

策略投資
審慎理財



漢國置業有限公司

股份代號: 160

HON KWOK

2009-10 中期報告

目錄

公司資料	2
財務摘要	3
主席報告	4
一般資料	10
簡明綜合收益表	19
簡明綜合全面收益表	20
簡明綜合財務狀況表	21
簡明綜合權益變動表	23
簡明綜合現金流量表	24
簡明中期綜合財務報表附註	25

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
中國工商銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
南洋商業銀行有限公司
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>

財務摘要

	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零八年 (未經審核) 港幣百萬元	增加／減少 港幣百萬元 + / -	
<i>截至九月三十日止六個月</i>				
營業額	442	147	+295	+2倍
股東應佔除稅後溢利	286	21	+265	+12.6倍
每股基本盈利 (港幣仙)	59.45	4.38	+55.07	+12.6倍
<i>於九月三十日</i>				
銀行貸款減銀行結餘	565	684	-119	-17%
負債比率*	25%	30%		-5%
股東資金	3,379	3,111	+268	+9%
股東應佔每股資產淨值 (港幣元)	7.04	6.48	+0.56	+9%

* 代表「銀行貸款 + 可換股債券 - 銀行結餘」與「股東資金 + 少數股東權益」之比率。

財務業績

本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣286,000,000元（二零零八年：港幣21,000,000元）。溢利大幅增加主要源自物業銷售溢利港幣100,000,000元（二零零八年：港幣28,000,000元）及投資物業經扣除遞延稅項之重估收益港幣208,000,000元（二零零八年：虧損港幣8,000,000元）。本集團於回顧期內之營業額及每股基本盈利分別為港幣442,000,000元（二零零八年：港幣147,000,000元）及港幣59.5仙（二零零八年：港幣4.4仙）。於二零零九年九月三十日，股東應佔每股資產淨值為港幣7.04元（二零零八年：港幣6.48元）。

中期股息

董事會不建議派發截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息（二零零八年：無）。

委任執行董事

李曉平先生已獲委任為本公司之執行董事，由二零零九年十二月十一日起生效。董事會藉此機會歡迎李先生加入董事會。

業務回顧

1. 物業發展及銷售

中國廣州荔灣項目

由於中央政府為舒緩全球金融危機影響而實施之寬鬆貨幣政策及其他刺激經濟措施，中國大陸整體經濟尤其物業及股票市場自二零零九年四月以來已顯著改善。本集團把握此機會成功以現金代價港幣250,000,000元售出荔灣項目，該交易已於二零零九年九月三十日完成。本集團在此50/50合營項目所佔之溢利約為港幣77,000,000元。

中國廣州寶翠園一期及二期

位於天河區綠帶之寶翠園一期合共提供332個住宅單位，現已售出其中322個，銷售所得款項約人民幣347,000,000元。其建築工程已於二零零九年第三季全部完成，並於本年十月初開始向買家交付單位。

寶翠園二期提供約400個住宅單位，其建築工程進度良好，預計於二零一零年年底竣工。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

1. 物業發展及銷售 (續)

中國廣州北京路5號公館

該項目位於越秀區北京路鄰近天字碼頭，其住宅單位自二零零九年四月中旬開始預售，反應熱烈，可供銷售之**145**個單位已全數售罄，銷售所得款項超過人民幣**224,000,000**元。內部裝修工程已於近期完成，住宅單位現正交付買家。該發展項目之溢利將於本財政年度下半年入賬。

中國南海雅瑤綠洲

該項目之樓面面積合共約**272,790**平方米，其總發展圖則經已完成。一期發展包括樓面面積約**18,000**平方米之低密度住宅單位，其建築工程將於二零一零年下半年內展開。

中國深圳漢國城市商業中心

該項目位於深圳福田區深南中路，為樓高**80**層之地標大廈，其詳細建築圖則已獲批准，地基工程將於二零一零年第二季開始。此商住大廈之樓面面積為**128,000**平方米，建築工程預計需三年半完成。

