



金朝陽集團有限公司
SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：878)

截至二零零五年六月三十日止六個月之中期業績

業績

Soundwill Holdings Limited (金朝陽集團有限公司) (「本公司」) 董事會宣佈本公司及各附屬公司 (「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 (已獲本公司之審核委員會審核及批准) 連同二零零四年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (重列) 港幣千元
收益	5	74,425	63,214
銷售成本		(9,191)	(4,922)
毛利		65,234	58,292
其他收入	6	1,735	1,788
行政費用		(23,738)	(17,973)
其他營業費用		(2,451)	(270)
投資物業公平值之變動		200,360	—
經營溢利	7	241,140	41,837
融資成本	8	(17,966)	(19,607)
應佔聯營公司溢利減虧損		(61)	(19)
除稅前溢利		223,113	22,211
稅項	9	(40,256)	(6,407)

期內溢利		182,857	15,804
應佔：			
本公司股本持有人		183,065	15,832
少數股東權益		(208)	(28)
期內溢利		182,857	15,804
按本公司股本持有人應佔溢利計算之每股盈利			
— 基本	10	港幣 1.21 元	港幣0.15元
— 攤薄	10	港幣 0.99 元	港幣0.15元

簡明綜合資產負債表

	二零零五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 (重列) 港幣千元
資產		
非流動資產		
投資物業	3,242,707	3,011,636
物業、廠房及設備	23,727	22,346
預付租賃土地	43,812	41,584
聯營公司權益	2,844	2,910
可供出售之財務資產	11	11
無形資產	4,092	3,643
商譽	1,314	1,314
	3,318,507	3,083,444
流動資產		
存貨	33,322	28,076
應收賬款、預付款項及按金	42,661	39,011
應收分期賬款	—	66
現金及現金等價物	35,799	46,724
	111,782	113,877

流動負債		
應付賬款、預提費用及已收按金	90,833	80,672
貸款 — 流動部份	76,805	100,124
稅項	4,246	3,142
	<u>171,884</u>	<u>183,938</u>
淨流動負債	<u>(60,102)</u>	<u>(70,061)</u>
總資產減流動負債	<u>3,258,405</u>	<u>3,013,383</u>
非流動負債		
貸款	1,049,189	1,051,252
遞延稅項	400,736	361,422
可換股債券	93,081	147,961
	<u>1,543,006</u>	<u>1,560,635</u>
淨資產	<u>1,715,399</u>	<u>1,452,748</u>
權益		
股本	16,495	12,116
儲備	1,687,832	1,429,952
	<u>1,704,327</u>	<u>1,442,068</u>
本公司股本持有人應佔權益總額	11,072	10,680
少數股東權益		
權益總額	<u>1,715,399</u>	<u>1,452,748</u>

附註：

1. 編製基準

未經審核簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「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」編製，並已符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16所載之適用披露規定。

2. 主要會計政策

用以編製此等簡明綜合財務報表之會計政策及計算方法與截至二零零四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者相符一致，惟本集團已採納於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效的新訂／經修訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（「新訂香港財務報告準則」）後修訂其若干會計政策。

此等中期財務報表已根據編製此等資料時已頒佈及生效之香港財務報告準則編製。本集團於編製此等中期財務報表時並未明確知悉即將於二零零五年十二月三十一日適用之新訂香港財務報告準則（包括可選擇性適用之準則）。

採納此等新政策對本集團之會計政策變動及影響載列如下：

呈列變動

採納香港會計準則第1號「財務報表之呈列」影響了少數股東權益及分佔聯營公司除稅後業績之呈列方式。於綜合資產負債表內，少數股東權益將於權益總額內列示。於綜合損益表內，少數股東權益則呈列為期內溢利總額之分配。

