



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)

截至二零零五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」)截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合業績與上年度之比較數字載列如下：

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額		176,212	330,727
銷售成本		(129,277)	(335,929)
溢利／(虧損)總額		46,935	(5,202)
其他收入	3	8,747	9,663
行政開支		(35,597)	(28,756)
其他經營收入／(開支)淨額		(3,553)	189,386
經營業務溢利	4	16,532	165,091
財務費用	5	(18,386)	(29,285)
出售附屬公司之收益		233,662	—
所佔共同控制實體溢利及虧損	6	4,267	86,306
撇銷應收共同控制實體之債項	6	(3,873)	(84,488)
除稅前溢利		232,202	137,624
稅項	7	(1,902)	(3,157)
未計少數股東權益前溢利		230,300	134,467
少數股東權益		(684)	(52)
股東應佔日常業務溢利淨額		229,616	134,415
股息		32,019	24,014
每股盈利	8		
基本		港幣 0.57元	港幣 0.43元

附註：

1. 編製基準

本財政報告乃遵照香港普遍接受之會計原則及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計準則編製。除定期重新估值投資物業外，本財政報告已按歷史成本原則編製。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（以下統稱「新訂準則」），該等新訂準則於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。除香港詮釋3「收入—銷售發展物業之預售合同」外，本集團並無於截至二零零五年三月三十一日止年度之財政報告預早採納該等新訂準則。由於本集團於截至二零零四年三月三十一日止年度並無任何收入來自預售發展中物業，故此提早採納該詮釋並未影響本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之財務表現。本集團已開始評估該等其他新訂準則之影響，惟尚未能說明該等新訂準則對經營業績及財務狀況構成之影響。

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。本集團之營業額及業績按業務分類及營業額按地域分類分析如下：

按業務分類

	物業發展		物業投資		其他		綜合	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>99,827</u>	<u>266,742</u>	<u>70,061</u>	<u>58,076</u>	<u>6,324</u>	<u>5,909</u>	<u>176,212</u>	<u>330,727</u>
分類業績	<u>(7,877)</u>	<u>(34,317)</u>	<u>46,839</u>	<u>219,327</u>	<u>4,541</u>	<u>1,671</u>	<u>43,503</u>	<u>186,681</u>
利息收入							<u>2,388</u>	<u>2,595</u>
未分配收益							<u>1,072</u>	<u>1,983</u>
未分配開支							<u>(30,431)</u>	<u>(26,168)</u>
經營業務溢利							<u>16,532</u>	<u>165,091</u>
利息開支							<u>(18,386)</u>	<u>(29,230)</u>
發行債券費用之攤銷							<u>-</u>	<u>(55)</u>
出售附屬公司之收益							<u>233,662</u>	<u>-</u>
所佔共同控制實體溢利及虧損	<u>4,175</u>	<u>86,342</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>92</u>	<u>(36)</u>	<u>4,267</u>	<u>86,306</u>
撇銷應收共同控制實體之債項	<u>(3,873)</u>	<u>(84,488)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,873)</u>	<u>(84,488)</u>
除稅前溢利							<u>232,202</u>	<u>137,624</u>
稅項							<u>(1,902)</u>	<u>(3,157)</u>
未計少數股東權益前溢利							<u>230,300</u>	<u>134,467</u>
少數股東權益							<u>(684)</u>	<u>(52)</u>
股東應佔日常業務溢利淨額							<u>229,616</u>	<u>134,415</u>

按地域分類

	香港		中國大陸		馬來西亞		加拿大		綜合	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
分類收入：										
銷售予外界客戶	<u>153,745</u>	<u>281,120</u>	<u>10,694</u>	<u>3,058</u>	<u>11,773</u>	<u>11,151</u>	<u>-</u>	<u>35,398</u>	<u>176,212</u>	<u>330,727</u>

3. 其他收入

	二 零 零 五 年 港 幣 千 元	二 零 零 四 年 港 幣 千 元
銀行存款之利息收入	2,152	1,856
按揭利息收入	232	327
其他利息收入	4	412
其他物業管理收入	4,152	4,325
其他	2,207	2,743
	<u>8,747</u>	<u>9,663</u>

