

香港交易及结算所有限公司及香港聯合交易所有限公司对本公布之内容概不负责，对其准确性或完整性亦不发表任何声明，并明确表示概不就因本公布全部或任何部份内容而产生或因倚赖该等内容而引致之任何损失承担任何责任。



ASIA ORIENT HOLDINGS LIMITED

汇汉控股有限公司*

(于百慕大注册成立之有限公司)

(股份代号: 214)

截至二零二四年三月三十一日止年度 業績公佈

财务摘要

(除另有注明外，金额以百万港元列示)

| | 二零二四年 | 二零二三年 | 变动 |
|-----------------------|----------------|--------|-------|
| 物业合约销售 | | | |
| — 附属公司 | 1,451 | 167 | +769% |
| — 合营企业 (集团分占) | 387 | 416 | -7% |
| 收入 | 1,903 | 2,303 | -17% |
| 本公司股东应占 (亏损) / 溢利 | (3,769) | 429 | N/A |
| 每股 (亏损) / 盈利—基本 (港元) | (4.48) | 0.51 | N/A |
| 资产总值 | 38,212 | 42,680 | -10% |
| 资产净值 | 18,118 | 23,956 | -24% |
| 本公司股东应占权益 | 9,507 | 12,655 | -25% |
| 债务净额 | 16,363 | 15,547 | +5% |
| 酒店物业以估值编列之补充资料: | | | |
| 经重估资产总值 | 46,048 | 49,632 | -7% |
| 经重估资产净值 | 26,442 | 31,408 | -16% |
| 本公司股东应占经重估权益 | 13,324 | 16,072 | -17% |
| 资产负债比率—债务净额与经重估资产净值比率 | 62% | 50% | |

* 仅供识别

汇汉控股有限公司（「本公司」）董事会（「董事会」）谨此宣布本公司及其附属公司（「本集团」）截至二零二四年三月三十一日止年度之综合业绩连同截至二零二三年三月三十一日止年度之比较数字如下：

综合损益账

截至二零二四年三月三十一日止年度

| | 附注 | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|------------------|----|--------------|--------------|
| 利息收入 | | 1,386,678 | 1,953,587 |
| 产品销售、服务、租赁及其他收入 | | 516,752 | 349,361 |
| 总收入 | 2 | 1,903,430 | 2,302,948 |
| 销售成本 | | (151,153) | (104,633) |
| 毛利 | | 1,752,277 | 2,198,315 |
| 销售及行政开支 | | (321,837) | (317,292) |
| 折旧 | | (216,773) | (222,707) |
| 投资（亏损）／收益净额 | 3 | | |
| 已变现及未变现（亏损）／收益净额 | | (143,661) | 86,567 |
| 预期信贷亏损之变动 | | (6,743,615) | (1,721,507) |
| 投资物业之公允价值收益 | | 55,865 | 799,273 |
| 其他开支 | 4 | (885,205) | - |
| 经营（亏损）／溢利 | | (6,502,949) | 822,649 |
| 融资成本净额 | 6 | (605,168) | (418,526) |
| 应占溢利减亏损 | | | |
| 合营企业 | | (8,239) | 422,117 |
| 联营公司 | | (20,887) | 10,728 |
| 除所得税前（亏损）／溢利 | | (7,137,243) | 836,968 |
| 所得税抵免／（开支） | 7 | 218,675 | (90,301) |
| 年内（亏损）／溢利 | | (6,918,568) | 746,667 |
| 应占： | | | |
| 本公司股东 | | (3,769,240) | 428,738 |
| 非控股权益 | | (3,149,328) | 317,929 |
| | | (6,918,568) | 746,667 |
| 每股（亏损）／盈利（港元） | | | |
| 基本 | 9 | (4.48) | 0.51 |
| 摊薄 | 9 | (4.48) | 0.51 |

