



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  
中期報告

## 公司資料

### 董事

執行董事：  
劉鑾雄(主席及行政總裁)  
劉鳴煒

非執行董事：  
劉玉慧

獨立非執行董事：  
陳國偉  
鍾貴  
羅麗萍

### 審核委員會

陳國偉  
鍾貴  
羅麗萍

### 薪酬委員會

陳國偉  
鍾貴  
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  
薛馮鄺岑律師行

### 核數師

國衛會計師事務所

### 主要往來銀行及財務機構

中國農業銀行  
澳門商業銀行  
中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司  
中國建設銀行(亞洲)有限公司  
中國光大銀行  
創興銀行有限公司  
花旗銀行  
大新銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
Malayan Banking Berhad  
南洋商業銀行有限公司  
華僑銀行有限公司  
大眾銀行(香港)有限公司  
誠興銀行有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
大豐銀行有限公司  
東亞銀行有限公司  
株式会社三菱東京UFJ銀行  
永隆銀行有限公司

(按字母順序排列)

### 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

### 主要過戶登記處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited  
Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road  
Pembroke HM 08, Bermuda

### 香港過戶登記分處

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

### 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

成都辦事處：  
中國四川省成都市  
青羊區提督街88號  
四川建行大廈26樓2608室  
郵編：610016  
電話：(8628) 8676 7747  
傳真：(8628) 6613 5700

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  
6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

### 買賣單位

1,000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)

## 目錄

頁次

### 業績

簡明綜合收益表	1
簡明綜合資產負債表	2
簡明綜合股本權益變動表	4
簡明綜合現金流量表	6
簡明綜合財務報表附註	7
中期股息及股份回購	28
暫停辦理股東登記手續	28
財務業務回顧	29
業務回顧	35
其他資料	38
展望	38
董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益	39
主要股東於本公司之證券權益	42
審核委員會審閱	43
內部監控	43
企業管治	43
證券交易	44
購買、出售或贖回本公司上市證券	44
致謝	44

## 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

	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)
<b>持續經營業務</b>			
營業額	3	<b>985,820</b>	2,534,962
銷售成本		<b>(466,227)</b>	(1,646,723)
毛利		<b>519,593</b>	888,239
其他收入	5	<b>19,339</b>	17,604
投資收入淨額	6	<b>1,629,553</b>	264,210
行政開支		<b>(115,843)</b>	(124,597)
其他開支	7	<b>(1,430)</b>	—
出售物業及其他固定資產之(虧損)收益		<b>(26)</b>	3,084
出售投資物業之(虧損)收益		<b>(2,641)</b>	7
投資物業之公平值變動		<b>1,539,731</b>	1,332,437
財務費用	9	<b>(163,204)</b>	(253,033)
其他收益及虧損淨額	10	<b>(174)</b>	(77,724)
攤佔聯營公司業績		<b>68,167</b>	357,624
除稅前溢利		<b>3,493,065</b>	2,407,851
所得稅開支	11	<b>45,568</b>	(284,066)
期內來自持續經營業務溢利		<b>3,538,633</b>	2,123,785
<b>已終止經營業務</b>	12		
期內來自已終止經營業務虧損		<b>(1,899)</b>	—
期內溢利	8	<b>3,536,734</b>	2,123,785
應佔溢利：			
母公司之股本權益持有人		<b>3,522,830</b>	2,052,396
少數股東權益		<b>13,904</b>	71,389
		<b>3,536,734</b>	2,123,785
股息	14	<b>517,159</b>	406,869
每股盈利(港元)	15		
基本			
持續經營業務		<b>1.53</b>	0.91
已終止經營業務		<b>—</b>	—
		<b>1.53</b>	0.91
攤薄			
持續經營業務		<b>1.53</b>	0.91
已終止經營業務		<b>—</b>	—
		<b>1.53</b>	0.91

