



南聯地產控股有限公司 Winsor Properties Holdings Limited

開曼群島註冊成立之有限公司

截至二零零五年九月三十日止六個月之 中期報告

中期業績

董事會欣然提呈本集團截至二零零五年九月三十日止六個月(「此半年度」) 未經審核之簡明綜合損益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表與於二零零五年九月三十日結算之未經審核簡明綜合資產負債表，隨附有關之附註說明(統稱「中期賬目」)。

本公司核數師已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第 700 號「中期財務報告之審閱」審閱載於第一至十六頁之未經審核中期賬目，並根據按該核數準則進行審閱之結果認為未經審核之中期賬目並無需要作出重大修定。未經審核之中期賬目亦已經本公司審核委員會審閱。

未經審核簡明綜合損益表

截至二零零五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		2005 港幣千元	2004 港幣千元
營業額	3	863,185	349,108
銷售成本		<u>(704,201)</u>	<u>(65,882)</u>
毛利		158,984	283,226
其他收入	3	74,391	5,666
銷售開支		(6,534)	(4,213)
行政開支		(14,547)	(13,950)
投資物業公平值增加		303,260	—
其他經營收入減開支		<u>360</u>	<u>273</u>
		515,914	271,002
融資成本		<u>(4,340)</u>	<u>(7,446)</u>
經營盈利	3,4	511,574	263,556
應佔聯號公司盈利減虧損		<u>(484)</u>	<u>24</u>
除稅前盈利		511,090	263,580
稅項	5	<u>(56,742)</u>	<u>(8,032)</u>
期內盈利		<u>454,348</u>	<u>255,548</u>
應佔：			
本公司股東		452,737	251,114
附屬公司少數股東權益		<u>1,611</u>	<u>4,434</u>
		<u>454,348</u>	<u>255,548</u>
股息	6	<u>23,372</u>	<u>18,178</u>
		港元	港元
每股盈利	7	<u>1.74</u>	<u>0.97</u>

未經審核簡明綜合資產負債表
二零零五年九月三十日結算

	附註	30/9/2005 港幣千元	31/3/2005 港幣千元 經重列
非流動資產			
固定資產	9	31,859	2,231,990
投資物業	10	3,593,816	1,628,039
聯號公司		51,052	19,558
可供出售財務資產		200,228	—
應收貸款及應收款項		152,003	—
其他投資		—	438,176
遞延稅項資產		5,688	5,675
		<u>4,034,646</u>	<u>4,323,438</u>
流動資產			
待售物業		—	127,842
應收賬款及其他應收款項	11	17,337	164,852
衍生金融工具		2,494	—
現金及銀行結餘		645,999	76,222
		<u>665,830</u>	<u>368,916</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	12	37,833	192,160
銀行貸款及透支	13	2,294	81,364
應付稅項		67,747	11,869
		<u>107,874</u>	<u>285,393</u>
流動資產淨值		<u>557,956</u>	<u>83,523</u>
總資產減流動負債		<u>4,592,602</u>	<u>4,406,961</u>
非流動負債			
長期銀行貸款	14	36,704	172,848
其他長期貸款		35,420	35,420
遞延稅項負債		462,060	463,693
		<u>534,184</u>	<u>671,961</u>
資產淨值		<u>4,058,418</u>	<u>3,735,000</u>
本公司股東應佔之股本及儲備			
股本		2,596	2,596
其他儲備		916,435	3,025,071
保留盈利		3,114,424	660,610
擬派末期股息		—	46,743
宣派中期股息		23,372	—
		<u>4,056,827</u>	<u>3,735,020</u>
附屬公司少數股東權益		1,591	(20)
總權益		<u>4,058,418</u>	<u>3,735,000</u>

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零零五年九月三十日止六個月

	股本	繳入盈餘	房地產 估價增值 儲備	投資物業 估價增值 儲備	投資 估價增值 儲備	匯兌變動	保留盈利	附屬公司 少數股東 權益	總值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零五年四月一日 結餘，如前呈報：									
- 權益	2,596	839,195	1,913,562	551,499	228,493	(21,834)	660,610	—	4,174,121
- 附屬公司少數股東 權益 (如前分開個 別呈報)	—	—	—	—	—	—	—	(20)	(20)
有關物業重估時產生 之遞延稅項之前期 調整	—	—	(334,873)	(104,228)	—	—	—	—	(439,101)
	2,596	839,195	1,578,689	447,271	228,493	(21,834)	660,610	(20)	3,735,000
採納以下準則之期初 調整									
- 香港會計準則 第 32 及 39 號	—	—	—	—	—	—	(1,511)	—	(1,511)
- 香港會計準則 第 40 號	—	—	(1,549,708)	(447,271)	—	—	1,996,979	—	—
	—	—	(1,549,708)	(447,271)	—	—	1,995,468	—	(1,511)
二零零五年四月一日 結餘，經重列	2,596	839,195	28,981	—	228,493	(21,834)	2,656,078	(20)	3,733,489
折算產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	(2,289)	—	—	(2,289)
出售待售物業時轉撥之 儲備	—	—	(28,981)	—	—	—	28,981	—	—
可供出售財務資產之 公平值變動	—	—	—	—	(20,611)	—	—	—	(20,611)
未於損益表內確認之 淨額	—	—	(28,981)	—	(20,611)	(2,289)	28,981	—	(22,900)
一項無牌價投資派發 時變現之儲備	—	—	—	—	(59,776)	—	—	—	(59,776)
期內盈利	—	—	—	—	—	—	452,737	1,611	454,348
已派上年度末期股息	—	(46,743)	—	—	—	—	—	—	(46,743)
	—	(46,743)	(28,981)	—	(80,387)	(2,289)	481,718	1,611	324,929
二零零五年九月三十 日結餘	2,596	792,452	—	—	148,106	(24,123)	3,137,796	1,591	4,058,418

未經審核簡明綜合權益變動表 (接前頁)

