



漢國置業有限公司

股份代號：160

中期業績報告 2006/2007

## 目 錄

公司資料.....	2
主席報告.....	3
一般資料.....	9
簡明綜合收益表.....	14
簡明綜合資產負債表.....	15
簡明綜合權益變動表.....	16
簡明綜合現金流量表.....	17
簡明綜合中期財政報告附註.....	18

### 董事

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

\* 獨立非執行董事

### 審核委員會

蔡仁志  
謝志偉  
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  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

### 註冊辦事處

香港中環干諾道中111號  
永安中心23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

本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之營業額及本公司股東應佔溢利分別為港幣261,000,000元(二零零五年：港幣649,000,000元)及港幣109,000,000元(二零零五年：港幣91,000,000元)。每股盈利為港幣0.27元(二零零五年：港幣0.23元)。

## 股息

董事不建議派發截至二零零六年九月三十日止六個月之中期股息(二零零五年：無)。

## 公司事項

自二零零六年四月一日，本集團已訂立下列重大交易：

### 出售一項非核心物業

於二零零六年六月十二日，本集團訂立一份買賣協議，以現金代價馬幣70,000,000元(相等於約港幣142,000,000元)出售本集團位於馬來西亞吉隆坡之綜合商場Plaza Ampang予一名獨立第三方。該出售事項可讓本集團得以變現其於馬來西亞之投資，並將資源集中於香港及中國大陸之物業發展及投資業務。

根據協議，代價之第一筆款項馬幣56,500,000元於完成時支付，而代價之最後一筆餘額馬幣10,000,000元則於該協議日期起計24個月內支付。付款條款在其後有所變更，買方同意於交易完成時提前支付最後一筆代價餘額，故此，本集團於二零零六年十二月十一日交易完成時已悉數收取代價馬幣70,000,000元。有關詳情請參閱本公司於二零零六年六月十二日發出之公佈及於二零零六年七月四日發出之股東通函。

### 發行可換股債券

於二零零六年六月二十七日，本集團向五名機構投資者(包括摩根士丹利)按面值發行本金總額為港幣280,000,000元於二零一一年六月到期贖回之可換股債券(「債券」)。債券由本公司擔保，按年利率3.5%計息，並每半年支付一次。債券持有人有權於二零零六年七月二十七日或之後直至二零一一年六月二十七日前第七個營業日(包括該日)，隨時將債券兌換為本公司每股面值港幣1元之股份，其初步兌換價為每股港幣4元(可於若干情況下調整)。發行債券所籌集之所得款項淨額約為港幣272,500,000元，用作本集團之一般營運資金。有關債券條款之詳情，請參閱本公司於二零零六年六月二十日發出之公佈。

### 於廣州越秀區之物業發展合營企業

於二零零六年九月三十日，本集團訂立一份協議，以現金代價約人民幣245,000,000元出售Join Ally Limited已發行股本之50%(連同相關股東貸款)予房地產基金SGM Golem Investment Limited。Join Ally Limited透過其全資附屬公司，將持有廣州越秀區三幅毗連地盤之土地之土地使用權。代價約人民幣245,000,000元乃經各訂約方經公平磋商，並參考鄰近範圍物業市值而釐定。該出售事項將於達成所有先決條件後完成，惟不可遲於二零零七年三月三十一日(除雙方同意延遲外)。現時估計，於該出售事項完成後，本集團將錄得約人民幣66,000,000元之資本收益。有關詳情請參閱本公司於二零零六年十月四日發出之公佈及於二零零六年十月二十六日發出之股東通函。

### 發行新股

於二零零六年十一月十五日，建業實業有限公司(「建業實業」)、本公司及香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐銀行」)訂立一份協議，據此，建業實業(i)同意透過滙豐銀行按全面包銷之基準配售80,047,700股現有股份予獨立投資者，每股作價港幣4.05元(「配售事項」)；及(ii)有條件地同意同樣按每股港幣4.05元之價格認購80,047,700股新股(「認購事項」)。配售事項於二零零六年十一月二十一日完成，而認購事項則於二零零六年十一月二十九日完成。該先舊後新配售為本集團籌集所得款項淨額約港幣315,000,000元，將用作一般營運資金(包括收購土地儲備)。

