

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)

截至二零一二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」) 截至二零一二年六月三十日止六個月 (「本期間」) 之未經審核綜合中期業績，連同二零一一年同期之比較數字：—

簡明綜合全面收益報表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
收入	3	863,904	1,023,393
銷售成本		(54,533)	(167,363)
毛利		809,371	856,030
其他收入	5	24,689	236,215
投資收入淨額	6	753,199	183,049
行政開支		(170,030)	(159,735)
其他開支	7	(1,439)	(15,251)
出售物業及其他固定資產之收益		348	-
出售投資物業之虧損		-	(886)
投資物業之公平值變動		2,813,379	2,651,110
財務費用	9	(170,569)	(154,532)
其他收益及虧損淨額	10	128,386	(8,491)
攤佔聯營公司業績		152,348	1,084,212
除稅前溢利		4,339,682	4,671,721
所得稅開支	11	(165,855)	(105,801)
本期間溢利	8	4,173,827	4,565,920

簡明綜合全面收益報表 (續)
截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
附註	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
其他全面收益		
待售投資之公平值變動	(3,559)	345,978
重估物業及其他固定資產之盈餘	98,162	-
境外業務所產生之匯兌差額	(66,570)	112,646
攤佔聯營公司其他全面(支出)收益	(12,929)	3,214
	<u>15,104</u>	<u>461,838</u>
本期間其他全面收益(除稅後)		
	<u>15,104</u>	<u>461,838</u>
本期間全面收益總額	<u>4,188,931</u>	<u>5,027,758</u>
應佔本期間溢利：		
本公司擁有人	4,157,942	4,553,463
非控股權益	15,885	12,457
	<u>4,173,827</u>	<u>4,565,920</u>
應佔本期間全面收益總額：		
本公司擁有人	4,171,475	5,015,262
非控股權益	17,456	12,496
	<u>4,188,931</u>	<u>5,027,758</u>
每股盈利(港元)		
基本及攤薄	15	
	<u>2.18</u>	<u>2.39</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一二年六月三十日

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	37,953,050	34,484,529
物業及其他固定資產	529,182	521,756
持作日後發展之物業權益	-	-
無形資產	-	1,430
商譽	322,938	329,879
聯營公司權益	1,685,164	1,693,745
墊付聯營公司款項	1,634,901	1,618,642
共同控制機構權益	-	-
待售投資	4,096,610	4,160,350
指定為通過損益以反映公平值之金融資產	2,568,389	2,453,411
墊付接受投資公司款項	-	406,241
應收貸款—一年後到期	30	58
遞延稅項資產	42,593	47,279
墊付多名非控股股東款項	119,341	124,388
抵押存款	202,232	165,441
	49,154,430	46,007,149
流動資產		
物業存貨	5,866,899	5,707,076
待售投資	23,947	53,323
持作買賣之投資	-	514,917
指定為通過損益以反映公平值之金融資產	4,314,520	2,773,200
應收貸款—一年內到期	63	60
化妝品存貨	3,501	3,939
應收賬項、按金及預付款項	711,116	583,469
應收證券交易賬項及存款	613,826	25,362
可收回稅款	2,656	1,320
抵押存款	2,416,677	1,539,558
定期存款、銀行結餘及現金	4,801,645	4,268,499
保管人所持銷售所得款項	903,419	33,725
	19,658,269	15,504,448
列為持作出售之資產	12 196,761	-
	19,855,030	15,504,448
流動負債		
應付賬項及應計款項	17 571,686	765,027
應付證券交易賬項及保證金	7,013	10,996
按金及預收款項	2,494,821	970,516
稅項負債	49,915	24,480
借貸—一年內到期	14,685,405	10,006,667
	17,808,840	11,777,686
與列為持作出售之資產直接相關之負債	12 1,154	-
	17,809,994	11,777,686
流動資產淨值	2,045,036	3,726,762
資產總額減流動負債	51,199,466	49,733,911

簡明綜合財務狀況報表 (續)
於二零一二年六月三十日

二零一二年
六月三十日
千港元
(未經審核)

二零一一年
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
物業重估儲備	98,162	-
證券投資儲備	62,804	67,934
法定儲備	29,119	29,119
其他儲備	(7,137)	(7,259)
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	138,062
匯兌儲備	881,866	961,487
保留溢利		
— 擬派股息	19,076	19,076
— 其他	35,891,332	31,752,466
	39,803,731	35,651,332
非控股權益	728,433	716,675
股本權益總額	40,532,164	36,368,007

非流動負債

財務擔保負債	-	91
借貸—一年後到期	9,918,751	12,684,015
欠負聯營公司款項	85,655	183,689
欠負一間接受投資公司款項	53,935	-
欠負一名非控股股東款項	14,430	14,430
遞延稅項負債	594,531	483,679
	10,667,302	13,365,904
	51,199,466	49,733,911

簡明綜合財務報表附註
截至二零一二年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本未經審核簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄 16 之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）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，本期間之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二零一一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修訂（「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：

香港財務報告準則第 1 號（修訂本） 披露－嚴重高通脹及剔除首次採納者
之固定日期

香港財務報告準則第 7 號（修訂本） 披露－金融資產轉讓

香港財務報告準則第 7 號修訂本促進轉讓交易報告的透明度和提高用戶了解有關轉讓金融資產的風險和這些風險對本集團財務狀況的影響，特別是那些涉及金融資產證券化的影響。

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。

除上述者外，應用新香港財務報告準則不會對本會計期間及過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方法造成重大影響，故毋須作出過往會計期間調整。

