



漢國置業有限公司

股份代號: 160

2013/14 中期報告

目錄

公司資料.....	2
主席報告.....	3
一般資料.....	7
簡明綜合收益表.....	17
簡明綜合全面收益表.....	18
簡明綜合財務狀況表.....	19
簡明綜合權益變動表.....	21
簡明綜合現金流量表.....	22
簡明中期綜合財務報表附註.....	23

董事

王世榮 (主席)
王查美龍
馮文起 (副主席)
陳遠強
李曉平
王妍
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

謝志偉
林建興
馮文起

秘書

馬恆昌

主要往來銀行**

東亞銀行有限公司
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
上海商業銀行有限公司
永隆銀行有限公司

** 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>

主席報告

財務業績

本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核綜合營業額及股東應佔溢利淨額分別為港幣148,000,000元(二零一二年：港幣91,000,000元)及港幣344,000,000元(二零一二年：港幣227,000,000元)。每股基本盈利為港幣71.62仙(二零一二年：港幣47.20仙)。於二零一三年九月三十日，股東權益為港幣5,263,000,000元(於二零一三年三月三十一日：港幣4,922,000,000元)，而股東應佔每股資產淨值為港幣10.96元(於二零一三年三月三十一日：港幣10.25元)。

溢利增加主要來自確認經扣除遞延稅項後之物業重估收益港幣332,000,000元(二零一二年：港幣219,000,000元)。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息(二零一二年：無)。

業務回顧

物業發展及銷售

中國廣州寶翠園三期

寶翠園位於天河區綠帶內植物園附近，總樓面面積約為229,000平方米。該項目包括39幢高層住宅樓房，計劃分階段發展及預售。於以往財政年度，寶翠園一及二期全部16幢共超過750個單位經已出售，而所得溢利已於收益表內確認。寶翠園三期由12幢提供約530個單位之樓房組成，其地基工程經已完成，而上蓋建築工程正分階段進行。

中國南海雅瑤綠洲

整個項目之總樓面面積約為273,000平方米，位於南海大瀝鎮，計劃分階段發展。項目第一期包括樓面面積約18,000平方米已落成之71幢3層高聯排別墅，以及樓面面積約121,000平方米正在興建之24幢高層洋房，預期後者將於本財政年度開始至二零一五／一六財政年度分階段竣工。截至本報告日期，以上之聯排別墅及四幢洋房單位經已出售約70%，銷售所得款項超過人民幣250,000,000元。售出之聯排別墅正在交付予個別買家，所得溢利已於收益表內確認，而上述四幢洋房單位正進行室內裝修，將於稍後時間交付予買家。

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

中國廣州東莞莊路及北京南路項目

位於天河區東莞莊路之項目及另一項目位於越秀區北京南路45-107號均正處於規劃及設計階段。

中國深圳僑城坊

位於南山區僑香路北側之空置地盤將發展成為總樓面面積約224,500平方米作綜合用途之多幢樓宇。其地基工程正進展順利。本集團於該項目中擁有20%權益，預期可藉前海特別試驗區之持續發展而受惠。

物業投資

中國深圳

漢國城市商業中心位於福田區深南中路與福明路交界，總樓面面積為128,000平方米，其上蓋建築工程正在進行中。預期此樓高80層之商業／辦公室／住宅大廈之建築工程將於二零一五年完成，而本集團計劃持有此地標大廈以賺取經常性租金收入。

城市天地廣場位於羅湖區嘉賓路，其5層高商場中之地下零售商舖及二樓全層已全部租出。寶軒酒店(深圳)為位於商場3至5樓擁有162間客房之酒店，而寶軒公寓為位於同一商場平台上擁有64個單位之服務式住宅，兩者之平均入住率及房租價格均維持於理想水平。

中國廣州

港匯大廈位於越秀區北京路、南堤二馬路與八旗二馬路交界，為樓高20層之商業／辦公室大廈，現時出租率約為85%。

由本集團租賃之寶軒酒店(廣州)位於越秀區解放南路，擁有166間客房，其平均入住率及房租價格均屬理想。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

物業投資 (續)

