



# 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)

### 截至二零零七年九月三十日止六個月之 中期業績公佈

#### 業績

漢國置業有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績與去年同期之比較數字載列如下：

#### 簡明綜合收益表

|                                | 附註 | 截至九月三十日止六個月             |                         |
|--------------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
|                                |    | 二零零七年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零零六年<br>(未經審核)<br>港幣千元 |
| 收入                             | 2  | 86,322                  | 261,148                 |
| 銷售成本                           |    | <u>(52,928)</u>         | <u>(181,885)</u>        |
| 毛利                             |    | 33,394                  | 79,263                  |
| 其他收入                           | 3  | 4,346                   | 9,406                   |
| 投資物業按公平值之收益淨額                  |    | 115,386                 | 68,981                  |
| 收購一間附屬公司少數股東之權益多於業務<br>合併之收購成本 |    | -                       | 51,179                  |
| 行政開支                           |    | (24,902)                | (25,500)                |
| 其他經營開支                         |    | (609)                   | (1,626)                 |
| 財務費用                           | 4  | (41,426)                | (45,099)                |
| 所佔共同控制實體溢利及虧損                  |    | <u>283</u>              | <u>161</u>              |
| 除稅前溢利                          | 5  | 86,472                  | 136,765                 |
| 稅項                             | 6  | <u>(29,570)</u>         | <u>(24,456)</u>         |
| 期內溢利                           |    | <u>56,902</u>           | <u>112,309</u>          |
| 應佔：                            |    |                         |                         |
| 本公司股本持有人                       |    | 56,939                  | 108,991                 |
| 少數股東權益                         |    | <u>(37)</u>             | <u>3,318</u>            |
|                                |    | <u>56,902</u>           | <u>112,309</u>          |
| 本公司普通股持有人應佔每股盈利                | 7  |                         |                         |
| 基本                             |    | <u>11.86仙</u>           | <u>27.23仙</u>           |
| 攤薄                             |    | <u>不適用</u>              | <u>24.85仙</u>           |

## 簡明綜合資產負債表

|                  | 於二零零七年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>附註<br>港幣千元 | 於二零零七年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>港幣千元 |
|------------------|---|-----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>     |   |                                   |
| 物業、廠房及設備         | 25,656                                  | 25,490                            |
| 發展中物業            | 1,764,408                               | 1,533,280                         |
| 投資物業             | 2,161,117                               | 2,034,341                         |
| 投資按金             | 54,356                                  | 187,847                           |
| 共同控制實體之權益        | 47,896                                  | 34,189                            |
| 非流動資產總值          | <u>4,053,433</u>                        | <u>3,815,147</u>                  |
| <b>流動資產</b>      |   |                                   |
| 應收共同控制實體之款項      | 151,687                                 | 141,539                           |
| 可收回稅項            | 58                                      | 62                                |
| 待出售物業            | 1,099,279                               | 1,015,450                         |
| 應收貿易賬款           | 8 19,886                                | 25,753                            |
| 預付款項、按金及其他應收款項   | 155,401                                 | 32,378                            |
| 已抵押存款            | -                                       | 41,400                            |
| 現金及現金等值          | 276,597                                 | 417,903                           |
| 流動資產總值           | <u>1,702,908</u>                        | <u>1,674,485</u>                  |
| <b>流動負債</b>      |   |                                   |
| 應付少數股東之款項        | 6,404                                   | 18,077                            |
| 應付貿易賬款及應計負債      | 9 174,224                               | 207,874                           |
| 計息銀行貸款           | 805,972                                 | 514,566                           |
| 應付一間關連公司之款項      | 47                                      | 28                                |
| 客戶按金             | 300,384                                 | 195,825                           |
| 應付股息             | 60,036                                  | -                                 |
| 應付稅項             | 55,629                                  | 70,899                            |
| 流動負債總值           | <u>1,402,696</u>                        | <u>1,007,269</u>                  |
| <b>流動資產淨值</b>    | <u>300,212</u>                          | <u>667,216</u>                    |
| <b>資產總值減流動負債</b> | 4,353,645                               | 4,482,363                         |
| <b>非流動負債</b>     |   |                                   |
| 計息銀行貸款           | 1,102,632                               | 1,342,295                         |
| 可換股債券            | 270,948                                 | 262,361                           |
| 遞延稅項負債           | 178,710                                 | 147,348                           |
| 非流動負債總值          | <u>1,552,290</u>                        | <u>1,752,004</u>                  |
| <b>資產淨值</b>      | <u>2,801,355</u>                        | <u>2,730,359</u>                  |

