



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: 127)

截至二零零四年十二月三十一日止年度之全年業績

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」) 截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零零三年之比較數字:

截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額 (附註 2)	5,257,357	2,531,532
銷售成本	(4,297,871)	(1,777,530)
毛利	959,486	754,002
其他經營收入 (附註 4)	149,491	49,960
行政開支	(119,091)	(188,670)
投資收入淨額 (附註 5)	425,815	586,641
其他經營開支 (附註 6)	(14,881)	(28,971)
出售投資物業之收益 (虧損)	10,631	(11,679)
出售物業及其他固定資產之收益	11,923	16,276
就發展中物業撥回之減值虧損	187,000	46,991
就持作日後發展之物業權益 確認之減值虧損	(71,118)	—
經營溢利 (附註 7)	1,539,256	1,224,550
財務費用 (附註 8)	(55,703)	(190,090)
其他收入淨額 (附註 9)	15,615	119,728
攤佔共同控制機構業績	(768)	—
攤佔聯營公司業績	214,883	44,594
除稅前溢利	1,713,283	1,198,782
稅項 (附註 11)	(49,255)	(45,712)
除稅後溢利	1,664,028	1,153,070
少數股東權益	(39,327)	775
股東應佔溢利	1,624,701	1,153,845
股息 (附註 12)		
年內宣派及派付之中期股息	172,858	109,500
以實物派付之特別股息	—	107,083
結算日之後擬派之末期股息	223,324	253,200
	396,182	469,783
每股基本盈利 (附註 13)	78.4 仙	52.1 仙

附註：

1. 編製基準及主要會計政策

本財務報表乃按歷史成本法編製，並就重估若干物業及證券投資作出修訂。

本財務報表乃按照香港一般採納之會計原則而編製，並符合香港會計師公會（「會計師公會」）頒布之會計準則及香港聯合交易所有限公司上市規則所載之披露規定。二零零四年之主要會計政策並無重大變動。

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、經紀服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。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	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/ 未分攤 千港元	綜合 千港元
收入							
來自外間客戶收入	<u>713,200</u>	<u>695,381</u>	<u>349</u>	<u>3,835,274</u>	<u>13,153</u>	<u>–</u>	<u>5,257,357</u>
業績							
分類業績	<u>326,732</u>	<u>675,934</u>	<u>349</u>	<u>285,084</u>	<u>223,338</u>	<u>–</u>	<u>1,511,437</u>
未分攤之公司收入淨額							<u>27,819</u>
經營溢利							<u>1,539,256</u>
財務費用	–	–	–	(323)	–	(55,380)	(55,703)
其他收入淨額							15,615
攤佔共同控制機構業績							(768)
攤佔聯營公司業績	127,137	62,840	(728)	–	24,538	1,096	<u>214,883</u>
除稅前溢利							<u>1,713,283</u>
稅項							<u>(49,255)</u>
除稅後溢利							<u><u>1,664,028</u></u>

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	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/ 未分攤 千港元	綜合 千港元
收入							
來自外間客戶收入	<u>16,000</u>	<u>668,934</u>	<u>7,536</u>	<u>1,831,548</u>	<u>7,514</u>	<u>-</u>	<u>2,531,532</u>
業績							
分類業績	<u>41,505</u>	<u>624,242</u>	<u>7,536</u>	<u>596,542</u>	<u>102,154</u>	<u>-</u>	<u>1,371,979</u>
未分攤之公司開支淨額							(147,429)
經營溢利							1,224,550
財務費用	-	-	-	(104,175)	-	(85,915)	(190,090)
其他收入淨額	116,740	-	-	-	-	2,988	119,728
攤佔聯營公司業績	7,615	22,775	(36)	-	13,360	880	44,594
除稅前溢利							1,198,782
稅項							(45,712)
除稅後溢利							<u>1,153,070</u>