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 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)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	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	17	953,711	1,210,936
墊付聯營公司款項	18	1,734,326	1,352,741
共同控制機構權益		—	—
待售投資	19	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>
<b>流動資產</b>			
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	20	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	13	<u>207,055</u>	<u>—</u>
		<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)
<b>流動負債</b>			
衍生金融工具	21	45,797	50,851
應付賬項及應計款項	22	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	23	3,070,194	2,949,269
撥備		16,017	16,017
		<u>4,269,320</u>	<u>4,123,980</u>
與列為持作出售之資產相關之負債	13	10,781	—
		<u>4,280,101</u>	<u>4,123,980</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>11,199,652</u>	<u>7,519,374</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>61,881,437</u>	<u>62,590,327</u>
<b>非流動負債</b>			
財務擔保負債		618	618
借貸—一年後到期	23	9,471,683	9,380,589
可換股債券	24	59,828	—
欠負聯營公司款項	25	9,343	8,941
欠負少數股東款項	25	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>
<b>資產與負債總額</b>		<u>46,919,480</u>	<u>47,665,533</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	26	229,689	230,044
儲備		46,021,777	46,931,594
<b>母公司股本權益持有之應佔股本權益</b>		<u>46,251,466</u>	<u>47,161,638</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>668,014</u>	<u>503,895</u>
<b>股本權益總額</b>		<u>46,919,480</u>	<u>47,665,533</u>

簡明綜合股本權益變動表  
截至二零零八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											少數股東 權益	股本權益 總額
	股本	股份溢價	庫存股票	可換股債券	證券投資	法定儲備	其他儲備	特別儲備	資本贖回		總額		
				權益儲備	儲備				儲備	保留溢利			
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	千港元	千港元
於二零零七年一月一日	225,981	3,236,338	—	55,435	4,761,630	728	(35,202)	2,499,685	98,362	24,689,741	35,532,698	429,936	35,962,634
攤佔聯營公司期內儲備變動	—	—	—	—	(17,445)	—	12,113	—	—	—	(5,332)	—	(5,332)
待售投資公平值變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 上市投資	—	—	—	—	821,063	—	—	—	—	—	821,063	—	821,063
— 非上市投資	—	—	—	—	(36,802)	—	—	—	—	—	(36,802)	—	(36,802)
中國法定儲備	—	—	—	—	—	36	—	—	—	—	36	—	36
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	43,412	43,412	—	43,412
直接於股本權益中確認之淨額	—	—	—	—	766,816	36	12,113	—	—	43,412	822,377	—	822,377
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,052,396	2,052,396	71,389	2,123,785
期內確認之總額	—	—	—	—	766,816	36	12,113	—	—	2,095,808	2,874,773	71,389	2,946,162
視作少數股東權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	962	962
出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(64,769)	(64,769)
按可換股債券轉換發行普通股	57	4,106	—	(687)	—	—	—	—	—	—	3,476	—	3,476
以現金結算方式兌換可換股債券	—	—	—	(54,748)	—	—	—	—	—	—	(54,748)	—	(54,748)
發行股份代替二零零六年末期現金股息	2,383	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,383	—	2,383
就二零零六年末期以股代息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
所發行股份之溢價	—	274,711	—	—	—	—	—	—	—	—	274,711	—	274,711
已付末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(406,869)	(406,869)	—	(406,869)
於二零零七年六月三十日	228,421	3,515,155	—	—	5,528,446	764	(23,089)	2,499,685	98,362	26,378,680	38,226,424	437,518	38,663,942
攤佔聯營公司期內儲備變動	—	—	—	—	—	—	13,958	—	—	—	13,958	—	13,958
待售投資公平值變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 上市投資	—	—	—	—	3,684,705	—	—	—	—	—	3,684,705	—	3,684,705
— 非上市投資	—	—	—	—	14,448	—	—	—	—	—	14,448	—	14,448
中國法定儲備	—	—	—	—	—	1,411	—	—	—	—	1,411	—	1,411
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	89,097	89,097	—	89,097
直接於股本權益中確認之淨額	—	—	—	—	3,699,153	1,411	13,958	—	—	89,097	3,803,619	—	3,803,619
出售待售投資時轉撥至收益表	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 上市投資	—	—	—	—	(890,662)	—	—	—	—	—	(890,662)	—	(890,662)
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,143,461	6,143,461	65,622	6,209,083
期內確認之總額	—	—	—	—	2,808,491	1,411	13,958	—	—	6,232,558	9,056,418	65,622	9,122,040
視作少數股東權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	755	755
發行股份代替二零零七年中期現金股息	1,623	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,623	—	1,623
就二零零七年中期以股代息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
所發行股份之溢價	—	185,542	—	—	—	—	—	—	—	—	185,542	—	185,542
已付中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(308,369)	(308,369)	—	(308,369)
於二零零七年十二月三十一日	230,044	3,700,697	—	—	8,336,937	2,175	(9,131)	2,499,685	98,362	32,302,869	47,161,638	503,895	47,665,533

