



# 建業實業有限公司

股份代號: 216

2011/12 中期報告

# 目錄

公司資料.....	2
主席報告.....	3
一般資料.....	9
簡明綜合收益表.....	17
簡明綜合全面收益表.....	18
簡明綜合財務狀況表.....	19
簡明綜合權益變動表.....	21
簡明綜合現金流量表.....	22
簡明中期綜合財務報表附註.....	23

## 董事

王世榮 (主席)  
王查美龍  
范仲瑜  
馮文起 (董事總經理)  
唐漢濤  
楊國雄\*  
王敏剛\*  
陳家俊\*

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

陳家俊  
范仲瑜  
楊國雄  
王敏剛

## 薪酬委員會

馮文起  
楊國雄  
陳家俊

## 秘書

蕭佳娜

## 主要往來銀行\*\*

東亞銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
南洋商業銀行有限公司  
上海商業銀行有限公司

\*\* 依銀行英文名稱之字母順列

## 核數師

安永會計師事務所

## 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 註冊辦事處

香港干諾道中111號  
永安中心23樓

電話 : (852) 2877 3307  
圖文傳真 : (852) 2877 2035  
電郵 : general@chinneyhonkwok.com

## 股份代號

香港聯交所216

## 網站

<http://www.chinney.com.hk>

# 主席報告

## 財務業績

本集團截至二零一一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溢利淨額分別為港幣485,000,000元(二零一零年：港幣172,000,000元)及港幣41,000,000元(二零一零年：港幣32,000,000元)。每股基本盈利為港幣7.47仙(二零一零年：港幣5.81仙)。於二零一一年九月三十日，股東權益為港幣2,510,000,000元(於二零一一年三月三十一日：港幣2,391,000,000元)，而股東應佔每股資產淨值為港幣4.55元(於二零一一年三月三十一日：港幣4.34元)。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息(二零一零年：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55.47%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404,000,000元(二零一零年：港幣72,000,000元)及股東應佔溢利淨額港幣88,000,000元(二零一零年：港幣76,000,000元)。營業額上升主要由於以往年度預售之寶翠園二期物業單位已於回顧期內確認入賬所致。

#### 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。該項目總樓面面積約為229,000平方米，分階段發展及預售。寶翠園一期全部八幢共332個單位已於以往年度交予買家。

寶翠園二期亦由八幢提供合共420個單位之樓房組成。當中四幢合共221個單位其中超過98%已交予個別買家，由此產生之溢利已於回顧期內在收益表內確認入賬。餘下四幢合共199個單位其中99%經已預售，並於本月開始交予買家，由此產生之溢利將於本財政年度下半年確認入賬。寶翠園三期由12幢提供約550個單位之樓房組成，預期於下一季展開建築工程。

## 業務回顧 (續)

### 1. 物業 (續)

#### 物業發展及銷售 (續)

##### 中國南海雅瑤綠洲

該項目位於南海大瀝鎮，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71幢聯排別墅，以及樓面面積約120,000平方米之高層洋房。聯排別墅之建築工程預期於下年初完成，而高層洋房之地基工程經已展開。上述聯排別墅於落成後將於下年推出市場開售。

##### 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266,000平方米之發展地盤正處於規劃階段。位於越秀區北京南路45-107號，總樓面面積約62,000平方米之項目地盤正在進行設計。

#### 物業投資

##### 中國深圳

漢國城市商業中心為樓高80層，總樓面面積128,000平方米之商住大廈，其地基工程預期於本年底前完成，而上蓋建築工程預期將於二零一四年完成。此地標大廈位於福田區深南中路與福明路交界，當落成後，本集團有意持有此大廈以賺取經常性租金收入。

城市天地廣場位於羅湖區嘉賓路，其商場地下之零售商舖及二樓全層已全數租出。位於商場3至5樓之寶軒酒店（深圳）為擁有158間客房之酒店，已於二零一一年三月開業，其平均入住率令人鼓舞，而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亦維持於理想水平。

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### 1. 物業 (續)

