



漢國置業有限公司

股份代號: 160

2011/12 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.....	16
簡明綜合全面收益表.....	17
簡明綜合財務狀況表.....	18
簡明綜合權益變動表.....	20
簡明綜合現金流量表.....	21
簡明中期綜合財務報表附註.....	22

董事

王世榮 (主席)
王查美龍
馮文起 (副主席)
陳遠強
李曉平
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

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
南洋商業銀行有限公司

** 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>

主席報告

財務業績

本集團截至二零一一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404,000,000元(二零一零年：港幣72,000,000元)及港幣88,000,000元(二零一零年：港幣76,000,000元)。每股基本盈利為港幣18.32仙(二零一零年：港幣15.85仙)。於二零一一年九月三十日，股東權益為港幣4,166,000,000元(於二零一一年三月三十一日：港幣3,995,000,000元)，而股東應佔每股資產淨值為港幣8.67元(於二零一一年三月三十一日：港幣8.32元)。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息(二零一零年：無)。

委任替任董事

王妍博士已獲委任為本公司之非執行董事王查美龍女士之替任董事，由二零一一年十一月二十九日起生效。董事會藉此機會熱烈歡迎王博士加入董事會。

業務回顧

物業發展及銷售

中國廣州寶翠園二期

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。該項目總樓面面積約為229,000平方米，分階段發展及預售。寶翠園一期全部八幢共332個單位已於以往年度交予買家。

寶翠園二期亦由八幢提供合共420個單位之樓房組成。當中四幢合共221個單位其中超過98%已交予個別買家，由此產生之溢利已於回顧期內在收益表內確認入賬。餘下四幢合共199個單位其中99%經已預售，並於本月開始交予買家，由此產生之溢利將於本財政年度下半年確認入賬。寶翠園三期由12幢提供約550個單位之樓房組成，預期於下一季展開建築工程。

業務回顧 (續)

物業發展及銷售 (續)

中國南海雅瑤綠洲

該項目位於南海大瀝鎮，總樓面面積約為**273,000**平方米（不包括停車位），並分階段發展。第一期包括樓面面積約**18,000**平方米之**71**幢聯排別墅，以及樓面面積約**120,000**平方米之高層洋房。聯排別墅之建築工程預期於下年初完成，而高層洋房之地基工程經已展開。上述聯排別墅於落成後將於下年推出市場開售。

中國廣州東莞莊路及北京南路項目

位於天河區東莞莊路，總樓面面積約**266,000**平方米之發展地盤正處於規劃階段。位於越秀區北京南路**45-107**號，總樓面面積約**62,000**平方米之項目地盤正在進行設計。

物業投資

中國深圳

漢國城市商業中心為樓高**80**層，總樓面面積**128,000**平方米之商住大廈，其地基工程預期於本年底前完成，而上蓋建築工程預期將於二零一四年完成。此地標大廈位於福田區深南中路與福明路交界，當落成後，本集團有意持有此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，其商場地下之零售商舖及二樓全層已全數租出。位於商場**3**至**5**樓之**寶軒酒店（深圳）**為擁有**158**間客房之酒店，已於二零一一年三月開業，其平均入住率令人鼓舞，而位於商場平台上擁有**64**個服務式住宅單位之**寶軒公寓**之出租率亦維持於理想水平。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

物業投資 (續)

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層之商業及辦公室大廈，現時出租率超過95%。

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，已自二零一一年二月起開業。其平均入住率及房租價格均處於理想水平。

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。三層商場及雙子塔其中一整幢大樓已全部租出，而另一幢大樓之承租率約為80%。

重慶國際金融中心位於上述已完成項目毗鄰，其地基工程經已展開。此總樓面面積為133,502平方米之雙子塔項目將發展為於零售／商業平台之上興建一幢甲級寫字樓及一幢五星級酒店連服務式住宅。

香港

位於干諾道中及德輔道中之酒店／服務式住宅樓宇之所有地下零售樓面，除一間細小商舖外經已全部租出。位於商場平台樓層，擁有42間客房之精品式酒店寶軒酒店(中環)已於二零一一年五月開業，其平均入住率及房租價格均令人鼓舞。位於該酒店之上，提供171間客房之服務式住宅寶軒現時入住率約為90%。

