



## 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)

#### 截至二零零七年六月三十日止六個月之中期業績

#### 業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 謹此公佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零六年之比較數字：—

#### 簡明綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
營業額	3	2,534,962	2,226,166
銷售成本		(1,646,723)	(1,799,254)
毛利		888,239	426,912
其他收入	5	17,604	15,831
投資收入淨額	6	264,210	364,377
行政開支		(124,597)	(94,875)
其他開支	7	-	(287)
出售物業及其他固定資產之收益		3,084	567
出售投資物業之收益		7	-
投資物業之公平值變動		1,332,437	5,079,574
財務費用	9	(253,033)	(261,171)
其他收益及虧損淨額	10	(77,724)	71,362
攤佔聯營公司業績		357,624	345,301
除稅前溢利		2,407,851	5,947,591
所得稅開支	11	(284,066)	(951,983)
期內溢利	8	2,123,785	4,995,608
應佔溢利：			
母公司之股本權益持有人		2,052,396	4,997,641
少數股東權益		71,389	(2,033)
		2,123,785	4,995,608
股息	12	406,869	266,767
每股盈利 (港仙)	13		
基本		90.7	231.6
攤薄		不適用	226.4

簡明綜合資產負債表  
於二零零七年六月三十日

	附註	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		33,223,880	31,771,870
物業及其他固定資產		76,266	81,357
預付租賃款項		249,193	249,497
持作日後發展之物業權益		-	-
無形資產		14,300	-
商譽		-	-
聯營公司權益		1,449,943	1,396,351
墊付聯營公司款項		977,220	931,661
待售投資		9,683,819	8,532,632
股票掛鈎票據		-	147,827
墊付接受投資公司款項		301,956	1,518
應收貸款—一年後到期		62,202	63,079
遞延稅項資產		75,019	73,647
墊付一名少數股東款項		9,672	9,436
抵押存款		75,953	71,606
		<b>46,199,423</b>	<b>43,330,481</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		6,016,186	4,851,504
持作買賣之投資		1,886,459	142,218
股票掛鈎票據		197,483	75,725
衍生金融工具		10,849	-
應收貸款—一年內到期		557	224
化粧品存貨		1,544	-
應收賬項、按金及預付款項	14	605,441	364,749
應收證券交易賬項及存款		160,472	276,829
就經紀客戶首次公開發售股份認購款項		4,386,726	-
可收回稅項		634	4,083
抵押存款		348,388	1,014,351
定期存款、銀行結餘及現金		1,798,673	7,034,820
保管人所持預售所得款項		239,231	530,005
		<b>15,652,643</b>	<b>14,294,508</b>
列為持作出售之資產		-	9,338
		<b>15,652,643</b>	<b>14,303,846</b>

簡明綜合資產負債表（續）  
於二零零七年六月三十日

	附註	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
衍生金融工具		104,919	168,644
應付賬項及應計款項	15	414,754	452,544
應付證券交易賬項及保證金		138,550	191,206
按金及預先收取款項		270,724	761,900
稅項負債		107,403	88,662
借貸—就經紀客戶首次公開發售股份 認購款項—一年內到期		4,100,000	-
借貸—一年內到期		9,161,756	11,004,204
撥備		16,017	16,017
		<b>14,314,123</b>	<b>12,683,177</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,338,520</b>	<b>1,620,669</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>47,537,943</b>	<b>44,951,150</b>
<b>非流動負債</b>			
財務擔保負債		618	328
借貸—一年後到期		3,594,770	3,709,340
可換股債券		-	279,689
欠負聯營公司款項		14,235	13,732
欠負少數股東款項		553,319	523,489
遞延稅項負債		4,711,059	4,461,938
		<b>8,874,001</b>	<b>8,988,516</b>
<b>資產與負債總額</b>		<b>38,663,942</b>	<b>35,962,634</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本		228,421	225,981
儲備		37,998,003	35,306,717
母公司股本權益持有人之應佔股本權益		38,226,424	35,532,698
少數股東權益		437,518	429,936
<b>股本權益總額</b>		<b>38,663,942</b>	<b>35,962,634</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

本未經審核簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 16 之適用披露規定及香港會計師公會（「會計師公會」）頒布之香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」而編製。

### 2. 主要會計政策

本未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值（如適用）計算之若干物業及金融工具除外。

本未經審核簡明綜合財務報表採納之會計政策與編製本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之全年財務報表所用者一致，惟下述者除外。

於本中期期間，本集團首次應用下列由會計師公會頒布之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則均於本集團於二零零七年一月一日開始之財政年度生效。

香港會計準則第 1 號（修訂本）	股本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 7 號	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 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 8 號	香港財務報告準則第 2 號之範圍 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 9 號	重新評估內含衍生工具 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 10 號	中期財務報告及減值 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。

應用該等新香港財務報告準則並無對本集團之本會計期間或過往會計期間之經營業績及財務狀況構成任何重大影響。故此並無確認過往期間之調整。

本集團並無提早應用下列已頒布但尚未生效之新準則及詮釋。

香港會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 8 號	經營分類 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 11 號	香港財務報告準則第 2 號：集團及庫存股票交易 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 12 號	服務特許權安排 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本集團正評估該等準則或詮釋之潛在影響，惟尚未能確定該等準則或詮釋對經營業績及財務狀況之編製及呈列方式會否構成重大影響。該等準則或詮釋或會導致日後業績及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

