

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



漢國置業有限公司

Hon Kwok Land Investment Company, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：160)

2018-19年度業績公佈

財務業績

儘管地緣政治緊張局勢及市場不明朗因素持續，本集團仍取得穩健的回報。本集團之綜合收入為港幣1,478,000,000元(二零一八年：港幣1,781,000,000元)及股東應佔溢利淨額為港幣1,159,000,000元(二零一八年：港幣2,980,000,000元)，包括經扣除遞延稅項開支之投資物業公平值增加港幣707,000,000元(二零一八年：港幣233,000,000元)。收入減少，反映本集團兩項中國大陸發展項目(即正處於完成階段之廣州寶翠園及開始進行第三期興建工程之南海雅瑤綠洲)預期減少之物業銷售。溢利減少，主要由於上年度出售一幅位於廣州之空置地盤之收益港幣2,400,000,000元獲確認入賬，而該出售事項屬非經常性質。每股基本盈利為港幣1.61元(二零一八年：港幣4.14元)。

於二零一九年三月三十一日之股東權益為港幣11,874,000,000元(於二零一八年三月三十一日：港幣11,372,000,000元)，而股東應佔每股資產淨值為港幣16.48元(於二零一八年三月三十一日：港幣15.79元)。於年末之股東權益增加，部份被年內人民幣兌港元貶值所導致之匯兌差額所抵銷。

股息

董事會建議向於二零一九年九月六日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股為港幣12.5仙(二零一八年：末期股息港幣12.5仙及特別股息港幣5.0仙)。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零一九年九月二十三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二零一九年八月二十九日舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司將於二零一九年八月二十六日至二零一九年八月二十九日之期間(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，務請於二零一九年八月二十三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22樓(將自二零一九年七月十一日起遷往香港皇后大道東183號合和中心54樓)。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

派發截至二零一九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，本公司將於二零一九年九月五日至二零一九年九月六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二零一九年九月二日。為符合資格享有建議之末期股息，務請於二零一九年九月四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 22 樓（將自二零一九年七月十一日起遷往香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓）。

業務回顧

物業發展及投資 - 中國大陸

中國廣州

寶翠園位於天河區綠帶內植物園附近，包括 39 幢高層住宅樓房。該項目之總樓面面積約為 229,000 平方米，分四期發展。最後一期已於二零一六年十二月完成發展，所有住宅單位已於過往年度售出。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團將來自年內交付單位之收入港幣 1,035,000,000 元（二零一八年：港幣 1,129,000,000 元）記錄入賬。於二零一九年三月三十一日，已訂約但未入賬之物業銷售收入為人民幣 120,000,000 元。

港滙大廈位於越秀區北京路、南堤二馬路與八旗二馬路交界，為一幢樓高 20 層之商業／辦公室大廈。該大廈之平均出租率約為 95%。

位於越秀區北京南路**45-107號**之發展項目靠近步行街，而步行街的終點為珠江，其地盤將發展為一幢 30 層高之住宅大廈及一幢 32 層高之商業／辦公室大廈。該項目之地基工程已於今年第一季展開。

中國佛山南海

雅瑤綠洲位於南海大瀝鎮，總樓面面積約為 273,000 平方米，乃分階段發展。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團錄得年內交付第一期及第二期單位之收入港幣 189,000,000 元（二零一八年：港幣 439,000,000 元）。項目第三期包括 19 幢提供約 550 個單位之高層洋房，計劃於二零二零年落成。第三期部份單位已推出市場預售，截至本公佈日期錄得合約收入人民幣 514,000,000 元。

中國深圳

漢國城市商業中心為本集團之投資物業，位於深圳福田區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，提供甲級寫字樓及零售舖位。該項目之建築工程已完成，並於年內獲發物業所有權證書。辦公室／商業舖位之招租工作正在進行中，預期租戶將於未來數月進駐。

城市天地廣場位於羅湖區嘉賓路，為一座 5 層高之商場。該商場地下的所有零售商舖及一樓平台全層已全部租出。**寶軒酒店（深圳）**為位於上述商場平台內最高三層並擁有 162 間客房之酒店，其入住率及房租價格均維持於理想水平。**寶軒公寓**為位於商場平台上擁有 64 個單位之服務式住宅，其平均入住率約為 90%。

