



華潤創業有限公司

China Resources Enterprise, Limited

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：291)

財務及業務回顧

二零零五年第三季度

此公佈為華潤創業有限公司(「本公司」)自願披露，務求進一步提升本公司企業管治的水準，並加強其透明度。本公司將繼續公佈未來季度財務和業務回顧表。

二零零五年第三季度的財務和業務回顧乃未經審核，並根據香港普遍採納之會計原則編製。

本公司董事欣然公佈截至二零零五年九月三十日止第三季度及首九個月之未經審核財務及經營狀況。

財務概要

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核及 重列)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核及 重列)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	14,128,436	12,389,030	39,383,996	35,029,664
本公司股東應佔純利	605,151	306,146	1,867,511	1,046,735
每股基本盈利	不適用	不適用	港幣 0.86元	港幣 0.50元
			於二零零五年 九月三十日 (未經審核)	於二零零四年 十二月三十一日 (未經審核及 重列)
			港幣千元	港幣千元
本公司股東應佔權益			18,017,425	15,124,827
少數股東權益			4,792,121	4,811,653
總股東權益			<u>22,809,546</u>	<u>19,936,480</u>
綜合借款淨額			2,482,883	4,980,613
負債比率 ²			10.9%	25.0%
流動比率			1.11	1.26
本公司每股資產淨值： 賬面值			港幣 8.12元	港幣 7.12元

營業額及溢利分析表

	截至九月三十日止三個月 二零零五年 (未經審核)	截至九月三十日止三個月 二零零四年 (未經審核及重列)	截至九月三十日止三個月 二零零五年 (未經審核)	截至九月三十日止三個月 二零零四年 (未經審核及重列)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
各項業務之營業額				
主營業務				
— 零售	4,020,182	3,472,812	11,950,519	10,346,293
— 飲品	2,437,663	1,783,662	5,641,936	4,082,696
— 食品加工及經銷	1,403,883	1,468,112	4,240,122	4,160,282
— 紡織	1,105,907	931,311	3,164,528	2,632,060
— 物業	76,815	74,898	223,838	231,779
小計	9,044,450	7,730,795	25,220,943	21,453,110
其他業務				
— 石油及化學品經銷	5,146,031	4,714,280	14,334,011	13,710,570
— 投資及其他業務	—	—	—	—
小計	5,146,031	4,714,280	14,334,011	13,710,570
對銷業務間之交易	14,190,481	12,445,075	39,554,954	35,163,680
總額	(62,045)	(56,045)	(170,958)	(134,016)
各項業務之本公司股東應佔純利／(虧損)				
主營業務				
— 零售	1,966	(4,367)	106,899	58,995
— 飲品	130,392	76,234	190,284	128,830
— 食品加工及經銷	87,856	118,192	334,623	313,798
— 紡織	25,210	(59,630)	80,869	(17,537)
— 物業 ³	145,682	50,031	574,906	216,019
小計	391,106	180,460	1,287,581	700,105
其他業務				
— 石油及化學品經銷	168,488	66,058	470,520	207,651
— 投資及其他業務	109,053	107,231	277,296	285,627
小計	277,541	173,289	747,816	493,278
公司總部利息淨額及費用	668,647	353,749	2,035,397	1,193,383
總額	(63,496)	(47,603)	(167,886)	(146,648)
總額	605,151	306,146	1,867,511	1,046,735

附註：

- 編製截至二零零五年九月三十日止期間之財務和業務資料所採用之會計政策與編製截至二零零五年六月三十日止六個月中期財務報告所採用之會計政策相同。詳細會計政策載於二零零五年中期報告內。
- 負債比率指綜合借款淨額相對總股東權益之比率。
- 物業業務之業績包括了約港幣300,000,000元的除稅後租賃物業組合之重估盈餘。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團於二零零五年第三季度及首九個月之未經審核綜合營業額分別約達港幣14,128,400,000元及港幣39,384,000,000元，分別較二零零四年增加14.0%及12.4%。本集團於二零零五年第三季度之本公司股東未經審核應佔綜合溢利為港幣605,200,000元，較二零零四年增加97.7%；而首九個月則為港幣1,867,500,000元，較二零零四年同期增加78.4%。剔除視為會計政策變動主要影響之物業價值重估收益，本集團於二零零五年第三季度及首九個月之本公司股東應佔綜合溢利分別為港幣605,200,000元及港幣1,541,700,000元，較二零零四年同期高出97.7%及47.3%。

