

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)

2008-09年度業績公佈

摘要

- 位於廣州之寶翠園一期及北京路5號公館已分別於二零零八年十一月及二零零九年四月推出預售。截至二零零九年七月中旬已分別預售超過95%及94%之住宅單位。預售樓款總額超過人民幣504,000,000元(約港幣573,000,000元)，而預期該兩個項目將約於二零零九年年底完成。預計寶翠園二期約400個住宅單位將於二零零九年年底開始預售。
- 已於二零零八年七月完成出售鹽業商業大廈之地盤及位於佐敦之金威廣場九個地舖。連同於二零零九年三月出售本集團佔50%權益位於多倫多市第二期發展項目之地塊及其他香港物業銷售，本財政年度內已收取之銷售所得款項總額超過港幣526,000,000元。
- 本集團位於重慶之雙子塔商業／住宅綜合項目之建築工程已於二零零九年三月竣工，該項目之總樓面面積為108,000平方米，現名為「重慶漢國中心」，其內部裝修工程預計於二零零九年第三季內完成，現正展開招租。
- 於二零零九年一月，本集團以港幣40,000,000元之代價向一位合營夥伴收購另一幅重慶空置地盤之餘下50%權益。
- 本集團兩間位於香港、一間位於深圳及一間位於廣州之精品酒店之改建及裝修工程現正進行中，全部工程預期於二零零九年年底或二零一零年年初完成。連同本集團位於香港及深圳之現有服務式住宅，本集團將營運超過660間客房，並可增強本集團未來之經常性收入基礎。

截至三月三十一日止年度	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	增加 / 減少 港幣百萬元	+ / -
1. 營業額	195	1,251	(1,056)	-84%
2. 股東應佔溢利(經計入投資物業重估) (附註1)	77	400	(323)	-81%
3. 每股基本盈利(港幣仙)	16	83	(67)	-81%
4. 建議每股末期股息(港幣仙)	12.5	12.5		無變動
於三月三十一日	港幣百萬元	港幣百萬元		
5. 銀行貸款減銀行結餘	927	909	18	+2%
6. 股東資金	3,150	3,102	48	+2%
7. 負債比率(附註2)	37%	37%		無變動
8. 股東應佔每股資產淨值(港幣元)	6.56	6.46	0.10	+2%

附註：

- 溢利下降主要是由於投資物業之重估收益淨額及物業銷售之減少所致。有關詳情請參閱以下之財務報表。
- 代表「銀行貸款 + 可換股債券 - 銀行結餘」與「股東資金 + 少數股東權益」之比率。

財務業績

本集團截至二零零九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 195,000,000 元(二零零八年：港幣 1,251,000,000 元)及港幣 77,000,000 元(二零零八年：港幣 400,000,000 元)。每股基本盈利為港幣 16 仙(二零零八年：港幣 83 仙)。股東權益為港幣 3,150,000,000 元(二零零八年：港幣 3,102,000,000 元)。股東應佔每股資產淨值為港幣 6.56 元(二零零八年：港幣 6.46 元)。

股息

董事會建議向於二零零九年九月十日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零九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(二零零八年：港幣12.5仙)。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零零九年十月六日或之前寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零九年九月七日至二零零九年九月十日之期間(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，務請於二零零九年九月四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。

業務回顧

1. 物業發展及銷售

中國廣州

位於天河區北部之**寶翠園一期**，座落於廣州綠帶區，環境格外清新怡人，加上受惠於中央與市政府於去年底推出之刺激經濟及房地產措施，該項目自二零零八年十一月推出預售，銷售情況理想。在推出預售之 311 個住宅單位中，已售出超過 95%，所得款項總額超過人民幣 306,000,000 元。一期之八幢中密度樓房之裝修工程及其會所之建築工程正在進行中。該項目之住宅單位將於二零零九年第四季內開始交予買家。**寶翠園二期**亦由八幢提供約 400 個住宅單位之樓房組成，其建築圖則已獲批准，建築工程亦正進行中，並預期於二零一零年中旬竣工。視乎市場情況，預計於二零零九年年底開始預售。

