



**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  
六月三十日止六個月之  
中期報告

## 公司資料

### 董事

劉鑾鴻 (主席)  
劉鑾雄 (行政總裁)  
劉玉慧#  
官永義\*  
鍾 貴\*  
陳國偉\*

# 非執行董事  
\* 獨立非執行董事

### 審核委員會

官永義  
鍾 貴  
陳國偉

### 薪酬委員會

官永義  
鍾 貴  
陳國偉

### 公司秘書及合資格會計師

林光蔚

### 律師

盛德律師事務所  
薛馮麗岑律師行

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 主要往來銀行及財務機構

中國銀行(香港)有限公司  
東亞銀行  
中國建設銀行  
花旗銀行  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行  
廖創興銀行有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
日聯銀行

### 註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street  
Hamilton HM 12, Bermuda

### 香港主要辦事處

香港灣仔告士打道38號  
美國萬通大廈26樓  
電話: (852) 2866 6999  
傳真: (852) 2866 2822  
(852) 2866 2833

### 主要過戶登記處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited  
11 Rosebank Centre, Bermudiana Road  
Hamilton, Bermuda

### 香港過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712 至 1716 商舖

### 中華人民共和國 辦事處及代表辦事處

北京辦事處:  
中國北京市朝陽區  
東三環北路東方東路9號  
東方國際大廈202室  
電話: (8610) 6466 0638  
傳真: (8610) 6466 0238  
郵編: 100027

上海辦事處:  
中國上海市徐匯區  
淮海中路1325號  
百富勤廣場B102室  
電話: (8621) 6445 8945  
傳真: (8621) 6445 9710  
郵編: 200031

深圳辦事處:  
中國廣東省深圳市  
羅湖區建設路  
羅湖商業城  
六樓南拱1-3室  
電話: (86755) 8234 7139  
傳真: (86755) 8234 0012  
郵編: 518001

### 網址

<http://www.chineseestates.com>

### 股份代號

127 (普通股)  
2516 (二零一零年到期可換股債券)

### 投資者關係聯絡

如有查詢歡迎聯絡:  
投資者關係經理  
電話: (852) 2866 6999  
傳真: (852) 2866 2822  
電郵: [investor.relations@chineseestates.com](mailto:investor.relations@chineseestates.com)

# 目錄

	頁次
獨立審閱報告	1
業績	
簡明綜合收益表	2
簡明綜合資產負債表	3
簡明綜合股東權益變動表	5
簡明綜合現金流量表	7
簡明財務報表附註	8
中期股息	24
財務業務回顧	24
業務回顧	28
公司資料	30
結算日後事項	30
展望	30
獨立審閱	31
董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益	31
主要股東於本公司之證券權益	33
根據上市規則第13章之披露規定	35
企業管治	36
購買、出售或贖回上市證券	36
致謝	36

# Deloitte.

## 德勤

### 獨立審閱報告

致華人置業集團董事會  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 引言

本核數師已遵照 貴公司之指示審閱第2頁至23頁內所載之中期財務報告。

### 個別責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，上市公司須按照由香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」及其有關條文編製中期財務報告。中期財務報告乃由董事負責，並已由董事批准通過。

本核數師之責任是根據審閱工作之結果，對中期財務報告作出獨立結論，並按照協定的受聘條款，僅向 閣下（作為一個團體）匯報，而有關結論概無其他用途。本核數師概不就本報告之內容，向任何其他人士負責或承擔任何責任。

### 審閱工作

本核數師乃按照香港會計師公會頒布之核數準則第700條「受聘審閱中期財務報告」進行是次審閱工作。審閱工作之範圍主要包括向集團管理層作出查詢及對中期財務報告進行分析，並據此評估會計政策及呈列方式有否貫徹地運用或另有披露。審閱工作並不包括審核程序（如測試內部監控系統制度及核證資產、負債及交易）。由於審閱之範圍還較審核為小，所給予之確定程度也較審核為低。因此，本核數師對中期財務報告不發表審核意見。

### 審閱結論

根據這項不構成審核的審閱工作，據本核數師所知，截至二零零五年六月三十日止六個月之中期財務報告毋須作出任何重大修訂。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港，二零零五年八月二十九日

## 業績

華人置業集團（「本公司」）之董事會謹此公布本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績連同二零零四年度之比較數字：

### 簡明綜合收益表

截至二零零五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (未經審核 及經重列)
營業額	4	429,707	3,558,763
銷售成本		(85,626)	(3,240,570)
毛利		344,081	318,193
其他經營收入	6	64,851	19,936
行政開支		(69,357)	(60,799)
投資收入	7	178,567	320,121
其他經營開支	8	(8,833)	(1,473)
投資物業公平值所產生之變動收益	15	1,611,930	-
出售物業及其他固定資產之收益		88,362	11,848
出售投資物業之收益		10,450	8,413
財務費用	10	(97,892)	(16,029)
其他(虧損)收入淨額	11	(1,927)	4,980
攤佔共同控制機構業績		-	(768)
攤佔聯營公司業績		201,285	17,512
除稅前溢利		2,321,517	621,934
稅項	12	(320,199)	(34,918)
期內溢利		2,001,318	587,016
應佔溢利：			
母公司股本持有人		1,962,323	584,134
少數股東權益		38,995	2,882
		2,001,318	587,016
股息	13	223,324	253,200
每股盈利	14		
基本		96.7 仙	27.7 仙
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合資產負債表  
於二零零五年六月三十日

	附註	二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零四年 十二月 三十一日 千港元 (經審核 及重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	15	20,756,700	19,343,480
物業及其他固定資產		281,361	296,689
發展中物業	16	1,279	750
預付租賃款項		9,466	9,473
無形資產		–	1,131
商譽		–	7,702
負值商譽		–	(191,028)
聯營公司權益	17	753,202	631,671
墊付聯營公司之款項	18	1,187,367	944,132
證券投資		–	317,270
以公平值誌入損益賬之金融資產		392,246	–
可供出售之投資		1,569,175	–
墊付接受投資公司款項		3,150	6,086
其他資產		15,951	15,951
應收貸款—一年後到期		89,668	11,143
遞延稅項資產		79,788	84,881
抵押存款		94,424	67,001
		<u>25,233,777</u>	<u>21,546,332</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	16	1,194,986	877,012
持作出售物業		34,257	36,525
證券投資		–	1,622,839
以公平值誌入損益賬之金融資產		156,505	–
衍生金融工具	19	3,922	1,018
應收貸款—一年內到期		222,985	2,821
應收賬項、按金及預付款項	20	90,286	76,459
應收證券及按金		28,874	24,994
美國貨幣國庫券		591,482	526,613
可收回稅項		2,663	2,590
抵押存款		18,422	62,459
定期存款、銀行結餘及現金		3,880,110	1,196,018
		<u>6,224,492</u>	<u>4,429,348</u>

簡明綜合資產負債表 (續)  
於二零零五年六月三十日

	附註	二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零四年 十二月 三十一日 千港元 (經審核 及重列)
流動負債			
衍生金融工具	19	29,947	2,028
應付賬項及應計款項	21	74,991	60,909
應付現金及保證金		109,961	15,347
按金及預收款項		251,657	225,161
稅項負債		73,612	57,858
借貸—一年內到期	22	2,858,108	2,283,161
撥備		24,444	24,444
		<u>3,422,720</u>	<u>2,668,908</u>
流動資產淨值		<u>2,801,772</u>	<u>1,760,440</u>
總資產減流動負債		<u>28,035,549</u>	<u>23,306,772</u>
非流動負債			
借貸—一年後到期	22	5,444,265	4,769,648
可換股債券	23	1,501,980	—
欠負聯營公司款項	24	15,757	26,646
欠負少數股東款項	24	303,956	373,878
遞延稅項負債		2,388,865	2,043,612
		<u>9,654,823</u>	<u>7,213,784</u>
資產及負債總額		<u>18,380,726</u>	<u>16,092,988</u>
股本及儲備			
股本	25	203,021	203,021
儲備		18,057,237	15,979,482
母公司股本持有人應佔權益		18,260,258	16,182,503
少數股東權益		120,468	(89,515)
股東權益總額		<u>18,380,726</u>	<u>16,092,988</u>

