



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)

截至二零零八年六月三十日止六個月之中期業績

Chinese Estates Holdings Limited (「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」) 截至二零零八年六月三十日止六個月 (「本期間」) 之未經審核綜合中期業績，連同二零零七年之比較數字：—

簡明綜合收益表
截至二零零八年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零零八年	二零零七年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
持續經營業務			
營業額	3	985,820	2,534,962
銷售成本		(466,227)	(1,646,723)
毛利		519,593	888,239
其他收入	5	19,339	17,604
投資收入淨額	6	1,629,553	264,210
行政開支		(115,843)	(124,597)
其他開支	7	(1,430)	-
出售物業及其他固定資產之 (虧損) 收益		(26)	3,084
出售投資物業之 (虧損) 收益		(2,641)	7
投資物業之公平值變動		1,539,731	1,332,437
財務費用	9	(163,204)	(253,033)
其他收益及虧損淨額	10	(174)	(77,724)
攤佔聯營公司業績		68,167	357,624
除稅前溢利		3,493,065	2,407,851
所得稅開支	11	45,568	(284,066)
期內來自持續經營業務溢利		3,538,633	2,123,785
已終止經營業務	12	(1,899)	-
期內來自己終止經營業務虧損		(1,899)	-
期內溢利	8	3,536,734	2,123,785
應佔溢利：			
母公司之股本權益持有人		3,522,830	2,052,396
少數股東權益		13,904	71,389
		3,536,734	2,123,785
股息	13	517,159	406,869

簡明綜合收益表 (續)
截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
每股盈利 (港元)	14		
基本			
持續經營業務		1.53	0.91
已終止經營業務		-	-
		<u>1.53</u>	<u>0.91</u>
攤薄			
持續經營業務		1.53	0.91
已終止經營業務		-	-
		<u>1.53</u>	<u>0.91</u>

簡明綜合資產負債表
於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年	二零零七年
		六月三十日 千港元 (未經審核)	十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		39,180,880	38,498,440
物業及其他固定資產		93,984	101,846
發展中物業		60,231	33,548
預付租賃款項		1,480,075	1,417,631
持作日後發展之物業權益		-	-
無形資產		11,440	12,870
商譽		2,940	-
聯營公司權益		953,711	1,210,936
墊付聯營公司款項		1,734,326	1,352,741
共同控制機構權益		-	-
待售投資		6,560,134	11,916,268
墊付接受投資公司款項		320,609	310,055
應收貸款—一年後到期		61,214	61,300
遞延稅項資產		67,276	66,574
墊付附屬公司之一名少數股東款項		12,217	9,527
抵押存款		142,748	79,217
		<u>50,681,785</u>	<u>55,070,953</u>
流動資產			
物業存貨		4,699,326	3,781,462
持作買賣之投資		158,446	367,753
股票掛鈎票據		-	101,516
應收貸款—一年內到期		160	586
化妝品存貨		2,021	1,425
應收賬項、按金及預付款項	15	258,043	299,433
應收證券交易賬項及存款		148,572	309,766
可收回稅項		649	536
抵押存款		428,637	406,492
定期存款、銀行結餘及現金		9,516,850	6,167,845
保管人所持銷售所得款項		59,994	206,540
		<u>15,272,698</u>	<u>11,643,354</u>
列為持作出售之資產		207,055	-
		<u>15,479,753</u>	<u>11,643,354</u>

簡明綜合資產負債表 (續)
於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
衍生金融工具		45,797	50,851
應付賬項及應計款項	16	399,683	295,766
應付證券交易賬項及保證金		129,779	284,165
按金及預先收取款項		334,497	297,085
稅項負債		273,353	230,827
借貸—一年內到期		3,070,194	2,949,269
撥備		16,017	16,017
		<u>4,269,320</u>	<u>4,123,980</u>
列為持作出售之負債		10,781	-
		<u>4,280,101</u>	<u>4,123,980</u>
流動資產淨值		<u>11,199,652</u>	<u>7,519,374</u>
總資產減流動負債		<u>61,881,437</u>	<u>62,590,327</u>
非流動負債			
財務擔保負債		618	618
借貸—一年後到期		9,471,683	9,380,589
可換股債券		59,828	-
欠負聯營公司款項		9,343	8,941
欠負少數股東款項		61,944	90,059
遞延稅項負債		5,358,541	5,444,587
		<u>14,961,957</u>	<u>14,924,794</u>
資產與負債總額		<u>46,919,480</u>	<u>47,665,533</u>
股本及儲備			
股本		229,689	230,044
儲備		46,021,777	46,931,594
母公司股本權益持有人的應佔股本權益		46,251,466	47,161,638
少數股東權益		668,014	503,895
股本權益總額		<u>46,919,480</u>	<u>47,665,533</u>

簡明綜合財務報表附註
截至二零零八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

本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。

本未經審核簡明綜合財務報表採納之會計政策與編製本集團截至二零零七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，本集團首次應用下列由會計師公會頒布之新詮釋，該等新詮釋均於本集團於二零零八年一月一日開始之財政年度生效。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 11 號	香港財務報告準則第 2 號 － 集團及庫存股票交易 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 12 號	服務特許權安排 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 14 號	香港會計準則第 19 號－ 界定福利資產之限制、 最低資金要求及兩者之互動關係 ²

¹ 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

應用該等新詮釋並無對本集團之本會計期間或過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈報方式構成任何重大影響。故此無需作出過往期間之調整。

於本中期期間，本集團已提早應用於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第 8 號「經營分類」。應用香港財務報告準則第 8 號導致經營分類之呈報方式出現變動。呈報方式之變動已追溯應用。

香港財務報告準則第 8 號要求發行人呈報其可呈報分類之財務資料及說明資料。可呈報分類為符合指定條件之經營分類或經營分類組合。經營分類為發行人就有關其可供查閱之獨立財務資料之組成部分，該獨立財務資料乃經由主要經營決策者定期評估以決定如何分配資源及評估表現。

應用該新準則並無對本集團之本會計期間或過往會計期間之經營業績及財務狀況構成任何重大影響。故此無需作出過往期間之調整。

除上述所述者外，本集團並無提早應用下列已頒布但尚未生效之準則、修訂本或詮釋。

香港會計準則第 1 號（經修訂）	財務報表呈列 ¹
香港會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第 32 號及香港會計準則第 1 號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ¹
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	以股份為基礎的付款－歸屬條件及取消 ¹
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 13 號	客戶忠誠計劃 ²

