

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



漢國置業有限公司

Hon Kwok Land Investment Company, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：160)

2014-15中期業績公佈

業績

漢國置業有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一四年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績與上年度同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
收入	2	197,275	148,279
銷售成本		<u>(97,213)</u>	<u>(57,757)</u>
毛利		100,062	90,522
其他收入	3	5,743	4,790
投資物業按公平值之收益淨額		110,535	443,797
行政開支		(32,096)	(32,094)
其他經營開支淨額		(14,917)	(4,241)
財務費用	4	(32,917)	(36,298)
所佔一間合營企業及一間聯營公司溢利及虧損		<u>(644)</u>	<u>(1)</u>
除稅前溢利	5	135,766	466,475
稅項開支	6	<u>(36,356)</u>	<u>(121,218)</u>
期內溢利		<u>99,410</u>	<u>345,257</u>
應佔：			
本公司擁有人		103,082	343,970
非控股權益		<u>(3,672)</u>	<u>1,287</u>
		<u>99,410</u>	<u>345,257</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14.3仙</u>	<u>(重列) 港幣71.2仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
期內溢利	99,410	345,257
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>35,055</u>	<u>56,563</u>
期內全面收益總額	<u>134,465</u>	<u>401,820</u>
應佔：		
本公司擁有人	136,640	397,521
非控股權益	<u>(2,175)</u>	<u>4,299</u>
	<u>134,465</u>	<u>401,820</u>

簡明綜合財務狀況表

		於二零一四年 九月三十日 (未經審核) 附註 港幣千元	於二零一四年 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		43,004	41,366
投資物業	8	7,649,832	7,310,072
於一間合營企業之投資		199	199
於一間聯營公司之投資		369,426	370,070
非流動資產總值		<u>8,062,461</u>	<u>7,721,707</u>
流動資產			
可收回稅項		15,427	2,813
待出售發展中物業及待出售已完成物業		2,725,290	2,518,436
應收貿易賬款	9	9,525	7,725
預付款項、按金及其他應收款項		137,549	87,172
已抵押存款		142,807	116,370
現金及銀行結餘		508,143	687,536
流動資產總值		<u>3,538,741</u>	<u>3,420,052</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計負債	10	90,688	155,084
應付一間聯營公司之款項		37,490	-
計息銀行貸款		2,228,513	1,601,588
客戶按金		395,475	224,402
應付稅項		88,359	85,238
流動負債總值		<u>2,840,525</u>	<u>2,066,312</u>
流動資產淨值		<u>698,216</u>	<u>1,353,740</u>
資產總值減流動負債		<u>8,760,677</u>	<u>9,075,447</u>
非流動負債			
計息銀行貸款		2,049,372	2,433,303
遞延稅項負債		490,294	465,544
非流動負債總值		<u>2,539,666</u>	<u>2,898,847</u>
資產淨值		<u>6,221,011</u>	<u>6,176,600</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

	於二零一四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	1,519,301	1,519,301
儲備	4,449,831	4,313,191
建議末期股息	-	90,054
	<u>5,969,132</u>	<u>5,922,546</u>
非控股權益	<u>251,879</u>	<u>254,054</u>
權益總額	<u>6,221,011</u>	<u>6,176,600</u>

附註：

1. 編製基準及會計政策及披露之變動

截至二零一四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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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，應連同本集團截至二零一四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二零一四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10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）修訂
香港會計準則第32號修訂

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21號

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）－ 投資實體之修訂

香港會計準則第32號 *金融工具：呈列*－ 抵銷金融資產及金融負債之修訂

香港會計準則第39號 *金融工具：確認及計量*－ 衍生工具之更替及對沖會計之延續之修訂

徵費

香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體之定義，並對符合投資實體定義之實體豁免綜合入賬。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須將附屬公司按公平值列賬並在損益表內處理而非予以綜合。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。

香港會計準則第32號修訂針對現行應用於處理抵銷時之不一致之準則，並闡明「目前具有合法執行抵銷權利」之釋義，以及應用於某些結算系統（例如中央結算系統）時被視作等同以淨額結算之抵銷準則。