以股份為基礎之付款

採納香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」導致以股份為基礎之付款之會計政策出現變動。香港財務報告準則第2號對本集團之主要影響與董事及僱員所持之本公司購股權於購股權授出當日所釐訂之公平值於歸屬期內之支銷有關。於採納香港財務報告準則第2號前，本集團並無就該等購股權確認財務影響，直至該等購股權獲行使為止。根據香港財務報告準則第2號之過渡性條文，於二零零二年十一月七日後授出但於首次採納本準則前仍未歸屬之購股權，須於本集團之財務報表內作追溯確認。

投資物業

於本會計期間，本集團首次採納香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇採用公平值模式處理其投資物業，其規定因投資物業公平值變動所產生之損益，須直接確認於有關損益產生期內之損益。於以往會計期間，根據會計實務準則（「會計實務準則」）第13號之規定，投資物業乃以公開市值計量，而重估盈餘或虧絀則計入投資物業重估儲備內，或自當中扣除，除非該儲備之餘額不足以抵銷重估值虧絀，於此情況下，重估虧絀高於投資物業重估儲備之差額，將會於損益表內扣除。倘過往已於損益表內扣除虧損，而日後之重估值上升，則上升之金額將計入損益表內，惟數額以先前扣除之虧絀為限。本集團已引用香港會計準則第40號之相關過渡性條文，因此，於二零零五年一月一日之投資物業重估儲備餘額已轉至本集團之累計虧損。

採用香港會計準則第40號導致一些以往根據會計實務準則第13號之規定分類為投資物業的物業分類產生改變。在以往會計期間，投資物業中相等或少於百分之十五的面積部份為本公司或本集團內的其他公司佔用，佔用部份亦歸類為投資物業。根據香港會計準則第40號，如部份物業可以分開出售（或作為融資租賃分開出租），該部份應分開入帳。如該部份不能分開出售，而非主要部份用作生產或提供貨物或服務或作行政用途，該物業分類為投資物業。於本會計期間，本集團已追溯應用香港會計準則第40號，將一些可以分開出售（或作為融資租賃分開出租）的自用部份物業從投資物業重新分類至物業、廠房及設備。二零零四年的比較數字因而已重列。

因此，該自用部份之投資物業重估儲備數額亦重新分類至本集團資產重估儲備。該物業的帳面值及公平值的差額根據香港會計準則第16號於權益中確認為物業、廠房及設備之重估值。

與投資物業有關之遞延稅項

於以往會計期間，根據以往的詮釋（會計實務準則—詮釋第20號）重估投資物業所產生的遞延稅項乃根據有關持有作待售之物業可收回的帳面值作出評估。在本會計期間，本集團應用香港會計準則—詮釋第21號「所得稅—收回經重估的不可折舊資產」，不再假設投資物業帳面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響評估按本集團預期於每一結算日有關物業可收回之數額計算。在香港會計準則—詮釋第21號未附任何具體過渡條文下，本集團已就此項會計政策的改變追溯應用。二零零四年的比較數字因而重列。

業主自用之土地租賃權益

於採納香港會計準則第17號後，本集團於土地及樓宇(投資物業之租賃權益除外)之租賃權益分為租賃土地及租賃樓宇。由於土地之擁有權預期不會於租期完結後轉交予本集團，本集團之租賃土地乃分類為經營租賃，及重新分類為預付租賃土地，而任何持作自用之樓宇則呈列為物業、廠房及設備之部分，並按公平值列賬。土地及樓宇租賃權益之分開乃由本公司董事按其最佳估計釐定。在經營租賃項下，預付租賃土地初期均以成本值列賬，並於其後於租期內以直線法攤銷。

可換股債券

採納香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」導致可換股債券之確認、計量、終止確認及披露之會計政策出現變動。

根據香港會計準則第32號，於初期確認時，已發行之可換股債券可分為負債及權益部分，負債部分則以其公平值確認，公平值乃以相若非換股債券之市場利率計算，而發行所得款項與負債部分之公平值間之差異則計入權益部分。負債部分其後則以攤銷成本列值。權益部份則於股本儲備內確認，直至債券獲轉換(於此情況下轉至股份溢價)或獲贖回(於此情況下直接解除至保留溢利)。於過往年度，可換股債券乃按面值列賬。香港會計準則第32號須追溯應用。