擁有44間客房之精品式酒店寶軒酒店(尖沙咀)位於尖沙咀天文台圍樓高23層之諾士佛廣場高層九層之辦公室樓層。該酒店已開業超過一年，平均入住率及房租價格均理想。餘下商業及辦公室樓層正推出市場招租。

漢國佐敦中心為位於尖沙咀山林道樓高23層之商業及辦公室大廈，現時出租率超過90%。

業務回顧 (續)

物業投資 (續)

「寶軒」酒店及服務式住宅

本集團現時以「寶軒」品牌名稱，在香港、深圳及廣州經營約650間客房。配合本集團在中國大陸之經擴大投資物業組合，本集團於回顧期內之經常性租金收入已提升。

展望

環球經濟仍然動盪。歐元區之主權債務危機，特別是部份成員國之局勢發展導致政治領導層出現變化，繼續對區內經濟復甦構成負面影響。另一方面，最近美國經濟數據並無跡象顯示經濟在短期內會有所改善。

中國公佈二零一一年第三季之國內生產總值增長為9.1%，而十月之通脹率為5.5%。在中央政府之宏觀經濟指引下持續實行財政及行政措施，似乎已令各大城市一度過熱之住宅物業市場穩定下來。該等措施預期會一直維持，直至物業價格回復至合理及可負擔水平為止。於同期間，香港物業市場亦出現類似情況。同樣地，在政府推行收緊信貸及監管之措施下，香港物業價格經已回軟。

在龐大內需及具競爭之出口勞動力帶動下，中國大陸經濟將持續增長，因此董事會對中國大陸之物業市場仍然樂觀。受到環球經濟不明朗因素之影響，香港物業市場仍會起伏不定。

最後，本人謹此向於回顧期內出謀獻策之董事會全人及熱誠投入和努力工作之全體員工致以衷心感謝。

王世榮
主席

香港，二零一一年十一月二十八日

一般資料

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一一年九月三十日，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	266,406,553	55.47
王查美龍	1及2	透過受控制公司	266,406,553	55.47
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	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	319,631,324	57.97
	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	319,631,324	57.97
	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. 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，於二零一一年九月三十日，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

於二零一一年九月三十日，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	266,406,553	55.47
建業發展（集團）	1及2	透過受控制公司	266,406,553	55.47
Lucky Year	1及2	透過受控制公司	266,406,553	55.47

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，於二零一一年九月三十日，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

截至二零一一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

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（「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，將用作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）終止為建業實業之主要最終實益股東，則構成違反上述貸款協議。

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）將會終止貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同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，董事確認於截至二零一一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。

企業管治 (續)

遵守企業管治常規守則

董事會認為於截至二零一一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，以遵守企業管治常規守則條文。

一般資料 (續)

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。本公司截至二零一一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

於二零一一年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣2,833,000,000元（於二零一一年三月三十一日：港幣2,381,000,000元），債務總額中約20%（於二零一一年三月三十一日：35%）歸類為流動負債，其中港幣193,000,000元（於二零一一年三月三十一日：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。根據相關貸款協議之還款時間表，計息債務之流動部份佔其總額約為13%。債項總額增加，主要是由於為一項香港投資物業進行再融資以提高融資額度，以及提取額外銀行貸款以向內地發展項目注入資金所致。

於二零一一年九月三十日，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1,340,000,000元（於二零一一年三月三十一日：港幣1,089,000,000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603,000,000元。

於二零一一年九月三十日，股東資金總額約為港幣4,166,000,000元（於二零一一年三月三十一日：港幣3,995,000,000元）。上述增加主要是由於本期間股東應佔溢利所致。

於二零一一年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣1,493,000,000元（於二零一一年三月三十一日：港幣1,292,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣4,378,000,000元（於二零一一年三月三十一日：港幣4,175,000,000元）所計算之負債比率為34%（二零一一年三月三十一日：31%）。

一般資料 (續)