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。該項目正發展為一個綜合商業項目，包括辦公室大樓、一座住宅公寓大樓及一個向租戶提供餐飲及娛樂設施之商場。整個項目之發展已於二零一八年六月完成。該項目之辦公室部份已於二零一七年一月推出市場預售。截至二零一九年三月三十一日止年度，該項目從年內交付之單位變現之收入為人民幣 1,884,000,000 元（二零一八年：人民幣 1,174,000,000 元）。於二零一九年三月三十一日，已訂約但未入賬之物業銷售收入為人民幣 188,000,000 元。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團應佔僑城坊之溢利淨額（包括分類為投資物業之商場及辦公室大樓之公平值增加）為港幣 317,000,000 元（二零一八年：港幣 114,000,000 元）。

中國重慶

重慶漢國中心位於北部新區，為建於 4 層零售／商業平台之上，樓高 21 層之雙子塔辦公大樓，現時已接近全部租出。

重慶金山商業中心為一項雙子塔項目，亦位於北部新區，座落於上述**重慶漢國中心**毗鄰。此項目包括一幢 41 層高之寫字樓及一幢 42 層高之酒店連辦公室的綜合大樓，各自附設 4 層零售／商業平台。寫字樓之招租工作持續進行，出租率穩步攀升。酒店／辦公室大樓之裝修工程經已完成，而酒店已於二零一八年十一月開幕。

物業投資 - 香港

位於新界葵涌健全街之發展項目之總樓面面積約為 228,000 平方呎，現正處於上蓋建築工程階段。該物業將按計劃發展成為數據中心，以賺取經常性租金收入，並計劃於二零二零年落成。

於二零一八年六月十二日，本集團訂立一項關連交易，據此委聘順昌數據中心創展有限公司（「順昌數據中心創展」，建聯集團有限公司（「建聯」）（股份代號：385）之間接全資附屬公司）為顧問，就數據中心之發展提供顧問服務，其固定費用為港幣 16,200,000 元。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），該交易須遵守申報及公佈之規定。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月十二日之公佈。於二零一八年七月十二日，本集團訂立另一項關連交易，據此委聘建業建築有限公司（「建業建築」，建聯之間接全資附屬公司）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進行地下及上蓋建築工程。該交易已於建業實業有限公司（本公司之主要股東）（「建業實業」）（股份代號：216）、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。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月十二日之公佈及本公司日期為二零一八年八月八日之通函。

寶軒酒店（中環）為位於干諾道中及德輔道中之酒店／服務式住宅樓宇之四層商場平台樓層，為擁有 42 間客房之精品式酒店，其平均入住率接近 100%，而房租價格亦理想。寶軒為位於該酒店之上，提供 171 間客房之服務式住宅，其平均入住率超過 85%。上述樓宇之臨街零售商舖已全部租出。

寶軒酒店（尖沙咀）為位於尖沙咀天文台圍一幢樓高 23 層之商業／辦公室大廈內，佔用其中共 20 層，為擁有 98 間客房之精品式酒店，其平均入住率約為 95%，而房租價格亦理想。上述大廈所有餘下樓層已租出作商業用途。

漢國佐敦中心為位於尖沙咀山林道樓高 23 層之商業／辦公室大廈，現時平均出租率接近 100%。

物業及停車場管理

截至二零一九年三月三十一日止年度，物業及停車場管理分類收入為港幣 32,000,000 元，而二零一八年則為港幣 23,000,000 元。收入增加，主要由於本集團所管理之車位數目增加所致。於二零一九年三月三十一日，本集團管理 11 個停車場（二零一八年三月三十一日：11 個停車場）合共 2,000 個車位（二零一八年三月三十一日：1,700 個車位）。

展望

展望來年，在貿易保護主義及不明朗因素持續擴散下，預期發達國家之經濟只會溫和增長。美國對總值 2,000 億美元之中國進口貨物徵收額外關稅，導致中美貿易衝突加劇，促使中國宣佈強硬之對抗措施。貿易衝突持續，嚴重擾亂全球供應鏈，並對環球經濟氣氛蒙上陰影。在美國，由於預期經濟放緩，預計國內生產總值增長率將從二零一八年所錄得之 3% 下滑。聯邦儲備局試圖在不觸發通脹下維持增長，故應會在制定利率時採取審慎態度。總括而言，環球經濟仍波動不穩，且極容易受到英國脫歐及貿易談判等外圍不明朗因素之影響。

