

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)

2009-10年度業績公佈

財務摘要

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	增加 / 減少 港幣百萬元 + / -	
截至三月三十一日止年度				
營業額	813	195	+618	+317%
股東應佔溢利 (經計入投資物業重估)	374	77	+297	+386%
每股基本盈利 (港幣仙)	78	16	+62	+388%
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				
銀行貸款減銀行結餘	1,095	927	+168	+18%
負債比率*	33%	37%		-4%
股東資金	3,471	3,150	+321	+10%
股東應佔每股資產淨值 (港幣元)	7.23	6.56	+0.67	+10%

* 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。

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」)截至二零一零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	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收入	2	812,584	194,858
銷售成本		<u>(620,020)</u>	<u>(152,909)</u>
毛利		192,564	41,949
其他收入及收益	3	13,138	7,609
投資物業按公平值之收益／(虧損)淨額		309,650	(251,189)
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		7,285	22,252
贖回可換股債券之收益		19,199	-
出售一間共同控制實體之收益		76,922	-
行政開支		(60,886)	(49,513)
其他經營開支淨額		(22,965)	(9,743)
財務費用	4	(23,068)	(28,619)
所佔共同控制實體溢利及虧損		<u>(473)</u>	<u>25,239</u>
除稅前溢利	5	511,366	111,798
稅項開支	6	<u>(107,309)</u>	<u>(38,678)</u>
年內溢利		<u>404,057</u>	<u>73,120</u>
應佔：			
本公司擁有人		373,866	76,500
少數股東權益		<u>30,191</u>	<u>(3,380)</u>
		<u>404,057</u>	<u>73,120</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78仙</u>	<u>港幣16仙</u>
攤薄		<u>港幣71仙</u>	<u>港幣15仙</u>

綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年內溢利	404,057	73,120
其他全面收益		
換算海外業務產生之匯兌差額	15,708	33,695
於出售一間共同控制實體時解除並轉入 綜合收益表之匯兌波動儲備	<u>(8,428)</u>	<u>-</u>
年內其他全面收益(經扣除稅項)	<u>7,280</u>	<u>33,695</u>
年內全面收益總額	<u>411,337</u>	<u>106,815</u>
應佔：		
本公司擁有人	380,942	107,947
少數股東權益	<u>30,395</u>	<u>(1,132)</u>
	<u>411,337</u>	<u>106,815</u>

綜合財務狀況表

	於三月三十一日	
	二零二零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	41,995	26,340
發展中物業	1,407,522	1,712,258
投資物業	3,746,995	2,558,115
共同控制實體之權益	63	24,848
非流動資產總值	<u>5,196,575</u>	<u>4,321,561</u>
流動資產		
應收共同控制實體之款項	25	178,837
可收回稅項	988	191
待出售物業	148,273	533,608
應收貿易賬款	8 18,899	1,479
預付款項、按金及其他應收款項	40,904	26,320
已抵押存款	91,200	-
現金及現金等值	542,704	324,455
流動資產總值	<u>842,993</u>	<u>1,064,890</u>
流動負債		
應付貿易賬款及應計負債	9 183,492	154,242
計息銀行貸款	213,655	379,091
應付承付票據款項	20,000	-
客戶按金	7,200	76,191
應付稅項	71,518	60,393
流動負債總值	<u>495,865</u>	<u>669,917</u>
流動資產淨值	<u>347,128</u>	<u>394,973</u>
資產總值減流動負債	5,543,703	4,716,534
非流動負債		
計息銀行貸款	1,515,409	872,227
應付承付票據款項	-	20,000
可換股債券	100,900	299,475
遞延稅項負債	283,416	230,544
非流動負債總值	<u>1,899,725</u>	<u>1,422,246</u>
資產淨值	<u>3,643,978</u>	<u>3,294,288</u>

綜合財務狀況表(續)

於三月三十一日
二零一零年 二零零九年
港幣千元 港幣千元

權益

本公司擁有人應佔權益

已發行股本	480,286	480,286
可換股債券之權益部份	7,802	24,826
儲備	2,922,967	2,585,037
建議末期股息	60,036	60,036
	<hr/>	<hr/>
	3,471,091	3,150,185
少數股東權益	172,887	144,103
	<hr/>	<hr/>
權益總額	3,643,978	3,294,288