簡明綜合股本權益變動表(續)  
截至二零零八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											少數股東 權益	股本權益 總額
	股本	股份溢價	庫存股票	可換股債券	證券投資	法定儲備	其他儲備	特別儲備	資本贖回		總額		
				權益儲備	儲備				儲備	保留溢利			
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	千港元	千港元
於二零零七年十二月三十一日	230,044	3,700,697	—	—	8,336,937	2,175	(9,131)	2,499,685	98,362	32,302,869	47,161,638	503,895	47,665,533
攤佔聯營公司期內儲備變動	—	—	—	—	1	—	979	—	—	12,800	13,780	—	13,780
							(附註1)						
待售投資公平值變動													
— 上市投資(附註2)	—	—	—	—	(2,546,974)	—	—	—	—	—	(2,546,974)	—	(2,546,974)
— 非上市投資	—	—	—	—	(19,320)	—	—	—	—	—	(19,320)	—	(19,320)
中國法定儲備	—	—	—	—	—	161	—	—	—	—	161	—	161
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	240,161	240,161	—	240,161
少數股東權益攤佔證券投資儲備													
— 上市投資(附註2)	—	—	—	—	537	—	—	—	—	—	537	(537)	—
— 非上市投資	—	—	—	—	376	—	—	—	—	—	376	(376)	—
少數股東權益攤佔匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,331)	(4,331)	4,331	—
直接於股本權益中確認之淨額	—	—	—	—	(2,565,380)	161	979	—	—	248,630	(2,315,610)	3,418	(2,312,192)
出售待售投資時轉撥至收益表													
— 上市投資	—	—	—	—	(1,448,452)	—	—	—	—	—	(1,448,452)	—	(1,448,452)
— 非上市投資	—	—	—	—	(5,221)	—	—	—	—	—	(5,221)	—	(5,221)
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,522,830	3,522,830	13,904	3,536,734
期內確認之總額	—	—	—	—	(4,019,053)	161	979	—	—	3,771,460	(246,453)	17,322	(229,131)
視作少數股東權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	453	453
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	183,877	183,877
購買由一間非全資附屬公司													
發行之可換股債券	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,033)	(9,033)
購回及註銷本身股份	(737)	(194,567)	(929)	—	—	—	—	—	1,666	—	(194,567)	—	(194,567)
派付少數股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(28,500)	(28,500)
發行股份代替二零零七年末期現金股息	382	—	—	—	—	—	—	—	—	—	382	—	382
就二零零七年末期以股代息													
所發行股份之溢價	—	47,625	—	—	—	—	—	—	—	—	47,625	—	47,625
已付末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(517,159)	(517,159)	—	(517,159)
於二零零八年六月三十日	229,689	3,553,755	(929)	—	4,317,884	2,336	(8,152)	2,499,685	100,028	35,557,170	46,251,466	668,014	46,919,480

附註：

- 本期間之其他儲備變動乃指本集團的一間聯營公司所持有於出售有關物業時撥回之負值儲備。
- 待售投資公平值變動包括約2,546,974,000港元之上市證券投資公平值變動及少數股東權益已攤佔約537,000港元。故此，本集團之上市證券投資公平值變動淨額約2,546,437,000港元。