综合全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|---|--------------------|------------------|
| 年内（亏损）／溢利 | <u>(6,918,568)</u> | <u>746,667</u> |
| 其他全面（开支）／收益 | | |
| 已予重新分类或日后可能重新分类为损益之项目： | | |
| 以公允价值计入其他全面收益的债务证券的 | | |
| — 公允价值变动及其他变动之净额 | 1,054,107 | 2,735,184 |
| — 于终止确认时由储备释出 | 137,800 | 310,116 |
| 应占合营企业之以公允价值计入其他全面收益的 债务证券的公允价值（亏损）／收益净额 | (38,100) | 133,399 |
| 现金流对冲 | | |
| — 公允价值（亏损）／收益 | (73,020) | 110,007 |
| — 衍生金融工具之递延税项 | 12,049 | (18,152) |
| 汇兑差额 | (10,863) | (78,988) |
| 应占合营企业之汇兑差额 | (77,406) | (134,147) |
| 将不会重新分类为损益之项目： | | |
| 以公允价值计入其他全面收益的股本证券 | | |
| — 公允价值收益净额 | 76,051 | 101,130 |
| | <u>1,080,618</u> | <u>3,158,549</u> |
| 年内全面（开支）／收益总额 | <u>(5,837,950)</u> | <u>3,905,216</u> |
| 应占： | | |
| 本公司股东 | (3,148,518) | 2,178,142 |
| 非控股权益 | <u>(2,689,432)</u> | <u>1,727,074</u> |
| | <u>(5,837,950)</u> | <u>3,905,216</u> |

综合资产负债表

于二零二四年三月三十一日

| | 附注 | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|---------------|----|-------------------|-------------------|
| 非流动资产 | | | |
| 投资物业 | | 10,816,416 | 10,760,246 |
| 物业、厂房及设备 | | 7,741,705 | 7,914,098 |
| 合营企业及联营公司之投资 | | 3,847,543 | 4,596,844 |
| 应收合营企业及联营公司款项 | | 2,702,209 | 2,393,487 |
| 财务投资 | | 1,157,913 | 1,832,378 |
| 衍生金融工具 | | 135,217 | 348,192 |
| 递延所得税资产 | | 140,619 | 155,400 |
| | | <u>26,541,622</u> | <u>28,000,645</u> |
| 流动资产 | | | |
| 待售物业 | | 6,531,544 | 5,176,906 |
| 酒店及餐厅存货 | | 26,753 | 27,949 |
| 贸易及其他应收款项 | 10 | 602,773 | 1,222,427 |
| 可退回所得税 | | 70 | 173 |
| 财务投资 | | 2,842,775 | 6,948,024 |
| 衍生金融工具 | | 186,945 | 83,874 |
| 银行结余及现金 | | | |
| — 受限制 | | 367,336 | 188,932 |
| — 不受限制 | | 1,112,361 | 1,031,027 |
| | | <u>11,670,557</u> | <u>14,679,312</u> |
| 流动负债 | | | |
| 贸易及其他应付款项 | 11 | 302,910 | 193,926 |
| 合约负债 | | 484,892 | 265,241 |
| 应付合营企业款项 | | 517,159 | 297,425 |
| 应付一间联营公司款项 | | 182,820 | 193,050 |
| 应付非控股权益款项 | | 56,514 | 52,949 |
| 应付所得税 | | 484 | 174,012 |
| 借贷 | | 5,793,441 | 3,901,632 |
| | | <u>7,338,220</u> | <u>5,078,235</u> |
| 流动资产净值 | | <u>4,332,337</u> | <u>9,601,077</u> |
| 非流动负债 | | | |
| 借贷 | | 12,049,556 | 12,865,355 |
| 租赁负债 | | 883 | - |
| 递延所得税负债 | | 705,671 | 780,568 |
| | | <u>12,756,110</u> | <u>13,645,923</u> |
| 资产净值 | | <u>18,117,849</u> | <u>23,955,799</u> |
| 权益 | | | |
| 股本 | | 84,087 | 84,087 |
| 储备 | | 9,422,629 | 12,571,147 |
| 本公司股东应占权益 | | <u>9,506,716</u> | <u>12,655,234</u> |
| 非控股权益 | | 8,611,133 | 11,300,565 |
| | | <u>18,117,849</u> | <u>23,955,799</u> |

财务报表附注

1 编制基准

本综合财务报表乃采用历史成本原则（惟投资物业、以公允价值计入损益账（「以公允价值计入损益账」）之财务资产、以公允价值计入其他全面收益（「以公允价值计入其他全面收益」）之财务资产及衍生金融工具以公允价值重估而修订），并依照所有适用之香港财务报告准则（「香港财务报告准则」）编制。

