



Vision Century Corporation Limited

威新集團有限公司

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

Interim Report 2005

二零零五年度中期報告

目 錄

公司資料	1
管理層討論及分析	2
— 概覽	2
— 業務回顧	3-5
— 財務回顧	5-10
— 展望	10
綜合收益表	11
綜合資產負債表	12-13
綜合權益變動表	14
簡明綜合現金流量表	15
簡明綜合財務資料附註	16-49
獨立審閱報告	50
補充資料	51-59

公司資料

董事會

執行董事

洪亞歷先生 (行政總裁)

非執行董事

韓禎豐博士 (主席)

張雪倩女士 (副主席)

劉信保先生

吳榮鈿先生

王培芬女士

許遵傑先生 (韓禎豐博士之替任董事)

吳國發先生 (張雪倩女士之替任董事)

吳多深先生 (劉信保先生之替任董事)

獨立非執行董事

Alan Howard Smith先生，太平紳士 (副主席)

鄭志強先生

許照中先生，太平紳士

執行委員會

韓禎豐博士 (主席)

張雪倩女士

吳榮鈿先生

吳國發先生

洪亞歷先生

審核委員會

鄭志強先生 (主席)

Alan Howard Smith先生，太平紳士

吳榮鈿先生

許照中先生，太平紳士

薪酬委員會

Alan Howard Smith先生，太平紳士 (主席)

韓禎豐博士

劉信保先生

公司秘書

陳天衛先生

合資格會計師

陳天衛先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

香港

中環

太子大廈22樓

註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

總辦事處暨主要營業地址

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場

蜆殼大廈

28樓2806-2811室

香港股份過戶登記分處

標準證券登記有限公司

香港

灣仔

告士打道56號

東亞銀行港灣中心28樓

公司網址

<http://www.visioncentury.com.hk>

股份代號

00535

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析 (續)

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及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市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。

管理層討論及分析 (續)

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。儘管只為新近落成，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。

管理層討論及分析 (續)

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經重列之股東應佔虧損港幣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。

管理層討論及分析 (續)

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已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。

管理層討論及分析 (續)

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%。

管理層討論及分析 (續)

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
第二年內	—	—	—	—
第三至第五年內	148	31	132	25
總額	474	100	532	100

管理層討論及分析 (續)

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
總額	474	100	532	100

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。

管理層討論及分析 (續)

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。

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	4	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	4	2,279	1,616
撥回／(作出)撥備	5	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	6	63,327	1,130
財務費用	7	(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	8	(1,710)	688
期內溢利／(虧損)		49,003	(10,014)
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)
		49,003	(10,014)
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)	9	1.62	(0.27)

綜合資產負債表

於二零零五年六月三十日

		於	
		二零零五年	二零零四年
		六月三十日	十二月三十一日
	附註	港幣千元	港幣千元
		未經審核	重列
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	35,295	15,618
投資物業	10	492,471	492,471
土地使用權	10	40,823	16,316
無形資產	10	—	(1,033)
聯營公司權益		176	193
股本證券投資*	11	—	16,387
可出售金融資產*	12	16,387	—
遞延所得稅資產		1,212	4,862
		586,364	544,814
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	13	357,141	354,902
銀行結餘及現金		233,947	254,901
		845,837	940,171
總資產		1,432,201	1,484,985

* 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

綜合資產負債表 (續)

於二零零五年六月三十日

		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
權益			
本公司權益持有人應佔的資本及儲備			
股本	14	283,619	283,619
儲備	15	428,335	380,973
		711,954	664,592
少數股東權益		87,695	84,142
權益總額		799,649	748,734
負債			
非流動負債			
銀行貸款	17	147,619	131,915
遞延所得稅負債		1,448	3,938
		149,067	135,853
流動負債			
應付賬款及應計賬項	16	157,285	200,187
銀行貸款	17	326,200	400,211
		483,485	600,398
總負債		632,552	736,251
權益總額及總負債		1,432,201	1,484,985
流動資產淨值		362,352	339,773
總資產減流動負債		948,716	884,587

綜合權益變動表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	未經審核				
	本公司權益 持有人應佔下列各項			少數 股東權益	總計
	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零四年一月一日之結餘， 先前列為權益	283,619	2,271,180	(1,853,756)	—	701,043
於二零零四年一月一日之結餘， 先前列為少數股東權益	—	—	—	94,926	94,926
會計政策變動之影響 (附註2(a))	—	1	(52,818)	(1,473)	(54,290)
於二零零四年一月一日，重列 貨幣換算差額	283,619	2,271,181	(1,906,574)	93,453	741,679
期間虧損	—	1,089	—	235	1,324
股份酬金開支	—	—	(7,720)	(2,294)	(10,014)
出售附屬公司	—	212	—	—	212
	—	—	—	(21,623)	(21,623)
於二零零四年六月三十日	283,619	2,272,482	(1,914,294)	69,771	711,578
於二零零五年一月一日之結餘， 先前呈列為權益	283,619	2,274,475	(1,837,358)	—	720,736
於二零零五年一月一日之結餘， 先前呈列為少數股東權益	—	—	—	85,867	85,867
會計政策變動之影響 (附註2(a))	—	(1,406)	(53,705)	(1,725)	(56,836)
於二零零五年一月一日之結餘，重列 貨幣換算差額	283,619	2,273,069	(1,891,063)	84,142	749,767
期間溢利	—	(121)	—	(94)	(215)
來自少數股東之墊款	—	—	45,948	3,055	49,003
股份酬金開支	—	502	—	—	502
	—	—	—	592	592
於二零零五年六月三十日之結餘	283,619	2,273,450	(1,845,115)	87,695	799,649

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

	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
經營業務產生／(所用)之現金淨額	56,908	(39,205)
投資業務所用之現金淨額	(10,515)	(75,848)
融資業務(所用)／產生之現金淨額	(67,848)	227,833
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	(21,455)	112,780
於一月一日之現金及現金等值項目	254,901	251,384
外幣匯率變動之影響	501	2,073
於六月三十日之現金及現金等值項目	233,947	366,237
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結餘及現金	233,947	380,685
銀行透支	—	(14,448)
	233,947	366,237

簡明綜合財務資料附註

1 編製基準及會計政策

本未經審核簡明綜合財務資料已根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

本簡明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（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，編製此等未經審核簡明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。

本中期財務資料已根據在編製本資料時所頒佈及生效之香港財務報告準則及詮釋而編製。在編製本中期財務資料時，仍未確定將於二零零五年十二月三十一日適用之香港財務報告準則及詮釋，包括該等按選擇適用之準則及詮釋。

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**(a) 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

簡明綜合財務資料附註 (續)

2 會計政策之變動 (續)

(a) 採納新香港財務報告準則之影響 (續)

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(附註2.7)。

簡明綜合財務資料附註 (續)

2 會計政策之變動 (續)

(a) 採納新香港財務報告準則之影響 (續)

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，數額不超過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過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。

