

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)

### 2019-20年度業績公佈

#### 財務業績

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團之綜合收入為港幣638,000,000元(二零一九年：港幣1,478,000,000元)及股東應佔虧損淨額為港幣36,000,000元(二零一九年：股東應佔溢利淨額港幣1,159,000,000元)。若撇除投資物業公平值虧損(經扣除遞延稅項)港幣105,000,000元(二零一九年：投資物業公平值收益(經扣除遞延稅項)港幣707,000,000元)，則股東應佔之相關溢利淨額為港幣69,000,000元(二零一九年：港幣452,000,000元)。相關溢利下跌，是由於年內本集團物業銷售所產生之溢利貢獻減少所致。

收入下跌之部份原因為來自本集團發展項目之物業銷售周期性下跌。舉例而言，上年度之主要項目廣州寶翠園經已完成，其大部份收入已於過往年度確認入賬。除此之外，從溢利轉為錄得虧損淨額，亦由於投資物業於年終重估而產生公平值虧損所致。每股基本虧損為港幣0.05元(二零一九年：每股盈利港幣1.61元)。

於二零二零年三月三十一日之股東權益為港幣11,311,000,000元(於二零一九年三月三十一日：港幣11,874,000,000元)，而股東應佔每股資產淨值為港幣15.70元(於二零一九年三月三十一日：港幣16.48元)。於年末之股東權益減少，主要由於股東應佔虧損淨額，以及年內人民幣兌港元貶值引致匯兌差額。

#### 新冠病毒疫情之影響

自二零二零年年初起，冠狀病毒疫情之爆發(「新冠病毒疫情」)導致跨境交通及商業活動中斷，對本集團之物業相關業務及酒店營運產生負面影響。為支持租戶，本集團根據個別租戶之情況給予免租期。儘管中國及本地政府已實行大規模應急計劃，以減輕經濟所受之不利影響，但我們預計於不久將來業務環境仍會受壓。然而，本集團之整體財務及業務狀況維持強勁及穩健。本集團將緊貼市場狀況，並相應調整市場策略。

## 股息

董事會建議向於二零二零年九月四日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零二零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（二零一九年：末期股息港幣 12.5 仙）。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零二零年九月二十二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二零二零年八月二十七日舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司將於二零二零年八月二十四日至二零二零年八月二十七日之期間（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，務請於二零二零年八月二十一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，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。

### 就股息暫停辦理股份過戶登記手續

派發截至二零二零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，本公司將於二零二零年九月三日至二零二零年九月四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二零二零年八月三十一日。為符合資格享有建議之末期股息，務請於二零二零年九月二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，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。

## 業務回顧

### 物業發展及投資 - 中國大陸

#### 中國廣州

寶翠園位於天河區綠帶內植物園附近，包括 39 幢高層住宅樓房。該發展項目之總樓面面積約為 229,000 平方米，已於二零一六年完成發展，接近全部住宅單位已於過往年度售出並確認為收入。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團將最後一期餘下單位交付予客戶，因此確認收入港幣 132,000,000 元（二零一九年：港幣 1,035,000,000 元）。

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 層之商業／辦公室大廈。該大廈之平均出租率約為 85%。

北京南路45-107號為鄰近本集團先前項目5號公館及港滙大廈之發展項目，其發展地盤靠近廣州著名購物區北京路步行街，其包括一幢30層高之商業／住宅大廈及一幢32層高之商業／辦公室大廈。該項目之住宅單位計劃於二零二一／二零二二年財政年度內預售，而辦公室部份，則會持作賺取經常性租金收入。地基工程現正進行中。於完成後，連同過往發展項目，本集團將擁有四幢大廈，沿著北京路組成包括辦公室、商業及住宅部份之綜合項目，成為本集團在廣州之重要發展據點。

### **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，乃分階段發展。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得年內交付第一期及第二期單位之收入港幣 193,000,000 元（二零一九年：港幣 189,000,000 元）。項目第三期包括 19 幢提供約 550 個單位之高層洋房，計劃於二零二零年落成。第三期部份單位已推出市場預售。截至二零二零年三月三十一日，已訂約但未入賬之物業銷售額為人民幣 884,000,000 元。

