



漢國置業有限公司

股份代號: 160

2015/16 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	16
簡明綜合全面收益表	17
簡明綜合財務狀況表	18
簡明綜合權益變動表	20
簡明綜合現金流量表	21
簡明中期綜合財務報表附註	23

董事

王世榮 (主席)
馮文起 (副主席)
陳遠強
李曉平
王妍
謝志偉*
向左*
朱君廉*

* 獨立非執行董事

審核委員會

朱君廉
謝志偉
向左

薪酬委員會

謝志偉
朱君廉
馮文起

秘書

馬恆昌

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) 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594,000,000元（二零一四年：港幣197,000,000元）及港幣375,000,000元（二零一四年：港幣103,000,000元）。每股基本盈利為港幣52.1仙（二零一四年：港幣14.3仙）。於二零一五年九月三十日，股東權益為港幣7,818,000,000元（於二零一五年三月三十一日：港幣7,718,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣10.85元（於二零一五年三月三十一日：港幣10.71元）。

營業額增加主要由於期內錄得更多來自本集團中國項目之物業銷售所致，而溢利增加主要由於期內確認物業重估收益（經扣除遞延稅項）錄得港幣317,000,000元，而上一個期間只有港幣89,000,000元，加上來自物業銷售之貢獻增加所致。

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

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報告日期已售出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，截至本報告日期，銷售合約總額超過人民幣330,000,000元。

業務回顧 (續)

物業發展 (續)

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，截至本報告日期已售出超過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，而本集團擁有其中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%。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

物業投資 (續)

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。

業務回顧 (續)

物業投資 (續)

香港 (續)

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。

主席報告 (續)

展望

於第三季，中國大陸之國內生產總值僅增長**6.9%**，錄得二零零九年以來最慢增長。為了刺激經濟增長，中央政府於上個月同時調低基準利率及存款準備金率，而市場普遍預期於未來數月仍會推出進一步貨幣及財政寬鬆措施。在美國，經濟以溫和步伐增長，而近期失業率降至**5%**之七年新低，不排除下個月會有加息之可能。另一方面，歐洲央行正考慮在合適情況下延長其刺激經濟計劃。全球經濟雖看似不明朗，但仍審慎樂觀。

在香港，核心地段之零售商舖租金經歷自一九九八年以來最大季度跌幅。眾多奢侈品零售商已開始從一線街道遷出，而預期非奢侈品零售商將成為本地零售租務需求之主要動力。另一方面，住宅物業價格已於九月份見頂，而未來數月內物業價格很可能會向下調整，其中以中小型單位及其二手市場尤為顯著。

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

王世榮
主席

香港，二零一五年十一月二十六日

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一五年九月三十日，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	501,194,139	69.57
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	20,000	100.00
	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501,194,139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10,688,000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，於二零一五年九月三十日，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

於二零一五年九月三十日，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	501,194,139	69.57
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、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. 10,688,000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，於二零一五年九月三十日，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。

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。

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

於二零一五年三月，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，將作為之前未償還結餘為港幣402,000,000元之銀團貸款之再融資及本集團之一般營運資金需求。

根據港幣1,000,000,000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%之有效股權或不再維持本公司之控制權；或(ii)王世榮(本公司及建業實業之主席)終止為建業實業之最大最終實益股東，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。

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。

企業管治 (續)

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.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。

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。

一般資料 (續)

企業管治 (續)

遵守企業管治守則 (續)

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。
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、本公司獨立非執行董事謝志偉博士、林建興先生（已於二零一五年度股東週年大會上退任）及向左先生，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。
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，成員包括朱君廉、謝志偉及向左。

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5,753,000,000元（於二零一五年三月三十一日：港幣5,375,000,000元），債務總額中約26%（於二零一五年三月三十一日：50%）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9%。債項總額增加，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1,450,000,000元（於二零一五年三月三十一日：港幣885,000,000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544,000,000元。

於二零一五年九月三十日，股東資金總額約為港幣7,818,000,000元（於二零一五年三月三十一日：港幣7,718,000,000元）。上述增加主要是由於本期間股東應佔溢利經抵銷以人民幣計算之資產減負債後之貶值所致。

於二零一五年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣4,303,000,000元（於二零一五年三月三十一日：港幣4,490,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣8,087,000,000元（於二零一五年三月三十一日：港幣7,965,000,000元）所計算之負債比率為53%（於二零一五年三月三十一日：56%）。

一般資料 (續)

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12,132,000,000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

於二零一五年九月三十日，本集團（不包括其一間合營企業及一間聯營公司）共聘用約410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11。

