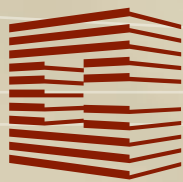


2009

中期報告



中國基建投資有限公司

China Infrastructure Investment Limited

股份代號：600

公司資料

董事會

執行董事：

羅家寶 (主席)
史鳳玲 (行政總裁)
王颺
文偉平
鄭建東
羅穎怡
李笑玉

獨立非執行董事：

劉偉明[#]
郭匡義[#]
李錦輝[#]

(# 審核委員會委員)

公司秘書

羅進財

法律顧問

有關香港法例
齊伯禮律師行

有關開曼群島法例
W.S. Walker & Company

獨立會計師

國衛會計師事務所

總辦事處

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
20樓2007室

註冊辦事處

The Harbour Trust Co. Ltd.
P.O. Box 897,
One Capital Place, George Town,
Grand Cayman KY1-1103, Cayman Islands

股份過戶登記處

主要股份登記處

The Harbour Trust Co. Ltd.
P.O. Box 897,
One Capital Place, George Town,
Grand Cayman KY1-1103, Cayman Islands

香港股份過戶登記處

卓佳標準有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
上海商業銀行有限公司
永亨銀行有限公司
中信銀行股份有限公司瀋陽分行

管理層討論及分析

中國基建投資有限公司（「本公司」）董事會（「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中期報告及簡明綜合財務報表。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同本集團於二零零九年六月三十日之綜合財務狀況表，以上報表均為未經審核並以簡明賬目編製，連同摘錄之說明附註載於本報告第11頁至第42頁。

業務回顧及展望

於二零零九年一月一日至二零零九年六月三十日期間，本公司錄得股東應佔溢利約6,700,000港元，而於二零零八年首六個月則約為25,100,000港元，下降約73%。該減少乃由於同期出售位於澳門之珠光大廈之50個住宅單位及58個泊車位而錄得溢利約18,000,000港元。倘扣除該影響，則本公司權益持有人於截至二零零九年六月三十日止六個月應佔之溢利較去年同期僅減少約8%。

本集團之營業額於回顧期內較二零零八年同期下降約76%。同期營業額包括珠光大廈之銷售所得款項約81,000,000港元。倘扣除該影響，則截至二零零九年六月三十日止六個月之營業額將有所增加。於二零零九年六月三十日，瀋陽項目住宅單位及地下商舖之預售總額約為205,000,000港元，預售額於有關政府機構在不久將來發出入住許可證時將會確認為營業額。

澳門項目

酒店及娛樂業務

於回顧期內，本集團繼續通過其聯營公司金龍酒店（澳門）有限公司（「金龍酒店」）產生主要業績回報。回顧期內應佔業績約為24,300,000港元，而去年同期則約為28,100,000港元。金龍酒店溢利減少主要由於中國政府繼續收緊「個人遊計劃」及因全球爆發甲型H1N1流感及全球經濟持續下滑導致旅遊行業不景氣所致。

物業發展及投資

澳門氹仔卓家村

該建築地盤位於低人口密度並建有中產階級住宅物業的澳門氹仔卓家村TN6地段（「TN6」）。鑑於氹仔及路環發展十分迅速，董事會原定計劃將該建築地盤發展為一個附設商舖之豪華高層住宅物業。

管理層討論及分析

其後，董事會宣佈，於二零零九年八月二十一日，陸海投資發展有限公司（「陸海」，本公司擁有55%權益之附屬公司）與祥安置業投資有限公司（「買方」）就陸海按總代價350,000,000港元出售其於TN6之全部權益（「出售事項」）而訂立之預約合同。

同日，陸海與買方訂立結算協議，以方便出售事項下最終付款其中部份之結算。根據結算協議，買方須促使本公司於二零零七年八月發行之可換股票據（「二零一二年可換股票據」）（未贖回本金額為95,000,000港元）之持有人接納本公司提早贖回二零一二年可換股票據。該等二零一二年可換股票據持有人及買方將會不可撤回地指示本公司向陸海支付贖回所得款項，以結算出售事項之最終付款其中部份。倘二零一二年可換股票據持有人或買方未能發出上述不可撤回的指示，則最終付款將全數以現金支付。

倘若林偉先生向另一方轉讓其於陸海之實益權益（「轉讓」），則預約合同之訂約雙方可同意終止預約合同，而互相之間不再負有任何責任。由於轉讓，陸海之全體股東將會向買方之股東轉讓彼等各自於陸海之股權，惟須待訂立一份新協議後方可作實。其後，林偉先生已於二零零九年九月三日將其實益權益轉讓予本公司董事鄭建東先生。因此，倘買方行使該項選擇權，雙方計劃於二零零九年十月三十一日或之前訂立一份新協議，以完成建議交易。

中國項目

基礎設施

鹽城電廠

該電廠位於江蘇省鹽城市且尚在建設中。電廠將設有兩組15兆瓦抽氣／凝氣式汽輪機組及三台每小時75噸之楷稈鍋爐，乃透過每年循環再用約270,000噸農業廢料為每年供應約148,000,000千瓦時電力及約1,000,000吉焦熱力而設。

於二零零九年六月三十日，用於收購鹽城電廠（「收購事項」）之訂金140,000,000港元已經支付。由於完成收購事項之前提條件並未完全達成，鑒於收購事項之完成日期已失效，而在可預見未來之經濟前景仍不明朗，買方與賣方已重新考慮收購事項下擬進行之交易。董事會、買方及賣方均認為，將審慎考慮終止本公司與賣方於二零零八年六月十三日就收購事項訂立之買賣協議（「協議」）。買賣雙方現正商討協議之終止條款。

管理層討論及分析

物業發展及投資

瀋陽項目

瀋陽作為中國東北最大城市，是中國東北之經濟、政治、文化及商業中心，擁有500萬城市人口。瀋陽之國內生產總值於二零零九年上半年增長了14%，約為全國平均水平之兩倍。

本集團擁有中國瀋陽渾南新區泛華商業廣場發展項目（該項目與瀋陽奧林匹克體育中心相對）之70%權益，餘下30%權益則由泛華建設集團有限公司持有。該發展項目佔地約75,532平方米，規劃發展成為集住宅、購物商場、商業寫字樓、高級服務式公寓及豪華酒店於一身之地標性綜合發展項目，總建築樓面面積約為460,293平方米。

該發展項目仍在建設中，預期將自二零零九年起分階段完工。所有住宅樓宇之封頂工作已於二零零八年年末完成。預期於二零零九年第三季或第四季將獲發住宅樓宇之入住許可證。購物商場首期已經竣工，預期將於今年十二月或二零一零年農曆新年前開業。多家著名企業，諸如瀋陽麥當勞（餐廳食品）有限公司、沃爾瑪（中國）投資有限公司、味千（中國）控股有限公司、大連寶貝渡口兒童樂園及廣州金逸影視投資集團有限公司等已作為承租人簽訂租賃協議。預期購物商場開業將刺激住宅單位之銷售。

預計竣工後將提供合共1,105個住宅單位。於二零零九年六月底共有五幢住宅樓宇可供預售。截至二零零九年六月三十日已售出283個單位，平均售價為每平方米人民幣4,800元，售樓所得款項總額約為128,000,000港元；另已售出20個地下商舖，售樓所得款項總額約為77,000,000港元。

