



Benefun

**奮發國際
控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1130

**中期報告
2009**

財務業績

奮發國際控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止六個月之未審核簡明綜合業績，連同二零零七年同期之比較數字。該等中期財務報表乃未審核，但已獲本公司審核委員會審閱。

簡明綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止六個月
(以港元計算)

	附註	未審核	
		截至十二月三十一日止六個月	
		二零零八年 千元	二零零七年 千元
營業額	2	74,786	73,590
銷售成本		(57,018)	(45,502)
毛利		17,768	28,088
其他收入	3	5,517	2,993
分銷成本		(4,548)	(32,993)
行政開支		(8,766)	(14,393)
融資成本		(10,937)	(1,571)
除所得稅開支前虧損	4	(966)	(17,876)
所得稅抵免／(開支)	5	218	(2,278)
本公司權益持有人應佔本期間虧損		(748)	(20,154)
每股虧損			
基本及攤薄	7	(0.03)仙	(1.23)仙

簡明綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日
(以港元計算)

	附註	未審核 於二零零八年 十二月三十一日 千元	已審核 於二零零八年 六月三十日 千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	896	1,092
投資物業		54,379	54,379
生長中樹木	9	600,907	-
商譽	16	38,792	-
遞延稅項資產		873	203
		695,847	55,674
流動資產			
存貨	10	5,528	62,239
應收賬款及其他應收款項	11	33,527	38,740
可退回所得稅		161	3,772
現金及等同現金項目		5,189	28,199
		44,405	132,950
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	12	40,624	90,637
應付承兌票據	14	50,728	-
撥備		6,568	6,598
		97,920	97,235
流動(負債)/資產淨值		(53,515)	35,715
資產總值減流動負債		642,332	91,389
非流動負債			
可換股票據	15	161,354	-
遞延稅項負債		152,168	5,514
資產淨值		328,810	85,875
資本及儲備			
股本	13	54,787	19,550
儲備		274,023	66,325
總權益		328,810	85,875

簡明綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

(以港元計算)

	未審核								
	已發行 股本 千元	以股份 為基礎之 薪酬儲備 千元	可換股票 據權益儲備 千元	股份溢價 千元	法定儲備 千元	外匯 重估儲備 千元	重估儲備 千元	累計虧損 千元	總額 千元
於二零零八年七月一日	19,550	2,401	-	173,660	3,090	11,322	22,783	(146,931)	85,875
儲備間轉移	-	-	-	-	610	-	-	(610)	-
海外業務之換算差額	-	-	-	-	-	85	-	-	85
直接於權益內確認 之淨收入/(開支)	-	-	-	-	610	85	-	(610)	85
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(748)	(748)
本期間已確認收入/ (開支)總額	-	-	-	-	610	85	-	(1,358)	(663)
可換股票據之權益部分 兌換可換股票據	-	-	41,456	-	-	-	-	-	41,456
	35,237	-	(23,372)	190,277	-	-	-	-	202,142
於二零零八年十二月三十一日	54,787	2,401	18,084	363,937	3,700	11,407	22,783	(148,289)	328,810
於二零零七年七月一日	16,350	-	-	153,820	3,090	5,679	22,075	(105,596)	95,418
儲備間轉移	-	-	-	-	-	-	(93)	93	-
海外業務之換算差額	-	-	-	-	-	633	-	-	633
直接於權益內確認 之淨收入/(開支)	-	-	-	-	-	633	(93)	93	633
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(20,154)	(20,154)
本期間已確認收入/ (開支)總額	-	-	-	-	-	633	(93)	(20,061)	(19,521)
於二零零七年十二月三十一日	16,350	-	-	153,820	3,090	6,312	21,982	(125,657)	75,897

簡明綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止六個月
(以港元計算)

	未審核	
	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
經營業務之所得現金淨額	9,470	8,850
投資業務之所用現金淨額	(192)	(1,360)
融資活動之(所用)所得現金淨額	(32,479)	11,774
現金及等同現金項目(減少)/增加淨額	(23,201)	19,264
外匯變動對現金及等同現金項目之影響	191	828
七月一日之現金及等同現金項目	28,199	20,416
十二月三十一日之現金及等同現金項目	5,189	40,508
現金及等同現金項目結餘之分析：		
銀行存款及手頭現金	5,189	40,508

