



# 建業實業有限公司

股份代號: 216

2021/22 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  
羅志豪\*  
范偉立\*  
Randall Todd Turney\*

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

范偉立(主席)  
羅志豪  
Randall Todd Turney

## 薪酬委員會

范偉立(主席)  
陳遠強  
Randall Todd Turney

## 提名委員會

羅志豪(主席)  
范偉立  
Randall Todd Turney  
陳遠強  
王承偉

## 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  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

## 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

本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核綜合收入為港幣**610,000,000**元(二零二零年：港幣**750,000,000**元)及股東應佔溢利淨額為港幣**58,000,000**元(二零二零年：港幣**53,000,000**元)。若撇除投資物業公平值虧損(經扣除遞延稅項)港幣**13,000,000**元(二零二零年：收益港幣**1,000,000**元)，則截至二零二一年九月三十日止六個月股東應佔之相關溢利淨額為港幣**71,000,000**元(二零二零年：港幣**52,000,000**元)。收入下跌，主要是由於本集團之中國大陸發展項目之已確認物業銷售減少所致。

每股基本盈利為港幣**0.11**元(二零二零年：港幣**0.10**元)。於二零二一年九月三十日之股東權益為港幣**8,345,000,000**元(於二零二一年三月三十一日：港幣**8,234,000,000**元)，而股東應佔每股資產淨值為港幣**15.13**元(於二零二一年三月三十一日：港幣**14.93**元)。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零二一年九月三十日止六個月之中期股息(二零二零年：無)。

## 業務回顧

### 1. 物業

本集團之物業發展及投資業務主要由本集團擁有**68.09%**權益之附屬公司漢國置業有限公司(「漢國」)(股份代號：**160**)及其附屬公司(「漢國集團」)營運。截至二零二一年九月三十日止六個月，漢國集團錄得營業額港幣**608,000,000**元(二零二零年：港幣**749,000,000**元)及其股東應佔溢利淨額港幣**122,000,000**元(二零二零年：港幣**92,000,000**元)。收入減少，主要原因為本期間內交付予客戶並確認為收入之物業單位減少，而溢利淨額增加，是由於香港數據中心大樓之租期開始後，物業租金收入之貢獻有所提升。

### 物業發展

截至二零二一年九月三十日止六個月，物業發展分類收入為港幣**377,000,000**元，而二零二零年則為港幣**609,000,000**元。除稅前分類溢利為港幣**185,000,000**元，而二零二零年則為港幣**204,000,000**元。本期間收入及溢利來自已確認位於佛山南海之雅瑤綠洲之物業銷售。收入減少，主要由於本期間內交付予客戶之物業單位較上年度同期有所減少。

## 業務回顧 (續)

### 1. 物業 (續)

#### 物業發展 (續)

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。

雅瑤綠洲之總樓面面積約為273,000平方米，乃分三個階段發展。發展項目最後一期已於二零二零年十二月完成。截至二零二一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377,000,000元(二零二零年：港幣609,000,000元)記錄入賬。於二零二一年九月三十日，已訂約但未入賬之物業銷售額為人民幣552,000,000元，預期將於二零二一／二零二二年度下半年及下一個財政年度確認入賬。

位於越秀區北京南路45-107號發展中之地盤面積約為9,500平方米，指定為綜合用途發展項目，包括一幢住宅大廈及一幢商業／辦公室大廈，總樓面面積約為77,000平方米。於項目完成後，連同鄰近該地盤之本集團先前發展項目5號公館及港滙大廈，本集團將擁有四幢大廈，沿著北京路組成包括辦公室、住宅及零售部份之大型綜合項目。該項目之住宅部份將發展為優質住宅單位以供銷售，而辦公室部份將持作賺取租金收入及作長期投資用途。該項目之地基工程經已完成，而上蓋建築工程已於二零二一年第三季內展開。

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。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已於以往年度推出市場發售。截至二零二一年九月三十日止六個月，該項目已確認之收入為人民幣273,000,000元(二零二零年：人民幣229,000,000元)。於二零二一年九月三十日，已訂約但未入賬之物業銷售額為人民幣41,000,000元。截至二零二一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變動)為港幣22,000,000元(二零二零年：港幣37,000,000元)。

