

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。



漢國置業有限公司

Hon Kwok Land Investment Company, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：160)

2018-19中期業績公佈

財務業績

本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之未經審核綜合收入為港幣1,184,000,000元（二零一七年：港幣968,000,000元）及股東應佔溢利淨額為港幣576,000,000元（二零一七年：港幣2,500,000,000元），包括經扣除遞延稅項開支之投資物業公平值增加港幣281,000,000元（二零一七年：經計入遞延稅項之投資物業公平值增加港幣29,000,000元）。收入增加，主要由於來自本集團中國大陸項目之物業銷售增加；而溢利減少，主要由於過往期間出售一幅位於廣州之空置地盤之收益港幣2,400,000,000元獲確認入賬，而該出售事項屬非經常性質。每股基本盈利為港幣0.8元（二零一七年：港幣3.5元）。

於二零一八年九月三十日之股東權益為港幣11,104,000,000元（於二零一八年三月三十一日：港幣11,372,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣15.4元（於二零一八年三月三十一日：港幣15.8元）。當本集團按二零一八年九月三十日通行之匯率，將在中國大陸註冊成立之附屬公司及聯營公司財務報表內之資產及負債換算為港元時錄得匯兌虧損。因人民幣兌港元貶值所引致之匯兌差額及已派付股息之總和最後高於期內股東應佔溢利淨額之增加，導致期末之股東權益減少。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一八年九月三十日止六個月之中期股息（二零一七年：無）。

業務回顧

(i) 物業發展

截至二零一八年九月三十日止六個月，物業發展分類收入為港幣1,067,000,000元，而二零一七年則為港幣863,000,000元。除稅前分類溢利為港幣568,000,000元，而二零一七年則為港幣384,000,000元。收入及溢利增加，主要由於交付寶翠園及雅瑤綠洲已售出之單位所致。

本集團之物業發展項目位於中國大陸，主要包括(i)本集團擁有60%權益位於廣州天河區之寶翠園；(ii)本集團全資擁有位於南海大瀝鎮之雅瑤綠洲之項目；(iii)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(iv)本集團擁有20%權益位於深圳南山區之僑城坊。

寶翠園之總樓面面積約為229,000平方米，乃分階段發展。最後一期已於二零一六年十二月發展完成，所有住宅單位已於過往年度售出。截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團將來自期內交付單位之收入港幣945,000,000元（二零一七年：港幣723,000,000元）記錄入賬。於二零一八年九月三十日，已訂約但未入賬之物業銷售額為人民幣236,000,000元。

雅瑤綠洲之總樓面面積約為273,000平方米，亦是分階段發展。項目最後一期包括19幢提供約550個單位之高層洋房，計劃於二零二零年落成。該項目已於過往年度推出市場預售，並取得理想成績。截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團將來自期內交付單位之收入港幣122,000,000元（二零一七年：港幣140,000,000元）記錄入賬。於二零一八年九月，本集團推出項目最後一期之部份單位作出預售，截至本公佈日期錄得合約收入人民幣165,000,000元。於二零一八年九月三十日，已訂約但未入賬之物業銷售額（不包括有關項目最後一期之物業銷售額）為人民幣88,000,000元。

北京南路45-107號項目靠近步行街及珠江，其地盤將發展為一幢30層高之住宅大廈及一幢32層高之商業／辦公室大廈。預期該項目之地基工程將於本財政年度下半年展開。

僑城坊位於南山區僑香路北側，所佔地盤面積約為49,000平方米，而總樓面面積約為224,500平方米。該項目正發展為一個綜合商業項目，包括辦公室大樓、一座住宅公寓大樓及一個向租戶提供餐飲及娛樂設施之商場。整個項目之發展已於二零一八年六月完成。該項目之辦公室部分已自二零一七年一月起推出市場預售。截至二零一八年九月三十日止六個月，該項目從期內交付之單位變現之收入為人民幣1,751,000,000元（二零一七年：無）。於二零一八年九月三十日，已訂約但未入賬之物業銷售額為人民幣194,000,000元。截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團應佔僑城坊之溢利淨額（包括分類為投資物業之商場之公平值增加）為港幣149,000,000元（二零一七年：無）。

