



漢國置業有限公司

股份代號: 160

2014/15 中期報告

目錄

公司資料	2
主席報告	3
一般資料	8
簡明綜合損益表	17
簡明綜合全面收益表	18
簡明綜合財務狀況表	19
簡明綜合權益變動表	21
簡明綜合現金流量表	22
簡明中期綜合財務報表附註	24

董事

王世榮 (主席)
馮文起 (副主席)
陳遠強
李曉平
王妍
謝志偉*
林建興*
張信剛*

* 獨立非執行董事

審核委員會

林建興
謝志偉
張信剛

薪酬委員會

謝志偉
林建興
馮文起

秘書

馬恆昌

主要往來銀行**

東亞銀行有限公司
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) 2523 7177

圖文傳真 : (852) 2845 1629

電郵 : general@chinneyhonkwok.com

股份代號

香港聯交所160

網站

<http://www.honkwok.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197,000,000元（二零一三年：港幣148,000,000元）及港幣103,000,000元（二零一三年：港幣344,000,000元）。每股基本盈利為港幣14.3仙（二零一三年（重列）：港幣71.2仙）。於二零一四年九月三十日，股東權益為港幣5,969,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣5,923,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣8.29元（於二零一四年三月三十一日：港幣8.22元）。

溢利減少主要由於期內確認經扣除遞延稅項後之物業重估收益只錄得港幣89,000,000元，而上一個期間則為港幣332,000,000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

收購物業

於二零一四年五月，本公司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一項關連交易，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)

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，而本集團擁有其中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)

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)

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)

展望

美國近期失業數據及第三季國內生產總值增長均較預期理想，而歐元區經濟活動仍持續低迷。然而，展望環球經濟溫和復甦之路應可持續。

在中國大陸，第三季國內生產總值增長放緩至**7.3%**，錄得五年來最慢增長。為了支持經濟，中央政府推出措施以刺激及提振國內消費，當中包括房地產以及最近宣佈自二零一二年七月以來首次減息。另一方面，經過最近幾個月一連串政策放寬措施後，最新數據顯示物業銷售小幅回暖，並預期隨後會有更多貨幣及財政寬鬆措施出台。

在香港，儘管預期美國將會於明年內加息，屆時或會令香港樓市及股市受壓，但住宅物業市場似乎仍可持續向好，其中對小型單位之需求尤其殷切。然而，鑒於內地旅客消費模式轉變及香港近期政局發展，預期未來幾個月核心地段地舖之售價及租金將會溫和下跌。

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	497,380,139	69.04
馮文起	1	實益擁有	500,000	0.07

(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	建業實業有限公司 （「建業實業」）	透過受控制公司	348,019,324	63.12
	1	建業實業	實益擁有	480,000	0.09
	1及4	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
	1及5	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6	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. 在497,380,139股股份中，490,506,139股股份由建業發展(集團)之附屬公司建業實業實益持有。Lucky Year擁有建業發展(集團)超過三分之一以上之股本權益，而王世榮乃Lucky Year之董事，並擁有其實益權益。餘下6,874,000股股份由建業金融投資有限公司(「建業金融」)持有，而王世榮為該公司之董事，並擁有其實益權益。
3. 該等股份乃由建業發展(集團)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。
4. 該等股份乃由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。
5. 在人民幣185,000,000元之已繳註冊資本中，人民幣111,000,000元由本公司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2所述，王世榮被視為擁有該公司之權益。
6. 在10,400股股份中，2,600股股份由本公司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2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	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、2、3	透過受控制公司	497,380,139	69.04
王查美龍	1及2	透過受控制公司	490,506,139	68.09
Lucky Year	1及2	透過受控制公司	490,506,139	68.09
建業發展(集團)	1及2	透過受控制公司	490,506,139	68.09
建業實業	1及2	直接實益擁有	490,506,139	68.09

附註：

1. 上述所有權益均屬好倉。
2. 根據證券及期貨條例第316條，王世榮、王查美龍、Lucky Year、建業發展(集團)及建業實業被視為擁有同一批490,506,139股股份之權益。
3. 6,874,000股股份由建業金融持有，而王世榮為該公司之董事，並擁有其實益權益。

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。

一般資料 (續)

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。

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

於二零一二年六月，漢國融資有限公司（本公司之全資附屬公司）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本集團之一般營運資金。

根據港幣600,000,000元貸款協議，倘(i)建業實業終止為本公司之單一最大股東，或終止擁有（不論直接或間接）本公司不少於30%之有效股權；或(ii)王世榮（本公司及建業實業之主席）終止為建業實業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。

