



CHI CHEUNG INVESTMENT COMPANY, LIMITED
至 祥 置 業 有 限 公 司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號:112)

截至二零零五年
六月三十日止六個月之
中期報告

公司資料

董事

執行董事：

劉鑾鴻 (主席)

劉鑾雄 (行政總裁)

獨立非執行董事：

王建國

莫漢生

汪滌東

審計委員會

王建國

莫漢生

汪滌東

薪酬委員會

王建國

莫漢生

汪滌東

公司秘書

林光蔚

合資格會計師

黃惠玲

律師

薛馮廊岑律師行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

主要往來銀行

廖創興銀行有限公司

恒生銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

中國銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

香港灣仔

告士打道38號

美國萬通大廈26樓

電話：(852) 2866 6999

傳真：(852) 2866 2822

(852) 2866 2833

股份過戶登記處

秘書商業服務有限公司

香港灣仔

告士打道56號

東亞銀行港灣中心地下

網址

<http://www.chicheung.com>

股份代號

112

目錄

獨立審閱報告	一
業績	
簡明綜合收益表	二
簡明綜合資產負債表	三
簡明綜合股本變動報表	四
簡明綜合現金流量表	六
簡明綜合財務報表附註	七
中期股息	十六
業務回顧	十六
物業回顧	十八
公司資料	十八
訴訟	十八
展望	十九
董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益	十九
主要股東於本公司之證券權益	二十一
購買、出售或贖回上市證券	二十二
獨立審閱	二十二
根據上市規則第13章之披露規定	二十二
公司管治	二十三
致謝	二十四

獨立審閱報告

致至祥置業有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

引言

本核數師已遵照 貴公司之指示審閱第二至十六頁內所載之中期財務報告。

董事之責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，上市公司須按照由香港會計師公會頒布之香港會計準則第34條「中期財務報告」及其有關條文編製中期財務報告。中期財務報告乃由董事負責，並已由董事批准通過。

本核數師之責任是根據審閱工作之結果，對中期財務報告作出獨立結論，並按照協定的受聘條款，僅向 閣下（作為一個團體）匯報，而有關結論概無其他用途。本核數師概不就本報告之內容，向任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱工作

本核數師乃按照香港會計師公會頒布之核數準則第700條「受聘審閱中期財務報告」進行是次審閱工作。審閱工作之範圍主要包括向集團管理層作出查詢及對中期財務報告進行分析，並據此評估會計政策及呈列方式有否貫徹地運用或另有披露。審閱工作並不包括審核程序（如測試內部監控系統制度及核證資產、負債及交易）。由於審閱之範圍遠較審核為小，所給予之確定程度也較審核為低。因此，本核數師對中期財務報告不發表審核意見。

審閱結論

根據這項不構成審核的審閱工作，據本核數師所知，截至二零零五年六月三十日止六個月之中期財務報告毋須作出任何重大修訂。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零零五年八月二十四日

業績

至祥置業有限公司(「本公司」)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業績,連同期之比較數字如下:

簡明綜合收益表

		截至六月三十日止六個月	
	附註	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)
營業收入	4	1,767	3,809
物業開支		(659)	(360)
租金收入淨額		1,108	3,449
投資物業之公平價值變動		2,500	-
其他經營收入	6	3,287	2,162
行政開支	7	(2,848)	(1,958)
經營溢利		4,047	3,653
財務費用	8	(1,050)	-
前聯營公司欠款準備之撥回金額		1,565	-
聯營公司欠款準備之撥回金額		679	-
應佔聯營公司業績	9	75,741	588
稅前溢利		80,982	4,241
稅項	10	(765)	(812)
期內溢利		80,217	3,429
應佔期內溢利(虧損):			
母公司股本持有人		81,267	3,429
少數股東		(1,050)	-
		80,217	3,429
每股基本盈利	11	24.72 仙	1.21 仙
每股中期股息		-	-

簡明綜合資產負債表

	附註	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	12	51,850	33,750
物業及其他固定資產		510	547
持作發展物業		1,279	750
持作發展之物業權益		-	14,500
預付租賃款項		9,466	9,473
聯營公司權益	13	346,470	296,362
其他資產		270	270
		<u>409,845</u>	<u>355,652</u>
流動資產			
持作出售物業		28,796	28,796
應收賬項、按金及預付款項	14	522	265
可收回稅項		135	135
銀行結餘及現金		200,399	131,121
		<u>229,852</u>	<u>160,317</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	15	2,790	2,321
索償訴訟撥備		8,427	8,427
稅項負債		5	5
		<u>11,222</u>	<u>10,753</u>
流動資產淨值		<u>218,630</u>	<u>149,564</u>
資產總值減流動負債		<u>628,475</u>	<u>505,216</u>
非流動負債			
附屬公司少數股東貸款	16	39,143	40,312
聯營公司墊款	17	229	12,909
遞延稅項負債		1,383	426
		<u>40,755</u>	<u>53,647</u>
資產及負債總額		<u>587,720</u>	<u>451,569</u>
股本及儲備			
股本	18	3,388	2,823
儲備		623,475	489,058
母公司股本持有人應佔權益		626,863	491,881
少數股東權益		(39,143)	(40,312)
權益總額		<u>587,720</u>	<u>451,569</u>

