



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
中期報告

公司資料

董事

執行董事：

劉鑾雄 (主席及行政總裁)
劉鳴煒

非執行董事：

劉玉慧

獨立非執行董事：

陳國偉
鍾貴
羅麗萍

審核委員會

陳國偉
鍾貴
羅麗萍

薪酬委員會

陳國偉
鍾貴
羅麗萍

公司秘書及合資格會計師

林光蔚

律師

盛德律師事務所
薛馮麗岑律師行

核數師

國衛會計師事務所

主要往來銀行及財務機構

中國銀行(香港)有限公司
中國建設銀行股份有限公司
創興銀行有限公司
花旗銀行
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
華僑銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
株式会社三菱東京UFJ銀行

註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street
Hamilton HM 12, Bermuda

香港主要辦事處

香港灣仔
告士打道38號
美國萬通大廈26樓

主要過戶登記處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road
Pembroke HM 08, Bermuda

香港過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓
1712至1716室

中華人民共和國辦事處

北京辦事處：

中國北京市朝陽區
東三環北路
東方東路9號
東方國際大廈202室
郵編：100027
電話：(8610) 6466 0638
傳真：(8610) 6466 0238

成都辦事處：

中國四川省成都市
提督街88號
四川建行大廈26樓2608室
郵編：610016
電話：(8628) 8676 7747
傳真：(8628) 6613 5700

上海辦事處：

中國上海市徐匯區
淮海中路1325號
愛美高大廈B103室
郵編：200031
電話：(8621) 6445 8945
傳真：(8621) 6445 9710

深圳辦事處：

中國廣東省深圳市
羅湖區建設路
羅湖商業城
六樓南拱1-3室
郵編：518001
電話：(86755) 8234 7139
傳真：(86755) 8234 0012

網址

<http://www.chineseestates.com>

股份代號

127 (普通股)
2516 (二零一零年到期可換股債券)

買賣單位

2,000股 (普通股)
面值10,000港元 (二零一零年到期可換股債券)

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

電郵：investor.relations@chineseestates.com

目錄

頁次

業績

簡明綜合收益表	1
簡明綜合資產負債表	2
簡明綜合股本權益變動表	4
簡明綜合現金流量表	6
簡明綜合財務報表附註	7
中期股息	20
暫停辦理股東登記手續	20
財務業務回顧	20
業務回顧	25
結算日後事項	29
其他資料	29
展望	30
董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益	31
主要股東於本公司之證券權益	33
審核委員會審閱	34
內部監控	34
企業管治	35
董事進行證券交易的標準守則	35
購買、出售或贖回本公司上市證券	36
致謝	36

業績

Chinese Estates Holdings Limited (「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

		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	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)
非流動資產			
投資物業	14	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	15	1,449,943	1,396,351
墊付聯營公司款項	16	977,220	931,661
待售投資	17	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
		46,199,423	43,330,481
流動資產			
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	18	10,849	–
應收貸款—一年內到期		557	224
化妝品存貨		1,544	–
應收賬項、按金及預付款項	19	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	21	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
		15,652,643	14,294,508
列為持作出售之資產		–	9,338
		15,652,643	14,303,846

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)
流動負債			
衍生金融工具	18	104,919	168,644
應付賬項及應計款項	20	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	21	4,100,000	—
借貸—一年內到期	21	9,161,756	11,004,204
撥備		16,017	16,017
		<u>14,314,123</u>	<u>12,683,177</u>
流動資產淨值		<u>1,338,520</u>	<u>1,620,669</u>
總資產減流動負債		<u>47,537,943</u>	<u>44,951,150</u>
非流動負債			
財務擔保負債		618	328
借貸—一年後到期	21	3,594,770	3,709,340
可換股債券	22	—	279,689
欠負聯營公司款項	23	14,235	13,732
欠負少數股東款項	23	553,319	523,489
遞延稅項負債		4,711,059	4,461,938
		<u>8,874,001</u>	<u>8,988,516</u>
資產與負債總額		<u>38,663,942</u>	<u>35,962,634</u>
股本及儲備			
股本	24	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
股本權益總額		<u>38,663,942</u>	<u>35,962,634</u>