簡明綜合財務資料附註 (續)

2 會計政策之變動 (續)

(a) 採納新香港財務報告準則之影響 (續)

(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	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

簡明綜合財務資料附註 (續)

2 會計政策之變動 (續)

(a) 採納新香港財務報告準則之影響 (續)

(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	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)	—

簡明綜合財務資料附註 (續)

2 會計政策之變動 (續)

(a) 採納新香港財務報告準則之影響 (續)

(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	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	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)	—	—

簡明綜合財務資料附註 (續)

2 會計政策之變動 (續)

(a) 採納新香港財務報告準則之影響 (續)

本集團並未提早採納以下已頒佈但未生效之新香港財務報告準則或詮釋。採納該等香港財務報告準則或詮釋並不會對本集團之會計政策造成重大變動。

香港會計準則第19號(經修訂)	精算損益、集團計劃及披露
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及估價
香港財務報告準則詮釋第3號	釋放權利
香港財務報告準則詮釋第4號	確定一項安排是否包含租賃
香港財務報告準則詮釋第5號	由解除、復原及環境修復基金產生之權益之權利

(b) 新會計政策

截至二零零五年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報告所採用之會計政策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附註一所有載者一致，惟下列者除外：

2.1 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報告所列之項目，乃按該實體經營所在地之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司之綜合財務報告以港幣呈列，而港幣則為本公司之功能及呈報貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日之匯率換算為功能貨幣。因此等交易結算及因按年結日匯率換算外幣貨幣資產及負債而產生之匯兌損益，均於收益表確認。

簡明綜合財務資料附註 (續)

2 會計政策之變動 (續)

(b) 新會計政策 (續)

2.1 外幣換算 (續)

(c) 集團公司

所有集團實體(並無來自惡性通貨膨脹經濟之貨幣)之業績及財務狀況之功能貨幣如有異於呈報貨幣，乃按以下方式換算為呈報貨幣：

- (i) 於各資產負債表呈列之資產及負債乃按該結算日之收市匯率換算；
- (ii) 各收益表之收支乃按平均匯率換算(除非該平均匯率並非有關交易當日之匯率之累積影響之合理估計，在該情況下，則收支會按有關交易當日之匯率換算)；及
- (iii) 所有因此而產生之匯兌差額乃分開確認為權益之一部份。

於綜合賬目時，因換算於海外實體之淨投資而產生之匯兌差額均計入股東權益內。當出售海外業務時，有關匯兌差額乃於收益表確認為出售之部份收益或虧損。

2.2 投資物業

持作長期租金收益或資本增值或兩者兼備且並非本集團旗下各公司所佔用之物業分類為投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有之土地及根據融資租賃持有之樓宇。

當符合分類為投資物業之其他要求時，以經營租賃持有之土地亦分類及入賬作投資物業。該經營租任乃當作融資租賃入賬。

投資物業最初按其成本值(包括交易成本)計量。

投資物業於入賬後以公平值列賬。公平值以活躍市場價格為基準，並在有需要之情況下根據特定資產之性質、地點或條件調整公平值。倘無法取得此等資料，本集團會採用其他估值方法，例如活躍度較低市場之價格或折現估計現金流量。此等估價方法乃符合國際估值準則委員會(International Valuation Standards Committee)頒佈之相關指引。此等估值每年由獨立估值師審查。再發展以持續作投資物業用途之投資物業，或市場活躍度降低之投資物業將繼續以公平值計量。

簡明綜合財務資料附註 (續)

2 會計政策之變動 (續)

(b) 新會計政策 (續)

2.2 投資物業 (續)

投資物業之公平值反映(其中包括)現時租賃之租金收入及根據現時市況假設可自日後租賃取得之租金收入。

公平值亦按相似基準反映物業預期將產生之任何現金流出量。此等流出量之若干部份確認為負債，包括與分類作投資物業之土地有關之融資租賃負債；包括或然租金之其他現金流出量則不會於財務報告中確認。

倘投資物業期後支出之相關未來經濟利益很可能流入本集團，而且能可靠地計量該項目之成本，則該項支出可計入該項資產之賬面值。其他維修及保養成本則在其產生之財政期間在收益表內支銷。

公平值之變動在收益表內確認。

倘投資物業變成由本集團成員公司所佔用，則重新分類為物業、廠房及設備，而就會計用途而言，其於重新分類日期之公平值成為其成本值。作投資物業用途之興建或發展中物業分類為物業、廠房及設備，並以成本列值，直至完成興建或發展時則會重新分類為投資物業，並以此入賬。

根據香港會計準則第16號，倘物業、廠房及設備因改變用途而成為投資物業，此項目於轉讓日之賬面值與公平值之間之任何差額將於權益中確認為物業、廠房及設備重估。然而，倘公平值收益抵銷以往之減值虧損，該收益則於收益表確認。

根據香港財務報告準則第5號，無再發展之待出售投資物業分類為待出售非流動資產。

2.3 資產減值

無限定可使用年期之資產毋須作攤銷，並須最少每年測試其減值情況，或當情況或環境變化顯示賬面值或不能收回時作減值檢討。須攤銷之資產在出現顯示可能不能收回賬面值之情況或變化時，須作減值檢討。倘資產之賬面值超出其可收回款額，超出之款項將作減值確認。可收回款額為資產公平值減出售成本或使用價值之較高者。就評估減值而言，資產按可分開識別現金流量(現金產生單位)者之最低級別分組。

簡明綜合財務資料附註 (續)

2 會計政策之變動 (續)

(b) 新會計政策 (續)

2.4 投資

由二零零四年一月一日至二零零四年十二月三十一日：

本集團將其證券投資分類為股本證券投資，惟附屬公司、聯營公司及共同控制企業之投資則除外。

(a) 股本證券投資

持作非買賣用途之投資按結算日之公平值列值。個別證券公平值之變動在投資重估儲備中貸記或支銷，直至有關證券出售或釐定為減值耗蝕為止。出售證券之累計收益或虧損指出售所得款項淨額與有關證券賬面值之差額，連同轉撥自投資重估儲備之任何盈餘／虧絀，並在收益表處理。

假若有客觀證據顯示個別投資之價值已下降，則在重估儲備中記錄之累積虧損須撥往收益表。

由二零零五年一月一日起：

本集團按以下類別將其投資分類：公平值列賬及在收益表處理之金融資產、貸款及應收款項、持至到期之投資及可出售金融資產。分類視乎收購投資之目的而定。管理層於最初確認投資時將其分類，並於每個報告日期進行估值。

