

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



建業實業有限公司

Chinney Investments, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：216)

2021-22年度業績公佈

財務業績

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團之綜合收入為港幣1,113,000,000元（二零二一年：港幣1,278,000,000元）及股東應佔溢利淨額為港幣56,000,000元（二零二一年：港幣78,000,000元）。若撇除投資物業公平值虧損（經扣除遞延稅項）港幣54,000,000元（二零二一年：港幣13,000,000元），則股東應佔之相關溢利淨額將為港幣110,000,000元（二零二一年：港幣91,000,000元）。收入減少，主要是由於年內確認之物業銷售減少所致。相關溢利上升，是由於出售本集團在東莞之重新改造計劃之部份權益所產生收益港幣33,000,000元所致。

於二零二二年三月三十一日之股東權益為港幣8,448,000,000元（於二零二一年三月三十一日：港幣8,234,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣15.32元（於二零二一年三月三十一日：港幣14.93元）。於年末之股東權益增加，乃由於股東應佔溢利淨額減已付股息，以及年內人民幣兌港元升值引致匯率差異所致。

股息

董事會建議向於二零二二年九月二日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零二二年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股港幣5仙（二零二一年：港幣5仙）。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零二二年九月二十九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二零二二年八月二十五日舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司將於二零二二年八月二十二日至二零二二年八月二十五日之期間（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，務請於二零二二年八月十九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（將自二零二二年八月十五日起搬遷至香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

派發截至二零二二年三月三十一日止年度之建議末期股息須待本公司之股東於股東週年大會上批准後，方可作實。為確定獲派發建議末期股息之權利，本公司將於二零二二年九月一日至二零二二年九月二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二零二二年八月二十九日。為符合資格享有建議之末期股息，務請於二零二二年八月三十一日下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓（將自二零二二年八月十五日起搬遷至香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓）。

業務回顧

1. 物業

本集團之物業發展及投資業務由本集團擁有68.09%權益之附屬公司漢國置業有限公司（「漢國」）（股份代號：160）及其附屬公司（「漢國集團」）營運。於二零二一／二零二二年財政年度，漢國集團錄得收入港幣1,106,000,000元（二零二一年：港幣1,276,000,000元）及其股東應佔溢利淨額港幣92,000,000元（二零二一年：港幣122,000,000元）。

收入下降是由於來自漢國集團發展項目之已確認銷售額減少所致，其中因交付位於中國大陸南海之住宅項目雅瑤綠洲之已售出單位而錄得銷售額港幣633,000,000元（二零二一年：港幣957,000,000元）。其物業租賃業務之收入增長至港幣434,000,000元（二零二一年：港幣290,000,000元），是由於已全幢出租之香港數據中心之租期開始，加上漢國集團之投資物業整體出租率改善所致。

股東應佔溢利淨額下降，主要由於漢國集團之投資物業於年末重估時較上一個年度錄得公平值進一步虧損（經扣除遞延稅項）港幣80,000,000元（二零二一年：港幣11,000,000元）。若撇除公平值虧損，則相關溢利為港幣172,000,000元（二零二一年：港幣133,000,000元）。

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，於年內賺取穩定租金收入，平均出租率達到約98%（二零二一年：74%）。

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。

於落成後，上述三個發展項目將沿北京路形成一個由辦公室、住宅及零售部份組成之大型綜合用途項目。此現代化之「生活-工作-娛樂」發展項目包括一個集購物、餐飲及休閒於一身之商業綜合體，以及提供可飽覽珠江濱水景觀之住宅大廈及寫字樓。住宅部份已計劃於二零二三年推出預售，而辦公室部份將主要作為投資物業持有，以賺取經常性租金收入。建築工程正在進行中，預計於二零二三／二零二四年財政年度完工。

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。項目最後一期包括19幢提供約550個單位之高層洋房，經已於二零二零年十二月完成發展。截至二零二二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物業單位之收入港幣633,000,000元（二零二一年：港幣957,000,000元）。截至二零二二年三月三十一日，已訂約但未入賬之物業銷售額為人民幣478,000,000元，預期於二零二二／二零二三年財政年度及往後年度確認入賬。

中國深圳

漢國城市商業中心為本集團之投資物業，位於福田區核心地段內深南中路與福明路交界，總樓面面積約為128,000平方米。此地標建築為樓高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部份。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。於整個回顧年度內，該樓宇整體出租率理想並穩定增長。於二零二二年三月三十一日，辦公室單位已租出58%（二零二一年：30%），而零售單位已租出95%（二零二一年：91%），整體出租率達64%（二零二一年：39%）。

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。於回顧年度內，酒店部份仍受到中國大陸零星爆發新冠病毒疫情期間實施嚴格旅遊限制之負面影響。因此，寶軒酒店（深圳）之入住率處於較低水平。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**之平均入住率維持穩定，處於90%左右之水平。

漢國集團擁有**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。該項目於二零一八年完成，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商場。辦公室大樓大部份單位及住宅公寓部份單位經已售出。同時，商場及一幢辦公室大樓作為投資物業持有，以賺取經常性租金收入。截至二零二二年三月三十一日止年度，從交付之住宅公寓單位變現之物業銷售收入為人民幣341,000,000元（二零二一年：人民幣351,000,000元）。於二零二二年三月三十一日，已訂約但未入賬之物業銷售收入為人民幣100,000,000元。截至二零二二年三月三十一日止年度，漢國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36,000,000元（二零二一年：港幣67,000,000元）。

