

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的内容概不負責，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内容而產生或因倚賴該等内容而引致的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)

截至二零一零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」) 截至二零一零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，連同二零零九年同期之比較數字：—

簡明綜合全面收益報表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
收入	3	692,466	1,365,970
銷售成本		(273,201)	(555,621)
毛利		419,265	810,349
其他收入	5	97,521	23,048
投資 (支出) 收入淨額	6	(122,959)	44,603
行政開支		(120,342)	(97,855)
其他開支	7	(2,401)	(1,780)
出售物業及其他固定資產之收益		2	95
出售投資物業之虧損		(4)	-
投資物業之公平值變動		(4,064,502)	2,902,465
財務收入 (費用)	9	34,486	(47,139)
其他收益及虧損淨額	10	(48,962)	35,125
攤佔聯營公司業績		(23,456)	40,138
除稅前 (虧損) 溢利		(3,831,352)	3,709,049
所得稅撥回 (開支)	11	642,769	(497,000)
本期間 (虧損) 溢利	8	(3,188,583)	3,212,049
其他全面 (支出) 收益			
待售金融資產之公平值變動		(207,545)	12,151
境外業務所產生之匯兌差額		38,345	(1,515)
攤佔聯營公司其他全面收益 (支出)		11,176	23
本期間之其他全面 (支出) 收益 (除稅後)		(158,024)	10,659
本期間全面 (支出) 收益總額		(3,346,607)	3,222,708

簡明綜合全面收益報表 (續)
截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
附註		
應佔本期間(虧損)溢利：		
本公司擁有人	(3,207,096)	3,203,323
非控股權益	18,513	8,726
	<u>(3,188,583)</u>	<u>3,212,049</u>
應佔本期間全面(支出)收益總額：		
本公司擁有人	(3,367,125)	3,203,595
非控股權益	20,518	19,113
	<u>(3,346,607)</u>	<u>3,222,708</u>
每股(虧損)盈利(港元)		
- 基本及攤薄	13 (1.65)	1.57

簡明綜合財務狀況報表
於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核) (重列)
非流動資產			
投資物業		37,234,384	40,708,482
物業及其他固定資產		414,722	418,226
持作日後發展之物業權益		-	-
無形資產		5,720	7,150
商譽		6,941	6,941
聯營公司權益		1,021,187	1,018,346
墊付聯營公司款項		2,674,844	1,931,121
共同控制機構權益		-	-
待售投資		1,664,029	1,787,348
墊付接受投資公司款項		336,731	328,478
應收貸款—一年後到期		100	240
遞延稅項資產		71,541	70,905
墊付一名非控股股東款項		14,744	14,580
抵押存款		321,652	27,840
		43,766,595	46,319,657
流動資產			
物業存貨		4,545,219	4,563,177
持作買賣之投資		295,215	643,954
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		3,905,614	728,238
應收貸款—一年內到期		41	59,889
化妝品存貨		3,116	2,993
應收賬項、按金及預付款項	14	371,448	371,742
應收證券交易賬項及存款		77,043	399,313
可收回稅款		1,269	659
抵押存款		78,748	1,088,845
定期存款、銀行結餘及現金		4,327,276	5,200,666
保管人所持銷售所得款項		35,465	35,950
		13,640,454	13,095,426
流動負債			
衍生金融工具		-	3,238
應付賬項及應計款項	15	416,307	503,723
應付證券交易賬項及保證金		21,351	65,162
按金及預先收取款項		1,279,623	657,412
稅項負債		103,409	84,271
借貸—一年內到期		3,953,384	3,714,963
撥備		16,054	16,054
財務擔保負債		366	76
		5,790,494	5,044,899
流動資產淨值		7,849,960	8,050,527
資產總額減流動負債		51,616,555	54,370,184

簡明綜合財務狀況報表 (續)
於二零一零年六月三十日

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核) (重列)
本公司擁有人之應佔股本權益		
股本	191,074	195,000
股份溢價	-	9,325
庫存股票	(25)	-
物業重估儲備	-	704
證券投資儲備	(20,021)	189,529
法定儲備	6,626	6,626
其他儲備	(7,365)	(7,681)
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	137,775	133,824
匯兌儲備	430,000	380,795
保留溢利		
— 建議之股息	763,048	19,500
— 其他	30,750,091	35,205,605
	34,750,888	38,632,912
非控股權益	816,918	798,966
股本權益總額	35,567,806	39,431,878
非流動負債		
財務擔保負債	-	290
借貸—一年後到期	11,280,350	9,500,018
欠負聯營公司款項	9,491	11,859
欠負非控股股東款項	89,020	80,098
遞延稅項負債	4,669,888	5,346,041
	16,048,749	14,938,306
	51,616,555	54,370,184

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（「聯合所」）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。

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二零零九年十二月三十一日止年度之全年綜合財務報表時所依循者一致。

於本期間，本集團已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新或經修訂準則、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所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）	香港財務報告準則第 1 號及香港財務報告準則第 5 號之改進（2008 年頒布之香港財務報告準則之改進中之部分）
香港財務報告準則（修訂本）	2009 年頒布之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	集團以現金支付之股份交易
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第 39 號（修訂本）	合資格對沖項目
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

香港會計準則第 27 號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」之應用將影響本集團於附屬公司權益之擁有權變動（惟不會導致失去控制權）之會計處理，而有關變動將以權益交易入賬。

香港財務報告準則第 3 號（經修訂）「業務合併」之應用將影響收購日期於二零一零年一月一日或之後的業務合併之會計處理。

2009年頒布之香港財務報告準則之改進中包含改進會計準則第17號(修訂本)「租賃」,引至本集團改變對租賃土地分類之會計政策。過往,本集團將租賃土地權益分類為預付經營租約,按剩餘租期以直線法攤銷並於經審核綜合全面收益報表中確認。根據會計準則第17號(修訂本),由於租賃土地之絕大部份風險及回報均被認定為已轉讓予本集團,本集團現時已將租賃土地權益分類為融資租賃資產,並按成本減累積折舊入賬。有關修訂已按初始訂立租約時既有資料對二零一零年一月一日起尚未到期之租約作追溯應用。該修訂對本集團於過往年度出售之租賃土地並不適用。

會計政策變動於未經審核簡明綜合財務報表之影響:

	於二零零九年十二月三十一日			於二零零九年一月一日		
	原先列出	香港會計準則第17號之修訂	重列	原先列出	香港會計準則第17號之修訂	重列
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
物業及其他固定資產	90,045	328,181	418,226	104,739	328,971	433,710
預付租賃款項						
– 香港租約持有之租賃土地	328,181	(328,181)	-	328,971	(328,971)	-
淨資產之總影響	418,226	-	418,226	433,710	-	433,710

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未經審核簡明綜合財務報表造成重大影響,故此本集團無需作出本期間或過往會計期間之調整。

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。

香港財務報告準則(修訂本)	2010年頒布之香港財務報告準則之改進 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ³
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)	預付最低資金需求 ³
– 詮釋第14號(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ²

¹ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效(如適用)

⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正評估該等新香港財務報告準則之潛在影響,惟尚未確定該等新香港財務報告準則會否對本集團之經營業績及財務狀況之編製及呈列方法構成重大影響。該等新香港財務報告準則可能導致業績及財務狀況之編製及呈列方法於日後出現變動。

3. 收入

收入指已收及應收之出售持作買賣之投資收入、出售持作出售物業之收益／虧損、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虧損為 203,900,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：收益 346,500,000 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、上市持作買賣投資及財資產品、浮息及定息票據及非上市投資、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
物業租賃	
— 零售	— 來自零售物業租賃
— 非零售	— 來自非零售物業租賃
上市證券	
— 股本待售投資	— 於待售投資之上市股本證券投資
— 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
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
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

截至二零一零年六月三十日止六個月

	物業租賃			上市證券		非上市			綜合 千港元
	物業發展 及買賣 千港元	零售 千港元	非零售 千港元	股本待售 投資 千港元	持作買賣 投資及 財資產品 千港元	浮息及 定息 票據 千港元	投資、投資 控股及 經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	
收入以外之主要現金項目									
– 香港	-	-	-	-	331,745	-	-	-	331,745
– 其他國家	-	-	-	-	726,030	-	-	-	726,030
	-	-	-	-	1,057,775	-	-	-	1,057,775
收入									
來自外間客戶之收入									
– 香港	379,373	303,499	162,349	-	(209,660)	-	6,139	5,371	647,071
– 中國	-	20,867	18,728	-	-	-	-	-	39,595
– 其他國家	-	-	-	-	5,800	-	-	-	5,800
	379,373	324,366	181,077	-	(203,860)	-	6,139	5,371	692,466
來自扣除非控股權益後之外 間客戶收入	350,167	323,746	180,026	-	(203,860)	-	6,139	5,371	661,589
應佔聯營公司物業銷售									
– 香港	20,040	-	-	-	-	-	-	-	20,040
應佔聯營公司租金收入									
– 香港	-	1,505	11,498	-	-	-	-	-	13,003
– 中國	-	33,632	12,214	-	-	-	-	-	45,846
	370,207	358,883	203,738	-	(203,860)	-	6,139	5,371	740,478
業績									
分類業績									
– 香港	137,800	292,165	157,414	23,625	(225,079)	(615)	49,487	18,532	453,329
– 中國	-	18,234	16,469	-	-	-	2,009	-	36,712
– 其他國家	-	-	-	-	(237,518)	-	-	-	(237,518)
	137,800	310,399	173,883	23,625	(462,597)	(615)	51,496	18,532	252,523
其他收入淨額	398	-	-	-	-	-	100	-	498
攤佔聯營公司業績									
– 應佔物業銷售									
– 香港	8,075	-	-	-	-	-	-	-	8,075
– 應佔租金收入總額									
– 香港	-	1,505	11,498	-	-	-	-	-	13,003
– 中國	-	33,632	12,214	-	-	-	-	-	45,846
– 應佔經營成本									
– 香港	-	(703)	(3,928)	-	-	-	-	-	(4,631)
– 中國	-	(19,120)	(6,528)	-	-	-	-	(25,991)	(51,639)
– 其他	-	-	-	-	-	-	945	(13,371)	(12,426)
非控股權益 – 已分攤	(22,105)	-	-	-	-	925	-	-	(21,180)
上市證券投資及 財資產品之財務收入淨額	-	-	-	-	84,596	-	-	-	84,596
	124,168	325,713	187,139	23,625	(378,001)	310	52,541	(20,830)	314,665
出售投資物業之虧損	-	-	(4)	-	-	-	-	-	(4)
其他收益及虧損淨額									
– 收購一間附屬公司 之收購折讓	-	6,077	-	-	-	-	-	-	6,077
	124,168	331,790	187,135	23,625	(378,001)	310	52,541	(20,830)	320,738
未分攤項目									
未分攤之其他收益及虧損淨額									(9)
未分攤之公司支出淨額									(36,965)
未分攤之財務費用									(50,110)
所得稅開支									(35,391)
非控股權益 – 未分攤									1,104
核心溢利 (撇除主要非現金項目)									199,367
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)									(4,084,623)
– 遞延稅項撥回									678,160
本公司擁有人應佔本期間虧損									(3,207,096)

簡明綜合財務狀況報表
於二零一零年六月三十日

	物業租賃			上市證券			非上市		綜合 千港元
	物業發展 及買賣 千港元	零售 千港元	非零售 千港元	股本待售 投資 千港元	持作買賣 投資及 財資產品 千港元	浮息及 定息 票據 千港元	投資、投 資控股及 經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	
資產									
分類資產									
– 香港	1,208,659	27,036,049	9,484,465	1,218,316	86,988	270,266	485,624	57,117	39,847,484
– 中國	6,460,691	626,540	764,290	-	-	-	-	-	7,851,521
– 其他國家	1,709,864	-	-	-	4,214,596	-	-	-	5,924,460
聯營公司權益									
– 香港	122,724	79,845	623,149	-	-	-	-	377	826,095
– 中國	35,996	146,933	12,163	-	-	-	-	-	195,092
墊付聯營公司款項									
– 香港	1,164,349	118	29,097	-	-	-	-	1,394	1,194,958
– 中國	949,300	79,181	451,405	-	-	-	-	-	1,479,886
可呈報分類資產	11,651,583	27,968,666	11,364,569	1,218,316	4,301,584	270,266	485,624	58,888	57,319,496
未分攤之公司資產									87,553
綜合總資產									57,407,049
負債									
分類負債									
– 香港	96,036	531,547	153,632	5	807,881	746	23,680	12,407	1,625,934
– 中國	885,817	16,094	13,643	-	-	-	-	-	915,554
– 其他國家	138	-	-	-	14	-	-	-	152
可呈報分類負債	981,991	547,641	167,275	5	807,895	746	23,680	12,407	2,541,640
未分攤之公司負債									19,297,603
綜合總負債									21,839,243
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	479,744	434,016	560,035	-	-	-	-	79	

其他重大項目

截至二零一零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	74,161	-	-	74,161
財務收入(費用)	84,596	(50,110)	-	34,486
收入(支出)淨額	158,757	(50,110)	-	108,647
折舊	-	(9,955)	-	(9,955)
投資物業之公平值變動	-	-	(4,064,502)	(4,064,502)
攤佔聯營公司業績	(1,772)	-	(21,684)	(23,456)
所得稅(開支)撥回	-	(35,391)	678,160	642,769
非控股權益	(21,180)	1,104	1,563	(18,513)