### **中國深圳**

漢國城市商業中心為本集團之投資物業，位於深圳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。此地標建築為樓高 75 層（另設 5 層地庫）之商業／辦公室大樓，提供優質甲級寫字樓及零售舖位。該樓宇發展項目已於二零一八年落成，並於二零一九年下半年交付以供招租／使用。於二零二零年三月三十一日，零售部份之出租率為 64%，而辦公室已租出 24%。整體出租率穩步增長，已達約 30%。

城市天地廣場位於羅湖區嘉賓路，為一座 5 層高之商場。該商場地下的零售商舖及一樓平台全層之出租情況理想。受新冠病毒疫情影響，二零二零第一季酒店業之租金表現受到直接打擊。寶軒酒店（深圳）為位於上述商場平台內最高三層並擁有 162 間客房之酒店，其入住率及房租價格均急跌，然而，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穩定，仍維持於 90% 以上之水平。

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，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。該項目已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完成。辦公室大樓其中部份及住宅公寓大樓經已推出市場銷售。截至二零二零年三月三十一日止年度，從年內交付之單位變現之物業銷售收入為人民幣 1,497,000,000 元（二零一九年：人民幣 1,884,000,000 元）。於二零二零年三月三十一日，已訂約但未入賬之物業銷售收入為人民幣 147,000,000 元。截至二零二零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商場及辦公室大樓之公平值減少）為港幣 110,000,000 元（二零一九年：港幣 317,000,000 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 層之雙子塔辦公大樓，平均出租率達到 94%。

**重慶金山商業中心**為一項雙子塔項目，亦位於北部新區，座落於上述**重慶漢國中心**毗鄰。此項目包括一幢 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。於二零二零年三月三十一日，寫字樓之出租率已穩步上升至 82%，而酒店／辦公室大樓之出租率已升至 62%。

## **物業投資 - 香港**

本集團新近落成之數據中心之總樓面面積約為 228,000 平方呎，位於新界葵涌健全街。該樓宇為一幢 14 層高建築物連兩層地庫，已發展為數據中心。建築工程已於二零二零年年中完成。該建築為本集團一大里程碑，擴大本集團發展特別用途物業之能力，可滿足企業客戶高水平之建築要求。隨着入伙紙於下一個月發出，整幢樓宇將按長期租約租予一家具領導地位的環球數據中心營運商，其租金率理想，將自二零二零／二零二一年財政年度起為本集團帶來穩定之經常性收入。

**寶軒酒店（中環）**為位於干諾道中及德輔道中之酒店／服務式住宅樓宇之四層商場平台樓層，為擁有 42 間客房之精品式酒店，其平均入住率約為 85%。**寶軒**為位於該酒店之上，提供 171 間客房之服務式住宅，其平均入住率約為 83%。上述樓宇之臨街零售商舖已全部租出。

**寶軒酒店（尖沙咀）**為位於尖沙咀天文台圍一幢樓高 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，其平均入住率約為 62%。上述大廈餘下樓層正招租以作餐廳／商業用途。

本地社會動盪及新冠病毒疫情擴散，令香港酒店行業受到嚴重打擊。二零二零年年初，入住率及房租價格均急速下跌。為應對逆境，本集團之酒店業務已實行成本控制措施，並向客戶提供具吸引力之優惠價，因此我們酒店於二零二零年三月三十一日之入住率維持於 40%，稍高於市場平均水平。

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，現時平均出租率約為 88%，帶來穩定之租金收入。

### **物業及停車場管理**

截至二零二零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 31,900,000 元，而二零一九年則為港幣 32,400,000 元。由於二零一九年本地社會動盪，加上二零二零年年初新冠病毒疫情擴散所產生之負面影響，經營溢利大幅下跌。為支援停車場營運商，本地政府向經營付費公眾停車場之租戶提供為期六個月之 50%租金寬減。此舉有助降低本集團之經營成本。於二零二零年三月三十一日，本集團管理 11 個停車場（二零一九年三月三十一日：11 個停車場）合共 2,100 個車位（二零一九年三月三十一日：2,000 個車位）。

