



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 127)

截至二零零五年十二月三十一日止年度之全年業績

業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會公布本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零零四年之比較數字:

綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
營業額	4	2,274,988	5,257,357
銷售成本		(1,490,240)	(4,297,871)
毛利		784,748	959,486
其他收入	6	100,164	140,902
投資收入淨額	7	461,356	425,815
行政開支		(128,533)	(121,163)
其他開支	8	(16,213)	(6,292)
出售物業及其他固定資產之收益		88,498	11,923
出售投資物業之收益		33,495	10,631
投資物業之公平值變動		4,976,713	—
有關物業存貨之減值虧損撥回		977,054	187,000
有關持作日後發展之物業權益之 已確認減值虧損		—	(71,118)
財務費用	10	(314,992)	(55,703)
其他收益及虧損淨額	11	(8,640)	15,615
攤佔共同控制機構業績		—	(768)
攤佔聯營公司業績		430,040	208,188
除稅前溢利		7,383,690	1,704,516
所得稅開支	12	(929,023)	(46,104)
本年度溢利		6,454,667	1,658,412
應佔本年度溢利:			
母公司之股本權益持有人		6,154,572	1,619,085
少數股東權益		300,095	39,327
		6,454,667	1,658,412
每股盈利			
基本	14	300.0 仙	78.1 仙
攤薄	14	276.2 仙	不適用

綜合資產負債表
於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
非流動資產			
投資物業		24,062,965	19,343,480
物業及其他固定資產		68,889	84,738
發展中物業		23,902	750
預付租賃款項		250,106	250,715
持作日後發展之物業權益		—	—
無形資產		15,951	17,082
商譽		—	7,702
負值商譽		—	(191,028)
聯營公司權益		692,870	631,671
墊付聯營公司款項		1,681,975	944,132
待售投資		3,405,181	—
證券投資		—	317,270
墊付接受投資公司款項		1,950	6,086
股票掛鈎票據		2,799,507	—
應收貸款 – 一年後到期		84,344	11,143
遞延稅項資產		66,586	84,881
抵押存款		121,069	67,001
		<u>33,275,295</u>	<u>21,575,623</u>
流動資產			
物業存貨		2,485,777	913,537
持作買賣之投資		1,239,426	—
證券投資		—	1,622,839
股票掛鈎票據		628,983	—
衍生金融工具		59,940	1,018
應收貸款 – 一年內到期		6,698	2,821
應收賬項、按金及預付款項	15	183,247	76,459
應收證券及存款		354,287	24,994
美國貨幣國庫券		493,870	526,613
可收回稅項		7,475	2,590
抵押存款		3,463	62,459
定期存款、銀行結餘及現金		1,136,267	1,196,018
		<u>6,599,433</u>	<u>4,429,348</u>
列為持作出售之資產		566,109	—
		<u>7,165,542</u>	<u>4,429,348</u>

綜合資產負債表
於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
流動負債			
衍生金融工具		152,089	2,028
應付賬項及應計款項	16	118,735	60,909
應付現金及保證金		11,320	15,347
按金及預先收取款項		224,243	225,161
稅項負債		71,684	57,858
借貸 – 一年內到期		6,090,610	2,283,161
撥備		24,444	24,444
		<u>6,693,125</u>	<u>2,668,908</u>
流動資產淨值		<u>472,417</u>	<u>1,760,440</u>
總資產減流動負債		<u>33,747,712</u>	<u>23,336,063</u>
非流動負債			
借貸 – 一年後到期		5,663,442	4,769,648
可換股債券	17	1,135,302	–
欠負聯營公司款項		14,879	26,646
欠負少數股東款項		310,814	373,878
遞延稅項負債		2,920,578	2,043,612
		<u>10,045,015</u>	<u>7,213,784</u>
資產與負債總額		<u>23,702,697</u>	<u>16,122,279</u>
股本及儲備			
股本		209,151	203,021
儲備		23,092,369	16,008,773
母公司股本權益持有人的應佔股本權益		<u>23,301,520</u>	<u>16,211,794</u>
少數股東權益		401,177	(89,515)
股本權益總額		<u>23,702,697</u>	<u>16,122,279</u>

附註：

1. 呈列及編製基準

本綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 16 之適用披露規定及香港會計師公會（「會計師公會」）頒布之香港財務報告準則（「財務報告準則」）而編製。

本綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計算之若干物業及金融工具除外。

2. 應用財務報告準則 / 會計政策變動

於本年度，本集團首次應用由會計師公會頒布與其經營有關之若干新訂及經修訂財務報告準則、香港會計準則（「會計準則」）及詮釋（以下統稱「新財務報告準則」），該等準則均於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。應用新財務報告準則導致綜合收益表及綜合資產負債表之呈列方式出現變動，而少數股東權益及攤佔聯營公司稅項之呈列方式尤其出現變動。呈列方式之變動已追溯應用，而早前申報之若干比較數字已經重列以符合新規定。採用新財務報告準則導致本集團於下列範疇之會計政策出現變動，從而影響本年度或過往年度之呈報金額：

香港財務報告準則第 3 號
 香港會計準則第 1 號
 香港會計準則第 17 號
 香港會計準則第 32 號
 香港會計準則第 39 號
 香港會計準則第 40 號
 香港會計準則詮釋第 2 號
 香港詮釋常務委員會 – 詮釋第 21 號

業務合併
 財務報表之呈列方式
 租賃
 金融工具：披露及呈報
 金融工具：確認及計算
 投資物業
 酒店物業之適當會計政策
 所得稅 – 收回經重估非折舊之資產

