



Vision Century Corporation Limited

(威新集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00535)

截至二零零五年六月三十日止六個月之 未經審核中期業績公佈

二零零五年中期業績(未經審核)

威新集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，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及二零零四年同期之比較數字。此中期財務報告乃未經審核，但已由本公司審核委員會及核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會所頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告的委聘」而審閱。

綜合收益表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 重列
營業額	3	132,418	189,112
銷售成本		(78,810)	(134,647)
直接經營開支		(21,731)	(39,074)
毛利		31,877	15,391
其他收益		2,279	1,616
撥回／(作出)撥備	4	42,119	(8,378)
行政開支		(12,948)	(13,884)
出售終止經營業務收益		—	6,385
經營溢利	5	63,327	1,130
財務費用	6	(12,597)	(8,502)
應佔聯營公司業績		(17)	590
應佔共同控制企業業績		—	(3,920)
除稅前溢利／(虧損)		50,713	(10,702)
所得稅(開支)／抵免	7	(1,710)	688
期內溢利／(虧損)		<u>49,003</u>	<u>(10,014)</u>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		45,948	(7,720)
少數股東權益		3,055	(2,294)
		<u>49,003</u>	<u>(10,014)</u>
本公司權益持有人應佔期內溢利／ (虧損)的每股盈利／(虧損)			
— 基本(港仙)	8	<u>1.62</u>	<u>(0.27)</u>

綜合資產負債表
於二零零五年六月三十日

	附註	於 二零零五年 六月三十日 港幣千元 未經審核	於 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元 重列
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		35,295	15,618
投資物業		492,471	492,471
土地使用權		40,823	16,316
無形資產		—	(1,033)
聯營公司權益		176	193
股本證券投資*		—	16,387
可出售金融資產*		16,387	—
遞延所得稅資產		1,212	4,862
		<u>586,364</u>	<u>544,814</u>
流動資產			
待出售物業		235,320	310,994
發展中物業		19,429	19,374
應收賬款、按金及預付款項	9	357,141	354,902
銀行結餘及現金		233,947	254,901
		<u>845,837</u>	<u>940,171</u>
總資產		<u><u>1,432,201</u></u>	<u><u>1,484,985</u></u>
權益			
本公司權益持有人應佔的資本及儲備			
股本		283,619	283,619
儲備		428,335	380,973
		<u>711,954</u>	<u>664,592</u>
少數股東權益		87,695	84,142
		<u>799,649</u>	<u>748,734</u>

負債

非流動負債

銀行貸款		147,619	131,915
遞延所得稅負債		1,448	3,938

		<u>149,067</u>	<u>135,853</u>
--	--	----------------	----------------

流動負債

應付賬款及應計賬項	10	157,285	200,187
銀行貸款		326,200	400,211

		<u>483,485</u>	<u>600,398</u>
--	--	----------------	----------------

總負債

		<u>632,552</u>	<u>736,251</u>
--	--	----------------	----------------

權益總額及總負債

		<u>1,432,201</u>	<u>1,484,985</u>
--	--	------------------	------------------

流動資產淨值

		<u>362,352</u>	<u>339,773</u>
--	--	----------------	----------------

總資產減流動負債

		<u>948,716</u>	<u>884,587</u>
--	--	----------------	----------------

* 根據香港會計準則第32號－金融工具：披露及呈列而重新分類

附註：

1 編製基準及會計政策

本未經審核綜合財務資料應與截至二零零四年十二月三十一日止年度之全年財務報告一併閱讀。

除本集團自採納新訂／經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（統稱「新香港財務報告準則」，新香港財務報告準則乃對於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效）後改變其若干會計政策外，編製此等未經審核綜合財務資料所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零四年十二月三十一日止年度之年度財務報告所採用者一致。

本集團會計政策之變動及採納此等新政策之影響載於下文附註2。

2. 會計政策之變動

採納新香港財務報告準則之影響

於二零零五年，本集團採納以下新香港財務報告準則，此等準則與其營運相關。二零零四年之比較數字亦已根據有關規定作出修改。

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計的改變及差錯
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借款費用
香港會計準則第24號	關聯方披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
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33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
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號	所得稅—收回經重估之非折舊資產
香港財務報告準則第2號	以股份支付之支出
香港財務報告準則第3號	業務合併