中國重慶

重慶漢國中心位於北部新區，為建於4層零售／商業平台之上，樓高21層之雙子塔綜合辦公大樓。該辦公大樓之總樓面面積約為108,000平方米，於回顧年度之平均出租率達88%（二零二一年：88%）。

重慶金山商業中心為位於北部新區之另一項雙子塔項目，座落於上述重慶漢國中心毗鄰。此項目之總樓面面積約為173,000平方米，包括一幢41層高之寫字樓及一幢42層高之酒店連辦公室的綜合大樓，各自附設4層零售／商業平台。於二零二二年三月三十一日，寫字樓之出租率為84%（二零二一年：84%），而酒店／辦公室大樓之出租率為62%（二零二一年：64%）。年內整體平均出租率為75%（二零二一年：74%）。

物業投資－香港

Digital Realty Kin Chuen (HKG11)位於新界葵涌健全街。此新近落成之數據中心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。數據中心之設計符合UTI第三級標準及獲得綠建環評認證，提供香港最優質之設施。該物業已於二零二一年招租，並已按長期租約全數租予一家知名國際數據中心營運商，為本集團帶來穩定及理想之租金收入。

寶軒酒店（中環）為位於干諾道中及德輔道中之酒店／服務式住宅樓宇之四層商場平台樓層，為擁有42間客房之精品式酒店，截至二零二二年三月三十一日止年度之平均入住率約為82%（二零二一年：71%）。**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%（二零二一年：75%）。由於新冠病毒疫情及相關旅遊限制之影響持續，酒店行業仍面對艱難之營商環境。為迎接旅遊行業之復甦及提升本集團競爭力，本集團正提升品牌形象及翻新公寓房間。目前，規劃及設計工作正在進行中。

寶軒酒店（尖沙咀）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，截至二零二二年三月三十一日止年度之平均入住率約為64%（二零二一年：66%）。上述大廈餘下樓層正出租以作商業用途。為拓展目標市場，本集團與一家國際服務式住宿營運商合作。年內，部份酒店客房以「DASH LIVING」品牌經營，以提供共居公寓服務。在現時充滿挑戰之營商環境下，管理層繼續探討新商機並採取成本控制措施。

漢國佐敦中心為位於尖沙咀山林道樓高23層之商業／辦公室大廈，總樓面面積約為62,000平方呎。於截至二零二二年三月三十一日止年度，平均出租率逐漸上升至88%（二零二一年：69%）。

物業及停車場管理

截至二零二二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35,000,000元，而上年度則為港幣29,000,000元。在新冠病毒疫情之不利經營環境下，本集團之停車場管理業務仍維持穩定增長。為支援停車場營運商，政府向管理公眾停車場之營運商提供租金寬減，此舉有助降低經營成本。於二零二二年三月三十一日，本集團管理23個停車場（二零二一年三月三十一日：17個停車場）合共約2,050個車位（二零二一年三月三十一日：2,200個車位）。

物業投資－估值

本集團之投資物業組合按公平值基準計量，於二零二二年三月三十一日之估值為港幣15,923,000,000元（於二零二一年三月三十一日：港幣15,207,000,000元），包括中國大陸之物業組合港幣10,714,000,000元及香港之物業組合港幣5,209,000,000元。若計及投資物業組合新增港幣133,000,000元與匯率差額之影響，則截至二零二二年三月三十一日止年度投資物業之公平值虧損（經扣除遞延稅項）為港幣80,000,000元（二零二一年：港幣11,000,000元）。上述公平值虧損主要由於中國大陸物業市場所受下行壓力所致。

2. 重新改造計劃下之物業

位於東莞中堂鎮豆豉洲之發展項目所佔之地盤面積約為 19,000 平方米，而總樓面面積約為 58,000 平方米。該重新改造項目將本集團舊有成衣廠房先前擁有之一幅土地重新改造為一個商業／住宅項目。預期上蓋建築工程將於二零二二年年年底前完成。部份住宅單位已於二零二二年年年初推出市場預售，截至二零二二年三月三十一日實現合約銷售額人民幣 100,000,000 元。

於二零二一年十一月，本集團訂立一項買賣協議，透過按總現金代價人民幣 30,000,000 元（相等於港幣約 36,600,000 元）出售其境外控股公司之股權，從而出售此項位於中國東莞之項目之 35% 權益。此舉令本集團於該項目之權益由 65% 下降至 30%。該交易已於二零二一年十一月完成，而有關該出售事項之收益約為港幣 33,000,000 元。該出售事項可讓本集團將其於此項投資之部份權益變現並產生額外現金流。

3. 建築及貿易

建聯集團有限公司（「建聯」）（股份代號：385）為一間由本集團擁有29.1%權益之聯營公司。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，建聯分別錄得收入港幣6,800,000,000元（二零二零年：港幣4,942,000,000元）及其股東應佔溢利淨額港幣77,400,000元（二零二零年：港幣124,100,000元）。

建聯之地基打樁及地質勘察業務由建業建榮控股有限公司（「建業建榮」）（股份代號：1556）營運。建業建榮為建聯擁有74.5%權益之附屬公司，於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。建業建榮貢獻收入港幣2,042,000,000元（二零二零年：港幣1,553,000,000元）及經營溢利港幣81,700,000元（二零二零年：港幣85,000,000元）。

收入增加是由於大型地基合約之施工進度順暢，以及鑽探及場地勘探合約帶來之貢獻增加。然而，由於材料及勞工成本大幅上漲，故毛利率有所收縮。此外，亦投放了額外資源，以應對更嚴格之新冠病毒相關合約要求及配合更緊湊之施工時間表。