3. 會計政策變動之影響概要

應用新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：

	追溯調整						於二零零五年一月一日之調整				
	於二零零四年		香港會計準則		香港會計準則		於二零零四年		香港財務報告		於二零零五年
	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	香港會計準則 第 17 號 千港元	第 16、17 及 40 號 千港元	香港會計準則 詮釋 第 2 號 千港元	香港會計準則 詮釋 第 21 號 千港元	十二月 三十一日 (經重列) 千港元	香港會計準則 第 39 號 千港元	香港會計準則 第 40 號 千港元	準則 第 3 號 千港元	一月一日 (經重列) 千港元
資產負債表項目											
投資物業	19,687,480	-	-	(344,000)	-	-	19,343,480	-	15,600	-	19,359,080
物業及其他固定資產	32,939	-	(287)	52,086	-	-	84,738	-	(2,004)	-	82,734
預付租賃款項	-	-	9,760	240,955	-	-	250,715	-	-	-	250,715
負債商譽	(191,028)	-	-	-	-	-	(191,028)	-	-	191,028	-
應收貸款	13,964	-	-	-	-	-	13,964	(295)	-	-	13,669
聯營公司權益	869,926	-	-	-	(205,694)	(32,561)	631,671	120,097	-	75,909	827,677
墊付聯營公司款項	944,132	-	-	-	-	-	944,132	(120,511)	-	-	823,621
證券投資	1,940,109	-	-	-	-	-	1,940,109	(1,940,109)	-	-	-
待售投資	-	-	-	-	-	-	-	1,661,651	-	-	1,661,651
發展中物業	10,250	-	(9,500)	-	-	-	750	-	-	-	750
持作買賣之投資	-	-	-	-	-	-	-	482,714	-	-	482,714
遞延稅項資產	73,425	-	-	-	-	11,456	84,881	-	-	-	84,881
欠負聯營公司款項	(26,646)	-	-	-	-	-	(26,646)	414	-	-	(26,232)
欠負少數股東款項	(373,878)	-	-	-	-	-	(373,878)	91,269	-	-	(282,609)
遞延稅項負債	(42,437)	-	-	(723)	-	(2,000,452)	(2,043,612)	-	(2,379)	-	(2,045,991)
其他資產與負債	(4,536,997)	-	-	-	-	-	(4,536,997)	-	-	-	(4,536,997)
對資產與負債之總影響	18,401,239	-	(27)	(51,682)	(205,694)	(2,021,557)	16,122,279	295,230	11,217	266,937	16,695,663
少數股東權益	84,539	(84,539)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>18,485,778</u>	<u>(84,539)</u>	<u>(27)</u>	<u>(51,682)</u>	<u>(205,694)</u>	<u>(2,021,557)</u>	<u>16,122,279</u>	<u>295,230</u>	<u>11,217</u>	<u>266,937</u>	<u>16,695,663</u>
股本	203,021	-	-	-	-	-	203,021	-	-	-	203,021
投資物業重估儲備	11,130,696	-	-	(40,700)	-	(2,016,581)	9,073,415	-	(9,073,415)	-	-
酒店物業重估儲備	7,813	-	-	-	(7,813)	-	-	-	-	-	-
證券投資儲備	-	-	-	-	-	-	-	317,326	-	-	317,326
保留溢利	2,972,774	-	(27)	(10,982)	(197,881)	-	2,763,884	(113,365)	9,080,362	266,937	11,997,818
其他儲備	4,171,474	-	-	-	-	-	4,171,474	-	-	-	4,171,474
母公司之股本權益持有人											
之應佔股本權益	18,485,778	-	(27)	(51,682)	(205,694)	(2,016,581)	16,211,794	203,961	6,947	266,937	16,689,639
少數股東權益	-	(84,539)	-	-	-	(4,976)	(89,515)	91,269	4,270	-	6,024
對股本權益之總影響	<u>18,485,778</u>	<u>(84,539)</u>	<u>(27)</u>	<u>(51,682)</u>	<u>(205,694)</u>	<u>(2,021,557)</u>	<u>16,122,279</u>	<u>295,230</u>	<u>11,217</u>	<u>266,937</u>	<u>16,695,663</u>

會計政策變動對本年度及上年度業績之影響如下：

	香港會計準則 第1號 千港元	香港會計準則 第17號 千港元	香港會計準則 第32及 39號 千港元	香港會計準則 第40號 千港元	香港財務報告 準則 第3號 千港元	香港會計準則 詮釋 第2號 千港元	香港會計準則 詮釋 第21號 千港元	總影響 千港元
截至二零零五年十二月三十一日止年度								
投資物業重新分類為物業 及其他固定資產產生 之折舊增加	-	-	-	(1,484)	-	-	-	(1,484)
加速稅項折舊之遞延稅項增加	-	-	-	(47)	-	-	-	(47)
負債商譽撥回減少	-	-	-	-	(8,661)	-	-	(8,661)
商譽攤銷減少	-	-	-	-	2,567	-	-	2,567
墊付聯營公司款項之名義利息收入增加	-	-	47,747	-	-	-	-	47,747
應收貸款之名義利息收入增加	-	-	295	-	-	-	-	295
欠負聯營公司款項之名義利息開支增加	-	-	(414)	-	-	-	-	(414)
欠負少數股東款項 之名義利息開支增加	-	-	(16,107)	-	-	-	-	(16,107)
可換股債券之名義利息開支增加	-	-	(36,932)	-	-	-	-	(36,932)
攤佔聯營公司業績(減少)增加	(18,530)	-	(47,333)	176,020	-	(5,143)	(42,155)	62,859
所得稅開支減少	18,530	-	-	-	-	-	-	18,530
預付租賃款項攤銷增加	-	(609)	-	-	-	-	-	(609)
投資物業之公平值變動增加	-	-	-	4,976,713	-	-	-	4,976,713
重估投資物業之遞延稅項增加	-	-	-	-	-	-	(876,490)	(876,490)
本年度溢利(減少)增加	-	(609)	(52,744)	5,151,202	(6,094)	(5,143)	(918,645)	4,167,967

香港會計準則 第1號 千港元	香港會計準則 第17號 千港元	香港會計準則 第40號 千港元	香港會計準則 詮釋第2號 千港元	總影響 千港元
----------------------	-----------------------	-----------------------	------------------------	------------

截至二零零四年十二月三十一日止年度

投資物業重新分類為物業 及其他固定資產產生 之折舊增加	-	-	(1,483)	-	(1,483)
加速稅項折舊之遞延稅項增加	-	-	(47)	-	(47)
攤佔聯營公司業績減少	-	-	(3,198)	-	(6,695)
所得稅開支減少	3,198	-	-	-	3,198
折舊減少	-	-	20	-	20
預付租賃款項攤銷增加	-	(609)	-	-	(609)
本年度溢利減少	-	-	(589)	(1,530)	(3,497)