香港會計準則第39號修訂允許當衍生工具被界定為對沖工具，並因應法律或監管要求而改以中央交易對手作結算時，可繼續以對沖方式入賬。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第21號闡明實體於財務報表內因政府徵收之徵費（除所得稅以外）而產生之負債之入賬方式。對於達到最低起徵點才發生之徵費，於達到規定之最低起徵點前，毋須預提任何負債。

於本中期業績期間採納之上述新訂或經修訂香港財務報告準則對未經審核簡明綜合財務報表上呈列之金額及／或未經審核簡明綜合財務報表內之披露並無重大影響。

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。

截至二零一四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	合計 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	<u>90,832</u>	<u>87,210</u>	<u>19,233</u>	<u>197,275</u>
分類業績	<u>20,169</u>	<u>171,565</u>	<u>(2,503)</u>	<u>189,231</u>
<i>對賬：</i>				
利息收入				2,830
未分配開支				(22,734)
財務費用				(32,917)
所佔一間合營企業及一間聯營 公司溢利及虧損				<u>(644)</u>
除稅前溢利				<u>135,766</u>

截至二零一三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	合計 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>
<i>對賬：</i>				
利息收入				2,512
未分配開支				(22,122)
財務費用				(36,298)
所佔一間合營企業及一間聯營 公司溢利及虧損				<u>(1)</u>
除稅前溢利				<u>466,475</u>

2. 經營分類資料 (續)

於二零一四年九月三十日 (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	合計 港幣千元
分類資產	2,844,440	8,290,932	1,552,425	12,687,797
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(2,122,601)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				369,426
企業及其他未分配資產				<u>666,381</u>
資產總值				<u>11,601,202</u>
分類負債	1,466,970	518,317	660,969	2,646,256
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應付款項				(2,122,601)
企業及其他未分配負債				<u>4,856,536</u>
負債總值				<u>5,380,191</u>

於二零一四年三月三十一日 (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	2,654,507	7,855,590	1,542,884	12,052,981
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(2,088,210)
於一間合營企業之投資				199
於一間聯營公司之投資				370,070
企業及其他未分配資產				<u>806,719</u>
資產總值				<u>11,141,759</u>
分類負債	1,394,805	537,653	535,238	2,467,696
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應付款項				(2,088,210)
企業及其他未分配負債				<u>4,585,673</u>
負債總值				<u>4,965,159</u>

3. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	2,830	2,512
出售投資物業之收益淨額	443	324
其他	2,470	1,954
	<u>5,743</u>	<u>4,790</u>

4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (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	83,834	69,800
須於五年後全數償還之銀行貸款之利息	2,758	1,017
	<u>86,592</u>	<u>70,817</u>
減：撥作物業發展項目資本之利息	<u>(53,675)</u>	<u>(34,519)</u>
	<u>32,917</u>	<u>36,298</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	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
折舊	4,002	4,311
僱員福利開支(包括董事酬金)	18,135	17,662
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(5,300)</u>	<u>(4,200)</u>
	<u>12,835</u>	<u>13,462</u>

6. 稅項

截至九月三十日止六個月
二零一四年 **二零一三年**
(未經審核) **(未經審核)**
港幣千元 **港幣千元**

本集團：

期內－香港以外之地區 遞延	14,474	9,501
	<u>21,882</u>	<u>111,717</u>
期內稅項支出總額	<u>36,356</u>	<u>121,218</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。

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103,082,000元（二零一三年：港幣343,970,000元）及兩個期間已發行普通股份之數目720,429,301股（二零一三年（重列）：483,214,775股）計算。

用作計算每股基本盈利之上一個期間已發行普通股之數目經已重列，以反映於二零一四年一月完成之供股之影響。

由於本集團於兩個期間均無發行具攤薄潛力之普通股，因此並無對就截至二零一四年及二零一三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