(a) 公平值列賬及在收益表處理之金融資產

此類別可細分為兩個類別：持作買賣之金融資產以及在開始時即歸入公平值列賬及在收益表處理之類別。倘收購一項金融資產之主要目的為在短期內出售，或倘管理層有所指定，則該項資產會分類作此類別。衍生工具除非被指定作對沖，否則均歸入持作買賣之類別。此分類之資產倘為持有作買賣或預期於結算日起12個月內變現，則分類為流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃非衍生性質之金融工具，附帶固定或可計算之還款額，但在活躍市場並無報價，並在本集團向債務人直接提供金錢、產品或服務而無意將應收款項進行買賣時產生。除於結算日後12個月後到期之貸款及應收款項分類為非流動資產外，其餘均包括於流動資產內。貸款及應收款項於資產負債表中列賬為貿易及其他應收款項(附註2.5)。

簡明綜合財務資料附註 (續)

2 會計政策之變動 (續)

(b) 新會計政策 (續)

2.4 投資 (續)

(c) 持有至到期投資

持有至到期投資乃非衍生性質之金融資產，附帶固定或可計算之還款額及固定到期日，且本集團管理層持正面意向並具能力持有至到期日。於本年度內，本集團並未持有此類別之任何投資。

(d) 可出售金融資產

可出售金融資產屬非衍生性質，乃歸入此類別或不歸入任何其他類別者。除非管理層有意於結算日後12個月內出售該投資，否則此等投資包括於非流動資產內。

持作非買賣用途之投資按結算日之公平值列值。個別證券公平值之變動在投資重估儲備中貸記或支銷，直至有關證券出售或釐定為減值耗蝕為止。出售證券之累計收益或虧損指出售所得款項淨額與有關證券賬面值之差額，連同轉撥自投資重估儲備之任何盈餘／虧蝕，並在收益表處理。

假若有客觀證據顯示個別投資之價值已下降，則在重估儲備中記錄之累積虧損須撥往收益表。

投資之買賣於買賣日期(即本集團承諾購買或出售該項資產之日)確認。就所有並非公平值列賬及在收益表處理之金融資產而言，投資以公平值加交易成本入賬。當從投資收取現金流量之權利已屆滿或已轉移，及本集團已將大部份風險及回報之所有權轉移後，會取消確認該投資。可出售金融資產及公平值列賬及在收益表處理之金融資產其後以公平值列賬。貸款及應收款項及持有至到期投資乃採用實際利率法按已攤銷成本值列賬。「公平值列賬及在收益表處理之金融資產」類別中之公平值變動所產生之已變現及未變現盈虧計入產生期間之收益表內。歸入可出售類別之非貨幣證券，其公平值變動產生之未變現盈虧在權益內確認。倘分類為可出售之證券已出售或減值，累計公平值調整乃計入收益表，列作投資證券之收益或虧損。

掛牌投資之公平值乃以現行買入價為準。倘一項金融資產並無活躍市場(以及就非上市證券而言)，本集團則會採用估值方法釐定其公平值。此等方法包括近期之公平交易、參照其他大致相同之金融工具、現金流量折現分析，以及經調整以反映發行人特定情況之期權定價模式。

簡明綜合財務資料附註 (續)

2 會計政策之變動 (續)

(b) 新會計政策 (續)

2.4 投資 (續)

(d) 可出售金融資產 (續)

本集團於每個結算日評估是否有任何客觀證據，可證明任何一項金融資產或任何一組金融資產出現減值。就分類為可出售之股本證券而言，在決定有關證券是否出現減值時，會考慮證券之公平值是否大幅或長期下跌至低於其成本值。倘可出售金融資產出現此等證據，則會自權益移除累積虧損（相等於收購成本與當前公平值之差額，再扣除該金融資產之前於收益表確認之任何減值虧損），並在收益表中確認。於收益表確認之股本工具減值虧損不經收益表回撥。

2.5 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項以公平值入賬，並於其後以實際利率法計算之已攤銷成本扣除減值撥備計值。當有客觀證據，顯示本集團將不能按應收款項之原有條款收回所有到期款額時，則會就貿易及其他應收款項作減值撥備，撥備款額為資產之賬面值與按實際利率折現之預期未來現金流量之現值之差額。撥備款額於收益表內確認。

2.6 借款

借款以公平值扣減所產生之交易成本入賬。交易成本為直接與收購、發行或出售金融資產或金融負債有關之額外成本，包括支付予代理、顧問、經紀及經銷商之費用及佣金、監管部門與證券交易所之徵費以及轉讓稅及關稅等。借款以已攤銷成本列值；借款所得款項（扣除交易成本）與償還金額之差異將在借款期間以實際利率法在收益表中確認。

借款乃分類作流動負債，除非本集團無條件地享有至少在結算日12個月後還款之權利。

簡明綜合財務資料附註 (續)

2 會計政策之變動 (續)**(b) 新會計政策 (續)****2.7 股份酬金**

本集團推行一項按權益結算之股份酬金計劃。授出認股權從而換取獲得服務之公平值乃確認為開支。於歸屬期內列作開支之總金額乃參照已授出之認股權之公平值釐定，不包括任何非市場歸屬條件(例如盈利能力及銷售增長目標)之影響。非市場歸屬條件包括在假設預期可予行使之認股權數目內。於每個結算日，各實體會對預期可予行使之認股權數目之估計作出檢訂，如有任何修訂，會於收益表內確認修訂原來估計數字之影響，以及在餘下歸屬期間對權益進行之相應調整。

當認股權獲行使時，已收取之所得款項扣除任何直接涉及之交易成本，均列入股本(以面值列賬)及股份溢價中。

2.8 利息收入

利息收入按時間比例以實際利率法確認。倘一項應收款項出現減值，本集團會將其賬面值減至其按該工具之原定實際利率之估計折現現金流量而設定之可收回款額，並繼續解除折現作為利息收入。減值貸款之利息收入會視情況許可，於收取現金時或按收回成本基準確認。

3 財務風險管理

本集團之業務涉及下列風險。

(a) 外匯風險

本集團大量投資於中國，故涉及人民幣所產生之外匯風險。外匯風險來自海外業務之商業交易、已確認資產及負債及投資淨值。人民幣預期將會升值，整體上將對本集團有利。

(b) 信貸風險

本集團並無高度集中之信貸風險，應收貿易賬款乃按照信貸政策管理。

(c) 利率風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團之收入及經營現金流量大致不受市場利率變動所影響。本集團之利率風險來自銀行貸款。浮息貸款使本集團承受現金流量利率風險；定息貸款則使本集團承受公平值利率風險。本集團之貸款詳情載於附註17。本集團並無利用任何利率掉期交易對沖其所涉及之利率風險。

簡明綜合財務資料附註 (續)

3 財務風險管理 (續)

(d) 流動資金風險

奉行審慎流動資金風險管理意味著透過已承諾作出金額充裕之信貸融資維持足夠現金及可供動用資金。管理層致力保持可供動用之已承諾信貸，藉以維持資金供應之靈活性。

4 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 港幣千元	二零零四年 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
	132,418	189,112
其他收益		
利息收入	1,438	555
其他	841	1,061
	2,279	1,616
總收益	134,697	190,728

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。

簡明綜合財務資料附註 (續)

4 分部資料 (續)