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）	2009 年至 2011 年頒布之香港財務報告準則 改進 ²
香港財務報告準則第 1 號（修訂本）	政府貸款 ²
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	披露－金融資產及金融負債之抵銷 ²
香港財務報告準則第 7 號及香港財務報告 準則第 9 號（修訂本）	香港財務報告準則第 9 號之強制生效日期 及過渡披露 ⁴
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第 11 號	共同安排 ²
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量 ²
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 11 號、 及香港財務報告準則第 12 號（修訂本）	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體 之權益：過渡指引 ²
香港會計準則第 1 號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列 ¹
香港會計準則第 19 號（2011 年經修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第 27 號（2011 年經修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第 28 號（2011 年經修訂）	於聯營公司及合營公司之投資 ²
香港會計準則第 32 號（修訂本）	呈列－金融資產及金融負債之抵銷 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第 20 號	露天礦場之生產階段之剝採成本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五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訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未釐定該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之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。該等新訂及經修訂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物業租金收入、出售持作出售物業、出售持作買賣之投資收益／虧損、貸款融資利息收入、經紀佣金、經紀服務之交易費用以及扣除退貨後之化妝品銷售之合計金額，分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業租金收入	819,891	722,399
出售持作出售物業	31,667	177,177
出售持作買賣之投資（虧損）收益	(11,297)	99,384
貸款融資利息收入	15,690	12,248
經紀服務及化妝品銷售收入	7,953	12,185
	863,904	1,023,393

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－(i)物業發展及買賣、(ii)零售物業租賃、(iii)非零售物業租賃、(iv)待售之上市股本投資、(v)持作買賣之上市投資及財資產品、(vi)浮息及定息票據、及(vii)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
待售之上市股本投資	－	於待售投資之上市股本證券投資
持作買賣之上市投資及財資產品	－	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

本集團以扣除稅項開支及非控股權益後之溢利或虧損（惟不包括主要非現金項目）為基準評估表現。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二零一一年起維持不變。

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
 截至二零一二年六月三十日止六個月

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		待售之 上市股本 投資 千港元	持作買賣之 上市投資及 財務產品 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
		零售 千港元	非零售 千港元						
收入以外之主要現金項目									
— 香港	-	-	-	-	1,393,031	-	-	-	1,393,031
— 其他國家	-	-	-	-	2,770,767	-	-	-	2,770,767
	-	-	-	-	4,163,798	-	-	-	4,163,798
收入									
來自外部客戶之收入									
— 香港	31,667	508,967	168,149	-	4,316	-	2,965	20,678	736,742
— 中國大陸	-	22,318	24,168	-	-	-	-	-	46,486
— 英國	-	2,644	93,645	-	-	-	-	-	96,289
— 其他國家	-	-	-	-	(15,613)	-	-	-	(15,613)
	31,667	533,929	285,962	-	(11,297)	-	2,965	20,678	863,904
來自扣除非控股權益後之 外部客戶收入									
29,297	533,089	284,777	-	(11,297)	-	2,965	20,678	859,509	
應佔聯營公司／接受投資公司物業銷售									
— 香港	48,711	-	-	-	-	-	-	-	48,711
應佔聯營公司租金收入									
— 香港	-	9,388	13,911	-	-	-	-	-	23,299
— 中國大陸	-	43,676	41,616	-	-	-	-	-	85,292
	78,008	586,153	340,304	-	(11,297)	-	2,965	20,678	1,016,811
業績									
分類業績									
— 香港	21,336	481,325	162,966	-	9,446	3,401	49,541	28,805	756,820
— 中國大陸	-	19,496	20,384	-	-	-	2,443	-	42,323
— 英國	-	2,641	93,556	-	-	-	-	-	96,197
— 其他國家	-	-	-	-	678,220	-	-	-	678,220
	21,336	503,462	276,906	-	687,666	3,401	51,984	28,805	1,573,560
攤佔聯營公司業績									
— 應佔物業銷售淨額									
— 香港	25,453	-	-	-	-	-	-	-	25,453
— 應佔收入總額									
— 香港	-	9,388	13,911	-	-	-	-	1,878	25,177
— 中國大陸	-	43,676	41,616	-	-	-	-	-	85,292
— 應佔營運成本									
— 香港	-	(2,033)	(2,817)	-	-	-	-	-	(4,850)
— 中國大陸	-	(24,039)	(7,025)	-	-	-	-	-	(31,064)
非控股權益	(1,892)	(726)	(1,106)	-	-	(1,459)	-	-	(5,183)
	44,897	529,728	321,485	-	687,666	1,942	51,984	30,683	1,668,385
其他收入淨額	277	-	-	-	-	-	-	-	277
財務費用	-	(1,554)	(55,028)	-	(12,423)	-	-	-	(69,005)
其他收益及虧損淨額	(606)	-	-	-	-	-	-	-	(606)
攤佔聯營公司業績									
— 所得稅及其他	(719)	(13,282)	(20,635)	-	-	-	-	(164)	(34,800)
	43,849	514,892	245,822	-	675,243	1,942	51,984	30,519	1,564,251
未分攤項目									
未分攤之公司開支淨額									(157,699)
未分攤之財務費用									(101,564)
未分攤之其他收益及虧損淨額									(10)
所得稅開支									(64,422)
未分攤之非控股權益									(6,216)
核心溢利（不包括主要非現金項目）									1,234,340
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）									2,896,033
— 物業存貨轉撥至投資物業之重估收益									129,002
— 遞延稅項開支									(101,433)
本公司擁有人應佔本期間溢利									4,157,942

