

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)

2012-13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」)截至二零一二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：

簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
收入	3	91,224	403,888
銷售成本		<u>(37,402)</u>	<u>(288,833)</u>
毛利		53,822	115,055
其他收入	4	7,383	6,679
投資物業按公平值之收益淨額		228,827	98,782
行政開支		(25,785)	(25,333)
其他經營開支淨額		(1,869)	(3,676)
財務費用	5	(25,423)	(25,648)
所佔共同控制實體溢利及虧損		-	327
除稅前溢利	6	236,955	166,186
稅項開支	7	<u>(10,226)</u>	<u>(44,568)</u>
期內溢利		<u>226,729</u>	<u>121,618</u>
應佔：			
本公司擁有人		226,691	94,697
非控股權益		<u>38</u>	<u>26,921</u>
		<u>226,729</u>	<u>121,618</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>港幣47.20仙</u>	<u>港幣19.72仙</u>
攤薄		<u>港幣47.20仙</u>	<u>港幣19.36仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
期內溢利	226,729	121,618
期內其他全面收益		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>15</u>	<u>149,168</u>
期內全面收益總額	<u>226,744</u>	<u>270,786</u>
應佔：		
本公司擁有人	226,706	237,430
非控股權益	<u>38</u>	<u>33,356</u>
	<u>226,744</u>	<u>270,786</u>

簡明綜合財務狀況表

	於二零一二年 九月三十日 (未經審核) 附註	於二零一二年 三月三十一日 (重列)
	港幣千元	港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	48,539	51,371
投資物業	5,623,893	5,226,846
於共同控制實體之投資	199	199
非流動資產總值	<u>5,672,631</u>	<u>5,278,416</u>
流動資產		
可收回稅項	633	387
待出售發展中物業及待出售物業	1,944,895	1,775,360
應收貿易賬款	9 3,297	3,076
預付款項、按金及其他應收款項	84,289	41,760
已抵押存款	120,371	120,371
現金及現金等值	488,463	828,734
流動資產總值	<u>2,641,948</u>	<u>2,769,688</u>
流動負債		
應付貿易賬款及應計負債	10 139,601	145,375
計息銀行貸款	742,750	817,265
客戶按金	24,881	23,612
應付稅項	61,104	79,485
流動負債總值	<u>968,336</u>	<u>1,065,737</u>
流動資產淨值	<u>1,673,612</u>	<u>1,703,951</u>
資產總值減流動負債	<u>7,346,243</u>	<u>6,982,367</u>
非流動負債		
計息銀行貸款	2,168,455	1,980,897
遞延稅項負債	290,898	281,289
非流動負債總值	<u>2,459,353</u>	<u>2,262,186</u>
資產淨值	<u>4,886,890</u>	<u>4,720,181</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

	於二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 (重列) 港幣千元
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	480,286	480,286
儲備	4,158,500	3,931,793
建議末期股息	-	60,036
	4,638,786	4,472,115
非控股權益	248,104	248,066
權益總額	4,886,890	4,720,181

附註：

1. 編製基準及會計政策

截至二零一二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，應連同本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

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二零一二年三月三十一日止年度之全年財務報表所採納者一致，惟本集團已採納下文附註2所披露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二零一二年四月一日或之後開始之財政年度生效。

香港會計師公會已頒佈多項於二零一二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。

2. 會計政策及披露之變動

本集團編製本期間之中期綜合財務報表時首次採用以下新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂	香港財務報告準則第1號 <i>首次採納香港財務報告準則 – 嚴重惡性通脹及剔除首次採納者之既定日期之修訂</i>
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號 <i>金融工具：披露 – 轉讓金融資產之修訂</i>
香港會計準則第12號修訂	香港會計準則第12號 <i>所得稅 – 遞延稅項：相關資產收回之修訂</i>

除於下文闡述有關香港會計準則第12號修訂之影響外，採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第12號修訂闡明如何釐定按公平值計量之投資物業之遞延稅項。該等修訂引入可推翻之推定，訂明按公平值計量之投資物業之遞延稅項應按其賬面值將透過銷售收回之基準釐定。此外，該等修訂納入香港（常務詮釋委員會）– 詮釋第21號 *所得稅 – 已重估非折舊資產之收回* 早前所載規定，即按香港會計準則第16號之重估模式計量之非折舊資產之遞延稅項應按銷售基準計量。本集團已追溯採納該等修訂，並已重列以往相應可比較期間之比較數字。

於中國大陸，本集團之業務模式為擁有投資物業之實體可透過使用收回價值，而以此作基準，銷售之假設已被推翻。因此，本集團已按照中國大陸投資物業可透過使用收回價值此基準確認遞延稅項。至於本集團於香港之投資物業，銷售之假設未被推翻，因此透過銷售收回價值此基準確認遞延稅項。

