



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 四 年
六 月 三 十 日 止 六 個 月 之
中 期 報 告

目錄

獨立審閱報告	一
業績	
簡明綜合收益表	二
簡明綜合資產負債表	三
簡明綜合股本變動報表	四
簡明綜合現金流量表	五
簡明綜合財務報表附註	六
中期股息	九
業務回顧	九
物業回顧	十
展望	十
董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益	十一
主要股東於本公司之證券權益	十二
購買、出售或贖回上市證券	十三
向實體提供之墊款	十四
聯繫公司之備考合併資產負債表	十四
公司管治	十四
致謝	十四

公司資料

執行董事：
劉鑾鴻（主席）
劉鑾雄

獨立非執行董事：
陳國偉
岑文偉

註冊辦事處：
香港灣仔
告士打道 38 號
美國萬通大廈 26 樓

網址：
<http://www.chicheung.com>

獨立審閱報告

致至祥置業有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

引言

本核數師已遵照 貴公司董事之指示審閱第二至九頁內所載之中期財務報告。

董事及核數師之個別責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，上市公司須按照由香港會計師公會頒布之會計實務準則第 25 條「中期財務報告」及其有關條文編製中期財務報告。中期財務報告乃由董事負責，並已由董事批准通過。

本核數師之責任是根據審閱工作之結果，對中期財務報告作出獨立結論，並按照協定的受聘條款，僅向閣下（作為一個團體）匯報，而有關結論概無其他用途。本核數師概不就本報告之內容，向任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱工作

本核數師乃按照香港會計師公會頒布之核數準則第 700 條「受聘審閱中期財務報告」進行是次審閱工作。審閱工作之範圍主要包括向集團管理層作出查詢及對中期財務報告進行分析，並據此評估會計政策及呈列方式有否貫徹地運用或另有披露。審閱工作並不包括審核程序（如測試內部監控系統制度及核證資產、負債及交易）。由於審閱之範圍遠較審核為小，所給予之確定程度也較審核為低。因此，本核數師對中期財務報告不發表審核意見。

審閱結論

根據這項不構成審核的審閱工作，據本核數師所知，截至二零零四年六月三十日止六個月之中期財務報告毋須作出任何重大修訂。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零零四年九月三日

業績

至祥置業有限公司（「本公司」）董事會謹此公布本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同去年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零零四年 千港元 附註 (未經審核)	二零零三年 千港元 (未經審核)
營業額	2	3,809	23
物業開支		(360)	(9)
租金收入淨額		3,449	14
其他經營收入	4	2,162	43
行政開支	5	(1,951)	(1,189)
經營溢利(虧損)		3,660	(1,132)
應佔聯營公司業績		677	—
除稅前溢利(虧損)		4,337	(1,132)
稅項	6	(901)	160
除稅後溢利(虧損)		3,436	(972)
少數股東權益		—	—
股東應佔溢利(虧損)		3,436	(972)
每股盈利(虧損)	7		
基本		1.22 仙	(1.64) 仙
攤薄		不適用	不適用
每股中期股息		—	—

簡明綜合資產負債表

於二零零四年六月三十日

		於二零零四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	39,124	65,720
物業及其他固定資產		585	622
持作發展物業		9,500	9,500
持作發展之物業權益		197,945	197,551
聯營公司權益		277,380	276,471
其他資產		270	270
		<u>524,804</u>	<u>550,134</u>
流動資產			
持作出售物業		41,100	41,100
應收賬項、按金及預付款項	9	20,453	4,832
可收回稅項		2	2
銀行結餘及現金		59,937	47,870
		<u>121,492</u>	<u>93,804</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	10	3,720	3,903
應付稅項		83	83
		<u>3,803</u>	<u>3,986</u>
流動資產淨值		<u>117,689</u>	<u>89,818</u>
資產總值減流動負債		<u>642,493</u>	<u>639,952</u>
非流動負債			
附屬公司少數股東貸款			
– 一年後到期		40,312	45,100
聯營公司墊款		12,499	11,889
遞延稅項負債		366	101
		<u>53,177</u>	<u>57,090</u>
少數股東權益		<u>(40,312)</u>	<u>(45,100)</u>
		<u>629,628</u>	<u>627,962</u>
股本及儲備			
股本	11	2,823	2,823
儲備		626,805	625,139
		<u>629,628</u>	<u>627,962</u>