自今年三月，本集團已察覺市場對住宅單位之潛在需求及住宅物業市場氣氛向好。位於越秀區中心位置之**北京路 5 號公館**，其 143 個住宅單位之預售亦反應理想。該項目鄰近珠江，部份中高層單位可享怡人河岸景緻。自二零零九年四月中旬預售以來，一個月內已售出接近 80%單位。截至二零零九年七月中旬，已預售超過 94%單位，銷售所得款項總額約為人民幣 198,000,000 元。本集團另外位於其**相鄰之發展項目**亦為住宅及商業綜合大樓，其總樓面面積約 27,180 平方米，而該項目之建築圖則亦已接近完成。

上述兩個項目之預售已帶來銷售所得款項總額超過人民幣 504,000,000 元(約港幣 573,000,000 元)。

中國重慶

於二零零九年一月，本集團以代價港幣 40,000,000 元向其合營夥伴收購位於**北部新區第二期項目**之餘下 50%權益。本集團已向地方當局呈交建築圖則，以發展一幢甲級寫字樓及一間五星級酒店連服務式住宅之項目，其總樓面面積合共約為 134,000 平方米。

中國深圳

「**漢國城市商業中心**」位於福田區深南中路，其總樓面面積為 128,000 平方米，詳細建築圖則預期於二零零九年年底落實。該地標建築物面向深圳中心公園及毗鄰華強北商業區，將在 5 層高之商場及停車場上興建樓高 75 層包括甲級寫字樓、商務公寓及豪華服務式住宅之綜合大樓。

加拿大多倫多

第二期發展項目之地盤已於二零零九年三月出售。本集團佔該項目 50%權益之銷售所得款項約加幣 9,000,000 元(現約港幣 61,000,000 元)，連同出售本集團佔 75%權益之**第一期**項目餘下數個住宅單位之銷售所得款項約加幣 2,000,000 元(現約港幣 14,000,000 元)，會保留於加拿大作其他投資機會。

土地發展儲備

於本財政年度內完成重慶約108,000平方米之第一期發展項目後，包括共同控制合資夥伴在內，本集團於中國大陸擁有九個發展中項目，總樓面面積約為1,124,110平方米，詳情如下：

<u>於二零零九年三月三十一日之項目</u>	概約總樓面面積 平方米
1. 深圳漢國城市商業中心	128,000
2. 廣州寶翠園	228,650
3. 廣州北京路5號公館	20,340
4. 廣州北京南路45-65號	27,180
5. 廣州北京南路67-107號	38,570
6. 廣州荔灣項目	40,410
7. 廣州東莞莊項目	234,670
8. 南海雅瑤綠洲	272,790
9. 重慶第二期項目	133,500
	<hr/>
	1,124,110

2. 中國之投資物業

除香港之投資物業組合外，本集團正策略性地保留地點優越及具優厚市場潛力之中國物業，以獲取資本增值。該等物業之總樓面面積現約為135,000平方米，將持有作為長線投資。

中國重慶

本集團位於重慶之雙子塔商業／住宅綜合項目之建築工程已於二零零九年三月竣工，該項目之總樓面面積為108,000平方米，現名為「**重慶漢國中心**」。該項目之內部裝修工程預計於二零零九年第三季內完成，而辦公室、商務公寓及零售舖位之租賃情況亦進展理想。

中國深圳

為把握於**城市天地廣場**對面之新落成豪華購物商場（包括酒店、服務式住宅及辦公室設施）將於下年年初開業所帶動之市場及業務商機，本集團現正將**城市天地廣場**第3層至第5層之商場改建為176間客房之酒店，並將命名為「**深圳寶軒酒店**」。與「**寶軒公寓**」之64間服務式住宅單位之租客一樣，酒店住客將可享用位於**城市天地廣場**之會所設施。為進一步方便公寓及酒店客人，**城市天地廣場**第2層全層已租予一家餐館營運商，而第1層零售商舖亦正進行招租。該酒店計劃於二零零九年年底開業。**城市天地廣場**之服務式住宅、酒店及商場佔總樓面面積約為27,000平方米，將留作長線出租投資。