採納新訂／經修訂的香港會計準則第1、2、7、8、10、16、21、23、24、27、28、33及36號並未對本集團之會計政策造成重大變動。總括而言：

- 香港會計準則第1號對少數股東權益、應佔聯營公司除稅後業績淨額及其他披露之呈列造成影響。
- 香港會計準則第2、7、8、10、16、21、23、27、28、33及36號並未對本集團之政策造成重大影響。
- 香港會計準則第24號對關連方之定義及若干其他關連方披露造成影響。

採納經修訂香港會計準則第17號導致之會計政策變動，為土地使用權須由發展中物業、廠房及設備重新分類為經營租約。土地使用權之預付款以直線法在租約年期內於收益表內支銷，倘出現減值，則該減值亦會於收益表內支銷。於過往年度，土地使用權乃公平值扣減累計減值虧損入賬。

採納香港會計準則第32及39號導致有關可出售金融資產分類之會計政策出現變動。

採納經修訂香港會計準則第40號導致之會計政策變動，為投資物業之公平值須作為其他收入之一部份呈列於收益表內。於過往年度，公平值之增加金額乃計入投資重估儲備，而其減少金額則先按組合基準於先前之重估金額內抵銷，再於收益表內支銷。

採納經修訂香港會計準則詮釋第21號導致計量重估投資物業所產生之遞延稅項負債之會計政策出現變動。該等遞延稅項負債之計量基準為透過使用該資產而收回其賬面值後所產生之稅務後果。於過往年度，該資產之賬面值預計可透過銷售予以收回。

採納香港財務報告準則第2號導致以股份支付之支出之會計政策出現變動。直至二零零四年十二月三十一日前，授出認股權不會造成收益表之開支。由二零零五年一月一日起，本集團於收益表支銷認股權之成本。作為過渡條文，二零零二年十一月七日後授出及未於二零零五年一月一日歸屬之認股權之成本已於相關期間之收益表追溯支銷。

採納香港財務報告準則第3號及香港會計準則第38號導致負商譽之會計政策出現變動。直至二零零四年十二月三十一日前，數額不超逾所收購之非貨幣資產公平值之負商譽需以該等資產之剩餘加權平均可使用年期在綜合收益表內確認。由二零零五年一月一日開始，收購方於被收購公司之可辨認資產、負債及或然負債公平淨值之權益超逾業務合併成本之差額將即時於收益表確認。

根據香港財務報告準則第3號之條文，以往確認之負商譽須於二零零五年一月一日取消確認，並對累計虧損作出相應調整。

會計政策之所有變動均根據各準則之過渡條文作出。本集團採納之所有準則須進行追溯應用，惟下列者除外：

- 香港會計準則第39號 — 此準則並不允許根據此準則以追溯基準確認、取消確認及計量金融資產及負債。就二零零四年之比較資料，本集團就於證券之投資及對沖關係採用以往之香港會計實務準則（「會計實務準則」）第24號「於證券之投資之會計處理」。就會計實務準則第24號與香港會計準則第39號之間之會計差異需作出之調整於二零零五年一月一日釐定及確認；
 - 香港財務報告準則第2號 — 須追溯應用此準則之股本工具僅限於二零零二年十一月七日後授出且並未於二零零五年一月一日歸屬者；及
 - 香港財務報告準則第3號 — 於二零零五年一月一日以後追溯應用
- (i) 採納經修訂香港會計準則第17號導致二零零四年一月一日之期初儲備減少港幣52,817,000元。

	於	
	二零零五年 六月三十日 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
物業、廠房及設備減少	(43,818)	(19,311)
土地使用權增加	40,823	16,316
遞延所得稅資產增加	1,212	1,375
待出售物業減少	(5,924)	(9,334)
發展中物業減少	(47,104)	(42,977)
少數股東權益減少	150	150
累計虧損增加	54,661	53,781

	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零零五年 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零零四年 港幣千元
銷售成本減少	(19,059)	(3,557)	(5,859)
直接經營成本增加	17,231	1,481	11,439
其他收入增加	(7,920)	—	—
撥回撥備增加	—	(441)	—
財務費用增加	9,138	3,234	3,518
所得稅開支增加／(減少)	250	163	(106)
少數股東權益減少／(增加)	1,324	—	(1,114)
每股基本盈利減少(港仙)	0.03	0.03	0.28

(ii) 採納香港財務報告準則第2號導致：

	於	
	二零零五年 六月三十日 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
以股份支付之酬金儲備增加	(810)	(308)
累計虧損增加	810	308

