



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)

截至二零零三年九月三十日止六個月之中期業績公佈

業績

漢國置業有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零三年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績與比較數字載列如下：

簡明綜合損益賬

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核 及重列)
		港幣千元	港幣千元
營業額		67,148	309,245
銷售成本		(58,512)	(262,284)
溢利總額		8,636	46,961
其他收入	3	5,415	1,410
行政開支		(14,912)	(15,630)
其他經營開支		(13,122)	—
經營業務溢利／(虧損)	4	(13,983)	32,741
財務費用	5	(17,528)	(16,319)
所佔共同控制實體溢利減虧損		359	2,805
除稅前溢利／(虧損)		(31,152)	19,227
稅項	6	(1,056)	(6,730)
未計少數股東權益前溢利／(虧損)		(32,208)	12,497
少數股東權益		3,178	(7,996)
股東應佔日常業務溢利／(虧損)淨額		<u>(29,030)</u>	<u>4,501</u>
每股盈利／(虧損)	7		
基本		<u>(10.49仙)</u>	<u>3.37仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>2.40仙</u>

附註：

1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明中期綜合財政報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六及香港會計實務準則(「會計實務準則」)第25號「中期財務報告」之規定而編製。

簡明中期綜合財政報告應與二零零二／二零零三年度之財政報告一併閱讀。

於編製中期財政報告時所採納之會計政策及編製基準乃與編製截至二零零三年三月三十一日止年度之財政報告所採納者相同，惟所採納之會計實務準則第12號（經修訂）之「所得稅」除外。

會計實務準則第12號（經修訂）主要規定遞延稅項之會計處理方法及披露。於過往年度，遞延稅項乃按收益表負債法計算所有可能於可見未來變現之重大時差而產生之負債作出撥備。除非遞延稅項資產確實且毫無疑問地可變現，否則不予入賬。會計實務準則第12號（經修訂）規定須採納資產負債表負債法；據此，除少數例外情況下，遞延稅項乃按資產及負債於財政報告上之賬面值及其用於以計算應課稅溢利時之稅基而出現之所有暫時差額計算。由於會計實務準則第12號（經修訂）並無任何特定之過渡性規定，該項新會計政策已被追溯採用。

該項會計政策之改變已導致本集團於二零零三年九月三十日及二零零三年三月三十一日之遞延稅項負債分別增加港幣1,169,000元及港幣1,146,000元。因此，本集團截至二零零三年及二零零二年九月三十日止期內股東應佔日常業務溢利／（虧損）淨額錄得額外虧損分別為港幣23,000元及港幣18,000元及於二零零三年及二零零二年四月一日之綜合保留溢利分別減少港幣1,146,000元及港幣1,103,000元。

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。本集團之收入及業績按業務及地域分類分析如下：

按業務分類

	物業發展		物業投資		其他		綜合	
	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>36,640</u>	<u>280,739</u>	<u>25,992</u>	<u>22,084</u>	<u>4,516</u>	<u>6,422</u>	<u>67,148</u>	<u>309,245</u>
分類業績	<u>(21,602)</u>	<u>28,032</u>	<u>14,441</u>	<u>16,839</u>	<u>2,256</u>	<u>1,269</u>	<u>(4,905)</u>	46,140
利息收入							1,303	388
未分配收益							1,136	308
未分配開支							<u>(11,517)</u>	<u>(14,095)</u>
經營業務溢利／（虧損）							<u>(13,983)</u>	32,741
利息開支							<u>(17,474)</u>	<u>(15,742)</u>
發行債券費用之攤銷							<u>(54)</u>	<u>(577)</u>
所佔共同控制實體溢利 減虧損	-	2,826	-	-	359	(21)	<u>359</u>	<u>2,805</u>
除稅前溢利／（虧損）							<u>(31,152)</u>	19,227
稅項							<u>(1,056)</u>	<u>(6,730)</u>
未計少數股東權益前溢利／ （虧損）							<u>(32,208)</u>	12,497
少數股東權益							<u>3,178</u>	<u>(7,996)</u>
股東應佔日常業務溢利／ （虧損）淨額							<u>(29,030)</u>	<u>4,501</u>