會計政策變動對本年度及上年度按分項劃分之影響如下：

	香港會計準則 第1號 千港元	香港會計準則 第17號 千港元	香港會計準則 第32及 39號 千港元	香港會計準則 第40號 千港元	香港財務報告 準則 第3號 千港元	香港會計準則 詮釋 第2號 千港元	香港會計準則 詮釋 第21號 千港元	總影響 千港元
截至二零零五年十二月三十一日止年度								
其他收入減少	-	-	-	-	(8,661)	-	-	(8,661)
投資收入淨額增加	-	-	48,042	-	-	-	-	48,042
行政開支增加	-	(609)	-	(1,484)	-	-	-	(2,093)
其他開支減少	-	-	-	-	2,567	-	-	2,567
投資物業之公平值變動增加	-	-	-	4,976,713	-	-	-	4,976,713
財務費用增加	-	-	(53,453)	-	-	-	-	(53,453)
攤佔聯營公司業績(減少)增加	(18,530)	-	(47,333)	176,020	-	(5,143)	(42,155)	62,859
所得稅開支減少(增加)	18,530	-	-	(47)	-	-	(876,490)	(858,007)
本年度溢利(減少)增加	-	(609)	(52,744)	5,151,202	(6,094)	(5,143)	(918,645)	4,167,967

	香港會計準則 第 1 號 千港元	香港會計準則 第 17 號 千港元	香港會計準則 第 40 號 千港元	香港會計準則 詮釋第 2 號 千港元	總影響 千港元
截至二零零四年十二月三十一日止年度					
行政開支增加	-	(589)	(1,483)	-	(2,072)
攤佔聯營公司業績(減少)增加	(3,198)	-	-	(3,497)	(6,695)
所得稅開支減少(增加)	3,198	-	(47)	-	3,151
本年度溢利減少	<u>-</u>	<u>(589)</u>	<u>(1,530)</u>	<u>(3,497)</u>	<u>(5,616)</u>

應用新財務報告準則對本集團於二零零四年一月一日之股本權益之財務影響概述如下：

	原先呈列 千港元	香港會計準則 第 1 號 千港元	香港會計準則 第 17 號 千港元	香港會計準則 第 40 號 千港元	香港會計準則 詮釋第 2 號 千港元	香港會計準則 詮釋第 21 號 千港元	經重列 千港元
股本	216,390	-	-	-	-	-	216,390
投資物業							
重估儲備	7,701,857	-	-	23,300	-	(1,462,015)	6,263,142
酒店物業							
重估儲備	28,018	-	-	-	(28,018)	-	-
保留溢利	1,771,154	-	(2,443)	(6,447)	(194,384)	-	1,567,880
其他儲備	4,650,197	-	-	-	-	-	4,650,197
母公司股本權益持有人							
之應佔股本權益	14,367,616	-	(2,443)	16,853	(222,402)	(1,462,015)	12,697,609
少數股東權益	-	(153,069)	-	-	-	(2,606)	(155,675)
對股本權益之總影響	<u>14,367,616</u>	<u>(153,069)</u>	<u>(2,443)</u>	<u>16,853</u>	<u>(222,402)</u>	<u>(1,464,621)</u>	<u>12,541,934</u>

本集團並無提早應用下列已頒布但尚未生效之新訂準則及詮釋。

本集團尚未能確定該等準則及詮釋對營運及財政業績之編製及呈列方式會否構成重大影響。該等準則及詮釋或會導致日後營運及財政業績之編製及呈列方式出現變動。

香港會計準則第 1 號(修訂本)	股本披露 ¹
香港會計準則第 19 號(修訂本)	精算損益、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第 21 號(修訂本)	海外業務投資淨額 ²
香港會計準則第 39 號(修訂本)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計法 ²
香港會計準則第 39 號(修訂本)	期權之公平值 ²
香港會計準則第 39 號及 財務報告準則第 4 號(修訂本)	香港財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第 6 號	勘探及評估礦物資源 ²
香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)	釐定安排是否包含租賃 ²
- 詮釋第 4 號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	享有解除運作、修復及環境修復基金所產生權益之權利 ²
- 詮釋第 5 號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	參與特定市場所產生之負債 - 廢料、電力及電子設備 ³
- 詮釋第 6 號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	根據會計準則第 29 號惡性通貨膨脹經濟體中之財務報告採用重列法 ⁴
- 詮釋第 7 號	

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

4. 營業額

營業額指已收及應收之出售持作買賣之投資收入、出售持作出售物業收入、物業租金收入、經紀佣金、經紀服務之交易費用以及貸款融資利息收入之總額。

5. 按業務及地域劃分之資料

按業務劃分

就業務管理而言，本集團之業務目前可分為五個經營部份 — 物業發展及買賣、物業租賃、放債、上市證券投資及財資產品以及非上市證券投資、投資控股及經紀服務。該等部份為本集團申報其主要分類資料之基準。

主要業務活動如下：

物業發展及買賣	– 物業發展及物業銷售
物業租賃	– 物業租賃
放債	– 貸款融資
上市證券投資及財資產品	– 上市證券投資及買賣、場外交易及結構性產品
非上市證券投資、投資控股及經紀服務	– 非上市證券投資、買賣及經紀服務

以下呈報該等業務之分類資料：

收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 千港元	放債 千港元	上市證券 投資及 財資產品 千港元	非上市 證券投資、 投資控股及 經紀服務 千港元	其他業務/ 未分攤 千港元	綜合 千港元
營業額							
來自外間客戶之營業額	<u>3,900</u>	<u>715,606</u>	<u>31,158</u>	<u>1,515,655</u>	<u>8,669</u>	<u>–</u>	<u>2,274,988</u>
業績							
分類業績	<u>978,658</u>	<u>5,697,834</u>	<u>31,158</u>	<u>279,936</u>	<u>243,070</u>	<u>–</u>	<u>7,230,656</u>
未分攤之公司收入淨額							46,626
上市證券投資及 財資產品之財務費用	–	–	–	(36,676)	–	–	(36,676)
其他財務費用							(278,316)
其他收益及虧損淨額							(8,640)
攤佔聯營公司業績	231,810	174,743	428	–	17,547	5,512	430,040
除稅前溢利							7,383,690
所得稅開支							(929,023)
本年度溢利							<u>6,454,667</u>

資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 千港元	放債 千港元	上市證券 投資及 財資產品 千港元	非上市 證券投資、 投資控股及 經紀服務 千港元	其他業務/ 未分攤 千港元	綜合 千港元
資產							
分類資產	2,531,246	25,707,560	531,008	8,706,533	487,125	28,459	37,991,931
聯營公司權益	280,384	358,991	3,776	—	—	49,719	692,870
墊付聯營公司款項	571,799	957,880	22,107	—	—	130,189	1,681,975
未分攤之公司資產							74,061
							<u>40,440,837</u>
負債							
分類負債	13,682	309,123	133	4,332,830	164,035	29,162	4,848,965
未分攤之公司負債							11,889,175
							<u>16,738,140</u>

