



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)

截至二零零六年  
六月三十日止六個月之  
中期報告

## 公司資料

### 董事

執行董事：  
劉鑾鴻 (主席)  
劉鑾雄 (行政總裁)

非執行董事：  
劉玉慧

獨立非執行董事：  
鍾 貴  
陳國偉  
羅麗萍

### 審核委員會

鍾 貴  
陳國偉  
羅麗萍

### 薪酬委員會

鍾 貴  
陳國偉  
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

德勤•關黃陳方會計師行

### 主要往來銀行及財務機構

中國銀行(香港)有限公司  
東亞銀行有限公司  
中國建設銀行  
花旗銀行  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行  
廖創興銀行有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
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  
電話：(852) 2866 6999  
傳真：(852) 2866 2822  
(852) 2866 2833

### 主要過戶登記處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited  
11 Rosebank Centre, Bermudiana Road  
Hamilton, Bermuda

### 香港過戶登記處

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

### 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

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)

### 投資者關係聯絡

如有查詢歡迎聯絡：  
投資者關係經理  
電話：(852) 2866 6999  
傳真：(852) 2866 2822  
電郵：[investor.relations@chineseestates.com](mailto: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
簡明綜合股東權益變動表	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	18
財務回顧	18
業務回顧	22
公司資料	24
展望	25
董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益	25
主要股東於本公司之證券權益	27
審核委員會審閱	27
內部監控	28
企業管治	28
購買、出售或贖回上市證券	28
致謝	28

## 業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會公布本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績, 連同二零零五年之比較數字:

### 簡明綜合收益表

截至二零零六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
營業額	3	2,226,166	429,707
銷售成本		<u>(1,799,254)</u>	<u>(85,626)</u>
毛利		426,912	344,081
其他收入	5	15,831	64,851
投資收入淨額	6	364,377	178,567
行政開支		(94,875)	(69,357)
其他開支	7	(287)	(8,833)
出售物業及其他固定資產之收益		567	88,362
出售投資物業之收益		—	10,450
投資物業之公平值變動		5,079,574	1,611,930
財務費用	9	(261,171)	(97,892)
其他收益及虧損淨額	10	71,362	(1,927)
攤佔聯營公司業績		<u>345,301</u>	<u>201,285</u>
除稅前溢利	8	5,947,591	2,321,517
所得稅開支	11	<u>(951,983)</u>	<u>(320,199)</u>
期內溢利		<u><u>4,995,608</u></u>	<u><u>2,001,318</u></u>
應佔溢利:			
母公司之股本權益持有人		4,997,641	1,962,323
少數股東權益		<u>(2,033)</u>	<u>38,995</u>
		<u><u>4,995,608</u></u>	<u><u>2,001,318</u></u>
股息	12	<u><u>266,767</u></u>	<u><u>223,324</u></u>
每股盈利	13		
基本		<u><u>231.6仙</u></u>	<u><u>96.7仙</u></u>
攤薄		<u><u>226.4仙</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

簡明綜合資產負債表  
於二零零六年六月三十日

	附註	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	29,663,785	24,062,965
物業及其他固定資產		83,553	68,889
發展中物業	15	42,863	23,902
預付租賃款項		249,801	250,106
持作日後發展之物業權益		—	—
無形資產		15,951	15,951
商譽		—	—
聯營公司權益	16	1,259,176	692,870
墊付聯營公司款項	17	1,160,653	1,681,975
待售投資	18	5,074,456	3,405,181
股票掛鈎票據及債券		1,606,723	2,799,507
墊付接受投資公司款項		1,450	1,950
應收貸款—一年後到期		75,986	84,344
遞延稅項資產		64,659	66,586
墊付一間附屬公司少數股東款項		9,908	—
抵押存款		118,039	121,069
		<b>39,427,003</b>	<b>33,275,295</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		4,503,005	2,485,777
持作買賣投資		471,894	1,239,426
股票掛鈎票據		—	628,983
衍生金融工具	19	50,229	59,940
應收貸款—一年內到期		6,625	6,698
應收賬項、按金及預付款項	20	134,503	183,247
應收證券及存款		74,151	354,287
美國貨幣國庫債券		275,369	493,870
可收回稅項		8,299	7,475
抵押存款		620,028	3,463
定期存款、銀行結餘及現金		1,780,895	1,136,267
		<b>7,924,998</b>	<b>6,599,433</b>
列為持作出售之資產		—	566,109
		<b>7,924,998</b>	<b>7,165,542</b>

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零零六年六月三十日

	附註	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
衍生金融工具	19	243,661	152,089
應付賬項及應計款項	21	603,802	118,735
應付現金及保證金		60,729	11,320
按金及預先收取款項		252,228	224,243
稅項負債		117,205	71,684
借貸—一年內到期	22	5,985,792	6,090,610
撥備		16,017	24,444
		<u>7,279,434</u>	<u>6,693,125</u>
流動資產淨值		<u>645,564</u>	<u>472,417</u>
總資產減流動負債		<u>40,072,567</u>	<u>33,747,712</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸—一年後到期	22	5,082,681	5,663,442
可換股債券	23	339,003	1,135,302
欠負聯營公司款項	24	14,317	14,879
欠負少數股東款項	24	354,647	310,814
遞延稅項負債		3,900,336	2,920,578
		<u>9,690,984</u>	<u>10,045,015</u>
資產與負債總額		<u><u>30,381,583</u></u>	<u><u>23,702,697</u></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	25	224,058	209,151
儲備		29,751,552	23,092,369
母公司股本權益持有人的應佔股本權益		29,975,610	23,301,520
少數股東權益		405,973	401,177
股本權益總額		<u><u>30,381,583</u></u>	<u><u>23,702,697</u></u>

