

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)

2023-24年度業績公佈

建業實業有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）之董事會（「董事會」）欣然宣佈本集團截至2024年3月31日止年度之綜合年度業績。

年內業績

	截至3月31日止年度	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
收入	1,102,627	1,066,412
物業發展	592,595	579,625
物業投資	452,282	436,368
物業、停車場管理及其他	57,750	50,419
相關溢利 ⁽¹⁾	34,379	11,432
本公司擁有人應佔溢利 / (虧損)	(66,667)	32,975

財務資料

	截至3月31日止年度	
	2024年 港幣	2023年 港幣
每股盈利 / (虧損)	(0.12)元	0.06元
每股股息		
末期	0.025元	0.050元
	於3月31日	
	2024年 港幣	2023年 港幣
每股資產淨值	13.67元	14.50元

附註：

(1) 相關溢利指撇除投資物業公平值變動及遞延稅項之本公司擁有人應佔溢利。

主席報告

對於我們所經營的市場及本公司而言，2023年是數十年來所經歷最困難之一。本年度業績未達到理想，因而本公司繼續對未來戰略和方針做深度的檢討。總體而言，我們在下文闡述為何我們認為現時情況乃屬暫時性，而我們將如何尋求突破，最終變得更強。

本人欣然代表董事會，向股東呈列本集團截至2024年3月31日止年度之年度業績。本集團之收入增加3%至港幣1,103,000,000元（2023年：港幣1,066,000,000元），而經常性相關溢利維持強勁，上升至港幣34,400,000元（2023年：港幣11,400,000元）。然而，最終普通股本持有人應佔虧損港幣66,700,000元（2023年：溢利港幣33,000,000元），主要由於重估虧損及遞延稅項港幣101,000,000元（2023年：收益港幣21,500,000元）。因此，每股基本虧損為港幣0.12元（2023年：盈利港幣0.06元）。

我們的資產負債表保持穩健。於2024年3月31日，股東權益為港幣7,539,000,000元（於2023年3月31日：港幣7,994,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣13.67元（於2023年3月31日：港幣14.50元）。

業務之簡要回顧

本集團正面對重大市場逆境。從香港利率上升一倍、主要市場辦公室單位供應過剩，以至買家似乎絕跡的住宅市場等因素，均構成嚴峻挑戰；同時，我們也面臨中國經濟結構持續重整之衝擊。

整體而言，我們從事工程業務的聯營公司建聯集團表現尚佳。我們的租賃業務持續順利運作。另一方面，我們從事物業業務的附屬公司漢國置業集團卻在中國房地產行業一片蕭條中深受影響。

從地域角度而言，我們重慶物業所受打擊最大。中國西南地區受到經濟低迷影響，令辦公室單位供過於求，因而導致空置率上升及租金下跌。我們正積極應對此情況，包括調整組織架構，並將項目重新定位以吸引新租戶。舉例而言，我們已成功打造HONKWORK共享工作空間概念並開設經營地點，現已吸引新租戶進駐，有助我們重奪一些失去的市場份額。

儘管經營環境困難，但也不乏亮點。在供過於求情況下，我們的深圳物業一直保持競爭力。於2023年，超過1,600,000平方米的新甲級寫字樓單位（相當於10個新的漢國中心）推出當地市場。憑藉我們在區內推出的最優質大廈，我們仍保持競爭力。由於我們靠近市內華強北路的創業文化中心，得以吸引眾多初創公司進駐。我們已制定有效策略，首先在我們的HONKWORK共享工作空間「栽培」租戶，待租戶壯大後讓它們進佔大廈內更大的空間。

廣州位處大灣區8,800萬強大消費人口的最上方，繼續是我們的收入增長動力。即使市場狀況欠佳，我們南海項目的80個可供出售單位中有77個單位已售出，而車位的銷售亦強勁，已售出南海項目中的841個相關車位及寶翠園的620個車位。此外，我們已於2023年底推出新的北京路綜合用途項目，包括144個可供出售的住宅單位、6,000平方米辦公室單位，以及20,000平方米的現代化臨街商舖。

在香港，我們的多元化策略有助我們較其他地區更有效渡過經濟低迷期。我們具韌性及跨板塊之酒店組合、數據中心及辦公室已幾乎全部出租；尤以數據中心產生最大回報。新冠疫情相關限制於2023年4月取消後，酒店收入已逐漸恢復。作為我們持續現代化計劃之一部份，改建後的寶軒酒店（中環）預計將於2024年底重開。投入運作後，該酒店將成為香港首幢使用100%太陽能板發電之建築物。

作為我們拓展海外市場策略之一部份，我們於回顧年度收購五家位於日本東京及大阪的酒店物業組合。新冠疫情之相關限制取消，觸發「報復式」旅遊，包括香港市民的旅遊熱潮。由於大勢所趨，加上日本寬鬆之融資利率（約1%）及日圓疲軟，我們因利乘便進行上述收購。至今，四家已開業的酒店已全部客滿，而房價亦正上揚。我們正積極爭取更多酒店相關交易，並視之為具潛力可推動日後增長之領域。

對於我們最基本的工程業務，五個建築及貿易部門中有四個錄得正數現金流量，其中以地基及航空業務之表現最為亮眼。這個「全天候」業務組合在過去五年經歷建築業的高低起跌和盛衰周期仍能實現盈利，足以展示其實力，因此無疑此穩定性定可延續至未來。

展望

在財務上，中國經濟衰退已在我們投資物業之重估價值大幅下調中反映，因此我們須積極管理槓桿。本公司已踏入「存續」模式第五年，我們有賴於雄厚的資產負債表及富有經驗的管理人員帶領本公司順利渡過逆境。