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	110,482	21,936	—	—	132,418
經營溢利／(虧損)	30,366	44,053	426	(11,518)	63,327
財務費用					(12,597)
應佔聯營公司業績	(17)	—	—	—	(17)
除稅前溢利					50,713
所得稅開支					(1,710)
期內溢利					49,003

簡明綜合財務資料附註 (續)

4 分部資料 (續)

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	176,987	6,709	5,416	—	—	189,112
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)	20,803	(333)	(1,299)	(4,200)	(13,841)	1,130
財務費用						(8,502)
應佔聯營公司業績	590	—	—	—	—	590
應佔共同控制企業業績	—	—	—	(3,920)	—	(3,920)
除稅前虧損						(10,702)
所得稅抵免						688
期內虧損						(10,014)

計入收益表之其他分部項目如下：

	截至二零零五年六月三十日止六個月					截至二零零四年六月三十日止六個月					
	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	集團 港幣千元	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	集團 港幣千元
折舊	954	180	6	436	1,576	523	142	611	—	428	1,704
攤銷	—	441	—	46	487	—	—	—	—	—	—
出售物業、廠房及 設備之虧損	10	—	—	(82)	(72)	—	—	(2)	—	(7)	(9)
(撥回)／提撥之撥備	(7,495)	(34,116)	(508)	—	(42,119)	—	(162)	4,463	4,077	—	8,378

簡明綜合財務資料附註 (續)

4 分部資料 (續)

於二零零五年六月三十日之分部資產及負債以及截至該六個月之資本開支如下：

	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	集團 港幣千元
分部資產	675,367	627,580	9,626	119,452	1,432,025
聯營公司權益	176	—	—	—	176
總資產	675,543	627,580	9,626	119,452	1,432,201
負債	249,780	318,913	900	62,959	632,552
資本開支	56	11,760	—	430	12,246

於二零零四年十二月三十一日之分部資產及負債以及截至該六個月之資本開支如下：

	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	集團 港幣千元
分部資產	810,833	535,552	9,571	25	128,811	1,484,792
聯營公司權益	193	—	—	—	—	193
總資產	811,026	535,552	9,571	25	128,811	1,484,985
負債	404,222	268,955	959	13	62,102	736,251
資本開支	277	88,115	14	—	4	88,410

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、待出售物業、發展中物業、應收賬款及預付款項以及經營現金，但不包括聯營公司權益。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括土地使用權、物業、廠房及設備之增加。

簡明綜合財務資料附註 (續)

4 分部資料 (續)

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
	132,418	189,112

營業額按客戶所在地點分配。

	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
總資產		
香港	145,143	157,242
中國	1,287,058	1,327,743
	1,432,201	1,484,985

總資產按資產所在地點分配。

簡明綜合財務資料附註 (續)

4 分部資料 (續)

	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
資本開支		
香港	430	4
中國	11,816	66,738
	12,246	66,742

資產開支按資產所在地點分配。

5 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	—
	42,119	(8,378)

簡明綜合財務資料附註 (續)

6 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
折舊、攤銷及減值開支 (附註10)	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)
	2,063	1,704
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	—
股份酬金開支	502	212

7 財務費用

	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
銀行貸款利息	11,592	13,723
其他貸款成本	1,210	2,273
	12,802	15,996
減：撥作持有作發展用途之物業資本之數額	(205)	(1,157)
減：撥作發展中物業資本之數額	—	(6,337)
	(205)	(7,494)
撥作資本之貸款成本總額	12,597	8,502

簡明綜合財務資料附註 (續)

8 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撥提準備(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	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
	(1,710)	688

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。

9 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／(虧損)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	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)	1.62	(0.27)

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)。

簡明綜合財務資料附註 (續)

10 資本開支

	投資物業 港幣千元	物業、 廠房及設備 港幣千元	土地使用權 港幣千元	負商譽 港幣千元
於二零零五年一月一日之期初賬面淨值	492,471	15,618	16,316	(1,033)
添置	—	12,246	—	—
匯兌差額	—	8	—	—
出售	—	(534)	—	—
折舊／攤銷費用 (附註6)	—	(1,636)	(487)	—
撥回先前確認之減值費用	—	9,593	24,994	—
會計政策變動之影響 (附註2(a))	—	—	—	1,033
於二零零五年六月三十日之期末賬面淨值	492,471	35,295	40,823	—
於二零零四年一月一日之期初賬面淨值	120,000	198,284	16,360	(1,550)
添置	—	66,742	—	—
出售	—	(1,371)	—	—
折舊／攤銷費用 (附註6)	—	(2,697)	(22)	—
匯兌差額	—	741	—	—
變現	—	—	—	258
於二零零四年六月三十日之期末賬面淨值	120,000	261,699	16,338	(1,292)
添置	—	84,410	—	—
重估盈餘	43,314	—	—	—
出售	—	70	—	—
轉撥	329,157	(329,157)	—	—
折舊／攤銷費用	—	(1,804)	(22)	—
減值費用	—	(14)	—	—
匯兌差額	—	414	—	—
變現	—	—	—	259
於二零零四年十二月三十一日之期末賬面淨值	492,471	15,618	16,316	(1,033)

簡明綜合財務資料附註 (續)

11 股本證券投資

於
二零零四年十二月三十一日
港幣千元

非買賣證券，按公平值 16,387

根據香港會計準則第32號—金融工具：披露及呈列而於二零零五年重新分類為可出售金融資產(請參閱下文附註12)。

12 可出售金融資產

港幣千元

於二零零五年一月一日及於二零零五年六月三十日 16,387
減：非流動部份 (16,387)

流動部份 —

於二零零五年，可出售金融資產並無出售或減值撥備。

可出售金融資產包括下列各項：

於
二零零五年六月三十日
港幣千元

非上市證券 16,387

根據香港會計準則第32號—金融工具：披露及呈列而於二零零五年由股本證券投資重新分類(請參閱上文附註11)。

簡明綜合財務資料附註 (續)

13 應付賬款、按金及預付款項

	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
貿易應收款項	8,919	14,319
減：應收款項之減值撥備	(636)	(500)
貿易應收款項－淨額(附註a)	8,283	13,819
按金	310,273	310,091
預付款項	21,995	18,206
其他	16,590	12,786
	357,141	354,902

(a) 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	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
三個月以內	8,283	13,819

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。

(b) 計入應收賬款、按金及預付款項包括中國若干土地之付款，本集團尚未取得有關之正式土地使用權證。根據北京土地管理局(「土地局」)在去年頒佈之新法規，所有尚未於二零零四年八月三十一日前取得土地使用權證之土地或會提呈公開拍賣。

本集團擁有款項約港幣308,212,000元(二零零四年：港幣307,885,000元)之若干土地，現正由土地局審核有關之土地使用權證申請。本集團亦正與有關各方商討解決土地款項之事宜。根據現時市況及申請進度，董事認為，儘管目前仍有不肯定因素，但上述事項之結果不大可能對本集團期內之財務報表構成重大影響。

