



CHI CHEUNG INVESTMENT COMPANY, LIMITED

至祥置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：112)

截至二零零六年
六月三十日止六個月之
中期報告

公司資料

董事

執行董事：

昌榮華 (主席)

潘敏慈 (行政總裁)

獨立非執行董事：

王建國

莫漢生

汪滌東

審核委員會

王建國

莫漢生

汪滌東

薪酬委員會

王建國

莫漢生

汪滌東

公司秘書

林光蔚

合資格會計師

黃惠玲

律師

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

廖創興銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

中國銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

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

股份過戶登記處

秘書商業服務有限公司

香港

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

網址

<http://www.chicheung.com>

股份代號

112

目錄

業績

簡明綜合收益表	一
簡明綜合資產負債表	二
簡明綜合股本權益變動報表	三
簡明綜合現金流量表	四
簡明綜合財務報表附註	五
中期股息	十一
財務回顧	十一
物業回顧	十二
結算日後事項	十三
展望	十三
董事及最高行政人員於本公司之證券權益	十三
主要股東於本公司之證券權益	十四
購買、出售或贖回本公司上市證券	十五
審核委員會審閱	十五
根據上市規則第十三章之披露規定	十六
企業管治	十七
內部監控	十八
致謝	十八

業績

至祥置業有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)謹此公布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績連同去年同期之比較數字如下:

簡明綜合收益表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
營業額	3	1,422	1,767
銷售成本		<u>(638)</u>	<u>(659)</u>
毛利		784	1,108
投資物業之公平值變動		10,800	2,500
其他經營收入		7,321	5,531
行政開支		(2,188)	(2,848)
其他經營開支		(38)	—
應佔聯營公司業績	4	27,205	75,741
財務費用	5	<u>(29)</u>	<u>(1,050)</u>
稅前溢利	6	43,855	80,982
稅項	7	<u>(2,149)</u>	<u>(765)</u>
期內溢利		<u>41,706</u>	<u>80,217</u>
下列應佔:			
本公司股本持有人		41,735	81,267
少數股東權益		<u>(29)</u>	<u>(1,050)</u>
		<u>41,706</u>	<u>80,217</u>
每股盈利			
基本	8	<u>12.32仙</u>	<u>24.72仙</u>
每股中期股息		<u>—</u>	<u>—</u>

簡明綜合資產負債表
於二零零六年六月三十日

	附註	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	64,750	53,950
物業及其他固定資產		222	240
持作發展物業	10	42,863	23,901
預付租賃款項		9,683	9,700
聯營公司權益	11	272,441	246,345
墊付聯營公司款項	11	122,629	124,756
其他資產		270	270
		<u>512,858</u>	<u>459,162</u>
流動資產			
持作出售物業		28,796	28,796
應收賬項、按金及預付款項	12	658	768
可收回稅項		6	6
銀行結餘及現金		175,012	195,130
		<u>204,472</u>	<u>224,700</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	13	5,315	7,245
索償訴訟撥備		—	8,427
稅項負債		1,671	7
		<u>6,986</u>	<u>15,679</u>
流動資產淨值		<u>197,486</u>	<u>209,021</u>
資產總值減流動負債		<u>710,344</u>	<u>668,183</u>
非流動負債			
附屬公司少數股東貸款	14	994	965
聯營公司墊款	15	—	59
遞延稅項負債		1,495	1,010
		<u>2,489</u>	<u>2,034</u>
資產與負債總額		<u>707,855</u>	<u>666,149</u>
股本及儲備			
股本	16	3,388	3,388
儲備		705,461	663,726
本公司股本持有人應佔權益		<u>708,849</u>	<u>667,114</u>
少數股東權益		<u>(994)</u>	<u>(965)</u>
權益總額		<u>707,855</u>	<u>666,149</u>

