

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



建業實業有限公司

Chinney Investments, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 216)

2009-10 中期業績公佈

財務摘要(未經審核)

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	增加 / 減少 港幣百萬元 + / -	
截至九月三十日止六個月				
營業額	564	305	+259	+85%
股東應佔除稅後溢利	192	30	+162	+540%
每股基本盈利 (港幣仙)	34.8	5.4	+29.4	+544%
於九月三十日				
銀行貸款減銀行結餘	662	831	-169	-20%
負債比率 (附註)	26%	33%		-7%
股東資金	1,999	1,792	+207	+12%
股東應佔每股資產淨值 (港幣元)	3.63	3.25	+0.38	+12%

附註：

代表「銀行貸款+可換股債券-銀行結餘」與「股東資金+少數股東權益」之比率。

財務業績

本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣192,000,000元(二零零八年：港幣30,000,000元)。溢利顯著改善主要源自物業銷售溢利港幣42,000,000元(二零零八年：港幣16,000,000元)及投資物業經扣除遞延稅項之重估收益港幣113,000,000元(二零零八年：虧損港幣4,000,000元)。本集團於本中期之營業額及每股基本盈利分別為港幣564,000,000元(二零零八年：港幣305,000,000元)及港幣34.8仙(二零零八年：港幣5.4仙)。於二零零九年九月三十日之股東應佔每股資產淨值為港幣3.63元(二零零八年：港幣3.25元)。

中期股息

董事不建議派發截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息(二零零八年：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。漢國於截至二零零九年九月三十日止六個月錄得營業額港幣 442,000,000 元(二零零八年：港幣 147,000,000 元)及漢國股東應佔之除稅後溢利淨額港幣 286,000,000 元(二零零八年：港幣 21,000,000 元)。

1.1 物業發展及銷售

中國廣州荔灣項目

由於中央政府為舒緩全球金融危機影響而實施之寬鬆貨幣政策及其他刺激經濟措施，中國大陸整體經濟尤其物業及股票市場自二零零九年四月以來已顯著改善。漢國成功以現金代價港幣 250,000,000 元售出**荔灣項目**，該交易已於二零零九年九月三十日完成。漢國在此 50/50 合營項目所佔之溢利約為港幣 77,000,000 元。

中國廣州寶翠園一期及二期

位於天河區綠帶之**寶翠園一期**合共提供 332 個住宅單位，現已售出其中 322 個，銷售所得款項約人民幣 347,000,000 元。其建築工程已於二零零九年第三季全部完成，並於本年十月初開始向買家交付單位。

寶翠園二期提供約 400 個住宅單位，其建築工程進度良好，預計於二零一零年年底竣工。

中國廣州北京路 5 號公館

該項目位於越秀區北京路鄰近天字碼頭，其住宅單位自二零零九年四月中旬開始預售，反應熱烈，可供銷售之 145 個單位已全數售罄，銷售所得款項超過人民幣 224,000,000 元。內部裝修工程已於近期完成，住宅單位現正交付買家。該發展項目之溢利將於本財政年度下半年入賬。

中國南海雅瑤綠洲

該項目之總發展圖則經已完成。一期發展包括樓面面積約 18,000 平方米之低密度住宅單位，其建築工程將於二零一零年下半年內展開。

中國深圳漢國城市商業中心

該項目位於深圳深南中路，為樓高 80 層之地標大廈，其詳細建築圖則已獲批准，地基工程將於二零一零年第二季開始，此商住大廈之樓面面積為 128,000 平方米，建築工程預計需時 3 年半完成。

香港物業銷售

受惠於香港物業市場因流動資金帶動而上升，漢國自二零零九年四月以來從出售若干物業存貨及車位已套現銷售款項合共超過港幣 50,000,000 元。

1.2 物業投資

中國重慶

位於北部新區之**重慶漢國中心**，為零售／商業之雙子塔綜合項目，其樓面面積為 108,000 平方米，而內部裝修工程已完成。就租賃該項目之商場、部分商業及辦公室樓層，漢國已與若干目標核心租戶幾近完成磋商，並將透過國際知名物業代理於二零一零年初分階段推出餘下商業單位之租務計劃。

