

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 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)

### 2015-16年度業績公佈

#### 財務業績

本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合營業額為港幣 1,570,000,000 元 (二零一五年：港幣 361,000,000 元) 及股東應佔溢利淨額為港幣 460,000,000 元 (二零一五年：港幣 1,898,000,000 元)，包括經扣除遞延稅項之物業重估收益港幣 423,000,000 元 (二零一五年：港幣 1,907,000,000 元)。每股基本盈利為港幣 0.64 元 (二零一五年：港幣 2.63 元)。於二零一六年三月三十一日之股東權益為港幣 7,813,000,000 元 (於二零一五年三月三十一日：港幣 7,718,000,000 元)，而股東應佔每股資產淨值為港幣 10.84 元 (於二零一五年三月三十一日：港幣 10.71 元)。亦請參閱「財務回顧」一節。

#### 股息

董事會建議向於二零一六年九月二日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一六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 (二零一五年：港幣 12.5 仙)。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零一六年九月二十日或之前寄發予股東。

#### 業務回顧

##### 收購物業

於二零一六年五月，本集團分別與兩名賣方訂立買賣協議，以收購該兩名賣方各自之離岸控股公司，而該等公司各自間接持有位於中國廣東省廣州市越秀區解放南路151號之一棟樓高15層已落成名為解放大廈之商業及辦公室大廈之50%權益。現金總代價為港幣137,590,000元(經扣除賣方就出售彼等之離岸控股公司須繳付之中國稅項)，乃參考上述控股公司之未經審核綜合資產淨值並計及於二零一六年三月三十一日之股東貸款而釐定。於收購完成後，上述總樓面面積約11,507平方米之物業將由本集團持有，以賺取經常性租金收入。

由於上述其中一名賣方由本公司主席兼主要股東王世榮博士實益擁有，故根據上市規則，有關交易構成本公司之須予披露及關連交易，須於即將舉行之股東特別大會上經獨立股東批准。另一名賣方為獨立第三方，而根據上市規則，有關交易僅構成須予披露交易，並已於本月較早時間完成交易。有關詳情，請參閱本公司二零一六年五月九日之公佈及二零一六年六月二十日之通函。

## 物業發展及投資

### 中國廣州

**寶翠園**位於天河區綠帶內植物園附近，包括39幢高層住宅樓房。該項目之總樓面面積約為229,000平方米，計劃分階段發展。**寶翠園一及二期**全部16幢共超過750個單位經已售出，從中賺取之溢利已於以往財政年度內確認入賬。**寶翠園三期**由12幢提供約530個單位之樓房組成，截至本公佈日期已售出差不多所有單位，銷售所得款項為人民幣1,740,000,000元。於回顧年度內，其中八幢樓房已交付予個別買家，而有關溢利已於損益表內記錄入賬。餘下四幢樓房已於本月較早時間開始交付予個別買家，而有關溢利將於下一個財政年度內確認入賬。**寶翠園四期**由11幢提供約550個單位之樓房組成，其建築／內部裝修工程正順利進行中，預期將於今年最後一季開始一直至二零一七年第一季分階段竣工。上述第四期其中之4幢樓房共提供約180個單位已推出市場預售，截至本公佈日期已售出超過90%，銷售合約總額超過人民幣580,000,000元。

位於天河區**東莞莊路**之項目地盤仍處於規劃及設計階段，而位於越秀區**北京南路45-107號**之另一項目地盤之前期工程正進行中。

**港滙大廈**位於越秀區北京路、南堤二馬路與八旗二馬路交界，為樓高20層之商業／辦公室大廈，現時出租率約為90%。

誠如中期報告所述，由於**寶軒酒店（廣州）**已日漸破舊加上其為租賃物業，該酒店已於去年年底其營業執照到期時終止營運。

## **中國佛山南海**

**雅瑤綠州**位於南海大瀝鎮，總樓面面積約為273,000平方米，亦計劃分階段發展。項目第一期包括樓面面積約18,000平方米之71幢3層高聯排別墅，以及樓面面積約111,000平方米之24幢高層洋房。上述第一期所有單位已推出市場銷售，截至本公佈日期已售出約90%，銷售所得款項為人民幣1,022,000,000元。聯排別墅及上述洋房單位之其中六幢正在交付予個別買家，餘下各幢洋房亦剛開始一直至下一季分階段交付。