簡明綜合股本權益變動表

截至二零零七年六月三十日止六個月

母公司股東應佔股本權益

	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股 債券		法定儲備 千港元	其他儲備 千港元	特別儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元	少數股東 權益 千港元	總額 千港元
			權益儲備 千港元	證券投資 儲備 千港元								
於二零零六年一月一日	209,151	2,007,667	234,941	580,658	-	(78,375)	2,499,685	96,597	17,751,196	23,301,520	401,177	23,702,697
攤佔聯營公司期內儲備變動	-	-	-	5,640	-	52,879	-	-	-	58,519	-	58,519
待售投資公平值變動收益	-	-	-	940,096	-	-	-	-	-	940,096	-	940,096
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	1,413	1,413	-	1,413
直接於股本權益中確認之淨收入	-	-	-	945,736	-	52,879	-	-	1,413	1,000,028	-	1,000,028
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	4,997,641	4,997,641	(2,033)	4,995,608
期內確認之總收入(支出)	-	-	-	945,736	-	52,879	-	-	4,999,054	5,997,669	(2,033)	5,995,636
增購附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(265)	(265)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23	23
視作少數股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,033	11,033
按可換股債券轉換發行普通股	13,490	963,597	(166,270)	-	-	-	-	-	-	810,817	-	810,817
購回及註銷本身股份	(336)	(26,268)	-	-	-	-	-	336	-	(26,268)	-	(26,268)
發行股份代替二零零五年末期現金股息	1,753	-	-	-	-	-	-	-	-	1,753	-	1,753
就二零零五年末期以股代息 所發行股份之溢價	-	156,886	-	-	-	-	-	-	-	156,886	-	156,886
已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(266,767)	(266,767)	-	(266,767)
已付少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,962)	(3,962)
於二零零六年六月三十日	224,058	3,101,882	68,671	1,526,394	-	(25,496)	2,499,685	96,933	22,483,483	29,975,610	405,973	30,381,583
攤佔聯營公司期內儲備變動	-	-	-	4,470	-	(14,379)	-	-	-	(9,909)	-	(9,909)
變現聯營公司儲備	-	-	-	-	-	4,673	-	-	(4,673)	-	-	-
待售投資公平值變動收益	-	-	-	3,230,766	-	-	-	-	-	3,230,766	-	3,230,766
中國法定儲備	-	-	-	-	728	-	-	-	-	728	-	728
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	97	97	-	97
直接於股本權益中確認之淨收入(支出)	-	-	-	3,235,236	728	(9,706)	-	-	(4,576)	3,221,682	-	3,221,682
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	2,479,704	2,479,704	81,775	2,561,479
期內確認之總收入(支出)	-	-	-	3,235,236	728	(9,706)	-	-	2,475,128	5,701,386	81,775	5,783,161
視作少數股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(57,812)	(57,812)
按可換股債券轉換發行普通股	1,105	78,113	(13,236)	-	-	-	-	-	-	65,982	-	65,982
購回及註銷本身股份	(1,429)	(137,359)	-	-	-	-	-	1,429	-	(137,359)	-	(137,359)
發行股份代替二零零六年中期現金股息	2,247	-	-	-	-	-	-	-	-	2,247	-	2,247
就二零零六年中期以股代息 所發行股份之溢價	-	193,702	-	-	-	-	-	-	-	193,702	-	193,702
已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(268,870)	(268,870)	-	(268,870)
於二零零六年十二月三十一日	225,981	3,236,338	55,435	4,761,630	728	(35,202)	2,499,685	98,362	24,689,741	35,532,698	429,936	35,962,634

