

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)

2022-23年度業績公佈

財務業績

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團錄得綜合收入為港幣1,049,000,000元（二零二二年：港幣1,106,000,000元）及股東應佔溢利淨額港幣153,000,000元（二零二二年：港幣92,000,000元）。未計入投資物業公平值變動（經扣除遞延稅項）前，股東應佔之相關溢利為港幣185,000,000元（二零二二年：港幣172,000,000元）。收入輕微減少，主要是由於年內確認之物業銷售減少所致，而股東應佔溢利淨額上升，主要是由於持作賺取租金收入之商業／辦公室大廈於完成階段從本集團發展中物業轉撥至投資物業時確認公平值收益。每股基本盈利為港幣0.21元（二零二二年：港幣0.13元）。

於二零二三年三月三十一日之股東權益為港幣 11,663,000,000 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 16.19 元（於二零二二年三月三十一日：港幣 17.02 元）。於年末之股東權益減少，乃由於股東應佔溢利淨額減已付股息，以及年內人民幣兌港元貶值引致匯率差異所致。

股息

董事會建議向於二零二三年九月八日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零二三年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股為港幣 12.5 仙（二零二二年：港幣 12.5 仙）。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零二三年十月四日或之前寄發予股東。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股東週年大會謹訂於二零二三年八月三十一日舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司將於二零二三年八月二十八日至二零二三年八月三十一日之期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及在會上投票，務請於二零二三年八月二十五日下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏愨道 16 號遠東金融中心 17 樓。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

派發截至二零二三年三月三十一日止年度之建議末期股息須待股東於股東週年大會上批准後，方可作實。為確定獲派發建議末期股息之權利，本公司將於二零二三年九月七日至二零二三年九月八日之期間暫停辦理股份過戶登記手續。買賣附有權利獲派發建議末期股息之本公司股份之最後日期將為二零二三年九月四日。為符合資格享有建議之末期股息，務請於二零二三年九月六日下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。

業務回顧

物業發展及投資 – 中國大陸

中國廣州

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 77,700 平方米，位於珠江濱水區，靠近北京路步行街。此乃一個綜合發展項目，包括一幢優質住宅大廈及一幢包含配套商業設施之辦公大樓。住宅大廈「港匯臺」提供 162 個單位供出售，而樓高 32 層之商業/辦公大樓「漢國大廈」將主要作為投資物業持有，以賺取經常性租金收入。

於落成後，此發展項目連同本集團兩個毗鄰之先前項目 5 號公館及港滙大廈將沿著北京路形成一個大型綜合用途項目，成為本集團在廣州之重要地標。此現代化之「生活-工作-娛樂」發展項目包括一個集購物、餐飲及休閒於一身之商業綜合體，以及提供可飽覽珠江全景之住宅大廈及寫字樓。建築工程正順利進行中，項目計劃將於二零二四年完成。預期住宅單位將於二零二四年初推出市場預售。

港滙大廈位於越秀區北京路、南堤二馬路與八旗二馬路交界，為一幢樓高 20 層總樓面面積約為 13,000 平方米之商業/辦公室大廈，於年內賺取穩定租金收入，平均出租率達到約 93% (二零二二年：98%)。

中國佛山南海

雅瑤綠洲位於南海大瀝鎮，總樓面面積約為 273,000 平方米，分三個階段發展為提供約 1,700 個單位之住宅項目。項目最後一期已於二零二零年十二月完成發展。自項目於二零一三年首次推出市場以來，銷售反應令人鼓舞，而截至本公佈日期，將近所有物業單位經已售出。截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團錄得年內交付物業單位之收入港幣 580,000,000 元 (二零二二年：港幣 633,000,000 元)。截至二零二三年三月三十一日，已訂約但未入賬之物業銷售額為人民幣 363,000,000 元，預期於二零二三 / 二零二四年財政年度確認入賬。