按地域劃分

年內本集團超過 90% 業務乃於香港進行，超過 90% 資產位於香港，因此並無載列按地域進行之分析。

4. 其他經營收入

	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	22,834	21,053
收回土地所得之補償收入	73,761	-
管理費收入	85	751
負值商譽轉出	8,661	11,409
呆壞賬準備撥回	8,589	-
負值商譽撇銷	<u>27,624</u>	<u>5,496</u>

5. 投資收入淨額

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
未變現之持有收益（虧損）		
- 非上市證券投資	107,755	-
- 買賣美國貨幣遠期合約	(1,010)	6,905
- 上市證券投資之市值增加	<u>140,846</u>	<u>431,321</u>
	247,591	438,226
- 換算上市證券投資之滙兌收益	<u>25,157</u>	<u>45,922</u>
未變現之持有收益總額	272,748	484,148
墊付接受投資公司款項之準備撥回	-	42,406
其他投資撇銷	-	(3,847)
就非上市債務證券確認之減值虧損	-	(3,867)
其他投資收入	6,169	458
股息收入	112,517	24,991
利息收入	<u>34,381</u>	<u>42,352</u>
	<u>425,815</u>	<u>586,641</u>

6. 其他經營開支

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
其他經營開支包括：		
呆壞賬準備	-	16,968
持作出售物業準備	-	3,600
商譽攤銷	2,567	2,653
無形資產攤銷	377	377
就其他資產確認之減值虧損	-	2,044
一項訴訟索償之撥備	8,427	-
	<u>8,427</u>	<u>-</u>

7. 經營溢利

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營溢利已（扣除）計入：		
折舊	<u>(12,035)</u>	<u>(9,555)</u>
出售上市證券投資之收益		
– 上市證券投資之市值增加	89,243	54,599
– 換算上市證券投資之已變現滙兌（虧損）收益	(14,866)	53,813
	<u>74,377</u>	<u>108,412</u>
投資物業租金收入總額	695,381	668,934
減：支出	(30,078)	(33,014)
	<u>665,303</u>	<u>635,920</u>

8. 財務費用

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	55,087	98,580
須於五年內全數償還之其他貸款	14,788	4,440
財務租約	-	15
	<u>69,875</u>	<u>103,035</u>
已變現之外幣貸款滙兌（收益）虧損	(14,465)	53,813
未變現之外幣貸款滙兌虧損	-	45,922
其他財務費用	6,065	5,419
	<u>61,475</u>	<u>208,189</u>
減：撥充發展中物業資本之利息	(5,772)	(18,099)
	<u>55,703</u>	<u>190,090</u>

9. 其他收入淨額

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
其他收入淨額包括：		
出售附屬公司收益	3,436	-
聯營公司投資產生之負值商譽轉出	2,920	2,920
墊付聯營公司款項之準備撥回	9,229	116,740
	<u>9,229</u>	<u>116,740</u>

10. 滙兌差額

以外幣貸款對沖外幣證券投資所產生於收益表之滙兌差額影響：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
毛利		
包括出售證券投資之 已變現滙兌(虧損)收益	(14,866)	53,813
投資收入		
包括所持證券投資之 未變現滙兌收益	25,157	45,922
	<u>10,291</u>	<u>99,735</u>
財務費用		
包括外幣貸款之已變現滙兌收益(虧損)	14,465	(53,813)
包括外幣貸款之未變現滙兌虧損	-	(45,922)
	<u>14,465</u>	<u>(99,735)</u>

11. 稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
稅項支出(撥回)包括：		
當期稅項		
香港利得稅	13,631	10,671
香港以外地區	2,966	2,831
	<u>16,597</u>	<u>13,502</u>
過往年度撥備不足		
香港利得稅	302	142
香港以外地區	3	(35)
	<u>305</u>	<u>107</u>
遞延稅項		
本年度	36,702	21,045
過往年度超額撥備	(7,547)	-
由於稅率變更	-	(8,170)
	<u>29,155</u>	<u>12,875</u>
本公司及其附屬公司攤佔稅項	<u>46,057</u>	<u>26,484</u>
攤佔聯營公司稅項：		
香港利得稅	(5,216)	(794)
香港以外地區	8,414	20,022
	<u>3,198</u>	<u>19,228</u>
	<u>49,255</u>	<u>45,712</u>

