



星晨集團有限公司

Morning Star Resources Limited

(在開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 542)



二零一零年中期報告書

未經審核中期業績

星晨集團有限公司(「本公司」)之董事會欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零零九年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零一零年	二零零九年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
營業額	三	258,931	206,646
銷售成本		<u>(225,700)</u>	<u>(177,842)</u>
毛利		33,231	28,804
其他收入	四	5,490	6,696
銷售及宣傳開支		(2,720)	(2,169)
行政開支		<u>(32,226)</u>	<u>(32,153)</u>
經營業務溢利	五	3,775	1,178
財務費用	六	—	(4)
應佔一間共同控制實體虧損		<u>—</u>	<u>(14)</u>
除稅前溢利		3,775	1,160
所得稅開支	七	<u>—</u>	<u>(2,628)</u>
期內溢利／(虧損)		<u>3,775</u>	<u>(1,468)</u>
應佔：			
本公司權益持有人		4,923	(390)
少數股東權益		<u>(1,148)</u>	<u>(1,078)</u>
		<u>3,775</u>	<u>(1,468)</u>
每股盈利／(虧損)			
— 基本	八	<u>0.2仙</u>	<u>(0.02仙)</u>

簡明綜合全面收益表

截至六月三十日止六個月
 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

淨溢利／(虧損)	<u>3,775</u>	<u>(1,468)</u>
期內其他全面(支出)／收益 (經除稅及分類調整後)：		
折算海外附屬公司的財務報表而產生之匯兌差額	507	(3,219)
註銷附屬公司：商譽儲備淨變動值	(3,060)	—
收購一間附屬公司：商譽儲備淨變動值	—	(334)
可供出售金融資產：金融資產儲備淨變動值	<u>(5,480)</u>	<u>12,403</u>
其他全面(支出)／收益	<u>(8,033)</u>	<u>8,850</u>
全面(支出)／收益總額	<u>(4,258)</u>	<u>7,382</u>
全面(支出)／收益總額可歸屬於：		
本集團股東	(3,110)	8,460
少數股東權益	<u>(1,148)</u>	<u>(1,078)</u>
	<u>(4,258)</u>	<u>7,382</u>

簡明綜合財務狀況表

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
附註		
非流動資產		
物業、機器及設備	17,350	18,084
預付土地租賃款	2,932	2,931
發展中物業	3,806	3,806
於一間聯營公司之投資	—	—
可供出售金融資產	21,534	27,012
其他資產	8,356	8,255
已抵押銀行結餘	2,636	3,397
遞延稅項資產	12,024	12,023
	<u>68,638</u>	<u>75,508</u>
流動資產		
關連公司欠款	7,912	7,888
聯營公司欠款	915	915
待售物業	66,216	73,012
待售發展中物業	65,689	65,599
按公平值列賬及在損益賬處理之 金融資產	—	—
存貨	340	329
應收貿易賬項	+ 19,911	22,387
其他應收賬項	21,264	22,300
客戶信託銀行結餘	8,643	6,291
現金及現金等值項目	148,589	134,610
	<u>339,479</u>	<u>333,331</u>
流動負債		
欠關連公司款項	1,934	1,921
欠聯營公司款項	129	129
應付稅項	4,362	5,148
銷售物業之預收款項	2,662	2,751
應付貿易賬項、其他應付賬項 及應繳費用	+ 88,076	86,154
其他免息貸款	16,710	16,710
	<u>113,873</u>	<u>112,813</u>
流動資產淨額	<u>225,606</u>	<u>220,518</u>
總資產減流動負債	<u>294,244</u>	<u>296,026</u>
股本及儲備		
股本	482,910	482,910
儲備	(258,336)	(255,226)
本公司權益持有人應佔權益	224,574	227,684
少數股東權益	69,670	68,342
權益總額	<u>294,244</u>	<u>296,026</u>

