

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)

2017-18年度業績公佈

財務業績

本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合營業額為港幣 1,781,000,000 元（二零一七年：港幣 1,574,000,000 元）及股東應佔溢利淨額為港幣 2,980,000,000 元（二零一七年：港幣 585,000,000 元），包括經計入遞延稅項港幣 4,000,000 元後之物業重估收益港幣 233,000,000 元（二零一七年：港幣 518,000,000 元包括經扣除遞延稅項開支港幣 127,000,000 元）。每股基本盈利為港幣 4.14 元（二零一七年：港幣 0.81 元）。於二零一八年三月三十一日之股東權益為港幣 11,372,000,000 元（於二零一七年三月三十一日：港幣 7,837,000,000 元），而股東應佔每股資產淨值為港幣 15.79 元（於二零一七年三月三十一日：港幣 10.88 元）。

年內溢利大幅增加主要由於確認出售一幅位於中國廣州之空置地盤之收益港幣 2,379,000,000 元所致。有關詳情請參閱「業務回顧」下「出售物業」一節。

股息

董事會建議向於二零一八年九月三日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股為港幣 12.5 仙（二零一七年：港幣 12.5 仙）及特別股息，每股普通股港幣 5.0 仙（二零一七年：無）。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零一八年九月十八日或之前寄發予股東。

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二零一八年八月二十四日舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司將於二零一八年八月二十一日至二零一八年八月二十四日之期間（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，務請於二零一八年八月二十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

派發截至二零一八年三月三十一日止年度之建議末期股息及建議特別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及建議特別股息之權利，本公司將於二零一八年八月三十一日至二零一八年九月三日之期間(包括首尾兩天)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及建議特別股息之本公司股份之最後日期將為二零一八年八月二十八日。為符合資格享有建議之末期股息及建議特別股息，務請於二零一八年八月三十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。

業務回顧

出售物業

位於廣州之東莞莊路項目

於二零一七年一月，本集團訂立買賣協議，透過按現金總代價人民幣 3,181,000,000 元（相等於港幣 3,586,000,000 元）出售有關項目之境外控股公司以及轉讓有關股東貸款，從而出售一幅位於中國廣州東莞莊路空置地盤之 75% 權益。該交易構成一項非常重大出售事項，並已於二零一七年九月完成。有關出售收益港幣 2,379,000,000 元已於回顧年度內確認入賬。有關詳情請參閱本公司日期為二零一七年一月二十四日之公佈、日期為二零一七年五月九日之通函及日期為二零一七年五月二十五日之公佈。

位於廣州之解放大廈

於二零一七年十二月，本集團訂立買賣協議，透過按現金總代價人民幣 260,000,000 元（相等於港幣 322,000,000 元）出售有關項目之境內控股公司以及轉讓有關股東貸款，從而出售一項位於中國廣州之投資物業，即**解放大廈**之 100% 權益。該交易構成一項須予披露交易，並已於二零一八年一月完成。有關出售收益港幣 117,000,000 元已於回顧年度內確認入賬。有關詳情請參閱本公司於日期為二零一七年十二月十八日之公佈。

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，分四期發展。**寶翠園一、二及三期**全部 28 幢約 1,280 個單位經已售出，而有關溢利已於過去財政年度內確認入賬。**寶翠園四期**由 11 幢約 550 個單位之樓房組成，亦已全部售罄並錄得銷售所得款項超過人民幣 2,000,000,000 元。該項目第四期之建築工程經已完成，而已售出之單位已於二零一七年六月開始交付。

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，為一幢樓高20層之商業／辦公室大廈。該大廈之平均出租率約為80%。

位於越秀區**北京南路45-107號**之項目包括一幢30層高提供約160個單位之住宅大廈，以及一幢32層高之商業／辦公室大廈，其發展地盤之地基工程預期將於今年第三季展開。

中國佛山南海

雅瑤綠洲位於南海大瀝鎮，總樓面面積約為273,000平方米，正分階段發展中。項目第一期包括71幢3層高聯排別墅及24幢提供約900個單位之高層洋房。第一期已接近售出全部單位，銷售所得款項超過人民幣1,200,000,000元。上述已售出之單位已大致上完成向個別買家交付。項目第二期包括192幢3層高聯排別墅，其中超過40%已經成功預售，銷售合約總額超過人民幣390,000,000元。項目第二期之建築工程經已完成，已售出的單位已於今年第一季開始交付。該項目餘下之部份仍在發展中，包括19幢提供約550個單位之高層洋房，將於合適時間推出市場預售。