簡明綜合股本變動報表

截至二零零四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	投資物業 重估儲備 千港元	特別股本 儲備 I 及 II 千港元	滙兌儲備 千港元	累計溢利 (虧損) 千港元	總計 千港元
於二零零三年一月一日	297,131	66,250	-	-	-	-	(243,120)	120,261
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(972)	(972)
於二零零三年六月三十日	297,131	66,250	-	-	-	-	(244,092)	119,289
換算海外業務之 滙兌差額	-	-	-	-	-	(311)	-	(311)
重估盈餘	-	-	-	4,000	-	-	-	4,000
攤估聯營公司 期內儲備變動	-	-	-	5,934	-	-	-	5,934
重估投資物業 產生之遞延 稅項負債	-	-	-	(683)	-	-	-	(683)
削減股本 (附註 a)	(296,536)	-	-	-	51,511	-	245,025	-
以溢價發行股份	2,228	376,667	-	-	-	-	-	378,895
資產交易之開支 (附註 b)	-	-	(2,061)	-	-	-	-	(2,061)
根據資產交易 收購及出售 附屬公司所產生	-	-	122,131	-	-	-	-	122,131
出售附屬公司後 變現已削減股本 所產生 (附註 c)	-	-	(3,209)	-	3,209	-	-	-
未於綜合收益表確認 之 (虧損) 收益淨額	(294,308)	376,667	116,861	9,251	54,720	(311)	245,025	507,905
期內溢利	-	-	-	-	-	-	768	768
於二零零三年 十二月三十一日	2,823	442,917	116,861	9,251	54,720	(311)	1,701	627,962
換算海外業務之 滙兌差額	-	-	-	-	-	340	-	340
股東注資調整 (附註 d)	-	-	(579)	-	-	-	-	(579)
未於綜合收益表確認 之 (虧損) 收益淨額	-	-	(579)	-	-	340	-	(239)
出售投資物業變現之 重估儲備	-	-	-	(1,531)	-	-	-	(1,531)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	3,436	3,436
於二零零四年六月三十日	<u>2,823</u>	<u>442,917</u>	<u>116,282</u>	<u>7,720</u>	<u>54,720</u>	<u>29</u>	<u>5,137</u>	<u>629,628</u>

附註：

- (a) 作為股本重組一部份，中華人民共和國香港特別行政區高等法院於二零零三年十月七日就削減本公司股本 296,536,273 港元之呈請發出命令（「命令」）。根據命令，本公司運用 245,024,687 港元撤銷其於二零零二年十二月三十一日之累計虧損，餘下 51,511,586 港元撥入「特別股本儲備 I」。

簡明綜合股本變動報表（續）

截至二零零四年六月三十日止六個月

(b) 資產交易

於二零零三年二月十一日，本公司及本公司之全資附屬公司 Jumbo Legend Limited（「Jumbo Legend」）與本公司之最終控股公司 Chinese Estates Holdings Limited（「華人置業」）就下列事項訂立一份買賣協議：

- (i) 購入直接或間接持有若干物業權益之華人置業一組全資附屬公司（「銷售公司」）；銷售公司及彼等各自之附屬公司或聯營公司結欠華人置業集團其他成員公司之所有款額利益；及承擔華人置業集團之其他成員公司結欠銷售公司或彼等各自之附屬公司或聯營公司之所有款額。購買代價約為 605,400,000 港元（「至祥代價」）；及
- (ii) 出售持有 Manhattan Avenue 發展項目 100% 間接權益之本公司全資附屬公司 Super Series Limited；及 Super Series Limited 結欠本公司之所有款額利益。出售代價約為 103,900,000 港元（「華置代價」）。

