

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)

截至二零一一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」) 截至二零一一年六月三十日止六個月 (「本期間」) 之未經審核綜合中期業績，連同二零一零年同期之比較數字：—

簡明綜合全面收益報表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核) (重列)
收入	3	1,023,393	692,466
銷售成本		(167,363)	(273,201)
毛利		856,030	419,265
其他收入	5	236,215	97,521
投資收入 (支出) 淨額	6	183,049	(177,989)
行政開支		(159,735)	(120,342)
其他開支	7	(15,251)	(2,401)
出售物業及其他固定資產之收益		-	2
出售投資物業之虧損		(886)	(4)
投資物業之公平值變動		2,651,110	(4,064,502)
財務 (費用) 收入	9	(154,532)	34,486
其他收益及虧損淨額		(8,491)	6,068
攤佔聯營公司業績		1,084,212	(19,139)
除稅前溢利 (虧損)		4,671,721	(3,827,035)
所得稅開支	10	(105,801)	(26,012)
本期間溢利 (虧損)	8	4,565,920	(3,853,047)

簡明綜合全面收益報表 (續)
截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
其他全面收益 (支出)		
待售投資之公平值變動	345,978	(207,545)
境外業務所產生之匯兌差額	112,646	38,345
攤佔聯營公司其他全面收益	3,214	11,176
本期間之其他全面收益 (支出) (除稅後)	<u>461,838</u>	<u>(158,024)</u>
本期間全面收益 (支出) 總額	<u>5,027,758</u>	<u>(4,011,071)</u>
應佔本期間溢利 (虧損) :		
本公司擁有人	4,553,463	(3,871,416)
非控股權益	12,457	18,369
	<u>4,565,920</u>	<u>(3,853,047)</u>
應佔本期間全面收益 (支出) 總額 :		
本公司擁有人	5,015,262	(4,031,445)
非控股權益	12,496	20,374
	<u>5,027,758</u>	<u>(4,011,071)</u>
每股盈利 (虧損) (港元)		
- 基本及攤薄	12 <u>2.39</u>	<u>(1.99)</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	13	33,725,837	27,419,024
物業及其他固定資產		521,664	521,589
持作日後發展之物業權益		-	-
無形資產		2,860	4,290
商譽		329,879	6,941
聯營公司權益		2,126,529	1,044,056
墊付聯營公司款項		1,595,397	1,563,687
共同控制機構權益		-	-
待售投資		7,686,263	334,079
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		3,343,201	3,101,417
墊付接受投資公司款項		358,143	344,879
應收貸款－一年後到期		57	78
遞延稅項資產		55,941	33,083
墊付多名非控股股東款項		138,657	138,971
抵押存款		504,342	163,031
		50,388,770	34,675,125
流動資產			
物業存貨		5,125,755	4,339,662
待售投資		112,771	100,704
持作買賣之投資		523,314	2,422,066
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		3,330,333	2,084,012
應收貸款－一年內到期		39	41
化妝品存貨		3,176	2,960
應收賬項、按金及預付款項	14	798,858	485,872
應收證券交易賬項及存款		101,588	106,865
可收回稅款		1,652	2,277
抵押存款		89	24,035
定期存款、銀行結餘及現金		6,628,000	10,689,322
保管人所持銷售所得款項		14,067	43,419
		16,639,642	20,301,235
列為持作出售之資產		5,220	80,000
		16,644,862	20,381,235
流動負債			
應付賬項及應計款項	15	984,312	719,241
應付證券交易賬項及保證金		45,779	73,197
按金及預先收取款項		829,607	566,738
稅項負債		111,676	137,741
借貸－一年內到期		8,826,423	3,727,552
撥備		16,054	16,054
財務擔保負債		290	290
		10,814,141	5,240,813
流動資產淨值		5,830,721	15,140,422
資產總額減流動負債		56,219,491	49,815,547

簡明綜合財務狀況報表 (續)
於二零一一年六月三十日

二零一一年
六月三十日
千港元
(未經審核)

二零一零年
十二月三十一日
千港元
(經審核)

本公司擁有人之應佔股本權益

股本	190,762	190,762
股份溢價	448,654	102,715
法定儲備	9,314	9,314
其他儲備	(7,275)	(7,340)
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	138,062
匯兌儲備	755,725	639,930
保留溢利		
— 建議之股息	19,076	19,076
— 其他	32,850,072	29,915,662
	36,904,075	33,507,866
非控股權益	710,005	702,985
股本權益總額	37,614,080	34,210,851

非流動負債

借貸—一年後到期	17,290,620	14,982,958
欠負聯營公司款項	848,429	76,950
欠負非控股股東款項	12,065	141,325
遞延稅項負債	454,297	403,463
	18,605,411	15,604,696
	56,219,491	49,815,547

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。

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二零一零年十二月三十一日止年度之全年綜合財務報表所依循者一致。

於本期間，本集團已首次應用香港會計師公會頒布並對本集團現行會計期間生效之下列新或經修訂準則、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）	2010 年頒布之香港財務報告準則改進
香港會計準則第 24 號（經修訂）	關連人士披露
香港會計準則第 32 號（修訂本）	供股分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）	預付最低資金需求
— 詮釋第 14 號（修訂本）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	以股本工具抵銷金融負債
— 詮釋第 19 號	

二零一零年頒布之香港財務報告準則之年度改進載有香港會計準則第 34 號「中期財務報告」之修訂，於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效，強調香港會計準則第 34 號現行之披露原則，並就說明如何應用此等原則提供進一步指引，亦進一步強調重大事件及交易之披露原則。

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，本集團已提早採納香港會計準則第 12 號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」對按香港會計準則第 40 號「投資物業」以公平價值列賬之投資物業以確認遞延稅項，該等會計政策變動已貫徹地應用予此未經審核簡明綜合財務報表。

香港會計準則第 12 號之修訂提出以公平價值計量之投資物業將會透過出售方式全數收回的推定。當有關投資物業為可折舊及以耗盡，大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的，而不是以出售方式的商業模式持有，有關推定則可被推翻。在此修訂之前，有關以公平價值計量之投資物業的遞延稅項，會透過使用以反映投資物業賬面值的稅務結果而作出計量。因此，基於修訂，本集團於香港之投資物業並不需要就投資物業因重新估值或業務合併產生之公平值變動作出遞延稅項撥備，除非相關推定被推翻。

本集團已追溯應用此政策變動，因此就截至二零一零年六月三十日止六個月及二零一零年十二月三十一日止之比較數字作出調整。由於本集團之物業主要位於香港，因此產生下列因公平值虧損而作出遞延稅項撥回之減少：

	原先列出 千港元	香港會計準則 第12號 千港元	重列 千港元
截至二零一零年六月三十日止六個月之 未經審核簡明綜合全面收益報表：			
攤佔聯營公司業績	(23,456)	4,317	(19,139)
所得稅撥回（開支）	642,769	(668,781)	(26,012)
本期間虧損	(3,188,583)	(664,464)	(3,853,047)
應佔本期間虧損：			
本公司擁有人	(3,207,096)	(664,320)	(3,871,416)
非控股權益	18,513	(144)	18,369
	(3,188,583)	(664,464)	(3,853,047)
每股虧損（港元）			
基本及攤薄	(1.65)	(0.34)	(1.99)

除上述者外，採納新香港財務報告準則並無對本會計期間及過往會計期間之經營業績及財務狀況之編製及呈列方法造成重大影響，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。