簡明綜合股本權益變動報表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	本公司股本持有人應佔權益								
	股本	股份溢價	股東注資	投資物業 重估儲備	特別 股本儲備 I及II	累計溢利 (虧損)	總計	少數 股東權益	權益 總額
	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
於二零零五年一月一日									
按原先呈列	2,823	442,917	104,225	54,934	54,720	(167,738)	491,881	(40,312)	451,569
採用香港會計準則 第39及40號引致會計政策 變動之影響	—	—	—	(54,934)	—	55,841	907	2,219	3,126
於二零零五年一月一日(重列)	2,823	442,917	104,225	—	54,720	(111,897)	492,788	(38,093)	454,695
期內溢利及期內已確認之總收入	—	—	—	—	—	81,267	81,267	(1,050)	80,217
股份配售所得款項	565	53,072	—	—	—	—	53,637	—	53,637
股份配售之發行成本	—	(829)	—	—	—	—	(829)	—	(829)
於二零零五年六月三十日	3,388	495,160	104,225	—	54,720	(30,630)	626,863	(39,143)	587,720
期內溢利及期內已確認之總收入	—	—	—	—	—	40,251	40,251	(1,050)	39,201
於股份配售發行股份時 轉撥(附註)	—	—	—	—	(54,720)	54,720	—	—	—
於若干附屬公司自願清盤時 註銷少數股東貸款	—	—	—	—	—	—	—	39,228	39,228
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	3,388	495,160	104,225	—	—	64,341	667,114	(965)	666,149
期內溢利及期內已確認之總收入	—	—	—	—	—	41,735	41,735	(29)	41,706
於二零零六年六月三十日	3,388	495,160	104,225	—	—	106,076	708,849	(994)	707,855

附註：

作為二零零三年進行之股本重組一部份，中華人民共和國香港特別行政區高等法院於二零零三年十月七日就呈請發出命令（「命令」），當中規定本公司可於二零零三年十月八日，即削減股本之生效日期（「生效日期」）後因收取增加股本之新代價或將可供分派溢利撥充資本以支付股份款項，利用繳足股本所增加之金額或本公司股份溢價賬之餘額以削減股本重組產生特別股本儲備I及II之餘額。

由生效日期起至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司因發行及配發股份所增加的已發行股本及股份溢價，已符合命令規定以發行及配發股份換取現金代價而削減特別儲備I及II的要求。因此，根據法律意見，特別儲備I及II的總額54,720,000港元可全數削減並將之轉撥至本公司之累計溢利（虧損）。

據本公司董事之意見，本公司於二零零六年六月三十日及二零零五年十二月三十一日並無可供分派之儲備。

簡明綜合現金流量表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
經營業務所用現金淨額	(9,653)	(1,351)
投資業務(所用)所得現金淨額	(10,465)	17,501
股份配售所得款項淨額	—	52,808
融資活動(股份配售除外)所得現金淨額	—	320
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等同項目之(減少)增加淨額	(20,118)	69,278
期初之現金及現金等同項目	195,130	131,121
	<hr/>	<hr/>
期末之現金及現金等同項目	175,012	200,399
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等同項目之分析		
銀行結餘及現金	175,012	200,399
	<hr/>	<hr/>

簡明綜合財務報表附註

截至二零零六年六月三十日止六個月

1. 編製基準

未經審核之簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港會計準則（「香港會計準則」）第三十四號「中期財務報告」編製。此外，財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之附錄十六及香港公司條例規定之適用披露。

2. 主要會計政策

未經審核之簡明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除外。

未經審核之簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表所採納者一致。

於本期間，本集團首次採納香港會計師公會頒布之多項於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之新準則、修訂及詮釋（以下統稱為「新香港財務報告準則」）。採納該等新香港財務報告準則對本集團本期間或以前之會計期間經營業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒布但仍未生效之新香港財務報告準則。本集團現正評估該等新香港財務報告準則之潛在影響，惟仍未能釐定該等新香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況之編製及呈列方式構成重大影響。該等新香港財務報告準則可能改變將來業績及財務狀況之編製及呈列方式。

