

策略投資
審慎理財



漢國置業有限公司

股份代號: 160

2008-09

中期報告

目錄

公司資料	2
業務及財務摘要	3
主席報告	4
一般資料	9
簡明綜合收益表	16
簡明綜合資產負債表	17
簡明綜合權益變動表	19
簡明綜合現金流量表	20
簡明中期綜合財務報表附註	21

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*

* 獨立非執行董事

審核委員會

林建興
謝志偉
張信剛

薪酬委員會

馮文起
謝志偉
林建興

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
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

** 依銀行英文名稱之字母順列

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>

業務及財務摘要

- 自二零零七年下旬以來，物業出售已套現約港幣900,000,000元。
- 負債比率大幅下降至於二零零八年九月三十日之31%（二零零七年：71%）。
- 本集團位於廣州之物業發展項目已於二零零八年十一月下旬開始預售。
- 為加強本集團之經常性收入基礎及資本值，現正計劃在香港、深圳及廣州發展及推動「寶軒」品牌，包括營運兩幢連鎖式服務式住宅及4間酒店之業務，合共提供超過600間客房。

截至九月三十日止六個月	二零零八年	二零零七年	增加／減少	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	+ / -
1. 營業額（主要源自物業銷售）	147	86	+61	+71%
2. 股東應佔除稅後溢利（經計入投資物業重估）（附註1）	21	57	-36	-63%
3. 每股基本盈利	港幣4.4仙	港幣11.9仙	-7.5	-63%
於九月三十日	二零零八年	二零零七年		
	港幣百萬元	港幣百萬元		
4. 銀行貸款減銀行結餘	684	1,632	-948	-58%
5. 股東資金	3,111	2,666	+445	+17%
6. 負債比率（附註2）	31%	71%		-40百分點
7. 股東應佔每股資產淨值	港幣6.48元	港幣5.55元	+0.93	+17%

附註：

1. 溢利下降主要是由於投資物業之重估收益淨額減少港幣95,000,000元所致，而物業銷售溢利增加港幣21,000,000元及財務與營運成本減少港幣35,000,000元均對溢利之下降作出部份之抵銷。
2. 代表「銀行貸款 + 可換股債券 - 銀行結餘」與「股東資金」之比率。

財務業績

本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之營業額及股東應佔溢利分別為港幣147,000,000元(二零零七年:港幣86,000,000元)及港幣21,000,000元(二零零七年:港幣57,000,000元)。每股基本盈利為港幣4.4仙(二零零七年:港幣11.9仙)。於二零零八年九月三十日之股東應佔每股資產淨值為港幣6.48元(二零零七年:港幣5.55元)。

中期股息

董事會不建議派發截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息(二零零七年:無)。

業務回顧

1. 出售投資物業

於二零零八年七月三十一日,本集團以空置地盤狀況完成出售鹽業商業大廈,已全數收取出售之代價款項港幣335,000,000元。本集團於二零零二年十二月以港幣68,000,000元之競投價購入該物業,其中70%之代價乃以按揭貸款作融資。經過五年半之時間,經扣除交易及清拆成本後,該投資物業之資本回報率超過10倍。然而,由於該物業為持作長期投資以收取租金收入,故根據香港會計準則,該物業每年之重估收益於過往年度之收益表中已確認入賬。因此,於本回顧期間反映之出售所得溢利僅為港幣21,000,000元。

2. 物業銷售及銷售所得現金款項

自二零零七年中旬,本集團察覺並把握香港物業市道加速升勢之機會,開始重整物業組合及逐步放售物業以求套取及保留現金,從而降低本集團之負債比率以及伺機於恰宜的時候補充本集團之土地儲備。截至本報告日期,出售香港多項物業之所得現金總額,連同出售位於加拿大多倫多市發展項目**One City Hall**而滙返之銷售所得款項,合共套現約港幣900,000,000元,約半數現金款項於本回顧期內收取。於二零零八年九月三十日,本集團經已全數償還所有循環銀行貸款及兩項物業之按揭貸款,因此,負債比率由二零零七年九月三十日之71%大幅下降至本期間結算日之31%。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