本集团自二零二三年四月一日起的年度报告期间采用以下新准则和准则之修订：

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| 香港财务报告准则第 17 号 | 保险合同 |
| 香港会计准则第 1 号及香港财务报告准则 实践声明第 2 号之修订 | 会计政策披露 |
| 香港会计准则第 8 号之修订 | 会计估计之定义 |
| 香港会计准则第 12 号之修订 | 与单一交易产生之资产及负债有关之递延税项 |
| 香港会计准则第 12 号之修订 | 国际税制改革—支柱二规范范本 |

采纳上述新准则和准则之修订并无对本年度及过往年度之综合财务报表造成重大影响。

若干香港财务报告准则之修订及诠释已公布，但对于截至二零二四年三月三十一日止年度报告期间而言并非强制性的，且本集团并未提前采纳。这些修订预计不会对当前或未来的报告期间以及可预见的未来交易产生重大影响。

2 分类资料

收入包括来自物业管理、物业销售及租赁、酒店业务、管理服务、利息收入及股息收入。

| | 物业销售 千港元 | 物业租赁 千港元 | 酒店业务 千港元 | 财务投资 千港元 | 其他 千港元 | 总额 千港元 |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-------------|
| 二零二四年 | | | | | | |
| 分类收入 | - | 127,687 | 366,675 | 1,363,841 | 45,227 | 1,903,430 |
| 分类业绩之贡献 | (34,323) | 101,549 | 179,666 | 1,325,509 | 34,967 | 1,607,368 |
| 折旧 | (13,509) | - | (161,627) | - | (41,637) | (216,773) |
| 投资(亏损)/收益净额 | - | - | - | (6,917,258) | 29,982 | (6,887,276) |
| 投资物业之公允价值收益 | - | 55,865 | - | - | - | 55,865 |
| 其他开支 | (885,205) | - | - | - | - | (885,205) |
| 应占溢利减亏损 | | | | | | |
| 合营企业 | (7,961) | - | - | - | (278) | (8,239) |
| 联营公司 | - | (19,978) | - | - | (909) | (20,887) |
| 分类业绩 | (940,998) | 137,436 | 18,039 | (5,591,749) | 22,125 | (6,355,147) |
| 未能分类公司开支 | | | | | | (176,928) |
| 融资成本净额 | | | | | | (605,168) |
| 除所得税前亏损 | | | | | | (7,137,243) |
| 二零二三年 | | | | | | |
| 分类收入 | 6,750 | 145,428 | 167,029 | 1,943,802 | 39,939 | 2,302,948 |
| 分类业绩之贡献 | (13,687) | 115,306 | 38,288 | 1,897,095 | 29,474 | 2,066,476 |
| 折旧 | (13,681) | - | (168,442) | - | (40,584) | (222,707) |
| 投资亏损净额 | - | - | - | (1,634,940) | - | (1,634,940) |
| 投资物业之公允价值收益 | - | 799,273 | - | - | - | 799,273 |
| 应占溢利减亏损 | | | | | | |
| 合营企业 | 422,097 | - | - | - | 20 | 422,117 |
| 联营公司 | - | 10,728 | - | - | - | 10,728 |
| 分类业绩 | 394,729 | 925,307 | (130,154) | 262,155 | (11,090) | 1,440,947 |
| 未能分类公司开支 | | | | | | (185,453) |
| 融资成本净额 | | | | | | (418,526) |
| 除所得税前溢利 | | | | | | 836,968 |

2 分类资料 (续)

| | 业务分类 | | | | | 未能分类 千港元 | 总额 千港元 |
|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------------|
| | 物业销售 千港元 | 物业租赁 千港元 | 酒店业务 千港元 | 财务投资 千港元 | 其他 千港元 | | |
| 二零二四年 | | | | | | | |
| 资产 | 12,173,496 | 12,048,092 | 5,632,320 | 4,419,750 | 228,711 | 3,709,810 | 38,212,179 |
| 资产包括： | | | | | | | |
| 合营企业及联营公司 | 5,330,289 | 1,194,740 | - | - | 20,364 | 4,359 | 6,549,752 |
| 添置非流动资产* | 12,604 | 307 | 6,224 | - | 31,992 | 7,554 | 58,681 |
| 负债 | | | | | | | |
| 借贷 | 5,506,698 | 2,176,279 | 4,272,378 | - | - | 5,887,642 | 17,842,997 |
| 其他负债 | | | | | | | <u>2,251,333</u> |
| | | | | | | | <u>20,094,330</u> |
| 二零二三年 | | | | | | | |
| 资产 | 11,181,016 | 12,025,745 | 5,830,306 | 9,811,157 | 226,906 | 3,604,827 | 42,679,957 |
| 资产包括： | | | | | | | |
| 合营企业及联营公司 | 5,750,909 | 1,214,718 | - | - | 24,704 | - | 6,990,331 |
| 添置非流动资产* | 12,896 | 1,904 | 17,908 | - | 32,130 | 3,436 | 68,274 |
| 负债 | | | | | | | |
| 借贷 | 5,073,714 | 1,818,976 | 4,151,002 | - | - | 5,723,295 | 16,766,987 |
| 其他负债 | | | | | | | <u>1,957,171</u> |
| | | | | | | | <u>18,724,158</u> |