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

	物業租賃			上市證券		浮息及 定息 票據 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
	物業發展 及買賣 千港元	零售 千港元	非零售 千港元	股本待售 投資 千港元	持作買賣 投資及 財資產品 千港元				
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
應佔聯營公司物業銷售									
— 香港	3,905	-	-	-	-	-	-	-	3,905
應佔聯營公司租金收入									
— 香港	-	1,579	11,860	-	-	-	-	-	13,439
— 中國	-	24,999	2,022	-	-	-	-	-	27,021
	488,778	357,205	197,117	-	346,490	-	8,903	8,009	1,406,502
業績									
分類業績									
— 香港	(36,134)	302,092	159,613	1,396	186,865	7,458	59,668	19,038	699,996
— 中國	-	13,407	16,083	-	-	-	2,919	-	32,409
— 其他國家	-	-	-	-	137,164	-	-	-	137,164
	(36,134)	315,499	175,696	1,396	324,029	7,458	62,587	19,038	869,569
其他收入淨額	4,303	-	-	-	-	-	-	-	4,303
攤佔聯營公司業績									
— 應佔物業銷售									
— 香港	1,238	-	-	-	-	-	-	-	1,238
— 應佔租金收入總額									
— 香港	-	1,579	11,860	-	-	-	-	-	13,439
— 中國	-	24,999	2,022	-	-	-	-	-	27,021
— 應佔經營成本									
— 香港	-	(931)	(3,374)	-	-	-	-	-	(4,305)
— 中國	-	(15,677)	(1,268)	-	-	-	-	(25,852)	(42,797)
— 其他	-	-	-	-	-	-	-	(11,351)	(11,351)
非控股權益—已分攤	(1,525)	-	-	-	-	(3,136)	-	-	(4,661)
上市證券投資及 財資產品之財務費用淨額	-	-	-	-	(877)	-	-	-	(877)
	(32,118)	325,469	184,936	1,396	323,152	4,322	62,587	(18,165)	851,579
未分攤項目									
未分攤之其他收益及虧損淨額									35,125
未分攤之公司支出淨額									(95,412)
未分攤之財務費用									(46,262)
所得稅開支									(15,793)
非控股權益—未分攤									(662)
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
— 遞延稅項開支									(481,207)
本公司擁有人應佔期間溢利									3,203,323

簡明綜合財務狀況報表

於二零零九年十二月三十一日

	物業租賃			上市證券			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
	物業發展 及買賣 千港元	零售 千港元	非零售 千港元	股本待售 投資 千港元	持作買賣 投資及 財資產品 千港元	浮息及 定息 票據 千港元			
資產									
分類資產									
– 香港	1,294,396	29,744,249	12,520,459	1,313,098	646,284	267,009	535,814	114,055	46,435,364
– 中國	5,596,973	703,550	855,537	-	-	-	-	-	7,156,060
– 其他國家	1,698,480	-	-	-	1,089,568	-	-	-	2,788,048
聯營公司權益									
– 香港	116,591	15,220	695,577	-	-	-	-	260	827,648
– 中國	26,964	148,542	15,192	-	-	-	-	-	190,698
墊付聯營公司款項									
– 香港	1,079,136	23,587	37,718	-	-	-	-	5,655	1,146,096
– 中國	699,290	77,780	7,955	-	-	-	-	-	785,025
可呈報分類資產	<u>10,511,830</u>	<u>30,712,928</u>	<u>14,132,438</u>	<u>1,313,098</u>	<u>1,735,852</u>	<u>267,009</u>	<u>535,814</u>	<u>119,970</u>	<u>59,328,939</u>
未分攤之公司資產									86,144
綜合總資產									<u>59,415,083</u>
負債									
分類負債									
– 香港	114,374	347,954	159,283	6	1,237,290	466	68,008	17,962	1,945,343
– 中國	506,796	16,690	13,538	-	-	-	-	-	537,024
– 其他國家	71	-	-	-	16	-	-	-	87
可呈報分類負債	<u>621,241</u>	<u>364,644</u>	<u>172,821</u>	<u>6</u>	<u>1,237,306</u>	<u>466</u>	<u>68,008</u>	<u>17,962</u>	<u>2,482,454</u>
未分攤之公司負債									17,500,751
綜合總負債									<u>19,983,205</u>
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	293,542	769,920	236,952	-	-	-	-	648	

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
財務費用	(877)	(46,262)	-	(47,139)
收入（支出）淨額	50,591	(46,262)	-	4,329
折舊	-	(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)

5. 其他收入

截至六月三十日止六個月
二零一零年 二零零九年
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

39,748	37,566
(23,246)	(22,967)
16,502	14,599

沒收銷售物業按金
安排費收入
管理及保養服務收入
匯兌收益淨額

398	4,303
66,116	-
6,064	-
-	274

6. 投資（支出）收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
通過損益以反映公平值被分類為持作買賣之金融資產： 持作買賣投資之公平值變動而產生之未變現虧損	(21,192)	(374,417)
指定為通過損益以反映公平值之金融資產：		
因債券之公平值變動而產生之未變現（虧損）收益	(282,383)	42,455
因債券之公平值變動而產生之已變現虧損	(12,054)	-
因信貸掛鈎票據之公平值變動所產生之未變現收益	-	49,434
指定為通過損益以反映公平值之金融資產因公平值變動所產生之 （虧損）收益淨額	(294,437)	91,889
通過損益以反映公平值被分類為持作買賣之金融負債：		
因衍生金融工具之公平值變動而產生之未變現虧損	-	(970)
因衍生金融工具之公平值變動而產生之已變現收益	3,238	-
因公平值變動產生並計入收益表被分類為持作買賣之金融負債 收益（虧損）淨額	3,238	(970)
股息收入來自：		
上市投資		
－待售投資	23,625	1,396
－其他上市投資	10,686	252,544
非上市投資	74,348	14,955
利息收入	73,409	51,468
名義利息收入：		
墊付聯營公司款項	7,200	7,574
墊付一名非控股股東款項	164	164
	(122,959)	44,603

利息收入之中包括債券、上市浮息票據、非上市浮息票據及定息票據之利息分別約 43,989,000 港元、590,000 港元及 4,050,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：債券 352,000 港元、信貸掛鈎票據 3,830,000 港元、上市浮息票據 904,000 港元及非上市浮息票據及定息票據 4,836,000 港元）及衍生金融工具利息支出 1,021,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：收入 4,311,000 港元）。

7. 其他開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他開支包括：		
無形資產攤銷	1,430	1,430
特定交易開支	971	210

8. 本期間（虧損）溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本期間（虧損）溢利已（扣除）計入：		
僱員成本總額：		
僱員成本（包括董事酬金）	(70,794)	(60,856)
退休福利計劃供款，扣除已沒收供款 146,000 港元 （二零零九年：175,000 港元）	(3,126)	(2,632)
	(73,920)	(63,488)
核數師酬金	(1,284)	(2,064)
匯兌虧損淨額	(5,628)	-
折舊	(9,955)	(11,505)
買賣物業成本確認	(233,507)	(499,322)
化妝品成本確認	(1,524)	(1,364)
攤佔聯營公司稅項（已計入攤佔聯營公司業績）	9,426	(12,851)
出售持作買賣投資之所得款項總額	1,057,775	4,344,730
出售持作買賣投資之賬面值	(1,259,420)	(3,989,442)
出售持作買賣投資之交易成本	(2,215)	(8,798)
計入收入內之持作買賣投資之（虧損）收益淨額	(203,860)	346,490
投資物業租金收入總額	505,443	515,318
減：本期間產生租金收入之投資物業直接經營開支	(17,064)	(19,481)
本期間並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(4,097)	(4,642)
	484,282	491,195

