



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)

截至二零零六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」)截至二零零六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：

綜合收益表

	附註	截至三月三十一日止年度 二零零六年	二零零五年 (重列)
		港幣千元	港幣千元
收益			
銷售成本	2	1,059,427 (736,109)	176,212 (129,277)
溢利總額		323,318	46,935
其他收入	3	12,814	8,747
行政開支		(42,727)	(35,597)
其他經營開支		(3,499)	(3,553)
投資物業之公平價值收益淨額		243,657	—
已完物業轉撥至投資物業之 公平價值變動		220,661	—
財務費用	5	(63,438)	(18,386)
出售附屬公司之收益		56,161	233,662
所佔共同控制實體溢利及虧損	6	219	4,102
撇銷應收一間共同控制實體之債項	6	—	(3,873)
除稅前溢利		747,166	232,037
稅項	7	(162,520)	(1,737)
年內溢利		584,646	230,300
應佔：			
母公司股本持有人		519,754	229,616
少數股東權益		64,892	684
		584,646	230,300
擬派末期股息		44,026	32,019
母公司普通股本持有人應佔每股盈利 基本	8	港幣 1.30元	港幣 0.57元

綜合資產負債表

	於三月三十一日 二零零六年	二零零五年 (重列)
	港幣千元	港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	23,540	4,391
發展中物業	1,209,884	548,730
投資物業	1,971,631	1,327,000
共同控制實體權益	29,357	27,210
聯營公司權益	—	14,857
可供出售之權益投資／長期投資	—	50,563
非流動資產總值	3,234,412	1,972,751
流動資產		
應收共同控制實體之款項	129,257	5,928
可收回稅項	456	404
待出售物業	988,871	1,108,460
應收貿易賬款	127,346	7,540
預付款項、按金及其他應收款項	63,201	89,263
應付少數股東之貸款	86,114	39,747
已抵押存款	40,200	62,800
現金及現金等值	406,454	291,074
流動資產總值	1,841,899	1,605,216
流動負債		
應付貿易賬款及應計負債	195,639	78,561
計息銀行貸款	395,168	131,745
少數股東之貸款	76,674	—
應付關連公司之款項	2,478	1,970
客戶按金	126,868	307,637
應繳稅項	51,914	1,833
流動負債總值	848,741	521,746
流動資產淨值	993,158	1,083,470
資產總值減流動負債	4,227,570	3,056,221
非流動負債		
計息銀行貸款	1,775,807	1,302,254
少數股東之貸款	—	53,720
遞延稅項負債	103,446	4,109
非流動負債總額	1,879,253	1,360,083
資產淨值	2,348,317	1,696,138

權益		
母公司股本持有人應佔權益		
已發行股本	400,239	400,239
儲備	1,610,565	1,109,919
擬派末期股息	44,026	32,019
	<u>2,054,830</u>	<u>1,542,177</u>
少數股東權益	293,487	153,961
	<u>2,348,317</u>	<u>1,696,138</u>
權益總值		

附註：

1. 新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響

本財政報告乃按照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」）（亦包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港普遍接受之會計原則及香港公司條例的披露規定編製。以下為影響本集團並且在本年度財政報告中首次採用之新訂和經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策，會計估計之變更和差錯
香港會計準則第10號	資產負債表日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分部報告
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借款費用
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第31號	於合營公司之權益
香港會計準則第32號	金融工具：披露與呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債和或然資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認和計算
香港會計準則第39號（修訂）	金融資產及金融負債之過渡及首次確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港財務報告準則第2號	以股份償付
香港財務報告準則第3號	企業合併
香港財務報告準則第5號	持作銷售之非流動資產及終止經營之業務
香港會計準則第21號	所得稅—重估非折舊性資產之收回
香港詮釋第4號	租賃—釐定香港土地契約之租賃年期

採納香港會計準則第2號、第7號、第8號、第10號、第12號、第14號、第16號、第18號、第19號、第23號、第27號、第28號、第31號、第33號、第37號、第38號及香港財務報告準則第2號及第5號及香港詮釋第4號對本集團和本公司之會計政策及本集團及本公司之財政報告之計算方法並無重大影響。

