



漢國置業有限公司

股份代號：160

中期業績報告 2007/2008

目錄

公司資料.....	2
主席報告.....	3
一般資料.....	9
簡明綜合收益表.....	15
簡明綜合資產負債表.....	16
簡明綜合權益變動表.....	18
簡明綜合現金流量表.....	19
簡明綜合中期財務報表附註.....	20

公司資料

董事

王世榮 (主席)
 王查美龍
 馮文起 (副主席)
 張國榮
 陳遠強
 謝志偉*
 林建興*
 張信剛* (於二零零七年十一月十五日獲委任)
 蔡仁志* (於二零零七年十一月十五日辭任)

* 獨立非執行董事

審核委員會

林建興
 謝志偉
 張信剛 (於二零零七年十一月十五日獲委任)
 蔡仁志 (於二零零七年十一月十五日辭任)

薪酬委員會

馮文起
 謝志偉
 林建興 (於二零零七年十一月十五日獲委任)
 蔡仁志 (於二零零七年十一月十五日辭任)

秘書

陳玉英

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司
 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

卓佳登捷時有限公司
 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

網站

<http://www.honkwok.com.hk>

主席報告

綜合業績

本集團截至二零零七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86,000,000元(二零零六年：港幣261,000,000元)及港幣57,000,000元(二零零六年：港幣109,000,000元)。每股盈利為港幣0.12元(二零零六年：港幣0.27元)。

營業額之減少主要由於本集團期內來自物業發展業務之貢獻甚微。於去年度同期，本集團出售位於深圳市羅湖區之住宅及商業發展項目城市天地廣場餘下單位，並錄得營業額貢獻港幣205,000,000元。

去年同期之溢利包括收購一間附屬公司少數股東權益之資產淨值高於收購代價而錄得之收益港幣51,000,000元，該數額已在賬目中確認為收入。假如不計算該金額，則去年同期之溢利應為港幣58,000,000元，而本期間之溢利淨額為港幣57,000,000元。該兩個期間之溢利均包括投資物業於期末按公平值計算而增加之重估收益。本期間已扣除遞延稅項之該收益為港幣87,000,000元(二零零六年：港幣57,000,000元)。

中期股息

董事不建議派發截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息(二零零六年：無)。

董事會變動

於二零零七年一月一日，陳遠強先生獲調任為本公司執行董事。此外，於二零零七年十一月十五日，張信剛教授獲委任為本公司獨立非執行董事，而蔡仁志先生則辭任為獨立非執行董事。因應董事會之變動，於二零零七年十一月十五日，張信剛教授獲委任為審核委員會成員，而林建興先生則獲委任為審核委員會主席及薪酬委員會成員，以填補因蔡仁志先生辭任而引致之空缺。

藉此機會，董事會謹此就蔡仁志先生自一九九八年以來對本公司作出之指導及寶貴貢獻致以衷心謝意，並歡迎陳遠強先生及張信剛教授之委任。

主席報告 (續)

銀團貸款

於二零零七年十一月二十二日，本集團與銀團訂立協議，獲提供港幣280,000,000元之貸款融資。該貸款融資為期36個月，包括港幣140,000,000元之定期貸款及港幣140,000,000元之循環信貸。本集團有意將該貸款所得款項作為一般營運資金用途(包括用作收購物業)。

業務回顧

物業發展

中國大陸

於去年同期，本集團出售城市天地廣場之住宅及辦公室單位所錄得之營業額為港幣205,000,000元，而其餘單位已於二零零七年三月三十一日前全數售出。餘下之城市天地廣場資產為本集團保留作投資用途之64間服務式住宅單位及其商場。因此，於本期間幾乎沒有銷售活動。即將於二零零八年推出市場預售之項目包括廣州天河區龍洞村項目第一期(包括可銷售總面積約為46,000平方米之八幢住宅大廈)及廣州越秀區北京路項目第一期(包括可銷售總面積約為22,000平方米之一幢住宅大廈)。該兩個項目之第一期均正在裝修階段中，預期於二零零八年下半年竣工。