簡明綜合股本權益變動表 (續)
截至二零零七年六月三十日止六個月

母公司股東應佔股本權益

	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股 債券		法定儲備 千港元	其他儲備 千港元	特別儲備 千港元	資本贖回		總額 千港元	少數股東	
			權益儲備 千港元	證券投資 儲備 千港元				儲備	保留溢利 千港元		權益	總額
於二零零六年十二月三十一日	225,981	3,236,338	55,435	4,761,630	728	(35,202)	2,499,685	98,362	24,689,741	35,532,698	429,936	35,962,634
攤佔聯營公司期內儲備變動	-	-	-	(17,445)	-	12,113	-	-	-	(5,332)	-	(5,332)
待售投資公平值變動收益 (附註2)	-	-	-	784,261	-	-	-	-	-	784,261	-	784,261
中國法定儲備	-	-	-	-	36	-	-	-	-	36	-	36
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	43,412	43,412	-	43,412
直接於股本權益中確認之淨收入	-	-	-	766,816	36	12,113	-	-	43,412	822,377	-	822,377
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	2,052,396	2,052,396	71,389	2,123,785
期內確認之總收入	-	-	-	766,816	36	12,113	-	-	2,095,808	2,874,773	71,389	2,946,162
視作少數股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	962	962
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(64,769)	(64,769)
按可換股債券轉換發行普通股	57	4,106	(687)	-	-	-	-	-	-	3,476	-	3,476
以現金結算方式兌換可換股債券	-	-	(54,748)	-	-	-	-	-	-	(54,748)	-	(54,748)
發行股份代替二零零六年末期現金股息	2,383	-	-	-	-	-	-	-	-	2,383	-	2,383
就二零零六年末期以股代息	-	274,711	-	-	-	-	-	-	-	274,711	-	274,711
已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(406,869)	(406,869)	-	(406,869)
於二零零七年六月三十日	228,421	3,515,155	-	5,528,446	764	(23,089)	2,499,685	98,362	26,378,680	38,226,424	437,518	38,663,942

附註：

- (1) 其他儲備指攤佔本集團一間聯營公司之儲備，為於本期間出售有關物業時撥回負債儲備。
- (2) 待售投資公平值變動收益包括約821,063,000港元之上市證券投資公平值變動收益。

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)
(用於)來自經營業務之現金淨額	(592,179)	3,703,219
用於投資業務之現金淨額	(1,772,579)	(2,055,078)
用於融資業務之現金淨額	(2,874,884)	(1,003,512)
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(5,239,642)	644,629
於一月一日之現金及現金等值項目	7,034,820	1,136,267
匯率變動之影響	3,495	(1)
於六月三十日之現金及現金等值項目	<u>1,798,673</u>	<u>1,780,895</u>
現金及現金等值項目分析		
定期存款、銀行結餘及現金	<u>1,798,673</u>	<u>1,780,895</u>

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 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
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 ²
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 ³
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 ⁴
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 ⁵

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。

⁵ 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 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
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 ²
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 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 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妝品銷售之總額。

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分－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。該等部分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
營業額							
來自外間客戶之營業額	<u>1,506,756</u>	<u>361,033</u>	<u>4,792</u>	<u>619,392</u>	<u>42,965</u>	<u>24</u>	<u>2,534,962</u>
業績							
分類業績	<u>440,401</u>	<u>1,664,942</u>	<u>4,792</u>	<u>196,349</u>	<u>178,400</u>	<u>9</u>	<u>2,484,893</u>
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							<u>(284,066)</u>
期內溢利							<u>2,123,785</u>

4. 按業務及地域劃分之資料 (續)

按業務劃分 (續)

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
營業額							
來自外間客戶之營業額	<u>10,700</u>	<u>330,356</u>	<u>3,850</u>	<u>1,870,187</u>	<u>11,073</u>	<u>-</u>	<u>2,226,166</u>
業績							
分類業績	<u>5,238</u>	<u>5,384,649</u>	<u>3,850</u>	<u>345,165</u>	<u>131,961</u>	<u>-</u>	<u>5,870,863</u>
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	<u>345,301</u>
除稅前溢利							5,947,591
所得稅開支							<u>(951,983)</u>
期內溢利							<u><u>4,995,608</u></u>

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	<u>5,055</u>	<u>-</u>

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	-
	<u>264,210</u>	<u>364,377</u>

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 千港元	二零零六年 千港元
其他開支包括：		
就應收賬項確認之減值虧損	-	287
	<u>-</u>	<u>287</u>

8. 期內溢利

	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
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)
	<u>(44,044)</u>	<u>(42,357)</u>
核數師酬金	<u>(1,075)</u>	<u>(2,075)</u>
折舊及攤銷	<u>(7,543)</u>	<u>(7,135)</u>
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
	<u>71,509</u>	<u>104,131</u>
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)
	<u>332,498</u>	<u>305,075</u>
攤佔聯營公司稅項(已計入攤佔聯營公司業績)	<u>(49,642)</u>	<u>(61,474)</u>

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)	-
	<u>(236,705)</u>	<u>-</u>

