



# 漢國置業有限公司

股份代號: 160

2022/23 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 .....	16
簡明綜合全面收益表 .....	17
簡明綜合財務狀況表 .....	18
簡明綜合權益變動表 .....	20
簡明綜合現金流量表 .....	21
簡明中期綜合財務報表附註 .....	23

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)  
王承偉  
李曉平  
林炳麟  
方文靜\*  
馬德璋\*  
陳家俊\*\*

\* 獨立非執行董事

# 陳家軒先生之中文名稱已更改為陳家俊

## 審核委員會

陳家俊(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  
陳家俊  
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) 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

本集團截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核綜合收入為港幣629,000,000元（二零二一年：港幣608,000,000元）及股東應佔溢利淨額為港幣114,000,000元（二零二一年：港幣122,000,000元）。若撇除投資物業公平值收益（經扣除遞延稅項）港幣11,000,000元（二零二一年：虧損港幣19,000,000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103,000,000元（二零二一年：港幣141,000,000元）。收入輕微上升，主要由於本期間內交付予客戶並確認為收入之物業單位增加所致。相關溢利下跌，是由於物業銷售之溢利率下降，以及因出售中國大陸一項物業而於上一個報告期間錄得一次性出售收益港幣25,000,000元之影響所致。

每股基本盈利為港幣0.16元（二零二一年：港幣0.17元）。於二零二二年九月三十日之股東權益為港幣11,377,000,000元（於二零二二年三月三十一日：港幣12,264,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣15.79元（於二零二二年三月三十一日：港幣17.02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

### (i) 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173,000,000元，而二零二一年則為港幣213,000,000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)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。



## 業務回顧 (續)

### (i) 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號為本集團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。

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。

### (ii) 物業投資

截至二零二二年九月三十日止六個月，物業投資分類收入為港幣212,000,000元，而二零二一年同期則錄得港幣212,000,000元。除稅前分類溢利為港幣138,000,000元，而二零二一年則為港幣86,000,000元。若撇除投資物業之公平值變動，除稅前分類溢利為港幣133,000,000元，而二零二一年則為港幣127,000,000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。

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### (ii) 物業投資 (續)

#### 物業投資 – 香港

物業投資分類包含各種物業，涵蓋寫字樓、酒店物業及數據中心，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。本集團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，抓緊機會提升本集團物業組合之財務表現。對於寶軒(中環)，本集團已展開翻新工程，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。

#### 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。截至二零二二年九月三十日止六個月，該物業組合之平均出租率為**74%**(二零二一年：67%)。

## 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，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，本集團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14,346,000,000元（於二零二二年三月三十一日：港幣15,309,000,000元），包括中國大陸之物業組合港幣9,232,000,000元及香港之物業組合港幣5,114,000,000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11,000,000元（二零二一年：減少港幣19,000,000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。

### (iii) 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7,000,000元，而二零二一年則為港幣6,400,000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）。

# 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，於二零二二年九月三十日，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。

## 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. 於二零一八年七月十二日，金譽發展有限公司(「金譽」，本公司之間接全資附屬公司)與建業建築有限公司(「建業建築」)(建聯集團有限公司(「建聯」)(股份代號：385)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」，本公司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、本公司及建聯各自之關連交易。該等交易已於建業實業、本公司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建業實業、本公司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，成員包括陳家俊先生、方文靜女士及馬德璋先生。

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5,643,000,000元（於二零二二年三月三十一日：港幣5,570,000,000元），債務總額中約39%（於二零二二年三月三十一日：56%）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1,928,000,000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1,771,000,000元（於二零二二年三月三十一日：港幣1,877,000,000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。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797,000,000元。

於二零二二年九月三十日，股東資金總額約為港幣11,377,000,000元（於二零二二年三月三十一日：港幣12,264,000,000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3,872,000,000元（於二零二二年三月三十一日：港幣3,693,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣11,575,000,000元（於二零二二年三月三十一日：港幣12,513,000,000元）所計算之負債比率為33%（於二零二二年三月三十一日：30%）。

#### 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15,253,000,000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

於二零二二年九月三十日，本集團（不包括其合營企業及聯營公司）共聘用約360位僱員（於二零二二年三月三十一日：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	629,084	608,375
銷售成本		<u>(282,008)</u>	<u>(258,557)</u>
毛利		347,076	349,818
其他收入	3	25,164	42,575
投資物業按公平值之收益／(虧損)淨額		4,998	(41,099)
行政開支		(65,149)	(49,812)
其他經營開支淨額		(24,554)	(29,201)
財務費用	4	(90,884)	(78,263)
所佔一間聯營公司溢利		<u>16,681</u>	<u>22,495</u>
除稅前溢利	5	213,332	216,513
稅項開支	6	<u>(97,415)</u>	<u>(94,320)</u>
期內溢利		<u>115,917</u>	<u>122,193</u>
應佔：			
本公司擁有人		114,117	122,175
非控股權益		<u>1,800</u>	<u>18</u>
		<u>115,917</u>	<u>122,193</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	7	<u>港幣0.16元</u>	<u>港幣0.17元</u>