至祥代價部份以華置代價抵銷，餘額約 501,500,000 港元以配發及發行 222,879,881 股入賬列為繳足之本公司股份之方式支付華人置業集團，每股協定發行價為 2.25 港元（本公司之每股資產淨值）。已發行之股份數目及協定發行價已作調整，以反映於二零零三年十月八日生效之股份合併。

至祥代價由本公司、Jumbo Legend 與華人置業按公平原則磋商後釐定，而華置代價則由本公司與華人置業按公平原則磋商後釐定，有關物業由獨立專業測計師行普敦國際評估有限公司按二零零二年十一月三十日公開市值基準進行估值。

資產交易於二零零三年十一月七日完成，並因而分別收購位於香港紅磡、旺角、沙田、屯門、觀塘、葵涌及尖沙咀之七項投資物業權益，以及位於香港清水灣、馬游塘、紅磡及中國天津市、番禺市及汕頭市之六項其他物業權益。

- (c) 根據命令，本公司日後若收回墊付予本公司已根據資產交易出售之全資附屬公司 Super Series Limited 之款項超出其已撤減之數值，則多出之部份須撥入「特別股本儲備 II」。因此，出售 Super Series Limited 之收益已撥入該項儲備。
- (d) 該數額為一間於二零零三年十一月根據資產交易從華人置業購入之附屬公司之稅項負債之調整。

簡明綜合現金流量表

截至二零零四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元 (未經審核)	二零零三年 千港元 (未經審核)
經營業務所得（所用）現金淨額	5,176	(4,091)
投資業務所得（所用）現金淨額（附註）	6,335	(9,772)
融資活動所得現金淨額	610	8,250
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目之增加（減少）淨額	12,121	(5,613)
期初之現金及現金等值項目	47,870	11,152
匯率變動之影響	(54)	-
	<hr/>	<hr/>
期末之現金及現金等值項目	59,937	5,539
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值項目之分析		
銀行結餘及現金	59,937	5,539
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：於二零零四年六月三十日的應收賬項、按金及預付款項內已計入有關出售若干物業之所得款項 20,100,600 港元，該款項於二零零四年七月二日悉數兌現。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

1. 編製基準及主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒布之會計實務準則第 25 條「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 之適用披露規定而編製。

簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，並就重估若干物業作出修訂。所採納之會計政策與編製本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採納者一致。

2. 營業額

營業額指已收及應收之物業租金收入。

3. 分類資料

本集團申報分類資料之主要格式為按業務劃分。

按業務劃分

	物業發展		物業租賃		綜合	
	截至六月三十日止六個月 二零零四年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零四年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零四年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千港元
對外分類營業額	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,809</u>	<u>23</u>	<u>3,809</u>	<u>23</u>
分類業績	<u>(209)</u>	<u>(13)</u>	<u>4,958</u>	<u>19</u>	<u>4,749</u>	<u>6</u>
未分攤之公司收入					82	–
未分攤之公司開支					(1,171)	(1,138)
經營溢利（虧損）					3,660	(1,132)
應佔聯營公司業績	–	–	677	–	677	–
除稅前溢利（虧損）					4,337	(1,132)
稅項					(901)	160
除稅後溢利（虧損）					<u>3,436</u>	<u>(972)</u>

4. 其他經營收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
聯營公司利息收入	1,627	–
銀行存款利息收入	12	39
出售投資物業之收益	377	–
雜項收入	146	4
	<u>2,162</u>	<u>43</u>

5. 行政開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
行政開支包括：		
折舊	38	38
職員開支	270	123

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
(支出)撥回包括：		
當期稅項		
本公司及其附屬公司		
香港		
- 上期間超額撥備	-	160
香港以外地區		
- 上期間撥備不足	(221)	-
	(221)	160
攤佔聯營公司稅項	(89)	-
本公司及附屬公司之遞延稅項	(591)	-
	(901)	160