截至二零零五年九月三十日止六個月

	股本	繳入盈餘	房地產 估價增值 儲備	投資物業 估價增值 儲備	投資 估價增值 儲備	匯兌變動	保留盈利	附屬公司 少數股東 權益	總值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零四年四月一日 結餘，如前呈報：									
- 權益	2,596	857,373	603,705	590,042	359,463	(17,495)	218,979	—	2,614,663
- 附屬公司少數股東 權益 (如前分開個 別呈報)	—	—	—	—	—	—	—	(11,381)	(11,381)
有關物業重估時產生 之遞延稅項之前期 調整	—	—	(105,648)	(112,561)	—	—	—	—	(218,209)
二零零四年四月一日 結餘，經重列	2,596	857,373	498,057	477,481	359,463	(17,495)	218,979	(11,381)	2,385,073
折算產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	658	—	—	658
出售附屬公司時變現 之儲備	—	—	—	—	—	(854)	—	—	(854)
未於損益賬內確認之 淨額	—	—	—	—	—	(196)	—	—	(196)
出售投資物業時變現 之儲備	—	—	—	(172,723)	—	—	—	—	(172,723)
期內盈利	—	—	—	—	—	—	251,114	4,434	255,548
已派上年度末期股息	—	—	—	—	—	—	(18,178)	—	(18,178)
	—	—	—	(172,723)	—	(196)	232,936	4,434	64,451
二零零四年九月三十 日結餘，經重列	2,596	857,373	498,057	304,758	359,463	(17,691)	451,915	(6,947)	2,449,524

未經審核簡明綜合現金流量表
截至二零零五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
經營活動產生之現金淨額	228,978	40,282
投資活動產生之現金淨額	602,756	243,963
融資活動使用之現金淨額	<u>(261,957)</u>	<u>(340,369)</u>
現金及現金等值物增加/(減少)	569,777	(56,124)
現金及現金等值物四月一日結餘	<u>76,222</u>	<u>126,185</u>
現金及現金等值物九月三十日結餘	<u>645,999</u>	<u>70,061</u>
現金及現金等值物結餘分析		
現金及銀行結餘	645,999	70,180
銀行透支及須於借貸日期起三個月內償還之銀行貸款	<u>—</u>	<u>(119)</u>
	<u>645,999</u>	<u>70,061</u>

未經審核中期賬目附註

1. 編製基礎及會計政策

此未經審核之中期賬目乃按照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」及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定而編製。

除因採納於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效之新增及經修訂之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（「香港會計準則詮釋」）（統稱為「香港財務報告準則」）而更改若干會計政策外，此中期賬目應連同截至二零零五年三月三十一日止年度之年度賬目一併閱讀。

2. 會計政策變動

此半年度，本集團採納與本集團營運有關之新增及經修訂之香港財務報告準則。採納此等新增及經修訂之香港財務報告準則導致於二零零五年及二零零四年四月一日結算之期初權益（包括附屬公司少數股東權益）分別減少港幣440,612,000元及港幣218,209,000元。此等準則之應用亦對損益表、資產負債表及權益變動表之呈報方式有所影響，尤其是附屬公司少數股東權益及本集團應佔聯號公司稅項之呈報。比較數字已因應有關規定作出修改。

本集團會計政策之主要變動如下：

(i) 投資物業

採納香港會計準則第40號「投資物業」導致投資物業之會計政策及分類變動。在往年度，公平值增加之數列入投資物業估價增值儲備，而公平值減少之數首先在投資物業估價增值儲備總數中抵銷，倘有不足之數則在損益表內列為開支。採納香港會計準則第40號後，投資物業公平值之變動均在損益表確認。

根據香港會計準則第40號之過渡性條文，投資物業估價增值儲備於二零零五年四月一日之結餘已被重新分類至本集團之保留盈利。此外，按香港會計準則第40號對投資物業更廣泛之釋義，本集團已將一項待發展物業重新分類為投資物業及將與其有關之房地產估價增值儲備於二零零五年四月一日之結餘重新分類至本集團之保留盈利。本集團採納香港會計準則第40號時不追溯應用，故此有關之資產負債表項目、損益表項目及相關披露資料並無重列。

(ii) 遞延稅項

採納香港會計準則詮釋第21號「所得稅－收回經重估之不可折舊資產」對處理因投資物業估價增值而產生之遞延稅項之會計政策有所影響。此等遞延稅項乃按有關資產經使用後所收回之賬面值之稅務後果量度，並按所得稅稅率計算。

在往年度，有關資產之賬面值預期可透過銷售收回，而有關之遞延稅項乃按最終出售時之稅率計算。因香港之有關稅率為零，故本集團並無就香港投資物業估價增值提撥遞延稅項準備。

香港會計準則詮釋第21號並無過渡性條文，故會計政策之變動須追溯應用，而比較數字亦已相應重列。

2. 會計政策變動 (接前頁)

(iii) 金融工具

採納香港會計準則第 32 號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」導致確認、計量及披露金融工具之會計政策變動。

在往年度，本集團持有之衍生金融工具並未列入資產負債表內。自二零零五年四月一日起，所有在香港會計準則第 32 及 39 號涵蓋範圍內之衍生金融工具均須按公平值於每一資產負債表日期列賬。其後衍生金融工具及對沖項目公平值之變動均視乎對沖關係類型列入損益表或直接撥入對沖儲備內。

本集團已於二零零五年四月一日將其他投資重新分類為「可供出售財務資產」及「應收貸款及應收款項」。可供出售財務資產公平值之變動於權益內確認，而應收貸款及應收款項則以有效利率法按攤銷成本列賬。

由於香港會計準則第 39 號不允許追溯確認、終止確認及計量金融工具，其對本集團往年度財務報告之有關財務影響已全部反映於本集團於二零零五年四月一日結算之權益期初調整內，資產負債表內之比較數字並未重列。

(iv) 影響

上述會計政策變動對損益表項目、每股盈利、資產負債表項目及總權益組成部份之影響簡述如下：

	香港會計準則 第 40 號 港幣千元	香港會計 準則詮釋 第 21 號 港幣千元	香港會計準則 第 32 號 及 39 號 港幣千元	總值 港幣千元
於二零零五年九月三十日結算				
損益表項目				
投資物業公平值增加	303,260	—	—	303,260
其他經營收入增加	—	—	3,007	3,007
期內出售物業	(279,649)	55,086	—	(224,563)
遞延稅項支出增加	—	(53,071)	—	(53,071)
期內盈利增加	23,611	2,015	3,007	28,633
應佔：				
本公司股東	23,611	2,015	3,007	28,633
附屬公司少數股東權益	—	—	—	—
	23,611	2,015	3,007	28,633
每股盈利增加 (以港元計算)	0.09	0.01	0.01	0.11

