

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)

2015-16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」）截至二零一五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	
		二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
收入	2	639,407	242,366
銷售成本		<u>(373,467)</u>	<u>(134,439)</u>
毛利		265,940	107,927
其他收入及收益	3	4,952	6,350
投資物業按公平值之收益淨額		441,948	110,755
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）		(121)	162
出售一間附屬公司之收益		7,360	-
銷售及分銷費用		(6,166)	(7,602)
行政及其他營運開支		(79,498)	(65,106)
財務費用	4	(57,691)	(44,858)
所佔溢利及虧損：			
聯營公司		<u>22,373</u>	<u>8,201</u>
除稅前溢利	5	599,097	115,829
稅項開支	6	<u>(201,359)</u>	<u>(36,367)</u>
期內溢利		<u>397,738</u>	<u>79,462</u>
應佔：			
本公司擁有人		250,243	50,235
非控股權益		<u>147,495</u>	<u>29,227</u>
		<u>397,738</u>	<u>79,462</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	7	<u>港幣45.39仙</u>	<u>港幣9.11仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	397,738	79,462
其他全面收益／(虧損)		
於往後期間重新分類至損益之其他全面收益 ／(虧損)：		
所佔聯營公司之其他全面虧損	(3,178)	(412)
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(187,905)</u>	<u>35,085</u>
期內其他全面收益／(虧損)	<u>(191,083)</u>	<u>34,673</u>
期內全面收益總額	<u>206,655</u>	<u>114,135</u>
應佔：		
本公司擁有人	123,893	72,701
非控股權益	<u>82,762</u>	<u>41,434</u>
	<u>206,655</u>	<u>114,135</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一五年 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		87,443	90,332
預付土地租賃款項		9,329	10,313
投資物業		11,564,843	11,013,061
於聯營公司之投資		566,590	554,319
於一間合營企業之投資		199	199
非流動資產總值		<u>12,228,404</u>	<u>11,668,224</u>
流動資產			
存貨		3,758	4,439
待出售發展中物業及待出售已完成物業		3,248,722	3,065,609
預付土地租賃款項		1,261	1,276
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資		699	820
應收貿易賬款及票據	8	31,192	27,216
預付款項、按金及其他應收款項		175,689	156,028
可收回稅項		31,551	44,232
已抵押存款		207,317	344,048
現金及銀行結餘		1,283,303	579,093
流動資產總值		<u>4,983,492</u>	<u>4,222,761</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計負債	9	420,705	152,733
客戶按金		1,269,830	840,098
應付一間聯營公司之款項		37,490	37,490
應付稅項		109,389	101,633
計息銀行貸款		1,877,538	3,069,728
流動負債總值		<u>3,714,952</u>	<u>4,201,682</u>
流動資產淨值		<u>1,268,540</u>	<u>21,079</u>
資產總值減流動負債		<u>13,496,944</u>	<u>11,689,303</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

	於二零一五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款	4,505,552	2,946,190
遞延稅項負債	<u>1,192,015</u>	<u>1,094,083</u>
非流動負債總值	<u>5,697,567</u>	<u>4,040,273</u>
資產淨值	<u>7,799,377</u>	<u>7,649,030</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	405,411	405,411
儲備	<u>4,626,650</u>	<u>4,530,325</u>
	5,032,061	4,935,736
非控股權益	<u>2,767,316</u>	<u>2,713,294</u>
權益總額	<u>7,799,377</u>	<u>7,649,030</u>

附註：

1. 編製基準及會計政策及披露之變動

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，應連同本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表所載作為比較資料之截至二零一五年三月三十一日止年度之財務資料，並不構成本公司該年度之法定全年綜合財務報表，惟該等財務資料來自此等綜合財務報表。根據香港法例第622章公司條例（「公司條例」）第436條規定須予披露之關於此等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，將截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合財務報表送呈公司註冊處。

本公司之核數師已就此等綜合財務報表提交報告。核數師報告內並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意之事項，亦無載列根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

除投資物業及股本投資按公平值入賬外，本簡明中期綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製。除下文所述者外，編製本簡明中期綜合財務報表所採納之會計政策與本集團編製截至二零一五年三月三十一日止年度之全年財務報表所採納者一致。於本期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈並於本集團由二零一五年四月一日開始之財政年度生效之經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及有關修訂。

香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	對多項香港財務報告準則之修訂
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	對多項香港財務報告準則之修訂

採納上述經修訂香港財務報告準則，對經編製及呈列之本期間或過往會計期間之業績及財務狀況概無重大影響。

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

截至二零一五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>45,225</u>	<u>485,921</u>	<u>87,822</u>	<u>20,439</u>	<u>639,407</u>
分類業績	<u>(6,105)</u>	<u>166,277</u>	<u>485,328</u>	<u>(6,138)</u>	<u>639,362</u>
對賬：					
投資收入淨額					2,453
未分配開支					(7,279)
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					(121)
財務費用					(57,691)
所佔聯營公司溢利及虧損					<u>22,373</u>
除稅前溢利					<u>599,097</u>