簡明綜合股東權益變動表  
截至二零零六年六月三十日止六個月

母公司股本權益持有人應佔股本權益

	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股		法定儲備 千港元	其他儲備 千港元	特別儲備 千港元	資本		總額 千港元	少數權益 千港元	總額 千港元
			債券 權益儲備 千港元	證券 投資儲備 千港元				贖回儲備 千港元	保留溢利 千港元			
於二零零五年一月一日	203,021	1,575,192	-	317,326	-	-	2,499,685	96,597	11,997,818	16,689,639	6,024	16,695,663
攤佔聯營公司期內												
儲備變動	-	-	-	-	-	(79,613)	-	-	-	(79,613)	-	(79,613)
待售投資公平值變動虧損	-	-	-	(92,771)	-	-	-	-	-	(92,771)	-	(92,771)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,300)	(1,300)	-	(1,300)
直接於股本權益中確認之												
淨支出	-	-	-	(92,771)	-	(79,613)	-	-	(1,300)	(173,684)	-	(173,684)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,962,323	1,962,323	38,995	2,001,318
期內確認總收入(支出)	-	-	-	(92,771)	-	(79,613)	-	-	1,961,023	1,788,639	38,995	1,827,634
視作出售附屬公司之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95,058	95,058
已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(223,324)	(223,324)	-	(223,324)
可換股債券股本權益成分	-	-	311,125	-	-	-	-	-	-	311,125	-	311,125
於二零零五年六月三十日	203,021	1,575,192	311,125	224,555	-	(79,613)	2,499,685	96,597	13,735,517	18,566,079	140,077	18,706,156
攤佔聯營公司期內												
儲備變動	-	-	-	7,355	-	1,238	-	-	-	8,593	-	8,593
待售投資公平值變動收益	-	-	-	348,748	-	-	-	-	-	348,748	-	348,748
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	10,357	10,357	-	10,357
直接於股本權益中確認之												
淨收入	-	-	-	356,103	-	1,238	-	-	10,357	367,698	-	367,698
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	4,192,249	4,192,249	261,100	4,453,349
期內確認總收入	-	-	-	356,103	-	1,238	-	-	4,202,606	4,559,947	261,100	4,821,047
按可換股債券轉換發行												
普通股	6,130	432,475	(76,184)	-	-	-	-	-	-	362,421	-	362,421
已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(186,927)	(186,927)	-	(186,927)
於二零零五年 十二月三十一日	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

簡明綜合股東權益變動表 (續)  
截至二零零六年六月三十日止六個月

母公司股本權益持有人應佔股本權益

	可換股		債券	證券	資本					總額	少數權益	總額
	股本	股份溢價			權益儲備	投資儲備	法定儲備	其他儲備	特別儲備			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零五年 十二月三十一日	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 (附註(2))	-	-	-	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
被視作少數股東權益貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,033	11,033
撥往儲備	-	-	-	-	2	-	-	-	(2)	-	-	-
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)
發行股份代替現金股息	1,753	-	-	-	-	-	-	-	-	1,753	-	1,753
就以股代息所發行 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	2	(25,496)	2,499,685	96,933	22,483,481	29,975,610	405,973	30,381,583

附註：

- (1) 其他儲備指攤佔本集團一間聯營公司之儲備，包括出售有關物業時撥回負債儲備金額38,599,000港元及就欠負本集團款項之名義利息儲備之累計影響14,280,000港元。
- (2) 待售投資公平值變動收益包括約948,400,000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  
截至二零零六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
來自(用於)經營業務之現金淨額	<b>3,703,219</b>	(107,194)
用於投資業務之現金淨額	<b>(2,055,078)</b>	(4,188)
來自發行可換股債券之現金淨額	—	1,771,915
(用於)來自融資業務可換股債券外之現金淨額	<b>(1,003,512)</b>	1,023,567
現金及現金等值項目之增加淨額	<b>644,629</b>	2,684,100
於一月一日之現金及現金等值項目	<b>1,136,267</b>	1,196,018
匯率變動之影響	<b>(1)</b>	(8)
於六月三十日之現金及現金等值項目	<b><u>1,780,895</u></b>	<b><u>3,880,110</u></b>
現金及現金等值項目分析		
定期存款、銀行結餘及現金	<b><u>1,780,895</u></b>	<b><u>3,880,110</u></b>

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至二零零六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

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。

簡明綜合財務報表採納之會計政策與編製本集團截至二零零五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，本集團首次應用由會計師公會頒布之多項新準則、修訂及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」），該等準則均於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效。

應用該等新香港財務報告準則並無對本集團經營業績及財務狀況之編製及呈列方式構成任何重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒布但尚未生效之新香港財務報告準則。本集團正評估該等新香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未能確定該等新香港財務報告準則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。該等新香港財務報告準則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。

香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表呈列方式：股本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

### 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以及貸款融資利息收入之總額。

#### 4. 分類資料

##### 按業務劃分

本集團以業務劃分為其分類資料之主要呈報基準。

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
<b>營業額</b>							
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>
<b>業績</b>							
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>
未分攤之公司開支淨額							(78,764)
財務費用	—	—	—	(96,685)	—	(164,486)	(261,171)
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	345,301
除稅前溢利							5,947,591
所得稅開支							<u>(951,983)</u>
期內溢利							<u>4,995,608</u>