簡明綜合股東權益變動表  
截至二零零五年六月三十日止六個月

母公司股本持有人應佔

	股本	股份溢價	庫存股票	投資物業 重估儲備	酒店物業 重估儲備	可換股 債券權益 組成部份	證券投資 儲備	其他儲備	特別儲備	股本 贖回儲備	保留溢利	總計	少數股東 權益	股東權益 總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零四年一月一日														
原先呈列	216,390	2,067,284	(1,764)	7,701,857	28,018	-	-	-	2,499,685	84,992	1,771,154	14,367,616	-	14,367,616
會計政策變動之影響	-	-	-	(1,438,715)	(28,018)	-	-	-	-	-	(227,041)	(1,693,774)	(155,675)	(1,849,449)
重列	216,390	2,067,284	(1,764)	6,263,142	-	-	-	-	2,499,685	84,992	1,544,113	12,673,842	(155,675)	12,518,167
重估儲備之遞延稅項	-	-	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	(4)	-	(4)
攤佔聯營公司期內儲備變動	-	-	-	(639)	-	-	-	-	-	-	-	(639)	-	(639)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,156	1,156	-	1,156
於股東權益直接確認之淨收入(開支)	-	-	-	(643)	-	-	-	-	-	-	1,156	513	-	513
期內溢利(重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	584,134	584,134	2,882	587,016
期內確認之收入(開支)總額	-	-	-	(643)	-	-	-	-	-	-	585,290	584,647	2,882	587,529
註銷所購回本身股份	(6,068)	(356,669)	(2,491)	-	-	-	-	-	-	8,559	-	(356,669)	-	(356,669)
出售投資物業所變現之除稅後盈餘	-	-	-	(6,649)	-	-	-	-	-	-	-	(6,649)	34	(6,615)
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,682)	(3,682)
已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(253,200)	(253,200)	-	(253,200)
於二零零四年六月三十日及 二零零四年七月一日	210,322	1,710,615	(4,255)	6,255,850	-	-	-	-	2,499,685	93,551	1,876,203	12,641,971	(156,441)	12,485,530
重估儲備之遞延稅項	-	-	-	(615,118)	-	-	-	-	-	-	-	(615,118)	-	(615,118)
攤佔聯營公司期內儲備變動	-	-	-	260,438	-	-	-	-	-	-	-	260,438	-	260,438
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,821	1,821	-	1,821
重估盈餘	-	-	-	3,203,702	-	-	-	-	-	-	-	3,203,702	-	3,203,702
少數股東攤佔重估儲備	-	-	-	(30,481)	-	-	-	-	-	-	-	(30,481)	30,481	-
於股東權益直接確認之淨收入	-	-	-	2,818,541	-	-	-	-	-	-	1,821	2,820,362	30,481	2,850,843
期內溢利(重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,029,427	1,029,427	36,445	1,065,872
期內確認之收入總額	-	-	-	2,818,541	-	-	-	-	-	-	1,031,248	3,849,789	66,926	3,916,715
註銷所購回本身股份	(7,301)	(135,423)	4,255	-	-	-	-	-	-	3,046	-	(135,423)	-	(135,423)
出售投資物業所變現之除稅後盈餘	-	-	-	(976)	-	-	-	-	-	-	-	(976)	-	(976)
已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(172,858)	(172,858)	-	(172,858)
於二零零四年十二月三十一日	203,021	1,575,192	-	9,073,415	-	-	-	-	2,499,685	96,597	2,734,593	16,182,503	(89,515)	16,092,988



簡明綜合股東權益變動表 (續)  
截至二零零五年六月三十日止六個月

	母公司股本持有人應佔												少數股東權益	股東權益總計
	股本	股份溢價	庫存股票	投資物業重估儲備	酒店物業重估儲備	可換股債券權益組成部份	證券投資儲備	其他儲備	特別儲備	股本贖回儲備	保留溢利	總計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日	203,021	1,575,192	-	9,073,415	-	-	-	-	2,499,685	96,597	2,734,593	16,182,503	(89,515)	16,092,988
會計政策變動之影響	-	-	-	(9,073,415)	-	-	-	-	-	-	9,366,522	293,107	88,876	381,983
重列	203,021	1,575,192	-	-	-	-	-	-	2,499,685	96,597	12,101,115	16,475,610	(639)	16,474,971
攤佔聯營公司期內儲備變動	-	-	-	-	-	-	-	(79,613)	-	-	(11,442)	(91,055)	-	(91,055)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,300)	(1,300)	-	(1,300)
於股東權益直接確認之開支	-	-	-	-	-	-	-	(79,613)	-	-	(12,742)	(92,355)	-	(92,355)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,962,323	1,962,323	38,995	2,001,318
期內確認之收入(開支)總額	-	-	-	-	-	-	-	(79,613)	-	-	1,949,581	1,869,968	38,995	1,908,963
出售附屬公司之視作收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,112	82,112
已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(223,324)	(223,324)	-	(223,324)
可換股債券之權益組成部分	-	-	-	-	-	230,775	-	-	-	-	-	230,775	-	230,775
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-	-	-	(92,771)	-	-	-	-	(92,771)	-	(92,771)
於二零零五年六月三十日	203,021	1,575,192	-	-	-	230,775	(92,771)	(79,613)	2,499,685	96,597	13,827,372	18,260,258	120,468	18,380,726

附註：其他儲備指攤佔本集團一間聯營公司之儲備，此乃因The Kwong Sang Hong International Limited於二零零五年二月二日私有化所產生的儲備。

## 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

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (未經審核)
來自(用於)經營業務之現金淨額	(107,194)	779,671
來自(用於)投資業務之現金淨額	(4,188)	18,270
來自發行可換股債券之現金淨額	1,771,915	-
來自融資業務可換股債券外之現金淨額	1,023,567	441,982
現金及現金等值項目之增加淨額	2,684,100	1,239,923
於一月一日之現金及現金等值項目	1,196,018	226,439
滙率變動之影響	(8)	(51)
於六月三十日之現金及現金等值項目	3,880,110	1,466,311
現金及現金等值項目分析		
定期存款、銀行結餘及現金	3,880,110	1,466,311

# 簡明財務報表附註

## 截至二零零五年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

本簡明財務報表乃香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16及由香港會計師公會（「會計師公會」）頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干物業及財務工具按公平值或重估金額（如適用）計算則除外。

### 2. 主要會計政策

除以下列明者外，本簡明財務報表所用之會計政策與編製本集團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依循者一致。

於本期間，本集團首次應用由會計師公會頒布之多項新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下合稱「新香港財務報告準則」），該等準則均於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。應用香港會計準則第1號導致收益表、資產負債表及股本變動表之呈列方式出現變動，而於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。呈列方式之變動已獲追溯應用。

採納新香港財務報告準則已導致本集團於下列範疇之會計政策出現變動，並對目前或過往會計期間業績之編製及呈列方式構成影響：

#### (a) 業主自用土地之租賃權益

於過往期間，業主自用之租賃土地及樓宇乃計入發展中物業，並以成本扣除減值計算。於本期間，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，一項土地及樓宇租賃中之土地及樓宇部分應獨立考慮，除非不能在土地及樓宇部分之間可靠地分配租賃款項，則在此情況下，整項租賃一般被視為融資租賃處理。倘在土地及樓宇部分之間能可靠地分配租賃款項，則租賃權益將重新歸類為經營租賃下之預付租賃款項，此等款項以成本值入賬，並於租賃期內按直線基準予以攤銷。此項會計政策之變動已獲追溯應用（有關財務影響見附註3）。

#### (b) 金融工具

於本期間，本集團已應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」以及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計算」。香港會計準則第32號規定必須作出追溯應用。香港會計準則第39號於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效，此項準則一般不容許以追溯基準確認、解除確認或計算財務資產及負債。實施香港會計準則第32號及香港會計準則第39號所產生之主要影響概述如下：

##### 可換股債券

香港會計準則第32號規定複式金融工具（包括債務部份及股東權益兩種成分）之發行人，應在複式金融工具開始時將債務及股東權益分開確認，並將兩種成分分開列賬。於發行當日，債務部分的公平值會以類似不可轉換債務按現行市場利率估算。發行可換股債券的所得款項與指派予債務部分的公平值兩者之間的差額（即持有人選擇將債券兌換為股票的兌換權）將計入股東權益。於往後期間，以實際利息法將債務部份按攤銷成本列賬。

(b) 金融工具(續)

財務資產及財務負債之分類及計算

本集團已在香港會計準則第39號之範圍內，就財務資產及財務負債之分類及計算應用香港會計準則第39號之有關過渡性條文。

於二零零四年十二月三十一日之前，本集團根據會計實務準則(「會計實務準則」)第24號之基準處理方法將其債務及股本證券分類及計算。根據會計實務準則第24號，債務或股本證券投資乃分類為「投資證券」、「其他投資」或「持至到期證券」(按適用)。「投資證券」乃按成本減去減值虧損(如有)後入賬，而「其他投資」則以公平值計算並將未變現盈虧計入損益表。持至到期證券乃按經攤銷成本減去減值虧損(如有)後入賬。由二零零五年一月一日起，本集團按照香港會計準則第39號將其債務及股本證券分類及計算。根據香港會計準則第39號，投資乃分類為「以公平值誌入損益賬之金融資產」、「可供出售之投資」、「貸款及應收款項」或「持至到期金融資產」。分類方法乃視乎所收購資產之目的而定。「以公平值誌入損益賬之金融資產」及「可供出售之投資」乃按公平值入賬，而公平值變動將分別於損益賬或股東權益變動表確認。「貸款及應收款項」及「持至到期金融資產」乃採用實際利息法以經攤銷成本計算。

衍生工具

於過往期間，遠期外匯合約之已確認及未確認收益或虧損乃根據標準會計實務準則第11號確認入賬。由二零零五年一月一日起，香港會計準則第39號規範下所有衍生工具，不論是否被視為持有作買賣或指定作為有效對沖工具，均須於各結算日按公平值列賬。依照香港會計準則第39號，衍生工具(包括與主體合約分開列賬之附帶衍生工具)皆被視為持有作買賣之財務資產或財務負債，除非它們符合作為及指定作為有效對沖工具。對於視為持有作買賣之衍生工具而言，該等衍生工具公平值之變動，將在其產生期間確認為溢利或虧損入賬。

