



**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)

截至二零零七年  
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：

賴恩雄  
莫漢生  
汪滌東

### 審核委員會

賴恩雄  
莫漢生  
汪滌東

### 薪酬委員會

賴恩雄  
莫漢生  
汪滌東

### 公司秘書

林光蔚

### 合資格會計師

林光蔚

### 律師

薛馮廊岑律師行

### 核數師

國衛會計師事務所

### 主要往來銀行

創興銀行有限公司  
渣打銀行(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

### 股份過戶登記處

卓佳秘書商務有限公司  
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

### 買賣單位

2,000股

### 投資者關係

有關投資者關係之查詢，請聯絡：

投資者關係經理

電話： (852) 2866 6999

傳真： (852) 2866 2822

(852) 2866 2833

# 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	十二
財務回顧	十二
業務回顧	十三
結算日後事項	十四
展望	十四
董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益	十四
主要股東於本公司之證券權益	十四
購買、出售或贖回本公司之上市證券	十六
審核委員會之審閱	十六
根據上市規則第十三章之披露規定	十七
企業管治	十八
證券交易之標準守則	十八
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」)截至二零零七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

截至二零零七年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
營業額	4	13,720	1,422
銷售成本		(7,110)	(638)
毛利		6,610	784
其他收益	4	6,492	5,962
其他收入		561	462
行政開支		(3,100)	(2,188)
其他經營開支		-	(38)
投資物業之公平值變動		1,811	10,800
財務費用	5	(31)	(29)
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損		(204)	-
聯營公司欠款準備之撥回金額		-	897
前聯營公司欠款準備之撥回金額		976	-
應佔聯營公司業績	6	35,466	27,205
稅前溢利	7	48,581	43,855
稅項	8	(1,248)	(2,149)
本期間溢利		47,333	41,706
下列應佔:			
本公司股本持有人		47,364	41,735
少數股東權益		(31)	(29)
		47,333	41,706
每股盈利			
基本及攤薄	9	13.98仙	12.32仙

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	10	54,200	63,400
物業、廠房及設備		196	205
預付租賃款項		9,649	9,666
聯營公司權益	11	363,908	329,152
墊付聯營公司款項	11	98,517	106,911
可供出售金融資產		270	270
		<b>526,740</b>	<b>509,604</b>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		72,159	78,483
應收賬項、按金及預付款項	12	2,765	672
可收回稅項		6	6
現金及現金等同項目		216,391	187,900
		<b>291,321</b>	<b>267,061</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計費用	13	4,661	8,886
已收按金		286	3,276
應付稅項		3,373	1,805
		<b>8,320</b>	<b>13,967</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>283,001</b>	<b>253,094</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>809,741</b>	<b>762,698</b>
<b>非流動負債</b>			
附屬公司少數股東貸款	14	1,054	1,023
遞延稅項負債		914	1,235
		<b>1,968</b>	<b>2,258</b>
<b>資產及負債總額</b>		<b>807,773</b>	<b>760,440</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司股本持有人應佔股本及儲備</b>			
股本	15	3,388	3,388
儲備		805,439	758,075
<b>本公司股本持有人應佔權益</b>		<b>808,827</b>	<b>761,463</b>
少數股東權益		(1,054)	(1,023)
<b>權益總額</b>		<b>807,773</b>	<b>760,440</b>

## 簡明綜合股本權益變動報表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	本公司股本持有人應佔權益					少數 股東權益 千港元	權益 總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	股東注資 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元		
於二零零六年 一月一日	3,388	495,160	104,225	64,341	667,114	(965)	666,149
本期間溢利及本期間 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
本期間溢利及本期間 確認之總收入	-	-	-	52,614	52,614	(29)	52,585
於二零零六年 十二月三十一日及 二零零七年 一月一日	3,388	495,160	104,225	158,690	761,463	(1,023)	760,440
本期間溢利及本期間 確認之總收入	-	-	-	47,364	47,364	(31)	47,333
於二零零七年 六月三十日	<b>3,388</b>	<b>495,160</b>	<b>104,225</b>	<b>206,054</b>	<b>808,827</b>	<b>(1,054)</b>	<b>807,773</b>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	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)
經營業務所得(所用)現金淨額	8,429	(9,653)
投資業務所得(所用)現金淨額	20,062	(10,465)
現金及現金等同項目之增加(減少)淨額	28,491	(20,118)
期初之現金及現金等同項目	187,900	195,130
期末之現金及現金等同項目	216,391	175,012
現金及現金等同項目分析		
現金及現金等同項目	216,391	175,012

