

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)

### 2014-15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」)截至二零一五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

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收入	2	360,698	382,237
銷售成本		<u>(169,109)</u>	<u>(174,191)</u>
毛利		191,589	208,046
其他收入	3	12,001	8,498
投資物業按公平值之收益淨額		2,526,669	588,208
出售投資物業之收益淨額		443	1,057
行政開支		(83,603)	(79,572)
其他經營開支淨額		(36,537)	(25,196)
財務費用	4	(70,189)	(71,794)
所佔一間合營企業及一間聯營公司溢利及虧損		<u>(341)</u>	<u>(14)</u>
除稅前溢利	5	2,540,032	629,233
稅項開支	6	<u>(649,462)</u>	<u>(191,700)</u>
年內溢利		<u>1,890,570</u>	<u>437,533</u>
應佔：			
本公司擁有人		1,898,184	436,782
非控股權益		<u>(7,614)</u>	<u>751</u>
		<u>1,890,570</u>	<u>437,533</u>

綜合損益表 (續)

		截至三月三十一日止年度	
		二零一五年	二零一四年
	附註		
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2.63元</u>	<u>港幣0.83元</u>

## 綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
年內溢利	1,890,570	437,533
<b>其他全面收益/(虧損)</b>		
於往後期間重新分類至損益之其他全面收益 /(虧損)：		
所佔聯營公司之其他全面收益	-	105
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(12,481)</u>	<u>(18,967)</u>
年內其他全面虧損，經扣除稅項	<u>(12,481)</u>	<u>(18,862)</u>
<b>年內全面收益總額</b>	<u><b>1,878,089</b></u>	<u><b>418,671</b></u>
<b>應佔：</b>		
本公司擁有人	1,885,703	417,896
非控股權益	<u>(7,614)</u>	<u>775</u>
	<u><b>1,878,089</b></u>	<u><b>418,671</b></u>

## 綜合財務狀況表

		二零一五年 三月三十一日 港幣千元	二零一四年 三月三十一日 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		40,736	41,366
投資物業	9	10,980,921	7,310,072
於一間合營企業之投資		199	199
於一間聯營公司之投資		369,729	370,070
		<u>11,391,585</u>	<u>7,721,707</u>
<b>非流動資產總值</b>			
<b>流動資產</b>			
可收回稅項		44,232	2,813
待出售發展中物業及待出售已完成物業		3,048,681	2,518,436
應收貿易賬款	10	12,018	7,725
預付款項、按金及其他應收款項		149,549	87,172
已抵押存款		344,048	116,370
現金及銀行結餘		541,148	687,536
		<u>4,139,676</u>	<u>3,420,052</u>
<b>流動資產總值</b>			
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應計負債	11	130,316	155,084
應付一間聯營公司之款項		37,490	-
計息銀行貸款		2,698,579	1,601,588
客戶按金		840,098	224,402
應付稅項		97,146	85,238
		<u>3,803,629</u>	<u>2,066,312</u>
<b>流動負債總值</b>			
<b>流動資產淨值</b>		<u>336,047</u>	<u>1,353,740</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>11,727,632</u>	<u>9,075,447</u>

綜合財務狀況表 (續)

	二零一五年 三月三十一日	二零一四年 三月三十一日
	附註 港幣千元	港幣千元 (重列)
<b>非流動負債</b>		
計息銀行貸款	2,676,190	2,433,303
遞延稅項負債	<u>1,086,807</u>	<u>465,544</u>
非流動負債總值	<u>3,762,997</u>	<u>2,898,847</u>
資產淨值	<u>7,964,635</u>	<u>6,176,600</u>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
股本	12 1,519,301	1,519,301
儲備	<u>6,198,894</u>	<u>4,403,245</u>
非控股權益	<u>7,718,195</u>	<u>5,922,546</u>
	<u>246,440</u>	<u>254,054</u>
權益總額	<u>7,964,635</u>	<u>6,176,600</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。

本集團編製本年度財務報表時首次採用以下經修訂準則及新詮釋。

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27號（二零一一年）修訂	投資實體
香港會計準則第32號修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第39號修訂	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） － 詮釋第21號	徵費
二零一零年至二零一二年週期之年度 改進所包括對香港財務報告準則 第2號之修訂	歸屬條件之定義 <sup>1</sup>
二零一零年至二零一二年週期之年度 改進所包括對香港財務報告準則 第3號之修訂	業務合併中或然代價之會計處理 <sup>1</sup>
二零一零年至二零一二年週期之年度 改進所包括對香港財務報告準則 第13號之修訂	短期應收款項及應付款項
二零一一年至二零一三年週期之年度 改進所包括對香港財務報告準則 第1號之修訂	有效香港財務報告準則之涵義