	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零零五年 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零零四年 港幣千元
行政開支增加	307	502	212
每股基本盈利減少(港仙)	0.01	0.02	0.01

(iii) 採納香港財務報告準則第3號及香港會計準則第38號導致：

	於	
	二零零五年 六月三十日 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
無形資產增加	1,033	—
累計虧損減少	(1,033)	—

(iv) 採納香港會計準則詮釋第21號導致：

	於	
	二零零五年 六月三十日 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
遞延稅項負債增加	(1,448)	(3,938)
少數股東權益減少	579	1,575
累計虧損增加	869	2,363

	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零零五年 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零零四年 港幣千元
所得稅開支增加／(減少)	3,938	(2,490)	—
少數股東權益(減少)／ 增加	(1,575)	996	—
每股基本盈利減少／ (增加)(港仙)	0.08	(0.05)	—

(v) 採納香港會計準則第40號導致：

	於	
	二零零五年 六月三十日 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
投資物業重估儲備減少	1,714	1,714
累計虧損減少	(1,714)	(1,714)

	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零零五年 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零零四年 港幣千元
其他收入增加	(15,871)	—	—
少數股東權益增加	14,157	—	—
每股基本盈利增加(港仙)	(0.06)	—	—

3 分部資料

本集團主要從事物業發展、投資及管理及商業園之開發及管理。期內經確認之收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
營業額		
出售物業	109,685	175,893
出售貨品	—	727
租金收入總額	18,506	7,309
提供服務	—	4,688
物業管理費	4,227	495
	<u>132,418</u>	<u>189,112</u>
其他收益		
利息收入	1,438	555
其他	841	1,061
	<u>2,279</u>	<u>1,616</u>
總收益	<u><u>134,697</u></u>	<u><u>190,728</u></u>

主要報告分部 — 業務分部

本集團主要從事三類（截至二零零四年六月三十日止期間：四類（附註））業務：

物業發展 — 物業發展、投資及管理

商業園 — 商業園發展及管理

其他業務 — 基建投資及證券投資

附註：於二零零四年六月三十日，本集團訂立若干買賣協議，出售資訊科技業務分部之業務。

截至二零零五年六月三十日止六個月之分部業績如下：

	物業 港幣千元	商業園 港幣千元	其他業務 港幣千元	企業服務 港幣千元	本集團 港幣千元
分部業績總額	110,680	21,936	—	—	132,616
跨部銷售額	(198)	—	—	—	(198)
營業額	<u>110,482</u>	<u>21,936</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>132,418</u>
經營溢利／(虧損)	<u>30,366</u>	<u>44,053</u>	<u>426</u>	<u>(11,518)</u>	63,327
財務費用 應佔聯營公司業績	(17)	—	—	—	(12,597) (17)
除稅前溢利 所得稅開支					50,713 (1,710)
期內溢利					<u>49,003</u>

截至二零零四年六月三十日止六個月之分部業績如下：

	物業 港幣千元	商業園 港幣千元	資訊科技 港幣千元	其他業務 港幣千元	企業服務 港幣千元	本集團 港幣千元
分部業績總額	177,034	6,693	5,416	—	—	189,143
跨部銷售額	(47)	16	—	—	—	(31)
營業額	<u>176,987</u>	<u>6,709</u>	<u>5,416</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>189,112</u>
經營溢利／(虧損) (未計出售附屬公司 收益)	20,803	(333)	(7,684)	(4,200)	(13,841)	(5,255)
出售附屬公司收益	—	—	6,385	—	—	6,385
經營溢利／(虧損)	<u>20,803</u>	<u>(333)</u>	<u>(1,299)</u>	<u>(4,200)</u>	<u>(13,841)</u>	1,130
財務費用 應佔聯營公司業績 應佔共同控制企業業績	590 —	— —	— —	— (3,920)	— —	(8,502) 590 (3,920)
除稅前虧損 所得稅抵免						(10,702) 688
期內虧損						<u>(10,014)</u>

次要報告分部 – 地區分部

本集團三類業務主要在兩個地區經營：

香港 – 物業投資、發展及管理，以及證券投資

中國 – 物業投資、發展及管理，以及商業園發展及管理

本集團之銷售營業額主要來自香港及中國：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額		
香港	7,585	66,152
中國	124,833	122,960
	<u>132,418</u>	<u>189,112</u>

