

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)

2016-17中期業績公佈

財務業績

本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核綜合營業額為港幣 1,309,000,000 元（二零一五年：港幣 639,000,000 元），而股東應佔溢利淨額為港幣 139,000,000 元（二零一五年：港幣 250,000,000 元），包括經扣除遞延稅項之物業重估收益港幣 62,000,000 元（二零一五年：港幣 216,000,000 元）。每股基本盈利為港幣 25.13 仙（二零一五年：港幣 45.39 仙）。於二零一六年九月三十日，股東權益增長至港幣 5,069,000,000 元（於二零一六年三月三十一日：港幣 5,066,000,000 元），而股東應佔每股資產淨值為港幣 9.19 元（於二零一六年三月三十一日：港幣 9.19 元）。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一六年九月三十日止六個月之中期股息（二零一五年：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。於截至二零一六年九月三十日止六個月，漢國錄得營業額港幣 1,270,000,000 元（二零一五年：港幣 594,000,000 元）及股東應佔溢利淨額港幣 213,000,000 元（二零一五年：港幣 375,000,000 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，而期內確認之物業重估收益（經扣除遞延稅項）為港幣 91,000,000 元（二零一五年：港幣 317,000,000 元）。

物業發展及投資

中國廣州

寶翠園位於天河區綠帶內植物園附近，總樓面面積約為 229,000 平方米。該項目包括 39 幢高層住宅樓房，計劃分階段發展。於以往財政年度，**寶翠園一及二期**全部 16 幢共超過 750 個單位經已售出，從中賺取之溢利經已確認入賬。**寶翠園三期**由 12 幢提供約 530 個單位之樓房組成，亦已全部售出，銷售所得款項超過人民幣 1,750,000,000 元。於回顧期內，餘下四幢樓房已交付予個別買家，而有關溢利已於損益表內確認入賬。**寶翠園四期**由 11 幢提供約 550 個單位之樓房組成，其內部裝修工程正順利進行中，而預期個別單位將於明年上半年開始分階段交付。第四期全部單位已推出市場預售，截至本公佈日期已售出超過 90%，銷售合約總額超過人民幣 1,800,000,000 元。

位於天河區**東莞莊路**之發展地盤仍處於規劃及設計階段，而位於越秀區**北京南路 45-107 號**之另一項目地盤之地基工程預期將於下一季度展開。

港滙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85%。

新收購之**解放大廈**位於越秀區解放南路151號，為已落成樓高15層之商業及辦公室大廈，正由本集團持有以賺取經常性租金收入。

中國佛山南海

雅瑤綠州位於南海大瀝鎮，總樓面面積約為 273,000 平方米，正計劃分階段發展。項目第一期包括 71 幢 3 層高聯排別墅及 24 幢提供約 900 個單位之高層洋房。截至本公佈日期，上述第一期約 95% 單位經已售出，銷售所得款項超過人民幣 1,100,000,000 元。上述餘下各幢洋房大部份已於回顧期內交付予個別買家。項目第二期包括 192 幢 3 層高別墅，其地基工程經已完成，部份亦已展開上蓋建築工程。部份聯排別墅經已推出市場預售，而截至本公佈日期，銷售合約總額超過人民幣 200,000,000 元。

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，其建築工程正在進行中。預期此樓高 80 層（包括 5 層地庫）之商業／辦公室大樓將於明年落成，而本集團有意持有此地標大廈以賺取經常性租金收入。

僑城坊位於南山區僑香路北側，地盤面積為 48,764 平方米，正分兩期發展為 12 幢，總樓面面積約 224,500 平方米作綜合用途之樓宇。第一期及第二期之裝修及機電工程進度理想，預期將於二零一七年年中完成。漢國集團擁有此項目之 20% 權益。

城市天地廣場位於羅湖區嘉賓路，為一座 5 層高之商場，其地下所有零售商舖及一樓全層已全部租出。**寶軒酒店（深圳）**為位於商場平台內最高三層並擁有 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內擁有 64 個單位之服務式住宅，其平均入住率接近 100%。

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。已落成之寫字樓幢之租務正穩步增長，而酒店／辦公大樓正在進行裝修工程。