香港項目

新銀集團中心

於二零零八年，本集團收購位於香港告士打道200號新銀集團中心29樓之物業（「物業」）。於二零零八年七月，本集團管理層預期須增加人手以配合本集團之未來擴張。本集團認為需要額外辦公室面積，而現有租賃物業之辦公室面積將不能滿足擴張需要。因此，所收購物業於二零零九年八月本集團位於信德中心之辦公室之現有租賃協議屆滿後將用作本集團之永久性辦公室。然而，由於全球金融危機爆發導致經濟環境轉差，本集團之擴張有所放緩。該物業之現有租戶於二零零九年六月續簽租賃協議時提議支付較高月租，租金高於同類物業之市場租值。有鑒於此，董事會決定與現有租戶續簽租賃協議，而不再將該物業用作本集團之永久性辦公室。現有租賃協議已續訂三年，並及後可選擇續訂兩年。

管理層討論及分析

展望

管理層將繼續在中國二線城市（包括成都、天津、青島、太原及海南島）尋求物業發展項目，以於未來擴大本集團之物業發展項目組合。同時，管理層將於恰當時機繼續尋求在中國投資城市基礎設施項目之其他機遇。管理層將調整計劃以在本集團可承受風險範圍內尋求可為股東帶來理想回報之投資機會。

人力資源

於二零零九年六月三十日，本集團於香港及中國僱用約55名全職員工。本集團致力於保持員工之競爭力。為確保員工之最佳工作表現並培養團隊精神，本集團精心安排各種在職培訓及文娛活動。本集團按照僱員工作表現、資歷及現行業界慣例釐定其僱員薪酬，以挽留幹練及有才能之僱員。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團按中短期基準監控流動資金需求，並於適當時為本集團借貸安排再融資。於二零零九年六月三十日，相關流動比率（即流動資產除以流動負債）約為1.21（二零零八年十二月三十一日：1.39）。於二零零九年六月三十日，相關資本負債比率（即總負債除以總權益（包括少數股東權益））約為106%（二零零八年十二月三十一日：79%），而流動負債除以總資產之比率約為41%（二零零八年十二月三十一日：32%）。於二零零九年六月三十日，本公司股權持有人應佔本集團權益約為1,129,000,000港元，較去年底約1,120,000,000港元增加0.8%。於二零零九年六月三十日之流動資產淨值約為231,000,000港元（二零零八年十二月三十一日：286,000,000港元），而於二零零九年六月三十日之現金及現金等值物約為450,000,000港元（二零零八年十二月三十一日：133,000,000港元）。

或然負債

於二零零九年六月三十日，本集團之附屬公司泛華房地產開發（瀋陽）有限公司（「泛華（瀋陽）」）就其物業之買家獲授之按揭銀行貸款約27,853,000港元（二零零八年十二月三十一日：14,154,000港元）之償還出任擔保人。

除上文所披露者外，本集團於二零零九年六月三十日並無其他重大或然負債（二零零八年十二月三十一日：無）。

資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團為數約1,000,000,000港元（二零零八年十二月三十一日：622,000,000港元）之資產已抵押予銀行，作為隨附之簡明綜合財務報表附註26所載之一般銀行信貸之抵押。

外匯風險

本集團之大部份交易、資產及負債均以港幣、人民幣及澳門元為貨幣單位。因此，本集團並無重大外匯波動風險。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司及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。

其他資料

董事於證券之權益及淡倉

於二零零九年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）須列入該條例所述登記冊的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須於該條例所述登記冊登記的權益及淡倉；或(c)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 本公司每股面值0.05港元之普通股（「股份」）之好倉

董事姓名	持有之股份數目			估本公司已發行股本百分比(%)
	個人權益	公司權益	總數	
羅家寶先生	701,116,000	–	701,116,000	17.42
史鳳玲女士	170,000,000	1,019,290,512 (附註)	1,189,290,512	29.56

附註：該等股份由史鳳玲女士全資擁有之公司Amazing Glory Investments Limited持有。因此，彼被視為實益擁有全部該等股份。

(b) 相關股份之好倉

(i) 本公司非上市2.5%固定利息可贖回可換股票據（「二零一一年可換股票據」）之好倉

董事姓名	持有身份	二零一一年		估本公司已發行股本百分比(%)
		可換股票據金額 港元	相關股份數目	
鄭建東先生	實益擁有人	23,709,703	160,200,696	3.98

二零一一年可換股票據之持有人有權於二零一一年四月二十七日前選擇以每股股份0.148港元之換股價（可予調整）將二零一一年可換股票據轉換為股份。

其他資料

(ii) 本公司非上市2.5%固定利息可贖回可換股票據(「二零一二年可換股票據」)之好倉

董事姓名	持有身份	二零一二年		估本公司已發行 股本百分比(%)
		可換股票據金額 港元	相關股份數目	
羅家寶先生	實益擁有人	65,000,000	216,666,666	5.38

二零一二年可換股票據之持有人有權於截至二零一二年八月二十三日前選擇以每股股份0.30港元之換股價(可予調整)將二零一二年可換股票據轉換為股份。

除上文披露者外，於二零零九年六月三十日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債券中，持有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條，須於該條所指定的登記冊中記錄，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例彼等被當作或視為持有之任何權益或淡倉)。

購股權計劃

本公司於二零零八年七月十一日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃之主要目的為讓本集團及其受投資實體(本集團任何成員公司持有股本權益之任何實體)招募及挽留能幹之合資格人士及吸納對本集團或受投資實體而言屬重要之人力資源，透過給予合資格人士獲取本公司擁有權益之機會以表彰彼等對本集團增長之貢獻，並給予該等合資格人士獎勵以鼓勵彼等繼續為本集團或受投資實體之長期成功及蓬勃發展作出貢獻。根據購股權計劃，董事會可邀請任何合資格人士(包括本公司任何董事及僱員)接納可認購本公司股份之購股權。購股權計劃將於十年期限內有效及具效力。截至二零零九年六月三十日止六個月，概無任何購股權尚未行使或獲授出。

其他資料

主要股東

於二零零九年六月三十日，就本公司董事或主要行政人員所知，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士（並不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

普通股份之好倉

股東名稱	持有身份	股份數目	佔本公司已發行股本百分比(%)
Amazing Glory Investments Limited	實益擁有人	1,019,290,512	25.33

附註：Amazing Glory Investments Limited由本公司董事史鳳玲女士全資擁有。

除上文所披露者外，於二零零九年六月三十日，概無人士（並不包括本公司董事或主要行政人員）擁有股份及相關股份之權益或淡倉，而須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

企業管治常規

本公司致力確保高水平之企業管治，盡最大努力識別及制訂符合股東最佳利益之常規。

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14所載全部企業管治常規守則（「企管守則」）之守則條文，惟下列偏離除外：

守則條文A.4.1條

企管守則之守則條文A.4.1條規定，非執行董事（包括獨立非執行董事）之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司獨立非執行董事的委任並無指定期限，惟最少每三年須在股東週年大會上輪換卸任及於會上膺選連任。本公司認為本公司組織章程細則內此等條文足以保護企業管治。

其他資料

董事進行證券交易之標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套行為守則，該守則條款之要求不遜於上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）之規定準則。經向全體董事作出特定查詢後確定，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準則及本公司就董事進行證券交易採納之行為守則。

