



建業實業有限公司

股份代號: 216



2022/23 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	19
簡明綜合全面收益表	20
簡明綜合財務狀況表	21
簡明綜合權益變動表	23
簡明綜合現金流量表	24
簡明中期綜合財務報表附註	27

封面圖片：
位於干諾道中119-121號，經翻新寶軒（中環）之建築設計圖

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
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>

主席報告

財務業績

本集團截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核綜合收入為港幣**638,000,000**元（二零二一年：港幣**610,000,000**元）及股東應佔溢利淨額為港幣**45,000,000**元（二零二一年：港幣**58,000,000**元）。若撇除投資物業公平值收益（經扣除遞延稅項）港幣**3,000,000**元（二零二一年：虧損港幣**13,000,000**元）之影響，則截至二零二二年九月三十日止六個月股東應佔之相關溢利淨額為港幣**42,000,000**元（二零二一年：港幣**71,000,000**元）。每股基本盈利為港幣**0.08**元（二零二一年：港幣**0.11**元）。

於二零二二年九月三十日之股東權益為港幣**7,855,000,000**元（於二零二二年三月三十一日：港幣**8,448,000,000**元），而股東應佔每股資產淨值為港幣**14.25**元（於二零二二年三月三十一日：港幣**15.32**元）。期末之股東權益減少，主要是由於以人民幣計算之資產淨值貶值導致之匯兌差額所致，其中部份影響被期內錄得之股東應佔溢利淨額所抵銷。

中期股息

董事會不建議派發截至二零二二年九月三十日止六個月之中期股息（二零二一年：無）。

業務回顧

本集團繼續專注於主要由本集團擁有**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」）經營之物業發展及物業投資業務。本集團之策略為優化其資產及建立多元化之物業組合。於二零二二年一月，本集團收購一項位於上海現稱為「前社NEXXUS•靜安」之物業。該物業為一幢已落成之**4**層高商業樓宇，總建築面積約為**6,660**平方米，持作賺取租金收入。

1. 物業

(1) 物業發展

截至二零二二年九月三十日止六個月，物業發展分類收入為港幣**394,000,000**元，而二零二一年則為港幣**377,000,000**元。除稅前分類溢利為港幣**149,000,000**元，而二零二一年則為港幣**185,000,000**元。本期間收入及溢利來自銷售位於佛山南海之雅瑤綠洲之已完成物業。收入輕微上升，主要由於本期間內交付予客戶之物業單位增加所致。在競爭激烈之物業市場下所得之溢利率微薄，導致溢利貢獻下降。

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。

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

(1) 物業發展 (續)

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。截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團錄得期內確認之物業銷售收入港幣**394,000,000**元（二零二一年：港幣**377,000,000**元）。於二零二二年九月三十日，已訂約但未入賬之物業銷售額為人民幣**293,000,000**元，預期將於二零二二／二零二三年度下半年起確認入賬。同時，管理層在樓市低迷之情況下繼續推售餘下物業單位。

北京南路**45-107**號為我們位於越秀區之發展項目，其總樓面面積約為**77,000**平方米，靠近北京路步行街及珠江。該項目指定作綜合用途發展，包括一幢商業／住宅大廈及一幢商業／辦公室大廈。該發展地盤鄰近本集團先前項目**5**號公館及港滙大廈。於落成後，上述三個發展項目將沿著北京路形成一個由辦公室、住宅及零售部份組成之大型綜合用途項目。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。該項目之上蓋建築工程已大致完成，並計劃於下一個財政年度將住宅單位推出市場預售。

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、一座住宅公寓大樓及一個購物商場。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部份單位已於以往年度售出。截至二零二二年九月三十日止六個月，該項目已確認之收入為人民幣**200,000,000**元（二零二一年：人民幣**273,000,000**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**17,000,000**元（二零二一年：港幣**22,000,000**元）。於二零二二年九月三十日，已訂約但未入賬之住宅公寓單位之物業銷售額為人民幣**80,000,000**元。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