簡明綜合財務資料附註 (續)

14 股本

(a) 法定及已發行股本

	於	
	二零零五年 六月三十日	二零零四年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
法定股本：		
10,000,000,000股每股面值港幣10仙之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
2,836,188,944股每股面值港幣10仙之普通股	283,619	283,619

(b) 認股權計劃

認股權計劃(「認股權計劃」)於二零零三年五月二十日起生效，除非另行註銷或修訂，認股權計劃將自該日起十年內有效。可能授出之認股權之相關股份數目上限不得超過本公司於採納認股權計劃當日已發行股本之10%。每位承授人在接納邀請時須支付象徵式總代價港幣1元。授出之認股權之行使期由董事會釐定，由指定日期開始至終止該日不得超過授出認股權當日起計十年。認股權之行使價由董事會釐定，惟該價格不得低於下列各項中之最高者：(i)授出認股權當日(必須為交易日)本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)發出之日報表所列之收市價；(ii)緊接授出認股權之日期前五日交易日本公司股份於聯交所發出之日報表所列之平均收市價；或(iii)本公司股份之面值。

尚未行使認股權數目及彼等之相關加權平均行使價之變動如下：

	二零零五年六月三十日		二零零四年十二月三十一日	
	平均行使價	認股權數目	平均行使價	認股權數目
於期初／年初	港幣0.1689元	25,340,000	港幣0.1706元	20,065,000
授出	—	—	港幣0.1670元	12,000,000
註銷	港幣0.1706元	(680,000)	港幣0.1706元	(6,725,000)
於期末／年末	港幣0.1689元	24,660,000	港幣0.1689元	25,340,000

在24,660,000份尚未行使之認股權(二零零四年十二月三十一日：25,340,000份認股權)中，3,165,000份認股權(二零零四年十二月三十一日：3,335,000份認股權)可獲行使。

簡明綜合財務資料附註 (續)

14 股本 (續)

(b) 認股權計劃 (續)

於期末尚未行使之認股權之到期日及行使價如下：

授出日期	行使期	行使價	認股權數目	
			二零零五年 六月三十日	二零零四年 十二月三十一日
二零零三年 十二月三十一日	二零零四年十二月三十一日至 二零一三年十二月三十日 (附註i)	港幣0.1706元	12,660,000	13,340,000
二零零四年 十二月三十一日	二零零五年十二月三十一日至 二零一四年十二月三十日 (附註ii)	港幣0.1670元	12,000,000	12,000,000
			24,660,000	25,340,000

附註：

(i) 認股權之歸屬期如下：

歸屬期	股份佔可行使 認股權之百分比
授出日期之一周年前	無
授出日期之一周年或之後但兩周年前	25%
授出日期之兩周年或之後但三周年前	25%
授出日期之三週年或之後但四週年前	25%
授出日期之四週年或之後	25%

就認股權而言，倘合資格參與者於上述任何指定期間行使涉及該等股份數目之認股權合共少於合資格參與者在該期間可行使認股權所涉及之股份數目，則合資格參與者於該期間可行使(但未行使)之該認股權涉及之股份數目差額將結轉及納入合資格參與者於下一個隨後期間可行使認股權所涉及之股份數目中。

簡明綜合財務資料附註 (續)

14 股本 (續)

(b) 認股權計劃 (續)

(ii) 認股權之歸屬期如下：

歸屬期	股份佔可行使 認股權之百分比
授出日期之一周年前	無
授出日期之一周年或之後但兩周年前	40%
授出日期之兩周年或之後但三周年前	30%
授出日期之三週年或之後	30%

就認股權而言，倘合資格參與者於上述任何指定期間行使涉及該等股份數目之認股權合共少於合資格參與者在該期間可行使認股權所涉及之股份數目，則合資格參與者於該期間可行使(但未行使)之該認股權涉及之股份數目差額將結轉及納入合資格參與者於下一個隨後期間可行使認股權所涉及之股份數目中。

於二零零三年及二零零四年授出之認股權之公平值乃用二項式模式：

	授出認股權之日期	
	二零零三年 十二月三十一日	二零零四年 十二月三十一日
認股權價值	港幣2,212,000元	港幣1,256,000元
可變動因素：		
行使價	港幣0.1706元	港幣0.1670元
於授出日期之股份價格	港幣0.1670元	港幣0.1670元
預期波幅 (附註)	80%	80%
無風險利率	3.51%	2.87%
預期認股權之年數	6.25年	5.79年
預期股息派付率	無	無

附註：波幅乃按預期股份價格回報之標準差額(以過去七年每日股份價格之統計分析為基準)計算。

簡明綜合財務資料附註 (續)

15 儲備

	股份溢價 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	匯兌差額 港幣千元	股份 酬金儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零四年一月一日 之結餘，按先前所呈報 會計政策變動之影響	2,270,561	196	423	—	(1,853,756)	417,424
	—	—	—	1	(52,818)	(52,817)
於二零零四年一月一日 之結餘，重列	2,270,561	196	423	1	(1,906,574)	364,607
貨幣匯兌差額	—	—	1,089	—	—	1,089
股份酬金開支	—	—	—	212	—	212
期間虧損	—	—	—	—	(7,720)	(7,720)
於二零零四年六月三十日 之結餘	2,270,561	196	1,512	213	(1,914,294)	358,188
於二零零四年七月一日之 結餘，按上文所述	2,270,561	196	1,512	213	(1,914,294)	358,188
貨幣匯兌差額	—	—	772	—	—	772
出售附屬公司	—	—	(280)	—	—	(280)
股份酬金開支	—	—	—	95	—	95
期間溢利	—	—	—	—	22,198	22,198
於二零零四年 十二月三十一日之結餘	2,270,561	196	2,004	308	(1,892,096)	380,973
於二零零五年一月一日 之結餘，按上文所述	2,270,561	196	2,004	308	(1,892,096)	380,973
會計政策變動之影響	—	—	—	—	1,033	1,033
於二零零五年一月一日 之結餘，重列	2,270,561	196	2,004	308	(1,891,063)	382,006
貨幣匯兌差額	—	—	(121)	—	—	(121)
股份酬金開支	—	—	—	502	—	502
期間溢利	—	—	—	—	45,948	45,948
於二零零五年六月三十日 之結餘	2,270,561	196	1,883	810	(1,845,115)	428,335

簡明綜合財務資料附註 (續)

16 應付賬款及應計賬項

	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
貿易應付款項	35,338	54,339
預收款項	7,724	2,783
應計賬項	76,251	102,683
其他	37,972	40,382
	157,285	200,187

於二零零五年六月三十日，貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	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
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
	35,338	54,339

17 銀行貸款

	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
有抵押	440,819	504,126
無抵押	33,000	28,000
	473,819	532,126
銀行貸款之即期部份	(326,200)	(400,211)
	147,619	131,915

簡明綜合財務資料附註 (續)