零售

本集團的零售業務主要包括以下三類業務：(1)超級市場及物流；(2)在中國內地的品牌時尚產品經銷業務及(3)其他零售店業務。

本集團於二零零五年第三季度及首九個月之零售業務分別錄得營業額港幣4,020,200,000元及港幣11,950,500,000元，較二零零四年同期增加15.8%及15.5%。二零零五年第三季度及首九個月應佔溢利分別為港幣2,000,000元及港幣106,900,000元，二零零四年同期則錄得虧損港幣4,400,000元及溢利港幣59,000,000元。

中國內地經濟自年初起一直以強勁步伐增長。根據國家統計局資料顯示，隨著整體生活水平改善，尤其是經濟發達城市及其周邊地區的消費支出不斷上升，加上資本投資暢旺，推動中國經濟於二零零五年第三季度較上一年增加9.4%。隨着城市化進程加快，居民較前富足，加上生活節奏加快，中國各大城市對一站式零售購物模式的需求年年遞增。

於二零零五年第三季度，中國內地貨品與服務的出口增長令人滿意，貿易活動頻繁，為香港經濟帶來持續增長動力。儘管本季度內地旅客平均消費增長出現放緩跡象，本地消費市場氣氛隨著就業率及平均家庭收入不斷改善而持續向好。展望未來，香港零售業預期可進一步增長。

超級市場及物流

本集團於二零零五年第三季度及首九個月之超級市場及物流業務分別錄得營業額港幣3,514,200,000元及港幣10,441,500,000元，較二零零四年同期增加16.5%及17.2%。二零零五年第三季度應佔虧損及首九個月應佔溢利分別為港幣2,200,000元及港幣57,600,000元，二零零四年同期則錄得虧損港幣2,300,000元及溢利港幣22,500,000元。

本集團現時透過三家附屬集團公司經營超市業務，包括華潤萬家有限公司（「華潤萬家」）、蘇果超市有限公司（「蘇果」）及華潤萬家（香港）有限公司。截至二零零五年首九個月止，本集團在香港及中國內地經營合共約1,900間店舖，當中約45%是直接經營，其餘則為特許經營。店舖主要業態為大型超市、綜合超市、標準超市以及便利店。二零零五年首九個月營業額來自不同區域，其中華東佔48.2%、華南佔30.0%、香港佔16.3%及華北佔5.5%。二零零五年第三季度與首九個月營業額同告增長，主要因為迅速開設店舖、同店增長及收購特許經營店舖帶來的收入。此外，源自供應商之款項，包括通道費收入和進貨返利收入增加，推動營運業績改善。首九個月期間，未計利息、應佔、虧損及攤銷前綜合盈利（「EBITDA」）為港幣443,000,000元，較二零零四年同期改善37.6%。儘管如此，二零零五年第三季度應佔虧損對比二零零四年同期並未明顯收窄，主要是二零零五年五月底完成收購後並自二零零五年六月起持有華潤萬家餘下35%股權。

本集團持續加強其核心實力，以提升其超市連鎖店的競爭優勢，並自去年起逐步結束錄得虧損的店舖。本集團目前之主要發展策略乃提升目標省份市場滲透率，以發揮日趨強健之銷售及分銷網絡，並迅速提升採購能力，從而改進業務規模。為於競爭異常熾熱的經營環境內力爭上游，本集團不斷致力引入更多新鮮農產品，調整商品組合，以更切合顧客喜好及本地氣候變化，同時有系統地分批翻新舖面、革新業態及改善店內陳列，大大提升公司品牌及整體盈利能力。

華東地區業務於回顧季度及首九個月之營業額整體分別上升26.7%及30.4%，純利顯著增長，此乃由於二零零五年首九個月蘇果表現持續出色。蘇果同店增長11.3%，在南京的市場佔有率超過50%。蘇果在二零零五年九月份開設了5間新業態門店，3間在南京、2間在外地，配以在外埠收購17間加盟店，有效擴充於南京鄰近城市之零售及分銷網絡、擴闊市場佔有率及更平衡發展不同店舖模式組合。然而，本集團位於南京以外之綜合超市及標準超市均面對熾熱競爭，導致同店增幅減少。