### 3. 營業額

營業額指已收及應收之出售持作買賣之投資收入、出售持作出售物業收入、物業租金收入、經紀佣金、經紀服務之交易費用、貸款融資利息收入以及扣除退貨後之化粧品銷售之總額。

### 4. 按業務及地域劃分之資料

#### 按業務劃分

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

主要業務活動如下：

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

以下呈報該等業務之分類資料：

#### 截至二零零七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 投資及 財資產品 千港元	非上市 證券投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	其他業務 ／未分攤 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>							
來自外間客戶之營業額	1,506,756	361,033	4,792	619,392	42,965	24	2,534,962
<b>業績</b>							
分類業績	440,401	1,664,942	4,792	196,349	178,400	9	2,484,893
未分攤之公司支出淨額							(103,909)
上市證券投資及財資產品之財務費用	-	-	-	(45,994)	-	-	(45,994)
其他財務費用	-	-	-	-	-	-	(207,039)
其他收益及虧損淨額	-	(860)	-	-	-	(76,864)	(77,724)
攤佔聯營公司業績	244,652	41,968	138	-	66,328	4,538	357,624
除稅前溢利							2,407,851
所得稅開支							(284,066)
期內溢利							2,123,785

截至二零零六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 投資及 財資產品 千港元	非上市 證券投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	其他業務 ／未分攤 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>							
來自外間客戶之營業額	10,700	330,356	3,850	1,870,187	11,073	-	2,226,166
<b>業績</b>							
分類業績	5,238	5,384,649	3,850	345,165	131,961	-	5,870,863
未分攤之公司支出淨額							(78,764)
上市證券投資及財資產品之財務費用	-	-	-	(96,685)	-	-	(96,685)
其他財務費用	-	-	-	-	-	-	(164,486)
其他收益及虧損淨額	-	70,366	-	-	-	996	71,362
攤佔聯營公司業績	299,146	45,221	257	-	-	677	345,301
除稅前溢利							5,947,591
所得稅開支							(951,983)
期內溢利							4,995,608

**按地域劃分**

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

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
其他收入包括：		
樓宇管理費收入淨額	8,402	9,355
滙兌收益淨額	5,055	-

6. 投資收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持作買賣之投資之公平值變動	5,463	(2,628)
股票掛鈎票據及債券之公平值變動	(26,069)	(88,105)
衍生金融工具之公平值變動	18,152	(101,283)
待售投資之已變現收益	-	194,634
股票掛鈎票據之已變現虧損	-	(20,366)
衍生金融工具之已變現收益	56,422	-
其他投資收入	-	9,246
股息收入：		
上市投資	26,109	34,323
非上市投資	41,513	48,100
利息收入	125,848	254,814
以下各項之名義利息：		
墊付聯營公司款項	16,536	35,642
墊付少數股東款項	236	-
	264,210	364,377

利息收入之中包括股票掛鈎票據及債券以及衍生金融工具之利息分別約 11,000,000 港元（二零零六年：150,000,000 港元）及約 34,000,000 港元（二零零六年：75,000,000 港元）。

7. 其他開支

截至六月三十日止六個月  
二零零七年 二零零六年  
千港元 千港元

其他開支包括：

就應收賬項確認之減值虧損

-	287
---	-----

8. 期內溢利

截至六月三十日止六個月  
二零零七年 二零零六年  
千港元 千港元

期內溢利已（扣除）計入：

總僱員成本：

僱員成本（包括董事酬金）

(42,205)	(40,775)
----------	----------

退休福利計劃供款，扣除已沒收供款 152,000 港元

（二零零六年：304,000 港元）

(1,839)	(1,582)
---------	---------

<b>(44,044)</b>	<b>(42,357)</b>
-----------------	-----------------

核數師酬金

(1,075)	(2,075)
---------	---------

折舊及攤銷

(7,543)	(7,135)
---------	---------

計入毛利之出售持作買賣投資之收益：

持作買賣投資之市值增加

72,913	93,675
--------	--------

換算持作買賣投資之已變現滙兌（虧損）收益

(1,404)	10,456
---------	--------

<b>71,509</b>	<b>104,131</b>
---------------	----------------

投資物業租金收入總額

361,033	330,356
---------	---------

減：期內產生租金收入之投資物業直接經營開支

(21,539)	(19,885)
----------	----------

期內並無產生租金收入之投資物業直接經營開支

(6,996)	(5,396)
---------	---------

<b>332,498</b>	<b>305,075</b>
----------------	----------------

攤佔聯營公司稅項（已計入攤佔聯營公司業績）

(49,642)	(61,474)
----------	----------

## 9. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	252,370	172,922
須於五年後全數償還之銀行貸款	822	903
須於五年內全數償還之其他貸款	45,994	75,276
	<u>299,186</u>	<u>249,101</u>
下列各項之名義利息：		
欠負聯營公司款項	503	482
欠負少數股東款項	96	22,718
可換股債券	4,050	14,519
	<u>4,649</u>	<u>37,719</u>
利息總額	303,835	286,820
外幣貸款滙兌虧損	-	21,409
其他財務費用	1,409	228
	<u>305,244</u>	<u>308,457</u>
減：撥充發展中物業存貨資本化之利息	(23,166)	(19,326)
減：撥充發展中投資物業資本化之利息	(29,045)	(27,960)
	<u>253,033</u>	<u>261,171</u>

## 10. 其他收益及虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
其他收益及虧損淨額包括：		
就墊付聯營公司款項撥回之減值虧損	975	897
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損	(860)	-
出售一間附屬公司收益(附註)	158,212	-
出售一間聯營公司收益	-	70,366
以現金結算方式兌換可換股債券之虧損	(236,705)	-