上述會計政策變動對截至二零零四年九月三十日止六個月之損益表項目及每股盈利並無重大影響。

未經審核中期賬目附註

2. 會計政策變動 (接前頁)

(iv) 影響 (接前頁)

	香港會計準則 第 40 號 港幣千元	香港會計 準則詮釋 第 21 號 港幣千元	香港會計準則 第 32 號 及 39 號 港幣千元	總值 港幣千元
於二零零五年九月三十日結算				
<u>資產負債表項目</u>				
固定資產減少	(2,200,000)	—	—	(2,200,000)
投資物業增加	2,200,000	—	—	2,200,000
其他投資減少	—	—	(438,176)	(438,176)
確認可供出售財務資產	—	—	300,652	300,652
確認應收貸款及應收款項	—	—	136,526	136,526
確認衍生金融工具	—	—	2,494	2,494
遞延稅項負債增加	—	(437,086)	—	(437,086)
資產淨值(減少)/增加	—	(437,086)	1,496	(435,590)
<u>總權益組成部份</u>				
房地產估價增值儲備減少	(1,884,581)	—	—	(1,884,581)
投資物業估價增值儲備減少	(551,499)	—	—	(551,499)
保留盈利增加/(減少)	2,436,080	(437,086)	1,496	2,000,490
總權益(減少)/增加	—	(437,086)	1,496	(435,590)
於二零零五年四月一日結算				
<u>資產負債表項目</u>				
固定資產減少	(2,200,000)	—	—	(2,200,000)
投資物業增加	2,200,000	—	—	2,200,000
確認可供出售財務資產	—	—	(144)	(144)
確認衍生金融工具	—	—	(1,367)	(1,367)
遞延稅項負債增加	—	(439,101)	—	(439,101)
資產淨值減少	—	(439,101)	(1,511)	(440,612)
<u>總權益組成部份</u>				
房地產估價增值儲備減少	(1,884,581)	—	—	(1,884,581)
投資物業估價增值儲備減少	(551,499)	—	—	(551,499)
保留盈利增加/(減少)	2,436,080	(439,101)	(1,511)	1,995,468
總權益減少	—	(439,101)	(1,511)	(440,612)
於二零零四年九月三十日結算				
<u>資產負債表項目</u>				
遞延稅項負債增加	—	(181,571)	—	(181,571)
<u>總權益組成部份</u>				
房地產估價增值儲備減少	—	(105,648)	—	(105,648)
投資物業估價增值儲備減少	—	(75,923)	—	(75,923)
總權益減少	—	(181,571)	—	(181,571)

未經審核中期賬目附註

2. 會計政策變動 (接前頁)

(iv) 影響 (接前頁)

	香港會計準則 第 40 號 港幣千元	香港會計 準則詮釋 第 21 號 港幣千元	香港會計準則 第 32 號 及 39 號 港幣千元	總值 港幣千元
於二零零四年四月一日結算				
<u>資產負債表項目</u>				
遞延稅項負債增加	—	(218,209)	—	(218,209)
<u>總權益組成部份</u>				
房地產估價增值儲備減少	—	(105,648)	—	(105,648)
投資物業估價增值儲備減少	—	(112,561)	—	(112,561)
總權益減少	—	(218,209)	—	(218,209)

3. 營業額、收入及分類資料

本集團主要從事地產投資、發展及物業管理、倉庫業務與投資控股。

此半年度經確認之收入如下：

	截至九月三十日止六個月	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
營業額		
出售投資物業及待售物業	772,116	250,000
租務及物業管理	75,881	85,796
倉庫業務	15,188	13,312
	<u>863,185</u>	<u>349,108</u>
其他收入		
股息收入		
— 一項無牌價投資	59,776	—
— 一項有牌價單位信託基金	3,750	—
利息收入	7,721	4,064
其他	3,144	1,602
	<u>74,391</u>	<u>5,666</u>
	<u>937,576</u>	<u>354,774</u>

未經審核中期賬目附註

3. 營業額、收入及分類資料 (接前頁)

按業務類別及地域劃分之營業額及盈利分析如下：

主要分類報告—業務分類

	截至二零零五年九月三十日止六個月				
	出售物業	租務及 物業管理	倉庫業務	投資	集團
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	772,116	75,881	15,188	—	863,185
分類業績	92,815	54,054	2,136	62,953	211,958
未能分類收入減開支					(7,025)
投資物業公平值增加					303,260
未計算利息前之經營盈利					508,193
利息收入減融資成本					3,381
經營盈利					511,574
應佔聯號公司盈利減虧損	—	214	—	(698)	(484)
除稅前盈利					511,090
稅項					(56,742)
期內盈利					454,348

	截至二零零四年九月三十日止六個月				
	出售物業	租務及 物業管理	倉庫業務	投資	集團
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	250,000	85,796	13,312	—	349,108
分類業績	216,788	58,094	(99)	(283)	274,500
未能分類收入減開支					(8,435)
出售附屬公司盈利					873
未計算利息前之經營盈利					266,938
利息收入減融資成本					(3,382)
經營盈利					263,556
應佔聯號公司盈利減虧損	—	110	—	(86)	24
除稅前盈利					263,580
稅項					(8,032)
期內盈利					255,548

附註：

- (i) 此半年度香港投資物業之公平值增加港幣 303,260,000 元已作個別披露。因本集團採納香港會計準則第 40 號而不追溯應用，故截至二零零四年九月三十日止六個月之有關分類業績資料並未重列。
- (ii) 於二零零五年四月一日首次採納香港會計準則第 32 及 39 號並無需要重列比較數字。因此，截至二零零四年九月三十日止六個月之分類業績、融資成本及其他有關分類業績資料並未重列。

未經審核中期賬目附註

3. 營業額、收入及分類資料 (接前頁)