樓宇建築部門從事上蓋建築工程，貢獻收入港幣1,120,000,000元（二零二零年：港幣659,000,000元）及錄得經營虧損港幣41,500,000元（二零二零年：溢利港幣15,700,000元）。經營虧損歸因於年內竣工之項目因延誤而錄得成本超支，而該等超支無法完全向客戶收回。此外，於過去兩年，項目工程因疫情影響而受到延誤。

樓宇相關承造服務部門從事電力、暖通空調、消防以及抽水及排水業務，錄得收入港幣2,684,000,000元（二零二零年：港幣2,056,000,000元）及經營溢利港幣82,000,000元（二零二零年：港幣74,400,000元）。由於材料及勞工成本上漲以及地盤經常開支增加，毛利率受到侵蝕。管理層繼續爭取機會，投標更高價值之大型政府項目。

航空部門貢獻收入港幣382,000,000元（二零二零年：港幣211,000,000元）及經營溢利港幣13,400,000元（二零二零年：港幣14,900,000元）。該部門在航空業享有專門知識及可靠聲譽，為香港國際機場及香港政府營運多個項目。

塑膠原料及化工原料產品部門產生收入港幣572,000,000元（二零二零年：港幣463,000,000元）及經營溢利港幣25,500,000元（二零二零年：港幣11,100,000元）。雖然供應鏈受干擾，但因在供應短缺之時買賣塑膠原料及化工原料之利潤改善，該部門仍在新冠病毒疫情大流行所造成之亂局之中找到商機。此外，「雅和然」品牌消毒劑之銷售亦帶動本年度溢利增長。

4. 收購物業

於二零二二年一月，本集團訂立一項協議，以總現金代價約港幣230,000,000元透過其間接控股公司收購一項現稱為「前社NEXXUS·靜安」之物業。該物業位於上海西康路，為一幢已落成之4層高商業樓宇，總建築面積約為6,660平方米，而出租率約為90%。根據聯交所證券上市規則（「上市規則」），該收購事項構成本公司之主要交易。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年一月七日、二零二二年一月二十一日及二零二二年三月三日之公佈以及日期為二零二二年四月二十五日之通函。上述交易已於二零二二年一月完成，其後所收購之物業已在本集團財務報表作為投資物業入賬。

展望

於二零二二年，新冠病毒疫情之不利影響繼續阻礙全球復甦。嚴格之旅遊限制及封城措施嚴重擾亂了全球供應鏈。隨著更多國家逐步通關，疫情之影響或會有所緩解。然而，各國復甦步伐存在顯著差異。展望未來，全球經濟前景仍受到不確定因素之陰霾籠罩，包括預期美國將大幅加息、通脹上升、地緣政治衝突、油價波動，以及中美關係持續緊張。因此，全球政治及經濟形勢依然不穩定。

在中國大陸，中國政府堅持維持房地產行業穩定之國策，著力維護房地產市場之健康發展。今年較早時，新冠病毒疫情之零星爆發阻礙了經濟復甦，導致某些城市局部封城。為提振放緩的房地產市場，中國政府加強支持經濟之政策措施，並推行降低住房按揭利率及放寬貸款等寬鬆政策，以刺激物業銷售。預計短期內將有進一步刺激措施出台，而在一線城市率先推行有關政策下，國內市場將可穩步復甦。

在香港，二零二二年第一季度爆發第五波新冠病毒疫情，對本地經濟構成挑戰。實施嚴格之社交距離限制，加上仍未通關，對本地消費造成嚴重打擊，導致第一季度本地生產總值按年下跌 4.5%。可幸的是，疫情於第二季度基本受控，加上政府推出一系列紓困措施，相信本地經濟將逐漸重拾動力。然而，香港經濟仍然容易受外圍因素影響，尤其受到美國加息之幅度及步伐以及中美關係持續緊張之衝擊。我們對經濟前景依然審慎樂觀，並將對全球市場之波動保持警惕。

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

王世榮
主席

香港，二零二二年六月二十八日

綜合業績

本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合業績與上年度之比較數字載列如下：

綜合損益表

		截至三月三十一日止年度	
	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收入	3	1,112,501	1,277,982
銷售成本		<u>(514,832)</u>	<u>(638,743)</u>
毛利		597,669	639,239
其他收入及收益淨額	3	60,385	31,249
投資物業按公平值之虧損淨額		(127,429)	(43,930)
出售附屬公司之收益	4	32,937	-
行政及其他營運開支淨額		(210,891)	(206,120)
財務費用	5	(178,411)	(189,505)
所佔聯營公司溢利及虧損		<u>54,496</u>	<u>103,116</u>
除稅前溢利	6	228,756	334,049
稅項開支	7	<u>(133,215)</u>	<u>(216,108)</u>
年內溢利		<u>95,541</u>	<u>117,941</u>
應佔：			
本公司擁有人		55,704	77,876
非控股權益		<u>39,837</u>	<u>40,065</u>
		<u>95,541</u>	<u>117,941</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		<u>港幣0.10元</u>	<u>港幣0.14元</u>

綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年 附註 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年內溢利	<u>95,541</u>	<u>117,941</u>
其他全面收益		
於往後期間可能重新分類至損益之其他 全面收益：		
所佔聯營公司之其他全面收益	16,010	38,229
於出售附屬公司時解除匯兌波動儲備	4 (12,830)	-
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>287,764</u>	<u>641,284</u>
年內其他全面收益，經扣除稅項	<u>290,944</u>	<u>679,513</u>
年內全面收益總額	<u>386,485</u>	<u>797,454</u>
應佔：		
本公司擁有人	241,665	514,633
非控股權益	<u>144,820</u>	<u>282,821</u>
	<u>386,485</u>	<u>797,454</u>