## 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

未經審核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34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」）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

未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具則按其公平值計算。

除下述者外，簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採納者一致。

於本期間，本集團首次應用香港會計師公會頒布之多項本會計期間生效之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。本集團採納之新香港財務報告準則載列如下：

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
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
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
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
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

應用上述新香港財務報告準則不會對本集團之會計政策及業績與財務狀況構成重大影響。

本集團並未提早採納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於未來導致業績及財務狀況之編製及呈列方式有變。

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	經營分部 <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－集團及庫務股票交易 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務經營權安排 <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。

### 3. 分類資料

#### 業務分類

就業務管理而言，本集團之業務目前可分為兩個經營部份－物業發展及物業租賃。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 — 物業發展及物業銷售  
物業租賃 — 物業租賃

該等業務之分類資料如下：

	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	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類營業額	<b>12,384</b>	—	<b>1,336</b>	1,422	<b>13,720</b>	1,422
分類業績						
— 投資物業之公平值變動前 經營業績	<b>5,681</b>	(120)	<b>3,016</b>	5,338	<b>8,697</b>	5,218
— 投資物業之公平值變動	—	—	<b>1,811</b>	10,800	<b>1,811</b>	10,800
— 投資物業之公平值變動後 分類業績	<b>5,681</b>	(120)	<b>4,827</b>	16,138	<b>10,508</b>	16,018
未分攤之公司收入					<b>4,437</b>	—
未分攤之公司支出					<b>(2,571)</b>	(236)
財務費用					<b>(31)</b>	(29)
就墊付聯營公司款項確認之 減值虧損	—	—	<b>(204)</b>	—	<b>(204)</b>	—
聯營公司欠款準備 之撥回金額	—	—	—	897	—	897
前聯營公司欠款準備之 撥回金額	<b>603</b>	—	<b>373</b>	—	<b>976</b>	—
應佔聯營公司業績	—	—	<b>35,466</b>	27,205	<b>35,466</b>	27,205
稅前溢利					<b>48,581</b>	43,855
稅項					<b>(1,248)</b>	(2,149)
本期間溢利					<b>47,333</b>	41,706

#### 地區分類

本集團在香港及中華人民共和國（香港除外）（「中國」）經營業務。在上述兩個期間本集團之營業額全部來自香港。

#### 4. 營業額及其他收益

營業額指已收及應收之總額，分析如下：

	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
營業額		
物業租金收入	1,336	1,422
物業銷售	12,384	-
	<u>13,720</u>	<u>1,422</u>
其他收益		
銀行存款利息收入	4,079	3,547
墊付聯營公司款項之利息收入	2,139	2,402
雜項收入	274	13
	<u>6,492</u>	<u>5,962</u>

#### 5. 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
附屬公司少數股東提供之免息貸款名義利息開支	<u>31</u>	<u>29</u>

#### 6. 應佔聯營公司業績

	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
經營收入	5,157	2,448
出售物業之收益	1,176	-
投資物業之公平值變動	36,608	31,167
減：投資物業之公平值變動所產生之遞延稅項	(6,407)	(5,455)
	<u>30,201</u>	<u>25,712</u>
股東免息墊款之名義利息開支	-	(462)
期內稅項	(1,449)	(331)
其他遞延稅項	381	(162)
	<u>35,466</u>	<u>27,205</u>

## 7. 稅前溢利

	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
稅前溢利已扣除：		
折舊	9	17
預付租賃款項攤銷	17	17
員工成本（不包括董事酬金）		
– 薪金及津貼	1,602	777
– 退休福利成本	74	37
就應收貿易賬項確認之減值虧損	<u>-</u>	<u>38</u>
並已計入：		
墊付聯營公司免息款項之名義利息收入	471	462
出售投資物業之收益	86	-
匯兌收益	4	-
物業之租金收入總額	(1,336)	(1,422)
減：期內產生租金收入之物業直接經營開支	153	209
期內並無產生租金收入之物業直接經營開支	610	429
	<u>(573)</u>	<u>(784)</u>

## 8. 稅項

	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
期內稅項－香港	1,568	1,664
遞延稅項	<u>(320)</u>	<u>485</u>
	<u>1,248</u>	<u>2,149</u>

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。任何其他司法權區之稅項乃按有關司法權區之適用稅率計算。

## 9. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本期間本公司普通股股本持有人應佔溢利47,364,000港元（截至二零零六年六月三十日止期間：41,735,000港元）及本期間已發行普通股之加權平均數338,765,987股（截至二零零六年六月三十日止期間：338,765,987股）計算。

