



# 漢國置業有限公司

股份代號: 160

2021/22 中期報告



# 目錄

	頁次
公司資料 .....	2
主席報告 .....	3
一般資料 .....	8
簡明綜合損益表 .....	17
簡明綜合全面收益表 .....	18
簡明綜合財務狀況表 .....	19
簡明綜合權益變動表 .....	21
簡明綜合現金流量表 .....	22
簡明中期綜合財務報表附註 .....	24

## 董事

王世榮(主席)  
王承偉  
李曉平  
林炳麟  
方文靜\*  
馬德璋\*  
陳家軒\*

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

陳家軒(主席)  
方文靜  
馬德璋

## 薪酬委員會

馬德璋(主席)  
林炳麟  
方文靜

## 提名委員會

方文靜(主席)  
馬德璋  
陳家軒  
王承偉  
林炳麟

## 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) 2523 7177  
圖文傳真 : (852) 2845 1629  
電郵 : general@chinneyhonkwok.com

## 股份代號

香港聯交所160

## 網站

<http://www.honkwok.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**608,000,000**元(二零二零年：港幣**749,000,000**元)及股東應佔溢利淨額為港幣**122,000,000**元(二零二零年：港幣**92,000,000**元)。若撇除投資物業公平值虧損(經扣除遞延稅項)港幣**19,000,000**元(二零二零年：收益港幣**2,000,000**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**141,000,000**元(二零二零年：港幣**90,000,000**元)。收入下跌，主要是由於交付予客戶並確認為收入之物業單位減少所致。同時間，全幢租出之香港數據中心大樓之租期開始後，本集團物業租金收入之貢獻提升，帶動相關溢利上升。

每股基本盈利為港幣**0.17**元(二零二零年：港幣**0.13**元)。於二零二一年九月三十日之股東權益為港幣**12,124,000,000**元(於二零二一年三月三十一日：港幣**11,976,000,000**元)，而股東應佔每股資產淨值為港幣**16.83**元(於二零二一年三月三十一日：港幣**16.62**元)。股東權益增加，主要是由於期內錄得股東應佔溢利淨額所致。

## 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

### (i) 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**213,000,000**元，而二零二零年則為港幣**229,000,000**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。

本集團之物業發展項目位於中國大陸，主要包括(i)本集團全資擁有位於南海大瀝鎮之雅瑤綠洲之項目；(ii)本集團全資擁有位於廣州越秀區之北京南路**45-107**號之項目；及(iii)本集團擁有**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。

## 業務回顧 (續)

### (i) 物業發展 (續)

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。

本集團擁有僑城坊之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，本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）。

### (ii) 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212,000,000元，而二零二零年同期則錄得港幣127,000,000元。除稅前分類溢利為港幣86,000,000元，而二零二零年則為港幣68,000,000元。若撇除投資物業之公平值變動，除稅前分類溢利為港幣127,000,000元，而二零二零年則為港幣56,000,000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。

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### (ii) 物業投資 (續)

#### 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**474,000**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；及(iv)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：**72%**)。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。

#### 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%**)。

## 業務回顧 (續)

### (ii) 物業投資 (續)

#### 物業投資 – 中國大陸 (續)

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15,165,000,000元（於二零二一年三月三十一日：港幣15,057,000,000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5,009,000,000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12,000,000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。

### (iii) 物業及停車場管理以及其他

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6,400,000元，而二零二零年則為港幣5,300,000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）。

# 主席報告 (續)

## 展望

隨著全球各國正進行大規模疫苗接種計劃，全球感染率已開始呈現下降跡象。由於疫情逐漸受控，我們預計二零二二年觀光旅遊行業將會復甦。眾多國家正開始實行與病毒共存之政策，以讓經濟全面恢復運作。

在各地政府推出支持性貨幣政策下，預期主要經濟體之經濟將會反彈。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，中央政府堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」原則。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，主要在市場氣氛改善之情況下受到本地消費之帶動，市場於二零二一年上半年重拾增長動力。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，反映在當前低貸款利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。加上香港特區政府為緩解房屋短缺問題而制定城市發展及基建計劃，我們對本地經濟之長遠增長前景持審慎樂觀之態度。