中國重慶

重慶漢國中心位於北部新區，為建於4層零售／商業平台之上，樓高21層之雙子塔辦公大樓，現時已全數租出。

金山商業中心亦位於北部新區，座落於上述**重慶漢國中心**毗鄰，總樓面面積為133,502平方米。此雙子塔項目將發展為一幢甲級寫字樓及一幢五星級酒店連服務式住宅，各自附設零售／商業平台，其建築工程預期將於下個月底完成。於回顧期內，由於有關此項目之重估收益能可靠地釐定，因此經扣除遞延稅項後之重估收益港幣331,000,000元已按現行會計準則於收益表內確認入賬。

香港

位於干諾道中及德輔道中之酒店／服務式住宅樓宇之地下零售樓面現時出租率超過80%。**寶軒酒店(中環)**位於上述樓宇之四層商場平台樓層，為擁有42間客房之精品式酒店，其平均入住率超過90%，而房租價格亦屬理想。**寶軒**為位於該酒店之上，提供171間客房之服務式住宅，現時入住率超過80%。

寶軒酒店(尖沙咀)位於尖沙咀天文台圍樓高23層之商業／辦公室大廈高層部份，為擁有44間客房之精品式酒店，其平均入住率維持於接近80%，而房租價格亦屬理想。將上述大廈之較低樓層改建為額外54間酒店客房之改建工程，預期將於稍後農曆新年前完成。工程完成後，整幢大廈將包括20層提供合共98間客房之精品式酒店，而餘下樓層將作商業用途。

漢國佐敦中心為位於尖沙咀山林道樓高23層之商業／辦公室大廈，現時出租率達95%。

展望

美國經濟於第三季之增長快於預期，而近期公佈之經濟數據亦顯示經濟有改善跡象。另一方面，歐元區經濟繼續波動，導致於本月初因應通脹大幅回落而將利率調減至歷史新低水平。

在中國大陸，國內生產總值增長於第三季回升，而二零一三年之全年增長應可達到**7.5%**之目標。鑒於整年各大城市之物業價格上揚，加上過去數月有多項破地價記錄之成交，故預期中央政府不會放鬆現有行政措施，務求壓抑過熱之物業市場。儘管如此，隨著中央政府繼續支持首次置業買家，配合城市化計劃，預期房地產市場將可保持穩定。

短期內，香港物業價格可能仍會受到美國聯儲局**QE3**退市時間表之左右，而任何延後退市之可能，應會對本地物業價格帶來支持。

最後，本人謹此向於回顧期內作出貢獻之董事會全人及忠誠及努力之全體員工致以衷心感謝。

王世榮
主席

香港，二零一三年十一月二十八日

一般資料

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一三年九月三十日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團（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	268,198,553	55.84
王查美龍	1及2	透過受控制公司	267,960,553	55.79
馮文起	1	實益擁有	220,000	0.05

董事於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

(b) 董事於相聯法團普通股份之權益

董事姓名	附註	相聯法團名稱	身份及權益性質	佔相聯法團	
				持有普通 股份數目 / 已繳註冊資本	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	330,759,324	59.99
	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
	1及6	建業經貿有限公司 (「建業經貿」)	透過受控制公司	10,400	80.00
王查美龍	1及3	建業實業	透過受控制公司	330,759,324	59.99
	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

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. 上述所有權益均屬好倉。
2. 在268,198,553股股份中，267,960,553股股份由建業發展(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，並擁有其實益權益。餘下238,000股股份由建業金融投資有限公司持有，而王世榮為該公司之董事，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。
6. 在10,400股股份中，2,600股股份由本公司一間全資附屬公司持有，而餘下7,800股股份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，於二零一三年九月三十日，本公司董事概無於本公司或其任何相聯法團(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

於二零一三年九月三十日，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	267,960,553	55.79
建業發展（集團）	1及2	透過受控制公司	267,960,553	55.79
Lucky Year	1及2	透過受控制公司	267,960,553	55.79

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。

除上述披露者外，於二零一三年九月三十日，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。

一般資料 (續)

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一三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

- (a) 於二零一零年三月，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400,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資（「港幣400,000,000元貸款融資」）與銀團訂立貸款協議（「港幣400,000,000元貸款協議」）。港幣400,000,000元貸款融資由港幣400,000,000元貸款協議日起計為期三十六個月，將用作本集團之一般營運資金。

根據港幣400,000,000元貸款協議，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）終止為建業實業之主要最終實益股東，則構成違反港幣400,000,000元貸款協議。