## **中國深圳**

**漢國城市商業中心**位於福田區深南中路與福明路交界，其建築工程預計將於今年年底完成。此地標大廈正在發展成為樓高80層（包括5層地庫）總樓面面積為128,000平方米之商業／辦公室大樓，將由本集團持有以賺取經常性租金收入。

**僑城坊**位於南山區僑香路北側，本集團擁有其中20%權益。該項目之地盤面積為48,764平方米，正分兩期發展為12幢作綜合用途總樓面面積約224,500平方米之樓宇。第一期之裝修及機電工程以及第二期之上蓋建築工程均正在進行中，預期將分別於今年年底及二零一七年年中完成。

**城市天地廣場**位於羅湖區嘉賓路，為一座5層高之商場，其地下所有零售商舖及一樓全層已全部租出。**寶軒酒店（深圳）**為位於商場平台上高三層擁有162間客房之酒店，其平均入住率及房租價格均維持於理想水平。**寶軒公寓**為位於同一商場平台上擁有64個單位之服務式住宅，其平均入住率接近100%。

## **中國重慶**

**重慶漢國中心**位於北部新區，為建於4層零售／商業平台之上，樓高21層之雙子塔辦公大樓，現時出租率超過95%。

**金山商業中心**為一項雙子塔項目，亦位於北部新區，座落於上述**重慶漢國中心**毗鄰。此雙子塔項目包括一幢41層高之甲級寫字樓及一幢42層高之五星級酒店連辦公大樓，各自附設4層零售／商業平台。已落成之寫字樓幢之招租情況正密切跟進中，務求將其出租率提升，而酒店／辦公大樓正在發展中。

## 香港 – 物業投資

去年通過政府公開投標所收購位於**新界葵涌健全街**之空置地盤之總樓面面積約為 228,000 平方呎，將發展成為作非住宅用途之物業，並由本集團持有以賺取經常性租金收入。該項目正處於規劃及設計階段，並計劃於今年最後一季開始進行地基工程。

位於干諾道中及德輔道中之酒店／服務式住宅樓宇之臨街零售樓面已全部租出。**寶軒酒店（中環）**位於上述樓宇之四層商場平台樓層，為擁有42間客房之精品式酒店，其平均入住率約為95%，而房租價格令人鼓舞。**寶軒**為位於該酒店之上，提供171間房之服務式住宅，其平均入住率約為85%。

**寶軒酒店（尖沙咀）**位於尖沙咀天文台圍樓高23層之商業／辦公室大廈，佔用其中共20層，為擁有98間客房之精品式酒店，其平均入住率及房租價格均維持於理想水平。上述大廈餘下樓層作商業用途，其中一樓已出租予一間餐廳。

**漢國佐敦中心**為位於尖沙咀山林道樓高 23 層之商業／辦公室大廈，現時出租率約為 90%。

## 展望

上週英國公投脫離歐盟有可能打擊全球經濟增長，但對亞洲經濟體系影響程度較少。在美國，經濟復甦看似可持續，但一般預期今年餘下時間聯儲局逐步加息可能會受英國脫歐所影響。另一方面，歐元區經濟活動仍然低迷，而預期會延長其經濟刺激措施。

在中國大陸，近期土地市場過熱導致當局收緊部份焦點城市之房屋政策，而預期寬鬆之貨幣市場狀況或會於未來數月內改變，因而可能令物業銷售動力減弱。然而，就中長期而言，由於中央政府首要目標是穩定房價並維持健康之成交量，故中國大陸物業市場仍然樂觀。

在香港，入境旅遊及本地消費氣氛放緩等原因導致零售市道偏軟，很可能令零售租金繼續受壓，但在空置率偏低（尤其在核心商業區）之支持下，預期寫字樓之表現較佳，於下半年租金應會有些微增長。同時間，預期待物業發展商將透過以貼近二手樓價之價格推出新樓盤，並提供靈活付款方法以吸引買家投入一手市場，藉此保持其銷售量。

最後，本人謹此向於回顧年度內提出寶貴意見之董事全人，以及忠誠努力之全體員工致以衷心感謝。

**王世榮**  
主席

香港，二零一六年六月二十八日

## 綜合業績

本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一六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：

