



漢國置業有限公司

中期業績報告
2005/2006

公司資料	2
主席報告	3-6
一般資料	7-11
簡明綜合損益賬	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
簡明綜合中期財政報告附註	17-30

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

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

股份編號

香港聯交所160

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，扣除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。

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)。

業務回顧

物業發展

香港

本集團已全數出售位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市羅湖區並在八層之商場上興建六幢大廈合共提供2,262個單位，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今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%之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。截至本報告日期，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。須重估之次數與現時本集團所採納之政策大不相同。根據現時政策，本集團之投資物業每年於每個財政年度期末按其公開市值重估。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度期末評估投資物業之公平值。

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)。股東資金增加主要由於保留期內之溢利。

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。所有此等擔憂現正逐漸減除，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形勢下，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。外國投資者因憧憬物業價格及匯率升值而不斷湧入房地產市場。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之物業市場降溫，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。外國投資者將更多目光投向華南地區物業，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土地。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。

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，二零零五年十二月十六日

董事於證券之權益

於二零零五年九月三十日，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發行人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) 董事於本公司普通股份之權益

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) 董事於聯繫公司普通股份之權益

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	建業實業有限公司	公司	306,959,324	55.67
		(「建業實業」)			
	3	建業發展(集團)有限公司	公司	9,900,000	99.00
		(「建業發展」)			
		建業發展	個人	100,000	1.00
		Lucky Year Finance Limited	個人	10,000	50.00
		(「Lucky Year」)			
王查美龍	2	建業實業	公司	306,959,324	55.67
		(「建業實業」)			
	3	建業發展	公司	9,900,000	99.00
		Lucky Year	個人	10,000	50.00
范仲瑜	4	建業實業	個人	1,882,285	0.34
		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，於二零零五年九月三十日，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

於二零零五年九月三十日，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	附註	持有普通股份數目	持股概約百分比
建業實業	1及2	231,438,553	57.83
建業發展	1及2	231,438,553	57.83
Lucky Year	1及2	231,438,553	57.83
DJE Investment S.A.	1及3	20,102,000	5.02
Dr. Jens Ehrhardt Kapital AG	1及3	20,102,000	5.02
Dr. Jens Alfred Karl Ehrhardt	1及3	20,102,000	5.02

附註：

1. 上述所有權益均屬好倉。
2. 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。
3. 根據證券及期貨條例第316條，DJE Investment S.A.、Dr. Jens Ehrhardt Kapital AG及Dr. Jens Alfred Karl Ehrhardt被視作擁有同一批股份之權益。

主要股東 (續)

除上述披露者外，於二零零五年九月三十日，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。

企業管治 (續)

遵守企業管治常規守規 (續)

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，所有本公司之非執行董事現時並沒有指定任期，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。

企業管治 (續)

遵守企業管治常規守規 (續)

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。

	附註	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
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

		於二零零五年 九月三十日 (未經審核)	於二零零五年 三月三十一日 (經審核 及重列)
	附註	港幣千元	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	9	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	10	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		2,927,753	3,056,221

		於二零零五年 九月三十日 (未經審核)	於二零零五年 三月三十一日 (經審核 及重列)
	附註	港幣千元	港幣千元
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
		1,074,715	1,360,083
		1,853,038	1,696,138
資本及儲備			
母公司股本持有人應佔權益			
已發行股本	11	400,239	400,239
儲備	12	1,227,498	1,141,938
		1,627,737	1,542,177
少數股東權益	12	225,301	153,961
		1,853,038	1,696,138

	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
於四月一日之權益總額：		
按先前呈報列為權益	1,544,802	1,268,821
按先前分開呈報列為少數股東權益	153,961	22,682
	<u>1,698,763</u>	<u>1,291,503</u>
母公司股本持有人應佔以往期間及期初調整	(2,625)	(5,088)
經重列	1,696,138	1,286,415
期內權益變動：		
換算海外業務時產生之匯兌差額	26,278	(1,143)
直接確認於權益之收入／(開支)淨額	26,278	(1,143)
期內溢利	112,641	3,535
期內確認之收入及開支總額	138,919	2,392
上年度之末期股息	(32,019)	(24,014)
少數股東注入之資本	50,000	—
於九月三十日之權益總額	<u>1,853,038</u>	<u>1,264,793</u>
以下各項於期內應佔之已確認收入及開支總額：		
母公司股本持有人	117,579	1,517
少數股東權益	21,340	875
	<u>138,919</u>	<u>2,392</u>

	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
經營業務現金流入／(流出) 淨額	(339,875)	16,465
投資業務現金流入／(流出) 淨額	(47,998)	77,826
融資活動現金流入／(流出) 淨額	258,925	(66,404)
現金及現金等值之增加／(減少) 淨額	(128,948)	27,887
期初之現金及現金等值	291,074	192,451
外幣匯率變動之影響，淨額	6,437	—
期末之現金及現金等值	168,563	220,338
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	190,052	163,758
無抵押定期存款	—	56,580
銀行透支	(21,489)	—
	168,563	220,338

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31號	於合營公司之權益
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

1. 編製基準及會計政策(續)

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31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31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上落，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。

1. 編製基準及會計政策(續)

a. 香港會計準則第40號－投資物業(續)

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之應佔綜合溢利將額外減少港幣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。

1. 編製基準及會計政策(續)