最後，本人謹此向回顧期內作出貢獻之董事全人，以及忠誠努力之全體員工致以衷心感謝。

王世榮  
主席

香港，二零二一年十一月二十五日



## 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	502,262,139	69.72

### (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	建業實業有限公司 （「建業實業」）	透過受控制公司	341,439,324	61.93
	1	建業實業	實益擁有	480,000	0.09
	1及4	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5	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6	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. 在502,262,139股股份中，490,506,139股股份由建業發展(集團)之附屬公司建業實業實益持有。Lucky Year擁有建業發展(集團)超過三分之一以上之股本權益，而王博士乃Lucky Year之董事，並擁有其實益權益。餘下11,756,000股股份由建業金融投資有限公司(「建業金融」)持有，而王博士為該公司之董事，並擁有其實益權益。
3. 該等股份乃由建業發展(集團)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。
4. 該等股份乃由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。
5. 在人民幣185,000,000元之已繳註冊資本中，人民幣111,000,000元由本公司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2所述，王博士被視為擁有該公司之權益。
6. 在建業經質13,000股已發行股份中，2,600股股份由本公司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2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，擁有須記錄於本公司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
王博士	1、2、3	透過受控制公司	502,262,139	69.72
Lucky Year	1及2	透過受控制公司	490,506,139	68.09
建業發展(集團)	1及2	透過受控制公司	490,506,139	68.09
建業實業	1及2	直接實益擁有	490,506,139	68.09

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、建業發展(集團)及建業實業被視為擁有同一批490,506,139股股份之權益。
3. 11,756,000股股份由建業金融持有，而王博士為該公司之董事，並擁有其實益權益。

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。

## 一般資料 (續)

### 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(本公司之全資附屬公司)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本集團一般企業資金所需而獲取。

根據貸款協議，倘(i)因建業實業終止持有本公司不少於30%之有效股權而終止為本公司之主要實益股東，或不再或終止維持對本公司之管理控制權；或(ii)王博士(建業實業及本公司之主席)或其家屬共同不再繼續或終止持有建業實業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。

- (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本公司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)彼將促使建業實業繼續(i)作為本公司之主要實益最終股東；(ii)持有本公司不少於30%的有效股份；及(iii)維持對本公司之管理控制權；及(2)王博士(建業實業及本公司之主席)或其家庭成員或其指定信託受益人將繼續作為建業實業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)

- (c) 於二零二零年三月，浩昌投資有限公司(「境外借款人」)，為本公司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)建業實業終止(i)為本公司之主要實益股東，或(ii)持有本公司不少於30%之有效股權，或(iii)維持對本公司之管理控制權；或(2)王博士(建業實業及本公司之主席)或其家庭成員或其指定信託受益人共同不再繼續為建業實業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。

### 關連交易

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

該項交易之詳情已載於建業實業、本公司、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)

- 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」)。由於建業實業持有本公司已發行股份約68.09%及建聯已發行股份約29.10%及王博士為建業實業、本公司及建聯各自之主席、執行董事及控股股東，因此根據上市規則，有關交易構成建業實業、本公司及建聯各自一項關連交易。該交易已於建業實業、本公司及建聯各自於二零一八年八月二十四日舉行之股東大會上獲各自之獨立股東批准。

該項交易之詳情已載於建業實業、本公司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。

#### 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：

- 企業管治守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

現時王博士乃本公司之主席，並同時兼任主席及行政總裁之職位。由於本集團業務之性質需要相當之市場專業知識，董事會相信該兩個職位現時由同一人兼任將給予本集團穩定及一致之領導及令長期業務策略之規劃及實行更有效。董事會將繼續檢討該架構之有效性，以平衡董事會及管理層之權力及授權。

### 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.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，主席之持續性為本集團帶來強而一致之領導，並對本集團順暢之營運非常重要，因此主席將不會輪值退任，而此舉偏離企業管治守則條文第A.4.2條之規定。

所有為填補臨時空缺而被委任之董事將於該委任隨後舉行之本公司股東週年大會上由股東重選，而非按企業管治守則條文第A.4.2條之規定在委任後之首次股東大會上重選。

3. 企業管治守則條文第A.5.1條規定(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方文靜女士、馬德璋先生及陳家軒先生以及兩名執行董事王承偉先生及林炳麟先生組成，而方文靜女士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。

## 一般資料 (續)

### 企業管治 (續)

#### 遵守企業管治守則 (續)

4. 企業管治守則條文第B.1.2條規定薪酬委員會之職權範圍應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、方文靜女士及馬德璋先生。

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5,463,000,000元（於二零二一年三月三十一日：港幣5,727,000,000元），債務總額中約39%（於二零二一年三月三十一日：24%）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11%。

