



建業實業有限公司

股份代號: 216

2018/19 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)
陳遠強 (副主席兼董事總經理)
王承偉
唐漢濤
王妍
楊國雄*
陳家軒*
羅志豪*

* 獨立非執行董事

審核委員會

陳家軒 (主席)
楊國雄
羅志豪

薪酬委員會

楊國雄 (主席)
陳家軒
陳遠強

公司秘書

尹嘉怡

主要往來銀行**

東亞銀行有限公司
創興銀行有限公司
招商永隆銀行有限公司
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

** 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

本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之未經審核綜合收入為港幣**1,204,000,000**元（二零一七年：港幣**1,001,000,000**元）及股東應佔溢利淨額為港幣**375,000,000**元（二零一七年：港幣**1,708,000,000**元），包括經扣除遞延稅項開支之投資物業公平值增加港幣**191,000,000**元（二零一七年：經計入遞延稅項之投資物業公平值增加港幣**26,000,000**元）。每股基本盈利為港幣**0.68**元（二零一七年：港幣**3.10**元）。於二零一八年九月三十日之股東權益為港幣**7,543,000,000**元（於二零一八年三月三十一日：港幣**7,680,000,000**元），而股東應佔每股資產淨值為港幣**13.7**元（於二零一八年三月三十一日：港幣**13.9**元）。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一八年九月三十日止六個月之中期股息（二零一七年：無）。

業務回顧

1. 物業

本集團之物業發展及投資業務由漢國置業有限公司（「漢國」）（股份代號：160）及其附屬公司（「漢國集團」）營運。截至二零一八年九月三十日止六個月，漢國集團錄得收入港幣**1,184,000,000**元（二零一七年：港幣**968,000,000**元）及其股東應佔溢利淨額港幣**576,000,000**元（二零一七年：港幣**2,500,000,000**元）。收入增加，主要由於來自漢國集團中國大陸項目之物業銷售增加所致，而溢利減少之主要原因為過往期間出售一幅位於廣州之空置地盤之收益港幣**2,400,000,000**元獲確認入賬，而該出售事項乃屬非經常性質。

物業發展

截至二零一八年九月三十日止六個月，物業發展分類收入為港幣**1,067,000,000**元，而二零一七年則為港幣**863,000,000**元。除稅前分類溢利為港幣**538,000,000**元，而二零一七年則為港幣**359,000,000**元。收入及溢利增加，主要由於交付寶翠園及雅瑤綠洲已售出之單位所致。

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

物業發展 (續)

漢國集團之物業發展項目位於中國大陸，主要包括(i)漢國集團擁有60%權益位於廣州天河區之寶翠園；(ii)漢國集團全資擁有位於南海大瀝鎮之雅瑤綠洲之項目；(iii)漢國集團全資擁有位於廣州越秀區之北京南路45-107號之項目；及(iv)漢國集團擁有20%權益位於深圳南山區之僑城坊。

寶翠園之總樓面面積約為229,000平方米，乃分階段發展。最後一期已於二零一六年十二月發展完成，所有住宅單位已於過往年度售出。截至二零一八年九月三十日止六個月，漢國集團將來自期內交付單位之收入港幣945,000,000元(二零一七年：港幣723,000,000元)記錄入賬。於二零一八年九月三十日，已訂約但未入賬之物業銷售額為人民幣236,000,000元。

雅瑤綠洲之總樓面面積約為273,000平方米，亦是分階段發展。項目最後一期包括19幢提供約550個單位之高層洋房，計劃於二零二零年落成。該項目已於過往年度推出市場預售，並取得理想成績。截至二零一八年九月三十日止六個月，漢國集團將來自期內交付單位之收入港幣122,000,000元(二零一七年：港幣140,000,000元)記錄入賬。於二零一八年九月，漢國集團推出項目最後一期之部份單位作出預售，截至本報告日期錄得合約收入人民幣165,000,000元。於二零一八年九月三十日，已訂約但未入賬之物業銷售額(不包括有關項目最後一期之物業銷售額)為人民幣88,000,000元。

北京南路45-107號項目靠近步行街及珠江，其地盤將發展為一幢30層高之住宅大廈及一幢32層高之商業／辦公室大廈。預期該項目之地基工程將於本財政年度下半年展開。

僑城坊位於南山區僑香路北側，所佔地盤面積約為49,000平方米，而總樓面面積約為224,500平方米。該項目正發展為一個綜合商業項目，包括辦公室大樓、一座住宅公寓大樓及一個向租戶提供餐飲及娛樂設施之商場。整個項目之發展已於二零一八年六月完成。該項目之辦公室部分已自二零一七年一月起推出市場預售。截至二零一八年九月三十日止六個月，該項目從期內交付之單位變現之收入為人民幣1,751,000,000元(二零一七年：無)。於二零一八年九月三十日，已訂約但未入賬之物業銷售額為人民幣194,000,000元。截至二零一八年九月三十日止六個月，漢國集團應佔僑城坊之溢利淨額(包括分類為投資物業之商場之公平值增加)為港幣149,000,000元(二零一七年：無)。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

物業投資

截至二零一八年九月三十日止六個月，物業投資分類收入為港幣103,000,000元，而二零一七年則為港幣94,000,000元。除稅前分類溢利為港幣402,000,000元，而二零一七年則為港幣49,000,000元。若撇除投資物業之公平值變動，除稅前分類溢利為港幣53,000,000元，而二零一七年則為港幣42,000,000元。收入及溢利增加，主要由於出租率上升及正數租金回流所致。

漢國集團在香港之已落成投資物業組合之總樓面面積約為246,000平方呎，包括(i)漢國佐敦中心，為位於尖沙咀山林道一幢商業／辦公室大廈；(ii)寶軒，為位於干諾道中及德輔道中一座酒店連服務式住宅物業；及(iii)寶軒酒店(尖沙咀)，為位於尖沙咀天文台圍之酒店物業。截至二零一八年九月三十日止六個月，該等物業之平均出租率維持於95%之高水平(二零一七年：90%)。