## 簡明綜合資產負債表(續)

|              | 於二零零七年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 於二零零七年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>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           | 2,160,919                         | 2,033,928                         |
| 建議末期股息       | -                                 | 60,036                            |
|              | <u>2,666,031</u>                  | <u>2,599,076</u>                  |
| 少數股東權益       | 135,324                           | 131,283                           |
|              | <u>2,801,355</u>                  | <u>2,730,359</u>                  |
| 權益總額         |                                   |                                   |

附註：

### 1. 編製基準及會計政策

#### 編製基準

截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期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」)之相關披露規定而編製。

未經審核簡明綜合中期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二零零七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

編製未經審核簡明綜合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二零零七年三月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致，惟下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括香港會計準則及詮釋)，而對本集團有影響並於本期間之財務報表首次採納除外：

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| 香港會計準則第1號(修訂)               | 資本披露                   |
| 香港財務報告準則第7號                 | 金融工具：披露                |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第8號  | 香港財務報告準則第2號之範疇         |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第9號  | 重估嵌入式衍生工具              |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第10號 | 中期財務報告及減值              |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第11號 | 香港財務報告準則第2號— 集團及庫存股份交易 |

採納該等新訂及經修訂之會計準則對本集團之會計政策以及本集團未經審核簡明綜合中期財務報表之計算方法並無重大影響。

## 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：

### 業務分類

|                                    | 物業發展                    |                         | 物業投資                    |                         | 其他                      |                         | 綜合                      |                         |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                    | 截至九月三十日止<br>六個月         |                         | 截至九月三十日止<br>六個月         |                         | 截至九月三十日止<br>六個月         |                         | 截至九月三十日止<br>六個月         |                         |
|                                    | 二零零七年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零零六年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零零七年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零零六年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零零七年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零零六年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零零七年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零零六年<br>(未經審核)<br>港幣千元 |
| 分類收入：                              |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |
| 銷售予外界客戶                            | 38,466                  | 207,971                 | 30,508                  | 39,388                  | 17,348                  | 13,789                  | 86,322                  | 261,148                 |
| 分類業績                               | (1,091)                 | 41,684                  | 138,897                 | 97,271                  | 4,152                   | 1,601                   | 141,958                 | 140,556                 |
| 利息收入                               |                         |                         |                         |                         |                         |                         | 1,272                   | 4,114                   |
| 未分配收益                              |                         |                         |                         |                         |                         |                         | -                       | 196                     |
| 未分配開支                              |                         |                         |                         |                         |                         |                         | (15,615)                | (14,342)                |
| 收購一間附屬公司少數<br>股東之權益多於業務<br>合併之收購成本 |                         |                         |                         |                         |                         |                         | -                       | 51,179                  |
| 財務費用                               |                         |                         |                         |                         |                         |                         | (41,426)                | (45,099)                |
| 所佔共同控制實體溢利<br>及虧損                  | 283                     | 165                     | -                       | -                       | -                       | (4)                     | 283                     | 161                     |
| 除稅前溢利<br>稅項                        |                         |                         |                         |                         |                         |                         | 86,472                  | 136,765                 |
|                                    |                         |                         |                         |                         |                         |                         | (29,570)                | (24,456)                |
| 期內溢利                               |                         |                         |                         |                         |                         |                         | 56,902                  | 112,309                 |

