



# 漢國置業有限公司

股份代號: 160

2020/21 年報



# 目錄

	頁次
公司資料 .....	2
財務摘要 .....	3
於中國大陸之物業項目 .....	4
主席報告 .....	5
董事及高級管理人員履歷 .....	14
企業管治報告 .....	19
董事會報告 .....	29
獨立核數師報告 .....	45
綜合損益表 .....	51
綜合全面收益表 .....	52
綜合財務狀況表 .....	53
綜合權益變動表 .....	55
綜合現金流量表 .....	56
財務報表附註 .....	58
五年財務摘要 .....	155
物業之詳細資料 .....	156
股東週年大會通告 .....	161

## 董事

王世榮(主席)  
王承偉  
李曉平  
林炳麟  
向左\*  
方文靜\*  
馬德璋\*

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

向左(主席)  
方文靜  
馬德璋

## 薪酬委員會

馬德璋(主席)  
林炳麟  
方文靜

## 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  
香港皇后大道東183號  
合和中心54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

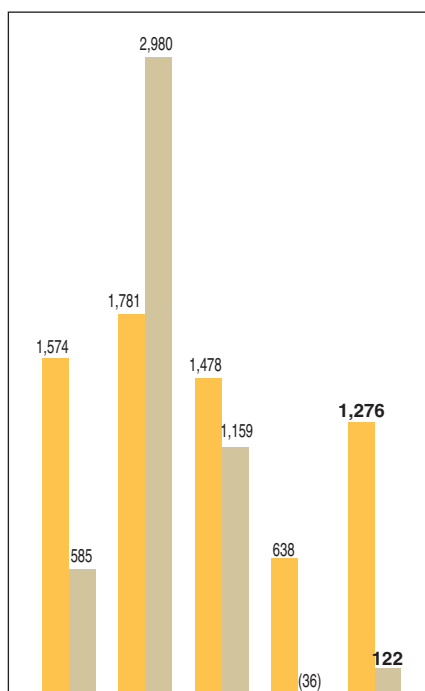
<http://www.honkwok.com.hk>



# 財務摘要

收入／  
溢利／(虧損)淨額

港幣百萬元

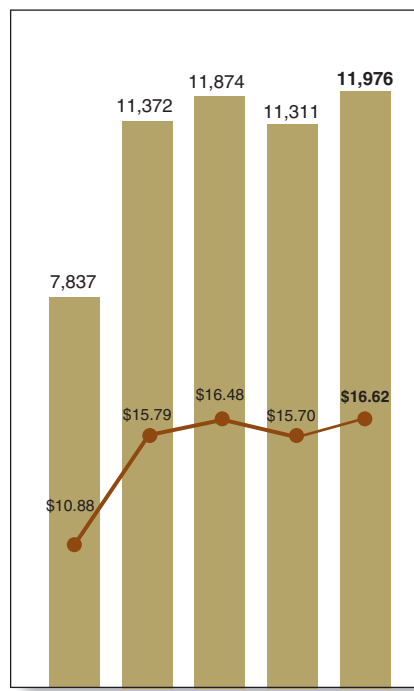


2017 2018 2019 2020 2021

- 收入
- 股東應佔溢利／(虧損)淨額

股東資金／每股資產淨值

港幣百萬元／港幣元

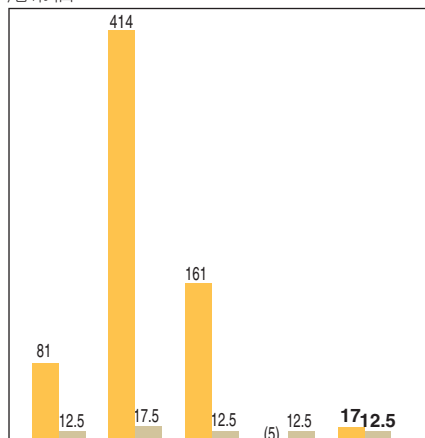


2017 2018 2019 2020 2021

- 股東資金
- 每股資產淨值(港幣元)

每股盈利／(虧損)／  
每股股息

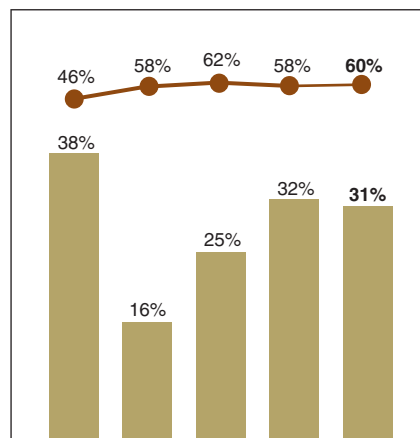
港幣仙



2017 2018 2019 2020 2021

- 每股盈利／(虧損)
- 每股股息

負債比率／股東權益融資率



2017 2018 2019 2020 2021

- 負債比率(\*)
- 股東權益佔資產總值之融資百分比

(\*) 代表「銀行貸款+租賃負債-銀行結餘」與「股東資金+非控股權益」之比率。



# 於中國大陸之物業項目



**● 發展中項目**

- 1 位於北京南路45-65號之發展地盤
- 2 位於北京南路67-107號之發展地盤

**■ 已完成項目**

- 3 城市綠洲花園 (第1期於2001年落成，第2期及3期於2002年落成)
- 4 城市天地廣場 (於2005年落成)
- 5 重慶漢國中心 (於2009年落成)，持作投資物業
- 6 北京路5號公館 (於2009年落成)
- 7 重慶金山商業中心 (於2016年落成)，持作投資物業
- 8 寶翠園 (於2016年落成)
- 9 漢國城市商業中心 (於2018年落成)，持作投資物業
- 10 僑城坊 (於2018年落成)
- 11 南海雅瑤綠洲 (於2020年落成) (未包括於以上之地圖內)

**■ 酒店／服務式住宅**

- 12 寶軒公寓，持作投資物業
- 13 寶軒酒店 (深圳)，持作投資物業

**◆ 已收購物業**

- 14 港滙大廈，持作投資物業

# 主席報告

## 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**1,276,000,000**元（二零二零年：港幣**638,000,000**元）及股東應佔溢利淨額為港幣**122,000,000**元（二零二零年：股東應佔虧損淨額港幣**36,000,000**元）。若撇除投資物業公平值虧損（經扣除遞延稅項）港幣**11,000,000**元（二零二零年：港幣**105,000,000**元），則股東應佔之相關溢利淨額為港幣**133,000,000**元（二零二零年：港幣**69,000,000**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。每股基本盈利上升至港幣**0.17**元（二零二零年：每股虧損港幣**0.05**元）。

由於交付位於廣東省南海之雅瑤綠洲住宅項目之已售出單位，該項目錄得收入港幣**957,000,000**元（二零二零年：港幣**193,000,000**元），有助本集團本年度之業績改善。本集團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）。

轉虧為盈之部份原因為物業銷售額上升令致溢利貢獻增加，另外，本集團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，亦有助本集團轉虧為盈。

於二零二一年三月三十一日之股東權益為港幣**11,976,000,000**元（於二零二零年三月三十一日：港幣**11,311,000,000**元），而股東應佔每股資產淨值為港幣**16.62**元（於二零二零年三月三十一日：港幣**15.70**元）。於年末之股東權益增加，乃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，每股普通股為港幣**12.5**仙(二零二零年：港幣**12.5**仙)。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零二一年九月二十一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。



# 主席報告 (續)

## 業務回顧

### 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



北京南路項目 — 建築設計圖

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。

本集團擁有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）。

## 業務回顧 (續)

### 物業發展及投資 – 中國大陸 (續)

#### 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。



雅瑤綠洲項目 – 全景



雅瑤綠洲項目 – 內園景

#### 中國深圳



漢國城市商業中心

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%**)。

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### 物業發展及投資 – 中國大陸 (續)

#### 中國深圳 (續)

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。

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



僑城坊

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，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67,000,000元(二零二零年：港幣110,000,000元)。



## 業務回顧 (續)

### 物業發展及投資 – 中國大陸 (續)

#### 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%)。



左：重慶漢國中心  
右：重慶金山商業中心



酒店－宴會房

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### 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UT1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。



健全街11號數據中心

**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%)。

### 業務回顧 (續)

#### 物業及停車場管理

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)。



# 主席報告 (續)

## 展望

在二零二零年新冠病毒疫情肆虐而導致經濟停擺後，主要國家的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，受到被壓抑的用戶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，二零二一年六月二十四日

### 董事

#### 王世榮

八十三歲，一九八五年獲委任為本公司董事總經理，並於一九九零年起出任本公司主席。王世榮博士（「王博士」）為建業實業有限公司（「建業實業」）（股份代號：216）之主席、建業發展（集團）有限公司（「建業發展（集團）」）及Lucky Year Finance Limited（「Lucky Year」）之董事，上述各公司均為本公司之主要股東，及本公司之股東建業金融投資有限公司（「建業金融」）之董事。彼亦為建聯集團有限公司（「建聯」）（股份代號：385）之主席。建業實業及建聯均在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼於一九八七年獲委任為香港太平紳士。

#### 王承偉

五十七歲，本公司執行董事。彼最先於二零一七年八月獲委任為本公司非執行董事，其後於二零一八年七月調任為本公司執行董事。王先生於University of Washington畢業，並獲授經濟榮譽學士學位。彼亦持有University of California Hastings College of Law頒發之法學博士學位、Florida Institute of Technology頒發之系統工程及資訊系統碩士學位。彼獲准於美利堅合眾國（「美國」）及加利福尼亞州擔任執業律師，並持有該地之房地產經紀執照。彼於香港、美國、加拿大、英國及中國大陸之經濟、法律、管理及資訊系統方面累積逾三十年經驗。

王先生為建業發展（集團）及Lucky Year之董事，上述兩間公司均為本公司之主要股東，而彼亦為本公司股東建業金融之董事。王先生於二零一三年六月至二零一七年八月期間曾擔任建業實業之非執行董事，其後於二零一八年八月獲委任為建業實業之執行董事。彼亦為建聯及建業建榮控股有限公司（「建業建榮」）（股份代號：1556）之執行董事。建業實業、建聯及建業建榮均在聯交所主板上市。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼為本公司之主席兼主要股東王博士之兒子。

#### 李曉平

六十九歲，一九九九年加入本集團，並於二零零九年獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。李先生於中華人民共和國（「中國」）之經濟及管理方面擁有逾三十九年經驗。彼持有中國高級經濟師資格證書，並為中國機械工程學會設備維修學會會員。

## 董事及高級管理人員履歷 (續)

### 董事 (續)

#### 林炳麟

七十八歲，二零一九年四月獲委任為本公司執行董事。林先生於一九六三年於恒生銀行有限公司開展其事業達十一年。彼於一九七五年加入香港大學(「香港大學」)擔任助理財務處處長。彼隨後於一九八二年至一九八五年三年間於溫哥華加拿大海外銀行擔任首席會計及審計師。林先生於一九八五年十二月重新加入香港大學，並自一九九零年起擔任財務處處長，直至二零一二年六月三十日退休為止。彼其後接受香港大學校長之邀請出任有關財務、投資及捐款事宜之高級顧問直至二零一四年六月，隨後獲委任為香港大學教研發展基金主席之榮譽顧問直至二零一九年年底。林先生於一九七四年取得香港理工學院(現稱香港理工大學)管理學文憑。彼為英國特許管理會計師公會及香港會計師公會資深會員、以及加拿大特許註冊管理會計師協會會員、英國特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)會員及英國特許銀行家學會會員。

林先生積極參與社區事務。彼於一九九五年至一九九八年期間出任香港稅務上訴委員會成員達三年。彼於九十年代初起出任香港菲臘牙科醫院編製及財務委員會成員，直至二零一二年六月退休為止。彼現為香港加拿大國際學校理事會成員。彼亦為明德學院(為香港大學之附屬機構)之校董會成員。林先生為建聯及建業建榮之執行董事。該等公司於聯交所主板上市。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼亦為東方大學城控股(香港)有限公司(股份代號：8067)之獨立非執行董事，該公司於聯交所GEM上市。

## 董事及高級管理人員履歷 (續)

### 獨立非執行董事

向左

五十七歲，二零一五年獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席。向先生於中國及亞太地區私募直接投資、結構性融資、機會性投資、房地產金融及投資銀行方面擁有約三十年經驗。彼曾於摩根大通全球特殊機會投資集團擔任重要職位及於蘇格蘭皇家銀行及通用電器集團擔任重要職務。向先生持有中國成都四川大學哲學學士學位、美國肯塔基州Morehead State University社會學碩士學位及美國新澤西州Fairleigh Dickinson University企業金融工商管理碩士學位。

### 方文靜

五十四歲，二零一九年五月獲委任為本公司獨立非執行董事。方女士自二零零七年起一直擔任華美銀行董事總經理。以加州為基地之華美銀行為美國公有公司East West Bancorp, Inc.旗下全資附屬公司。於二零零零年至二零零四年間，方女士獲加州州長任命於香港及中國作為加州代表。過去擔任加州首席代表期間，方女士負責於中國及美國開拓新經濟、貿易及外交連繫。方女士於二零零零年前從事加州執業律師工作，並於一九九八年至二零零零年間擔任矽谷創業公司主管。方女士於二零零五年至二零零七年間效力香港策略發展委員會。方女士曾於滙友生命科學控股有限公司(現稱為八零八八投資控股有限公司，一家於聯交所GEM上市之公司，股份代號：8088)擔任獨立非執行董事及董事會轄下審核委員會成員，直至彼於二零一九年四月辭任。方女士為哈佛肯尼迪政府學院婦女領導委員會(Harvard Kennedy School of Government's Women's Leadership Board)成員，現任ChinaSF(舊金山市對華辦公室)顧問委員會成員、香港金融業志同會會員、港美中心理事會前成員、香港天津工商專業婦女委員會執行委員會成員、香港女律師協會有限公司成員及加州大學洛杉磯分校亞洲顧問委員會(Asia Advisory Council of the University of California, Los Angeles (UCLA))成員。

## 董事及高級管理人員履歷 (續)

### 獨立非執行董事 (續)

#### 馬德璋

六十三歲，二零一九年八月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席。馬先生自二零一六年起在香港、大中華及日本從事房地產與資本市場顧問業務。此前，馬先生於二零零零年加入本集團及其聯屬公司，之後(直至二零一五年)擔任漢國置業(中國)有限公司副總經理及漢國地產策劃有限公司董事兼總經理，該兩家公司均為本公司的全資附屬公司。在馬先生任職本集團期間，在本集團廣州住宅發展項目中，彼積極參與與投資銀行及投資基金的一項合資企業項目。彼亦領導本公司的聯屬公司作為有限合夥人共同投資LaSalle Investment Management Limited在杭州的投資項目。此外，馬先生於二零零九年為Grosvenor Asia Pacific提供諮詢，成功完成一項位於上海逾人民幣20億元的豪華住宅項目(Chateau Pinnacle)。在加入本集團及其聯屬公司前，馬先生在太平洋盆地和美國地區擁有多元商業經驗，自80年代初起，一直密切投身於酒店、食品及飲料、航運及房地產業行業中。馬先生於八十年代曾於大型企業擔任多個高級職位，包括美麗華酒店集團及Island Navigation Inc. (C.Y. Tung Group)，並曾擔任Taiwan Chinese Maritime Transport的房地產分部Associated Investment Ltd.的投資總監，於90年代負責大中華區、亞太地區及美國的新投資，Taiwan Chinese Maritime Transport由已故C.Y. Tung先生創立。

馬先生為香港南華體育會(SCAA)的永久名譽總理。彼亦為香港扶輪社金鐘分社成員。

彼於香港及美國長大，並在美國的大學取得工商管理學士學位。

### 高級管理人員

#### 蕭佳娜

五十五歲，二零一八年五月獲委任為本公司之財務董事。彼亦為建業實業之財務總監及本公司若干附屬公司之董事。蕭女士在會計財務方面擁有逾三十年經驗。彼持有香港城市大學會計學學士學位，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。



## 董事及高級管理人員履歷 (續)

### 高級管理人員 (續)

#### 尹嘉怡

四十七歲，二零一八年五月獲委任為本公司之公司秘書。彼亦為建業實業之公司秘書。尹女士於公司秘書及企業管治實務方面擁有逾二十年經驗。尹女士獲香港中文大學文學士學位及獲香港城市大學企業管理研究生文憑。彼為香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會（前稱英國特許秘書及行政人員公會）的會員。

#### 吳銘銳

四十九歲，二零零九年加入本公司，現任本公司及建業實業企業融資及業務拓展部之董事。吳先生亦為本公司一間附屬公司的董事。吳先生在投資銀行及會計行業擁有逾二十五年經驗。彼畢業於香港大學並取得工商管理學士學位及持有英國倫敦大學科學碩士（財務管理）學位。彼並為香港會計師公會會員。

#### 陳志祥

六十一歲，二零一九年五月加入本公司，現任本公司之營運部總經理。陳先生亦為本公司若干附屬公司的董事。陳先生於銀行及國際商業營運方面擁有逾四十年經驗。於加入本公司前，陳先生在建聯之主要附屬公司雅各臣（香港）有限公司擔任董事兼營運部總經理超過三十年。彼獲英國泰晤士河谷大學(Thames Valley University)（現稱西倫敦大學(University of West London)）頒發工商管理學士學位，並取得香港公開大學的工商管理碩士和專業會計碩士學位。彼為香港物流協會會員。

#### 李振彪

五十四歲，一九九零年加入本公司，現任本公司之高級物業經理，主管香港之投資物業。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。李先生於物業投資及發展方面擁有逾三十年經驗。

# 企業管治報告

本公司董事會（「董事會」）致力維持及確保實施高水準之企業管治，及不斷檢討及改善本集團之企業管治常規及準則，以確保業務運作及決策過程均受到適當規管。

於本回顧年度內，董事會認為本公司均一直應用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之適用原則及遵守其適用守則條文，惟本報告所披露之偏離情況除外。

## 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）為董事進行證券交易之行為守則。經作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於年內已遵守標準守則內所載之規定標準。

## 董事會

本公司於本年度內及截至本報告日期之董事包括：

### 執行董事

王博士（主席）  
王承偉  
李曉平  
林炳麟

### 獨立非執行董事

向左  
方文靜  
馬德瑋

有關各董事之背景及資歷之詳情，載於本年報第14頁至第18頁之「董事及高級管理人員履歷」一節中。

### 董事會 (續)

董事會負責本集團之整體發展策略，並同時監察本集團財務表現及業務營運之內部監控。執行董事負責本集團之運作及執行董事會採納之策略。本集團日常營運則授權管理層管理，各部門主管負責不同範疇之業務及職能。

非執行董事(包括獨立非執行董事)擔當相關職能，透過參與董事會會議為本集團之發展、表現及風險管理方面給予獨立意見。

董事會認為本公司各獨立非執行董事之角色及判斷均屬獨立。本公司已接獲各獨立非執行董事之書面確認書，確認彼等符合上市規則第3.13條所載有關獨立性之規定。

董事會每年最少舉行兩次會議，約每半年舉行一次，討論本集團之業務發展、營運表現及財務狀況。所有定期董事會會議，全體董事均會獲發最少十四天通知。所有定期董事會會議均設有正式議程，具體列出會議事項。所有董事均有權查閱董事會文件及有關素材，並會及時獲提供充分資料，使董事可就提呈董事會會議討論及考慮之事項作出知情決定。董事會會議記錄由公司秘書備存，任何董事可於任何合理時段查閱董事會會議記錄。

據董事所知悉，除王承偉為王博士之兒子外，董事會各成員之間並無財務、業務及親屬關係。

企業管治守則條文第A.1.1條規定董事會應定期開會，而董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次。於年內，已舉行兩次全體董事會會議。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，而彼等不時舉行管理／常務會議決定所有重大業務及管理事宜，因此，於截至二零二一年三月三十一日止年度，僅舉行兩次全體董事會會議。

## 企業管治報告 (續)

### 主席與行政總裁

本公司並未按企業管治守則條文第A.2.1條之規定，主席與行政總裁之職務由不同人擔任。本公司主席王博士，現兼任主席與行政總裁之職務，負責管理董事會之職能，並為本公司制定整體發展策略及組織架構，及管理本集團整體業務之營運。鑑於本集團之業務性質要求相當之市場專門認知，董事會認為王博士現時同時兼任該兩個職位可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。董事會將不時檢討此架構之有效性，以平衡董事會及管理層之權力及授權。

### 非執行董事

企業管治守則條文第A.4.1條規定，非執行董事的委任應有指定任期，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獲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，而每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。

本公司非執行董事之委任並未按企業管治守則條文第A.4.1條之規定有特定年期，惟彼等須按本公司之組織章程細則(「組織章程細則」)之規定於本公司股東週年大會上輪值退任，但可膺選連任。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，根據組織章程細則之細則第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(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。

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，因董事會認為主席之任期之連續性可予本集團強而穩定之領導方向，乃對本集團業務之順暢營運極為重要。