從悲觀角度而言，中國經濟結構性轉變在今年仍然持續。我們必須準備短期內將面對更大下行壓力。

然而，在樂觀一面，有跡象顯示經濟困難的情況經已見底，而來年情況將會有所改善。海外人士經常發表有關中國大陸及香港氣數已盡之悲觀言論實在有點危言聳聽。預期中國經濟將最少以5%的速度增長，且出口及貿易順差持續上升。

儘管國際貿易脫鈎情況持續，但於未來數月歐盟、英國及美國的選舉最終將掃除中期的不明朗因素。無論選舉結果之利弊如何，我們都足以靈活地調整策略以適應各國的政策。

雖然經歷新冠疫情及疫情後經濟倒退，但作為全球第二大經濟體，中國仍為全球最具活力之經濟地區。多個世界經濟論壇預測，於未來25年全球的主要經濟增長有80%將來自亞洲，而當中大部份增長將來自中國。

中國正處於歷史進程的調整期。經濟正在擺脫對房地產的依賴，轉為倚重更加可持續發展之增長來源。這次經濟轉型可取之處是著重質量而非數量，儘管過程中以房地產賺取盈利的公司難免受打擊。

新的營商環境將圍繞替代能源、高科技、精準醫療及先進運輸導向型行業。本公司特別注重大灣區業務，而大灣區將由消費帶動發展，將成為中國新經濟之核心。

本公司在此領域中具備優勢。除航空業務外，我們從事工程的附屬公司正在探索零碳排放及氣候變化相關技術、機械人、工程數碼化、電氣化基礎設施及城市空中交通等領域之商機。我們藉此更能實現在環境、社會及管治方面成為亞洲領先的公司之目標。

房地產業務亦會有所發展。行業將會復甦並趨向成熟，會更加貼近已開發國家的房地產業務之發展態勢。過往房地產開發商購地建屋，一年後推出發售以賺取巨額利潤之「輕鬆獲利」日子已一去不返。現在開發商須要更加努力才可獲利，而關鍵是：房地產依然有利可圖。

中國在人口的市場和消費能力依然保持韌性。中國之城市化率約為65%，而未來10年將增長至80%。這意味將會有另外2億人遷往城市，將帶來住房及營業辦公室之需求。中國人口之年齡中位數為39歲，其中大部份人口仍向上流動。最近流行的「以舊換新」住房計劃（即買家出售舊房以購置新房）顯示市場對更高質素的產品有強烈需求。

短期內，為提振消費信心及解決房地產開發商的融資問題，中央政府已在主要城市建立「房地產融資協調機制」，並就符合銀行融資支援條件的房地產項目發出多份「白名單」。

我們不忘香港是我們的基地。2023年是自2019年以來香港重新出發之一年。雖然香港繼續受到美國高利率及中國經濟衰退之壓力，但在動盪中仍生機處處。在酒店業方面，香港機場預計旅客流量將於2024年底回復至疫情前之水平。為振興市場，所有住宅物業需求管理措施的相關印花稅已被撤銷。此外，香港政府已推行「優秀人才入境計劃」，鼓勵高技術人才或優才移居香港，以增強香港之競爭力。另外，國家《十四五規劃》已確立香港之發展定位，以期發揮香港在金融及科技方面之獨特優勢。

雖然本人承認公司短期內回報減少，並對此表示遺憾，但本人對我們中長期之前景感到樂觀。在這場危機中仍存在一代人的機遇。上年度，我們透過靜思會及管理層討論，讓董事及管理層檢討業務背後的策略性假設。我們將於下半年繼續此方面的工作並報告有關進展。

對於我們的業務，各方面仍有很多值得期待之處。在香港，我們的業務旗艦寶軒酒店將於2024年底重新開業。我們預計將於2025年底推售我們位於南灣的合資項目。政府推出的多項刺激措施亦將促進我們廣州項目之銷售及入住率。而我們的日本投資項目將開始提供盈利貢獻。因此，我們對未來充滿憧憬。

鳴謝

本人謹代表董事會對各董事仝人的指導、各位同事克盡己職並對我們創新和堅韌之工作文化作出之貢獻，致以衷心感謝。本人亦謹此向各持份者及業務合作夥伴表達誠摯的謝意，讓我們繼續維持良好的合作夥伴關係，並期望我們的新項目及計劃得到各位的支持。

2025 年是建業集團（漢國置業之母公司）在香港成立 50 週年，標誌著本公司展開一頁新篇章。感激各位多年來對我們的支持。在各位繼續支持下，我們期待在下一個 50 年為各位帶來豐厚回報。

謝謝各位。

王承偉
主席

香港 · 2024年6月27日

綜合損益表

	附註	截至3月31日止年度	
		2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
收入	3	1,102,627	1,066,412
銷售成本		<u>(506,772)</u>	<u>(495,765)</u>
毛利		595,855	570,647
其他收入及收益淨額	3	47,147	45,680
投資物業按公平值之虧損淨額		(156,699)	(64,697)
發展中物業轉撥至投資物業時產生之 公平值收益		-	98,973
行政及其他營運開支淨額		(130,056)	(177,012)
財務費用	4	(386,003)	(266,478)
所佔聯營公司溢利		<u>31,138</u>	<u>23,324</u>
除稅前溢利	5	1,382	230,437
稅項開支	6	<u>(45,237)</u>	<u>(145,529)</u>
年內溢利 / (虧損)		<u>(43,855)</u>	<u>84,908</u>
應佔：			
本公司擁有人		(66,667)	32,975
非控股權益		<u>22,812</u>	<u>51,933</u>
		<u>(43,855)</u>	<u>84,908</u>
本公司普通股本持有人應佔每股 盈利 / (虧損)	7		
基本及攤薄		<u>港幣(0.12)元</u>	<u>港幣0.06元</u>