毗鄰上述已落成項目之漢國**重慶二期項目**，其總發展計劃圖則預計於二零一零年落實。該發展項目將包括零售商場、一幢甲級寫字樓及一幢五星級酒店連服務式住宅設施之綜合建築，其總樓面面積為 133,502 平方米。

中國深圳

位於**城市天地廣場**之地面零售商舖面積已租出大部分。二樓之餐廳租戶之裝修工程亦進展良好，預計於二零一零年第一季內開業。屆時為商場平台上層之**寶軒公寓**的 64 個服務式住宅租戶，以及即將落成位於商場三至五樓之**城市寶軒酒店**的 165 個客房客人提供餐飲設施。

香港

為提升位於德輔道中之**寶軒及漢貿商業中心**之租金收入，最近已將其地下商舖租賃予一間銀行及餐廳。此外，提供 171 間服務式住宅之**寶軒公寓**的內部翻新工程已大致完成。而位於商業部份之 42 間精品酒店房間(將命名為「**中環寶軒酒店**」)之裝修工程預計於二零一零年上半年完成。

位於尖沙咀之**諾士佛廣場**(前稱「**漢國尖沙咀中心**」)，預期於二零零九年年底可將其最高九層寫字樓改建為 44 間精品酒店客房，並將命名為「**尖沙咀寶軒酒店**」。其他樓層亦將重新市場定位以吸引新租戶，包括娛樂、私人會所、酒吧及餐廳等，並藉此提高該物業升格後的整體租金收入。

受惠於整體經濟逐步復甦，位於山林道之**漢國佐敦中心**之租金收入及出租率預期將於來年有進一步之改善。

1.3 「寶軒」服務式住宅及酒店

於全面落成及經營後，漢國將以「**寶軒**」品牌在香港、深圳及廣州租賃 652 間連鎖式服務式住宅及酒店房間。所有該等項目可望於二零一零年年中完成，屆時本集團將能為短期逗留遊客及長期租戶一併提供住宿服務。詳情概述如下：

	服務式住宅／酒店房間數目			合計
	香港	深圳	廣州	
服務式住宅				
寶軒	171	-	-	171
寶軒公寓	-	64	-	64
	<u>171</u>	<u>64</u>	<u>-</u>	<u>235</u>
酒店				
尖沙咀寶軒酒店	44	-	-	44
中環寶軒酒店	42	-	-	42
深圳城市寶軒酒店	-	165	-	165
廣州城市寶軒酒店	-	-	166	166
	<u>86</u>	<u>165</u>	<u>166</u>	<u>417</u>
合計	257	229	166	652

為增加營運協同效益、規模經濟效益及集中控制，漢國管理層正考慮與一酒店營運商成立合營公司以管理漢國旗下之酒店及其所租賃之**廣州城市寶軒酒店**。

此外，漢國正設計**重慶二期項目**之總發展計劃，該項目亦包括一幢五星級酒店連服務式住宅設施。

1.4 購回二零一一年六月到期之可換股債券

因持有大量流動資金，漢國於本年十月購回及註銷面值合共港幣192,000,000元之可換股債券，該債券由其全資附屬公司 Hon Kwok Treasury IV Limited 發行。該等債券乃按面值購回及佔於二零零六年六月所發行債券之68.6%。購回該等債券可使漢國節省截至二零一一年六月到期前的21個月之債券利息開支(每年3.5%)及贖回溢價(約為面值之24.5%)，合共港幣58,000,000元。

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122,000,000元(二零零八年：港幣158,000,000元)及除稅後溢利淨額港幣8,400,000元(二零零八年：港幣8,800,000元)。

去年，全球金融海嘯使資產價值大幅降低，並削弱消費意欲。由於零售業之營商環境疲弱，客戶在補充存貨方面甚為謹慎，使在中國大陸生產時尚成衣並主要出口至歐洲市場之百寧集團，因客戶之需求普遍下降而受到拖累。