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（「金匡」）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	<u>277,095</u>	<u>158,639</u>
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
盈利：		
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)	<u>2,052,396</u>	4,997,641
潛在攤薄普通股之影響： 可換股債券之名義利息		<u>14,519</u>
計算每股攤薄盈利之盈利		<u>5,012,160</u>
股份數目：		股份數目
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>2,262,396,351</u>	2,157,486,459
潛在攤薄普通股之影響： 可換股債券		<u>56,506,365</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數		<u>2,213,992,824</u>

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. 投資物業

	千港元
於二零零七年一月一日	31,771,870
添置	166,184
出售	(11,011)
出售一間附屬公司	(35,600)
於收益表確認之公平值增加	<u>1,332,437</u>
於二零零七年六月三十日	<u>33,223,880</u>

與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司(「普敦國際」)已按其於二零零七年六月三十日所進行之估值為基準，計算本集團投資物業於該日之公平值。普敦國際擁有合適資格及最近評估相關地點之同類物業之經驗。該估值乃遵守香港測量師學會所頒布之物業估值準則(二零零五年第一版)，並按公開市值為基準進行重估。

15. 聯營公司權益

	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
投資上市聯營公司成本	42,665	-
投資非上市聯營公司成本	308,254	307,926
攤佔收購後溢利扣除已收股息	1,099,024	1,088,425
	<u>1,449,943</u>	<u>1,396,351</u>

本公司提供公司擔保作為其聯營公司獲授銀行貸款之抵押。財務擔保合約之公平值由普敦國際釐定，並已於本集團之綜合資產負債表內確認為聯營公司權益及財務擔保負債。

本集團主要聯營公司之投資物業已由普敦國際於二零零七年六月三十日進行重估。該估值乃遵守香港測量師學會所頒布之物業估值準則（二零零五年第一版），並按公開市值為基準進行重估。

16. 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
墊付聯營公司之計息款項	173,139	166,056
墊付聯營公司之免息款項	804,081	765,605
	<u>977,220</u>	<u>931,661</u>

向聯營公司提供之墊支為無抵押。約793,541,000港元之款項預期於二零一零年償還，因此該等款項被列為非流動項目。就剩餘之183,679,000港元，本集團不要求於結算日起計一年內償還，因此該等款項被列為非流動項目。墊付聯營公司之計息款項以現行之市場借貸利率計息。免息墊款於結算日之公平值按於結算日之市場借貸利率貼現其估計未來現金流量而計算出之現值，董事會認為該公平值與其賬面值相若。

17. 待售投資

	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
上市投資：		
於香港上市之股本證券	9,367,169	8,179,251
非上市投資：		
於香港註冊之股本證券	222,038	258,549
於其他地區註冊之股本證券	78,881	78,881
	<u>9,668,088</u>	<u>8,516,681</u>
會社債券	15,731	15,951
合計	<u>9,683,819</u>	<u>8,532,632</u>

18. 衍生金融工具

	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
資產		
持作買賣之金融資產		
股票掛鈎掉期合約	<u>10,849</u>	<u>-</u>
負債		
持作買賣之金融負債		
利率掉期合約	<u>104,919</u>	<u>102,776</u>
股票掛鈎掉期合約	<u>-</u>	<u>65,868</u>
	<u>104,919</u>	<u>168,644</u>

19. 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	<u>16,879</u>	<u>12,091</u>
	<u>483,576</u>	<u>22,138</u>

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。

20. 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	<u>7,382</u>	<u>1,994</u>
	<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。

21. 借貸

	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
有抵押銀行貸款	13,877,581	10,788,853
其他有抵押貸款	2,978,945	3,924,691
	16,856,526	14,713,544
減：於一年內到期並於流動負債呈列之款項：		
就經紀客戶首次公開發售股份認購款項之借貸	4,100,000	—
其他借貸	9,161,756	11,004,204
	3,594,770	3,709,340

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」代表其經紀客戶申請認購首次公開發售股份，涉及金額4,386,726,000港元（已呈列於「流動資產」中），其中4,100,000,000港元由短期銀行貸款融資。

22. 可換股債券

本公司於二零零五年四月及五月發行本金額為1,750,000,000港元及再發行本金額為60,000,000港元之於二零一零年到期之零息可換股債券（「債券」）。

債券可於二零零五年五月二十日或之後直至二零一零年三月二十日（包括該日）以初步價格每股7.37港元（可予調整）兌換為本公司每股面值0.10港元之繳足股款普通股。除非先前已經贖回、兌換或購買及註銷，否則債券可於二零一零年四月二十日按其本金額全部贖回。