次要分類報告—地域分類

	截至九月三十日止六個月			
	營業額		分類業績	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元	2005 港幣千元	2004 港幣千元
香港	853,928	342,050	147,188	274,861
新加坡	1,563	1,080	63,638	558
中國大陸	7,694	5,978	1,132	(919)
	863,185	349,108	211,958	274,500
未能分類收入減開支			(7,025)	(8,435)
投資物業公平值增加			303,260	—
出售附屬公司盈利			—	873
未計算利息前之經營盈利			508,193	266,938
利息收入減融資成本			3,381	(3,382)
經營盈利			511,574	263,556

4. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除以下各項：

	截至九月三十日止六個月	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
計入：		
投資物業租金總收入	72,628	80,045
待發展物業租金總收入	—	3,439
出售投資物業及待售物業盈利	92,815	216,788
出售附屬公司盈利	—	873
匯兌盈利	—	522
扣除：		
固定資產折舊	1,577	2,709
僱員薪津成本	14,903	15,444
投資物業開支	21,802	24,041
待發展物業開支	—	3,206
經營性租約—房地產租金	3,231	2,993
匯兌虧損	174	—

未經審核中期賬目附註

5. 稅項

香港利得稅乃按此半年度估計應課稅盈利之 17.5% (2004 : 17.5%) 作出準備。海外稅項乃按各海外附屬公司此半年度估計應課稅盈利及其經營所在地之稅率作出準備。

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	截至九月三十日止六個月	
	2005	2004
	港幣千元	港幣千元
當期稅項：		
香港利得稅	(52,982)	(11,285)
海外稅項	(761)	(23)
往年度準備(不足)/多出餘額	(4,646)	117
遞延稅項回撥	1,647	3,159
稅項支出	<u>(56,742)</u>	<u>(8,032)</u>

6. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	2005	2004
	港幣千元	港幣千元
宣派中期股息，每股 0.09 港元 (2004 : 每股 0.07 港元)	<u>23,372</u>	<u>18,178</u>

(a) 董事會於二零零五年七月十四日舉行之會議上，建議就截至二零零五年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣一角八分，該項末期股息已於二零零五年九月七日派發，並列為此半年度之儲備分派。

(b) 董事會於二零零五年十二月十五日舉行之會議上，宣派截至二零零六年三月三十一日止年度之中期股息每股港幣九分。該項宣派之中期股息並無於未經審核之中期賬目內列作應付股息，惟將列作截至二零零六年三月三十一日止六個月之儲備分派。

7. 每股盈利

每股盈利乃按此半年度本公司股東應佔盈利港幣 452,737,000 元 (2004 : 港幣 251,114,000 元)，及此半年度內已發行股數 259,685,288 (2004 : 259,685,288) 股計算。

由於二零零五年九月三十日結算時本公司並無 (2004 : 無) 有可能發行且有攤薄效果之股份，故並無列出每股攤薄盈利。

未經審核中期賬目附註

8. 與關聯方交易

除於本未經審核中期賬目其他部份所披露外，以下為本集團此半年度在日常業務中與關聯方進行重大交易之概要。

(a) 貨品、服務及投資買賣

	截至九月三十日止六個月	
	2005	2004
	港幣千元	港幣千元
收取關聯公司之管理費用 (附註 i)	137	—
收取關聯公司之租金及其他收入 (附註 ii)	631	960
收取一間新購入之聯號公司之利息收入 (附註 iii)	468	—
收取其他聯號公司之利息收入 (附註 8(b))	954	1,258
收取一間投資公司之利息收入 (附註 8(b))	1,642	2,796
付予一間關聯公司之租金開支 (附註 ii)	(605)	(338)
與關聯公司共用行政管理費用 (附註 ii)	(37)	(72)
付予一間關聯公司之項目管理費用，已被資本化作為投資物業成本 (附註 iv)	(450)	—

附註：

- (i) 本集團收取之管理費乃按本集團與關聯公司簽訂協議內之收費率徵收。
- (ii) 該等與關聯公司之交易乃按各交易方同意之條款進行。
- (iii) 經富聯國際集團有限公司（「富聯」，被視為本公司之主要股東）及本公司各自之獨立股東於二零零五年四月二十一日批准交易後，鵬金發展有限公司（「鵬金」）之已發行股本已予重組，使富聯及本公司於鵬金持有之實際權益分別為 80% 及 20%。本集團另向富聯按成本收購鵬金結欠富聯之款項中之 20%，並向富聯償付上述款項融資成本之 20%。在完成上述交易後本集團於鵬金之總投資額為港幣 53,057,000 元。富聯集團及本集團已簽訂一份股東協議書，其中有條款約束彼此作為鵬金股東間關係，及須按所佔權益比例向鵬金提供財務支持。

鵬金現持有九龍亞皆老街 157 號面積約為 18,000 平方呎之地盤作投資用途，或會重新發展該地盤為住宅單位以供出售。

本集團按 20% 所佔權益比率向鵬金提供之貸款並無抵押、無指定還款期、並按香港銀行同業拆息加息差計算利息。

- (iv) 付予關聯公司之項目管理費用乃按本集團與關聯公司簽訂協議內之收費率繳付。

未經審核中期賬目附註

8. 與關聯方交易(接前頁)

(b) 與關聯方之期末貸款結餘如下：

	30/9/2005 港幣千元	31/3/2005 港幣千元
應收一間新購入之聯號公司賬款及貸款 (附註 8(a)(iii))	53,525	—
應收其他聯號公司賬款及貸款	69,713	68,847
應付其他聯號公司賬款及貸款	(76,015)	(53,602)
應收一間投資公司賬款及貸款	<u>153,000</u>	<u>137,525</u>

應收/應付聯號公司賬款及貸款並無抵押亦無指定還款期。除向一間聯號公司提供之貸款港幣 50,750,000 元 (31/3/2005：港幣 50,750,000 元) 乃按 3.5% (31/3/2005:3.5%) 之年息率計算利息外，其他應收/應付聯號公司賬款及貸款皆為免息。