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條之規定在委任後之首次股東大會上重選。

根據組織章程細則之細則第104條，於即將舉行之股東週年大會，向左及方文靜須輪值退任。方文靜合資格並願意膺選連任，而向左已通知董事會彼已決定不會重選連任，而將於即將舉行之股東週年大會結束時退任為本公司獨立非執行董事。



## 入職簡介及持續專業發展

公司秘書就上市規則之最新發展及變動，以及有關履行董事職責之必需事務之適用法例及條例規定以及營商環境，向董事提供最新資料。本公司鼓勵所有董事參加持續專業發展，以發展並更新彼等之知識及技能。

董事須每年向本公司提供彼等於各財政年度參與培訓環節之詳情，讓本公司為董事存置培訓記錄。根據本公司所存置之培訓記錄，各現任董事於截至二零二一年三月三十一日止年度所接受之培訓簡述如下：

董事姓名	培訓類別
<b>執行董事</b>	
王博士	A、B
王承偉	A、B
李曉平	A、B
林炳麟	A、B
<b>獨立非執行董事</b>	
向左	A、B
方文靜	A、B
馬德璋	A、B

A: 出席研討會／會議／論壇

B: 閱覽有關經濟、一般業務、房地產、企業管治及董事職責及責任之報章、期刊及更新資料

## 企業管治職能

董事會集體負責執行企業管治職責，其中包括：

- (a) 制定、檢討及更新本公司有關企業管治之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司遵守法例及條例規定之政策及常規；
- (d) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在「企業管治報告」內之披露；及
- (e) 履行企業管治守則（經不時修訂）所載董事會須負責之其他企業管治責任及職能。

## 企業管治報告 (續)

### 董事之薪酬

薪酬委員會於二零零五年成立。薪酬委員會現由兩名獨立非執行董事馬德璋及方文靜以及一名執行董事林炳麟組成，而馬德璋為薪酬委員會之主席。

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人員）之薪酬待遇及就此向董事會作出建議。

於回顧年度內，薪酬委員會已舉行一次會議，並個別審閱所有董事現時之薪酬。

薪酬委員會會議之會議記錄草稿向薪酬委員會成員傳閱以供評註，而經簽署的會議記錄由公司秘書保存。

### 審核委員會

審核委員會於二零零一年成立。審核委員會現由三位成員組成，分別為向左、方文靜及馬德璋，全部均為本公司獨立非執行董事。向左為審核委員會之主席。董事會認為各審核委員會成員均具有廣泛業務經驗，而委員會已適當地包括擁有銀行、營運、會計及財務管理等方面之專業知識。

審核委員會之職能包括：

- 審閱及監察財務報告，以及對該報告之判斷；及
- 與管理層及獨立核數師審閱財務及內部監控、會計政策及常規。

## 審核委員會 (續)

審核委員會於回顧年度內曾舉行兩次會議，獨立核數師安永會計師事務所亦出席所有會議。審核委員會進行之工作包括審閱以下各項：

- 半年度及全年業績以及相關財務報告事項；
- 本集團之財務及會計政策及常規；
- 與獨立核數師之關係，包括酬金、審核程序之獨立性、客觀性及有效性；及
- 本集團之財務及內部監控以及風險管理系統之有效性。

審核委員會會議之會議記錄草稿向審核委員會成員傳閱以供評註，已簽署之會議記錄由公司秘書保存。

## 董事會、薪酬委員會及審核委員會會議以及股東大會之出席紀錄

	截至二零二一年三月三十一日止年度			
	出席會議次數			
	董事會 會議	薪酬委員會 會議	審核委員會 會議	於二零二零年 八月二十七日 舉行之 股東週年大會
截至二零二一年三月三十一日止年度舉行會議次數	2	1	2	1
王博士	2	不適用	不適用	1
王承偉	2	不適用	不適用	1
李曉平	1	不適用	不適用	0
林炳麟	2	1	2	1
向左	2	不適用	2	1
方文靜	2	1	2	1
馬德瑋	2	1	2	1

# 企業管治報告 (續)

## 董事提名及董事會多元化

企業管治守則條文第A.5.1條規定(其中包括)，發行人應成立提名委員會，並由董事會主席或一名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。主席憑藉其於物業行業之專業知識，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候選人之合適性，並評估所建議獨立非執行董事之獨立性(如適用)。

概括而言，甄選候選人時將根據多項多元化因素而定，包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。最終決定將依據獲選對象之長處及將為董事會作出之貢獻而作出。制訂該等可計量目標，是為了確保董事會維持適合本公司業務需要並達致平衡之技能、經驗及多元化觀點，並由董事會每年作檢討，以確保董事會持續行之有效。

## 核數師酬金

於年內，本集團委聘其獨立核數師安永會計師事務所提供以下服務，並分別支付以下之費用。

	已付／應付費用 港幣千元
服務類別	
審計服務	2,720
非審計服務(稅務服務及其他服務)	595
	<hr/>
	3,315
	<hr/>



## 高級管理人員薪酬

高級管理人員之成員(不包括董事)截至二零二一年三月三十一日止年度之薪酬範圍載列如下：

薪酬範圍(港幣)	人數
1,000,001元至1,500,000元	1
1,500,001元至2,000,000元	1
3,000,001元至3,500,000元	1
3,500,001元至4,000,000元	1
	<hr/>
	4
	<hr/> <hr/>

## 董事及核數師對賬目之責任

董事承認彼等對賬目應負之責任，且並不知悉有任何關於可能對本公司持續經營之能力產生重大疑問之事件及狀況之重大不確定因素。董事對賬目之責任及獨立核數師對股東之責任載於本年報第45頁至第50頁之獨立核數師報告。

## 內部監控及風險管理

董事會對維持本集團之內部監控系統及檢討其有效性負有整體責任。本集團之內部審核系統旨在提供合理保證，以將營運系統失誤之風險減至最低，並協助達到本集團之目標。系統之架構亦旨在保障本集團資產、確保維持合適之會計紀錄，並遵守適用法例、規則及條例。該等系統旨在為防止重大失實陳述或損失提供合理(而非絕對)之保障，並為管理本集團營運系統及本集團之業務目標未能達致之風險(而非排除該等風險)。本集團有專門之內部審核機制，彼等不時檢討風險管理及內部監控系統之有效性，以便確保該等系統符合動態及不斷變化之業務環境之需要。

於年內，審核委員會已檢討本集團之內部監控系統，並與本集團執行董事及財務主管人員一起審閱內部審核報告。檢討範圍涵蓋所有重大監控事宜，包括財務、營運及遵例方面之監控以及本集團之風險管理，而有關系統被認為屬合理有效及合適。

本集團定期提醒董事及相關僱員遵守有關內幕消息之政策，並向其提供關於適當指引或政策之更新，以確保符合監管規定。

# 企業管治報告 (續)

## 公司秘書

公司秘書負責就企業管治及其他相關事務向董事會提供意見以及確保董事會內有良好之資訊交流。

於年內，公司秘書已參加不少於15小時之相關專業培訓。

## 組織章程文件

於年內，本公司之組織章程文件並無變動。

## 股息政策

本公司已採納股息政策(「股息政策」)。據此，在考慮宣派股息時，董事會應維持充足現金儲備以滿足其營運資金需求及未來業務增長，並考慮下列有關本集團的因素：

- a. 財務業績；
- b. 現金流狀況；
- c. 業務狀況及策略；
- d. 未來營運及盈利；
- e. 資金需求及支出計劃；
- f. 股東之利益；
- g. 任何派付股息之限制；及
- h. 董事會可能視為相關之任何其他因素。

在組織章程細則及所有適用法律法規之規限下，董事會可酌情向本公司股東宣派股息。董事會將不時檢討股息政策，並可於其認為合適及必要時，隨時行使其唯一及絕對酌情權以更新、修訂及／或修改股息政策。概不保證將會就任何期間派付任何特定金額之股息。

## 股東權利

### 1. 應股東要求召開股東特別大會

根據公司條例(香港法例第622章)(「公司條例」)第566條，佔全體股東總表決權最少5%之股東可向本公司發出召開股東特別大會之要求。該要求必須列明有待在有關大會上處理事務之一般性質，及可包含可在該大會上恰當地動議並擬在大會上動議之決議之文本。該要求可採用印本形式或電子形式送交本公司，並須經提出該要求之人士認證。

### 2. 向董事會查詢之程序

股東可將彼等向董事會提出之書面查詢及關注送往本公司之註冊辦事處，並註明公司秘書收，而公司秘書在收到該等書面查詢及關注後轉交本公司合適之行政人員或董事會成員作進一步處理。

### 3. 股東於股東週年大會上作出提案之程序

根據公司條例第615條，佔全體股東總表決權最少2.5%之股東或最少50名股東，可要求本公司發出可在股東週年大會上恰當地動議並擬在大會上動議之決議之通知。該要求可採用印本形式或電子形式送交本公司，並須指出有待發出通知所關乎之決議。該要求須經所有提出該要求之人士認證，須於該要求所關乎之股東週年大會舉行前之6星期之前；或(如在上述時間之後送抵本公司)該大會之通知發出之時送抵本公司。

## 與股東之溝通

董事會深明與全體股東保持良好溝通之重要性。本公司一貫之政策是透過發出中期報告、年報、公告及其他通函，以向股東及其他相關人士公開及適時地披露相關資料。該等資料亦已刊載於本公司之網站內。

股東週年大會為股東與董事會交流意見提供有利之平台。董事會鼓勵股東出席股東週年大會，而有關會議通告最少於二十個營業日前發出。董事會主席以及相關董事委員會之主席(或在彼等缺席之情況下，該等委員會之其他成員)連同獨立核數師於大會上回應股東之提問。於股東大會，每項實際獨立事宜均以個別決議案提呈，包括選舉個別董事，而按股數投票表決之程序亦於會上向股東清楚解釋。

# 董事會報告

董事會謹提呈截至二零二一年三月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為一間投資控股公司，並為其附屬公司提供管理服務。本公司附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資及與物業相關之業務。於本年度內，本集團主要業務之性質並無變動。本公司主要附屬公司之進一步詳情載於財務報表附註1。

## 財務業績

本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之溢利及本集團於該日之財政狀況載於第51頁至第154頁之財務報表內。

## 業務回顧

本集團主要從事(i)物業發展、(ii)物業投資及(iii)物業及停車場管理業務，主要專注於深圳、廣州及重慶這三個中國大陸主要城市以及香港。本集團長期策略之目標，在於賺取足夠之經常性租金收入以抵償包括行政費用、財務成本及股息在內之營運開支，並以項目銷售額來補充本集團之額外現金流入。

本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之業務回顧及展望載於第5頁至第13頁之「主席報告」，而使用財務關鍵表現指標所作之分析載於本年報第3頁之「財務摘要」。本集團之財務風險管理目標及政策載於本年報之財務報表附註36。

本集團致力締造一間環保企業，以保護天然資源為目標。本集團已採取措施以節省能源消耗，以及鼓勵辦公室用品與其他物料循環再用。本集團將不斷檢討及提倡其環境政策。

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團並無嚴重違反或不遵守適用法律及條例而足以對本集團業務及營運構成重大影響。



### 與僱員、客戶及供應商之關係

本集團與其僱員之間的關係載於下文「僱員及酬金政策」。

本集團深明與業務夥伴、客戶、供應商及承建商維持良好關係，乃賴以達致長遠業務增長及發展之重要關鍵。因此，本集團一直與彼等保持良好溝通，並適時交流業務上之最新進展。

### 管理層之討論及分析

#### 收入

本集團之收入主要來自以下業務分部：(i)物業發展、(ii)物業投資及(iii)物業及停車場管理。回顧年度內之收入由上年度港幣638,000,000元增加100%至港幣1,276,000,000元。在本集團之收入中，75.0%來自物業銷售(二零二零年：51.0%)，22.7%來自物業租賃(二零二零年：44.1%)，而2.3%來自物業及停車場管理及其他分部(二零二零年：4.9%)。物業發展業務因物業已訂約之銷售額上升而錄得收入增加，而物業投資業務維持穩定。

#### 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5,727,000,000元(二零二零年：港幣5,880,000,000元)，債務總額中約24%(二零二零年：32%)歸類為流動負債，其中港幣66,000,000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6%。

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1,909,000,000元(二零二零年：港幣2,168,000,000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888,000,000元。

於二零二一年三月三十一日，股東資金總額約為港幣11,976,000,000元(二零二零年：港幣11,311,000,000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3,818,000,000元(二零二零年：港幣3,712,000,000元)與股東資金及非控股權益之總額約港幣12,210,000,000元(二零二零年：港幣11,503,000,000元)所計算之負債比率為31%(二零二零年：32%)。

# 董事會報告 (續)

## 管理層之討論及分析 (續)

### 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15,675,000,000元之物業作為抵押品，藉以取得本集團之若干銀行信貸。

### 或然負債

本集團之或然負債詳情載於財務報表附註30。

### 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。

### 主要風險因素

以下列出本集團面對之主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素，亦可能存在現時未有識別或未來變為重大之其他風險及不明朗因素。

#### 有關中國大陸物業市場之風險

本集團大部份物業組合均位於中國大陸，而本集團大部份收入亦來自中國大陸。因此，本集團面對中國物業市場相關風險，包括政策變動、貨幣波動及利率變動風險。本集團繼續執行政策和加強其財務狀況，以抵抗一旦業務環境轉差時所產生之不利影響。

#### 有關香港物業市場之風險

本集團一部份投資物業組合位於香港，以賺取租金及管理收入。因此，本集團容易受到香港經濟狀況、消費者開支及旅遊市場轉變之影響。此外，香港政府或會對物業市場推出進一步監管措施，因而對本地營商環境造成不利影響。

#### 利率風險

本集團之銀行借貸主要以浮動利率計息。本集團之財務及資金營運受到利率及市場狀況轉變之影響。為減低因利率波動產生之風險，本集團密切監察利率變動，並於出現有利的定價機會時就現有銀行信貸進行再融資。

#### 交易對手風險

本集團依賴承建商進行其物業發展活動。雖然本集團在選擇承建商時已審慎行事，但不能保證承建商之表現將令人滿意。若承建商有任何未能令人滿意之表現，可能會導致建築成本超支、項目延誤及合約爭議，因而對項目之回報產生不利影響。本集團在選擇承建商和管理其表現方面已制定相關程序，以減少可能產生之不利影響。

## 董事會報告 (續)

### 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，每股普通股為港幣**12.5**仙(二零二零年：港幣**12.5**仙)。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零二一年九月二十一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。

### 財務資料摘要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績以及資產、負債及非控股權益之摘要(摘錄自己公佈之經審核財務報表)列載於第155頁。該摘要並非經審核財務報表之一部份。

### 股本

本年度內，本公司股本並無變動。

### 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。

### 可供分派儲備

於二零二一年三月三十一日，本公司根據公司條例第291、297及299條之規定計算，可供分派儲備為港幣340,445,000元，其中港幣90,054,000元已建議作為本年度之末期股息。

### 主要客戶及供應商

於年內，本集團之五大供應商佔全年總採購額86%，其中本集團之最大供應商獨佔44%。本集團之五大客戶佔全年總銷售額不足30%。

概無本公司之董事或其緊密聯繫人士或任何股東(據董事會所知擁有本公司已發行股份數目超過5%之人士)於本集團之五大客戶及供應商中擁有任何實益權益。

## 董事會報告 (續)

### 董事

本年度內及截至本報告日期，本公司之董事如下：

王博士  
王承偉  
李曉平  
林炳麟  
向左\*  
方文靜\*  
馬德璋\*

\* 獨立非執行董事

本公司已根據上市規則第3.13條之規定收到每位獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，而本公司認為彼等均獨立於本公司。

於本年度內及截至本報告日期為本公司附屬公司董事之人士（不包括上文所列董事）為陳志祥、陳僑、高海鷗、郭穎華、洪小文、匡耀、林志堅\*\*、李振彪、林生輝、吳銘銳、蕭佳娜、葉偉倫、張強、Tim Bermingham及Julie Di Lorenzo。

\*\* 於本報告日期不再為本公司附屬公司之董事

### 退任董事之重選

根據組織章程細則之細則第104條，於即將召開之股東週年大會上，向左及方文靜將輪值退任。方文靜合資格並願意膺選連任，而向左已通知董事會彼已決定不會重選連任，而將於即將舉行之股東週年大會結束時退任為本公司獨立非執行董事。

本公司乃根據本公司之提名政策建議方文靜重選為獨立非執行董事，並考慮到各種多元化因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期，並適當關注到本公司董事會成員多元化政策所載之多元化裨益。

董事會亦已根據上市規則第3.13條所載之獨立性條件，評估及檢討方文靜之獨立性確認書，並信納方文靜於本報告日期仍符合上市規則第3.13條規定之獨立身份。



### 退任董事之重選 (續)

此外，董事會亦評估方文靜之表現，認為方女士曾向本公司作出寶貴貢獻，並展現其就本公司事務提供獨立、平衡及客觀意見之能力。董事會亦認為，誠如本年報第16頁所載其履歷所述，方女士可為董事會帶來其本身之觀點、技巧及經驗，並可因應其多元化教育背景及專業經驗，對董事會多元化作出貢獻。董事會相信，彼重選為本公司獨立非執行董事，符合本公司及股東之整體利益。

### 董事及高級管理人員履歷

本公司董事及本集團高級管理人員之履歷詳情載於本年報第14頁至第18頁。

### 董事服務合約

於即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司訂立本公司不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

### 董事之酬金

董事之酬金須於股東大會上取得股東批准。其他薪酬則由董事會按董事之職務、職責及表現及本集團之業績而釐定。

本公司董事之酬金由薪酬委員會按本公司之經營業績、董事之個人表現及可比較之市場統計數字審閱。

### 董事於交易、安排或合約之權益

除財務報表附註33所披露者外，於本年度內，董事及董事之關連實體於本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立並對本集團業務屬重大影響之任何交易、安排或合約中，概無直接或間接擁有任何重大權益。

## 董事會報告 (續)

### 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二一年三月三十一日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「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	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)	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	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

### 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。而餘下11,756,000股股份由建業金融持有，而王博士乃建業金融之董事，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. 在建業經貿之已發行股份13,000股中，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，於二零二一年三月三十一日，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。

### 董事購入股份或債券之權利

於本年度內任何時間，本公司概無向任何董事或彼等之配偶或未滿十八歲之子女授出任何可藉購入本公司股份或債券而獲利之權益，而彼等亦無行使該等權利；或本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無參與任何安排，以致董事可藉購入任何其他法人團體之權利而獲益。

### 管理合約

本公司已與建業實業訂立一份管理合約，提供一般公司管理服務。該合約並無指定年期及可由其中一方方向對方發出兩個月書面通知而終止。

本年度內，本公司向建業實業支付之管理費用為港幣13,074,000元(二零二零年：港幣13,140,000元)。本公司董事王博士及王承偉亦為建業實業之董事。

## 董事會報告 (續)

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二一年三月三十一日，就本公司董事所知，下列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，而王博士乃建業金融之董事，並擁有其實益權益。

除上述披露者外，於二零二一年三月三十一日，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。

### 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。由於王博士為建業實業、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。

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，須遵守申報及公告規定。

顧問費用港幣16,200,000元經已全數支付。

## 董事會報告 (續)

### 關連交易 (續)

- 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。



### 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。

## 董事會報告 (續)

### 根據上市規則第13.18條須予披露之資料 (續)

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。

- (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。

### 足夠之公眾持股量

於本年報刊發前之最後實際可行日期，根據本公司可公開得到之資料及就董事所知，最少25%之本公司已發行股份總數由公眾人士持有。

### 董事於競爭業務之權益

於本年度內，本公司主席王博士被視為於從物業投資業務之公司中擁有權益及擔任董事職位。就此而言，王博士被視為於可能與本集團競爭之業務中擁有權益。

由於董事會獨立於該等實體之董事會，並維持足夠數目之獨立非執行董事，因此，本集團可以與該等實體之業務獨立及公平經營。

### 獲准許之彌償條文

在適用法例規限下，本公司每位董事有權就執行其職務而可能遭致或發生或與此相關之一切損失或責任從本公司資產中獲得彌償。於年內，本公司已為董事及本集團高級人員安排適當之董事及高級管理人員責任保險。

### 慈善捐款

本集團於本年度內之慈善捐款額為港幣44,000元。

### 核數師

安永會計師事務所任滿退任，惟本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，續聘彼等為本公司之核數師。

