

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)

### 2013-14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」）截至二零一三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	
		二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
收入	2	210,371	150,658
銷售成本		(110,196)	(87,338)
毛利		100,175	63,320
其他收入及收益	3	6,038	8,911
投資物業按公平值之收益淨額 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）		446,097	234,527
銷售及分銷費用		(7,304)	(6,735)
行政及其他營運開支		(54,056)	(43,862)
財務費用	4	(37,711)	(27,180)
所佔溢利及虧損：			
聯營公司		12,049	2,351
除稅前溢利	5	463,372	234,077
稅項開支	6	(121,554)	(10,424)
期內溢利		341,818	223,653
應佔：			
本公司擁有人		188,466	124,780
非控股權益		153,352	98,873
		341,818	223,653
本公司普通股本持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	7	港幣34.18仙	港幣22.63仙

## 簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	341,818	223,653
其他全面收益		
於往後期間重新分類至損益之其他全面收益：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>60,325</u>	<u>7</u>
期內全面收益總額	<u>402,143</u>	<u>223,660</u>
應佔：		
本公司擁有人	220,776	124,780
非控股權益	<u>181,367</u>	<u>98,880</u>
	<u>402,143</u>	<u>223,660</u>

## 簡明綜合財務狀況表

		於二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		100,277	102,762
預付土地租賃款項		12,284	12,792
投資物業	8	6,955,343	6,126,039
於聯營公司之投資		500,628	493,292
於共同控制實體之投資		199	199
遞延稅項資產		252	243
應收貸款		367	1,103
非流動資產總值		<u>7,569,350</u>	<u>6,736,430</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		6,726	6,060
待出售發展中物業及待出售已完成物業		2,359,695	2,203,230
預付土地租賃款項		1,288	1,261
按公平值列賬並在損益表內 處理之股本投資		62,821	64,736
應收貿易賬款及票據	9	20,895	20,299
預付款項、按金及其他應收款項		73,039	65,205
應收關連公司之款項		496	496
可收回稅項		374	1,194
已抵押存款		120,110	120,803
現金及現金等值		631,665	463,305
流動資產總值		<u>3,277,109</u>	<u>2,946,589</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應計負債	10	106,930	116,553
客戶按金		130,369	91,445
應付稅項		82,180	76,121
計息銀行貸款		2,201,416	1,402,316
流動負債總值		<u>2,520,895</u>	<u>1,686,435</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>756,214</u>	<u>1,260,154</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>8,325,564</u>	<u>7,996,584</u>

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

	於二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行貸款	2,103,280	2,264,333
遞延稅項負債	426,086	310,360
非流動負債總值	<u>2,529,366</u>	<u>2,574,693</u>
資產淨值	<u>5,796,198</u>	<u>5,421,891</u>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	137,842	137,842
儲備	3,042,764	2,821,434
建議末期股息	-	27,568
	<u>3,180,606</u>	<u>2,986,844</u>
非控股權益	<u>2,615,592</u>	<u>2,435,047</u>
權益總額	<u>5,796,198</u>	<u>5,421,891</u>

附註：

## 1. 編製基準及會計政策及披露之變動

截至二零一三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，應連同本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

編製本未經審核簡明中期綜合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二零一三年三月三十一日止年度之全年財務報表所採納者一致，惟本集團已首次採納以下與本集團業務有關並與本未經審核簡明中期綜合財務報表相關之新訂及經修訂香港財務報告準則（「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 – 政府貸款之修訂
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 – 抵銷金融資產及金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露其他實體之權益
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號修訂	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號 – 過渡性指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號修訂	香港會計準則第1號財務報表之呈列 – 其他全面收益項目之呈列之修訂
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營公司之投資
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本
二零零九年至二零一一年週期之年度 改進	於二零一二年六月頒佈對多條香港財務報告準則之修訂

香港財務報告準則第7號修訂要求實體披露有關抵銷金融工具之權利及相關安排（例如抵押品協議）之資料。披露將提供使用者對評估淨額結算安排對實體之財務狀況所產生影響之有用資料。就根據香港會計準則第32號金融工具：呈列抵銷之所有已確認金融工具均須作出新披露。該等披露亦適用於受可強制執行之主淨額結算安排或類似協議所規限之已確認金融工具，而不論彼等是否根據香港會計準則第32號抵銷。該等修訂對本集團並無任何重大財務影響。

