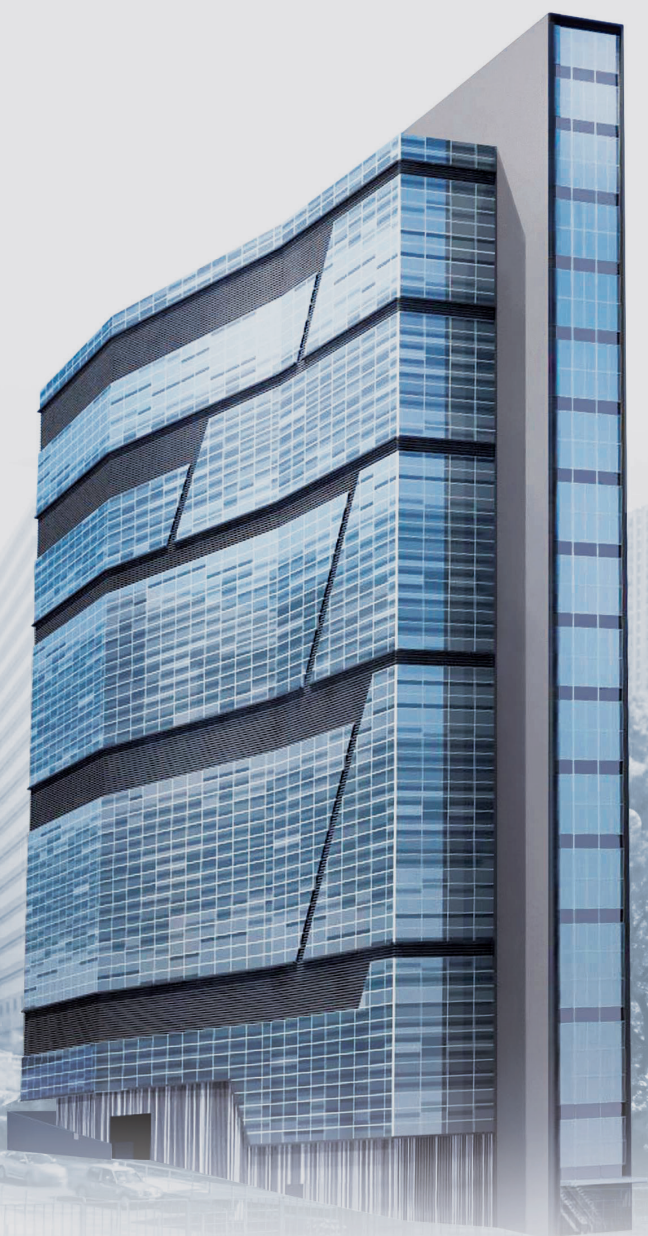




建業實業有限公司

股份代號: 216



2019/20 中期報告

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
一般資料	9
簡明綜合損益表	18
簡明綜合全面收益表	19
簡明綜合財務狀況表	20
簡明綜合權益變動表	22
簡明綜合現金流量表	23
簡明中期綜合財務報表附註	26

董事

王世榮(主席)
陳遠強(副主席兼董事總經理)
王承偉
唐漢濤
王妍
陳家軒*
羅志豪*
范偉立*

* 獨立非執行董事

審核委員會

陳家軒(主席)
羅志豪
范偉立

薪酬委員會

范偉立(主席)
陳家軒
陳遠強

公司秘書

尹嘉怡

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

** 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54樓

註冊辦事處

香港干諾道中111號
永安中心23樓

電話 : (852) 2877 3307
圖文傳真 : (852) 2877 2035
電郵 : general@chinneyhonkwok.com

股份代號

香港聯交所216

網站

<http://www.chinney.com.hk>

主席報告

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(二零一八年重列：港幣**1,184,000,000**元)及股東應佔溢利淨額為港幣**137,000,000**元(二零一八年：港幣**375,000,000**元)，包括經扣除遞延稅項之投資物業公平值增加港幣**60,000,000**元(二零一八年：港幣**191,000,000**元)。每股基本盈利為港幣**0.25**元(二零一八年：港幣**0.68**元)。於二零一九年九月三十日之股東權益為港幣**7,834,000,000**元(於二零一九年三月三十一日：港幣**8,086,000,000**元)，而股東應佔每股資產淨值為港幣**14.21**元(於二零一九年三月三十一日：港幣**14.66**元)。

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

1. 物業

本集團之物業發展及投資業務由漢國置業有限公司(「漢國」)(股份代號：160)及其附屬公司(「漢國集團」)營運。截至二零一九年九月三十日止六個月，漢國集團錄得收入港幣**375,000,000**元(二零一八年：港幣**1,184,000,000**元)及其股東應佔溢利淨額港幣**224,000,000**元(二零一八年：港幣**576,000,000**元)。收入下跌，主要由於來自漢國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。

