

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)

2021-22中期業績公佈

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。

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。

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%）。

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）。

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

未經審核綜合業績

本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二一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	
		二零二一年	二零二零年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港幣千元	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	<u>116,210</u>	<u>208,424</u>
期內其他全面收益，經扣除稅項	<u>122,800</u>	<u>217,220</u>
期內全面收益總額	<u>244,993</u>	<u>309,826</u>
應佔：		
本公司擁有人	237,712	294,094
非控股權益	<u>7,281</u>	<u>15,732</u>
	<u>244,993</u>	<u>309,826</u>

簡明綜合財務狀況表

	於二零二一年 九月三十日 (未經審核) 附註 港幣千元	於二零二一年 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	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	<u>16,337,614</u>	<u>16,181,988</u>
流動資產		
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	<u>3,947,181</u>	<u>4,211,017</u>
流動負債		
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	<u>3,170,698</u>	<u>2,399,164</u>
流動資產淨值	<u>776,483</u>	<u>1,811,853</u>
資產總值減流動負債	<u>17,114,097</u>	<u>17,993,841</u>
非流動負債		
計息銀行貸款	3,276,234	4,327,955
租賃負債	33,491	13,641
遞延稅項負債	1,439,639	1,442,451
非流動負債總值	<u>4,749,364</u>	<u>5,784,047</u>
資產淨值	<u>12,364,733</u>	<u>12,209,794</u>

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
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	1,519,301	1,519,301
儲備	<u>10,604,776</u>	<u>10,457,118</u>
	12,124,077	11,976,419
非控股權益	<u>240,656</u>	<u>233,375</u>
權益總額	<u>12,364,733</u>	<u>12,209,794</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。

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
香港財務報告準則第16號修訂

利率基準改革-第2期

*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。

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>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>

截至二零二零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>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>	<u>302,175</u>
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>

2. 經營分類資料 (續)

於二零二一年九月三十日 (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	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>20,284,795</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>7,920,062</u>

於二零二一年三月三十一日 (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	2,357,077	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>20,393,005</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>8,183,211</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）

	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	<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	-	190,501	18,379	208,880
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>
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	<u>377,046</u>	<u>21,601</u>	<u>848</u>	<u>399,495</u>

截至二零二零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	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	-	111,644	12,678	124,322
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>
收入確認之時間性				
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>

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 [#]	-	3,468
	<u>42,575</u>	<u>18,208</u>

[#] 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	<u>(8,958)</u>	<u>(18,106)</u>
	<u>78,263</u>	<u>85,167</u>

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	<u>(10,080)</u>	<u>(8,580)</u>
	<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	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	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	<u>(17,840)</u>	<u>9,767</u>
期內稅項支出總額	<u>94,320</u>	<u>138,226</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。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。

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>

11. 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。

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。

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。

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。由於王世榮博士為建業實業有限公司（「建業實業」）（股份代號：216）、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。

2. 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。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：

1. 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條之規定在被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，而董事會將適當考慮本公司採納之提名政策及董事會成員多元化政策決定有關人選之合適性，並評估所建議獨立非執行董事之獨立性(如適用)。

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。

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。

承董事會命
王世榮
主席

香港，二零二一年十一月二十五日

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、李曉平先生及林炳麟先生；以及獨立非執行董事方文靜女士、馬德璋先生及陳家軒先生。