中國廣州

本集團亦有意持有北京路 5 號公館及兩個相鄰發展中項目之零售商舖樓層作為長線投資。計劃持有之零售總樓面面積將超過 22,000 平方米。

3. 「寶軒」酒店及服務式住宅

本集團成功營運位於香港德輔道中之**寶軒**及位於深圳羅湖之**寶軒公寓**之服務式住宅。憑藉所得之專業知識，本集團現正擴展「寶軒」品牌至酒店經營，為香港、深圳及廣州之短期逗留遊客及商務旅客提供酒店住宿服務。由於擴展業務至酒店經營可共享本集團現行管理、物流及會所等設施之協同及規模經濟效益，加上該等酒店鄰近娛樂及購物商場，本集團為酒店營運而投入之額外投資及營運成本將相對較低。

香港

本集團現正將位於德輔道中之**寶軒及漢貿商業中心**其中四層低層辦公室改建為42間客房之高級精品酒店，以及將位於尖沙咀之**漢國尖沙咀中心**(將易名為「**諾士佛廣場**」)最高九層辦公室樓層改建為44間客房之時尚精品酒店。有關之改建及裝修工程進度理想。該兩間酒店將命名為「**寶軒(中環)酒店**」及「**寶軒(尖沙咀)酒店**」，並預期分別於二零一零年首季及二零零九年年底開業。

中國深圳

誠如上文「中國之投資物業」所述，本集團擁有176間客房之**深圳寶軒酒店**預計約於二零零九年年底開業。

中國廣州

本集團已取得位於廣州越秀區解放路一間酒店之管理權。當改善及翻新工程完成後，將擁有166間客房。該酒店將易名為「**廣州寶軒酒店**」，並計劃於二零零九年第四季開業。

總括而言，不包括將於重慶發展之五星級酒店及服務式住宅，本集團將在香港及中國大陸營運合共663間客房。

	服務式 住宅客房	酒店客房	合計
香港	171	86	257
深圳	64	176	240
廣州	-	166	166
	<u>235</u>	<u>428</u>	<u>663</u>

4. 出售投資物業及待售物業

誠如中期報告所述，本集團已於二零零八年七月完成出售以空置地盤形式之投資物業「鹽業商業大廈」(「鹽業」)及位於佐敦之「金威廣場」餘下九個地舖。連同於回顧財政年度內出售之其他香港物業，所得之銷售現金總額超過港幣 459,000,000 元。

雖然鹽業為一幢略舊之商業／辦公室大廈，但座落於優越位置，面對本集團位於德輔道中與文華里交界之寶軒及漢貿商業中心之服務式住宅。本集團於二零零二年透過公開競投以港幣 68,000,000 元購入鹽業，該大廈除部份單位由一間銀行自用外，其他單位均由租戶租用。在本集團之租務代理努力下，於收購後數月內，整幢大廈之出租率由原先銀行遷出後之 34%回升至超過 80%。本集團於二零零八年以港幣 335,000,000 元售出鹽業。於截至二零零八年三月三十一日止之上一個財政年度，鹽業之估值為港幣 310,000,000 元。本集團收購鹽業時有意持作長線投資以賺取經常性租金收入。此舉符合本集團於 2005-06 年度年報中所述之策略。於該年報中，本集團已表明不再在香港作物業發展，以讓管理層專注於中國大陸進行之物業發展項目，惟有意擴大本集團在香港之投資物業組合以增加經常性租金收入。