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	594,182	197,275
銷售成本		<u>(335,704)</u>	<u>(97,213)</u>
毛利		258,478	100,062
其他收入	3	4,999	5,743
投資物業按公平值之收益淨額		440,888	110,535
出售一間附屬公司之收益		7,360	—
行政開支		(36,048)	(32,096)
其他經營開支淨額		(24,943)	(14,917)
財務費用	4	(46,397)	(32,917)
所佔一間合營企業及一間聯營公司溢利及虧損		<u>(141)</u>	<u>(644)</u>
除稅前溢利	5	604,196	135,766
稅項開支	6	<u>(201,358)</u>	<u>(36,356)</u>
期內溢利		<u>402,838</u>	<u>99,410</u>
應佔：			
本公司擁有人		375,034	103,082
非控股權益		<u>27,804</u>	<u>(3,672)</u>
		<u>402,838</u>	<u>99,410</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52.1仙</u>	<u>港幣14.3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	402,838	99,410
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)：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(190,837)</u>	<u>35,055</u>
期內全面收益總額	<u>212,001</u>	<u>134,465</u>
應佔：		
本公司擁有人	189,819	136,640
非控股權益	<u>22,182</u>	<u>(2,175)</u>
	<u>212,001</u>	<u>134,465</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		40,141	40,736
投資物業		11,531,643	10,980,921
於一間合營企業之投資		199	199
於一間聯營公司之投資		366,387	369,729
非流動資產總值		<u>11,938,370</u>	<u>11,391,585</u>
流動資產			
可收回稅項		31,551	44,232
待出售發展中物業及待出售已完成物業		3,231,794	3,048,681
應收貿易賬款	8	13,610	12,018
預付款項、按金及其他應收款項		170,320	149,549
已抵押存款		207,317	344,048
現金及銀行結餘		1,242,352	541,148
流動資產總值		<u>4,896,944</u>	<u>4,139,676</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計負債	9	399,137	130,316
應付一間聯營公司之款項		37,490	37,490
計息銀行貸款		1,487,084	2,698,579
客戶按金		1,269,830	840,098
應付稅項		104,871	97,146
流動負債總值		<u>3,298,412</u>	<u>3,803,629</u>
流動資產淨值		<u>1,598,532</u>	<u>336,047</u>
資產總值減流動負債		<u>13,536,902</u>	<u>11,727,632</u>
非流動負債			
計息銀行貸款		4,265,552	2,676,190
遞延稅項負債		1,184,768	1,086,807
非流動負債總值		<u>5,450,320</u>	<u>3,762,997</u>
資產淨值		<u>8,086,582</u>	<u>7,964,635</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
	附註		
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	10	1,519,301	1,519,301
儲備		<u>6,298,659</u>	<u>6,198,894</u>
		7,817,960	7,718,195
非控股權益		<u>268,622</u>	<u>246,440</u>
權益總額		<u>8,086,582</u>	<u>7,964,635</u>

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔					
	股本 (未經審核) 港幣千元	匯兌波動		合計 (未經審核) 港幣千元	非控股 權益 (未經審核) 港幣千元	權益總額 (未經審核) 港幣千元
		儲備 (未經審核) 港幣千元	保留溢利 (未經審核) 港幣千元			
於二零一四年四月一日	1,519,301	650,699	3,752,546	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／(虧損) 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>684,257</u>	<u>3,765,574</u>	<u>5,969,132</u>	<u>251,879</u>	<u>6,221,011</u>
於二零一五年四月一日	1,519,301	638,218	5,560,676	7,718,195	246,440	7,964,635
期內溢利	-	-	375,034	375,034	27,804	402,838
期內其他全面虧損：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(185,215)	-	(185,215)	(5,622)	(190,837)
期內全面收益／(虧損) 總額	-	(185,215)	375,034	189,819	22,182	212,001
以往財政年度之末期股息	-	-	(90,054)	(90,054)	-	(90,054)
於二零一五年九月三十日	<u>1,519,301</u>	<u>453,003</u>	<u>5,845,656</u>	<u>7,817,960</u>	<u>268,622</u>	<u>8,086,582</u>

簡明綜合現金流量表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流量			
除稅前溢利		604,196	135,766
已就下列各項作出調整：			
財務費用	4	46,397	32,917
所佔一間合營企業及一間聯營公司溢利及虧損		141	644
利息收入	3	(2,419)	(2,830)
折舊	5	4,005	4,002
出售投資物業之收益淨額	3	–	(443)
出售一間附屬公司之收益		(7,360)	–
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)		(92)	30
投資物業按公平值之收益淨額		(440,888)	(110,535)
		203,980	59,551
待出售發展中物業及 待出售已完成物業減少／(增加)		69,687	(171,383)
應收貿易賬款增加		(1,592)	(1,800)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(24,885)	(49,748)
應付貿易賬款及應計負債減少		(37,813)	(64,776)
客戶按金增加		450,024	169,707
經營業務所得／(所用) 現金		659,401	(58,449)
已付海外稅款		(55,397)	(24,504)
經營業務所得／(所用) 之現金流量淨額		604,004	(82,953)
投資活動之現金流量			
已收利息		2,419	2,830
購買物業、廠房及設備項目		(4,581)	(5,435)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		341	8
出售投資物業所得款項		–	2,552
出售一間附屬公司		13,442	–
新增投資物業		(251,791)	(168,546)
已抵押存款減少／(增加)		132,847	(26,266)
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)		(126,985)	135,000
應付一間聯營公司之款項		–	37,490
投資活動所用之現金流量淨額		(234,308)	(22,367)