17 銀行貸款 (續)

銀行貸款之到期情況如下：

	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
一年以內	326,200	400,211
第一年至第二年	—	—
第二年至第五年	147,619	131,915
須於五年內悉數償還	473,819	532,126

銀行貸款之面值乃以下列貨幣列值：

	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
港幣	142,267	197,627
人民幣	331,552	334,499
	473,819	532,126

於結算日有效之利率為5.16%(二零零四年十二月三十一日：4.31%)。

非即期貸款之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	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	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
銀行貸款	147,619	131,915	120,911	106,243

公平值乃按以貸款利率5.56%(二零零四年十二月三十一日：5.30%)折讓之現金流量計算。

短期銀行貸款之賬面值與其公平值相約。

簡明綜合財務資料附註 (續)

17 銀行貸款 (續)

本集團之未提取銀行融資如下：

	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
浮動利率		
－於一年以內到期	43,000	110,000
固定利率		
－於一年以內到期	—	56,535
	43,000	166,535

18 或然事項

於二零零五年六月三十日，本公司作出之擔保合共港幣232,848,000元(二零零四年十二月三十一日：港幣358,077,000元)，其中就授予附屬公司之銀行及其他貸款已動用港幣221,419,000元(二零零四年十二月三十一日：港幣324,156,000元)。

管理層預期，上述於日常業務過程中產生之銀行及其他擔保將不會帶來任何重大負債。

19 承擔

(a) 資本承擔

於結算日但仍未產生之資本開支如下：

	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
已簽約但未撥備 就持有作發展用途之物業	60,523	5,418
已授權但未簽約 就持有作發展用途之物業	45,679	124,989
	106,202	130,407

簡明綜合財務資料附註 (續)

19 承擔 (續)

(b) 經營租賃開支

本集團根據不可撤銷經營租賃而須於未來支付之最低租賃付款總額如下：

	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
第一年內	1,895	1,895
第二年至第五年內	1,620	2,435
	3,515	4,330

(c) 未來最低應收租金款項

本集團根據有關土地及樓宇之不可撤銷租賃之未來最低應收租金款項如下：

	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
第一年內	37,585	24,137
第二年至第五年內	77,232	41,076
五年後	23,823	16,681
	138,640	81,894

簡明綜合財務資料附註 (續)

20 關連人士交易

本集團之最終控股公司為Vision Century Limited(「VCL」)，乃一家於英屬處女群島註冊成立之公司。

下文為於期內在本集團日常業務過程中進行之重大關連人士交易之概要：

(a) 關連人士交易

	附註	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
設計審核費	(i)	132	—
工料測量費	(i)	383	—
物業管理費	(ii)	334	—
		849	—

附註：

- (i) 該等費用指根據協議之條款應付予裕廊國際工程(蘇州)有限公司(「裕廊國際(蘇州)」)之費用。安排之詳情如下：

於二零零四年十一月十七日，本公司擁有95%權益之附屬公司深圳威新軟件科技園有限公司(「深圳威新」)與裕廊國際(蘇州)訂立服務合約(「設計審核合約」)，據此，裕廊國際(蘇州)同意就一項位於中國深圳軟件科技園之物業發展項目提供若干設計審核服務(「深圳威新第2A期項目」)，服務費為人民幣175,000元(約為港幣165,000元)。

此外，深圳威新亦與裕廊國際(蘇州)訂立一項服務合約(「工料測量合約」)，據此，裕廊國際(蘇州)同意就深圳威新第2A期及第2B期項目提供若干工料測量服務。就第2A期項目而言，服務費為人民幣780,000元(約港幣735,000元)，將於23個月內收取。倘於上述23個月後繼續提供服務，將每月收取服務費人民幣33,900元(約港幣32,000元)。就第2B期項目而言，服務費為人民幣1,550,000元(約港幣1,460,000元)，將於26個月內收取。倘於上述26個月後繼續提供服務，將每月收取服務費人民幣59,600元(約港幣56,000元)。裕廊國際(蘇州)由裕廊集團間接全資擁有。裕廊集團乃於新加坡共和國註冊成立之法定委員會，並由新加坡政府全資擁有。裕廊集團全資附屬公司JTC Consultancy Services Holding Pte Ltd負責經營裕廊國際(蘇州)。裕廊集團透過其全資附屬公司Ascendas Land International Pte Ltd間接擁有Riverbook Group Limited全部權益，Riverbook Group Limited則持有本公司之控股股東VCL 50%權益。

簡明綜合財務資料附註 (續)

20 關連人士交易 (續)

(a) 關連人士交易 (續)

- (ii) 該等費用指根據協議之條款應付予北京華清物業管理有限責任公司之費用。

於二零零五年四月一日，本公司擁有60%權益之公司威新華清(北京)置業發展有限公司(「威新華清」)與北京華清物業管理有限責任公司(「華清物業」)訂立物業管理合約，據此，威新華清已同意委聘華清物業為物業經理，於二零零五年四月一日至二零零六年九月十四日期間為威新國際大廈(「VIC」)提供物業管理服務，費用乃按收取VIC租戶管理月費總額之8%計算。管理者酬金之年度上限為人民幣1,200,000元(約港幣1,130,000元)。華清物業由啓迪控股股份有限公司擁有80%權益，啓迪控股股份有限公司乃擁有威新華清40%權益之主要股東。

(b) 主要管理層補償

	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
袍金	600	210
薪酬及其他福利	1,524	1,193
退休福利成本	52	(282)
股份酬金開支	502	212
	2,678	1,333

(c) 應付關連人士之款項

	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
應付裕廊國際(蘇州)款項	385	157
應付華清物業款項	334	—
	719	157

21 結算日後事項

於二零零五年七月十四日，本集團與CPL (China) Pte Ltd(「CPL China」，花莎尼有限公司之全資附屬公司)就建議收購CPL之全資附屬公司Supreme Asia Investments Limited之股份及其結欠之債務之54.78%權益訂立一項買賣協議，代價為港幣327,838,000元，以發行及配發1,725,462,776股作價每股港幣19仙之新股份支付。收購須待若干條件達成及取得本公司股東批准，方可作實。花莎尼有限公司間接擁有本公司控股股東VCL 50%權益。

獨立審閱報告

**羅兵咸永道會計師事務所**

致威新集團有限公司董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

吾等乃按 貴公司委託審閱載於第11至49頁之中期財務報告。

董事及核數師之責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務報告之編製須按照香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及其相關條文進行。編製中期財務報告乃董事之責任並已由彼等審批。

吾等之責任是根據審閱之結果，按照彼此協定之委任條款，對該等中期財務報告作出獨立結論，並僅向作為整體董事會報告審閱結論。除此以外，本審閱報告不可用作其他用途。吾等不就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱工作

