

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)

### 2016-17年度業績公佈

#### 財務業績

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合營業額為港幣 1,574,000,000 元 (二零一六年：港幣 1,570,000,000 元) 及股東應佔溢利淨額為港幣 585,000,000 元 (二零一六年：港幣 460,000,000 元)，包括經扣除遞延稅項之物業重估收益港幣 522,000,000 元 (二零一六年：港幣 423,000,000 元)。每股基本盈利為港幣 0.81 元 (二零一六年：港幣 0.64 元)。於二零一七年三月三十一日之股東權益為港幣 7,837,000,000 元 (於二零一六年三月三十一日：港幣 7,813,000,000 元)，而股東應佔每股資產淨值為港幣 10.88 元 (於二零一六年三月三十一日：港幣 10.84 元)。

#### 股息

董事會建議向於二零一七年九月四日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股港幣 12.5 仙 (二零一六年：港幣 12.5 仙)。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零一七年九月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二零一七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，本公司將於二零一七年八月二十二日至二零一七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，務請於二零一七年八月二十一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22樓。

#### 就股息暫停辦理股份過戶登記手續

派發截至二零一七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，本公司將於二零一七年九月一日至二零一七年九月四日之期間(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二零一七年八月二十九日。為符合資格享有建議之末期股息，務請於二零一七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 22 樓。

## 業務回顧

### 出售物業

#### 位於廣州之東莞莊路項目

於二零一七年一月十九日，本集團與陽光城集團股份有限公司（於深圳證券交易所上市）訂立買賣協議，內容有關透過按現金總代價人民幣3,181,241,120元之等值港元（約港幣3,581,269,000元）（可予調整）出售有關項目之境外控股公司以及轉讓有關公司之貸款，從而出售一幅位於中國廣州東莞莊路之空置地盤之75%權益。該交易預定於二零一七年八月完成，惟須待若干先決條件達成後方可作實。該交易構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准之規定。上述交易已於二零一七年五月二十五日舉行之股東特別大會上獲股東批准。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年一月二十四日之聯合公佈、日期為二零一七年五月九日之通函及日期為二零一七年五月二十五日之公佈。

#### 位於香港之車位

於二零一六年十二月，因應車位售價之上升趨勢，本集團把握機會將持作投資位於深井麗都花園及長沙灣順寧居之所有車位套現，以及將位於北角和富中心之大部份車位套現，獲得合理回報。

### 物業發展及投資

#### 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，總樓面面積約為229,000平方米，計劃分階段發展。於以往財政年度，**寶翠園一及二期**全部16幢共超過750個單位經已售出，而有關溢利已於過去財務報表內確認入賬。**寶翠園三期**由12幢提供約530個單位之樓房組成，亦已全部售出，其中八幢樓房已於去年財政年度內交付。於回顧期內，餘下四幢樓房已交付予個別買家，而有關溢利已於本期損益表內確認入賬。**寶翠園四期**由11幢提供約550個單位之樓房組成，其內部裝修工程正順利進行中，其中四幢樓房之個別單位已於本月較早時開始交付予買家，而預期餘下樓房將於今年最後一季開始交付。截至本公佈日期，**寶翠園四期**差不多所有單位已售出，銷售合約總額超過人民幣2,000,000,000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，為樓高20層之商業／辦公室大廈，現時出租率約為80%。

新收購之**解放大廈**位於越秀區解放南路，為樓高15層之商業及辦公室大廈，現由本集團持有以賺取經常性租金收入及/或投資潛力。

位於越秀區北京南路45-107號之項目地盤之地基工程預期將於今年底前展開。

### **中國佛山南海**

**雅瑤綠州**位於南海大瀝鎮，總樓面面積約為273,000平方米，亦計劃分階段發展。項目第一期包括71幢3層高聯排別墅及24幢提供約900個單位之高層洋房。截至本公佈日期，上述第一期超過95%單位經已售出，銷售所得款項超過人民幣1,200,000,000元，而上述大部份洋房單位已交付予個別買家。項目第二期包括192幢3層高聯排別墅，其收尾工程正在進行中，預期於今年最後一季開始至明年第二季分階段完成。部份聯排別墅經已推出市場預售，而截至本公佈日期，銷售合約總額超過人民幣370,000,000元。

