



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：0127)

截至二零零六年六月三十日止六個月之中期業績

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	
		二零零六年	二零零五年
		千港元	千港元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
營業額	3	2,226,166	429,707
銷售成本		(1,799,254)	(85,626)
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		345,301	201,285
除稅前溢利		5,947,591	2,321,517
所得稅開支	11	(951,983)	(320,199)
期內溢利		4,995,608	2,001,318
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		(2,033)	38,995
		4,995,608	2,001,318
股息	12	266,767	223,324
每股盈利	13		
基本		231.6仙	96.7仙
攤薄		226.4仙	不適用

簡明綜合資產負債表
於二零零六年六月三十日

	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)
非流動資產		
投資物業及其他固定資產	29,663,785	24,062,965
物業發展中物業	83,553	68,889
預付租賃款項	42,863	23,902
持作日後發展之物業權益	249,801	250,106
無形資產	—	—
商譽	15,951	15,951
聯營公司權益	—	—
聯營公司款項	1,259,176	692,870
待售投資	1,160,653	1,681,975
股票掛鈎證券及債券	5,074,456	3,405,181
應付按揭及一年後到期	1,606,723	2,799,507
遞延稅項資產	1,450	1,950
應收貸款	75,986	84,344
遞延稅項負債	64,659	66,586
墊付一間屬公司少數股東款項	9,908	—
抵押存款	118,039	121,069
	39,427,003	33,275,295
流動資產		
物業存貨	4,503,005	2,485,777
持作買賣投資	471,894	1,239,426
股票掛鈎證券	—	628,983
衍生金融工具	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	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、銀行結餘及現金	620,028	3,463
	1,780,895	1,136,267
	7,924,998	6,599,433
列為持作出售之資產	—	566,109
	7,924,998	7,165,542
流動負債		
衍生金融工具	243,661	152,089
應付賬項及應計款項	603,802	118,735
應付現金及保證金	60,729	11,320
按金及預收款項	252,228	224,243
稅項負債	117,205	71,684
借貸—一年內到期	5,985,792	6,090,610
撥備	16,017	24,444
	7,279,434	6,693,125
流動資產淨值	645,564	472,417
總資產減流動負債	40,072,567	33,747,712
非流動負債		
借貸—一年後到期	5,082,681	5,663,442
可換股債券	339,003	1,135,302
欠負聯營公司款項	14,317	14,879
欠負少數股東款項	354,647	310,814
遞延稅項負債	3,900,336	2,920,578
	9,690,984	10,045,015
資產與負債總額	30,381,583	23,702,697
股本及儲備		
股本	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	30,381,583	23,702,697

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)

香港財務報告準則第7號

香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第7號

香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第8號

香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第9號

財務報表呈列方式：股本披露¹

金融工具：披露¹

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²

香港財務報告準則第2號之範圍³

重新評估內含衍生工具⁴

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 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

本集團以按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 投資產品 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
營業額							
來自外間客戶之營業額	10,700	330,356	3,850	1,870,187	11,073	–	2,226,166
業績							
分類業績	5,238	5,384,649	3,850	345,165	131,961	–	5,870,863
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							(951,983)
期內溢利							4,995,608

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 投資產品 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
營業額							
來自外間客戶之營業額	3,900	348,267	5,370	68,466	3,704	–	429,707
業績							
分類業績	51,764	1,956,990	5,370	79,440	101,624	–	2,195,188
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							(320,199)
期內溢利							2,001,318

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

其他收入包括：

樓宇管理費收入淨額

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

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

6. 投資收入淨額

持買賣投資、股票掛鈎票據及債券以及衍生金融工具之公平值變動

待售投資之已變現收益

股票掛鈎票據之已變現虧損

衍生金融工具之已變現收益

其他投資收入

股息收入：

上市投資

非上市投資

利息收入

以下各項之名義利息：

墊付聯營公司款項

應收貸款

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

其他開支包括：

就商譽確認之減值虧損

就無形資產確認之減值虧損

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

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	截至六月三十日止六個月 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)
	(42,357)	(38,719)
折舊及攤銷	(7,135)	(8,402)
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	—
	104,131	380
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)
	305,075	334,610
攤佔聯營公司稅項(已計入攤佔聯營公司業績)	(61,474)	(47,616)

9. 財務費用

	截至六月三十日止六個月 二零零六年 千港元	截至六月三十日止六個月 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
須於五年內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
	249,101	88,128
下列各項之名義利息：		
欠負聯營公司款項	482	242
欠少數股東款項	22,718	7,828
可換股債券	14,519	9,792
	37,719	17,862
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
	308,457	105,076
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)	—
	261,171	97,892

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 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零五年 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	70,366	—
	70,366	—

11. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月 二零零六年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零五年 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	1,697	1,395
	49,523	19,372
遞延稅項	902,460	300,827
	951,983	320,199

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

(a) 於中期完結後宣派之二零零六年中期股息：

	截至六月三十日止六個月 二零零六年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元
已宣派每股中期股息12港仙(二零零五年：9港仙)連同以股代息選擇權	268,870	186,754
(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	158,639	不適用
	266,767	223,324

13. 每股盈利
 母公司之普通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 千港元	二零零五年 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	1,962,323
潛在攤薄普通股之影響： 可換股債券之名義利息	14,519	
計算每股攤薄盈利之盈利	5,012,160	
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	2,030,214,000
潛在攤薄普通股之影響： 可換股債券	56,506,365	
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,213,992,824	

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. 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	8,912	5,768
三十一日至六十日	1,805	2,185
六十一日至九十日	770	866
九十日以上	16,094	13,171
	27,581	21,990

15. 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	200	3,766
九十日以上	1,977	3,571
	2,177	7,337

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（二零零五年：41,300,000港元）及244,000,000港元（二零零五年：無），並已計入攤佔聯營公司業績。

至於上市證券投資及財資產品的表現，本集團於本期間錄得毛利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）、其他財資產品、股息及利息收入收益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）以及匯兌虧損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）。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。

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產產品達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：

- 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。
- 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為約3,857,600,000港元（二零零五年十二月三十一日：4,318,100,000港元）。
- 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。
- 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61.97%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。

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，本集團宣佈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鴨蘭街交界，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底完成。

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路的爱美高大廈（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。

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。

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」）。全體董事經本公司作出具體查詢後，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，本公司曾分數次購回合共3,360,000股股份。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

於本公布日期，董事會由執行董事劉鑾鴻先生及劉鑾雄先生、非執行董事劉玉慧女士以及獨立非執行董事鍾貴先生、陳國偉先生及羅麗萍女士組成。

網址：<http://www.chineseestates.com>

「請同時參閱本公司公布於星島日報、信報及經濟日報刊登的內容。」