綜合全面收益表

	截至3月31日止年度	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
年內溢利 / (虧損)	<u>(43,855)</u>	<u>84,908</u>
其他全面虧損		
於往後期間可能重新分類至損益之其他 全面虧損：		
所佔聯營公司之其他全面虧損	(29,361)	(32,590)
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(517,481)</u>	<u>(676,556)</u>
年內其他全面虧損，經扣除稅項	<u>(546,842)</u>	<u>(709,146)</u>
年內全面虧損總額	<u>(590,697)</u>	<u>(624,238)</u>
應佔：		
本公司擁有人	(427,175)	(427,228)
非控股權益	<u>(163,522)</u>	<u>(197,010)</u>
	<u>(590,697)</u>	<u>(624,238)</u>

綜合財務狀況表

	附註	2024年 3月31日 港幣千元	2023年 3月31日 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		260,524	256,148
投資物業		15,548,039	15,721,045
商譽		54,553	54,553
於合營企業之投資		393,129	393,129
於聯營公司之投資		1,268,855	1,271,406
按公平值列賬並計入損益之金融資產		23,572	7,862
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產		99,624	76,527
非流動資產總值		<u>17,648,296</u>	<u>17,780,670</u>
流動資產			
可收回稅項		27,012	3,569
待出售發展中物業及待出售已完成物業		1,156,651	1,422,423
應收貿易賬款	9	16,907	10,930
合約成本		8,129	9,364
應收一間合營企業款項		27,341	3,200
預付款項、按金及其他應收款項		361,009	322,446
按公平值列賬並計入損益之金融資產		8,809	9,297
現金及銀行結餘		1,319,972	1,850,107
流動資產總值		<u>2,925,830</u>	<u>3,631,336</u>
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他	10	39,701	142,975
計息銀行及其他貸款		2,546,177	2,077,095
租賃負債		28,394	13,856
合約負債		129,143	269,880
客戶按金		74,891	84,367
應付稅項		26,129	320,497
流動負債總值		<u>2,844,435</u>	<u>2,908,670</u>
流動資產淨值		<u>81,395</u>	<u>722,666</u>
資產總值減流動負債		<u>17,729,691</u>	<u>18,503,336</u>

綜合財務狀況表 (續)

	2024年 3月31日 港幣千元	2023年 3月31日 港幣千元
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	5,050,224	5,157,498
租賃負債	18,193	13,551
遞延稅項負債	1,319,729	1,403,058
	<u>6,388,146</u>	<u>6,574,107</u>
非流動負債總值		
	<u>6,388,146</u>	<u>6,574,107</u>
資產淨值	<u>11,341,545</u>	<u>11,929,229</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	405,411	405,411
儲備	7,133,416	7,588,159
	<u>7,538,827</u>	7,993,570
非控股權益	<u>3,802,718</u>	<u>3,935,659</u>
權益總額	<u>11,341,545</u>	<u>11,929,229</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

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、按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產以及按公平值列賬並計入損益之金融資產乃按公平值入賬外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製。除另有所指外，本財務報表以港元（「港幣」）呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位。

於2024年3月31日，本集團有流動資產淨值港幣81,000,000元，其中港幣1,157,000,000元為待出售發展中物業及待出售已完成物業，而港幣1,320,000,000元為現金及銀行結餘。另外，本集團有於一年內到期之計息銀行貸款港幣2,546,000,000元。

鑒於目前物業市場放緩及當前經濟環境，本公司董事在評估本集團是否會有足夠資金履行其財務責任及自2024年3月31日起至少十二個月持續經營時，已充份考慮本集團未來之流動資金及經營業績。經考慮以下因素後，本公司董事認為本集團維持充足營運資金：

- (i) 本集團有能力令現有貸款獲再融資並獲得新債務融資，可提供資金以應付現有財務需要及作為未來的營運及資本開支；
- (ii) 促進物業的預售及銷售，以加快收回銷售所得款項；及
- (iii) 需要時將若干資產變現，以產生更多現金流量。

經考慮上述各項措施，加上(i)本集團於2024年3月31日具有流動資產淨值港幣81,000,000元及(ii)本集團的現金流量預測，包括本集團獲取新融資並在現有信貸融資到期前重續有關融資或再融資之能力，本公司董事認為本集團於報告期末起未來十二個月有足夠營運資金以應付其經營所需。因此，本財務報表乃按持續經營基準編製，當中假設（其中包括）在日常業務過程中變現資產及償還負債。

本初步截至2024年3月31日止年度業績的公佈所載有關截至2024年3月31日止年度未經審核的財務資料及有關2023年3月31日止年度的財務資料並不構成本公司該等年度的法定年度綜合財務報表，但有關截至2023年3月31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2024年3月31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2023年3月31日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就截至2023年3月31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新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 17 號	保險合約
香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則實務公告第 2 號之修訂	會計政策之披露
香港會計準則第 8 號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第 12 號之修訂	與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第 12 號之修訂	國際稅務改革 - 支柱二規則範本

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

2. 經營分類資料

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

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

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

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

分類負債不包括其他未分配總辦事處及企業負債，其中涉及計息銀行及其他貸款、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2024年3月31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	592,595	452,282	57,750	<u>1,102,627</u>
分類業績	235,340	98,637	14,510	348,487
對賬：				
利息收入				26,249
企業及其他未分配開支				(20,911)
按公平值列賬並計入損益之金融資產之 公平值虧損				(488)
財務費用(租賃負債之利息除外)				(383,093)
所佔聯營公司溢利				<u>31,138</u>
除稅前溢利				<u>1,382</u>

