



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)

截至二零零八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」)截至二零零八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	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收入	2	1,250,745	392,218
銷售成本		<u>(1,009,228)</u>	<u>(269,157)</u>
毛利		241,517	123,061
其他收入	3	44,588	12,824
投資物業按公平值之收益淨額		381,004	190,613
出售投資物業之收益		15,550	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		(65,731)	(58,032)
其他經營開支淨額		(21,522)	(74,244)
財務費用	4	(79,954)	(87,816)
所佔共同控制實體溢利及虧損		<u>493</u>	<u>122</u>
除稅前溢利	5	515,945	167,150
稅項	6	<u>(79,021)</u>	<u>(61,713)</u>
年內溢利		<u>436,924</u>	<u>105,437</u>
應佔：			
本公司股本持有人		399,516	101,401
少數股東權益		<u>37,408</u>	<u>4,036</u>
		<u>436,924</u>	<u>105,437</u>
建議末期股息		<u>60,036</u>	<u>60,036</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本		<u>港幣0.83元</u>	<u>港幣0.24元</u>
攤薄		<u>港幣0.77元</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

	於三月三十一日	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	26,395	25,490
發展中物業	1,699,408	1,533,280
投資物業	2,373,878	2,034,341
投資按金	-	187,847
共同控制實體之權益	55,880	34,189
非流動資產總值	<u>4,155,561</u>	<u>3,815,147</u>
流動資產		
應收共同控制實體之款項	159,417	141,539
可收回稅項	464	62
待出售物業	523,230	1,015,450
應收貿易賬款	8 5,550	25,753
預付款項、按金及其他應收款項	27,806	32,378
已抵押存款	-	41,400
現金及現金等值	519,226	417,903
流動資產總值	<u>1,235,693</u>	<u>1,674,485</u>
流動負債		
應付一位少數股東之款項	-	18,077
應付貿易賬款及應計負債	9 144,836	207,874
計息銀行貸款	576,999	514,566
應付一間關連公司之款項	44	28
客戶按金	38,528	195,825
應付稅項	58,126	70,899
流動負債總值	<u>818,533</u>	<u>1,007,269</u>
流動資產淨值	<u>417,160</u>	<u>667,216</u>
資產總值減流動負債	<u>4,572,721</u>	<u>4,482,363</u>
非流動負債		
計息銀行貸款	851,267	1,342,295
可換股債券	279,980	262,361
遞延稅項負債	190,879	147,348
非流動負債總值	<u>1,322,126</u>	<u>1,752,004</u>
資產淨值	<u>3,250,595</u>	<u>2,730,359</u>

綜合資產負債表(續)

	於三月三十一日	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	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	480,286
可換股債券之權益部分	24,826	24,826
儲備	2,537,126	2,033,928
建議末期股息	60,036	60,036
	<u>3,102,274</u>	<u>2,599,076</u>
少數股東權益	148,321	131,283
	<u>3,250,595</u>	<u>2,730,359</u>

附註：

1. 新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響

本財務報表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」)(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。此等財務報表中，除投資物業以公平值計算外，其餘均以過往成本慣例編製。此等財務報表以港元呈列，而所有數值均調整至最接近千位，惟另有指明者除外。

本集團於本年度財務報表中首次採納以下新訂及經修訂之香港財務報告準則。除若干情況引致新訂及經修訂之會計政策及須作出額外之披露外，採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對此等財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號修訂	資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號之集團及庫存股份交易

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第7號 金融工具：披露

該準則規定作出披露以使財務報表使用者能評估本集團金融工具之重要性以及該等金融工具所產生風險之性質及程度。該等新披露載於整份財務報表。雖然對本集團之財務狀況或經營業績並無影響，比較資料已視乎需要而載入／修訂。

(b) 香港會計準則第1號修訂 財務報表之呈列－資本披露

該修訂規定本集團作出披露以使財務報表使用者能評估本集團管理資本之目標、政策及程序。

1. 新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響(續)

(c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 8 號 *香港財務報告準則第 2 號之範圍*

該詮釋規定香港財務報告準則第2號適用於本集團無法明確識別部份或所有已收取貨物或服務之任何安排，而本集團會因該安排以某代價授出股權工具或產生負債(以本集團於股權工具之價值為基準)，且所收取之貨物或服務所示價值少於所授出股權工具或產生負債之公平值。由於本集團並無購股權計劃，故該詮釋對財務報表並無影響。