展望

自二零零八年九月爆發全球金融海嘯已差不多 10 個月，為避免出現銀行業重大危機，全球各中央銀行均一致在金融體制內大規模注入流動資金，市場對金融制度失去之信心似乎已經恢復。然而，對整體經濟而言，基本因素仍然疲弱，並無顯示中短期內有任何復甦之跡象。美國失業率於二零零九年六月飆升至 9.5%之 26 年高位，失業人數超逾 14,700,000 人。於二零零七年，消費開支佔美國全年本地生產總值 72%。隨著儲蓄率由二零零八年三月之 0.2%上升至二零零九年五月之 7%，美國消費者不再如以往般消費，導致大量公司倒閉。單是二零零九年四月，已有超過 8,000 間美國公司申請受美國破產法第 11 章之保護令。中國大陸出口連續七個月下跌，五月份之出口較上年度同期下跌 26.4%。香港零售額則於二零零九年五月按年下跌 6.2%。所有數據均顯示各地政府推出之刺激經濟措施之成效仍有待觀察。無疑，美國經濟仍然疲弱，並且會持續一段較長時間。

然而，在香港及中國大陸，股市及樓市均自今年三月起急升。這次反彈似乎是由於大量流動資金或熱錢流入（包括來自銀行放寬借貸政策及海外對沖基金之資金）、近乎零息率、擔心美元（港元與其掛鈎）貶值及購買較高回報資產以對沖日後通脹所致。香港物業價格自二零零九年年初起已普遍升值逾 15%。於首五個月，北京之房地產銷售額較一年前上升一倍，而上海及廣東則分別上升 61.9%及 52.5%。

目前難以確定資金何時會從樓市及股市中流走而令資金主導之財富效應消失。資金一旦撤離，這次反彈必定不會持久，而股票及物業價格將進入調整及鞏固期。

金融海嘯以及最近之人類豬流感對香港造成之負面影響，無論在範圍及深度方面均遠不及一九九七年亞洲金融風暴，以及二零零三年「沙士」(SARS)之衝擊嚴重。受影響行業主要為有關與美國出口及製造業、相關物流、若干投資銀行及零售業。面對目前之金融危機，香港及中國大陸似乎較其他海外國家有更強之復原能力。中央政府推出振興國內消費以刺激經濟之措施及推行大型基建項目，已有效穩定整體經濟。

於中國房地產市場繼續復甦之同時，本集團將加快進行項目發展及出售物業套現。於接近年底時，本集團位於重慶之投資物業及位於香港、深圳及廣州之酒店將開始營運，冀於將來為本集團提供穩定之經常性收入。預售兩個廣州項目加上自二零零八年四月起出售香港多項物業及位於多倫多之兩個項目之所得銷售總額合共超過港幣 1,113,000,000 元。該等款項不單可進一步降低本集團之負債水平，亦令本集團具備充足之流動資金，於適當時機出現時可在香港及中國大陸補充投資及發展之土地儲備。於穩定之環境下，經濟將可持續復甦，董事深信本集團於來年將可繼續取得理想之成績。

最後，本人謹藉此機會向過去一年作出貢獻及竭誠努力工作之董事全人及全體員工致以衷心感謝。

王世榮
主席

香港，二零零九年七月十六日

綜合收益表

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收入	2	194,858	1,250,745
銷售成本		<u>(152,909)</u>	<u>(1,009,228)</u>
毛利		41,949	241,517
其他收入	3	7,609	44,588
投資物業按公平值之收益／(虧損)淨額		(251,189)	381,004
持作出售物業改變為投資物業按公平值 之收益		38,188	-
已完成物業改變為投資物業按公平值之收益		315,625	-
出售投資物業之收益		22,252	15,550
行政開支		(49,513)	(65,731)
其他經營開支淨額		(9,743)	(21,522)
財務費用	4	(28,619)	(79,954)
所佔共同控制實體溢利		<u>25,239</u>	<u>493</u>
除稅前溢利	5	111,798	515,945
稅項	6	<u>(38,678)</u>	<u>(79,021)</u>
年內溢利		<u>73,120</u>	<u>436,924</u>
應佔：			
本公司股本持有人		76,500	399,516
少數股東權益		<u>(3,380)</u>	<u>37,408</u>
		<u>73,120</u>	<u>436,924</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 基本	7	<u>港幣16仙</u>	<u>港幣83仙</u>
攤薄		<u>港幣15仙</u>	<u>港幣77仙</u>