* 该等金额不包括金融工具及递延所得税资产。

2 分类资料 (续)

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 收入 | | |
| 香港 | 534,618 | 351,852 |
| 海外 | <u>1,368,812</u> | <u>1,951,096</u> |
| | <u>1,903,430</u> | <u>2,302,948</u> |
| 非流动资产* | | |
| 香港 | 22,754,114 | 23,205,139 |
| 海外 | <u>2,353,759</u> | <u>2,459,536</u> |
| | <u>25,107,873</u> | <u>25,664,675</u> |

* 该等金额不包括金融工具及递延所得税资产。

3 投资 (亏损) / 收益净额

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| 以公允价值计入损益账之财务资产 | | |
| —未变现公允价值收益净额 | 62,932 | 100,810 |
| —已变现 (亏损) / 收益净额 (附注(a)) | (3,441) | 61,846 |
| 以公允价值计入其他全面收益之财务资产 | | |
| —未变现汇兑亏损净额 | (15,005) | (2,653) |
| —已变现亏损净额 (附注(b)) | (164,411) | (92,839) |
| —预期信贷亏损之变动 | (6,613,164) | (1,721,507) |
| 以按摊销成本计量之财务资产 | | |
| —未变现汇兑 (亏损) / 收益净额 | (1,489) | 1,567 |
| —已变现亏损净额 (附注(c)) | (26,875) | - |
| —预期信贷亏损之变动 | (130,451) | - |
| 出售一间附属公司之收益 | 29,982 | - |
| 衍生金融工具 | | |
| —未变现 (亏损) / 收益净额 | <u>(25,354)</u> | <u>17,836</u> |
| | <u>(6,887,276)</u> | <u>(1,634,940)</u> |

附注:

| | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| (a) 以公允价值计入损益账之财务资产之已变现 (亏损) / 收益净额 | | |
| 代价总额 | 646,292 | 2,167,691 |
| 投资成本 | (651,295) | (2,221,987) |
| 加: 于过往年度确认之未变现亏损净额 | <u>1,562</u> | <u>116,142</u> |
| 于本年度确认之已变现 (亏损) / 收益净额 | <u>(3,441)</u> | <u>61,846</u> |

3 投资（亏损）／收益净额（续）

附注（续）：

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|--------------------------------|------------------|-----------------|
| (b) 以公允价值计入其他全面收益之财务资产之已变现亏损净额 | | |
| 代价总额 | 299,768 | 1,207,039 |
| 投资成本 | (676,208) | (1,320,389) |
| 转拨自投资重估储备 | 212,029 | 20,511 |
| 于本年度确认之已变现亏损净额 | <u>(164,411)</u> | <u>(92,839)</u> |
| (c) 按摊销成本计量之财务资产之已变现亏损净额 | | |
| 代价总额 | 35,056 | - |
| 投资成本 | (61,931) | - |
| 于本年度确认之已变现亏损净额 | <u>(26,875)</u> | <u>-</u> |

4 其他开支

该开支性质特殊，乃由于一间合营企业持有在古洞北的发展项目未能于特定期限内与政府就补地价金额达成共识，导致政府其后收回土地，致使分占该项目的减值拨备 885,205,000 港元，即我们于物业账面值与来自政府之估计补偿之间的差额中所占之份额。

