



# 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)

### 2008-09中期業績

#### 摘要

- 自二零零七年下旬以來，物業出售已套現約港幣900,000,000元。
- 負債比率大幅下降至於二零零八年九月三十日之31%(二零零七年：71%)。
- 本集團位於廣州之物業發展項目已於二零零八年十一月下旬開始預售。
- 為加強本集團之經常性收入基礎及資本值，現正計劃在香港、深圳及廣州發展及推動「寶軒」品牌，包括營運兩幢連鎖式服務式住宅及4間酒店之業務，合共提供超過600間客房。

截至九月三十日止六個月	二零零八年	二零零七年	增加 / 減少	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	+ / -
1. 營業額 (主要源自物業銷售)	147	86	+61	+71%
2. 股東應佔除稅後溢利 (經計入投資物業重估) (附註1)	21	57	-36	-63%
3. 每股基本盈利	港幣4.4 仙	港幣11.9仙	-7.5	-63%
於九月三十日	二零零八年	二零零七年		
	港幣百萬元	港幣百萬元		
4. 銀行貸款減銀行結餘	684	1,632	-948	-58%
5. 股東資金	3,111	2,666	+445	+17%
6. 負債比率 (附註2)	31%	71%		-40百分點
7. 股東應佔每股資產淨值	港幣6.48元	港幣5.55元	+0.93	+17%

附註：

1. 溢利下降主要是由於投資物業之重估收益淨額減少港幣95,000,000元所致，而物業銷售溢利增加港幣21,000,000元及財務與營運成本減少港幣35,000,000元均對溢利之下降作出部份之抵銷。
2. 代表「銀行貸款 + 可換股債券 - 銀行結餘」與「股東資金」之比率。

## 財務業績

本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之營業額及股東應佔溢利分別為港幣147,000,000元（二零零七年：港幣86,000,000元）及港幣21,000,000元（二零零七年：港幣57,000,000元）。每股基本盈利為港幣4.4仙（二零零七年：港幣11.9仙）。於二零零八年九月三十日之股東應佔每股資產淨值為港幣6.48元（二零零七年：港幣5.55元）。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息（二零零七年：無）。

## 業務回顧

### 1. 出售投資物業

於二零零八年七月三十一日，本集團以空置地盤狀況完成出售**鹽業商業大廈**，已全數收取出售之代價款項港幣335,000,000元。本集團於二零零二年十二月以港幣68,000,000元之競投價購入該物業，其中70%之代價乃以按揭貸款作融資。經過五年半之時間，經扣除交易及清拆成本後，該投資物業之資本回報率超過10倍。然而，由於該物業為持作長期投資以收取租金收入，故根據香港會計準則，該物業每年之重估收益於過往年度之收益表中已確認入賬。因此，於本回顧期間反映之出售所得溢利僅為港幣21,000,000元。

### 2. 物業銷售及銷售所得現金款項

自二零零七年中旬，本集團察覺並把握香港物業市道加速升勢之機會，開始重整物業組合及逐步放售物業以求套取及保留現金，從而降低本集團之負債比率以及伺機於恰宜的時候補充本集團之土地儲備。截至本報告日期，出售香港多項物業之所得現金總額，連同出售位於加拿大多倫多市發展項目**One City Hall**而滙返之銷售所得款項，合共套現約港幣900,000,000元，約半數現金款項於本回顧期內收取。於二零零八年九月三十日，本集團經已全數償還所有循環銀行貸款及兩項物業之按揭貸款，因此，負債比率由二零零七年九月三十日之71%大幅下降至本期間結算日之31%。

於過去十五個月，已售出之物業包括本集團於二零零五年購入之多個住宅單位，於二零零三年沙士期間購入之200多個車位，以及過往發展項目餘下之若干未售出單位，包括位於佐敦區之**金威廣場**9個地舖。該等地舖已於二零零八年七月九日完成出售，並已全數收取現金代價港幣71,500,000元。

### 3. 中國項目

#### *中國廣州*

本集團位於天河區之住宅物業發展項目**寶翠園**，乃於二零零四年購入。該項目包括約40幢中密度住宅大廈，合共提供約2,070個單位。該項目之第一期於二零零八年十一月底開始預售，合共提供332個住宅單位，單位面積主要為95平方米至165平方米。