綜合財務狀況表

		二零二二年 三月三十一日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		305,739	295,564
投資物業		15,922,780	15,207,048
商譽	10	54,553	-
於一間合營企業之投資		199	199
於聯營公司之投資		1,285,431	1,285,888
按公平值計量並計入其他全面收益之金融資產		11,685	-
非流動資產總值		<u>17,580,387</u>	<u>16,788,699</u>
流動資產			
可收回稅項		436	234
待出售發展中物業及待出售已完成物業		1,957,931	2,117,059
應收貿易賬款	11	14,319	19,116
合約成本		17,451	16,917
預付款項、按金及其他應收款項		274,198	317,414
現金及銀行結餘		2,000,408	2,000,264
		<u>4,264,743</u>	<u>4,471,004</u>
分類為待出售之資產		-	34,200
流動資產總值		<u>4,264,743</u>	<u>4,505,204</u>
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債 及其他	12	240,348	325,274
計息銀行及其他貸款	13	3,791,084	1,616,638
租賃負債		20,004	11,993
合約負債		421,238	364,389
客戶按金		86,354	92,341
應付稅項		309,135	298,281
流動負債總值		<u>4,868,163</u>	<u>2,708,916</u>
流動資產／（負債）淨值		<u>(603,420)</u>	<u>1,796,288</u>
資產總值減流動負債		<u>16,976,967</u>	<u>18,584,987</u>

綜合財務狀況表 (續)

		二零二二年 三月三十一日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
	附註		
非流動負債			
計息銀行及其他貸款	13	2,841,986	4,835,098
租賃負債		23,711	13,641
遞延稅項負債		1,501,494	1,441,579
		<u>4,367,191</u>	<u>6,290,318</u>
非流動負債總值			
		<u>4,367,191</u>	<u>6,290,318</u>
資產淨值		<u>12,609,776</u>	<u>12,294,669</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		405,411	405,411
儲備		8,042,955	7,828,858
		<u>8,448,366</u>	<u>8,234,269</u>
非控股權益		<u>4,161,410</u>	<u>4,060,400</u>
權益總額		<u>12,609,776</u>	<u>12,294,669</u>

附註：

1. 呈列及編製基準以及會計政策及披露之變動

呈列及編製基準

有鑒於二零二二年三月三十一日本集團之流動負債超出其流動資產港幣603,000,000元，於編製綜合財務報表時，本公司董事已審慎考慮本集團未來之資金流動情況。淨流動負債情況是由於若干非流動負債因個別銀行貸款之到期日而重新分類至流動負債。

本集團已積極與銀行商討，於本集團之銀行貸款到期時重續有關貸款，務求於可見將來獲得所需資金以滿足本集團之營運資金及融資需求。於二零二二年三月三十一日後，某間銀行已於二零二二年六月批出一筆新銀行貸款，就於二零二二年八月到期港幣849,000,000元之貸款進行再融資，而貸款協議正在落實階段。其餘於下一個財政年度到期之貸款將根據還款時間表進行再融資。

本公司董事認為，本集團之流動資金管理良好，有銀行貸款再融資及可動用資金來源。經考慮管理層準備之現金流預算後，本公司董事認為本集團將擁有充足可動用資金以使其能夠持續經營。因此，截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合財務報表已按持續經營基準編製。

倘本集團無法持續經營，則須作出調整以將資產價值重列至其可收回金額並為可能產生之進一步負債作出撥備。綜合財務報表不包括因本集團未能持續經營業務而導致之任何調整。

本財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港普遍接納之會計原則及香港公司條例（「香港公司條例」）之披露規定而編製。除投資物業按公平值入賬外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製。除另有所指外，本財務報表以港元（「港幣」）呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位。

本初步截至二零二二年三月三十一日止年度的公告所載有關截至二零二二年三月三十一日止年度未經審核的財務資料及有關二零二一年三月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司該等年度的法定年度綜合財務報表，但有關二零二一年三月三十一日止年度乃源自該等財務報表。根據香港公司條例第436條須就該等法定財務報表披露的其他資料如下：

截至二零二二年三月三十一日止年度之財務報表尚未由本公司之核數師作出報告，並將在適當的時候提交給公司註冊處處長。本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長提交截至二零二一年三月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就二零二一年三月三十一日止年度的財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見，亦無提述核數師在不就該等報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事項，也沒有載列根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

1. 呈列及編製基準以及會計政策及披露之變動（續）

會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 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 號修訂	利率基準改革－第二階段
香港財務報告準則第 16 號修訂	於二零二一年六月三十日後新冠病毒疫情相關租金寬減（提早採納）

經修訂香港財務報告準則之性質及影響於下文概述：

- (a) 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（「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。該等第二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以往緊接該變動前之基準。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份，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份於未來二十四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。

本集團於二零二二年三月三十一日擁有若干港元計值及按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）為基準計息之計息銀行及其他借貸。本集團預計香港銀行同業拆息將繼續存在，而利率基準改革對本集團按香港銀行同業拆息為基準計息之借貸並無影響。倘於未來期間該等借貸之利率被無風險利率取代，本集團將於該等工具獲修訂後採用上述實際權宜方法，前提是須符合「經濟上等同」之標準。