儘管截至二零零七年六月三十日及二零零六年六月三十日止期間並無攤薄事項，惟仍然呈列每股攤薄盈利。

## 10. 投資物業

於二零零七年六月三十日，本公司董事經參考獨立專業物業測量師行編製之本集團物業審閱報告（「該報告」），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二零零六年十二月三十一日之估值報告相似。本集團將增加淨額約1,800,000港元計入本期間之收益表內作為公平值之收益。

	二零零七年 六月三十日 千港元
於一月一日	63,400
出售	(11,011)
於收益表確認之公平值變動	1,811
	<hr/>
於六月三十日	<b>54,200</b>
	<hr/> <hr/>

## 11. 聯營公司權益／墊付聯營公司款項

	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
<b>聯營公司權益</b>		
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ii）	260,656	225,900
	<hr/>	<hr/>
	<b>363,908</b>	329,152
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>墊付聯營公司款項</b>		
墊付聯營公司計息款項（附註iii）	81,762	90,742
墊付聯營公司免息款項，扣除準備（附註iv）	100,707	99,979
	<hr/>	<hr/>
	<b>182,469</b>	190,721
減：已確認之減值虧損（附註i）	(83,952)	(83,810)
	<hr/>	<hr/>
	<b>98,517</b>	106,911
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

(i) 就墊付聯營公司款項確認之減值虧損撥備變動如下：

	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
期／年初結餘	83,810	71,249
期／年內確認之減值虧損	204	13,477
撤銷聯營公司欠款	(62)	(19)
撥回聯營公司欠款準備	-	(897)
	<hr/>	<hr/>
期／年末結餘	<b>83,952</b>	83,810
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 11. 聯營公司權益／墊付聯營公司款項 (續)

附註：(續)

- (ii) 於二零零七年六月三十日，本公司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(「該報告」)，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二零零六年十二月三十一日之估值報告相似。本集團已確認聯營公司投資物業於二零零七年六月三十日之公平值收益權益30,200,000港元(扣除遞延稅項影響6,400,000港元)。有關詳情載於附註6。
- (iii) 除一筆9,500,000港元之款項(二零零六年十二月三十一日：9,500,000港元)按6.75厘(二零零六年十二月三十一日：6.75厘)計息外，墊付聯營公司計息款項之餘款按最優惠利率減2.75厘計息。該等墊款為無抵押，且本集團將不會於結算日起一年內要求還款，因此被視為非流動資產。本公司董事認為墊付聯營公司款項之賬面值與其公平值相若。
- (iv) 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，因此被視為非流動資產。本公司董事按當時市場借貸利率折現免息墊款之未來現金流量而估計其公平值。本公司董事認為免息墊款之賬面值與其公平值相若。

## 12. 應收賬項、按金及預付款項

本公司董事認為本集團之應收貿易賬項之賬面值與其公平值相若。

應收賬項、按金及預付款項包括應收貿易賬項2,000港元(二零零六年十二月三十一日：2,000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
三十日內	<u>2</u>	<u>2</u>

## 13. 應付賬項及應計費用

於二零零七年六月三十日及二零零六年十二月三十一日，本集團之應付賬項及應計費用並無包括應付貿易賬項。

本公司董事認為本集團之應付賬項及應計費用之賬面值與其公平值相若。

## 14. 附屬公司少數股東貸款

該等貸款為無抵押及免息。本公司董事認為，少數股東將不會於結算日起一年內要求還款，因此該等貸款於資產負債表列為非流動。本公司董事按當時市場借貸利率折現該等貸款之未來現金流量而考慮其公平值，並認為本集團來自附屬公司少數股東貸款之賬面值與其公平值相若。

## 15. 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：		
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日	50,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日	338,765,987	3,388

## 16. 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：		
收購Canaria Holding Limited之50%股權及其應付之股東貸款及 盈才發展有限公司應付之貸款	10,300	-

## 17. 關連人士交易

本期間內，本集團曾與關連人士進行下列重大交易：

	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
支付予同系附屬公司之租金 (附註i)	41	37
墊付聯營公司款項之利息收入 (附註ii)	2,139	2,402
墊付聯營公司免息款項之名義利息收入	471	462

附註：

(i) 支付予Chinese Estates Holdings Limited之全資附屬公司華人置業有限公司，月租為6,881港元。

(ii) 利息根據本期間內尚欠結餘計算。

與關連人士之結餘詳情載於附註11。

## 18. 結算日後事項

於回顧期之後，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以21,200,000港元之代價出售一項持作出售物業之兩個貨倉單位。有關出售事項將於二零零七年八月三十一日或之前完成。

