



**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)

截至二零一二年  
六月三十日止六個月之  
中期報告

## 目錄

|  | 頁次 |
|--|----|
| 公司資料                                   | 1  |
| 業績                                     |    |
| 簡明綜合全面收益報表                             | 2  |
| 簡明綜合財務狀況報表                             | 3  |
| 簡明綜合股本權益變動表                            | 4  |
| 簡明綜合現金流量表                              | 5  |
| 簡明綜合財務報表附註                             | 6  |
| 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 |
| 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                | 15 |
| 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                       | 17 |
| 經審核委員會審閱                               | 17 |
| 按上市規則第13.20條規定就給予某實體的貸款之披露             | 17 |
| 企業管治                                   | 18 |
| 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 | 19 |
| 致謝                                     | 19 |

## 公司資料

### 董事

執行董事：  
呂榮華 (主席及行政總裁)

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

### 提名委員會

賴恩雄 (主席)  
莫漢生  
汪滌東

### 公司秘書

林光蔚

### 律師

薛馮鄺岑律師行  
趙不渝馬國強律師事務所  
盛德律師事務所

### 核數師

國衛會計師事務所有限公司

### 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](mailto:investor.relations@chineseestates.com)

## 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」)截至二零一二年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績，連同二零一一年同期之比較數字如下：

### 簡明綜合全面收益報表

截至二零一二年六月三十日止六個月

|                   | 附註 | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|-------------------|----|------------------------|------------------------|
|                   |    | 二零一二年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 收入                | 3  | 12,344                 | 8,922                  |
| 銷售成本              |    | (119)                  | (126)                  |
| 毛利                |    | 12,225                 | 8,796                  |
| 其他收入              | 5  | 2                      | 8                      |
| 行政開支              |    | (1,883)                | (2,500)                |
| 投資物業之公平值變動        |    | 2,900                  | 3,900                  |
| 其他收益及虧損淨額         |    | -                      | 116                    |
| 除稅前溢利             |    | 13,244                 | 10,320                 |
| 所得稅開支             | 7  | (2,220)                | (1,681)                |
| 本期間溢利             | 6  | 11,024                 | 8,639                  |
| 其他全面收益(支出)        |    |                        |                        |
| 待售金融資產之公平值變動      |    | 1,180                  | (294)                  |
| 本期間全面收益總額         |    | 12,204                 | 8,345                  |
| 本公司擁有人應佔本期間溢利     |    | 11,024                 | 8,639                  |
| 本公司擁有人應佔本期間全面收益總額 |    | 12,204                 | 8,345                  |
| 每股盈利(港仙)          |    |                        |                        |
| 基本及攤薄             | 9  | 3.25                   | 2.55                   |

簡明綜合財務狀況報表  
於二零一二年六月三十日

|                      | 附註 | 二零一二年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>         |    |                                 |                                  |
| 投資物業                 | 10 | 37,300                          | 34,400                           |
| 待售金融資產               | 11 | 73,173                          | 96,263                           |
|                      |    | <u>110,473</u>                  | <u>130,663</u>                   |
| <b>流動資產</b>          |    |                                 |                                  |
| 待售金融資產               | 11 | 23,947                          | 11,415                           |
| 借予同系附屬公司貸款           |    | 900,000                         | 900,000                          |
| 應收賬項、按金及預付款項         | 12 | 2,482                           | 2,917                            |
| 定期存款、銀行結餘及現金         |    | 31,511                          | 12,284                           |
|                      |    | <u>957,940</u>                  | <u>926,616</u>                   |
| <b>流動負債</b>          |    |                                 |                                  |
| 欠負同系附屬公司款項           |    | 124                             | 144                              |
| 應付賬項及應計款項            | 13 | 741                             | 413                              |
| 按金及預收款項              |    | 1,478                           | 309                              |
| 稅項負債                 |    | 2,355                           | 1,514                            |
|                      |    | <u>4,698</u>                    | <u>2,380</u>                     |
| <b>流動資產淨值</b>        |    | <u>953,242</u>                  | <u>924,236</u>                   |
| <b>資產總額減流動負債</b>     |    | <u>1,063,715</u>                | <u>1,054,899</u>                 |
| <b>本公司擁有人之應佔股本權益</b> |    |                                 |                                  |
| 股本                   | 14 | 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               |    | 5,863                           | 4,683                            |
| 保留溢利                 |    | 538,079                         | 530,443                          |
| <b>股本權益總額</b>        |    | <u>1,063,209</u>                | <u>1,054,393</u>                 |
| <b>非流動負債</b>         |    |                                 |                                  |
| 遞延稅項負債               |    | 506                             | 506                              |
|                      |    | <u>1,063,715</u>                | <u>1,054,899</u>                 |