其他資料

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 千港元	非上市 證券投資、 投資控股及 經紀服務 千港元	綜合 千港元
資本增加	620,606	78,404	78,882	777,892
折舊	—	10,398	—	10,398
於收益表扣除之預付租賃款項	—	609	—	609
於收益表撥回之減值虧損	(977,054)	—	—	(977,054)
其他非現金開支	4,398	29,392	2,711	36,501
	<u>4,398</u>	<u>29,392</u>	<u>2,711</u>	<u>36,501</u>

收益表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 千港元	放債 千港元	上市證券 投資及 財資產品 千港元	非上市 證券投資、 投資控股及 經紀服務 千港元	綜合 千港元 (經重列)
營業額						
來自外間客戶之營業額	<u>713,200</u>	<u>695,381</u>	<u>349</u>	<u>3,835,274</u>	<u>13,153</u>	<u>5,257,357</u>
業績						
分類業績	<u>326,732</u>	<u>675,934</u>	<u>349</u>	<u>285,084</u>	<u>223,338</u>	1,511,437
未分攤之公司收入淨額						25,747
上市證券投資及 財資產品之財務費用	-	-	-	(323)	-	(323)
其他財務費用						(55,380)
其他收益及虧損淨額						15,615
攤佔共同控制機構業績						(768)
攤佔聯營公司業績	127,137	56,145	(728)	-	25,634	208,188
除稅前溢利						1,704,516
所得稅開支						(46,104)
本年度溢利						<u>1,658,412</u>

資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 千港元	放債 千港元	上市證券 投資及 財資產品 千港元	非上市 證券投資、 投資控股及 經紀服務 千港元	其他業務/ 未分攤 千港元	綜合 千港元
資產							
分類資產	916,103	20,759,418	16,891	1,985,753	649,012	14,520	24,341,697
聯營公司權益	18,047	613,541	57	-	-	26	631,671
墊付聯營公司款項	421,777	494,490	26,112	-	-	1,753	944,132
未分攤之公司資產							87,471
							<u>26,004,971</u>
負債							
分類負債	33,466	276,016	80	939,262	15,812	474	1,265,110
未分攤之公司負債							8,617,582
							<u>9,882,692</u>

其他資料

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 千港元	非上市 證券投資、 投資控股及 經紀服務 千港元	其他 千港元	綜合 千港元 (經重列)
資本增加	113,355	261,079	3,899	—	378,333
折舊	—	13,499	—	—	13,499
於收益表扣除之預付租賃款項	—	609	—	—	609
於收益表確認之減值虧損	71,118	—	—	—	71,118
於收益表撥回之減值虧損	(187,000)	—	—	—	(187,000)
其他非現金開支	—	2,567	377	8,427	11,371

按地域劃分

由於本集團於香港從事之業務及本集團位於香港之資產乃本集團之唯一主要地區分類資料，因此並無進一步呈列按地域劃分之資料。

6. 其他收入

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
其他收入包括：		
樓宇管理費收入淨額	22,376	22,834
收回土地所得之補償收入	—	73,761
滙兌收益淨額	9,757	2,821
沒收出售物業所收之按金	2,403	—
攤分關連人士出售已購入 本集團若干物業所產生之溢利	50,160	—
管理費收入	3,146	85
負值商譽轉出	—	36,285
保留款項撤銷	3,727	—

7. 投資收入淨額

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
未變現之持有收益		
非上市證券投資	—	107,755
買賣遠期美元合約	—	(1,010)
上市證券投資之市值增加	—	140,846
	—	247,591
換算上市證券投資之滙兌收益	—	25,157
	—	272,748
未變現之持有收益總額	—	272,748
持作買賣投資之公平值變動	(8,069)	—
股票掛鈎票據之公平值變動	6,153	—
衍生金融工具之公平值變動	(136,082)	—
待售投資之已變現收益	86,252	—
衍生金融工具之已變現收益	67,658	3,825
股票掛鈎票據之已變現收益	6,552	—
其他投資收入	12,760	2,344
股息收入：		
上市投資	10,122	27,867
非上市投資	107,137	84,650
利息收入	260,831	34,381
以下各項之名義利息：		
墊付聯營公司款項	47,747	—
應收貸款	295	—
	<u>461,356</u>	<u>425,815</u>

利息收入之中包括股票掛鈎票據之利息約 137,000,000 港元（二零零四年：無）及利率掉期合約之利息約 52,000,000 港元（二零零四年：無）。

8. 其他開支

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
其他開支包括：		
就應收賬款確認（撥回）之減值虧損	5,231	(8,589)
就商譽確認之減值虧損	7,702	—
就無形資產確認之減值虧損	1,131	—
就待售投資確認之減值虧損	1,580	—
商譽攤銷	—	2,567
無形資產攤銷	—	377
一項訴訟索償之撥備	—	8,427
	<u>—</u>	<u>8,427</u>

9. 本年度溢利

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
本年度溢利已計入(扣除):		
核數師酬金	(3,974)	(3,364)
折舊	(10,398)	(13,499)
僱員成本(包括董事酬金)	(75,221)	(60,127)
退休福利計劃供款, 扣除已沒收供款 374,000 港元(二零零四年: 336,000 港元)	(3,881)	(2,892)
僱員成本總額	(79,102)	(63,019)
出售上市證券投資之收益:		
- 上市證券投資之市值增加	69,427	89,243
- 換算上市證券投資之滙兌虧損	(10,349)	(14,866)
	59,078	74,377
投資物業租金收入總額	715,606	695,381
減: 年內產生租金收入 之投資物業直接經營開支	(21,731)	(22,191)
年內並無產生租金收入 之投資物業直接經營開支	(6,249)	(7,887)
	687,626	665,303
攤佔聯營公司稅項(已計入攤佔聯營公司業績)	(60,685)	(3,198)

10. 財務費用

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息:		
須於五年內全數償還之銀行貸款	235,645	53,949
須於五年後全數償還之銀行貸款	1,380	1,138
須於五年內全數償還之其他貸款	61,038	14,788
	298,063	69,875
下列各項之名義利息:		
欠負聯營公司款項	414	-
欠負少數股東款項	16,107	-
可換股債券	36,932	-
	53,453	-
利息總額	351,516	69,875
外幣貸款滙兌收益	(24,362)	(14,465)
其他財務費用	11,638	6,065
	338,792	61,475
減少: 撥充物業存貨資本之利息	(23,800)	(5,772)
	314,992	55,703