簡明綜合現金流量表

截至六月三十日止六個月
 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

經營業務產生／(所用)之現金淨額	12,785	(4,343)
投資活動產生／(所用)之現金淨額	<u>799</u>	<u>(7,394)</u>
現金及現金等值項目之增加／(減少) 淨額	13,584	(11,737)
於期初之現金及現金等值項目	134,610	128,847
作出外匯匯率變動之淨影響	<u>395</u>	<u>(3,671)</u>
於期末之現金及現金等值項目	<u>148,589</u>	<u>113,439</u>
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	148,589	113,439
銀行透支	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>148,589</u>	<u>113,439</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	股本 (未經審核) 港幣千元	股份溢價賬 (未經審核) 港幣千元	外幣匯兌儲備 (未經審核) 港幣千元	商譽儲備 (未經審核) 港幣千元	金融資產儲備 (未經審核) 港幣千元	累計虧損 (未經審核) 港幣千元	總額 (未經審核) 港幣千元	少數股東權益 (未經審核) 港幣千元	權益總額 (未經審核) 港幣千元
於二零一零年一月一日	482,910	6,328	8,573	1,538	3,258	(274,923)	227,684	68,342	296,026
兌匯差額	—	—	507	—	—	—	507	—	507
可供出售金融資產公平值 變動產生之虧損	—	—	—	—	(5,480)	—	(5,480)	—	(5,480)
註銷附屬公司	—	—	—	(3,060)	—	—	(3,060)	—	(3,060)
直接於權益確認之 收入/(開支)淨額	—	—	507	(3,060)	(5,480)	—	(8,033)	—	(8,033)
期內溢利	—	—	—	—	—	4,923	4,923	(1,148)	3,775
期內全面收益/(支出) 總額	—	—	507	(3,060)	(5,480)	4,923	(3,110)	(1,148)	(4,258)
註銷附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	2,476	2,476
於二零一零年六月三十日	482,910	6,328	9,080	(1,522)	(2,222)	(270,000)	224,574	69,670	294,244
於二零零九年一月一日	482,910	6,328	11,432	1,658	(3,309)	(277,519)	221,500	70,177	291,677
兌匯差額	—	—	(3,219)	—	—	—	(3,219)	—	(3,219)
可供出售金融資產公平值 變動產生之收益	—	—	—	—	12,403	—	12,403	—	12,403
收購一間附屬公司 產生之商譽	—	—	—	(334)	—	—	(334)	—	(334)
直接於權益確認之 收入/(開支)淨額	—	—	(3,219)	(334)	12,403	—	8,850	—	8,850
期內虧損	—	—	—	—	—	(390)	(390)	(1,078)	(1,468)
期內已確認收入及 開支總額	—	—	(3,219)	(334)	12,403	(390)	8,460	(1,078)	7,382
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	1,222	1,222
於二零零九年六月三十日	482,910	6,328	8,213	1,324	9,094	(277,909)	229,960	70,321	300,281

簡明綜合財務報告附註

二零一零年六月三十日

一. 編製基準及主要會計政策

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報告已按香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適當披露規定及香港會計師公會(「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」而編製。

簡明財務報告已按歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具除外，該等物業及金融工具則按公平值或重估數額(按適用者)計量。

編製此中期業績所採納之會計政策與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度經審核綜合財務報告所用者相符一致。中期業績乃未經審核，惟已由本集團審核委員會審閱。

本集團已應用下以由香港會計師公會頒佈現正生效之多項香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則及詮釋(下文統稱「新香港財務報告準則」)之修訂本。

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)	借款成本
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
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)	改善金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
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)	內含衍生金融工具
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	房地產建築協議
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改進，惟於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂除外
香港財務報告準則(修訂本)	於二零零九年頒佈有關修訂香港會計準則第39號第80段之香港財務報告準則改進

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未自二零一零年一月一日開始的年度期間生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)	最低資金要求之預付款 ¹
— 詮釋第14號(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	以股本工具抵銷金融負債 ²
— 詮釋第19號	

¹ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

二. 重大判斷及關鍵估計

本集團用於編製財務報告之估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在當時情況下對相信為合理之未來事件進行預測)作出，並會持續予以評估。該等會計估計有時難免偏離相關實際業績。

用於編製簡明綜合中期財務資料之估計及假設與本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報告所用者相符一致。

