

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)

2023-24年度業績公佈

漢國置業有限公司（「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	1,086,515	1,049,421
物業發展	592,595	579,625
物業投資	436,170	419,377
物業、停車場管理及其他	57,750	50,419
相關溢利 ⁽¹⁾	132,073	111,119
本公司擁有人應佔溢利	4,573	153,423

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	0.0063元	0.2130元
每股股息		
末期	0.0625元	0.1250元
	於3月31日	
	2024年 港幣	2023年 港幣
每股資產淨值	15.35元	16.19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年。一連串負面新聞不斷，正反映當前經濟狀況及行業持續面對的危機，這方面在此不贅。反而，我們在下文闡述為何現時經營環境乃屬暫時性，而我們將如何尋求突破，變得更強。

本人欣然代表董事會匯報我們於上年度仍取得盈利。於2024年財政年度，本集團之收入增加4%至港幣1,087,000,000元（2023年：港幣1,049,000,000元），而重估前之經營溢利淨額仍處於健康水平，達港幣132,100,000元（2023年：港幣111,100,000元）。然而，由於須要作出重估減值以反映中國市場（我們的主要市場）困難之經營狀況，導致普通股持有人應佔溢利減少至港幣4,600,000元（2023年：港幣153,400,000元）。每股基本盈利為港幣0.0063元（2023年：港幣0.2130元）。

於2024年3月31日，資產負債表仍穩健，股東權益為港幣11,060,000,000元（於2023年3月31日：港幣11,663,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣15.35元（於2023年3月31日：港幣16.19元）。

業務之簡要回顧

上述一連串的負面新聞對我們的經營資產帶來沉重壓力。從中國住房及辦公室單位之供應過剩以至消費者緊縮開支，消費降級等因素，促使我們不斷作出調整，以適應瞬息萬變之市場狀況。

我們的投資組合包括零售及辦公室物業，因而受到顯著之雙重打擊。本公司擁有337,000平方米的辦公室及97,500平方米的零售樓面可供出租。我們受影響最嚴重之市場為重慶。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，我們已成功打造共享工作空間HONKWORK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。

深圳與香港的衰退情況則較為溫和，空置率仍與過往年度相若。其中，深圳物業一直供過於求，令到競爭持續。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）推出市場。憑藉我們在區內推出的最優質大廈，我們仍有力與之競爭。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。

隨著中國在解除新冠疫情防控措施後逐漸經濟恢復活力，酒店投資組合之表現好轉，入住率及租金均已全面回升。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。

寶軒酒店（中環）計劃於 2024 年底重新開業。除再次為我們的收入及盈利作出貢獻外，樓宇將配備香港首個 100% 太陽能板幕牆。此綠色能源賣點將可吸引賓客入住，並可提升我們在環境、社會及管治方面的聲望。

最後不得不提的是，我們的新經濟投資項目（數據中心）繼續有理想表現。我們現正伺機進一步投資於此領域。

儘管整體上住宅銷售充滿挑戰，我們的住宅投資組合之表現仍向好。於 2023 / 2024 年財政年度，我們南海項目的 80 個可供出售單位中有 77 個單位已售出。我們亦已售出南海項目中的 841 個相關車位及寶翠園的 620 個車位。未來數年，我們的廣州北京南路項目將推出 144 個單位，而香港南灣的合資項目將推出 4 個超級豪宅單位以供發售。北京南路項目位於市內最繁盛的行人購物區之核心地帶，前景尤其亮麗。

展望未來，我們將繼續執行分散風險之策略，在海外尋求機遇並擴大本集團的經常性收入。

展望

中國困難的經營環境最終令我們中國物業之重估價值下調，因此我們須要利用雄厚的資產負債表來審慎管理槓桿。本公司已踏入「存續」模式第五年，我們有賴於富有經驗的管理人員帶領公司順利渡過逆境。