營業額按客戶所在地點分配。

4. 撥回／（作出）撥備

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
就以下項目撥回／（作出）撥備：		
一間共同控制企業減值	—	(4,077)
建築工程	34,587	—
應收代價	507	(1,404)
物業、廠房及設備	(504)	(14)
存貨	—	18
呆賬	(471)	(2,901)
合約索償	8,000	—
	<u>42,119</u>	<u>(8,378)</u>

5. 按性質劃分之開支

直接經營開支及行政開支所包括之開支分析如下：

	截至六月三十日 二零零五年 港幣千元	止六個月 二零零四年 港幣千元
折舊、攤銷及減值開支	2,123	2,719
減：撥作持有作發展用途之物業資本之數額	—	(98)
減：撥作發展中物業資本之數額	(60)	(917)
	<u>2,063</u>	<u>1,704</u>
產生租金收入之投資物業所產生之直接經常開支	5,453	1,351
土地及樓宇之經營租賃支出	615	757
員工成本(包括董事酬金)	12,458	15,948
退休福利成本	114	—
以股份支付之酬金開支	502	212
	<u>502</u>	<u>212</u>

6. 財務費用

	截至六月三十日 二零零五年 港幣千元	止六個月 二零零四年 港幣千元
銀行貸款利息	11,592	13,723
其他貸款成本	1,210	2,273
	<u>12,802</u>	<u>15,996</u>
產生之貸款成本總額	12,802	15,996
減：撥作興建中物業資本之數額	(205)	(1,157)
減：撥作發展中物業資本之數額	—	(6,337)
	<u>(205)</u>	<u>(7,494)</u>
撥作資本之貸款成本總額	(205)	(7,494)
貸款成本總額	<u>12,597</u>	<u>8,502</u>

7. 所得稅(開支)／抵免

由於本集團於期間並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅提撥準備(二零零四年：無)。海外溢利之稅項已就估計之期間應課稅溢利，按本集團經營業務所處國家之現行稅率計算。

(扣除自)／計入綜合收益表之稅項：

	截至六月三十日止六個月 二零零五年 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零零四年 港幣千元
即期所得稅－海外稅項	(550)	(87)
遞延所得稅	(1,160)	775
	<u>(1,710)</u>	<u>688</u>

截至二零零五年六月三十日止六個月並無應佔聯營公司之稅項(二零零四年：無)須計入收益表列為應佔聯營公司溢利。

8. 每股盈利／(虧損)

基本

每股基本盈利／(虧損)乃本公司股權持有人應佔溢利除以期內已發行普通股之加權平均數。

	截至六月三十日止六個月 二零零五年	截至六月三十日止六個月 二零零四年
本公司股權持有人應佔溢利／ (虧損)(港幣千元)	45,948	(7,720)
已發行普通股加權平均數(千股)	2,836,189	2,836,189
每股基本盈利／(虧損)(每股港仙)	<u>1.62</u>	<u>(0.27)</u>

攤薄

由於並無攤薄潛在普通股，故無呈列每股攤薄盈利／(虧損)。

9. 應收賬款、按金及預付款項

計入應收賬款、按金及預付款項之項目為應收貿易賬款，其賬齡分析如下：

	於 二零零五年 六月三十日 港幣千元	於 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
三個月以內	<u>8,283</u>	<u>13,819</u>

應收貿易賬款指已出售物業之代價、應收租金及銷售貨品之應收款項。

已出售物業之代價均按買賣協議之條款由買方支付。應收租金乃預先記賬，租客於收到賬單時支付。

10. 應付賬款及應計賬項

於二零零五年六月三十日，貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 港幣千元	於 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
三個月之內	229	28,100
三至十二個月	20,774	578
一年以上	14,335	25,661
	<u>35,338</u>	<u>54,339</u>

中期股息

董事並不建議支付截至二零零五年六月三十日止六個月之中期股息（二零零四年：無）。

概覽

威新集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零五年六月三十日止六個月（「二零零五年上半年」）之業績受惠於中國及香港優越之經營環境而有所改善。二零零五年上半年之業績亦反映過去兩年本集團致力推行變革及革新所累積帶來之裨益，本集團之改革旨在精簡其資產基礎，尤其是有秩序地進行重組及重新定位。在摒除所有主要非核心業務及表現遜色之資產及業務活動（包括全線錄得虧損之資訊／通訊科技業務及位於中國蕪湖之電力廠）後，由本年度起，本集團之核心業務為物業發展、投資及管理。