9. 財務收入（費用）

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	(62,506)	(44,068)
須於五年後全數償還之銀行貸款	-	(1,633)
須於五年內全數償還之其他貸款	(2,319)	(287)
	(64,825)	(45,988)
名義利息：		
欠負聯營公司款項	(232)	(232)
欠負非控股股東款項	(750)	(1,448)
	(982)	(1,680)
利息總額	(65,807)	(47,668)
外幣貸款匯兌（收益）虧損	86,915	(590)
其他財務費用	(6,459)	(8,679)
	14,649	(56,937)
減：撥充發展中物業存貨資本化之利息	15,829	5,710
撥充發展中投資物業資本化之利息	4,008	4,088
	34,486	(47,139)

10. 其他收益及虧損淨額

截至六月三十日止六個月
二零一零年 二零零九年
千港元 千港元

其他收益及虧損淨額包括：

收購一間附屬公司之收購折讓 (附註 1)	6,077	-
就多間聯營公司權益確認之減值虧損 (附註 2)	(55,030)	-
視作出售一間附屬公司之收益 (附註 3)	-	35,135

附註：1. 收購一間附屬公司折讓乃因收購一間聯營公司餘下之 50% 權益。

2. 減值虧損 55,030,000 港元乃聯營公司宣派及已派付於本集團之本期間利息，本集團已收取之相應利息已包括於投資（支出）收入淨額中非上市投資之股息收入 74,348,000 港元。

3. 視作出售一間附屬公司之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。

11. 所得稅撥回（開支）

截至六月三十日止六個月
二零一零年 二零零九年
千港元 千港元

稅項撥回（開支）包括：

當期稅項：

香港利得稅	(27,914)	(9,501)
香港以外地區	(5,575)	(4,656)
	(33,489)	(14,157)

過往年度超額撥備（撥備不足）：

香港利得稅	128	53
香港以外地區	1	(80)
	129	(27)

遞延稅項：

本期間	676,129	(482,816)
	642,769	(497,000)

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零零九年：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。

遞延稅項撥回 676,129,000 港元已包括期內確認之投資物業公平值變動之遞延稅項撥回 678,160,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：開支 481,200,000 港元）。

12. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
(a) 董事會議決不宣派任何中期股息 (二零零九年：每股 2 港仙)	-	39,197
(b) 於中期完結後宣派之二零一零年特別股息 特別股息每股 40 港仙 (二零零九年：無)	763,048	-
(c) 於二零一零年六月九日已派付之二零零九年末期股息每股 1 港仙 (二零零八年：末期股息每股 1 港仙及特別股息每股 99 港仙)	19,500	2,006,305

13. 每股 (虧損) 盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄 (虧損) 盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
(虧損) 盈利：		
計算每股基本及攤薄 (虧損) 盈利之 (虧損) 盈利 (本公司擁有人應佔之本期間 (虧損) 溢利)	(3,207,096)	3,203,323
股份數目：		
計算每股基本及攤薄 (虧損) 盈利之普通股加權平均數	1,942,887,346	2,034,673,910

截至二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月，由於並無攤薄事項，故上述兩期間之每股攤薄 (虧損) 盈利與每股基本 (虧損) 盈利相同。

14. 應收賬項、按金及預付款項

應收賬項、按金及預付款項包括應收貿易賬項約 16,723,000 港元(二零零九年十二月三十一日:21,530,000 港元)，包括預先開單而預期租戶會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(扣除呆帳撥備)於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	4,514	8,832
三十一日至六十日	384	1,982
六十一日至九十日	1,373	576
九十日以上	10,452	10,140
	16,723	21,530

董事會認為本集團於報告期末之應收賬項、按金及預付款項之公平值與其賬面值相若。

15. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約 129,740,000 港元(二零零九年十二月三十一日:230,781,000 港元)。

應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	9,283	174,341
九十日以上	120,457	56,440
	129,740	230,781

董事會認為本集團於報告期末之應付賬項及應計款項之公平值與其賬面值相若。

16. 資本承擔及或然負債

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 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	327,989	555,149
中國大陸物業發展開支	1,785,572	1,685,418
澳門物業發展開支	48,071	27,685
股東注資	487,500	97,800
攤佔一間聯營公司之承擔	228,132	466,451
翻新物業	74,465	125,289
	2,951,729	2,957,792
已批准但未簽約：		
香港物業發展開支	205,320	382,603
(b) 或然負債：		
為一間聯營公司／一間接受投資公司獲授之銀行信貸額 向銀行提供之擔保	1,535,600	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
為一間附屬公司之物業買家獲授多間銀行提供樓宇按揭 之回購擔保	392,388	114,103
	1,937,988	1,193,753

17. 財政期間結束後事項

出售附屬公司予關連人士

於二零一零年五月十七日，本集團與 (a) 本公司一位董事之多間全資擁有公司訂立若干買賣協議，出售物業存貨及多間附屬公司（「出售事項」）、及就出售事項中之物業提供為期三年之免費租賃代理及管理服務及 (b) 本公司一位董事之多間全資擁有公司訂立物業管理協議，就出售完成後，為出售事項中之物業以收費形式提供物業管理服務。

出售事項之物業主要包括 (a) 位於銅鑼灣怡東大廈之五間商舖之投資物業、(b) 位於銅鑼灣怡東大廈一東角 Laforet 之零售商場之投資物業、(c) 位於灣仔 York Place 之兩間商舖之物業存貨及 (d) 位於灣仔修頓中心之零售商場之投資物業。

於二零一零年五月十七日，所持出售事項之物業存貨及投資物業，扣除相關附屬公司之銀行貸款及其他淨負債後（不包括遞延稅項負債）之估值分別為 120,000,000 港元及 3,278,000,000 港元，出售事項之暫定代價約為 2,587,400,000 港元。

出售事項分別於二零一零年七月及八月完成，出售事項完成後本集團已收取暫定代價之現金。並將於二零一零年十月及十一月作出最終代價之調整。

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。

股息及股份回購

中期股息

董事會已議決不宣派本期間之任何中期股息（二零零九年：每股2港仙）。

特別股息

董事會已宣派本期間之特別股息每股40港仙（「特別股息」）（二零零九年：無），合共約763,000,000港元（二零零九年：無）。特別股息乃經參考日期為二零一零年五月十八日之公布（「該公布」）而宣派。該公布提述，本公司計劃於批准本集團本期間之中期業績之董事會會議上動議利用有關出售物業之須予披露及關連交易（「該等交易」）所帶來之部分所得款項宣派特別股息。由於該等交易已於本公司二零一零年七月七日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准，並分別於二零一零年七月及八月完成，本公司已收到出售款項約2,587,400,000港元，因此，董事會宣派特別股息。

