



建業實業有限公司

股份代號: 216



中期報告
2023/24

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	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

封面圖片：

由右至左之四幢大廈為漢國大廈、港匯臺、5號公館及港滙大廈，均為本集團位於珠江濱水區的廣州越秀區北京南路之發展項目。

港匯臺及漢國大廈乃新近發展之項目，目標於二零二四年落成。

董事

王承偉(主席)
陳遠強(副主席兼董事總經理)
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
王承偉
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
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
香港夏慤道16號
遠東金融中心17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>

二零二三年十一月二十一日

主席報告

各位股東：

吾等謹此呈列本公司之六個月中期業績。一如以往，吾等首先列報財務業績，繼而簡述業務回顧，最後載列本人對本年度餘下時間的評論。

財務業績

截至二零二三年九月三十日止六個月之收入為港幣651,000,000元(二零二二年：港幣638,000,000元)及股東應佔虧損淨額為港幣2,000,000元(二零二二年：溢利港幣45,000,000元)。若撇除投資物業公平值收益(經扣除遞延稅項)港幣8,000,000元(二零二二年：港幣3,000,000元)之影響，則股東應佔之相關虧損淨額為港幣10,000,000元(二零二二年：溢利港幣42,000,000元)。

每股基本虧損為港幣0.004元(二零二二年：每股盈利港幣0.081元)。於二零二三年九月三十日之股東權益為港幣7,704,000,000元(於二零二三年三月三十一日：港幣7,994,000,000元)，而股東應佔每股資產淨值為港幣13.97元(於二零二三年三月三十一日：港幣14.50元)。股東權益減少，主要是由於我們以人民幣計算之資產匯率貶值所致。

中期股息

董事會不建議派發截至二零二三年九月三十日止六個月之中期股息(二零二二年：無)。

業務回顧

本公司由物業及建築業務組成。本公司的物業業務主要由我們對漢國置業有限公司(「漢國」，股份代號：160)及其附屬公司(「漢國集團」)之投資主導，而該業務主要分為兩個分類：建造及出售物業之物業發展分類，以及持有物業以賺取租金收入之物業投資分類。

1. 物業

(1) 物業發展

於截至二零二三年九月三十日止六個月，物業發展分類收入為港幣386,000,000元(二零二二年：港幣394,000,000元)，而除稅前溢利為港幣181,000,000元(二零二二年：港幣149,000,000元)。盈利來自持續銷售我們廣州南海項目之物業單位及車位。

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

(1) 物業發展 (續)

(i) 物業發展 – 中國大陸

本集團位於中國大陸之物業發展項目包括(i)漢國集團全資擁有位於廣州南海之項目雅瑤綠洲；(ii)漢國集團全資擁有位於廣州越秀區北京南路之項目港匯臺及漢國大廈；及(iii)漢國集團擁有20%權益位於深圳南山區之僑城坊。

雅瑤綠洲位於南海大瀝鎮，於二零二零年十二月在疫情期間大致落成並可供出售。於最近取得盈利期間，該項目為我們主要盈利來源，貢獻收入港幣**386,000,000**元(二零二二年：港幣**394,000,000**元)，包括銷售物業單位之收入港幣**315,000,000**元及銷售車位之收入港幣**71,000,000**元，而相應除稅前溢利為港幣**181,000,000**元(二零二二年：港幣**149,000,000**元)。

由於行政上的時間安排，我們未經確認之已訂約銷售額為港幣**119,000,000**元，預計於今年下半年入賬。此項目基本已售罄，存貨僅餘少量單位。因此，我們預計該項目未來不會作出重大貢獻。

港匯臺位於廣州越秀區北京南路**45-107**號。該項目為一個綜合用途發展項目，包括一幢可供出售**144**個單位之住宅大廈，以及一幢將主要作為投資物業持有以賺取租金收入名為「漢國大廈」之辦公大樓。該項目之建築工程正順利進行中，目標於二零二四年完成。住宅大廈已於二零二三年八月獲批預售同意書。首批住宅單位已於二零二三年十月推出預售，反應理想。

由漢國集團擁有20%權益之僑城坊位於深圳南山區僑香路北側。此綜合用途商業發展項目包括可供出租之一幢辦公室大樓及一個購物商場，以及一幢可供出售之住宅公寓大樓。截至二零二三年九月三十日止六個月，該項目已確認之收入為港幣**188,000,000**元(二零二二年：港幣**229,000,000**元)，而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**15,000,000**元(二零二二年：港幣**17,000,000**元)。於二零二三年九月三十日，已訂約但未入賬之銷售額為港幣**53,000,000**元。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

