

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零零九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」) 截至二零零九年六月三十日止六個月 (「本期間」) 之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零零八年之比較數字：—

簡明綜合全面收益報表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
持續經營業務			
收入	3	1,365,970	726,552
銷售成本		(555,621)	(206,959)
毛利		810,349	519,593
其他收入	5	23,048	19,339
投資收入淨額	6	44,603	1,629,553
行政開支		(97,855)	(115,843)
其他開支	7	(1,780)	(1,430)
出售物業及其他固定資產之收益 (虧損)		95	(26)
出售投資物業之虧損		-	(2,641)
投資物業之公平值變動		2,902,465	1,539,731
財務費用	9	(47,139)	(163,204)
其他收益及虧損淨額	10	35,125	(174)
攤佔聯營公司業績		40,138	68,167
除稅前溢利		3,709,049	3,493,065
所得稅 (開支) 撥回	11	(497,000)	45,568
本期間來自持續經營業務溢利		3,212,049	3,538,633
已終止經營業務			
本期間來自已終止經營業務虧損	12	-	(1,899)
本期間溢利	8	3,212,049	3,536,734
其他全面收益			
待售金融資產之公平值變動		12,151	(4,019,966)
境外業務所產生之匯兌差額		(1,515)	240,161
攤佔聯營公司其他全面收益		23	13,940
本期間之其他全面收益 (除稅後)		10,659	(3,765,865)
本期間全面收益總額		3,222,708	(229,131)

簡明綜合全面收益報表 (續)
截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
應佔本期間溢利：			
母公司之股本權益持有人		3,203,323	3,522,830
非控股權益		8,726	13,904
		<u>3,212,049</u>	<u>3,536,734</u>
應佔總全面收益：			
母公司之股本權益持有人		3,203,595	(246,453)
非控股權益		19,113	17,322
		<u>3,222,708</u>	<u>(229,131)</u>
股息	13	<u>2,006,305</u>	<u>517,159</u>
每股盈利 (港元)	14		
- 基本及攤薄		<u>1.57</u>	<u>1.53</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		34,824,599	30,302,580
物業及其他固定資產		97,615	104,739
發展中物業		-	86,496
預付租賃款項		328,577	1,536,953
持作日後發展之物業權益		-	-
無形資產		8,580	10,010
商譽		6,941	8,310
聯營公司權益		914,527	869,727
墊付聯營公司款項		1,819,530	1,784,457
共同控制機構權益		-	-
待售投資		619,767	468,127
債券		1,499,041	-
墊付接受投資公司款項		339,453	332,501
應收貸款—一年後到期		280	60,129
遞延稅項資產		96,917	96,690
墊付一名少數股東款項		14,744	14,580
抵押存款		171,134	99,599
		40,741,705	35,774,898
流動資產			
物業存貨		4,710,181	4,945,495
持作買賣之投資		548,166	-
信貸掛鈎票據		351,998	-
應收貸款—一年內到期		59,906	117
化妝品存貨		3,242	3,426
應收賬項、按金及預付款項	15	615,562	223,439
應收證券交易賬項及存款		329,589	69,118
可收回稅款		371	414
抵押存款		440,794	378,483
定期存款、銀行結餘及現金		6,023,297	10,418,877
保管人所持銷售所得款項		107,305	63,272
		13,190,411	16,102,641
資產總額		53,932,116	51,877,539

簡明綜合財務狀況報表 (續)
於二零零九年六月三十日

	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
股本權益		
母公司股本權益持有人的應佔股本權益		
股本	200,000	207,775
股份溢價	422,790	1,463,018
庫存股票	(1,951)	-
物業重估儲備	704	704
證券投資儲備	164,539	162,775
法定儲備	4,365	4,367
其他儲備	(7,920)	(7,945)
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	130,775	121,049
匯兌儲備	345,011	346,526
保留溢利	31,049,657	29,852,639
	34,807,655	34,650,593
非控股權益	778,869	652,056
股本權益總額	35,586,524	35,302,649
流動負債		
衍生金融工具	25,402	24,432
應付賬項及應計款項	632,104	323,026
應付證券交易賬項及保證金	304,030	62,702
按金及預先收取款項	705,486	391,298
稅項負債	116,682	118,360
借貸－一年內到期	4,171,861	3,163,925
撥備	16,054	16,054
財務擔保負債	328	-
	5,971,947	4,099,797
非流動負債		
財務擔保負債	290	618
借貸－一年後到期	7,917,025	8,505,258
欠負聯營公司款項	11,581	9,271
欠負少數股東款項	79,325	77,565
遞延稅項負債	4,365,424	3,882,381
	12,373,645	12,475,093
負債總額	18,345,592	16,574,890
股本權益及負債總額	53,932,116	51,877,539

附註

簡明綜合財務報表附註
截至二零零九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。

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。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

除下述者外，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二零零八年十二月三十一日止年度之全年財務報表時所依循者一致。

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒布並對本集團現行會計期間生效之多項新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。本集團於本未經審核簡明綜合財務報表採納之新香港財務報告準則列載如下：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之年度改進 2008*
香港會計準則第 1 號（經修訂）	財務報表呈列
香港會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第 32 號及第 1 號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤產生之責任
香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 27 號（修訂本）	附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	歸屬條件及取消
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	改進有關金融工具之披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 13 號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 15 號	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 16 號	對沖海外業務之淨投資

*香港財務報告準則第 5 號修訂本除外，該等修訂將由二零一零年一月一日應用。

於二零零八年，本集團已提早採納香港財務報告準則第 8 號「經營分類」。香港財務報告準則第 8 號取代香港會計準則第 14 號「分類報告」。該項新準則規定採納「管理法」，據此，分類資料之呈列基準與內部報告所用之呈列基準相同。採納該項新準則導致所呈列之可呈報分類數目增加。此外，分類之報告方式更符合向主要經營決策人提供之內部報告方式。

應用新香港財務報告準則而導致下列轉變：

- a) 香港會計準則第 1 號（經修改）改變組成整套財務報表各部分的題目。所有收支項目（包括直接於權益列賬之項目）必須以單一份報表（「全面收益報表」）或以兩份報表（分開之「收益表」及「全面收益報表」）呈列。就本集團之中期業績而言，截至二零零九年六月三十日止期間乃以單一份報表呈列。
- b) 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 15 號「房地產建築協議」（「新詮釋」）更詳細地澄清確認有關物業銷售之收益之時間性和會計方法。過往，出售物業存貨或於發展項目落成前於任何預售安排中獲得之收益和溢利於具約束力之銷售協議執行時，或獲有關建築當局批出相關入伙准許證或滿意紙後確認（以較後者為準）。本集團考慮新詮釋時，採納一項會計政策變動，就物業銷售之收益按銷售協議完成時並參考執行法律轉讓契約或交樓予買家之時間性確認（以較早者為準）。