香港會計準則第1號（修訂）

香港財務報告準則第7號

香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第7號

香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第8號

香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號

財務報表呈列方式：「股本披露」¹

金融工具：披露¹

根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟體中之財務報告採用重列法²

香港財務報告準則第2號之範圍³

重新評估內含衍生工具⁴

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 營業額及分類資料

營業額指已收及應收之物業租金收入。

按業務劃分

本集團以業務劃分為申報其分類資料之基準。

	物業發展		物業租賃		綜合	
	截至六月三十日止		截至六月三十日止		截至六月三十日止	
	六個月		六個月		六個月	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類營業額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,422</u>	<u>1,767</u>	<u>1,422</u>	<u>1,767</u>
分類業績						
— 投資物業公平值變動前之 經營業績	(120)	1,110	6,235	2,719	6,115	3,829
— 投資物業之公平值變動	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,800</u>	<u>2,500</u>	<u>10,800</u>	<u>2,500</u>
— 投資物業公平值變動後之 分類業績	<u>(120)</u>	<u>1,110</u>	<u>17,035</u>	<u>5,219</u>	<u>16,915</u>	<u>6,329</u>
未分攤之公司支出					(236)	(38)
財務費用					(29)	(1,050)
應佔聯營公司業績	—	—	27,205	75,741	27,205	75,741
稅前溢利					43,855	80,982
稅項	—	—	(2,149)	(765)	(2,149)	(765)
期內溢利					<u>41,706</u>	<u>80,217</u>

按地域劃分

本集團在香港及中華人民共和國(香港除外)營業。在兩段期間本集團之營業額全部來自香港。

4. 應佔聯營公司業績

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
經營業績	2,448	2,557
出售物業盈利	—	6,273
投資物業之公平值變動	31,167	83,371
減：投資物業之公平值變動所產生之遞延稅項	(5,455)	(14,590)
	25,712	68,781
股東免息墊款之名義利息開支	(462)	(462)
期內稅項	(331)	(1,408)
其他遞延稅項	(162)	—
	<u>27,205</u>	<u>75,741</u>

5. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
若干附屬公司少數股東提供之免息貸款名義利息開支	<u>29</u>	<u>1,050</u>

6. 稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
稅前溢利已扣除(計入)：		
員工成本，包括董事酬金	994	660
折舊	17	27
預付租賃款項攤銷	17	17
應收租金產生之減值虧損	38	—
利息收入	(6,411)	(3,269)
前聯營公司欠款減值虧損之回撥	—	(1,565)
聯營公司欠款減值虧損之回撥	(897)	(679)
投資物業之租金收入總額	(1,422)	(1,767)
減：期內產生租金收入之投資物業直接經營開支	209	260
期內並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	429	399
	<u>(784)</u>	<u>(1,108)</u>

7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
稅項支出包括：		
期內稅項		
香港	1,664	—
遞延稅項	485	765
	<u>2,149</u>	<u>765</u>

8. 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本期間本公司股本持有人應佔溢利約41,735,000港元(截至二零零五年六月三十日止：約81,267,000港元)及本期間已發行普通股之加權平均數338,765,987股(截至二零零五年六月三十日止：328,784,109股)計算。

本公司於上述兩期內概無已發行潛在普通股。

9. 投資物業

於二零零六年六月三十日，本公司董事（「董事」）經參考獨立專業物業測量師行編製之本集團物業（包括聯營公司之物業）審閱報告（「報告」），按公開市值基準對本集團之投資物業進行估值。該報告所依據之基準與編製本集團於二零零五年十二月三十一日之估值報告相似。本集團已於本期間之收益表內確認公平值之收益約10,800,000港元。

	二零零六年 千港元
於一月一日	53,950
於收益表確認之公平值變動	<u>10,800</u>
於六月三十日	<u><u>64,750</u></u>

10. 持作發展物業

	二零零六年 千港元
於一月一日	23,901
添置	<u>18,962</u>
於六月三十日	<u><u>42,863</u></u>

11. 聯營公司權益／墊付聯營公司款項

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
聯營公司權益		
聯營公司投資成本		
— 香港非上市公司	103,252	103,252
所佔收購後溢利，扣除已收股息（附註i）	<u>169,189</u>	<u>143,093</u>
	<u><u>272,441</u></u>	<u><u>246,345</u></u>
墊付聯營公司款項		
墊付聯營公司計息款項（附註ii）	93,411	96,028
墊付聯營公司免息款項（扣除準備）（附註iii）	<u>29,218</u>	<u>28,728</u>
	<u><u>122,629</u></u>	<u><u>124,756</u></u>