(ii) 物業投資

截至二零一八年九月三十日止六個月，物業投資分類收入為港幣103,000,000元，而二零一七年則為港幣94,000,000元。除稅前分類溢利為港幣405,000,000元，而二零一七年則為港幣52,000,000元。若撇除投資物業之公平值變動，除稅前分類溢利為港幣56,000,000元，而二零一七年則為港幣45,000,000元。收入及溢利增加，主要由於出租率上升及正數租金回流所致。

本集團在香港之已落成投資物業組合之總樓面面積約為246,000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；及(iii)寶軒酒店(尖沙咀)，為位於尖沙咀天文台圍之酒店物業。截至二零一八年九月三十日止六個月，該等物業之平均出租率維持於95%之高水平(二零一七年：90%)。

本集團在香港之發展中投資物業包括位於新界葵涌健全街之發展地盤，將發展成為提供總樓面面積約228,000平方呎之數據中心。該項目現正處於地基及上蓋建築工程階段，計劃於二零二零年落成。於二零一八年六月十二日，本集團訂立一項關連交易，據此委聘順昌數據中心創展有限公司(「順昌數據中心創展」，建聯集團有限公司(「建聯」)(股份代號：385)之間接全資附屬公司)為顧問，就數據中心之發展提供顧問服務，其固定費用為港幣16,200,000元。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，該交易須遵守申報及公佈之規定。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月十二日之公佈。於二零一八年七月十二日，本集團訂立另一項關連交易，據此委聘建業建築有限公司(「建業建築」，建聯之間接全資附屬公司)擔任承建商，按不超過港幣757,800,000元之總合約金額為數據中心進行地基及上蓋建築工程。該交易已於建業實業有限公司(本公司之主要股東)(「建業實業」)(股份代號：216)、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。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月十二日之公佈及本公司日期為二零一八年八月八日之通函。

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318,000平方米，包括(i)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；(ii)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；(iii)港滙大廈，為位於廣州越秀區一幢商業／辦公室大廈；(iv)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(v)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。截至二零一八年九月三十日止六個月，該等物業（不包括於期內處於裝修階段之重慶金山商業中心之酒店連辦公室綜合大樓）之平均出租率為74%（二零一七年：69%）。

本集團在中國大陸之發展中投資物業包括位於深圳福田區深南中路與福明路交界之漢國城市商業中心。該物業樓高約330米，為深圳其中一座最高之建築物，提供合共約128,000平方米之甲級寫字樓及零售舖位。該物業之發展已於二零一八年十月完成，並獲發物業所有權證書。該物業現時空置，但正進行裝修。漢國城市商業中心之招租工作正進行得如火如荼，預期租戶將於明年初開始進駐。

除數據中心因處於最初發展階段而按成本列賬外，本集團之投資物業於期末乃按公平值列賬。本集團投資物業之估值方法（包括資本化率）並無變動。截至二零一八年九月三十日止六個月，經抵銷期內投資物業增加與人民幣貶值所引致之匯兌虧損後，本集團投資物業之公平值增加港幣349,000,000元（二零一七年：港幣7,000,000元）。

(iii) 物業及停車場管理

截至二零一八年九月三十日止六個月，物業及停車場管理分類收入為港幣14,000,000元，而二零一七年則為港幣11,000,000元。除稅前分類溢利為港幣900,000元，而二零一七年則錄得除稅前分類虧損港幣200,000元。收入增加，主要由於本集團所管理之車位數目增加所致。於二零一八年九月三十日，本集團管理10個停車場（二零一八年三月三十一日：11個停車場）合共約1,900個車位（二零一八年三月三十一日：1,700個車位）。溢利增加，主要由於中國大陸之物業管理服務之盈利能力提升所致。