財務回顧 (續)

融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零一一年九月三十日，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

本集團於二零一一年九月三十日已將賬面總值約港幣5,323,000,000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

於二零一一年九月三十日，本集團（不包括其共同控制實體）共聘用約360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13。

簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
收入	2	403,888	71,588
銷售成本		<u>(288,833)</u>	<u>(43,644)</u>
毛利		115,055	27,944
其他收入	3	6,679	4,970
投資物業按公平值之收益淨額		98,782	128,893
行政開支		(25,333)	(25,259)
其他經營開支淨額		(3,676)	(7,898)
財務費用	4	(25,648)	(19,879)
所佔共同控制實體溢利及虧損		<u>327</u>	<u>211</u>
除稅前溢利	5	166,186	108,982
稅項開支	6	<u>(51,300)</u>	<u>(32,559)</u>
期內溢利		<u>114,886</u>	<u>76,423</u>
應佔：			
本公司擁有人		87,965	76,136
非控股權益		<u>26,921</u>	<u>287</u>
		<u>114,886</u>	<u>76,423</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本		<u>港幣18.32仙</u>	<u>港幣15.85仙</u>
攤薄		<u>港幣17.98仙</u>	<u>港幣15.11仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	114,886	76,423
期內其他全面收益		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>149,168</u>	<u>81,755</u>
期內全面收益總額	<u>264,054</u>	<u>158,178</u>
應佔：		
本公司擁有人	230,698	153,945
非控股權益	<u>33,356</u>	<u>4,233</u>
	<u>264,054</u>	<u>158,178</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一一年 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		49,887	50,386
投資物業		5,016,209	4,776,851
於共同控制實體之投資		262	257
非流動資產總值		<u>5,066,358</u>	<u>4,827,494</u>
流動資產			
應收共同控制實體之款項		54	31
可收回稅項		23,913	32,198
待出售發展中物業及待出售物業		1,819,946	1,794,748
應收貿易賬款	8	5,122	2,389
預付款項、按金及其他應收款項		66,256	74,123
已抵押存款		122,085	96,974
現金及現金等值		1,217,681	992,403
流動資產總值		<u>3,255,057</u>	<u>2,992,866</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計負債	9	126,691	94,160
計息銀行貸款		570,021	730,802
客戶按金		441,201	670,433
可換股債券	10	-	108,355
應付稅項		70,912	59,676
流動負債總值		<u>1,208,825</u>	<u>1,663,426</u>
流動資產淨值		<u>2,046,232</u>	<u>1,329,440</u>
資產總值減流動負債		<u>7,112,590</u>	<u>6,156,934</u>
非流動負債			
計息銀行貸款		2,263,360	1,541,687
遞延稅項負債		470,972	440,607
非流動負債總值		<u>2,734,332</u>	<u>1,982,294</u>
資產淨值		<u>4,378,258</u>	<u>4,174,640</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

		於二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一一年 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
可換股債券之權益部份		—	7,802
儲備		3,685,842	3,447,342
建議末期股息		—	60,036
		4,166,128	3,995,466
非控股權益		212,130	179,174
權益總額		4,378,258	4,174,640

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔									
	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	非控股權益	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
於二零一零年四月一日	480,286	396,352	10	7,802	314,828	2,211,777	60,036	3,471,091	172,887	3,643,978
期內溢利	-	-	-	-	-	76,136	-	76,136	287	76,423
期內其他全面收益：										
換算海外業務產生之										
匯兌差額	-	-	-	-	77,809	-	-	77,809	3,946	81,755
期內全面收益總額	-	-	-	-	77,809	76,136	-	153,945	4,233	158,178
以往財政年度之末期股息	-	-	-	-	-	-	(60,036)	(60,036)	-	(60,036)
於二零一零年九月三十日	<u>480,286</u>	<u>396,352</u>	<u>10</u>	<u>7,802</u>	<u>392,637</u>	<u>2,287,913</u>	<u>-</u>	<u>3,565,000</u>	<u>177,120</u>	<u>3,742,120</u>
於二零一一年四月一日	480,286	396,352	10	7,802	434,954	2,616,026	60,036	3,995,466	179,174	4,174,640
期內溢利	-	-	-	-	-	87,965	-	87,965	26,921	114,886
期內其他全面收益：										
換算海外業務產生之										
匯兌差額	-	-	-	-	142,733	-	-	142,733	6,435	149,168
期內全面收益總額	-	-	-	-	142,733	87,965	-	230,698	33,356	264,054
贖回可換股債券	-	-	-	(7,802)	-	7,802	-	-	-	-
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(400)	(400)
以往財政年度之末期股息	-	-	-	-	-	-	(60,036)	(60,036)	-	(60,036)
於二零一一年九月三十日	<u>480,286</u>	<u>396,352</u>	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>577,687</u>	<u>2,711,793</u>	<u>-</u>	<u>4,166,128</u>	<u>212,130</u>	<u>4,378,258</u>

