



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 0127)

截至二零零四年六月三十日止六個月之中期業績

業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會公布本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零四年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績連同二零零三年度之比較數字:

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零四年 千港元 (未經審核)	二零零三年 千港元 (未經審核)
營業額	2	3,558,763	459,666
銷售成本		(3,240,570)	(155,983)
毛利		318,193	303,683
其他經營收入	4	19,936	17,963
行政開支		(57,001)	(111,690)
投資收入	5	320,121	24,262
其他經營開支	6	(1,473)	(663)
出售投資物業之收益(虧損)		8,413	(5,930)
出售物業及其他固定資產之收益		11,848	18,217
經營溢利	7	620,037	245,842
財務費用	8	(16,029)	(49,715)
其他收入, 淨額	9	4,980	1,925
攤佔共同控制機構業績		(768)	—
攤佔聯營公司業績		23,102	(12,328)
除稅前溢利		631,322	185,724
稅項	11	(39,931)	(7,754)
除稅後溢利及少數股東權益前		591,391	177,970
少數股東權益		(2,882)	(464)
股東應佔溢利		588,509	177,506
中期期終後宣派之每股中期股息	12	8.5仙	5.0仙
每股基本盈利	13	27.9仙	7.9仙

附註:

1. 呈報基準及比較數字

簡明財務報表已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六適用的披露規定,以及香港會計師公會頒佈的會計實務準則第二十五條「中期財務報告」而編製。

簡明綜合財務報表已按歷史成本法編製,並就重估投資物業及證券投資作出修訂。所採用的會計政策與編製本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度的全年財務報表所採用者貫徹一致。

2. 營業額

營業額指已收及應收之出售證券投資收入、出售持作出售物業收入、物業租金收入、經紀佣金、經紀業務之交易費用以及貸款融資利息收入之總額。

3. 分類資料

按業務劃分

就業務管理而言,本集團之業務目前可分為五個經營部份—物業發展及買賣、物業租賃、放債、上市證券投資以及非上市證券投資、投資控股及經紀服務。該等部份為本集團申報其主要分類資料之基準。

主要業務活動如下:

物業發展及買賣	—	物業發展及物業銷售
物業租賃	—	物業租賃
放債	—	貸款融資
上市證券投資	—	上市證券投資及買賣
非上市證券投資、投資控股及經紀服務	—	非上市證券投資、買賣及經紀服務

以下呈報該等業務之分類資料。

截至二零零四年六月三十日止六個月

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 千港元	放債 千港元	上市 證券投資 千港元	非上市 證券投資、 投資控股及 經紀服務 千港元	其他業務 千港元	綜合 千港元
收入							
來自外間客戶收入	<u>298,645</u>	<u>345,737</u>	<u>213</u>	<u>2,906,840</u>	<u>7,328</u>	<u>—</u>	<u>3,558,763</u>
業績							
分類業績	<u>(21,652)</u>	<u>337,966</u>	<u>213</u>	<u>161,274</u>	<u>168,737</u>	<u>—</u>	<u>646,538</u>
未分攤之公司開支							<u>(26,501)</u>
經營溢利							<u>620,037</u>
上市證券投資財務收入	—	—	—	6,128	—	—	6,128
其他財務費用							(22,157)
其他收入							4,980
攤佔共同控制實體業績							(768)
攤佔聯營公司業績	5,092	17,166	472	—	171	201	23,102
除稅前溢利							<u>631,322</u>
稅項							<u>(39,931)</u>
除稅後溢利							<u>591,391</u>