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，總樓面面積約為128,000平方米，其建築工程正在進行中，預期於未來數月內完成。此地標建築正在發展成為樓高75層（另設5層地庫）之商業／辦公室大樓，將由本集團持有作為投資物業以賺取經常性租金收入。

城市天地廣場位於羅湖區嘉賓路，為一座5層高之商場。該商場地下的所有零售商舖及一樓平台全層已全部租出。**寶軒酒店（深圳）**為位於上述商場平台內最高三層並擁有162間客房之酒店，其入住率及房租價格均維持於理想水平。**寶軒公寓**為位於商場平台上擁有64個單位之服務式住宅，其平均入住率接近100%。

僑城坊位於南山區僑香路北側，所佔地盤面積為48,764平方米，而總樓面面積約224,500平方米。該項目正分兩期發展為12幢作綜合用途之樓宇，而本集團擁有其中20%權益。該項目作辦公室用途約70,000平方米之樓面面積自二零一七年一月起已進行預售，銷售所得款項超過人民幣3,000,000,000元。該項目第一期之建築工程經已完成，而已售出之單位已於今年第一季開始交付。於二零一八年三月三十一日或之前已交付的單位應佔溢利，已於回顧年度內確認為聯營公司應佔溢利。該項目其中一部分將持有以賺取經常性租金收入。

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，現時已接近全部租出。

重慶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。此項目包括一幢41層高之寫字樓及一幢42層高之酒店連辦公室的綜合大樓，各自附設4層零售／商業平台。已落成之寫字樓之出租情況正逐漸改善，而酒店／辦公室大樓已於回顧年度內進行內部裝修工程。

香港 - 物業投資

位於**新界葵涌健全街**之發展地盤乃於過往年度通過政府公開投標收購，總樓面面積約為228,000平方呎。其地基工程預計將於今年第三季完成，而隨後將會進行上蓋建築工程。該項目計劃發展成為數據中心，以賺取經常性租金收入。

寶軒酒店（中環）為位於干諾道中及德輔道中之酒店／服務式住宅樓宇之四層商場平台樓層，為擁有42間客房之精品式酒店，其平均入住率超過95%，而房租價格亦理想。**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%。上述樓宇之臨街零售商舖已全部租出。

寶軒酒店（尖沙咀）位於尖沙咀天文台圍一幢樓高23層之商業／辦公室大廈內，佔用其中共20層，為擁有98間客房之精品式酒店，其平均入住率約為90%，而房租價格亦理想。上述大廈所有餘下樓層已租出作商業用途。

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，現時平均出租率接近100%。

展望

全球各地經濟預期於二零一八年繼續同步增長。然而，於貿易保護主義及美國貨幣政策之影響下，將對環球經濟復甦增添不明朗因素。在美國，聯儲局應會在經濟環境轉強下繼續推行貨幣政策正常化及加息政策。同時，在現行貨幣寬鬆政策、勞動市場改善及經濟氣氛向好之環境下，預期歐元區經濟仍會持續穩定復甦。

在中國大陸，中央政府重申房屋乃為居住興建而非用作投機。為了穩定房地產市場，中央政府已實施專門針對城市之房屋政策，並執行收緊之監管措施，以壓抑物業價格及投機性房屋需求。此外，內地政府已疏導購房需求，並促進住宅租賃市場之發展，為過熱之房屋需求降溫。加上為防範潛在金融風險而實行之債務去槓桿化政策，預期物業市場將可維持健康及可持續之長期增長。

在香港，在消費者開支強勁、入境旅遊復甦及低失業率環境之支持下，經濟錄得穩健增長。隨著中央政府發展大灣區之計劃出台，香港將可憑藉不同行業之競爭優勢從大量商機中受惠。在短期內，本地物業市場仍會維持暢旺，其中住宅及商業物業價格及租金繼續攀升。由於香港政府或會推出更多限制性措施，加上外圍不明朗因素，來年本地經濟將會較為不穩定。

最後，本人謹此向於回顧年度內出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，二零一八年六月二十七日

綜合業績

本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一八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：