(c) 投資物業

於本期間，本集團首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。根據香港會計準則第40號，持有目前未落實未來用途之土地視為投資物業處理。因此，過往按成本值扣除減值計算之發展中物業權益於二零零五年一月一日已重新分類為投資物業。

本集團選擇運用公平值模式對投資物業列賬，該模式規定由投資物業之公平值轉變所產生之收益或虧損乃直接於其產生期間之損益表內確認。於過往期間，根據會計實務準則第13號，投資物業乃按公開市值估量，而重估盈餘或虧損則計入投資物業重估儲備或於投資物業重估儲備扣除，除非該儲備之結餘不足以抵銷重估減值(在該情況下，重估減值超出投資物業重估儲備結餘之部分將於收益表扣除)。倘減值之前已於收益表扣除而後產生重估增值，則相等於過往已扣除減值之增值部分將計入收益表。由二零零五年一月一日起，本集團已應用香港會計準則第40條之相關過渡性條文及選擇應用香港會計準則第40條。於二零零五年一月一日列入投資物業重估儲備之款額已轉入本集團之保留溢利。期內，本集團及聯營公司持有之投資物業公平價值變動產生之收益已於收益表確認(有關財務影響見附註3)。

此外，香港會計準則第40號已剔除釐定持作自用或租賃予集團公司之物業部分之重要性之15%基準，此項做法先前根據標準會計實務準則第13號乃獲容許進行。根據香港會計準則第40號，假若用於行政用途之物業可獨立出售，本集團須把有關物業獨立入賬列為物業、廠房及設備。因此，先前確認為投資物業之持有自用之物業已根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」歸類為物業、廠房及設備。此等會計政策之變動已獲追溯應用(有關財務影響見附註3)。

**(d) 業務合併**

於本期間，本集團已採用香港財務報告準則第3號「業務合併」，該準則適用於協議訂立日期為二零零五年一月一日或其後之業務合併。應用香港財務報告準則第3號對本集團構成之主要影響概述如下：

**商譽**

於過往期間，收購所產生之商譽於估計可使用年內攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文。就過往已於資產負債表中確認為資產之商譽，本集團由二零零五年一月一日起已不再攤銷該商譽，並最少每年對該商譽進行減值測試。於二零零五年一月一日後收購所產生之商譽會在初步確認後，按成本扣除累積減值虧損計算。由於出現此會計政策變動，本期間並無計入商譽攤銷。二零零四年度之比較數字並無予以重列。

本集團應佔被收購者之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額之權益超出成本之數額（前稱為「負值商譽」）

根據香港財務報告準則第3號，如本集團應佔被收購者之可識別資產、負債及或然負債之之公平值淨額之權益超出收購成本之數額（「收購折讓」）會在進行收購之期間即時確認於收益表。於過往期間，負值商譽呈列為資產之減值或包括於聯營公司權益內，並根據該結餘產生之情況分析確認變現為收入。按照香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文，本集團已解除確認於二零零五年一月一日之所有負值商譽，並相應增加保溢利（有關財務影響見附註3）。

**(e) 酒店物業**

香港會計準則詮釋第2號「酒店物業之適當會計政策」對由業主經營之酒店物業所適用之會計政策作出澄清。於過往期間，本集團自行經營之酒店物業之聯營公司以重估金額入賬，且並無作出折舊。香港會計準則詮釋第2號規定由業主經營之物業須按照香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」歸類為物業、廠房及設備，故須採用成本模式或重估模式入賬。本集團之聯營公司已議決採用成本模式將該等酒店物業入賬。在香港會計準則詮釋第2號中並無任何特定過渡性條文之情況下，新會計政策已獲追溯應用。於聯營公司之權益及攤佔聯營公司業績之比較數字經已重列（有關財務影響見附註3）。

**(f) 與投資物業有關之遞延稅項**

於過往期間，根據原先之詮釋，有關重估投資物業之遞延稅務影響乃按透過出售而收回有關物業之賬面值所引致之稅務影響之基礎而作出評估。於本期間，本集團已應用香港會計準則詮釋第21號「所得稅－收回經重估非折舊之資產」，該詮釋解除透過出售而收回投資物業賬面值之假設。因此，投資物業之遞延稅務影響現時乃按反映本集團預期收回有關物業之方式所引致之稅務影響之基礎而於各個結算日作出評估。基於香港會計準則詮釋第21號缺乏任何特定過渡性條文，該項會計政策之變動已追溯應用。比較數字經已重列（有關財務影響見附註3）。

### 3. 會計政策變動之影響概要

附註2所述之會計政策變動對本期間及過往期間業績之影響如下：

	香港 會計準則 第1號 千港元 (附註2)	香港 會計準則 第17號 千港元 (附註2a)	香港 會計準則 第39號 千港元 (附註2b)	香港 會計準則 第40號 千港元 (附註2c)	香港 財務報告 準則 第3號 千港元 (附註2d)	香港 會計準則 詮釋 第2號 千港元 (附註2e)	香港 會計準則 詮釋 第21號 千港元 (附註2f)	總影響 千港元
--	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------------	------------------------------------------	-------------------------------------------	------------

截至二零零五年六月三十日止六個月(未經審核)

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	-	-	-	(3,791)	-	-	-	(3,791)
加速稅項折舊之遞延稅項增加	-	-	-	-	-	-	(23)	(23)
負債商譽攤銷減少	-	-	-	-	(5,791)	-	-	(5,791)
墊付聯營公司款項之名義利息收入增加	-	-	18,696	-	-	-	-	18,696
應收貸款之名義利息收入增加	-	-	148	-	-	-	-	148
欠負聯營公司款項之名義利息開支增加	-	-	(242)	-	-	-	-	(242)
欠負少數股東款項之名義利息開支增加	-	-	(7,828)	-	-	-	-	(7,828)
可換股債券之名義利息開支增加	-	-	(9,792)	-	-	-	-	(9,792)
攤佔聯營公司業績(減少)增加	(18,846)	-	(18,454)	103,799	-	(1,756)	(28,770)	35,973
所得稅開支減少	18,846	-	-	-	-	-	-	18,846
預付租賃款項攤銷增加	-	(7)	-	-	-	-	-	(7)
投資物業公平值變動增加	-	-	-	1,611,930	-	-	-	1,611,930
重估投資物業之遞延稅項增加	-	-	-	-	-	-	(282,960)	(282,960)
期內溢利(減少)增加	-	(7)	(17,472)	1,711,938	(5,791)	(1,756)	(311,753)	1,375,159

香港 會計準則 第1號 千港元 (附註2)	香港 會計準則 第17號 千港元 (附註2a)	香港 會計準則 第40號 千港元 (附註2c)	香港 會計準則 詮釋 第2號 千港元 (附註2e)	香港 會計準則 詮釋 第21號 千港元 (附註2f)	總影響 千港元
-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------------	-------------------------------------------	------------

截至二零零四年六月三十日止六個月  
(未經審核)

投資物業重新分類為物業及其他 固定資產所產生之折舊增加	-	-	(3,791)	-	-	(3,791)
加速稅項折舊之遞延稅項增加	-	-	-	-	(23)	(23)
攤佔聯營公司業績(減少)增加	(5,036)	-	-	(1,915)	1,361	(5,590)
所得稅開支減少	5,036	-	-	-	-	5,036
預付租賃款項攤銷增加	-	(7)	-	-	-	(7)
期內溢利(減少)增加	-	(7)	(3,791)	(1,915)	1,338	(4,375)