根據香港會計準則第39號，就可認定長期目的而持續持有之股本投資乃分類為可供出售財務資產及按公平值列賬，而公平值變動則於權益內確認。香港會計準則第39號只須於採納後之會計期間予以應用。比較金額並無重列。

商譽及無形資產

採納香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港會計準則第36號「資產減值」及香港會計準則第38號「無形資產」導致商譽之會計政策出現變動，且無須追溯應用。截至二零零四年十二月三十一日，商譽乃於20年使用期內以直線法攤銷，並須於有減值跡象時進行減值測試。根據香港財務報告準則第3號之條文，本集團自二零零五年一月一日起終止攤銷商譽；而於二零零四年十二月三十一日之累計攤銷已於商譽成本中扣除，由截至二零零五年十二月三十一日止年度起，商譽將每年進行減值測試。此舉導致商譽攤銷較對上期間減少約港幣37,000元。

本集團已根據香港會計準則第38號重新評估無形資產之使用年期。是項評估並無導致任何調整。

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂準則或詮釋。本公司董事預計，採用此等準則或詮釋對本集團之財務報表並無重大影響：

香港會計準則第19號(經修訂)	精算收益及虧損、集團計劃及披露
香港會計準則第39號(經修訂)	財務資產及財務負債之過渡及初步確認
香港會計準則第39號(經修訂)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計法
香港會計準則第39號(經修訂)	公平值之選擇
香港財務報告準則 — 詮釋第4號	釐定一項安排是否包含租約

3. 重要會計估算及判斷

編製財務報表之估算及判斷乃持續評估，並以過往經驗及其他因素(包括於有關情況下相信就未來事件作出之合理期望)為基準。本集團會就未來作出估算及假設。所得出之會計估算在定義上很少與相關實際結果相同。對資產及負債賬面額具重大影響之估算及假設，包括與投資物業、資產減值及所得稅之估算及假設。

4. 會計政策改變的影響摘要

上文附註2所述會計政策改變對本期間及以往期間之簡明綜合損益表之影響如下：

	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
投資物業公平值變動所產生之收益	200,360	—
投資物業公平值變動所產生之遞延稅項負債增加	(35,063)	—
關於授予董事及僱員購股權之開支	(17)	—
預付租賃土地所產生之攤銷增加	(7)	(7)
業主自用物業所產生之折舊增加	(239)	(209)
可換股債券之融資成本增加	98	—
	<u> </u>	<u> </u>
期內淨溢利增加／(減少)	165,132	(216)

上文附註2所述會計政策改變對於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日之簡明綜合資產負債表之影響如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 (原列)	調整	於二零零四年 十二月三十一日 (重列)	調整	於二零零五年 一月一日 (重列)
	港幣千元		港幣千元		港幣千元
投資物業	3,057,336	(45,700)	3,011,636	—	3,011,636
物業、廠房及設備	3,866	18,480	22,346	—	22,346
預付租賃土地	—	41,584	41,584	—	41,584
應收賬款、預付款項 及按金	39,011	—	39,011	—	39,011
其他資產	112,749	(30,005)	82,744	—	82,744
流動負債	(183,938)	—	(183,938)	—	(183,938)
遞延稅項	(13,000)	(348,422)	(361,422)	—	(361,422)
借款	(1,051,252)	—	(1,051,252)	—	(1,051,252)
可換股債券	(148,499)	538	(147,961)	—	(147,961)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
淨資產	1,816,273	(363,525)	1,452,748	—	1,452,748
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
股本	12,116	—	12,116	—	12,116
股份溢價	84,680	—	84,680	—	84,680
投資物業重估儲備	2,003,957	(372,160)	1,631,797	(1,631,797)	—
資產重估儲備	—	11,725	11,725	—	11,725
其他權益儲備	—	590	590	—	590
僱員股份薪酬儲備	—	517	517	—	517
(累計虧損)／保留盈利	(300,668)	(4,197)	(304,865)	1,631,797	1,326,932
滙兌儲備	(462)	—	(462)	—	(462)
特別儲備	5,970	—	5,970	—	5,970
少數股東權益	10,680	—	10,680	—	10,680
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
權益總額	1,816,273	(363,525)	1,452,748	—	1,452,748