香港財務報告準則第10號制定適用於所有實體（包括特殊目的實體）之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定須綜合之實體。與香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表及香港（常務詮釋委員會） – 詮釋第12號綜合 – 特殊目的實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入之變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體為受控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號關於綜合財務報表之入賬之部份，亦解決香港（常務詮釋委員會） – 詮釋第12號帶來之問題。該等修訂對本集團並無任何重大財務影響。

因頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號因而須予修訂。本集團自二零一三年四月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（二零一一年）、香港會計準則第28號（二零一一年），以及於二零一二年七月及十二月頒佈之該等準則之後續修訂。

## 1. 編製基準及會計政策及披露之變動 (續)

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港(常務詮釋委員會) – 詮釋第13號共同控制實體 – 合營方作出之非貨幣出資, 說明共同控制之合營安排之入賬方式。該準則僅指明兩種形式之合營安排, 即共同經營及合營公司, 並取消按比例綜合之合營公司入賬方式之選擇。應用該新準則對本集團並無重大財務影響。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定, 該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資之內。該準則亦引入有關該等實體之多項新披露規定。除非於中期期間內出現須提供有關披露之重大事項及交易, 否則該等披露規定概不適用於中期簡明綜合財務報表。因此, 本集團並無作出有關披露。

於二零一二年七月, 香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂, 以闡明香港財務報告準則第10號之過渡指引, 並提供進一步寬免, 免除完全追溯採納該等準則, 限定僅就上一個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂闡明, 倘於首次應用香港財務報告準則第10號之年度期間開始時, 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第27號或香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同, 方須進行追溯調整。此外, 就有關未綜合之結構性實體之披露而言, 該等修訂將取消首次應用香港財務報告準則第12號前之期間須呈列比較資料之規定。該等修訂對本集團並無重大影響。

香港財務報告準則第13號為公平值作出精確定義, 並規定公平值計量之基準及應用於香港財務報告準則時之披露規定。該準則對本集團須應用公平值之情況並無改變, 惟於其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下, 應如何應用公平值提供指引。應用該新準則對本集團並無重大財務影響。

香港會計準則第1號修訂改變於其他全面收益呈列之項目之分類。於將來可能重新分類(或重新使用)至損益之項目(例如淨投資對沖的收益淨額、換算海外業務產生之匯兌差額、現金流對沖之變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額)將與不得重新分類之項目(例如界定福利計劃及重估土地及樓宇之精算盈虧)分開呈列。該等修訂對本集團並無任何重大影響。

香港會計準則第19號(二零一一年)載有多項修訂, 由基本轉變以至簡單之闡釋及改寫。經修訂準則引入界定福利退休計劃之會計處理方法之重大變動, 包括刪除遞延精算盈虧之確認之選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利之時間、短期僱員福利之分類及界定福利計劃之披露。應用該新準則對本集團並無任何重大影響。

二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年週期之年度改進載列多項對香港財務報告準則之修訂。各項準則均設有獨立過渡性條文。雖然採納部份修訂可能導致會計政策變動, 但該等修訂對本集團並無重大財務影響。

## 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。

### (a) 業務分類

	截至二零一三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
<b>分類收入：</b>					
銷售予外界客戶	<u>62,092</u>	<u>42,526</u>	<u>85,660</u>	<u>20,093</u>	<u>210,371</u>
<b>分類業績</b>	<u>(6,174)</u>	<u>19,790</u>	<u>481,512</u>	<u>(2,018)</u>	<u>493,110</u>
<b>對賬：</b>					
投資收入淨額					3,469
未分配開支					(5,629)
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					(1,916)
財務費用					(37,711)
所佔聯營公司溢利及虧損					<u>12,049</u>
除稅前溢利					<u>463,372</u>

	截至二零一二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
<b>分類收入：</b>					
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>
<b>分類業績</b>	<u>1,840</u>	<u>(1,915)</u>	<u>262,071</u>	<u>(5,244)</u>	<u>256,752</u>
<b>對賬：</b>					
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>

## 2. 經營分類資料 (續)

### (a) 業務分類

於二零一三年九月三十日 (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
<b>分類資產</b>	94,167	2,517,153	7,341,319	1,529,870	11,482,509
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應收款項					(1,952,099)
於聯營公司之投資					500,628
於共同控制實體之投資					199
企業及其他未分配資產					<u>815,222</u>
資產總值					<u>10,846,459</u>
<b>分類負債</b>	19,808	1,165,431	476,358	500,233	2,161,830
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應付款項					(1,952,099)
企業及其他未分配負債					<u>4,840,530</u>
負債總值					<u>5,050,261</u>