截至二零零三年六月三十日止六個月

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 千港元	放債 千港元	上市 證券投資 千港元	非上市 證券投資、 投資控股及 經紀服務 千港元	其他業務 千港元	綜合 千港元
收入							
來自外間客戶收入	<u>—</u>	<u>325,066</u>	<u>5,064</u>	<u>127,335</u>	<u>2,201</u>	<u>—</u>	<u>459,666</u>
業績							
分類業績	<u>—</u>	<u>306,377</u>	<u>5,064</u>	<u>(10,170)</u>	<u>20,744</u>	<u>—</u>	<u>322,015</u>
未分攤之公司開支							<u>(76,173)</u>
經營溢利							<u>245,842</u>
上市證券投資財務費用	—	—	—	(739)	—	—	(739)
其他財務費用							(48,976)
其他收入							1,925
攤佔聯營公司業績	(29,964)	20,973	—	—	(6,176)	2,839	(12,328)
除稅前溢利							<u>185,724</u>
稅項							<u>(7,754)</u>
除稅後溢利							<u>177,970</u>

4. 其他經營收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
其他經營收入包括：		
樓宇管理費收入淨額	11,479	11,153
負債商譽轉出	4,331	4,581
負債商譽攤銷	<u>2,116</u>	<u>—</u>

5. 投資收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
未變現之持有收益		
— 未上市證券投資	138,953	—
— 上市證券投資市值增加	<u>120,326</u>	<u>881</u>
	259,279	881
— 換算上市證券投資之滙兌收益	<u>1,603</u>	<u>—</u>
未變現之持有收益總額	<u>260,882</u>	<u>881</u>
其他投資收入	6,597	—
股息收入		
— 上市投資	23,211	3,760
— 非上市投資	13,889	11,946
利息收入	<u>15,542</u>	<u>7,675</u>
	<u>320,121</u>	<u>24,262</u>

6. 其他經營開支

其他經營開支包括：

商譽攤銷
無形資產攤銷

截至六月三十日止六個月
二零零四年 二零零三年
千港元 千港元

1,284 —
189 —

7. 經營溢利

經營溢利已(扣除)計入：

僱員成本
僱員成本(包括董事酬金)
退休福利計劃供款

截至六月三十日止六個月
二零零四年 二零零三年
千港元 千港元

(32,006) (38,664)
(375) (310)

(32,381) (38,974)

折舊

(5,785) (4,819)

出售上市證券投資收益(虧損)

— 上市證券投資之市值增加(減少)

25,729 (14,811)

— 換算上市證券投資之已變現匯兌虧損

(20,427) —

5,302 (14,811)

投資物業租金收入總額

345,737 325,066

減：支出

(16,184) (12,759)

329,553 312,307

8. 財務費用

利息：

須於五年內全數償還之銀行貸款

20,507 58,774

須於五年內全數償還之其他貸款

8,308 739

28,815 59,513

已變現之外幣貸款匯兌收益

(20,427) —

未變現之外幣貸款匯兌虧損

5,991 —

其他財務費用

3,648 3,194

18,027 62,707

減：發展中物業已撥充資本之利息

(1,998) (12,992)

16,029 49,715

9. 其他收入淨額

其他收入淨額包括：

出售附屬公司收益

3,819 —

聯營公司投資產生之負債商譽轉出

1,460 1,460

10. 匯兌差額

以外幣貸款對沖外幣證券投資所產生於收益表之匯兌差額影響：

截至六月三十日止六個月
二零零四年 二零零三年
千港元 千港元

毛利

包括出售證券投資之已變現匯兌虧損

(20,427) —

投資收入

包括所持證券投資之未變現匯兌收益

1,603 —

(18,824) —

財務費用

包括外幣貸款之已變現匯兌收益

20,427 —

包括外幣貸款之未變現匯兌虧損

(5,991) —

14,436 —

11. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
稅項支出(撥回)包括：		
本公司及附屬公司		
當期稅項		
香港利得稅	16,321	8,601
香港以外地區	2,179	1,491
	<u>18,500</u>	<u>10,092</u>
遞延稅項		
本年度	16,395	(3,270)
攤佔聯營公司稅項		
香港利得稅	(102)	(480)
香港以外地區	5,138	1,412
	<u>5,036</u>	<u>932</u>
	<u>39,931</u>	<u>7,754</u>

