



建業實業有限公司

股份代號: 216

中期報告 2012/13

目錄

公司資料.....	2
主席報告.....	3
一般資料.....	8
簡明綜合收益表.....	16
簡明綜合全面收益表.....	17
簡明綜合財務狀況表.....	18
簡明綜合權益變動表.....	20
簡明綜合現金流量表.....	21
簡明中期綜合財務報表附註.....	22

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

楊國雄
陳家俊
馮文起

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
上海商業銀行有限公司
永隆銀行有限公司

** 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

本集團截至二零一二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151,000,000元（二零一一年：港幣485,000,000元）及港幣125,000,000元（二零一一年（重列）：港幣45,000,000元）。每股基本盈利為港幣22.63仙（二零一一年（重列）：港幣8.15仙）。於二零一二年九月三十日，股東權益為港幣2,808,000,000元（於二零一二年三月三十一日（重列）：港幣2,704,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣5.09元（於二零一二年三月三十一日（重列）：港幣4.90元）。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息（二零一一年：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55.77%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91,000,000元（二零一一年：港幣404,000,000元）及股東應佔溢利港幣227,000,000元（二零一一年（重列）：港幣95,000,000元）。上一個期間錄得之營業額主要來自漢國位於廣州之發展項目寶翠園二期物業單位之銷售，已於截至二零一一年九月三十日止六個月內確認入賬。

收購物業

於二零一二年九月，漢國集團訂立一項協議，按現金代價港幣368,537,000元認購建業經貿有限公司之20%權益。現金代價乃參考上述控股公司於二零一二年七月三十一日之未經審核綜合資產淨值並就(i)透過其於中國註冊成立之全資附屬公司持有之發展項目之重估；(ii)股東貸款；及(iii)應收取之認購款項作調整後而釐定。上述項目為座落於中國深圳市南山區僑香路北側之一幅面積為48,764平方米之空置地盤，並由有關政府部門定位發展為總部基地，包括作為綜合用途之多棟大樓，其總樓面面積約為224,500平方米。上述認購事項構成本公司及漢國之主要及關連交易，並已於本公司及漢國各自於二零一二年十一月九日舉行之股東特別大會上獲得本公司及漢國之獨立股東批准。有關詳情，請參閱本公司之公佈日期為二零一二年九月十八日及二零一二年十一月九日以及通函日期為二零一二年十月二十五日。預期上述認購事項將於二零一三年二月完成。

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

物業發展及銷售

中國廣州寶翠園三期

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，總樓面面積約為229,000平方米，計劃分階段發展及預售。寶翠園一期及二期全部十六幢共超過750個單位已於以往財政年度出售並交付予個別買家。寶翠園三期由12幢提供約530個單位之樓房組成，其地基工程經已展開並預期將於二零一三年第二季完成。

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，亦計劃分階段發展。第一期包括樓面面積約18,000平方米已落成之71幢3層高聯排別墅，以及樓面面積約121,000平方米正在興建之高層洋房，預期後者將於二零一三／一四財政年度開始分階段竣工。預期已落成之聯排別墅連同上述若干幢洋房將於今年年底前推出市場開售。

中國廣州東莞莊路及北京南路項目

位於天河區東莞莊路及越秀區北京南路45-107號之發展地盤正各自處於規劃及設計階段。

物業投資

中國深圳

漢國城市商業中心位於福田區深南中路與福明路交界，總樓面面積為128,000平方米，其上蓋建築工程正在進行且進度理想。預期此樓高80層之商業／辦公室／住宅大廈之建築工程將於二零一五年完成，當落成後，本集團計劃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。寶軒酒店(深圳)為位於商場3至5樓擁有158間客房之酒店，而寶軒公寓為位於同一商場平台上擁有64個單位之服務式住宅，兩者之平均入住率及房租價格均屬理想。

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／辦公室大廈，現時出租率超過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，該酒店之平均入住率及房租價格均維持於理想水平。

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，現時出租率接近95%。

重慶國際金融中心位於上述已落成物業毗鄰，總樓面面積為133,502平方米，其上蓋建築工程正在進行中。截至本報告日期，建築工程已完成至第十八層，而預期整個項目將於二零一三年底前竣工。此雙子塔項目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，各自附設零售／商業平台。