吾等之審閱工作乃按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」進行。有關審閱工作主要包括向集團管理層作出查詢，以及運用分析性程序對中期財務報告作出分析，並據此分析評估所採納之會計政策及列報形式是否一致及貫徹地運用(另有披露者除外)，審閱工作不包括測試監控系統及核實資產、負債及交易活動等審核程序，是次審閱之工作範圍遠較審核工作為少，故所提供的保證程度亦較審核為低。因此，吾等不就中期財務報告發表審核意見。

審閱結論

根據吾等之審閱(並不構成審核工作)之結果，吾等並不察覺須對截至二零零五年六月三十日止六個月之中期財務報告作出任何重大修改。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零零五年九月七日

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

補充資料

僱員資料

於二零零五年六月三十日，本公司及其附屬公司共僱用約200名員工（二零零四年：150名員工）。僱員之薪酬維持於具競爭力之水平，而花紅則可按酌情基準授出。其他僱員福利包括強積金、保險及醫療保險、教育及培訓津貼計劃，以及認股權計劃。

董事之權益

於二零零五年六月三十日，本公司董事及最高行政人員及／或彼等各自之任何聯繫人於或被視作於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之本公司股份、相關股份及債權證中持有根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司須存置之登記冊之好倉及淡倉權益；或根據證券及期貨條例第XV部或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所之好倉及淡倉權益如下：

(a) 於本公司股份之好倉：

董事姓名	實益持有之普通股數目	權益性質	佔股權總額之 概約百分比 %
張雪倩女士*	1,157,897	個人	0.04

* 非執行董事

補充資料 (續)

董事之權益 (續)

(b) 於本公司股本衍生工具中相關股份之好倉

董事姓名	認股權授出日期	認股權行使期	本公司之認股權		相關股份總數	佔股權總額之 概約百分比 (%)
			每份認股權 之行使價 港元	尚未行使 認股權數目		
韓禎豐博士*	31/12/2003	31/12/2004 – 30/12/2013	0.1706	1,500,000	3,000,000	0.11
	31/12/2004	31/12/2005 – 30/12/2014	0.1670	1,500,000		
張雪倩女士*	31/12/2003	31/12/2004 – 30/12/2013	0.1706	1,000,000	2,000,000	0.07
	31/12/2004	31/12/2005 – 30/12/2014	0.1670	1,000,000		
Alan Howard Smith先生, 太平紳士**	31/12/2003	31/12/2004 – 30/12/2013	0.1706	1,000,000	2,000,000	0.07
	31/12/2004	31/12/2005 – 30/12/2014	0.1670	1,000,000		
洪亞歷先生	31/12/2003	31/12/2004 – 30/12/2013	0.1706	2,500,000	5,000,000	0.18
	31/12/2004	31/12/2005 – 30/12/2014	0.1670	2,500,000		
劉信保先生*	31/12/2003	31/12/2004 – 30/12/2013	0.1706	1,000,000	2,000,000	0.07
	31/12/2004	31/12/2005 – 30/12/2014	0.1670	1,000,000		
吳榮鈿先生*	31/12/2004	31/12/2005 – 30/12/2014	0.1670	1,000,000	1,000,000	0.04
王培芬女士*	31/12/2003	31/12/2004 – 30/12/2013	0.1706	1,000,000	2,000,000	0.07
	31/12/2004	31/12/2005 – 30/12/2014	0.1670	1,000,000		
鄭志強先生**	31/12/2003	31/12/2004 – 30/12/2013	0.1706	1,000,000	2,000,000	0.07
	31/12/2004	31/12/2005 – 30/12/2014	0.1670	1,000,000		

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

補充資料 (續)

董事之權益 (續)

(b) 於本公司股本衍生工具中相關股份之好倉 (續)

除上文所披露外，於二零零五年六月三十日，本公司董事及最高行政人員及／或彼等各自之任何聯繫人概無於或被視作於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之本公司股份、相關股份及債權證中持有根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司須存置之登記冊之任何好倉及淡倉權益；或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則須另行知會本公司及聯交所之好倉及淡倉權益。

主要股東之權益

於二零零五年六月三十日，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置之登記冊之好倉權益如下：

於本公司股份之好倉

股東姓名／名稱	附註	權益性質	持有之普通股 數目	佔股權總額之 概約百分比 (%)
騰飛私人有限公司(「騰飛」)	1	公司	1,566,891,340	55.25
Ascendas Land International Pte. Ltd. (「Ascendas Land」)	2	公司	1,566,891,340	55.25
Riverbook Group Limited(「Riverbook」)	3	公司	1,566,891,340	55.25
花莎尼有限公司(「花莎尼」)	4	公司	1,566,891,340	55.25
Fraser and Neave Investments (Hong Kong) Limited(「F&N Investments」)	5	公司	1,566,891,340	55.25
Vision Century Limited(「VCL」)		公司	1,566,891,340	55.25
黃寶明先生(「黃先生」)	6	個人、家族及公司	177,890,551	6.27
吳麗娥女士(「黃太太」)	6	個人、家族及公司	177,890,551	6.27
蔣小明博士		個人	158,884,553	5.60
Newmark Capital Holdings Limited (「Newmark」)	7	公司	143,307,400	5.05

補充資料 (續)

主要股東之權益 (續)

於本公司股份之好倉 (續)

附註：

1. 所披露之權益包括由Ascendas Land透過下文附註2及3所披露之附屬公司實益擁有之1,566,891,340股股份。Ascendas Land乃騰飛之全資附屬公司。
2. 所披露之權益包括由Riverbook透過VCL實益擁有之1,566,891,340股股份。Riverbook乃Ascendas Land之全資附屬公司。
3. 所披露之權益包括由VCL持有之1,566,891,340股股份。VCL由Riverbook擁有50%權益。
4. 所披露之權益包括由F&N Investments透過VCL實益擁有之1,566,891,340股股份。F&N Investments乃花莎尼之全資附屬公司。
5. 所披露之權益包括由VCL持有之1,566,891,340股股份。VCL由F&N Investments擁有50%權益。
6. 所披露之權益包括分別由黃先生、黃太太、Newmark及Global Capital Ventures Limited(「Global」)持有之34,764,697股、11,578,969股、125,757,400股及5,789,485股股份。根據證券及期貨條例第XV部條文規定，黃先生被視作控制或擁有Newmark及Global之權益。黃先生亦被視為擁有其妻子黃太太所持股份之權益，反之亦然。黃太太持有Newmark全部已發行股本之50%，該等股份乃代黃先生託管，故黃太太並無擁有Newmark之股份權益。
7. 所披露之權益包括由Newmark及其全資附屬公司Newmark Capital Corporation Limited擁有之125,757,400股及17,550,000股股份。

除上文所披露者外，於二零零五年六月三十日，概無其他人士(本公司之董事或最高行政人員除外)於是本公司股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊中記錄之好倉及淡倉。

補充資料 (續)

認股權計劃

於二零零三年五月二十日，本公司採納認股權計劃（「認股權計劃」）以符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）有關上市公司認股權計劃之新修訂規定。

