

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。



漢國置業有限公司

Hon Kwok Land Investment Company, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：160)

2019-20中期業績公佈

財務業績

本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核綜合收入為港幣375,000,000元（二零一八年：港幣1,184,000,000元）及股東應佔溢利淨額為港幣224,000,000元（二零一八年：港幣576,000,000元），包括經扣除遞延稅項之投資物業公平值增加港幣105,000,000元（二零一八年：港幣281,000,000元）。收入下跌，主要由於來自本集團中國大陸發展項目之物業銷售減少所致，其中名為寶翠園之廣州項目已完成，差不多所有單位已於過往年度交付予客戶。溢利減少，主要原因為來自物業銷售之溢利貢獻減少以及於二零一九年九月三十日投資物業重估時之公平值收益減少。

每股基本盈利為港幣0.31元（二零一八年：港幣0.80元）。於二零一九年九月三十日之股東權益為港幣11,468,000,000元（於二零一九年三月三十一日：港幣11,874,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣15.92元（於二零一九年三月三十一日：港幣16.48元）。由於截至二零一九年九月三十日止六個月內人民幣兌港元貶值，當本集團按二零一九年九月三十日通行之匯率，將在中國大陸註冊成立之附屬公司及一間聯營公司財務報表內之資產及負債換算為港元時錄得匯兌虧損。因人民幣兌港元貶值所引致之匯兌差額及已派付股息之總和高於期內股東應佔溢利淨額之增加，導致期末之股東權益出現淨減少。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息（二零一八年：無）。

業務回顧

(i) 物業發展

截至二零一九年九月三十日止六個月，物業發展分類收入為港幣218,000,000元，而二零一八年則為港幣1,067,000,000元。除稅前分類溢利為港幣163,000,000元，而二零一八年則為港幣568,000,000元。收入及溢利來自交付寶翠園及雅瑤綠洲已售出之單位。

本集團之物業發展項目位於中國大陸，主要包括(i)本集團擁有60%權益位於廣州天河區之寶翠園；(ii)本集團全資擁有位於南海大瀝鎮之雅瑤綠洲之項目；(iii)本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)本集團擁有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。截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團將來自期內交付單位之收入港幣97,000,000元（二零一八年：港幣945,000,000元）記錄入賬。於二零一九年九月三十日，餘下單位已訂約但未入賬之物業銷售額為人民幣34,000,000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。項目第三期包括19幢提供約550個單位之高層洋房，計劃於明年落成。截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團將來自期內交付第一期及第二期單位之收入港幣121,000,000元（二零一八年：港幣122,000,000元）記錄入賬。於二零一八年九月，本集團將第三期部份單位推出市場預售，取得理想成績。於二零一九年九月三十日，已訂約但未入賬之物業銷售額為人民幣749,000,000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。該項目之地基工程正進行中。

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。該項目已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及住宅公寓已推出市場發售。截至二零一九年九月三十日止六個月，該項目變現之收入為人民幣1,394,000,000元（二零一八年：人民幣1,751,000,000元）。於二零一九年九月三十日，已訂約但未入賬之物業銷售額為人民幣121,000,000元。截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團應佔僑城坊之溢利淨額（包括分類為投資物業之辦公室大樓、住宅公寓大廈及商場之公平值增加）為港幣88,000,000元（二零一八年：港幣149,000,000元）。

(ii) 物業投資

截至二零一九年九月三十日止六個月，物業投資分類收入為港幣140,000,000元，而二零一八年則為港幣103,000,000元。除稅前分類溢利為港幣191,000,000元，而二零一八年則為港幣405,000,000元。若撇除投資物業之公平值變動，除稅前分類溢利為港幣78,000,000元，而二零一八年則為港幣56,000,000元。上述收入及溢利增加，主要由於位於深圳之漢國城市商業中心開始招租，以及位於重慶金山商業中心之酒店已於二零一八年第四季完成裝修工程後開幕所致。漢國城市商業中心之招租進展良好，預期本集團之經常性收入基礎將會大幅改善。

物業投資 - 香港

本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。在近期社會事件導致營商環境轉差之情況下，截至二零一九年九月三十日止六個月，該等物業之平均出租率為85%（二零一八年：95%）。由於自二零一九年七月起前往香港之旅客減少，我們酒店物業之入住率下跌。