截至2023年3月31日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	579,625	436,368	50,419	<u>1,066,412</u>
分類業績	179,528	276,787	32,164	488,479
對賬：				
利息收入				17,983
企業及其他未分配開支				(30,579)
按公平值列賬並計入損益之金融資產之 公平值虧損				(3,481)
財務費用(租賃負債之利息除外)				(265,289)
所佔聯營公司溢利				<u>23,324</u>
除稅前溢利				<u>230,437</u>

2. 經營分類資料 (續)

於 2024 年 3 月 31 日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
分類資產	1,456,754	16,152,154	2,890,795	20,499,703
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(3,066,550)
於合營企業之投資				393,129
於聯營公司之投資				1,268,855
按公平值列賬並計入損益之金融資產				32,381
按公平值列賬並計入其他全面收益之 金融資產				99,624
企業及其他未分配資產				<u>1,346,984</u>
資產總值				<u>20,574,126</u>
分類負債	1,172,341	1,914,248	270,283	3,356,872
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(3,066,550)
企業及其他未分配負債				<u>8,942,259</u>
負債總值				<u>9,232,581</u>

截至 2024 年 3 月 31 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	-	156,699	-	156,699
出售物業、廠房及設備項目之 收益	(67)	-	(200)	(267)
折舊	2,270	7,698	20,211	30,179
資本開支*	<u>890</u>	<u>543,821</u>	<u>4,579</u>	<u>549,290</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 2023 年 3 月 31 日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
分類資產	1,802,293	16,082,146	2,225,075	20,109,514
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(2,309,405)
於合營企業之投資				393,129
於聯營公司之投資				1,271,406
按公平值列賬並計入損益之金融 資產				17,159
按公平值列賬並計入其他全面收益 之金融資產				76,527
企業及其他未分配資產				<u>1,853,676</u>
資產總值				<u><u>21,412,006</u></u>
分類負債	1,389,817	1,178,129	266,088	2,834,034
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應付款項				(2,309,405)
企業及其他未分配負債				<u>8,958,148</u>
負債總值				<u><u>9,482,777</u></u>

截至 2023 年 3 月 31 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	-	64,697	-	64,697
發展中物業轉撥至投資物業時產生 之公平值收益	-	(98,973)	-	(98,973)
出售物業、廠房及設備項目之虧損 / (收益)	(95)	-	38	(57)
折舊	2,418	7,698	15,305	25,421
資本開支*	<u>764</u>	<u>104,661</u>	<u>655</u>	<u>106,080</u>

* 資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。

2. 經營分類資料 (續)

地域資料

(a) 收入

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
香港	195,916	194,367
中國大陸	903,896	872,045
日本	2,815	-
	<u>1,102,627</u>	<u>1,066,412</u>

上述收入資料乃基於業務所在地區呈列。

(b) 非流動資產

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
香港	6,307,219	6,198,317
中國大陸	10,939,896	11,497,765
日本	277,786	-
其他	199	199
	<u>17,525,100</u>	<u>17,696,281</u>

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

3. 收入、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 2024 年 3 月 31 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	592,595	-	-	592,595
物業管理收入及其他	-	36,897	13,270	50,167
來自客戶合約之總收入	592,595	36,897	13,270	642,762
來自其他來源之收入				
總租金收入	-	415,385	44,480	459,865
來自其他來源之總收入	-	415,385	44,480	459,865
分類資料內披露之收入	592,595	452,282	57,750	1,102,627
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	592,595	-	-	592,595
隨時間轉移之服務	-	36,897	13,270	50,167
來自客戶合約之總收入	592,595	36,897	13,270	642,762

截至 2023 年 3 月 31 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	579,625	-	-	579,625
物業管理收入及其他	-	38,367	14,145	52,512
來自客戶合約之總收入	579,625	38,367	14,145	632,137
來自其他來源之收入				
總租金收入	-	398,001	36,274	434,275
來自其他來源之總收入	-	398,001	36,274	434,275
分類資料內披露之收入	579,625	436,368	50,419	1,066,412
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	579,625	-	-	579,625
隨時間轉移之服務	-	38,367	14,145	52,512
來自客戶合約之總收入	579,625	38,367	14,145	632,137

3. 收入、其他收入及收益淨額 (續)

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
其他收入及收益淨額		
銀行存款及其他利息收入	26,249	17,983
收取一間聯營公司之管理費收入	3,080	5,990
出售物業、廠房及設備項目之收益	267	57
其他	17,551	18,487
政府補貼*	-	3,163
	<u>47,147</u>	<u>45,680</u>

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

4. 財務費用

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
銀行及其他貸款之利息	471,402	315,246
租賃負債之利息	2,910	1,189
減：撥作發展中物業資本之利息	(88,309)	(49,957)
	<u>386,003</u>	<u>266,478</u>

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除 / (計入) 下列各項：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
已出售物業成本	299,310	308,788
賺取租金之投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	207,462	186,977
物業、廠房及設備及使用權資產之折舊	30,179	25,421
未計入租賃負債計量之租賃付款	1,836	5,440
核數師酬金	4,509	4,407
匯兌差額淨額	67	118
出售物業、廠房及設備項目之收益	(267)	(57)
按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損	488	3,481
僱員福利開支 (包括董事酬金)：		
工資、薪金、津貼及實物福利	88,539	104,926
退休金計劃供款	2,576	2,388
	<u>91,115</u>	<u>107,314</u>
減：撥作發展中物業資本之金額	(33,000)	(29,800)
	<u>58,115</u>	<u>77,514</u>

於 2024 年 3 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日，並無重大留待日後供本集團備用之未能領取退休金供款。