香港財務報告準則第 1 號（修訂本）	披露－嚴重高通脹及剔除首次採納之固定日期 ¹
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	披露－金融資產轉讓 ¹
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ³
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 ³
香港財務報告準則第 11 號	共同安排 ³
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體之權益 ³
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量 ³
香港會計準則第 1 號（修訂本）	其他全面收入項目之呈列 ²
香港會計準則第 19 號（2011 年）	僱員福利 ³
香港會計準則第 27 號（2011 年）	獨立財務報表 ³
香港會計準則第 28 號（2011 年）	於聯營公司及合營公司之投資 ³

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號「金融工具」（如於二零零九年十一月所頒布）引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」（如於二零一零年十一月所修訂）加入金融負債及不再確認之規定。根據香港財務報告準則第9號，符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計算，尤其是為收取合約現金流量而以商業模式持有之債務投資，以及具有僅作為本金及未償還本金利息付款之合約現金流量之債務投資，一般於往後會計期末按攤銷成本計算。所有其他債務投資及股權投資於往後會計期末按公平值計算。香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產分類及計量。

本集團現正評估該等新香港財務報告準則之潛在影響，惟尙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。

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溢利為 99,400,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：虧損 203,900,000 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
上市股本待售投資	—	於待售投資之上市股本證券投資
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
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

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（如適用）。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二零一零年起維持不變。

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，此乃由於各業務單元擁有不同市場，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
 截至二零一一年六月三十日止六個月

	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 千港元	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						
收入以外之主要現金項目									
— 香港	-	-	-	-	2,583,547	-	-	-	2,583,547
— 其他國家	-	-	-	-	5,832,101	-	-	-	5,832,101
	-	-	-	-	8,415,648	-	-	-	8,415,648
收入									
來自外間客戶之收入									
— 香港	151,351	418,961	163,901	-	99,276	-	6,393	18,040	857,922
— 中國	25,826	21,365	19,122	-	-	-	-	-	66,313
— 英國	-	2,759	96,291	-	-	-	-	-	99,050
— 其他國家	-	-	-	-	108	-	-	-	108
	177,177	443,085	279,314	-	99,384	-	6,393	18,040	1,023,393
來自扣除非控股權益後之									
外間客戶收入									
	175,936	442,355	278,179	-	99,384	-	6,393	18,040	1,020,287
應佔聯營公司／接受投資公司物業銷售									
— 香港	3,036,657	-	-	-	-	-	-	-	3,036,657
應佔聯營公司／接受投資公司租金收入									
— 香港	-	4,753	12,710	-	-	-	-	1,021	18,484
— 中國	-	36,998	38,720	-	-	-	-	-	75,718
	3,212,593	484,106	329,609	-	99,384	-	6,393	19,061	4,151,146
業績									
分類業績									
— 香港	62,668	393,240	156,202	-	92,826	7,913	55,779	31,544	800,172
— 中國	4,171	18,532	16,346	-	-	-	1,999	-	41,048
— 英國	-	2,657	92,716	-	-	-	-	-	95,373
— 其他國家	-	-	-	-	122,987	-	-	-	122,987
	66,839	414,429	265,264	-	215,813	7,913	57,778	31,544	1,059,580
攤佔聯營公司業績									
— 應佔物業銷售淨額									
— 香港	906,275	-	-	-	-	-	-	-	906,275
— 應佔租金收入總額									
— 香港	-	4,753	12,710	-	-	-	-	1,021	18,484
— 中國	-	36,998	38,720	-	-	-	-	-	75,718
— 應佔經營成本									
— 香港	-	(1,748)	(3,371)	-	-	-	-	(168)	(5,287)
— 中國	-	(20,911)	(6,632)	-	-	-	-	-	(27,543)
非控股權益	(1,072)	(562)	(1,035)	-	-	(4,155)	-	-	(6,824)
	972,042	432,959	305,656	-	215,813	3,758	57,778	32,397	2,020,403
其他收入淨額	237	-	-	-	-	-	-	-	237
出售投資物業之虧損	-	(436)	(450)	-	-	-	-	-	(886)
財務費用	-	(1,537)	(53,658)	-	(16,664)	-	-	-	(71,859)
攤佔聯營公司業績									
— 所得稅及其他	(152,482)	(12,439)	(21,954)	-	-	-	-	-	(186,875)
其他收益及虧損淨額	-	(9,191)	-	-	-	-	-	-	(9,191)
	819,797	409,356	229,594	-	199,149	3,758	57,778	32,397	1,751,829
未分攤項目									
未分攤之其他收益及虧損淨額									
									700
未分攤之公司收入淨額									
									40,491
未分攤之財務費用									
									(82,673)
所得稅開支									
									(61,112)
未分攤之非控股權益									
									(228)
核心溢利 (撇除主要非現金項目)									
									1,649,007
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)									
									2,949,145
— 遞延稅項開支									
									(44,689)
本公司擁有人應佔本期間溢利									
									4,553,463

簡明綜合財務狀況報表

於二零一一年六月三十日

	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	非上市		所有 其他 分類	綜合
	物業發展 及買賣 千港元	零售 千港元				非零售 千港元	投資、投資 控股及 經紀服務		
資產									
分類資產									
— 香港	1,644,303	20,904,040	7,979,358	3,495,225	2,229,949	288,488	1,549,455	65,638	38,156,456
— 中國及澳門	12,570,840	1,088,029	391,589	-	-	-	-	4,611	14,055,069
— 英國	-	93,960	3,838,446	-	-	-	-	-	3,932,406
— 其他國家	-	-	-	-	7,015,880	-	-	-	7,015,880
聯營公司權益									
— 香港	1,049,132	43,948	703,261	-	-	-	2,462	3,162	1,801,965
— 中國	91,996	72,169	160,399	-	-	-	-	-	324,564
墊付聯營公司款項									
— 香港	4,165	-	16,358	-	-	-	-	1,416	21,939
— 中國	958,156	79,255	536,047	-	-	-	-	-	1,573,458
可呈報分類資產	16,318,592	22,281,401	13,625,458	3,495,225	9,245,829	288,488	1,551,917	74,827	66,881,737
未分攤之公司資產									151,895
綜合總資產									67,033,632
負債									
分類負債									
— 香港	124,895	673,961	92,122	2,199,390	4,268,156	-	46,757	18,258	7,423,539
— 中國及澳門	814,180	18,728	11,566	-	-	-	-	5	844,479
— 英國	-	82,178	3,357,116	-	-	-	-	-	3,439,294
— 其他國家	-	-	-	-	231	-	-	-	231
可呈報分類負債	939,075	774,867	3,460,804	2,199,390	4,268,387	-	46,757	18,263	11,707,543
未分攤之公司負債									17,712,009
綜合總負債									29,419,552
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	1,043,292	100,298	3,657,598	-	-	-	-	222	

其他重大項目

截至二零一一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	432,073	-	-	432,073
財務費用	(71,859)	(82,673)	-	(154,532)
收入(支出)淨額	360,214	(82,673)	-	277,541
折舊	-	(8,938)	-	(8,938)
投資物業之公平值變動	-	-	2,651,110	2,651,110
攤佔聯營公司業績	780,772	-	303,440	1,084,212
所得稅開支	-	(61,112)	(44,689)	(105,801)
非控股權益	(6,824)	(228)	(5,405)	(12,457)

