



建業實業有限公司

股份代號: 216



2020/21 中期報告

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
一般資料	10
簡明綜合損益表	20
簡明綜合全面收益表	21
簡明綜合財務狀況表	22
簡明綜合權益變動表	24
簡明綜合現金流量表	25
簡明中期綜合財務報表附註	28

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

本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核綜合收入為港幣750,000,000元(二零一九年：港幣375,000,000元)及股東應佔溢利淨額為港幣53,000,000元(二零一九年：港幣137,000,000元)。若撇除投資物業公平值收益(經扣除遞延稅項)港幣1,000,000元(二零一九年：港幣60,000,000元)，則截至二零二零年九月三十日止六個月股東應佔之相關溢利淨額為港幣52,000,000元(二零一九年：港幣77,000,000元)。相關溢利輕微下跌，主要是由於回顧期內應佔聯營公司溢利減少所致。

每股基本盈利為港幣0.10元(二零一九年：港幣0.25元)。於二零二零年九月三十日之股東權益為港幣7,886,000,000元(於二零二零年三月三十一日：港幣7,722,000,000元)，而股東應佔每股資產淨值為港幣14.30元(於二零二零年三月三十一日：港幣14.01元)。

中期股息

董事會不建議派發截至二零二零年九月三十日止六個月之中期股息(二零一九年：無)。

業務回顧

1. 物業

本集團之物業發展及投資業務主要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。截至二零二零年九月三十日止六個月，漢國集團錄得營業額港幣749,000,000元(二零一九年：港幣375,000,000元)及其股東應佔溢利淨額港幣92,000,000元(二零一九年：港幣224,000,000元)。收入增加，主要由於所確認來自漢國集團發展項目之銷售增加所致。溢利減少，主要原因為於二零二零年九月三十日投資物業重估時之公平值收益減少，以及回顧期內應佔一間聯營公司溢利減少。

物業發展

截至二零二零年九月三十日止六個月，物業發展分類收入為港幣609,000,000元，而二零一九年則為港幣218,000,000元。除稅前分類溢利為港幣204,000,000元，而二零一九年則為港幣147,000,000元。本期間收入及溢利來自交付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)漢國集團全資擁有位於南海大瀝鎮之雅瑤綠洲之項目；(ii)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(iii)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)

雅瑤綠洲之總樓面面積約為**273,000**平方米，乃分階段發展。發展項目第一期及第二期經已完成。項目第三期包括**19**幢提供約**550**個單位之高層洋房，計劃於二零二零年底完成內部裝修工程。第三期部份單位已推出市場銷售／預售。截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團將來自期內交付第二期及第三期單位之收入港幣**609,000,000**元(二零一九年：港幣**121,000,000**元)記錄入賬。於二零二零年九月三十日，已訂約但未入賬之物業銷售額為人民幣**602,000,000**元。

北京南路**45-107**號為鄰近本集團先前項目**5**號公館及港滙大廈之發展項目，其發展地盤靠近北京路步行街及珠江。該項目指定為綜合用途發展項目，包括一幢**30**層高之住宅大廈及一幢**32**層高之商業／辦公室大廈。該項目之住宅單位持作銷售用途，而辦公室部份則會持作賺取經常性租金收入。預期地基工程將於二零二一年內完成。於該項目完成後，連同過往發展項目，本集團將擁有四幢大廈，沿著北京路組成一個綜合物業項目，成為本集團在廣州之地標。

漢國集團擁有僑城坊之**20%**權益。該項目位於南山區僑香路北側，其總樓面面積約為**224,500**平方米。此綜合用途商業發展項目包括辦公室大樓、一座住宅公寓及一個購物商場。整個項目之發展已於二零一八年六月完成。除持作出租用途之辦公室大樓及購物商場外，其他辦公室大樓及住宅公寓單位已於以往年度推出市場發售。截至二零二零年九月三十日止六個月，該項目已確認來自期內交付單位之收入人民幣**229,000,000**元(二零一九年：人民幣**1,394,000,000**元)。於二零二零年九月三十日，已訂約但未入賬之物業銷售額為人民幣**97,000,000**元。截至二零二零年九月三十日止六個月，漢國集團就其於僑城坊之權益應佔之溢利淨額(包括投資物業之公平值減少)為港幣**37,000,000**元(二零一九年：港幣**88,000,000**元)。