三. 分類資料

本集團按業務分類及區域分類劃分之分類收入及分類業績分析概述如下：

(i) 按業務分類

(a) 收入

	截至二零一零年六月三十日止六個月			
	銷售予 外界客戶 (未經審核) 港幣千元	類別間 之銷售 (未經審核) 港幣千元	其他收入 (未經審核) 港幣千元	總額 (未經審核) 港幣千元
旅遊及與旅遊 相關服務	247,146	—	4,709	251,855
物業發展	11,036	—	397	11,433
財務服務 公司及其他 業務	749	—	70	819
	—	—	137	137
	258,931	—	5,313	264,244
抵銷	—	—	—	—
綜合	258,931	—	5,313	264,244

截至二零零九年六月三十日止六個月

	銷售予 類別間		其他收入 (未經審核) 港幣千元	總額 (未經審核) 港幣千元
	外界客戶 (未經審核) 港幣千元	之銷售 (未經審核) 港幣千元		
旅遊及與旅遊				
相關服務	190,444	—	2,247	192,691
物業發展	15,474	—	3,012	18,486
財務服務	728	700	369	1,797
公司及其他業務	—	—	509	509
	<u>206,646</u>	<u>700</u>	<u>6,137</u>	<u>213,483</u>
抵銷	—	(700)	—	(700)
綜合	<u>206,646</u>	<u>—</u>	<u>6,137</u>	<u>212,783</u>

(b) 業績

截至六月三十日止六個月

	二零一零年	二零零九年
	總額	總額
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元

旅遊及與旅遊相關服務	8,954	504
物業發展	(2,355)	2,652
財務服務	(276)	(49)
公司及其他業務	(34)	(225)
	<u>6,289</u>	<u>2,882</u>
利息及股息收入	177	559
未分配開支	(2,691)	(2,263)
經營業務溢利	<u>3,775</u>	<u>1,178</u>

(ii) 按區域分類

(a) 收入

	截至二零一零年六月三十日止六個月			
	銷售予 外界客戶 (未經審核) 港幣千元	類別間之 銷售 (未經審核) 港幣千元	其他收入 (未經審核) 港幣千元	總額 (未經審核) 港幣千元
中華人民共和國 (「中國」)				
香港	201,849	—	4,869	206,718
其他地區	57,082	—	491	57,573
其他國家	—	—	(47)	(47)
	258,931	—	5,313	264,244
抵銷	—	—	—	—
綜合	258,931	—	5,313	264,244
	截至二零零九年六月三十日止六個月			
	銷售予 外界客戶 (未經審核) 港幣千元	類別間之 銷售 (未經審核) 港幣千元	其他收入 (未經審核) 港幣千元	總額 (未經審核) 港幣千元
中國				
香港	155,253	—	3,215	158,468
其他地區	51,393	—	3,094	54,487
其他國家	—	—	(172)	(172)
	206,646	—	6,137	212,783
抵銷	—	—	—	—
綜合	206,646	—	6,137	212,783

(b) 業績

	截至六月三十日止六個月	
	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
中國		
香港	9,475	610
其他地區	(2,968)	2,536
其他國家	<u>(218)</u>	<u>(264)</u>
綜合	<u>6,289</u>	<u>2,882</u>

四. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	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
簽證收入	169	147
佣金收入	2,279	1,943
註銷附屬公司所產生之收益(附註)	1,870	—
按公平值列賬及在損益賬處理之金融 資產公平值變動產生之收益	—	59
出售按公平值列賬及在損益賬處理之 金融資產之收益	—	69
外匯收益淨額	226	3,210
其他	<u>769</u>	<u>709</u>
	5,313	6,137
利息收入	<u>177</u>	<u>559</u>
	<u>5,490</u>	<u>6,696</u>

附註： 本集團之三間附屬公司Morning Star Holdings (Thailand) Limited, Morning Star Travel Service (Thailand) Limited 及Star Building (Holdings) Limited已於二零一零年二月註銷。

五. 經營業務溢利

經營業務溢利已扣除：

	截至六月三十日止六個月	
	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
折舊：		
自置物業、機器及設備	808	865
攤銷：		
預付土地使用權租賃款	<u>35</u>	<u>34</u>

六. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	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
銀行透支之利息	<u>—</u>	<u>4</u>

七. 所得稅開支

由於本集團於期內並無產生香港應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)。

在其他地方所得應課稅溢利之稅項，按本集團經營業務之所在國家現行法例及慣例以當時稅率計算。期內產生之稅項支出如下：

	截至六月三十日止六個月	
	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
即期稅項 — 海外		
本期間撥備	—	2,628
遞延稅項	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>2,628</u>

八. 每股盈利／(虧損)

每股盈利／(虧損)以本集團截至二零一零年六月三十日止六個月本公司之權益持有人應佔溢利港幣4,923,000元(二零零九年六月三十日止六個月：虧損港幣390,000元)除以已發行普通股加權平均股數2,414,547,555(二零零九年：2,414,547,555)計算。

由於本公司於截至二零一零年六月三十日止六個月及二零零九年同期內並無任何具潛在攤薄影響之普通股，故此並無呈列每股攤薄盈利／(虧損)。

九. 股息

於二零一零年八月二十五日舉行之董事會會議上，董事議決不會就截至二零一零年十二月三十一日止年度宣派中期股息。

十. 應收貿易賬項

本集團給予其貿易客戶之信貸期限最長可達三十天。於結算日的已減扣呆壞帳撥備的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期	11,032	10,566
一至三個月	6,479	10,403
四至十二個月	2,531	1,532
一年以上	198	211
	<u>20,240</u>	<u>22,712</u>
減值之開支	<u>(329)</u>	<u>(325)</u>
	<u>19,911</u>	<u>22,387</u>

十一. 應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用包括一項約港幣40,117,000元(二零零九年十二月三十一日:港幣48,852,000元)之應付貿易賬項結餘。於結算日的應付貿易賬項之賬齡分析如下:

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期	36,624	43,514
一至三個月	958	2,598
四至十二個月	1,188	1,411
一年以上	1,347	1,329
	<u>40,117</u>	<u>48,852</u>

十二. 重大關連方交易

期間內,本集團曾與關連方進行下列交易:

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元
來自Morning Star Villa Management Limited (「MVM」)之利息收入	(i) 15	15
支付MVM之物業管理費	(ii) 50	79
購入可供出售金融資產	(iii) —	11,181

附註:

- (i) MVM從事星晨花園之物業管理。本公司及其附屬公司之若干董事亦為MVM之董事。本公司與MVM之結餘按港幣最優惠利率加年息兩厘計息。
- (ii) 向MVM支付之物業管理費為Jubilation Properties Limited(星晨花園之發展商)所擁有星晨花園空置單位之物業管理費。未售出單位之物業管理費乃按向星晨花園其他業主所收取之每平方呎管理費釐定。

(iii) 本公司於二零零九年三月三日至二零零九年四月十四日透過其全資附屬公司Swift Progress Investments Limited於馬來西亞證券交易所公開市場以自其內部資源以現金撥付代價總額約港幣11,181,000元購入馬聯工業有限公司(「馬聯」)之27,240,000普通股股份，佔馬聯全部已發行股本約1.40%。

十三. 五位最高薪僱員

截至六月三十日止六個月，五名主要管理人員之薪酬(包括支付予本公司董事之金額及支付予若干最高薪僱員之金額)如下：

	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
短期僱員福利	1,561	1,479
離職後福利	<u>44</u>	<u>33</u>
	<u>1,605</u>	<u>1,512</u>

十四. 或然負債

於二零一零年六月三十日，本集團之或然負債約為港幣28,098,000元(二零零九年：港幣50,577,000元)。該等或然負債涉及向銀行作出之回購擔保，以獲得該等銀行向中山星晨花園房地產發展有限公司及中山星晨廣場房地產發展有限公司之物業買家提供按揭貸款。