香港 – 物業投資

去年通過政府公開投標所收購位於**新界葵涌健全街**之空置地盤將於未來數月開始進行地基工程。該地盤將發展成為總樓面面積約 228,000 平方呎之物業，以賺取經常性租金收入。

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，其平均入住率超過85%。

寶軒酒店（尖沙咀）位於尖沙咀天文台圍一幢樓高23層之商業／辦公室大廈內，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。上述大廈餘下樓層出租作商業用途，其中租戶包括一間餐廳營運商。

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，現時出租率約為 95%。

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），於截至二零一六年九月三十日止六個月錄得營業額港幣 39,000,000 元（二零一五年：港幣 45,000,000 元）及虧損淨額港幣 7,000,000 元（二零一五年：港幣 6,300,000 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，繼續面對具挑戰且充斥不明朗因素之一年。儘管歐元區在經濟危機過後已有顯著之進展，其中國內生產總值及失業率均有改善，但歐洲國家之復甦步伐參差。尤其是，意大利及西班牙仍在努力擺脫衰退，而德國在經濟復甦過程中已重拾增長動力。然而，疲弱之消費者市場繼續窒礙本集團客戶之存貨補充計劃，並對本集團之成衣銷量造成打擊。

百寧集團正進行改革，在維持穩固業務基礎之前提下縮減其業務架構。此外，百寧集團繼續實行緊縮措施以控制成本，包括搬遷辦事處、出租未佔用之辦公室單位及精簡香港及東莞業務之生產流程。為了改善盈利能力，百寧集團努力擴闊其在歐洲國家之新客戶基礎，同時在本地及亞洲市場探索新商機。

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。於截至二零一六年六月三十日止六個月，建聯分別錄得營業額港幣 2,227,000,000 元（二零一五年：港幣 2,170,000,000 元）及股東應佔溢利淨額港幣 74,300,000 元（二零一五年：港幣 77,400,000 元）。

地基打樁及場地勘探業務由建業建榮控股有限公司（「建業建榮」）（股份代號：1556）經營。建業建榮為建聯集團貢獻收入港幣 856,000,000 元（二零一五年：港幣 871,000,000 元）及經營溢利港幣 73,500,000 元（二零一五年：港幣 81,900,000 元）。收入輕微下跌，主要由於香港若干基建項目已接近完工階段，導致勘探及地盤勘察之市場需求下降，因而令勘探業務減少。此外，由於員工成本上升，加上過去數年提升打樁機器及設備以擴充營運能力而令折舊開支增加，因此經營溢利亦輕微下跌。

樓宇建築部門主要包括從事上蓋建築工程之建業建築有限公司，貢獻收入港幣 452,000,000 元（二零一五年：港幣 514,000,000 元）及經營溢利港幣 22,300,000 元（二零一五年：港幣 6,000,000 元）。儘管收入輕微下跌，但由於去年開始動工並於回顧期內大力發展之新項目之溢利獲確認入賬，因此經營溢利大幅增加。現有合約包括香港及澳門之學校及大專院校、醫院設施及物業發展項目。

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 648,000,000 元（二零一五年：港幣 503,000,000 元）及經營溢利港幣 19,600,000 元（二零一五年：港幣 15,000,000 元）。收入及溢利均有所上升，是由於獲批及正進行之合約增加，加上管理層審慎監察項目開支所致。該部門有多元化之客戶基礎，包括香港公營及私營機構以及澳門酒店。

塑膠貿易部門主要包括雅各臣（香港）有限公司，貢獻收入港幣 260,000,000 元（二零一五年：港幣 275,000,000 元）及經營溢利港幣 2,400,000 元（二零一五年：港幣 4,600,000 元）。收入及盈利能力均下跌，主要由於外圍市場疲弱，導致生意額及溢利率均受到打擊。儘管如此，該部門繼續擴闊產品類別，以提升其盈利基礎，並開拓中國大陸市場以抓緊商機。

4. 可轉讓定期及循環貸款融資

於二零一六年十月，建業融資有限公司（本公司之一間全資附屬公司）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與銀團訂立貸款協議。該貸款融資由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。