- (b) 於二零二一年四月頒佈之香港財務報告準則第16號之修訂將承租人選擇不就因新冠病毒疫情所直接引致之租金寬減應用租賃修改會計處理之實際權宜方法之適用期限延長十二個月。因此，實際權宜方法在任何租賃付款之寬減僅影響原先於二零二二年六月三十日或之前到期之付款時，方可適用於租金寬減，前提是須符合應用該實際權宜方法之其他條件。該修訂對自二零二一年四月一日或之後開始之年度期間追溯生效，初始應用該修訂之任何累積影響需確認為對當前會計期間保留溢利期初結餘之調整。該修訂允許提早應用。

本集團已於二零二一年四月一日提早應用該修訂。然而，本集團並無收取新冠病毒疫情相關租金寬減，並計劃於允許應用期內當其適用時採用實際權宜方法。

2. 經營分類資料

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

- (a) 物業發展分類為發展物業以作出售；
- (b) 物業投資分類為持有投資物業以發展及出租以賺取租金收入；及
- (c) 物業、停車場管理及其他分類包括分租停車場業務以及向住宅及商業物業提供管理服務之物業管理服務業務。

管理層分開監察本集團經營分類之業績，以就資源分配及表現評估方面作出決定。分類表現乃根據經調整除稅前溢利所計量之須呈報分類溢利來作出評估。經調整除稅前溢利之計量方法與本集團除稅前溢利一致，惟利息收入、出售附屬公司之收益、非租賃相關之財務費用、所佔聯營公司溢利及虧損以及總辦事處與企業開支不包括於該計量中。

分類資產不包括於一間合營企業之投資、於聯營公司之投資，其他未分配總辦事處及企業資產包括可收回稅項及現金及銀行結餘，因為該等資產乃以集體基準管理。

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

於本年度及上年度內，各業務範疇之間並無進行任何交易。

2. 經營分類資料 (續)

截至二零二二年三月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	632,973	440,603	38,925	<u>1,112,501</u>
分類業績	238,010	81,110	18,472	337,592
對賬：				
利息收入				13,211
企業及其他未分配開支				(32,774)
出售附屬公司之收益				32,937
財務費用（租賃負債之利息除外）				(176,706)
所佔聯營公司溢利及虧損				<u>54,496</u>
除稅前溢利				<u><u>228,756</u></u>

截至二零二一年三月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	957,124	291,437	29,421	<u>1,277,982</u>
分類業績	345,041	70,068	21,004	436,113
對賬：				
利息收入				10,719
企業及其他未分配開支				(28,069)
財務費用（租賃負債之利息除外）				(187,830)
所佔聯營公司溢利				<u>103,116</u>
除稅前溢利				<u><u>334,049</u></u>

2. 經營分類資料 (續)

於二零二二年三月三十一日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
分類資產	2,176,175	16,468,841	2,033,663	20,678,679
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(2,120,023)
於一間合營企業之投資				199
於聯營公司之投資				1,285,431
企業及其他未分配資產				<u>2,000,844</u>
資產總值				<u>21,845,130</u>
分類負債	1,421,656	1,172,751	317,271	2,911,678
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應付款項				(2,120,023)
企業及其他未分配負債				<u>8,443,699</u>
負債總值				<u>9,235,354</u>

截至二零二二年三月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
其他分類資料：				
投資物業按公平值之虧損淨額	-	127,429	-	127,429
出售物業、廠房及設備項目之收益	25,637	-	6	25,643
折舊	2,809	8,384	19,708	30,901
資本開支*	<u>302</u>	<u>133,731</u>	<u>1,126</u>	<u>135,159</u>

* 資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。

2. 經營分類資料 (續)

於二零二一年三月三十一日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
分類資產	2,512,372	15,736,324	2,058,549	20,307,245
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(2,299,927)
於一間合營企業之投資				199
於聯營公司之投資				1,285,888
企業及其他未分配資產				<u>2,000,498</u>
資產總值				<u><u>21,293,903</u></u>
分類負債	1,590,609	1,136,503	380,453	3,107,565
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應付款項				(2,299,927)
企業及其他未分配負債				<u>8,191,596</u>
負債總值				<u><u>8,999,234</u></u>

截至二零二一年三月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
其他分類資料：				
投資物業按公平值之虧損淨額	-	43,930	-	43,930
出售物業、廠房及設備項目之收益	456	-	7	463
折舊	2,458	7,238	20,006	29,702
資本開支*	<u>1,080</u>	<u>104,034</u>	<u>3,630</u>	<u>108,744</u>

* 資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。

2. 經營分類資料 (續)

地域資料

(a) 收入

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
香港	199,146	107,173
中國大陸	<u>913,355</u>	<u>1,170,809</u>
	<u>1,112,501</u>	<u>1,277,982</u>

上述收入資料乃基於業務所在地區呈列。

(b) 非流動資產

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
香港	5,267,052	5,152,762
中國大陸	<u>10,961,467</u>	<u>10,349,850</u>
	<u>16,228,519</u>	<u>15,502,612</u>