綜合損益表

		截至三月三十一日止年度	
	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	2	1,781,043	1,574,444
銷售成本		<u>(891,999)</u>	<u>(940,808)</u>
毛利		889,044	633,636
其他收入	3	18,641	18,066
投資物業按公平值之收益淨額		229,091	645,452
出售附屬公司之收益	4	2,495,927	-
出售投資物業之收益／（虧損）淨額		(244)	541
行政開支		(115,382)	(99,982)
其他經營開支淨額		(34,409)	(82,117)
財務費用	5	(102,338)	(111,118)
所佔一間聯營公司收益／（虧損）		<u>113,780</u>	<u>(601)</u>
除稅前溢利	6	3,494,110	1,003,877
稅項開支	7	<u>(385,190)</u>	<u>(303,098)</u>
年內溢利		<u>3,108,920</u>	<u>700,779</u>
應佔：			
本公司擁有人		2,979,893	584,879
非控股權益		<u>129,027</u>	<u>115,900</u>
		<u>3,108,920</u>	<u>700,779</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		<u>港幣4.14元</u>	<u>港幣0.81元</u>

綜合全面收益表

截至三月三十一日止年度
二零一八年 二零一七年
港幣千元 港幣千元

年內溢利	3,108,920	700,779
其他全面收益／（虧損）		
於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／（虧損）：		
所佔一間聯營公司之其他全面收益／（虧損）	15,955	(7,187)
出售附屬公司後解除匯兌波動儲備	(78,064)	-
換算海外業務產生之匯兌差額	740,992	(479,594)
年內其他全面收益／（虧損），經扣除稅項	<u>678,883</u>	<u>(486,781)</u>
年內全面收益總額	<u>3,787,803</u>	<u>213,998</u>
應佔：		
本公司擁有人	3,625,224	114,358
非控股權益	162,579	99,640
	<u>3,787,803</u>	<u>213,998</u>

綜合財務狀況表

		二零一八年 三月三十一日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		81,006	80,673
投資物業		13,675,630	12,462,284
於一間合營企業之投資		199	199
於一間聯營公司之投資		486,711	356,976
		<u>14,243,546</u>	<u>12,900,132</u>
非流動資產總值			
流動資產			
可收回稅項		97	227
待出售發展中物業及待出售已完成物業		2,553,549	2,223,805
應收貿易賬款	10	20,146	19,894
預付款項、按金及其他應收款項		165,451	191,168
現金及銀行結餘		2,678,461	2,268,570
		<u>5,417,704</u>	<u>4,703,664</u>
分類為待出售之出售集團之資產	11	-	482,001
		<u>5,417,704</u>	<u>5,185,665</u>
流動資產總值			
流動負債			
應付貿易賬款及應計負債	12	588,325	625,445
應付一間聯營公司之款項		26,002	31,740
計息銀行貸款		2,206,409	1,653,208
客戶按金		1,222,514	2,335,704
應付稅項		416,473	110,990
		<u>4,459,723</u>	<u>4,757,087</u>
與分類為待出售資產直接相關之負債	11	-	120
		<u>4,459,723</u>	<u>4,757,207</u>
流動負債總值			
流動資產淨值		<u>957,981</u>	<u>428,458</u>
資產總值減流動負債		<u>15,201,527</u>	<u>13,328,590</u>

綜合財務狀況表 (續)

	二零一八年 三月三十一日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款	2,328,945	3,756,324
遞延稅項負債	<u>1,409,452</u>	<u>1,328,394</u>
非流動負債總值	<u>3,738,397</u>	<u>5,084,718</u>
資產淨值	<u>11,463,130</u>	<u>8,243,872</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	1,519,301	1,519,301
儲備	<u>9,852,794</u>	<u>6,317,624</u>
	11,372,095	7,836,925
非控股權益	<u>91,035</u>	<u>406,947</u>
權益總額	<u>11,463,130</u>	<u>8,243,872</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，及待出售之出售集團按成本值與公平值（扣除銷售成本）兩者較低者列賬外，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。

本二零一八年全年業績初步公佈所載截至二零一八年及二零一七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，將截至二零一七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二零一八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香港財務報告準則。

香港會計準則第7號修訂	<i>主動披露</i>
香港會計準則第12號修訂	<i>確認未變現虧損之遞延稅項資產</i>
香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進所包含之香港財務報告準則第12號修訂	<i>披露於其他實體之權益：香港財務報告準則第12號範圍之釐清</i>

