

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)

2014-15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」)截至二零一四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：

簡明綜合損益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
收入	2	242,366	210,371
銷售成本		(134,439)	(110,196)
毛利		107,927	100,175
其他收入及收益	3	6,350	6,038
投資物業按公平值之收益淨額		110,755	446,097
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)		162	(1,916)
銷售及分銷費用		(7,602)	(7,304)
行政及其他營運開支		(65,106)	(54,056)
財務費用	4	(44,858)	(37,711)
所佔溢利及虧損：			
聯營公司		8,201	12,049
除稅前溢利	5	115,829	463,372
稅項開支	6	(36,367)	(121,554)
期內溢利		79,462	341,818
應佔：			
本公司擁有人		50,235	188,466
非控股權益		29,227	153,352
		79,462	341,818
本公司普通股股本持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	7	港幣9.11仙	港幣34.18仙

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	79,462	341,818
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>34,673</u>	<u>60,325</u>
期內全面收益總額	<u>114,135</u>	<u>402,143</u>
應佔：		
本公司擁有人	72,701	220,776
非控股權益	<u>41,434</u>	<u>181,367</u>
	<u>114,135</u>	<u>402,143</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		94,371	94,338
預付土地租賃款項		10,986	11,567
投資物業	8	7,680,052	7,340,072
於聯營公司之投資		521,154	519,423
於一間合營企業之投資		199	199
非流動資產總值		<u>8,306,762</u>	<u>7,965,599</u>
流動資產			
存貨		4,883	3,071
待出售發展中物業及待出售已完成物業		2,742,218	2,535,364
預付土地租賃款項		1,276	1,294
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資		834	657
應收貿易賬款及票據	9	23,025	19,786
預付款項、按金及其他應收款項		146,118	96,257
可收回稅項		15,427	2,813
已抵押存款		142,807	116,370
現金及銀行結餘		548,141	820,044
流動資產總值		<u>3,624,729</u>	<u>3,595,656</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計負債	10	112,538	177,151
客戶按金		395,475	224,402
應付一間聯營公司之款項		37,490	-
應付稅項		92,318	89,260
計息銀行貸款		2,567,885	2,024,588
流動負債總值		<u>3,205,706</u>	<u>2,515,401</u>
流動資產淨值		<u>419,023</u>	<u>1,080,255</u>
資產總值減流動負債		<u>8,725,785</u>	<u>9,045,854</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

	於二零一四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款	2,334,372	2,733,303
遞延稅項負債	497,594	472,868
非流動負債總值	<u>2,831,966</u>	<u>3,206,171</u>
資產淨值	<u>5,893,819</u>	<u>5,839,683</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	405,411	405,411
儲備	3,327,885	3,247,821
建議末期股息	-	27,568
	<u>3,733,296</u>	<u>3,680,800</u>
非控股權益	<u>2,160,523</u>	<u>2,158,883</u>
權益總額	<u>5,893,819</u>	<u>5,839,683</u>

附註：

1. 編製基準及會計政策及披露之變動

截至二零一四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，應連同本集團截至二零一四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二零一四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10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）修訂	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）－投資實體之修訂
香港會計準則第32號修訂	香港會計準則第32號金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債之修訂
香港會計準則第39號修訂	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－衍生工具之更替及對沖會計之延續之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號	徵費

香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體之定義，並對符合投資實體定義之實體豁免綜合入賬。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須將附屬公司按公平值列賬並在損益表內處理而非予以綜合。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。

香港會計準則第32號修訂針對現行應用於處理抵銷時之不一致之準則，並闡明「目前具有合法執行抵銷權利」之釋義，以及應用於某些結算系統（例如中央結算系統）時被視作等同以淨額結算之抵銷準則。

香港會計準則第39號修訂允許當衍生工具被界定為對沖工具，並因應法律或監管要求而改以中央交易對手作結算時，可繼續以對沖方式入賬。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號闡明實體於財務報表內因政府徵收之徵費（除所得稅以外）而產生之負債之入賬方式。對於達到最低起徵點才發生之徵費，於達到規定之最低起徵點前，毋須預提任何負債。

於本中期業績期間採納之上述新訂或經修訂香港財務報告準則對未經審核簡明綜合財務報表上呈列之金額及／或未經審核簡明綜合財務報表內之披露並無重大影響。

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

截至二零一四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
分類收入：					
銷售予外界客戶	<u>45,091</u>	<u>90,832</u>	<u>87,210</u>	<u>19,233</u>	<u>242,366</u>
分類業績	<u>(8,586)</u>	<u>20,169</u>	<u>148,830</u>	<u>(4,193)</u>	<u>156,220</u>
對賬：					
投資收入淨額					2,911
未分配開支					(6,807)
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					162
財務費用					(44,858)
所佔聯營公司溢利及虧損					<u>8,201</u>
除稅前溢利					<u>115,829</u>