6. 所得稅

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
期內稅項		
香港	-	(1,479)
其他地區	(59,897)	(60,482)
中國大陸土地增值稅	(40)	(84,261)
	(59,937)	(146,222)
遞延稅項	14,700	693
年內稅項開支總額	(45,237)	(145,529)

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

7. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利 / (虧損)

每股基本虧損 (2023年：盈利) 金額乃根據本公司普通股本持有人年內應佔虧損港幣66,667,000元 (2023年：溢利港幣32,975,000元) 及年內已發行普通股之加權平均數551,368,153股 (2023年：551,368,153股) 計算。

由於本集團於截至2024年及2023年3月31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2024年及2023年3月31日止年度所呈列之每股基本虧損 (2023年：盈利) 金額作出有關攤薄之調整。

8. 股息

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
建議末期股息 – 每股普通股份港幣 2.5 仙 (2023年：港幣5仙)	13,784	27,568

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

9. 應收貿易賬款

於報告期末，應收貿易賬款按發票 / 合約日期並扣除虧損撥備之賬齡分析如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
30天內	10,179	928
31至60天	185	156
61至90天	59	143
超過90天	6,484	9,703
總額	16,907	10,930

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

10. 應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他

應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他包括港幣 8,915,000 元 (2023 年：港幣 7,505,000 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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
30天內	8,915	7,499
超過90天	-	6
總額	<u>8,915</u>	<u>7,505</u>

11. 或然負債

- (a) 於 2024 年 3 月 31 日，本集團就一間合營企業獲授之信貸向一間銀行作出港幣 487,500,000 元 (2023 年：港幣 487,500,000 元) 之擔保，而該筆授予合營企業並由本集團作擔保之銀行信貸已動用港幣 237,500,000 元 (2023 年：港幣 237,500,000 元)。
- (b) 於 2024 年 3 月 31 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 27,840,000 元 (2023 年：港幣 3,284,000 元) 之擔保，擔保期由買家獲貸款之日起至買家獲發物業房產證為止。

12. 報告期後事項

於 2024 年 5 月 28 日，The Bauhinia Hotels Group Japan 2 合同会社 (Godo Kaisha) (漢國集團擁有 60% 權益之合營公司項下之獨資及受控制公司) 訂立一項買賣協議，按約 1,872,500,000 日圓 (於買賣協議日期相當於約港幣 93,600,000 元) 之代價出售其位於日本淺草之酒店物業 (「出售事項」)。預期出售事項將於 2024 年 7 月 31 日或之前落實，而於完成時漢國集團及本集團應佔之出售所得收益分別約為 93,000,000 日圓 (於買賣協議日期相當於約港幣 4,700,000 元) 及約為 64,000,000 日圓 (於買賣協議日期相當於約港幣 3,200,000 元)。

根據香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 證券上市規則 (「上市規則」)，出售事項構成漢國集團之須予披露交易。交易詳情載於本公司日期為 2024 年 5 月 28 日之公佈。

管理層討論及分析

業務回顧

經營業績

截至2024年3月31日止年度，本集團錄得收入港幣1,103,000,000元（2023年：港幣1,066,000,000元），主要來自中國南海雅瑤綠洲之物業銷售，以及主要位於香港及中國大陸之投資物業之租金收入。

股東應佔虧損淨額為港幣66,700,000元（2023年：溢利港幣33,000,000元），而未計入投資物業公平值變動及遞延稅項前，相關溢利為港幣34,400,000元（2023年：港幣11,400,000元）。每股基本虧損為港幣0.12元（2023年：盈利港幣0.06元）。

於2024年3月31日之股東權益為港幣7,539,000,000元（2023年：港幣7,994,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣13.67元（2023年：港幣14.50元）。於年末之股東權益減少，主要由於年內人民幣兌港元貶值所致。

本集團繼續專注於主要由本集團擁有68.09%權益並於聯交所主板上市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」）在深圳、廣州、重慶及香港進行之物業發展及物業投資業務。為令其物業投資組合更多元化，本集團已於2022年收購一項位於上海靜安區之商業物業以賺取租金收入。此外，本集團把握日本旅遊業興旺之機遇，於回顧年度內收購五項位於日本之酒店物業。

(i) 物業發展分類

物業發展分類錄得總收入港幣593,000,000元（2023年：港幣580,000,000元），主要來自繼續銷售雅瑤綠洲之餘下住宅單位以及銷售雅瑤綠洲及寶翠園之車位，截至2024年3月31日止年度貢獻分類溢利總額港幣235,000,000元（2023年：港幣180,000,000元）。

於2024年3月31日，本集團已訂約但未確認入賬之物業銷售額為港幣233,000,000元，預期於2024 / 2025年財政年度開始確認入賬。

(ii) 物業投資分類

年內，本集團之投資物業貢獻租金收入港幣452,000,000元（2023年：港幣436,000,000元），而分類溢利為港幣99,000,000元（2023年：港幣277,000,000元）。租賃組合維持理想出租率，且租金收入輕微上升。

(1) 物業發展及投資 - 中國大陸

中國廣州

港匯臺及漢國大廈

發展項目位於越秀區北京南路 45-107 號，靠近北京路步行街。發展項目之總樓面面積約為 77,700 平方米，包括一幢樓高 30 層之商業 / 住宅大廈及一幢樓高 32 層之商業 / 辦公大樓。該項目位於珠江濱水區，可飽覽珠江全景。港匯臺為一幢優質住宅物業，提供 144 個單位可供出售，而漢國大廈為一幢辦公大樓，主要作為投資物業持有以賺取租金收入。