截至二零零五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
<b>營業額</b>							
來自外間客戶之營業額	<u>3,900</u>	<u>348,267</u>	<u>5,370</u>	<u>68,466</u>	<u>3,704</u>	<u>—</u>	<u>429,707</u>
<b>業績</b>							
分類業績	<u>51,764</u>	<u>1,956,990</u>	<u>5,370</u>	<u>79,440</u>	<u>101,624</u>	<u>—</u>	<u>2,195,188</u>
未分攤之公司收入淨額							24,863
財務費用	—	—	—	3,054	—	(100,946)	(97,892)
其他收益及虧損淨額							(1,927)
攤佔聯營公司業績	15,517	103,179	358	—	—	82,231	201,285
除稅前溢利							2,321,517
所得稅開支							<u>(320,199)</u>
期內溢利							<u>2,001,318</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，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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
其他收入包括：		
大廈管理費收入淨額	9,355	10,343
攤分關連人士轉售先前購自本集團之物業所產生之轉售溢利(附註)	—	50,160

附註：根據一份日期為二零零四年八月二十七日之買賣協議，該協議關於向一所由執行董事兼主要股東劉鑾雄先生成立之全權信託全資擁有的公司出售若干物業(「物業」)之交易(「關連交易」)，本集團可攤分於物業隨後由全權信託出售之轉售溢利80%。於截至二零零五年六月三十日止期間，若干物業已出售，而出售物業產生之溢利之80%，即50,160,000港元，已於收益表中確認。

## 6. 投資收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
持作買賣投資、股票掛鈎票據及債券以及衍生金融工具之公平值變動	(192,016)	(55,426)
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	—	64,125
其他投資收入	9,246	5,303
股息收入：		
上市投資	34,323	7,619
非上市投資	48,100	78,646
利息收入	254,814	59,456
以下各項之名義利息：		
墊付聯營公司款項	35,642	18,696
應收貸款	—	148
	<u>364,377</u>	<u>178,567</u>

利息收入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150,000,000港元(二零零五年：無)及約75,000,000港元(二零零五年：33,000,000港元)。

## 7. 其他開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
其他開支包括：		
就商譽確認之減值虧損	—	7,702
就無形資產確認之減值虧損	—	1,131

## 8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利已(扣除)計入:		
僱員成本:		
僱員成本(包括董事酬金)	(40,775)	(36,964)
退休福利計劃供款, 扣除已沒收供款304,000港元(二零零五年: 145,000港元)	(1,582)	(1,755)
	<u>(42,357)</u>	<u>(38,719)</u>
折舊及攤銷	<u>(7,135)</u>	<u>(8,402)</u>
列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	93,675	380
換算持作買賣投資之已變現匯兌收益	10,456	—
	<u>104,131</u>	<u>380</u>
投資物業租金收入總額	330,356	348,267
減: 本期間內產生租金收入之投資物業直接經營開支	(19,885)	(10,629)
本期間內並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(5,396)	(3,028)
	<u>305,075</u>	<u>334,610</u>
攤佔聯營公司稅項(已計入攤佔聯營公司業績)	<u>(61,474)</u>	<u>(47,616)</u>

## 9. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息:		
須於五年內全數償還之銀行貸款	172,922	78,286
須於五年後全數償還之銀行貸款	903	484
須於五年內全數償還之其他貸款	75,276	9,358
	<u>249,101</u>	<u>88,128</u>
下列各項之名義利息:		
欠負聯營公司款項	482	242
欠負少數股東款項	22,718	7,828
可換股債券	14,519	9,792
	<u>37,719</u>	<u>17,862</u>
利息總額	286,820	105,990
換算外幣貸款匯兌虧損(收益)	21,409	(12,412)
其他財務費用	228	11,498
	<u>308,457</u>	<u>105,076</u>
減: 撥充發展中物業存貨資本之利息	(19,326)	(7,184)
減: 撥充發展中投資物業資本之利息	(27,960)	—
	<u>261,171</u>	<u>97,892</u>

## 10. 其他收益及虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
其他收益及虧損淨額包括：		
視作出售附屬公司虧損淨額	—	(3,513)
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損	—	(4,398)
就墊付聯營公司款項撥回之減值虧損	897	2,244
出售附屬公司收益	<u>70,366</u>	<u>—</u>

## 11. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
稅項支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	47,826	17,977
香港以外地區	<u>1,697</u>	<u>1,395</u>
	49,523	19,372
遞延稅項	<u>902,460</u>	<u>300,827</u>
	<u>951,983</u>	<u>320,199</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。

本集團於本期間確認之主要遞延稅項負債為投資物業公平值變動之遞延稅項894,381,000港元（二零零五年：282,960,000港元）。

## 12. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
(a) 於中期完結後宣派之二零零六年中期股息		
已宣派每股中期股息12港仙連同以股代息選擇權 （二零零五年：每股9港仙）	<u>268,870</u>	<u>186,754</u>
(b) 於二零零六年六月三十日派發之二零零五年末期股息每股12港仙（二零零四年：11港仙）		
現金	108,128	223,324
根據以股代息計劃收取股份	<u>158,639</u>	<u>不適用</u>
	<u>266,767</u>	<u>223,324</u>

### 13. 每股盈利

母公司之普通股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	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	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)	4,997,641	<u>1,962,323</u>
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	2,157,486,459	<u>2,030,214,000</u>
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>	

截至二零零五年六月三十日止六個月，由於換股價高於本公司之平均市價，故計算每股攤薄盈利時並無假設行使本公司之未行使可換股債券。

### 14. 投資物業

	千港元
於二零零六年一月一日	24,062,965
添置	521,246
於收益表中確認之公平值增加	<u>5,079,574</u>
於二零零六年六月三十日	<u>29,663,785</u>