附註：出售一間附屬公司之收益仍因於二零零七年六月七日以配售方式出售金匡企業有限公司之 15.11% 權益。



## 11. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
稅項支出包括：		
當期稅項		
香港利得稅	29,705	47,826
香港以外地區	4,363	1,697
	<u>34,068</u>	<u>49,523</u>
遞延稅項	249,998	902,460
	<u>284,066</u>	<u>951,983</u>

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

於二零零七年三月十六日，中華人民共和國根據中華人民共和國國家主席令 63 號頒布中華人民共和國企業所得稅法，該法令若干附屬公司之稅率由二零零八年一月一日起由 33% 改為 25%。遞延稅項結餘已予以調整，以反映預期於資產變現或清償負債期間適用之各個稅率。

本集團於期內確認之遞延稅項負債主要為投資物業公平值變動之遞延稅項 246,644,000 港元（二零零六年：894,381,000 港元）。

## 12. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
(a) 於中期完結後宣派之二零零七年年中期股息		
已宣派每股中期股息 13.5 港仙連同以股代息選擇權 （二零零六年：每股 12 港仙）	<u>308,369</u>	<u>268,870</u>
(b) 於二零零七年六月十五日派付之二零零六年末期股息每股 18 港仙 （二零零五年：每股 12 港仙）		
現金	129,774	108,128
根據以股代息計劃收取股份	277,095	158,639
已派付股息總額	<u>406,869</u>	<u>266,767</u>

### 13. 每股盈利

母公司之股本權益持有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>盈利：</b>		
計算每股基本盈利之盈利 (母公司股本權益持有人應佔之本期間溢利)	<b>2,052,396</b>	4,997,641
潛在攤薄普通股之影響： 可換股債券之名義利息		14,519
計算每股攤薄盈利之盈利		<b>5,012,160</b>
		股份數目
<b>股份數目：</b>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>2,262,396,351</b>	2,157,486,459
潛在攤薄普通股之影響： 可換股債券		56,506,365
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數		<b>2,213,992,824</b>

截至二零零七年六月三十日止六個月並無每股盈利攤薄存在，故不呈列每股攤薄盈利。

### 14. 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 483,576,000 港元（二零零六年十二月三十一日：22,138,000 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及物業銷售應收賬項。

應收貿易賬項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	464,488	7,923
三十一日至六十日	1,268	1,464
六十一日至九十日	941	660
九十日以上	16,879	12,091
	<b>483,576</b>	<b>22,138</b>

董事會認為本集團於結算日之應收賬項之公平值與其賬面值相若。

## 15. 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 46,879,000 港元（二零零六年十二月三十一日：13,599,000 港元）。

應付貿易賬項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	39,497	11,605
九十日以上	7,382	1,994
	<u>46,879</u>	<u>13,599</u>

董事會認為本集團於結算日之應付賬項之公平值與其賬面值相若。

## 16. 資本承擔及或然負債

### (a) 資本承擔：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
已批准及已簽約：		
香港物業發展開支	668,330	513,922
澳門物業發展開支	32,742	36,802
中國大陸業發展開支	53,587	-
收購土地（附註 i）	-	510,270
收購投資物業（附註 ii）	10,300	-
翻新物業	184,904	282,467
	<u>949,863</u>	<u>1,343,461</u>
已批准但未簽約：		
香港物業發展開支	161,110	164,814
澳門物業發展開支	360	-
翻新物業	257	1,200
	<u>161,727</u>	<u>166,014</u>

附註：

- (i) 於二零零六年十二月三十一日，本集團承諾就購入兩幅於中國大陸成都之土地支付土地成本餘額約 510,270,000 港元。
- (ii) 於二零零七年六月三十日，本集團透過一間佔 61.96% 之間接附屬公司承諾購入一項投資物業餘下之 50% 權益。有關收購詳情已載於至祥置業有限公司於二零零七年三月二十三日發出之公布內。

### (b) 或然負債：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
為聯營公司獲授之銀行信貸額向銀行提供之擔保	1,068,400	740,500
為一間附屬公司過往持有之已出售物業向第三者提供之租金擔保	2,031	7,204
為多間附屬公司獲授銀行共用之信貸額以取替現金公用事務存款而向銀行提供之擔保	10,000	10,000
	<u>1,080,431</u>	<u>757,704</u>

## 中期股息

董事會已宣派截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息每股13.5港仙（二零零六年：12港仙），並給予股東選擇權以新股形式收取部份或全部中期股息以代替現金股息（「以股代息」）。

是項以股代息建議（「建議」）須待香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准根據該建議而發行之股份上市及買賣後方可作實。就釐定將予配發之新股份數目，新股份市價將以二零零七年八月二十日（即股份除息交易之日）起五個交易日本公司現有股份在聯交所之平均收市價計算。載有建議詳情之致股東通函連同選擇表格將於二零零七年九月四日或前後寄發予股東。

股息單或新股票將於二零零七年十月三日或前後寄發予於二零零七年八月二十七日名列本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零七年八月二十二日至二零零七年八月二十七日（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續。為符合獲派中期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零零七年八月二十一日下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 財務業務回顧

### 業績

截至二零零七年六月三十日止六個月（「本期間」）之營業額為 2,535,000,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：2,226,200,000 港元），較去年同期增加 13.9%，主要由於確認灣仔尚翹峰第一期之銷售所得款項，足以抵銷證券投資之交易額減少之影響。