於二零零五年六月三十日，認股權計劃有24,660,000份尚未行使之認股權。根據該等尚未行使之認股權，合共有可發行股份24,660,000股，佔本公司於本報告日期現有已發行股本約0.87%。

認股權計劃下之認股權於期內之變動詳情如下：

參與者之姓名或類別	認股權數目				於二零零五年 六月三十日 尚未行使	認股權 授出日期	認股權 行使期	每份 認股權之 行使價 (附註3) 港元
	於二零零五年 一月一日 尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內 失效／註銷				
董事								
韓禎豐博士*	1,500,000	—	—	—	1,500,000	31/12/2003	31/12/2004–30/12/2013 (附註1)	0.1706
	1,500,000	—	—	—	1,500,000	31/12/2004	31/12/2005–30/12/2014 (附註2)	0.1670
張雪倩女士*	1,000,000	—	—	—	1,000,000	31/12/2003	31/12/2004–30/12/2013 (附註1)	0.1706
	1,000,000	—	—	—	1,000,000	31/12/2004	31/12/2005–30/12/2014 (附註2)	0.1670
Mr. Alan Howard Smith先生，太平紳士**	1,000,000	—	—	—	1,000,000	31/12/2003	31/12/2004–30/12/2013 (附註1)	0.1706
	1,000,000	—	—	—	1,000,000	31/12/2004	31/12/2005–30/12/2014 (附註2)	0.1670
洪亞歷先生	2,500,000	—	—	—	2,500,000	31/12/2003	31/12/2004–30/12/2013 (附註1)	0.1706
	2,500,000	—	—	—	2,500,000	31/12/2004	31/12/2005–30/12/2014 (附註2)	0.1670

補充資料 (續)

認股權計劃 (續)

參與者之姓名或類別	認股權數目				於二零零五年 六月三十日 尚未行使	認股權 授出日期	認股權 行使期	每份 認股權之 行使價 (附註3) 港元
	於二零零五年 一月一日 尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內 失效/註銷				
劉信保先生*	1,000,000	—	—	—	1,000,000	31/12/2003	31/12/2004–30/12/2013 (附註1)	0.1706
	1,000,000	—	—	—	1,000,000	31/12/2004	31/12/2005–30/12/2014 (附註2)	0.1670
吳榮鈿先生*	1,000,000	—	—	—	1,000,000	31/12/2004	31/12/2005–30/12/2014 (附註2)	0.1670
王培芬女士*	1,000,000	—	—	—	1,000,000	31/12/2003	31/12/2004–30/12/2013 (附註1)	0.1706
	1,000,000	—	—	—	1,000,000	31/12/2004	31/12/2005–30/12/2014 (附註2)	0.1670
鄭志強先生**	1,000,000	—	—	—	1,000,000	31/12/2003	31/12/2004–30/12/2013 (附註1)	0.1706
	1,000,000	—	—	—	1,000,000	31/12/2004	31/12/2005–30/12/2014 (附註2)	0.1670
	19,000,000	—	—	—	19,000,000			
其他僱員								
合共	4,340,000	—	—	(680,000)	3,660,000	31/12/2003	31/12/2004–30/12/2013 (附註1)	0.1706
	2,000,000	—	—	—	2,000,000	31/12/2004	31/12/2005–30/12/2014 (附註2)	0.1670
	6,340,000	—	—	(680,000)	5,660,000			
	25,340,000	—	—	(680,000)	24,660,000			

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

補充資料 (續)

認股權計劃 (續)

附註：

1. 認股權之歸屬期如下：

歸屬時間表	股份佔可行使 認股權之百分比 (%)
授出日期之一周年前	無
授出日期之一周年或之後但兩周年前	25
授出日期之兩周年或之後但三周年前	25
授出日期之三周年或之後但四周年前	25
授出日期之四周年或之後	25

就認股權而言，倘合資格參與者於上述任何指定期間行使涉及該等股份數目之認股權合共少於合資格參與者在該期間可行使認股權所涉及之股份數目，則合資格參與者於該期間可行使(但未行使)之該認股權涉及之股份數目差額將結轉及納入合資格參與者於下一個隨後期間可行使認股權所涉及之股份數目中。

2. 認股權之歸屬期如下：

歸屬時間表	股份佔可行使 認股權之百分比 (%)
授出日期之一周年前	無
授出日期之一周年或之後但兩周年前	40
授出日期之兩周年或之後但三周年前	30
授出日期之三周年或之後	30

就認股權而言，倘合資格參與者於上述任何指定期間行使涉及該等股份數目之認股權合共少於合資格參與者在該期間可行使認股權所涉及之股份數目，則合資格參與者於該期間可行使(但未行使)之該認股權涉及之股份數目差額將結轉及納入合資格參與者於下一個隨後期間可行使認購權所涉及之股份數目中。

補充資料 (續)

認股權計劃 (續)

附註：(續)

3. 本公司股份於認股權授出日期之價格乃是本公司股份於緊接認股權授出日期前之交易日在聯交所上市之收市價。因此，本公司股份於緊接二零零三年及二零零四年十二月三十一日授出認股權日期前之收市價分別為港幣0.1720元及港幣0.1670元。

除上文所述外，本公司或其任何附屬公司於期內任何時間均並非任何安排之一方，致使本公司董事及最高行政人員可藉收購本公司或其他法人團體之股份或債權證而獲利。

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)。

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(包括審閱本集團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。

薪酬委員會

本公司之薪酬委員會由一名獨立非執行董事及兩名非執行董事組成。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，當中載有薪酬委員會之權力及職責。

薪酬委員會乃為建立及維持一套恰當及具競爭力之薪酬系統而設，目的為吸引、挽留及鼓勵董事及主要行政人員全力以赴為本公司謀取佳績。薪酬委員會將確保本集團之薪酬政策及系統有助達致本集團之目標及符合其策略。

補充資料 (續)

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(「企業管治守則」)，惟下列各項除外：

1. 本公司獨立非執行董事並非根據固定任期委任，而須按照本公司公司細則於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。根據本公司公司細則第189(vii)條，三分之一之董事須於每屆股東週年大會上輪值告退及合資格膺選連任。因此，董事會認為不遵守企業管治守則第A.4.1條為可以接受，因為有九名董事，三分之一須於每屆股東週年大會上告退，全體董事均須每三年輪值告退一次，從而遵守企業管治守則第A.4.2條。
2. 薪酬委員會之大部分成員均並非獨立非執行董事。董事會將繼續維持此組合及不遵守企業管治守則第B.1.1條，因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上扮演積極角色乃恰當之舉。

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

於本報告日期，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)、鄭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

Vision Century Corporation Limited

威新集團有限公司

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

Suite 2806-2811, 28/F., Shell Tower, Times Square,
1 Matheson Street, Causeway Bay, Hong Kong
香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場蜆殼大廈28樓2806至2811室
Tel電話(852)2826 2826 Fax傳真 (852)2826 2888
www.visioncentury.com.hk