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>

2. 經營分類資料 (續)

(a) 業務分類

於二零一五年九月三十日 (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	83,807	3,442,234	12,653,934	1,992,495	18,172,470
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應收款項					(3,050,233)
於聯營公司之投資					566,590
於一間合營企業之投資					199
企業及其他未分配資產					<u>1,522,870</u>
資產總值					<u>17,211,896</u>
分類負債	15,443	2,702,519	904,904	1,155,392	4,778,258
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應付款項					(3,050,233)
企業及其他未分配負債					<u>7,684,494</u>
負債總值					<u>9,412,519</u>

於二零一五年三月三十一日 (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	81,989	3,250,650	11,597,834	1,950,591	16,881,064
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應收款項					(2,512,790)
於聯營公司之投資					554,319
於一間合營企業之投資					199
企業及其他未分配資產					<u>968,193</u>
資產總值					<u>15,890,985</u>
分類負債	15,180	1,984,856	892,124	650,951	3,543,111
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應付款項					(2,512,790)
企業及其他未分配負債					<u>7,211,634</u>
負債總值					<u>8,241,955</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：

	截至二零一五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>56,550</u>	<u>543,128</u>	<u>38,686</u>	<u>1,043</u>	<u>-</u>	<u>639,407</u>

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

3. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	2,428	2,886
上市投資之股息收入	25	25
出售投資物業之收益淨額	-	443
匯兌差額淨額	(595)	(146)
其他	3,094	3,142
	<u>4,952</u>	<u>6,350</u>

4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
銀行貸款、透支及其他貸款之利息	121,429	98,533
減：撥作物業發展項目資本之利息	(63,738)	(53,675)
	<u>57,691</u>	<u>44,858</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	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
折舊	5,698	5,753
預付土地租賃款項之攤銷	630	638
僱員福利開支（包括董事酬金）	41,838	37,384
減：撥作物業發展項目資本之金額	(6,800)	(5,300)
	<u>35,038</u>	<u>32,084</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>121</u>	<u>(162)</u>

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
本集團：		
期內 - 香港	30	4
- 香港以外之地區	77,159	14,506
	77,189	14,510
遞延	124,170	21,857
期內稅項支出總額	201,359	36,367

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% (二零一四年：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 250,243,000 元 (二零一四年：港幣 50,235,000 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，因此並無對就截至二零一五年及二零一四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. 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：

	於二零一五年 九月三十日 (未經審核)	於二零一五年 三月三十一日 (經審核)
	港幣千元	港幣千元
30天內	8,693	4,230
31至60天	7,151	6,011
61至90天	1,853	3,339
90天以上	13,495	13,636
總額	31,192	27,216

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。

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 48,999,000 元（於二零一五年三月三十一日：港幣 62,870,000 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：

	於二零一五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	46,298	59,393
31至60天	1,719	3,122
61至90天	119	311
超過90天	863	44
總額	<u>48,999</u>	<u>62,870</u>

10. 或然負債

- (a) 於二零一五年九月三十日，本集團就一間聯營公司獲授之融資，向一間銀行作出港幣40,000,000元（於二零一五年三月三十一日（經審核）：港幣40,000,000元）之擔保，而該聯營公司藉本集團作出擔保而獲授之銀行信貸已動用港幣40,000,000元（於二零一五年三月三十一日（經審核）：港幣40,000,000元）。
- (b) 於二零一五年九月三十日，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539,263,000元（於二零一五年三月三十一日（經審核）：港幣191,000,000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

截至二零一五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，董事確認於截至二零一五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

董事會認為於截至二零一五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（已於二零一五年度股東週年大會上退任）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，未能出席本公司於二零一五年八月二十七日舉行之二零一五年度股東週年大會。
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。本公司截至二零一五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

於二零一五年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣6,383,000,000元（於二零一五年三月三十一日：港幣6,016,000,000元），債務總額中約29%（於二零一五年三月三十一日：51%）歸類為流動負債，其中港幣174,000,000元（於二零一五年三月三十一日：港幣182,000,000元）乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣820,000,000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14%。債務總額增加，主要是由於就中國大陸之發展項目之建築工程向銀行提取貸款所致。

於二零一五年九月三十日，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1,491,000,000元（於二零一五年三月三十一日：港幣923,000,000元）。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣688,000,000元（於二零一五年三月三十一日：港幣172,000,000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879,000,000元。