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

本集團正評估該等準則或詮釋之潛在影響，惟尚未能確定該等準則或詮釋對業績及財務狀況之編製及呈列方式會否構成重大影響。該等準則或詮釋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。

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、貸款融資利息收入以及扣除退貨後之化妝品銷售之總額。

4. 經營分類

本集團現行擁有六項可呈報分類：物業發展及買賣，零售物業租賃、非零售物業租賃、上市待售投資，其他上市持作買賣投資及財資產品及非上市投資、投資控股及經紀服務。上述分類方式乃基於管理層用以作出決策之本集團營運資料。

主要業務活動如下：

物業發展及買賣	- 物業發展及買賣物業銷售
零售物業租賃	- 來自零售物業租賃
非零售物業租賃	- 來自非零售物業租賃
上市待售投資	- 於待售投資之上市證券投資
其他上市持作買賣投資及財資產品	- 於持作買賣之上市證券投資、場外交易及結構性產品
非上市投資、投資控股及經紀服務	- 非上市證券投資、買賣及經紀服務

經營分類之會計政策與主要會計政策所述者相同。本集團以除去稅項開支及少數股東權益後之溢利或虧損（但不包括主要非現金項目）為基準評估經營表現。主要非現金項目為投資物業之公平值變動連同其相關之遞延稅項開支。由於分類間之營業額主要為就行政目的之租金收入，因此並無將分類間之營業額入賬。

本集團用作釐定已呈報分類溢利或虧損之計量方式自二零零七年起維持不變。

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

此外，業務單元亦於不同國家受個別營運管理。各國應佔收入及業績乃以物業所在地為基準。

本集團並無主要客戶收入及業績。

以下呈報經營分類資料：

截至二零零八年六月三十日止六個月

	物業發展 及買賣 千港元	零售 物業 租賃 千港元	非零售 物業 租賃 千港元	上市 待售投資 千港元	其他上市 持作買賣 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、投資 控股及 經紀服務 千港元	所有 其他分類 千港元	綜合 千港元
持續經營業務								
收入								
來自外間客戶之收入								
— 香港	253,732	283,561	137,679	-	160,604	13,149	11,628	860,353
— 中國	-	22,724	17,831	-	-	-	-	40,555
— 其他國家	-	-	-	-	84,912	-	-	84,912
	253,732	306,285	155,510	-	245,516	13,149	11,628	985,820
業績								
分類業績								
— 香港	76,480	272,565	130,378	1,535,695	(16,886)	143,279	9,108	2,150,619
— 中國	-	19,251	15,410	-	-	-	-	34,661
— 其他國家	-	-	-	-	(36,134)	-	-	(36,134)
	76,480	291,816	145,788	1,535,695	(53,020)	143,279	9,108	2,149,146
未分攤之公司支出淨額								(100,601)
財務費用								
— 上市證券投資及 財資產品之財務費用	-	-	-	-	(21,042)	-	-	(21,042)
— 未分攤之財務費用								(142,162)
其他收益及虧損淨額								
— 就墊付一間聯營公司款項 確認之減值虧損	-	(993)	-	-	-	-	-	(993)
— 未分攤之其他收益及虧損淨額								819
攤佔聯營公司業績								
— 香港	38,339	838	10,620	-	-	1,427	359	51,583
— 中國	-	2,555	157	-	-	-	-	2,712
除稅前及少數股東權益前溢利（撇除主要非現金項目）								1,939,462
所得稅開支								(65,557)
少數股東權益								(8,059)
母公司股本權益持有人應佔持續經營業務之本期間溢利								1,865,846
已終止經營業務								
母公司股本權益持有人應佔已終止經營業務之本期間虧損								(953)
核心溢利（撇除主要非現金項目）								1,864,893
主要非現金項目								
— 投資物業之公平值變動 （包括攤佔聯營公司業績及少數股東權益）								1,546,812
— 遞延稅項								111,125
母公司股本權益持有人應佔之本期間溢利								3,522,830

其他重大項目

	可呈報 分類總額 千港元	未分攤之 調整 千港元	主要非 現金項目 之調整 千港元	收益表 (持續 經營業務) 千港元	收益表 (已終止 經營業務) 千港元	收益表 總額 千港元
利息收入	83,140	-	-	83,140	38	83,178
利息支出	(21,042)	(142,162)	-	(163,204)	-	(163,204)
利息收入(支出)淨額	62,098	(142,162)	-	(80,064)	38	(80,026)
折舊及攤銷	-	(9,744)	-	(9,744)	(110)	(9,854)
投資物業之公平值變動	-	-	1,539,731	1,539,731	-	1,539,731
攤佔聯營公司業績	54,295	-	13,872	68,167	-	68,167
所得稅開支	(65,557)	-	111,125	45,568	-	45,568
少數股東權益	(8,059)	-	(6,791)	(14,850)	946	(13,904)

截至二零零七年六月三十日止六個月

	物業發展 及買賣 千港元	零售 物業 租賃 千港元	非零售 物業 租賃 千港元	上市 待售投資 千港元	其他上市 持作買賣 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、投資 控股及 經紀服務 千港元	所有 其他分類 千港元	綜合 千港元
收入								
來自外間客戶之收入								
— 香港	1,506,756	220,912	107,119	-	438,027	42,965	4,816	2,320,595
— 中國	-	18,840	14,162	-	-	-	-	33,002
— 其他國家	-	-	-	-	181,365	-	-	181,365
	1,506,756	239,752	121,281	-	619,392	42,965	4,816	2,534,962
業績								
分類業績								
— 香港	440,401	202,401	101,898	24,305	161,480	176,593	4,801	1,111,879
— 中國	-	16,094	12,112	-	-	1,807	-	30,013
— 其他國家	-	-	-	-	10,564	-	-	10,564
	440,401	218,495	114,010	24,305	172,044	178,400	4,801	1,152,456
未分攤之公司支出淨額								(103,909)
財務費用								
— 上市證券投資及 財資產品之財務費用	-	-	-	-	(45,994)	-	-	(45,994)
— 未分攤之財務費用								(207,039)
其他收益及虧損淨額								
— 就墊付一間聯營公司款項 確認之減值虧損	-	(860)	-	-	-	-	-	(860)
— 未分攤之其他收益及虧損淨額								(76,864)
攤佔聯營公司業績								
— 香港	242,398	1,346	6,268	-	-	64,373	4,542	318,927
— 中國	-	3,655	221	-	-	-	-	3,876
除稅前及少數股東權益前溢利(撇除主要非現金項目)								1,040,593
所得稅開支								(37,422)
少數股東權益								(58,802)
核心溢利(撇除主要非現金項目)								944,369
主要非現金項目								
— 投資物業之公平值變動 (包括攤佔聯營公司業績及少數股東權益)								1,354,671
— 遞延稅項								(246,644)
母公司股本權益持有人應佔之本期間溢利								2,052,396