## 簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	115,917	122,193
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)	(54,275)	6,590
換算海外業務產生之匯兌差額	(909,372)	116,210
期內其他全面收益／(虧損)，經扣除稅項	(963,647)	122,800
期內全面收益／(虧損)總額	(847,730)	244,993
應佔：		
本公司擁有人	(796,647)	237,712
非控股權益	(51,083)	7,281
	(847,730)	244,993



## 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		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		260,329	305,250
投資物業		14,345,908	15,308,966
於一間合營企業之投資		199	199
於一間聯營公司之投資		763,991	801,585
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產		60,127	—
非流動資產總值		15,430,554	16,416,000
<b>流動資產</b>			
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	13,601	14,319
合約成本		10,418	17,451
預付款項、按金及其他應收款項		244,824	255,208
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		1,771,400	1,877,175
流動資產總值		3,809,085	4,122,520
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債	10	152,010	209,464
計息銀行貸款		2,211,715	3,107,368
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		309,046	308,765
流動負債總值		2,964,915	4,153,193
流動資產／(負債)淨值		844,170	(30,673)
資產總值減流動負債		16,274,724	16,385,327

## 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
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款		<b>3,402,089</b>	2,419,303
租賃負債		<b>14,564</b>	23,711
遞延稅項負債		<b>1,282,748</b>	1,429,206
		<u><b>4,699,401</b></u>	<u>3,872,220</u>
非流動負債總值		<u><b>4,699,401</b></u>	<u>3,872,220</u>
資產淨值		<u><b>11,575,323</b></u>	<u>12,513,107</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>9,858,188</b>	10,744,889
		<u><b>11,377,489</b></u>	<u>12,264,190</u>
非控股權益		<u><b>197,834</b></u>	<u>248,917</u>
權益總額		<u><b>11,575,323</b></u>	<u>12,513,107</u>

## 簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔					
	匯兌			合計 (未經審核) 港幣千元	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	波動儲備 (未經審核) 港幣千元	保留溢利 (未經審核) 港幣千元			
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>
於二零二二年四月一日	1,519,301	489,970	10,254,919	12,264,190	248,917	12,513,107
期內溢利	-	-	114,117	114,117	1,800	115,917
期內其他全面虧損：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(910,764)	-	(910,764)	(52,883)	(963,647)
期內全面收益/(虧損)總額	-	(910,764)	114,117	(796,647)	(51,083)	(847,730)
以往財政年度之末期股息	-	-	(90,054)	(90,054)	-	(90,054)
於二零二二年九月三十日	<u>1,519,301</u>	<u>(420,794)</u>	<u>10,278,982</u>	<u>11,377,489</u>	<u>197,834</u>	<u>11,575,323</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) 港幣千元	二零二一年 (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>213,332</b>	216,513
已就下列各項作出調整：			
財務費用	4	<b>90,884</b>	78,263
所佔一間聯營公司溢利		<b>(16,681)</b>	(22,495)
利息收入	3	<b>(8,175)</b>	(6,128)
出售物業、廠房及設備項目之收益		–	(25,335)
物業、廠房及設備折舊	5	<b>2,846</b>	3,187
使用權資產折舊	5	<b>14,366</b>	16,390
投資物業按公平值之虧損／(收益)淨額		<b>(4,998)</b>	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	<b>1,260</b>	–
		<b>292,834</b>	301,494
待出售發展中物業及待出售已完成物業減少		<b>109,133</b>	110,261
應收貿易賬款減少		<b>718</b>	4,876
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		<b>1,810</b>	(66,142)
合約成本減少		<b>6,364</b>	588
應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債減少		<b>(32,395)</b>	(18,477)
合約負債增加／(減少)		<b>(207,385)</b>	17,162
客戶按金增加／(減少)		<b>(3,991)</b>	7,278
		<b>167,088</b>	357,040
經營業務所得現金		<b>167,088</b>	357,040
已付利息		<b>(324)</b>	(613)
已付海外稅款		<b>(74,587)</b>	(137,584)
		<b>92,177</b>	218,843
經營業務所得之現金流量淨額		<b>92,177</b>	218,843
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息		<b>8,175</b>	6,128
購買物業、廠房及設備項目		<b>(354)</b>	(258)
購買按公平值列賬並計入損益之金融資產		<b>(5,747)</b>	–
購買按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產		<b>(60,127)</b>	–
出售物業、廠房及設備項目所得款項		–	26,359
新增投資物業		<b>(45,519)</b>	(20,127)
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)		<b>1,940</b>	(30)
		<b>(101,632)</b>	12,072
投資活動所得／(所用)之現金流量淨額		<b>(101,632)</b>	12,072