2. 物業銷售及銷售所得現金款項 (續)

於過去十五個月，已售出之物業包括本集團於二零零五年購入之多個住宅單位，於二零零三年沙士期間購入之200多個車位，以及過往發展項目餘下之若干未售出單位，包括位於佐敦區之**金威廣場**9個地舖。該等地舖已於二零零八年七月九日完成出售，並已全數收取現金代價港幣71,500,000元。

3. 中國項目

中國廣州

本集團位於天河區之住宅物業發展項目**寶翠園**，乃於二零零四年購入。該項目包括約40幢中密度住宅大廈，合共提供約2,070個單位。該項目之第一期於二零零八年十一月底開始預售，合共提供332個住宅單位，單位面積主要為95平方米至165平方米。

受惠於多項中央政府推出之刺激經濟及房地產措施，包括首次購房契稅稅率由1.5%大幅調低至1%、按揭首期付款比率由30%下調至20%，以及首次購房及換房買家之按揭利率下調至借貸基本利率之70%，加上中央銀行於二零零八年十一月二十五日進一步調減借貸利率基準1.08%，預期該項目第一期之所有單位將會於數月內陸續售出，並預計於二零零九年中旬落成。

繼位於深圳福田區之**城市綠洲花園**於二零零零年開售及位於羅湖區之**城市天地廣場**於二零零五年開售後，**寶翠園**為本集團在中國推出發售之第三個項目。**城市綠洲花園**及**城市天地廣場**分別提供680個及2,198個單位，並已全數售出。

本集團計劃在中國推出之第四個項目，名為**北京路5號公館**，位於廣州越秀區北京路5號（前稱北京南路17-43號）。該項目之總樓面面積為20,300平方米，包括160個住宅單位及多層商場。該項目乃本集團於二零零四年購入，預期於二零零九年上旬開始預售，而建築工程將於二零零九年最後一季完成。

本集團位於荔灣區、東莞莊及南海之其他三個項目之詳細設計及規劃仍在進行中。

業務回顧 (續)

3. 中國項目 (續)

中國重慶

本集團位於北部新區並佔總樓面面積108,000平方米之雙子塔大樓**查氏中心**之建築工程，預計於二零零九年三月底完成。考慮到該區之物業市場發展潛力，本集團認為從該項目所收取之租金收入及資本增值之中長線回報，將遠超過現時出售該項目之零售商場舖位、辦公室及住宅單位所獲得之利潤。本集團有意持有該項目作長線投資用途。

中國深圳

本集團位於福田區深南中路之摩天商業／住宅發展項目「**漢國城市商業中心**」之詳細建築計劃進度相當理想，其總樓面面積約128,000平方米。

4. 物業投資、服務式住宅、酒店營運及管理

本集團注意到作短期逗留之訪客及在中環及尖沙咀區工作之商務人員對中價酒店／客房之需求上升。由於本集團之服務式住宅－**寶軒**只提供租賃予逗留超過一個月之訪客，故本集團正在將**寶軒及漢貿商業中心**一樓至四樓之辦公室樓層改建為擁有42間客房之酒店，而地下樓層則保留作商業用途。改建為酒店計劃之圖則已獲屋宇署及其他相關政府部門批准，其改建及裝修工程預期將於二零零九年年底完成。而本集團位於尖沙咀區之**漢國尖沙咀中心**高層之44間客房酒店之改建及裝修工程，亦預期將於二零零九年中旬完成。

除在香港為長期及短期逗留之訪客提供住宿方案之**寶軒及漢貿商業中心**外，本集團亦現正將深圳**城市天地廣場**之商業樓層改建為約擁有180間客房之酒店，並將命名為**寶軒酒店**，有關計劃正待相關政府當局批准。獲得當局批准後，改建及裝修工程預計於十二個月內完成。本集團有意持有擁有64個服務式住宅單位並已營運之**寶軒公寓**，以及計劃中之**寶軒酒店**作為長期投資物業，以獲取經常性租金收入。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

