

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。



# 建業實業有限公司

## Chinney Investments, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：216)

### 2020-21年度業績公佈

#### 財務業績

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團之綜合收入為港幣1,278,000,000元（二零二零年：港幣639,000,000元）及股東應佔溢利淨額為港幣78,000,000元（二零二零年：股東應佔虧損淨額港幣45,000,000元）。若撇除投資物業公平值虧損（經扣除遞延稅項）港幣13,000,000元（二零二零年：港幣83,000,000元），則股東應佔之相關溢利淨額為港幣91,000,000元（二零二零年：港幣38,000,000元）。相關溢利上升，是由於年內本集團物業銷售所產生之收入及有關溢利貢獻增加所致。每股基本盈利為港幣0.14元（二零二零年：每股虧損港幣0.08元）。

於二零二一年三月三十一日之股東權益為港幣8,234,000,000元（於二零二零年三月三十一日：港幣7,722,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣14.93元（於二零二零年三月三十一日：港幣14.01元）。於年末之股東權益增加，主要由於股東應佔溢利淨額，以及年內人民幣兌港元升值引致匯兌差額。

#### 股息

董事會建議向於二零二一年九月三日名列本公司股東名冊之股東派發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5仙（二零二零年：港幣5仙）。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零二一年九月二十八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二零二一年八月二十六日舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司將於二零二一年八月二十三日至二零二一年八月二十六日之期間（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，務請於二零二一年八月二十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

派發截至二零二一年三月三十一日止年度之建議末期股息須待本公司之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，本公司將於二零二一年九月二日至二零二一年九月三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二零二一年八月三十日。為符合資格享有建議之末期股息，務請於二零二一年九月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。

## 業務回顧

### 1. 物業

本集團之物業發展及投資業務由本集團擁有68.09%權益之附屬公司漢國置業有限公司（股份代號：160）及其附屬公司（「漢國」）營運。於二零二零／二零二一年財政年度，漢國錄得收入港幣1,276,000,000元（二零二零年：港幣638,000,000元）及其股東應佔溢利淨額港幣122,000,000元（二零二零年：虧損淨額港幣36,000,000元）。

收入增加是由於來自漢國發展項目之已確認銷售額上升所致，其中漢國因交付位於中國大陸南海之住宅項目雅瑤綠洲之已售出單位而錄得銷售額港幣957,000,000元（二零二零年：港幣193,000,000元）。漢國之物業租賃業務之表現保持穩定，錄得收入港幣290,000,000元（二零二零年：港幣281,000,000元）。

轉虧為盈是由於物業銷售額上升令致溢利貢獻增加，以及漢國之投資物業於年末重估時所錄得之公平值虧損較上一個年度減少。

### 物業發展及投資 – 中國大陸

#### 中國廣州

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，於年內之平均出租率約為74%（二零二零年：85%）。於二零二一年三月三十一日，出租率上升至96%（於二零二零年三月三十一日：86%）。

北京南路45-107號為本集團位於越秀區之發展項目，其地盤面積約為9,500平方米，靠近北京路步行街及珠江。該項目指定為綜合用途發展項目，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，總樓面面積約為77,000平方米。該發展地盤鄰近本集團先前項目5號公館及港滙大廈。於該項目完成後，連同該等過往發展項目，本集團將擁有四幢大廈，沿著北京路組成包括辦公室、住宅及零售單位之大型綜合項目。我們預計此項目將成為本集團在廣州之地標項目。該項目之住宅單位計劃於二零二二年預售，而辦公室單位將主要持作賺取經常性租金收入。至今項目之建築進度理想。預期地基工程將於二零二一年第三季內完成。

漢國擁有60%權益之發展項目**寶翠園**位於天河區，總樓面面積約為229,000平方米，已於二零一六年完成發展。所有住宅單位已於以往年度出售並確認為收入。截至二零二一年三月三十一日止年度並無錄得收入（二零二零年：港幣132,000,000元）。