本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建築地盤，提供之總樓面面積約為228,000平方呎。該地盤正在發展為一個數據中心作出租用途。該項目之上蓋建築工程正順利進行中，預定於二零二零年第一季度落成。有關該樓宇之預租正在磋商中。

物業投資 - 中國大陸

本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446,000平方米，包括(i)漢國城市商業中心，為位於深圳福田區一幢商業／辦公室大廈；(ii)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；(iii)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；(iv)港滙大廈，為位於廣州越秀區一幢商業／辦公室大廈；(v)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(vi)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。截至二零一九年九月三十日止六個月，該等物業（不包括最近落成而於期內處於裝修階段之漢國城市商業中心）之平均出租率為74%（二零一八年：74%）。

物業投資 - 估值

本集團之投資物業包括處於最後發展階段之數據中心項目，於二零一九年九月三十日之公平值為港幣14,099,000,000元（於二零一九年三月三十一日：港幣14,297,000,000元，包括按成本列賬之數據中心項目）。截至二零一九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，本集團投資物業之公平值增加港幣113,000,000元（二零一八年：港幣349,000,000元）。

(iii) 物業及停車場管理

截至二零一九年九月三十日止六個月，物業及停車場管理分類之收入為港幣17,000,000元，而二零一八年則為港幣14,000,000元。除稅前分類溢利為港幣300,000元，而二零一八年則為港幣900,000元。在近期社會動盪下，溢利貢獻受到不利影響。於二零一九年九月三十日，本集團管理10個停車場（二零一九年三月三十一日：11個停車場）合共約1,980個車位（二零一九年三月三十一日：2,000個車位）。

展望

展望未來，環球經濟持續疲弱，而重大不明朗因素更令環球經濟增長蒙上陰影。美國加徵關稅後，中國採取報復行動，導致貿易衝突再度升級。貿易紛爭持續，對全球兩大經濟體系構成重大下行風險，亦對兩國出口貿易造成打擊。然而，有跡象顯示兩國在不久將來會達成分階段取消額外關稅之初步貿易協議。另一方面，預期聯邦儲備局會繼續保持警惕，實行貨幣寬鬆政策以減輕下行風險，同時維持強勁之勞動力市場，並維持通脹率處於約 2% 之目標水平。鑒於當前面對之挑戰、包括貿易糾紛延續、地緣政治局勢緊張，加上英國脫歐協議能於三個月之延長期內達成之可能性，均會令不穩定之營商環境於短期內持續。

在中國大陸，在中美貿易衝突持續及國內市場低迷之環境下，二零一九年第三季經濟增長減慢至 6%，為政府目標之下限。在過往年度所採取針對城市之房屋政策下，房地產市場已見穩定及復甦。然而，預期之經濟放緩已對買家信心及投資意欲造成打擊。面對日漸嚴峻之逆境，預期中央政府將實施財政刺激及貨幣寬鬆措施以支持經濟增長，同時維持對房地產市場融資活動之監管以控制金融風險，致力達致穩定及健康之房地產市場。

香港是一個小型經濟實體，很容易受到外圍不明朗因素影響，其中包括貿易保護主義及美國貨幣政策。香港現正受環球經濟倒退之不利影響。此外，受到近期社會事件持續之影響，香港經濟已見急劇萎縮，尤其入境旅遊、零售及餐飲業更受到嚴重打擊。因此，二零一九年第三季本地生產總值按年收縮 2.9%。隨著本港政府最近推出放寬措施以支持經濟增長，預期住宅物業仍會受惠於強勁需求及按揭上限放寬之支持而回復動力，惟辦公室及零售物業市場將繼續受到經濟氣氛之影響。

