



漢國置業有限公司

股份代號: 160

HON KWOK

2010/11 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

本集團截至二零一零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純利分別為港幣72,000,000元（二零零九年：港幣442,000,000元）及港幣76,000,000元（二零零九年：港幣286,000,000元），減少乃主要由於已預售之物業單位尚未於回顧期內確認入賬所致。每股基本盈利為港幣15.85仙（二零零九年：港幣59.45仙）。於二零一零年九月三十日，股東權益為港幣3,565,000,000元（於二零一零年三月三十一日：港幣3,471,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣7.42元（於二零一零年三月三十一日：港幣7.23元）。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息（二零零九年：無）。

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，並分階段發展及預售。寶翠園一期全部八幢共332個單位已於上一個財政年度交予買家。

寶翠園二期亦由八幢提供合共420個住宅單位之樓房組成，現正進行建築工程，預計於來年二零一一年分兩個階段竣工。首四幢合共221個單位已於二零一零年四月開始預售，於回顧期內經已全部售出，銷售所得款項為人民幣287,000,000元。其餘四幢合共199個單位亦已於二零一零年九月推出市場預售，截至本報告日期已預售約85%，銷售所得款項超過人民幣280,000,000元。

中國南海雅瑤綠洲

該項目位於大瀝鎮，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平方米之聯排別墅，以及樓面面積約116,000平方米之高層洋房。聯排別墅之建築工程正在進行，預計於二零一一年首季竣工。

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，總樓面面積約為266,000平方米之項目地盤，其概念發展圖則的設計正在進行中。另一方面，位於越秀區北京南路45-107號之發展地盤經已交吉，正在進行發展規劃。

物業投資

中國深圳

漢國城市商業中心為樓面面積128,000平方米之商住大廈，位於福田區深南中路與福明路交界，其地基工程已於二零一零年九月展開。此樓高80層之地標大廈之建築工程預期將於二零一四年完成，屆時本集團有意持有此大廈以賺取經常性租金收入。

寶軒酒店(深圳)為擁有159間客房之酒店，位於羅湖區嘉賓路之城市天地廣場商場3至5樓，其裝修工程預計於今年年底完成。該酒店預期於二零一一年首季開業。商場地下大部份零售商舖及二樓全層已租出。本集團位於商場平台上，擁有64個服務式住宅單位之寶軒公寓之出租率保持於理想水平。

中國廣州

按二零零九／一零年度年報所披露，本集團於二零一零年四月完成收購位於越秀區北京路、南堤二馬路與八旗二馬路交界之港匯大廈。該大廈為一幢樓高二十層之商業及辦公室大廈，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，其裝修工程經已完成，現正待廣州主辦之亞運會閉幕後由有關當局發出酒店牌照。該酒店預期於今年年底前開業。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

物業投資 (續)

中國重慶

重慶漢國中心位於重慶北部新區，為於三層商場平台上建有樓高二十二層之雙子塔零售／商業綜合項目，總樓面面積為107,802平方米。三層商場已全部租出。雙子塔其中一幢大樓之出租率已達到60%。

重慶二期項目之總樓面面積為133,502平方米，其總發展圖則已獲批准，現正進行詳細設計。此項目毗鄰重慶漢國中心，其零售／商業平台上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。

香港

位於德輔道中之四層辦公室樓層改建為42間客房之精品式酒店之改建工程經已完成，該酒店現名為寶軒酒店(中環)，現正待有關當局發出酒店牌照，預計於二零一一年年初開業。超過90%之地下商舖亦已租出。位於該酒店上，提供171間客房之服務式住宅寶軒，受惠於全球經濟復甦，加上已完成內部翻新，租金近期已上升，而入住率現時約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諾士佛廣場高層九層辦公室樓層，已於二零一零年九月開業。最初入住率及房租價格均理想，預期兩者均會因近期來自不同地區訪客人數之上升趨勢而進一步提升。酒店開業後，商業及辦公室樓層現已推出市場招租，務求提高該物業升格後之整體租金收入。