簡明綜合股本變動報表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	母公司股本持有人應佔權益									
	股本 千港元	股份溢價 千港元	股東注資 千港元 (附註a)	投資物業 重估儲備 千港元	特別 股本儲備 I及II 千港元 (附註b)	滙兌儲備 千港元	累計溢利 (虧損) 千港元	總計 千港元	少數 股東權益 千港元	權益 總額 千港元
於二零零四年一月一日										
– 原先呈列	2,823	442,917	116,861	9,251	54,720	(311)	1,701	627,962	–	627,962
– 會計政策變動之影響 (詳情見簡明綜合財務報表 附註之附註3c)	–	–	(12,058)	(1,038)	–	–	(14)	(13,110)	(40,312)	(53,422)
– 重列	2,823	442,917	104,803	8,213	54,720	(311)	1,687	614,852	(40,312)	574,540
於股本直接確認之										
換算海外業務滙兌差額	–	–	–	–	–	340	–	340	–	340
期內溢利(重列)	–	–	–	–	–	–	3,429	3,429	–	3,429
期內總確認之收入	–	–	–	–	–	340	3,429	3,769	–	3,769
股東注資之調整	–	–	(578)	–	–	–	–	(578)	–	(578)
於出售投資物業解除之重估儲備 扣除稅項	–	–	–	(1,531)	–	–	–	(1,531)	–	(1,531)
於二零零四年六月三十日(重列)	2,823	442,917	104,225	6,682	54,720	29	5,116	616,512	(40,312)	576,200
換算海外業務滙兌差額	–	–	–	–	–	(29)	–	(29)	–	(29)
重估盈餘	–	–	–	3,695	–	–	–	3,695	–	3,695
重估投資物業產生之 遞延稅項負債	–	–	–	(606)	–	–	–	(606)	–	(606)
攤佔聯營公司投資物業 之重估盈餘	–	–	–	56,014	–	–	–	56,014	–	56,014
重估聯營公司投資物業產生 之遞延稅項負債	–	–	–	(9,802)	–	–	–	(9,802)	–	(9,802)
於股本直接確認之淨收入(支出)	–	–	–	49,301	–	(29)	–	49,272	–	49,272
期內虧損(重列)	–	–	–	–	–	–	(172,825)	(172,825)	–	(172,825)
期內總確認之收入(支出)	–	–	–	49,301	–	(29)	(172,825)	(123,553)	–	(123,553)
出售投資物業解除之重估儲備 扣除稅項	–	–	–	(910)	–	–	–	(910)	–	(910)
出售聯營公司投資物業解除之重估儲備 扣除稅項	–	–	–	(139)	–	–	(29)	(168)	–	(168)
於二零零四年十二月三十一日(重列)	2,823	442,917	104,225	54,934	54,720	–	(167,738)	491,881	(40,312)	451,569

簡明綜合股本變動報表 (續)
截至二零零五年六月三十日止六個月

	母公司股本持有人應佔權益									
	股本 千港元	股份溢價 千港元	股東注資 千港元 (附註a)	投資物業 重估儲備 千港元	特別 股本儲備 I及II 千港元 (附註b)	匯兌儲備 千港元	累計(虧損) 溢利 千港元	總計 千港元	少數 股東權益 千港元	權益 總額 千港元
於二零零四年十二月三十一日(重列)及 二零零五年一月一日	2,823	442,917	104,225	54,934	54,720	-	(167,738)	491,881	(40,312)	451,569
會計政策變動之影響 (詳情見簡明綜合財務報表 附註之附註3b)	-	-	-	(54,934)	-	-	55,841	907	2,219	3,126
重列	2,823	442,917	104,225	-	54,720	-	(111,897)	492,788	(38,093)	454,695
收取股份配售淨額	565	52,243	-	-	-	-	-	52,808	-	52,808
期內溢利	-	-	-	-	-	-	81,267	81,267	(1,050)	80,217
於二零零五年六月三十日	<u>3,388</u>	<u>495,160</u>	<u>104,225</u>	<u>-</u>	<u>54,720</u>	<u>-</u>	<u>(30,630)</u>	<u>626,863</u>	<u>(39,143)</u>	<u>587,720</u>

附註：

(a) 資產交易

於二零零三年二月十一日，本公司及本公司之全資附屬公司Jumbo Legend Limited與Chinese Estates Holdings Limited(「華人置業」)訂立一份買賣協議，內容有關(其中包括)購買華人置業一組全資附屬公司(該等附屬公司持有各項物業之直接或間接權益)，以及出售本公司之全資附屬公司Super Series Limited(「Super Series」)(該公司持有Manhattan Avenue發展項目之100%間接權益)(「資產交易」)。資產交易已於二零零三年十一月七日完成，並因而分別收購位於香港紅磡、旺角、沙田、屯門、觀塘、葵涌及尖沙咀的七項投資物業權益，及位於香港清水灣、馬游塘、紅磡及中華人民共和國之天津市、番禺市及汕頭市的六項其他物業權益。

- (b) 作為股本重組一部份，中華人民共和國香港特別行政區高等法院於二零零三年十月七日就削減本公司股本296,536,273港元之呈請發出命令(「命令」)。根據命令，本公司運用245,024,687港元撤銷其於二零零二年十二月三十一日之累計虧損，餘下51,511,586港元撥入「特別股本儲備I」賬目。

命令進一步聲明，本公司日後若收回墊付予本公司已根據資產交易出售之前全資附屬公司Super Series Limited之款項超出其已撤減之數值，則多出之部份須撥入「特別股本儲備II」。因此，出售Super Series之收益已撥入該項儲備。

本公司可自由動用該特別股本儲備I及II作股份溢價賬可予動用之用途。

簡明綜合現金流量表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	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)
經營業務(所用)所得現金淨額	(1,351)	5,176
投資業務所得現金淨額	17,501	6,335
股份配售所得款項淨額	52,808	—
融資活動(股份配售除外)所得現金淨額	320	610
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目之增加淨額	69,278	12,121
期初之現金及現金等值項目	131,121	47,870
滙率變動之影響	—	(54)
	<hr/>	<hr/>
期末之現金及現金等值項目	200,399	59,937
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目之分析		
銀行結餘及現金	200,399	59,937
	<hr/>	<hr/>

簡明綜合財務報表附註

截至二零零五年六月三十日止六個月

1. 編製基準及主要會計政策

未經審核簡明中期財務報表乃根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒布之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及其他有關香港會計準則及詮釋以及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之披露規定而編製。

簡明財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具（按公平價值計量（如適用））除外。

除下文附註2所述有關新近採納香港財務報告準則及香港會計準則外，簡明財務報表所採納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採納者一致。鑑於新近採納該等香港財務報告準則及香港會計準則，若干先前呈報之比較數字已重列，以符合新規定。