於華南地區，本集團持續豐富商品組合及進行店舖革新的成效顯著。大型超市和綜合超市同店增長分別達3.6%和29.5%。二零零五年首九個月之虧損淨額較二零零四年同期減少。透過有步驟的店面革新，舊有超市的盈利能力預期會獲得改善。作為業務發展策略其中一環，本集團致力就*Olé*等新店舖模式進行業務推廣及概念設計，預期將吸引更多廣泛組別追求優質生活的客戶群。深圳萬象城吸引更多來自商業中心區的人流，使位於該商場之*Olé*分店自二零零四年十二月開幕以來已錄得利潤；而座落東莞市之*Olé*分店仍有待調整及重整，以取得更理想業績。

華北地區業務營業額增加8.4%，當中大部分源自新開設店舖。本集團按目前發展重點，分別於北京開設2間綜合超市，於天津開設3間標準超市。然而，虧損淨額有所增加，主要由於部分位於大城市的現有店舖面對多家海外零售營辦商的劇烈競爭。數間由標準超市轉型之全新*Olé*商店，預期於二零零五年最後一季在各大商業中心區開始營業，提供價格及品牌更多樣化之貨品。

香港業務面對本地市場主要對手的激烈競爭。為保持利潤，本集團審慎考慮減價決定，不會盲目跟從其他同業所發起各種減價戰。儘管營業額於二零零五年首九個月逐步上升，惟產生額外經營成本，加上租金上漲及店舖轉型成本，導致本期間錄得之經營溢利較低。隨著本地個人消費開支出現實質增長，加上零售銷售增加令優質倉庫需求仍然殷切，香港業務將長期受惠。

繼中國零售業於二零零四年十二月全面開放予外商投資者後，對所有現有業內公司而言，源自外商及整體競爭加劇，經營環境日益艱困。本集團透過將華潤萬家及蘇果股權分別增加至100%及85%之策略，有助集中管理、節省行政成本、進一步均衡發展不同店舖業態，以及加強本集團於超市及物流業的地位。此外，本集團於二零零五年九月就收購浙江慈客隆超市有限公司全部權益訂立主要協議。此舉將進一步伸展本集團市場至華東寧波。至於收購天津一間超市連鎖店主要資產之工作正在進行中，它將進一步加強本集團在華北地區之市場佔有率，同時提高該地區之集中度。

為配合目前市場趨勢，本集團將透過開設新店舖及進佔二級城市集中發展大型超市和綜合超市，同時選擇部分較為成熟的城鎮開設便利店，並發掘標準超市的優勢。

品牌時尚產品經銷

二零零五年第三季度及首九個月之品牌時尚產品經銷業務分別錄得營業額港幣359,100,000元及港幣1,005,200,000元，較二零零四年同期增加21.8%及24.3%。二零零五年第三季度及首九個月應佔溢利分別為港幣5,100,000元及港幣24,000,000元，二零零四年同期則錄得溢利港幣500,000元及港幣14,600,000元。

於二零零五年九月底，本集團在中國內地指定城市透過約770間自營及特許經營店，經銷8個國際知名服裝品牌。

「Esprit」品牌自營店同店銷售增長率達9.1%及二零零五年首九個月新開32家自營店及86家特許經營店令該品牌錄得30.0%營業額增長。特許經營店之增幅亦見理想，使該品牌於二零零五年首九個月的盈利增長達22.0%。

本集團將持續加強其經銷網絡、改善經營成本效益及增強其品牌組合的整體盈利能力，以抓緊中國內地消費市場急速增長所產生的龐大商機。

其他零售店

二零零五年第三季度及首九個月之其他零售店業務分別錄得營業額港幣146,800,000元及港幣503,800,000元，較二零零四年同期下降8.3%及19.6%。第三季度應佔虧損為港幣1,000,000元，二零零四年同期則錄得應佔虧損港幣2,500,000元；二零零五年首九個月應佔溢利則為港幣25,300,000元，較二零零四年同期增加15.4%。

於二零零五年九月底，本集團在香港經營的連鎖零售店包括5間中藝及33間華潤堂。

營業額整體下降主要由於分別位於軒尼詩道及黃埔的店舖相繼於二零零四年五月及二零零五年四月結業所致。中藝業務透過持續豐富產品組合、發展及推廣自有品牌「天工閣」開創商機以及品類組合優化而錄得較高邊際利潤。二零零五年首九個月華潤堂表現理想，同店增長為3.4%，邊際利潤得到改善。

