



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)

截至二零零四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」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績與去年同期之比較數字載列如下：

簡明綜合損益賬

		截至九月三十日止六個月	
		二零零四年	二零零三年
		(未經審核)	(未經審核)
		港幣千元	港幣千元
	附註		
營業額		169,092	67,148
銷售成本		(132,003)	(58,512)
溢利總額		37,089	8,636
其他收入	3	5,158	5,415
行政開支		(15,401)	(14,912)
其他經營開支		(2,013)	(13,122)
經營業務溢利／(虧損)	4	24,833	(13,983)
財務費用	5	(8,337)	(17,528)
所佔共同控制實體溢利及虧損	6	4,053	359
撇銷應收一間共同控制實體之債項		(3,873)	—
除稅前溢利／(虧損)		16,676	(31,152)
稅項	7	(3,714)	(1,056)
未計少數股東權益前溢利／(虧損)		12,962	(32,208)
少數股東權益		(2,761)	3,178
股東應佔日常業務溢利／(虧損)淨額		<u>10,201</u>	<u>(29,030)</u>
每股盈利／(虧損)	8		
基本		<u>2.55仙</u>	<u>(10.49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師公會頒佈之會計實務準則(「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二零零三／二零零四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二零零四年三月三十一日止年度之財政報告所採納者相同。

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分類及收入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	
	截至九月三十日止		截至九月三十日止		截至九月三十日止		截至九月三十日止	
	六個月		六個月		六個月		六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>130,476</u>	<u>36,640</u>	<u>34,599</u>	<u>25,992</u>	<u>4,017</u>	<u>4,516</u>	<u>169,092</u>	<u>67,148</u>
分類業績	<u>7,811</u>	<u>(21,602)</u>	<u>23,712</u>	<u>14,441</u>	<u>3,205</u>	<u>2,256</u>	<u>34,728</u>	<u>(4,905)</u>
利息收入							1,966	1,303
未分配收益							197	1,136
未分配開支							(12,058)	(11,517)
經營業務溢利／(虧損)							24,833	(13,983)
利息開支							(8,337)	(17,474)
發行債券費用之攤銷							—	(54)
所佔共同控制實體								
溢利及虧損	3,873	—	—	—	180	359	4,053	359
撇銷應收一間共同控制								
實體之債項	(3,873)	—	—	—	—	—	(3,873)	—
除稅前溢利／(虧損)							16,676	(31,152)
稅項							(3,714)	(1,056)
未計少數股東權益前								
溢利／(虧損)							12,962	(32,208)
少數股東權益							(2,761)	3,178
股東應佔日常業務								
溢利／(虧損)淨額							<u>10,201</u>	<u>(29,030)</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		截至九月三十日止		截至九月三十日止		截至九月三十日止		截至九月三十日止	
	六個月		六個月		六個月		六個月		六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
分類收入：										
銷售予外界客戶	<u>101,760</u>	<u>59,493</u>	<u>61,299</u>	<u>—</u>	<u>6,033</u>	<u>5,454</u>	<u>—</u>	<u>2,201</u>	<u>169,092</u>	<u>67,148</u>

3. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	1,836	1,126
按揭利息收入	130	177
其他物業管理收入	2,372	2,108
其他	820	2,004
	<u>5,158</u>	<u>5,415</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	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
折舊	555	950
僱員成本(包括董事酬金)	6,829	6,152
發展中物業減值	—	10,654
	<u>—</u>	<u>10,654</u>

5. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	19,453	19,796
須於五年後全數償還之銀行貸款	708	1,285
可換股保證債券	—	1,417
其他貸款	—	1,722
銀行透支	16	99
	<u>20,177</u>	<u>24,319</u>
減：撥作物業發展項目資本之款額	11,840	6,845
	<u>8,337</u>	<u>17,474</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	—	145
	<u>—</u>	<u>54</u>
財務費用總額	<u>8,337</u>	<u>17,528</u>

6. 所佔共同控制實體溢利及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
經營溢利淨額	180	359
豁免債項	3,873	—
	<u>4,053</u>	<u>359</u>

期內，本集團及其合營企業夥伴撤銷從一間共同控制實體不可收回之債項。全數數額港幣3,873,000元已確認為撤銷應收一間共同控制實體之債項，而相應之進賬額港幣3,873,000元則已確認為應佔共同控制實體溢利。

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
本集團：		
期內－香港		
期內稅項支出	13	—
以往期間撥備不足	—	140
期內－其他地方	3,549	893
遞延	(13)	23
	<u>3,549</u>	<u>1,056</u>
所佔共同控制實體之稅項	165	—
	<u>3,714</u>	<u>1,056</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%（二零零三年：17.5%）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。