審核委員會

審核委員會連同管理層已審閱本集團採納之會計原則及慣例，並就內部監控及財務申報事宜進行商討，包括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告之審閱。此外，本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表已經本公司之獨立會計師國衛會計師事務所有限公司審閱。審核委員會乃由本公司三名獨立非執行董事所組成。

承董事會命

主席
羅家寶

香港，二零零九年九月十八日



Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致中國基建投資有限公司
董事會之獨立審閱報告
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱載於第11頁至第42頁之中國基建投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之中期財務資料，其中包括於二零零九年六月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、簡明綜合全面損益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表及主要會計政策概要，以及經選定之解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務資料之編製須符合上述規則之有關條文及香港會計師公會(「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」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及呈報本中期財務資料。我們之責任為根據審閱結果，對中期財務資料作出結論。本報告乃按照雙方所協定之委聘條款僅向全體董事報告我們之結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2400號「審閱財務報表之委聘」進行審閱工作。中期財務資料之審閱工作包括向負責財務及會計事務之人員作出查詢，及進行分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審核的範圍，故我們不能保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

根據我們之審閱結果，我們並無發現有任何事項導致我們相信中期財務資料在所有重大方面未有按照香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師

香港，二零零九年九月十八日

簡明綜合損益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務			
營業額	4	19,229	81,730
直接成本		(17,458)	(63,227)
其他收益及收入淨額	5	3,346	11,134
銷售及分銷成本		(5,491)	(4,738)
一般及行政費用		(13,031)	(15,560)
來自經營業務之(虧損)/溢利		(13,405)	9,339
財務成本	6(a)	(7,620)	(11,704)
應佔聯營公司之溢利		24,295	28,081
除稅前溢利	6	3,270	25,716
所得稅	7	(27)	(20)
來自持續經營業務之除所得稅後溢利		3,243	25,696
終止經營業務			
來自終止經營業務之虧損	9	-	(2,820)
期內溢利		3,243	22,876
應佔：			
— 本公司權益持有人		6,661	25,120
— 少數股東權益		(3,418)	(2,244)
期內溢利		3,243	22,876
		港仙	港仙
每股盈利			
	11		
來自持續及終止經營業務			
— 基本		0.17	0.63
— 攤薄		0.17	0.61
來自持續經營業務			
— 基本		0.17	0.70
— 攤薄		0.17	0.68

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

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
期內溢利	3,243	22,876
其他全面收益		
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額	(1,502)	11,747
期內全面收益總額	1,741	34,623
期內全面收益總額應佔：		
— 本公司權益持有人	5,159	36,867
— 少數股東權益	(3,418)	(2,244)
	1,741	34,623

簡明綜合財務狀況表

於二零零九年六月三十日

	附註	(未經審核) 二零零九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零八年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
投資物業	12	653,652	66,821
物業、廠房及設備	13	3,679	5,131
物業發展	14	29,682	548,952
聯營公司之權益		539,737	542,626
已付長期投資按金	15	140,000	140,000
		1,366,750	1,303,530
流動資產			
作出售用途之物業發展	16	778,438	758,056
應收貿易賬款及其他應收款項	17	95,217	137,116
現金及現金等值物	18	449,526	132,635
		1,323,181	1,027,807
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	19	(378,861)	(410,019)
計息借貸，有抵押	20	(713,360)	(331,818)
		(1,092,221)	(741,837)
流動資產淨值		230,960	285,970
總資產減流動負債		1,597,710	1,589,500
非流動負債			
計息借貸，有抵押	20	(36,353)	(34,863)
可換股票據	21(d)	(179,226)	(177,977)
遞延稅項負債		(75,712)	(75,685)
		(291,291)	(288,525)
資產淨值		1,306,419	1,300,975
股本及儲備			
股本	22	201,186	199,646
儲備		927,912	920,590
本公司權益持有人應佔權益總額		1,129,098	1,120,236
少數股東權益		177,321	180,739
權益總額		1,306,419	1,300,975

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

截至二零零九年六月三十日止六個月

(未經審核)

	本公司權益持有人應佔								
	股本	股份溢價	可換		匯兌儲備	保留盈利	合共	少數股東權益	權益總額
			資本贖回儲備	股票權益儲備					
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	199,646	722,077	69	35,703	14,266	148,475	1,120,236	180,739	1,300,975
認股權證獲行使時									
按溢價發行股份	1	3	-	-	-	-	4	-	4
轉換可換股票據時									
按溢價發行股份	1,539	3,016	-	(856)	-	-	3,699	-	3,699
期內全面收入總額	-	-	-	-	(1,502)	6,661	5,159	(3,418)	1,741
於二零零九年六月三十日	201,186	725,096	69	34,847	12,764	155,136	1,129,098	177,321	1,306,419

截至二零零八年六月三十日止六個月

(未經審核)

	本公司權益持有人應佔								
	股本	股份溢價	可換		匯兌儲備	保留盈利	合共	少數股東權益	權益總額
			資本贖回儲備	股票權益儲備					
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	178,145	570,563	69	35,703	3,088	264,566	1,052,134	103,171	1,155,305
透過配售按溢價發行股份	21,500	151,513	-	-	-	-	173,013	-	173,013
認股權證獲行使時									
按溢價發行股份	1	1	-	-	-	-	2	-	2
期內全面收入總額	-	-	-	-	11,747	25,120	36,867	(2,244)	34,623
於二零零八年六月三十日	199,646	722,077	69	35,703	14,835	289,686	1,262,016	100,927	1,362,943

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

	附註	(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務所得／(所耗) 現金淨額		57,094	(57,145)
投資業務(所耗)／所得現金淨額		(91,367)	23,450
融資業務所得／(所耗) 現金淨額		104,289	(15,167)
現金及現金等值物增加／(減少) 淨額		70,016	(48,862)
於一月一日之現金及現金等值物		36,100	102,082
外幣匯率變動之影響		(1,480)	1,391
於六月三十日之現金及現金等值物	18	104,636	54,611

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

1. 一般資料

本公司乃根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第二條法例，經綜合及修訂）於一九九二年六月十六日在開曼群島註冊成立為一間受豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。註冊辦事處及總辦事處披露於本公司中報「公司資料」一節。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要從事物業發展及投資及投資控股。本集團亦曾從事皮革產品貿易。由於出售本集團於Pathway International Limited之50%權益，該業務已於過往期間終止經營（見附註9）。

該等簡明綜合財務報表已於二零零九年九月十八日獲准發行。

該等簡明綜合財務報表乃未經審核，但已經本公司之審核委員會及獨立會計師國衛會計師事務所根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港審閱聘用準則第2400號「受聘審閱財務報表」審閱。致董事會之獨立審閱報告載於第10頁。

該等簡明綜合財務報表所載有關截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之財務資料並不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，但該等財務資料均取自該等財務報表。截至二零零八年十二月三十一日止年度之法定財務報表可從本公司之註冊辦事處索取。陳葉馮會計師事務所有限公司已於其日期為二零零九年四月十七日之報告中就該等財務報表發表無保留意見。

2. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據由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」（「香港會計準則第34號」）之規定，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16所適用之披露規定而編製。

本集團之中期財務資料乃以本公司之功能貨幣港元（「港元」）呈列。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