該項目之建築工程已大致完成，目標於 2024 年第三季竣工。漢國大廈之建築設計融合可持續發展與綠色建築特色，並已於 2022 年獲得領先能源與環境設計 (LEED) 金級認證。住宅單位已於 2023 年第四季開始預售，市場反應理想。於 2024 年 3 月 31 日，已訂約但未確認入賬之銷售額為港幣 145,000,000 元。

此發展項目連同本集團先前兩個項目 5 號公館及港匯大廈，將沿著北京路形成一個大型綜合用途項目。此位置優越的綜合發展項目集多種購物、餐飲及休閒特色於一身，將向顧客提供愉快的一站式購物及餐飲體驗。

港滙大廈

港滙大廈位於越秀區北京路。此樓高 20 層之商業 / 辦公室大廈之總樓面面積約為 13,000 平方米，於年內維持穩定之租金收入，平均出租率約為 83% (2023 年：93%)。

寶翠園

寶翠園為位於天河區之發展項目，由漢國集團擁有 60% 權益，於 2016 年落成。所有住宅單位經已售出並於過往年度確認為收入。截至 2024 年 3 月 31 日止年度，此項目之部份車位已在市場出售，產生收入港幣 146,000,000 元 (2023 年：無)。

中國佛山南海

雅瑤綠洲

雅瑤綠洲為位於南海大瀝鎮之住宅項目。該項目之總樓面面積約為 273,000 平方米，包括分三個階段發展的約 1,700 個單位。該項目已於 2020 年完成發展，自該項目於 2013 年首次推出市場以來，銷售反應令人鼓舞。除一個公寓單位外，所有物業單位均已售出。截至 2024 年 3 月 31 日止年度，該項目錄得年內交付物業單位之收入港幣 447,000,000 元 (2023 年：港幣 580,000,000 元)，包括物業單位銷售額港幣 367,000,000 元及車位銷售額

港幣 80,000,000 元。於 2024 年 3 月 31 日，已訂約但未入賬之物業銷售額為港幣 88,000,000 元，預期於 2024 / 2025 年財政年度確認入賬。

中國深圳

漢國城市商業中心

此優質投資物業位於福田區福明路，位處深圳核心商業區，總樓面面積約為 128,000 平方米。此幢高級大廈樓高 75 層，提供優質甲級寫字樓及零售部份，繼續成為福田區之地標。自 2019 年推出招租以來，市場反應良好，吸引知名跨國租戶進駐。該大廈融合可持續發展與綠色建築特色之概念，並於 2019 年獲得領先能源與環境設計(LEED)金級認證。該物業之出租率穩定增長，年內平均整體出租率達 68% (2023 年：63%)。

城市天地廣場及寶軒公寓

這座 5 層高之商場位於羅湖區嘉賓路，其中地下及一樓平台由零售商舖租用，而寶軒酒店(深圳)(擁有 162 間客房之酒店)位於最高 3 層。隨著年內限制措施解除，酒店業務穩步回升，入住率逐漸改善。而位於商場平台上擁有 64 個單位之服務式住宅寶軒公寓之平均入住率維持相對穩定，處於 90% 左右之水平。

僑城坊

該項目由漢國集團擁有 20% 權益，位於南山區僑香路北側，其總樓面面積約為 224,500 平方米。此綜合發展項目於 2018 年完成，包括十二幢由優質住宅公寓、辦公室及商場組成之大樓。該項目之未售出部份包括住宅公寓餘下待售單位，以及一幢辦公室大樓連同作為投資物業持有以賺取經常性租金收入之商場。截至 2024 年 3 月 31 日止年度，該項目產生之物業銷售收入及租金收入合共為港幣 270,000,000 元 (2023 年：港幣 359,000,000 元)。截至 2024 年 3 月 31 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 9,000,000 元 (2023 年：港幣 27,000,000 元)。

中國重慶

重慶漢國中心

此樓高 21 層之雙子塔綜合辦公大樓位於北部新區，建於 4 層零售 / 商業平台之上。該辦公大樓之總樓面面積約為 108,000 平方米，作為投資物業持有以賺取經常性租金收入。於回顧年度之平均出租率約為 69% (2023 年：80%)。

重慶金山商業中心

此項目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。此投資物業之總樓面面積約為 173,000 平方米，包括一幢 41 層高之寫字樓及一幢 42 層高之酒店連辦公室的綜合大樓，各自附設 4 層零售 / 商業平台。年內整體平均出租率為 84% (2023 年：84%)。

中國上海

前社NEXXUS•靜安

該項目位於上海西康路，為一幢4層高商業樓宇，總樓面面積約為6,660平方米。截至2024年3月31日止年度，該物業之平均出租率維持於約90%。

中國東莞

位於東莞中堂鎮豆豉洲之重新發展項目(本集團擁有其 30%權益)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。住宅單位經已推出市場銷售，反應理想。

(2) 物業發展及投資 - 香港

Digital Realty Kin Chuen (HKG11)

此數據中心位於新界葵涌健全街。該建築物樓高 12 層連兩層地庫，總樓面面積約為 228,000 平方呎。項目設計符合高水平之 UTI 第三級標準，為數據中心營運商提供優質設施。該物業已按長期租約全數租予一家領先國際之數據中心營運商，而租金逐步遞增。

寶軒酒店 (中環) 及寶軒

寶軒酒店 (中環) 為擁有 42 間客房之精品式酒店，佔用一座酒店 / 服務式住宅樓宇之 4 層商場平台樓層，而寶軒為位於該酒店之上，提供 171 間客房之服務式住宅。該樓宇位於干諾道中及德輔道中，步行即可抵達港鐵香港站及港澳客輪碼頭。憑藉便捷的公共交通網絡之競爭優勢，該等設施齊全之酒店及服務式住宅將滿足來自世界各地商務旅客之需求。