4. 物業投資、服務式住宅、酒店營運及管理 (續)

此外，本集團亦已取得位於廣州越秀區擁有170間客房酒店之管理權。現正進行提升及翻新工程。於工程完成時，將易名為「寶軒廣州」，惟須獲得當地政府之批准後方可作實。

本集團在香港營運兩間酒店及一幢服務式住宅、在深圳營運一間酒店及一幢服務式住宅及在廣州營運一間酒店，在具規模經濟效益下，營運成本相對具競爭力。本集團只需動用較低之資金投放完成上述計劃，藉此提高現有物業之租金收入及其資本值，並可保持穩定之現金流入。

展望

於今年七月，本人在二零零七／零八年度年報中已指出，預期美國金融危機將會導致全球經濟放緩。隨著近期信貸緊縮以及頂級投資銀行、具領導地位之製造商及零售商等大型企業倒閉後，全球經濟明顯已陷入負增長、失業率上升、消費低迷、資產及物業價格下滑之困境，將會引致未來幾年全球經濟衰退。

策略投資及審慎理財，乃本集團兩大策略，將使本集團安然渡過今次全球金融海嘯。於過去二十三年，本集團只專注於本集團具備經驗及專才之物業發展及物業投資相關業務。本集團從未訂立任何有關投機性金融衍生工具之合約。根據策略性部署，本集團於過去十八個月在香港及中國物業價格仍維持高企時，並沒有補充土地儲備。相反，本集團自二零零七年起，已積極出售待出售物業及投資物業，並套現約港幣9億元。該等銷售所得現金款項不僅令本集團負債比率下降，亦增加本集團之流動資金，使本集團可於未來數月把握大有可能在香港及中國出現之高回報投資機會。加上受惠於現時利率下調之趨勢，未來兩年將是本集團補充土地儲備及物業投資組合之良機。

展望 (續)

由於物業價格主要受制於整體經濟及市場之力量，本集團之物業發展項目銷售利潤將無可避免受到市場波動影響。為保障股東之利益，本集團之策略是於認為可獲得最佳投資回報時才出售物業。作為中型發展商，本集團之每年溢利難以達至穩定及持續增長。然而，本集團計劃擴大投資物業組合，以增強經常性租金收入之基礎，並可獲得長期資本增值。因此，本集團決定持有深圳**城市天地廣場**之服務式住宅及已作規劃之酒店，以及重慶項目之第一期，作為長期收租及投資用途。

儘管多國政府大幅減息及推出其他緊急措施以穩定整體經濟及恢復市場信心，但市場氣氛及消費水平仍然低迷。香港亦難獨善其身，寄望受影響程度不會如一九九七年亞洲金融風暴及二零零三年沙士爆發時之惡劣。雖然中國大陸出口下跌及出現外國投資基金流失，但藉著政府干預及大型自給自足之內需市場體系，中國大陸經濟似乎受到較少影響。鑒於全球經濟衰退之復甦期末可確定，二零零九年對於香港及中國眾多地產發展商而言將是困難的一年，而本公司亦無例外。然而，董事會對本集團未來前景仍然樂觀。

最後，本人謹向期內竭誠努力工作及作出貢獻之全體員工及董事全人衷心感激和致謝。

王世榮

主席

香港，二零零八年十二月十八日

一般資料

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零八年九月三十日，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	佔本公司已發行 股本百分比
王世榮	1及2	公司	257,476,553	53.61
王查美龍	1及2	公司	257,476,553	53.61
馮文起	1	個人	300,000	0.06

(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/ 已繳註冊資本金額	佔聯繫公司 已發行股本/ 已繳註冊資本百分比
王世榮	1及3	建業實業有限公司（「建業實業」）	公司	309,067,324	56.05
	1及4	建業發展（集團）有限公司 （「建業發展（集團）」）	公司	9,900,000	99.00
	1	建業發展（集團）	個人	100,000	1.00
	1	Lucky Year Finance Limited （「Lucky Year」）	個人	10,000	50.00
	1及5	廣州漢國福強地產開發有限公司	公司	人民幣185,000,000元	100.00
王查美龍	1及3	建業實業	公司	309,067,324	56.05
	1及4	建業發展（集團）	公司	9,900,000	99.00
	1	Lucky Year	個人	10,000	50.00