在物業租賃方面，本期間錄得之租金收入較二零零六年同期增加 9.3%，達 361,000,000 港元（二零零六年：330,400,000 港元），於回顧期內，皇室大廈低層及新港中心戲院部份自二零零六年第四季起空置以進行翻新工程，預期於二零零七年下半年完工。而怡東商場之東角 Laforet 自二零零六年七月重開以來則帶來貢獻。除上述外，本期間之租金收入升幅亦屬理想。

在物業發展方面，灣仔尚翹峰（佔 87.5% 權益）自去年起之預售及銷售情況理想。有關銷售額已於本期間確認，並帶來約 370,800,000 港元之溢利。上水邁爾豪園（佔 50% 權益）、荃灣樂悠居（佔 50% 權益）及九龍塘畢架山峰（佔 33.33% 權益）於本期間持續帶來 20,300,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：86,600,000 港元）、9,100,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：244,000,000 港元）及 181,200,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：無）之溢利，全部溢利均列入攤佔聯營公司業績。此外，何文田君頤峰（佔 10% 權益）之銷售入賬 22,500,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：29,500,000 港元），已列入投資收入。

至於上市證券投資及財資產品之表現，本集團分別錄得扣除財務費用前後溢利 196,400,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：345,100,000 港元）及 150,400,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：248,400,000 港元）。計入本期間收益表之各項包括毛利 71,500,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：104,100,000 港元）、公平值變動虧損 2,400,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：192,000,000 港元）、並無出售待售投資之已變現收益（截至二零零六年六月三十日止六個月：收益 194,600,000 港元）及其他財資產品收益、股息及利息收入 127,300,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：238,400,000 港元）。財務費用 46,000,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：96,700,000 港元，包括利息開支及匯兌虧損總額分別 75,300,000 港元及 21,400,000 港元）。除於收益表內確認之溢利

外，待售投資之公平值變動收益為 821,100,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：948,400,000 港元）亦已於本期間內確認為股本權益。

其他收入較去年同期增加 11.2% 至 17,600,000 港元，行政開支較去年同期增加 31.3% 至 124,600,000 港元。財務費用較去年同期減少 3.1% 至 253,000,000 港元。

其他收益及虧損錄得虧損淨額 77,700,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：收益淨額 71,400,000 港元），包括出售金匡企業有限公司（「金匡」）15.11% 權益之收益，以及現金贖回零息可換股債券之虧損。

本期間之攤佔聯營公司業績較去年同期增加 3.6% 至 357,600,000 港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：345,300,000 港元），當中包括投資物業之公平值變動收益及銷售邁爾豪園、樂悠居及畢架山峰之溢利。

本期間母公司股本權益持有人之應佔溢利為 2,052,400,000 港元，而去年同期為 4,997,600,000 港元。本期間之溢利主要來自投資物業之公平值變動收益、銷售發展物業之溢利及攤佔聯營公司來自銷售發展物業之業績。每股盈利為 90.7 港仙（截至二零零六年六月三十日止六個月：231.6 港仙）。

如撇除投資物業之公平值變動收益連同其各自遞延稅項 1,108,000,000 港元（二零零六年：4,204,500,000 港元），本期間母公司股本權益持有人之應佔溢利將為 944,400,000 港元（二零零六年：793,100,000 港元），而每股盈利將為 41.7 港仙（二零零六年：36.8 港仙），分別較二零零六年增加 19.1% 及 13.3%。

截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股 18 港仙（截至二零零五年十二月三十一日止年度：12 港仙）已於本期間內派付。

本期間所宣派之中期股息每股為 13.5 港仙（二零零六年：12 港仙），即本期間之派息率為 14.9%（二零零六年：5.2%），如撇除投資物業之公平值變動收益連同其各自遞延稅項 1,108,000,000 港元，派息率將達 32.4%（二零零六年：32.6%）。

## 資產淨值

於二零零七年六月三十日，母公司之股本權益持有人應佔本集團之總資產淨值約為 38,226,000,000 港元（二零零六年十二月三十一日：35,533,000,000 港元），較二零零六年十二月三十一日增加 2,693,000,000 港元或 7.6%。根據二零零七年六月三十日之已發行普通股總數 2,284,213,312 股（二零零六年十二月三十一日：2,259,809,483 股）計算，母公司之股本權益持有人的每股資產淨值為 16.74 港元，較二零零六年十二月三十一日（15.72 港元）增加 6.5%。每股資產淨值增加主要與本期間上市證券投資之公平值變動收益及保留溢利有關，當中包括投資物業之公平值變動收益。

總資產淨值包括有關投資物業之公平值變動收益的遞延稅項負債 4,512,000,000 港元。如撇除該遞延稅項負債，母公司之股本權益持有人的總資產淨值將為 42,738,000,000 港元或每股 18.7 港元。

於本期間內，本集團再增購成都一幅土地以作發展，收購化妝品業務餘下之 50% 權益，買入及賣出上市證券投資，以及出售金匡 15.11% 之權益。除現有項目及中期報告所披露者外，本集團並無有關重大投資或資本資產的未來計劃。

## 證券投資

於二零零六年十二月三十一日，上市證券投資及財資產品為 8,376,400,000 港元。於本期間，該組合已因購買淨額 2,105,600,000 港元（較二零零六年增加 25.1%）及解除已取消衍生金融工具公平值之虧損 56,400,000 港元而增加。於加入本期間 818,600,000 港元之公平值變動收益後，本集團於二零零七年六月三十日之上市證券投資組合達到 11,357,000,000 港元，佔資產總值 18.4%（二零零六年十二月三十一日：14.5%），該等組合為本集團資金管理其中一部份。