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（重列）

	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 千港元	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						
收入以外之主要現金項目									
— 香港	-	-	-	-	448,736	-	-	-	448,736
— 其他國家	-	-	-	-	1,840,102	-	-	-	1,840,102
	-	-	-	-	2,288,838	-	-	-	2,288,838
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／接受投資公司物業銷售									
— 香港	24,240	-	-	-	-	-	-	-	24,240
應佔聯營公司／接受投資公司租金收入									
— 香港	-	1,505	11,498	-	-	-	945	165	14,113
— 中國	-	33,632	12,214	-	-	-	-	-	45,846
	374,407	358,883	203,738	-	(203,860)	-	7,084	5,536	745,788
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
攤佔聯營公司業績									
— 應佔物業銷售淨額									
— 香港	8,075	-	-	-	-	-	-	-	8,075
— 應佔租金收入總額									
— 香港	-	1,505	11,498	-	-	-	945	165	14,113
— 中國	-	33,632	12,214	-	-	-	-	-	45,846
— 應佔經營成本									
— 香港	-	(703)	(3,928)	-	-	-	-	(2,519)	(7,150)
— 中國	-	(19,120)	(6,528)	-	-	-	-	-	(25,648)
非控股權益	(22,105)	(454)	(912)	-	-	925	-	-	(22,546)
	123,770	325,259	186,227	23,625	(462,597)	310	52,441	16,178	265,213
其他收入淨額	398	-	-	-	-	-	100	-	498
出售投資物業之虧損	-	-	(4)	-	-	-	-	-	(4)
財務收入	-	-	-	-	84,596	-	-	-	84,596
攤佔聯營公司業績									
— 所得稅及其他	(13,955)	(19,202)	(4,021)	-	-	-	170	-	(37,008)
其他收益及虧損淨額	-	6,077	-	-	-	-	-	-	6,077
	110,213	312,134	182,202	23,625	(378,001)	310	52,711	16,178	319,372
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)
未分攤之非控股權益									2,470
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）									(4,080,162)
— 遞延稅項撥回									9,379
本公司擁有人應佔本期間虧損									<u>(3,871,416)</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零一零年十二月三十一日

	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	非上市 投資、投資 控股及 經紀服務	所有 其他 分類	綜合
	物業發展 及買賣 千港元	零售 千港元	非零售 千港元						
資產									
分類資產									
— 香港	2,129,367	22,638,595	9,501,847	-	2,151,873	280,456	453,300	269,549	37,424,987
— 中國及澳門	7,806,833	1,032,898	334,947	-	-	-	-	4,960	9,179,638
— 其他國家	-	-	5,502	-	5,664,159	-	-	-	5,669,661
聯營公司權益									
— 香港	93,861	63	696,170	-	-	-	186	2,176	792,456
— 中國	73,421	171,710	6,469	-	-	-	-	-	251,600
墊付聯營公司款項									
— 香港	1,678	-	22,941	-	-	-	2	1,405	26,026
— 中國	954,231	79,181	504,249	-	-	-	-	-	1,537,661
可呈報分類資產	11,059,391	23,922,447	11,072,125	-	7,816,032	280,456	453,488	278,090	54,882,029
未分攤之公司資產									174,331
綜合總資產									55,056,360
負債									
分類負債									
— 香港	106,975	554,381	127,699	-	2,682,141	150	74,480	20,738	3,566,564
— 中國及澳門	459,294	18,494	13,129	-	-	-	-	1	490,918
— 其他國家	-	-	13	-	-	-	-	-	13
可呈報分類負債	566,269	572,875	140,841	-	2,682,141	150	74,480	20,739	4,057,495
未分攤之公司負債									16,788,014
綜合總負債									20,845,509
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)									
	642,952	486,334	643,415	-	-	-	-	173	

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 (重列)	綜合全面 收益報表 總額 千港元 (重列)
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)	-	(17,367)	(19,139)
所得稅(開支)撥回	-	(35,391)	9,379	(26,012)
非控股權益	(22,546)	2,470	1,707	(18,369)

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他收入包括：		
樓宇管理費收入	67,480	39,748
樓宇管理費支出	(50,345)	(23,246)
	17,135	16,502
沒收銷售物業按金	237	398
代理費及安排費收入	194,966	66,116
管理及保養服務收入	4,145	6,064
匯兌收益淨額	7,301	-

6. 投資收入（支出）淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 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	(55,145)	(21,192)
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	(205,175)	(282,383)
因債券之公平值變動而產生之已變現虧損	(10,447)	(12,054)
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淨額	(215,622)	(294,437)
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已變現收益	-	3,238
股息收入來自：		
上市投資		
– 待售投資	-	23,625
– 其他上市投資	3,596	10,686
非上市投資	23,506	19,318
利息收入	419,510	73,409
名義利息收入：		
墊付聯營公司款項	7,040	7,200
墊付一名非控股股東款項	164	164
	183,049	(177,989)

利息收入之中包括債券、上市浮息票據、非上市浮息及定息票據之利息分別約 383,600,000 港元、747,000 港元及 3,800,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：債券 43,989,000 港元、上市浮息票據 590,000 港元及非上市浮息及定息票據 4,050,000 港元及衍生金融工具利息支出 1,021,000 港元）。

7. 其他開支

截至六月三十日止六個月
二零一一年 二零一零年
千港元 千港元

其他開支包括：

無形資產攤銷
特定交易開支

1,430	1,430
13,821	971

8. 本期間溢利（虧損）

截至六月三十日止六個月
二零一一年 二零一零年
千港元 千港元
(重列)

本期間溢利（虧損）已（扣除）計入：

僱員成本總額：

僱員成本（包括董事酬金）

退休福利計劃供款，扣除已沒收供款 152,000 港元
(二零一零年：146,000 港元)

(84,097)	(70,794)
(3,706)	(3,126)
(87,803)	(73,920)

核數師酬金

匯兌虧損淨額

折舊

買賣物業成本確認

化妝品成本確認

攤佔聯營公司稅項（已計入攤佔聯營公司業績）

(1,486)	(1,284)
-	(5,628)
(8,938)	(9,955)
(108,097)	(233,507)
(1,854)	(1,524)
(171,470)	13,743

出售持作買賣投資之所得款項總額

出售持作買賣投資之賬面值

出售持作買賣投資之交易成本

計入收入內之持作買賣投資之收益（虧損）淨額

2,629,028	1,057,775
(2,526,438)	(1,259,420)
(3,206)	(2,215)
99,384	(203,860)

投資物業租金收入總額

減： 本期間產生租金收入之投資物業直接經營開支

本期間並無產生租金收入之投資物業直接經營開支

722,399	505,443
(37,187)	(17,064)
(5,519)	(4,097)
679,693	484,282

9. 財務費用（收入）

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	90,736	61,204
須於五年後全數償還之銀行貸款	55,195	1,302
須於五年內全數償還之其他貸款	9,929	2,319
	<u>155,860</u>	<u>64,825</u>
名義利息：		
欠負聯營公司款項	999	232
欠負非控股股東款項	5,444	750
	<u>6,443</u>	<u>982</u>
利息總額	162,303	65,807
外幣貸款匯兌虧損（收益）	6,735	(86,915)
其他財務費用	16,751	6,459
	<u>185,789</u>	<u>(14,649)</u>
減：撥充發展中物業存貨資本化之利息	(30,609)	(15,829)
撥充發展中投資物業資本化之利息	(648)	(4,008)
	<u>154,532</u>	<u>(34,486)</u>

10. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
稅項開支包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	30,940	27,914
香港以外地區	3,554	5,575
	<u>34,494</u>	<u>33,489</u>
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	(1,023)	(128)
香港以外地區	-	(1)
	<u>(1,023)</u>	<u>(129)</u>
遞延稅項：		
本期間開支（撥回）	72,330	(7,348)
	<u>105,801</u>	<u>26,012</u>

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零一零年：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。

11. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
(a) 於中期完結後宣派之二零一一年中期股息 已宣派中期股息每股 1.0 港仙 (二零一零年：無)	<u>19,076</u>	<u>-</u>
(b) 於中期完結後並無宣派二零一一年特別股息 (二零一零年：每股 40.0 港仙)	<u>-</u>	<u>763,048</u>
(c) 於二零一一年六月八日已派付二零一零年末期股息每股 1.0 港仙 (二零零九年：每股 1.0 港仙)	<u>19,076</u>	<u>19,500</u>

12. 每股盈利（虧損）

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利（虧損）乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元 (重列)
盈利（虧損）：		
計算每股基本及攤薄盈利（虧損）之盈利（虧損） (本公司擁有人應佔之本期間溢利（虧損）)	<u>4,553,463</u>	<u>(3,871,416)</u>
股份數目：		
股份數目：		
計算每股基本及攤薄盈利（虧損）之普通股加權平均數	<u>1,907,619,079</u>	<u>1,942,887,346</u>

截至二零一一年及二零一零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盈利（虧損）與每股基本盈利（虧損）相同。

13. 投資物業

根據營業租約持有以賺取租金或資本增值之本集團所有物業權益乃採用公平值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司（「保柏國際評估」）已就本集團於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日位於香港及中國之投資物業進行物業估值。保柏國際評估持有認可專業資格，並具備近期進行相關估值之經驗。至於本集團於二零一一年一月所購入位於英國之投資物業，該購入物業之附屬公司之董事已根據彼等對市值之意見對此項投資物業進行估值。物業估值乃參照類似地點相類物業之成交價市場憑證釐定。

每項投資物業之公平值於各報告期末根據其市值，並採納投資法及／或直接比較法（視情況而定）而個別釐定。估值依據折算現金流量分析及資本化收入法計算。投資法利用對各項物業未來業績之估計及一系列特定假設為依據，以反映其租賃及現金流狀況。每項投資物業之公平值反映（其中包括）現有租約期限之租金收入、租約期限之回報率、基於現時市況對未來復歸租約所得租金收入之假設、假設出租率及復歸回報率。於釐定主要估值因素（包括租約期限之回報率及復歸回報率）時須由估值師作出判斷。有關回報率已考慮投資氣氛及市場對類似性質物業之預期。以採納直接比較法假設該等物業各自可受惠於空置情況下以現有狀況出售及參照有關市場上可供比較之銷售憑證。

就本集團之發展中投資物業而言，其公平值反映市場參與者對物業竣工後價值之預期，並扣除完成項目所需之成本扣減及就溢利與風險所作出之適當調整。關鍵假設包括已落成物業之現值、發展期、未付建築成本、財務費用、其他專業費用、與完成項目相關之風險，以及落成後所得收入與投資者回報佔估值或成本之百分比。

就按成本之興建中投資物業而言，當其公平值無法可靠地釐定時，則按成本減任何減值虧損計量，直至完成興建之日或公平值能夠可靠地釐定之日（以較早者為準）為止。

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 15,288,000 港元（二零一零年十二月三十一日：27,207,000 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：

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	6,145	17,546
三十一日至六十日	842	576
六十一日至九十日	487	50
九十日以上	7,814	9,035
	15,288	27,207

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 199,368,000 港元（二零一零年十二月三十一日：418,462,000 港元）。

應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	39,972	222,972
九十日以上	159,396	195,490
	199,368	418,462

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

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 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	455,480	520,744
中國大陸物業發展開支	4,803,726	1,813,500
澳門物業發展開支	127,825	100,701
攤佔一間聯營公司之承擔	64,216	43,238
翻新物業	33,733	45,832
收購香港投資物業	711,040	-
	<u>6,196,020</u>	<u>2,524,015</u>
已批准但未簽約：		
香港物業發展開支	<u>205,320</u>	<u>205,320</u>
(b) 或然負債：		
為多間聯營公司及一間接受投資公司獲授之多間銀行信 貸額向銀行提供之擔保	1,084,100	1,100,100
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	15,000	15,000
為多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	<u>144,485</u>	<u>9,235</u>
	<u>1,243,585</u>	<u>1,124,335</u>

17. 比較數字

如附註 2 所闡述，由於截至二零一零年十二月三十一日止年度採納香港會計準則第 12 號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」，故若干比較數字已重列，以符合新修訂之呈列方式。於未經審核簡明綜合財務報表內之若干其他比較數字已經重列，以符合本期間之呈列方式。

中期股息

為保持持續派付股息之記錄，董事會已宣派本期間之象徵性中期股息每股1港仙（「中期股息」）（二零一零年：無）。鑑於自二零一一年八月初起全球資本市場波動，董事會認為有必要為維持較高之現金儲備而採納較保守的派息政策。

股息單將於二零一一年九月十四日或前後寄發予於二零一一年九月六日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將自二零一一年九月一日起至二零一一年九月六日止（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二零一一年八月三十一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

收入

本期間之收入為 1,023,400,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：692,500,000 港元），較去年同期增加 47.8%，當中包括總租金收入 722,400,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：505,400,000 港元），物業銷售 177,200,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：379,400,000 港元），按淨額基準呈報出售持作買賣投資之溢利為 99,400,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：虧損 203,900,000 港元）及其他為 24,400,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：11,600,000 港元）。在物業租賃方面，隨着皇室大廈翻新完成及 The ONE 開幕，零售部分之租金收入躍升了 36.6%，加上購入位於倫敦之 River Court，非零售部分之租金收入於本期間亦出現 54.3% 之升幅。在持作買賣投資方面，上市證券之確認收益為 99,400,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：虧損 203,900,000 港元）。

毛利

本期間的毛利為 856,000,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：419,300,000 港元），較去年同期增加 104.2%，該增加主要來自上市證券投資溢利 303,300,000 港元及物業租賃 195,400,000 港元。

物業租賃

在物業租賃方面，零售部分之租金收入躍升 36.6% 至 443,100,000 港元，非零售部分之租金收入於本期間亦躍升 54.3% 至 279,300,000 港元。本期間錄得之租金總收入較去年增加 42.9%，由二零一零年 505,400,000 港元上升至 722,400,000 港元。連同應佔聯營公司租金收入 93,200,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：58,800,000 港元），本集團扣除非控股權益後應佔租金總收入達至約 813,700,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：562,600,000 港元），較去年同期達至 44.6% 升幅。

本期間的應佔租金收入淨額為 738,600,000 港元，較二零一零年之 511,500,000 港元增加 44.4%。

物業發展及買賣

有關物業銷售方面，本集團及其聯營公司錄得應佔溢利 972,000,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：123,800,000 港元）。列入毛利之主要部分包括銷售旺角 MOD 595 錄得虧損 1,200,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：3,000,000 港元）、大角咀 i-home 錄得溢利 11,700,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：43,900,000 港元）、成都華置·西錦城第一期錄得溢利 4,200,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：無）及灣仔 York Place 錄得溢利 39,300,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：29,500,000 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。對於本期間已出售並確認之單位，其成本包括估值盈餘 34,700,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：64,100,000 港元）。倘成本撇除估值盈餘，將錄得溢利 74,000,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：93,600,000 港元）。