香港會計準則第1號影響綜合資產負債表、綜合收益表、綜合權益變動表及其他披露內之少數股東權益呈報。此外，於過往期間，本集團應佔共同控制實體之稅項於綜合收益表中呈列為本集團總稅項支出／（抵免）之一部份。於採納香港會計準則第1號後，本集團應佔共同控制實體之收購後業績乃扣除本集團應佔共同控制實體之稅項後呈列。

香港會計準則第21號對本集團並無重大影響。按香港會計準則第21號過渡性條文允許之方式，二零零五年一月一日之前業務合併產生之商譽及收購時作出之公平價值調整，均視作海外業務之資產及負債，並以本公司之貨幣進行。就二零零五年一月一日之後進行之收購而言，收購海外業務產生之任何商譽及對有關資產及負債賬面值作出之公平價值調整，均視作海外業務之資產及負債，並根據香港會計準則第21號按結算匯率折算。

香港會計準則第24號將關連人士之定義擴闊，並影響本集團之關連人士之披露。

採納其他香港財務報告準則之影響概述如下：

(a) 香港會計準則第17號 – 租賃

於過往年度，持作自用之租賃土地及樓宇按成本減累計折舊及任何減值虧損列值。

於採納香港會計準則第17號後，本集團之土地及樓宇之租賃權益分別計入租賃土地及租賃樓宇，並分開計算。由於預期土地擁有權不會於租約屆滿時轉移予本集團，因此租賃土地分類為經營租賃，而樓宇則繼續分類為物業、廠房及設備。根據香港會計準則第17號，由於租金未能可靠地分配為土地及樓宇部分，全數租賃付款計入土地及樓宇之成本，作為物業、廠房及設備之融資租賃。

於過往年度，持作物業發展用途之租賃土地計入本集團發展中物業之一部份。於採納香港會計準則第17號後，租賃土地將以成本列值計入本集團發展中持有作經營租賃之物業。由於攤銷費用將資本化為發展成本之一部份，因此經營租賃並無攤銷。租賃土地繼續分類為本集團發展中物業之一部份。董事認為此等本集團物業發展項目投資之呈列方法為公平。

採納香港會計準則第17號對截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度之綜合收益表及此等日期之綜合資產負債表並無影響。

(b) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號 – 金融工具

於過往年度，本集團將其於非上市權益性證券之投資分類為長期投資。本集團持有該等證券作非買賣用途，並按成本減任何減值虧損列賬。於採納香港會計準則第39號後，根據香港會計準則第39號之過渡性條文，本集團於二零零五年四月一日持有金額為港幣50,563,000元之投資被指定為可供出售投資。採納香港會計準則第39號對非上市權益性證券投資之計量並無構成任何變動。比較數額已重新分類以供呈列之用。

(c) 香港會計準則第40號 – 投資物業

於過往年度，投資物業之公平價值變動乃列作資產重估儲備變動之方式處理。倘按組合基準計算之儲備總額不足以抵銷虧絀，則所超出虧絀之數額於收益表內扣除。於其後之任何重估盈餘將計入收益表內，惟以先前所扣除之虧絀數額為限。

於採納香港會計準則第40號後，因投資物業公平價值改變而產生之盈餘及虧損將於產生年內在收益表內列賬。本集團已根據香港會計準則第40號之過渡性條文，就採納準則對保留溢利期初結餘之影響作出調整，而非重列比較數額以反映財政報告最早呈列之期間起追溯此項變動。

(d) 香港財務報告準則第3號 – 企業合併及香港會計準則第36號 – 資產減值

於過往年度，於二零零一年一月一日前因收購而產生之商譽及負商譽分別對銷綜合保留溢利及計入收購年度之綜合資本儲備中，且不會於收益表內確認，直至所收購業務被出售或減值為止。