(ii) 物業發展 – 香港

於二零二三年一月，漢國集團透過與爪哇控股有限公司成立之合營企業，按代價港幣393,000,000元收購一幅位於淺水灣南灣道之發展地盤之50%權益。該項目將興建全海景之豪華住宅項目。規劃、設計及施工許可工作正如期進行中。

(2) 物業投資

隨著年初疫情限制措施解除，中國經濟面臨近年最差的租賃市場，其中空置率及商業違約率均創下歷史新高。基於我們的專業管理，加上以市場為主導之物業位處優越位置，我們的表現理想，業績更取得溫和增長。此外，我們把握有利之市場機遇，進軍日本之物業投資市場。

於截至二零二三年九月三十日止六個月，投資相關收入為港幣234,000,000元（二零二二年：港幣220,000,000元），而除稅前溢利為港幣160,000,000元（二零二二年：港幣124,000,000元）。其中包括公平市值增加港幣20,000,000元（二零二二年：減少港幣1,000,000元）。

(i) 物業投資 – 中國大陸

本公司之中國大陸投資物業組合包括七個主要項目，總樓面面積約為452,660平方米。該等項目包括(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之雙子塔辦公大樓；(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；及(vii)前社NEXXUS•靜安，為位於上海靜安區一幢4層高物業。該組合之平均出租率達75%（二零二二年：75%）。

儘管經營環境困難及租務市場競爭激烈，位於深圳之漢國城市商業中心之租金收入貢獻仍較上年度有所改善，平均出租率提升至70%之健康水平（二零二二年：63%）。

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

(2) 物業投資 (續)

(ii) 物業投資 – 香港

我們的香港投資組合涵蓋寫字樓、酒店物業及數據中心等物業，總樓面面積約為**474,000**平方呎：(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)，為位於尖沙咀天文臺圍之酒店物業；及(iv)**Digital Realty Kin Chuen (HKG11)**，為位於葵涌健全街之數據中心。

寶軒酒店(中環)之翻新工程正進行中。該項目包括將寶軒酒店(中環)重塑為一座豪華時尚之服務式公寓及酒店。我們旨在為該等有形資產獲取領先能源與環境設計(LEED)認證。於完工後，該物業將融合綠色建築與可持續發展之特色，包括建築物外牆採用建築光伏一體化「BIPV」技術，成為香港最大的利用可持續太陽能發電之大廈。翻新工程正進展順利，預計可於二零二四年中旬完工。

我們的數據中心已按長期租約全數出租，而另外兩項物業繼續保持穩定之出租率。於回顧期間，上述物業組合之平均出租率約為**95%**(二零二二年：**86%**)。

(iii) 物業投資 – 收購日本之酒店物業

為掌握投資機會及促進本集團增長，漢國集團與獨立第三方成立一間合營公司，以投資位於日本之酒店物業組合。截至二零二三年九月三十日，本集團已收購三間位於大阪及東京之酒店物業之權益，總現金代價約為港幣**192,000,000**元。該等收購之資金來自內部資源及銀行按揭貸款。該等物業持作投資物業，以賺取經常性租金收入。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

(iv) 物業投資 – 估值

本集團之投資物業組合按公平值基準計量，於二零二三年九月三十日之市值為港幣15,542,000,000元（於二零二三年三月三十一日：港幣15,721,000,000元），包括中國大陸之物業組合港幣10,007,000,000元、香港之物業組合港幣5,372,000,000元及日本之物業組合港幣163,000,000元。若計及期內投資物業增加與人民幣波動所引致之匯兌差額，則錄得公平值增加（經扣除遞延稅項）港幣8,000,000元（二零二二年：港幣3,000,000元）。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。

(3) 物業、停車場管理及其他

我們的香港物業管理及停車場管理業務於回顧期間貢獻收入港幣30,000,000元（二零二二年：港幣23,000,000元）及除稅前分類溢利港幣1,000,000元（二零二二年：港幣3,200,000元）。我們投入資金以提升現有項目及爭取新項目，導致期內溢利淨額略為下跌。於二零二三年九月三十日，本集團管理24個停車場（二零二三年三月三十一日：25個停車場）合共約1,820個車位（二零二三年三月三十一日：2,090個車位）。

2. 重新改造計劃下之物業

本集團擁有30%權益位於東莞中堂鎮豆豉洲之發展項目之總樓面面積約為58,000平方米。該項目已發展為一個由住宅單位及商業辦公室組成之綜合用途項目。該項目已竣工，而部份住宅單位經已推出市場銷售。