香港利得稅乃根據上述兩個年度之估計應課稅溢利按稅率 17.5% 撥備。香港以外地區產生之溢利之稅項乃按有關當地之司法權區規定撥備。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現之年度適用之稅率撥備。

12. 股息

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已付二零零三年末期股息：每股 12 港仙（二零零二年：無）	253,200	—
已付中期股息：每股 8.5 港仙（二零零三年：5 港仙）	172,858	109,500
以實物派付之特別股息	—	107,083
	<u>426,058</u>	<u>216,583</u>
結算日之後擬派末期股息	<u>223,324</u>	<u>253,200</u>

為使至祥置業有限公司於資產交易完成後有足夠之公眾持股量，本公司於二零零三年十一月七日以實物分派方式派發特別股息。

董事會建議派發末期股息每股 11 港仙（二零零三年：12 港仙），有待股東於股東大會批准。

13. 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔溢利約 1,624,701,000 港元（二零零三年：1,153,845,000 港元）及年內已發行普通股之加權平均股數 2,072,494,622 股（二零零三年：2,215,632,633 股）計算。

14. 比較數字

若干比較數字已經重列以符合本年度之呈報方式。

財務業務回顧

業績

截至二零零四年十二月三十一日止年度（「本年度」）的營業額為 5,257,400,000 港元（截至二零零三年十二月三十一日止年度：2,531,500,000 港元），較去年同期增加 1.1 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，達 3,835,300,000 港元。來自銷售 Manhattan Avenue、都會 151 及白加道發展物業的營業額已於本年度入賬。

在物業租賃方面，本年度的租金收入較二零零三年增加 4.0%，達 695,400,000 港元（二零零三年：668,900,000 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全年租金貢獻。來自零售物業的租金收入在本年度的增長理想。

本年度的毛利為 959,500,000 港元，較上年度增加 27.3%。

在物業發展方面，京士柏君頤峰（10% 權益）的銷售反應理想，在本年度入賬的售樓收入為 174,100,000 港元，已列入投資收入。白加道物業的銷售已於本年度完成。由於物業市道反彈，經本集團檢討過太原街發展物業項目的賬面值後，決定撥回 187,000,000 港元的減值虧損，以本集團佔 83.6% 的實際權益計為 156,000,000 港元。至於上年度，由於 Manhattan Avenue 及都會 151 的預售於二零零四年初及於二零零三年度的財務報表發出前完成，故撥回 47,000,000 港元。

至於上市證券投資的表現，本年度本集團錄得毛利 74,400,000 港元（截至二零零三年十二月三十一日止年度：108,400,000 港元）、未變現持有收益 165,000,000 港元（截至二零零三年十二月三十一日止年度：484,100,000 港元）及滙兌收益 14,500,000 港元（截至二零零三年十二月三十一日止年度：滙兌虧損 99,700,000 港元）。所持有的上市證券投資乃按結算日的市價計算。

其他經營收入較上年度增加 2 倍至 149,500,000 港元。行政開支較上年度減少 36.9% 至 119,100,000 港元。財務費用較上年度減少 70.7% 至 55,700,000 港元。

本年度的攤佔聯營公司業績較上年度增加 3.8 倍至 214,900,000 港元（截至二零零三年十二月三十一日止年度：44,600,000 港元），當中包括一間聯營公司持有之一項投資物業之重估盈餘 126,500,000 港元。

本年度之股東應佔溢利為 1,624,700,000 港元，而上年度則為 1,153,800,000 港元。本年度的溢利主要來自物業發展項目（包括君頤峰及白加道）的銷售，撥回一項發展物業項目的虧損，亦反映成本減省收效。每股盈利為 78.4 港仙（二零零三年十二月三十一日：52.1 港仙）。

