



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)

截至二零零八年
六月三十日止六個月之
中期報告

公司資料

董事

執行董事：
呂榮華(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

薛馮鄺岑律師行

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

電郵: investor.relations@chineseestates.com

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 |
| 財務經營回顧 | 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 | 十五 |
| 購買、出售或贖回本公司之上市證券 | 十六 |
| 經審核委員會審閱 | 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」)截至二零零八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

截至二零零八年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------|----|------------------------|------------------------|
| | | 二零零八年 千港元 (未經審核) | 二零零七年 千港元 (未經審核) |
| 營業額 | 4 | 46,096 | 13,720 |
| 銷售成本 | | (12,121) | (7,110) |
| 毛利 | | 33,975 | 6,610 |
| 其他收益 | 4 | 3,922 | 6,492 |
| 其他收入 | | 478 | 475 |
| 行政開支 | | (3,514) | (3,100) |
| 出售投資物業之(虧損)/收益 | | (1,727) | 86 |
| 投資物業之公平值變動 | | 2,000 | 1,811 |
| 財務費用 | 5 | — | (31) |
| 就墊付聯營公司款項確認之減值虧損 | | (532) | (204) |
| 前聯營公司欠款準備之撥回金額 | | 256 | 976 |
| 應佔聯營公司業績 | 6 | 23,014 | 35,466 |
| 稅前溢利 | 7 | 57,872 | 48,581 |
| 稅項 | 8 | (6,241) | (1,248) |
| 本期間溢利 | | 51,631 | 47,333 |
| 下列應佔: | | | |
| 本公司股本持有人 | | 51,631 | 47,364 |
| 少數股東權益 | | — | (31) |
| | | 51,631 | 47,333 |
| 每股盈利 | | | |
| 基本及攤薄 | 9 | 15.24仙 | 13.98仙 |

簡明綜合資產負債表
於二零零八年六月三十日

| | 附註 | 二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|---------------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 10 | 52,900 | 57,450 |
| 物業、廠房及設備 | | 177 | 186 |
| 預付租賃款項 | | 9,616 | 9,633 |
| 聯營公司權益 | 11 | 412,454 | 390,951 |
| 墊付聯營公司款項 | 11 | 87,839 | 93,391 |
| 可供出售金融資產 | | 270 | 270 |
| | | <u>563,256</u> | <u>551,881</u> |
| 流動資產 | | | |
| 持作出售物業 | | 45,486 | 56,304 |
| 應收賬項、按金及預付款項 | 12 | 1,348 | 1,871 |
| 墊付最終控股公司款項 | | — | 695 |
| 可收回稅項 | | 3 | 3 |
| 現金及現金等同項目 | | 332,365 | 274,224 |
| | | <u>379,202</u> | <u>333,097</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬項及應計費用 | 13 | 3,777 | 6,148 |
| 已收按金 | | 4,802 | 2,837 |
| 應付稅項 | | 12,322 | 5,906 |
| 少數股東貸款 | | 1,084 | 1,084 |
| | | <u>21,985</u> | <u>15,975</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>357,217</u> | <u>317,122</u> |
| 資產總額減流動負債 | | <u>920,473</u> | <u>869,003</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | 810 | 964 |
| 資產及負債總額 | | <u>919,663</u> | <u>868,039</u> |
| 權益 | | | |
| 本公司股本持有人應佔股本及儲備 | | | |
| 股本 | 14 | 3,388 | 3,388 |
| 儲備 | | 917,359 | 865,735 |
| 本公司股本持有人應佔權益 | | <u>920,747</u> | <u>869,123</u> |
| 少數股東權益 | | (1,084) | (1,084) |
| 權益總額 | | <u>919,663</u> | <u>868,039</u> |

簡明綜合股本權益變動報表
截至二零零八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 | 匯兌儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | 總計 千港元 | | |
| 於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 | 3,388 | 495,160 | 104,225 | — | 206,054 | 808,827 | (1,054) | 807,773 |
| 兌換海外業務之匯兌差額 | — | — | — | 9 | — | 9 | — | 9 |
| 本期間溢利及本期間 確認之總收入 | — | — | — | — | 60,287 | 60,287 | (30) | 60,257 |
| 於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日 | 3,388 | 495,160 | 104,225 | 9 | 266,341 | 869,123 | (1,084) | 868,039 |
| 兌換海外業務之匯兌差額 | — | — | — | (7) | — | (7) | — | (7) |
| 本期間溢利及本期間 確認之總收入 | — | — | — | — | 51,631 | 51,631 | — | 51,631 |
| 於二零零八年六月三十日 | 3,388 | 495,160 | 104,225 | 2 | 317,972 | 920,747 | (1,084) | 919,663 |

