



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)

截至二零一一年
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

汪滌東 (主席)
賴恩雄
莫漢生

薪酬委員會

莫漢生 (主席)
賴恩雄
汪滌東

公司秘書

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

頁次

業績

簡明綜合全面收入報表	1
簡明綜合財務狀況報表	2
簡明綜合股本權益變動報表	3
簡明綜合現金流量表	4
簡明綜合財務報表附註	5
中期股息	13
暫停辦理股東登記手續	13
財務經營回顧	13
業務回顧	15
報告期後事項	15
展望	15
董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益	16
主要股東於本公司之證券權益	16
購回、出售或贖回本公司之上市證券	19
經審核委員會審閱	19
按上市規則第13.20條規定就給予某實體的貸款之披露	19
企業管治	19
證券交易之標準守則	19
按上市規則第13.51(2)及第13.51B(1)條規定就董事資料變動之披露	20
致謝	20

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(統稱「本集團」)截至二零一一年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績, 連同二零一零年同期之比較數字如下:

簡明綜合全面收入報表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
收益	4	8,922	74,983
銷售成本		(126)	(17,340)
毛利		8,796	57,643
其他收益	4	124	3
其他收入		—	371
行政開支		(2,500)	(2,313)
投資物業之公平值變動		3,900	—
稅前溢利	5	10,320	55,704
所得稅開支	6	(1,681)	(8,543)
本期間溢利		8,639	47,161
其他全面(開支)收入			
—可供出售金融資產之公平值變動		(294)	1,172
本期間全面收入總額		8,345	48,333
本公司擁有人應佔本期間溢利		8,639	47,161
本公司擁有人應佔本期間全面收入總額		8,345	48,333
每股盈利(港仙)			
—基本及攤薄	8	2.55	13.92

簡明綜合財務狀況報表
於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	33,300	29,400
可供出售金融資產	10	59,169	82,307
		<u>92,469</u>	<u>111,707</u>
流動資產			
應收賬項、按金及預付款項	11	1,111	1,732
借予同系附屬公司貸款		900,000	900,000
可供出售金融資產	10	23,328	15,673
可收回稅項		–	1,267
墊付同系附屬公司款項		–	61
現金及現金等同項目		44,337	28,493
		<u>968,776</u>	<u>947,226</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	12	583	651
按金及預收款項		284	295
稅項負債		8,579	8,010
同系附屬公司墊款		286	34
		<u>9,732</u>	<u>8,990</u>
流動資產淨值		<u>959,044</u>	<u>938,236</u>
資產總額減流動負債		<u>1,051,513</u>	<u>1,049,943</u>
本公司擁有人應佔權益			
股本	13	3,388	3,388
股份溢價		495,160	495,160
股東注資		20,719	20,719
證券投資儲備		6,095	6,389
保留溢利		525,647	523,783
權益總額		<u>1,051,009</u>	<u>1,049,439</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		504	504
		<u>1,051,513</u>	<u>1,049,943</u>

簡明綜合股本權益變動報表
截至二零一一年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	股東注資 千港元	證券 投資儲備 千港元	保留溢利 千港元	權益總額 千港元
於二零一零年一月一日 (經審核)	3,388	495,160	20,719	5,791	477,618	1,002,676
本期間溢利	-	-	-	-	47,161	47,161
本期間其他全面收入	-	-	-	1,172	-	1,172
本期間全面收入總額	-	-	-	1,172	47,161	48,333
已付末期股息	-	-	-	-	(3,388)	(3,388)
於二零一零年六月三十日 (未經審核)	3,388	495,160	20,719	6,963	521,391	1,047,621
本期間溢利	-	-	-	-	5,780	5,780
本期間其他全面開支	-	-	-	(574)	-	(574)
本期間全面(開支)收入總額	-	-	-	(574)	5,780	5,206
已付中期股息	-	-	-	-	(3,388)	(3,388)
於二零一零年十二月三十一日 (經審核)	3,388	495,160	20,719	6,389	523,783	1,049,439
本期間溢利	-	-	-	-	8,639	8,639
本期間其他全面開支	-	-	-	(294)	-	(294)
本期間全面(開支)收入總額	-	-	-	(294)	8,639	8,345
已付末期股息	-	-	-	-	(6,775)	(6,775)
於二零一一年六月三十日 (未經審核)	<u>3,388</u>	<u>495,160</u>	<u>20,719</u>	<u>6,095</u>	<u>525,647</u>	<u>1,051,009</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
經營業務(所用)所得現金淨額	(829)	62,179
投資業務所得(所用)現金淨額	23,158	(39,991)
融資活動所用現金淨額	(6,461)	(3,235)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等同項目之增加淨額	15,868	18,953
外幣匯率變動之影響	(24)	23
於一月一日之現金及現金等同項目	28,493	9,759
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日之現金及現金等同項目	44,337	28,735
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等同項目結餘分析		
現金及現金等同項目	44,337	28,735
	<hr/>	<hr/>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一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聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十六之適用披露規定、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」及香港公司條例編製。