綜合資產負債表

	於三月三十一日	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
附註		
非流動資產		
物業、廠房及設備	26,340	26,395
發展中物業	1,712,258	1,699,408
投資物業	2,558,115	2,373,878
共同控制實體之權益	<u>24,848</u>	<u>55,880</u>
非流動資產總值	<u>4,321,561</u>	<u>4,155,561</u>
流動資產		
應收共同控制實體之款項	178,837	159,417
可收回稅項	191	464
待出售物業	533,608	523,230
應收貿易賬款	8 1,479	5,550
預付款項、按金及其他應收款項	26,320	27,806
現金及現金等值	<u>324,455</u>	<u>519,226</u>
流動資產總值	<u>1,064,890</u>	<u>1,235,693</u>
流動負債		
應付貿易賬款及應計負債	9 154,242	144,836
計息銀行貸款	379,091	576,999
應付一間關連公司之款項	-	44
客戶按金	76,191	38,528
應付稅項	<u>60,393</u>	<u>58,126</u>
流動負債總值	<u>669,917</u>	<u>818,533</u>
流動資產淨值	<u>394,973</u>	<u>417,160</u>
資產總值減流動負債	4,716,534	4,572,721
非流動負債		
計息銀行貸款	872,227	851,267
應付承付票據款項	20,000	-
可換股債券	299,475	279,980
遞延稅項負債	<u>230,544</u>	<u>190,879</u>
非流動負債總值	<u>1,422,246</u>	<u>1,322,126</u>
資產淨值	<u><u>3,294,288</u></u>	<u><u>3,250,595</u></u>

綜合資產負債表(續)

於三月三十一日
二零零九年 二零零八年
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份	24,826	24,826
儲備	2,585,037	2,537,126
建議末期股息	60,036	60,036
	<u>3,150,185</u>	<u>3,102,274</u>
少數股東權益	144,103	148,321
權益總額	<u>3,294,288</u>	<u>3,250,595</u>

附註：

1. 編製基準及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之披露規定而編製。除投資物業以公平值計算外，本財務報表乃按歷史成本法編製。除另有指明者外，本財務報表以港幣(「港幣」)呈列，而所有金額均已四捨五入至最接近千元。

本集團編製本年度財務報表時首次採用以下香港財務報告準則之新詮釋及修訂。

香港會計準則第39號及
香港財務報告準則第7號修訂

香港(國際財務報告詮釋委員會)
- 詮釋第12號

香港(國際財務報告詮釋委員會)
- 詮釋第14號

香港會計準則第39號 金融工具：確認及計量及
香港財務報告準則第7號 金融工具：披露 -
重新分類財務資產之修訂

服務經營權安排

香港會計準則第19號 - 定額福利資產之限制、最低
資本規定及其相互關係

採納該等新詮釋及修訂對本財務報表並無重大財務影響，而在本財務報表中採用之會計政策亦無作出重大變動。

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) 業務分類

本集團截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度，按業務分類呈列之收入、溢利/(虧損)及若干資產、負債及開支資料如下：

	截至二零零九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	綜合 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	<u>110,033</u>	<u>47,539</u>	<u>37,286</u>	<u>194,858</u>
分類業績	<u>(17,044)</u>	<u>157,519</u>	<u>5,285</u>	<u>145,760</u>
利息收入				2,741
未分配收益				55
未分配開支				(33,378)
財務費用				(28,619)
所佔共同控制實體溢利	25,239	-	-	<u>25,239</u>
除稅前溢利				111,798
稅項				<u>(38,678)</u>
年內溢利				<u>73,120</u>

	截至二零零八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	綜合 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	<u>1,156,454</u>	<u>58,377</u>	<u>35,914</u>	<u>1,250,745</u>
分類業績	<u>186,873</u>	<u>436,464</u>	<u>6,497</u>	<u>629,834</u>
利息收入				10,750
未分配收益				147
未分配開支				(45,325)
財務費用				(79,954)
所佔共同控制實體溢利	493	-	-	<u>493</u>
除稅前溢利				515,945
稅項				<u>(79,021)</u>
年內溢利				<u>436,924</u>

2. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

	於二零零九年三月三十一日				
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
資產及負債					
分類資產	2,284,854	2,802,859	2,100,283	(2,329,878)	4,858,118
共同控制實體之權益	24,848	-	-	-	24,848
應收共同控制實體之款項	178,837	-	-	-	178,837
未分配資產					<u>324,648</u>
資產總值					<u>5,386,451</u>
分類負債	1,350,348	956,462	273,501	(2,329,878)	250,433
未分配負債					<u>1,841,730</u>
負債總值					<u>2,092,163</u>

	截至二零零九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	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
其他分類資料：					
折舊	2,023	136	933	-	3,092
投資物業按公平值之虧損 淨額	-	(251,189)	-	-	(251,189)
持作出售物業改變為投資物 業按公平值之收益	-	38,188	-	-	38,188
已完成物業改變為投資物 業按公平值之收益	-	315,625	-	-	315,625
資本開支	<u>1,804</u>	<u>2</u>	<u>846</u>	<u>-</u>	<u>2,652</u>

2. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

於二零零八年三月三十一日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
資產及負債					
分類資產	2,272,159	2,435,050	2,287,384	(2,338,326)	4,656,267
共同控制實體之權益	55,880	-	-	-	55,880
應收共同控制實體之款項	159,417	-	-	-	159,417
未分配資產					<u>519,690</u>
資產總值					<u>5,391,254</u>
分類負債	1,317,561	1,134,520	69,653	(2,338,326)	183,408
未分配負債					<u>1,957,251</u>
負債總值					<u>2,140,659</u>

截至二零零八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	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
其他分類資料：					
折舊	1,961	116	916	-	2,993
投資物業按公平值之收益 淨額	-	381,004	-	-	381,004
撥回一間海外附屬公司之 投資而變現之匯兌波動 儲備	28,515	-	-	-	28,515
資本開支	<u>1,195</u>	<u>22</u>	<u>478</u>	<u>-</u>	<u>1,695</u>

2. 分類資料 (續)

(b) 按地域分類

本集團截至二零零九年及二零零八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開支資料如下：

	截至二零零九年三月三十一日止年度					
	香港 港幣千元	中國大陸 港幣千元	加拿大 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入：						
銷售予外界 客戶	184,630	3,620	6,608	-	-	194,858
其他分類資料：						
分類資產	3,080,728	3,764,924	94,724	1,720	(1,555,645)	5,386,451
資本開支	287	2,365	-	-	-	2,652

	截至二零零八年三月三十一日止年度					
	香港 港幣千元	中國大陸 港幣千元	加拿大 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入：						
銷售予外界 客戶	315,058	3,303	932,384	-	-	1,250,745
其他分類資料：						
分類資產	3,319,997	3,024,721	124,601	2,720	(1,080,785)	5,391,254
資本開支	500	1,195	-	-	-	1,695

3. 其他收入

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行存款利息收入	2,737	7,827
應收按揭貸款利息收入	4	136
其他利息收入	-	2,787
撥回一間海外附屬公司之投資而變現之匯兌波動儲備	-	28,515
其他	4,868	5,323
	<u>7,609</u>	<u>44,588</u>

4. 財務費用

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
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)之利息	69,273	120,274
減：撥作物業發展項目資本之利息	(40,654)	(40,320)
	<u>28,619</u>	<u>79,954</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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已出售物業成本	107,260	964,744
折舊	3,092	2,993
經營租賃項下之土地及樓宇之最低租金	20,123	17,300
核數師酬金	1,908	1,957
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資、薪金、津貼及實物福利	29,325	28,811
退休金計劃供款	1,127	1,077
	<u>30,452</u>	<u>29,888</u>
減：撥作物業發展項目資本之金額	(8,179)	-
	<u>22,273</u>	<u>29,888</u>
租金收入總額	(82,374)	(91,580)
減：開支	45,649	44,484
	<u>(36,725)</u>	<u>(47,096)</u>
因一項索償而準備／(撥回)之撥備	(5,426)	9,111
其他應收款項之減值	-	10,524
撥回一間海外附屬公司之投資而變現之匯兌波動儲備	-	(28,515)