11. 其他收益及虧損淨額

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
其他收益及虧損包括：		
就墊付聯營公司款項撥回之減值虧損	9,740	9,229
收購聯營公司之折讓	2,530	—
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損	(4,398)	—
視作出售附屬公司虧損淨額（附註）	(16,459)	—
出售附屬公司收益	—	3,436
聯營公司投資產生之負值商譽轉出	—	2,920
出售聯營公司收益	—	30
	<u> </u>	<u> </u>

附註：視作出售附屬公司虧損淨額乃因至祥置業有限公司及金匡企業有限公司根據其各自於二零零五年二月訂立之配售協議向獨立投資者發行股份而產生。

12. 所得稅開支

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
稅項支出（撥回）包括：		
當期稅項		
香港利得稅	27,994	13,631
香港以外地區	2,777	2,966
	<u>30,771</u>	<u>16,597</u>
過往年度（超額撥備）撥備不足		
香港利得稅	(200)	302
香港以外地區	—	3
	<u>(200)</u>	<u>305</u>
遞延稅項		
本年度	899,631	36,749
過往年度超額撥備	(1,179)	(7,547)
	<u>898,452</u>	<u>29,202</u>
	<u>929,023</u>	<u>46,104</u>

香港利得稅乃根據上述兩個年度之估計應課稅溢利按稅率 17.5% 計算。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

13. 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已付二零零四年末期股息：每股 11 港仙 （二零零三年：每股 12 港仙）	223,324	253,200
已付二零零五年中期股息：每股 9 港仙 （二零零四年：每股 8.5 港仙）	186,927	172,858
	<u>410,251</u>	<u>426,058</u>

董事會建議派發末期股息每股 12 港仙（二零零四年：11 港仙），有待股東於股東大會批准。

14. 每股盈利

母公司之股本權益持有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
盈利		
計算每股基本盈利之盈利 (母公司股本權益持有人應佔之本年度溢利)	6,154,572	<u>1,619,085</u>
潛在攤薄普通股之影響： 可換股債券之名義利息	<u>36,932</u>	
計算每股攤薄盈利之盈利	<u><u>6,191,504</u></u>	
		股份數目
股份數目		
計算每股基本盈利 之普通股加權平均數	2,051,367,232	<u>2,072,494,622</u>
潛在攤薄普通股之影響： 可換股債券	<u>190,626,220</u>	
計算每股攤薄盈利 之普通股加權平均數	<u><u>2,241,993,452</u></u>	

下表概述以下事項對每股基本及攤薄盈利之影響：

	對每股基本盈利 之影響		對每股攤薄盈利 之影響	
	截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度 港仙	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港仙	截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度 港仙	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港仙
調整前之呈報數字	96.8	78.4	90.3	不適用
會計政策變動產生之調整 (見附註 3)	<u>203.2</u>	<u>(0.3)</u>	<u>185.9</u>	不適用
經重列	<u><u>300.0</u></u>	<u><u>78.1</u></u>	<u><u>276.2</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

15. 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 21,990,000 港元 (二零零四年： 28,825,000 港元) ，主要為應收租金。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應收貿易賬項於結算日之賬齡分析如下：		
零至三十日	5,768	4,349
三十一日至六十日	2,185	1,380
六十一日至九十日	866	530
九十日以上	<u>13,171</u>	<u>22,566</u>
	<u><u>21,990</u></u>	<u><u>28,825</u></u>

董事認為本集團於結算日之應收賬項及應計款項之公平值與其賬面值相若。

16. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約 7,337,000 港元（二零零四年：7,376,000 港元）。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應付貿易賬項於結算日之賬齡分析如下：		
零至九十日	3,766	71
九十日以上	3,571	7,305
	<u>7,337</u>	<u>7,376</u>

董事認為本集團於結算日之應付賬項及應計款項公平值與其賬面值相若。

17. 可換股債券

本公司於二零零五年四月及五月分別發行本金額為 1,750,000,000 港元及 60,000,000 港元，於二零一零年到期之零息可換股債券（「債券」）。

債券可於二零零五年五月二十日或之後直至二零一零年三月二十日（包括該日）以初步價格每股 7.37 港元（可予調整）兌換為本公司每股面值 0.10 港元之繳足股款普通股。除非先前已經贖回、兌換或購買及註銷，否則債券可於二零一零年四月二十日按其本金額全部購回。

債券包含兩個部份 – 負債及權益部份。在應用香港會計準則第 32 號後，債券已劃分為負債及權益部份。權益部份於「可換股債券 – 權益儲備」中以權益呈列。負債部份之實際利率為 4.38%。

債券之負債部份於年內之變動載列如下：

	千港元
於發行日之負債部份	1,460,790
已兌換為普通股	(362,420)
本年度之名義利息開支	36,932
於二零零五年十二月三十一日之負債部分	<u>1,135,302</u>

債券之負債部分於二零零五年十二月三十一日之公平值約為 1,135,302,000 港元，公平值乃按等值之不可轉換貸款於結算日之市場利率貼現估計未來現金流量之現值計算。

18. 資本承擔、或然負債及或然收益

(a) 資本承擔：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已批准及已簽約：		
關於收購一間公司（附註 i）	1,596,349	—
香港物業發展開支	431,176	501,568
收購土地	296,800	169,000
收購投資物業（附註 ii）	388,591	—
翻新物業	67,622	—
收購其他固定資產	13,544	—
	<u>2,794,082</u>	<u>670,568</u>
已批准但未簽約：		
香港物業發展開支	234,690	184,221
翻新物業	526	—
	<u>235,216</u>	<u>184,221</u>

附註：

- (i) 本公司承諾就收購一間公司支付土地成本之餘額約 664,000,000 港元，清償債項 732,000,000 港元及支付成交費用 199,000,000 港元。
- (ii) 本公司承諾購入一項投資物業餘下之 50% 權益。有關收購詳情已載於本公司於二零零五年十一月二十五日發出之公布。

(b) 或然負債：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
為聯營公司獲授之銀行信貸額		
向銀行提供之擔保	1,365,175	706,433
為一間附屬公司收購土地		
向第三者提供之擔保	—	169,000
為一間附屬公司之已出售物業		
向第三者提供之租金擔保	19,467	—
	<u>1,384,642</u>	<u>875,433</u>