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。香港以外地區產生之溢利之稅項乃按有關當地司法管轄權之規定計算。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間適用之稅率撥備。

12. 股息

(a) 於中期期終後宣派之中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
每股中期股息8.5港仙(二零零三年:5港仙)	172,858	109,500

(b) 截至二零零三年十二月三十一日止年度的終期股息為每股12港仙，合共為253,200,000港元(二零零三年:零)，已於二零零四年六月十九日派付予股東。

13. 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據截至二零零四年六月三十日止期間股東應佔溢利約588,509,000港元(截至二零零三年六月三十日止期間:177,506,000港元)及期內已發行普通股之加權平均股數2,110,479,824股(截至二零零三年六月三十日止期間:2,252,171,607股)計算。

中期股息

本公司之董事會(「董事會」)已就截至二零零四年六月三十日止六個月宣派中期股息每股8.5港仙(二零零三年:5港仙)，有關股息將派付予於二零零四年九月二十八日載列本公司股東登記冊的股東。

股份過戶登記手續將於二零零四年九月二十二日至二零零四年九月二十八日(包括首尾兩日)暫停辦理。為符合享有中期股息的資格，股份過戶文件必須於二零零四年九月二十一日下午四時正前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

預期有關股息將於二零零四年九月三十日或前後派付予合資格股東。

財務回顧

業績

截至二零零四年六月三十日止六個月(「本期間」)之營業額為3,558,800,000港元(二零零三年:460,000,000港元)。較上年同期增加6.7倍，主要與證券投資(包括香港上市股份，海外上市股份及海外債務證券)的交易額增加有關，為2,906,800,000港元。來自銷售Manhattan Avenue及City 151發展物業的營業額已於本期間入賬。

在物業租賃方面，本期間的租金收入較二零零三年同期增加6.4%，為345,700,000港元(二零零三年:325,100,000港元)，當中包括分別於二零零三年四月及二零零三年六月購入的東英大廈及東生大廈所帶來的租金收入。本期間來自零售物業的租金收入表現有滿意的增長。

本期間之毛利為318,200,000港元，較上年同期增加4.8%。

在物業發展方面，京士柏君頤峰(10%權益)之銷售非常成功。本期間確認銷售所得之貢獻為138,900,000港元，已計入投資收入。

至於上市證券投資的表現，本期間本集團錄得毛利5,300,000港元(截至二零零三年六月三十日止期間:虧損14,800,000港元)及未變現持有收益121,900,000港元(截至二零零三年六月三十日止期間:900,000港元)。所持有的上市證券投資乃按結算日的市價計值。

其他經營收入較上年同期增加11.0%至19,900,000港元。行政開支較上年同期減少49.0%至57,000,000港元。財務費用較上年同期減少67.8%至16,000,000港元。

股東應佔溢利為588,500,000港元，而去年同期為177,500,000港元。本期間的溢利主要來自出售君頤峰、上市證券之投資及節省成本效益。每股盈利為27.9港仙(二零零三年六月三十日:7.9港仙)。

於本期間派付截至二零零三年十二月三十一日止年度之末期股息為每股12港仙。

資產淨值

於二零零四年六月三十日，本集團之總資產淨值約為14,340,000,000港元(二零零三年十二月三十一日:14,368,000,000港元)，較二零零三年十二月三十一日減少28,000,000港元或0.19%。總資產淨值減少主要由於分別支付股息及回購股份253,000,000港元及357,000,000港元，且錄得溢利589,000,000港元。根據二零零四年六月三十日之已發行普通股總數2,103,216,000股計算，每股資產淨值約6.82港元，較二零零三年十二月三十一日(6.64港元)增加2.71%。每股資產淨值增加主要與本期間之保留溢利及本期間股份購回之結果有關。