<sup>1</sup> 自二零一四年七月一日起生效

採納上述經修訂準則及詮釋對本財務報表並無重大財務影響。

此外，香港公司條例（第622章）第9部「賬目及審核」之規定於本財政年度內首次生效。對財務報告之主要影響在於財務報表內若干資料之呈列及披露。

## 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、所佔一間合營企業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。

分類資產不包括於一間合營企業之投資，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。

	截至二零一五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	148,421	175,064	37,213	<u>360,698</u>
<b>分類業績</b>	<b>29,084</b>	<b>2,645,001</b>	<b>(6,593)</b>	<b>2,667,492</b>
<i>對賬：</i>				
利息收入				4,674
未分配開支				(61,604)
財務費用				(70,189)
所佔一間合營企業及一間聯營公司 溢利及虧損				<u>(341)</u>
除稅前溢利				<u><u>2,540,032</u></u>

	截至二零一四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	177,009	168,474	36,754	<u>382,237</u>
<b>分類業績</b>	<b>56,907</b>	<b>703,004</b>	<b>(4,209)</b>	<b>755,702</b>
<i>對賬：</i>				
利息收入				4,942
未分配開支				(59,603)
財務費用				(71,794)
所佔一間合營企業及一間聯營公司 溢利及虧損				<u>(14)</u>
除稅前溢利				<u><u>629,233</u></u>

## 2. 經營分類資料 (續)

於二零一五年三月三十一日

	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>	3,233,722	11,597,834	1,913,139	16,744,695
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(2,512,790)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				369,729
企業及其他未分配資產				<u>929,428</u>
資產總值				<u><u>15,531,261</u></u>
<b>分類負債</b>	1,984,856	892,124	643,714	3,520,694
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應付款項				(2,512,790)
企業及其他未分配負債				<u>6,558,722</u>
負債總值				<u><u>7,566,626</u></u>

截至二零一五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	-	2,526,669	-	2,526,669
折舊	997	2,210	4,682	7,889
資本開支 *	<u>879</u>	<u>1,151,351</u>	<u>1,638</u>	<u>1,153,868</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)

於二零一四年三月三十一日

	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>	2,654,507	7,855,590	1,542,884	12,052,981
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(2,088,210)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				370,070
企業及其他未分配資產				<u>806,719</u>
資產總值				<u><u>11,141,759</u></u>
<b>分類負債</b>	1,394,805	537,653	535,238	2,467,696
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應付款項				(2,088,210)
企業及其他未分配負債				<u>4,585,673</u>
負債總值				<u><u>4,965,159</u></u>

截至二零一四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	-	588,208	-	588,208
折舊	1,157	1,938	5,409	8,504
資本開支 *	<u>177</u>	<u>638,607</u>	<u>853</u>	<u><u>639,637</u></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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
香港	98,802	90,418
中國大陸	261,896	291,819
	<u>360,698</u>	<u>382,237</u>

上述收入資料乃基於客戶所在地區呈列。

#### (b) 非流動資產

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
香港	3,293,181	2,539,241
中國大陸	7,728,476	4,812,197
	<u>11,021,657</u>	<u>7,351,438</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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行存款利息收入	4,674	4,942
其他	7,327	3,556
	<u>12,001</u>	<u>8,498</u>

### 4. 財務費用

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行貸款、透支及其他貸款之利息	180,552	153,959
減：撥作物業發展項目資本之利息	(110,363)	(82,165)
	<u>70,189</u>	<u>71,794</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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
已出售物業成本	88,785	100,139
折舊	7,889	8,504
經營租賃項下之土地及樓宇之最低租金	21,284	20,161
核數師酬金	2,128	1,998
滙兌差額淨額	-	164
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資、薪金、津貼及實物福利	46,142	42,790
退休金計劃供款	1,567	1,426
	<u>47,709</u>	<u>44,216</u>
減：撥作物業發展項目資本之金額	(12,400)	(11,300)
	<u>35,309</u>	<u>32,916</u>
租金收入總額	(210,432)	(202,963)
減：開支	80,324	74,052
	<u>(130,108)</u>	<u>(128,911)</u>