簡明綜合現金流量表
截至二零零八年六月三十日止六個月

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零八年 千港元 (未經審核) | 二零零七年 千港元 (未經審核) |
| 經營業務所得現金淨額 | 36,627 | 8,429 |
| 投資業務所得現金淨額 | 20,805 | 20,062 |
| 融資業務所得現金淨額 | 695 | — |
| 現金及現金等同項目之增加淨額 | 58,127 | 28,491 |
| 外幣匯率轉變之影響 | 14 | — |
| 期初之現金及現金等同項目 | 274,224 | 187,900 |
| 期末之現金及現金等同項目 | 332,365 | 216,391 |
| 現金及現金等同項目結餘分析 | | |
| 現金及現金等同項目 | 332,365 | 216,391 |

簡明綜合財務報表附註

截至二零零八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。

未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干金融資產、金融負債及投資物業則按其公平值計算。

2. 主要會計政策

除下述者外，未經審核簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零七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(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 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號 | 服務專營權安排 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號 | 香港會計準則第19號—界定利益資產之限制、 最低資金要求及其相互影響 |

應用上述新香港財務報告準則不會對本集團之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1號(經修訂) | 財務報表呈列 ¹ |
| 香港會計準則第23號(經修訂) | 借貸成本 ¹ |
| 香港會計準則第27號(經修訂) | 綜合及獨立財務報表 ³ |
| 香港會計準則第32號及第1號(修訂本) | 可沽售金融工具及清盤產生之責任 ¹ |
| 香港財務報告準則第2號(修訂本) | 歸屬條件及註銷 ¹ |
| 香港財務報告準則第3號(經修訂) | 業務合併 ³ |
| 香港財務報告準則第8號 | 經營分部 ¹ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號 | 客戶忠誠計劃 ² |

1. 於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間生效。
2. 於二零零八年七月一日或之後開始之會計期間生效。
3. 於二零零九年七月一日或之後開始之會計期間生效。

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三個經營部份—(i)物業發展；(ii)物業租賃及(iii)證券投資及融資。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 |
| 證券投資及融資 | — | 證券投資及融資業務 |

該等業務之分類資料如下：

| | 物業發展 | | 物業租賃 | | 證券投資及融資 | | 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 | | 截至六月三十日止 | |
| | 六個月 | | 六個月 | | 六個月 | | 六個月 | |
| | 二零零八年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零七年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 分類營業額 | <u>44,703</u> | <u>12,384</u> | <u>1,393</u> | <u>1,336</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>46,096</u> | <u>13,720</u> |
| 分類業績 | | | | | | | | |
| —投資物業之公平值 | | | | | | | | |
| 變動前經營業績 | <u>33,234</u> | <u>5,681</u> | <u>(13)</u> | <u>3,016</u> | <u>(10)</u> | <u>—</u> | <u>33,211</u> | <u>8,697</u> |
| —投資物業之公平值變動 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>2,000</u> | <u>1,811</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>2,000</u> | <u>1,811</u> |
| —投資物業之公平值 | | | | | | | | |
| 變動後分類業績 | <u>33,234</u> | <u>5,681</u> | <u>1,987</u> | <u>4,827</u> | <u>(10)</u> | <u>—</u> | <u>35,211</u> | <u>10,508</u> |
| 未分攤之公司收入 | | | | | | | <u>2,936</u> | <u>4,437</u> |
| 未分攤之公司支出 | | | | | | | <u>(3,013)</u> | <u>(2,571)</u> |
| 財務費用 | | | | | | | <u>—</u> | <u>(31)</u> |
| 就墊付聯營公司款項 | | | | | | | | |
| 確認之減值虧損 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(532)</u> | <u>(204)</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(532)</u> | <u>(204)</u> |
| 前聯營公司欠款準備 | | | | | | | | |
| 之撥回金額 | <u>—</u> | <u>603</u> | <u>256</u> | <u>373</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>256</u> | <u>976</u> |
| 應佔聯營公司業績 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>23,014</u> | <u>35,466</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>23,014</u> | <u>35,466</u> |
| 稅前溢利 | | | | | | | <u>57,872</u> | <u>48,581</u> |
| 稅項 | | | | | | | <u>(6,241)</u> | <u>(1,248)</u> |
| 本期間溢利 | | | | | | | <u>51,631</u> | <u>47,333</u> |