### **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。項目第一期及第二期經已於以往年度完成發展。項目第三期包括19幢提供約550個單位之高層洋房，亦已於二零二零年十二月完成發展。截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團錄得年內交付第二期及第三期單位之收入港幣957,000,000元（二零二零年：港幣193,000,000元）。截至二零二一年三月三十一日，已訂約但未入賬之物業銷售額為人民幣602,000,000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。我們此項在深圳之地標建築為樓高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。該樓宇已於二零一八年落成，並於二零一九年交付以供招租。於回顧年度內，零售部份之平均出租率為78%（二零二零年：64%），而辦公室單位已租出37%（二零二零年：24%）。年內之整體平均出租率達43%（二零二零年：30%）。

**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，而最高三層為擁有162間客房名為**寶軒酒店（深圳）**之酒店。自二零二零年年初爆發新冠病毒疫情後，旅遊及酒店行業陷於停頓。因此，寶軒酒店（深圳）之入住率及房租價格均急跌。在中央政府實施有效控制措施以抑制疫情後，市場已穩步復甦。可幸的是，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。

漢國擁有**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社區設施之商場。整個項目之發展已於二零一八年完成。辦公室大樓大部份單位及住宅公寓若干單位經已售出。截至二零二一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351,000,000元（二零二零年：人民幣1,497,000,000元）。於二零二一年三月三十一日，已訂約但未入賬之物業銷售收入為人民幣109,000,000元。截至二零二一年三月三十一日止年度，漢國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67,000,000元（二零二零年：港幣110,000,000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。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到88%（二零二零年：94%）。

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。於二零二一年三月三十一日，寫字樓之出租率為84%（二零二零年：82%），而酒店／辦公室大樓之出租率為64%（二零二零年：62%）。

## 物業投資－香港

健全街11號數據中心位於新界葵涌健全街。該數據中心發展項目為本集團策略性擴展其物業投資組合之一大里程碑。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，乃專為符合UTI第三級標準的數據中心用途而設計，並為有關設施提供高效能電力供應。該物業已按長期租約租予一家知名國際數據中心營運商。數據中心將於二零二一年下半年開始運作，於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，截至二零二一年三月三十一日止年度之平均入住率約為71%（二零二零年：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75%（二零二零年：83%）。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，截至二零二一年三月三十一日止年度之平均入住率約為66%（二零二零年：62%）。上述大廈餘下樓層正招租以作餐廳／商業用途。

我們的酒店業務第二年遇上經營困難。二零一九年社會動盪後，隨即爆發新冠病毒疫情，而疫情至今仍持續。旅遊人次減少超過90%，導致入住率及房租價格大幅下跌。為應對逆境，本集團管理層已削減經營成本，並推出優惠組合以吸引本地顧客。我們預計，當重新通關後，來自旅遊業之需求會逐漸復甦。為了提升競爭力以迎接遊客回歸，我們正著手於下半年為項目進行翻新及重塑品牌。

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，在本年度之疫情狀況下租金收入下跌。平均出租率跌至69%（二零二零年：88%）。

## 物業、停車場管理及其他

截至二零二一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29,000,000元，而上年度則為港幣32,000,000元。因新冠病毒疫情之相關禁令，本地眾多商戶被迫休業多個星期，令需求受到負面影響。為支援停車場營運商，政府向經營付費公眾停車場之租戶提供租金寬減，此舉有助我們降低經營成本，因而錄得除稅前分部溢利港幣9,700,000元，而上年度則為港幣800,000元。於二零二一年三月三十一日，本集團管理17個停車場（二零二零年三月三十一日：11個停車場）合共約2,200個車位（二零二零年三月三十一日：2,100個車位）。

### 2. 重新改造計劃下之物業

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。該發展項目將本集團舊有成衣廠房先前擁有之一幅土地重新改造為一個商業／住宅項目（「重新改造項目」）。預期地基工程將於年內第二季度完成，隨後將進行上蓋建築工程。預期該項目將於二零二一年末前開始預售。