#### 物業投資 (續)

##### 中國廣州

港匯大廈位於越秀區北京路、南堤二馬路與八旗二馬路交界，為樓高20層之商業及辦公室大廈，現時出租率超過95%。

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，已自二零一一年二月起開業。其平均入住率及房租價格均處於理想水平。

##### 中國重慶

重慶漢國中心位於北部新區，為建於4層零售／商業平台之上，樓高21層之雙子塔辦公大樓。三層商場及雙子塔其中一整幢大樓已全部租出，而另一幢大樓之承租率約為80%。

重慶國際金融中心位於上述已完成項目毗鄰，其地基工程經已展開。此總樓面面積為133,502平方米之雙子塔項目將發展為於零售／商業平台之上興建一幢甲級寫字樓及一幢五星級酒店連服務式住宅。

##### 香港

位於干諾道中及德輔道中之酒店／服務式住宅樓宇之所有地下零售樓面，除一間細小商舖外經已全部租出。位於商場平台樓層，擁有42間客房之精品式酒店寶軒酒店(中環)已於二零一一年五月開業，其平均入住率及房租價格均令人鼓舞。位於該酒店之上，提供171間客房之服務式住宅寶軒現時入住率約為90%。

## 業務回顧 (續)

### 1. 物業 (續)

#### 物業投資 (續)

##### 香港 (續)

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樓高23層之**諾士佛廣場**高層九層之辦公室樓層。該酒店已開業超過一年，平均入住率及房租價格均理想。餘下商業及辦公室樓層正推出市場招租。

**漢國佐敦中心**為位於尖沙咀山林道樓高23層之商業及辦公室大廈，現時出租率超過90%。

#### **「寶軒」酒店及服務式住宅**

本集團現時以「**寶軒**」品牌名稱，在香港、深圳及廣州經營約650間客房。配合本集團在中國大陸之經擴大投資物業組合，本集團於回顧期內之經常性租金收入已提升。

### 2. 成衣

本公司全資擁有之百寧集團於回顧期內錄得營業額港幣81,000,000元(二零一零年：港幣100,000,000元)及溢利淨額港幣700,000元(二零一零年：港幣1,600,000元)。

於回顧期內，市場狀況仍然低迷。美國經濟復甦步伐仍緩慢，失業率高企。歐元區內歐洲各國債務危機深化，令市場波動加劇，進一步削弱消費者市場情緒。本集團之主要位於德國、意大利及加拿大之客戶採取審慎策略，控制採購價格或縮減訂單規模，因此本集團之出口銷售輕微下跌。在中國大陸，隨著中央政府實施嚴緊貨幣政策以壓抑通脹，生產成本所受到之整體通脹壓力已稍見緩和。可喜的是，儘管目前國內成衣製造業務市況不利，加上產品主要是向歐洲國家出口，但本集團成衣部門之管理層致力改善生產效率，於期內在營業額減少情況下仍能賺取微利。

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### 3. 建築及貿易

建聯集團有限公司(「建聯」)為一間由本公司擁有29.10%權益之聯營公司。於截至二零一一年六月三十日止六個月，建聯分別錄得營業額港幣963,000,000元(二零一零年：港幣853,000,000元)及溢利淨額港幣10,800,000元(二零一零年：港幣15,500,000元)。

營業額增加主要來自樓宇建造業務之貢獻，該業務現時主要承辦數項工程，包括酒店發展項目、私人住宅項目及政府之學校項目。於回顧期內，由於部份樓宇相關承建項目延遲施工，使溢利延後確認入賬，導致溢利下降。

塑膠貿易業務部門仍有利可圖，但營業額及溢利均輕微下跌。該部門之客戶主要為外銷至出口市場之製造商，難免受到美國及歐洲經濟狀況低迷之影響。然而，管理層將繼續物色新商機，並不斷拓展中國大陸市場，為經濟復甦作好準備。

### 4. 其他投資

由於香港股票市場於回顧期內價格波動，本集團之上市證券投資在收益表中錄得港幣6,900,000元之未變現公平值虧損。於二零一一年九月三十日按市值計算之上市證券投資賬面值，與原先購入之成本相若。