其他重大項目

	可呈報 分類總額 千港元	未分攤之 調整 千港元	主要非 現金項目 之調整 千港元	收益表 總額 千港元
利息收入	125,848	-	-	125,848
利息支出	(45,994)	(207,039)	-	(253,033)
利息收入（支出）淨額	79,854	(207,039)	-	(127,185)
折舊及攤銷	-	(7,543)	-	(7,543)
投資物業之公平值變動	-	-	1,332,437	1,332,437
攤佔聯營公司業績	322,803	-	34,821	357,624
所得稅開支	(37,422)	-	(246,644)	(284,066)
少數股東權益	(58,802)	-	(12,587)	(71,389)

5. 其他收入

截至六月三十日止六個月

二零零八年 二零零七年
千港元 千港元

其他收入包括：

樓宇管理費收入	32,784	28,169
樓宇管理費支出	(20,047)	(19,767)
	12,737	8,402
滙兌收益淨額	2,160	5,055

6. 投資收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
持續經營業務		
按公平值計入收益表被分類為持作買賣之財務資產（虧損）收益：		
持作買賣之投資之未變現（虧損）收益	(36,244)	5,463
按公平值計入收益表被分類為指派之財務資產：		
股票掛鈎票據之未變現虧損	-	(26,069)
股票掛鈎票據之已變現虧損	(16,221)	-
按公平值計入收益表被分類為指派之財務資產虧損淨額	(16,221)	(26,069)
按公平值計入收益表被分類為持作買賣之財務負債：		
衍生金融工具之未變現收益	5,054	18,152
衍生金融工具之已變現收益	-	56,422
按公平值計入收益表被分類為持作買賣之財務負債收益淨額	5,054	74,574
出售待售投資時由股本權益轉撥：		
上市投資	1,445,177	-
非上市投資	5,221	-
股息收入：		
上市投資		
— 待售投資	90,518	24,305
— 其他上市投資	761	1,804
非上市投資	38,571	41,513
利息收入	83,140	125,848
名義利息：		
墊付聯營公司款項	13,385	16,536
墊付少數股東款項	191	236
	1,629,553	264,210
已終止經營業務		
來自已終止經營業務之利息收入	38	-
	1,629,591	264,210

利息收入之中包括衍生金融工具之利息約 7,382,000 港元（二零零七年：股票掛鈎票據 11,221,000 港元及衍生金融工具 33,542,000 港元）。

7. 其他開支

截至六月三十日止六個月
二零零八年 二零零七年
千港元 千港元

其他開支包括：

無形資產攤銷

1,430 -

8. 期內溢利

截至六月三十日止六個月
二零零八年 二零零七年
千港元 千港元

期內溢利已（扣除）計入：

持續經營業務

總僱員成本：

僱員成本（包括董事酬金）

退休福利計劃供款，扣除已沒收供款 79,000 港元
（二零零七年：152,000 港元）

(59,242) (42,205)

(2,688) (1,839)

(61,930) (44,044)

核數師酬金

(1,476) (1,075)

折舊

(9,449) (7,239)

攤銷

(295) (304)

持作買賣之投資成本確認

(258,329) (546,863)

買賣物業成本確認

(166,735) (1,109,804)

化妝品成本確認

(1,153) (10)

攤佔聯營公司稅項（已計入攤佔聯營公司業績）

(9,420) (49,642)

計入毛利之出售持作買賣投資之收益：

持作買賣投資之市值（減少）增加

(12,623) 72,913

換算持作買賣投資之已變現滙兌虧損

(1,129) (1,404)

(13,752) 71,509

投資物業租金收入總額

461,795 361,033

減：期內產生租金收入之投資物業直接經營開支

(21,780) (21,539)

期內並無產生租金收入之投資物業直接經營開支

(2,411) (6,996)

437,604 332,498

已終止經營業務

折舊

(101) -

攤銷

(9) -

9. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	157,819	252,370
須於五年後全數償還之銀行貸款	3,382	822
須於五年內全數償還之其他貸款	2,484	45,994
	163,685	299,186
名義利息：		
欠負聯營公司款項	406	503
欠負少數股東款項	716	96
可換股債券	3,704	4,050
	4,826	4,649
利息總額	168,511	303,835
外幣貸款滙兌虧損	18,558	-
其他財務費用	2,317	1,409
	189,386	305,244
減：撥充發展中物業存貨資本化之利息	(9,950)	(23,166)
減：撥充發展中投資物業資本化之利息	(16,232)	(29,045)
	163,204	253,033

10. 其他收益及虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他收益及虧損淨額包括：		
就墊付聯營公司款項撥回之減值虧損	256	975
就墊付一間聯營公司款項確認之減值虧損	(993)	(860)
收購一間附屬公司折讓 (附註 1)	12,317	-
購買一間附屬公司之可換股債券之虧損 (附註 2)	(11,744)	-
出售一間附屬公司收益 (附註 3)	-	158,212
以現金結算方式兌換可換股債券之虧損	-	(236,705)

附註：1. 收購一間附屬公司之折讓乃因於二零零八年二月進一步收購金匡企業有限公司（「金匡」）之 36.51% 權益。本集團自此持有金匡之 50.20% 股權，金匡遂成為本公司之附屬公司。

2. 購買一間附屬公司之可換股債券之虧損乃因於二零零八年四月向名昇投資有限公司收購金匡面值為 108,000,000 港元之可換股債券。

3. 出售一間附屬公司收益乃因於二零零七年六月七日以配售方式出售金匡之 15.11% 權益。

11. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅項支出（撥回）包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	28,298	29,705
香港以外地區	5,823	4,363
	<u>34,121</u>	<u>34,068</u>
過往年度撥備不足：		
香港利得稅	15,402	-
	<u>49,523</u>	<u>34,068</u>
遞延稅項：		
當期	197,238	249,998
由於稅率變更	(292,329)	-
	<u>(95,091)</u>	<u>249,998</u>
	<u>(45,568)</u>	<u>284,066</u>