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1,664,000,000元（於二零二一年三月三十一日：港幣1,909,000,000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造成本所致。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936,000,000元。



### 財務回顧 (續)

#### 流動資金及財務資源 (續)

於二零二一年九月三十日，股東資金總額約為港幣**12,124,000,000**元（於二零二一年三月三十一日：港幣**11,976,000,000**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**3,799,000,000**元（於二零二一年三月三十一日：港幣**3,818,000,000**元）與股東資金及非控股權益合共約港幣**12,365,000,000**元（於二零二一年三月三十一日：港幣**12,210,000,000**元）所計算之負債比率為**31%**（於二零二一年三月三十一日：31%）。

#### 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**16,028,000,000**元之物業作為抵押品，藉以取得本集團之若干銀行信貸。

#### 僱員及酬金政策

於二零二一年九月三十日，本集團（不包括其合營企業及聯營公司）共聘用約**360**位僱員（於二零二一年三月三十一日：約**360**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	608,375	749,378
銷售成本		<u>(258,557)</u>	<u>(421,353)</u>
毛利		349,818	328,025
其他收入	3	42,575	18,208
投資物業按公平值之收益／(虧損)淨額		(41,099)	11,533
行政開支		(49,812)	(43,428)
其他經營開支淨額		(29,201)	(35,642)
財務費用	4	(78,263)	(85,167)
所佔一間聯營公司溢利		<u>22,495</u>	<u>37,303</u>
除稅前溢利	5	216,513	230,832
稅項開支	6	<u>(94,320)</u>	<u>(138,226)</u>
期內溢利		<u>122,193</u>	<u>92,606</u>
應佔：			
本公司擁有人		122,175	91,737
非控股權益		<u>18</u>	<u>869</u>
		<u>122,193</u>	<u>92,606</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0.17元</u>	<u>港幣0.13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	122,193	92,606
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：		
所佔一間聯營公司之其他全面收益	6,590	8,796
換算海外業務產生之匯兌差額	116,210	208,424
期內其他全面收益，經扣除稅項	122,800	217,220
期內全面收益總額	244,993	309,826
應佔：		
本公司擁有人	237,712	294,094
非控股權益	7,281	15,732
	244,993	309,826

## 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		313,453	295,245
投資物業		15,164,981	15,056,648
於一間合營企業之投資		199	199
於一間聯營公司之投資		858,981	829,896
非流動資產總值		16,337,614	16,181,988
<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		1,998,957	2,083,359
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		253,215	182,503
現金及銀行結餘		1,664,124	1,908,888
流動資產總值		3,947,181	4,211,017
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債	10	256,439	258,677
計息銀行貸款		2,135,528	1,373,483
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		3,170,698	2,399,164
流動資產淨值		776,483	1,811,853
資產總值減流動負債		17,114,097	17,993,841

## 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>3,276,234</b>	4,327,955
租賃負債		<b>33,491</b>	13,641
遞延稅項負債		<b>1,439,639</b>	1,442,451
		<u><b>4,749,364</b></u>	<u>5,784,047</u>
非流動負債總值		<u><b>4,749,364</b></u>	<u>5,784,047</u>
資產淨值		<u><b>12,364,733</b></u>	<u>12,209,794</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	11	<b>1,519,301</b>	1,519,301
儲備		<b>10,604,776</b>	10,457,118
		<u><b>12,124,077</b></u>	<u>11,976,419</u>
非控股權益		<u><b>240,656</b></u>	<u>233,375</u>
權益總額		<u><b>12,364,733</b></u>	<u>12,209,794</u>

