

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)

2012-13年度業績公佈

業績

漢國置業有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三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：

綜合收益表

	附註	截至三月三十一日止年度 二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重列)
收入	2	238,370	899,422
銷售成本		<u>(96,196)</u>	<u>(587,277)</u>
毛利		142,174	312,145
其他收入及收益	3	10,623	11,319
投資物業按公平值之收益淨額		412,424	177,734
出售投資物業之收益淨額		2,269	-
行政開支		(74,139)	(63,162)
其他經營開支淨額		(10,756)	(19,115)
財務費用	4	(56,692)	(48,412)
所佔共同控制實體及一間聯營公司溢利及虧損		<u>-</u>	<u>1,824</u>
除稅前溢利	5	425,903	372,333
稅項開支	6	<u>(24,641)</u>	<u>(92,783)</u>
年內溢利		<u>401,262</u>	<u>279,550</u>
應佔：			
本公司擁有人		401,863	216,555
非控股權益		<u>(601)</u>	<u>62,995</u>
		<u>401,262</u>	<u>279,550</u>
建議末期股息		<u>60,036</u>	<u>60,036</u>

綜合收益表 (續)

		截至三月三十一日止年度	
	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重列)
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本		<u>港幣83.7仙</u>	<u>港幣45.1仙</u>
攤薄		<u>港幣83.7仙</u>	<u>港幣44.6仙</u>

綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重列)
年內溢利	401,262	279,550
其他全面收益		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>113,905</u>	<u>123,844</u>
年內其他全面收益(經扣除稅項)	<u>113,905</u>	<u>123,844</u>
年內全面收益總額	<u>515,167</u>	<u>403,394</u>
應佔：		
本公司擁有人	509,954	333,956
非控股權益	<u>5,213</u>	<u>69,438</u>
	<u>515,167</u>	<u>403,394</u>

綜合財務狀況表

	二零一三年 三月三十一日 附註 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (重列)	二零一一年 四月一日 港幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	46,412	51,371	50,386
投資物業	6,098,139	5,226,846	4,776,851
於共同控制實體之投資	199	199	257
於一間聯營公司之投資	369,979	-	-
非流動資產總值	<u>6,514,729</u>	<u>5,278,416</u>	<u>4,827,494</u>
流動資產			
應收共同控制實體之款項	-	-	31
可收回稅項	1,194	387	32,198
待出售發展中物業及待出售已 完成物業	2,186,302	1,775,360	1,794,748
應收貿易賬款	8 1,098	3,076	2,389
預付款項、按金及其他應收款項	60,144	41,760	74,123
已抵押存款	120,803	120,371	96,974
現金及現金等值	414,595	828,734	992,403
流動資產總值	<u>2,784,136</u>	<u>2,769,688</u>	<u>2,992,866</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計負債	9 92,636	145,375	94,160
計息銀行貸款	1,304,316	817,265	730,802
客戶按金	91,445	23,612	670,433
可換股債券	11 -	-	108,355
應付稅項	67,612	79,485	59,676
流動負債總值	<u>1,556,009</u>	<u>1,065,737</u>	<u>1,663,426</u>
流動資產淨值	<u>1,228,127</u>	<u>1,703,951</u>	<u>1,329,440</u>
資產總值減流動負債	7,742,856	6,982,367	6,156,934

綜合財務狀況表 (續)

	二零一三年 三月三十一日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (重列)	二零一一年 四月一日 港幣千元 (重列)
非流動負債			
計息銀行貸款	2,264,333	1,980,897	1,541,687
遞延稅項負債	303,211	281,289	237,878
非流動負債總值	<u>2,567,544</u>	<u>2,262,186</u>	<u>1,779,565</u>
資產淨值	<u>5,175,312</u>	<u>4,720,181</u>	<u>4,377,369</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	480,286	480,286	480,286
可換股債券之權益部份	-	-	7,802
儲備	4,381,711	3,931,793	3,650,071
建議末期股息	60,036	60,036	60,036
非控股權益	<u>4,922,033</u> <u>253,279</u>	<u>4,472,115</u> <u>248,066</u>	<u>4,198,195</u> <u>179,174</u>
權益總額	<u>5,175,312</u>	<u>4,720,181</u>	<u>4,377,369</u>