附註：

1. 編製基準及會計政策及披露之變動

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。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新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報告 - 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 之修訂
香港財務報告準則第2號修訂	香港財務報告準則第2號以股份為付款基礎 - 歸屬條件及註銷之修訂
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號金融工具：披露 - 有關改進金融工具之披露之修訂
香港財務報告準則第8號 香港財務報告準則第8號修訂*	經營分類 香港財務報告準則第8號經營分類：披露 - 有關分類 資產之資料之修訂(提早採納)
香港會計準則第1號(經修訂) 香港會計準則第18號修訂*	財務報表之呈列 香港會計準則第18號附錄收入 - 釐定一間實體是否 以當事人或代理人之修訂
香港會計準則第23號(經修訂) 香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號修訂	借貸成本 香港會計準則第32號金融工具： 呈列及香港會計準則第1號財務報表之呈列 - 可沽售金融工具及清盤時所產生之責任之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第9號及 香港會計準則第39號修訂 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第13號	香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第9號重新評 估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號金融工 具：確認及計量 - 嵌入式衍生工具之修訂 客戶忠誠計劃

香港(國際財務報告詮釋委員會)	房地產建築之協議
- 詮釋第15號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	於海外業務淨投資之對沖
- 詮釋第16號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	向客戶轉讓資產(自二零零九年七月一日起採納)
- 詮釋第18號	
香港財務報告準則之改進	多項香港財務報告準則之修訂
(二零零八年十月)**	

* 包括在二零零九年香港財務報告準則之改進(於二零零九年五月頒佈)內。

** 本集團已採納所有於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進，惟香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及已終止經營業務-計劃出售於附屬公司之控股權益之修訂除外，該修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度生效。

除有關香港會計準則第1號(經修訂)、香港財務報告準則第8號、香港財務報告準則第8號修訂及香港會計準則第40號修訂(包括在二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進內)之影響在下文進一步說明外，採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響，亦無導致本財務報表所採納之會計政策出現重大改變。

(a) 香港會計準則第1號(經修訂)財務報表之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)改變呈列及披露財務報表之方式。該經修訂準則規定分開呈列擁有人與非擁有人之權益變動。權益變動表僅載入與擁有人交易之詳情，而所有非擁有人權益變動作為一項獨立項目呈列。此外，該準則新增全面收益表，可於單一報表或兩份相關連報表呈報於損益確認之所有收支項目及直接於權益確認之所有已確認其他收支項目。本集團選擇呈列兩份報表。

(b) 香港財務報告準則第8號經營分類及香港財務報告準則第8號經營分類：披露－有關分類資產之資料之修訂

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號分類呈報，闡明實體應如何呈報經營分類資料，即根據主要經營決策者分配資源及評估各分類之表現時使用之組成部份之資料呈報。該準則亦規定須披露有關分類所提供產品及服務、本集團經營地區及來自本集團主要客戶收益之資料。本集團認為根據香港財務報告準則第8號釐定之經營分類與原先根據香港會計準則第14號所劃分之業務分類一致。該等經修訂披露載於下文附註2。

本集團已在本財務報表中提早採納二零零九年香港財務報告準則之改進中所頒佈香港財務報告準則第8號修訂，該修訂釐清當有關資產列入主要經營決策者所使用之計量資料時，才需要呈報分類資產。

(c) 香港會計準則第40號投資物業之修訂

香港會計準則第40號修訂了界定範圍，即於未來作為投資物業之在建中或開發中的物業，分類為投資物業。本集團已於二零零九年四月一日起應用該修訂本。本集團就投資物業之會計政策乃其後按其公平值列示，其公平值之變動則於損益中確認。因該修訂本的關係，當在建中投資物業之公平值首次能可靠地確定或當該物業之興建已完成時，該物業即以公平值列賬。

本集團之在建中投資物業只能於興建完成時才可可靠地確定其公平值。因採納此等修訂，本集團從發展中物業轉至投資物業之數目約為港幣808,000,000元。

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出租以賺取租金收入；及
- (c) 「其他」分類主要包括分租業務及向商住物業提供管理服務之物業管理服務業務。

管理層分開監察其經營分類之業績，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、所佔共同控制實體溢利及虧損以及總辦事處與企業收入及開支不包括於該計量中。

分類資產不包括共同控制實體之權益、應收共同控制實體之款項，以及其他未分配總辦事處及企業資產，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、可換股債券、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。