漢國佐敦中心為位於尖沙咀山林道之樓高23層商業及辦公室大廈，其出租率令人鼓舞。為了保持較高的租金收入，其租戶組合已包括酒吧、私人會所及學習中心等。

展望

美國聯邦儲備局於本月較早時宣佈推行第二輪金額達6,000億美元之量化寬鬆措施，以刺激呆滯的經濟。然而，據市場普遍觀察，量化寬鬆措施大可能對新興國家造成流動資金泛濫及輸入通脹，難免會擾亂貨幣匯率及利率，因而令發展中國家之資產泡沫危機惡化，其中以香港之情況尤其嚴重。

另一方面，根據二零一零年第二季之經濟輸出數據，中國大陸已超越日本成為全球第二大經濟體系，而其第三季之國內生產總值也錄得9.6%增長。然而，通脹率由九月份之3.6%上升至十月份之4.4%，通脹上升速度屬兩年來最高，遠高於政府所定之3%目標水平。

為了遏止上升之通脹及飆升之物業價格，中國人民銀行於上月調升基準借貸利率0.25%，為差不多三年來之首次調升。此外，最近各主要銀行之存款準備金率在十天內兩度上升0.5%至18.5%，加上中央政府近期頒佈更嚴格措施，例如收緊房貸及建議即將在全國徵收房產稅，導致各大城市之物業交投量大幅下降。然而，儘管物業交投大幅減少，但價格仍於現水平持續高企。

除非中央政府推出進一步嚴厲措施，預期物業價格不虞大跌。由於預期人民幣會逐步升值，加上有龐大內需支持，董事會對中國大陸物業市場仍然樂觀，並計劃當合適機會出現時補充本集團之土地儲備。

最後，本人謹此向回顧期內竭誠努力工作及作出貢獻之董事會全人及全體員工致以衷心感謝。

王世榮
主席

香港，二零一零年十一月二十四日

一般資料

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一零年九月三十日，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

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	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

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，於二零一零年九月三十日，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

於二零一零年九月三十日，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

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，於二零一零年九月三十日，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

截至二零一零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

- (a) 於二零零七年十一月，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280,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資（「港幣280,000,000元貸款融資」）與銀團訂立貸款協議（「港幣280,000,000元貸款協議」）。港幣280,000,000元貸款融資由港幣280,000,000元貸款協議日起計為期三十六個月，用作本集團之一般營運資金。

根據港幣280,000,000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）終止擁有建業實業之控股權益，則構成違反上述貸款協議。

倘出現違反港幣280,000,000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280,000,000元貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同港幣280,000,000元貸款融資項下所有應計利息即時到期及須予償還。

本集團已於上年度內悉數償還上述貸款融資之未償還金額。

- (b) 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，則構成違反上述貸款協議。

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。

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，董事確認於截至二零一零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

董事會認為於截至二零一零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。

一般資料 (續)

企業管治 (續)

遵守企業管治常規守則 (續)

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。

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。

企業管治 (續)

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。本公司截至二零一零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

於二零一零年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣2,191,000,000元（於二零一零年三月三十一日：港幣1,830,000,000元），債務總額中約14%（於二零一零年三月三十一日：12%）須於一年內到期償還。

於二零一零年九月三十日，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932,000,000元（於二零一零年三月三十一日：港幣634,000,000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791,000,000元。

於二零一零年九月三十日，股東資金總額約為港幣3,565,000,000元（於二零一零年三月三十一日：港幣3,471,000,000元）。

於二零一零年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣1,259,000,000元（於二零一零年三月三十一日：港幣1,196,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣3,742,000,000元（於二零一零年三月三十一日：港幣3,644,000,000元）所計算之負債比率為34%（二零一零年三月三十一日：33%）。

融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零一零年九月三十日，本集團並無外匯合約或任何其他對沖工具之重大風險。

一般資料 (續)

財務回顧 (續)

資產抵押

本集團已將於二零一零年九月三十日賬面總值約港幣3,779,000,000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