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### 1. 物業 (續)

#### 物業投資

截至二零二一年九月三十日止六個月，物業投資分類收入為港幣213,000,000元，而二零二零年同期則錄得港幣128,000,000元。除稅前分類溢利為港幣68,000,000元，而二零二零年則為港幣61,000,000元。若撇除投資物業之公平值變動，除稅前分類溢利為港幣109,000,000元，而二零二零年則為港幣50,000,000元。於二零二一年年初整幢數據中心大樓開始出租後，本集團租金收入之貢獻大幅改善。同時間，儘管市場競爭激烈，但本集團積極努力招租以提升出租率，因此本集團在中國大陸之物業投資組合之租金收入亦有所提升。

#### 物業投資 – 香港

物業投資分類涵蓋寫字樓、酒店物業及我們的工業數據中心，為本集團帶來穩定租金收入。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數個單位及(v)位於葵涌健全街之數據中心。截至二零二一年九月三十日止六個月，該等物業之平均出租率達85%(二零二零年：68%)。儘管酒店物業之租金收入略為改善，但經營環境困難令本集團業務錄得虧損。由於入境旅遊業明年有望重啟，為提升競爭力，本集團已對酒店物業展開翻新及品牌重塑計劃。然而，商業物業市場已展現復甦跡象，其中我們的商業物業出租率及租金率均有提升。

新落成位於葵涌健全街之數據中心符合UTI第三級標準及獲得綠建環評認證，提供總樓面面積約228,000平方呎，已於二零二一年開始營運。整幢物業現已按理想租金水平租予一家知名國際數據中心營運商，帶來穩定之租金收入來源。

## 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。截至二零二一年九月三十日止六個月，該物業組合之平均出租率為**67%** (二零二零年：**63%**)。

漢國城市商業中心為位於深圳福田區核心地段之甲級寫字樓，於回顧期內之出租率穩定增長。於二零二一年九月三十日，零售部份之出租率為**92%**，而辦公室單位則已租出**42%**，整體出租率達**49%**。截至本報告日期，整體出租率已超過**50%**。

##### 物業投資 – 估值

本集團之投資物業組合按公平值基準計量，於二零二一年九月三十日之估值為港幣**15,315,000,000**元(於二零二一年三月三十一日：港幣**15,207,000,000**元)，包括中國大陸之物業組合港幣**10,156,000,000**元及香港之物業組合港幣**5,159,000,000**元。若計及期內投資物業增加與人民幣匯價變動所引致之匯兌差額，則錄得公平值減少港幣**41,000,000**元(二零二零年：增加港幣**11,000,000**元)。總括而言，隨著寫字樓市場趨於穩定，本集團之香港物業組合錄得輕微重估收益，而中國大陸之物業組合則錄得輕微重估虧損，反映商業物業市場租金下跌。

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### 1. 物業 (續)

#### 物業、停車場管理及其他

截至二零二一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19,000,000元，而二零二零年同期則為港幣14,000,000元。隨著新冠病毒疫情大致受控，停車場管理業務之表現有所改善。此外，政府繼續提供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3,600,000元，而二零二零年則為港幣3,000,000元。於二零二一年九月三十日，本集團管理23個停車場（二零二一年三月三十一日：17個停車場）合共約2,160個車位（二零二一年三月三十一日：2,200個車位）。

### 2. 重新改造計劃下之物業

本集團擁有65%權益位於東莞中堂鎮豆豉洲之發展項目所佔之地盤面積約為19,000平方米，而總樓面面積約為58,000平方米。該項目將本集團舊有成衣廠房先前擁有之一幅土地重新改造為一個商業／住宅項目。上蓋建築工程正順利進行中。預期該項目將於今年年底前開始預售。

### 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。於截至二零二一年六月三十日止六個月，建聯分別錄得營業額港幣3,004,000,000元（二零二零年：港幣2,177,000,000元）及股東應佔溢利淨額港幣8,500,000元（二零二零年：港幣52,300,000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998,000,000元（二零二零年：港幣687,000,000元）及經營溢利港幣42,600,000元（二零二零年：港幣39,900,000元）。收入上升，主要由於若干大型合約之建築進度理想，以及鑽探及實地勘測合約之貢獻改善，而溢利率下跌是由於工資及直接物料成本上漲所致。該部門繼續提升其技術能力以迎接日後商機，亦會分配更多資源以擴展鑽探服務及客戶基礎。