於上一個期間，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，均已於該期間之綜合損益表中確認。

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：

	於二零一四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	2,154	2,136
31至60天	1,002	1,859
61至90天	818	1,607
90天以上	5,551	2,123
總額	<u>9,525</u>	<u>7,725</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12,116,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣69,765,000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：

	於二零一四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	<u>12,116</u>	<u>69,765</u>

11. 或然負債

於二零一四年九月三十日，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91,643,000元（於二零一四年三月三十一日（經審核）：港幣9,518,000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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一四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。

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上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「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，董事確認於截至二零一四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。

遵守企業管治守則

董事會認為於截至二零一四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。

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。董事會負責考慮合適人選出任董事，以及集體批准及終止董事委任事宜，因為集體決策可作出更廣泛及平衡之決定。主席主要負責於董事會有空缺或認為需要增聘董事時，物色合適人選加入董事會。主席將向董事會建議委任有關人選，董事會將按候選人之性別、年齡、專業資格及經驗以及教育背景，以確定有關人選之合適性。
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（已於股東週年大會退任）以及本公司獨立非執行董事林建興先生及張信剛教授由於本身公務繁忙或有其他要務，未能出席本公司於二零一四年八月二十八日舉行之二零一四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。本公司截至二零一四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

於二零一四年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣4,278,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣4,035,000,000元），債務總額中約52%（於二零一四年三月三十一日：40%）歸類為流動負債，其中港幣212,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣196,000,000元）乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣1,713,000,000元乃有關將於未來十二個月內進行再融資之銀行貸款。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7%。債項總額增加，主要是由於為若干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/裝修貸款所致。

於二零一四年九月三十日，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651,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣804,000,000元）。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣80,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣83,000,000元），於指定物業發展項目完成前，只可在該等發展項目中動用。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370,000,000元。

於二零一四年九月三十日，股東資金總額約為港幣5,969,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣5,923,000,000元）。上述增加主要是由於本期間股東應佔溢利所致。

於二零一四年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣3,627,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣3,231,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣6,221,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣6,177,000,000元）所計算之負債比率為58%（於二零一四年三月三十一日：52%）。

供款所得款項用途

來自於二零一四年一月完成之供款之所得款項淨額港幣641,000,000元已按本公司二零一三年十二月三十日之章程所載之建議用途動用，其中(i)港幣288,000,000元用作償還銀行貸款及(ii)港幣186,000,000元用作支付本集團項目之建築/裝修成本以及作為一般營運資金。餘下金額港幣167,000,000元，待按上述第(ii)項用途動用有關款項前於二零一四年九月三十日保留為現金及銀行結餘。

融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零一四年九月三十日，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

本集團於二零一四年九月三十日已將賬面總值約港幣8,220,000,000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。

僱員及酬金政策

於二零一四年九月三十日，本集團（不包括其一間合營企業及一間聯營公司）共聘用約380位僱員。本集團之酬金政策及僱員福利並無重大變動。

財務業績

本集團截至二零一四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197,000,000元（二零一三年：港幣148,000,000元）及港幣103,000,000元（二零一三年：港幣344,000,000元）。每股基本盈利為港幣14.3仙（二零一三年（重列）：港幣71.2仙）。於二零一四年九月三十日，股東權益為港幣5,969,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣5,923,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣8.29元（於二零一四年三月三十一日：港幣8.22元）。

溢利減少主要由於期內確認經扣除遞延稅項後之物業重估收益只錄得港幣89,000,000元，而上一個期間則為港幣332,000,000元。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息（二零一三年：無）。

業務回顧

收購物業

於二零一四年五月，本公司之全資附屬公司訂立一項買賣協議，向建聯集團有限公司之一間全資附屬公司收購位於中國深圳市龍崗區一幢別墅，現金代價為港幣8,063,000元。上述收購事項構成本公司一項關連交易，須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。有關詳情，請參閱本公司二零一四年五月二十九日之公佈。上述交易已於二零一四年六月完成。