## 展望

於二零二零年年初爆發新冠病毒疫情，為全球帶來極度不明朗因素及重大挑戰。為減慢病毒傳播而採取之遏制措施，導致供應鏈及正常業務營運中斷，引致環球經濟急劇下滑。受影響國家的政府已實施調節措施，以減輕經濟所受影響。舉例而言，美國聯儲局突然減息，以刺激家庭消費意欲及商業氣氛，並防止經濟進一步下滑。然而，新冠病毒疫情之負面影響於未來數年仍可能會持續。

於二零一九年，在中美貿易糾紛持續及地緣政治局勢緊張之情況下，中國大陸物業市場維持溫和增長。由於中國政府針對城市之房屋政策及收緊對融資活動之控制，房屋價格走勢平穩。雖然中美兩國於二零二零年一月簽署第一階段貿易協議令市場不明朗因素稍為消解，但新冠病毒疫情之爆發令正在復甦之經濟突然逆轉，引致二零二零年第一季經濟急劇收縮。鑒於中國大陸物業市場有強勁需求，加上相信中國政府將致力實施針對性措施，以發展穩定及健康之房地產市場，我們仍預計長遠將有所增長。

在香港，新冠病毒疫情、社會動盪之影響及外圍市場波動對本地經濟造成重大衝擊，並波及各行各業，導致二零二零年第一季經濟活動急速下滑。尤其是，零售、飲食及酒店行業因入境旅遊萎縮而受到嚴重打擊。本集團之酒店入住率亦處於前所未見之低位。為緩減疫情之負面影響及防止勞工市場進一步轉差，本地政府推出舒緩措施，透過防疫抗疫基金來支援商界。展望未來，由於疫情之後續影響尚未完全反映，於可預見將來香港經濟很可能面對更多挑戰。

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仝人，以及努力不懈之全體員工致以衷心感謝。

王世榮  
主席

香港，二零二零年六月二十六日

## 綜合業績

本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二零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	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收入	3	638,477	1,478,353
銷售成本		<u>(263,294)</u>	<u>(744,358)</u>
毛利		375,183	733,995
其他收入	3	30,542	17,924
投資物業按公平值之收益／（虧損）淨額		(217,302)	929,811
出售投資物業之虧損		-	(804)
行政開支		(103,561)	(92,868)
其他經營開支淨額		(28,734)	(25,539)
財務費用	4	(189,479)	(118,480)
所佔一間聯營公司收益		<u>109,766</u>	<u>317,087</u>
除稅前溢利／（虧損）	5	(23,585)	1,761,126
稅項抵免／（開支）	6	<u>10,323</u>	<u>(460,564)</u>
年內溢利／（虧損）		<u>(13,262)</u>	<u>1,300,562</u>
應佔：			
本公司擁有人		(35,946)	1,158,507
非控股權益		<u>22,684</u>	<u>142,055</u>
		<u>(13,262)</u>	<u>1,300,562</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利／（虧損）	7		
基本及攤薄		<u>(港幣0.05元)</u>	<u>港幣1.61元</u>

## 綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
年內溢利／（虧損）	<u>(13,262)</u>	<u>1,300,562</u>
其他全面虧損		
於往後期間可能重新分類至損益之其他全面虧損：		
所佔一間聯營公司之其他全面虧損	(22,673)	(14,527)
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(439,207)</u>	<u>(541,825)</u>
年內其他全面虧損，經扣除稅項	<u>(461,880)</u>	<u>(556,352)</u>
年內全面收益／（虧損）總額	<u>(475,142)</u>	<u>744,210</u>
應佔：		
本公司擁有人	(472,771)	628,184
非控股權益	<u>(2,371)</u>	<u>116,026</u>
	<u>(475,142)</u>	<u>744,210</u>