### 3. 會計政策變動之影響概要 (續)

於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日，新香港財務報告準則之累計影響概述如下：

	追溯調整						於二零零五年一月一日之調整					
	於 二零零四年 十二月 三十一日 (原先呈列) 千港元	香港 會計準則 第1號及 香港 會計準則 第27號 千港元 (附註2)	香港 會計準則 第17號 千港元 (附註2a)	香港 會計準則 第40號 千港元 (附註2c)	香港 會計準則 第2號 千港元 (附註2e)	香港 會計準則 第21號 千港元 (附註2f)	於 二零零四年 十二月 三十一日 (重列) 千港元	香港 會計準則 第32號 及 香港 會計準則 第39號 千港元 (附註2b)	香港 會計準則 第40號 千港元 (附註2c)	香港 財務報告 準則 第3號 千港元 (附註2d)	香港 會計準則 第21號 千港元 (附註2f)	於 二零零五年 一月一日 (重列) 千港元
<b>資產負債表項目</b>												
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	-	-	263,750	-	-	296,689	-	(2,004)	-	-	294,685
發展中物業	10,250	-	(9,500)	-	-	-	750	-	-	-	-	750
預付租賃款項	-	-	9,473	-	-	-	9,473	-	-	-	-	9,473
無形資產	1,131	-	-	-	-	-	1,131	-	-	-	-	1,131
商譽	7,702	-	-	-	-	-	7,702	-	-	-	-	7,702
負值商譽	(191,028)	-	-	-	-	-	(191,028)	-	-	191,028	-	-
應收貸款	13,964	-	-	-	-	-	13,964	(295)	-	-	-	13,669
聯營公司權益	1,814,058	-	-	-	(205,694)	(32,561)	1,575,803	(242)	-	75,909	-	1,651,470
證券投資	1,940,109	-	-	-	-	-	1,940,109	(1,940,109)	-	-	-	-
可供出售之投資	-	-	-	-	-	-	-	1,291,824	-	-	-	1,291,824
以公平值誌入損益賬之金融資產	-	-	-	-	-	-	-	667,803	-	-	-	667,803
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)	242	-	-	-	(26,404)
欠負少數股東款項	(373,878)	-	-	-	-	-	(373,878)	84,606	-	-	-	(289,272)
遞延稅項負債	(42,437)	-	-	(723)	-	(2,000,452)	(2,043,612)	-	-	-	(2,379)	(2,045,991)
其他資產及負債	(4,545,830)	-	-	-	-	-	(4,545,830)	-	-	-	-	(4,545,830)
<b>對資產及負債之總影響</b>	<b>18,401,239</b>	<b>-</b>	<b>(27)</b>	<b>(80,973)</b>	<b>(205,694)</b>	<b>(2,021,557)</b>	<b>16,092,988</b>	<b>103,829</b>	<b>13,596</b>	<b>266,937</b>	<b>(2,379)</b>	<b>16,474,971</b>
少數股東權益	84,539	(84,539)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>18,485,778</b>	<b>(84,539)</b>	<b>(27)</b>	<b>(80,973)</b>	<b>(205,694)</b>	<b>(2,021,557)</b>	<b>16,092,988</b>	<b>103,829</b>	<b>13,596</b>	<b>266,937</b>	<b>(2,379)</b>	<b>16,474,971</b>
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	-	(9,071,942)	-	(1,473)	-
酒店物業重估儲備	7,813	-	-	-	(7,813)	-	-	-	-	-	-	-
保留溢利	2,972,774	-	(27)	(40,273)	(197,881)	-	2,734,593	19,223	9,080,362	266,937	-	12,101,115
其他儲備	4,171,474	-	-	-	-	-	4,171,474	-	-	-	-	4,171,474
母公司股本持有人	18,485,778	-	(27)	(80,973)	(205,694)	(2,016,581)	16,182,503	19,223	8,420	266,937	(1,473)	16,475,610
少數股東權益	-	(84,539)	-	-	-	(4,976)	(89,515)	84,606	5,176	-	(906)	(639)
<b>對股東權益總額之總影響</b>	<b>18,485,778</b>	<b>(84,539)</b>	<b>(27)</b>	<b>(80,973)</b>	<b>(205,694)</b>	<b>(2,021,557)</b>	<b>16,092,988</b>	<b>103,829</b>	<b>13,596</b>	<b>266,937</b>	<b>(2,379)</b>	<b>16,474,971</b>

### 3. 會計政策變動之影響概要 (續)

應用新香港財務報告準則對本集團於二零零四年一月一日之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號及 香港 會計準則 第27號 (附註2)		香港 會計準則 第17號 (附註2a)	香港 會計準則 第40號 (附註2c)	香港 會計準則 第2號 (附註2e)	香港 會計準則 第21號 (附註2f)	重列 千港元
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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	-	(13)	(31,968)	(194,384)	(676)	1,544,113	
其他儲備	4,650,197	-	-	-	-	-	4,650,197	
母公司股本持有人	14,367,616	-	(13)	(8,668)	(222,402)	(1,462,691)	12,673,842	
少數股東權益	-	(153,069)	-	-	-	(2,606)	(155,675)	
對股東權益總額之總影響	<u>14,367,616</u>	<u>(153,069)</u>	<u>(13)</u>	<u>(8,668)</u>	<u>(222,402)</u>	<u>(1,465,297)</u>	<u>12,518,167</u>	

本集團並無提早應用以下已頒布但未生效之新準則或詮釋。本公司董事預期應用此等準則或詮釋將不會對本集團之財務報表構成重大影響：

香港會計準則第19號(修訂本)	精算損益、集團計劃及披露
香港財務報告準則第6號	勘探及評估礦物資源
香港財務報告準則詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃
香港財務報告準則詮釋第5號	享有解除運作、修復及環境修復基金所產生權益之權利
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
香港會計準則第39號(修訂本)	期權之公平值

### 4. 營業額

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



## 5. 分類資料

### 按業務劃分

本集團以業務分類為申報其主要分類資料之基準。

截至二零零五年六月三十日止六個月

	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 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 ／未攤分 千港元	綜合 千港元
收入							
來自外間客戶收入	<u>3,900</u>	<u>348,267</u>	<u>5,370</u>	<u>68,466</u>	<u>3,704</u>	<u>-</u>	<u>429,707</u>
業績							
分類業績	<u>51,764</u>	<u>1,956,990</u>	<u>5,370</u>	<u>79,440</u>	<u>101,624</u>	<u>-</u>	<u>2,195,188</u>
未分攤之公司收入淨額							24,863
名義利息開支							(17,862)
其他財務費用	-	-	-	3,054	-	(83,084)	(80,030)
其他虧損淨額							(1,927)
攤佔聯營公司業績	15,517	103,179	358	-	-	82,231	201,285
除稅前溢利							2,321,517
稅項							<u>(320,199)</u>
期內溢利							<u>2,001,318</u>

截至二零零四年六月三十日止六個月

	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 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 ／未攤分 千港元	綜合 千港元 (重列)
收入							
來自外間客戶收入	<u>298,645</u>	<u>345,737</u>	<u>213</u>	<u>2,906,840</u>	<u>7,328</u>	<u>-</u>	<u>3,558,763</u>
業績							
分類業績	<u>(21,652)</u>	<u>337,966</u>	<u>213</u>	<u>161,274</u>	<u>168,737</u>	<u>-</u>	<u>646,538</u>
未分攤之公司開支淨額							(30,299)
其他財務費用	-	-	-	6,128	-	(22,157)	(16,029)
其他收入淨額							4,980
攤佔共同控制機構業績							(768)
攤佔聯營公司業績	5,311	12,252	469	-	171	(691)	17,512
除稅前溢利							621,934
稅項							<u>(34,918)</u>
期內溢利							<u>587,016</u>

## 6. 其他經營收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
樓宇管理費收入淨額	10,343	11,479
攤分關連人士出售已購入本集團若干物業所產生之溢利(附註)	50,160	-
負值商譽轉出	-	6,447
雜項收入	4,348	2,010
	<u>64,851</u>	<u>19,936</u>

附註：根據本公司一家全資附屬公司與本公司執行董事兼主要股東劉鑾雄先生設立之全權信託全資擁有之公司於二零零四年八月二十七日就出售數項物業(「物業」)訂立之買賣協議，在物業於其後由該全權信託售出時，本集團有權攤分物業的80%溢利。於本期間，若干物業經已出售，50,160,000港元(佔從出售物業所得之溢利總額80%)已於損益表確認入賬。

## 7. 投資收入

	截至六月三十日止六個月	
	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	-	138,953
上市證券投資市值增加	-	120,326
	-	259,279
換算上市證券投資之匯兌收益	-	1,603
	-	260,882
未變現之持有收益總額	-	260,882
金融工具之公平值變動	(55,426)	-
衍生金融工具之已變現收益	64,125	3,825
其他投資收入	5,303	2,772
股息收入：		
上市投資	7,619	23,211
非上市投資	78,646	13,889
利息收入	59,456	15,542
以下各項之名義利息：		
墊付聯營公司之款項	18,696	-
應收貸款	148	-
	<u>178,567</u>	<u>320,121</u>

## 8. 其他經營開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
商譽撇銷	7,702	-
無形資產撇銷	1,131	-
商譽攤銷	-	1,284
無形資產攤銷	-	189
	<u>8,833</u>	<u>1,473</u>

## 9. 期內除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
期內除稅前溢利已(扣除)計入下列項目:		
僱員成本:		
僱員成本,包括董事酬金	(36,964)	(32,006)
退休福利計劃供款	(1,755)	(375)
	<u>(38,719)</u>	<u>(32,381)</u>
折舊	<u>(8,402)</u>	<u>(9,583)</u>
出售上市證券投資收益:		
上市證券投資之市值增加	380	25,729
換算上市證券投資之已變現匯兌虧損	-	(20,427)
	<u>380</u>	<u>5,302</u>
投資物業租金收入總額		
減:支出	348,267	345,737
	<u>(13,657)</u>	<u>(16,184)</u>
	<u>334,610</u>	<u>329,553</u>

## 10. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	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	78,770	20,507
須於五年內全數償還之其他貸款	9,358	8,308
	<u>88,128</u>	<u>28,815</u>
下列各項之名義利息:		
欠負聯營公司款項	242	-
欠負少數股東款項	7,828	-
可換股債券	9,792	-
	<u>17,862</u>	<u>-</u>
利息總額		
已變現之外幣貸款匯兌收益	105,990	28,815
未變現之外幣貸款匯兌虧損	(12,412)	(20,427)
其他財務費用	-	5,991
	<u>11,498</u>	<u>3,648</u>
	<u>105,076</u>	<u>18,027</u>
減:發展中物業已撥充資本之利息	(7,184)	(1,998)
	<u>97,892</u>	<u>16,029</u>

## 11. 其他(虧損)收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
其他(虧損)收入淨額包括：		
視作出售附屬公司虧損淨額	(3,513)	-
一間聯營公司應收款項撥備	(4,398)	-
撥回應收聯營公司款項撥備	2,244	-
出售附屬公司收益	-	3,819
聯營公司投資產生之負值商譽轉出	-	1,460
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 12. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
稅項支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	17,977	16,321
香港以外地區	1,395	2,179
	<u>          </u>	<u>          </u>
	19,372	18,500
遞延稅項：	300,827	16,418
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>320,199</u>	<u>34,918</u>