### 展望

香港經濟於二零一一年持續增長，但由於在目前全球經濟環境低迷情況下出口銷售下降，二零一一年第三季之增長率已見放緩跡象。第三季本地生產總值之按年增長，由第二季之5.3%降至4.3%。然而，本港將繼續受惠於中國大陸強勁之經濟增長，以及香港政府擴大公共建造工程之開支。預計就中期而言，經濟將可持續增長。

在中國大陸，中央政府持續實施一連串宏觀經濟指引，包括財政及行政措施，在一定程度上已令國內各大城市一度過熱之物業市場穩定下來。因此，該等限制措施及收緊貨幣政策預期會一直維持，直至中央政府及最終用家見到住宅物業價格回復至合理及可負擔水平為止。同樣地，在政府推行收緊信貸及監管之措施下，香港物業價格經已回軟。

至於美國及歐洲市場，儘管各國政府推行嚴厲措施，務求加快經濟復甦步伐，但美國信貸評級史無前例被降級，加上歐元區債務危機仍不明朗，進一步打擊消費者信心。此情況不僅令市場風險及不明朗因素加深，亦對營商環境增添更多挑戰。

在中長期而言，由於中國大陸經濟持續增長以及有龐大內需支持，董事會對中國大陸物業市場感到樂觀，並有意於合適時候在當地補充土地儲備。

最後，本人謹藉此機會向於回顧期內熱誠投入及努力工作之董事會全人及全體員工致以衷心感謝。

王世榮  
主席

香港，二零一一年十一月二十八日

## 一般資料

### 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一一年九月三十日，本公司董事於本公司或其任何聯繫公司（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

#### (a) 董事於本公司普通股份之權益

董事姓名	附註	身份及權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
王世榮	1及2	透過受控制公司	319,631,324	57.97
王查美龍	1及2	透過受控制公司	319,631,324	57.97
范仲瑜	1	實益擁有	1,882,285	0.34

#### (b) 董事於聯繫公司普通股份之權益

董事姓名	附註	聯繫公司名稱	身份及權益性質	持有普通 股份數目 / 已繳註冊資本	佔聯繫公司 已發行股本 / 已繳註冊資本 百分比
王世榮	1及3	漢國	透過受控制公司	266,406,553	55.47
	1及4	廣州漢國福強地產 開發有限公司	透過受控制公司	人民幣 185,000,000元	100.00
	1及5	建聯	透過受控制公司	433,500,216	72.87
	1及6	建業發展（集團）有限公司 （「建業發展（集團）」）	透過受控制公司	9,900,000	99.00
	1	建業發展（集團）	實益擁有	100,000	1.00
	1	Lucky Year Finance Limited （「Lucky Year」）	實益擁有	10,000	50.00
王查美龍	1及3	漢國	透過受控制公司	266,406,553	55.47
	1及5	建聯	透過受控制公司	173,093,695	29.10
	1及6	建業發展（集團）	透過受控制公司	9,900,000	99.00
	1	Lucky Year	實益擁有	10,000	50.00
馮文起	1	漢國	實益擁有	220,000	0.05

### 董事於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

附註：

1. 上述所有權益均屬好倉。
2. 該等股份乃由建業發展(集團)(Lucky Year之附屬公司)實益持有。王世榮及王查美龍均為Lucky Year之董事及實益擁有該公司三分之一以上之股本權益。
3. 該等股份乃由本公司實益持有。誠如附註2所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。
4. 在人民幣185,000,000元之已繳註冊資本中，人民幣111,000,000元由漢國之全資附屬公司持有，而人民幣74,000,000元由王世榮控制之公司持有。誠如附註3所述，王世榮被視為擁有該公司之權益。
5. 該433,500,216股股份中之173,093,695股股份乃由本公司全資附屬公司持有，而餘下之260,406,521股股份則由王世榮控制之公司持有。誠如附註2所述，王世榮被視為擁有該等股份之權益。
6. 該等股份由Lucky Year實益持有。誠如附註2所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。