董事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. 該等股份乃由建業發展(集團)之附屬公司建業實業實益持有。建業發展(集團)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。
3. 該等股份乃由建業發展(集團)實益持有。誠如附註2所述，王世榮先生及王查美龍女士被視為擁有該等股份之權益。
4. 該等股份乃由Lucky Year實益持有。誠如附註2所述，王世榮先生及王查美龍女士被視為擁有該等股份之權益。
5. 該人民幣185,000,000元之已繳註冊資本中，人民幣111,000,000元由本公司之全資附屬公司持有，而人民幣74,000,000元由王世榮先生控制之公司持有。誠如附註2所述，王世榮先生被視為擁有該公司之權益。

除上述披露者外，於二零零八年九月三十日，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。

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

於二零零八年九月三十日，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	257,476,553	53.61
建業發展（集團）	1及2	透過受控制公司	257,476,553	53.61
Lucky Year	1及2	透過受控制公司	257,476,553	53.61
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	透過受控制公司	33,618,000	7.00
Dr. Jens Alfred Karl Ehrhardt	1及3	透過受控制公司	33,618,000	7.00
摩根士丹利	1及4	直接實益擁有	37,179,494	7.74

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（集團）及Lucky Year被視為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被視為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，因此被視為擁有36,250,000股本公司股份之權益。由二零零八年十月三日起，債券之兌換價已由每股港幣4元調整至每股港幣3.90元。

根據最新一份摩根士丹利所披露之《法團大股東通知》，於二零零八年九月二十三日，其持有37,179,494股本公司股份之好倉。

除上述披露者外，於二零零八年九月三十日，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

截至二零零八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。

根據聯交所證券上市規則（「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，將作為本集團之一般營運資金。

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。

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。經向所有董事作出詳細查詢後，董事確認於截至二零零八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

董事認為於截至二零零八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職位應有區分，並不應由一人同時兼任。

一般資料 (續)

企業管治 (續)

遵守企業管治常規守則 (續)

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。

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內所載之指定職責。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。

企業管治 (續)

遵守企業管治常規守則 (續)

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條之規定於本公司網頁上提供有關資料。

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、謝志偉先生及張信剛先生。

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。本公司截至二零零八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

於二零零八年九月三十日，本集團之計息債務總額為港幣1,226,000,000元（於二零零八年三月三十一日：港幣1,708,000,000元），債務總額中約29%須於一年內到期償還。

於二零零八年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘總額（包括定期存款）為港幣252,000,000元（於二零零八年三月三十一日：港幣519,000,000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468,000,000元。

於二零零八年九月三十日，股東資金總額約港幣3,111,000,000元（於二零零八年三月三十一日：港幣3,102,000,000元）。

於二零零八年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣974,000,000元除以股東資金總額約港幣3,111,000,000元計算之負債比率為31%（於二零零八年三月三十一日：38%）。

期內，完成出售鹽業商業大廈及金威廣場九個地舖，經償還相關銀行貸款及開支後為本集團帶來所得現金淨額約港幣350,000,000元，並進一步加強本集團之財政狀況。

一般資料 (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）。於截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度，本集團已分別動用港幣65,000,000元及港幣141,000,000元作為一般營運資金。於回顧期內，本集團已動用餘額港幣109,000,000元作為一般營運資金。

融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零零八年九月三十日，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

本集團已將於二零零八年九月三十日賬面總值港幣2,858,000,000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）於二零零八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。

簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
收入	2	147,392	86,322
銷售成本		(115,560)	(52,928)
毛利		31,832	33,394
其他收入	3	26,567	4,346
投資物業按公平值之收益／(虧損)淨額		(56,395)	115,386
待出售物業改變為投資物業之公平值轉變		38,188	—
行政開支		(20,329)	(24,902)
其他經營收入／(開支)淨額		2,364	(609)
財務費用	4	(10,965)	(41,426)
所佔共同控制實體溢利及虧損		285	283
除稅前溢利	5	11,547	86,472
稅項	6	10,419	(29,570)
期內溢利		<u>21,966</u>	<u>56,902</u>
應佔：			
本公司股本持有人		21,058	56,939
少數股東權益		908	(37)
		<u>21,966</u>	<u>56,902</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本		<u>4.38仙</u>	<u>11.86仙</u>
攤薄		<u>3.83仙</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表

	於二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 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	26,067	26,395
發展中物業	1,820,082	1,699,408
投資物業	2,084,073	2,373,878
共同控制實體之權益	58,288	55,880
非流動資產總值	<u>3,988,510</u>	<u>4,155,561</u>
流動資產		
應收共同控制實體之款項	172,815	159,417
可收回稅項	678	464
待出售物業	453,221	523,230
應收貿易賬款	8 1,272	5,550
預付款項、按金及其他應收款項	37,615	27,806
現金及現金等值	251,685	519,226
流動資產總值	<u>917,286</u>	<u>1,235,693</u>
流動負債		
應付貿易賬款及應計負債	9 120,183	144,836
計息銀行貸款	358,500	576,999
應付一間關連公司之款項	679	44
客戶按金	4,085	38,528
應付股息	60,036	—
應付稅項	51,408	58,126
流動負債總值	<u>594,891</u>	<u>818,533</u>
流動資產淨值	<u>322,395</u>	<u>417,160</u>
資產總值減流動負債	<u>4,310,905</u>	<u>4,572,721</u>
非流動負債		
計息銀行貸款	577,682	851,267
可換股債券	289,481	279,980
遞延稅項負債	183,462	190,879
非流動負債總值	<u>1,050,625</u>	<u>1,322,126</u>
資產淨值	<u>3,260,280</u>	<u>3,250,595</u>

簡明綜合資產負債表 (續)

		於二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 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		2,605,636	2,537,126
建議末期股息		—	60,036
		3,110,748	3,102,274
少數股東權益		149,532	148,321
權益總額		3,260,280	3,250,595

簡明綜合權益變動表

	本公司股本持有人應佔									
	已發行股本	股份溢價賬	資本	可換股債券	匯兌	保留溢利	建議	合計	少數	權益總額
	(未經審核)	(未經審核)	贖回儲備	權益部份	波動儲備	(未經審核)	末期股息	(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	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零七年 四月一日	480,286	396,352	10	24,826	112,587	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
直接於權益內確認之 期內收入及 開支總額	—	—	—	—	70,052	—	—	70,052	4,078	74,130
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	56,939	—	56,939	(37)	56,902
期內收入及 開支總額	—	—	—	—	70,052	56,939	—	126,991	4,041	131,032
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>10</u>	<u>24,826</u>	<u>182,639</u>	<u>1,581,918</u>	<u>—</u>	<u>2,666,031</u>	<u>135,324</u>	<u>2,801,355</u>
於二零零八年 四月一日	480,286	396,352	10	24,826	276,305	1,864,459	60,036	3,102,274	148,321	3,250,595
匯兌調整	—	—	—	—	47,452	—	—	47,452	3,116	50,568
直接於權益內確認之 期內收入及 開支總額	—	—	—	—	47,452	—	—	47,452	3,116	50,568
期內溢利	—	—	—	—	—	21,058	—	21,058	908	21,966
期內收入及 開支總額	—	—	—	—	47,452	21,058	—	68,510	4,024	72,534
已支付予少數股東 股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,813)	(2,813)
以往財政年度之 末期股息	—	—	—	—	—	—	(60,036)	(60,036)	—	(60,036)
於二零零八年 九月三十日	<u>480,286</u>	<u>396,352</u>	<u>10</u>	<u>24,826</u>	<u>323,757</u>	<u>1,885,517</u>	<u>—</u>	<u>3,110,748</u>	<u>149,532</u>	<u>3,260,280</u>