### 綜合損益表

		截至三月三十一日止年度	
	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	2	1,569,505	360,698
銷售成本		<u>(1,033,255)</u>	<u>(169,109)</u>
毛利		536,250	191,589
其他收入	3	13,435	12,001
投資物業按公平值之收益淨額		616,316	2,526,669
出售一間附屬公司之收益		7,360	-
出售投資物業之收益淨額		-	443
行政開支		(93,816)	(83,603)
其他經營開支淨額		(67,818)	(36,537)
財務費用	4	(112,175)	(70,189)
所佔一間聯營公司虧損		<u>(223)</u>	<u>(341)</u>
除稅前溢利	5	899,329	2,540,032
稅項開支	6	<u>(370,091)</u>	<u>(649,462)</u>
年內溢利		<u>529,238</u>	<u>1,890,570</u>
應佔：			
本公司擁有人		460,100	1,898,184
非控股權益		<u>69,138</u>	<u>(7,614)</u>
		<u>529,238</u>	<u>1,890,570</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本及攤薄		<u>港幣0.64元</u>	<u>港幣2.63元</u>

## 綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年內溢利	529,238	1,890,570
<b>其他全面虧損</b>		
於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損：		
所佔一間聯營公司之其他全面虧損	(4,742)	-
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(279,149)</u>	<u>(12,481)</u>
年內其他全面虧損，經扣除稅項	<u>(283,891)</u>	<u>(12,481)</u>
<b>年內全面收益總額</b>	<u>245,347</u>	<u>1,878,089</u>
<b>應佔：</b>		
本公司擁有人	184,480	1,885,703
非控股權益	<u>60,867</u>	<u>(7,614)</u>
	<u>245,347</u>	<u>1,878,089</u>

## 綜合財務狀況表

		二零一六年 三月三十一日 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		25,362	40,736
投資物業	9	11,832,898	10,980,921
於一間合營企業之投資		199	199
於一間聯營公司之投資		364,764	369,729
		<u>12,223,223</u>	<u>11,391,585</u>
非流動資產總值			
<b>流動資產</b>			
可收回稅項		16,896	44,232
待出售發展中物業及待出售已完成物業		3,065,950	3,048,681
應收貿易賬款	10	14,019	12,018
預付款項、按金及其他應收款項		198,465	149,549
已抵押存款		142,207	344,048
現金及銀行結餘		1,698,667	541,148
		<u>5,136,204</u>	<u>4,139,676</u>
流動資產總值			
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應計負債	11	532,754	130,316
應付一間聯營公司之款項		37,490	37,490
計息銀行貸款		2,894,804	2,698,579
客戶按金		1,510,460	840,098
應付稅項		93,601	97,146
		<u>5,069,109</u>	<u>3,803,629</u>
流動負債總值			
<b>流動資產淨值</b>		<u>67,095</u>	<u>336,047</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>12,290,318</u>	<u>11,727,632</u>

## 綜合財務狀況表 (續)

	二零一六年 三月三十一日 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行貸款	2,925,285	2,676,190
遞延稅項負債	<u>1,245,105</u>	<u>1,086,807</u>
非流動負債總值	<u>4,170,390</u>	<u>3,762,997</u>
資產淨值	<u>8,119,928</u>	<u>7,964,635</u>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
股本	1,519,301	1,519,301
儲備	<u>6,293,320</u>	<u>6,198,894</u>
	7,812,621	7,718,195
非控股權益	<u>307,307</u>	<u>246,440</u>
權益總額	<u>8,119,928</u>	<u>7,964,635</u>



附註：

## 1. 編製基準及會計政策及披露之變動

本財務報表乃根據由香港會計師公會（「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（「公司條例」）而編製。除若干投資物業按公平值入賬外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製。除另有所指外，本財務報表以港元（「港幣」）呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位。

本二零一六年全年業績初步公佈所載截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度之財務資料，並不構成本公司該等年度之法定全年綜合財務報表，惟該等財務資料來自此等綜合財務報表。根據公司條例第436條規定須予披露之關於此等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，將截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合財務報表送呈公司註冊處，並將會適時送呈截至二零一六年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表提交報告。核數師報告內並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意之事項，亦無載列根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

### 會計政策及披露之變動

本年度本集團之財務報表首次採納下列經修訂準則。

香港會計準則第19號 *界定福利計劃：僱員供款之修訂*  
二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則之年度改進  
二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則之年度改進