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合計金額，分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 營業額 | | |
| 物業租金收入 | 1,393 | 1,336 |
| 持作出售物業銷售 | 44,703 | 12,384 |
| | <u>46,096</u> | <u>13,720</u> |
| 其他收益 | | |
| 銀行存款利息收入 | 2,721 | 4,079 |
| 墊付聯營公司款項之利息收入 | 1,200 | 2,139 |
| 雜項收入 | 1 | 274 |
| | <u>3,922</u> | <u>6,492</u> |

5. 財務費用

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|--------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 少數股東提供之免息貸款名義利息開支 | <u>-</u> | <u>31</u> |

6. 應佔聯營公司業績

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------|---------------|---------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 經營業績 | 7,385 | 5,157 |
| 出售投資物業之收益 | 588 | 1,176 |
| 投資物業之公平值變動 | 14,773 | 36,608 |
| 減：投資物業之公平值變動所產生之遞延稅項 | (2,437) | (6,407) |
| | 12,336 | 30,201 |
| 期內稅項 | (1,559) | (1,449) |
| 因稅率變動而解除之遞延稅項 | 3,889 | - |
| 其他遞延稅項 | 375 | 381 |
| | <u>23,014</u> | <u>35,466</u> |

7. 稅前溢利

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------|--------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 稅前溢利已扣除： | | |
| 核數師酬金 | 222 | 172 |
| 折舊 | 9 | 9 |
| 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 | 1,900 | 1,602 |
| —退休福利成本 | 82 | 74 |
| | <u>442</u> | <u>573</u> |
| 並已計入： | | |
| 墊付聯營公司免息款項之名義利息收入 | 478 | 471 |
| 匯兌收益 | — | 4 |
| | | |
| 物業之租金收入總額 | 1,393 | 1,336 |
| 減：期內產生租金收入之物業直接經營開支 | (145) | (153) |
| 期內並無產生租金收入之物業直接經營開支 | (806) | (610) |
| | <u>442</u> | <u>573</u> |

8. 稅項

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------|--------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 期內稅項 | | |
| 香港 | 5,629 | 1,568 |
| 中國 | 766 | — |
| | <u>6,395</u> | <u>1,568</u> |
| 遞延稅項 | (154) | (320) |
| | <u>6,241</u> | <u>1,248</u> |

香港利得稅乃根據估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零零七年：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51,631,000港元(截至二零零七年六月三十日止期間：47,364,000港元)及本期間已發行普通股之加權平均數338,765,987股(截至二零零七年六月三十日止期間：338,765,987股)計算。

截至二零零八年六月三十日及二零零七年六月三十日止期間，由於並無攤薄事項，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 投資物業

| | 二零零八年 六月三十日 千港元 |
|--------------|-----------------------|
| 於一月一日 | 57,450 |
| 出售 | (6,550) |
| 於收益表確認之公平值變動 | <u>2,000</u> |
| 於六月三十日 | <u><u>52,900</u></u> |

本集團投資物業之公平值已按獨立合資格專業物業測量師於二零零八年六月三十日進行之估值釐定。該估值報告所依據之基準與編製本集團於二零零七年十二月三十一日之報告相似。本集團將增加淨額2,000,000港元已計入本期間之收益表內作為公平值之收益。

11. 聯營公司權益／墊付聯營公司款項

| | 二零零八年 六月三十日 千港元 | 二零零七年 十二月三十一日 千港元 |
|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| (a) 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ii) | <u>309,202</u> | <u>287,699</u> |
| | <u><u>412,454</u></u> | <u><u>390,951</u></u> |
| (b) 墊付聯營公司款項 | | |
| 墊付聯營公司計息款項(附註iii) | 70,389 | 76,206 |
| 墊付一間聯營公司免息款項，扣除準備(附註iv) | <u>49,706</u> | <u>48,909</u> |
| | 120,095 | 125,115 |
| 減：已確認之減值虧損(附註i) | <u>(32,256)</u> | <u>(31,724)</u> |
| | <u><u>87,839</u></u> | <u><u>93,391</u></u> |