附註：

1. 編製基準及會計政策及披露之變動

本集團編製本年度財務報表時首次採用以下經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂	香港財務報告準則第1號 <i>首次採納香港財務報告準則</i> - <i>嚴重惡性通脹及剔除首次採納者之既定日期之修訂</i>
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號 <i>金融工具：披露</i> - <i>轉讓金融資產</i> 之修訂
香港會計準則第12號修訂	香港會計準則第12號 <i>所得稅</i> - <i>遞延稅項：收回相關資產</i> 之修訂

除於下文闡述有關香港會計準則第12號之影響外，採納此等經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響。

香港會計準則第12號修訂闡明如何釐定按公平值計量之投資物業之遞延稅項及引入可推翻之推定，訂明按公平值計量之投資物業之遞延稅項應按其賬面值將透過銷售收回之基準釐定。此外，該等修訂納入香港（常務詮釋委員會）- 詮釋第21號 *所得稅 - 已重估非折舊資產之收回* 早前所載規定，即按香港會計準則第16號之重估模式計量之非折舊資產之遞延稅項應按銷售基準計量。於採納該等修訂前，有關本集團投資物業之遞延稅項乃按賬面值於使用時收回之基準作撥備，並按利得稅率計算本集團投資物業重估所產生之遞延稅項。於採用香港會計準則第12號修訂後，本集團計算其中一些投資物業之遞延稅項時均按照透過銷售收回價值之基準再確認。

以上變動之影響概述如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<i>截至三月三十一日止年度之綜合收益表及綜合全面收益表</i>		
所得稅開支減少	<u>57,437</u>	<u>10,068</u>
年內溢利增加	<u>57,437</u>	<u>10,068</u>
其他全面收益增加	<u>1,116</u>	<u>1,575</u>
每股基本盈利增加（港幣仙）	<u>11.96</u>	<u>2.10</u>
每股攤薄盈利增加（港幣仙）	<u>11.96</u>	<u>2.08</u>
<i>於三月三十一日之綜合財務狀況表</i>		
遞延稅項負債及非流動負債總值減少	<u>272,925</u>	<u>214,372</u>
資產淨值及儲備增加	<u>272,925</u>	<u>214,372</u>
<i>於四月一日之綜合財務狀況表</i>		
遞延稅項負債及非流動負債總值減少		<u>202,729</u>
資產淨值及儲備增加		<u>202,729</u>

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、所佔共同控制實體及一間聯營公司溢利及虧損以及總辦事處與企業收入及開支不包括於該計量中。

分類資產不包括於共同控制實體及一間聯營公司之投資，以及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現金等值，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。

	截至二零一三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
分類收入：				
銷售予外界客戶	43,415	155,765	39,190	<u>238,370</u>
分類業績	10,964	521,790	(3,713)	529,041
<i>對賬：</i>				
利息收入				6,882
未分配開支				(53,328)
財務費用				(56,692)
所佔共同控制實體及一間聯營公司 溢利及虧損				<u>-</u>
除稅前溢利				<u><u>425,903</u></u>

	截至二零一二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
分類收入：				
銷售予外界客戶	735,687	125,158	38,577	<u>899,422</u>
分類業績	211,183	252,701	(9,219)	454,665
<i>對賬：</i>				
利息收入				7,065
未分配開支				(42,809)
財務費用				(48,412)
所佔共同控制實體溢利及虧損				<u>1,824</u>
除稅前溢利				<u><u>372,333</u></u>

2. 經營分類資料 (續)

於二零一三年三月三十一日

	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
分類資產	2,255,371	6,505,853	1,554,533	10,315,757
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(1,923,662)
於共同控制實體之投資				199
於一間聯營公司之投資				369,979
企業及其他未分配資產				<u>536,592</u>
資產總值				<u>9,298,865</u>
分類負債	1,233,381	468,992	405,370	2,107,743
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應付款項				(1,923,662)
企業及其他未分配負債				<u>3,939,472</u>
負債總值				<u>4,123,553</u>

截至二零一三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
其他分類資料：				
投資物業按公平值之收益淨額	-	412,424	-	412,424
折舊	1,442	1,562	5,332	8,336
資本開支 *	<u>2,351</u>	<u>397,681</u>	<u>176</u>	<u>400,208</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)

於二零一二年三月三十一日

	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 (重列)
分類資產	1,841,417	5,631,837	1,527,101	9,000,355
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(1,901,942)
於共同控制實體之投資				199
企業及其他未分配資產				<u>949,492</u>
資產總值				<u>8,048,104</u>
分類負債	1,216,258	453,471	401,200	2,070,929
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應付款項				(1,901,942)
企業及其他未分配負債				<u>3,158,936</u>
負債總值				<u>3,327,923</u>