香港物業銷售

受惠於香港物業市場因流動資金帶動而上升，本集團自二零零九年四月以來從出售若干物業存貨及車位已套現銷售款項合共超過港幣**50,000,000**元。

2. 物業投資

中國重慶

位於北部新區之**重慶漢國中心**，為零售／商業之雙子塔綜合項目，其樓面面積為**108,000**平方米，而內部裝修工程已完成。就租賃該項目之商場、部分商業及辦公室樓層，本集團已與若干目標核心租戶幾近完成磋商，並將透過國際知名物業代理於二零一零年初分階段推出餘下商業單位之租務計劃。

業務回顧 (續)

2. 物業投資 (續)

中國重慶 (續)

毗鄰上述已落成項目之**重慶二期項目**，其總發展計劃圖則預計於二零一零年落實。該發展項目將包括零售商場、一幢甲級寫字樓及一幢五星級酒店連服務式住宅設施之綜合建築，其總樓面面積為**133,502**平方米。

中國深圳

位於**城市天地廣場**之地面零售商舖已租出大部分。二樓餐廳租戶的裝修工程亦進展良好，預計於二零一零年第一季內開業。屆時將為商場平台上層之**寶軒公寓**的**64**個服務式住宅租戶，以及位於商場三至五樓即將落成之**城市寶軒酒店**的**165**個客房客人提供餐飲設施。

香港

為提升位於德輔道中之**寶軒及漢貿商業中心**之租金收入，最近已將其地下商舖租賃予一間銀行及一間餐廳。此外，提供**171**房間之服務式住宅**寶軒**的內部翻新工程已大致完成。而位於四層商業部份之**42**間客房之精品式酒店（將命名為「**中環寶軒酒店**」）的裝修工程預計於二零一零年上半年完成。

位於尖沙咀之**諾士佛廣場**（前稱「**漢國尖沙咀中心**」），預期於二零零九年年底前可將其最高九層寫字樓改建為**44**間客房之精品式酒店，並將命名為「**尖沙咀寶軒酒店**」。其他樓層亦將重新市場定位以吸引新租戶，包括娛樂、私人會所、酒吧及餐廳等，並藉此提高該物業升格後的整體租金收入。

受惠於整體經濟逐步復甦，位於山林道之**漢國佐敦中心**之租金收入及出租率預期將於來年有進一步之改善。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

3. 「寶軒」服務式住宅及酒店

於全面落成及經營後，本集團將以「寶軒」品牌在香港、深圳及廣州提供652間連鎖式服務式住宅及酒店房間之租賃服務。所有該等項目可望於二零二零年年中完成，屆時本集團將能為短期逗留遊客及長期租戶一併提供住宿服務。詳情概述如下：

	服務式住宅／酒店房間數目			
	香港	深圳	廣州	合計
服務式住宅				
寶軒	171	—	—	171
寶軒公寓	—	64	—	64
	<u>171</u>	<u>64</u>	<u>—</u>	<u>235</u>
酒店				
尖沙咀 寶軒酒店	44	—	—	44
中環 寶軒酒店	42	—	—	42
深圳 城市寶軒酒店	—	165	—	165
廣州 城市寶軒酒店	—	—	166	166
	<u>86</u>	<u>165</u>	<u>166</u>	<u>417</u>
合計	<u>257</u>	<u>229</u>	<u>166</u>	<u>652</u>

為增加營運協同效益、規模經濟效益及集中控制，管理層正考慮與酒店營運商成立合營公司以管理本集團旗下之酒店及其所租賃之廣州城市寶軒酒店。

此外，本集團正設計重慶二期項目之總發展計劃，該項目亦包括一幢五星級酒店連服務式住宅設施。

業務回顧 (續)

4. 購回二零一一年六月到期之可換股債券

因持有大量流動資金，本集團於本年十月購回及註銷面值合共港幣192,000,000元之可換股債券，該債券由全資附屬公司Hon Kwok Land Treasury IV Limited發行。該等債券乃按面值購回及佔於二零零六年六月所發行債券之68.6%。購回該等債券可使本集團節省截至二零一一年六月到期前的21個月之債券利息開支（每年3.5厘）及贖回溢價（約為面值之24.5%），合共港幣58,000,000元。