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得／(所用) 現金淨額	(88,402)	194,716
投資業務所用現金淨額	(235,114)	(182,797)
融資業務所得現金淨額	342,084	276,663
現金及現金等值增加淨額	18,568	288,582
期初之現金及現金等值	992,403	542,704
外幣匯率變動之影響淨額	34,710	9,999
期末之現金及現金等值	1,045,681	841,285
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	847,434	755,999
無抵押定期存款	370,247	85,286
列於財務狀況表之現金及現金等值	1,217,681	841,285
減：存放時原到期日為多於三個月 之無抵押定期存款	(172,000)	—
列於現金流量表之現金及現金等值	1,045,681	841,285

1. 編製基準及會計政策

編製基準

截至二零一一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，應連同本集團截至二零一一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二零一一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二零一一年四月一日或之後開始之財政年度生效。

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 — 對首次採納者根據香港財務報告準則第7號披露 比較數字之有限度豁免之修訂
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號修訂	香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第14號預付 最低融資要求之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

除上述者外，香港會計師公會已頒佈二零一零年香港財務報告準則之改進，當中載列對多項香港財務報告準則之修訂，主要為了刪除不一致條文及釐清措辭。對香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之修訂均於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效，而對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第13號之修訂則於二零一一年四月一日或之後開始之年度期間生效，儘管各準則均有獨立之過渡性條文。

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對未經審核簡明中期綜合財務報表並無構成重大財務影響。

香港會計師公會已頒佈多項於二零一一年四月一日開始之會計期間尚未生效之新準則、詮釋及準則之修訂。本集團並無提早採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則。

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。本集團之收入及業績按經營分類之分析如下：

	截至二零一一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>332,157</u>	<u>52,447</u>	<u>19,284</u>	<u>403,888</u>
分類業績	<u>79,405</u>	<u>127,969</u>	<u>(5,291)</u>	<u>202,083</u>
對賬：				
利息收入				3,232
未分配開支				(13,808)
財務費用				(25,648)
所佔共同控制實體溢利及虧損				<u>327</u>
除稅前溢利				<u>166,186</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料 (續)

	截至二零一零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>24,122</u>	<u>31,225</u>	<u>16,241</u>	<u>71,588</u>
分類業績	<u>638</u>	<u>147,060</u>	<u>(1,122)</u>	<u>146,576</u>
對賬：				
利息收入				1,261
未分配開支				(19,187)
財務費用				(19,879)
所佔共同控制實體溢利及虧損				<u>211</u>
除稅前溢利				<u>108,982</u>

3. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
銀行存款利息收入	<u>3,232</u>	1,261
出售投資物業之收益淨額	<u>1,050</u>	860
其他	<u>2,397</u>	<u>2,849</u>
	<u>6,679</u>	<u>4,970</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	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (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	34,172	28,828
須於五年後全數償還之銀行貸款之利息	1,175	2,144
	35,347	30,972
減：撥作物業發展項目資本之利息	(9,699)	(11,093)
	25,648	19,879

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	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
折舊	3,816	1,753
僱員福利開支(包括董事酬金)	12,165	13,970
減：撥作物業發展項目資本之金額	(2,290)	(2,700)
	9,875	11,270

6. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
本集團：		
期內－香港以外之地區	26,213	5,571
遞延	25,087	26,988
期內稅項支出總額	51,300	32,559

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及期內已發行普通股份之數目計算。

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（如適用）（詳情見下文）。計算時所用之普通股加權平均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）及假設所有尚未兌換之可換股債券已被視作獲悉數兌換並發行之普通股加權平均數。

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：

	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (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	87,965	76,136
可換股債券之利息 (經扣除稅項及利息撥作資本之金額)	157	—
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	88,122	76,136
股份數目		
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (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 — 普通股加權平均數：可換股債券	9,745,719	23,466,667
	490,031,920	503,752,868

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

8. 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：

	於二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	4,575	1,752
31至60天	303	431
61至90天	116	206
超過90天	128	—
總額	<u>5,122</u>	<u>2,389</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。

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港幣10,859,000元（於二零一一年三月三十一日：港幣13,320,000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：

	於二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	<u>10,859</u>	<u>13,320</u>

10. 可換股債券

於期內，當二零一一年六月到期之3.5厘可換股債券於二零一一年六月二十七日期滿時，本集團已全數贖回當中之未贖回本金額港幣88,000,000元連同贖回溢價。贖回總額合共港幣109,602,000元。

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

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. 業務合併

於二零二零年四月二十一日，本集團完成收購Guru Star Investments Limited (「Guru Star」) 之全部已發行股本以及向本集團轉讓之相關股東貸款，現金總代價為港幣144,211,000元。Guru Star從事物業投資。

Guru Star及其附屬公司(「Guru Star集團」)於收購日期之可識別資產及負債之公平值如下：

	於收購時 確認之公平值 港幣千元
所購入資產淨值：	
物業、廠房及設備	55
投資物業	210,227
預付款項、按金及其他應收款項	246
現金及現金等值	11,562
應付貿易賬款及應計負債	(3,570)
計息銀行貸款	(43,590)
遞延稅項負債	(29,473)
股東貸款	(43,126)
	<u>102,331</u>
議價收購之收益	(1,246)
轉讓股東貸款	<u>43,126</u>
	<u><u>144,211</u></u>
以現金支付	<u><u>144,211</u></u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

12. 業務合併 (續)

有關收購附屬公司之現金及現金等值之流出淨額分析如下：

	港幣千元
現金代價	144,211
購入之現金及現金等值	<u>(11,562)</u>
有關收購附屬公司之現金及現金等值之流出淨額	<u><u>132,649</u></u>

自收購後，Guru Star集團於截至二零一零年九月三十日止六個月內對本集團營業額及綜合溢利之貢獻分別為港幣3,822,000元及港幣1,367,000元。

倘上述業務合併於上期初發生，本集團於該期間之收入及溢利分別約為港幣73,000,000元及港幣77,000,000元。

13. 或然負債

於二零一一年九月三十日，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210,729,000元（於二零一一年三月三十一日（經審核）：港幣306,671,000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)

14. 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。

於二零一一年九月三十日，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：

	於二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	84,687	60,272
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	208,765	161,035
超過五年	430,202	433,934
	723,654	655,241

(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五年。

於二零一一年九月三十日，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：

	於二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	11,881	11,832
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	6,723	8,855
	18,604	20,687

15. 資本承擔

於二零一一年九月三十日，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528,880,000元（於二零一一年三月三十一日（經審核）：港幣524,445,000元）。

16. 有關連人士交易

(a) 於二零一零年三月八日，本集團之全資附屬公司匯聯有限公司（作為買方）與 Enhancement Investments Limited（「Enhancement」）（作為賣方）訂立買賣協議，以現金總代價港幣144,211,000元收購Guru Star全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予本集團。Enhancement為王世榮（本公司之主席兼主要股東）所控制之公司。上述收購已於二零一零年四月二十一日完成。

(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	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
僱員短期福利	5,408	4,740
僱員退休福利	279	244
	5,687	4,984

17. 中期財務報表之核准

本簡明中期綜合財務報表已於二零一一年十一月二十八日獲董事會批准及授權刊發。