截至二零一二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
其他分類資料：				
投資物業按公平值之收益淨額	-	177,734	-	177,734
折舊	2,148	544	5,271	7,963
資本開支 *	<u>300</u>	<u>192,610</u>	<u>6,533</u>	<u>199,443</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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港	92,862	85,795
中國大陸	145,508	813,627
	<u>238,370</u>	<u>899,422</u>

上述收入資料乃基於客戶所在地區呈列。

(b) 非流動資產

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港	2,524,931	2,173,090
中國大陸	3,619,620	3,105,127
	<u>6,144,551</u>	<u>5,278,217</u>

上述非流動資產資料乃基於資產所在地區呈列，並不包括於共同控制實體及一間聯營公司之投資。

3. 其他收入及收益

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行存款利息收入	6,882	7,065
其他	3,741	4,254
	<u>10,623</u>	<u>11,319</u>

4. 財務費用

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
須於五年內全數償還之銀行貸款、透支及其他貸款 (包括可換股債券)之利息	96,540	72,371
須於五年後全數償還之銀行貸款之利息	2,659	2,642
	<u>99,199</u>	<u>75,013</u>
減：撥作物業發展項目資本之利息	<u>(42,507)</u>	<u>(26,601)</u>
	<u>56,692</u>	<u>48,412</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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已出售物業成本	19,976	510,853
折舊	8,336	7,963
經營租賃項下之土地及樓宇之最低租金	20,311	20,878
核數師酬金	1,923	1,850
滙兌差額淨額	(698)	3,388
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資、薪金、津貼及實物福利	36,991	30,383
退休金計劃供款	1,259	1,037
	<u>38,250</u>	<u>31,420</u>
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(9,800)</u>	<u>(5,135)</u>
	<u>28,450</u>	<u>26,285</u>
租金收入總額	(192,718)	(161,504)
減：開支	76,220	76,424
	<u>(116,498)</u>	<u>(85,080)</u>

於報告期末，並無重大留待日後供本集團備用之未能領取退休金供款(二零一二年：無)。

6. 所得稅

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重列)
本集團：		
期內稅項		
中國大陸企業所得稅	3,123	45,355
中國大陸土地增值稅	5,774	15,105
海外利得稅	796	478
	<u>9,693</u>	<u>60,938</u>
遞延稅項		
中國大陸企業所得稅	14,948	31,845
	<u>14,948</u>	<u>31,845</u>
年內稅項總額	<u>24,641</u>	<u>92,783</u>

由於本集團於以往年度帶來之稅項虧損可抵銷本年度產生之應課稅溢利，因此概無就香港利得稅作出撥備（二零一二年：無）。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及年內已發行普通股份之數目計算。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股本持有人年內應佔溢利計算，並經調整以反映可換股債券之利息（如適用）（詳情見下文）。計算時所用之普通股加權平均數為年內已發行之普通股數目（即用以計算每股基本盈利之數目）及假設所有具潛在攤薄影響之普通股均被視作已獲悉數兌換並無償發行之普通股之加權平均數。

7. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利 (續)

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重列)
盈利		
用於計算每股基本盈利之本公司普通股本持有人應佔溢利	401,863	216,555
可換股債券之利息 (經扣除稅項及利息撥作資本之金額)	-	-
	<u>401,863</u>	<u>216,555</u>
股份數目		
	二零一三年	二零一二年
股份		
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股數目	480,286,201	480,286,201
攤薄影響 - 普通股加權平均數：可換股債券	-	4,872,860
	<u>480,286,201</u>	<u>485,159,061</u>

8. 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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
30天內	953	2,850
31至60天	123	220
61至90天	22	6
總額	<u>1,098</u>	<u>3,076</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。

9. 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20,356,000元 (二零一二年：港幣30,194,000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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
30天內	<u>20,356</u>	<u>30,194</u>

10. 或然負債

於二零一三年三月三十一日，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7,078,000元（二零一二年：港幣153,169,000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。

11. 可換股債券

截至二零一二年三月三十一日止年度，當二零一一年六月到期之3.5厘可換股債券於二零一一年六月二十七日期滿時，本集團已全數贖回當中之未贖回本金額港幣88,000,000元連同贖回溢價。贖回總額合共港幣109,602,000元。