未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具則按其公平值計算（如適用）。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

除下述者外，本期間之未經審核簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年綜合財務報表所依循者相符。

於本期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒布並於本集團本會計期間生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。本集團未經審核簡明綜合財務報表採用之新香港財務報告準則載列如下：

香港財務報告準則（修訂本）	2010年頒布之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	預付最低資金需求
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

二零一零年頒布之香港財務報告準則之年度改進載有香港會計準則第34號「中期財務報告」之修訂本，於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效，強調香港會計準則第34號現行之披露原則，並就說明如何應用此等原則提供進一步指引，亦進一步強調重大事件及交易之披露原則。

除上述者外，應用新香港財務報告準則不會對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方法構成重大影響，故毋須作出前期調整。

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。

香港財務報告準則第1號（修訂本）	披露—嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ¹
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—金融資產轉讓 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ³
香港財務報告準則第11號	共同安排 ³
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ³
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收入項目之呈列 ²
香港會計準則第19號（2011年）	僱員福利 ³
香港會計準則第27號（2011年）	獨立財務報表 ³
香港會計準則第28號（2011年）	於聯營公司及合營公司之投資 ³

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

簡明綜合財務報表附註（續）

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第9號「金融工具」（如於二零零九年十一月所頒布）引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」（如於二零一零年十一月所修訂）加入金融負債及不再確認之規定。根據香港財務報告準則第9號，符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計算。尤其是為收取合約現金流量而以商業模式持有之債務投資，以及具有僅作為本金及未償還本金利息付款之合約現金流量之債務投資，一般於往後會計期間結束時按攤銷成本計算。所有其他債務投資及股權投資於往後會計期間結束時按公平值計算。香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產分類及計量。

本集團現正評估該等新香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未釐定該等新香港財務報告準則會否對本集團之經營業績及財務狀況之編製及呈列方法構成重大影響。該等新香港財務報告準則可能導致業績及財務狀況之編製及呈列方法於日後出現變動。

3. 分類資料

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告釐定營運分類。

本集團從事三個可報告分類—(i)物業發展；(ii)物業租賃；及(iii)證券投資及融資。本集團乃以管理層用作決策之本集團營運資料進行分類。

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

本集團用作釐定已報告分類溢利或虧損之計量方式自二零一零年起維持不變。

本集團可報告分類為策略業務單元，以營運不同活動。彼等受個別管理，此乃由於各業務擁有不同市場，且要求不同市場策略。

本集團根據扣除稅項開支前（惟不包括主要非現金項目）之經營溢利或虧損為基準評估表現。於兩個期間並無可入賬之分類間收益。

於證券投資及融資產生之收益7,484,000港元（截至二零一零年六月三十日止期間：物業發展66,430,000港元）之收益約5,291,000港元（截至二零一零年六月三十日止期間：66,430,000港元）來自本集團一名（截至二零一零年六月三十日止期間：四名）主要客戶，而每名客戶佔本集團總收益超過10%。