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率17.5%作出撥備。香港以外地區產生之溢利之稅項乃按有關當地司法管轄權之規定計算。

於遞延稅項中已計入本期間投資物業公平值變動之遞延稅項約282,960,000港元(二零零四年：無)。

## 13. 股息

### (a) 於中期期終後宣派之中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
中期股息每股9港仙(二零零四年：8.5港仙)	<u>186,754</u>	<u>172,858</u>

### (b) 截至二零零四年十二月三十一日止年度的末期股息為每股11港仙(二零零四年：12港仙)，合共為223,324,000港元(二零零四年：253,200,000港元)，已於二零零五年五月二十五日派付予股東。

#### 14. 每股盈利

母公司普通股股本持有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元 (重列)
盈利：		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利(母公司股本持有人應佔之期內溢利)	1,962,323	<u>584,134</u>
具潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券之名義利息(已扣除稅項)	<u>8,284</u>	
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>1,970,607</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	2,030,214,000	<u>2,110,479,824</u>
具潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券	<u>249,655,172</u>	
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,279,869,172</u>	

#### 會計政策變動之影響

本集團期內之會計政策變動詳情已載於附註2。倘有關變動對截至二零零四年六月三十日止期間所呈報之業績有影響，則亦會對每股盈利所呈報之金額有影響。下表載列每股基本盈利之影響：

	對每股 基本盈利 之影響 二零零四年 六月三十日 港仙
辦公室大樓折舊增加	(0.18)
攤佔聯營公司業績減少	(0.27)
稅項減少	<u>0.24</u>
	<u>(0.21)</u>

## 15. 投資物業

	千港元
於二零零四年十二月三十一日	
原先呈列	19,687,480
轉撥至土地及樓宇	<u>(344,000)</u>
於二零零四年十二月三十一日重列	19,343,480
由土地及樓宇轉撥	<u>15,600</u>
於二零零五年一月一日重列	19,359,080
添置	35,645
出售	(249,955)
公平值變動	<u>1,611,930</u>
於二零零五年六月三十日	<u><u>20,756,700</u></u>

本集團之投資物業已於二零零五年六月三十日由董事按公開市值基準，參考由獨立專業物業測量師編製之本集團物業審閱報告（「該報告」）而進行重估。該報告乃根據與本集團於二零零四年十二月三十一日之估值報告相若的基準編製。公平值收益增加淨額約1,611,930,000港元，已於期內計入收益表。

## 16. 發展中物業

	千港元
於二零零五年一月一日	
原先呈列	887,262
轉撥至預付租賃款項	<u>(9,500)</u>
重列	877,762
添置	<u>318,503</u>
於二零零五年六月三十日	1,196,265
減：流動資產所示金額	<u>(1,194,986)</u>
非流動資產所示金額	<u><u>1,279</u></u>

## 17. 聯營公司權益

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元 (重列)
攤佔資產淨值	753,202	707,580
負值商譽	<u>-</u>	<u>(75,909)</u>
	<u><u>753,202</u></u>	<u><u>631,671</u></u>

18. 墊付聯營公司之款項

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
墊付聯營公司之計息款項	232,747	257,503
墊付聯營公司之免息款項	954,620	686,629
	<u>1,187,367</u>	<u>944,132</u>

向聯營公司提供之墊支為無抵押。本集團不會要求於結算日起計一年內償還，因此該等款項被列為非流動項目。董事按本集團市場借貸利率貼現未來現金流量而估計免息墊款之公平值。

19. 衍生金融工具

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
<b>資產</b>		
下列各項金融資產，透過損益賬以公平價值列示：		
利率掉期	2,671	-
購股權	1,251	-
遠期外匯合約	-	1,018
總計	<u>3,922</u>	<u>1,018</u>
<b>負債</b>		
下列各項金融負債，透過損益賬以公平價值列示：		
利率掉期	28,317	-
遠期外匯合約	1,630	2,028
總計	<u>29,947</u>	<u>2,028</u>

20. 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24,756,000港元（二零零四年十二月三十一日：28,825,000港元），主要包括預先開單而預期於收到租單後會支付之應收租金。

應收貿易賬項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	4,536	4,349
三十一日至六十日	1,743	1,380
六十一日至九十日	1,439	530
九十日以上	17,038	22,566
	<u>24,756</u>	<u>28,825</u>

## 21. 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7,646,000港元(二零零四年十二月三十一日:7,376,000港元)。

應付貿易賬項於結算日之賬齡分析如下:

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	352	71
九十日以上	7,294	7,305
	<u>7,646</u>	<u>7,376</u>

## 22. 借貸

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款	7,199,222	6,115,588
有抵押其他貸款	1,103,151	937,221
	<u>8,302,373</u>	<u>7,052,809</u>
減:於一年內到期並列於流動負債之款項	<u>(2,858,108)</u>	<u>(2,283,161)</u>
一年後到期之款項	<u>5,444,265</u>	<u>4,769,648</u>

## 23. 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」)。

該等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,否則該等債券可於二零一零年四月二十日按其本金額全部購回。

發行債券之所得款項淨額已劃分為負債部份及權益部份(即將本公司負債轉換為權益之相關選擇權之公平值),載列如下:

	千港元
已發行債券之面值(已扣除交易成本)	1,771,915
權益組成部分	<u>(230,775)</u>
	1,541,140
遞延稅項負債	<u>(48,952)</u>
於發行日之負債組成部分	1,492,188
期內之名義利息開支	<u>9,792</u>
於二零零五年六月三十日之負債組成部分	<u>1,501,980</u>

董事估計於二零零五年六月三十日之債券負債組成部分之公平值約為1,501,980,000港元,公平值乃按本集團市場借貸利率貼現未來現金流量計算。



#### 24. 欠負聯營公司及少數股東款項

有關款項乃無抵押及免息。由於有關款項毋須於結算日起計一年內償還，因此列示為非流動項目。董事按本集團市場借貸利率貼現未來現金流量而估計其公平值。

#### 25. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
每股面值0.10港元之普通股		
法定股本：		
於二零零四年一月一日	3,100,000	310,000
增加	1,900,000	190,000
	<u>5,000,000</u>	<u>500,000</u>
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年六月三十日		
已發行及繳足股本：		
於二零零四年一月一日	2,163,900	216,390
購回及註銷股份	(133,686)	(13,369)
	<u>2,030,214</u>	<u>203,021</u>
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年六月三十日		

#### 26. 資本承擔

於結算日，本集團有以下資本承擔：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
已批准及已訂約：		
香港物業發展開支	387,913	501,568
收購土地	—	169,000
	<u>387,913</u>	<u>670,568</u>
已批准但未訂約：		
香港物業發展開支	244,580	184,221

#### 27. 或然負債

於結算日，本集團有以下未於財務報表中作出撥備之或然負債。

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
為聯營公司所獲授之銀行信貸額向銀行提供之擔保	829,252	706,433
為一間附屬公司之已出售物業向第三者提供之租金擔保	8,008	—
為一間附屬公司收購土地向一名第三者提供之擔保	—	169,000
	<u>837,260</u>	<u>875,433</u>

## 28. 關連人士交易

期內，本集團與關連人士進行下列交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已收聯營公司之收入：		
寫字樓及店鋪租金	294	222
大廈管理費	85	85
利息收入	3,796	3,544
管理費	60	78
擔保費	100	—
會計費	60	60
已付聯營公司之租金開支	181	189
已收兩名董事為主要股東之上市公司之收入：		
零售物業租金	20,018	20,018
大廈管理費	1,788	1,788
向由一名董事兼主要股東設立之全權信託擁有 私營公司出售物業及資產之所得款項	<u>261,026</u>	<u>—</u>

寫字樓及零售物業租金及大廈管理費乃按與非關連人士交易適用類似條款釐定。管理費乃根據雙方協定之條款收取。利息收入乃根據本期內未償還款項按當時適用之市場利率計算。出售持有作銷售用途之物業之所得款項乃參照公開市價釐定。

於結算日，與關連人士之結餘詳情載於上文附註18及24。

## 29. 結算日後事項

於二零零五年六月三十日後，若干債券持有人行使購股權把債券兌換為股份。截至二零零五年八月二十九日，本公司共向債券持有人分配44,827,579股普通股，而於二零零五年八月二十九日，本公司已發行股份數目增至2,075,041,579股。

## 30. 比較數字

未經審核簡明綜合財務報表呈列之若干比較數字已經重列，以符合附註2所載之相關新香港財務報告準則。

## 中期股息

本公司之董事會（「董事會」）已就截至二零零五年六月三十日止六個月宣派中期股息每股9港仙（截至二零零四年六月三十日止期間：8.5港仙）。

股份過戶登記手續將於二零零五年九月十四日至二零零五年九月二十二日（包括首尾兩日）暫停辦理，而於二零零五年九月二十二日載列本公司股東登記冊的股東將享有收取中期股息的權利。為符合享有中期股息的資格，股份過戶文件必須於二零零五年九月十三日下午四時正前送交本公司之香港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。