從悲觀角度而言，中國經濟結構繼續調整之情況在今年仍然持續。我們必須準備短期內將面對更大下行壓力。

在樂觀一面，有跡象顯示衰退情況經已見底，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。中國經濟將有 5% 的健康增長，且出口及貿易順差持續上升。

儘管國際貿易脫鉤情況持續，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，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。

中國整體經濟正處於歷史性的結構調整期。經濟正在擺脫對房地產的不健康依賴，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。

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。現在開發商須要更努力經營才可獲利，而關鍵是：房地產依然有利可圖。

中國在人口消費能力繼續保持韌性。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，但已展現復甦跡象。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。

於未來數月內，我們將採取措施以理順我們的投資組合及資源配置，為下一個階段之增長作好準備。在香港，我們的業務旗艦寶軒酒店將於今年底重新開業。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	1,086,515	1,049,421
銷售成本		<u>(505,170)</u>	<u>(493,202)</u>
毛利		581,345	556,219
其他收入	3	43,930	35,549
投資物業按公平值之虧損淨額		(141,123)	(56,016)
發展中物業轉撥至投資物業時產生之 公平值收益		-	98,973
行政開支		(86,377)	(110,288)
其他經營開支淨額		(22,376)	(34,893)
財務費用	4	(312,523)	(217,328)
所佔一間聯營公司溢利		<u>9,365</u>	<u>26,979</u>
除稅前溢利	5	72,241	299,195
稅項開支	6	<u>(46,314)</u>	<u>(142,803)</u>
年內溢利		<u>25,927</u>	<u>156,392</u>
應佔：			
本公司擁有人		4,573	153,423
非控股權益		<u>21,354</u>	<u>2,969</u>
		<u>25,927</u>	<u>156,392</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本及攤薄		<u>港幣0.0063元</u>	<u>港幣0.2130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	<u>25,927</u>	<u>156,392</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：		
所佔一間聯營公司之其他全面虧損	(29,835)	(38,280)
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(509,008)</u>	<u>(664,648)</u>
年內其他全面虧損，經扣除稅項	<u>(538,843)</u>	<u>(702,928)</u>
年內全面虧損總額	<u>(512,916)</u>	<u>(546,536)</u>
應佔：		
本公司擁有人	(513,174)	(511,007)
非控股權益	<u>258</u>	<u>(35,529)</u>
	<u>(512,916)</u>	<u>(546,536)</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		260,382	255,862
投資物業		15,012,989	15,147,509
於合營企業之投資		393,129	393,129
於一間聯營公司之投資		769,814	790,284
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		81,262	60,127
非流動資產總值		<u>16,541,148</u>	<u>16,654,773</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	7,480	10,884
合約成本		8,129	9,364
應收一間合營企業款項		27,341	3,200
按公平值列賬並計入損益之金融資產		6,918	7,406
預付款項、按金及其他應收款項		332,066	305,606
現金及銀行結餘		1,294,112	1,751,897
流動資產總值		<u>2,859,709</u>	<u>3,514,349</u>
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債	10	30,221	132,348
計息銀行貸款		1,713,765	1,563,778
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		25,793	320,141
流動負債總值		<u>2,002,207</u>	<u>2,384,370</u>
流動資產淨值		<u>857,502</u>	<u>1,129,979</u>
資產總值減流動負債		<u>17,398,650</u>	<u>17,784,752</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		
計息銀行貸款	4,792,947	4,561,621
租賃負債	18,193	13,551
遞延稅項負債	<u>1,254,641</u>	<u>1,333,063</u>
非流動負債總值	<u>6,065,781</u>	<u>5,908,235</u>
資產淨值	<u>11,332,869</u>	<u>11,876,517</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	1,519,301	1,519,301
儲備	<u>9,540,600</u>	<u>10,143,828</u>
	11,059,901	11,663,129
非控股權益	<u>272,968</u>	<u>213,388</u>
權益總額	<u>11,332,869</u>	<u>11,876,517</u>