2. 編製基準 (續)

簡明綜合財務報表之編製乃符合香港會計準則第34號，其規定管理層須就應用政策及資產及負債、收入及開支由年初至今之呈報金額作出判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務資料包含簡明綜合財務狀況表、簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表、簡明綜合現金流量表、主要會計政策概要及經選定之解釋附註，當中包括對理解自本集團二零零八年度財務報表以後之財務狀況的變化及表現具重大意義之事件及交易所作的解釋。簡明綜合財務報表不包括所有根據香港財務報告準則編製完整財務報表所需的所有資料。

3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法作估量基準編製，惟按公平值（倘適合）列值之若干金融工具及投資物業除外。

於本中期業績期間，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈之下列新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂或經修訂香港財務報告準則」），此等準則由本集團於二零零九年一月一日開始之財政年度生效。

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23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤產生之責任
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善有關金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	營運分部
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 （修訂本）	嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第15號	有關興建房地產之協議
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進， 惟香港財務報告準則第5號修訂本除外
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進， 有關對香港會計準則第39號之第80段作出之修訂

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

3. 主要會計政策 (續)

本簡明綜合財務報表所採用之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之年度財務報表所採用之會計政策一致，惟應用香港會計準則第40號「投資物業」修訂本、香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」及香港財務報告準則第8號「營運分部」除外（見下文）。

香港會計準則第40號「投資物業」修訂本

作為香港會計師公會於二零零八年頒佈之「香港財務報告準則之改進」之一部分，香港會計準則第40號「投資物業」經過修訂，已在其範圍內包含日後用作投資物業之在建或發展中物業，並要求該等物業能可靠地釐定其公平值時，按公平值計量。

本集團過往根據香港會計準則第16號，將日後用作投資物業之在建或開發中物業分類及確認為物業發展，直至建設或開發完成後（即該等物業成為投資物業之時）將歸入香港會計準則第40號「投資物業」之範圍。應用該會計準則（見附註12及14），導致本集團於二零零九年一月一日起修訂會計政策，並已應用，惟對本集團本期及過往會計期間已呈報之業績及財務狀況並無重大影響。因此，並無作出任何調整。

香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」及香港財務報告準則第8號「營運分部」

香港會計準則第1號（經修訂）提出更改多個專用名稱（包括修訂簡明財務報表之標題），並導致呈列及披露方式出現多項變動。

香港財務報告準則第8號乃一項披露準則，要求以內部呈報以在分部間分配資源和評估分部表現之財務資料分類之相同基礎區分營運分部。其前身準則香港會計準則第14號「分部呈報」則要求以風險和回報方法區分兩種分部（業務分部及地區分部）。本集團過往對外呈報之分部資料乃以業務分部及地區分部單獨呈報。應用香港財務報告準則第8號導致本集團須重新表述予呈報分部（見附註8），惟本集團已呈報之業績及財務狀況不受影響。

採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團當前或過往會計期間已呈報之業績及財務狀況概無任何重大影響。因此，並無就過往期間作出任何調整。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

3. 主要會計政策 (續)

本集團尚未提早應用以下已頒佈但並未生效之新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋：

香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則第5號修訂本，屬二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進部份 ¹
香港財務報告準則 (修訂本)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	集團以現金結算股份付款交易 ⁴
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)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 ¹
香港 (國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有着分派非現金資產 ¹
香港 (國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第18號	轉讓客戶資產 ³

¹ 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日 (視適用情況而定) 或以後開始之年度期間生效之修訂本。

³ 對二零零九年七月一日或以後之轉讓生效。

⁴ 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效。

採納香港財務報告準則第3號 (經修訂) 可能會影響收購日期為二零一零年一月一日或之後之本集團業務合併之會計處理。香港會計準則第27號 (經修訂) 將會影響本集團於附屬公司之所有權權益變動之會計處理。本公司董事預計，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋不會對本集團於本期或過往會計期間之業績及財務狀況產生重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

4. 營業額

本集團主要從事物業發展及投資以及投資控股。

營業額包括投資物業所得租金收入總額及銷售物業（均屬物業發展及投資分部）。本集團已於出售Pathway集團（載於附註9）後終止皮革產品貿易。於該等期間內，在營業額中確認之各項重大收益類別分析如下：

	附註	(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務			
投資物業所得租金收入總額		1,729	621
銷售物業		17,500	81,109
		19,229	81,730
終止經營業務			
皮革產品貿易之收益	9	-	26,852
		19,229	108,582

5. 其他收益及收入淨額

		(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務			
其他收益			
利息收入		3,305	4,781
其他收入淨額			
匯兌收益淨額		29	5,838
出售投資物業之收益		-	515
其他		12	-
		3,346	11,134

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

5. 其他收益及收入淨額 (續)

	附註	(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
終止經營業務	9		
其他收益			
利息收入		–	11
經營租賃(有關投資物業之租賃除外) 之租金收入		–	150
其他收入淨額			
出售物業、廠房及設備之收益		–	610
按公平值計入損益之財務資產 之公平值收益		–	32
長期服務金撥備撥回		–	67
應收貿易賬款減值虧損撥回		–	763
其他		–	317
		–	1,950
		3,346	13,084

6. 除稅前溢利

(a) 財務成本

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務		
須於五年內全數償還之銀行貸款 及其他借貸之利息	13,438	13,531
可換股票據之實際利息 開支	5,979	6,806
借貸成本總額	19,417	20,337
減：借貸成本資本化為物業發展、投資物業 及作出售用途之物業發展	(11,797)	(8,633)
	7,620	11,704

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

6. 除稅前溢利 (續)

(a) 財務成本 (續)

	附註	(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
終止經營業務	9		
須於五年內全數償還之銀行貸款 及其他借貸之利息		—	119
融資租約承擔之財務費用		—	25
		—	144
		7,620	11,848

(b) 其他項目

除稅前溢利已扣除／(計入) 下列各項：

	附註	(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務			
員工成本 (包括董事酬金)：			
— 薪金、工資及其他福利		2,847	2,708
— 退休福利計劃供款		319	288
員工成本總額		3,166	2,996
直接成本		17,458	63,227
物業、廠房及設備折舊		1,435	1,530
終止經營業務	9		
員工成本 (包括董事酬金)：			
— 薪金、工資及其他福利		—	5,648
— 退休福利計劃供款		—	76
— 長期服務金轉回		—	(67)
員工成本總額		—	5,657
直接成本		—	20,277
物業、廠房及設備折舊			
— 自有資產		—	710
— 租賃資產		—	75

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

7. 所得稅

簡明綜合損益表中之稅項指：

	(未經審核)					
	截至六月三十日止六個月					
	二零零九年		二零零八年		二零零九年	
	持續經營業務	千港元	終止經營業務	千港元	總額	千港元
即期稅項						
— 中國企業所得稅	-	-	-	17	-	17
遞延稅項						
— 原有暫時差額	27	20	-	-	27	20
	27	20	-	17	27	37

截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月，由於本集團於香港並無估計應課稅溢利，故並無於財務報表中作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅乃按計算中國稅項所用之估計應課稅收入按截至二零零九年及二零零八年六月三十日止期間之適用稅率作出撥備。