11. 聯營公司權益／墊付聯營公司款項 (續)

附註：

- (i) 於二零零六年六月三十日，董事經參考獨立專業物業測量師行編製之報告，按公開市值基準對聯營公司之投資物業進行估值。該報告所依據之基準與編製本集團於二零零五年十二月三十一日之估值報告相似。本集團已於二零零六年六月三十日確認其於聯營公司投資物業公平值收益之權益25,700,000港元（已扣除遞延稅項影響5,500,000港元）。有關詳情載於附註4。
- (ii) 除一筆9,500,000港元之款項（二零零五年十二月三十一日：9,500,000港元）按年利率6.75厘（二零零五年十二月三十一日：6.75厘）計算外，墊付聯營公司計息款項之餘款按最優惠利率減2.75厘計算。該筆墊款為無抵押，且本集團將不會於結算日起一年內要求還款，故該筆墊款被視為非流動。董事認為墊付聯營公司款項之賬面金額與其公平值相若。
- (iii) 免息墊款為無抵押，而本集團將不會於結算日起一年內要求還款，因此被視為非流動。董事按當時市場借款利率折現墊款未來現金流量而估計其公平值。董事認為墊付聯營公司款項之賬面值與其公平值相若。

12. 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4,000港元（二零零五年十二月三十一日：68,000港元），主要為預先開立賬單之應收租金，並預期租客將於收取賬單時清付。

於結算日應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
三十日內	4	14
三十一至六十日	—	12
六十日以上	—	42
	<u>4</u>	<u>68</u>

13. 應付賬項及應計費用

於二零零六年六月三十日及二零零五年十二月三十一日，應付賬項及應計費用並無包括應付貿易賬項。

14. 附屬公司少數股東貸款

該等貸款為無抵押及免息。董事認為少數股東將不會於結算日起一年內要求還款，因此於資產負債表列為非流動。董事按當時市場借款利率折現該等貸款之未來現金流量而估計其公平值，並認為本集團來自附屬公司少數股東貸款之賬面金額與其公平值相若。

15. 聯營公司墊款

該筆款項為無抵押及免息。董事認為聯營公司將不會於結算日起一年內要求還款，因此於資產負債表列為非流動。董事認為本集團來自聯營公司墊款之賬面金額與其公平值相若。

16. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日	<u>338,765,987</u>	<u>3,388</u>

17. 資本承擔

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
已訂約但尚未於財務報表中就有關持作發展物業開支撥備之承擔	<u>7,437</u>	<u>—</u>

18. 關連人士交易

期內，本集團曾與關連人士進行下列交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
支付予同系附屬公司之租金 (附註i)	37	29
墊付聯營公司款項之利息收入 (附註ii)	2,401	1,404
墊付聯營公司免息款項之名義利息收入	<u>462</u>	<u>462</u>

附註：

- (i) 於本期間，本公司與Chinese Estates Holdings Limited之全資附屬公司華人置業有限公司（「華置」）續訂分租協議，根據該份續租協議，本公司分租華置位於香港灣仔告士打道38號美國萬通大廈1樓103室之寫字樓，租期由二零零六年三月一日起至二零零七年十二月三十一日止，月租為6,881港元。

該關連人士交易按上市規則的定義亦構成持續關連交易之最低豁免水平交易。

- (ii) 利息根據期內尚欠結餘以6.75厘及最優惠利率減2.75厘計算。

19. 結算日後事項

於二零零六年六月二十日，本集團就出售一項投資物業與一名獨立第三者訂立買賣協議，代價為5,500,000港元。該項交易已於二零零六年七月十一日完成，且並無引致任何重大出售盈利或虧損。

中期股息

董事會議決不宣派本期間之任何中期股息。(截至二零零五年六月三十日止：無)。

財務回顧

業績

本期間之營業額為1,400,000港元(截至二零零五年六月三十日止：1,800,000港元)，跌幅為22.2%。本期間錄得毛利800,000港元，較去年同期下跌300,000港元或27.3%。跌幅原因為駿昇中心進行擴建工程導致出租率下跌。

