



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)

截至二零零七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」)截至二零零七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

		截至三月三十一日止年度	
	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收入	2	392,218	1,059,427
銷售成本		<u>(269,157)</u>	<u>(736,109)</u>
毛利		123,061	323,318
其他收入	3	12,824	12,814
投資物業按公平值之收益淨額		190,613	243,657
已完成物業轉變為投資物業之公平價值變動		-	220,661
出售附屬公司之收益		-	56,161
出售投資物業之收益		9,443	-
收購一間附屬公司少數股東之權益多於業務合併之 收購成本		51,179	-
行政開支		(58,032)	(42,727)
其他經營開支淨額		(74,244)	(3,499)
財務費用	4	(87,816)	(63,438)
所佔共同控制實體溢利及虧損		<u>122</u>	<u>219</u>
除稅前溢利	5	167,150	747,166
稅項	6	<u>(61,713)</u>	<u>(162,520)</u>
年內溢利		<u>105,437</u>	<u>584,646</u>
應佔：			
本公司股本持有人		101,401	519,754
少數股東權益		4,036	64,892
		<u>105,437</u>	<u>584,646</u>
建議末期股息		<u>60,036</u>	<u>44,026</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本		港幣0.24元	港幣1.30元
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

	附註	於三月三十一日	
		二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		25,490	23,540
發展中物業		1,533,280	1,209,884
投資物業		2,034,341	1,971,631
投資按金		187,847	-
共同控制實體之權益		34,189	29,357
非流動資產總值		<u>3,815,147</u>	<u>3,234,412</u>
流動資產			
應收共同控制實體之款項		141,539	129,257
可收回稅項		62	456
待出售物業		1,015,450	988,871
應收貿易賬款	8	25,753	127,346
預付款項、按金及其他應收款項		32,378	63,201
應收少數股東之貸款		-	86,114
已抵押存款		41,400	40,200
現金及現金等值		417,903	406,454
流動資產總值		<u>1,674,485</u>	<u>1,841,899</u>
流動負債			
應付少數股東之款項		18,077	76,674
應付貿易賬款及應計負債	9	207,874	195,639
計息銀行貸款		514,566	395,168
應付一間關連公司之款項		28	2,478
客戶按金		195,825	126,868
應繳稅項		70,899	51,914
流動負債總值		<u>1,007,269</u>	<u>848,741</u>
流動資產淨值		<u>667,216</u>	<u>993,158</u>
資產總值減流動負債		<u>4,482,363</u>	<u>4,227,570</u>
非流動負債			
計息銀行貸款		1,342,295	1,775,807
可換股債券		262,361	-
遞延稅項負債		147,348	103,446
非流動負債總值		<u>1,752,004</u>	<u>1,879,253</u>
資產淨值		<u>2,730,359</u>	<u>2,348,317</u>

綜合資產負債表(續)

	於三月三十一日	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
權益		
本公司股本持有人應佔權益		
已發行股本	480,286	400,239
可換股債券之權益部分	24,826	-
儲備	2,033,928	1,610,565
建議末期股息	60,036	44,026
	<u>2,599,076</u>	<u>2,054,830</u>
少數股東權益	131,283	293,487
	<u>2,730,359</u>	<u>2,348,317</u>

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)、香港公認之會計原則及香港公司條例而編製。此等財政報告中除投資物業以公平值計算外，其餘均以歷史成本法計算。此等財政報告以港幣呈列，而所有價值均調整至千元，惟另有指明者除外。本集團於本年度財政報告中首次採用以下新訂及經修訂之香港財務報告準則。除引致採納新訂及經修訂之會計政策及作出額外披露之若干情況外，採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對此等財政報告並無重大影響。

香港會計準則第21號(修訂)	於海外業務之投資淨值
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(修訂)	財務擔保合約
香港會計準則第39號(修訂)	預測集團內部公司交易之現金流量對沖會計處理法
香港會計準則第39號(修訂)	選擇以公平值入賬
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)-詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃

