

04

05

中 期  
業 績 報 告 2004/2005



漢國置業有限公司

# 目 錄

	頁
公司資料 .....	2
主席報告 .....	3-8
一般資料 .....	9-11
簡明綜合損益表 .....	12
簡明綜合資產負債表 .....	13-14
簡明綜合權益變動表 .....	15
簡明綜合現金流量表 .....	16
中期財政報告附註 .....	17-28

## 董事

王世榮 (主席)  
王查美龍  
范仲瑜  
馮文起 (副主席)  
陳遠強  
謝志偉\*  
蔡仁志\*  
林建興\*

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

范仲瑜  
謝志偉  
蔡仁志  
林建興

## 秘書

陳玉英

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
東亞銀行有限公司  
中信嘉華銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
上海商業銀行有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司

## 核數師

安永會計師事務所

## 股份過戶登記處

登捷時有限公司  
香港灣仔  
告士打道56號  
東亞銀行港灣中心地下

## 註冊辦事處

香港  
德輔道中77號  
恒生大廈18樓

電話 : (852) 2523-7177  
圖文傳真 : (852) 2845-1629  
電郵 : general@chinneyhonkwok.com

## 股份代號

香港聯交所160

## 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。

## 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）。

## 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 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，故根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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有限公司（「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)。

### 財務回顧

#### 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，本集團按原來計劃已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。

本人謹此向在本期間提供寶貴意見之董事全人及努力不懈兼熱誠工作之全體員工致謝。

王世榮  
主席

香港，二零零四年十二月十四日

## 一般資料

### 董事於證券之權益

於二零零四年九月三十日，本公司董事於本公司或其任何聯繫公司（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

#### (a) 董事於本公司股份之權益

董事姓名	附註	權益性質	持有普通 股份數目	持股概約 百分比
王世榮	1	公司	231,438,553	57.83
王查美龍	1	公司	231,438,553	57.83

上述所有權益均屬好倉。

#### (b) 董事於聯繫公司股份之權益

董事姓名	附註	聯繫公司名稱	權益性質	持有普通 股份數目	持股概約 百分比
王世榮	2	建業實業	公司	306,959,324	55.67
	3	建業發展(集團)有限公司 (「建業發展」)	公司	9,900,000	99.00
		建業發展	個人	100,000	1.00
		Lucky Year Finance Limited (「Lucky Year」)	個人	10,000	50.00
王查美龍	2	建業實業	公司	306,959,324	55.67
	3	建業發展	公司	9,900,000	99.00
		Lucky Year	個人	10,000	50.00
范仲瑜		建業實業	個人	1,902,285	0.35
	4	冠暉投資有限公司	公司	2,000	20.00
陳遠強		Chinney Contractors Company Limited	個人	2,645	13.95

上述所有權益均屬好倉。

**董事於證券之權益 (續)**

附註：

1. 該等股份乃由建業發展之附屬公司建業實業實益持有。建業發展三分之一以上之股本權益由Lucky Year擁有，而王世榮及王查美龍均為Lucky Year之董事並擁有其實益權益。
2. 該等股份乃由建業發展實益持有。誠如附註1所述，王世榮及王查美龍被視作擁有該等股份之權益。
3. 該等股份由Lucky Year實益持有。誠如附註1所述，王世榮及王查美龍被視作擁有該等股份之權益。
4. 該等股份由金濤企業有限公司持有，范仲瑜為該公司之董事兼股東。

除上述披露者外，於二零零四年九月三十日，本公司董事概無於本公司或其任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

**主要股東**

於二零零四年九月三十日，就本公司董事所知，以下主要股東及其他人士(不包括本公司董事)於本公司股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之權益或淡倉：

名稱	持有普通股份數目	持股概約百分比
建業實業	231,438,553	57.83
建業發展	231,438,553	57.83
Lucky Year	231,438,553	57.83

上述所有權益均屬好倉。根據證券及期貨條例第316條，建業實業、建業發展及Lucky Year被視作擁有同一批股份之權益。

除上述披露者外，於二零零四年九月三十日，概無主要股東或其他人士(不包括本公司董事)於本公司之股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之權益或淡倉。

### 購股權計劃

本公司曾於一九九三年九月十六日採納一項購股權計劃，該計劃於二零零三年九月十六日屆滿時並無未行使之購股權。

### 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。

### 遵守最佳應用守則

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。

### 遵守標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載列之標準守則，作為董事進行證券交易之操守準則。經向各董事作出詳細查詢後得知，彼等於截至二零零四年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則所規定之準則。