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。於截至二零二三年六月三十日止六個月，建聯錄得營業額港幣2,539,000,000元（二零二二年：港幣2,855,000,000元）及股東應佔虧損淨額港幣59,800,000元（二零二二年：溢利港幣5,400,000元）。

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。建業建榮貢獻收入港幣1,021,000,000元(二零二二年：港幣852,000,000元)及經營溢利港幣52,100,000元(二零二二年：港幣44,000,000元)。收入上升，主要由於確認大型公共工程項目所致。溢利貢獻之升幅與收入之增加相符，乃由於實施嚴格之項目成本控制措施所致。鑑於本地政府致力投資於房屋及基建項目，我們預見建造行業將出現充裕商機。

另一方面，樓宇建築部門在香港及澳門從事上蓋建築工程，貢獻收入港幣376,000,000元(二零二二年：港幣410,000,000元)及錄得經營虧損港幣21,100,000元(二零二二年：虧損港幣12,900,000元)。我們繼續從後疫情期間因勞工及物料成本上漲等因素對項目造成影響之情況中復甦，惟澳門業務之復甦一直緩慢。我們預計當展開新項目時，該部門業績於未來數月將有所改善。

我們的樓宇相關承造服務部門面對最大挑戰。該業務部門從事暖通空調安裝及保養、水電、光伏及消防系統之承造業務，貢獻收入港幣861,000,000元(二零二二年：港幣1,161,000,000元)及錄得經營虧損港幣41,000,000元(二零二二年：溢利港幣12,900,000元)。收入大幅下跌，主要由於新冠病毒疫情相關的延誤導致大型項目之進度緩慢，引致溢利貢獻下降、額外員工成本及利息成本增加，因而錄得經營虧損。該部門乃承包商業務，而業績周期性倒退反映新冠病毒疫情期間整體承包商業務表現不濟。我們正密切監察項目以控制成本及提升盈利能力。

塑膠貿易部門貢獻收入港幣175,000,000元(二零二二年：港幣262,000,000元)及錄得經營虧損港幣5,800,000元(二零二二年：溢利港幣10,400,000元)。外部商品需求疲軟繼續影響我們的客戶，而彼等主要為中國大陸之製造商及出口商。此外，在疫情過後，「雅和然」品牌消毒劑之銷售亦下跌。然而，該部門繼續開發綠色塑膠產品及新保健產品，以提升盈利能力。

航空部門貢獻收入港幣105,000,000元(二零二二年：港幣170,000,000元)及錄得經營虧損港幣200,000元(二零二二年：溢利港幣800,000元)。隨著機場及相關項目之投標機會增加，我們相信，當未來期間達成合約及開展新項目之時，業績將有所改善。

主席報告 (續)

展望

受到高利率環境加上中國大陸經濟復甦緩慢之雙重打擊，困難的營商環境勢將延續至明年。

在中國大陸，中國房地產市場泡沫逐漸爆破引致整體市場低迷，已導致消費者信心崩潰。有別於西方經濟體，中國正面臨通縮的前景，而青年失業率高企亦帶來社會不確定性。對於當前經濟衰退是否屬週期性並於不久將來復甦，或這是否屬於需要數十年才能修復的日本式系統和結構性衰退，經濟學家存在分歧。

政府已作出反應，調低利率、放寬和徹底改變購屋限制、以財赤支持開支以及募集新債務，從而刺激經濟。意識到先前刺激措施之不足，新的激勵措施將專注於綠色可持續基礎設施，並支援中小型私人企業。中國經濟的增長路向明顯已轉變，已不再像過往倒退時期般依賴房地產價格的上漲來推動經濟增長。

香港在經歷通脹的西方經濟與出現通縮的中國經濟之間搖擺不定。本港貨幣與西方掛鈎，但我們的日常業務營運卻與中國息息相關。本港的勞動力嚴重短缺和利率高企，而物業市場正在下滑，正面對世界兩大經濟體中最不利的因素。未售出住宅存量創出記錄新高，而甲級寫字樓空置率接近12%，達到一九八零年代中英會談期間所見到的水平。

儘管如此，仍見到樂觀跡象。中國的消費者支出儘管受壓但依然強勁。跨境貿易障礙正在解除。旅遊業正在慢慢復甦。中美關係持續回暖，而習近平主席在三藩市與拜登總統會晤。或許脫鈎／去全球化趨勢之最壞情況經已過去。

總體而言，我們正準備面對充滿挑戰的另一年。雖然最差的時期可能已成過去，但美好前景仍然遙遠。隨著目前兩場戰爭逐漸結束，將會展開重建工作並會產生通脹壓力，使我們仍處於利率持續高企的環境中。同時，重建工作將刺激中國製造業，進而可能提升中國的就業人數，使中國擺脫通縮週期。