倘出現違反港幣400,000,000元貸款協議之情況，代表貸款銀行之代理或會及（倘大多數貸款銀行就此要求）將會終止港幣400,000,000元貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同港幣400,000,000元貸款融資項下所有應計利息即時到期及須予償還。

於二零一二年六月，上述貸款融資之未償還金額已按下文(b)所詳述由一筆新銀團貸款作再融資。

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 (續)

- (b) 於二零一二年六月，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600,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資(「港幣600,000,000元貸款融資」)與銀團訂立貸款協議(「港幣600,000,000元貸款協議」)。港幣600,000,000元貸款融資由港幣600,000,000元貸款協議日起計為期三十六個月，將作為未償還結餘為港幣272,000,000元之港幣400,000,000元貸款融資之再融資及本集團之一般營運資金。

根據港幣600,000,000元貸款協議，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)終止為建業實業之主要最終實益股東，則構成違反港幣600,000,000元貸款協議。

倘出現違反港幣600,000,000元貸款協議之情況，代表貸款銀行之代理或會及(倘大多數貸款銀行就此要求)將會終止港幣600,000,000元貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同港幣600,000,000元貸款融資項下所有應計利息即時到期及須予償還。

關連交易

本集團於二零一二年九月十八日訂立一項協議，按現金代價港幣368,537,000元認購建業經貿之20%股本權益。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一二年十月二十五日之通函。根據上市規則，上述認購事項構成本公司之主要及關連交易，已於二零一二年十一月九日舉行之股東特別大會獲得本公司獨立股東之批准。上述交易已於二零一三年二月完成。

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，董事確認於截至二零一三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)

遵守企業管治守則

董事會認為於截至二零一三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守則（「企業管治守則」）之適用守則條文，惟以下偏差除外：

1. 企業管治守則條文第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。

現時王世榮博士乃本公司之主席，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職務之董事除外。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守則條文第A.4.2條之規定輪值退任。

企業管治 (續)

遵守企業管治守則 (續)

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. 企業管治守則條文第A.5.1條規定，本公司應成立提名委員會，並由董事會主席或一名獨立非執行董事擔任主席。本公司並無成立提名委員會。董事會集體審核及批准任何新董事之委任，此舉令董事會就有關董事是否勝任董事職務，作出更廣泛及平衡之決定。
4. 企業管治守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東之意見達致公正之了解。本公司執行董事李曉平先生、本公司非執行董事王查美龍女士及王妍醫生以及本公司獨立非執行董事謝志偉博士及林建興先生由於本身公務繁忙或有其他要務，未能出席本公司於二零一三年八月二十九日舉行之二零一三年年度股東週年大會。
5. 企業管治守則條文第B.1.2條規定薪酬委員會之職權範圍應至少包括企業管治守則條文內所載之指定職責。本公司已於二零一二年三月三十日採納薪酬委員會之經修訂職權範圍，當中有若干偏離企業管治守則條文之處。根據該經修訂職權範圍，薪酬委員會應審閱董事（而並非董事及高級管理層）之薪酬待遇及就此向董事會作出建議。

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。

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。本公司截至二零一三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

於二零一三年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣4,199,000,000元（於二零一三年三月三十一日：港幣3,569,000,000元），債務總額中約50%（於二零一三年三月三十一日：37%）歸類為流動負債，其中港幣209,000,000元（於二零一三年三月三十一日：港幣184,000,000元）乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣1,538,000,000元乃有關將於未來十二個月內進行再融資之項目貸款。根據相關貸款協議之還款時間表，並假設上述再融資可按時完成，計息債務之流動部份佔其總額約為8%。債項總額增加，主要是由於為一項投資物業進行再融資以提高融資額度，以及就中國大陸之發展項目向銀行提取建築貸款所致。

於二零一三年九月三十日，本集團持有之現金及銀行結餘總額（包括定期存款）約為港幣712,000,000元（於二零一三年三月三十一日：港幣535,000,000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約為港幣491,000,000元。

於二零一三年九月三十日，股東資金總額約為港幣5,263,000,000元（於二零一三年三月三十一日：港幣4,922,000,000元）。上述增加主要是由於本期間股東應佔溢利所致。

於二零一三年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣3,487,000,000元（於二零一三年三月三十一日：港幣3,034,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣5,520,000,000元（於二零一三年三月三十一日：港幣5,175,000,000元）所計算之負債比率為63%（於二零一三年三月三十一日：59%）。