### 業務回顧

#### 物業發展

城市天地廣場為位於深圳市羅湖區之住宅及商業發展項目，該項目已落成及於二零零五年六月獲發入伙紙。本公司於物業落成後才將預售該物業之營業額及溢利確認入賬，因此該物業於本集團去年之物業銷售大幅貢獻港幣609,000,000元。期內，港幣208,000,000元之物業銷售主要來自銷售城市天地廣場餘下之單位。直至本報告日期，本集團已售出城市天地廣場約97%之住宅及辦公室單位，該等單位之平均銷售價為每平方米約人民幣11,000元。

於二零零六年三月，本集團訂立一項協議，以現金代價人民幣10,000,000元收購城市天地廣場之20%少數股東權益。該收購事項於二零零六年六月完成，令期內錄得收益港幣51,000,000元。該收益乃由於20%少數股東權益應佔之城市天地廣場資產淨值之公平值超出收購代價人民幣10,000,000元所致。

多倫多項目之第一期之建築工程，包括一幢樓高16層之大樓提供526個住宅單位及停車場設施已大部分完成，並於本月初供買家使用。餘下之大廈設施將於二零零七年第二季完成。因此，已售單位之業權仍未轉讓予買家以確認收益。直至本報告日期，本集團已預售約90%之單位，銷售所得總款項約為加幣110,000,000元(相等於約港幣760,000,000元)。多倫多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，將發展為一幢樓高50層之多用途樓宇，以作住宅及酒店之用。本集團擁有該項目第一期之75%權益及第二期之50%權益。

#### 物業投資

期內，本集團之投資物業包括位於香港之寶軒及漢貿商業中心、鹽業商業大廈、漢國佐敦中心、漢國尖沙咀中心及三個停車場，於中國大陸之城市天地廣場之商場，及於馬來西亞之Plaza Ampang。該等物業為本集團提供港幣39,000,000元之經常性收入(二零零五年：港幣38,000,000元)。

本集團於香港之投資物業主要位於香港中環及九龍尖沙咀之核心商業區。為提升該等物業之價值，本集團計劃將漢國佐敦中心及漢國尖沙咀中心因其幕牆獲豁免計入總樓面面積內，而可增建額外之可建樓面面積，及將若干辦公室面積改建為零售用途。另外，本集團已就重建鹽業商業大廈向租戶發出通知，以安排拆卸重建。於二零零六年七月，有關該地盤已增加之地盤地積比率之建築圖則已獲得批准。本公司有意繼續持有重建後之鹽業商業大廈作為投資物業，為本集團提供經常性租金收入。

本集團已重估其投資物業於二零零六年九月三十日之公平值以符合會計準則，並因而於本期間產生公平值收益港幣57,000,000元(已扣除遞延稅項)，惟並無重列比較數字以反映去年期間投資物業之公平值收益。

### 物業管理及其他

自二零零五年十月起，本集團已取得管理私人及公眾停車場之合約。期內營業額相應提高至港幣14,000,000元(二零零五年：港幣2,000,000元)。

### 財務回顧

#### 流動資金及財務資源

於二零零六年九月三十日，本集團之計息債務總額為港幣2,268,000,000元(於二零零六年三月三十一日：港幣2,171,000,000元)，債務總額中約28%須於一年內償還。計息債務增加主要由於發行可換股債券以作為收購物業之部份融資所致。於二零零六年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘總額為港幣404,000,000元(於二零零六年三月三十一日：港幣447,000,000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307,000,000元。於二零零六年九月三十日，股東資金總額港幣2,174,000,000元(於二零零六年三月三十一日：港幣2,055,000,000元)。股東資金增加主要因保留期內之溢利所致。於二零零六年九月三十日，本集團按計息債務淨額港幣1,864,000,000元除以股東資金總額港幣2,174,000,000元計算之負債比率為86%(於二零零六年三月三十一日：84%)。