截至二零一零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	738,767	40,317	33,500	<u>812,584</u>
分類業績	151,504	337,999	(45)	489,458
對賬：				
利息收入				1,579
未分配收益				96,230
未分配開支				(52,360)
財務費用				(23,068)
所佔共同控制實體溢利及虧損				<u>(473)</u>
除稅前溢利				<u>511,366</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	合計 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	110,033	47,539	37,286	<u>194,858</u>
分類業績	(17,044)	157,519	5,285	145,760
對賬：				
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及虧損				<u>25,239</u>
除稅前溢利				<u>111,798</u>

2. 經營分類資料 (續)

於二零一零年三月三十一日

	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	1,620,256	4,008,743	1,916,882	7,545,881
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(2,141,293)
共同控制實體之權益				63
應收共同控制實體之款項				25
企業及其他未分配資產				634,892
資產總值				<u>6,039,568</u>
分類負債	1,166,643	898,929	286,413	2,351,985
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(2,141,293)
企業及其他未分配負債				2,184,898
負債總值				<u>2,395,590</u>

截至二零一零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	-	309,650	-	309,650
折舊	2,118	117	1,007	3,242
資本開支*	594,315	111,231	1,037	706,583

* 資本開支指物業、廠房及設備，發展中物業及投資物業之新增。

2. 經營分類資料 (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	合計 港幣千元
分類資產	2,284,854	2,802,859	2,100,283	7,187,996
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(2,329,878)
共同控制實體之權益				24,848
應收共同控制實體之款項				178,837
企業及其他未分配資產				<u>324,648</u>
資產總值				<u>5,386,451</u>
分類負債	1,350,348	956,462	273,501	2,580,311
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(2,329,878)
企業及其他未分配負債				<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	合計 港幣千元
其他分類資料：				
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
折舊	2,023	136	933	3,092
資本開支*	<u>320,252</u>	<u>14,358</u>	<u>846</u>	<u>335,456</u>

* 資本開支指物業、廠房及設備，發展中物業及投資物業之新增。

2. 經營分類資料 (續)

地域資料

(a) 收入

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港	133,240	184,630
中國大陸	677,818	3,620
加拿大	1,526	6,608
	<u>812,584</u>	<u>194,858</u>

上述收入資料乃基於客戶所在地區呈列。

(b) 非流動資產

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港	1,719,895	1,381,586
中國大陸	3,476,617	2,915,127
	<u>5,196,512</u>	<u>4,296,713</u>

上述非流動資產資料乃基於資產所在地區呈列，而不包括共同控制實體之權益。

有關一名主要客戶之資料

於上年度，港幣71,500,000元之收入乃來自向單一客戶銷售物業。

3. 其他收入及收益

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行存款利息收入	1,579	2,737
應收按揭貸款利息收入	-	4
項目諮詢服務收入	2,500	-
匯兌差額淨額	4,317	776
其他	4,742	4,092
	<u>13,138</u>	<u>7,609</u>

4. 財務費用

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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	52,036	69,273
減：撥作物業發展項目資本之利息	<u>(28,968)</u>	<u>(40,654)</u>
	<u>23,068</u>	<u>28,619</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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已出售物業成本	574,458	107,260
折舊	3,242	3,092
經營租賃項下之土地及樓宇之最低租金	27,102	20,123
核數師酬金	1,767	1,908
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資、薪金、津貼及實物福利	31,477	29,325
退休金計劃供款	<u>1,153</u>	<u>1,127</u>
	32,630	30,452
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(5,300)</u>	<u>(8,179)</u>
	<u>27,330</u>	<u>22,273</u>
租金收入總額	(71,560)	(82,374)
減：開支	<u>45,562</u>	<u>45,649</u>
	<u>(25,998)</u>	<u>(36,725)</u>
匯兌差額淨額	(4,317)	(776)
因一項索償而撥回之撥備	-	<u>(5,426)</u>

於報告期末，並無重大留待日後供本集團備用之未能領取退休金供款(二零零九年：無)。

6. 稅項

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本集團：		
期內稅項		
海外利得稅	877	1,552
土地增值稅	6,680	-
中國大陸企業所得稅	46,880	-
	<u>54,437</u>	<u>1,552</u>
遞延稅項		
香港利得稅	50,600	(34,489)
中國大陸企業所得稅	2,272	71,615
	<u>52,872</u>	<u>37,126</u>
年內稅項總額	<u>107,309</u>	<u>38,678</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(二零零九年：無)。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（經扣除稅項及利息撥作資本之金額（如有））。計算時所用之普通股加權平均數為年內已發行普通股股數（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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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	373,866	76,500
可換股債券之利息（經扣除稅項及利息撥作資本之金額）	-	6,164
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>373,866</u>	<u>82,664</u>