(c) 或然收益

根據於二零零四年八月二十七日就關連交易訂立之買賣協議，全權信託如於買賣協議完成後 24 個月內出售有關物業，本集團有權分享有關物業之 80% 溢利。截至年結日，全權信託尚未售出若干物業。

19. 比較數字

本綜合財務報表呈列之若干比較數字已經重列，以符合相關之新財務報告準則。

股息

本公司董事（「董事」）議決建議派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息每股 12 港仙（二零零四年：11 港仙），並建議給予股東選擇權以新股之形式收取部份或全部末期股息代替現金股息（「以股代息」）。是項以股代息建議（「建議」）須待以下條件達成方可作實：(i) 建議之末期股息在本公司之二零零六年股東週年大會上獲得批准及 (ii) 香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准根據建議而發行之股份上市及買賣。

連同中期股息每股 9 港仙（二零零四年：8.5 港仙），二零零五年之總分派將為每股 21 港仙（二零零四年：19.5 港仙）。

本公司將於二零零六年五月二十九日至二零零六年六月一日（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續，於二零零六年六月一日名列本公司股東名冊之人士將可獲發建議之末期股息。為符合獲派建議之末期股息的資格，所有過戶文件必須於二零零六年五月二十六日下午四時或之前送達本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 商舖。

待股東於本公司之二零零六年股東週年大會上批准後，預期末期股息將於二零零六年六月三十日或前後派發予合資格股東。

財務業務回顧

業績

截至二零零五年十二月三十一日止年度（「本年度」）的營業額為 2,275,000,000 港元（截至二零零四年十二月三十一日止年度：5,257,400,000 港元），較去年同期減少 56.7%，主要與證券投資的交易額及銷售發展物業的營業額減少有關。

在物業租賃方面，本年度的租金收入較二零零四年增加 2.9%，達 715,600,000 港元（二零零四年：695,400,000 港元）。

本年度的毛利為 784,700,000 港元，較去年同期減少 18.2%。

在物業發展方面，京士柏君頤峰（10% 權益）的銷售保持理想，在本年度入賬的售樓收入為 78,000,000 港元（截至二零零四年十二月三十一日止年度：174,100,000 港元），已列入投資收入。此外，重售白加道兩幢洋房（攤佔 80% 溢利）帶來溢利 50,200,000 港元，已於本年度入賬。

鑑於物業市場持續增長，太原街的發展物業項目的賬面值經本集團檢討過後，已全數撥回減值虧損 977,000,000 港元，按本集團的實際權益計為 847,800,000 港元。

至於上市證券投資及財資產品的表現，本集團於本年度錄得毛利 59,100,000 港元（截至二零零四年十二月三十一日止年度：74,400,000 港元）、公平值變動虧損 138,000,000 港元（截至二零零四年十二月三十一日止年度：未變現持有收益 165,000,000 港元）、出售待售投資的已變現收益 86,300,000 港元（截至二零零四年十二月三十一日止年度：無）、其他財資產品的收益及利息收入 262,500,000 港元（截至二零零四年十二月三十一日止年度：17,800,000 港元）以及滙兌收益 24,400,000 港元（截至二零零四年十二月三十一日止年度：14,500,000 港元）。待售投資的公平值變動收益 330,400,000 港元已於年內確認為股本權益。

其他收入較去年同期減少 28.9% 至 100,200,000 港元。行政開支較去年同期增加 6.1% 至 128,500,000 港元。財務費用較去年同期增加 4.7 倍至 315,000,000 港元。

本年度的攤佔聯營公司業績較去年同期增加 1.1 倍至 430,000,000 港元（截至二零零四年十二月三十一日止年度（經重列）：208,200,000 港元），當中包括應佔 The Kwong Sang Hong International Limited 私有化的收益以及投資物業的公平值變動收益。邁爾豪園已完成的銷售的溢利已於本年度入賬。

本年度母公司股本權益持有人的應佔溢利為 6,154,600,000 港元，而去年同期（經重列）為 1,619,100,000 港元。每股盈利為 300.0 港仙（截至二零零四年十二月三十一日止年度（經重列）：78.1 港仙）。

如撇除重大非現金項目 5,040,500,000 港元（二零零四年：282,800,000 港元）（見下文），本年度母公司股本權益持有人的應佔溢利將為 1,114,100,000 港元（二零零四年：1,336,300,000 港元），而每股盈利將為 54.3 港仙（二零零四年：64.5 港仙），分別較二零零四年減少 16.6% 及 15.8%。

截至二零零四年十二月三十一日止年度的末期股息每股 11 港仙（截至二零零三年十二月三十一日止年度：12 港仙）及截至二零零五年六月三十日止半年的中期股息每股 9 港仙（截至二零零四年六月三十日止半年：8.5 港仙）已於本年度派付。

本公司董事會建議派發末期股息每股 12 港仙（二零零四年：11 港仙）。連同中期股息每股 9 港仙（二零零四年：8.5 港仙），本年度的股息總額為每股 21 港仙（二零零四年：19.5 港仙），相當於總派息率 7%（二零零四年（經重列）：25%）。如撇除本年度兩項重大非現金項目的收入，本年度的派息率將為 38.7%（二零零四年：30.3%）。該兩項重大非現金項目分別為有關投資物業的公平值變動收益連同遞延稅項支出 4,192,700,000 港元以及撥回物業存貨的虧損 847,800,000 港元。

資產淨值

於二零零五年十二月三十一日，母公司的股本權益持有人應佔本集團的總資產淨值約為 23,302,000,000 港元（二零零四年十二月三十一日（經重列）：16,212,000,000 港元），較二零零四年十二月三十一日增加 7,090,000,000 港元或 43.7%。根據二零零五年十二月三十一日的已發行普通股總數 2,091,506,780 股（二零零四年：2,030,214,000 股）計算，母公司的股本權益持有人的每股資產淨值為 11.14 港元，較二零零四年十二月三十一日（經重列：7.99 港元）增加 39.4%。每股資產淨值增加主要與本年度的保留溢利有關。

總資產淨值包括有關投資物業的公平值變動收益的遞延稅項負債 2,876,000,000 港元。如撇除該遞延稅項負債，母公司的股本權益持有人的總資產淨值將為 26,178,000,000 港元或每股 12.52 港元。

於本年度內，本集團繳付新填地街項目的發展權費用、獲授予洋松街 / 必發道的發展權、承諾收購澳門若干土地，並購入若干住宅物業、買入及賣出上市證券投資。除現有項目及年報所披露者外，本集團並無有關重大投資或資本資產的未來計劃。