附註：

1. 呈列及編製基準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858,000,000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1,294,000,000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1,714,000,000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) 本集團有能力按其接受的成本，令現有貸款獲再融資並獲得新債務融資及銀行貸款，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；及
- (ii) 促進物業的預售及銷售，以加快收回銷售所得款項。

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858,000,000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截至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、所佔一間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、於一間聯營公司之投資、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	436,170	57,750	<u>1,086,515</u>
分類業績	263,605	123,426	11,586	398,617
對賬：				
利息收入				26,180
未分配開支				(51,820)
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)				(309,613)
所佔一間聯營公司溢利				<u>9,365</u>
除稅前溢利				<u>72,241</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	419,377	50,419	<u>1,049,421</u>
分類業績	218,492	303,254	19,638	541,384
對賬：				
利息收入				17,516
未分配開支				(67,532)
按公平值列賬並計入損益之金融資產 之公平值虧損				(3,013)
財務費用(租賃負債之利息除外)				(216,139)
所佔一間聯營公司溢利				<u>26,979</u>
除稅前溢利				<u>299,195</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	15,605,312	2,809,522	19,871,588
<i>對賬：</i>				
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
於一間聯營公司之投資				769,814
按公平值列賬並計入損益之金融資產				30,490
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產				81,262
企業及其他未分配資產				<u>1,321,124</u>
資產總值				<u>19,400,857</u>
分類負債	1,172,341	1,910,188	264,863	3,347,392
<i>對賬：</i>				
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>7,787,146</u>
負債總值				<u>8,067,988</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
<i>其他分類資料：</i>				
投資物業按公平值之虧損淨額	-	141,123	-	141,123
出售物業、廠房及設備項目之收益	(67)	-	(200)	(267)
折舊	2,270	7,462	20,209	29,941
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	15,498,962	2,162,998	19,464,253
<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
於一間聯營公司之投資				790,284
按公平值列賬並計入損益之金融資產				15,268
按公平值列賬並計入其他全面收益之 金融資產				60,127
企業及其他未分配資產				<u>1,755,466</u>
資產總值				<u>20,169,122</u>
分類負債	1,389,817	1,174,484	259,106	2,823,407
<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>7,778,603</u>
負債總值				<u>8,292,605</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	-	56,016	-	56,016
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	15,303	25,419
資本開支*	764	104,661	655	<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	192,601	191,029
中國大陸	891,099	858,392
日本	2,815	-
	<u>1,086,515</u>	<u>1,049,421</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	5,694,814	5,579,346
中國大陸	10,463,515	11,007,239
日本	277,786	-
其他	199	199
	<u>16,436,314</u>	<u>16,586,784</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. 收入及其他收入

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	-	399,273	44,480	443,753
來自其他來源之總收入	-	399,273	44,480	443,753
分類資料內披露之收入	592,595	436,170	57,750	1,086,515
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	-	381,010	36,274	417,284
來自其他來源之總收入	-	381,010	36,274	417,284
分類資料內披露之收入	579,625	419,377	50,419	1,049,421
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. 收入及其他收入 (續)

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
其他收入		
銀行存款及其他利息收入	26,180	17,516
出售物業、廠房及設備項目之收益	267	57
其他	17,483	14,881
政府補貼*	-	3,095
	<u>43,930</u>	<u>35,549</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
銀行貸款之利息	397,922	266,096
租賃負債之利息	2,910	1,189
減：撥作發展中物業資本之利息	<u>(88,309)</u>	<u>(49,957)</u>
	<u>312,523</u>	<u>217,328</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
賺取租金之物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	205,860	184,414
物業、廠房及設備及使用權資產之折舊	29,941	25,419
未計入租賃負債計量之租賃付款	1,836	5,440
核數師酬金	3,106	3,048
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	3,013
僱員福利開支 (包括董事酬金)：		
工資、薪金、津貼及實物福利	69,535	72,717
退休金計劃供款	<u>2,283</u>	<u>2,101</u>
	<u>71,818</u>	<u>74,818</u>
減：撥作發展中物業資本之金額	<u>(33,000)</u>	<u>(29,800)</u>
	<u>38,818</u>	<u>45,018</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)	(56,410)
中國大陸土地增值稅	(40)	(84,261)
	(59,937)	(142,150)
遞延稅項	13,623	(653)
年內稅項開支總額	(46,314)	(142,803)