預期有關股息將於二零零五年九月二十三日或前後派付予合資格股東。

## 財務業務回顧

### 業績

截至二零零五年六月三十日止期間（「本期間」）之營業額為429,700,000港元（截至二零零四年六月三十日止期間：3,558,800,000港元），較去年同期減少87.9%，主要與證券投資之交易額減少以及來自銷售發展物業之營業額均有所減少有關。

在物業租賃方面，本期間錄得之租金收入較二零零四年同期增加0.7%，達348,300,000港元（二零零四年：345,700,000港元）。

本期間之毛利為344,100,000港元，較去年同期增加8.1%。

在物業發展方面，京士柏君頤峰（10%權益）之銷售再次有理想反應，在本期間入賬之售樓收入為34,800,000港元（截至二零零四年六月三十日止期間：138,900,000港元），已列入投資收入。此外，從其後重新出售之白加道2所獨立屋可攤佔80%之溢利為50,200,000港元，已於本期間入賬。

至於上市證券投資及結構性產品之表現，錄得收益83,000,000港元（截至二零零四年六月三十日止期間：167,000,000港元），當中包括本集團於本期間錄得之毛利400,000港元（截至二零零四年六月三十日止期間：5,300,000港元）、在損益表呈列以公平值列賬之金融資產公平值虧損25,200,000港元（截至二零零四年六月三十日止期間：未變現持有收益125,800,000港元）及匯兌收益、股息及利息107,300,000港元（截至二零零四年六月三十日止期間：36,300,000港元）。

## 業績 (續)

其他經營收入較去年同期增加2.3倍至64,900,000港元。行政開支較去年同期增加14.1%至69,400,000港元。財務費用較去年同期增加5.1倍至97,900,000港元。

本期間之攤佔聯營公司業績較去年同期增加10.5倍至201,300,000港元(截至二零零四年六月三十日止期間(重列):17,500,000港元),當中包括攤佔將The Kwong Sang Hong International Limited(「廣生行」)私有化之收益及投資物業公平值變動。邁爾豪園已售出單位之所得溢利已於本期間入賬。

本期間母公司股本持有人應佔溢利為1,962,000,000港元,而去年同期則為584,000,000港元(重列)。每股盈利為96.7港仙(截至二零零四年六月三十日止期間(重列):27.7港仙)。

倘不計入主要非現金項目1,361,000,000港元(見下文),本期間母公司之股本持有人應佔溢利將達601,000,000港元及每股盈利達29.6港仙,分別較二零零四年增加2.9%及6.9%。

於本期間已派付截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息每股11港仙(截至二零零三年十二月三十一日止年度:12港仙)。

本期間所宣發之中期股息為9港仙(二零零四年:8.5港仙),即本期間之現金派息率為9.3%。倘不計入主要非現金項目1,361,000,000港元,現金派息率將達30.4%。主要非現金項目是指投資物業之重估收益及該等物業之遞延稅項開支。

## 資產淨值

於二零零五年六月三十日,本集團之母公司股本持有人應佔總資產淨值約為18,260,000,000港元(二零零四年十二月三十一日(重列):16,183,000,000港元),較二零零四年十二月三十一日增加2,077,000,000港元或12.8%。根據二零零五年六月三十日之已發行普通股總數2,030,214,000股計算,母公司股本持有人應佔每股資產淨值為8.99港元,較二零零四年十二月三十一日之7.97港元(重列)增加12.8%。每股資產淨值有所增加主要與本期間之保留溢利有關。

總資產淨值已計入投資物業公平值收益所產生之遞延稅項負債2,322,000,000港元。倘不計入該項遞延稅項負債,則母公司股份持有人應佔總資產值將達20,582,000,000港元或每股10.14港元。

本集團於本期間已支付獲授新填地街項目之發展權之餘額,並購入若干住宅物業及買賣上市證券投資。除現有項目及於本報告所披露者外,本集團於未來並無任何進行重大投資或資本資產之計劃。

## 證券投資

於二零零五年六月三十日，作為本集團現金管理項目其中一部分之上市證券投資達1,961,600,000港元(二零零四年十二月三十一日：1,633,400,000港元)，佔期末之總資產6.24%(二零零四年十二月三十一日(經重列)：6.29%)，主要包括香港及海外地區之上市藍籌股及上市債務證券。

務須注意：截至二零零五年十二月三十一日止年度證券投資之表現乃取決於二零零五年整年中進行之交易量，而在很大程度上，亦視乎於年結日之收市價而定。因此，整年業績可能會高於或低於中期數字。

## 風險管理

本集團已制訂一套完善之風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對之各種風險，同時輔以積極管理、有效之內部監控及足夠之內部審核，以保障本集團之最佳利益。

## 股本

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已發行普通股數目均為2,030,214,000股。

## 債務及資本與負債比率

於二零零五年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸為9,804,000,000港元(二零零四年十二月三十一日：7,053,000,000港元)。現金、銀行結存及美國國庫券為4,584,000,000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5,220,000,000港元(二零零四年十二月三十一日：5,201,000,000港元)。

總債務與股本比率為53.3%(二零零四年十二月三十一日(經重列)：43.8%)而淨債務與股本比率為28.4%(二零零四年十二月三十一日(經重列)：32.3%)，此兩個比率乃將銀行及其他借貸以及借貸淨額分別除以總股本18,381,000,000港元(二零零四年十二月三十一日(經重列)：16,093,000,000港元)得出之百分比。

總債務及淨債務與股本比率之減少主要與銀行借貸增加及發行可換股債券有關。本集團之現金水平乃用作本集團之一般營運資金銀行，讓本集團得以在日後增加其物業投資。

不計入已發行可換股債券，於結算日，本集團之銀行及其他借貸全部以港元(98.2%)、美元(1.6%)及日圓(0.2%)計算。於本集團之銀行及其他借貸8,302,000,000港元中，34.4%、8.9%、56.5%及0.2%須分別於一年內、一至兩年、兩至五年及五年後償還。本集團之銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息率及倫敦銀行同業拆息率計算利率。於年底並無就利率作出對沖。

## 資產抵押

於二零零五年六月三十日，本集團賬面值分別約為19,850,000,000港元（二零零四年十二月三十一日（經重列）：18,936,400,000港元）、1,019,500,000港元（二零零四年十二月三十一日：877,000,000港元）、2,553,000,000港元（二零零四年十二月三十一日：2,160,000,000港元）及112,800,000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。本期間之利息收入為59,500,000港元，較二零零四年六月三十日（15,500,000港元）增加2.8倍。本期間資本化之利息為7,200,000港元，而去年同期則為2,000,000港元。不計入名義利息，本期間之利息支出為80,900,000港元，較去年同期錄得之利息支出26,800,000港元增加2倍。本期間錄得兌匯外幣貸款之兌匯收益12,400,000港元（截至二零零四年六月三十日止期間：14,400,000港元）。利息支出之增加乃由於本期間內利率上調所致。於回顧期間內之平均利率為2.38%（二零零四年：0.74%），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

於回顧期間，本集團共有僱員約243人（截至二零零四年六月三十日止期間：228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220人（截至二零零四年六月三十日止期間：207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，鼓勵員工在工作上有更好成績。本期間並無採納購股權計劃。

## 中國

本集團於中華人民共和國（「中國」）之投資為本期間帶來溢利（包括經營溢利及攤佔聯營公司業績）76,500,000港元，佔母公司股本持有人應佔溢利3.9%（截至二零零四年六月三十日止期間（經重列）：26,400,000港元）。本集團之中國投資於二零零五年六月三十日達1,189,800,000港元，佔本集團之資產總值約3.8%（截至二零零四年十二月三十一日止年度（經重列）：850,300,000港元）。

## 上市附屬公司

於本期間結束日，本集團擁有至祥置業有限公司之61.93%權益及金匡企業有限公司之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。

### 業務回顧

#### 香港物業投資

投資物業的租金繼續是本集團收入的主要來源之一。截至二零零五年六月三十日止六個月之總租金收入達348,300,000港元，較去年同期增加0.7%。

於回顧期間，本集團的零售物業組合的整體出租率為95%，維持高水平。零售物業市場於二零零五年上半年持續改善。出租率維持高企與本集團的大部份零售物業位於銅鑼灣、灣仔及尖沙咀等主要地區有關。由於旅客消費增加及本地消費改善令租戶的營業額上升，零售物業租金亦因此增加。

於回顧期間，皇室堡、美國萬通大廈、夏慤大廈及東英大廈之寫字樓平均出租率分別為99%、95%、94%及87%，令寫字樓物業組合之整體出租率達94%。

本集團將受惠於預期改善的香港零售及寫字樓物業市場的出租率及租金水平。

#### 香港物業發展

本集團各個發展項目整體上均有理想的進度。

九龍京士柏住宅發展項目君頤峰（10%權益）已於二零零四年七月落成。截至二零零五年六月，已售出約92%之單位。

荃灣樂悠居（50%權益<sup>附註一</sup>）為一項樓高56層的發展項目，設有960個服務式住宅單位，另有食肆、商店、停車位及附設泳池的完善會所設施。該物業在興建中，預計將於二零零五年第四季落成。截至二零零五年六月，已售出約67%之單位，佔樓面面積約380,000平方呎。