融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零一三年九月三十日，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

本集團於二零一三年九月三十日已將賬面總值約港幣7,732,000,000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。

財務回顧 (續)

僱員及酬金政策

於二零一三年九月三十日，本集團（不包括其共同控制實體）共聘用約**330**位僱員。本集團之酬金政策及僱員福利並無重大變動。

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**12**。

簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
收入	2	148,279	91,224
銷售成本		<u>(57,757)</u>	<u>(37,402)</u>
毛利		90,522	53,822
其他收入	3	4,790	7,383
投資物業按公平值之收益淨額		443,797	228,827
行政開支		(32,094)	(25,785)
其他經營開支淨額		(4,241)	(1,869)
財務費用	4	(36,298)	(25,423)
所佔共同控制實體及一間聯營公司溢利及虧損		<u>(1)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利	5	466,475	236,955
稅項開支	6	<u>(121,218)</u>	<u>(10,226)</u>
期內溢利		<u>345,257</u>	<u>226,729</u>
應佔：			
本公司擁有人		343,970	226,691
非控股權益		<u>1,287</u>	<u>38</u>
		<u>345,257</u>	<u>226,729</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	7	<u>港幣71.62仙</u>	<u>港幣47.20仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	345,257	226,729
其他全面收益		
於往後期間重新分類至損益之其他全面收益：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>56,563</u>	<u>15</u>
期內全面收益總額	<u>401,820</u>	<u>226,744</u>
應佔：		
本公司擁有人	397,521	226,706
非控股權益	<u>4,299</u>	<u>38</u>
	<u>401,820</u>	<u>226,744</u>

簡明綜合財務狀況表

		於二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一三年 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		45,428	46,412
投資物業	8	6,925,143	6,098,139
於共同控制實體之投資		199	199
於一間聯營公司之投資		369,978	369,979
非流動資產總值		<u>7,340,748</u>	<u>6,514,729</u>
流動資產			
可收回稅項		374	1,194
待出售發展中物業及待出售已完成物業		2,342,767	2,186,302
應收貿易賬款	9	2,945	1,098
預付款項、按金及其他應收款項		59,043	60,144
已抵押存款		120,110	120,803
現金及現金等值		591,738	414,595
流動資產總值		<u>3,116,977</u>	<u>2,784,136</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計負債	10	115,639	92,636
計息銀行貸款		2,096,027	1,304,316
客戶按金		130,369	91,445
應付稅項		73,565	67,612
流動負債總值		<u>2,415,600</u>	<u>1,556,009</u>
流動資產淨值		<u>701,377</u>	<u>1,228,127</u>
資產總值減流動負債		<u>8,042,125</u>	<u>7,742,856</u>
非流動負債			
計息銀行貸款		2,103,280	2,264,333
遞延稅項負債		418,737	303,211
非流動負債總值		<u>2,522,017</u>	<u>2,567,544</u>
資產淨值		<u>5,520,108</u>	<u>5,175,312</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

		於二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	11	480,286	480,286
儲備		4,782,244	4,381,711
建議末期股息		—	60,036
		5,262,530	4,922,033
非控股權益		257,578	253,279
權益總額		5,520,108	5,175,312

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔								
	已發行	股份	資本贖回	匯兌波動		建議		非控股	
	股本	溢價賬	儲備	儲備	保留溢利	末期股息	合計	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)
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
於二零一二年四月一日	480,286	396,352	10	561,494	2,973,937	60,036	4,472,115	248,066	4,720,181
期內溢利	-	-	-	-	226,691	-	226,691	38	226,729
期內其他全面收益：									
換算海外業務產生									
之匯兌差額	-	-	-	15	-	-	15	-	15
期內全面收益總額	-	-	-	15	226,691	-	226,706	38	226,744
以往財政年度之末期股息	-	-	-	-	-	(60,036)	(60,036)	-	(60,036)
於二零一二年九月三十日	<u>480,286</u>	<u>396,352</u>	<u>10</u>	<u>561,509</u>	<u>3,200,628</u>	<u>-</u>	<u>4,638,785</u>	<u>248,104</u>	<u>4,886,889</u>
於二零一三年四月一日	480,286	396,352	10	669,585	3,315,764	60,036	4,922,033	253,279	5,175,312
期內溢利	-	-	-	-	343,970	-	343,970	1,287	345,257
期內其他全面收益：									
換算海外業務產生									
之匯兌差額	-	-	-	53,551	-	-	53,551	3,012	56,563
期內全面收益總額	-	-	-	53,551	343,970	-	397,521	4,299	401,820
其他	-	-	-	-	3,012	-	3,012	-	3,012
以往財政年度之末期股息	-	-	-	-	-	(60,036)	(60,036)	-	(60,036)
於二零一三年九月三十日	<u>480,286</u>	<u>396,352</u>	<u>10</u>	<u>723,136</u>	<u>3,662,746</u>	<u>-</u>	<u>5,262,530</u>	<u>257,578</u>	<u>5,520,108</u>