除於二零零六年六月發行港幣280,000,000元之可換股債券外，本集團於二零零六年十一月發行約80,000,000股新股份，每股作價港幣4.05元，現金所得款項淨額約為港幣315,000,000元，於二零零六年十二月以馬幣70,000,000元完成出售Plaza Ampang，以及以約人民幣245,000,000元出售交易尚未完成之廣州項目之50%權益。該等事項均改善本集團之財務狀況，並為本集團於香港及中國大陸之物業業務提供額外之現金。倘該等事項均已於二零零六年九月三十日發生及完成，本集團於二零零六年九月三十日之備考負債比率將為51%。

### 融資及財務政策

本集團之融資及財務政策概無重大變動。於二零零六年九月三十日，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

本集團已將於二零零六年九月三十日賬面總值為港幣3,734,000,000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

本集團之重大或然負債已載列於本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之年報內。本集團之或然負債並無重大變動，惟有關本集團一間全資附屬公司之訴訟除外，而隨原告人被解散後，該訴訟再無任何影響。

### 僱員及酬金政策

於二零零六年九月三十日，本集團(不包括其共同控制實體)共聘用約370位僱員。本集團之酬金政策及僱員福利概無重大變動。

### 綜覽

於過去多年，本集團轉型為於中國大陸具有優質市區土地儲備之物業發展商。於本報告日期，本集團於廣州天河、荔灣及越秀地區共擁有四幅土地，深圳福田區及佛山南海區分別擁有一幅土地。該等土地儲備合共提供約11,000,000平方呎總樓面面積，將可作為未來五年持續發展之用。中央政府已推出多項宏觀調控措施控制物業價格。然而，有賴經濟持續增長、都市化日增、中國大陸家庭收入增加及人民幣升值，房地產市場基礎仍得以保持穩健。為回應此等利好因素，本集團將會積極而審慎地建立位於華南主要城市之土地儲備，並於機會出現時擴展至中國大陸之其他城市。誠如「公司事項」一段所述，本集團已從資本市場籌集約港幣600,000,000元之資金，並因出售物業權益而獲得約港幣390,000,000元之款項。此等所得款項擬用作本集團之一般營運資金，包括增添土地儲備。

除中國大陸之發展項目外，本集團於香港之投資物業組合合計提供約300,000平方呎。此等物業均位處商業中心區。本集團現正積極採取措施，包括重建鹽業商業大廈、提升租戶組合及增加漢國佐敦中心及漢國尖沙咀中心之可建面積，務求提升本集團物業之價值及經常性租金收入。展望將來，儘管本集團之出租率因重建或改建工程而暫時下跌，但由於香港經濟前景樂觀，故本集團之租務組合將繼續表現理想。美國聯邦儲備局已連續四次於會議後決定維持利率不變，充分顯示利息上調之趨勢可能已告終結，因而提高投資者對本地物業市場之信心。

董事對本集團在來年之業務發展深表樂觀。本人謹此向為本集團作出貢獻之董事會及全體員工致謝並祈盼各位在未來繼續支持本集團。

王世榮  
主席

香港，二零零六年十二月十九日

董事於證券之權益

於二零零六年九月三十日，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的標準守則（「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	250,948,553	62.70
王查美龍	1	公司	250,948,553	62.70

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	公司	306,959,324	55.67
		建業發展(集團)有限公司 (「建業發展」)	公司	9,900,000	99.00
	3	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
		建業發展	公司	9,900,000	99.00
	3	Lucky Year	個人	10,000	50.00
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。建業發展超過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。

除上述披露者外，於二零零六年九月三十日，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

於二零零六年九月三十日，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	250,948,553	62.70
建業發展	1 及 2	250,948,553	62.70
Lucky Year	1 及 2	250,948,553	62.70
DJE Investment S.A.	1 及 3	24,156,000	6.04
Dr. Jens Ehrhardt Kapital AG	1 及 3	24,156,000	6.04
Dr. Jens Alfred Karl Ehrhardt	1 及 3	24,156,000	6.04
摩根士丹利	1 及 4	36,250,000	9.06