於本期間，本集團收購若干住宅物業，以及買賣上市證券投資。除現有項目及於中期報告所披露者外，本集團並無任何有關重大投資或資本資產的未來計劃。

投資證券

於二零零四年六月三十日，為本集團資金管理其中一部份之上市證券投資達1,611,900,000港元，佔期終之總資產6.9%（二零零三年十二月三十一日：8.8%），主要包括香港藍籌股及海外地區之上市債務證券。海外證券投資方面。絕大部份投資成本乃以相關外幣貸款對沖，以減低於本期間該等投資之滙兌風險。

務須注意，於截至二零零四年十二月三十一日止年度的證券投資表現視乎二零零四年全年進行的買賣而定，且很大程度上依賴結算日之收市價。全年的業績或低於中期的數字或甚至出現虧損。

風險管理

本集團已設立完善的風險管理程序，以識別、計量、監察及控制所面對之各種風險，同時輔以積極管理、有效的內部監控及足夠的內部審核，以符合本集團之最佳利益。

股本

於二零零四年六月三十日及二零零三年十二月三十一日之已發行普通股數目分別2,103,216,000股及2,163,900,000股。

債務及資本與負債比率

於二零零四年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸為8,115,000,000港元（二零零三年十二月三十一日：7,052,000,000港元）。現金、銀行結存及美國國庫券為2,209,000,000港元（二零零三年十二月三十一日：929,000,000港元），而借貸淨額為5,906,000,000港元（二零零三年十二月三十一日：6,123,000,000港元）。

總債務與股本比率為56.6%（二零零三年十二月三十一日：49.1%）而淨債務與股本比率為41.2%（二零零三年十二月三十一日：42.6%），乃將銀行及其他借貸及借貸淨額分別除以總資產淨值14,340,000,000港元（二零零三年十二月三十一日：14,368,000,000港元）得出之百分比。

總債務與股本比率之增加及淨債務與股本比率之減少主要與銀行貸款總額增加有關。本集團所增加之現金水平乃用作一般營運資金，讓本集團於日後增加其於物業之投資。

於結算日，本集團之銀行及其他借貸以港元、美元及日圓計算。於本集團之總銀行及其他借貸8,115,000,000港元中，33.0%、20.1%、45.9%及1.0%須分別於一年內、一至兩年、兩至五年及五年後償還。本集團之銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息計算利率。

資產抵押

於二零零四年六月三十日，本集團賬面值分別約為15,698,500,000港元（二零零三年十二月三十一日：15,664,900,000港元）、641,800,000港元（二零零三年十二月三十一日：744,900,000港元）、167,500,000港元（二零零三年十二月三十一日：零港元）、2,194,100,000港元（二零零三年十二月三十一日：2,575,700,000港元）及132,300,000港元（二零零三年十二月三十一日：95,300,000港元）之投資物業、發展物業、持作出售物業、證券投資及定期存款已作抵押以令本集團獲得一般銀行信貸及其他信貸。

或然負債

一名正在清盤的債權人提呈向本公司擁有74.32%股權的附屬公司至祥置業有限公司（「至祥」）索償8,200,000港元，該索償乃關於一筆早於本公司在二零零零年獲批准之債務重組計劃前於一九九八年出現之債項。至祥管理層認為，該索償已喪失時效。然而，至祥已就索償之理據尋求法律意見，現正待法律顧問的意見，故本期間並無作出撥備。

財務及利息收入／支出

營業額及投資收入包括利息收入。財務費用包括銀行及其他貸款之利息開支、安排、信貸及承擔費用開支。本期間之利息收入為16,000,000港元，較二零零三年六月三十日（15,100,000港元）增加6.0%。本期間撥充資本的利息為2,000,000港元，去年同期為13,000,000港元。本期間錄得之折算外幣借貸的滙兌收益為14,400,000港元。本期間的利息開支為26,800,000港元，較去年同期錄得之利息開支46,500,000港元減少42.4%。利息開支減少乃由於期內的利率下降。