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所用現金淨額	(61,212)	(260,338)
投資業務所用現金淨額	(327,292)	(254,763)
融資業務所得現金淨額	<u>552,124</u>	<u>72,830</u>
現金及現金等值增加／(減少)淨額	163,620	(442,271)
期初之現金及現金等值	342,595	828,734
外幣匯率變動之影響淨額	<u>4,523</u>	<u>—</u>
期末之現金及現金等值	<u>510,738</u>	<u>386,463</u>
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	460,105	252,051
無抵押定期存款	<u>131,633</u>	<u>236,412</u>
列於財務狀況表之現金及現金等值	591,738	488,463
減：存放時原到期日為多於三個月之無抵押定期存款	<u>(81,000)</u>	<u>(102,000)</u>
列於現金流量表之現金及現金等值	<u>510,738</u>	<u>386,463</u>

簡明中期綜合財務報表附註

1. 編製基準及會計政策及披露之變動

截至二零一三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，應連同本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

編製本未經審核簡明中期綜合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二零一三年三月三十一日止年度之全年財務報表所採納者一致，惟本集團已首次採納以下與本集團業務有關並與本未經審核簡明中期綜合財務報表相關之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則第1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—政府貸款之修訂
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—抵銷金融資產及金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露其他實體之權益
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號—過渡性指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號修訂	香港會計準則第1號財務報表之呈列—其他全面收益項目之呈列之修訂
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司之投資
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	於二零一二年六月頒佈對多條香港財務報告準則之修訂

1. 編製基準及會計政策及披露之變動 (續)

香港財務報告準則第7號修訂要求實體披露有關抵銷金融工具之權利及相關安排(例如抵押品協議)之資料。披露將提供使用者對評估淨額結算安排對實體之財務狀況所產生影響之有用資料。就根據香港會計準則第32號金融工具：呈列抵銷之所有已確認金融工具均須作出新披露。該等披露亦適用於受可強制執行之主淨額結算安排或類似協議所規限之已確認金融工具，而不論彼等是否根據香港會計準則第32號抵銷。該等修訂對本集團並無任何重大財務影響。

香港財務報告準則第10號制定適用於所有實體(包括特殊目的實體)之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定須綜合之實體。與香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號綜合－特殊目的實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入之變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體為受控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號關於綜合財務報表之入賬之部份，亦解決香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號帶來之問題。該等修訂對本集團並無任何重大財務影響。

因頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號因而須予修訂。本集團自二零一三年四月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年)、香港會計準則第28號(二零一一年)，以及於二零一二年七月及十二月頒佈之該等準則之後續修訂。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號共同控制實體－合營方作出之非貨幣出資，說明共同控制之合營安排之入賬方式。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營及合營公司，並取消按比例綜合之合營公司入賬方式之選擇。應用該新準則對本集團並無重大財務影響。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資之內。該準則亦引入有關該等實體之多項新披露規定。除非於中期期間內出現須提供有關披露之重大事項及交易，否則該等披露規定概不適用於中期簡明綜合財務報表。因此，本集團並無作出有關披露。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

1. 編製基準及會計政策及披露之變動 (續)

於二零一二年七月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂，以闡明香港財務報告準則第10號之過渡指引，並提供進一步寬免，免除完全追溯採納該等準則，限定僅就上一個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂闡明，倘於首次應用香港財務報告準則第10號之年度期間開始時，香港財務報告準則第10號及香港會計準則第27號或香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同，方須進行追溯調整。此外，就有關未綜合之結構性實體之披露而言，該等修訂將取消首次應用香港財務報告準則第12號前之期間須呈列比較資料之規定。該等修訂對本集團並無重大影響。