5 按性质划分之收入及开支

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| 收入 | | |
| 以公允价值计入其他全面收益之财务资产之利息收入 | | |
| — 上市投资 | 968,426 | 1,407,032 |
| — 非上市投资 | 86,412 | 28,217 |
| 以公允价值计入损益账之财务资产之利息收入 | | |
| — 上市投资 | 156,782 | 469,892 |
| — 非上市投资 | 8,875 | 3,204 |
| 按摊销成本计量之财务资产之利息收入 | | |
| — 上市投资 | 124,378 | 20,570 |
| — 应收合营企业款项 | 11,178 | 12,537 |
| — 应收贷款 | 3,011 | 2,103 |
| — 银行存款 | 27,616 | 10,032 |
| 股息收入 | | |
| — 上市投资 | 15,649 | 8,667 |
| 开支 | | |
| 已售货品成本 | 6,069 | 6,944 |
| 土地及楼宇租金开支 | 950 | 1,007 |

6 融资成本净额

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| 利息（开支） / 收益 | | |
| 长期银行贷款 | (1,070,013) | (580,922) |
| 短期银行贷款及透支 | (38) | (25,748) |
| 租赁负债 | (112) | (216) |
| 应付一间合营企业款项 | (6,187) | (2,716) |
| 衍生金融工具（利率掉期） | 287,458 | 94,140 |
| 利息资本化 | <u>254,466</u> | <u>149,552</u> |
| | (534,426) | (365,910) |
| 其他附带之借贷成本 | (59,191) | (65,663) |
| 借贷产生之外汇亏损净额 | (21) | (4,937) |
| 衍生金融工具（利率掉期）之公允价值（亏损） / 收益 | | |
| 现金流对冲—非有效部分 | <u>(11,530)</u> | <u>17,984</u> |
| | <u>(605,168)</u> | <u>(418,526)</u> |

7 所得税抵免 / （开支）

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|----------------|----------------|-----------------|
| 即期所得税抵免 / （开支） | | |
| 香港利得税 | 172,049 | (2,741) |
| 海外利得税 | <u>(1,283)</u> | <u>(3,604)</u> |
| | 170,766 | (6,345) |
| 递延所得税抵免 / （开支） | <u>47,909</u> | <u>(83,956)</u> |
| | <u>218,675</u> | <u>(90,301)</u> |

香港利得税乃就本年度估计应课税溢利按 16.5%（二零二三年：16.5%）之税率作出拨备。海外利得税乃按本集团经营所在国家之现行税率并根据年内之估计应课税溢利作出拨备。

8 股息

于二零二四年六月二十八日举行之会议上，董事会议决不建议派发截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息（二零二三年：无）。年内并无宣派中期股息（二零二三年：无）。

9 每股（亏损）／盈利

每股（亏损）／盈利乃按本公司股东应占年内（亏损）／溢利除以已发行股份数目之加权平均数计算。

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|----------------|--------------------|--------------------|
| 本公司股东应占（亏损）／溢利 | <u>(3,769,240)</u> | <u>428,738</u> |
| | 股份数目 | |
| 已发行股份数目之加权平均数 | <u>840,873,996</u> | <u>840,873,996</u> |

由于二零二三及二零二四年三月三十一日止年度间并无可摊薄潜在股份，因此每股摊薄（亏损）／盈利相等于每股基本（亏损）／盈利。

10 贸易及其他应收款项

本集团之贸易及其他应收款项包括应收贸易账款、应计应收利息、应计应收股息、应收贷款、预付款项、公用事业及其他按金。

本集团之应收贸易账款约 77,270,000 港元 (二零二三年: 67,034,000 港元)。本集团给予客户之信贷期各异，一般根据个别客户之财政能力厘定。本集团定期对客户进行信用评估，以有效管理与应收贸易账款相关之信贷风险。

根据相关发票或缴款单日期计算的应收贸易账款(经扣除减值拨备)之账龄分析如下：

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 0 个月至 6 个月 | 72,089 | 48,848 |
| 7 个月至 12 个月 | 3,147 | 8,842 |
| 12 个月以上 | <u>2,034</u> | <u>9,344</u> |
| | <u>77,270</u> | <u>67,034</u> |

11 贸易及其他应付款项

本集团之贸易及其他应付款项包括应付贸易账款、租金及管理费按金、建筑成本应付保留款项、租赁负债、应付利息及多项应计款项。本集团之应付贸易账款约 163,026,000 港元（二零二三年：73,996,000 港元）。