灣仔尚翹峰（佔 87.5% 權益）於本期間出售之車位，為本集團帶來 3,900,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：尚翹峰 9,900,000 港元及紅磡駿昇中心（佔 61.96% 權益）30,500,000 港元）之應佔溢利。

至於由聯營公司所持有之物業，西九龍帝峯·皇殿（佔 25% 權益）、香港仔興偉中心（佔 50% 權益）及屯門廣建貿易中心（佔 50% 權益）分別帶來 903,800,000 港元、1,300,000 港元及 500,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：興偉中心 2,800,000 港元、荃灣樂悠居（佔 50% 權益）700,000 港元、上水邁爾豪園（佔 50% 權益）4,400,000 港元及牛頭角百富閣（佔 35% 權益）400,000 港元）之溢利，該等溢利均被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 8,500,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：4,700,000 港元），已列入投資收入內。

於本期間，其他收入包括成都華置·西錦城收取之沒收按金為 100,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：400,000 港元）及成都華置·都匯華庭 100,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：無）。

於二零一一年六月三十日，從已訂約出售並將於二零一一年年底確認其收入之物業存貨所收取之按金為 1,700,000 港元。於二零一一年六月三十日，位於成都之華置·都匯華庭第一期已預售 165 個單位，共錄得人民幣 213,300,000 元（相當於 256,900,000 港元）收益，其溢利將於二零一二年年底確認，以及已收取按金 229,600,000 港元，而每個單位之平均售價約為人民幣 1,300,000 元。

總括而言，本集團連同多間聯營公司及一間接受投資公司與第三者已簽訂物業買賣協議（包括預售協議）之已訂出售金額為 604,200,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：1,565,500,000 港元）。於本期間，在物業銷售中已確認之溢利總額為 972,000,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：123,800,000 港元）。

證券投資

在低息環境下，本集團已密切管理證券投資以謀求增益。於二零一零年三月及六月，本集團已認購由佳兆業集團控股有限公司發行本金為人民幣 2,000,000,000 元及 150,000,000 美元分別於二零一四年及二零一五年到期之年息 8.5 厘及 13.5 厘之優先有抵押擔保債券及優先票據，有關認購之公布分別於二零一一年一月二十日及二零一一年五月二十三日發出。

於本期間，上市證券投資已確認之收益總額為 199,100,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：虧損 354,400,000 港元），包括上市持作買賣投資及財資產品之收益 199,100,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：上市持作買賣投資及財資產品虧損 378,000,000 港元及待售投資的上市股本證券收益 23,600,000 港元）。

上市股本待售投資

本集團於二零一一年及二零一零年之上半年並無出售任何上市股本待售投資。截至二零一零年六月三十日止六個月，股息收入 23,600,000 港元已於投資收入中確認。

上市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費用前／後溢利 215,800,000 港元及 199,100,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：扣除財務收入前／後虧損：462,600,000 港元／378,000,000 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中，包括毛溢利合共 99,400,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：虧損 203,900,000 港元）、公平值變動之未變現虧損 260,300,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：303,600,000 港元）、已變現債券虧損 10,500,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：12,000,000 港元）、並沒有衍生金融工具交易（截至二零一零年六月三十日止六個月：已到期之已變現公平值負債收益 3,200,000 港元）及股息與利息收入 387,200,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：53,700,000 港元）。於本期間，財務費用淨額 16,700,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：財務收入 84,600,000 港元）包括利息開支及匯兌虧損分別為 9,900,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：2,300,000 港元）及 6,800,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：匯兌收益 86,900,000 港元）。

由上市股本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增加 355,700,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：公平值減少 181,700,000 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收入淨額、代理費及安排費收入及管理及保養服務收入，較去年同期增加 142.3% 至 236,200,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：97,500,000 港元）。

於本期間，行政開支增加 32.8% 至 159,700,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：120,300,000 港元）及財務費用增加 547.8% 至 154,500,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：財務收入 34,500,000 港元），包括以外幣貸款用以對沖外幣計值之證券投資之匯兌虧損 6,800,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：收益 86,900,000 港元）。

其他收益及虧損錄得虧損淨額 8,500,000 港元，相比去年同期收益淨額為 6,100,000 港元。

聯營公司

本期間攤佔聯營公司業績溢利 1,084,200,000 港元，而相比去年同期虧損為 19,100,000 港元（重列），主要由於確認帝峯·皇殿銷售及投資物業公平值增加。

投資物業之公平值

獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司（「保柏國際評估」）已就於二零一一年六月三十日對本集團位於香港及中國之投資物業進行物業估值，錄得公平值增加 2,651,100,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：減少 4,064,500,000 港元），乃因香港及中國大陸物業市場好轉所致。

溢利、核心溢利、股息、回購及現金支出比率

溢利

本公司擁有人於本期間的應佔溢利為 4,553,500,000 港元，而相比去年同期虧損為 3,871,400,000 港元（重列）。本期間的溢利主要來自上市證券投資溢利增加、攤佔聯營公司業績及投資物業的公平值收益。每股盈利為 2.39 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：每股虧損為 1.99 港元（重列））。

核心溢利

如撇除主要非現金項目收益淨額 2,904,500,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：虧損 4,070,800,000 港元（重列）），本集團於本期間錄得本公司擁有人的應佔核心溢利將為 1,649,000,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：199,400,000 港元），而每股核心盈利將為 86.4 港仙（截至二零一零年六月三十日止六個月：10.3 港仙），分別較二零一零年增加 727.0% 及 738.8%。

股息

於二零一一年六月八日以現金派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股 1.0 港仙（截至二零零九年十二月三十一日止年度：每股 1.0 港仙），合共為 19,100,000 港元。

回購

於本期間，本公司沒有購回本公司之任何股份。

現金支出比率

根據 (a) 本期間之核心溢利 1,649,000,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：199,400,000 港元）或每股 86.4 港仙（截至二零一零年六月三十日止六個月：每股 10.3 港仙）、(b) 本期間沒有回購（截至二零一零年六月三十日止六個月：用作回購股份之金額為 495,400,000 港元（包括交易成本）或每股 25.5 港仙）及 (c) 於本期間所宣派之中期股息每股 1.0 港仙（截至二零一零年六月三十日止六個月：特別股息每股 40.0 港仙）。該現金支出與核心溢利之比率為 1.2%（截至二零一零年六月三十日止六個月：635.9%）。

資產淨值

於二零一一年六月三十日，本公司擁有人的應佔本集團的總資產淨值約為 36,904,100,000 港元（二零一零年十二月三十一日：33,507,900,000 港元），較二零一零年十二月三十一日增加 3,396,200,000 港元或 10.1%。根據二零一一年六月三十日的已發行普通股總數 1,907,619,079 股（二零一零年十二月三十一日：1,907,619,079 股）計算，本公司擁有人的每股資產淨值為 19.35 港元，較二零一零年十二月三十一日（每股 17.57 港元）增加 10.1%。資產淨值變動主要與 (a) 本公司擁有人於本期間的應佔溢利 4,553,500,000 港元；(b) 上市之待售投資之儲備增加 355,700,000 港元，及 (c) 收購澳門項目之 29.99% 非控股權益引致 1,600,000,000 港元之減少。