## 簡明綜合現金流量表

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 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
來自(用於)經營業務之現金淨額	1,012,425	(592,179)
來自(用於)投資業務之現金淨額	2,919,801	(1,772,579)
用於融資業務之現金淨額	<u>(674,762)</u>	<u>(2,874,884)</u>
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	3,257,464	(5,239,642)
於一月一日之現金及現金等值項目	6,167,845	7,034,820
匯率變動之影響	<u>102,887</u>	<u>3,495</u>
於六月三十日之現金及現金等值項目	<u><u>9,528,196</u></u>	<u><u>1,798,673</u></u>
現金及現金等值項目結餘分析：		
定期存款、銀行結餘及現金	9,516,850	1,798,673
包括在持作出售之出售組別之現金及現金等值項目(附註13)	<u>11,346</u>	<u>—</u>
	<u><u>9,528,196</u></u>	<u><u>1,798,673</u></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(「聯交所」)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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 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。

## 2. 主要會計政策(續)

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 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 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，以及非上市投資、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。

#### 4. 經營分類(續)

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
<b>持續經營業務</b>								
<b>收入</b>								
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
	<u>253,732</u>	<u>306,285</u>	<u>155,510</u>	<u>—</u>	<u>245,516</u>	<u>13,149</u>	<u>11,628</u>	<u>985,820</u>
<b>業績</b>								
<b>分類業績</b>								
— 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)
	<u>76,480</u>	<u>291,816</u>	<u>145,788</u>	<u>1,535,695</u>	<u>(53,020)</u>	<u>143,279</u>	<u>9,108</u>	<u>2,149,146</u>
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
<b>已終止經營業務</b>								
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								<u>3,522,830</u>

#### 4. 經營分類(續)

##### 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)

#### 4. 經營分類(續)

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
<b>收入</b>								
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
	<u>1,506,756</u>	<u>239,752</u>	<u>121,281</u>	<u>—</u>	<u>619,392</u>	<u>42,965</u>	<u>4,816</u>	<u>2,534,962</u>
<b>業績</b>								
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
	<u>440,401</u>	<u>218,495</u>	<u>114,010</u>	<u>24,305</u>	<u>172,044</u>	<u>178,400</u>	<u>4,801</u>	<u>1,152,456</u>
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								<u>(58,802)</u>
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								<u>(246,644)</u>
母公司股本權益持有人應佔之本期間溢利								<u>2,052,396</u>

#### 4. 經營分類(續)

##### 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	<b>32,784</b>	28,169
樓宇管理費支出	<b>(20,047)</b>	(19,767)
	<b>12,737</b>	8,402
匯兌收益淨額	<b>2,160</b>	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 千港元	二零零七年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
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
	<b>1,629,553</b>	<b>264,210</b>
<b>已終止經營業務</b>		
來自已終止經營業務之利息收入	38	—
	<b>1,629,591</b>	<b>264,210</b>

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)	(59,242)	(42,205)
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)	(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(虧損)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匯兌虧損	(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
	<u>163,685</u>	<u>299,186</u>
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
	<u>4,826</u>	<u>4,649</u>
利息總額	168,511	303,835
外幣貸款匯兌虧損	18,558	—
其他財務費用	2,317	1,409
	<u>189,386</u>	<u>305,244</u>
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)
	<u>163,204</u>	<u>253,033</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)
	<u>—</u>	<u>(236,705)</u>

附註：

- 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。
- 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。
- 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	二零零七年
	千港元	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
營業額	—	—
投資收入	38	—
行政開支	(1,937)	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
期內來自已終止經營業務虧損	<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。

來自已終止經營業務之現金流量：

用於經營業務之現金流量淨額	4,404	—
用於投資業務之現金流量淨額	1,067	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
用於已終止經營業務之現金流量淨額	<u>5,471</u>	<u>          </u>

於二零零八年六月三十日，甲醇項目已分類及入賬為持作出售之出售組別（見附註13）。

## 13. 列為持作出售之資產／與列為持作出售之資產相關之負債

甲醇項目之主要資產及負債類別如下：

	二零零八年	二零零七年
	六月三十日 千港元	十二月三十一日 千港元
物業及其他固定資產	3,165	—
發展中物業	2,170	—
預付租賃款項	65,489	—
商譽	7,756	—
應收賬項、按金及預付款項	117,129	—
現金及銀行結餘	11,346	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
列為持作出售之資產	<u>207,055</u>	<u>          </u>
應付賬項及應計款項	(928)	—
遞延稅項負債	(9,853)	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
與列為持作出售之資產相關之負債	<u>(10,781)</u>	<u>          </u>