在回顧期內，歐洲市場銷售額漸趨穩定，已逐漸接獲更多來自德國之客戶訂單。相反，美國經濟仍然停滯不前，主要時裝品牌之需求似乎需要更長時間方能回復。可幸美國客戶只佔百寧集團營業額之小部分，因此，對其業務之影響有限。儘管經濟環境嚴峻，百寧集團通過集中發展高毛利產品及實施嚴謹之成本控制措施，使毛利率得以改善，並將繼續精簡及改善其生產系統，務求於當前之逆境中提升生產能力及效率。

3. 建築及貿易

建聯集團有限公司（股份代號：385）為一間由本集團擁有29.1%權益之聯營公司，於截至二零零九年六月三十日止六個月，錄得營業額港幣1,220,000,000元（二零零八年：港幣1,036,000,000元）及除稅後溢利淨額港幣43,000,000元（二零零八年：港幣24,000,000元）。

期內溢利包括股本投資按公平值之收益港幣5,200,000元（二零零八年：虧損港幣5,700,000元）。若該兩個期間均撇除這些非經常性項目，則建聯截至二零零九年六月三十日止六個月之溢利淨額應約為港幣37,800,000元，較二零零八年經調整之港幣29,700,000元增加27%。

建聯集團之樓宇建造及地基打樁工程業務之營業額及經營溢利均大幅改善。期內簽訂之合約包括為香港房屋委員會轄下兩個屋邨重建項目進行之地基工程，以及為私營機構三個大型住宅發展項目進行之地基工程。上述所有合約工程預期於二零零九年內竣工。

縱然雅各臣(香港)有限公司(「雅各臣」)之塑膠及化工原料貿易仍然錄得盈利，但由於其大部份客戶為以美國為主要市場之製造商，該地受到金融海嘯直接衝擊，因此其銷售及毛利率均下跌。與此同時，雅各臣繼續增加在中國內地之市場佔有率、等待全球經濟逐步復甦及策略性發展新業務商機。

4. 其他投資

於回顧期內，受惠於香港之股市增長，本集團之上市證券投資在收益表錄得港幣20,000,000元之未變現公平值收益，該投資於二零零九年九月三十日之股價為六個月前之股價約2.2倍。

展望

部份國家之經濟已從全球金融海嘯中逐漸恢復及穩定過來。該等國家包括最近調高息口以壓抑通脹的澳洲及挪威。然而，全球最大經濟體系的美國，於二零零九年十月之失業率為 10.2%，創二十六年來新高，消費力亦停滯不前，而新造房屋亦減少超過 10.5%，為六個月來錄得之最低水平。20 國集團(G20)領導人於最近之峰會中決定政府之刺激經濟方案應維持現狀，直至全球經濟基礎得以持續改善。很多分析員相信美國之經濟復甦期最少可能需要數年時間。

於內地，中央政府的大規模基建項目及城市現代化計劃之龐大投資，再加上積極促進國內消費之貨幣寬鬆政策，抵銷了由於出口減少而導致之國內生產總值下降。二零零九年首十個月之銀行新增貸款達人民幣 89,200 億元，較去年同期大幅增加人民幣 52,600 億元。中國官員最近表示彼等有信心於二零零九年實現全年國內生產總值 8%之增長目標。部份來自銀行新增貸款之資金已明顯地投放於股票及物業市場，使價格自二零零九年年初起逐步上揚。本集團把握時機，出售位於廣州之三個發展項目(即**寶翠園一期**、**北京路 5 號公館**及**荔灣項目**)，已套現銷售所得款項總額逾港幣 773,000,000 元。在沒有出現不可預知之情況及政府政策並無重大變動下，中國物業市場於未來數年將持續穩健發展。本集團亦已加快**寶翠園二期**、相鄰廣州北京路**北京路 5 號公館**之住宅項目及**南海雅瑤綠洲一期**之發展進度。