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
經營業務現金流出淨額	(65,102)	(52,637)
投資業務現金流入／(流出)淨額	327,905	(26,923)
融資業務現金流出淨額	(534,493)	(77,459)
現金及現金等值減少淨額	(271,690)	(157,019)
期初之現金及現金等值	519,226	417,903
外幣匯率變動之影響淨額	4,149	15,713
期末之現金及現金等值	<u>251,685</u>	<u>276,597</u>
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	186,357	276,597
無抵押定期存款	65,328	—
	<u>251,685</u>	<u>276,597</u>

簡明中期綜合財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

編製基準

截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核簡明中期綜合財務報表乃根據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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之相關披露規定而編製。

未經審核簡明中期綜合財務報表並不包括於編製全年綜合財務報表所規定載列之所有資料及披露，因此，應連同本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之全年綜合財務報表一併閱讀。

會計政策

編製未經審核簡明中期綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團編製截至二零零八年三月三十一日止年度之全年綜合財務報表時採納者一致，惟就本期間之未經審核簡明中期綜合財務報表首次採納之下列新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）除外。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂）	重新分類財務資產
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務經營權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號	香港會計準則第19號－定額福利資產之 限制、最低資本規定及其相互關係

採納以上香港財務報告準則對本集團之會計政策及本集團未經審核簡明中期綜合財務報表之計算方法並無重大影響。

1. 編製基準及會計政策 (續)

會計政策 (續)

本集團並無於未經審核簡明中期綜合財務報表提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號 (經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號 (經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號 (修訂)	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ¹
香港會計準則第39號 (修訂)	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第2號 (修訂)	以股份為基礎之付款 - 歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第15號	興建房地產之協議 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

本集團預期採納香港會計準則第1號及香港財務報告準則第8號或會導致新訂或經修訂披露，惟該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團首次採納期間之財務報表不會有重大影響。

簡明中期綜合財務報表附註 (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：

(a) 業務分類

	截至二零零八年九月三十日止六個月 (未經審核)			
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	<u>100,061</u>	<u>27,512</u>	<u>19,819</u>	<u>147,392</u>
分類業績	<u>46,405</u>	<u>(14,711)</u>	<u>3,590</u>	<u>35,284</u>
利息收入				1,713
未分配開支				(14,770)
財務費用				(10,965)
所佔共同控制實體溢利 及虧損	285	—	—	<u>285</u>
除稅前溢利				11,547
稅項				<u>10,419</u>
期內溢利				<u>21,966</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

2. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

	截至二零零七年九月三十日止六個月 (未經審核)			
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	<u>38,466</u>	<u>30,508</u>	<u>17,348</u>	<u>86,322</u>
分類業績	<u>(1,091)</u>	<u>138,897</u>	<u>4,152</u>	<u>141,958</u>
利息收入				1,272
未分配開支				(15,615)
財務費用				(41,426)
所佔共同控制實體溢利 及虧損	283	—	—	<u>283</u>
除稅前溢利				86,472
稅項				<u>(29,570)</u>
期內溢利				<u>56,902</u>

(b) 地域分類

	截至二零零八年九月三十日止六個月 (未經審核)			
	香港 港幣千元	中國大陸 港幣千元	加拿大 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	<u>141,128</u>	<u>2,697</u>	<u>3,567</u>	<u>147,392</u>
	截至二零零七年九月三十日止六個月 (未經審核)			
	香港 港幣千元	中國大陸 港幣千元	加拿大 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	<u>84,190</u>	<u>2,132</u>	<u>—</u>	<u>86,322</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

3. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	1,709	1,190
應收按揭貸款利息收入	4	82
匯兌收益	1,051	—
出售投資物業之收益	22,085	2,019
其他	1,718	1,055
	<u>26,567</u>	<u>4,346</u>

4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
須於五年內全數償還之銀行貸款、透支及其他貸款 (包括可換股債券)之利息	38,581	64,271
減：撥作物業發展項目資本之金額	(27,616)	(22,845)
	<u>10,965</u>	<u>41,426</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
折舊	1,536	1,347
僱員福利開支(包括董事酬金)	12,720	11,488
減：撥作物業發展項目資本之金額	(2,984)	—
	<u>9,736</u>	<u>11,488</u>