在中國大陸，二零一九年第一季國內生產總值增長 6.4%，處於政府對二零一九年國內生產總值所定之目標範圍內。然而，在現時外圍環境不明朗及貿易衝突升級之情況下，預期經濟會轉趨疲軟。為刺激短期經濟增長，中央政府應會採取寬鬆措施以刺激國內需求，並配合去槓桿化政策以減輕金融風險。與此同時，為壓抑房地產市場之投機活動，中央政府將繼續堅持在各大城市實施針對城市之「一城一策」房屋政策，目標是穩定物業市場及達致長遠健康增長。

在香港，經濟增長已見放緩，反映外圍不明朗因素（尤其中美貿易糾紛）對市場氣氛及出口需求之影響。可幸的是，本地物業市場受到就業情況及各行業收入穩定、低利率環境及政府增加房屋供應之長遠措施之強力支持。加上當局最近公佈有關大灣區之發展大綱，其中強調香港作為國際金融、運輸、貿易及航空中心之角色，故長遠而言，本港經濟應會透過充足機遇及大型基建工程而獲益。

因此，我們對未來前景審慎樂觀，並會繼續密切留意市場發展及調整投資策略，務求為投資者帶來最大回報。

感謝及鳴謝

本人謹代表董事會，就股東及業務合作夥伴之大力支持和忠誠深表謝意。

最後，本人謹此向於回顧年度內出提出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，二零一九年六月二十七日

綜合業績

本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一九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	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入	3	1,478,353	1,781,043
銷售成本		<u>(744,358)</u>	<u>(891,999)</u>
毛利		733,995	889,044
其他收入	3	17,924	18,641
投資物業按公平值之收益淨額		929,811	229,091
出售附屬公司之收益	4	-	2,495,927
出售投資物業之虧損淨額		(804)	(244)
行政開支		(92,868)	(115,382)
其他經營開支淨額		(25,539)	(34,409)
財務費用	5	(118,480)	(102,338)
所佔一間聯營公司收益		<u>317,087</u>	<u>113,780</u>
除稅前溢利	6	1,761,126	3,494,110
稅項開支	7	<u>(460,564)</u>	<u>(385,190)</u>
年內溢利		<u>1,300,562</u>	<u>3,108,920</u>
應佔：			
本公司擁有人		1,158,507	2,979,893
非控股權益		<u>142,055</u>	<u>129,027</u>
		<u>1,300,562</u>	<u>3,108,920</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1.61元</u>	<u>港幣4.14元</u>

綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年內溢利	1,300,562	3,108,920
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）	(14,527)	15,955
出售附屬公司後解除匯兌波動儲備	-	(78,064)
換算海外業務產生之匯兌差額	(541,825)	740,992
年內其他全面收益／（虧損），經扣除稅項	(556,352)	678,883
年內全面收益總額	<u>744,210</u>	<u>3,787,803</u>
應佔：		
本公司擁有人	628,184	3,625,224
非控股權益	<u>116,026</u>	<u>162,579</u>
	<u>744,210</u>	<u>3,787,803</u>

綜合財務狀況表

		二零一九年 三月三十一日	二零一八年 三月三十一日
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		266,766	81,006
投資物業		14,296,837	13,675,630
於一間合營企業之投資		199	199
於一間聯營公司之投資		789,271	486,711
非流動資產總值		15,353,073	14,243,546
流動資產			
可收回稅項		5,895	97
待出售發展中物業及待出售已完成物業		2,051,599	2,553,549
應收貿易賬款	10	21,561	20,146
預付款項、按金及其他應收款項		136,159	165,451
合約成本		5,547	-
現金及銀行結餘		1,963,000	2,678,461
流動資產總值		4,183,761	5,417,704
流動負債			
應付貿易賬款及應計負債	11	415,741	588,325
應付一間聯營公司之款項		15,950	26,002
計息銀行貸款		1,107,931	2,206,409
合約負債		286,193	-
客戶按金		47,582	1,222,514
應付稅項		122,549	416,473
流動負債總值		1,995,946	4,459,723
流動資產淨值		2,187,815	957,981
資產總值減流動負債		17,540,888	15,201,527

綜合財務狀況表 (續)