翻新工程正順利進行中，預計於 2024 年第三季完成。工程包括將寶軒酒店 (中環) 重新打造成時尚奢華之服務式公寓及酒店。該項目透過應用智能技術及節能物料 (例如在建築物外牆使用光伏「BIPV」技術)，融合綠色及可持續特點，將成為在香港利用可持續太陽能發電之最大建築物。該優化項目旨在爭取綠色及可持續認證。酒店 / 服務式公寓計劃於 2024 年底重新開業。

寶軒酒店 (尖沙咀)

寶軒酒店 (尖沙咀) 位於尖沙咀天文臺圍一幢樓高 23 層之商業 / 辦公室大廈內，佔用其中共 20 層，為擁有 98 間客房之精品式酒店。截至 2024 年 3 月 31 日止年度之平均入住率約為 88% (2023 年：72%)。該大廈餘下部份正在出租以作餐廳 / 商業用途。於 2023 年全面通關及旅遊業反彈後，酒店業在入住率及每日房價方面均展現復甦跡象。

漢國佐敦中心

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。截至 2024 年 3 月 31 日止年度，該物業產生穩定之租金收入，平均出租率維持於約 90% (2023 年：96%)。

位於淺水灣南灣道之發展項目

該合資項目位於淺水灣南灣道，由漢國集團擁有 50% 權益。該項目之地盤面積約為 1,967 平方米，正發展為全海景之豪華住宅。發展項目正按進度表及計劃進行中。

(3) 收購日本之酒店物業

為把握商機，漢國集團一直透過其擁有 60% 權益的附屬公司投資於日本的酒店物業組合。於 2024 年 3 月 31 日，本集團已收購五間位於大阪及東京之酒店物業，總現金代價約為港幣 286,000,000 元。該等物業乃作為投資物業持有，以賺取經常性租金收入，而該等收購所需資金乃來自內部資源及銀行按揭貸款。

(4) 物業及停車場管理

截至 2024 年 3 月 31 日止年度，物業及停車場管理分部錄得收入港幣 46,000,000 元，而上年度則為港幣 38,000,000 元。年內本集團之停車場管理業務維持理想表現。於 2024 年 3 月 31 日，本集團管理 26 個停車場 (2023 年 3 月 31 日：25 個停車場) 合共約 1,810 個車位 (2023 年 3 月 31 日：2,090 個車位)。

(5) 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 2024 年 3 月 31 日之估值為港幣 15,548,000,000 元 (於 2023 年 3 月 31 日：港幣 15,721,000,000 元)，包括中國大陸之物業組合港幣 9,881,000,000 元、香港之物業組合港幣 5,389,000,000 元及日本之物業組合港幣 278,000,000 元。若計及投資物業組合增加與匯率差額之影響，則本集團截至 2024 年 3 月 31 日止年度錄得投資物業之公平值減少港幣 96,000,000 元 (2023 年：減少港幣 29,000,000 元)，其中反映投資物業之公平值。

(6) 建築及貿易

建聯集團有限公司(「建聯」,其股份於聯交所主板上市(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2023年12月31日止年度,建聯分別錄得收入港幣5,982,000,000元(2022年:港幣5,898,000,000元)及其股東應佔溢利淨額港幣25,700,000元(2022年:虧損港幣10,200,000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,於聯交所主板上市。建業建榮貢獻收入港幣2,119,000,000元(2022年:港幣1,801,000,000元)及經營溢利港幣142,500,000元(2022年:港幣116,200,000元)。收入改善是由於若干具規模之地基合約進度理想。儘管在勞工市場競爭激烈下員工成本上升,管理層仍能實現穩定之毛利率。

樓宇建築部門從事上蓋建築工程,貢獻收入港幣888,000,000元(2022年:港幣948,000,000元)及錄得經營溢利港幣11,000,000元(2022年:虧損港幣21,400,000元)。經營業績轉虧為盈乃由於香港及澳門業務均有所貢獻。由於2023年在香港獲批大型非住宅工程,預期未來數年香港業務之表現應會向好。此外,我們的澳門部門將繼續受惠於澳門旅遊業強勁復甦及酒店設施之需求增加。

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2,262,000,000元(2022年:港幣2,349,000,000元)。由於主要項目之工程進度延誤,加上員工成本及利息成本上升,因此經營業績轉為錄得虧損港幣15,000,000元(2022年:溢利港幣11,500,000元)。然而,管理層繼續檢討項目執行計劃,以提升營運效率及盈利能力。

航空部門貢獻收入港幣306,000,000元(2022年:港幣350,000,000元)及經營溢利港幣6,200,000元(2022年:港幣7,400,000元)。收入及經營溢利均下跌,是由於該部門之機場及相關項目之進度延誤以及員工成本及經常性開支上升所致。隨著機場相關項目之投標機會增加,該部門之長遠盈利能力可望提升。

塑膠原料及化工原料產品部門產生收入港幣406,000,000元(2022年:港幣451,000,000元)及輕微虧損港幣200,000元(2022年:溢利港幣7,600,000元)。塑膠貿易業務之銷售量下跌,是由於中國大陸及香港之出口表現大致放緩所致。然而,由於衛生用品之需求增加,「雅和然」品牌消毒劑及衛生用品之銷售維持穩定。管理層將探討開發新保健產品,以擴大產品組合。