(d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 9 號 *重估嵌入式衍生工具*

該詮釋規定，評估嵌入式衍生工具是否須與主合約分開及作為衍生工具列賬之日期即本集團首次成為訂約方之日期，並僅於合約有所修改且嚴重影響現金流量時，方需要進行重估。由於本集團並無須與主合約分開之嵌入式衍生工具，故該詮釋對財務報表並無影響。

(e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 10 號 *中期財務報告及減值*

本集團已於二零零七年四月一日採納該詮釋。該詮釋規定，於上一個中期期間就商譽或已分類為可供出售股權工具或按成本列賬之金融資產之投資所確認之減值虧損，其後不得撥回。由於本集團先前並未撥回有關資產之減值虧損，故該詮釋對本集團之財務狀況或經營業績並無影響。

(f) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 11 號 *香港財務報告準則第 2 號之集團及庫存股份交易*

本詮釋規定一些安排；據此，僱員獲授予對本集團股本工具之權利，此乃當作股本償付計劃處理，即使本集團是從另一方獲得有關工具，或乃由股東提供所需股本工具。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 11 號亦說明涉及本集團內兩家或以上實體以股份作為支付交易之會計處理方法。由於本集團目前並無該等交易，有關詮釋對本集團並無影響。

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。

(a) 按業務分類

下表為本集團截至二零零八年及二零零七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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>1,156,454</u>	<u>290,545</u>	<u>58,377</u>	<u>73,334</u>	<u>35,914</u>	<u>28,339</u>	<u>1,250,745</u>	<u>392,218</u>
分類業績	<u>186,873</u>	<u>49,970</u>	<u>436,464</u>	<u>185,923</u>	<u>6,497</u>	<u>3,880</u>	<u>629,834</u>	<u>239,773</u>
利息收入							10,750	7,151
未分配收益							147	228
未分配開支							(45,325)	(43,487)
財務費用							(79,954)	(87,816)
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	493	122	-	-	-	-	493	122
除稅前溢利							515,945	167,150
稅項							(79,021)	(61,713)
年內溢利							<u>436,924</u>	<u>105,437</u>

2. 分類資料(續)

	物業發展		物業投資		其他		抵銷		綜合	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產及負債										
分類資產	2,272,159	2,807,155	2,435,050	2,042,960	2,287,384	2,427,062	(2,338,326)	(2,422,638)	4,656,267	4,854,539
共同控制實體之權益	55,880	34,189	-	-	-	-	-	-	55,880	34,189
應收共同控制實體之款項	159,417	141,539	-	-	-	-	-	-	159,417	141,539
未分配資產									519,690	459,365
資產總值									<u>5,391,254</u>	<u>5,489,632</u>
分類負債	1,317,561	1,725,850	1,134,520	1,086,933	69,653	13,582	(2,338,326)	(2,422,638)	183,408	403,727
未分配負債									<u>1,957,251</u>	<u>2,355,546</u>
負債總值									<u>2,140,659</u>	<u>2,759,273</u>
其他分類資料：										
折舊	1,961	1,865	116	122	916	609	-	-	2,993	2,596
投資物業按公平值之收益淨額	-	-	381,004	190,613	-	-	-	-	381,004	190,613
一間海外附屬公司之投資返回而變現之匯兌平準儲備	28,515	-	-	-	-	-	-	-	28,515	-
出售海外業務而變現之匯兌平準儲備	-	-	-	60,834	-	-	-	-	-	60,834
資本開支	<u>1,195</u>	<u>957</u>	<u>22</u>	<u>18</u>	<u>478</u>	<u>2,500</u>	-	-	<u>1,695</u>	<u>3,475</u>

2. 分類資料 (續)

(b) 按地域分類

下表為本集團截至二零零八年及二零零七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		抵銷		綜合	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
分類收入：												
銷售予外界客戶	<u>315,058</u>	103,496	<u>3,303</u>	280,055	-	8,667	<u>932,384</u>	-	-	-	<u>1,250,745</u>	392,218
其他分類資料：												
分類資產	<u>3,319,997</u>	3,233,687	<u>3,024,721</u>	2,562,389	<u>2,720</u>	3,820	<u>124,601</u>	790,357	<u>(1,080,785)</u>	(1,100,621)	<u>5,391,254</u>	5,489,632
資本開支	<u>500</u>	2,518	<u>1,195</u>	957	-	-	-	-	-	-	<u>1,695</u>	3,475