展望

展望將來，環球經濟勢必波動及充斥不明朗因素。雖然統計數據顯示歐元區經濟已重上正軌並緩慢地增長，但距離可持續強勁增長之路仍甚遙遠。最近，史無前例之英國脫離歐盟公投令全球投資者憂慮。脫離歐盟之漫長過程很可能令不明朗因素加深，並會引發歐元區進一步動盪。在美國，市場已重拾動力並溫和增長，其中通脹及失業率之統計數字均屬理想。在現時強美元環境下，預計美國聯儲局將採取審慎態度，只會適度地調升利率。

中國大陸經濟增長放緩，仍是影響環球經濟復甦之一大隱憂。這不僅令國內消費者市場轉差，亦使美國及歐洲產品之需求下降。於回顧期內，房地產市場仍維持穩健，但於第二及第三季度出現過熱跡象。為了穩定物業市場，中央政府推出收緊措施，包括提升主要城市之首期付款比率，以緩和飆升之房地產價格及過熱之市場。預計該等限制措施於短期內將會持續，以維持物業市場穩定，支持經濟健康發展。

在香港，經濟錄得溫和增長，其中本地生產總值輕微回升，而失業率亦維持於低水平。本地消費者市場仍然穩定，並受到相對穩定收入及就業狀況所支持。然而，住宅物業價格於第三季大幅上升。為了壓抑飆升之住宅樓價，香港政府於本月調升印花稅至 15%，以冷卻過熱之物業市場。預期新印花稅將可控制飆升之住宅樓價，在中期而言令市場更健康地發展。

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，二零一六年十一月二十九日

未經審核綜合業績

本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一六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	
		二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
收入	2	1,309,092	639,407
銷售成本		<u>(722,248)</u>	<u>(373,467)</u>
毛利		586,844	265,940
其他收入及收益	3	5,868	4,952
投資物業按公平值之收益淨額		140,362	441,948
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		(34)	(121)
出售一間附屬公司之收益		-	7,360
銷售及分銷費用		(6,224)	(6,166)
行政及其他營運開支		(117,768)	(79,498)
財務費用	4	(68,661)	(57,691)
所佔溢利及虧損：			
聯營公司		<u>21,420</u>	<u>22,373</u>
除稅前溢利	5	561,807	599,097
稅項開支	6	<u>(230,850)</u>	<u>(201,359)</u>
期內溢利		<u>330,957</u>	<u>397,738</u>
應佔：			
本公司擁有人		138,554	250,243
非控股權益		<u>192,403</u>	<u>147,495</u>
		<u>330,957</u>	<u>397,738</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25.13仙</u>	<u>港幣45.39仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	330,957	397,738
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虧損：		
所佔聯營公司之其他全面虧損	(4,756)	(3,178)
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(293,782)</u>	<u>(187,905)</u>
於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額	<u>(298,538)</u>	<u>(191,083)</u>
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面收：		
重估物業之收益	<u>88,538</u>	<u>-</u>
不會於往後期間重新分類至損益之其他全面收 益淨額	<u>88,538</u>	<u>-</u>
期內全面收益總額	<u>120,957</u>	<u>206,655</u>
應佔：		
本公司擁有人	30,495	123,893
非控股權益	<u>90,462</u>	<u>82,762</u>
	<u>120,957</u>	<u>206,655</u>

簡明綜合財務狀況表

	於二零一六年 九月三十日 (未經審核) 附註 港幣千元	於二零一六年 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	128,077	71,988
預付土地租賃款項	7,668	8,552
投資物業	12,164,113	11,864,978
於一間合營企業之投資	199	199
於聯營公司之投資	636,011	628,002
非流動資產總值	<u>12,936,068</u>	<u>12,573,719</u>
流動資產		
存貨	4,368	4,687
待出售發展中物業及待出售已完成物業	2,652,231	3,065,950
預付土地租賃款項	1,196	1,240
應收貿易賬款及票據	8 31,661	24,510
預付款項、按金及其他應收款項	155,571	203,503
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資	837	871
可收回稅項	20	16,896
已抵押存款	77,764	142,207
現金及銀行結餘	1,124,318	1,730,080
流動資產總值	<u>4,047,966</u>	<u>5,189,944</u>
流動負債		
應付貿易賬款及應計負債	9 350,894	552,666
客戶按金	1,048,083	1,510,460
應付一間聯營公司之款項	31,740	37,490
融資租賃債務	155	153
計息銀行貸款	2,969,033	3,330,804
應付稅項	208,777	98,057
流動負債總值	<u>4,608,682</u>	<u>5,529,630</u>
流動負債淨值	<u>(560,716)</u>	<u>(339,686)</u>
資產總值減流動負債	<u>12,375,352</u>	<u>12,234,033</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