於二零零一年一月一日或之後進行收購產生之商譽將資本化，並按其估計可使用年期採用直線法攤銷，並須在出現任何減值跡象時進行減值測試。負商譽會於所收購之可折舊／可攤銷資產餘下之平均可使用年期內，有系統地在資產負債表列賬並在綜合收益表中確認。

採納香港財務報告準則第3號及香港會計準則第36號引致本集團終止年度商譽攤銷及開始為現金產生單元進行每年一次（或多次，如果有事件發生或情況改變顯示賬面有可能減值時）減值測試。

本集團在被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平價值淨額中所佔權益超過收購附屬公司之成本之差額（先前稱為負商譽），在重新評估後即時於綜合收益表中確認。

香港財務報告準則第3號的過渡條文要求本集團於二零零五年四月一日對銷累計攤銷賬面值，並相應調整商譽成本，及把負商譽賬面值（包括綜合資本儲備中的剩餘部份）在保留溢利中取消確認。先前已對銷保留盈利之商譽繼續與保留溢利對銷，及當所有或部份與商譽有關之業務出售或與商譽有關之現金產生單元減值時並不會於收益表確認。

由於本集團於二零零四年四月一日及二零零五年四月一日概無餘下商譽或負商譽，因此會計政策變動對綜合收益表、保留溢利及綜合資產負債表並無影響。

(e) 香港會計準則詮釋第21號 – 所得稅 – 已重估非折舊性資產之收回

於過往期間，重估投資物業所產生之遞延稅項乃根據出售投資物業時適用之稅率予以確認。

於採納香港會計準則詮釋第21號後，重估本集團投資物業所產生之遞延稅項將視乎該等物業會否透過使用或出售收回而釐定。本集團已決定其投資物業將透過使用收回，故遞延稅項已按現行利得稅稅率計算。

上述變動之影響概述於以下附註(f)。有關變動已自最早呈列之期間起追溯採納，而比較數字經已重列。

(f) 會計政策變動之影響概要

(i) 對綜合資產負債表之影響

於二零零五年四月一日

新政策之影響 (增加/(減少))	採納新政策之影響			總額 港幣千元
	香港會計 準則第32號# 及第39號* 權益投資 分類之變動 港幣千元	香港會計 準則第40號* 投資物業 重估之盈餘 港幣千元	香港會計準則 詮釋第21號# 物業重估之 遞延稅項 港幣千元	
<u>資產</u>				
可供出售權益投資	50,563	—	—	50,563
長期投資	(50,563)	—	—	(50,563)
				—
<u>負債/權益</u>				
遞延稅項負債	—	—	2,625	2,625
資產重估儲備	—	(62,635)	(2,625)	(65,260)
保留溢利	—	62,635	—	62,635
				—

於二零零六年三月三十一日

採納新政策之影響

新政策之影響 (增加／(減少))	香港會計 準則第32號# 及第39號* 權益投資 分類之變動 港幣千元	香港會計 準則第40號* 投資物業 重估之盈餘 港幣千元	香港會計準則 詮釋第21號# 物業重估 之遞延稅項 港幣千元	總額 港幣千元
負債／權益				
遞延稅項負債	—	—	101,836	101,836
資產重估儲備	—	(306,292)	—	(306,292)
保留溢利	—	306,292	(101,836)	204,456
				<u>—</u>

(ii) 對於二零零四年四月一日及二零零五年四月一日權益結餘之影響

採納新政策之影響

新政策之影響 (增加／(減少))	香港會計 準則第32號# 及第39號* 權益投資 分類之變動 港幣千元	香港會計 準則第40號* 投資物業 重估之盈餘 港幣千元	香港會計準則 詮釋第21號# 物業重估 之遞延稅項 港幣千元	總額 港幣千元
二零零四年四月一日				
資產重估儲備	—	—	(5,088)	<u>(5,088)</u>
二零零五年四月一日				
資產重估儲備	—	(62,635)	(2,625)	(65,260)
保留溢利	—	62,635	—	62,635
				<u>(2,625)</u>