## 業務回顧 (續)

### 3. 建築及貿易 (續)

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420,000,000元(二零二零年：港幣305,000,000元)及錄得經營虧損港幣42,000,000元(二零二零年：溢利港幣14,900,000元)。儘管收入上升，但仍錄得虧損，部份原因為最近完成項目之成本超支而無法從僱主獲得全數補償，另外亦由於過去兩年與疫情有關之延遲所致。該部門繼續監察持續進行之項目，以維持工程質素及盈利能力。該公司管理層預期，於二零二一年全年將可取得盈利。

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1,134,000,000元(二零二零年：港幣905,000,000元)及經營溢利港幣35,400,000元(二零二零年：港幣41,100,000元)。儘管期內工程收入有所上升，但由於物料及物流成本上漲以及項目受疫情影響而延誤，導致溢利率下跌。

塑膠貿易部門包括雅各臣(香港)有限公司，貢獻收入港幣285,000,000元(二零二零年：港幣182,000,000元)及錄得經營溢利港幣12,900,000元(二零二零年：虧損港幣1,400,000元)。在後疫情環境下，該部門因需求及消費急升而受惠，而產品價格上漲導致收入及溢利上升。該部門將繼續加強其競爭優勢，並開發新產品以滿足客戶需求。

航空部門包括建聯工程設備有限公司，貢獻收入港幣168,000,000元(二零二零年：港幣99,000,000元)及錄得經營溢利港幣5,900,000元(二零二零年：港幣3,300,000元)。該部門正為香港國際機場開展多個項目，並會於未來數年繼續貢獻溢利。

# 主席報告 (續)

## 展望

儘管存在病毒變異及「突破性」感染之風險，全球經濟正開始從經歷疫情相關之封城措施後復甦。雖然時間性仍不明朗，我們預計於二零二二年香港與中國及全球各地將恢復通關。

隨著各地政府推出支持性貨幣及財政政策，包括美國通過一萬億美元基建開支法案，主要經濟體應會繼續復甦。資本市場上泛濫之流動資金正尋找出路以追求收益。然而，全球經濟正面對通脹及明年加息風險升溫所帶來之挑戰。我們應繼續觀望中美兩國之間地緣政治關係持續緊張所造成之干擾。

在中國大陸，中央政府強調「房子是用來住的，不是用來炒的」原則。為達到目的，中央政府已採取一連串限制性措施穩定房價，並實行信貸措施以調控開發商及購房者獲提供之房地產借貸。國家政策亦正向「共同富裕」原則靠攏。

以上情況表示物業市場正進行路線調整及重組。與眾多同行一樣，在現時局勢下需要的是風險管理及加強經營能力，而不是以進取之增長為本策略。

在香港，主要受到在市場氣氛改善下本地消費所帶動，樓市於二零二一年上半年已站穩陣腳。住宅物業市場仍保持韌性，一手及二手樓市均錄得強勁成交量，反映在當前低息環境下有強勁之房屋需求。展望未來，國家「十四五規劃」將香港定位為國際金融、交通及貿易中心，香港將受惠於從中產生之大量機遇。本集團的工程公司將參與香港特區政府為緩解房屋短缺問題而制定之城市發展及基建計劃。因此，我們對本地經濟之長遠增長前景持審慎樂觀之態度。

本人謹藉此機會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，二零二一年十一月二十五日

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二一年九月三十日，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／已繳註冊資本之權益

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，於二零二一年九月三十日，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

於二零二一年九月三十日，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，於二零二一年九月三十日，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

截至二零二一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(「該土地」)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。

該項交易之詳情已載於本公司、漢國、建聯及建業建榮於二零一六年九月二十日發出之聯合公佈及本公司於二零一六年十月二十一日刊發之通函。建造工程經已完成，現正待該項目之變更協定及最終賬目之落實。於截至二零二一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)