3. 其他收入

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行存款利息收入	7,827	6,952
應收按揭貸款利息收入	136	199
其他利息收入	2,787	-
一間海外附屬公司之投資返回而變現之匯兌平準儲備	28,515	-
其他物業管理收入	-	2,843
其他	5,323	2,830
	<u>44,588</u>	<u>12,824</u>

4. 財務費用

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
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)	120,274	124,508
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(40,320)</u>	<u>(36,692)</u>
	<u>79,954</u>	<u>87,816</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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已出售物業成本	964,744	221,894
折舊	2,993	2,596
根據土地及樓宇經營租賃所支付之最低租金	2,681	1,853
核數師酬金	1,729	1,586
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資、薪金、津貼及實物福利	28,811	25,686
退休計劃供款	<u>1,077</u>	<u>982</u>
	<u>29,888</u>	<u>26,668</u>
租金收入總額	(91,580)	(98,902)
減：開支	<u>44,484</u>	<u>47,263</u>
	<u>(47,096)</u>	<u>(51,639)</u>
其他應收賬款之減值	10,524	-
撇銷持作出售物業至可變現淨值	-	7,000
一間海外附屬公司之投資返回而變現之匯兌平準儲備	(28,515)	-
出售海外業務而變現之匯兌平準儲備	<u>-</u>	<u>60,834</u>

於結算日，並無重大可留待日後供本集團動用之未能領取退休金供款。

6. 稅項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本集團：		
期內稅項		
海外利得稅	45,119	1,496
中國大陸企業所得稅	88	10,811
中國大陸土地增值稅	-	9,441
	<u>45,207</u>	<u>21,748</u>
遞延稅項		
香港利得稅	29,036	26,075
海外利得稅	-	(1,421)
中國大陸企業所得稅	4,778	15,311
	<u>33,814</u>	<u>39,965</u>
年內稅項總額	<u>79,021</u>	<u>61,713</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(二零零七：無)。其他地區之應課稅溢利已根據本集團經營業務所在地之現有法律、詮釋及常規按當時之稅率計算。

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(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持有人年內應佔溢利計算，並經調整以反映可換股債券之利息。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)及假設所有具潛在攤薄影響之普通股均被視作已獲悉數兌換並發行之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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
盈利		
用以計算每股基本盈利之本公司普通股持有人應佔溢利	399,516	101,401
除稅後之可換股債券之利息	22,621	16,081
未包括可換股債券利息之本公司普通股持有人應佔溢利	422,137	117,482*
股份數目		
	二零零八年	二零零七年
股份		
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	480,286,201	427,213,479
攤薄影響－普通股加權平均數：可換股債券	70,000,000	53,315,068
	550,286,201	480,528,547*

* 去年，由於計入可換股債券會令每股攤薄盈利金額增加，故可換股債券對該年度每股基本盈利具有反攤薄影響。因此，並無披露每股攤薄盈利之金額。

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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一個月內	5,393	25,311
一至二個月內	110	269
二至三個月內	47	46
超過三個月	-	127
總額	<u>5,550</u>	<u>25,753</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方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分散於大量不同客戶，因此本集團並無重大之高度集中信貸風險。

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港幣9,211,000元(二零零七年：港幣1,216,000元)之應付貿易賬款。於結算日，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一個月內	<u>9,211</u>	<u>1,216</u>

10. 結算日後事項

於二零零八年三月五日，本集團(作為賣方)與一位獨立第三者(作為買方)訂立臨時買賣協議，以空置地盤形式出售一幢投資物業，名為鹽業商業大廈，代價為現金港幣 335,000,000 元。正式買賣協議已於二零零八年四月十四日簽訂。

截至本公佈日期已收取訂金合共港幣50,250,000元，餘款港幣284,750,000元將於出售事項完成時收取。建築師已於二零零八年七月十一日核證該清拆工程已完成至地面樓層，預計該出售事項將於二零零八年七月三十一日完成。

股息

董事會建議向於二零零八年九月十一日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零八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(二零零七年：港幣12.5仙)。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零零八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

本公司將於二零零八年九月八日至二零零八年九月十一日之期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格享有末期股息，務請於二零零八年九月五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

截至二零零八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，董事確認於截至二零零八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

董事會認為於截至二零零八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」)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(「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。