自二零零八年年底開始，大部份投資者及對沖基金已將其投資組合由經濟低迷之地方轉往如香港般並沒有外匯管制、具較高投資潛力及較低稅率徵費之地區。香港金融管理局最近宣布，自去年九月開始，出現前所未有逾港幣 5,000 億元之海外資金流入香港。該等熱錢之流入不單使本港股市及物業(尤其是豪宅)市場於本年內大幅攀升，亦大大降低借貸成本。管理層認為只要港元仍然與美元掛鈎，人民幣資產於未來數年定必逐步增值。因此，本集團策略性利用香港之低借貸成本，進一步擴展於中國之投資資產。因此，除保留本集團於深圳及重慶已完成之商業項目作為長期投資，本集團正繼續於內地尋找其他投資機會。

就成衣業務而言，百寧集團主要客戶來自德國及意大利。兩地之經濟復甦步伐遠遠超前美國及其他歐元區國家。雖然其營業額下跌約 22%，但其管理層能有效地削減營運成本，預期於充滿挑戰之一年仍錄得盈利。

於香港，整體經濟已漸趨穩定及逐步復甦。二零零九年連續三個季度之本地生產總值與去年相比，跌幅已逐步收窄至第三季之-2.4%。消費物價指數及零售銷售自二零零九年九月按年度基準已回復正增長。憑藉物業市場之逐步復甦以及政府進一步推出基建項目，整體經濟應可維持正增長。管理層相信本集團之地基打樁工程、樓宇建造及塑膠貿易業務於來年將有良好之發展。

最後，本人謹藉此機會向於回顧期內對本集團作出寶貴貢獻、竭誠工作及充滿團隊精神之董事會及全體員工致以衷心感謝。

王世榮
主席

香港，二零零九年十二月十日

簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		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
收入	2	564,062	305,300
銷售成本		<u>(452,358)</u>	<u>(236,752)</u>
毛利		111,704	68,548
其他收入及收益	3	9,897	33,148
投資物業按公平值之收益／(虧損)淨額		250,180	(56,395)
待出售物業改變為投資物業之公平值轉變		-	38,188
出售一間附屬公司之虧損		-	(974)
出售一間共同控制實體之收益		76,922	-
收購附屬公司少數股東之權益多於業務合併之收購成本		-	13,663
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)		19,353	(9,011)
銷售及分銷費用		(14,514)	(16,815)
行政及其他營運開支		(43,536)	(31,418)
財務費用	4	(11,930)	(13,570)
所佔溢利及虧損：			
聯營公司		12,439	6,876
共同控制實體		<u>(930)</u>	<u>285</u>
除稅前溢利	5	409,585	32,525
稅項	6	<u>(65,533)</u>	<u>8,191</u>
期內溢利		<u>344,052</u>	<u>40,716</u>
應佔：			
本公司股本持有人		191,963	29,917
少數股東權益		<u>152,089</u>	<u>10,799</u>
		<u>344,052</u>	<u>40,716</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本		<u>港幣34.82仙</u>	<u>港幣5.43仙</u>
攤薄		<u>港幣31.15仙</u>	<u>港幣5.17仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	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
期內溢利	344,052	40,716
期內其他全面收益		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>3,540</u>	<u>51,538</u>
期內全面收益總額	<u>347,592</u>	<u>92,254</u>
應佔：		
本公司股本持有人	193,784	56,330
少數股東權益	<u>153,808</u>	<u>35,924</u>
	<u>347,592</u>	<u>92,254</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零九年 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		94,303	95,919
發展中物業		1,666,995	1,712,258
預付土地租賃款額		15,992	16,190
投資物業		2,837,873	2,563,615
於聯營公司之投資		101,037	93,084
佔共同控制實體權益		31,159	39,423
應收聯營公司之承付票據款項		40,304	40,113
遞延稅項資產		184	170
應收貸款		2,881	3,283
		<u>4,790,728</u>	<u>4,564,055</u>
非流動資產總值			
流動資產			
存貨		15,061	15,718
待出售物業		452,147	533,608
預付土地租賃款額		471	471
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資		36,461	17,109
應收貿易賬款及票據	8	74,034	24,489
預付款項、按金及其他應收款項		61,597	34,393
應收關連公司之款項		345	345
應收共同控制實體之款項		145,671	178,837
可收回稅項		220	191
現金及現金等值		890,868	366,151
		<u>1,676,875</u>	<u>1,171,312</u>
流動資產總值			
流動負債			
應付貿易賬款及應計負債	9	206,381	192,575
客戶按金		230,161	76,191
應付直接控股公司之款項		40,000	40,000
應付稅項		70,796	64,756
應付股息		22,055	-
計息銀行貸款		373,364	522,091
		<u>942,757</u>	<u>895,613</u>
流動負債總值			