漢國集團在香港之發展中投資物業包括位於新界葵涌健全街之發展地盤，將發展成為提供總樓面面積約228,000平方呎之數據中心。該項目現正處於地基及上蓋建築工程階段，計劃於二零二零年落成。於二零一八年六月十二日，漢國集團訂立一項關連交易，據此委聘順昌數據中心創展有限公司(「順昌數據中心創展」，建聯集團有限公司(「建聯」)(股份代號：385)之間接全資附屬公司)為顧問，就數據中心之發展提供顧問服務，其固定費用為港幣16,200,000元。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，該交易須遵守申報及公佈之規定。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月十二日之公佈。於二零一八年七月十二日，漢國集團訂立另一項關連交易，據此委聘建業建築有限公司(「建業建築」，建聯之間接全資附屬公司)擔任承建商，按不超過港幣757,800,000元之總合約金額為數據中心進行地基及上蓋建築工程。該交易已於本公司、漢國及建聯各自於二零一八年八月二十四日舉行之股東大會上獲各自之獨立股東批准。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月十二日之公佈及本公司日期為二零一八年八月八日之通函。

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

物業投資 (續)

漢國集團在中國大陸之已落成投資物業組合之總樓面面積約為**318,000**平方米，包括(i)城市天地廣場／寶軒酒店(深圳)，為位於深圳羅湖區一座包括商舖及酒店房間之商業平台；(ii)寶軒公寓，為位於深圳羅湖區城市天地廣場之上之服務式住宅單位；(iii)港滙大廈，為位於廣州越秀區一幢商業／辦公室大廈；(iv)重慶漢國中心，為位於重慶北部新區一個商業平台之上之雙子塔辦公大樓；及(v)重慶金山商業中心，為位於重慶北部新區一幢寫字樓及一幢酒店連辦公室綜合大樓，各自附設商業平台。截至二零一八年九月三十日止六個月，該等物業(不包括於期內處於裝修階段之重慶金山商業中心之酒店連辦公室綜合大樓)之平均出租率為**74%**(二零一七年：**69%**)。

漢國集團在中國大陸之發展中投資物業包括位於深圳福田區深南中路與福明路交界之漢國城市商業中心。該物業約樓高**330**米，為深圳其中一座最高之建築物，提供合共約**128,000**平方米之甲級寫字樓及零售舖位。該物業之發展已於二零一八年十月完成，並獲發物業所有權證書。該物業現時空置，但正進行裝修。漢國城市商業中心之招租工作正進行得如火如荼，預期租戶將於明年初開始進駐。

除數據中心因處於最初發展階段而按成本列賬外，漢國集團之投資物業於期末乃按公平值列賬。漢國集團投資物業之估值方法(包括資本化率)並無變動。截至二零一八年九月三十日止六個月，經抵銷期內投資物業增加與人民幣貶值所引致之匯兌虧損後，漢國集團投資物業之公平值增加港幣**349,000,000**元(二零一七年：港幣**7,000,000**元)。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

物業及停車場管理

截至二零一八年九月三十日止六個月，物業及停車場管理分類於漢國集團之收入為港幣14,000,000元，而二零一七年則為港幣11,000,000元。除稅前分類溢利為港幣900,000元，而二零一七年則錄得除稅前分類虧損港幣200,000元。收入增加，主要由於漢國集團所管理之車位數目增加所致。於二零一八年九月三十日，漢國集團管理10個停車場（二零一八年三月三十一日：11個停車場）合共約1,900個車位（二零一八年三月三十一日：1,700個車位）。溢利增加，主要由於中國大陸之物業管理服務之盈利能力提升所致。

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），於截至二零一八年九月三十日止六個月錄得收入港幣20,000,000元（二零一七年：港幣34,000,000元），而虧損淨額為港幣17,300,000元（二零一七年：虧損港幣3,100,000元）。

本集團之成衣業務專注於在中國大陸生產並主要出口至歐洲市場之時尚服裝，繼續面對具挑戰之環境。於回顧期內，歐元區經濟已見逐步緩慢復甦。然而，近期數據顯示經濟活動正在減慢，而市場氣氛亦已轉弱。在歐元區國家之國內需求持續受壓下，本集團成衣業務之銷售額減少。長遠而言，為了重整及優化資源，百寧集團大幅削減人手及於回顧期間內產生支付予僱員之補償開支。本集團將繼續認真考慮不同重組方案，並探討新商機以提升盈利能力。

在業務重組過程中，百寧集團已縮減香港業務之辦公室面積，並騰出整層空置之辦公室單位以持有作投資／收租用途。於回顧期間內，由於本地物業市場之需求放緩，百寧集團之投資物業公平值並無變動（二零一七年：收益港幣5,900,000元）。

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。於截至二零一八年六月三十日止六個月，建聯分別錄得收入港幣2,820,000,000元（二零一七年：港幣2,618,000,000元）及股東應佔溢利淨額港幣80,000,000元（二零一七年：港幣95,300,000元）。

建聯之地基打樁及地質勘察業務由建業建榮控股有限公司（「建業建榮」）（股份代號：1556）營運。建業建榮為建聯擁有74.5%權益之附屬公司，在香港聯合交易所有限公司主板上市。建業建榮錄得收入港幣539,000,000元（二零一七年：港幣591,000,000元）及經營溢利港幣37,300,000元（二零一七年：港幣58,800,000元）。收入及經營溢利減少，是由於地基市場競爭激烈令地基項目之合約金額減少所致。為了提升盈利能力，地基部門執行嚴格成本控制措施以削減間接開支。另一方面，該分部專門進行地質勘探之鑽探部門之收入及溢利率均有改善。鑒於建築業之長遠需求，該分部之表現維持穩定，且前景樂觀。

樓宇建築部門主要包括在香港及澳門從事上蓋建築工程之建業建築及其附屬公司，貢獻收入港幣852,000,000元（二零一七年：港幣822,000,000元）及經營溢利港幣41,500,000元（二零一七年：港幣35,700,000元）。經營溢利增加，是由於在建築項目中執行嚴格之節省成本措施所致。該業務部門繼續積極尋求香港及澳門之投標機會。

樓宇相關承造服務部門主要包括從事電氣及電機承造業務之Shun Cheong Investments Limited及其附屬公司，貢獻收入港幣1,135,000,000元（二零一七年：港幣940,000,000元（重列））及經營溢利港幣43,300,000元（二零一七年：港幣47,200,000元（重列））。由於項目開始動工時產生初步開支，因此儘管收入上升，但溢利卻下跌。透過新收購附屬公司興建之互聯網數據中心預期將於本年度下半年落成。