位於廣州天河區，漢國集團擁有**60%**權益之寶翠園已完成發展，而所有住宅單位已於以往年度出售。截至二零二零年九月三十日止六個月並無錄得收入(二零一九年：港幣**97,000,000**元)。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

物業投資

截至二零二零年九月三十日止六個月，物業投資分類收入為港幣128,000,000元，而二零一九年同期則錄得港幣140,000,000元。除稅前分類溢利為港幣61,000,000元，而二零一九年則為港幣170,000,000元。若撇除投資物業之公平值變動，除稅前分類溢利為港幣50,000,000元，而二零一九年則為港幣69,000,000元。自二零二零年初爆發新冠病毒疫情後，經濟活動廣泛中斷，尤其在旅遊限制下酒店營運受到嚴重打擊。為支持租戶，本集團給予個別租戶短期租金優惠。由於業務活動已停頓了一段時間，本集團已落成投資物業組合之租金表現略為受到影響，導致租金收入淨額下跌。

物業投資 – 香港

為加強物業組合以賺取經常性租金收入，本集團持有不同類別物業之組合，包括寫字樓、酒店物業及數據中心。本集團在香港之已落成投資物業組合之總樓面面積約為502,000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；(iii)寶軒酒店(尖沙咀)，為位於尖沙咀天文台圍之酒店物業；(iv)位於紅磡富德中心之多個單位及(v)位於葵涌健全街之數據中心。截至二零二零年九月三十日止六個月，該等物業之平均出租率達68%(二零一九年：85%)。於回顧期內，由於受到新冠病毒疫情所導致跨境旅遊限制及防疫措施之負面影響，酒店物業租金收入下跌。

新落成位於葵涌健全街之數據中心提供之總樓面面積約為228,000平方呎，已於二零二零年六月取得入伙紙。該樓宇已開始租予一家具領導地位之環球數據中心營運商，並將於二零二一年開始帶來租金收入。

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

物業投資 (續)

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。截至二零二零年九月三十日止六個月，該等物業(包括於二零一九年開始招租之漢國城市商業中心)之平均出租率為**63%**(二零一九年：**74%**)。

漢國城市商業中心於回顧期內之出租率穩定增長。零售部份之出租率為**69%**，而辦公室單位則已租出**42%**。於二零二零年九月三十日，整體出租率達**46%**。

物業投資 – 估值

本集團之投資物業組合按公平值基準計量，於二零二零年九月三十日之估值為港幣**14,819,000,000**元(於二零二零年三月三十一日：港幣**14,512,000,000**元)。截至二零二零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升值所引致之匯兌收益後，本集團投資物業之公平值收益為港幣**11,000,000**元(二零一九年：港幣**101,000,000**元)。

物業、停車場管理及其他

截至二零二零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**14,000,000**元，而二零一九年同期則為港幣**17,000,000**元。在新冠病毒疫情之負面影響下，收入及溢利大幅下跌。然而，政府提供**75%**之租金寬減及其他補貼，以支援停車場營運商，令經營成本大幅減少，因此錄得除稅前分類溢利港幣**3,000,000**元，而二零一九年則錄得除稅前分類虧損港幣**3,000,000**元。於二零二零年九月三十日，本集團管理**7**個停車場(二零二零年三月三十一日：**11**個停車場)合共約**1,940**個車位(二零二零年三月三十一日：**2,100**個車位)。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

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。該地盤將重新改造為一個商業／住宅項目。建築工程已於回顧期內展開。