下列解釋會計政策變動之影響：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
收益減少	511,557	-
銷售成本減少	447,397	-
毛利減少	64,160	-
稅項減少	-	-
本期間溢利減少	64,160	-
應佔溢利：		
母公司之股本權益持有人	64,160	-
非控股權益	-	-
	64,160	-
對每股盈利之影響	港元	港元
呈報數字	1.57	1.53
加：調整	0.03	-
調整前數字	1.60	1.53

會計政策之變動已追溯性地採納，然而，對去年同期及二零零八年全年確認之收入和毛利並無重大影響，故此無需對本期間組成權益任何部分之比較數字及期初結餘作出調整。

- c) 香港會計準則第 40 號「投資物業」之修訂本（作為香港財務報告準則 2008 改進之一部分）及香港會計準則第 16 號「物業、廠房及設備」之修訂本修改了有關準則及本集團之會計政策，把興建中或發展中待日後作為投資用途之物業歸屬於香港會計準則第 40 號之範圍內，並當能夠可靠地計量時或於其建造完工後使用公平值模式入賬。會計政策之變動已自二零零九年一月一日起追溯性地應用。因應有關政策之改變，以往分別呈報為預付租賃款項及發展中物業（於二零零九年一月一日賬面值為 1,208,000,000 港元及 86,000,000 港元）之成都物業已重列為投資物業。該物業並無重估並將於其公平值能夠可靠地計量時或於其建造完工後按公平值列賬。

除上述者外，採納新香港財務報告準則並無對過往會計期間之業績及財務狀況造成重大影響，故此無需作出過往期間之調整。

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新香港財務報告準則。本集團現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。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之年度改進 2009 ²
香港財務報告準則第 1 號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併 ¹
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第 39 號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 9 號 及香港會計準則第 39 號（修訂本）	嵌入式衍生工具 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 17 號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 18 號	來自客戶之資產轉讓 ¹

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效（除列明者外）

³ 於二零零九年六月三十日或之後終止之年度期間生效

應用香港財務報告準則第 3 號（經修訂）對於二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始當天或之後所進行之業務合併，可能造成會計方法之影響。

3. 收入

收入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。

於本期間列入「收入」內按淨額基準呈報出售之持作買賣投資收入為 346,500,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：虧損 13,800,000 港元）。

4. 經營分類

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告釐定營運分類。

本集團擁有七項可呈報分類：物業發展及買賣，零售物業租賃、非零售物業租賃、上市股本待售投資，浮息及定息票據、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
上市股本待售投資	— 於待售投資之上市股本證券投資
浮息及定息票據	— 於待售投資之上市及非上市浮息及定息票據
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非控股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。由於分類間之收入主要為就行政目的之租金收入，因此並無將分類間之收入入賬。

本集團用作釐定已呈報分類溢利或虧損之計量方式自二零零八年起維持不變。

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。

於本集團之收入及業績，並無主要客戶。

以下呈報經營分類資料：
簡明綜合全面收益報表
 截至二零零九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 股本待售 投資 千港元	浮息及 定息 票據 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									
收入以外之主要現金項目									
— 香港	-	-	-	-	-	2,500,258	-	-	2,500,258
— 其他國家	-	-	-	-	-	1,844,472	-	-	1,844,472
	-	-	-	-	-	4,344,730	-	-	4,344,730
收入									
來自外間客戶之收入									
— 香港	487,250	313,945	165,606	-	-	256,450	8,903	8,009	1,240,163
— 中國	-	17,215	18,552	-	-	-	-	-	35,767
— 其他國家	-	-	-	-	-	90,040	-	-	90,040
	487,250	331,160	184,158	-	-	346,490	8,903	8,009	1,365,970
來自扣除非控股權益後之外 間客戶收入									
	484,873	330,627	183,235	-	-	346,490	8,903	8,009	1,362,137
業績									
分類業績									
— 香港	(31,831)	302,092	159,613	1,396	7,458	186,865	59,668	19,038	704,299
— 中國	-	13,407	16,083	-	-	-	2,919	-	32,409
— 其他國家	-	-	-	-	-	137,164	-	-	137,164
	(31,831)	315,499	175,696	1,396	7,458	324,029	62,587	19,038	873,872
未分攤之公司支出淨額									
財務費用									
— 上市證券投資及 財資產品之財務費用	-	-	-	-	-	(877)	-	-	(877)
— 未分攤之財務費用	-	-	-	-	-	-	-	-	(46,262)
其他收益及虧損淨額									
— 未分攤之其他收益及虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	35,125
攤佔聯營公司業績									
— 物業銷售	1,238	-	-	-	-	-	-	-	1,238
— 應佔收入總額	-	1,579	11,860	-	-	-	-	-	13,439
— 中國	-	24,999	2,022	-	-	-	-	-	27,021
— 經營成本	-	(931)	(3,374)	-	-	-	-	-	(4,305)
— 中國	-	(15,677)	(1,268)	-	-	-	-	(25,852)	(42,797)
— 其他業績	-	-	-	-	-	-	-	(11,351)	(11,351)
除稅前及非控股權益前溢利（撇除主要非現金項目）									
749,691									
所得稅開支									
(15,793)									
非控股權益									
— 物業發展及買賣	(1,525)	-	-	-	-	-	-	-	(1,525)
— 浮息及定息票據	-	-	-	-	(3,136)	-	-	-	(3,136)
— 未分攤之非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(662)
可呈報分類業績	(32,118)	325,469	184,936	1,396	4,322	323,152	62,587	(18,165)	
核心溢利（撇除主要非現金項目）									
728,575									
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非控股權益）	-	-	-	-	-	-	-	-	2,955,955
— 遞延稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	(481,207)
母公司股本權益持有人應佔本期間溢利									
3,203,323									