## 風險管理

本集團設有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

於二零零七年六月三十日及二零零六年十二月三十一日之已發行普通股數目分別為 2,284,213,312 股及 2,259,809,483 股。

## 可換股債券

於本期間內，本金額為 4,000,000 港元之可換股債券（「債券」）已轉換為 573,888 股普通股，根據零息可換股債券之條款及條件第 8 條，本公司有選擇權於二零零七年五月二十一日按本金額之 100% 贖回未行使之債券。於二零零七年四月二十日，本公司向未行使債券之債券持有人發出通告，要求提早贖回該等債券。本金額達 318,500,000 港元之所有未行使債券已行使其兌換本公司股份之權利（「換股權」）。本公司已行使現金結算選擇權以港元全數償付換股權。因此，所有未行使債券均於二零零七年五月及六月以約 571,700,000 港元之現金償付，於二零零七年六月三十日，並無未行使可換股債券。

## 債務及資本與負債比率

於二零零七年六月三十日，本集團已透過其經紀公司「天發證券有限公司」代其經紀客戶申請認購首次公開發售股份（「首次公開發售」），涉及金額達 4,387,000,000 港元，其中 4,100,000,000 港元由短期銀行貸款融資。

於結算日，本集團之銀行及其他借貸為 16,857,000,000 港元（二零零六年十二月三十一日：14,993,000,000 港元）。現金及銀行結存為 2,223,000,000 港元（二零零六年十二月三十一日：8,121,000,000 港元），而借貸淨額為 14,634,000,000 港元（二零零六年十二月三十一日：6,872,000,000 港元）。

總債務與股本權益比率為 43.6%（二零零六年十二月三十一日：41.7%）而淨債務與股本權益比率為 37.8%（二零零六年十二月三十一日：19.1%）。有關數字乃將銀行及其他借貸及借貸淨額分別除以總股本權益 38,664,000,000 港元（二零零六年十二月三十一日：35,963,000,000 港元）所得之百分比。借貸淨額增加主要由於支付發展物業之土地成本，以及購入作現金管理用途之上市證券投資。

此外，如計入上市證券投資及財資產品 11,357,000,000 港元（二零零六年十二月三十一日：8,376,000,000 港元），則淨債務與股本權益比率將進一步減少至 8.5%（二零零六年十二月三十一日：現金淨額狀況為 1,504,000,000 港元）。

於結算日，本集團之所有銀行及其他借貸以港元計值。於本集團之銀行及其他借貸總額 16,857,000,000 港元中，78.6%、2.9%、18.4% 及 0.1% 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計算利息。於期終並無就利率作出對沖。

## 資產抵押

於二零零七年六月三十日，本集團已抵押以下資產：—

- (a) 本集團賬面值分別約為 31,426,800,000 港元（二零零六年十二月三十一日：30,062,600,000 港元）、48,400,000 港元（二零零六年十二月三十一日：49,100,000 港元）、239,500,000 港元（二零零六年十二月三十一日：239,800,000 港元）、288,500,000 港元（二零零六年十二月三十一日：2,829,500,000 港元）及 424,300,000 港元（二零零六年十二月三十一日：1,086,000,000 港元）之投資物業、物業及其他固定資產、預付租賃款項、物業存貨及定期存款，已就本集團獲授之一般銀行及貸款融資，抵押予本集團之往來銀行。
- (b) 本集團賬面總值約為 9,210,000,000 港元（二零零六年十二月三十一日：7,258,500,000 港元）之持作買賣之投資、待售投資及股票掛鈎票據，已就本集團有關證券交易獲授之保證金及證券融資，抵押予本集團之財務機構，而本集團已動用於一年內到期之借貸約 2,978,900,000 港元（二零零六年十二月三十一日：3,924,700,000 港元）。
- (c) 本公司若干附屬公司之權益已質押為本集團獲授若干銀行借貸之部分抵押。
- (d) 本集團已就聯營公司獲授之銀行信貸將其墊付聯營公司及被投資公司款項約 1,111,300,000 港元（二零零六年十二月三十一日：802,100,000 港元）轉歸及授讓財務機構。

## 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、名義利息支出、安排、信貸及承擔費用支出。本期間之利息收入為 151,400,000 港元，較二零零六年六月三十日（259,700,000 港元）減少 41.7%。本期間之資本化利息為 52,200,000 港元，而去年則為 47,300,000 港元。撇除名義利息，本期間之利息支出為 247,100,000 港元，較去年同期錄得之利息支出 201,800,000 港元增加 22.4%。利息支出增加主要與本期間借貸增加有關。於回顧期間內之平均利率為 4.57%（二零零六年：4.73%），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

於回顧期間內，本集團共有僱員 294 人（截至二零零六年六月三十日止六個月：276 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 264 人（截至二零零六年六月三十日止六個月：243 人））。

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

## 中國大陸及澳門

本集團於中國大陸之投資為本期間帶來溢利（包括毛利、投資物業之公平值變動及攤佔聯營公司業績）64,000,000 港元，佔母公司股本權益持有人應佔溢利 3.1%（截至二零零六年六月三十日止六個月：104,000,000 港元）。本集團之中國大陸投資淨額於二零零七年六月三十日達 2,717,000,000 港元（二零零六年十二月三十一日：1,345,000,000 港元），分別佔本集團資產總值及本集團資產淨值約 3.8% 及 7.0%。此外，於二零零七年六月三十日本集團於澳門之投資淨額為 1,484,000,000 港元（二零零六年十二月三十一日：1,300,000,000 港元），佔本集團資產總值約 2.1%。