5. 分類資料

根據本集團之內部財務呈報，本集團決定以業務劃分為主要呈報格式，並將每項業務分別編制及管理。

業務劃分

物業發展	:	物業發展及物業銷售
物業租賃	:	物業租賃包括廣告位租賃
樓宇管理及其他服務	:	提供樓宇管理、維修及保養服務
城市基礎設施	:	城市基礎設施開發

下表載列本集團業務劃分截至二零零五年六月三十日止六個月之收益及業績資料：

	截至二零零五年六月三十日止六個月						總額 港幣千元
	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	樓宇管理 及其他服務 港幣千元	城市 基礎設施 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	
分類收益							
外來客戶	—	52,022	6,274	15,706	423	—	74,425
各分類業務間之交易	—	1,889	—	—	—	(1,889)	—
	<u>—</u>	<u>53,911</u>	<u>6,274</u>	<u>15,706</u>	<u>423</u>	<u>(1,889)</u>	<u>74,425</u>
分類業績	(302)	48,296	3,873	(4,326)	2,059	—	49,600
各分類業務間之交易	—	3,863	—	—	(1,617)	(2,246)	—
	<u>(302)</u>	<u>52,159</u>	<u>3,873</u>	<u>(4,326)</u>	<u>442</u>	<u>(2,246)</u>	<u>49,600</u>
未分類之收入及費用							(8,820)
投資物業公平值之變動							<u>200,360</u>
經營溢利							241,140
融資成本							<u>(17,966)</u>
營運溢利							223,174
應佔聯營公司溢利減虧損							(61)
稅項							<u>(40,256)</u>
本期間溢利							<u>182,857</u>

截至二零零四年六月三十日止六個月(重列)

	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	樓宇管理 及其他服務 港幣千元	城市 基礎設施 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	總額 港幣千元
分類收益							
外來客戶	—	50,047	4,516	8,419	232	—	63,214
各分類業務間之交易	—	1,673	—	—	—	(1,673)	—
	<u>—</u>	<u>51,720</u>	<u>4,516</u>	<u>8,419</u>	<u>232</u>	<u>(1,673)</u>	<u>63,214</u>
分類業績	—	48,783	2,872	(2,577)	(2,432)	—	46,646
各分類業務間之交易	—	2,057	551	—	—	(2,608)	—
	<u>—</u>	<u>50,840</u>	<u>3,423</u>	<u>(2,577)</u>	<u>(2,432)</u>	<u>(2,608)</u>	<u>46,646</u>
經營貢獻							
未分類之收入及費用							(4,809)
經營溢利							41,837
融資成本							(19,607)
應佔聯營公司溢利減虧損							(19)
稅項							(6,407)
本期間溢利							<u>15,804</u>

地區分類

下表載列按地區市場劃分之本公司綜合收益：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
香港	58,719	54,795
中華人民共和國(「中國」)其他地區	15,706	8,419
	<u>74,425</u>	<u>63,214</u>

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
佣金收入	—	218
利息收入	60	28
雜項收入	1,675	1,542
	<u>1,735</u>	<u>1,788</u>

7. 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (重列) 港幣千元
折舊	685	615
員工成本(包括董事酬金)	8,614	7,630
商譽攤銷	—	37
預付租賃土地攤銷	7	7
無形資產攤銷	171	100
出售物業、廠房及設備之虧損	196	—
存貨成本確認為開支	9,085	4,378
呆賬撥備	2,141	—
營業租約租金	1,052	686

8. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
利息支出：		
銀行貸款	14,855	10,193
其他借款		
— 須於五年內全數償還	577	9,160
— 毋須於五年內全數償還	1,168	240
可換股債券	1,363	—
融資租約之融資費用	3	14
	<u>17,966</u>	<u>19,607</u>