簡明綜合股本權益變動表  
截至二零一二年六月三十日止六個月

|                        | 股本<br>千港元    | 股份溢價<br>千港元    | 股東注資<br>千港元<br>(附註) | 證券<br>投資儲備<br>千港元 | 保留溢利<br>千港元    | 股本權益<br>總額<br>千港元 |
|------------------------|--------------|----------------|---------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 於二零一一年一月一日 (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             |
| 待售金融資產之公平值變動           | -            | -              | -                   | (294)             | -              | (294)             |
| 本期間全面 (支出) 收益總額        | -            | -              | -                   | (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<br>(未經審核)  | 3,388        | 495,160        | 20,719              | 6,095             | 525,647        | 1,051,009         |
| 本期間溢利                  | -            | -              | -                   | -                 | 8,184          | 8,184             |
| 待售金融資產之公平值變動           | -            | -              | -                   | (1,446)           | -              | (1,446)           |
| 就出售待售金融資產重新分類          | -            | -              | -                   | 34                | -              | 34                |
| 本期間全面 (支出) 收益總額        | -            | -              | -                   | (1,412)           | 8,184          | 6,772             |
| 已付中期股息                 | -            | -              | -                   | -                 | (3,388)        | (3,388)           |
| 於二零一一年十二月三十一日<br>(經審核) | 3,388        | 495,160        | 20,719              | 4,683             | 530,443        | 1,054,393         |
| 本期間溢利                  | -            | -              | -                   | -                 | 11,024         | 11,024            |
| 待售金融資產之公平值變動           | -            | -              | -                   | 1,180             | -              | 1,180             |
| 本期間全面收益總額              | -            | -              | -                   | 1,180             | 11,024         | 12,204            |
| 已付末期股息                 | -            | -              | -                   | -                 | (3,388)        | (3,388)           |
| 於二零一二年六月三十日<br>(未經審核)  | <u>3,388</u> | <u>495,160</u> | <u>20,719</u>       | <u>5,863</u>      | <u>538,079</u> | <u>1,063,209</u>  |

附註：

股東注資指有關於二零零三年十一月七日完成的資產交易中，向Chinese Estates Holdings Limited收購之資產淨值的公平值超出所付代價之金額。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月

|                  | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|------------------|------------------------|------------------------|
|                  | 二零一二年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 用於經營業務之現金淨額      | (115)                  | (829)                  |
| 來自投資業務之現金淨額      | 22,757                 | 23,158                 |
| 用於融資業務之現金淨額      | (3,407)                | (6,461)                |
|                  | <hr/>                  | <hr/>                  |
| 現金及現金等值項目增加淨額    | 19,235                 | 15,868                 |
| 於一月一日之現金及現金等值項目  | 12,284                 | 28,493                 |
| 匯率變動之影響          | (8)                    | (24)                   |
|                  | <hr/>                  | <hr/>                  |
| 於六月三十日之現金及現金等值項目 | <b>31,511</b>          | 44,337                 |
|                  | <hr/> <hr/>            | <hr/> <hr/>            |
| 現金及現金等值項目結餘分析    |                        |                        |
| 定期存款、銀行結餘及現金     | <b>31,511</b>          | 44,337                 |
|                  | <hr/> <hr/>            | <hr/> <hr/>            |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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，惟按其公平值計算之投資物業及金融工具除外。

### 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二零一一年十二月三十一日止年度之全年綜合財務報表所依循者一致。

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修訂（「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：

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| 香港財務報告準則第1號（修訂本） | 披露一嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 |
| 香港財務報告準則第7號（修訂本） | 披露一金融資產轉讓             |

於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，本集團已提早採納於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂，惟此會計政策變動並無對本集團之業績及財務狀況造成任何重大影響。

