

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 建業實業有限公司

## Chinney Investments, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：216)

### 2023-24中期業績公佈

#### 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。

## **(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。

## **(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 162,000,000 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%）。

### (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。

### **(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）。

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。

## 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全人，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

## 未經審核綜合業績

本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績與上年度同期之比較數字如下：

### 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	<b>650,752</b>	637,578
銷售成本		<b>(283,720)</b>	(283,646)
毛利		<b>367,032</b>	353,932
其他收入及收益淨額	3	<b>29,996</b>	25,399
投資物業按公平值之收益／（虧損）淨額		<b>20,159</b>	(749)
行政及其他營運開支		<b>(74,415)</b>	(108,013)
財務費用	4	<b>(182,652)</b>	(109,078)
所佔聯營公司溢利／（虧損）淨額		<b>(2,727)</b>	17,568
除稅前溢利	5	<b>157,393</b>	179,059
稅項開支	6	<b>(130,572)</b>	(96,107)
期內溢利		<b>26,821</b>	82,952
應佔：			
本公司擁有人		<b>(2,231)</b>	44,732
非控股權益		<b>29,052</b>	38,220
		<b>26,821</b>	82,952
本公司普通股本持有人應佔每股盈利／ （虧損）			
基本及攤薄	7	<b>港幣(0.004)元</b>	港幣0.081元

## 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>(380,271)</u>	<u>(869,582)</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>(380,271)</u>	<u>(869,582)</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 港幣千元	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	<u>17,613,666</u>	<u>17,780,670</u>
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	<u>3,484,554</u>	<u>3,631,336</u>
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	<u>2,062,980</u>	<u>2,908,670</u>
流動資產淨值	<u>1,421,574</u>	<u>722,666</u>
資產總值減流動負債	<u>19,035,240</u>	<u>18,503,336</u>

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
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	<b>6,176,855</b>	5,157,498
租賃負債	<b>8,774</b>	13,551
遞延稅項負債	<b>1,356,961</b>	1,403,058
非流動負債總值	<b>7,542,590</b>	6,574,107
資產淨值	<b>11,492,650</b>	11,929,229
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	<b>405,411</b>	405,411
儲備	<b>7,298,912</b>	7,588,159
	<b>7,704,323</b>	7,993,570
非控股權益	<b>3,788,327</b>	3,935,659
權益總額	<b>11,492,650</b>	11,929,229

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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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）。

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。

## 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）

	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>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>

截至二零二二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>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>

## 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
<b>分類資產</b>	<b>1,745,897</b>	<b>15,737,108</b>	<b>2,072,639</b>	<b>19,555,644</b>
<i>對賬：</i>				
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				<u>1,847,896</u>
資產總值				<u><b>21,098,220</b></u>
<b>分類負債</b>	<b>1,241,298</b>	<b>1,097,434</b>	<b>199,438</b>	<b>2,538,170</b>
<i>對賬：</i>				
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				<u>9,141,479</u>
負債總值				<u><b>9,605,570</b></u>

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
<b>分類資產</b>	<b>1,802,293</b>	<b>16,082,146</b>	<b>2,225,075</b>	<b>20,109,514</b>
<i>對賬：</i>				
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				<u>1,853,676</u>
資產總值				<u><b>21,412,006</b></u>
<b>分類負債</b>	<b>1,389,817</b>	<b>1,178,129</b>	<b>266,088</b>	<b>2,834,034</b>
<i>對賬：</i>				
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				<u>8,958,148</u>
負債總值				<u><b>9,482,777</b></u>

## 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
	<u>650,752</u>	<u>637,578</u>

## 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)			
	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
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	<u>386,441</u>	<u>19,886</u>	<u>1,190</u>	<u>407,517</u>
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	<u>-</u>	<u>214,302</u>	<u>28,933</u>	<u>243,235</u>
分類資料內披露之收入	<u>386,441</u>	<u>234,188</u>	<u>30,123</u>	<u>650,752</u>
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	<u>386,441</u>	<u>19,886</u>	<u>1,190</u>	<u>407,517</u>

### 3. 收入、其他收入及收益 (續)

#### 收入分拆 (續)

截至二零二二年九月三十日止六個月 (未經審核)

分類	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	合計 港幣千元
			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	394,047	220,126	23,405	637,578
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	394,047	19,619	934	414,600

#### 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 <sup>#</sup>	-	3,026
	<b>29,996</b>	<b>25,399</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)
	<b>182,652</b>	<b>109,078</b>

## 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。

## 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	<u>12,282</u>	<u>10,930</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、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. 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。

## 12. 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。

## 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付股息）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%）。

### 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。

## 關連交易

1. 於二零一八年七月十二日，金譽發展有限公司（「金譽」，漢國之間接全資附屬公司）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%**及王世榮博士為本公司、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%**及王世榮博士為本公司、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。

## 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上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「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。

### 審核委員會

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。

## 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。

承董事會命  
王承偉  
主席

香港，二零二三年十一月二十一日

於本公佈日期，本公司之董事為執行董事王承偉先生（主席）及陳遠強先生（副主席及董事總經理）；非執行董事王妍醫生；以及獨立非執行董事羅志豪先生、范偉立先生及 *Randall Todd Turney* 先生。