承董事會命  
林炳麟  
董事

香港，二零二一年六月二十四日

# 獨立核數師報告



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

致漢國置業有限公司全體成員  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審計列載於第51頁至第154頁的漢國置業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二一年三月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二一年三月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部份中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部份闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項	該事項在審計中是如何應對的
<b>估計投資物業之公平值</b>	
<p>於二零二一年三月三十一日，貴集團之投資物業按公平值計量之金額約為港幣<b>15,057,000,000</b>元，而在損益表內確認來自已完成投資物業之因公平值變動產生之虧損淨額約為港幣<b>39,000,000</b>元。估值過程本身帶有主觀性，並依賴市場租值、市場收益率、每單位市價、穩定增長率等多項估計數字。為了支持管理層對公平值之釐定，貴集團已委聘獨立專業合資格估值師對投資物業進行估值。</p> <p>有關投資物業公平值計量之重大會計判斷及估計和披露，載於財務報表附註<b>3</b>及<b>14</b>。</p>	<p>在本核數師之審計程序中，我們已審查估值師之資格，並在我們內部估值專家之協助下評估估值師所採用之估值方法及假設，從而評價估值師之客觀性、獨立性及能力。</p> <p>就已完成投資物業而言，本核數師已評價用作估值輸入資料之數據，其中包括參考鄰近可比較物業市場單位售價及現有租約之租值，與可比較物業之市值進行基準檢測，並檢查有關租賃協議。</p>

## 獨立核數師報告 (續)

### 關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項	該事項在審計中是如何應對的
<b>待出售發展中物業及待出售已完成物業之減值評估</b>	
<p>截至二零二一年三月三十一日，貴集團合共錄得待出售發展中物業及待出售已完成物業約港幣2,083,000,000元。待出售發展中物業及待出售已完成物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。考慮到估計銷售收益及出售開支所涉及的判斷以及在進行估計時作出有關假設所涉及之複雜程度，管理層之減值評估對我們的審計有重大影響。</p> <p>有關待出售發展中物業及待出售已完成物業之結餘之重大會計判斷及估計和披露，載於財務報表附註3及18。</p>	<p>本核數師之審計程序包括參考年內及於報告期後之外間可得的行業及市場數據及物業之實際銷售交易及產生之出售開支，以了解及審閱管理層之減值評估過程及所採用之假設。就待出售發展中物業而言，本核數師亦審閱迄今產生之成本及未來完成的成本，並與管理層擬備之最新項目發展成本預算核對，以評估物業之總成本以供進行減值評價用途。本核數師考慮到之前同類項目的預算之準確性及支持相關假設之建造報價、協議或發票及過往數據，以測試擬備該等預算之基準。</p>



### 刊載於年度報告內其他信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行職責，監督 貴集團的財務報告過程。

## 獨立核數師報告 (續)

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們遵照香港《公司條例》第405條僅對全體成員作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，採取用以消除對獨立性產生威脅的行動或相關防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是祁詠儀。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二一年六月二十四日

# 綜合損益表

截至二零二一年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	5	1,276,226	638,477
銷售成本		<u>(638,254)</u>	<u>(263,294)</u>
毛利		637,972	375,183
其他收入	5	25,678	30,542
投資物業按公平值之虧損淨額		(38,848)	(217,302)
行政開支		(124,681)	(103,561)
其他經營開支淨額		(57,823)	(28,734)
財務費用	6	(169,956)	(189,479)
所佔一間聯營公司收益		<u>67,008</u>	<u>109,766</u>
除稅前溢利／(虧損)	7	339,350	(23,585)
稅項抵免／(開支)	10	<u>(216,166)</u>	<u>10,323</u>
年內溢利／(虧損)		<u>123,184</u>	<u>(13,262)</u>
應佔：			
本公司擁有人		121,516	(35,946)
非控股權益		<u>1,668</u>	<u>22,684</u>
		<u>123,184</u>	<u>(13,262)</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利／(虧損)	12		
基本及攤薄		<u>港幣0.17元</u>	<u>(港幣0.05元)</u>

# 綜合全面收益表

截至二零二一年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)	123,184	(13,262)
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)	35,525	(22,673)
換算海外業務產生之匯兌差額	637,778	(439,207)
年內其他全面收益／(虧損)，經扣除稅項	673,303	(461,880)
年內全面收益／(虧損)總額	796,487	(475,142)
應佔：		
本公司擁有人	755,094	(472,771)
非控股權益	41,393	(2,371)
	796,487	(475,142)

# 綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	295,245	275,961
投資物業	14	15,056,648	14,327,900
於一間合營企業之投資	16	199	199
於一間聯營公司之投資	17	829,896	775,363
非流動資產總值		<u>16,181,988</u>	<u>15,379,423</u>
<b>流動資產</b>			
可收回稅項		234	278
待出售發展中物業及待出售已完成物業	18	2,083,359	2,061,479
應收貿易賬款	19	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	20	182,503	200,118
現金及銀行結餘	21	1,908,888	2,168,054
流動資產總值		<u>4,211,017</u>	<u>4,481,495</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債	22	258,677	236,119
計息銀行貸款	24	1,373,483	1,854,126
租賃負債	15	11,993	17,024
合約負債	23	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>2,399,164</u>	<u>2,976,798</u>
流動資產淨值		<u>1,811,853</u>	<u>1,504,697</u>
資產總值減流動負債		<u>17,993,841</u>	<u>16,884,120</u>



## 綜合財務狀況表 (續)

截至二零二一年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
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款	24	<b>4,327,955</b>	4,001,060
租賃負債	15	<b>13,641</b>	8,052
遞延稅項負債	25	<b>1,442,451</b>	1,371,647
非流動負債總值		<b>5,784,047</b>	5,380,759
資產淨值		<b>12,209,794</b>	11,503,361
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	26	<b>1,519,301</b>	1,519,301
儲備	27	<b>10,457,118</b>	9,792,078
		<b>11,976,419</b>	11,311,379
非控股權益		<b>233,375</b>	191,982
權益總額		<b>12,209,794</b>	11,503,361

王世榮  
董事

林炳麟  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔				非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
	股本 港幣千元	匯兌波動儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元		
於二零一九年四月一日	1,519,301	7,085*	10,347,818*	11,874,204	194,353	12,068,557
年內溢利／(虧損)	-	-	(35,946)	(35,946)	22,684	(13,262)
年內其他全面虧損：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(436,825)	-	(436,825)	(25,055)	(461,880)
年內全面虧損總額	-	(436,825)	(35,946)	(472,771)	(2,371)	(475,142)
二零一九年派發之末期股息	-	-	(90,054)	(90,054)	-	(90,054)
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	1,519,301	(429,740)*	10,221,818*	11,311,379	191,982	11,503,361
年內溢利	-	-	121,516	121,516	1,668	123,184
年內其他全面收益：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	633,578	-	633,578	39,725	673,303
年內全面收益總額	-	633,578	121,516	755,094	41,393	796,487
二零二零年派發之末期股息	-	-	(90,054)	(90,054)	-	(90,054)
於二零二一年三月三十一日	<u>1,519,301</u>	<u>203,838*</u>	<u>10,253,280*</u>	<u>11,976,419</u>	<u>233,375</u>	<u>12,209,794</u>

\* 該等儲備賬包括在綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣10,457,118,000元(二零二零年：港幣9,792,078,000元)。

# 綜合現金流量表

截至二零二一年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
<b>經營業務現金流量</b>			
除稅前溢利／(虧損)		339,350	(23,585)
已就下列各項作出調整：			
財務費用	6	169,956	189,479
所佔一間聯營公司溢利		(67,008)	(109,766)
銀行利息收入	5	(10,704)	(22,193)
折舊	7	29,551	35,342
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	7	(463)	(401)
終止租賃之收益		(7)	–
投資物業按公平值之虧損淨額	7	38,848	217,302
		<b>499,523</b>	<b>286,178</b>
待出售發展中物業及待出售已完成物業減少／(增加)		132,702	(95,180)
應收貿易賬款減少		1,661	784
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		35,835	(77,790)
合約成本減少／(增加)		16,071	(25,529)
應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債減少		(13,773)	(133,253)
應付一間聯營公司之款項減少		–	(15,950)
合約負債增加／(減少)		(333,996)	396,320
客戶按金增加		37,645	7,069
		<b>375,668</b>	<b>342,649</b>
已付利息		(1,675)	(2,565)
已付香港利得稅		–	(137)
已付海外稅款		(120,025)	(53,263)
		<b>253,968</b>	<b>286,684</b>
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息		10,704	22,193
購買物業、廠房及設備項目	13	(20,908)	(7,400)
已收一間聯營公司股息		48,000	101,001
出售物業、廠房及設備項目所得款項		2,025	527
新增投資物業		(79,406)	(679,582)
於存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款增加		(2)	(59)
		<b>(39,587)</b>	<b>(563,320)</b>
投資活動所用之現金流量淨額			

# 綜合現金流量表 (續)

截至二零二一年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
<b>融資活動之現金流量</b>			
已付利息		(195,136)	(228,200)
新增銀行貸款		285,394	1,218,347
償還銀行貸款		(552,810)	(330,081)
租賃付款之本金部份	29(b)	(16,304)	(23,976)
已付股息		(90,054)	(90,054)
		<u>(568,910)</u>	<u>546,036</u>
<b>融資活動所得／(所用)之現金流量淨額</b>			
		<u>(568,910)</u>	<u>546,036</u>
<b>現金及現金等值增加／(減少)淨額</b>			
年初之現金及現金等值		2,165,480	1,960,383
外幣匯率變動之影響，淨額		95,177	(64,303)
		<u>1,906,128</u>	<u>2,165,480</u>
<b>年終之現金及現金等值</b>			
		<u>1,906,128</u>	<u>2,165,480</u>
<b>現金及現金等值結餘之分析</b>			
現金及銀行結餘	21	1,608,071	1,441,871
無抵押定期存款	21	300,817	726,183
		<u>1,908,888</u>	<u>2,168,054</u>
綜合財務狀況表所列之現金及銀行結餘		1,908,888	2,168,054
存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款		(2,760)	(2,574)
		<u>1,906,128</u>	<u>2,165,480</u>
<b>現金流量表所列之現金及現金等值</b>			
		<u>1,906,128</u>	<u>2,165,480</u>

## 1. 公司及集團資料

漢國置業有限公司為於香港註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於香港干諾道中111號永安中心23樓。

於本年度內，本集團主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。

本集團之直接控股公司為建業實業有限公司（「建業實業」），該公司乃於香港註冊成立及上市之公司。

據董事之意見，本公司之最終控股公司為Lucky Year Finance Limited（「Lucky Year」），該公司乃於英屬處女群島註冊成立。

### 有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	成立／註冊及營業地點	已發行普通股／註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Champion Fine International Investments Inc.	加拿大	加幣1元	-	100	投資控股
建盈物業管理有限公司	香港	港幣100元	-	100	物業管理
建盈停車場有限公司	香港	港幣2,740,000元	-	100	停車場管理
冠豪發展有限公司	香港	港幣2元	100	-	代理人服務
佛山市南海信達房地產有限公司#	中國／中國大陸	港幣300,000,000元	-	100	物業發展
金譽發展有限公司（「金譽」）	香港	港幣1元	-	100	物業發展
廣州漢國福強地產開發有限公司#	中國／中國大陸	人民幣185,000,000元	-	60	物業發展
廣州華銀房地產開發有限公司#	中國／中國大陸	人民幣80,000,000元	-	100	物業發展

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 1. 公司及集團資料 (續)

### 有關附屬公司之資料 (續)

公司名稱	成立／註冊及營業地點	已發行普通股／註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州勝晉房地產有限公司#	中國／中國大陸	人民幣52,114,000元	-	100	物業發展
廣州市同孚物業管理有限公司#	中國／中國大陸	人民幣44,400,000元	-	100	持有及出租物業
漢國置業(中國)有限公司	香港	港幣2元	100	-	投資控股
漢國置業(深圳)有限公司#	中國／中國大陸	港幣30,000,000元	-	100	物業發展
漢國地產策劃有限公司	香港	港幣2元	-	100	項目策劃
漢國融資有限公司	香港	港幣2元	-	100	融資
漢匯發展有限公司	香港	港幣2元	-	100	持有及出租物業
浩榮實業(重慶)有限公司#	中國／中國大陸	美金14,300,000元	-	100	持有及出租物業
英都發展有限公司	香港	港幣2元	-	100	持有及出租物業
運冠有限公司	香港	港幣2元	-	100	持有及出租物業
深圳市廣海投資有限公司#	中國／中國大陸	人民幣880,000,000元	-	100	持有及出租物業
深圳漢國華業發展有限公司#	中國／中國大陸	人民幣50,000,000元	-	100	持有及出租物業

## 1. 公司及集團資料 (續)

### 有關附屬公司之資料 (續)

公司名稱	成立/註冊及營業地點	已發行普通股/註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
寶軒酒店管理有限公司	香港	港幣2元	-	100	出租物業
寶軒酒店(尖沙咀)管理有限公司	香港	港幣2元	-	100	出租物業
浩昌地產(重慶)有限公司 <sup>#</sup>	中國/中國大陸	美金30,000,000元	-	100	持有及出租物業
毅信投資有限公司	香港	港幣2元	-	100	融資
冠輝投資有限公司	香港	港幣10,000元	-	100	貸款

<sup>#</sup> 此等附屬公司乃於中國註冊為外資企業，經營期由25至50年。

上表列出董事認為主要影響本年度業績或組成本集團資產淨值重要部份之本公司附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司之詳情會導致資料過於冗長。



# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 2.1 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而編製。除按附註2.4所詳述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，本財務報表以港元呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位。

### 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零二一年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團能透過其參與承擔或享有被投資公司可變回報之風險或權利，並能夠向被投資公司使用其權力影響回報金額(即現有權益可使本集團能於當時指揮被投資公司之相關活動)，即代表本集團擁有被投資公司之控制權。

當本公司直接或間接擁有少於被投資公司大多數投票權或類似權利時，於評估本公司對該被投資公司是否擁有權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資公司之其他投票權擁有人之合約安排；
- (b) 從其他合約安排產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表之報告期與本公司相同，並按一致之會計政策編製。附屬公司之業績由本集團獲得控制權之日起計入綜合財務報表內，直至有關控制權終止之日為止。

溢利或虧損及其他全面收益各項組成部份歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使導致非控股權益之結餘為負數亦然。因集團成員之間交易而產生之集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全面對銷。

## 2.1 編製基準 (續)

### 綜合賬目之基準 (續)

倘事實及情況顯示上述三項控制權要素之其中一項或以上出現變動，本集團會重新評估是否仍控制被投資公司。倘於一間附屬公司之所有權權益發生變動但並未失去控制權，則按權益交易方式入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，須取消確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；並須確認(i)所收取之代價之公平值、(ii)所保留之投資之公平值及(iii)任何因此產生並計入損益之盈餘或虧損。以往本集團於其他全面收益中確認之部份，須視乎適用情況按假設本集團已直接出售相關資產或負債所須之相同基準重新歸類為損益或保留溢利。

## 2.2 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

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 2.2 會計政策及披露之變動 (續)

二零一八年度財務報告之概念框架及經修訂香港財務報告準則之性質及影響於下文概述：

- (a) 二零一八年度財務報告之概念框架(「概念框架」)載列有關財務報告及標準制定之整套概念，且提供指引以供財務報表編製者制定一致之會計政策，並提供協助予各方以理解及詮釋準則。概念框架包含有關計量及報告財務表現之新章節、有關撤銷確認資產及負債之新指引，以及資產及負債之更新定義及確認標準。其亦澄清監管、審慎及計量不確定性於財務報告之作用。概念框架並非一項準則，且其中包含之概念概無凌駕任何準則之概念或規定。概念框架並無對本集團之財務狀況及表現造成任何重大影響。
  
- (b) 香港財務報告準則第3號之修訂澄清及提供有關業務定義之額外指引。該修訂澄清，一組綜合活動及資產須至少包括一項輸入參數與一個重要過程共同對創造收益之能力作出重大貢獻，方能被視為一項業務。在並未包含所有創造收益之輸入參數及過程之情況下，業務亦可存在。該等修訂取消對市場參與者是否具備能力收購業務及持續產生收益進行之評估，相反，重點放在已取得輸入參數及已取得重要過程能否共同對創造收益之能力作出重大貢獻。該等修訂亦收窄收益之定義，聚焦向客戶提供之貨品或服務、投資收入或來自日常活動之其他收入。此外，該等修訂提供有關評估已取得過程是否屬重大之指引，並引入選擇性公平值集中度測試，允許對一組已收購活動及資產是否屬一項業務進行簡單評估。本集團已針對於二零二零年四月一日或之後發生之交易或其他事件，按前瞻基準應用該等修訂。該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。

## 2.2 會計政策及披露之變動 (續)

- (c) 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號之修訂旨在解決現有利率基準被另一無風險利率(「無風險利率」)取代之前，影響該期間之財務報告之問題。該等修訂提供一些暫時性補救措施，使能夠在引入其他無風險利率之前的一段不確定之期限內，繼續進行對沖會計處理。此外，該等修訂要求各公司須就其直接受該等不確定事項影響之對沖關係向投資者提供額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。
- (d) 香港財務報告準則第16號之修訂為承租人提供實際權宜方法，讓承租人選擇不就由新型冠狀病毒疫情所直接引致之租金減免應用租賃修改會計處理。實際權宜方法僅適用於由疫情所直接引致之租金減免，且僅在(i)租賃付款之變動會導致修訂後之租賃代價較緊接租賃付款變動前之租賃代價大致不變或減少；(ii)任何租賃付款之減少僅影響原先於二零二一年六月三十日或之前到期之付款；及(iii)租賃之其他條款及條件並無實質變動時，方可適用。該修訂於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用及將予追溯應用。

本集團已於二零二零年四月一日提早採納該修訂，而該修訂對本集團財務狀況及表現之影響輕微。

- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂為重大一詞提供新定義。新定義指出，倘省略、錯誤陳述或隱蔽某項資料，可合理預期對一般用途之財務報表之主要使用者以該等財務報表為基礎所作出之決策造成影響，該資料即屬重大。該等修訂釐清重大性將取決於資料之性質或程度，或同時取決於性質及程度兩者。該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何重大影響。

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團尚未於財務報表內採用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂	引用概念框架 <sup>3</sup>
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號之修訂	利率基準改革 – 第2階段 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂	投資者與其聯營或合營公司之間之資產出售或注資 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第16號修訂	於二零二一年六月三十日之後之新冠病毒疫情相關租金寬減 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第17號修訂	保險合約 <sup>4,7</sup>
香港會計準則第1號修訂	會計政策披露 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號修訂	將負債分類為流動或非流動 <sup>4,6</sup>
香港會計準則第8號修訂	會計估計之定義 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號修訂	從單一交易產生有關資產及負債之遞延稅項 <sup>4</sup>
香港會計準則第16號修訂	物業、廠房及設備：用作擬定用途前之所得款項 <sup>3</sup>
香港會計準則第37號修訂	虧損合約 – 履行合約之成本 <sup>3</sup>
二零一八年至二零二零年之年度改進	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 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 並無釐定強制生效日期，惟可予採納

<sup>6</sup> 隨著頒佈香港會計準則第1號之修訂，香港詮釋第5號財務報表之呈報 – 借款人對載有按要求償還條款之定期貸款進行分類於二零二零年十月已予修訂，以在不改變結論之情況下保持措詞一致

<sup>7</sup> 隨著香港財務報告準則第17號之修訂於二零二零年十月頒佈，香港財務報告準則第4號已予修訂，以延長允許承保人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號之暫時性豁免至二零二三年四月一日之前開始之年度期間

## 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料論述如下。

香港財務報告準則第3號之修訂旨在以二零一八年六月頒佈之財務報告之概念框架取代對以往之財務報表編製及呈列框架之提述，而毋須大幅改變當中之規定。該等修訂亦就香港財務報告準則第3號有關實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之項目之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號範圍內之負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則原本應用香港財務報告準則第3號之實體應當分別引用香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清，或然資產不符合於收購日期確認之條件。本集團預計自二零二二年四月一日起按前瞻基準採納該等修訂。由於按前瞻基準對收購日期為首次應用日期或之後之業務合併應用該等修訂，故本集團於過渡日期將不會受該等修訂之影響。

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號之修訂旨在解決現有利率基準被另一無風險利率取代時，於過往修訂中未有處理且影響財務報告之問題。該等第2階段修訂提供實際權宜方法，容許於對金融資產及負債之合約現金流量釐定基準之變動進行會計處理時，可更新實際利率但毋須調整賬面值，前提是該變動須為基於利率基準改革而直接引致，且釐定合約現金流量之新基準在經濟上等同緊接該變動前之先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革所規定之變更，在不中斷對沖關係之情況下，應用於對沖關係之指定及記錄。過渡期間可能產生之任何收益或虧損均通過香港財務報告準則第9號之一般規定處理，以計量及確認對沖之無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分，該等修訂亦暫時寬免實體必須滿足可單獨識別之要求。有關寬免允許實體在可合理預期無風險利率之風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別時，於對沖關係獲指定後，假定其已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表之使用者能夠了解利率基準改革對實體之金融工具及風險管理策略之影響。該等修訂於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效，並將予追溯應用，但實體毋須重列比較資料。