(iii) 對截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度之綜合收益表之影響

新政策之影響	採納新政策之影響			總額 港幣千元
	香港會計 準則第1號 應佔共同控制 實體除稅後之 溢利及虧損 港幣千元	香港會計 準則第40* 投資物業 重估之盈餘 港幣千元	香港會計準則 詮釋第21號# 物業重估之 遞延稅項 港幣千元	
截至二零零六年 三月三十一日止年度 投資物業之公平價值 收益淨額增加	—	243,657	—	243,657
稅項增加	—	—	(99,211)	(99,211)
溢利總額增加／(減少)	—	243,657	(99,211)	144,446
對每股基本盈利之影響	—	港幣0.61元	港幣(0.25)元	港幣0.36元
對每股攤薄盈利之影響	不適用	不適用	不適用	不適用
截至二零零五年 三月三十一日止年度 所佔共同控制實體 溢利及虧損減少	(165)	—	—	(165)
稅項減少	165	—	—	165
溢利總額增加／(減少)	—	—	—	—
對每股基本盈利之影響	—	—	—	—
對每股攤薄盈利之影響	不適用	不適用	不適用	不適用

* 由二零零五年四月一日起開始調整
追溯調整／呈列

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。本集團按業務分類之收益及業績及按地域分類之收益分析如下：

業務分類

	物業發展		物業投資		其他		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 (重列) 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 (重列) 港幣千元
分類收益：								
銷售予外界客戶	<u>970,198</u>	<u>99,827</u>	<u>77,264</u>	<u>70,061</u>	<u>11,965</u>	<u>6,324</u>	<u>1,059,427</u>	<u>176,212</u>
分類業績	<u>484,758</u>	<u>(7,877)</u>	<u>294,671</u>	<u>46,839</u>	<u>1,738</u>	<u>4,541</u>	<u>781,167</u>	<u>43,503</u>
利息收入							6,286	2,388
未分配收益							623	1,072
未分配開支							(33,852)	(30,431)
財務費用							(63,438)	(18,386)
出售附屬公司之收益							56,161	233,662
所佔共同控制								
實體溢利及虧損	502	4,175	-	-	(283)	(73)	219	4,102
撤銷應收一間共同								
控制實體之債項	-	(3,873)	-	-	-	-	-	(3,873)
除稅前溢利							747,166	232,037
稅項							(162,520)	(1,737)
年內溢利							<u>584,646</u>	<u>230,300</u>

地域分類

	香港		中國大陸		馬來西亞		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>123,045</u>	<u>153,745</u>	<u>925,518</u>	<u>10,694</u>	<u>10,864</u>	<u>11,773</u>	<u>1,059,427</u>	<u>176,212</u>

3. 其他收入

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
銀行存款利息收入	2,481	2,152
應收按揭貸款利息收入	180	232
其他利息收入	3,625	4
其他物業管理收入	3,542	4,152
其他	2,986	2,207
	<u>12,814</u>	<u>8,747</u>

4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已出售物業成本	701,317	106,610
核數師酬金	1,533	1,142
折舊	1,401	1,076
根據土地及樓宇經營租賃所支付之最低租金	1,367	1,692
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資、薪金、津貼及實物福利	16,864	14,283
退休金計劃供款	841	654
	<u>17,705</u>	<u>14,937</u>
租金收入總額	(86,571)	(73,657)
減：開支	34,792	22,667
	<u>(51,779)</u>	<u>(50,990)</u>
出售物業、廠房及設備項目之收益	-	(40)
外幣匯兌差異淨額	(152)	(450)
	<u>(51,931)</u>	<u>(51,480)</u>

5. 財務費用

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
須於五年內全數償還之銀行貸款、透支及其他貸款利息	79,849	42,033
須於五年後全數償還之銀行貸款利息	2,891	977
	<u>82,740</u>	<u>43,010</u>
減：撥作物業發展項目資本之款額	(19,302)	(24,624)
	<u>63,438</u>	<u>18,386</u>

