

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)

2010-11中期業績公佈

業績

建業實業有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（「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業績與上年度同期之比較數字如下：

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		(119,081)	(452,358)
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		211	(930)
除稅前溢利	5	100,563	409,585
稅項開支	6	(33,520)	(65,533)
期內溢利		67,043	344,052
應佔：			
本公司擁有人		32,015	191,963
非控股權益		35,028	152,089
		67,043	344,052
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本		港幣5.81 仙	港幣34.82仙
攤薄		港幣5.46 仙	港幣31.15仙

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) 附註 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
非流動資產總值	<u>5,811,829</u>	<u>5,420,422</u>
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	8 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
流動資產總值	<u>1,469,743</u>	<u>1,124,058</u>
流動負債		
應付貿易賬款及應計負債	9 135,568	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
流動負債總值	<u>1,097,491</u>	<u>788,543</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

	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	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>

附註：

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（「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）	<i>首次採納香港財務報告準則</i>
香港財務報告準則第1號修訂	<i>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</i>
香港財務報告準則第2號修訂	<i>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</i>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	<i>業務合併</i>
香港會計準則第27號（經修訂）	<i>綜合及獨立財務報表</i>
香港會計準則第32號修訂	<i>香港會計準則第32號金融工具：呈列－供股之分類之 修訂</i>
香港會計準則第39號修訂	<i>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</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第17號	<i>向擁有人分派非現金資產</i>
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	<i>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</i>
香港詮釋第4號 （於二零零九年十二月修訂）	<i>租賃－就香港土地租賃釐定租期長短</i>
二零零九年香港財務報告準則的改進	<i>多項香港財務報告準則之修訂</i>

香港財務報告準則第3號（經修訂）對二零一零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。

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 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	99,976	24,122	31,225	16,241	171,564
分類業績	1,635	638	127,874	(224)	129,923
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					211
除稅前溢利					100,563

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 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	122,442	405,552	18,638	17,430	564,062
分類業績	9,815	56,420	245,159	4,254	315,648
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					76,922
除稅前溢利					409,585

(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 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	合計 港幣千元
分類收入：						
銷售予外界客戶	37,845	34,150	86,039	11,374	2,156	171,564

	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	合計 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

3. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (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	3,198	2,480
	<u>9,554</u>	<u>9,897</u>

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)	二零零九年 (未經審核)
	港幣千元	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	-
	<u>32,062</u>	<u>30,755</u>
減：撥作物業發展項目資本之利息	(11,093)	(18,825)
	<u>20,969</u>	<u>11,930</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	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
	港幣千元	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)
	<u>36,528</u>	<u>34,373</u>
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. 稅項

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

本集團：

期內 – 香港	595	1,829
– 香港以外之地區	5,885	22,357
	<hr/>	<hr/>
	6,480	24,186
遞延	27,040	41,347
	<hr/>	<hr/>
期內稅項支出總額	33,520	65,533

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。

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)
	<hr/>	<hr/>
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	2,353	8,528
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。

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. 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。

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。

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規

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。

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）。

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。

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間內確認入賬所致。

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，截至本公佈日期已預售約85%，銷售所得款項超過人民幣280,000,000元。

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。

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**港滙大廈**。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%。

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間內錄得營業額港幣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。於回顧期間，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。

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，出口銷售於回顧期間內逐漸增長。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間內價格波動，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。

王世榮
主席

香港，二零一零年十一月二十四日

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、馮文超先生及唐漢濤先生，而獨立非執行董事則包括楊國雄博士、王敏剛先生及陳家俊先生。