受惠於多項中央政府推出之刺激經濟及房地產措施，包括首次購房契稅稅率由1.5%大幅調低至1%、按揭首期付款比率由30%下調至20%，以及首次購房及換房買家之按揭利率下調至借貸基本利率之70%。加上中央銀行於二零零八年十一月二十五日進一步調減借貸利率基準1.08%。預期該項目第一期之所有單位將會於數月內陸續售出，並預計於二零零九年中旬落成。

繼位於深圳福田區之**城市綠洲花園**於二零零零年開售及位於羅湖區之**城市天地廣場**於二零零五年開售後，**寶翠園**為本集團在中國推出發售之第三個項目。**城市綠洲花園**及**城市天地廣場**分別提供680個及2,198個單位，並已全數售出。

本集團計劃在中國推出之第四個項目，名為**北京路5號公館**，位於廣州越秀區北京路5號（前稱北京南路17-43號）。該項目之總樓面面積為20,300平方米，包括160個住宅單位及多層商場。該項目乃本集團於二零零四年購入，預期於二零零九年上旬開始預售，而建築工程將於二零零九年最後一季完成。

本集團位於荔灣區、東莞莊及南海之其他三個項目之詳細設計及規劃仍在進行中。

## 中國重慶

本集團位於北部新區並佔總樓面面積108,000平方米之雙子塔大樓**查氏中心**之建築工程，預計於二零零九年三月底完成。考慮到該區之物業市場發展潛力，本集團認為從該項目所收取之租金收入及資本增值之中長線回報，將遠超過現時出售該項目之零售商場舖位、辦公室及住宅單位所獲得之利潤。本集團有意持有該項目作長線投資用途。

## 中國深圳

本集團位於福田區深南中路之摩天商業／住宅發展項目「**漢國城市商業中心**」之詳細建築計劃進度相當理想，其總樓面面積約128,000平方米。

### 4. 物業投資、服務式住宅、酒店營運及管理

本集團注意到作短期逗留之訪客及在中環及尖沙咀區工作之商務人員對中價酒店／客房之需求上升。由於本集團之服務式住宅 - **寶軒**只提供租賃予逗留超過一個月之訪客，故本集團正在將**寶軒及漢貿商業中心**一樓至四樓之辦公室樓層改建為擁有42間客房之酒店，而地下樓層則保留作商業用途。改建為酒店計劃之圖則已獲屋宇署及其他相關政府部門批准，其改建及裝修工程預期將於二零零九年年底完成。而本集團位於尖沙咀區之**漢國尖沙咀中心**高層之44間客房酒店之改建及裝修工程，亦預期將於二零零九年中旬完成。

除在香港為長期及短期逗留之訪客提供住宿方案之**寶軒及漢貿商業中心**外，本集團亦現正將深圳**城市天地廣場**之商業樓層改建為約擁有180間客房之酒店，並將命名為**寶軒酒店**，有關計劃正待相關政府當局批准。獲得當局批准後，改建及裝修工程預計於十二個月內完成。本集團有意持有擁有64個服務式住宅單位並已營運之**寶軒公寓**，以及計劃中之**寶軒酒店**作為長期投資物業，以獲取經常性租金收入。

此外，本集團亦已取得位於廣州越秀區擁有170間客房酒店之管理權。現正進行提升及翻新工程。於工程完成時，將易名為「**寶軒廣州**」，惟須獲得當地政府之批准後方可作實。

本集團在香港營運兩間酒店及一幢服務式住宅、在深圳營運一間酒店及一幢服務式住宅及在廣州營運一間酒店，在具規模經濟效益下，營運成本相對具競爭力。本集團只需動用較低之資金投放完成上述計劃，藉此提高現有物業之租金收入及其資本值，並可保持穩定之現金流入。

## 展望

於今年七月，本人在二零零七／零八年度年報中已指出，預期美國金融危機將會導致全球經濟放緩。隨著近期信貸緊縮以及頂級投資銀行、具領導地位之製造商及零售商等大型企業倒閉後，全球經濟明顯已陷入負增長、失業率上升、消費低迷、資產及物業價格下滑之困境，將會引致未來幾年全球經濟衰退。

