



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)

截至二零零五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」)截至二零零五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：

簡明綜合損益表

		截至九月三十日止六個月	
		二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核及重列) 港幣千元
	附註		
營業額	2	648,910	119,148
銷售成本		(482,102)	(93,155)
溢利總額		166,808	25,993
其他收入	3	4,078	5,158
行政開支		(15,090)	(15,401)
其他經營開支		(1,827)	(2,013)
財務費用	4	(22,310)	(8,337)
所佔共同控制實體溢利及虧損	5	153	3,888
撇銷應收一間共同控制實體之債項		—	(3,873)
除稅前溢利	6	131,812	5,415
稅項	7	(19,171)	(1,880)
期內溢利		112,641	3,535
應佔：			
母公司股本持有人		91,301	2,660
少數股東權益		21,340	875
		112,641	3,535
每股盈利	8		
基本		22.81仙	0.66仙

簡明綜合資產負債表

	於二零零五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零五年 三月三十一日 (經審核及重列) 港幣千元
非流動資產		
固定資產	7,769	4,391
發展中物業	770,949	548,730
投資物業	1,327,000	1,327,000
共同控制實體權益	28,761	27,210
聯營公司權益	—	14,857
投資	73,595	50,563
	<u>2,208,074</u>	<u>1,972,751</u>
流動資產		
預付稅項	129	404
待出售物業	1,258,168	1,108,460
預付款項、按金及其他應收款項	214,177	96,803
應收共同控制實體之款項	5,960	5,928
應收少數股東之貸款	85,632	39,747
已抵押定期存款	39,000	62,800
定期存款	—	100,177
現金及銀行結餘	190,052	190,897
	<u>1,793,118</u>	<u>1,605,216</u>
流動負債		
應付賬款及應計負債	171,648	78,561
少數股東之貸款	34,812	—
應付關連公司之款項	31,637	1,970
客戶按金	120,759	307,637
應繳稅項	18,174	1,833
計息銀行貸款	696,409	131,745
	<u>1,073,439</u>	<u>521,746</u>
流動資產淨值	<u>719,679</u>	<u>1,083,470</u>
資產總值減流動負債	<u>2,927,753</u>	<u>3,056,221</u>
非流動負債		
計息銀行貸款	1,036,581	1,302,254
少數股東之貸款	33,715	53,720
遞延稅項	4,419	4,109
	<u>1,074,715</u>	<u>1,360,083</u>
	<u>1,853,038</u>	<u>1,696,138</u>
資本及儲備		
母公司股本持有人應佔權益		
已發行股本	400,239	400,239
儲備	1,227,498	1,141,938
	<u>1,627,737</u>	<u>1,542,177</u>
	<u>225,301</u>	<u>153,961</u>
少數股東權益	<u>1,853,038</u>	<u>1,696,138</u>

附註：

1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照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準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編制。除了以下會影響本集團並且在本期財務報表中首次採用之新訂和經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，亦包括香港會計準則及詮釋），本中期財務報表中所採用之會計政策和編製基準均與截至二零零五年三月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致。

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策，會計估計之變更和差錯
香港會計準則第10號	資產負債表日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借款費用
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第32號	金融工具：披露與呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債和或然資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認和計算
香港會計準則第40號	投資物業
香港財務報告準則第3號	企業合併
香港財務報告準則第5號	持作銷售之非流動資產及終止經營之業務
香港會計準則詮釋第21號	所得稅—已重估非折舊性資產之收回

i. 採納香港會計準則第1號、第2號、第7號、第8號、第10號、第12號、第16號、第17號、第18號、第19號、第21號、第23號、第24號、第27號、第28號、第32號、第33號、第36號、第37號、第39號及香港財務報告準則第3號及香港財務報告準則第5號對本集團之會計政策並沒有重大影響。概述如下：

- 香港會計準則第1號影響少數股東權益、應佔共同控制實體之除稅後業績淨值及其他披露之呈列。
- 香港會計準則第2號、第7號、第8號、第10號、第12號、第16號、第17號、第18號、第19號、第21號、第23號、第27號、第28號、第32號、第33號、第36號、第37號、第39號及香港財務報告準則第3號對本集團會計政策並無重大影響。
- 香港會計準則第24號影響關連人士之定義及若干其他關連人士之披露。
- 香港財務報告準則第5號影響待出售之非流動資產之定義。

