



漢國置業有限公司

股份代號: 160



2017/18 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
王承偉
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

本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核綜合營業額為港幣968,000,000元（二零一六年：港幣1,270,000,000元）及股東應佔溢利淨額為港幣2,500,000,000元（二零一六年：港幣213,000,000元），包括經扣除遞延稅項之物業重估收益港幣29,000,000元（二零一六年：港幣91,000,000元）。營業額減少，主要由於期內錄得較少來自本集團中國項目之物業銷售；而溢利大幅增加，主要由於出售一幅位於廣州之空置地盤之收益港幣2,400,000,000元獲確認入賬所致。每股基本盈利為港幣3.471元（二零一六年：港幣0.296元）。於二零一七年九月三十日之股東權益為港幣10,477,000,000元（於二零一七年三月三十一日：港幣7,837,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣14.54元（於二零一七年三月三十一日：港幣10.88元）。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息（二零一六年：無）。

業務回顧

出售物業

位於中國廣州之東莞莊路項目

於二零一七年一月，本集團訂立買賣協議，透過按現金總代價人民幣3,181,241,120元之等值港元（約港幣3,581,269,000元）（可予調整）出售有關項目之境外控股公司以及轉讓有關公司之貸款，從而出售一幅位於中國廣州東莞莊路之空置地盤之75%權益。該交易已於二零一七年九月完成，而有關出售收益港幣2,400,000,000元已於回顧期內在財務報表確認入賬。

業務回顧 (續)

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，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、二及三期**全部**28**幢共超過**1,280**個單位經已售罄，而有關溢利已於過去財政年度內確認入賬。**寶翠園四期**由**11**幢提供約**550**個單位之樓房組成，亦已售罄並錄得銷售所得款項超過人民幣**2,000,000,000**元。其中四幢樓房已於回顧期內交付予個別買家，而有關溢利已於損益表內記錄入賬。餘下樓房之個別單位將於今個月開始至明年第二季分階段交付。

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**80%**。

解放大廈位於越秀區解放南路，為已落成樓高**15**層之商業／辦公室大廈，現由本集團持有以賺取經常性租金收入及／或作投資潛力。

位於越秀區**北京南路45-107號**之發展地盤之地基工程預期將於明年第二季展開。

中國佛山南海

雅瑤綠洲位於南海大瀝鎮，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**71**幢**3**層高聯排別墅及**24**幢提供約**900**個單位之高層洋房。截至本報告日期，上述第一期差不多全部單位經已售出，銷售所得款項超過人民幣**1,200,000,000**元，而向個別買家交付上述已售出之單位已大部份完成。項目第二期包括**192**幢**3**層高聯排別墅，其中若干部份經已推出市場預售。截至本報告日期，銷售合約總額達人民幣**371,000,000**元。第二期之收尾／建築工程正在進行中，而預期個別單位將於下個月開始至明年第二季分階段交付／完成。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

物業發展及投資 (續)

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，其建築工程已進展至最後階段，預期於未來數月內完成。此地標建築正發展成為樓高80層（包括5層地庫）、總樓面面積為128,000平方米之商業／辦公室大樓，將持有作為投資物業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層高之商場。該商場地下所有零售商舖及一樓全層已全部租出。**寶軒酒店（深圳）**為位於上述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上擁有64個單位之服務式住宅，其平均入住率接近100%。

由本集團擁有20%權益之**僑城坊**位於南山區僑香路北側，其地盤面積為48,764平方米，正發展為12幢總樓面面積約224,500平方米作綜合用途之樓宇。屬辦公室／商業性質約60,000平方米之樓面面積經已預售，銷售所得款項超過人民幣2,600,000,000元。項目之收尾工程進度理想，預期售出部份將於今年底至明年第一季陸續交付。待該項目之建築工程完成後，屬辦公室／商業性質之若干部份將持有以賺取經常性租金收入。