2. 新財務報告準則及詮釋之影響

於本期間，本集團已首次採用多項會計師公會頒布之新香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（在此統稱「新香港財務報告準則」），由二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。採用新香港財務報告準則將引致收益表、資產負債表及股本變動報表的呈列方式有所更改，特別是少數股東權益及應佔聯營公司稅項的呈列方式。呈列方式的變動已經追溯應用。採納新香港財務報告準則（特別是下文的香港會計準則）導致於下列範圍更改本集團的會計政策，從而影響編製及呈列本會計期間或過往會計期間業績的方式：

香港會計準則第1號	財務報表的呈列方式
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈列
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則詮釋第21項	所得稅 — 收回已重估非折舊資產
（「香港會計準則詮釋第21項」）	

(a) 財務報表的呈列方式

採納香港會計準則第1號影響了少數股東權益（現時列作權益內）及應佔聯營公司除稅後業績的呈列方式。此等變動已經追溯應用（財務影響見附註3）。

(b) 業主自用的土地租賃權益

於過往期間，業主自用的租賃土地及樓宇計入持作發展物業，並按成本扣除減值計算。於本期間，本集團已採用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，租賃土地及樓宇之土地及樓宇部分分開計算，除非租賃款項無法可靠地於土地與樓宇部分之間分配，則在此情況下，整份租賃一般被視為融資租賃處理。倘租賃款項能夠可靠地在土地與樓宇部分之間作出分配，則將土地租賃權益重新分類為經營租賃項下之預付租賃款項，該租賃溢價乃按成本列賬，並於租賃期內以直線法攤銷。此項會計政策變動已經追溯應用（財務影響見附註3）。

(c) 金融工具

於本期間，本集團採用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列方式」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定須追溯應用。於二零零五年一月一日或之後開始之全年期間生效之香港會計準則第39號一般不允許以追溯基準確認、取消確認或計量財務資產及負債。實施香港會計準則第32號及香港會計準則第39號所引致之主要影響概述如下：

2. 新財務報告準則及詮釋之影響 (續)

(c) 金融工具 (續)

財務資產及財務負債分類及計量

本集團已採用香港會計準則第39號之有關過渡條文，此乃關於將屬於香港會計準則第39號範圍之財務資產及財務負債分類及計量。

債務及股本證券以外之財務資產及財務負債

自二零零五年一月一日起，本集團已根據香港會計準則第39號之規定，將其債務及股本證券以外之財務資產及財務負債分類。有關財務資產及財務負債以往乃不屬會計實務準則第24號之範圍內。香港會計準則第39號項下之財務資產乃分類為「按盈虧釐定公平價值之財務資產」、「可供出售之財務資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期之財務資產」。財務負債一般分類為「按盈虧釐定公平價值之財務負債」或「按盈虧釐定公平價值之財務負債以外之財務負債 (其他財務負債)」。

向聯營公司提供之免息貸款賬面值及來自附屬公司少數股東免息貸款就根據授出日期之適用市場利率計算之有關利息之影響作出調整，並於二零零五年一月一日後以實際利息法按已攤銷成本列賬 (財務影響見附註3)。

(d) 投資物業

於本期間，本集團首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。根據香港會計準則第40號，持有目前未落實未來用途之土地視為投資物業處理。因此，過往按成本值減值計算之持作發展之物業權益於二零零五年一月一日已重新分類為投資物業。

本集團已選擇利用公平價值模式將其投資物業入賬，當中規定投資物業之公平價值變動所產生之損益直接於產生期間之損益表確認。於過往期間，於舊準則下之投資物業乃按公開市值計量，重估增值或減值則計入投資物業重估儲備或自該儲備扣除，除非此儲備之結餘不足彌補重估減值，於此情況下，重估減值超逾投資物業重估儲備之差額則於收益表中扣除。倘以往於收益表扣除減值惟其後之重估價值增加，則有關增加則計入收益表，惟以以往扣除之減值數額為限。本集團已應用香港會計準則第40號之有關過渡條文，並選擇由二零零五年一月一日起應用香港會計準則第40號。於二零零五年一月一日之投資物業重估儲備中之金額已轉撥至本集團之累計溢利或虧損。期內，本集團及聯營公司持有之投資物業公平價值變動產生之收益已於收益表確認 (財務影響見附註3)。

(e) 有關投資物業之遞延稅項

於過往期間，有關已重估之投資物業之遞延稅項影響乃根據舊有詮釋按照透過出售有關物業所收回賬面值引致之稅務影響評估。於本期間，本集團應用香港會計準則詮釋第21項「所得稅 - 收回已重估非折舊資產」，解除假設投資物業賬面值將透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項現時按本集團預期於每個結算日有關物業可收回之數額計算。於香港會計準則詮釋第21項未附任何具體過渡條文下，此項會計政策之變動已追溯應用。因此，聯營公司所持投資物業之遞延稅項負債已於向股東收購聯營公司時追溯調整。本集團應佔之聯營公司儲備及股東注資已經重列 (財務影響見附註3)。