除上述披露者外，於二零一一年九月三十日，本公司董事概無於本公司或其任何聯繫公司（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 一般資料 (續)

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一一年九月三十日，就本公司董事所知，以下主要股東及其他人士（不包括本公司董事）於本公司之股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之權益或淡倉：

名稱	身份及權益性質	持有普通股份數目	佔本公司已發行股本百分比
建業發展（集團）	直接實益擁有	319,631,324	57.97
Lucky Year	透過受控制公司	319,631,324	57.97

上述所有權益均屬好倉。根據證券及期貨條例第316條，建業發展（集團）及Lucky Year被視為擁有同一批股份之權益。

除上述披露者外，於二零一一年九月三十日，概無主要股東或其他人士（不包括本公司董事）於本公司之股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之任何權益或淡倉。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一一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。

### 根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.18條須予披露之資料

於二零一零年三月，漢國融資有限公司(漢國之全資附屬公司)作為借款人，就港幣400,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資(「貸款融資」)與銀團訂立貸款協議(「貸款協議」)。貸款融資由貸款協議日起計為期三十六個月，將用作漢國及其附屬公司之一般營運資金。

根據貸款協議，倘(i)本公司終止為漢國之單一最大股東，或終止擁有(不論直接或間接)漢國不少於30%之有效股權；或(ii)王世榮(本公司及漢國之主席)終止為本公司之主要最終實益股東，則構成違反上述貸款協議。

倘出現違反貸款協議之情況，代表貸款銀行之代理或會及(倘大多數貸款銀行就此要求)將會終止貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同貸款融資項下所有應計利息即時到期及須予償還。

### 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，董事確認於截至二零一一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。

## 一般資料 (續)

### 企業管治 (續)

#### 遵守企業管治常規守則

董事會認為於截至二零一一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。

### 企業管治 (續)

#### 遵守企業管治常規守則 (續)

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

本公司已成立審核委員會，成員包括陳家俊、范仲瑜、楊國雄及王敏剛。

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。本公司截至二零一一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。

## 一般資料 (續)

### 財務回顧

#### 流動資金及財務資源

於二零一一年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣2,987,000,000元（於二零一一年三月三十一日：港幣2,472,000,000元），債務總額中約24%（於二零一一年三月三十一日：38%）歸類為流動負債，其中港幣208,000,000元（於二零一一年三月三十一日：港幣211,000,000元）乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款。根據相關貸款協議之還款時間表，計息債務之流動部份佔其總額約為17%。債務總額增加，主要是由於為一項香港投資物業進行再融資以提高融資額度，以及提取額外銀行貸款以向內地發展項目注入資金所致。

於二零一一年九月三十日，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1,440,000,000元（於二零一一年三月三十一日：港幣1,126,000,000元）。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816,000,000元（於二零一一年三月三十一日：港幣1,125,000,000元）。

於二零一一年九月三十日，股東資金總額約為港幣2,510,000,000元（於二零一一年三月三十一日：港幣2,391,000,000元）。上述增加主要是由於本期間股東應佔溢利所致。

於二零一一年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣1,547,000,000元（於二零一一年三月三十一日：港幣1,346,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣4,583,000,000元（於二零一一年三月三十一日：港幣4,393,000,000元）所計算之負債比率為34%（二零一一年三月三十一日：31%）。



### 財務回顧 (續)

#### 融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零一一年九月三十日，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

本集團於二零一一年九月三十日已將賬面總值約港幣5,412,000,000元（於二零一一年三月三十一日：港幣5,148,000,000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