應收一間投資公司賬款及貸款並無抵押、亦無指定還款期、償還次序均置於該投資公司之銀行負債之後。於二零零五年九月三十日結算時，除港幣 16,960,000 元乃按 6.25% 之年息率計算利息外，其他應收該投資公司賬款及貸款皆為免息。於二零零五年三月三十一日結算時，應收該投資公司賬款及貸款利息乃按名義上本金 30,000,000 新加坡元以定息計算。

9. 固定資產

此半年度內，本集團購入固定資產港幣 1,497,000 元 (2004:港幣 614,000 元) 及出售賬面淨值共為港幣 42,000 元 (2004：港幣 14,000 元) 之固定資產。

10. 投資物業

此半年度內，有港幣 10,511,000 元 (2004:無) 被資本化作為投資物業成本，另出售賬面值港幣 545,950,000 元 (2004:港幣 240,000,000 元) 之投資物業。

投資物業乃按二零零五年九月三十日之公開市場價值列賬。該公開市場價值由本公司董事參照獨立物業估值師編製之有限範圍估值報告作出評估。

11. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項包括商業應收賬款，主要為本集團物業之應收租金。本集團就收取租金有既定之政策。當租金逾期 15 天未付即會每半個月發出提示通知書；而對欠租兩個月之租戶，將採取法律行動。商業應收賬款之賬齡分析如下：

	30/9/2005 港幣千元	31/3/2005 港幣千元
即期至 45 天	5,002	4,198
46 – 90 天	1,869	3,158
超過 90 天	<u>1,370</u>	<u>622</u>
	<u>8,241</u>	<u>7,978</u>

未經審核中期賬目附註

12. 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用包括商業應付賬款，後者之賬齡分析如下：

	30/9/2005 港幣千元	31/3/2005 港幣千元
即期至 45 天	2,189	2,698
46 – 90 天	557	123
超過 90 天	776	—
	<u>3,522</u>	<u>2,821</u>

13. 銀行貸款及透支

	30/9/2005 港幣千元	31/3/2005 港幣千元
長期銀行貸款中須於一年內償還者(附註 14)	<u>2,294</u>	<u>81,364</u>

14. 長期銀行貸款

	30/9/2005 港幣千元	31/3/2005 港幣千元
有抵押 — 須於五年內全部償還者	38,998	254,212
減：已列入流動負債內須於一年內償還者(附註 13)	<u>(2,294)</u>	<u>(81,364)</u>
	<u>36,704</u>	<u>172,848</u>
長期銀行貸款之還款安排如下：		
一年內	2,294	81,364
第二年內	36,704	136,206
第三至第五年內	—	36,642
	<u>38,998</u>	<u>254,212</u>

長期銀行貸款中以新加坡元為本位之貸款等值為港幣 38,998,000 元(31/3/2005：港幣 94,212,000 元)。若干投資物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得融資之抵押品，該等物業於二零零五年九月三十日之賬面淨值總額為港幣 957,845,000 元(31/3/2005：港幣 1,588,771,000 元，包括待售物業)。

15. 資本支出承擔

	30/9/2005 港幣千元	31/3/2005 港幣千元
固定資產		
已簽約但未在賬目中作出準備者	—	14,749
已批准但未簽約者	—	21,888
投資物業		
已簽約但未在賬目中作出準備者	<u>152,939</u>	<u>—</u>
	<u>152,939</u>	<u>36,637</u>

未經審核中期賬目附註

16. 租務承擔

於此半年度終結時，本集團根據不可撤銷之房地產經營性租約而須於未來支付之最低租金總額如下：

	30/9/2005 港幣千元	31/3/2005 港幣千元
一年內	4,118	5,852
一年後但五年內	—	350
	<u>4,118</u>	<u>6,202</u>

17. 或然負債

	30/9/2005 港幣千元	31/3/2005 港幣千元
為銀行提供予一間投資公司之融資作擔保	—	100,000
為銀行提供予一間投資公司之融資作彌償	110,112	113,472
	<u>110,112</u>	<u>213,472</u>

18. 結算日後事項

於二零零五年九月三十日，富聯與本公司訂立一份協議備忘錄。據此，待取得富聯與本公司各自獨立股東批准後，富聯與本公司於永錠發展有限公司（「永錠」）股本中分別持有 70% 及 30% 權益，並按照此權益比例向永錠提供財務支持以使永錠得以經營其業務。按富聯及本公司分別於二零零五年十一月九日所取得之獨立股東批准，永錠之已發行股本已予重組，使富聯及本公司於永錠持有之實際權益分別為 70% 及 30%。本集團另向富聯按成本收購永錠結欠富聯之款項中之 30%，並向富聯償付上述款項融資成本之 30%。完成該等收購後，本集團於永錠之總投資額為港幣 166,678,000 元。富聯集團與本集團已簽訂一份股東協議書，其中有條款約束彼此作為永錠股東間關係，及須按所佔權益比例向永錠提供財務支持。

永錠於二零零五年七月二十日以港幣 529 百萬元購入香港灣仔軒尼詩道 314 至 324 號之商業/寫字樓大廈（「灣仔物業」），該物業之地皮面積約為 7,652 平方呎，樓面總面積約為 114,023 平方呎。永錠之唯一業務乃翻新灣仔物業以提升其價值以及持有灣仔物業作投資用途。灣仔物業之翻新成本現時估計約為港幣 150 百萬元。

19. 通過賬目

董事會於二零零五年十二月十五日通過載於第一至十六頁之未經審核中期賬目。

管理層論述及分析

此半年度本集團未經審核之總營業額為港幣 863.2 百萬元，較去年同期之港幣 349.1 百萬元增加 147.3%。本集團此半年度未經審核之除稅後盈利為港幣 454.3 百萬元，較去年同期之港幣 255.5 百萬元增加 77.8%。

此半年度因採納與本集團營運有關之新增及經修訂之香港財務報告準則而更改若干會計政策，整體影響為增加此半年度除稅後盈利約港幣 28.6 百萬元。根據新香港會計準則第 40 號之規定此半年度投資物業公平值增加所產生之盈利為港幣 303.3 百萬元，但與此半年度內出售投資物業有關之估價增值盈餘港幣 279.6 百萬元亦不能從儲備變現為盈利。