採納其他香港財務報告準則之影響概述如下：

a. 香港會計準則第40號—投資物業

於過往期間，投資物業之公平值變動乃列作投資物業重估儲備變動之方式處理。倘按組合基準計算之儲備總額不足以抵銷虧絀，則所超出虧絀之數額於損益賬內扣除。於其後之任何重估盈餘將計入損益賬內，惟以先前所扣除之虧絀數額為限。

於採納香港會計準則第40號後，因投資物業公平值改變而產生之盈餘及虧損將於產生期內在損益表內列賬。

由於在一個財政年度內物業之資本價值可能大幅下落，導致收益表中之溢利出現大幅波動，董事會認為於每個中期報告期末時重估所有投資物業並無意義。故本集團將繼續現時之政策，於二零零六年三月三十一日及其後於每年度期末評估投資物業之公平值。

本集團已採用香港會計準則第40號之過渡性條文，就採納有關準則對保留溢利之期初餘額之影響作出調整，而非在簡明綜合財務報表中重列比較金額以反映追溯性變動。

採納香港會計準則第40號導致本集團於二零零五年四月一日之保留溢利增加港幣62,635,000元，而本集團之投資重估儲備則相對減少港幣62,635,000元。

b. 香港會計準則詮釋第21號—所得稅—已重估非折舊性資產之收回

於過往期間，重估投資物業所產生之遞延稅項乃根據出售投資物業時適用之稅率予以確認。

於採納香港會計準則詮釋第21號後，重估本集團投資物業所產生之遞延稅項將視乎該等物業會透過使用或出售而釐定。本集團已決定其投資物業將透過使用收回，故遞延稅項已按現行利得稅稅率計算。

採納香港會計準則詮釋第21號導致本集團之遞延稅項負債於二零零五年九月三十日及二零零五年三月三十一日分別增加港幣2,935,000元及港幣2,625,000元。故於截至二零零五年九月三十日止期間母公司股本持有人的應佔綜合溢利淨額將額外減少港幣310,000元（二零零四年：無），而二零零五年及二零零四年四月一日之投資物業重估儲備則各減少港幣2,625,000元及港幣5,088,000元。

ii. 誠如本集團於截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表所披露，本集團已於截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表提前採納香港詮釋3—「收入—銷售發展物業之預售合同」（「香港詮釋3」）。於二零零五年一月一日前訂立之銷售發展物業之預售合同，本集團已追溯採納香港詮釋3。

香港詮釋3於本集團編製截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表後，於二零零五年五月才重頒，因此，截至二零零四年九月三十日止六個月本集團銷售發展中物業之預售合約所產生之溢利（如先前所申報），乃於發展期間予以確認，且按每個項目直至建成時之估計總溢利（已計入直至建成時之其他費用）按比例計算。所採用之比例乃按預售單位之估計建築費除以發展物業之總估計建築費。按此確認之每個預售單位之溢利乃按具法定約束力之合同於資產負債表結算日已收及可收之分期付款金額為限。

採納香港詮釋3，確認收入僅於符合香港會計準則第18號第14段所載之全部標準才可確認。

因此，提前採納香港詮釋3對本集團截至二零零四年九月三十日止期間前已申報之業績造成影響，導致營業額及母公司股本持有人應佔溢利分別減少港幣49,944,000元及港幣7,541,000元。比較金額已隨即重列。

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 六個月		截至九月三十日止 六個月		截至九月三十日止 六個月		截至九月三十日止 六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核 及重列)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核 及重列)
	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>609,195</u>	<u>80,532</u>	<u>37,589</u>	<u>34,599</u>	<u>2,126</u>	<u>4,017</u>	<u>648,910</u>	<u>119,148</u>
分類業績	<u>138,132</u>	<u>(3,285)</u>	<u>24,559</u>	<u>23,712</u>	<u>1,351</u>	<u>3,205</u>	<u>164,042</u>	<u>23,632</u>
利息收入							1,201	1,966
未分配收益							277	197
未分配開支							(11,551)	(12,058)
利息開支							(22,310)	(8,337)
所佔共同控制實體溢利及虧損	161	3,873	-	-	(8)	15	153	3,888
撇銷應收一間共同控制實體之 債項	-	(3,873)	-	-	-	-	-	(3,873)
除稅前溢利							<u>131,812</u>	<u>5,415</u>
稅項							<u>(19,171)</u>	<u>(1,880)</u>
期內溢利							<u>112,641</u>	<u>3,535</u>