上述非流動資產資料乃基於資產所在地區呈列，並不包括商譽、於聯營公司及一間合營企業之投資及按公平值計量並計入其他全面收益之金融資產。

3. 收入、其他收入及收益淨額

收入分拆

以下為本集團來自客戶合約之收入分拆以及來自客戶合約之收入與分類資料內所披露金額之對賬：

	截至二零二二年三月三十一日止年度			
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
分類				
貨品或服務種類				
物業銷售	632,973	-	-	632,973
物業管理收入及其他	-	39,841	5,290	45,131
來自客戶合約之總收入	<u>632,973</u>	<u>39,841</u>	<u>5,290</u>	<u>678,104</u>
來自其他來源之收入				
總租金收入	-	400,762	33,635	434,397
來自其他來源之總收入	-	400,762	33,635	434,397
分類資料內披露之收入	<u>632,973</u>	<u>440,603</u>	<u>38,925</u>	<u>1,112,501</u>
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	632,973	-	-	632,973
隨時間轉移之服務	-	39,841	5,290	45,131
來自客戶合約之總收入	<u>632,973</u>	<u>39,841</u>	<u>5,290</u>	<u>678,104</u>
	截至二零二一年三月三十一日止年度			
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
分類				
貨品或服務種類				
物業銷售	957,124	-	-	957,124
物業管理收入	-	32,738	1,658	34,396
來自客戶合約之總收入	<u>957,124</u>	<u>32,738</u>	<u>1,658</u>	<u>991,520</u>
來自其他來源之收入				
總租金收入	-	258,699	27,763	286,462
來自其他來源之總收入	-	258,699	27,763	286,462
分類資料內披露之收入	<u>957,124</u>	<u>291,437</u>	<u>29,421</u>	<u>1,277,982</u>
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	957,124	-	-	957,124
隨時間轉移之服務	-	32,738	1,658	34,396
來自客戶合約之總收入	<u>957,124</u>	<u>32,738</u>	<u>1,658</u>	<u>991,520</u>

3. 收入、其他收入及收益淨額（續）

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
其他收入及收益淨額		
出售物業、廠房及設備項目之收益	25,643	463
出售投資物業之虧損	(4,491)	-
銀行存款利息收入	13,211	10,719
收取一間聯營公司之管理費收入	5,728	5,448
政府補貼*	1,070	5,580
其他	19,224	9,039
	60,385	31,249

* 政府補貼主要指來自香港政府保就業計劃之補助，其旨在保留就業及對抗新冠病毒疫情。該等補貼並無相關之未達成條件或或然事項。

4. 出售附屬公司之收益

出售 Marigold Properties Limited（「Marigold Properties」）

於截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司出售其於本公司附屬公司 Marigold Properties 及其附屬公司（「Marigold Properties 集團」）之 35% 股權。Marigold Properties 集團於中國大陸從事物業發展業務。該交易已於二零二一年十一月完成。於上年度，本公司出售其於 Marigold Properties 集團之 35% 股權。

出售之資產淨值如下：

	二零二二年 港幣千元
出售之資產淨值：	
待出售發展中物業	137,248
物業、廠房及設備	238
現金及銀行結餘	6,450
預付款項、按金及其他應收款項	182,666
其他應付款項及應計負債	(102,052)
應付同系附屬公司款項	(1,190)
計息銀行貸款	(176,829)
	46,531
資產淨值	(16,068)
非控股權益	30,463
	(12,830)
解除匯兌波動儲備	17,633
	(13,959)
失去附屬公司控制權時所保留於聯營公司的投資 之公平值	32,937
出售附屬公司之收益	36,611
已收代價	36,611
支付方式：	
現金	36,611

4. 出售附屬公司之收益 (續)

有關出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額分析如下：

	二零二二年 港幣千元
現金代價	36,611
出售之現金及銀行結餘	<u>(6,450)</u>
有關出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	<u><u>30,161</u></u>

5. 財務費用

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
銀行及其他貸款之利息	193,031	214,685
租賃負債之利息	1,705	1,675
減：撥作發展／興建中物業資本之利息	<u>(16,325)</u>	<u>(26,855)</u>
	<u><u>178,411</u></u>	<u><u>189,505</u></u>

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已出售物業成本	310,807	468,031
賺取租金之投資物業產生之直接經營開支(包括維修)	204,025	170,712
物業、廠房及設備及使用權資產之折舊	30,901	29,702
未計入租賃負債計量之租賃付款	4,893	3,889
核數師酬金	4,241	3,745
匯兌差額淨額	451	88
出售物業、廠房及設備項目之收益	<u>(25,643)</u>	<u>(463)</u>
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資、薪金、津貼及實物福利	92,470	92,237
退休金計劃供款	<u>2,235</u>	<u>2,203</u>
	<u>94,705</u>	<u>94,440</u>
減：撥作發展／興建中物業資本之金額	<u>(24,300)</u>	<u>(22,250)</u>
	<u><u>70,405</u></u>	<u><u>72,190</u></u>

於二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日，並無重大留待日後供本集團備用之未能領取退休金供款。

7. 所得稅

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
期內稅項		
香港	(95)	-
中國大陸企業所得稅	(27,752)	(80,028)
中國大陸土地增值稅	(153,518)	(159,778)
海外利得稅	(2)	(471)
	(181,367)	(240,277)
遞延稅項	48,152	24,169
年內稅項開支總額	<u>(133,215)</u>	<u>(216,108)</u>

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

8. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司普通股本持有人年內應佔溢利港幣 55,704,000 元（二零二一年：港幣 77,876,000 元）及年內已發行普通股之加權平均數 551,368,153 股（二零二一年：551,368,153 股）計算。

由於本集團於截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度均無發行具攤薄潛力之普通股，因此並無對就截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利金額作出有關攤薄之調整。

9. 股息

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
建議末期股息 – 每股普通股份港幣 5 仙 (二零二一年：港幣5仙)	<u>27,568</u>	<u>27,568</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。

10. 業務合併

收購 G9 Asia IV Pte. Ltd.