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
分類收入：					
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>
分類業績	<u>(6,174)</u>	<u>19,790</u>	<u>481,512</u>	<u>(2,018)</u>	<u>493,110</u>
對賬：					
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>

2. 經營分類資料 (續)

(a) 業務分類

於二零一四年九月三十日 (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
分類資產	80,338	2,861,368	8,290,932	1,592,848	12,825,486
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應收款項					(2,122,557)
於聯營公司之投資					521,154
於一間合營企業之投資					199
企業及其他未分配資產					<u>707,209</u>
資產總值					<u>11,931,491</u>
分類負債	16,480	1,466,970	518,317	666,293	2,668,060
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應付款項					(2,122,557)
企業及其他未分配負債					<u>5,492,169</u>
負債總值					<u>6,037,672</u>

於二零一四年三月三十一日 (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
分類資產	77,198	2,671,435	7,855,590	1,585,691	12,189,914
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應收款項					(2,088,165)
於聯營公司之投資					519,423
於一間合營企業之投資					199
企業及其他未分配資產					<u>939,884</u>
資產總值					<u>11,561,255</u>
分類負債	15,084	1,394,805	537,653	542,176	2,489,718
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應付款項					(2,088,165)
企業及其他未分配負債					<u>5,320,019</u>
負債總值					<u>5,721,572</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：

	截至二零一四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	<u>52,683</u>	<u>147,964</u>	<u>40,550</u>	<u>1,169</u>	<u>-</u>	<u>242,366</u>

	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	<u>57,678</u>	<u>103,394</u>	<u>47,904</u>	<u>1,045</u>	<u>350</u>	<u>210,371</u>

3. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	2,886	2,527
其他利息收入	-	30
上市投資之股息收入	25	912
出售投資物業之收益淨額	443	324
匯兌差額淨額	(146)	(444)
其他	3,142	2,689
	<u>6,350</u>	<u>6,038</u>

4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
須於五年內全數償還之銀行貸款、透支及其他貸款之利息	95,775	71,213
須於五年後全數償還之銀行貸款之利息	2,758	1,017
	<u>98,533</u>	<u>72,230</u>
減：撥作物業發展項目資本之利息	(53,675)	(34,519)
	<u>44,858</u>	<u>37,711</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	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
折舊	5,753	6,232
預付土地租賃款項之攤銷	638	644
僱員福利開支（包括董事酬金）	37,384	41,165
減：撥作物業發展項目資本之金額	(5,300)	(4,200)
	<u>32,084</u>	<u>36,965</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	(162)	1,916

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
本集團：		
期內 - 香港	4	148
- 香港以外之地區	<u>14,506</u>	<u>9,501</u>
	14,510	9,649
遞延	<u>21,857</u>	<u>111,905</u>
期內稅項支出總額	<u>36,367</u>	<u>121,554</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% (二零一三年：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 50,235,000 元 (二零一三年：港幣 188,466,000 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人攤薄潛力之普通股，因此並無對就截至二零一四年及二零一三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

於上一個期間，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，均已於該期間之綜合損益表中確認。

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：

	於二零一四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	7,377	5,066
31至60天	2,945	4,064
61至90天	1,650	7,715
90天以上	11,053	2,941
總額	<u>23,025</u>	<u>19,786</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 18,070,000 元（於二零一四年三月三十一日：港幣 75,373,000 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：

	於二零一四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	16,642	73,884
31至60天	1,105	1,446
61至90天	291	36
超過90天	32	7
總額	<u>18,070</u>	<u>75,373</u>

11. 或然負債

於二零一四年九月三十日，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91,643,000元（於二零一四年三月三十一日（經審核）：港幣9,518,000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

截至二零一四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，董事確認於截至二零一四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

董事會認為於截至二零一四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。董事會負責考慮合適人選出任董事，以及集體批准及終止董事委任事宜，因為集體決策可作出更廣泛及平衡之決定。主席主要負責於董事會有空缺或認為需要增聘董事時，物色合適人選加入董事會。主席將向董事會建議委任有關人選，董事會將按候選人之性別、年齡、專業資格及經驗以及教育背景，以確定有關人選之合適性。
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唐漢濤先生以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，未能出席本公司於二零一四年八月二十八日舉行之二零一四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。本公司截至二零一四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