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
本集團：		
期內－香港以外之地區	(463)	1,244
遞延	(9,956)	28,326
期內稅項支出／(撥回)總額	<u>(10,419)</u>	<u>29,570</u>

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。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

7. 本公司普通股本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本持有人期內應佔溢利及期內已發行之普通股之股數計算。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股本持有人期內應佔溢利計算，並經調整以反映可換股債券之利息（如有）。計算時所用之普通股之股數為期內已發行普通股之股數（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股數。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (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本 持有人應佔溢利	21,058	56,939
除稅後之可換股債券之利息	—	11,126
未計可換股債券利息前之本公司普通股本 持有人應佔溢利	21,058	68,065*

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

7. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利 (續)

	股份數目	
	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (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股數	480,286,201	480,286,201
攤薄影響 — 普通股股數：可換股債券	70,000,000	70,000,000
	550,286,201	550,286,201*

* 於去年期內，由於計入可換股債券會令每股攤薄盈利金額增加，故可換股債券對該期間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。

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：

	於二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	962	5,393
一至二個月內	279	110
二至三個月內	31	47
總額	1,272	5,550

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方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。鑒於以上所述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。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

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6,791,000元(於二零零八年三月三十一日:港幣9,211,000元)。應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下:

	於二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	<u>6,791</u>	<u>9,211</u>

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。

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1至5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。

於二零零八年九月三十日,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:

	於二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	14,862	13,519
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	14,304	7,034
	<u>29,166</u>	<u>20,553</u>

11. 經營租賃協議 (續)

(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1至3年。

於二零零八年九月三十日，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：

	於二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	11,299	16,671
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	2,797	7,543
	14,096	24,214

12. 資本承擔

於二零零八年九月三十日，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220,834,000元(於二零零八年三月三十一日(經審核)：港幣185,198,000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為港幣7,519,000元(於二零零八年三月三十一日(經審核)：港幣7,310,000元)，該金額並無包括在上文所述之金額內。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

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	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
支付予最終控股公司之佣金	—	1,313

本公司在Lucky Year提供現金抵押下取得銀行融資港幣150,000,000元。融資安排於二零零六年七月獲延長三十個月，至二零零九年一月到期。根據安排，本公司同意補償及支付佣金予Lucky Year，數額為於銀行貸款期內所提供之現金抵押平均本金額以1.75%年利率計算。於二零零八年三月，本集團向Lucky Year發出通知，提早於二零零八年三月三十一日終止該財務安排及取消該等銀行貸款。

(b) 本集團主要管理人員之酬金

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	5,489	5,398
僱員退休福利	328	320
	<u>5,817</u>	<u>5,718</u>

13. 有關連人士交易 (續)

- (c) 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全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予本集團。於同日，Cheerworld Group Limited (作為買方) 與Enhancement (作為賣方) 訂立另一份買賣協議，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。該等交易之代價乃由各方共同協定。由於Enhancement為王世榮先生(本公司之主席兼主要股東)所控制之公司，故根據上市規則，該兩項收購構成本公司之須予披露及關連交易。該兩項收購已於二零零七年七月四日完成。
- (d) 於二零零八年九月十七日，本集團之全資附屬公司匯聯有限公司(作為買方) 與Enhancement (作為賣方) 訂立買賣協議，以現金總代價港幣135,000,000元收購Guru Star Investments Limited全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予本集團(「收購事項」)。由於Enhancement為王世榮先生(本公司之主席兼主要股東)所控制之公司，故根據上市規則，該收購事項構成本公司之須予披露及關連交易。於二零零八年十月二十日舉行之本公司股東特別大會上，該收購事項並不獲得本公司獨立股東通過，因此，該收購事項之買賣協議不再有效並已終止。
- (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

本簡明中期綜合財務報表已於二零零八年十二月十八日獲董事會批准及授權刊發。