於二零一三年三月三十一日 (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
<b>分類資產</b>	92,489	2,272,299	6,505,853	1,592,220	10,462,861
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應收款項					(1,923,614)
於聯營公司之投資					493,292
於共同控制實體之投資					199
企業及其他未分配資產					<u>650,281</u>
資產總值					<u>9,683,019</u>
<b>分類負債</b>	18,222	1,233,381	468,992	411,017	2,131,612
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應付款項					(1,923,614)
企業及其他未分配負債					<u>4,053,130</u>
負債總值					<u>4,261,128</u>



## 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：

	截至二零一三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	57,678	103,394	47,904	1,045	350	210,371

	截至二零一二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	47,632	53,184	44,967	4,494	381	150,658

### 3. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
銀行存款利息收入	2,527	3,640
其他利息收入	30	90
上市投資之股息收入	912	794
出售投資物業之收益淨額	324	1,711
匯兌差額淨額	(444)	(461)
其他	2,689	3,137
	<u>6,038</u>	<u>8,911</u>

### 4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (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、透支及其他貸款之利息	71,213	40,600
須於五年後全數償還之銀行貸款之利息	1,017	1,371
	<u>72,230</u>	<u>41,971</u>
減：撥作物業發展項目資本之利息	<u>(34,519)</u>	<u>(14,791)</u>
	<u>37,711</u>	<u>27,180</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	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
折舊	6,232	6,067
預付土地租賃款項之攤銷	644	625
僱員福利開支（包括董事酬金）	41,165	38,126
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(4,200)</u>	<u>(4,500)</u>
	<u>36,965</u>	<u>33,626</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	<u>1,916</u>	<u>(2,745)</u>

## 6. 稅項

**截至九月三十日止六個月**  
**二零一三年**      **二零一二年**  
**(未經審核)**      **(未經審核)**  
**港幣千元**          **港幣千元**

本集團：

期內 – 香港	<b>148</b>	217
– 香港以外之地區	<b>9,501</b>	616
	<b>9,649</b>	833
遞延	<b>111,905</b>	9,591
期內稅項支出總額	<b>121,554</b>	10,424

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% (二零一二年：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港幣 188,466,000 元 (二零一二年：港幣 124,780,000 元) 及兩個期間已發行普通股份之數目 551,368,153 股計算。

由於本集團於兩個期間均無發行具攤薄潛力之普通股，因此並無對就截至二零一三年及二零一二年九月三十日止期間所呈列之每股基本盈利金額作出有關攤薄之調整。

## 8. 投資物業

期內，本集團於二零一三年三月三十一日按成本列賬之其中一項在建中投資物業，由於其公平值能可靠地釐定，因此由獨立專業合資格估值師根據現時用途按公開市場基準作重估。由此產生之重估收益港幣442,000,000元及相關遞延稅項港幣111,000,000元，均已於期內收益表中確認。

## 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：

	於二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	8,068	12,370
31至60天	6,692	3,559
61至90天	6,135	4,370
總額	<u>20,895</u>	<u>20,299</u>

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 22,436,000 元（二零一三年三月三十一日：港幣 28,190,000 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：

	於二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	20,519	23,469
31至60天	683	4,543
61至90天	232	167
超過90天	1,002	11
總額	<u>22,436</u>	<u>28,190</u>

## 11. 或然負債

於二零一三年九月三十日，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5,068,000元（於二零一三年三月三十一日（經審核）：港幣7,078,000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。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一三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，董事確認於截至二零一三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

董事會認為於截至二零一三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。

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。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及王敏剛先生由於本身公務繁忙或有其他要務，未能出席本公司於二零一三年八月二十九日舉行之二零一三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。本公司截至二零一三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

於二零一三年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣4,305,000,000元（於二零一三年三月三十一日：港幣3,667,000,000元），債務總額中約51%（於二零一三年三月三十一日：38%）歸類為流動負債，其中港幣214,000,000元（於二零一三年三月三十一日：港幣191,000,000元）乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣1,538,000,000元乃有關將於未來十二個月內進行再融資之項目貸款。根據相關貸款協議之還款時間表，並假設上述再融資可按時完成，計息債務之流動部份佔其總額約為10%。債務總額增加，主要是由於為一項投資物業進行再融資以提高融資額度，以及就中國大陸之發展項目向銀行提取建築貸款所致。

於二零一三年九月三十日，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752,000,000元（於二零一三年三月三十一日：港幣584,000,000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1,219,000,000元。