於二零一一年九月三十日，本集團（不包括其聯營公司及共同控制實體）共聘用約950位僱員。本集團之酬金政策及僱員福利並無重大變動。

#### 或然負債

本集團或然負債之詳情載於簡明中期綜合財務報表附註13。

## 簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
收入	2	484,851	171,564
銷售成本		<u>(348,044)</u>	<u>(119,081)</u>
毛利		136,807	52,483
其他收入及收益	3	9,688	9,554
投資物業按公平值之收益淨額		98,782	129,693
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		(6,925)	(11,465)
銷售及分銷費用		(9,636)	(13,096)
行政及其他營運開支		(46,491)	(50,368)
財務費用	4	(26,428)	(20,969)
所佔溢利及虧損：			
聯營公司		3,135	4,520
共同控制實體		<u>327</u>	<u>211</u>
除稅前溢利	5	159,259	100,563
稅項開支	6	<u>(52,004)</u>	<u>(33,520)</u>
期內溢利		<u>107,255</u>	<u>67,043</u>
應佔：			
本公司擁有人		41,164	32,015
非控股權益		<u>66,091</u>	<u>35,028</u>
		<u>107,255</u>	<u>67,043</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本		<u>港幣7.47仙</u>	<u>港幣5.81仙</u>
攤薄		<u>港幣7.31仙</u>	<u>港幣5.46仙</u>

## 簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	107,255	67,043
期內其他全面收益		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>149,835</u>	<u>82,350</u>
期內全面收益總額	<u>257,090</u>	<u>149,393</u>
應佔：		
本公司擁有人	121,005	74,915
非控股權益	<u>136,085</u>	<u>74,478</u>
	<u>257,090</u>	<u>149,393</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		113,909	115,805
預付土地租賃款項		14,363	14,579
投資物業		5,023,859	4,784,501
於聯營公司之投資		110,426	112,496
於共同控制實體之投資		3,496	3,491
遞延稅項資產		119	117
應收貸款		3,189	1,608
非流動資產總值		<u>5,269,361</u>	<u>5,032,597</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		12,090	11,645
待出售發展中物業及待出售物業		1,836,874	1,811,676
預付土地租賃款項		1,186	1,186
按公平值列賬並在損益表內 處理之股本投資		44,136	51,061
應收貿易賬款及票據	8	21,358	24,877
預付款項、按金及其他應收款項		72,862	84,719
應收關連公司之款項		414	396
應收共同控制實體之款項		54	31
可收回稅項		23,913	32,198
已抵押存款		122,085	96,974
現金及現金等值		1,318,120	1,029,076
流動資產總值		<u>3,453,092</u>	<u>3,143,839</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應計負債	9	153,280	125,148
客戶按金		441,201	670,433
應付稅項		78,668	67,492
計息銀行貸款		724,021	821,802
可換股債券	10	-	108,355
流動負債總值		<u>1,397,170</u>	<u>1,793,230</u>

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	於二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動資產淨值		<u>2,055,922</u>	<u>1,350,609</u>
資產總值減流動負債		<u>7,325,283</u>	<u>6,383,206</u>
非流動負債			
計息銀行貸款		<u>2,263,360</u>	1,541,687
遞延稅項負債		<u>478,431</u>	448,047
非流動負債總值		<u>2,741,791</u>	<u>1,989,734</u>
資產淨值		<u>4,583,492</u>	<u>4,393,472</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	11	137,842	137,842
儲備		<u>2,371,860</u>	2,225,933
建議末期股息		<u>—</u>	<u>27,568</u>
		<u>2,509,702</u>	2,391,343
非控股權益		<u>2,073,790</u>	<u>2,002,129</u>
權益總額		<u>4,583,492</u>	<u>4,393,472</u>