2. 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元之總合約金額為有關建造及發展該土地之數據中心(「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。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。

該項交易之詳情已載於本公司、漢國及建聯於二零一八年七月十二日發出之聯合公佈及本公司於二零一八年八月八日刊發之通函。建築工程經已完成，現正待該項目之變更協定及最終賬目之落實。於截至二零二一年九月三十日止六個月，並無向建業建築支付發展費用。

### 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，董事確認於截至二零二一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

董事會認為於截至二零二一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。

本公司過去並無提名委員會，該委員會的職能由全體董事會履行。於二零二一年十二月八日，董事會已遵照企業管治守則條文第A.5.1條成立提名委員會(「提名委員會」)，並已書面訂明其職權範圍。提名委員會由三名獨立非執行董事羅志豪先生、范偉立先生及Randall Todd Turney先生以及兩名執行董事陳遠強先生及王承偉先生組成，而羅志豪先生為提名委員會之主席。委員會成員以獨立非執行董事佔大多數。

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，成員包括范偉立先生、羅志豪先生及Randall Todd Turney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。本公司截至二零二一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

於二零二一年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣6,245,000,000元（於二零二一年三月三十一日：港幣6,477,000,000元），債務總額中約38%（於二零二一年三月三十一日：25%）歸類為流動負債，其中港幣55,000,000元乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣1,500,000,000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13%。

於二零二一年九月三十日，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1,736,000,000元（於二零二一年三月三十一日：港幣2,000,000,000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115,000,000元（於二零二一年三月三十一日：港幣114,000,000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1,465,000,000元。

於二零二一年九月三十日，股東資金總額約為港幣8,345,000,000元（於二零二一年三月三十一日：港幣8,234,000,000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。

於二零二一年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣4,509,000,000元（於二零二一年三月三十一日：港幣4,477,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣12,459,000,000元（於二零二一年三月三十一日：港幣12,295,000,000元）所計算之負債比率為36%（於二零二一年三月三十一日：36%）。

## 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。於二零二一年九月三十日，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

本集團於二零二一年九月三十日已將賬面總值約港幣**16,268,000,000**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

於二零二一年九月三十日，本集團（不包括其聯營公司及合營企業）共聘用約**370**位僱員（於二零二一年三月三十一日：約**380**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	
		二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
收入	3	609,576	750,077
銷售成本		<u>(258,778)</u>	<u>(421,597)</u>
毛利		350,798	328,480
其他收入及收益淨額	3	39,184	18,433
投資物業按公平值之收益／(虧損)淨額		(41,099)	11,474
行政及其他營運開支		(97,635)	(92,877)
財務費用	4	(86,080)	(95,959)
所佔聯營公司溢利		<u>24,977</u>	<u>52,510</u>
除稅前溢利	5	190,145	222,061
稅項開支	6	<u>(93,888)</u>	<u>(138,420)</u>
期內溢利		<u>96,257</u>	<u>83,641</u>
應佔：			
本公司擁有人		58,479	53,494
非控股權益		<u>37,778</u>	<u>30,147</u>
		<u>96,257</u>	<u>83,641</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本及攤薄		<u>港幣0.11元</u>	<u>港幣0.10元</u>

## 簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	96,257	83,641
其他全面收益		
於往後期間重新分類至損益之其他全面收益：		
所佔聯營公司之其他全面收益	6,095	8,089
換算海外業務產生之匯兌差額	118,199	209,490
期內其他全面收益，經扣除稅項	124,294	217,579
期內全面收益總額	220,551	301,220
應佔：		
本公司擁有人	138,244	191,630
非控股權益	82,307	109,590
	220,551	301,220