於二零一零年九月三十日，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12。

簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
收入	2	71,588	441,620
銷售成本		<u>(43,644)</u>	<u>(361,611)</u>
毛利		27,944	80,009
其他收入	3	4,970	3,258
投資物業按公平值之收益淨額		128,893	249,680
出售一間共同控制實體之收益		—	76,922
行政開支		(25,259)	(23,026)
其他經營開支淨額		(7,898)	(4,432)
財務費用	4	(19,879)	(10,922)
所佔共同控制實體溢利及虧損		<u>211</u>	<u>(930)</u>
除稅前溢利	5	108,982	370,559
稅項開支	6	<u>(32,559)</u>	<u>(63,225)</u>
期內溢利		<u>76,423</u>	<u>307,334</u>
應佔：			
本公司擁有人		76,136	285,536
非控股權益		<u>287</u>	<u>21,798</u>
		<u>76,423</u>	<u>307,334</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本		<u>港幣15.85仙</u>	<u>港幣59.45仙</u>
攤薄		<u>港幣15.11仙</u>	<u>港幣51.72仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	76,423	307,334
期內其他全面收益		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>81,755</u>	<u>3,621</u>
期內全面收益總額	<u>158,178</u>	<u>310,955</u>
應佔：		
本公司擁有人	153,945	289,035
非控股權益	<u>4,233</u>	<u>21,920</u>
	<u>158,178</u>	<u>310,955</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一零年 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		45,888	41,995
發展中物業		1,352,025	1,407,522
投資物業		4,189,769	3,746,995
共同控制實體之權益		274	63
非流動資產總值		<u>5,587,956</u>	<u>5,196,575</u>
流動資產			
應收共同控制實體之款項		31	25
可收回稅項		7	988
持作出售物業		285,411	148,273
應收貿易賬款	8	7,305	18,899
預付款項、按金及其他應收款項		50,198	40,904
已抵押存款		91,200	91,200
現金及現金等值		841,285	542,704
流動資產總值		<u>1,275,437</u>	<u>842,993</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計負債	9	98,121	183,492
計息銀行貸款		196,316	213,655
應付承付票據款項		20,000	20,000
客戶按金		405,965	7,200
可換股債券		104,556	-
應付稅項		62,930	71,518
流動負債總值		<u>887,888</u>	<u>495,865</u>
流動資產淨值		<u>387,549</u>	<u>347,128</u>
資產總值減流動負債		<u>5,975,505</u>	<u>5,543,703</u>
非流動負債			
計息銀行貸款		1,890,316	1,515,409
可換股債券		-	100,900
遞延稅項負債		343,069	283,416
非流動負債總值		<u>2,233,385</u>	<u>1,899,725</u>
資產淨值		<u>3,742,120</u>	<u>3,643,978</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

		於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 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	10	480,286	480,286
可換股債券之權益部份		7,802	7,802
儲備		3,076,912	2,922,967
建議末期股息		—	60,036
		3,565,000	3,471,091
非控股權益		177,120	172,887
權益總額		3,742,120	3,643,978

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>
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>

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得現金淨額	194,716	281,687
投資業務所得／(所用) 現金淨額	(182,797)	85,616
融資業務所得現金淨額	276,663	142,719
現金及現金等值增加淨額	288,582	510,022
期初之現金及現金等值	542,704	324,455
外幣匯率變動之影響淨額	9,999	13,303
期末之現金及現金等值	841,285	847,780
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	755,999	685,241
無抵押定期存款	85,286	162,539
	841,285	847,780

1. 編製基準及會計政策

編製基準

截至二零一零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，應連同本集團截至二零一零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二零一零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)除外，而該等香港財務報告準則於本集團於二零一零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(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
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 — 首次採納者之額外豁免之修訂
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 — 集團以現金結算以股份為基礎的付款交易之修訂
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號修訂	香港會計準則第32號金融工具： 呈列 — 供股之分類之修訂
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
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
於二零零八年十月頒佈之香港財務 報告準則之改進所包括之香港財務 報告準則第5號之修訂	香港財務報告準則第5號待出售非流動資產及 已終止經營業務 — 計劃出售於附屬公司 之控股權益之修訂
香港詮釋第4號 (於二零零九年十二月修訂)	租賃 — 就香港土地租賃釐定租期長短
二零零九年香港財務報告準則的改進	多項香港財務報告準則之修訂