簡明綜合財務狀況報表

於二零一二年六月三十日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		待售之 上市股本 投資 千港元	持作買賣之 上市投資及 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
		零售 千港元	非零售 千港元						
資產									
分類資產									
— 香港	3,211,582	26,866,301	7,234,006	-	222,346	113,553	355,625	42,726	38,046,139
— 中國大陸及澳門	14,141,642	1,433,595	362,074	-	-	-	-	828	15,938,139
— 英國	-	98,719	3,739,103	-	-	-	-	-	3,837,822
— 其他國家	-	-	-	-	7,505,943	-	-	-	7,505,943
聯營公司權益									
— 香港	429,443	57,863	718,839	-	-	-	1,612	2,688	1,210,445
— 中國大陸	116,420	84,218	274,081	-	-	-	-	-	474,719
墊付聯營公司款項									
— 香港	6,510	139	775	-	-	-	4	1,448	8,876
— 中國大陸	966,123	78,570	581,332	-	-	-	-	-	1,626,025
可呈報分類資產	18,871,720	28,619,405	12,910,210	-	7,728,289	113,553	357,241	47,690	68,648,108
未分攤之公司資產									
列為持作出售之資產									164,591
									196,761
綜合資產總額									
									69,009,460
負債									
分類負債									
— 香港	1,198,315	483,659	160,290	-	5,307,577	42	9,279	73,426	7,232,588
— 中國大陸及澳門	1,190,052	19,743	12,945	-	-	-	-	-	1,222,740
— 英國	-	84,699	3,159,386	-	-	-	-	-	3,244,085
— 其他國家	-	-	-	-	180	-	-	-	180
可呈報分類負債	2,388,367	588,101	3,332,621	-	5,307,757	42	9,279	73,426	11,699,593
未分攤之公司負債									
與列為持作出售之資產直接相關之負債									16,776,549
									1,154
綜合負債總額									
									28,477,296
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)									
	319,424	100,225	3,365,666	-	-	-	-	1,232	

其他重大項目

截至二零一二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	495,321	-	-	495,321
財務費用	(69,005)	(101,564)	-	(170,569)
收入(開支)淨額	426,316	(101,564)	-	324,752
折舊	-	(7,410)	-	(7,410)
投資物業之公平值變動	-	-	2,813,379	2,813,379
物業存貨轉撥至投資物業之重估收益	-	-	129,002	129,002
攤佔聯營公司業績	65,208	-	87,140	152,348
所得稅開支	-	(64,422)	(101,433)	(165,855)
非控股權益	(5,183)	(6,216)	(4,486)	(15,885)

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		待售之 上市股本 投資	持作買賣之 上市投資及 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	零售							非零售
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									
來自外部客戶之收入									
— 香港	151,351	418,961	163,901	-	99,276	-	6,393	18,040	857,922
— 中國大陸	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 外部客戶收入	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
— 中國大陸	-	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
— 中國大陸	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
— 應佔收入總額									
— 香港	-	4,753	12,710	-	-	-	-	1,021	18,484
— 中國大陸	-	36,998	38,720	-	-	-	-	-	75,718
— 應佔營運成本									
— 香港	-	(1,748)	(3,371)	-	-	-	-	(168)	(5,287)
— 中國大陸	-	(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)
其他收益及虧損淨額	-	(9,191)	-	-	-	-	-	-	(9,191)
攤佔聯營公司業績									
— 所得稅及其他	(152,482)	(12,439)	(21,954)	-	-	-	-	-	(186,875)
	819,797	409,356	229,594	-	199,149	3,758	57,778	32,397	1,751,829
未分攤項目									
未分攤之公司收入淨額									40,491
未分攤之財務費用									(82,673)
未分攤之其他收益及虧損淨額									700
所得稅開支									(61,112)
未分攤之非控股權益									(228)
核心溢利（不包括主要非現金項目）									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）									2,947,145
— 遞延稅項開支									(44,689)
本公司擁有人應佔本期間溢利									4,551,463

簡明綜合財務狀況報表
於二零一一年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		待售之 上市股本 投資 千港元	持作買賣之 上市投資及 財資產品 千港元	浮息及 定息 票據 千港元	非上市	所有 其他 分類 千港元	綜合 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 千港元		
資產									
分類資產									
—香港	1,869,331	23,765,719	7,187,653	-	515,415	187,089	367,235	47,889	33,940,331
—中國大陸及澳門	13,330,190	1,375,467	191,504	-	-	-	-	4,432	14,901,593
—英國	-	103,125	3,653,878	-	-	-	-	-	3,757,003
—其他國家	-	-	-	-	5,426,082	-	-	-	5,426,082
聯營公司權益									
—香港	462,934	49,431	728,247	-	-	-	2,378	3,098	1,246,088
—中國大陸	123,664	81,542	242,450	-	-	-	-	-	447,656
墊付聯營公司款項									
—香港	6,340	-	11,390	-	-	-	-	1,427	19,157
—中國大陸	962,083	78,621	558,781	-	-	-	-	-	1,599,485
可呈報分類資產	16,754,542	25,453,905	12,573,903	-	5,941,497	187,089	369,613	56,846	61,337,395
未分攤之公司資產									
									174,202
綜合資產總額									
									61,511,597
負債									
分類負債									
—香港	129,441	440,997	143,363	-	3,300,691	150	13,840	75,301	4,103,783
—中國大陸及澳門	831,517	18,984	15,594	-	-	-	-	1	866,096
—英國	-	88,151	3,173,826	-	-	-	-	-	3,261,977
—其他國家	-	2	-	-	116	-	-	-	118
可呈報分類負債	960,958	548,134	3,332,783	-	3,300,807	150	13,840	75,302	8,231,974
未分攤之公司負債									
									16,911,616
綜合負債總額									
									25,143,590
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)									
	1,680,285	110,804	3,423,835	-	-	-	-	1,505	

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(開支)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)

5. 其他收入

截至六月三十日止六個月
二零一二年 二零一一年
千港元 千港元

其他收入包括：

樓宇管理費收入	96,795	67,480
樓宇管理費開支	(85,515)	(50,345)
	11,280	17,135
沒收銷售物業按金	277	237
管理及保養服務收入	3,275	4,145
安排費收入	-	194,966
匯兌收益淨額	-	7,301
	11,280	17,135

