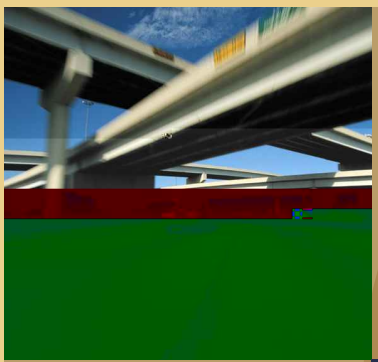




目錄

F_a_c a H / /

C a a _

Ma_a _ D c8T /F4 68.7(S_)T

F a c a H
財務摘要

		2005 二零零五年 *HK$'m* *百萬港元*	2004 二零零四年 *HK$'m* *百萬港元* (R a) (經重列)	C a 變動 %
T	營業額	**299**	292	2%
P A b ab E H C a	本公司股本持有人 應佔溢利	**355**	123	189%
T a A	總資產	**6,234**	4,181	49%
E A b ab E H C a	本公司股本持有人 應佔股本	**3,878**	2,650	46%
Ca & Ba Ba a c	現金及銀行結餘	**1,173**	435	170%
N B	借貸淨額	**249**	175	42%

Key Performance and Liquidity Indicators:	**主要營運表現及財務狀況指標**	***HK$*** ***港元***	*HK$* *港元*	C a 變動 %
Ea P S a	每股盈利	**0.202**	0.081	149%
N A P S a *(note 1)*	每股資產淨值 *(附註1)*	**2.20**	1.72	28%
P c P/E Ra *(note 1)*	預期市盈率 *(附註1)*	**6 x**	10	(40%)
R G a E *(note 2)*	股本回報率 *(附註2)*	**18%**	9%	100%
R T a A *(note 3)*	總資產回報率 *(附註3)*	**11%**	6%	83%
G a Ra *(note 4)*	借貸比率 *(附註4)*	**37%**	23%	61%
A G a Ra *(note 5)*	經調整借貸比率 *(附註5)*	**6%**	7%	(14%)
C Ra *(note 6)*	流動比率 *(附註6)*	**1.4 x**	0.5	180%
I C a *(note 7)*	利息償付比率 *(附註7)*	**27 x**	10	170%

Notes:

1. Ba 1,758,671,611 a a a a
30 J 2005 (2004: 1,542,221,611 a) a a
c c HK$2.475 (2004: HK$1.686 a .

Notes: (continued)

4. Ca c a a b a b ab C a .

5. Ca c a a b a b ab C a .

6. Ca c a a c a c ab .

7. Ca c a a b a c c a a a c c (c a a a).

附註：（續）

4. 以借貸總額除以本公司股本持有人應佔股本計算所得。

Corporate Information
公司資料

BOARD OF DIRECTORS

Zhu Denglin *(Chairman)*
Hui Xiaobing *(Vice Chairman)*
Gao Jianmin *(Managing Director)*
Liu Tianni *(Deputy Managing Director)*
Gu Jiaguo
Chen Yongcun
Zhang Songqiao
Yuan Yongcheng
Zhou Guowei
Kang Dian*
Zhang Liu*
Hong Mumin*

* *Independent non-executive directors*

董事會

朱登山 *(主席)*
惠小兵 *(副主席)*
高建民 *(董事總經理)*
劉天倪 *(董事副總經理)*
顧建國
陳永存
張松橋
袁永誠
周國偉
康　典*
張　璐*
洪木明*

* *獨立非執行董事*

AUDIT COMMITTEE

Kang Dian *(Chairman)*
Zhang Liu
Hong Mumin

審核委員會

康　典 *(主席)*
張　璐
洪木明

REMUNERATION COMMITTEE

Kang Dian *(Chairman)*
Zhang Liu

薪酬委員會

康　典 *(主席)*
張　璐

COMPANY SECRETARY

Ting Tat Kai, Mac

公司秘書

佟達釗

AUDITORS

Deloitte Touche Tohmatsu
Certified Public Accountants

核數師

德勤・關黃陳方會計師行
執業會計師

Co a L a
公司資料

COMPANY LAWYER

Da L & Pa

公司律師

羅國貴律師事務所

PRINCIPAL BANKERS

Ba C a (H K) L
T H a S a Ba C a L
T C c Ka Wa Ba L

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海匯豐銀行有限公司
中信嘉華銀行有限公司

REGISTERED OFFICE

S 4901, 49 F , O c T , C P`a a
1 Ha b R a , Wa c a , H K
(T : 28770030 Fa : 28029506)

註冊辦事處

香港灣仔港灣道一號
會展廣場辦公大樓49樓4901室
(電話：28770030 傳真：28029506)

SHARE REGISTRARS AND TRANSFER OFFICE

S c a L
G F , BEA Ha b V C ,
56 G c R a , Wa c a , H K
(T : 29801888 Fa : 28610285)

股份登記及過戶處

秘書商業服務有限公司
香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下
(電話：29801888 傳真：28610285)

WEBSITE

:// . a .c

網址

:// . a .c

STOCK CODE

171

股份代號

171

Ma a D c ’ S a
董事總經理報告

REVIEW OF RESULTS

T c a HK$298,903,000, c a a a HK$292,402,000 . H , ca c a a b . T c a c a a b HK$120,197,000. D c , c a a a a a c a a a a , a a c a HK$71,028,000 a c a a HK$32,396,000 ca b c a c a ac .

T a b ab a c a HK$354,973,000, c a c a a HK$232,061,000, a c a 189% a c a a a a 245 cc . Ea a c a a

Ma a D c ' S a
董事總經理報告

REVIEW OF RESULTS *(continued)*

T a a c HK$13,640,000 a
a a HK$2,794,000. T G
a acc c c a
c a a 1 Ja a 2005.

c a a a HK$19,910,000 a
a a a c c c a
a , a a c a c c
a c a a a a a a .

c a a c c HK$16,349,000 a a
a c c b a a
HK$780,279,000 a a b G a
a 2004 c a c a
a .

T G c c a a - a c
a. F , G a a
a a - a TJ 1 a 20.1( ) 615TD0.0635 Tc0.0 .2(2 c)24(,279c)255 (T T (_

Ma a D c ' S a
董事總經理報告

BUSINESS REVIEW & PROSPECTS

Property Investments, Development and Management

F c b a a HK$16,783,000 (2004: HK$40,749,000). T c a b a a Ea Ga P`a a, c G ' a c a . T a Ea Ga P`a a a c a HK$39,900,000 HK$26,500,000 c . T c a a a , c a - a 2004 a c c a Ea Ga P`a a a a c . a a a a c a 2004 a a b a 2005 a c .

c G a 7G

BUSINESS REVIEW & PROSPECTS *(continued)*

Property Investments, Development and Management *(continued)*

l c v, G a a c ca v a T Z D c B , c a a Z Y X a Z . T v c a a a a 320,000 a a a 802,000 a a . T c c v a -v c a .