於二零二二年一月，本集團以現金代價港幣 230,334,000 元收購 G9 Asia IV Pte. Ltd. 及其附屬公司上海飲百置業有限公司（統稱為「上海飲百集團」）之 100% 股權及相關股東貸款共港幣 8,870,000 元。上海飲百集團在中國大陸從事物業投資。該收購作為業務合併入賬。

上海飲百集團之可識別資產及負債於收購日期之公平值如下：

	二零二二年 港幣千元
投資物業	463,415
物業、廠房及設備	516
預付款項、按金及其他應收款項	7,058
現金及銀行結餘	212
應付貿易賬款及其他應付款項	(4,740)
股東貸款	(8,870)
計息銀行貸款	(217,073)
遞延稅項負債	(73,607)
	<hr/>
按公平值入賬之可識別資產淨值總額	166,911
轉讓股東貸款	8,870
收購產生之商譽	54,553
	<hr/>
總代價	<u>230,334</u>
支付方式：	
現金	<u>230,334</u>

上海飲百集團於收購日期之預付款項、按金及其他應收款項之公平值及合約總額為港幣 7,058,000 元。預期概無不可收回之應收款項。

有關收購附屬公司之現金流量分析如下：

	二零二二年 港幣千元
現金代價	230,334
收購之現金及銀行結餘	(212)
	<hr/>
計入投資活動所得現金流量之現金及現金等值流出淨額	<u>230,122</u>

自收購以來，上海飲百集團對本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之收入貢獻港幣 3,859,000 元，並對本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合溢利帶來虧損港幣 6,000,000 元。

假設合併乃於年初發生，則本集團年內收入及綜合溢利應分別為港幣 1,128,200,000 元及港幣 117,856,000 元。

11. 應收貿易賬款

於報告期末，應收貿易賬款按發票／合約日期並扣除減值之賬齡分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
30天內	1,447	620
31至60天	521	44
61至90天	39	21
超過90天	<u>12,312</u>	<u>18,431</u>
總額	<u>14,319</u>	<u>19,116</u>

租賃物業之月租由租客根據租賃協議之條款預先支付。出售物業之代價餘額則由買家根據買賣協議之條款支付。高級管理層定期審閱逾期債項。鑒於上述措施及本集團之應收貿易賬款分散於大量不同客戶，故並無重大之高度集中信貸風險。

12. 應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他

應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他包括港幣 9,296,000 元（二零二一年：港幣 9,561,000 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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
30天內	9,290	9,526
超過90天	<u>6</u>	<u>35</u>
總額	<u>9,296</u>	<u>9,561</u>

13. 計息銀行及其他貸款

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
銀行及其他貸款		
流動	3,791,084	1,616,638
非流動	<u>2,841,986</u>	<u>4,835,098</u>
	<u>6,633,070</u>	<u>6,451,736</u>

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
分析為：		
銀行及其他貸款之還款期：		
一年內	3,791,084	1,616,638
第二年	1,112,834	2,904,954
第三年至第五年（包括首尾兩年）	1,713,352	1,882,309
五年後	<u>15,800</u>	<u>47,835</u>
	<u>6,633,070</u>	<u>6,451,736</u>

有關銀行及其他貸款還款之進一步分析載於「財務回顧」一節「流動資金及財務資源」內。

14. 或然負債

於二零二二年三月三十一日，本集團就其物業之買家獲銀行授予之房屋貸款，向銀行作出港幣 15,146,000 元（二零二一年：港幣 219,931,000 元）之擔保，擔保期由買家獲貸款之日起至買家獲發物業房產證為止。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二二年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣 6,677,000,000 元（二零二一年：港幣 6,477,000,000 元），債務總額中約 57%（二零二一年：25%）歸類為流動負債，其中港幣 44,000,000 元之債務乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行及其他貸款，而港幣 3,069,000,000 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 10%。

於二零二二年三月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘總額（包括定期存款）約為港幣 2,000,000,000 元（二零二一年：港幣 2,000,000,000 元）。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣 85,000,000 元（二零二一年：港幣 114,000,000 元），於指定物業發展項目完成前，只可在該等發展項目中動用。於結算日，本集團可用作營運資金之已承諾但未動用銀行信貸總額約為港幣 1,747,000,000 元。

於二零二二年三月三十一日，本集團未償還貸款（包括租賃負債）之還款期限如下：

	於二零二二年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二一年 三月三十一日 港幣百萬元
到期：		
一年內	3,811	1,629
第二年	1,128	2,913
第三年至第五年（包括首尾兩年）	1,722	1,887
五年後	16	48
	<u>6,677</u>	<u>6,477</u>

於二零二二年三月三十一日，於一年內到期之未償還貸款包括將於下一個財政年度進行再融資的合計貸款結餘港幣 3,069,000,000 元，其中包括(i)於二零二二年八月／九月到期並由中國物業作抵押之項目貸款港幣 1,065,000,000 元；(ii)於二零二二年十一月到期並由香港一項物業作抵押之項目貸款港幣 1,219,000,000 元；及(iii)於二零二三年二月到期之無抵押貸款港幣 785,000,000 元。

於二零二二年三月三十一日後，銀行已批出新銀行及其他貸款，就於二零二二年八月／九月到期港幣 1,065,000,000 元之項目貸款進行再融資。貸款協議正在落實階段。其餘於下一個財政年度到期之貸款將根據還款時間表進行再融資。

於二零二二年三月三十一日，股東資金總額約為港幣 8,448,000,000 元（二零二一年：港幣 8,234,000,000 元）。上述增加主要是由於本年度股東應佔溢利減已付股息，以及以人民幣計算之資產減負債升值所致。

於二零二二年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣 4,677,000,000 元（二零二一年：港幣 4,477,000,000 元）與股東資金及非控股權益之總額約港幣 12,610,000,000 元（二零二一年：港幣 12,295,000,000 元）所計算之負債比率為 37%（二零二一年：36%）。

