



# 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)

### 截至二零零四年三月三十一日止年度之業績公佈

#### 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」)截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核綜合業績與上年度之比較數字載列如下：

		二零零四年	二零零三年
	附註	港幣千元	(重列) 港幣千元
營業額		330,727	473,877
銷售成本		(335,929)	(421,694)
溢利／(虧損)總額		(5,202)	52,183
其他收入	3	9,663	4,103
行政開支		(28,756)	(39,157)
其他經營收入／(開支)淨額		189,386	(463,438)
經營業務溢利／(虧損)	4	165,091	(446,309)
財務費用	5	(29,285)	(33,027)
所佔共同控制實體溢利及虧損	6	86,306	1,454
撤銷予共同控制實體之貸款	6	(84,488)	—
除稅前溢利／(虧損)		137,624	(477,882)
稅項	7	(3,157)	(2,908)
未計少數股東權益前溢利／(虧損)		134,467	(480,790)
少數股東權益		(52)	1,646
股東應佔日常業務溢利／(虧損)淨額		134,415	(479,144)
股息		24,014	—
每股盈利／(虧損)	8	港幣0.43元	(港幣3.59元)
基本			

附註：

1. 採納經修訂之會計實務準則(「會計實務準則」)

會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」於本年度財政報告首次生效，並規定了新的會計方法計算及披露準則。

# 漢國置業有限公司

此項經修訂會計實務準則對該財政報告構成之主要影響載列如下：

- 用作計算稅項之資本減免與用作財務申報之折舊兩者之差異以及其他應課稅及可扣減之項目因暫時性時差所產生之遞延稅項資產及負債一般會全數作出撥備，而以往遞延稅項僅在遞延稅項資產或負債有可能於可見將來變現時就該等時差而獲確認入賬；
- 因重估本集團投資物業之遞延稅項負債已獲確認入賬；及
- 因收購附屬公司而產生之公平價值調整之遞延稅項負債已獲確認入賬。

基於會計實務準則第12號(經修訂)並無任何特定過渡安排之規定，新會計政策已以追溯方式應用。

該會計政策之變動使本集團分別於二零零四年及二零零三年三月三十一日之遞延稅項負債增加港幣2,486,000元及港幣1,146,000元。因此，於截至二零零四年及二零零三年三月三十一日年度之綜合股東應佔日常業務溢利／(虧損)淨額已分別錄得額外虧損港幣47,000元(不包括因收購一間附屬公司及重估投資物業之盈餘分別產生之遞延稅項支出港幣189,000元及港幣1,104,000元)及港幣43,000元，而於二零零三年及二零零二年四月一日之綜合保留溢利分別減少港幣1,146,000元及港幣1,103,000元。

## 2. 分類資料

本集團主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。本集團之營業額及業績按業務分類及營業額按地域分類分析如下：

### 按業務分類

	物業發展		物業投資		其他		綜合	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年 (重列)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>266,742</u>	<u>416,386</u>	<u>58,076</u>	<u>47,918</u>	<u>5,909</u>	<u>9,573</u>	<u>330,727</u>	<u>473,877</u>
分類業績	<u>(34,317)</u>	<u>(357,926)</u>	<u>219,327</u>	<u>(60,861)</u>	<u>1,671</u>	<u>3,301</u>	<u>186,681</u>	<u>(415,486)</u>
利息收入							2,595	1,065
未分配收益							1,983	604
未分配開支							(26,168)	(32,492)
經營業務溢利／(虧損)							165,091	(446,309)
利息開支							(29,230)	(31,873)
發行債券費用之攤銷							(55)	(1,154)
所佔共同控制實體溢利及虧損	86,342	1,477	-	-	(36)	(23)	86,306	1,454
撤銷予共同控制實體之貸款	(84,488)	-	-	-	-	-	(84,488)	-
除稅前溢利／(虧損)							137,624	(477,882)
稅項							(3,157)	(2,908)
未計少數股東權益前溢利／(虧損)							134,467	(480,790)
少數股東權益							(52)	1,646
股東應佔日常業務溢利／(虧損)淨額							<u>134,415</u>	<u>(479,144)</u>

# 漢國置業有限公司

## 按地域分類

香港		中國大陸		馬來西亞		加拿大		綜合	
二零零四年	二零零三年								
港幣千元									

分類收入：

銷售予外界客戶

<u>281,120</u>	<u>124,376</u>	<u>3,058</u>	<u>317,881</u>	<u>11,151</u>	<u>12,058</u>	<u>35,398</u>	<u>19,562</u>	<u>330,727</u>	<u>473,877</u>
----------------	----------------	--------------	----------------	---------------	---------------	---------------	---------------	----------------	----------------