由於本公司及其附屬公司並無應課稅溢利又或若干附屬公司之應課稅溢利全部為承前稅務虧損所抵銷，故該兩段期間均無提撥香港利得稅準備。其他司法權區之稅項乃按有關司法權區之適用稅率計算。

7. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據期內股東應佔溢利約3,436,000港元(二零零三年六月三十日：虧損972,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數282,305,987股(二零零三年六月三十日(重列)：59,426,106股)計算。

上期間之加權平均股數已就二零零三年十月八日生效之股份合併作出調整。

由於截至二零零三年六月三十日止期間本公司認股權證之行使價高於股份之平均公平市值，故無呈列該段期間之每股攤薄虧損。由於該等認股權證已於二零零三年十一月二十日失效，故無呈列截至二零零四年六月三十日止期間之每股攤薄盈利。

8. 投資物業

	千港元
估值	
於二零零三年十二月三十一日	65,720
出售	(26,596)
於二零零四年六月三十日	39,124

董事認為本集團之投資物業於二零零四年六月三十日之賬面值與其於二零零三年十二月三十一日之重估金額並無重大差別。因此，本期間並無確認任何重估盈餘或虧損。

9. 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 40,000 港元（二零零三年十二月三十一日：27,000 港元），主要為應收租金。

於結算日應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	於二零零四年 六月三十日 千港元	於二零零三年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	2	4
三十一日至六十日	4	4
六十日以上	34	19
	<u>40</u>	<u>27</u>

10. 應付賬項及應計費用

於結算日之應付賬項及應計費用並無包括應付貿易賬項。

11. 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：		
於二零零三年十二月三十一日及二零零四年六月三十日	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零三年十二月三十一日及二零零四年六月三十日	<u>282,305,987</u>	<u>2,823</u>

12. 或然負債

一名清盤中債權人向本公司索償 8,200,000 港元。該宗索償乃關於一筆早於本公司在二零零零年獲批准之債務重組計劃前於一九九八年出現之債項。本公司認為有關索償已喪失時效。然而，本公司已就該宗索償之理據尋求法律意見。由於正在等候法律意見，本期間不作撥備。

13. 結算日後事項

於二零零四年六月三十日後：

- (a) 本集團其中一項持作發展之物業權益為澄海海麗花園（「發展項目」）。該地盤面積約為 466,662 平方米（5,023,150 平方呎），位於中華人民共和國（「中國」）廣東省汕頭市龍湖區新津河河口。根據一九九二年八月五日訂立之國有土地使用權預約合同（「合同」），本集團獲汕頭市澄海區規劃與國土資源局（「國土局」）就發展項目授出預約土地使用權。本集團就發展項目有以下之選擇：(i) 在二零零四年七月（「期限」）內申辦用地手續及提交發展建築規劃並支付最後一期的土地款人民幣 24,861,000 元以獲取土地使用證；(ii) 延長期限；或 (iii) 根據合同要求退還人民幣 49,107,000 元。

本集團向國土局發出函件，要求延長期限，但並無獲得答覆。本集團其後考慮到期限即將屆滿，而發展項目地盤周圍尚未興建配套設施，因而決定不延長期限，並根據合同要求國土局退還土地款人民幣 49,107,000 元。發展項目於二零零四年六月三十日之賬面值為 183,446,000 港元。本集團於八月收到國土局之函件表示基於雙方預約關係仍然存在，故目前尚不能接受本集團之還款要求。

本集團現正尋求國土局澄清有關退款事宜，如獲退款，估計將錄得約 137,000,000 港元之虧損。

- (b) 本集團分別以代價約 9,622,000 港元及 13,155,000 港元出售位於紅磡駿昇中心之投資物業及持作出售物業之七個單位，分別帶來溢利約 1,186,000 港元及 852,000 港元。