於二零零七年五月十一日，本集團訂立協議，以代價港幣102,000,000元收購位於重慶之兩幅相鄰土地。第一幅土地(本集團收購其全部權益)為正在興建中之物業，包括於一個商場上興建兩幢辦公室大樓，其總樓面面積合共約為108,000平方米。目前該項目已興建至天台部份，預計將於二零零九年三月竣工。第二幅土地(本集團收購其50%權益)為一塊空地，將興建為商業、酒店及服務式住宅發展項目，其計劃總樓面面積約為134,000平方米。由於其中一名賣方為王世榮先生(本集團主席)所控制之公司，故根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，該等收購事項構成本公司之關連交易。該等收購事項已獲本公司獨立股東批准，並已於二零零七年七月四日完成。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

加拿大

本集團已差不多全數售出名為**One City Hall**之多倫多項目第一期(本集團擁有**75%**權益)之住宅單位。將已售出單位之業權轉讓予買家之法律手續已於二零零七年十一月完成。本集團將於本財政年度下半年就該項目確認可觀之營業額，而估計該金額不少於加幣**120,000,000**元。

本集團擬增加多倫多項目第二期(本集團擁有**50%**權益)之總樓面面積，並正提交有關之申請。

香港

誠如已向股東報告，本集團於二零零五年共購入**86**個分層所有權之住宅單位。期內，本集團開始將該等住宅單位套現，截至本報告日期已售出**41**個單位，總代價為港幣**117,000,000**元，並獲得盈利。鑒於現時樓市興旺，餘下單位可望取得更理想之銷售成績。期內已確認之銷售總額(包括來自銷售以往落成項目餘下單位之銷售額港幣**18,000,000**元)達港幣**37,000,000**元(二零零六年：港幣**3,000,000**元)。

物業投資

出售資產

本集團將位於北角和富中心停車場之投資變現，由二零零七年四月一日起直至本報告日期已出售**186**個車位，總代價為港幣**110,000,000**元。根據正式買賣協議之日期，本集團已確認其中**14**個車位於本期間出售，並錄得收益港幣**2,000,000**元。本集團有意繼續出售餘下車位，而所獲溢利將於本財政年度確認入賬。除位於和富中心之車位外，本集團亦擁有位於深井麗都花園及長沙灣順寧居之**141**個車位作收租用途。

租賃業務

期內，本集團於香港之投資物業包括寶軒及漢貿商業中心、鹽業商業大廈、漢國佐敦中心、漢國尖沙咀中心及位於和富中心、麗都花園及順寧居之車位，及位於中國大陸之城市天地廣場之商場。該等物業為本集團帶來租金收入港幣**31,000,000**元(二零零六年：港幣**39,000,000**元)。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

租金收入之下降主要由於位於馬來西亞之綜合商場Plaza Ampang已於二零零六年十二月出售，以及鹽業商業大廈因進行重建工程而要求租戶遷出所致。鹽業商業大廈現正進行拆卸工程，將重建為一幢現代化之商業／零售發展項目，預期於二零一零年十二月竣工。本集團有意繼續保留鹽業商業大廈作投資用途，並認為該項目甚具重建價值。由於可藉充份利用地盤之地積比率及於該物業完成時之現代化設施而提升重建後物業之租金收入及其資本值，其所得之利益將遠超過重建成本及重建期內所損失之租金。

物業管理及其他

本集團於香港合共管理約1,700個車位，期內所賺取之租金收入為港幣13,000,000元(二零零六年：港幣11,000,000元)。其他收入港幣4,000,000元(二零零六年：港幣3,000,000元)主要來自出租未出售之資產。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零七年九月三十日，本集團之計息債務總額為港幣2,180,000,000元(於二零零七年三月三十一日：港幣2,119,000,000元)，債務總額中約37%須於一年內到期償還。

於二零零七年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘總額(包括定期存款)為港幣277,000,000元(於二零零七年三月三十一日：港幣459,000,000元)。於期終，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458,000,000元。