本公司於中國運營之若干附屬公司有資格享受若干減免稅待遇。減免稅待遇之形式通常為自首個盈利年度起兩年內免稅，而隨後三年則按適用稅率減半徵稅。

8. 分部資料

本集團於二零零九年一月一日起採納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號規定，按主要營運決策者定期審閱之有關本集團組成部分之內部呈報基準識別經營分部，以便向分部分配資源及評估其表現。相反，先前之準則（香港會計準則第14號分部報告）則規定，實體須採用風險與回報法識別兩套分部（業務分部及地區分部），而實體「向主要管理人員作出之內部財務報告制度」則僅作為識別該等分部之起點。本集團過往之主要呈報方式為業務分部。相對於根據香港會計準則第14號所釐定之主要呈報分部，應用香港財務報告準則第8號令本集團應呈報分部須予重新劃分呈報。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

8. 分部資料 (續)

持續經營業務

(a) 物業發展及投資分部從事(i)出租物業及(ii)銷售物業。物業發展及投資則會按地區分部(香港、中華人民共和國其他地區(不包括香港及澳門)、「中國」)及澳門)作進一步評估；及

(b) 投資控股分部從事對聯營公司之投資。

終止經營業務

皮革產品貿易分部與出售組別有關(見附註9)。

以下為於回顧期間本集團按經營分部劃分之收益及業績之分析：

	(未經審核)							終止 經營業務 總額(皮革 產品貿易) 千港元	集團 總額 千港元
	物業發展及投資			投資 控股 千港元	所有 其他分部 千港元	持續經營 業務總額 千港元	總額(皮革 產品貿易) 千港元		
	香港 千港元	中國 千港元	澳門 千港元						
收益(來自外部客戶)	18,837	392	-	-	-	19,229	-	19,229	
經營溢利/(虧損)	1,370	(9,658)	(627)	(611)	(3,879)	(13,405)	-	(13,405)	
財務成本	(535)	-	(1,088)	-	(5,997)	(7,620)	-	(7,620)	
應佔聯營公司溢利	-	-	-	24,295	-	24,295	-	24,295	
除稅前溢利/(虧損)	835	(9,658)	(1,715)	23,684	(9,876)	3,270	-	3,270	
所得稅	-	(27)	-	-	-	(27)	-	(27)	
期內溢利/(虧損)	835	(9,685)	(1,715)	23,684	(9,876)	3,243	-	3,243	
資本開支	-	68,823	-	-	-	68,823	-	68,823	
折舊	-	1,329	-	-	106	1,435	-	1,435	

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

8. 分部資料 (續)

(未經審核)

截至二零零八年六月三十日止六個月

	物業發展及投資			投資 控股	所有 其他分部	持續經營 業務總額	終止 經營業務		集團 總額
	香港 千港元	中國 千港元	澳門 千港元				總額(皮革 產品貿易)	總額	
收益(來自外部客戶)	-	378	81,352	-	-	81,730	26,852	108,582	
經營(虧損)/溢利	-	(10,842)	18,560	(612)	2,233	9,339	(2,659)	6,680	
財務成本	-	-	(4,017)	-	(7,687)	(11,704)	(144)	(11,848)	
應佔聯營公司溢利	-	-	-	28,081	-	28,081	-	28,081	
除稅前(虧損)/溢利	-	(10,842)	14,543	27,469	(5,454)	25,716	(2,803)	22,913	
所得稅	-	(20)	-	-	-	(20)	(17)	(37)	
期內(虧損)/溢利	-	(10,862)	14,543	27,469	(5,454)	25,696	(2,820)	22,876	
資本開支	-	34,422	-	-	93	34,515	3,236	37,751	
折舊	-	1,352	10	-	168	1,530	785	2,315	

附註：截至二零零八年六月三十日止六個月之分部資料已因應用香港財務報告準則第8號而予以重列。

以下為本集團按經營分部劃分之資產之分析：

(未經審核)

於二零零九年六月三十日

	物業發展及投資			投資 控股	所有 其他分部	持續經營 業務總額	終止 經營業務		集團 總額
	香港 千港元	中國 千港元	澳門 千港元				總額(皮革 產品貿易)	總額	
分部資產	63,252	1,573,178	347,136	-	166,628	2,150,194	-	2,150,194	
於聯營公司權益	-	-	-	539,737	-	539,737	-	539,737	
	63,252	1,573,178	347,136	539,737	166,628	2,689,931	-	2,689,931	

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

8. 分部資料 (續)

(經審核)
於二零零八年十二月三十一日

	物業發展及投資			投資 控股	所有 其他分部	持續經營 業務總額	終止	集團 總額
	香港	中國	澳門				經營業務 總額 (皮革 產品貿易)	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產	62,374	1,161,904	315,592	-	248,841	1,788,711	-	1,788,711
於聯營公司權益	-	-	-	542,626	-	542,626	-	542,626
	62,374	1,161,904	315,592	542,626	248,841	2,331,337	-	2,331,337

附註：截至二零零八年十二月三十一日止年度之分部資料已因應用香港財務報告準則第8號而予以重列。

9. 終止經營業務

於二零零八年五月二十二日，本公司與Peakway Holdings Limited (Pathway International Limited (「Pathway」) 之少數股東) 訂立協議，以出售本集團於Pathway之50%權益及轉讓Pathway結欠本公司之股東貸款，出售之代價為3,000,000港元。Pathway及其附屬公司(統稱「Pathway集團」)從事皮革產品之貿易。有關出售之進一步詳情載於本公司日期分別為二零零八年五月二十二日及二零零八年六月六日之公佈及通函內。於二零零八年七月三日出售完成後，本集團終止皮革產品之貿易業務。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

9. 終止經營業務 (續)

(a) 終止經營業務之業績如下：

	附註	(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	4	–	26,852
直接成本		–	(20,277)
其他收益及收入淨額	5	–	1,950
銷售及分銷成本		–	(975)
一般及行政費用		–	(10,209)
經營虧損		–	(2,659)
財務成本	6(a)	–	(144)
除稅前虧損		–	(2,803)
所得稅	7	–	(17)
期內虧損		–	(2,820)
		港仙	港仙
每股基本虧損	11(c)	不適用	(0.07)
每股攤薄虧損	11(c)	不適用	(0.07)

(b) 終止經營業務之現金流量表如下：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務所耗現金淨額	–	(3,658)
投資業務所耗現金淨額	–	(1,058)
融資業務所得現金淨額	–	4,651
終止經營業務所耗現金淨額	–	(65)

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

10. 股息

董事會不建議派發截至二零零九年六月三十日止六個月之任何中期股息（二零零八年：無）。

11. 每股盈利

(a) 來自持續及終止經營業務

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利計算如下：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利	6,661	25,120

普通股加權平均股數

	股份數目	
	二零零九年	二零零八年
於一月一日發行之普通股	3,992,921,118	3,562,915,918
發行股份之影響	-	411,098,901
已行使認股權證之影響	2,041	600
轉換可換股票據之影響	6,630,862	-
於六月三十日之普通股加權平均股數	3,999,554,021	3,974,015,419

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

11. 每股盈利 (續)

(a) 來自持續及終止經營業務 (續)

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利計算如下：

本公司權益持有人應佔溢利 (攤薄)

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利	6,661	25,120
可換股票據負債部份之實際利息之稅後影響	-	1,446
本公司權益持有人應佔溢利	<u>6,661</u>	<u>26,566</u>