## 簡明綜合財務狀況表

		於二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		313,708	295,564
投資物業		15,315,381	15,207,048
於一間合營企業之投資		199	199
於聯營公司之投資		1,311,427	1,285,888
非流動資產總值		16,940,715	16,788,699
<b>流動資產</b>			
可收回稅項		236	234
待出售發展中物業及待出售已完成物業		2,087,975	2,117,059
應收貿易賬款	9	14,240	19,116
合約成本		16,409	16,917
預付款項、按金及其他應收款項		445,925	317,414
現金及銀行結餘		1,735,508	2,000,264
分類為待出售之資產		—	34,200
流動資產總值		4,300,293	4,505,204
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他	10	337,828	325,274
計息銀行貸款		2,354,826	1,616,638
租賃負債		17,643	11,993
合約負債		385,027	364,389
客戶按金		100,500	92,341
應付稅項		275,561	298,281
流動負債總值		3,471,385	2,708,916
流動資產淨值		828,908	1,796,288
資產總值減流動負債		17,769,623	18,584,987

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

		於二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款		<b>3,838,884</b>	4,835,098
租賃負債		<b>33,491</b>	13,641
遞延稅項負債		<b>1,438,336</b>	1,441,579
		<u>5,310,711</u>	<u>6,290,318</u>
非流動負債總值		<b>5,310,711</b>	6,290,318
資產淨值		<b>12,458,912</b>	12,294,669
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	11	<b>405,411</b>	405,411
儲備		<b>7,939,534</b>	7,828,858
		<u>8,344,945</u>	<u>8,234,269</u>
非控股權益		<b>4,113,967</b>	4,060,400
權益總額		<b>12,458,912</b>	12,294,669

## 簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔							
	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	匯兌波動	保留溢利 (未經審核) 港幣千元	合計 (未經審核) 港幣千元	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
			儲備	儲備				
			(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元				
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>
於二零二一年四月一日	405,411	476,665	103,928	144,802	7,103,463	8,234,269	4,060,400	12,294,669
期內溢利	-	-	-	-	58,479	58,479	37,778	96,257
期內其他全面收益：								
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	79,765	-	79,765	44,529	124,294
期內全面收益總額	-	-	-	79,765	58,479	138,244	82,307	220,551
於出售投資物業時轉撥儲備	-	-	(12,763)	-	12,763	-	-	-
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)
於二零二一年九月三十日	<u>405,411</u>	<u>476,665</u>	<u>91,165</u>	<u>224,567</u>	<u>7,147,137</u>	<u>8,344,945</u>	<u>4,113,967</u>	<u>12,458,912</u>

## 簡明綜合現金流量表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>190,145</b>	222,061
就下列各項作出調整：			
財務費用	4	<b>86,080</b>	95,959
所佔聯營公司溢利		<b>(24,977)</b>	(52,510)
利息收入	3	<b>(6,200)</b>	(6,894)
出售物業、廠房及設備項目之收益		<b>(25,335)</b>	(86)
出售投資物業之虧損		<b>4,491</b>	—
物業、廠房及設備折舊	5	<b>3,262</b>	2,989
使用權資產折舊	5	<b>16,482</b>	11,018
投資物業按公平值之虧損／(收益)淨額		<b>41,099</b>	(11,474)
		<b>285,047</b>	261,063
待出售發展中物業及待出售已完成物業減少		<b>64,517</b>	61,064
應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)		<b>(119,066)</b>	14,803
合約成本減少		<b>588</b>	17,997
應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債 及其他增加／(減少)		<b>(12,769)</b>	130,166
合約負債增加／(減少)		<b>17,162</b>	(366,667)
客戶按金增加		<b>7,278</b>	28,378
經營業務所得現金		<b>242,757</b>	146,804
已付利息		<b>(613)</b>	(651)
已付海外稅款		<b>(137,584)</b>	(78,497)
經營業務所得之現金流量淨額		<b>104,560</b>	67,656

## 簡明綜合現金流量表 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得之現金流量淨額	<b>104,560</b>	67,656
<b>投資活動之現金流量</b>		
已收利息	<b>6,200</b>	6,894
購買物業、廠房及設備項目	<b>(258)</b>	(4,222)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	<b>26,359</b>	219
出售投資物業所得款項	<b>29,709</b>	—
新增投資物業	<b>(20,127)</b>	(66,989)
已收聯營公司股息	<b>6,923</b>	54,924
於存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款增加	<b>(30)</b>	(46)
投資活動所得／(所用)之現金流量淨額	<b>48,776</b>	(9,220)
<b>融資活動之現金流量</b>		
新增銀行貸款	<b>247,865</b>	269,884
償還銀行貸款	<b>(527,153)</b>	(393,537)
已付股息	<b>(27,568)</b>	(27,568)
已付予非控股股東股息	<b>(28,740)</b>	(28,740)
已付利息	<b>(94,425)</b>	(115,225)
租賃付款之本金部份	<b>(9,373)</b>	(8,331)
融資活動所用之現金流量淨額	<b>(439,394)</b>	(303,517)