### 地域分類

|         | 香港                      |                         | 中國大陸                    |                         | 馬來西亞                    |                         | 綜合                      |                         |
|---------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|         | 截至九月三十日止<br>六個月         |                         | 截至九月三十日止<br>六個月         |                         | 截至九月三十日止<br>六個月         |                         | 截至九月三十日止<br>六個月         |                         |
|         | 二零零七年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零零六年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零零七年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零零六年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零零七年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零零六年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零零七年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零零六年<br>(未經審核)<br>港幣千元 |
| 分類收入：   |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |
| 銷售予外界客戶 | 84,190                  | 50,323                  | 2,132                   | 204,991                 | -                       | 5,834                   | 86,322                  | 261,148                 |

## 3. 其他收入

|            | 截至九月三十日止六個月             |                         |
|------------|-------------------------|-------------------------|
|            | 二零零七年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零零六年<br>(未經審核)<br>港幣千元 |
| 銀行存款利息收入   | 1,190                   | 1,567                   |
| 應收按揭貸款利息收入 | 82                      | 97                      |
| 其他利息收入     | -                       | 2,450                   |
| 其他物業管理收入   | -                       | 1,843                   |
| 出售投資物業之收益  | 2,019                   | 2,341                   |
| 其他         | 1,055                   | 1,108                   |
|            | 4,346                   | 9,406                   |

#### 4. 財務費用

|                                | 截至九月三十日止六個月             |                         |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                | 二零零七年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零零六年<br>(未經審核)<br>港幣千元 |
| 須於五年內全數償還之銀行貸款、透支及<br>可換股債券之利息 | 64,271                  | 61,139                  |
| 減：撥作物業發展項目資本之金額                | <u>(22,845)</u>         | <u>(16,040)</u>         |
|                                | <u>41,426</u>           | <u>45,099</u>           |

#### 5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除：

|                | 截至九月三十日止六個月             |                         |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
|                | 二零零七年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零零六年<br>(未經審核)<br>港幣千元 |
| 折舊             | 1,347                   | 1,273                   |
| 僱員福利開支(包括董事酬金) | <u>11,488</u>           | <u>10,946</u>           |

#### 6. 稅項

|            | 截至九月三十日止六個月             |                         |
|------------|-------------------------|-------------------------|
|            | 二零零七年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零零六年<br>(未經審核)<br>港幣千元 |
| 本集團：       |                         |                         |
| 期內－香港以外之地區 | 1,244                   | 12,402                  |
| 遞延         | <u>28,326</u>           | <u>12,054</u>           |
| 期內稅項支出總額   | <u>29,570</u>           | <u>24,456</u>           |

本集團各成員公司乃按彼等於財務報表呈列之收入作出稅項撥備，並就按所得稅而言毋須課稅或不獲扣減稅項之收入及支出項目作出調整。

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持有人應佔期內溢利及期內已發行之普通股數目計算。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股持有人應佔期內溢利計算，並經調整以反映可換股債券之利息。計算時所用之普通股加權平均數為期內已發行之普通股數目(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之加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

|                          | 截至九月三十日止六個月             |                         |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                          | 二零零七年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零零六年<br>(未經審核)<br>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持有人應佔溢利 | 56,939                  | 108,991                 |
| 除稅後之可換股債券之利息             | 11,126                  | 5,572                   |
| 除稅後之債券發行開支之撇銷            | -                       | (5,989)                 |
| 未計可換股債券利息前之本公司普通股持有人應佔溢利 | <u>68,065*</u>          | <u>108,574</u>          |
| <u>股份數目</u>              |                         |                         |
|                          | 二零零七年<br>(未經審核)         | 二零零六年<br>(未經審核)         |
| 用以計算每股基本盈利之期內已發行普通股之數目   | 480,286,201             | 400,238,501             |
| 攤薄影響－普通股加權平均數：可換股債券      | <u>70,000,000</u>       | <u>36,721,311</u>       |
|                          | <u>550,286,201*</u>     | <u>436,959,812</u>      |