## 綜合財務狀況表

	二零二零年 三月三十一日 附註	二零一九年 三月三十一日
	港幣千元	港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	275,961	266,766
投資物業	14,327,900	14,296,837
於一間合營企業之投資	199	199
於一間聯營公司之投資	775,363	789,271
非流動資產總值	<u>15,379,423</u>	<u>15,353,073</u>
流動資產		
可收回稅項	278	5,895
待出售發展中物業及待出售已完成物業	2,061,479	2,051,599
應收貿易賬款	9 20,777	21,561
合約成本	30,789	5,547
預付款項、按金及其他應收款項	200,118	136,159
現金及銀行結餘	2,168,054	1,963,000
流動資產總值	<u>4,481,495</u>	<u>4,183,761</u>
流動負債		
應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債	10 236,119	415,741
應付一間聯營公司之款項	-	15,950
計息銀行貸款	1,854,126	1,107,931
租賃負債	17,024	-
合約負債	652,885	286,193
客戶按金	53,423	47,582
應付稅項	163,221	122,549
流動負債總值	<u>2,976,798</u>	<u>1,995,946</u>
流動資產淨值	<u>1,504,697</u>	<u>2,187,815</u>
資產總值減流動負債	<u>16,884,120</u>	<u>17,540,888</u>

綜合財務狀況表 (續)

	二零二零年 三月三十一日 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 港幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款	4,001,060	3,920,286
租賃負債	8,052	-
遞延稅項負債	1,371,647	1,552,045
	<u>5,380,759</u>	<u>5,472,331</u>
非流動負債總值		
資產淨值	<u>11,503,361</u>	<u>12,068,557</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	1,519,301	1,519,301
儲備	9,792,078	10,354,903
	<u>11,311,379</u>	<u>11,874,204</u>
非控股權益	<u>191,982</u>	<u>194,353</u>
權益總額	<u><u>11,503,361</u></u>	<u><u>12,068,557</u></u>

附註：

## 1. 編製基準及會計政策及披露之變動

### 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」）而編製。除投資物業按公平值入賬外，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。

本初步截至二零二零年三月三十一日止年度的公告所載有關截至二零二零年三月三十一日止年度未經審核的財務資料及有關二零一九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，但有關二零一九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：

截至二零二零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二零一九年三月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就二零一九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

本年度本集團之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號修訂	具有負債補償特點之預付款項
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號修訂	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號修訂	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	有關所得稅處理法之不確定性
香港財務報告準則二零一五年至二 零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則 第11號、香港會計準則第12號及香港會計 準則第23號之修訂

除下文所說明有關香港財務報告準則第16號租賃之影響外，採納上述新訂及經修訂準則對財務資料並無重大影響。

## 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16號取代香港會計準則第17號*租賃*、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號*確定一項安排是否包含租賃*、香港(常設解釋委員會)解釋公告第15號*經營租賃－激勵措施*，以及香港(常設解釋委員會)解釋公告第27號*評價涉及租賃法律形式交易之實質*。該項準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就所有租賃按單一資產負債表模式入賬，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟有若干確認豁免除外。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人繼續使用與香港會計準則第17號類似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團已於二零一九年四月一日首次應用經修訂追溯方法採納香港財務報告準則第16號。據此，二零一九年之比較資料並無重列且繼續按照香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

### 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予在一段期間內可識別資產之使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用可識別資產中獲取絕大部份經濟利益及有權主導已識別資產之使用，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，僅於首次應用日期對過往應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃之合約應用該準則。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號，未有識別為租賃之合約並未予以重新評估。因此，香港財務報告準則第16號之租賃定義僅應用於二零一九年四月一日或之後訂立或變更之合約。

### 作為承租人－過往分類為經營租賃之租賃

#### *採納香港財務報告準則第16號之影響性質*

本集團擁有物業之租賃合約。作為承租人，本集團過往按租賃是否評估為已將其資產所有權之絕大部份回報及風險轉予本集團，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一之方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟可就租賃期為12個月或以下之租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)選擇豁免。本集團確認使用權資產之折舊及未償還租賃負債之應計利息(作為財務費用)，而非於二零一九年四月一日開始之租賃期內按直線法確認經營租賃之租金開支。