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。

漢國集團之物業發展項目位於中國大陸，主要包括(i)漢國集團擁有**60%**權益位於廣州天河區之寶翠園；(ii)漢國集團全資擁有位於南海大瀝鎮之雅瑤綠洲之項目；(iii)漢國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)漢國集團擁有**20%**權益位於深圳南山區之僑城坊。

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

物業發展 (續)

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，漢國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，漢國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，漢國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，漢國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)。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

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，預期漢國集團之經常性收入基礎將會大幅改善。

物業投資 – 香港

漢國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。

漢國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

漢國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%)。

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

物業投資 (續)

物業投資 – 估值

漢國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，漢國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)。

物業、停車場管理及其他

截至二零一九年九月三十日止六個月，物業、停車場管理及其他分類之收入為港幣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，漢國集團管理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)。

2. 重新改造計劃下之物業

本集團之成衣廠房在終止經營前位於中國大陸東莞中堂區，其所佔土地之地盤面積約為19,000平方米，而總樓面面積約為58,000平方米。本集團已取得中國政府當局之正式批准，將該幅土地由工業用途重新改造為一個商業／住宅項目。預期建築工程將於明年展開。

3. 建築及貿易

建聯集團有限公司(「建聯」)(股份代號：385)為一間由本集團擁有29.1%權益之聯營公司。於截至二零一九年六月三十日止六個月，建聯分別錄得收入港幣2,453,000,000元(二零一八年重列：港幣2,768,000,000元)及股東應佔溢利淨額港幣84,800,000元(二零一八年重列：港幣80,000,000元)。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

3. 建築及貿易 (續)

建聯之地基打樁及地質勘察業務由建業建榮控股有限公司(「建業建榮」)(股份代號：1556)營運。建業建榮為建聯擁有74.5%權益之附屬公司，在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。建業建榮錄得收入港幣518,000,000元(二零一八年重列：港幣529,000,000元)及經營溢利港幣34,800,000元(二零一八年重列：港幣38,100,000元)。收入及經營溢利輕微下跌，主要是由於在地基行業激烈競爭下，地基項目之合約金額減少所致。然而，在持續執行嚴謹之項目成本控制政策下，毛利率維持穩定及理想。同時間，專門進行場地勘探之鑽探部門之收入及溢利均錄得上升。鑽探部門正在探討海上勘探工程及其他業務之服務範疇，以維持可持續之業務發展。

樓宇建築部門主要包括在香港及澳門從事上蓋建築工程之建業建築有限公司(「建業建築」)(於香港營運)及建業天威建築(澳門)有限公司(於澳門營運)，貢獻收入港幣522,000,000元(二零一八年：港幣852,000,000元)及經營溢利港幣46,200,000元(二零一八年：港幣41,500,000元)。雖然大型項目現時仍只處於初步階段以致收入大幅下跌，惟受惠於澳門項目之較高利潤率以及期內獲批之項目變更，經營溢利有所增加。該部門繼續審慎實行成本控制及項目管理，務求在競爭激烈之市場環境下維持盈利能力。

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1,160,000,000元(二零一八年重列：港幣1,093,000,000元)及經營溢利港幣52,500,000元(二零一八年重列：港幣42,200,000元)。經營溢利提升主要由於若干大型項目之利潤率較高所致。與此同時，透過其新收購之附屬公司數據產業控股有限公司建造／改建廠房為互聯網數據中心之工程經已完成。

塑膠貿易部門包括雅各臣(香港)有限公司，貢獻收入港幣235,000,000元(二零一八年：港幣288,000,000元)及經營虧損港幣2,000,000元(二零一八年：溢利港幣3,100,000元)。收入及溢利貢獻均受到中美貿易糾紛所產生現行不明朗市場狀況之不利影響。此外，溢利率因人民幣貶值而進一步被蠶食。然而，該部門繼續擴大其產品系列，並探討其他市場內更多商機以改善其盈利能力。

展望

全球經濟前景仍然脆弱，並已蒙上重大不明朗因素。美國與中國實施雙邊關稅措施所引致之貿易衝突再度升級，對兩國出口貿易造成沉重打擊，亦對環球經濟構成重大下行風險。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協議。另一方面，聯邦儲備局應會繼續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，並控制通脹率維持於約2%之水平。在歐元區國家，受到外部需求疲弱及投資氣氛低迷影響，國內生產總值增長仍然受壓。然而，英國脫歐能否在三個月之延長期內達成協議，已成為影響歐元區經濟發展之主要不明朗因素。

在中國大陸，在中美貿易衝突持續及國內市場疲弱之環境下，二零一九年第三季國內生產總值增長率放緩至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，預期之經濟下滑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，務求令物業市場健康及穩定發展。

在香港，經濟已見急劇萎縮，其中二零一九年第三季本地生產總值按年收縮2.9%。香港是一個小型經濟實體，很容易受到外圍因素之影響，特別是本地物業市場正受到美國利率政策及中國市場狀況之影響。近期之社會事件導致香港經濟急速下滑，令各行各業受到不利影響，尤其對入境旅遊、餐飲及零售業造成沉重打擊。隨著本港政府最近推出放寬措施以支持經濟增長，相信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，本人謹此向於回顧期內作出貢獻之董事仝人，以及竭誠努力之全體員工致以衷心感謝。