塑膠貿易部門包括雅各臣（香港）有限公司，貢獻收入港幣288,000,000元（二零一七年：港幣258,000,000元）及經營溢利港幣3,100,000元（二零一七年：港幣5,300,000元）。溢利率主要因人民幣貶值而被蠶食。此外，在貿易爭議及不明朗市場狀況之威脅下，客戶在發出訂單時變得審慎。然而，該部門繼續擴大其產品系列並拓展更多市場。

主席報告 (續)

展望

全球經濟預期會維持穩健但放緩之增長。然而，中美之間貿易爭議加劇、政策不明朗因素升溫，加上近期金融市場波動，均構成進一步下行風險並令增長前景蒙上陰影。在美國，二零一七年國內生產總值增長超過百分之三，經濟維持強勁增長，而在財政刺激措施加強及美元升值環境下，失業率亦已下跌。由於經濟正步入正軌並積聚動力，聯邦儲備局示意將在短期內加息。政策不明朗因素很可能仍對經濟增長構成主要威脅。在歐元區國家，經濟增長維持穩定，國內需求亦上升。然而，歐洲中央銀行已宣佈今年內終止其資產購買計劃。加上脫歐談判之影響，對歐元區之經濟復甦帶來進一步不明朗因素。

在中國大陸，二零一八年第三季國內生產總值增長放緩至百分之6.5，顯示經濟增長已放緩。與美國之貿易緊張關係升級，加上在當前債務去槓桿化政策下貨幣流動情況收緊，導致下行風險升溫。預期中央政府短期內將會實行刺激措施以提升國內需求，務求發展健康及穩健之物業市場。

在香港，在本地需求強勁、入境旅遊蓬勃及就業情況穩定之支持下，經濟錄得穩健增長。然而，本地市場氣氛非常容易受到外圍因素所影響，其中包括貿易保護主義升溫、在加息環境下借貸成本增加以及股票市場波動。最近，香港政府宣佈承諾增加公共房屋供應，並會考慮不同措施以緩解長遠土地短缺問題。一般相信，在政府對公共工程投資之帶動下，本地經濟仍可保持可持續增長，惟本地物業市場仍會維持不穩定。

最後，本人謹此向於回顧期內作出貢獻之董事全人，以及竭誠努力之全體員工致以衷心感謝。

王世榮
主席

香港，二零一八年十一月二十七日

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一八年九月三十日，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（香港法例第571章）（「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規則附錄十所載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	341,439,324	61.93
	1	實益擁有	480,000	0.09

(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	502,262,139	69.72
	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	436,860,216	73.43
	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	20,000	100.00
	1及7	建業經貿有限公司	透過受控制公司	10,400	80.00

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。王世榮為Lucky Year之董事，並擁有其實益權益。
3. 在502,262,139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，王世榮被視為擁有該等股份之權益。餘下11,756,000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繳足，而人民幣74,000,000元由王世榮控制之公司繳足。誠如附註3所述，王世榮被視為擁有該公司之權益。
5. 在436,860,216股股份中，173,093,695股股份乃由本公司之全資附屬公司持有，而餘下263,766,521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，王世榮被視為擁有該等股份之權益。
7. 在建業經貿有限公司13,000股已發行股份中，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，於二零一八年九月三十日，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

於二零一八年九月三十日，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	341,439,324	61.93
Lucky Year	透過受控制公司	341,439,324	61.93

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

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，於二零一八年九月三十日，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

截至二零一八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。

根據上市規則第13.18條須予披露之資料

- (a) 於二零一五年三月，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1,000,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資（「貸款融資」）與銀團訂立貸款協議（「貸款協議」）。貸款融資由貸款協議日起計為期四十八個月，乃為了就未償還結餘為港幣402,000,000元之銀團貸款進行再融資及為漢國集團提供額外營運資金而獲取。

根據貸款協議，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%之有效股權或不再維持漢國之控制權；或(ii)王世榮（漢國及本公司之主席）終止為本公司之最大最終實益股東，則構成違反貸款協議。

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

一般資料 (續)

根據上市規則第13.18條須予披露之資料 (續)

- (b) 於二零一六年十月，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1,000,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資（「港幣1,000,000,000元貸款融資」）與銀團訂立貸款協議（「港幣1,000,000,000元貸款協議」）。港幣1,000,000,000元貸款融資由港幣1,000,000,000元貸款協議日起計為期四十八個月，將用於現有貸款融資之未償還餘額港幣290,000,000元之再融資及本集團之一般營運資金所需。

根據港幣1,000,000,000元貸款協議，倘本公司之主席王世榮及／或其家庭成員共同終止(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1,000,000,000元貸款協議。

倘出現違反港幣1,000,000,000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1,000,000,000元貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同港幣1,000,000,000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

1. 於二零一八年六月十二日，金譽發展有限公司（「金譽」，漢國之間接全資附屬公司）與順昌數據中心創展（建聯之間接全資附屬公司）訂立顧問協議，據此，金譽委聘順昌數據中心創展為顧問，就金譽所擁有之一塊位於香港葵涌之土地上建造及發展之數據中心（「數據中心項目」）提供顧問服務，其固定費用為港幣**16,200,000**元（「顧問協議」）。由於本公司持有漢國已發行股份約**68.09%**及建聯已發行股份約**29.10%**及王世榮博士為本公司、漢國及建聯各自之主席、執行董事及控股股東，因此根據上市規則，有關交易構成本公司、漢國及建聯各自一項關連交易，須遵守申報及公告規定。
2. 於二零一八年七月十二日，金譽與建業建築訂立框架協議，據此，金譽委聘建業建築擔任承建商，按不超過港幣**757,800,000**元之總合約金額為數據中心項目進行建築工程（「框架協議」）。由於本公司持有漢國已發行股份約**68.09%**及建聯已發行股份約**29.10%**及王世榮博士為本公司、漢國及建聯各自之主席、執行董事及控股股東，因此根據上市規則，有關交易構成本公司、漢國及建聯各自一項關連交易。由於訂立日期為二零一八年六月十二日之顧問協議亦構成一項關連交易，而根據上市規則第**14A.81**及**14A.82**條，鑒於顧問協議及框架協議乃於**12**個月期間內訂立而各參與方均為彼此之關連人士，因此該兩項協議應合併為一系列交易處理。框架協議按單一項目及與顧問協議合併計算之基準下之適用百分比率均超過**5%**，且合約總金額高於港幣**10,000,000**元，因此有關交易須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。該交易已於本公司、漢國及建聯各自於二零一八年八月二十四日舉行之股東大會上獲各自之獨立股東批准。