T G a c v a a c v S H Y a .

Infrastructure Investments

F 30 J 2005 c b CII a HK$58,794,000 (2004: HK$45,303,000). T a ab c b CII G a a v a a v b v c, c a ab a - a . l c v, CII v v a a a c v a a W a Ba a B v a a a c v a a HK$460,271,000 a v à v a v a . C , CII' a v a a v b v c a .

業務回顧及展望 *(續)*

物業投資、發展及管理 *(續)*

於本期間，本集團投資一項新的發展項目，項目位於北京市通州區，並已命名為「自由小鎮」。該發展項目之地盤面積約320,000平方米，建築面積約802,000平方米。該項目目前正展開拆遷及安置現有居民的工作。

本集團現正考慮於北京市投資興建包括「四合院」在內的物業開發項目。

基礎建設投資

截至二零零五年六月三十日止六個月，中基之溢利貢獻為58,794,000港元（二零零四年：45,303,000港元）。中基為本集團提供相對穩定的溢利貢獻，主要是通過出售道路及橋樑項目所產生的一次性收益達至。於本期間，中基以總代價約460,271,000港元出售其於武漢白沙州大橋之全部權益並回籠額外營運資金。中基目前之策略是在遇到合適機會時出售其全部道路及橋樑項目。

BUSINESS REVIEW & PROSPECTS *(continued)*

Infrastructure Investments *(continued)*

T CII a a 30 J 2005 a a
a :

		Effective interest of CII 中基所佔之實際權益 *Percentage* *百分比*	Net Asset Value attributable to CII 中基應佔淨資產 *HK$'m* *百萬港元*
L S a B	漯河沙河大橋及		
a Wa a B	王店立交橋	70%	93.2
J a #320 S a - a	江西320國道	80%	269.3
H a Z #311 S a - a	河南周口L S a B 090703c T c20c1 T902104.34 -1.0.34 -(0V 2.035 02 0		

BUSINESS REVIEW & PROSPECTS *(continued)*

業務回顧及展望 *(續)*

Financial Investment

金融投資

Distressed Assets Business

不良資產業務

The Macau Assets

Ba ca , a Maca A a b a b c . T G c a a c HK$100,000,000 a Maca A . T a a a Maca A a a a . T c c a b a c a a Maca A .

澳門資產

澳門資產之處置工作基本上已於本期間完成。本集團從處置澳門資產額外收取100,000,000港元超收分成。現時只剩餘少量澳門資產仍待處置。董事預期處置餘下之澳門資產僅能產生有限收益。

The Cinda Portfolio

F c , C a P a c b HK$89,946,000 c G . 30 J 2005, a a C a P a b a HK$6.4 b a a , a 12% a a C a P . T ca c a a HK$316,574,000 a a . T c ca c a a 5%. H , a a ac . T a C a P , c C a a C a C a a c b a C a P a ac a a a ac a a b a c b a , a a a .

信達資產包

於本期間，信達資產包為本集團貢獻89,946,000港元收益。截至二零零五年六月三十日，已處置之信達資產包債權資產累計本金總額約達64億港元，約相當於信達資產包本金總額之12%。累計處置回收現金約為316,574,000港元。折算所得之現金回收率約為5%；然而處置之進度未算理想。為加速處置信達資產包，董事以及中國信達已決定除目前採取自行處置的方式外，同時把信達資產包分割成為數額較少的債權資產小包並通過拍賣方式或其他可行方法處置該等小包。

Ma 50 0 18 D c Ma 5M a

Ma a D c ' S a
董事總經理報告

FINANCIAL REVIEW *(continued)*

Capital Structure

A a 30 J 2005, a HK$3,878,306,000, a HK$331,505,000 9% c a a 31 D c b 2004. D c , HK$87,934,000 a a C a a a

Human Resources

A a 30 J 2005, G

Ma a D c ' S a
董事總經理報告

PURCHASE, SALES OR REDEMPTION OF THE COMPANY'S LISTED SECURITIES

N C a a b a c a ,
30 J 2005.

B B a
Silver Grant International Industries Limited
Gao Jian Min
Managing Director

H K , 20 S b 2005

購回、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期間，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

承董事會命
銀建國際實業有限公司
董事總經理
高建民

香港，二零零五年九月二十日

C a G a c a O l a
公司管治及其他資料

T C a c a a
c a a c , a

T c ac a b
a , c a a
a a C a a
G a c c ba . a a c a
a , 30 J 2005, D c a c ab acc c a
a a a c a a ab .

為符合股東利益，本公司致力實行高水平的企業管治。

董事確認按持續經營標準編制能真實及公平地反映本公司及本集團財務狀況的財務報表乃屬其責任。在編制截至二零零五年六月三十日止六個月之財務報表時，董事採用了合適的會計政策並持續應用該等會計政策，同時亦以保守及合理的態度作出判斷及估計。

CODE ON CORPORATE GOVERNANCE PRACTICE

企業管治常規守則

Securities Dealing by Directors

T C a a M C S c T ac b D c L I (M C) a 10 R L S c S c E c a H K L (L R) a c c c c a ac b c . T C a , a a c c , c a a c a c M C 30 J 2005.

董事進行證券交易

本公司已採納並實施了香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事進行證券交易的守則。經就此事專門徵詢所有董事，所有董事均已確認其於截至二零零五年六月三十日止六個月期間內嚴格遵守該標準守則所規定的標準。

Audit Committee

T A C a a ac a G ' a c a a c a a a . I a a c a . A b A C a M . Ka D a (C a a), M . Z a L a M . H M M .

審核委員會

審核委員會每年最少舉行兩次會議，監察本集團財務報表的完整性，並審議內部及外部審計的性質及範圍，以及評估內部控制系統的成效。審核委員會的成員全部為獨立非執行董事，包括康典先生(主席)、張璐先生及洪木明先生。

C a G a c a O l a

DEVIATIONS FROM THE MODEL CODE

(continued)

C P A.5.4 a a b a

DIRECTORS' RIGHT TO ACQUIRE SHARES OR DEBENTURES

D a a C a 26 J 1995 (O Sc) a C a 27 Ma 2002 (N Sc) a b :

董事購買股份或債權證之權利

根據本公司於一九九五年六月二十六日採納之購股權計劃(「舊計劃」)及本公司於二零零二年五月二十七日採納之購股權計劃(「新計劃」)授予董事及本公司其它僱員之尚未行使購股權詳情呈列如下：

		Exercisable period 可予行使期間	Subscription price per share 每股認購價	Outstanding as at 31 December 2004 and 30 June 2005 於二零零四年十二月三十一日及於二零零五年六月三十日之尚餘數目
Directors	**董事**			
C Y c	陳永存	25/07/2001-24/07/2011	0.535	2,000,000
		07/06/2002-06/06/2012	0.700	5,000,000
Ga J a M	高建民	09/01/1997-08/01/2007	0.967	15,000,000
		07/06/2002-06/06/2012	0.700	5,000,000
G J a	顧建國	27/07/1999-26/07/2009	0.900	2,000,000
				29,000,000
Other employees	**其他僱員**	25/07/2001-24/07/2011	0.535	3,000,000
				3,000,000
				32,000,000

D c a a c N Sc . T a a b c .