於本期間，本公司已分配現金總額約達1,257,800,000港元（二零零九年：1,079,400,000港元）（或每股65.5港仙（二零零九年：53.1港仙））並將會派發予股東。該總額當中包括（i）合共約763,000,000港元（二零零九年：無）（或每股40港仙（二零零九年：無））將會用作宣派特別股息；及（ii）合共約494,800,000港元（二零零九年：1,040,200,000港元）（或每股25.5港仙（二零零九年：51.1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65.5港仙（二零零九年：53.1港仙）以及核心溢利每股10.3港仙（二零零九年：35.8港仙），錄得比率為635.9%（二零零九年：148.3%），並概述如下：—

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
核心溢利(百萬港元)	199.4	728.6
股份回購(百萬港元)	494.8	1,040.2
中期股息(百萬港元)	-	39.2
特別股息(百萬港元)	763.0	-
<u>以每股計</u>		
核心溢利(港仙)	10.3	35.8
股份回購(港仙)	25.5	51.1
中期股息(港仙)	-	2.0
特別股息(港仙)	40.0	-
股份回購，中期及特別股息(港仙)	65.5	53.1
相當於核心溢利之百分比	635.9%	148.3%

股息單將於二零一零年九月二十八日或前後寄發予於二零一零年九月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

本公司將自二零一零年九月十四日起至二零一零年九月十七日止（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為符合獲派特別股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一零年九月十三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

收入

本期間之收入為 692,500,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：1,366,000,000 港元），較去年減少 49.3%，該減少主要來自出售持作買賣投資虧損。

按淨額基準呈報出售之持作買賣投資虧損為 203,900,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：收益 346,500,000 港元）已包括在本期間之收入中。

毛利

本期間的毛利為 419,300,000 港元，較去年同期減少 48.3%。

租金

在物業租賃方面，零售部分之租金收入下跌 2.1% 至 324,300,000 港元，非零售部分之租金收入於本期間亦錄得下跌 1.7% 至 181,100,000 港元。本期間錄得之租金總收入較去年同期下跌 1.9%，由二零零九年 515,300,000 港元跌至 505,400,000 港元。連同應佔聯營公司租金收入 58,800,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：40,500,000 港元），本集團扣除非控股權益後應佔租金總收入達至約 562,600,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：554,300,000 港元），較去年同期達至 1.5% 升幅。

本期間的應佔租金收入淨額為 512,900,000 港元，較二零零九年之 510,400,000 港元增加 0.5%。

物業發展及買賣

有關物業銷售方面，錄得應佔溢利 123,800,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：虧損 36,400,000 港元）。列入毛利之主要部分包括銷售旺角 MOD 595 虧損 3,000,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：溢利 12,000,000 港元）、大角咀 i-home 溢利 43,900,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）及灣仔 York Place 溢利 29,500,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：虧損 53,700,000 港元）。溢利乃指銷售收入減去成本。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。對於本期間已售並確認之單位，其成本包括估值盈餘 64,100,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：284,600,000 港元）。倘成本撇除估值盈餘，將得出溢利 93,600,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：230,900,000 港元）。

紅磡駿昇中心（佔 61.96% 權益）及灣仔尚翹峰（佔 87.5% 權益）之若干單位及車位已於本期間出售，並為本集團分別帶來 30,500,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：2,500,000 港元）及 9,900,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）之應佔溢利。

至於由一間聯營公司所持有之物業，荃灣樂悠居（佔 50% 權益）、上水邁爾豪園（佔 50% 權益）、香港仔興偉中心（佔 50% 權益）及牛頭角百富閣（佔 35% 權益）持續帶來分別 700,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：1,200,000 港元）、4,400,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）、2,800,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）及 400,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）之溢利，該等溢利均列入攤佔聯營公司業績。而何文田君頤峰（佔 10% 權益）之銷售入賬為 4,700,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：1,600,000 港元），已列入投資收入內。

於本期間，其他收入包括成都之華置·西錦城收取之沒收按金為 400,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：York Place 及 i-home 之沒收按金為 4,300,000 港元）。

於二零一零年六月三十日，從已訂約出售並將於二零一零年年底確認其收入之物業存貨所收取之按金為 805,400,000 港元。於二零一零年六月三十日，位於成都之華置·西錦城第一期已預售 1,004 個單位，共錄得人民幣 732,200,000 元（相當於 838,800,000 港元）收益，其溢利將於二零一零年年底確認。並已收取按金 804,500,000 港元，而每個單位之平均售價約為人民幣 729,256 元。於二零一零年六月三十日，帝峯·皇殿（佔 25% 權益）已預售 231 個單位，共錄得 2,834,200,000 港元收益，本集團應佔銷售為 708,500,000 港元。

總括而言，本集團連同一間聯營公司與第三者已簽訂物業買賣協議之金額為 1,565,500,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：1,000,300,000 港元）。於本期間，在物業銷售及其他物業銷售中已確認之收入總額為 124,200,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：虧損 32,100,000 港元）。

上市證券

於本期間，上市證券投資已確認之虧損總額為 354,400,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：收益 324,500,000 港元），包括歸類為待售投資的上市股本證券投資收益 23,600,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：1,400,000 港元）、上市持作買賣投資及財資產品虧損為 378,000,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：收益 323,100,000 港元）。

上市證券：待售投資

本集團本期間錄得股息收入 23,600,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：1,400,000 港元）已於投資收入中確認。

上市證券：持作買賣投資及財資產品

上市持作買賣投資及財資產品，為本期間分別帶來扣除財務收入前／後虧損 462,600,000 港元及 378,000,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：扣除財務費用前／後溢利：324,000,000 港元／323,100,000 港元）。

於本期間，於綜合全面收益報表內反映之上市持作買賣投資之虧損中，包括毛虧損合共 203,900,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：毛利 346,500,000 港元）、公平值變動之未變現虧損 303,600,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：283,500,000 港元）、已變現債券虧損 12,000,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）、因衍生金融工具已到期之已變現公平值負債收益 3,200,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）及股息與利息收入 53,700,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：261,000,000 港元）。於本期間之相關財務收入淨收益為 84,600,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：財務費用 900,000 港元）包括利息開支及匯兌收益分別為 2,300,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：300,000 港元）及 86,900,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：匯兌虧損 600,000 港元）。

上市證券：由待售投資帶來之其他全面收益

待售投資的上市股本證券之公平值變動亦減少 181,700,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：公平值變動增加 8,100,000 港元）已於其他全面收益中確認及列為證券投資儲備之股本權益交易。

其他收入及支出

其他收入主要來自樓宇管理費淨額、安排費用收入及管理及保養服務收入，較去年同期增加 323.1% 至 97,500,000 港元。

於本期間，行政開支較去年增加 22.9% 至 120,300,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：97,900,000 港元）及財務費用減少 173.3% 而增加淨額收益至 34,500,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：財務費用 47,100,000 港元）。淨額收益中包括以外幣貸款用以對沖外幣計值之證券投資之匯兌收益 86,900,000 港元。