	二零一九年 三月三十一日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款	3,920,286	2,328,945
遞延稅項負債	<u>1,552,045</u>	<u>1,409,452</u>
非流動負債總值	<u>5,472,331</u>	<u>3,738,397</u>
資產淨值	<u>12,068,557</u>	<u>11,463,130</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	1,519,301	1,519,301
儲備	<u>10,354,903</u>	<u>9,852,794</u>
	11,874,204	11,372,095
非控股權益	<u>194,353</u>	<u>91,035</u>
權益總額	<u>12,068,557</u>	<u>11,463,130</u>

附註：

1. 編製基準及會計政策及披露之變動

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（「公司條例」）而編製。除若干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。

本初步截至二零一九年三月三十一日止年度的公告所載有關截至二零一九年三月三十一日止年度未經審核的財務資料及有關二零一八年三月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司該等年度的法定年度綜合財務報表，但有關二零一八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：

截至二零一九年三月三十一日止年度之財務報表尚未由本公司之核數師作出報告，並將在適當的時候提交給公司註冊處處長。本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長提交截至二零一八年三月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就二零一八年三月三十一日止年度的財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見，亦無提述核數師在不就該等報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事項，也沒有載列根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

會計政策及披露之變動

本年度本集團之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂	一併應用香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合約
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
香港財務報告準則第15號修訂	釐清香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入
香港會計準則第40號修訂	投資物業之轉撥
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期之年 度改進	對香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂

除下文所說明有關香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之影響外，採納上述經修訂準則對財務資料並無重大財務影響。

- (a) 香港財務報告準則第9號金融工具自二零一八年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，整合金融工具會計法之全部三個範疇：分類及計量、減值以及對沖會計。

採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融資產分類及計量之財務資料並無重大影響，亦無就於二零一八年四月一日之適用期初權益結餘確認任何重大過渡調整。此外，比較資料並無重列，並繼續根據香港會計準則第39號列報。

1. 編製基準及會計政策及披露之變動 (續)

- (b) 香港財務報告準則第15號及其修訂取代香港會計準則第11號*承建合約*、香港會計準則第18號*收入*及相關詮釋，除有限度例外情況之外，該準則適用於所有自客戶合約產生之收入。香港財務報告準則第15號建立新之五步模式，以將自客戶合約產生之收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體與客戶轉讓貨物或服務時交換而預期有權獲得之代價之金額確認。

香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收入提供更加結構化之方法。該準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定，包括分拆收入總額，關於履行責任、不同期間之合約資產及負債賬目結餘之變動以及主要判斷及估計之資料。

本集團使用修訂追溯法採納香港財務報告準則第15號。根據此方法，可於首次應用日期將該準則應用於所有合約又或僅應用於該日期尚未完成之合約。本集團已選擇對已完成之合約應用權宜實務法，而不重列於二零一八年四月一日前已完成之合約，因此並無重列比較數字。

收入確認

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。

物業銷售收入之會計處理

採納香港財務報告準則第15號前，於某個時間點交吉物業時如果所有權之重大風險及回報一次過全部交付並轉移予客戶，本集團將物業銷售收入入賬。

根據香港財務報告準則第15號，就本集團因合約原因不可作其他用途之物業，且倘本集團有強制執行權就累計至今已完履約部份向客戶收取付款，則本集團將按計量進度之輸入法隨達成履約責任之時間而確認收入。於損益表內確認之累計收入超出向物業買方累計收取之款項之差額確認為合約資產。向物業買方累計收取之款項超過於損益表內確認之累計收入之差額確認為合約負債。

1. 編製基準及會計政策及披露之變動 (續)

(b) (續)

物業銷售收入之會計處理 (續)

本集團已評估有強制執行權就少數物業迄今已完成之履約責任向客戶收取付款。因此，銷售物業之大部份收入將繼續於買方獲得已完工物業之實物所有權且本集團現時有權收取付款並很可能收回代價之某一時點確認。

下表載列採納香港財務報告準則第15號引致於二零一九年三月三十一日及截至二零一九年三月三十一日止年度財務報表內每個受影響項目之金額。採納香港財務報告準則第15號對本集團之溢利或虧損及其他全面收益或本集團之經營、投資及融資現金流量並無影響。第一欄列示根據香港財務報告準則第15號入賬之金額，而第二欄則列示假使並無採納香港財務報告準則第15號會入賬之金額：