6. 投資收入淨額

截至六月三十日止六個月
二零一二年 二零一一年
千港元 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)

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收益（虧損）

215,472 (205,175)

因債券之公平值變動而產生之已變現收益（虧損）

38,118 (10,447)

指定為通過損益以反映公平值之金融資產因公平值變動

所產生之收益（虧損）淨額

253,590 (215,622)

其他投資收入

186 -

股息收入來自：

上市投資

4,400 3,596

非上市投資

15,734 23,506

利息收入

479,289 419,510

名義利息收入來自：

墊付聯營公司款項

- 7,040

墊付一名非控股股東款項

- 164

753,199 183,049

利息收入之中包括債券、非上市浮息及定息票據之利息分別約 440,787,000 港元及 3,691,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：債券 383,600,000 港元、上市浮息票據 747,000 港元及非上市浮息及定息票據 3,800,000 港元）。

7. 其他開支

截至六月三十日止六個月
二零一二年 二零一一年
千港元 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	9	524
有關收購多間附屬公司之交易成本	-	13,297

8. 本期間溢利

截至六月三十日止六個月
二零一二年 二零一一年
千港元 千港元

本期間溢利已（扣除）計入：

僱員成本總額：

僱員成本（包括董事酬金）	(109,571)	(84,097)
退休福利計劃供款，扣除已沒收供款 295,000 港元 （二零一一年：152,000 港元）	(4,423)	(3,706)
	(113,994)	(87,803)

核數師酬金	(1,583)	(1,486)
匯兌虧損淨額	(3,488)	-
折舊	(7,410)	(8,938)
買賣物業成本確認	(10,095)	(108,097)
化妝品成本確認	(1,369)	(1,854)
攤佔聯營公司稅項（已計入攤佔聯營公司業績）	(25,756)	(171,470)

出售持作買賣投資之所得款項總額	1,374,822	2,629,028
出售持作買賣投資之賬面值	(1,384,058)	(2,526,438)
出售持作買賣投資之交易成本	(2,061)	(3,206)
計入收入內之持作買賣投資之（虧損）收益淨額	(11,297)	99,384

投資物業租金收入總額	819,891	722,399
減： 本期間產生租金收入之投資物業 直接經營開支	(37,919)	(37,187)
本期間並無產生租金收入之投資物業 直接經營開支	(1,604)	(5,519)
	780,368	679,693

9. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	174,332	90,736
須於五年後全數償還之銀行貸款	21,901	55,195
須於五年內全數償還之其他貸款	17,561	9,929
	<u>213,794</u>	<u>155,860</u>
名義利息：		
欠負聯營公司款項	-	999
欠負一名非控股股東款項	-	5,444
	<u>-</u>	<u>6,443</u>
利息總額	213,794	162,303
外幣貸款匯兌（收益）虧損	(5,138)	6,735
其他財務費用	18,298	16,751
	<u>226,954</u>	<u>185,789</u>
減：撥充發展中物業存貨資本化之利息	(31,692)	(30,609)
撥充發展中投資物業資本化之利息	(24,693)	(648)
	<u>170,569</u>	<u>154,532</u>

10. 其他收益及虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
其他收益及虧損淨額包括：		
物業存貨轉撥至投資物業之重估收益	129,002	-
物業存貨減值	(606)	-
	<u>128,396</u>	<u>-</u>

11. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
開支包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	42,721	30,940
香港以外地區	8,182	3,554
	<u>50,903</u>	<u>34,494</u>
過往年度（超額撥備）撥備不足：		
香港利得稅	(1,404)	(1,023)
香港以外地區	408	-
	<u>(996)</u>	<u>(1,023)</u>
遞延稅項：		
本期間開支	115,948	72,330
	<u>165,855</u>	<u>105,801</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%（二零一一年：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。

12. 列為持作出售之資產／與列為持作出售之資產直接相關之負債

於二零一二年六月十六日，本公司之一間全資擁有附屬公司巨昇有限公司（「第一賣方」）及一間由本公司一位控股股東兼董事全資擁有之公司 Asian Kingdom Limited（「第二賣方」）（兩者均為賣方）與同意購買合共 1,512,059,473 股 G-Prop (Holdings) Limited（「金匡」）股份（「金匡股份」）之本公司之獨立第三方訂立買賣協議。總代價為 423,660,973 港元（其中 285,338,057 港元應付予第一賣方，而 138,322,916 港元應付予第二賣方）（惟可向下調整）。金匡股份相當於（i）本集團及第二賣方持有之全部金匡股份；及（ii）金匡全部已發行股本約 62.26%，其中約 41.93% 由本集團持有，約 20.33% 由第二賣方持有。第一賣方之代價已由買方以現金 65,968,257 港元及期票 219,369,800 港元支付。出售事項之詳情載於二零一二年六月十七日本公司發出之公布內。

出售事項已於二零一二年八月六日完成。於完成後，金匡及其附屬公司（「金匡集團」）已不再為本集團之附屬公司，其綜合業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。

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」，金匡集團之綜合資產及綜合負債於二零一二年六月三十日於簡明綜合財務狀況報表內已計入列為持作出售之資產及與列為持作出售之資產直接相關之負債。

13. 澳門土地被澳門政府收回之行政程序

誠如本公司日期為二零一二年六月十七日之公布所載，本公司之全資擁有附屬公司 Moon Ocean Ltd.（「Moon Ocean」），接獲由中華人民共和國澳門特別行政區（「澳門」）土地工務運輸局（「土地工務運輸局」）發出日期為二零一二年六月十五日之預先聽證通知（「聽證通知」），內容有關澳門氹仔偉龍馬路接鄰澳門國際機場之五幅土地（根據本公司記錄，前稱為 1C、2、3、4 及 5（5A 及 5B 地塊）號地段，於澳門物業登記局之登記號碼為 22993、22991、22995、22990 及 22989，現稱為 1C1、1C2、1C3、2a、2b、2d、3、4a、4b、5a1、5a2、5a3、5b1、5b2、5b3、5b4、5b5、5b6、A3a、A3b、A4a、A4b、E1a、E1b、E2 及 E3 號地段，於澳門物業登記局之登記號碼為 22989）（「澳門土地」）之土地批給衍生權利轉讓（由五間原獲授澳門土地之土地批給之澳門公司（「原承批人」）將該土地批給衍生權利轉讓予 Moon Ocean（「土地轉讓」））及相關土地批給合同之修改。