按地域分類

香港		中國大陸		馬來西亞		加拿大		綜合	
截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元

分類收入：

銷售予外界客戶	<u>59,493</u>	<u>60,212</u>	<u>-</u>	<u>240,472</u>	<u>5,454</u>	<u>5,986</u>	<u>2,201</u>	<u>2,575</u>	<u>67,148</u>	<u>309,245</u>
---------	---------------	---------------	----------	----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	----------------

3. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	1,126	115
按揭利息收入	177	273
其他	4,112	1,022
	<u>5,415</u>	<u>1,410</u>

4. 經營業務溢利／(虧損)

經營業務溢利／(虧損)已扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
折舊	950	1,092
僱員成本(包括董事酬金)	6,152	9,044
發展中物業減值	10,654	-
	<u>17,756</u>	<u>10,136</u>

5. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	19,796	10,290
須於五年後全數償還之銀行貸款	1,285	6,943
可換股保證債券	1,417	15,000
其他貸款	1,722	—
銀行透支	99	—
	<u>24,319</u>	<u>32,233</u>
減：撥作物業發展項目資本之款額	6,845	16,491
	<u>17,474</u>	<u>15,742</u>
發行債券費用之攤銷	199	2,103
減：撥作物業發展項目資本之款額	145	1,526
	<u>54</u>	<u>577</u>
財務費用總額	<u>17,528</u>	<u>16,319</u>

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 及重列) 港幣千元
本集團		
利得稅：		
香港	140	40
其他地方	893	6,672
	<u>1,033</u>	<u>6,712</u>
遞延稅項：		
其他地方	23	18
	<u>1,056</u>	<u>6,730</u>

本集團各成員公司乃按彼等於財政報告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。

香港利得稅乃按期內源於香港之估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零二年：16%) 作出撥備。於其他地方營業之附屬公司之利得稅乃按其所屬司法權區當時適用之稅率計算。

7. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損) 乃根據股東應佔日常業務虧損淨額港幣29,030,000元 (二零零二年：溢利淨額港幣4,501,000元) 及期內本公司已發行股份加權平均數276,672,921股 (二零零二年：133,415,401股 (已就十合一股份合併而調整)) 計算。

由於期末並無尚未贖回之可換股保證債券及尚未被行使之購股權，因此，截至二零零三年九月三十日止期間並無每股基本虧損之攤薄影響。

截至二零零二年九月三十日止期間之攤薄後每股盈利乃按股東應佔日常業務溢利淨額港幣4,999,000元(已就可換股保證債券將兌換為本公司普通股所節省之利息減遞延開支而作出調整)計算。計算時所採用之普通股加權平均數乃按計算每股基本盈利時所採用之期內已發行普通股數目133,415,401股(已就十合一股份合併而調整)，與假設期內將所有可換股保證債券兌換為本公司普通股而無償發行之普通股加權平均數75,000,000股(已就十合一股份合併而調整)之總和。於截至二零零二年九月三十日止期間，尚未被行使之購股權對期內之每股基本盈利並無攤薄影響。

8. 儲備之變動

本公司削減股本生效時根據二零零零年十月十七日之法院命令而設立之特別資本儲備，其中總額港幣200,123,100元已因本公司於二零零三年五月發行200,123,100股供股股份而轉撥至保留溢利。

此外，供股開支港幣5,383,000元已於期內於本公司之股份溢價賬中扣除。

9. 比較數字

誠如附註1所述，由於期內採納會計實務準則第12號(經修訂)，財政報告中若干項目及結餘之會計處理及呈列方式已根據新規定而修訂。因此，若干比較數字已重列及重新分類，以符合期內之呈列方式。

10. 審閱中期財政報告

中期財政報告乃未經審核，惟已經由本公司之審核委員會審閱。

中期股息

董事會建議不派發截至二零零三年九月三十日止六個月之中期股息(二零零二年：無)。

購買、出售或贖回可換股債券及證券

由Hon Kwok Land Treasury II Limited發行本金額港幣159,000,000元之10厘可換股保證債券(「債券」)已於二零零三年四月二十二日按面值贖回，而餘下本金額港幣141,000,000元之債券則已於二零零三年五月二十一日按面值贖回。

除上述所披露者外，截至二零零三年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之證券。

最佳應用守則

董事會認為本公司於期內已遵守上市規則附錄十四所載列之最佳應用守則，惟非執行董事並無特定之聘任年期，但彼等須按本公司組織章程細則之規定輪值告退。

管理層之討論及分析

供股所得款項用途

本公司於二零零三年五月透過供股集資港幣200,000,000元以增加股本。供股所得款項淨額港幣195,000,000元已按照本公司於二零零三年四月三十日刊發之供股章程內所載之建議用途用作贖回債券。