於二零二零年十月，本集團訂立一項買賣協議，透過按總現金代價人民幣35,000,000元（相等於港幣約40,764,000元）出售其境外控股公司之35%股權，從而出售重新改造項目之35%權益。該交易已於二零二零年十月完成，而有關該出售事項之收益約為港幣36,400,000元，已於回顧年度內確認於資本儲備中。該出售事項可讓本集團將其於此項投資之部份權益變現並確認有關收益。

### 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。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，建聯分別錄得收入港幣4,942,000,000元（二零一九年：港幣5,220,000,000元）及股東應佔溢利淨額港幣124,100,000元（二零一九年：港幣131,000,000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，於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1,553,000,000元（二零一九年：港幣1,304,000,000元）及經營溢利港幣85,000,000元（二零一九年：港幣68,100,000元）。由於年內有更多大型合約進行，因此收入略為增加。然而，日漸嚴格之合約要求令建築成本上升，因此溢利率仍然受壓。此外，激烈之市場競爭亦導致新獲批合約之合約價格受壓。為維持增長及發展，該部門繼續拓展服務種類，包括擴闊海上鑽探服務之範圍。

樓宇建築部門主要包括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659,000,000元（二零一九年：港幣1,126,000,000元）及經營溢利港幣15,700,000元（二零一九年：港幣56,800,000元）。在疫情之負面影響下，澳門亦實施封城措施，導致建築業務（尤其賭場工程）倒退。香港建築業亦放緩，於財政年度下半年才見緩慢復甦。

樓宇相關承造服務部門包括Shun Cheong Investments Limited及其附屬公司，從事核心暖通空調、水電及消防服務業務，錄得收入港幣2,056,000,000元（二零一九年：港幣2,211,000,000元）及經營溢利港幣74,400,000元（二零一九年：港幣87,800,000元）。在疫情相關之封閉令影響下項目進度放緩，導致收入略為減少。項目開支亦增加，令溢利率受壓。然而，管理層繼續檢討及改善營運效率，以提升盈利能力。

雅各臣（香港）有限公司及其同系附屬公司貢獻收入港幣463,000,000元（二零一九年：港幣482,000,000元）及經營溢利港幣11,100,000元（二零一九年：經營虧損港幣500,000元）。雖然全球新冠病毒疫情所導致的經濟停擺最初令上半年客戶訂單及收入大幅減少，但下半年該等客戶的訂單大有好轉，刺激銷售額及溢利率上升。人民幣匯價上升，亦有助轉虧為盈。加上「雅和然」品牌消毒劑之貢獻，該部門之表現與上年度比較大有改善。該部門會繼續探討新市場及產品，以提升其盈利能力。

## 展望

在二零二零年新冠病毒疫情肆虐而導致經濟停擺後，香港政府部署大規模財政刺激措施以促進經濟復甦。踏入二零二一年，隨著全球及香港逐漸推出大規模疫苗接種計劃，我們期望當局（或許於本報告印製及刊發時）能逐步放寬跨境旅遊限制。雖然我們已見到經濟重拾動力之跡象，但我們亦正關注與疫情所造成影響相關之不確定因素。該等因素包括不穩定之中美關係；大量政府刺激措施導致高通脹環境，可能最終造成更高的利率及借貸成本；以及全球經濟復甦步伐不一致而引致之地緣政治不穩定性。

在中國大陸，中央政府採取積極措施抑制新冠病毒疫情，加上實施寬鬆政策以刺激國內消費，因此經濟展現較強活力，並於二零二零年下半年反彈，令中國經濟基本上回復至疫情前之水平。與此同時，在房地產市場方面，中央政府繼續推行分城限購政策，以壓抑飆升之房價。於二零二零年八月，中央政府進一步加強對房地產融資活動之監控，推出「三條紅線」等去槓桿化政策，以監察與房地產發展商相關之風險。我們欣然報告，本集團在安全線之上運作良好。