依相关发票或缴款单日期计算的应付贸易账款之账龄分析如下：

| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
|-------------|----------------|---------------|
| 0 个月至 6 个月 | 162,804 | 73,625 |
| 7 个月至 12 个月 | 6 | 60 |
| 12 个月以上 | 216 | 311 |
| | <u>163,026</u> | <u>73,996</u> |

12 资产负债表日后事项

于二零二四年六月十九日，本集团提呈一项涉及根据百慕大 1981 年公司法第 99 条透过计划安排方式将泛海酒店集团有限公司重组的方案。有关进一步详情请参阅本公司于二零二四年六月十九日的联合公告。

就初步公告所载之有关本集团截至二零二四年三月三十一日止年度之综合资产负债表、综合损益账、综合全面收益表及其相关附注而言，本集团之核数师羅兵咸永道会计师事务所认为其数字与本集团截至二零二四年三月三十一日止年度的综合财务报表的草稿所载之数额相符。由于羅兵咸永道会计师事务所就此进行之工作并不构成根据香港会计师公会颁布之香港审计准则、香港审阅聘用准则或香港核证聘用准则而进行核证委聘，因此羅兵咸永道会计师事务所不对本公告发出任何核证。

管理层讨论及分析

业绩

本集团于本财政年度录得收入 1,903,000,000 港元（二零二三年：2,303,000,000 港元），业绩转为股东应占亏损 3,769,000,000 港元（二零二三年：溢利 429,000,000 港元）。

转盈为亏乃主要由于债务证券投资的预期信贷亏损拨备增加。其他变动包括位于古洞北的合营企业物业发展项目因未能于规定时限内与政府就补地价金额达成共识，导致政府其后收回土地，致使分占合营企业的减值拨备，以及投资物业公允价值收益大幅减少。所有拨备及公允价值收益均为非现金项目，不会对本集团的现金流产生直接影响。

物业销售、发展及租赁

销售及发展

年内，本集团于市场上推售 5 个发展项目，分布于香港、北京及温哥华。应占合约销售额达约 18 亿港元（二零二三年：6 亿港元）。

香港

本集团毗邻洪水桥轻铁站的住宅发展项目「汇都」于七月中旬展开预售，截至二零二四年三月三十一日，该项目第一期合约销售额达 12 亿港元。全部五座住宅楼宇均已封顶，并正在进行装修工程，预期将于二零二四年第三季度获发入住许可证。洪水桥新发展区定位为《北部都会区发展策略》下的高端专业服务和物流枢纽，并且是连接洪水桥及前海的港深西部铁路的主枢纽，确保大湾区的高效交通连接。

于宝珊道，持有 50% 的合营住宅发展项目「宝峰」已展开销售，当中包括 16 个单位，实用面积介乎 3,770 平方呎至 7,260 平方呎。该发展项目已竣工，并正在装修若干示范单位。该物业荣获 2024-2025 年亚太房地产大奖中三项建筑及室内设计类别的大奖。年内，一个标准单位以高价售出。

于渣甸山，本集团持有 20% 的合营项目「皇第」的一套三复式连花园单位的销售已于年内确认入账。截至二零二四年三月三十一日，该发展项目已售出 75% 的单位，累计销售总额约为 25 亿港元。

于屯门蓝地，本集团的住宅项目也在向政府进行土地交换申请。可发展楼面面积增加至约 83,700 平方呎。

于北部都会区，由于未能于政府规定的最后期限内就补地价谈判达成共识，本集团位于古洞的合营企业物业发展地皮已被政府宣布收回。年内，本集团业绩就该特殊事件分占约 885,000,000 港元之减值拨备。

中国内地

于北京通州，集团持有 50% 的合营发展项目「北京·东湾」的住宅部分建筑工程已竣工。该楼面面积 2,360,000 平方呎发展项目包括 964 个住宅单位、零售商铺及 2 幢商务大楼。截至二零二四年三月三十一日止，已售出约 83% 的住宅单位，总合约销售额约达人民币 52 亿元，并已向买家交付约 96% 已售出单位。两幢商务楼的地下工程已于近期竣工。

加拿大（透过酒店附属集团进行开发）

温哥华 Empire Landmark 酒店重建工作进展顺利。内部装修已完成，预期「Landmark on Robson」发展项目的入住许可证将于二零二四年第三季发出。此楼面面积约 394,000 平方呎的重建项目拥有两座 30 多层包括 236 个住宅单位的住宅楼，坐落于约 50,000 平方呎的零售及办公空间的三层平台之上，以及四层的地下停车设施。截至二零二四年三月三十一日止，住宅合约销售额约为 241,000,000 加元，约半数零售店铺已预租。