財務回顧

流動資金及財務資源

於 2024 年 3 月 31 日，本集團之計息債務總額約為港幣 7,643,000,000 元(2023 年：港幣 7,262,000,000 元)。債務總額中約 34% (2023 年：29%) 歸類為流動負債，其中港幣 43,000,000 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 2,121,000,000 元之債務乃有關將於下一個財政年度內進行再融資之項目貸款。根據相關貸款協議之還款時間表，並假設上述再融資可按時完成，計息債務之流動部份佔其總額約為 5%。於 2024 年 3 月 31 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 1,320,000,000 元(2023 年：港幣 1,850,000,000 元)。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣 137,000,000 元 (2023 年：無)，只可於指定物業發展項目之建築完成前用於該等項目。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 513,000,000 元。

於 2024 年 3 月 31 日，股東資金總額約為港幣 7,539,000,000 元 (2023 年：港幣 7,994,000,000 元)。上述減少主要是由於本年度股東應佔虧損、已付股息，以及以人民幣計算之資產減負債貶值所致。

於 2024 年 3 月 31 日，本集團按計息債務淨額約港幣 6,323,000,000 元 (2023 年：港幣 5,412,000,000 元) 與股東資金及非控股權益之總額約港幣 11,342,000,000 元 (2023 年：港幣 11,929,000,000 元) 所計算之負債比率為 56% (2023 年：45%)。

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 2024 年 3 月 31 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 2024 年 3 月 31 日已將賬面總值約港幣 16,454,000,000 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 2024 年 3 月 31 日，本集團 (不包括其聯營公司及合營企業) 共聘用約 370 位僱員 (於 2023 年 3 月 31 日：370 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2018年7月12日，金譽發展有限公司（「金譽」，漢國之間接全資附屬公司）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位於香港新界葵涌健全街葵涌市地段第495號之數據中心進行建築工程。由於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（「王博士」）為本公司、漢國及建聯各自之控股股東、時任執行董事兼主席，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2018年8月24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2018年7月12日發出之聯合公佈及本公司於2018年8月8日刊發之通函。建築工程經已完成，現正待該項目之變更協定及最終賬目之落實。於截至2024年3月31日止年度，已就該交易向建業建築支付港幣3,796,200元。

2. 於2022年9月26日，漢匯發展有限公司（「漢匯」，漢國之間接全資附屬公司）與建業建築及順昌樓宇設施有限公司（「順昌」）（兩者均為建聯之間接全資附屬公司）訂立框架協議，據此，建業建築獲漢匯以不超過港幣96,300,000元之合約金額委聘為建造工程之承建商，而順昌獲漢匯以不超過港幣141,000,000元之合約金額委聘為機電及外牆工程之承建商，以進行位於香港上環干諾道中119-121號之樓宇之翻新工程。由於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%及王博士為本公司、漢國及建聯各自之控股股東、時任執行董事兼主席，因此根據上市規則，有關交易構成本公司、漢國及建聯各自之關連交易。該等交易已於本公司、漢國及建聯各自於2022年11月28日舉行之股東大會上獲各自之獨立股東批准。

該等交易之詳情已載於本公司、漢國及建聯於2022年9月26日發出之聯合公佈及本公司於2022年11月8日刊發之通函。於截至2024年3月31日止年度，已就該等交易分別向順昌支付港幣36,726,300元及向建業建築支付港幣32,238,000元。

股息

董事會建議向於 2024 年 9 月 9 日名列本公司股東名冊之股東派發截至 2024 年 3 月 31 日止年度之末期股息，每股普通股為港幣 2.5 仙（2023 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 2024 年 10 月 14 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 2024 年 8 月 30 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 2024 年 8 月 27 日至 2024 年 8 月 30 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 2024 年 8 月 26 日下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

派發截至 2024 年 3 月 31 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 2024 年 9 月 6 日至 2024 年 9 月 9 日之期間（包括首尾兩天）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 2024 年 9 月 3 日。為符合資格享有建議之末期股息，務請於 2024 年 9 月 5 日下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。

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 C3 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 2024 年 3 月 31 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 2024 年 3 月 31 日止年度，本公司已遵守上市規則附錄 C1 所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之適用守則條文，惟以下偏差除外：

1. 企業管治守則條文第 B.2.2 條規定每位董事（包括有指定任期之董事）應輪流退任，至少每三年一次。

本公司之組織章程細則（「組織章程細則」）並無規定董事至少每三年輪值退任一次。然而，根據組織章程細則第 104 條，於本公司每屆股東週年大會上，

按當時在任董事人數計三分之一之董事（或倘人數並非三或三之倍數，則為最接近三分之一之人數）必須輪值退任，惟擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外。董事會將確保每位董事（擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外）至少每三年輪值退任一次，以遵守企業管治守則條文。

董事會認為，主席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B.2.2條之規定。

2. 企業管治守則條文第E.1.2條規定薪酬委員會之職權範圍應作為最低限度包括企業管治守則條文內所載之指定職責。

本公司已於2012年3月30日採納薪酬委員會之經修訂職權範圍，當中有若干偏離企業管治守則條文之處。根據該經修訂職權範圍，薪酬委員會審閱董事（而並非董事及高級管理層）之薪酬待遇及就此向董事會作出建議。

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

由於有其他公務，董事會時任主席王博士未能出席本公司於2023年8月31日舉行之股東週年大會。

審核委員會

本公司之審核委員會自成立以來均定期召開會議，並每年最少舉行兩次會議，以審閱及監察本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會已聯同管理層審閱本集團截至2024年3月31日止年度之業績。

初步公佈之審閱

有關本集團截至2024年3月31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 2024 年 3 月 31 日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

承董事會命
王承偉
主席

香港，2024年6月27日

於本公佈日期，本公司之董事為執行董事王承偉先生（主席）、陳遠強先生（副主席及董事總經理）及林燕勝先生；非執行董事王妍醫生；以及獨立非執行董事羅志豪先生、范偉立先生、Randall Todd Turney先生及徐英略先生。