隨著香港市民的保健意識逐漸提高，保健食品及中藥業務的競爭近年漸趨激烈，華潤堂不斷開發蟲草及燕窩等自有品牌提升市場知名度、豐富產品組合，並促進與供應商的關係，從而獨家引入多項超值產品。

飲品

二零零五年第三季度及首九個月之飲品業務分別錄得營業額港幣2,437,700,000元及港幣5,641,900,000元，較二零零四年同期增加36.7%及38.2%。二零零五年第三季度及首九個月應佔溢利分別為港幣130,400,000元及港幣190,300,000元，較二零零四年同期增加71.0%及47.7%。

二零零五年首九個月啤酒銷量增長27.8%至約3,289,000千升。華中和華東地區暑熱季節延長，帶動第三季度之當地啤酒銷量持續提升，令二零零五年第三季度該等地區啤酒銷量較第二季度上升10.7%。於二零零五年首九個月，現有啤酒廠的整體銷量內涵增長13.9%，尤以四川、遼寧、哈爾濱、湖北及安徽的銷量增長最為顯著。

於本年首九個月期間，由於包裝原料及能源供應成本偏高導致原材料成本增加約8.1%。然而，有賴二零零五年首九個月產品組合不斷改善，平均淨售價增加7.8%，令整體毛利輕微上升。

於二零零五年第三季度，新購入兩家啤酒廠的經營情況取得顯著改善。江蘇啤酒廠一直大力推廣「SNOW」以及其原有的高檔品牌，並在減省主要成本方面努力挖潛。浙江啤酒廠方面，本季銷量對比二零零四年同期上升23.4%。從而，截至本年首九個月止該兩家啤酒廠均獲得盈利。

本集團全國性品牌「SNOW」（包括瀋陽啤酒）受歡迎程度不斷上升，於九個月回顧期內銷量提高46.9%至約1,276,000千升，而二零零四年首九個月則約869,000千升。

截至二零零五年九月底，本集團經營接近40家啤酒廠。本集團在東莞的啤酒項目正在按計劃建設中，其第一期150,000千升生產設備預計於二零零六年年初開始試產。

隨著中國內地收入水準上升，加上特別是較年青一代崇尚西式日常產品，啤酒需求預期將有所增加，進一步帶動飲品業務增長。

食品加工及經銷

二零零五年第三季度及首九個月的營業額分別為港幣1,403,900,000元及港幣4,240,100,000元，較二零零四年同期分別減少4.4%及增長1.9%。二零零五年第三季度及首九個月的應佔溢利分別為港幣87,900,000元及港幣334,600,000元。倘剔除於二零零五年上半年度出售於A股上市之聯營公司徐州維維食品飲料股份有限公司25.09%股權而取得之收益港幣59,400,000元，同時扣除被視為於二零零四年因兩家聯營公司相繼上市而獲得的出售收益，二零零五年第三季度及首九個月之應佔溢利將分別與二零零四年同期相若及上升7.8%。

食品經銷業務的溢利錄得理想增長。鑑於香港消費者對食品安全及品質的關注日增，本業務繼續致力推廣「五豐」品牌優質鮮肉的成績令人鼓舞。凍肉業務持續致力豐富產品組合，加上在經擴闊的客戶基礎上擴大銷售網絡，有助改善溢利能力。透過推行一系列市場推廣活動以提升品牌的知名度及開拓更多新產品以迎合市場新趨勢和消費者的需求，綜合食品業務的營業額錄得令人滿意的增長。

然而，燃料價格屢創新高，加上競爭激烈導致遠洋捕撈及水產品加工業務的平均售價下降，本業務整體邊際毛利因而受到負面影響，以致溢利貢獻減少。本業務推行定期查檢捕撈船隊燃料耗用情況並就成本減省措施培訓員工，以密切監察生產成本上漲情況，減低油價上漲帶來的影響。在現行油價不斷上漲下，預期本年度餘下期間的營商環境仍然困難。儘管如此，本集團將繼續努力不懈，開闢更多優質魚場、提高船隊捕撈能力、改善銷售網絡及銷售更多高檔魚類與水產品，冀能長遠改善盈利能力。

於二零零四年七月收購的深圳業務於回顧期內錄得穩定溢利貢獻。在有效結合本集團超市業務之廣闊分銷網絡，和於活豬飼養、屠宰及鮮肉生產方面的競爭優勢，定能發揮業務協同的卓越低成本效益。此舉有助本集團進一步快速擴闊其以零售帶動分銷的業務。此外，上海肉類加工中心的興建工程正如期進行。落成時，本集團活豬屠宰及肉類產品生產力將得以提升，且加強其於中國內地的品牌食品經銷。

