

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。

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。



位於中國廣東省廣州市北京南路17-43號之項目

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。

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。



位於中國廣東省深圳市深南中路及福明路交匯之地塊

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。



位於中國廣東省廣州市天河區廣汕路以西地段龍洞村之地盤

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。



位於中國廣東省深圳市羅湖區嘉賓路之城市天地廣場

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。



位於加拿大安大略省多倫多市 South-West Corner of Bay Street 及 Dundas Street West 之 One City Hall
第一期－項目現狀(上圖)，第二期－設計外貌(右圖)



加拿大

位於加拿大多倫多市 Bay Street 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。

本集團於年內錄得驕人業績，借此機會，本人謹此向各位董事就他們向本人提供之建議及全體職員之盡忠職守及竭誠工作致以由衷感謝。

王世榮
主席

香港，二零零六年七月二十四日