隨著本集團所有發展項目完成後，二零零五年上半年之首要目標是增加來自貿易及投資物業之經常性收入，並同時控制成本，以提高營運效率。為配合此策略，深圳威新軟件科技園二期兩部份發展工程之第一部份自二零零五年三月起動工。當工程於二零零六年一月完成時，深圳威新軟件科技園將額外增加45,500平方米之面積以賺取經常性租金收入，從而擴充本集團現時約55,000平方米之科技園辦公室面積。

為刺激日後來自買賣物業之收入，本集團於二零零五年七月十四日訂立一項有條件買賣協議以收購Supreme Asia Investments Limited之54.8%權益，總代價為港幣328,000,000元，全數將以按發行價每股港幣19仙發行及配發本公司股本中約1,725,500,000股每股面值港幣10仙之新普通股支付。Supreme Asia Investments Limited之全資附屬公司持有上海松江區一個面積逾71公頃之發展地盤。收購構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下之關連交易。預期交易於二零零五年九月三十日前完成，惟須待本公司股東於二零零五年九月十五日召開之股東特別大會上批准方可作實。有關交易之詳情載於日期為二零零五年八月二十二日致股東之通函內。

本集團將繼續物色中國及香港之新房地產投資商機，矢志取得穩定之盈利收入來源。隨著中國成為全球經濟發展最快速之國家之一，本集團相信房地產市場仍有偌大之增長空間，集團投資於房地產市場為正確之投資方針。本集團在尋找商機的同時，亦將對市場之風險及不穩定因素保持警覺性，並奉行謹慎之商業原則，務求在風險中取得適合之回報。

業務回顧

二零零五年上半年之首要業務目標是善用資源及精簡業務與組織架構，從而改進業績。持作投資及買賣收入之現有資產帶來更多收益。在此方面，本集團積極為北京威新國際大廈物色租戶。在二零零五年六月三十日前（即大廈落成後約九個月），逾90%之單位已出租。同樣地，深圳科技園（一期）之出租率保持高企，而位於北京及大連之已落成住宅項目則出售更多單位。

本集團透過控制成本及管理和調配人力資源至具潛力賺取回報之業務活動，以達致營運效益。在各方面均達到節省之效果，營運毛利率自上年同期之8%增加至二零零五年上半年之24%，是集團策略成功之成果。

商業園

深圳威新軟件科技園

深圳威新軟件科技園於二零零五年上半年繼續為其租戶提供穩定高質素具國際水準之增值服務。深圳威新軟件科技園所提供之增值服務令其在深圳高新技術產業園及整個深圳市內眾多競爭對手中脫穎而出。深圳威新軟件科技園已成為公司設立業務地點之不二之選，市場所要求的是設備齊全之環境，輔以可靠優質之服務。在此方面，第一期之平均出租率由二零零四年上半年之88%穩步上升至二零零五年上半年95%。此外，租戶之層面及組合亦有所提升及擴闊，反映有更多國際及優質本地機構租戶。然而，第一期已踏入第五個年頭，將需進行保養及升級工程，以確保物業保持競爭優勢。

深圳威新軟件科技園二期之首部份工程於二零零五年三月動工，預期於二零零六年一月完工，二期由兩幢辦公室物業及一個康樂中心（建築樓面面積合共為45,500平方米）組成。二期之初步市場推廣活動早已展開，為興建中之面積物色租戶。本集團正檢討二期地盤尚餘部份之發展計劃，並在適當之情況下遞交該等計劃以取得所需之批准，藉以動工興建額外75,000平方米。目前，顧問正檢討三期地盤之總平面圖。三期地盤覆蓋之面積約為254,000平方米，可發展之建築樓面面積逾400,000平方米。本集團一直致力於發展整個深圳地盤，期望現時加快發展步伐追趕已錯過之限期將有助說服深圳當局延遲建築期限至二零零五年十二月三十一日以後。

威新國際大廈，北京

威新國際大廈乃本集團與著名北京清華大學之附屬公司啟迪控股股份有限公司之合資項目，屬13層高之新型優質商業園設施，位處北京海淀區中關村清華科技園內。

於二零零四年九月落成，該設施之建築樓面面積約達33,000平方米，所有單位之路線設備齊全，適合從事科技及資訊科技相關業務、生物醫藥研究以及科技、多媒體及動畫製作相關教育活動之跨國公司及國內公司使用。

於二零零五年六月三十日，威新國際大廈之出租率超過90%，租戶中不乏著名之公司，例如搜狐、Juniper網絡、Sun Microsystems及星巴克。大廈為其全部租戶提供達國際水平之物業管理服務，並配備完善之增值服務及康樂設施。儘管近日進行加建工程，威新國際大廈已迅速定位為質素優越及聲譽卓越之地標建築物。