(2) 物業投資

截至二零二二年九月三十日止六個月，物業投資分類錄得收入港幣**220,000,000**元，而二零二一年同期則錄得港幣**213,000,000**元。除稅前分類溢利為港幣**124,000,000**元，而二零二一年則為港幣**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**125,000,000**元，而二零二一年則為港幣**109,000,000**元。儘管在疫情影響下營商環境困難，但本集團之投資物業繼續維持理想之出租率。

物業投資 – 香港

物業投資分類包含各種物業，涵蓋寫字樓、酒店物業及數據中心，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，主要包括(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。我們辦公室物業及酒店物業之出租率均維持穩定，而數據中心已按理想之租金水平全數租出。截至二零二二年九月三十日止六個月，上述四項香港物業之物業組合平均出租率達**86%**(二零二一年：**85%**)。

管理層繼續透過資產升級計劃，抓緊機會提升我們物業組合之財務表現。對於寶軒(中環)，我們已展開翻新工程，將其重新打造為豪華時尚之服務式公寓及酒店物業。有關設計及規劃工作正進行中，而室內翻新及裝修工程將於明年展開。當工程完成後，煥然一新之寶軒加上其優越位置，將令該物業在行業中取得競爭優勢。

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

(2) 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**452,660**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；(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；及(vii)前社NEXXUS•靜安，為一幢位於上海靜安區之4層高物業。截至二零二二年九月三十日止六個月，該物業組合之平均出租率為**75%**(二零二一年：**67%**)。

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，其出租率穩定增長。於二零二二年第一季度，中國大陸出現零星新冠病毒案例。為遏制疫情，政府推出廣泛旅遊限制及封城措施，令零售租賃市場受嚴重打擊。為支持零售租戶，我們酌情向若干租戶提供租金寬減。截至二零二二年九月三十日止六個月，零售部份之平均出租率為**92%**，而辦公室單位則已租出**57%**。整體平均出租率已增長至**63%**。

物業投資 – 估值

本集團之投資物業組合按公平值基準計量，於二零二二年九月三十日之估值為港幣**14,908,000,000**元(於二零二二年三月三十一日：港幣**15,923,000,000**元)，包括中國大陸之物業組合港幣**9,644,000,000**元及香港之物業組合港幣**5,264,000,000**元。若計及期內投資物業增加與人民幣貶值所引致之匯兌差額，則錄得公平值增加(經扣除遞延稅項)港幣**3,000,000**元(二零二一年：減少港幣**13,000,000**元)。總括而言，由於資產質素提升加上限制措施放寬後市場氣氛改善，本集團之香港物業組合錄得重估收益，但由於中國大陸之限制措施及間歇性封城政策導致市場氣氛疲弱，故中國大陸之物業組合錄得輕微重估虧損。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

(3) 物業、停車場管理及其他

於回顧期間，物業、停車場管理及其他分類之收入為港幣**23,000,000**元，而二零二一年同期則為港幣**19,000,000**元。來自物業及停車場管理業務之收入維持穩定。為支援停車場營運商，政府向管理公眾停車場之營運商提供租金寬減，令我們經營成本大幅減少，因此錄得除稅前分類溢利港幣**3,200,000**元，而二零二一年則為港幣**3,600,000**元。於二零二二年九月三十日，本集團管理**23**個停車場（二零二二年三月三十一日：**23**個停車場）合共約**2,050**個車位（二零二二年三月三十一日：**2,050**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。建築工程正如期進行中。

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。於截至二零二二年六月三十日止六個月，建聯分別錄得營業額港幣**2,855,000,000**元（二零二一年：港幣**3,004,000,000**元）及股東應佔溢利淨額港幣**5,400,000**元（二零二一年：港幣**8,500,000**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**852,000,000**元（二零二一年：港幣**998,000,000**元）及經營溢利港幣**44,000,000**元（二零二一年：港幣**42,600,000**元）。收入下跌，主要由於若干大型地基合約已接近完成。由於投標價較為有利，加上能夠實現成本節約，溢利淨額略有提升。鑑於本地政府致力投資於建築及基建工程，不久將來會出現充裕商機，該部門將繼續加強其競爭優勢以維持可持續增長。