展望

全球經濟增長雖仍維持穩健，但在當前挑戰及不明朗因素下勢將放緩。尤其是，中美貿易衝突升級、貨幣政策收緊及金融市場波動，均會令全球經濟下行風險上升。在美國，隨著二零一七年國內生產總值增長超過百分之三，在健康之就業市場支持下經濟持續強勁增長。由於預見經濟已步入正軌且增添動力，聯邦儲備局重申對短期內加快加息步伐之預期。一般相信，利率正常化之步伐及美國貿易政策仍對美國經濟前景構成潛在威脅。

在中國大陸，二零一八年第三季國內生產總值增長放緩至百分之6.5。在中美貿易爭議之威脅下，國內需求停滯不前。在持續之限制性措施及債務去槓桿化政策下，房地產市場亦呈放緩跡象。此外，在外圍不明朗因素及市場波動下，物業市場氣氛變得審慎，而物業發展商已開始提供較大折扣以求加快銷售。為了提升經濟增長，中央政府很可能會實行刺激措施以維持穩定及健康之物業市場。

在香港，在本地需求強勁及就業和收入穩定之環境下仍錄得穩健增長。然而，本地經濟非常容易受到外圍不明朗因素所影響，尤其受到正在加劇之貿易衝突及金融市場波動之衝擊。此外，在美國政策不明朗，尤其受到加息步伐之影響下，本地物業市場已見波動並有減弱跡象。最近，香港政府宣佈承諾增加公共房屋供應，並會考慮不同措施以緩解長遠土地短缺問題。一般相信，本地經濟將從大型基建工程中獲益，但預期物業市場短期內仍會維持不穩定。

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

王世榮
主席

香港，二零一八年十一月二十七日

未經審核綜合業績

本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一八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

		截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
收入	3	1,183,878	967,742
銷售成本		<u>(540,630)</u>	<u>(501,644)</u>
毛利		643,248	466,098
其他收入	3	9,229	8,021
投資物業按公平值之收益淨額		348,583	6,719
出售附屬公司之收益	4	-	2,398,589
行政開支		(44,788)	(43,268)
其他經營開支淨額		(8,323)	(25,215)
財務費用	5	(53,372)	(50,806)
所佔一間聯營公司溢利／(虧損)		<u>148,905</u>	<u>(345)</u>
除稅前溢利	6	1,043,482	2,759,793
稅項開支	7	<u>(349,006)</u>	<u>(183,970)</u>
期內溢利		<u>694,476</u>	<u>2,575,823</u>
應佔：			
本公司擁有人		575,746	2,500,489
非控股權益		<u>118,730</u>	<u>75,334</u>
		<u>694,476</u>	<u>2,575,823</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	8	<u>港幣0.80元</u>	<u>港幣3.47元</u>

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	694,476	2,575,823
其他全面收益／(虧損)		
於往後期間重新分類至損益之其他全面收益 ／(虧損)：		
所佔一間聯營公司之其他全面收益／(虧損)	(24,996)	4,197
換算海外業務產生之匯兌差額	(731,949)	307,359
出售附屬公司後解除匯兌波動儲備	-	(69,606)
期內其他全面收益／(虧損)，經扣除稅項	<u>(756,945)</u>	<u>241,950</u>
期內全面收益／(虧損)總額	<u>(62,469)</u>	<u>2,817,773</u>
應佔：		
本公司擁有人	(141,538)	2,729,956
非控股權益	<u>79,069</u>	<u>87,817</u>
	<u>(62,469)</u>	<u>2,817,773</u>