9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
稅項包括：		
香港利得稅		
— 本年度	1,208	7
遞延稅項		
— 投資物業公平值之變動	35,063	—
— 其他暫時性差異	3,985	6,400
	<u>40,256</u>	<u>6,407</u>

香港利得稅乃就香港產生之估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零四年：17.5%) 作出撥備。

根據中國所得稅法，本集團於中國成立及經營之附屬公司於首兩個營運盈利年度可獲豁免中國企業所得稅，並於隨後三年獲寬減50%之中國企業所得稅。截至二零零五年六月三十日止六個月，由於本集團之中國附屬公司仍在稅項豁免期內，故並無就中國企業所得稅作出撥備。

於採納詮釋第21號後，就投資物業組合之公平值變動已按現行利得稅稅率作出遞延稅項撥備。其他暫時性差異之遞延稅項已按17.5%提撥，而該稅率預期應用於清償負債或套現資產之期間。

10. 每股盈利

每股基本盈利乃按截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審本公司股本持有人應佔綜合溢利港幣183,065,000元 (二零零四年六月三十日：港幣15,832,000元 (重列)) 及已發行股份之加權平均數151,479,017股 (二零零四年六月三十日：106,005,071股) 計算。

每股攤薄盈利乃按期內本公司股本持有人應佔經調整淨溢利港幣184,094,000元 (二零零四年六月三十日：港幣15,832,000元 (重列)) 及已發行股份之加權平均數186,867,570股 (二零零四年六月三十日：106,005,071股 (已就所有攤薄股份之效應作出調整)) 計算。

本公司股本持有人應佔經調整淨溢利乃按期內淨溢利港幣183,065,000元，加上因視作轉換可換股債券而減少應付利息港幣1,029,000元計算。

用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數乃按期內已發行股份之加權平均數151,479,017股，加上假設所有潛在攤薄股份已予發行而視作毋償發行之股份之加權平均數35,388,553股而計算。

管理層討論及分析

概覽

本港二零零五年上半年受惠於自由行和迪士尼效應以及內地與香港更緊密經貿關係安排(CEPA)，本港經濟穩定增長，地產市道和零售業持續暢旺，物業租賃市場表現強勁，旅遊熱點零售商廈與地舖租金大幅上升。金朝陽集團旗艦物業金朝陽中心的整體人流及出租情況亦受惠於良好的經濟環境，其出租率位列銅鑼灣區內甲級零售商廈之前列。集團於期內無論在物業租賃及財務狀況方面，都表現理想。

香港業務

物業租賃

集團所興建的旗艦物業金朝陽中心座落於香港銅鑼灣頂級商業及零售黃金地段，面積約25萬平方呎，為現時香港最具規模、以樓上商店概念營運的消閒購物熱點之一。中心商戶約50家，包括著名的國際美顏、纖體及水療中心、時裝、眼鏡及飾品專門店等高級商店，為不少講究生活的人士提供頂級的個人護理服務。

金朝陽中心整幢大廈全為出租物業，期內，中心之出租率維持近100%。此外，金朝陽中心的租金水平亦因市道持續暢旺而較去年同期上調約10%，租金收益持續穩定及可觀。

此外，集團採取積極的策略，為旗下的商戶舉行各式宣傳活動，包括與商戶、名牌商店、食肆、媒體、報章雜誌、旅遊刊物等合作進行宣傳推廣活動，增加中心之曝光率，以及協助租戶提升競爭優勢。集團亦不斷與商戶保持緊密聯繫，了解租戶的業務情況，並商討宣傳及推廣策略，共同尋求穩定的發展。

地產發展

集團正發展位於新界元朗及西貢的地皮，用作興建低密度住宅。上述地產項目地皮面積達30萬平方呎，可建樓面面積約20萬平方呎，現已開始施工，預計於二零零六始分段落成。

市區重建

憑藉累積多年的市區重建經驗，集團現正致力發展重建舊區業務。由於香港土地供應缺乏，集團正積極審慎挑選有潛質的地盤進行重建，並參與合適的市區重建局重建項目，藉以增加集團的核心資產，同時亦改善舊區環境及市民生活。