展望

經多國政府聯手推出刺激經濟方案後，包括注入大量資金及積極發展基建項目，亞洲及歐洲若干國家已於二零零九年年底逐漸將其經濟衰退穩定過來。然而，美國失業率高企、個人收入下跌以及家庭資產下降之氣氛，令美國消費者信心仍然疲弱。今年十月失業率達10.2%，創26年來新高。積壓被取消贖回權之貸款無可避免壓制樓價及推遲樓市復甦。自二零零九年年初以來，已超過120間銀行倒閉。美國經濟基礎顯示需要數年時間才可將其經濟回復正常。

中國經濟受其強大內需、中央政府放寬金融政策及積極投資大型基建發展項目所支持，故國內生產總值於二零零九年首九個月錄得7.7%之增長，預示大有可能達到其二零零九年國內全年生產總值增長8%之目標。於二零零九年首十個月，銀行新貸款超逾人民幣89,200億元，為去年同期之2.44倍。物業市場自二零零九年第二季呈現出逐步上升趨勢。誠如業務回顧所報告，本集團把握此機會出售其廣州三個發展項目，已套現銷售所得款項總額逾港幣773,000,000元。

自二零零八年第四季以來，出現前所未有逾港幣5,000億元之資金湧入香港金融體系。部分資金來自海外市場，此乃由於該等海外市場正受經濟衰退、投資回報低／風險高以及延長回本期所拖累。香港股票指數因此加倍推高，而一般樓價比去年亦上升超過35%。豪宅主要受內地投資者追捧，令到豪宅樓價升幅更為驚人。

主席報告 (續)

展望 (續)

大量流動資金亦導致香港之借貸成本大幅降低，可能持續一段時間，並吸引及增加資產投資。多位經濟學者認為如港元維持與美元掛鈎，人民幣資產將會於未來逐步升值。因此，本集團除持有其已竣工之深圳及重慶之商業項目作長期投資用途，現正積極物色中國內地其他合適投資機會。

本集團策略之一為長線持有高潛力投資物業以增加本集團經常性租金收入基礎。因此，本集團正於香港、深圳及廣州建立逾650間服務式住宅及酒店房間之網絡。所有該等項目將於二零一零年竣工。中國內地進一步放寬來港簽證規限，擴大跨境經濟融合，以及落實興建廣深港高速鐵路之計劃，均有利增加此等城市之遊客及商務旅客的住宿需求。本集團深信該等項目及快將動工之深圳**漢國城市商業中心**之投資回報將甚為樂觀。上述項目可提高本集團之資產總值，並為股東帶來長遠利益。

於本集團二零零五年至零六年度年報內，本人已明確表明管理層已決定不再在香港作物業發展，並將資源集中投放於中國物業市場，同時保留本集團於香港之零售／商業物業作長期租賃投資及增值用途。廣州發展項目之可觀收益，以及成功翻新轉營於香港之出租物業以增加租金收入及資產價值，足以證明本集團策略之成功，故管理層將繼續秉承此企業策略。

最後，本人謹藉此機會向期內作出貢獻及竭誠努力工作之董事會全人及全體員工致以衷心感謝。

王世榮
主席

香港，二零零九年十二月十日

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零九年九月三十日，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	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
王世榮	1及2	透過受控制公司	261,112,553	54.37
王查美龍	1及2	透過受控制公司	261,112,553	54.37
馮文起	1	實益擁有	300,000	0.06

一般資料 (續)

董事於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

(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	身份及權益性質	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」)	透過受控制公司	318,675,324	57.80
	1及4	建業發展(集團)有限公司 (「建業發展(集團)」)	透過受控制公司	9,900,000	99.00
	1	建業發展(集團)	實益擁有	100,000	1.00
	1	Lucky Year Finance Limited (「Lucky Year」)	實益擁有	10,000	50.00
	1及5	廣州漢國福強地產 開發有限公司	透過受控制公司	人民幣185,000,000元	100.00
王查美龍	1及3	建業實業	透過受控制公司	318,675,324	57.80
	1及4	建業發展(集團)	透過受控制公司	9,900,000	99.00
	1	Lucky Year	實益擁有	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。Lucky Year擁有建業發展(集團)超過三分之一以上之股本權益，而王世榮及王查美龍乃Lucky Year之董事，並擁有實益權益。
3. 該等股份乃由建業發展(集團)實益持有。誠如附註2所述，王世榮及王查美龍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，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。
5. 在人民幣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元由王世榮控制之公司持有。誠如附註2所述，王世榮被視為擁有該公司之權益。