一般資料 (續)

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，董事確認於截至二零一八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

董事會認為於截至二零一八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輪值退任，而此舉偏離企業管治守則條文第A.4.2條之規定。

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，未能出席本公司均於二零一八年八月二十四日舉行之二零一八年度股東週年大會及股東特別大會。

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。

一般資料 (續)

企業管治 (續)

審核委員會

本公司已成立審核委員會，成員包括陳家軒、楊國雄及羅志豪。

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。本公司截至二零一八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

於二零一八年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣**4,912,000,000**元（於二零一八年三月三十一日：港幣**5,199,000,000**元），債務總額中約**50%**（於二零一八年三月三十一日：**46%**）歸類為流動負債，其中港幣**117,000,000**元乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣**1,982,000,000**元乃有關將於未來十二個月內進行再融資之項目或定期貸款。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應約為**8%**。

於二零一八年九月三十日，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**1,957,000,000**元（於二零一八年三月三十一日：港幣**2,716,000,000**元），而上述減少主要由於償還銀行貸款及因期內人民幣貶值而引致匯兌虧損所致。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣**133,000,000**元（於二零一八年三月三十一日：港幣**260,000,000**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**2,636,000,000**元。

於二零一八年九月三十日，股東資金總額約為港幣**7,543,000,000**元（於二零一八年三月三十一日：港幣**7,680,000,000**元）。當以人民幣計值之海外業務財務報表換算為港元時錄得匯兌虧損，抵銷了期內股東應佔溢利淨額之增加，而導致期末之股東權益減少。

財務回顧 (續)

流動資金及財務資源 (續)

於二零一八年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣2,955,000,000元（於二零一八年三月三十一日：港幣2,482,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣11,257,000,000元（於二零一八年三月三十一日：港幣11,400,000,000元）所計算之負債比率為26%（於二零一八年三月三十一日：22%）。

融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零一八年九月三十日，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

本集團於二零一八年九月三十日已將賬面總值約港幣13,692,000,000元之物業，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

於二零一八年九月三十日，本集團（不包括其聯營公司及合營企業）共聘用約350位僱員（於二零一八年三月三十一日：約540位僱員）。僱員數目減少，主要是由於期內重整成衣業務的過程中大幅削減人手所致。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13。

簡明綜合損益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
收入	3	1,204,197	1,001,437
銷售成本		<u>(555,949)</u>	<u>(531,439)</u>
毛利		648,248	469,998
其他收入及收益	3	9,677	12,550
投資物業按公平值之收益淨額		348,583	12,639
按公平值列賬並在損益表內處理之			
金融資產之公平值虧損		—	(58)
出售附屬公司之收益	4	—	2,398,589
銷售及分銷費用		(4,054)	(5,693)
行政及其他營運開支淨額		(83,042)	(88,228)
財務費用	5	(65,450)	(62,153)
所佔聯營公司溢利及虧損		<u>172,180</u>	<u>27,372</u>
除稅前溢利	6	1,026,142	2,765,016
稅項開支	7	<u>(349,013)</u>	<u>(183,976)</u>
期內溢利		<u><u>677,129</u></u>	<u><u>2,581,040</u></u>
應佔：			
本公司擁有人		374,652	1,707,681
非控股權益		<u>302,477</u>	<u>873,359</u>
		<u><u>677,129</u></u>	<u><u>2,581,040</u></u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		<u><u>港幣0.68元</u></u>	<u><u>港幣3.10元</u></u>

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	677,129	2,581,040
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收益／(虧損)	(25,054)	4,669
換算海外業務產生之匯兌差額	(730,716)	299,883
出售附屬公司後解除匯兌波動儲備	4	(69,606)
期內其他全面收益／(虧損)，經扣除稅項	(755,770)	234,946
期內全面收益／(虧損)總額	(78,641)	2,815,986
應佔：		
本公司擁有人	(112,539)	1,864,222
非控股權益	33,898	951,764
	(78,641)	2,815,986

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一八年 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		111,867	123,567
預付土地租賃款項		5,143	6,438
投資物業		13,615,352	13,832,790
於一間合營企業之投資		199	199
於聯營公司之投資		985,793	845,787
		<u>14,718,354</u>	<u>14,808,781</u>
流動資產			
存貨		–	3,954
待出售發展中物業及待出售已完成物業		1,961,229	2,553,549
預付土地租賃款項		1,211	1,199
應收貿易賬款及票據	10	22,284	32,107
預付款項、按金及其他應收款項		133,172	167,753
合約成本		5,730	–
可收回稅項		95	97
按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產		–	791
現金及銀行結餘		1,957,198	2,716,141
		<u>4,080,919</u>	<u>5,475,591</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計負債	11	448,438	606,291
應付一間聯營公司之款項		15,950	26,002
計息銀行貸款		2,476,158	2,399,172
應付稅項		515,226	420,962
合約負債		250,123	–
客戶按金		35,926	1,222,514
融資租賃債務		–	81
		<u>3,741,821</u>	<u>4,675,022</u>
流動資產淨值		<u>339,098</u>	<u>800,569</u>
資產總值減流動負債		<u>15,057,452</u>	<u>15,609,350</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

		於二零一八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動負債			
計息銀行貸款		2,436,315	2,799,370
遞延稅項負債		1,364,084	1,409,747
非流動負債總值		3,800,399	4,209,117
資產淨值		11,257,053	11,400,233
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	12	405,411	405,411
儲備		7,137,578	7,274,419
		7,542,989	7,679,830
非控股權益		3,714,064	3,720,403
權益總額		11,257,053	11,400,233