債券包含兩個部分－負債及權益部分。於應用香港會計準則第32號時，債券已劃分為負債及權益部分。權益部分於「可換股債券－權益儲備」中以權益呈列。負債部分之實際利率為4.38%。

債券之負債部分於期內之變動載列如下：

	千港元
於二零零七年一月一日之負債部分	279,689
已兌換為普通股	(3,475)
期內之名義利息開支	4,050
以現金結算方式兌換可換股債券	(280,264)
	—

於本期間內，本金額為4,000,000港元之債券已轉換為573,888股普通股，而本金額為318,500,000港元之剩餘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該換股權。因此，所有剩餘之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，並無未行使債券。

23. 欠負聯營公司及少數股東款項

欠負聯營公司及少數股東款項均為無抵押。除欠負一名少數股東之款項乃按市場利率計息外，欠負聯營公司及其他少數股東款項均為免息。該等聯營公司及少數股東不會於結算日起一年內要求償還，故列作非流動性質。該等款項於結算日之公平值乃按結算日之市場利率貼現其估計未來現金流量而計算出之現值，董事會認為該公平值與其賬面值相若。

24. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值0.10港元之普通股		
法定股本：		
於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日 及二零零七年六月三十日	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足股本：		
於二零零六年一月一日	2,091,506,780	209,151
購回及註銷	(17,648,000)	(1,765)
轉換可換股債券而發行之普通股	145,955,274	14,595
代替現金股息而發行之普通股	39,995,429	4,000
於二零零六年十二月三十一日	2,259,809,483	225,981
轉換可換股債券而發行之普通股	573,888	57
代替現金股息而發行之普通股	23,829,941	2,383
於二零零七年六月三十日	2,284,213,312	228,421

25. 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
中國大陸物業發展開支	53,587	-
收購土地 (附註i)	-	510,270
收購一項投資物業 (附註ii)	10,300	-
翻新物業	184,904	282,467
	949,863	1,343,461
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
	161,727	166,014

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。

25. 資本承擔及或然負債 (續)

(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>

26. 關連人士交易

於期內，本集團與關連人士進行下列交易：

	截至六月三十日 止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已收聯營公司之收入：		
寫字樓及零售物業租金	550	479
大廈管理費	36	65
利息收入	4,001	3,468
管理費	36	1,104
會計費	60	60
已付聯營公司之租金及差餉	406	259
就收購附屬公司支付聯營公司之代價	-	388,591
就收購化妝品業務支付聯營公司之代價	20,000	-

寫字樓及零售物業租金以及大廈管理費乃按與非關連人士交易適用類似條款釐定。管理費及會計費乃根據雙方協定之條款收取。利息收入乃根據期內未償還款項按現行市場利率計算。就收購附屬公司及化妝品業務而支付予聯營公司之代價乃參照公開市值釐定。

於結算日，與關連人士之結餘詳情載於上文附註16及23。

27. 結算日後事項

- (a) 於二零零七年六月二十六日，本公司之三間全資附屬公司與金匡（本公司擁有34.99%權益之聯營公司）訂立買賣協議，內容有關出售2個停車場之停車位，包括東亞銀行港灣中心25個停車位及皇后大道中九號6個停車位及地庫停車場。出售事項已於二零零七年七月三十一日完成。該出售事項之詳情已於金匡於二零零七年六月二十六日之公布中披露。
- (b) 於二零零七年七月，本集團透過其與信和集團及中渝置地控股有限公司之合營計劃，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。就上述發展項目，各方將於適當時候簽立正式合營公司協議。

中期股息

董事會已宣派本期間之中期股息每股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分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(即股份除息交易之首日)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

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分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。

財務業務回顧 (續)

業績 (續)

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%）。

財務業務回顧 (續)

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分。

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。

財務業務回顧 (續)

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該換股權。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」代表其經紀客戶申請認購首次公開發售股份，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。

財務業務回顧 (續)

資產抵押 (續)

- (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。

財務業務回顧 (續)

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, 出租率躍升至95.0%。出租率維持高企與本集團大部分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。

業務回顧 (續)

香港物業投資 (續)