酬金政策及購股權計劃

於回顧期間，本集團聘用共228名員工（截至二零零三年六月三十日止期間：213名），不包括共207名（截至二零零三年六月三十日止期間：183名）由本集團之房地產管理公司Perfect World Company Limited聘用之房地產管理員工。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金以及按市況及個人表現釐定之年終花紅。執行董事繼續檢討僱員工作表現，並於需要時給予獎勵及靈活處理。鼓勵員工在工作上有所成就。

本期間內概無採納購股權計劃。購股權計劃之詳情將於本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報中披露。

中國

本集團於中國之投資為本期間帶來溢利（包括經營溢利及應佔聯營公司業績）33,800,000港元，佔股東應佔溢利5.7%（截至二零零三年六月三十日止期間：17,700,000港元）。本集團之中國投資於二零零四年六月三十日達968,100,000港元。佔本集團之資產總值約4.2%（二零零三年十二月三十一日：873,900,000港元）。

上市附屬公司

於結算日，本公司擁有至祥置業有限公司的74.32%權益，及G-Prop (Holdings) Limited的57.56%權益。

The Kwong Sang Hong International Limited

於本期間，本集團於The Kwong Sang Hong International Limited（「廣生行」）上市股份之實際權益為34.36%。

於二零零四年五月三十一日，廣生行之資產總值及資產淨值分別為2,004,700,000港元及1,289,900,000港元。

結算日後事項

根據於一九九二年八月五日訂立的國有土地使用權預約合約（「該合約」），本集團已獲汕頭市澄海區規劃與國土資源局（「當局」）授予預先登記的國有土地使用權，以發展位於中國廣東省汕頭市龍湖區新津河河口的地盤（「發展項目」）。發展項目由至祥置業有限公司（為本公司擁有74.32%權益的附屬公司）之全資附屬公司持有。本集團就發展項目有下列替代方案：(i)於二零零四年七月（「截止日期」）呈交土地申請及發展建築圖則，並支付最後之土地成本人民幣25,000,000元以取得土地使用權證；(ii)押後截止日期；或(iii)根據該合約索償退款約人民幣49,000,000元（相等於46,000,000港元）。

於二零零四年六月三十日後，本集團向當局發出一封函件，要求押後截止日期，但至今仍未有回覆。並經考慮到截止日期即將到期，且發展項目地盤附近的輔助公眾設施仍未興建，本集團隨後決定不延遲截止日期，故要求根據該合約退回土地成本人民幣49,000,000元。本集團於八月接獲當局發出的函件，答覆為由於各方之間仍存有預先登記的關係，故至今未能處理退款要求。於二零零四年六月三十日，發展項目的面值約為71,000,000港元。本集團正向當局要求澄清退款事宜，倘成功退款，估計總虧損為25,000,000港元，即本集團應佔之虧損為18,600,000港元。

業務回顧

香港投資物業

零售物業的租金收入仍然是集團的主要租金收入來源。截至二零零四年六月三十日止六個月，集團租金總收入較去年同期增加6.4%，達345,700,000港元。整體租金收入主要受惠於去年收購的兩個物業項目，分別為尖沙咀東英大廈及灣仔東生大廈。與此同時，香港經濟反彈令零售租金有所增長，亦帶動租金總收入穩步上升。

於二零零四年六月，集團零售物業組合的出租率維持在超過96%。出租率持續高企，主要由於集團的零售物業位置優越，均位於香港最繁忙的黃金購物地段，如銅鑼灣、灣仔、尖沙咀及旺角。

零售租金自去年第三季起持續改善，主要由於租戶營業額受惠於旅客人數上升及本地消費復甦而有所增長。

回顧期內，儘管寫字樓物業市場競爭仍然激烈，集團的寫字樓物業租金自二零零三年第四季起已開始逐步向好。於二零零四年六月，皇室堡、美國萬通大廈、夏慤大廈及東英大廈的出租率分別達96%、86%、92%及81%。