香港

位於干諾道中及德輔道中之酒店／服務式住宅樓宇之地下零售樓面只有一個商舖空置，現正甄選租戶承租。位於上述樓宇之商場平台樓層，擁有42間客房之精品式酒店寶軒酒店(中環)之平均入住率超過90%，其房租價格亦令人鼓舞。位於該酒店之上，提供171間客房之服務式住宅寶軒之平均入住率約為80%。

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，其平均入住率超過80%，房租價格亦令人鼓舞。最近取得有關當局批准後，將於下個月展開改建工程，將上述商業／辦公室大廈之額外十層低樓層改建為45間酒店客房。預期上述改建工程將於二零一三年底完成，屆時整幢大廈將包括提供合共89間客房之精品式酒店，而餘下樓層將作商業用途。

漢國佐敦中心為位於尖沙咀山林道樓高23層之商業／辦公室大廈，現時出租率約為95%，而續租後之租金升幅亦滿意。

業務回顧 (續)

2. 成衣

本公司全資擁有之百寧集團（其製衣廠房位於中國大陸東莞），於截至二零一二年九月三十日止六個月錄得營業額港幣59,000,000元（二零一一年：港幣81,000,000元）及溢利淨額港幣2,400,000元（二零一一年：港幣700,000元）。

於回顧期內，歐元區之主權債務危機仍未解決，繼續阻礙消費者市場復甦。由於歐洲之消費者信心並無明顯好轉跡象，加上中國大陸之生產成本上升，令成衣製造行業受到重大打擊。本集團主要位於德國及意大利之客戶收縮業務營運，訂單規模亦相應減少，因此百寧集團之營業額及溢利均告下跌。

為了維持穩健之財務狀況，百寧集團繼續嚴格控制營運成本及生產效率，並在其他較穩定之消費者市場上探索機會物色新客戶。

由於香港物業市道上揚，百寧集團就投資物業確認物業重估收益港幣5,700,000元（二零一一年：無），而在香港之自用物業則按原成本價列賬。投資物業乃出租以賺取租金收入。

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29.1%權益之聯營公司。於截至二零一二年六月三十日止六個月，建聯分別錄得營業額港幣1,301,000,000元（二零一一年：港幣963,000,000元）及溢利淨額港幣8,100,000元（二零一一年：港幣10,800,000元）。

由於多個物業發展項目正在進行，而大型政府基建工程亦已展開，故建築行業仍然蓬勃。在強勁市場需求下，樓宇建造及地基打樁工程業務之營業額較上年度有所增加。然而，建築行業之工資上漲，對毛利率構成負面影響。現時進行之合約包括一個馬場項目、一項活化歷史建築項目、多項私人住宅發展項目及一項公共房屋項目。由於部份項目最近展開，預期只會於本年度下半年帶來更多溢利貢獻。

塑膠貿易業務部門之營業額及溢利均錄得輕微下跌。受到美國及歐元區市場低迷之影響，對來自中國大陸製造商之原材料需求相應下跌。透過密切監察存貨水平及追收債項，該部門維持穩健之流動資金，並將壞賬減至最低。該部門仍繼續在中國大陸市場物色新商機，務求擴大市場佔有率。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

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錄得港幣2,700,000元之未變現公平值收益。於二零一二年九月三十日按市值計算之上市證券投資賬面值，已遠遠超出原先購入之成本。

展望

儘管歐元區國家官員努力就債務舒緩計劃達致共識，但歐元區債務危機仍未有解決跡象，對環球經濟復甦構成重大障礙。預期歐元區債務問題於未來一年仍會繼續困擾消費者市場。於美國，雖然消費者開支指數及失業率於期內稍為改善，但最近全球關注之美國財政懸崖問題或會成為全球經濟之重大隱憂。任何激烈之衝擊可能會令美國經濟倒退，從而對環球經濟復甦步伐帶來更多不明朗因素及挑戰。