簡明綜合財務狀況報表
於二零零九年六月三十日

	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	上市股本 待售投資 千港元	浮息及 定息 票據 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
資產									
分類資產									
– 香港	1,929,454	19,154,702	17,507,074	145,876	248,445	927,362	843,498	117,906	40,874,317
– 中國	5,446,110	573,137	643,586	-	-	-	-	-	6,662,833
– 其他國家	1,692,495	-	-	-	-	1,842,101	-	-	3,534,596
聯營公司權益									
– 香港	107,925	140,909	493,472	-	-	-	417	658	743,381
– 中國	-	44,624	126,522	-	-	-	-	-	171,146
墊付聯營公司款項									
– 香港	967,959	24,018	37,329	-	-	-	-	5,414	1,034,720
– 中國	699,075	22,354	63,381	-	-	-	-	-	784,810
可呈報分類資產	10,843,018	19,959,744	18,871,364	145,876	248,445	2,769,463	843,915	123,978	53,805,803
未分攤之公司資產									126,313
綜合總資產									53,932,116
負債									
分類負債									
– 香港	499,492	240,756	518,581	10,375	422	24,825	306,031	25,380	1,625,862
– 中國	28,003	16,448	13,272	-	-	-	-	-	57,723
– 其他國家	71	-	-	-	-	25	-	-	96
可呈報分類負債	527,566	257,204	531,853	10,375	422	24,850	306,031	25,380	1,683,681
未分攤之公司負債									16,661,911
綜合總負債									18,345,592
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	77,797	43,085	295,171	-	-	-	-	-	

其他重大項目

截至二零零九年六月三十日止六個月

	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	綜合 全面收益報表 總額 千港元
利息收入	51,468	-	-	51,468
利息支出	(877)	(46,262)	-	(47,139)
利息收入(支出)淨額	50,591	(46,262)	-	4,329
折舊及攤銷	-	(11,505)	-	(11,505)
投資物業之公平值變動	-	-	2,902,465	2,902,465
攤佔聯營公司業績	(16,755)	-	56,893	40,138
所得稅開支	(15,793)	-	(481,207)	(497,000)
非控股權益	(4,661)	(662)	(3,403)	(8,726)

簡明綜合全面收益報表

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	上市股本 待售投資 千港元	浮息及 定息 票據 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									
收入以外之主要現金項目	-	-	-	2,752,053	-	160,604	-	-	2,912,657
— 香港	-	-	-	-	-	170,206	-	-	170,206
— 其他國家	-	-	-	2,752,053	-	330,810	-	-	3,082,863
收入									
來自外間客戶之收入									
— 香港	253,732	283,539	137,701	-	-	(13,101)	13,149	11,628	686,648
— 中國	-	22,724	17,831	-	-	-	-	-	40,555
— 其他國家	-	-	-	-	-	(651)	-	-	(651)
	253,732	306,263	155,532	-	-	(13,752)	13,149	11,628	726,552
來自扣除非控股權益後之外 間客戶收入	234,838	304,132	151,216	-	-	(13,752)	13,149	11,628	701,211
業績									
分類業績									
— 香港	95,480	271,704	128,598	1,535,695	-	(5,719)	121,731	21,845	2,169,334
— 中國	-	19,251	15,410	-	-	-	2,548	-	37,209
— 其他國家	-	-	-	-	-	(47,301)	-	-	(47,301)
	95,480	290,955	144,008	1,535,695	-	(53,020)	124,279	21,845	2,159,242
未分攤之公司支出淨額									(110,697)
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									
— 物業銷售	30,188	-	-	-	-	-	-	-	30,188
— 應佔收入總額									
— 香港	-	1,624	14,378	-	-	-	-	-	16,002
— 中國	-	38,471	1,864	-	-	-	-	-	40,335
— 經營成本									
— 香港	-	(957)	(4,827)	-	-	-	-	-	(5,784)
— 中國	-	(24,125)	(1,169)	-	-	-	-	(12,329)	(37,623)
— 其他業績	-	-	-	-	-	-	-	11,177	11,177
除稅前及非控股權益前溢利（撇除主要非現金項目）									1,939,462
所得稅開支									(65,557)
非控股權益									
— 物業發展及買賣	(13,357)	-	-	-	-	-	-	-	(13,357)
— 物業租賃	-	-	657	-	-	-	-	-	657
— 未分攤之非控股權益									4,641
可呈報分類業績	112,311	304,975	154,911	1,535,695	-	(74,062)	124,279	20,693	
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非控股權益）									1,546,812
— 遞延稅項									111,125
母公司股本權益持有人應佔本期間溢利									3,522,830

簡明綜合財務狀況報表

於二零零八年十二月三十一日

	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	上市股本 待售投資 千港元	浮息及 定息 票據 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
資產									
分類資產									
— 香港	2,274,073	19,406,122	17,845,771	-	221,813	330,021	490,545	103,282	40,671,627
— 中國	5,542,424	612,654	598,822	-	-	-	-	-	6,753,900
— 其他國家	1,686,144	-	-	-	-	-	-	-	1,686,144
聯營公司權益									
— 香港	278,400	64,701	334,951	-	-	-	3,577	545	682,174
— 中國	-	168,765	18,788	-	-	-	-	-	187,553
墊付聯營公司款項									
— 香港	923,409	22,683	48,138	-	-	-	1	5,416	999,647
— 中國	699,075	77,147	8,588	-	-	-	-	-	784,810
可呈報分類資產	11,403,525	20,352,072	18,855,058	-	221,813	330,021	494,123	109,243	51,765,855
未分攤之公司資產									111,684
綜合總資產									51,877,539
負債									
分類負債									
— 香港	201,537	336,100	76,877	-	150	25,048	64,229	16,073	720,014
— 中國	67,231	16,022	14,745	-	-	-	-	-	97,998
— 其他國家	118	-	-	-	-	-	-	-	118
可呈報分類負債	268,886	352,122	91,622	-	150	25,048	64,229	16,073	818,130
未分攤之公司負債									15,756,760
綜合總負債									16,574,890
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)									
	537,590	294,128	154,194	-	-	-	2,791	13	

其他重大項目

於二零零八年六月三十日

	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	綜合 全面收益報表 (持續 經營業務) 千港元	綜合 全面收益報表 (已終止 經營業務) 千港元	綜合 全面收益報表 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
非控股權益	(8,059)	-	(6,791)	(14,850)	946	(13,904)

5. 其他收入

截至六月三十日止六個月
二零零九年 二零零八年
千港元 千港元

其他收入包括：

樓宇管理費收入
樓宇管理費支出

37,566	32,784
(22,967)	(20,047)
14,599	12,737

沒收銷售物業按金
滙兌收益淨額

4,303	-
274	2,160

6. 投資收入淨額

截至六月三十日止六個月
二零零九年 二零零八年
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金融資產虧損：
持作買賣之投資之未變現虧損

(374,417)	(36,244)
-----------	----------

按公平值計入收益表被分類為指派之金融資產：

信貸掛鈎票據之未變現收益
債券之未變現收益
股票掛鈎票據之已變現虧損

49,434	-
42,455	-
-	(16,221)