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。於截至二零二零年六月三十日止六個月，建聯分別錄得營業額港幣**2,177,000,000**元(二零一九年：港幣**2,453,000,000**元)及股東應佔溢利淨額港幣**52,300,000**元(二零一九年：港幣**84,800,000**元)。

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。建業建榮貢獻收入港幣**687,000,000**元(二零一九年：港幣**518,000,000**元)及經營溢利港幣**39,900,000**元(二零一九年：港幣**34,800,000**元)。收入及經營溢利上升，主要由於地基本部門若干大型合約之貢獻所致。然而，市場競爭激烈令溢利率持續受壓，而在新冠病毒疫情下實行更嚴格之合約規定，亦令成本颺升。為了維持業務發展，該部門繼續加強其管理團隊及令其業務活動更多元化。舉例而言，鑽探部門之業務範圍經已擴大至海上勘探工程及場地測試。

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」)及建業天威建築(澳門)有限公司，貢獻收入港幣**305,000,000**元(二零一九年：港幣**522,000,000**元)及經營溢利港幣**14,900,000**元(二零一九年：港幣**46,200,000**元)。由於二零二零年初受到新冠病毒疫情影響而令新項目之批授延遲，於回顧期內收入及溢利均告下跌。然而，今年第二季及第三季主要項目之批授有所改善，故今年餘下時間之業務前景樂觀。

樓宇相關承造服務部門主要包括從事通風及空調、電氣及消防設備承造業務之Shun Cheong Investments Limited及其附屬公司，貢獻收入港幣**905,000,000**元(二零一九年：港幣**1,160,000,000**元)及經營溢利港幣**41,100,000**元(二零一九年：港幣**52,500,000**元)。由於現有之主要項目大多處於早期階段，因此所確認之收入及溢利均低於上年度之水平。

業務回顧 (續)

3. 建築及貿易 (續)

塑膠貿易部門包括雅各臣(香港)有限公司，貢獻收入港幣182,000,000元(二零一九年：港幣235,000,000元)及錄得經營虧損港幣1,400,000元(二零一九年：港幣2,000,000元)。在中美貿易關係緊張導致現時不利之市場狀況下，加上受到新冠病毒疫情影響，傳統塑膠及化工產品之需求大幅下跌。此外，期內人民幣匯價偏軟所導致之匯兌虧損，令溢利率進一步被蠶食。然而，該部門繼續開發「雅和然」產品之新分銷渠道，以提升盈利能力及加強其在中國大陸及香港之市場地位。

展望

新冠病毒疫情繼續擾亂我們的業務活動。各地政府為控制疫情實行各種措施，例如暫停商業活動及實施嚴格過境限制，對各種商業模式造成不利影響。在自上年度緊張之貿易及地緣政治風險本已升溫之情況下，上述影響更對目前貿易環境構成沉重壓力，令現今商界面對最嚴峻挑戰。

雖然各地政府已實施一連串具針對性之寬鬆政策以避免出現更嚴重的負面影響，且傳出疫苗取得進展之利好消息，但短期內呆滯之市場狀況仍很可能持續。

在中國大陸，二零二零年第二季國內生產總值之增長率達3.2%，反映經濟已於疫情後迅速復甦。為進一步刺激國內需求及支持商業板塊，中國政府已推行貨幣及財政政策，並維持住宅物業市場之穩定性。然而，企業推遲擴展或搬遷計劃，加上有必要向現有租戶提供臨時租金優惠，導致租務市場偏軟。然而，鑒於中國大陸房地產市場之房屋需求強勁，我們仍對市場前景審慎樂觀，並預期長遠而言物業市場可穩定及健康增長。