### 過渡之影響

於二零一九年四月一日之租賃負債按剩餘租賃付款及於二零一九年四月一日之增量借貸利率貼現之現值確認。

使用權資產按租賃負債之金額計量，並以任何與緊接二零一九年四月一日前於綜合財務狀況表確認之租賃有關之預付或應計租賃付款之金額予以調整。所有該等資產均於該日期按香港會計準則第36號作減值評估。

就先前計入投資物業及按公平值計量之租賃土地及樓宇(持作賺取租金收入及/或資本升值)而言，本集團繼續於二零一九年四月一日將其列為投資物業。該等物業繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

## 1. 編製基準及會計政策及披露之變動 (續)

於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第 16 號時，本集團已使用以下選擇性可行權宜方法：

- 對租賃期由首次應用日期起十二個月內終止之租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延期／終止租賃之選擇權，則使用事後方式釐定租賃期

於二零一九年四月一日之財務影響

於二零一九年四月一日，因採納香港財務報告準則第 16 號所產生之影響如下：

	增加／ (減少) 港幣千元
<b>資產</b>	
使用權資產增加	255,025
物業、廠房及設備減少	(199,196)
資產總額增加	<u>55,829</u>
<b>負債</b>	
租賃負債及負債總額增加	<u>55,829</u>

於二零一九年四月一日之租賃負債與於二零一九年三月三十一日之經營租賃承擔對賬如下：

	港幣千元
於二零一九年三月三十一日之經營租賃承擔	61,258
減：有關短期租賃及該等餘下租期於二零二零年三月三十一日或之前完結的租賃之承擔	(288)
	<u>60,970</u>
於二零一九年四月一日之加權平均增量借貸利率	<u>5%</u>
於二零一九年四月一日之租賃負債	<u>55,829</u>

## 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／虧損所計量之須呈報分類溢利／虧損來作出評估。經調整除稅前溢利／虧損之計量方法與本集團除稅前溢利／虧損一致，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。

分類資產不包括於一間合營企業之投資，一間聯營公司之投資，其他未分配總辦事處及企業資產包括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。

### 截至二零二零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	325,561	281,060	31,856	<u>638,477</u>
分類業績	186,739	(81,491)	819	106,067
對賬：				
利息收入				22,193
未分配開支				(74,697)
財務費用（租賃負債之利息除外）				(186,914)
所佔一間聯營公司收益				<u>109,766</u>
除稅前虧損				<u>(23,585)</u>

### 截至二零一九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	1,224,190	221,755	32,408	<u>1,478,353</u>
分類業績	559,498	1,051,642	2,498	1,613,638
對賬：				
利息收入				13,852
未分配開支				(64,971)
財務費用				(118,480)
所佔一間聯營公司收益				<u>317,087</u>
除稅前溢利				<u>1,761,126</u>

## 2. 經營分類資料 (續)

於二零二零年三月三十一日

	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	2,263,238	14,856,370	2,152,116	19,271,724
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(2,354,700)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				775,363
企業及其他未分配資產				<u>2,168,332</u>
資產總值				<u>19,860,918</u>
分類負債	1,672,145	1,043,643	606,415	3,322,203
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(2,354,700)
企業及其他未分配負債				<u>7,390,054</u>
負債總值				<u>8,357,557</u>

截至二零二零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	-	217,302	-	217,302
出售物業、廠房及設備項目之收益	111	-	290	401
折舊	2,408	6,625	26,309	35,342
資本開支*	<u>527</u>	<u>710,238</u>	<u>6,121</u>	<u>716,886</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)

於二零一九年三月三十一日

	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
<b>分類資產</b>	2,241,050	14,639,264	2,070,899	18,951,213
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(2,172,744)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				789,271
企業及其他未分配資產				<u>1,968,895</u>
<b>資產總值</b>				<u><u>19,536,834</u></u>
<b>分類負債</b>	1,481,445	1,009,820	446,945	2,938,210
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應付款項				(2,172,744)
企業及其他未分配負債				<u>6,702,811</u>
<b>負債總值</b>				<u><u>7,468,277</u></u>