中國深圳

漢國城市商業中心為本集團之投資物業，位於福田區核心地段內深南中路與福明路交界，總樓面面積約為128,000平方米。此幢高級大廈樓高75層，提供優質甲級寫字樓及零售部份。該大廈於二零一九年獲得領先能源與環境設計(LEED)金級認證，融合可持續發展與綠色建築特色之概念。自二零一九年推出招租以來，市場反應良好，吸引知名企業租戶進駐。該物業之出租率逐漸上升，全年平均整體出租率為63% (二零二二年：52%)。截至二零二三年三月三十一日，整體出租率達68% (二零二二年三月三十一日：64%)。

城市天地廣場位於羅湖區嘉賓路，為一座5層高之商場，其中地下及一樓平台由零售商舖租用，而**寶軒酒店(深圳)**(擁有162間客房)位於最高三層。於整個年度，酒店業務繼續受到新冠病毒疫情防控措施之打擊，商業活動受到嚴重限制。為應對較低水平之入住率，管理層實行成本控制措施，包括暫時關閉酒店以減少經營成本。相反，位於商場平台上擁有64個單位之服務式住宅**寶軒公寓**之平均入住率維持相對穩定，處於90%左右之水平。

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。此綜合發展項目於二零一八年完成，包括十二幢由住宅公寓、辦公室及商場組成之大樓。該項目大部份單位經已售出。住宅公寓餘下單位正繼續推出市場銷售，而辦公室大樓連同商場作為投資物業持有，以賺取經常性租金收入。截至二零二三年三月三十一日止年度，該項目產生之物業銷售收入及租金收入合共為港幣359,000,000元(二零二二年：港幣601,000,000元)。截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團應佔僑城坊之溢利淨額(包括分類為投資物業之辦公室大樓及商場之公平值變動)為港幣27,000,000元(二零二二年：港幣36,000,000元)。

中國重慶

重慶漢國中心位於北部新區，為建於4層零售/商業平台之上，樓高21層之雙子塔綜合辦公大樓。該辦公大樓之總樓面面積約為108,000平方米，於回顧年度之平均出租率達80%(二零二二年：88%)。

重慶金山商業中心為位於北部新區之另一項雙子塔項目，座落於上述重慶漢國中心毗鄰。此項目之總樓面面積約為173,000平方米，包括一幢41層高之寫字樓及一幢42層高之酒店連辦公室的綜合大樓，各自附設4層零售/商業平台。年內整體平均出租率為84%(二零二二年：75%)。

物業發展及投資 - 香港

Digital Realty Kin Chuen (HKG11)位於新界葵涌健全街。此數據中心為本集團擴展其物業投資組合之策略性投資項目。該建築物樓高12層連兩層地庫，總樓面面積約為228,000平方呎。項目設計符合高水平之UTI第三級數據中心標準，為香港地區提供優質之設施，並繼續展現出強勁之盈利能力。自二零二一年開始服務以來，該物業已按長期租約全數租予一家領先國際之數據中心營運商，租金逐步遞增之幅度令人滿意。

寶軒酒店 (中環)位於干諾道中及德輔道中之酒店 / 服務式住宅樓宇，佔用其中四層商場平台樓層，為擁有42間客房之精品式酒店，其平均入住率約為80% (二零二二年：82%)。寶軒為位於該酒店之上，提供171間客房之服務式住宅，其平均入住率為70%以上。在新冠病毒相關限制措施之影響下，營商環境仍然困難，並阻礙了酒店業及入境旅遊業之復甦。年內，我們繼續推行資產提升計劃，翻新及修復該樓宇，以優化其狀況及整體外觀。此舉將提升我們酒店 / 服務式公寓業務之盈利能力及競爭優勢。優化項目透過應用智能技術及節能元素，融合綠色及可持續特點，旨在爭取綠色及可持續認證。翻新工程計劃於二零二四年完成。

寶軒酒店 (尖沙咀)位於尖沙咀天文臺圍一幢樓高23層之商業 / 辦公室大廈內，佔用其中共20層，為擁有98間客房之精品式酒店，截至二零二三年三月三十一日止年度之平均入住率約為72% (二零二二年：64%)。該大廈餘下部份正出租以作餐廳 / 商業用途。為拓展客戶市場並令租戶組合更多元化，本集團與一家國際服務式住宿營運商合作，以「DASH LIVING」品牌經營部份酒店客房，以提供共居公寓服務。於二零二三年初全面通關及市場活動恢復後，酒店業在入住率及每日房價方面均展現復甦跡象。