關連交易

於二零一四年五月，本公司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一項關連交易，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：

1. 企業管治守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁職位應有區分，並不應由一人同時兼任。

現時王世榮博士乃本公司之主席，並同時兼任主席及行政總裁之職位。由於本集團業務之性質需要相當之市場專業知識，董事會相信該兩個職位現時由同一人兼任將給予本集團穩定及一致之領導及令長期業務策略之規劃及實行更有效。董事會將繼續檢討該架構之有效性，以平衡董事會及管理層之權力及授權。

2. 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。

一般資料 (續)

企業管治 (續)

遵守企業管治守則 (續)

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。

3. 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。

企業管治 (續)

遵守企業管治守則 (續)

4. 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。本公司執行董事李曉平先生、本公司非執行董事王查美龍女士（已於股東週年大會退任）以及本公司獨立非執行董事林建興先生及張信剛教授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。
5. 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，成員包括林建興、謝志偉及張信剛。

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4,278,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣4,035,000,000元），債務總額中約52%（於二零一四年三月三十一日：40%）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196,000,000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7%。債項總額增加，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651,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣804,000,000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370,000,000元。

於二零一四年九月三十日，股東資金總額約為港幣5,969,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣5,923,000,000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3,627,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣3,231,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣6,221,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣6,177,000,000元）所計算之負債比率為58%（於二零一四年三月三十一日：52%）。

供款所得款項用途

來自於二零一四年一月完成之供款之所得款項淨額港幣641,000,000元已按本公司二零一三年十二月三十日之章程所載之建議用途動用，其中(i)港幣288,000,000元用作償還銀行貸款及(ii)港幣186,000,000元用作支付本集團項目之建築／裝修成本以及作為一般營運資金。餘下金額港幣167,000,000元，待按上述第(ii)項用途動用有關款項前於二零一四年九月三十日保留為現金及銀行結餘。

財務回顧 (續)

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8,220,000,000元之物業及銀行結餘作為抵押品，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（不包括其一間合營企業及一間聯營公司）共聘用約380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	197,275	148,279
銷售成本		<u>(97,213)</u>	<u>(57,757)</u>
毛利		100,062	90,522
其他收入	3	5,743	4,790
投資物業按公平值之收益淨額		110,535	443,797
行政開支		(32,096)	(32,094)
其他經營開支淨額		(14,917)	(4,241)
財務費用	4	(32,917)	(36,298)
所佔一間合營企業及一間聯營公司溢利及虧損		<u>(644)</u>	<u>(1)</u>
除稅前溢利	5	135,766	466,475
稅項開支	6	<u>(36,356)</u>	<u>(121,218)</u>
期內溢利		<u>99,410</u>	<u>345,257</u>
應佔：			
本公司擁有人		103,082	343,970
非控股權益		<u>(3,672)</u>	<u>1,287</u>
		<u>99,410</u>	<u>345,257</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14.3仙</u>	<u>(重列) 港幣71.2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	99,410	345,257
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>35,055</u>	<u>56,563</u>
期內全面收益總額	<u><u>134,465</u></u>	<u><u>401,820</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	136,640	397,521
非控股權益	<u>(2,175)</u>	<u>4,299</u>
	<u><u>134,465</u></u>	<u><u>401,820</u></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		43,004	41,366
投資物業	8	7,649,832	7,310,072
於一間合營企業之投資		199	199
於一間聯營公司之投資		369,426	370,070
非流動資產總值		<u>8,062,461</u>	<u>7,721,707</u>
流動資產			
可收回稅項		15,427	2,813
待出售發展中物業及待出售已完成物業		2,725,290	2,518,436
應收貿易賬款	9	9,525	7,725
預付款項、按金及其他應收款項		137,549	87,172
已抵押存款		142,807	116,370
現金及銀行結餘		508,143	687,536
流動資產總值		<u>3,538,741</u>	<u>3,420,052</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計負債	10	90,688	155,084
應付一間聯營公司之款項		37,490	–
計息銀行貸款		2,228,513	1,601,588
客戶按金		395,475	224,402
應付稅項		88,359	85,238
流動負債總值		<u>2,840,525</u>	<u>2,066,312</u>
流動資產淨值		<u>698,216</u>	<u>1,353,740</u>
資產總值減流動負債		<u>8,760,677</u>	<u>9,075,447</u>
非流動負債			
計息銀行貸款		2,049,372	2,433,303
遞延稅項負債		490,294	465,544
非流動負債總值		<u>2,539,666</u>	<u>2,898,847</u>
資產淨值		<u>6,221,011</u>	<u>6,176,600</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		
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	11	1,519,301	1,519,301
儲備		4,449,831	4,313,191
建議末期股息		—	90,054
		5,969,132	5,922,546
非控股權益		251,879	254,054
權益總額		6,221,011	6,176,600