本公司將透過管理及策略調整來適應高利率。我們將努力從現有投資組合中獲取更多收益並降低風險。例如，由於中國政府似乎決心限制房地產在中國的角色，漢國將在香港及海外尋求增長機遇。

最後，本人謹此向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。

王承偉
主席

香港，二零二三年十一月二十一日

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二三年九月三十日，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（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香港聯合交易所有限公司（「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

於二零二三年九月三十日，就本公司董事所知，以下主要股東及其他人士於本公司之股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之權益或淡倉：

名稱	附註	身份及權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司已發 行股份百分比
王世榮博士（「王博士」）	1及2	透過受控制公司	341,439,324	61.93
	1	直接實益擁有	480,000	0.09
Lucky Year Finance Limited	1及2	透過受控制公司	341,439,324	61.93
建業發展（集團）有限公司	1及2	直接實益擁有	341,439,324	61.93

附註：

1. 上述所有權益均屬好倉。
2. 根據證券及期貨條例第316條，王博士、Lucky Year Finance Limited及建業發展（集團）有限公司被視為擁有同一批341,439,324股股份之權益。

除上述披露者外，於二零二三年九月三十日，概無主要股東或其他人士於本公司之股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之任何權益或淡倉。

一般資料 (續)

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二三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(漢國及本公司之控股股東)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。

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(漢國及本公司之控股股東)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。

- (c) 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，倘本公司之控股股東王博士及／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。

一般資料 (續)

根據上市規則第13.18條須予披露之資料 (續)

- (d) 於二零二三年二月，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737,000,000元（可在協議所規定之條款及條件規限下增加至港幣1,500,000,000元）之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，將用作(i)為了就未償還結餘為港幣727,500,000元之現有銀團貸款進行再融資；(ii)撥付有關貸款融資之成本及開支；及(iii)為漢國集團之一般營運資金提供融資或進行再融資。

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（漢國及本公司之控股股東）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。

- (e) 於二零二三年九月，金譽發展有限公司（「金譽」）（漢國之全資附屬公司）作為借貸方，就港幣1,525,000,000元定期貸款融資（「港幣1,525,000,000元貸款融資」）與銀團訂立貸款協議（「港幣1,525,000,000元貸款協議」）。港幣1,525,000,000元貸款融資將(i)為了就金譽未償還結餘約為港幣1,141,000,000元之現有貸款進行再融資；及(ii)用於漢國集團之一般企業營運資金。港幣1,525,000,000元貸款融資由其第一次提款日起計為期四十八個月。

根據港幣1,525,000,000元貸款協議，倘(i)本公司(1)終止為漢國之單一最大實益股東；或(2)不再或終止持有漢國不少於30%之有效股權；或(3)不再或終止維持對漢國之管理控制權；或(ii)王博士（漢國及本公司之控股股東）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。

倘出現港幣1,525,000,000元貸款協議中的違約事件之情況，代表放貸銀行之代理或會及（倘放貸銀行之大多數就此要求）將會終止港幣1,525,000,000元貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同港幣1,525,000,000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. 於二零一八年七月十二日，金譽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元之總合約金額為有關建造及發展位於香港新界葵涌健全街葵涌市地段第495號之數據中心(「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、漢國及建聯各自之控股股東、時任執行董事及主席，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。

2. 於二零二二年九月二十六日，漢匯發展有限公司(「漢匯」，漢國之間接全資附屬公司)與建業建築及順昌樓宇設施有限公司(「順昌」)(兩者均為建聯之間接全資附屬公司)訂立框架協議，據此，建業建築獲漢匯以不超過港幣96,300,000元之合約金額委聘為建造工程之承建商，而順昌獲漢匯以不超過港幣141,000,000元之合約金額委聘為機電及外牆工程之承建商，以進行位於香港上環干諾道中119-121號之樓宇之翻新工程。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、漢國及建聯各自之控股股東、時任執行董事及主席，因此根據上市規則，有關交易構成本公司、漢國及建聯各自之關連交易。該等交易已於本公司、漢國及建聯各自於二零二二年十一月二十八日舉行之股東大會上獲各自之獨立股東批准。

該等交易之詳情已載於本公司、漢國及建聯於二零二二年九月二十六日發出之聯合公佈及本公司於二零二二年十一月八日刊發之通函。於截至二零二三年九月三十日止六個月，已就該等交易分別向順昌及建業建築支付港幣5,615,000元及港幣10,201,000元。

一般資料 (續)

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，董事確認於截至二零二三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

董事會認為於截至二零二三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B.2.2條規定，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。