附註：

- (i) 已確認減值虧損撥備(指墊付聯營公司款項賬面金額與預期所得款項之差額)之變動如下：

| | 二零零八年 六月三十日 千港元 | 二零零七年 十二月三十一日 千港元 |
|-------------|-----------------------|-------------------------|
| 期／年初結餘 | 31,724 | 83,810 |
| 期／年內確認之減值虧損 | 532 | 573 |
| 撤銷墊付聯營公司款項 | — | <u>(52,659)</u> |
| 期／年末結餘 | <u><u>32,256</u></u> | <u><u>31,724</u></u> |

11. 聯營公司權益／墊付聯營公司款項(續)

附註：(續)

- (ii) 聯營公司投資物業之公平值已按獨立合資格專業物業測量師於二零零八年六月三十日進行之估值釐定。本集團已確認聯營公司投資物業於當日之公平值收益權益12,300,000港元(扣除遞延稅項影響2,400,000港元)。有關詳情載於附註6。
- (iii) 除一筆9,500,000港元之款項(二零零七年十二月三十一日：9,500,000港元)按6.75厘(二零零七年十二月三十一日：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。本公司董事認為墊付聯營公司款項之賬面金額與其公平值相若。
- (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。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金額與其公平值相若。

12. 應收賬項、按金及預付款項

應收賬項、按金及預付款項中包括應收貿易賬項4,000港元(二零零七年十二月三十一日：2,000港元)，主要為預先開立賬單之應收租金，並預期租客將於收到賬單時清付。

於結算日，應收貿易賬項(扣除減值)之賬齡分析如下：

| | 二零零八年 六月三十日 千港元 | 二零零七年 十二月三十一日 千港元 |
|------|-----------------------|-------------------------|
| 三十日內 | <u>4</u> | <u>2</u> |

本集團之應收貿易賬項為賬面金額4,000港元(二零零七年十二月三十一日：2,000港元)之結餘，已於結算日到期，本集團並未據此提供減值虧損撥備。

13. 應付賬項及應計費用

於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日，應付賬項及應計費用內並無包括應付貿易賬項。

14. 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： | | |
| 於二零零七年十二月三十一日及二零零八年六月三十日 | <u>50,000,000,000</u> | <u>500,000</u> |
| 已發行及繳足： | | |
| 於二零零七年十二月三十一日及二零零八年六月三十日 | <u>338,765,987</u> | <u>3,388</u> |

15. 資本承擔

| | 二零零八年 六月三十日 千港元 | 二零零七年 十二月三十一日 千港元 |
|--|-----------------------|-------------------------|
| 已訂約但未撥備： | | |
| 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 |

16. 關連人士交易

本期間內，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 | |
|---------------------|--------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 支付予同系附屬公司之租金(附註i) | 63 | 41 |
| 墊付聯營公司款項之利息收入(附註ii) | 1,200 | 2,139 |
| 墊付聯營公司免息款項之名義利息收入 | 478 | 471 |

附註：

- (i) 為租用辦公室物業而支付予華人置業集團(「華置」)之全資附屬公司華人置業有限公司之租金。該租賃是參考市場價格按正常商業條件訂立。
- (ii) 利息根據本期間內尚欠結餘計算。

於二零零八年一月十七日，本公司與華置簽訂一份有條件買賣協議，以出售若干附屬及聯營公司之股份及對彼等之貸款(「該交易」)。根據上市規則，該交易構成本公司一項非常重大出售事項及關連交易。該交易之詳情載於本公司與華置於二零零八年四月二十五日發出之聯合通函。該交易須於若干先決條件履行後方完成。於二零零八年六月三十日，所有先決條件尚未履行。

與關連人士之結餘詳情載於附註11。

17. 結算日後事項

- (i) 按本公司與華置於二零零八年七月二日之聯合公布，該交易之先決條件履行期限已延長三個月(即二零零八年九月三十日或以前)或各方書面同意之其他日期。
- (ii) 臨近本期間末時及隨後，本集團與數位獨立第三方簽訂數份買賣協議，以合共約93,600,000港元代價出售持作出售物業之若干貨倉單位。各出售事項將於二零零八年第三及第四季完成。
- (iii) 本集團於二零零八年七月購入本金總值約23,400,000港元之若干浮息票據。此等浮息票據之到期日距離購入日期逾二年。