於期內並無向董事及其他僱員授出任何新計劃項下之購股權。同時期內並無任何購股權被行使或失效。

O a c ab , a C a b a a a a ab C a ac b b a a C a b c .

除上文所披露者外，本公司或其附屬公司概無於年內任何時間訂立任何安排，致使本公司之董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而得益。

DIRECTORS' INTEREST IN SHARES

A a 30 J 2005, c a c a C a a (Pa XV S c a F O (SFO)) c a b C a a S c E c a a D 7 a 8 Pa XV SFO (c SFO), c a 352 SFO, b C a a S c E c a , a :

L C a :

Name of director 董事姓名	Capacity 身份	Underlying shares pursuant to share options 購股權相關股份	Percentage to total issued share capital 佔全部已發行股本百分比
C Y c 陳永存	B c a 實益擁有人	7,000,000 *(Note 1)* *(附註1)*	0.40%
Ga J a M 高建民	B c a 實益擁有人	20,000,000 *(Note 1)* *(附註1)*	1.14%
G J a 顧建國	B c a 實益擁有人	2,000,000 *(Note 1)* *(附註1)*	0.11%

董事之股份權益

於二零零五年六月三十日，董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

本公司股份及相關股份的好倉情況：

DIRECTORS' INTEREST IN SHARES *(continued)*

Note:

1. T ac O Sc a N Sc ac. a C a , c a D c ' R Ac. S a D b .

Sa a c ab a D c ' R Ac. S a D b a c b a S a , a a 30 J 2005, c c C a a a c a a , a C a a c a a b C a a a c a (a Pa XV SFO) a c a b b C a S c 352 SFO a S c E c a a M C . N c c a 18, a b a a b c b C a a a c a c a , a c a D b .

董事之股份權益 *(續)*

附註：

1. 此等為根據舊購股權計劃及新購股權計劃授予董事的購股權權益以認購本公司股份，有關詳情載於「董事購買股份及債券之權利」部分。

除上述「董事購買股份或債券之權利」及下述「主要股東」部分所披露者外，於二零零五年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第352條置存的登記冊記錄顯示本公司董事或行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)持有任何股份、相關股份或債權證的權益或淡倉或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。於本期間董事或彼等的配偶或十八歲以下的子女，概無獲授予任何權利可認購本公司或其任何相聯法團的股本或債權證或曾行使任何該等權利。

SUBSTANTIAL SHAREHOLDERS

A a 30 J 2005 a a c c c C a , a 5% a a C a a c b b C a S c 336 SFO a :

L a C a a a 30 J 2005:

主要股東

於二零零五年六月三十日，於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須予備存的登記冊所記錄所顯示，本公司董事或行政總裁以外擁有佔本公司已發行股本5%或以上權益的人士如下：

本公司股份的好倉於二零零五年六月三十日的情況：

Name of substantial shareholder 股東名稱	Capacity 身份	Number of ordinary shares 股份數目	Underlying shares 相關股份	Total interests 權益總額	Percentage to total issued share capital 佔全部已發行股本百分比
S G a l a a H L 實益擁有人	B c a 實益擁有人	127,170,022		127,170,022 *(Note 1)* *(附註一)*	7.23%
C a C a A Ma a C a c a 中國信達資產管理公司	l c 受控制法團的權益	341,448,000	200,000,000 *(Note 2)* *(附註二)*	541,448,000 *(Note 3)* *(附註三)*	30.79%
C l c.	169,450,000 a a b c a , 2,525,000 a a a , 138,813,559 a b c a a 9,900,000 a a a c , a 169,450,000股屬實益擁有人，2,525,000股屬核准借出代理人，138,813,559相關股份屬實益擁有人及9,900,000股屬對股份持有保證權益的人	181,875,000	138,813,559 *(Note 4)* *(附註四)*	320,688,559	18.23%

La79 -a27 K -6087.45B c a -60( )-8067.9(391,068000) TJ/F9 1 T 42.7482 0 TD0 Tc0 T ()T /F6 1 T 2.7556 0 TD0.0381 Tc (127

公司管治及其他資料

SUBSTANTIAL SHAREHOLDERS *(continued)*

Notes: (continued)

6. T a a a ac a b c a c K , ba C a O M .

Sa a c ab , b S c 336 SFO a C a C a 30 J 2005.

SHARE OPTION SCHEMES

M c a O Sc a N Sc a b :

主要股東 *(續)*

附註：(續)

六. 該等權益之總數與陳愛武之夫婿林清渠披露所持有之權益實為同一批股份。

除上文所披露外，根據證券及期貨條例第336條規定須予備存的登記冊所示，本公司並無接獲任何有關於二零零五年六月三十日在本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉的申報。

購股權計劃

根據舊計劃及新計劃授出之購股權於本期內之變動載列如下：

Subscription price per share 每股股份認購價	**Exercisable period 可予行使期間**	**Number of share options outstanding as at 1 January 2005 and 30 June 2005 於二零零五年一月一日及二零零五年六月三十日尚餘之購股權數目**
HK$ 港元		
Old Scheme 舊計劃		

SHARE OPTION SCHEMES *(continued)*

M c a b a a :

購股權計劃 *(續)*

包括在上述列表之董事所持有之購股權於本期內之變動如下：

Subscription price per share 每股股份認購價	Exercisable period 可予行使期間	Number of share options outstanding as at 1 January 2005 and 30 June 2005 於二零零五年一月一日及二零零五年六月三十日尚餘之購股權數目
HK$ *港元*		
Old Scheme **舊計劃**		
0.967	09/01/1997-08/01/2007	15,000,000
0.900	27/07/1999-26/07/2009	2,000,000
0.535	25/07/2001-24/07/2011	2,000,000
		19,000,000
New Scheme **新計劃**		
0.700	07/06/2002-06/06/2012	10,000,000
		29,000,000

A a 30 J 2005, a b a a ab a N Sc a 63,222,000 a 3.6% a C a .