按地域分類

	香港		中國大陸		馬來西亞		綜合	
	截至九月三十日止 六個月		截至九月三十日止 六個月		截至九月三十日止 六個月		截至九月三十日止 六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核 及重列)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核 及重列)
	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>78,968</u>	<u>101,760</u>	<u>564,515</u>	<u>11,355</u>	<u>5,427</u>	<u>6,033</u>	<u>648,910</u>	<u>119,148</u>

3. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
銀行存款利息收入	1,118	1,836
按揭利息收入	83	130
其他物業管理收入	1,804	2,372
其他	<u>1,073</u>	<u>820</u>
	<u>4,078</u>	<u>5,158</u>

4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	33,801	19,453
須於五年後全數償還之銀行貸款	1,354	708
其他貸款	563	—
銀行透支	83	16
	<u>35,801</u>	<u>20,177</u>
減：撥作物業發展項目資本之款額	(13,491)	(11,840)
	<u>22,310</u>	<u>8,337</u>

5. 所佔共同控制實體溢利及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核及重列) 港幣千元
經營溢利淨額	153	15
豁免債項	—	3,873
	<u>153</u>	<u>3,888</u>

於過往期間，本集團及其合營企業夥伴撤應收一間共同控制實體不可收回之債項。相應之支賬額港幣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元則已確認為應佔共同控制實體之溢利。

6. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
折舊	549	555
員工成本(包括董事酬金)	<u>7,217</u>	<u>6,829</u>

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核及重列) 港幣千元
本集團：		
期內—香港		
期內稅項(撥回)／支出	(2)	13
期內—其他地方	18,863	1,880
遞延	310	(13)
	<u>19,171</u>	<u>1,880</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%(二零零四年：17.5%)作出撥備。本集團於海外經營之課稅乃按適用之當地稅率根據現行法例、解釋及慣例計算。

於附註5「所佔共同控制實體溢利及虧損」內，並無應佔共同控制實體稅項(二零零四年：應佔稅項支出為港幣165,000元)。

8. 每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司股本持有人應佔溢利港幣91,301,000元(二零零四年(重列)：港幣2,660,000元)及期內已發行普通股400,238,501股(二零零四年：400,238,501股)計算。

由於截至二零零五年及二零零四年九月三十日止之期間並無出現攤薄事項，因此並沒有披露該兩個期間之攤薄後每股盈利。

9. 比較數額

誠如附註1所闡明，因本期間採納新訂及經修訂香港財務報告準則，簡明綜合財務報表內呈列之若干項目及結餘已符合新訂要求予以修訂。因此，若干比較數額已予重列以符合本期間呈列方式。

中期股息

董事會建議不派發截至二零零五年九月三十日止六個月之中期股息（二零零四年：無）。

購買、出售或贖回股份

截至二零零五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。

企業管治

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十之上市公司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，董事於截至二零零五年九月三十日止六月內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

董事會認為於截至二零零五年九月三十日止六個月之期間，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所載之適用守則條文，惟企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）有關內部監控之條文C.2（適用於二零零五年七月一日或以後開始之會計期間）及以下條文除外：

1. 企業管治常規守則條文A.2.1規定主席與行政總裁應有區分，並不應由一人同時兼任。

現時黃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權柄。

2. 企業管治常規守則條文A.4.1規定非執行董事之委任應有指定任期，並須予重選。然而，所有本公司現時之非執行董事並沒有指定任期，惟需按照本公司之公司章程在股東週年大會上輪席退任及可膺選連任。本公司認為已採取足夠措施以確保本公司之企業管治常規與企業管治常規守則同樣嚴謹。
3. 企業管治常規守則條文A.4.2規定(a)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重選，而(b)每名董事（包括有指定任期之董事）至少每三年輪值退任一次。