## 簡明綜合現金流量表 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
現金及現金等值減少淨額	<b>(286,058)</b>	(245,081)
期初之現金及現金等值	<b>1,997,504</b>	2,233,167
外幣匯率變動之影響淨額	<b>21,239</b>	27,056
<b>期終之現金及現金等值</b>	<b><u>1,732,685</u></b>	<u>2,015,142</u>
<b>現金及現金等值結餘之分析</b>		
現金及銀行結餘	<b>1,735,508</b>	1,572,639
無抵押定期存款	<b>—</b>	445,123
簡明綜合財務狀況表所列之現金及銀行結餘	<b>1,735,508</b>	2,017,762
存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款	<b>(2,823)</b>	(2,620)
	<b><u>1,732,685</u></b>	<u>2,015,142</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，應連同本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

截至二零二一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二零二一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，將截至二零二一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二零二一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）。

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9號、香港會計準則第39號、  
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則  
第4號及香港財務報告準則第16號修訂

利率基準改革 – 第2期

香港財務報告準則第16號修訂

於二零二一年六月三十日之後新冠病毒  
疫情相關租金寬減

## 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

	截至二零二一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>377,046</u>	<u>213,303</u>	<u>19,227</u>	<u>609,576</u>
分類業績	<u>184,956</u>	<u>68,425</u>	<u>3,626</u>	<u>257,007</u>
對賬：				
利息收入				6,200
企業及其他未分配開支				(12,572)
財務費用(租賃負債之利息除外)				(85,467)
所佔聯營公司溢利				<u>24,977</u>
除稅前溢利				<u>190,145</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>	268,052
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)

	於二零二一年九月三十日 (未經審核)			
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場 管理及其他 港幣千元	合計 港幣千元
分類資產	2,524,395	15,824,378	2,109,754	20,458,527
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(2,264,889)
於一間合營企業之投資				199
於聯營公司之投資				1,311,427
企業及其他未分配資產				<u>1,735,744</u>
資產總值				<u>21,241,008</u>
分類負債	1,534,277	1,163,763	441,338	3,139,378
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(2,264,889)
企業及其他未分配負債				<u>7,907,607</u>
負債總值				<u>8,782,096</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)

	於二零二一年三月三十一日 (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	2,512,372	15,736,324	2,058,549	20,307,245
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(2,299,927)
於一間合營企業之投資				199
於聯營公司之投資				1,285,888
企業及其他未分配資產				<u>2,000,498</u>
資產總值				<u>21,293,903</u>
分類負債	1,590,609	1,136,503	380,453	3,107,565
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(2,299,927)
企業及其他未分配負債				<u>8,191,596</u>
負債總值				<u>8,999,234</u>

#### (b) 地域分類 – 收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
香港	94,668	41,090
中國大陸	<u>514,908</u>	<u>708,987</u>
	<u>609,576</u>	<u>750,077</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：

	截至二零二一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
<b>分類</b>				
貨品或服務種類				
物業銷售	377,046	—	—	377,046
物業管理收入	—	21,601	848	22,449
來自客戶合約之總收入	377,046	21,601	848	399,495
來自其他來源之收入				
總租金收入	—	191,702	18,379	210,081
來自其他來源之總收入	—	191,702	18,379	210,081
分類資料內披露之收入	377,046	213,303	19,227	609,576
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	377,046	—	—	377,046
隨時間轉移之服務	—	21,601	848	22,449
來自客戶合約之總收入	377,046	21,601	848	399,495