14. 資本承擔

	二零零四年 六月三十日 千港元	二零零三年 十二月三十一日 千港元
於二零零四年六月三十日，本集團已訂約 但尚未於財務報表撥備有關收購澄海海麗花園 持作發展之物業權益之資本開支	<u>23,434</u>	<u>23,563</u>

15. 關連人士交易

期內，本集團與關連人士進行以下交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
向聯營公司收取及應收之利息	1,627	-
向一間同系附屬公司支付之租金	<u>34</u>	<u>30</u>

利息收入乃根據期內之結欠按雙方互相協定之利率計算。

寫字樓租金乃按與非關連人士之交易適用之近似條款釐定。

中期股息

董事會議決不宣派截至二零零四年六月三十日止期間（「本期間」）之任何中期股息（二零零三年：無）。

業務回顧

業績

本期間之營業額為 3,800,000 港元（二零零三年六月三十日：23,000 港元）。營業額之大幅增加與本集團增強物業組合後帶來之租金收入有關。本期間之毛利為 3,400,000 港元（二零零三年六月三十日：14,000 港元）。

本集團錄得經營溢利 3,700,000 港元，包括出售物業之收益 400,000 港元（二零零三年六月三十日：經營虧損 1,100,000 港元）。轉虧為盈乃與本集團去年購入之投資物業表現理想有關。

股東應佔溢利為 3,400,000 港元，而去年同期則為股東應佔虧損 1,000,000 港元。每股盈利為 1.22 港仙（二零零三年六月三十日（重列）：每股虧損 1.64 港仙）。

資產淨值

於二零零四年六月三十日，本集團之總資產淨值為 629,600,000 港元，較二零零三年十二月三十一日之 628,000,000 港元增加 0.3%。每股總資產淨值為 2.23 港元（二零零三年十二月三十一日：2.22 港元）。

債務及資本與負債比率

於二零零四年六月三十日，本集團維持穩健之資本及現金狀況。現金及銀行結存為 60,000,000 港元（二零零三年十二月三十一日：47,900,000 港元），而本集團並無任何銀行及其他借貸（二零零三年十二月三十一日：無）。

本集團於本期間之大部份收入以港元計值。本集團於本期間並無就非港元資產或投資進行對沖。

資產抵押

於二零零四年六月三十日，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之責任。

財務及利息收入 / 支出

本期間之利息收入為 1,600,000 港元，而去年同期則為 40,000 港元。兩個期間均無利息支出於收益表中扣除。

酬金政策及購股權計劃

於二零零四年六月三十日，本集團共僱用 6 名職員。酬金（包括薪金及年終花紅）乃根據個人表現釐定。本期間並無採納任何購股權計劃。

物業回顧

香港

物業發展

西環山道 34 號（100%）— 該物業為一幢 7 層高樓齡逾 40 年之綜合大廈，現時空置。該地盤面積約為 2,146 平方呎。

尖沙咀明輝中心（50%）— 該物業為一幢 15 層高之商業大廈。本集團擁有兩個辦公樓層及平台之權益，總建築面積分別約為 22,204 平方呎及 1,876 平方呎。於二零零四年六月三十日，該兩個辦公樓層經已全部租出。

觀塘鴻圖道 1 號（33 $\frac{1}{3}$ %）— 該物業為一幢 33 層高之工業大廈。本集團擁有多個樓層之多個單位之權益，總建築面積約為 591,966 平方呎。本集團亦擁有 77 個停車位之權益。

投資物業及持作出售物業

紅磡駿昇中心（100%）— 該物業為一幢 17 層高之貨倉大廈。在回顧期間內共售出 8 個單位，本集團於二零零四年六月三十日持有多個樓層之 20 個貨倉單位，總建築面積約為 96,085 平方呎，並持有 50 個停車位。於二零零四年六月三十日，貨倉之出租率降至 41%，與一項主要租約期滿有關。部份該等空置之單位已隨後租出。