簡明綜合財務狀況表

	於二零一八年 九月三十日 (未經審核) 附註	於二零一八年 三月三十一日 (經審核)
	港幣千元	港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	72,465	81,006
投資物業	13,458,192	13,675,630
於一間合營企業之投資	199	199
於一間聯營公司之投資	610,620	486,711
非流動資產總值	<u>14,141,476</u>	<u>14,243,546</u>
流動資產		
可收回稅項	95	97
待出售發展中物業及待出售已完成物業	1,961,229	2,553,549
應收貿易賬款	10 18,317	20,146
預付款項、按金及其他應收款項	128,978	165,451
合約成本	5,730	-
現金及銀行結餘	1,879,972	2,678,461
流動資產總值	<u>3,994,321</u>	<u>5,417,704</u>
流動負債		
應付貿易賬款及應計負債	11 434,868	588,325
應付一間聯營公司之款項	15,950	26,002
計息銀行貸款	2,260,459	2,206,409
合約負債	250,123	-
客戶按金	35,926	1,222,514
應付稅項	510,737	416,473
流動負債總值	<u>3,508,063</u>	<u>4,459,723</u>
流動資產淨值	<u>486,258</u>	<u>957,981</u>
資產總值減流動負債	<u>14,627,734</u>	<u>15,201,527</u>
非流動負債		
計息銀行貸款	1,989,365	2,328,945
遞延稅項負債	1,363,783	1,409,452
非流動負債總值	<u>3,353,148</u>	<u>3,738,397</u>
資產淨值	<u>11,274,586</u>	<u>11,463,130</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

	於二零一八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	1,519,301	1,519,301
儲備	<u>9,585,181</u>	<u>9,852,794</u>
	11,104,482	11,372,095
非控股權益	<u>170,104</u>	<u>91,035</u>
權益總額	<u>11,274,586</u>	<u>11,463,130</u>

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，應連同本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

截至二零一八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二零一八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，將截至二零一八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

除若干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二零一八年三月三十一日止年度之全年財務報表所採納者一致。於本期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈並於本集團由二零一八年四月一日開始之財政年度生效之新訂及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2號修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂	一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 與香港財務報告準則第4號保險合約
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
香港財務報告準則第15號修訂	釐清香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入
香港會計準則第40號修訂	投資物業之轉撥
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋 第22號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	對香港財務報告準則第1號及香港會計準則 第28號之修訂

除下文所說明有關香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第15號修訂之影響外，採納上述經修訂準則對本中期財務資料並無重大財務影響。

1. 編製基準及會計政策及披露之變動（續）

變動之性質及影響說明如下：

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號金融工具自二零一八年四月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，整合金融工具會計法之全部三個範疇：分類及計量、減值以及對沖會計。對於二零一八年四月一日已存在之項目，本集團已按過渡要求追溯應用香港財務報告準則第9號。本集團並無重列比較資料，亦無就於二零一八年四月一日的期初權益結餘確認任何重大過渡調整。與分類及計量以及減值規定有關之影響概述如下：

(i) 分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，本集團初步按公平值計量金融資產，倘並非按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產，則另加交易成本。

根據香港財務報告準則第9號，債務金融工具於其後按公平值計量並計入損益、攤銷成本或按公平值計入其他全面收益。分類乃基於兩項準則：本集團管理資產之業務模式；及工具之合約現金流量是否為未償還本金額之「純粹支付本金及利息」（「純粹支付本金及利息準則」）。

本集團金融資產之新分類與計量如下：

- 按攤銷成本列賬之債務工具，適用於目的為持有以收取符合純粹支付本金及利息準則之合約現金流量之業務模式所持有之金融資產。此類別包括本集團之應收貿易賬款、按金及其他應收款項。

本集團之業務模式評估乃於首次應用日期（即二零一八年四月一日）進行，然後追溯應用於並未於二零一八年四月一日前終止確認之金融資產。對債務工具之合約現金流量是否僅包括本金及利息之評估乃根據於初步確認資產時之事實及情況進行。

本集團金融負債之會計處理很大程度上與香港會計準則第39號規定者一致。與香港會計準則第39號之規定相近，香港財務報告準則第9號規定將或然代價負債視作按公平值計量之金融工具，而公平值變動於損益表內確認。

根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具不再與主體金融資產分開列示。反之，金融資產根據其合約條款及本集團業務模式分類。嵌入金融負債及非金融主體合約內之衍生工具之會計處理與香港會計準則第39號規定者並無差別。