在香港，二零二零年第三季本地生產總值按年下跌3.5%，而失業率更於二零二零年九月上升至6.4%。在新冠病毒疫情、國際貿易關係緊張及遊客消失這三重打擊下，香港經濟持續低迷。然而，受惠於現時低息環境及最終用家需求強勁，本地住宅物業市場維持堅穩。加上本地政府實行支持樓市之措施，例如根據新按揭保險提升按揭上限，我們對物業市場之前景仍維持審慎樂觀。

主席報告 (續)

展望 (續)

總結而言，由於疫情之後續影響仍未全面反映，我們仍會保持警剔及審慎，同時於適當時候把握投資機會。

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，二零二零年十一月二十六日

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二零年九月三十日，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

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. 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，於二零二零年九月三十日，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

於二零二零年九月三十日，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

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，於二零二零年九月三十日，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

截至二零二零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。

一般資料 (續)

根據上市規則第13.18條須予披露之資料 (續)

- (b) 於二零二零年三月，浩昌地產(重慶)有限公司(「境內借款人」)，為境外借款人(定義見下文)之一間直接全資附屬公司並為漢國之間接全資附屬公司，作為借貸方，就本金最高為人民幣450,000,000元定期貸款融資(「該境內貸款融資」)與一家香港銀行位於中國之分行(「境內貸款人」)訂立固定資產貸款借款合同(「境內貸款協議」)。該境內貸款融資將主要用於為境內借款人之現有銀行融資進行再融資和償還公司間貸款，以及作為境內借款人日常經營之一般營運資金。該境內貸款融資的還款期為從其首次提款日起五年，或直至該境外貸款融資(定義見下文)的貸款到期日，以時間較後者為準。

根據境內貸款協議，境內借款人向境內貸款人承諾(其中包括)(1)彼將促使本公司繼續(i)作為漢國之主要實益最終股東；(ii)持有漢國不少於30%的有效股份；及(iii)維持對漢國之管理控制權；及(2)王博士(漢國及本公司之主席)或其家庭成員或其指定信託受益人將繼續作為本公司的主要實益最終股東。

倘境內借款人未有履行境內貸款協議下所訂明的任何一項承諾將構成違約事件。倘出現違約事件，而境內借款人在境內貸款人允許的期限內無法對其進行補救，則將使境內貸款人有權宣佈該境內貸款融資即時到期及須予償還。

- (c) 於二零二零年三月，浩昌投資有限公司(「境外借款人」)，為漢國之間接全資附屬公司，作為借貸方，就本金最高為港幣100,000,000元定期貸款融資(「該境外貸款融資」)與一家香港銀行(「境外貸款人」)訂立貸款協議(「境外貸款協議」)。該境外貸款融資將用於償還因就境外借款人的現有銀行融資進行再融資而產生的公司間貸款。該境外貸款融資的還款期為從其提款日起五年，或直至該境內貸款融資的貸款到期日，以時間較早者為準。

根據境外貸款協議，倘(1)本公司終止(i)為漢國之主要實益股東，或(ii)持有漢國不少於30%之有效股權，或(iii)維持對漢國之管理控制權；或(2)王博士(漢國及本公司之主席)或其家庭成員或其指定信託受益人共同不再繼續為本公司之主要最終實益股東，則構成違約事件。

倘出現境外貸款協議下的違約事件，境外貸款人或會宣佈所有未償還之款項連同該境外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)

- (d) 於二零二零年十月，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800,000,000元定期及循環貸款融資(「港幣800,000,000元貸款融資」)與銀團訂立貸款協議(「港幣800,000,000元貸款協議」)。港幣800,000,000元貸款融資由港幣800,000,000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500,000,000元之再融資及本集團之一般企業資金所需。

根據港幣800,000,000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800,000,000元貸款協議。

倘出現違反港幣800,000,000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800,000,000元貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同港幣800,000,000元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。

建造工程經已完成，現正待最終賬目及變更協定之落實。於截至二零二零年九月三十日止六個月，並無向建榮地基支付發展費用。

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。

顧問費用港幣**16,200,000**元已於二零二零年四月一日前全數支付。

- 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。

於截至二零二零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**31,824,000**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，董事確認於截至二零二零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