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。

業務分類

下表為本集團截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度，按業務分類呈列之收入、溢利及若干資產、負債及支出之資料。

	物業發展		物業投資		其他		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
分類收益：								
銷售予外界客戶	<u>290,545</u>	970,198	<u>73,334</u>	77,264	<u>28,339</u>	11,965	<u>392,218</u>	1,059,427
分類業績	<u>49,970</u>	484,758	<u>185,923</u>	294,671	<u>3,880</u>	1,738	<u>239,773</u>	781,167
利息收入							7,151	6,286
未分配收益							228	623
未分配開支							(43,487)	(33,852)
財務費用							(87,816)	(63,438)
出售附屬公司之收益							-	56,161
收購一間附屬公司少數股東之權益多 於業務合併收購成本							51,179	-
所佔共同控制實體溢利及虧損	122	502	-	-	-	(283)	122	219
除稅前溢利							167,150	747,166
稅項							(61,713)	(162,520)
年內溢利							<u>105,437</u>	<u>584,646</u>

	物業發展		物業投資		其他		抵銷		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資產及負債										
分類資產	2,807,155	2,485,932	2,042,960	1,990,630	2,427,062	2,275,166	(2,422,638)	(2,281,141)	4,854,539	4,470,587
共同控制實體之權益	34,189	29,357	-	-	-	-	-	-	34,189	29,357
應收共同控制實體之款項	141,539	129,257	-	-	-	-	-	-	141,539	129,257
未分配資產									459,365	447,110
資產總值									<u>5,489,632</u>	<u>5,076,311</u>
分類負債	1,725,850	1,578,929	1,086,933	1,005,243	13,582	21,954	(2,422,638)	(2,281,141)	403,727	324,985
未分配負債									2,355,546	2,403,009
負債總值									<u>2,759,273</u>	<u>2,727,994</u>
其他分類資料：										
折舊	1,865	919	122	130	609	352	-	-	2,596	1,401
投資物業按公平價值之收益淨額	-	-	190,613	243,657	-	-	-	-	190,613	243,657
已完成物業轉變為投資物業之公平 價值變動	-	220,661	-	-	-	-	-	-	-	220,661
出售海外業務而變現之滙兌平準儲 備	-	-	60,834	-	-	-	-	-	60,834	-
資本開支	957	1,706	18	154	2,500	784	-	-	3,475	2,644

地域分類

下表為本集團截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度，按地域分類呈列之收入及若干資產及支出之資料。

	香港		中國大陸		馬來西亞		加拿大		撥銷		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元										
分類收益：												
銷售予外界客戶	103,496	123,045	280,055	925,518	8,667	10,864	-	-	-	-	392,218	1,059,427
其他分類資料：												
分類資產	3,233,687	2,813,774	2,562,389	2,492,111	3,820	145,858	790,357	604,212	(1,100,621)	(979,644)	5,489,632	5,076,311
資本開支	2,518	926	957	1,706	-	12	-	-	-	-	3,475	2,644

3. 其他收入

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銀行存款利息收入	6,952	2,481
按揭貸款利息收入	199	180
其他利息收入	-	3,625
其他物業管理收入	2,843	3,542
其他	2,830	2,986
	<u>12,824</u>	<u>12,814</u>

4. 財務費用

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
下列項目之利息：		
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）	124,508	79,849
須於五年後全數償還之銀行貸款	-	2,891
	<u>124,508</u>	<u>82,740</u>
減：撥作物業發展項目資本之金額	(36,692)	(19,302)
	<u>87,816</u>	<u>63,438</u>

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已出售物業成本	221,894	701,317
折舊	2,596	1,401
根據土地及樓宇經營租賃所支付之最低租金	1,853	1,367
核數師酬金	1,586	1,533
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資、薪金、津貼及實物福利	25,686	16,864
退休金計劃供款	982	841
	<u>26,668</u>	<u>17,705</u>
租金收入總額	(98,902)	(86,571)
減：開支	47,263	34,792
	<u>(51,639)</u>	<u>(51,779)</u>
撇銷持作出售物業至可變現淨值	7,000	-
出售海外業務而變現之滙兌平準儲備	60,834	-
	<u>60,834</u>	<u>-</u>