	於二零一六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債		
融資租賃債務	160	238
計息銀行貸款	3,165,792	3,120,285
遞延稅項負債	1,277,979	1,246,737
	<u>4,443,931</u>	<u>4,367,260</u>
非流動負債總值		
資產淨值	<u>7,931,421</u>	<u>7,866,773</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	405,411	405,411
儲備	4,663,611	4,660,684
	<u>5,069,022</u>	<u>5,066,095</u>
非控股權益	<u>2,862,399</u>	<u>2,800,678</u>
權益總額	<u>7,931,421</u>	<u>7,866,773</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，應連同本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

截至二零一六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二零一六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，將截至二零一六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。

除若干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二零一六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二零一六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」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）。

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28號（二零一一年）修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號修訂	收購合營業務權益之會計處理
香港會計準則第1號修訂	主動披露
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂	釐清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號（二零一一年）修訂	獨立財務報表之權益法
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	對多條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，對本中期財務資料並無重大財務影響，而在本中期財務資料中應用之會計政策亦無重大變動。

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

	截至二零一六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>39,581</u>	<u>1,168,029</u>	<u>88,416</u>	<u>13,066</u>	<u>1,309,092</u>
分類業績	<u>(8,316)</u>	<u>453,336</u>	<u>171,757</u>	<u>(3,986)</u>	<u>612,791</u>
對賬：					
投資收入淨額					3,544
未分配開支					(7,253)
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					(34)
財務費用					(68,661)
所佔聯營公司溢利及虧損					<u>21,420</u>
除稅前溢利					<u>561,807</u>

	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>

2. 經營分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

於二零一六年九月三十日 (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	173,419	2,885,605	13,042,768	2,054,978	18,156,770
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應收款項					(3,011,885)
於聯營公司之投資					636,011
於一間合營企業之投資					199
企業及其他未分配資產					<u>1,202,939</u>
資產總值					<u><u>16,984,034</u></u>
分類負債	13,232	2,400,528	990,781	1,038,061	4,442,602
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應付款項					(3,011,885)
企業及其他未分配負債					<u>7,621,896</u>
負債總值					<u><u>9,052,613</u></u>

於二零一六年三月三十一日 (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	71,627	3,281,509	12,928,705	2,024,514	18,306,355
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應收款項					(3,060,947)
於聯營公司之投資					628,002
於一間合營企業之投資					199
企業及其他未分配資產					<u>1,890,054</u>
資產總值					<u><u>17,763,663</u></u>
分類負債	12,729	3,065,023	954,338	1,129,473	5,161,563
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應付款項					(3,060,947)
企業及其他未分配負債					<u>7,796,274</u>
負債總值					<u><u>9,896,890</u></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：

	截至二零一六年九月三十日止六個月 (未經審核)					
	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	合計 港幣千元
分類收入：						
銷售予外界客戶	<u>61,047</u>	<u>1,219,907</u>	<u>27,872</u>	<u>-</u>	<u>266</u>	<u>1,309,092</u>

	截至二零一五年九月三十日止六個月 (未經審核)					
	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	合計 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>

3. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	3,516	2,428
上市投資之股息收入	28	25
匯兌差額淨額	-	(595)
其他	2,324	3,094
	<u>5,868</u>	<u>4,952</u>

4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
銀行貸款、透支及其他貸款之利息	116,328	121,429
減：撥作物業發展項目資本之利息	<u>(47,667)</u>	<u>(63,738)</u>
	<u>68,661</u>	<u>57,691</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	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
折舊	3,739	5,698
預付土地租賃款項之攤銷	598	630
僱員福利開支（包括董事酬金）	41,308	41,838
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(7,500)</u>	<u>(6,800)</u>
	<u>33,808</u>	<u>35,038</u>
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	<u>34</u>	<u>121</u>

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
期內 - 香港	-	30
- 香港以外之地區	183,375	77,159
	<u>183,375</u>	<u>77,189</u>
遞延	47,475	124,170
	<u>47,475</u>	<u>124,170</u>
期內稅項支出總額	<u>230,850</u>	<u>201,359</u>