*策略投資及審慎理財*，乃本集團兩大策略，將使本集團安然渡過今次全球金融海嘯。於過去二十三年，本集團只專注於本集團具備經驗及專才之物業發展及物業投資相關業務。本集團從未訂立任何有關投機性金融衍生工具之合約。根據策略性部署，本集團於過去十八個月在香港及中國物業價格仍維持高企時，並沒有補充土地儲備。相反，本集團自二零零七年起，已積極出售待出售物業及投資物業，並套現約港幣9億元。該等銷售所得現金款項不僅令本集團負債比率下降，亦增加本集團之流動資金，使本集團可於未來數月把握大有可能在香港及中國出現之高回報投資機會。加上受惠於現時利率下調之趨勢，未來兩年將是本集團補充土地儲備及物業投資組合之良機。

由於物業價格主要受制於整體經濟及市場之力量，本集團之物業發展項目銷售利潤將無可避免受到市場波動影響。為保障股東之利益，本集團之策略是於認為可獲得最佳之投資回報時才出售物業。作為中型發展商，本集團之每年溢利難以達至穩定及持續增長。然而，本集團計劃擴大投資物業組合，以增強經常性租金收入之基礎，並可獲得長期資本增值。因此，本集團決定持有深圳城市天地廣場之服務式住宅及已作規劃之酒店，以及重慶項目之第一期，作為長期收租及投資用途。

儘管多國政府大幅減息及推出其他緊急措施以穩定整體經濟及恢復市場信心，但市場氣氛及消費水平仍然低迷。香港亦難獨善其身，寄望受影響程度不會如一九九七年亞洲金融風暴及二零零三年沙士爆發時之惡劣。雖然中國大陸出口下跌及出現外國投資基金流失，但藉著政府干預及大型自給自足之內需市場體系，中國大陸經濟似乎受到較少影響。鑒於全球經濟衰退之復甦期未可確定，二零零九年對於香港及中國眾多地產發展商而言將是困難的一年，而本公司亦無例外。然而，董事會對本集團未來前景仍然樂觀。

最後，本人謹向期內竭誠努力工作及作出貢獻之全體員工及董事全人衷心感激和致謝。

**王世榮**  
主席

香港，二零零八年十二月十八日

## 簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
收入	2	147,392	86,322
銷售成本		<u>(115,560)</u>	<u>(52,928)</u>
毛利		31,832	33,394
其他收入	3	26,567	4,346
投資物業按公平值之收益／(虧損)淨額		(56,395)	115,386
待出售物業改變為投資物業之公平值轉變		38,188	-
行政開支		(20,329)	(24,902)
其他經營收入／(開支)淨額		2,364	(609)
財務費用	4	(10,965)	(41,426)
所佔共同控制實體溢利及虧損		<u>285</u>	<u>283</u>
除稅前溢利	5	11,547	86,472
稅項	6	<u>10,419</u>	<u>(29,570)</u>
期內溢利		<u>21,966</u>	<u>56,902</u>
應佔：			
本公司股本持有人		21,058	56,939
少數股東權益		<u>908</u>	<u>(37)</u>
		<u>21,966</u>	<u>56,902</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本		<u>4.38 仙</u>	<u>11.86 仙</u>
攤薄		<u>3.83 仙</u>	<u>不適用</u>

## 簡明綜合資產負債表

	於二零零八年 九月三十日 (未經審核) 附註 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	26,067	26,395
發展中物業	1,820,082	1,699,408
投資物業	2,084,073	2,373,878
共同控制實體之權益	58,288	55,880
非流動資產總值	<u>3,988,510</u>	<u>4,155,561</u>
<b>流動資產</b>		
應收共同控制實體之款項	172,815	159,417
可收回稅項	678	464
待出售物業	453,221	523,230
應收貿易賬款	8 1,272	5,550
預付款項、按金及其他應收款項	37,615	27,806
現金及現金等值	251,685	519,226
流動資產總值	<u>917,286</u>	<u>1,235,693</u>
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款及應計負債	9 120,183	144,836
計息銀行貸款	358,500	576,999
應付一間關連公司之款項	679	44
客戶按金	4,085	38,528
應付股息	60,036	-
應付稅項	51,408	58,126
流動負債總值	<u>594,891</u>	<u>818,533</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>322,395</u>	<u>417,160</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	4,310,905	4,572,721
<b>非流動負債</b>		
計息銀行貸款	577,682	851,267
可換股債券	289,481	279,980
遞延稅項負債	183,462	190,879
非流動負債總值	<u>1,050,625</u>	<u>1,322,126</u>
<b>資產淨值</b>	<u>3,260,280</u>	<u>3,250,595</u>