供股有擴大股本及減低本集團計息債務之雙重用途。本集團之股東資金總額由二零零三年三月三十一日之港幣816,000,000元增加至二零零三年九月三十日之港幣992,000,000元。

流動資金及財務資源

於二零零三年九月三十日，本集團之計息債務總額為港幣1,404,000,000元(於二零零三年三月三十一日：港幣1,285,000,000元)。債務總額中40%須於一年內償還。

本集團持有之現金總額為港幣163,000,000元(於二零零三年三月三十一日：港幣99,000,000元)。於期末，本集團已承諾但未動用之銀行信貸總額為港幣342,000,000元。

由於發展位於中國大陸之**城市天地廣場**項目而須動用其建築貸款及收購一間在香港擁有停車場資產之附屬公司而產生之中期貸款，因而導致本集團之計息債務總額增加。因此，儘管已於二零零三年五月以供股之資金作為部份償還全數港幣300,000,000元之債券，於二零零三年九月三十日之計息債務總額仍維持於約港幣1,404,000,000元之水平。

於二零零三年九月三十日，本集團按計息債務總額港幣1,404,000,000元與資產總額港幣2,550,000,000元計算之負債比率為55%（於二零零三年三月三十一日：56%）。

融資及財務政策

本集團之融資及財務政策概無重大改變。於二零零三年九月三十日，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

本集團已將於二零零三年九月三十日賬面總值為港幣1,800,000,000元之若干物業及銀行結餘作為抵押品，藉以取得本集團之銀行信貸。

本公司之主要股東Lucky Year Finance Limited（「Lucky Year」）就本公司於二零零一年七月所獲授之銀行貸款向銀行抵押其現金存款。本集團亦因此將旗下兩間附屬公司之全部股份權益及港幣220,000,000元之相關股東貸款分別抵押及轉讓予Lucky Year，作為該等現金存款之抵押品。

或然負債

本集團就一間共同控制實體所動用之銀行信貸提供擔保而產生之或然負債港幣12,000,000元。

本集團牽涉一宗法律訴訟及一項稅務爭議，詳情已於本公司截至二零零三年三月三十一日止年度之年報中披露。經考慮專業人士意見後，本集團認為該等訴訟及爭議欠缺有效理據，因此並無在財政報告內作出撥備。自去年之年報刊發後，該等訴訟及爭議並無進一步發展。

僱員及酬金政策

本集團（不包括其聯營公司及共同控制實體）於香港、中華人民共和國其他地區及海外共聘用約150人。本集團之酬金政策及僱員福利概無重大改變。

綜合業績

本集團於期內之營業額為港幣67,100,000元，相對去年同期之營業額港幣309,200,000元顯著下降，主要由於期內在中國大陸並無任何物業銷售。去年同期出售**城市綠洲花園**餘下單位之營業額貢獻為港幣240,000,000元。

本集團於期內錄得虧損港幣29,000,000元，去年同期則錄得溢利港幣4,500,000元。業績轉差主要由於期內物業銷售錄得虧損及疲弱之租務市場。

公司事項

誠如本公司截至二零零三年三月三十一日止年度之年報中披露，本公司於二零零三年四月將每十股每股面值港幣0.10元之股份合併為每股面值港幣1.00元之新股份；並隨後於二零零三年五月完成按每兩股供三股之基準發行200,123,100股每股面值港幣1.00元之供股股份。期內，供股所得款項淨額連同本集團內部資源所提供之資金已用作贖回全數債券。

建業實業有限公司透過履行其作為供股包銷商之責任，將其於本公司之持股量由47.4%增至69.4%。

業務回顧

發展物業

香港

位於銅鑼灣之住宅項目**采怡閣**為本集團目前主要之銷售物業。低沉之物業市道令香港樓宇銷售普遍放緩。期內**采怡閣**連同其他已落成物業之銷售額合共為港幣36,600,000元（二零零二年：港幣40,700,000元）。