# 簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔									
	已發行股本	股份溢價賬	其他儲備	匯兌 波動儲備	可換股債券 權益部份	建議 末期股息	保留溢利	合計	非控股權益	權益總額
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一零年四月一日	137,842	267,569	-	179,527	5,344	27,568	1,467,557	2,085,407	1,763,389	3,848,796
期內溢利	-	-	-	-	-	-	32,015	32,015	35,028	67,043
期內其他全面收益：										
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	42,900	-	-	-	42,900	39,450	82,350
期內全面收益總額	-	-	-	42,900	-	-	32,015	74,915	74,478	149,393
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,397)	(27,397)
以往財政年度之末期股息	-	-	-	-	-	(27,568)	-	(27,568)	-	(27,568)
於二零一零年九月三十日	<u>137,842</u>	<u>267,569</u>	<u>-</u>	<u>222,427</u>	<u>5,344</u>	<u>-</u>	<u>1,499,572</u>	<u>2,132,754</u>	<u>1,810,470</u>	<u>3,943,224</u>
於二零一一年四月一日	137,842	267,569	3,764	245,989	5,344	27,568	1,703,267	2,391,343	2,002,129	4,393,472
期內溢利	-	-	-	-	-	-	41,164	41,164	66,091	107,255
期內其他全面收益：										
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	79,841	-	-	-	79,841	69,994	149,835
期內全面收益總額	-	-	-	79,841	-	-	41,164	121,005	136,085	257,090
收購非控股權益	-	-	24,922	-	-	-	-	24,922	(36,734)	(11,812)
贖回可換股債券	-	-	-	-	(5,344)	-	5,344	-	-	-
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,690)	(27,690)
以往財政年度之末期股息	-	-	-	-	-	(27,568)	-	(27,568)	-	(27,568)
於二零一一年九月三十日	<u>137,842</u>	<u>267,569</u>	<u>28,686</u>	<u>325,830</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,749,775</u>	<u>2,509,702</u>	<u>2,073,790</u>	<u>4,583,492</u>

## 簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得／(所用) 現金淨額	<b>(51,361)</b>	262,433
投資業務所用現金淨額	<b>(215,964)</b>	(177,591)
融資業務所得現金淨額	<b>384,369</b>	133,608
現金及現金等值增加淨額	<b>117,044</b>	218,450
期初之現金及現金等值	<b>1,029,076</b>	685,000
期末之現金及現金等值	<b>1,146,120</b>	903,450
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	<b>947,873</b>	818,164
無抵押定期存款	<b>370,247</b>	85,286
列於財務狀況表之現金及現金等值	<b>1,318,120</b>	903,450
減：存放時原到期日為多於三個月 之無抵押定期存款	<b>(172,000)</b>	—
列於現金流量表之現金及現金等值	<b>1,146,120</b>	903,450

# 簡明中期綜合財務報表附註

## 1. 編製基準及會計政策

### 編製基準

截至二零一一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，應連同本集團截至二零一一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二零一一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)，而該等香港財務報告準則於本集團於二零一一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號修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—對首次採納者根據香港財務報告準則第7號披露比較數字之有限度豁免之修訂
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號修訂	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號預付最低融資要求之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

除上述者外，香港會計師公會已頒佈二零一零年香港財務報告準則之改進，當中載列對多項香港財務報告準則之修訂，主要為了刪除不一致條文及釐清措辭。對香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之修訂均於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效，而對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號之修訂則於二零一一年四月一日或之後開始之年度期間生效，儘管各準則均有獨立之過渡性條文。

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對未經審核簡明中期綜合財務報表並無構成重大財務影響。

香港會計師公會已頒佈多項於二零一一年四月一日開始之會計期間尚未生效之新準則、詮釋及準則之修訂。本集團並無提早採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則。



## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 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

	截至二零一一年九月三十日止六個月（未經審核）				
	成衣	物業發展	物業投資	其他	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類收入：					
銷售予外界客戶	<u>80,963</u>	<u>332,157</u>	<u>52,447</u>	<u>19,284</u>	<u>484,851</u>
分類業績	<u>(27)</u>	<u>79,405</u>	<u>114,160</u>	<u>(6,160)</u>	<u>187,378</u>
對賬：					
投資收入淨額					4,663
未分配開支					(2,891)
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					(6,925)
財務費用					(26,428)
所佔聯營公司溢利及虧損					3,135
所佔共同控制實體溢利及 虧損					<u>327</u>
除稅前溢利					<u>159,259</u>

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 2. 經營分類資料 (續)

#### (a) 業務分類 (續)

	截至二零二零年九月三十日止六個月 (未經審核)				
	成衣	物業發展	物業投資	其他	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類收入：					
銷售予外界客戶	<u>99,976</u>	<u>24,122</u>	<u>31,225</u>	<u>16,241</u>	<u>171,564</u>
分類業績	<u>1,635</u>	<u>638</u>	<u>127,874</u>	<u>(224)</u>	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					<u>211</u>
除稅前溢利					<u>100,563</u>