於中國大陸，經濟增長已逐漸放緩，二零一二年第三季之國內生產總值增長與上年同期比較進一步放緩至7.4%。由於已預計出現放緩及為了刺激經濟，中國人民銀行於七月初調低基準借貸利率，已是一個月內第二次減息。一般預期，第四季國內生產總值增長將會回升，而二零一二年全年之增長目標將超過7.5%。在中央政府支持基建投資及借貸利率下降之情況下，預期住宅物業市場，尤其非豪宅單位之需求於來年仍會持續。

於香港，政府最近宣佈實施買家印花稅及特別印花稅此懲罰性措施，預期可令過熱之住宅物業市場穩定下來並壓抑投機需求。另一方面，本集團持有投資物業所在並處於優越位置之商業物業市場，預期會繼續目前向上之趨勢。本集團繼續監察中國大陸及香港之物業市場，並有意於出現合適機會時補充土地儲備及／或擴大出租物業組合。

最後，本人謹此向於回顧期內提出寶貴意見之董事會全人及作出貢獻及熱誠投入之全體員工致以衷心感謝。

王世榮
主席

香港，二零一二年十一月二十八日

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一二年九月三十日，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（「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	320,759,324	58.18
王查美龍	1及2	透過受控制公司	320,759,324	58.18
范仲瑜	1	實益擁有	1,882,285	0.34

(b) 董事於相聯法團普通股份之權益

董事姓名	附註	相聯法團名稱	身份及權益性質	持有普通 股份數目 / 已繳註冊資本	佔相聯法團 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	267,846,553	55.77
	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	267,846,553	55.77
	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

一般資料 (續)

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，於二零一二年九月三十日，本公司董事概無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。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一二年九月三十日，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	320,759,324	58.18
Lucky Year	透過受控制公司	320,759,324	58.18

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，於二零一二年九月三十日，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

截至二零一二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。

一般資料 (續)

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

- (a) 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（「港幣400,000,000元貸款融資」）與銀團訂立貸款協議（「港幣400,000,000元貸款協議」）。港幣400,000,000元貸款融資由港幣400,000,000元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（「漢國集團」）之一般營運資金。

根據港幣400,000,000元貸款協議，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，則構成違反港幣400,000,000元貸款協議。

倘出現違反港幣400,000,000元貸款協議之情況，代表貸款銀行之代理或會及（倘大多數貸款銀行就此要求）將會終止港幣400,000,000元貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同港幣400,000,000元貸款融資項下所有應計利息即時到期及須予償還。

上述貸款融資之未償還金額已由漢國集團於期內全數償還。

- (b) 於二零一二年六月，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600,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資（「港幣600,000,000元貸款融資」）與銀團訂立貸款協議（「港幣600,000,000元貸款協議」）。港幣600,000,000元貸款融資由港幣600,000,000元貸款協議日起計為期三十六個月，將作為未償還結餘為港幣272,000,000元之港幣400,000,000元貸款融資之再融資及漢國及其附屬公司之一般營運資金。

根據港幣600,000,000元貸款協議，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，則構成違反港幣600,000,000元貸款協議。

倘出現違反港幣600,000,000元貸款協議之情況，代表貸款銀行之代理或會及（倘大多數貸款銀行就此要求）將會終止港幣600,000,000元貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同港幣600,000,000元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，董事確認於截至二零一二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。

遵守企業管治守則

董事會認為於截至二零一二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守則（「企業管治守則」）之適用守則條文，惟以下偏差除外：

1. 企業管治守則條文第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。

一般資料 (續)

企業管治 (續)

遵守企業管治守則 (續)

2. 企業管治守則條文第A.5.1條規定，本公司應成立提名委員會，並由董事會主席或一名獨立非執行董事擔任主席。然而，本公司並無成立提名委員會。董事會集體審核及批准任何新董事之委任，此舉令董事會就有關董事是否勝任董事職務，作出更廣泛及平衡之決定。
3. 企業管治守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東之意見達致公正之了解。本公司非執行董事王查美龍女士及本公司獨立非執行董事楊國雄博士由於本身公務繁忙或有其他要務，未能出席本公司於二零一二年八月二十三日舉行之二零一二年年度股東週年大會。
4. 企業管治守則條文第B.1.2條規定薪酬委員會之職權範圍應至少包括企業管治守則條文內所載之指定職責。本公司已於二零一二年三月三十日採納薪酬委員會之經修訂職權範圍，當中有若干偏離企業管治守則條文之處。根據該經修訂職權範圍，薪酬委員會應審閱董事（而並非董事及高級管理層）之薪酬待遇及就此向董事會作出建議。