本公司之組織章程細則(「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B.2.2條之規定。

2. 企業管治守則條文第E.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。

企業管治 (續)

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。

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。本公司截至二零二三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

於二零二三年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣7,422,000,000元（於二零二三年三月三十一日：港幣7,262,000,000元），債務總額中約17%（於二零二三年三月三十一日：29%）歸類為流動負債，其中港幣347,000,000元乃有關將於未來十二個月內進行再融資之定期貸款。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12%。

於二零二三年九月三十日，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1,844,000,000元（於二零二三年三月三十一日：港幣1,850,000,000元）。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856,000,000元。

於二零二三年九月三十日，股東資金總額約為港幣7,704,000,000元（於二零二三年三月三十一日：港幣7,994,000,000元）。上述減少主要是由於以人民幣計算之資產淨值（經扣除股東應佔溢利減已宣派股息）貶值所致。

於二零二三年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣5,578,000,000元（於二零二三年三月三十一日：港幣5,412,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣11,493,000,000元（於二零二三年三月三十一日：港幣11,929,000,000元）所計算之負債比率為49%（於二零二三年三月三十一日：45%）。

一般資料 (續)

財務回顧 (續)

融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金主要以現金存款形式存放在主要銀行。本集團主要按中短期基準管理其資金需求，並於適當時間就到期貸款進行再融資。

收購及發展物業之資金部份來自內部資源，及部份來自銀行貸款。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。銀行貸款主要以港幣及人民幣計算，並按浮動利率計算利息。

管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於二零二三年九月三十日，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

本集團於二零二三年九月三十日已將賬面總值約港幣**16,309,000,000**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

於二零二三年九月三十日，本集團(不包括其聯營公司及合營企業)共聘用約**370**位僱員(於二零二三年三月三十一日：約**370**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	
		二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
收入	3	650,752	637,578
銷售成本		<u>(283,720)</u>	<u>(283,646)</u>
毛利		367,032	353,932
其他收入及收益淨額	3	29,996	25,399
投資物業按公平值之收益／(虧損)淨額		20,159	(749)
行政及其他營運開支		<u>(74,415)</u>	<u>(108,013)</u>
財務費用	4	<u>(182,652)</u>	<u>(109,078)</u>
所佔聯營公司溢利／(虧損)淨額		<u>(2,727)</u>	<u>17,568</u>
除稅前溢利	5	157,393	179,059
稅項開支	6	<u>(130,572)</u>	<u>(96,107)</u>
期內溢利		<u>26,821</u>	<u>82,952</u>
應佔：			
本公司擁有人		(2,231)	44,732
非控股權益		<u>29,052</u>	<u>38,220</u>
		<u>26,821</u>	<u>82,952</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄	7	<u>港幣(0.004)元</u>	<u>港幣0.081元</u>

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	26,821	82,952
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：		
所佔聯營公司之其他全面虧損	(25,534)	(51,729)
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(381,558)</u>	<u>(900,805)</u>
期內其他全面虧損，經扣除稅項	<u>(407,092)</u>	<u>(952,534)</u>
期內全面虧損總額	<u><u>(380,271)</u></u>	<u><u>(869,582)</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	(261,679)	(565,684)
非控股權益	<u>(118,592)</u>	<u>(303,898)</u>
	<u><u>(380,271)</u></u>	<u><u>(869,582)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 附註	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	257,649	256,148
投資物業	15,541,616	15,721,045
商譽	54,553	54,553
於合營企業之投資	393,129	393,129
於聯營公司之投資	1,238,818	1,271,406
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產	104,329	76,527
按公平值列賬並計入損益之金融資產	23,572	7,862
非流動資產總值	17,613,666	17,780,670
流動資產		
可收回稅項	3,414	3,569
待出售發展中物業及待出售已完成物業	1,248,316	1,422,423
應收貿易賬款	9 12,282	10,930
合約成本	13,087	9,364
預付款項、按金及其他應收款項	340,112	322,446
按公平值列賬並計入損益之金融資產	8,911	9,297
應收一間合營企業款項	13,950	3,200
現金及銀行結餘	1,844,482	1,850,107
流動資產總值	3,484,554	3,631,336
流動負債		
應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他	10 192,366	142,975
計息銀行及其他貸款	1,206,057	2,077,095
租賃負債	29,941	13,856
合約負債	155,631	269,880
客戶按金	77,379	84,367
應付稅項	401,606	320,497
流動負債總值	2,062,980	2,908,670
流動資產淨值	1,421,574	722,666
資產總值減流動負債	19,035,240	18,503,336

簡明綜合財務狀況表 (續)