### 3. 其他收入

	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
銀行存款之利息收入	1,856	559
按揭利息收入	327	506
其他利息收入	412	—
其他物業管理收入	4,325	1,197
其他	2,743	1,841
	<u>9,663</u>	<u>4,103</u>

### 4. 經營業務溢利／(虧損)

經營業務溢利／(虧損) 已扣除：

	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
折舊	1,522	2,047
僱員成本(包括董事酬金)	13,188	20,726
發展中物業之減值	—	148,457
待出售物業之減值	—	218,319
重估投資物業之虧蝕	—	94,836
及已計入：		
撥回發展中物業之減值	11,427	—
重估投資物業之盈餘	184,155	—
	<u>184,155</u>	<u>—</u>

### 5. 財務費用

	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	39,099	25,641
須於五年後全數償還之銀行貸款	2,101	7,061
可換股保證債券	1,417	30,000
銀行透支	178	57
其他貸款	3,047	—
	<u>45,842</u>	<u>62,759</u>
減：撥作物業發展項目資本之款額	(16,612)	(30,886)
	<u>29,230</u>	<u>31,873</u>

# 漢國置業有限公司

其他財務費用：

發行債券費用之攤銷	199	4,205
減：撥作物業發展項目資本之款額	(144)	(3,051)
	<u>55</u>	<u>1,154</u>
財務費用總額	<u>29,285</u>	<u>33,027</u>

## 6. 所佔共同控制實體溢利及虧損

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
經營溢利淨額	1,818	1,454
股東免除之貸款	84,488	—
	<u>86,306</u>	<u>1,454</u>

於本年度內，本集團及其合營企業夥伴已撤銷來自共同控制實體而不可收回之股東貸款。其中港幣84,488,000元已確認為共同控制實體之貸款撤銷，而相應之進賬額港幣84,488,000元已確認為所佔共同控制實體之溢利。

## 7. 稅項

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 (重列) 港幣千元
本集團：		
本年度－香港		
本年度之稅項支出／(撥回)	18	(6)
過往年度之不足撥備	140	—
本年度－其他地方	2,949	2,871
遞延稅項	47	43
	<u>3,154</u>	<u>2,908</u>
所佔共同控制實體稅項	<u>3</u>	<u>—</u>
本年度之稅項支出總額	<u>3,157</u>	<u>2,908</u>

本集團各成員公司乃按彼等於財政報告所呈列之收入作出稅項撥備，並就毋須課稅或不獲扣減稅項之收入及支出項目作出調整。

香港利得稅乃按年內源於香港之估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零三年：16%) 撥備。香港利得稅稅率由二零零三／二零零四課稅年度起增加，故對於截至二零零四年三月三十一日止年度之應課稅溢利生效。其他地區應課稅溢利之稅項乃根據有關當地現行法例、詮釋及慣例，並按其經營業務所在地之適用稅率計算。

## 8. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據股東應佔日常業務溢利淨額港幣134,415,000元 (二零零三年：已重列虧損淨額港幣479,144,000元) 及已就年內之股份合併及供股而調整之年內本公司已發行普通股份加權平均數309,115,000股 (二零零三年：133,415,401股) 計算。

由於期末並無尚未贖回之可換股保證債券及尚未被行使之購股權，因此，截至二零零四年三月三十一日止年度並無每股基本盈利之攤薄影響。

由於所有尚未被兌換之可換股保證債券及尚未被行使之購股權對截至二零零三年三月三十一日止年度之每股基本虧損產生反攤薄影響，因此並無呈列該年度之攤薄後每股虧損。

# 漢國置業有限公司

## 9. 儲備之變動

由於本公司之已發行股本已於二零零三年五月透過進行供股而增加，特別資本儲備賬中港幣200,123,100元之進賬額已轉撥至本公司之保留溢利。有關供股之開支港幣5,383,000元已於本公司之股份溢價賬中扣除。

由於本公司之已發行股本已於二零零四年三月透過配售新股而增加，特別資本儲備賬中港幣110,055,000元之進額額已轉撥至本公司之保留溢利。有關股份配售之開支港幣3,190,000元已於本公司之股份溢價賬中扣除。

## 10. 比較數字

誠如附註1所述，由於年內採納會計實務準則第12號(經修訂)，財政報告中若干項目及結餘之會計處理及呈列方式已根據新規定而修訂。因此，若干比較數字已重列及重新分類，以符合本年度之呈列方式。

## 股息

董事會建議向於二零零四年九月八日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零四年三月三十一日止年度之末期股息每股6仙(二零零三年：無)。預期股息支票將於二零零四年九月十五日或之前寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零四年九月三日至二零零四年九月八日之期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲享有末期股息，務請於二零零四年九月二日下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