董事認為，倘出現拖欠支付款項，相關物業之可變現淨值可彌補未償還按揭本金及應計利息及罰款之還款。因此，並無於賬目內就擔保作出撥備。

十五. 財務報告之批准

本未經審核簡明綜合中期財務報告已於二零一零年八月二十五日獲董事會批准及授權刊發。

管理層討論及分析

財務業績回顧

集團概覽

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團營業額為港幣258,900,000元，除稅前溢利為港幣3,800,000元；相比二零零九年同期之營業額為港幣206,600,000元，除稅前溢利為港幣1,200,000元。

於同一回顧期內，本集團之權益持有人應佔溢利為港幣4,900,000元，相比二零零九年同期應佔虧損為港幣400,000元。

旅遊部

香港經濟復甦已重拾勢頭，加上消費氣氛利好，截至二零一零年六月三十日止六個月，旅遊部之營業額為港幣247,100,000元，較二零零九年同期之港幣190,400,000元上升29.8%。營業額上升加上有效的成本管理及產品開發，截至二零一零年六月三十日止六個月，本部錄得經營溢利港幣9,000,000元，相比二零零九年同期之溢利為港幣500,000元。

於回顧期內，本集團之主要旅遊部門星晨旅遊有限公司榮獲多個獎項，其中包括由台灣交通部觀光局授予之「二零零九年台灣觀光貢獻獎」、由台灣觀光協會授予之「台灣旅遊伙伴獎」以及由長榮航空授予之「傑出推廣大獎」。

房地產部

截至二零一零年六月三十日止六個月，房地產部之營業額下降至港幣11,000,000元，相比二零零九年同期之營業額為港幣15,500,000元。營業額下降主要由於市場對位於中國中山市之星晨廣場項目剩餘單位之需求轉弱，因此，本部錄得經營虧損港幣2,400,000元，而二零零九年同期則錄得經營溢利港幣2,700,000元。鑑於中國中央政府實施一系列政策打擊房地產投機活動及遏止房價不斷飆升，中國房地產市場將繼續受壓。本公司間接附屬公司中山星晨花園房地產發展有限公司（「中山星晨花園房地產」）已收到中山市有關土地部門於二零零九年十二月十一日及二零一零年四月十五日發出之兩封通知函件，建議中山星晨花園房地產根據有關政府對閒置土地之政策，處理一幅面積為151,773.02平方米之土地。中山星晨花園房地產已注意該等通知所述之情況，並已採取相應行動處理有關事宜。

財務服務部

截至二零一零年六月三十日止六個月，財務服務部之營業額為港幣700,000元，與二零零九年同期之營業額持平。然而，本部之經營虧損為港幣300,000元，而二零零九年同期則為港幣50,000元。

區域分部

在香港之收入及業績主要來自旅遊及與旅遊相關服務以及財務服務，而在中國其他地區之收入及業績主要來自(i)旅遊及與旅遊相關服務及(ii)物業發展。

財務狀況回顧

概覽

本集團於二零一零年六月三十日之非流動資產為港幣68,600,000元，而於二零零九年十二月三十一日則為港幣75,500,000元。非流動資產主要包括可供出售金融資產、物業、廠房及設備以及遞延稅項資產。本集團於二零一零年六月三十日之流動資產為港幣

339,500,000元，而於二零零九年十二月三十一日則為港幣333,300,000元。流動資產主要包括待售物業、待售發展中物業以及現金及現金等值項目。

本集團於二零一零年六月三十日之流動負債為港幣113,900,000元，而於二零零九年十二月三十一日則為港幣112,800,000元。流動負債主要包括應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用以及其他免息貸款。

股本結構、流動資金及財務資源

於二零一零年六月三十日，本集團之借貸總額為港幣16,700,000元，自二零零九年十二月三十一日起概無變動。借貸主要包括其他免息貸款。於二零一零年六月三十日，本集團並無任何銀行借貸（二零零九年：無）。於二零一零年六月三十日，本集團之權益總額為港幣294,200,000元，而於二零零九年十二月三十一日則為港幣296,000,000元。

於二零一零年六月三十日，本集團之資產負債比率為5.7%，而於二零零九年十二月三十一日則為5.6%。該比率乃以本集團之借貸總額除以權益總額為基準計算。

作為財政管理之一部分，本集團集中處理本集團所有營運之資金。本集團之外匯風險主要來自人民幣（來自位於中國中山市之物業單位銷售以及中國北京市之旅遊及與旅遊相關服務）。