於二零零七年九月三十日，股東資金總額約港幣2,666,000,000元(於二零零七年三月三十一日：港幣2,599,000,000元)。股東資金增加主要來自本期間之股東應佔溢利。

於二零零七年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣1,903,000,000元除以股東資金總額約港幣2,666,000,000元計算之負債比率為71%(於二零零七年三月三十一日：64%)。

於期終後，本集團於二零零七年十一月與銀團訂立協議，獲授為期三年之銀團貸款融資港幣280,000,000元。該融資可為本集團於香港及中國大陸之物業業務提供額外財務資源。

主席報告 (續)

財務回顧 (續)

配售股份所得款項用途

於二零零六年十一月，本集團按每股港幣4.05元之價格發行80,000,000股新股份，並籌得現金款項淨額港幣315,000,000元作為本集團一般營運資金(包括作為收購土地儲備之用途)。於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團已動用港幣65,000,000元為一般營運資金、動用港幣130,000,000元為臨時償還銀行貸款，並於年終時保留港幣120,000,000元為現金及銀行結餘。於回顧期內，本集團已進一步動用港幣131,000,000元作為一般營運資金用途(包括用作收購重慶土地)。

融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零零七年九月三十日，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

於二零零七年九月三十日，本集團已將賬面總值港幣4,356,000,000元之物業作為抵押品，藉以取得本集團之若干銀行信貸。

僱員及酬金政策

本集團(不包括其共同控制實體)於二零零七年九月三十日共聘用約320人。本集團之酬金政策及僱員福利並無重大變動。

綜覽

於本月初時，中國人民銀行宣佈調高商業銀行存款準備金比率1個百分點。這是中國人民銀行今年第十次調高存款準備金比率，現已升至14.5%之歷史新高。自本年初起，貸款利率亦已上調五次，現時一年期貸款基準利率為7.29厘。尤其在本年十一月份消費物價指數升至6.9%，為十一年新高之情況下，預期利率及銀行存款準備金比率於往後仍會繼續上調。中央政府亦已宣佈於二零

主席報告 (續)

綜覽 (續)

零八年進一步收緊貨幣政策。因此，預期銀行信貸將大幅減少，以遏止貸款過度增長及防止經濟過熱。在上述情況下，加上或會針對物業價格過高而作出之調控措施，令中國房地產市場之短期不明朗因素增加。然而，中國經濟增長速度史無前例，亦是全球各地經濟增長中最快之國家之一，故本集團對市場前景仍然樂觀。中國持續城市化、家庭收入上升、中產家庭數目增加以及人民幣持續升值，均是在中長期內支持市場之基石。儘管市場出現短期不明朗因素，但本集團有信心手頭上之發展項目將會達到或甚至可超越管理層之預期。

香港各大銀行跟隨美國最近之減息行動，於二零零七年十二月十三日調低最優惠利率25個基點，是今年第四次減息。預期聯儲局將進一步調減聯邦基金利率，以舒緩因樓市放緩及次按問題所引起之衝擊。由於港元與美元掛鈎，港元利率於可見將來大有機會繼續下調。面對主要因美元疲弱以致港幣兌人民幣貶值而導致之通脹環境，市場普遍相信香港將進入負利率年代。這情況已刺激對物業資產之投資需要，而本集團可望藉著所持有之香港優質資產而獲益。本集團可透過不同集資渠道而取得額外財務資源，加上具備豐富之市場知識，將可把握機會進一步增加於香港之投資項目。

本人謹藉此機會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，二零零七年十二月十四日

一般資料

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零七年九月三十日，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	佔本公司 已發行 股本百分比
王世榮	1	公司	252,726,553	52.62
王查美龍	1	公司	252,726,553	52.62

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	佔聯繫公司 已發行 股本百分比
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	
陳遠強		Chinney Contractors Company Limited	個人	2,645	13.95

上述所有權益均屬好倉。

一般資料 (續)

董事於股份及相關股份之權益及淡倉 (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，而王世榮先生及王查美龍女士均為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，王世榮先生及王查美龍女士被視作擁有該等股份之權益。
3. 該等股份乃由Lucky Year實益持有。誠如附註1所述，王世榮先生及王查美龍女士被視作擁有該等股份之權益。