## 簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔					
	匯兌			合計	非控股權益	權益總額
	股本	波動儲備	保留溢利			
(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
於二零二零年四月一日	1,519,301	(429,740)	10,221,818	11,311,379	191,982	11,503,361
期內溢利	-	-	91,737	91,737	869	92,606
期內其他全面收益：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	202,357	-	202,357	14,863	217,220
期內全面收益總額	-	202,357	91,737	294,094	15,732	309,826
以往財政年度之末期股息	-	-	(90,054)	(90,054)	-	(90,054)
於二零二零年九月三十日	<u>1,519,301</u>	<u>(227,383)</u>	<u>10,223,501</u>	<u>11,515,419</u>	<u>207,714</u>	<u>11,723,133</u>
於二零二一年四月一日	1,519,301	203,838	10,253,280	11,976,419	233,375	12,209,794
期內溢利	-	-	122,175	122,175	18	122,193
期內其他全面收益：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	115,537	-	115,537	7,263	122,800
期內全面收益總額	-	115,537	122,175	237,712	7,281	244,993
以往財政年度之末期股息	-	-	(90,054)	(90,054)	-	(90,054)
於二零二一年九月三十日	<u>1,519,301</u>	<u>319,375</u>	<u>10,285,401</u>	<u>12,124,077</u>	<u>240,656</u>	<u>12,364,733</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>216,513</b>	230,832
已就下列各項作出調整：			
財務費用	4	<b>78,263</b>	85,167
所佔一間聯營公司溢利		<b>(22,495)</b>	(37,303)
利息收入	3	<b>(6,128)</b>	(6,877)
出售物業、廠房及設備項目之收益		<b>(25,335)</b>	(86)
物業、廠房及設備折舊	5	<b>3,187</b>	2,927
使用權資產折舊	5	<b>16,390</b>	11,018
投資物業按公平值之虧損／(收益)淨額		<b>41,099</b>	(11,533)
		<b>301,494</b>	274,145
待出售發展中物業及待出售			
已完成物業減少		<b>110,261</b>	59,904
應收貿易賬款減少		<b>4,876</b>	523
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		<b>(66,142)</b>	12,443
合約成本減少		<b>588</b>	17,997
應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債增加／(減少)		<b>(18,477)</b>	126,799
合約負債增加／(減少)		<b>17,162</b>	(366,667)
客戶按金增加		<b>7,278</b>	30,880
		<b>357,040</b>	156,024
已付利息		<b>(613)</b>	(651)
已付海外稅款		<b>(137,584)</b>	(78,412)
		<b>218,843</b>	76,961
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息		<b>6,128</b>	6,877
購買物業、廠房及設備項目		<b>(258)</b>	(4,196)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		<b>26,359</b>	219
新增投資物業		<b>(20,127)</b>	(61,930)
已收一間聯營公司股息		<b>—</b>	48,000
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)
		<b>12,072</b>	(11,076)
投資活動所得／(所用)之現金流量淨額		<b>12,072</b>	(11,076)

## 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
<b>融資活動之現金流量</b>		
新增銀行貸款	187,214	264,884
償還銀行貸款	(498,153)	(393,037)
已付股息	(90,054)	(90,054)
已付利息	(86,608)	(102,622)
租賃付款之本金部份	(9,373)	(8,331)
融資活動所用之現金流量淨額	<u>(496,974)</u>	<u>(329,160)</u>
<b>現金及現金等值減少淨額</b>	<b>(266,059)</b>	<b>(263,275)</b>
期初之現金及現金等值	1,906,128	2,165,480
外幣匯率變動之影響淨額	21,232	26,258
期終之現金及現金等值	<u>1,661,301</u>	<u>1,928,463</u>
<b>現金及現金等值結餘之分析</b>		
現金及銀行結餘	1,664,124	1,485,960
無抵押定期存款	—	445,123
簡明綜合財務狀況表所列之現金及銀行結餘	1,664,124	1,931,083
存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款	<u>(2,823)</u>	<u>(2,620)</u>
	<u>1,661,301</u>	<u>1,928,463</u>



# 簡明中期綜合財務報表附註

## 1. 編製基準及會計政策及披露之變動

### 編製基準

未經審核簡明中期綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及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。

# 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

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

## 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。

## 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

	截至二零二一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>377,046</u>	<u>212,102</u>	<u>19,227</u>	<u>608,375</u>
分類業績	<u>212,572</u>	<u>86,266</u>	<u>6,429</u>	<u>305,267</u>
對賬：				
利息收入				6,128
未分配開支				(39,727)
財務費用 (租賃負債之 利息除外)				(77,650)
所佔一間聯營公司溢利				<u>22,495</u>
除稅前溢利				<u>216,513</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	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>608,929</u>	<u>126,851</u>	<u>13,598</u>	<u>749,378</u>
分類業績	<u>229,055</u>	<u>67,796</u>	<u>5,324</u>	302,175
對賬：				
利息收入				6,877
未分配開支				(31,007)
財務費用 (租賃負債之 利息除外)				(84,516)
所佔一間聯營公司溢利				<u>37,303</u>
除稅前溢利				<u>230,832</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)			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	2,265,618	15,673,978	2,086,548	20,026,144
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
於一間聯營公司之投資				858,981
企業及其他未分配資產				<u>1,664,360</u>
資產總值				<u><u>20,284,795</u></u>
分類負債	1,481,753	1,145,406	430,830	3,057,989
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>7,126,962</u>
負債總值				<u><u>7,920,062</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)

