



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)

截至二零零五年六月三十日止六個月之中期業績

業績

華人置業集團(「本公司」)之董事會謹此公布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績連同二零零四年度之比較數字:

簡明綜合收益表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (未經審核 及經重列)
收益		429,707	3,558,763
銷售成本		(85,626)	(3,240,570)
毛利		344,081	318,193
其他經營收入	5	64,851	19,936
行政開支		(69,357)	(60,799)
投資收入	6	178,567	320,121
其他經營開支	7	(8,833)	(1,473)
投資物業公平值變動所產生之收益		1,611,930	-
出售物業及其他固定資產之收益		88,362	11,848
出售投資物業之收益		10,450	8,413
財務費用	9	(97,892)	(16,029)
其他(虧損)收入淨額	10	(1,927)	4,980
攤佔共同控制機構業績		-	(768)
攤佔聯營公司業績		201,285	17,512

除稅前溢利		2,321,517	621,934
稅項	11	(320,199)	(34,918)
期內溢利		2,001,318	587,016
以下各項應佔：			
母公司股本持有人		1,962,323	584,134
少數股東權益		38,995	2,882
		2,001,318	587,016
股息	12	223,324	253,200
每股基本盈利	13	96.7 仙	27.7 仙
基本			
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合資產負債表

於二零零五年六月三十日

	二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零四年 十二月 三十一日 千港元 (經審核 及經重列)
非流動資產		
投資物業	20,756,700	19,343,480
物業及其他固定資產	281,361	296,689
發展中物業	1,279	750
預付租賃款項	9,466	9,473
無形資產	-	1,131
商譽	-	7,702
負值商譽	-	(191,028)
聯營公司權益	753,202	631,671
墊付聯營公司之款項	1,187,367	944,132
證券投資	-	317,270
按損益釐定公平值之財務資產	392,246	-
可供出售之投資	1,569,175	-
墊付接受投資公司款項	3,150	6,086
其他資產	15,951	15,951

應收貸款－一年後到期	89,668	11,143
遞延稅項資產	79,788	84,881
抵押存款	94,424	67,001
	<u>25,233,777</u>	<u>21,546,332</u>
流動資產		
證券投資	–	1,622,839
按損益釐定公平值之財務資產	156,505	–
可供出售之投資	–	–
衍生金融工具	3,922	1,018
發展中物業	1,194,986	877,012
持作出售物業	34,257	36,525
應收貸款－一年內到期	222,985	2,821
應收賬項、按金及預付款項	90,286	76,459
應收證券及存款	28,874	24,994
美國貨幣國庫券	591,482	526,613
可收回稅項	2,663	2,590
抵押存款	18,422	62,459
定期存款、銀行結餘及現金	3,880,110	1,196,018
	<u>6,224,492</u>	<u>4,429,348</u>
流動負債		
應付賬項及應計款項	74,991	60,909
應付現金及保證金	109,961	15,347
衍生金融工具	29,947	2,028
已收租金按金及銷售按金	251,657	225,161
稅項負債	73,612	57,858
借貸－一年內到期	2,858,108	2,283,161
撥備	24,444	24,444
	<u>3,422,720</u>	<u>2,668,908</u>
流動資產淨值	<u>2,801,772</u>	<u>1,760,440</u>
總資產減流動負債	<u>28,035,549</u>	<u>23,306,772</u>

非流動負債		
借貸－一年後到期	5,444,265	4,769,648
可換股債券	1,501,980	–
欠負聯營公司款項	15,757	26,646
欠負少數股東款項	303,956	373,878
遞延稅項負債	2,388,865	2,043,612
	<u>9,654,823</u>	<u>7,213,784</u>
資產及負債總額	<u>18,380,726</u>	<u>16,092,988</u>
股本及儲備		
股本	203,021	203,021
儲備	18,057,237	15,979,482
	<u>18,260,258</u>	<u>16,182,503</u>
母公司股本持有人應佔權益	18,260,258	16,182,503
少數股東權益	120,468	(89,515)
	<u>18,380,726</u>	<u>16,092,988</u>

簡明財務報表附註

截至二零零五年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本簡明財務報表乃香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16及由香港會計師公會（「會計師公會」）頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干物業及財務工具按公平值或重估金額（如適用）計算則除外。

除以下列明者外，本簡明財務報表所用之會計政策與編製本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之全年財務報表所依循者一致。

於本期間，本集團首次應用由會計師公會頒布之多項新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下合稱「新香港財務報告準則」），該等準則均於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。應用新香港財務報告準則導致收益表、資產負債表及股本變動表之呈列方式出現變動，而於少數股東權益及攤佔聯營公司稅項之呈列方式尤其出現變動。呈列方式之變動已獲追溯應用。採納新香港財務報告準則已導致本集團於下列範疇之會計政策出現變動，並對目前或過往會計期間業績之編製及呈列方式構成影響：

(a) 業主佔用土地之租賃權益

於過往期間，業主佔用之租賃土地及樓宇乃計入物業及其他固定資產，並以成本模型計算。於本期間，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，一項土地及樓宇租賃中之土地及樓宇部分將獨立加以考慮，除非不能在土地及樓宇部分之間可靠地分配租賃款項則另當別論，而在該情況下，整項租賃一般以融資租賃予以處理。倘能在土地及樓宇部分之間可靠地分配租賃款項，則於土地之租賃權益將重新歸類為營業租約下之租賃預付款項，此等款項以成本值入賬，並於租賃期內按直線基準予以攤銷。此項會計政策之變動已獲追溯應用（有關財務影響見附註3）。