證券投資

於二零零五年十二月三十一日，為本集團資金管理其中一部份的上市證券投資及結構性產品達 7,602,800,000 港元（二零零四年十二月三十一日：1,632,400,000 港元），佔年終的總資產 18.8%（二零零四年十二月三十一日：6.3%），主要包括香港及海外地區的上市藍籌股、股票掛鈎票據、購股權、股票掛鈎掉期合約及利率掉期合約。

風險管理

本集團設有一套完善的風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以積極管理、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

股本

於二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日的已發行普通股數目分別為 2,091,506,780 股及 2,030,214,000 股。

可換股債券

本公司於二零零五年四月及五月發行本金額為 1,810,000,000 港元於二零一零年到期的零息可換股債券（「債券」），債券附有可於二零零七年五月行使的認購及認沽期權。債券可於二零零五年五月二十日或之後以初步價格每股 7.37 港元（可予調整）兌換為繳足股款普通股。

於二零零五年十二月三十一日未行使的可換股債券的面值為 1,367,000,000 港元，經調整的換股價為 7.17 港元。

債務及資本與負債比率

於二零零五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為 12,889,000,000 港元（二零零四年十二月三十一日：7,053,000,000 港元）。現金、銀行結存及美國貨幣國庫券為 1,755,000,000 港元（二零零四年十二月三十一日：1,852,000,000 港元），而借貸淨額為 11,134,000,000 港元（二零零四年十二月三十一日：5,201,000,000 港元）。

總債務與股本權益比率為 54.4%（二零零四年十二月三十一日（經重列）：43.8%）而淨債務與股本權益比率為 47.0%（二零零四年十二月三十一日（經重列）：32.3%），乃將銀行及其他借貸及借貸淨額分別除以總股本權益 23,703,000,000 港元（二零零四年十二月三十一日（經重列）：16,122,000,000 港元）得出的百分比。

總債務及淨債務與股本權益比率之增加主要與借貸增加及發行可換股債券有關，而發行債券的所得款項主要用以應付新發展項目的資金需要以及對沖海外證券投資的成本。

如計入結構性產品，借貸淨額為 3,532,000,000 港元（二零零四年十二月三十一日：3,568,000,000 港元），而淨債務與股本權益比率將為 14.9%（二零零四年十二月三十一日（經重列）：22.1%）。

於結算日，撇除未行使的可換股債券，本集團的銀行及其他借貸分別以港元（63.5%）、美元（28.9%）、日圓（6.3%）及澳元（1.3%）計值。於本集團的銀行及其他借貸總額 11,754,000,000 港元中，51.8%、25.0%、23.0% 及 0.2% 須分別於一年內、一至兩年、兩至五年及五年後償還。本集團的銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息計算利息。於年底並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團賬面值分別約為 23,263,200,000 港元（二零零四年十二月三十一日：19,016,600,000 港元）、2,138,000,000 港元（二零零四年十二月三十一日：877,000,000 港元）、7,366,000,000 港元（二零零四年十二月三十一日：1,633,400,000 港元）、493,900,000 港元（二零零四年十二月三十一日：526,600,000 港元）及 124,500,000 港元（二零零四年十二月三十一日：129,500,000 港元）之投資物業、發展物業、證券投資、美國貨幣國庫券及定期存款已作抵押以令本集團獲得一般銀行信貸及其他信貸。

財務及利息收入 / 支出

營業額及投資收入包括利息收入。財務費用包括銀行及其他貸款之利息支出、安排、信貸及承擔費用支出。本年度之利息收入為 293,000,000 港元，較二零零四年十二月三十一日（35,300,000 港元）增加 7.3 倍。本年度資本化之利息為 23,800,000 港元，而上年度則為 5,800,000 港元。撇除名義利息，本年度之利息支出為 274,300,000 港元，較去年同期錄得之利息支出 64,100,000 港元增加 3.3 倍。本年度有關換算外幣貸款的滙兌收益為 24,400,000 港元（截至二零零四年十二月三十一日止年度：14,500,000 港元）。利息開支的增加主要與本年度利率上升及借貸增加有關。於回顧年度內之平均利率為 3.51%（二零零四年：0.95%），乃以總利息支出除以平均借貸總額得出。

酬金政策及購股權計劃

於回顧年度內，本集團共有僱員 249 人（截至二零零四年十二月三十一日止年度：230 人）（不包括受僱於本集團之物業管理公司忠信物業管理有限公司之物業管理員工合共 225 人（截至二零零四年十二月三十一日止年度：210 人））。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金以及按市況及個人表現釐定之年終花紅。執行董事繼續檢討僱員工作表現，並於需要時給予獎勵及靈活處理，鼓勵員工在工作上更加投入和有更好表現。本年度並無採納購股權計劃。

中國

本集團於中國之投資為本年度帶來溢利（包括毛利、投資物業之公平值變動及攤佔聯營公司業績）95,000,000 港元，佔母公司之股本權益持有人應佔溢利之 1.5%（截至二零零四年十二月三十一日止年度（經重列）：150,500,000 港元）。本集團之中國投資於二零零五年十二月三十一日達 1,170,500,000 港元，佔本集團之資產總值約 2.9%（二零零四年十二月三十一日（經重列）：932,500,000 港元）。

澳門

於二零零五年十二月，本公司承諾購入 Moon Ocean Ltd. 之 70.01% 權益，承擔金額約為 1,597,000,000 港元，佔本集團資產總值約 4%。Moon Ocean Ltd. 持有五幅位於澳門之土地。

上市附屬公司

於年結日，本集團於至祥置業有限公司擁有 61.93% 權益，另於金匡企業有限公司擁有 50.1% 權益。

The Kwong Sang Hong International Limited

於二零零四年十一月，本集團持有 50% 權益之聯營公司 Power Jade Capital Limited 建議透過協議計劃將廣生行私有化。該計劃獲廣生行股東於二零零五年一月五日舉行之股東特別大會上批准。廣生行之上市地位由二零零五年二月二日起撤銷，並成為本集團持有 50% 權益之聯營公司。本集團動用 187,700,000 港元現金購入廣生行 15.64% 額外權益。