## 購買、出售或贖回可換股債券及證券

由Hon Kwok Land Treasury II Limited發行之10厘可換股保證債券(「債券」)，已於年內全數按其面值贖回，詳情如下：

日期	債券之本金額 港幣元
二零零三年四月二十二日	159,000,000
二零零三年五月二十一日	141,000,000
	<u>300,000,000</u>

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之證券。

## 最佳應用守則

董事會認為本公司於整個年度內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載列之最佳應用守則，惟非執行董事並無特定之聘任年期，但彼等須按本公司組織章程細則之規定輪值告退。

## 管理層之討論及分析

### 流動資金及財務資源

於二零零四年三月三十一日，本集團之計息債務總額為港幣1,590,000,000元(於二零零三年三月三十一日：港幣1,285,000,000元)。增加計息債務總額主要因收購物業及動用項目貸款以提供資金作為發展於香港及中國大陸之物業發展業務。

# 漢國置業有限公司

本集團之計息債務之還款期詳情如下：

	港幣百萬元	%
一年以內	320	20
第二年內	71	4
第三至第五年	1,185	75
五年後	14	1
	<u>1,590</u>	<u>100</u>

本集團持有之現金總額為港幣314,000,000元(於二零零三年三月三十一日：港幣99,000,000元)。於年終，本集團已承諾但未動用之銀行信貸總額為港幣285,000,000元。

於二零零四年三月三十一日，本集團按計息債務總額港幣1,590,000,000元與資產總額港幣3,049,000,000元計算之負債比率為52%(於二零零三年三月三十一日：56%)。

## 融資及財務政策

本集團採納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於主要銀行。收購及發展物業之資金部分來自內部資源，而部分則來自自有抵押銀行貸款。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目完成日期互相配合。貸款主要以港幣及人民幣計算，並按浮動利率計息(人民幣信貸額除外)。

管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於二零零四年三月三十一日，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

本集團已將於二零零四年三月三十一日賬面總值為港幣1,998,000,000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。

## 或然負債

本集團就一間共同控制實體所動用之銀行信貸提供擔保而產生之或然負債為港幣8,000,000元。

誠如截至二零零三年三月三十一日止年度之本公司年報所披露，本集團之其他或然負債並無重大變動。

## 僱員及酬金政策

於二零零四年三月三十一日，本集團共聘用約150位僱員。酬金乃參照市場情況及有關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。

## 公司事項

### 供股

誠如上年度年報中披露，本集團建議以每兩股供三股之基準進行供股，供股價為每股港幣1.00元，共發行200,123,100股供股股份，並建議進行十合一之股份合併。於重組股本後，每十股每股面值港幣0.10港元之股份已合併為一股每股面值港幣1.00港元之新股份。供股已於二零零三年五月二十一日完成，所得款項淨額港幣195,000,000元，已用作贖回債券。

### 贖回可換股保證債券

誠如上年度年報中披露，本集團已贖回全部債券。本金額港幣159,000,000元之債券已於二零零三年四月二十二日到期時按其面值贖回。其餘由建業實業有限公司(「建業實業」)持有之債券已於二零零三年五月二十一日於供股完成時按其面值贖回。贖回款項乃分別透過供股集資之款項及本集團內部資源撥付。

漢國置業有限公司

14-7-2004

# 漢國置業有限公司

## 股份配售

於二零零四年二月二十五日，本公司與建業實業及一位配售代理訂立一項先舊後新配售協議，據此，配售代理按包銷基準將建業實業所持有之66,700,000股現有股份配售予獨立第三者，配售價為每股港幣1.65元。與此同時，建業實業以每股港幣1.65元之相同價格認購66,700,000股本公司新股份。有關認購已於二零零四年三月十日完成，而所得現金款項淨額港幣107,000,000元，將作為一般營運資金。

本集團已動用其中港幣22,000,000元作為一般營運資金，餘額港幣85,000,000元於結算日保留作為現金及銀行存款。

## 銀團貸款

於結算日後，本集團已安排一項無抵押之銀團信貸港幣135,000,000元。有關貸款已於二零零四年七月七日悉數提取，以提供額外現金資源作為一般營運資金。

## 業務回顧

### 發展物業

#### 香港

位於銅鑼灣之住宅項目**采怡閣**為本集團本年度主要之銷售物業。由於市場氣氛有所改善，加速二零零三年第四季之銷售活動。年內**采怡閣**連同其他已落成物業之銷售額合共為港幣231,000,000元（二零零三年：港幣83,000,000元）。

於二零零三年九月，本集團已完成與香港政府就更改位於九龍鑽石山蒲崗村道97號之地契為作非工業用途之補地價協議。所支付之補地價金額為港幣150,000,000元，或按總樓面面積約202,633平方呎計算，相等於每平方呎港幣740元。該項目正在進行拆卸工程，並將發展為一幢提供車位及會所設施之高層住宅／商業大廈。