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**410,000,000**元(二零二一年：港幣**420,000,000**元)及錄得經營虧損港幣**12,900,000**元(二零二一年：港幣**42,000,000**元)。其香港業務錄得輕微溢利，但由於在澳門從事酒店業務之主要客戶受到嚴格新冠病毒防控措施之嚴重打擊，導致澳門業務錄得虧損。短期內，營商環境仍然困難，直至防疫措施放鬆才可望出現轉機。

樓宇相關承造服務部門主要包括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之順昌機電集團有限公司(前稱**Shun Cheong Investments Limited**)及其附屬公司，貢獻收入港幣**1,161,000,000**元(二零二一年：港幣**1,134,000,000**元)及經營溢利港幣**12,900,000**元(二零二一年：港幣**35,400,000**元)。於報告期內，由於已完成若干高利潤之維修合約，加上第五波新冠病毒疫情爆發期間產生額外成本，因此純利率大幅下跌。然而，管理層繼續審慎監察項目以維持盈利能力。

塑膠貿易部門包括雅各臣(香港)有限公司，貢獻收入港幣**262,000,000**元(二零二一年：港幣**285,000,000**元)及錄得經營溢利港幣**10,400,000**元(二零二一年：港幣**12,900,000**元)。經濟復甦緩慢，對塑膠貿易業務造成不利影響。然而，於二零二二年第一季度再度爆發傳染力強之**Omicron**變種病毒期間，該部門因市面對其「雅和然」品牌消毒劑之需求急升而受惠。為增加產品種類，管理層正檢討對新健康產品之產品研發，以擴展產品系列。

航空部門包括建聯工程設備有限公司，貢獻收入港幣**170,000,000**元(二零二一年：港幣**168,000,000**元)及錄得經營溢利港幣**800,000**元(二零二一年：港幣**5,900,000**元)。雖然收入維持穩定，但為求完成機場項目而加快工程進度，因而產生額外成本，導致溢利率下跌。機場及相關項目將繼續為該部門之長遠盈利能力作出貢獻。

主席報告 (續)

展望

環球經濟於二零二二年面臨多重挑戰。整體上，種種挑戰對本已低迷之經濟更添下行壓力。

主要經濟體正處於加息週期當中，特別是美國聯邦儲備局繼續採取進取之計劃，透過收緊經濟體系之貨幣供應以應對飆升之通脹。此外，烏克蘭戰事持續，加上中美緊張關係引致地緣政治局勢升溫，持續對全球供應鏈造成干擾，因而導致能源及食品價格上漲，進一步推高通脹。總括而言，全球經濟前景仍面對下行風險且動盪不穩。

在中國大陸，大部份主要城市零星出現之新冠病毒案例數目增加，因而維持嚴厲防疫措施，令經濟活動嚴重減慢，並導致當地生產總值增長放緩。樓市持續受到疫情復發及嚴格檢疫措施之拖累，影響市場氣氛。此外，其他高槓桿物業發展商之財務狀況不穩削弱了置業者信心，令準買家在作出購房決定時變得更為謹慎。為重振低迷之經濟，中央政府已降低貸款利率，並放寬對按揭貸款融資之限制。

在香港，二零二二年初爆發之第五波新冠病毒疫情以及隨後之嚴格檢疫及旅遊限制，令本地經濟受到廣泛影響，導致二零二二年第三季度之經濟按年收縮**4.5%**。有見近月疫情已逐漸受控，香港特區政府已逐步放寬社交距離措施，本地市場定可重拾動力。鑑於政府增加公共房屋供應之策略，加上發展北部都會之願景，本集團相信於不久將來本地經濟將因充裕商機及大規模基建工程而受惠。展望未來，本集團保持審慎樂觀，並會密切關注外圍市場變化，包括主要央行貨幣政策及全球地緣政治風險。

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。

王世榮
主席

香港，二零二二年十一月二十九日

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二二年九月三十日，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，於二零二二年九月三十日，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