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零零七年：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。

由二零零八／二零零九課稅年度起生效之香港利得稅已由 17.5% 調低至 16.5%，於二零零七年三月十六日，中華人民共和國根據中華人民共和國國家主席令 63 號頒布中華人民共和國企業所得稅法，該法令若干附屬公司之稅率由二零零八年一月一日起由 33% 改為 25%。遞延稅項結餘已予以調整，以反映預期於資產變現或清償負債期間適用之各個稅率。

遞延稅項 197,238,000 港元已包括期內確認之投資物業公平值變動之遞延稅項開支 181,333,000 港元（二零零七年：246,644,000 港元），以及為反映因稅率調低於其相關之稅項撥備 292,458,000 港元（二零零七年：無），已包括在撥回之數字 292,329,000 港元中。

12. 已終止經營業務

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資收入	38	-
行政開支	(1,937)	-
期內來自己終止經營業務虧損	<u>(1,899)</u>	<u>-</u>

於二零零八年二月一日，金匡與名昇投資有限公司訂立一項有條件協議，以約 183,700,000 港元出售生產及銷售甲醇之業務（「甲醇項目」）。該出售已於二零零八年七月完成，於出售後，甲醇項目之業績乃根據香港財務報告準則第 5 號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」按已終止經營業務呈報，並於收益表中分開呈列。

13. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(a) 於中期完結後宣派之二零零八年中期股息		
已宣派每股中期股息 13.5 港仙連同以股代息選擇權 (二零零七年：每股 13.5 港仙)	306,187	308,369
(b) 於二零零八年六月二十五日派付之二零零七年末期股息 每股 22.5 港仙 (二零零六年：18 港仙)		
現金	469,152	129,774
根據以股代息計劃收取股份	48,007	277,095
已派付股息總額	517,159	406,869

14. 每股盈利

母公司之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			總額 二零零七年 千港元
	持續 經營業務 二零零八年 千港元	已終止 經營業務 二零零八年 千港元	總額 二零零八年 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期內溢利)	3,523,783	(953)	3,522,830	2,052,396
潛在攤薄普通股之影響：				
可換股債券之名義利息	3,704	-	3,704	
少數股東權益變動	(2,019)	(66)	(2,085)	
計算每股攤薄盈利之盈利	3,525,468	(1,019)	3,524,449	

	股份數目	
	二零零八年	二零零七年
股份數目：		
計算每股基本盈利及每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,298,481,181	2,262,396,351

因概無任何尚未行使之可攤薄潛在普通股，故截至二零零七年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

15. 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 38,920,000 港元（二零零七年十二月三十一日：119,439,000 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及物業銷售應收款項。

應收貿易賬項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	21,396	103,443
三十一日至六十日	1,847	1,216
六十一日至九十日	1,294	1,391
九十日以上	14,383	13,389
	38,920	119,439

董事會認為本集團於結算日之應收賬項之公平值與其賬面值相若。

16. 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 3,080,000 港元（二零零七年十二月三十一日：43,765,000 港元）。

應付貿易賬項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	405	38,243
九十日以上	2,675	5,522
	3,080	43,765

董事會認為本集團於結算日之應付賬項之公平值與其賬面值相若。

17. 資本承擔及或然負債

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
(a) 資本承擔：		
已批准及已簽約：		
香港物業發展開支	371,664	460,080
中國大陸物業發展開支	123,971	126,637
澳門物業發展開支	45,780	51,780
翻新物業	291,591	276,546
	833,006	915,043
已批准但未簽約：		
香港物業發展開支	163,090	163,113
翻新物業	224	224
	163,314	163,337
(b) 或然負債：		
為聯營公司/接受投資公司獲授之銀行信貸額向銀行 提供之擔保	1,069,650	1,069,650
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
	1,079,650	1,079,650

中期股息及股份回購

董事會已宣派本期間之中期股息每股 13.5 港仙（「中期股息」）（二零零七年：13.5 港仙），並給予股東選擇權以新股形式收取部分或全部中期股息以代替現金股息（「以股代息」）。

於二零零八年三月至七月期間，本公司已分配現金總額達 724,400,000 港元（二零零七年：308,400,000 港元）（或每股 31.7 港仙（二零零七年：13.5 港仙））並將會派發予股東。該總額包括合共 306,200,000 港元（二零零七年：308,400,000 港元）（或每股 13.5 港仙（二零零七年：13.5 港仙））將會用作宣派中期股息以及合共 418,200,000 港元（二零零七年：無）（或每股 18.2 港仙）已於二零零八年三月至七月期間用作回購本公司股份。根據該現金總額每股 31.7 港仙（二零零七年：13.5 港仙）以及核心溢利每股 0.81 港元（二零零七年：0.42 港元），錄得比率為 39.1%（二零零七年：32.4%），並概述如下：—

	截至六月三十日六個月止	
	二零零八	二零零七
核心溢利(百萬港元)	1,865	944
股份回購*(百萬港元)	418.2	-
中期股息(百萬港元)	306.2	308.4
<u>以每股計</u>		
核心溢利(港仙)	81.1	41.7
股份回購*(港仙)	18.2	-
中期股息(港仙)	13.5	13.5
股份回購*及中期股息(港仙)	31.7	13.5
相當於核心溢利之百分比	39.1%	32.4%

附註：*於二零零八年三月至七月期間

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」）批准根據該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，新股份市價將以二零零八年八月二十日（即股份除息後之首個交易日）起五個交易日本公司現有股份在聯交所之平均收市價計算。載有建議詳情之致股東通函連同選擇表格將於二零零八年九月五日或前後寄發予股東。

股息單或新股票將於二零零八年十月八日或前後寄發予於二零零八年八月二十七日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零八年八月二十二日至二零零八年八月二十七日（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續。為符合獲派中期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零零八年八月二十一日下午四時三十分前送達本公司於香港之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 室。

財務業務回顧

業績

持續經營業務

本期間之營業額為 985,800,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：2,535,000,000 港元），較去年同期減少 61.1%，主要由於證券投資之營業額及出售發展物業之營業額減少有關。

在物業租賃方面，於二零零七年年底完成翻新皇室大廈第一期及新港中心戲院部分後，錄得租金豐厚之出租交易，因此零售部分之租金收入上升 27.8%，非零售部分之租金收入於本期間亦取得理想增加 28.2%。本期間錄得之租金總收入較去年同期增加 27.9%，由二零零七年 361,000,000 港元增至二零零八年 461,800,000 港元。