貨幣風險

本集團若干附屬公司所進行之外匯交易致使本集團須面對外匯風險。本集團之若干銀行結餘、已抵押按金及應收貿易賬項以外幣計值。

本集團並無使用任何衍生工具以減低匯率變動所產生之經濟風險。然而，管理層將監察外匯風險及對各種貨幣之需求，並將於有需要時考慮為重大外匯風險進行對沖。

資本承擔

於二零一零年六月三十日，本集團並無任何已訂約但尚未付款之重大資本承擔。

或然負債

於二零一零年六月三十日，本集團之或然負債為港幣28,100,000元。該等或然負債涉及向銀行作出之回購擔保，以獲得該等銀行向星晨花園及星晨廣場項目之物業買家提供按揭貸款。董事認為，並無跡象顯示或然負債之狀況出現任何變動。

抵押本集團資產

於二零一零年六月三十日，為數港幣2,600,000元之非流動銀行結餘已抵押予若干銀行，以取得該等銀行向中國中山市星晨花園及星晨廣場項目之物業買家提供按揭貸款。

僱員分析

於二零一零年六月三十日，本集團受僱員工總數為352人，而於二零零九年十二月三十一日則為374人。作為本集團人力資源政策之一部份，僱員是根據本集團之薪酬及花紅計劃之一般架構，按本身表現獲得獎勵。現時，本集團並無僱員股份期權計劃。本集團繼續推行其整體人力資源培訓及發展計劃，以讓僱員學習所需知識、技能及經驗，應付現在及未來之要求及挑戰。

新業務及重大收購

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團並無重大收購及新業務。

董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益

於二零一零年六月三十日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(符合證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部之界定)之股份、本公司之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8分部已知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括董事或主要行政人員按證券及期貨條例有關條文被當作或視作持有之權益及淡倉)，以及須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司存置之登記冊，或依據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司

董事姓名	附註	權益性質	股份數目	佔已發行股本百分比
丹斯里邱繼炳 博士	(a)及(b)	公司	1,530,223,657 (好倉)	63.38
	(a), (b)及(c)	公司	1,530,223,657 (淡倉)	63.38

於二零一零年六月三十日，若干董事亦持有本公司若干附屬公司之合資格股份，而該等股份皆由本公司或彼之其他附屬公司實益擁有。

附註：

- (a) 本公司發行之879,382,985股股份由Norcross Limited(「Norcross」)及Cherubim Investment (HK) Limited(「Cherubim」)各自持有35%具投票權之股本權益之福惠國際投資有限公司(「福惠」)所持有。KKP Holdings Sdn Bhd(「KKP Holdings」)持有Norcross及Cherubim各自已發行股本其中50%之權益，該等公司各自已發行股本之其餘50%之權益則由Soo Lay Holdings Sdn Bhd(「SL Holdings」)所持有。KKP Holdings及SL Holdings均由丹斯里邱繼炳博士實益擁有99.9%權

益。根據證券及期貨條例第XV部第344條，丹斯里邱繼炳博士被視作持有99.9%由福惠所持有之股份權益。

- (b) *Bonham Industries Limited* (「*Bonham*」) 持有650,840,672股股份，該公司由*KKP Holdings*、*SL Holdings*及*Norcross*分別擁有37.18%、49.22%及13.60%之權益。鑑於丹斯里邱繼炳博士於*KKP Holdings*及*SL Holdings*之權益(如上文附註(a)所述)，彼被視作持有99.9%由*Bonham*所持有之股份權益。
- (c) 根據一份由福惠及*Bonham*與康宏証券投資服務有限公司(「配售代理」)於二零一零年五月二十四日訂立之配售協議，按竭誠盡力基準，促成投資者(其獨立於福惠及*Bonham*、本公司之各董事、主要股東及主要行政人員及彼等各自之聯繫人)以供配售之股份按平均目標配售價至少每股港幣0.20元配售，購買福惠及*Bonham*合共持有之1,530,223,657股本公司股份(「配售」)。配售已於二零一零年八月五日完成，福惠及*Bonham*已不再為股東。

