



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：754)

網站：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

截至二零零四年十二月三十一日止年度全年業績公佈

財務摘要

(截至二零零四年十二月三十一日止年度)

- 營業額增加**34%**，至**44.5億**港元，而經營成本受到適當之控制
- 股東應佔溢利創**611,250,000**港元新高，大幅增長**94%**
- 每股盈利為**61**港仙
- 根據二零零五年四月十八日之股份收市價**3.90**港元計算，市盈率約為**6.4**倍
- 全年股息合共為**9**港仙

業務回顧

行業綜覽

於二零零四年，

- 儘管中國政府實施宏觀調控措施，中國國內生產總值仍維持**9.5%**之增長幅度。
- 中國房地產投資較二零零三年增長**28.1%**。
- 主要城市如廣州、北京、上海及天津之國內生產總值增長繼續超越全國國內生產總值之增長，該些城市之商品房成交面積正在穩步上升。

銷售表現

年內，

- 售出位於廣州之駿景花園—南苑、華南新城、華景新城、逸景翠園、愉景南苑及珠江帝景共**4,532**個單位，或約**541,491**平方米。
- 品牌獲得認同，致使銷售成績令人鼓舞。源自北京之營業額來自包括珠江綠洲家園、珠江帝景及珠江羅馬嘉園等項目共**1,563**個單位，或約**232,417**平方米。
- 本集團於上海及天津物業之預售於二零零四年下半年開始。約**45,204**平方米或約**269**個單位已於上海售出，約**75,690**平方米或約**297**個單位已於天津售出。

項目發展進度

- 位於廣州、北京、上海及天津各項目之工程進度均甚滿意及如期落成。

增購土地儲備

於二零零四年

- 年內新購置之土地主要包括一塊位於惠州市約206,000平方米之地塊、廣州南洲路約56,000平方米之地塊及廣州同和路約55,600平方米之地塊。
- 本集團已積極計劃收購北京朝陽區兩塊總佔地面積約43,000平方米之地塊之土地使用權。

前景

- 中國政府實施之調控措施料將於二零零五年持續，雖然這因素短期內會對房地產市場有所影響，但長遠而言只會加強其健康發展。具備充足土地儲備及知名品牌之發展商，將能承受有關挑戰並從中獲益。
- 除繼續主力發展住宅物業以外，本集團已開展其酒店及商廈建設業務。
- 本集團將繼續致力提升品牌，務求產品能夠別具一格。
- 由於預期房地產市場將持續增長，本集團將透過於中國主要城市增加原已充裕之土地儲備，繼續以擴充為方針。
- 以代價人民幣351,000,000元收購本集團數家合資項目公司額外權益之行動於二零零四年十二月三十一日已完成。而以代價人民幣497,000,000元收購珠江帝景59.5%股權之行動，預計於二零零五年上半年完成。該等收購預期會增加本集團日後之盈利能力。

全年業績

合生創展集團有限公司(「本公司」)董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(以下統稱「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去年同期比較數字如下：

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2及3	4,449,913	3,325,922
銷售成本		(3,040,671)	(2,431,612)
毛利		1,409,242	894,310
其他收入	3	117,706	7,211
銷售及市場推廣費用		(251,400)	(231,251)
一般及行政費用		(172,469)	(139,852)
經營溢利	3及4	1,103,079	530,418
分佔共同控制實體溢利		100,390	110,922
分佔聯營公司虧損		(734)	(1,118)
財務成本	5	(13,375)	(4,280)
除稅前溢利		1,189,360	635,942
稅項	6	(473,931)	(252,000)
除稅後溢利		715,429	383,942
少數股東權益		(104,179)	(68,588)
股東應佔溢利		611,250	315,354
股息	7	90,270	50,100
每股盈利	8		
— 基本		61港仙	31港仙
— 攤薄		61港仙	31港仙

附註：

(1) 近期頒發之會計準則

為與國際財務申報全面接軌，香港會計師公會新頒佈及修訂多項香港財務申報準則及香港會計準則（統稱「新香港財務申報準則」），該等準則於二零零五年一月一日或之後之會計期間生效。

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之賬目並無提早採用此等新香港財務申報準則。本集團正評估採用此等新香港財務申報準則之影響，但現階段未能確定採用此等新香港財務申報準則對其綜合財務報表是否有重大影響。