18. 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

董事會已議決就本期間不宣派任何中期股息(截至二零零七年六月三十日止期間：無)。

財務經營回顧

業績

本期間之營業額增加至46,100,000港元(截至二零零七年六月三十日止期間：13,700,000港元)。本期間之毛利躍升至34,000,000港元(截至二零零七年六月三十日止期間：6,600,000港元)。業績改善之主要原因為本期間內出售駿昇中心三個單位。本公司股本持有人於本期間之應佔溢利為51,600,000港元，而去年同期為47,400,000港元。

於回顧期間，物業發展分類仍為收益之主要來源，其營業額為44,700,000港元(截至二零零七年六月三十日止期間：12,400,000港元)。至於物業租賃，本期間之租金收入為1,400,000港元(截至二零零七年六月三十日止期間：1,300,000港元)。

本期間投資物業之公平值變動為2,000,000港元，較去年同期錄得之1,800,000港元輕微增加。本期間業績包括出售投資物業之虧損1,700,000港元(截至二零零七年六月三十日止期間：收益100,000港元)。

本期間之應佔聯營公司業績為23,000,000港元(截至二零零七年六月三十日止期間：35,500,000港元)，較去年同期下跌35.1%，反映聯營公司所持有投資物業之公平值收益有所減少。本集團分佔聯營公司投資物業之公平值變動為12,300,000港元，已抵銷2,400,000港元之遞延稅項影響(截至二零零七年六月三十日止期間：30,200,000港元，已抵銷6,400,000港元之遞延稅項影響)。於本期間，本集團分佔聯營公司出售投資物業之收益為600,000港元(截至二零零七年六月三十日止期間：1,200,000港元)。

本期間之每股盈利為15.24港仙(截至二零零七年六月三十日止期間：13.98港仙)。

資產淨值

於二零零八年六月三十日，本公司股本持有人應佔本集團之資產淨值達920,700,000港元，較去年之869,100,000港元增加51,600,000港元，增幅為5.9%。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2.72港元(二零零七年十二月三十一日：2.57港元)。

債務及資本負債

本集團於本期間繼續維持充裕之資本及現金狀況。於二零零八年六月三十日，現金及銀行結餘為332,400,000港元(二零零七年十二月三十一日：274,200,000港元)。本集團並無任何銀行借貸(二零零七年十二月三十一日：無)。

財務經營回顧(續)

外匯風險

本集團之收入、資產及負債主要以港元計算，且於本期間並無進行對沖。

資產抵押

於二零零八年六月三十日，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

於二零零八年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

財務及利息收入／支出

本期間之利息收入減少至4,400,000港元(截至二零零七年六月三十日止期間：6,700,000港元)，該金額包括一項名義利息收入500,000港元(截至二零零七年六月三十日止期間：500,000港元)。本期間概無就少數股東之免息貸款錄得任何名義利息開支(截至二零零七年六月三十日止期間：30,000港元)。

酬金政策及購股權計劃

於二零零八年六月三十日，本集團共僱用十三名職員。僱員按其表現、經驗及現時行業慣例獲得酬金。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(「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20層之貨倉大廈。本期間內，本集團售出3個貨倉單位。於二零零八年六月三十日，本集團持有多個樓層共13個貨倉單位，總樓面面積約為67,984平方呎，並持有50個車位。於二零零八年六月三十日，貨倉之出租率為7.13%。

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。於二零零八年六月三十日，該兩個辦公樓層已全部租出。

業務回顧(續)

投資物業及持作出售物業(續)

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。於二零零八年六月三十日，本集團擁有多個樓層之多個單位之權益，總樓面面積約為537,609平方呎，並擁有77個車位。

於二零零八年一月十七日，本公司與華人置業集團(「華置」)簽訂一份有條件買賣協議，以出售若干附屬及聯營公司之股份及對彼等之貸款(「該交易」)。根據上市規則，該交易構成本公司一項非常重大出售事項及關連交易，於二零零八年五月十三日舉行之本公司股東特別大會上該交易獲得獨立股東通過。由該等附屬及聯營公司所持有之主要物業，包括明輝中心及鴻圖道1號，按該交易將售予華置。該交易之詳情載於本公司與華置於二零零八年四月二十五日發出之聯合通函。該交易須於若干先決條件履行後方完成。於二零零八年六月三十日，所有先決條件尚未履行。