其他收益及虧損錄得淨額虧損 49,000,000 港元，包括收購一間附屬公司之收購折讓收益 6,100,000 港元及就多間聯營公司權益確認之減值虧損總額 55,000,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：透過配售方式而視作出售一間上市附屬公司之收益 35,100,000 港元）。

聯營公司

本期間攤佔聯營公司業績虧損 23,500,000 港元，而相比去年同期溢利為 40,100,000 港元，主要由於投資物業公平值減少。

投資物業之公平值虧損

於二零一零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減少約 4,064,500,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：增加 2,902,500,000 港元），乃因香港及中國大陸物業公平值波動所致。

虧損、核心溢利、股息、回購及現金支出比率

虧損

本期間本公司擁有人的應佔虧損為 3,207,100,000 港元，而相比去年同期溢利為 3,203,300,000 港元。本期間的虧損主要來自投資物業的公平值變動虧損。每股虧損為 1.65 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：每股盈利為 1.57 港元）。

核心溢利

如撇除主要非現金項目虧損淨額 3,406,500,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：收益 2,474,700,000 港元），本集團於本期間錄得本公司擁有人的應佔核心溢利將為 199,400,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：728,600,000 港元），而每股核心溢利將為 10.3 港仙（截至二零零九年六月三十日止六個月：35.8 港仙），分別較二零零九年減少 72.6% 及 71.2%。

主要非現金項目為投資物業公平值變動之虧損連同其相關的遞延稅項為 3,406,500,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：收益 2,474,700,000 港元）。

股息

截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股 1.0 港仙（截至二零零八年十二月三十一日止年度：每股 1.0 港仙及特別股息每股 99.0 港仙），合共總額 19,500,000 港元已於二零一零年六月九日以現金派付。

回購

於本期間，本公司用作回購本公司股份之金額為 495,400,000 港元（包括交易成本）（截至二零零九年六月三十日止六個月：1,040,200,000 港元），該款項相等於每股 25.5 港仙（截至二零零九年六月三十日止六個月：每股 51.1 港仙），乃以本期間普通股份之加權平均股數作基準計算。

現金支出比率

根據 (a) 本期間之核心溢利 199,400,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：728,600,000 港元）或每股 10.3 港仙（截至二零零九年六月三十日止六個月：每股 35.8 港仙）；(b) 本期間用作回購股份之金額為 495,400,000 港元（包括交易成本）（截至二零零九年六月三十日止六個月：1,040,200,000 港元）或每股 25.5 港仙（截至二零零九年六月三十日止六個月：每股 51.1 港仙）及 (c) 本期間不宣派任何中期股息（二零零九年：每股 2.0 港仙）及宣派特別股息每股 40.0 港仙（二零零九：無），該現金支出與核心溢利之比率為 635.9%（截至二零零九年六月三十日止六個月：148.3%）。

資產淨值

於二零一零年六月三十日，本公司擁有人的應佔本集團的總資產淨值約為 34,750,900,000 港元（二零零九年十二月三十一日：38,632,900,000 港元），較二零零九年十二月三十一日減少 3,882,000,000 港元或 10.0%。根據二零一零年六月三十日的已發行普通股總數 1,910,741,079 股（二零零九年十二月三十一日：1,950,000,079 股）計算，本公司擁有人的每股資產淨值為 18.19 港元，較二零零九年十二月三十一日（每股 19.81 港元）減少 8.2%。資產淨值變動主要與（a）本期間本公司擁有人的應佔虧損 3,207,100,000 港元；（b）上市待售投資之儲備減少 181,700,000 港元；（c）因回購股份而減少股份權益 495,400,000 港元，及（d）派付末期股息 19,500,000 港元有關。

於本期間，已確認之上市股本證券投資歸屬為待售投資之公平值的減少為 181,700,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：增加 8,100,000 港元），於二零一零年六月三十日，上市股本證券投資儲備之賬面值虧損約 140,300,000 港元（二零零九年十二月三十一日：儲備 41,400,000 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 4,542,100,000 港元。如撇除該遞延稅項負債，本公司擁有人的總資產淨值將為 39,293,000,000 港元或每股 20.6 港元（二零零九年十二月三十一日：每股 22.5 港元）。

證券投資

於二零零九年十二月三十一日，上市證券投資及財資產品賬面值為 2,681,200,000 港元。於本期間，該等組合已就購買淨額增加 3,219,700,000 港元及因解除衍生金融工具之公平值負債 3,200,000 港元而增加。本期間公平值變動虧損減少 485,300,000 港元後，本集團於二零一零年六月三十日的上市證券投資組合達至 5,419,000,000 港元，佔總資產 9.4%，該等組合為本集團資金管理活動之一部分。

該組合 5,419,000,000 港元（二零零九年十二月三十一日：2,681,200,000 港元）中包括（a）股本證券（待售投資）1,218,200,000 港元（二零零九年十二月三十一日：1,312,300,000 港元）、（b）股本證券（持作買賣）295,200,000 港元（二零零九年十二月三十一日：643,900,000 港元）、（c）債券（指定為通過損益以反映公平值之金融資產）3,905,600,000 港元（二零零九年十二月三十一日：728,200,000 港元）及（d）無衍生金融工具（二零零九年十二月三十一日：負債 3,200,000 港元）。

上市附屬公司持有之票據

於二零一零年六月三十日，浮息票據及定息票據賬面值為 255,400,000 港元（二零零九年十二月三十一日：254,900,000 港元），佔本集團期末總資產 0.4%。於本期間賬面值增加主要來自公平值變動的收益。

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

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日的已發行普通股數目分別為 1,910,741,079 股及 1,950,000,079 股。

債務及資本與負債比率

於二零一零年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為 15,233,700,000 港元（二零零九年十二月三十一日：13,215,000,000 港元）。現金及銀行結存為 4,327,300,000 港元（二零零九年十二月三十一日：5,200,700,000 港元），抵押存款為 400,400,000 港元（二零零九年十二月三十一日：1,116,700,000 港元），而借貸淨額為 10,506,000,000 港元（二零零九年十二月三十一日：6,897,600,000 港元）。

總債務與股本權益比率為 42.8%（二零零九年十二月三十一日：33.5%），而淨債務與股本權益比率為 29.5%（二零零九年十二月三十一日：17.5%），乃將借貸總額及借貸淨額分別除以股本權益總額 35,567,800,000 港元（二零零九年十二月三十一日：39,431,900,000 港元）得出的百分比。