(b) 金融工具

於本期間，本集團已應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」以及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計算」。香港會計準則第32號規定必須作出追溯應用。香港會計準則第39號於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效，此項準則一般不容許以追溯基準確認、解除確認或計算財務資產及負債。實施香港會計準則第32號及香港會計準則第39號所產生之主要影響概述如下：

可換股債券

香港會計準則第32號規定複式金融票據（包括金融債務及股票兩種成分）之發行人，應在複式金融票據開始時將債務及股票分開確認，並將兩種成分分開列賬。於發行當日，債務部分的公平值會以類似不可轉換債務的現行市場利率估算。發行可換股債券的所得款項與指派予債務部分的公平值兩者之間的差額（即持有人選擇將債券兌換為股票的兌換權）會計入股票。於往後期間，應採用實際利息法將債務按攤銷成本列賬。

財務資產及財務負債之分類及計算

本集團已在香港會計準則第39號之範圍內，就財務資產及財務負債之分類及計算應用香港會計準則第39號之有關過渡性條文。

於二零零四年十二月三十一日之前，本集團根據會計實務準則第24號（「會計實務準則第24號」）之基準處理方法將其債務及股本證券分類及計算。根據會計實務準則第24號，債務或股本證券投資乃分類為「投資證券」、「其他投資」或「持至到期證券」（按適用）。「投資證券」乃按成本減去減值虧損（如有）後入賬，而「其他投資」則以公平值計算並將未變現盈虧計入損益表。持至到期證券乃按經攤銷成本減去減值虧損（如有）後入賬。由二零零五年一月一日起，本集團按照香港會計準則第39號將其債務及股本證券分類及計算。根據香港會計準則第39號，財務資產乃分類為「按損益釐定公平值之財務資產」、「可供出售之財務資產」、「貸款及應收款項」或「持至到期財務資產」。分類方法乃視乎所收購資產之目的而定。「按損益釐定公平值之財務資產」及「可供出售之財務資產」乃按公平值入賬，而公平值變動將分別於損益賬或股本變動表確認。「貸款及應收款項」及「持至到期財務資產」乃採用實際權益法以經攤銷成本計算。

衍生工具

於過往期間，衍生工具根據標準會計實務準則第11號於收益表中以未變現盈利或虧損確認入賬。由二零零五年一月一日起，香港會計準則第39號規範下所有衍生工具，不論是否被視為持有作買賣或指定作為有效對沖工具，均須於各結算日按公平值列賬。依照香港會計準則第39號，衍生工具（包括與主體合約分開列賬之附帶衍生工具）皆被視為持有作買賣之財務資產或財務負債，除非它們符合作為及指定作為有效對沖工具。對於視為持有作買賣之衍生工具而言，該等衍生工具公平值之變動，將在其產生期間確認為溢利或虧損入賬。

(c) 投資物業

於本期間，本集團首次應用香港會計準則第40條「投資物業」。本集團選擇運用公平值模式對投資物業列賬，該模式規定由投資物業之公平值轉變所產生之收益或虧損乃直接於其產生期間之損益內確認。於過往期間，根據會計實務準則第13號，投資物業乃按公開市值估量，而重估盈餘或虧損則計入投資物業重估儲備或於投資物業重估儲備扣除，除非該儲備之結餘不足以抵銷重估減值（在該情況下，重估減值超出投資物業重估儲備結餘之部分將於收益表扣除）。倘減值之前已於收益表扣除而後產生重估增值，則相等於過往已扣除減值之增值部分將計入收益表。由二零零五年一月一日起，本集團已應用香港會計準則第40條之相關過渡性條文及選擇應用香港會計準則第40條。於二零零五年一月一日列入投資物業重估儲備之款額已轉入本集團之保留溢利。此外，香港會計準則第40號已剔除釐定持作自用或租賃予集團公司之物業部分之重要性之15%基準，此項做法先前根據標準會計實務準則第13號乃獲容許進行。根據香港會計準則第40號，假若只有部分不能獨立出售，該物業方稱為投資物業（假若只有微不足道之部分乃持作使用為行政用途）。因此，先前確認為投資物業之持有自用之物業已根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」歸類為物業、廠房及設備。此等會計政策之變動已獲追溯應用（有關財務影響見附註3）。

(d) 業務合併

於本期間，本集團已採用香港財務報告準則第3號「業務合併」，該準則適用於協議訂立日期為二零零五年一月一日或其後之業務合併。應用香港財務報告準則第3號對本集團構成之主要影響概述如下：

商譽

於過往期間，收購所產生之商譽於估計可使用年期內攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文。就過往已於資產負債表中確認為資產之商譽，本集團由二零零五年一月一日起已不再攤銷該商譽，並將最少每年對該商譽進行減值測試。於二零零五年一月一日後收購所產生之商譽會在初步確認後，按成本減累積減值虧損計算。由於出現此會計政策變動，本期間並無計入商譽攤銷。二零零四年度之比較數字亦無予以重列。

本集團應佔被收購者之可識別資產、負債及或然負債公允淨值之權益超出成本之數額（前稱為「負值商譽」）

根據香港財務報告準則第3號，如本集團應估被收購者之可辨認資產、負債及或然負債之公允淨值之權益超出收購成本之部份（「收購折讓」）會在進行收購之期間即時確認於收益。於過往期間，負值商譽呈列為資產之減值，並根據該結餘產生之情況分析確認為收入。按照香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文，本集團已解除確認於二零零五年一月一日之所有負值商譽，並相應增加保留溢利（有關財務影響見附註3）。