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。因此，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訂及經修訂香港財務報告準則。

|   |  |
|---|--|
| 香港財務報告準則（修訂本）                                       | 2009年至2011年頒布之香港財務報告準則年度改進 <sup>2</sup>      |
| 香港財務報告準則第1號（修訂本）                                    | 政府貸款 <sup>2</sup>                            |
| 香港財務報告準則第7號（修訂本）                                    | 披露一金融資產及金融負債之抵銷 <sup>2</sup>                 |
| 香港財務報告準則第7號及<br>香港財務報告準則第9號（修訂本）                    | 香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 <sup>4</sup>         |
| 香港財務報告準則第9號   | 金融工具 <sup>4</sup>                            |
| 香港財務報告準則第10號  | 綜合財務報表 <sup>2</sup>                          |
| 香港財務報告準則第11號  | 共同安排 <sup>2</sup>                            |
| 香港財務報告準則第12號  | 披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>                      |
| 香港財務報告準則第13號  | 公平值計量 <sup>2</sup>                           |
| 香港財務報告準則第10號、<br>香港財務報告準則第11號及<br>香港財務報告準則第12號（修訂本） | 綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體之權益：<br>過渡指引 <sup>2</sup> |
| 香港會計準則第1號（修訂本）                                      | 其他全面收益項目之呈列 <sup>1</sup>                     |
| 香港會計準則第19號（2011年經修訂）                                | 僱員福利 <sup>2</sup>                            |
| 香港會計準則第27號（2011年經修訂）                                | 獨立財務報表 <sup>2</sup>                          |
| 香港會計準則第28號（2011年經修訂）                                | 於聯營公司及合營公司之投資 <sup>2</sup>                   |
| 香港會計準則第32號（修訂本）                                     | 呈列一金融資產及金融負債之抵銷 <sup>3</sup>                 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）一詮釋第20號                              | 露天礦場之生產階段之剝採成本 <sup>2</sup>                  |

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一五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)

本集團現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未釐定該等新訂及經修訂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。該等新訂及經修訂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. 收入

|                     | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|---------------------|------------------------|------------------------|
|                     | 二零一二年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 收入指已收及應收之合計金額，分析如下： |                        |                        |
| 物業租金收入              | 1,441                  | 1,438                  |
| 待售金融資產之利息收入         | 2,731                  | 2,193                  |
| 借予同系附屬公司貸款之利息收入     | 8,172                  | 5,291                  |
|                     | <u>12,344</u>          | <u>8,922</u>           |

### 4. 營運分類

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。

於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，完成出售於駿昇中心所持作出售物業之全部單位後，本集團呈報業務分類之一，即物業發展分類，已於本期間內予以剔除。董事認為，呈列呈報分類之變動對過往期間內分類資料並無造成任何重大影響。

本集團擁有兩個可呈報分類—(i)物業租賃；及(ii)證券投資及融資。本集團乃以管理層用作決策之營運資料進行分類。

主要業務活動如下：

|         |   |           |
|---------|---|-----------|
| 物業租賃    | — | 物業租賃      |
| 證券投資及融資 | — | 證券投資及融資業務 |

本集團以扣除稅項開支前(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。主要非現金項目為投資物業之公平值變動。於兩個期間內，並無可入賬之分類間收入。

本集團可呈報分類為策略業務單元，以營運不同業務。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。

於證券投資及融資產生之收入10,903,000港元(截至二零一一年六月三十日止期間：7,484,000港元)中約8,172,000港元(截至二零一一年六月三十日止期間：5,291,000港元)之收入來自本集團一名(截至二零一一年六月三十日止期間：一名)主要客戶，並佔本集團收入總額超過10%。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