於二零零五年六月三十日，根據新購股權計劃項下尚餘可予授出之購股權總數目為63,222,000股，約佔本公司全部已發行股本的3.6%。

C a a c S a
綜合收入報表

For the six months ended 30 June 2005
截止二零零五年六月三十日止六個月

			(Unaudited) （未經審核） Six months ended 30 June 截至六月三十日止六個月	
			2005 **二零零五年**	2004 二零零四年
		Notes *附註*	***HK$'000*** ***千港元***	*HK$'000* *千港元* (R a) （經重列）
T	營業額	*4*	**298,903**	292,402
D c a	直接經營費用		**(51,797)**	(161,409)
			247,106	130,993
O a c	其他經營收入	*5*	**33,423**	11,938
A a	行政費用		**(49,632)**	(29,722)
O a	其他經營費用	*6*	**—**	(16,434)
R a c a a				

C_ ' a ' Ba a_c S
綜合資産負債表

As at 30 June 2005

C ... a ... Ba a c S ...
綜合資產負債表

As at 30 June 2005
於二零零五年六月三十日

		Notes *附註*	(Unaudited) (未經審核) **As at 30 June 2005** **於二零零五年六月三十日** ***HK$'000*** ***千港元***	(A ...) (經審核) A a 31 D c b 2004 於二零零四年十二月三十一日 *HK$'000* *千港元* (R a) (經重列)
EQUITY AND LIABILITIES	**股本及負債**			
Capital and reserves	**資本及儲備**			
S a a	股本	*15*	**351,734**	351,734
R	儲備		**3,526,572**	3,195,067
E a b ab ... C a	本公司股本持有人應佔股本		**3,878,306**	3,546,801
Minority interests	**少數股東權益**		**52,280**	136,180
Total Equity	**股本總值**		**3,930,586**	3,682,981
Current liabilities	**流動負債**			
T a a ab	應付帳款	*14*	**38,214**	55,036
Acc c a , a ... a ab	應計費用、租務按金及其它應付款		**175,554**	208,020
A ... a c a	應付聯營公司款		**478,153**	457,639
A ... c a a a	應付一名股東之控股公司款項		**18,537**	18,537
S c ba a a ... a	有抵押銀行貸款 — 一年內到期	*16*	**627,318**	580,589
Ta a a ab	應付稅項		**4,534**	4,960
			1,342,310	1,324,781
Non-current liabilities	**非流動負債**			
S c ba a a ... a	銀行抵押貸款 — 一年後到期	*16*	**7,475**	8,050
C b	可換股票據		**787,705**	780,279
D a ab	遞延稅項負債	*18*	**165,826**	123,705
			961,006	912,034
Total Liabilities	**負債總值**		**2,303,316**	2,236,815
Total Equity and Liabilities	**股本及負債總值**		**6,233,902**	5,919,796

C_ _ C_ _ a S a _ C a _ E
簡明綜合權益變動報表

For the six months ended 30 June 2005 — unaudited
截止二零零五年六月三十日止六個月 — 未經審核

		Attributable to equity holders of the Company 本公司股本持有人應佔股本											
		Share capital 股本	Share premium 股份溢價	Capital reserve 股本儲備	Investment property revaluation reserve 投資物業重估儲備	Asset revaluation reserve 資產重估儲備	Negative goodwill 負商譽	Other reserve 其他儲備	Exchange reserve 匯兌儲備	Retained profits 保留盈利	Total 合計	Minority interest 少數股東權益	Total equity 股本總額
		HK$'000 千港元	*HK$'000* 千港元	*HK$'000* 千港元	*HK$'000* 千港元	*HK$'000* 千港元	*HK$'000* 千港元	*HK$'000* 千港元	*HK$'000* 千港元	*HK$'000* 千港元	*HK$'000* 千港元	*HK$'000* 千港元	*HK$'000* 千港元
A a 1 Ja a 2004, a	於二零零四年一月一日結餘，原先呈報	262,444	1,210,737		13,562	16,170	12,233	605	1,994	721,273	2,239,018	124,213	2,363,231
E c c a acc c :	會計政策變動之影響：												
R a a	投資物業重估儲備撥回				(13,562)					13,562			
c a a	物業相關遞延稅項增加					(245)				(10,073)	(10,318)		(10,318)
A a 1 Ja a 2004, a a	於二零零四年一月一日結餘，經重列	262,444	1,210,737			15,925	12,233	605	1,994	724,762	2,228,700	124,213	2,352,913
Ta c a a a	於出售租賃物業時劃轉儲備					(12,419)				12,419			
N c c	直接於股本確認之收入淨額	262,444	1,210,737			3,506	12,233	605	1,994	737,181	2,228,700	124,213	2,352,913
P	期內溢利									122,912	122,912	5,068	127,980
T a c c	期內確認之總收入	262,444	1,210,737			3,506	12,233	605	1,994	860,093	2,351,612	129,281	2,480,893
N a	溢價發行新股份	46,000	329,310								375,310		375,310
S a	股份發行費用		(15,754)								(15,754)		(15,754)
2003 a	已付二零零三年末期股息									(61,689)	(61,689)		(61,689)
Ac b a													

簡明綜合權益變動報表

For the six months ended 30 June 2005 — unaudited
截止二零零五年六月三十日止六個月 — 未經審核

		Attributable to equity holders of the Company 本公司股本持有人應佔股本											
		Share capital 股本	Share premium 股份溢價	Capital reserve 資本儲備	Investment property revaluation reserve 投資物業重估儲備	Asset revaluation reserve 資產重估儲備	Negative goodwill 負商譽	Other reserve 其他儲備	Exchange reserve 匯兌儲備	Retained profits 保留盈利	Total 合計	Minority interest 少數股東權益	Total equity 股本總額
		HK$'000 千港元	*HK$'000* 千港元	*HK$'000* 千港元	*HK$'000* 千港元	*HK$'000* 千港元	*HK$'000* 千港元	*HK$'000* 千港元	*HK$'000* 千港元	*HK$'000* 千港元	*HK$'000* 千港元	*HK$'000* 千港元	*HK$'000* 千港元
A a 1 Ja a 2005, a	於二零零五年一月一日結餘，原先呈報	351,734	1,957,757		59,896	13,763	12,233	605	1,994	1,076,978	3,474,960	136,180	3,611,140
E c c a acc c :	會計政策變動之影響：												
R a a a	投資物業重估儲備撥回				(59,896)					59,896			
D c ac. a b a	收購一間附屬公司之折讓									59,376	59,376		59,376
D c ac. a a c a	收購一間聯營公司之折讓						(12,233)			12,233			
c a a	物業相關遞延稅項增加					(1,102)				(10,349)	(11,451)		(11,451)
c a ab c b	可換股票據債務部份增加之利息									(1,544)	(1,544)		(1,544)
c a a c b P a	可換股票據相關遞延稅項增加			(10,772)						270	(10,502)		(10,502)