本公司並無就二零零九年呈列可換股票據負債部份之實際利息之稅後影響，原因為可換股票據之視作轉換對每股攤薄盈利產生反攤薄影響。

普通股加權平均股數 (攤薄)

	股份數目	
	二零零九年	二零零八年
於六月三十日之普通股加權平均股數	3,999,554,021	3,974,015,419
視作行使認股權證之影響	-	84,175,257
視作轉換可換股票據之影響	-	276,975,783
於六月三十日之普通股加權平均股數	<u>3,999,554,021</u>	<u>4,335,166,459</u>

於截至二零零九年六月三十日止期間，每股攤薄盈利相等於每股基本盈利，原因為轉換所有尚未轉換可換股票據對每股盈利產生反攤薄影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

11. 每股盈利 (續)

(b) 來自持續經營業務

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利計算如下：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利	6,661	27,940

普通股加權平均股數

	股份數目	
	二零零九年	二零零八年
(相等於持續及終止經營業務每股基本盈利之 普通股加權平均股數)	3,999,554,021	3,974,015,419

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利計算如下：

本公司權益持有人應佔溢利 (攤薄)

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利	6,661	27,940
可換股票據負債部份之實際利息之稅後影響	-	1,446
本公司權益持有人應佔溢利	6,661	29,386

本公司並無就二零零九年呈列可換股票據負債部份之實際利息之稅後影響，原因為可換股票據之視作轉換對每股攤薄盈利產生反攤薄影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

11. 每股盈利 (續)

(b) 來自持續經營業務 (續)

(ii) 每股攤薄盈利 (續)

普通股加權平均股數 (攤薄)

	股份數目	
	二零零九年	二零零八年
(相等於持續及終止經營業務每股攤薄盈利之 普通股加權平均股數)	3,999,554,021	4,335,166,459

(c) 來自終止經營業務

(i) 每股基本虧損

每股基本虧損計算如下：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
本公司權益持有人應佔虧損	不適用	(2,820)

普通股加權平均股數

	股份數目	
	二零零九年	二零零八年
(相等於持續及終止經營業務每股基本盈利 之普通股加權平均股數)	不適用	3,974,015,419

(ii) 每股攤薄虧損

每股攤薄虧損並無呈列，此乃由於截至二零零九年六月三十日止六個月並無終止經營業務。

本集團並無呈列截至二零零八年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損，此乃由於本公司之尚未行使認股權證及可換股票據對來自終止經營業務之每股基本虧損具有反攤薄影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

12. 投資物業

(a) 期內變動

	(未經審核)			(經審核)
	二零零九年六月三十日			
	竣工 之投資 物業	在建 投資 物業	總額	二零零八年 十二月 三十一日 總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
於一月一日	66,821	—	66,821	68,520
匯兌調整	(29)	—	(29)	401
由於採納香港會計準則第40號 而自物業發展轉撥	附註 3、14	—	518,043	—
添置	—	68,817	68,817	81,268
出售	—	—	—	(62,100)
公平值虧損	—	—	—	(21,268)
於六月三十日 / 十二月三十一日	66,792	586,860	653,652	66,821

本集團已於二零零九年一月一日採納香港會計準則第40號(修訂本)「投資物業」，因此，本集團已將金額約518,043,000港元之物業發展(即正在建設或開發為日後作投資物業用途之物業)重新分類及確認為投資物業。

然而，倘在建投資物業之公平值無法可靠計量，則該物業會按成本值計量，直至竣工日期或公平值能可靠計量之日期(以較早者為準)為止。

於二零零九年六月三十日，資本化為投資物業成本之利息約為22,862,000港元(二零零八年：16,994,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

12. 投資物業 (續)

(b) 投資物業之分析

	(未經審核) 二零零九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零八年 十二月三十一日 千港元
竣工投資物業，按估值	66,792	66,821
在建投資物業，按成本	586,860	-
	<u>653,652</u>	<u>66,821</u>

於二零零九年六月三十日，就已竣工投資物業而言，本公司董事估計扣除匯兌調整後之賬面值約為66,792,000港元，與採用二零零九年六月三十日公平值所釐定者無重大差異。因此，於本中期期間並無確認公平值損益。

於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，若干投資物業已作為銀行貸款擔保質押，詳情載於附註26。

13. 物業、廠房及設備

	(未經審核) 千港元
於二零零九年一月一日	5,131
匯兌調整	(23)
添置	6
折舊	(1,435)
於二零零九年六月三十日	<u>3,679</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

14. 物業發展

		(未經審核) 二零零九年 六月三十日	(經審核) 二零零八年 十二月三十一日
	附註	千港元	千港元
於一月一日		548,952	523,905
匯兌調整		(1,227)	11,507
以往年度建築成本估計之變動		-	(8,355)
發展成本及年內其他偶發性資本化開支		-	97,531
由於採納香港會計準則第40號(修訂本) 而轉撥至投資物業	3、12	(518,043)	-
出售附屬公司時撇銷		-	(75,636)
於六月三十日 / 十二月三十一日		29,682	548,952

本集團已採納香港會計準則第40號(修訂本)「投資物業」(詳見附註3及12)，將物業發展(即正在建設或開發為日後作投資物業用途之物業)納入香港會計準則第40號「投資物業」範圍內。因此，於二零零九年一月一日，若干在建投資物業約518,043,000港元被轉撥至投資物業。

於二零零八年十二月三十一日，物業發展之土地使用權已抵押作為銀行貸款之擔保(詳見附註26)。

15. 已付長期投資按金

於二零零八年六月十三日，本公司與一獨立第三方紀紅斌女士訂立協議(「協議」)以收購Finest Gain Investments Limited(「Finest Gain」)(一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司)之全部已發行股本，代價為200,000,000港元。除間接投資鹽城豐基新能源電力有限公司(一家於中國註冊成立之有限公司，該公司將於其電廠竣工後透過循環再用農業廢料生產及供應電力及熱力)之全部股本權益外，Finest Gain並無擁有其他業務、資產及負債。

於二零零九年六月十九日，本公司宣佈，鑒於最後完成日期已屆滿，加上可預見將來之經濟前景不明朗，本公司現正與紀紅斌女士商討協議之終止條款。截至二零零九年六月三十日，本集團已根據協議條款支付合共140,000,000港元。

本公司董事預期全數按金會於兩年內收回。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

16. 作出售用途之物業發展

於二零零九年六月三十日，計入流動資產之賬面值約為778,438,000港元（二零零八年：758,056,000港元）之作出售用途之物業發展預期將於正常經營週期內竣工。

於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，並無作出售用途之物業發展按可變現淨值入賬。

於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，若干作出售用途之物業發展已抵押作為銀行貸款之擔保（詳見附註26）。

於二零零九年六月三十日，作出售用途之物業發展經資本化作為成本之利息約為26,498,000港元（二零零八年：20,569,000港元）。

17. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	(未經審核) 二零零九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零八年 十二月三十一日 千港元
應收貿易賬款減減值	(a)	234	—
應收關連公司款項		621	642
應收少數股東款項		2,082	7,179
應收貸款	(b)	13,173	79,583
預付款項、按金及其他應收款項		79,107	49,712
		95,217	137,116