6. 所佔共同控制實體溢利及虧損

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 (重列) 港幣千元
經營溢利淨額	219	229
豁免債項	-	3,873
	<u>219</u>	<u>4,102</u>

於過往年度，本集團及其合營企業夥伴撤銷應收一間共同控制實體不可收回之債項。相應之支賬額港幣3,873,000元已確認為撤銷應收一間共同控制實體之債項，而相應之進賬額港幣3,873,000元則已確認為應佔共同控制實體之溢利。

7. 稅項

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 (重列) 港幣千元
本集團：		
期內－香港	62	12
期內－其他地方	63,121	1,623
遞延	99,337	102
年內稅項支出總額	<u>162,520</u>	<u>1,737</u>

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% (二零零五年：17.5%) 作出撥備。本集團於海外業務之應課稅溢利之稅項乃按適用之當地稅率根據現行法例、解釋及慣例計算。

於上一年度，於綜合收益表載列之「所佔共同控制實體溢利及虧損」內，包括應佔一間共同控制實體稅項為港幣165,000元。

8. 每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股本持有人年內應佔溢利港幣519,754,000元 (二零零五年：港幣229,616,000元) 及年內已發行普通股400,238,501股 (二零零五年：400,238,501股) 計算。

由於截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度並無出現攤薄事項，因此並沒有披露該兩個年度之攤薄後每股盈利。

9. 應收貿易賬款

於結算日，應收貿易賬款按發票／合約日期之賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
即期至三十日	126,529	5,800
三十一日至六十日	570	677
六十一日至九十日	228	481
超過九十日	19	582
	<u>127,346</u>	<u>7,540</u>

租賃物業之月租由租客根據租賃協議之條款預先支付，而出售物業之代價餘額則由買主根據買賣協議之條款支付。管理層已密切跟進逾期貿易債項，不可收回之債項已作出全數撥備。鑒於以上所述及本集團之應收貿易賬款涉及大量不同客戶，因此本集團並無高度集中之信貸風險。

10. 應付貿易賬款及應計負債

應付貿易賬款及應計負債包括應付貿易賬款達港幣3,703,000元 (二零零五年：港幣3,304,000元)。於結算日，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
即期至三十日	<u>3,703</u>	<u>3,304</u>

11. 比較數額

誠如附註1所闡釋，因本年度採納新訂及經修訂之香港財務報告準則，綜合財政報告內之會計處理方法及呈列之若干項目及結餘已予以修訂以符合新規定。因此，若干過往年度及期初結餘已予調整及若干比較數額已予重新分類及重列以符合本年度之呈列方式及會計處理方法。

股息

董事會建議向於二零零六年九月二十日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零六年三月三十一日止年度之末期股息每股11仙（二零零五年：8仙）。預期股息支票將於二零零六年十月五日或之前寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零六年九月十五日至二零零六年九月二十日之期間（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，務請於二零零六年九月十四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，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

購買、出售或贖回股份

截至二零零六年三月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之股份。

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，董事確認於截至二零零六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。

遵守企業管治常規守規

董事會認為於截至二零零六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常規守則（「企業管治常規守則」）所載之適用守則條文，惟企業管治常規守則有關內部監控之條文C.2（適用於二零零五年七月一日或以後開始之會計期間）及以下條文除外：

1. 企業管治常規守則條文A.1.1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。

截至二零零六年三月三十一日止年度內，董事會已舉行兩次會議，批准截至二零零五年三月三十一日止年度本公司之末期業績及截至二零零五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截至二零零六年三月三十一日止年度僅舉行兩次定期董事會會議。

2. 企業管治常規守則條文A.2.1規定主席與行政總裁應有區分，並不應由一人同時兼任。

現時王世榮先生乃本公司之主席，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. 企業管治常規守則條文第A.4.1條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須予重選，而企業管治常規守則條文第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接受股東選舉，而每名董事(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，惟彼等需按本公司之公司章程(「公司章程」)輪值退任及可膺選連任。公司章程並無規定董事至少每三年輪值退任一次。然而，根據本公司章程第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之董事除外。董事會將確保每名董事(擔任執行主席及董事總經理職務之董事除外)均每三年輪值退任一次，以遵守企業管治常規守則條文。