## 一般資料(續)

### 主要股東(續)

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。
4. 摩根士丹利實益擁有數額為港幣145,000,000元並由本公司一間全資附屬公司發行於二零一一年到期之3.5%可換股保證債券。上述債券可按初步兌換價每股港幣4.00元(可於若干情況下調整)兌換為36,250,000股本公司股份。因此，根據證券及期貨條例，摩根士丹利被視作擁有36,250,000股本公司股份之權益。

除上述披露者外，於二零零六年九月三十日，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、出售或贖回證券

截至二零零六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。

### 企業管治

#### 遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於聯交所證券上市規則(「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。經向所有董事作出具體查詢後，董事確認於截至二零零六年九月三十日止六個月內已遵守載於標準守則內所規定之標準。

### 企業管治 (續)

#### 遵守企業管治常規守則

董事會認為於截至二零零六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（「企業管治常規守則」）之適用守則條文，惟以下偏差除外：

1. 企業管治常規守則條文A.2.1規定主席與行政總裁之職務應有區分，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現時由同一人兼任將給予本集團穩定及一致之領導及令長遠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授權。

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，而企業管治常規守則條文A.4.2規定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，而每名董事（包括有指定任期之董事）須至少每三年輪值退任一次。

本公司非執行董事之委任均無指定任期，惟彼等須按本公司之公司章程（「公司章程」）輪值退任及可膺選連任。公司章程並無規定董事至少每三年輪值退任一次。然而，根據公司章程第104條，於本公司每屆股東週年大會上，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）必須輪值退任，惟擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外。董事會將確保每名董事（擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外）均至少每三年輪值退任一次，以遵守企業管治常規守則條文。

董事會認為，主席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，因此主席將不會按企業管治常規守則條文A.4.2之規定輪值退任。

### 企業管治(續)

#### 遵守企業管治常規守則(續)

所有為填補臨時空缺而被委任之董事將於該委任後舉行之本公司股東週年大會上重選，而非按企業管治常規守則條文A.4.2之規定在委任後之首次股東大會上重選。

3. 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所載之指定職責。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，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，薪酬委員會應審閱(而非釐定)董事(而非董事及高級管理層)之薪酬及就此向董事會作出建議。
4. 企業管治常規守則條文B.1.4及C.3.4規定發行人應按要求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，本公司並無設立網頁。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蔡仁志、謝志偉及林建興。

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，以檢討及監察本集團之財務報告程序及內部監控。本公司截至二零零六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。

## 簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
收入	2	261,148	648,910
銷售成本		(181,885)	(482,102)
毛利		79,263	166,808
其他收入	3	9,406	4,078
行政開支		(25,500)	(15,090)
其他經營開支		(1,626)	(1,827)
投資物業按公平值之收益淨額		68,981	—
收購一間附屬公司少數股東權益 產生之負商譽		51,179	—
財務費用	4	(45,099)	(22,310)
所佔共同控制實體溢利及虧損		161	153
除稅前溢利	5	136,765	131,812
稅項	6	(24,456)	(19,171)
期內溢利		112,309	112,641
應佔：			
母公司股本持有人		108,991	91,301
少數股東權益		3,318	21,340
		112,309	112,641
母公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本		27.23仙	22.81仙
攤薄		24.85仙	不適用