本集團之投資物業已於二零零六年六月三十日由董事會按公開市值基準，參考獨立專業物業測量師行編製之本集團物業審閱報告(「該報告」)而進行重估。該報告乃根據本集團於二零零五年十二月三十一日之估值報告相似的基準而編製。公平值增加淨額約5,079,574,000港元，已於期內計入收益表。

於二零零六年二月二十七日，金匡企業有限公司(本集團擁有50.1%權益之附屬公司)之全資附屬公司簽訂一份臨時買賣協議，以出售於二零零五年十二月三十一日賬面值約為68,100,000港元之投資物業。正式買賣協議已於二零零六年三月十三日簽訂。買賣投資物業預期將於二零零六年九月完成。

## 15. 發展中物業

	千港元
於二零零六年一月一日	23,902
添置	<u>18,961</u>
於二零零六年六月三十日	<u><u>42,863</u></u>

## 16. 聯營公司權益

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
投資非上市聯營公司成本	307,471	307,471
攤佔收購後溢利扣除已收股息	<u>951,705</u>	<u>385,399</u>
	<u><u>1,259,176</u></u>	<u><u>692,870</u></u>

本集團主要聯營公司之投資物業已於二零零六年六月三十日由董事會按公開市值基準，參考獨立專業物業測量師行編製之本集團物業審閱報告而進行重估。該報告乃根據本集團於二零零五年十二月三十一日之估值報告相似的基準而編製。

## 17. 墊付聯營公司款項

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
墊付聯營公司之計息款項	148,461	199,299
墊付聯營公司之免息款項	<u>1,012,192</u>	<u>1,482,676</u>
合計	<u><u>1,160,653</u></u>	<u><u>1,681,975</u></u>

向聯營公司提供之墊支為無抵押。約620,589,000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540,064,000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利率計息。而墊付聯營公司之免息款項於結算日之公平值乃按結算日之現行市場利率貼現其估計未來現金流量而計算出之現值，董事會認為於結算日該公平值與賬面值相若。

## 18. 待售投資

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
上市投資：		
於香港上市之股本證券	4,357,059	1,871,937
於其他地區上市之股本證券	<u>347,532</u>	<u>1,155,070</u>
	4,704,591	3,027,007
非上市投資：		
股本證券	<u>369,865</u>	<u>378,174</u>
合計	<u><u>5,074,456</u></u>	<u><u>3,405,181</u></u>



## 19. 衍生金融工具

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
<b>資產</b>		
持作買賣之金融資產		
購股權	<u>50,229</u>	<u>59,940</u>
<b>負債</b>		
持作買賣之金融負債		
利率掉期合約	<u>144,323</u>	86,364
股票掛鈎掉期合約	<u>99,338</u>	<u>65,725</u>
	<u><b>243,661</b></u>	<u><b>152,089</b></u>

## 20. 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27,581,000港元(二零零五年十二月三十一日:21,990,000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。

應收貿易賬項於結算日之賬齡分析如下:

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	<b>8,912</b>	5,768
三十一日至六十日	<b>1,805</b>	2,185
六十一日至九十日	<b>770</b>	866
九十日以上	<u><b>16,094</b></u>	<u>13,171</u>
	<u><b>27,581</b></u>	<u><b>21,990</b></u>

## 21. 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2,177,000港元(二零零五年十二月三十一日:7,337,000港元)。

應付貿易賬項於結算日之賬齡分析如下:

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	<b>200</b>	3,766
九十日以上	<u><b>1,977</b></u>	<u>3,571</u>
	<u><b>2,177</b></u>	<u><b>7,337</b></u>

## 22. 借貸

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款	7,210,882	7,435,918
有抵押其他貸款	3,857,591	4,318,134
	<b>11,068,473</b>	11,754,052
減：於一年內到期及於流動負債呈列之款項	<b>(5,985,792)</b>	(6,090,610)
一年後到期之款項	<b>5,082,681</b>	<b>5,663,442</b>

## 23. 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購回。

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
於二零零六年一月一日之負債部分	1,135,302
已兌換為普通股	(810,818)
期內之名義利息開支	14,519
於二零零六年六月三十日之負債部分	<b>339,003</b>

債券之負債部分於二零零六年六月三十日之公平值與其賬面值相若，公平值乃按等值之不可轉換貸款於結算日以現行市場利率貼現其估計未來現金流量而計算出之現值。

## 24. 欠負聯營公司及少數股東款項

該等款項並無抵押。該聯營公司及少數股東不會於結算日起一年內要求償還，故列為非流動項目。該等款項於結算日之公平值乃按結算日之現行市場利率貼現其估計未來現金流量而計算出之現值，董事會認為於結算日該公平值與賬面值相若。

## 25. 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：		
於二零零五年一月一日、二零零五年十二月三十一日及 二零零六年六月三十日	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足股本：		
於二零零五年一月一日	2,030,214,000	203,021
轉換可換股債券而發行之普通股	61,292,780	6,130
於二零零五年十二月三十一日	2,091,506,780	209,151
購回及註銷	(3,360,000)	(336)
轉換可換股債券而發行之普通股	134,907,930	13,490
發行普通股代替現金股息	17,529,207	1,753
於二零零六年六月三十日	2,240,583,917	224,058