簡明綜合財務報表附註（續）

3. 分類資料（續）

該等業務之分類資料呈列如下：

截至二零一一年六月三十日止期間之分類業績

	物業發展 千港元 (未經審核)	物業租賃 千港元 (未經審核)	證券投資 及融資 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
收益				
來自外部客戶之收益	<u>-</u>	<u>1,438</u>	<u>7,484</u>	<u>8,922</u>
業績				
可報告分類之分類業績	<u>6</u>	<u>1,342</u>	<u>7,463</u>	<u>8,811</u>
利息收入				7
其他收益				81
未分配公司開支				(2,479)
投資物業之公平值變動				3,900
所得稅開支				<u>(1,681)</u>
本公司擁有人應佔本期間溢利				<u>8,639</u>

於二零一一年六月三十日之分類資產及負債

	物業發展 千港元 (未經審核)	物業租賃 千港元 (未經審核)	證券投資 及融資 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
資產				
可報告分類之分類資產	<u>-</u>	<u>33,313</u>	<u>983,508</u>	<u>1,016,821</u>
未分配公司資產				<u>44,424</u>
綜合資產總額				<u>1,061,245</u>
負債				
可報告分類之分類負債	<u>80</u>	<u>284</u>	<u>-</u>	<u>364</u>
未分配公司負債				<u>9,872</u>
綜合負債總額				<u>10,236</u>

簡明綜合財務報表附註（續）

3. 分類資料（續）

截至二零一零年六月三十日止期間之分類業績

	物業發展 千港元 (未經審核)	物業租賃 千港元 (未經審核)	證券投資 及融資 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
收益				
來自外部客戶之收益	<u>66,430</u>	<u>1,250</u>	<u>7,303</u>	<u>74,983</u>
業績				
可報告分類之分類業績	<u>49,302</u>	<u>1,038</u>	<u>7,674</u>	58,014
利息收入				1
其他收益				2
未分配公司開支				(2,313)
所得稅開支				<u>(8,543)</u>
本公司擁有人應佔本期間溢利				<u><u>47,161</u></u>

於二零一零年十二月三十一日之分類資產及負債

	物業發展 千港元 (經審核)	物業租賃 千港元 (經審核)	證券投資 及融資 千港元 (經審核)	綜合 千港元 (經審核)
資產				
可報告分類之分類資產	<u>–</u>	<u>29,502</u>	<u>999,465</u>	1,028,967
未分配公司資產				<u>29,966</u>
綜合資產總額				<u><u>1,058,933</u></u>
負債				
可報告分類之分類負債	<u>86</u>	<u>356</u>	<u>–</u>	442
未分配公司負債				<u>9,052</u>
綜合負債總額				<u><u>9,494</u></u>

簡明綜合財務報表附註(續)

3. 分類資料(續)

地區分類

截至二零一一年六月三十日及二零一零年六月三十日止期間,本集團在香港經營所有業務。在兩個期間本集團之收益全部來自香港。

4. 收益及其他收益

收益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	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
收益		
物業租金收入	1,438	1,250
持作出售物業銷售	-	66,430
可供出售金融資產之利息收入	2,193	2,489
借予同系附屬公司貸款之利息收入	5,291	4,814
	<u>8,922</u>	<u>74,983</u>
其他收益		
出售附屬公司開支超額撥備	80	-
退還及撇銷租賃物業按金	30	-
銀行存款利息收入	7	1
其他收入	6	-
雜項收入	1	2
	<u>124</u>	<u>3</u>

簡明綜合財務報表附註（續）

5. 稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
稅前溢利已扣除：		
核數師酬金	110	105
匯兌虧損淨額	21	-
員工成本（不包括董事酬金）		
—薪金及津貼	1,653	1,505
—退休福利成本	81	68
	<u>1,764</u>	<u>1,683</u>
並已計入：		
匯兌收益淨額	-	371
物業之租金收入總額	1,438	1,250
減：期內產生租金收入之物業直接經營開支	(125)	(123)
期內並無產生租金收入之物業直接經營開支	(1)	(89)
	<u>1,312</u>	<u>1,038</u>