### 審核委員會

本公司之審核委員會成員包括范仲瑜、謝志偉、蔡仁志及林建興。

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。

# 簡明綜合損益表

	附註	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
營業額		<b>169,092</b>	67,148
銷售成本		<b>(132,003)</b>	(58,512)
溢利總額		<b>37,089</b>	8,636
其他收入	3	<b>5,158</b>	5,415
行政開支		<b>(15,401)</b>	(14,912)
其他經營開支		<b>(2,013)</b>	(13,122)
經營業務溢利／(虧損)	4	<b>24,833</b>	(13,983)
財務費用	5	<b>(8,337)</b>	(17,528)
所佔共同控制實體溢利及虧損	6	<b>4,053</b>	359
撇銷應收一間共同控制實體之債項		<b>(3,873)</b>	—
除稅前溢利／(虧損)		<b>16,676</b>	(31,152)
稅項	7	<b>(3,714)</b>	(1,056)
未計少數股東權益前溢利／(虧損)		<b>12,962</b>	(32,208)
少數股東權益		<b>(2,761)</b>	3,178
股東應佔日常業務溢利／(虧損)淨額		<b>10,201</b>	(29,030)
每股盈利／(虧損)	8		
基本		<b>2.55仙</b>	(10.49仙)

## 簡明綜合資產負債表

		於二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
固定資產		4,398	4,925
發展中物業		455,550	449,702
投資物業		1,265,875	1,265,875
共同控制實體權益		721	3,697
一間聯營公司權益		14,857	14,857
		<u>1,741,401</u>	<u>1,739,056</u>
<b>流動資產</b>			
預付稅項		27	48
待出售物業		884,089	859,435
預付款項、按金及其他應收款項	9	228,447	136,802
已抵押定期存款		39,200	112,097
定期存款		56,580	80,000
現金及銀行結餘		163,758	121,540
		<u>1,372,101</u>	<u>1,309,922</u>
<b>流動負債</b>			
欠同系附屬公司之款項		—	2,829
欠一間有關連公司之款項		3,154	801
應付賬款及應計負債	10	59,868	47,300
客戶按金		136,912	66,038
應繳稅項		4,060	582
計息銀行貸款		295,921	319,785
		<u>499,915</u>	<u>437,335</u>
流動資產淨值		<u>872,186</u>	<u>872,587</u>
資產總值減流動負債		<u>2,613,587</u>	<u>2,611,643</u>

	附註	於二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款		<b>1,281,118</b>	1,270,432
少數股東之貸款		<b>50,689</b>	47,222
遞延稅項		<b>2,473</b>	2,486
		<b>1,334,280</b>	1,320,140
<b>少數股東權益</b>			
		<b>25,442</b>	22,682
		<b>1,253,865</b>	1,268,821
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本	11	<b>400,239</b>	400,239
儲備	12	<b>853,626</b>	868,582
		<b>1,253,865</b>	1,268,821

## 簡明綜合權益變動表

	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
於四月一日之股東權益總額	<b>1,268,821</b>	816,179
換算海外實體財政報告時之匯兌差額	<b>(1,143)</b>	10,556
發行新股(經扣除開支)	—	194,740
期內溢利／(虧損)淨額	<b>10,201</b>	(29,030)
上年度之末期股息	<b>(24,014)</b>	—
於九月三十日之股東權益總額	<b><u>1,253,865</u></b>	<b><u>992,445</u></b>

# 簡明綜合現金流量表

	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
經營業務現金流入／(流出) 淨額	<b>16,465</b>	(81,916)
投資業務現金流入／(流出) 淨額	<b>77,826</b>	(83,228)
融資活動現金流入／(流出) 淨額	<b>(66,404)</b>	144,165
現金及現金等值之增加／(減少)	<b>27,887</b>	(20,979)
期初之現金及現金等值	<b>192,451</b>	95,697
期末之現金及現金等值	<b>220,338</b>	74,718
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	<b>163,758</b>	80,802
無抵押定期存款	<b>56,580</b>	—
銀行透支	—	(6,084)
	<b>220,338</b>	74,718

### 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>

2. 分類資料 (續)

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		六個月		六個月		六個月		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								

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	二零零三年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
銀行存款利息收入	<b>1,836</b>	1,126
按揭利息收入	<b>130</b>	177
其他物業管理收入	<b>2,372</b>	2,108
其他	<b>820</b>	2,004
	<u><b>5,158</b></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	二零零三年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
折舊	<b>555</b>	950
僱員成本(包括董事酬金)	<b>6,829</b>	6,152
發展中物業減值	<b>-</b>	10,654
	<u><b>-</b></u>	<u>17,756</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
	<b>20,177</b>	<b>24,319</b>
減：撥作物業發展項目資本之款額	<b>11,840</b>	<b>6,845</b>
	<b>8,337</b>	<b>17,474</b>
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
	—	54
財務費用總額	<b>8,337</b>	<b>17,528</b>