簡明綜合財務狀況表 (續)

	於二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動資產淨值	<u>734,118</u>	<u>275,699</u>
資產總值減流動負債	<u>5,524,846</u>	<u>4,839,754</u>
非流動負債		
計息銀行貸款	1,179,909	872,227
應付承付票據款項	20,000	20,000
可換股債券	309,987	299,475
遞延稅項負債	<u>273,637</u>	<u>232,276</u>
非流動負債總值	<u>1,783,533</u>	<u>1,423,978</u>
資產淨值	<u>3,741,313</u>	<u>3,415,776</u>
權益		
本公司股本持有人應佔權益		
已發行股本	137,842	137,842
儲備	1,861,485	1,667,701
建議末期股息	-	22,055
	<u>1,999,327</u>	<u>1,827,598</u>
少數股東權益	<u>1,741,986</u>	<u>1,588,178</u>
權益總額	<u>3,741,313</u>	<u>3,415,776</u>

附註：

1. 編製基準及會計政策

編製基準

截至二零零九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(「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，應連同本集團截至二零零九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二零零九年三月三十一日止年度之全年財務報表所採納者一致，惟下文所述者除外。於本期間，本集團首次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)，而該等香港財務報告準則於本集團於二零零九年四月一日或之後開始之財政年度生效。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報告之呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號修訂	香港會計準則第32號金融工具： 呈列及香港會計準則第1號財務報告之呈列－ 可沽售金融工具及清盤時所產生之責任之修訂
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27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及香 港會計準則第27號綜合及獨立財務報告－ 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本之 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－ 歸屬條件及註銷之修訂
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號金融工具：披露－ 有關改進金融工具之披露之修訂
香港財務報告準則第8號	營運分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第9號及 香港會計準則第39號修訂	香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號重新評估嵌 入式衍生工具及香港會計準則第39號金融工具：確認 及計量－嵌入式衍生工具之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第15號	房地產建築之協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第16號	於海外業務淨投資之對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第18號	向客戶轉讓資產 ²
香港財務報告準則(修訂)	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹

¹ 不包括有關香港財務報告準則第5號之修訂。該修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 向客戶轉讓資產於二零零九年七月一日或之後之轉讓生效

香港會計準則第1號(經修訂)改變呈列及披露財務報告之方式。該經修訂準則規定分開呈列擁有人與非擁有人之權益變動。權益變動報表將僅載入與擁有人交易之詳情，所有非擁有人權益變動作為獨立項目呈列。此外，該經修訂準則新增全面收益表，可於單一報表或兩份相關連報表呈報於收益表確認之所有收支項目及直接於權益確認之所有已確認其他收支項目。本集團選擇呈列兩份報表。

香港財務報告準則第8號替代香港會計準則第14號「分類報告」，闡明實體應如何呈報經營分類資料，即根據主要經營決策者分配資源及評估各分類之表現時使用之組成部份之資料呈報。該準則亦規定須披露有關分類所提供產品及服務、本集團經營所在地區及來自本集團主要客戶之收益之資料。本集團認為經營分類與原先根據香港會計準則第14號「分類報告」所劃分之業務分類一致。