截至二零一九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
<b>其他分類資料：</b>				
投資物業按公平值之收益淨額	-	929,811	-	929,811
出售物業、廠房及設備項目之虧損／ (收益)淨額	-	10	(4)	6
出售投資物業之虧損	-	804	-	804
折舊	985	1,736	2,593	5,314
資本開支*	<u>429</u>	<u>470,725</u>	<u>475</u>	<u>471,629</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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
香港	102,261	111,689
中國大陸	<u>536,216</u>	<u>1,366,664</u>
	<u><b>638,477</b></u>	<u><b>1,478,353</b></u>

上述收入資料乃基於業務所在地區呈列。

#### (b) 非流動資產

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
香港	4,829,345	3,923,186
中國大陸	<u>9,774,516</u>	<u>10,640,417</u>
	<u><b>14,603,861</b></u>	<u><b>14,563,603</b></u>

上述非流動資產資料乃基於資產所在地區呈列，並不包括於一間合營企業及一間聯營公司之投資。

### 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	截至二零二零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	325,561	-	-	325,561
物業管理收入	-	29,611	1,606	31,217
來自客戶合約之總收入	<u>325,561</u>	<u>29,611</u>	<u>1,606</u>	<u>356,778</u>
來自其他來源之收入				
總租金收入	-	251,449	30,250	281,699
來自其他來源之總收入	-	251,449	30,250	281,699
分類資料內披露之收入	<u>325,561</u>	<u>281,060</u>	<u>31,856</u>	<u>638,477</u>
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	325,561	-	-	325,561
隨時間轉移之服務	-	29,611	1,606	31,217
來自客戶合約之總收入	<u>325,561</u>	<u>29,611</u>	<u>1,606</u>	<u>356,778</u>
	截至二零一九年三月三十一日止年度			
分類	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	1,224,190	-	-	1,224,190
物業管理收入	-	29,257	1,575	30,832
來自客戶合約之總收入	<u>1,224,190</u>	<u>29,257</u>	<u>1,575</u>	<u>1,255,022</u>
來自其他來源之收入				
總租金收入	-	192,498	30,833	223,331
來自其他來源之總收入	-	192,498	30,833	223,331
分類資料內披露之收入	<u>1,224,190</u>	<u>221,755</u>	<u>32,408</u>	<u>1,478,353</u>
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	1,224,190	-	-	1,224,190
隨時間轉移之服務	-	29,257	1,575	30,832
來自客戶合約之總收入	<u>1,224,190</u>	<u>29,257</u>	<u>1,575</u>	<u>1,255,022</u>

### 3. 收入及其他收入（續）

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
其他收入		
銀行存款利息收入	22,193	13,852
其他	8,349	4,072
	<u>30,542</u>	<u>17,924</u>

### 4. 財務費用

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銀行貸款之利息	228,200	187,706
租賃負債之利息	2,565	-
減：撥作發展／興建中物業資本之利息	<u>(41,286)</u>	<u>(69,226)</u>
	<u>189,479</u>	<u>118,480</u>

### 5. 除稅前溢利／（虧損）

本集團之除稅前溢利／（虧損）已扣除／（計入）下列各項：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已出售物業成本	108,650	628,919
折舊	35,342	5,314
經營租賃項下之最低租金	-	21,658
未計入租賃負債計量之租賃付款	3,327	-
核數師酬金	2,700	2,540
匯兌差額淨額	(1)	(2)
出售物業、廠房及設備項目之虧損／（收益）淨額	(401)	6
出售投資物業之虧損	-	804
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資、薪金、津貼及實物福利	60,837	58,254
退休金計劃供款	<u>1,869</u>	<u>1,955</u>
	62,706	60,209
減：撥作發展／興建中物業資本之金額	<u>(20,870)</u>	<u>(20,080)</u>
	<u>41,836</u>	<u>40,129</u>
租金收入總額	(311,310)	(252,588)
減：開支	<u>154,644</u>	<u>115,439</u>
	<u>(156,666)</u>	<u>(137,149)</u>

於二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日，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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
期內稅項		
香港	(137)	-
中國大陸企業所得稅	(52,203)	(138,298)
中國大陸土地增值稅	(49,717)	(99,059)
海外利得稅	(53)	-
	(102,110)	(237,357)
遞延稅項	112,433	(223,207)
年內稅項抵免／（開支）總額	10,323	(460,564)