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

於二零二一年三月三十一日，本集團擁有若干按香港銀行同業拆息率及中國貸款市場報價利率計算並以港元及外幣計值之計息銀行及其他借貸。倘該等借貸之利息於未來期間被無風險利率取代，則本集團將於該等借貸符合「經濟上等同」之條件進行修訂，並預期應用該等修訂後之變動將不會產生重大修訂收益或虧損後，採用此可行權宜方法。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂旨在解決香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號(二零一一年)於處理有關投資者與其聯營公司或合營公司間資產出售或投入規定之不一致性。該等修訂規定，倘投資者與其聯營公司或合營公司間資產出售或投入構成一項業務，則須確認全數收益或虧損。倘交易涉及不構成一項業務之資產，則由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益賬內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司之權益為限。該等修訂將按前瞻基準應用。香港會計師公會已於二零一六年一月撤銷香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂之先前強制性生效日期，而新強制性生效日期將於完成對聯營公司及合營公司之更廣泛會計審閱後釐定。然而，該等修訂現時已可予採納。

香港會計準則第1號之修訂澄清將負債分類為流動或非流動之規定。該等修訂訂明，倘實體延遲償還負債之權利取決於實體符合特定條件，則只要該實體於報告期末符合條件，其於該日將有權延遲償還負債。實體行使其延遲償還負債權利之可能性高低，不會影響負債之分類。該等修訂亦澄清各種可視為償還負債之情況。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並將追溯應用。該等修訂獲允許提早應用。預期該等修訂將不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。



## 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第12號修訂闡明該豁免並不適用，而有關公司須就有關交易確認遞延稅項。該等修訂之目的是減少對租賃遞延稅項申報之差異性及免除有關責任。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始之年度報告期間生效，並允許提早應用。預期該等修訂將不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第16號之修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目之成本中，扣除任何出售項目（讓該資產達到管理層預定可運作之位置及狀態之過程中產生）所得款項。相反，實體必須將任何出售該等項目之所得款項及該等項目之成本於損益確認。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效，並只會對於實體首次採用該等修訂且於財務報表呈列之最早期間開始時或之後可供使用之物業、廠房及設備項目追溯應用。允許提早應用。預期該等修訂將不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第37號之修訂澄清，就評估合約根據香港會計準則第37號是否屬虧損合約而言，履行合約之成本包括與合約直接相關之成本。與合約直接相關之成本包括就履行該合約所需之增量成本（例如直接勞工及材料）及與履行該合約直接相關之其他成本之分攤（例如履行合約所用物業、廠房及設備項目之折舊費用分攤以及合約管理及監管成本）。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非按合約明確向對手方收取，否則不會包括在內。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效，並將應用於實體首次應用該等修訂之年度報告期間開始時實體尚未履行其所有責任之合約，且允許提早應用。首次應用該等修訂之任何累計影響將確認為對首次應用日期之期初權益之調整，而毋須重列比較資料。預期該等修訂將不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

二零一八年至二零二零年之年度改進載列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號隨附之闡釋範例以及香港會計準則第41號之修訂。預期本集團所適用之修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：澄清在評估一項新訂或經修訂金融負債之條款是否顯著不同於原始金融負債之條款時實體所計入之費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或已收取之費用，其中包括借款人或貸款人代表另一方支付或收取之費用。實體對其首次應用該修訂之年度報告期間開始時或之後修改或交換之金融負債應用該修訂。該修訂於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。預期該修訂將不會對本集團之財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：移除於香港財務報告準則第16號隨附之第13項闡釋範例中有關出租人就租賃物業裝修作出之付款說明。此舉消除了應用香港財務報告準則第16號時在處理租賃優惠方面之潛在混淆。

### 2.4 主要會計政策概述

#### 於一間聯營公司及一間合營企業之投資

聯營公司為本集團持有其一般附帶不少於20%投票權之長期股本權益，並可對其行使重大影響之實體。重大影響乃有權參與被投資公司之財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之各方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於一間聯營公司及一間合營企業之投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 於一間聯營公司及一間合營企業之投資 (續)

會計政策如有差異則作出調整使之一致。本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益。此外，聯營公司或合營企業於其權益直接確認之變動須於本集團之綜合權益變動表內確認其應佔任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營企業間交易之未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營企業之投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值之憑證則除外。收購一間聯營公司或一間合營企業所產生之商譽列作本集團於一間聯營公司或一間合營企業之一部份投資。

倘於一間聯營公司之投資變為於一間合營企業之投資或相反情況出現時，則毋須重新計量保留權益，而該投資須繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，於失去對聯營公司之重大影響力或失去對合營企業之共同控制權之情況下，本集團按其公平值計量及確認其任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制時之賬面值與剩餘投資及出售所得款項之公平值之間的任何差額乃於損益內確認。

### 業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。轉讓之代價乃以收購日之公平值計量。該公平值為於收購日本集團轉讓之資產之公平值、本集團承擔被收購方之前度擁有人之負債，及本集團發行以換取被收購方控制權之股本權益之總和。於每項業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計量於被收購方之非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值之現有所有權權益。非控股權益之所有其他組成部份乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為支出。

當被收購之一系列業務及資產包括一項輸入參數與一個重要過程並共同對創造收益之能力作出重大貢獻時，則本集團釐定其已收購一項業務。

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 業務合併及商譽 (續)

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件，評估將承接之金融資產及負債，以作出適合之分類及標示，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併為分階段進行，之前所持有之股權按收購日之公平值計量，所產生之任何收益或虧損在損益中確認。

由收購方將予轉讓之任何或然代價須於收購日按公平值確認。倘或然代價歸類為資產或負債，則按公平值計量而公平值變動確認為損益。倘或然代價歸類為權益，則毋須重新計量，而其後結算在權益中入賬。

商譽最初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益金額及本集團已持有之被收購方股權之公平值三者之總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘該代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，於評估後其差額將於損益中確認為議價收購收益。

於最初確認後，商譽乃按成本值減任何累計減值虧損計算。商譽每年須進行減值測試，或若有事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值時，則會進行更頻密測試。本集團於三月三十一日就商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，因業務合併而產生之商譽自收購日期起分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債有否指派至該等單位或單位組別。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 業務合併及商譽 (續)

倘商譽已分配至現金產生單位 (或現金產生單位組別)，而該單位內部份業務被出售時，與售出業務有關之商譽將計入業務之賬面值以釐定出售業務之盈虧。於該情況售出之商譽，按售出業務及保留之現金產生單位部份之相對價值基準計算。

### 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業。公平值乃在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債之交易於資產或負債之主要市場或於未有主要市場之情況下，則於資產或負債之最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達之地方。資產或負債之公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用之假設計量 (假設市場參與者依照彼等之最佳經濟利益行事)。

非金融資產之公平值計量，考慮到市場參與者以其最高效及最佳用途賺取經濟利益之能力，或能否出售予可以其最高效及最佳用途使用資產之其他市場參與者。

本集團使用適用於不同情況之估值技巧，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公平值於財務報表計量或披露之所有資產及負債，基於對公平值計量整體屬重要之最低輸入數據水平按如下所述在公平值等級中分類：

- 第一級 — 根據已識別資產或負債於活躍市場中之報價 (未經調整)
- 第二級 — 根據對所記錄公平值有重大影響之最低輸入數據可直接或間接被觀察之估值方法
- 第三級 — 根據對不可觀察之公平值計量有重大影響之最低輸入數據之估值方法

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 公平值計量 (續)

對於在本財務報表內須予經常性確認之資產及負債，本集團於各報告期末根據對於公平值計量整體有重大影響之最低輸入數據通過重估分類以確定各等級之間是否出現轉移。

### 非金融資產之減值

當減值之情況出現，或當需要對一項資產作年度減值測試(除金融資產、投資物業、在建中投資物業、待出售發展中物業及待出售已完成物業外)，將對該資產之可收回金額作出估算。資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值或其公平值減出售成本(以較高者為準)，並釐定為個別資產。除非該項資產並不產生主要獨立於其他資產，或各種資產之現金流入，於此情況，該可收回金額會被釐定為該項資產所屬之現金產生之單元。

當資產之賬面值超過其可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時，利用可反映市場目前對金錢時間值的評估及資產特有風險的稅前貼現率，將預計將來現金流量貼現至其現值。減值虧損於產生期間在損益表及與減值資產相應的費用類別內扣除。

於每個報告期末，將評估以往年度確認的減值虧損是否有跡象顯示已不再存在或減少。倘有任何該等情況，將估計可收回金額。先前確認的資產(除商譽外)減值虧損，只會在用以釐定該資產可收回金額的估計有變時方會撥回，但撥回後的金額不可超過該項資產倘於以往年度並無確認減值虧損的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損的撥回於其產生期間計入損益表內。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 關連人士

在下列情況下，有關方將被視為本集團之關連人士：

(a) 有關方為任何個人或其直系親屬，而該人士

- (i) 直接或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團發揮重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員；

或

(b) 有關方為下列任何情況適用之實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一間實體之聯營公司或合營企業（或另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一方實體為第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員福利設立之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受上述(a)定義之人士控制或共同控制；
- (vii) 上述(a)(i)定義之人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。



# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。當物業、廠房及設備項目分類為待出售，或當該項目為分類為待出售之出售集團其中部份時，則不予折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備之成本值包括購入之代價加上將該項資產付運至運作地點及達至適合擬定用途之狀態而直接產生之費用。

在物業、廠房及設備投入運作後產生之支出，如維修及保養，一般於產生該等支出之年度自損益表中扣除。在符合確認準則之情況下，主要檢測之開支被視為替代項目，而被資本化為資產賬面值。倘物業、廠房及設備之重大部份須分期替換，本集團確認有關部份為具有按特定使用年期之個別資產，並作出相應折舊。

折舊乃按每項資產之估計可使用年期以直線法撇銷其成本值減任何剩餘價值計算。計算折舊時所採用之主要年率如下：

樓宇	5%或按租賃之未屆滿年期
租賃物業裝修	20%
傢俬及設備	20%
汽車	20%

倘一項物業、廠房及設備部份的可使用年期不同，該項目的成本或價值乃按合理基礎於該等部份中分配，而每個部份將會分開折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法乃於各財政年度結算日進行審閱及調整(如適用)。

一項物業、廠房及設備以及任何已初步確認之重大部份於出售或預期將不會透過使用或出售而帶來日後之經濟效益時取消確認。於資產被終止確認之年度，出售或報廢物業、廠房及設備之任何收益或虧損(乃指有關資產之銷售所得款項淨額及其賬面值之差額)將計入損益表中。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或作資本增值(非作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務中出售)之土地及樓宇權益。此類物業初步以成本計量，包括交易成本。於初步確認後，投資物業乃以反映報告期末當時之市場情況按公平值列賬。

未來用作投資物業之在建或發展中物業分類為在建中投資物業。倘公平值未能可靠地釐定，在建中投資物業將按成本計量，直至公平值可釐定之時或建築已告完成為止。

因公平值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之損益表內。

出售或報廢投資物業之任何盈虧，乃於出售或報廢年度之損益表內予以確認。

倘投資物業轉為自用物業，則改變用途當日該項物業之公平值被視作日後用作會計處理之物業成本。

### 待出售發展中物業及待出售已完成物業

#### 待出售已完成物業

待出售已完成物業按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本乃按未出售物業應佔土地及樓宇成本總值之分配比例而釐定。可變現淨值由董事基於現行市價，就個別物業作出估計而釐定。

#### 待出售發展中物業

待出售發展中物業乃於完成後擬持作出售之物業。待出售發展中物業按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬，其中包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期間直接因該等物業產生之其他成本。

於建築完成時，該等物業撥歸待出售已完成物業。待出售發展中物業歸類為流動資產。

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合約給予於一段時間內控制已識別資產使用之權利以換取代價，該合約為一項租賃或包含一項租賃。

#### 本集團作為承租人

本集團對所有租賃(短期租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產之權利。

#### (a) 使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認使用權資產。使用權資產按成本計量，扣除任何累計折舊及任何減值虧損，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債之金額、已產生初始直接成本，以及於開始日期或之前作出之租賃付款減任何已收租賃優惠。使用權資產以直線法並按資產之租約期與估計可使用年期兩者中之較短者折舊如下：

租賃土地及樓宇	於租期內
---------	------

當使用權資產與就待出售物業而持有之租賃土地有關時，該等使用權資產其後根據本集團對「待出售發展中物業及待出售已完成物業」之政策，按成本與可變現淨值之較低者計量。

#### (b) 租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期按租約期內作出之租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款(含實質固定付款)減任何應收租賃優惠款項、取決於指數或利率之可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保下支付之金額。

於計算租賃付款現值時，由於租賃內含利率不易釐定，故本集團應用租賃開始日期之增量借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債金額之增加反映利息之增加，並因作出租賃付款而減少。此外，倘有任何修改、租期變更、租賃付款變更(例如因指數或利率變更導致未來租賃付款發生變化)或就購買相關資產變更選擇權評估，則租賃負債之賬面值將予重新計量。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 租賃 (續)

#### 本集團作為承租人 (續)

#### (b) 租賃負債 (續)

本集團之租賃負債於綜合財務狀況表單獨呈列。

#### (c) 短期租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於其物業之短期租約 (即自租賃開始日期起計租約期為十二個月或以下且不包含購買選擇權之租賃)。

短期租賃之租賃付款在租約期內按直線法確認為開支。

#### 本集團作為出租人

當本集團為出租人，其會於租賃開始時 (或修改租賃時) 將其每項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產所有權所附帶之絕大部分風險及回報之租賃乃歸類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃成分，本集團將按相對單獨售價基準將合約之代價分配至各項成分。租金收入於租約期內按直線法列賬，並基於其運作性質而計入綜合損益表內之收入。於磋商及安排經營租賃時產生之初始直接成本乃計入租賃資產之賬面值，並於租約期內按相同方法確認為租金收入。

倘本集團為中間出租人，分租乃參考總租賃產生之使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。倘總租賃為本集團應用資產負債表確認豁免之短期租賃，則本集團將分租分類為經營租賃。

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 投資及其他金融資產

#### 初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為往後按攤銷成本計量、按公平值列賬並計入其他全面收益以及按公平值列賬並在損益表內處理。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產之合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產之業務模式。除並無重大融資成份或本集團已應用不調整重大融資成份影響之可行權宜方法之應收貿易賬款外，本集團初步按公平值加上（倘金融資產並非按公平值列賬並在損益表內處理）交易成本計量金融資產。並無重大融資成份或本集團已應用可行權宜方法之應收貿易賬款按下文所載有關「收入確認」之政策根據香港財務報告準則第15號釐定之交易價格計量。

為使金融資產分類及計量為按攤銷成本或按公平值列賬並計入其他全面收益，其需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）之現金流量。具有非SPPI現金流量之金融資產透過損益按公平值計量，而不論業務模式如何。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 投資及其他金融資產 (續)

#### 初步確認及計量 (續)

本集團管理金融資產之業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量之金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式中持有，而分類及計量為按公平值列賬及變動計入其他全面收益之金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合約現金流量以及變賣之業務模式中持有。並非於上述業務模式中持有之金融資產，乃分類及計量為按公平值列賬及變動計入損益。

所有常規買賣之金融資產概於交易日（即本集團承諾購買或出售該資產之日）確認。常規買賣乃指按市場規定或慣例普遍確立之期間內交收資產之金融資產買賣。

#### 往後計量

金融資產之往後計量乃取決於其分類如下：

#### 按攤銷成本計量之金融資產 (債務工具)

按攤銷成本計量之金融資產往後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產撤銷確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 取消確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產之一部份或一組同類金融資產之一部份)主要於下列情況下將取消確認(即從本集團之綜合財務狀況表中移除):

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿; 或
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量之權利, 或根據「通過」安排, 在未有對第三者造成嚴重延誤之情況下, 已承擔支付全數所收取現金流量之責任; 及(a)本集團已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報; 或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報, 但已轉讓該項資產之控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產所得現金流量之權利或已訂立通過安排, 則會評估是否仍保留該資產擁有權之風險及回報以及有關程度。倘並無轉讓或保留該項資產之絕大部份風險及回報, 且並無轉讓該項資產之控制權, 則本集團繼續確認該已轉讓資產, 惟以本集團持續參與之程度為限。在此情況下, 本集團亦會確認相關負債。所轉讓資產及相關負債乃按可反映本集團所保留權利及責任之基準計量。

本集團若以對所轉讓資產作擔保之形式持續參與, 須按資產原先賬面值與或須償還之代價最高金額兩者之較低者計量。



## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 金融資產減值

本集團對並非按公平值列賬並在損益表內處理之所有債務工具確認預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額而釐定，並以原實際利率之近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品之現金流量或組成合約條款之其他信貸增級。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初步確認後信貸風險並無重大變動之信貸風險而言，對於未來12個月之可能違約事件產生之信貸虧損作出預期信貸虧損撥備(12個月預期信貸虧損)。就自初步確認後信貸風險已出現重大增加之該等信貸風險而言，須對預期於風險之餘下年期之信貸虧損作出虧損撥備，而不論違約時間(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具之信貸風險是否已自初步確認後顯著增加。於作出評估時，本集團將金融工具於報告日期發生違約風險與金融工具於初步確認日期發生違約風險作比較，並考慮合理、可靠且無需過多成本或精力即可獲得之資料，包括過往及前瞻性資料。

本集團視金融資產合約付款逾期90日即屬違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在並無計及本集團持有之任何信貸增級前，本集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則本集團亦可視金融資產違約。當合理預期無法收回合約現金流量時，金融資產將被撇銷。

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 金融資產減值 (續)

#### 一般方法 (續)

按攤銷成本列賬之金融資產須根據一般方法予以減值，除應收貿易賬款應用下文詳述之簡化方法外，預期信貸虧損之計量於以下階段進行分類。

- 第1階段 — 信貸風險自初步確認以來並未出現顯著增加之金融工具，虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量
- 第2階段 — 信貸風險自初步確認以來出現顯著增加但並非信貸減值金融資產之金融工具，虧損撥備相等於按全期預期信貸虧損之金額計量
- 第3階段 — 於報告日期已信貸減值(並非購買或原信貸減值)之金融資產，虧損撥備相等於按全期預期信貸虧損之金額計量

#### 簡化方法

並無重大融資成份或本集團應用可行權宜方法不調整重大融資成份影響之應收貿易賬款，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險之變動，而是根據各報告日期之全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟環境作出調整。

### 金融負債

#### 初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公平值列賬並在損益表內處理之金融負債、貸款及借貸、應付款項，或於有效對沖內指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債均初步按公平值確認，而倘屬貸款及借貸及應付款項，則按公平值扣除直接應佔交易成本確認。

本集團之金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、計入客戶按金之金融負債、租賃負債及計息銀行借貸。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 金融負債 (續)

#### 其後計量

金融負債之其後計量視乎其分類如下：

#### 按攤銷成本計量之金融負債 (貸款及借貸)

於初步確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法，按攤銷成本計量；除非貼現影響輕微則作別論，在此情況下，乃按成本列賬。倘負債取消確認，並經過實際利率攤銷程序，有關損益於損益表確認。

攤銷成本乃計及收購折讓或溢價以及屬實際利率組成部份之費用或成本後計算得出。實際利率攤銷乃於損益表計入財務費用。

#### 財務擔保合約

本集團所發行之財務擔保合約指明債務人未有根據債務工具之條款於到期時付款，則須就持有人所招致之損失向其付款以補還持有人之合同。一份財務擔保合約初步計量按其公平值減直接歸屬於發出該等財務擔保合約之交易費用確認。初步確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定之預期信貸虧損；及(ii)初步確認之金額減(若適用)累計所確認收入金額後之餘額。

### 取消確認金融負債

取消確認金融負債乃指在該負債下之責任獲履行、被取消或到期時被取消確認。

當同一借貸方以另一份幾乎完全不同條款之金融負債取代現有金融負債，又或現有金融負債之條款被大幅修改，此取代或修改被視為取消確認原來負債和確認新的負債，有關賬面值之差額被確認於損益表之中。

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 抵銷金融工具

倘於現時存在可依法強制執行之權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及負債均可予抵銷，並將淨額列入財務狀況表內。

### 現金及現金等值

就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金及一般於購入後三個月內到期且無重大價值變動風險影響之短期及高度流通投資，再扣除須於要求時償還並構成本集團之現金管理一部份之銀行透支。

就編製綜合財務狀況表而言，現金及現金等值包括手頭現金及銀行現金（包括定期存款），以及性質與現金類似而其用途不受限制之資產。

### 所得稅

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。有關在損益以外確認之項目之所得稅，在損益以外（在其他全面收益或直接在權益中）確認。

當期稅項資產及負債，以在報告期末已執行之或實質上已執行之稅率（及稅法）為基礎，根據本集團經營所在國家之現行詮釋及相關常規，按預期從稅務機關返還或支付稅務機關之金額計量。

遞延稅項按照負債法就報告期末之資產及負債之稅基與作財務申報之賬面值之所有暫時性差異作出撥備。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 所得稅 (續)

遞延稅項負債就一切應課稅之暫時差額予以確認，惟下列各項除外：

- 首次確認之資產或負債（於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生之遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司，一間合營企業及聯營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，所撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產僅限於可能錄得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損之情況下才予確認，惟下列各項除外：