### **中國深圳**

**漢國城市商業中心**位於福田區深南中路與福明路交界，總樓面面積為128,000平方米，其建築工程正在進行中，預期於今年底前完成。落成後，此樓高80層（包括5層地庫）之商業／辦公室大樓將由本集團持有以賺取經常性租金收入。

**城市天地廣場**位於羅湖區嘉賓路，為一座5層高之商場。該商場地下所有零售商舖及一樓全層已全部租出。**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，其平均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，其平均入住率接近100%。

**僑城坊**位於南山區僑香路北側，地盤面積為48,764平方米，而總樓面面積約224,500平方米。該項目正分兩期發展為12幢作綜合用途之樓宇，而本集團擁有其中20%權益。項目之裝修及收尾工程進度理想，預期於今年最後一季至明年第三季完成。屬辦公室性質約50,000平方米之樓面面積經已預售，銷售所得款項約為人民幣2,000,000,000元。根據目前意向，待該項目落成後，其中屬商業／辦公室性質之若干部份將持有以賺取經常性租金收入。

### **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，現時出租率超過95%。

**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。此雙子塔項目包括一幢41層高之甲級寫字樓及一幢42層高之五星級酒店連辦公室大樓，各自附設4層零售／商業平台。已落成之寫字樓幢之出租情況進展平穩，而酒店／辦公室大樓之裝修工程預期於今年最後一季完成。

## 香港 – 物業投資

於過往年度通過政府公開投標所收購位於**新界葵涌健全街**之空置地盤經已展開地基工程，預期將於明年完成，而隨後將會進行上蓋建築工程。該地盤將發展成為總樓面面積約 228,000 平方呎之非住宅用途物業，以賺取經常性租金收入。

**寶軒酒店（中環）**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，其平均入住率超過95%，而房租價格令人鼓舞。**寶軒**為位於該酒店之上，提供171間房之服務式住宅，其平均入住率約為85%。上述樓宇之臨街零售樓面已全部租出。

**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，其平均入住率及房租價格均屬理想。上述大廈所有餘下樓層已租出作商業用途，其中租戶包括一間餐廳。

**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，現時出租率超過 95%。

## 展望

美國最近一如預期加息，而聯儲局或會較之前所預期更早地開始削減其資產負債表，儘管步伐緩慢。另一方面，最近英國大選結果出爐後，歐洲之政治風險持續，而隨後之脫歐談判看來會帶來漫長政治動盪，惟周期性復甦之路仍無損。

在中國大陸，當局對大城市實施收緊之房屋措施，例如提升第二套房買家及過往有按揭記錄買家之首期付款要求，令大城市之住宅物業價格及成交有所放緩。然而，預期中央銀行會傾向於維持貨幣環境適度寬鬆，以支持今年餘下時間回復增長。

在香港，即使已實施進一步收緊之物業按揭政策，但預期各大發展商會透過優惠之付款條款，繼續吸引大部份買家投向一手市場。此外，現時低息環境加上市場流動資金充裕，短期內應會為物業市場帶來支持；而港元匯價穩定，應可繼續吸引中國、本港及外國資金投資於本地物業市場。然而，不能排除利率上升之可能性，而預期加息會逐漸對物業市場造成影響。

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，以及忠誠努力之全體員工致以衷心感謝。

**王世榮**  
主席

香港，二零一七年六月二十九日

## 綜合業績

本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一七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	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	2	1,574,444	1,569,505
銷售成本		<u>(940,808)</u>	<u>(1,033,255)</u>
毛利		633,636	536,250
其他收入	3	18,066	13,435
投資物業按公平值之收益淨額		645,452	616,316
出售一間附屬公司之收益		-	7,360
出售投資物業之收益淨額		541	-
行政開支		(99,982)	(93,816)
其他經營開支淨額		(82,117)	(67,818)
財務費用	4	(111,118)	(112,175)
所佔一間聯營公司虧損		<u>(601)</u>	<u>(223)</u>
除稅前溢利	5	1,003,877	899,329
稅項開支	6	<u>(303,098)</u>	<u>(370,091)</u>
年內溢利		<u>700,779</u>	<u>529,238</u>
應佔：			
本公司擁有人		584,879	460,100
非控股權益		<u>115,900</u>	<u>69,138</u>
		<u>700,779</u>	<u>529,238</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0.81元</u>	<u>港幣0.64元</u>