本集團此半年度未經審核之損益表按新、舊會計政策分別編製而產生之主要差別如下：

	按新會計 政策編製	按舊會計 政策編製	差別
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	863,185	863,185	—
銷售成本	(704,201)	(424,552)	(279,649)
毛利	158,984	438,633	(279,649)
投資物業公平值增加	303,260	—	303,260
其他損益表項目	48,846	45,839	3,007
除稅前盈利	511,090	484,472	26,618
稅項	(56,742)	(58,757)	2,015
此半年度盈利	454,348	425,715	28,633
	港元	港元	港元
每股盈利	1.74	1.63	0.11

採納新增及經修訂之香港財務報告準則對本集團截至二零零四年九月三十日止六個月之業績並無影響。

業務回顧

出售物業

出售荃灣國際訊通中心之低層部份於二零零五年八月底完成交易，而葵涌麗晶中心若干單位亦於此半年度內售出，共產生營業額港幣 772.1 百萬元及除稅前盈利港幣 92.8 百萬元。若根據以往會計政策，該等出售應可錄得除稅前盈利港幣 372.4 百萬元（包括如上所述不能從估價增值儲備變現之盈利港幣 279.6 百萬元）。

去年同期，於二零零四年六月底出售觀塘經緯工業中心產生營業額港幣 250.0 百萬元及舊會計政策下之除稅前盈利港幣 216.8 百萬元。

租務及物業管理

本集團租務及物業管理部門此半年度之營業額為港幣 75.9 百萬元，較去年同期之港幣 85.8 百萬元減少，主因為此半年度內本集團投資物業總樓面面積較前為少。除上述出售之物業外，麗晶中心總樓面面積共 72,000 平方呎之若干單位已於二零零五年三月底以實物分派資產形式分派予少數股東，而本集團於觀塘巧明街 102 號之地盤亦於二零零五年一月停止作為露天停車場以便展開地盤勘探工程。撇除此等因素外，本集團投資物業之出租率及每呎平均租金於此半年度均有增長。此消彼長下，此部門經營盈利於此半年度僅減少港幣 4.0 百萬元為港幣 54.1 百萬元。於二零零五年九月三十日，本集團出租物業之總體出租率為 93%。

倉庫業務

此半年度本集團於香港及蛇口之倉庫業務均錄得滿意業績。於蛇口冷藏倉庫增建約 11,000 平方呎樓面以作乾貨倉庫之建築工程已於二零零五年九月竣工。

投資收入

此半年度投資收入主要為從本集團在新加坡新達城市發展私人有限公司（「新達」）持有 5.14% 股權收取之第二次特別現金股息，於扣除相關投資成本後錄得盈利港幣 59.8 百萬元。本集團仍持有新達於去年十二月以實物分派資產形式派發之新達房地產投資信託基金單位，於此半年度收取兩季度派息共港幣 3.8 百萬元。因此，本集團投資部門於此半年度之經營盈利為港幣 63.0 百萬元。本集團之投資以估值記賬並列為可供出售財務資產，此半年度估值後減值港幣 20.6 百萬元，已在投資估價增值儲備中抵銷。

利息收入及融資成本

本集團此半年度以出售物業之收入償還大部份銀行借貸，餘額存入銀行作短期定期存款。市場利率持續上升後，本集團利率對沖合約成本亦告減少。因此，本集團此半年度之融資成本大幅減少。銀行定期存款利息收入增加之金額，亦大於從聯號公司及一間投資公司就提供發展項目貸款所收取利息收入之減少。於此半年度，利息收入減除包括利率對沖合約成本之融資成本後，錄得淨收入港幣 3.4 百萬元，而去年同期則為金額相約之淨支出。

聯號公司

本集團之聯號公司在此半年度內合計錄得小額虧損港幣 0.5 百萬元，主要為一聯號公司固定資產之減值撥備。

集團結構

於二零零五年四月及十一月，本公司獨立股東分別批准本集團購入鵬金發展有限公司之 20% 股本權益及永錠發展有限公司之 30% 股本權益。此兩間聯號公司分別持有九龍亞皆老街 157 號地盤及灣仔軒尼詩道 314 至 324 號之商業/寫字樓大廈。有關該等購入之其他資料於未經審核中期賬目中載列。除上述外，本集團之結構並無其他改變。

發展中物業

與銀行就港幣 1,000 百萬元之建築貸款作出安排後，本集團正式開展將全資擁有之觀塘巧明街 102 號佔地 95,940 平方呎地盤建成兩幢甲級寫字樓大廈之發展計劃。建築成本之餘額將由本集團內部資源及其他銀行融資撥付。該地盤正在進行地基工程，預計於二零零八年下半年完成發展。完成發展後本集團將保留該物業作收租用途。

投資項目進度

香港「晉名峰」

本集團擁有此項位於沙田樂葵徑 2 號之豪華住宅發展項目 10% 間接權益。此項目已預售逾 90% 樓面，平均呎價逾港幣 7,500 元。建築工程按預期進行，將於二零零六年上半年竣工。

新加坡「嘉豪閣」

本集團擁有此新加坡頂級住宅發展項目之 15% 權益。此項目處於德雷葛通道小丘上，距烏節路僅數分鐘步程。此項目正進行最後修飾工程，預計於二零零六年上半年推出市場。

新加坡「嘉裕園」

本集團擁有此項多層住宅物業發展項目之 12% 間接權益。此項目可建樓面總面積約 952,000 平方呎，預期於二零零六年底完成發展。截至二零零五年十一月底已出售約 65% 樓面。

九龍亞皆老街 157 號

本集團擁有此項目之 20% 權益。該地盤位處九龍傳統豪華住宅區。此項目之合營公司現正向政府申請更改地契以便在該地盤發展多層住宅物業。

灣仔軒尼詩道 314 至 324 號

本集團擁有該總樓面面積約 114,000 平方呎之商業/寫字樓大廈之 30% 權益。此項目之合營公司正計劃翻新該大廈成商業及零售物業以配合鄰近地區商業及零售市道暢旺之趨勢。