### 4. 營運分類 (續)

營運分類資料呈列如下：

簡明綜合全面收益報表  
截至二零一二年六月三十日止六個月

|                         | 物業租賃<br>千港元<br>(未經審核) | 證券投資<br>及融資<br>千港元<br>(未經審核) | 綜合<br>千港元<br>(未經審核)  |
|-------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>收入</b>               |                       |                              |                      |
| 來自外部客戶之收入               | <u>1,441</u>          | <u>10,903</u>                | <u>12,344</u>        |
| <b>業績</b>               |                       |                              |                      |
| 可呈報分類之分類業績              | <u>1,322</u>          | <u>10,724</u>                | <u>12,046</u>        |
| 未分攤項目                   |                       |                              |                      |
| 利息收入                    |                       |                              | 1                    |
| 未分攤之公司開支淨額              |                       |                              | (1,703)              |
| 所得稅開支                   |                       |                              | <u>(2,220)</u>       |
| <b>核心溢利(不包括主要非現金項目)</b> |                       |                              | <b>8,124</b>         |
| 主要非現金項目                 |                       |                              |                      |
| — 投資物業之公平值變動            |                       |                              | <u>2,900</u>         |
| <b>本公司擁有人應佔本期間溢利</b>    |                       |                              | <b><u>11,024</u></b> |

簡明綜合財務狀況報表  
於二零一二年六月三十日

|               | 物業租賃<br>千港元<br>(未經審核) | 證券投資<br>及融資<br>千港元<br>(未經審核) | 綜合<br>千港元<br>(未經審核)     |
|---------------|-----------------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>資產</b>     |                       |                              |                         |
| 可呈報分類之分類資產    | <u>37,313</u>         | <u>999,589</u>               | <u>1,036,902</u>        |
| 未分攤之公司資產      |                       |                              | <u>31,511</u>           |
| <b>綜合資產總額</b> |                       |                              | <b><u>1,068,413</u></b> |
| <b>負債</b>     |                       |                              |                         |
| 可呈報分類之分類負債    | <u>1,642</u>          | <u>-</u>                     | <u>1,642</u>            |
| 未分攤之公司負債      |                       |                              | <u>3,562</u>            |
| <b>綜合負債總額</b> |                       |                              | <b><u>5,204</u></b>     |

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

### 4. 營運分類 (續)

#### 簡明綜合全面收益報表

截至二零一一年六月三十日止六個月

|                          | 物業租賃<br>千港元<br>(未經審核) | 證券投資<br>及融資<br>千港元<br>(未經審核) | 綜合<br>千港元<br>(未經審核) |
|--------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------|
| <b>收入</b>                |                       |                              |                     |
| 來自外部客戶之收入                | 1,438                 | 7,484                        | 8,922               |
| <b>業績</b>                |                       |                              |                     |
| 可呈報分類之分類業績               | 1,342                 | 7,463                        | 8,805               |
| <b>未分攤項目</b>             |                       |                              |                     |
| 利息收入                     |                       |                              | 7                   |
| 其他收益及虧損淨額                |                       |                              | 87                  |
| 未分攤之公司開支淨額               |                       |                              | (2,479)             |
| 所得稅開支                    |                       |                              | (1,681)             |
| <b>核心溢利 (不包括主要非現金項目)</b> |                       |                              | 4,739               |
| 主要非現金項目                  |                       |                              |                     |
| — 投資物業之公平值變動             |                       |                              | 3,900               |
| <b>本公司擁有人應佔本期間溢利</b>     |                       |                              | 8,639               |

#### 簡明綜合財務狀況報表

於二零一一年十二月三十一日

|               | 物業租賃<br>千港元<br>(經審核) | 證券投資<br>及融資<br>千港元<br>(經審核) | 綜合<br>千港元<br>(經審核) |
|---------------|----------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>資產</b>     |                      |                             |                    |
| 可呈報分類之分類資產    | 34,413               | 1,010,432                   | 1,044,845          |
| 未分攤之公司資產      |                      |                             | 12,434             |
| <b>綜合資產總額</b> |                      |                             | 1,057,279          |
| <b>負債</b>     |                      |                             |                    |
| 可呈報分類之分類負債    | 309                  | —                           | 309                |
| 未分攤之公司負債      |                      |                             | 2,577              |
| <b>綜合負債總額</b> |                      |                             | 2,886              |

#### 地區資料

截至二零一二年及二零一一年六月三十日止期間，本集團在香港經營所有業務。在兩個期間本集團收入全部來自香港。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

### 5. 其他收入

|         | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|---------|------------------------|------------------------|
|         | 二零一二年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 其他收入包括： |                        |                        |
| 利息收入    | <u>1</u>               | <u>7</u>               |