除上文所披露者外，各董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(符合證券及期貨條例第XV部之界定)之任何股份、相關股份及債券中擁有權益及淡倉，而該等權益及淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司存置之登記冊，或依據標準守則須知會本公司及聯交所。

其他股東持有本公司之證券權益

於二零一零年六月三十日，據任何董事或本公司主要行政人員所知，下列人士(並非董事或本公司主要行政人員)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3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有於任何情況下有權在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本之面值

5%或以上權益，而該等人士各自於有關證券擁有之權益，以及涉及該等股本之任何購股權之詳情如下：

主要股東權益

名稱	附註	股份數目	佔已發行股本百分比
KKP Holdings	(a)及(b)	1,530,223,657 (好倉)	63.38
	(a), (b)及(c)	1,530,223,657 (淡倉)	63.38
SL Holdings	(a)及(b)	1,530,223,657 (好倉)	63.38
	(a), (b)及(c)	1,530,223,657 (淡倉)	63.38
Cherubim	(a)	879,382,985 (好倉)	36.42
	(a)及(c)	879,382,985 (淡倉)	36.42
Norcross	(a)	879,382,985 (好倉)	36.42
	(a)及(c)	879,382,985 (淡倉)	36.42
Firstway	(a)	879,382,985 (好倉)	36.42
	(a)及(c)	879,382,985 (淡倉)	36.42
Bonham	(b)	650,840,672 (好倉)	26.95
	(b)及(c)	650,840,672 (淡倉)	26.95

名稱	附註	股份數目	佔已發行股本百分比
中金國際投資集團有限公司		171,000,000 (好倉)	7.08

附註：

- (a) 該等股份由Norcross及Cherubim各自持有35%具投票權之股本權益之福惠所持有。KKP Holdings及SL Holdings分別持有Norcross及Cherubim各自50%之股本權益。根據證券及期貨條例第XV部第316條，KKP Holdings、SL Holdings、Norcross及Cherubim均被視作持有由福惠所持有之股份權益。
- (b) 該等股份由KKP Holdings、SL Holdings及Norcross分別擁有37.18%、49.22%及13.60%之權益之Bonham所持有。根據證券及期貨條例第XV部第316條，KKP Holdings及SL Holdings均被視作持有由Bonham所持有之股份權益。
- (c) 參照已列於上述「董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益」節內附註(c)。

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，董事或主要行政人員並不知悉任何人士(並非董事或本公司主要行政人員)持有本公司股份或相關股份之權益或淡倉，而該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司及聯交所披露，或直接或間接擁有於任何情況下有權在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本之面值5%或以上權益，董事亦不知悉該等人士各自於有關證券擁有之權益款額，以及涉及該等股本之任何購股權之詳情。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

期內，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司之任何證券。

企業管治常規守則

董事認為，本公司於中期報告所述期間一直遵守聯交所上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文，惟下列除外。本公司非執行董事依據本公司組織章程輪值告退，並於股東週年大會上予以重選連任，故彼等之委任並無指定任期；以及本公司董事會主席由於其他業務關係，並沒有出席於二零一零年五月所舉行的股東週年大會。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載董事進行證券交易的標準守則作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經對董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於期內一直遵守標準守則所載之指定標準。

審核委員會

審核委員會經已聯同管理層審閱本集團所採納之會計原則及常規，並討論核數、內部監控及財務報告等事項，其中包括審閱期內之未經審核中期財務報告。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事及一名非執行董事所組成。

薪酬委員會

本公司已根據企業管治常規守則之規定設立薪酬委員會。薪酬委員會由本公司兩名獨立非執行董事及一名非執行董事所組成。

承董事會命
執行董事
何觀禮

香港，二零一零年八月二十五日

於本報告日期，本公司之執行董事為何觀禮女士；非執行董事為丹斯里邱繼炳博士(主席)、闕國英先生、陳仲有先生(彼亦為闕國英先生之代行董事)及黃源發先生；獨立非執行董事為黃錦麟先生、黃文倫先生及胡豐春先生。