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔							
	股本	其他儲備	資產重估	匯兌波動	保留溢利	合計	非控股	權益總額
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一七年四月一日	405,411	440,218	94,027	(70,763)	4,356,151	5,225,044	2,908,075	8,133,119
期內溢利	-	-	-	-	1,707,681	1,707,681	873,359	2,581,040
期內其他全面收益/(虧損)：								
出售附屬公司後解除匯兌波動儲備	-	-	-	(47,395)	-	(47,395)	(22,211)	(69,606)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	203,936	-	203,936	100,616	304,552
期內全面收益總額	-	-	-	156,541	1,707,681	1,864,222	951,764	2,815,986
一間聯營公司發行可換股債券	-	1,891	-	-	-	1,891	-	1,891
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(64,621)	(64,621)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(364,838)	(364,838)
以往財政年度之末期股息	-	-	-	-	(27,568)	(27,568)	-	(27,568)
於二零一七年九月三十日	405,411	442,109	94,027	85,778	6,036,264	7,063,589	3,430,380	10,493,969
於二零一八年四月一日	405,411	442,109	94,027	369,457	6,368,826	7,679,830	3,720,403	11,400,233
一間聯營公司首次應用 香港財務報告準則第9號及 第15號所佔之影響	-	-	-	-	3,093	3,093	-	3,093
於二零一八年四月一日之經調整結餘	405,411	442,109	94,027	369,457	6,371,919	7,682,923	3,720,403	11,403,326
期內溢利	-	-	-	-	374,652	374,652	302,477	677,129
期內其他全面虧損：								
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(487,191)	-	(487,191)	(268,579)	(755,770)
期內全面虧損總額	-	-	-	(487,191)	374,652	(112,539)	33,898	(78,641)
一間聯營公司所佔法定儲備	-	173	-	-	-	173	-	173
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(40,237)	(40,237)
以往財政年度之末期股息	-	-	-	-	(27,568)	(27,568)	-	(27,568)
於二零一八年九月三十日	405,411	442,282	94,027	(117,734)	6,719,003	7,542,989	3,714,064	11,257,053

簡明綜合現金流量表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流量			
除稅前溢利		1,026,142	2,765,016
就下列各項作出調整：			
財務費用	5	65,450	62,153
所佔聯營公司溢利及虧損		(172,180)	(27,372)
利息收入	3	(6,894)	(5,529)
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)		(936)	14
折舊	6	4,687	4,905
投資物業按公平值之收益淨額		(348,583)	(12,639)
預付土地租賃款項之攤銷	6	605	548
出售附屬公司之收益	4	–	(2,398,589)
出售投資物業之收益		–	(146)
按公平值列賬並在損益表內處理之 金融資產之公平值虧損	6	–	58
		568,291	388,419
存貨減少／(增加)		3,954	(633)
待出售發展中物業及待出售已完成物業減少		627,724	179,222
應收貿易賬款及票據以及預付款項、 按金及其他應收款項減少／(增加)		23,979	(47,205)
合約成本增加		(5,730)	–
應付貿易賬款及應計負債減少		(273,717)	(384,978)
合約負債增加		250,123	–
客戶按金減少		(1,164,582)	(687,243)
經營業務所得／(所用) 現金		30,042	(552,418)
退回香港利得稅		–	42
已付海外稅款		(148,562)	(110,957)
經營業務所用之現金流量淨額		(118,520)	(663,333)

簡明綜合現金流量表 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
附註	港幣千元	港幣千元
經營業務所用之現金流量淨額	(118,520)	(663,333)
投資活動之現金流量		
已收利息	6,894	5,529
購買物業、廠房及設備項目	(347)	(867)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	1,006	6
出售按公平值列賬並在損益表內 處理之金融資產所得款項	791	—
新增投資物業	(204,966)	(196,299)
已收一間聯營公司股息	10,386	10,386
應付一間聯營公司之結餘減少	(10,052)	(5,738)
於存放時原到期日多於三個月之無抵押定期 存款減少	138,317	340,807
出售附屬公司	4	2,769,302
出售投資物業所得款項	—	1,796
投資活動所得／(所用)之現金流量淨額	(57,971)	2,924,922
融資活動之現金流量		
新增銀行貸款	178,461	215,168
償還銀行貸款	(346,155)	(658,434)
已付股息	(27,568)	(27,568)
已付予非控股股東股息	(40,237)	(364,836)
融資租賃付款之資本成份	(81)	(78)
已付利息	(109,142)	(109,339)
融資活動所用之現金流量淨額	(344,722)	(945,087)

簡明綜合現金流量表 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
現金及現金等值增加／(減少) 淨額	(521,213)	1,316,502
期初之現金及現金等值	2,575,283	2,074,016
外幣匯率變動之影響淨額	(99,413)	80,167
期終之現金及現金等值	<u>1,954,657</u>	<u>3,470,685</u>
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	1,879,340	3,318,035
無抵押定期存款	<u>77,858</u>	<u>155,253</u>
簡明綜合財務狀況表所列之現金及銀行結餘	1,957,198	3,473,288
存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款	<u>(2,541)</u>	<u>(2,603)</u>
	<u>1,954,657</u>	<u>3,470,685</u>

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

編製基準

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，應連同本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

截至二零一八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二零一八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，將截至二零一八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。

會計政策及披露之變動

除若干投資物業及按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產按公平值入賬外，本未經審核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，編製本未經審核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二零一八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二零一八年四月一日開始之財政年度生效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）。

1. 編製基準及會計政策及披露之變動 (續)

會計政策及披露之變動 (續)

香港財務報告準則第2號修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂	一併應用香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合約
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
香港財務報告準則第15號修訂	釐清香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入
香港會計準則第40號修訂	投資物業之轉撥
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	對香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂

除下文所說明有關香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第15號修訂之影響外，採納上述經修訂準則對本中期財務資料並無重大財務影響。

變動之性質及影響說明如下：

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號金融工具自二零一八年四月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，整合金融工具會計法之全部三個範疇：分類及計量、減值以及對沖會計。對於二零一八年四月一日已存在之項目，本集團已按過渡要求追溯應用香港財務報告準則第9號。本集團並無重列比較資料，亦無就於二零一八年四月一日的期初權益結餘確認任何重大過渡調整。與分類及計量以及減值規定有關之影響概述如下：

(i) 分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，本集團初步按公平值計量金融資產，倘並非按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產，則另加交易成本。

根據香港財務報告準則第9號，債務金融工具於其後按公平值計量並計入損益、攤銷成本或按公平值計入其他全面收益。分類乃基於兩項準則：本集團管理資產之業務模式；及工具之合約現金流量是否為未償還本金額之「純粹支付本金及利息」(「純粹支付本金及利息準則」)。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

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9號金融工具 (續)

(i) 分類及計量 (續)