		於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動負債			
計息銀行及其他貸款		6,176,855	5,157,498
租賃負債		8,774	13,551
遞延稅項負債		1,356,961	1,403,058
		<u>7,542,590</u>	<u>6,574,107</u>
非流動負債總值		<u>7,542,590</u>	<u>6,574,107</u>
資產淨值		<u>11,492,650</u>	<u>11,929,229</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	11	405,411	405,411
儲備		7,298,912	7,588,159
		<u>7,704,323</u>	<u>7,993,570</u>
非控股權益		<u>3,788,327</u>	<u>3,935,659</u>
權益總額		<u>11,492,650</u>	<u>11,929,229</u>

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				
於二零二二年四月一日	405,411	440,250	91,165	330,763	7,180,777	8,448,366	4,161,410	12,609,776
期內溢利	-	-	-	-	44,732	44,732	38,220	82,952
期內其他全面虧損：								
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(610,416)	-	(610,416)	(342,118)	(952,534)
期內全面收益／(虧損)總額	-	-	-	(610,416)	44,732	(565,684)	(303,898)	(869,582)
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)
於二零二二年九月三十日	<u>405,411</u>	<u>440,250</u>	<u>91,165</u>	<u>(279,653)</u>	<u>7,197,941</u>	<u>7,855,114</u>	<u>3,828,772</u>	<u>11,683,886</u>
於二零二三年四月一日	405,411	440,250	91,165	(129,440)	7,186,184	7,993,570	3,935,659	11,929,229
期內溢利／(虧損)	-	-	-	-	(2,231)	(2,231)	29,052	26,821
期內其他全面虧損：								
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(259,448)	-	(259,448)	(147,644)	(407,092)
期內全面虧損總額	-	-	-	(259,448)	(2,231)	(261,679)	(118,592)	(380,271)
已向非控股股東宣派股息	-	-	-	-	-	-	(28,740)	(28,740)
以往財政年度之末期股息	-	-	-	-	(27,568)	(27,568)	-	(27,568)
於二零二三年九月三十日	<u>405,411</u>	<u>440,250</u>	<u>91,165</u>	<u>(388,888)</u>	<u>7,156,385</u>	<u>7,704,323</u>	<u>3,788,327</u>	<u>11,492,650</u>

簡明綜合現金流量表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流量			
除稅前溢利		157,393	179,059
就下列各項作出調整：			
財務費用	4	182,652	109,078
所佔聯營公司虧損／(溢利)淨額		2,727	(17,568)
利息收入	3	(11,989)	(8,267)
物業、廠房及設備折舊	5	2,958	2,847
使用權資產折舊	5	16,372	14,466
投資物業按公平值之虧損／(收益)淨額		(20,159)	749
按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損	5	386	1,260
		330,340	281,624
待出售發展中物業及待出售已完成物業減少		60,807	109,133
應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)		(30,798)	1,862
合約成本減少／(增加)		(3,997)	6,364
應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及 其他增加／(減少)		106,229	(3,795)
合約負債減少		(109,764)	(207,385)
客戶按金減少		(5,586)	(3,991)
經營業務所得現金		347,231	183,812
已付利息		(1,217)	(324)
已付海外稅款		(15,365)	(74,587)
經營業務所得之現金流量淨額		330,649	108,901

簡明綜合現金流量表 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得之現金流量淨額	330,649	108,901
投資活動之現金流量		
已收利息	11,989	8,267
購買物業、廠房及設備項目	(1,836)	(354)
購買按公平值列賬並計入損益之金融資產	–	(5,747)
購買按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產	(44,567)	(60,127)
新增投資物業	(230,662)	(45,520)
已收聯營公司股息	4,327	4,760
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)	(21,865)	1,940
向一間合營企業墊支貸款	(10,750)	–
投資活動所用之現金流量淨額	(293,364)	(96,781)
融資活動之現金流量		
新增銀行貸款	1,707,380	1,481,848
償還銀行貸款	(1,476,789)	(1,063,309)
已付股息	–	(27,568)
已付予非控股股東股息	–	(28,740)
已付利息	(223,429)	(124,274)
租賃付款之本金部份	(10,005)	(15,011)
融資活動所得／(所用)之現金流量淨額	(2,843)	222,946

簡明綜合現金流量表 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
現金及現金等值增加淨額	34,442	235,066
期初之現金及現金等值	1,845,359	1,971,141
外幣匯率變動之影響淨額	(61,932)	(154,716)
期終之現金及現金等值	1,817,869	2,051,491
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	1,672,040	2,015,491
無抵押定期存款	172,442	60,631
簡明綜合財務狀況表所列之現金及銀行結餘	1,844,482	2,076,122
存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款	(26,613)	(24,631)
	1,817,869	2,051,491