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，現時已接近全部租出。

重慶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室大樓，各自附設4層零售／商業平台。已落成之寫字樓幢之出租情況進展平穩，而酒店／辦公室大樓之裝修工程預期於未來數月內完成。

業務回顧 (續)

物業發展及投資 (續)

香港 – 物業投資

於過往年度通過政府公開投標所收購位於**新界葵涌健全街**之發展地盤，將發展成為總樓面面積約**228,000**平方呎之非住宅用途物業，以賺取經常性租金收入。該項目之地基工程正進行中，預期將於明年第三季完成，而隨後將會進行上蓋建築工程。

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，其平均入住率接近**100%**，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，其平均入住率約為**85%**，而房租價格維持於理想水平。上述大廈餘下樓層已出租作商業用途，其中租戶包括一間餐廳。

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，現時出租率為**100%**。

主席報告 (續)

展望

在美國，新提名之聯儲局主席應會沿用現有政策，並會逐步收緊貨幣政策。與此同時，雖然歐元區之量化寬鬆規模已縮減，但此措施得以延續，預期會支持經濟溫和復甦。

在中國大陸，於第十九次全國代表大會上再提及關注到房屋問題，重申房屋乃用作居住，不是用來投機，而中央政府很可能會繼續收緊對物業市場之措施，尤其會對房價升勢過高之過熱城市進行壓抑。此外，租賃房屋之推廣，亦可望轉移購房之需求，從而緩和供應短缺問題，令物業市場得以維持穩定。

在香港，一手銷售仍維持暢旺，而二手成交量亦有回穩跡象。如未有發生不可預見之情況，隨著發展商可能加快銷售速度，加上若干需求從二手市場吸納，一手市場之市場佔有率在短期內應會逐步上升。預期政府之房屋政策將專注增加供應，而非壓抑需求。另一方面，在中資機構之殷切需求下，預期核心地區甲級寫字樓之價格及租金之上升趨勢將會持續。

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

王世榮
主席

香港，二零一七年十一月二十八日

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一七年九月三十日，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	502,262,139	69.72
馮文起	1	實益擁有	1,100,000	0.15

(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	351,479,324	63.75
	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502,262,139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11,756,000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，於二零一七年九月三十日，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

於二零一七年九月三十日，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	502,262,139	69.72
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. 11,756,000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，於二零一七年九月三十日，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

截至二零一七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(「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，將用於現有銀團貸款之未償還餘額港幣402,000,000元之再融資及本集團之一般營運資金所需。

根據貸款協議，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。

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，董事確認於截至二零一七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

董事會認為於截至二零一七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。本公司獨立非執行董事謝志偉博士及向左先生，由於本身公務繁忙或有其他要務，未能出席本公司於二零一七年八月二十五日舉行之二零一七年度股東週年大會。
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。本公司截至二零一七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

於二零一七年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣5,008,000,000元（於二零一七年三月三十一日：港幣5,410,000,000元），債務總額中約49%（於二零一七年三月三十一日：31%）歸類為流動負債，其中港幣142,000,000元（於二零一七年三月三十一日：港幣148,000,000元）乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣1,270,000,000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（不包括下文所述之預定還款）佔其總額約為7%。於期內完成出售位於廣州之空置地盤後，由此產生之剩餘資金已／預定用作償還銀行貸款。

於二零一七年九月三十日，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3,303,000,000元（於二零一七年三月三十一日：港幣2,269,000,000元），而上述增加主要由於完成出售上述空置地盤後而保留剩餘現金所致。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣447,000,000元（於二零一七年三月三十一日：港幣750,000,000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1,524,000,000元。

於二零一七年九月三十日，股東資金總額約為港幣10,477,000,000元（於二零一七年三月三十一日：港幣7,837,000,000元）。上述增加主要是由於本期間股東應佔溢利所致。