按公平值計入收益表被分類為指派之金融資產收益（虧損）淨額

91,889	(16,221)
--------	----------

按公平值計入收益表被分類為持作買賣之金融負債：

衍生金融工具之未變現（虧損）收益

(970)	5,054
-------	-------

按公平值計入收益表被分類為持作買賣之金融負債（虧損）收益淨額

(970)	5,054
-------	-------

出售待售投資時由股本權益轉撥：

上市投資
非上市投資

-	1,445,177
-	5,221

股息收入：

上市投資
— 待售投資
— 其他上市投資
非上市投資

1,396	90,518
252,544	761
14,955	38,571

利息收入

51,468	83,140
--------	--------

名義利息：

墊付聯營公司款項
墊付一名少數股東款項

7,574	13,385
164	191
44,603	1,629,553

已終止經營業務

來自已終止經營業務之利息收入

-	38
44,603	1,629,591

利息收入之中包括衍生金融工具、上市浮息票據、非上市浮息票據及非上市定息票據之利息分別約 8,493,000 港元、904,000 港元及 4,836,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：衍生金融工具 7,832,000 港元）。

7. 其他開支

截至六月三十日止六個月
二零零九年 二零零八年
千港元 千港元

其他開支包括：

無形資產攤銷

1,430 **1,430**

8. 本期間溢利

截至六月三十日止六個月
二零零九年 二零零八年
千港元 千港元

本期間溢利已（扣除）計入：

持續經營業務

僱員成本總額：

僱員成本（包括董事酬金）

(60,856) (59,242)

退休福利計劃供款，扣除已沒收供款 175,000 港元
（二零零八年：79,000 港元）

(2,632) (2,688)
(63,488) (61,930)

核數師酬金

(2,064) (1,476)

折舊

(11,111) (9,449)

攤銷

(394) (295)

買賣物業成本確認

(499,322) (166,735)

化妝品成本確認

(1,364) (1,153)

攤佔聯營公司稅項（已計入攤佔聯營公司業績）

(12,851) (9,420)

出售持作買賣投資之所得款項總額

4,344,730 245,516

出售持作買賣投資之賬面值

(3,989,442) (258,329)

出售持作買賣投資之交易成本

(8,798) (939)

計入收入內之持作買賣投資之收益（虧損）淨額

346,490 (13,752)

投資物業租金收入總額

515,318 461,795

減：本期間產生租金收入之投資物業直接經營開支

(19,481) (21,780)

本期間並無產生租金收入之投資物業直接經營開支

(4,642) (2,411)

491,195 437,604

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	44,068	157,819
須於五年後全數償還之銀行貸款	1,633	3,382
須於五年內全數償還之其他貸款	287	2,484
	<u>45,988</u>	<u>163,685</u>
名義利息：		
欠負聯營公司款項	232	406
欠負少數股東款項	1,448	716
可換股債券	-	3,704
	<u>1,680</u>	<u>4,826</u>
利息總額	47,668	168,511
外幣貸款匯兌虧損	590	18,558
其他財務費用	8,679	2,317
	<u>56,937</u>	<u>189,386</u>
減：撥充發展中物業存貨資本化之利息	(5,710)	(9,950)
撥充發展中投資物業資本化之利息	(4,088)	(16,232)
	<u>47,139</u>	<u>163,204</u>

10. 其他收益及虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他收益及虧損淨額包括：		
出售一間附屬公司部分權益之收益 (附註 1)	35,135	-
就墊付聯營公司款項撥回之減值虧損	-	256
就墊付一間聯營公司款項確認之減值虧損	-	(993)
收購一間附屬公司折讓 (附註 2)	-	12,317
購買一間附屬公司之可換股債券之虧損 (附註 3)	-	(11,744)
	<u>35,135</u>	<u>(9,164)</u>

- 附註：1. 出售一間附屬公司之部分權益之收益乃因於二零零九年六月十七日以配售方式視作出售金匡企業有限公司(「金匡」)之8.27%權益。本集團自此持有金匡41.93%股權及金匡仍屬本公司之附屬公司。
2. 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。
3. 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。

11. 所得稅開支（撥回）

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
稅項支出（撥回）包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	9,501	28,298
香港以外地區	4,656	5,823
	14,157	34,121
過往年度撥備（超額）不足：		
香港利得稅	(53)	15,402
香港以外地區	80	-
	27	15,402
遞延稅項：		
本期間	482,816	197,238
由於稅率變更	-	(292,329)
	482,816	(95,091)
	497,000	(45,568)

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 16.5% 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。

由二零零八年／二零零九年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 482,800,000 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 481,200,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：181,300,000 港元）。

12. 本期間來自已終止經營業務虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	-	-
投資收入淨額	-	38
行政開支	-	(1,937)
本期間來自已終止經營業務虧損	-	(1,899)

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二十五日完成，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，並於簡明綜合全面收益報表中分開呈列。

13. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
(a) 於中期完結後宣派之二零零九中期股息		
已宣派每股中期股息 2 港仙 (二零零八年：每股 13.5 港仙)	39,197	306,187
(b) 於二零零九年六月八日派付之二零零八年末期股息 每股 1 港仙(二零零七年：22.5 港仙)及特別股息每股 99 港仙 (二零零七年：無)		
現金	2,006,305	469,152
根據以股代息計劃收取股份	-	48,007
已派付股息總額	2,006,305	517,159

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：

	總額 二零零九年 千港元	截至六月三十日止六個月		總額 二零零八年 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	
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(虧損))	3,203,323	3,523,783	(953)	3,522,830
潛在攤薄普通股之影響：				
可換股債券之名義利息		3,704	-	3,704
根據一間附屬公司之每股盈利攤薄對攤佔其虧損之調整		(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：				
計算每股基本盈利及每股攤薄盈利之普通股加權平均數		2,034,673,910	2,298,481,181	

因概無任何尚未行使之可攤薄潛在普通股，故截至二零零九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 24,757,000 港元(二零零八年十二月三十一日:35,353,000 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：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	7,317	18,634
三十一日至六十日	2,378	3,024
六十一日至九十日	809	1,890
九十日以上	14,253	11,805
	24,757	35,353

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 178,691,000 港元（二零零八年十二月三十一日：141,563,000 港元）。

應付貿易賬項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	77,131	111,874
九十日以上	101,560	29,689
	178,691	141,563

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

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 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	779,662	1,269,073
中國大陸物業發展開支	1,978,711	724,969
澳門物業發展開支	30,842	36,412
翻新物業	188,019	268,571
	2,977,234	2,299,025
已批准但未簽約：		
香港物業發展開支	375,473	205,320
	375,473	205,320
(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

18. 比較數字

若干比較數字已經重列，以符合本期間之呈列方式。

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 2 港仙（「中期股息」）（二零零八年：13.5 港仙）。