本集團於二零一二年四月一日以價值計量之已完成投資物業合共港幣4,098,229,000元。根據此等修訂，本集團已因應其稅務結果，重新計量為數港幣2,695,790,000元之若干投資物業有關之遞延稅項。

以上變動之影響概述如下：

	截至九月三十日止六個月		
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
<u>截至九月三十日止六個月之綜合收益表</u>			
所得稅開支減少	30,905		6,732
	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 四月一日 (未經審核) 港幣千元
<u>綜合財務狀況表</u>			
遞延稅項負債減少	245,277	214,372	202,729
匯兌儲備增加	(10,714)	(10,714)	(9,139)
保留溢利增加	(234,563)	(203,658)	(193,590)
	-	-	-

會計政策之變動令本期間之每股基本及攤薄盈利分別增加港幣6.44仙（二零一一年：港幣1.4仙）及港幣6.44仙（二零一一年：港幣1.38仙）。

3. 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：

截至二零一二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	-	71,905	19,319	91,224
分類業績	(1,915)	278,877	(1,265)	275,697
<i>對賬：</i>				
利息收入				3,487
未分配開支				(16,806)
財務費用				(25,423)
除稅前溢利				236,955

截至二零一一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	332,157	52,447	19,284	403,888
分類業績	79,405	127,969	(5,291)	202,083
<i>對賬：</i>				
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				327
除稅前溢利				166,186

4. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	3,487	3,232
出售投資物業之收益淨額	1,711	1,050
其他	2,185	2,397
	<u>7,383</u>	<u>6,679</u>

5. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (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	38,843	34,172
須於五年後全數償還之銀行貸款之利息	1,371	1,175
	<u>40,214</u>	<u>35,347</u>
減：撥作物業發展項目資本之利息	<u>(14,791)</u>	<u>(9,699)</u>
	<u>25,423</u>	<u>25,648</u>

6. 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	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
折舊	4,020	3,816
僱員福利開支(包括董事酬金)	14,351	12,165
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(4,500)</u>	<u>(2,290)</u>
	<u>9,851</u>	<u>9,875</u>

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元 (重列)
本集團：		
期內－香港以外之地區	616	26,213
遞延	<u>9,610</u>	<u>18,355</u>
期內稅項支出總額	<u>10,226</u>	<u>44,568</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。

8. 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。

於上一個期間，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該期間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。於本期間，由於本集團並無發行具攤薄潛力之普通股，因此每股攤薄盈利金額與每股基本盈利金額相同。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元 (重列)
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	226,691	94,697
可換股債券之利息（經扣除稅項及利息撥作資本之金額）	<u>-</u>	<u>157</u>
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	<u>226,691</u>	<u>94,854</u>

	股份數目	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (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	<u>-</u>	<u>9,745,719</u>
	<u>480,286,201</u>	<u>490,031,920</u>

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：

	於二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	2,740	2,850
31至60天	314	220
61至90天	78	6
超過90天	165	-
總額	<u>3,297</u>	<u>3,076</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60,733,000元（於二零一二年三月三十一日：港幣30,194,000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：

	於二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天內	<u>60,733</u>	<u>30,194</u>

11. 或然負債

於二零一二年九月三十日，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141,390,000元（於二零一二年三月三十一日（經審核）：港幣153,169,000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

截至二零一二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，董事確認於截至二零一二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

董事會認為於截至二零一二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。然而，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。本公司非執行董事王查美龍女士，王查美龍女士之替任董事王妍博士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，未能出席本公司於二零一二年八月二十三日舉行之二零一二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。本公司截至二零一二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

於二零一二年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣2,911,000,000元（於二零一二年三月三十一日：港幣2,798,000,000元），債務總額中約26%（於二零一二年三月三十一日：29%）歸類為流動負債，其中港幣187,000,000元（於二零一二年三月三十一日：港幣195,000,000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19%。債項總額增加，主要是由於為一筆銀團貸款進行再融資以提高融資額度所致。

於二零一二年九月三十日，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609,000,000元（於二零一二年三月三十一日：港幣949,000,000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724,000,000元。

於二零一二年九月三十日，股東資金總額約為港幣4,639,000,000元（於二零一二年三月三十一日（重列）：港幣4,472,000,000元）。上述增加主要是由於本期間股東應佔溢利所致。

於二零一二年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣2,302,000,000元（於二零一二年三月三十一日：港幣1,849,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣4,887,000,000元（於二零一二年三月三十一日（重列）：港幣4,720,000,000元）所計算之負債比率為47%（於二零一二年三月三十一日（重列）：39%）。

融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零一二年九月三十日，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

本集團於二零一二年九月三十日已將賬面總值約港幣5,957,000,000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