鑒於樓市需求強勁，加上相信中央政府將努力保持房地產市場穩定健康發展，我們相信未來數年房地產市場會持續增長。

在香港，爆發數波新冠病毒疫情引起的限制措施，對經濟造成嚴重干擾。香港的酒店、旅遊及零售業商戶普遍受到嚴重打擊，反映本港經濟對於跨境旅客之依賴。雖然寫字樓租金及出租率下跌，但我們注意到資本價值仍維持相對穩定，而除了少數例外，物價並未出現在此嚴峻情況下所預期的暴跌。價格所受的下行壓力，可被視為過去數年價格瘋狂上漲後出現的健康市場調整。

與此同時，受到被壓抑的用家需求及低利率環境之支持，住宅市場保持暢旺。在缺乏跨境需求下，價格不僅維持穩定，且在某些情況下價格更溫和上升。

考慮到二零二一年第一季本地生產總值按年增長 7.9%，且大規模疫苗接種計劃正在進行，本港已為正在復甦的經濟做好準備。我們對本地經濟之增長前景審慎樂觀，並會對市場情況及可能出現之經營挑戰保持警惕。

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，二零二一年六月二十四日

## 綜合業績

本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二一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	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	3	1,277,982	639,442
銷售成本		<u>(638,743)</u>	<u>(263,698)</u>
毛利		639,239	375,744
其他收入及收益	3	31,249	37,031
投資物業按公平值之虧損淨額		(43,930)	(228,633)
行政及其他營運開支淨額		(206,120)	(158,238)
財務費用	4	(189,505)	(219,443)
所佔聯營公司溢利		<u>103,116</u>	<u>147,882</u>
除稅前溢利／（虧損）	5	334,049	(45,657)
稅項抵免／（開支）	6	<u>(216,108)</u>	<u>11,444</u>
年內溢利／（虧損）		<u>117,941</u>	<u>(34,213)</u>
應佔：			
本公司擁有人		77,876	(45,423)
非控股權益		<u>40,065</u>	<u>11,210</u>
		<u>117,941</u>	<u>(34,213)</u>
本公司普通股持有人應佔每股盈利／（虧損）	7		
基本及攤薄		<u>港幣0.14元</u>	<u>(港幣0.08元)</u>

## 綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年內溢利／（虧損）	<u>117,941</u>	<u>(34,213)</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）：		
所佔聯營公司之其他全面收益／（虧損）	38,229	(23,169)
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>641,284</u>	<u>(441,645)</u>
	679,513	(464,814)
於往後期間不會重新分類至損益之其他全面收益： 物業重估之收益	<u>-</u>	<u>9,901</u>
年內其他全面收益／（虧損），經扣除稅項	<u>679,513</u>	<u>(454,913)</u>
年內全面收益／（虧損）總額	<u>797,454</u>	<u>(489,126)</u>
應佔：		
本公司擁有人	514,633	(335,872)
非控股權益	<u>282,821</u>	<u>(153,254)</u>
	<u>797,454</u>	<u>(489,126)</u>

## 綜合財務狀況表

	二零二一年 三月三十一日 附註 港幣千元	二零二零年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	295,564	276,131
投資物業	15,207,048	14,512,320
於一間合營企業之投資	199	199
於聯營公司之投資	1,285,888	1,211,008
非流動資產總值	<u>16,788,699</u>	<u>15,999,658</u>
流動資產		
可收回稅項	234	278
待出售發展中物業及待出售已完成物業	2,117,059	2,077,800
應收貿易賬款	9 19,116	20,777
合約成本	16,917	30,789
預付款項、按金及其他應收款項	317,414	201,866
現金及銀行結餘	2,000,264	2,235,741
	4,471,004	4,567,251
分類為待出售之資產	<u>34,200</u>	<u>-</u>
流動資產總值	<u>4,505,204</u>	<u>4,567,251</u>
流動負債		
應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債 及其他	10 325,274	246,258
計息銀行貸款	1,616,638	2,529,852
租賃負債	11,993	17,024
合約負債	364,389	652,885
客戶按金	92,341	53,423
應付稅項	298,281	163,221
流動負債總值	<u>2,708,916</u>	<u>3,662,663</u>
流動資產淨值	<u>1,796,288</u>	<u>904,588</u>
資產總值減流動負債	<u>18,584,987</u>	<u>16,904,246</u>