本集團金融資產之新分類與計量如下：

- 按攤銷成本列賬之債務工具，適用於目的為持有以收取符合純粹支付本金及利息準則之合約現金流量之業務模式所持有之金融資產。此類別包括本集團之應收貿易賬款及票據、按金及其他應收款項。
- 按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產，包括衍生工具及本集團於初步確認或過渡中並沒有不可撤回地選擇將其分類為按公平值記入其他全面收益的權益性投資。此類別還包括其現金流量特徵不符合SPPI標準或並非於以收取合約現金流量或同時收取合約現金流量及出售該等財務資產為目的的業務模式內所持有的債務工具。此類別包括根據香港會計準則第39號，本集團持有的按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資。

本集團之業務模式評估乃於首次應用日期（即二零一八年四月一日）進行，然後追溯應用於並未於二零一八年四月一日前終止確認之金融資產。對債務工具之合約現金流量是否僅包括本金及利息之評估乃根據於初步確認資產時之事實及情況進行。

本集團金融負債之會計處理很大程度上與香港會計準則第39號規定者一致。與香港會計準則第39號之規定相近，香港財務報告準則第9號規定將或然代價負債視作按公平值計量之金融工具，而公平值變動於損益表內確認。

根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具不再與主體金融資產分開列示。反之，金融資產根據其合約條款及本集團業務模式分類。嵌入金融負債及非金融主體合約內之衍生工具之會計處理與香港會計準則第39號規定者並無差別。

除對本集團於聯營公司之投資產生財務影響外，採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融資產分類及計量之中期財務資料並無重大影響。

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9號金融工具 (續)

(ii) 金融資產之減值

香港財務報告準則第9號規定根據香港財務報告準則第9號不按公平值計入損益表進行會計處理之應收貿易賬款及票據、按金及其他應收款項之減值，應基於12個月或全期基準按預期信貸虧損模式計入。本集團運用簡化方法，將應收貿易賬款及票據之全期預期虧損入賬，而虧損金額乃根據上述所有項目於整個剩餘年期之所有現金不足額之現值作估計。此外，本集團將採用一般方法，並根據其他按金及應收款項於未來十二個月內可能發生之違約事件估計十二個月之預期信貸虧損。採納香港財務報告準則第9號對本集團金融資產之減值並無重大影響。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋，且其適用於與客戶訂約產生之所有收入，除非該等合約屬於其他準則範圍。新準則確立一個五步模式，以將來自客戶合約之收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權在交換中獲取之代價金額進行確認。

該準則要求實體作出判斷，並計及將該模式各步驟應用於與其客戶所訂合約時之所有相關事實及情況。該準則亦訂明將獲得合約之額外成本及與履行合約直接相關之成本之會計處理。

本集團以修訂式追溯應用法採納香港財務報告準則第15號，該方法允許本集團將首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響確認為對二零一八年四月一日期初保留溢利結餘之調整。本集團就完成合約選擇應用實際權宜之方法，並無重列二零一八年四月一日前完成之合約，因此並無重列比較數字。

採納香港財務報告準則第15號對本集團所佔聯營公司溢利及虧損和對聯營公司之投資產生財務影響。對本集團附屬公司的進一步影響如下：

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

1. 編製基準及會計政策及披露之變動 (續)

收入確認

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約之法律，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 提供客戶亦同步收到並消耗之全部利益；
- 創建並提升本集團履約時客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部份之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，則收入將於整個合約期間參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

完成履約責任之進度乃基於本集團為完成履約責任而作出之努力或投入程度，並參考截至報告期末產生之合約成本佔各項合約估計總成本之比例而計量。

物業銷售收入之會計處理

採納香港財務報告準則第15號前，於某個時間點交吉物業時如果所有權之重大風險及回報一次過全部交付並轉移予客戶，本集團將物業銷售收入入賬。

根據香港財務報告準則第15號，就本集團因合約原因不可作其他用途之物業，且倘本集團有強制執行權就累計至今已完成之履約部份向客戶收取付款，則本集團將按計量進度之輸入法隨達成履約責任之時間而確認收入。於損益表內確認之累計收入超出向物業買方累計收取之款項之差額確認為合約資產。向物業買方累計收取之款項超過於損益表內確認之累計收入之差額確認為合約負債。

本集團已評估有強制執行權就少數物業迄今已完成之履約責任向客戶收取付款。因此，銷售物業之大部份收入將繼續於買方獲得實物所有權或已完工物業之法定所有權且本集團現時有權收取付款並很可能收回代價之某一時點確認。

1. 編製基準及會計政策及披露之變動 (續)

收入確認 (續)

就物業銷售之重大融資部份之會計處理

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團將就本集團物業預售從客戶收取之銷售所得款項在綜合財務狀況表內呈列為客戶按金。

根據先前會計政策收取之長期預收款項並無累計利息。於採納香港財務報告準則第15號後，本集團就向客戶所收取具有重大融資組成部份之銷售所得款項之權益確認合約負債。若時間期限為一年或以下，本集團選擇使用權宜實務法且並不確認有關客戶之重大融資組成部份之影響。此外，本集團已就從客戶收取之銷售所得款項未入賬結餘作出重新分類，將客戶按金重新分類至合約負債。

先前分類為客戶按金之預收款項港幣1,191,562,000元已於二零一八年四月一日重新分類至合約負債。

就銷售佣金之會計處理

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團將有關與物業買家達成買賣協議之銷售佣金列為資本，並於確認來自有關物業銷售之收入時從損益表中扣除。於採納香港財務報告準則第15號後，為獲得合約而直接產生之銷售佣金如果可收回，則資本化及入賬列為合約成本。資本化銷售佣金於確認來自有關物業銷售之收入時於損益表中扣除，並計入當時之銷售及營銷開支。先前分類為預付款項、按金及其他應收款項之預付銷售佣金港幣6,225,000元已於二零一八年四月一日重新分類至合約成本。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

1. 編製基準及會計政策及披露之變動 (續)

收入確認 (續)

對財務報表之影響

因應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，使各財務報表項目於本期間及截止本報告日期期間所受影響金額如下：

於二零一八年九月三十日				
未採納香港 財務報告 準則第9號及 香港財務 報告準則 第15號 港幣千元	採納香港 財務報告 準則第9號 之影響 港幣千元	採納香港 財務報告 準則第15號 之影響 港幣千元	如呈報 港幣千元	
於聯營公司之投資	982,700	471	2,622	985,793
預付款項、按金及其他應收款項	138,902	—	(5,730)	133,172
合約成本	—	—	5,730	5,730
合約負債	—	—	250,123	250,123
客戶按金	286,049	—	(250,123)	35,926
保留溢利	6,715,910	471	2,622	6,719,003