本集團於二零零三年九月最終完成持續與香港政府就修訂位於九龍鑽石山蒲崗村道97號地契之補地價協議，補地價金額為港幣150,000,000元，或按總樓面面積約202,633平方呎（18,825平方米）計算，相等於每平方呎港幣740元，較於一九九九年九月所評估之補地價金額港幣380,000,000元大幅下降。該補地價預期將於二零零三年十二月二十三日或之前完成。該項目將發展為住宅／商業樓宇，住宅樓面面積約181,643平方呎，而商業樓面面積約20,990平方呎連車位。

本集團於期末後以代價港幣1,100,000元出售位於新界屯門第16區海華路屯門市地段398號之地盤。上述出售之虧損連同將位於新界屯門第16區海華路屯門市地段389號及390號之地盤之投資全數撇賬而錄得期內物業撥備港幣10,700,000元。

中國大陸

本集團以按步就班形式審慎地發展位於中國之物業，其發展進度導致位於中國大陸物業之銷售之營業額及溢利貢獻之週期上落。

本集團位於中國深圳市福田區名為**城市綠洲花園**之住宅發展項目已於去年全部售罄，並獲得理想之回報。本集團位於中國深圳市名為**城市天地廣場**之發展項目之上蓋建築工程已興建至第二十一層。該住宅發展項目包括在八層商場上興建共2,186個單位，預期將於二零零四年四月進行預售。

加拿大

位於加拿大多倫多市Bay及Dundas Street之第一期發展項目之建築工程預期於明年初展開。本集團持有第一期發展項目之75%權益，該項目為於現有之空置地盤上興建一幢樓高十七層，合共提供526個單位之住宅樓宇。截至本公佈刊發當日，約58%之單位已預售。

物業投資

香港

本集團於二零零二年十二月收購位於九龍尖沙咀天文臺圍5-9號名為**漢國尖沙咀中心**之辦公室大廈及位於香港德輔道中236-242號名為**鹽業商業大廈**之辦公室大廈，以及於二零零三年五月收購位於香港北角和富道21-53號和**富中心**之369個停車位（「和富中心車位」）之60%權益，經上述之收購後，本集團已擴大其投資組合。

非典型肺炎之爆發令疲弱之本地經濟更為嚴峻。面對困難之經營環境，本集團於期內仍保持穩定之租金收入。本集團將繼續進行市場推廣，以便提高**漢國尖沙咀中心**及**鹽業商業大廈**之出租率。截至本公佈刊發當日，該兩幢大廈之出租率分別78%及66%。非典型肺炎疫症過後及中央政府推出多項措施，本地經濟明顯復甦，本集團位於香港德輔道中237-241號之服務式住宅大廈**寶軒**之出租率已回升至超過90%。

本集團於二零零三年八月二十六日宣佈訂立一項買賣協議，以現金代價港幣15,000,000元收購China Parking (BVI) Limited（「CPBL」）之全部已發行股本及相關之股東貸款。代價乃按CPBL及其附屬公司（「China Parking集團」）於二零零三年六月三十日之有形資產淨值港幣14,700,000元而釐定。China Parking集團之主要資產包括和富中心車位之40%權益、新界荃灣深井青山公路41-63號**麗都花園**之115個停車位、九龍長沙灣順寧道439號**順寧居**之26個停車位，以及位於中國深圳市之一座別墅。有關交易已於二零零三年十月二十二日完成，而本集團之停車位組合亦增加至510個泊位。

漢國置業有限公司

馬來西亞

位於馬來西亞吉隆坡城市之綜合商場**Plaza Ampang**於期內為本集團提供穩定之租金收入。

綜覽

中央政府為支持本地經濟而推出多項措施，包括中港兩地之「更緊密經貿關係安排」，以及放寬內地旅客訪港之限制，本地物業交投回復活躍，售價明顯上升，市場迅速重拾信心。香港政府已表明決心維持穩定之物業市場，加上中央政府大力支持，未來數年之樓宇落成數量下降，配合世界經濟復甦，預期本地物業市場將進入健康之上升週期。

中國大陸方面，其經濟及物業市場保持強勁。本集團將繼續採取審慎策略，發展其位於中國大陸之物業，以迎合內地人士因日趨富裕而提高其生活質素之基本需要。

委任董事

陳遠強先生已於二零零三年十二月十一日獲委任為本公司董事。

王世榮
主席

香港，二零零三年十二月十一日

上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段規定之資料將稍後於香港聯合交易所有限公司之網頁上刊載。

請同時參閱本公佈於經濟日報於12-12-2003刊登的內容。