(e) 與投資物業有關之遞延稅項

於過往期間，根據原先之詮釋，有關重估投資物業之遞延稅務影響乃按透過出售而收回有關物業之賬面值所引致之稅務影響之基礎而作出評估。於本期間，本集團已應用香港會計準則詮釋21「所得稅－收回經重估非折舊之資產」，該詮釋排除透過出售而收回投資物業賬面值之假設。因此，投資物業之遞延稅務影響現時乃按反映本集團預期收回有關物業之方式所引致之稅務影響之基礎而於各個結算日作出評估。基於香港會計準則詮釋21缺乏任何特定過渡性條文，該項會計政策之變動已追溯應用。比較數字經已重列（有關財務影響見附註3）。

(f) 酒店物業

香港會計準則詮釋第2號「酒店物業之適當會計政策」對由業主經營之酒店物業所適用之會計政策作出澄清。於過往期間，本集團自行經營之酒店物業之聯營公司以重估金額入賬，且並無作出折舊。香港會計準則詮釋第2號規定由業主經營之物業須按照香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」歸類為物業、廠房及設備，故須採用成本模型或重估模型入賬。本集團之聯營公司已議決採用成本模型將該等酒店物業入賬。在香港會計準則詮釋第2號中並無任何特定過渡性條文之情況下，新會計政策已獲追溯應用。於聯營公司之權益及攤佔聯營公司業績之比較數字經已重列（有關財務影響見附註3）。

3. 會計政策變動之影響概要

附註2所述之會計政策變動對本期間及過往期間業績之影響如下：

	香港 會計準則 第1號 千港元 (附註2)	香港 會計準則 第17號 千港元 (附註2a)	香港 會計準則 第32號 及 香港 會計準則 第39號 千港元 (附註2b)	香港 會計準則 第40號 千港元 (附註2c)	香港 財務報告 準則 第3號 千港元 (附註2d)	香港 會計準則 詮釋 第2號 千港元 (附註2f)	香港 會計準則 詮釋 第21號 千港元 (附註2e)	影響 千港元
截至二零零五年六月三十日 止六個月(未經審核)								
投資物業重新分類為物業及 其他固定資產產生之折舊增加	-	-	-	(3,791)	-	-	-	(3,791)
加速稅項折舊之遞延稅項增加	-	-	-	-	-	-	(23)	(23)
負債商譽攤銷減少	-	-	-	-	(5,791)	-	-	(5,791)
墊付聯營公司之款項之名義利息收入增加	-	-	18,696	-	-	-	-	18,696
應收貸款之名義利息收入增加	-	-	148	-	-	-	-	148
欠負聯營公司款項之名義利息 開支增加	-	-	(242)	-	-	-	-	(242)
欠負少數股東款項之名義利息 開支增加	-	-	(7,828)	-	-	-	-	(7,828)
可換股債券之名義利息 開支增加	-	-	(9,792)	-	-	-	-	(9,792)
攤估聯營公司業績(減少)增加	(18,846)	-	(18,454)	103,799	-	(1,756)	(28,770)	35,973
所得稅開支減少	18,846	-	-	-	-	-	-	18,846
土地租賃預付款項攤銷增加	-	(7)	-	-	-	-	-	(7)
投資物業公平值變動增加	-	-	-	1,611,930	-	-	-	1,611,930
重估投資物業之遞延稅項增加	-	-	-	-	-	-	(282,960)	(282,960)
期內溢利(減少)增加	-	(7)	(17,472)	1,711,938	(5,791)	(1,756)	(311,753)	1,375,159

香港 會計準則 第1號 千港元 (附註2)	香港 會計準則 第17號 千港元 (附註2a)	香港 會計準則 第40號 千港元 (附註2c)	香港 會計準則 第2號 千港元 (附註2f)	香港 會計準則 第21號 千港元 (附註2e)	總影響 千港元
-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------

截至二零零四年
六月三十日止六個月
(未經審核)

投資物業重新分類為物業
及其他固定資產產生之

折舊增加	-	-	(3,791)	-	-	(3,791)
加速稅項折舊之遞延稅項增加	-	-	-	-	(23)	(23)
攤佔聯營公司業績減少	(5,036)	-	-	(1,915)	1,361	(5,590)
所得稅開支減少	5,036	-	-	-	-	5,036
預付租賃款項攤銷增加	-	(7)	-	-	-	(7)

期內溢利減少	-	(7)	(3,791)	(1,915)	1,338	(4,375)
--------	---	-----	---------	---------	-------	---------