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
支出包括：		
期內稅項		
—香港利得稅	1,681	8,543
	<u>1,681</u>	<u>8,543</u>

兩個期間之香港利得稅乃按估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

7. 中期股息

董事會議決就本期間宣派中期股息每股一港仙，金額約為3,400,000港元（截至二零一零年六月三十日止期間：每股一港仙）。中期股息於中期報告日後宣派，及並未於各報告期末確認為負債。

於二零一一年五月二十六日舉行之股東週年大會上，通過派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股兩港仙（截至二零零九年十二月三十一日止年度：每股一港仙），金額約為6,800,000港元，並已於二零一一年六月十七日派付；該股息已於本期間之保留溢利劃撥。

簡明綜合財務報表附註(續)

8. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本期間本公司擁有人應佔溢利8,639,000港元(截至二零一零年六月三十日止期間:47,161,000港元)及本期間已發行普通股之加權平均數338,765,987股(截至二零一零年六月三十日止期間:338,765,987股)計算。

截至二零一一年六月三十日及二零一零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。

9. 投資物業

公平值	千港元
於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日	29,400
於綜合全面收入報表確認之公平值變動	3,900
於二零一一年六月三十日	33,300

根據營業租約持有以賺取租金或資本增值之本集團所有物業權益乃採用公平值模式計量,並分類及入賬列作投資物業。

獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司(「保柏國際評估」)已就本集團於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日之投資物業進行物業估值。保柏國際評估持有認可專業資格,並具備近期進行相關估值之經驗。物業估值乃參照類似地點相類物業之成交價市場憑證釐定。

每項投資物業之公平值於各報告期末根據其市值,並採納投資法及/或直接比較法(視情況而定)而個別釐定。估值依據折算現金流量分析及資本化收入法計算。投資法利用對各項物業未來業績之估計及一系列特定假設為依據,以反映其租賃及現金流狀況。每項投資物業之公平值反映(其中包括)現有租約期限之租金收入、租約期限之回報率、基於現時市況對未來復歸租約所得租金收入之假設、假設出租率及復歸回報率。於釐定主要估值因素(包括租約期限之回報率及復歸回報率)時須由估值師作出判斷。有關回報率已考慮投資氣氛及市場對類似性質物業之預期。直接比較法假設該等物業各自可受惠於空置情況下以現有狀況出售及參照有關市場上可供比較之銷售憑證。

10. 可供出售金融資產

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
可供出售金融資產包括:		
浮息票據	23,328	23,072
定息票據	59,169	74,908
	82,497	97,980
作報告用途之分析:		
非流動資產	59,169	82,307
流動資產	23,328	15,673
	82,497	97,980

浮息及定息票據為非上市證券,並按浮動年利率倫敦銀行同業拆息加0.23厘至0.25厘或固定年利率4.75厘至6.50厘計息。浮息及定息票據將於二零一二年一月至二零一六年三月到期。

簡明綜合財務報表附註(續)

11. 應收賬項、按金及預付款項

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，應收賬項、按金及預付款項內並無包括應收貿易賬項。

12. 應付賬項及應計費用

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，應付賬項及應計費用內並無包括應付貿易賬項。

13. 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：		
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日 及二零一一年六月三十日	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日 及二零一一年六月三十日	<u>338,765,987</u>	<u>3,388</u>

14. 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	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
借予同系附屬公司貸款之利息收入(附註)	<u>5,291</u>	<u>4,814</u>

附註： 利息根據本期間內尚欠結餘計算。

中期股息

董事會議決派發本期間之中期股息每股一港仙（截至二零一零年六月三十日止期間：每股一港仙）。中期股息將約於二零一一年九月二十三日或前後派發予於二零一一年八月二十六日營業時間結束時已登記之股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將自二零一一年八月二十四日起至二零一一年八月二十六日止（包括首尾兩天在內）暫停辦理股東登記手續。為確定獲派中期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一一年八月二十三日下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