## 26. 資本承擔

於結算日，本集團有以下資本承擔：

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
已批准及已簽約：		
關於收購一間公司	-	1,596,349
香港物業發展開支	620,725	431,176
收購土地	-	296,800
收購一項投資物業	-	388,591
翻新物業	281,731	67,622
收購其他固定資產	-	13,544
	<u>902,456</u>	<u>2,794,082</u>
已批准但未簽約：		
香港物業發展開支	1,617,774	234,690
翻新物業	-	526
	<u>1,617,774</u>	<u>235,216</u>

## 27. 或然負債及或然收益

### (a) 或然負債

於結算日，本集團並無於財務報表內就以下或然負債作出撥備。

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 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	776,033	1,365,175
為一間附屬公司之已出售物業向第三者提供之租金擔保	13,795	19,467
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>799,828</u>	<u>1,394,642</u>

### (b) 或然收益

根據於二零零四年八月二十七日就關連交易訂立之買賣協議，全權信託如於買賣協議完成後24個月內出售有關物業，本集團有權分享有關物業之80%溢利。截至期間結束，全權信託尚未售出若干物業。

## 28. 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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已收聯營公司之收入：		
寫字樓及零售物業租金	479	294
大廈管理費	65	85
利息收入	3,468	3,796
管理費	1,104	60
行政費	—	100
會計費	60	60
已付聯營公司之租金及差餉	259	181
已收兩名董事持有部分股份之私人公司之收入：		
零售物業租金	—	20,018
大廈管理費	—	1,788
攤分關連人士轉售先前購自本集團之物業所產生之轉售溢利	—	50,160
向由一位董事兼主要股東設立之全權信託擁有之 私人公司出售物業及資產之所得款項	—	261,026
已付一間聯營公司就收購一項投資物業之款項	<u>388,591</u>	<u>—</u>

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、行政費及會計費乃根據雙方協定之條款收取。利息收入乃根據本期內未償還款項按現行市場利率計算。出售物業之所得款項及收購投資物業之付出款項乃參照公開市值釐定。

於結算日，與關連人士之結餘詳情載列於附註17及24。

## 中期股息

本公司之董事會（「董事會」）已就截至二零零六年六月三十日止六個月宣派中期股息每股12港仙（截至二零零五年六月三十日止期間：9港仙），並給予股東選擇權以新股之形式收取部分或全部中期股息代替現金股息（「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而言，新股份市價將以二零零六年八月三十一日（包括當日）前五個交易日本公司現有股份在聯交所之平均收市價計算。建議詳情將於二零零六年九月十二日前後刊發之致股東通函及選擇表格內刊載。股息單或新股票將於二零零六年十月四日前後寄發。

股份過戶登記手續將於二零零六年八月二十九日至二零零六年九月一日（包括首尾兩日）暫停辦理，而於二零零六年九月一日名列本公司股東登記冊的股東將享有收取中期股息的權利。為符合享有中期股息的資格，所有股份過戶文件必須於二零零六年八月二十八日下午四時正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商舖。

## 財務回顧

### 業績

截至二零零六年六月三十日止六個月（「本期間」）之營業額為2,226,200,000港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：429,700,000港元），較去年同期增加4.2倍，主要與證券投資之交易額增加有關。

在物業租賃方面，本期間錄得之租金收入較二零零五年同期減少5.1%，達330,400,000港元（二零零五年：348,300,000港元），主要與東英大廈及東生大廈重建有關，該兩幢大廈已分別自二零零五年十二月及二零零六年一月起空置進行重建。此外，於怡東商場之東角Laforet（前稱東角駟）已自二零零五年十一月起空置進行翻新工程。

本期間之毛利為426,900,000港元，較去年同期增加24.1%。

在物業發展方面，京士柏君頤峰（10%權益）之銷情再次取得理想反應，在本期間入賬之售樓收入為29,500,000港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：34,800,000港元），已列入投資收入。此外，出售上水邁爾豪園（50%權益）及荃灣樂悠居（50%權益）分別產生溢利86,600,000港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：41,300,000港元）及244,000,000港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：無），並已計入攤佔聯營公司業績。

## 業績 (續)

至於上市證券投資及財資產品的表現，本集團分別錄得撇除財務費用前後溢利345,100,000港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：79,500,000港元）及248,400,000港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：82,500,000港元）。計入本期間收益表之各項目包括毛利104,100,000港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：400,000港元）；公平值變動虧損192,000,000港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：25,200,000港元）；出售待售投資的已變現收益194,600,000港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：無）；及其他財資產品收益、股息及利息收入238,400,000港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：104,300,000港元）。財務費用96,700,000港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：收益淨額3,000,000港元）包括利息開支及匯兌虧損總額分別75,300,000港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：9,400,000港元）及21,400,000港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：匯兌收益12,400,000港元）。除收益表確認之溢利外，待售投資之公平值變動收益948,400,000港元已於本期間內確認為股本權益。

其他收入較去年同期減少75.6%至15,800,000港元。行政開支較去年同期增加36.8%至94,900,000港元。財務費用較去年同期增加1.7倍至261,200,000港元。

本期間的攤佔聯營公司業績較去年同期增加71.5%至345,300,000港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：201,300,000港元），當中包括投資物業公平值變動收益及出售邁爾豪園及樂悠居的溢利。

本期間母公司股本權益持有人應佔溢利為4,997,600,000港元，而去年同期則為1,962,300,000港元。每股盈利為231.6港仙（截至二零零五年六月三十日止六個月：96.7港仙）。

倘不計入投資物業公平值收益及其各自的有關遞延稅項4,204,500,000港元（二零零五年：1,361,700,000港元），本期間母公司股本權益持有人應佔溢利將達793,100,000港元（二零零五年：600,600,000港元），而每股盈利則將為36.8港仙（二零零五年：29.6港仙），分別較二零零五年增加32.1%及24.3%，而本期間之中期股息派息率將為32.6%（二零零五年：30.4%）。