## 14. 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)	<b>306,187</b>	<b>308,369</b>
(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	<b>469,152</b>	129,774
根據以股代息計劃收取股份	<b>48,007</b>	277,095
已派付股息總額	<b>517,159</b>	406,869

## 15. 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			
	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	總額 二零零七年 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)	<b>3,523,783</b>	<b>(953)</b>	<b>3,522,830</b>	<b>2,052,396</b>
潛在攤薄普通股之影響：				
可換股債券之名義利息	<b>3,704</b>	—	<b>3,704</b>	
根據一間附屬公司之每股盈利攤薄 對攤佔其虧損之調整	<b>(2,019)</b>	<b>(66)</b>	<b>(2,085)</b>	
計算每股攤薄盈利之盈利	<b>3,525,468</b>	<b>(1,019)</b>	<b>3,524,449</b>	

## 15. 每股盈利(續)

	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	<u>2,298,481,181</u>	<u>2,262,396,351</u>

計算期內每股攤薄盈利並未假設兌換金匡尚未行使之零息可換股債券，因其行使將導致來自持續經營業務以及來自總業務之每股溢利增加。

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。

## 16. 投資物業

	千港元
於二零零八年一月一日	38,498,440
收購一間附屬公司	31,000
添置	148,309
出售	(179,600)
於收益表中確認之公平值增加淨額	1,539,731
重新分類至物業存貨	<u>(857,000)</u>
於二零零八年六月三十日	<u><b>39,180,880</b></u>

與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司(「普敦國際」)已按其於二零零八年六月三十日所進行之估值為基準，計算本集團投資物業於該日之公平值。普敦國際擁有合適資格及最近評估相關地點之同類物業之經驗。投資物業之估值報告由普敦國際董事(香港測量師學會會員)簽署。該估值乃遵守香港測量師學會所頒布之物業估值準則(二零零五年第一版)，並按市值為基準進行重估。

## 17. 聯營公司權益

	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
投資聯營公司成本		
於香港上市	—	47,772
非上市	283,667	308,254
攤佔收購後溢利扣除已收股息	670,044	854,910
	<u>953,711</u>	<u>1,210,936</u>
投資聯營公司市值		
於香港上市	—	269,523

本公司提供公司擔保作為其聯營公司獲授銀行貸款之抵押。財務擔保合約之公平值由獨立合資格專業估值師普敦國際釐定，並已於本集團之綜合資產負債表內確認為聯營公司權益及財務擔保負債。

本集團主要聯營公司之投資物業已由普敦國際於二零零八年六月三十日進行重估。該估值乃遵守香港測量師學會所頒布之物業估值準則(二零零五年第一版)，並按市值為基準進行重估。

## 18. 墊付聯營公司款項

	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
墊付聯營公司之計息款項	161,962	168,064
墊付聯營公司之免息款項	1,572,364	1,184,677
	<u>1,734,326</u>	<u>1,352,741</u>

向聯營公司提供之墊支為無抵押。約1,555,017,000港元之款項預期於二零一零年及二零一一年償還，因此該等款項被列為非流動性質。就剩餘之179,309,000港元，本集團不會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性質。墊付聯營公司之計息款項以當時之市場借貸利率計息。而免息墊款於結算日之公平值，則按於結算日之當時市場借貸利率貼現預計未來現金流量之現時價值約數估計，董事會認為於結算日該公平值與其賬面值相若。

## 19. 待售投資

	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
待售投資包括：		
上市投資：		
於香港上市之股本證券	6,091,635	11,389,583
於其他地區上市之債務證券	42,517	—
非上市基金：		
於其他地區成立之基金	—	202,119
非上市證券：		
於香港註冊之股本證券	212,699	229,954
於其他地區註冊之股本證券	78,881	78,881
債務證券	118,671	—
	<u>6,544,403</u>	<u>11,900,537</u>
會社債券	15,731	15,731
	<u>6,560,134</u>	<u>11,916,268</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
	<u>38,920</u>	<u>119,439</u>

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。

## 21. 衍生金融工具

	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
負債		
持作買賣之金融負債		
利率掉期合約	<u>45,797</u>	<u>50,851</u>