## 上市附屬公司

於期內結算日，本集團於至祥置業有限公司擁有 61.96% 權益。

## 上市聯營公司

於二零零七年六月四日，本公司透過其全資附屬公司向獨立第三方配售 120,000,000 股金匡股份（「股份」），配售價為每股 1.50 港元（「配售事項」）。緊隨配售事項完成後，本集團擁有之股份已由 397,858,761 股股份（相當於約 50.10%）減少至 277,858,761 股股份（相當於約 34.99%）。由二零零七年六月七日起金匡於配售事項完成後成為本集團之聯營公司。

## 物業估值

獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司已就本集團於二零零七年六月三十日持有之投資物業進行物業估值，有關估值乃用於編製二零零七年中期業績。本集團投資物業之估值為 33,224,000,000 港元（二零零六年十二月三十一日：31,725,000,000 港元），經作出本期間投資物業之增加及出售之調整後較二零零六年增加 4.7%。公平值變動之增加約 1,332,400,000 港元已計入本期間之收益表。本集團亦攤佔本期間聯營公司投資物業之公平值變動之增加 34,800,000 港元（已扣除遞延稅項 3,800,000 港元）。本集團之發展物業及非投資物業乃於財務報表中按成本扣除減值（如有）列賬。

## 業務回顧

### 香港物業投資

投資物業之租金仍然是集團之主要收入來源之一。由於皇室大廈及新港中心進行翻新工程，本集團截至二零零七年上半年之零售物業組合之整體出租率為 80.3%。如撇除皇室大廈及新港中心，出租率則跳升至 95.0%。出租率維持高企與本集團大部份零售物業位於主要地區有關。由於租戶之營業額受惠於旅客及本地消費的增長而上升，故此零售租金普遍上揚。

儘管本集團於二零零七年上半年因皇室大廈及新港中心之翻新工程而錄得租金虧損 41,505,000 港元，惟本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之租金收入為 361,000,000 港元，故租金收入總額仍較去年同期增長 9.3%。租金收入總額增加主要由辦公室物業之高回轉租金比率以及於二零零六年七月重開怡東商場 - 東角 Laforet 所致。倘撇除上述經翻新之物業，租金收入總額將較去年同期增加約 27.2%，而零售及非零售部份之增幅將分別為 29.9% 及 22.6%。

東角 Laforet 之翻新工程已於二零零六年七月完成。改良工程包括重新編排扶手電梯及更改內部設計以改善人流、安裝兩個戶外發光二極管 (LED) 顯示屏及翻新有蓋行人通道。經翻新的東角 Laforet 由小商舖及一間餐廳組成，面積介乎 150 至 5,100 平方呎不等，以崇尚潮流的年青顧客為對象。於二零零七年六月三十日，該商場之出租率達 98.3%，倘全部商舖租出後，預期租金將會較以往租約上升 74.8%。

皇室大廈之翻新工程於二零零六年展開。工程範圍包括重新規劃地庫、地下及一樓、分拆之前由超級市場、百貨公司及長期租戶租用之零售空間，以提供更多不同類型之優質零售店舖及專題食肆。翻新工程將於二零零七年第四季完成，經翻新之皇室大廈將更臻完善及具多元化商戶組合，而租金收入預期會大幅上升。



新港中心方面，將現有觀光升降機改為商舖的首期工程已於二零零六年十二月完成，而第二期工程則將於二零零七年第三季完成，有關工程已於二零零六年年底施工。將戲院改建為商舖的工程已於二零零六年第四季展開，預期於二零零七年第三季完成。經翻新的新港中心將吸引更多優質的品牌進駐，而租金收入預期會大幅上升。

本集團辦公室物業的出租率於二零零七年上半年均維持於高水平。於二零零七年六月三十日，皇室大廈、美國萬通大廈及夏慤大廈的平均出租率分別約為92.8%、94.0%及84.2%，使整體辦公室物業組合出租率達到約91.1%。

整體而言，本集團預期零售及辦公室物業的出租率將於年內維持於高水平，租金亦將有上調空間。

重建尖沙咀東英大廈的地基及地庫挖掘工程已於二零零六年十二月展開，預期重建工程將於二零一零年年初完成。

灣仔東生大廈的地基工程亦已展開，並將重建為一幢全新的住宅／零售綜合大樓，而竣工日期重新預期為二零零八年年底。

去年，本集團以約234,000,000港元成功投得肇輝臺12號新輝大廈，新輝大廈為位處香港傳統豪宅項目優越位置的東半山區的住宅地盤。地盤面積約12,000平方呎，可提供住宅總樓面面積合共約39,700平方呎，該地盤現規劃於二零零八年年底重建為豪宅項目。

## 香港物業發展

整體而言，本集團各個發展項目進展理想，銷售成績令人滿意。

荃灣樂悠居住宅發展項目（佔50%權益）已於二零零六年一月竣工，583個預售單位已向買家交吉。截至二零零七年六月三十日，再售出318個單位，單位總數的93.9%經已售出。

於二零零七年六月三十日，何文田君頤峰（佔10%權益）大部份單位經已售出，佔單位總數的99.0%，而水上邁爾豪園（佔50%權益）亦已售出79.5%的洋房。

九龍塘畢架山峰（佔33.33%權益）已於二零零六年七月獲發滿意紙。於二零零七年六月三十日，86.3%大廈單位經已售出，而86.4%獨立大屋亦已售出。

住宅發展項目-尚翹峰（佔87.5%權益）的第一期工程經已完成。此為與市區重建局合作進行的灣仔太原街重建項目。第一期工程包括3幢住宅大廈，合共652個單位，單位樓面面積約介乎605平方呎至879平方呎不等。預售樓花同意書已於二零零六年九月取得，截至二零零七年六月三十日已售出308個單位。第二期工程重新預計於二零零八年年初施工，並預期於二零一一年中旬完成。