## 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 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (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	1,272,234	187,214
償還銀行貸款	(998,057)	(498,153)
已付股息	(90,054)	(90,054)
已付利息	(106,080)	(86,608)
租賃付款之本金部份	(15,011)	(9,373)
	<u>63,032</u>	<u>(496,974)</u>
<b>現金及現金等值增加／(減少)淨額</b>	<b>53,577</b>	<b>(266,059)</b>
期初之現金及現金等值	1,847,908	1,906,128
外幣匯率變動之影響淨額	(154,716)	21,232
	<u>1,746,769</u>	<u>1,661,301</u>
<b>期終之現金及現金等值</b>	<b>1,746,769</b>	<b>1,661,301</b>
<b>現金及現金等值結餘之分析</b>		
現金及銀行結餘	1,730,769	1,661,301
無抵押定期存款	40,631	2,823
	<u>1,771,400</u>	<u>1,664,124</u>
簡明綜合財務狀況表所列之現金及銀行結餘	1,771,400	1,664,124
存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款	(24,631)	(2,823)
	<u>1,746,769</u>	<u>1,661,301</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）。

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  
香港會計準則第16號修訂  
香港會計準則第37號修訂  
香港財務報告準則二零一八年至  
二零二零年之年度改進

引用概念框架  
物業、廠房及設備：用作擬定用途前之所得款項  
虧損合約－履行合約之成本  
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

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 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	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>394,047</u>	<u>211,632</u>	<u>23,405</u>	<u>629,084</u>
分類業績	<u>173,303</u>	<u>138,276</u>	<u>6,970</u>	<u>318,549</u>
對賬：				
利息收入				8,175
未分配開支				(39,513)
財務費用(租賃負債之利息除外)				(90,560)
所佔一間聯營公司溢利				<u>16,681</u>
除稅前溢利				<u>213,332</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)

	截至二零二一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>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)

	於二零二二年九月三十日 (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	2,368,684	14,804,853	1,727,952	18,901,489
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
於一間聯營公司之投資				763,991
企業及其他未分配資產				<u>1,771,616</u>
資產總值				<u><u>19,239,639</u></u>
分類負債	1,313,075	1,118,799	224,500	2,656,374
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>7,205,598</u>
負債總值				<u><u>7,664,316</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	15,792,178	2,010,795	19,979,148
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
於一間聯營公司之投資				801,585
企業及其他未分配資產				<u>1,877,611</u>
資產總值				<u><u>20,538,520</u></u>
分類負債	1,421,656	1,149,904	309,234	2,880,794
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				<u>7,264,642</u>
負債總值				<u><u>8,025,413</u></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	96,816	93,467
中國大陸	<u>532,268</u>	<u>514,908</u>
	<u><u>629,084</u></u>	<u><u>608,375</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：

	截至二零二二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	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	<u>394,047</u>	<u>19,619</u>	<u>934</u>	<u>414,600</u>
來自其他來源之收入				
總租金收入	—	192,013	22,471	214,484
來自其他來源之總收入	<u>—</u>	<u>192,013</u>	<u>22,471</u>	<u>214,484</u>
分類資料內披露之收入	<u><u>394,047</u></u>	<u><u>211,632</u></u>	<u><u>23,405</u></u>	<u><u>629,084</u></u>
<b>收入確認之時間性</b>				
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	<u><u>394,047</u></u>	<u><u>19,619</u></u>	<u><u>934</u></u>	<u><u>414,600</u></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)

#### 其他收入

	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
銀行存款利息收入	8,175	6,128
政府補貼 <sup>#</sup>	2,954	—
其他	14,035	11,112
出售物業、廠房及設備之收益	—	25,335
	<b>25,164</b>	<b>42,575</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
銀行貸款利息	106,080	86,608
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)
	<b>90,884</b>	<b>78,263</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	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
物業、廠房及設備折舊	2,846	3,187
使用權資產折舊*	14,366	16,390
按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損	1,260	—
僱員福利開支(包括董事酬金)	32,550	29,463
減：撥作發展／在建中物業資本之金額	(10,000)	(10,080)
	<u>22,550</u>	<u>19,383</u>

\* 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) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 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	112,065
遞延	(6,443)	(17,840)
	<u>97,415</u>	<u>94,320</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。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**114,117,000**元(二零二一年：港幣**122,175,000**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**12.5**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，並已於二零二二年九月二十九日派付。

## 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	1,050	1,447
31至60天	239	521
61至90天	—	39
90天以上	12,312	12,312
總額	13,601	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。

### 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7,385,000元(於二零二二年三月三十一日：港幣8,301,000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	7,385	8,301

## 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。

### 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	324,032	339,020
一年後但兩年內	285,481	304,559
兩年後但三年內	240,736	267,083
三年後但四年內	192,836	216,142
四年後但五年內	176,767	187,068
五年後	475,894	615,360
	<u>1,695,746</u>	<u>1,929,232</u>

## 簡明中期綜合財務報表附註 (續)

### 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189,078,000元（於二零二二年三月三十一日（經審核）：港幣264,610,000元）。

### 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，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 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	13,696	12,786
僱員退休福利	527	495
	<u>14,223</u>	<u>13,281</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。本集團本身於二零二二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資產。

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貸款(非流動部份)港幣**3,402,089,000**元(於二零二二年三月三十一日(經審核)：港幣**2,419,303,000**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。