僱員

本集團於二零零五年九月三十日聘有 210 名僱員，其中 76 人在蛇口冷藏倉庫受僱。在香港之僱員大多數從事物業管理工作。所有符合資格之僱員均已加入一個既定供款之強制性公積金計劃。本集團亦酌情給予僱員其他福利。當有需要時，本集團會向僱員提供培訓。

財務狀況

本集團所有財務及庫務事宜均由總公司集中管理及監控。

此半年度出售物業收入令本集團流動資產比率、資本負債比率及整體財政狀況均大大改善。於二零零五年九月三十日結算，本集團現金及銀行結餘為港幣 646.0 百萬元，抵銷貸款總額港幣 74.4 百萬元後，現金淨額為港幣 571.6 百萬元，而當日之股東資金為港幣 4,056.8 百萬元。按已重列之資產負債表，本集團於二零零五年三月三十一日之淨債項為港幣 213.4 百萬元，股東資金為港幣 3,735.0 百萬元，資本負債比率則為 5.7%。

於二零零五年九月三十日結算，此半年度本集團銀行借貸總額減少港幣 215.2 百萬元至港幣 39.0 百萬元，為僅餘之一項以新加坡元為本位及須於兩年內償還之貸款。本集團在新加坡之資產及現金流量可保障此項貸款之匯兌風險。

本集團銀行貸款及其他備用銀行融資以若干投資物業作為抵押，於二零零五年九月三十日該等物業之賬面淨值共達港幣 957.8 百萬元。除銀行透支外，所有銀行貸款利息均以浮動利率計算。此半年度全部時間本集團均持有名義上本金總值為港幣 380 百萬元之利率對沖合約，本集團將繼續持有該等合約以對沖觀塘巧明街 102 號發展項目預期動用之建築貸款利息。根據本集團之新會計政策，該等合約需按公平值記賬並於本集團資產負債表內列為衍生金融工具。於二零零五年九月三十日結算，本集團持有之衍生金融工具之賬面值為港幣 2.5 百萬元，而此半年度內就衍生金融工具公平值變動錄得盈利港幣 3.9 百萬元，已列入此半年度之損益表內之其他經營收入。

本集團亦有其他長期貸款，於二零零五年九月三十日之結餘為港幣 35.4 百萬元。該等貸款由一間附屬公司之少數股東借出，均為無抵押及免息，且無固定還款期。該等貸款於此半年度內並無變動。

於二零零五年九月三十日，本集團就觀塘巧明街 102 號發展項目而作出之資本支出承擔為港幣 152.9 百萬元。當日本集團之或然負債為港幣 110.1 百萬元，為本集團就嘉裕園發展項目之銀行融資提供之彌償承諾。本集團往年就晉名峰項目提供港幣 100 百萬元之銀行擔保已於二零零五年八月取消。

展望

因出售工業物業、新達之變動及參與住宅及商業/寫字樓項目之合營企業，本集團之資產組合於過去十八個月已有重大轉形，而觀塘巧明街 102 號項目現正進行發展。此等新投資需較長時間方見成效，但本集團其他投資應於二零零六年開始提供回報。儘管本集團出租物業總樓面因出售物業而減少，但香港對外貿易蓬勃支持工業物業之出租率、租金及資本價值取得平穩之增長。本集團將繼續積極在香港及海外尋找投資商機。總計各項因素，如無不能預料情況，董事會對本集團前景抱審慎樂觀。

股息及暫停股票過戶

鑑於此半年度之盈利及本集團之財務狀況，董事會宣派截至二零零六年三月三十一日止年度中期股息每股港幣九分。中期股息將於二零零六年二月九日派發予二零零六年一月二十五日名列股東名冊之全體股東。本公司股份登記及過戶將自二零零六年一月二十三日起至二零零六年一月二十五日止，首尾兩天在內，暫停辦理。凡持有本公司股票而未過戶者，為確保得享中期股息，須於二零零六年一月二十日星期五下午四時前，將過戶表格連同有關股票送達本公司股份登記及過戶處辦理過戶手續。地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心十七字樓 1712-1716 室，香港中央證券登記有限公司。

遵守企業管治常規守則

本公司於此半年度已遵守所有載於上市規則附錄十四企業管治常規守則內之守則條文及注意到其原則，並因應本公司之情況遵守建議最佳常規。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十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」）為其董事進行證券交易之操守準則。本公司所有董事已於本公司作出特定查詢後確認彼等於此半年度內一直遵守標準守則所載之規定標準。

審核委員會

審核委員會已經與管理層審閱本集團所採納之會計原則及方法，並討論內部監控及財務匯報事宜，包括審閱中期賬目。

買賣或贖回股份

此半年度內本公司並無贖回本公司之股份。此半年度內本公司及其所有附屬公司皆無買賣任何本公司之股份。

購股權

本公司股東於一九九六年十月十一日通過決議採納一項為期十年之購股權計劃(「該計劃」)以作為對僱員之獎勵。自採納該計劃至今，本公司並無授出任何購股權。

聯交所於二零零一年九月一日修訂上市規則第十七章後，除非已符合上市規則之規定，本公司將不能按該計劃授出購股權。本公司就此或須修改該計劃之條款或採納一項新計劃。董事會目前並無計劃授出購股權，在有需要時將請求股東批准一項新計劃。

董事於股份之權益

根據本公司按證券及期貨條例第 352 條規定所設置之登記冊之記錄，於二零零五年九月三十日本公司董事於本公司已發行股本中所擁有之權益詳列如下：—

董事姓名	權益之性質及持有者身分				持有普通 股份總數	所佔發行 股本百分率
	實益持有 之權益	由配偶 持有之權益	由所控制之法 團持有之權益	其他權益 (附註1及2)		
鄭維志先生	—	27,000	—	108,831,887	108,858,887	41.91%
周偉偉先生	2,555,000	—	—	—	2,555,000	0.98%
鄭維新先生	—	—	—	71,790,500	71,790,500	27.65%
唐明千先生	600,000	—	—	—	600,000	0.23%
林煥彬先生	50,000	10,000	—	—	60,000	0.02%
陳周薇薇女士	70,000	—	—	—	70,000	0.03%
周偉麟先生	—	—	189,215	—	189,215	0.07%