(a) 應收貿易賬款及其他應收款項中包括應收貿易賬款（扣除呆賬撥備），有關賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零零九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零八年 十二月三十一日 千港元
未到期亦無減值	—	—
已到期少於一個月	234	—
已到期一至三個月	—	—
已到期三至六個月	—	—
已到期超過六個月	—	—
	234	—

應收貿易賬款乃根據明確之信貸政策管理。本集團致力嚴格控制未償還之應收賬項。逾期未償還之結餘則由高級管理層定期審閱。

(b) 應收一名獨立第三方之應收貸款13,173,000港元（二零零八年：79,583,000港元）乃按日期分別為二零零七年十二月二十七日及二零零八年三月十二日之兩份貸款協議作出。於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，該等貸款乃以泛華建設集團有限公司（泛華房地產開發（瀋陽）有限公司（「泛華（瀋陽）」）之一名少數股東）之公司擔保作抵押，須於六個月（二零零八年：一年）內償還及按年息率8厘（二零零八年：8厘）計息。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

18. 現金及現金等值物

	(未經審核) 二零零九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零八年 十二月三十一日 千港元
於簡明綜合財務狀況表之現金及現金等值物	449,526	132,635
減：已抵押銀行存款 (附註26)	(344,890)	(96,535)
於簡明綜合現金流量表之現金及現金等值物	<u>104,636</u>	<u>36,100</u>

19. 應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	(未經審核) 二零零九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零八年 十二月三十一日 千港元
應付貿易賬款	(a)	704	32,081
應計費用及其他應付款項		23,201	21,230
預收賬款		116,369	72,553
應付少數股東款項	(b)	227,392	195,348
應付關連公司款項		-	273
其他貸款	(c)	11,195	88,534
		<u>378,861</u>	<u>410,019</u>

(a) 應付貿易賬款及其他應付款項中包括應付貿易賬款，有關賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零零九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零八年 十二月三十一日 千港元
30日內到期或按要求	28	-
31日至60日內到期	5	-
61日至90日內到期	4	-
超過90日到期	667	32,081
	<u>704</u>	<u>32,081</u>

(b) 於二零零九年六月三十日，應付少數股東款項192,300,000港元（二零零八年：119,191,000港元）乃無抵押、不計息及無固定償還期。餘額35,092,000港元（二零零八年：76,157,000港元）為無抵押、按每年8厘（二零零八年：8厘）計息、須於三個月內償還，及應付泛華建設集團有限公司。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

19. 應付貿易賬款及其他應付款項 (續)

- (c) 其他貸款為應付獨立第三方之款項，為無抵押及須按要求償還。貸款總額其中約1,584,000港元按年息2.5厘（二零零八年：年息2.5厘）計息，而餘下之貸款為免息（二零零八年：按年息8厘計息）。

20. 計息借貸，有抵押

	(未經審核) 二零零九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零八年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款，有抵押	749,713	366,681
分類為：		
流動部份	(713,360)	(331,818)
非流動部份	36,353	34,863

於二零零九年六月三十日，本集團擁有尚未償還之銀行借貸：(a)約486,760,000港元（二零零八年：102,321,000港元）乃以賬面值約279,306,000港元（二零零八年：150,790,000港元）之持作出售用途之部份物業發展及為數249,040,000港元（二零零八年：36,535,000港元）之存款作抵押；(b)銀行借貸約56,600,000港元（二零零八年：56,845,000港元）乃以全資附屬公司65,850,000港元（二零零八年：60,000,000港元）之存款以及本公司提供之公司擔保作保證；(c)銀行借貸約150,000,000港元（二零零八年：150,000,000港元）乃以本集團賬面值約為316,271,000港元（二零零八年：315,063,000港元）之持作出售用途之物業發展、為數30,000,000港元（二零零八年：無）之存款及由本公司擁有55%權益之一間附屬公司之少數股東（許文帛先生、胡家儀先生、蔡宏江先生及羅家寶先生）分別提供之45,000,000港元（二零零八年：45,000,000港元）、7,500,000港元（二零零八年：7,500,000港元）、37,500,000港元（二零零八年：37,500,000港元）及60,000,000港元（二零零八年：60,000,000港元）個人擔保作保證；(d)銀行借貸約56,353,000港元（二零零八年：57,515,000港元）乃以本集團賬面值為60,000,000港元（二零零八年：60,000,000港元）之投資物業及本公司提供之最多為58,000,000港元（二零零八年：58,000,000港元）之公司擔保作保證，在總額56,353,000港元（二零零八年：57,515,000港元）當中，約36,353,000港元（二零零八年：37,515,000港元）須於二零二三年九月前分期償還。

21. 可換股票據

本集團及本公司

- (a) 於二零零六年四月二十八日，本公司發行了91,094,000港元可於發行日期起5年內贖回之可換股票據（「二零一一年可換股票據」）。票據按年息2.5厘計息及無抵押。票據持有人有權於票據發行後直至二零一一年四月二十七日止期間，隨時按換股價每股0.148港元（可予調整）將票據之任何未償還金額轉換為本公司股份。有關進一步詳情載於本公司日期為二零零六年三月二十二日之通函。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

21. 可換股票據 (續)

本集團及本公司 (續)

- (b) 於二零零七年八月二十四日，本公司進一步發行160,000,000港元之可換股票據(「二零一二年可換股票據」)，可於發行日期起計5年內贖回。該等票據乃按年息2.5厘計息及並無抵押。票據持有人有權於發行票據後直至二零一二年八月二十三日止期間，隨時按換股價每股0.3港元(可予調整)將票據之任何未償還金額轉換為本公司股份。有關進一步詳情載於本公司日期為二零零七年七月十日之通函。
- (c) 可換股票據包含兩部分，即負債部份及權益部份。權益部分乃於簡明綜合權益變動表之「可換股票據－權益儲備」內呈列。二零一一年可換股票據及二零一二年可換股票據之負債部份之實際利率分別為7.094厘及6.738厘。
- (d) 期內，可換股票據之負債部份之變動載列如下：

	(未經審核) 於二零零九年 六月三十日 千港元	(經審核) 於二零零八年 十二月三十一日 千港元
於一月一日之負債部分	177,977	171,412
應計實際利息	5,979	11,589
已付利息	(1,031)	(5,024)
期／年內轉換	(3,699)	-
於六月三十日／十二月三十一日之負債部分	179,226	177,977

22. 股本

	附註	(未經審核) 二零零九年六月三十日		(經審核) 二零零八年十二月三十一日	
		股份數目 千股	金額 千港元	股份數目 千股	金額 千港元
法定：					
每股面值0.05港元之普通股	(a)	10,000,000	500,000	10,000,000	500,000
已發行及繳足：					
每股面值0.05港元之普通股					
於一月一日		3,992,921	199,646	3,562,916	178,145
透過配售發行股份	(b)	-	-	430,000	21,500
因轉換可換股票據發行股份	(c)	30,774	1,539	-	-
因行使認股權證而發行之股份	(d)	15	1	5	1
於六月三十日／十二月三十一日		4,023,710	201,186	3,992,921	199,646

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

22. 股本 (續)