除採納香港會計準則第1號(經修訂)及香港財務報告準則第8號外，採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之營運業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號修訂	集團以現金結算以股份為基礎的付款交易 ²
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第5號修訂	計劃出售於附屬公司之控股權益 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	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 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
香港財務報告準則(修訂)	於二零零八年及二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 ³

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 除有關香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5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號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效，以及對香港會計準則第18號之附錄之修訂並無特定生效日期或過渡性條文之外，儘管若干準則具有獨立過渡性條文，惟其他修訂均於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)或會影響本集團收購日期為二零一零年四月一日或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響本集團於一間附屬公司擁有權益之變動之會計處理。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

2. 分類資料

本集團主要從事成衣製造及貿易、物業發展及物業投資活動。本集團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。本集團之經營分類各屬不同之策略性經營單元，而各經營單元之產品及服務所涉及之風險及回報亦各不相同。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。採納香港財務報告準則第8號對分類資料的呈列並無重大影響。本集團按業務分類之收入及經營溢利貢獻，以及按地域分類之收入分析如下：

(a) 業務分類

	截至二零零九年九月三十日止六個月(未經審核)				
	成衣 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 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>
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	12,439
所佔共同控制實體溢利及 虧損	-	(930)	-	-	(930)
出售一間共同控制實體之 收益					<u>76,922</u>
除稅前溢利					409,585
稅項					<u>(65,533)</u>
期內溢利					<u>344,052</u>

2. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

截至二零零八年九月三十日止六個月(未經審核)					
	成衣 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入：					
銷售予外界客戶	157,908	100,061	27,512	19,819	305,300
分類業績	10,020	46,405	(29,481)	6,495	33,439
投資收入淨額					4,390
未分配開支					(2,573)
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					(9,011)
財務費用					(13,570)
所佔聯營公司溢利及虧損	-	-	-	6,876	6,876
所佔共同控制實體溢利及 虧損	-	285	-	-	285
出售一間附屬公司之虧損					(974)
收購附屬公司少數股東之 權益多於業務合併之收 購成本					13,663
除稅前溢利					32,525
稅項					8,191
期內溢利					40,716

(b) 地域分類

下表提供本集團按地區市場分類之收入分析：

截至二零零九年九月三十日止六個月(未經審核)						
	香港 港幣千元	中國大陸 港幣千元	歐洲 港幣千元	北美洲 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入：						
銷售予外界客戶	50,847	389,874	109,699	11,323	2,319	564,062

截至二零零八年九月三十日止六個月(未經審核)						
	香港 港幣千元	中國大陸 港幣千元	歐洲 港幣千元	北美洲 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入：						
銷售予外界客戶	141,406	2,832	116,760	35,385	8,917	305,300

3. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	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
銀行存款利息收入	562	2,018
其他利息收入	1,286	1,264
上市投資之股息收入	188	1,108
佣金收入	187	2,585
出售投資物業之收益	853	22,085
外匯差額淨額	4,341	1,294
其他	2,480	2,794
	<u>9,897</u>	<u>33,148</u>

4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	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
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	30,755	41,186
減：撥作物業發展項目資本之利息	<u>(18,825)</u>	<u>(27,616)</u>
	<u>11,930</u>	<u>13,570</u>

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
折舊	3,290	3,480
預付土地租賃款項之攤銷	236	236
僱員福利開支(包括董事酬金)	37,357	37,053
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(2,984)</u>	<u>(2,984)</u>
	<u>34,373</u>	<u>34,069</u>
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	(19,353)	9,011
銀行利息收入	(562)	(2,018)
其他利息收入	(1,286)	(1,264)
出售投資物業之收益	(853)	(22,085)
出售物業、廠房及設備之收益	<u>(118)</u>	<u>-</u>

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
本集團：		
期內 – 香港	1,829	2,631
– 香港以外之地區	22,357	(463)
	<u>24,186</u>	<u>2,168</u>
遞延	41,347	(10,359)
期內稅項支出／(撥回)總額	<u>65,533</u>	<u>(8,191)</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%(二零零八年：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之現行法例、詮釋及慣例按當時之稅率計算稅項。