該等修訂之性質及影響如下：

- (a) 香港會計準則第7號之修訂要求實體披露包括源自現金流量及非現金流量而產生之變動，致使財務報表使用者可評估融資活動所產生之負債變動。
- (b) 香港會計準則第12號之修訂釐清實體於評估是否有應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時差異時，需要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時差異逆轉時可用作抵扣之應課稅溢利之來源有所限制。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回超過賬面值之部份資產之情況。由於本集團並無任何於該等修訂範圍內之可扣減暫時差額或資產，因此該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第12號之修訂釐清香港財務報告準則第12號之披露規定（香港財務報告準則第12號第B10至B16段之披露規定除外）乃適用於實體於附屬公司、合營企業或聯營公司之權益，或其於分類為持作出售或包括於分類為持作出售之出售集團之合營企業或聯營公司之部份權益。該等修訂對本集團之財務報表並無影響。

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／虧損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／虧損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、出售附屬公司之收益、所佔一間聯營公司收益／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，其他未分配總辦事處及企業資產包括可收回稅項、現金及銀行結餘，以及分類為待出售之出售集團之資產，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、遞延稅項負債，以及與分類為待出售資產直接相關之負債，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。

	截至二零一八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
分類收入：				
銷售予外界客戶	1,567,499	190,266	23,278	<u>1,781,043</u>
分類業績	738,707	315,600	(405)	1,053,902
<i>對賬：</i>				
利息收入				13,567
未分配開支				(80,728)
財務費用				(102,338)
出售附屬公司之收益				2,495,927
所佔一間聯營公司收益				<u>113,780</u>
除稅前溢利				<u>3,494,110</u>
	截至二零一七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
分類收入：				
銷售予外界客戶	1,361,320	188,529	24,595	<u>1,574,444</u>
分類業績	432,178	753,019	354	1,185,551
<i>對賬：</i>				
利息收入				6,683
未分配開支				(76,638)
財務費用				(111,118)
所佔一間聯營公司虧損				<u>(601)</u>
除稅前溢利				<u>1,003,877</u>

2. 經營分類資料 (續)

於二零一八年三月三十一日

	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
分類資產	2,811,157	14,092,159	1,804,319	18,707,635
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(2,211,853)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				486,711
企業及其他未分配資產				<u>2,678,558</u>
資產總值				<u><u>19,661,250</u></u>
分類負債	2,554,429	1,055,476	438,789	4,048,694
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應付款項				(2,211,853)
企業及其他未分配負債				<u>6,361,279</u>
負債總值				<u><u>8,198,120</u></u>

截至二零一八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
其他分類資料：				
投資物業按公平值之收益淨額	-	229,091	-	229,091
出售物業、廠房及設備項目之溢利淨額	-	300	-	300
出售投資物業之虧損淨額	-	244	-	244
折舊資產	1,079	2,082	2,561	5,722
資本開支 *	<u>104</u>	<u>399,869</u>	<u>227</u>	<u><u>400,200</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)

於二零一七年三月三十一日

	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
分類資產	2,506,621	13,546,455	2,020,792	18,073,868
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(3,096,044)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				356,976
分類為待出售之出售集團之資產				482,001
企業及其他未分配資產				<u>2,268,797</u>
資產總值				<u><u>18,085,797</u></u>
分類負債	3,985,976	1,022,394	1,080,563	6,088,933
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應付款項				(3,096,044)
與分類為待出售資產直接相關之負債				120
企業及其他未分配負債				<u>6,848,916</u>
負債總值				<u><u>9,841,925</u></u>

截至二零一七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
其他分類資料：				
投資物業按公平值之收益淨額	-	645,452	-	645,452
出售物業、廠房及設備項目之虧損	-	-	133	133
出售投資物業之收益淨額	-	541	-	541
折舊	873	2,030	1,776	4,679
資本開支*	<u>2,238</u>	<u>315,039</u>	<u>57,467</u>	<u>374,744</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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港	104,221	105,558
中國大陸	<u>1,676,822</u>	<u>1,468,886</u>
	<u>1,781,043</u>	<u>1,574,444</u>

上述收入資料乃基於客戶所在地區呈列。

(b) 非流動資產

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港	3,661,841	3,283,215
中國大陸	<u>10,094,795</u>	<u>9,259,742</u>
	<u>13,756,636</u>	<u>12,542,957</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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行存款利息收入	13,567	6,683
其他	<u>5,074</u>	<u>11,383</u>
	<u>18,641</u>	<u>18,066</u>

4. 出售附屬公司之收益

(a) 出售Smooth Ever Investments Limited (「Smooth Ever」)

截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司出售本公司一間全資附屬公司 Smooth Ever Investments Limited 及其附屬公司（「Smooth Ever 集團」）。Smooth Ever 集團從事物業發展業務。上述交易已於二零一七年九月完成。