淨債務與股本權益的比率上升，主要由於現金及存款結餘減少及借貸增加以用作回購本公司股份、派付股息及增加債券投資。

於二零一零年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸以港元（90.2%）、美元（2.1%）、人民幣（5.0%）及歐元（2.7%）計值。於本集團之銀行及其他借貸總額 15,233,700,000 港元中，25.9%、15.7%及 58.4%須分別於一年內、一年至兩年及兩至五年後償還。歐元計值之證券投資以歐元借貸對沖。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。於期終並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團賬面值分別約為 33,913,000,000 港元（二零零九年十二月三十一日：37,844,300,000 港元）、375,900,000 港元（二零零九年十二月三十一日：377,200,000 港元（重列））、1,861,100,000 港元（二零零九年十二月三十一日：1,242,800,000 港元）及 400,400,000 港元（二零零九年十二月三十一日：1,116,700,000 港元）之投資物業、物業及其他固定資產、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 4,015,800,000 港元（二零零九年十二月三十一日：731,700,000 港元）之持作買賣之投資、待售投資及債券，已就本集團有關證券交易獲授之保證金及證券融資，抵押予本集團之財務機構，而本集團已動用於一年內到期之借貸約 807,900,000 港元（二零零九年十二月三十一日：1,236,500,000 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品。
- (d) 本集團已就多間聯營公司及接受投資公司獲授之銀行信貸將其墊付多間聯營公司及接受投資公司款項約 2,021,900,000 港元（二零零九年十二月三十一日：1,415,900,000 港元）轉歸及授讓予財務機構。

回購擔保

若干按揭銀行向華置·西錦城買家提供最終用戶融資，而本集團已向該等按揭銀行提供回購擔保，保證該等買家履行還款責任。該等擔保將於（i）發出房地產權證（一般於擔保登記完成後一年內可得）；或（ii）物業買家償還按揭貸款時（以較早者為準）終止。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團有責任向按揭銀行償還該等買家拖欠之未償還按揭本金，並連同任何應計利息及罰款。

於二零一零年六月三十日，回購擔保未償還總額為人民幣 342,500,000 元（相當於 392,400,000 港元）（二零零九年十二月三十一日：人民幣 100,400,000 元（相當於 114,100,000 港元）），於或然負債內披露。

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（不包括名義利息）為 74,200,000 港元，較二零零九年六月三十日（54,400,000 港元）增加 36.4%。

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 45,700,000 港元，較去年同期錄得之利息支出 37,600,000 港元增加 21.5%。利息支出增加主要與本期間銀行貸款增加有關。本期間之資本化利息為 19,100,000 港元，而去年同期則為 8,400,000 港元。於回顧期內之平均利率為 0.90%（二零零九年：0.79%），乃以總利息支付除以平均借貸總額得出。

酬金政策、購股權計劃及股份獎勵計劃

於回顧期內，本集團共有僱員 321 人（截至二零零九年六月三十日止六個月：291 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 318 人（截至二零零九年六月三十日止六個月：307 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。

股份獎勵計劃（「計劃」）已獲本公司股東於二零零九年一月十四日之股東特別大會上採納。該計劃乃為經甄選僱員而設之長期獎勵安排，旨在向為本集團作出貢獻之若干僱員給予肯定及回報，並作為吸引其留效本集團，繼續為本集團之營運及發展而努力之長期獎勵。有關計劃之詳情已刊載於本公司日期為二零零八年十二月二十三日之通函。本期間並無就該計劃授出任何股份。

中國大陸及澳門

本集團於中國大陸之投資為本期間帶來虧損（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）21,600,000 港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：溢利 41,300,000 港元）。而本集團之投資淨額於二零一零年六月三十日為 7,123,500,000 港元（二零零九年十二月三十一日：6,355,300,000 港元），分別佔本集團資產總值及本集團資產淨值約 12.4%及 20.5%。

此外，於二零一零年六月三十日本集團於澳門之投資淨額為 1,711,000,000 港元（二零零九年十二月三十一日：1,696,800,000 港元），佔本集團資產總值約 3.0%。

上市附屬公司

於期末，本集團於至祥置業有限公司擁有 61.96%權益及於金匡企業有限公司擁有 41.93%權益。

物業估值

獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司已就本集團於二零一零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二零一零年中期業績。本集團投資物業之估值為 37,234,400,000 港元（二零零九年十二月三十一日：40,708,500,000 港元），經作出本期間投資物業之增加及出售之調整後較二零零九年減少 9.9%。公平值減少約 4,064,500,000 港元已計入本期間之綜合全面收益報表。本集團亦攤佔本期間聯營公司投資物業之公平值之減少 21,700,000 港元（已扣除遞延稅項撥回 10,400,000 港元）。本集團之發展物業及非投資物業乃於綜合財務報表中按成本扣除減值（如有）列賬。成都華置廣場之發展中投資物業為 1,516,400,000 港元乃按成本列賬，其公平值將於該物業能夠可靠地計量時或於其建造完工後按公平值列賬。

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。受皇室大廈進行翻新工程之影響，本集團之零售物業組合於本期間之整體出租率為 83.18%。倘撇除非核心物業及皇室大廈，出租率則提升至 94.60%。出租率令人滿意與本集團大部分零售物業位於優質地段有關。

儘管二零零九年經濟不穩，本集團於本期間之整體租金收入總額錄得 562,600,000 港元，比去年同期上升 1.5%。由於皇室大廈若干零售商舖停業以進行翻新工程，導致二零一零年上半年之租金收入減少。隨著皇室大廈之翻新工程於二零一零年五月完成，加上本集團旗下之全新商場 - The ONE 開幕，租金收入可望於下半年重拾正軌。

怡東商場 - 東角 Laforet 及銅鑼灣地帶之商舖於本期間之平均出租率分別約為 99.39% 及 94.06%。

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，整個翻新工程已於二零一零年五月完成。經翻新後的皇室大廈為消費者提供更舒適的購物環境及多元化的商戶組合。

新港中心於本期間之平均出租率為 93.87%。新港中心於二零零七年完成翻新及重新包裝，其出租率、租戶組合及人流均獲提升及改善。為進一步優化三樓之商舖和食肆配置，三樓之改善工程已於二零一零年八月展開。

The ONE (即前尖沙咀東英大廈的重建項目) 為一幢樓高 29 層的綜合商場，集購物、娛樂及飲食於一身，零售面積超過 400,000 平方呎。The ONE 是香港最高之同類型綜合商場，並為尖沙咀其中一處地標性購物商場。重建工程已於二零一零年七月完成。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。租戶反應熱烈，約 90% 商舖已獲承租，當中不乏知名品牌。

本集團辦公室物業之出租率於二零一零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 85.13%、99.48% 及 83.57%，使整體辦公室物業組合出租率達約 89.61%。

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 平方呎不等之單位。於二零一零年六月三十日，已售出 86 個單位，佔單位總數之 91.49%。

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。於二零一零年六月三十日，已售出 172 個單位，佔單位總數之 94.51%。

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。截至二零一零年六月三十日止，共售出 98.82% 的單位 (餘下 1 個未售出單位)。

肇輝臺 12 號新輝大廈為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，而地盤平整工程正在進行中。預期整個項目將於二零一二年年底竣工。

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。第一期項目之所有住宅單位經已售出。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，預計第二期項目將於二零一二年年底竣工。

干德道 55 號（佔 70% 權益）為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經已完成。現正進行打樁及地基工程。

帝峯·皇殿（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，目前正進行上蓋工程。帝峯·皇殿將由六座住宅大廈組成，提供合共 964 個住宅單位及零售商舖，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，並已於二零一零年六月開售。