除上述披露者外，於二零零七年九月三十日，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任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零七年九月三十日，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)於本公司之股份及相關股份中，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	身份及 權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司 已發行 股本百分比
建業實業	1及2	直接實益擁有	252,726,553	52.62
建業發展	1及2	透過受控制法團	252,726,553	52.62
Lucky Year	1及2	透過受控制法團	252,726,553	52.62
DJE Investment S.A.	1及3	直接實益擁有	33,618,000	7.00
Dr. Jens Ehrhardt Kapital AG	1及3	透過受控制法團	33,618,000	7.00
Dr. Jens Alfred Karl Ehrhardt	1及3	透過受控制法團	33,618,000	7.00
摩根士丹利	1及4	直接實益擁有	37,764,000	7.86

一般資料 (續)

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉 (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. 於二零零六年六月，本公司之全資附屬公司發行本金額為港幣280,000,000元於二零一一年到期之3.5%可換股債券（「債券」）。債券持有人有權以每股港幣4元（可在若干情況下作出調整）之兌換價將債券兌換為本公司股份。摩根士丹利於債券發行當日已認購本金額為港幣145,000,000元之債券，因此被視作擁有36,250,000股本公司股份之權益。該債券可自由轉讓，而自發行以來並無獲兌換。

根據最新一份摩根士丹利所披露之《法團大股東通知》，於二零零七年三月二十三日，其持有37,764,000股本公司股份之好倉。

除上述披露者外，於二零零七年九月三十日，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任何權益或淡倉。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零七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上市證券。

根據上市規則第13.18條須予披露之資料

於二零零七年十一月二十二日，漢國融資有限公司（本公司之全資附屬公司）作為借款人，就港幣280,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資（「貸款融資」）與銀團訂立貸款協議（「貸款協議」）。貸款融資由貸款協議日起計為期三十六個月，將作為本公司及其附屬公司之一般營運資金。

根據貸款協議，倘 (i) 建業實業終止為本公司之單一最大股東，或終止擁有（不論直接或間接）本公司不少於30%之有效股權；或 (ii) 王世榮先生（本公司及建業實業之主席）終止擁有建業實業之控股權益，則構成違反貸款協議。

一般資料 (續)

根據上市規則第13.18條須予披露之資料 (續)

倘出現違反貸款協議之情況，代表貸款銀行之代理或會及(倘大多數貸款銀行就此要求)將會終止該貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同該貸款融資項下所有應計利息即時到期及須予償還。

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標準守則作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零零七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。

遵守企業管治常規守則

董事認為於截至二零零七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第A.2.1條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第A.4.1條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須按規定重選，而企業管治常規守則條文第A.4.2條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由股東重選，而每名董事(包括有指定任期之董事)至少每三年輪值退任一次。

一般資料 (續)

企業管治 (續)

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組織章程細則（「組織章程細則」）輪值退任及可膺選連任。組織章程細則並無規定董事至少每三年輪值退任一次。然而，根據組織章程細則第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）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第A.4.2條之規定輪值退任。

所有為填補臨時空缺而被委任之董事將於該委任隨後舉行之本公司股東週年大會上由股東重選，而非按企業管治常規守則條文第A.4.2條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第B.1.3條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（而並非釐定）董事（而並非董事及高級管理層）之薪酬及就此向董事會作出建議。
4. 本公司薪酬委員會及審核委員會之職權範圍可向公司秘書提出索取要求，惟仍未按企業管治常規守則條文第B.1.4及C.3.4條規定於本公司網頁上提供有關資料。
5. 企業管治常規守則條文第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會，並安排審核委員會及薪酬委員會之主席，或在該等委員會之主席缺席時由另一名成員（或如該名成員未能出席，則其合適之委任代表）在股東週年大會上回答提問。

一般資料 (續)

企業管治 (續)