- 首次確認之資產或負債（於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生與可扣減暫時差額有關之遞延稅項資產；及
- 涉及於附屬公司、一間合營企業及一間聯營公司之投資的可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將可以應課稅溢利抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 所得稅 (續)

遞延稅項資產之賬面值於各個報告期末均會進行檢討，而倘預期將不會出現充裕之應課稅溢利以動用遞延稅項資產之全部或部份時，則會調低其賬面值。尚未確認之遞延稅項資產會在每個報告期末重新評估，並在預期出現充裕之應課稅溢利以收回遞延稅項資產之全部或部份時確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例），按變現資產或償還負債之期間適用之稅率予以計算。

當且僅當本集團可引用具法律執行效力之權利對銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務當局對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同應課稅實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予對銷。

### 政府補助

倘能合理保證可收取政府補助，且所有附帶條件得到遵行，便會按公平值確認政府補助。倘補助與開支項目有關，該補助將有系統地在擬補償之成本之支銷期間確認為收入。

### 收入確認

#### 來自客戶合約之收入

來自客戶合約之收入乃於貨品或服務之控制權轉移予客戶時確認，該金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。

當合約中之代價包含可變金額時，代價金額於本集團向客戶轉移貨品或服務而有權獲得交換時估計。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關之不確定因素其後得到解決時，已確認之累計收益金額極不可能發生重大收入撥回為止。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 收入確認 (續)

#### 來自客戶合約之收入 (續)

當合約中包含融資成份，該融資成份為向客戶轉讓之貨品或服務時提供超過一年之融資之重大利益時，收入按應收款項之現值計量，使用貼現率折現，該貼現率將反映在本集團與客戶在合約開始時之單獨融資交易中。當合約中包含融資部份，該融資部份為在本集團提供了一年以上之重大財務利益時，合約項下確認之收入包括按實際利息法在合約負債上加算之利息開支。就客戶付款至轉移承諾貨品或服務之期限為一年或者更短之合約而言，交易價格採用香港財務報告準則第15號中實際權宜方法，不會對重大融資部份之影響作出調整。

收入於資產控制權轉移予客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約之法律，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權乃經過一段時間轉移：

- 提供客戶亦同步收到並消耗之全部利益；
- 創建並提升本集團履約時客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部份之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，則收入將於整個合約期間參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

完成履約責任之進度乃基於本集團為完成履約責任而作出之努力或投入程度，並參考截至報告期末產生之合約成本佔各項合約估計總成本之比例而計量。

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概述 (續)

#### 收入確認 (續)

##### 來自客戶合約之收入 (續)

#### (a) 物業銷售

來自物業銷售之收入於買家取得已完成物業之實物管有權，且本集團有即時獲付款之權利及有可能收取代價時確認。

#### (b) 物業管理費收入、信託管理費收入及公用設施收入於提供服務時確認。

##### 來自其他來源之收入

#### (a) 租金收入於租期按時間比例基準確認。

#### (b) 利息收入使用實際利率法以應用於金融工具預期年限 (或較短期間，如適用) 準確折現估計未來現金收入至金融資產賬面淨值之利率按應計基準確認。



## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 合約負債

合約負債乃於本集團轉移貨品或服務之前收取相關款項或應收客戶之相關款項到期(以較早發生者為準)時確認。合約負債於本集團履約(即相關貨品或服務之控制權轉移至客戶)時確認為收入。

### 合約成本

除撥充投資物業、物業、廠房及設備以及待出售發展中物業及待出售已完成物業之資本之成本外，倘符合以下全部條件，則因履行客戶合約而產生之成本亦撥充資產資本：

- (a) 成本與合約或實體能具體識別之預計合約直接有關。
- (b) 成本為實體產生或提升資源而該資源將於日後用於履行(或持續履行)履約責任。
- (c) 成本預期可予收回。

撥充資本之合約成本按與資產相關之向客戶轉移貨品或服務一致之系統化基準攤銷及於損益表扣除。其他合約成本於產生時列作開支。

### 僱員福利

#### 有薪假期結轉

本集團根據僱員合約按曆年基準給予其僱員有薪年假。在若干情況下，於報告期末未支取之年假容許結轉，留待有關僱員於來年享用。於報告期末，將會就年內僱員享有之有關有薪年假之預期未來成本作出累算及結轉。

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 僱員福利 (續)

#### 退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為其合資格參加強積金計劃之僱員設有定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員基本薪金之某個百分比計算，並按照強積金計劃之規則須繳付供款時於損益表內扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。除本集團繳付之僱主自願性供款外，本集團繳付之所有僱主供款於存入強積金計劃後即屬僱員所有。按照強積金計劃之規則，倘僱員於可取得全數僱主自願性供款前離任，則有關供款將退還予本集團。

本集團於中國營運之附屬公司所聘僱員，須參與由當地市政府籌辦之中央退休金計劃。該等附屬公司須將彼等薪金成本之若干百分比作為中央退休金計劃供款。供款根據中央退休金計劃規定，成為須付款項時在損益表內扣除。

### 借貸成本

收購、興建或生產符合條件資產(即須經過一段長時間才可達致其擬定用途或可供出售之資產)之直接借貸成本須作為該等資產成本之一部份。待該等資產大體上達致其擬定用途或可供出售時，停止資本化該借貸成本。倘符合條件資產之特定貸款於支付其支出前暫作投資之用，其投資收入須用作減低已資本化的借貸成本。所有其他借貸支出在發生當期確認為費用。借貸支出包括實體就借用資金而發生之利息及其他成本。

### 股息

末期股息於股東在股東大會上批准時確認為負債。擬派末期股息在財務報表附註內披露。

中期股息即時建議及宣派，因為本公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息在建議及宣派時即時確認為負債。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 外幣

財務報表以港元，即本公司之功能貨幣呈列。本集團各個體自行決定其功能貨幣，各個體之財務報表中之項目均以該功能貨幣計算。本集團旗下各實體所記錄之外幣交易首先按交易日期適用之各自功能貨幣匯率入賬。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之匯率折算。所有因結算或換算貨幣項目所產生之差額在損益表內確認。

除指定作為本集團海外業務之投資淨額對沖部份之貨幣項目外，因貨幣項目結算或換算產生之差額均於損益表確認。前述差額於其他全面收益確認，直至出售該投資淨額為止，屆時累計金額重新分類至損益按。歸屬於該等貨幣項目之匯兌差額之稅項開支及抵免亦於其他全面收益列賬。

根據歷史成本計算，以外幣為單位之非貨幣項目須按首次交易日期之匯率換算。根據公平值計算，以外幣為單位之非貨幣項目按計量公平值當日之匯率折算。換算按公平值計量之非貨幣項目所產生之收益或虧損，按與項目之公平值變動所產生盈虧之確認方式相符之方法處理（即其公平值收益或虧損在其他全面收益或損益中確認之項目之換算差額，亦分別在其他全面收益或損益中確認）。

於取消確認涉及預付代價之非貨幣資產或非貨幣負債時，為了確定相關資產、開支或收入於首次確認時之匯率，初始交易日期為本集團首次確認預付代價所產生非貨幣資產或非貨幣負債之日期。倘支付或收取多項預付代價，則本集團就每次支付或收取預付代價確定交易日期。

若干海外附屬公司、一間合營企業及一間聯營公司之功能貨幣並非港元。於報告期末，該等個體之資產及負債按報告期末之匯率折算為港元，該等個體之損益表按本年度之加權平均兌換率折算為港元。因此產生之匯兌差額於其他全面收益表中確認，並於匯兌波動儲備中累計。在出售海外個體時，該特定海外業務相關之其他全面收益部份被確認於損益表中。

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 外幣 (續)

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量產生當日之匯率折算為港元。海外附屬公司於整年內經常產生之現金流量按該年之加權平均匯率折算為港元。

## 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出會影響所呈報之收入、開支、資產及負債呈報金額及附加之披露以及或然負債披露之判斷、估計及假設。由於該等假設及估計之不確定因素，可導致須就未來受影響的資產或負債之賬面值作出重大調整。

### 判斷

於應用本集團的會計政策的過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最重大影響的該等估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

#### 物業租賃分類 – 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃協議。本集團已基於對有關安排之條款及條件所作之評估，例如租期不構成商業物業之經濟壽命之主要部份且最低租賃付款現值不等於商業物業之絕大部份公平值，決定保留於所租出的該等物業所有權附帶之絕大部份重大風險及回報，並將該等合約作為經營租賃列賬。

#### 釐定有續租選擇權之合約租期所涉之主要判斷

本集團有數項包含延長及終止選擇權之租賃合約。本集團於評估是否行使續租或終止租約選擇權時運用判斷。換言之，本集團考慮其行使續租或終止選擇權所帶來之經濟誘因之所有相關因素。於開始日期後，倘存在超出其控制之重大事件或環境變化，從而影響其行使或不行使續租或終止租賃之選擇權（例如建設重大的租賃物業裝修或對租賃資產作出重大改良），本集團將重新評估租約期。

## 3. 重大會計判斷及估計 (續)

### 判斷 (續)

#### 釐定履行銷售物業相關合約之時間

本集團釐定與客戶之銷售合約需要本集團於向客戶轉移相關物業之法定所有權前完成物業開發。本集團亦釐定本集團並無強制執行權於向客戶轉移相關物業之法定所有權前就迄今已完成之履約向客戶收取付款。因此，本集團認為，轉移物業之時間為購買者取得竣工物業之實物管有權或法定所有權之時點。

#### 投資物業與待出售物業之區別

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業或待出售物業，並已制定判斷標準。投資物業乃持有作賺取租金或資本升值用途或兼有兩種用途之物業。

待出售物業乃本集團持有擬於本集團一般業務過程中出售之物業。

本集團須就個別物業作出判斷，以釐定租出物業是否分類為待出售物業或投資物業。

#### 投資物業與自用物業之區別

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業，並已制定判斷標準。投資物業乃持有作賺取租金或資本升值用途或兼有兩種用途之物業。因此，本集團會考慮一項物業所產生之現金流量是否基本不受集團所持有之其他資產影響。

一些物業其中部份乃為賺取租金或資本升值而持有，而另一部份乃為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有。倘該等部份可以分開出售或按融資租賃分開出租，則本集團會對該等部份分開進行會計處理。倘該等部份不能分開出售，則只有一少部份乃為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有之情況下，該物業才屬投資物業。

本集團對各項物業作判斷，以釐定配套服務是否重要以使物業並不符合投資物業之資格。

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 3. 重大會計判斷及估計 (續)

### 判斷 (續)

#### 在建中投資物業

未來用作投資物業之在建或發展中物業分類為在建中投資物業。倘公平值未能可靠地釐定，在建中投資物業將按成本計量，直至公平值可釐定之時或建築已告完成為止。於往年度，本集團之在建中投資物業由於其公平值能可靠地釐定，因此於大部份建築合約完結及就相當數量之可出租面積訂立租約時，由獨立專業合資格估值師根據現時用途按公開市場基準進行重估。

#### 投資物業之遞延稅項

為計算以公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團位於香港之投資物業乃根據一商業模式持有，而該商業模式之目標乃透過出售而消耗包含在該等投資物業內之絕大部份經濟利益。因此，於計算本集團位於香港之投資物業之遞延稅項時，本公司董事已斷定透過出售全部收回以公平值模式計量之投資物業之賬面值此假設未被駁回。

就本集團位於中國之投資物業而言，本公司董事認為本集團位於中國之投資物業乃根據一商業模式持有，而該商業模式之目標乃隨著時間過去（而非透過出售）消耗包含在該等投資物業內之絕大部份經濟利益。因此，於計算本集團位於中國之投資物業之遞延稅項時，本公司董事已斷定透過出售全部收回以公平值模式計量之投資物業之賬面值此假設已被駁回。

## 3. 重大會計判斷及估計 (續)

### 不確定性之估計

於報告期末估計不明朗因素對下一個財政年度之資產及負債賬面值所造成之重大調整，及重大風險帶來有關未來之主要假設，以及估計不明朗因素之主要來源說明如下。

#### 估計待出售發展中物業及待出售已完成物業之可變現淨值

本集團考慮來自各項來源之資料，包括於相同地點及狀況之同類物業之現行價格，並按自該等價格進行交易當日以來經濟狀況出現之任何變動作出調整。有關本集團之待出售發展中物業及待出售已完成物業之詳情載於財務報表附註18。

#### 估計待出售發展中物業之預算成本總額及完成物業之成本

待出售發展中物業之預算成本總額包括(i)預付土地租賃款項；(ii)樓宇成本；及(iii)發展物業應佔之任何其他直接成本。於估計待出售發展中物業之預算成本總額時，管理層參考資料如(i)承包商及供應商之現時出價；(ii)與承包商及供應商協定之最新出價；及(iii)建築及材料成本之專業估計。

#### 估計投資物業之公平值

倘若類似物業並無活躍市場之現行價格之用作參考，本集團會考慮來自不同來源之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)之物業在活躍市場上之現行價格，並作出調整以反映上述差異；
- (b) 類似物業於活躍程度稍遜市場之最近期價格，並作出調整以反映自交易按有關價格進行之日期起出現之任何經濟狀況變動；及
- (c) 根據對未來現金流量所作之可靠估計而得出之折現現金流量預測，以任何現有租約及其他合約之條款及(在可能情況下)外在證據(例如地點及狀況相同之類似物業之現行市場租金)作為支持理據，並採用足以反映當時市場對現金流量之金額及時機之不確定因素所作評估之折讓率。

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 3. 重大會計判斷及估計 (續)

### 不確定性之估計 (續)

#### 估計投資物業之公平值 (續)

進一步詳情(包括用作公平值計量之主要假設)載於財務報表附註14。

#### 本年度所得稅及遞延所得稅

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。在釐定稅項撥備金額及繳納有關稅項時間時，本集團須作出重大判斷。在正常業務過程中，交易及計算均難以明確釐定最終稅項。倘該等事宜之最終稅務結果與最初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

#### 遞延稅項資產

遞延稅項資產按可能擁有可動用虧損以抵銷之應課稅溢利而確認為未動用稅項資產。管理層需要根據未來應課稅溢利之可能時間及程度及未來稅務計劃之策略作重要判斷以決定遞延稅項資產能獲確認。其他詳情列載於本財務報表附註25。

#### 土地增值稅

根據於一九九五年一月二十七日頒佈中國暫行條例所實施之土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例，所有因轉讓中國大陸房地產物業所得收益，由一九九四年一月一日起，須按土地增值介乎30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權之攤銷、借貸成本及所有物業發展開支)。



### 3. 重大會計判斷及估計 (續)

#### 不確定性之估計 (續)

##### 土地增值稅 (續)

於中國大陸從事物業發展業務之本集團旗下各附屬公司須繳納土地增值稅，當中已計入所得稅。然而，多個中國大陸城市所實施之土地增值稅暫行條例均有所不同，本集團尚未就土地增值稅向多個稅務機關報稅。因此，本集團須作出重大判斷，以釐定土地增值額及其相關稅項。於正常業務過程中，本集團尚未釐定最終稅項。本集團根據管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅務結果與初始記錄之款項有所不同，有關差額將對所得稅及釐定期間土地增值稅之撥備造成影響。進一步資料載於財務報表附註10。

### 4. 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。

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 4. 經營分類資料 (續)

	物業發展		物業投資		物業、停車場管理及其他		合計	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分類收入(附註5)：								
銷售予外界客戶	957,124	325,561	289,681	281,060	29,421	31,856	1,276,226	638,477
分類業績	406,355	186,739	93,607	(81,491)	9,673	819	509,635	106,067
對賬：								
利息收入							10,704	22,193
未分配開支							(79,716)	(74,697)
財務費用(租賃負債之利息除外)							(168,281)	(186,914)
所佔一間聯營公司溢利							67,008	109,766
除稅前溢利/(虧損)							339,350	(23,585)
分類資產	2,357,077	2,263,238	15,551,688	14,856,370	2,044,950	2,152,116	19,953,715	19,271,724
對賬：								
對銷業務分類間之應收款項							(2,299,927)	(2,354,700)
於一間合營企業之投資							199	199
於一間聯營公司之投資							829,896	775,363
企業及其他未分配資產							1,909,122	2,168,332
資產總值							20,393,005	19,860,918
分類負債	1,549,098	1,672,145	1,118,146	1,043,643	373,724	606,415	3,040,968	3,322,203
對賬：								
對銷業務分類間之應付款項							(2,299,927)	(2,354,700)
企業及其他未分配負債							7,442,170	7,390,054
負債總值							8,183,211	8,357,557

## 4. 經營分類資料 (續)

	物業發展		物業投資		物業、停車場管理及其他		合計	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
其他分類資料：								
投資物業按公平值之虧損淨額	-	-	38,848	217,302	-	-	38,848	217,302
出售物業、廠房及設備項目之收益	456	111	-	-	7	290	463	401
折舊	2,417	2,408	7,128	6,625	20,006	26,309	29,551	35,342
資本開支*	1,080	527	98,480	710,238	3,630	6,121	103,190	716,886

\* 資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。

### 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	105,417	102,261
中國大陸	1,170,809	536,216
	<b>1,276,226</b>	<b>638,477</b>

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	5,002,321	4,829,345
中國大陸	10,349,572	9,774,516
	<b>15,351,893</b>	<b>14,603,861</b>

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。

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 5. 收入及其他收入

收入指年內來自物業銷售之收入、總租金收入及物業管理收入。

收入分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
來自客戶合約之收入		
物業銷售	957,124	325,561
物業管理收入	34,396	31,217
來自其他來源之收入		
總租金收入	284,706	281,699
	<u>1,276,226</u>	<u>638,477</u>

## 5. 收入及其他收入 (續)

### 來自客戶合約之收入

#### (i) 分拆收入資料

截至二零二一年三月三十一日止年度

分類

	物業、停車場			總計 港幣千元
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	管理及其他 港幣千元	
<b>貨品或服務類別</b>				
銷售物業	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>
<b>地域市場</b>				
香港	-	-	1,658	1,658
中國大陸	957,124	32,738	-	989,862
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>
<b>確認收入之時間性</b>				
於某個時點轉移貨品	957,124	-	-	957,124
經過一段時間轉移服務	-	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>

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 5. 收入及其他收入 (續)

來自客戶合約之收入 (續)

(i) 分拆收入資料 (續)

截至二零二零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	總計 港幣千元
<b>貨品或服務類別</b>				
銷售物業	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>
<b>地域市場</b>				
香港	—	—	1,606	1,606
中國大陸	325,561	29,611	—	355,172
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>
<b>確認收入之時間性</b>				
於某個時點轉移貨品	325,561	—	—	325,561
經過一段時間轉移服務	—	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>

下表列示於報告期初包含在合約負債中並通過實踐履約責任而於本報告期內確認之收入金額：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於報告期初包含在合約負債中並已確認之收入：		
— 物業銷售	<u>608,894</u>	<u>120,248</u>

## 5. 收入及其他收入 (續)

### 來自客戶合約之收入 (續)

#### (ii) 履約責任

有關本集團履約責任之資料概列如下：

#### 物業銷售

履約責任於買家取得已完成物業之實際擁有權時獲履行。

#### 物業管理收入

履約責任於一段時間內提供服務時獲履行，而於提供服務前一般須作短期墊款。管理服務合約為期一年或以內，或根據所需時間發出賬單。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>其他收入</b>		
銀行存款利息收入	10,704	22,193
政府補貼*	5,472	—
其他	9,502	8,349
	<b>25,678</b>	<b>30,542</b>

\* 於2021年3月31日，本集團已確認之政府補貼並無附帶未達成之條件或其他或然事項。

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 6. 財務費用

財務費用分析如下：

	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	195,136	228,200
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>169,956</u>	<u>189,479</u>



## 7. 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：

	附註	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)**		170,223	154,644
折舊#	13	29,551	35,342
不計入租賃負債計量之租賃付款	15(c)	3,889	3,327
出售物業產生之合約成本**		60,808	28,715
核數師酬金		2,720	2,700
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：			
工資、薪金、津貼及實物福利		63,679	60,837
退休金計劃供款		1,797	1,869
		<b>65,476</b>	<b>62,706</b>
減：撥作發展／興建中物業資本之金額		<b>(22,250)</b>	<b>(20,870)</b>
		<b>43,226</b>	<b>41,836</b>
匯兌差額淨額		2	(1)
投資物業按公平值之虧損淨額	14	38,848	217,302
利息收入		(10,704)	(22,193)
出售物業、廠房及設備項目之收益		(463)	(401)
政府補貼(附註)		(5,472)	—

於二零二一年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。

# 該金額包括租賃停車場之折舊港幣10,363,000元(二零二零年：租賃停車場之折舊港幣18,456,000元)，已計入綜合損益表之「銷售成本」內。

\* 本年度賺取租金之物業產生之直接經營開支(包括維修)已計入綜合損益表內「銷售成本」中。

\*\* 年內出售物業產生之合約成本已計入綜合損益表內「其他營運開支淨額」中。

附註：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。

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 8. 董事酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)條(a)、(b)、(c)及(f)以及公司(披露董事利益資料)規例第2部，年內董事之酬金披露如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
酬金	<u>800</u>	<u>658</u>
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	8,040	10,309
與表現掛鈎之酌情花紅*	5,000	2,000
退休金計劃供款	<u>-</u>	<u>20</u>
	<u>13,040</u>	<u>12,329</u>
	<u>13,840</u>	<u>12,987</u>