本期間之投資物業公平值變動由去年同期錄得之2,500,000港元，增加3.3倍至10,800,000港元。

本期間應佔聯營公司業績為27,200,000港元(截至二零零五年六月三十日止：75,700,000港元)，較去年同期下跌64.1%，反映聯營公司投資物業於本期間之公平值收益增幅放緩。本公司佔聯營公司投資物業之公平值增加之25,700,000港元，已扣除遞延稅項之影響5,500,000港元(截至二零零五年六月三十日止：68,800,000港元，已扣除遞延稅項之影響14,600,000港元)。於本期間，聯營公司並無錄得物業出售，而本公司則於二零零五年上半年錄得佔聯營公司出售投資物業之收益6,300,000港元。

本公司股本持有人於本期間之應佔溢利由去年同期錄得之81,300,000港元，下跌48.7%至41,700,000港元。

資產淨值

於二零零六年六月三十日，本集團之資產淨值增加6.3%至707,900,000港元(二零零五年十二月三十一日：666,100,000港元)。每股資產淨值為2.09港元(二零零五年十二月三十一日：1.97港元)。本公司股本持有人應佔資產淨值為708,800,000港元(二零零五年十二月三十一日：667,100,000港元)。

債務及資本與負債比率

本集團於本期間維持穩健之資本及現金狀況。於二零零六年六月三十日，現金及銀行結餘為175,000,000港元(二零零五年十二月三十一日：195,100,000港元)。本集團並無任何銀行借貸(二零零五年十二月三十一日：無)。本集團於本期間之大部分收入以港元計值，且於本期間並無就非港元資產或投資進行對沖。

資產抵押

於二零零六年六月三十日，本集團並無將任何資產抵押以取得銀行信貸，而本集團概無任何根據銀行信貸文件須履行之責任。

或然負債

於二零零六年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

財務回顧 (續)

財務及利息收入／支出

本期間之利息收入增至6,400,000港元(截至二零零五年六月三十日止:3,300,000港元),當中包括名義利息收入500,000港元(截至二零零五年六月三十日止:500,000港元)。本集團錄得附屬公司少數股東提供之免息貸款之名義利息開支30,000港元(截至二零零五年六月三十日止:1,000,000港元)。

酬金政策及購股權計劃

於本期間,本集團共僱用10名職員。僱員乃根據彼等之表現、經驗及現時行業慣例而享有薪酬。酬金(包括薪金及年終酌情花紅)乃根據市況及個人表現釐定。本公司董事(「董事」)持續檢討僱員之貢獻,並向彼等提供所需獎勵及靈活性,使彼等更投入工作及表現更加理想。

本期間並無採納任何購股權計劃。

物業回顧

物業發展

西區山道34號(100%)—該物業為一幢7層高樓齡逾40年之綜合大廈,現時空置。該地盤面積約為2,146平方呎。

投資物業及持作出售物業

紅磡駿昇中心(100%)—該物業為一幢17層高之貨倉大廈。本集團就出售一個貨倉單位於二零零六年六月二十日與一名獨立第三者訂立買賣協議,並於二零零六年七月十一日完成交易。於二零零六年六月三十日,本集團持有多個樓層共13個貨倉單位,總樓面面積約為62,665平方呎,並持有50個停車位。於二零零六年六月三十日,貨倉之出租率為13.97%。頂層上蓋額外兩個貨倉樓層之擴建工程已於二零零五年五月展開,預期於二零零六年第三季完工。是次擴建所得之額外總建築面積將約為55,600平方呎。

尖沙咀明輝中心(50%)—該物業為一幢15層高之商業大廈。本集團擁有兩個辦公樓層及平台之權益,總樓面面積分別約為22,204平方呎及1,876平方呎。於二零零六年六月三十日,該兩個辦公樓層已經全部租出。

觀塘鴻圖道1號(33 $\frac{1}{3}$ %)—該物業為一幢33層高之工業大廈。於二零零六年六月三十日,本集團擁有多個樓層之多個單位之權益,總樓面面積約為545,581平方呎,並擁有77個停車位。