(2) 營業額

營業額包括(1)根據有法律約束力之協議預售可供出售之發展中物業，此等預售乃根據物業落成之階段予以確認；(2)根據有法律約束力之協議持有可供銷售之已落成物業之銷售；(3)租金收入及；(4)物業管理費。

(3) 分部資料

根據本集團之內部財務報告，本集團決定以地區分部作為首先呈列形式並以業務分部作為次要呈列形式。

本集團以地區分部之業績分析如下：

	廣東		上海		北京		天津		其他		撤銷		合計	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
外界	2,395,779	2,196,349	298,534	-	1,459,240	1,130,155	280,502	-	15,858	(582)	-	-	4,449,913	3,325,922
分部間業務	7,133	-	-	-	-	-	-	-	102,421	102,073	(109,554)	(102,073)	-	-
總營業額	<u>2,402,912</u>	<u>2,196,349</u>	<u>298,534</u>	<u>-</u>	<u>1,459,240</u>	<u>1,130,155</u>	<u>280,502</u>	<u>-</u>	<u>118,279</u>	<u>101,491</u>	<u>(109,554)</u>	<u>(102,073)</u>	<u>4,449,913</u>	<u>3,325,922</u>
分部業績	<u>517,309</u>	<u>320,686</u>	<u>128,912</u>	<u>(7,401)</u>	<u>329,849</u>	<u>242,227</u>	<u>19,114</u>	<u>(9,936)</u>	<u>15,858</u>	<u>(582)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,011,042</u>	<u>544,994</u>
未分配企業開支													(25,669)	(21,787)
其他收入	69,644	4,243	427	-	1,887	2,205	236	-	45,512	763			117,706	7,211
經營溢利													1,103,079	530,418
分佔共同控制 實體之溢利	100,390	110,922											100,390	110,922
分佔聯營公司 之虧損	(734)	(1,118)											(734)	(1,118)
財務成本													(13,375)	(4,280)
除稅前溢利 稅項													1,189,360	635,942
													(473,931)	(252,000)
除稅後溢利 少數股東權益													715,429	383,942
													(104,179)	(68,588)
股東應佔溢利													<u>611,250</u>	<u>315,354</u>
分部資產	7,459,383	7,580,941	1,166,051	672,468	3,147,305	1,815,123	1,024,456	252,698	17,456	23,200	-	-	12,814,651	10,344,430
分部負債	5,155,427	4,677,967	929,735	294,278	2,535,092	2,105,103	420,322	33,431	401,350	15,788	-	-	9,441,926	7,126,567
資本開支	322,144	132,972	1,233	435,064	225,279	2,329	562,594	3,881	159	116	-	-	1,111,409	574,362
折舊	5,016	5,348	543	695	2,275	1,821	720	366	205	193	-	-	8,759	8,423
攤銷	<u>5,233</u>	<u>2,036</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,308</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,233</u>	<u>6,244</u>

本集團以業務分部之業績分析如下：

	營業額		分部業務		總資產		資本支出	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業發展	4,338,019	3,238,906	976,776	508,009	8,803,655	6,097,968	723,131	15,006
物業投資	42,744	35,487	38,470	31,938	3,695,814	4,074,109	387,386	558,190
物業管理	69,150	51,529	(4,204)	5,047	31,797	30,459	892	1,166
	4,449,913	3,325,922	1,011,042	544,994	12,531,266	10,202,536	1,111,409	574,362
其他收入			117,706	7,211				
未分配開支			(25,669)	(21,787)				
經營溢利			1,103,079	530,418				
投資聯營公司					36	770		
投資共同控制實體					283,349	141,124		
					12,814,651	10,344,430		

(4) 經營溢利

經營溢利已扣除及計入下列項目：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已扣除—		
員工成本(包括董事酬金)	143,626	118,729
固定資產折舊	8,759	8,423
商譽攤銷(包括在一般及行政費用)	5,233	2,936
出售固定資產虧損	255	486
匯兌虧損淨額	549	—
	158,422	130,574
已計入—		
投資上市公司股息收入	139	69
銀行存款利息收入	4,484	7,211
投資證券收益	352	722
出售投資物業收益	127,866	66,335
租金收入(扣除支出)	38,470	31,938
匯兌收益淨額	—	196
	171,211	106,371