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／（虧損）

每股基本虧損（二零一九年：盈利）金額乃根據本公司普通股本持有人年內應佔虧損港幣 35,946,000 元（二零一九年：溢利港幣 1,158,507,000 元）及年內已發行普通股之加權平均數 720,429,301 股（二零一九年：720,429,301 股）計算。

由於本集團於截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度均無發行具攤薄潛力之普通股，因此並無對就截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度所呈列之每股基本虧損（二零一九年：盈利）金額作出有關攤薄之調整。

## 8. 股息

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
建議末期股息 - 每股普通股港幣 12.5 仙 （二零一九年：港幣 12.5 仙）	90,054	90,054

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／合約日期之賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
30天內	967	1,900
31至60天	201	1,347
61至90天	-	1,370
90天以上	19,609	16,944
總額	<u>20,777</u>	<u>21,561</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12,248,000元（二零一九年：港幣28,088,000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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
30天內	<u>12,248</u>	<u>28,088</u>

## 11. 或然負債

- (a) 於二零一九年三月三十一日，本集團就一間聯營公司獲授之融資向銀行作出港幣24,000,000元之擔保，而於二零一九年三月三十一日，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。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，該聯營公司已全數償還上述銀行信貸。

- (b) 於二零二零年三月三十一日，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303,420,000元（二零一九年：港幣198,487,000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

於二零二零年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣5,880,000,000元（二零一九年：港幣5,028,000,000元），債務總額中約32%（二零一九年：22%）歸類為流動負債，其中港幣80,000,000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1,494,000,000元乃有關將於下一個財政年度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約為5%。債務總額增加，主要由於支取銀行貸款用作興建中國及香港之發展項目所致。

於二零二零年三月三十一日，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2,168,000,000元（二零一九年：港幣1,963,000,000元）。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣62,000,000元（二零一九年：港幣77,000,000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1,412,000,000元。

於二零二零年三月三十一日，股東資金總額約為港幣11,311,000,000元（二零一九年：港幣11,874,000,000元）。上述減少主要是由於本年度股東應佔虧損，以及以人民幣計算之資產減負債貶值所致。

於二零二零年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣3,712,000,000元（二零一九年：港幣3,065,000,000元）與股東資金及非控股權益之總額約港幣11,503,000,000元（二零一九年：港幣12,069,000,000元）所計算之負債比率為32%（二零一九年：25%）。

### 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。

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。於二零二零年三月三十一日，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

本集團於二零二零年三月三十一日已將賬面總值約港幣14,854,000,000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

於二零二零年三月三十一日，本集團（不包括其合營企業及聯營公司）共聘用約330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，故根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，已付予建榮地基之總發展費用為港幣10,500,000元。

2. 於二零一八年六月十二日，金譽與順昌數據中心創展有限公司（「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。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，就該交易已付予順昌數據中心創展之顧問費用為港幣6,480,000元。

3. 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。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，就該交易已付予建業建築之總發展費用為港幣578,413,000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，董事確認於截至二零二零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

董事會認為於截至二零二零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A.1.1條規定董事會應定期開會，而董事會會議應季度性每年至少舉行四次。



截至二零二零年三月三十一日止年度內，本公司董事會（「董事會」）已舉行兩次會議，批准本公司截至二零一九年三月三十一日止之年度業績及截至二零一九年九月三十日止期間之中期業績。由於本公司之執行董事負責管理及監察本公司之業務運作，而彼等已不時舉行會議以決定所有重大業務或管理事宜。因此，截至二零二零年三月三十一日止年度僅舉行兩次定期董事會會議。

2. 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。

3. 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。

4. 企業管治守則條文第A.5.1條規定，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)。

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。審核委員會已聯同管理層審閱本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之業績。

## 初步公佈之審閱

有關本集團截至二零二零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

截至二零二零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  
王世榮  
主席

香港，二零二零年六月二十六日

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向左先生、方文靜女士及馬德璋先生。