簡明綜合現金流量報表

For the six months ended 30 June 2005
截止二零零五年六月三十日止六個月

		(Unaudited) (未經審核) Six months ended 30 June 截至6月30日止六個月	
		2005 **二零零五年** ***HK$'000*** ***千港元***	2004 二零零四年 *HK$'000* *千港元*
Net cash used in operating activities	**經營業務所用現金淨額**	**(67,485)**	(54,958)
Net cash used in investing activities	**投資業務所用現金淨額**	**(177,648)**	(66,742)
Net cash (used in) from financing activities	**融資(所用)所得現金淨額**	**(21,279)**	296,667
Net (decrease) increase in cash and cash equivalents	**現金及現金等值(減少)增加淨額**	**(266,412)**	174,967
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	**期初之現金及現金等值**	**1,370,730**	258,500
Cash and cash equivalents at the end of the period	**期末之現金及現金等值**	**1,104,318**	433,467

1. INDEPENDENT REVIEW

T c v a c a a b v b G ' A v C .

1. 獨立審閱

截至二零零五年六月三十日止六個月之簡明財務報表並未經審核，惟已經由本集團之審核委員會審閱。

2. BASIS OF PREPARATION AND PRINCIPAL ACCOUNTING POLICIES

T c v a c a a b a v acc a c H K Acc S a v a v 34 I F a c a R " v b H K I C P b c Acc a (HKICPA) a v cab v c 16 R G L S c S c E c a H K L v (L R).

T c v a c a a b a v ca c ba c a a a ab , c a a v a a a a v a , a a .

T acc c v c v a c a a v a v 31 D c b 2004 a v c b v b .

2. 編制基準及主要會計政策

本簡明財務報表乃根據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》以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定而編制。

除若干物業及金融及負債按適用情況以公平值或重估值計量外，本簡明財務報表是按歷史成本為編制基準，並就公平價值計算的若干財務資產及負債作出修訂。

除下文所述外，本簡明財務報表所採用的會計政策與編制本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度的財務報表一致。

2. BASIS OF PREPARATION AND PRINCIPAL ACCOUNTING POLICIES *(continued)*

I c , G a , a b H K F a c a R S a a (HKFRS( )), H K Acc S a a (HKAS( )) a I a (a c c a HKFRS( )) b HKICPA a a c acc b a 1 Ja a 2005. T ca HKFRS a , a c a a a c a , ba a c a a a . I a c a , a a a a a a a a a b c a . T c a a a b , c . T a , HKFRS a , c a G ' acc c a a a a a c c acc a a a a a a a a :

Business combinations

I c , G a HKFRS 3 B C b a , c c b c b a c a a 1 Ja a 2005. T a a c ca HKFRS 3 , G a a , b :

2. 編制基準及主要會計政策 *(續)*

在本會計期間，本集團首次應用香港會計師公會新頒佈之若干香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(在下文統稱「新香港財務報告準則」)。該等準則適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間。應用新香港財務報告準則導致收益表、資產負債表以及股本權益變動表的呈列方式有所改變，尤其是有關少數股東權益及應佔聯營公司稅項的呈列方式，該等呈列方式的改變已追溯應用。採用新香港財務報告準則導致本集團在以下範疇之會計政策有所改變，對本會計期間及以往會計期間之業績編制及呈列方式構成影響：

業務合併

於本期間，本集團應用香港財務報告準則第3號《業務合併》，該準則適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後的業務合併。應用香港財務報告準則第3號對本集團的主要影響概述如下：

2. BASIS OF PREPARATION AND PRINCIPAL ACCOUNTING POLICIES *(continued)*

Business combinations *(continued)*

Goodwill

[illegible] 1 Ja a 2001 a ac. 1 Ja a 2001 a . T G a

2. BASIS OF PREPARATION AND PRINCIPAL ACCOUNTING POLICIES *(continued)*

Business combinations *(continued)*

Excess of the Group's interest in the net fair value of acquiree's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities over cost (previously known as "negative goodwill")

I acc a c HKFRS 3, a c G ' ab a , ab a c ac. ' (c ac.) c a ac. a ac . 1 Ja a 2001 a , a a ac. a 1 Ja a 2001 a a c ba a c. I acc a c HKFRS 3, G a c a a 1 Ja a 2005 (c a HK$12,233,000 a c a HK$59,376,000 a a c a), a c . A a c acc c a a c c. C a a 2004 a b a.

2. 編制基準及主要會計政策 *(續)*

業務合併 *(續)*

本集團應佔所收購公司的可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額高於成本的差額(前稱「負商譽」)

根據香港財務報告準則第3號，本集團應佔所收購公司的可資識別資產、負債及或然負債之公平值淨額高於收購成本的差額(「收購折讓」)，應於進行收購的期間即時確認為溢利或虧損。在以往會計期間，於二零零一年一月一日以前收購所產生的負商譽作儲備入帳，於二零零一年一月一日後因收購所產生的負商譽，則作資產扣減列帳並視乎構成差額的因素調撥至收入。根據香港財務報告準則第3號的相關過渡條文，本集團已於二零零五年一月一日不再確認所有負商譽(其中負商譽12,233,000港元以往作儲備入帳，59,376,000港元以往作資產扣減)，並相應調整增加保留溢利。由於是項會計政策的變動，本期間並無負商譽撥回收入。於二零零四年的比較數字並無予以重列。

2. BASIS OF PREPARATION AND PRINCIPAL ACCOUNTING POLICIES *(continued)*

Financial instruments

I c , G a HKAS 32 F a c a I , : D c a P a a HKAS 39 F a c a I , : R c , a M a . HKAS 32 , c ca . HKAS 39, c c a b a 1 Ja a 2005, a , c , c a a a ab , a c ba . T a a HKAS 32 a HKAS 39 a a b :

Convertible notes/bonds

HKAS 32 a a c , a c a , (a c a b a c a ab , a c ,) , a a , c , a c a , , ab , a , c , a , acc , c , a a . I b , , ab , c , ca a a c , c , . T a a ac HKAS 32 , G , a , c , b , / a b C a a c a b ab , a , c , . P , c , b , /b a c a ab , ba a c , . B ca HKAS 32 , c ca , c a a a b , a . T G ' a a 2005 a b , a , c , a c a c , , ab , c , b , .