# 簡明綜合資產負債表

	附註	於二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		23,992	23,540
發展中物業		1,352,155	1,209,884
投資物業		2,048,609	1,971,631
共同控制實體權益		31,425	29,357
非流動資產總值		<u>3,456,181</u>	<u>3,234,412</u>
<b>流動資產</b>			
應收共同控制實體之款項		141,195	129,257
可收回稅項		275	456
待出售物業		963,260	988,871
應收貿易賬款	8	26,393	127,346
預付款項、按金及其他應收款項		190,997	63,201
應收少數股東之貸款		85,188	86,114
已抵押存款		41,400	40,200
現金及現金等值		362,958	406,454
流動資產總值		<u>1,811,666</u>	<u>1,841,899</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應計負債	9	191,247	195,639
計息銀行貸款		642,814	395,168
應付少數股東之貸款		27,033	76,674
應付關連公司之款項		23	2,478
客戶按金		145,310	126,868
應付股息		44,026	—
應繳稅項		61,391	51,914
流動負債總值		<u>1,111,844</u>	<u>848,741</u>
流動資產淨值		<u>699,822</u>	<u>993,158</u>
資產總值減流動負債		<u>4,156,003</u>	<u>4,227,570</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款		1,370,465	1,775,807
可換股債券	10	254,398	—
遞延稅項負債		115,500	103,446
非流動負債總值		<u>1,740,363</u>	<u>1,879,253</u>
資產淨值		<u>2,415,640</u>	<u>2,348,317</u>
<b>權益</b>			
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	1,773,445	1,654,591
少數股東權益		<u>2,173,684</u>	<u>2,054,830</u>
權益總額		<u>241,956</u>	<u>293,487</u>
權益總額		<u><u>2,415,640</u></u>	<u><u>2,348,317</u></u>

## 簡明綜合權益變動表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
於四月一日之權益總額	<b>2,348,317</b>	1,696,138
期內權益變動：		
換算海外業務時產生之匯兌差額	<b>34,510</b>	26,278
直接確認於權益之收入淨額	<b>34,510</b>	26,278
期內溢利	<b>112,309</b>	112,641
期內已確認之收入及開支總額	<b>146,819</b>	138,919
以往財政年度之末期股息	<b>(44,026)</b>	(32,019)
可換股債券－權益部分	<b>24,826</b>	—
購入少數股東權益	<b>(60,910)</b>	—
少數股東注資	<b>614</b>	50,000
於九月三十日之權益總額	<b>2,415,640</b>	1,853,038
以下人士應佔期內已確認之收入及開支總額：		
母公司股本持有人	<b>138,054</b>	117,579
少數股東權益	<b>8,765</b>	21,340
	<b>146,819</b>	138,919

# 簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
經營業務現金流出淨額	<b>(25,987)</b>	(339,875)
投資業務現金流出淨額	<b>(8,394)</b>	(47,998)
融資業務現金流入／(流出)淨額	<b>(19,835)</b>	258,925
現金及現金等值減少淨額	<b>(54,216)</b>	(128,948)
期初之現金及現金等值	<b>406,454</b>	291,074
外幣匯率變動之影響淨額	<b>8,223</b>	6,437
期末之現金及現金等值	<b>360,461</b>	168,563
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	<b>284,527</b>	190,052
無抵押定期存款	<b>78,431</b>	—
銀行透支	<b>(2,497)</b>	(21,489)
	<b>360,461</b>	168,563

## 1. 編製基準及會計政策

### 編製基準

截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財政報告乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及上市規則之相關披露規定而編製。

未經審核簡明綜合中期財政報告並不包括全年財政報告規定載列之所有資料及披露，並應連同本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之全年財政報告一併閱讀。

### 會計政策

編製未經審核簡明綜合中期財政報告所採納之會計政策及編製基準與本集團編製截至二零零六年三月三十一日止年度之全年財政報告所採用者一致，惟下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括香港會計準則及詮釋）之修訂及詮釋對本集團有影響並於本期間之財政報告首次採納：

香港會計準則第21號（修訂本）	海外業務之投資淨額
香港會計準則第39號（修訂本）	公平值選擇權
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂本）	財務擔保合約
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號	釐定一項安排是否包括租賃

採納該等修訂及詮釋對本集團之會計政策以及本集團未經審核簡明綜合中期財政報告之計算方法並無重大影響。

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。本集團按業務分類之收入及業績及按地域分類之收入分析如下：