## 綜合全面收益表

截至三月三十一日止年度  
二零一七年      二零一六年  
港幣千元      港幣千元

年內溢利	700,779	529,238
其他全面虧損		
於往後期間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	(7,187)	(4,742)
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(479,594)</u>	<u>(279,149)</u>
年內其他全面虧損，經扣除稅項	<u>(486,781)</u>	<u>(283,891)</u>
年內全面收益總額	<u>213,998</u>	<u>245,347</u>
應佔：		
本公司擁有人	114,358	184,480
非控股權益	<u>99,640</u>	<u>60,867</u>
	<u>213,998</u>	<u>245,347</u>

## 綜合財務狀況表

		二零一七年 三月三十一日 港幣千元	二零一六年 三月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		80,673	25,362
投資物業		12,462,284	11,832,898
於一間合營企業之投資		199	199
於一間聯營公司之投資		356,976	364,764
		<u>12,900,132</u>	<u>12,223,223</u>
<b>流動資產</b>			
可收回稅項		227	16,896
待出售發展中物業及待出售已完成物業		2,223,805	3,065,950
應收貿易賬款	9	19,894	14,019
預付款項、按金及其他應收款項		191,168	198,465
已抵押存款		-	142,207
現金及銀行結餘		2,268,570	1,698,667
		<u>4,703,664</u>	<u>5,136,204</u>
分類為待出售之出售集團之資產	10	<u>482,001</u>	-
		<u>5,185,665</u>	<u>5,136,204</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應計負債	11	625,445	532,754
應付一間聯營公司之款項		31,740	37,490
計息銀行貸款		1,653,208	2,894,804
客戶按金		2,335,704	1,510,460
應付稅項		110,990	93,601
		<u>4,757,087</u>	<u>5,069,109</u>
與分類為待出售資產直接相關之負債	10	<u>120</u>	-
		<u>4,757,207</u>	<u>5,069,109</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>428,458</u>	<u>67,095</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>13,328,590</u>	<u>12,290,318</u>

## 綜合財務狀況表 (續)

	二零一七年 三月三十一日 港幣千元	二零一六年 三月三十一日 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行貸款	3,756,324	2,925,285
遞延稅項負債	<u>1,328,394</u>	<u>1,245,105</u>
非流動負債總值	<u>5,084,718</u>	<u>4,170,390</u>
資產淨值	<u>8,243,872</u>	<u>8,119,928</u>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
股本	1,519,301	1,519,301
儲備	<u>6,317,624</u>	<u>6,293,320</u>
	7,836,925	7,812,621
非控股權益	<u>406,947</u>	<u>307,307</u>
權益總額	<u>8,243,872</u>	<u>8,119,928</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，及待出售之出售集團按成本值與公平值（扣除銷售成本）兩者較低者列賬外，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。

本二零一七年全年業績初步公佈所載截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度之財務資料，並不構成本公司該等年度之法定全年綜合財務報表，惟該等財務資料來自此等綜合財務報表。根據公司條例第436條規定須予披露之關於此等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，將截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務報表送呈公司註冊處，並將會適時送呈截至二零一七年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表提交報告。核數師報告內並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意之事項，亦無載列根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

### 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10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（二零一一年）修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號修訂	收購合營業務權益之會計處理
香港財務報告準則第14號	受監管之遞延賬目
香港會計準則第1號修訂	主動披露
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂	釐清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號（二零一一年）修訂	獨立財務報表之權益法
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	對多條香港財務報告準則之修訂

除下文闡釋有關香港會計準則第1號之修訂、香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂及香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進所包含之若干修訂之影響外，採納上述新訂及經修訂準則對本財務報表並無重大財務影響。

- (a) 香港會計準則第1號之修訂集中於財務報表呈列及披露範疇之改善。該等修訂釐清：
- 香港會計準則第1號之重要性規定；
  - 損益表與財務狀況表內之特定項目可予分列；
  - 實體於財務報表附註之呈列次序方面可彈性處理；及
  - 倘應佔聯營公司及合營公司之其他全面收益使用權益法入賬，則必須彙集為單一項目呈列，並歸類為將會或不會於往後重新歸類為損益之項目。