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔								
	已發行	股份	資本贖回	匯兌波動		建議		非控股	
	股本	溢價賬	儲備	儲備	保留溢利	末期股息	合計	權益	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)	(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	港幣千元
於二零一三年四月一日	480,286	396,352	10	669,585	3,315,764	60,036	4,922,033	253,279	5,175,312
期內溢利	-	-	-	-	343,970	-	343,970	1,287	345,257
期內其他全面收益：									
換算海外業務產生									
之匯兌差額	-	-	-	53,551	-	-	53,551	3,012	56,563
期內全面收益總額	-	-	-	53,551	343,970	-	397,521	4,299	401,820
其他	-	-	-	-	3,012	-	3,012	-	3,012
以往財政年度之末期股息	-	-	-	-	-	(60,036)	(60,036)	-	(60,036)
於二零一三年九月三十日	<u>480,286</u>	<u>396,352</u>	<u>10</u>	<u>723,136</u>	<u>3,662,746</u>	<u>-</u>	<u>5,262,530</u>	<u>257,578</u>	<u>5,520,108</u>
於二零一四年四月一日	1,519,301*	-*	-*	650,699	3,662,492	90,054	5,922,546	254,054	6,176,600
期內溢利	-	-	-	-	103,082	-	103,082	(3,672)	99,410
期內其他全面收益：									
換算海外業務產生									
之匯兌差額	-	-	-	33,558	-	-	33,558	1,497	35,055
期內全面收益總額	-	-	-	33,558	103,082	-	136,640	(2,175)	134,465
以往財政年度之末期股息	-	-	-	-	-	(90,054)	(90,054)	-	(90,054)
於二零一四年九月三十日	<u>1,519,301</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>684,257</u>	<u>3,765,574</u>	<u>-</u>	<u>5,969,132</u>	<u>251,879</u>	<u>6,221,011</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及資本贖回儲備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		135,766	466,475
已就下列各項作出調整：			
財務費用	4	32,917	36,298
所佔一間合營企業及一間聯營公司溢利及虧損		644	1
利息收入	3	(2,830)	(2,512)
折舊	5	4,002	4,311
出售投資物業之收益淨額	3	(443)	(324)
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)		30	(144)
投資物業按公平值之收益淨額		(110,535)	(443,797)
		59,551	60,308
待出售發展中物業及待出售已完成物業增加		(171,383)	(117,105)
應收貿易賬款增加		(1,800)	(1,847)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		(49,748)	1,381
應付貿易賬款及應計負債減少		(64,776)	(38,189)
客戶按金增加		169,707	37,854
		(58,449)	(57,598)
已付海外稅款		(24,504)	(3,614)
		(82,953)	(61,212)
投資活動之現金流量			
已收利息		2,830	2,512
購買物業、廠房及設備項目		(5,435)	(2,801)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		8	171
出售投資物業所得款項		2,552	1,270
新增投資物業		(168,546)	(318,698)
已抵押存款增加		(26,266)	(746)
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)
應付一間聯營公司之款項		37,490	—
		(22,367)	(327,292)
投資活動所用之現金流量淨額		(22,367)	(327,292)

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
融資活動之現金流量		
已付利息	(86,592)	(70,817)
新增銀行貸款	403,159	718,554
償還銀行貸款	(167,810)	(95,613)
已付股息	(90,054)	—
	<u>58,703</u>	<u>552,124</u>
融資活動所得之現金流量淨額	58,703	552,124
現金及現金等值增加／(減少) 淨額	(46,617)	163,620
期初之現金及現金等值	547,536	342,595
外幣匯率變動之影響淨額	2,224	4,523
	<u>503,143</u>	<u>510,738</u>
期終之現金及現金等值	503,143	510,738
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	379,200	460,105
無抵押定期存款	128,943	131,633
	<u>508,143</u>	<u>591,738</u>
簡明綜合財務狀況表所列之現金及銀行結餘 存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款	(5,000)	(81,000)
	<u>503,143</u>	<u>510,738</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

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

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

本集團主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。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。