於二零二二年九月三十日，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，於二零二二年九月三十日，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

截至二零二二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（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。於截至二零二二年九月三十日止六個月，已就該項交易向建業建築支付港幣19,674,000元。

一般資料 (續)

關連交易 (續)

- 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。

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，董事確認於截至二零二二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

董事會認為於截至二零二二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。本公司截至二零二二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。

一般資料 (續)

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二二年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣**6,871,000,000**元（於二零二二年三月三十一日：港幣**6,677,000,000**元），債務總額中約**42%**（於二零二二年三月三十一日：**57%**）歸類為流動負債，其中港幣**33,000,000**元乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣**2,099,000,000**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%**。

於二零二二年九月三十日，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**2,076,000,000**元（於二零二二年三月三十一日：港幣**2,000,000,000**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**1,086,000,000**元。

於二零二二年九月三十日，股東資金總額約為港幣**7,855,000,000**元（於二零二二年三月三十一日：港幣**8,448,000,000**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。

於二零二二年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣**4,795,000,000**元（於二零二二年三月三十一日：港幣**4,677,000,000**元）與股東資金及非控股權益合共約港幣**11,684,000,000**元（於二零二二年三月三十一日：港幣**12,610,000,000**元）所計算之負債比率為**41%**（於二零二二年三月三十一日：**37%**）。

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。於二零二二年九月三十日，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

本集團於二零二二年九月三十日已將賬面總值約港幣**15,816,000,000**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

於二零二二年九月三十日，本集團（不包括其聯營公司及合營企業）共聘用約**370**位僱員（於二零二二年三月三十一日：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	
		二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
收入	3	637,578	609,576
銷售成本		(283,646)	(258,778)
毛利		353,932	350,798
其他收入及收益淨額	3	25,399	39,184
投資物業按公平值之虧損淨額		(749)	(41,099)
行政及其他營運開支		(108,013)	(97,635)
財務費用	4	(109,078)	(86,080)
所佔聯營公司溢利		17,568	24,977
除稅前溢利	5	179,059	190,145
稅項開支	6	(96,107)	(93,888)
期內溢利		82,952	96,257
應佔：			
本公司擁有人		44,732	58,479
非控股權益		38,220	37,778
		82,952	96,257
本公司普通股持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	7	港幣0.08元	港幣0.11元

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
期內溢利	82,952	96,257
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)：		
所佔聯營公司之其他全面收益／(虧損)	(51,729)	6,095
換算海外業務產生之匯兌差額	(900,805)	118,199
期內其他全面收益／(虧損)，經扣除稅項	(952,534)	124,294
期內全面收益／(虧損)總額	(869,582)	220,551
應佔：		
本公司擁有人	(565,684)	138,244
非控股權益	(303,898)	82,307
	(869,582)	220,551

簡明綜合財務狀況表

		於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		260,681	305,739
商譽		54,553	54,553
投資物業		14,908,396	15,922,780
於一間合營企業之投資		199	199
於聯營公司之投資		1,244,954	1,285,431
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產		71,812	11,685
非流動資產總值		16,540,595	17,580,387
流動資產			
可收回稅項		216	436
待出售發展中物業及待出售已完成物業		1,764,139	1,957,931
應收貿易賬款	9	15,317	14,319
合約成本		10,418	17,451
預付款項、按金及其他應收款項		262,764	274,198
按公平值列賬並計入損益之金融資產		4,487	—
現金及銀行結餘		2,076,122	2,000,408
流動資產總值		4,133,463	4,264,743
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他	10	185,872	240,348
計息銀行及其他貸款		2,870,088	3,791,084
租賃負債		14,464	20,004
合約負債		199,056	421,238
客戶按金		78,624	86,354
應付稅項		309,288	309,135
流動負債總值		3,657,392	4,868,163
流動資產／(負債)淨值		476,071	(603,420)
資產總值減流動負債		17,016,666	16,976,967

簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 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		3,971,704	2,841,986
租賃負債		14,564	23,711
遞延稅項負債		1,346,512	1,501,494
非流動負債總值		5,332,780	4,367,191
資產淨值		11,683,886	12,609,776
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	11	405,411	405,411
儲備		7,449,703	8,042,955
		7,855,114	8,448,366
非控股權益		3,828,772	4,161,410
權益總額		11,683,886	12,609,776

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						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
	股本 (未經審核) 港幣千元	其他儲備 (未經審核) 港幣千元	資產重估儲備 (未經審核) 港幣千元	匯兌波動儲備 (未經審核) 港幣千元	保留溢利 (未經審核) 港幣千元	合計 (未經審核) 港幣千元		
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>
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>

簡明綜合現金流量表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
		港幣千元	港幣千元
經營業務之現金流量			
除稅前溢利		179,059	190,145
就下列各項作出調整：			
財務費用	4	109,078	86,080
所佔聯營公司溢利		(17,568)	(24,977)
利息收入	3	(8,267)	(6,200)
出售物業、廠房及設備項目之收益		—	(25,335)
出售投資物業之虧損		—	4,491
物業、廠房及設備折舊	5	2,847	3,262
使用權資產折舊	5	14,466	16,482
投資物業按公平值之虧損淨額		749	41,099
按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損	5	1,260	—
		281,624	285,047
待出售發展中物業及待出售已完成物業減少		109,133	64,517
應收貿易賬款、預付款項、按金及			
其他應收款項減少／(增加)		1,862	(119,066)
合約成本減少		6,364	588
應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他減少		(3,795)	(12,769)
合約負債增加／(減少)		(207,385)	17,162
客戶按金增加／(減少)		(3,991)	7,278
經營業務所得現金		183,812	242,757
已付利息		(324)	(613)
已付海外稅款		(74,587)	(137,584)
經營業務所得之現金流量淨額		108,901	104,560

簡明綜合現金流量表 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
經營業務所得之現金流量淨額	<u>108,901</u>	<u>104,560</u>
投資活動之現金流量		
已收利息	8,267	6,200
購買物業、廠房及設備項目	(354)	(258)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	—	26,359
出售投資物業所得款項	—	29,709
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	(60,127)	—
新增投資物業	(45,520)	(20,127)
已收聯營公司股息	4,760	6,923
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)	<u>1,940</u>	<u>(30)</u>
投資活動所得／(所用)之現金流量淨額	<u>(96,781)</u>	<u>48,776</u>
融資活動之現金流量		
新增銀行貸款	1,481,848	247,865
償還銀行貸款	(1,063,309)	(527,153)
已付股息	(27,568)	(27,568)
已付予非控股股東股息	(28,740)	(28,740)
已付利息	(124,274)	(94,425)
租賃付款之本金部份	<u>(15,011)</u>	<u>(9,373)</u>
融資活動所得／(所用)之現金流量淨額	<u>222,946</u>	<u>(439,394)</u>

簡明綜合現金流量表 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
現金及現金等值增加／(減少)淨額	235,066	(286,058)
期初之現金及現金等值	1,971,141	1,997,504
外幣匯率變動之影響淨額	(154,716)	21,239
期終之現金及現金等值	<u>2,051,491</u>	<u>1,732,685</u>
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	2,015,491	1,732,685
無抵押定期存款	<u>60,631</u>	<u>2,823</u>
簡明綜合財務狀況表所列之現金及銀行結餘	2,076,122	1,735,508
存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款	<u>(24,631)</u>	<u>(2,823)</u>
	<u>2,051,491</u>	<u>1,732,685</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，應連同本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

截至二零二二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二零二二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，將截至二零二二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二零二二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)

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3號修訂	引用概念框架
香港會計準則第16號修訂	物業、廠房及設備：用作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號修訂	虧損合約－履行合約之成本
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂

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	394,047	220,126	23,405	637,578
分類業績	148,551	124,387	3,206	276,144
對賬：				
利息收入				8,267
企業及其他未分配開支				(14,166)
財務費用 (租賃負債之利息除外)				(108,754)
所佔聯營公司溢利				17,568
除稅前溢利				179,059