於二零一四年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣4,902,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣4,758,000,000元），債務總額中約52%（於二零一四年三月三十一日：43%）歸類為流動負債，其中港幣212,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣199,000,000元）乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣1,713,000,000元乃有關將於未來十二個月內進行再融資之銀行貸款。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13%。債務總額增加，主要是由於為若干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/裝修貸款所致。

於二零一四年九月三十日，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691,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣936,000,000元）。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣80,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣83,000,000元），於指定物業發展項目完成前，只可在該等發展項目中動用。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721,000,000元。

於二零一四年九月三十日，股東資金總額約為港幣3,733,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣3,681,000,000元）。上述增加主要是由於本期間股東應佔溢利所致。

於二零一四年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣4,211,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣3,822,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣5,894,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣5,840,000,000元）所計算之負債比率為71%（於二零一四年三月三十一日：65%）。

融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零一四年九月三十日，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

本集團於二零一四年九月三十日已將賬面總值約港幣8,281,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣8,230,000,000元）之物業及銀行結餘，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

於二零一四年九月三十日，本集團（不包括其聯營公司及一間合營企業）共聘用約640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

本集團截至二零一四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242,000,000元（二零一三年：港幣210,000,000元）及港幣50,000,000元（二零一三年：港幣188,000,000元）。每股基本盈利為港幣9.11仙（二零一三年：港幣34.18仙）。於二零一四年九月三十日，股東權益為港幣3,733,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣3,681,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣6.77元（於二零一四年三月三十一日：港幣6.68元）。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息（二零一三年：無）。

業務回顧

1. 物業

本集團之物業發展及物業投資業務由漢國置業有限公司（「漢國」）（股份代號：160）營運。於截至二零一四年九月三十日止六個月，漢國分別錄得營業額港幣197,000,000元（二零一三年：港幣148,000,000元）及股東應佔溢利港幣103,000,000元（二零一三年：港幣344,000,000元）。期內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。溢利淨額大幅減少，主要由於投資物業重估向上幅度少於上一個期間所致。

收購物業

於二零一四年五月，漢國之全資附屬公司訂立一項買賣協議，向建聯集團有限公司之一間全資附屬公司收購位於中國深圳市龍崗區一幢別墅，現金代價為港幣8,063,000元。上述收購事項構成本公司及漢國之關連交易，須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。有關詳情，請參閱本公司二零一四年五月二十九日之公佈。上述交易已於二零一四年六月完成。

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。該項目之總樓面面積約為229,000平方米，計劃分階段發展。寶翠園一及二期全部16幢共超過750個單位經已售出，所產生之溢利已於以往財政年度內確認入賬。寶翠園三期由12幢提供約530個單位之樓房組成，其上蓋建築工程現正順利進行中，預期將由現時至二零一五／一六財政年度分階段竣工。上述第三期其中七幢樓房已推出市場預售，截至本公佈日期銷售所得之款項超過人民幣540,000,000元。

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，亦計劃分階段發展。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，預期後者將由現時至二零一五／一六財政年度分階段竣工。上述聯排別墅及五幢洋房單位已推出市場銷售，截至本公佈日期已售出約80%，銷售合約總額為人民幣367,000,000元。上述售出之單位正在交付予個別買家。

中國廣州東莞莊路及北京南路項目

位於天河區東莞莊路及越秀區北京南路45-107號之兩個發展地盤，均正處於規劃及設計階段。

中國深圳僑城坊

該項目位於南山區僑香路北側，而漢國集團擁有其中20%權益。該項目之地盤面積為48,764平方米，將分階段發展成為總樓面面積約224,500平方米作綜合用途之12幢樓宇。其上蓋建築工程已於本季度展開。

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，正在發展為總樓面面積128,000平方米樓高80層（包括5層地庫）之商業／辦公室／住宅大樓。其上蓋建築工程正在進行中，預期建築工程將於二零一六年完成。本集團將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，為一座5層高商場。商場平台之地下零售商舖及二樓全層已全部租出。**寶軒酒店（深圳）**為位於該商場3至5樓擁有162間客房之酒店，其平均入住率及房租價格均維持於理想水平，而**寶軒公寓**為位於該商場平台上擁有64個單位之服務式住宅，其平均入住率超過95%。

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90%。

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。此雙子塔項目包括一幢樓高 41 層之甲級寫字樓及一幢樓高 42 層之五星級酒店連辦公大樓，各自附設 4 層高之零售／商業平台。該項目已獲得綜合竣工驗收證明，而有關上述寫字樓幢之空調及內部裝修工程正在進行中，預期將於下一個季度完成。該寫字樓幢經已開始招租，而本集團有意持有該項目以賺取經常性租金收入。