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增加為 355,700,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：減少 181,700,000 港元）。於二零一一年六月三十日，於證券投資儲備中之上市股本證券投資公平值變動之累計收益賬面值為 355,700,000 港元（二零一零年十二月三十一日：無）。

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收購或出售資產及於未來計劃重大投資或資本資產。

證券投資

於二零一零年十二月三十一日，上市證券投資及財資產品賬面值為 7,607,500,000 港元。於本期間，該等組合已就購買淨額增加 2,989,200,000 港元。本期間公平值收益增加 95,400,000 港元後，本集團於二零一一年六月三十日的上市證券投資組合達至 10,692,100,000 港元，佔總資產 16.0%，該等組合為本集團資金管理活動之一部分。

該組合 10,692,100,000 港元（二零一零年十二月三十一日：7,607,500,000 港元）中包括 (a) 股本證券（待售投資）3,495,200,000 港元（二零一零年十二月三十一日：無）、(b) 股本證券（持作買賣之投資）523,300,000 港元（二零一零年十二月三十一日：2,422,100,000 港元）及 (c) 債券（指定為通過損益以反映公平值之金融資產）6,673,600,000 港元（二零一零年十二月三十一日：5,185,400,000 港元）。

非上市股本證券

於二零一一年六月，本集團以 500,000,000 美元（相當於 3,889,000,000 港元）之收購價收購朝隆集團有限公司（「朝隆」）之 49% 全部已發行股本，該集團間接擁有一幅位於江蘇省啓東市寅陽鎮寅興墾區外側東南部之土地。由於本集團於朝隆董事會並無擁有重大影響力，所以於朝隆之投資被分類為非上市股本投資，包括在待售投資內。

上市附屬公司持有之票據

於二零一一年六月三十日，浮息票據及定息票據賬面值為 252,500,000 港元（二零一零年十二月三十一日：262,700,000 港元），佔本集團於報告期末總資產 0.4%。於本期間賬面值減少主要來自贖回已到期之定息票據。

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

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日的已發行普通股數目為 1,907,619,079 股。

債務及資本與負債比率

於二零一一年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為 26,117,000,000 港元（二零一零年十二月三十一日：18,710,500,000 港元）。現金及銀行結存為 6,628,000,000 港元（二零一零年十二月三十一日：10,689,300,000 港元），抵押存款為 504,400,000 港元（二零一零年十二月三十一日：187,100,000 港元），而借貸淨額為 18,984,600,000 港元（二零一零年十二月三十一日：7,834,100,000 港元）。

總債務與股本權益比率為 69.4%（二零一零年十二月三十一日：54.7%），而淨債務與股本權益比率為 50.5%（二零一零年十二月三十一日：22.9%），乃將借貸總額及借貸淨額分別除以股本權益總額 37,614,100,000 港元（二零一零年十二月三十一日：34,210,900,000 港元）得出的百分比。

然而，如上市證券投資及財資產品 10,692,100,000 港元（二零一零年十二月三十一日：7,607,500,000 港元）已計入內，淨債務與股本權益比率將會為 22.0%（二零一零年十二月三十一日：0.7%）。

總債務與股本權益比率及淨債務與股本權益的比率之所以上升，主要由於本期間收購位於英國之投資物業及收購非上市股本證券令債務增加。

於二零一一年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸以港元（68.4%）、美元（16.0%）、英鎊（12.9%）、人民幣（2.3%）、日圓（0.3%）及新加坡元（0.1%）計值。於本集團之銀行及其他借貸總額 26,117,000,000 港元中，33.8%、33.6%、21.3% 及 11.3% 須分別於一年內、一年至兩年、兩年至五年及五年後償還。美元及日圓計值之證券投資分別以美元及日圓借貸對沖。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，而英鎊貸款則以定息計算。於二零一一年六月三十日，本集團之浮息及定息借貸分別為 87.1% 及 12.9%。於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團賬面值分別約為 29,838,000,000 港元（二零一零年十二月三十一日：23,787,400,000 港元）、486,800,000 港元（二零一零年十二月三十一日：488,400,000 港元）、2,393,800,000 港元（二零一零年十二月三十一日：2,219,800,000 港元）及 504,400,000 港元（二零一零年十二月三十一日：163,100,000 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 9,006,600,000 港元（二零一零年十二月三十一日：持作買賣之投資及債券 7,219,600,000 港元及現金存款 23,900,000 港元）之待售投資、持作買賣之投資及債券，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 6,467,500,000 港元（二零一零年十二月三十一日：2,682,000,000 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一間接受投資公司獲授之銀行信貸將其墊付多間聯營公司及一間接受投資公司款項約 1,845,700,000 港元（二零一零年十二月三十一日：1,806,000,000 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·西錦城及華置·都匯華庭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。

於二零一一年六月三十日，回購擔保未償還總額為人民幣 120,000,000 元（相當於 144,500,000 港元）（二零一零年十二月三十一日：人民幣 7,800,000 元（相當於 9,200,000 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 432,100,000 港元，較二零一零年六月三十日（74,200,000 港元）增加 482.3%。

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 130,000,000 港元，較去年同期錄得之利息支出 45,700,000 港元增加 184.5%。利息支出增加主要與本期間銀行貸款及利率增加有關。本期間之資本化利息為 31,300,000 港元，而去年同期則為 19,800,000 港元。於回顧期間之平均利率為 1.33%（截至二零一零年六月三十日止六個月：0.90%），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

於回顧期間，本集團共有僱員 348 人（截至二零一零年六月三十日止六個月：321 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約 341 人（截至二零一零年六月三十日止六個月：318 人）及受僱於中國成都辦事處之員工合共約 171 人（截至二零一零年六月三十日止六個月：127 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。

本公司於二零零九年採納股份獎勵計劃（「計劃」）。該計劃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、澳門及英國

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）相當於 109,700,000 港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：虧損 21,600,000 港元）。而本集團之投資淨額於二零一一年六月三十日為 11,885,900,000 港元（二零一零年十二月三十一日：7,468,100,000 港元），佔本集團資產淨值約 31.6%。

另外，於二零一一年六月三十日本集團於澳門之投資淨額為 2,010,500,000 港元（二零一零年十二月三十一日：1,748,200,000 港元），佔本集團資產淨值約 5.3%。

再者，本集團於二零一一年一月買入一項位於英國價值為 280,000,000 英鎊（相當於 3,500,200,000 港元）之投資物業，該物業於本期間帶來 39,000,000 港元之溢利。於二零一一年六月三十日，本集團之投資淨額為 493,100,000 港元，佔本集團資產淨值約 1.3%。

上市附屬公司

於報告期末，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已就本集團於二零一一年六月三十日位於香港及中國之投資物業進行物業估值。該物業估值已用於編製二零一一年中期業績。保柏國際評估亦於二零一零年十二月三十一日進行物業估值。保柏國際評估持續採納投資法及/或直接比較法作為估值方法。至於本集團於二零一一年一月所購入位於英國之投資物業，購入物業之附屬公司之董事已根據彼等對物業公開市場投資價值之意見對此項投資物業進行估值。

本集團投資物業之估值為 33,725,800,000 港元（二零一零年十二月三十一日：27,419,000,000 港元），經作出本期間投資物業之增加及出售之調整後較二零一零年增加 9.61%。公平值增加約 2,651,100,000 港元已計入本期間之未經審核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增加 303,400,000 港元（已調整遞延稅項開支 20,600,000 港元）。本集團之發展物業及非投資物業乃於未經審核簡明綜合財務報表中按成本扣除減值（如有）列賬。位於成都華置廣場之發展中投資物業為 1,946,500,000 港元乃按成本列賬，直至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（以較早者為準）為止。