於二零一二年九月三十日，本集團（不包括其共同控制實體）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

本集團截至二零一二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91,000,000元（二零一一年：港幣404,000,000元）及港幣227,000,000元（二零一一年（重列）：港幣95,000,000元）。每股基本盈利為港幣47.20仙（二零一一年（重列）：港幣19.72仙）。於二零一二年九月三十日，股東權益為港幣4,639,000,000元（於二零一二年三月三十一日（重列）：港幣4,472,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣9.66元（於二零一二年三月三十一日（重列）：港幣9.31元）。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息（二零一一年：無）。

業務回顧

收購物業

於二零一二年九月，本集團訂立一項協議，按現金代價港幣368,537,000元認購建業經貿有限公司之20%權益。現金代價乃參考上述控股公司於二零一二年七月三十一日之未經審核綜合資產淨值並就(i)透過其於中國註冊成立之全資附屬公司持有之發展項目之重估；(ii)股東貸款；及(iii)應收取之認購款項作調整後而釐定。上述項目為座落於中國深圳市南山區僑香路北側之一幅面積為48,764平方米之空置地盤，並由有關政府部門定位發展為總部基地，包括作為綜合用途之多棟大樓，其總樓面面積約為224,500平方米。上述認購事項構成本公司之主要及關連交易，並已於二零一二年十一月九日舉行之股東特別大會上獲得本公司獨立股東批准。有關詳情，請參閱本公司之公佈日期為二零一二年九月十八日及二零一二年十一月九日以及通函日期為二零一二年十月二十五日。預期上述認購事項將於二零一三年二月完成。

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，總樓面面積約為229,000平方米，計劃分階段發展及預售。寶翠園一期及二期全部十六幢共超過750個單位已於以往財政年度出售並交付予個別買家。寶翠園三期由12幢提供約530個單位之樓房組成，其地基工程經已展開並預期將於二零一三年第二季完成。

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，亦計劃分階段發展。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平方米正在興建之高層洋房，預期後者將於二零一三／一四財政年度開始分階段竣工。預期已落成之聯排別墅連同上述若干幢洋房將於今年年底前推出市場開售。

中國廣州東莞莊路及北京南路項目

位於天河區東莞莊路及越秀區北京南路45-107號之發展地盤正各自處於規劃及設計階段。

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且進度理想。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，當落成後，本集團計劃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。**寶軒酒店（深圳）**為位於商場3至5樓擁有158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屬理想。

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，該酒店之平均入住率及房租價格均維持於理想水平。

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，現時出租率接近95%。

重慶國際金融中心位於上述已落成物業毗鄰，總樓面面積為133,502平方米，其上蓋建築工程正在進行中。截至本公佈日期，建築工程已完成至第十八層，而預期整個項目將於二零一三年底前竣工。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。

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只有一個商舖空置，現正甄選租戶承租。位於上述樓宇之商場平台樓層，擁有42間客房之精品式酒店**寶軒酒店（中環）**之平均入住率超過90%，其房租價格亦令人鼓舞。位於該酒店之上，提供171間客房之服務式住宅**寶軒**之平均入住率約為80%。

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，其平均入住率超過80%，房租價格亦令人鼓舞。最近取得有關當局批准後，將於下個月展開改建工程，將上述商業／辦公室大廈之額外十層低樓層改建為45間酒店客房。預期上述改建工程將於二零一三年底完成，屆時整幢大廈將包括提供合共89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，現時出租率約為95%，而續租後之租金升幅理想。

展望

美國於二零一二年九月推出第三輪量化寬鬆措施，加上歐洲央行保證無限量購買債券，以減低歐元區國家之長期借貸成本，預期會對環球經濟復甦起正面作用。

另一方面，中國大陸於二零一二年第三季之國內生產總值增長，與上年同期比較進一步放緩至7.4%。由於已預計出現放緩及為了刺激經濟，中國人民銀行於七月初調低基準借貸利率，已是一個月內第二次減息。一般預期，第四季國內生產總值增長將會回升，而二零一二年全年之增長目標將超過7.5%。然而，消費物價通脹率已於十月跌至1.7%之低位，為過去接近三年之最低水平。

在中央政府支持基建投資及借貸利率下降之情況下，除非當局會進一步對住宅物業市場實施限制措施，未來數年龐大之內需，尤其對非豪宅單位之需求動力仍會持續。於香港，政府最近宣佈實施買家印花稅及特別印花稅此懲罰性措施，預期可令過熱之住宅物業市場穩定下來並壓抑投機需求。另一方面，本集團持有投資物業所在並處於優越位置之商業物業市場，預期會繼續目前向上之趨勢。本集團正密切監察中國大陸及香港之物業市場，並有意於出現合適機會時補充土地儲備及／或擴大出租物業組合。

王世榮
主席

香港，二零一二年十一月二十八日

於本公佈日期，本公司之董事包括**王世榮**博士、**王查美龍**女士、**馮文超**先生、**陳遠強**先生、**李曉平**先生及**王妍**博士(王查美龍女士之替任董事)，而獨立非執行董事則包括**謝志偉**博士、**林建興**先生及**張信剛**教授。