2. 編制基準及主要會計政策 *(續)*

金融工具

本集團於本會計期間應用香港會計準則第32號《金融工具：披露及呈報》及香港會計準則第39號《金融工具：確認及計量》。香港會計準則第32號規定需追溯應用。於二零零五年一月一日或以後生效的香港會計準則第39號，基本上不容許對金融資產及負債進行追溯性的確認、不再確認或計量。因實行香港會計準則第32號及香港會計準則第39號而產生的主要影響概述如下：

可換股票據／債券

香港會計準則第32號規定複合金融工具（含有金融負債及股本權益兩部分）發行人須予初次確認是將該複合金融工具分拆開負債及股本兩部分並分開列帳處理該兩部分。在繼後期間，負債部分以實際利率法按攤銷成本列帳。會計準則第32號對本集團的主要影響乃其所發行之可換股票據／債券含有負債及股本兩部分。以往，可換股票據／債券於資產負債表內分類為負債。由於香港會計準則第32號規定追溯應用，比較數字已經重列。本集團二零零五年之保留盈利已追溯應用，並反映可換股票據負債部份利息之增加。

2. BASIS OF PREPARATION AND PRINCIPAL ACCOUNTING POLICIES *(continued)*

Financial instruments *(continued)*

Classification and measurement of financial assets and financial liabilities

T G a HKAS 39 c c a ca a a c a a a c a ab a a HKAS 39.

B 31 D c b 2004, G c a a b a c acc a c b c a a a

2. BASIS OF PREPARATION AND PRINCIPAL ACCOUNTING POLICIES *(continued)*

Financial instruments *(continued)*

Financial assets and financial liabilities other than debt and equity securities

F 1 Ja a 2005 a , G c a a a ab a a c a a ab a b a c (c SSAP 24) acc a c HKAS 39. A ab , a c a a a HKAS 39 a c a a c a a a a , a ab - - a a c a a , a a c ab - a a c a . F a c a ab a a c a a c a ab a a a a c a ab a a c a ab a a a a (a c a ab) . O a c a ab a ca a a c c c .

2. 編制基準及主要會計政策 *(續)*

金融工具 *(續)*

債務證券及股本證券以外之金融資產及金融負債

自二零零五年一月一日開始，本集團就債務證券及股本證券以外的金融資產及金融負債(以往不屬於會計事務準則第24號範圍)按照香港會計準則第39號的規定進行分類及計量。如上文所述，香港會計準則第39號將金融資產分類為「於損益表按公平值處理的金融資產」、「可出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日金融資產」。金融負債基本上分類為「於損益表按公平值處理的金融負債」或「於損益表按公平值處理的金融負債以外的其他金融負債(其他金融負債)」。「其他金融負債」以實際利率法按攤銷成本持有。

2. BASIS OF PREPARATION AND PRINCIPAL ACCOUNTING POLICIES *(continued)*

Owner-occupied leasehold interest in land

HKAS 17 L a . U HKAS 17,

2. BASIS OF PREPARATION AND PRINCIPAL ACCOUNTING POLICIES *(continued)*

Investment properties

I c , G a , HKAS 40 P . T G a c a a acc a a c a a b c c SSAP 13 a a a , a a c c c a

2. BASIS OF PREPARATION AND PRINCIPAL ACCOUNTING POLICIES *(continued)*

Pre-completion contracts for the sale of development properties

P , G c c - c c, ac a H K 3 P -c C, ac Sa D P . U H K 3, a - c c, ac a a c a c a a 14 HKAS 18 R a . T G a c H K 3 - c c, ac a 1 Ja a 2005. Acc , a b a.

T G a a b a c . T C a a a a ca a a ac a G .

HKFRS-I 4 D A a C a a L a ”

2. 編制基準及主要會計政策 *(續)*

出售發展物業之預售合同

以往，通過預售合同售出之發展物業，本集團將於該物業建設完畢並通過驗收之後才確認收益。於本期間，本集團首次應用香港詮釋第3號《出售發展物業之預售合同》。根據香港詮釋第3號，與出售發展物業之預售合同相關的收入只能在香港會計準則第18號收入內第14段所列明所有條件獲達至後才會確認。本集團選擇從二零零五年一月一日開始應用香港詮釋第3號出售發展物業之預售合同所載之規定。因此，並無以往期間的數字需要重列。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新詮釋。本公司董事預期應用該等詮釋對本集團的財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則詮釋第4號 — 《釐定安排有否租賃成分》

3. SUMMARY OF THE EFFECTS OF THE CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES

T c c a acc c
c b 2 ab :

3. 會計政策變動影響概要

上文附註2所述會計政策變動對本期間及去年同期業績之影響如下：

		Six months ended 30 June 截至6月30日止六個月	
		2005	2004
		二零零五年	二零零四年
		HK$'000	*HK$'000*
		千港元	*千港元*
D c a a a	商譽攤銷減少	**2,794**	
R c c ac	於收購時直接於收入報表確認之收購折讓	**73,476**	
Va a a	投資物業之重估增值收益	**55,630**	
c a a	投資物業相關遞延稅項增加	**(14,952)**	
c a ab	可換股票據負債部分之利息增加	**(8,724)**	
c a a	可換股票據相關遞延稅項增加	**1,299**	
c a c	不良資產利息收入增加	**42,546**	
c a a	不良資產利息收入相關遞延稅項增加	**(12,763)**	
N c a	溢利增加淨額	**139,306**	

3. SUMMARY OF THE EFFECTS OF THE CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES *(continued)*

T c a c ca HKFRS a a 31 D c b 2004 a 1 Ja a 2005 a a b :

3. 會計政策變動影響概要 *(續)*

應用新香港財務報告準則對二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日之累計影響概述如下：

		As at 31 December 2004 於二零零四年十二月三十一日 (As originally stated) (原本呈列)	Adjustment 調整	As at 31 December 2004 於二零零四年十二月三十一日 (As restated) (經重列)	Adjustment 調整	As at 1 January 2005 於二零零五年一月一日 (As restated) (經調整)
		HK$'000 *千港元*	*HK$'000* *千港元*	*HK$'000* *千港元*	*HK$'000* *千港元*	*HK$'000* *千港元*
N a	負商譽	(59,376)		(59,376)	59,376	
L a	不良資產權益	584,362	48,263	632,625		632,625
D a ab	遞延稅項負債	(87,273)	(36,432)	(123,705)		(123,705)
C b	可換股票據	(840,289)	60,010	(780,279)		(780,279)
T a c a a ab	對資產及負債之影響總額	(402,576)	71,841	(330,735)	59,376	(271,359)
R a a	保留盈利	(1,076,978)	(82,057)	(1,159,035)	(71,609)	(1,230,644)
a c	資本儲備 – 可換股					

3. SUMMARY OF THE EFFECTS OF THE CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES *(continued)*

T a c HKFRS G ' a a 1 Ja a 2004 a a b :