除上述披露者外，於二零零九年九月三十日，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

於二零零九年九月三十日，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	261,112,553	54.37
建業發展（集團）	1及2	透過受控制公司	261,112,553	54.37
Lucky Year	1及2	透過受控制公司	261,112,553	54.37
摩根士丹利	1及3	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. 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厘可換股保證債券（「債券」）。債券持有人有權以每股港幣4.00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。該債券可自由轉讓，但自發行當日起，並無任何債券被兌換。債券之兌換價已調整至每股港幣3.90元及再調整至每股港幣3.80元，由二零零九年十月六日起生效。

根據最新一份日期為二零零九年十月十二日之《法團大股東通知》，摩根士丹利自二零零九年十月八日起不再成為本公司之主要股東。

除上述披露者外，於二零零九年九月三十日，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、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零九年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

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，以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（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，董事確認於截至二零零九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。

一般資料 (續)

企業管治 (續)

遵守企業管治常規守則

董事認為於截至二零零九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。

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，而每位董事（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。董事會將確保每位董事（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。

企業管治 (續)

遵守企業管治常規守則 (續)

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。
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、謝志偉及張信剛。

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。本公司截至二零零九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。

一般資料 (續)

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零九年九月三十日，本集團之計息債務總額為港幣1,723,000,000元（於二零零九年三月三十一日：港幣1,551,000,000元），債務總額中約14%（於二零零九年三月三十一日：24%）須於一年內到期償還。

於二零零九年九月三十日，本集團持有之現金及銀行結餘總額（包括定期存款）為港幣848,000,000元（於二零零九年三月三十一日：港幣324,000,000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319,000,000元。

於二零零九年九月三十日，股東資金總額為港幣3,379,000,000元（於二零零九年三月三十一日：港幣3,150,000,000元）。其增長主要由期內股東應佔溢利所導致。

於二零零九年九月三十日，本集團按計息債務淨額港幣875,000,000元（於二零零九年三月三十一日：港幣1,227,000,000元）與股東資金及少數股東權益合共港幣3,545,000,000元（於二零零九年三月三十一日：港幣3,294,000,000元）所計算之負債比率為25%（二零零九年三月三十一日：37%）。

期內，通過一間共同控制實體完成出售位於廣州一個發展中地盤，為本集團帶來現金流入淨額港幣123,000,000元。期末，隨着財務狀況加強，本集團按面值購回本公司一間全資附屬公司於二零零六年六月發行本金總額港幣280,000,000元年息率3.5厘之可換股保證債券當中之港幣192,000,000元。上述購回之債券已於二零零九年十月購回完成時註銷，並為本集團節省未來利息開支及於二零一一年六月到期時應付之贖回溢價合共港幣58,000,000元。

融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零零九年九月三十日，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

本集團已將於二零零九年九月三十日賬面總值港幣3,371,000,000元之物業作為抵押品，藉以取得本集團之若干銀行信貸。

財務回顧 (續)