8. 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溢利淨額港幣10,201,000元（二零零三年：虧損淨額港幣29,030,000元）及期內已發行普通股400,238,501股（二零零三年：加權平均數276,672,921股）計算。

由於截至二零零四年及二零零三年九月三十日止期間，因期末並無潛在攤薄性普通股，故各期間並無每股基本盈利／（虧損）之攤薄影響。

9. 結算日後事項

誠如二零零四年九月十四日所公佈，本集團訂立協議，以現金代價港幣565,725,000元出售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。該交易於二零零四年十一月一日獲本公司股東批准，並於二零零四年十一月十五日完成。

中期股息

董事會建議不派發截至二零零四年九月三十日止六個月之中期股息（二零零三年：無）。

購買、出售或贖回股份

截至二零零四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務報告程序及內部監控。本公司截至二零零四年九月三十日止六個月之中期業績乃未經審核，惟已經由審核委員會聯同管理層審閱。

最佳應用守則

本公司董事並無獲悉任何資料，足以合理顯示本公司於截至二零零四年九月三十日止六個月內之任何期間內未有遵守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，但彼等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及可膺選連任。

管理層之討論及分析

流動資金及財務資源

於二零零四年九月三十日，本集團之計息債務總額約港幣1,577,000,000元（於二零零四年三月三十一日：港幣1,590,000,000元），債務總額中約19%須於一年內償還。於二零零四年九月三十日，本集團持有之現金總額約港幣260,000,000元（於二零零四年三月三十一日：港幣314,000,000元）。

於二零零四年九月，本集團以現金代價約港幣566,000,000元出售Global Success（「該交易」）。該交易已獲股東批准，並於二零零四年十一月十五日完成。在財政年度上半年所收取該交易之訂金帶來現金流入約港幣57,000,000元，而於財政年度下半年收取該交易餘款約港幣509,000,000元。於該交易完成後，Global Success集團之計息債務約港幣164,000,000元亦已全數償還。

於二零零四年九月三十日，股東總資金約港幣1,254,000,000元。假設該交易於二零零四年九月三十日完成，於二零零四年九月三十日之備考股東資金（因增加資本收益約港幣233,000,000元）將約為港幣1,487,000,000元。

於二零零四年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣1,317,000,000元與股東資金約港幣1,254,000,000元計算之負債比率為105%。該交易於二零零四年十一月十五日完成後，本集團之財務狀況得以進一步加強。假設該交易於二零零四年九月三十日完成，於二零零四年九月三十日，本集團按備考計息債務淨額約港幣808,000,000元與備考股東資金約港幣1,487,000,000元計算之備考負債比率為54%。

於期末，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396,000,000元。

股份配售所得款項用途

於二零零四年二月二十五日，本公司與建業實業有限公司（「建業實業」）及一位配售代理訂立一項先舊後新配售協議，據此，配售代理按包銷基準將建業實業所持有之66,700,000股現有股份以配售價每股港幣1.65元配售予獨立第三者。與此同時，建業實業以每股港幣1.65元之相同價格認購66,700,000股本公司新股份。有關認購已於二零零四年三月十日完成，而所得現金款項淨額港幣107,000,000元，作為一般營運資金。

期內，本集團已按原來計劃動用全部餘下所得款項港幣85,000,000元作為一般營運資金，包括用作土地收購。

融資及財務政策

本集團之融資及財務政策概無重大改變。於二零零四年九月三十日，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

本集團已將於二零零四年九月三十日賬面總值為港幣1,916,000,000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

於二零零四年三月三十一日，本集團就一間共同控制實體所動用銀行信貸而提供之擔保產生或然負債港幣7,902,000元。期內，該擔保於全部銀行信貸償還後獲解除。

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

於二零零四年九月三十日，本集團（不包括其聯營公司及共同控制實體）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

截至二零零四年九月三十日止六個月，本集團錄得盈利，溢利淨額為港幣10,000,000元（二零零三年：虧損淨額港幣29,000,000元），營業額則增加至港幣169,000,000元（二零零三年：港幣67,000,000元）。

營業額增長主要由於期內香港及中國大陸之物業銷售增加所致。由於物業銷售增加及本地物業市場自去年第四季起反彈，本集團錄得整體溢利。

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，以現金代價約港幣566,000,000元向獨立第三者出售Global Success之全部已發行股本及轉讓有關之股東貸款。Global Success集團唯一持有之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事項。交易詳情已載於二零零四年九月三十日致股東之通函內。