## 1. 編製基準及會計政策及披露之變動 (續)

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表額外呈列小計時所適用之規定。該等修訂對本集團之財務報表並無重大影響。

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中之原則，即收入反映從經營業務（該資產為其一部份）產生之經濟利益而非通過使用資產消耗之經濟利益之模式。因此，按收入為基礎之方法不能用於折舊物業、廠房及設備，並且只可在非常有限之情況下用於攤銷無形資產。該等修訂將適用於往後期間。由於本集團並未使用按收入為基礎之方法計算其非流動資產之折舊，因此該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無影響。
- (c) 於二零一四年十月頒佈之香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進載列對若干香港財務報告準則之修訂。該等修訂之詳情如下：

香港財務報告準則第5號持作待售之非流動資產及已終止業務：闡明銷售計劃或向所有者分銷計劃之改變不應被視作為新出售計劃，而只屬原計劃之延續。因此，應用香港財務報告準則第5號之規定並無變動。該等修訂亦闡明改變出售方式並不改變非流動資產或持作待售之出售集團之分類日期。該等修訂適用於往後期間。由於本集團年內持作出售之出售集團之出售計劃或出售方法並無任何改變，因此該等修訂對本集團並無影響。

## 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) 「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／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、出售一間附屬公司之收益、所佔一間聯營公司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，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、已抵押存款及現金及銀行結餘，以及分類為待出售之出售集團之資產，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、遞延稅項負債，以及與分類為待出售資產直接相關之負債，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。

	截至二零一七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	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>分類收入：</b>				
銷售予外界客戶	1,361,320	188,529	24,595	<u>1,574,444</u>
<b>分類業績</b>	<b>432,178</b>	<b>753,019</b>	<b>354</b>	<b>1,185,551</b>
<i>對賬：</i>				
利息收入				6,683
未分配開支				(76,638)
財務費用				(111,118)
所佔一間聯營公司虧損				<u>(601)</u>
除稅前溢利				<u>1,003,877</u>

	截至二零一六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	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>分類收入：</b>				
銷售予外界客戶	1,357,389	175,227	36,889	<u>1,569,505</u>
<b>分類業績</b>	<b>357,232</b>	<b>720,951</b>	<b>(23,679)</b>	<b>1,054,504</b>
<i>對賬：</i>				
利息收入				6,453
未分配開支				(56,590)
財務費用				(112,175)
出售一間附屬公司之收益				7,360
所佔一間聯營公司虧損				<u>(223)</u>
除稅前溢利				<u>899,329</u>

## 2. 經營分類資料 (續)

於二零一七年三月三十一日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>分類資產</b>	2,506,621	13,546,455	2,020,792	18,073,868
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(3,096,044)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				356,976
分類為待出售之出售集團之資產				482,001
企業及其他未分配資產				2,268,797
				<u>18,085,797</u>
<b>分類負債</b>	3,985,976	1,022,394	1,080,563	6,088,933
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應付款項				(3,096,044)
與分類為待出售資產直接相關之負債				120
企業及其他未分配負債				6,848,916
				<u>9,841,925</u>

截至二零一七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	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>其他分類資料：</b>				
投資物業按公平值之收益淨額	-	645,452	-	645,452
出售物業、廠房及設備項目之虧損	-	-	133	133
出售投資物業之收益淨額	-	541	-	541
折舊資產	873	2,030	1,776	4,679
資本開支 *	2,238	315,039	57,467	374,744

\* 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)

於二零一六年三月三十一日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>分類資產</b>	3,281,509	12,928,705	1,987,427	18,197,641
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(3,060,947)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				364,764
企業及其他未分配資產				<u>1,857,770</u>
資產總值				<u>17,359,427</u>
<b>分類負債</b>	3,065,023	954,338	1,122,290	5,141,651
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應付款項				(3,060,947)
企業及其他未分配負債				<u>7,158,795</u>
負債總值				<u>9,239,499</u>