本公司董事會建議派發末期股息每股 11 港仙（二零零三年：12 港仙）。連同中期股息每股 8.5 港仙（二零零三年：5 港仙），本年度的股息總額為每股 19.5 港仙（二零零三年：17 港仙），相當於總現金派息率 24.9%（二零零三年：32.6%）。如不計入本年度兩項非現金項目之收入，本年度之派息率將為 30.1%。該兩項非現金項目分別為撥回發展中物業之虧損 156,000,000 港元及一間聯營公司持有之投資物業重估盈餘 126,500,000 港元。

資產淨值

於二零零四年十二月三十一日，本集團之總資產淨值約為 18,486,000,000 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增加 4,118,000,000 港元或 28.7%。根據二零零四年十二月三十一日之已發行普通股總數 2,030,214,000 股計算，每股資產淨值為 9.11 港元，較二零零三年十二月三十一日（6.64 港元）增加 37.2%。除本年度保留之溢利外，每股資產淨值增加主要與本年度之投資物業重估盈餘 3,203,700,000 港元及股份購回之結果有關。

本集團於本年度獲授予新填地街項目之發展權，並購入若干住宅物業及買賣上市證券投資。除現有項目及年報所披露者外，本集團並無有關重大投資或資本資產之未來計劃。

證券投資

於二零零四年十二月三十一日，為本集團資金管理其中一部份之上市證券投資達 1,633,400,000 港元（二零零三年：1,979,900,000 港元），佔年終之總資產 6.2%（二零零三年：8.8%），主要包括香港及海外地區之上市藍籌股及上市債務證券。

風險管理

本集團已制訂一套完善的風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以積極管理、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

股本

於二零零四年十二月三十一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為 2,030,214,000 股及 2,163,900,000 股。

債務及資本與負債比率

於二零零四年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸為 7,053,000,000 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 1,852,000,000 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 5,201,000,000 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 38.2%（二零零三年十二月三十一日：49.1%）而淨債務與股本比率為 28.1%（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 18,486,000,000 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。

總債務及淨債務與股本比率之減少主要與總資產淨值增加有關，而總資產淨值之增加主要來自本年度之投資物業重估盈餘及保留溢利。

於結算日，本集團之銀行及其他借貸全部以港元計算。於本集團之銀行及其他借貸總額 7,053,000,000 港元中，32.4%、13.4%、53.2% 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計算利率。於年底並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團賬面值分別約為 19,016,600,000 港元（二零零三年十二月三十一日：15,664,900,000 港元）、877,000,000 港元（二零零三年十二月三十一日：744,900,000 港元）、2,160,000,000 港元（二零零三年十二月三十一日：2,575,700,000 港元）及 129,500,000 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、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。

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支出、安排、信貸及承擔費用支出。本年度之利息收入為 35,300,000 港元，較二零零三年十二月三十一日（50,300,000 港元）減少 29.8%。本年度資本化之利息為 5,800,000 港元，而上年度則為 18,100,000 港元。本年度之利息支出為 64,100,000 港元，較上年度錄得之利息支出 84,900,000 港元減少 24.5%。利息支出之減少乃由於本年度內利率下調所致。於回顧年度內之平均利率為 1.0%（二零零三年：1.7%），乃以總利息支出除以平均借貸總額得出。

酬金政策及購股權計劃

於回顧年度內，本集團共有僱員約 230 人（截至二零零三年十二月三十一日止年度：215 人）（不包括受僱於本集團之物業管理公司忠信物業管理有限公司之物業管理員工合共 210 人（截至二零零三年十二月三十一日止年度：192 人））。

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更好成績。

本年度並無採納購股權計劃。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內披露。

中國

本集團於中國之投資為本年度帶來溢利（包括經營溢利及應佔聯營公司業績）154,000,000 港元，佔股東應佔溢利 9.5%（截至二零零三年十二月三十一日止年度：92,100,000 港元）。本集團之中國投資於二零零四年十二月三十一日達 1,115,500,000 港元，佔本集團之資產總值約 4.2%（截至二零零三年十二月三十一日止年度：873,900,000 港元）。