王世榮
主席

香港，二零一九年十一月二十七日

一般資料

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一九年九月三十日，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（香港法例第571章）（「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聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載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
王世榮博士（「王博士」）	1及2	透過受控制公司	341,439,324	61.93
	1	實益擁有	480,000	0.09

(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
王博士	1及3	漢國	透過受控制公司	502,262,139	69.72
	1及4	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5	建聯	透過受控制公司	438,334,216	73.68
	1及6	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7	建業經貿有限公司 (「建業經貿」)	透過受控制公司	7,150	55.00

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. 該等股份乃由建業發展(集團)(Lucky Year之附屬公司)實益持有。王博士為Lucky Year之董事，並擁有其實益權益。
3. 在502,262,139股股份中，490,506,139股股份由本公司實益持有。誠如附註2所述，王博士被視為擁有該等股份之權益。餘下11,756,000股股份由建業金融投資有限公司持有，而王博士為該公司之董事，並擁有其實益權益。
4. 在人民幣185,000,000元之已繳註冊資本中，人民幣111,000,000元由漢國之全資附屬公司繳足，而人民幣74,000,000元由王博士控制之公司繳足。誠如附註3所述，王博士被視為擁有該公司之權益。
5. 在438,334,216股股份中，173,093,695股股份乃由本公司之全資附屬公司持有，而餘下265,240,521股股份則由王博士控制之公司持有。誠如附註2所述，王博士被視為擁有該等股份之權益。
6. 該等股份由Lucky Year實益持有。誠如附註2所述，王博士被視為擁有該等股份之權益。
7. 在建業經貿13,000股已發行股份中，2,600股股份由漢國一間全資附屬公司持有，而4,550股股份由王博士控制之公司持有。誠如附註3所述，王博士被視為擁有該公司之權益。

除上述披露者外，於二零一九年九月三十日，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

於二零一九年九月三十日，就本公司董事所知，以下主要股東及其他人士(不包括本公司董事)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	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
建業發展(集團)	直接實益擁有	341,439,324	61.93
Lucky Year	透過受控制公司	341,439,324	61.93

一般資料 (續)

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

上述所有權益均屬好倉。根據證券及期貨條例第316條，建業發展(集團)及Lucky Year被視為擁有同一批股份之權益。

除上述披露者外，於二零一九年九月三十日，概無主要股東或其他人士(不包括本公司董事)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。

根據上市規則第13.18條須予披露之資料

- (a) 於二零一六年十月，建業融資有限公司(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。

根據港幣1,000,000,000元貸款協議，倘本公司之主席王博士及／或其家庭成員共同終止(i)維持對本公司之管理控制權；或(ii)為本公司之主要最終實益股東；或(iii)持有(不論直接或間接)本公司不少於50%之股本權益(定義見證券及期貨條例第XV部)，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。

根據上市規則第13.18條須予披露之資料 (續)

- (b) 於二零一九年二月，漢國融資有限公司（漢國之全資附屬公司）作為借貸方，就港幣1,500,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資（「貸款融資」）與銀團（「放貸方」）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，乃為了就未償還結餘為港幣440,000,000元之現有銀團貸款進行再融資及為滿足漢國集團一般企業資金所需而獲取。

根據貸款協議，倘(i)因本公司終止持有漢國不少於30%之有效股權而終止為漢國之主要實益股東，或不再或終止維持對漢國之管理控制權；或(ii)王博士（漢國及本公司之主席）或其家屬共同不再繼續或終止持有本公司之主要最終實益股權，則構成違約事件。

倘出現貸款協議中的違約事件之情況，代表放貸方之代理或會及（倘放貸方之大多數就此要求）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。

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」，漢國之間接全資附屬公司）與建榮地基有限公司（「建榮地基」，建業建榮之間接全資附屬公司及建聯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。由於王博士為本公司、漢國、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本公司、漢國、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。

一般資料 (續)

關連交易 (續)

- 於二零一八年六月十二日，金譽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」)。由於本公司持有漢國已發行股份約**68.09%**及建聯已發行股份約**29.10%**，而王博士為本公司、漢國及建聯各自之主席、執行董事及控股股東，因此根據上市規則，有關交易構成本公司、漢國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。

- 於二零一八年七月十二日，金譽與建業建築(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」)。由於本公司持有漢國已發行股份約**68.09%**及建聯已發行股份約**29.10%**及王博士為本公司、漢國及建聯各自之主席、執行董事及控股股東，因此根據上市規則，有關交易構成本公司、漢國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。該交易已於本公司、漢國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.4.1條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉，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接受股東選舉，而每位董事(包括有指定任期之董事)應輪流退任，至少每三年一次。

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，按當時在任董事人數計三分之一之董事(或倘人數並非三或三之倍數，則為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。

一般資料 (續)