物業估值

獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司已就本集團於二零零五年十二月三十一日持有之投資物業進行物業估值，有關估值乃用於編製二零零五年財務報表。本集團投資物業之估值為 24,063,000,000 港元（二零零四年（經重列）：19,343,000,000 港元），經作出二零零五年投資物業之增加及出售之調整後較二零零四年增加 26%。公平值變動之增加約 4,977,000,000 港元已計入本年度之收益表。本集團亦攤佔本年度聯營公司投資物業之公平值變動之增加 134,000,000 港元（已扣除遞延稅項 42,000,000 港元）。本集團之發展物業及非投資物業乃於財務報表中按成本扣除減值（如有）列賬。

業務回顧

香港物業投資

投資物業的租金仍然是集團之主要收入來源。於回顧期內，截至二零零五年十二月三十一日止年度之租金收入淨額達 688,000,000 港元，較去年同期增加 3.5%。租金收入淨額增加與年內旅客消費及本地消費增長促使租金水平趨升有關。

本集團的零售物業的整體出租率高達 97%。出租率維持高企與本集團的大部份零售物業位於主要地區有關。由於年內旅客消費及本地消費增長，零售物業的續租及新出租的租金相當令人滿意。

本集團寫字樓物業的出租率整年維持高水平。於二零零五年十二月三十一日，皇室大廈、美國萬通大廈及夏慤大廈的出租率分別為 93%、97% 及 92%，使寫字樓物業組合的整體出租率至 94%。

香港零售及寫字樓物業市場的出租率及租金水平預期會進一步改善。

於二零零五年六月，本集團宣布重建尖沙咀東英大廈。該幢大廈已於二零零五年十二月起空置，並已於本年初開始重建。

於年內，本公司為尖沙咀新港中心購物商場地庫（現稱 VIM）及位於銅鑼灣怡東商場之東角 Laforet 進行翻新工程。VIM 已於二零零五年底開幕，而東角 Laforet 亦即將重開。

香港物業發展

整體上，本集團各個發展項目進展理想，銷售成績令人滿意。

年內售出邁爾豪園（50% 權益）62 幢洋房、畢架山峰（33 ⅓% 權益）141 個單位、樂悠居（50% 權益）19 個單位及君頤峰（10% 權益）71 個單位。

至於與市區重建局合作發展的太原街重建項目（87.5% 直接權益），該項目之第一期工程已經完成，而預售樓花同意書之申請正在處理。我們預期將於二零零六年第三季展開預售。

於二零零五年九月，由本集團、信和置業有限公司及南豐發展有限公司成立的合營企業已成功投得位於西九龍填海區海庭道及海泓道與海庭道交界的兩幅土地，總樓面面積為 1,095,980 平方呎，將發展為住宅及零售物業。

澳門物業發展

於二零零五年十二月，本集團收購澳門氹仔五幅接鄰的土地（70.01% 權益）。是項收購已於二零零六年年初完成。該項目將分為四期共 25 幢大廈，其中 24 幢為住宅大廈，一幢為服務式公寓。整個發展項目的總樓面面積約為 4,220,000 平方呎。該項目的第一期預計於本年內推出。

中國物業投資

於年內，本公司收購擁有愛美高大廈（前稱百富勤廣場）未售部份的 JadeField Limited 的餘下 50% 股權。愛美高大廈坐落於上海最著名的商業區之一淮海中路。該幢樓高 23 層（包括兩層地庫）的寫字樓 / 購物商場的總樓面面積為 267,077 平方呎。除已售出面積 3,369 平方呎的寫字樓樓面外，該物業其餘樓面面積作出租之用，並作為長期投資項目。截至二零零五年十二月三十一日，寫字樓及商舖的平均出租率分別高企於 90% 及 99%。另外，本公司於二零零六年初已售出其於上海香港新世界大廈的全部權益。

深圳羅湖商業城的 79 個零售商舖（100% 權益）之平均出租率為 98%。

北京希爾頓酒店（50% 權益）的平均出租率維持於 85%。所有酒店房間的翻新工程已於二零零五年八月完工。

引入國際知名投資者

於二零零六年二月，The Children's Investment Fund Management (UK) LLP 已購入本公司股份 177,965,187 股，佔本公司現有已發行股本的 8.21%。董事相信引入機構投資者是符合本公司之長遠利益。

展望

本集團對香港及大中華地區的物業市場持樂觀態度，將會推出一系列高質素並照顧不同買家之需要和品味的物業銷售及預售。

展望未來，本集團會繼續把握機會吸納優質的投資物業。在成功購入於市區重建局在洋松街的重建項目以及投得海庭道及海泓道的地皮（25% 權益）後，本集團的土地儲備已得到理想的補充。本集團亦會繼續透過持續進行重建、翻新工程及重新包裝的計劃（例如東英大廈、新港中心購物商場、怡東商場及皇室大廈正進行的各項工程及計劃），進一步提升其現有投資物業的價值。同時，本集團會集中推出中價至高價的物業，並於中國大陸及澳門發掘回報可觀的商業機會，務求為股東帶來最高的價值。

公司管治

本公司之審核委員會（「審核委員會」）由鍾貴先生、陳國偉先生及羅麗萍女士組成，而本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之全年業績已經由審核委員會審閱。

董事會相信本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載之企業管治常規守則所列之守則條文（「守則條文」），惟獨以下兩方面除外：

1. 獨立非執行董事並非以任何固定年期受聘，須根據本公司之公司細則之規定於本公司之股東週年大會上輪席告退及重選；及
2. 本公司之公司細則並無規定董事最少每三年一次輪席告退。然而，根據本公司之公司細則，當時的三分之一董事（或如彼等人數並非三或三之倍數，則為最接近但不超過三分之一的數目）須輪席告退，惟出任主席、董事總經理或聯席董事總經理之董事毋須輪席告退或在釐定將於各股東週年大會上告退之董事人數時計算在內。

董事會將確保各董事最少每三年一次輪席告退以符合守則條文。

本公司已採納一套董事證券交易守則，其條款與上市規則附錄 10（「標準守則」）所規定之標準同樣嚴格。全體董事經本公司作出明確查詢後，確認彼等已於截至二零零五年十二月三十一日止年度期間遵守標準守則所規定之標準及前述之交易守則。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，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。

致謝

本人謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與全體員工的竭誠工作表示謝意。

代表董事會
主席
劉鑾鴻

香港，二零零六年四月十一日

於本公布日期，董事會由執行董事劉鑾鴻先生及劉鑾雄先生、非執行董事劉玉慧女士以及獨立非執行董事鍾貴先生、陳國偉先生及羅麗萍女士組成。

網址：<http://www.chineseestates.com>

請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。