香港財務報告準則第13號為公平值作出精確定義，並規定公平值計量之基準及應用於香港財務報告準則時之披露規定。該準則對本集團須應用公平值之情況並無改變，惟於其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下，應如何應用公平值提供指引。應用該新準則對本集團並無重大財務影響。

香港會計準則第1號修訂改變於其他全面收益呈列之項目之分類。於將來可能重新分類（或重新使用）至損益之項目（例如淨投資對沖的收益淨額、換算海外業務產生之匯兌差額、現金流對沖之變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額）將與不得重新分類之項目（例如界定福利計劃及重估土地及樓宇之精算盈虧）分開呈列。該等修訂對本集團並無任何重大影響。

香港會計準則第19號（二零一一年）載有多項修訂，由基本轉變以至簡單之闡釋及改寫。經修訂準則引入界定福利退休計劃之會計處理方法之重大變動，包括刪除遞延精算盈虧之確認之選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利之時間、短期僱員福利之分類及界定福利計劃之披露。應用該新準則對本集團並無任何重大影響。

二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年週期之年度改進載列多項對香港財務報告準則之修訂。各項準則均設有獨立過渡性條文。雖然採納部份修訂可能導致會計政策變動，但該等修訂對本集團並無重大財務影響。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料

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。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。

	截至二零一三年九月三十日止六個月 (未經審核)			
	物業發展	物業投資	其他	合計
	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>42,526</u>	<u>85,660</u>	<u>20,093</u>	<u>148,279</u>
分類業績	<u>19,790</u>	<u>503,634</u>	<u>(1,040)</u>	<u>522,384</u>
對賬：				
利息收入				2,512
未分配開支				(22,122)
財務費用				(36,298)
所佔共同控制實體及一間聯營公司溢利及虧損				<u>(1)</u>
除稅前溢利				<u>466,475</u>
	截至二零一二年九月三十日止六個月 (未經審核)			
	物業發展	物業投資	其他	合計
	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>—</u>	<u>71,905</u>	<u>19,319</u>	<u>91,224</u>
分類業績	<u>(1,915)</u>	<u>278,877</u>	<u>(1,265)</u>	<u>275,697</u>
對賬：				
利息收入				3,487
未分配開支				(16,806)
財務費用				<u>(25,423)</u>
除稅前溢利				<u>236,955</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料 (續)

	於二零一三年九月三十日 (未經審核)			
	物業發展	物業投資	其他	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類資產	2,500,225	7,341,319	1,485,881	11,327,425
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(1,952,099)
於共同控制實體之投資				199
於一間聯營公司之投資				369,978
企業及其他未分配資產				<u>712,222</u>
資產總值				<u>10,457,725</u>
分類負債	1,165,431	476,358	556,318	2,198,107
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(1,952,099)
企業及其他未分配負債				<u>4,691,609</u>
負債總值				<u>4,937,617</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料 (續)

	於二零一三年三月三十一日 (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	合計 港幣千元
分類資產	2,255,371	6,505,853	1,554,533	10,315,757
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(1,923,662)
於共同控制實體之投資				199
於一間聯營公司之投資				369,979
企業及其他未分配資產				<u>536,592</u>
資產總值				<u>9,298,865</u>
分類負債	1,233,381	468,992	405,370	2,107,743
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應付款項				(1,923,662)
企業及其他未分配負債				<u>3,939,472</u>
負債總值				<u>4,123,553</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	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	2,512	3,487
出售投資物業之收益淨額	324	1,711
其他	1,954	2,185
	<u>4,790</u>	<u>7,383</u>

4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
須於五年內全數償還之銀行貸款、透支及其他貸款之利息	69,800	38,843
須於五年後全數償還之銀行貸款之利息	1,017	1,371
	<u>70,817</u>	<u>40,214</u>
減：撥作物業發展項目資本之利息	<u>(34,519)</u>	<u>(14,791)</u>
	<u>36,298</u>	<u>25,423</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	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
折舊	4,311	4,020
僱員福利開支(包括董事酬金)	17,662	14,351
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(4,200)</u>	<u>(4,500)</u>
	<u>13,462</u>	<u>9,851</u>

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
本集團：		
期內－香港以外之地區	9,501	616
遞延	<u>111,717</u>	<u>9,610</u>
期內稅項支出總額	<u>121,218</u>	<u>10,226</u>