3. 會計政策變動之影響概要

附註2所述會計政策變動對本期間及過往期間業績之影響如下：

(a) 收益表項目

	香港會計 準則第1號 千港元 (附註2a)	香港會計 準則第17號 千港元 (附註2b)	香港會計 準則第32號 及第39號 千港元 (附註2c)	香港會計 準則第40號 千港元 (附註2d)	香港會計 準則詮釋 第21項 千港元 (附註2e)	總影響 千港元
截至二零零五年六月三十日 止六個月(未經審核)						
提供予聯營公司之貸款之 名義利息收入增加	-	-	462	-	-	462
應佔聯營公司業績(減少)增加	(1,408)	-	(462)	83,371	(14,590)	66,911
所得稅開支減少	1,408	-	-	-	-	1,408
預付租賃款項攤銷增加	-	(7)	-	-	-	(7)
附屬公司少數股東貸款之 名義利息開支增加	-	-	(1,050)	-	-	(1,050)
投資物業公平價值增加	-	-	-	2,500	-	2,500
重估投資物業之遞延稅項增加	-	-	-	-	(490)	(490)
期內純利(減少)增加	<u>-</u>	<u>(7)</u>	<u>(1,050)</u>	<u>85,871</u>	<u>(15,080)</u>	<u>69,734</u>
下列應佔溢利(虧損)：						
母公司股本持有人	-	(7)	-	85,871	(15,080)	70,784
少數股東	-	-	(1,050)	-	-	(1,050)
	<u>-</u>	<u>(7)</u>	<u>(1,050)</u>	<u>85,871</u>	<u>(15,080)</u>	<u>69,734</u>
每股基本盈利 增加(減少)(港仙)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26.12</u>	<u>(4.59)</u>	<u>21.53</u>
截至二零零四年六月三十日 止六個月(未經審核)						
應佔聯營公司業績減少	(89)	-	-	-	-	(89)
所得稅開支減少	89	-	-	-	-	89
預付租賃款項攤銷增加	-	(7)	-	-	-	(7)
期內純利減少	<u>-</u>	<u>(7)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7)</u>
下列應佔溢利(虧損)：						
母公司股本持有人	-	(7)	-	-	-	(7)
少數股東	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>(7)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7)</u>
每股基本盈利 增加(減少)(港仙)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

3. 會計政策變動之影響概要 (續)

應用新香港財務報告準則於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日之累積影響概述如下：

(b) 資產負債表項目

	追溯調整			於二零零五年 一月一日調整				
	於 二零零四年 十二月 三十一日 (原先呈列) 千港元	香港 會計準則 第1號 千港元 (附註2a)	香港 會計準則 第17號 千港元 (附註2b)	香港會計 準則詮釋 第21項 千港元 (附註2e)	於 二零零四年 十二月 三十一日 (重列) 千港元	香港 會計準則 第32號及 第39號 千港元 (附註2c)	香港 會計準則 第40號 千港元 (附註2d)	於 二零零五年 一月一日 (重列) 千港元
投資物業	33,750	-	-	-	33,750	-	15,600	49,350
持作發展物業	10,250	-	(9,500)	-	750	-	-	750
持作發展之物業權益	14,500	-	-	-	14,500	-	(14,500)	-
預付租賃款項	-	-	9,473	-	9,473	-	-	9,473
聯營公司權益	320,965	-	-	(24,603)	296,362	-	-	296,362
其他資產淨值	137,472	-	-	-	137,472	-	-	137,472
附屬公司少數股東貸款	(40,312)	-	-	-	(40,312)	2,219	-	(38,093)
遞延稅項負債	(426)	-	-	-	(426)	-	(193)	(619)
資產及負債總額	476,199	-	(27)	(24,603)	451,569	2,219	907	454,695
少數股東權益	40,312	(40,312)	-	-	-	-	-	-
	<u>516,511</u>	<u>(40,312)</u>	<u>(27)</u>	<u>(24,603)</u>	<u>451,569</u>	<u>2,219</u>	<u>907</u>	<u>454,695</u>
股本	2,823	-	-	-	2,823	-	-	2,823
股東注資	116,283	-	-	(12,058)	104,225	-	-	104,225
投資物業重估儲備	65,745	-	-	(10,811)	54,934	-	(54,934)	-
其他儲備	497,637	-	-	-	497,637	-	-	497,637
累計(虧損)溢利	(165,977)	-	(27)	(1,734)	(167,738)	-	55,841	(111,897)
母公司股本持有人 應佔權益	516,511	-	(27)	(24,603)	491,881	-	907	492,788
少數股東權益	-	(40,312)	-	-	(40,312)	2,219	-	(38,093)
權益總額	<u>516,511</u>	<u>(40,312)</u>	<u>(27)</u>	<u>(24,603)</u>	<u>451,569</u>	<u>2,219</u>	<u>907</u>	<u>454,695</u>

3. 會計政策變動之影響概要 (續)

(c) 應用新香港財務報告準則對本集團二零零四年一月一日的權益的財務影響概述如下：

	於 二零零四年 一月一日 (原先呈列) 千港元	追溯調整			於 二零零四年 一月一日 (重列) 千港元
		香港 會計準則 第1號 千港元 (附註2a)	香港 會計準則 第17號 千港元 (附註2b)	香港會計 準則詮釋 第21項 千港元 (附註2e)	
股本	2,823	-	-	-	2,823
股東注資	116,861	-	-	(12,058)	104,803
投資物業重估儲備	9,251	-	-	(1,038)	8,213
其他儲備	497,326	-	-	-	497,326
累計溢利(虧損)	1,701	-	(14)	-	1,687
母公司股本持有人應佔權益	627,962	-	(14)	(13,096)	614,852
少數股東權益	-	(40,312)	-	-	(40,312)
權益總額	627,962	(40,312)	(14)	(13,096)	574,540

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則或詮釋。本公司董事(「董事」)預計,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)
香港財務報告準則第6號
香港財務報告準則詮釋第4項
香港會計準則詮釋第5項
香港會計準則第39號(修訂)
香港會計準則第39號(修訂)

收益及虧損、集團計劃及披露
勘探及評估礦物資源
釐定安排是否包含租賃
解除運作、復原及環境修復基金產生權益之權利
預測集團內部交易之現金流量對沖會計法
期權之公平價值