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 2. 經營分類資料 (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：

截至二零一一年九月三十日止六個月 (未經審核)					
香港	中國大陸	歐洲	北美洲	其他	合計
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元

分類收入：

銷售予外界客戶	<u>39,768</u>	<u>365,020</u>	<u>72,134</u>	<u>7,061</u>	<u>868</u>	<u>484,851</u>
---------	---------------	----------------	---------------	--------------	------------	----------------

截至二零一零年九月三十日止六個月 (未經審核)					
香港	中國大陸	歐洲	北美洲	其他	合計
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元

分類收入：

銷售予外界客戶	<u>37,845</u>	<u>34,150</u>	<u>86,039</u>	<u>11,374</u>	<u>2,156</u>	<u>171,564</u>
---------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	----------------

### 3. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
銀行存款利息收入	3,246	1,268
其他利息收入	737	1,202
上市投資之股息收入	680	574
佣金收入	—	13
出售投資物業之收益淨額	1,050	860
匯兌差額淨額	1,561	2,439
其他	2,414	3,198
	<u>9,688</u>	<u>9,554</u>

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (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	34,952	29,918
須於五年後全數償還之銀行貸款之利息	1,175	2,144
	<b>36,127</b>	<b>32,062</b>
減：撥作物業發展項目資本之利息	(9,699)	(11,093)
	<b>26,428</b>	<b>20,969</b>

### 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	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
折舊	5,990	3,573
預付土地租賃款項之攤銷	615	239
僱員福利開支(包括董事酬金)	43,555	39,228
減：撥作物業發展項目資本之金額	(2,290)	(2,700)
	<b>41,265</b>	<b>36,528</b>
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	6,925	11,465
銀行存款利息收入	(3,246)	(1,268)
其他利息收入	(737)	(1,202)
出售投資物業之收益淨額	(1,050)	(860)
出售物業、廠房及設備項目之收益	(14)	—

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 6. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
本集團：		
期內 — 香港	569	595
— 香港以外之地區	<u>26,332</u>	<u>5,885</u>
	<b>26,901</b>	6,480
遞延	<u>25,103</u>	<u>27,040</u>
期內稅項支出總額	<u><b>52,004</b></u>	<u><b>33,520</b></u>

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% (二零一零年：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普通股份之數目計算。

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及假設一間附屬公司之可換股債券獲悉數兌換時之盈利攤薄影響 (如適用)。計算時所用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)。

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 7. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利 (續)

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	
	二零一一年	二零一零年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
<b>盈利</b>		
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	<b>41,164</b>	32,015
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)	<b>157</b>	—
一間附屬公司之可換股債券獲悉數兌換之盈利 攤薄影響	<b>(1,043)</b>	(1,904)
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	<b>40,278</b>	30,111

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 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／合約日期並扣除減值之賬齡分析如下：

	於二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	8,517	5,447
31至60天	2,590	4,723
61至90天	6,090	14,506
超過90天	4,161	201
總額	<b>21,358</b>	<b>24,877</b>

除新客戶通常須預付款項外，本集團與成衣業務之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。租賃物業之月租由租客根據租賃協議之條款預先支付。出售物業之代價餘額則由買家根據買賣協議之條款支付。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。應收貿易賬款及票據為免息。

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 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19,402,000元(二零一一年三月三十一日：港幣23,704,000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：

	於二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	14,940	17,498
31至60天	1,897	5,318
61至90天	2,048	75
超過90天	517	813
總額	<u>19,402</u>	<u>23,704</u>

### 10. 可換股債券

於期內，當二零一一年六月到期之3.5厘可換股債券於二零一一年六月二十七日到期時，本集團已全數贖回當中之未贖回本金額港幣88,000,000元連同贖回溢價。贖回總額合共港幣109,602,000元。