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，應連同本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

截至二零二三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二零二三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，將截至二零二三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、按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產及按公平值列賬並計入損益之金融資產按公平值入賬外，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二零二三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)

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	最初應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 – 比較資料
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂	會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	從單一交易產生有關資產及負債之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革 – 支柱二規則範本

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。

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

	截至二零二三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>386,441</u>	<u>234,188</u>	<u>30,123</u>	<u>650,752</u>
分類業績	<u>180,669</u>	<u>160,155</u>	<u>968</u>	<u>341,792</u>
對賬：				
利息收入				11,989
企業及其他未分配開支				(11,840)
按公平值列賬並計入損益之金融 資產之公平值虧損				(386)
財務費用 (租賃負債之利息除外)				(181,435)
所佔聯營公司虧損淨額				<u>(2,727)</u>
除稅前溢利				<u>157,393</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)

	截至二零二二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>394,047</u>	<u>220,126</u>	<u>23,405</u>	<u>637,578</u>
分類業績	<u>148,551</u>	<u>124,387</u>	<u>3,206</u>	276,144
對賬：				
利息收入				8,267
企業及其他未分配開支				(12,906)
財務費用 (租賃負債之利息除外)				(108,754)
按公平值列賬並計入損益之金融 資產之公平值虧損				(1,260)
所佔聯營公司溢利				<u>17,568</u>
除稅前溢利				<u>179,059</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)

	於二零二三年九月三十日 (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	1,745,897	15,737,108	2,072,639	19,555,644
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(2,074,079)
於合營企業之投資				393,129
於聯營公司之投資				1,238,818
按公平值列賬並計入損益之 金融資產				32,483
按公平值列賬並計入其他全面收益 之金融資產				104,329
企業及其他未分配資產				1,847,896
資產總值				<u>21,098,220</u>
分類負債	1,241,298	1,097,434	199,438	2,538,170
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(2,074,079)
企業及其他未分配負債				9,141,479
負債總值				<u>9,605,570</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)

	於二零二三年三月三十一日 (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	1,802,293	16,082,146	2,225,075	20,109,514
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(2,309,405)
於聯營公司之投資				1,271,406
於合營企業之投資				393,129
按公平值列賬並計入損益之 金融資產				17,159
按公平值列賬並計入其他全面收益 之金融資產				76,527
企業及其他未分配資產				1,853,676
資產總值				<u>21,412,006</u>
分類負債	1,389,817	1,178,129	266,088	2,834,034
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(2,309,405)
企業及其他未分配負債				8,958,148
負債總值				<u>9,482,777</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料 (續)

(b) 地域分類 – 收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
香港	101,704	98,446
中國大陸	549,048	539,132
	650,752	637,578

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：

分類	截至二零二三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	
貨品或服務種類				
物業銷售	386,441	–	–	386,441
物業管理收入	–	19,886	1,190	21,076
來自客戶合約之總收入	386,441	19,886	1,190	407,517
來自其他來源之收入				
總租金收入	–	214,302	28,933	243,235
來自其他來源之總收入	–	214,302	28,933	243,235
分類資料內披露之收入	386,441	234,188	30,123	650,752
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	386,441	–	–	386,441
隨時間轉移之服務	–	19,886	1,190	21,076
來自客戶合約之總收入	386,441	19,886	1,190	407,517

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)

分類	截至二零二二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	
貨品或服務種類				
物業銷售	394,047	—	—	394,047
物業管理收入	—	19,619	934	20,553
來自客戶合約之總收入	394,047	19,619	934	414,600
來自其他來源之收入				
總租金收入	—	200,507	22,471	222,978
來自其他來源之總收入	—	200,507	22,471	222,978
分類資料內披露之收入	<u>394,047</u>	<u>220,126</u>	<u>23,405</u>	<u>637,578</u>
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	394,047	—	—	394,047
隨時間轉移之服務	—	19,619	934	20,553
來自客戶合約之總收入	<u>394,047</u>	<u>19,619</u>	<u>934</u>	<u>414,600</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	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	11,989	8,267
其他	18,007	14,106
政府補貼 [#]	—	3,026
	29,996	25,399

[#] 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	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
銀行貸款之利息	223,429	124,274
租賃負債之利息	1,217	324
減：撥作發展／在建中物業資本之利息	(41,994)	(15,520)
	182,652	109,078