由於王世榮先生(本公司主席)及本公司審核委員會成員有其他業務須處理，故未能出席本公司於二零零七年九月十四日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。馮文起先生(本公司副主席)於股東週年大會上擔任大會主席。董事會相信馮文起先生以及出席股東週年大會之執行董事均有足夠能力回答股東之提問。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，成員包括林建興先生、謝志偉博士及張信剛教授。於二零零七年十一月十五日，蔡仁志先生辭任審核委員會之成員兼主席，林建興先生獲委任為主席，而隨後張信剛教授獲委任為本公司審核委員會成員。

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。本公司截至二零零七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	
		二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
收入	2	86,322	261,148
銷售成本		(52,928)	(181,885)
毛利		33,394	79,263
其他收入	3	4,346	9,406
投資物業按公平值之收益淨額		115,386	68,981
收購一間附屬公司少數股東之權益多於業務 合併之收購成本		—	51,179
行政開支		(24,902)	(25,500)
其他經營開支		(609)	(1,626)
財務費用	4	(41,426)	(45,099)
所佔共同控制實體溢利及虧損		283	161
除稅前溢利	5	86,472	136,765
稅項	6	(29,570)	(24,456)
期內溢利		56,902	112,309
應佔：			
本公司股本持有人		56,939	108,991
少數股東權益		(37)	3,318
		56,902	112,309
本公司普通股持有人應佔每股盈利	7		
基本		11.86仙	27.23仙
攤薄		不適用	24.85仙

簡明綜合資產負債表

	於二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	25,656	25,490
發展中物業	1,764,408	1,533,280
投資物業	2,161,117	2,034,341
投資按金	54,356	187,847
共同控制實體之權益	47,896	34,189
非流動資產總值	<u>4,053,433</u>	<u>3,815,147</u>
流動資產		
應收共同控制實體之款項	151,687	141,539
可收回稅項	58	62
待出售物業	1,099,279	1,015,450
應收貿易賬款	8 19,886	25,753
預付款項、按金及其他應收款項	155,401	32,378
已抵押存款	—	41,400
現金及現金等值	276,597	417,903
流動資產總值	<u>1,702,908</u>	<u>1,674,485</u>
流動負債		
應付少數股東之款項	6,404	18,077
應付貿易賬款及應計負債	9 174,224	207,874
計息銀行貸款	805,972	514,566
應付一間關連公司之款項	47	28
客戶按金	300,384	195,825
應付股息	60,036	—
應付稅項	55,629	70,899
流動負債總值	<u>1,402,696</u>	<u>1,007,269</u>
流動資產淨值	<u>300,212</u>	<u>667,216</u>
資產總值減流動負債		
資產總值減流動負債	4,353,645	4,482,363
非流動負債		
計息銀行貸款	1,102,632	1,342,295
可換股債券	270,948	262,361
遞延稅項負債	178,710	147,348
非流動負債總值	<u>1,552,290</u>	<u>1,752,004</u>
資產淨值	<u>2,801,355</u>	<u>2,730,359</u>

簡明綜合資產負債表 (續)

		於二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
權益			
本公司股本持有人應佔權益			
已發行股本	10	480,286	480,286
可換股債券之權益部份		24,826	24,826
儲備		2,160,919	2,033,928
建議末期股息		—	60,036
		<u>2,666,031</u>	<u>2,599,076</u>
少數股東權益		135,324	131,283
		<u>2,801,355</u>	<u>2,730,359</u>