簡明綜合財務狀況表 (摘要)

於聯營公司之投資	982,700	471	2,622	985,793
預付款項、按金及其他應收款項	138,902	—	(5,730)	133,172
合約成本	—	—	5,730	5,730
合約負債	—	—	250,123	250,123
客戶按金	286,049	—	(250,123)	35,926
保留溢利	6,715,910	471	2,622	6,719,003

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

	截至二零一八年九月三十日止六個月 (未經審核)				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	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	
分類收入：					
銷售予外界客戶	<u>20,319</u>	<u>1,066,725</u>	<u>102,668</u>	<u>14,485</u>	<u>1,204,197</u>
分類業績	<u>(16,623)</u>	<u>538,388</u>	<u>402,229</u>	<u>(3,713)</u>	<u>920,281</u>
對賬：					
投資收入淨額					6,929
未分配開支					(7,798)
財務費用					(65,450)
所佔聯營公司溢利及虧損					<u>172,180</u>
除稅前溢利					<u><u>1,026,142</u></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)

	截至二零一七年九月三十日止六個月 (未經審核)				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	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	
分類收入：					
銷售予外界客戶	<u>33,695</u>	<u>863,047</u>	<u>93,717</u>	<u>10,978</u>	<u>1,001,437</u>
分類業績	<u>(2,573)</u>	<u>358,773</u>	<u>49,250</u>	<u>385</u>	<u>405,835</u>
對賬：					
投資收入淨額					5,566
未分配開支					(10,135)
按公平值列賬並在損益表內處理之 金融資產之公平值虧損					(58)
出售附屬公司之收益					2,398,589
財務費用					(62,153)
所佔聯營公司溢利及虧損					<u>27,372</u>
除稅前溢利					<u>2,765,016</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)

	於二零一八年九月三十日 (未經審核)				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	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	
分類資產	158,307	2,168,347	13,810,717	1,819,314	17,956,685
對賬：					
對銷業務分類間之應收款項					(2,100,697)
於聯營公司之投資					985,793
於一間合營企業之投資					199
企業及其他未分配資產					<u>1,957,293</u>
資產總值					<u>18,799,273</u>
分類負債	5,642	1,464,417	908,854	472,221	2,851,134
對賬：					
對銷業務分類間之應付款項					(2,100,697)
企業及其他未分配負債					<u>6,791,783</u>
負債總值					<u>7,542,220</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)

	於二零一八年三月三十一日 (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	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	
分類資產	181,587	2,811,157	14,092,159	1,848,307	18,933,210
對賬：					
對銷業務分類間之應收款項					(2,211,853)
於聯營公司之投資					845,787
於一間合營企業之投資					199
企業及其他未分配資產					<u>2,717,029</u>
資產總值					<u>20,284,372</u>
分類負債	11,735	2,554,429	1,055,476	445,020	4,066,660
對賬：					
對銷業務分類間之應付款項					(2,211,853)
企業及其他未分配負債					<u>7,029,332</u>
負債總值					<u>8,884,139</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

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：

	截至二零一八年九月三十日止六個月 (未經審核)				
	香港	中國大陸	歐洲	其他	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元

分類收入：

銷售予外界客戶	<u>58,353</u>	<u>1,131,140</u>	<u>14,704</u>	<u>-</u>	<u>1,204,197</u>
---------	---------------	------------------	---------------	----------	------------------

	截至二零一七年九月三十日止六個月 (未經審核)				
	香港	中國大陸	歐洲	其他	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元

分類收入：

銷售予外界客戶	<u>57,938</u>	<u>921,426</u>	<u>21,848</u>	<u>225</u>	<u>1,001,437</u>
---------	---------------	----------------	---------------	------------	------------------

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

3. 收入、其他收入及收益

收入分拆

以下為本集團來自客戶合約之收入分拆以及來自客戶合約之收入與分類資料內所披露金額之對賬：

分類	截至二零一八年九月三十日止六個月 (未經審核)				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	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	
貨品或服務種類					
物業銷售	-	1,066,725	-	-	1,066,725
成衣銷售	20,319	-	-	-	20,319
物業管理收入	-	-	15,348	785	16,133
來自客戶合約之總收入	<u>20,319</u>	<u>1,066,725</u>	<u>15,348</u>	<u>785</u>	<u>1,103,177</u>
來自其他來源之收入					
總租金收入	-	-	87,320	13,700	101,020
來自其他來源之總收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>87,320</u>	<u>13,700</u>	<u>101,020</u>
分類資料內披露之收入	<u>20,319</u>	<u>1,066,725</u>	<u>102,668</u>	<u>14,485</u>	<u>1,204,197</u>
收入確認之時間性					
於某時間點轉移之貨品	20,319	1,066,725	-	-	1,087,044
隨時間轉移之服務	-	-	15,348	785	16,133
來自客戶合約之總收入	<u>20,319</u>	<u>1,066,725</u>	<u>15,348</u>	<u>785</u>	<u>1,103,177</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

3. 收入、其他收入及收益 (續)

其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	6,894	5,529
上市投資之股息收入	35	37
匯兌差額淨額	146	3,599
其他	2,602	3,385
	<u>9,677</u>	<u>12,550</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

4. 出售附屬公司之收益

於截至二零一七年九月三十日止六個月，漢國集團出售漢國一間全資附屬公司Smooth Ever Investments Limited及其附屬公司(「Smooth Ever集團」)。Smooth Ever集團從事物業發展業務。該交易已於二零一七年九月完成。

在上述交易中出售之資產淨值如下：

	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	26
待出售發展中物業	504,857
預付款項、按金及其他應收款項	78
現金及銀行結餘	169
應付一名股東及一間關連公司之款項	(375,080)
應付其他賬款及應計負債	(21)
非控股權益	<u>(64,621)</u>
	65,408
從一名股東及一間關連公司轉讓貸款	<u>375,080</u>
	440,488
匯兌波動儲備	(69,606)
出售附屬公司之收益	<u>2,398,589</u>
已收代價	<u><u>2,769,471</u></u>
以下列方式支付：	
現金代價	3,585,536
減：產生之直接交易成本	<u>(816,065)</u>
	<u><u>2,769,471</u></u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

4. 出售附屬公司之收益 (續)