房地產發展

中國之物業項目

蝶翠華庭，北京

蝶翠華庭乃一項位於北京宣武區之高層住宅發展項目，位處西二環路及西三環路之間。發展項目第一期早已完成，總建築樓面面積達85,500平方米，由三幢合共有788個傢俱齊備及未裝修單位組成，單位面積由70平方米至147平方米不等。於二零零五年六月三十日，共758個單位，即可供出售單位總數逾96%經已出售。超過739個單位已轉交買家供其享用。

鑒於北京土地管理局於二零零四年八月一日頒布新規例，本集團一直未能行發展蝶翠華庭餘下未發展之地盤。本集團明白到當局已就出售此地盤舉行強制性之公開拍賣展開籌備工作，以遵守新規例。根據政府資料來源，預定期拍賣將於二零零五年下半年舉行。本集團因應其財政上之可行性或會參與是次拍賣，以取回地盤。同時，本集團已採取法律行動，就退回其根據於一九九八年就其收購訂立之協議之條款及條件已支付之墊款索償。本集團將繼續尋求一切可行的方案，務求達致完善結果。

中山九號，大連

中山九號是一項兩幢大樓之發展項目（一幢30層高及另一幢32層高），位處大連商業區中心黃金地段，座擁大連之怡人景致及沿海風光。因應市場對面積較小的1房單位需求甚殷，期內若干樓層之樓面面積進行改建，務求改建成更多該類型之單位。改建工程令可出售單位數目由432個增加至439個。於二零零五年六月三十日，共出售209個單位，佔總數逾47%。隨著政府由二零零五年三月起實施多項措施，令飆升的樓房價格及幾近失控的炒賣情況降溫，於二零零五年五月及六月單位之銷售速度減慢。然而，由於項目地點優越、建築材料上乘及設有設施完備及專業管理的會所，本集團預期買家將很快對項目重拾信心及恢復興趣。

已落成之香港住宅項目

二零零四年香港經濟強勁增長之勢頭一直順延至二零零五年首六個月。本集團以高於預期之價格出售西營盤雅賢軒三個單位。於二零零五年六月三十日，本集團僅持有雅賢軒一個單位。另一方面，本集團仍然持有元朗翠韻華庭133個停車位，惟於二零零五年三月舉行之公開拍賣中未有中標。

財務回顧

本集團於二零零五年上半年之股東應佔溢利為港幣46,000,000元，而二零零四年同期則為(重列)股東應佔虧損港幣8,000,000元。按每股基準計算，本集團錄得溢利港幣1.62仙。

編製二零零五年上半年之財務報表所採用之會計政策及方法乃與編製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用者相同，惟本集團在二零零五年一月一日或以後開始之會計期間採納新訂或經修訂香港財務報告準則及香港會計準則後，已更改其若干會計政策。因此，二零零四年上半年之原有溢利港幣400,000元重列為虧損港幣8,000,000元。

二零零五年上半年的業績改進，全賴銷售本集團位於中國及香港之住宅物業項目帶來更高之營運毛利率、減少經營開支及撥回為反映變動情況之資產減值撥備。

整體業績回顧

營業額由二零零四年上半年之港幣189,000,000元下跌30%至二零零五年上半年之港幣132,000,000元。營業額減少主要由於來自己落成物業之銷售額下跌，唯北京威新國際大廈首次貢獻帶來大幅增加之租金收入作抵銷。

二零零五年上半年之毛利為港幣32,000,000元，而二零零四年上半年則為港幣15,000,000元。業績有所改善是由於本集團在中國之住宅項目帶來豐厚之溢利貢獻，且自二零零四年六月三十日摒除於資訊科技業務之投資後再無產生虧損。期內，若干撥備予以撥回，包括有關深圳威新軟件科技園2A期自其於二零零五年三月開始發展後之撥回撥備港幣35,000,000元，以及另一筆可取回現金港幣8,000,000元之合約索償。

財務費用由港幣9,000,000元增加至港幣13,000,000元，主要由於本集團之發展中物業完工後撥充資本之金額減少。借貸總額由二零零四年十二月三十一日之港幣532,000,000元減少港幣58,000,000元至二零零五年六月三十日之港幣474,000,000元。償還借貸乃主要以已落成住宅物業之銷售所得款項支付。