最後，本人謹此向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，二零一九年十一月二十七日

未經審核綜合業績

本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一九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	
		二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
收入	3	374,724	1,183,878
銷售成本		<u>(110,896)</u>	<u>(540,630)</u>
毛利		263,828	643,248
其他收入	3	12,652	9,229
投資物業按公平值之收益淨額		112,623	348,583
行政開支		(38,101)	(44,788)
其他經營開支淨額		(13,347)	(8,323)
財務費用	4	(94,992)	(53,372)
所佔一間聯營公司溢利		<u>88,415</u>	<u>148,905</u>
除稅前溢利	5	331,078	1,043,482
稅項開支	6	<u>(91,647)</u>	<u>(349,006)</u>
期內溢利		<u>239,431</u>	<u>694,476</u>
應佔：			
本公司擁有人		224,377	575,746
非控股權益		<u>15,054</u>	<u>118,730</u>
		<u>239,431</u>	<u>694,476</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0.31元</u>	<u>港幣0.80元</u>

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	239,431	694,476
其他全面虧損		
於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損：		
所佔一間聯營公司之其他全面虧損	(30,357)	(24,996)
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(541,565)</u>	<u>(731,949)</u>
期內其他全面虧損，經扣除稅項	<u>(571,922)</u>	<u>(756,945)</u>
期內全面虧損總額	<u>(332,491)</u>	<u>(62,469)</u>
應佔：		
本公司擁有人	(316,075)	(141,538)
非控股權益	<u>(16,416)</u>	<u>79,069</u>
	<u>(332,491)</u>	<u>(62,469)</u>

簡明綜合財務狀況表

	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 附註	於二零一九年 三月三十一日 (經審核)
	港幣千元	港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	247,513	266,766
使用權資產	41,875	-
投資物業	14,099,104	14,296,837
於一間合營企業之投資	199	199
於一間聯營公司之投資	746,330	789,271
非流動資產總值	<u>15,135,021</u>	<u>15,353,073</u>
流動資產		
可收回稅項	1,258	5,895
待出售發展中物業及待出售已完成物業	1,904,933	2,051,599
應收貿易賬款	9 19,471	21,561
合約成本	21,330	5,547
預付款項、按金及其他應收款項	158,013	136,159
現金及銀行結餘	1,731,999	1,963,000
流動資產總值	<u>3,837,004</u>	<u>4,183,761</u>
流動負債		
應付貿易賬款及應計負債	10 164,572	415,741
租賃負債	24,326	-
合約負債	500,471	286,193
客戶按金	45,182	47,582
應付一間聯營公司之款項	-	15,950
計息銀行貸款	715,607	1,107,931
應付稅項	151,989	122,549
流動負債總值	<u>1,602,147</u>	<u>1,995,946</u>
流動資產淨值	<u>2,234,857</u>	<u>2,187,815</u>
資產總值減流動負債	<u>17,369,878</u>	<u>17,540,888</u>
非流動負債		
租賃負債	17,866	-
計息銀行貸款	4,221,013	3,920,286
遞延稅項負債	1,484,987	1,552,045
非流動負債總值	<u>5,723,866</u>	<u>5,472,331</u>
資產淨值	<u>11,646,012</u>	<u>12,068,557</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	1,519,301	1,519,301
儲備	<u>9,948,774</u>	<u>10,354,903</u>
	11,468,075	11,874,204
非控股權益	<u>177,937</u>	<u>194,353</u>
權益總額	<u>11,646,012</u>	<u>12,068,557</u>

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，應連同本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

截至二零一九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二零一九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，將截至二零一九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

除投資物業按公平值入賬外，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二零一九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二零一九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）。

香港財務報告準則第9號修訂	具有負債補償特點之預付款項
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號修訂	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號	有關所得稅處理法之不確定性
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

除下文所說明有關香港財務報告準則第16號租賃之影響外，新訂及經修訂準則對本集團之未經審核簡明綜合中期財務資料之編製並不相關。

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 16 號取代香港會計準則第 17 號租賃、香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 4 號確定一項安排是否包含租賃、香港 (常設解釋委員會) 解釋公告第 15 號經營租賃 – 激勵措施, 以及香港 (常設解釋委員會) 解釋公告第 27 號評價涉及租賃法律形式交易之實質。該項準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則, 並要求承租人就所有租賃按單一資產負債表模式入賬。香港財務報告準則第 16 號大致沿用香港會計準則第 17 號內出租人之會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第 17 號類似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此, 香港財務報告準則第 16 號對本集團作為出租人之租賃並無任何財務影響。