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
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)

於二零二二年九月三十日 (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
分類資產	2,368,684	15,432,817	1,748,722	19,550,223
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(2,197,656)
於一間合營企業之投資				199
於聯營公司之投資				1,244,954
企業及其他未分配資產				<u>2,076,338</u>
資產總值				<u><u>20,674,058</u></u>
分類負債	1,313,075	1,141,021	236,140	2,690,236
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(2,197,656)
企業及其他未分配負債				<u>8,497,592</u>
負債總值				<u><u>8,990,172</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)

	於二零二二年三月三十一日 (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	2,176,175	16,468,841	2,033,663	20,678,679
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(2,120,023)
於一間合營企業之投資				199
於聯營公司之投資				1,285,431
企業及其他未分配資產				2,000,844
資產總值				<u>21,845,130</u>
分類負債	1,421,656	1,172,751	317,271	2,911,678
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(2,120,023)
企業及其他未分配負債				8,443,699
負債總值				<u>9,235,354</u>

(b) 地域分類 – 收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
香港	98,446	94,668
中國大陸	<u>539,132</u>	<u>514,908</u>
	<u>637,578</u>	<u>609,576</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				
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

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
分類				
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)

其他收入及收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	8,267	6,200
其他	14,106	12,140
政府補貼 [#]	3,026	—
出售物業、廠房及設備之收益	—	25,335
出售投資物業之虧損	—	(4,491)
	25,399	39,184

[#] 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	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
銀行貸款之利息	124,274	94,425
租賃負債之利息	324	613
減：撥作發展／在建中物業資本之利息	(15,520)	(8,958)
	109,078	86,080

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	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
物業、廠房及設備折舊	2,847	3,262
使用權資產折舊*	14,466	16,482
按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值變動	1,260	—
僱員福利開支(包括董事酬金)	45,339	41,946
減：撥作發展／在建中物業資本之金額	(10,000)	(10,080)
	35,339	31,866

* 該金額包括租賃停車場之折舊港幣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	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
期內－香港		
過往期間撥備不足	258	95
期內－其他地區	103,600	112,172
遞延	(7,751)	(18,379)
期內稅項支出總額	96,107	93,888

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

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44,732,000元(二零二一年：港幣58,479,000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，因此並無對就截至二零二二年及二零二一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二零二二年九月三十日止六個月之中期股息(二零二一年：無)。

截至二零二二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二零二二年九月一日舉行之股東週年大會續會上批准，並已於二零二二年十月六日派付。

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：

	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	2,766	1,447
31至60天	239	521
61至90天	—	39
90天以上	12,312	12,312
總額	15,317	14,319

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7,412,000元(於二零二二年三月三十一日：港幣9,296,000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：

	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	7,406	9,290
超過90天	6	6
總額	7,412	9,296

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

於二零二二年九月三十日，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6,821,000元(於二零二二年三月三十一日(經審核)：港幣15,146,000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。

於二零二二年九月三十日，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：

	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	342,079	357,157
一年後但兩年內	309,804	321,553
兩年後但三年內	263,503	282,472
三年後但四年內	216,163	230,989
四年後但五年內	200,093	210,916
五年後	540,665	659,458
	1,872,307	2,062,545

14. 資本承擔

於二零二二年九月三十日，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189,077,000元（於二零二二年三月三十一日（經審核）：港幣264,610,000元）。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

15. 關連人士交易

(a) 關連交易

截至二零二二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19,674,000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	
	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利	4,110	3,738

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	
	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 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	6,841,792	6,633,070	6,841,792	6,633,070

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，主要因為該等工具均於短期內到期。

16. 金融工具之公平值及公平值層級 (續)

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。本集團本身於二零二二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。

於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。於二零二二年九月三十日，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3,971,704,000元 (於二零二二年三月三十一日 (經審核)：港幣2,841,986,000元) 及租賃負債 (非流動部份) 港幣14,564,000元 (於二零二二年三月三十一日 (經審核)：港幣23,711,000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二零二二年十一月二十九日獲董事會批准及授權刊發。