4. 營業收入

營業收入指已收及應收之物業租金收入。

5. 分類資料

本集團以業務分類為申報其分類資料之基準：

(a) 業務分類

	物業發展		物業租賃		綜合	
	截至六月三十日止		截至六月三十日止		截至六月三十日止	
	六個月		六個月		六個月	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類營業收入	-	-	1,767	3,809	1,767	3,809
分類業績						
— 投資物業之公平價值變動前之經營業績	(455)	(216)*	2,040	4,958	1,585	4,742
— 投資物業之公平價值變動	-	-	2,500	-	2,500	-
— 投資物業之公平價值變動後之分類業績	(455)	(216)	4,540	4,958	4,085	4,742
未分攤之公司收入					-	82
未分攤之公司開支					(38)	(1,171)
經營溢利					4,047	3,653
財務費用					(1,050)	-
前聯營公司欠款準備之撥回金額	1,565	-	-	-	1,565	-
聯營公司欠款準備之撥回金額	-	-	679	-	679	-
應佔聯營公司業績						
— 投資物業之公平價值變動前	-	-	6,960	588*	6,960	588
— 投資物業之公平價值變動	-	-	83,371	-	83,371	-
— 投資物業之公平價值變動所產生之遞延稅項	-	-	(14,590)	-	(14,590)	-
	-	-	75,741	588	75,741	588
稅前溢利					80,982	4,241
期內稅項	-	(221)	-	-	-	(221)
遞延稅項						
— 有關期內投資物業之公平價值變動	-	-	(490)	-	(490)	-
— 其他遞延稅項	-	-	(275)	(591)*	(275)	(591)
期內溢利					80,217	3,429

* 去年之比較數字已經重列，以遵守採納已追溯應用之香港會計準則第1號及香港會計準則第17號。

5. 分類資料 (續)

(b) 按地域劃分

本集團在香港及中華人民共和國(香港除外) (「中國」) 經營業務。在兩段期間本集團之收入全部來自香港。

6. 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
提供予聯營公司墊款之利息收入	1,404	1,627
提供予聯營公司之墊款之名義利息收入	462	-
銀行存款利息收入	1,403	12
出售投資物業之收益	-	377
雜項收入	18	146
	<u>3,287</u>	<u>2,162</u>

7. 行政開支

行政開支包括：-

	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 (重列)
折舊及攤銷	44	45
職員開支	660	270
	<u>660</u>	<u>270</u>

8. 財務費用

	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
附屬公司少數股東提供之貸款名義利息	1,050	-
	<u>1,050</u>	<u>-</u>

9. 應佔聯營公司業績

	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 (重列)
經營收入	2,095	677
出售物業之收益	6,273	-
投資物業之公平價值變動	83,371	-
期內稅項	(1,408)	(89)
遞延稅項	(14,590)	-
	<u>75,741</u>	<u>588</u>

10. 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 (重列)
支出包括:		
期內稅項		
香港以外地區		
— 前年度撥備不足	—	(221)
	—	(221)
遞延稅項	(765)	(591)
	<u>(765)</u>	<u>(812)</u>

由於本公司及其附屬公司並無應課稅溢利又或若干附屬公司之應課稅溢利全部為承前稅務虧損所抵銷，故該兩段期間均無提撥香港利得稅準備。任何其他司法權區之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

11. 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本期間母公司股本持有人應佔溢利約81,267,000港元（截至二零零四年六月三十日止期間（重列）：3,429,000港元）及期內已發行普通股之加權平均數328,784,109股（截至二零零四年六月三十日止期間：282,305,987股）計算。

本期間之股份加權平均數已就二零零五年二月二日股份配售之影響作出調整。

會計政策變動對兩個期間之每股基本盈利之影響詳情載於附註3a。

本公司於上述兩段期間概無潛在攤薄股份。

12. 投資物業

董事於二零零五年六月三十日參考獨立專業物業測量師行編製之本集團物業審閱報告（「該報告」），按公開市值基準對本集團之投資物業進行估值。該報告所依據之編製基準與本集團於二零零四年十二月三十一日之估值報告相似。公平價值變動收益之增加淨額約2,500,000港元已計入該期間之收益表內。

	二零零五年
	千港元
於一月一日	33,750
轉撥自持作發展之物業權益	15,600
投資物業公平價值之淨增值	<u>2,500</u>
於六月三十日	<u>51,850</u>

13. 聯營公司權益

	二零零五年	二零零四年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元 (重列)
應佔資產淨值（附註i）	222,997	160,255
向聯營公司提供之有息墊款（附註ii）	96,299	109,212
向聯營公司提供之免息墊款，已扣除撥備（附註iii）	27,174	26,895
	<u>346,470</u>	<u>296,362</u>

13. 聯營公司權益 (續)

附註：

- (i) 董事於二零零五年六月三十日參考獨立專業物業測量師行編製之本集團物業 (包括聯營公司之物業) 審閱報告 (「該報告」), 按公開市值基準對本集團之投資物業進行估值。該報告所依據之編製基準與本集團於二零零四年十二月三十一日之估值報告相似。本集團已於二零零五年六月三十日確認其於聯營公司投資物業公平價值收益之權益68,800,000港元 (已扣除遞延稅項影響14,600,000港元)。有關詳情載於附註9「應佔聯營公司業績」內。
- (ii) 除9,500,000港元 (二零零四年十二月三十一日: 9,500,000港元) 以6.75厘 (二零零四年十二月三十一日: 6.75厘) 計息外, 其餘向聯營公司提供之有息墊款以最優惠利率減2.75厘計息。此墊款為無抵押及本集團將不會於結算日起計一年內要求償還, 故被視為非流動資產。
- (iii) 免息墊款為無抵押, 而本集團將不會於結算日起計一年內要求償還, 故被視為非流動資產。董事按市場借貸利率貼現日後現金流量, 以估計免息墊款之公平價值。

14. 應收賬項、按金及預付款項

應收賬項、按金及預付款項包括應收貿易賬項約69,000港元 (二零零四年十二月三十一日: 62,000港元), 主要為應收租金。

於結算日應收貿易賬項之賬齡分析如下:

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
三十日內	12	24
三十一至六十日	12	-
六十一至九十日	7	-
九十日以上	38	38
	<u>69</u>	<u>62</u>

15. 應付賬項及應計費用

於結算日, 應付賬項及應計費用並無包括應付貿易賬項。

16. 附屬公司少數股東貸款

該等貸款為無抵押及免息。該筆貸款不大可能自結算日後一年內償還, 因此於資產負債表內列為非流動負債。董事按市場借貸率將未來現金流量貼現方式估計該等貸款之公平價值。

17. 聯營公司墊款

該筆墊款為無抵押及免息。該筆墊款不大可能自結算日後一年內償還, 因此於資產負債表內列為非流動負債。董事按市場借貸率將未來現金流量貼現方式估計該筆墊款之公平價值。

18. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定:		
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年六月三十日	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足:		
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日	282,305,987	2,823
配售時配發股份 (附註)	<u>56,460,000</u>	<u>565</u>
於二零零五年六月三十日	<u>338,765,987</u>	<u>3,388</u>