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。本公司截至二零一二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

於二零一二年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣3,011,000,000元（於二零一二年三月三十一日：港幣2,990,000,000元），債務總額中約28%（於二零一二年三月三十一日：34%）歸類為流動負債，其中港幣196,000,000元（於二零一二年三月三十一日：港幣206,000,000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21%。債務總額增加，主要是由於為一筆銀團貸款進行再融資以提高融資額度所致。

於二零一二年九月三十日，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659,000,000元（於二零一二年三月三十一日：港幣1,100,000,000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1,012,000,000元（於二零一二年三月三十一日：港幣733,000,000元）。

於二零一二年九月三十日，股東資金總額約為港幣2,808,000,000元（於二零一二年三月三十一日（重列）：港幣2,704,000,000元）。上述增加主要是由於本期間股東應佔溢利所致。

於二零一二年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣2,352,000,000元（於二零一二年三月三十一日：港幣1,890,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣5,113,000,000元（於二零一二年三月三十一日（重列）：港幣4,947,000,000元）所計算之負債比率為46%（二零一二年三月三十一日（重列）：38%）。

一般資料 (續)

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。於二零一二年九月三十日，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

本集團於二零一二年九月三十日已將賬面總值約港幣6,071,000,000元（於二零一二年三月三十一日：港幣5,598,000,000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

於二零一二年九月三十日，本集團（不包括其聯營公司及共同控制實體）共聘用約840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12。

簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
收入	3	150,658	484,851
銷售成本		<u>(87,338)</u>	<u>(348,044)</u>
毛利		63,320	136,807
其他收入及收益	4	8,911	9,688
投資物業按公平值之收益淨額		234,527	98,782
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)		2,745	(6,925)
銷售及分銷費用		(6,735)	(9,636)
行政及其他營運開支		(43,862)	(46,491)
財務費用	5	(27,180)	(26,428)
所佔溢利及虧損：			
聯營公司		2,351	3,135
共同控制實體		<u>—</u>	<u>327</u>
除稅前溢利	6	234,077	159,259
稅項開支	7	<u>(10,424)</u>	<u>(45,266)</u>
期內溢利		<u>223,653</u>	<u>113,993</u>
應佔：			
本公司擁有人		124,780	44,924
非控股權益		<u>98,873</u>	<u>69,069</u>
		<u>223,653</u>	<u>113,993</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>港幣22.63仙</u>	<u>港幣8.15仙</u>
攤薄		<u>港幣22.63仙</u>	<u>港幣7.97仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
期內溢利	223,653	113,993
期內其他全面收益		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>7</u>	<u>149,835</u>
期內全面收益總額	<u>223,660</u>	<u>263,828</u>
應佔：		
本公司擁有人	124,780	124,765
非控股權益	<u>98,880</u>	<u>139,063</u>
	<u>223,660</u>	<u>263,828</u>

簡明綜合財務狀況表

	於二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 (重列) 港幣千元
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	106,383	110,772
預付土地租賃款項	13,206	13,857
投資物業	5,648,293	5,245,546
於聯營公司之投資	111,192	114,045
於共同控制實體之投資	199	3,433
遞延稅項資產	240	199
應收貸款	1,815	2,510
	<u>5,881,328</u>	<u>5,490,362</u>
非流動資產總值		
	5,881,328	5,490,362
流動資產		
存貨	8,346	7,031
待出售發展中物業及待出售物業	1,961,823	1,792,288
預付土地租賃款項	1,251	1,243
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資	56,784	54,039
應收貿易賬款及票據	9 21,269	13,144
預付款項、按金及其他應收款項	90,599	47,778
應收關連公司之款項	418	417
可收回稅項	633	387
已抵押存款	120,371	120,371
現金及現金等值	538,894	979,176
	<u>2,800,388</u>	<u>3,015,874</u>
流動資產總值		
	2,800,388	3,015,874
流動負債		
應付貿易賬款及應計負債	10 165,320	169,530
客戶按金	24,881	23,612
應付稅項	69,045	87,641
計息銀行貸款	842,750	1,009,265
	<u>1,101,996</u>	<u>1,290,048</u>
流動負債總值		
	1,101,996	1,290,048

簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	於二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 (重列) 港幣千元
流動資產淨值		<u>1,698,392</u>	<u>1,725,826</u>
資產總值減流動負債		<u>7,579,720</u>	<u>7,216,188</u>
非流動負債			
計息銀行貸款		2,168,455	1,980,897
遞延稅項負債		<u>298,143</u>	<u>288,512</u>
非流動負債總值		<u>2,466,598</u>	<u>2,269,409</u>
資產淨值		<u>5,113,122</u>	<u>4,946,779</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		2,670,434	2,538,166
建議末期股息		—	27,568
		<u>2,808,276</u>	<u>2,703,576</u>
非控股權益		<u>2,304,846</u>	<u>2,243,203</u>
權益總額		<u>5,113,122</u>	<u>4,946,779</u>

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔										
	已發行股本 (未經審核) 港幣千元	股份溢價賬 (未經審核) 港幣千元	其他儲備 (未經審核) 港幣千元	資產 重估儲備 (未經審核) 港幣千元	匯兌 波動儲備 (未經審核) 港幣千元	可換股債券 權益部份 (未經審核) 港幣千元	建議 末期股息 (未經審核) 港幣千元	保留溢利 (未經審核) 港幣千元	合計 (未經審核) 港幣千元	非控股權益 (未經審核) 港幣千元	權益總額 (未經審核) 港幣千元
於二零一一年四月一日， 如前呈報	137,842	267,569	3,764	-	245,989	5,344	27,568	1,703,267	2,391,343	2,002,129	4,393,472
會計政策變動－採納香港 會計準則第12號修訂 (附註2)	-	-	-	-	5,097	-	-	108,240	113,337	89,667	203,004
於二零一一年四月一日， 重列	137,842	267,569	3,764	-	251,086	5,344	27,568	1,811,507	2,504,680	2,091,796	4,596,476
期內溢利(重列)	-	-	-	-	-	-	-	44,924	44,924	69,069	113,993
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(重列)	-	-	-	-	79,841	-	-	44,924	124,765	139,063	263,828
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 (重列)	137,842	267,569	28,686	-	330,927	-	-	1,861,775	2,626,799	2,166,435	4,793,234
於二零一二年四月一日， 如前呈報	137,842	267,569	30,708	4,583	311,244	-	27,568	1,802,911	2,582,425	2,148,385	4,730,810
會計政策變動－採納香港 會計準則第12號修訂 (附註2)	-	-	-	906	5,974	-	-	114,271	121,151	94,818	215,969
於二零一二年四月一日， 重列	137,842	267,569	30,708	5,489	317,218	-	27,568	1,917,182	2,703,576	2,243,203	4,946,779
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	124,780	124,780	98,873	223,653
期內其他全面收益： 換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	7
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	124,780	124,780	98,880	223,660
收購非控股權益	-	-	7,488	-	-	-	-	-	7,488	(10,531)	(3,043)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,706)	(26,706)
以往財政年度之末期股息	-	-	-	-	-	-	(27,568)	-	(27,568)	-	(27,568)
於二零一二年九月三十日	137,842	267,569	38,196	5,489	317,218	-	-	2,041,962	2,808,276	2,304,846	5,113,122

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所用現金淨額	(214,417)	(51,361)
投資業務所用現金淨額	(252,664)	(215,964)
融資業務所得／(所用) 現金淨額	(75,201)	384,369
現金及現金等值增加／(減少) 淨額	(542,282)	117,044
期初之現金及現金等值	979,176	1,029,076
期末之現金及現金等值	<u>436,894</u>	<u>1,146,120</u>
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	302,482	947,873
無抵押定期存款	<u>236,412</u>	<u>370,247</u>
列於財務狀況表之現金及現金等值	538,894	1,318,120
減：存放時原到期日為多於三個月 之無抵押定期存款	<u>(102,000)</u>	<u>(172,000)</u>
列於現金流量表之現金及現金等值	<u>436,894</u>	<u>1,146,120</u>