## 簡明綜合資產負債表 (續)

	於二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>權益</b>		
本公司股本持有人應佔權益		
已發行股本	480,286	480,286
可換股債券之權益部份	24,826	24,826
儲備	2,605,636	2,537,126
建議末期股息	-	60,036
	<hr/>	<hr/>
	3,110,748	3,102,274
少數股東權益	149,532	148,321
	<hr/>	<hr/>
權益總額	<b>3,260,280</b>	<b>3,250,595</b>

附註：

## 1. 編製基準及會計政策

### 編製基準

截至二零零八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」)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，應連同本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之全年綜合財務報表一併閱讀。

### 會計政策

編製未經審核簡明中期綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團編製截至二零零八年三月三十一日止年度之全年綜合財務報表時採納者一致，惟就本期間之未經審核簡明中期綜合財務報表首次採納之下列新訂及經修訂之香港財務報告準則(「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。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	重新分類財務資產
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第12號	服務經營權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第14號	香港會計準則第19號 - 定額福利資產之限制、最低資本規定及其相互關係

採納以上香港財務報告準則對本集團之會計政策及本集團未經審核簡明中期綜合財務報表之計算方法並無重大影響。

本集團並無於未經審核簡明中期綜合財務報表提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號	可沽售金融工具及清盤產生之責任 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	預測集團內之間交易之現金流量對沖會計法 <sup>3</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	公平值選擇權 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎之付款 - 歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第15號	興建房地產之協議 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

本集團預期採納香港會計準則第1號及香港財務報告準則第8號或會導致新訂或經修訂披露，惟該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團首次採納期間之財務報表不會有重大影響。

## 2. 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。本集團按業務分類之收入及業績及按地域分類之收入分析如下：

### (a) 業務分類

	截至二零零八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	綜合 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	<u>100,061</u>	<u>27,512</u>	<u>19,819</u>	<u>147,392</u>
分類業績	<u>46,405</u>	<u>(14,711)</u>	<u>3,590</u>	<u>35,284</u>
利息收入				1,713
未分配開支				(14,770)
財務費用				(10,965)
所佔共同控制實體溢利及虧損	285	-	-	<u>285</u>
除稅前溢利				11,547
稅項				<u>10,419</u>
期內溢利				<u>21,966</u>

	截至二零零七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	綜合 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	<u>38,466</u>	<u>30,508</u>	<u>17,348</u>	<u>86,322</u>
分類業績	<u>(1,091)</u>	<u>138,897</u>	<u>4,152</u>	<u>141,958</u>
利息收入				1,272
未分配開支				(15,615)
財務費用				(41,426)
所佔共同控制實體溢利及虧損	283	-	-	<u>283</u>
除稅前溢利				86,472
稅項				<u>(29,570)</u>
期內溢利				<u>56,902</u>

## 2. 分類資料 (續)

### (b) 地域分類

#### 截至二零零八年九月三十日止六個月(未經審核)

	香港 港幣千元	中國大陸 港幣千元	加拿大 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	<u>141,128</u>	<u>2,697</u>	<u>3,567</u>	<u>147,392</u>

#### 截至二零零七年九月三十日止六個月(未經審核)

	香港 港幣千元	中國大陸 港幣千元	加拿大 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	<u>84,190</u>	<u>2,132</u>	<u>-</u>	<u>86,322</u>

## 3. 其他收入

#### 截至九月三十日止六個月

	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	1,709	1,190
應收按揭貸款利息收入	4	82
匯兌收益	1,051	-
出售投資物業之收益	22,085	2,019
其他	<u>1,718</u>	<u>1,055</u>
	<u>26,567</u>	<u>4,346</u>