漢國佐敦中心為位於尖沙咀山林道樓高23層之商業 / 辦公室大廈，總樓面面積約為62,000平方呎。於截至二零二三年三月三十一日止年度，平均出租率穩步增長至96% (二零二二年：88%)。

就香港一個發展項目成立合營企業

於二零二二年十二月，本集團與爪哇控股有限公司 (其股份於香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 主板上市 (股份代號：251)) 成立合營企業，以按現金代價港幣393,000,000元透過合營企業收購一幅發展地盤之50%權益。該項目之地盤面積約為1,967平方米，位於淺水灣南灣道，正發展為全海景之豪華住宅項目。規劃及設計工程正進行中。

物業及停車場管理

截至二零二三年三月三十一日止年度，物業及停車場管理分部錄得收入港幣38,000,000元，而上年度則為港幣35,000,000元。年內隨著社交距離措施放寬及市場活動恢復，本集團之停車場管理業務取得理想表現。加上政府向管理公眾停車場之營運商提供租金寬減而令經營成本下降，經營溢利有所改善。於二零二三年三月三十一日，本集團管理25個停車場（二零二二年三月三十一日：23個停車場）合共約2,090個車位（二零二二年三月三十一日：2,050個車位）。

物業投資 - 估值

本集團之投資物業組合按公平值基準計量，於二零二三年三月三十一日之估值為港幣15,148,000,000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9,991,000,000元及香港之物業組合港幣5,157,000,000元。若計及投資物業組合增加與匯率差額之影響，則本集團截至二零二三年三月三十一日止年度錄得投資物業之公平值減少（經扣除遞延稅項）港幣32,000,000元（二零二二年：減少港幣80,000,000元），其中反映香港及中國大陸投資物業之公平值。

展望

隨著疫情威脅逐漸減退，加上主要國家紛紛重啟經濟，全球市場初現復甦跡象。然而，全球經濟繼續因地緣衝突、商品價格波動及通脹飆升等不確定因素之累計影響而蒙上陰影。於整個二零二二年，主要國家之中央銀行收緊貨幣政策並提高利率以抑制通脹，導致預期經濟放緩。預計美國聯邦儲備局將於二零二三年繼續加息，這將進一步阻礙全球經濟復甦。

在中國大陸，儘管增長勢頭緩慢，但在解除新冠病毒相關限制後，我們已看到經濟反彈及商業活動正常化。為支持經濟復甦並增強消費者對後疫情階段的信心，中國政府已實施寬鬆之貨幣措施，為企業市場注入動力並提供流動性。隨著更多寬鬆措施出台以幫助房地產開發商及潛在買家，預計房地產市場將於中期趨於穩定並令市場信心得以恢復。

隨著市場活動開始恢復正常，香港經濟將因與中國大陸通關而受惠。特別是隨著更多遊客回歸，酒店及旅遊業開始復甦。本地消費及市場氣氛亦已有所改善，二零二三年第一季本地生產總值按年增長 2.7%。展望未來，香港經濟將在特區政府「北部都會區發展策略」等龐大基建計劃下恢復生機，將有利於港深地區與周邊農村地區之融合。儘管如此，我們仍維持審慎樂觀，並對全球市場之波動及外部威脅保持警惕。

最後，本人謹此向於回顧年度內給予支持及寶貴意見之董事全人，以及努力不懈之全體員工致以衷心感謝。

王世榮
主席

香港，二零二三年六月二十九日

綜合業績

本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合業績與上年度之比較數字載列如下：

綜合損益表

		截至三月三十一日止年度	
	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收入	3	1,049,421	1,106,278
銷售成本		<u>(493,202)</u>	<u>(513,181)</u>
毛利		556,219	593,097
其他收入	3	35,549	57,794
投資物業按公平值之虧損淨額		(56,016)	(127,429)
發展中物業轉撥至投資物業時產生之 公平值收益		98,973	-
行政開支		(110,288)	(120,993)
其他經營開支淨額		(34,893)	(54,293)
財務費用	4	(217,328)	(158,451)
所佔一間聯營公司收益		<u>26,979</u>	<u>35,701</u>
除稅前溢利	5	299,195	225,426
稅項開支	6	<u>(142,803)</u>	<u>(133,663)</u>
年內溢利		<u>156,392</u>	<u>91,763</u>
應佔：			
本公司擁有人		153,423	91,693
非控股權益		<u>2,969</u>	<u>70</u>
		<u>156,392</u>	<u>91,763</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0.21元</u>	<u>港幣0.13元</u>

綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年內溢利	<u>156,392</u>	<u>91,763</u>
其他全面收益 / (虧損)		
於往後期間可能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)	(38,280)	13,988
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(664,648)</u>	<u>286,617</u>
年內其他全面收益 / (虧損), 經扣除稅項	<u>(702,928)</u>	<u>300,605</u>
年內全面收益 / (虧損) 總額	<u>(546,536)</u>	<u>392,368</u>
應佔:		
本公司擁有人	(511,007)	377,825
非控股權益	<u>(35,529)</u>	<u>14,543</u>
	<u>(546,536)</u>	<u>392,368</u>

綜合財務狀況表

	二零二三年 三月三十一日 附註	二零二二年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	255,862	305,250
投資物業	15,147,509	15,308,966
於合營企業之投資	393,129	199
於一間聯營公司之投資	790,284	801,585
按公平值列賬並計入損益之金融資產	7,862	-
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	<u>16,654,773</u>	<u>16,416,000</u>
流動資產		
可收回稅項	3,569	436
待出售發展中物業及待出售已完成物業	1,422,423	1,957,931
應收貿易賬款	9 10,884	14,319
合約成本	9,364	17,451
應收一間合營企業款項	3,200	-
按公平值列賬並計入損益之金融資產	7,406	-
預付款項、按金及其他應收款項	305,606	255,208
現金及銀行結餘	1,751,897	1,877,175
流動資產總值	<u>3,514,349</u>	<u>4,122,520</u>
流動負債		
應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債	10 132,348	209,464
計息銀行貸款	1,563,778	3,107,368
租賃負債	13,856	20,004
合約負債	269,880	421,238
客戶按金	84,367	86,354
應付稅項	320,141	308,765
流動負債總值	<u>2,384,370</u>	<u>4,153,193</u>
流動資產 / (負債) 淨值	<u>1,129,979</u>	<u>(30,673)</u>
資產總值減流動負債	<u>17,784,752</u>	<u>16,385,327</u>

綜合財務狀況表 (續)

	二零二三年 三月三十一日 港幣千元	二零二二年 三月三十一日 港幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款	4,561,621	2,419,303
租賃負債	13,551	23,711
遞延稅項負債	1,333,063	1,429,206
	<u>5,908,235</u>	<u>3,872,220</u>
非流動負債總值		
	<u>5,908,235</u>	<u>3,872,220</u>
資產淨值	<u>11,876,517</u>	<u>12,513,107</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	1,519,301	1,519,301
儲備	10,143,828	10,744,889
	<u>11,663,129</u>	<u>12,264,190</u>
非控股權益	<u>213,388</u>	<u>248,917</u>
權益總額	<u>11,876,517</u>	<u>12,513,107</u>

附註：

1. 呈列及編製基準及會計政策及披露之變動

呈列及編製基準

本財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「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（「香港會計準則」）及詮釋）、香港普遍接納之會計原則及香港公司條例（「香港公司條例」）之披露規定而編製。除投資物業及按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產以及按公平值列賬並計入損益之金融資產乃按公平值入賬外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製。除另有所指外，本財務報表以港元（「港幣」）呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位。

本初步截至二零二三年三月三十一日止年度的公告所載有關截至二零二三年三月三十一日止年度未經審核的財務資料及有關截至二零二二年三月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司該等年度的法定年度綜合財務報表，但有關截至二零二二年三月三十一日止年度乃源自該等財務報表。根據香港公司條例第436條須就該等法定財務報表披露的其他資料如下：