(5) 財務成本

財務成本包括：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於五年內已全數償還的貸款利息	205,213	164,072
減：已資本化為發展中物業之利息成本	(191,838)	(159,792)
	13,375	4,280

(6) 稅項
稅項包括：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本公司及附屬公司		
本期稅項－		
香港利得稅	18,087	12,704
中國大陸企業所得稅	457,798	208,506
中國大陸土地增值稅	391	3,359
遞延稅項－		
中國大陸企業所得稅	(170,939)	(45,375)
中國大陸土地增值稅	118,697	18,496
	<u>424,034</u>	<u>197,690</u>
共同控制實體		
本期稅項－		
中國大陸企業所得稅	24,869	27,884
中國大陸土地增值稅	25,028	26,426
	<u>49,897</u>	<u>54,310</u>
	<u><u>473,931</u></u>	<u><u>252,000</u></u>

香港利得稅乃以從香港產生或獲得之估計應課稅溢利按17.5% (二零零三年：17.5%) 之稅率作出撥備。中國大陸企業所得稅乃按33% (二零零三年：33%) 之稅率作出撥備。中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售房地產所得款項扣除可扣減項目 (包括土地發展開支及建築成本) 按累進稅率30%至60% (二零零三年：30%至60%) 徵收。

(7) 股息

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已付中期股息每股普通股0.03港元 (二零零三年：0.02港元)	30,090	20,040
建議末期股息每股普通股0.06港元 (二零零三年：0.03港元)	60,180	30,060
	<u>90,270</u>	<u>50,100</u>

(8) 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按本集團股東應佔溢利約611,250,000港元 (二零零三年：315,354,000港元) 計算。

每股基本盈利乃以年內已發行普通股加權平均數1,002,749,000股 (二零零三年：1,002,000,000股) 計算。每股攤薄盈利乃以約1,002,846,000股普通股 (二零零三年：1,002,096,000股) 計算，即年內已發行普通股加權平均數再加上如尚未行使之購股權獲行使視作以零代價發行之普通股之加權平均數約97,000股 (二零零三年：96,000股)。

(9) 儲備變動報表

	保留溢利 千港元	股份溢價 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	一般 儲備基金 千港元	累積 匯兌調整 千港元	建議股息 千港元	合計 千港元
於二零零三年一月一日							
— 如先前列報	890,328	618,849	1,117,890	48,104	4,213	20,040	2,699,424
— 因採納會計實務準則第12號 而作出調整	—	—	(355,404)	—	—	—	(355,404)
— 重列	890,328	618,849	762,486	48,104	4,213	20,040	2,344,020
股東應佔溢利	315,354	—	—	—	—	—	315,354
轉撥自保留溢利	(36,395)	—	—	36,395	—	—	—
建議股息							
— 中期股息	(20,040)	—	—	—	—	20,040	—
— 末期股息	(30,060)	—	—	—	—	30,060	—
派付股息	—	—	—	—	—	(40,080)	(40,080)
於出售投資物業時轉撥至損益表之儲備	—	—	(38,388)	—	—	—	(38,388)
重估投資物業產生之盈餘	—	—	13,519	—	—	—	13,519
匯兌差額	—	—	—	—	(247)	—	(247)
於二零零三年十二月三十一日	1,119,187	618,849	737,617	84,499	3,966	30,060	2,594,178
股東應佔溢利	611,250	—	—	—	—	—	611,250
轉撥自保留溢利	(48,879)	—	—	48,879	—	—	—
建議股息							
— 中期股息	(30,090)	—	—	—	—	30,090	—
— 末期股息	(60,180)	—	—	—	—	60,180	—
派付股息	—	—	—	—	—	(60,150)	(60,150)
於出售投資物業時轉撥至損益表之儲備	—	—	(75,074)	—	—	—	(75,074)
重估投資物業產生之盈餘	—	—	82,206	—	—	—	82,206
發行股份所得款項	—	1,066	—	—	—	—	1,066
匯兌差額	—	—	—	—	(7)	—	(7)
於二零零四年十二月三十一日	1,591,288	619,915	744,749	133,378	3,959	60,180	3,153,469