## 22. 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	<u>2,675</u>	<u>5,522</u>
	<u>3,080</u>	<u>43,765</u>

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。

## 23. 借貸

	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
有抵押銀行貸款	12,344,064	12,152,330
有抵押其他貸款	<u>197,813</u>	<u>177,528</u>
	12,541,877	12,329,858
減：於一年內到期並於流動負債呈列之款項	<u>3,070,194</u>	<u>2,949,269</u>
一年後到期之款項	<u>9,471,683</u>	<u>9,380,589</u>

## 24. 可換股債券

金匡企業有限公司(「金匡」)(於二零零八年二月成為本公司50.20%之附屬公司)於二零零七年十月二十五日以每股發行價0.162港元發行180,000,000港元之零息可換股債券(「債券」)予Asian Kingdom Limited及名昇投資有限公司(「債券持有人」)。

每位債券持有人有權以每股換股價0.162 港元(可予調整)兌換該債券為金匡之普通股。於二零零七年十月二十五日與二零一零年十月二十四日期間任何時間可進行兌換。倘於二零一零年十月二十五日債券未被兌換，金匡有責任按其面值之100%贖回債券。

債券包含兩個部分—負債及權益部分。負債部分(列入長期貸款)乃按相等於不可轉換債券之市場利率計算。而剩餘結餘則為權益部分，已於股本權益中以「可換股債券權益儲備」呈列。

於二零零八年四月本公司之一間全資附屬公司已由名昇投資有限公司購入面值108,000,000港元之債券。於二零零八年六月三十日，本集團未行使之債券面值為72,000,000港元。

債券之負債部分於期內之變動載列如下：

	千港元
於收購一間附屬公司時之負債部分	144,682
於二零零八年四月購買債券	(88,558)
期內之名義利息開支	<u>3,704</u>
於二零零八年六月三十日之負債部分	<u><u>59,828</u></u>

債券之負債部分之實際利率約為8.35%。

## 25. 欠負聯營公司及少數股東款項

欠負聯營公司及少數股東款項均為無抵押。除欠負一名少數股東之款項乃按當時市場利率計息外，欠負聯營公司及其他少數股東款項均為免息。該等聯營公司及少數股東不會於結算日起一年內要求償還，故該等款項列作非流動性質。該等款項於結算日之公平值乃按結算日之當時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其賬面值相若。

## 26. 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：		
於二零零七年一月一日、二零零七年十二月三十一日 及二零零八年六月三十日	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零七年一月一日	2,259,809,483	225,981
轉換可換股債券而發行之普通股	573,888	57
代替現金股息而發行之普通股	<u>40,060,007</u>	<u>4,006</u>
於二零零七年十二月三十一日	2,300,443,378	230,044
購回及註銷(附註)	(7,376,000)	(737)
代替現金股息而發行之普通股	<u>3,822,246</u>	<u>382</u>
於二零零八年六月三十日	<u><b>2,296,889,624</b></u>	<u><b>229,689</b></u>

附註：於期內，本公司在聯交所購回本公司合共16,667,000股(二零零七年：無)每股面值0.10港元之股份，扣除支出後之總代價約為194,567,000港元(二零零七年：無)，該等股份其中7,376,000股於期內即時註銷，其餘9,291,000股於二零零八年七月註銷，於結算日列為庫存股票。已註銷股份之面值已撥入資本贖回儲備內，而已付代價總額則自本集團之股份溢價賬內扣除。

## 27. 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
	<u>833,006</u>	<u>915,043</u>
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
	<u>163,314</u>	<u>163,337</u>
(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
	<u>1,079,650</u>	<u>1,079,650</u>

## 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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已收聯營公司之收入：		
寫字樓及零售物業租金	141	550
大廈管理費	—	36
利息收入	3,788	4,001
管理費	24	36
會計費	60	60
行政費	25	—
已付聯營公司之租金及差餉	496	406
就收購一間附屬公司支付一間聯營公司之代價	—	20,000

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。利息收入乃根據期內未償還款項按當時市場利率計算。就收購一間附屬公司支付予一間聯營公司之代價乃參照公開市值釐定。