業務分部

物業

物業分部繼續成為本集團回顧期內收益之主要來源。物業分部於二零零五年上半年之營業額為港幣110,000,000元，或佔總營業額之83%，而二零零四年上半年之營業額則為港幣177,000,000元或佔總營業額之94%。在總營業額港幣110,000,000元中，港幣103,000,000元乃來自銷售兩幢貿易物業、北京蝶翠華庭(一期)及大連中山九號之公寓。

商業園

商業園分部所賺取之營業額錄得逾三倍升幅，由二零零四年上半年之港幣7,000,000元上升至二零零五年上半年之港幣22,000,000元，此乃由於北京威新國際大廈帶來之收入，該大廈於二零零四年第四季完工及賺取收入。威新國際大廈之平均出租率達63.4%，其於二零零五年上半年為本集團帶來營業額港幣15,000,000元。深圳威新軟件科技園一期於二零零五年上半年為本集團帶來穩定之收入來源，其帶來之營業額達港幣7,000,000元。

地區市場

香港

於回顧期內，來自香港之營業額由二零零四年同期之港幣66,000,000元（佔總營業額之35%）大幅減少至港幣7,000,000元（佔總營業額之6%）。來自香港之貢獻減少反映持有作出售用途之香港已落成公寓存貨已漸沽清。

中國

二零零五年上半年來自中國業務之營業額達港幣125,000,000元（佔總營業額之94%），而二零零四年上半年之營業額則為港幣123,000,000元（佔總營業額之65%）。營業額主要來自銷售兩幢貿易發展物業，分別為北京蝶翠華庭（一期）及大連中山九號。

本集團於香港僅餘下一個公寓供銷售，其日後之營業額及盈利將差不多僅源自中國之業務。此方向符合本集團目前轉移投資方向及資源之策略，務求盡享當地商機處處之優勢。

資產

本集團於二零零五年六月三十日之資產總值為港幣1,432,000,000元，較二零零四年十二月三十一日之港幣1,485,000,000元稍為減少4%。

於二零零五年六月三十日，於物業分部項下持有之資產達港幣675,000,000元（佔總資產之47%），而於二零零四年十二月三十一日之資產則為港幣811,000,000元（佔總資產之55%）。資產值減少是由於持作銷售用途之已落成公寓存貨減少。於商業園分部項下持有之資產由二零零四年十二月三十一日之港幣536,000,000元增加至二零零五年六月三十日之港幣628,000,000元，反映撥充資本之發展成本及撥回深圳威新軟件科技園2A期之減值撥備。於其他分部持有之資產價值港幣129,000,000元，僅由本集團9%之總資產組成。

於二零零五年六月三十日，在中國持有之總資產價值港幣1,287,000,000元，佔本集團之總資產90%，而二零零四年十二月三十一日則佔總資產之89%。

股東資金

本集團之股東資金總額由二零零四年十二月三十一日之港幣665,000,000元(重列)增加7%至二零零五年六月三十日之港幣712,000,000元。按每股基準計算，本集團於二零零五年六月三十日之綜合資產淨值增加至港幣25.1仙，而二零零四年十二月三十一日則為港幣23.4仙。於二零零五年六月三十日，股東資金總額佔資產總額港幣1,432,000,000元之50%。

財務資源、流動資金及資本架構

流動資金及資本資源

本集團之借貸總額由二零零四年十二月三十一日之港幣532,000,000元減少11%至二零零五年六月三十日之港幣474,000,000元。在減少借貸前後，本集團之資產負債比率由二零零四年十二月三十一日之80%改善至二零零五年六月三十日之67%。

本集團之現金及銀行結餘由二零零四年十二月三十一日之港幣255,000,000元減少8%至二零零五年六月三十日之港幣234,000,000元。

短期及長期貸款

本集團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未償還銀行及其他貸款還款期情況概述如下：

	二零零五年六月三十日		二零零四年十二月三十一日	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
一年內	326	69	400	75
第二年内	—	—	—	—
第三至第五年內	148	31	132	25
總額	<u>474</u>	<u>100</u>	<u>532</u>	<u>100</u>

財務管理

外匯風險

本集團為平衡融資成本及外匯風險，已於回顧期內減少港幣及人民幣貸款。由於大部份貸款與人民幣記賬資產配合及波動風險僅屬輕微，故此，本集團並無對沖人民幣與港幣之間之匯率波動風險。