紡織

二零零五年第三季度及首九個月紡織業務的營業額為港幣1,105,900,000元及港幣3,164,500,000元，較二零零四年同期增長18.7%及20.2%。二零零五年第三季度及首九個月應佔溢利為港幣25,200,000元及港幣80,900,000元，而二零零四年同期則錄得應佔虧損港幣59,600,000元及港幣17,500,000元。

全球紡織品出口配額自二零零五年一月一日取消後，全球市場需求飆升，中國紡織產品及成衣於二零零五年首九個月分別錄得25.0%及21.5%出口增長，紡織業務因而受惠，本年度首九個月之業績已見好轉。本年度第三季度之紗線、布料及成衣銷售量分別錄得34.0%、18.8%及39.0%之持續增長。於二零零四年最後一季收購陝西省兩家具規模紡織廠權益，以及兩家於二零零四年上半年度搬遷至新經濟發展區之主要紡織廠現已全面投產，亦有推動營業額增長。更佳以客户為重點的銷售管理，更優秀的產品組合，而隨著技改不斷提升，若干高檔產品定位得以逐步實現，有利於減輕因產品價格普遍下調而產生之壓力以及提升營業額水平。

於二零零五年首九個月，已大量耗用二零零四年最後一季結轉的高價棉花庫存，而相關成品亦陸續售出。另外，生產營運效率因機器技術改良提升生產力而獲得相應改善。然而，本業務的盈利能力仍受直接勞工成本增加，以及水電收費上調等負面因素影響。

有鑑於中國與美國／歐盟最近達成的紡織品貿易協議，整體服裝及紡織產品於二零零六年至二零零八年之增長率限制在10%至17%之間，出口銷售的經營環境預期於未來幾年將面對重重挑戰。另一方面，預期本地對優質紡織品及成衣產品之需求將隨著個人收入水平增加而強勁增長。因此，本集團可透過經營效益的提升、更理想之市場定位及就銷售組合引進更多高檔品牌產品，從而抓緊本地及出口市場的商機。此舉將可改善整體邊際利潤及於業內整頓期中作好準備。

物業

物業業務包括零售店舖、辦公室和工業單位的收租物業，於二零零五年第三季度及首九個月錄得營業額分別為港幣76,800,000元及港幣223,800,000元，較二零零四年同期分別增加2.6%及減少3.4%。二零零五年第三季度及首九個月之應佔溢利分別為港幣145,700,000元及港幣574,900,000元，較去年同期分別增加191.2%及166.1%。

剔除對租賃物業組合於二零零五年九月三十日之估值所產生的盈餘約港幣300,000,000元（二零零四年：不適用），出售若干物業取得之利潤、因重新改造位於灣仔軒尼詩道零售物業而產生之空置期以及二零零四年之其他特殊項目，本業務於二零零五年第三季度及首九個月應佔溢利仍與二零零四年同期相若。

在零售銷售額增加的帶動下，優質零售物業的需求增加，因而推高租金水平。回顧期內，剔除灣仔軒尼詩道零售物業，租賃物業的出租率令人滿意，且期內續租時每平方米的實際租金普遍上調。

為配合本集團以零售物業為主的策略，本業務繼續出售非零售物業。本業務於二零零五年第三季度出售若干位於灣仔及尖沙咀的辦公室物業。

灣仔軒尼詩道零售物業的翻新工程於二零零五年九月底已大致完工，而地下及一樓若干樓面面積已於最近租出。該匯集零售及美食的多層綜合大廈的盈利潛力，預期自二零零五年底起明顯改善，並取得理想的出租率。

有鑑於本集團透過裝修及重新設計位於香港旺角及荃灣的零售物業，成功地提升收益及顧客人流的往績，位於中國內地江門市的購物商場將採用類似模式發展，改建工程將於明年上旬完成。

石油及化學品經銷

二零零五年第三季度及首九個月之營業額分別為港幣5,146,000,000元及港幣14,334,000,000元，較二零零四年同期分別增長9.2%及4.5%。二零零五年第三季度及首九個月之應佔溢利則分別為港幣168,500,000元及港幣470,500,000元。剔除出售位於青島之合營公司餘下10.5%股本權益之收益，二零零五年第三季度及首九個月的應佔溢利較二零零四年同期增長155.1%及86.1%。