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撇銷一間共同控制實體所欠之不可收回債項。全數數額港幣3,873,000元已確認為撇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元則已確認為所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。

7. 稅項 (續)

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. 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項包括應收貿易賬款達港幣50,076,000元 (二零零四年三月三十一日：港幣108,994,000元)。應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期至三十日	48,682	108,345
三十一日至六十日	649	589
六十一日至九十日	471	38
超過九十日	274	22
合計	<u>50,076</u>	<u>108,994</u>

租賃物業之月租由租客根據租賃協議之條款預先支付，而出售物業之代價餘額則由買主根據買賣協議之條款支付。管理層已密切跟進逾期貿易債項，不可收回之債項已作出全數撥備。

### 10. 應付賬款及應計負債

應付賬款及應計負債包括應付貿易賬款達港幣6,193,000元(二零零四年三月三十一日：港幣8,974,000元)。應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期至三十日	<u>6,193</u>	<u>8,974</u>

### 11. 股本

本公司之法定、已發行及繳足股款之股本於期內並無任何變動。

### 12. 儲備

	特別 股份溢價賬 (未經審核) 港幣千元	資本 資本儲備 (未經審核) 港幣千元	投資物業 贖回儲備 (未經審核) 港幣千元	重估儲備 (未經審核) 港幣千元	匯兌 平準儲備 (未經審核) 港幣千元	保留溢利 (未經審核) 港幣千元	建議股息 (未經審核) 港幣千元	合計 (未經審核) 港幣千元
於二零零三年 四月一日	126,628	533,659	10	—	(81,127)	103,594	—	682,764
供股開支	(5,383)	—	—	—	—	—	—	(5,383)
因發行新股而轉撥	—	(200,123)	—	—	—	200,123	—	—
匯兌調整	—	—	—	—	10,556	—	—	10,556
期內虧損淨額	—	—	—	—	—	(29,030)	—	(29,030)
於二零零三年 九月三十日	<u>121,245</u>	<u>333,536</u>	<u>10</u>	<u>—</u>	<u>(70,571)</u>	<u>274,687</u>	<u>—</u>	<u>658,907</u>
於二零零四年 四月一日	161,410	223,480	10	6,243	(70,749)	524,174	24,014	868,582
匯兌調整	—	—	—	—	(1,143)	—	—	(1,143)
期內溢利淨額	—	—	—	—	—	10,201	—	10,201
上年度之末期股息	—	—	—	—	—	—	(24,014)	(24,014)
於二零零四年 九月三十日	<u>161,410</u>	<u>223,480</u>	<u>10</u>	<u>6,243</u>	<u>(71,892)</u>	<u>534,375</u>	<u>—</u>	<u>853,626</u>

## 12. 儲備 (續)

根據法院於二零零零年十月十七日頒佈之法令，本公司以股本削減方式將股份面值由港幣0.50元調整至港幣0.10元。同時，藉額外增設14,000,000,000股每股面值港幣0.10元之新股份，本公司之法定股本恢復至原有數額港幣1,750,000,000元。

由於進行股本削減，根據本公司當時已發行股份1,334,147,191股計算，港幣533,658,876元之進賬額由股本賬轉撥至特別資本儲備賬內。本公司已承諾該特別資本儲備：

- (a) 不會被視作已變現溢利；及
- (b) 倘本公司仍為上市公司(定義見公司條例)之期間，將根據公司條例第79C條或任何就該條例重新頒佈或加以修訂之規定，應被視作本公司之不可分派儲備，

惟於削減股本生效後，特別資本儲備之進賬額可因以下情況相應減少：(i)本公司以現金或其他代價發行股份而增加本公司之已發行股本或股份溢價賬；或(ii)將可供分派儲備撥充資本。

於截至二零零四年三月三十一日止年度，已將下述之數額由特別資本儲備轉撥至保留溢利：

- (i) 因於二零零三年五月按每股港幣1元發行200,123,100股供股股份而轉撥之港幣200,123,100元；及
- (ii) 因於二零零四年三月按每股配售價港幣1.65元發行66,700,000股新股份而轉撥之港幣110,055,000元。

### 13. 承擔

#### (a) 資本承擔

於二零零四年九月三十日，本集團已批准及已簽約訂立之有關物業發展費用之資本承擔為港幣311,347,000元(於二零零四年三月三十一日：港幣309,210,000元)。

