



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)

2008-09中期業績

財務業績

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

中期股息

董事會不建議派發截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息(二零零七年：無)。

業務回顧

1. 物業

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

(a) 物業銷售及銷售所得現金款項

香港

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

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

中國

廣州

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

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

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

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

位於荔灣區、東莞莊及南海之其他三個項目之詳細設計及規劃仍在進行中。

重慶

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

深圳

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

(b) 物業投資、服務式住宅、酒店營運及管理

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

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

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

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

2. 成衣

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

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

3. 建築及貿易

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

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

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

4. 一般投資

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

展望

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

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

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

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

本人謹藉此機會向期內努力不懈及為本集團作出貢獻之全體員工及董事全人致謝。

王世榮
主席

香港，二零零八年十二月十八日

簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
持續經營業務			
收入	2	305,300	269,169
銷售成本		<u>(236,752)</u>	<u>(185,371)</u>
毛利		68,548	83,798
其他收入及收益	3	24,137	9,919
投資物業按公平值之收益／(虧損)淨額		(56,395)	115,576
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)	-
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	-
銷售及分銷費用		(16,815)	(19,667)
行政及其他營運開支		(31,418)	(42,256)
財務費用	4	(13,570)	(48,057)
所佔溢利及虧損：			
聯營公司		6,876	4,784
共同控制實體		<u>285</u>	<u>283</u>
除稅前溢利	5	32,525	104,380
稅項	6	<u>8,191</u>	<u>(32,510)</u>
持續經營業務之期內溢利		40,716	71,870
已終止經營業務			
已終止經營業務之期內虧損	7	<u>-</u>	<u>(6,095)</u>
期內溢利		<u>40,716</u>	<u>65,775</u>
應佔：			
本公司股本持有人		29,917	39,689
少數股東權益		<u>10,799</u>	<u>26,086</u>
		<u>40,716</u>	<u>65,775</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利			
8			
基本			
- 期內溢利		<u>5.43 仙</u>	<u>7.20 仙</u>
- 持續經營業務之溢利		<u>5.43 仙</u>	<u>8.15 仙</u>
攤薄			
- 期內溢利		<u>5.17 仙</u>	<u>不適用</u>
- 持續經營業務之溢利		<u>5.17 仙</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表

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

簡明綜合資產負債表 (續)

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

附註：

1. 總製基準及會計政策

編製基準

截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核簡明中期綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之相關披露規定而編製。

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

會計政策

編製未經審核簡明中期綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團編製截至二零零八年三月三十一日止年度之全年綜合財務報表所採納者一致，惟就本期間之未經審核簡明中期綜合財務報表首次採納之下列新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)除外。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	重新分類財務資產
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第12號	服務經營權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第14號	香港會計準則第19號 - 定額福利資產之限制、最低資本規定及其相互關係

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

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

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ¹
香港會計準則第39號(修訂)	預測集團內之間交易之現金流量對沖會計法 ³
香港會計準則第39號(修訂)	公平值選擇權 ³
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎之付款 - 歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第15號	興建房地產之協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

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

2. 分類資料

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

(a) 業務分類

	截至二零零八年九月三十日止六個月(未經審核)					已終止經營業務 建築 港幣千元	綜合 港幣千元
	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	合計 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	-	305,300
分類業績	10,020	46,405	(29,481)	6,495	33,439	-	33,439
投資收入淨額					4,390	-	4,390
未分配開支					(2,573)	-	(2,573)
按公平值列入損益表之股本投資之收益／(虧損)					(9,011)	-	(9,011)
財務費用					(13,570)	-	(13,570)
所佔聯營公司溢利及虧損	-	-	-	6,876	6,876	-	6,876
所佔共同控制實體溢利及虧損	-	285	-	-	285	-	285
出售一間附屬公司之虧損					(974)	-	(974)
收購附屬公司少數股東之權益多於業務合併之收購成本					13,663	-	13,663
除稅前溢利					32,525	-	32,525
稅項					8,191	-	8,191
期內溢利					40,716	-	40,716