	股份數目	
	二零一零年	二零零九年
<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>48,611,318</u>	<u>71,794,872</u>
	<u>528,897,519</u>	<u>552,081,073</u>

8. 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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
30天內	18,154	778
31至60天	420	314
61至90天	311	228
超過90天	14	159
總額	<u>18,899</u>	<u>1,479</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29,689,000元(二零零九年：港幣10,155,000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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
30天內	<u>29,689</u>	<u>10,155</u>

10. 或然負債

於二零一零年三月三十一日，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251,634,000元(二零零九年：港幣34,556,000元)之擔保，擔保期由買家獲貸款日起至買家獲發物業房產證為止。

11. 報告期後事項

於二零一零年三月八日，本集團之全資附屬公司匯聯有限公司（作為買方）與Enhancement Investments Limited（「Enhancement」）（作為賣方）訂立買賣協議，以現金總代價港幣144,211,000元收購Guru Star Investments Limited全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予本集團（「收購事項」）。

鑒於Enhancement為王世榮先生（本公司之主席兼主要股東）所控制之公司，故根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露及關連交易。於二零一零年四月十六日舉行之本公司股東特別大會上，收購事項已獲本公司獨立股東批准。

股息

董事會建議向於二零一零年九月二日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一零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（二零零九年：港幣12.5仙）。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零一零年九月二十日或之前寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年八月三十日至二零一零年九月二日之期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格享有建議之末期股息及有權出席股東週年大會及在會上投票，務請於二零一零年八月二十七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

截至二零一零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，董事確認於截至二零一零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

董事會認為於截至二零一零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。

截至二零一零年三月三十一日止年度內，董事會已舉行兩次會議，批准本公司截至二零零九年三月三十一日止之年度業績及截至二零零九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，截至二零一零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。

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二零一零年三月三十一日止年度之業績。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一零年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣1,830,000,000元(二零零九年：港幣1,551,000,000元)，債務總額中約12%(二零零九年：24%)須於一年內到期償還。

於二零一零年三月三十一日，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634,000,000元(二零零九年：港幣324,000,000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約為港幣1,019,000,000元。

於二零一零年三月三十一日，股東資金總額約為港幣3,471,000,000元(二零零九年：港幣3,150,000,000元)。此增加主要來自本年度股東應佔溢利。

於二零一零年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣1,196,000,000元(二零零九年：港幣1,227,000,000元)與股東資金及少數股東權益之總額約港幣3,644,000,000元(二零零九年：港幣3,294,000,000元)所計算之負債比率為33%(二零零九年：37%)。

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。於二零一零年三月三十一日，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

本集團於二零一零年三月三十一日已將賬面總值約港幣3,510,000,000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

於二零一零年三月三十一日，本集團(不包括其共同控制實體)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。

財務業績

本集團截至二零一零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 813,000,000 元（二零零九年：港幣 195,000,000 元）及港幣 374,000,000 元（二零零九年：港幣 77,000,000 元）。每股基本盈利為港幣 78 仙（二零零九年：港幣 16 仙）。於二零一零年三月三十一日之股東權益為港幣 3,471,000,000 元（二零零九年：港幣 3,150,000,000 元）。股東應佔每股資產淨值為港幣 7.23 元（二零零九年：港幣 6.56 元）。

溢利淨額上升主要來自確認廣州物業銷售及物業重估收益（經扣減遞延稅項）港幣 257,000,000 元（二零零九年：港幣 66,000,000 元）所致。

業務回顧

收購物業

中國南海雅瑤綠洲

鑒於**雅瑤綠洲**項目之潛在發展價值及中國大陸對優質住宅單位之強勁需求，本集團於二零一零年三月完成收購一家間接持有該項目之共同控制實體之餘下 50% 權益連同相關股東貸款。因此項收購，本集團之土地儲備擴大約 136,000 平方米。該收購之協商價格為港幣 200,000,000 元，乃由訂約各方經公平磋商，並參考該發展項目於二零零九年十二月三十一日之市價及上述共同控制實體於同日之資產淨值而釐定。經扣減本集團代賣方支付其同意分擔該共同控制實體於協議日期前涉及之營運支出及其他費用後，就上述收購事項支付予賣方之款項淨額為港幣 172,493,110 元。有關交易之詳情，請參閱本公司於二零一零年三月四日刊發之公佈。