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常規守則條文第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後之本公司股東週年大會上重選，而非按企業管治常規守則條文第A.4.2條之規定在委任後之首次股東大會上重選。

4. 企業管治常規守則條文B.1.3規定薪酬委員會之職權範圍應至少包括企業管治常規守則條文內載之指定職責。本公司已於二零零五年十二月十六日採納薪酬委員會之職權範圍條文，當中有若干偏離企業管治常規守則條文之處。根據該職權範圍，薪酬委員會應審閱(而並非釐定)董事(而並非董事及高級管理層)之薪酬及向董事會作出建議。
5. 企業管治常規守則條文B.1.4及C.3.4規定發行人須應要求提供其薪酬委員會及審核委員會之職權範圍，並應將該等資料上載於發行人之網頁。

現時，本公司並無開設網頁。然而，該兩個委員會之職權範圍可向公司秘書提出要求索取。

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政報告程序及內部監控。審核委員會已聯同管理層及外部核數師審閱本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之末期業績。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零六年三月三十一日，本集團之計息債務總額約港幣2,171,000,000元（二零零五年：港幣1,434,000,000元），債務總額中約18%須於一年內償還。計息債務增加，主要由於提取新造銀行貸款以作為收購物業之部份融資。

於二零零六年三月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘總額約港幣447,000,000元（二零零五年：港幣354,000,000元）。於年終，本集團可用作營運資金之已承諾但未動用銀行信貸總額為港幣245,000,000元。

於二零零六年三月三十一日，股東總資金約港幣2,055,000,000元（二零零五年（重列）：港幣1,542,000,000元）。股東資金增加主要由於本年度股東應佔溢利之貢獻。

於二零零六年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣1,724,000,000元與股東總資金約港幣2,055,000,000元計算之負債比率為84%（二零零五年：70%）。

於年結日後，本集團訂立買賣協議，以現金代價約為港幣142,000,000元出售位於馬來西亞之投資物業，預期將於二零零六年末前完成。此外，本集團發行按面值本金總額為港幣280,000,000元且於二零一一年到期之3.5%保證可換股債券。上述項目將可進一步鞏固本集團之財務狀況。

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、人民幣及加幣計算，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。於二零零六年三月三十一日，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

本集團已將於二零零六年三月三十一日賬面總值為港幣3,573,000,000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

於二零零六年三月三十一日，本集團已向銀行就銀行給予本集團物業買家之住屋貸款提供最多約港幣28,000,000元之擔保。整項擔保已於結算日後解除。

除上文所披露者外，誠如截至二零零五年三月三十一日止年度之本集團年報所披露，本集團之或然負債並無重大變動。

僱員及酬金政策

於二零零六年三月三十一日，本集團（不包括其共同控制實體）共聘用約360人。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。

主席報告

綜合業績

本人欣然匯報本集團截至二零零六年三月三十一日止年度，經審核綜合股東應佔溢利為港幣519,800,000元（二零零五年：港幣229,600,000元），錄得126%大幅增長。每股盈利大幅增加至港幣1.30元（二零零五年：港幣0.57元）。經審核每股資產淨值由去年為港幣3.85元增加至今年之港幣5.13元。

公司事項

發行可換股債券

於二零零六年六月二十七日，本公司之全資附屬公司Hon Kwok Land Treasury IV Limited向五名機構投資者發行本金總額為港幣280,000,000元於二零一一年六月到期之可換股債券（「債券」）。債券由本公司擔保，年息率為3.5%，每半年支付一次。債券持有人有權於二零零六年七月二十七日或之後直至二零一一年六月二十七日前（包括該日）第七個營業日，隨時將債券兌換為本公司每股面值港幣1元之股份，其初步兌換價為每股港幣4元（可於若干情況下調整）。有關詳情請參閱本公司於二零零六年六月二十日發出之公佈。