董事會認為於截至二零二零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，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條之規定在被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(其中包括), 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。本公司截至二零二零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

於二零二零年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣6,472,000,000元（於二零二零年三月三十一日：港幣6,556,000,000元），債務總額中約47%（於二零二零年三月三十一日：39%）歸類為流動負債，其中港幣88,000,000元乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣2,415,000,000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8%。

於二零二零年九月三十日，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2,018,000,000元（於二零二零年三月三十一日：港幣2,236,000,000元），而上述減少主要由於償還銀行貸款及就物業發展項目支付建築成本所致。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣50,000,000元（於二零二零年三月三十一日：港幣62,000,000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1,710,000,000元。

於二零二零年九月三十日，股東資金總額約為港幣7,886,000,000元（於二零二零年三月三十一日：港幣7,722,000,000元）。上述增加主要是由於本期間股東應佔溢利減已付股息，以及以人民幣計算之資產減負債升值所致。

於二零二零年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣4,454,000,000元（於二零二零年三月三十一日：港幣4,320,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣11,769,000,000元（於二零二零年三月三十一日：港幣11,524,000,000元）所計算之負債比率為38%（於二零二零年三月三十一日：37%）。

融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零二零年九月三十日，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

本集團於二零二零年九月三十日已將賬面總值約港幣15,378,000,000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。

一般資料 (續)

財務回顧 (續)

僱員及酬金政策

於二零二零年九月三十日，本集團（不包括其聯營公司及合營企業）共聘用約**330**位僱員（於二零二零年三月三十一日：約**340**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	
		二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
收入	3	750,077	374,724
銷售成本		<u>(421,597)</u>	<u>(110,896)</u>
毛利		328,480	263,828
其他收入及收益淨額	3	18,433	13,064
投資物業按公平值之收益淨額		11,474	101,291
行政及其他營運開支		(92,877)	(67,389)
財務費用	4	(95,959)	(108,772)
所佔聯營公司溢利		<u>52,510</u>	<u>113,082</u>
除稅前溢利	5	222,061	315,104
稅項開支	6	<u>(138,420)</u>	<u>(91,647)</u>
期內溢利		<u><u>83,641</u></u>	<u><u>223,457</u></u>
應佔：			
本公司擁有人		53,494	136,793
非控股權益		<u>30,147</u>	<u>86,664</u>
		<u><u>83,641</u></u>	<u><u>223,457</u></u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本及攤薄		<u><u>港幣0.10元</u></u>	<u><u>港幣0.25元</u></u>

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	83,641	223,457
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)：		
所佔聯營公司之其他全面收益／(虧損)	8,089	(30,309)
換算海外業務產生之匯兌差額	209,490	(544,522)
	<u>217,579</u>	<u>(574,831)</u>
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	—	9,901
期內其他全面收益／(虧損)，經扣除稅項	<u>217,579</u>	<u>(564,930)</u>
期內全面收益／(虧損)總額	<u>301,220</u>	<u>(341,473)</u>
應佔：		
本公司擁有人	191,630	(224,183)
非控股權益	109,590	(117,290)
	<u>301,220</u>	<u>(341,473)</u>

簡明綜合財務狀況表

		於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		282,928	276,131
投資物業		14,819,234	14,512,320
於一間合營企業之投資		199	199
於聯營公司之投資		1,216,683	1,211,008
非流動資產總值		16,319,044	15,999,658
流動資產			
可收回稅項		315	278
待出售發展中物業及待出售已完成物業		2,072,105	2,077,800
應收貿易賬款	9	20,254	20,777
合約成本		12,932	30,789
預付款項、按金及其他應收款項		194,482	201,866
現金及銀行結餘		2,017,762	2,235,741
流動資產總值		4,317,850	4,567,251
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債	10	391,543	246,258
計息銀行貸款		3,018,705	2,529,852
租賃負債		13,740	17,024
合約負債		292,384	652,885
客戶按金		83,075	53,423
應付稅項		218,229	163,221
流動負債總值		4,017,676	3,662,663
流動資產淨值		300,174	904,588
資產總值減流動負債		16,619,218	16,904,246

簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債			
計息銀行貸款		3,425,466	4,001,060
租賃負債		14,061	8,052
遞延稅項負債		1,410,478	1,370,833
非流動負債總值		4,850,005	5,379,945
資產淨值		11,769,213	11,524,301
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	11	405,411	405,411
儲備		7,480,981	7,316,919
		7,886,392	7,722,330
非控股權益		3,882,821	3,801,971
權益總額		11,769,213	11,524,301

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	其他儲備 (未經審核) 港幣千元	資產重估儲備 (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>	
於二零二零年四月一日	405,411	440,250	103,928	(291,955)	7,064,696	7,722,330	3,801,971	11,524,301	
期內溢利	-	-	-	-	53,494	53,494	30,147	83,641	
期內其他全面收益：									
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	138,136	-	138,136	79,443	217,579	
期內全面收益總額	-	-	-	138,136	53,494	191,630	109,590	301,220	
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)	
於二零二零年九月三十日	<u>405,411</u>	<u>440,250</u>	<u>103,928</u>	<u>(153,819)</u>	<u>7,090,622</u>	<u>7,886,392</u>	<u>3,882,821</u>	<u>11,769,213</u>	

簡明綜合現金流量表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流量			
除稅前溢利		222,061	315,104
就下列各項作出調整：			
財務費用	4	95,959	108,772
所佔聯營公司溢利		(52,510)	(113,082)
利息收入	3	(6,894)	(9,744)
出售物業、廠房及設備項目之收益		(86)	(94)
物業、廠房及設備折舊	5	2,989	4,714
使用權資產折舊	5	11,018	13,954
投資物業按公平值之收益淨額		(11,474)	(101,291)
		261,063	218,333
待出售發展中物業及待出售已完成物業減少		61,064	78,511
應收貿易賬款、預付款項、按金及			
其他應收款項減少／(增加)		14,803	(31,433)
合約成本減少／(增加)		17,997	(17,023)
應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債增加／(減少)		130,166	(219,921)
合約負債增加／(減少)		(366,667)	242,462
客戶按金增加／(減少)		28,378	(2,400)
		146,804	268,529
已付利息		(651)	(438)
已付海外稅款		(78,497)	(44,347)
		67,656	223,744
經營業務所得之現金流量淨額		67,656	223,744

簡明綜合現金流量表 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得之現金流量淨額	67,656	223,744
投資活動之現金流量		
已收利息	6,894	9,744
購買物業、廠房及設備項目	(4,222)	(331)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	219	100
新增投資物業	(66,989)	(244,955)
已收聯營公司股息	54,924	111,386
應付一間聯營公司之結餘減少 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)	—	(15,950)
	(46)	130
投資活動所用之現金流量淨額	(9,220)	(139,876)
融資活動之現金流量		
新增銀行貸款	269,884	71,713
償還銀行貸款	(393,537)	(173,619)
已付股息	(27,568)	(27,568)
已付予非控股股東股息	(28,740)	(28,740)
已付利息	(115,225)	(129,743)
租賃付款之本金部份	(8,331)	(13,637)
融資活動所用之現金流量淨額	(303,517)	(301,594)

簡明綜合現金流量表 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
現金及現金等值減少淨額	(245,081)	(217,726)
期初之現金及現金等值	2,233,167	2,089,607
外幣匯率變動之影響淨額	27,056	(47,320)
期終之現金及現金等值	<u>2,015,142</u>	<u>1,824,561</u>
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	1,572,639	1,137,065
無抵押定期存款	445,123	689,983
簡明綜合財務狀況表所列之現金及銀行結餘	2,017,762	1,827,048
存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款	(2,620)	(2,487)
	<u>2,015,142</u>	<u>1,824,561</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，應連同本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