中國廣州新光商務大廈

本集團於二零一零年三月訂立一項協議，按總現金代價港幣 144,211,000 元透過其間接控股公司收購**新光商務大廈**，而該代價乃參考上述控股公司於二零一零年一月三十一日之未經審核綜合資產淨值以及所轉讓之相關股東貸款而釐定。該物業座落於越秀區北京路、南堤二馬路與八旗二馬路之交界，為一幢樓高二十層已落成之商業及辦公室大廈，總樓面面積約 13,000 平方米，而出租率約為 85%。上述收購構成本公司之須予披露及關連交易，須經本公司獨立股東批准。有關詳情，請參閱本公司於二零一零年三月八日及二零一零年四月十六日刊發之公佈，以及日期為二零一零年三月二十九日之通函。於年結日後，上述收購已於二零一零年四月二十一日完成。

購回於二零一一年六月到期之3.5厘可換股債券（「債券」）

誠如中期報告所披露，於二零零九年九月下旬，本集團按面值購回本公司全資附屬公司於二零零六年六月發行本金總額港幣280,000,000元之債券當中之總面值港幣192,000,000元。購回之債券其後已於二零零九年十月完成支付時註銷。購回該等債券使本集團可於本回顧財政年度確認收益約港幣19,000,000元，並節省截至到期前之債券利息開支（每年3.5厘）及贖回溢價（約為面值24.5%），合共港幣58,000,000元。

物業發展及銷售

中國廣州寶翠園一期及二期

寶翠園為位於天河區綠帶內植物園附近之40幢高層住宅項目，按時間表分階段發展及預售。**寶翠園一期**全部8幢共332個單位已於本回顧財政年度下半年完成交予買家，銷售所得款項總額超過人民幣367,000,000元。

寶翠園二期亦由八幢提供420個住宅單位之樓房組成，其建築工程正在進行，預計於二零一一年第一季至第三季分階段竣工。當中四幢合共221個單位已於二零一零年四月底推出市場預售，截至本公佈日期已預售約90%，銷售所得款項超過人民幣253,000,000元。其餘四幢預期於二零一零年第四季前推出預售。

中國廣州北京路5號公館

該項目位於珠江附近的越秀區北京路，推出銷售的所有152個住宅單位於截至本公佈日期已售罄，銷售所得款項超過人民幣242,000,000元。大部份單位已於回顧財政年度末前交予買家。

中國廣州荔灣項目

誠如中期報告所披露，本集團持有50%權益之**荔灣項目**已於二零零九年九月三十日完成出售。本集團所佔之現金代價及溢利淨額分別為港幣125,000,000元及約港幣77,000,000元。

中國南海雅瑤綠洲

該項目之總發展圖則經已獲批准，總樓面面積約為272,000平方米。一期發展包括樓面面積約18,000平方米之聯排別墅，以及樓面面積約116,000平方米之高層洋房。聯排別墅之建築工程正在進行，預計於二零一零年年底前竣工，並於落成時推出銷售。高層洋房之建築工程預期於二零一一年年初展開。

香港物業銷售

本集團把握回顧期間內，尤其於二零一零年第一季香港地產暢旺之機會，已將其所有餘下未出售之二手住宅單位套現，並售出超過 100 個車位。由二零零九年四月直至本公佈日期從上述出售所得款項合共超過港幣 120,000,000 元。

物業投資

中國深圳漢國城市商業中心

該樓面面積128,000平方米之商住大廈位於福田區深南中路，其詳細建築圖則已獲批准。此樓高80層之地標大廈之地基工程已定於二零一零年第三季展開，預計建築工程將於二零一三年完成。當落成後，本集團有意保留此大廈大部份樓面以賺取經常租金收入。

中國重慶

位於北部新區之**重慶漢國中心**為雙子塔零售／商業綜合項目，總樓面面積為107,802平方米。全部三層商場經已出租用作購物商場及租予一間零售銀行。若干辦公室樓層經已承租，而餘下樓層之招租洽談亦進展良好。