6. 稅項

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本集團：		
期內稅項		
香港利得稅	-	62
海外利得稅	1,496	351
中國大陸企業所得稅	10,811	27,141
中國大陸土地增值稅	9,441	35,629
	<u>21,748</u>	<u>63,183</u>
遞延稅項		
香港利得稅	26,075	21,285
海外利得稅	(1,421)	125
中國大陸企業所得稅	15,311	21,675
中國大陸土地增值稅	-	56,252
	<u>39,965</u>	<u>99,337</u>
年內稅項總額	<u>61,713</u>	<u>162,520</u>

由於本集團於以往年度所帶來之可使用稅項虧損可用以扣減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。去年之香港利得稅按於該年度估計於香港產生之應課稅溢利按17.5%之比率作出撥備。其他地區之應課稅溢利已根據本集團經營所在國家之現有法律、其詮釋及慣例按當時之稅率計算稅項。

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完成項目，按土地增值之金額(經扣除可扣減支出)，以累進稅率30%至60%計算。

7. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利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之加權平均數計算。

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，並經調整可換股債券之利息。計算時所用之普通股加權平均數為年內已發行之普通股加權平均數(即用以計算每股基本盈利之數目)及假設所有可換股債券均被視作已兌換為普通股之加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
盈利		
用以計算每股基本盈利之本公司普通股本持有人應佔溢利	101,401	519,754
除稅後之可換股債券之利息	<u>16,081</u>	<u>-</u>
未包括可換股債券利息之本公司普通股本持有人應佔溢利	<u>117,482*</u>	<u>519,754</u>
	股份數目	
股份	二零零七年	二零零六年
用以計算每股基本盈利之年內已發行普通股之加權平均數	427,213,479	400,238,501
攤薄影響－普通股加權平均數：		
可換股債券	<u>53,315,068</u>	<u>-</u>
	<u>480,528,547*</u>	<u>400,238,501</u>

* 由於計入可換股債券時每股攤薄盈利金額增加，故可換股債券對年內每股基本盈利造成反攤薄影響，因此並未披露每股攤薄盈利之金額。

由於截至二零零六年三月三十一日止年度概無發生攤薄事件，因此並未計算該年度之每股攤薄盈利。

8. 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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一個月內	25,311	126,529
一至二個月內	269	570
二至三個月內	46	228
超過三個月	127	19
總額	<u>25,753</u>	<u>127,346</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包含大量不同客戶，因此本集團並無高度集中之信貸風險。

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應付貿易賬款達港幣1,216,000元(二零零六年：港幣3,703,000元)。於結算日，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一個月內	<u>1,216</u>	<u>3,703</u>

10. 結算日後事項

於二零零七年五月十一日，本集團分別訂立兩項協議，以港幣90,000,000元之現金代價收購Unity Wise International Limited (「Unity Wise」)之全部已發行股本及相關股東貸款及以港幣12,000,000元之現金代價收購Ample Joy International Limited (「Ample Joy」)之50%已發行股本及相關股東貸款。Unity Wise及Ample Joy持有之重要資產位於中國重慶之兩幅毗鄰土地。由於兩項協議之賣方Enhancement Investments Limited被視作為本公司之關連人士，因此根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，該兩項收購均構成本公司之關連交易。該兩項收購已於二零零七年七月四日完成。

股息

董事會建議向於二零零七年九月十四日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣12.5仙(二零零六年：港幣11仙)。預期股息支票將於二零零七年十月三日或之前寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零七年九月十一日至二零零七年九月十四日之期間(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，務請於二零零七年九月十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、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零七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，董事確認於截至二零零七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

