



建業實業有限公司

股份代號: 216

2014/15 中期報告

目錄

公司資料.....	2
主席報告.....	3
一般資料.....	10
簡明綜合損益表.....	19
簡明綜合全面收益表.....	20
簡明綜合財務狀況表.....	21
簡明綜合權益變動表.....	23
簡明綜合現金流量表.....	24
簡明中期綜合財務報表附註.....	27

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
王承偉
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
創興銀行有限公司
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183號
合和中心22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(「建聯」)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。

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。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，截至本報告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，截至本報告日期已售出約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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

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。

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

物業投資 (續)

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%。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

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。

業務回顧 (續)

3. 建築及貿易

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。

主席報告 (續)

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。

最後，本人謹此向於回顧期內作出貢獻之董事會全人及努力勤奮之全體員工致以衷心感謝。

王世榮
主席

香港，二零一四年十一月二十五日

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一四年九月三十日，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 股份百分比
王世榮	1及2	透過受控制公司	348,019,324	63.12
	1	實益擁有	480,000	0.09
王查美龍	1及2	透過受控制公司	348,019,324	63.12
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 已發行股份 / 已繳註冊資本 百分比
王世榮	1及3	漢國	透過受控制公司	497,380,139	69.04
	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7	建業經貿有限公司	透過受控制公司	10,400	80.00
	1及5	建聯	透過受控制公司	435,940,216	73.28
	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	490,506,139	68.09
	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	500,000	0.07

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. 在497,380,139股股份中，490,506,139股股份由本公司實益持有。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。餘下6,874,000股股份由建業金融投資有限公司持有，而王世榮為該公司之董事，並擁有其實益權益。
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435,940,216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262,846,521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。
7. 在10,400股股份中，2,600股股份由漢國一間全資附屬公司持有，而餘下7,800股股份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。

除上述披露者外，於二零一四年九月三十日，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

於二零一四年九月三十日，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 股份百分比
建業發展（集團）	直接實益擁有	348,019,324	63.12
Lucky Year	透過受控制公司	348,019,324	63.12

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，於二零一四年九月三十日，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。

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，將作為之前未償還結餘為港幣272,000,000元之港幣400,000,000元可轉讓定期及循環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。

- (b) 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(「港幣500,000,000元貸款融資」)與銀團訂立貸款協議(「港幣500,000,000元貸款協議」)。港幣500,000,000元貸款融資由港幣500,000,000元貸款協議日起計為期四十八個月，將作為本集團之一般營運資金。

根據港幣500,000,000元貸款協議，倘王世榮(本公司之主席兼主要股東)不再(i)維持對本公司之管理控制權；或(ii)為本公司之主要最終實益股東；或(iii)持有(不論直接或間接)本公司不少於50%之股本權益(定義見證券及期貨條例第XV部)，則構成違反港幣500,000,000元貸款協議。

倘出現違反港幣500,000,000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500,000,000元貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同港幣500,000,000元貸款融資項下所有應計利息即時到期及須予償還。

關連交易

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。

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：

一般資料 (續)

企業管治 (續)

遵守企業管治守則 (續)

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。

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。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。

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。

一般資料 (續)

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。

財務回顧 (續)

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。

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		<u>(134,439)</u>	<u>(110,196)</u>
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		<u>8,201</u>	<u>12,049</u>
除稅前溢利	5	115,829	463,372
稅項開支	6	<u>(36,367)</u>	<u>(121,554)</u>
期內溢利		<u><u>79,462</u></u>	<u><u>341,818</u></u>
應佔：			
本公司擁有人		50,235	188,466
非控股權益		<u>29,227</u>	<u>153,352</u>
		<u><u>79,462</u></u>	<u><u>341,818</u></u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本及攤薄		<u>港幣9.11仙</u>	<u>港幣34.18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><u>114,135</u></u>	<u><u>402,143</u></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><u>114,135</u></u>	<u><u>402,143</u></u>

簡明綜合財務狀況表

		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
	附註		
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>