位於上水住宅式別墅邁爾豪園（50%權益<sup>附註一</sup>）建有78幢三層高獨立／半獨立洋房之建築工程已經完工，入伙紙及滿意紙已分別於二零零五年一月及二零零五年五月發出。該物業已於二零零五年四月展開預售。截至二零零五年六月，已售出約13%之洋房，佔樓面面積約30,500平方呎。

## 香港物業發展 (續)

位於歌和老街及達之路交界的發展項目筆架山峰 (33 ⅓%權益) 已於二零零四年八月展開上蓋工程。該項目預計於二零零六年初落成，並已於二零零五年七月展開預售。

與市區重建局合作進行的太原街／灣仔道重建項目 (87.5%權益<sup>附註二</sup>) 正於第一期進行上蓋工程。落成後，該項目的第一期將包括3幢高層住宅大廈，提供約652個住宅單位，連同商業部份總樓面面積約為443,000平方呎。第一期B號地盤之入伙紙已於二零零五年六月發出。涉及將第二期由寫字樓改為住宅用途之契約修訂申請現由地政署處理中。根據建議的第二期住宅發展計劃，將包括一幢高層住宅大廈，提供約252個住宅單位，總樓面面積約為159,727平方呎。第一期建築工程預計於二零零六年初完成，並待簽發預售同意書後，計劃於二零零五年底展開預售。

干德道55號發展項目 (70%權益) 已於二零零三年二月展開地盤平整及地基工程。該住宅項目的總樓面面積約為87,800平方呎。

本集團投標承辦市區重建局位於西九龍新填地街及鴉蘭街的重建項目 (100%權益) 已於二零零四年十二月中標。該綜合發展項目提供總樓面面積約56,000平方呎，並預計於二零零七年落成。

## 中國物業投資

上海香港新世界大廈 (34.65%權益) 包括約1,468,000平方呎寫字樓及零售樓面。於截至二零零五年六月三十日止期間，寫字樓部分及零售部分的平均出租率分別約為91%及81%。

北京希爾頓酒店 (50%權益) 於截至二零零五年六月三十日止期間維持平均出租率達89%，經營毛利為17,700,000港元。所有酒店房間之翻新工程已於二零零五年八月完工，而公用地方之翻新工程將於二零零五年十二月展開，預期於二零零六年四月完工。酒店擴建樓宇 (包括行政人員房間及其他酒店配套設施) 之詳盡圖則已獲有關政府機關批核。預期北京市城市規劃委員會將於二零零五年九月發出施工規劃批文。

毗鄰北京希爾頓酒店樓高10層之東方國際大廈 (50%權益) 之單位於回顧期間維持平均出租率達99%。

深圳羅湖商業城面積約29,000平方呎的79個零售商舖 (100%權益)，於回顧期間全部租出。

上海百富勤廣場 (50%權益<sup>附註一</sup>) 坐落於上海其中一個最著名商業區徐匯區淮海中路。該幢樓高23層之寫字樓／購物商場的總樓面面積為267,100平方呎。除面積3,369平方呎之寫字樓已售出，該物業其餘樓面面積作出租之用，並作為長期投資項目。於截至二零零五年六月三十日止期間，寫字樓及商場之平均出租率分別高企於90%及97%。



## 中國物業投資 (續)

附註：

附註一：於The Kwong Sang Hong International Limited 在二零零五年二月完成私有化（「私有化」）後，本集團於各項目及物業之權益由34.36%增加至50%。

附註二：於私有化完成後，本集團於有關項目之權益增加至87.5%。

## 公司資料

於二零零四年八月二十七日，本公司之全資附屬公司Paul Y. Holdings Company Limited與一項全權信託所全資擁有之公司訂立一項買賣協議，該全權信託由本公司執行董事兼主要股東劉鑾雄先生（「劉先生」）以其若干家族成員為受益人而設立。該買賣協議乃關於（其中包括）出售一組本公司的全資附屬公司，該等附屬公司持有若干物業的間接權益，包括香港白加道31號之發展項目及7個住宅單位。出售香港白加道31號之發展項目及該7個住宅單位分別於二零零四年十二月及二零零五年三月完成。

本公司亦已於二零零四年八月二十七日與一項全權信託所全資擁有之另一家公司訂立一項買賣協議，該全權信託由劉先生以其若干家族成員為受益人而設立。該買賣協議乃關於出售本公司之全資附屬公司Jade Wall Limited（「Jade Wall」），該公司直接持有中國瓷器、傢俬及掛畫等若干工藝品。Jade Wall之出售已於二零零五年三月完成。

## 結算日後事項

於二零零五年三月九日，本公司就發行本金總額最多為2,000,000,000港元於二零一零年到期之零票息可換股債券（「債券」）訂立認購協議，債券持有人可根據債券之條款不時將債券兌換為本公司股份。發行債券之詳情已於二零零五年三月十日之公布中披露。隨著發行本金總額1,810,000,000港元之可換股債券，本公司已收到若干債券持有人之要求將債券兌換為本公司股份。截至二零零五年八月二十九日，本公司已配發44,827,579股本公司股份予債券持有人。截至二零零五年八月二十九日，本公司之已發行股份數目為2,075,041,579股。

## 展望

為把握零售市場增長之優勢，本集團決定於二零零六年初將位於尖沙咀核心地帶、具四十年樓齡之東英大廈重新發展為零售及娛樂綜合大樓。該重新發展項目需時約三年完成。

本集團擬將其地標購物中心進行一系列重新包裝計劃，以提升物業價值及加強回報。皇室堡地下及地庫將重新裝修成為迷你單位，預期於二零零六年七月動工。尖沙咀新港中心地庫及銅鑼灣怡東商場地下至二樓之包裝計劃將分別於二零零五年九月及十一月動工。預期本集團將受惠於新租約所帶來之大幅租金增長。

此外，本集團將繼續把握機會補充土地儲備作為發展大中華區之發展項目。

## 獨立審閱

本期間之中期業績並未經審核，惟已按照由香港會計師公會發出之審核準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」由德勤·關黃陳方會計師行審閱，而其獨立審閱報告已載入本報告內。由獨立非執行董事官永義先生（「官先生」）、鍾貴先生（「鍾先生」）及陳國偉先生（「陳先生」）組成之本公司審核委員會（「審核委員會」）已聯同管理層審閱由本集團所採納之會計原則與常規以及本期間之未經審核中期財務報表。

## 董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益

於二零零五年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉，按本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所者如下：

### I 本公司

董事姓名	股份數目 (普通股)	附註	身份	已發行股本 百分比
劉鑾雄	275,143,456	(1)	其他權益	
	1,000,000,000	(2)	其他權益	
	<u>1,275,143,456</u>			62.81%
劉鑾鴻	<u>199,207,187</u>	(3)	其他權益	9.81%

附註：

- (1) 該等股份由一項以劉鑾雄先生為創立人及劉鑾雄先生之若干家族成員為合資格受益人之全權信託間接擁有。
- (2) 該等股份由一項以劉鑾雄先生為其中一名單位持有人之單位信託基金持有。該單位信託基金之餘下單位由一項以劉鑾雄先生為創立人及劉鑾雄先生之若干家族成員為合資格受益人之全權信託擁有。
- (3) 該等股份由一項以劉鑾鴻先生及其若干家族成員為合資格受益人之全權信託間接擁有。

## 董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益 (續)

### II. 本公司之相聯法團

#### 1. 至祥置業有限公司 (「至祥」)

董事姓名	股份數目 (普通股)	附註	身份	已發行股本 百分比
劉鑾雄	209,811,186	(a)	於受控制公司 之權益	61.93%

#### 2. 金匡企業有限公司 (「金匡」)

董事姓名	股份數目 (普通股)	附註	身份	已發行股本 百分比
劉鑾雄	397,858,761	(b)	於受控制公司 之權益	50.10%

附註：

- (a) 正如上文第I段所披露，劉鑾雄先生因擁有本公司已發行股本中62.81%之權益，故被視為於本公司之全資附屬公司Lucky Years Ltd. 之全資附屬公司Billion Up Limited直接持有之209,811,186股至祥股份中擁有權益。
- (b) 正如上文第I段所披露，劉鑾雄先生因擁有本公司股本中62.81%之權益，根據證券及期貨條例被視為於397,858,761股金匡股份中擁有權益。本公司擁有之397,858,761股金匡股份其中170,000,000股、113,818,911股、37,162,165股及76,877,685股為分別由Million Point Limited (「Million Point」)、Paul Y. Holdings Company Limited (「Paul Y.」)、Great Empire International Ltd. (「Great Empire」) 及樂邦投資有限公司 (「樂邦」) 持有。

由於本公司擁有華人置業有限公司之全部已發行股本，而華人置業有限公司擁有Cosmos Success Limited之全部已發行股本，後者則擁有Million Point之全部已發行股本，故本公司根據證券及期貨條例被視為擁有上述170,000,000股金匡股份之權益。

由於本公司擁有Paul Y.之全部已發行股本，故本公司根據證券及期貨條例亦被視為擁有上述113,818,911股金匡股份之權益。

由於本公司擁有Paul Y.之全部已發行股本，而Paul Y.擁有Goldstance Group Limited之全部已發行股本，後者則擁有Great Empire之全部已發行股本，故本公司根據證券及期貨條例亦被視為擁有上述37,162,165股金匡股份之權益。