本集團亦與市區重建局組成另外兩個合資項目，其中一項位於旺角新填地街及鴉蘭街交界，有關地基工程已於二零零六年首季完成，預期整個項目將於二零零七年年底完成；另一項則位於大角咀洋松街／必發道，有關上層結構工程已於二零零七年三月展開，預期整個項目將於二零零八年年底完成。

位於西九龍填海區海庭道及海泓道與海庭道交界之發展項目（佔25%權益）的地基工程經已展開。該項目將發展為總樓面面積1,095,980平方呎的住宅及零售物業，預期整個項目將於二零一零年完成。

於二零零七年五月，本集團購入一幅位於西九龍填海區海泓道、欣翔道與友翔道交界的地盤（佔 15% 權益）。是項購入已於二零零七年六月完成。該項目的總地盤面積約 86,758 平方呎，將發展為總樓面面積 650,684 平方呎的住宅及零售物業。

### 澳門物業發展

於二零零五年十二月，本集團收購澳門氹仔 5 幅毗鄰的土地（佔 70.01% 權益）。是項收購已於二零零六年年初完成。該項目的總地盤面積約為 848,000 平方呎，並將分為四期發展。樓宇圖則已呈交有關部門審批，預期第一期的地基工程將於二零零七年年底展開。該項目的第一期現預計於二零零七年年底推出。

### 中國大陸物業投資

坐落於上海淮海中路的愛美高大廈，為一幢樓高23層的辦公室／購物商場（包括兩層地庫），總樓面面積達263,708平方呎作出租之用。截至二零零七年六月三十日止六個月，大廈辦公室及商場的平均出租率分別為88%及99%。

北京希爾頓酒店（佔50%權益）於截至二零零七年六月三十日止六個月的平均入住率維持於86.16%，並錄得經營毛利50,880,000港元。北京希爾頓酒店正進行擴建，將接鄰的劇場改建為行政大樓。行政大樓的建築工程已於二零零六年十一月展開，預期將於二零零八年年初完工。

截至二零零七年六月，毗鄰北京希爾頓酒店、樓高10層的辦公室大樓東方國際大廈（佔50%權益）之89.56%單位經已租出。

於二零零七年六月，深圳羅湖商業城79個總面積約29,000平方呎的零售商舖之出租率為97.25%。

本集團於二零零六年十月收購分別位於成都市錦江區東大街及金牛區迎賓大道的兩幅住宅用地，地盤面積分別為194,410平方呎及795,625平方呎，總樓面面積1,555,000平方呎及3,760,000平方呎將分別於二零零九年及二零一零年完成。土地使用權已於悉數支付土地成本後於二零零七年五月取得。

於二零零七年一月，本集團取得另一幅位於成都市青羊區太升南路的商業及住宅用地，地盤面積為404,264平方呎，發展規模則為3,200,000平方呎，該工程將於二零一一年竣工。土地使用權已於悉數支付土地成本後於二零零七年五月取得。

上述收購反映本集團對成都市的經濟及物業市場充滿信心。

### 收購化妝品業務

於二零零七年六月二十九日，日旺有限公司（為本公司的間接全資附屬公司）向 Power Jade Limited（「Power Jade」）收購 The House of Kwong Sang Hong International Limited（「廣生行」）股本中一股股份（即廣生行的全部已發行股本）及廣生行欠付 Power Jade 的相關股東貸款，總代價為20,000,000港元（「收購」）。廣生行及其附屬公司（「廣生行集團」）主要從事化妝品產品的製造及零售。廣生行集團部份成員公司為「雙妹嚶」品牌於多個國家的商標或商標申請的註冊擁有人。本公司因收購而取得廣生行集團化妝品業務的全部控制權。收購構成本公司一項關連交易。

## 結算日後事項

### 出售停車位

於二零零七年六月二十六日，Fine Pacific Limited 及 Top Cliff Ltd.（作為賣方，兩者均為本公司的間接全資附屬公司）、Paul Y. Holdings Company Limited（作為債務賣方，為本公司的全資附屬公司）與金匡企業有限公司（作為買方，為金匡企業有限公司的全資附屬公司）就 Remson Investment Limited 及名佳發展有限公司的全部已發行股本連同若干貸款訂立一項買賣協議，總代價約為 29,000,000 港元。Grow Wealth Company Ltd（為 Remson Investment Limited 之全資附屬公司）及名佳發展有限公司分別擁有香港告士打道 56 號東亞銀行港灣中心 25 個停車位（連同 5 個毗連空間之使用權）及皇后大道中九號 6 個停車位及地庫停車場。此項出售已於二零零七年七月三十一日正式完成。

### 購入中國大陸土地

於二零零七年七月，本集團透過與信和集團及中渝置地控股有限公司的合營計劃，購入一幅位於重慶市江北區華新街之住宅及學校用地，代價為人民幣 4,180,000,000 元。該幅土地位於嘉陵江北岸，地盤面積 2,207,587 平方呎，總樓面面積 11,000,000 平方呎。就上述發展項目，各方將適時簽立正式合營公司協議。