香港發展物業

整體上，本集團各個發展項目進展理想，符合預期的進度。

與市區重建局合作進行的太原街／灣仔道重建項目（75%直接權益）第一期地盤甲及地盤乙正進行上蓋工程。當落成後，該項目的第一期將包括三幢高層住宅大廈，提供約652個住宅單位，總樓面面積約為510,752平方呎，於二零零四年二月，獲准修改圖則，將第二期由寫字樓改作住宅用途。根據住宅計劃，將包括一幢可提供約252個住宅單位的高層住宅大廈，總樓面面積約為159,727平方呎。第一期預計於二零零五年下半年落成，並計劃於二零零四年年底展開預售第一期。

位於歌和老街及達之路交界的發展項目（33 $\frac{1}{3}$ %權益）已於二零零三年一月展開地盤平整及地基工程。該項目將提供總樓面面積合共約301,200平方呎。該發展項目預計於二零零五年年底落成，並計劃於二零零四年年底展開預售。

司徒拔道肇輝臺住宅發展項目（50%權益）已於二零零四年第一季落成。該發展項目提供總樓面面積合共約107,600平方呎，已於二零零四年二月獲發滿意紙，並於二零零三年十一月展開預售，所有單位已於六個星期內成功售出。

干德道55號發展項目（70%權益）已於二零零三年二月展開地盤平整及地基工程。該住宅項目的總樓面面積合共約87,800平方呎，預計於二零零六年落成。

九龍京士柏「君頤峯」住宅發展項目（10%權益）於二零零四年七月落成，該項目提供總樓面面積合共約904,200平方呎。該項目於二零零三年八月展開預售。截至二零零四年六月三十日已售出約73%單位。

東九龍靠背壟道都會151住宅發展項目（100%權益）於二零零三年十一月完成上蓋工程。該項目的總樓面面積約45,564平方呎。該項目已於二零零四年年初獲發滿意紙，其單位於二零零三年第三季進行預售，並於三個星期內售出全部住宅單位。

位於山頂白加道31號的發展項目（100%權益）已完成上蓋工程，並於二零零三年第三季獲發入伙紙。該項目包括四幢豪華洋房，總樓面面積合共約13,600平方呎。

中環禧利街Manhattan Avenue發展項目（100%權益）已落成及於二零零四年一月獲發入伙紙。該發展項目之總樓面面積合共約42,314平方呎，住宅範圍的總樓面面積約為39,332平方呎。預售於二零零三年八月展開，75個住宅單位全部於兩個星期內售出。

中國物業

上海香港新世界大廈（34.65%權益）包括約1,470,000平方呎寫字樓及零售樓面。招租情況令人鼓舞，截至二零零四年六月，寫字樓部份及零售部份的出租率分別約為83%及56%。

截至二零零四年六月三十日止六個月，北京希爾頓酒店（50%權益）維持平均出租率為86%，錄得25,700,000港元的經營毛利。酒店房間的翻新工程預計於二零零四年十月展開，並於二零零五年六月完工。北京市城市規劃委員會已批准酒店擴建部份的概念設計，包括提供行政人員房間及其他酒店配套設施。酒店持有人及經營者正最後修訂圖則，以遞交予不同的政府機關。