## 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
<b>分類</b>				
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	<u>608,929</u>	<u>15,207</u>	<u>920</u>	<u>625,056</u>
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	<u>—</u>	<u>112,343</u>	<u>12,678</u>	<u>125,021</u>
分類資料內披露之收入	<u>608,929</u>	<u>127,550</u>	<u>13,598</u>	<u>750,077</u>
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	<u>608,929</u>	<u>15,207</u>	<u>920</u>	<u>625,056</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	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
出售物業、廠房及設備之收益	25,335	86
出售投資物業之虧損	(4,491)	—
銀行存款利息收入	6,200	6,894
其他	12,140	7,985
政府補貼 <sup>#</sup>	—	3,468
	<b>39,184</b>	<b>18,433</b>

<sup>#</sup> 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	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
銀行貸款之利息	94,425	113,414
租賃負債之利息	613	651
減：撥作發展／在建中物業資本之利息	(8,958)	(18,106)
	<b>86,080</b>	<b>95,959</b>

## 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	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
物業、廠房及設備折舊	3,262	2,989
使用權資產折舊*	16,482	11,018
僱員福利開支(包括董事酬金)	41,946	37,057
減：撥作發展／在建中物業資本之金額	(10,080)	(8,580)
	<b>31,866</b>	<b>28,477</b>

\* 該金額包括租賃停車場之折舊港幣10,027,000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	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
期內－香港		
過往期間撥備不足	95	—
期內－其他地區	112,172	128,545
遞延	(18,379)	9,875
期內稅項支出總額	<b>93,888</b>	<b>138,420</b>

香港利得稅乃就年內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%計提撥備，惟本集團其中一間為可享利得稅兩級制資格合資格實體的附屬公司除外。此附屬公司的首批應課稅溢利港幣2,000,000元按8.25%稅率繳納，餘下應課稅溢利按16.5%稅率繳納。由於本集團於以往年度之稅務虧損可用以抵銷該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58,479,000元(二零二零年：港幣53,494,000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，因此並無對就截至二零二一年及二零二零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二零二一年九月三十日止六個月之中期股息(二零二零年：無)。

截至二零二一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二零二一年八月二十六日舉行之股東週年大會上批准，並已於二零二一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：

	於二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	396	620
31至60天	20	44
61至90天	20	21
90天以上	13,804	18,431
總額	14,240	19,116

## 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、應計負債及其他

應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他包括港幣8,060,000元(於二零二一年三月三十一日：港幣9,561,000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：

	於二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	8,046	9,526
超過90天	14	35
總額	<u>8,060</u>	<u>9,561</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

於二零二一年九月三十日，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25,866,000元(於二零二一年三月三十一日(經審核)：港幣219,931,000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。

於二零二一年九月三十日，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：

	於二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	225,261	202,930
一年後但兩年內	193,902	161,429
兩年後但三年內	196,200	133,297
三年後但四年內	115,307	112,201
四年後但五年內	71,224	77,912
五年後	207,796	247,800
	<b>1,009,690</b>	<b>935,569</b>

### 14. 資本承擔

於二零二一年九月三十日，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566,244,000元(於二零二一年三月三十一日(經審核)：港幣633,647,000元)。

## 15. 關連人士交易

### (a) 關連交易

截至二零二零年九月三十日止六個月，漢國集團就數據中心項目之主承建商建築工程，向建聯之間接全資附屬公司建業建築支付發展費用港幣31,824,000元。截至二零二一年九月三十日止六個月內並無支付發展費用。以上交易乃由有關訂約方參考現行市場價格進行磋商。該交易構成本公司之關連交易，並已於二零一八年八月二十四日舉行之股東特別大會上獲本公司之獨立股東批准。

### (b) 本集團主要管理人員之酬金

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	<u>3,738</u>	<u>3,600</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	
	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>金融負債</b>				
計息銀行貸款	<b>6,193,710</b>	<b>6,451,736</b>	<b>6,193,710</b>	<b>6,451,736</b>

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、應計負債及其他之金融負債、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。本集團本身於二零二一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。

於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。於二零二一年九月三十日，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3,838,884,000元(於二零二一年三月三十一日(經審核)：港幣4,835,098,000元)及租賃負債(非流動部份)港幣33,491,000元(於二零二一年三月三十一日(經審核)：港幣13,641,000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二零二一年十一月二十五日獲董事會批准及授權刊發。