於結算日，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. 稅項

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本集團：		
期內稅項		
海外利得稅	1,552	45,119
中國大陸企業所得稅	-	88
	<u>1,552</u>	<u>45,207</u>
遞延稅項		
香港利得稅	(34,489)	29,036
中國大陸企業所得稅	71,615	4,778
	<u>37,126</u>	<u>33,814</u>
年內稅項總額	<u>38,678</u>	<u>79,021</u>

由於本集團於以往年度帶來之稅項虧損可抵銷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(二零零八年：無)。減低後之香港利得稅稅率自二零零八／二零零九課稅年度起生效，因此適用於截至二零零九年三月三十一日止整個年度在香港產生之應課稅溢利。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，並根據當地現行法例、詮釋及慣例計算。

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及年內已發行普通股份之數目計算。

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之普通股數目(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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<u>盈利</u>		
用於計算每股基本盈利之本公司普通股本持有人應佔溢利	76,500	399,516
可換股債券之利息(經扣除稅項及利息撥作資本之金額)	<u>6,164</u>	<u>22,621</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><u>82,664</u></u>	<u><u>422,137</u></u>

	股份數目	
	二零零九年	二零零八年
<u>股份</u>		
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股數目	480,286,201	480,286,201
攤薄影響 - 普通股加權平均數：可換股債券	<u>71,794,872</u>	<u>70,000,000</u>
	<u><u>552,081,073</u></u>	<u><u>550,286,201</u></u>

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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
30天內	778	5,393
31至60天	314	110
61至90天	228	47
超過90天	159	-
總額	<u>1,479</u>	<u>5,550</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。

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10,155,000元(二零零八年：港幣9,211,000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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
30天內	<u>10,155</u>	<u>9,211</u>

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零九年三月三十一日，本集團之計息債務總額為港幣1,551,000,000元(二零零八年：港幣1,708,000,000元)，債務總額中約24%須於一年內到期償還。

於二零零九年三月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘總額(包括定期存款)為港幣324,000,000元(二零零八年：港幣519,000,000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109,000,000元。本集團其中一項投資物業於二零零九年三月三十一日並無任何按揭，但已於結算日後再獲安排按揭，因此本集團之財務狀況獲進一步加強。

於二零零九年三月三十一日，股東資金總額約港幣3,150,000,000元(二零零八年：港幣3,102,000,000元)。此增加主要來自本年度股東應佔溢利。

於二零零九年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣1,227,000,000元(二零零八年：港幣1,189,000,000元)與股東資金及少數股東權益之總額約港幣3,294,000,000元(二零零八年：港幣3,251,000,000元)所計算之負債比率為37%(二零零八年：37%)。

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)。於截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度，本集團已分別動用港幣65,000,000元及港幣141,000,000元作為一般營運資金。於回顧年度內，本集團已動用其餘額港幣109,000,000元作為一般營運資金。

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分來自內部資源，及部分來自貸款，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。貸款主要以港幣及人民幣計算，並按浮動利率計算利息(惟可換股債券除外)。

管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於二零零九年三月三十一日，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

本集團於二零零九年三月三十一日已將賬面總值港幣2,584,000,000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

於二零零九年三月三十一日，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。

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二零零九年三月三十一日止之年度業績。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零九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，董事確認於截至二零零九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

董事會認為於截至二零零九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。

截至二零零九年三月三十一日止年度內，董事會已舉行兩次會議，批准本公司截至二零零八年三月三十一日止之年度業績及截至二零零八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，截至二零零九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。

王世榮
主席

香港，二零零九年七月十六日

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。