18. 股本 (續)

附註:

於二零零五年二月二日,根據本公司與其配售代理於二零零五年一月二十四日訂立的配售協議,獨立投資者獲發行及配發56,460,000股本公司股份。

19. 資本承擔

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
已訂約但尚未於財務報表撥備有關於香港持作發展物業發展開支之資本承擔	<u>240</u>	<u>506</u>

20. 關連人士交易

期內,本集團與關連人士有以下交易:

	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
聯營公司利息收入 (附註i)	1,404	1,627
向聯營公司收取之名義利息收入	462	-
向一間同系附屬公司支付之租金 (附註ii)	<u>29</u>	<u>34</u>

附註:

- (i) 利息收入乃根據期內之結欠按適用之市場利率計算。
- (ii) 寫字樓租金乃按與非關連人士之交易適用之近似條款釐定。

提供予聯營公司墊款之未償還欠款及墊款條件載於附註13聯營公司權益。

聯營公司墊款之未償還欠款及墊款條件分別載於第三頁簡明綜合資產負債表及附註17聯營公司墊款。

中期股息

本公司董事會(「董事會」)議決不派截至二零零五年六月三十日止六個月(「本期間」)之任何中期股息(截至二零零四年六月三十日止六個月:無)。

業務回顧

業績

本集團於本期間錄得來自租金收入之收益1,800,000港元,較去年同期所錄得之3,800,000港元減少52.6%。租金收入下跌反映出於二零零四年內出售駿昇中心15個單位導致樓面面積減少53%,加上一半現存樓面面積已空置以進行駿昇中心建築擴充項目所帶來之影響。由於採納香港會計準則第40號,本集團確認投資物業公平價值之淨增值2,500,000港元,此項目已於經營溢利中反映。因此,本集團錄得4,100,000港元之經營溢利,較去年同期上升10%。

業務回顧 (續)

業績 (續)

本期間內聯營公司業績之貢獻跳升至75,700,000港元(二零零四年六月三十日(重列):600,000港元)。本期間之應佔聯營公司業績主要包括投資物業之公平價值增至68,800,000港元(已扣除遞延稅項之影響14,600,000港元)及出售物業之收益6,300,000港元。

本集團亦已撥回應收聯營公司及前聯營公司欠款準備分別約為700,000港元及1,600,000港元(二零零四年六月三十日:無)。

母公司股本持有人應佔溢利為81,300,000港元,較去年同期之3,400,000港元增加24倍。每股基本溢利為24.72港仙(二零零四年六月三十日(重列):1.21港仙)。

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(相當於資產總額減負債及少數股東權益)達626,900,000港元,增加135,000,000港元或27.4%(二零零四年十二月三十一日(重列):491,900,000港元)。每股資產淨值總額為1.85港元(二零零四年十二月三十一日(重列):1.74港元)。

債務及資本與負債比率

本集團於本期間維持穩健之資本及現金狀況。於二零零五年六月三十日,現金及銀行結存提升至200,400,000港元(二零零四年十二月三十一日:131,100,000港元)。本公司於二零零五年二月配售股份收取52,800,000港元之所得款項淨額,使現金狀況得以提升。本集團並無任何銀行及其他借貸(二零零四年十二月三十一日:無)。本集團於本期間之大部份收入以港元計值。本集團於本期間並無就非港元資產或投資進行對沖。

資產抵押

於二零零五年六月三十日,本集團並無將任何資產抵押以取得銀行信貸,而本集團概無任何根據銀行信貸文件之責任。

或然負債

本集團於本期間結束時並無任何重大或然負債。

財務及利息收入／支出

本期間之利息收入增至3,300,000港元,當中包括提供予一間聯營公司之貸款之名義利息收入500,000港元(二零零四年六月三十日:1,600,000港元)。本集團錄得附屬公司少數股東免息貸款之名義利息開支1,000,000港元(二零零四年六月三十日:無)。確認名義利息收入及開支乃因採納香港會計準則第39號所致。

酬金政策及購股權計劃

於本期間,本集團共僱用7名職員。僱員乃根據彼等之表現、經驗及現時行業慣例而享有薪酬。酬金(包括薪金及年終酌情花紅)乃根據市況及個人表現釐定。本公司董事(「董事」)持續檢討僱員之貢獻,並向彼等提供所需獎勵及靈活性,使彼等更投入工作及表現更加理想。本期間並無採納任何購股權計劃。

物業回顧

香港

物業發展

西區山道34號－該物業為一幢7層高樓齡逾40年之綜合大廈，現時空置。該地盤面積約為2,146平方呎。

投資物業及持作出售物業

紅磡駿昇中心－該物業為一幢17層高之貨倉大廈。於二零零五年六月三十日，本集團持有多個樓層之13個貨倉單位，總樓面面積約為62,665平方呎，並持有50個停車位。於二零零五年六月三十日，貨倉之出租率為27.52%。頂層上蓋額外2個貨倉之擴建工程已於二零零五年五月展開，並預期於二零零六年五月完工。是次擴建所得之額外樓面面積將約為55,600平方呎。

尖沙咀明輝中心－該物業為一幢15層高之商業大廈。本集團擁有兩個辦公樓層及平台之權益，總樓面面積分別約為22,204平方呎及1,876平方呎。於二零零五年六月三十日，該兩個辦公樓層經已全部租出。

觀塘鴻圖道1號－該物業為一幢33層高之工業大廈。於回顧期間已售出22,766平方呎。本集團擁有多個樓層之多個單位之權益，總樓面面積約為545,581平方呎。本集團亦擁有77個停車位之權益。

公司資料

於二零零五年一月二十四日，本公司與其配售代理訂立配售協議，按每股0.95港元配售56,460,000股本公司股份（「配售事項」）。配售事項已於二零零五年二月二日完成，而配售事項之所得款項淨額約為52,800,000港元。