結算日後事項

於二零零五年三月八日，本集團就收購兩塊位於中國北京朝陽區廣渠門外大街之地塊（佔地面積43,000平方米），與一名獨立第三者北京金隅嘉業房地產開發公司簽訂兩份土地轉讓協議，代價約人民幣511,000,000元（約482,000,000港元）。

股息

董事會建議派發末期股息每股6港仙（二零零三年：3港仙），此股息連同中期股息每股3港仙（二零零三年：2港仙）計算，即截至二零零四年十二月三十一日止年度派發之股息總額為每股9港仙（二零零三年：5港仙）。

倘獲股東於二零零五年六月六日（星期一）舉行之股東週年大會上批准，末期股息將於二零零五年六月三十日（星期四）派發予於二零零五年六月六日（星期一）名列本公司股東名冊之股東。

財務回顧

表現

於二零零四年，本集團繼續實行適當之銷售及市場策略，務求盡量減輕成本增加所帶來之衝擊，以及爭取令人滿意之銷售表現。因此，本集團在廣州和北京之物業銷售量及單位售價取得值得稱許之增長。加上上海及天津首次預售之物業得到良好之市場反應，截至二零零四年十二月三十一日止之營業額連續第二年創出紀錄，由二零零三年之3,326,000,000港元增加34%至4,450,000,000港元。營業額並不包括本集團擁有40%權益之一間共同控制實體營業額。該共同控制實體於二零零四年之銷售量達824,000,000港元（二零零三年：625,000,000港元），較上年度上升32%。

在房地產市場之持續復甦下，廣州之銷情有健康之發展。本集團在廣州銷售之物業（包括珠江帝景）單位售價，比上年度增加17%，而銷售量由543,078平方米（4,543個單位），略為減少0.3%至541,491平方米（4,532個單位）。本集團之主要發展計劃，包括華南新城、逸景翠園及華景新城都取得令人鼓舞之成績，而新發展計劃如帝景華苑亦有理想市場反應。

北京之銷情持續增長，而二零零四年北京珠江帝景繼續為本集團帶來最大盈利貢獻。北京地區上年度之銷售量為149,725平方米(1,106個單位)增加55%至232,417平方米(1,563個單位)。品牌獲得認同在一定程度上有助提高本集團物業之單位售價，有關售價較二零零三年上升15%。

本集團於上海及天津之物業預售於二零零四年下半年開始。在有利之市場情況下，該等項目表現尚好，於上海已售出45,204平方米(269個單位)，而天津則已售出75,690平方米(297單位)。

於二零零四年、本集團之毛利率對營業額比率大幅改善，由二零零三年之27%增加至32%，而直接成本對營業額比率則由二零零三年之73%下降至68%。已出售物業之售價整體上升，加上營業額當中相當部份來自毛利率較高之高檔物業，紓緩了建築成本稍為增加及因借入較多銀行貸款以為發展項目提供融資而令資本化利息增加所帶來之影響。

雖然二零零四年內商業活動整體有所增加，但經營費用受到適當之控制。以絕對數值計算，一般及行政費用由上年度之140,000,000港元增加至172,000,000港元，增幅為23%，主要是由於上海和天津預售開始時產生之僱員成本及其他一般費用整體上升所致。然而，有關費用對營業額比率則由二零零三年之4.2%下跌至二零零四年之3.9%。

持續控制銷售及市場推廣費用之努力得到了成果。雖然費用金額增加8.7%，由二零零三年之231,000,000港元增加至二零零四年之251,000,000港元(主要是由於營業額增加所致)，但費用對營業額比率由上年度之7%顯著下跌至5.6%。

年內，本集團之撥充資本化利息前利息成本合共達205,000,000港元(二零零三年：164,000,000港元)。此增長是利率上升及銀行貸款增加所致。二零零四年度借貸成本平均利率約為每年5.7%(二零零三年：年利率5.6%)。

業績

本集團之擴展策略開始見效，有助使二零零四年股東應佔溢利上漲至611,000,000港元，乃本集團歷年來最高之款額，比二零零三年之315,000,000港元增加94%。

盈利能力

股本回報率(以扣除利息及稅項前盈利除以股東權益計算之比率)由二零零三年之30%上升至二零零四年之43%

經營溢利為撥充資本化利息前利息成本之5.4倍，而去年則為3.2倍。

分部資料

於二零零四年，本集團享有良好之地理分佈，而廣州為本集團主要溢利來源(佔54%)，其次為北京(佔33%)。上海及天津之新物業發展計劃緊隨其後，分別佔7%及6%。於2005年，將來自上海及天津之全年業績計算在內，預期廣州以外地區之盈利貢獻百分比會有所增長。