截至二零二三年三月三十一日止年度之財務報表尚未由本公司之核數師作出報告，並將在適當的時候提交給公司註冊處處長。本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長提交截至二零二二年三月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就二零二二年三月三十一日止年度的財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見，亦無提述核數師在不就該等報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事項，也沒有載列根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

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

採納該等經修訂香港財務報告準則對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

2. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分其業務單元，並有以下三項須呈報之經營分類：

- (a) 物業發展分類為發展物業以作出售；
- (b) 物業投資分類為持有投資物業以發展及出租以賺取租金收入；及
- (c) 物業、停車場管理及其他分類主要包括租賃停車場業務及向商住物業提供管理服務之物業管理服務業務。

管理層分開監察本集團經營分類之業績，以就資源分配及表現評估方面作出決定。分類表現乃根據經調整除稅前溢利所計量之須呈報分類溢利來作出評估。經調整除稅前溢利之計量方法與本集團除稅前溢利一致，惟利息收入、非租賃相關之財務費用、所佔一間聯營公司收益及按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損以及總辦事處與企業開支不包括於該計量中。

分類資產不包括於合營企業之投資、於一間聯營公司之投資、按公平值列賬並計入損益之金融資產、按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產、其他未分配總辦事處及企業資產，其中涉及可收回稅項及現金及銀行結餘，因為該等資產乃以集體基準管理。

分類負債不包括其他未分配總辦事處及企業負債，其中涉及計息銀行貸款、應付稅項及遞延稅項負債，因為該等負債乃以集體基準管理。

於本年度及上年度內，各業務範疇之間並無進行任何交易。

2. 經營分類資料 (續)

截至二零二三年三月三十一日止年度

	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	579,625	419,377	50,419	<u>1,049,421</u>
分類業績	218,492	303,254	19,638	541,384
對賬：				
利息收入				17,516
未分配開支				(67,532)
按公平值列賬並計入損益之金融資產 之公平值虧損				(3,013)
財務費用 (租賃負債之利息除外)				(216,139)
所佔一間聯營公司收益				<u>26,979</u>
除稅前溢利				<u><u>299,195</u></u>

截至二零二二年三月三十一日止年度

	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	632,973	434,380	38,925	<u>1,106,278</u>
分類業績	290,030	120,537	5,927	416,494
對賬：				
利息收入				13,107
未分配開支				(83,131)
財務費用 (租賃負債之利息除外)				(156,745)
所佔一間聯營公司收益				<u>35,701</u>
除稅前溢利				<u><u>225,426</u></u>

2. 經營分類資料 (續)

於二零二三年三月三十一日

	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	1,802,293	15,498,962	2,162,998	19,464,253
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(2,309,405)
於合營企業之投資				393,129
於一間聯營公司之投資				790,284
按公平值列賬並計入損益之金融資產				15,268
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產				60,127
企業及其他未分配資產				<u>1,755,466</u>
資產總值				<u>20,169,122</u>
分類負債	1,389,817	1,174,484	259,106	2,823,407
<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>7,778,603</u>
負債總值				<u>8,292,605</u>

截至二零二三年三月三十一日止年度

	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
其他分類資料：				
投資物業按公平值之虧損淨額	-	56,016	-	56,016
發展中物業轉撥至投資物業時產生之公平值收益	-	(98,973)	-	(98,973)
出售物業、廠房及設備項目之虧損 / (收益)	(95)	-	38	(57)
折舊	2,418	7,698	15,303	25,419
資本開支*	<u>764</u>	<u>104,661</u>	<u>655</u>	<u>106,080</u>

* 資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。

2. 經營分類資料 (續)

於二零二二年三月三十一日

	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
<i>對賬：</i>				
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
<i>對賬：</i>				
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>

截至二零二二年三月三十一日止年度

	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
其他分類資料：				
投資物業按公平值之虧損淨額	-	127,429	-	127,429
出售物業、廠房及設備項目之收益	(25,637)	-	(6)	(25,643)
折舊	2,740	8,362	19,704	30,806
資本開支*	<u>302</u>	<u>133,731</u>	<u>1,126</u>	<u><u>135,159</u></u>