	截至二零一四年九月三十日止六個月 (未經審核)			
	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>90,832</u>	<u>87,210</u>	<u>19,233</u>	<u>197,275</u>
分類業績	<u>20,169</u>	<u>171,565</u>	<u>(2,503)</u>	<u>189,231</u>
對賬：				
利息收入				2,830
未分配開支				(22,734)
財務費用				(32,917)
所佔一間合營企業及 一間聯營公司溢利及虧損				<u>(644)</u>
除稅前溢利				<u>135,766</u>
	截至二零一三年九月三十日止六個月 (未經審核)			
	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>42,526</u>	<u>85,660</u>	<u>20,093</u>	<u>148,279</u>
分類業績	<u>19,790</u>	<u>503,634</u>	<u>(1,040)</u>	<u>522,384</u>
對賬：				
利息收入				2,512
未分配開支				(22,122)
財務費用				(36,298)
所佔一間合營企業及 一間聯營公司溢利及虧損				<u>(1)</u>
除稅前溢利				<u>466,475</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料 (續)

	於二零一四年九月三十日 (未經審核)			合計 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	2,844,440	8,290,932	1,552,425	12,687,797
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(2,122,601)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				369,426
企業及其他未分配資產				666,381
資產總值				<u>11,601,202</u>
分類負債	1,466,970	518,317	660,969	2,646,256
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(2,122,601)
企業及其他未分配負債				4,856,536
負債總值				<u>5,380,191</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料 (續)

	於二零一四年三月三十一日 (經審核)			合計 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	2,654,507	7,855,590	1,542,884	12,052,981
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(2,088,210)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				370,070
企業及其他未分配資產				806,719
資產總值				<u>11,141,759</u>
分類負債	1,394,805	537,653	535,238	2,467,696
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(2,088,210)
企業及其他未分配負債				4,585,673
負債總值				<u>4,965,159</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

3. 其他收入

	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	2,830	2,512
出售投資物業之收益淨額	443	324
其他	2,470	1,954
	<u>5,743</u>	<u>4,790</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	83,834	69,800
須於五年後全數償還之銀行貸款之利息	2,758	1,017
	86,592	70,817
減：撥作物業發展項目資本之利息	(53,675)	(34,519)
	<u>32,917</u>	<u>36,298</u>

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	4,002	4,311
僱員福利開支(包括董事酬金)	18,135	17,662
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(5,300)</u>	<u>(4,200)</u>
	<u>12,835</u>	<u>13,462</u>

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－香港以外之地區	14,474	9,501
遞延	<u>21,882</u>	<u>111,717</u>
期內稅項支出總額	<u>36,356</u>	<u>121,218</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。

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103,082,000元(二零一三年：港幣343,970,000元)及兩個期間已發行普通股份之數目720,429,301股(二零一三年(重列)：483,214,775股)計算。

用作計算每股基本盈利之上一個期間已發行普通股之數目經已重列，以反映於二零一四年一月完成之供股之影響。

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

於報告期末，應收貿易賬款按發票／合約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	2,154	2,136
31至60天	1,002	1,859
61至90天	818	1,607
90天以上	5,551	2,123
總額	9,525	7,725

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。管理層已密切監控逾期貿易債項，不可收回之債項已作出全數撥備。鑒於上述措施及本集團之應收貿易賬款分散於大量不同客戶，故本集團並無重大之高度集中信貸風險。

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12,116,000元(於二零一四年三月三十一日：港幣69,765,000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	<u>12,116</u>	<u>69,765</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	137,338	117,034
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	243,145	250,611
五年後	352,866	366,025
	733,349	733,670

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃協議承租其物業。該等物業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	19,948	21,977
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	14,478	19,795
	34,426	41,772

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，本公司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一項關連交易，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如下：

	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	8,613	7,707
僱員退休福利	460	549
	9,073	8,256

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

16. 金融工具之公平值

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

金融資產

	貸款及應收賬款	
	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
應收貿易賬款	9,525	7,725
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	105,857	69,595
已抵押存款	142,807	116,370
現金及銀行結餘	508,143	687,536
	766,332	881,226

金融負債

	按已攤銷成本列賬 之金融負債	
	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
計入應付貿易賬款及應計負債之金融負債	86,633	151,647
應付一間聯營公司之款項	37,490	—
計息銀行貸款	4,277,885	4,034,891
計入客戶按金之金融負債	23,729	23,714
	4,425,737	4,210,252

管理層已評估現金及銀行結餘、已抵押存款、應收貿易賬款、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入客戶按金之金融負債，計入應付貿易賬款及應計負債之金融負債、應付一間聯營公司之款項，以及計息銀行貸款之流動部份之公平值，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。

16. 金融工具之公平值 (續)

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計息銀行貸款之不履約風險被評定為並不重大。

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。