結算日後事項

出售投資物業

於二零零六年六月二十日，本集團就出售一項投資物業與一名獨立第三者訂立買賣協議，代價為5,500,000港元。該項交易已於二零零六年七月十一日完成，且並無引致任何重大出售盈利或虧損。

展望

隨著經濟活動增長及持續發展，香港經濟正不斷增強。受惠於全球經濟增長及本地消費者信心持續復甦，預期本地整體物業市場將進一步改善。預測經濟前景樂觀。

於本期間，本集團維持穩健之現金狀況，現金及銀行存款約達175,000,000港元。隨著駿昇中心之擴建工程即將完成，將可增強現有物業組合，而本集團將繼續其專注本地物業市場之政策。本集團已為未來業務發展準備就緒，對中長期前景充滿信心。

董事及最高行政人員於本公司之證券權益

於二零零六年六月三十日，本公司之董事或最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部所指的相聯法團）之股份、相關股份或債券證中，擁有根據證券及期貨條例第352條置存之登記冊所載錄或根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益或淡倉。於本期間，本公司之董事或最高行政人員或彼等之配偶或未滿十八歲之子女概無獲授予或已行使任何可認購本公司或其相聯法團之證券之任何權利。

主要股東於本公司之證券權益

據董事所知悉，於二零零六年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊所載錄，或另行知會本公司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：

股東姓名	股份數目 (普通股)	身份	已發行 股本百分比
Billion Up Limited	209,931,186 (附註1)	實益擁有人	61.96%
Lucky Years Ltd.	209,931,186 (附註1)	於受控制公司之權益	61.96%
Chinese Estates Holdings Limited (「華人置業」)	209,931,186 (附註1)	於受控制公司之權益	61.96%
劉鑾雄	209,931,186 (附註2)	於受控制公司之權益	61.96%
Global King Ltd.	209,931,186 (附註3)	信託人	61.96%
GZ Trust Corporation	209,931,186 (附註3)	信託人及一項信託 之受益人	61.96%
李嘉誠	20,833,142 (附註4及5)	全權信託之創立人 及受控制公司之權益	6.15%
Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited	20,833,142 (附註4及5)	信託人及一項信託 之受益人	6.15%
Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited	20,833,142 (附註4及5)	信託人及一項信託 之受益人	6.15%
Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited	20,833,142 (附註4及5)	信託人	6.15%
長江實業(集團)有限公司	20,833,142 (附註4及5)	受控制公司之權益	6.15%
和記黃埔有限公司	20,833,142 (附註4)	受控制公司之權益	6.15%
和記企業有限公司	20,833,142 (附註4)	一間受控制公司之權益	6.15%
Primetek Holdings Limited	20,833,142 (附註4)	實益擁有人	6.15%

主要股東於本公司之證券權益 (續)

附註：

1. Billion Up Limited為Lucky Years Ltd.之全資附屬公司，Lucky Years Ltd.為華人置業之全資附屬公司，其於本公司股份之權益已重複計入，並包括在Lucky Years Ltd.及華人置業所述之股權內。
2. 劉鑾雄先生擁有華人置業已發行股本中之54.44%權益，故被視為擁有華人置業所擁有之權益。
3. 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。Global King Ltd.有權在華人置業之股東大會上行使三分之一以上之投票權。因此，Global King Ltd.及GZ Trust Corporation 被視為擁有華人置業所擁有之權益。
4. 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20,833,142股本公司股份。
5. 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分之一權益之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」) 三分之一以上之已發行股本。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20,833,142股本公司股份。

上述所有權益均為好倉。於二零零六年六月三十日，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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本期間，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。

審核委員會審閱

本期間之中期業績為未經審核，且未經本公司核數師審閱。由本公司全體獨立非執行董事 (「獨立非執行董事」) 組成之本公司審核委員會 (「審核委員會」) 已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例以及本期間之未經審核中期財務報表。

根據上市規則第十三章之披露規定

墊付實體款項

於二零零六年六月三十日，本集團向聯營公司提供之墊款約為193,000,000港元（未扣除撥備）。該等股東貸款乃用作收購資產或日常運作所需。該等股東貸款為無抵押、無特定到期日並須於通知時償還。