	截至二零零七年九月三十日止六個月(未經審核)					已終止經營業務 建築 港幣千元	綜合 港幣千元
	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	合計 港幣千元		
分類收入：							
銷售予外界客戶	182,847	38,466	30,508	17,348	269,169	280,955	550,124
分類業績	21,441	(1,091)	123,282	4,933	148,565	(2,039)	146,526
投資收入淨額					2,217	586	2,803
未分配開支					(3,853)	-	(3,853)
按公平值列入損益表之股本投資之收益／(虧損)					441	-	441
財務費用					(48,057)	(3,678)	(51,735)
所佔聯營公司溢利及虧損	-	-	-	4,784	4,784	-	4,784
所佔共同控制實體溢利及虧損	-	283	-	-	283	-	283
出售一間附屬公司之收益					-	116	116
收購附屬公司少數股東之權益多於業務合併之收購成本					-	-	-
除稅前溢利					104,380	(5,015)	99,365
稅項					(32,510)	(1,080)	(33,590)
期內溢利					71,870	(6,095)	65,775

2. 分類資料 (續)

(b) 地域分類

下表提供本集團按地區市場分類之收入分析：

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

3. 其他收入及收益

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

4. 財務費用

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

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

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

6. 稅項

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

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

7. 已終止經營業務

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

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

已終止經營業務應佔之現金流量淨額如下：

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

已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

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

8. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利

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

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

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

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

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

9. 應收貿易賬款及票據

應收貿易賬款按發票日期／合約日期之賬齡分析如下：

	於二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	17,332	24,822
一至兩個月內	5,283	2,469
兩至三個月內	613	8,514
超過三個月	48	-
總額	<u>23,276</u>	<u>35,805</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。每名客戶均有信貸上限。本集團致力維持對其未償還應收款項之嚴格管理，並設有信貸管理部以將信貸風險減至最低。高級管理層定期審視逾期債項。鑒於以上所述以及本集團之應收貿易賬款及票據分散於大量不同客戶，因此本集團並無重大之高度集中信貸風險。

10. 應付貿易賬款及應計負債

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

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

財務回顧

流動資金及財務資源

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

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

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

本集團於期終可用作營運資金之已承諾但未動用之銀行信貸總額為港幣605,000,000元(於二零零八年三月三十一日：港幣989,000,000元)。

融資及財務政策

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

資產抵押

本集團已將於二零零八年九月三十日賬面總值港幣2,980,000,000元之若干物業、投資及一間聯營公司之股份，以及一間附屬公司之股份作為抵押品，藉以取得本集團若干銀行信貸。

僱員及酬金政策

本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)於二零零八年九月三十日共聘用約1,200人。本集團之酬金政策及僱員福利並無重大變動。

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。本公司截至二零零八年九月三十日止六個月之中期業績乃未經審核，惟已經由審核委員會審閱。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零八年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

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之標準守則(「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，董事確認於截至二零零八年九月三十日止六個月內已遵守載於標準守則內所規定之標準。

遵守企業管治常規守則

董事認為於截至二零零八年九月三十日止六個月之期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治常規守則」)之適用守則條文，惟以下偏差除外：

1. 企業管治常規守則條文第A.4.1條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須按規定重選，而企業管治常規守則條文第A.4.2條規定所有為填補臨時空缺而被委任之董事應在接受委任後之首次股東大會上由股東選舉，而每名董事(包括有指定任期之董事)至少每三年輪值退任一次。

本公司非執行董事之委任均無指定任期，惟彼等須按本公司之組織章程細則(「組織章程細則」)輪值退任及可膺選連任。組織章程細則並無規定董事至少每三年輪值退任一次。然而，根據組織章程細則第104條，於本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事(倘人數並非三或三之倍數，則最接近三分之一之人數)必須輪值退任，惟擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外。董事會將確保每名董事(擔任執行主席及董事總經理職務之董事除外)至少每三年輪值退任一次，以遵守企業管治常規守則條文。

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。

陳玉英
公司秘書

香港，二零零八年十二月十八日

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、范仲瑜先生及馮文超先生，而本公司之獨立非執行董事包括楊國雄博士、王敏剛先生及陳家俊先生。