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），現正進行上蓋工程，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年底竣工。

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。整個項目經修改後的總綱發展藍圖已獲得政府同意，而第一期發展之詳盡建議書已遞交予政府審批。第一期發展之地盤平整準備工作已於二零一零年五月展開。

中國大陸物業投資

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 98.57%。

愛美高大廈位於上海淮海中路，為一幢樓高 21 層的辦公及商場綜合樓，建築面積約 263,708 平方呎。於本期間之辦公及商場面積之平均出租率，分別為 83.72% 及 70.13%。

新茂大廈（佔 50% 權益），位於上海盧灣區太倉路，為一幢樓高 20 層的甲級辦公樓，建築面積約 466,464 平方呎。於二零一零年六月之出租率為 94.60%。於二零一零年六月，本集團於新茂大廈所佔之權益，由 30% 增至 50%。

北京希爾頓酒店（佔 50% 權益），設 503 個客房，於本期間之平均入住率為 70.70%。

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，於本期間之平均出租率為 94.15%。

中國大陸物業發展

華置·西錦城，為位於成都市金牛區迎賓大道的住宅項目，地盤面積約 795,625 平方呎，建築面積約 3,740,000 平方呎。華置·西錦城第一期現正進行上蓋建築工程，預計於二零一零年年底竣工。於二零一零年六月三十日，已預售 1,004 個單位，佔第一期 1,226 個推售單位之 81.89%。

華置·都匯華庭，為位於成都市錦江區東大街的住宅項目，地盤面積約 194,411 平方呎，建築面積約 1,650,000 平方呎。華置·都匯華庭第一期現正進行上蓋建築工程，預計於二零一二年年底竣工，並計劃於二零一零年年底推售。

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 404,267 平方呎，發展規模約 3,200,000 平方呎。現正進行下層結構建築工程，預計項目將於二零一三年年底竣工。

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 2,207,546 平方呎，建築面積約 11,080,000 平方呎。

其他資料及財政期間結束後事項

出售附屬公司及資產

誠如二零一零年五月十八日公布，本集團於二零一零年五月十七日與由劉鑾雄先生（本公司之主席兼行政總裁）全資擁有之公司訂立六份有條件買賣協議（「該等協議」），出售 York Place 兩個商舖及持有怡東商場（包括東角 Laforet）及修頓中心（亦即灣仔電腦城）之零售商舖（「該等物業」）之全資擁有附屬公司，並於出售完成後就該等物業提供售後免費租賃代理及管理服務，總現金臨時代價約為 2,587,400,000 港元（「該等交易」）。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），該等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。該等交易其後已獲本公司獨立股東於二零一零年七月七日舉行之股東特別大會上批准，並分別於二零一零年七月及八月完成。根據上市規則，該等交易亦構成本公司之持續關連交易，因該等協議內訂明待該等交易完成後，忠信物業管理有限公司（本公司之全資擁有附屬公司）會就提供物業管理服務予該等物業（除 York Place 外）與該等物業（除 York Place 外）當時之擁有人訂立物業管理協議。有關該等交易之詳情已載列於本公司日期為二零一零年六月十八日之通函內。

收購新茂大廈

於二零零九年十二月十八日，本集團訂立一份買賣協議（「買賣協議」），從獨立第三方以代價 23.40 港元購入合營企業（「合營企業」）3 股無投票權股份（相當於合營企業已發行股本之 30%），間接收購一幢位於上海名為「新茂大廈」之甲級辦公樓之物業權益。新茂大廈之收購已於二零一零年四月一日完成。

誠如二零一零年六月三十日公布，本集團已於二零一零年六月二十九日根據買賣協議行使認購期權，進一步購入 2 股無投票權股份（「認購期權股份」），代價為 15.60 港元，相當於合營企業已發行股本之 20%。因此，本集團於合營企業（繼而新茂大廈）之權益遂由 30% 增加至 50%。

本集團亦已於二零一零年六月二十九日進一步行使其轉換權以要求合營企業贖回本集團持有之 5 股無投票權股份，並將之轉換為 5 股普通股，惟須經合營企業夥伴之控股公司之股東通過有關普通決議案（「轉換權」）。轉換權已於二零一零年八月二十日獲批准，故合營企業已於同日全數贖回本集團持有之 5 股無投票權股份，並轉換為 5 股普通股。

根據買賣協議，合營企業夥伴有權行使按買賣協議授予之認沽期權，於二零一零年六月二十九日（即買賣認購期權股份之完成日期）至其後 180 日期間，要求本集團購買合營企業夥伴於合營企業所佔之 50% 權益，即 5 股有投票權股份（「認沽期權股份」）。倘若合營企業夥伴行使前述認沽期權，且完成認沽期權股份之買賣，合營企業將成為本公司之全資擁有附屬公司，而本集團將間接持有新茂大廈 100% 權益。

展望

環球經濟於今年第二季大幅波動，全球各國經濟復甦步伐受到一些不明朗因素，如歐洲主權債務危機及國內加大宏觀調控力度等影響，惟預計整體經濟前景仍可維持平穩增長。

本集團對其核心業務前景充滿信心。二零一零年上半年國內生產總值持續強勁增長，惟在中央政府透過其宏觀調控政策下，國內新增貸款增長放緩，估計今年下半年宏觀調控力度可望紓緩。中央政府支持西、北部城市發展的政策亦使我們對集團成都項目的銷售充滿信心。

集團預計二零一零年下半年香港辦公室及零售物業市場將持續向好。預期翻新後的銅鑼灣皇室大廈以及即將開幕的尖沙咀重建項目 - The ONE 將令集團租金收入有所提升。

本集團一向密切留意香港、中國大陸及海外之物業市場，並將於適時增加其土地儲備及擴充其投資物業組合。

董事會將繼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。由本公司所有獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）組成之審核委員會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

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，惟(i) 主席及行政總裁之角色未能按照守則條文第A.2.1條之規定而分立，有關理據已披露於本公司二零零九年年報第35頁之「企業管治報告書」；及(ii) 董事會主席因有公務在身而未能按照守則條文第E.1.2條之規定出席本公司於二零一零年五月二十八日舉行之股東週年大會（「該大會」），因此，身兼審核委員會主席及薪酬委員會主席之獨立非執行董事陳國偉先生被選為該大會主席，以確保與本公司股東於該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之守則，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39,509,000股每股面值0.10港元之普通股，總代價為494,811,400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
二零一零年五月	25,355,500	12.86	11.44	307,433,050
二零一零年六月	14,153,500	13.72	12.64	187,378,350
	<u>39,509,000</u>			<u>494,811,400</u>

董事認為上述股份乃按每股資產淨值之折讓價購回，令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

我們謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與全體員工的貢獻及竭誠工作表示感謝。

代表董事會
主席
劉鑾雄

香港，二零一零年八月三十日

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>

本公布登載於本公司網站（<http://www.chineseestates.com>）及聯交所發放發行人資訊之專用網站（<http://www.hkexnews.hk>）。

業績摘要亦將於二零一零年八月三十日於本公司之網站刊載。