聽證通知中指出（i）澳門行政長官已批准展開程序，宣告澳門行政長官於二零零六年三月確認同意土地轉讓以及土地批給合同之相關修改的行為無效，並將澳門土地歸還予原承批人（「該事項」）；及（ii）Moon Ocean 可於接獲聽證通知起計十五天內就該事項發表書面意見。

本集團之澳門法律顧問已於二零一二年六月二十九日就該事項呈交載列反對原因的意見書及誠如本公司日期為二零一二年八月十四日之公布所載，Moon Ocean 接獲由土地工務運輸局發出之通知（「決定通知」），表示（i）澳門行政長官已宣告，澳門行政長官早前於二零零六年三月確認同意土地轉讓以及土地批給合同之相關修改的行為無效（「該決定」）；及（ii）Moon Ocean 可於該決定正式公布起計十五天內就該決定提出聲明異議，以及可向中級法院提出上訴。該決定其後刊登於日期為二零一二年八月十五日之《澳門政府公報》。本集團現正就該決定及應採取之適當行動諮詢法律意見。

13. 澳門土地被澳門政府收回之行政程序（續）

本集團有意就該決定向澳門相關之法院提出反對及／或上訴，及正就應採取之適當行動而尋求法律意見。該事項之結果有待澳門行政長官期後之任何決定或澳門之法院期後之任何裁判。所以，本公司董事認為，截至二零一二年六月三十日止六個月，概無就澳門土地發展確認資產減值虧損或物業存貨減值。於二零一二年六月三十日，就該事項亦無確認重大負債撥備。

於報告期末，上述估計不明確因素之主要來源對由澳門土地引起之本集團持作出售之發展中物業存貨、預付款項、按金及其他應收款項、其他固定資產，以及銷售物業之已收按金（其賬面值分別為 2,475,400,000 港元、138,600,000 港元、800,000 港元及 383,100,000 港元，已包括在於二零一二年六月三十日之簡明綜合財務狀況報表）有構成重大調整之重要風險。若該決定最終成立，本集團可能就持作出售之發展中物業存貨、預付款項、按金及其他應收款項、其他固定資產，以及銷售物業之已收按金之賬面值作出調整。

就有關在澳門土地發展之御海·南灣項目建築合約中餘下合約責任之資本承擔，本集團於二零一二年六月三十日錄得大約 2,804,400,000 港元。若該決定最終成立而建築工程被終止，建築工程承辦商並提出申索，可能需就建築合約中餘下合約責任而引起之負債作出調整。

關於二零一二年三月開始之澳門土地御海·南灣項目預售，本集團於二零一二年六月三十日已預售 302 個單位（撇除 2 個已簽約出售之註銷），共錄得之出售合約約 3,825,300,000 港元。若該決定最終成立，Moon Ocean 可能會考慮與御海·南灣買家訂立取消合約及退回已收按金。假設御海·南灣買家提出申索，可能需就負債作出調整。

誠如本公司二零一一年年報所載，本集團以代價 1,600,000,000 港元收購 Moon Ocean 股本權益之 29.99%，而本公司擁有人之應佔股本權益亦以相近金額相應減少。若該決定最終成立，對本公司擁有人之應佔股本權益並無財務影響。

另外，若該決定最終成立，本集團將就御海·南灣項目應採取之適當行動尋求法律意見。本集團堅決向澳門政府及／或原承批人追索本集團可作出之任何申索，以賠償本集團因此蒙受的損失。

14. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
(a) 於中期完結後宣派之二零一二年中期股息 已宣派之中期股息每股 1 港仙 (二零一一年：每股 1 港仙)	<u>19,076</u>	<u>19,076</u>
(b) 於二零一二年六月十三日已派付二零一一年末期股息每股 1 港仙 (二零一零年：每股 1 港仙)	<u>19,076</u>	<u>19,076</u>

15. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
盈利：		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
本公司擁有人應佔之本期間溢利	<u>4,157,942</u>	<u>4,553,463</u>
		股份數目
	二零一二年	二零一一年
股份數目：		
計算每股基本及攤薄盈利之		
普通股加權平均數	<u>1,907,619,079</u>	<u>1,907,619,079</u>

截至二零一二年及二零一一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與每股基本盈利相同。

16. 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 17,305,000 港元（二零一一年十二月三十一日：12,839,000 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：

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	4,572	3,150
三十一至六十日	3,456	977
六十一至九十日	449	588
九十日以上	8,828	8,124
	<u>17,305</u>	<u>12,839</u>

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

17. 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 260,898,000 港元（二零一一年十二月三十一日：520,513,000 港元）。

應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	35,325	82,250
九十日以上	225,573	438,263
	260,898	520,513

董事會認為本集團於報告期末之應付賬項及應計款項之賬面值與其公平值相若。

18. 資本承擔及或然負債

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 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	393,125	314,274
中國大陸物業發展開支	4,681,824	5,164,854
澳門物業發展開支	2,804,355	500,873
攤佔一間聯營公司之承擔	69,521	71,164
翻新物業	19,220	19,387
	7,968,045	6,070,552
已批准但未簽約：		
香港物業發展開支	205,320	205,320
(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	733,500	1,068,100
為多間附屬公司獲授一間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	165,486	94,399
	913,986	1,177,499