中國

物業發展

澄海海麗花園（100%）（「發展項目」）— 該地盤面積約為 466,662 平方米（5,023,150 平方呎），位於中國廣東省汕頭市龍湖區新津河河口。根據一九九二年八月五日訂立之國有土地使用權預約合同（「合同」），本集團獲汕頭市澄海區規劃與國土資源局就發展項目授出預約土地使用權。本集團就發展項目有以下之選擇：(i) 在二零零四年七月（「期限」）內申辦用地手續及提交發展建築規劃並支付最後一期的土地款人民幣 24,861,000 元以獲取土地使用證；(ii) 延長期限；或 (iii) 根據合同要求退還人民幣 49,107,000 元。

展望

隨着回顧期間後完成出售紅磡駿昇中心 7 個貨倉單位，本集團之財政狀況預期會進一步增強。本集團之目標為盡量提高租金收入及物業出租率，現正為未來發展尋找有潛力之投資機會。

董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益

於二零零四年六月三十日，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根據證券及期貨條例第 352 條置存之登記冊所載錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

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	209,811,186	1	於受控制 公司之權益	74.32%

II. 本公司之相聯法團

Chinese Estates Holdings Limited (「華人置業」)

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	1,000,000,000	2	其他權益	
	275,537,456	3	其他權益	
	<u>1,275,537,456</u>			61.90%
劉鑾鴻	<u>199,207,187</u>	4	其他權益	9.67%

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	5	於受控制 公司之權益	57.56%

附註：

1. 正如上文第 II 段所披露，劉鑾雄先生擁有華人置業已發行股本中之 61.90% 權益，故根據證券及期貨條例之規定，被視為擁有該等本公司股份。
2. 該 1,000,000,000 股華人置業股份由一項以劉鑾雄先生為單位持有人之單位信託基金持有。該等股份由一項以劉鑾雄先生為創始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間接擁有。
3. 該 275,537,456 股華人置業股份由另一項以劉鑾雄先生之若干家族成員為合資格受益人之全權信託持有。
4. 該等股份由另一項以劉鑾鴻先生之若干家族成員為合資格受益人之全權信託間接擁有。
5. 正如上文第 II 段所披露，劉鑾雄先生擁有華人置業已發行股本中之 61.90% 權益，故根據證券及期貨條例之規定，被視為擁有 397,858,761 股金匡股份。華人置業擁有 397,858,761 股金匡股份，其中 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。

由於華人置業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，華人置業根據證券及期貨條例被視為擁有上述 170,000,000 股金匡股份。

由於華人置業擁有 Paul Y. 之全部已發行股本，華人置業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。

由於華人置業擁有 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，華人置業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。

由於華人置業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，華人置業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。

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二零零四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，於二零零四年六月三十日，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，並於截至二零零四年六月三十日止六個月內，本公司之董事或最高行政人員或彼等之配偶或未滿十八歲之子女概無獲授予或已行使任何可認購本公司或其任何相聯法團之證券之任何權利。

主要股東於本公司之證券權益

據本公司董事所知悉，於二零零四年六月三十日，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：

股東名稱	股份數目 (普通股)	身份	已發行股本 百分比
Billion Up Limited	209,811,186 (附註 1 及 2)	實益擁有人	74.32%
Lucky Years Ltd.	209,811,186 (附註 1 及 2)	受控制公司之權益	74.32%
華人置業	209,811,186 (附註 1 及 2)	受控制公司之權益	74.32%
Global King Ltd.	209,811,186 (附註 1 及 3)	信託人	74.32%
Credit Suisse Trust Limited	209,811,186 (附註 1 及 3)	信託人及一項 信託之受益人	74.32%
李嘉誠	21,833,142 (附註 4 及 5)	全權信託之創立人 及受控制公司之權益	7.73%
Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited	21,833,142 (附註 4 及 5)	信託人及一項信託 之受益人	7.73%
Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited	21,833,142 (附註 4 及 5)	信託人及一項信託 之受益人	7.73%