於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日，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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
期內稅項		
香港	-	24
中國大陸企業所得稅	13,981	15,957
中國大陸土地增值稅	13,753	10,425
海外利得稅	465	996
	<b>28,199</b>	27,402
遞延稅項	<b>621,263</b>	164,298
年內稅項總額	<b>649,462</b>	191,700

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，因此並無就本年度之香港利得稅作出撥備。於往年度，香港利得稅乃按在香港產生之估計應課稅溢利以16.5%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1,898,184,000元（二零一四年：港幣436,782,000元）及年內已發行普通股之加權平均數720,429,301股（二零一四年：527,408,166股）計算。

截至二零一四年三月三十一日止年度，用作計算每股基本盈利之已發行普通股之加權平均數經已作出調整，以反映於二零一四年一月完成之供股之影響。

由於本集團於兩個年度均無發行具攤薄潛力之普通股，因此並無對就截至二零一五年及二零一四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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
建議末期股息 - 每股普通股份港幣12.5仙 (二零一四年：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. 投資物業

本集團於二零一四年三月三十一日按成本列賬之其中一項在建中投資物業，由於其公平值能可靠地釐定，因此於本年度由獨立專業合資格估值師根據現時用途按公開市場基準作重估。由此產生之重估收益港幣2,383,000,000元及相關遞延稅項港幣596,000,000元，均已於年內綜合損益表中確認。

## 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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
30天內	1,907	2,136
31至60天	936	1,859
61至90天	804	1,607
90天以上	<u>8,371</u>	<u>2,123</u>
總額	<u>12,018</u>	<u>7,725</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57,374,000元（二零一四年：港幣69,765,000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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
30天內	<u>57,374</u>	<u>69,765</u>

## 12. 股本

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
已發行及繳足股本：		
720,429,301(二零一四年: 720,429,301)股普通股	<u>1,519,301</u>	<u>1,519,301</u>

於往年度，本公司已發行股本之交易概要如下：

	已發行 股份數目	股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一三年四月一日	480,286,201	480,286	396,352	10	876,648
供股(附註(a))	240,143,100	240,143	408,243	-	648,386
股份發行開支	-	-	(5,733)	-	(5,733)
	<u>720,429,301</u>	<u>720,429</u>	<u>798,862</u>	<u>10</u>	<u>1,519,301</u>
於二零一四年三月三日過渡至 無面值股份制度(附註(b))	-	798,872	(798,862)	(10)	-
於二零一四年三月三十一日， 二零一四年四月一日及 二零一五年三月三十一日	<u>720,429,301</u>	<u>1,519,301</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,519,301</u>

附註：(a) 於往年度，按股東於二零一三年十二月二十七日之股東名冊每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之基準，按每股供股股份發行價港幣2.70元進行供股，因此發行240,143,100股每股港幣1元之股份，總代價(未扣除開支)為港幣648,386,000元。

(b) 根據香港公司條例附表11第37條所載之過渡期規定，於二零一四年三月三日，本公司股份溢價賬上之任何貸方結餘成為本公司股本之一部份。

## 13. 或然負債

(a) 於二零一五年三月三十一日，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40,000,000元(二零一四年：無)，而本集團向聯營公司擔保之該融資已動用港幣40,000,000元(二零一四年：無)。

(b) 於二零一五年三月三十一日，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191,000,000元(二零一四年：港幣9,518,000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。

## 14. 報告期後事項

於二零一五年四月，本公司之一間直接全資附屬公司(作為賣家)與獨立第三方(作為買家)訂立一項買賣協議，出售其一間全資附屬公司，現金代價人民幣10,800,000元(相等於港幣13,442,000元)。出售之全資附屬公司之主要資產為位於中國深圳市一項物業。代價已全數收悉，而此交易已於二零一五年六月十五日完成。

## 15. 比較數字

誠如附註1進一步說明，由於香港公司條例(第622章)於本年度之實施，財務報表內若干項目及結餘之呈列及披露已作修訂以符合新規定。因此，若干比較數字經已重列以符合本年度之呈列及披露。