截至二零一六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	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>其他分類資料：</b>				
投資物業按公平值之收益淨額	-	616,316	-	616,316
出售物業、廠房及設備項目之虧損	-	-	10,983	10,983
折舊	923	2,208	4,799	7,930
資本開支 *	<u>449</u>	<u>515,390</u>	<u>3,099</u>	<u>518,938</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

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港	105,558	104,569
中國大陸	1,468,886	1,464,936
	<u>1,574,444</u>	<u>1,569,505</u>

上述收入資料乃基於客戶所在地區呈列。

#### (b) 非流動資產

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港	3,283,215	3,154,089
中國大陸	9,259,742	8,704,171
	<u>12,542,957</u>	<u>11,858,260</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. 其他收入

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行存款利息收入	6,683	6,453
其他	11,383	6,982
	<u>18,066</u>	<u>13,435</u>

## 4. 財務費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行貸款、透支及其他貸款之利息	210,372	219,263
減：撥作物業發展項目資本之利息	(99,254)	(107,088)
	<u>111,118</u>	<u>112,175</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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已出售物業成本	845,791	937,018
折舊	4,679	7,930
經營租賃項下之最低租金	20,678	25,839
核數師酬金	2,360	2,220
滙兌差額淨額	(5,235)	(278)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	133	10,983
出售投資物業之收益淨額	(541)	-
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資、薪金、津貼及實物福利	57,207	52,298
退休金計劃供款	1,763	1,760
	<u>58,970</u>	<u>54,058</u>
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(20,800)</u>	<u>(18,400)</u>
	<u>38,170</u>	<u>35,658</u>
租金收入總額	(211,701)	(210,556)
減：開支	95,017	96,237
	<u>(116,684)</u>	<u>(114,319)</u>

於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日，並無重大留待日後供本集團備用之未能領取退休金供款。

## 6. 所得稅

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
期內稅項		
香港	158	52
中國大陸企業所得稅	103,679	81,213
中國大陸土地增值稅	71,818	91,279
海外利得稅	328	367
	<u>175,983</u>	<u>172,911</u>
遞延稅項	<u>127,115</u>	<u>197,180</u>
年內稅項總額	<u>303,098</u>	<u>370,091</u>

於本年度，香港利得稅乃按在香港產生之估計應課稅溢利以16.5%（二零一六年：16.5%）稅率作撥備。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。

## 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 584,879,000 元（二零一六年：港幣 460,100,000 元）及年內已發行普通股之加權平均數 720,429,301 股（二零一六年：720,429,301 股）計算。

由於本集團於截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度均無發行具攤薄潛力之普通股，因此並無對就截至二零一七年及二零一六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。

## 8. 股息

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
建議末期股息 - 每股普通股份港幣12.5仙 (二零一六年：港幣12.5仙)	<u>90,054</u>	<u>90,054</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。

## 9. 應收貿易賬款

於報告期末，應收貿易賬款按發票／合約日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
30天內	2,149	1,802
31至60天	1,769	1,240
61至90天	1,189	851
90天以上	<u>14,787</u>	<u>10,126</u>
總額	<u>19,894</u>	<u>14,019</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。



## 10. 分類為待出售之出售集團

本公司於二零一七年一月十九日宣佈，董事會決定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。Smooth Ever 集團之出售預定於二零一七年八月完成，惟須待若干先決條件達成後方可作實。於二零一七年三月三十一日，由於 Smooth Ever 集團之出售仍待完成，因此分類為待出售之出售集團。

於二零一七年三月三十一日，分類為待出售之 Smooth Ever 集團主要資產及負債類別如下：

	二零一七年 港幣千元
<b>資產</b>	
物業、廠房及設備	43
待出售發展中物業	481,586
預付款項、按金及其他應收款項	139
現金及銀行結餘	233
	<hr/>
分類為待出售之出售集團之資產	482,001
	<hr/>
<b>負債</b>	
其他應付款項及應計負債	120
	<hr/>
與分類為待出售資產直接相關之負債	120
	<hr/>
與待出售集團直接相關之資產淨值	481,881
	<hr/> <hr/>

## 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25,174,000元（二零一六年：港幣70,252,000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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
30天內	<hr/> 25,174	<hr/> 70,252