採納上述經修訂準則對本財務報表並無重大財務影響。

此外，本集團主動改變有關確認從物業銷售產生之物業代理佣金開支之會計政策。於過往年度，物業代理佣金於產生之期間內在損益中支銷。於本年度，本集團已改變此會計政策。根據經修訂會計政策，當有關物業交付予買家時，物業代理佣金於確認相關物業銷售收入的相同期間內在損益中支銷。董事認為，使用經修訂會計政策編製之財務報表，將會就物業銷售之交易對本集團財務狀況及財務表現之影響，向財務報表之使用者提供可靠及更為適切之資料。此政策之變動已追溯應用，但對本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量以及本集團於二零一五年三月三十一日及二零一四年四月一日之財務狀況並無任何重大財務影響。

## 2. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分其業務單元，並有以下三項須呈報之經營分類：

- (a) 物業發展分類為發展物業以作出售；
- (b) 物業投資分類為持有投資物業以發展及出租以賺取租金收入；及
- (c) 「其他」分類主要包括租賃停車場業務及向商住物業提供管理服務之物業管理服務業務。

管理層分開監察本集團經營分類之業績，以就資源分配及表現評估方面作出決定。分類表現乃根據經調整除稅前溢利所計量之須呈報分類溢利／(虧損)來作出評估。經調整除稅前溢利之計量方法與本集團除稅前溢利一致，惟利息收入、財務費用、出售一間附屬公司之收益、所佔一間聯營公司虧損以及總辦事處與企業開支不包括於該計量中。

分類資產不包括於一間合營企業之投資，一間聯營公司之投資，以及其他未分配總辦事處及企業資產包括可收回稅項、已抵押存款及現金及銀行結餘，因為該等資產乃以集體基準管理。

分類負債不包括其他未分配總辦事處及企業負債，其中涉及計息銀行貸款、應付稅項及遞延稅項負債，因為該等負債乃以集體基準管理。

於本年度及上年度內，各業務範疇之間並無進行任何交易。

### 截至二零一六年三月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>分類收入：</b>				
銷售予外界客戶	1,357,389	175,227	36,889	<u>1,569,505</u>
<b>分類業績</b>	<b>357,232</b>	<b>720,951</b>	<b>(23,679)</b>	<b>1,054,504</b>
<i>對賬：</i>				
利息收入				6,453
未分配開支				(56,590)
財務費用				(112,175)
出售一間附屬公司之收益				7,360
所佔一間聯營公司虧損				<u>(223)</u>
除稅前溢利				<u><u>899,329</u></u>

### 截至二零一五年三月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>分類收入：</b>				
銷售予外界客戶	148,421	175,064	37,213	<u>360,698</u>
<b>分類業績</b>	<b>29,084</b>	<b>2,645,001</b>	<b>(6,593)</b>	<b>2,667,492</b>
<i>對賬：</i>				
利息收入				4,674
未分配開支				(61,604)
財務費用				(70,189)
所佔一間聯營公司虧損				<u>(341)</u>
除稅前溢利				<u><u>2,540,032</u></u>

## 2. 經營分類資料 (續)

於二零一六年三月三十一日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>分類資產</b>	<b>3,281,509</b>	<b>12,928,705</b>	<b>1,987,427</b>	<b>18,197,641</b>
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(3,060,947)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				364,764
企業及其他未分配資產				<u>1,857,770</u>
資產總值				<u><u>17,359,427</u></u>
<b>分類負債</b>	<b>3,065,023</b>	<b>954,338</b>	<b>1,122,290</b>	<b>5,141,651</b>
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應付款項				(3,060,947)
企業及其他未分配負債				<u>7,158,795</u>
負債總值				<u><u>9,239,499</u></u>

截至二零一六年三月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>其他分類資料：</b>				
投資物業按公平值之收益淨額	-	616,316	-	616,316
出售物業、廠房及設備項目之虧損	-	-	10,983	10,983
折舊	923	2,208	4,799	7,930
資本開支 *	<u>449</u>	<u>515,390</u>	<u>3,099</u>	<u>518,938</u>