財務經營回顧

業績

本期間之收益減少至8,900,000港元（截至二零一零年六月三十日止期間：75,000,000港元）。本期間之毛利為8,800,000港元（截至二零一零年六月三十日止期間：57,600,000港元）。本公司擁有人於本期間之應佔溢利為8,600,000港元，而去年同期則為47,200,000港元。有關數字重大下降主要歸因於去年同期九龍紅磡駿昇中心餘下貨倉單位已全部售罄。

於本期間，證券投資及融資分類錄得收益7,500,000港元（截至二零一零年六月三十日止期間：7,300,000港元）。至於物業租賃，本期間之租金收入為1,400,000港元（截至二零一零年六月三十日止期間：1,300,000港元）。於本期間，物業發展分類並無錄得收益（截至二零一零年六月三十日止期間：66,400,000港元）。本期間錄得投資物業之公平值變動為3,900,000港元，而去年同期則並無錄得變動。

本期間之每股盈利為2.55港仙（截至二零一零年六月三十日止期間：13.92港仙）。

資產淨值

於二零一一年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值達1,051,000,000港元，而去年則為1,049,400,000港元。資產淨值之變動乃主要由於本期間保留之溢利及派付二零一零年末期股息6,800,000港元所致。本公司擁有人應佔之每股資產淨值為3.10港元（二零一零年十二月三十一日：3.10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。於二零一一年六月三十日，現金及銀行結餘為44,300,000港元（二零一零年十二月三十一日：28,500,000港元）。

於二零一一年六月三十日，本集團並無任何銀行借貸（二零一零年十二月三十一日：無）。本集團於本期間之收入以港元及美元計算，故於本期間並無就非港元資產或投資進行對沖。

外匯風險

於本期間，本集團之投資、資產及負債主要以港元或美元計算，故並無進行對沖。

財務經營回顧 (續)

資產抵押

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，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。

資本承擔及或然負債

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔及或然負債。

財務及利息收入／開支

本期間之利息收入輕微增加至7,500,000港元（截至二零一零年六月三十日止期間：7,300,000港元），該金額包括定息及浮息票據之名義利息收入400,000港元（截至二零一零年六月三十日止期間：300,000港元）。

截至二零一一年六月三十日及二零一零年六月三十日止期間，本集團並無錄得任何利息開支。

酬金政策及購股權計劃

於本期間，本集團旗下所有僱員均已轉移至一間同系附屬公司，故於二零一一年六月三十日，本集團並無僱用任何職員（二零一零年十二月三十一日：七名）。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。本期間，同系附屬公司向本公司徵收之本集團員工成本（不包括董事酬金）約為300,000港元。

本期間並無採納任何購股權計劃。

物業估值

獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司（「保柏國際評估」）已就本集團於二零一一年六月三十日之投資物業進行物業估值，有關物業估值已用於編製二零一一年中期業績。保柏國際評估亦於二零一零年十二月三十一日進行物業估值。保柏國際評估持續採納投資法及／或直接比較法作為估值方法。

本集團投資物業之估值為33,300,000港元（二零一零年十二月三十一日：29,400,000港元），較二零一零年十二月三十一日增加13.3%。公平值增加3,900,000港元已計入本期間之未經審核簡明綜合全面收入報表。

業務回顧

回顧期內，借予華人置業集團之貸款及若干長期及短期定息及浮息票據之財務回報構成本集團收入之主要來源，而停車位租賃收益構成次要收入來源。

融資及證券投資

於二零一一年六月三十日，依照三年期循環貸款協議，為數900,000,000港元已借予華人置業集團，年息為香港銀行同業拆息加一厘。本集團期內從循環貸款入賬之利息收入為5,300,000港元。

期內，從本金總面額為12,000,000美元之長期及短期定息及浮息票據（「票據」）之投資為本集團帶來利息收入2,200,000港元。繼二零一一年二月贖回若干定息票據後，於二零一一年六月三十日，票據之公平值為82,500,000港元，對比於二零一零年十二月三十一日之公平值98,000,000港元，增長為100,000港元或0.1%。