或然負債

本集團或然負債之詳情載於簡明中期綜合財務報表附註11。

僱員及酬金政策

於二零零九年九月三十日，本集團（不包括其共同控制實體）共聘用約320僱員。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	
		二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
收入	2	441,620	147,392
銷售成本		(361,611)	(115,560)
毛利		80,009	31,832
其他收入	3	3,258	26,567
投資物業按公平值之收益／(虧損)淨額		249,680	(56,395)
待出售物業改變為投資物業之公平值轉變		—	38,188
出售一間共同控制實體之收益		76,922	—
行政開支		(23,026)	(20,329)
其他經營收入／(開支)淨額		(4,432)	2,364
財務費用	4	(10,922)	(10,965)
所佔共同控制實體溢利及虧損		(930)	285
除稅前溢利	5	370,559	11,547
稅項	6	(63,225)	10,419
期內溢利		<u>307,334</u>	<u>21,966</u>
應佔：			
本公司股本持有人		285,536	21,058
少數股東權益		21,798	908
		<u>307,334</u>	<u>21,966</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本		<u>港幣59.45仙</u>	<u>港幣4.38仙</u>
攤薄		<u>港幣51.72仙</u>	<u>港幣3.83仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	307,334	21,966
期內其他全面收益		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>3,621</u>	<u>50,568</u>
期內其他全面收益(經扣除稅項)	<u>3,621</u>	<u>50,568</u>
期內全面收益總額	<u><u>310,955</u></u>	<u><u>72,534</u></u>
應佔：		
本公司股本持有人	289,035	68,510
少數股東權益	<u>21,920</u>	<u>4,024</u>
	<u><u>310,955</u></u>	<u><u>72,534</u></u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		25,520	26,340
發展中物業		1,666,995	1,712,258
投資物業		2,831,873	2,558,115
共同控制實體之權益		16,584	24,848
非流動資產總值		<u>4,540,972</u>	<u>4,321,561</u>
流動資產			
應收共同控制實體之款項		145,671	178,837
可收回稅項		220	191
待出售物業		452,147	533,608
應收貿易賬款	8	38,211	1,479
預付款項、按金及其他應收款項		53,616	26,320
現金及現金等值		847,780	324,455
流動資產總值		<u>1,537,645</u>	<u>1,064,890</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計負債	9	162,736	154,242
計息銀行貸款		233,364	379,091
客戶按金		230,161	76,191
應付股息		60,036	—
應付稅項		65,353	60,393
流動負債總值		<u>751,650</u>	<u>669,917</u>
流動資產淨值		<u>785,995</u>	<u>394,973</u>
資產總值減流動負債		<u>5,326,967</u>	<u>4,716,534</u>
非流動負債			
計息銀行貸款		1,179,909	872,227
應付承付票據款項		20,000	20,000
可換股債券		309,987	299,475
遞延稅項負債		271,864	230,544
非流動負債總值		<u>1,781,760</u>	<u>1,422,246</u>
資產淨值		<u>3,545,207</u>	<u>3,294,288</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

		於二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零九年 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		2,874,072	2,585,037
建議末期股息		—	60,036
		3,379,184	3,150,185
少數股東權益		166,023	144,103
權益總額		3,545,207	3,294,288

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	資本贖回儲備	可換股債券權益部份	匯兌波動儲備	保留溢利	建議末期股息	合計	少數股東權益	權益總額
	(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)	(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
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
期內其他全面收益	-	-	-	-	47,452	-	-	47,452	3,116	50,568
期內溢利	-	-	-	-	-	21,058	-	21,058	908	21,966
期內全面收益總額	-	-	-	-	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>
於二零零九年四月一日	480,286	396,352	10	24,826	307,752	1,880,923	60,036	3,150,185	144,103	3,294,288
期內其他全面收益	-	-	-	-	3,499	-	-	3,499	122	3,621
期內溢利	-	-	-	-	-	285,536	-	285,536	21,798	307,334
期內全面收益總額	-	-	-	-	3,499	285,536	-	289,035	21,920	310,955
以往財政年度之末期股息	-	-	-	-	-	-	(60,036)	(60,036)	-	(60,036)
於二零零九年九月三十日	<u>480,286</u>	<u>396,352</u>	<u>10</u>	<u>24,826</u>	<u>311,251</u>	<u>2,166,459</u>	<u>-</u>	<u>3,379,184</u>	<u>166,023</u>	<u>3,545,207</u>

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
經營業務現金流入／(流出)淨額	281,687	(65,102)
投資業務現金流入淨額	85,616	327,905
融資業務現金流入／(流出)淨額	142,719	(534,493)
現金及現金等值增加／(減少)淨額	510,022	(271,690)
期初之現金及現金等值	324,455	519,226
外幣匯率變動之影響淨額	13,303	4,149
期末之現金及現金等值	847,780	251,685
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	685,241	186,357
無抵押定期存款	162,539	65,328
	847,780	251,685