\* 由於計及可換股債券會令每股攤薄盈利金額增加，故可換股債券對期內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：

|        | 於二零零七年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 於二零零七年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>港幣千元 |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 一個月內   | 19,353                            | 25,311                            |
| 一至二個月內 | 279                               | 269                               |
| 二至三個月內 | 153                               | 46                                |
| 超過三個月  | 101                               | 127                               |
| 總額     | <u>19,886</u>                     | <u>25,753</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。管理層已密切跟進逾期貿易債項，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，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1,922,000元(於二零零七年三月三十一日：港幣1,216,000元)。應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

|      | 於二零零七年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 於二零零七年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>港幣千元 |
|------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 一個月內 | <u>1,922</u>                      | <u>1,216</u>                      |

## 中期股息

董事不建議派發截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息(二零零六年：無)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零七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，董事確認於截至二零零七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

董事認為於截至二零零七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之職務應有區分，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遠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職務之董事除外。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條規定於本公司網頁上提供有關資料。
5. 企業管治常規守則條文第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會，並安排審核委員會及薪酬委員會之主席，或在該等委員會之主席缺席時由另一名成員(或如該名成員未能出席，則其合適之委任代表)在股東週年大會上回答提問。

由於王世榮先生(本公司主席)及本公司審核委員會成員有其他業務須處理，故未能出席本公司於二零零七年九月十四日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。馮文起先生(本公司副主席)於股東週年大會上擔任大會主席。董事會相信馮文起先生以及出席股東週年大會之執行董事均有足夠能力回答股東之提問。

## 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。本公司截至二零零七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

於二零零七年九月三十日，本集團之計息債務總額為港幣2,180,000,000元(於二零零七年三月三十一日：港幣2,119,000,000元)，債務總額中約37%須於一年內到期償還。

於二零零七年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘總額(包括定期存款)為港幣277,000,000元(於二零零七年三月三十一日：港幣459,000,000元)。於期終，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458,000,000元。

於二零零七年九月三十日，股東資金總額約港幣2,666,000,000元(於二零零七年三月三十一日：港幣2,599,000,000元)。股東資金增加主要來自本期間之股東應佔溢利。

於二零零七年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣1,903,000,000元除以股東資金總額約港幣2,666,000,000元計算之負債比率為71%(於二零零七年三月三十一日：64%)。

於期終後，本集團於二零零七年十一月與銀團訂立協議，獲授為期三年之銀團貸款融資港幣280,000,000元。該融資可為本集團於香港及中國大陸之物業業務提供額外財務資源。

## 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)。於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團已動用港幣65,000,000元之一般營運資金、動用港幣130,000,000元為臨時償還銀行貸款，並於年終時保留港幣120,000,000元為現金及銀行結餘。於回顧期內，本集團已進一步動用港幣131,000,000元作為一般營運資金用途(包括用作收購重慶土地)。

## 融資及財務政策

本集團之融資及財務政策並無重大變動。於二零零七年九月三十日，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

本集團已將於二零零七年九月三十日賬面總值港幣4,356,000,000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)於二零零七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。

## 綜合業績

本集團截至二零零七年九月三十日止六個月之營業額及本公司股東應佔溢利分別為港幣86,000,000元(二零零六年：港幣261,000,000元)及港幣57,000,000元(二零零六年：港幣109,000,000元)。每股盈利為港幣0.12元(二零零六年：港幣0.27元)。

營業額之減少主要由於本集團期內來自物業發展業務之貢獻甚微。於去年度同期，本集團出售位於深圳市羅湖區之住宅及商業發展項目城市天地廣場餘下單位，並錄得營業額貢獻港幣205,000,000元。

去年同期之溢利包括收購一間附屬公司少數股東權益之資產淨值高於收購代價而錄得之收益港幣51,000,000元，該數額已在賬目中確認為收入。假如不計算該金額，則去年同期之溢利應為港幣58,000,000元，而本期間之溢利淨額為港幣57,000,000元。該兩個期間之溢利均包括投資物業於期末按公平值計算而增加之重估收益。本期間已扣除遞延稅項之該收益為港幣87,000,000元(二零零六年：港幣57,000,000元)。