截至二零二零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二零二零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，將截至二零二零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二零二零年三月三十一日止年度之全年財務報表所採納者一致。本集團已就本期間之財務資料首次應用下列由香港會計師公會頒佈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）。

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)

採納該等經修訂會計準則對本集團之未經審核簡明中期綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第3號修訂

業務之定義

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號

利率基準改革

及香港財務報告準則第7號修訂

香港財務報告準則第16號修訂

新冠病毒疫情相關租金寬減

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂

重大之定義

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。

(a) 業務分類

	截至二零二零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	<u>608,929</u>	<u>127,550</u>	<u>13,598</u>	<u>750,077</u>
分類業績	<u>203,860</u>	<u>61,158</u>	<u>3,034</u>	<u>268,052</u>
對賬：				
利息收入				6,894
企業及其他未分配開支				(10,087)
財務費用(租賃負債之利息除外)				(95,308)
所佔聯營公司溢利				<u>52,510</u>
除稅前溢利				<u>222,061</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)

	截至二零一九年九月三十日止六個月(未經審核)			
	物業發展	物業投資	物業、 停車場管理 及其他	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>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>	313,946
對賬：				
利息收入				9,744
企業及其他未分配開支				(13,334)
財務費用(租賃負債之利息除外)				(108,334)
所佔聯營公司溢利				<u>113,082</u>
除稅前溢利				<u>315,104</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)

	於二零二零年九月三十日 (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	2,349,582	15,330,366	2,235,699	19,915,647
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(2,513,711)
於一間合營企業之投資				199
於聯營公司之投資				1,216,683
企業及其他未分配資產				<u>2,018,076</u>
資產總值				<u>20,636,894</u>
分類負債	1,607,068	1,086,086	615,360	3,308,514
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(2,513,711)
企業及其他未分配負債				<u>8,072,878</u>
負債總值				<u>8,867,681</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)

	於二零二零年三月三十一日 (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	2,279,595	15,040,933	2,153,855	19,474,383
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(2,354,700)
於一間合營企業之投資				199
於聯營公司之投資				1,211,008
企業及其他未分配資產				<u>2,236,019</u>
資產總值				<u>20,566,909</u>
分類負債	1,673,152	1,044,117	615,073	3,332,342
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(2,354,700)
企業及其他未分配負債				<u>8,064,966</u>
負債總值				<u>9,042,608</u>

(b) 地域分類 – 收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
香港	41,090	52,589
中國大陸	<u>708,987</u>	<u>322,135</u>
	<u>750,077</u>	<u>374,724</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：

	截至二零二零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
分類				
貨品或服務種類				
物業銷售	608,929	—	—	608,929
物業管理收入	—	15,207	920	16,127
來自客戶合約之總收入	608,929	15,207	920	625,056
來自其他來源之收入				
總租金收入	—	112,343	12,678	125,021
來自其他來源之總收入	—	112,343	12,678	125,021
分類資料內披露之收入	608,929	127,550	13,598	750,077
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	608,929	—	—	608,929
隨時間轉移之服務	—	15,207	920	16,127
來自客戶合約之總收入	608,929	15,207	920	625,056

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	<u>218,064</u>	<u>15,774</u>	<u>804</u>	<u>234,642</u>
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	<u>—</u>	<u>123,807</u>	<u>16,275</u>	<u>140,082</u>
分類資料內披露之收入	<u>218,064</u>	<u>139,581</u>	<u>17,079</u>	<u>374,724</u>
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	<u>218,064</u>	<u>15,774</u>	<u>804</u>	<u>234,642</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	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	6,894	9,744
政府補貼 [#]	3,468	—
其他	8,071	3,320
	18,433	13,064