上文物業發展費用之已批准及已簽約訂立之資本承擔中，並無與共同控制實體有關之金額(於二零零四年三月三十一日：無)。

#### (b) 租賃承擔

本集團根據經營租賃協議承租其辦公室物業。該等物業之租賃年期商議為一至三年。

於二零零四年九月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃而於下列期間將應付之最低租金總額如下：

	於二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	1,895	1,393
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	1,703	—
	<u>3,598</u>	<u>1,393</u>

14. 有關連人士交易

- (a) 期內本公司董事王世榮、王查美龍及范仲瑜擁有實益權益之公司曾與本集團進行交易。主要交易概述如下：

	附註	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
已付予直接控股公司之利息	(i)	—	2,388
已付予最終控股公司之佣金	(ii)	1,313	1,313
已付予直接控股公司之包銷佣金	(iii)	—	2,632
已付予本公司一名董事為其顧問之 律師行之法律及專業費用	(iv)	<u>119</u>	<u>235</u>

附註：

- (i) 於往年期間，已付予直接控股公司之利息為：
- a. 由直接控股公司持有於二零零三年四月到期之10厘可換股保證債券(「債券」)之應付利息；
  - b. 就直接控股公司所持有之債券之贖回日期由二零零三年四月二十二日(原定到期日)延遲至二零零三年五月二十一日(供股完成日期)，應付利息乃按一般商業利率計算；及
  - c. 就直接控股公司提供過渡性融資之應付利息乃按一般商業利率計算。
- (ii) 已付佣金乃就最終控股公司為本公司取得若干銀行貸款所提供之現金抵押而支付，佣金乃經協定並參考本集團之平均借貸成本而釐定。
- (iii) 已付包銷佣金乃就直接控股公司為本公司包銷供股而支付。
- (iv) 董事會認為該律師行所提供之法律及專業服務乃按標準價格及給予其他客戶之類似條件而作出。

14. 有關連人士交易 (續)

- (b) 於二零零三年二月十二日，建業實業與本公司訂立包銷協議，據此，本公司按供股方式以每股股份港幣1.00元之認購價發行200,123,100股供股股份(「供股」)。根據該協議，建業實業承諾認購94,842,711股供股股份及同意包銷餘下部份之105,280,389股供股股份，並收取2.5%佣金。

供股已於二零零三年五月二十一日完成。於供股完成時，建業實業已獲發行及配發合共168,210,078股供股股份，並向本公司收取港幣2,632,000元為包銷佣金。

- (c) 於二零零三年二月十二日，本公司及本公司之全資附屬公司Hon Kwok Land Treasury II Limited與建業實業訂立付款安排契據，據此，各訂約方同意將建業實業所持有港幣141,000,000元之債券之贖回款項，用以支付建業實業根據供股而認購股份之部份或全部認購款項。該契據其後已於二零零三年三月三十一日被修訂，據此，各訂約方同意將贖回建業實業所持有之債券之時間延遲至供股完成時，並按一般商業條款計算利息。

- (d) 於二零零三年三月三十一日，本公司與建業實業就過渡性融資訂立協議，據此，建業實業同意向本公司提供貸款，作為贖回債券之部份資金。

本集團就建業實業所提供之過渡性融資貸款按一般商業條款支付利息。

- (e) 於二零零三年八月二十六日，本集團與建業實業之聯營公司建聯集團有限公司之一間全資附屬公司訂立協議，以現金代價港幣15,000,000元收購China Parking (BVI) Limited之全部已發行股本及相關股東貸款。有關代價經公平磋商及參照China Parking (BVI) Limited及其附屬公司於二零零三年六月三十日之未經審核綜合有形資產淨值約港幣14,700,000元而釐定。上述交易已於二零零三年十月二十二日完成。

14. 有關連人士交易 (續)

(f) 於二零零三年十二月，Lucky Year就授予本公司之現金抵押安排延期30個月。根據該安排，Lucky Year就若干銀行授予本公司港幣150,000,000元之銀行貸款抵押其於該等銀行之存款。作為Lucky Year提供現金抵押之代價，本集團同意向Lucky Year作出反賠償保證及根據於銀行貸款期間內結存之現金抵押平均本金額按每年1.75%支付佣金予Lucky Year。本集團並無就該安排提供抵押予Lucky Year或其他關連人士。

(g) 同系附屬公司及有關連公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。

15. 結算日後事項

誠如二零零四年九月十四日所公佈，本集團訂立一項協議，以現金代價港幣565,725,000元出售Global Success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。

16. 中期財政報告之核准

本簡明中期財政報告已於二零零四年十二月十四日獲董事會批准及授權刊發。