簡明綜合財務報表附註

(以港元計算)

1. 編製基準及主要會計政策

該等未審核簡明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上市規則附錄16之適用披露要求而編製。

該等未審核簡明綜合財務報表須與二零零七年／二零零八年度財務報表一併閱讀。

編製該等未審核簡明綜合財務報表所採用之主要會計政策及計算方法與編製截至二零零八年六月三十日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟下文所述之額外政策除外。

可換股票據

本公司發行之可換股票據包括負債及兌換權部分，乃於首次確認時分開分類至彼等各自之項目。將以固定金額現金或另一項金融資產交換本公司固定數目之股本工具之方式結清之兌換權乃分類為股本工具。

於首次確認時，負債部分之公平值乃按類似非可換股債項之現行市場利率釐定。發行可換股票據之所得款項與撥往負債部分(即持有人將貸款票據兌換為權益之兌換權)之公平值之差額計入權益(可換股票據權益儲備)內。

於往後期間，可換股貸款票據之負債部分以實際利息法按已攤銷成本列賬。權益部分(即將負債部分兌換為本公司普通股份之選擇權)將保留於可換股票據權益儲備，直至附帶之選擇權獲行使為止(在此情況，可換股票據權益儲備之結餘將轉撥至股份溢價)。倘選擇權於到期日未獲行使，可換股票據權益儲備之結餘將轉撥至保留溢利。選擇權獲兌換或到期時將不會於收益表確認任何盈虧。

生長中樹木

種植資產包括中華人民共和國之生長中樹木。

位於中華人民共和國之生長中樹木按公平值減估計銷售點成本列賬，而任何盈虧於收益表確認。銷售點成本包括出售資產必然產生之所有成本，惟須將資產交付市場之成本除外。生長中樹木之公平值由專業估值師獨立釐定。

於本期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於本集團當前會計期間生效之修訂及新詮釋。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	重新分類金融資產
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12	服務經營權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13	客戶獎勵計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14	香港會計準則第19號－對界定福利資產、最低資金規定及其相互作用之限制

採納上述修訂及新詮釋並無對本集團即期或過往會計期間業績或財務狀況構成重大影響。因此，毋須確認前期調整。

本集團尚未採用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 ¹
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 ³
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號之修訂	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ²
香港會計準則第39號之修訂	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號之修訂	附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ²
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－改善有關金融工具之披露事項 ²
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ²
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款－歸屬條件及註銷 ²
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 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋15	建築房地產協議 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋16	海外業務投資淨額對沖 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋17	向擁有人分派非現金資產 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋18	自客戶轉移之資產 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5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除外

² 於二零零九年一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 於二零零九年七月一日或之後適用於接獲自客戶轉移之資產

⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正在評估該等準則、修訂或詮釋之潛在影響。迄今為止，本公司董事認為，應用該等準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

2. 分類資料

分類資料呈報在有關本集團業務分類之簡明綜合財務報表中，業務分類是分類報告之主要基準。

業務分類

本集團包括以下主要業務分類：

- 服裝製造：製造、零售及經銷服裝
- 物業租金：出租物業租金
- 物業發展：發展及銷售商業及住宅物業

截至二零零八年十二月三十一日止六個月本集團按業務分類之收益及業績分析，連同二零零七年同期之比較數字如下：

(未審核)	服裝製造		物業租金		物業發展		未分配		綜合	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
分類收益：										
營業額	576	70,562	3,615	3,028	70,595	-	-	-	74,786	73,590
其他收入	-	1,291	-	-	-	-	-	-	-	1,291
分類收益總額	<u>576</u>	<u>71,853</u>	<u>3,615</u>	<u>3,028</u>	<u>70,595</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>74,786</u>	<u>74,881</u>
利息收入及其他未分配收入									5,517	1,702
總收益									<u>80,303</u>	<u>76,583</u>
分類業績	<u>(4,983)</u>	<u>(19,157)</u>	<u>3,615</u>	<u>3,028</u>	<u>10,107</u>	<u>(1,878)</u>	<u>(4,285)</u>	<u>-</u>	<u>4,454</u>	<u>(18,007)</u>
利息收入及其他未分配收入									5,517	1,702
經營溢利/(虧損)									<u>9,971</u>	<u>(16,305)</u>
融資成本									<u>(10,937)</u>	<u>(1,571)</u>
除所得稅開支前虧損									<u>(966)</u>	<u>(17,876)</u>
所得稅抵免/(開支)									<u>218</u>	<u>(2,278)</u>
本期間虧損									<u>(748)</u>	<u>(20,154)</u>