## 12. 或然負債

- (a) 於二零一七年三月三十一日，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36,000,000元（二零一六年：港幣40,000,000元），而本集團向聯營公司擔保之該融資已動用港幣36,000,000元（二零一六年：港幣40,000,000元）。
- (b) 於二零一七年三月三十一日，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2,145,000,000元（二零一六年：港幣1,119,000,000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

於二零一七年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣5,410,000,000元（二零一六年：港幣5,820,000,000元），債務總額中約31%（二零一六年：50%）歸類為流動負債，其中港幣148,000,000元（二零一六年：港幣163,000,000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1,203,000,000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6%。

於二零一七年三月三十一日，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2,269,000,000元（二零一六年：港幣1,841,000,000元）。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣750,000,000元（二零一六年：港幣623,000,000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1,394,000,000元。

於二零一七年三月三十一日，股東資金總額約為港幣7,837,000,000元（二零一六年：港幣7,813,000,000元）。上述增加主要是由於本年度股東應佔溢利經抵銷以人民幣計算之資產減負債後之貶值所致。

於二零一七年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣3,141,000,000元（二零一六年：港幣3,979,000,000元）與股東資金及非控股權益之總額約港幣8,244,000,000元（二零一六年：港幣8,120,000,000元）所計算之負債比率為38%（二零一六年：49%）。

### 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。於二零一七年三月三十一日，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

本集團於二零一七年三月三十一日已將賬面總值約港幣12,626,000,000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

於二零一七年三月三十一日，本集團（不包括其一間合營企業及一間聯營公司）共聘用約350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

- (a) 於二零一六年五月九日，本公司之間接全資附屬公司True Light Enterprises Limited（「True Light」）與Rich Fate Limited（「Rich Fate」）訂立買賣協議，據此，True Light有條件同意收購而Rich Fate有條件同意出售Right Colour Limited（「Right Colour」）之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予True Light，現金總代價為港幣68,795,000元，經扣除Rich Fate就出售Right Colour之全部已發行股本須繳付之中國稅項。Right Colour間接持有位於中國廣州一項投資物業之50%權益。由於Rich Fate由本公司之主席兼主要股東王世榮博士實益擁有，故根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），有關交易構成本公司之關連交易，並已於二零一六年七月六日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。上述交易已於二零一六年七月十二日完成。
- (b) 於二零一六年九月二十日，建業實業有限公司（「建業實業」）、本公司、建聯集團有限公司（「建聯」）與建業建榮控股有限公司（「建業建榮」）聯合公佈，本公司一間全資附屬公司有條件同意委聘，而建業建榮一間全資附屬公司有條件同意進行，有關一幅位於香港新界葵涌健全街葵涌市地段第495號之空置地盤之地基建造工程，合約金額為港幣210,000,000元。王世榮博士為建業實業、本公司、建聯及建業建榮之控股股東，故根據上市規則，上述公司互相之間為關連人士。根據上市規則，有關交易構成上述各公司之關連交易，並已在各自於二零一六年十一月七日舉行之股東特別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，董事確認於截至二零一七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

董事會認為於截至二零一七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。

截至二零一七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，批准本公司截至二零一六年三月三十一日止之年度業績及截至二零一六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，截至二零一七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,因此主席將不會按企業管治守則條文第A.4.2條之規定輪值退任。

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A.6.7條規定,獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會,以對股東之意見達致公正之了解。若干董事由於本身公務繁忙或有其他要務,未能出席於二零一六年八月二十五日舉行之本公司股東週年大會及/或分別於二零一六年七月六日及二零一六年十一月七日舉行之本公司股東特別大會。各董事之出席記錄將載於二零一六/一七年度年報所載之企業管治報告一節。
6. 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,薪酬委員會應審閱董事(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二零一七年三月三十一日止年度之業績。

## 初步公佈之審閱

有關本集團截至二零一七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

截至二零一七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，二零一七年六月二十九日

於本公佈日期，本公司之董事為執行董事王世榮博士（主席）、陳遠強先生及李曉平先生；非執行董事馮文超先生（副主席）及王妍醫生；以及獨立非執行董事謝志偉博士、向左先生及朱君廉先生。