本期間的毛利為 519,600,000 港元，較去年同期減少 41.5%。

在物業發展方面，旺角 MOD 595 之銷售情況理想，並帶來約 40,400,000 港元之本集團應佔溢利。紅磡駿昇中心（佔 61.96%權益）若干單位已於本期間出售，並為本集團帶來約 20,600,000 港元之溢利。上水邁爾豪園（佔 50%權益）及荃灣樂悠居（佔 50%權益）持續帶來分別 21,600,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：20,300,000 港元）及 4,500,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：9,100,000 港元）之溢利，全部溢利均列入攤佔聯營公司業績。此外，何文田君頤峰（佔 10%權益）之銷售入賬 19,000,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：22,500,000 港元），已列入投資收入。

於期內，本集團出售若干待售投資中之上市證券投資。錄得扣除出售開支 3,300,000 港元後於投資收入中確認收益 1,445,200,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：無），當中 1,448,500,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：無）之累計收益乃轉撥自股本權益中之證券投資儲備盈餘。連同有關股息收入 90,500,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：24,300,000 港元），於期間確認之總收入為 1,535,700,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：24,300,000 港元）。除於收益表中確認之收益外，本期間的上市待售投資之公平值變動減少 2,546,400,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：增加 821,100,000 港元）已於證券投資儲備盈餘中確認。

至於其他上市持作出售投資及財資產品的表現，本集團分別錄得扣除財務費用前後虧損 53,100,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：溢利 172,100,000 港元）及 74,100,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：溢利 126,100,000 港元）。計入本期間收益表之各項包括毛虧損 13,800,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：收益 71,500,000 港元）、未變現虧損 31,200,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：2,400,000 港元）、已變現股票掛鈎票據虧損 16,200,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：已變現衍生金融工具收益 56,400,000 港元）及股息及利息收入 8,100,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：46,600,000 港元）。財務費用 21,000,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：46,000,000 港元）包括利息開支及匯兌虧損總額分別 2,500,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：46,000,000 港元）及 18,500,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：無）。

其他收入較去年同期增加 9.9%至 19,300,000 港元，行政開支較去年同期減少 7.0%至 115,800,000 港元。財務費用較去年同期減少 35.5%至 163,200,000 港元。

其他收益及虧損錄得虧損淨額 200,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：77,700,000 港元），包括收購金匡企業有限公司（「金匡」）36.51%權益之收益及購買金匡之可換股債券之虧損。

本期間的攤佔聯營公司業績較去年同期減少 80.9% 至 68,200,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：357,600,000 港元），主要由於物業發展銷售貢獻減少。

已終止經營業務

於二零零八年二月一日，金匡與名昇投資有限公司訂立一項有條件協議，以約 183,700,000 港元出售生產及銷售甲醇之業務（「甲醇項目」）。該出售已於二零零八年七月完成，於出售后，甲醇項目之業績乃根據香港財務報告準則第 5 號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」按已終止經營業務呈報，並於收益表中分開呈列。

溢利及股息

本期間母公司股本權益持有人的應佔溢利（來自持續經營業務及已終止經營業務）為 3,522,800,000 港元，而去年同期為 2,052,400,000 港元。本期間的溢利主要來自投資物業的公平值變動收益及出售上市待售投資收益。每股盈利為 1.53 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：0.91 港元）。

如撇除主要非現金項目 1,657,900,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：1,108,000,000 港元），本期間母公司股本權益持有人的應佔核心溢利將為 1,864,900,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：944,400,000 港元），而每股核心溢利將為 0.81 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：0.42 港元），分別較二零零七年增加 97.5% 及 92.9%。

主要非現金項目為有關投資物業公平值變動之收益連同其各自遞延稅項支出 1,365,500,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：1,108,000,000 港元）以及由於稅率變更引至有關投資物業公平值變動之遞延稅項影響 292,400,000 港元。

截至二零零七年十二月三十一日止年度的末期股息每股 22.5 港仙（截至二零零六年十二月三十一日止年度：18 港仙），合共 517,200,000 港元，股息已於本期間以現金及以新股份代替現金（以股代息）的形式派付，末期股息的 90.7% 及 9.3% 分別以現金及以股代息形式派付。

於二零零八年三月，董事會已建議派付二零零七年末期股息。於二零零八年三月至七月期間本公司以 418,200,000 港元回購公司股份，該款項以本期間股份之加權平均股數基準計算每股 18.2 港仙。

根據（a）本期間之核心溢利 1,864,900,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：944,400,000 港元）或每股 0.81 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：0.42 港元）；（b）於二零零八年三月至七月期間回購股份之金額 418,200,000 港元或每股 18.2 港仙；及（c）於本期間所宣派之現金／以股代息中期股息每股 13.5 港仙（截至二零零七年六月三十日止六個月：13.5 港仙），該現金款項與核心溢利之比率為 39.1%（二零零七年：32.4%）。

資產淨值

於二零零八年六月三十日，母公司股本權益持有人的應佔本集團的總資產淨值約為 46,251,000,000 港元（二零零七年十二月三十一日：47,162,000,000 港元），較二零零七年十二月三十一日減少 911,000,000 港元或 1.9%。根據二零零八年六月三十日的已發行普通股總數 2,296,889,624 股（二零零七年十二月三十一日：2,300,443,378 股）計算，母公司股本權益持有人的每股資產淨值為 20.14 港元，較二零零七年十二月三十一日（20.50 港元）減少 1.8%。每股資產淨值變動主要與（a）本期間保留溢利 3,522,800,000 港元及（b）上市待售投資之儲備扣減 3,994,900,000 港元有關。

於二零零七年十二月三十一日，上市待售投資公平值變動累計收益於股本權益之證券投資儲備盈餘（「上市證券投資儲備」）賬面值約 8,157,100,000 港元。於本期間，已確認約 1,448,500,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：無）因出售而轉撥至收益表之累計收益，以及扣減上市待售投資公平值變動約 2,546,400,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：增加 821,100,000 港元），已調整少數股東權益 500,000 港元。截至二零零八年六月三十日止上市證券投資儲備盈餘賬面值約為 4,162,200,000 港元。

總資產淨值包括有關投資物業公平值變動收益的遞延稅項負債 5,301,000,000 港元。如撇除該遞延稅項負債，母公司股本權益持有人的總資產淨值將為 51,552,000,000 港元或每股 22.4 港元。