### 11. 股本

於期內，本公司之法定、已發行及繳足股款之股本並無任何變動。



## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 12. 業務合併

於二零一零年四月二十一日，本集團完成收購Guru Star Investments Limited (「Guru Star」) 之全部已發行股本以及向本集團轉讓之相關股東貸款，現金總代價為港幣144,211,000元。Guru Star從事物業投資。

Guru Star及其附屬公司(「Guru Star集團」)於收購日期之可識別資產及負債之公平值如下：

	於收購時 確認之公平值 港幣千元
所購入資產淨值：	
物業、廠房及設備	55
投資物業	210,227
預付款項、按金及其他應收款項	246
現金及現金等值	11,562
應付貿易賬款及應計負債	(3,570)
計息銀行貸款	(43,590)
遞延稅項負債	(29,473)
股東貸款	(43,126)
	<u>102,331</u>
議價收購之收益	(1,246)
轉讓股東貸款	<u>43,126</u>
	<u>144,211</u>
以現金支付	<u>144,211</u>

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 12. 業務合併 (續)

有關收購附屬公司之現金及現金等值之流出淨額分析如下：

	港幣千元
現金代價	144,211
購入之現金及現金等值	<u>(11,562)</u>
有關收購附屬公司之現金及現金等值之流出淨額	<u><u>132,649</u></u>

自收購後，Guru Star集團於截至二零一零年九月三十日止六個月內對本集團營業額及綜合溢利之貢獻分別為港幣3,822,000元及港幣1,367,000元。

倘上述業務合併於上期初發生，本集團於該期間之收入及溢利分別約為港幣173,000,000元及港幣67,000,000元。

### 13. 或然負債

於二零一一年九月三十日，本集團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210,729,000元（於二零一一年三月三十一日（經審核）：港幣306,671,000元）之擔保，擔保期由買家獲貸款之日起至買家獲發物業房產證為止。

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 14. 經營租賃協議

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃協議出租其物業，商議租賃年期為一至二十二年。租賃條款一般亦規定租客須支付保證金及按當時市況定期調整租金。

於二零一一年九月三十日，本集團根據與其租客訂立之不可撤回經營租賃而於下列期間到期之未來應收最低租賃租金總額如下：

	於二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	84,728	60,290
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	208,765	161,035
超過五年	430,202	433,934
	<u>723,695</u>	<u>655,259</u>

#### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃協議承租若干物業及辦公設備。該等物業及辦公設備之租賃年期商議為一至五年。

於二零一一年九月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃而於下列期間到期之未來應付最低租賃租金總額如下：

	於二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	12,431	11,932
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	7,048	8,987
	<u>19,479</u>	<u>20,919</u>

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 15. 資本承擔

於二零一一年九月三十日，有關本集團就物業發展費用之已授權及已訂約之資本承擔為港幣528,880,000元（於二零一一年三月三十一日（經審核）：港幣524,445,000元）。

### 16. 有關連人士交易

(a) 於二零一零年三月八日，漢國之全資附屬公司匯聯有限公司（作為買方）與 Enhancement Investments Limited（「Enhancement」）（作為賣方）訂立買賣協議，以現金總代價港幣144,211,000元收購Guru Star全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予本集團。Enhancement為王世榮（本公司之主席兼主要股東）所控制之公司。上述收購已於二零一零年四月二十一日完成。

(b) 與有關連人士進行之重要交易

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
已付一間由本公司董事擔任顧問之公司之法律及專業費用	9	43
應收一間聯營公司之承付票據款項之利息收入	-	1,202
	<u>9</u>	<u>1,245</u>

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 16. 有關連人士交易 (續)

#### (c) 與有關連人士之結餘

	於二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收有關連人士：		
— 一間關連公司	414	396
— 共同控制實體	54	31

#### (d) 本集團主要管理人員之酬金

	截至九月三十日止六個月 二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	1,565	1,480

- (e) 除應收一間聯營公司之承付票據為無抵押、按年利率5%計息及於二零一零年十月二十六日到期外，與關連公司及共同控制實體之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

### 17. 中期財務報表之核准

本簡明中期綜合財務報表已於二零一一年十一月二十八日獲董事會批准及授權刊發。