經評估發展中物業之市值後，過往於損益賬內扣除之撥備淨額11,000,000港元已於本年度內撥回（二零零三年：物業減值撥備港幣367,000,000元）。

#### 中國大陸

年內，本集團於中國大陸並無進行任何重大銷售活動（二零零三年：港幣318,000,000元）。

位於深圳市羅湖區名為**城市天地廣場**之住宅發展項目之建築工程已進入裝修及安裝設備之階段。該發展項目為在八層高之商場上興建六幢住宅大廈，合共提供2,262個住宅單位，該項目將於二零零五年五月落成。**城市天地廣場**位處羅湖區之金融及購物中心，毗鄰即將啟用之地鐵站。鑑於該發展項目之地理位置及質素俱佳，預期該主要項目於來年度會帶來滿意之回報。首批住宅單位已於上月推出市場預售。

於結算日後，本集團訂立協議，購入兩個位於廣州市之發展項目之權益。有關詳情將於適當時披露。

#### 加拿大

位於加拿大多倫多市Bay及Dundas Street之項目將會分兩階段發展。

本集團持有75%權益之第一期發展項目已於二零零四年五月展開挖土工程。第一期之土地將發展為一幢樓高十七層，合共提供526個住宅單位之樓宇。截至本公佈刊發當日，約68%之單位已預售。

第二期土地之50%權益已於二零零四年三月以加幣6,000,000元之現金代價售予第一期之合營夥伴。第二期發展項目之地盤面積為36,545平方呎，將持有作為土地儲備以作未來發展之用途。

# 漢國置業有限公司

## 物業投資

### 香港

本集團進行若干收購，以擴大其投資物業組合。本集團於二零零二年十二月收購位於九龍尖沙咀天文臺圍5-9號名為**漢國尖沙咀中心**之辦公室大廈及位於香港德輔道中236-242號名為**鹽業商業大廈**之辦公室大廈。本集團亦擴展業務至停車場營運，並於二零零三年五月收購位於香港北角和富道21-53號和**富中心**之369個泊車位之60%權益，其後亦於二零零三年十月收購其餘下之40%權益以及另外兩個停車場，以擴大本集團之停車場資產至510個泊車位。因此，年內之租金收入增至港幣47,000,000元（二零零三年：港幣36,000,000元）。

一如往年，本集團將其所有投資物業組合按獨立專業估值基準重估至年終公開市值。由於樓市復甦，以及在淡市中購入之物業升值，本年度之重估盈餘為港幣191,000,000元（二零零三年：重估虧絀港幣95,000,000元）。於有關盈餘中，過往於損益賬中撇銷之重估虧絀港幣184,000,000元已撥回損益賬內，餘下港幣7,000,000元已直接撥入投資物業重估儲備。

### 馬來西亞

位於馬來西亞吉隆坡市之綜合商場**Plaza Ampang**於年內為本集團提供穩定之租金收入港幣11,000,000元（二零零三年：港幣12,000,000元）。

## 綜覽

自去年第二季爆發非典型肺炎後，香港經濟已大幅反彈。中央政府為振興香港經濟，相繼推出「更緊密經貿關係安排」、放寬內地旅客訪港之限制以及批准人民幣於本地流通等支援性措施。因此，本港地產市道（包括辦公室及住宅）已於去年第四季開始全面回升。

由於市場對利率即將上升表示關注，以及受到中國大陸實施宏觀調控之影響，導致近期樓市放緩。惟必須注意，利率仍處於歷史低位，平均按揭利率維持於2.6厘。目前住宅樓宇價格平均較一九九七年高峰期仍下跌約55%。鑑於本地經濟在中央政府推出支援性措施後持續改善，因此預期本港之樓市之上升週期將會持續。

中國大陸方面，鑑於貸款增長強勁及貨幣供應量上升，內地經濟於今年首季錄得逾9.5%之增幅。中央政府近期採取緊縮措施，為過熱之經濟降溫，此舉為本集團提供購買良機，補充其在泛珠三角地區之土地儲備。由於外國投資者持續進軍龐大之內地市場，因此預期內地經濟可軟著陸，並將持續興旺。中國大陸經濟增長迅速，勢必帶動主要城市對物業之需求，有利於本集團在泛珠三角地區之物業發展活動。

## 於聯交所之網頁披露全年業績資料

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之業績公佈，包括上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定之所有資料，將於短期內於香港聯合交易所有限公司之網頁上發放。

承董事會命  
王世榮  
主席

香港，二零零四年七月十三日

於本公佈日期，本公司之董事會成員包括王世榮先生、王查美龍女士、范仲瑜先生、馮文起先生、陳遠強先生、謝志偉先生、蔡仁志先生及林建興先生。

請同時參閱本公佈於經濟日報二零零四年七月十四日刊登的內容。