股息

董事會建議向於二零一三年九月六日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一三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（二零一二年：港幣12.5仙）。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零一三年十月四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二零一三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，本公司將於二零一三年八月二十六日至二零一三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，務請於二零一三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28號金鐘匯中心26樓。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

派發截至二零一三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，本公司將於二零一三年九月五日及二零一三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二零一三年九月二日。為符合資格享有建議之末期股息，務請於二零一三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28號金鐘匯中心26樓。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一三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。

企業管治

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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，董事確認於截至二零一三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

董事會認為於截至二零一三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。

截至二零一三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，批准本公司截至二零一二年三月三十一日止之年度業績及截至二零一二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，截至二零一三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。董事會集體審核及批准任何新董事之委任，此舉令董事會就有關董事是否勝任董事職務，作出更廣泛及平衡之決定。
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。部份董事由於本身公務繁忙或有其他要務，未能出席本公司分別於二零一二年八月二十三日及二零一二年十一月九日舉行之股東週年大會及／或股東特別大會。各董事之出席記錄將載於二零一二／一三年度之年報內企業管治報告一節。
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二零一三年三月三十一日止年度之業績。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一三年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣3,569,000,000元（二零一二年：港幣2,798,000,000元），債務總額中約37%（二零一二年：29%）歸類為流動負債，其中港幣184,000,000元（二零一二年：港幣195,000,000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832,000,000元乃有關將於下一個財政年度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8%。債項總額增加，主要是由於為一筆銀團貸款及若干投資物業進行再融資以提高信貸額度，以及就中國大陸之發展項目向銀行提取建築貸款所致。

於二零一三年三月三十一日，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535,000,000元（二零一二年：港幣949,000,000元）。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939,000,000元。

於二零一三年三月三十一日，股東資金總額約為港幣4,922,000,000元（二零一二年（重列）：港幣4,472,000,000元）。此增加主要來自本年度股東應佔溢利。

於二零一三年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣3,034,000,000元（二零一二年：港幣1,849,000,000元）與股東資金及非控股權益之總額約港幣5,175,000,000元（二零一二年（重列）：港幣4,720,000,000元）所計算之負債比率為59%（二零一二年（重列）：39%）。

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、人民幣及美元計算，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。於二零一三年三月三十一日，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

本集團於二零一三年三月三十一日已將賬面總值約港幣6,754,000,000元之物業及銀行結餘作為抵押品，藉以取得本集團之若干銀行信貸。

僱員及酬金政策

於二零一三年三月三十一日，本集團（不包括其共同控制實體及一間聯營公司）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。

財務業績

本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合營業額及股東應佔溢利淨額分別為港幣238,000,000元（二零一二年：港幣899,000,000元）及港幣402,000,000元（二零一二年（重列）：港幣217,000,000元）。每股基本盈利為港幣84仙（二零一二年（重列）：港幣45仙）。於二零一三年三月三十一日之股東權益為港幣4,922,000,000元（二零一二年（重列）：港幣4,472,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣10.25元（二零一二年（重列）：港幣9.31元）。

營業額減少，主要是由於年內確認之物業銷售減少所致，而溢利增加主要來自確認經除扣遞延稅項後之物業重估收益港幣397,000,000元（二零一二年（重列）：港幣146,000,000元）。

業務回顧

收購物業

誠如本公司中期報告所披露，本集團於二零一二年九月十八日訂立一項協議，按現金代價港幣368,537,000元認購建業經貿有限公司（「建業經貿」）之20%權益。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一二年十月二十五日之通函。上述認購事項構成本公司之主要及關連交易，已獲本公司之獨立股東批准。上述交易已於二零一三年二月完成，之後在財務報表內列作於聯營公司之投資。建業經貿透過其全資附屬公司持有座落於中國深圳市南山區僑香路北側之一幅發展地盤，將發展為綜合用途之多棟大樓，其總樓面面積約為224,500平方米。地盤平整工程正在進行中，預計可於下一季度完工，然後將進行地基及上蓋建築工程。

於二零一二年十二月三十一日，本公司之全資附屬公司訂立一項買賣協議，向建聯集團有限公司之一間全資附屬公司收購位於中國深圳市龍崗區一幢別墅，現金代價為港幣9,383,000元。上述收購事項構成本公司一項關連交易，須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一二年十二月三十一日之公佈。本集團已於二零一三年一月三十一日結清代價餘額。