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% (二零一五年: 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 138,554,000 元 (二零一五年: 港幣 250,243,000 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，因此並無對就截至二零一六年及二零一五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：

	於二零一六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	9,323	5,082
31至60天	5,032	2,153
61至90天	902	2,269
90天以上	16,404	15,006
總額	<u>31,661</u>	<u>24,510</u>

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 76,895,000 元（於二零一六年三月三十一日：港幣 73,932,000 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：

	於二零一六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	75,290	71,330
31至60天	100	1,979
61至90天	1,236	401
超過90天	269	222
總額	<u>76,895</u>	<u>73,932</u>

10. 或然負債

- (a) 於二零一六年九月三十日，本集團就一間聯營公司獲授之融資，向一間銀行作出港幣36,000,000元（於二零一六年三月三十一日（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36,000,000元（於二零一六年三月三十一日（經審核）：港幣40,000,000元）。
- (b) 於二零一六年九月三十日，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1,536,000,000元（於二零一六年三月三十一日（經審核）：港幣1,119,000,000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。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一六年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣6,135,000,000元（於二零一六年三月三十一日：港幣6,451,000,000元），債務總額中約48%（於二零一六年三月三十一日：52%）歸類為流動負債，其中港幣155,000,000元（於二零一六年三月三十一日：港幣163,000,000元）乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣2,244,000,000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約為9%。

於二零一六年九月三十日，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1,202,000,000元（於二零一六年三月三十一日：港幣1,872,000,000元）。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣551,000,000元（於二零一六年三月三十一日：港幣623,000,000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1,518,000,000元。

於二零一六年九月三十日，股東資金總額約為港幣5,069,000,000元（於二零一六年三月三十一日：港幣5,066,000,000元）。上述增加主要是由於本期間股東應佔溢利被以人民幣計算之資產減負債後之貶值抵銷所致。

於二零一六年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣4,933,000,000元（於二零一六年三月三十一日：港幣4,579,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣7,931,000,000元（於二零一六年三月三十一日：港幣7,867,000,000元）所計算之負債比率為62%（於二零一六年三月三十一日：58%）。

融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零一六年九月三十日，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

本集團於二零一六年九月三十日已將賬面總值約港幣12,394,000,000元（於二零一六年三月三十一日：港幣12,481,000,000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

於二零一六年九月三十日，本集團（不包括其聯營公司及一間合營企業）共聘用約610位僱員。本集團之酬金政策及僱員福利並無重大變動。

關連交易

- (a) 於二零一六年五月九日，漢國之間接全資附屬公司True Light Enterprises Limited (「True Light」) 與Rich Fate Limited (「Rich Fate」) 訂立買賣協議，據此，True Light有條件同意收購而Rich Fate有條件同意出售Right Colour Limited (「Right Colour」) 之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予True Light，現金總代價為港幣68,795,000元，經扣除Rich Fate就出售Right Colour之全部已發行股本須繳付之中國稅項。Right Colour間接持有位於中國廣州一項投資物業之50%權益。由於Rich Fate由漢國及本公司主席兼主要股東王世榮博士實益擁有，故根據上市規則，有關交易構成漢國及本公司之關連交易，並已在各自於二零一六年七月六日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。上述交易已於二零一六年七月十二日完成。
- (b) 於二零一六年九月二十日，本公司、漢國、建聯與建業建榮聯合公佈，漢國一間全資附屬公司有條件同意委聘，而建業建榮一間全資附屬公司有條件同意進行，有關一幅位於香港新界葵涌健全街葵涌市地段第495號之空置地盤之地基建工程，合約金額為港幣210,000,000元。王世榮博士為本公司、漢國、建聯及建業建榮之控股股東，故根據上市規則，上述公司互相之間為關連人士。根據上市規則，有關交易構成上述各公司之關連交易，並已在各自於二零一六年十一月七日舉行之股東特別大會上獲各自之獨立股東批准。

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，董事確認於截至二零一六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

董事會認為於截至二零一六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，未能出席本公司於二零一六年八月二十五日舉行之二零一六年度股東週年大會。
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。本公司截至二零一六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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一六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。

承董事會命
王世榮
主席

香港，二零一六年十一月二十九日

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。