由於本集團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當時適用之稅率計算稅項。

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港幣343,970,000元(二零一二年：港幣226,691,000元)及兩個期間已發行普通股份之數目480,286,201股計算。

由於本集團於兩個期間均無發行具攤薄潛力之普通股，因此並無對就截至二零一三年及二零一二年九月三十日止期間所呈列之每股基本盈利金額作出有關攤薄之調整。

8. 投資物業

期內，本集團於二零一三年三月三十一日按成本列賬之其中一項在建中投資物業，由於其公平值能可靠地釐定，因此由獨立專業合資格估值師根據現時用途按公開市場基準作重估。由此產生之重估收益港幣442,000,000元及相關遞延稅項港幣111,000,000元，均已於期內收益表中確認。

9. 應收貿易賬款

於報告期末，應收貿易賬款按發票／合約日期之賬齡分析如下：

	於二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	2,520	953
31至60天	405	123
61至90天	20	22
總額	<u>2,945</u>	<u>1,098</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。鑒於上述措施及本集團之應收貿易賬款分散於大量不同客戶，故本集團並無重大之高度集中信貸風險。

10. 應付貿易賬款及應計負債

應付貿易賬款及應計負債包括港幣14,784,000元(於二零一三年三月三十一日：港幣20,356,000元)之應付貿易賬款。於報告期末，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	<u>14,784</u>	<u>20,356</u>

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。

12. 或然負債

於二零一三年九月三十日，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5,068,000元(於二零一三年三月三十一日(經審核)：港幣7,078,000元)之擔保，擔保期由買家獲貸款之日起至買家獲發物業房產證為止。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

13. 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若干投資物業，商議租賃年期為一至二十二年。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。

於二零一三年九月三十日，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：

	於二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	118,054	103,086
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	264,053	231,841
五年後	391,258	402,070
	<u>773,365</u>	<u>736,997</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃協議承租其物業。該等物業之租賃年期商議為一至十年。

於二零一三年九月三十日，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：

	於二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	18,080	17,266
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	22,795	23,520
五年後	695	2,058
	<u>41,570</u>	<u>42,844</u>

14. 資本承擔

於二零一三年九月三十日，有關本集團就物業發展費用之已授權及已訂約之資本承擔為港幣855,188,000元（於二零一三年三月三十一日（經審核）：港幣1,018,503,000元）。

15. 有關連人士交易

(a) 於二零一二年九月十八日，本集團與建業經貿、建業發展有限公司（「建業發展」）及運泰集團有限公司訂立認購協議，按現金代價港幣368,537,000元認購建業經貿之20%股本權益。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一二年十月二十五日之通函。建業發展由本公司主席兼主要股東王世榮博士實益擁有，因此，根據上市規則，上述認購事項構成本公司之主要及關連交易。該交易已於二零一二年十一月九日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准，並已於二零一三年二月完成。

(b) 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	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
僱員短期福利	7,707	6,422
僱員退休福利	549	337
	8,256	6,759

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

16. 金融工具之公平值

本集團之金融工具之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
金融資產				
應收貿易賬款	2,945	1,098	2,945	1,098
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	44,584	42,102	44,584	42,102
已抵押存款	120,110	120,803	120,110	120,803
現金及現金等值	591,738	414,595	591,738	414,595
	759,377	578,598	759,377	578,598
金融負債				
計入應付貿易賬款及 應計負債之金融負債	111,700	91,701	111,700	91,701
計息銀行貸款	4,199,307	3,568,649	4,199,307	3,568,649
計入客戶按金之金融負債	24,210	23,634	24,210	23,634
	4,335,217	3,683,984	4,335,217	3,683,984

本集團於二零一三年九月三十日並無任何按公平值計算之金融資產及金融負債。

16. 金融工具之公平值 (續)

估計公平值時乃根據下列方法及假設：

現金及現金等值、已抵押存款、應收貿易賬款、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入客戶按金、應付貿易賬款及應計負債之金融負債之公平值均與其賬面值相若，主要原因為該等工具均於短期內到期。

計息銀行貸款之公平值，乃使用具類似條款、信貸風險及餘下還款期限之工具現時之折現率將預計未來現金流量折現而計算。

17. 中期財務報表之核准

本簡明中期綜合財務報表已於二零一三年十一月二十八日獲董事會批准及授權刊發。