物業發展及銷售

中國廣州寶翠園三期

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，計劃分階段發展及預售。於以往財政年度，寶翠園一及二期全部16幢共超過750個單位已出售並交付予個別買家。寶翠園三期由12幢提供約530個單位之樓房組成，其地基工程現正進行中，並預期將於今年年底前完成。

中國南海雅瑤綠洲

整個項目之總樓面面積約為273,000平方米，位於南海大瀝鎮，計劃分階段發展。項目第一期包括樓面面積約18,000平方米之71幢3層高聯排別墅，以及樓面面積約121,000平方米之24幢高層洋房。聯排別墅之建築工程經已完成，而高層洋房之建築工程正在進行中，預期將於二零一三／一四至二零一五／一六財政年度分階段竣工。已落成之聯排別墅連同四幢上述洋房單位已推出市場銷售。截至本公佈日期，已訂約之總銷售額已超過人民幣180,000,000元，而來自已交付之聯排別墅之溢利已於本回顧財政年度內在收益表中確認入賬，而來自其他已出售單位之溢利將於隨後之財政年度確認入賬。

中國廣州東莞莊路及北京南路項目

位於天河區東莞莊路之發展地盤正處於規劃階段。位於越秀區北京南路45-107號之發展地盤之設計工程正在進行中。

物業投資

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，正發展成為一幢樓高80層之商業／辦公室／住宅大廈。其上蓋建築工程正在進行中，預期將於二零一五年完成興建。本集團將會持有此地標大廈以賺取經常性租金收入。

城市天地廣場為位於羅湖區嘉賓路之5層高商場。商場地下之零售商舖及二樓全層已全數租出。**寶軒酒店（深圳）**為位於商場3至5樓擁有158間客房之酒店，而**寶軒公寓**為位於同一商場平台上擁有64個單位之服務式住宅，兩者之平均入住率及房租價格均維持於理想水平。

中國廣州

港匯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75%。

由本集團租賃之**寶軒酒店（廣州）**位於越秀區解放南路，擁有166間客房，其平均入住率及房租價格均屬理想。

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，已落成之樓高21層之雙子塔辦公大樓，現時出租率超過95%。

金山商業中心位於上述已落成物業毗鄰，其建築工程進展理想，而整個項目計劃於今年底前竣工。此雙子塔項目之總樓面面積為133,502平方米，將發展為一幢甲級寫字樓及一幢五星級酒店連住宅，附設零售／商業平台。

香港

位於干諾道中及德輔道中之酒店／服務式住宅樓宇之地下零售樓面，除兩個細小商舖之外已全部租出。**寶軒酒店（中環）**位於上述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90%，而房租價格亦屬理想。**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80%。

寶軒酒店（尖沙咀）位於尖沙咀天文台圍樓高23層之商業／辦公室大廈高層九層之辦公室樓層，為擁有44間客房之精品式酒店，其平均入住率約為85%，而房租價格亦屬理想。將上述大廈之十層低樓層改建為額外54間酒店客房之改建工程現正進行中，預期將於明年初完成。工程完成後，整幢大廈將包括提供合共98間客房之精品式酒店，而餘下樓層將作商業用途以作收租之用。

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%，而租金價格亦屬理想。

展望

環球經濟不明朗因素仍然存在。歐元區國家之經濟衰退陰霾持續，而美國經濟僅呈現溫和復甦。另一方面，中國大陸上一季國內生產總值放緩；但五月之通脹率維持於2.1%之適度水平。

在中國大陸，中央政府為了冷卻及確保房地產市場健康發展而宣佈之「新國五條細則」，似乎並無壓抑內地經濟增長，而其對房地產市場之影響似屬溫和。然而，倘市場趨勢向不利方向發展，不排除會推出進一步收緊措施。鑒於都市化動力持續、國內需求改善及得到相對寬鬆之國策支持，中國大陸之經濟增長料可持續。

在香港，實施額外印花稅加上按揭控制措施，預期會影響物業投資及豪宅市場需求。香港政府首要目標是穩定物業價格，以避免經濟出現倒退。

王世榮
主席

香港，二零一三年六月二十七日

於本公佈日期，本公司之董事包括王世榮博士、王查美龍女士、馮文超先生、陳遠強先生、李曉平先生及王妍博士(王查美龍女士之替任董事)，而獨立非執行董事則包括謝志偉博士、林建興先生及張信剛教授。