根據本公司公司章程之條文，(a)任何為填補臨時空缺而被委任之董事，其任期將至本公司下屆股東週年大會，並有資格膺選連任，而(b)於每一屆股東週年大會上，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）須退任，惟擔任執行主席或董事總經理之董事並不須輪席退任或計算入須退任之董事人數內。

董事會將確保每名董事（擔任主席職務之董事除外）均每三年輪席退任一次，以遵守企業管治常規守則之條文。董事會認為，主席人選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。

4. 企業管治常規守則條文A.5.4規定董事會應就有關僱員進行買賣發行人證券為彼等訂立與標準守則條款同樣嚴謹之指引。

董事會已於二零零五年十二月十六日採納一份條款與標準守則同樣嚴謹之有關僱員進行證券交易之守則。

5. 企業管治常規守則條文B.1.3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條文，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，薪酬委員會應覆閱（而並非釐定）執行董事（不包括管理層）之薪酬組合及向董事會作出建議。
6. 企業管治常規守則條文B.1.4及C.3.4規定發行人當遇到要求時應提供其薪酬委員會及審核委員會之職權範圍，並應將該等資料上載於發行人之網頁。

現時，本公司並無開設網頁。然而，該兩個委員會之職權範圍可向公司秘書索取。

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。本公司截至二零零五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審閱。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零五年九月三十日，本集團之計息債務總額約港幣1,733,000,000元（於二零零五年三月三十一日：港幣1,434,000,000元），債務總額中約40%須於一年內償還。計息債務之增加主要由於期內提取新銀行貸款以作為收購物業之部份融資。

於二零零五年九月三十日，本集團持有之現金總額約港幣229,000,000元（於二零零五年三月三十一日：港幣354,000,000元）。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257,000,000元。

於二零零五年九月三十日，股東總資金約港幣1,628,000,000元（於二零零五年三月三十一日（重列）：港幣1,542,000,000元）。股東資金增加主要因保留期內之溢利。

於二零零五年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣1,504,000,000元與股東總資金約港幣1,628,000,000元計算之負債比率為92%（於二零零五年三月三十一日：70%）。

融資及財務政策

本集團之融資及財務政策概無重大改變。於二零零五年九月三十日，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

本集團已將於二零零五年九月三十日賬面總值為港幣2,033,000,000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

誠如截至二零零五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

於二零零五年九月三十日，本集團（不包括其共同控制實體）共聘用約210人。本集團之酬金政策及僱員福利概無重大改變。

綜合業績

截至二零零五年九月三十日止六個月，本集團錄得溢利。期內，計入少數股東權益後溢利淨額為港幣91,000,000元（二零零四年（重列）：港幣2,700,000元），而營業額則增加至港幣649,000,000元（二零零四年（重列）：港幣119,000,000元）。

本集團於中國深圳之住宅及商業項目城市天地廣場已落成，並於二零零五年六月獲發入伙紙。該項目自二零零四年六月後預售之營業額及溢利已於本年度上半年確認入賬，乃導致業績改善。

業務回顧

物業發展

香港

本集團已全數出售於銅鑼灣之商住項目采怡閣餘下單位。兩層商業樓層及一個住宅單位以發售價港幣44,700,000元售出。於上年同期，來自出售已落成物業但未售單位之營業額為港幣69,000,000元。

中國大陸

城市天地廣場為期內銷售之主要項目。該發展項目位於深圳羅湖區並在八層之商場上興建六幢大廈合共提供2,262個住宅單位，該項目已落成並於二零零五年六月獲發入伙紙。於編製截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表時，本集團在確認來自預售物業之營業額及溢利時提早採納新會計準則。營業額及溢利將於項目落成後才全數確認入賬。提早遵守新會計準則導致先前於去年上半年確認之預售城市天地廣場收入港幣50,000,000元及溢利港幣9,000,000元改於今年上半年重新入賬。因此，去年度之比較數字已予重列以反映該變動。本集團於中國大陸之銷售活動於期內貢獻營業額港幣565,000,000元（二零零四年（重列）：港幣11,000,000元）。