於二零一三年九月三十日，股東資金總額約為港幣3,181,000,000元（於二零一三年三月三十一日：港幣2,987,000,000元）。上述增加主要是由於本期間股東應佔溢利所致。

於二零一三年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣3,553,000,000元（於二零一三年三月三十一日：港幣3,083,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣5,796,000,000元（於二零一三年三月三十一日：港幣5,422,000,000元）所計算之負債比率為61%（於二零一三年三月三十一日：57%）。

### 融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零一三年九月三十日，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

本集團於二零一三年九月三十日已將賬面總值約港幣7,857,000,000元（於二零一三年三月三十一日：港幣6,879,000,000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

於二零一三年九月三十日，本集團（不包括其聯營公司及共同控制實體）共聘用約700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

本集團截至二零一三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210,000,000元（二零一二年：港幣151,000,000元）及港幣188,000,000元（二零一二年：港幣125,000,000元）。每股基本盈利為港幣34.18仙（二零一二年：港幣22.63仙）。於二零一三年九月三十日，股東權益為港幣3,181,000,000元（於二零一三年三月三十一日：港幣2,987,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣5.77元（於二零一三年三月三十一日：港幣5.42元）。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息（二零一二年：無）。

## 業務回顧

### 1. 可轉讓定期及循環貸款融資

於二零一三年八月，建業融資有限公司（本公司之全資附屬公司）作為借款人，就港幣500,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資與銀團訂立貸款協議。該貸款融資由貸款協議日起計為期48個月，將作為本集團之一般營運資金。

### 2. 物業

本集團之物業發展及物業投資業務由本集團擁有55.79%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148,000,000元（二零一二年：港幣91,000,000元）及股東應佔溢利港幣344,000,000元（二零一二年：港幣227,000,000元）。期內錄得之營業額主要包括漢國位於南海之發展項目雅瑤綠洲第一期物業單位之銷售。溢利淨額大幅增加，主要來自回顧期內漢國之投資物業公平值收益。

## 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，總樓面面積約為229,000平方米。該項目包括39幢高層住宅樓房，計劃分階段發展及預售。於以往財政年度，**寶翠園一及二期**全部16幢共超過750個單位經已出售，而所得溢利已於收益表內確認。**寶翠園三期**由12幢提供約530個單位之樓房組成，其地基工程經已完成，而上蓋建築工程正分階段進行。



### **中國南海雅瑤綠洲**

整個項目之總樓面面積約為 273,000 平方米，位於南海大瀝鎮，計劃分階段發展。項目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 24 幢高層洋房，預期後者將於本財政年度開始至二零一五／一六財政年度分階段竣工。截至本公佈日期，以上之聯排別墅及四幢洋房單位經已出售約 70%，銷售所得款項超過人民幣 250,000,000 元。售出之聯排別墅正在交付予個別買家，所得溢利已於收益表內確認，而上述四幢洋房單位正進行室內裝修，將於稍後時間交付予買家。

### **中國廣州東莞莊路及北京南路項目**

位於天河區東莞莊路之項目及位於越秀區北京南路45-107號之另一項目均正處於規劃及設計階段。

### **中國深圳僑城坊**

位於南山區僑香路北側之空置地盤將發展成為總樓面面積約224,500平方米作綜合用途之多幢樓宇。其地基工程正進展順利。漢國集團於該項目中擁有20%權益，預期可藉前海特別試驗區之持續發展而受惠。

## **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中。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，而漢國集團計劃持有此地標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 5 層高商場中之地下零售商舖及二樓全層已全部租出。**寶軒酒店（深圳）**為位於商場 3 至 5 樓擁有 162 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維持於理想水平。

## 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，其平均入住率及房租價格均屬理想。

## 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，現時已全數租出。

**金山商業中心**亦位於北部新區，座落於上述**重慶漢國中心**毗鄰，總樓面面積為 133,502 平方米。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，其建築工程預期將於下個月底完成。於回顧期內，由於有關此項目之重估收益能可靠地釐定，因此經扣除遞延稅項後之重估收益港幣 331,000,000 元已按現行會計準則於收益表內確認入賬。

## 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現時出租率超過 80%。**寶軒酒店（中環）**位於上述樓宇之四層商場平台樓層，為擁有 42 間客房之精品式酒店，其平均入住率超過 90%，而房租價格亦屬理想。**寶軒**為位於該酒店之上，提供 171 間客房之服務式住宅，現時入住率超過 80%。