訴訟

1. 一間清盤中之財務公司與本公司之間的法律程序進展

該法律程序乃有關財務公司由一九九六年十月至一九九八年一月期間就買賣證券授予本公司之孖展貸款之申索。本公司已於二零零四年十二月提交抗辯書及反申索，而財務公司亦已於二零零五年一月提交答辯書及反申索之抗辯書。本集團已於二零零四年就該財務公司提出之申索作出約8,400,000港元之撥備。

本公司一直徵求法律意見，並就進行任何進一步之法律程序作好準備。董事相信該案件之撥備屬充裕。

2. 本公司之全資附屬公司與汕頭市澄海區規劃與國土資源局（「該局」）之間的法律訴訟進展

該法律程序涉及澄海縣出讓國有土地使用權預約合同。本集團已控告該局，並索償人民幣53,000,000元土地款連利息的退還。

本案件現由汕頭市中級人民法院審理，判決尚未下達。

展望

本集團維持充足之現金狀況，在收取股份配售之所得款項後，於二零零五年六月三十日之銀行結存及現金為200,400,000港元。本集團正尋求及開拓大中華及其他地區之投資及業務商機。預期各物業市場將於二零零五年下半年繼續穩步增長。

董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益

於二零零五年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條置存之登記冊所載錄或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

I. 本公司

董事姓名	股份數目 (普通股)	附註	身份	已發行 股本 百分比
劉鑾雄	209,811,186	1	於受控制 公司之權益	61.93%

II. 本公司之相聯法團

Chinese Estates Holdings Limited (「華人置業」)

董事姓名	股份數目 (普通股)	附註	身份	已發行 股本 百分比
劉鑾雄	1,000,000,000	2	其他權益	
	275,143,456	3	其他權益	
	<u>1,275,143,456</u>			62.81%
劉鑾鴻	<u>199,207,187</u>	4	其他權益	9.81%

金匡企業有限公司 (「金匡」)

董事姓名	股份數目 (普通股)	附註	身份	已發行 股本 百分比
劉鑾雄	397,858,761	5	於受控制 公司之權益	50.10%

董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益 (續)

附註:

1. 正如上文第II段所披露，劉鑾雄先生擁有華人置業已發行股本中之62.81%權益，故根據證券及期貨條例之規定，被視為擁有該等本公司股份。
2. 該1,000,000,000股華人置業股份由一項以劉鑾雄先生為單位持有人之單位信託基金持有。該單位信託基金餘下之單位由一項以劉鑾雄先生為創立人及劉鑾雄先生之若干家族成員為合資格受益人之全權信託持有。
3. 該275,143,456股華人置業股份由另一項以劉鑾雄先生之若干家族成員為合資格受益人之全權信託持有。
4. 該等股份由另一項以劉鑾鴻先生之若干家族成員為合資格受益人之全權信託間接擁有。
5. 正如上文第II段所披露，劉鑾雄先生擁有華人置業已發行股本中之62.81%權益，故根據證券及期貨條例之規定，被視為擁有397,858,761股金匡股份。華人置業被視為擁有397,858,761股金匡股份，其中170,000,000股、113,818,911股、37,162,165股及76,877,685股分別由Million Point Limited (「Million Point」)、Paul Y. Holdings Company Limited (「Paul Y.」)、Great Empire International Ltd. (「Great Empire」) 及樂邦投資有限公司 (「樂邦」) 持有。

由於華人置業擁有華人置業有限公司之全部已發行股本，而華人置業有限公司擁有Cosmos Success Limited之全部已發行股本，後者則擁有Million Point之全部已發行股本，華人置業根據證券及期貨條例被視為擁有上述170,000,000股金匡股份。

由於華人置業擁有Paul Y.之全部已發行股本，華人置業根據證券及期貨條例亦被視為擁有上述113,818,911股金匡股份。

由於華人置業擁有Paul Y.之全部已發行股本，而Paul Y.擁有Goldstance Group Limited之全部已發行股本，後者則擁有Great Empire之全部已發行股本，華人置業根據證券及期貨條例亦被視為擁有上述37,162,165股金匡股份。

由於華人置業擁有中華娛樂置業有限公司之全部已發行股本，而中華娛樂置業有限公司擁有樂邦之全部已發行股本，華人置業根據證券及期貨條例亦被視為擁有上述76,877,685股金匡股份。

上述所有權益均為好倉。所顯示的百分比為本公司有關董事於二零零五年六月三十日所擁有之股份數目佔已發行股份數目之百分比。

除上文所披露者外，於二零零五年六月三十日，本公司其他董事及最高行政人員概無擁有或根據證券及期貨條例被視為擁有本公司或其任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例第XV部) 之股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉，並於截至二零零五年六月三十日止六個月內，本公司之董事或最高行政人員或彼等之配偶或未滿十八歲之子女概無獲授予或已行使任何可認購本公司或其任何相聯法團之證券之任何權利。

主要股東於本公司之證券權益

據本公司董事所知悉，於二零零五年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條須置存之登記冊所載錄，或另行知會本公司直接或間接擁有或被視為擁有本公司已發行股本5%或以上權益之人士（本公司之董事或最高行政人員除外）如下：

股東姓名	股份數目 (普通股)	身份	已發行 股本百分比
Billion Up Limited	209,811,186 (附註1及2)	實益擁有人	61.93%
Lucky Years Ltd.	209,811,186 (附註1及2)	受控制公司之權益	61.93%
華人置業	209,811,186 (附註1及2)	受控制公司之權益	61.93%
Global King Ltd.	209,811,186 (附註1及3)	信託人	61.93%
GZ Trust Corporation	209,811,186 (附註1及3)	信託人及一項信託 之受益人	61.93%
李嘉誠	20,833,142 (附註4及5)	全權信託之創立人 及受控制公司之權益	6.15%
Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited	20,833,142 (附註4及5)	信託人及一項信託 之受益人	6.15%
Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited	20,833,142 (附註4及5)	信託人及一項信託 之受益人	6.15%
Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited	20,833,142 (附註4及5)	信託人	6.15%
長江實業(集團)有限公司	20,833,142 (附註4及5)	受控制公司之權益	6.15%
和記黃埔有限公司	20,833,142 (附註4)	受控制公司之權益	6.15%
和記企業有限公司	20,833,142 (附註4)	一間受控制公司之權益	6.15%
Primetek Holdings Limited	20,833,142 (附註4)	實益擁有人	6.15%