於本期間，本集團增購金匡 36.51% 權益及其若干可換股債券、出售若干投資物業及買賣上市證券投資。除該等現有項目以及中期報告內所披露者外，本集團並無任何有關重大投資或資本資產之未來計劃。

證券投資

於二零零七年十二月三十一日，上市證券投資及財資產品為 11,808,000,000 港元。於本期間，該等組合因出售淨額 3,686,300,000 港元（包括已出售上市待售投資於二零零七年十二月三十一日至出售日期間之公平值變動）而減少（較二零零七年減少 31.2%）。另扣減剩餘證券於本期間的公平值變動減少 1,874,900,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：增加 818,600,000 港元）後，本集團於二零零八年六月三十日的上市證券投資組合達到 6,246,800,000 港元，佔總資產 9.4%（二零零七年十二月三十一日：17.7%），該等組合為本集團資金管理其中一部分。

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種風險，同時輔以積極管理、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

股本

於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日的已發行普通股數目分別為 2,296,889,624 股及 2,300,443,378 股。

可換股債券

本公司擁有 50.20% 權益之附屬公司金匡於二零零七年十月二十五日發行面值為 180,000,000 港元於二零一零年到期之零息可換股債券（「債券」）。債券可於二零零七年十月二十五日或之後以每股 0.162 港元兌換金匡之繳足股款普通股。於本期間並無兌換普通股。截至二零零八年六月三十日，經對消由本公司之一間全資附屬公司持有面值 108,000,000 之債券後，本集團之未行使債券其面值及公平值分別為 72,000,000 港元及 59,828,000 港元。

債務及資本與負債比率

於二零零八年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸及債券為 12,602,000,000 港元（二零零七年十二月三十一日：12,330,000,000 港元）。現金及銀行結存為 10,088,000,000 港元（二零零七年十二月三十一日：6,654,000,000 港元），而借貸淨額為 2,514,000,000 港元（二零零七年十二月三十一日：5,676,000,000 港元）。

總債務與股本權益比率為 26.9%（二零零七年十二月三十一日：25.9%），而淨債務與股本權益比率為 5.4%（二零零七年十二月三十一日：11.9%），乃將借貸總額及借貸淨額分別除以股本權益總額 46,919,000,000 港元（二零零七年十二月三十一日：47,666,000,000 港元）得出的百分比。

由於現金及定期存款增加，令淨債務與股本權益的比率下降。現金及定期存款增加主要與出售上市待售投資有關。

此外，如計入上市證券投資及財資產品 6,247,000,000 港元（二零零七年十二月三十一日：11,808,000,000 港元），則狀況將為現金淨額 3,733,000,000 港元（二零零七年十二月三十一日：6,132,000,000 港元）。

撇除未行使的債券，於結算日，本集團之銀行及其他借貸以港元（98.4%）及瑞士法郎（1.6%）計值。於本集團之銀行及其他借貸總額 12,542,000,000 港元中，24.5%、22.9%、50.9%及 1.7%須分別於一年內、一至兩年、兩至五年及五年後償還。本集團之銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息及銀行同業拆息計算利息。於年底並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零零八年六月三十日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團賬面值分別約為 37,170,200,000 港元（二零零七年十二月三十一日：37,048,500,000 港元）、46,900,000 港元（二零零七年十二月三十一日：47,600,000 港元）、238,900,000 港元（二零零七年十二月三十一日：239,200,000 港元）、2,979,600,000 港元（二零零七年十二月三十一日：561,900,000 港元）及 475,600,000 港元（二零零七年十二月三十一日：485,700,000 港元）之投資物業、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) 本集團賬面值約為 254,300,000 港元（二零零七年十二月三十一日：194,700,000 港元）之持作買賣之投資及若干現金存款，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 197,800,000 港元（二零零七年十二月三十一日：177,500,000 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及接受投資公司獲授之銀行信貸將其墊付聯營公司及接受投資公司款項約 1,211,400,000 港元（二零零七年十二月三十一日：1,152,000,000 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。本期間之利息收入為 92,000,000 港元，較二零零七年六月三十日（151,400,000 港元）減少 39.2%。財務費用包括銀行及其他貸款之利息支出、名義利息支出、外幣貸款匯兌差額、安排、信貸及承擔費用支出。撇除名義利息，本期間之利息支出為 138,200,000 港元，較去年同期錄得之利息支出 247,100,000 港元減少 44.1%。利息支出減少主要與本期間利率減低有關。本期間之資本化利息為 25,500,000 港元，而去年則為 52,100,000 港元。於回顧期內六個月之平均利率為 2.61%（二零零七年：4.57%），乃以總利息支付除以平均借貸總額得出。

酬金政策及購股權計劃

於回顧期內，本集團共有僱員 310 人（截至二零零七年六月三十日止六個月：294 人）（不包括受僱於本集團之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 294 人（截至二零零七年六月三十日止六個月：264 人））。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金以及按市況及個人表現釐定之年終花紅。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。

中國大陸及澳門

如撇除於中國大陸之已終止經營業務，本集團之投資為本期間帶來溢利（包括毛利、投資物業的公平值變動及攤佔聯營公司業績）199,700,000 港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：64,000,000 港元），佔母公司股本權益持有人應佔溢利 5.7%（截至二零零七年六月三十日止六個月：3.1%）。本集團之投資淨額於二零零八年六月三十日達 7,282,900,000 港元（二零零七年十二月三十一日：4,295,400,000 港元），分別佔本集團資產總值及本集團資產淨值約 11.0%及 15.7%。

此外，於二零零八年六月三十日本集團於澳門之投資淨額為 1,655,500,000 港元（二零零七年十二月三十一日：1,660,700,000 港元），佔本集團資產總值約 2.5%。

上市附屬公司

於年結日，本集團於至祥置業有限公司擁有 61.96% 權益。

於二零零八年二月五日，本集團以代價約 120,800,000 港元收購 740,518,325 股金匡股份相當於 36.51% 股權，因此，本集團持有 50.20% 金匡股權，金匡遂成為本公司之附屬公司。