簡明綜合現金流量表 (續)

	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
融資活動之現金流量		
已付利息	(110,135)	(86,592)
新增銀行貸款	1,109,043	403,159
償還銀行貸款	(695,549)	(167,810)
已付股息	(90,054)	(90,054)
	<u>213,305</u>	<u>58,703</u>
融資活動所得之現金流量淨額	213,305	58,703
現金及現金等值增加／(減少) 淨額	583,001	(46,617)
期初之現金及現金等值	535,549	547,536
外幣匯率變動之影響淨額	(8,782)	2,224
	<u>1,109,768</u>	<u>503,143</u>
期終之現金及現金等值	1,109,768	503,143
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	1,039,768	379,200
無抵押定期存款	202,584	128,943
	<u>1,242,352</u>	<u>508,143</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	(132,584)	(5,000)
	<u>1,109,768</u>	<u>503,143</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

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。

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。

	截至二零一五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>485,921</u>	<u>87,822</u>	<u>20,439</u>	<u>594,182</u>
分類業績	<u>166,277</u>	<u>503,030</u>	<u>(3,290)</u>	<u>666,017</u>
對賬：				
利息收入				2,419
未分配開支				(17,702)
財務費用				(46,397)
所佔一間合營企業及 一間聯營公司溢利及虧損				<u>(141)</u>
除稅前溢利				<u>604,196</u>

	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>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料 (續)

	於二零一五年九月三十日 (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	3,425,306	12,653,934	1,958,501	18,037,741
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(3,050,233)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				366,387
企業及其他未分配資產				<u>1,481,220</u>
資產總值				<u><u>16,835,314</u></u>
分類負債	2,702,519	904,904	1,149,267	4,756,690
對賬：				
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>7,042,275</u>
負債總值				<u><u>8,748,732</u></u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料 (續)

	於二零一五年三月三十一日 (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
分類資產	3,233,722	11,597,834	1,913,139	16,744,695
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(2,512,790)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				369,729
企業及其他未分配資產				<u>929,428</u>
資產總值				<u><u>15,531,261</u></u>
分類負債	1,984,856	892,124	643,714	3,520,694
對賬：				
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>6,558,722</u>
負債總值				<u><u>7,566,626</u></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	2,419	2,830
出售投資物業之收益淨額	—	443
其他	2,580	2,470
	<u>4,999</u>	<u>5,743</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	110,135	86,592
減：撥作物業發展項目資本之利息	<u>(63,738)</u>	<u>(53,675)</u>
	<u>46,397</u>	<u>32,917</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	4,005	4,002
僱員福利開支(包括董事酬金)	21,203	18,135
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(6,800)</u>	<u>(5,300)</u>
	<u>14,403</u>	<u>12,835</u>

6. 稅項

	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
本集團：		
期內－香港以外之地區	77,159	14,474
遞延	<u>124,199</u>	<u>21,882</u>
期內稅項支出總額	<u>201,358</u>	<u>36,356</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375,034,000元(二零一四年：港幣103,082,000元)及兩個期間已發行普通股份之數目720,429,301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

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	1,776	1,907
31至60天	1,106	936
61至90天	881	804
90天以上	9,847	8,371
總額	<u>13,610</u>	<u>12,018</u>

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。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

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43,477,000元(於二零一五年三月三十一日:港幣57,374,000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	<u>43,477</u>	<u>57,374</u>

10. 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。

11. 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。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

12. 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。

於二零一五年九月三十日，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
一年內	119,229	127,534
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	198,862	213,919
五年後	326,842	346,925
	<u>644,933</u>	<u>688,378</u>

(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。

於二零一五年九月三十日，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
一年內	30,432	13,997
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	46,372	12,313
	<u>76,804</u>	<u>26,310</u>

13. 資本承擔

於二零一五年九月三十日，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229,558,000元（於二零一五年三月三十一日（經審核）：港幣401,949,000元）。

14. 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	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	9,685	8,613
僱員退休福利	516	460
	10,201	9,073

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

15. 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	
	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貿易賬款	13,610	12,018
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	53,199	73,524
已抵押存款	207,317	344,048
現金及銀行結餘	1,242,352	541,148
	1,516,478	970,738

金融負債

	按已攤銷成本列賬之 金融負債	
	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 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	394,527	126,443
計息銀行貸款	5,752,636	5,374,769
計入客戶按金之金融負債	21,912	23,592
應付一間聯營公司之款項	37,490	37,490
	6,206,565	5,562,294

15. 金融工具之公平值 (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、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、計息銀行貸款之流動部份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。本集團本身於二零一五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。

16. 中期財務報表之核准

本簡明中期綜合財務報表已於二零一五年十一月二十六日獲董事會批准及授權刊發。