融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金主要以現金存款形式存放在主要銀行。本集團主要按中短期基準管理其資金需求，並於適當時間就到期貸款進行再融資。

收購及發展物業之資金部份來自內部資源，及部份來自銀行貸款。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。銀行貸款主要以港幣及人民幣計算，並按浮動利率計算利息。

管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於二零二二年三月三十一日，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

本集團於二零二二年三月三十一日已將賬面總值約港幣 16,852,000,000 元之物業，以及若干附屬公司之股份作為抵押品，藉以取得本集團之若干銀行信貸。

僱員及酬金政策

於二零二二年三月三十一日，本集團（不包括其聯營公司及一間合營企業）共聘用約 370 位僱員（於二零二一年三月三十一日：380 位僱員）。酬金乃參照市場情況及按僱員之資歷及經驗釐定。除每年調整薪金外，更會按個別僱員之表現發放酌情花紅。本集團亦為所有合資格僱員提供其他福利，包括醫療保險、公積金、個人意外保險及教育津貼。

關連交易

1. 於二零一六年九月二十日，金譽發展有限公司（「金譽」，漢國之間接全資附屬公司）與建榮地基有限公司（「建榮地基」，建業建榮之間接全資附屬公司及建聯之間接非全資附屬公司）訂立框架協議，據此，建榮地基獲金譽委任為承建商，進行位於香港新界葵涌健全街葵涌市地段第 495 號（「該土地」）之地基建造工程，合約金額為港幣 210,000,000 元。由於王世榮博士為本公司、漢國、建聯及建業建榮各自之控股股東，故根據上市規則，該交易構成一項關連交易。該交易已於上述各公司於二零一六年十一月七日舉行之股東大會上獲本公司、漢國、建聯及建業建榮之獨立股東批准。

該項交易之詳情已載於本公司、漢國、建聯及建業建榮於二零一六年九月二十日發出之聯合公佈及本公司於二零一六年十月二十一日刊發之通函。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。

2. 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元之總合約金額為有關建造及發展該土地之數據中心進行建築工程（「框架協議」）。由於本公司持有漢國已發行股份約68.09%及建聯已發行股份約29.10%及王世榮博士為本公司、漢國及建聯各自之主席、執行董事及控股股東，因此根據上市規則，有關交易構成本公司、漢國及建聯各自一項關連交易。該交易已於本公司、漢國及建聯各自於二零一八年八月二十四日舉行之股東大會上獲各自之獨立股東批准。

該項交易之詳情已載於本公司、漢國及建聯於二零一八年七月十二日發出之聯合公佈及本公司於二零一八年八月八日刊發之通函。建築工程經已完成，現正待該項目之變更協定及最終賬目之落實。

企業管治

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事作出詳細查詢後，董事確認於截至二零二二年三月三十一日止年度已遵守載於標準守則內所規定之標準。

遵守企業管治守則

董事會認為於截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之適用守則條文，惟以下偏差除外：

1. 企業管治守則條文第A.1.1條（已自二零二二年一月一日起重新編號為第C.5.1條）規定董事會應定期開會，而董事會會議應季度性每年至少舉行四次。

截至二零二二年三月三十一日止年度內，本公司董事會（「董事會」）已舉行兩次會議，批准本公司截至二零二一年三月三十一日止之年度業績及本公司截至二零二一年九月三十日止期間之中期業績。由於本公司之執行董事負責管理及監察本公司之業務運作，而彼等已不時舉行會議以決定所有重大業務或管理事宜。因此，截至二零二二年三月三十一日止年度僅舉行兩次定期董事會會議。

2. 企業管治守則條文第A.4.2條（已自二零二二年一月一日起重新編號為第B.2.2條）規定每位董事（包括有指定任期之董事）應輪流退任，至少每三年一次。

本公司之組織章程細則（「組織章程細則」）並無規定董事至少每三年輪值退任一次。然而，根據組織章程細則第104條，於本公司每屆股東週年大會上，按當時在任董事人數計三分之一之董事（或倘人數並非三或三之倍數，則為最接近三分之一之人數）必須輪值退任，惟擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外。董事會將確保每位董事（擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外）至少每三年輪值退任一次，以遵守企業管治守則條文。

董事會認為，主席及董事總經理之持續性為本集團帶來強而一致之領導，並對本集團順暢之營運非常重要，因此主席及董事總經理將不會輪值退任，而此舉偏離企業管治守則條文第A.4.2條（已自二零二二年一月一日起重新編號為第B.2.2條）之規定。

3. 企業管治守則條文第B.1.2條（已自二零二二年一月一日起重新編號為第E.1.2條）規定薪酬委員會之職權範圍應作為最低限度包括企業管治守則條文內所載之指定職責。

本公司已於二零一二年三月三十日採納薪酬委員會之經修訂職權範圍，當中有若干偏離企業管治守則條文之處。根據該經修訂職權範圍，薪酬委員會審閱董事（而並非董事及高級管理層）之薪酬待遇及就此向董事會作出建議。

審核委員會

本公司之審核委員會自成立以來均定期召開會議，並每年最少舉行兩次會議，以審閱及監察本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會已聯同管理層審閱本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之業績。

初步公佈之審閱

有關本集團截至二零二二年三月三十一日止年度初步公佈之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其附註之數字與本集團本年度綜合財務報表草稿上之金額已獲本公司之核數師安永會計師事務所同意。安永會計師事務所就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒布之《香港審計準則》、《香港審閱項目準則》或《香港審計項目準則》作出之審計保證，因此，安永會計師事務所並無就初步公佈作出保證。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

承董事會命
王世榮
主席

香港，二零二二年六月二十八日

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