於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日，新香港財務報告準則之累計影響概述如下：

資產負債表項目	追溯調整						調整於二零零五年一月一日					
	於 二零零四年 十二月 三十一日 (經重列) 千港元	香港 會計準則 第27號 千港元 (附註2)	香港 會計準則 第17號 千港元 (附註2a)	香港 會計準則 第40號 千港元 (附註2c)	香港 會計準則 第2號 千港元 (附註2f)	香港 會計準則 第21號 千港元 (附註2e)	於 二零零四年 十二月 三十一日 (經重列) 千港元	香港 會計準則 第32號 及 香港 會計準則 第39號 千港元 (附註2b)	香港 會計準則 第40號 千港元 (附註2c)	香港 財務報告 準則 第3號 千港元 (附註2d)	香港 會計準則 第21號 千港元 (附註2e)	於 二零零五年 一月一日 (經重列) 千港元
投資物業	19,687,480	-	-	(344,000)	-	-	19,343,480	-	15,600	-	-	19,359,080
物業及其他固定資產	32,939	-	-	263,750	-	-	296,689	-	(2,004)	-	-	294,685
發展中物業	10,250	-	(9,500)	-	-	-	750	-	-	-	-	750
預付租賃款項	-	-	9,473	-	-	-	9,473	-	-	-	-	9,473
無形資產	1,131	-	-	-	-	-	1,131	-	-	-	-	1,131
商譽	7,702	-	-	-	-	-	7,702	-	-	-	-	7,702
負值商譽	(191,028)	-	-	-	-	-	(191,028)	-	-	191,028	-	-
應收貸款	13,964	-	-	-	-	-	13,964	(295)	-	-	-	13,669
聯營公司權益	1,814,058	-	-	-	(205,694)	(32,561)	1,575,803	(242)	-	75,909	-	1,651,470
證券投資	1,940,109	-	-	-	-	-	1,940,109	(1,940,109)	-	-	-	-
可供出售投資	-	-	-	-	-	-	-	1,291,824	-	-	-	1,291,824
按損益釐定公平值之金融資產	-	-	-	-	-	-	-	667,803	-	-	-	667,803
遞延稅項資產	73,425	-	-	-	-	11,456	84,881	-	-	-	-	84,881
欠負聯營公司款項	(26,646)	-	-	-	-	-	(26,646)	242	-	-	-	(26,404)
欠負少數股東款項	(373,878)	-	-	-	-	-	(373,878)	84,606	-	-	-	(289,272)
遞延稅項負債	(42,437)	-	-	(723)	-	(2,000,452)	(2,043,612)	-	-	-	(2,379)	(2,045,991)
其他資產及負債	(4,545,830)	-	-	-	-	-	(4,545,830)	-	-	-	-	(4,545,830)
對資產及負債之總影響	18,401,239	-	(27)	(80,973)	(205,694)	(2,021,557)	16,092,988	103,829	13,596	266,937	(2,379)	16,474,971

股本	203,021	-	-	-	-	-	203,021	-	-	-	-	203,021
投資物業重估儲備	11,130,696	-	-	(40,700)	-	(2,016,581)	9,073,415	-	(9,071,942)	-	(1,473)	-
酒店物業重估儲備	7,813	-	-	-	(7,813)	-	-	-	-	-	-	-
保留溢利	2,972,774	-	(27)	(40,273)	(197,881)	-	2,734,593	19,223	9,080,362	266,937	-	12,101,115
重估儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他儲備	4,171,474	-	-	-	-	-	4,171,474	-	-	-	-	4,171,474
母公司股本持有人	18,485,778	-	(27)	(80,973)	(205,694)	(2,016,581)	16,182,503	19,223	8,420	266,937	(1,473)	16,475,610
少數股東權益	-	(84,539)	-	-	-	(4,976)	(89,515)	84,606	5,176	-	(906)	(639)
對權益之總影響	<u>18,485,778</u>	<u>(84,539)</u>	<u>(27)</u>	<u>(80,973)</u>	<u>(205,694)</u>	<u>(2,021,557)</u>	<u>16,092,988</u>	<u>103,829</u>	<u>13,596</u>	<u>266,937</u>	<u>(2,379)</u>	<u>16,474,971</u>
少數股東權益	<u>(84,539)</u>	<u>84,539</u>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>18,401,239</u>	<u>-</u>	<u>(27)</u>	<u>(80,973)</u>	<u>(205,694)</u>	<u>(2,021,557)</u>	<u>16,092,988</u>	<u>103,829</u>	<u>13,596</u>	<u>266,937</u>	<u>(2,379)</u>	<u>16,474,971</u>

應用新香港財務報告準則對本集團於二零零四年一月一日之權益之財務影響概述如下：

	原列 千港元	香港 會計準則 第27號 千港元 (附註2)	香港 會計準則 第17號 千港元 (附註2a)	香港 會計準則 第40號 千港元 (附註2c)	香港 會計準則 第2號 千港元 (附註2f)	香港 會計準則 第21號 千港元 (附註2e)	重列 千港元
股本	216,390	-	-	-	-	-	216,390
投資物業重估儲備	7,701,857	-	-	23,300	-	(1,462,015)	6,263,142
酒店物業重估儲備	28,018	-	-	-	(28,018)	-	-
保留溢利	1,771,154	-	(13)	(31,968)	(194,384)	(676)	1,544,113
其他儲備	4,650,197	-	-	-	-	-	4,650,197
母公司股本持有人	14,367,616	-	(13)	(8,668)	(222,402)	(1,462,691)	12,673,842
少數股東權益	-	(153,069)	-	-	-	(2,606)	(155,675)
對權益之總影響	<u>14,367,616</u>	<u>(153,069)</u>	<u>(13)</u>	<u>(8,668)</u>	<u>(222,402)</u>	<u>(1,465,297)</u>	<u>12,518,167</u>

本集團並無提早應用以下已頒佈但未生效之新準則或詮釋。本公司董事預期應用此等準則或詮釋將不會對本集團之財務報表構成重大影響：

香港會計準則第19號(修訂本)	精算損益、集團計劃及披露
香港財務報告準則第6號	勘探及評估礦物資源
香港財務報告準則詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃
香港財務報告準則詮釋第5號	享有解除運作、修復及環境修復基金所產生權益之權利
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計法
香港會計準則第39號(修訂本)	期權之公平值