有關出售附屬公司之現金及現金等值之流入淨額分析如下：

	港幣千元
現金代價	2,769,471
出售之現金及銀行結餘	<u>(169)</u>
有關出售附屬公司之現金及現金等值之流入淨額	<u><u>2,769,302</u></u>

5. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
銀行貸款、透支及其他貸款之利息	109,142	109,339
減：撥作物業發展項目資本之利息	<u>(43,692)</u>	<u>(47,186)</u>
	<u>65,450</u>	<u>62,153</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

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	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
折舊	4,687	4,905
預付土地租賃款項之攤銷	605	548
僱員福利開支(包括董事酬金)	53,952	46,739
減：撥作物業發展項目資本之金額	(8,700)	(7,900)
	<u>45,252</u>	<u>38,839</u>
按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產之 公平值虧損	<u>-</u>	<u>58</u>

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
期內－香港以外之地區	281,100	206,406
遞延開支／(抵免)	<u>67,913</u>	<u>(22,430)</u>
期內稅項支出總額	<u>349,013</u>	<u>183,976</u>

由於本集團於以往年度之稅務虧損可用以抵銷期內所產生之應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。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港幣374,652,000元（二零一七年：港幣1,707,681,000元）及兩個期間已發行普通股之加權平均數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，因此並無對就截至二零一八年及二零一七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。

9. 股息

董事會不建議派發截至二零一八年九月三十日止六個月之中期股息（二零一七年：無）。

截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣5.0仙已獲本公司股東在本公司於二零一八年八月二十四日舉行之股東週年大會上批准，並已於二零一八年九月二十一日派付。

10. 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：

	於二零一八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	4,425	6,414
31至60天	1,556	6,815
61至90天	1,241	1,619
90天以上	15,062	17,259
總額	22,284	32,107

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

10. 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。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。應收貿易賬款及票據為免息。

11. 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22,873,000元(於二零一八年三月三十一日：港幣26,178,000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：

	於二零一八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	22,735	24,118
31至60天	1	705
61至90天	—	901
超過90天	137	454
總額	<u>22,873</u>	<u>26,178</u>

12. 股本

於本中期期間，本公司之已發行及繳足股款之股本並無任何變動。

13. 或然負債

- (a) 於二零一八年九月三十日，本集團就一間聯營公司獲授之融資，向一間銀行作出港幣24,000,000元（於二零一八年三月三十一日（經審核）：港幣32,000,000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24,000,000元（於二零一八年三月三十一日（經審核）：港幣32,000,000元）。
- (b) 於二零一八年九月三十日，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1,134,975,000元（於二零一八年三月三十一日（經審核）：港幣1,078,000,000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。

14. 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。

於二零一八年九月三十日，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：

	於二零一八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	118,409	127,935
第二年至第五年（首尾兩年包括在內）	194,825	190,759
五年後	321,999	305,894
	635,233	624,588

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

14. 經營租賃協議 (續)

(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三年（於二零一八年三月三十一日（經審核）：一至五年）。

於二零一八年九月三十日，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：

	於二零一八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	29,850	8,648
第二年至第五年（首尾兩年包括在內）	42,953	3,976
	72,803	12,624

15. 資本承擔

於二零一八年九月三十日，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938,754,000元（於二零一八年三月三十一日（經審核）：港幣248,970,000元）。

16. 關連人士交易

(a) 關連交易

- (i) 期內，本集團向建業建榮控股有限公司之一間間接全資附屬公司支付有關地基建造工程之發展開支港幣**74,054,000**元(二零一七年：港幣**71,908,000**元)。上述交易乃由有關方參考當時市場收費率磋商訂立。該交易構成本公司之關連交易，並已於二零一六年十一月七日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。
- (ii) 於二零一八年六月十二日，金譽與順昌數據中心創展訂立顧問協議，據此，金譽委聘順昌數據中心創展為顧問，就金譽所擁有之一塊位於香港葵涌之土地上建造及發展之數據中心(「數據中心項目」)提供顧問服務，其固定費用為港幣**16,200,000**元(「顧問協議」)。由於本公司持有漢國已發行股份約**68.09%**及建聯已發行股份約**29.10%**及王世榮博士為本公司、漢國及建聯各自之主席、執行董事及控股股東，因此根據上市規則，有關交易構成本公司、漢國及建聯各自一項關連交易，須遵守申報及公告規定。期內，漢國集團向順昌數據中心創展支付顧問費用港幣**4,860,000**元(二零一七年：無)。
- (iii) 於二零一八年七月十二日，金譽與建業建築訂立框架協議，據此，金譽委聘建業建築擔任承建商，按不超過港幣**757,800,000**元之總合約金額為數據中心項目進行建築工程(「框架協議」)。由於本公司持有漢國已發行股份約**68.09%**及建聯已發行股份約**29.10%**及王世榮博士為本公司、漢國及建聯各自之主席、執行董事及控股股東，因此根據上市規則，有關交易構成本公司、漢國及建聯各自一項關連交易。由於訂立日期為二零一八年六月十二日之顧問協議亦構成一項關連交易，而根據上市規則第**14A.81**及**14A.82**條，鑒於顧問協議及框架協議乃於**12**個月期間內訂立而各參與方均為彼此之關連人士，因此該兩項協議應合併為一系列交易處理。框架協議按單一項目及與顧問協議合併計算之基準下之適用百分比率均超過**5%**，且合約總金額高於港幣**10,000,000**元，因此有關交易須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。該交易已於本公司、漢國及建聯各自於二零一八年八月二十四日舉行之股東大會上獲各自之獨立股東批准。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

16. 關連人士交易 (續)

(b) 本集團主要管理人員之酬金

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	1,233	2,742

17. 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	
	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 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				
處理之金融資產	-	791	-	791
金融負債				
融資租賃項下責任	-	81	-	81
計息銀行貸款	4,912,473	5,198,542	4,912,473	5,198,542

17. 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、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、應計負債及計息銀行貸款之流動部份之金融負債，以及融資租賃項下責任及與一間聯營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：

計息銀行貸款及融資租賃項下責任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折現率將預計未來現金流量折現而計算。本集團本身於二零一八年九月三十日有關計息銀行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。

於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。於二零一八年九月三十日，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（非流動部份）港幣2,436,315,000元（於二零一八年三月三十一日（經審核）：港幣2,799,370,000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）。

於期內，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。

18. 中期財務報表之核准

本簡明中期綜合財務報表已於二零一八年十一月二十七日獲董事會批准及授權刊發。