企業管治 (續)

遵守企業管治守則 (續)

2. 企業管治守則條文第A.5.1條規定，發行人應設立提名委員會，由董事會主席或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)。

3. 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作為最低限度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

本公司已成立審核委員會，成員包括陳家軒先生、羅志豪先生及范偉立先生。

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。

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5,606,000,000元（於二零一九年三月三十一日：港幣5,792,000,000元），債務總額中約19%（於二零一九年三月三十一日：25%）歸類為流動負債，其中港幣103,000,000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9%。

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1,827,000,000元（於二零一九年三月三十一日：港幣2,092,000,000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2,733,000,000元。

於二零一九年九月三十日，股東資金總額約為港幣7,834,000,000元（於二零一九年三月三十一日：港幣8,086,000,000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3,779,000,000元（於二零一九年三月三十一日：港幣3,700,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣11,672,000,000元（於二零一九年三月三十一日：港幣12,070,000,000元）所計算之負債比率為32%（於二零一九年三月三十一日：31%）。

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**14,806,000,000**元之物業，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

於二零一九年九月三十日，本集團(不包括其聯營公司及合營企業)共聘用約**340**位僱員(於二零一九年三月三十一日：約**330**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**13**。

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 (重列)
持續經營業務			
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
其他收入及收益淨額	3	13,064	9,376
投資物業按公平值之收益淨額		101,291	348,583
行政及其他營運開支		(67,389)	(65,328)
財務費用	4	(108,772)	(64,519)
所佔聯營公司溢利		<u>113,082</u>	<u>172,180</u>
來自持續經營業務之除稅前溢利	5	315,104	1,043,540
稅項開支	6	<u>(91,647)</u>	<u>(349,006)</u>
來自持續經營業務之期內溢利		223,457	694,534
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之期內虧損	7	<u>—</u>	<u>(17,405)</u>
期內溢利		<u><u>223,457</u></u>	<u><u>677,129</u></u>
應佔：			
本公司擁有人		136,793	374,652
非控股權益		<u>86,664</u>	<u>302,477</u>
		<u><u>223,457</u></u>	<u><u>677,129</u></u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	8		
—就期內溢利而言		港幣0.25元	港幣0.68元
—就來自持續經營業務之溢利而言		<u>港幣0.25元</u>	<u>港幣0.71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 (重列)
期內溢利	223,457	677,129
其他全面收益／(虧損)		
於往後期間可能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	(30,309)	(25,054)
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(544,522)</u>	<u>(730,716)</u>
	(574,831)	(755,770)
於往後期間不會重新分類至損益之其他全面收益：		
重估儲備之收益	<u>9,901</u>	<u>—</u>
期內其他全面虧損，經扣除稅項	<u>(564,930)</u>	<u>(755,770)</u>
期內全面虧損總額	<u><u>(341,473)</u></u>	<u><u>(78,641)</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	(224,183)	(112,539)
非控股權益	<u>(117,290)</u>	<u>33,898</u>
	<u><u>(341,473)</u></u>	<u><u>(78,641)</u></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)	於二零一九年 三月三十一日 (經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		247,720	296,363
使用權資產		41,875	—
投資物業		14,283,524	14,453,997
於一間合營企業之投資		199	199
於聯營公司之投資		1,169,068	1,197,680
非流動資產總值		<u>15,742,386</u>	<u>15,948,239</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		1,909,419	2,101,523
應收貿易賬款	10	19,477	21,589
合約成本		21,330	5,547
預付款項、按金及其他應收款項		158,568	136,507
現金及銀行結餘		1,827,048	2,092,224
流動資產總值		<u>3,937,100</u>	<u>4,363,285</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計負債	11	177,102	425,295
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
計息銀行及其他貸款		1,060,307	1,473,105
應付稅項		151,989	122,549
流動負債總值		<u>1,959,377</u>	<u>2,370,674</u>
流動資產淨值		<u>1,977,723</u>	<u>1,992,611</u>
資產總值減流動負債		<u>17,720,109</u>	<u>17,940,850</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
	附註		
非流動負債			
租賃負債		17,866	—
計息銀行及其他貸款		4,546,013	4,318,761
遞延稅項負債		1,484,275	1,552,353
		<u>6,048,154</u>	<u>5,871,114</u>
非流動負債總值			
		<u>6,048,154</u>	<u>5,871,114</u>
資產淨值		11,671,955	12,069,736
		<u>11,671,955</u>	<u>12,069,736</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	12	405,411	405,411
儲備		7,428,608	7,680,359
		<u>7,834,019</u>	<u>8,085,770</u>
非控股權益		3,837,936	3,983,966
		<u>3,837,936</u>	<u>3,983,966</u>
權益總額		11,671,955	12,069,736
		<u>11,671,955</u>	<u>12,069,736</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	其他儲備	資產重估儲備	匯兌波動儲備	保留溢利	合計			
	(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		
於二零一八年四月一日	405,411	442,109	94,027	369,457	6,368,826	7,679,830	3,720,403	11,400,233	
一間聯營公司首次應用香港財務報告準則 第9號及第15號所佔之影響	-	-	-	-	3,093	3,093	-	3,093	
於二零一八年四月一日之經調整結餘	405,411	442,109	94,027	369,457	6,371,919	7,682,923	3,720,403	11,403,326	
期內溢利	-	-	-	-	374,652	374,652	302,477	677,129	
期內其他全面虧損：									
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(487,191)	-	(487,191)	(268,579)	(755,770)	
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	(487,191)	374,652	(112,539)	33,898	(78,641)	
一間聯營公司所佔法定儲備	-	173	-	-	-	173	-	173	
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(40,237)	(40,237)	
以往財政年度之末期股息	-	-	-	-	(27,568)	(27,568)	-	(27,568)	
於二零一八年九月三十日	<u>405,411</u>	<u>442,282</u>	<u>94,027</u>	<u>(117,734)</u>	<u>6,719,003</u>	<u>7,542,989</u>	<u>3,714,064</u>	<u>11,257,053</u>	
於二零一九年四月一日	405,411	440,250	94,027	8,395	7,137,687	8,085,770	3,983,966	12,069,736	
期內溢利	-	-	-	-	136,793	136,793	86,664	223,457	
期內其他全面收益/(虧損)：									
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(370,877)	-	(370,877)	(203,954)	(574,831)	
物業重估收益	-	-	9,901	-	-	9,901	-	9,901	
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	9,901	(370,877)	136,793	(224,183)	(117,290)	(341,473)	
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(28,740)	(28,740)	
以往財政年度之末期股息	-	-	-	-	(27,568)	(27,568)	-	(27,568)	
於二零一九年九月三十日	<u>405,411</u>	<u>440,250</u>	<u>103,928</u>	<u>(362,482)</u>	<u>7,246,912</u>	<u>7,834,019</u>	<u>3,837,936</u>	<u>11,671,955</u>	