出售一項非核心物業

於二零零六年六月十二日，本集團訂立正式協議，以馬幣70,000,000元（相等於港幣142,100,000元）出售本集團位於馬來西亞吉隆坡之綜合商場Plaza Ampang。於簽訂該協議時，本集團已收取總額共馬幣3,500,000元（相等於港幣7,100,000元）之訂金，預期該協議將於二零零六年十二月十二日或之前完成。有關詳情請參閱本公司於二零零六年六月十二日發出之公佈及於二零零六年七月四日發出之股東通函。

於佛山南海區之物業發展合營公司

於二零零五年十二月十七日，本集團（作為賣方）與摩根士丹利房地產基金（作為買方）訂立協議，以現金代價人民幣133,920,000元（相等於港幣128,800,000元）出售本公司全資附屬公司Floralmist Holdings Ltd.（「Floralmist」）已發行股本之50%及有關之股東貸款。Floralmist擁有佛山市南海信達房地產有限公司之80%權益，而該公司則擁有位於佛山市南海區一幅面積為247,987平方米之空地。於該協議日期，該幅土地獲批准作為低密度住宅發展用途，地積比率不超過一倍，其估計價值為人民幣267,840,000元（相等於港幣257,600,000元）。於本集團收購佛山市南海信達房地產有限公司之其餘20%權益後，該買賣已於二零零六年二月二十八日完成。有關詳情請參閱本公司於二零零五年十二月二十日及於二零零六年一月二十五日發出之公佈及於二零零六年一月十一日及於二零零六年二月十六日發出之股東通函。

於廣州荔灣區之物業發展合營公司

於二零零五年十月二十一日，本集團（作為賣方）與房地產基金Gateway China Fund I（作為買方）訂立協議，以現金代價港幣45,658,619元買賣本公司全資附屬公司Rich Central Limited（「Rich Central」）已發行股本之50%及有關之股東貸款。Rich Central透過其全資附屬公司，擁有一幅位於廣州荔灣區面積為4,817平方米之空地，其總樓面面積為46,494平方米。代價乃根據本集團於二零零五年七月支付之拍賣價格人民幣90,500,000元（相等於港幣87,000,000元）釐定。該買賣於二零零五年十月二十八日完成。有關詳情請參閱本公司於二零零五年十月二十一日發出之公佈及於二零零五年十一月十四日發出之股東通函。

公司策略

誠如本人截至二零零五年三月三十一日止年度之主席報告中呈報，本集團於二零零四年九月出售一間離岸公司之全部已發行股本，而該公司擁有一幅位於九龍鑽石山之空地。該地盤為本集團於香港最後之發展項目。

現時，本集團所有物業發展活動集中於南中國主要城市，包括深圳、廣州及珠江三角洲城市，惟本集團不排除在有機會時於其他城市進一步發展之可能。於二零零六年三月三十一日，本集團（包括其共同控制實體）之土地儲備之可建總面積約為1,000,000平方米，已落成物業之總樓面面積約為50,000平方米。本集團之策略為透過進一步收購，補充及擴大本集團在中國之物業儲備，於未來數年建立較大之平台。

由於可供發展機會所需之成本超出現階段本集團能力範圍，因此本集團已決定暫時不會再參與香港之物業發展。然而，本集團仍擁有相當可觀之投資物業組合，包括零售／商業樓宇、服務式住宅及車位，該等物業全部位於香港優越之地段，為本集團提供穩定租金收入。根據現時物業市場狀況，預期該等物業可受惠於其潛在資本增值。本集團有意在適當機會時，增加本集團投資物業組合。

董事變動

於二零零五年十二月三十一日，范仲瑜先生辭任為本公司非執行董事。董事會謹藉此機會向范先生自一九八五年以來對本公司之寶貴貢獻致以衷心謝意。

於二零零六年一月一日，張國榮先生獲委任為本公司執行董事。張先生於一九九五年加入本集團，主要負責本集團於中國大陸之物業活動。董事會謹此歡迎張先生擢升為董事並加入董事會。