4. 分類資料

按業務劃分

本集團以業務分類為申報其主要分類資料之基準。

截至二零零五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 ／未攤分 千港元	綜合 千港元
收入							
來自外間客戶收入	<u>3,900</u>	<u>348,267</u>	<u>5,370</u>	<u>68,466</u>	<u>3,704</u>	<u>-</u>	<u>429,707</u>
業績							
分類業績	<u>51,764</u>	<u>1,956,990</u>	<u>5,370</u>	<u>79,440</u>	<u>101,624</u>	<u>-</u>	<u>2,195,188</u>
未分攤之公司收入淨額							24,863
名義利息開支							(17,862)
其他財務費用	-	-	-	3,054	-	(83,084)	(80,030)
其他虧損淨額							(1,927)
攤佔聯營公司業績	15,517	103,179	358	-	-	82,231	<u>201,285</u>
除稅前溢利							2,321,517
稅項							<u>(320,199)</u>
期內溢利							<u>2,001,318</u>

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 ／未攤分 千港元	綜合 千港元 (經重列)
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>	646,538
未分攤之公司收入淨額							(30,299)
其他財務費用	-	-	-	6,128	-	(22,157)	(16,029)
其他收入淨額							4,980
攤佔共同控制機構業績							(768)
攤佔聯營公司業績	5,311	12,252	469	-	171	(691)	<u>17,512</u>
除稅前溢利							621,934
稅項							<u>(34,918)</u>
期內溢利							<u>587,016</u>

5. 其他經營收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
樓宇管理費收入淨額	10,343	11,479
攤分關連人士出售本集團收購之 若干物業所產生之溢利 (附註)	50,160	-
負值商譽轉出	-	6,447
雜項收入	4,348	2,010
	<u>64,851</u>	<u>19,936</u>

附註：根據本公司一家附屬公司與本公司執行董事兼主要股東劉鑾雄先生設立之全權信託全資擁有之公司於二零零四年八月二十七日就出售數項物業（「物業」）訂立之買賣協議，在物業於其後由該全權信託售出時，本集團有權分攤物業的80%溢利。於本期間，若干物業經已出售，50,160,000港元（佔從出售物業所得之溢利總額80%）已於損益表確認入賬。

6. 投資收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
未變現之持有收益：		
非上市證券投資	-	138,953
上市證券投資市值增加	-	120,326
		<hr/>
	-	259,279
換算上市證券投資之匯兌收益	-	1,603
		<hr/>
未變現之持有收益總額	-	260,882
按損益釐定公平值之財務資產之公平值變動	(55,426)	-
衍生金融工具之已變現收益	64,125	3,825
其他投資收入	5,303	2,772
股息收入		
上市投資	7,619	23,211
非上市投資	78,646	13,889
利息收入	59,456	15,542
以下各項之名義利息：		
墊予聯營公司之款項	18,696	-
應收貸款	148	-
		<hr/>
	178,567	320,121
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7. 其他經營開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
商譽撇銷	7,702	-
無形資產撇銷	1,131	-
商譽攤銷	-	1,284
無形資產攤銷	-	189
		<hr/>
	8,833	1,473
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 期內收益(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元 (經重列)
期內溢利(虧損)已(扣除)計入下列項目：		
僱員成本：		
僱員成本(包括董事酬金)	(36,964)	(32,006)
退休福利計劃供款	(1,755)	(375)
	<u>(38,719)</u>	<u>(32,381)</u>
折舊	<u>(8,402)</u>	<u>(9,583)</u>
出售上市證券投資收益(虧損)：		
上市證券投資之市值增加	380	25,729
換算上市證券投資之已變現匯兌虧損	-	(20,427)
	<u>380</u>	<u>5,302</u>
投資物業租金收入總額	348,267	345,737
減：支出	(13,657)	(16,184)
	<u>334,610</u>	<u>329,553</u>

9. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	78,770	20,507
須於五年內全數償還之其他貸款	9,358	8,308
	<u>88,128</u>	<u>28,815</u>
下列各項之利息：		
欠負聯營公司款項	242	-
欠負少數股東款項	7,828	-
可換股債券	9,792	-
	<u>17,862</u>	<u>-</u>

利息總額	105,990	28,815
已變現之外幣貸款匯兌收益	(12,412)	(20,427)
未變現之外幣貸款匯兌虧損	-	5,991
其他財務費用	11,498	3,648
	<u>105,076</u>	<u>18,027</u>
減：發展中物業已撥充資本之利息	(7,184)	(1,998)
	<u>97,892</u>	<u>16,029</u>

10. 其他（虧損）收入淨額

截至六月三十日止六個月
 二零零五年 二零零四年
 千港元 千港元

其他（虧損）收入淨額包括：

視作出售附屬公司虧損淨額	(3,513)	-
欠負聯營公司款項撥備淨額	(4,398)	-
撥回應收聯屬公司款項之抵免	2,244	-
出售附屬公司收益	-	3,819
聯營公司投資產生之負值商譽轉出	-	1,460
	<u>-</u>	<u>1,460</u>

11. 稅項

截至六月三十日止六個月
 二零零五年 二零零四年
 千港元 千港元
 (經重列)

稅項支出包括：

當期稅項：

香港利得稅	17,977	16,321
香港以外地區	1,395	2,179
	<u>19,372</u>	<u>18,500</u>

遞延稅項：

	300,827	16,418
	<u>320,199</u>	<u>34,918</u>

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率17.5%作出撥備。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。