### 6. 本期間溢利

|                        | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|------------------------|------------------------|------------------------|
|                        | 二零一二年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 本期間溢利已(扣除)計入：          |                        |                        |
| 僱員成本總額：                |                        |                        |
| 董事酬金                   | (279)                  | (280)                  |
| 薪金及其他福利                | (863)                  | (1,653)                |
| 退休福利計劃供款               | (47)                   | (81)                   |
|                        | (1,189)                | (2,014)                |
| 核數師酬金                  | (110)                  | (110)                  |
| 匯兌虧損淨額                 | (179)                  | (21)                   |
| 投資物業之租金收入總額            | 1,441                  | 1,438                  |
| 減：本期間產生租金收入之投資物業直接經營開支 | (119)                  | (125)                  |
| 本期間並無產生租金收入之投資物業直接經營開支 | -                      | (1)                    |
|                        | <u>1,322</u>           | <u>1,312</u>           |

### 7. 所得稅開支

|       | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|-------|------------------------|------------------------|
|       | 二零一二年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 支出包括： |                        |                        |
| 當期稅項： |                        |                        |
| 香港    | <u>2,220</u>           | <u>1,681</u>           |

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按稅率16.5% (截至二零一一年六月三十日止期間：16.5%) 計算。

### 8. 股息

董事會宣派本期間之中期股息每股1港仙，金額約為3,400,000港元(截至二零一一年六月三十日止期間：每股1港仙)。中期股息於中期報告日期後宣派，及並未於各報告期末確認為負債。

於二零一二年五月二十五日舉行之股東週年大會上，通過派付截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股1港仙(截至二零一零年十二月三十一日止年度：每股2港仙)，金額約為3,400,000港元，並已於二零一二年六月十三日派付，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)

### 9. 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11,024,000港元(截至二零一一年六月三十日止期間：8,639,000港元)及本期間已發行普通股之加權平均數338,765,987股(截至二零一一年六月三十日止期間：338,765,987股)計算。

截至二零一二年及二零一一年六月三十日止期間，由於並無攤薄事項，故該兩個期間之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

### 10. 投資物業

|                      | 千港元                  |
|----------------------|----------------------|
| 公平值                  |                      |
| 於二零一一年一月一日           | 29,400               |
| 於簡明綜合全面收益報表中確認之公平值增加 | <u>5,000</u>         |
| 於二零一一年十二月三十一日        | 34,400               |
| 於簡明綜合全面收益報表中確認之公平值增加 | <u>2,900</u>         |
| 於二零一二年六月三十日          | <u><u>37,300</u></u> |

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」)已就本集團於二零一二年六月三十日及二零一一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，並具備近期相關之經驗。物業估值乃參照類似地點相類物業之成交價之市場憑證釐定。

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，投資物業之估值報告已由保柏國際評估之董事(香港測量師學會會員)簽署。估值乃根據香港測量師學會頒布物業估值準則(二零零五年第一版)進行。

### 11. 待售金融資產

|           | 二零一二年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|-----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 待售金融資產包括： |                                 |                                  |
| 非上市浮息票據   | -                               | 11,415                           |
| 非上市定息票據   | <u>97,120</u>                   | <u>96,263</u>                    |
|           | <u><u>97,120</u></u>            | <u><u>107,678</u></u>            |
| 作報告用途之分析： |                                 |                                  |
| 非流動資產     | <u>73,173</u>                   | 96,263                           |
| 流動資產      | <u>23,947</u>                   | <u>11,415</u>                    |
|           | <u><u>97,120</u></u>            | <u><u>107,678</u></u>            |

浮息及定息票據為非上市證券。於二零一二年六月三十日，定息票據按固定年利率4.75厘至6.50厘(二零一一年十二月三十一日：浮動年利率倫敦銀行同業拆息加0.23厘或固定年利率4.75厘至6.50厘)計息並將於二零一三年二月至二零一九年八月到期。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

### 12. 應收賬項、按金及預付款項

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，應收賬項、按金及預付款項內並無包括應收貿易款項。

### 13. 應付賬項及應計款項

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，應付賬項及應計款項內並無包括應付貿易款項。

### 14. 股本

|  | 股份數目           | 股本<br>千港元 |
|--|----------------|-----------|
| 每股面值0.01港元之普通股                         |                |           |
| 法定股本：                                  |                |           |
| 於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及<br>二零一二年六月三十日 | 50,000,000,000 | 500,000   |
| 已發行及繳足股本：                              |                |           |
| 於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及<br>二零一二年六月三十日 | 338,765,987    | 3,388     |