\* 本公司若干執行董事按其年內之個別表現獲派花紅。

#### (a) 獨立非執行董事

年內發放予獨立非執行董事之酬金如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
向左	200	175
方文靜	200	125
馬德璋	200	75
謝志偉(於二零一九年八月二十九日退任)	<u>-</u>	<u>108</u>
	<u>600</u>	<u>483</u>

本年度內並無任何其他應付酬金予獨立非執行董事(二零二零年：無)。

## 8. 董事酬金 (續)

### (b) 執行董事

	薪金、津貼及		與表現掛鈎之	退休金	酬金總額
	酬金	實物福利	酌情花紅	計劃供款	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零二一年					
執行董事：					
王世榮	-	-	-	-	-
王承偉	200	-	-	-	200
李曉平	-	5,320	3,500	-	8,820
林炳麟	-	2,720	1,500	-	4,220
	<u>200</u>	<u>8,040</u>	<u>5,000</u>	<u>-</u>	<u>13,240</u>

	薪金、津貼及		與表現掛鈎之	退休金	酬金總額
	酬金	實物福利	酌情花紅	計劃供款	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零二零年					
執行董事：					
王世榮	-	-	-	-	-
王承偉	175	-	-	-	175
李曉平	-	6,760	2,000	-	8,760
林炳麟 (於二零一九年 四月二十九日獲委任)	-	1,504	-	-	1,504
陸治中 (於二零一九年 四月二十九日辭任)	-	2,045	-	20	2,065
	<u>175</u>	<u>10,309</u>	<u>2,000</u>	<u>20</u>	<u>12,504</u>

本年度內董事概無根據任何安排放棄或同意放棄彼等之酬金。

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 9. 五位薪酬最高僱員

本年度內五位薪酬最高僱員包括兩位董事(二零二零年：一位)，其薪酬詳情載於附註8內。其餘三位(二零二零年：四位)薪酬最高及非董事之僱員之薪酬詳情如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	10,065	11,726
退休金計劃供款	586	669
	<u>10,651</u>	<u>12,395</u>

董事及薪酬最高僱員之薪酬範圍及數目如下：

	僱員人數	
	二零二一年	二零二零年
港幣2,500,001元－港幣3,000,000元	—	3
港幣3,000,001元－港幣3,500,000元	1	—
港幣3,500,001元－港幣4,000,000元	2	1
	<u>3</u>	<u>4</u>

## 10. 所得稅

由於本集團有可供動用之稅務虧損從過往年度結轉以抵銷年內產生之應課稅溢利，故本年度內並無作出香港利得稅撥備(二零二零年：無)。於其他司法權區之應課稅溢利之稅項乃按本集團營運業務國家之現行稅率計算。

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。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年度－香港		
過往年度撥備不足	—	137
本年度－其他地區	<b>80,499</b>	52,256
中國大陸土地增值稅	<b>159,778</b>	49,717
遞延稅項(附註25)	<b>(24,111)</b>	(112,433)
	<hr/>	<hr/>
年內稅項開支／(抵免)總額	<b>216,166</b>	(10,323)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 10. 所得稅 (續)

採用本公司及其大部份附屬公司經營所在司法權區之法定稅率計算之除稅前溢利／(虧損)適用稅項開支／(抵免)，與按實際稅率計算之稅項開支／(抵免)對賬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	<b>339,350</b>	<b>(23,585)</b>
按法定稅率計算之稅項	<b>93,808</b>	<b>(16,079)</b>
毋須課稅收入	<b>(18,302)</b>	<b>(47,593)</b>
不可扣稅之費用	<b>11,803</b>	<b>13,449</b>
動用以往期間之稅項虧損	<b>(190)</b>	<b>(102)</b>
未確認之稅項虧損	<b>12,994</b>	<b>26,917</b>
一間聯營公司所佔溢利	<b>(16,753)</b>	<b>(27,442)</b>
土地增值稅	<b>159,778</b>	<b>49,717</b>
其他	<b>(26,972)</b>	<b>(9,190)</b>
本集團按實際稅率 <b>63.7%</b> (二零二零年： <b>43.8%</b> ) 計算之稅項	<b>216,166</b>	<b>(10,323)</b>

所佔一間聯營公司之稅項為港幣**67,049,000**元(二零二零年：港幣**87,943,000**元)，計入綜合損益表內之「所佔一間聯營公司收益」。

截至二零二一年三月三十一日止年度，並無所佔一間合營企業之稅項(二零二零年：無)。

## 11. 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 – 每股普通股港幣12.5仙 (二零二零年：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。

## 12. 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121,516,000元(二零二零年：虧損港幣35,946,000元)及年內已發行普通股之加權平均數720,429,301股(二零二零年：720,429,301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盈利(二零二零年：虧損)金額作出有關攤薄之調整。

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 13. 物業、廠房及設備

	使用權資產			擁有資產					
	租賃土地 港幣千元	樓宇 港幣千元	總額 港幣千元	樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元	總計 港幣千元
二零二一年三月三十一日									
於二零二零年三月三十一日 及二零二零年四月一日：									
成本	190,170	49,052	239,222	79,797	5,441	14,766	10,489	110,493	349,715
累計折舊	(5,264)	(24,831)	(30,095)	(23,434)	(896)	(12,616)	(6,713)	(43,659)	(73,754)
賬面淨值	<u>184,906</u>	<u>24,221</u>	<u>209,127</u>	<u>56,363</u>	<u>4,545</u>	<u>2,150</u>	<u>3,776</u>	<u>66,834</u>	<u>275,961</u>
於二零二零年四月一日	184,906	24,221	209,127	56,363	4,545	2,150	3,776	66,834	275,961
增加	7,794	25,648	33,442	7,038	39	2,859	3,178	13,114	46,556
出售	-	-	-	(1,004)	-	(106)	(452)	(1,562)	(1,562)
因租賃不可撤銷期間變更 產生之租期修訂	-	(8,786)	(8,786)	-	-	-	-	-	(8,786)
年內折舊撥備	(5,644)	(17,637)	(23,281)	(2,790)	(980)	(962)	(1,538)	(6,270)	(29,551)
匯兌調整	13,111	-	13,111	(909)	-	70	355	(484)	12,627
於二零二一年 三月三十一日， 已扣除累計折舊	<u>200,167</u>	<u>23,446</u>	<u>223,613</u>	<u>58,698</u>	<u>3,604</u>	<u>4,011</u>	<u>5,319</u>	<u>71,632</u>	<u>295,245</u>
於二零二一年三月三十一日：									
成本	211,075	65,912	276,987	84,908	5,250	17,459	12,187	119,804	396,791
累計折舊	(10,908)	(42,466)	(53,374)	(26,210)	(1,646)	(13,448)	(6,868)	(48,172)	(101,546)
賬面淨值	<u>200,167</u>	<u>23,446</u>	<u>223,613</u>	<u>58,698</u>	<u>3,604</u>	<u>4,011</u>	<u>5,319</u>	<u>71,632</u>	<u>295,245</u>



13. 物業、廠房及設備 (續)

	使用權資產			擁有資產				總計	
	租賃土地 港幣千元	樓宇 港幣千元	總額 港幣千元	樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	傢私及設備 港幣千元	汽車 港幣千元		總額 港幣千元
二零二零年三月三十一日									
於二零一九年									
四月一日 (重列) :									
成本	199,196	55,829	255,025	83,328	2,091	15,346	10,153	110,918	365,943
累計折舊	-	-	-	(21,665)	(2,056)	(13,228)	(6,399)	(43,348)	(43,348)
賬面淨值	<u>199,196</u>	<u>55,829</u>	<u>255,025</u>	<u>61,663</u>	<u>35</u>	<u>2,118</u>	<u>3,754</u>	<u>67,570</u>	<u>322,595</u>
於二零一九年									
三月三十一日，									
已扣除累計折舊									
採納香港財務報告	-	-	-	260,859	35	2,118	3,754	266,766	266,766
準則第16號之影響	<u>199,196</u>	<u>55,829</u>	<u>255,025</u>	<u>(199,196)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(199,196)</u>	<u>55,829</u>
於二零一九年									
四月一日 (重列)									
增加	-	2,230	2,230	-	4,870	918	1,612	7,400	9,630
出售	-	-	-	-	-	-	(126)	(126)	(126)
有關重新評估租賃	-	(9,007)	(9,007)	-	-	-	-	-	(9,007)
負債之調整	(5,435)	(24,831)	(30,266)	(2,559)	(360)	(798)	(1,359)	(5,076)	(35,342)
年內折舊撥備	(8,855)	-	(8,855)	(2,741)	-	(88)	(105)	(2,934)	(11,789)
匯兌調整									
於二零二零年									
三月三十一日，									
已扣除累計折舊	<u>184,906</u>	<u>24,221</u>	<u>209,127</u>	<u>56,363</u>	<u>4,545</u>	<u>2,150</u>	<u>3,776</u>	<u>66,834</u>	<u>275,961</u>
於二零二零年三月三十一日：									
成本	190,170	49,052	239,222	79,797	5,441	14,766	10,489	110,493	349,715
累計折舊	(5,264)	(24,831)	(30,095)	(23,434)	(896)	(12,616)	(6,713)	(43,659)	(73,754)
賬面淨值	<u>184,906</u>	<u>24,221</u>	<u>209,127</u>	<u>56,363</u>	<u>4,545</u>	<u>2,150</u>	<u>3,776</u>	<u>66,834</u>	<u>275,961</u>

按財務報表附註24(a)(iii)所詳述，於二零二一年三月三十一日，本集團賬面淨值約港幣239,712,000元(二零二零年：港幣230,149,000元)之若干租賃土地及樓宇已抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保。

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 14. 投資物業

	二零二一年		合計 港幣千元
	按公平值列賬 之已完成 投資物業 港幣千元	按公平值列賬 之在建中 投資物業 港幣千元	
年初	12,027,900	2,300,000	14,327,900
增加	25,483	64,593	90,076
轉撥	2,364,593	(2,364,593)	-
公平值調整之虧損淨額	(38,848)	-	(38,848)
匯兌調整	677,520	-	677,520
年末	<u>15,056,648</u>	<u>-</u>	<u>15,056,648</u>

	二零二零年			合計 港幣千元
	按公平值 列賬之 已完成 投資物業 港幣千元	按公平值 列賬之 在建中 投資物業 港幣千元	按成本值 列賬之 在建中 投資物業 港幣千元	
年初	13,249,221	-	1,047,616	14,296,837
增加	77,826	414,091	217,569	709,486
轉撥	-	1,265,185	(1,265,185)	-
公平值調整之收益/(虧損)淨額	(838,026)	620,724	-	(217,302)
匯兌調整	(461,121)	-	-	(461,121)
年末	<u>12,027,900</u>	<u>2,300,000</u>	<u>-</u>	<u>14,327,900</u>

## 14. 投資物業 (續)

本公司董事根據各項物業之性質、特性及風險，確定本集團之已完成投資物業及在建中投資物業為商業物業。根據獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所作估值，本集團之已完成投資物業於二零二一年三月三十一日之重估值合共為港幣**15,056,648,000**元(二零二零年：已完成投資物業及在建中投資物業為港幣**14,327,900,000**元)。本集團之管理層每年均決定委任外間估值師，負責為本集團物業進行外部估值。甄選估值師之標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層每年兩次就中期及年度財務報告，與估值師進行有關估值假設及估值結果之討論。

若干已完成投資物業按經營租賃租予第三方，有關進一步詳情載於財務報表附註15。

在建中投資物業包括於年內產生及撥作資本之利息開支港幣**10,670,000**元(二零二零年：港幣**29,904,000**元)。

在建中投資物業乃按成本計量，直至公平值能可靠地釐定或建築完成為止。於往年度，根據獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所作估值，於二零一九年三月三十一日按成本列賬之在建中投資物業之重估值合共為港幣**2,300,000,000**元。

於二零二一年三月三十一日，本集團賬面總值為港幣**15,054,000,000**元(二零二零年：港幣**14,325,000,000**元)之投資物業已抵押以獲取銀行信貸，詳情載於財務報表附註24(a)(i)。此外，本集團若干銀行貸款均以轉讓本集團投資物業租賃之租金收入來抵押，詳情載於財務報表附註24(a)(iv)。

根據物業所有權證書，部份總樓面面積約為**3,023**平方米之已落成投資物業指定作為不得在市場上自由轉讓之非市場商品房。於二零二一年三月三十一日，該部份之賬面值為港幣**102,143,000**元(二零二零年：港幣**95,444,000**元)。

本集團投資物業之進一步資料載列於第156頁至第160頁之「物業之詳細資料」內。

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 14. 投資物業 (續)

### 公平值等級

下表列示本集團按公平值列賬之已完成投資物業及在建中投資物業之公平值計量等級：

	於二零二一年三月三十一日之			總計
	公平值計量乃按以下資料作出			
	活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	
	之報價	輸入數據	輸入數據	
(第一級)	(第二級)	(第三級)		
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	

就以下項目進行之經常性

公平值計量：

商業物業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,056,648</u>	<u>15,056,648</u>
------	----------	----------	-------------------	-------------------

於二零二零年三月三十一日之

公平值計量乃按以下資料作出

	活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	總計
	之報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	

就以下項目進行之經常性

公平值計量：

商業物業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,327,900</u>	<u>14,327,900</u>
------	----------	----------	-------------------	-------------------

## 14. 投資物業 (續)

### 公平值等級 (續)

於年內，第一級與第二級之間並無公平值計量之轉撥，亦無轉入第三級或從第三級轉出 (二零二零年：無)。

歸類為公平值等級第三級內之公平值計量之對賬如下：

	港幣千元
於二零一九年四月一日之賬面值	13,249,221
添置	491,917
轉撥	1,265,185
來自公平值調整之虧損淨額	(217,302)
匯兌調整	<u>(461,121)</u>
於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日之賬面值	14,327,900
添置	90,076
來自公平值調整之虧損淨額	(38,848)
匯兌調整	<u>677,520</u>
於二零二一年三月三十一日之賬面值	<u><u>15,056,648</u></u>

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 14. 投資物業 (續)

### 公平值等級 (續)

以下為按公平值列賬之已完成投資物業及在建中投資物業之估值所使用之估值技巧及主要輸入數據：

		估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均數	
				二零二一年	二零二零年
商業物業	已完成	收入資本化法	估計市場租值		
			每平方呎及每月(港幣)	<b>16至146</b>	18至155
			每平方米及每月(人民幣)	<b>38至436</b>	38至426
		資本化率	<b>3.2%至6.5%</b>	3.2%至6.5%	
		直接比較法	單位價格(每單位港幣)	<b>2,600,000</b>	2,900,000
			單位價格(每單位人民幣)	<b>80,000至480,000</b>	80,000至465,000
	每平方呎價格(港幣)		<b>10,100至11,700</b>	10,400至13,000	
	折現現金流法	房價(人民幣)	<b>407</b>	440	
		入住率	<b>69%</b>	55%	
		穩定增長率	<b>3%</b>	3%	
		終端資本化率	<b>5.8%</b>	5.5%	
		折現率	<b>8.8%</b>	8.5%	
	在建中	收入資本化法	估計市場租值		
每平方呎及每月(港幣)			不適用	33	
資本化率			不適用	3.8%	
直至完成之估計成本(港幣)			不適用	80,000,000	

## 14. 投資物業 (續)

### 公平值等級 (續)

#### 收入資本化法

根據收入資本化法，公平值乃根據現有租金收入及經常性市場租金收入之資本化而估計。

投資物業之市場租金乃按投資者對該類型物業之預期市場收益進行評估及資本化。市場租金乃參考投資物業之可得租金以及該區其他類似物業之出租情況而作評估。所採納之市場收益（即資本化率）乃經參考分析同類物業銷售交易所得收益，並根據估值師對物業投資者市場預期之認知作出調整後得出，以反映本集團投資物業之特定因素。

主要輸入數據為市場租金及市場收益，當市場租金單獨大幅上升／下跌時，會導致投資物業之公平值大幅上升／下跌，而當市場收益單獨大幅上升／下跌時，會導致投資物業之公平值大幅下跌／上升。

#### 直接比較法

根據市場方法，公平值乃以直接比較法，假設物業權益可交吉出售並經參考有關市場之可比較銷售交易而作估計。

進行估值時會考慮投資物業之整體特性，包括位置、大小、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素，以得出每單位市場價格。

主要輸入數據為每單位市場價格，當市場價格大幅上升／下跌時，會導致投資物業公平值大幅上升／下跌。

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 14. 投資物業 (續)

### 公平值等級 (續)

#### 折現現金流法

根據折現現金流法，公平值乃採用假設有關於所有權之利益及負債超過資產之壽命（包括退出價值或終端價值）進行估計。該方法涉及對物業權益之一連串現金流量之預測。市場衍生之折現率適用於預測現金流量以便確立與資產有關之收益流之現值。退出收益通常是單獨決定且不同於折現率。

現金流量之持續時間及流入和流出之具體時間乃由諸如租金檢討、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當之持續時間受市場行為（為物業類別一個特性）所影響。定期現金流量按總收入扣除空置、不可收回開支、收賬損失、租賃優惠、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理開支而作估計。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時之終端價值估計金額，折現至現值。

主要輸入數據為房價、入住率、終端資本化率、折現率及穩定增長率，當房價、入住率及增長率單獨大幅上升／下跌時，會導致投資物業之公平值大幅上升／下跌，而當終端資本化率及折現率單獨大幅上升／下跌時，會導致投資物業之公平值大幅下跌／上升。



## 15. 租賃

### 本集團作為承租人

本集團就營運中使用之土地及樓宇訂有租賃合約。已提前作出一次性付款以向業主取得租賃土地，租期為50年，而根據該等土地租賃之條款，將不會繼續支付任何款項。樓宇之租賃期一般為一至三年。

#### (a) 租賃負債

租賃負債之賬面值及年內變動如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於四月一日之賬面值	25,076	55,829
新訂租賃	25,648	2,230
年內確認之利息增長	1,675	2,565
有關重新估計租賃負債之調整	-	(9,007)
因租賃不可撤銷期間變更產生之租期修訂付款	(8,786)	-
	<u>(17,979)</u>	<u>(26,541)</u>
於三月三十一日之賬面值	<u>25,634</u>	<u>25,076</u>
分析如下：		
流動部份	11,993	17,024
非流動部份	<u>13,641</u>	<u>8,052</u>

租賃負債之到期日分析於財務報表附註36披露。

按財務報表附註2.2所披露，本集團已提早採納香港財務報告準則第16號之修訂，並於年內將實際權宜方法適用於出租人就租賃土地及樓宇之租賃而授予之所有合資格租金寬減。

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 15. 租賃 (續)

#### 本集團作為承租人 (續)

(b) 於損益中確認有關租賃之金額如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租賃負債之利息	1,675	2,565
使用權資產之折舊	23,281	30,266
終止租賃之收益	(7)	—
不計入租賃負債計量之可變租賃付款 (計入銷售成本)	3,889	3,327
於損益中確認之總額	<b>28,838</b>	<b>36,158</b>

(c) 可變租賃付款

本集團租賃多個停車場，其中包含基於本集團從停車場產生之營業額之可變租賃付款條款。該等租賃亦有年度保底租金安排。本年度在損益中確認之固定及可變租賃付款金額分別為港幣10,248,000元及港幣3,889,000元(二零二零年：港幣18,456,000元及港幣3,327,000元)。

(d) 租賃所產生之現金流出總額在財務報表附註29(c)內披露。

#### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，包括九項位於香港及中國之商業物業。該等租賃之條款規定租戶支付保證按金，並規定須根據當時市場狀況定期調整租金。本集團於年內確認租金收入港幣284,706,000元(二零二零年：港幣281,699,000元)，詳情載於財務報表附註5。

## 15. 租賃 (續)

### 本集團作為出租人 (續)

於二零二一年三月三十一日，本集團根據與租戶之間之不可撤銷經營租賃於往後期間之未貼現應收租賃付款金額如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內	199,842	173,469
一年後但兩年內	159,335	146,095
兩年後但三年內	132,244	133,930
三年後但四年內	112,046	124,820
四年後但五年內	77,912	118,777
五年後	247,800	601,240
	<b>929,179</b>	<b>1,298,331</b>

本集團若干銀行貸款以轉讓本集團物業租賃之租金收入作為抵押，詳情載於財務報表附註24(a)(iv)。

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 16. 於一間合營企業之投資

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
所佔之資產淨值	<u>199</u>	<u>199</u>

於一間合營企業之投資由本公司間接持有。

本集團之合營企業詳情如下：

公司名稱	已發行股本詳情	成立及 營業地點	應佔百分比			
			擁有權益	投票權	溢利分配	主要業務
Two City Hall Place Limited	普通股股本 加幣100元	加拿大	50	50	50	暫無業務