於遞延稅項中已會計入之數額為本期間投資物業公平值之變動遞延稅項約282,960,000港元（二零零四年：無）。

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	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
每股中期股息9港仙(二零零四年:8.5港仙)	<u>186,754</u>	<u>172,858</u>

(b) 截至二零零四年十二月三十一日止年度的末期股息為每股11港仙(二零零四年:12港仙),合共為223,324,000港元(二零零四年:253,200,000港元),已於二零零五年五月二十五日派付予股東。

13. 每股基本盈利

母公司普通股股本持有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算:

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
		(經重列)
盈利:		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (母公司股本持有人應佔之本期間溢利)	1,962,323	584,134
具潛在攤薄影響普通股之影響:		
可換股債券之名義利息(已扣除稅項)	<u>8,284</u>	<u>-</u>
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>1,970,607</u>	<u>584,134</u>
	千港元	千港元
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,030,214	2,110,479
具潛在攤薄影響普通股之影響:		
可換股債券	<u>249,655</u>	<u>-</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,279,869</u>	<u>2,110,479</u>

由於行使價高於本公司之每股市價,故計算每股攤薄盈利時並無假設行使本公司之已發行可換股債券。

中期股息

本公司之董事會(「董事會」)已就截至二零零五年六月三十日止六個月宣派中期股息每股9港仙(截至二零零四年六月三十日止期間:8.5港仙)。

股份過戶登記手續將於二零零五年九月十四日至二零零五年九月二十二日（包括首尾兩日）暫停辦理，而於二零零五年九月二十二日載列本公司股東登記冊的股東將享有收取中期股息的權利。為符合享有中期股息的資格，股份過戶文件必須於二零零五年九月十三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商舖。

預期有關股息將於二零零五年九月二十三日或前後派付予合資格股東。

財務回顧

截至二零零五年六月三十日止期間（「本期間」）之營業額為429,700,000港元（截至二零零四年六月三十日止期間：3,558,800,000港元），較去年同期減少87.9%，主要與證券投資之交易額減少以及來自銷售發展物業之營業額均有所減少有關。

在物業租賃方面，本期間錄得之租金收入較二零零四年同期增加0.7%，達348,300,000港元（二零零四年：345,700,000港元）。

本期間之毛利為344,100,000港元，較去年同期增加8.1%。

在物業發展方面，京士柏君頤峰（10%權益）之銷售再次有理想反應，在本期間入賬之售樓收入為34,800,000港元（截至二零零四年六月三十日止期間：138,900,000港元），已列入投資收入。此外，從其後重新出售之白加道2所獨立屋可攤佔80%之溢利為50,200,000港元，已於本期間入賬。

至於上市證券投資及結構性產品之表現，錄得收益83,000,000港元（截至二零零四年六月三十日止期間：167,000,000港元），當中包括本集團於本期間錄得之毛利400,000港元（截至二零零四年六月三十日止期間：5,300,000港元）、在損益表呈列以公平值列賬之財務資產公平值變動25,200,000港元（截至二零零四年六月三十日止期間：未變現持有收益125,800,000港元）及匯兌收益、股息及利息107,300,000港元（截至二零零四年六月三十日止期間：36,300,000港元）。

其他經營收入較去年同期增加2.3倍至64,900,000港元。行政開支較去年同期增加14.1%至69,400,000港元。財務費用較去年同期增加5.1倍至97,900,000港元。

本期間之攤佔聯營公司業績較去年同期增加10.5倍至201,300,000港元（截至二零零四年六月三十日止期間（經重列）：17,500,000港元），當中包括攤佔將The Kwong Sang Hong International Limited私有化之收益及投資物業公平值變動。邁爾豪園售罄所得溢利已於本期間入賬。

本期間母公司股本持有人應佔溢利為1,962,000,000港元，而去年同期則為584,000,000港元（經重列）。每股盈利為96.7港仙（截至二零零四年六月三十日止期間（經重列）：27.7港仙）。

倘不計入主要非現金項目1,361,000,000港元(見下文),本期間母公司之股本持有人應佔溢利將達601,000,000港元及每股盈利達29.6港仙,分別較二零零四年增加2.9%及6.9%。

於本期間已派付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(截至二零零三年十二月三十一日止年度:12港仙)。

本期間所宣發之中期股息為9港仙(二零零四年:8.5港仙),佔本期間現金派息率為之9.3%。倘不計入主要非現金項目1,361,000,000港元,現金派息率將達30.4%。主要非現金項目是指投資物業之重估收益及該等物業之遞延稅項開支。

資產淨值

於二零零五年六月三十日,本集團之母公司股本持有人應佔總資產淨值約為18,260,000,000港元(二零零四年十二月三十一日(經重列):16,183,000,000港元),較二零零四年十二月三十一日增加2,077,000,000港元或12.8%。根據二零零五年六月三十日之已發行普通股總數2,030,214,000股計算,母公司股本持有人應佔每股資產淨值為8.99港元,較二零零四年十二月三十一日(7.97港元(經重列))增加12.8%。每股資產淨值有所增加主要與本期間之保留溢利有關。

總資產淨值已計入遞延投資物業公平值收益之遞延稅項負債2,322,000,000港元。倘不計入該項遞延稅項負債,則股東應佔總資產值將達20,582,000,000港元或每股10.14港元。

本集團於本期間已支付獲授新填地街項目之發展權之餘額,並購入若干住宅物業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,本集團於未來並無任何進行重大投資或資本資產之計劃。