本集团正就位于温哥华市中心 Alberni Street 的两项合营住宅发展项目与当地城市规划部门积极磋商。

租赁

年内租赁收入为 128,000,000 港元（二零二三年：145,000,000 港元）。出租率微跌 3% - 4%，惟租金保持稳定。重估收益净额录得 42,000,000 港元（二零二三年：816,000,000），当中已计及集团应占一间联营公司所拥有之投资物业。

酒店

根据香港特别行政区的统计，随着于上一个财政年度末全面重新开放内地边境以及取消所有防疫措施，截至二零二四年三月三十一日止年度，录得入境游客约 41,000,000 人次，仅占新冠疫情爆发前入境旅客总数约 60%，当中约 80%来自内地。

本集团的酒店分类收入录得 367,000,00 港元（二零二三年：167,000,000 港元），也为本集团贡献 180,000,000 港元（二零二三年：38,000,000 港元）溢利。本集团的酒店平均入住率约为 83%（二零二三年：63%），房价亦随之上涨。本集团预期，随着香港航空交通量全面恢复，且机场第三跑道竣工并投入使用，酒店分类的表现将进一步恢复。

财务投资

于二零二四年三月三十一日，本集团持有财务投资约 4,001,000,000 港元（二零二三年：8,780,000,000 港元），其中 3,498,000,000 港元（二零二三年：7,656,000,000 港元）乃由两间上市附属集团持有。投资组合中 85%为上市债务证券（主要由中国房地产公司发行），9%为上市股本证券以及 6%为非上市投资。该等财务投资乃以不同货币计值，其中 50%为美元、43%为人民币及 7%为其他货币（大部分为港元）。

年内，来自该投资组合之收入为 1,364,000,000 港元（二零二三年：1,944,000,000 港元），该收入减少主要由于出售 / 赎回债务证券，以及债务证券信贷亏损拨备增加所致。

透过分期摊还本金来延长还款期，减低票面利率，以及获取抵押品作为增信等，本集团积极与各个开发商进行债务管理磋商。年内，本集团投资组合中的数家票据发行人被置于法院下令的清盘程序中，因此，就其预期信贷亏损计提的拨备大幅增加。投资亏损净额 6,917,000,000 港元（二零二三年：1,635,000,000 港元）已入账至损益账，当中主要包括就预期信贷亏损进一步计提的拨备。

于二零二四年三月三十一日，该等投资概无（二零二三年：无）抵押予银行，作为本集团所获授信贷融资之抵押品。

财务回顾

本集团三间上市集团之融资及库务活动均独立管理。

于二零二四年三月三十一日，本集团之资产总值约为 382 亿港元（二零二三年：427 亿港元），资产净值为 182 亿港元（二零二三年：240 亿港元）。若采用酒店物业之市场价值计算，本集团之经重估资产总值为 460 亿港元（二零二三年：496 亿港元），而本集团之经重估资产净值为 265 亿港元（二零二三年：314 亿港元）。

撇除两间上市附属集团，母公司集团状况处于现金净额 183,000,000 港元。综合计算上则为债务净额 164 亿港元（二零二三年三月三十一日：155 亿港元）。总融资成本较去年增加约 45%，主要由于市场利率大幅增加，惟本集团进行的利率对冲大大缓解利率增加的影响。于二零二四年三月三十一日，本集团负债比率（债务净额与经重估资产净值比率）约 62%（二零二三年：50%），而本集团拥有超过 47 亿港元（二零二三年：77 亿港元）的现金及尚未提取银行融资。

本集团之借贷约 96% 以港元计值，余下 4% 以加拿大元计值。

所有债务按浮动利率计息，随着美国加息以遏制通胀上升压力后，利率自上年起不断上升。于二零二四年三月三十一日，该等债务之约 44% 已透过多份利率掉期合约合共总额约 7,810,000,000 港元（平均固定利率约 1%）对冲香港银行同业拆息的波动。于二零二四年三月三十一日，在该等利率掉期合约中录得 322,000,000 港元之公允价值收益。本集团之债务还款期分布于不同时间，最长为 5 年，其中 17% 由明年竣工的发展项目作抵押。余下的 83% 中，43% 须于二至五年内偿还、25% 须于一至两年内偿还及 15% 须于一年内偿还。