香港

位於干諾道中及德輔道中之酒店／服務式住宅樓宇之臨街零售樓面現時已租出超過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，其平均入住率為95%，而房租價格令人鼓舞。**寶軒**為位於該酒店之上，提供171間房之服務式住宅，其平均入住率約為85%。

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，其平均入住率超過80%，而房租價格屬理想。位於上述大廈較低樓層新近改建之額外54間酒店客房正待發出酒店牌照，預期將於下年初開始營運。屆時，整幢大廈將包括20層提供合共98間客房之精品式酒店以及位於一樓之餐廳，而餘下樓層則作商業用途。

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，現時出租率超過95%。

2. 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），於截至二零一四年九月三十日止六個月錄得營業額港幣45,000,000元（二零一三年：港幣62,000,000元）及虧損淨額港幣7,700,000元（二零一三年：虧損港幣5,700,000元）。

歐元區經濟仍然低迷，正在以非常緩慢的步伐改善。德國經濟一直努力擺脫困境，以重拾經濟復甦動力，並已展現一些復甦跡象。然而，法國及意大利經濟長期不振，拖慢歐元區國家整體向上動力。歐洲消費市場仍然疲弱，而我們所接獲之新訂單亦見放緩，最終打擊我們之成衣銷售及毛利率。此外，經營成本上漲，尤其中國大陸之勞工成本上升，對百寧集團之毛利率構成重大壓力。

百寧集團致力擴大其客戶基礎及發展新業務，並繼續推行緊縮措施，務求改善其競爭力以對抗現時之市場環境。

由於香港工商物業市場之需求放緩，百寧集團就其投資物業錄得物業重估收益港幣200,000元（二零一三年：港幣2,300,000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。

3. 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。於截至二零一四年六月三十日止六個月，建聯分別錄得營業額港幣1,760,000,000元（二零一三年：港幣1,477,000,000元）及溢利淨額港幣30,400,000元（二零一三年：港幣41,400,000元，其中包括股本投資之公平值收益港幣17,000,000元）。若撇除上一個期間之股本投資公平值收益之影響，來自其業務營運之溢利則為港幣30,400,000元（二零一三年：港幣24,400,000元）。

建築部門主要包括地基打樁及樓宇建築，其營業額及溢利貢獻仍繼續向上，令建聯之經營業績得到實質改善。隨著政府決心增加住宅土地之供應，建築行業受惠於市場內充裕之工程招標。此外，多項大型基建項目正在進行中。現時進行之項目主要包括學校、酒店及私人發展項目。

由於開發新產品及經銷權，塑膠貿易部門之營業額錄得增長。然而，在現時困難之營商環境及製造業流動資金緊絀之情況下，客戶對於成本較為審慎，令該部門之毛利率受壓。該部門繼續在中國大陸擴展業務，並開發新產品及經銷權以提升盈利能力。

展望

環球經濟顯示放緩跡象，而國際貨幣基金已進一步下調明年之預測增長率。雖然德國經濟正重拾復甦動力，但法國及意大利之經濟活動轉弱，拖慢歐元區之經濟增長。因此，預期歐洲消費市場於短期內仍會低迷。在美國，從失業率下跌等統計數據分析，經濟復甦應已重回正軌。於上個月，美國聯邦儲備局結束其每月買債計劃，並重申利率將會於一段相當時間內維持於低水平。然而，市場對美國加息時間及步伐之預期，對其經濟復甦增添不明朗因素。

在中國大陸，樓市價格下跌反映市況向下，加上出口需求偏軟，顯示第三季經濟放緩。為了刺激經濟增長，中央政府放寬其收緊措施，帶動各主要城市之物業銷售及價格略為反彈。此外，最近宣佈自二零一二年七月以來首次減息，將有可能推高樓市。鑒於住宅物業之內部需求強勁，加上勞動市場現時情況理想，預期長遠增長之路仍可持續。

在香港，由於正進行多項基建及住宅發展項目，預期樓宇建築行業仍會暢旺，並可持續現時之向好趨勢。於年內，由於樓市轉弱，加上零售市道偏軟，香港經濟增長已見放緩。然而，憑藉穩健之經濟基礎及低企之失業率，加上本月推出滬港股市互聯互通，香港經濟應會回復其增長趨勢。

王世榮
主席

香港，二零一四年十一月二十五日

於本公佈日期，本公司之董事為執行董事王世榮博士（主席）及馮文超先生（董事總經理）；非執行董事王查美龍女士、范仲瑜先生、唐漢濤先生及王承偉先生；以及獨立非執行董事楊國雄博士、王敏剛先生及陳家俊先生。