董事會認為於截至二零零七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，惟以下偏差除外：

1. 企業管治常規守則條文第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。

截至二零零七年三月三十一日止年度內，董事會已舉行兩次會議，批准截至二零零六年三月三十一日止年度本公司之末期業績及截至二零零六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，執行董事已不時舉行會議決定所有重大業務或管理事宜。因此，截至二零零七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，惟彼等須按本公司之公司章程(「本公司章程」)輪值退任及可膺選連任。本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隨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第B.1.3條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所載之指定職責。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)之薪酬及就此向董事會作出建議。
5. 本公司薪酬委員會及審核委員會之職權範圍可向公司秘書提出要求索取，惟仍未按企業管治常規守則條文第B.1.4及C.3.4條規定於本公司網頁上提供有關資料。

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及獨立核數師審閱本集團截至二零零七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

於二零零七年三月三十一日，本集團之計息債務總額為港幣2,119,000,000元(二零零六年：港幣2,171,000,000元)，債務總額中約24%須於一年內償還。

於二零零七年三月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘總額(包括定期存款)為港幣459,000,000元(二零零六年：港幣447,000,000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為港幣517,000,000元。

於二零零七年三月三十一日，股東資金總額約港幣2,599,000,000元(二零零六年：港幣2,055,000,000元)。此增加主要來自本年度股東應佔溢利及透過於二零零六年十一月配售股份因而擴大本公司資本基礎。

於二零零七年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣1,660,000,000元與股東資金總額約港幣2,599,000,000元計算之負債比率為64%(二零零六年：84%)。

年內，本公司透過於二零零六年六月發行可換股債券籌得現金所得款項淨額港幣273,000,000元、於二零零六年十一月配售股份籌得現金所得款項淨額港幣315,000,000元及於二零零六年十二月出售Plaza Ampang籌得現金所得款項淨額港幣150,000,000元。該等事項均改善本集團之財務狀況，並為本集團提供額外資金作為發展香港及中國大陸之物業業務。

配售股份所得款項用途

誠如本公司所公佈，於二零零六年十一月進行股份配售籌得之港幣315,000,000元之所得現金款項淨額擬用作本集團之一般營運資金(包括收購土地儲備)。待進行此用途後，所得款項將用作減少本集團之借款。

截至二零零七年三月三十一日，本集團已動用港幣65,000,000元作本集團之一般營運資金、動用港幣130,000,000元作臨時償還銀行貸款及保留港幣120,000,000元作現金及銀行結餘。

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，而部分則來自貸款，其中包括有抵押銀行貸款及可換股債券。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。貸款主要以港幣、人民幣及加幣計算，並按浮動利率計息(惟人民幣信貸額及可換股債券除外)。

管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於二零零七年三月三十一日，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

本集團於二零零七年三月三十一日已將賬面總值為港幣3,954,000,000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

於二零零七年三月三十一日，本集團(不包括其共同控制實體)共聘用約300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。

綜合業績

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之營業額及本公司股東應佔溢利分別為港幣392,000,000元(二零零六年：港幣1,059,000,000元)及港幣101,000,000元(二零零六年：港幣520,000,000元)。每股基本盈利為港幣0.24元。

於二零零七年三月三十一日，股東權益為港幣2,599,000,000元(二零零六年：港幣2,055,000,000元)。本公司股東應佔每股資產淨值為港幣5.4元。

公司事項

自二零零六年四月一日起，本集團之主要公司事項如下：

出售一項非核心物業

於二零零六年六月十二日，本集團訂立一份協議，以現金代價馬幣70,000,000元出售一間位於馬來西亞吉隆坡之綜合商場Plaza Ampang。該交易於二零零六年十二月十一日提前完成，並獲得現金款項淨額港幣150,000,000元。有關出售事項之詳情，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。