簡明中期綜合財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

截至二零一二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，應連同本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

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二零一二年三月三十一日止年度之全年財務報表所採納者一致，惟本集團已採納下文附註2所披露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二零一二年四月一日或之後開始之財政年度生效。

香港會計師公會已頒佈多項於二零一二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。

2. 會計政策及披露之變動

本集團編製本期間之中期綜合財務報表時首次採用以下新訂及經修訂之香港財務報告準則。

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－嚴重惡性通脹及剔除首次採納者之既定日期之修訂
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號金融工具：披露－轉讓金融資產之修訂
香港會計準則第12號修訂	香港會計準則第12號所得稅－遞延稅項：相關資產收回之修訂

除於下文闡述有關香港會計準則第12號修訂之影響外，採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第12號修訂闡明如何釐定按公平值計量之投資物業之遞延稅項。該等修訂引入可推翻之推定，訂明按公平值計量之投資物業之遞延稅項應按其賬面值將透過銷售收回之基準釐定。此外，該等修訂納入香港(常務詮釋委員會)－詮釋第21號所得稅－已重估非折舊資產之收回早前所載規定，即按香港會計準則第16號之重估模式計量之非折舊資產之遞延稅項應按銷售基準計量。本集團已追溯採納該等修訂，並已重列以往相應可比較期間之比較數字。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

2. 會計政策及披露之變動 (續)

於中國大陸，本集團之業務模式為擁有投資物業之實體可透過使用收回價值，而以此作基準，銷售之假設已被推翻。因此，本集團已按照中國大陸投資物業可透過使用收回價值此基準確認遞延稅項。至於本集團於香港之投資物業，銷售之假設未被推翻，因此透過銷售收回價值此基準確認遞延稅項。

本集團於二零一二年四月一日以價值計量之已完成投資物業合共港幣4,116,929,000元。根據此等修訂，本集團已因應其稅務結果，重新計量為數港幣2,714,490,000元之若干投資物業有關之遞延稅項。

以上變動之影響概述如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元

截至九月三十日止六個月之綜合收益表

所得稅開支減少	31,192	6,738
---------	--------	-------

	二零一二年 九月三十日 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 (未經審核)	二零一一年 四月一日 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元

綜合財務狀況表

遞延稅項負債減少	247,161	215,969	203,004
資產重估儲備增加	(906)	(906)	—
匯兌儲備增加	(5,974)	(5,974)	(5,097)
保留溢利增加	(131,794)	(114,271)	(108,240)
非控股權益增加	(108,487)	(94,818)	(89,667)
	—	—	—

會計政策之變動令本期間之每股基本及攤薄盈利分別增加港幣3.18仙(二零一一年：港幣0.68仙)及港幣3.18仙(二零一一年：港幣0.66仙)。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

3. 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

	截至二零一二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>59,434</u>	<u>—</u>	<u>71,905</u>	<u>19,319</u>	<u>150,658</u>
分類業績	<u>1,840</u>	<u>(1,915)</u>	<u>262,071</u>	<u>(5,244)</u>	<u>256,752</u>
對賬：					
投資收入淨額					4,524
未分配開支					(5,115)
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					2,745
財務費用					(27,180)
所佔聯營公司溢利及虧損					<u>2,351</u>
除稅前溢利					<u>234,077</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

3. 經營分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

	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><u>159,259</u></u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

3. 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：

截至二零一二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>47,632</u>	<u>53,184</u>	<u>44,967</u>	<u>4,494</u>	<u>381</u>	<u>150,658</u>
---------	---------------	---------------	---------------	--------------	------------	----------------

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>
---------	---------------	----------------	---------------	--------------	------------	----------------

4. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
銀行存款利息收入	3,640	3,246
其他利息收入	90	737
上市投資之股息收入	794	680
出售投資物業之收益淨額	1,711	1,050
匯兌差額淨額	(461)	1,561
其他	<u>3,137</u>	<u>2,414</u>
	<u>8,911</u>	<u>9,688</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

5. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 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	40,600	34,952
須於五年後全數償還之銀行貸款之利息	1,371	1,175
	41,971	36,127
減：撥作物業發展項目資本之利息	(14,791)	(9,699)
	<u>27,180</u>	<u>26,428</u>

6. 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	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
折舊	6,067	5,990
預付土地租賃款項之攤銷	625	615
僱員福利開支(包括董事酬金)	38,126	43,555
減：撥作物業發展項目資本之金額	(4,500)	(2,290)
	<u>33,626</u>	<u>41,265</u>
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	(2,745)	6,925
出售物業、廠房及設備項目之收益	(231)	(14)

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
本集團：		
期內 — 香港	217	569
— 香港以外之地區	616	26,332
	833	26,901
遞延	9,591	18,365
期內稅項支出總額	10,424	45,266

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% (二零一一年：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。

8. 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。

於上一個期間，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該期間內已發行之普通股數目 (即用以計算每股基本盈利之數目)。於本期間，由於該附屬公司並無發行具攤薄潛力之普通股，因此每股攤薄盈利金額與每股基本盈利金額相同。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

8. 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	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
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	124,780	44,924
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)	—	157
一間附屬公司之可換股債券獲悉數兌換之盈利攤薄影響	—	(1,116)
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	<u>124,780</u>	<u>43,965</u>

9. 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：

	於二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	30天內	17,588
31至60天	2,516	1,236
61至90天	864	5,160
超過90天	301	—
總額	<u>21,269</u>	<u>13,144</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

9. 應收貿易賬款及票據 (續)

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。

10. 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67,908,000元(二零一二年三月三十一日：港幣36,445,000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：

	於二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	65,972	32,854
31至60天	639	3,591
61至90天	986	—
超過90天	311	—
總額	<u>67,908</u>	<u>36,445</u>

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。

12. 或然負債

於二零一二年九月三十日，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141,390,000元(於二零一二年三月三十一日(經審核)：港幣153,169,000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)

13. 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。

於二零一二年九月三十日，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：

	於二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
來自第三方之承諾：		
一年內	89,076	91,916
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	216,571	224,494
超過五年	398,103	417,594
	<u>703,750</u>	<u>734,004</u>
來自一間關連公司之承諾：		
一年內	8,769	10,881
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	376	2,634
	<u>9,145</u>	<u>13,515</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。

於二零一二年九月三十日，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：

	於二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	14,589	10,206
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	17,104	4,914
	<u>31,693</u>	<u>15,120</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

14. 資本承擔

於二零一二年九月三十日，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869,348,000元（於二零一二年三月三十一日（經審核）：港幣863,837,000元）。

15. 有關連人士交易

(a) 於二零一二年九月十八日，漢國集團之全資附屬公司欣協投資有限公司（「欣協」，作為認購人）與建業經貿有限公司（「建業經貿」，作為發行人）、建業發展有限公司（「建業發展」，作為擔保人）及運泰集團有限公司（「運泰」，作為擔保人）訂立認購協議，據此，欣協同意認購，而建業經貿同意配發及發行建業經貿股本中2,600股每股面值港幣100元之新股份，現金代價為港幣368,537,000元。建業經貿現時由建業發展及運泰分別持有其75%及25%之股權。於完成上述認購後，建業經貿將由建業發展、運泰及欣協分別持有其60%、20%及20%之股權。建業發展由本公司主席兼主要股東王世榮博士實益擁有。上述認購事項構成本公司之主要及關連交易，已於二零一二年十一月九日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准，並預期於二零一三年二月完成。

(b) 與有關連人士之結餘

	於二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收一間關連公司	<u>418</u>	<u>417</u>

(c) 本集團主要管理人員之酬金

	截至九月三十日止六個月 二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	<u>1,625</u>	<u>1,565</u>

16. 中期財務報表之核准

本簡明中期綜合財務報表已於二零一二年十一月二十八日獲董事會批准及授權刊發。