簡明綜合權益變動表

	本公司股本持有人應佔										
	已發行股本 (未經審核) 港幣千元	股份溢價賬 (未經審核) 港幣千元	特別	資本	匯兌	可換股債券	保留溢利 (未經審核) 港幣千元	建議	合計 (未經審核) 港幣千元	少數	合計 (未經審核) 港幣千元
			資本儲備	贖回儲備	平準儲備	之權益部份		末期股息		股東權益	
			(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元		(未經審核) 港幣千元		(未經審核) 港幣千元	
於二零零六年四月一日	400,239	161,410	223,480	10	(34,469)	—	1,260,134	44,026	2,054,830	293,487	2,348,317
匯兌調整	—	—	—	—	29,063	—	—	—	29,063	5,447	34,510
期內溢利	—	—	—	—	—	—	108,991	—	108,991	3,318	112,309
以往財政年度之											
末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(44,026)	(44,026)	—	(44,026)
發行可換股債券	—	—	—	—	—	24,826	—	—	24,826	—	24,826
購入少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(60,910)	(60,910)
少數股東股本注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	614	614
於二零零六年九月三十日	<u>400,239</u>	<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>2,173,684</u>	<u>241,956</u>	<u>2,415,640</u>
於二零零七年四月一日	480,286	396,352	—	10	112,587	24,826	1,524,979	60,036	2,599,076	131,283	2,730,359
匯兌調整	—	—	—	—	70,052	—	—	—	70,052	4,078	74,130
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	56,939	—	56,939	(37)	56,902
以往財政年度之											
末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(60,036)	(60,036)	—	(60,036)
於二零零七年九月三十日	<u>480,286</u>	<u>396,352</u>	<u>—</u>	<u>10</u>	<u>182,639</u>	<u>24,826</u>	<u>1,581,918</u>	<u>—</u>	<u>2,666,031</u>	<u>135,324</u>	<u>2,801,355</u>

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
經營業務現金流出淨額	(52,637)	(25,987)
投資業務現金流出淨額	(26,923)	(8,394)
融資業務現金流出淨額	(77,459)	(19,835)
現金及現金等值減少淨額	(157,019)	(54,216)
期初之現金及現金等值	417,903	406,454
外幣匯率變動之影響淨額	15,713	8,223
期末之現金及現金等值	276,597	360,461
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	276,597	284,527
無抵押定期存款	—	78,431
銀行透支	—	(2,497)
	276,597	360,461

簡明綜合中期財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

編製基準

截至二零零七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務報表並不包括於編製全年財務報表所規定載列之所有資料及披露，因此應連同本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

會計政策

編製未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策及編製基準與本集團編製截至二零零七年三月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致，惟下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂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），而對本集團有影響並於本期間之財務報表首次採納除外：

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

採納該等新訂及經修訂之會計準則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務報表之計算方法並無重大影響。

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

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：

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	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	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	38,466	207,971	30,508	39,388	17,348	13,789	86,322	261,148
分類業績	(1,091)	41,684	138,897	97,271	4,152	1,601	141,958	140,556
利息收入							1,272	4,114
未分配收益							-	196
未分配開支							(15,615)	(14,342)
收購一間附屬公司少數股東之權益多於業務合併之收購成本							-	51,179
財務費用							(41,426)	(45,099)
所佔共同控制實體溢利及虧損	283	165	-	-	-	(4)	283	161
除稅前溢利							86,472	136,765
稅項							(29,570)	(24,456)
期內溢利							56,902	112,309

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

2. 分類資料 (續)

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	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	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	84,190	50,323	2,132	204,991	-	5,834	86,322	261,148

3. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
銀行存款利息收入	1,190	1,567
應收按揭貸款利息收入	82	97
其他利息收入	-	2,450
其他物業管理收入	-	1,843
出售投資物業之收益	2,019	2,341
其他	1,055	1,108
	4,346	9,406

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
須於五年內全數償還之銀行貸款、透支及 可換股債券之利息	64,271	61,139
減：撥作物業發展項目資本之金額	(22,845)	(16,040)
	<u>41,426</u>	<u>45,099</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	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
折舊	1,347	1,273
僱員福利開支(包括董事酬金)	11,488	10,946

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
本集團：		
期內－香港以外之地區	1,244	12,402
遞延	28,326	12,054
期內稅項支出總額	<u>29,570</u>	<u>24,456</u>

本集團各成員公司乃按彼等於財務報表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於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。其他地區之應課稅溢利已根據本集團經營所在司法權區之現行法例、詮釋及慣例按當時之稅率計算稅項。

7. 本公司普通股持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司普通股持有人應佔期內溢利及期內已發行之普通股數目計算。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股持有人應佔期內溢利計算，並經調整以反映可換股債券之利息。計算時所用之普通股加權平均數為期內已發行之普通股數目（即用以計算每股基本盈利之數目）及假設所有可換股債券被視作已獲悉數兌換並發行之普通股之加權平均數。