THE KWONG SANG HONG INTERNATIONAL LIMITED

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

於二零零四年十一月，本集團持有 50% 權益之聯營公司 Power Jade Capital Limited 建議透過協議計劃將廣生行私有化。該計劃獲廣生行股東於二零零五年一月五日舉行之股東特別大會上批准。廣生行之上市地位由二零零五年二月二日起撤銷，並成為本集團持有 50% 權益之聯營公司。本集團動用 187,700,000 港元現金購入廣生行 15.64% 額外權益。

物業估值

獨立專業估值師普敦國際評估有限公司已就本集團於二零零四年十二月三十一日持有之投資物業進行物業估值，有關估值乃用於編製二零零四年財務報表。本集團投資物業之估值為 19,442,000,000 港元（二零零三年：16,234,000,000 港元），經作出二零零四年投資物業之增加及出售之調整後較二零零三年增加 19.8%。本集團之發展物業及非投資物業乃於財務報表中按成本扣除減值（如有）列賬。

最近頒布之會計準則

於二零零四年，香港會計師公會頒布多項新訂及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則（統稱「新財務報告準則」），由二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。本集團並無在截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表提前採納該等新財務報告準則。然而，本集團已對該等新財務報告準則之影響進行評估，至今認為採納該等經修訂之準則可能會對其綜合賬目有重大影響，詳述如下：

1. 有關投資物業之香港會計準則第 40 號（「會計準則第 40 號」）

採納會計準則第 40 號將令投資物業之所有重估收益或虧損直接計入收益表，而根據舊準則該等轉變一般以組合基準計入重估儲備賬。物業價格之波動因此可以對本集團未來經營業績之水平及一致性構成重大影響。

2. 有關商譽及負值商譽之香港財務報告準則第 3 號及香港會計準則第 36 及 38 號（「財務報告準則第 3 號及會計準則第 36 及 38 號」）

採納財務報告準則第 3 號及會計準則第 36 及 38 號將令商譽不再攤銷及令二零零四年十二月三十一日之累積攤銷以商譽之相應減少而對銷。商譽及無形資產將每年測試以釐定減值。然而，負值商譽將不再確認並撥作股本。採納該等會計準則預計不會對本集團之未來經營業績構成重大影響。

然而，應留意該等會計轉變均為非現金項目，因此不會影響現金流量。

本集團會繼續評估其他新財務報告準則及其他因此而產生之轉變之影響。然而，預期該等準則及轉變不會對本集團之綜合賬目構成重大影響。

股息

本公司董事（「董事」）建議派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息每股 11 港仙（二零零三年：12 港仙）。

連同中期股息每股 8.5 港仙，二零零四年之總分派將為每股 19.5 港仙（二零零三年：17 港仙）。

本公司將於二零零五年五月十八日至二零零五年五月二十四日（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續，於二零零五年五月二十四日名列本公司股東名冊之人士將可獲發建議之末期股息。為符合獲派建議之末期股息的資格，所有過戶文件必須於二零零五年五月十七日下午四時或之前送達本公司於香港之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 商舖。

待股東於本公司之二零零五年股東週年大會（「二零零五年股東週年大會」）上批准後，預期有關股息將於二零零五年五月二十五日或前後派發予合資格人士。

股東週年大會

二零零五年股東週年大會將於二零零五年五月二十四日（星期二）舉行，而二零零五年股東週年大會之通告將於稍後刊登及寄發予本公司股東。

業務回顧

香港物業投資

投資物業的租金繼續是集團收入的主要來源之一。於回顧期內，截至二零零四年十二月三十一日止年度之總租金收入達 695,000,000 港元，較去年同期增加 4%。總租金收入增加，主要與香港經濟復甦及於二零零三年購入的兩項物業（尖沙咀東英大廈及灣仔東生大廈）的貢獻令租金增加有關。