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
	附註	
經營業務之現金流量		
除稅前溢利		
來自持續經營業務	315,104	1,043,540
來自已終止經營業務	–	(17,398)
就下列各項作出調整：		
財務費用	108,772	65,450
所佔聯營公司溢利	(113,082)	(172,180)
利息收入	(9,744)	(6,894)
出售物業、廠房及設備項目之收益	(94)	(936)
物業、廠房及設備折舊	4,714	4,687
使用權資產折舊	5 13,954	–
投資物業按公平值之收益淨額	(101,291)	(348,583)
預付土地租賃款項之攤銷	–	605
	218,333	568,291
存貨減少	–	3,954
待出售發展中物業及待出售已完成物業減少	78,511	627,724
應收貿易賬款、預付款項、按金及 其他應收款項減少／(增加)	(31,433)	23,979
合約成本增加	(17,023)	(5,730)
應付貿易賬款及應計負債減少	(219,921)	(273,717)
合約負債增加	242,462	250,123
客戶按金減少	(2,400)	(1,164,582)
	268,529	30,042
經營業務所得現金		
已付海外稅款	(44,347)	(148,562)
	224,182	(118,520)
經營業務所得／(所用)之現金流量淨額		

簡明綜合現金流量表 (續)

	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
經營業務所得／(所用)之現金流量淨額	224,182	(118,520)
投資活動之現金流量		
已收利息	9,744	6,894
購買物業、廠房及設備項目	(331)	(347)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	100	1,006
出售按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產所得款項	–	791
新增投資物業	(244,955)	(204,966)
已收聯營公司股息	111,386	10,386
應付一間聯營公司之結餘減少	(15,950)	(10,052)
於存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款減少	130	138,317
投資活動所用之現金流量淨額	(139,876)	(57,971)
融資活動之現金流量		
新增銀行貸款	71,713	178,461
償還銀行貸款	(173,619)	(346,155)
已付股息	(27,568)	(27,568)
已付予非控股股東股息	(28,740)	(40,237)
已付利息	(129,743)	(109,142)
租賃付款之本金部份	(14,075)	–
融資租賃付款之資本成份	–	(81)
融資活動所用之現金流量淨額	(302,032)	(344,722)

簡明綜合現金流量表 (續)

	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
現金及現金等值減少淨額	(217,726)	(521,213)
期初之現金及現金等值	2,089,607	2,575,283
外幣匯率變動之影響淨額	(47,320)	(99,413)
期終之現金及現金等值	<u>1,824,561</u>	<u>1,954,657</u>
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	1,137,065	1,879,340
無抵押定期存款	<u>689,983</u>	<u>77,858</u>
簡明綜合財務狀況表所列之現金及銀行結餘	1,827,048	1,957,198
存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款	<u>(2,487)</u>	<u>(2,541)</u>
	<u>1,824,561</u>	<u>1,954,657</u>

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）。

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)

會計政策及披露之變動 (續)