於本期間，本公司已分配現金總額達 1,079,400,000 港元（二零零八年：500,800,000 港元）（或每股 53.1 港仙（二零零八年：22 港仙））並將會派發予股東。該總額包括合共 39,200,000 港元（二零零八年：306,200,000 港元）（或每股 2 港仙（二零零八年：13.5 港仙））將會用作宣派中期股息以及合共 1,040,200,000 港元（二零零八年：194,600,000 港元）（或每股 51.1 港仙（二零零八年：8.5 港仙））已於本期間用作回購本公司股份。根據該現金總額每股 53.1 港仙（二零零八年：22 港仙）以及核心溢利每股 35.8 港仙（二零零八年：81.1 港仙），錄得比率為 148.3%（二零零八年：27.1%），並概述如下：—

截至六月三十日止六個月

	二零零九年	二零零八年
核心溢利(百萬港元)	728.6	1,864.9
股份回購(百萬港元)	1,040.2	194.6
中期股息(百萬港元)	39.2	306.2
<u>以每股計</u>		
核心溢利(港仙)	35.8	81.1
股份回購(港仙)	51.1	8.5
中期股息(港仙)	2.0	13.5
股份回購及中期股息(港仙)	53.1	22.0
相當於核心溢利之百分比	148.3%	27.1%

股息單將於二零零九年十月七日或前後寄發予於二零零九年九月二十五日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零九年九月二十二日至二零零九年九月二十五日（包括首尾兩天）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二零零九年九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。

特別股息

誠如日期為二零零九年九月二日披露有關本公司有條件地出售若干資產之公布（「該公布」）所述，本公司預期有關之須予披露及關連交易（「該交易」）將為本公司帶來出售所得款項約 2,024,000,000 港元，部分所得款項淨額擬用作分派予股東作為特別股息。董事會已有條件地宣派每股 63 港仙之特別股息，惟須待所有有關該交易之先決條件獲達成（其中包括獲獨立股東於本公司之股東特別大會上批准）後，方為作實。但是，倘若本公司不獲獨立股東批准進行該交易或其他先決條件之其中一項未獲達成，特別股息將不會分派予股東。本公司稍後（如適用）將就有關暫停辦理股東登記手續及派發特別股息單之日期一事另行發表公布。

財務業務回顧

業績

持續經營業務

本期間之收入為 1,366,000,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：726,600,000 港元（重列），重列前列作 985,800,000 港元），較去年同期增加 88.0%，主要來自出售證券投資、確認出售 York Place 及新港中心與美國萬通大廈之租金等收入增長。

按淨額基準呈報出售之持作買賣投資收益為 346,500,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：虧損 13,800,000 港元）。

在物業租賃方面，皇室大廈第一期及新港中心戲院部分於二零零七年年底完成翻新後，其新租約錄得豐厚之租金收入，因此零售部分之租金收入躍升 10.7%，非零售部分之租金收入於本期間亦取得十分理想之升幅為 20.3%。本期間錄得之租金總收入較去年同期增加 11.6%，由二零零八年 461,800,000 港元增至 515,300,000 港元。連同應佔聯營公司租金收入 40,500,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：49,400,000 港元），本集團扣除非控股權益後應佔租金總收入約為 554,300,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：506,700,000 港元），較去年同期增加 9.4%。

本期間的毛利為 810,300,000 港元，較去年同期增加 55.9%。

有關物業發展方面，錄得虧損 37,700,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：溢利 76,500,000 港元）。旺角 MOD 595 之銷售帶來約 11,900,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：溢利 40,400,000 港元）之本集團應佔溢利，灣仔 York Place 賬面虧損約 53,700,000 港元，賬面虧損指銷售收入減去賬面成本。York Place 早前為投資物業，並於二零零八年按其當時市值轉撥至物業存貨。對於本期間已出售和確認之單位，賬面成本包括估值盈餘 284,600,000 港元。倘賬面成本撇除估值盈餘，將得出溢利 230,900,000 港元。紅磡駿昇中心（佔 61.96% 權益）於本期間出售一個單位，並為本集團帶來約 2,500,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：20,600,000 港元）之應佔溢利及灣仔尚翹峰（佔 87.5% 權益）於本期間並無銷售溢利記錄（截至二零零八年六月三十日止六個月：2,400,000 港元）。至於一間聯營公司持有之物業，荃灣樂悠居（佔 50% 權益）於本期間持續帶來 1,200,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：4,500,000 港元）之溢利，上水邁爾豪園（佔 50% 權益）於本期間並無銷售溢利記錄，而去年同期帶來溢利為 21,600,000 港元，該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）之銷售入賬為 1,600,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：19,000,000 港元），已列入投資收入。於本期間，其他收入中含 York Place 及大角咀 i-home 收取之沒收按金分別為 4,000,000 港元及 300,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：沒收尚翹峰之按金 700,000 港元）。於二零零九年六月三十日，就已訂約出售之物業存貨收取之按金為 372,300,000 港元。

於二零零九年六月三十日本集團就投資物業進行物業估值及錄得公平值增加約 2,902,500,000 港元，乃因香港及中國大陸物業市場好轉所致。

於本期間，上市證券投資（包括歸類為待售投資的上市股本證券投資、上市持作買賣投資及財資產品）已確認收益總額 324,500,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：1,461,600,000 港元）。

本集團於上半年並無出售待售投資（截至二零零八年六月三十日止六個月：出售待售投資之收益 1,445,200,000 港元已於投資收入淨額中確認）。待售投資的上市股本證券之公平值變動亦增加 8,100,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：公平值變動減少 2,546,400,000 港元）已於其他全面收益及證券投資儲備中確認。

上市持作買賣投資及財資產品之表現大幅改善，為本期間分別帶來扣除財務費用前後溢利 324,000,000 港元及 323,100,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：扣除財務費用前／後虧損：53,100,000 港元／74,100,000 港元）。

於本期間，於簡明綜合全面收益報表內反映之上市持作買賣投資之溢利，包括毛利合共 346,500,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：毛虧損 13,800,000 港元）、公平值變動之未變現虧損 283,500,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：31,200,000 港元）、股息及利息收入 261,000,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：8,100,000 港元）及財資產品之盈虧（如有）（截至二零零八年六月三十日止六個月：已變現股票掛鈎票據虧損 16,200,000 港元）。於期間產生之相關財務費用為 900,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：21,000,000 港元）包括利息開支及匯兌虧損分別為 300,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：2,500,000 港元）及 600,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：18,500,000 港元）。

其他收入主要來自樓宇管理費較去年同期增加 19.2%至 23,000,000 港元。

於本期間，行政開支及財務費用較去年同期分別減少 15.5%至 97,900,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：115,800,000 港元）及 71.1%至 47,100,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：163,200,000 港元）。