按業務分類

	物業發展		物業投資		物業管理及其他		綜合	
	截至九月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零五年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零五年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零五年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零五年 (未經審核) 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>207,971</u>	<u>609,195</u>	<u>39,388</u>	<u>37,589</u>	<u>13,789</u>	<u>2,126</u>	<u>261,148</u>	<u>648,910</u>
分類業績	<u>41,684</u>	<u>138,132</u>	<u>97,271</u>	<u>24,559</u>	<u>1,601</u>	<u>1,351</u>	<u>140,556</u>	<u>164,042</u>
利息收入							4,114	1,201
未分配收益							196	277
未分配開支							(14,342)	(11,551)
收購一間附屬公司								
少數股東權益								
產生之負商譽							51,179	—
財務費用							(45,099)	(22,310)
所佔共同控制實體								
溢利及虧損	165	161	—	—	(4)	(8)	161	153
除稅前溢利							136,765	131,812
稅項							(24,456)	(19,171)
期內溢利							<u>112,309</u>	<u>112,641</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 二零零六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零五年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零五年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零五年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零五年 (未經審核) 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>50,323</u>	<u>78,968</u>	<u>204,991</u>	<u>564,515</u>	<u>5,834</u>	<u>5,427</u>	<u>261,148</u>	<u>648,910</u>

3. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	1,567	1,118
應收按揭貸款利息收入	97	83
其他利息收入	2,450	—
其他物業管理收入	1,843	1,804
出售投資物業之收益	2,341	—
其他	1,108	1,073
	<u>9,406</u>	<u>4,078</u>

4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	54,285	33,801
須於五年後全數償還之銀行貸款	—	1,354
可換股債券	6,753	—
其他貸款	—	563
銀行透支	101	83
	<u>61,139</u>	<u>35,801</u>
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(16,040)</u>	<u>(13,491)</u>
	<u>45,099</u>	<u>22,310</u>

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
折舊	1,273	549
員工成本(包括董事酬金)	<u>10,946</u>	<u>7,217</u>

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
本集團：		
期內－香港		
本期間稅項撥回	—	(2)
期內－其他地方	12,402	18,863
遞延	12,054	310
	<u>24,456</u>	<u>19,171</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，並就按所得稅而言毋須課稅或不獲扣減稅項之收入及支出項目作出調整。

由於本集團各成員公司期內並無源於香港之應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。本集團於海外營業之應課稅溢利之稅項乃按當地通行之稅率根據現行法例、解釋及慣例計算。

7. 每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通股本持有人應佔期內溢利淨額及期內已發行普通股計算。

每股攤薄盈利金額乃根據母公司普通股本持有人應佔期內溢利淨額計算，並經調整除稅後之可換股債券負債部分之實際利息及發行債券開支之撇銷。計算時所用之普通股加權平均數為期內已發行之普通股(即用以計算每股基本盈利)及假設已於兌換可換股債券為普通股時無償發行之普通股加權平均數。

7. 每股盈利(續)

母公司股本持有人應佔每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
盈利：		
用以計算每股基本盈利之盈利	108,991	91,301
除稅後之可換股債券負債部分之實際利息	5,572	—
除稅後之發行債券開支之撇銷	(5,989)	—
	<u>108,574</u>	<u>91,301</u>
用以計算每股攤薄盈利之盈利		
普通股加權平均數：		
用以計算每股基本盈利之已發行普通股	400,238,501	400,238,501
兌換可換股債券之影響	36,721,311	—
	<u>436,959,812</u>	<u>400,238,501</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數		

8. 應收貿易賬款

應收貿易賬款按發票／合約日期之賬齡分析如下：

	於二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期至三十日	25,244	126,529
三十一日至六十日	550	570
六十一日至九十日	416	228
超過九十日	183	19
	<u>26,393</u>	<u>127,346</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家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。

9. 應付貿易賬款及應計負債

應付貿易賬款及應計負債包括應付貿易賬款港幣3,492,000元(於二零零六年三月三十一日：港幣3,703,000元)。應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期至三十日	<u>3,492</u>	<u>3,703</u>

## 10. 可換股債券

於二零零六年六月二十七日，本集團按面值發行本金總額為港幣280,000,000元於二零一一年六月到期之可換股債券(「債券」)。債券由本公司擔保，按年利率3.5%計息，並每半年支付一次。債券持有人有權於二零零六年七月二十七日或之後直至二零一一年六月二十七日前第七個營業日(包括該日)，隨時將債券兌換為本公司每股面值港幣1.00元之股份，初步兌換價為每股港幣4.00元(可於若干情況下調整)。期內債券之數量並無變動。任何無兌換之債券將於二零一一年六月二十七日到期時按其本金額之124.5481%贖回。倘悉數兌換後，債券將兌換為70,000,000股本公司普通股。