中期股息

董事會已宣派本期間之中期股息每股1港仙（「中期股息」）（二零一一年：每股1港仙）。

股息單將於二零一二年九月十三日或前後寄發予於二零一二年九月四日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將自二零一二年八月三十日起至二零一二年九月四日止（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二零一二年八月二十九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號舖。

財務業務回顧

業績

收入

本期間之收入為 863,900,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：1,023,400,000 港元），較去年同期減少 15.6%，當中包括總租金收入 819,900,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：722,400,000 港元），物業銷售 31,700,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：177,200,000 港元），按淨額基準呈報出售持作買賣投資之虧損為 11,300,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：收益 99,400,000 港元）及其他為 23,600,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：24,400,000 港元）。該收入減少主要來自發展物業銷售減少及上市證券投資減少。

毛利

本期間的毛利為 809,400,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：856,000,000 港元），較去年同期減少 5.4%，該減少主要來自上市證券投資虧損 11,300,000 港元，與去年同期之收益 99,400,000 港元比較。而物業銷售之溢利減少 37,000,000 港元，部分已被物業租賃增長之溢利 100,700,000 港元所抵銷。

物業租賃

在物業租賃方面，零售部分之租金收入躍升 20.5% 至 533,900,000 港元，非零售部分之租金收入於本期間亦躍升 2.4% 至 286,000,000 港元。本期間錄得租金總收入較去年增加 13.5%，由二零一一年 722,400,000 港元上升至 819,900,000 港元。

連同應佔聯營公司租金收入 108,600,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：93,200,000 港元），本集團扣除非控股權益後應佔租金總收入達至約 926,500,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：813,700,000 港元），較去年同期達至 13.9% 升幅。

本期間的應佔租金收入淨額為 851,200,000 港元，較二零一一年之 738,600,000 港元增加 15.2%。

物業發展及買賣

於本期間，本集團應佔物業銷售收入及其聯營公司的相關應佔溢利錄得下降分別為 97.6% 至 78,000,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：3,212,600,000 港元）及 95.4% 至 44,900,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：972,000,000 港元）。

本集團預期物業預售由二零一二年下半年起將會帶來重大的銷售收入及確認應佔溢利，物業包括名為灣仔壹環（佔 87.5% 權益）、西九龍御金·國峯（佔 15% 權益）、成都華置·都匯華庭第一期及成都華置·西錦城第二期。

列入毛利之主要部分包括銷售：大角咀 i-home 及靠背壟道都會 151 分別錄得溢利 13,900,000 港元及 100,000 港元、旺角 MOD 595 錄得虧損 200,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：i-home 錄得銷售溢利 11,700,000 港元、華置·西錦城第一期錄得溢利 4,200,000 港元、灣仔 York Place 錄得溢利 39,300,000 港元及 MOD 595 錄得銷售虧損 1,200,000 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 6,500,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：3,900,000 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）及司徒拔道肇輝臺（佔 50% 權益）分別帶來 17,800,000 港元、6,700,000 港元及 100,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：帝峯·皇殿 903,800,000 港元、興偉中心 1,300,000 港元、屯門廣建貿易中心（佔 40% 權益）500,000 港元）之溢利，該等溢利均被列入攤佔聯營公司業績。截至二零一一年六月三十日止六個月：何文田君頤峰（佔 10% 權益）之銷售入賬為 8,500,000 港元，已列入投資收入內。

於本期間，其他收入包括華置·西錦城收取之沒收按金為 300,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：華置·西錦城 100,000 港元及華置·都匯華庭 100,000 港元）。

於二零一二年六月三十日，從已訂約出售並將於二零一二年年底確認其收入之物業存貨所收取之按金為 1,839,900,000 港元。當中包括華置·都匯華庭第一期及華置·西錦城第二期已收取之按金 553,600,000 港元，而每個單位之平均售價分別約為人民幣 1,300,000 元及人民幣 900,000 元。華置·都匯華庭第一期及華置·西錦城第二期分別已預售 184 個單位及 351 個單位，分別錄得人民幣 241,100,000 元（相當於 294,300,000 港元）及人民幣 313,700,000 元（相當於 382,900,000 港元），其收入及溢利預期於二零一二年年底確認。除此之外，於二零一二年六月三十日，壹環已預售 148 個單位，共錄得 1,305,100,000 港元，本集團應佔銷售收入為 1,142,000,000 港元。銷售壹環之收入及銷售溢利預期於二零一二年年底確認。御金·國峯已預售 732 個單位，本集團應佔銷售收入為 1,414,600,000 港元。

澳門御海·南灣已預售 302 個單位，共錄得 3,825,300,000 港元，其中 383,100,000 港元乃已收取之按金。

總括而言，於本期間本集團連同多間聯營公司及一間接受投資公司與第三者及關連人士（披露於標題為「其他資料及報告期末後事項」部分中）已簽訂物業買賣協議（包括預售協議）之已訂出售金額為 6,333,200,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：604,200,000 港元）。於本期間，在物業銷售中已確認之溢利總額為 44,900,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：972,000,000 港元）。

證券投資

鑑於證券市場的不明朗及波動，本集團於本期間出售全部上市股本證券，所得款項總額為 1,374,800,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：2,629,000,000 港元）及錄得上市持作買賣投資之已變現虧損為 11,300,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：收益 99,400,000 港元），此虧損已包括在收入內。於本期間，出售債券錄得已變現收益 38,100,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：虧損 10,500,000 港元）。已變現之收益淨額於本期間為 26,800,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：88,900,000 港元）。

此外，本集團錄得債券公平值變動之未變現收益為 215,500,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：未變現之上市股本證券及債券的虧損為 260,300,000 港元），對本集團現金流量並無影響。