截至二零零八年三月三十一日止年度內，董事會已舉行兩次會議，批准截至二零零七年三月三十一日止年度本公司之末期業績及截至二零零七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，截至二零零八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，並須按規定重選，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由股東重選，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之董事除外。董事會將確保每名董事(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，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索取要求，惟仍未按企業管治常規守則條文第B.1.4及C.3.4條之規定於本公司網頁上提供有關資料。

6. 企業管治常規守則條文第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會，並安排審核委員會及薪酬委員會之主席，或在該等委員會之主席缺席時由另一名成員(或如該名成員未能出席，則其合適之委任代表)在股東週年大會上回答提問。

由於王世榮先生(本公司主席)及本公司審核委員會成員有其他業務須處理，故未能出席本公司於二零零七年九月十四日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。馮文起先生(本公司副主席)於股東週年大會上擔任大會主席。董事會相信馮文起先生以及出席股東週年大會之執行董事均有足夠能力回答股東之提問。

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二零零八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

於二零零八年三月三十一日，本集團之計息債務總額為港幣1,708,000,000元(二零零七年：港幣2,119,000,000元)，債務總額中約34%須於一年內償還。

於二零零八年三月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘總額(包括定期存款)為港幣519,000,000元(二零零七年：港幣459,000,000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707,000,000元。

於二零零八年三月三十一日，股東資金總額約港幣3,102,000,000元(二零零七年：港幣2,599,000,000元)。此增加主要來自本年度股東應佔溢利。

於二零零八年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣1,189,000,000元與股東資金總額約港幣3,102,000,000元計算之負債比率為38%(二零零七年：64%)。

於二零零七年十一月，本集團與銀團訂立協議，獲授為期三年之銀團貸款融資港幣280,000,000元。該融資可為本集團於香港及中國大陸之物業業務提供額外財務資源。

於二零零八年三月，本集團訂立出售鹽業商業大廈之臨時買賣協議，代價為現金港幣335,000,000元。預期該出售事項會為本集團帶來現金所得款項淨額約港幣282,000,000元(經扣除相關銀行貸款及開支)。待上述出售事項於二零零八年七月終完成後，將會進一步加強本集團之財務狀況。

配售股份所得款項用途

於二零零六年十一月，本集團按每股港幣4.05元之價格發行80,000,000股新股份，並籌得現金款項淨額港幣315,000,000元作為本集團一般營運資金(包括作為收購土地儲備之用途)。於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團已動用港幣65,000,000元作為一般營運資金、動用港幣130,000,000元為臨時償還銀行貸款，並於年終時保留港幣120,000,000元為現金及銀行結餘。於回顧期內，本集團已進一步動用港幣141,000,000元作為一般營運資金用途(包括用作收購重慶土地)。

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(惟人民幣貸款融資及可換股債券除外)。

管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於二零零八年三月三十一日，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

本集團於二零零八年三月三十一日已將賬面總值港幣3,920,000,000元之物業作為抵押品，藉以取得本集團之若干銀行信貸。

僱員及酬金政策

於二零零八年三月三十一日，本集團(不包括其共同控制實體)共聘用約310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

本集團截至二零零八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 1,251,000,000 元(二零零七年：港幣 392,000,000 元)及港幣 400,000,000 元(二零零七年：港幣 101,000,000 元)。每股基本盈利為港幣 0.83 元 (二零零七年：港幣 0.24 元)。股東權益為港幣 3,102,000,000 元(二零零七年：港幣 2,599,000,000 元)。股東應佔每股資產淨值為港幣 6.46 元(二零零七年：港幣 5.41 元)。

營業額及溢利淨額上升，主要來自確認本集團多倫多市項目 **One City Hall** 銷售之溢利所致。該項目已經竣工，並於二零零七年十一月交付予買家。於二零零六年至零七年之年度，物業銷售之營業額及溢利之貢獻大部份源自於出售深圳市**城市天地廣場**餘下之住宅單位。

已計入溢利淨額內之物業重估收益(經扣減遞延稅項)為港幣 347,000,000 元(二零零七年：港幣 151,000,000 元)，已包括來自**鹽業商業大廈**之重估收益港幣 107,000,000 元(二零零七年：港幣 28,000,000 元)。該數額因該物業將根據合約於二零零八年七月底完成出售而被確認為已變現。