採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融資產分類及計量之中期財務資料並無重大影響。

(ii) 金融資產之減值

香港財務報告準則第9號規定根據香港財務報告準則第9號不按公平值計入損益表進行會計處理之應收貿易賬款、按金及其他應收款項之減值，應基於12個月或全期基準按預期信貸虧損模式計入。本集團運用簡化方法，將應收貿易賬款之全期預期虧損入賬，而虧損金額乃根據上述所有項目於整個剩餘年期之所有現金不足額之現值作估計。此外，本集團將採用一般方法，並根據其他按金及應收款項於未來十二個月內可能發生之違約事件估計十二個月之預期信貸虧損。採納香港財務報告準則第9號對本集團金融資產之減值並無重大影響。

1. 編製基準及會計政策及披露之變動 (續)

香港財務報告準則第 15 號來自客戶合約之收入

香港財務報告準則第 15 號取代香港會計準則第 11 號 *建築合約*、香港會計準則第 18 號 *收入* 及相關詮釋，且其適用於與客戶訂約產生之所有收入，除非該等合約屬於其他準則範圍。新準則確立一個五步模式，以將來自客戶合約之收入入賬。根據香港財務報告準則第 15 號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權在交換中獲取之代價金額進行確認。

該準則要求實體作出判斷，並計及將該模式各步驟應用於與其客戶所訂合約時之所有相關事實及情況。該準則亦訂明將獲得合約之額外成本及與履行合約直接相關之成本之會計處理。

本集團以修訂式追溯應用法採納香港財務報告準則第 15 號，該方法允許本集團將首次應用香港財務報告準則第 15 號之累計影響確認為對二零一八年四月一日期初保留溢利結餘之調整。本集團就完成合約選擇應用實際權宜之方法，並無重列二零一八年四月一日前完成之合約，因此並無重列比較數字。

收入確認

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約之法律，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 提供客戶亦同步收到並消耗之全部利益；
- 創建並提升本集團履約時客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完履約部份之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，則收入將於整個合約期間參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

完成履約責任之進度乃基於本集團為完成履約責任而作出之努力或投入程度，並參考截至報告期末產生之合約成本佔各項合約估計總成本之比例而計量。

物業銷售收入之會計處理

採納香港財務報告準則第 15 號前，於某個時間點交吉物業時如果所有權之重大風險及回報一次過全部交付並轉移予客戶，本集團將物業銷售收入入賬。

根據香港財務報告準則第 15 號，就本集團因合約原因不可作其他用途之物業，且倘本集團有強制執行權就累計至今已完履約部份向客戶收取付款，則本集團將按計量進度之輸入法隨達成履約責任之時間而確認收入。於損益表內確認之累計收入超出向物業買方累計收取之款項之差額確認為合約資產。向物業買方累計收取之款項超過於損益表內確認之累計收入之差額確認為合約負債。

本集團已評估有強制執行權就少數物業迄今已完履約責任向客戶收取付款。因此，銷售物業之大部份收入將繼續於買方獲得實物所有權或已完工物業之法定所有權且本集團現時有權收取付款並很可能收回代價之某一時點確認。

1. 編製基準及會計政策及披露之變動 (續)

就物業銷售之重大融資部份之會計處理

於採納香港財務報告準則第 15 號前，本集團將就本集團物業預售從客戶收取之銷售所得款項在綜合財務狀況表內呈列為客戶按金。

根據先前會計政策收取之長期預收款項並無累計利息。於採納香港財務報告準則第 15 號後，本集團就向客戶所收取具有重大融資組成部份之銷售所得款項之權益確認合約負債。若時間期限為一年或以下，本集團選擇使用權宜實務法且並不確認有關客戶之重大融資組成部份之影響。此外，本集團已就從客戶收取之銷售所得款項未入賬結餘作出重新分類，將客戶按金重新分類至合約負債。