其他收益及虧損錄得視作出售之淨利潤 35,100,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：虧損 200,000 港元），包括於二零零九年六月十七日完成之透過配售方式而視作出售金匡企業有限公司（「金匡」）8.27% 權益之收益。

本期間攤佔聯營公司業績溢利 40,100,000 港元，而去年同期為 68,200,000 港元，主要由於投資物業公平值減少。

溢利、核心溢利、股息、回購及現金支出

溢利

本期間母公司股本權益持有人的應佔溢利為 3,203,300,000 港元，而去年同期溢利為 3,522,800,000 港元。本期間的溢利主要來自投資物業的公平值變動收益。每股盈利為 1.57 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：1.53 港元）。

核心溢利

如撇除主要非現金項目收益淨額 2,474,700,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：1,657,900,000 港元），本期間母公司股本權益持有人的應佔核心溢利將為 728,600,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：1,864,900,000 港元），而每股核心盈利將為 35.8 港仙（截至二零零八年六月三十日止六個月：81.1 港仙），分別較二零零八年減少 61.0%及 55.9%。

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 2,474,700,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：1,365,500,000 港元）以及由於稅率減少引至有關投資物業公平值變動之遞延稅項撥回 292,400,000 港元）。

股息

截至二零零八年十二月三十一日止年度的之末期股息及特別股息分別為每股股息 1 港仙（二零零七年十二月三十一日止年度：22.5 港仙）及 99 港仙（二零零七年十二月三十一日止年度：無）。二零零八年十二月三十一日止年度現金派息總額為 2,006,300,000 港元。

回購

於本期間，本公司用作回購本公司股份之金額為 1,040,200,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：194,600,000 港元），該款項相等於每股 51.1 港仙（截至二零零八年六月三十日止六個月：8.5 港仙），乃以本期間普通股份之加權平均股數基準計算。

現金支出

根據 (a) 本期間之核心溢利 728,600,000 港元 (截至二零零八年六月三十日止六個月：1,864,900,000 港元) 或每股 35.8 港仙 (截至二零零八年六月三十日止六個月：81.1 港仙)；(b) 於本期間用於回購股份之金額 1,040,200,000 港元 (截至二零零八年六月三十日止六個月：194,600,000 港元) 或每股 51.1 港仙 (截至二零零八年六月三十日止六個月：每股 8.5 港仙) 及 (c) 本期間宣派之中期股息每股 2 港仙 (二零零八年：每股 13.5 港仙)，該現金支出與核心溢利之比率為 148.3% (二零零八年：27.1%)。

資產淨值

於二零零九年六月三十日，母公司股本權益持有人的應佔本集團的總資產淨值約為 34,807,700,000 港元 (二零零八年十二月三十一日：34,650,600,000 港元)，較二零零八年十二月三十一日增加 157,100,000 港元或 0.5%。根據二零零九年六月三十日的已發行普通股總數 2,000,000,079 股 (二零零八年十二月三十一日：2,077,750,079 股) 計算，母公司股本權益持有人的每股資產淨值為 17.4 港元，較二零零八年十二月三十一日 (16.7 港元) 增加 4.2%。資產淨值變動主要與 (a) 本期間溢利 3,203,300,000 港元；(b) 上市待售投資之儲備增加 8,100,000 港元；(c) 因回購股份而減少股份權益 1,040,200,000 港元及 (d) 派付末期及特別股息 2,006,300,000 港元有關。

於本期間，已確認之上市股本證券投資公平值的增加為 8,100,000 港元 (截至二零零八年六月三十日止六個月：減少 2,546,400,000 港元)，於二零零九年六月三十日，上市股本待售投資公平值變動累計收益於股本權益之股本證券投資儲備盈餘 (「上市股本證券投資儲備」) 之上市股本待售投資公平值變動累計賬面值約 8,100,000 港元 (二零零八年十二月三十一日：零港元)。

總資產淨值包括有關投資物業公平值收益的遞延稅項負債 4,324,000,000 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 39,131,700,000 港元或每股 19.6 港元 (二零零八年十二月三十一日：18.5 港元)。

於本期間，本集團買賣上市及非上市證券投資，並透過配售方式視作出售金匡之 8.27% 權益。本集團於金匡之間接股權由 50.20% 下降至 41.93%，但由於本集團對董事會仍具有控制權，並有權管限金匡之財務和營運政策，故此金匡仍屬本集團之附屬公司。除該等現有項目以及中期業績內所披露者外，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

於二零零八年十二月三十一日，財資產品賬面值為 24,400,000 港元，並列入流動負債中。於本期間，該等組合已就購買淨額增加 2,819,500,000 港元。於扣減本期間公平值變動減少 275,400,000 港元後，本集團於二零零九年六月三十日的上市證券投資組合達 2,519,700,000 港元，佔總資產 4.7%，該等組合為本集團資金管理活動之一部分。

於二零零九年六月三十日，浮息票據及定息票據賬面值為 239,400,000 港元 (二零零八年十二月三十一日：216,700,000 港元)，佔本集團期終總資產 0.4%。

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

於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日的已發行普通股數目分別為 2,000,000,079 股及 2,077,750,079 股。

債務及資本與負債比率

於二零零九年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為 12,088,900,000 港元（二零零八年十二月三十一日：11,669,200,000 港元）。現金及銀行結存為 6,023,300,000 港元（二零零八年十二月三十一日：10,418,900,000 港元），抵押存款為 611,900,000 港元（二零零八年十二月三十一日：478,100,000 港元），而借貸淨額為 5,453,700,000 港元（二零零八年十二月三十一日：772,200,000 港元）。

總債務與股本權益比率為 34.0%（二零零八年十二月三十一日：33.1%），而淨債務與股本權益比率為 15.3%（二零零八年十二月三十一日：2.2%），乃將借貸總額及借貸淨額分別除以股本權益總額 35,586,500,000 港元（二零零八年十二月三十一日：35,302,600,000 港元）得出的百分比。

淨債務與股本權益的比率上升，主要由於現金及定期存款減少及借貸增加，以用作回購本公司股份、派付末期及特別股息、投資長期債券，及增加上市待售投資與持作買賣投資。

於二零零九年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸以港元（94.0%）、美元（3.1%）、瑞士法郎（1.6%）及日圓（1.3%）計值。於本集團之銀行及其他借貸總額 12,088,900,000 港元中，34.5%、15.1%、49.3%及 1.1% 須分別於一年內、一至兩年、兩至五年及五年後償還。本集團之銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息計算利息。於期終並無就利率作出對沖。瑞士法郎及日圓之借貸是用以對沖以瑞士法郎及日圓計值之證券投資，該等證券已於二零零九年六月三十日轉換為現金。