於二零一七年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣1,705,000,000元（於二零一七年三月三十一日：港幣3,141,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣10,564,000,000元（於二零一七年三月三十一日：港幣8,244,000,000元）所計算之負債比率為16%（於二零一七年三月三十一日：38%）。

融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零一七年九月三十日，本集團並無外匯合約或任何其他對沖工具之重大風險。

一般資料 (續)

財務回顧 (續)

資產抵押

本集團於二零一七年九月三十日已將賬面總值約港幣**12,983,000,000**元之物業作為抵押品，藉以取得本集團之若干銀行信貸。

僱員及酬金政策

於二零一七年九月三十日，本集團（不包括其一間合營企業及一間聯營公司）共聘用約**350**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	
		二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
收入	2	967,742	1,269,511
銷售成本		<u>(501,644)</u>	<u>(689,554)</u>
毛利		466,098	579,957
其他收入	3	8,021	5,554
投資物業按公平值之收益淨額		6,719	140,362
出售附屬公司之收益	4	2,398,589	—
行政開支		(43,268)	(37,593)
其他經營開支淨額		(25,215)	(60,718)
財務費用	5	(50,806)	(57,582)
所佔一間聯營公司虧損		<u>(345)</u>	<u>(190)</u>
除稅前溢利	6	2,759,793	569,790
稅項開支	7	<u>(183,970)</u>	<u>(232,208)</u>
期內溢利		<u>2,575,823</u>	<u>337,582</u>
應佔：			
本公司擁有人		2,500,489	213,232
非控股權益		<u>75,334</u>	<u>124,350</u>
		<u>2,575,823</u>	<u>337,582</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	8	<u>港幣3.471元</u>	<u>港幣0.296元</u>

簡明綜合全面收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利		2,575,823	337,582
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)：			
所佔一間聯營公司之其他全面收益／(虧損)		4,197	(4,413)
出售附屬公司後解除匯兌波動儲備	4	(69,606)	—
換算海外業務產生之匯兌差額		307,359	(293,708)
期內其他全面收益／(虧損)，經扣除稅項		241,950	(298,121)
期內全面收益總額		2,817,773	39,461
應佔：			
本公司擁有人		2,729,956	(74,906)
非控股權益		87,817	114,367
		2,817,773	39,461

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一七年 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		81,357	80,673
投資物業		13,029,662	12,462,284
於一間合營企業之投資		199	199
於一間聯營公司之投資		360,828	356,976
		<u>13,472,046</u>	<u>12,900,132</u>
流動資產			
可收回稅項		235	227
待出售發展中物業及待出售已完成物業		2,220,061	2,223,805
應收貿易賬款	9	21,059	19,894
預付款項、按金及其他應收款項		231,017	191,168
現金及銀行結餘		3,302,576	2,268,570
		<u>5,774,948</u>	<u>4,703,664</u>
分類為待出售之出售集團之資產	4	-	482,001
		<u>5,774,948</u>	<u>5,185,665</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計負債	10	358,081	625,445
應付一間聯營公司之款項		26,002	31,740
計息銀行貸款		2,477,457	1,653,208
客戶按金		1,730,558	2,335,704
應付稅項		208,654	110,990
		<u>4,800,752</u>	<u>4,757,087</u>
與分類為待出售資產直接相關之負債	4	-	120
		<u>4,800,752</u>	<u>4,757,207</u>
流動負債總值		<u>4,800,752</u>	<u>4,757,207</u>
流動資產淨值		<u>974,196</u>	<u>428,458</u>
資產總值減流動負債		<u>14,446,242</u>	<u>13,328,590</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	於二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債			
計息銀行貸款		2,530,474	3,756,324
遞延稅項負債		<u>1,352,206</u>	<u>1,328,394</u>
非流動負債總值		<u>3,882,680</u>	<u>5,084,718</u>
資產淨值		<u>10,563,562</u>	<u>8,243,872</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	11	1,519,301	1,519,301
儲備		<u>8,957,526</u>	<u>6,317,624</u>
		10,476,827	7,836,925
非控股權益		<u>86,735</u>	<u>406,947</u>
權益總額		<u>10,563,562</u>	<u>8,243,872</u>