### 15. 重大關連人士交易

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            |                        |
|-----------------|------------------------|------------------------|
|                 | 二零一二年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 借予同系附屬公司貸款之利息收入 | 8,172                  | 5,291                  |

利息收入根據兩個期間內尚欠結餘計算。

### 16. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本期間之呈列方式。

## 中期股息

董事會議決派發本期間之中期股息每股一港仙(截至二零一一年六月三十日止期間：每股一港仙)。中期股息將約於二零一二年九月二十一日或前後派發予於二零一二年八月三十一日營業時間結束時已登記之股東。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將自二零一二年八月二十九日起至二零一二年八月三十一日止(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二零一二年八月二十八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

本期間之收入增加至12,300,000港元(截至二零一一年六月三十日止期間：8,900,000港元)。本期間之毛利為12,200,000港元(截至二零一一年六月三十日止期間：8,800,000港元)。本公司擁有人於本期間之應佔溢利為11,000,000港元，而去年同期則為8,600,000港元。

於本期間，證券投資及融資分類錄得收入10,900,000港元(截至二零一一年六月三十日止期間：7,500,000港元)。至於物業租賃，本期間之租金收入為1,400,000港元(截至二零一一年六月三十日止期間：1,400,000港元)。於本期間投資物業之公平值增加2,900,000港元(截至二零一一年六月三十日止期間：3,900,000港元)。

本期間之每股盈利為3.25港仙(截至二零一一年六月三十日止期間：2.55港仙)。

### 資產淨值

於二零一二年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值達1,063,200,000港元，而於二零一一年十二月三十一日則為1,054,400,000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二零一一年末期股息3,400,000港元所致。本公司擁有人應佔之每股資產淨值為3.14港元(二零一一年十二月三十一日：3.11港元)。

### 債務及資本負債

於二零一二年六月三十日，定期存款、銀行結餘及現金為31,500,000港元(二零一一年十二月三十一日：12,300,000港元)。

於二零一二年六月三十日，本集團並無任何銀行借貸(二零一一年十二月三十一日：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。

## 財務經營回顧 (續)

### 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。

### 資產抵押

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，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

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，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

本期間之利息收入增加至10,900,000港元(截至二零一一年六月三十日止期間：7,500,000港元)，該金額包括浮息及定息票據之名義利息收入100,000港元(截至二零一一年六月三十日止期間：400,000港元)。

截至二零一二年及二零一一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

於二零一二年六月三十日，本集團並無僱用任何職員(二零一一年十二月三十一日：無)。本期間僱員成本總額(不包括董事酬金)約為900,000港元(截至二零一一年六月三十日止期間：300,000港元)，相當於本公司同系附屬公司徵收之僱員成本。

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」)已就本集團於二零一二年六月三十日之投資物業進行物業估值，有關估值已用於編製二零一二年中期業績。保柏國際評估亦於二零一一年十二月三十一日進行物業估值。該估值乃以直接比較法假設該物業可以現況交吉出售及參照有關市場上可供比較之銷售證據，或投資法考慮該物業目前收取之租金及其復歸收入潛力。

本集團投資物業於二零一二年六月三十日之估值為37,300,000港元(二零一一年十二月三十一日：34,400,000港元)，而公平值增加2,900,000港元(截至二零一一年六月三十日止期間：3,900,000港元)已於本期間之未經審核簡明綜合全面收益報表確認。



## 業務回顧

回顧期內，提供予華置集團之貸款及若干長期及短期浮息及定息票據（「票據」）之財務回報構成本集團之主要收入來源，而停車位租賃收益構成次要來源。

## 融資及證券投資

期內，本集團依照三年期循環貸款協議，借予華置集團，年息率為香港銀行同業拆息加一點五厘，為數900,000,000港元之貸款，所入賬之利息收入總數為8,200,000港元。

期內，本金為1,500,000美元之票據於二零一二年六月被贖回。整體上，本集團於二零一二年六月三十日投資於本金總面額為11,500,000美元之票據，於期內所帶來之利息收入為2,700,000港元。對比於二零一一年十二月三十一日票據公平值107,700,000港元，票據於二零一二年六月三十日之公平值為97,100,000港元。