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	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
物業、廠房及設備折舊	2,958	2,847
使用權資產折舊*	16,372	14,466
按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損	386	1,260
僱員福利開支(包括董事酬金)	43,057	45,339
減：撥作發展／在建中物業資本之金額	<u>(11,500)</u>	<u>(10,000)</u>
	<u>31,557</u>	<u>35,339</u>

* 該金額包括租賃停車場之折舊港幣10,495,000元(二零二二年：港幣8,138,000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	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
期內－香港		
過往期間撥備不足	—	258
期內－其他地區	122,306	103,600
遞延	<u>8,266</u>	<u>(7,751)</u>
期內稅項支出總額	<u>130,572</u>	<u>96,107</u>

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。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／(虧損)

每股基本虧損(二零二二年：盈利)金額乃根據本公司普通股本持有人期內應佔虧損港幣2,231,000元(二零二二年：溢利港幣44,732,000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，因此並無對就截至二零二三年及二零二二年九月三十日止期間所呈列之每股基本虧損(二零二二年：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二零二三年九月三十日止六個月之中期股息(二零二二年：無)。

截至二零二三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二零二三年八月三十一日舉行之股東週年大會上批准，並已於二零二三年十月十日派付。

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：

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	1,748	928
31至60天	831	156
61至90天	—	143
90天以上	9,703	9,703
總額	12,282	10,930

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。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

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9,623,000元(於二零二三年三月三十一日：港幣7,505,000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：

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	9,617	7,499
超過90天	6	6
總額	<u>9,623</u>	<u>7,505</u>

11. 股本

於本中期期間，本公司之已發行及繳足股款之股本並無任何變動。

12. 或然負債

(a) 於二零二三年九月三十日，本集團就一間合營企業獲授之信貸向銀行作出港幣487,500,000元(於二零二三年三月三十一日(經審核)：港幣487,500,000元)之擔保，而上述合營企業獲授並由本集團作擔保之銀行信貸已動用港幣237,500,000元(於二零二三年三月三十一日(經審核)：港幣237,500,000元)。

(b) 於二零二三年九月三十日，本集團就其物業之買家獲銀行授予之房屋貸款，向銀行作出港幣3,141,000元(於二零二三年三月三十一日(經審核)：港幣3,284,000元)之擔保，擔保期由買家獲貸款之日起至買家獲發物業房產證為止。

13. 經營租賃協議

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。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

13. 經營租賃協議 (續)

作為出租人 (續)

於二零二三年九月三十日，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：

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	332,117	341,491
一年後但兩年內	315,255	324,296
兩年後但三年內	263,296	269,424
三年後但四年內	226,490	230,849
四年後但五年內	389,380	401,019
五年後	389,822	392,354
	1,916,360	1,959,433

14. 資本承擔

於二零二三年九月三十日，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444,999,000元(於二零二三年三月三十一日(經審核)：港幣260,293,000元)。

15. 關連人士交易

(a) 關連交易

- (i) 於上一個期間，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19,674,000元。截至二零二三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。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

15. 關連人士交易 (續)

(a) 關連交易 (續)

- (ii) 於截至二零二三年九月三十日止六個月，漢國集團就位於香港上環之樓宇翻新工程，分別向建業建築及順昌（兩者均為建聯之間接全資附屬公司）支付建造工程、機電工程及外牆工程費用港幣10,201,000元及港幣5,615,000元。以上交易乃由有關訂約方參考現行市場價格進行磋商。該等交易構成本公司之關連交易，並已於二零二二年十一月二十八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	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	<u>9,445</u>	<u>9,110</u>

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	
	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 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>7,382,912</u>	<u>7,234,593</u>	<u>7,382,912</u>	<u>7,234,593</u>

16. 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。本集團本身於二零二三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。

於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。於二零二三年九月三十日，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6,176,855,000元(於二零二三年三月三十一日(經審核)：港幣5,157,498,000元)及租賃負債(非流動部份)港幣8,774,000元(於二零二三年三月三十一日(經審核)：港幣13,551,000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

二零二三年九月，The Bauhinia Hotels Group Japan I合同会社與獨立第三方訂立買賣協議，以收購位於日本大阪的一間酒店物業，代價為899,800,000日圓(於買賣協議日期相當於約港幣47,700,000元)。該收購已於二零二三年十月完成，而該酒店物業將持有作為投資物業以賺取租金收入。

The Bauhinia Hotels Group Japan I合同会社乃根據Tokumei Kumiai安排(日本商法典所定義之合約安排)成立，並由貿旺控股有限公司(漢國集團擁有60%權益之間接附屬公司)單獨出資。

18. 中期財務報表之核准

本簡明中期綜合財務報表已於二零二三年十一月二十一日獲董事會批准及授權刊發。