附註：

- (a) 誠如本公司於二零零八年一月十四日所宣佈，本公司法定股本已由250,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)增至500,000,000港元(分為10,000,000,000股股份)。新股份與現有股份享有同等地位。
- (b) 謹此提述本公司日期為二零零七年十二月二十日之公佈，增加已發行股本乃由於按每股配售股份0.41港元配售本公司股本中每股面值0.05港元之430,000,000股新股份。配售已於二零零八年一月九日完成。新股份與現有股份享有同等地位。
- (c) 於截至二零零九年六月三十日止六個月，二零一一年可換股票據之持有人按每股0.148港元之兌換價將若干票據轉換為30,774,000股普通股。
- (d) 於截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司已於若干二零零九年認股權證以每股0.25港元之價格行使為15,392股(二零零八年：5,200股)每股面值0.05港元之新股時發行新股。
- (e) 認股權證

本公司上市認股權證(「二零零九年認股權證」)隨附之認購權經已屆滿，及行使該認購權之截止時間為二零零九年六月五日(星期五)下午四時正。該等認股權證之變動載列如下：

	發行日期	於二零零八年		於二零零九年		於二零零九年	
		一月一日	年內行使	一月一日	期內行使	期內作廢	六月三十日
二零零九年認股權證	二零零六年六月七日	253,888,635	(5,200)	253,883,435	(15,392)	(253,868,043)	-

於結算日未屆滿及未行使認股權證之條款：

	發行日期	行使期	認股權證數目	
			於二零零九年六月三十日(未經審核)	於二零零八年十二月三十一日(經審核)
二零零九年認股權證	二零零六年六月七日	二零零六年六月七日 至二零零九年六月六日	-	253,883,435

23. 關連人士交易

除本簡明綜合財務報表其他部份所披露者外，本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月曾與其關連人士進行以下重大交易：

- (a) 於截至二零零九年六月三十日止六個月，泛華建設集團有限公司(一家附屬公司之一名少數股東)向本集團之附屬公司泛華(瀋陽)提供約66,572,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：27,325,000港元)之建築服務。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

23. 關連人士交易 (續)

- (b) 於截至二零零九年六月三十日止六個月，瀋陽泛華商業管理有限公司（一家附屬公司之少數股東之關聯實體）向本集團之附屬公司泛華（瀋陽）提供約816,000港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：849,000港元）之市場推廣及促銷服務。
- (c) 於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，羅家寶先生（其為本公司執行董事）及胡家儀先生、許文帛先生及蔡宏江先生（為本公司前董事）就陸海投資發展有限公司（本公司之附屬公司）獲授銀行融資分別向銀行提供60,000,000港元、7,500,000港元、45,000,000港元及37,500,000港元之個人擔保，而無收取任何費用。
- (d) 融資安排
- (i) 應收該等關連人士之未償還結餘乃無抵押、免息及無固定還款期（附註17），概無就該等應收款項作出呆壞賬減值撥備。結欠關連人士之未償還結餘乃計入「應付貿易賬款及其他應付款項」（附註19）。
- (ii) 於二零零九年六月三十日，中國基建投資有限公司及中國基建有限公司分別發出擔保及存放已抵押存款約65,850,000港元（二零零八年：60,000,000港元），作為本公司之附屬公司泛華（瀋陽）獲得之貸款約56,600,000港元（二零零八年：56,845,000港元）之擔保，而無收取任何費用。
- (e) 於二零零九年六月十七日，中國基建有限公司（泛華（瀋陽）之投資控股公司及本公司之間接全資附屬公司，其唯一資產為泛華（瀋陽）之70%權益，為一家於中國註冊成立之有限公司）與泛華建設集團有限公司（一家於中國註冊成立之有限公司及泛華（瀋陽）之少數股東）訂立增資協議，以增加泛華（瀋陽）之註冊資本。

根據增資協議，雙方同意將泛華（瀋陽）之註冊資本由15,000,000美元（約117,000,000港元）增加64,890,000美元（約506,100,000港元）至79,890,000美元（約623,100,000港元）。

在增資總額64,890,000美元（約506,100,000港元）當中，中國基建有限公司及泛華建設集團有限公司同意分別出資45,423,000美元（約354,300,000港元）及19,467,000美元（約151,800,000港元）。因此，雙方之股權比例於增加對泛華（瀋陽）之注資前及注資後將維持不變。

進一步詳情載於本公司日期為二零零九年八月五日之通函。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

24. 承擔

(a) 於二零零九年六月三十日未償還且並無於財務報表內撥備之資本承擔載列如下：

	(未經審核) 二零零九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零八年 十二月三十一日 千港元
承擔：		
— 就收購附屬公司已訂約	60,000	60,000
— 就物業開發項目已訂約但未撥備	934,258	1,045,985
— 就項目管理及諮詢服務已訂約但未撥備	14,100	—
	<u>1,008,358</u>	<u>1,105,985</u>

(b) 於二零零九年六月三十日，就物業之不可撤銷經營租約應付及應收之未來最低租約付款總額如下：

(i) 作為承租人

於二零零九年六月三十日，本集團根據物業、廠房及設備不可撤銷經營租約於下列期間到期之未償還日後最低應付租金承擔總額如下：

	(未經審核) 二零零九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零八年 十二月三十一日 千港元
一年內	119	594
一年後至五年內	—	—
	<u>119</u>	<u>594</u>

(ii) 作為出租人

於二零零九年六月三十日，本集團就不可撤銷經營租約於下列期間到期之最低應收租金總額如下：

	投資物業	
	(未經審核) 二零零九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零八年 十二月三十一日 千港元
一年內	3,702	1,453
一年後至五年內	9,385	3,786
五年後	14,592	15,155
	<u>27,679</u>	<u>20,394</u>

本集團根據經營租約租出投資物業，租賃年期介乎3至20年不等。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

25. 或然負債

於二零零九年六月三十日，本集團之附屬公司泛華（瀋陽）就其物業之買家獲授之按揭銀行貸款約27,853,000港元（二零零八年：14,154,000港元）之償還出任擔保人。

除上文所披露者外，本集團於二零零九年六月三十日並無其他重大或然負債（二零零八年：無）。

26. 資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團之以下資產已予抵押，作為本集團獲授一般銀行融資之擔保：

	(未經審核) 二零零九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零八年 十二月三十一日 千港元
投資物業	60,000	60,000
土地使用權（包括在投資物業、作出售用途之 物業發展及作出租用途之物業發展）	—	150,790
作出售用途之物業發展	595,577	315,063
銀行存款	344,890	96,535
	1,000,467	622,388

27. 結算日後事項

出售澳門氹仔物業

董事會宣佈，於二零零九年八月二十一日，陸海投資發展有限公司（於澳門註冊成立之有限公司，為一家投資控股公司及本公司間接擁有55%權益之附屬公司）（「賣方」或「陸海」）與祥安置業投資有限公司（於澳門註冊成立之有限公司，為一家投資控股公司）（「買方」）訂立預約合同，內容有關賣方按總代價350,000,000港元出售其於物業之全部權益。物業乃有關澳門氹仔面積約4,661平方米名為TN6地段之地塊。倘若林偉先生向另一方轉讓其於陸海之實益權益，則買方有權於完成日期（二零零九年十月三十一日）或之前收購陸海之股份（而非陸海擁有之物業）。因此預約合同之訂約雙方可同意終止合同，而互相之間不再負有任何責任，惟須待訂立另一份合同後方可作實。交易詳情載於本公司日期為二零零九年八月二十五日之公告內。