公平值增加 2,651,100,000 港元或 9.61% 乃主要來自本集團三項主要投資物業：皇室大廈、新港中心及銅鑼灣地帶，所錄得的增加分別為 894,900,000 港元（或 12.1%）、810,900,000 港元（或 14.7%）及 187,400,000 港元（或 13.4%）。三項物業合共增加 1,893,200,000 港元或佔公平值增加之 71.4%，該增長反映本期間普遍的市場趨勢。於本期間此三項物業之租賃續約情況比二零一零年年結時有顯著的增加。

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之整體出租率為 94.76%（不包括新港中心之改善工程範圍）。倘撇除非核心物業，出租率則達 97.34%，較去年同期上升 2.90%。出租率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 25.12%，租金收入為 582,900,000 港元。香港零售部分之租金收入表現向好，增長 38.04%，而非零售部分之表現則維持平穩。租金收入總額增加主要由於皇室大廈完成翻新工程，以及 The ONE 開幕所致。受惠於內地訪港旅客消費不斷增長及本地消費增加，租戶之營業額上升，令本集團之零售租金普遍上揚。

本集團分別於二零一零年七月及八月出售怡東商場（包括東角 Laforet）、修頓中心（亦即灣仔電腦城）及 York Place 之零售商舖。

於本期間內，銅鑼灣地帶之商舖之平均出租率約為 98.79%。

皇室大廈之翻新工程已於二零一零年五月竣工，帶動皇室大廈於本期間之整體租金收入較去年同期上升 54.02%。經翻新後的皇室大廈為購物人士提供更舒適的購物環境及具多元化的商戶組合。於本期間內，其平均出租率約為 94.46%。租金增長及出租率高企再一次證明本集團善於透過翻新旗下投資物業以提升價值。

新港中心於本期間之整體租金收入較去年同期增長 1.72%。於本期間內，其平均出租率約為 97.69%（撇除改善工程範圍）。有關進一步優化地庫至三樓之零售商舖和食肆配置之改善工程已於二零一一年二月竣工。

隨著前東英大廈之重建工程於二零一零年七月完成，The ONE 已於二零一零年十月二十九日隆重開幕。The ONE 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 目前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。於二零一一年六月三十日，所有商舖均獲承租，當中大多為流行時裝品牌及知名商標。

本集團辦公室物業之出租率於二零一一年上半年維持於高水平。於本期間內，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 90.57%、99.81% 及 91.62%，使整體辦公室物業組合出租率達約 93.97%。

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級住宅大廈，擁有 94 個總樓面面積約介乎 576 平方呎至 2,037 平方呎不等之單位。於二零一一年六月三十日，所有單位經已售出。

i-home 為一個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 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。於二零一一年六月三十日，所有單位經已售出。

MOD 595 為另一個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 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。截至二零一一年六月三十日止，共售出 98.82% 的單位（餘下 1 個未售出單位）。餘下之單位已於二零一一年八月售出。

肇輝臺 12 號新輝大廈位於東半山區香港傳統豪宅項目地段，位置優越。該大廈將重建為一座豪華住宅大樓，可提供總住宅樓面面積合共約 41,020 平方呎，現正進行地盤平整工程。項目訂於二零一三年年中竣工，並計劃於二零一二年第一季推出。

本集團擁有一個與市區重建局合作位於灣仔合共兩期之重建項目（佔 87.5% 權益）。尚翹峰（第一期項目）之所有住宅單位經已售出。第二期項目命名為「壹環」，為一個住宅／商業綜合發展項目，總樓面面積合共約 159,700 平方呎，提供 237 個總樓面面積約介乎 420 平方呎至 1,200 平方呎不等之住宅單位及零售商舖。其保留灣仔街市核心部分之重建工程及上蓋工程正在進行中。項目重訂於二零一三年年初竣工。預售樓花同意書已於二零一一年六月取得，並預期於二零一一年下半年推出。

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，提供總住宅樓面面積合共約 87,800 平方呎。該地盤將發展為豪華住宅項目。首階段之地盤平整工程經已完成，現正進行打樁及相關地基工程。該項目預期將於二零一二年第三季推出。

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，由 6 座住宅大廈組成，提供合共 964 個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約 1,095,980 平方呎。滿意紙已於二零一一年三月批出，住宅單位亦正交付予個別買家。於二零一一年六月三十日，已售出 936 個單位，佔單位總數之 97.10%。

本集團另一個西九龍合營發展項目位於海泓道、欣翔道及友翔道交界（佔 15% 權益），現正進行上蓋建築工程。該項目將發展為 6 座住宅大廈，提供合共 740 個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約 650,600 平方呎。整個項目重訂於二零一二年第三季竣工。該項目預期將於二零一一年推出。

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（於二零一一年三月從獨立第三方購入餘下 29.99% 權益後取得 100% 權益）發展為高級住宅項目，總住宅樓面面積約 5,786,296 平方呎（不包括停車場範圍及室外設施範圍）。該發展項目命名為「御海·南灣」，將由 26 座住宅大廈組成，並分階段發展。第一期項目現已落實，其地盤平整工程亦已於二零一零年五月展開。第一期項目重訂於二零一一年第四季推出。

中國大陸物業投資

深圳市羅湖商業城 79 個零售商舖（面積合共約 29,000 平方呎），於本期間之平均出租率約為 97.85%。

愛美高大廈位於上海市淮海中路，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。辦公及商場面積於本期間之平均出租率，分別約為 86.37% 及 56.44%。

新茂大廈（佔 50% 權益），位於上海市盧灣區太倉路，為一幢樓高 20 層的甲級辦公樓，建築面積約 466,464 平方呎。於本期間之平均出租率約為 99.52%。

北京希爾頓酒店（佔 50%權益），設有 503 個客房，於本期間之平均入住率約為 82.70%。

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約為 99.54%。

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商住項目，地盤面積約 795,625 平方呎，建築面積約 3,740,000 平方呎。項目將由 19 座住宅大廈及一幢商業大樓組成，並分兩期發展。華置·西錦城第一期將提供 1,226 個建築面積約介乎 854 平方呎至 1,812 平方呎不等之住宅單位，以及一幢建築面積約 272,740 平方呎之商業大樓。第一期項目已於二零一零年十一月竣工，住宅單位亦已交付予個別買家。於二零一一年六月三十日，第一期項目已售出 1,210 個單位，相當於 98.69%。華置·西錦城第二期將提供 1,625 個建築面積約介乎 854 平方呎至 1,812 平方呎不等之住宅單位，現正進行上蓋建築工程，並預期於二零一二年年中竣工。第二期項目預期將於二零一一年第三季推出。

華置·都匯華庭，為位於成都市錦江區東大街的住宅項目，其地盤面積約 194,411 平方呎，建築面積約 1,650,000 平方呎。項目將由 6 座住宅大廈組成，並分階段發展。華置·都匯華庭第一期將提供 572 個建築面積約介乎 704 平方呎至 2,692 平方呎不等之單位，現正進行上蓋建築工程，預期於二零一二年年底竣工。自第一期項目於二零一零年十二月首次推售後，截至二零一一年六月三十日止已預售 165 個單位（即 28.85%）。