	附註	香港財務報告 準則第15號 港幣千元	過往香港財 務報告準則 港幣千元	增加/ (減少) 港幣千元
資產				
預付款項、按金及其他應收款項		136,159	141,706	(5,547)
合約成本	(i)	5,547	-	5,547
負債				
合約負債		286,193	-	286,193
客戶按金	(ii)	47,582	333,775	(286,193)

於二零一八年四月一日之調整性質及於二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況表之重大變動理由載述如下：

(i) 就銷售佣金之會計處理

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團將有關與物業買家達成買賣協議之銷售佣金資本化，並於確認來自有關物業銷售之收入時從損益表中扣除。於採納香港財務報告準則第15號後，為獲得合約而直接產生之銷售佣金如果可收回，則資本化及入賬列為合約成本。資本化銷售佣金於確認來自有關物業銷售之收入時於損益表中扣除，並計入當時之銷售及營銷開支。先前分類為預付款項、按金及其他應收款項之預付銷售佣金港幣6,225,000元已於二零一八年四月一日重新分類至合約成本。

於二零一九年三月三十一日，採納香港財務報告準則第15號導致預付款項、按金及其他應收款項以及合約成本分別減少及增加港幣5,547,000元。

(ii) 就物業銷售之重大融資部份之會計處理

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團將就本集團物業預售從客戶收取之銷售所得款項，在綜合財務狀況表內呈列為根據客戶按金收取之銷售按金。

根據先前會計政策收取之長期預收款項並無累計利息。於採納香港財務報告準則第15號後，本集團就向客戶所收取具有重大融資組成部份之銷售所得款項之權益確認合約負債。若時間期限為一年或以下，本集團選擇使用權宜實務法且並不確認有關客戶之重大融資組成部份之影響。此外，本集團已就從客戶收取之銷售所得款項未入賬結餘作出重新分類，將客戶按金重新分類至合約負債。先前分類為客戶按金之預收款項港幣1,191,562,000元已於二零一八年四月一日重新分類至合約負債。

於二零一九年三月三十一日，採納香港財務報告準則第15號導致客戶按金及合約負債分別減少及增加港幣286,193,000元。

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) 物業及停車場管理分類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一致，惟利息收入、財務費用、出售附屬公司之收益、所佔一間聯營公司收益以及總辦事處與企業開支不包括於該計量中。

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

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

於本年度及上年度內，各業務範疇之間並無進行任何交易。

截至二零一九年三月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業及停 車場管理 港幣千元	合計 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	1,224,190	221,755	32,408	<u>1,478,353</u>
分類業績	559,498	1,051,642	2,498	1,613,638
對賬：				
利息收入				13,852
未分配開支				(64,971)
財務費用				(118,480)
所佔一間聯營公司收益				<u>317,087</u>
除稅前溢利				<u>1,761,126</u>

截至二零一八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	物業及停 車場管理 港幣千元	合計 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	1,567,499	190,266	23,278	<u>1,781,043</u>
分類業績	738,707	315,600	(405)	1,053,902
對賬：				
利息收入				13,567
未分配開支				(80,728)
財務費用				(102,338)
出售附屬公司之收益				2,495,927
所佔一間聯營公司收益				<u>113,780</u>
除稅前溢利				<u>3,494,110</u>

2. 經營分類資料 (續)

於二零一九年三月三十一日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業及停 車場管理 港幣千元	合計 港幣千元
分類資產	2,241,050	14,639,264	2,070,899	18,951,213
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(2,172,744)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				789,271
企業及其他未分配資產				1,968,895
資產總值				<u>19,536,834</u>
分類負債	1,481,445	1,009,820	446,945	2,938,210
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(2,172,744)
企業及其他未分配負債				6,702,811
負債總值				<u>7,468,277</u>

截至二零一九年三月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業及停 車場管理 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收益淨額	-	929,811	-	929,811
出售物業、廠房及設備項目之虧損／ (收益)	-	10	(4)	6
出售投資物業之虧損	-	804	-	804
折舊	985	1,736	2,593	5,314
資本開支 *	429	470,725	475	471,629

* 資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。

2. 經營分類資料 (續)

於二零一八年三月三十一日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業及停 車場管理 港幣千元	合計 港幣千元
分類資產	2,811,157	14,092,159	1,804,319	18,707,635
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(2,211,853)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				486,711
企業及其他未分配資產				<u>2,678,558</u>
資產總值				<u><u>19,661,250</u></u>
分類負債	2,554,429	1,055,476	438,789	4,048,694
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應付款項				(2,211,853)
企業及其他未分配負債				<u>6,361,279</u>
負債總值				<u><u>8,198,120</u></u>