## 公司資料

### 可換股債券及已發行股份

於二零零五年四月及五月，本公司發行本金額 1,810,000,000 港元、於二零一零年到期並可於二零零七年五月行使認購權及認沽權之零票息可換股債券（「可換股債券」）。

於二零零七年一月，總值 4,000,000 港元的可換股債券已按換股價 6.97 港元兌換為 573,888 股股份。

於二零零七年四月二十日，本公司向債券持有人發出通告，表示其將於二零零七年五月二十一日根據可換股債券之條款及條件贖回總值 318,500,000 港元之所有剩餘之未行使可換股債券。由二零零七年四月二十六日至二零零七年五月四日，所有有關債券持有人已行使其換股權，本公司繼而根據可換股債券之條款及條件向有關債券持有人行使現金結算選擇權。

本公司於二零零七年五月二十一日贖回日期前並無未行使之可換股債券。本公司將向聯交所申請撤銷可換股債券於聯交所之上市地位。

於二零零七年六月三十日，本公司已發行股份總數為 2,284,213,312 股。

### 出售金匡企業有限公司股份

於二零零七年六月七日，Million Point Limited（為本公司的間接全資附屬公司）向第三方配售金匡企業有限公司（「金匡」）股本中的 120,000,000 股股份。就此，本公司及其聯繫人士於金匡之被視為擁有權益由約 50.10% 減少至約 34.99%。金匡因此不再為本公司的附屬公司，並成為本公司的相聯法團。

## 可能收購建議

茲提述本公司於二零零七年七月三日及四日的公佈，內容有關接獲數名第三方就向本公司可能提出收購表示有興趣。於二零零七年八月一日，本公司進一步公佈，鑑於本公司認為因表示興趣而產生可能進行之交易之條款不適合作進一步考慮，故已終止就此與所有第三方進行之商討。

## 展望

全球經濟整體表現理想，並預測於二零零七年持續向好。利率穩定加上就業情況改善，為本集團之香港商業及住宅物業投資業務營造了一個有利環境。另外，澳門及中國大陸之物業市場於可見將來亦會持續有理想之表現。

本集團藉著重建及翻新東英大廈、東生大廈、新港中心及皇室大廈等物業，不斷提高其投資物業之價值及回報。預期未來之新租約可為本集團帶來可觀之租金增長。

此外，本集團將繼續把握機會，為中國大陸之發展項目增加土地儲備。

## 審核委員會審閱

截至二零零七年六月三十日止六個月之中期業績為未經審核，且未經本公司核數師審閱。本公司之審核委員會由獨立非執行董事陳國偉先生、鍾貴先生及羅麗萍女士組成，彼等已聯同管理層審閱本集團所採納之會計原則及常規以及截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表。

## 企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治，確保公司更具透明度及保障股東及本公司之整體利益。於截至二零零七年六月三十日止六個月，本公司已應用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治常規守則》（「常規守則」）之原則及遵守常規守則之守則條文（「守則條文」）及若干建議最佳常規（「最佳常規」），惟以下偏離事項除外：—

- 由於行政總裁劉鑾雄先生於二零零六年十二月十五日出任為主席，因此主席及行政總裁之角色並無分立。董事會認為此架構將不會損害董事會的權力及權限之平衡。董事會目前由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，獨立非執行董事人數佔董事會之 50%，較最佳常規所規定者為高。由獨立非執行董事佔董事會人數之大多數可確保彼等之意見具重大影響力，並反映董事會成員擁有相當之獨立元素。目前，董事會亦相信劉鑾雄先生作為主席及行政總裁之領導下，董事會將可有效作出決策，對本集團之業務管理及發展均為有利。董事會仍會於適當時考慮將主席及行政總裁之角色分立。

為更有效遵守常規守則，股東於二零零七年五月十五日舉行之股東週年大會上批准修訂本公司之公司細則，規定董事（除任何執行主席及董事總經理外）在未於股東週年大會上獲得股東重選之情況下，出任董事職位之持續期間不得超過三年或獲委任或重選連任後超逾三次股東週年大會，兩者以較長期間為準。此修訂致使董事（除任何執行主席及董事總經理外）須最少每三年輪席告退一次，並從而為董事（除任何執行主席及董事總經理外）制定了特定任期。根據百慕達法例於一九八九年註冊成立本公司為獲豁免公司的私人法案規定，執行主席及任何董事總經理均毋須輪席告退。本公司在該私人法案的約束下，本公司未能就公司細則作出修訂以全面反映常規守則之要求。然而，為遵守守則條文，本公司之主席及行政總裁願意最少每三年於本公司往後之股東週年大會上自願退任董事職務，惟符合資格並願於相關股東週年大會上膺選連任。因此，每名董事將會根據公司細則或自願最少每三年輪席告退一次，並將於股東週年大會上由股東全權自由決定其能否連任。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事證券交易守則，其條款不遜於與上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所規定之標準。經本公司作出明確查詢後，所有董事均已確認彼等已於截至二零零七年六月三十日止六個月遵守標準守則所規定之標準及前述之交易守則。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

除前述「公司資料」—「可換股債券及已發行股份」一節披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零零七年六月三十日止六個月概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 致謝

本人謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與各位董事及全體員工的竭誠工作表示謝意。

代表董事會  
主席  
劉鑾雄

香港，二零零七年八月三日

於本公佈日期，董事會由執行董事劉鑾雄先生及劉鳴煒先生、非執行董事劉玉慧女士以及獨立非執行董事陳國偉先生、鍾貴先生及羅麗萍女士組成。

網址：<http://www.chineseestates.com>