出售事項須經本公司及建業實業之股東在股東大會上批准及償還Global Success集團所有負債後，方可作實。於二零零四年十一月一日取得有關股東之批准後，出售事項已於二零零四年十一月十五日完成。出售事項為本集團帶來現金流入港幣566,000,000元，當中港幣166,000,000元已用作償還Global Success集團之銀行借貸及其他負債，餘款港幣400,000,000元則保留作為償還銀行貸款及一般營運資金之用途。根據該交易之完成日期，變現之資本收益港幣233,000,000元將確認為截至二零零五年三月三十一日止財政年度下半年之溢利。

業務回顧

物業發展

香港

由於物業市場好轉，本集團積極推出已完成物業之未出售單位。本期間，物業之銷售總額為港幣69,000,000元（二零零三年：港幣37,000,000元）。

於二零零四年九月，本集團訂立協議出售持有位於九龍鑽石山蒲崗村道97號發展項目之項目公司。該物業為一幅空置地盤，地盤面積為24,218平方呎，而可建總樓面面積為202,633平方呎。該交易已獲本公司股東批准並於二零零四年十一月十五日完成。

中國大陸

本集團主要之銷售項目為位於深圳市羅湖區名為**城市天地廣場**之住宅項目。**城市天地廣場**之建築工程(包括在八層之商場上興建六幢住宅大廈合共提供2,262個住宅單位)已竣工至內部裝修階段。該項目由二零零四年六月起進行預售，並將於二零零五年五月落成。本期間，本集團於中國大陸之銷售額為港幣61,000,000元(二零零三年：無)。

本集團積極擴展於中國大陸之發展土地儲備，並達成有條件協議收購位於廣州之三項發展項目之權益。收購之進一步詳情將於土地收購程序達致適當之階段時披露。

加拿大

本集團位於多倫多之發展項目之第一期建築工程已進展至地基工程階段。該項目為一幢提供526個單位之住宅大廈，並將於二零零六年七月落成。根據於財政年度結算日之建築及銷售進度，該項目預售所得之營業額及溢利將於本財政年度下半年開始確認入賬。現時約70%之住宅單位已經預售。

本集團擁有50%權益之多倫多發展項目之第二期正申請更改土地用途以增加可建總樓面面積。

物業投資

香港

本集團於香港之投資組合包括**寶軒**及**漢貿商業中心**、**漢國佐敦中心**、**鹽業商業大廈**、**漢國尖沙咀中心**及合共提供510個泊車位之三個停車場。

去年非典型肺炎疫潮過後，本集團之服務式住宅大廈**寶軒**之平均出租率回復90%以上。本集團於二零零二年十二月購入之寫字樓**鹽業商業大廈**及**漢國尖沙咀中心**，於截至本公佈日期之出租率分別達至85%及91%。上述物業之出租率增加及於二零零三年十月購入兩個停車場之收入貢獻令本集團期內之租金收入增加至港幣28,600,000元(二零零三年：港幣20,500,000元)。

馬來西亞

位於馬來西亞吉隆坡市之綜合商場**Plaza Ampang**維持約70%之出租率。該物業之期內租金收入為港幣6,000,000元(二零零三年：港幣5,500,000元)。

綜覽

本地物業市場於去年第四季大幅反彈。中央政府推出多項利好措施包括更緊密經貿安排及方便內地人士訪港之個人遊計劃使本地經濟迅速復甦。由於低息環境及預期未來數年住宅單位供應將會短缺，物業買家重拾信心，令住宅物業出現強勁需求。發展商於政府土地拍賣激烈競投及對市區重建局之重建項目反應熱烈，反映積極補充土地儲備之意欲。寫字樓市場則相對落後。因此，由於回報率較高及中央政府推出新政策鼓勵內地公司於香港投資，有跡象顯示投資者正重返寫字樓市場。

於亞洲金融危機過後，本集團開始將物業發展之重點由香港轉移至中國大陸。本集團透過聯繫及市場經驗，於物業市場仍然低迷時於香港購入兩項寫字樓物業及三個停車場。雖然本地物業市場已復甦，物業發展業務仍然競爭激烈，中型發展商由於財政資源有限故此很難參與。董事會因而決定，集中發展中國大陸將對本集團帶來更大利潤，特別是華南地區，因本集團多年來已於該區建立本身品牌及業務。提倡區內城市及省份更緊密聯繫之泛珠江三角洲經濟合作將會進一步刺激華南地區經濟及增加本集團於區內之物業發展業務利潤。本集團之策略為投資香港物業作出租用途，以及在中國大陸發展物業作出售用途。

於聯交所之網頁披露詳細中期業績資料

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46(1)至46(6)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。

王世榮
主席

香港，二零零四年十二月十四日

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。」