本集團的零售物業組合的整體出租率為 95%，維持於高水平。出租率維持高企與本集團的大部份零售物業位於銅鑼灣、灣仔及尖沙咀等主要地區有關。由於旅客消費增加及本地消費好轉令租戶的營業額上升，零售物業租金亦有所改善。

寫字樓物業市場自二零零三年第四季起復甦，並於二零零四年繼續改善。截至二零零四年十二月，皇室大廈、美國萬通大廈、夏慤大廈及東英大廈的出租率分別為 97%、89%、92% 及 86%，而寫字樓物業組合的整體出租率達 92%。

香港零售及寫字樓物業市場的出租率及租金水平預期會進一步改善。

香港物業發展

整體上，本集團各個發展項目進展理想。

位於白加道 31 號的住宅發展項目（100% 權益）包括四幢豪華洋房，總樓面面積約為 13,600 平方呎，已於二零零四年十二月售出。

九龍京士柏住宅發展項目君頤峰（10% 權益）已於二零零四年七月落成。該發展項目的總樓面面積約為 904,200 平方呎，截至二零零四年十二月已售出約 83% 的單位。

荃灣樂悠居（34.36% 權益*）為一個樓高 56 層的發展項目，設有 960 個服務式住宅單位，另有食肆、商店、停車位及附設泳池的完善會所設施。整個發展項目的總樓面面積約為 585,620 平方呎。該物業現正興建中，預計將於二零零五年第三季落成。該物業於二零零四年十一月展開預售。截至二零零四年十二月，已售出約 63% 之單位。

位於上水之住宅式別墅綜合發展項目 Miami Crescent（34.36% 權益*）之建築工程已經完成。該發展項目建有 78 幢三層高獨立 / 半獨立洋房，總樓面面積約為 153,860 平方呎。入伙紙已於二零零五年一月發出。預期滿意紙將於二零零五年第二季發出。該項目將於二零零五年第二季展開預售。

位於歌和老街及達之路交界的發展項目筆架山（33 $\frac{1}{3}$ % 權益）已於二零零四年八月展開上蓋工程。該項目將提供總樓面面積約 301,200 平方呎，預計於二零零五年年底落成，並計劃於二零零五年年中展開預售。

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#）正於第一期進行上蓋工程。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 510,960 平方呎。於二零零四年二月，該項目獲規劃批准將第二期的用途由寫字樓轉為住宅。根據住宅發展計劃，第二期將包括一幢高層住宅大廈，提供約 252 個住宅單位，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，並計劃於二零零五年第三季展開預售。

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約為 87,800 平方呎，預計於二零零七年落成。

本集團投標承辦市區重建局位於旺角新填地街及鴉蘭街的重建項目（100% 權益）於二零零四年十二月中標。該綜合發展項目計劃於二零零七年落成，提供總樓面面積約 52,000 平方呎。

中國物業投資

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。截至二零零四年十二月，寫字樓部份及零售部份的出租率分別約為 87% 及 71%。

北京希爾頓酒店（50% 權益）於截至二零零四年十二月三十一日止年度的平均出租率為 88%，經營毛利為 46,000,000 港元。所有酒店房間的翻新工程預計於二零零五年年中完工。北京市城市規劃委員會已批准酒店擴建樓宇的概念設計，包括行政人員房間及其他酒店配套設施。業主與酒店經營者現正落實建築圖則，準備向多個政府部門提交。

樓高 10 層毗鄰北京希爾頓酒店的東方國際大廈（50% 權益）的單位截至二零零四年十二月全部租出。

深圳羅湖商業城面積約 29,000 平方呎的 79 個零售商舖（100% 權益），截至二零零四年十二月全部租出。

上海百富勤廣場（34.36% 權益*）坐落於上海最著名商業區之一淮海中路。該幢樓高 23 層的寫字樓 / 購物商場的總樓面面積為 267,100 平方呎。總樓面面積當中，面積 313 平方米的寫字樓樓面已售出，該物業其餘樓面面積作出租之用，並作為長期投資項目。寫字樓及商場的出租率分別高企於 99% 及 94%。