* 資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。

2. 經營分類資料 (續)

地域資料

(a) 收入

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
香港	191,029	196,781
中國大陸	<u>858,392</u>	<u>909,497</u>
	<u>1,049,421</u>	<u>1,106,278</u>

上述收入資料乃基於業務所在地區呈列。

(b) 非流動資產

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
香港	5,579,346	5,116,650
中國大陸	11,007,239	11,299,151
其他	<u>199</u>	<u>199</u>
	<u>16,586,784</u>	<u>16,416,000</u>

上述非流動資產資料乃基於資產所在地區呈列，並不包括按公平值列賬並計入損益之金融資產及按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產。

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：

分類	截至二零二三年三月三十一日止年度			
	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	579,625	-	-	579,625
物業管理收入及其他	-	38,367	14,145	52,512
來自客戶合約之總收入	579,625	38,367	14,145	632,137
來自其他來源之收入				
總租金收入	-	381,010	36,274	417,284
來自其他來源之總收入	-	381,010	36,274	417,284
分類資料內披露之收入	579,625	419,377	50,419	1,049,421
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	579,625	-	-	579,625
隨時間轉移之服務	-	38,367	14,145	52,512
來自客戶合約之總收入	579,625	38,367	14,145	632,137
	截至二零二二年三月三十一日止年度			
	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	632,973	-	-	632,973
物業管理收入及其他	-	39,841	5,290	45,131
來自客戶合約之總收入	632,973	39,841	5,290	678,104
來自其他來源之收入				
總租金收入	-	394,539	33,635	428,174
來自其他來源之總收入	-	394,539	33,635	428,174
分類資料內披露之收入	632,973	434,380	38,925	1,106,278
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	632,973	-	-	632,973
隨時間轉移之服務	-	39,841	5,290	45,131
來自客戶合約之總收入	632,973	39,841	5,290	678,104

3. 收入及其他收入 (續)

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
其他收入		
銀行存款利息收入	17,516	13,107
政府補貼*	3,095	1,070
出售物業、廠房及設備項目之收益	57	25,643
其他	14,881	17,974
	<u>35,549</u>	<u>57,794</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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
銀行貸款之利息	266,096	173,070
租賃負債之利息	1,189	1,706
減：撥作發展中物業資本之利息	(49,957)	(16,325)
	<u>217,328</u>	<u>158,451</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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
已出售物業成本	308,788	310,807
賺取租金之物業產生之直接經營開支 (包括維修)	184,414	202,374
物業、廠房及設備及使用權資產之折舊	25,419	30,806
未計入租賃負債計量之租賃付款	5,440	4,893
核數師酬金	3,048	2,935
出售物業、廠房及設備項目之收益	(57)	(25,643)
按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損	3,013	-
僱員福利開支 (包括董事酬金)：		
工資、薪金、津貼及實物福利	72,717	66,092
退休金計劃供款	2,101	1,972
	<u>74,818</u>	<u>68,064</u>
減：撥作發展 / 興建中物業資本之金額	<u>(29,800)</u>	<u>(24,300)</u>
	<u>45,018</u>	<u>43,764</u>

於二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日，並無重大留待日後供本集團備用之未能領取退休金供款。

6. 所得稅

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
期內稅項		
香港	(1,479)	(95)
其他地區	(56,410)	(27,754)
中國大陸土地增值稅	(84,261)	(153,518)
	(142,150)	(181,367)
遞延稅項	(653)	47,704
年內稅項開支總額	<u>(142,803)</u>	<u>(133,663)</u>

土地增值稅乃按照目前之規則及常規，就本集團於中國大陸之已完成項目，按土地增值之金額，以累進稅率 30% 至 60% 計算，而土地增值之金額相等於出售物業所得款項扣除土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支等各項支出。

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年內應佔溢利港幣 153,423,000 元（二零二二年：港幣 91,693,000 元）及年內已發行普通股之加權平均數 720,429,301 股（二零二二年：720,429,301 股）計算。

由於本集團於截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度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三月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利金額作出有關攤薄之調整。