在上述交易中出售之資產淨值如下：

	二零一八年 港幣千元
出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	26
待出售發展中物業	504,857
預付款項、按金及其他應收款項	78
現金及銀行結餘	169
應付一名股東及一間集團公司之款項	(375,080)
應付其他賬款及應計負債	(21)
非控股權益	(64,621)
	<hr/>
	65,408
從一名股東及一間集團公司轉讓貸款	375,080
	<hr/>
	440,488
稅項撥備	322,945
產生之直接交易成本	513,120
匯兌波動儲備	(69,606)
出售附屬公司之收益	2,378,589
	<hr/>
已收代價	3,585,536
	<hr/>
以下列方式支付：	
現金	3,585,536
	<hr/>

有關出售附屬公司之現金及現金等值之流入淨額分析如下：

	港幣千元
現金代價	3,585,536
稅項撥備	(302,945)
出售之現金及銀行結餘	(169)
	<hr/>
有關出售附屬公司之現金及現金等值之流入淨額	3,282,422
	<hr/>

4. 出售附屬公司之收益 (續)

(b) 出售廣州市建昭置業有限公司(「建昭」)

截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司出售於本公司一間全資附屬公司建昭之全部權益。上述交易已於二零一八年一月完成。

在上述交易中出售之資產淨值如下：

	二零一八年 港幣千元
出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	1,369
投資物業	217,284
預付款項、按金及其他應收款項	549
現金及銀行結餘	572
應付一間集團公司之款項	(37,037)
應付其他賬款及應計負債	(216)
遞延稅項負債	<u>(28,333)</u>
	154,188
從一間集團公司轉讓貸款	<u>37,037</u>
	191,225
稅項撥備	14,754
產生之直接交易成本	7,326
匯兌波動儲備	(8,458)
出售一間附屬公司之收益	<u>117,338</u>
已收代價	<u>322,185</u>
以下列方式支付：	
現金	<u><u>322,185</u></u>

有關出售一間附屬公司之現金及現金等值之流入淨額分析如下：

	港幣千元
現金代價	322,185
稅項撥備	(14,754)
出售之現金及銀行結餘	<u>(572)</u>
有關出售一間附屬公司之現金及現金等值之流入淨額	<u><u>306,859</u></u>

5. 財務費用

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行貸款、透支及其他貸款之利息	183,769	210,372
減：撥作物業發展項目資本之利息	(81,431)	(99,254)
	<u>102,338</u>	<u>111,118</u>

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已出售物業成本	789,941	845,791
折舊	5,722	4,679
經營租賃項下之最低租金	19,204	20,678
核數師酬金	2,500	2,360
滙兌差額淨額	736	(5,235)
出售物業、廠房及設備項目之虧損／（收益）淨額	(300)	133
出售投資物業之虧損／（收益）淨額	244	(541)
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資、薪金、津貼及實物福利	73,186	57,207
退休金計劃供款	1,945	1,763
	<u>75,131</u>	<u>58,970</u>
減：撥作物業發展項目資本之金額	(23,300)	(20,800)
	<u>51,831</u>	<u>38,170</u>
租金收入總額	(212,022)	(211,701)
減：開支	102,058	95,017
	<u>(109,964)</u>	<u>(116,684)</u>

於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日，並無重大留待日後供本集團備用之未能領取退休金供款。

7. 所得稅

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
期內稅項		
香港	-	158
中國大陸企業所得稅	138,939	103,679
中國大陸土地增值稅	249,765	71,818
海外利得稅	(98)	328
	388,606	175,983
遞延稅項	(3,416)	127,115
年內稅項總額	385,190	303,098

由於本集團有可供動用之稅項虧損從過往年度結轉，以抵銷年內產生之應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。於上年度，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。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。

8. 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 2,979,893,000 元（二零一七年：港幣 584,879,000 元）及年內已發行普通股之加權平均數 720,429,301 股（二零一七年：720,429,301 股）計算。

由於本集團於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度均無發行具攤薄潛力之普通股，因此並無對就截至二零一八年及二零一七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。

9. 股息

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
建議末期股息 - 每股普通股港幣12.5仙 (二零一七年：港幣12.5仙)	90,054	90,054
建議特別股息 - 每股普通股港幣5.0仙 (二零一七年：無)	36,021	-
	<u>126,075</u>	<u>90,054</u>

本年度建議之末期股息及建議特別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。

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
30天內	1,813	2,149
31至60天	1,431	1,769
61至90天	929	1,189
90天以上	15,973	14,787
總額	<u>20,146</u>	<u>19,894</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. 分類為待出售之出售集團