3. 其他收入

	未審核 截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
租金收入	25	129
承包費用	-	1,291
匯兌差額，淨額	761	1,566
提前償還承兌票據貼現	4,731	-
其他	-	7
	5,517	2,993

4. 除所得稅開支前虧損

除所得稅開支前虧損已扣除：

	未審核 截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
融資成本：		
須於五年內償還之銀行墊款及其他金融負債之利息	-	1,571
可換股票據之推算利息(附註15)	4,952	-
承兌票據之推算利息	5,985	-
攤銷根據經營租約持作自用租賃土地之權益	-	5
物業、廠房及設備折舊	563	2,948
存貨撇減	-	2,299
出售物業、廠房及設備之虧損	-	516
應收賬款及其他應收款項之減值虧損	-	3,999

5. 所得稅抵免／(開支)

簡明綜合收益表內之稅項指：

	未審核 截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
本期稅項		
— 香港以外地區所得稅	(4,025)	-
遞延稅項	4,243	(2,278)
	218	(2,278)

由於期內本集團之香港業務在稅項計算方面出現虧損，故於該等中期財務報表中並無就香港利得稅計提撥備(二零零七年：無)。

本集團香港以外地區業務之稅項，乃根據期內在有關司法權區獲得之估計應課稅溢利按適用本期稅率撥備。

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會通過新中華人民共和國(「中國」)企業所得稅法例，據此，自二零零八年一月一日起，於中國成立之企業於五年過渡期間均適用**25%**統一稅率這一新企業所得稅率。中國國務院於二零零七年十二月二十六日頒佈實施細則，而中國財政部及國家稅務總局於二零零八年二月二十日另行頒佈另項實施細則(統稱「實施條例」)，條例詳述將現行優惠所得稅率調整至**25%**標準稅率之方法。根據實施條例，尚未完全享受稅務減免及優惠之外資製造企業可於五年過渡期間繼續享有全免及減免過渡所得稅率之優惠。二零零八年至二零一二年之過渡稅率分別為**18%**、**20%**、**22%**、**24%**及**25%**。新稅率已被用於計算本集團於二零零八年十二月三十一日之遞延稅資產及遞延稅負債。啟用新中國企業所得稅法例預計不會對於有關應付本期稅項於資產負債表所載之應計金額產生任何財務影響。

6. 股息

並無就截至二零零八年十二月三十一日止中期期間宣派中期股息(二零零七年：無)。

7. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本期間虧損淨額約**748,000元**(截至二零零七年十二月三十一日止六個月：**20,154,000元**)及年內已發行普通股份之加權平均股數**2,582,234,000股**(截至二零零七年十二月三十一日止六個月：**1,635,029,000股**)計算。

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止六個月之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因為兌換本公司可換股票據產生之潛在股份將削減本集團本期間之每股虧損，並被視為具反攤薄影響。

8. 物業、廠房及設備之變動

截至二零零八年十二月三十一日止六個月，本集團並無物業、廠房及設備之主要出售事項(截至二零零七年十二月三十一日止六個月：**660,000元**)。

此外，本集團於期內為物業、廠房及設備已花費約**294,000元**(截至二零零七年十二月三十一日止六個月：**2,646,000元**)。

9. 生長中樹木

進行附註17所詳述之業務合併後，本集團收購生長中樹木包括約**632,109**立方米之楊樹及**882**立方米榆樹、柳樹及其他楊樹等雜樹。

位於中華人民共和國(「中國」)新疆之生長中樹木乃按公平值減估計銷售點成本列賬。

10. 存貨

	未審核 於二零零八年 十二月三十一日 千元	已審核 於二零零八年 六月三十日 千元
發展中物業	-	62,239
持作銷售物業	5,528	-
	5,528	62,239