8. 股息

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
建議末期股息 – 每股普通股港幣 12.5 仙 （二零二二年：港幣 12.5 仙）	<u>90,054</u>	<u>90,054</u>

本年度建議之末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

9. 應收貿易賬款

於報告期末，應收貿易賬款按發票 / 合約日期並扣除虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
30天內	882	1,447
31至60天	156	521
61至90天	143	39
90天以上	<u>9,703</u>	<u>12,312</u>
總額	<u>10,884</u>	<u>14,319</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。

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7,492,000元（二零二二年：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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
30天內	<u>7,492</u>	<u>8,301</u>

11. 或然負債

- (a) 於二零二三年三月三十一日，本集團就一間合營企業獲授之信貸向一間銀行作出港幣487,500,000元（二零二二年：無）之擔保，而該筆授予合營企業並由本集團作擔保之銀行信貸已動用港幣237,500,000元（二零二二年：無）。
- (b) 於二零二三年三月三十一日，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3,284,000元（二零二二年：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。

12. 報告期後事項

於二零二三年六月二十七日，本公司之直接全資附屬公司Best Range Global Limited與獨立第三方訂立股東協議，據此成立合營公司（「合營公司」）以投資於一項位於日本大阪的酒店物業，總代價為1,500,000,000日圓（相等於約港幣82,500,000元）。根據佔合營公司60%股權計算，預計本集團之初始資本承擔為900,000,000日圓（相等於約港幣49,500,000元）。該酒店物業將持作賺取租金收入。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二三年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣6,153,000,000元（二零二二年：港幣5,570,000,000元），債務總額中約26%（二零二二年：56%）歸類為流動負債，其中港幣22,000,000元之債務乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣1,156,000,000元乃有關將於下一個財政年度內進行再融資之項目貸款。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約為7%。

於二零二三年三月三十一日，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1,752,000,000元（二零二二年：港幣1,877,000,000元）。於結算日，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399,000,000元。

於二零二三年三月三十一日，股東資金總額約為港幣11,663,000,000元（二零二二年：港幣12,264,000,000元）。上述減少主要是由於本年度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貶值所致。

於二零二三年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣4,401,000,000元（二零二二年：港幣3,693,000,000元）與股東資金及非控股權益之總額約港幣11,877,000,000元（二零二二年：港幣12,513,000,000元）所計算之負債比率為37%（二零二二年：30%）。

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。於二零二三年三月三十一日，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三月三十一日已將賬面總值約港幣15,902,000,000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

於二零二三年三月三十一日，本集團（不包括其合營企業及聯營公司）共聘用約360位僱員。酬金乃參照市場情況及按僱員之資歷及經驗釐定。除每年調整薪金外，更會按個別僱員之表現發放酌情花紅。本集團亦為所有合資格僱員提供其他福利，包括醫療保險、公積金、個人意外保險及教育津貼。

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號之數據中心進行建築工程。由於建業實業有限公司（「建業實業」）（股份代號：216）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，因此根據聯交所證券上市規則（「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。於截至二零二三年三月三十一日止年度，已就該交易向建業建築支付港幣19,673,573元。

2. 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。於截至二零二三年三月三十一日止年度，已就該交易向建業建築支付港幣13,186,000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三月三十一日止年度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三月三十一日止年度，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。

3. 企業管治守則條文第F.2.2條規定（其中包括）董事會主席應出席股東週年大會。

由於有其他公務，董事會主席王世榮博士未能出席本公司於二零二二年九月一日舉行之股東週年大會續會。

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。審核委員會已聯同管理層審閱本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之業績。

初步公佈之審閱

有關本集團截至二零二三年三月三十一日止年度初步公佈之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其附註之數字與本集團本年度綜合財務報表草稿上之金額已獲本公司之核數師安永會計師事務所同意。安永會計師事務所就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒布之《香港審計準則》、《香港審閱項目準則》或《香港審計項目準則》作出之審計保證，因此，安永會計師事務所並無就初步公佈作出保證。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二三年三月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

承董事會命
王承偉
執行董事

香港，二零二三年六月二十九日

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、馬德璋先生及陳家俊先生。