發行可換股債券

於二零零六年六月二十七日，本集團向五名機構投資者（包括摩根士丹利）按面值發行本金總額為港幣280,000,000元於二零一一年六月到期贖回之可換股債券（「債券」）。債券由本公司擔保，按年利率3.5%計息，並於每半年支付利息一次。直至本公佈日期為止概無債券已被兌換。倘債券持有人按目前兌換價每股港幣4元悉數行使其兌換權，額外70,000,000股本公司新股份（佔本公司現時股本之15%）將發行予債券持有人。債券所籌集之現金款項淨額約為港幣273,000,000元，本集團已悉數用作支付土地成本。有關債券條款之詳情，請參閱本公司於二零零六年六月二十日發出之公佈。

發行新股

於二零零六年十一月十五日，本公司透過香港上海滙豐銀行有限公司以先舊後新方式，按每股港幣4.05元之價格配售本公司80,047,700股新股予機構投資者。股份配售事項於二零零六年十一月二十九日完成，集資所得現金款項淨額約港幣315,000,000元，以用作一般營運資金（包括收購土地儲備）。有關交易之詳情，請參閱本公司於二零零六年十一月十六日發出之公佈。

收購重慶物業

於二零零七年五月十一日，本集團訂立兩份協議，以購買股權方式，購買重慶北部新區兩幅相連土地。第一幅土地為一個興建當中之地盤，地盤面積約為22,000平方米，而建築面積約為108,000平方米（「第一幅土地」）。發展項目落成後，將包括於一幢樓高四層之商場連停車場設施上建有兩幢樓高二十一層之辦公室大樓。本集團以現金代價港幣90,000,000元購買第一幅土地之全部權益。第二幅土地為一幅空置土地，地盤面積約為12,000平方米，而計劃中之建築面積約為134,000平方米（「第二幅土地」）。計劃於該幅土地上興建高層商業物業，其中包括辦公室、酒店及服務式住宅。本集團以現金代價港幣12,000,000元購買第二幅土地之50%權益。

根據上市規則，由於該等收購事項之賣方為一間由本集團主席王世榮先生控制之公司，因此該等收購事項構成本公司須予披露及關連交易。該等收購事項已獲本公司獨立股東於二零零七年六月二十七日批准，及後於二零零七年七月四日完成。有關該等收購事項之詳情，請參閱本公司於二零零七年五月十一日發出之公佈、於二零零七年六月十一日發出之股東通函及於二零零七年六月二十七日發出之公佈。

業務回顧

物業發展

中國大陸

城市天地廣場，為一個位於深圳市羅湖區之住宅及商業發展項目，廣受市場歡迎。年內，本集團已售出該項目之所有餘下住宅及辦公室單位，並錄得銷售額港幣279,000,000元。

本集團已審慎及選擇性收購土地儲備作物業發展用途。年內，本集團已收購位於廣州越秀區之兩幅土地，其總建築面積約為70,000平方米。本集團於二零零七年七月收購位於重慶之兩幅土地，其總建築面積約為242,000平方米。截至本公佈日期，本集團（包括其共同控制實體）於廣東省及重慶擁有以下八個發展中項目。

地點	項目數目	概約總建築面積 (平方米)
廣州	4	667,000
南海	1	248,000
深圳	1	128,000
重慶	2	242,000
	<hr/>	<hr/>
總計	8	1,285,000

上述項目處於不同發展階段，足以應付本集團未來四年之物業發展業務。

截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團計劃推出廣州天河區龍洞村項目第一期及廣州越秀區北京路項目第一期以供預售。龍洞村項目第一期（包括可提供453個單位之八幢住宅大廈，其可銷售總建築面積約為46,000平方米）及北京路項目第一期（包括可提供160個單位之一幢住宅大廈，其可銷售總建築面積約為20,000平方米）之上蓋建築工程已大致竣工。

加拿大

多倫多項目第一期（包括一幢樓高16層之大樓，並提供526個住宅單位及停車場設施）之建築工程已大致竣工，並於二零零六年十二月供買家使用。大廈設施之餘下工程現正進行。預期轉讓公寓單位業權予買家之正式手續將於二零零七年九月完成。屆時，本集團將於收益表確認來自銷售該項目之營業額及溢利。於二零零七年三月三十一日，本集團已預售大約90%之單位，銷售總額約加幣118,000,000元，並已收取當中加幣29,000,000元之按金。