附註：

1. 該等股份為上文第1段「董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益」中所述劉鑾雄先生「於受控制公司之權益」中所指之同一批股份。
2. Billion Up Limited為Lucky Years Ltd.之全資附屬公司，Lucky Years Ltd.為華人置業之全資附屬公司，其於本公司股份之權益已重複計入，並包括在Lucky Years Ltd.及華人置業所述之股權內。

主要股東於本公司之證券權益 (續)

附註：(續)

3. GZ Trust Corporation (作為一項全權信託之信託人) 持有一項以Global King Ltd.為信託人之單位信託基金之單位。Global King Ltd.有權在華人置業之股東大會上行使三分之一以上之投票權。因此，Global King Ltd.及GZ Trust Corporation被視為擁有華人置業所擁有之權益。
4. Primetek Holdings Limited (「Primetek」) 為和記企業有限公司 (「和記企業」) 之全資附屬公司，而後者為和記黃埔有限公司 (「和黃」) 之全資附屬公司。根據證券及期貨條例，和黃及和記企業被視為擁有Primetek持有之20,833,142股本公司股份。
5. 由李嘉誠先生、李澤鉅先生及李澤楷先生各自擁有全部已發行股本之三分之一權益之Li Ka-Shing Unity Holdings Limited，擁有Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited (「TUT1」) 之全部已發行股本。TUT1以The Li Ka-Shing Unity Trust (「UT1」) 信託人之身份，連同若干公司 (TUT1以UT1信託人之身份有權在其股東大會上行使或控制行使三分之一以上之投票權之公司) 合共持有長江實業 (集團) 有限公司 (「長實」) 三分之一以上之已發行股本。長實之附屬公司有權在和黃之股東大會上行使或控制行使三分之一以上之投票權。

此外，Li Ka-Shing Unity Holdings Limited亦擁有Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited (「TDT1」，The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust (「DT1」) 之信託人) 及Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited (「TDT2」，另一全權信託 (「DT2」) 之信託人) 之全部已發行股本。TDT1及TDT2各持有UT1之單位。

根據證券及期貨條例，李嘉誠先生為DT1及DT2之託管人，就證券及期貨條例而言被視為DT1及DT2之創立人，TDT1、TDT2、TUT1及長實被視為擁有Primetek持有之20,833,142股本公司股份。

上述所有權益均為好倉。於二零零五年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336條置存之登記冊所載概無任何淡倉。

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內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

獨立審閱

本期間之中期業績為未經審核，惟已由德勤•關黃陳方會計師行進行審閱，而獨立審閱報告載於此報告內。本公司之審核委員會 (「審核委員會」) 由獨立非執行董事王建國先生 (「王先生」)、莫漢生先生 (「莫先生」) 及汪滌東先生 (「汪先生」) 組成，已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例以及本期間之未經審核中期財務報表。

根據上市規則第13章之披露規定

向實體提供之墊款

於二零零五年六月三十日，本集團向聯營公司提供約201,900,000港元之墊款 (扣除撥備前)。股東貸款已因為收購資產或日常運作提供資金而批授。股東貸款為無抵押、無特定還款期及須於要求時即時償款。

根據上市規則第13章之披露規定 (續)

向實體提供之墊款 (續)

根據上市規則第13.20條，本公司披露於二零零五年六月三十日向實體墊款之詳情。據此，而個別超過上市規則定義之百分比比率8%者載列如下：

聯營公司名稱	本集團持有之 應佔權益 %	利率 %	計息 (千港元)	不計息 (千港元)	總墊款 (千港元)
廣坤實業有限公司	33 ¹ / ₃	最優惠利率 減2.75	84,367	2,432	86,799
Canaria Holding Limited	50	不適用	-	53,792	53,792
天津華盛房地產發展有限公司	50	不適用	-	53,840	53,840
盈才發展有限公司	50	6.75	9,500	318	9,818
			<u>93,867</u>	<u>110,382</u>	<u>204,249</u>

聯繫公司之備考合併資產負債表

根據上市規則第13.22條，獲本集團財政援助之聯繫公司於二零零五年六月三十日（最後實際可行日期）之備考合併資產負債表如下：

	(附註) 合併總值 千港元	本集團 應佔權益 千港元
非流動資產	961,006	335,553
流動資產	15,736	6,421
流動負債	(23,035)	(8,275)
非流動負債	(591,026)	(237,467)
資產淨值	<u>362,681</u>	<u>96,232</u>

附註：備考合併資產負債表已作調整，以配合本集團之會計政策。

公司管治

本公司之薪酬委員會由王先生、莫先生及汪先生組成，乃根據上市規則附錄十四載列之企業管治常規守則之守則條文（「守則條文」）規定而成立，及訂立書面的特定職權範圍。董事會相信本公司已遵守守則條文，除以下情況外：

- 1) 獨立非執行董事並非按特定任期委任，而須根據本公司之組織章程細則於本公司之股東週年大會上輪席告退及膺選連任。
- 2) 本公司之組織章程細則並無規定董事最少每三年輪席告退一次。然而，根據本公司之組織章程細則，按當時出任董事人數三分之一的董事，（或倘彼等之人數並非三或三之倍數，則以最接近三分之一之人數）須於每屆股東週年大會輪席告退。

公司管治 (續)

董事會將確保每位董事至少每三年輪值告退一次，以符合守則條文。

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十所規定標準(「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。

致謝

本人謹藉此機會對股東從不間斷之支持及全體員工竭誠努力表示謝意。

代表董事會
主席
劉鑾鴻

香港，二零零五年八月二十四日