於二零零四年度，本集團97%(二零零三年 - 97%)之營業額源自物業發展業務。該項業務仍將為其核心業務及主要收入來源。

財務狀況

於二零零四年十二月三十一日，本集團之資產、負債及股東權益如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 千港元	於二零零三年 十二月三十一日 千港元
流動資產	7,911,192	5,504,176
非流動資產	4,903,459	4,840,254
總資產	12,814,651	10,344,430
總流動負債	6,442,485	4,304,510
非流動負債	2,999,441	2,822,057
總負債	9,441,926	7,126,567
少數股東權益	118,956	523,485
資產淨值	3,253,769	2,694,378
股東權益		
股本	100,300	100,200
儲備	1,502,001	1,444,931
保留溢利	1,591,288	1,119,187
建議股息	60,180	30,060

於二零零四年十二月三十一日本集團之流動比率為1.23，而二零零三年十二月三十一日為1.28。

於二零零四年十二月三十一日，本集團總資產達12,815,000,000港元、總負債(不包括少數股東權益)達9,442,000,000港元，較去年分別增加2,471,000,000港元及2,315,000,000港元。總資產增加主要因為於北京、上海及天津之項目，包括(1)發展中物業及(2)歸類為固定資產之興建中酒店。總負債亦相應增加，主要由於(1)獲取額外貸款以為發展項目提供融資及(2)鑒於工程進度所限，物業預售所得款項仍未確認為營業額，使遞延收入明顯增加。

流動比率由去年底之1.28輕微下跌至今年之1.23。股東權益由二零零三年十二月三十一日之2,694,000,000港元增至二零零四年十二月三十一日之3,253,000,000港元，主要歸因於本年度股東應佔溢利之貢獻。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之負債與資產比率(即總負債與總資產(不計少數股東權益)之比率)為74%(二零零三年：69%)。淨負債與資本比率(即總負債減現金及銀行存款再除以股東權益)為114%(二零零三年：105%)。

現金流量

於二零零四年，本集團經營活動之現金流量為902,000,000港元，比二零零三年上升610,000,000港元。主因為上海及天津新發展計劃預售產生之淨現金流入，使現金流量得到改善。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之現金及短期銀行存款達737,000,000港元(二零零三年：660,000,000港元)，其中150,000,000港元(二零零三年：256,000,000港元)已作抵押以換取本集團之銀行貸款。此外，本集團約108,000,000港元(二零零三年：53,000,000港元)銀行存款已由若干銀行就處理批授予本集團物業之買家之按揭貸款用作抵押。現金及銀行存款當中98%以人民幣計算，1%以港元計算及1%以美元計算。

負債及借貸

總銀行借貸為3,506,000,000港元(二零零三年：3,046,000,000港元)，較去年增加15%或460,000,000港元。按銀行借貸淨額(銀行借貸總額減現金及銀行存款)所佔股東權益比率計算之負債比率由去年之89%減至本年度之85%。負債比率之輕微改善，主要是上海及天津之新發展計劃所產生經營現金流量所致。

本集團銀行貸款約97%以人民幣計算，並以固定利率計息，約2%以美元計算及約1%以港元計算，並以浮動利率計息。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之銀行借貸均為有抵押，還款年期如下：

(以百萬港元計)	於二零零四年 十二月三十一日		於二零零三年 十二月三十一日	
一年內	1,958	55.8%	1,384	45.4%
一至兩年	878	25.0%	1,550	50.9%
兩至三年	670	19.2%	112	3.7%
總銀行借貸	3,506		3,046	
減：銀行存款及現金	(737)		(660)	
淨銀行借貸	<u>2,769</u>		<u>2,386</u>	

於二零零四年十二月三十一日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約3,506,000,000港元(二零零三年：3,046,000,000港元)銀行信貸並已全數動用。

資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團若干總賬面值3,378,000,000港元(二零零三年：2,738,000,000港元)之資產已抵押予銀行，作為附屬公司及一間共同控制實體所用貸款之抵押。