截至二零一八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	物業及停 車場管理 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收益淨額	-	229,091	-	229,091
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	-	300	-	300
出售投資物業之虧損淨額	-	244	-	244
折舊	1,079	2,082	2,561	5,722
資本開支 *	<u>104</u>	<u>399,869</u>	<u>227</u>	<u>400,200</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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港	111,689	104,221
中國大陸	1,366,664	1,676,822
	<u>1,478,353</u>	<u>1,781,043</u>

上述收入資料乃基於業務所在地區呈列。

(b) 非流動資產

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港	3,923,186	3,661,841
中國大陸	10,640,417	10,094,795
	<u>14,563,603</u>	<u>13,756,636</u>

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

3. 收入及其他收入

收入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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
來自客戶合約之收入		
物業銷售	1,224,190	1,567,499
物業管理收入	30,832	26,226
來自其他來源之收入		
總租金收入	223,331	187,318
	<u>1,478,353</u>	<u>1,781,043</u>

來自客戶合約之收入

(i) 分拆收入資料

截至二零一九年三月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業及 停車場管理 港幣千元	總計 港幣千元
地域市場				
香港	-	-	1,575	1,575
中國大陸	1,224,190	29,257	-	1,253,447
來自客戶合約之總收入	<u>1,224,190</u>	<u>29,257</u>	<u>1,575</u>	<u>1,255,022</u>

(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。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
其他收入		
銀行存款利息收入	13,852	13,567
其他	4,072	5,074
	<u>17,924</u>	<u>18,641</u>

4. 出售附屬公司之收益

(a) 出售Smooth Ever Investments Limited (「Smooth Ever」)

截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司出售本公司一間全資附屬公司 Smooth Ever Investments Limited 及其附屬公司 (「Smooth Ever 集團」)。Smooth Ever 集團從事物業發展業務。上述交易已於二零一七年九月完成。

在上述交易中出售之資產淨值如下：

	二零一八年 港幣千元
出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	26
待出售發展中物業	504,857
預付款項、按金及其他應收款項	78
現金及銀行結餘	169
應付一名股東及一間集團公司之款項	(375,080)
應付其他賬款及應計負債	(21)
非控股權益	(64,621)
	<hr/>
	65,408
從一名股東及一間集團公司轉讓貸款	375,080
	<hr/>
	440,488
稅項撥備	322,945
產生之直接交易成本	513,120
匯兌波動儲備	(69,606)
出售附屬公司之收益	2,378,589
	<hr/>
已收代價	3,585,536
	<hr/>
以下列方式支付：	
現金	3,585,536
	<hr/>

有關出售附屬公司之現金及現金等值之流入淨額分析如下：

	港幣千元
現金代價	3,585,536
稅項撥備	(302,945)
出售之現金及銀行結餘	(169)
	<hr/>
有關出售附屬公司之現金及現金等值之流入淨額	3,282,422
	<hr/>

4. 出售附屬公司之收益 (續)

(b) 出售廣州市建昭置業有限公司 (「建昭」)

截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司出售於本公司一間全資附屬公司建昭之全部權益。上述交易已於二零一八年一月完成。

在上述交易中出售之資產淨值如下：

	二零一八年 港幣千元
出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	1,369
投資物業	217,284
預付款項、按金及其他應收款項	549
現金及銀行結餘	572
應付一間集團公司之款項	(37,037)
應付其他賬款及應計負債	(216)
遞延稅項負債	<u>(28,333)</u>
	154,188
從一間集團公司轉讓貸款	<u>37,037</u>
	191,225
稅項撥備	14,754
產生之直接交易成本	7,326
匯兌波動儲備	(8,458)
出售一間附屬公司之收益	<u>117,338</u>
已收代價	<u>322,185</u>
以下列方式支付：	
現金	<u>322,185</u>

有關出售一間附屬公司之現金及現金等值之流入淨額分析如下：

	港幣千元
現金代價	322,185
稅項撥備	(14,754)
出售之現金及銀行結餘	<u>(572)</u>
有關出售一間附屬公司之現金及現金等值之流入淨額	<u>306,859</u>