綜合財務狀況表 (續)

	二零二一年 三月三十一日 港幣千元	二零二零年 三月三十一日 港幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款	4,835,098	4,001,060
租賃負債	13,641	8,052
遞延稅項負債	1,441,579	1,370,833
	<u>6,290,318</u>	<u>5,379,945</u>
非流動負債總值		
	<u>6,290,318</u>	<u>5,379,945</u>
資產淨值	<u>12,294,669</u>	<u>11,524,301</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	405,411	405,411
儲備	7,828,858	7,316,919
	<u>8,234,269</u>	<u>7,722,330</u>
非控股權益	4,060,400	3,801,971
	<u>4,060,400</u>	<u>3,801,971</u>
權益總額	<u>12,294,669</u>	<u>11,524,301</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」）之披露規定而編製。除投資物業及分類為待出售之資產按公平值入賬外，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。

本初步截至二零二一年三月三十一日止年度的公告所載有關截至二零二一年三月三十一日止年度未經審核的財務資料及有關二零二零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，但有關二零二零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：

截至二零二一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二零二零年三月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就二零二零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

本集團本年度之財務報表首次採納二零一八年財務報告之概念框架及下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 3 號修訂	業務之定義
香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號修訂	利率基準改革
香港財務報告準則第 16 號修訂	新冠病毒疫情相關租金寬減（提早採納）
香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號修訂	重大之定義

採納二零一八年財務報告之概念框架及經修訂香港財務報告準則對本集團之財務報表並無重大影響。

## 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包括分租業務以及向住宅及商業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、股息收入、非租賃相關之財務費用、所佔聯營公司溢利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、於聯營公司之投資，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。

## 2. 經營分類資料 (續)

截至二零二一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	957,124	291,437	29,421	<u>1,277,982</u>
分類業績	345,041	70,068	21,004	436,113
對賬：				
利息收入				10,735
企業及其他未分配開支				(28,085)
財務費用（租賃負債之利息除外）				(187,830)
所佔聯營公司溢利				<u>103,116</u>
除稅前溢利				<u>334,049</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
分類收入：				
銷售予外界客戶	325,561	282,025	31,856	<u>639,442</u>
分類業績	147,494	(125,807)	9,119	30,806
對賬：				
利息收入				22,270
企業及其他未分配開支				(29,737)
財務費用（租賃負債之利息除外）				(216,878)
所佔聯營公司溢利				<u>147,882</u>
除稅前虧損				<u>(45,657)</u>

## 2. 經營分類資料 (續)

於二零二一年三月三十一日

	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>	<b>2,512,372</b>	<b>15,736,324</b>	<b>2,058,549</b>	<b>20,307,245</b>
<i>對賬：</i>				
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
於聯營公司之投資				1,285,888
企業及其他未分配資產				<u>2,000,498</u>
<b>資產總值</b>				<u><b>21,293,903</b></u>
<b>分類負債</b>	<b>1,590,609</b>	<b>1,136,503</b>	<b>380,453</b>	<b>3,107,565</b>
<i>對賬：</i>				
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>8,191,596</u>
<b>負債總值</b>				<u><b>8,999,234</b></u>