於本期間及去年同期，並無出售任何待售投資之上市股本證券。

總括以上及加入股息、利息收入、其他投資收入及其他財務費用之收入淨額為 432,900,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：370,500,000 港元），證券投資之確認收益為 675,200,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：199,100,000 港元）。

以下就來自不同類型的證券投資收入/開支進一步地詳細。

上市股本待售投資

本集團於二零一二年及二零一一年之上半年並無出售任何上市待售股本投資。

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於本期間錄得扣除財務費用前／後溢利分別為 687,700,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：215,800,000 港元）及 675,200,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：199,100,000 港元）。

於本期間，反映於簡明綜合全面收益報表內之上市持作買賣投資之虧損，包括毛虧損合共 11,300,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：收益 99,400,000 港元）、公平值變動之未變現收益 215,500,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：未變現虧損 260,300,000 港元）、已變現債券收益 38,100,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：已變現虧損 10,500,000 港元）及股息、利息收入與其他投資收入 445,400,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：股息及利息收入 387,200,000 港元）。於本期間，相關財務費用淨額 12,500,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：16,700,000 港元）包括利息開支 17,600,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：9,900,000 港元）及匯兌收益 5,100,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：匯兌虧損 6,800,000 港元）。

其他收入及支出

其他收入主要來自樓宇管理費收入淨額、管理及保養服務收入，較去年同期減少 89.5% 至 24,700,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：236,200,000 港元）。

於本期間，行政開支增加 6.4% 至 170,000,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：159,700,000 港元）及財務費用增加 10.4% 至 170,600,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：154,500,000 港元），其中已扣除以外幣貸款用以對沖外幣計值之證券投資之匯兌收益 5,100,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：匯兌虧損 6,800,000 港元）。

其他收益及虧損錄得收益淨額 128,400,000 港元，主要包括物業存貨轉撥至投資物業之重估收益 129,000,000 港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)，相比去年同期虧損淨額為 8,500,000 港元。

聯營公司

本期間攤佔聯營公司業績溢利 152,300,000 港元，而相比去年同期為 1,084,200,000 港元，主要由於確認帝峯·皇殿銷售減少至 17,800,000 港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：903,800,000 港元)。

投資物業之公平值

保柏國際評估有限公司(「保柏國際評估」)已就於二零一二年六月三十日對本集團位於香港及中國大陸之投資物業進行物業估值。至於位於英國之投資物業，由滌鋒評估有限公司(「滌鋒評估」)進行估值。保柏國際評估及滌鋒評估均為獨立物業估值師。本期間錄得公平值增加 2,813,400,000 港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：2,651,100,000 港元)，乃因香港及中國大陸物業市場好轉所致。此未變現公平值收益對本集團現金流量並無影響。

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 4,157,900,000 港元，而相比去年同期為 4,553,500,000 港元。本期間的溢利減少主要來自聯營公司所產生的溢利減少，投資物業的公平值收益增加，債券公平值收益及其利息收入增加。每股盈利為 2.18 港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：2.39 港元)。

核心溢利

如撇除主要非現金項目收益淨額 2,923,600,000 港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：2,904,500,000 港元)，本集團於本期間將錄得本公司擁有人之應佔核心溢利為 1,234,300,000 港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：1,649,000,000 港元)，而每股核心盈利將為 64.7 港仙(截至二零一一年六月三十日止六個月：86.4 港仙)，分別較二零一一年減少 25.1% 及 25.1%。

主要非現金項目來自投資物業之公平值收益及物業存貨之重估收益連同其相關之遞延稅項為 2,923,600,000 港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：2,904,500,000 港元)。

股息

於二零一二年六月十三日以現金派付截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股 1 港仙(截至二零一零年十二月三十一日止年度：每股 1 港仙)，合共為 19,100,000 港元。

回購

於本期間，本公司沒有回購本公司之任何股份。

現金支出比率

根據 (a) 本期間之核心溢利 1,234,300,000 港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：1,649,000,000 港元)或每股 64.7 港仙(截至二零一一年六月三十日止六個月：每股 86.4 港仙)及 (b) 於本期間已宣派之中期股息每股 1 港仙(截至二零一一年六月三十日止六個月：每股 1 港仙)，該現金支出與核心溢利之比率為 1.5%(截至二零一一年六月三十日止六個月：1.2%)。

資產淨值

於二零一二年六月三十日，本公司擁有人的應佔本集團的總資產淨值約為 39,803,700,000 港元（二零一一年十二月三十一日：35,651,300,000 港元），較二零一一年十二月三十一日增加 4,152,400,000 港元或 11.6%。根據二零一二年六月三十日的已發行普通股總數 1,907,619,079 股（二零一一年十二月三十一日：1,907,619,079 股）計算，本公司擁有人的每股資產淨值為 20.87 港元，較二零一一年十二月三十一日（每股 18.69 港元）增加 11.7%。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 4,157,900,000 港元；及（b）派付末期股息 19,100,000 港元有關。

本集團於本期間並無分類為待售投資之上市股本證券交易。於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，上市股本證券投資儲備賬面值為零港元。

除出售金匡集團、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

於二零一一年十二月三十一日，上市證券投資及財資產品賬面值為 5,741,500,000 港元。於本期間，該等組合已就購買淨額增加 925,900,000 港元。本期間公平值收益增加 215,500,000 港元後，本集團於二零一二年六月三十日的上市證券投資組合達至 6,882,900,000 港元，佔總資產 9.97%，該等組合為本集團資金管理活動之一部分。

於二零一二年六月三十日，該組合 6,882,900,000 港元（二零一一年十二月三十一日：5,741,500,000 港元）為債券（指定為通過損益以反映公平值之金融資產）（二零一一年十二月三十一日：股本證券 514,900,000 港元及債券 5,226,600,000 港元）。