物業投資

本集團於香港之投資物業包括服務式住宅之寶軒及漢貿商業中心、鹽業商業大廈、漢國佐敦中心、漢國尖沙咀中心及三個停車場。該等物業為本集團帶來港幣65,000,000元之租金收入。

年內，本集團致力提升投資物業之價值。於二零零六年九月，本集團向鹽業商業大廈之租戶發出通告，要求彼等根據租賃協議解除租約，以便重建該物業。重建之物業（包括零售、商業及辦公室）將提供額外樓面面積，及提高每平方呎之租金收入。本集團有意繼續持有該重建後之物業作投資用途。當取得政府有關圍板及拆卸現有大廈之批准後，拆卸工程將隨即展開。

本集團已取得位於漢國佐敦中心及漢國尖沙咀中心更改及額外增建建築面積約2,400平方呎之批准。本集團計劃透過將若干辦公室樓層改建為零售、菜館及餐飲之商業用途，以進一步提升該兩幢物業之價值。除興建額外建築面積之改建工程外，尚會進行外牆、大堂及公共地方翻新之工程。由於進行該等工程，出租率受到暫時性之影響，估計漢國尖沙咀中心工程可於二零零七年九月完成，而漢國佐敦中心之工程則可於二零零七年十二月完成。

由於本集團位於德輔道中之服務式住宅寶軒，位處於上環地鐵站上蓋，地點獨特，鄰近機場快綫香港站及港澳客運碼頭，因此出租率高企。寶軒之辦公室及零售商場（即漢貿商業中心）尚有提升價值之潛力。目前，本集團正考慮各種方案，將該商場改建及提升，藉以提高租金收入。

物業重估

截至二零零七年三月三十一日，本集團之投資物業組合包括位於香港之投資物業及位於深圳羅湖區之城市天地廣場之商場。該等物業於年結日以公平值計算，經扣除遞延稅項後，於年內錄得收益為港幣150,000,000元。

綜覽

於回顧年度內，中央政府已實施一系列措施為大陸物業市場降溫。該等措施包括收緊銀行信貸、調高利率，以及收緊商業銀行之資本儲備比率之規定，要求於二零零六年六月一日或之後獲批或興建之住宅項目，建築單位最少70%為建築面積少於90平方米之單位，有關持有期少於五年而轉售物業須將全數銷售所得款項徵收營業稅。中央政府亦於二零零七年一月宣佈強制執行土地增值稅，有關稅項已於本集團之財政報告中悉數處理。外界普遍認為，實施該等措施旨在監管物業市場免於過熱，以及確保住宅價格處於一般公眾有能力購買之水平。有賴經濟持續增長、都市化日增、中國大陸家庭收入增加及人民幣升值等因素，大陸之物業市場基礎仍然保持穩健。

自二零零四年起，本集團之物業發展重心已轉移至中國大陸。本集團已於中國大陸南部建立合適參與者之地位，於黃金地段收購土地及為客戶提供優質物業之良好紀錄。近期，本集團於重慶進行收購，重慶乃繼北京、上海及天津後為中國大陸第四個直轄市，人口超過三千萬。中央政府對物業市場實施一系列緊縮措施，無疑對所有在中國大陸擁有業務之房地產公司產生顯著影響。而較近期之措施亦進一步限制外資之投資活動，尤其是在若干主要城市，而本公司亦不能倖免。然而，本集團依然對未來之中國物業業務感到樂觀，並將尋找投資商機，從而擴大在二線城市中之土地儲備。

刊發財務資料

本業績公佈於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkex.com.hk)「最新上市公司公告」及本公司網站(www.honkwok.com.hk)可供閱覽。本公司之二零零六／二零零七年度年報將寄發予本公司股東，並儘快於上述網站上供閱覽。

王世榮
主席

香港，二零零七年七月十二日

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、張國榮先生及陳遠強先生；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。