3. 會計政策變動影響概要*(續)*

應用新香港財務報告準則對二零零四年一月一日累計影響概述如下：

		As originally stated 原本呈列 *HK$'000* *千港元*	Adjustment 調整 *HK$'000* *千港元*	As restated 經重列 *HK$'000* *千港元*
R a 盈利	保留盈利	721,273	3,489	724,762
投資物業重估儲備		13,562	(13,562)	
A a	資產重估儲備	16,170	(245)	15,925
T a c	對股本之影響總額	751,005	(10,318)	740,687

4. TURNOVER AND SEGMENT INFORMATION

4. TURNOVER AND SEGMENT INFORMATION (continued)

4. 營業額及分類資料 (續)

(i) Business segments

(i) 業務分類

A a a G ' a :

本集團營業額按業務分類之分析如下：

		For the six months ended 30 June 2005 截至二零零五年六月三十日止六個月					
		Distressed assets business 不良資產業務 HK$'000 千港元	Investments 投資 HK$'000 千港元	Sales of properties 物業銷售 HK$'000 千港元	Property leasing 物業租賃 HK$'000 千港元	Property management 物業管理 HK$'000 千港元	Consolidated 綜合 HK$'000 千港元
Turnover	營業額	189,958	36,640	—	30,644	41,661	298,903
Results	業績						
Segment result	分類業績	189,946	21,277	(1,685)	16,783	1,861	228,182
Interest income	利息收入						20,587
Reversal of deficit on revaluation of leasehold properties previously charged to the income statement	以前已確認為支出之租賃物業重估虧絀撥回						8,255
Valuation gain on investment properties	投資物業重估收益						55,630
Unallocated corporate expenses	未予分配公司費用						(17,872)
Profit from operations	經營溢利						294,782
Finance costs	財務費用						(29,834)
Gain on acquisition of additional equity interest in a subsidiary	購入附屬公司額外權益產生之收益						73,476
Share of results of associates	攤佔聯營公司業績						59,885
Profit before taxation	除稅前溢利						398,309
Taxation	稅項						(40,301)
Profit for the period	期內溢利						358,008
Attributable to:	應佔：						
Equity holders of the Company	本公司股本持有人						354,973
Minority interests	少數股東權益						3,035
							358,008

4. TURNOVER AND SEGMENT INFORMATION
(continued)

(i) Business segments *(continued)*

		F 截至二零零四年六月三十日止六個月 30 J 2004					
		D 不良資產業務 *HK$'000* 千港元	投資 *HK$'000* 千港元	Sa 物業銷售 *HK$'000* 千港元	P 物業租賃 *HK$'000* 千港元	P 物業管理 *HK$'000* 千港元	C 綜合 *HK$'000* 千港元
T	營業額	69,761	69,036	71,028	44,593	37,984	292,402

4. TURNOVER AND SEGMENT INFORMATION *(continued)*

(ii) Geographical segments

A a a G ' b
ca ca c a
:

4. 營業額及分類資料*(續)*

(ii) 地域分類

本集團營業額按照客戶的地域位置劃分的分析如下：

Turnover 營業額	
2005	2004
二零零五年	二零零四年
HK$'000	*HK$'000*
千港元	*千港元*

8. FINANCE COSTS

8. 財務費用

		2005 二零零五年 HK$'000 千港元	2004 二零零四年 HK$'000 千港元
銀行借款利息			
— 須於五年之內悉數償還		**15,927**	16,349
— 無須於五年之內悉數償還		**110**	
須於五年之內悉數償還之可換股票據／債券利息		**13,797**	4
須於五年之內悉數償還之其他借款利息		**—**	128
財務費用總額		**29,834**	16,481
*減：*已於在建物業資本化之金額		**—**	(2,996)
		29,834	13,485

去年同期已資本化之借貸成本源自一般合併借貸資金，有關金額乃根據合資格資產開支採用每年5%之資本化利率計

9. TAXATION

	2005	2004
	二零零五年	二零零四年
	HK$'000	*HK$'000*
	千港元	*千港元*
Current Tax:	**即期稅項：**	A3 4 % Z Oa F Y%ü ¥P© vGG)P• 8gÂ R, 16&

10. DIVIDEND

Q 3 J 2005, C a a a HK$0.0 a , a HK$87,934,000, a 31 D c b 2004.

Q 27 Ma 2004, a HK$0.0 a , a HK$61,689,000, a a 31 D c b 2003.

T c a c a 30 J 2005 (2004: N).

10. 中期股息

於二零零五年六月三日，本公司向股東支付每股0.05港元股息，總額為87,934,000港元，作為截至二零零四年十二月三十一日之末期股息。

於二零零四年五月二十七日，本公司向股東支付每股0.04港元股息，總額為61,689,000港元，作為截至二零零三年十二月三十一日之末期股息。

董事議決不擬建議派付截至二零零五年六月三十日止六個月止之中期股息(二零零四年：無)。

11. EARNINGS PER SHARE

T ca c a ba c a a
a a b ab C ba a:

11. 每股盈利

本公司普通股股本持有應佔的每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算所得：

		Six months ended 30 June 截至六月三十日止六個月	
		2005	2004
		二零零五年	二零零四年
		HK$'000	*HK$'000*
		千港元	*千港元*
Earnings:	**盈利：**		
Ea ba c a	用以計算每股基本盈利之盈利	**354,973**	122,912
E c b	潛在攤薄股份之影響：可換股票據利息（除稅後）	**11,383**	
Ea ba	用以計算每股攤薄盈利之盈利	**366,356**	122,912
		In thousand shares 千股	
Number of shares:	**股份數目：**		
W a a b ba c a	用以計算每股基本盈利之加權平均股份數目	**1,758,672**	1,516,006
E c b	潛在攤薄影響發行之普通股份：		
C b	— 可換股票據	**338,814**	
S a	— 購股權	**24,982**	47,736
W a a b a	用以計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	**2,122,468**	1,563,742

T c b 2004 a c b a a.

於二零零四年下半年發行可換股票據之對去年同期之盈利以及股份數目並無構成任何潛在攤薄之影響。

12. MOVEMENTS IN INVESTMENT PROPERTIES AND PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

D , G ac a a HK$2,011,000.

D c , G a ca a HK$90,000 c a HK$56,000, a a HK$34,000.

D c , G a a , a ca a HK$10,491,000 c a HK$10,700,000, a a HK$209,000.

T G ' , a a b ca a a a - a b V a a & C , L , a A-P S L , , a a ba a 30 J 2005. T c a a a , a HK$55,630,000 a b c , c , c a . T , a a a a HK$13,220,000, c a HK$8,255,000 a c , , , c a , , c c a , c a a a HK$4,965,000 a c , , , a a a .