於二零一五年九月三十日，股東資金總額約為港幣5,032,000,000元（於二零一五年三月三十一日：港幣4,936,000,000元）。上述增加主要是由於本期間股東應佔溢利所致。

於二零一五年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣4,892,000,000元（於二零一五年三月三十一日：港幣5,093,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣7,799,000,000元（於二零一五年三月三十一日：港幣7,649,000,000元）所計算之負債比率為63%（於二零一五年三月三十一日：67%）。

融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零一五年九月三十日，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

本集團於二零一五年九月三十日已將賬面總值約港幣12,195,000,000元（於二零一五年三月三十一日：港幣11,771,000,000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

於二零一五年九月三十日，本集團（不包括其聯營公司及一間合營企業）共聘用約670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

本集團截至二零一五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639,000,000元（二零一四年：港幣242,000,000元）及港幣250,000,000元（二零一四年：港幣50,000,000元）。每股基本盈利為港幣45.39仙（二零一四年：港幣9.11仙）。於二零一五年九月三十日，股東權益為港幣5,032,000,000元（於二零一五年三月三十一日：港幣4,936,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣9.13元（於二零一五年三月三十一日：港幣8.95元）。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息（二零一四年：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。於截至二零一五年九月三十日止六個月，漢國分別錄得營業額港幣594,000,000元（二零一四年：港幣197,000,000元）及股東應佔溢利港幣375,000,000元（二零一四年：港幣103,000,000元）。期內營業額大幅增加，主要由於漢國所持有之兩項中國發展項目（即位於廣州之發展項目寶翠園第三期及位於南海之發展項目雅瑤綠洲第一期）之物業單位銷售所致，而溢利淨額增加，主要由於回顧期內投資物業向上重估及來自物業銷售之貢獻增加所致。

物業發展

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。**寶翠園一及二期**全部16幢共超過750個單位經已售出，而有關溢利已於以往財務報表內確認入賬。**寶翠園三期**由12幢提供約530個單位之樓房組成，於回顧期內，其中三幢已交付予個別買家，所產生之溢利已於損益表內記錄入賬。餘下樓房正進行內部裝修工程，預期將於二零一六年上半年分階段交付予個別買家。上述第三期於截至本公佈日期已售出95%以上，銷售所得之款項為人民幣1,650,000,000元。**寶翠園四期**由11幢提供約550個單位之樓房組成，其建築工程正在進行中，預期將於二零一六年最後一季開始一直至二零一七年第一季分階段竣工。數幢之樓房最近已推出市場預售，截至本公佈日期，銷售合約總額超過人民幣330,000,000元。

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。項目第一期包括樓面面積約18,000平方米之71幢3層高聯排別墅，以及樓面面積約121,000平方米之24幢高層洋房。所有聯排別墅及90%以上洋房單位已推出市場銷售，截至本公佈日期已售出超過75%，銷售所得之款項超過人民幣800,000,000元。聯排別墅及上述洋房之其中六幢正在交付予個別買家，餘下洋房預期將於明年初落成及交付。

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發展地盤正處於規劃及設計階段，而位於越秀區北京南路45-107號之項目地盤之前期工程經已展開。

中國深圳僑城坊

該項目位於南山區僑香路北側，地盤面積為48,764平方米，而總樓面面積約為224,500平方米。該項目正分兩期發展為12幢作綜合用途之樓宇，而漢國集團擁有其中20%權益。第一期及第二期之建築工程均正在進行中，預期將分別於二零一六年第三季及二零一七年年中完成。

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，其建築工程進度理想，預期將於二零一六年年中竣工。待此樓高80層（包括5層地庫）之商業／辦公室大樓落成後，本集團將持有其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層商場中之地下所有零售商舖及一樓全層已全部租出。**寶軒酒店（深圳）**為位於商場平台上高三層擁有162間客房之酒店，其平均入住率及房租價格均屬理想，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，其平均入住率接近100%。

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%。

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，現時出租率約為95%。

金山商業中心為一項雙子塔項目，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 41 層高之甲級寫字樓及一幢 42 層高之五星級酒店連辦公大樓，各自附設 4 層零售／商業平台。在寫字樓幢方面，若干租戶最近已進駐，而相關招租活動正密切跟進中。另一方面，酒店／辦公大樓正在進行裝修工程。

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已全部租出。**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，佔用其中共20層，為擁有98間客房之精品式酒店，其平均入住率及房租價格均屬理想。上述大廈一樓之現有租戶為一間餐廳營運商，而餘下樓層則出租作商業用途。

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%。

於二零一五年一月通過政府公開投標所收購位於**新界葵涌健全街**之待發展地盤正處於規劃及設計階段，將發展成為總樓面面積約228,000平方呎作非住宅用途之物業，以賺取經常性租金收入。