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。

7. 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 4,573,000 元 (2023 年：港幣 153,423,000 元) 及年內已發行普通股之加權平均數 720,429,301 股 (2023 年：720,429,301 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 – 每股普通股港幣 6.25 仙 (2023 年：港幣 12.5 仙)	45,027	90,054

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	752	882
31至60天	185	156
61至90天	59	143
90天以上	6,484	9,703
總額	7,480	10,884

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。

10. 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8,907,000元(2023年：港幣7,492,000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	<u>8,907</u>	<u>7,492</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) (本集團擁有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，而於完成時本集團應佔之出售所得收益約為93,000,000日圓(於買賣協議日期相當於約港幣4,700,000元)。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，出售事項構成本公司之須予披露交易。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1,087,000,000元（2023年：港幣1,049,000,000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。

股東應佔溢利淨額為港幣4,600,000元（2023年：港幣153,400,000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132,100,000元（2023年：港幣111,100,000元）。每股基本盈利為港幣0.0063元（2023年：港幣0.2130元）。

於2024年3月31日之股東權益為港幣11,060,000,000元（2023年：港幣11,663,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣15.35元（2023年：港幣16.19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。

(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264,000,000元（2023年：港幣218,000,000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，目標於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436,000,000元（2023年：港幣419,000,000元），而分類溢利為港幣123,000,000元（2023年：港幣303,000,000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，由本集團擁有 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 (擁有 20% 權益)

該項目由本集團擁有 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，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 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%)。

(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，由本集團擁有 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，本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 15,013,000,000 元(於 2023 年 3 月 31 日: 港幣 15,148,000,000 元)，包括中國大陸之物業組合港幣 9,484,000,000 元、香港之物業組合港幣 5,253,000,000 元及日本之物業組合港幣 276,000,000 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 141,000,000 元(2023 年: 減少港幣 56,000,000 元)，其中反映投資物業之公平值。

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 6,553,000,000 元 (2023 年: 港幣 6,153,000,000 元)，債務總額中約 27% (2023 年: 26%) 歸類為流動負債，其中港幣 1,471,000,000 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。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%。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 1,294,000,000 元 (2023 年: 港幣 1,752,000,000 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 383,000,000 元。

於 2024 年 3 月 31 日，股東資金總額約為港幣 11,060,000,000 元 (2023 年: 港幣 11,663,000,000 元)。上述減少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貶值所致。

於2024年3月31日，本集團按計息債務淨額約港幣5,259,000,000元（2023年：港幣4,401,000,000元）與股東資金及非控股權益之總額約港幣11,333,000,000元（2023年：港幣11,877,000,000元）所計算之負債比率為46%（2023年：37%）。

融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金主要以現金存款形式存放在主要銀行。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15,919,000,000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2024年3月31日，本集團（不包括其合營企業及聯營公司）共聘用約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」，本公司之間接全資附屬公司）與建業建築有限公司（「建業建築」，建聯集團有限公司（「建聯」）（股份代號：385）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。由於建業實業有限公司（「建業實業」）（股份代號：216）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（「王博士」）為建業實業、本公司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，有關交易構成建業實業、本公司及建聯各自一項關連交易。該交易已於建業實業、本公司及建聯各自於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建業實業、本公司及建聯於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」，本公司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，有關交易構成建業實業、本公司及建聯各自之關連交易。該等交易已於建業實業、本公司及建聯各自於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建業實業、本公司及建聯於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6.25仙（2023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2024年10月7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 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）、李曉平先生、林炳麟先生及林燕勝先生；非執行董事王妍醫生；以及獨立非執行董事方文靜女士、馬德璋先生、陳家俊先生及周明祖先生。