## **股息**

董事會建議向於二零一五年九月四日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一五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（二零一四年：港幣12.5仙）。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零一五年九月二十一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二零一五年八月二十七日舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司將於二零一五年八月二十四日至二零一五年八月二十七日之期間（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，務請於二零一五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**

派發截至二零一五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，本公司將於二零一五年九月三日及二零一五年九月四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二零一五年八月三十一日。為符合資格享有建議之末期股息，務請於二零一五年九月二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。

### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

截至二零一五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，董事確認於截至二零一五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

董事會認為於截至二零一五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。

截至二零一五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，批准本公司截至二零一四年三月三十一日止之年度業績及截至二零一四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，截至二零一五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。本公司執行董事李曉平先生、本公司非執行董事王查美龍女士（已於二零一四年度股東週年大會上退任）以及本公司獨立非執行董事林建興先生及張信剛教授，由於本身公務繁忙或有其他要務，未能出席本公司於二零一四年八月二十八日舉行之二零一四年度股東週年大會。
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二零一五年三月三十一日止年度之業績。

## 初步公佈之審閱

有關本集團截至二零一五年三月三十一日止年度業績初步公佈之數字及本集團本年度綜合財務報表之金額已獲本集團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。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零一五年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣5,375,000,000元（二零一四年：港幣4,035,000,000元），債務總額中約50%（二零一四年：40%）歸類為流動負債，其中港幣182,000,000元（二零一四年：港幣196,000,000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2,218,000,000元乃有關將於下一個財政年度內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6%。債項總額增加，主要是由於為現有銀團貸款及若干投資物業進行再融資以提高信貸額度，以及就發展項目之收購及興建提取銀行貸款所致。

於二零一五年三月三十一日，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885,000,000元（二零一四年：港幣804,000,000元）。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣172,000,000元（二零一四年：港幣83,000,000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89,000,000元。

於二零一五年三月三十一日，股東資金總額約為港幣7,718,000,000元（二零一四年：港幣5,923,000,000元）。此增加主要來自本年度股東應佔溢利。

於二零一五年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣4,490,000,000元（二零一四年：港幣3,231,000,000元）與股東資金及非控股權益之總額約港幣7,965,000,000元（二零一四年：港幣6,177,000,000元）所計算之負債比率為56%（二零一四年：52%）。

### 供款所得款項用途

來自於二零一四年一月完成之供款之所得款項淨額港幣641,000,000元已按本公司二零一三年十二月三十日之章程所載之建議用途全數動用，其中(i)港幣288,000,000元用作償還銀行貸款，(ii)港幣223,000,000元用作支付本集團項目之收購與建築／裝修成本及(iii)港幣130,000,000元作為一般營運資金。

## **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。於二零一五年三月三十一日，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**

本集團於二零一五年三月三十一日已將賬面總值約港幣11,708,000,000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**

於二零一五年三月三十一日，本集團（不包括其一間合營企業及一間聯營公司）共聘用約380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

本集團截至二零一五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 361,000,000 元（二零一四年：港幣 382,000,000 元）及港幣 1,898,000,000 元（二零一四年：港幣 437,000,000 元）。每股基本盈利為港幣 2.63 元（二零一四年：港幣 0.83 元）。於二零一五年三月三十一日之股東權益為港幣 7,718,000,000 元（於二零一四年三月三十一日：港幣 5,923,000,000 元），而股東應佔每股資產淨值為港幣 10.71 元（於二零一四年三月三十一日：港幣 8.22 元）。

溢利增加主要是由於年內確認物業重估收益（經扣除遞延稅項）港幣 1,907,000,000 元，而上年度只有港幣 424,000,000 元。

## 業務回顧

### 收購物業

於二零一五年一月，本公司之全資附屬公司透過政府公開招標收購一幅位於新界葵涌健全街之用地，現金代價為港幣 686,800,000 元。該地盤之總樓面面積約為 228,000 平方米，正處於規劃及設計階段，將發展作非住宅用途以賺取經常性租金收入。上述收購事項已於二零一五年二月完成，而根據上市規則構成本公司一項主要交易。有關詳情，請參閱本公司二零一五年一月十五日之聯合公佈及二零一五年三月五日之通函。

按二零一四／一五年度中期報告所述，本公司之全資附屬公司於二零一四年五月訂立一項買賣協議，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 8,063,000 元。該交易已於二零一四年六月完成。根據上市規則，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，請參閱本公司二零一四年五月二十九日之公佈。