業務回顧

物業發展

中國大陸

城市天地廣場為位於深圳市羅湖區之住宅及商業發展項目，該項目已落成並於二零零五年六月獲發入伙紙。該發展項目在八層之商場上興建六幢大廈合共提供2,262個住宅單位，並於二零零四年六月推出市場預售，而商場則保留作投資用途。截至二零零六年三月三十一日止年度，約80%單位已售出，銷售所得款項合共約人民幣1,000,000,000元。為統一城市天地廣場之業權，本集團於二零零六年三月十六日訂立協議，以現金代價人民幣10,000,000元（相等於約港幣9,600,000元），收購城市天地廣場之項目公司深圳漢國華業發展有限公司之20%少數股東權益。該收購已獲得有關政府當局批准，並於二零零六年六月十三日完成。有關詳情請參閱本公司於二零零六年三月十六日發出之公佈。

香港

本集團已終止於香港之物業發展活動。因此，來自出售已落成項目餘下單位之營業額由港幣89,000,000元下跌至本年度港幣45,000,000元。

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。本集團持有該發展項目第一期之75%權益。第一期項目為一幢樓高16層之大廈，提供526個住宅單位及停車場設施。該項目已進入內部及外牆安裝設備之階段，預期於二零零六年九月竣工。截至二零零六年三月三十一日，本集團已預售約85%單位，銷售所得款項合共為加幣98,000,000元（相等於港幣656,600,000元）。

本集團持有該發展項目第二期之50%權益。該項目正申請更改土地用途以增加可建總樓面面積，用作發展一幢樓高50層之多用途樓宇，作住宅及酒店之用。

物業投資

香港

年內，香港辦公室租賃市場持續改善。本集團位於中環及尖沙咀之辦公室物業之新訂租約及續約均錄得租金上調。本集團服務式住宅**寶軒**已上調其房租，其平均出租率維持90%以上。年內整體租金收入由港幣58,000,000元增加至港幣66,000,000元。

由於建築規例之變動，本集團獲批准增建**漢國佐敦中心**及**漢國尖沙咀中心**之總樓面面積。本集團已提交建築及結構圖則，於現有樓宇興建額外總樓面面積。本集團現正將尖沙咀若干辦公室樓面改為零售用途，務求提高租金收入。

年內，本集團於九龍區購入一籃子總樓面面積約60,000平方呎之已落成住宅單位作投資。總購入成本為港幣234,000,000元，即每平方呎平均價約港幣3,900元。根據現時市場狀況，該等單位之租金回報率顯著改善，轉售價亦較本集團購入之成本輕微上升。

馬來西亞

位於吉隆坡之綜合商場**Plaza Ampang**之平均出租率約為65%。年內租金收入由港幣12,000,000元下跌至港幣11,000,000元。

物業重估

本集團每年均重估其投資物業於年結日之公平價值。年內，本集團於**城市天地廣場**竣工時將其商場分類為投資物業。扣除遞延稅項及少數股東權益後，公平價值為港幣337,000,000元，並已計入年內收入內。

綜覽

內地經濟並無放緩跡象，於二零零六年上半年之國內生產總值超過10%。中央政府已採取措施為過熱之物業市場降溫。該等措施旨在控制不斷上漲之物業價格，為未來物業市場更健康發展作好準備。由於經濟繼續保持強勁，都市化及內地居民之可動用收入增加，令房屋需求殷切，因此內地物業市場基礎仍然樂觀。由於財務實力較弱之發展商或投資者或會被迫於物業市場轉弱及信貸額收緊情況下出售物業，本集團視近期之宏觀調控措施為可以較低成本增持土地儲備之良機。

王世榮
主席

香港，二零零六年七月二十四日

於本公佈日期，本公司董事包括王世榮先生、王查美龍女士、馮文超先生、陳遠強先生及張國榮先生；而本公司獨立非執行董事則包括謝志偉先生、蔡仁志先生及林建興先生。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」