于二零二四年三月三十一日，有抵押债务占 77%。账面值净额合共 268 亿港元（二零二三年：264 亿港元）之物业资产已抵押予银行，作为本集团信贷融资之抵押品。已就合营企业之尚未偿还银行及贷款融资向金融机构及第三方提供 2,658,000,000 港元（二零二三年：3,347,000,000 港元）之担保。

雇员及薪酬政策

于二零二四年三月三十一日，本集团聘用约 330（二零二三年：340）名雇员。薪酬组合与工作性质及经验水平相符，包括基本薪金、年度花红、购股权、退休金及其他福利。

未来展望

随香港政府于二零二四年初为楼市全面撤辣，长期停滞的物业市场逐渐走出低迷，成交量显著回升。由于经济仍存有不确定性，价格仍然疲软，我们预计可能需要一段时间才能恢复。各项人才输入计划的成功申请数量令人鼓舞，有助创造本地住宅物业市场的需求。租赁方面，本集团正为中环办公大楼落实一名主要零售租户的后期阶段。内地楼市调控持续放宽、房贷利率调降及降低首付均有助释放购买力。

随着旅客人数增加，酒店业务复苏但仍落后于新冠疫情前的高峰值。旅游发展局持续透过本地特色旅游活动先导计划，鼓励业界发展具特色的旅游产品，展示香港多元文化景观。另一方面，政府不断推动香港发展「八大中心」，为香港持续竞争力及经济增长提供动力，从而吸引旅客及商人到访香港。我们预期，随着机场第三跑道预计于二零二四年底竣工，以及航空交通量的全面恢复，旅游业将进一步复苏。

于二零二四年六月十九日，本集团向上市酒店附属公司的无利害关系股东提呈重组方案，倘获批，将简化集团的运营，并能透过减少行政成本实现节约。

受惠于本集团于过往年度利率对冲所作的努力，我们仍享有往年所订立的利率掉期带来的低利息成本，减轻本集团相关的融资成本负担。

在如今不明朗的经济环境下，管理层继续秉持审慎的理财态度，努力减轻任何负面影响。

股息

董事会议决不建议派发截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息（二零二三年：无）。年内并无宣派中期股息（二零二三年：无）。

暂停办理股份过户登记

本公司将由二零二四年九月十七日(星期二)至二零二四年九月二十三日(星期一)(包括首尾两日)暂停办理股份过户登记手续,以厘定有权出席将于二零二四年九月二十三日举行之二零二四年股东周年大会(「股东周年大会」)并于会上投票之股东身份。期间将不会进行任何本公司股份之过户登记,及不会就行使附于本公司已授出未行使购股权的认购权而配发和发行股份。为符合出席股东周年大会资格,所有本公司股份过户文件连同有关股票以及适当的过户表格,必须于二零二四年九月十六日(星期一)下午四时三十分前送达至本公司之香港股份登记分处香港中央证券登记有限公司,地址为香港湾仔皇后大道东183号合和中心17楼1712-1716号铺。

购买、出售或赎回上市证券

年内,本公司概无赎回其任何股份。本公司及其任何附属公司于年内概无购买或出售本公司任何上市证券。

董事进行证券交易的标准守则

本公司已采纳香港联合交易所有限公司证券上市规则(「上市规则」)附录C3所载之上市发行人董事进行证券交易的标准守则(「标准守则」)。本公司已就年内有否违反标准守则向全体董事作出具体查询,而彼等均已确认彼等于截至二零二四年三月三十一日止年度已完全遵守标准守则所载之规定标准。

企业管治守则

年内,本公司已采纳上市规则附录C1第二部分所载企业管治守则之原则,并已遵守该守则之适用守则条文。

审核委员会

审核委员会已审阅本集团截至二零二四年三月三十一日止年度之年度业绩。

承董事会命
汇汉控股有限公司
主席
冯兆滔

香港,二零二四年六月二十八日

于本公布刊发日期,本公司之执行董事为冯兆滔先生、潘政先生、潘海先生、潘洋先生、伦培根先生及关堡林先生;及本公司之独立非执行董事为黄之强先生、张国华先生及梁伟强先生。