於二零零五年七月，本集團於公開競投中成功投得廣州荔灣區一幅空置地塊，地塊面積為4,817平方米，而總樓面面積為46,494平方米。土地使用權以代價人民幣90,500,000元獲得。誠如本集團於二零零五年十月二十一日所公佈，本集團以代價約港幣45,700,000元出售該土地50%權益予一房地產基金，並與該基金訂立合營協議共同發展該土地為商住項目。代價港幣45,700,000元乃按公平原則磋商後釐定，相當於本集團購入該土地所產生成本之50%。出售事項已於二零零五年十月二十八日完成。交易詳情載於二零零五年十一月十四日寄發予股東之通函。

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舉行平頂儀式，現預計於二零零六年六月落成。該項目包括提供525個單位之樓高16層住宅大廈。於本公佈日期，本集團已預售超過該項目80%之單位，銷售額達加幣90,000,000元。

物業投資

香港

期內，香港辦公室租賃市道穩步上揚，反映經濟持續增長及更多海外公司於香港設立辦事處。本集團於上環及尖沙咀之辦公室物業出租率及租金均告上升。位於上環之服務式住宅寶軒表現保持穩定。房租已因應市場利好情況作出提升，並維持90%以上之出租率。期內總租金收入為港幣32,200,000元（二零零四年：港幣28,600,000元）。

期內，本集團於九龍區購入一籃子總樓面面積約60,000平方呎之已落成住宅單位作投資。總購入成本為港幣234,000,000元，即每平方呎平均價約港幣3,900元。

馬來西亞

位於馬來西亞吉隆坡之綜合商場 Plaza Ampang 之出租率由 70% 輕微降至 65%。期內租金收入為港幣 5,400,000 元（二零零四年：港幣 6,000,000 元）。

物業重估

本集團之投資物業乃按於二零零五年三月三十一日之公平值港幣 1,327,000,000 元列賬。新會計準則規定，當一間實體選擇以公平值方式計算其投資物業時，所有投資物業於每個呈報期末須以公平值計算。須重估之次數與現重估。由於在一個財政年度內物業之資本價值可能大幅上落，導致收益表之溢利出現大幅波動，董事會認為於每個中期報告期末重估所有投資物業並無意義。因此，本集團將繼續現時之政策，於二零零六年三月三十一日及其後於每年末評估投資物業之公平值。

概覽

於回顧期內，香港經濟繼續改善。於二零零五年十月，香港經濟以本地生產總值 8.2% 增長。失業率由二零零三年七月之高峰 8.7% 回落至 5.3%，而通脹率於二零零五年十月為 1.8%。過去，由於擔心長期通縮及高失業率，港人往往過度存款。所有此等擔憂現正煙消雲散，因本港經濟自二零零四年起已步入復甦期。樓價上升使眾多業主擺脫負資產困境，消費者信心得以大幅回升。一般認為，在祖國大陸經濟持續增長之態勢下，香港將繼續保持繁榮。香港經濟基礎依然良好，勢必為地產市場提供持久動力，特別是利率預期會於下個年度見頂。

跨過邊界，內地經濟突飛猛進。外國投資者不斷湧入房地產市場，憧憬物業價格及匯率升值。於二零零五年前三個季度，中國大陸房地產投資每年增幅超過 20%，達到人民幣 10,000 億元。因此，中央政府採取宏觀調控措施為過熱的物業市場降溫，並已取得成效。本集團以華南地區為基地，固受影響最小，因該地區物業價格相對較為穩定，並且較華東地區之物業廉宜。外國投資者將目光更多投向華南地區物業，因彼等日益認識兩地價格之差異以及廣州作為泛珠三角（包括香港、澳門及華南九省）龍頭之潛力。本集團於二零零五年十月與一家房地產基金訂立合營企業協議共同開發廣州一塊荒地。本集團所採取之策略是引進實力夥伴參與其中國大陸地產項目，而合營企業乃此策略一部分，就此建立一大型平台作本集團於未來物業發展所用。

王世榮
主席

香港，二零零五年十二月十六日

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、馮文超先生、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。」