於本期間已派付截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息每股12港仙（截至二零零四年十二月三十一日止年度：11港仙）。

## 資產淨值

於二零零六年六月三十日，母公司股本權益持有人應佔本集團的總資產淨值約為29,976,000,000港元（二零零五年十二月三十一日：23,302,000,000港元），較二零零五年十二月三十一日增加6,674,000,000港元或28.6%。根據二零零六年六月三十日的已發行普通股總數2,240,583,917股（二零零五年十二月三十一日：2,091,506,780股）計算，母公司股本權益持有人的每股資產淨值為13.38港元，較二零零五年十二月三十一日（11.14港元）增加20.1%。每股資產淨值增加主要與本期間的保留溢利有關，當中包括投資物業公平值的收益。

總資產淨值已計入投資物業公平值收益所產生之遞延稅項負債3,847,000,000港元。倘不計入該項遞延稅項負債，則母公司股本權益持有人應佔總資產淨值將達33,823,000,000港元或每股15.09港元。

## 資產淨值 (續)

於本期間，本集團已收購位於澳門的土地作發展用途，並收購位於上海的愛美高大廈作投資用途，亦有買賣上市證券投資。除現有項目及於中期報告所披露者外，本集團並無任何有關重大投資或資本資產的未來計劃。

## 證券投資

於二零零六年六月三十日，作為本集團資金管理其中一部分的上市證券投資及財資產品達6,589,800,000港元(二零零五年十二月三十一日:7,602,800,000港元)，佔期終的總資產13.9%(二零零五年十二月三十一日:18.8%)，主要包括香港及海外地區的藍籌股及指數股、債務證券及衍生金融工具。

## 風險管理

本集團設有一套完善的風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各項風險，同時輔以積極管理、有效的內部監控及充分內部審核，以保障本集團的最佳利益。

## 股本權益

於二零零六年六月三十日及二零零五年十二月三十一日的已發行普通股數目分別為2,240,583,917股及2,091,506,780股。

## 可換股債券

於二零零六年六月三十日未行使的可換股債券面值為399,500,000港元，經調整的換股價為7.07港元，惟未就二零零六年中期股息作出調整。

## 債務及資本與負債比率

於二零零六年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸以及可換股債券為11,407,000,000港元(二零零五年十二月三十一日:12,889,000,000港元)。現金、銀行結存及美國貨幣國庫債券為2,794,000,000港元(二零零五年十二月三十一日:1,755,000,000港元)，而借貸淨額為8,613,000,000港元(二零零五年十二月三十一日:11,134,000,000港元)。

總債務與股本權益比率為37.5%(二零零五年十二月三十一日:54.4%)，而淨債務與股本權益比率為28.3%(二零零五年十二月三十一日:47.0%)，乃將總借貸以及借貸淨額分別除總股本權益30,382,000,000港元(二零零五年十二月三十一日:23,703,000,000港元)得出的百分比。

總債務及淨債務與股本權益比率減少主要由於總股本權益增加所致，主要歸因於本期間之保留溢利及可換股債券減少所致。

於結算日，撇除未行使的可換股債券，本集團的銀行及其他借貸分別以港元(90.3%)、美元(8.0%)、日圓(1.6%)及澳元(0.1%)計值。於本集團的銀行及其他借貸總額11,068,000,000港元中，54.1%、22.7%、23.1%及0.1%須分別於一年內、一至兩年、兩至五年及五年後償還。本集團的銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息計算利息。於期末並無就利率作出對沖。

## 資產抵押

於二零零六年六月三十日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 本集團賬面值分別約為28,267,900,000港元（二零零五年十二月三十一日：23,263,200,000港元）、49,900,000港元（二零零五年十二月三十一日：50,600,000港元）、240,100,000港元（二零零五年十二月三十一日：240,400,000港元）、2,131,300,000港元（二零零五年十二月三十一日：2,138,000,000港元）及738,100,000港元（二零零五年十二月三十一日：124,500,000港元）的投資物業、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。
- (b) 本集團賬面總值約為6,865,100,000港元（二零零五年十二月三十一日：7,767,700,000港元）的持作買賣投資、待售投資、股票掛鈎票據及債券、衍生金融工具及美國貨幣國庫債券，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3,857,600,000港元（二零零五年十二月三十一日：4,318,100,000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款項約891,600,000港元（二零零五年十二月三十一日：858,800,000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、安排、信貸及承擔費用支出。本期間之利息收入為259,700,000港元，較二零零五年六月三十日（65,200,000港元）增加3倍。本期間之資本化利息為47,300,000港元，而去年同期則為7,200,000港元。撇除名義利息，本期間之利息支出為201,800,000港元，較去年同期錄得之利息支出80,900,000港元增加1.5倍。本期間之換算外幣貸款匯兌虧損為21,400,000港元（截至二零零五年六月三十日止六個月：收益12,400,000港元）。利息支出增加主要與本期間利率上升及借貸增加有關。於回顧期內之平均利率為4.73%（二零零五年：2.37%），乃以年度化利息支出除平均借貸總額得出。

## 酬金政策及購股權計劃

於回顧期內，本集團共有僱員276人（截至二零零五年六月三十日止六個月：243人），不包括受僱於本集團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243人（截至二零零五年六月三十日止六個月：220人）。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。薪酬待遇包括薪金以及按市況及個人表現釐定之年終酌情花紅。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。