本集團於二零零五年六月三十日及二零零四年十二月三十一日尚未償還之銀行貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	二零零五年六月三十日		二零零四年十二月三十一日	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
港幣	142	30	198	37
人民幣	332	70	334	63
	<u>474</u>	<u>100</u>	<u>532</u>	<u>100</u>
總額	<u>474</u>	<u>100</u>	<u>532</u>	<u>100</u>

利率風險

本集團面對之利率波幅變動，限於浮動利率貸款對資金成本之影響。於二零零五年六月三十日，本集團貸款總額當中，約30%以浮動利率計息，其餘70%以固定利率計息。相比之下，於二零零四年十二月三十一日，本集團貸款當中之37%為浮息貸款，另外63%則為定息貸款。本集團將繼續維持浮息貸款及定息貸款之借貸組合，並在有需要時採取必要措施對沖任何可預見之利率波動風險。

自人民幣於二零零五年七月二十一日進行重估後，本集團之借款會按港幣等值增加。然而，本集團之人民幣記賬資產之港幣等值金額升值足以抵銷所產生之負面影響。

資產抵押

於二零零五年六月三十日，本集團之銀行貸款乃以賬面值港幣756,000,000元（二零零四年十二月三十一日：港幣813,000,000元）之若干投資物業、待出售之已落成物業、持有作發展用途之物業及發展中物業，以及現存款港幣111,000,000元（二零零四年十二月三十一日：港幣106,000,000元）作為抵押。

或然負債

於二零零五年六月三十日，本公司所作出之擔保合共港幣233,000,000元（二零零四年十二月三十一日：港幣358,000,000元），其中授予附屬公司之銀行貸款已動用港幣221,000,000元（二零零四年十二月三十一日：港幣324,000,000元）。

展望

如上半年，二零零五年剩餘期間之業績將會繼續受本集團在中國之兩項已落成住宅發展項目及兩項具租金收益之商業園發展項目組合大力推動。雖然政府近期施加的措施，尤以對收緊信貸措施的關注為甚，可能會壓抑房屋單位之需求，不過，年內剩餘期間之前景仍然樂觀。

待取得股東及規管批准後，本集團預期可於二零零五年九月完成收購松江物業。第一期發展項目按計劃於二零零六年動工，此項目預期有助於二零零六年及往後年度建立長遠之盈利增長。完成此項收購亦將可鞏固本集團之財政狀況，憑藉進行財務調整以準備迎接未來之挑戰及抓緊商機。

本集團於本財政年度之毛利預期可隨著確認兩項住宅項目之收益及北京辦公室大樓之全年租金收入而有所改善。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於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於香港聯合交易所有限公司購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

審核委員會由四名非執行董事組成，其中三名為獨立非執行董事。審核委員會由一名獨立非執行董事擔任主席。一份全新之書面職權範圍已於二零零五年三月二十四日獲董事會採納，當中載有審核委員會之權力及職責。

審核委員會乃向董事會負責，其主要職責包括審閱及監督本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會已聯同本公司管理層及本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱本集團所採納之會計政策及慣例，並就審核、內部監控及財務報告等事宜（包括審閱本公司截至二零零五年六月三十日止六個月之中期報告）進行磋商。

企業管治

董事會認為，本公司於本公司中期報告之會計期間內一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則，惟下列各項除外：

1. 本公司之獨立非執行董事並非根據固定任期委任，而須按照本公司細則於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。
2. 薪酬委員會大部份成員並非獨立非執行董事。董事會將繼續維持此組合，因為其認為非執行董事代表控股股東在委任主要行政人員及釐訂彼等之酬金方面扮演積極角色為恰當之舉。

本公司已採納其自有之行政人員進行證券交易守則（「守則」），其條款與上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）同樣嚴格。經特別諮詢後，本公司全體董事確認，彼等已於期內遵守標準守則及守則內所載之標準。

董事會

於本公佈日期，董事會包括一名執行董事洪亞歷先生；五名非執行董事韓禎豐博士（其替任董事為許遵傑先生）、張雪倩女士（其替任董事為吳國發先生）、劉信保先生（其替任董事為吳多深先生）、吳榮鈿先生及王培芬女士；以及三名獨立非執行董事 Alan Howard Smith 先生（太平紳士）、鄺志強先生及許照中先生（太平紳士）。

承董事會命
威新集團有限公司
執行董事兼行政總裁
洪亞歷

香港，二零零五年九月七日

「請同時參閱本公布於信報刊登的內容。」