## 董事會變動

於二零零七年一月一日，陳遠強先生獲調任為本公司執行董事。此外，於二零零七年十一月十五日，張信剛教授獲委任為本公司獨立非執行董事，而蔡仁志先生則辭任為獨立非執行董事。因應董事會之變動，於二零零七年十一月十五日，張信剛教授獲委任為審核委員會成員，而林建興先生則獲委任為審核委員會主席及薪酬委員會成員，以填補因蔡仁志先生辭任而引致之空缺。

藉此機會，董事會謹此就蔡仁志先生自一九九八年以來對本公司作出之指導及寶貴貢獻致以衷心謝意，並歡迎陳遠強先生及張信剛教授之委任。

## 銀團貸款

於二零零七年十一月二十二日，本集團與銀團訂立協議，獲提供港幣 280,000,000 元之貸款融資。該貸款融資為期 36 個月，包括港幣 140,000,000 元之定期貸款及港幣 140,000,000 元之循環信貸。本集團有意將該貸款所得款項作為一般營運資金用途(包括用作收購物業)。

## 業務回顧

### 物業發展

#### 中國大陸

於去年同期，本集團出售城市天地廣場之住宅及辦公室單位所錄得之營業額為港幣 205,000,000 元，而其餘單位已於二零零七年三月三十一日前全數售出。餘下之城市天地廣場資產為本集團保留作投資用途之 64 間服務式住宅單位及其商場。因此，於本期間幾乎沒有銷售活動。即將於二零零八年推出市場預售之項目包括廣州天河區龍洞村項目第一期(包括可銷售總面積約為 46,000 平方米之八幢住宅大廈)及廣州越秀區北京路項目第一期(包括可銷售總面積約為 22,000 平方米之一幢住宅大廈)。該兩個項目之第一期均正在裝修階段中，預期於二零零八年下半年竣工。

於二零零七年五月十一日，本集團訂立協議，以代價港幣 102,000,000 元收購位於重慶之兩幅相鄰土地。第一幅土地(本集團收購其全部權益)為正在興建中之物業，包括於一個商場上興建兩幢辦公室大樓，其總樓面面積合共約為 108,000 平方米。目前該項目已興建至天台部份，預計將於二零零九年三月竣工。第二幅土地(本集團收購其 50%權益)為一塊空地，將興建為商業、酒店及服務式住宅發展項目，其計劃總樓面面積約為 134,000 平方米。由於其中一名賣方為王世榮先生(本集團主席)所控制之公司，故根據上市規則，該等收購事項構成本公司之關連交易。該等收購事項已獲本公司獨立股東批准，並已於二零零七年七月四日完成。

## 加拿大

本集團已差不多全數售出名為 One City Hall 之多倫多項目第一期（本集團擁有 75% 權益）之住宅單位。將已售出單位之業權轉讓予買家之法律手續已於二零零七年十一月完成。本集團將於本財政年度下半年就該項目確認可觀之營業額，而估計該金額不少於加幣 120,000,000 元。

本集團擬增加多倫多項目第二期（本集團擁有 50% 權益）之總樓面面積，並正提交有關之申請。

## 香港

誠如已向股東報告，本集團於二零零五年共購入 86 個分層所有權之住宅單位。期內，本集團開始將該等住宅單位套現，截至本公佈日期已售出 41 個單位，總代價為港幣 117,000,000 元，並獲得盈利。鑒於現時樓市興旺，餘下單位可望取得更理想之銷售成績。期內已確認之銷售總額（包括來自銷售以往落成項目餘下單位之銷售額港幣 18,000,000 元）達港幣 37,000,000 元（二零零六年：港幣 3,000,000 元）。