4. 經營業務溢利

經營業務溢利已扣除：

	二 零 零 五 年 港 幣 千 元	二 零 零 四 年 港 幣 千 元
折舊	1,076	1,522
僱員成本(包括董事酬金)	14,937	13,188
及已計入：		
撥回發展中物業之減值	—	11,427
重估投資物業之盈餘	—	184,155
	<u>—</u>	<u>184,155</u>

5. 財務費用

	二 零 零 五 年 港 幣 千 元	二 零 零 四 年 港 幣 千 元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	42,013	39,099
須於五年後全數償還之銀行貸款	977	2,101
可換股保證債券	—	1,417
銀行透支	20	178
其他貸款	—	3,047
	<u>43,010</u>	<u>45,842</u>
減：撥作物業發展項目資本之款額	<u>(24,624)</u>	<u>(16,612)</u>
	<u>18,386</u>	<u>29,230</u>
其他財務費用：		
發行債券費用之攤銷	—	199
減：撥作物業發展項目資本之款額	—	(144)
	<u>—</u>	<u>55</u>
財務費用總額	<u>18,386</u>	<u>29,285</u>

6. 所佔共同控制實體溢利及虧損

	二 零 零 五 年 港 幣 千 元	二 零 零 四 年 港 幣 千 元
經營溢利淨額	394	1,818
獲豁免之債項	<u>3,873</u>	<u>84,488</u>
	<u>4,267</u>	<u>86,306</u>

本年度內，本集團及其合營企業夥伴已撇銷來自共同控制實體而不可收回之債項。相應之支賬額港幣3,873,000元（二零零四年：港幣84,488,000元）已確認為撇銷應收共同控制實體之債項，而相應之進賬額港幣3,873,000元（二零零四年：港幣84,488,000元）已確認為所佔共同控制實體之溢利。

7. 稅項

	二 零 零 五 年 港 幣 千 元	二 零 零 四 年 港 幣 千 元
本集團：		
本 年 度 — 香 港		
本 年 度 之 稅 項 支 出	12	18
過 往 年 度 之 不 足 撥 備	—	140
本 年 度 — 其 他 地 方	1,623	2,949
遞 延 稅 項	102	47
	<u>1,737</u>	<u>3,154</u>
所 佔 共 同 控 制 實 體 稅 項	165	3
	<u>1,902</u>	<u>3,157</u>
本 年 度 之 稅 項 支 出 總 額		

本集團各成員公司乃按彼等於財政報告所呈列之收入作出稅項撥備，並就毋須課稅或不獲扣減稅項之收入及支出項目作出調整。

香港利得稅乃按年內源於香港之估計應課稅溢利以稅率17.5%（二零零四年：17.5%）撥備。其他地區應課稅溢利之稅項乃根據有關當地現行法例、詮釋及慣例，並按其經營業務所在地之適用稅率計算。

8. 每股盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔日常業務溢利淨額港幣229,616,000元（二零零四年：港幣134,415,000元）及年內已發行普通股份400,238,501股（二零零四年：加權平均股數309,115,000股）計算。

由於本年度並無任何有潛力攤薄之事項及尚未被兌換之可換股保證債券對上年度之每股基本盈利產生反攤薄影響，因此並無披露截至二零零五年及二零零四年三月三十一日止年度之每股攤薄後盈利。

股息

董事會建議向於二零零五年九月二十二日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股8仙（二零零四年：6仙）。預期股息支票將於二零零五年九月二十九日或之前寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零五年九月十六日至二零零五年九月二十二日之期間（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，務請於二零零五年九月十五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，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

購買、出售或贖回股份

截至二零零五年三月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之股份。

審核委員會

本公司之審核委員會自成立以來均定期舉行會議，並每年最少舉行兩次會議以審閱及監督本集團之財政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二零零五年三月三十一日止年度之末期業績。

公司管治

董事會認為本公司於本公佈涵蓋之整個會計期間內，已遵守於二零零五年一月一日前生效之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載列之最佳應用守則，惟本公司之非執行董事並無特定之聘任年期，而須按本公司組織章程細則所載之規定於本公司股東週年大會上輪值告退。