## 4. 財務費用

#### 截至九月三十日止六個月

	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (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	38,581	64,271
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(27,616)</u>	<u>(22,845)</u>
	<u>10,965</u>	<u>41,426</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	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
折舊	1,536	1,347
僱員福利開支(包括董事酬金)	12,720	11,488
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(2,984)</u>	<u>-</u>
	<u>9,736</u>	<u>11,488</u>

## 6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
本集團：		
期內 - 香港以外之地區	(463)	1,244
遞延	<u>(9,956)</u>	<u>28,326</u>
期內稅項支出／(撥回)總額	<u>(10,419)</u>	<u>29,570</u>

由於本集團各成員公司於期內並無源於香港之應課稅溢利，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之現行法例、詮釋及慣例按當時之稅率計算稅項。

## 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(如有)。計算時所用之普通股之股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)及假設所有可換股債券被視作已獲悉數兌換並發行之普通股股數。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
<u>盈利</u>		
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	21,058	56,939
除稅後之可換股債券之利息	-	11,126
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>21,058</u>	<u>68,065</u> *
<u>股份數目</u>		
	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (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 - 普通股股數：可換股債券	<u>70,000,000</u>	<u>70,000,000</u>
	<u>550,286,201</u>	<u>550,286,201</u> *

\* 於去年期內，由於計入可換股債券會令每股攤薄盈利金額增加，故可換股債券對該期間每股基本盈利具有反攤薄影響。因此，並無披露每股攤薄盈利之金額。

## 8. 應收貿易賬款

應收貿易賬款按發票／合約日期之賬齡分析如下：

	於二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	962	5,393
一至二個月內	279	110
二至三個月內	31	47
總額	<u>1,272</u>	<u>5,550</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方根據買賣協議之條款支付。管理層已密切跟進逾期貿易債項，不可收回之債項已作出全數撥備。鑒於以上所述及本集團之應收貿易賬款分散於大量不同客戶，因此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應付貿易賬款港幣6,791,000元(於二零零八年三月三十一日：港幣9,211,000元)。應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	<u>6,791</u>	<u>9,211</u>

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零零八年九月三十日，本集團之計息債務總額為港幣1,226,000,000元(於二零零八年三月三十一日：港幣1,708,000,000元)，債務總額中約29%須於一年內到期償還。

於二零零八年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘總額(包括定期存款)為港幣252,000,000元(於二零零八年三月三十一日：港幣519,000,000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為港幣468,000,000元。

於二零零八年九月三十日，股東資金總額約港幣3,111,000,000元(於二零零八年三月三十一日：港幣3,102,000,000元)。

於二零零八年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣974,000,000元除以股東資金總額約港幣3,111,000,000元計算之負債比率為31%(於二零零八年三月三十一日：38%)。

期內，完成出售鹽業商業大廈及金威廣場九個地舖，經償還相關銀行貸款及開支後為本集團帶來所得現金淨額約港幣 350,000,000 元，並進一步加強本集團之財政狀況。

### 配售股份所得款項用途

於二零零六年十一月，本集團按每股港幣4.05元之價格發行80,000,000股新股份，並籌得現金款項淨額港幣315,000,000元作為本集團一般營運資金(包括作為收購土地儲備之用途)。於截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度，本集團已分別動用港幣65,000,000元及港幣141,000,000元作為一般營運資金。於回顧期內，本集團已動用餘額港幣109,000,000元作為一般營運資金。

### 融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零零八年九月三十日，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

本集團已將於二零零八年九月三十日賬面總值港幣2,858,000,000元之物業作為抵押品，藉以取得本集團之若干銀行信貸。

### 僱員及酬金政策

本集團(不包括其共同控制實體)於二零零八年九月三十日共聘用約320人。本集團之酬金政策及僱員福利並無重大變動。



## 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。本公司截至二零零八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。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零八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，董事確認於截至二零零八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

董事認為於截至二零零八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，而每名董事(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之董事除外。董事會將確保每名董事（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。

**陳玉英**  
公司秘書

香港，二零零八年十二月十八日

於本公佈日期，本公司董事包括王世榮先生、王查美龍女士、馮文超先生、張國榮先生及陳遠強先生，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。