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。項目將由一幢甲級辦公樓、一座五星級酒店、一個購物中心及 4 座住宅大廈組成，現正進行上蓋建築工程。該項目之商業及住宅部分分別計劃於二零一三年年底及二零一四年年底竣工。

位於重慶市江北區華新街街道之商住項目（佔 25%權益），地盤面積約 2,207,546 平方呎，建築面積約 11,080,000 平方呎。該地塊已於二零一零年七月交接，項目現正處於設計階段。該項目將分四期發展，第一期項目預期於二零一六年第二季竣工。

於二零一一年六月，本集團間接投資位於江蘇省啓東市寅陽鎮寅興墾區外側東南部，總地盤面積約為 14,370,000 平方呎之土地（佔 49%權益）。該土地將發展成結合住宅、商業及渡假之綜合發展項目，估計總建築面積為 17,010,000 平方呎。第一期發展項目之建築工程經已展開。投資事項之詳情載於下述「其他資料及報告期末後事項」一節內。

海外物業投資

於二零一一年一月，本集團收購一幢位於英國倫敦 Fleet Street 116-129 號，名為「River Court」之永久業權甲級寫字樓。River Court 提供總室內淨面積約 431,324 平方呎，連同若干泊車位。辦公區租予一家國際投資銀行，作為其歐洲總部之一部分，而地面層及地下層之零售單位，則租予一家藥業零售公司。收購事項之詳情載於下述「其他資料及報告期末後事項」一節內。

其他資料及報告期末後事項

收購 River Court

誠如二零一一年一月十四日發出之公布，本集團與獨立第三方於二零一一年一月十四日訂立買賣協議，收購 River Court Holdings Limited 全部已發行股本。River Court Holdings Limited 間接持有位於英國倫敦 Fleet Street 116-129 號，名為「River Court」之永久業權甲級寫字樓。交易最終代價由現金約 37,760,000 英鎊及承擔股東貸款金額約 43,290,000 英鎊（分別相當於約 453,440,000 港元及 519,850,000 港元）構成。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），收購事項構成本公司一項須予披露交易。收購事項已於二零一一年一月十四日完成。

認購及購買債券

誠如二零一一年一月二十日發出之公布，本集團與（其中包括）佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業」）於二零一一年一月十九日訂立認購協議，內容有關認購及購買其於二零一四年到期之 8.5 厘優先有抵押擔保債券，本金總額為人民幣 2,000,000,000 元，以美元結算（相當於約 303,000,000 美元）。認購事項已於二零一一年三月十五日完成。

收購 Moon Ocean Ltd. 之少數股東權益

於二零一一年三月二十八日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，收購 Moon Ocean Ltd.（「Moon Ocean」）2,999 股無投票權遞延股份，佔 Moon Ocean 全部已發行股本之 29.99%，總現金代價為 1,600,000,000 港元。Moon Ocean 為位於澳門氹仔偉龍馬路發展中之土地（「該發展項目」）之租賃權益擁有人。收購事項使本集團擁有 Moon Ocean 及該發展項目 100% 權益。根據上市規則，收購事項構成本公司一項須予披露交易，公布已於二零一一年三月二十八日發出。收購事項已於二零一一年三月二十八日完成。

投資於朝隆集團有限公司

本集團於二零一一年五月十六日與恆大地產集團有限公司及其全資擁有附屬公司訂立買賣協議，收購朝隆集團有限公司（「朝隆」）49 股股份，佔朝隆全部已發行股本之 49%，彼間接擁有位於江蘇省啓東市寅陽鎮寅興墾區外側東南部之土地之土地使用權權益，總現金代價為 500,000,000 美元（相當於約 3,888,950,000 港元）。有關公布已於二零一一年五月十六日發出。誠如該公布，根據上市規則，收購事項構成本公司一項須予披露交易。收購事項已於二零一一年六月二十二日完成。

認購及購買票據

誠如二零一一年五月二十三日發出之公布，本集團與（其中包括）佳兆業於二零一一年五月二十三日訂立認購協議，內容有關認購及購買其於二零一五年到期之 13.5 厘新增優先票據，本金總額為 150,000,000 美元。認購事項已於二零一一年六月十四日完成。

可能出售至祥集團

誠如二零一一年六月二十九日發出之公布，本集團與獨立第三方於二零一一年六月二十九日訂立買賣協議（「該協議」），內容有關出售至祥置業有限公司（本公司之附屬公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市）（「至祥」）209,931,186 股股份，相當於本集團於至祥擁有之全部股份權益，佔至祥全部已發行股本約 61.96%，總代價為 836,238,998.53 港元（「該出售」）。該出售之交易完成須待先決條件於二零一一年七月二十九日或之前獲達成後，方告落實。誠如隨後於二零一一年七月二十九日發出之公布，鑑於先決條件未能於二零一一年七月二十九日全部達成，該協議已於二零一一年七月二十九日之後失效，而該出售亦不會進行。

購入持作投資物業

本集團於二零一一年五月三十一日在投標中以代價 888,800,000 港元成功投得位於香港深水灣道 3 號，名為「Lynx Hill」之投資物業。購入事項於二零一一年八月十七日完成。

展望

受二零零九年經濟危機餘波影響，環球經濟仍然動盪。美國及歐洲經濟體系之狀況尤須多加關注及密切留意。另一方面，各國似乎對於共同合作採取迅速應變以處理經濟問題及防止經濟衰退已有經驗。總括而言，本集團對二零一一年前景仍審慎樂觀。

本集團新建之購物中心「The ONE」自開幕以來一直深受購物人士垂青，並已成為遊客必到之目的地，出租率達 100%。本集團之零售物業租金收入因內地訪港旅客消費不斷上升及本地消費增加帶動而受惠。

本集團計劃於二零一一年下半年推售位於澳門氹仔偉龍馬路之高級住宅項目「御海·南灣」，及融合保育灣仔街市核心部分之住宅發展項目「壹環」。由於位處於優越地段之優質住宅物業需求強勁，集團對此等項目之市場反應充滿信心。同時，於二零一一年上半年購入位於倫敦之高級寫字樓「River Court」，已為集團帶來正面回報。

中央政府自二零一零年起實施新一輪宏觀調控措施，當中包括金融及行政等多方面，以穩定住宅物業市場。在各項措施尤其限購令之影響下，原先價格增速較快的東部沿海及一線城市（亦是此輪調控的重點目標）穩定住宅市場的效果已經顯現。本集團於中國西部城市成都發展之「華置·都匯華庭」項目正在銷售中，而「華置·西錦城」項目第二期亦預期將於本年第三季推出（第一期項目接近所有單位經已售出，售出單位亦已交付使用）。此等項目因地理位置優越，設計、建築及管理服務水平優秀，受到購房客戶的認可和追捧。本集團相信宏觀調控措施對集團成都項目的銷售情況影響輕微。就中長期而言，隨著國內經濟持續不斷增長及住宅物業需求殷切，本集團認為內地住宅物業市場前景仍然樂觀。

本集團將繼續於適時增加其於香港、內地及海外之土地儲備及擴充其投資物業組合。

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二零一零年年報第37頁之「企業管治報告書」內；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二零一一年五月二十六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。

證券交易之標準守則

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之守則，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，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

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，二零一一年八月十七日

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>

本業績公布登載於本公司網站（<http://www.chineseestates.com>）及「披露易」網站（<http://www.hkexnews.hk>）。

業績摘要亦將於二零一一年八月十七日於本公司之網站登載。