## 物業投資

### 出售資產

本集團將位於北角和富中心停車場之投資變現，由二零零七年四月一日起直至本公佈日期已售出 186 個車位，總代價為港幣 110,000,000 元。根據正式買賣協議之日期，本集團已確認其中 14 個車位於本期間出售，並錄得收益港幣 2,000,000 元。本集團有意繼續出售餘下車位，而所獲溢利將於本財政年度確認入賬。除位於和富中心之車位外，本集團亦擁有位於深井麗都花園及長沙灣順寧居之 141 個車位作收租用途。

### 租賃業務

期內，本集團於香港之投資物業包括寶軒及漢貿商業中心、鹽業商業大廈、漢國佐敦中心、漢國尖沙咀中心及位於和富中心、麗都花園及順寧居之車位，及位於中國大陸之城市天地廣場之商場。該等物業為本集團帶來租金收入港幣 31,000,000 元（二零零六年：港幣 39,000,000 元）。

租金收入之下降主要由於位於馬來西亞之綜合商場 Plaza Ampang 已於二零零六年十二月出售，以及鹽業商業大廈因進行重建工程而要求租戶遷出所致。鹽業商業大廈現正進行拆卸工程，將重建為一幢現代商業／零售發展之項目，預期於二零一零年十二月竣工。本集團有意繼續保留鹽業商業大廈作投資用途，並認為該項目甚具重建價值。由於可藉充份利用地盤之地積比率及於該物業完成時之現代化設施而提升重建後物業之租金收入及其資本值，其所得利益將遠超過重建成本及重建期內所損失之租金。

## 物業管理及其他

本集團於香港合共管理約 1,700 個車位，期內所賺取之租金收入為港幣 13,000,000 元（二零零六年：港幣 11,000,000 元）。其他收入港幣 4,000,000 元（二零零六年：港幣 3,000,000 元）主要來自出租未出售之資產。

## 綜覽

於本月初時，中國人民銀行宣佈調高商業銀行存款準備金比率 1 個百分點。這是中國人民銀行今年第十次調高存款準備金比率，現已升至 14.5% 之歷史新高。自本年初起，貸款利率亦已上調五次，現時一年期貸款基準利率為 7.29 厘。尤其在本年十一月份消費物價指數升至十一年新高之 6.9% 情況下，預期利率及銀行存款準備金比率於往後仍會繼續上調。中央政府亦已宣佈於二零零八年進一步收緊貨幣政策。因此，預期銀行信貸將大幅減少，以遏止貸款過度增長及防止經濟過熱。在上述情況下，加上或會針對物業價格過高而作出之調控措施，令中國房地產市場之短期不明朗因素增加。然而，中國經濟增長速度史無前例，亦是全球各地經濟增長中最快之國家之一，故本集團對市場前景仍然樂觀。中國持續城市化、家庭收入上升、中產家庭數目增加以及人民幣持續升值，均是在中長期內支持市場之基石。儘管市場出現短期不明朗因素，但本集團有信心手頭上之發展項目將會達到或甚至可超越管理層之預期。

香港各大銀行跟隨美國最近之減息行動，於二零零七年十二月十三日調減最優惠利率 25 個基點，是今年第四次減息。預期聯儲局將進一步調減聯邦基金利率，以舒緩因樓市放緩及次按問題所引起的衝擊。由於港元與美元掛鈎，港元利率於可見將來大有機會繼續下調。面對主要因美元疲弱以致港幣兌人民幣貶值而導致之通脹環境，市場普遍相信香港將進入負利率年代。這情況已刺激對物業資產的投資需要，而本集團可望藉著所持有之香港優質資產而獲益。本集團可透過不同集資渠道而取得額外財務資源，加上具備豐富之市場知識，將可把握機會進一步增加於香港之投資項目。

## 刊發中期業績報告

本公司之二零零七／二零零八年度中期業績報告將寄發予本公司股東，並儘快於香港交易及結算所有限公司網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)) 及本公司網站 ([www.honkwok.com.hk](http://www.honkwok.com.hk)) 上供閱覽。

**王世榮**  
主席

香港，二零零七年十二月十四日

於本公佈日期，本公司之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。