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔				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
	股本 (未經審核) 港幣千元	匯兌波動儲備 (未經審核) 港幣千元	保留溢利 (未經審核) 港幣千元	合計 (未經審核) 港幣千元		
於二零一六年四月一日	1,519,301	362,598	5,930,722	7,812,621	307,307	8,119,928
期內溢利	-	-	213,232	213,232	124,350	337,582
期內其他全面虧損：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(288,138)	-	(288,138)	(9,983)	(298,121)
期內全面收益／(虧損) 總額	-	(288,138)	213,232	(74,906)	114,367	39,461
以往財政年度之末期股息	-	-	(90,054)	(90,054)	-	(90,054)
於二零一六年九月三十日	<u>1,519,301</u>	<u>74,460</u>	<u>6,053,900</u>	<u>7,647,661</u>	<u>421,674</u>	<u>8,069,335</u>
於二零一七年四月一日	1,519,301	(107,923)	6,425,547	7,836,925	406,947	8,243,872
期內溢利	-	-	2,500,489	2,500,489	75,334	2,575,823
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	-	(69,606)	-	(69,606)	-	(69,606)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	299,073	-	299,073	12,483	311,556
期內全面收益總額	-	229,467	2,500,489	2,729,956	87,817	2,817,773
出售附屬公司	-	-	-	-	(64,621)	(64,621)
已付予非控股權益股息	-	-	-	-	(343,408)	(343,408)
以往財政年度之末期股息	-	-	(90,054)	(90,054)	-	(90,054)
於二零一七年九月三十日	<u>1,519,301</u>	<u>121,544</u>	<u>8,835,982</u>	<u>10,476,827</u>	<u>86,735</u>	<u>10,563,562</u>

簡明綜合現金流量表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流量			
除稅前溢利		2,759,793	569,790
已就下列各項作出調整：			
財務費用	5	50,806	57,582
所佔一間聯營公司虧損		345	190
利息收入	3	(4,863)	(3,509)
折舊	6	2,912	1,969
出售附屬公司之收益	4	(2,398,589)	—
出售投資物業之收益		(146)	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損		14	181
投資物業按公平值之收益淨額		(6,719)	(140,362)
		403,553	485,841
待出售發展中物業及待出售已完成物業減少		179,222	318,041
應收貿易賬款增加		(1,165)	(435)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		(27,970)	42,657
應付貿易賬款及應計負債減少		(394,189)	(184,843)
客戶按金減少		(687,243)	(409,988)
		(527,792)	251,273
經營業務所得／(所用) 現金		(110,957)	(63,436)
已付海外稅款			
		(638,749)	187,837
投資活動之現金流量			
已收利息		4,863	3,509
購買物業、廠房及設備項目		(860)	(59,387)
出售投資物業所得款項		1,796	—
出售物業、廠房及設備項目所得款項		5	276
出售附屬公司	4	2,769,302	—
新增投資物業		(196,299)	(105,893)
已抵押存款減少		—	64,443
於存放時原到期日多於三個月之 無抵押定期存款減少		340,807	50,047
應付一間聯營公司之結餘減少		(5,738)	(5,750)
收購附屬公司		—	(136,455)
		2,913,876	(189,210)
投資活動所得／(所用) 之現金流量淨額		2,913,876	(189,210)