	於二零二一年三月三十一日 (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	2,357,077	15,551,688	2,044,950	19,953,715
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
於一間聯營公司之投資				829,896
企業及其他未分配資產				<u>1,909,122</u>
資產總值				<u><u>20,393,005</u></u>
分類負債	1,549,098	1,118,146	373,724	3,040,968
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>7,442,170</u>
負債總值				<u><u>8,183,211</u></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	93,467	40,391
中國大陸	<u>514,908</u>	<u>708,987</u>
	<u><u>608,375</u></u>	<u><u>749,378</u></u>

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 3. 收入及其他收入

#### 收入分拆

以下為本集團來自客戶合約之收入分拆以及來自客戶合約之收入與分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)			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	
<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	<u>377,046</u>	<u>21,601</u>	<u>848</u>	<u>399,495</u>
來自其他來源之收入				
總租金收入	—	190,501	18,379	208,880
來自其他來源之總收入	<u>—</u>	<u>190,501</u>	<u>18,379</u>	<u>208,880</u>
分類資料內披露之收入	<u>377,046</u>	<u>212,102</u>	<u>19,227</u>	<u>608,375</u>
<b>收入確認之時間性</b>				
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	<u>377,046</u>	<u>21,601</u>	<u>848</u>	<u>399,495</u>

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 3. 收入及其他收入 (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)			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	
<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	—	111,644	12,678	124,322
來自其他來源之總收入	<u>—</u>	<u>111,644</u>	<u>12,678</u>	<u>124,322</u>
分類資料內披露之收入	<u>608,929</u>	<u>126,851</u>	<u>13,598</u>	<u>749,378</u>
<b>收入確認之時間性</b>				
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. 收入及其他收入 (續)

#### 其他收入

	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
出售物業、廠房及設備之收益	25,335	86
銀行存款利息收入	6,128	6,877
其他	11,112	7,777
政府補貼 <sup>#</sup>	—	3,468
	<b>42,575</b>	<b>18,208</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
銀行貸款利息	86,608	102,622
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>78,263</b>	<b>85,167</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	3,187	2,927
使用權資產折舊*	16,390	11,018
僱員福利開支(包括董事酬金)	29,463	25,687
減：撥作發展／在建中物業資本之金額	(10,080)	(8,580)
	<u>19,383</u>	<u>17,107</u>

\* 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	112,065	128,459
遞延	(17,840)	9,767
	<u>94,320</u>	<u>138,226</u>

### 6. 稅項 (續)

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。

### 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**122,175,000**元(二零二零年：港幣**91,737,000**元)及兩個期間已發行普通股份之數目**720,429,301**股計算。

由於本集團於兩個期間均無發行具攤薄潛力之普通股，因此並無對就截至二零二一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**12.5**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二十一日派付。

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 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	<u>13,804</u>	<u>18,431</u>
總額	<u>14,240</u>	<u>19,116</u>

租賃物業之月租由租客根據租賃協議之條款預先支付。出售物業之代價餘額則由買家根據買賣協議之條款支付。管理層已密切監控逾期貿易債項，不可收回之債項已作出全數撥備。鑒於上述措施及本集團之應收貿易賬款分散於大量不同客戶，故本集團並無重大之高度集中信貸風險。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸增級工具。應收貿易賬款為不計息。應收貿易賬款之賬面值與其公平值相若。

### 10. 應付貿易賬款、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8,046,000元(於二零二一年三月三十一日：港幣9,526,000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	<u>8,046</u>	<u>9,526</u>

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 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。

### 13. 經營租賃協議

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	201,889	199,842
一年後但兩年內	161,128	159,335
兩年後但三年內	133,762	132,244
三年後但四年內	113,385	112,046
四年後但五年內	78,850	77,912
五年後	250,786	247,800
	<b>939,800</b>	<b>929,179</b>

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 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313,590,000元（於二零二一年三月三十一日（經審核）：港幣335,416,000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，本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	12,786	13,953
僱員退休福利	495	563
	<u>13,281</u>	<u>14,516</u>

### 16. 金融工具之公平值

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、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利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。

#### 公平值等級

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資產。

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3,276,234,000元(於二零二一年三月三十一日(經審核)：港幣4,327,955,000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。