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

7. 本公司普通股持有人應佔每股盈利 (續)

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
盈利		
用以計算每股基本盈利之本公司普通股持有人應佔溢利	56,939	108,991
除稅後之可換股債券之利息	11,126	5,572
除稅後之債券發行開支之撇銷	—	(5,989)
	<u>68,065*</u>	<u>108,574</u>
未計可換股債券利息前之本公司普通股持有人應佔溢利		
	<u>68,065*</u>	<u>108,574</u>
股份數目		
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
股份		
用以計算每股基本盈利之期內已發行普通股之數目	480,286,201	400,238,501
攤薄影響－普通股加權平均數：可換股債券	70,000,000	36,721,311
	<u>550,286,201*</u>	<u>436,959,812</u>

* 由於計及可換股債券會令每股攤薄盈利金額增加，故可換股債券對期內每股基本盈利具有反攤薄影響，因此並無披露每股攤薄盈利之金額。

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

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：

	於二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	19,353	25,311
一至二個月內	279	269
二至三個月內	153	46
超過三個月	101	127
總額	<u>19,886</u>	<u>25,753</u>

租賃物業之月租由租客根據租賃協議之條款預先支付。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。鑒於上述措施及本集團之應收貿易賬款分散於大量不同客戶，因此本集團並無重大之高度集中信貸風險。

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1,922,000元(於二零零七年三月三十一日：港幣1,216,000元)。應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	<u>1,922</u>	<u>1,216</u>

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

10. 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。

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) 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份，導致先前已計入特別資本儲備賬中之港幣533,658,876元全數撥出並計入保留溢利。

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

11. 經營租賃協議

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃協議出租其物業，商議租賃年期為一至五年。租賃條款一般亦規定租客須支付保證金及按當時市況定期調整租金。

於二零零七年九月三十日，本集團根據與其租客訂立之不可撤回經營租賃而於下列期間到期之未來應收最低租賃租金總額如下：

	於二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	16,274	16,504
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	7,581	12,926
	23,855	29,430

(b) 作為承租人

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。

於二零零七年九月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃而於下列期間到期之未來應付最低租賃租金總額如下：

	於二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	18,449	14,460
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	10,988	10,894
	29,437	25,354

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

12. 資本承擔

於二零零七年九月三十日，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121,648,000元（於二零零七年三月三十一日（經審核）：港幣211,754,000元）。

本集團所佔共同控制實體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之金額為港幣6,662,000元（於二零零七年三月三十一日（經審核）：港幣4,356,000元），並無包括在上文所述之金額內。

13. 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	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
支付予最終控股公司之佣金	1,313	1,313

(b) 本集團主要管理人員之酬金

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	5,398	4,234
僱員退休福利	320	281

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

13. 有關連人士交易 (續)

- (c) Lucky Year就授予本公司之現金抵押安排於二零零六年七月到期時再獲延期三十個月。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。
- (d) 於二零零七年五月十一日，本集團之全資附屬公司Cheerworld Group Limited (作為買方) 與Enhancement Investments Limited (「Enhancement」)、Galantine Management Limited及Sharp-View Group Inc. (作為賣方) 訂立買賣協議，以現金總代價港幣90,000,000元收購Unity Wise International Limited之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予本集團。同日，Cheerworld Group Limited (作為買方) 與Enhancement (作為賣方) 訂立另一項買賣協議，以現金總代價港幣12,000,000元收購Ample Joy International Limited已發行股本之50%及轉讓相關股東貸款予本集團。鑒於Enhancement乃本公司董事及主要股東王世榮先生所控制之公司，故根據上市規則，Enhancement被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，該兩項收購事項構成本公司之須予披露及關連交易，並已於二零零七年七月四日完成。
- (e) 有關連公司之結餘為無抵押、免息及於按要求時須償還。

14. 中期財務報表之核准

本簡明綜合中期財務報表已於二零零七年十二月十四日獲董事會批准及授權刊發。