截至二零二一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虧損淨額	-	43,930	-	43,930
出售物業、廠房及設備項目之收益	456	-	7	463
折舊	2,458	7,238	20,006	29,702
資本開支*	<u>1,080</u>	<u>104,034</u>	<u>3,630</u>	<u>108,744</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
<b>分類資產</b>	2,279,595	15,040,933	2,153,855	19,474,383
<i>對賬：</i>				
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
於聯營公司之投資				1,211,008
企業及其他未分配資產				<u>2,236,019</u>
<b>資產總值</b>				<u><u>20,566,909</u></u>
<b>分類負債</b>	1,673,152	1,044,117	615,073	3,332,342
<i>對賬：</i>				
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>8,064,966</u>
<b>負債總值</b>				<u><u>9,042,608</u></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
<b>其他分類資料：</b>				
投資物業按公平值之虧損淨額	-	228,633	-	228,633
出售物業、廠房及設備項目之虧損／ (收益)	(111)	-	1,033	922
折舊	2,409	6,979	26,313	35,701
資本開支*	<u>546</u>	<u>711,170</u>	<u>6,121</u>	<u>717,837</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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港	107,173	103,226
中國大陸	<u>1,170,809</u>	<u>536,216</u>
	<u>1,277,982</u>	<u>639,442</u>

上述收入資料乃基於業務所在地區呈列。

#### (b) 非流動資產

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港	5,152,762	5,013,918
中國大陸	<u>10,349,850</u>	<u>9,774,533</u>
	<u>15,502,612</u>	<u>14,788,451</u>

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

### 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：

	截至二零二一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>分類</b>				
貨品或服務種類				
物業銷售	957,124	-	-	957,124
物業管理收入	-	32,738	1,658	34,396
來自客戶合約之總收入	<u>957,124</u>	<u>32,738</u>	<u>1,658</u>	<u>991,520</u>
來自其他來源之收入				
總租金收入	-	258,699	27,763	286,462
來自其他來源之總收入	-	258,699	27,763	286,462
分類資料內披露之收入	<u>957,124</u>	<u>291,437</u>	<u>29,421</u>	<u>1,277,982</u>
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	957,124	-	-	957,124
隨時間轉移之服務	-	32,738	1,658	34,396
來自客戶合約之總收入	<u>957,124</u>	<u>32,738</u>	<u>1,658</u>	<u>991,520</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
<b>分類</b>				
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	-	252,414	30,250	282,664
來自其他來源之總收入	-	252,414	30,250	282,664
分類資料內披露之收入	<u>325,561</u>	<u>282,025</u>	<u>31,856</u>	<u>639,442</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>

### 3. 收入、其他收入及收益（續）

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>其他收入及收益</b>		
銀行存款利息收入	10,719	22,270
收取一間聯營公司之管理費收入	5,448	5,475
政府補貼*	5,580	-
其他	9,502	9,286
	<u>31,249</u>	<u>37,031</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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行貸款之利息	214,685	258,164
租賃負債之利息	1,675	2,565
減：撥作發展／興建中物業資本之利息	(26,855)	(41,286)
	<u>189,505</u>	<u>219,443</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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已出售物業成本	468,031	108,650
賺取租金之物業產生之直接經營開支（包括維修）	170,712	155,048
物業、廠房及設備及使用權資產之折舊	29,702	35,701
未計入租賃負債計量之租賃付款	3,889	3,369
核數師酬金	3,745	3,700
匯兌差額淨額	88	(469)
出售物業、廠房及設備項目之虧損／（收益）淨額	(463)	922
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資、薪金、津貼及實物福利	92,237	89,080
退休金計劃供款	2,203	2,162
	<u>94,440</u>	<u>91,242</u>
減：撥作發展／興建中物業資本之金額	(22,250)	(20,870)
	<u>72,190</u>	<u>70,372</u>

於二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日，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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
期內稅項		
香港	-	(137)
中國大陸企業所得稅	(80,028)	(52,203)
中國大陸土地增值稅	(159,778)	(49,717)
海外利得稅	(471)	(53)
	<b>(240,277)</b>	(102,110)
遞延稅項	<b>24,169</b>	113,554
年內稅項抵免／（開支）總額	<b><u>(216,108)</u></b>	<b><u>11,444</u></b>