投資物業

於二零一一年六月三十日，本集團持有九龍紅磡駿昇中心五十個停車位。期內，來自該五十個停車位之租金收入約為1,400,000港元，而去年同期則為1,300,000港元。

報告期後事項

於二零一一年七月六日，本集團購入總面額約為38,200,000港元之票據，以作長期投資用途。

展望

本地經濟正面對高通脹。雖然利率有溫和上升，但就投資用途而言仍屬低水平。因此從借予華人置業集團並將於二零一一年十一月到期之900,000,000港元貸款之利息收入貢獻預期屬平穩。本集團現正考慮在華人置業集團償還該筆為數900,000,000港元貸款後之資金用途，惟現時並未有確定之計劃。為了減輕通脹之影響，本公司再投資於票據以便取得更佳投資收入，而在期內，所取得之投資收入呈正面。於上月，本公司成為一獨立第三者善意收購之目標。儘管該事件突然告終，惟它顯示本公司具備之吸引力，及本公司穩健之基礎。整體而言，本集團將維持投資於具有高利息增長潛力之票據之商業策略。在沒有不可預見之不利業務及經濟發展之情況下，本集團之業務前景在不久將來預期將見平穩。

董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益

於二零一一年六月三十日，董事或本公司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（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。本期間內，董事或本公司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

於二零一一年六月三十日，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%
劉鑾雄先生	209,931,186 (附註2)	於受控制公司之權益	61.96%
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%

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
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%
黎國光先生	28,482,000 (附註6)	實益擁有人	8.41%

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74.94%權益，因此被視為擁有華置所擁有之相同權益。

主要股東於本公司之證券權益 (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 (PTC) Ltd.為信託人之單位信託基金之單位。Global King (PTC) 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 (PTC) Ltd.及GZ Trust Corporation被視為擁有華置所擁有之相同權益。
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，和黃及和記企業個別被視為擁有由Primetek所實益擁有之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所實益擁有之20,827,142股本公司股份之權益。

6. 於黎國光先生持有權益之28,482,000股本公司股份中，6,000,000股股份由一間由黎國光先生全資擁有之公司Powerplanet Limited持有。根據證券及期貨條例，黎國光先生被視為擁有由Powerplanet Limited所持有之6,000,000股本公司股份之權益。餘下之22,482,000股本公司股份由黎國光先生個人實益擁有。

上述所有權益均為好倉。於二零一一年六月三十日，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。

購回、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回、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，以及本期間之未經審核中期財務報表進行審閱。

按上市規則第13.20條規定就給予某實體的貸款之披露

於二零一一年六月三十日，根據上市規則第13.20條，本集團已向Chinese Estates Holdings Limited（「華置」）（本公司控股公司）之全資附屬公司Longman Limited貸款900,000,000港元，按年利率香港銀行同業拆息加一厘計息。該貸款乃用作華置及其附屬公司之資本開支及一般營運資金。該貸款為三年期循環貸款，由華置擔任擔保人，但無抵押及須應要求時償還，其到期日為二零一一年十一月三日。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治，以確保公司具有高透明度以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》（「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，除守則條文第A.1.1條有偏離者，據此，上市發行人之董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次。因為收到主要股東之意向欲出售其在本公司之控股權益（「該出售」）及顧及配合本公司股權改變之有關工作（雖然該出售項下之交易於二零一一年七月三十日突然告終），本公司第二次定期董事會會議已押後至二零一一年八月八日舉行，以同時審閱本集團截至二零一一年三月三十一日止三個月之季度業績及批准二零一一年中期業績。

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」）作為董事進行證券交易之操守準則。本公司亦就有關僱員進行證券交易採納了一套不遜於該標準守則所規定之操守準則（「僱員守則」）。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僱員守則載列之所需標準。

按上市規則第13.51(2)及第13.51B(1)條規定就董事資料變動之披露

自刊發本公司二零一零年年報以來，概無按上市規則第13.51(2)及第13.51B(1)條規定而需披露每位董事資料之變動。

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効力深表謝意。

代表董事會
主席
昌榮華

香港，二零一一年八月八日