\* 資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。

## 2. 經營分類資料 (續)

於二零一五年三月三十一日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>分類資產</b>	3,233,722	11,597,834	1,913,139	16,744,695
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(2,512,790)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				369,729
企業及其他未分配資產				<u>929,428</u>
資產總值				<u><u>15,531,261</u></u>
<b>分類負債</b>	1,984,856	892,124	643,714	3,520,694
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應付款項				(2,512,790)
企業及其他未分配負債				<u>6,558,722</u>
負債總值				<u><u>7,566,626</u></u>

截至二零一五年三月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>其他分類資料：</b>				
投資物業按公平值之收益淨額	-	2,526,669	-	2,526,669
出售物業、廠房及設備項目之虧損	-	-	121	121
折舊	997	2,210	4,682	7,889
資本開支 *	<u>879</u>	<u>1,151,351</u>	<u>1,638</u>	<u><u>1,153,868</u></u>

\* 資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。

## 2. 經營分類資料 (續)

### 地域資料

#### (a) 收入

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	104,569	98,802
中國大陸	1,464,936	261,896
	<u>1,569,505</u>	<u>360,698</u>

上述收入資料乃基於客戶所在地區呈列。

#### (b) 非流動資產

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	3,154,089	3,293,181
中國大陸	8,704,171	7,728,476
	<u>11,858,260</u>	<u>11,021,657</u>

上述非流動資產資料乃基於資產所在地區呈列，並不包括於一間合營企業及一間聯營公司之投資。

## 3. 其他收入

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行存款利息收入	6,453	4,674
其他	6,982	7,327
	<u>13,435</u>	<u>12,001</u>

## 4. 財務費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行貸款、透支及其他貸款之利息	219,263	180,552
減：撥作物業發展項目資本之利息	(107,088)	(110,363)
	<u>112,175</u>	<u>70,189</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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已出售物業成本	937,018	88,785
折舊	7,930	7,889
經營租賃項下之最低租金	25,839	21,284
核數師酬金	2,220	2,128
滙兌差額淨額	(278)	-
出售物業、廠房及設備項目之虧損	10,983	121
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資、薪金、津貼及實物福利	52,298	46,142
退休金計劃供款	1,760	1,567
	<u>54,058</u>	<u>47,709</u>
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(18,400)</u>	<u>(12,400)</u>
	<u>35,658</u>	<u>35,309</u>
租金收入總額	(210,556)	(210,432)
減：開支	<u>96,237</u>	<u>80,324</u>
	<u>(114,319)</u>	<u>(130,108)</u>

於二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，並無重大留待日後供本集團備用之未能領取退休金供款。

## 6. 所得稅

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
期內稅項		
香港	52	-
中國大陸企業所得稅	81,213	13,981
中國大陸土地增值稅	91,279	13,753
海外利得稅	367	465
	<u>172,911</u>	<u>28,199</u>
遞延稅項	<u>197,180</u>	<u>621,263</u>
年內稅項總額	<u>370,091</u>	<u>649,462</u>

於本年度，香港利得稅乃按在香港產生之估計應課稅溢利以16.5%稅率作撥備。由於本集團於以往年度帶來之稅項虧損可抵銷上年度產生之應課稅溢利，因此並無就上年度之香港利得稅作出撥備。於其他司法權區之應課稅溢利之稅項乃按本集團營運業務國家之現行稅率計算。

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，以累進稅率30%至60%計算，而土地增值之金額相等於出售物業所得款項扣除土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支等各項支出。

## 7. 本公司普通股本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本持有人年內應佔溢利港幣 460,100,000 元（二零一五年：港幣 1,898,184,000 元）及年內已發行普通股之加權平均數 720,429,301 股（二零一五年：720,429,301 股）計算。

由於本集團於截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度均無發行具攤薄潛力之普通股，因此並無對就截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利金額作出有關攤薄之調整。

## 8. 股息

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
建議末期股息 - 每股普通股份港幣12.5仙 (二零一五年：港幣12.5仙)	<u>90,054</u>	<u>90,054</u>

本年度建議之末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

## 9. 投資物業

本集團於二零一四年三月三十一日按成本列賬之其中一項在建中投資物業，由於其公平值能可靠地釐定，因此於上年度由獨立專業合資格估值師根據現時用途按公開市場基準作重估。由此產生之重估收益港幣2,383,000,000元及相關遞延稅項港幣596,000,000元，均已於該年度之綜合損益表中確認。