股東名稱	股份數目 (普通股)	身份	已發行股本 百分比
Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited	21,833,142 (附註 4 及 5)	信託人	7.73%
長江實業(集團)有限公司	21,833,142 (附註 4 及 5)	受控制公司之權益	7.73%
和記黃埔有限公司	21,833,142 (附註 4)	一間受控制公司之權益	7.73%
和記企業有限公司	21,833,142 (附註 4)	一間受控制公司之權益	7.73%
Primetek Holdings Limited	21,833,142 (附註 4)	實益擁有人	7.73%

附註：

1. 該等股份為上文第 1 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」中所述劉鑾雄先生「於受控制公司之權益」中所指之同一批股份。
2. *Billion Up Limited* 為 *Lucky Years Ltd.* 之全資附屬公司，*Lucky Years Ltd.* 為華人置業之全資附屬公司，其於本公司股份之權益已重複計入，並包括在 *Lucky Years Ltd.* 及華人置業所述之股權內。
3. *Credit Suisse Trust Limited* (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。*Global King Ltd.* 有權在華人置業之股東大會上行使三分之一以上之投票權。因此，*Global King Ltd.* 及 *Credit Suisse Trust Limited* 被視為擁有華人置業所擁有之權益。
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，和黃及和記企業被視為擁有 *Primetek* 持有之 21,833,142 股本公司股份。
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*」，另一全權信託(「*DT2*」) 之信託人) 之全部已發行股本。*TDT1* 及 *TDT2* 各持有 *UT1* 之單位。

根據證券及期貨條例，李嘉誠先生為 *DT1* 及 *DT2* 之託管人，就證券及期貨條例而言被視為 *DT1* 及 *DT2* 之創立人，*TDT1*、*TDT2*、*TUT1* 及長實被視為擁有 *Primetek* 持有之 21,833,142 股本公司股份。

上述所有權益均為好倉。於二零零四年六月三十日，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。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零四年六月三十日止六個月內，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。

向實體提供之墊款

於二零零四年六月三十日，本集團向聯營公司提供之墊款約為 297,200,000 港元（未扣除撥備）。該等股東貸款乃供應付其收購資產或日常營運所需。該等股東貸款並無抵押或到期日，須於通知時償還。

根據上市規則第 13.20 條，本公司詳細披露向個別實體提供其單獨金額超過本公司於二零零四年六月三十日之市值 8% 之貸款如下：

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 1/3	2.25	114,773	2,614	117,387
Canaria Holding Limited	50	不適用	–	54,158	54,158
天津華盛房地產發展有限公司	50	不適用	–	57,500	57,500
			<u>114,773</u>	<u>114,272</u>	<u>229,045</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二零零四年六月三十日（最後實際可行日期）之備考合併資產負債表如下：

	(附註) 合併總值 千港元	本集團 應佔權益 千港元
非流動資產	683,616	240,475
流動資產	22,389	10,343
流動負債	(14,082)	(5,478)
非流動負債	(595,591)	(239,102)
資產淨值	<u>96,332</u>	<u>6,238</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。

公司管治

審核委員會已經與核數師審閱本期間之未經審核中期報告。

除獨立非執行董事須根據本公司之組織章程細則在本公司之股東週年大會上輪值告退及重選而並無任何特定任期外，本公司於本期間內一直遵守上市規則附錄 14 所載之最佳應用守則。

本公司已採納上市規則附錄 10 所述之標準守則為董事進行證券交易之守則。本公司已明確向本公司全體董事查詢彼等是否有否於截至二零零四年六月三十日止六個月內遵守標準守則所載之規定，而全體董事確認彼等均有遵守標準守則。

致謝

本人謹藉此機會對股東從不間斷的支持及各位員工的熱誠和努力表示謝意。

代表董事會
主席
劉鑾鴻

香港，二零零四年九月三日