二零零五年首九個月，國際原油價格升勢普遍持續，但波動相當大。於回顧期內，國際原油價格平均每桶為55.4美元，相對一年前則為39.1美元。儘管經營環境充滿挑戰，與二零零四年同期相比，整體毛利率仍錄得約1個百分點之增長。

面對回顧期內油價波動之嚴峻考驗，通過審慎控制存貨及採取有效對沖措施，以減輕油價波動所產生的負面影響，石油業務的盈利持續取得改善。

二零零五年首九個月，蘇州和成都之管道燃氣業務帶來令人鼓舞溢利貢獻，進一步推動溢利增長。隨著蘇州天然氣置換工程完成，燃氣需求急增以及本集團加速接駁天然氣至工商及住宅用戶。本集團在江蘇省無錫成立雙方佔股50%之合營公司，以進一步擴展至天然氣發展之鄰近城市。

本集團預期，油價於短期內仍將波動不定，故將繼續採取審慎措施，減輕油價上漲對其業務表現的影響。

以成為中國最大規模消費品公司為目標，本集團已經重整並減少非核心業務的投資，將業務集中於消費相關類業務。作為業務重組的一部分，本集團正在對其餘非主營業務石油及化學品經銷業務的各種候選方案進行評估。本集團已經委任了一位財務顧問對各種重組建議的可行性進行研究，包括但不限於對部分業務引入策略投資者。

投資及其他業務

該業務部門於二零零五年第三季度及首九個月的應佔溢利分別為港幣109,100,000元及港幣277,300,000元（二零零四年第三季度及首九個月：分別為港幣107,200,000元及港幣285,600,000元）。

貨櫃碼頭

本集團擁有 HIT Investments Limited 和 Hutchison Ports Yantian Investments Limited 的 10% 權益。於二零零五年首九個月，香港及鹽田深水港業務的溢利表現維持穩定。

資金及融資

本集團恪守良好的資金管理政策，務求盡量善用剩餘資金應付內部需求，同時增加流動資金及收益率。於二零零五年九月三十日，本集團的綜合現金及現金等值達港幣5,564,500,000元。本集團於二零零五年九月三十日的借貸為港幣8,047,400,000元，其中港幣4,049,700,000元須於一年內償還，港幣3,935,700,000元須於一年後但五年內償還，以及港幣62,000,000元則須於五年後償還。於二零零五年九月三十日，本集團已全數動用借貸備用額。除了於二零零六年五月到期的230,000,000美元可換股擔保債券外，所有借貸均以浮動息率計算。

以本集團借貸淨額比對股東資金及少數股東權益計算的負債比率約10.9%（二零零四年十二月三十一日：25.0%）。

本集團的主要資產、負債、收益及付款均以美元、港幣及人民幣結算。於二零零五年九月三十日，本集團的現金存款餘額中22.5%、39.0%及36.1%分別以美元、人民幣及港幣持有。本集團借貸中39.3%及19.9%分別以美元及人民幣結算，其餘下的40.5%則以港幣為單位。此外，為減低匯兌及利率波動的風險，本集團已訂立若干遠期合約及利率調期合約，以對沖部分借貸風險。

資產抵押

於二零零五年九月三十日，本集團已抵押賬面淨值為港幣312,400,000元（二零零四年十二月三十一日：港幣799,300,000元）的固定資產，以獲取總貸款港幣275,400,000元（二零零四年十二月三十一日：已就總貸款抵押港幣595,400,000元）。

或然負債

於二零零五年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

審慎行事聲明

董事局謹提醒投資者，上列財務數據乃以本公司內部記錄和管理賬目為基礎。上列截至二零零五年九月三十日止第三季度及首九個月的財務數據並未經由核數師審閱。本公司股東及準投資者買賣本公司股份時，務應審慎行事。

承董事局命
董事總經理
陳樹林

香港，二零零五年十一月二十一日

於本公佈刊載日期，本公司執行董事為宋林先生（主席）、陳樹林先生（董事總經理）、喬世波先生（副董事總經理）、閻颺先生（副董事總經理）、姜智宏先生（副董事總經理）、劉百成先生、王群先生及鄺文謙先生；非執行董事為蔣偉先生及謝勝喜先生；獨立非執行董事則為陳普芬博士、黃大寧先生、李家祥博士及鄭慕智先生。

「請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。」