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。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (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	191,963	29,917
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	<u>(20,187)</u>	<u>(1,437)</u>
一間附屬公司之可換股債券獲悉數兌換後之本公司普通股本持有人應佔溢利	<u>171,776</u>	<u>28,480</u>

8. 應收貿易賬款及票據

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：

	於二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	45,461	9,350
31至60天	7,998	904
61至90天	12,598	1,669
超過 90 天	7,977	12,566
總額	<u>74,034</u>	<u>24,489</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三個月。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。

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應付貿易賬款港幣 39,731,000 元(二零零九年三月三十一日：港幣 26,412,000 元)。應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	34,354	15,164
31至60天	2,602	8,377
61至90天	1,180	2,152
超過 90 天	1,595	719
總額	<u>39,731</u>	<u>26,412</u>

10. 或然負債

於二零零九年九月三十日，本集團之或然負債如下：

- 本集團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 234,158,000 元(於二零零九年三月三十一日(經審核)：港幣 34,556,000 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；及
- 根據於二零零九年八月十七日訂立之股權轉讓協議，以現金總代價港幣 250,000,000 元出售富中有限公司(本集團之共同控制實體)全部已發行股份連同轉讓相關股東貸款，本集團已於二零零九年九月三十日完成股權轉讓協議時，簽訂以買方作為受益人之保證書，以擔保賣方於股權轉讓協議項下所作出之若干保證。保證書有效期為六個月，而所承擔之最高責任將不超過港幣 250,000,000 元。與此同時，合營夥伴已向本集團提供背對背賠償保證，賠償本集團就保證書而蒙受之任何損失之 50%。

11. 結算日後事項

於二零零九年九月三十日，本集團按面值購回本公司一間全資附屬公司於二零零六年六月發行本金總額港幣280,000,000元年息率3.5厘之可換股保證債券當中之港幣192,000,000元。上述購回之債券已於二零零九年十月購回完成時註銷。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零九年九月三十日，本集團之計息債務總額為港幣 1,863,000,000 元(於二零零九年三月三十一日：港幣 1,694,000,000 元)，債務總額中約 20%(於二零零九年三月三十一日：31%)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)為港幣 891,000,000 元(於二零零九年三月三十一日：港幣 366,000,000 元)。

於二零零九年九月三十日，股東資金總額為港幣 1,999,000,000 元(於二零零九年三月三十一日：港幣 1,828,000,000 元)

於二零零九年九月三十日，本集團按綜合借貸淨額港幣 972,000,000 元(於二零零九年三月三十一日：港幣 1,328,000,000 元)與股東資金及少數股東權益合共港幣 3,741,000,000 元(於二零零九年三月三十一日：港幣 3,416,000,000 元)所計算之負債比率為 26%(於二零零九年三月三十一日：39%)。

本集團於期末可用作營運資金之已承諾但未動用銀行信貸總額為港幣 410,000,000 元(於二零零九年三月三十一日：港幣 240,000,000 元)。

融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零零九年九月三十日，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

本集團於二零零九年九月三十日已將賬面總值港幣 3,430,000,000 元(於二零零九年三月三十一日：港幣 2,601,000,000 元)之若干物業及投資，以及一間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

於二零零九年九月三十日，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。

審核委員會

本公司之審核委員會自成立以來均定期召開會議，並每年最少舉行兩次會議，以審閱及監察本集團之財務報告程序及內部監控。本公司截至二零零九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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零九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。

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上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事作出詳細查詢後，董事確認於截至二零零九年九月三十日止六個月內已遵守載於標準守則內所規定之標準。

遵守企業管治常規守則

董事認為於截至二零零九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選舉，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。

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。

王世榮

主席

香港，二零零九年十二月十日

於本公佈日期，本公司之董事包括王世榮先生、王查美龍女士、范仲瑜先生及馮文起先生，而獨立非執行董事則包括楊國雄博士、王敏剛先生、陳家俊先生。