證券投資

於二零零五年六月三十日,作為本集團現金管理項目其中一部分之上市證券投資達1,961,600,000港元(二零零四年十二月三十一日:1,633,400,000港元),佔期末之總資產6.24%(二零零四年十二月三十一日(經重列):6.29%),主要包括香港及海外地區之上市藍籌股及上市債務證券。

務須注意:截至二零零五年十二月三十一日止年度證券投資之表現乃取決於二零零五年整年中進行之交易量,而在很大程度上,亦視乎於年結日之收市價而定。因此,整年業績可能會高於或低於中期數字。

風險管理

本集團已制訂一套完善之風險管理程序,以識別、衡量、監察及控制其面對之各種風險,同時輔以積極管理、有效之內部監控及足夠之內部審核,以保障本集團之最佳利益。

股本

於二零零五年六月三十日及二零零四年十二月三十一日之已發行普通股數目均為2,030,214,000股。

債務及資本與負債比率

於二零零五年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸為9,804,000,000港元（二零零四年十二月三十一日：7,053,000,000港元）。現金、銀行結存及美國國庫券為4,584,000,000港元（二零零四年十二月三十一日：1,852,000,000港元），而借貸淨額為5,220,000,000港元（二零零四年十二月三十一日：5,201,000,000港元）。

總債務與股本比率為53.3%（二零零四年十二月三十一日（經重列）：43.8%）而淨債務與股本比率為28.4%（二零零四年十二月三十一日（經重列）：32.3%），此兩個比率乃將銀行及其他借貸以及借貸淨額分別除以總股本18,381,000,000港元（二零零四年十二月三十一日（經重列）：16,093,000,000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銀行借貸增加及發行可換股債券有關。本集團之現金水平乃用作本集團之一般營運資金銀行，讓本集團得以在日後增加其物業投資。

不計入已發行可換股債券，於結算日，本集團之銀行及其他借貸全部以港元（98.2%）、美元（1.6%）及日圓（0.2%）計算。於本集團之銀行及其他借貸8,302,000,000港元中，34.4%、8.9%、56.5%及0.2%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率及倫敦銀行同業拆息率計算利率。於年底並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零零五年六月三十日，本集團賬面值分別約為19,850,000,000港元（二零零四年十二月三十一日（經重列）：18,936,400,000港元）、1,019,500,000港元（二零零四年十二月三十一日：877,000,000港元）、2,553,000,000港元（二零零四年十二月三十一日：2,160,000,000港元）及112,800,000港元（二零零四年十二月三十一日：129,500,000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。本期間之利息收入為59,500,000港元，較二零零四年六月三十日（15,500,000港元）增加2.8倍。本期間資本化之利息為7,200,000港元，而去年同期則為2,000,000港元。不計入名義利息，本期間之利息支出為80,900,000港元，較去年同期錄得之利息支出26,800,000港元增加2倍。本期間錄得兌匯外幣貸款之兌匯收益12,400,000港元（截至二零零四年六月三十日止期間：14,400,000港元）。利息支出之增加乃由於本期間內利率上調所致。於回顧期間內之平均利率為2.38%（二零零四年：0.74%），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

於回顧期間，本集團共有僱員約243人（截至二零零四年六月三十日止期間：228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220人（截至二零零四年六月三十日止期間：207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。本期間並無採納購股權計劃。

中國

本集團於中華人民共和國（「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）76,500,000港元，佔母公司股本持有人應佔溢利3.9%（截至二零零四年六月三十日止期間（經重列）：26,400,000港元）。本集團之中國投資於二零零五年六月三十日達1,189,800,000港元，佔本集團之資產總值約3.8%（截至二零零四年十二月三十一日止年度（經重列）：850,300,000港元）。

上市附屬公司

於本期間結束日，本集團擁有至祥置業有限公司之61.93%權益及金匡企業有限公司之50.1%權益。

THE KWONG SANG HONG INTERNATIONAL LIMITED

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。

業務回顧

香港物業投資

投資物業的租金繼續是本集團收入的主要來源之一。截至二零零五年六月三十日止六個月之總租金收入達348,300,000港元，較去年同期增加0.7%。

於回顧期間，本集團的零售物業組合的整體出租率為95%，維持高水平。零售物業市場於二零零五年上半年持續改善。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改善令租戶的營業額上升，零售物業租金亦因此增加。

於回顧期間，皇室堡、美國萬通大廈、夏慤大廈及東英大廈之寫字樓平均出租率分別為99%、95%、94%及87%，令寫字樓物業組合之整體出租率達94%。

本集團將受惠於預期改善的香港零售及寫字樓物業市場的出租率及租金水平。

香港物業發展

本集團各個發展項目整體上均有理想的進度。

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。截至二零零五年六月，已售出約92%之單位。

荃灣樂悠居（50%權益^{附註一}）為一項樓高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。該物業在興建中，預計將於二零零五年第四季落成。截至二零零五年六月，已售出約67%之單位，佔樓面面積約380,000平方呎。

位於上水住宅式別墅邁爾豪園（50%權益^{附註一}）建有78幢三層高獨立／半獨立洋房之建築工程已經完工，入伙紙及滿意紙已分別於二零零五年一月及二零零五年五月發出。該物業已於二零零五年四月展開預售。截至二零零五年六月，已售出約13%之洋房，佔樓面面積約30,500平方呎。