根據上市規則第13.20條，本公司披露於二零零六年六月三十日向實體提供之貸款詳情如下：

聯營公司名稱	本集團持有之 應佔權益 %	利率 %	計息 千港元	不計息 千港元	墊款 總額 千港元
廣坤實業有限公司	33 $\frac{1}{3}$	最優惠利率 減2.75	83,911	—	83,911
Canaria Holding Limited	50	不適用	—	46,894	46,894
天津華盛房地產發展有限公司	50	不適用	—	52,675	52,675
盈才發展有限公司	50	6.75	9,500	—	9,500
			<u>93,411</u>	<u>99,569</u>	<u>192,980</u>

聯繫公司之備考合併資產負債表

根據上市規則第13.22條，獲本集團財政資助之聯繫公司於二零零六年六月三十日（最後實際可行日期）之備考合併資產負債表如下：

	(附註) 合併總值 千港元	本集團 應佔權益 千港元
非流動資產	1,108,504	385,919
流動資產	17,429	6,773
流動負債	(30,275)	(10,688)
非流動負債	(593,983)	(236,699)
資產淨值	<u>501,675</u>	<u>145,305</u>

附註：備考合併資產負債表已作調整，以配合本集團之會計政策。

企業管治

於本公司二零零五年年報刊載之企業管治報告書中，本公司滙報已採納上市規則附錄十四《企業管治常規守則》載列之守則條文，作為其企業管治常規守則（除內文所載列及闡釋之偏離情況外）。

除以下情況外，董事會相信本公司於本期間一直應用該等原則並遵守守則條文：

1. 獨立非執行董事並非按特定任期委任，而須根據本公司之組織章程細則於本公司之股東週年大會上輪席告退及膺選連任。
2. 本公司之組織章程細則並無規定董事最少每三年輪席告退一次。然而，根據本公司之組織章程細則，按當時董事人數計算三分之一的董事，（或倘彼等之人數並非三或三之倍數，則以最接近三分之一之人數）須於每屆股東週年大會上輪席告退。

董事會將確保每位董事至少每三年輪席告退一次，以符合上市規則載列之守則條文規定。

自二零零六年三月二十九日起，昌榮華先生（「昌先生」）獲委任為本公司主席及執行董事，而潘敏慈小姐（「潘小姐」）則獲委任為本公司行政總裁及執行董事，以分別取代劉鑾鴻先生及劉鑾雄先生。昌先生及潘小姐均已於二零零六年六月一日舉行之本公司股東週年大會上退任並獲選連任上述職務。

審核委員會自二零零零年起成立，其職責為協助董事會對賬目及內部監控制度進行獨立檢討。審核委員會全體成員均從獨立非執行董事中委任，具備多元化的業務經驗，而主席具備了香港聯合交易所有限公司規定之相關專業資格或會計或相關財務管理專業知識。彼等為王建國先生（「王先生」）、莫漢生先生（「莫先生」）及汪滌東先生（「汪先生」）。

本公司之薪酬委員會由全體獨立非執行董事王先生、莫先生及汪先生組成，具有守則條文規定之特定成文權責範圍。執行董事無權收取任何酬金。獨立非執行董事除每年享有120,000港元之酬金外，並無就擔任獨立非執行董事收取任何其他酬金。有關酬金須由董事會參考當時市況每年予以檢討。

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十標準守則規定之操守準則。在向所有董事作出具體查詢後，所有董事確認彼等於本期間一直遵守標準守則及本公司就董事進行證券交易採納之操守準則載列之所須標準。

內部監控

董事會須對本集團內部監控之成效負責，並將該責任委予審核委員會。審核委員會須持續地檢討涵蓋本集團所有主要業務之內部監控制度。

於中期報告期內，審核委員會已檢討本集團之內部監控制度，並已向董事會匯報有關之工作及發現。整體而言，董事會認為本集團具備足夠之內部監控並感到滿意。

致謝

本人謹藉此機會對股東一直以來之鼎力支持及全體董事和員工竭誠為本集團效力深表謝意。

代表董事會
主席
昌榮華

香港，二零零六年八月八日