本公司現擴展業務至證券投資及融資，如投資於各項長期浮息票據。債券及財資產品亦作投資考慮。

結算日後事項

- (i) 按本公司與華置於二零零八年七月二日之聯合公布，該交易之先決條件履行期限已延長三個月(即二零零八年九月三十日或以前)或各方書面同意之其他日期。
- (ii) 臨近本期間末及隨後，本集團與數位獨立第三方簽訂數份買賣協議，以合共約93,600,000港元代價出售持作出售物業之若干貨倉單位。各出售事項將於二零零八年第三及第四季完成。
- (iii) 本集團於二零零八年七月購入本金總值約23,400,000港元之若干浮息票據，並將繼續分配資源以開創投資回報。此等浮息票據之到期日距離購入日期逾二年。預期此等長期投資將提升本集團之收益及收入基礎。

展望

預料於該交易完成後，本集團之現金狀況及流動性將進一步提升。擁有充裕的資源，本集團將繼續尋求合適的投資機會，包括物業發展及投資、證券投資及融資。

董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益

於二零零八年六月三十日，本公司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。本期間內，本公司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

於二零零八年六月三十日，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% |
| 華人置業集團 | 209,931,186 (附註1) | 於受控制公司之權益 | 61.96% |
| 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. (現稱為Global King (PTC) 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 | 20,827,142 (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 | 20,827,142 (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 | 20,827,142 (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 | 20,827,142 (附註4及5) | 信託人 | 6.15% |
| 長江實業(集團)有限公司 | 20,827,142 (附註4及5) | 受控制公司之權益 | 6.15% |
| 和記黃埔有限公司 | 20,827,142 (附註4) | 受控制公司之權益 | 6.15% |
| 和記企業有限公司 | 20,827,142 (附註4) | 一間受控制公司之權益 | 6.15% |
| Primetek Holdings Limited | 20,827,142 (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，而後者為華人置業集團(「華置」)之全資附屬公司。根據證券及期貨條例，Lucky Years Ltd.及華置均被視為擁有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，劉鑾雄先生於華置已發行股本中擁有約53.58%權益，因此被視為擁有華置所擁有之權益。
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.有權在華置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被視為擁有華置所擁有之權益。Global King Ltd.已於二零零八年八月一日更名為Global King (PTC) Ltd.。
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20,827,142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、TDT1、TDT2、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20,827,142股本公司股份。

上述所有權益均為好倉。於二零零八年六月三十日，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。

經審核委員會審閱

本期間內之中期業績乃未經審核，且未經本公司核數師審閱。由本公司所有獨立非執行董事組成之審核委員會與管理層已就本集團採納之會計準則及常規以及本期間內之未經審核中期財務報表進行審閱。

根據上市規則第十三章之披露規定

墊付實體款項

於二零零八年六月三十日，本集團向聯營公司提供之墊款約為120,100,000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，而本集團不會於結算日起一年內要求還款。

根據上市規則第13.20條，本公司披露於二零零八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 | 60,889 | — | 60,889 |
| Canaria Holding Limited | 50 | 不適用 | — | 49,706 | 49,706 |
| 盈才發展有限公司 | 50 | 6.75 | 9,500 | — | 9,500 |
| | | | <u>70,389</u> | <u>49,706</u> | <u>120,095</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二零零八年六月三十日(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 | 1,471,000 | 473,333 |
| 流動資產 | 28,342 | 8,437 |
| 流動負債 | (40,882) | (13,584) |
| 非流動負債 | <u>(473,195)</u> | <u>(118,261)</u> |
| 資產及負債總額 | <u>985,265</u> | <u>349,925</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並保障股東及本公司之整體利益。自二零零五年以來，本公司已採用列於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。

經檢討本公司之企業管治常規後，董事會相信本公司已於本期間內應用該守則內之原則並已遵守該守則。

證券交易之標準守則

本公司已就董事及有關僱員進行證券交易採納了一套不遜於上市規則附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)規定之操守準則。本公司在向所有董事及有關僱員作出具體查詢後，所有董事及有關僱員確認彼等於本期間內一直遵守標準守則及本公司就董事及有關僱員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。

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

本人希望藉此機會對股東一直以來之鼎力支持及全體董事及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，二零零八年八月五日