業務回顧

1. 出售投資物業

本集團於二零零二年十二月經公開招標購入位於中環之**鹽業商業大廈**，作價為港幣 68,000,000 元，作收租用途。誠如本集團於中期業績報告及上年度年報內所述，由於該大廈之地積比率尚未獲充份利用，本集團擬拆卸該大廈，並重建為一幢現代化之辦公室／零售物業。預期重建後該大廈所獲得之租金收入將可大大提升。本集團已委任獨家租務代理預租該新建大廈之單位。然而，於二零零八年三月，一位獨立人士提出以空置地盤形式購買該物業，代價為現金港幣 335,000,000 元。董事會認為出售該大廈將會為本集團帶來非常可觀之投資回報，並提供機會讓本集團於適當時候物色其他投資物業。本集團已收取港幣 50,250,000 元(即代價之 15%)作為訂金。於二零零八年七月十一日，本集團之建築師已核證該清拆工程已完成至地面樓層，該出售事項預計於二零零八年七月三十一日完成。有關該交易之詳情載於本公司於二零零八年四月二十八日向股東發出之「主要交易」通函。

2. 出售發展項目及其他物業

加拿大

本集團於多倫多市之第一期發展項目 **One City Hall** 已經竣工。該發展項目為一幢樓高 16 層之大廈，其總樓面面積為 39,283 平方米，合共提供 526 個住宅單位，並於二零零七年十一月交付予買家。該發展項目之單位已近全數售出，銷售款項為加幣 123,000,000 元(約港幣 930,000,000 元)。本集團擁有該發展項目之 75%權益。

香港

於回顧財政年度內，本集團已售出 61 個二手住宅單位，主要為位於土瓜灣之傲雲峰及位於觀塘之麗港城。連同售出位於北角和富中心之 187 個車位以及多個其他發展項目之剩餘單位，本集團所得現金總額達港幣 333,000,000 元，並獲得理想之邊際利潤。

於財政年結日後，本集團以現金代價港幣 71,500,000 元售出位於佐敦之**金威廣場**之全部九間未出售店舖，總樓面面積合共 6,649 平方呎。該交易已於二零零八年七月九日完成。

3. 物業發展項目

中國深圳

漢國城市商業中心位於深南路主要交通沿線之五個優越發展項目之一。該發展項目將建於深圳福田區深南中路及福明路之交匯處，為一幢樓高 80 層之甲級商住及辦公室之摩天大廈。該發展項目飽覽遼闊之深圳中心公園，同時緊貼市內最繁華之零售及商業區，並鄰近中心商業區及政府總部。於二零零八年五月，該發展項目以及位於深南路之其他四幢標誌性大廈之建築圖則已獲深圳市長批准。該發展項目由一間著名世界級建築師樓聯同一間當地知名建築師樓設計。該大廈之總樓面面積為 128,000 平方米，包括位於最高八層之極豪華複式服務式住宅、54 層位於高層之一級服務式或商務公寓、12 層位於低層之甲級辦公室，以及六層商業／零售商場及地下停車場。詳細之設計及建築圖則仍在準備中。該發展項目之建築工程預計於二零零九年首季展開，建成後將成為深圳市其中一個新地標。

中國廣州

在廣州，位於天河區龍洞村之**寶翠園**第一期及位於越秀區北京南路 17-43 號之**北京路 5 號公館**，已完成上蓋建築工程。寶翠園第一期包括八幢合共提供 332 個單位之住宅項目，樓面面積佔 40,500 平方米。北京路 5 號公館為一幢興建於商業／零售商場上之住宅樓宇，整個項目之樓面面積為 20,300 平方米。該兩個項目之裝修工程正在進行中，視乎市場環境，計劃於二零零九年首季進行預售。

本集團佔一半權益位於荔灣區**龍津中路 459-471 號**之合營項目之詳細設計圖則已完成。建築工程預計將於二零零九年年中動工，估計於二零一一年竣工。

另外三個地盤，分別為位於**北京南路 45-65 號及 67-107 號**，以及位於天河區之**東莞莊**，其初步開發計劃正在進行中。

中國南海

位於南海大瀝鎮之**雅瑤綠洲**第一期之總綱圖則已定案。於總樓面面積合共 272,800 平方米之項目中，第一期規劃佔 134,500 平方米，並會興建低密度住宅及洋房。預計建築工程可望於二零零九年年初動工，並於二零一一年完成。