於二零一七年三月三十一日，由於 Smooth Ever 集團之出售仍待完成，因此分類為待出售之出售集團。

於二零一七年三月三十一日，分類為待出售之 Smooth Ever 集團主要資產及負債類別如下：

	二零一七年 港幣千元
資產	
物業、廠房及設備	43
待出售發展中物業	481,586
預付款項、按金及其他應收款項	139
現金及銀行結餘	233
分類為待出售之出售集團之資產	<u>482,001</u>
負債	
其他應付款項及應計負債	<u>120</u>
與分類為待出售資產直接相關之負債	<u>120</u>
與待出售集團直接相關之資產淨值	<u>481,881</u>

12. 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23,302,000元（二零一七年：港幣25,174,000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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
30天內	<u>23,302</u>	<u>25,174</u>

13. 或然負債

(a) 於二零一八年三月三十一日，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32,000,000元（二零一七年：港幣36,000,000元），而本集團向聯營公司擔保之該融資已動用港幣32,000,000元（二零一七年：港幣36,000,000元）。

(b) 於二零一八年三月三十一日，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1,078,000,000元（二零一七年：港幣2,145,000,000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。

14. 報告期後事項

於二零一八年六月十二日，金譽發展有限公司（「金譽」，本公司之間接全資附屬公司）與順昌數據中心創展有限公司（「順昌數據中心創展」，建聯集團有限公司（「建聯」）之間接全資附屬公司）訂立顧問協議。據此，金譽委聘順昌數據中心創展為顧問，就金譽所擁有之一塊位於葵涌之土地上建造及發展之數據中心提供顧問服務，其固定費用為港幣16,200,000元。由於王世榮博士為本公司及建聯之控股股東，因此根據上市規則，有關交易構成一項關連交易，須遵守申報及公告規定。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月十二日之公佈。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一八年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣4,535,000,000元（二零一七年：港幣5,410,000,000元），債務總額中約49%（二零一七年：31%）歸類為流動負債，其中港幣106,000,000元之債務乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣1,932,000,000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4%。債務總額減少，主要由於年內利用出售物業所得款項償還銀行貸款所致。

於二零一八年三月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘總額（包括定期存款）約為港幣2,678,000,000元（二零一七年：港幣2,269,000,000元）。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣260,000,000元（二零一七年：港幣750,000,000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1,394,000,000元。

於二零一八年三月三十一日，股東資金總額約為港幣11,372,000,000元（二零一七年：港幣7,837,000,000元）。上述增加主要是由於本年度股東應佔溢利及以人民幣計算之資產減負債升值所致。

於二零一八年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣1,857,000,000元（二零一七年：港幣3,141,000,000元）與股東資金及非控股權益之總額約港幣11,463,000,000元（二零一七年：港幣8,244,000,000元）所計算之負債比率為16%（二零一七年：38%）。

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

本集團於二零一八年三月三十一日已將賬面總值約港幣13,730,000,000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

於二零一八年三月三十一日，本集團（不包括其合營企業及聯營公司）共聘用約320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。

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。

遵守企業管治守則

董事會認為於截至二零一八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。

截至二零一八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，批准本公司截至二零一七年三月三十一日止之年度業績及截至二零一七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，截至二零一八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.6.1條規定（其中包括），發行人每名新委任董事均須在接受委任時獲得全面、正式且特為其而設的就職簡介。

本公司於年內委任兩名新董事。彼等為(i)王承偉先生，彼為建聯集團有限公司之董事及建業實業有限公司之前任董事；及(ii)陸治中先生，彼為本公司之前任財務總監及公司秘書。由於王先生及陸先生熟悉本集團運作及業務，且憑藉彼等之專業背景及／或在上市公司之工作經驗，彼等熟知在上市規則及其他監管規定下之責任，因此彼等並無獲提供就職簡介。

6. 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。

若干董事由於本身公務繁忙或有其他要務，未能出席於二零一七年八月二十五日舉行之本公司股東週年大會及／或於二零一七年五月二十五日舉行之本公司股東特別大會。各董事之出席記錄將載於二零一七／一八年度年報所載之企業管治報告一節。

7. 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二零一八年三月三十一日止年度之業績。

初步公佈之審閱

有關本集團截至二零一八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。

承董事會命
王世榮
主席

香港，二零一八年六月二十七日

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、李曉平先生及陸治中先生；非執行董事王承偉先生；以及獨立非執行董事謝志偉博士、向左先生及朱君廉先生。