樓高10層位於北京希爾頓酒店毗鄰的東方國際大廈（50%權益）截至二零零四年六月的出租率為88%。

深圳羅湖商業城（100%權益）包括面積約29,000平方呎的79個零售商舖，截至二零零四年六月已有98%舖位租出。

有關廣州黃沙站E地段項目（33 $\frac{1}{3}$ %權益）終止，合作合營公司清盤手續已於二零零四年二月十三日完成。

結算日後事項

於二零零四年八月二十七日，本公司之全資附屬公司Paul Y. Holdings Company Limited與一項全權信託基金所全資擁有之公司訂立一項買賣協議，該全權信託基金由本公司執行董事兼主要股東劉鑾雄先生（「劉先生」）以其若干家族成員為受益人而設立。該項協議乃關於（其中包括）出售一組本公司的全資附屬公司（「一組附屬公司」），該等附屬公司持有若干物業的間接權益，包括物業為香港白加道31號及7個住宅單位。出售一組附屬公司的總代價約為548,800,000港元（可予調整），乃按物業於公開市場的價值（約566,200,000港元）減去一組附屬公司應付予第三者的負債淨額（約17,400,000港元）而釐訂。

本公司亦已於二零零四年八月二十七日與一項全權信託基金所全資擁有之另一家公司訂立一項買賣協議，該全權信託基金由本公司執行董事兼主要股東劉先生以其若干家族成員為受益人而設立。該買賣協議乃關於出售本公司一家全資附屬公司Jade Wall Limited（「Jade Wall」，持有中國陶瓷、傢俱及畫等若干藝術品（「資產」））。出售Jade Wall的總代價約為93,300,000港元，乃參考資產之拍賣估值而釐定（可予調整）。

上述兩項交易須待本公司獨立股東於來屆股東大會上批准以及其他先決條件達成後，方可作實。

展望

本地消費力復甦、內地訪港旅客增加以及更緊密經貿關係落實，加上集團的物業位處優質地段，將繼續推動集團於零售及寫字樓物業的租金收入。

展望二零零四年第四季，集團將會推出一系列住宅項目，並開始進行預售。集團預計預售將帶來可觀收益，令集團的財務基礎更趨雄厚。

由於市場的波動，為減低集團於證券投資的風險，集團將減少證券投資。從而繼續集中及分配更多資源於地產項目投資及發展。

憑藉集團物業組合的強大基礎以及有效的管理，集團將繼續受惠於增長迅速的經濟環境。

除不可預見情況或環境下，本公司將於本年度維持不少於30%之派息比率。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零四年六月三十日止六個月，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購買合共85,600,000股本公司股份，總代價為355,639,600港元，上述所有股份均已註銷，有關詳情載列如下：

購買方法	購買月份	購買 股份數目	所付每股 最高價格 港元	所付每股 最低價格 港元	總代價 港元
於聯交所	二零零四年一月	14,892,000	4.625	3.025	56,472,200
	二零零四年二月	21,372,000	5.250	4.650	104,404,100
	二零零四年三月	—	—	—	—
	二零零四年四月	—	—	—	—
	二零零四年五月	6,784,000	4.150	2.525	23,625,700
	二零零四年六月	42,552,000	4.200	3.750	171,137,600
總計		<u>85,600,000</u>			<u>355,639,600</u>

董事會認為上述股份乃按每股資產淨值之折讓價購回以致當時已發行股份之每股資產淨值增加。除本公布所披露者外，本公司或其任何附屬公司於回顧期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

公司管治

截至二零零四年六月三十日止期間之未經審核中期報告已經審核委員會及核數師審閱。

截至二零零四年六月三十日止期間，本公司已遵行上市規則附錄14所載之最佳應用守則，惟獨立非執行董事並非以固定年期受聘，須根據本公司細則之規定於本公司之股東週年大會上輪值告退及重選。

致謝

本人謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與全體員工的竭誠工作表示謝意。

代表董事會
主席
劉鑾鴻

二零零四年九月六日

於本公布日期，董事會包括執行董事劉鑾鴻先生及劉鑾雄先生，以及獨立非執行董事蔡學雯女士、官永義先生及鍾貴先生。

備註：於二零零四年三月三十一日前生效的上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段所規定的所有資料，將於適當時候在聯交所網站公佈。

網址：<http://www.chineseestates.com>
http://www.iprasia.com/listco/chinese_estatets

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」