本集團已於二零一九年四月一日首次應用經修訂追溯方法採納香港財務報告準則第 16 號。據此, 於二零一九年三月三十一日及截至二零一八年九月三十日止六個月之比較資料並無重列且繼續按照香港會計準則第 17 號呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第 16 號, 倘合約為換取代價而授予在一段期間內可識別資產之使用控制權, 則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用可識別資產中獲取絕大部份經濟利益及有權主導已識別資產之使用, 則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法, 僅於首次應用日期對過往應用香港會計準則第 17 號及香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 4 號識別為租賃之合約應用該準則。根據香港會計準則第 17 號及香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 4 號, 未有識別為租賃之合約並未予以重新評估。因此, 香港財務報告準則第 16 號之租賃定義僅應用於二零一九年四月一日或之後訂立或變更之合約。

於包含租賃組成部份之合約開始時或獲重新評估時, 本集團將該合約之代價分配至各租賃組成部份及非租賃組成部份 (以其獨立價格為基準)。承租人可採用可行權宜方法 (而本集團已採用此方法) 不將非租賃組成部份分開, 而將租賃組成部份與相關之非租賃組成部份 (如物業租賃之物業管理服務) 作為一項單一租賃組成部份入賬。

作為承租人 – 過往分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第 16 號之影響性質

本集團擁有多項物業之租賃合約。作為承租人, 本集團過往按租賃是否評估為已將其資產所有權之絕大部份回報及風險轉予本集團, 將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第 16 號, 本集團就所有租賃應用單一之方法確認及計量使用權資產及租賃負債, 惟就低價值資產租賃 (按個別租賃基準選擇) 及短期租賃 (按相關資產類別選擇) 選擇豁免。本集團已選擇不就 (i) 低價值資產租賃; 及 (ii) 於生效日期租賃期為十二個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債, 並將有關該等租賃之租賃付款於租賃期內按直線法確認為開支。

過渡之影響

於二零一九年四月一日之租賃負債按剩餘租賃付款及於二零一九年四月一日之增量借貸利率貼現之現值確認, 並計入租賃負債。

使用權資產按租賃負債之金額計量, 並以任何與緊接二零一九年四月一日前於綜合財務狀況表確認之租賃有關之預付或應計租賃付款之金額予以調整。所有該等資產均於該日期按香港會計準則第 36 號作減值評估。本集團選擇於綜合財務狀況表內獨立呈列使用權資產。

1. 編製基準及會計政策及披露之變動 (續)

於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第 16 號時，本集團已使用以下選擇性可行權宜方法：

- 對租賃期由首次應用日期起十二個月內終止之租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延期／終止租賃之選擇權，則使用事後方式釐定租賃期

於二零一九年四月一日，因採納香港財務報告準則第 16 號所產生之影響如下：

	增加 港幣千元 (未經審核)
資產	
使用權資產及資產總額增加	<u>55,829</u>
負債	
租賃負債及負債總額增加	<u>55,829</u>

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。

截至二零一九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	物業 及停車場 管理 港幣千元	合計 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	<u>218,064</u>	<u>139,581</u>	<u>17,079</u>	<u>374,724</u>
分類業績	<u>163,152</u>	<u>190,701</u>	<u>304</u>	<u>354,157</u>
對賬：				
利息收入				9,717
未分配開支				(26,219)
財務費用				(94,992)
所佔一間聯營公司溢利				<u>88,415</u>
除稅前溢利				<u>331,078</u>

截至二零一八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	物業 及停車場 管理 港幣千元	合計 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	<u>1,066,725</u>	<u>102,668</u>	<u>14,485</u>	<u>1,183,878</u>
分類業績	<u>567,932</u>	<u>405,073</u>	<u>864</u>	<u>973,869</u>
對賬：				
利息收入				6,867
未分配開支				(32,787)
財務費用				(53,372)
所佔一間聯營公司溢利				<u>148,905</u>
除稅前溢利				<u>1,043,482</u>

2. 經營分類資料 (續)

於二零一九年九月三十日 (未經審核)