物業管理、機電設備及大廈維修

集團旗下之兩家物業管理公司為金衛物業管理有限公司(「金衛」)及金盛物業管理有限公司(「金盛」)。金衛專責提供大型商廈、屋苑、商場等物業及設施管理服務。金盛專責提供中、小型住宅物業管理服務。金衛及金盛管理的樓宇近50幢，總面積逾2,000,000平方

呎，為1,500個住戶及租戶提供完善的優質物業管理服務。集團旗下之附屬公司金盈(顧問)服務有限公司(「金盈」)，主要承接各項物業管理範疇的維修工程。金盈已為逾20幢不同類型物業進行大型維修及翻新工程。金衛、金盛及金盈於二零零五年上半年錄得營業額約港幣6,300,000元，較去年同期高出約39%。

金衛致力為客戶提供卓越的管理服務，早年已取得國際認可的ISO9001：2000質量管理證書，並成為香港物業管理公司協會之全屬會員。於二零零五年八月，金衛再成功取得ISO14001：2004國際環境管理系統證書及OHSAS18001：1999職業健康安全管理系統證書—統稱IMS綜合管理系統證書。金衛能夠獲得多家國際認可機構的專業資格，全賴優質的管理服務，以及專業的管理人才。

內地業務

集團憑藉穩健之財務狀況及於房地產方面之豐富經驗，近年亦積極研究投資國內房地產業務及發展國內城市基礎設施業務。

財務回顧

集團於二零零五年上半年，財務狀況基本理想，期內錄得約港幣74,425,000元的營業額，較二零零四年同期上升約18%。截至二零零五年六月三十日止六個月，本公司股本持有人應佔溢利錄得約港幣183,065,000元，較去年同期大幅增加約11倍。每股基本盈利達港幣1.21元，較去年同期大幅上升約7倍。集團盈利大幅增長是由於採納新會計準則，投資物業公平值變動所產生之收益須直接在綜合損益表反映所致。若扣除集團投資物業升值盈餘約港幣200,360,000元及有關之遞延稅項約港幣35,063,000元，期內應佔基礎溢利約港幣17,768,000元，較去年同期增長約12%，業績理想。

受惠於暢旺地產市道，集團於期內在營運上取得理想成績。集團所興建的旗艦物業金朝陽中心的租賃狀況表現理想，租金較亦去年上調，為集團帶來穩定而可觀的租金收益。種種利好因素帶動集團盈利逐步增加，管理層對未來業績會持續向好抱樂觀態度。現時，集團的流動資金充裕，配合穩健的財務策略，集團擁有足夠資金應付日常營運所需。

展望

隨著國內繼續放寬自由行措施及香港迪士尼樂園於本年九月開幕，來港旅遊人數料將倍增，預期旅遊及零售業前景理想，下半年市道樂觀，預期香港物業市場將蓬勃發展。金朝陽中心位處銅鑼灣旅遊旺區，蓬勃的旅遊業將促使銅鑼灣人流暢旺兼繼續成為本港及旅遊人士必到之消閒購物熱點。集團勢必把握這個黃金機會，保持其卓越的租賃表現。金朝陽中心下半年將陸續有租約期滿，料租金仍會有約15%至20%的上調空間，預期集團將受惠於新租約帶來之租金增長。

集團正於新界元朗及西貢興建的低密度住宅預期於二零零六至二零零八年期間分段落成，估計為集團帶來可觀利潤。

中國經濟於二零零五年上半年持續增長，國內生產總值較去年同期增加9.5%，市場潛力無限。集團將繼續拓展國內城市基礎設施業務，並尋求國內房地產業務發展商機，致力為集團擴闊盈利基礎。