香港財務報告準則第9號修訂	具有負值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

變動之性質及影響說明如下：

除下文所說明有關香港財務報告準則第16號租賃、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及香港(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之影響外，新訂及經修訂準則對本集團之簡明中期綜合財務資料之編製並不相關。新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下：

- (a) 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。

1. 編製基準及會計政策及披露之變動 (續)

會計政策及披露之變動 (續)

(a) (續)

租賃之新定義 (續)

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。

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)

會計政策及披露之變動 (續)

(a) (續)

作為承租人 – 過往分類為經營租賃之租賃 (續)

過渡之影響 (續)

就先前計入投資物業並按公平值計量之租賃土地及樓宇(為持作賺取租金收入及／或資本增值)而言，本集團已於二零一九年四月一日繼續將其計入投資物業，並繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

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	55,829
負債	
租賃負債及負債總額增加	55,829

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)

會計政策及披露之變動 (續)

(a) (續)

作為承租人 – 過往分類為經營租賃之租賃 (續)

過渡之影響 (續)

於二零一九年四月一日之租賃負債與於二零一九年三月三十一日之經營租賃承擔對賬如下：

	港幣千元 (未經審核)
於二零一九年三月三十一日之經營租賃承擔	61,308
於二零一九年四月一日之加權平均增量借貸利率	5%
於二零一九年四月一日之已貼現經營租賃承擔	56,167
減：有關短期租賃及該等餘下租期於二零二零年三月三十一日或之前完結的租賃之承擔	(338)
於二零一九年四月一日之租賃負債	55,829

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)

會計政策及披露之變動 (續)

(a) (續)

新會計政策概要

截至二零一九年三月三十一日止年度之年度財務報表所披露之租賃會計政策於二零一九年四月一日採納香港財務報告準則第16號時被以下新會計政策取代：

使用權資產

使用權資產於租賃開始當日予以確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並於任何重新計量租賃負債時作出調整。使用權資產之成本包括已確認之租賃負債金額，已發生之初始直接成本，以及於開始日期或之前作出之租賃付款減已收取之任何租賃優惠。除非本集團合理確定於租賃期屆滿時可取得租賃資產之所有權，否則已確認之使用權資產於估計使用年期及租賃期（以較短者為準）內按直線法計提折舊。倘使用權資產符合投資物業之定義，該資產須計入投資物業。相應之使用權資產於開始時按成本計量，而其後須根據本集團對「投資物業」之政策按公平值計量。

租賃負債

租賃負債於租賃開始當日按租賃期內作出之租賃付款之現值計予以確認。租賃付款包括固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠、取決可於某一指數或比率之可變租賃付款，以及於有剩餘價值保證下預期支付之金額。租賃付款亦包括可合理確定將由本集團行使之購買權之行使價，及為終止租賃而支付之罰款（倘租賃期反映本集團會行使終止權）。倘可變租賃付款並非取決於某一指數或比率，其支付之款項於導致付款之事件或條件發生之期間確認為開支。

於計算租賃付款之現值時，若租賃中所隱含之利率不易確定，則本集團於租賃開始日期使用增量借款利率。於開始日期後，租賃負債之金額將按利息之增加而增加，並就已作出之租賃付款作出扣減。此外，如有修改、租賃付款日後因某一指數或比率變動而出現變動、租賃期改變、實質固定租賃付款改變或購買相關資產之評估改變，則租賃負債之賬面值將重新計量。

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)

會計政策及披露之變動 (續)

(a) (續)

於簡明中期綜合財務狀況表及損益表確認之金額

本集團之使用權資產及租賃負債之賬面值以及期內變動如下：

	使用權資產 港幣千元 (未經審核)	租賃負債 港幣千元 (未經審核)
於二零一九年四月一日	55,829	55,829
折舊費用	(13,954)	—
利息支出	—	438
付款	—	(14,075)
於二零一九年九月三十日	<u>41,875</u>	<u>42,192</u>

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)

會計政策及披露之變動 (續)

- (b) 香港會計準則第28號(修訂)澄清香港財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括於聯營公司或合營企業之權益(可應用權益法)，並不包括實質上構成於聯營公司或合營企業淨投資一部份之長期權益(不應用權益法)。因此，實體於有關長期權益入賬時採用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號，包括香港財務報告準則第9號項下的減值規定。香港會計準則第28號應用於淨投資，包括長期權益，惟僅在確認聯營公司或合營企業虧損及於聯營公司或合營企業的淨投資減值的情況下方可應用。本集團於二零一九年四月一日採納該等修訂後評估其於聯營公司及合營企業之長期權益的業務模式，並認為於聯營公司及合營企業之長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂並無對本集團的簡明中期綜合財務資料造成任何影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第23號處理在稅務處理涉及影響應用香港會計準則第12號之不確定因素(一般指「不確定稅務狀況」)情況下之所得稅(即期及遞延)會計處理方式。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外之稅項或徵稅，具體而言不包括與不確定稅務處理相關權益及處罰相關之規定。該詮釋具體處理以下事項：(i)實體是否考慮單獨進行不確定稅務處理；(ii)實體對稅務機關之稅務處理審查所作之假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。本集團已於採納該詮釋時考慮其是否有任何因集團內公司間銷售的轉讓定價導致的不確定稅務狀況。基於本集團稅務合規及轉讓定價研究，本集團認為稅務機關很可能接納其轉讓定價政策。因此，該詮釋並無對本集團之簡明中期綜合財務資料造成任何重大影響。