重慶二期項目鄰近上述已落成發展項目，總樓面面積為133,502平方米，將發展為一幢甲級寫字樓及一幢五星級酒店連服務式住宅設施之綜合建築。該項目之總發展圖則經已獲批准，現正進行詳細設計。

中國深圳

位於**城市天地廣場**商場之地面零售商舖已大部份租出。二樓之餐廳租戶已於二零一零年第一季開業，將惠及擁有159個客房的**城市寶軒酒店**之住客。該酒店位於商場3至5樓，現正進行裝修工程，預期工程將於二零一零年第三季完成。位於商場平台上層之**寶軒公寓**現有64個服務式住宅單位之出租率理想。

中國廣州

位於越秀區解放南路之**廣州城市寶軒酒店**為本集團一項租賃物業，現正改善及翻新成為擁有166間客房之酒店。裝修工程已大致完成，預定於二零一零年第三季開業。

香港

本集團現正將位於德輔道中之**寶軒及漢貿商業中心**其中四層商場辦公室改建為42間客房之精品式酒店，並命名為「**中環寶軒酒店**」，有關之裝修工程預期於二零一零年第三季完成。地下商舖現時由一間零售銀行及一間餐廳租用。位於商場平台上層提供171間客房之服務式住宅**寶軒**的內部翻新工程已大部份致完成，現時可供出租單位之出租率約為90%。

至於位於尖沙咀之**諾士佛廣場**（前稱**漢國尖沙咀中心**），高層九層辦公室樓層改建為44間客房之精品式酒店（名為**尖沙咀寶軒酒店**）之工程經已完成，正待相關機構驗收及發出酒店牌照，預期於二零一零年第三季開業。其他商業及辦公室樓層之招租洽談經已展開，而為了提高該物業升格後之整體租金收入，計劃招租的租客將包括零售租戶。

漢國佐敦中心為位於山林道之樓高23層商業及辦公室大廈，近年已改變租戶組合，加入酒吧、美容院及私人會所等租客，租金收入及出租率均維持於理想水平。

「寶軒」酒店及服務式住宅

上述酒店及服務式住宅房間合共有646間，將以「**寶軒**」品牌營運，將滿足香港、深圳及廣州的短期逗留或較長線遊客及／或商務旅客之住宿需要。上述客房之地點概述如下：

	酒店房間數目	服務式住宅 房間數目	合計
香港	86	171	257
深圳	159	64	223
廣州	166	-	166
	411	235	646

上述酒店房間於完成裝修及全面營運時，連同按計劃就以上投資物業招租的辦公室租戶組合，將於未來數年提升本集團之租金收入。

展望

中國大陸於二零一零年第一季之國內生產總值較去年同期上升11.9%，是三年來增長最快的一季。消費物價指數亦於二零一零年五月升至19個月的新高3.1%，超出政府之全年目標3%。以上數據顯示中國大陸之經濟增長仍可持續。然而，在人民幣再次受到升值壓力下，或會導致資產價格上漲而令到食品及能源價格回升，這通脹情況勢必會拖慢經濟增長步伐。

為了穩定物業價格及使房地產市場健康發展，中央政府自二零一零年四月起宣佈多項調控措施，以冷卻過熱的物業市場。在此情況下，各大城市之物業交投量減少，顯示冷卻措施開始取得成效。

美國繼續實行刺激經濟措施，下滑的經濟已逐漸回穩，但歐元區債務危機之影響仍未明朗。然而，在適度緊縮貨幣政策下，債務危機對中國大陸及香港之影響應屬有限。

由於環球經濟充斥不明朗因素，預期中央政府將推遲作進一步嚴控的措施（例如調高利率）和不會撤回刺激經濟方案，但反而會採取溫和的貨幣政策。此外，中國人民銀行最近宣佈推出更具彈性之貨幣政策，預料會有助環球經濟復甦。儘管中央政府頒佈調控措施，但在城市化計劃下，大學畢業生以及從農村遷移至城鎮的農民和工人對住屋之需求有增無減，故本集團管理層對中國大陸物業市場感到樂觀。

在香港低息環境下，本集團將尋求機會增加在香港之物業投資，以賺取經常性租金收入，同時將繼續實行企業策略，以擴展在中國大陸之物業發展業務。

王世榮
主席

香港，二零一零年七月八日

於本公佈日期，本公司之董事包括王世榮先生、王查美龍女士、馮文超先生、陳遠強先生及李曉平先生，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。