資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團賬面值分別約為 31,419,000,000 港元（二零零八年十二月三十一日：28,643,200,000 港元）、59,400,000 港元（二零零八年十二月三十一日：60,300,000 港元）、319,200,000 港元（二零零八年十二月三十一日：319,600,000 港元）、無（二零零八年十二月三十一日：2,995,200,000 港元）及 307,500,000 港元（二零零八年十二月三十一日：149,300,000 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 2,835,700,000 港元（二零零八年十二月三十一日：328,700,000 港元）之持作買賣之投資、待售投資、財資產品及若干現金存款，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 1,169,800,000 港元（二零零八年十二月三十一日：無）。
- (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品。
- (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 1,324,000,000 港元（二零零八年十二月三十一日：1,275,000,000 港元）轉歸予授讓財務機構。

財務及利息收入 / 支出

收入及投資收入包括利息收入。本期間之利息收入為 54,400,000 港元，較二零零八年六月三十日（92,000,000 港元）減少 40.9%。

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、安排費用與信貸及承擔費用支出。撇除名義利息，本期間之利息支出為 37,600,000 港元，較去年同期錄得之利息支出 138,200,000 港元減少 72.8%。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 8,400,000 港元，而去年則為 25,500,000 港元。於回顧期內之平均利率為 0.79%（二零零八年：2.61%），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 291 人（截至二零零八年六月三十日止六個月：310 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 307 人（截至二零零八年六月三十日止六個月：294 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。執行董事持續檢討僱員之貢獻及向彼等提供所需之獎勵及彈性，使其更投入工作及有更佳表現。本期間並無採納購股權計劃。

中國大陸及澳門

本集團於中國大陸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、攤佔聯營公司業績及稅項）41,300,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：199,700,000 港元）。而本集團之投資淨額於二零零九年六月三十日達 6,942,500,000 港元（二零零八年十二月三十一日：6,877,500,000 港元），分別佔本集團資產總值及本集團資產淨值約 12.9% 及 19.9%。

此外，於二零零九年六月三十日本集團於澳門之投資淨額為 1,690,600,000 港元（二零零八年十二月三十一日：1,665,000,000 港元），佔本集團資產總值約 3.1%。

上市附屬公司

於期終日，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，本集團收購金匡 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。於二零零九年六月十七日金匡配售完成後，本集團於金匡之間接股權由 50.20% 下降至 41.93%，但由於本集團對金匡之董事會仍具有控制權，並有權管限財務和營運政策，故此金匡仍屬本集團之附屬公司。

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二零零九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二零零九年中報業績。本集團投資物業之估值為 34,824,600,000 港元（二零零八年十二月三十一日：30,302,600,000 港元），經作出本期間投資物業之增加及出售之調整後較二零零八年增加 9.1%。公平值增加約 2,902,500,000 港元已計入本期之簡明綜合全面收益報表。本集團亦攤佔本期間聯營公司投資物業之公平值之增加 56,900,000 港元（已扣除遞延稅項 11,200,000 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。成都之發展中投資物業按成本列賬。

結算日後事項

於二零零九年九月二日，本集團與執行董事及執行董事擁有之一間公司訂立八份有條件買賣協議出售兩間持有英國物業之公司、三份債券、兩份信貸掛鈎票據及一項衍生金融工具，其估計代價約 2,024,000,000 港元。

業務回顧

香港物業投資

投資物業之租金仍然是本集團之主要收入來源之一。本集團之零售物業組合於本期間內之整體出租率為 90.06%（不包括皇室大廈之翻新範圍）。倘撇除非核心物業，出租率則達 95.76%。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。

本集團於本期間之整體租金總額較去年同期增長 11.59%，租金收入為 515,320,000 港元，而香港零售及非零售部分之增幅分別為 10.72% 及 20.28%。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及購物商場經翻新後獲得之可觀租金比率所致。

於本期間內，怡東商場 – 東角 Laforet 之所有商舖已全數租出，而銅鑼灣地帶之商舖之平均出租率則約為 92.30%。

皇室大廈首階段之翻新工程已於二零零七年第三季竣工，而第二階段之翻新工程亦已於二零零八年三月展開。有關工程包括重新配置地庫至七樓商場之設計，以提供更多不同類型之優質零售商舖和特色食肆、構建一個中庭空間及天幕佈置，以營造一個高級的購物環境。地下和一樓的部分通道及商舖已分別於二零零八年十二月及二零零九年六月重開，預計整個翻新工程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。

至於新港中心，整體租金收入較去年同期上升 33.76%，而於本期間之平均出租率為 96.70%。租金顯著上揚及出租率維持高企反映本集團翻新及重新包裝旗下購物商場策略之成功。為進一步優化三樓之商舖和食肆配置，本集團已計劃為三樓作出改善工程，暫定於二零一零年第二季開始施工。

The ONE（即前尖沙咀東英大廈）將發展為一幢樓高 29 層的綜合購物、娛樂及飲食中心，零售面積超過 400,000 平方呎。該重建項目上蓋結構於二零零九年八月平頂，預計於二零一零年上半年落成，落成後將成為香港最高之同類型綜合中心，並預期會成為尖沙咀一處地標性購物商場。香港鐵路有限公司擬建造一條連接尖沙咀港鐵站至（連同其他出口）The ONE 之地下行人隧道，購物人士將可使用該隧道穿梭港鐵車站和 The ONE 之間，The ONE 亦將因此而受惠。繼本集團於二零零九年六月將此重建項目正式命名為 The ONE 後，前期租賃之宣傳工作亦隨即展開。有關宣傳工作整體反應理想，並接獲多份由準租戶提交之要約。

本集團辦公室物業之出租率於二零零九年上半年均維持於令人滿意之水平。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 90.59%、98.60% 及 76.41%，使整體辦公室物業組合出租率達約 89.81%。夏慤大廈之出租率下降主要由於受到環球經濟不穩影響，大廈部份主要租客結束其香港業務或縮減辦公室面積所致。

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 為一幢位處灣仔的高尚住宅大樓，擁有 94 個樓面面積約介乎 576 平方呎至 2,037 平方呎之單位。截至二零零九年六月三十日，已售出 64 個單位（其中 51 個單位確認為銷售，而 13 個預售單位之相關收入及溢利將於二零零九年下半年確認），佔單位總數之 68.08%。入伙紙已於二零零九年三月取得，成交單位亦於二零零九年五月中交予買家。

i-home 為一項與市區重建局進行之合資項目，位於大角咀，為一座單幢式住宅大廈，提供合共 182 個單位，單位總樓面面積約介乎 462 平方呎至 1,182 平方呎不等。政府已分別於二零零九年三月及六月批出入伙紙及滿意紙。自二零零九年三月底首次推售以來，已預售 134 個單位（相關收入及溢利將於二零零九年下半年確認），相當於截至二零零九年六月三十日已售出單位總數之 73.62%。