下表列示並不重大之本集團合營企業之財務資料：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
所佔合營企業年內溢利	—	—
所佔合營企業其他全面收益	—	—
所佔合營企業全面收益總額	—	—
本集團於合營企業之投資之賬面值	<u>199</u>	<u>199</u>

## 17. 於一間聯營公司之投資／應付一間聯營公司款項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收購產生之商譽	18,374	18,374
所佔資產淨值	811,522	756,989
	<b>829,896</b>	<b>775,363</b>

該聯營公司由本公司一間全資附屬公司間接持有，其詳情如下：

名稱	已發行股本詳情	成立及營業地點	本集團所佔	
			擁有權百分比	主要業務
建業經貿有限公司	港幣615,425,000元	香港	20	物業發展

下表列示並不重大之本集團聯營公司之財務資料：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
所佔聯營公司年內溢利	67,008	109,766
所佔聯營公司其他全面收益／(虧損)	35,525	(22,673)
所佔聯營公司全面收益總額	102,533	87,093
本集團於聯營公司之投資之賬面值	<b>829,896</b>	<b>775,363</b>

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 18. 待出售發展中物業及待出售已完成物業

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
待出售已完成物業	991,952	641,873
待出售發展中物業	<u>1,091,407</u>	<u>1,419,606</u>
	<u>2,083,359</u>	<u>2,061,479</u>
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
待出售發展中物業		
— 預期可於以下期間變現：		
一年內	368,045	828,790
一年後	681,240	551,263
— 仍待建造而預期可於一年後變現	<u>42,122</u>	<u>39,553</u>
	<u>1,091,407</u>	<u>1,419,606</u>

## 18. 待出售發展中物業及待出售已完成物業 (續)

待出售發展中物業及待出售已完成物業包括本年度內截至物業發展完成前已產生及撥作資本之利息支出港幣16,185,000元(二零二零年：港幣11,382,000元)。

於年內，本集團於報告期末已抵押賬面總值為港幣368,045,000元(二零二零年：港幣298,738,000元)之若干待出售發展中物業以獲取本集團之銀行信貸，進一步詳情載於財務報表註24(a)(ii)。

本集團所涉及風險在於，有關位於中國之待出售發展中物業(於報告期末之賬面值為港幣561,340,000元(二零二零年：港幣828,790,000元))之若干土地，可能會因為不符合需於以往年度完成土地上的建造工程之規定而被中國相關政府當局收回。董事認為，國土管理局在不付賠償下收回物業之機會甚微，因為本集團已於過往年度全數支付地價，並已獲得相關政府當局批准修改和申請延長數項建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，此外土地上之建築工程經已開始。此外，上述發展項目不同發展期之若干物業單位已完成興建，而該等物業單位已自二零一二／一三財政年度起交付予買家。

本集團待出售發展中物業及待出售已完成物業之進一步資料載列於第156頁至第160頁之「物業之詳細資料」內。

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 19. 應收貿易賬款

於報告期末，應收貿易賬款按發票／合約日期並經扣除虧損撥備淨額之賬齡分析如下：

	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	—
90天以上	18,431	19,609
	<b>19,116</b>	<b>20,777</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。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。

減值分析乃藉著於各報告日期使用撥備矩陣計量預期信貸虧損而進行。撥備率乃根據有類似虧損模式之不同客戶組別之逾期天數釐定。該計算反映概率加權結果、金錢時間值以及於報告日期可獲得有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測之合理可靠資料。一般而言，若應收貿易賬款已逾期超過一年，且不受限於強制執行活動，有關應收貿易賬款即予撇銷。

截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，香港財務報告準則第9號項下之預期信貸虧損對應收貿易賬款之財務影響並無重大。



## 20. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
預付款項	26,341	52,611
按金	3,886	20,568
其他應收款項	162,800	137,463
減值	(10,524)	(10,524)
	<b>182,503</b>	<b>200,118</b>

概無按金已逾期或已減值。減值撥備與其他應收款項有關。

一項其他應收款項(其撥備前之賬面值為港幣10,524,000元(二零二零年：港幣10,524,000元))之減值撥備為港幣10,524,000元(二零二零年：港幣10,524,000元)已計入上述其他應收款項之減值撥備，而董事認為該應收款項不可收回。本集團並無就該結餘持有任何抵押品或信貸增級工具。

未逾期亦無減值之其他應收款項餘額來自最近並無拖欠記錄及逾期款項之大量獨立方。於二零二一年及二零二零年三月三十一日，虧損撥備被評定為微不足道。

本集團已採用一般方法就計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產作出預期信貸虧損撥備。本集團計算預期信貸虧損率時考慮過往虧損率並按前瞻性宏觀經濟數據作出調整。本集團將計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產劃分為第1階段，並持續監察其信貸風險。於二零二一年及二零二零年三月三十一日，本集團估計計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產之預期虧損率屬不重要。

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 21. 現金及銀行結餘

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
現金及銀行結餘	1,608,071	1,441,871
定期存款	300,817	726,183
	<u>1,908,888</u>	<u>2,168,054</u>

現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣114,789,000元(二零二零年：港幣61,839,000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。

於報告期末，本集團以人民幣計算之現金及銀行結餘(包括定期存款)為港幣1,361,628,000元(二零二零年：港幣1,289,258,000元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國大陸外匯管理制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金存款根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。短期定期存款存期介乎三個月至六個月，而存期則視乎本集團之即時現金需要，及按有關之短期定期存款利率計息。銀行結餘乃存放於無近期拖欠記錄且具信譽之銀行。

### 22. 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9,526,000元(二零二零年：港幣12,248,000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	<u>9,526</u>	<u>12,248</u>

應付貿易賬款並不計息，一般於30天內結清。

## 23. 合約負債

合約負債主要指就本集團之物業預售從買家收取之銷售所得款項。於二零二一年合約負債減少，主要由於年內就物業預售從客戶收取之銷售所得款項減少所致。

## 24. 計息銀行貸款

	二零二一年			二零二零年		
	實際年利率 (百分比)	到期年份	港幣千元	實際年利率 (百分比)	到期年份	港幣千元
<b>流動</b>						
銀行貸款－無抵押	4.2	二零二一年至 二零二二年	210,000	4.3	二零二零年至 二零二一年	105,000
銀行貸款－已抵押	2.5-5.9	二零二一年至 二零二二年或 按要求	1,163,483	2.7-5.9	二零二零年至 二零二一年或 按要求	1,749,126
			<u>1,373,483</u>			<u>1,854,126</u>
<b>非流動</b>						
銀行貸款－無抵押	4.2	二零二二年至 二零二三年	735,000	4.3	二零二一年至 二零二三年	945,000
銀行貸款－已抵押	2.5-5.9	二零二二年至 二零二八年	3,592,955	2.8-5.9	二零二一年至 二零二八年	3,056,060
			<u>4,327,955</u>			<u>4,001,060</u>
			<u>5,701,438</u>			<u>5,855,186</u>

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 24. 計息銀行貸款 (續)

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分析為：		
銀行貸款之還款期：		
一年內或按要求時	1,373,483	1,854,126
第二年	2,873,049	1,116,639
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	1,407,071	2,820,908
五年後	47,835	63,513
	<b>5,701,438</b>	<b>5,855,186</b>

附註：

(a) 若干本集團之銀行貸款抵押如下：

- (i) 按財務報表附註14所詳述，以於報告期末賬面總值港幣15,054,000,000元(二零二零年：港幣14,325,000,000元)之本集團若干投資物業之按揭作為抵押；
- (ii) 按財務報表附註18所詳述，以於報告期末賬面總值港幣381,687,000元(二零二零年：港幣298,738,000元)之本集團若干待出售發展中物業之按揭作為抵押；
- (iii) 按財務報表附註13所詳述，以於報告期末賬面淨值約港幣239,712,000元(二零二零年：港幣230,149,000元)之本集團若干租賃土地及樓宇之按揭作為抵押；
- (iv) 以轉讓本集團之若干投資物業租約之租金收入作為抵押；及
- (v) 以本集團若干附屬公司之股份作為抵押。

(b) 本公司已就若干附屬公司之銀行貸款作出不可撤回及無條件之擔保。此外，本公司已將貸款予若干附屬公司之款項之優先償還權給予有關貸款銀行。

(c) 除相等於港幣933,826,000元(二零二零年：港幣1,791,245,000元)以人民幣列值之若干銀行貸款外，於報告期末所有銀行借款均以港幣列值。

## 24. 計息銀行貸款 (續)

誠如財務報表附註36所詳述，本集團包含可隨時要求償還條款之若干非流動計息銀行貸款港幣66,000,000元(二零二零年：港幣80,000,000元)已歸類為流動負債。就上述分析而言，該等貸款計入流動計息銀行貸款，並分析為須於一年內或按要求償還之銀行貸款。

根據貸款之還款期限，須就貸款償還之金額為：於第一年內或按要求應付港幣1,307,483,000元(二零二零年：港幣1,774,126,000元)；於第二年內應付港幣2,895,049,000元(二零二零年：港幣1,130,640,000元)；於第三年至第五年內(包括首尾兩年)應付港幣1,451,071,000元(二零二零年：港幣2,886,907,000元)；以及於第五年以後應付港幣47,835,000元(二零二零年：港幣63,513,000元)。

本集團所有銀行貸款均按浮動利率計息。

本集團之流動及非流動銀行貸款之賬面值與其公平值相若。

## 25. 遞延稅項

本年度內，遞延稅項負債之變動如下：

	二零二一年			
	相關項目之	重估投資物業	預扣稅	合計
	折舊撥備差額 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二零年四月一日	20,801	1,350,846	-	1,371,647
年內於損益表扣除/(計入)之遞延稅項 (附註10)	48	(27,659)	3,500	(24,111)
匯兌調整	-	94,915	-	94,915
於二零二一年三月三十一日	<u>20,849</u>	<u>1,418,102</u>	<u>3,500</u>	<u>1,442,451</u>

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 25. 遞延稅項 (續)

	二零二零年		合計 港幣千元
	相關項目之 折舊撥備差額 港幣千元	重估投資物業 港幣千元	
於二零一九年四月一日	20,711	1,531,334	1,552,045
年內於損益表扣除／(計入)之遞延稅項(附註10)	90	(112,523)	(112,433)
匯兌調整	—	(67,965)	(67,965)
於二零二零年三月三十一日	<u>20,801</u>	<u>1,350,846</u>	<u>1,371,647</u>

於報告期末，本集團之未確認可扣稅暫時差額為港幣51,291,000元(二零二零年：港幣505,000元)及未確認稅項虧損為港幣1,773,026,000元(二零二零年：港幣1,695,496,000元)，可供抵銷未來之應課稅溢利。由於董事認為未能確定將來有足夠應課稅溢利，以抵銷該等暫時性差異及稅項虧損，故該應課稅暫時性差異及稅項虧損並未確認。

於二零二一年三月三十一日，除就一間將分派股息之中國附屬公司確認遞延稅項外，本集團並無就於中國大陸及加拿大成立的附屬公司之未匯出盈利產生之應付預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司不大可能於可見將來分配有關盈利。於二零二一年三月三十一日，有關於中國大陸及加拿大附屬公司之投資而出現未確認遞延稅項負債之暫時差額總額合共港幣1,995,590,000元(二零二零年：港幣1,763,938,000元)。

本公司派付予股東之股息概無附有所得稅影響。

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 26. 股本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已發行及繳足股本：		
720,429,301 (二零二零年：720,429,301) 股普通股	<u>1,519,301</u>	<u>1,519,301</u>

### 27. 儲備

本集團本年度及以往年度之儲備數額及有關變動，已呈列於財務報表之綜合權益變動表內。

### 28. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

本集團擁有重大非控股權益之附屬公司詳情如下：

	二零二一年	二零二零年
由非控股權益持有之股本權益百分比：		
廣州漢國福強地產開發有限公司	<u>40%</u>	<u>40%</u>
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年內分配至非控股權益之溢利：		
廣州漢國福強地產開發有限公司	<u>1,668</u>	<u>22,684</u>
向廣州漢國福強地產開發有限公司之 非控股權益支付之股息	<u>-</u>	<u>-</u>
於報告日期非控股權益之累計結餘：		
廣州漢國福強地產開發有限公司	<u>233,472</u>	<u>192,305</u>

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 28. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司 (續)

下表說明上述附屬公司之財務資料概要。所披露金額未作出任何集團內公司間之對銷：

廣州漢國福強地產開發有限公司

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入及其他收益	5,553	132,035
開支總額	(1,383)	(75,326)
年內溢利	4,170	56,709
年內全面收益／(虧損)總額	<u>102,918</u>	<u>(5,926)</u>
流動資產	1,664,849	1,623,465
非流動資產	685	796
流動負債	<u>(61,382)</u>	<u>(77,050)</u>
經營業務所用之現金流量淨額	(65,966)	(112,192)
投資活動所得之現金流量淨額	1,387	1,102
融資活動所用之現金流量淨額	<u>(45,978)</u>	<u>—</u>
現金及現金等值減少淨額	<u>(110,557)</u>	<u>(111,090)</u>



## 29. 綜合現金流量表附註

### (a) 主要非現金交易

增購若干待出售發展中物業及待出售已完成物業之代價港幣170,586,000元(二零二零年：港幣125,762,000元)於報告期末仍未支付而記錄為應計負債。

於年內，本集團就物業之租賃安排確認使用權資產及租賃負債之非現金添置分別為港幣33,442,000元及港幣25,648,000元(二零二零年：港幣2,230,000元及港幣2,230,000元)。

### (b) 融資活動產生之負債變動

二零二一年

	租賃負債 港幣千元	計息銀行借貸 港幣千元
於二零二零年四月一日	25,076	5,855,186
融資現金流量之變動	(16,304)	(267,416)
新訂租賃	25,648	—
因租賃不可撤銷期間變更產生之租期修訂	(8,786)	—
利息開支	1,675	—
分類為經營現金流量之已付利息	(1,675)	—
匯兌調整	—	113,668
於二零二一年三月三十一日	<u>25,634</u>	<u>5,701,438</u>

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 29. 綜合現金流量表附註 (續)

### (b) 融資活動產生之負債變動 (續)

二零二零年

	租賃負債 港幣千元	計息銀行借貸 港幣千元
於二零一九年三月三十一日	—	5,028,217
採納香港財務報告準則第16號之影響	55,829	—
於二零一九年四月一日(重列)	55,829	5,028,217
融資現金流量之變動	(23,976)	888,266
新訂租賃	2,230	—
租賃修訂	(9,007)	—
利息開支	2,565	—
分類為經營現金流量之已付利息	(2,565)	—
匯兌調整	—	(61,297)
於二零二零年三月三十一日	25,076	5,855,186

### (c) 租賃之現金流出總額

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
在經營活動內	(5,564)	(5,892)
在融資活動內	(16,304)	(23,976)
	(21,868)	(29,868)

## 30. 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。

該擔保之公平值並不重大，而本公司董事認為，一旦買家拖欠還款，相關物業之可變現淨值將足以償還尚欠之按揭本金連同應計利息及罰款，因此於截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度並無在財務報表中就有關擔保作出撥備。

## 31. 資產抵押

本集團之銀行貸款以本集團之資產作抵押，有關詳情載於財務報表附註24。

## 32. 承擔

(a) 本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
物業發展開支	<b>335,416</b>	<b>404,814</b>

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 33. 關連人士交易

- (a) 除財務報表其他地方所披露之交易外，本集團於本年度內曾進行以下重大之關連人士交易：

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已付予直接控股公司之管理費	(i)	13,074	13,140
向一間關連公司支付開發成本	(ii)	–	10,500
向一間關連公司支付顧問費	(iii)	–	6,480
向一間關連公司支付建築成本	(iv)	39,235	578,413

附註：

- (i) 管理費乃根據直接控股公司產生之相關成本而支付，而本公司董事王世榮博士擁有該控股公司之實益權益。
- (ii) 於二零一六年九月二十日，建業實業、本公司、建聯集團有限公司(「建聯」)與建業建榮控股有限公司(「建業建榮」)聯合公佈，本公司一間全資附屬公司有條件同意委聘，而建業建榮一間全資附屬公司有條件同意進行，有關一幅位於香港新界葵涌健全街葵涌市地段第495號之空置地盤地基建造工程，合約金額為港幣210,000,000元。王世榮博士為建業實業、本公司、建聯及建業建榮之控股股東，故根據上市規則，上述公司互相之間為關連人士。根據上市規則，有關交易構成上述各公司之關連交易，並已在各自於二零一六年十一月七日舉行之股東特別大會上獲各自之獨立股東批准。於往年度，本集團已向建業建榮一間間接全資附屬公司支付有關地基建造工程之開發開支。該交易乃由有關各方參考當時市價磋商訂立。

## 33. 關連人士交易 (續)

- (a) 除財務報表其他地方所披露之交易外，本集團於本年度內曾進行以下重大之關連人士交易：(續)

附註：(續)

- (iii) 於二零一八年六月十二日，金譽與順昌數據中心創展訂立顧問協議，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。向關連公司支付之顧問費乃由有關各方參考現行市價經磋商釐定。該交易構成本公司一項關連交易，但獲豁免遵守上市規則之通函及獨立股東批准之規定。
- (iv) 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。

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 33. 關連人士交易 (續)

#### (b) 本集團主要管理人員之補償

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
短期僱員福利	35,219	31,958
退休福利	1,138	1,032
	<u>36,357</u>	<u>32,990</u>

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

### 34. 金融工具分類分析

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

#### 金融資產

	按已攤銷成本 列賬之金融資產	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收貿易賬款	19,116	20,777
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	156,162	147,507
現金及銀行結餘	1,908,888	2,168,054
	<u>2,084,166</u>	<u>2,336,338</u>

## 34. 金融工具分類分析 (續)

### 金融負債

	按已攤銷成本 列賬之金融負債	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
計入應付貿易賬款、其他應付款項及 應計負債之金融負債	254,598	231,592
租賃負債	25,634	25,076
計息銀行貸款	5,701,438	5,855,186
客戶按金	92,341	53,423
	<b>6,074,011</b>	<b>6,165,277</b>

## 35. 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、客戶按金、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，以及租賃負債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折現率將預計未來現金流量折現而計算。本集團本身於二零二一年三月三十一日有關計息銀行貸款之不履約風險被評定為並不重大。

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 35. 金融工具之公平值 (續)

#### 公平值等級

於二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融資產。

於二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。於二零二一年三月三十一日，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4,327,955,000元(二零二零年：港幣4,001,060,000元)及租賃負債(非流動部份)港幣13,641,000元(二零二零年：港幣8,052,000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)。

於年內，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(二零二零年：無)。

### 36. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行貸款及現金及銀行結餘。該等金融工具之主要目的是為本集團之經營籌集資金。本集團擁有多項其他金融資產及負債，如直接由經營產生之應收貿易賬款及應付貿易賬款。

於回顧年度，本集團之政策一直為不進行買賣金融工具。

本集團之金融工具面對之主要風險為外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。管理層已審議並同意管理此等風險之政策，政策之概要如下。



## 36. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 外匯風險

本集團須承擔交易貨幣風險。該等風險來自營運單位以其功能貨幣以外之貨幣買賣所產生之收入或開支。本集團之貨幣資產、融資及交易主要以人民幣及港幣計算。本集團面對因港幣兌人民幣匯率變動所產生之外匯風險。現時，本集團無意對沖外匯波動之風險。然而，本集團將不斷審視經濟狀況及其外匯風險狀況，並會考慮於日後有需要時採取適當對沖措施。

下表顯示於報告期末因人民幣匯率之合理可能變動，在所有其他變量均保持不變之情況下，對本集團除稅後溢利／虧損及本集團之權益(因貨幣資產及負債之公平值變動而產生)之敏感度。

	匯率變動 %	除稅後溢利 及權益之增加／ (減少) 港幣千元
<b>二零二一年</b>		
若港幣兌人民幣下降	5	(135)
若港幣兌人民幣上升	5	135

	匯率變動 %	除稅後虧損 及權益之增加／ (減少) 港幣千元
<b>二零二零年</b>		
若港幣兌人民幣下降	5	135
若港幣兌人民幣上升	5	(135)

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 36. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 利率風險

本集團所承擔之市場利率變動風險主要與本集團以浮動利率計息之長期債務承擔有關。本集團貸款之利率及還款年期於財務報表附註24中披露。本集團之政策是以維持最優惠之利率供其作借貸。惟管理層監察利率風險及在有需要時考慮對沖重大利率風險。

下表列示於報告期末因受到浮息貸款所影響而對利率之合理可能變動，在所有其他變數保持不變之情況下，對本集團除稅後溢利／虧損及本集團權益之敏感度，並已計入撥作物業發展項目資本之利息對敏感度之影響港幣2,678,000元(二零二零年：港幣10,141,000元)。