## 投資物業

於二零一二年六月三十日，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，而去年同期亦約為1,400,000港元。

## 展望

踏入下半年，香港經濟仍未有顯著改善，中國經濟環境亦類同。縱使通貨膨脹情況已穩定下來，相應現象乃經濟活動減慢。歐洲債務危機仍未有解決方案。美國經濟復甦仍然緩慢。在不同國家給予不同之量化寬鬆政策使貨幣數量增加下，銀行儲蓄存款利率於現行美金與港幣聯繫匯率掛鈎制度下相信將會持續保持較低利率。

在環球及本地不明朗經濟因素包圍下，本公司之商業策略實為謹慎，既能保持強大資金，亦在更新借予華置集團為數900,000,000港元循環貸款融資下（新年息率為香港銀行同業拆息加一點五厘），令利息收入溫和上升。同時，在未來沒有不可預見之不利情況下，駿昇中心停車位租賃及票據投資，將持續為本集團帶來穩定之收入。

## 董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益

於二零一二年六月三十日，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或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

於二零一二年六月三十日，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<br>(普通股)         | 身份                    | 已發行<br>股本百分比 |
|--|-----------------------|-----------------------|--------------|
| Billion Up Limited                               | 209,931,186<br>(附註1)  | 實益擁有人                 | 61.96%       |
| Lucky Years Ltd.                                 | 209,931,186<br>(附註1)  | 於受控制公司之權益             | 61.96%       |
| Chinese Estates Holdings Limited                 | 209,931,186<br>(附註1)  | 於受控制公司之權益             | 61.96%       |
| 劉鑾雄先生  | 209,931,186<br>(附註2)  | 於受控制公司之權益             | 61.96%       |
| Global King (PTC) Ltd.                           | 209,931,186<br>(附註3)  | 信託人                   | 61.96%       |
| GZ Trust Corporation                             | 209,931,186<br>(附註3)  | 信託人<br>及一項信託之受益人      | 61.96%       |
| 李嘉誠先生  | 20,827,142<br>(附註4及5) | 酌情信託之創立人<br>及受控制公司之權益 | 6.15%        |
| Li Ka-Shing Unity Trustcorp<br>Limited           | 20,827,142<br>(附註4及5) | 信託人<br>及一項信託之受益人      | 6.15%        |
| Li Ka-Shing Unity Trustee<br>Corporation Limited | 20,827,142<br>(附註4及5) | 信託人<br>及一項信託之受益人      | 6.15%        |
| Li Ka-Shing Unity Trustee<br>Company Limited     | 20,827,142<br>(附註4及5) | 信託人                   | 6.15%        |
| 長江實業(集團)有限公司                                     | 20,827,142<br>(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<br>(附註4)   | 受控制公司之權益              | 6.15%        |
| 和記企業有限公司   | 20,827,142<br>(附註4)   | 一間受控制公司之權益            | 6.15%        |
| Primetek Holdings Limited                        | 20,827,142<br>(附註4)   | 實益擁有人                 | 6.15%        |
| 黎國光先生  | 28,482,000<br>(附註6)   | 實益擁有人                 | 8.41%        |

## 主要股東於本公司之證券權益 (續)

附註：

1. Billion Up Limited為Lucky Years Ltd.之全資擁有附屬公司，而後者為Chinese Estates Holdings Limited (「華置」) 之全資擁有附屬公司。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74.99%權益，因此被視為擁有華置所擁有之相同權益。
3. GZ Trust Corporation (作為一項酌情信託之信託人) 持有一項以Global King (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」) 之全資擁有附屬公司，而後者為和記黃埔有限公司 (「和黃」) 之全資擁有附屬公司。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。

(附註：由二零一二年七月十六日起，李澤楷先生不再擁有Li Ka-Shing Unity Holdings Limited已發行股本之任何權益。李嘉誠先生及李澤鉅先生分別擁有Li Ka-Shing Unity Holdings Limited全部已發行股本之三分之一及三分之二之權益。)

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。於二零一二年六月三十日，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簡明綜合財務報表進行審閱。