## 中國及澳門

本集團於中國之投資為本期間帶來溢利（包括經營溢利、投資物業之公平值變動及攤佔聯營公司業績）104,000,000港元，佔母公司股本權益持有人應佔溢利2.1%（截至二零零五年六月三十日止六個月：76,500,000港元）。本集團之中國投資於二零零六年六月三十日達910,400,000港元（二零零五年十二月三十一日：1,170,500,000港元），佔本集團資產總值約1.9%。此外，於二零零六年六月三十日本集團於澳門之投資為1,609,000,000港元，佔本集團資產總值約3.4%。

## 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，另於金匡企業有限公司擁有50.1%權益。

## 業務回顧

### 香港物業投資

投資物業的租金仍然是本集團之主要收入來源之一。於二零零六年上半年，本集團零售物業組合（不包括怡東商場）的整體出租率維持於92%之高水平。出租率維持高企與本集團的大部分零售物業均位於主要地區有關。

由於東英大廈及東生大廈重建、怡東商場翻新以及出售Chicの堡大部分業權，本集團截至二零零六年六月三十日止六個月的租金收入總額較去年同期溫和下調5.1%至330,400,000港元。由於重建及翻新將會大幅提升本集團零售物業的日後租值，故此本集團相信租金收入出現暫時下降仍屬值得。如撇除重建及翻新之物業，本集團的租金收入總額較去年同期增加13.8%，其中零售與非零售商舖的租金分別上升14.1%與12.9%。

於二零零五年十一月展開之怡東商場（已更名為東角Laforet）翻新工程已於七月完成，而東角Laforet已於二零零六年八月五日重開。已完成的改良工程包括重新編排扶手電梯及更改內部布局以改善人流、安裝兩個LED屏幕及翻新有蓋行人通道。經翻新的東角Laforet由小商舖組成，面積介乎150至1,000平方呎不等，以崇尚潮流的年青顧客為對象。截至目前為止，該商場之出租率已達88.8%，而當全部商舖租出後，預期租金將會較以往租約上升140%。

皇室堡地庫、地下及一樓已逐步關閉進行翻新，預期將於二零零七年首季完成。經翻新的商場將包括面積介乎180至3,000平方呎不等的商舖、五間分別位於地庫、一樓及四樓的食肆，而商場外觀亦將煥然一新。

尖沙咀新港中心地庫的vim@silvercord已於二零零五年十二月啟業。於二零零六年六月三十日，其出租率達79%，租金較以往租約增加6.5倍。將現有觀光升降機改為商舖的工程正分兩期進行中，首期工程預期將於二零零六年第四季完成。將戲院改建為商舖的工程將於二零零六年第四季展開。

## 香港物業投資 (續)

本集團辦公室物業的出租率於二零零六年上半年全期均維持於高水平。於二零零六年六月三十日，皇室堡、美國萬通大廈及夏慤大廈的出租率分別為96%、98%及98%，整體辦公室物業組合出租率達97%。

於二零零五年六月，本集團宣布重建尖沙咀東英大廈。該大廈已於二零零五年十二月空置，而清拆工程已於本年初展開。預期重建工程將於二零一零年初完成。

東生大廈清拆工程已展開，將重建為一幢全新的住宅／商業綜合大樓，而竣工日期為二零零八年年中。

## 香港物業發展

整體上，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(50%權益)已於二零零六年一月竣工，583個預售單位的買家已收樓。截至二零零六年六月三十日再售出259個單位。

於截至二零零六年六月三十日止六個月期間，本集團已售出上水邁爾豪園(50%權益)、九龍塘畢架山峰(33 $\frac{1}{3}$ %權益)及何文田君頤峰(10%權益)之不同數量的獨立洋房及單位。

與市區重建局合作進行的灣仔太原街重建項目(87.5%權益)之第一期工程已經完成。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。由於正辦理預售樓花同意書之申請手續，我們預期預售即將可以展開。

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，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中完成；另一項則位於洋松街／必發道，地基工程已經展開，預期此項目將於二零零八年年尾完成。

九龍塘畢架山峰已於二零零六年七月獲發滿意紙，該項目約三分之二單位已經預售。預期預售單位將於未來數星期完工。

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(25%權益)的地基工程已經展開，將發展為總樓面面積1,095,980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幅接鄰的土地（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，將分四期發展。樓宇圖則已呈交審批，並即將展開第一期的地基工程。該項目的第一期預計於二零零六年年底推出。

## 中國物業投資

坐落於上海最著名的商業區之一淮海中路的愛美高大廈（100%權益），為一幢樓高23層的寫字樓／購物商場（包括兩層地庫），總樓面面積達267,077平方呎作出租之用。截至二零零六年六月三十日止六個月，大廈寫字樓及商場的平均出租率分別為87%及100%。

北京希爾頓酒店（50%權益）的平均出租率維持於78%，而於截至二零零六年六月三十日止六個月則錄得經營毛利30,900,000港元。北京希爾頓酒店正進行擴建，將接鄰的音樂廳改建為行政大樓。音樂廳的清拆工程已於二零零六年四月展開，並將於二零零六年九月完成。行政大樓的建築工程將會隨即進行，預期將於二零零八年年初完工。

於二零零六年六月，毗鄰北京希爾頓酒店，樓高10層的辦公室大樓東方國際大廈（50%權益）之89%單位經已租出。

於二零零六年六月，深圳羅湖商業城79個總面積約29,000平方呎的零售商舖（100%權益）之出租率為90%。

中央政府近期頒布一系列房地產措施，主要在於限制住宅項目之單位面積、限制非公民可購買單位的數目、就轉售住宅單位收取資本增值稅及收緊信貸政策。本集團相信，該等措施旨在壓抑主要城市過熱樓市的投機買賣，並建立具透明度及均衡的市場架構，最終有利於房地產的長期健康增長。