**寶軒酒店（尖沙咀）**位於尖沙咀天文台圍樓高 23 層之商業／辦公室大廈高層部份，為擁有 44 間客房之精品式酒店，其平均入住率維持於接近 80%，而房租價格亦屬理想。將上述大廈之較低樓層改建為額外 54 間酒店客房之改建工程，預期將於稍後農曆新年前完成。工程完成後，整幢大廈將包括 20 層提供合共 98 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，現時出租率達 95%。

### 3. 成衣

本公司全資擁有之附屬公司百寧集團（其製衣廠房位於中國大陸東莞），於截至二零一三年九月三十日止六個月錄得營業額港幣 62,000,000 元（二零一二年：港幣 59,000,000 元）及虧損淨額港幣 5,700,000 元（二零一二年：溢利港幣 2,400,000 元）。

雖然歐洲主要國家於上半年之國內生產總值均略為增長，但失業率仍然高企，並無明顯改善跡象。歐洲消費市場仍反彈乏力，而市場氣氛薄弱令本集團客戶補充零售存貨之計劃受阻。本集團接獲之銷售訂單維持於相對較低水平。此外，物料成本持續上漲，尤其中國大陸之勞工成本上升，亦導致百寧集團之毛利率下跌。

為保持競爭力，百寧集團致力擴闊東南亞之客戶基礎，並繼續採取嚴謹措施，透過重組人手及精簡生產流程減低上漲之生產成本。

由於香港工商物業市場向好，百寧集團就其投資物業錄得物業重估收益港幣 2,300,000 元（二零一二年：港幣 5,700,000 元），而在香港之自用物業則按原成本價列賬，而原成本價大幅低於現時市值。投資物業乃持有以賺取租金收入。

### 4. 建築及貿易

建聯集團有限公司（「建聯」）為一間由本集團擁有 29.1% 權益之聯營公司。於截至二零一三年六月三十日止六個月，建聯分別錄得營業額港幣 1,477,000,000 元（二零一二年：港幣 1,301,000,000 元）及溢利淨額港幣 41,400,000 元（二零一二年：港幣 8,100,000 元）。期內溢利包括股本投資之公平值收益港幣 17,000,000 元（二零一二年：港幣 2,600,000 元）。若撇除股本投資之公平值收益之影響，來自其他業務營運之溢利則為港幣 24,400,000 元（二零一二年：港幣 5,400,000 元）。

受惠於香港及澳門有更多基建項目進行，以及公營及私營住宅發展項目之商機，地基打樁及建築相關業務之營業額有所上升，而所貢獻之毛利率亦有改善。現時進行之合約包括若干學校項目、私營住宅及工業發展項目。管理層正密切監察有關項目，以控制成本及維持盈利。

在外圍市場呆滯之情況下，塑膠貿易業務部門仍維持穩定營業額及盈利。該部門繼續擴展中國大陸之業務，並探討新商機。

## 5. 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 1,900,000 元之未變現公平值虧損。然而，於二零一三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。於期末後，該等投資之市值已上升至一年新高。本集團把握此機會，已沽出全部投資組合而獲利。

## 展望

展望未來，預期環球經濟仍會充滿挑戰。雖然主要歐元區國家之國內生產總值有輕微增長，顯示經濟已從衰退中復甦，但失業率長期高企令投資者信心減弱，成為歐元區國家一大隱憂。為刺激經濟加快復甦，歐洲央行決定實行貨幣寬鬆政策，並於本月初下調利率。在美國，統計數據顯示失業情況已大致改善，惟聯儲局表示仍有意維持貨幣寬鬆政策。美國經濟正穩定朝著復甦之路邁進。然而，市場對何時退市及退市步伐之預期仍對美國市場構成不明朗因素。

在中國大陸，各大城市之物業價格上升，且期內錄得多宗破紀錄之土地競投。預期中央政府或會推出進一步限制措施，以穩定過熱之物業市場。儘管如此，鑒於在中國急速城市化過程中對住宅物業有強勁需求，受需求帶動之物業市場應可持續發展。

香港經濟繼續溫和增長，失業率維持於 3.3% 之低水平。受惠於本港政府之龐大資本開支，包括公營建築工程及基建項目，加上金融市場流動性充裕，預期本地經濟仍將蓬勃發展，尤以樓宇建築行業最為興旺。

**王世榮**  
主席

香港，二零一三年十一月二十八日

於本公佈日期，本公司之董事包括王世榮博士、王查美龍女士、范仲瑜先生、馮文超先生、唐漢濤先生及王承偉先生，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。