5. 財務費用

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行貸款及透支之利息	187,706	183,769
減：撥作發展中物業資本之利息	(69,226)	(81,431)
	<u>118,480</u>	<u>102,338</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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已出售物業成本	628,919	789,941
折舊	5,314	5,722
經營租賃項下之最低租金	21,658	19,204
核數師酬金	2,540	2,500
匯兌差額淨額	(2)	736
出售物業、廠房及設備項目之虧損／（收益）淨額	6	(300)
出售投資物業之虧損淨額	804	244
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資、薪金、津貼及實物福利	58,254	73,186
退休金計劃供款	1,955	1,945
	<u>60,209</u>	<u>75,131</u>
減：撥作發展中物業資本之金額	(20,080)	(23,300)
	<u>40,129</u>	<u>51,831</u>
租金收入總額	(252,588)	(212,022)
減：開支	115,439	102,058
	<u>(137,149)</u>	<u>(109,964)</u>

於二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日，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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
期內稅項		
香港	-	-
中國大陸企業所得稅	138,298	138,939
中國大陸土地增值稅	99,059	249,765
海外利得稅	-	(98)
	237,357	388,606
遞延稅項	223,207	(3,416)
年內稅項總額	460,564	385,190

由於本集團有可供動用之稅項虧損從過往年度結轉，以抵銷年內產生之應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。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。

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 1,158,507,000 元（二零一八年：港幣 2,979,893,000 元）及年內已發行普通股之加權平均數 720,429,301 股（二零一八年：720,429,301 股）計算。

由於本集團於截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度均無發行具攤薄潛力之普通股，因此並無對就截至二零一九年及二零一八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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
建議末期股息 - 每股普通股港幣12.5仙 (二零一八年：港幣12.5仙)	90,054	90,054
建議特別股息 - 無(二零一八年： 每股普通股港幣5.0仙)	-	36,021
	90,054	126,075

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. 應收貿易賬款

於報告期末，應收貿易賬款按發票／合約日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
30天內	1,900	1,813
31至60天	1,347	1,431
61至90天	1,370	929
90天以上	16,944	15,973
總額	<u>21,561</u>	<u>20,146</u>

租賃物業之月租由租客根據租賃協議之條款預先支付。出售物業之代價餘額則由買家根據買賣協議之條款支付。管理層已密切監控逾期貿易債項，不可收回之債項已作出全數撥備。鑒於上述措施及本集團之應收貿易賬款分散於大量不同客戶，故本集團並無重大之高度集中信貸風險。

11. 應付貿易賬款及應計負債

應付貿易賬款及應計負債包括港幣28,088,000元（二零一八年：港幣23,302,000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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
30天內	<u>28,088</u>	<u>23,302</u>

12. 或然負債

- (a) 於二零一九年三月三十一日，本集團為一間聯營公司之融資而向一間銀行作出之擔保為港幣24,000,000元（二零一八年：港幣32,000,000元），而本集團向聯營公司擔保之該融資已動用港幣24,000,000元（二零一八年：港幣32,000,000元）。
- (b) 於二零一九年三月三十一日，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198,487,000元（二零一八年：港幣1,078,000,000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

於二零一九年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣5,028,000,000元（二零一八年：港幣4,535,000,000元），債務總額中約22%（二零一八年：49%）歸類為流動負債，其中港幣94,000,000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814,000,000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4%。債務總額增加，主要由於現有銀團貸款之再融資以及支取銀行貸款用作興建發展項目所致。

於二零一九年三月三十一日，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1,963,000,000元（二零一八年：港幣2,678,000,000元）。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣77,000,000元（二零一八年：港幣260,000,000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2,065,000,000元。

於二零一九年三月三十一日，股東資金總額約為港幣11,874,000,000元（二零一八年：港幣11,372,000,000元）。上述增加主要是由於本年度股東應佔溢利所致，其中部份被以人民幣計算之資產減負債貶值所抵銷。

於二零一九年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣3,065,000,000元（二零一八年：港幣1,857,000,000元）與股東資金及非控股權益之總額約港幣12,069,000,000元（二零一八年：港幣11,463,000,000元）所計算之負債比率為25%（二零一八年：16%）。

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。於二零一九年三月三十一日，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