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)

香港財務報告準則第3號(經修訂)對二零一零年四月一日起發生的業務合併的會計處理作出重大變動。該等變動影響非控股權益的計量、交易成本的會計處理、或有代價的初始確認和後續計量，以及分階段進行的業務合併。香港會計準則第27號(經修訂)要求對附屬公司擁有權益變動(並無失去控制權)，按照與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)進行之交易入賬。因此，該等交易將不會產生商譽，亦不會產生收益或虧損。此外，該等經修訂準則改變對附屬公司所產生的虧損及對附屬公司喪失控制權的會計處理方法。本集團從本會計年度開始應用該等經修訂準則。

除採用香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)外，採用新訂及經修訂香港財務報告準則對本中期財務報表並無構成重大財務影響，亦無導致本中期財務報表所採納之會計政策出現重大改變。

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>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料 (續)

	截至二零零九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>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>
對賬：				
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				<u>(930)</u>
除稅前溢利				<u>370,559</u>

3. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	1,261	556
匯兌收益	—	123
出售投資物業之收益淨額	860	853
其他	<u>2,849</u>	<u>1,726</u>
	<u>4,970</u>	<u>3,258</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	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (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	28,828	29,747
須於五年後全數償還之銀行貸款之利息	2,144	—
	30,972	29,747
減：撥作物業發展項目資本之利息	(11,093)	(18,825)
	19,879	10,922

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	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
折舊	1,753	1,532
僱員福利開支(包括董事酬金)	13,970	12,947
減：撥作物業發展項目資本之金額	(2,700)	(2,984)
	11,270	9,963

6. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
本集團：		
期內－香港以外之地區	5,571	21,905
遞延	<u>26,988</u>	<u>41,320</u>
期內稅項支出總額	<u>32,559</u>	<u>63,225</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（如有））。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：

	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (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	76,136	285,536
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	76,136	285,536
	76,136	285,536
	股份數目	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (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 — 普通股加權平均數：可換股債券	23,466,667	71,794,872
	503,752,868	552,081,073

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：

	於二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	6,336	18,154
31至60天	408	420
61至90天	278	311
超過90天	283	14
總額	<u>7,305</u>	<u>18,899</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15,468,000元（於二零一零年三月三十一日：港幣29,689,000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：

	於二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	<u>15,468</u>	<u>29,689</u>

簡明中期綜合財務報表附註 (續)

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. 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，以及緊接收購前之相關賬面金額如下：

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

11. 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	(11,562)
	132,649

自收購後，Guru Star集團於期內對本集團收入及溢利之貢獻分別為港幣3,822,000元及港幣1,367,000元。

倘上述業務合併於期初發生，本集團之期內收入及溢利分別約為港幣73,000,000元及港幣77,000,000元。

12. 或然負債

於二零一零年九月三十日，本集團已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320,123,000元（於二零一零年三月三十一日（經審核）：港幣251,634,000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。

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。

於二零一零年九月三十日，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：

	於二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	43,069	32,523
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	113,379	102,331
超過五年	417,081	419,040
	<u>573,529</u>	<u>553,894</u>

(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。

於二零一零年九月三十日，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：

	於二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	18,615	17,159
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	10,824	12,210
	<u>29,439</u>	<u>29,369</u>

14. 資本承擔

於二零一零年九月三十日，有關本集團就物業發展費用及收購物業及附屬公司之已授權及已訂約之資本承擔為港幣213,635,000元（於二零一零年三月三十一日（經審核）：港幣362,301,000元）。

於二零一零年九月三十日，本集團並無所佔共同控制實體就有關物業發展費用及收購物業之已授權及已訂約之資本承擔（於二零一零年三月三十一日（經審核）：無）。

15. 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	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
僱員短期福利	4,740	5,687
僱員退休福利	244	331
	4,984	6,018

16. 中期財務報表之核准

本簡明中期綜合財務報表已於二零一零年十一月二十四日獲董事會批准及授權刊發。