中國重慶

於二零零七年七月，本集團以總代價港幣 102,000,000 元收購一個發展中項目以及其鄰近之另一項目之 50%權益，兩個項目均位於重慶市北部之新商業區「北部新區」。首項物業名為**查氏中心**，由本集團全資擁有。該雙塔式項目之總樓面面積約 108,000 平方米，包括一幢面積為 28,000 平方米之甲級寫字樓及一幢面積為 28,000 平方米之商業／住宅大廈。此兩幢大廈均座落於面積達 32,000 平方米之零售／商業商場及面積達 20,000 平方米之地下停車場之上。上蓋建築工程已完成，而正進行安裝玻璃幕牆。裝修工程預期於二零零九年中旬完成，現正就該項目擬定租賃及預售計劃。

至於其鄰近之項目，本集團與合營夥伴正擬訂一個佔總樓面面積約 134,000 平方米之商業、酒店及服務式住宅之綜合大樓計劃。

加拿大

本集團持有 50%權益之多倫多市項目第二期，其總樓面面積現時為 24,400 平方米，現正在向當地城市規劃局申請增加可建樓面面積。

土地發展儲備

包括共同控制實體在內，本集團在中國大陸擁有八個發展中項目，並在加拿大擁有一個發展項目。該等項目擁有約 1,257,000 平方米之總樓面面積，足夠本集團於未來三年間之物業發展。本集團亦正積極物色其他投資機會，尤其於中國城市。

4. 物業投資

本集團之投資物業包括**寶軒及漢貿商業中心**、**漢國佐敦中心**、**漢國尖沙咀中心**、位於**和富中心**、**麗都花園**及**順寧居**之多個車位，以及位於深圳之**城市天地廣場**之商場。完成上述物業之裝修工程後(包含改裝為酒店房間之三幢大廈)，預計租金收入將大幅提升。

5. 服務式住宅及酒店營運

根據營運中環**寶軒**及深圳羅湖城市天地廣場之**寶軒公寓**之服務式住宅之經驗及成果，董事會認為市場上來自企業客戶及海外僱員之中短期住宿需求正不斷增加。有關將位於中環之**寶軒及漢貿商業中心**改建為提供 249 個客房之酒店圖則已獲屋宇署批准。

屋宇署最近亦已批准將位於尖沙咀之**漢國尖沙咀中心**之最高九層辦公室樓層改建為 44 間客房之酒店。本集團正在考慮多個設計及物業改建之計劃，將位於該物業之最高九層樓改為精緻式酒店，吸引想尋找高級時尚住宿並喜歡於附近諾士佛臺及尖沙咀娛樂消閒及購物之賓客。待裝修工程於二零零九年年初完成後，本集團預期該物業之租金收益及資本值將會大幅提升。

本集團仍在繼續尋找機遇，在香港、深圳、廣州及中國其他城市拓展『寶軒』服務式住宅／酒店業務。

展望

基於油價不斷刷新高位紀錄，加上美國次按物業市場所導致之金融危機，預期美國之整體經濟於未來數月將會持續倒退。物業及股票投資之資本值下降不僅令企業及個人財富蒙受損失，亦打擊了投資意慾。全球之經濟增長(包括中、港兩地在內)，預期將會放緩。

近期，國內中央政府加強收緊銀根及貸款政策，提高主要銀行之準備金要求至 17.5% 之歷史新高。此舉旨在遏抑過熱之樓市及股市，務求維持長期穩定及壓抑通脹。慶幸本集團於中國大陸之大部分發展中項目均以較低之土地成本而獲得，並座落於市內較繁華之地區。就此等成果，本人衷心感謝董事會盡心盡力招募具優良專業資歷、市場觸覺和創意以及與政府和銀行有良好關係之行政管理人材。

於過去之財政年度及直至本公佈之期間，本集團充份把握香港物業市場之升勢，出售多個二手住宅單位、車位、**金威廣場**之九個地面店舖及**鹽業商業大廈**。連同匯返之多倫多市項目之投資回報，本集團合共取得可用現金款項約港幣 881,000,000 元。這些資金不僅讓本集團於結算日之銀行負債減少港幣 429,000,000 元，亦為本集團提供充份之流動資金，以便於短期內可能出現之疲弱物業市場中，找尋新投資商機。本人深信，集團定能應付未來之任何挑戰、業務再創高峰，不斷為股東之投資增值。

刊發進一步財務資料

本公司之二零零七／零八年度之年報將寄予本公司股東，並儘快於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.honkwok.com.hk)上供閱覽。

王世榮
主席

香港，二零零八年七月十七日

於本公佈日期，本公司董事包括王世榮先生、王查美龍女士、馮文起先生、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博士、林建興先生及張信剛教授。