先前分類為客戶按金之預收款項港幣 1,191,562,000 元已於二零一八年四月一日重新分類至合約負債。

就銷售佣金之會計處理

於採納香港財務報告準則第 15 號前，本集團將有關與物業買家達成買賣協議之銷售佣金列為資本，並於確認來自有關物業銷售之收入時從損益表中扣除。於採納香港財務報告準則第 15 號後，為獲得合約而直接產生之銷售佣金如果可收回，則資本化及入賬列為合約成本。資本化銷售佣金於確認來自有關物業銷售之收入時於損益表中扣除，並計入當時之銷售及營銷開支。先前分類為預付款項、按金及其他應收款項之預付銷售佣金港幣 6,225,000 元已於二零一八年四月一日重新分類至合約成本。

採納香港財務報告準則第 15 號之影響列示如下。

香港財務報告準則第 15 號對截至二零一八年九月三十日止六個月之中期財務資料之影響概述如下：

	未採納 香港財務報告準則 第 15 號之金額 港幣千元	採納 香港財務報告準則 第 15 號之影響 港幣千元	所呈報金額 港幣千元
簡明綜合財務狀況表			
(摘要)			
預付款項、按金及 其他應收款項	134,708	(5,730)	128,978
合約成本	-	5,730	5,730
合約負債	-	250,123	250,123
客戶按金	286,049	(250,123)	35,926

採納香港財務報告準則第 15 號對截至二零一八年四月一日之期初保留溢利並無重大影響。

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。

截至二零一八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 及停車場 管理 港幣千元	合計 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	<u>1,066,725</u>	<u>102,668</u>	<u>14,485</u>	<u>1,183,878</u>
分類業績	<u>567,932</u>	<u>405,073</u>	<u>864</u>	<u>973,869</u>
對賬：				
利息收入				6,867
未分配開支				(32,787)
財務費用				(53,372)
所佔一間聯營公司溢利				<u>148,905</u>
除稅前溢利				<u><u>1,043,482</u></u>

截至二零一七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 及停車場 管理 港幣千元	合計 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	<u>863,047</u>	<u>93,717</u>	<u>10,978</u>	<u>967,742</u>
分類業績	<u>384,168</u>	<u>52,008</u>	<u>(208)</u>	<u>435,968</u>
對賬：				
利息收入				4,863
未分配開支				(28,476)
財務費用				(50,806)
出售附屬公司之收益				2,398,589
所佔一間聯營公司虧損				<u>(345)</u>
除稅前溢利				<u><u>2,759,793</u></u>

2. 經營分類資料 (續)

於二零一八年九月三十日 (未經審核)

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業 及停車場 管理 港幣千元	合計 港幣千元
分類資產	2,168,347	13,810,717	1,766,544	17,745,608
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(2,100,697)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				610,620
企業及其他未分配資產				<u>1,880,067</u>
資產總值				<u>18,135,797</u>
分類負債	1,464,417	908,854	464,293	2,837,564
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(2,100,697)
企業及其他未分配負債				<u>6,124,344</u>
負債總值				<u>6,861,211</u>

於二零一八年三月三十一日 (經審核)

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業 及停車場 管理 港幣千元	合計 港幣千元
分類資產	2,811,157	14,092,159	1,804,319	18,707,635
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(2,211,853)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				486,711
企業及其他未分配資產				<u>2,678,558</u>
資產總值				<u>19,661,250</u>
分類負債	2,554,429	1,055,476	438,789	4,048,694
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(2,211,853)
企業及其他未分配負債				<u>6,361,279</u>
負債總值				<u>8,198,120</u>

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部資料內所披露金額之對賬：

(未經審核)	截至二零一八年九月三十日止六個月			
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業 及停車場 管理 港幣千元	合計 港幣千元
分部				
貨品或服務種類				
物業銷售	1,066,725	-	-	1,066,725
物業管理收入	-	15,348	785	16,133
來自客戶合約之總收入	1,066,725	15,348	785	1,082,858
來自其他來源之收入				
總租金收入	-	87,320	13,700	101,020
來自其他來源之總收入	-	87,320	13,700	101,020
分部資料內披露之收入	1,066,725	102,668	14,485	1,183,878
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	1,066,725	-	-	1,066,725
隨時間轉移之服務	-	15,348	785	16,133
來自客戶合約之總收入	1,066,725	15,348	785	1,082,858