所有持作銷售物業均位於中國漳州市。

11. 應收賬款及其他應收款項

	未審核 於二零零八年 十二月三十一日 千元	已審核 於二零零八年 六月三十日 千元
應收賬款	6,844	2,572
預付款項、按金及其他應收款項	26,683	30,581
應收關連方款項	-	5,587
	33,527	38,740

所有應收賬款預期於一年內收回。應收賬款及其他應收款項之公平值與其賬面值相若。

於結算日應收賬款及其他應收款項項下包括之應收賬款(已扣除減值虧損)之賬齡分析如下：

	未審核 於二零零八年 十二月三十一日 千元	已審核 於二零零八年 六月三十日 千元
逾期少於一個月	-	64
逾期一至三個月	5,439	424
逾期超過三個月但少於十二個月	1,405	2,068
逾期超過十二個月	-	16
	6,844	2,572

給予客戶之信貸期各有不同，一般根據個別客戶之財政實力而定。為有效管理應收賬款之有關信貸風險，本公司會定期評估客戶之信貸狀況。

期內，本集團繼續開展若干作出售用途之物業發展項目。於期結日，預付款項、按金及其他應收款項結餘包括就上述項目於中國漳州市收購若干土地使用權之按金及分期付款結餘總額**21,212,000元**(二零零八年六月三十日：**21,309,000元**)。

12. 應付賬款及其他應付款項

	未審核 於二零零八年 十二月三十一日 千元	已審核 於二零零八年 六月三十日 千元
應付賬款	20,472	17,449
其他應付款項及應計負債	17,328	4,672
所收預售物業按金及分期付款	-	66,581
應付一名董事款項	2,824	1,935
	<u>40,624</u>	<u>90,637</u>

所有應付賬款及其他應付款項預期於一年內結清。應付賬款及其他應付款項之公平值與其賬面值相若。

應付一名董事款項為無抵押、免息及須應要求償還。

應付賬款之賬齡分析如下：

	未審核 於二零零八年 十二月三十一日 千元	已審核 於二零零八年 六月三十日 千元
一個月內或接獲通知時	-	8,047
一至三個月	6,139	7,696
三至六個月	-	1,706
六個月以上	14,333	-
	<u>20,472</u>	<u>17,449</u>

13. 股本

	未審核		已審核	
	於二零零八年十二月三十一日		於二零零八年六月三十日	
	股份數目	千元	股份數目	千元
法定				
每股面值0.01元之普通股份	10,000,000,000	100,000	10,000,000,000	100,000
已發行及繳足				
期/年初	1,955,029,000	19,550	1,635,029,000	16,350
發行新股份	-	-	320,000,000	3,200
兌換可換股票據	3,523,660,000	35,237	-	-
期/年末	5,478,689,000	54,787	1,955,029,000	19,550

14. 應付承兌票據

承兌票據為免息及於二零零九年十二月二十四日到期時須應要求償還。董事估計承兌票據於期末之公平值約為**50,728,000元**(二零零八年六月三十日：無)。

承兌票據由偉星投資有限公司及奮發(BVI)有限公司之全部已發行股份(相當於本公司所持有之全部已發行股本)之股份抵押作擔保。

15. 可換股票據

本公司於二零零八年十一月十九日發行**400,000,000元**之零息可換股票據。可換股債券以港元計算及無抵押。該等票據將於發行日期起計三年到期，可按未償還本金額之**125%**贖回或持有人可選擇按兌換價每股股份**0.064元**兌換為本公司之普通股份。

負債部分及權益儲備部分之公平值於發行可換股票據時釐定。負債部分(包括非流動金融負債)之公平值乃使用等同非可換股票據所用之市場利率計算。殘值(即權益儲備部分之價值)計入股東權益。

可換股票據之負債部分及權益儲備部分之變動如下：

	面值	負債部分	權益儲備部分	總額
	千元	(附註)	千元	千元
		千元		
發行可換股票據	400,000	358,544	41,456	400,000
推算利息支出(附註4)	-	4,952	-	4,952
兌換可換股票據	(225,514)	(202,142)	(23,372)	(225,514)
於二零零八年十二月三十一日				
之賬面值(未審核)	174,486	161,354	18,084	179,438