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，惟本集團於本期間之租金收入為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%，而零售及非零售部分之增幅將分別為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已於二零零六年展開。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。

業務回顧 (續)

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)大部分單位經已售出，佔單位總數的99.0%，而上水邁爾豪園(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。總綱發展藍圖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年底展開。該項目的第一期現預計於二零零七年年年底推出。

業務回顧 (續)

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。於本期間，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）於本期間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層辦公樓的東方國際大廈（佔50%權益）之89.56%面積已租出。

於二零零七年六月，總面積約29,000平方呎的深圳羅湖商業城79個零售商舖之出租率為97.25%。

於二零零六年十月，本集團購入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，相應的總樓面面積和項目竣工期為1,555,000平方呎及3,760,000平方呎和二零零九年及二零一零年。地價款已清付，並於二零零七年五月取得土地使用權。

於二零零七年一月，本集團再取得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，發展規模為3,200,000平方呎，該項目將於二零一一年竣工。地價款已清付，並於二零零七年五月取得土地使用權。

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」）（為本公司間接擁有50%權益的聯營公司）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。廣生行集團部分成員公司為「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）與金朗企業有限公司（作為買方，為金匡的全資附屬公司）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）及香港皇后大道中9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。

其他資料

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。

其他資料 (續)

出售金匡股份

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) 向第三方配售金匡股本中的120,000,000股股份。就此，本公司及其聯繫人士被視為擁有金匡的權益由約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

茲提述本公司於二零零七年七月三日及四日的公布，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與其後於二零零七年八月一日的公布，有關終止與所有第三方進行之商討，根據香港收購及合併守則之收購已於二零零七年八月一日結束。

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如東英大廈、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。

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，本公司董事及最高行政人員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、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉，按本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）知會本公司及聯交所者如下：

I 本公司

董事姓名	股份數目 (普通股)	附註	身份	已發行股本 百分比
劉鑾雄（「劉鑾雄先生」）	228,312,074	(1)	信託創立人	
	851,933,823	(2)	信託創立人	
	<u>1,080,245,897</u>			47.29%
劉鳴焯（「劉鳴焯先生」）	228,312,074	(1)	信託受益人	
	851,933,823	(2)	信託受益人	
	<u>4,000</u>	(3)	其他權益	
	<u>1,080,249,897</u>			47.29%

附註：

- (1) 該等股份由一項酌情信託間接擁有。劉鑾雄先生為該信託之創立人。劉鑾雄先生、劉鳴焯先生及劉鑾雄先生之若干其他家族成員則為該信託之合資格受益人。
- (2) 該等股份由一項單位信託基金持有。劉鑾雄先生為該基金其中一名單位持有人。該單位信託基金之餘下單位由一項酌情信託擁有，劉鑾雄先生為該信託之創立人。劉鳴焯先生及劉鑾雄先生之若干其他家族成員則為該酌情信託之合資格受益人。
- (3) 該等股份乃屬寶詠琴女士（劉鳴焯先生先慈）之遺產，劉鳴焯先生為該遺產之執行人。

董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益 (續)

II 本公司之相聯法團

1. 至祥置業有限公司 (「至祥」)

董事姓名	股份數目 (普通股)	附註	身份	已發行股本 百分比
劉鑾雄 (「劉鑾雄先生」)	209,931,186	(i)	於受控制公司 之權益	61.96%

2. 金匡企業有限公司 (「金匡」)

董事姓名	股份數目 (普通股)	附註	身份	已發行股本 百分比
劉鑾雄 (「劉鑾雄先生」)	277,858,761	(ii)	於受控制公司 之權益	34.99%

附註：

- (i) 正如上文第I段所披露，劉鑾雄先生因擁有本公司已發行股本中47.29%之權益，故被視為於本公司之全資附屬公司Lucky Years Ltd.之全資附屬公司Billion Up Limited直接持有之209,931,186股至祥股份中擁有權益。
- (ii) 正如上文第I段所披露，劉鑾雄先生因擁有本公司已發行股本中47.29%之權益，根據證券及期貨條例被視為於277,858,761股金匡股份中擁有權益。本公司擁有之277,858,761股金匡股份中，50,000,000股、113,818,911股、37,162,165股及76,877,685股分別由Million Point Limited (「Million Point」)、Paul Y. Holdings Company Limited (「Paul Y.」)、Great Empire International Ltd. (「Great Empire」) 及樂邦投資有限公司 (「樂邦」) 持有。