於結算日，與關連人士之結餘詳情載於上文附註18及25。

## 29. 結算日後事項

- (a) 於二零零八年七月二十二日，金匡舉行股東特別大會，並以金匡之決議案形式批准出售協議以出售尊尚投資有限公司之全部已發行股本（「出售」），尊尚投資有限公司及其附屬公司主要於中國從事甲醇項目，該出售已於二零零八年七月二十五日以總代價約183,700,000港元完成。
- (b) 於二零零八年一月十七日，本集團與至祥置業有限公司（「至祥」）（本公司擁有61.96%權益之附屬公司）訂立有條件買賣協議，有關收購至祥若干附屬公司之股權及貸款，該協議受制於若干先決條件需於二零零八年六月三十日，或協議各方以書面同意之其他日期（「履行條件日」）履行。由於先決條件未能於二零零八年六月三十日完成，本公司及至祥同意延長履行條件日至二零零八年九月三十日或由協議各方以書面同意之其他日期。欲了解進一步詳情，請參考本公司與至祥日期為二零零八年七月二日之聯合公布。

## 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：—

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
核心溢利(百萬港元)	<b>1,865</b>	944
股份回購*(百萬港元)	<b>418.2</b>	—
中期股息(百萬港元)	<b>306.2</b>	308.4
<u>以每股計</u>		
核心溢利(港仙)	<b>81.1</b>	41.7
股份回購*(港仙)	<b>18.2</b>	—
中期股息(港仙)	<b>13.5</b>	13.5
股份回購*及中期股息(港仙)	<b>31.7</b>	13.5
相當於核心溢利之百分比	<b>39.1%</b>	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。

## 財務業務回顧(續)

### 業績(續)

#### 持續經營業務(續)

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。

#### 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)。

## 財務業務回顧(續)

### 溢利及股息(續)

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)，而每股核心盈利將為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。

## 財務業務回顧(續)

### 資產淨值(續)

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)。

## 財務業務回顧(續)

### 債務及資本與負債比率(續)

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。

## 財務業務回顧(續)

### 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。

## 財務業務回顧(續)

### 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)。倘撇除非核心及已出售物業，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。

怡東商場一東角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%。

## 業務回顧(續)

### 香港物業投資(續)

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。

尚翹峰(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。

## 業務回顧(續)

### 香港物業發展(續)

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年初竣工。

## 業務回顧(續)

### 中國大陸物業發展(續)

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。

## 董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益

於二零零八年六月三十日，董事及最高行政人員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部所指的相聯法團)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條備存之登記冊所載或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)知會本公司及聯交所如下：—

### I 本公司

董事姓名	所持股份數目	附註	身份	已發行股本百分比
劉鑾雄 (「劉鑾雄先生」)	230,984,820	(1)	信託創立人及受益人	
	<u>999,916,030</u>	(2)	信託創立人及受益人	
	<u><u>1,230,900,850</u></u>			53.58%
劉鳴煒 (「劉鳴煒先生」)	230,984,820	(1)	信託受益人	
	<u>999,916,030</u>	(2)	信託受益人	
	<u>4,000</u>	(3)	其他權益	
	<u><u>1,230,904,850</u></u>			53.59%

附註：

- (1) 該等股份由一項酌情信託間接擁有。劉鑾雄先生為該信託之創立人。劉鑾雄先生、劉鳴煒先生及劉鑾雄先生之若干其他家族成員則為該信託之合資格受益人。
- (2) 該等股份由一項單位信託基金持有。劉鑾雄先生為該基金其中一名單位持有人。該單位信託基金之餘下單位由一項酌情信託擁有，劉鑾雄先生為該信託之創立人。劉鳴煒先生及劉鑾雄先生之若干其他家族成員則為該信託之合資格受益人。
- (3) 該等股份乃屬寶詠琴女士(劉鳴煒先生先慈)之遺產，劉鳴煒先生為該遺產之執行人。