由於項目終止，有關廣州黃沙站 E 地段的合作合營項目（3 3¹/₃% 權益）已於二零零四年二月十三日完成清盤。

* 本集團於各項目及物業之權益於廣生行之私有化（「私有化」）在二零零五年二月完成後增至 50%。

本集團於有關項目之權益於私有化完成後增至 87.5%。

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 與一項全權信託所全資擁有之公司訂立一項買賣協議，該全權信託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。該買賣協議乃關於（其中包括）出售一組本公司的全資附屬公司，該等附屬公司持有若干物業的間接權益，包括香港白加道 31 號及 7 個住宅單位。香港白加道 31 號及該 7 個住宅單位之出售分別於二零零四年十二月及二零零五年三月完成。

本公司亦已於二零零四年八月二十七日與一項全權信託所全資擁有之另一家公司訂立一項買賣協議，該全權信託由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之全資附屬公司 Jade Wall Limited（「Jade Wall」），該公司直接持有中國陶瓷、傢俱及畫等若干藝術品。Jade Wall 之出售於二零零五年三月完成。

於二零零五年三月九日，本公司就發行本金總額最多為 2,000,000,000 港元於二零一零年到期之若干零票息可換股債券（「債券」）訂立認購協議，債券持有人可根據債券之條款不時將債券兌換為本公司股份。發行債券之詳情已於二零零五年三月十日之公布中披露。

展望

隨着消費力增加及失業率下降，香港整體經濟已經復甦並會繼續改善。本集團對物業市場的前景持樂觀態度，物業市場各個環節的資本及租金價值將會趨升。由於香港土地供應有限，優質發展項目仍具吸引力。

展望未來，本集團會繼續把握機會，在適當時間購入優質的投資物業及補充其土地儲備。本集團會繼續進行重建及商業化改造計劃，進一步提高其物業價值。同時，本集團會集中推出中價至高價的發展項目，並於大中華地區發掘回報可觀的商業機會，務求為股東帶來長期價值。

公司管治

本公司之審核委員會（「審核委員會」）由官永義先生（「官先生」）、鍾貴先生（「鍾先生」）及陳國偉先生（「陳先生」）組成，審核委員會已審閱本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之全年業績。截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司已遵行香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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，須根據本公司之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。官先生、鍾先生及陳先生分別獲得年度酬金 100,000 港元。

本公司已採納一套董事證券交易守則，其條款與上市規則附錄 10（「標準守則」）所規定之標準同樣嚴格。本公司向全體董事作出特定查詢後，全體董事已確認彼等已遵守標準守則所規定之標準及本公司採納之董事證券交易守則。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第 3.13 條之規定所發出有關其獨立性之年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事均具獨立性。

購買、出售或贖回上市證券

於年內，本公司在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回合共 116,050,000 股本公司股份（「股份」），總代價為 491,238,550 港元，上述所有股份均已註銷。有關詳情載列如下：

購回方法	購回月份	購回 股份數目	每股 最高價格 港元	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
	二零零四年七月	27,036,000	4.725	3.900	119,200,200
	二零零四年八月	—	—	—	—
	二零零四年九月	—	—	—	—
	二零零四年十月	—	—	—	—
	二零零四年十一月	3,414,000	5.000	4.750	16,398,750
	二零零四年十二月	—	—	—	—
總額		<u>116,050,000</u>			<u>491,238,550</u>

董事認為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年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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

香港，二零零五年四月十一日

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；非執行董事劉玉慧女士；以及獨立非執行董事官永義先生、鍾貴先生及陳國偉先生。

備註：上市規則（於二零零四年三月三十一日之修訂生效前）附錄 16 第 45(1) 至 45(3) 段規定之所有資料將於適當時間在聯交所網站上刊登。

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

請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。