附註：可換股票據之利息支出乃以實際利息法按負債部分之實際年利率11.723%計算。實際利率基準由董事經參考市場貼現率後釐定。

16. 商譽

	港元
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年七月一日	-
透過業務合併所購入(附註17)	38,792
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日(未審核)	38,792
	<hr/>

17. 期內收購事項

於二零零八年十一月十九日，本集團完成收購Ample Rich Enterprises Limited (「Ample Rich」)全部具投票權之股本工具。Ample Rich之主要業務為從事種植、研發種植相關技術、種植產品之製造、銷售及分銷業務。收購之總代價為500,000,000元，其中(i)400,000,000元以發行可換股票據方式支付及(ii)100,000,000元以發行承兌票據方式支付。

於收購日期，所購入可識別資產及負債、購買代價及商譽之公平值詳情如下：

	收購前賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 (暫定) 千港元
所購入資產及負債			
物業、廠房及設備	171	-	171
其他應收款項	2,680	-	2,680
生長中樹木	-	600,907	600,907
現金及等同現金項目	77	-	77
應付一名董事款項	(4,226)	-	(4,226)
應付賬款及其他應付款項	(74)	-	(74)
遞延稅項負債	-	(150,226)	(150,226)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
可識別資產及負債淨值	(1,372)	450,681	449,309
出讓貸款			1,705
			<hr/>
			451,014
收購代價之公平值			
發行可換股票據支付部分			400,000
發行承兌票據支付部分			87,749
直接交易成本			2,057
			<hr/>
			489,806
			<hr/>
商譽(附註16)			38,792
			<hr/>

商譽乃來自預期收益增長、未來市場發展及Ample Rich人力之利益。由於上述各方面帶來之未來經濟利益無法可靠計量，故此等利益並無與商譽分開確認。

於二零零八年十一月十九日完成之收購事項對本集團之本期間營業額及業績並無任何影響。由於Ample Rich於期內尚未開展任何業務活動，故即使收購事項已於二零零八年七月一日完成，Ample Rich亦不會為本集團帶來任何營業額或任何重大業績淨額。

就是次收購事項而言，本集團根據有關種植林土地之不可撤銷經營租約於下列期間到期之未來最低租約付款承擔如下：

	未審核 於二零零八年 十二月三十一日 千元
一年內	35
一至五年	1,420
五年以上	80,755
	<hr/>
	82,210
	<hr/>

上述收購事項之初步核算已暫時釐定，惟待擬定有關Ample Rich之若干相關資產及負債之專業估值。

18. 資本承擔

本集團於結算日尚未履行亦未於中期財務報表撥備之資本承擔如下：

	未審核 於二零零八年 十二月三十一日 千元	已審核 於二零零八年 六月三十日 千元
收購土地使用權及物業發展之成本： 已訂約	<hr/> 23,192	<hr/> 33,063

19. 結算日後事項

於二零零九年三月十二日，本公司於兌換本金額44,485,760元之可換股票據時已發行695,090,000股換股股份。換股股份累計數目佔於二零零八年十二月三十一日已發行股份總數約12.69%。

20. 通過中期財務報表

簡明綜合中期財務報表已於二零零九年三月二十六日獲董事會通過並授權發行。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團截至二零零八年十二月三十一日止六個月之營業額約為**74,800,000**港元，而去年同期則為**73,600,000**港元。股東應佔虧損為**700,000**港元，而去年同期淨虧損則為**20,200,000**港元。

一如所料，中國經濟亦難免受到嚴重全球金融危機波及，可幸情況未算嚴重。由於零售環境未見起色，故本集團堅持進一步縮減其零售規模。於二零零八年十二月三十一日，本集團在中國僅經營兩間時裝店。

儘管中國物業市場亦自二零零八年初開始下滑，惟本集團仍能出售位於福建省漳州市樓高**22**層之「麗緻新加坡」逾**90%**單位。

期內，本集團已完成收購**Ample Rich Enterprises Ltd.**之全部資本。因此，本集團擁有一家中國公司之全部股本權益。該中國公司為全外資企業，主要從事種植研究、種植相關技術開發、種植產品(包括楊樹及蓖麻)之製造、銷售及分銷業務。