## 按上市規則第13.20條規定就給予某實體的貸款之披露

於二零一二年六月三十日，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) 之全資擁有附屬公司Longman Limited貸款900,000,000港元，按年利率香港銀行同業拆息加一點五厘計息。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，其到期日為二零一四年十一月二日。

## 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《企業管治守則》（「企管守則」）（前稱《企業管治常規守則》）所載之守則條文及若干建議最佳常規（因應不時之修訂）。

經檢討本公司之企業管治常規後，董事會相信本公司已於回顧期間內應用該企管守則內之原則並已遵守企管守則之守則條文。董事概不知悉有任何資料可合理顯示本公司於本期間內並無遵守企管守則之守則條文，惟以下偏離者除外：

根據企管守則之守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。在潘敏慈小姐於二零一二年六月九日辭去本公司執行董事及行政總裁職位後，昌榮華先生被委任為本公司之行政總裁，彼亦身兼為本公司執行董事及董事會主席。董事會考慮本公司業務於短期內維持穩定，昌先生兼任行政總裁之空缺對本公司業務營運及良好企業管治常規並不構成重大困難或影響。當本公司業務需要將主席與行政總裁的角色有所區分時，董事會將會作出檢討。

根據企管守則之守則條文第C.2.2條，上市公司之董事會每年進行內部監控檢討時，應特別考慮上市公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、以及培訓課程及有關預算是否足夠。根據企管守則之守則條文第C.3.3(g)條，上市公司審核委員會的職權範圍應包括與管理層討論內部監控系統的職責，以確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統，討論應包括上市公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，培訓課程及有關預算是否足夠。儘管本公司現時並無聘請任何僱員，董事會已取得華置之協助，提供及分享其在會計及財務匯報的資源，其中包括人力資源、會計程式及其他資料系統設備，以確保本公司能遵守法律及上市規則就制定財務匯報及內部監控之規定。董事會相信有關與華置達成此安排將有助大大減低本公司於處理會計、財務匯報及內部監控之成本。董事會將致力使本公司與華置根據上述的安排下確保高效率及效益以及獨立的財務匯報制度及內部監控制度。

根據企管守則之守則條文第C.3.7條，上市公司審核委員會的職權範圍應就上市公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注之安排作出檢討。審核委員會應確保有適當安排，使此等事宜能作出公平獨立的調查及採取適當行動。由於本公司現時並無聘請任何僱員，董事會認為在沒有有關之安排下，將不會對財務匯報、內部監控或其他有關方面的職能帶來重大之影響。由於現行之會計、財務匯報及內部監控已由華置負責，本公司現正考慮制定步驟及安排，以使負責處理本公司會計事宜的華置所有有關經理及其下屬可暗中就財務匯報、內部監控或其他相關方面可能發生的不正當行為提出關注。

## 企業管治 (續)

根據企管守則之守則條文第D.1.4條，上市公司應具備正式的董事委任書，訂明彼等委任的主要條款及條件。由於本公司薪酬委員會及董事會將於二零一二年末就截至二零一二年十二月三十一日止財政年度考慮向本公司執行董事及獨立非執行董事支付董事袍金，董事會認為將有關委任董事的主要條款及條件之委任書與董事袍金於二零一二年末一併作出考慮為較佳做法。

根據企管守則之守則條文第F.1.1條，上市公司之公司秘書應為上市公司之僱員，對上市公司的日常事務有所認識。林光蔚先生自二零零零年出任為本公司之集團財務總監及於二零零二年末出任公司秘書，儘管林先生並不是本公司之僱員，彼對本集團日常事務有廣泛認識。林先生除自一九九四年出任為華置之公司秘書外，現時更出任為華置之執行董事及集團財務總監，董事會認為彼乃本公司與華置之溝通橋樑，彼作為本公司之公司秘書所提供之服務屬不可或缺。

## 證券交易之標準守則

本公司已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（即華置集團高級行政人員）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

在潘敏慈小姐於二零一二年六月九日辭去本公司執行董事及行政總裁職位後，本公司執行董事及主席昌榮華先生被委任為本公司之行政總裁。

除上述提及之變動外，自刊發本公司二零一一年年報以來，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竭誠為本集團付出寶貴貢獻之人士深表謝意。

代表董事會  
主席  
昌榮華

香港，二零一二年八月十日