由於本公司擁有中華娛樂置業有限公司之全部已發行股本，而中華娛樂置業有限公司擁有樂邦之全部已發行股本，故本公司根據證券及期貨條例亦被視為擁有上述76,877,685股金匡股份之權益。

上述所有權益均為好倉。所顯示的百分比為本公司有關董事於二零零五年六月三十日所擁有之股份數目佔已發行股份數目之百分比。

除上文所披露者外，於二零零五年六月三十日，本公司其他董事及最高行政人員概無擁有或根據證券及期貨條例被視為擁有本公司或其任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例第XV部) 之股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉。

於截至二零零五年六月三十日止六個月內，本公司董事及最高行政人員或彼等之配偶或十八歲以下之子女概無獲授或行使任何可認購本公司或其任何相聯法團之任何證券之權利。

## 主要股東於本公司之證券權益

據董事所知悉，於二零零五年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條須置存之登記冊所載錄，直接或間接擁有或被視為擁有本公司已發行股本5%或以上權益之人士（本公司之董事或最高行政人員除外）如下：

名稱	股份數目 (普通股)	身份	已發行股本 百分比
GZ Trust Corporation	1,275,143,456 (附註1及2)	信託人、一項信託之 受益人及於受控制 公司之權益	62.81%
Global King Ltd.	1,000,000,000 (附註1)	信託人	49.26%
Joseph Lau Luen Hung Investments Limited	275,143,456 (附註2)	實益擁有人	13.55%
葉淑婉	199,207,187 (附註3)	全權信託之創立人	9.81%
J.P. Morgan Trust Company (Bahamas) Limited	199,207,187 (附註4)	信託人及於受控制 公司之權益	9.81%
Sunny Trend Limited	199,207,187 (附註4)	實益擁有人	9.81%
李嘉誠	174,660,000 (附註5及6)	全權信託之創立人 及受控制公司之權益	8.60%
Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited	174,660,000 (附註5及6)	信託人及一項信託之受益人	8.60%
Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited	174,660,000 (附註5及6)	信託人及一項信託之受益人	8.60%
Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited	174,660,000 (附註5及6)	信託人	8.60%
長江實業(集團)有限公司	174,660,000 (附註5及6)	受控制公司之權益	8.60%

## 主要股東於本公司之證券權益 (續)

名稱	股份數目 (普通股)	身份	已發行股本 百分比
和記黃埔有限公司	174,660,000 (附註5)	受控制公司之權益	8.60%
和記企業有限公司	174,660,000 (附註5)	一間受控制公司之權益	8.60%
Primetek Holdings Limited	174,660,000 (附註5)	實益擁有人	8.60%

附註：

1. GZ Trust Corporation (作為一項全權信託之信託人) 持有一項以Global King Ltd.為信託人之單位信託基金之單位，故被視為擁有Global King Ltd.所持有之同一批股份之權益。上述股份為上文第I段所披露「董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益」項下劉鑾雄先生之「其他權益」中所指之同一批1,000,000,000股本公司股份。
2. GZ Trust Corporation (作為另一項全權信託之信託人) 持有Joseph Lau Luen Hung Investments Limited之全部已發行股本，故被視為擁有Joseph Lau Luen Hung Investments Limited所持有之同一批股份之權益。上述股份為上文第I段所披露「董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益」項下劉鑾雄先生之「其他權益」中所指之275,143,456股為同一批股份。
3. 該等股份由一項以葉淑婉女士為創立人之全權信託間接擁有。上述股份為上文第I段所披露「董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益」項下劉鑾鴻先生之「其他權益」中所指之同一批股份。
4. J.P. Morgan Trust Company (Bahamas) Limited (作為一項全權信託之信託人) 擁有Sunny Trend Limited之全部已發行股本。根據證券及期貨條例，J.P. Morgan Trust Company (Bahamas) Limited被視為擁有Sunny Trend Limited持有之199,207,187股本公司股份。上述股份為上文第I段所披露「董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益」項下劉鑾鴻先生之「其他權益」中及上文附註3所指之同一批股份。
5. Primetek Holdings Limited (「Primetek」) 為和記企業有限公司 (「和記企業」) 之全資附屬公司，而後者為和記黃埔有限公司 (「和黃」) 之全資附屬公司。根據證券及期貨條例，和黃及和記企業被視為擁有Primetek持有之174,660,000股本公司股份。
6. 由李嘉誠先生、李澤鉅先生及李澤楷先生各自擁有全部已發行股本之三份之一權益之Li Ka-Shing Unity Holdings Limited，擁有Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited (「TUT1」) 之全部已發行股本。TUT1以The Li Ka-Shing Unity Trust (「UT1」) 信託人之身份，連同若干公司 (TUT1 以UT1 信託人之身份有權在其股東大會上行使或控制行使三分之一以上之投票權之公司) 合共持有長江實業(集團)有限公司 (「長實」) 已發行股本之三分之一以上。長實之附屬公司有權在和黃之股東大會上行使或控制行使三分之一以上之投票權。

此外，Li-Ka-Shing Unity Holdings Limited亦擁有Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited (「TDT1」，The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust (「DT1」) 之信託人) 及Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited (「TDT2」，另一全權信託 (「DT2」) 之信託人) 之全部已發行股本。TDT1及TDT2各持有UT1之單位。

根據證券及期貨條例，李嘉誠先生為DT1及DT2之託管人，就證券及期貨條例而言可能被視為DT1及DT2之創立人，TDT1、TDT2、TUT1及長實被視為擁有Primetek持有之174,660,000股本公司股份。

上述所有權益均為好倉。於二零零五年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336條置存之登記冊所載概無任何淡倉。

## 根據上市規則第13章之披露規定

### 墊支予一間實體之款項

根據上市規則第13.20條，本公司董事申報本集團於二零零五年六月三十日墊支及提供予本公司擁有50%權益之聯營公司Power Jade Capital Limited（「Power Jade」）及其附屬公司之款項及擔保。墊款及擔保總額為1,713,693,000港元，超過本公司於二零零五年六月三十日市值8%，並詳列如下：

聯營公司名稱	本集團 持有應佔 權益 %	於 二零零五年 六月三十日 之墊款 千港元	就獲批銀行 信貸而提供 之擔保 千港元	於二零零五年 六月三十日 提供之墊款 加擔保總額 千港元
Power Jade Capital Limited	50%	723,693 (附註1)	–	723,693
逸康有限公司 (附註2)	50%	–	790,000 (附註3)	790,000
億灝有限公司 (附註2)	50%	–	200,000 (附註4)	200,000
		<u>723,693</u>	<u>990,000</u>	<u>1,713,693</u>

#### 附註：

- (1) 本集團以股東貸款方式墊支款項，其中76,325,000港元以香港銀行同業拆息加1.85厘計息，其餘647,368,000港元為免息，該款項無抵押及並無特定還款期。
- (2) 逸康有限公司及億灝有限公司為Power Jade之間接全資附屬公司。
- (3) 本公司連同Power Jade之50%控股公司Solar Chain Limited（「Solar Chain」）共同及個別地就逸康有限公司獲批之銀行信貸提供無條件及不可撤回之擔保，以發展位於新界荃灣楊屋道124-142號之發展項目（現名為「樂悠居」）。
- (4) 本公司連同Solar Chain共同及個別地就億灝有限公司獲批之銀行信貸提供無條件及不可撤回之擔保，以發展位於新界上水營盤粉錦公路之發展項目（現名為「邁爾豪園」）。

## 聯繫公司之備考合併資產負債表

根據上市規則第13.22條，獲本集團財務資助及獲本集團就聯繫公司利益而授出擔保之聯繫公司於二零零五年六月三十日（最後實際可行日期）之備考合併資產負債表如下：

	(附註) 合併 總計 百萬港元	本集團 應佔權益 百萬港元
非流動資產	5,597	2,133
流動資產	4,611	2,165
流動負債	(2,742)	(1,333)
非流動負債	(7,667)	(3,194)
負債淨額	<u>(201)</u>	<u>(229)</u>

附註：備考合併資產負債表已重新排列，以配合本集團的會計政策。

## 企業管治

由官先生、鍾先生及陳先生組成之本公司薪酬委員會已於今年成立，其書面之職權範圍乃按照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之守則條文（「守則條文」）而制定。

董事會相信本公司已遵守上市規則之守則條文，惟下列各項除外：

1. 獨立非執行董事並非按任何特定任期委任，惟須根據本公司之公司細則於本公司之股東週年大會上輪值告退及重選；及
2. 本公司之公司細則並無規定最少每三年輪值告退一次。然而，根據本公司之公司細則，按當時出任董事人數三分之一的董事（或倘董事人數並非三或三之倍數，則為最接近三分一）須輪值告退，惟擔任主席、董事總經理或聯席董事總經理之董事則毋須輪值告退，而於各股東週年大會上釐定退任董事人數時亦不計算在內。

董事會將確保每位董事最少每三年輪值告退一次，以符合上市規則之守則條文。

本公司已就董事進行證券交易採納了一套不遜於上市規則附錄10所規定標準（「標準守則」）之標準守則。在向所有董事作出具體查詢後，所有董事確認彼等於截至二零零五年六月三十日止六個月一直遵守標準守則以及本公司就董事進行證券交易所採納之標準守則所載之所需標準。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零零五年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司均無購買、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，二零零五年八月二十九日