- 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先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。比較數額已隨即重列。

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
撤銷應收一間共同控制實體之 債項	-	(3,873)	-	-	-	-	-	(3,873)
除稅前溢利							131,812	5,415
稅項							(19,171)	(1,880)
期內溢利							<u>112,641</u>	<u>3,535</u>

2. 分類資料(續)

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	78,968	101,760	564,515	11,355	5,427	6,033	648,910	119,148

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	1,073	820
	4,078	5,158

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撇銷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)	7,217	6,829

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		
期內稅項支出／(撥回)	(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. 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94,309,000元(於二零零五年三月三十一日：港幣7,540,000元)。應收貿易賬款按發票／合約日期之賬齡分析如下：

	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) 港幣千元
即期至三十日	92,781	5,800
三十一日至六十日	616	677
六十一日至九十日	346	481
超過九十日	566	582
合計	<u>94,309</u>	<u>7,540</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10,261,000元(於二零零五年三月三十一日：港幣3,304,000元)。應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	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) 港幣千元
即期至三十日	<u>10,261</u>	<u>3,304</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。

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。

由於削減股本，按本公司當時已發行股份1,334,147,191股計算之進賬額港幣533,658,876元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。

於過往年度，本公司已藉供股及股份配售而發行新股。由於發行股份，因此特別資本儲備賬中港幣310,179,000元(即所發行之股份款項及相應溢價)已撥出並計入保留溢利。

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	匯兌 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	少數股東 權益 (未經審核) 港幣千元
於二零零四年四月一日									
按先前呈報	161,410	223,480	10	6,243	(70,749)	524,174	24,014	868,582	22,682
以往期間之調整：									
香港會計準則詮釋第21號－投資 物業重估產生之遞延稅項 (附註1(i)(b))	—	—	—	(5,088)	—	—	—	(5,088)	—
重列	161,410	223,480	10	1,155	(70,749)	524,174	24,014	863,494	22,682
匯兌調整	—	—	—	—	(1,143)	—	—	(1,143)	—
期內溢利(重列)	—	—	—	—	—	2,660	—	2,660	875
上年度之末期股息	—	—	—	—	—	—	(24,014)	(24,014)	—
於二零零四年九月三十日(重列)	<u>161,410</u>	<u>223,480</u>	<u>10</u>	<u>1,155</u>	<u>(71,892)</u>	<u>526,834</u>	<u>—</u>	<u>840,997</u>	<u>23,557</u>
於二零零五年四月一日									
按先前呈報	161,410	223,480	10	65,260	(59,387)	721,771	32,019	1,144,563	153,961
以往期間之調整：									
香港會計準則詮釋第21號－投資 物業重估產生之遞延稅項 (附註1(i)(b))	—	—	—	(2,625)	—	—	—	(2,625)	—
重列，於期初調整前	161,410	223,480	10	62,635	(59,387)	721,771	32,019	1,141,938	153,961
期初調整：									
香港會計準則第40號－投資 物業(附註1(i)(a))	—	—	—	(62,635)	—	62,635	—	—	—
重列，於期初調整後	161,410	223,480	10	—	(59,387)	784,406	32,019	1,141,938	153,961
匯兌調整	—	—	—	—	26,278	—	—	26,278	—
期內溢利	—	—	—	—	—	91,301	—	91,301	21,340
上年度之末期股息	—	—	—	—	—	—	(32,019)	(32,019)	—
少數股東注入之資本	—	—	—	—	—	—	—	—	50,000
於二零零五年九月三十日	<u>161,410</u>	<u>223,480</u>	<u>10</u>	<u>—</u>	<u>(33,109)</u>	<u>875,707</u>	<u>—</u>	<u>1,227,498</u>	<u>225,301</u>

13. 承擔

(a) 資本承擔

於二零零五年九月三十日，本集團已批准及已簽約訂立之有關物業發展費用及收購物業之資本承擔為港幣417,050,000元(於二零零五年三月三十一日：港幣545,543,000元)。

上述已批准及已簽約訂立之有關物業發展費用及收購物業之資本承擔中，並無與共同控制實體有關之金額(於二零零五年三月三十一日：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兩年。

於二零零五年九月三十日，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) 港幣千元
一年內	1,956	2,010
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	38	1,003
	<u>1,994</u>	<u>3,013</u>

14. 有關連人士交易

(a) 與有關連人士進行之重要交易

	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
支付予最終控股公司之佣金	1,313	1,313
支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	337	119

(b) 欠有關連人士之結餘

	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) 港幣千元
	本公司一位董事為股東之公司	30,000
關連公司之附屬公司	1,637	1,970

(c) 本集團主要管理人員之酬金

	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
薪金及其他短期僱員福利	2,779	2,689
僱員退休福利	193	186

14. 有關連人士交易(續)

- (d) 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。有關本期間支付之佣金，請參見上文(a)段。
- (e) 於上一個期間，本集團及其合營伙伴撤銷未能自共同控制實體收回之債項港幣3,873,000元。
- (f) 有關連公司之結餘均為無抵押及無固定還款期。

15. 比較數額

誠如附註1所闡明，因本期間採納新訂及經修訂之香港財務報告準則，簡明綜合財政報告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之呈列方式。

16. 中期財政報告之核准

本簡明綜合中期財政報告已於二零零五年十二月十六日獲董事會批准及授權刊發。