	基點上升／(下降)	除稅後溢利 及權益之增加／ (減少) 港幣千元
<b>二零二一年</b>		
港幣	100	(25,136)
人民幣	50	(3,751)
港幣	(100)	25,136
人民幣	(50)	3,751
	<u>          </u>	<u>          </u>
	基點上升／(下降)	除稅後虧損 及權益之增加／ (減少) 港幣千元
<b>二零二零年</b>		
港幣	100	17,406
人民幣	50	4,568
港幣	(100)	(17,406)
人民幣	(50)	(4,568)
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 36. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 信貸風險

本集團僅與已確認及具信譽之第三方進行貿易。本集團之政策訂明所有欲於信貸期進行貿易之客戶須根據信用監證程序。此外，應收賬款一直受監察及本集團之壞賬風險並不重大。

### 最高風險及年末階段

下表顯示根據本集團信貸政策之信貸質素及信貸風險之最大風險（其主要根據過往逾期資料（除非有其他資料可無需投入過多成本或努力即可獲得）釐定）及於三月三十一日之年末階段分類。所呈列金額為金融資產之賬面總值。

於二零二一年三月三十一日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總額 港幣千元
	第1階段 港幣千元	第2階段 港幣千元	第3階段 港幣千元	簡化方法 港幣千元	
應收貿易賬款	-	-	-	19,116	19,116
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產					
— 正常*	177,210	-	-	-	177,210
現金及銀行結餘	1,908,888	-	-	-	1,908,888
	<b>2,086,098</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19,116</b>	<b>2,105,214</b>

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 36. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 最高風險及年末階段 (續)

於二零二零年三月三十一日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總額 港幣千元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
應收貿易賬款	—	—	—	20,777	20,777
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產					
— 正常*	158,031	—	—	—	158,031
現金及銀行結餘	2,168,054	—	—	—	2,168,054
	<u>2,326,085</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>20,777</u>	<u>2,346,862</u>

\* 當計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產並無逾期且並無資料顯示金融資產自初步確認以來之信貸風險已顯著上升時，其信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產之信貸質素被視為「懷疑」。

#### 流動資金風險

本集團採用週期性流動資金計劃工具監控資金短缺之風險。此工具考慮其金融工具與金融資產(如應收貿易賬款)之到期日以及來自業務之預測現金流量。

本集團之目的是以銀行計息貸款及其他資金籌集活動以維持本集團之延續性和靈活性的平衡。本集團將持續審慎之財務政策及確保可維持足夠現金及信貸額度以達至其流動資金要求。根據財務報表載列之債務之賬面值，於二零二一年三月三十一日，本集團24%(二零二零年：32%)之債務(包括計息銀行貸款及租賃負債)將於一年內到期。倘若根據貸款協議所載之到期日計算，本集團23%債務將於一年內到期(二零二零年：30%)。

## 36. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 流動資金風險 (續)

本集團於報告期末根據已訂約但未折現付款之金融負債之到期狀況如下：

	二零二一年				總額 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於 十二個月 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩年以上 港幣千元	
計入應付貿易賬款、其他應付款項及					
應計負債之金融負債	4,086	250,512	-	-	254,598
租賃負債	-	12,915	9,006	5,047	26,968
計息銀行貸款	80,000	1,448,800	2,974,300	1,495,468	5,998,568
客戶按金	92,341	-	-	-	92,341
就本集團物業之若干買家獲授					
按揭融資而向銀行作出之擔保	219,931	-	-	-	219,931
	<u>396,358</u>	<u>1,712,227</u>	<u>2,963,306</u>	<u>1,500,515</u>	<u>6,592,406</u>

## 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

### 36. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

	二零二零年				總額 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於 十二個月 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩年以上 港幣千元	
計入應付貿易賬款、其他應付款項及					
應計負債之金融負債	4,001	227,591	-	-	231,592
租賃負債	-	18,335	7,842	664	26,841
計息銀行貸款	94,000	1,973,920	1,263,582	3,038,806	6,370,308
客戶按金	53,423	-	-	-	53,423
就本集團物業之若干買家獲授					
按揭融資而向銀行作出之擔保	303,420	-	-	-	303,420
	<u>454,844</u>	<u>2,219,846</u>	<u>1,271,424</u>	<u>3,039,470</u>	<u>6,985,584</u>

就計息銀行貸款港幣80,000,000元(二零二零年：港幣94,000,000元)而言，有關貸款協議包含令銀行有權無條件隨時要求償還貸款之條款，因此就上述到期情況而言，全數金額歸類為「按要求償還」。

儘管有以上條款，董事並不認為該等貸款將於12個月內被要求全數償還，而董事認為該等貸款將會按貸款協議所列之還款期限償還。此評估乃基於：本集團於財務報表批准日期之財務狀況；本集團遵守貸款契諾；並無發生違約事件以及本集團以往均準時按期還款。

根據貸款之條款，本集團於二零二一年三月三十一日之計息銀行貸款之已訂約未折現付款金額之到期情況為：於第一年內應付金額為港幣1,461,026,000元(二零二零年：港幣1,990,249,000元)，第二年內應付金額為港幣2,993,986,000元(二零二零年：港幣1,279,540,000元)，第二年之後應付金額為港幣1,540,840,000元(二零二零年：港幣3,107,530,000元)。

## 36. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 資本管理

本集團資本管理之主要目的是確保本集團能夠持續經營業務，以及保持穩健之資本比率，以支持其業務及提高股東價值。

本集團因應經濟狀況變化及相關資產之風險特性，管理其資本結構及作出調整。為保持或調整資本結構，本集團可能調整向股東派發之股息、向股東退還資本或發行新股。截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度內，管理資本的有關目標、政策或程序並無變動。

本集團以負債比率監控資本。負債比率為計息債務淨額除以本公司擁有人應佔權益及非控股權益。計息債務淨額包括計息銀行貸款及租賃負債減現金及銀行結餘。於報告期末，負債比率如下：

	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
計息銀行貸款	5,701,438	5,855,186
租賃負債	25,634	25,076
減：現金及銀行結餘	<u>(1,908,888)</u>	<u>(2,168,054)</u>
計息債務淨額	<u>3,818,184</u>	<u>3,712,208</u>
本公司擁有人應佔權益	11,976,419	11,311,379
非控股權益	<u>233,375</u>	<u>191,982</u>
權益總額	<u>12,209,794</u>	<u>11,503,361</u>
負債比率	<u>31%</u>	<u>32%</u>

# 財務報表附註 (續)

二零二一年三月三十一日

## 37. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末之財務狀況表之資料如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	8,633	14,668
於附屬公司之投資	1	1
應收附屬公司之款項	408,684	414,676
非流動資產總值	417,318	429,345
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司之款項	3,275,298	3,284,641
預付款項、按金及其他應收款項	16,697	11,729
定期存款	300,817	723,609
現金及銀行結餘	110,751	50,413
流動資產總值	3,703,563	4,070,392
<b>流動負債</b>		
應付附屬公司之款項	2,250,093	2,774,870
應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債	7,914	7,094
租賃負債	2,481	7,322
流動負債總值	2,260,488	2,789,286
流動資產淨值	1,443,075	1,281,106
資產總值減流動負債	1,860,393	1,710,451
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	—	2,482
資產淨值	1,860,393	1,707,969



## 37. 本公司財務狀況表 (續)

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
股本	<b>1,519,301</b>	1,519,301
儲備 (附註)	<b>341,092</b>	188,668
<b>權益總額</b>	<b>1,860,393</b>	1,707,969

王世榮  
董事

林炳麟  
董事

附註：

本公司儲備之概要如下：

	資本儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	儲備總額 港幣千元
於二零一九年四月一日	647	328,023	328,670
年內全面虧損總額	—	(49,948)	(49,948)
二零一九年派發之末期股息	—	(90,054)	(90,054)
於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日	647	188,021	188,668
年內全面收益總額	—	242,478	242,478
二零二零年派發之末期股息	—	(90,054)	(90,054)
於二零二一年三月三十一日	<b>647</b>	<b>340,445</b>	<b>341,092</b>

## 38. 財務報表之批准

財務報表由本公司董事會於二零二一年六月二十四日批准及授權發出。

## 五年財務摘要

本集團過往五個財政年度之業績與資產、負債及非控股權益之摘要(摘錄自己公佈之經審核財務報表)載列如下。

	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	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>業績</b>					
收入	<u>1,276,226</u>	<u>638,477</u>	<u>1,478,353</u>	<u>1,781,043</u>	<u>1,574,444</u>
年內溢利/(虧損)	<u>123,184</u>	<u>(13,262)</u>	<u>1,300,562</u>	<u>3,108,920</u>	<u>700,779</u>
以下人士應佔溢利/(虧損)：					
本公司擁有人	<u>121,516</u>	<u>(35,946)</u>	<u>1,158,507</u>	<u>2,979,893</u>	<u>584,879</u>
非控股權益	<u>1,668</u>	<u>22,684</u>	<u>142,055</u>	<u>129,027</u>	<u>115,900</u>
	<u>123,184</u>	<u>(13,262)</u>	<u>1,300,562</u>	<u>3,108,920</u>	<u>700,779</u>
<b>資產、負債及非控股權益</b>					
			於三月三十一日		
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資產總值	<u>20,393,005</u>	<u>19,860,918</u>	<u>19,536,834</u>	<u>19,661,250</u>	<u>18,085,797</u>
負債總值	<u>(8,183,211)</u>	<u>(8,357,557)</u>	<u>(7,468,277)</u>	<u>(8,198,120)</u>	<u>(9,841,925)</u>
資產淨值	<u>12,209,794</u>	<u>11,503,361</u>	<u>12,068,557</u>	<u>11,463,130</u>	<u>8,243,872</u>
非控股權益	<u>(233,375)</u>	<u>(191,982)</u>	<u>(194,353)</u>	<u>(91,035)</u>	<u>(406,947)</u>
股東資金	<u>11,976,419</u>	<u>11,311,379</u>	<u>11,874,204</u>	<u>11,372,095</u>	<u>7,836,925</u>

# 物業之詳細資料

二零二一年三月三十一日

## 第一類 — 持作發展之物業

地點	用途	地盤面積 (平方米/平方呎)	總樓面面積 (平方米/平方呎)	發展進度(直至 二零二一年六月二十四日)	估計 落成日期	本集團 應佔權益 (百分比)
中國大陸						
1. 廣東省廣州市 越秀區 北京南路 45-65號	商業/住宅	5,430平方米 (58,427平方呎)	36,013平方米 (387,500平方呎)	正進行地基工程	2023	100
2. 廣東省廣州市 越秀區 北京南路 67-107號	商業/寫字樓	4,025平方米 (43,309平方呎)	41,366平方米 (445,098平方呎)	正進行地基工程	2023	100
香港						
3. 新界元朗 丈量約份111份 地段716號及其他地段	-	35,386平方呎	-	臨時露天貨倉	-	100

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

## 物業之詳細資料 (續)

二零二一年三月三十一日

### 第二類 – 已完成物業

地點	用途	剩餘未出售 單位數目	總樓面面積 (平方米/ 平方呎)	車位數目	本集團 應佔權益 (百分比)
中國大陸					
4. 廣東省廣州市 越秀區 北京路5號 港滙華庭	商業	四層商場	4,157平方米 (44,729平方呎)	71	100
5. 廣東省廣州市 天河區 寶翠園一、 二、三及四期	商業	6間地下商舖	338平方米 (3,637平方呎)	2,145	60
6. 廣東省南海市 大瀝鎮 雅瑤綠洲第一、二及三期	低密度住宅	185個洋房單位 及31幢別墅	40,465平方米 (435,403平方呎)	1,193	100
7. 廣東省深圳市 南山區 僑香路北側 僑城坊	綜合	373個洋房單位	42,520平方米 (457,515平方呎)	-	20

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

## 物業之詳細資料 (續)

二零二一年三月三十一日

### 第三類 — 持作投資之物業

地點	用途	總樓面面積 (平方米/ 平方呎)	服務式住宅/ 酒店客房數目	業權年期	本集團 應佔權益 (百分比)
中國大陸					
8. 廣東省深圳市 羅湖區嘉賓路 城市天地廣場/ 寶軒酒店(深圳)	五層商場包括酒 店及商業	20,308平方米 (218,514平方呎)	162間客房	中期租賃	100
9. 廣東省深圳市 羅湖區嘉賓路 寶軒公寓	服務式住宅	3,692平方米 (39,725平方呎)	64個住宅單位	中期租賃	100
10. 重慶北部新區 經開園 金山片區 B-01-03號 重慶漢國中心	商業/寫字樓	107,802平方米 (1,159,949 平方呎)	-	中期租賃	100
11. 重慶北部新區 經開園 金山片區 B-01-02號 重慶金山商業中心	商業/寫字樓/ 酒店	173,291平方米 (1,864,611 平方呎)	~300間酒店客房	中期租賃	100
12. 廣東省廣州市 越秀區 北京路3號 港滙大廈	商業/寫字樓	13,053平方米 (140,450平方呎)	-	中期租賃	100

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

## 物業之詳細資料 (續)

二零二一年三月三十一日

### 第三類 — 持作投資之物業 (續)

地點	用途	總樓面面積 (平方米/ 平方呎)	服務式住宅/ 酒店客房數目	業權年期	本集團 應佔權益 (百分比)
中國大陸					
13. 廣東省深圳市 福田區 深南中路及福明路交匯處 漢國城市商業中心	商業／寫字樓	128,356平方米 (1,381,110 平方呎)	-	中期租賃	100

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

## 物業之詳細資料 (續)

二零二一年三月三十一日

### 第三類 — 持作投資之物業 (續)

地點	用途	總樓面面積 (平方米/ 平方呎)	服務式住宅/ 酒店客房數目	業權年期	本集團 應佔權益 (百分比)
香港					
14. 九龍尖沙咀 山林道 5、7及7A號 漢國佐敦中心	商業／寫字樓	62,127平方呎	—	中期租賃	100
15. 香港干諾道中 119-121號及 德輔道中237-241號 寶軒／寶軒酒店(中環)	服務式住宅/ 酒店／商業	123,283平方呎	112間服務式 住宅單位及42 間酒店客房 (合共提供 213間客房)	長期租賃	100
16. 九龍尖沙咀 天文台圍5-9號 寶軒酒店(尖沙咀)	酒店／商業	60,893平方呎	98間酒店客房	中期租賃	100
17. 新界葵涌 健全街11號 數據中心	數據中心	228,033平方呎	—	中期租賃	100

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

# 股東週年大會通告

茲通告漢國置業有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年八月二十六日(星期四)上午十一時正假座香港干諾道中200號信德中心(近招商局大廈)4樓401A雅辰會舉行股東週年大會，藉以討論下列事項：

1. 省覽截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核財務報表、董事會報告及獨立核數師報告。
2. 宣佈派發截至二零二一年三月三十一日止年度之末期股息。
3. 重選董事及授權董事會釐定董事酬金。
4. 重新委聘核數師及授權董事會釐定核數師酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過(不論是否修訂)下列決議案為一項普通決議案：

「**動議**一般性及無條件批准董事會於有關期間(定義見下文)內行使本公司之一切權力，配發、發行及處理本公司之額外股份及於有關期間內或之後需要或可能需要配發、發行或處理股份之售股建議、協議及購股權(包括可認購股份之認股權證)之權力，惟除(a)按股東之持股比例及按董事會所指定之期間內以供股方式配售本公司之新股予一指定記錄日期之股東(惟董事會有權就零碎股份或就有關地域所適用之法律限制或就該地域之有關管理機構或證券交易所所定之有關規定，而必須或權宜取消在此方面之權利或作出其他安排)；或(b)按照本公司組織章程細則規定配發證券以代替本公司股份之全部或部份股息之任何以股代息計劃或類似安排；或(c)行使本公司之任何購股權計劃所附之任何認購權或其他類似安排以授出或配發本公司股份或可認購本公司股份之認購權予本公司及／或其任何附屬公司之員工；或(d)本公司股東於股東大會上授予之特別授權外，所配發、發行或處理之額外股份(包括依據選擇權或以其他有附帶條件或無附帶條件方式協議配發、發行或處理之股份)不得超過本普通決議案通過當日本公司已發行股份總數百分之二十(惟若本普通決議案通過後，有任何根據公司條例第170(2)(e)條轉換全部或任何本公司股份為更大或更小數目之股份之情況，該數目應就此作出相應調整)，而此項之批准亦受此限制。



## 股東週年大會通告 (續)

就本普通決議案而言，「有關期間」乃指由本普通決議案通過當日起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 根據任何適用法例或本公司組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；及
- (iii) 股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本普通決議案所授予之權力。」

承董事會命  
尹嘉怡  
公司秘書

香港，二零二一年七月二十七日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及投票之股東，均有權就其所持股份數目委任一位或多位代表出席、發言及投票。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處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，方為有效。
3. 如為聯名股東，則任何一位該等股東均可親身或委任代表於大會上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者，倘超過一位以上之該等聯名股東親身或委派代表出席上述大會，則該等出席股東中，僅在股東名冊上名列首位之股東方有權憑該等股份投票。
4. 本通告所載之全部決議案將以按股數投票方式進行表決。
5. 就本通告第3項決議案而言，向左先生(「向先生」)及方文靜女士(「方女士」)將根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)之細則第104條在大會上輪值退任。方女士將合資格並願意在大會上膺選連任，而向先生已通知董事會彼已決定不會在大會上重選連任，而將於大會結束時退任為本公司獨立非執行董事。

## 股東週年大會通告 (續)

6. 願意在大會上膺選連任之董事詳情如下：

### 方文靜

五十四歲，二零一九年五月獲委任為本公司獨立非執行董事。方女士自二零零七年起一直擔任華美銀行董事總經理。以加州為基地之華美銀行為美利堅合眾國(「美國」)公有公司East West Bancorp, Inc.旗下全資附屬公司。於二零零零年至二零零四年間，方女士獲加州州長任命於香港及中華人民共和國(「中國」)作為加州代表。過去擔任加州首席代表期間，方女士負責於中國及美國開拓新經濟、貿易及外交連繫。方女士於二零零零年前從事加州執業律師工作，並於一九九八年至二零零零年間擔任矽谷創業公司主管。方女士於二零零五年至二零零七年間效力香港策略發展委員會。方女士曾於滙友生命科學控股有限公司(現稱為八零八八投資控股有限公司，一家於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市之公司，股份代號：8088)擔任獨立非執行董事及董事會轄下審核委員會成員，直至彼於二零一九年四月辭任。方女士為哈佛肯尼迪政府學院婦女領導委員會(Harvard Kennedy School of Government's Women's Leadership Board)成員，現任ChinaSF(舊金山市對華辦公室)顧問委員會成員、香港金融業志同會會員、港美中心理事會前成員、香港天津工商專業婦女委員會執行委員會成員、香港女律師協會有限公司成員及加州大學洛杉磯分校亞洲顧問委員會(Asia Advisory Council of the University of California, Los Angeles (UCLA))成員。

除上文所披露者外，方女士概無於本公司或本集團任何成員公司擔任任何其他職位，於過往三年內亦概無擔任任何上市公司之董事。彼與本公司之任何董事、高級管理人員、主要或控股股東概無任何關係。於本通告日期，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)第XV部所指，方女士並無持有本公司之任何股份權益。

方女士已與本公司訂立委任函。根據該委任函，方女士並無按特定任期獲委任，惟須根據組織章程細則之規定於本公司股東週年大會上輪值退任及重選。方女士可獲取每年港幣200,000元之董事酬金，乃根據本集團之薪酬政策而釐定。

除上文所披露者外，概無與方女士有關之其他資料須根據聯交所證券上市規則第13.51(2)條第(h)至(v)段而須予以披露，亦無其他事宜需要本公司股東注意。

7. 倘於大會當日上午九時正後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號生效，大會將會延期舉行。本公司將於本公司網站(<http://www.honkwok.com.hk>)及聯交所披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊載公佈，通知股東有關續會之日期、時間及地點。

在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，大會將會如期舉行。股東應考慮自身之情況，自行決定是否在惡劣天氣下出席大會。

## 股東週年大會通告 (續)

8. 考慮到2019新型冠狀病毒(「新冠病毒」)所導致疫情之近期發展，本公司將在大會上實施以下預防及控制措施，以保障股東免受感染風險：
- (i) 每位股東或受委代表於進入會場時均須接受體溫檢測。體溫超過攝氏37.5度之任何人士均不獲准進入會場；
  - (ii) 每位股東或受委代表在會議全程均須佩戴外科口罩；
  - (iii) 大會將提供消毒搓手液；及
  - (iv) 將不設茶點招待。
- 此外，本公司強烈建議股東(尤其身體不適或正接受新冠病毒檢疫之股東)，可委任大會主席作為其代表就有關決議案投票，而毋須親身出席大會。
9. 由於有關香港新冠病毒疫情之情況正不斷變化，本公司或會在發出通知後短時間內實施進一步預防措施或可能需要更改大會安排。股東應瀏覽本公司網站<http://www.honkwok.com.hk>及聯交所披露易網站<http://www.hkexnews.hk>，以了解進一步公佈及有關大會安排之最新資料。
10. 於本通告日期，本公司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。