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
	附註		
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>
非流動負債			
計息銀行貸款		2,334,372	2,733,303
遞延稅項負債		<u>497,594</u>	<u>472,868</u>
非流動負債總值		<u>2,831,966</u>	<u>3,206,171</u>
資產淨值		<u><u>5,893,819</u></u>	<u><u>5,839,683</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	11	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><u>5,893,819</u></u>	<u><u>5,839,683</u></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	資產重估儲備	匯兌波動儲備	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) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元
於二零一三年四月一日	137,842	267,569	38,320	5,489	377,902	27,568	2,132,154	2,986,844	2,435,047	5,421,891
期內溢利	-	-	-	-	-	-	188,466	188,466	153,352	341,818
期內其他全面收益： 換算海外業務產生 之匯兌差額	-	-	-	-	32,310	-	-	32,310	28,015	60,325
期內全面收益總額	-	-	-	-	32,310	-	188,466	220,776	181,367	402,143
收購非控股權益	-	-	554	-	-	-	-	554	(822)	(268)
以往財政年度之末期股息	-	-	-	-	-	(27,568)	-	(27,568)	-	(27,568)
於二零一三年九月三十日	<u>137,842</u>	<u>267,569</u>	<u>38,874</u>	<u>5,489</u>	<u>410,212</u>	<u>-</u>	<u>2,320,620</u>	<u>3,180,606</u>	<u>2,615,592</u>	<u>5,796,198</u>
於二零一四年四月一日	405,411*	-*	434,067	5,489	447,189	27,568	2,361,076	3,680,800	2,158,883	5,839,683
期內溢利	-	-	-	-	-	-	50,235	50,235	29,227	79,462
期內其他全面收益： 換算海外業務產生 之匯兌差額	-	-	-	-	22,466	-	-	22,466	12,207	34,673
期內全面收益總額	-	-	-	-	22,466	-	50,235	72,701	41,434	114,135
收購非控股權益	-	-	6,151	-	1,212	-	-	7,363	(10,886)	(3,523)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,908)	(28,908)
以往財政年度之末期股息	-	-	-	-	-	(27,568)	-	(27,568)	-	(27,568)
於二零一四年九月三十日	<u>405,411</u>	<u>-</u>	<u>440,218</u>	<u>5,489</u>	<u>470,867</u>	<u>-</u>	<u>2,411,311</u>	<u>3,733,296</u>	<u>2,160,523</u>	<u>5,893,819</u>

* 根據於二零一四年三月三日生效之新香港公司條例(第622章)所載有關廢除股本面值之暫定條文，於二零一四年三月三日之股份溢價賬結餘已轉撥至已發行股本。

簡明綜合現金流量表

	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
經營業務之現金流量			
除稅前溢利		115,829	463,372
就下列各項作出調整：			
所佔一間合營企業及聯營公司溢利及虧損		(8,201)	(12,049)
利息收入	3	(2,886)	(2,557)
財務費用	4	44,858	37,711
折舊	5	5,753	6,232
預付土地租賃款項之攤銷	5	638	644
投資物業按公平值之收益淨額		(110,755)	(446,097)
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)		9	(144)
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)／虧損淨額	5	(162)	1,916
出售投資物業之收益淨額	3	(443)	(324)
		44,640	48,704
存貨增加		(1,812)	(666)
待出售發展中物業及待出售已完成物業增加		(171,383)	(117,105)
應收貸款、應收貿易賬款及票據以及預付款項、 按金及其他應收款項增加		(53,100)	(7,694)
應付貿易賬款及應計負債減少		(65,804)	(38,224)
客戶按金增加		171,073	37,854
經營業務所用現金		(76,386)	(77,131)
已付香港利得稅		(99)	(43)
已付海外稅款		(24,504)	(3,614)
經營業務所用之現金流量淨額		(100,989)	(80,788)

簡明綜合現金流量表 (續)

	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
經營業務所用之現金流量淨額	(100,989)	(80,788)
投資活動之現金流量		
購買物業、廠房及設備項目	(5,516)	(2,953)
收購非控股權益	(3,523)	(268)
新增投資物業	(168,546)	(318,698)
已收一間聯營公司股息	6,058	5,192
已收利息	2,886	2,557
出售物業、廠房及設備項目所得款項	29	171
出售投資物業所得款項	2,552	1,270
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資增加	(15)	—
已抵押存款增加	(26,266)	(746)
來自一間聯營公司之墊款	37,490	—
於存放時原到期日多於三個月之 無抵押定期存款減少／(增加)	135,000	(9,000)
投資活動所用之現金流量淨額	(19,851)	(322,475)
融資活動之現金流量		
已付利息	(98,533)	(72,230)
已付予非控股股東股息	(28,908)	—
已付股息	(27,568)	—
新增銀行貸款	507,199	727,943
償還銀行貸款	(370,477)	(97,613)
融資活動所得／(所用)之現金流量淨額	(18,287)	558,100

簡明綜合現金流量表 (續)