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」），作為董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出詳細查詢後，董事於截至二零零五年三月三十一日止整個年度內，已遵守載於標準守則所規定之標準。

管理層之討論及分析

流動資金及財務資源

於二零零五年三月三十一日，本集團之計息債務總額為港幣1,434,000,000元（二零零四年：港幣1,590,000,000元），債務總額中約9%須於一年內償還。

於二零零五年三月三十一日，本集團持有之現金總額為港幣354,000,000元（二零零四年：港幣314,000,000元）。於年終，本集團可用作營運資金之已承諾但未動用之銀行信貸總額為港幣398,000,000元。

於二零零五年三月三十一日，股東資金總額約港幣1,545,000,000元（二零零四年：港幣1,269,000,000元）。增加之主要原因為年內之溢利保留及於年終重估投資物業之盈餘淨額。

於二零零五年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣1,080,000,000元與股東資金總額約港幣1,545,000,000元計算之負債比率為70%（二零零四年：101%）。

股份配售所得款項用途

於二零零四年二月，本公司訂立一項先舊後新股份配售協議，按每股港幣1.65元之價格配售66,700,000股新股份。配售股份已於二零零四年三月完成，而所得現金款項淨額為港幣107,000,000元，並用作包括土地收購之一般營運資金。本集團於去年度已動用其中港幣22,000,000元，而所得款項餘額港幣85,000,000元已於本年度用作土地收購。

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，而部分則來自有抵押銀行貸款。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目完成日期互相配合。貸款主要以港幣、人民幣及加幣計算，並按浮動利率計息（人民幣信貸額除外）。

管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於二零零五年三月三十一日，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

本集團已將於二零零五年三月三十一日賬面總值為港幣1,770,000,000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。

或然負債

本集團與稅務局就港幣2,959,000元之稅務爭議已獲判勝訴。就一間共同控制實體獲授之銀行信貸而提供港幣7,902,000元之擔保已於本年度內該信貸悉數償還後獲解除。

除上述者外，誠如截至二零零四年三月三十一日止年度之本集團年報所披露，本集團之或然負債並無重大變動。

僱員及酬金政策

於二零零五年三月三十一日，本集團共聘用約170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

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之股東應佔溢利為港幣230,000,000元，而去年則為港幣134,000,000元。溢利增長主要由於於二零零四年九月出售一間附屬公司而產生之資本收益。每股盈利為港幣57仙（二零零四年：港幣43仙）。

公司事項

誠如於二零零四年九月十四日之公佈，本集團已訂立協議，以現金代價港幣566,000,000元向獨立第三者出售Global Success Holdings Inc.（「Global Success」，連同其附屬公司統稱「Global Success集團」）之全部已發行股本及轉讓有關之股東貸款。Global Success集團持有之唯一資產為一幅位於九龍鑽石山蒲崗村道97號之空置地盤（前稱香島中學）。該交易並非屬於本集團一般業務範圍，故根據上市規則，該交易構成本公司一項非常重大出售交易。交易詳情已載於二零零四年九月三十日致股東之通函內。

該交易於二零零四年十一月一日獲本公司及建業實業有限公司之股東批准，並已於二零零四年十一月十五日完成。該項出售為本集團帶來現金淨額港幣400,000,000元（經扣除Global Success集團所有負債），及於截至二零零五年三月三十一日止年度帶來資本收益港幣234,000,000元。

業務回顧

物業發展

香港

於二零零四年九月出售香島中學項目後，本集團於香港並無任何物業發展項目。年內，出售以往年度已完成物業之未出售單位之銷售額為港幣89,000,000元（二零零四年：港幣231,000,000元）。

中國大陸

位於深圳羅湖區之發展項目**城市天地廣場**之建築工程已完成。該項目為在八層之商場上興建六幢大廈合共提供2,262個單位，該項目並於二零零五年六月正式獲發入伙紙。本集團自二零零四年六月以來已推出該項目其中四幢住宅大樓預售，其中約55%單位已售出，而銷售所得款項合共約人民幣470,000,000元。