物業估值

獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司已就本集團於二零零八年六月三十日持有之投資物業進行物業估值，有關估值乃用於編製二零零八年中中期業績。本集團投資物業之估值為 39,181,000,000 港元（二零零七年十二月三十一日：38,498,000,000 港元），經作出本期間投資物業之增加及出售之調整後較二零零七年增加 3.2%。公平值增加約 1,540,000,000 港元已計入本期間之收益表。本集團亦攤佔本期間聯營公司投資物業之公平值變動之增加 14,000,000 港元（已扣除遞延稅項 4,000,000 港元）。本集團之發展物業及非投資物業乃於財務報表中按成本扣除減值（如有）列賬。

業務回顧

香港物業投資

投資物業之租金仍然是集團主要收入來源之一。本集團零售物業組合於二零零八年上半年之整體出租率為 90.61%（不包括皇室大廈之翻新區域）。倘撇除非核心及已售物業，出租率達 95.10%。出租率維持高企與本集團大部分零售物業位於優質地段有關。租戶之營業額受惠於旅客及本地消費之增長而上升，令本集團之零售租金普遍上揚。預期租金將有上調空間。

本集團於本期間之租金總額較去年同期增長 27.9%，租金收入為 461,800,000 港元，而零售及非零售部分之增幅分別為 27.8% 及 28.2%。租金收入總額增加主要由於辦公室物業之高回轉租金比率以及新港中心與皇室大廈之第一期翻新工程於二零零七年第三季完成所致。

怡東商場－東角 Laforet 及銅鑼灣地帶所有商舖於本期間之平均出租率分別約為 99.40% 及 97.57%。

皇室大廈之第一期翻新工程於二零零六年展開。工程範圍包括重新規劃地庫、地下及一樓、分拆之前由超級市場、百貨公司及旗艦租戶租用之零售空間，以提供更多不同類型之優質零售店舖及專題食肆。第一期翻新工程已於二零零七年第三季完成，而第二期翻新工程亦已於二零零八年三月展開，預期將於二零一零年年初完成。翻新後的皇室大廈將更臻完善及具多元化商戶組合，而租金收入將可望大幅上升。

新港中心之翻新工程已於二零零七年第三季完成。改善工程包括將觀光升降機及戲院改建為商舖。由於有更多更優質品牌商戶進駐，新港中心之整體租金收入較去年同期上升近 100%，而於本期間之平均出租率為 93.85%。

本集團辦公室物業出租率於二零零八年上半年均維持於高水平。於本期間，皇室大廈、美國萬通大廈及夏慤大廈之平均出租率分別約為 91.19%、95.25% 及 87.49%，使整體辦公室物業組合出租率達約 91.64%。

尖沙咀東英大廈重建項目之地庫建築工程將於二零零八年十月完成。其上蓋工程亦預期於二零零八年十月展開。香港鐵路有限公司擬建造一條地下行人通道，接連現今的尖沙咀港鐵站至（包括其他出口）未來經重建後的東英大廈。該地下行人通道將更方便購物人士直達本重建項目，從而令本重建項目受惠。東英大廈將重建為綜合購物及娛樂中心，預期於二零一零年竣工後將成為尖沙咀的購物商場地標。

肇輝臺 12 號新輝大廈為位處香港傳統豪宅項目優越位置之東半山區住宅地盤。地盤面積約 12,000 平方呎，可提供住宅總樓面面積合共約 39,700 平方呎。本集團計劃於二零零八年年底將該地盤重建為豪宅項目。

香港物業發展

整體而言，本集團各個發展項目進展理想，銷售成績令人滿意。

York Place（即前灣仔東生大廈）之地基工程已於二零零七年年底完成，其上蓋工程亦正在進行施工。York Place 為一幢全新的住宅／零售綜合大樓，擁有 94 個樓面面積約介乎 576 平方呎至 2,037 平方呎之單位。York Place 目前正進行銷售，截至二零零八年六月三十日已預售 23 個單位。

尙翹峰（佔 87.5%權益）為一個與市區重建局合作位於灣仔太原街合共兩期之重建項目。截至二零零八年六月三十日，第一期項目已售出 650 個單位，佔單位總數之 99.69%。至於第二期重建項目，城市規劃委員會已於二零零八年七月四日批准了保留現有灣仔街市核心部分之總綱發展藍圖。第二期項目之建築工程現計劃於二零零八年年底展開，並預期將於二零一二年年中竣工。

MOD 595 為一項與市區重建局進行之合資項目，項目位於旺角新填地街。該項目為一座單幢式住宅大廈，提供合共 85 個單位，單位樓面面積約介乎 480 平方呎至 1,100 平方呎不等。項目已於二零零八年四月推出。截至二零零八年六月三十日，60 個單位已售出，佔單位總數之 70.58%。項目已於二零零七年八月取得入伙紙，並已於二零零八年三月獲發滿意紙。

另一項與市區重建局進行之合資項目則位於大角咀洋松街／必發道。該項目為一座單幢式住宅大廈，提供合共 182 個單位，單位可售樓面面積約介乎 400 平方呎至 1,080 平方呎不等。整個項目將於二零零八年第四季竣工。目前已申請預售樓花同意書，現時預期項目將於二零零八年第四季推出。

本集團於西九龍填海區擁有兩個合資發展項目。其中一個項目位於海庭道及海泓道與海庭道交界（佔 25%權益），其地基工程經已展開。該項目將發展為總樓面面積約 1,095,980 平方呎的住宅及零售物業，預期整個項目將於二零一零年年中竣工。

另一個合資項目則位於海泓道、欣翔道與友翔道交界（佔 15%權益），其地基工程經已展開。該項目將發展為總樓面面積約 650,684 平方呎的住宅及零售物業。預期整個項目將於二零一零年年底竣工。

干德道 55 號（佔 70%權益）為一幅位於半山的住宅地盤，地盤面積約 36,000 平方呎，可提供住宅總樓面面積約 87,770 平方呎。該地盤將發展為豪宅項目。地盤平整工程已大致完成。地基工程之設計建議已遞交予政府審批。

澳門物業發展

本集團計劃將位於澳門氹仔偉龍馬路之地盤（佔 70.01%權益）發展為高級住宅項目，總建築面積約為 5,786,242 平方呎（不包括地庫停車場）。該項目將包括 26 幢住宅大廈，並分四至五期發展。第一期的地盤平整及地庫挖掘工程建議書已遞交予政府審批。

中國大陸物業投資

愛美高大廈位於上海淮海中路，為一幢樓高 23 層的辦公室／購物商場（包括兩層地庫），出租總樓面面積約達 263,708 平方呎。辦公室及商場於本期間之平均出租率分別為 92.49% 及 84.13%。