或然負債

於二零零四年十二月三十一日，本集團就以下項目向銀行提供擔保：

	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
— 就購買本集團物業之買家提供按揭貸款	3,270	1,861
— 一間共同控制實體的借貸	—	94
— 一間關連公司的借貸	80	86
	<u>3,350</u>	<u>2,041</u>

資本承擔

本集團涉及土地及物業建築成本及對一間共同控制實體注資之資本承擔為23,264,000,000港元(二零零三年：20,385,000,000港元)，而二零零四年十二月三十一日則錄得賬目為1,682,000,000港元(二零零三年：1,451,000,000港元)。本集團總資本承擔當中，3,801,000,000港元(二零零三年：2,431,000,000港元)主要與本集團未來發展費用之已訂約責任及短期至中期內本集團多個不同項目將會產生之開支有關，餘額19,463,000,000港元(二零零三年：17,954,000,000港元)與董事已批准但於二零零四年十二月三十一日並未訂約之未來發展開支有關。由於物業銷售持續產生現金流入，加上已承諾之銀行信貸及手頭現金，本集團具備足夠流動資金以應付不同階段之持續資本承擔。

財資政策及資本結構

本集團就其財資政策及資本結構取態審慎，並專注於風險管理及與本集團之基本業務有直接關係之交易。

外匯波動

本集團之收入、成本及開支均主要以人民幣計算。本集團並無經歷任何重大外匯波動，而董事預計於可見之未來亦不會因港元與人民幣之匯率出現變動而產生任何重大外匯虧損。

管理合約

於年內並無締結跟本公司整體，或任何實體業務之管理層及行政部門有關之合約。

僱員

於二零零四年十二月三十一日，本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)之僱員合共3,596人(二零零三年：2,859人)，其中大多數為中國內地僱員。僱員成本(包括董事酬金)達144,000,000港元(二零零三年：119,000,000港元)。

本集團按僱員之薪金水平、市況及個人表現繼續為僱員釐訂薪酬福利，並持續提供培訓及發展計劃。於二零零二年十一月四日，本公司採納一項新購股權計劃，該計劃符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第17章之要求。同日，本公司終止其於一九九八年四月四日採納之舊購股權計劃(「舊計劃」)。自採納新計劃後，概無根據新計劃授出任何購股權。於二零零四年十二月三十一日，並無根據舊計劃尚未行使之購股權。

董事證券交易模範守則

本公司於年內檢討期間，採納了如上市規則附錄十所載，有關證券交易之董事操守準則，而所有董事已達到其規定之交易標準。

最佳應用守則

本公司董事認為，除並無設定本公司獨立非執行董事之特定委任期限外，概無任何資料顯示本集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度內任何時間並無或從無遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則(「守則」)。然而，除主席及董事總經理外，其他董事須根據本公司之公司細則於本公司之股東週年大會上輪值退任。董事認為，此安排符合守則之目標。

購入、贖回及出售本公司之上市證券

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購入、贖回或出售本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司之審核委員會由本公司之所有三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並已商討有關內部控制及財務報告事宜，包括與董事審閱截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目。

於二零零四年，審核委員會召開了八次會議，阮北耀先生、李頌熹先生各出席所有八次會議，而黃承基先生則出席了七次會議。

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，各審核委員會之成員均獲得70,000港元作為董事酬金。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零五年六月一日至二零零五年六月六日，包括首尾兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，藉以確定有權收取末期股息之股東名單。所有股份轉讓表格連同有關股票，須於二零零五年五月三十一日(星期二)下午四時前，一併送達本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東一八三號合和中心一七一二至一七一六室)。

刊登詳盡業績公佈

一份載有上市規則附錄十六第45段規定所需一切資料之詳盡業績將於適當時間在香港聯合交易所有限公司之網頁公佈。

足夠公眾持股量

根據本公司能夠取得之資料及董事之知情範圍以內，董事確認，本公司於回顧年度內公眾持股量維持在上市規則所規定之數量。

董事

於本公佈日期，本公司董事會包括五名執行董事，分別為朱孟依先生(主席)、項斌先生(副主席)、歐偉建先生、陳長纓先生及蕭燕霞女士；三名獨立非執行董事，分別為阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生。

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零零五年四月十八日

* 僅供識別

請同時參閱本公布於信報刊登的內容。