12. 投資物業及物業、廠房及設備之變動

於本期內，本集團購置之物業、廠房及設備成本約為2,011,000港元。

於本期內，本集團以約56,000港元代價出售若干帳面值約90,000港元之機器及設備，出售產生虧損約34,000港元。

於本期內，本集團以約10,700,000港元代價出售若干帳面值約10,491,000港元之投資物業，出售產生收益約209,000港元。

本集團之投資物業以及分類為物業、廠房及設備之租賃土地及樓宇於二零零五年六月三十日之公平值乃經由獨立物業評估師威格斯資產評估顧問有限公司及恆信測計師行有限公司按照公開市值基準評估所得。投資物業評估所得之公平值增加數額約55,630,000港元已直接於收入報表確認。租賃物業評估所得之盈餘淨額約13,220,000港元，其中盈餘數額約8,255,000港元計入收入報表以撥回以前已於收入報表扣除之虧絀；其餘盈餘數額約4,965,000港元則計入資產重估儲備。

13. TRADE RECEIVABLES

T G a a a c 30 a c .

T a a a ba c :

13. 應收帳款

本集團給予貿易客戶平均三十天信用期。

下述是應收帳款於結算日之帳齡分析：

		30 June 2005 二零零五年六月三十日 *HK$'000* *千港元*	31 D c b 2004 二零零四年十二月三十一日 *HK$'000* *千港元*
0 30 a	零至三十日	**15,968**	9,061
31 90 a	三十一日至九十日	**—**	818
O 90 a	超過九十日	**—**	6,487
		15,968	16,366

14. TRADE PAYABLES

T a a ba c :

14. 應付帳款

下述為應付帳款於結算日之帳齡分析：

		30 June 2005 二零零五年六月三十日 *HK$'000* *千港元*	31 D c b 2004 二零零四年十二月三十一日 *HK$'000* *千港元*
0 30 a	零至三十日	**22,437**	48,792
31 90 a	三十一日至九十日	**4,571**	3,985
O 90 a	超過九十日	**11,206**	2,259
		38,214	55,036

15. SHARE CAPITAL

15. 股本

		Number of shares 股份數目 2005 二零零五年	Nominal value 票面值 2005 二零零五年 *HK$'000* *千港元*
O a a HK$0.20 ac	每股面值0.20港元之普通股股份		
Authorized:	***法定股本：***		
Ba c a a 1 Ja a a 30 J	於一月一日及六月三十日之結餘	4,000,000,000	800,000
Issued and fully paid:	***已發行及已繳足股本：***		
Ba c a a 1 Ja a a 30 J	於一月一日及六月三十日之結餘	1,758,671,611	351,734

16. SECURED BANK LOANS

T ba a b a a c c a a a c b c a G . T a

17. PLEDGE OF ASSETS

A a 30 J 2005, G a c a
a a a ca a a ba a c
a HK$1,732,766,000 a
HK$79,950,000 c c a
ba ac a G .

A a 30 J 2005, C a a
HK$850,000 a a
a c a C a ' a a ba
c c ac a b ba
C a .

17. 資產抵押

於二零零五年六月三十日，本集團已將若干於結算日累計帳面總額分別為1,732,766,000港元及79,950,000港元之投資物業及租賃物業抵押作為本集團所獲取一般性銀行融資之條件。

於二零零五年六月三十日，本公司已將850,000港元定期存款抵押及以本公司資產提供全額浮動質押予一家銀行作為該銀行向本公司授出相關信貸額度。

18. DEFERRED TAXATION

T a a a a ab c a
c a .

18. 遞延稅項

以下已確認主要的遞延稅項資產與負債及其於本期間及去年同期的變動：

		Accelerated tax depreciation 加速稅務折舊 HK$'000 千港元	Revaluation of properties 物業重估 HK$'000 千港元	Distressed assets 不良資產 HK$'000 千港元	Tax losses 稅務虧損 HK$'000 千港元	Convertible notes 可換股票據 HK$'000 千港元	Total 總額 HK$'000 千港元
A a 1 Ja a 2004 a 30 J 2004	於二零零四年一月一日及二零零四年六月三十日	(555)	(35,203)		11,851		(23,907)
C (c a) c a	於本年收益計入（扣除）	500	(1,229)	(32,494)	6,704		(26,519)
C a a a a	計入資產重估儲備		(448)				(448)
C a	計入投資物業重估儲備		(17,899)				(17,899)
A a 1 Ja a 2005	於二零零五年一月一日	(55)	(54,779)	(32,494)	18,555		(68,773)
C a acc	會計政策變動之影響		(11,451)	(14,479)		(10,502)	(36,432)
A a 1 Ja a 2005, a	於二零零五年一月一日，經重列	(55)	(66,230)	(46,973)	18,555	(10,502)	(105,205)
(C a)/c c a	於本年收益(扣除)／計入		(15,858)	(26,987)	1,478	1,299	(40,068)
C a a a a	於資產重估儲備扣除		(575)				(575)
A a 30 J 2005	於二零零五年六月三十日	(55)	(82,663)	(73,960)	20,033	(9,203)	(145,848)

18. DEFERRED TAXATION *(continued)*

F ba a c a a a ab a b . T a a ba a c a c a :

18. 遞延稅項 *(續)*

就資產負債表呈報用途，若干遞延稅項資產及遞延稅項負債已互相抵銷。以下為就財務申報用途所編制之遞延稅項結餘分析：

		30 June 2005 二零零五年 六月三十日 *HK$'000* *千港元*	31 D c b 2004 二零零四年 十二月三十一日 *HK$'000* *千港元* (R a) (經重列)
D a a	遞延稅項資產	**19,978**	18,500
D a ab	遞延稅項負債	**(165,826)**	(123,705)
		(145,848)	(105,205)

19. RELATED PARTY TRANSACTIONS

D c G a ac a :

19. 關聯人士交易

於本期內，本集團與關聯人士進行下述交易：

		2005 二零零五年 *HK$'000* *千港元*	2004 二零零四年 *HK$'000* *千港元*
Ma a c a a c a *(note a)*	收取一間聯營公司之管理費收入 *(附註a)*	**42**	32
R a c a a c a *(note a)*	收取一間聯營公司之租金收入 *(附註a)*	**97**	88
C a c a a c a *(note b)*	支付一間聯營公司之諮詢費 *(附註b)*	**467**	1,496
P a c /c c c a b a a a *(note b)*	收取一名股東的集團附屬公司之超收分成及佣金收入 *(附註b)*	**100,000**	69,761
I c b a *(note c)*	支付發行予股東之可換股票據利息 *(附註c)*	**13,797**	

19. RELATED PARTY TRANSACTIONS
(continued)

Notes:

(a) T a ac c a a a
b G a a a
ba a c c .

(b) T a ac ca acc a c
a a .