其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	6,867	4,863
其他	2,362	3,158
	9,229	8,021

4. 出售附屬公司之收益

於截至二零一七年九月三十日止六個月，本公司出售本公司一間全資附屬公司 Smooth Ever Investments Limited 及其附屬公司（「Smooth Ever 集團」）。Smooth Ever 集團從事物業發展業務。該交易已於二零一七年九月完成。

在上述交易中出售之資產淨值如下：

	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	
出售之資產淨值：		
物業、廠房及設備		26
待出售發展中物業		504,857
預付款項、按金及其他應收款項		78
現金及銀行結餘		169
應付一名股東及一間關連公司之款項		(375,080)
應付其他賬款及應計負債		(21)
非控股權益		(64,621)
		<u>65,408</u>
從一名股東及一間關連公司轉讓貸款		<u>375,080</u>
		440,488
匯兌波動儲備		(69,606)
出售附屬公司之收益		<u>2,398,589</u>
已收代價		<u>2,769,471</u>
以下列方式支付：		
現金代價		3,585,536
減：產生之直接交易成本		(816,065)
		<u>2,769,471</u>
有關出售附屬公司之現金及現金等值之流入淨額分析如下：		
		港幣千元
現金代價		2,769,471
出售之現金及銀行結餘		<u>(169)</u>
有關出售附屬公司之現金及現金等值之流入淨額		<u>2,769,302</u>

5. 財務費用

	截至九月三十日止六個月 二零一八年 二零一七年 (未經審核) (未經審核) 港幣千元 港幣千元	
銀行貸款、透支及其他貸款之利息	97,064	97,992
減：撥作物業發展項目資本之利息	<u>(43,692)</u>	<u>(47,186)</u>
	<u>53,372</u>	<u>50,806</u>

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
折舊	2,679	2,912
僱員福利開支(包括董事酬金)	28,884	25,244
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(8,700)</u>	<u>(7,900)</u>
	<u>20,184</u>	<u>17,344</u>

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
期內－香港以外之地區	281,100	206,406
遞延開支／(抵免)	<u>67,906</u>	<u>(22,436)</u>
期內稅項支出總額	<u>349,006</u>	<u>183,970</u>

由於本集團於以往年度之稅務虧損可用以抵銷期內所產生之應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。其他地區之應課稅溢利已根據本集團經營所在司法權區當時適用之稅率計算稅項。

8. 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575,746,000元(二零一七年：港幣2,500,489,000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，因此並無對就截至二零一八年及二零一七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。

9. 股息

董事會不建議派發截至二零一八年九月三十日止六個月之中期股息(二零一七年：無)。

截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣12.5仙以及特別股息每股普通股港幣5.0仙已獲本公司股東在本公司於二零一八年八月二十四日舉行之股東週年大會上批准，並已於二零一八年九月十八日派付。

10. 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：

	於二零一八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	1,660	1,813
31至60天	1,531	1,431
61至90天	1,241	929
90天以上	13,885	15,973
總額	<u>18,317</u>	<u>20,146</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。

11. 應付貿易賬款及應計負債

應付貿易賬款及應計負債包括港幣22,402,000元（於二零一八年三月三十一日：港幣23,302,000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：

	於二零一八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	<u>22,402</u>	<u>23,302</u>

12. 或然負債

- (a) 於二零一八年九月三十日，本集團就一間聯營公司獲授之融資，向一間銀行作出港幣24,000,000元（於二零一八年三月三十一日（經審核）：港幣32,000,000元）之擔保，而該聯營公司藉本集團作出擔保而獲授之銀行信貸已動用港幣24,000,000元（於二零一八年三月三十一日（經審核）：港幣32,000,000元）。
- (b) 於二零一八年九月三十日，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1,134,975,000元（於二零一八年三月三十一日（經審核）：港幣1,078,000,000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。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一八年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣4,250,000,000元（於二零一八年三月三十一日：港幣4,535,000,000元），債務總額中約53%（於二零一八年三月三十一日：49%）歸類為流動負債，其中港幣100,000,000元乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣1,982,000,000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4%。