	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
現金及現金等值增加／(減少) 淨額	(139,127)	154,837
期初之現金及現金等值	680,044	391,305
外幣匯率變動之影響淨額	2,224	4,523
期終之現金及現金等值	543,141	550,665
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	419,198	500,032
無抵押定期存款	128,943	131,633
簡明綜合財務狀況表所列之現金及銀行結餘	548,141	631,665
存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款	(5,000)	(81,000)
	543,141	550,665

簡明中期綜合財務報表附註

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

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。

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。

(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	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>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>

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	62,092	42,526	85,660	20,093	210,371
分類業績	(6,174)	19,790	481,512	(2,018)	493,110
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					12,049
除稅前溢利					463,372
	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
對賬：					
對銷業務分類間之應收款項 於聯營公司之投資					(2,122,557)
於一間合營企業之投資					521,154
企業及其他未分配資產					199
資產總值					707,209
分類負債	16,480	1,466,970	518,317	666,293	2,668,060
對賬：					
對銷業務分類間之應付款項 企業及其他未分配負債					(2,122,557)
負債總值					5,492,169
負債總值					6,037,672

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)

	於二零一四年三月三十一日 (經審核)				合計 港幣千元
	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	
分類資產	77,198	2,671,435	7,855,590	1,585,691	12,189,914
對賬：					
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
對賬：					
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>

(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)					合計 港幣千元
	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	
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)					合計 港幣千元
	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	
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>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

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
	6,350	6,038

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
	98,533	72,230
減：撥作物業發展項目資本之利息	(53,675)	(34,519)
	44,858	37,711

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

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)
	32,084	36,965
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) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
本集團：		
期內－香港	4	148
－香港以外之地區	14,506	9,501
	14,510	9,649
遞延	21,857	111,905
期內稅項支出總額	36,367	121,554

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。

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

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具攤薄潛力之普通股，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	23,025	19,786

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)

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. 股本

於期內,本公司之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。

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若干投資物業，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。

於二零一四年九月三十日，本集團根據與其租客訂立之不可撤銷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
一年內	138,196	117,895
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	243,366	251,259
五年後	352,866	366,025
	<u>734,428</u>	<u>735,179</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十年。

於二零一四年九月三十日，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
一年內	20,224	22,519
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	14,487	19,813
	<u>34,711</u>	<u>42,332</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

14. 資本承擔

於二零一四年九月三十日，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517,507,000元（於二零一四年三月三十一日（經審核）：港幣624,874,000元）。

15. 有關連人士交易

(a) 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。

(b) 本集團主要管理人員之酬金

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	<u>2,016</u>	<u>1,850</u>

16. 金融工具之公平值及公平值層級

本集團之金融工具（不包括其賬面值與公平值合理相若之金融工具）之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
金融資產				
按公平值列賬並在損益表內 處理之股本投資	<u>834</u>	<u>657</u>	<u>834</u>	<u>657</u>
金融負債				
計息銀行貸款	<u>4,902,257</u>	<u>4,757,891</u>	<u>4,902,257</u>	<u>4,757,891</u>

16. 金融工具之公平值及公平值層級 (續)

管理層已評估現金及銀行結餘、已抵押存款、應收貿易賬款及票據、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入客戶按金、應付貿易賬款及應計負債之金融負債、計息銀行貸款之流動部份，以及與附屬公司及一間關連公司之結餘之公平值，認為皆與其賬面值相若，主要原因為該等工具均於短期內到期。

金融資產及負債之公平值以該工具按交易雙方自願進行之現行交易（並非被迫或清盤銷售）之情況下之交易金額入賬。估計公平值時乃根據下列方法及假設：

計息銀行貸款之非流動部份之公平值，乃使用具類似條款、信貸風險及餘下還款期限之工具現時之利率將預計未來現金流量折現而計算。本集團本身於二零一四年九月三十日有關融資租賃應付款項及計息銀行及其他貸款之不履約風險被評定為並不重大。

上市股本投資之公平值乃根據市場報價釐定。

於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。於二零一四年九月三十日，本集團並無按公平值計量但已就此披露公平值之金融負債包括計息銀行貸款港幣2,334,372,000元（二零一四年三月三十一日：港幣2,733,303,000元）。該等已披露之金融負債之公平值乃根據估值技巧計量，其中對所記錄之公平值有重大影響之全部輸入資料均屬不可觀察（第三級）。

於年內，本集團之金融資產及金融負債概無第一級與第二級之間之公平值計量之轉移，亦無向第三級或自第三級之轉移。

17. 中期財務報表之核准

本簡明中期綜合財務報表已於二零一四年十一月二十五日獲董事會批准及授權刊發。