附註：

(1) 鄭維志先生及鄭維新先生俱為一項家族信託之受益人，該家族信託之資產包括被視為由永泰控股有限公司（「永泰」）擁有之 71,790,500 股本公司股份之間接權益。永泰在該等本公司股份權益之詳情見「主要股東權益」一節之附註 1。

(2) 本公司接獲鄭維志先生以下通知：—

鄭維志先生個人及其所控制之法團分別擁有富聯已發行股本 0.39% 及 28.58% 之權益。永泰亦擁有富聯已發行股本 21.02% 之權益。富聯透過其全資附屬公司（Twin Dragon Investments Ltd. 及瑞興紡織國際有限公司）從二零零四年三月十五日起持有 37,041,387 股本公司普通股份。儘管根據鄭維志先生所取得之法律意見，富聯持有本公司之普通股份就鄭維志先生而言並非一項須予具報之權益，惟鄭維志先生仍決定披露此等權益以彰周知。

除本報告所披露者外，於二零零五年九月三十日，本公司董事或最高行政人員概無在本公司或其相聯法團（按證券及期貨條例第 XV 部中該詞之涵義）之股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

主要股東

除「董事於股份之權益」一節所披露由本公司董事於本公司已發行股本中所擁有之權益外，根據本公司按證券及期貨條例第 336 條規定所設置之登記冊之記錄，於二零零五年九月三十日，下列人士已向本公司具報其在本公司已發行股本中所擁有之權益：—

主要股東名稱	權益之性質及持有者身分				
	實益持有之權益	由配偶持有之權益	由所控制之法團持有之權益	持有普通股份總數	所佔發行股本百分率
Crossbrook Group Limited	71,790,500	—	—	71,790,500	27.65%
永泰控股有限公司 (附註 1)	—	—	71,790,500	71,790,500	27.65%
周文軒先生 (附註 2 及 3)	10,233,875	2,736,088	25,968,000	38,937,963	14.99%
周嚴雲震女士 (附註 3)	2,736,088	36,201,875	—	38,937,963	14.99%
周忠繼先生 (附註 2 及 4)	12,764,665	9,000	25,968,000	38,741,665	14.92%
周尤玉珍女士 (附註 4)	9,000	38,732,665	—	38,741,665	14.92%
Twin Dragon Investments Limited	36,950,887	—	—	36,950,887	14.23%
USI Holdings (B.V.I.) Limited (附註 5)	—	—	37,041,387	37,041,387	14.26%
富聯國際集團有限公司 (附註 5)	—	—	37,041,387	37,041,387	14.26%
華大置業有限公司	25,968,000	—	—	25,968,000	10.00%
Farnham Group Limited (附註 2)	—	—	25,968,000	25,968,000	10.00%

附註：

- (1) Crossbrook Group Limited 為永泰之全資附屬公司，根據證券及期貨條例第 XV 部規定，永泰被視為於所有由 Crossbrook Group Limited 實益持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) 華大置業有限公司為 Farnham Group Limited (“Farnham”) 之全資附屬公司。周文軒先生及周忠繼先生各自均有權於 Farnham 之股東大會上行使 50% 之投票權。根據證券及期貨條例第 XV 部規定，Farnham、周文軒先生及周忠繼先生各自均被視為於所有由華大置業有限公司實益持有之本公司股份中擁有權益。
- (3) 根據證券及期貨條例第 XV 部規定，周文軒先生被視為於所有由其配偶周嚴雲震女士擁有權益之本公司股份中擁有權益，反之亦然。
- (4) 根據證券及期貨條例第 XV 部規定，周忠繼先生被視為於所有由其配偶周尤玉珍女士擁有權益之本公司股份中擁有權益，反之亦然。
- (5) 該 37,041,387 股本公司股份其中 36,950,887 股由 Twin Dragon Investments Limited 實益持有，其餘之 90,500 股則由瑞興紡織國際有限公司實益持有。該兩個法團均為 USI Holdings (B.V.I.) Limited 之全資附屬公司，而後者本身為富聯之全資附屬公司。根據證券及期貨條例第 XV 部規定，USI Holdings (B.V.I.) Limited 被視為於所有由 Twin Dragon Investments Limited 及瑞興紡織國際有限公司實益持有之本公司股份中擁有權益，而富聯亦被視為於所有由 USI Holdings (B.V.I.) Limited 擁有權益之本公司股份中擁有權益。

除本報告所披露者外，於二零零五年九月三十日，並無任何人士按證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部向本公司具報其在本公司之股份或相關股份之權益或淡倉。

向實體及聯屬公司提供之財務資助及擔保

向實體提供之貸款

於二零零五年九月三十日結算，本集團向個別實體提供之貸款並無超逾本公司當日約港幣 2,217,712,000 元之市值（以下簡稱「市值」）之 8%，因此上市規則第 13.20 條之披露規定於當日並不適用於本公司。市值乃按本公司於二零零五年九月三十日已發行股份合共 259,685,288 股，以及緊接該日前五個營業日之平均收市價港幣 8.54 元為基準計算。

聯屬公司之備考合併資產負債表

於二零零五年九月三十日結算，本集團向聯屬公司（按上市規則第 13 章內之定義，聯屬公司即指本集團之聯號公司）提供之貸款及就聯屬公司之利益而作出之擔保，合共超逾本公司當日市值之 8%。根據上市規則第 13.22 條，本集團聯屬公司於二零零五年九月三十日之備考合併資產負債表及本集團應佔權益披露如下：

	備考合併 資產負債表 港幣千元	本集團 應佔權益 港幣千元
投資物業	14,413	4,667
租賃土地	260,162	52,032
其他固定資產	44,001	10,912
發展中物業	1,211,469	242,294
聯號公司	(380,078)	(76,018)
流動資產淨值	70,428	14,705
附屬公司少數股東權益	(29,676)	(5,935)
長期銀行貸款	(789,136)	(157,828)
其他長期貸款	(168,887)	(33,777)
應付股東賬款及貸款	(585,261)	(123,238)
應收股東賬款及貸款	380,064	76,015
	<u>27,499</u>	<u>3,829</u>

董事會代表
鄭維志
主席

香港，二零零五年十二月十五日