## 公司資料

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。於截至二零零六年六月三十日止六個月期間，總值967,290,000港元之可換股債券已按換股價7.17港元兌換為134,907,930股股份。於二零零六年六月三十日未行使可換股債券之面值為399,500,000港元，按經調整兌換價7.07港元可兌換為56,506,364股股份。

於二零零六年六月三十日，本公司已發行股份總數為2,240,583,917股。

於二零零六年二月，本公司公布正尋求出售本集團若干香港商業物業予一家房地產投資信託基金以及將該房地產投資信託基金之基金單位於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「分拆」）之可能性，以加強本集團之財政狀況及提高股東價值。

儘管如此，謹請股東及其他有意投資者注意，現時尚未確定進行分拆之時間，而本公司可能會進行亦可能不會進行分拆建議。

## 展望

本集團對香港、澳門及中國大陸的物業市場持樂觀態度，將會推出一系列高質素並照顧不同買家需要和品味的物業銷售及預售。

展望未來，本集團將繼續把握機會吸納優質的投資物業及補充土地儲備。本集團亦會繼續透過持續進行重建、翻新工程及重新包裝的計劃（例如東英大廈、vim@silvercord、東角Laforet及皇室堡），進一步提升其現有投資物業的價值。同時，本集團將集中推出中高價物業，並於中國大陸及澳門發掘回報可觀的商業機會，務求為股東帶來最高的價值。

## 董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益

於二零零六年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則所載之上市公司董事進行證券交易的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	221,779,697	(1)	其他權益	
	998,060,773	(2)	其他權益	
	<u>1,219,840,470</u>			54.44%

附註：

- (1) 該等股份由一項以劉鑾雄先生為創立人且由彼及彼之若干家族成員為合資格受益人之全權信託間接擁有。
- (2) 該等股份由一項以劉鑾雄先生為其中一名單位持有人之單位信託基金持有。該單位信託基金之餘下單位由一項以劉鑾雄先生為創立人及劉鑾雄先生之若干家族成員為合資格受益人之全權信託擁有。

### 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	209,931,186	(a)	於受控制公司 之權益	61.96%

## 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)

#### 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	397,858,761	(b)	於受控制公司 之權益	50.10%

附註：

- (a) 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54.44%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。
- (b) 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54.44%之權益，根據證券及期貨條例被視為於397,858,761股金匡股份中擁有權益。本公司擁有之397,858,761股金匡股份中，170,000,000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170,000,000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。

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二零零六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，於二零零六年六月三十日，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。

於截至二零零六年六月三十日止六個月內，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，於二零零六年六月三十日，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：

名稱	股份數目 (普通股)	身份	已發行股本 百分比
GZ Trust Corporation	1,219,840,470 (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	54.44%
Global King Ltd.	998,060,773 (附註1)	信託人	44.54%
Joseph Lau Luen Hung Investments Limited	221,779,697 (附註2)	實益擁有人	9.90%
The Children's Investment Fund Management (UK) LLP	177,965,187 (附註3)	投資經理	7.94%
The Children's Investment Master Fund	177,965,187 (附註3)	實益擁有人	7.94%

附註：

1. GZ Trust Corporation (作為一項全權信託之信託人) 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」項下劉鑾雄先生之「其他權益」中所指之同一批998,060,773股本公司股份。
2. GZ Trust Corporation (作為另一項全權信託之信託人) 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」項下劉鑾雄先生之「其他權益」中所指之同一批221,779,697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。

上述所有權益均為好倉。於二零零六年六月三十日，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鍾貴先生、陳國偉先生及羅麗萍女士組成，已聯同管理層審閱本集團所採納之會計原則及常規以及截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

## 內部監控

董事會須對本集團內部監控之成效負責，並將該責任委予審核委員會。審核委員會須持續地檢討涵蓋本集團所有主要業務之內部監控制度。

於中期報告期間，審核委員會已檢討本集團之內部監控制度，並已向董事會匯報有關之工作及發現。整體而言，董事會對本集團具備足夠之內部監控感到滿意。

## 企業管治

本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14載列之企業管治常規守則（「守則」）所列守則條文（「守則條文」），惟於以下兩方面出現技術性偏差：

1. 獨立非執行董事並非按任何特定任期委任，惟須根據本公司之公司細則於本公司之股東週年大會上輪席告退及重選連任；及
2. 本公司之公司細則並無規定董事最少每三年輪席告退一次。然而，根據本公司之公司細則，當時的三分之一董事（或如彼等人數並非三或三之倍數，則為最接近但不超過三分之一的數目）須輪席告退，惟出任主席、董事總經理或聯席董事總經理之董事毋須輪席告退，而於各股東週年大會上釐定退任董事人數時亦不計算在內。

董事會將確保每位董事最少每三年輪席告退一次，以符合上市規則之守則條文。

本公司已採納一套有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不遜於上市規則附錄10所規定之標準（「標準守則」）。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等已於截至二零零六年六月三十日止六個月期間遵守標準守則及前述行為守則之規定標準。

## 購買、出售或贖回上市證券

於二零零六年一月，本公司曾數次在聯交所以總數26,236,000港元購回合共3,360,000股股份。該等購回所支付的每股股份最高及最低價分別為8.1港元及7.6港元。除此以外，於截至二零零六年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、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全體員工的竭誠工作表示謝意。

代表董事會

主席

劉鑾鴻

香港，二零零六年八月九日