## 19. 比較數字

若干比較數字已經重列，以符合本期間之呈列方式。

## 中期股息

董事會議決不宣派本期間之任何中期股息（截至二零零六年六月三十日止期間：無）。

## 財務回顧

### 業績

本期間之營業額上升至13,700,000港元（截至二零零六年六月三十日止期間：1,400,000港元），較去年同期增加8.6倍。本期間毛利增加至6,600,000港元，而二零零六年同期為800,000港元。業績改善之原因為本期間內出售包括駿昇中心及美高工業大廈等發展物業之若干單位。

本期間投資物業之公平值變動由二零零六年同期錄得之10,800,000港元下跌至1,800,000港元。

本期間業績包括聯營公司及前聯營公司欠款減值虧損準備之撥回金額1,000,000港元（截至二零零六年六月三十日止期間：撥回準備為900,000港元）。

本期間應佔聯營公司業績為35,500,000港元，較二零零六年同期之27,200,000港元增加8,300,000港元，反映聯營公司所持有投資物業於本期間之公平值收益增幅穩定。本集團所佔聯營公司投資物業之公平值增加為30,200,000港元，當中已扣除遞延稅項之影響（截至二零零六年六月三十日止期間：25,700,000港元）。於本期間，本集團應佔聯營公司出售投資物業之收益為1,200,000港元（截至二零零六年六月三十日止期間：無）。

本公司股本持有人於本期間之應佔溢利為47,400,000港元（截至二零零六年六月三十日止期間：41,700,000港元）。本期間之每股盈利為13.98港仙（截至二零零六年六月三十日止期間：12.32港仙）。

### 資產淨值

於二零零七年六月三十日，本公司股本持有人應佔之資產淨值達808,800,000港元，較去年之761,500,000港元增加47,300,000港元，增幅為6.2%。增加是由於本期間保留溢利所致。本公司股本持有人應佔每股資產淨值為2.39港元（二零零六年十二月三十一日：2.25港元）。

### 債務及資本與負債比率

本集團於本期間維持充裕之資本及現金狀況。於二零零七年六月三十日，現金及銀行結餘為216,400,000港元（二零零六年十二月三十一日：187,900,000港元）。本集團並無任何銀行借貸（二零零六年十二月三十一日：無）。本集團於本期間之大部分收入以港元計算，且於本期間並無就非港元資產或投資進行對沖。

### 資產抵押

於二零零七年六月三十日，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。

## 財務回顧 (續)

### 或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

### 財務及利息收入／支出

本期間之利息收入增至6,700,000港元 (截至二零零六年六月三十日止期間：6,400,000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 (截至二零零六年六月三十日止期間：30,000港元)。

### 酬金政策及購股權計劃

於本期間，本集團共僱用十二名職員。僱員按其表現、經驗及現時行業慣例給予酬金。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。本公司董事持續檢討僱員之貢獻及向彼等提供所需之獎勵及彈性，使其更投入工作及有更佳表現。

本期間並無採納任何購股權計劃。

## 業務回顧

### 投資物業及持作出售物業

紅磡駿昇中心 (佔100%權益) — 該物業為一幢19層之貨倉大廈。於二零零七年六月三十日，本集團持有多個樓層共22個貨倉單位，總樓面面積約為106,877平方呎，並持有53個車位。於二零零七年六月三十日，貨倉之出租率為4.54%。

尖沙咀明輝中心 (佔50%權益) — 該物業為一幢15層之商業大廈。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。於二零零七年六月三十日，該兩個辦公樓層之出租率為80.69%。

觀塘鴻圖道1號 (佔33 $\frac{1}{3}$ %權益) — 該物業為一幢33層之工業大廈。於二零零七年六月三十日，本集團擁有多個樓層之多個單位之權益，總樓面面積約為541,048平方呎，並擁有77個車位。

屯門中心之戲院部份 (佔50%權益) — 該物業包括地下戲院之兩家零售店舖及兩層戲院大堂、一樓、二樓及三樓之全部戲院部分，及四樓之戲院平台。於二零零七年三月二十三日，待履行先決條件後，本集團同意以11,400,000港元之代價收購合營夥伴之股權，藉以收購 (連同其他事項) 該物業餘下50%權益。根據上市規則，該項交易構成本公司一項主要交易。經與合營夥伴達成協議後，該項交易將順延至二零零八年一月三十一日完成。