政府補貼主要指來自香港政府保就業計劃之補助，其旨在保留就業及對抗新冠病毒疫情。該等補貼並無相關之未達成條件或或然事項。

4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
銀行貸款之利息	113,414	129,741
租賃負債之利息	651	438
減：撥作發展／在建中物業資本之利息	(18,106)	(21,407)
	95,959	108,772

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／(計入)下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
物業、廠房及設備折舊	2,989	4,714
使用權資產折舊*	11,018	13,954
僱員福利開支(包括董事酬金)	37,057	33,677
減：撥作發展／在建中物業資本之金額	<u>(8,580)</u>	<u>(8,150)</u>
	<u>28,477</u>	<u>25,527</u>

* 該金額包括租賃停車場之折舊港幣4,618,000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	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
期內－其他地區	128,545	83,847
遞延	<u>9,875</u>	<u>7,800</u>
期內稅項支出總額	<u>138,420</u>	<u>91,647</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53,494,000元(二零一九年：港幣136,793,000元)及兩個期間已發行普通股之加權平均數551,368,153股(二零一九年：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，因此並無對就截至二零二零年及二零一九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二零二零年九月三十日止六個月之中期股息(二零一九年：無)。

截至二零二零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二零二零年八月二十七日舉行之股東週年大會上批准，並已於二零二零年九月二十八日派付。

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：

	於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	621	967
31至60天	78	201
61至90天	23	—
90天以上	19,532	19,609
總額	20,254	20,777

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

9. 應收貿易賬款 (續)

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、其他應付款項及應計負債

應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債包括港幣10,592,000元(於二零二零年三月三十一日：港幣12,264,000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：

	於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	10,577	12,248
超過90天	15	16
總額	<u>10,592</u>	<u>12,264</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

於二零二零年九月三十日，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361,192,000元(於二零二零年三月三十一日(經審核)：港幣303,420,000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)

13. 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。

於二零二零年九月三十日，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：

	於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	220,579	174,552
一年後但兩年內	211,821	147,175
兩年後但三年內	187,319	134,110
三年後但四年內	167,898	124,820
四年後但五年內	154,464	118,777
五年後	697,088	601,240
	1,639,169	1,300,674

14. 資本承擔

於二零二零年九月三十日，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676,986,000元(於二零二零年三月三十一日(經審核)：港幣691,324,000元)。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

15. 關連人士交易

(a) 關連交易

- (i) 截至二零一九年九月三十日止六個月，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。截至二零二零年九月三十日止六個月，並無支付發展費用。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。截至二零一九年九月三十日止六個月，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。顧問費用已於二零二零年四月一日前全數支付。

15. 關連人士交易 (續)

(a) 關連交易 (續)

(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31,824,000元(二零一九年：港幣194,085,000元)。

(b) 本集團主要管理人員之酬金

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利	<u>3,600</u>	<u>3,053</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

16. 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	
	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
金融負債				
計息銀行貸款	6,444,171	6,530,912	6,444,171	6,530,912

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、計入應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債之金融負債、計息銀行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：

計息銀行貸款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。本集團本身於二零二零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。

於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。於二零二零年九月三十日，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**3,425,466,000**元(於二零二零年三月三十一日(經審核)：港幣**4,001,060,000**元)及租賃負債(非流動部份)港幣**14,061,000**元(於二零二零年三月三十一日(經審核)：港幣**8,052,000**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. 報告期後事項

於二零二零年十月二十七日，本公司一間直接全資附屬公司(作為賣方)與獨立第三方訂立買賣協議，按現金代價人民幣35,000,000元(相等於港幣40,764,000元)出售其直接全資附屬公司(該公司持有位於中國東莞一項重新改造項目)之35%股本權益。該代價已收取，而該交易已於二零二零年十月完成。

18. 中期財務報表之核准

本簡明中期綜合財務報表已於二零二零年十一月二十六日獲董事會批准及授權刊發。