合財務報表已於二零一零年十一月二十四日獲董事會批准及授權刊發。