## 結算日後事項

### 出售持作出售物業

於回顧期之後，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以21,200,000港元之代價出售一項持作出售物業之兩個貨倉單位。有關出售事項將於二零零七年八月三十一日或之前完成。

### 展望

本集團預期香港之長遠經濟前景持續向好；本集團將會繼續受惠於蓬勃之環球經濟及大中華之增長動力。

期內本集團之資金狀況依然穩固；於二零零七年六月三十日，現金及銀行存款約為216,400,000港元。展望未來，本集團將繼續集中投資於優質物業及旨在提高租金收入及物業使用率。

### 董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益

於二零零七年六月三十日，董事或最高行政人員概無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）之股份、相關股份或債券中擁有任何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」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。期內，董事或最高行政人員以及彼等之配偶或十八歲以下子女概無獲授予或已行使任何認購本公司及其相聯法團任何證券之權利。

### 主要股東於本公司之證券權益

於二零零七年六月三十日，就董事或本公司最高行政人員所知悉，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（董事或本公司最高行政人員除外）如下：

名稱	股份數目 (普通股)	身份	已發行股本 百分比
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	209,931,186 (附註1)	於受控制公司之權益	61.96%

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
劉鑾雄先生	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%
李嘉誠先生	20,833,142 (附註4及5)	酌情信託之創立人及 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%

附註:

1. Billion Up Limited為Lucky Years Ltd.之全資附屬公司，而後者為Chinese Estates Holdings Limited(「華人置業」)之全資附屬公司。根據證券及期貨條例，Lucky Years Ltd.及華人置業均被視為擁有Billion Up Limited持有之209,931,186股本公司股份之權益。
2. 根據證券及期貨條例，劉鑾雄先生於華人置業已發行股本中擁有約47.29%權益，因此被視為擁有華人置業所擁有之權益。

## 本公司主要股東之權益 (續)

附註: (續)

3. GZ Trust Corporation (作為一項酌情信託之信託人) 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,根據證券及期貨條例,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股本公司股份之權益。
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」) (另一酌情信託 (「DT2」) 之信託人) 之全部已發行股本。TDT1及TDT2各自持有UT1之單位。

根據證券及期貨條例,李嘉誠先生身為DT1及DT2之財產授予人,可被視為DT1及DT2之創立人;李嘉誠先生、TD1、TD2、TUT1及長實就證券及期貨條例而言個別被視為擁有Primetek持有之20,833,142股本公司股份。

上述所有權益均為好倉。於二零零七年六月三十日,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、出售或贖回本公司之上市證券

本期間內,本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 審核委員會之審閱

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組成之本公司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

於二零零七年六月三十日，本集團向聯營公司提供之墊款約為182,000,000港元（未扣除撥備）。該等股東貸款乃用作收購資產或日常營運所需。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，於二零零七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	72,262	-	72,262
Canaria Holding Limited	50	不適用	-	48,109	48,109
天津華盛房地產發展有限公司	50	不適用	-	52,598	52,598
盈才發展有限公司	50	6.75	9,500	-	9,500
			<u>81,762</u>	<u>100,707</u>	<u>182,469</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，獲本集團財政援助之聯繫公司於二零零七年六月三十日（最後實際可行日期）之備考合併資產負債表如下：

	(附註) 合併總額 千港元	本集團 應佔權益 千港元
非流動資產	1,371,005	465,502
流動資產	19,556	7,654
流動負債	(36,373)	(12,760)
非流動負債	(618,555)	(245,706)
資產淨值	<u>735,633</u>	<u>214,690</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

本公司致力維持高水平之企業管治，以確保公司更具透明度及保障股東及本公司之整體利益。自二零零五年以來，本公司已採納上市規則附錄十四之《企業管治常規守則》（「該守則」）所載之守則條文及若干建議最佳常規。

為確保更有效遵守該守則，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組織章程細則，規定董事在未於股東週年大會上膺選連任之情況下，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。因此，所有董事均須最少每三年輪席告退一次，而根據本公司之組織章程細則，所有董事之任命已給予特定之任期。

董事會相信本公司已於本期間內應用該守則之原則及遵守該守則。

## 證券交易之標準守則

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。本公司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內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需標準。

## 內部監控

董事會負責本集團內部監控之效能。審核委員會負責協助董事會對本集團各主要營運之內部監控制度作持續之效用檢討。

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及向董事會報告其工作及結果。董事會滿意本集團內部監控系統之效能。

## 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，二零零七年八月二日