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。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團已終止成衣製造及貿易業務，並已將若干分類資源重新分配至物業投資分類。因此，有關成衣製造及貿易之若干可比較分類資料在綜合損益表內分類為「來自己終止經營業務之年內虧損」。此外，由於本集團已獲正式批准重新發展一幅位於中國之土地，本集團管理層已重新評估本集團之分類報告，並已決定就財務報告而言，將其他分類內之若干分類資源重新分配至物業發展分類。上述本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之須報告經營分類變動之影響被追溯考慮，而本集團之經營分類資料已重列，猶如本集團於該期間已重新分配資源。

(a) 業務分類

	截至二零一九年九月三十日止六個月 (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	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	
分類收入：				
銷售予外界客戶及來自持續 經營業務之收入	<u>218,064</u>	<u>139,581</u>	<u>17,079</u>	<u>374,724</u>
分類業績	<u>147,363</u>	<u>169,602</u>	<u>(3,019)</u>	<u>313,946</u>
對賬：				
利息收入				9,744
企業及其他未分配開支				(12,896)
財務費用				(108,772)
所佔聯營公司溢利				<u>113,082</u>
來自持續經營業務之除稅前溢利				<u><u>315,104</u></u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

	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、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元 (重列)
分類收入：				
銷售予外界客戶及來自持續 經營業務之收入	<u>1,066,725</u>	<u>102,668</u>	<u>14,485</u>	<u>1,183,878</u>
分類業績	<u>538,388</u>	<u>402,229</u>	<u>(3,713)</u>	936,904
對賬：				
利息收入				6,867
企業及其他未分配開支				(7,892)
財務費用				(64,519)
所佔聯營公司溢利				<u>172,180</u>
來自持續經營業務之除稅前溢利				<u>1,043,540</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

	於二零一九年九月三十日 (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	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	
分類資產	2,128,720	14,781,118	2,384,540	19,294,378
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(2,612,465)
於聯營公司之投資				1,169,068
於一間合營企業之投資				199
企業及其他未分配資產				<u>1,828,306</u>
資產總值				<u>19,679,486</u>
分類負債	1,699,697	1,025,428	652,287	3,377,412
對賬：				
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>7,242,584</u>
負債總值				<u>8,007,531</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

	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、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
分類資產	2,292,054	14,826,008	2,103,543	19,221,605
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(2,206,304)
於聯營公司之投資				1,197,680
於一間合營企業之投資				199
企業及其他未分配資產				<u>2,098,344</u>
資產總值				<u><u>20,311,524</u></u>
分類負債	1,518,332	1,009,820	417,019	2,945,171
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(2,206,304)
企業及其他未分配負債				<u>7,502,921</u>
負債總值				<u><u>8,241,788</u></u>

(b) 地域分類 – 來自持續經營業務之收入

	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 (重列)
香港	52,589	53,923
中國大陸	322,135	1,129,955
	<u>374,724</u>	<u>1,183,878</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

3. 收入、其他收入及收益

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類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)			合計 港幣千元
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	
分類				
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
分類資料內披露之收入	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

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

3. 收入、其他收入及收益 (續)

收入分拆 (續)

	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、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元 (重列)
分類				
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	<u>1,066,725</u>	<u>15,348</u>	<u>785</u>	<u>1,082,858</u>
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	<u>—</u>	<u>87,320</u>	<u>13,700</u>	<u>101,020</u>
分類資料內披露之收入	<u>1,066,725</u>	<u>102,668</u>	<u>14,485</u>	<u>1,183,878</u>
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	<u>1,066,725</u>	<u>15,348</u>	<u>785</u>	<u>1,082,858</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

3. 收入、其他收入及收益 (續)

其他收入及收益淨額

	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 (重列)
銀行存款利息收入	9,744	6,867
匯兌差額淨額	(40)	147
其他	3,360	2,362
	13,064	9,376

4. 財務費用

	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 (重列)
銀行貸款及其他貸款之利息	129,741	108,211
租賃負債之利息	438	—
減：撥作發展／在建中物業資本之利息	(21,407)	(43,692)
	108,772	64,519

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

5. 來自持續經營業務之除稅前溢利

本集團來自持續經營業務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	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
物業、廠房及設備折舊	4,714	3,660
使用權資產折舊*	13,954	—
僱員福利開支(包括董事酬金)	33,677	35,508
減：撥作發展／在建中物業資本之金額	<u>(8,150)</u>	<u>(8,700)</u>
	<u>25,527</u>	<u>26,808</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 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
期內－其他地區	83,847	281,100
遞延	<u>7,800</u>	<u>67,906</u>
來自持續經營業務之期內稅項支出總額	<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。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