簡明綜合現金流量表 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
融資活動之現金流量		
已付利息	(97,992)	(105,250)
新增銀行貸款	208,674	39,486
償還銀行貸款	(657,934)	(341,925)
已付股息	(90,054)	(90,054)
已付予非控股權益股息	(343,408)	—
融資活動所用之現金流量淨額	<u>(980,714)</u>	<u>(497,743)</u>
現金及現金等值增加／(減少) 淨額	1,294,413	(499,116)
期初之現金及現金等值	1,925,393	1,646,087
外幣匯率變動之影響淨額	<u>80,167</u>	<u>(49,128)</u>
期終之現金及現金等值	<u>3,299,973</u>	<u>1,097,843</u>
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	3,147,323	1,097,843
無抵押定期存款	<u>155,253</u>	<u>2,533</u>
簡明綜合財務狀況表所列之現金及銀行結餘	3,302,576	1,100,376
存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款	<u>(2,603)</u>	<u>(2,533)</u>
	<u>3,299,973</u>	<u>1,097,843</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，應連同本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

截至二零一七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二零一七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，將截至二零一七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。

除若干投資物業按公平值入賬，及待出售之出售集團按其賬面值與公平值（扣除銷售成本）兩者較低者列賬外，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二零一七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二零一七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）。

香港會計準則第7號修訂	主動披露
香港會計準則第12號修訂	確認未變現虧損之遞延稅項資產
二零一二年至二零一四年週期之 年度改進	對香港財務報告準則第12號其他實體權益披露之 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。

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。

	截至二零一七年九月三十日止六個月 (未經審核)			
	物業發展	物業投資	其他	合計
	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>863,047</u>	<u>93,717</u>	<u>10,978</u>	<u>967,742</u>
分類業績	<u>384,168</u>	<u>52,008</u>	<u>(208)</u>	<u>435,968</u>
對賬：				
利息收入				4,863
未分配開支				(28,476)
財務費用				(50,806)
出售附屬公司之收益				2,398,589
所佔一間聯營公司虧損				<u>(345)</u>
除稅前溢利				<u>2,759,793</u>

	截至二零一六年九月三十日止六個月 (未經審核)			
	物業發展	物業投資	其他	合計
	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>1,168,029</u>	<u>88,416</u>	<u>13,066</u>	<u>1,269,511</u>
分類業績	<u>453,336</u>	<u>191,894</u>	<u>(1,040)</u>	<u>644,190</u>
對賬：				
利息收入				3,509
未分配開支				(20,137)
財務費用				(57,582)
所佔一間聯營公司虧損				<u>(190)</u>
除稅前溢利				<u>569,790</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料 (續)

	於二零一七年九月三十日 (未經審核)			
	物業發展	物業投資	其他	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類資產	2,549,972	14,091,282	1,768,863	18,410,117
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(2,826,961)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				360,828
企業及其他未分配資產				<u>3,302,811</u>
資產總值				<u>19,246,994</u>
分類負債	2,849,125	1,035,279	1,057,198	4,941,602
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(2,826,961)
企業及其他未分配負債				<u>6,568,791</u>
負債總值				<u>8,683,432</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料 (續)

	於二零一七年三月三十一日 (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	2,506,621	13,546,455	2,020,792	18,073,868
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(3,096,044)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				356,976
分類為待出售之出售集團之 資產				482,001
企業及其他未分配資產				<u>2,268,797</u>
資產總值				<u>18,085,797</u>
分類負債	3,985,976	1,022,394	1,080,563	6,088,933
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(3,096,044)
與分類為待出售資產直接 相關之負債				120
企業及其他未分配負債				<u>6,848,916</u>
負債總值				<u>9,841,925</u>

3. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	4,863	3,509
其他	<u>3,158</u>	<u>2,045</u>
	<u>8,021</u>	<u>5,554</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

4. 出售附屬公司之收益／分類為待出售之出售集團

本公司於二零一七年一月十九日宣佈，董事會決定出售本公司一間全資附屬公司 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。上述交易其後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：

	(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	(64,621)
	<u>65,408</u>
從一名股東及一間關連公司轉讓貸款	375,080
	<u>440,488</u>
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	(816,065)
	<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／分類為待出售之出售集團 (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>