位於歌和老街及達之路交界的發展項目筆架山峰（33 1/3%權益）已於二零零四年八月展開上蓋工程。該項目預計於二零零六年初落成，並已於二零零五年七月展開預售。

與市區重建局合作進行的太原街／灣仔道重建項目（87.5%權益^{附註二}）正於第一期進行上蓋工程。落成後，該項目的第一期將包括3幢高層住宅大廈，提供約652個住宅單位，連同商業部份總樓面面積約為443,000平方呎。第一期B號地盤之入伙紙已於二零零五年六月發出。涉及將第二期由寫字樓改為住宅用途之契約修訂申請現由地政署處理中。根據建議的第二期住宅發展計劃，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。第一期建築工程預計於二零零六年初完成，並待簽發預售同意書後，計劃於二零零五年底展開預售。

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。

本集團投標承辦市區重建局位於西九龍新填地街及鴉蘭街的重建項目（100%權益）已於二零零四年十二月中標。該綜合發展項目提供總樓面面積約56,000平方呎，並預計於二零零七年落成。

中國物業投資

上海香港新世界大廈（34.65%權益）包括約1,468,000平方呎寫字樓及零售樓面。於截至二零零五年六月三十日止期間，寫字樓部分及零售部分的平均出租率分別約為91%及81%。

北京希爾頓酒店 (50%權益) 於截至二零零五年六月三十日止期間維持平均出租率達89%，經營毛利為17,700,000港元。所有酒店房間之翻新工程已於二零零五年八月完工，而公用地方之翻新工程將於二零零五年十二月展開，預期於二零零六年四月完工。酒店擴建樓宇 (包括行政人員房間及其他酒店配套設施) 之詳盡圖則已獲有關政府機關批核。預期北京市城市規劃委員會將於二零零五年九月發出施工規劃批文。

毗鄰北京希爾頓酒店樓高10層之東方國際大廈 (50%權益) 之單位於回顧期間維持平均出租率達99%。

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)，於回顧期間全部租出。

上海百富勤廣場 (50%權益^{附註一}) 坐落於上海其中一個最著名商業區徐匯區淮海中路。該幢樓高23層之寫字樓／購物商場的總樓面面積為267,100平方呎。除面積3,369平方呎之寫字樓已售出，該物業其餘樓面面積作出租之用，並作為長期投資項目。於截至二零零五年六月三十日止期間，寫字樓及商場之平均出租率分別高企於90%及97%。

附註：

附註一： 於The Kwong Sang Hong International Limited 在二零零五年二月完成私有化 (「私有化」) 後，本集團於各項目及物業之權益由34.36%增加至50%。

附註二： 於私有化完成後，本集團於有關項目之權益增加至87.5%。

公司資料

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號之發展項目及7個住宅單位。出售香港白加道31號之發展項目及該7個住宅單位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瓷器、傢俬及掛畫等若干工藝品。Jade Wall之出售已於二零零五年三月完成。

結算日後事項

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。隨著發行本金總額1,810,000,000港元之可換股債券，本公司已收到若干債券持有人之要求將債券兌換為本公司股份。截至二零零五年八月二十九日，本公司已配發44,827,579股本公司股份予債券持有人。截至二零零五年八月二十九日，本公司之已發行股份數目為2,075,041,579股。

展望

為把握零售市場增長之優勢，本集團決定於二零零六年初將位於尖沙咀核心地帶、具四十年樓齡之東英大廈重新發展為零售及娛樂綜合大樓。該重新發展項目需時約三年完成。

本集團擬將其地標購物中心進行一系列重新包裝計劃，以提升物業價值及加強回報。皇室堡地下及地庫將重新裝修成為迷你單位，預期於二零零六年七月動工。尖沙咀新港中心地庫及銅鑼灣怡東商場地下至二樓之包裝計劃將分別於二零零五年九月及十一月動工。預期本集團將受惠於新租約所帶來之大幅租金增長。

此外，本集團將繼續把握機會補充土地儲備作為發展大中華區之發展項目。

獨立審閱

本期間之中期業績並未經審核，惟已按照由香港會計師公司發出之審核準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」由德勤·關黃陳方會計師行審閱，而其獨立審閱報告將載入將向本公司股東（「股東」）寄發之中期報告內。由獨立非執行董事官永義先生（「官先生」）、鍾貴先生（「鍾先生」）及陳國偉先生（「陳先生」）組成之本公司審核委員會（「審核委員會」）已聯同管理層審閱由本集團所採納之會計原則與常規以及本期間之未經審核中期財務報表。

企業管治

由官先生、鍾先生及陳先生組成之本公司薪酬委員會已於今年成立，其書面之職權範圍乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則之守則條文（「守則條文」）而制定。

董事會相信本公司已一直遵守上市規則之守則條文，惟下列各項除外：

1. 獨立非執行董事並非按任何特定任期委任，惟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告退及重選；及
2. 本公司之公司細則並無規定最少每三年輪值告退一次。然而，根據本公司之公司細則，按當時出任董事人數三分之一的董事（或倘董事人數並非三或三之倍數，則為最接近三分一）須輪值告退，惟擔任主席、董事總經理或聯席董事總經理董事則毋須輪值告退，而於各股東週年大會上釐定退任董事人數時亦不計算在內。

董事會將確保每位董事最少每三年輪值告退一次，以符合上市規則之守則條文。

本公司已就董事進行證券交易採納了一套不遜於上市規則附錄10所規定標準（「標準守則」）之標準守則。在向所有董事作出具體查詢後，所有董事確認彼等於截至二零零五年六月三十日止六個月一直遵守標準守則以及本公司就董事進行證券交易所採納之標準守則所載之所須標準。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零五年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司均無購買、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，二零零五年八月二十九日

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。

網址：<http://www.chineseestates.com>

請同時參閱本公佈於星島日報的內容。