## 10. 應收貿易賬款

於報告期末，應收貿易賬款按發票／合約日期之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
30天內	1,802	1,907
31至60天	1,240	936
61至90天	851	804
90天以上	<u>10,126</u>	<u>8,371</u>
總額	<u>14,019</u>	<u>12,018</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家根據買賣協議之條款支付。管理層已密切監控逾期貿易債項，不可收回之債項已作出全數撥備。鑒於上述措施及本集團之應收貿易賬款分散於大量不同客戶，故本集團並無重大之高度集中信貸風險。

## 11. 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70,252,000元（二零一五年：港幣57,374,000元）之應付貿易賬款。於報告期末，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
30天內	<u>70,252</u>	<u>57,374</u>

## 12. 或然負債

- (a) 於二零一六年三月三十一日，本集團為一間聯營公司之融資而向一間銀行作出之擔保為港幣40,000,000元（二零一五年：港幣40,000,000元），而本集團向聯營公司擔保之該融資已動用港幣40,000,000元（二零一五年：港幣40,000,000元）。
- (b) 於二零一六年三月三十一日，本集團就本集團物業之買家獲銀行授予之房屋貸款，向銀行作出港幣1,119,000,000元（二零一五年：港幣191,000,000元）之擔保，擔保期由買家獲貸款之日起至買家獲發物業房產證為止。

## 13. 報告期後事項

於二零一六年五月九日，本公司之間接全資附屬公司True Light Enterprises Limited（「True Light」）與Rich Fate Limited（「Rich Fate」）訂立買賣協議，據此，True Light有條件同意收購而Rich Fate有條件同意出售Right Colour Limited（「Right Colour」）之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予True Light，現金總代價為港幣68,795,000元，經扣除Rich Fate就出售Right Colour之全部已發行股本須繳付之中國稅項。於簽訂上述協議時已支付訂金港幣6,879,500元。

於二零一六年五月九日，True Light亦與Pine International Limited（「Pine International」）訂立買賣協議，據此，True Light有條件同意收購而Pine International有條件同意出售Network Success Limited（「Network Success」）之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予True Light，現金總代價為港幣68,795,000元，經扣除Pine International就出售Network Success之全部已發行股本須繳付之中國稅項。於簽訂上述協議時已支付訂金港幣6,879,500元。

Right Colour及Network Success各自持有一間香港公司之50%已發行股本，而該公司間接持有位於中國廣州一項投資物業之全部權益。

由於Rich Fate由本公司主席兼主要股東王世榮博士實益擁有，故根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），有關交易構成本公司之關連交易，須於即將舉行之股東特別大會上經獨立股東批准。Pine International為獨立第三方，而有關交易已於二零一六年六月三日完成。有關詳情，請參閱本公司二零一六年五月九日之公佈及二零一六年六月二十日之通函。



## 財務回顧

### 營業額及溢利淨額

營業額增加主要由於年內確認更多來自本集團中國項目之物業銷售，使來自物業銷售之核心溢利增加所致。於本年度之財務報表內錄得物業重估收益（經扣除遞延稅項）港幣423,000,000元。上年度有關金額為港幣1,907,000,000元，主要由於位於深圳之在建中投資物業於以往年度按成本列賬，而於上年度結算日則按市值重估，因而出現龐大重估收益。然而，由於該物業經已於上年度結算日按市值列賬，因此於本年度僅確認適度重估收益。

### 流動資金及財務資源

於二零一六年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣5,820,000,000元（二零一五年：港幣5,375,000,000元），債務總額中約50%（二零一五年：50%）歸類為流動負債，其中港幣163,000,000元（二零一五年：港幣182,000,000元）乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣2,442,000,000元乃有關將於下一個財政年度內進行再融資之項目或定期貸款。根據相關貸款協議之還款時間表，並假設上述再融資可按時完成，計息債務之流動部份佔其總額約為5%。債項總額增加，主要是由於就中國大陸之發展項目之建築工程向銀行提取貸款所致。

於二零一六年三月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘總額（包括定期存款）約為港幣1,841,000,000元（二零一五年：港幣885,000,000元）。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣623,000,000元（二零一五年：港幣172,000,000元），於指定物業發展項目完成前，只可在該等發展項目中動用。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約為港幣76,000,000元。

於二零一六年三月三十一日，股東資金總額約為港幣7,813,000,000元（二零一五年：港幣7,718,000,000元）。上述增加主要是由於本年度股東應佔溢利經抵銷以人民幣計算之資產減負債後之貶值所致。