於二零一七年三月三十一日，由於Smooth Ever集團之出售仍待完成，因此分類為待出售之出售集團。

於二零一七年三月三十一日，分類為待出售之Smooth Ever集團主要資產及負債類別如下：

	二零一七年 (經審核) 港幣千元
資產	
物業、廠房及設備	43
待出售發展中物業	481,586
預付款項、按金及其他應收款項	139
現金及銀行結餘	<u>233</u>
分類為待出售之出售集團之資產	<u>482,001</u>
負債	
其他應付款項及應計負債	<u>120</u>
與分類為待出售資產直接相關之負債	<u>120</u>
與待出售集團直接相關之資產淨值	<u><u>481,881</u></u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

5. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
銀行貸款、透支及其他貸款之利息	97,992	105,249
減：撥作物業發展項目資本之利息	<u>(47,186)</u>	<u>(47,667)</u>
	<u>50,806</u>	<u>57,582</u>

6. 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	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
折舊	2,912	1,969
僱員福利開支(包括董事酬金)	25,244	21,933
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(7,900)</u>	<u>(7,500)</u>
	<u>17,344</u>	<u>14,433</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
期內 — 香港以外之地區 遞延	206,406 (22,436)	183,375 48,833
期內稅項支出總額	183,970	232,208

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2,500,489,000元(二零一六年：港幣213,232,000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，因此並無對就截至二零一七年及二零一六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。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

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：

	於二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	1,589	2,149
31至60天	1,074	1,769
61至90天	541	1,189
90天以上	17,855	14,787
總額	<u>21,059</u>	<u>19,894</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。

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44,817,000元(於二零一七年三月三十一日：港幣25,174,000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：

	於二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	<u>44,817</u>	<u>25,174</u>

11. 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。

12. 或然負債

- (a) 於二零一七年九月三十日，本集團就一間聯營公司獲授之融資，向一間銀行作出港幣32,000,000元（於二零一七年三月三十一日（經審核）：港幣36,000,000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32,000,000元（於二零一七年三月三十一日（經審核）：港幣36,000,000元）。
- (b) 於二零一七年九月三十日，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1,925,000,000元（於二零一七年三月三十一日（經審核）：港幣2,145,000,000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。

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十五年。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。

於二零一七年九月三十日，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：

	於二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	114,362	109,028
第二年至第五年（首尾兩年包括在內）	176,146	182,977
五年後	277,083	279,333
	567,591	571,338

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

13. 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其物業。該等物業之租賃年期商議為一至五年。

於二零一七年九月三十日，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：

	於二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	12,366	17,505
第二年至第五年 (首尾兩年包括在內)	174	3,722
	<u>12,540</u>	<u>21,227</u>

14. 資本承擔

於二零一七年九月三十日，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216,027,000元 (於二零一七年三月三十一日 (經審核)：港幣298,529,000元)。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

15. 有關連人士交易

(a) 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工程之發展開支港幣71,908,000元(二零一六年：無)。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。

(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	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	12,057	10,767
僱員退休福利	555	504
	12,612	11,271

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	
	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貿易賬款	21,059	19,894
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	62,045	63,864
現金及銀行結餘	3,302,576	2,268,570
	3,385,680	2,352,328

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

16. 金融工具之公平值 (續)

金融負債

	按已攤銷成本列賬之金融負債	
	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 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	353,236	621,036
計息銀行貸款	5,007,931	5,409,532
計入客戶按金之金融負債	27,303	25,060
應付一間聯營公司之款項	26,002	31,740
	<u>5,414,472</u>	<u>6,087,368</u>

管理層已評估現金及銀行結餘、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、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。本集團本身於二零一七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。

於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融資產。

於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。於二零一七年九月三十日，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2,530,474,000元（於二零一七年三月三十一日（經審核）：港幣3,756,324,000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。

17. 中期財務報表之核准

本簡明中期綜合財務報表已於二零一七年十一月二十八日獲董事會批准及授權刊發。