於二零零八年十二月三十一日，本集團擁有之林地使用權涉及總面積約達**60,000**畝(「種植園」)。大部分種植園為平地，已種植楊樹，木材量估計將達**639,486**立方米。

前景

金融風暴對全球經濟造成不利影響。儘管全球經濟不景，本集團對中國生態種植業務之長遠前景抱正面態度。中國現已成為全球最大之木板生產國和消費國，令木板及相關產品之長遠需求增加。此外，鑑於社會日漸關注生態發展及環境保護，中國政府推行林權改革、資助種植環保樹種、農林企業減稅及退稅等多項支持及鼓勵生態種植業之措施，均能進一步加快生態種植業之發展。鑑於中國公司在可持續種植方面訂下三十年計劃，以滿足來自木材工業、造紙業及工業用原材料不斷增長之龐大需求，故本集團有信心可以把握市場增長及政府政策支持所帶來之商機。

面對經濟衰退加劇，以及時裝零售及物業發展市場競爭白熱化，本集團經營該等業務時將採取極為保守之政策，同時亦僅會在呈現復甦跡象及真正商機湧現時作進一步投資。

流動資金及財務資源

物業銷售之毛利百分比約為**18.9%**。

持作銷售物業之存貨水平於二零零八年十二月三十一日為**5,500,000**港元，而發展中物業之存貨於二零零八年六月三十日則為**62,200,000**港元。

經營活動現金流入淨額為**9,500,000**港元，而去年同期之現金流入淨額則為**8,900,000**港元。於二零零八年十二月三十一日之現金結餘為**5,200,000**港元，而於二零零八年六月三十日之結餘則為**28,200,000**港元。

於二零零八年十二月三十一日及二零零八年六月三十日，本集團並無未償還之銀行貸款。

於二零零八年十二月三十一日，本集團已訂約但並無於財務報表中撥備之資本承擔約為**23,200,000**港元，而於二零零八年六月三十日則為**33,100,000**港元。

於二零零八年十二月三十一日之負債資本比率為**0.64**，而於二零零八年六月三十日則為零。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之流動比率為**0.45**，而於二零零八年六月三十日則為**1.37**。速動比率為**0.40**，而於二零零八年六月三十日則為**0.73**。

人力資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團共聘用**36**名員工，當中**30**名員工在中國受聘，負責本集團之零售、物業租賃、物業發展及生態種植業務。

本集團根據本身及個別僱員表現提供優厚薪酬、花紅及購股權計劃。本集團亦提供相關培訓計劃以加強本集團之人力資源，以在各階層保留高質素之員工。

董事及主要行政人員之股份權益

按照本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條存置之登記冊所記錄，或按照本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)接獲之通知，於二零零八年十二月三十一日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中持有之權益及短倉如下：

於本公司股份之長倉

	每股面值0.01港元 之普通股之數目 (附註)	相關股份 數目	持有權益之 股份總數	佔於二零零八年 十二月三十一日 已發行股份 總數之百分比
陳星洲	232,505,226	16,000,000	248,505,226	4.54%
盧敬發	3,300,000	16,000,000	19,300,000	0.35%

附註： 該等股份乃由各董事以實益擁有人之身份獨自持有。

除上文所披露者外，按照本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或按照本公司及聯交所根據標準守則接獲之通知，於二零零八年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中持有任何權益或短倉。

購股權計劃

現時本公司之購股權計劃於二零零五年十二月十六日獲批准(「購股權計劃」)。董事會可酌情邀請任何參與者接納購股權以認購本公司股份。購股權計劃由二零零五年十二月十六日起計10年期間內有效。

於截至二零零八年十二月三十一日止六個月之購股權變動如下：

董事	於二零零八年 七月一日 尚未行使 之購股權數目	已行使之 購股權數目	於二零零八年 十二月三十一日 尚未行使之 購股權數目	佔於二零零八年 十二月三十一日 已發行股本 之百分比
陳星洲	16,000,000	-	16,000,000	0.29%
傅子聰(附註)	16,000,000	-	-	-
鍾媽明(附註)	16,000,000	-	-	-
盧敬發	16,000,000	-	16,000,000	0.29%
僱員之總數(附註)	2,600,000	-	34,600,000	0.63%
	66,600,000		66,600,000	