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可扣減支出。

## 7. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利／（虧損）

每股基本盈利（二零二零年：虧損）金額乃根據本公司普通股本持有人年內應佔溢利港幣 77,876,000 元（二零二零年：虧損港幣 45,423,000 元）及年內已發行普通股之加權平均數 551,368,153 股（二零二零年：551,368,153 股）計算。

由於本集團於截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度均無發行具攤薄潛力之普通股，因此並無對就截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度所呈列之每股基本溢利（二零二零年：虧損）金額作出有關攤薄之調整。

## 8. 股息

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
建議末期股息－每股普通股份港幣 5 仙 （二零二零年：港幣 5 仙）	<b>27,568</b>	27,568

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／合約日期並扣除減值之賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
30天內	620	967
31至60天	44	201
61至90天	21	-
超過90天	<b>18,431</b>	19,609
總額	<b><u>19,116</u></b>	<b><u>20,777</u></b>

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。高級管理層定期審閱逾期債項。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、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 9,561,000 元（二零二零年：港幣 12,264,000 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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
30天內	9,526	12,248
超過90天	<u>35</u>	<u>16</u>
總額	<u>9,561</u>	<u>12,264</u>

## 11. 或然負債

於二零二一年三月三十一日，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219,931,000元（二零二零年：港幣303,420,000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

於二零二一年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣 6,477,000,000 元（二零二零年：港幣 6,556,000,000 元），債務總額中約 25%（二零二零年：39%）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 967,000,000 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 9%。

於二零二一年三月三十一日，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 2,000,000,000 元（二零二零年：港幣 2,236,000,000 元）。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣 114,000,000 元（二零二零年：港幣 62,000,000 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 1,572,000,000 元。

於二零二一年三月三十一日，股東資金總額約為港幣 8,234,000,000 元（二零二零年：港幣 7,722,000,000 元）。上述增加主要是由於本年度股東應佔溢利，以及以人民幣計算之資產減負債升值所致。

於二零二一年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣 4,477,000,000 元（二零二零年：港幣 4,320,000,000 元）與股東資金及非控股權益之總額約港幣 12,295,000,000 元（二零二零年：港幣 11,524,000,000 元）所計算之負債比率為 36%（二零二零年：37%）。

### 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。於二零二一年三月三十一日，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

本集團於二零二一年三月三十一日已將賬面總值約港幣 15,860,000,000 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

於二零二一年三月三十一日，本集團（不包括其聯營公司及一間合營企業）共聘用約380位（於二零二零年三月三十一日：340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」，漢國之間接全資附屬公司）與建榮地基有限公司（「建榮地基」，建業建榮之間接全資附屬公司及建聯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。由於王世榮博士為本公司、漢國、建聯及建業建榮各自之控股股東，故根據聯交所證券上市規則（「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本公司、漢國、建聯及建業建榮之獨立股東批准。

建造工程經已完成，現正待項目之變更協定及最終賬目之落實。於截至二零二一年三月三十一日止年度，並無向建榮地基支付發展費用。

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%及王世榮博士為本公司、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，須遵守申報及公告規定。

顧問費用港幣16,200,000元已全數支付。

3. 於二零一八年七月十二日，金譽與建業建築（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元之總合約金額為數據中心項目進行建築工程（「框架協議」）。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%及王世榮博士為本公司、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。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。

於截至二零二一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39,235,000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，董事確認於截至二零二一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

董事會認為於截至二零二一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。

截至二零二一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，批准本公司截至二零二零年三月三十一日止之年度業績及本公司截至二零二零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，截至二零二一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.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。審核委員會已聯同管理層審閱本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之業績。

### 初步公佈之審閱

有關本集團截至二零二一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

截至二零二一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，二零二一年六月二十四日

於本公佈日期，本公司之董事為執行董事王世榮博士（主席）、陳遠強先生（副主席及董事總經理）及王承偉先生；非執行董事唐漢濤先生及王妍醫生；以及獨立非執行董事陳家軒先生、羅志豪先生及范偉立先生。