由於本公司擁有華人置業有限公司之全部已發行股本，而華人置業有限公司擁有Cosmos Success Limited之全部已發行股本，後者則擁有Million Point之全部已發行股本，故本公司根據證券及期貨條例被視為擁有上述50,000,000股金匡股份之權益。

由於本公司擁有Paul Y.之全部已發行股本，故本公司根據證券及期貨條例亦被視為擁有上述113,818,911股金匡股份之權益。

由於本公司擁有Paul Y.之全部已發行股本，而Paul Y.擁有Goldstance Group Limited之全部已發行股本，後者則擁有Great Empire之全部已發行股本，故本公司根據證券及期貨條例亦被視為擁有上述37,162,165股金匡股份之權益。

由於本公司擁有中華娛樂置業有限公司之全部已發行股本，而中華娛樂置業有限公司擁有樂邦之全部已發行股本，故本公司根據證券及期貨條例亦被視為擁有上述76,877,685股金匡股份之權益。

董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益 (續)

II 本公司之相聯法團 (續)

上述所有權益均為好倉。所顯示的百分比為本公司有關董事於二零零七年六月三十日所擁有之股份數目佔已發行股份數目之百分比。

除上文所披露者外，於二零零七年六月三十日，本公司其他董事及最高行政人員概無擁有或根據證券及期貨條例被視為擁有本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉。

於本期間，本公司董事及最高行政人員或彼等之配偶或十八歲以下之子女概無獲授或行使任何可認購本公司或其任何相聯法團之任何證券之權利。

主要股東於本公司之證券權益

據董事所知悉，於二零零七年六月三十日，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，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：

主要股東名稱	股份數目 (普通股)	身份	已發行股本 百分比
GZ Trust Corporation	1,080,245,897 (附註1及2)	信託人、一項信託之 受益人及於受 控制公司之權益	47.29%
Global King Ltd.	851,933,823 (附註1)	信託人	37.29%
Joseph Lau Luen Hung Investments Limited	228,312,074 (附註2)	實益擁有人	9.99%
The Children's Investment Fund Management (UK) LLP	177,965,187 (附註3)	投資經理	7.79%
The Children's Investment Master Fund	177,965,187 (附註3)	實益擁有人	7.79%
Favor Gain Limited ("Favor Gain")	150,036,697 (附註4)	實益擁有人	6.56%
劉鑾鴻 (「劉鑾鴻先生」)	150,036,697 (附註4)	於受控制公司之權益	6.56%

主要股東於本公司之證券權益 (續)

附註：

1. 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，故被視為擁有Global King Ltd.所持有之同一批股份之權益。上述股份為上文第I段所披露「董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益」項下劉鑾雄先生及劉鳴煒先生之「信託創立人」及「信託受益人」中所指之同一批851,933,823股本公司股份。
2. GZ Trust Corporation (作為另一項酌情信託之信託人) 持有Joseph Lau Luen Hung Investments Limited之全部已發行股本，故被視為擁有Joseph Lau Luen Hung Investments Limited所持有之同一批股份之權益。上述股份為上文第I段所披露「董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益」項下劉鑾雄先生及劉鳴煒先生之「信託創立人」及「信託受益人」中所指之同一批228,312,074股本公司股份。
3. The Children's Investment Fund Management (UK) LLP作為The Children's Investment Master Fund (「TCI」) 之投資經理就TCI之利益持有177,965,187股本公司股份。
4. 劉鑾鴻先生因擁有Favor Gain 之全部已發行股本，故根據證券及期貨條例，彼被視為擁有上述150,036,697股本公司股份之權益。

上述所有權益均為好倉。於二零零七年六月三十日，根據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。

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。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本期間之未經審核綜合財務報表。

內部監控

董事會負責維持本公司妥善之內部監控系統及透過審核委員會檢討其效能。高級管理層負責實施此內部監控系統。內部核數師負責檢討相關之財務、營運、監控控制及風險管理功能，並將檢討結果及建議提交審核委員會。

於本期間，審核委員會與董事會均滿意本集團內部監控系統之效能。

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。於本期間，本公司已應用上市規則附錄十四《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，董事會亦相信在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所載之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本期間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「其他資料」—「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本期間概無購買、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