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業 及停車場 管理 港幣千元	合計 港幣千元
分類資產	2,124,235	14,596,698	2,383,771	19,104,704
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(2,612,465)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				746,330
企業及其他未分配資產				<u>1,733,257</u>
資產總值				<u>18,972,025</u>
分類負債	1,699,697	1,025,428	639,757	3,364,882
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應付款項				(2,612,465)
企業及其他未分配負債				<u>6,573,596</u>
負債總值				<u>7,326,013</u>

於二零一九年三月三十一日 (經審核)

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業 及停車場 管理 港幣千元	合計 港幣千元
分類資產	2,241,050	14,639,264	2,070,899	18,951,213
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(2,172,744)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				789,271
企業及其他未分配資產				<u>1,968,895</u>
資產總值				<u>19,536,834</u>
分類負債	1,481,445	1,009,820	446,945	2,938,210
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應付款項				(2,172,744)
企業及其他未分配負債				<u>6,702,811</u>
負債總值				<u>7,468,277</u>

3. 收入及其他收入

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部資料內所披露金額之對賬：

截至二零一九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	物業 及停車場 管理 港幣千元	合計 港幣千元
分部				
貨品或服務種類				
物業銷售	218,064	-	-	218,064
物業管理收入	-	15,774	804	16,578
來自客戶合約之總收入	218,064	15,774	804	234,642
來自其他來源之收入				
總租金收入	-	123,807	16,275	140,082
來自其他來源之總收入	-	123,807	16,275	140,082
分部資料內披露之收入	218,064	139,581	17,079	374,724
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	218,064	-	-	218,064
隨時間轉移之服務	-	15,774	804	16,578
來自客戶合約之總收入	218,064	15,774	804	234,642

截至二零一八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	物業 及停車場 管理 港幣千元	合計 港幣千元
分部				
貨品或服務種類				
物業銷售	1,066,725	-	-	1,066,725
物業管理收入	-	15,348	785	16,133
來自客戶合約之總收入	1,066,725	15,348	785	1,082,858
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	-	87,320	13,700	101,020
分部資料內披露之收入	1,066,725	102,668	14,485	1,183,878
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	1,066,725	-	-	1,066,725
隨時間轉移之服務	-	15,348	785	16,133
來自客戶合約之總收入	1,066,725	15,348	785	1,082,858

3. 收入及其他收入 (續)

其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
銀行存款利息收入	9,717	6,867
其他	2,935	2,362
	<u>12,652</u>	<u>9,229</u>

4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
銀行貸款利息	115,961	97,064
租賃負債之利息	438	-
減：撥作發展／在建中物業資本之利息	<u>(21,407)</u>	<u>(43,692)</u>
	<u>94,992</u>	<u>53,372</u>

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	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
物業、廠房及設備折舊	4,712	2,679
使用權資產折舊*	13,954	-
僱員福利開支(包括董事酬金)	23,496	28,884
減：撥作發展／在建中物業資本之金額	<u>(8,150)</u>	<u>(8,700)</u>
	<u>15,346</u>	<u>20,184</u>

* 該金額包括停車場業務之租金開支港幣10,226,000元，計入簡明綜合損益表內之「銷售成本」。

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
期內－其他地區	83,847	281,100
遞延	<u>7,800</u>	<u>67,906</u>
期內稅項支出總額	<u>91,647</u>	<u>349,006</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。

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224,377,000元(二零一八年：港幣575,746,000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，因此並無對就截至二零一九年及二零一八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. 股息

董事會不建議派發截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息(二零一八年：無)。

截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣12.5仙已獲本公司股東在本公司於二零一九年八月二十九日舉行之股東週年大會上批准，並已於二零一九年九月二十三日派付。

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：

	於二零一九年 九月三十日 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 (經審核)
	港幣千元	港幣千元
30天內	1,513	1,900
31至60天	550	1,347
61至90天	165	1,370
90天以上	<u>17,243</u>	<u>16,944</u>
總額	<u>19,471</u>	<u>21,561</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。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸增級工具。應收貿易賬款為不計息。應收貿易賬款之賬面值與其公平值相若。

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17,773,000元（於二零一九年三月三十一日：港幣28,088,000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：

	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	<u>17,773</u>	<u>28,088</u>

11. 或然負債

- (a) 於二零一九年三月三十一日，本集團就一間聯營公司獲授之融資向銀行作出港幣24,000,000元之擔保，而於二零一九年三月三十一日，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。