## 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

#### 1. 至祥置業有限公司(「至祥」)

董事姓名	所持股份數目	附註	身份	已發行股本百分比
劉鑾雄先生	209,931,186	(1)	信託創立人、 信託受益人及 於受控制公司 之權益	61.96%

#### 2. 金匡企業有限公司(「金匡」)

董事姓名		所持股份數目	附註	所持相關 股份數目	附註	身份	已發行股本 百分比
劉鑾雄先生	(i)	1,018,380,590	(2)	666,666,666	(3)	信託創立人、 信託受益人及 於受控制公司 之權益	
	(ii)	493,678,883	(4)	444,444,444	(5)	於受控制公司 之權益	
		<u>1,512,059,473</u>		<u>1,111,111,110</u>			129.33%

附註：

- (1) 正如上文第1段所披露，劉鑾雄先生因擁有本公司已發行股本中53.58%之權益，故被視為於本公司之間接全資擁有附屬公司Billion Up Limited持有之209,931,186股至祥股份中擁有權益。
- (2) 正如上文第1段所披露，劉鑾雄先生因擁有本公司已發行股本中53.58%之權益，根據證券及期貨條例被視為於1,018,380,590股金匡股份中擁有權益。本公司擁有之1,018,380,590股金匡股份中，50,000,000股、113,818,911股、37,162,165股、76,877,685股及740,521,829股分別由Million Point Limited、高勝有限公司、Great Empire International Ltd.、樂邦投資有限公司及巨昇有限公司(「巨昇」)持有，該等公司均為本公司之間接全資擁有附屬公司。

## 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)

附註：(續)

- (3) 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53.58%之權益，故被視為於本公司之間接全資擁有附屬公司巨昇持有之666,666,666股金匡相關股份中擁有權益。該等金匡相關股份，乃衍生自金匡所發行於二零一零年到期之零息可換股債券。
- (4) 該等權益由劉鑾雄先生間接擁有全部已發行股本之公司所持有。
- (5) 該等相關股份權益由劉鑾雄先生間接擁有全部已發行股本之公司所持有，乃衍生自金匡所發行於二零一零年到期之零息可換股債券。

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二零零八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，於二零零八年六月三十日，董事或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部所指的相聯法團)之股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉。

於本期間內，董事或最高行政人員以及彼等之配偶或十八歲以下之子女概無獲授予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

據董事及最高行政人員所知悉，於二零零八年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條須備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(董事或最高行政人員除外)如下：—

主要股東名稱	所持股份數目	附註	身份	已發行股本百分比
GZ Trust Corporation	1,230,900,850	(1 & 2)	信託人、一項信託之受益人及於受控制公司之權益	53.58%
Global King Ltd. (於二零零八年八月一日 易名為Global King (PTC) Ltd.)	999,916,030	(1)	信託人	43.53%
Joseph Lau Luen Hung Investments Limited	230,984,820	(2)	實益擁有人	10.05%
The Children's Investment Fund Management (UK) LLP	204,371,418	(3)	投資經理	8.89%
The Children's Investment Master Fund	204,371,418	(3)	實益擁有人	8.89%
Favor Gain Limited ("Favor Gain")	150,036,697	(4)	實益擁有人	6.53%
劉鑾鴻 (「劉鑾鴻先生」)	150,036,697	(4)	於受控制公司之權益	6.53%

附註：

- (1) GZ Trust Corporation(作為一項酌情信託之信託人)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」項下劉鑾雄先生及劉鳴焯先生各自之「信託創立人及受益人」及「信託受益人」中所指之同一批999,916,030股本公司股份。
- (2) GZ Trust Corporation(作為另一項酌情信託之信託人)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」項下劉鑾雄先生及劉鳴焯先生各自之「信託創立人及受益人」及「信託受益人」中所指之同一批230,984,820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204,371,418股本公司股份。
- (4) 劉鑾鴻先生因擁有Favor Gain之全部已發行股本，故根據證券及期貨條例，彼被視為擁有上述150,036,697股本公司股份之權益。

上述所有權益均為好倉。於二零零八年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336條備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。

## 內部監控

董事會負責維持本公司妥善之內部監控系統及透過審核委員會檢討其效能。高級管理層負責實施此內部監控系統。內部核數師負責檢討相關之財務、營運、監控控制及風險管理功能，並將檢討結果及建議提交審核委員會。

於本期間，審核委員會與董事會均滿意本集團內部監控系統之效能。

## 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進行證券交易守則，其條款不遜於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進行僱員證券交易守則，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