於二零一六年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣3,979,000,000元（二零一五年：港幣4,490,000,000元）與股東資金及非控股權益之總額約港幣8,120,000,000元（二零一五年：港幣7,965,000,000元）所計算之負債比率為49%（二零一五年：56%）。

## **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在主要銀行。

收購及發展物業之資金部份來自內部資源，及部份來自銀行貸款。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。銀行貸款主要以港幣及人民幣計算，並按浮動利率計算利息。

管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於二零一六年三月三十一日，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**

本集團於二零一六年三月三十一日已將賬面總值約港幣12,420,000,000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**

於二零一六年三月三十一日，本集團（不包括其一間合營企業及一間聯營公司）共聘用約390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。

## **就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續**

本公司之股東週年大會謹訂於二零一六年八月二十五日舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司將於二零一六年八月二十二日至二零一六年八月二十五日之期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及在會上投票，務請於二零一六年八月十九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183號合和中心22樓。

## **就股息暫停辦理股份過戶登記手續**

派發截至二零一六年三月三十一日止年度之建議末期股息須待本公司之股東於股東週年大會上批准後，方可作實。為確定獲派發建議末期股息之權利，本公司將於二零一六年九月一日及二零一六年九月二日之期間暫停辦理股份過戶登記手續。買賣附有權利獲派發建議末期股息之本公司股份之最後日期將為二零一六年八月二十九日。為符合資格享有建議之末期股息，務請於二零一六年八月三十一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183號合和中心22樓。

## 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，董事確認於截至二零一六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。

### 遵守企業管治守則

董事會認為於截至二零一六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守則（「企業管治守則」）之適用守則條文，惟以下偏差除外：

1. 企業管治守則條文第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。

截至二零一六年三月三十一日止年度內，本公司董事會（「董事會」）已舉行兩次會議，批准本公司截至二零一五年三月三十一日止之年度業績及截至二零一五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，截至二零一六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。

現時王世榮博士乃本公司之主席，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，而每位董事（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職務之董事除外。董事會將確保每位董事（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，而非按企業管治守則條文第A.4.2條之規定在被委任後之首次股東大會上重選。

4. 企業管治守則條文第A.5.1條規定，本公司應成立提名委員會，並由董事會主席或一名獨立非執行董事擔任主席。本公司並無成立提名委員會。董事會負責考慮合適人選出任董事，以及集體批准及終止董事委任事宜，因為集體決策可作出更廣泛及平衡之決定。主席主要負責於董事會有空缺或認為需要增聘董事時，物色合適人選加入董事會。主席將向董事會建議委任有關人選，董事會將按候選人之性別、年齡、專業資格及經驗以及教育背景，以確定有關人選之合適性。
5. 企業管治守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東之意見達致公正之了解。本公司獨立非執行董事謝志偉博士、林建興先生（已於二零一五年度股東週年大會上退任）及向左先生，由於本身公務繁忙或有其他要務，未能出席本公司於二零一五年八月二十七日舉行之二零一五年度股東週年大會。
6. 企業管治守則條文第B.1.2條規定薪酬委員會之職權範圍應至少包括企業管治守則條文內所載之指定職責。本公司已於二零一二年三月三十日採納薪酬委員會之經修訂職權範圍，當中有若干偏離企業管治守則條文之處。根據該經修訂職權範圍，薪酬委員會應審閱董事（而並非董事及高級管理層）之薪酬待遇及就此向董事會作出建議。

## 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二零一六年三月三十一日止年度之業績。

## 初步公佈之審閱

有關本集團截至二零一六年三月三十一日止年度初步公佈之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其附註之數字與本集團本年度綜合財務報表之金額已獲本公司之核數師安永會計師事務所同意。安永會計師事務所就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒布之《香港審計準則》、《香港審閱項目準則》或《香港審計項目準則》作出之審計保證，因安永會計師事務所並無就初步公佈作出保證。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一六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。

承董事會命  
**王世榮**  
主席

香港，二零一六年六月二十八日

於本公佈日期，本公司之董事為執行董事王世榮博士（主席）、陳遠強先生及李曉平先生；非執行董事馮文超先生（副主席）及王妍醫生；以及獨立非執行董事謝志偉博士、向左先生及朱君廉先生。