## 物業發展

### 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，總樓面面積約為 229,000 平方米。該項目包括 39 幢高層住宅樓房，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 個單位經已售出，所產生之溢利已於收益表內確認入賬。**寶翠園三期**由 12 幢提供約 530 個單位之樓房組成，其上蓋建築工程經已完成，而內部裝修工程正在進行中，並預期將由下一季開始直至二零一六／一七財政年度向個別買家交付已售出之單位。上述第三期其中十一幢樓房已推出市場預售，截至本公佈日期已售出 85% 以上，銷售合約總額約為人民幣 1,400,000,000 元。

## **中國南海雅瑤綠洲**

該項目位於南海大瀝鎮，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。所有聯排別墅及 6 幢上述洋房經已落成，正在向個別買家交付已售出之單位。餘下各幢洋房正在興建中，預期將於本年底竣工。上述聯排別墅及七幢洋房單位已推出市場銷售，截至本公佈日期已售出約 85%，銷售所得之款項超過人民幣 480,000,000 元。

## **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項目地盤及位於越秀區北京南路 45-107 號之另一項目地盤，均正處於規劃及設計階段。

## **中國深圳僑城坊**

該項目位於南山區僑香路北側，地盤面積為 48,764 平方米，正分兩期發展為總樓面面積約 224,500 平方米作綜合用途之 12 幢樓宇。第一期之上蓋建築工程及第二期之地盤平整工程正在進行中。本集團在此項目中擁有 20% 權益。

## **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，其上蓋建築工程進度理想。預期此樓高 80 層（包括 5 層地庫）之商業／辦公室大廈將於二零一六年落成，而本集團計劃持有此地標大廈以賺取經常性租金收入。於回顧年度內，由於此項目之重估收益能按照現行會計準則可靠地釐定，因此本集團確認之物業重估收益主要來自此項目。現時估計，直至二零一六／一七財政年度該物業落成之時，有關此項目之進一步重估收益將會逐步變現。

**城市天地廣場**位於羅湖區嘉賓路，其 5 層商場中之地下所有零售商舖及一樓全層已全部租出。**寶軒酒店（深圳）**為位於商場平台上高三層擁有 162 間客房之酒店，其平均入住率及房租價格均屬理想。**寶軒公寓**為位於商場平台上擁有 64 個單位之服務式住宅，其平均入住率超過 95%。

## **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 90%。

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，樓高 21 層之雙子塔辦公大樓，現時出租率約為 95%。

**金山商業中心**為一項雙子塔項目，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大樓，各自附設 4 層零售／商業平台，亦位於北部新區，座落於上述**重慶漢國中心**毗鄰。有關上述寫字樓棟之空調及內部裝修工程以及招租活動正在進行中，預期於下一季將會有租戶進駐。預期此項目於下一個財政年度下半年開始帶來租金貢獻時，本集團之整體經常性租金收入將會進一步提升。

## **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，其平均入住率約為 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，其平均入住率超過 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，佔用其中共 20 層，為擁有 98 間客房之精品式酒店，其中 54 間新增之客房於上個月開始營運。其平均入住率及房租價格均屬理想。上述大廈一樓已租予一間餐廳，而餘下樓層則作商業用途。

**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，現時已接近全部租出。

## **停車場營運**

本集團現時營運約 2,000 個車位，包括若干本集團擁有之車位以及來自政府部門根據租約／合約管理之車位，其回報均屬理想。

## 展望

美國及中國大陸於第一季錄得緩慢增長，而歐元區則有復甦跡象。中央政府於四月下調存款準備金率 100 個基點，是超過六年來最大之下調幅度，其後基準利率亦進一步下調，顯示對增長放緩及通縮之憂慮加深。普遍預期，今年往後時間當局將會推出更多貨幣及財政寬鬆措施以穩定經濟增長，而最近放寬房地產政策措施將會引導市場邁向潛在較預期為快之復甦，尤以一／二線城市受益最大。

在香港，除非出現另一輪環球經濟倒退，否則預期在美國進行任何加息行動之前住宅物業市場仍會穩定發展。然而，經修訂之一簽多行計劃有可能令來自中國大陸之入境旅客人數放緩，可能對零售市場造成打擊而導致零售租金受壓。

**王世榮**  
主席

香港，二零一五年六月二十五日

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、林建興先生、向左先生及朱君廉先生。