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，包括39幢高層住宅樓房。該項目之總樓面面積約為229,000平方米，計劃分階段發展。寶翠園一及二期全部16幢共超過750個單位經已售出，所產生之溢利已於以往財政年度內確認入賬。寶翠園三期由12幢提供約530個單位之樓房組成，其上蓋建築工程現正順利進行中，預期將由現時至二零一五／一六財政年度分階段竣工。上述第三期其中七幢樓房已推出市場預售，截至本公佈日期銷售所得之款項超過人民幣540,000,000元。

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，亦計劃分階段發展。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，預期後者將由現時至二零一五／一六財政年度分階段竣工。上述聯排別墅及五幢洋房單位已推出市場銷售，截至本公佈日期已售出約80%，銷售合約總額為人民幣367,000,000元。上述售出之單位正在交付予個別買家。

中國廣州東莞莊路及北京南路項目

位於天河區東莞莊路及越秀區北京南路45-107號之兩個發展地盤，均正處於規劃及設計階段。

中國深圳僑城坊

該項目位於南山區僑香路北側，而本集團擁有其中20%權益。該項目之地盤面積為48,764平方米，將分階段發展成為總樓面面積約224,500平方米作綜合用途之12幢樓宇。其上蓋建築工程已於本季度展開。

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，正在發展為總樓面面積128,000平方米樓高80層（包括5層地庫）之商業／辦公室／住宅大樓。其上蓋建築工程正在進行中，預期建築工程將於二零一六年完成。本集團將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，為一座5層高商場。商場平台之地下零售商舖及二樓全層已全部租出。**寶軒酒店(深圳)**為位於該商場3至5樓擁有162間客房之酒店，其平均入住率及房租價格均維持於理想水平，而**寶軒公寓**為位於該商場平台上擁有64個單位之服務式住宅，其平均入住率超過95%。

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，現時出租率超過90%。

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。

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。此雙子塔項目包括一幢樓高41層之甲級寫字樓及一幢樓高42層之五星級酒店連辦公大樓，各自附設4層高之零售／商業平台。該項目已獲得綜合竣工驗收證明，而有關上述寫字樓幢之空調及內部裝修工程正在進行中，預期將於下一個季度完成。該寫字樓幢經已開始招租，而本集團有意持有該項目以賺取經常性租金收入。

香港

位於干諾道中及德輔道中之酒店／服務式住宅樓宇之臨街零售樓面現時已租出超過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，其平均入住率為95%，而房租價格令人鼓舞。**寶軒**為位於該酒店之上，提供171間房之服務式住宅，其平均入住率約為85%。

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，其平均入住率超過80%，而房租價格屬理想。位於上述大廈較低樓層新近改建之額外54間酒店客房正待發出酒店牌照，預期將於下年初開始營運。屆時，整幢大廈將包括20層提供合共98間客房之精品式酒店以及位於一樓之餐廳，而餘下樓層則作商業用途。

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，現時出租率超過95%。

展望

美國近期失業數據及第三季國內生產總值增長均較預期理想，而歐元區經濟活動仍持續低迷。然而，展望環球經濟溫和復甦之路應可持續。

在中國大陸，第三季國內生產總值增長放緩至 7.3%，錄得五年來最慢增長。為了支持經濟，中央政府推出措施以刺激及提振國內消費，當中包括房地產以及最近宣佈自二零一二年七月以來首次減息。另一方面，經過最近幾個月一連串政策放寬措施後，最新數據顯示物業銷售小幅回暖，並預期隨後會有更多貨幣及財政寬鬆措施出台。

在香港，儘管預期美國將會於明年內加息，屆時或會令香港樓市及股市受壓，但住宅物業市道似乎仍可持續向好，其中對小型單位之需求尤其殷切。然而，鑒於內地旅客消費模式轉變及香港近期政局發展，預期未來幾個月核心地段地舖之售價及租金將會溫和下跌。

王世榮
主席

香港，二零一四年十一月二十五日

於本公佈日期，本公司之董事為執行董事王世榮博士（主席）、陳遠強先生及李曉平先生；非執行董事馮文起先生（副主席）及王妍醫生；以及獨立非執行董事謝志偉博士、林建興先生及張信剛教授。