附註：傅子聰先生及鍾媽明先生於二零零八年十二月十二日辭任董事職務而重列為本集團僱員。彼等之購股權已重新分類並列入「僱員之總數」項下。

上述購股權於二零零八年一月二十五日授出及可於二零零八年七月二十六日至二零一一年七月二十五日期間以認購價每股0.0804港元行使。每份購股權之持有人有權認購每股面值0.01港元之一股本公司股份。

於截至二零零八年十二月三十一日止六個月，期內概無購股權被授出、行使、註銷或失效。

除上述者外，本公司或其任何附屬公司期內任何時間概無參與任何安排，致使本公司董事、主要行政人員、彼等之配偶或未滿十八歲之子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

所佔本公司股本之主要權益

根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之股份及短倉權益登記冊所記錄，於二零零八年十二月三十一日，下列人士於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益：

	股份數目	相關股份數目	持有權益之股份總數	佔已發行股份總數百分比
Blackpool Stadium Limited(附註1)	-	2,726,340,000	2,726,340,000	49.76%
堅茂國際有限公司(附註1)	1,408,020,000	-	1,408,020,000	25.70%
蔡秉輝(附註1)	1,408,080,000	2,726,340,000	4,134,360,000	75.46%
Rising Hero Limited(附註2)	713,140,000	-	713,140,000	13.02%
黎耀強(附註2)	713,140,000	-	713,140,000	13.02%
創宇集團有限公司(附註3)	486,875,000	-	486,875,000	8.89%
張偉賢(附註3)	486,875,000	-	486,875,000	8.89%
中明企業有限公司(附註4)	468,750,000	-	468,750,000	8.56%
薛兆坤(附註4)	468,750,000	-	468,750,000	8.56%

附註：

1. **Blackpool Stadium Limited**持有2,726,340,000股相關股份，而堅茂國際有限公司持有1,408,020,000股股份。蔡秉輝先生擁有**Blackpool Stadium Limited**及堅茂國際有限公司全部權益，並因此被視為於2,726,340,000股相關股份及1,408,020,000股股份中擁有公司權益。
2. **Rising Hero Limited**持有713,140,000股股份。黎耀強先生擁有**Rising Hero Limited**全部權益，並因此被視為於713,140,000股股份中擁有公司權益。此外，彼亦實益持有1,200,000股股份。
3. 創宇集團有限公司持有486,875,000股股份。張偉賢先生擁有創宇集團有限公司全部權益，並因此被視為於486,875,000股股份中擁有公司權益。
4. 中明企業有限公司持有468,750,000股股份。薛兆坤先生擁有中明企業有限公司全部權益，並因此被視為於468,750,000股股份中擁有公司權益。

除本文所披露者外，根據證券及期貨條例第XV部第336條存置之權益及短倉權益登記冊所記錄，於二零零八年十二月三十一日，概無其他人士於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益。

企業管治

本公司已採納所有載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14之企業管治常規守則(「守則」)內之守則條文。董事認為，本公司於截至二零零八年十二月三十一日止六個月已符合守則之守則條文。

於二零零八年七月四日，黃貴生先生辭任獨立非執行董事而張毅林先生則獲委任為獨立非執行董事。於二零零八年八月十六日，曾振邦先生辭任獨立非執行董事而曾重瑜先生則獲委任為獨立非執行董事。梁廣才先生於二零零八年十月六日獲委任為執行董事。傅子聰先生及鍾媽明先生於二零零八年十二月十二日舉行之股東週年大會上退任並辭任董事職務。

於二零零九年三月二日，黃貴生先生獲委任為獨立非執行董事，而於二零零九年三月二十日，曾重瑜先生辭任獨立非執行董事。

本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已連同本公司管理層審閱本集團所採納之會計原則及常規並磋商審核、內部監控及財務匯報事宜(其中包括審閱截至二零零八年十二月三十一日止六個月之中期業績)。

本公司已採納載於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易之行為守則。據本公司全體董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於截至二零零八年十二月三十一日止六個月一直完全遵守標準守則。

買賣或贖回本公司股份

於截至二零零八年十二月三十一日止六個月，本公司及其附屬公司於期內概無購回、出售或贖回本公司任何股份。

承董事會命
主席
陳星洲

香港，二零零九年三月二十六日