於本年度較早時間，本集團對確認預售物業之收入採取新會計詮釋。預售物業之收入將於該物業工程完成及相關入伙紙發出時確認。因此，預售**城市天地廣場**之營業額及溢利不包括於截至二零零五年三月三十一日止年度之賬目內。

本集團積極發展於廣州之土地儲備。於年內之主要收購如下：

地點	用途	總樓面面積 (平方呎)
天河區東莞庄地段 東莞庄	住宅	2,990,000
天河區廣汕路以西地段 龍洞村	住宅	2,449,000
		<hr/> <u>5,439,000</u>

於龍洞村之住宅發展項目將分期發展，第一期包括八幢住宅大廈之發展，現已進展至上蓋建築工程階段。預期該等住宅單位將於下個財政年度內推出市場。位於東莞庄之發展項目現處於規劃階段，將作為日後發展之土地儲備。

加拿大

本集團位於多倫多市之發展項目之第一期建築工程已進展至上蓋建築工程階段。該項目為提供526個單位之樓高19層住宅大廈，並預期於二零零六年七月落成。於本公佈日期，約400個單位已經預售，銷售款項總額約加幣90,000,000元。

物業投資

香港

年內租金收入總額達港幣58,000,000元，而上年度則為港幣47,000,000元。辦公室租賃市場需求旺盛，租戶亦尋求擴大空間。因此，本集團於尖沙咀及上環之辦公室物業出租率及租金均告上升。隨著來港遊客及商務訪客不斷增多，儘管本集團提升房租，本集團服務式住宅大廈**寶軒**全年仍錄得逾90%之出租率。

馬來西亞

本集團位於吉隆坡市之綜合商場Plaza Ampang維持約70%之出租率。年內該物業之租金收入為港幣12,000,000元（二零零四年：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終之公開市值。根據本集團之會計政策，本年度港幣59,000,000元之重估盈餘將於投資物業重估儲備內當作變動處理。

去年度，本集團錄得重估盈餘港幣191,000,000元，其中在過往年度於損益賬中撇銷之虧蝕港幣184,000,000元已撥回損益賬內，餘額港幣7,000,000元已撥入投資物業重估儲備內。

綜覽

香港經濟於回顧年度內繼續改善。本港經濟持續增長，於二零零五年第一季，本地生產總值按年增長6%。失業率為5.7%，較二零零三年七月之最高點8.7%下降，而通脹於二零零五年五月溫和上升0.8%。該等數據顯示香港經濟正以健康步伐增長。儘管最近利息上調使市場氣氛稍為冷卻，但曾蔭權先生當選為餘下兩年任期之新行政長官，使市民重拾對香港特別行政區政府之信心，加上中國大陸之經濟持續發展，因此本港經濟將持續樂觀。由於本集團之所有投資物業均位於黃金地段，因此，隨著本港經濟繼續保持其增長動力，本集團將繼續受益於持續上揚之租金收入及資本價值。

受到大陸經濟發展產生之潛在需求及投機熱錢炒作人民幣升值之推動，國內物價及物業投資活動大幅增長，中國大陸政府最近已宣佈一系列行政措施以控制物價及物業投機活動。本集團之業務主要位於廣州及深圳，有關打擊投機措施之影響最為輕微，原因是相較於北京及上海而言，廣州及深圳之物業投機情況相對溫和。因此，有鑒於大陸經濟持續發展、中產階層收入之家庭日漸增多，以及該等家庭期望提高其生活水平之需求愈來愈強，本集團對大陸物業市場仍然保持樂觀。在中國大陸，廣州乃繼北京及上海之後，排行第三位之經濟城市，但其物業價值相對落後，因此，本集團特別策略性地選擇廣州作為發展中國大陸物業活動之城市。

於聯交所之網頁披露全年業績資料

於二零零四年三月三十一日前有效之上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段所規定之全部資料，已根據過渡安排（乃適用於二零零四年七月一日前開始之會計期間之業績公佈），稍後將於聯交所之網頁上刊載。

承董事會命
王世榮
主席

香港，二零零五年七月十三日

於本公佈日期，本公司之董事會成員包括王世榮先生、王查美龍女士、范仲瑜先生、馮文起先生、陳遠強先生、謝志偉先生、蔡仁志先生及林建興先生。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」