扣除發行開支後，該債券分別列為負債部份港幣247,645,000元及權益部份港幣24,826,000元。負債部份乃根據同類無兌換權之債券之相等市場息率計算其公平值並給予初步確認，而餘額則撥歸為權益部分。負債部分其後按攤銷成本列賬，而權益部分則確認於其他儲備賬內。

## 11. 股本

於期內，本公司之法定、已發行及繳足股款之股本並無任何變動。

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。

11. 股本 (續)

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新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(即所發行股份之款項及相應溢價)已撥出並計入保留溢利。

12. 儲備

	股份溢價賬 (未經審核) 港幣千元	特別 資本儲備 (未經審核) 港幣千元	資本 贖回儲備 (未經審核) 港幣千元	匯兌 平準儲備 (未經審核) 港幣千元	其他儲備 (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
於二零零五年四月一日	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
以往財政年度之末期股息	—	—	—	—	—	—	(32,019)	(32,019)	—
少數股東股本注資	—	—	—	—	—	—	—	—	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>(33,109)</u>	<u>—</u>	<u>875,707</u>	<u>—</u>	<u>1,227,498</u>	<u>225,301</u>
於二零零六年四月一日	161,410	223,480	10	(34,469)	—	1,260,134	44,026	1,654,591	293,487
匯兌調整	—	—	—	29,063	—	—	—	29,063	5,447
期內溢利	—	—	—	—	—	108,991	—	108,991	3,318
以往財政年度之末期股息	—	—	—	—	—	—	(44,026)	(44,026)	—
可換股債券—權益部分	—	—	—	—	24,826	—	—	24,826	—
購入少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(60,910)
少數股東股本注資	—	—	—	—	—	—	—	—	614
於二零零六年九月三十日	<u>161,410</u>	<u>223,480</u>	<u>10</u>	<u>(5,406)</u>	<u>24,826</u>	<u>1,369,125</u>	<u>—</u>	<u>1,773,445</u>	<u>241,956</u>

### 13. 承擔

#### (a) 資本承擔

於二零零六年九月三十日，有關本集團物業發展費用及收購物業之已授權及已訂約資本承擔為港幣265,743,000元(於二零零六年三月三十一日(經審核)：港幣209,672,000元)。

上述有關物業發展費用及收購物業之已授權及已訂約資本承擔中，並無包括共同控制實體有關之金額(於二零零六年三月三十一日(經審核)：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。

於二零零六年九月三十日，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：

	於二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	3,170	1,140
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	6,529	32
	<u>9,699</u>	<u>1,172</u>

上列有關土地及樓宇之不可撤銷經營租賃年度承擔中，涉及共同控制實體之金額為港幣57,000元(於二零零六年三月三十一日(經審核)：港幣82,000元)。

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	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
支付予最終控股公司之佣金	1,313	1,313
支付予律師行(本公司一名董事擔任 其顧問)之法律及專業費用	—	337

(b) 應付有關連人士之未償還結餘

	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	關連公司之附屬公司	23

(c) 本集團主要管理人員之酬金

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
薪金及其他短期僱員福利	4,234	2,779
僱員退休福利	281	193

14. 有關連人士交易 (續)

(d) 於二零零六年六月，Lucky Year就授予本公司之現金抵押安排再延期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) 有關連公司之結餘均為無抵押及無固定還款期。

15. 結算日後事項

於二零零六年十一月十五日，本公司以每股作價港幣4.05元就發行80,047,700股本公司新股份而訂立一份先舊後新配售安排。該先舊後新配售已於二零零六年十一月二十九日完成，為本集團帶來所得款項淨額約港幣315,000,000元，以作一般營運資金。

16. 中期財政報告之核准

本簡明綜合中期財政報告已於二零零六年十二月十九日獲董事會批准及授權刊發。