本集團於二零一九年三月三十一日已將賬面總值約港幣14,795,000,000元之物業作為抵押品，藉以取得本集團之若干銀行信貸。

僱員及酬金政策

於二零一九年三月三十一日，本集團（不包括其合營企業及聯營公司）共聘用約320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. 於二零一八年六月十二日，金譽發展有限公司（「金譽」，本公司之間接全資附屬公司）與順昌數據中心創展（建聯之間接全資附屬公司）訂立顧問協議，據此，金譽委聘順昌數據中心創展為顧問，就金譽所擁有之一塊位於香港葵涌之土地上建造及發展之數據中心（「數據中心項目」）提供顧問服務，其固定費用為港幣16,200,000元（「顧問協議」）。由於建業實業持有本公司已發行股份約68.09%及建聯已發行股份約29.10%及王世榮博士為建業實業、本公司及建聯各自之主席、執行董事及控股股東，因此根據上市規則，有關交易構成建業實業、本公司及建聯各自一項關連交易，須遵守申報及公告規定。
2. 於二零一八年七月十二日，金譽（本公司之間接全資附屬公司）與建業建築（建聯之間接全資附屬公司）訂立框架協議，據此，金譽委聘建業建築擔任承建商，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。

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，董事確認於截至二零一九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

董事會認為於截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之適用守則條文，惟以下偏差除外：

1. 企業管治守則條文第A.1.1條規定董事會應定期開會，而董事會會議應季度性每年至少舉行四次。

截至二零一九年三月三十一日止年度內，本公司董事會（「董事會」）已舉行兩次會議，批准本公司截至二零一八年三月三十一日止之年度業績及截至二零一八年九月三十日止期間之中期業績。由於業務營運受本公司執行董事之管理及監控，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，截至二零一九年三月三十一日止年度僅舉行兩次定期董事會會議。

2. 企業管治守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁職位應有區分，並不應由一人同時兼任。

現時王世榮博士乃本公司之主席，並同時兼任主席及行政總裁之職位。由於本集團業務之性質需要相當之市場專業知識，董事會相信該兩個職位現時由同一人兼任將給予本集團穩定及一致之領導及令長期業務策略之規劃及實行更有效。董事會將繼續檢討該架構之有效性，以平衡董事會及管理層之權力及授權。

3. 企業管治守則條文第A.4.1條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須按規定重選，而企業管治守則條文第A.4.2條規定所有為填補臨時空缺而被委任之董事應在接受委任後之首次股東大會上由股東重選，而每位董事（包括有指定任期之董事）至少每三年輪值退任一次。

本公司非執行董事之委任均無指定任期，惟彼等須按本公司之組織章程細則（「組織章程細則」）輪值退任及可膺選連任。組織章程細則並無規定董事至少每三年輪值退任一次。然而，根據組織章程細則第104條，於本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事（倘人數並非三或三之倍數，則最

接近三分之一之人數)必須輪值退任,惟擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外。董事會將確保每位董事(擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外)至少每三年輪值退任一次,以遵守企業管治守則條文。

董事會認為,主席之持續性為本集團帶來強而一致之領導,並對本集團順暢之營運非常重要,因此主席將不會輪值退任,而此舉偏離企業管治守則條文第A.4.2條之規定。

所有為填補臨時空缺而被委任之董事將於該委任隨後舉行之本公司股東週年大會上由股東重選,而非按企業管治守則條文第A.4.2條之規定在被委任後之首次股東大會上重選。

4. 企業管治守則條文第A.5.1條規定,本公司應成立提名委員會,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,董事會將按候選人之性別、年齡、專業資格及經驗以及教育背景,以確定有關人選之合適性。

5. 企業管治守則條文第B.1.2條規定薪酬委員會之職權範圍應至少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二零一九年三月三十一日止年度之業績。

初步公佈之審閱

有關本集團截至二零一九年三月三十一日止年度初步公佈之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其附註之數字與本集團本年度綜合財務報表之金額已獲本公司之核數師安永會計師事務所同意。安永會計師事務所就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒布之《香港審計準則》、《香港審閱項目準則》或《香港審計項目準則》作出之審計保證，因此安永會計師事務所並無就初步公佈作出保證。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一九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，二零一九年六月二十七日

於本公佈日期，本公司之董事為執行董事王世榮博士（主席）、王承偉先生、李曉平先生及林炳麟先生；以及獨立非執行董事謝志偉博士、向左先生及方文靜女士。