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

截至二零零九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(「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」及上市規則附錄十六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，應連同本集團截至二零零九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二零零九年三月三十一日止年度之全年財務報表所採納者一致，惟下文所述者除外。於本期間，本集團首次採納下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則(「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)，而該等香港財務報告準則於本集團於二零零九年四月一日或之後開始之財政年度生效。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報告之呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號修訂	香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計準則第1號財務報告之呈列－可沽售金融工具及清盤時所產生之責任之修訂
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報告－於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本之修訂
香港財務報告準則第2號修訂	香港財務報告準則第2號以股份為付款基礎－歸屬條件及註銷之修訂
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號金融工具：披露－有關改進金融工具之披露之修訂

1. 編製基準及會計政策 (續)

會計政策 (續)

香港財務報告準則第8號	營運分類
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及 香港會計準則第39號修訂	香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號重新評估 嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號金融工具： 確認及計量 — 嵌入式衍生工具之修訂
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建築之協議
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	於海外業務淨投資之對沖
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	向客戶轉讓資產 ²
香港財務報告準則 (修訂)	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹

¹ 不包括有關香港財務報告準則第5號之修訂。該修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 向客戶轉讓資產於二零零九年七月一日或之後之轉讓生效

香港會計準則第1號 (經修訂) 改變呈列及披露財務報告之方式。該經修訂準則規定分開呈列擁有人與非擁有人之權益變動。權益變動報表將僅載入與擁有人交易之詳情，所有非擁有人權益變動作為獨立項目呈列。此外，該經修訂準則新增全面收益表，可於單一報表或兩份相關連報表呈報於收益表確認之所有收支項目及直接於權益確認之所有已確認其他收支項目。本集團選擇呈列兩份報表。

香港財務報告準則第8號替代香港會計準則第14號「分類報告」，闡明實體應如何呈報經營分類資料，即根據主要經營決策者分配資源及評估各分類之表現時使用之組成部份之資料呈報。該準則亦規定須披露有關分類所提供產品及服務之資料。本集團認為經營分類與原先根據香港會計準則第14號「分類報告」所劃分之業務分類一致。

除採納香港會計準則第1號 (經修訂) 及香港財務報告準則第8號外，採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之營運業績及財務狀況並無重大影響。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

1. 編製基準及會計政策 (續)

會計政策 (續)

本集團並無提早採納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。

香港財務報告準則第2號修訂	集團以現金結算以股份為基礎的付款交易 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第5號修訂	計劃出售於附屬公司之控股權益 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第39號修訂	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－合資格對沖項目之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港財務報告準則(修訂)	於二零零八年及二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 ³

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 除有關香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號之修訂於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效，以及對香港會計準則第18號之附錄之修訂並無特定生效日期或過渡性條文之外，儘管若干準則具有獨立過渡性條文，惟其他修訂均於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)或會影響本集團收購日期為二零一零年四月一日或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響本集團於一間附屬公司擁有權益之變動之會計處理。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

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。本集團乃根據經營及其產品及提供服務之性質，獨立籌組及管理各項經營業務。本集團之經營分類各屬不同之策略性經營單元，而各經營單元之產品及服務所涉及之風險及回報亦各不相同。經營分類按主要管理人員獲提供內部報告一致之方式呈報。採納香港財務報告準則第8號對分類資料的呈列並無重大影響。本集團之收入及業績按經營分類之分析如下：

	截至二零零九年九月三十日止六個月 (未經審核)			
	物業發展	物業投資	其他	綜合
	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>405,552</u>	<u>18,638</u>	<u>17,430</u>	<u>441,620</u>
分類業績	<u>56,420</u>	<u>258,452</u>	<u>3,355</u>	<u>318,227</u>
利息收入				556
未分配開支				(13,294)
出售一間共同控制實體之收益				76,922
財務費用				(10,922)
所佔共同控制實體溢利及虧損	(930)	—	—	<u>(930)</u>
除稅前溢利				370,559
稅項				<u>(63,225)</u>
期內溢利				<u>307,334</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