於截至二零一九年九月三十日止六個月，該聯營公司已全數償還上述銀行信貸。

- (b) 於二零一九年九月三十日，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230,418,000元（於二零一九年三月三十一日（經審核）：港幣198,487,000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

於二零一九年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣4,937,000,000元（於二零一九年三月三十一日：港幣5,028,000,000元），債務總額中約14%（於二零一九年三月三十一日：22%）歸類為流動負債，其中港幣87,000,000元乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣469,000,000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3%。

於二零一九年九月三十日，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1,732,000,000元（於二零一九年三月三十一日：港幣1,963,000,000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95,000,000元（於二零一九年三月三十一日：港幣77,000,000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2,088,000,000元。

於二零一九年九月三十日，股東資金總額約為港幣11,468,000,000元（於二零一九年三月三十一日：港幣11,874,000,000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。

於二零一九年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣3,205,000,000元（於二零一九年三月三十一日：港幣3,065,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣11,646,000,000元（於二零一九年三月三十一日：港幣12,069,000,000元）所計算之負債比率為28%（於二零一九年三月三十一日：25%）。

融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零一九年九月三十日，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

本集團於二零一九年九月三十日已將賬面總值約港幣14,622,000,000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

於二零一九年九月三十日，本集團（不包括其合營企業及聯營公司）共聘用約320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

1. 於二零一六年九月二十日，金譽發展有限公司（「金譽」，本公司之間接全資附屬公司）與建榮地基有限公司（「建榮地基」，建業建榮控股有限公司（「建業建榮」）（股份代號：1556）之間接全資附屬公司及建聯集團有限公司（「建聯」）（股份代號：385）之間接非全資附屬公司）訂立框架協議，據此，建榮地基獲金譽委任為承建商，進行位於香港新界葵涌健全街葵涌市地段第495號之地基建造工程，合約金額為港幣210,000,000元。由於王世榮博士為建業實業有限公司（「建業實業」）（股份代號：216）、本公司、建聯及建業建榮各自之控股股東，故根據上市規則，該交易構成一項關連交易。該交易已於上述各公司於二零一六年十一月七日舉行之股東大會上獲建業實業、本公司、建聯及建業建榮之獨立股東批准。

於截至二零一九年九月三十日止六個月，已付予建榮地基之總發展費用為港幣5,250,000元。

2. 於二零一八年六月十二日，金譽（本公司之間接全資附屬公司）與順昌數據中心創展有限公司（「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」）。由於建業實業持有本公司已發行股份約68.09%及建聯已發行股份約29.10%及王世榮博士為建業實業、本公司及建聯各自之主席、執行董事及控股股東，因此根據上市規則，有關交易構成建業實業、本公司及建聯各自一項關連交易，須遵守申報及公告規定。

於截至二零一九年九月三十日止六個月，就該交易已付予順昌數據中心創展之顧問費用為港幣2,430,000元。

3. 於二零一八年七月十二日，金譽（本公司之間接全資附屬公司）與建業建築有限公司（「建業建築」，建聯之間接全資附屬公司）訂立框架協議，據此，金譽委聘建業建築擔任主承建商，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」）。由於建業實業持有本公司已發行股份約68.09%及建聯已發行股份約29.10%及王世榮博士為建業實業、本公司及建聯各自之主席、執行董事及控股股東，因此根據上市規則，有關交易構成建業實業、本公司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。該交易已於建業實業、本公司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。

於截至二零一九年九月三十日止六個月，就該交易已付予建業建築之總發展費用為港幣194,085,000元。

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，董事確認於截至二零一九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

董事會認為於截至二零一九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。

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，而董事會將適當考慮本公司採納之提名政策及董事會成員多元化政策決定有關人選之合適性，並評估所建議獨立非執行董事之獨立性(如適用)。

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。

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。本公司截至二零一九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

截至二零一九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，二零一九年十一月二十七日

於本公佈日期，本公司之董事為執行董事王世榮博士（主席）、王承偉先生、李曉平先生及林炳麟先生；以及獨立非執行董事向左先生、方文靜女士及馬德璋先生。