寶軒酒店及服務式住宅系列

本集團以「寶軒」作為品牌，在香港、深圳及廣州營運一系列酒店及服務式住宅，亦正在重慶發展一座多層五星級酒店。除**寶軒酒店（廣州）**由本集團租賃外，所有其他酒店及服務式住宅物業均由本集團全資擁有。

酒店營運業務為一項長遠投資，需不時投入資金，以替換傢俬、固定裝置及設備以及進行大型外部翻新工程，以提升經常性營運收入，從而維持物業之內在價值。

寶軒酒店（廣州）雖位處優越位置，但經多年營運後已日久失修，需進行龐大資本投資才能與鄰近其他酒店競爭。鑑於其為租賃物業，不應由本集團進行有關之全面翻新及裝修工程。因此，管理層已決定於今年年底其營業執照到期時終止營運。然而，當時機合適時，本集團仍有意進行收購並擴充其(包括在廣州)之酒店及服務式住宅系列。

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），於截至二零一五年九月三十日止六個月錄得營業額港幣45,000,000元（二零一四年：港幣45,000,000元）及虧損淨額港幣6,300,000元（二零一四年：虧損港幣7,700,000元）。

儘管歐洲央行於二零一五年年初已推行刺激措施，且區內亦處於低油價之環境，但歐元區經濟僅錄得輕微之國內生產總值增長及通脹，經濟復甦步伐仍令人失望。在歐洲消費市場疲軟之情況下，訂單需求疲弱不振。最終以價格主導市場產生之競爭，進一步對本集團之成衣銷售及毛利率構成壓力。然而，本集團透過實行緊縮措施以控制成本，並重組業務架構以適應當前市場需求，努力收窄成衣業務之經營虧損。為了提升盈利能力，百寧集團繼續擴大其客戶基礎及開發新商機。

由於香港工商物業市場仍有適度需求，百寧集團就其投資物業錄得物業重估收益港幣1,100,000元（二零一四年：港幣200,000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。於截至二零一五年六月三十日止六個月，建聯分別錄得營業額港幣2,170,000,000元（二零一四年：港幣1,760,000,000元）及溢利淨額港幣77,400,000元（二零一四年：港幣30,400,000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均大幅增加。本地建築行業繼續受惠於市場上充裕之工程招標，其中包括政府之基建工程及住宅房屋項目。加上過去數年提升打樁機器及設備，地基打樁部門能夠承接合約金額較大而毛利率更高之項目，使建聯於回顧期內之經營業績進一步改善。

於二零一五年八月，建聯向聯交所提交申請，以分拆形式將建聯之地基業務之控股公司建業建榮控股有限公司（「建榮」）之股份在聯交所上市及買賣，根據上市規則第14.29條，分拆事項構成建聯被視為出售於一間附屬公司之權益。於二零一五年十一月十一日，建榮（股份代號：1556）成功在聯交所上市。有關詳情，請參閱建聯於二零一五年十一月十日之公佈。

塑膠貿易部門之營業額及經營溢利均錄得些微增長。隨著中國大陸市場放緩，該部門繼續面對同業之激烈競爭，因而令毛利率進一步受壓。然而，該部門繼續拓展新產品及服務並擴大其業務範疇，以改善盈利能力。

展望

環球經濟復甦步伐仍緩慢，並充斥不明朗因素。經過過去數年努力後，歐元區國家之經濟、財政及政治狀況均有回穩跡象，但投資者情緒仍然薄弱。在現時脆弱環境下，預料歐元區只會以低速度增長。在美國，通脹及就業統計數字理想，顯示美國市場經濟正穩步增長。美國聯儲局重申，正考慮於數月內將利率從接近十年之歷史低位上調。自二零零八年以來首次加息之時間性，成為環球復甦之主要關注點。

在中國大陸，二零一五年之經濟增長預測放緩至百分之七以下，其中製造業已見收縮。投資者非常關注經濟放緩及近期人民幣波動所帶來之影響。為應對經濟放緩，中國人民銀行於二零一五年進一步降低基準利率及下調銀行存款準備金率。儘管如此，中國經濟仍有足夠活力，表現較其他經濟大國優勝。另外，本月份當局宣佈一連串扶持政策以刺激經濟增長，其中包括加快城市化、扶貧及改變一孩政策，應會提振國內需求及逐漸推動經濟增長。

在香港，零售市場受到中國大陸旅客消費下跌之打擊，尤其奢侈品消費於第三季錄得巨大跌幅，令主要購物區之零售商舖租金應聲下跌。然而，本港基建項目充裕，加上住宅項目發展正如火如荼，故樓宇建築行業仍然興旺。中期而言，建築行業很大機會仍是香港經濟之增長動力。

王世榮
主席

香港，二零一五年十一月二十六日

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。