2. 分類資料 (續)

	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>	35,284
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>

3. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	556	1,709
應收按揭貸款利息收入	—	4
匯兌收益	123	1,051
出售投資物業之收益	853	22,085
其他	<u>1,726</u>	<u>1,718</u>
	<u>3,258</u>	<u>26,567</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (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	29,747	38,581
減：撥作物業發展項目資本之利息	(18,825)	(27,616)
	<u>10,922</u>	<u>10,965</u>

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	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
折舊	1,532	1,536
僱員福利開支(包括董事酬金)	12,947	12,720
減：撥作物業發展項目資本之金額	(2,984)	(2,984)
	<u>9,963</u>	<u>9,736</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
本集團：		
期內－香港以外之地區	21,905	(463)
遞延	41,320	(9,956)
期內稅項支出／(撥回) 總額	<u>63,225</u>	<u>(10,419)</u>

由於本集團各成員公司於以往年度之稅務虧損可用以抵銷期內所產生之應課稅溢利，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（經扣除稅項及利息撥作資本之金額）。計算時所用之普通股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已被視作獲悉數兌換並發行之普通股股數。

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)

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (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	285,536	21,058
可換股債券之利息 (經扣除稅項及利息撥作資本之金額)	—	—
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	285,536	21,058
股份數目		
	二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)
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	71,794,872	70,000,000
	552,081,073	550,286,201

簡明中期綜合財務報表附註 (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：

	於二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30日內	36,886	778
31至60日內	562	314
61至90日內	378	228
90日以上	385	159
總額	<u>38,211</u>	<u>1,479</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。管理層已密切監控逾期貿易債項，不可收回之債項已作出全數撥備。鑒於上文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。

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19,339,000元（於二零零九年三月三十一日：港幣10,155,000元）。應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30日內	<u>19,339</u>	<u>10,155</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. 或然負債

於二零零九年九月三十日，本集團之或然負債如下：

- (a) 本集團就本集團物業之買家獲銀行授予之房屋貸款，向銀行作出港幣234,158,000元（於二零零九年三月三十一日（經審核）：港幣34,556,000元）之擔保，擔保期由買家獲貸款日起至買家獲發物業房產證為止；及
- (b) 根據於二零零九年八月十七日訂立之股權轉讓協議，本集團以現金總代價港幣250,000,000元出售富中有限公司（本集團之間接共同控制實體）全部已發行股份連同轉讓相關股東貸款。本集團並已於二零零九年九月三十日完成股權轉讓協議時，簽訂以買方作為受益人之保證書，以擔保賣方於股權轉讓協議項下所作出之若干保證。保證書有效期為六個月，而所承擔之最高責任將不超過港幣250,000,000元。與此同時，合營夥伴已向本集團提供背對背賠償保證，賠償本集團就出具保證書而蒙受之任何損失之50%。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

12. 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十年。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。

於二零零九年九月三十日，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：

	於二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	22,640	14,437
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	45,238	15,811
超過五年	26,529	—
	94,407	30,248

(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五年。

於二零零九年九月三十日，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：

	於二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	18,055	16,078
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	17,809	15,112
	35,864	31,190

13. 資本承擔

於二零零九年九月三十日，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184,624,000元（於二零零九年三月三十一日（經審核）：港幣245,118,000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32,836,000元（於二零零九年三月三十一日（經審核）：港幣26,380,000元），該金額並無包括在上文所述之金額內。

14. 有關連人士交易

本集團主要管理人員之酬金如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	5,687	5,489
僱員退休福利	331	328
	6,018	5,817

15. 結算日後事項

於二零零九年九月三十日，本集團按面值購回本公司一間全資附屬公司於二零零六年六月發行本金總額港幣280,000,000元年息率3.5厘之可換股保證債券當中之港幣192,000,000元。上述購回之債券已於二零零九年十月購回完成時註銷。詳情請參閱本公司於二零零九年十月二日之公佈。

16. 中期財務報表之核准

本簡明中期綜合財務報表已於二零零九年十二月十日獲董事會批准及授權刊發。