北京希爾頓酒店（佔 50% 權益）於本期間之平均入住率維持於 82.23%，並錄得經營毛利 87,000,000 港元。重建其接鄰劇場為行政附樓之北京希爾頓酒店擴建工程，已於二零零八年六月竣工。該附樓自二零零八年七月一日起營業。

東方國際大廈（佔 50% 權益），為北京希爾頓酒店側的一幢樓高 10 層辦公樓，截至二零零八年六月所有單位已全數租出。

於本期間，深圳羅湖商業城 79 個零售商舖（總面積約 29,000 平方呎）之平均出租率為 93.73%。

中國大陸物業發展

華置·都匯華庭及華置·西錦城為位於成都市錦江區東大街及金牛區迎賓大道之住宅項目，其地盤面積分別約為 194,411 平方呎及 795,625 平方呎，相應總樓面面積約為 1,650,000 平方呎及 3,740,000 平方呎。華置·都匯華庭現於設計階段，華置·西錦城則正進行地盤平整工程，預期該等項目分別於二零一一年年中及二零一零年年中竣工。

成都市青羊區太升南路商住項目，地盤面積約 404,267 平方呎，發展規模約 3,200,000 平方呎。該項目處於設計階段，預期於二零一二年年初竣工。

位於重慶市江北區華新街街道之住宅項目（佔 25% 權益）亦處於設計階段，地盤面積 2,207,546 平方呎，總樓面面積約 11,080,000 平方呎。按此十期發展的日程，預計第一期分別於二零零八年年底動工及二零一零年年底竣工。

由於成都及重慶的項目處於初步階段，二零零八年五月於四川發生之地震未影響此等項目之發展進程，亦未令本集團帶來估計損失。

其他資料

與至祥置業有限公司(「至祥」)進行之建議交易

誠如二零零八年一月十七日與至祥發出之聯合公布，本集團與至祥訂立有條件買賣協議，收購至祥若干附屬公司之股權及貸款，惟須待協議各方於二零零八年六月三十日或之前（或由協議各方書面議定之其他日期）（「履行條件日」）履行若干先決條件。由於所有先決條件未能於二零零八年六月三十日履行，本公司就此與至祥於二零零八年七月二日發出聯合公布，公布協議各方同意將履行條件日延期至二零零八年九月三十日（或由協議各方書面議定之其他日期）。

展望

儘管環球經濟及股票市場不明朗，本集團對香港、澳門及中國大陸的物業市場在可見未來審慎樂觀。

受惠於低利率、置業能力提升，且尤其是主要可供銷售物業位置優越等因素，本集團預計其於香港之物業發展業務將前景樂觀。

在辦公室單位及商場面積於未來幾年需求強勁下，本集團認為其於香港的物業投資業務會持續增長。本集團會繼續透過如東英大廈及皇室大廈般進行重建及翻新工程，不斷提升其投資物業的價值以及增加回報。

此外，本集團將繼續把握機會，為其於香港及中國大陸的發展項目增加土地儲備。

董事會定期留意本公司股價及其相關資產淨值，並當股價相對於其資產淨值出現顯著折讓時會繼續在聯交所回購本公司股份。

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陳國偉先生、鍾貴先生及羅麗萍女士（「獨立非執行董事」）組成，彼等已聯同管理層審閱本集團所採納之會計原則及常規以及本期間之未經審核綜合財務報表。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治，確保公司更具透明度及保障股東及本公司之整體利益。於本期間，本公司已應用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治常規守則》（「常規守則」）之原則及遵守常規守則之守則條文及若干建議最佳常規（「最佳常規」），惟以下偏離事項除外：—

主席及行政總裁

劉鑾雄先生（「劉鑾雄先生」）自二零零六年十二月起同時出任本公司主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）之職。董事會認為此架構將不會損害董事會的權力及權限之平衡。董事會目前由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，獨立非執行董事人數佔董事會之 50%，較最佳常規所規定者為高。由獨立非執行董事佔董事會人數之大多數可確保彼等之意見具重大影響力，並反映董事會成員擁有相當之獨立元素。目前，董事會亦相信在劉鑾雄先生作為主席及行政總裁之領導下，董事會將可有效作出決策，對本集團之業務管理及發展均為有利。董事會仍會於適當時考慮將主席及行政總裁之角色分立。

主席出席股東週年大會

董事會主席劉鑾雄先生因身體抱恙而未能出席本公司於二零零八年五月十五日舉行之股東週年大會（「大會」）。執行董事劉鳴煒先生被選為大會主席，身兼審核及薪酬委員會主席之陳國偉先生亦有出席大會以確保與本公司股東保持有效的溝通。

證券交易

本公司已採納一套董事證券交易守則，其條款不遜於與上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所規定之標準。經本公司作出明確查詢後，所有董事均已確認彼等已於本期間遵守標準守則所規定之標準及前述之交易守則。

本公司亦已採納一套有關僱員證券交易守則，其條款不遜於標準守則所規定之標準。本公司已要求所有因其職位或崗位而極可能掌握有關本集團或其附屬公司各自之證券之未公布價格敏感資料之有關僱員（「有關僱員」），於買賣本公司證券時遵守該守則。經本公司作出明確查詢後，所有有關僱員均已確認彼等已於本期間遵守前述守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零零八年一月一日至二零零八年七月三十一日期間內，本公司於聯交所購回合共36,213,000股每股面值0.10港元之普通股，總代價為418,161,820港元。所有被購回股份已被註銷。

進行購回之月份	所購回普通股 總數	已付每股最高價 港元	已付每股最低價 港元	總代價 港元
二零零八年三月	1,959,000	11.70	11.40	22,810,560
二零零八年五月	2,820,000	13.30	13.10	37,355,040
二零零八年六月	11,888,000	11.80	10.72	134,170,860
二零零八年七月	<u>19,546,000</u>	12.12	11.16	<u>223,825,360</u>
	<u>36,213,000</u>			<u>418,161,820</u>

董事認為上述股份乃按每股資產淨值之折讓價購回，以致當時已發行股份之每股資產淨值增加。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本期間內概無購買、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各位董事及全體員工的竭誠工作表示謝意。

代表董事會
主席
劉鑾雄

香港，二零零八年八月七日

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

網址：<http://www.chineseestates.com>

本公布可於聯交所之網址 <http://www.hkexnews.hk> 或本公司之網址 <http://www.chineseestates.com> 查看及下載。

本公布亦將於二零零八年八月八日刊登於星島日報。