MOD 595 為另一項與市區重建局進行之合資項目，位於旺角，為一座單幢式住宅大廈，提供合共 85 個單位，單位總樓面面積約介乎 483 平方呎至 1,188 平方呎不等。截至二零零九年六月三十日，共售出 98.82% 的單位（餘下 1 個未售出單位），而所有售出之單位亦已向買家交吉。

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。截至二零零九年六月三十日，第一期項目已售出 651 個單位，佔單位總數 99.85%。第二期將會發展為一個住宅／商業綜合項目，總樓面面積合共約 159,700 平方呎。其保留灣仔街市核心部分之重建及地基工程正在進行中，並計劃於二零一三年年底竣工。

The Hermitage（佔 25% 權益）為本集團其中一個位於西九龍填海區的合營發展項目，位於海庭道和海泓道與海庭道交界，目前正進行上蓋工程。The Hermitage 將由六座住宅大廈組成，提供合共 960 個住宅及零售單位，總樓面面積約為 1,095,980 平方呎。預期整個項目將於二零一零年年底竣工，並計劃於二零零九年下半年推售。

本集團另一個西九龍合營發展項目位於海泓道、欣翔道與友翔道交界（佔 15% 權益），現正進行下層結構工程，將建成六幢住宅物業，提供總住宅及零售樓面面積約 650,600 平方呎。預計整個項目將於二零一一年竣工。

肇輝臺 12 號新輝大廈為一位於東半山區的豪華住宅項目，該地段屬香港傳統豪宅項目之優越位置。該項目將重建為一座高尚住宅大樓，可提供總住宅樓面面積合共約 42,900 平方呎。其拆卸工程經已完成，而地盤平整工程亦正在進行中。預期整個項目將於二零一二年年底竣工。

干德道 55 號（佔 70% 權益）為一位於中半山的住宅地盤，地盤面積約為 36,000 平方呎，可提供住宅總樓面面積約 87,800 平方呎。該地盤將發展為豪宅項目。首階段之地盤平整工程已大致完成。打樁及地基工程預計於二零零九年第三季施工。

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 5,786,242 平方呎（不包括地庫停車場）。該項目由 26 座住宅大廈組成，並分數期發展。經修改的總綱發展藍圖、首階段的地盤平整及地庫挖掘工程之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 21 層的辦公、商場綜合樓（並設兩層地庫），建築面積約 263,708 平方呎。於二零零九年六月之辦公及商場面積出租率，分別為 87.06% 及 70.13%。

北京希爾頓酒店（佔 50% 權益），除主樓提供 377 個房間外，自二零零八年七月開始營運的行政樓亦設有 126 個房間。由於二零零八北京奧運後酒店房間供過於求，北京希爾頓酒店於本期間錄得平均入住率 49.40% 及毛利 28,770,000 港元。

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，截至二零零九年六月之出租率為 97.27%。

深圳羅湖商業城 79 個零售商舖（總面積約 29,000 平方呎），於本期間之平均出租率為 89.07%。

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，相應建築面積約為 1,650,000 平方呎及 3,740,000 平方呎。華置·都匯華庭正進行地基工程，項目預計於二零一二年年底竣工。華置·西錦城第一期預計於二零一零年年底竣工，現正處於上蓋建築工程，預計將於二零零九年下半年預售。

華置廣場為位於成都市青羊區太升南路的商住項目，地盤面積約為 404,267 平方呎，發展規模約 3,200,000 平方呎。該項目正進行地盤平整工程，預計於二零一四年年中竣工。

位於重慶市江北區華新街街道之商住項目（佔 25% 權益）處於設計階段，地盤面積約為 2,207,546 平方呎，建築面積約 11,080,000 平方呎。

結算日後事項

出售附屬公司及資產

誠如二零零九年九月二日公布，本公司之附屬公司與 Wisdom Hero Limited（由劉鑾雄先生（「劉鑾雄先生」）全資擁有之公司）或劉鑾雄先生（視乎情況而定）訂立有條件買賣協議，出售（其中包括）位於英國之物業及若干金融工具，總臨時代價約為 2,024,000,000 港元。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），上述交易構成本公司之須予披露及關連交易，須待本公司獨立股東批准。

展望

本年度餘下時間仍甚具挑戰性，但有不少正面跡象顯示全球經濟已趨於穩定，逐步復蘇乃指日可待。中國大陸是全球多個強國中率先重踏增長步伐的國家，除非大幅度修改其本身政策，否則中國大陸之住宅物業需求將保持強勁，為本集團之成都項目－華置·西錦城奠定成功之契機。

受惠於低息環境及供應相對短缺，本集團對香港地產市場未來六至十二個月之表現樂觀。與此同時，零售商戶亦已恢復信心，並紛紛物色一些具備優厚營商潛力之商舖。本集團之重建及翻新項目 The ONE 和皇室大廈將於今次需求反彈中同告受惠。

總括而言，本集團相信集團之物業發展及投資業務均已渡過最艱難時刻，且處於有利位置於今年下半年爭取較大回報。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。

董事會持續定期留意本公司股價及其相關資產淨值，並會於當股價相對於其資產淨值出現顯著折讓時考慮在香港聯合交易所有限公司（「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、羅麗萍女士及馬時俊先生（「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簡明綜合財務報表。

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。董事會目前由一名執行董事、兩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要處理突發事務而未能出席本公司於二零零九年五月二十七日舉行之股東週年大會（「大會」）。獨立非執行董事以及審核委員會和薪酬委員會主席陳國偉先生被選為大會主席，以確保與本公司股東於大會上保持有效的溝通。

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」）所規定之標準別無差異。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內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進行證券交易守則，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內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

於本期間內，本公司於聯交所購回合共97,261,000股每股面值0.10港元之普通股，總代價為1,040,214,965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
二零零九年一月	8,813,000	9.65	8.52	79,731,270
二零零九年二月	14,576,000	9.66	9.04	137,089,570
二零零九年三月	8,717,000	9.46	9.16	81,379,700
二零零九年四月	39,339,500	10.66	9.31	384,069,795
二零零九年五月	6,304,500	12.18	11.52	74,519,420
二零零九年六月	19,511,000	15.04	13.98	283,425,210
	<u>97,261,000</u>			<u>1,040,214,965</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貢獻及竭誠工作表示謝意。

代表董事會
主席
劉鑾雄

香港，二零零九年九月七日

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

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。

財務摘要亦將於二零零九年九月八日刊登於星島日報。