於二零一八年九月三十日，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1,880,000,000元（於二零一八年三月三十一日：港幣2,678,000,000元），而上述減少主要由於償還銀行貸款及因期內人民幣貶值而引致匯兌虧損所致。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣133,000,000元（於二零一八年三月三十一日：港幣260,000,000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1,809,000,000元。

於二零一八年九月三十日，股東資金總額約為港幣11,104,000,000元（於二零一八年三月三十一日：港幣11,372,000,000元）。當以人民幣計值之海外業務財務報表換算為港元時錄得匯兌虧損，抵銷了期內股東應佔溢利淨額之增加，而導致期末之股東權益減少。

於二零一八年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣2,370,000,000元（於二零一八年三月三十一日：港幣1,857,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣11,275,000,000元（於二零一八年三月三十一日：港幣11,463,000,000元）所計算之負債比率為21%（於二零一八年三月三十一日：16%）。

融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零一八年九月三十日，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

本集團於二零一八年九月三十日已將賬面總值約港幣13,507,000,000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

於二零一八年九月三十日，本集團（不包括其合營企業及聯營公司）共聘用約330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. 於二零一八年六月十二日，金譽發展有限公司（「金譽」，本公司之間接全資附屬公司）與順昌數據中心創展（建聯之間接全資附屬公司）訂立顧問協議，據此，金譽委聘順昌數據中心創展為顧問，就金譽所擁有之一塊位於香港葵涌之土地上建造及發展之數據中心（「數據中心項目」）提供顧問服務，其固定費用為港幣16,200,000元（「顧問協議」）。由於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%及王世榮博士為建業實業、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，須遵守申報及公告規定。
2. 於二零一八年七月十二日，金譽（本公司之間接全資附屬公司）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承建商，按不超過港幣757,800,000元之總合約金額為數據中心項目進行建築工程（「框架協議」）。由於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%及王世榮博士為建業實業、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。由於訂立日期為二零一八年六月十二日之顧問協議亦構成一項關連交易，而根據上市規則第14A.81及14A.82條，鑒於顧問協議及框架協議乃於12個月期間內訂立而各參與方均為彼此之關連人士，因此該兩項協議應合併為一系列交易處理。框架協議按單一項目及與顧問協議合併計算之基準下之適用百分比率均超過5%，且合約總金額高於港幣10,000,000元，因此有關交易須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。該交易已於建業實業、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。

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，董事確認於截至二零一八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

董事會認為於截至二零一八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.2.1條規定主席與行政總裁職位應有區分，並不應由一人同時兼任。

現時王世榮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。

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，並須按規定重選，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由股東重選，而每位董事（包括有指定任期之董事）至少每三年輪值退任一次。

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，當時三分之一之董事（倘人數並非三或三之倍數，則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，本公司應成立提名委員會，並由董事會主席或一名獨立非執行董事擔任主席。

本公司並無成立提名委員會。董事會負責考慮合適人選出任董事，以及集體批准及終止董事委任事宜，因為集體決策可作出更廣泛及平衡之決定。主席主要負責於董事會有空缺或認為需要增聘董事時，物色合適人選加入董事會。主席將向董事會建議委任有關人選，董事會將按候選人之性別、年齡、專業資格及經驗以及教育背景，以確定有關人選之合適性。

4. 企業管治守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東之意見達致公正之了解。

本公司獨立非執行董事謝志偉博士及朱君廉先生，由於本身公務繁忙或有其他要務，未能出席本公司均於二零一八年八月二十四日舉行之二零一八年度股東週年大會及股東特別大會。

5. 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至少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。本公司截至二零一八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

截至二零一八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
王世榮
主席

香港，二零一八年十一月二十七日

於本公佈日期，本公司之董事為執行董事王世榮博士（主席）、王承偉先生、李曉平先生及陸治中先生；以及獨立非執行董事謝志偉博士、向左先生及朱君廉先生。