7. 已終止經營業務

於截至二零一九年三月三十一日止年度，由於成衣業務持續錄得經營虧損，本集團決定終止由本公司之全資附屬公司J.L. Chinney (Holdings) Company Limited營運之成衣業務。成衣業務之終止營運已於截至二零一九年三月三十一日止年度內完成，因此成衣業務分類為已終止經營業務。由於成衣業務分類為已終止經營業務，該業務不再列入有關經營分類資料之附註內。

成衣業務於截至二零一八年九月三十日止六個月之業績載列如下：

	截至二零一八年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
收入	20,319
銷售成本	<u>(15,319)</u>
毛利	5,000
其他收入	301
銷售及分銷開支	(4,054)
行政及其他經營開支	(17,714)
財務費用	<u>(931)</u>
來自己終止經營業務之除稅前虧損	(17,398)
所得稅開支	<u>(7)</u>
來自己終止經營業務之期內虧損	<u><u>(17,405)</u></u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

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136,793,000元(二零一八年：港幣374,652,000元)及兩個期間已發行普通股之加權平均數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。

9. 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5.0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三十日派付。

10. 應收貿易賬款

於報告期末，應收貿易賬款按發票／合約日期並扣除減值之賬齡分析如下：

	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	1,513	1,900
31至60天	550	1,347
61至90天	165	1,370
90天以上	17,249	16,972
總額	19,477	21,589

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

10. 應收貿易賬款 (續)

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。管理層密切監察逾期債項，並於不可收回時作全數撥備。鑒於上述措施以及本集團之應收貿易賬款分散於大量不同客戶，故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。

11. 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17,790,000元(於二零一九年三月三十一日：港幣28,105,000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	17,773	28,088
31至60天	—	—
61至90天	—	—
超過90天	17	17
總額	<u>17,790</u>	<u>28,105</u>

12. 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。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

13. 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內，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。

14. 經營租賃協議

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。

於二零一九年九月三十日，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
一年內	207,607	174,328
第二年至第五年（首尾兩年包括在內）	554,001	533,285
五年後	657,826	738,060
	1,419,434	1,445,673

15. 資本承擔

於二零一九年九月三十日，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856,606,000元（於二零一九年三月三十一日（經審核）：港幣1,084,452,000元）。

16. 關連人士交易

(a) 關連交易

- (i) 期內，本集團向建業建榮之一間間接全資附屬公司支付有關地基建造工程之發展開支港幣5,250,000元(二零一八年：港幣74,054,000元)。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。
- (ii) 於二零一八年六月十二日，金譽與順昌數據中心創展訂立顧問協議，據此，金譽委聘順昌數據中心創展為顧問，就數據中心項目之建造及發展提供顧問服務，其固定費用為港幣16,200,000元。由於本公司持有漢國已發行股份約68.09%及建聯已發行股份約29.10%及王博士為本公司、漢國及建聯各自之主席、執行董事及控股股東，因此根據上市規則，有關交易構成本公司、漢國及建聯各自一項關連交易，須遵守申報及公告規定。期內，漢國集團向順昌數據中心創展支付顧問費用港幣2,430,000元(二零一八年：港幣4,860,000元)。
- (iii) 於二零一八年七月十二日，金譽與建業建築訂立框架協議，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。由於本公司持有漢國已發行股份約68.09%及建聯已發行股份約29.10%及王博士為本公司、漢國及建聯各自之主席、執行董事及控股股東，因此根據上市規則，有關交易構成本公司、漢國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。該交易已於本公司、漢國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。期內，漢國集團支付予建業建築之發展費用為港幣194,085,000元(二零一八年：無)。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

16. 關連人士交易 (續)

(b) 本集團主要管理人員之酬金

	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
短期僱員福利	<u>3,053</u>	<u>1,233</u>

17. 金融工具之公平值及公平值層級

本集團之金融工具(不包括其賬面值與公平值合理相若之金融工具)之賬面值及公平值如下:

	賬面值		公平值	
	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
金融負債				
計息銀行及其他貸款	<u>5,606,320</u>	<u>5,791,866</u>	<u>5,606,320</u>	<u>5,791,866</u>

17. 金融工具之公平值及公平值層級 (續)

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、計息銀行及其他貸款之流動部份以及租賃負債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：

計息銀行及其他貸款之非流動部份及租賃負債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折現率將預計未來現金流量折現而計算。本集團本身於二零一九年九月三十日有關計息銀行及其他貸款之不履約風險被評定為並不重大。

於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。於二零一九年九月三十日，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及其他貸款(非流動部份)港幣4,546,013,000元(於二零一九年三月三十一日(經審核)：港幣4,318,761,000元)及租賃負債(非流動部份)港幣17,866,000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。

18. 中期財務報表之核准

本簡明中期綜合財務報表已於二零一九年十一月二十七日獲董事會批准及授權刊發。