展望未來，集團將一如以往秉承務實的企業精神，專注發展租賃業務。憑藉其市區重建、建築甲級商住物業、物業管理方面之豐富經驗及穩健的財務狀況，集團寄望於未來一年可成功收購個別舊區地盤進行重建，以補充集團之可建土地，務求為集團提昇盈利，為股東爭取最大利益。

中期股息

董事不建議派發截至二零零五年六月三十日止六個月之中期股息(二零零四年六月三十日：無)。

財務摘要

	二零零五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 (重列) 港幣千元
權益總額	1,715,399	1,452,748
帶息借貸	1,219,075	1,299,337
借貸成本總額	17,966	36,634
平均借貸成本	3.271%	2.3%
資本負債比率(包括所有借貸)	71%	89%

本集團之貨幣資產、貸款及交易主要以港元及人民幣為貨幣單位，因此本集團相信其匯率風險並不重大。同時，本集團亦正審閱及實施不同措施，以減低目前人民幣匯率機制的改革及人民幣兌美元匯率的輕微調整導致之影響。

本集團於期內並無從事任何衍生工具投資活動，亦無使用任何金融工具對沖其資產負債風險。

本集團現有附屬公司之集資及財務政策乃由香港最高管理層中央管理及控制。

流動資金及財務資源

本集團之財政狀況持續穩定，於二零零五年六月三十日，現金及銀行結存約為港幣35,799,000元(二零零四年十二月三十一日：約港幣46,724,000元)。

於二零零五年六月三十日，本集團之總資產淨值達港幣1,715,399,000元，於二零零四年十二月三十一日則為港幣1,452,748,000元(重列)。於二零零五年六月三十日，本集團之流動比率(作為流動資產對流動負債之比率)為0.65(二零零四年十二月三十一日：0.62)；本集團之資本負債比率(作為帶息借貸對權益總額之比率)由二零零四年十二月三十一日之89%減至二零零五年六月三十日之71%。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司之詳情

截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團並沒有重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

所持有之重大投資

截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團所持有之重大投資概無重大變動。

僱員

自本公司之二零零四年年報刊發以來，本集團之僱員數目及酬金並無出現任何重大變動。

本集團之資產抵押

於二零零五年六月三十日，本集團以公平值約港幣3,230,941,000元(二零零四年十二月三十一日：約港幣2,999,332,000元(重列))之投資物業抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之條件。

或然資產

本公司二零零四年年報所述有關本公司一間附屬公司威港置業有限公司就購置元朗若干物業之物業相關訴訟目前仍在進行中。該訴訟正等候上訴。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零五年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

遵守企業管治常規守則

除以下例外情況外，本公司於截至二零零五年六月三十日止六個月內一直有遵守聯交所上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)之守則條文。

根據守則第A.4.1條守則條文，非執行董事應委以固定任期及應予重選。本公司非執行董事並沒有固定委任期。然而，本公司非執行董事須根據本公司細則於股東週年大會上輪席告退及予以重選。

根據守則第A.4.2條守則條文第二部，每位董事(包括有固定任期的董事)須最少每三年輪席告退。所有董事須根據本公司細則輪席告退，惟本公司董事會主席及／或董事總經理除外。根據本公司細則，其時三分一的董事(或倘若董事數目不是三之倍數，則為最接近而不超過三分一的人數)應輪席告退。本公司細則之相關條文將會予以審閱並建議作出修訂(如有必要)，以確保符合守則第A.4.2條守則條文。

由審核委員會審閱

二零零五年中期業績已由本公司三位獨立非執行董事所組成之審核委員會審閱。

於香港聯合交易所有限公司網頁公佈資料

上市規則附錄十六第46(1)至46(9)段所需之資料，將於適當時候在聯交所網站上公佈。

鳴謝

最後，本人謹此向各董事及全體員工於本期間所作之貢獻及傑出表現致以謝意。

承董事會命
主席
傅金珠

香港，二零零五年九月十六日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括(i)執行董事：傅金珠、陳慧苓、謝振江、關濟明；(ii)非執行董事：劉漢波、孟慶惠；及(iii)獨立非執行董事：邢詒春、關啟昌及何淑賢。

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。