非上市股本證券

於二零一二年六月三十日，本集團非上市股本證券主要包含賬面值為 500,000,000 美元（相當於 3,889,000,000 港元）（二零一一年十二月三十一日：3,889,000,000 港元）之投資於朝隆集團有限公司（「朝隆」）之 49% 全部已發行股本，該集團間接擁有一幅位於中華人民共和國江蘇省啓東市寅陽鎮寅興墾區外側東南部之土地。由於本集團於朝隆及其附屬公司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。該投資按成本扣除減值（如有）列賬。於本期間概無減值虧損確認。

上市附屬公司持有之票據

於二零一二年六月三十日，定息票據賬面值（不包括金匡集團）為 97,100,000 港元（二零一一年十二月三十一日：浮息及定息票據賬面值為 184,600,000 港元），佔本集團總資產 0.1%。於本期間之減少主要因為金匡集團相關之浮息票據重新分類至持作出售之資產及另一浮息票據已到期而贖回。

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

於二零一二年六月三十日及二零一一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

於二零一二年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為 24,604,200,000 港元（二零一一年十二月三十一日：22,690,700,000 港元）。現金及銀行結存為 4,801,700,000 港元（二零一一年十二月三十一日：4,268,500,000 港元），抵押存款為 2,618,900,000 港元（二零一一年十二月三十一日：1,705,000,000 港元），而借貸淨額為 17,183,600,000 港元（二零一一年十二月三十一日：16,717,200,000 港元）。

債務總額與股本權益比率為 60.7%（二零一一年十二月三十一日：62.4%），而淨債務與股本權益比率為 42.4%（二零一一年十二月三十一日：46.0%），乃將借貸總額及借貸淨額分別除以股本權益總額 40,532,200,000 港元（二零一一年十二月三十一日：36,368,000,000 港元）得出的百分比。相對於二零一一年十二月三十一日，本期間債務總額與股本權益及淨債務與股本權益比率仍處於穩定水平。

然而，如上市證券投資及財資產品 6,882,900,000 港元（二零一一年十二月三十一日：5,741,500,000 港元）已計入內，淨債務與股本權益比率將會為 25.4%（二零一一年十二月三十一日：30.2%）。

於二零一二年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸以港元（61.6%）、美元（20.5%）、英鎊（「英鎊」）（12.9%）、人民幣（「人民幣」）（5.0%）計值。於本集團之銀行及其他借貸總額 24,604,200,000 港元中，59.7%、16.1%、21.2%及 3.0%須分別於一年內、一年至兩年、兩年至五年及五年後償還。美元計值之證券投資以美元借貸對沖。本集團之港元及美元之銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息／資金成本計算利息，而英鎊貸款則有效地以定息計算；及人民幣銀行借貸則參照中國人民銀行之借貸利率計算。於二零一二年六月三十日，本集團之浮息及定息借貸比例分別為 87.1%及 12.9%。於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零一二年六月三十日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團賬面值分別約為 35,915,600,000 港元（二零一一年十二月三十一日：32,981,700,000 港元）、483,500,000 港元（二零一一年十二月三十一日：485,100,000 港元）、2,551,100,000 港元（二零一一年十二月三十一日：2,626,300,000 港元）及 449,600,000 港元（二零一一年十二月三十一日：411,600,000 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 6,882,900,000 港元（二零一一年十二月三十一日：持作買賣之投資及債券 5,741,300,000 港元）之債券及約 2,169,300,000 港元（二零一一年十二月三十一日：1,293,400,000 港元）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 5,307,600,000 港元（二零一一年十二月三十一日：3,300,700,000 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（二零一一年十二月三十一日：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約 1,540,300,000 港元（二零一一年十二月三十一日：墊付多間聯營公司及一間接受投資公司 1,920,000,000 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。

於二零一二年六月三十日，回購擔保未償還總額為人民幣 135,600,000 元（相當於 165,500,000 港元）（二零一一年十二月三十一日：人民幣 76,700,000 元（相當於 94,400,000 港元）），於或然負債內披露。

財務及利息收入／開支

收入及投資收入包括利息收入。本期間之利息收入為 495,300,000 港元，較二零一一年六月三十日之利息收入 432,100,000 港元（不包括名義利息）增加 14.6%。

財務費用包括銀行及其他貸款之利息支出、外幣貸款匯兌差額、安排費用與信貸及承擔費用支出。撇除名義利息開支，本期間之利息支出為 157,400,000 港元，較去年同期錄得之利息支出 130,000,000 港元（不包括名義利息）增加 21.1%。利息開支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 56,400,000 港元，而去年同期則為 31,300,000 港元。於回顧期間之平均利率為 1.67%（截至二零一一年六月三十日止六個月：1.33%），乃以利息支付總額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

於二零一二年六月三十日，本集團共有僱員 690 人（二零一一年十二月三十一日：691 人），包括受僱於香港之物業管理公司之員工約 345 人（二零一一年十二月三十一日：344 人）。此外，位於中國大陸及澳門辦事處之僱員共有 302 人（二零一一年十二月三十一日：195 人）包括受僱於位於成都之物業管理公司之員工約 138 人（二零一一年十二月三十一日：101 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（主要包括毛利、投資物業的公平值變動、攤佔聯營公司業績及稅項）相當於 155,600,000 港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：109,700,000 港元）。而本集團於中國大陸之投資淨額於二零一二年六月三十日為 12,585,800,000 港元（二零一一年十二月三十一日：12,187,700,000 港元），佔本集團股本權益總額約 31.1%。

另外，於二零一二年六月三十日本集團於澳門之投資淨額為 2,605,700,000 港元（二零一一年十二月三十一日：2,494,300,000 港元），佔本集團股本權益總額約 5.9%。

再者，本集團位於英國之投資物業（於二零一二年六月三十日賬面值為 274,800,000 英鎊（相當於 3,309,700,000 港元））於本期間為本集團帶來 61,800,000 港元之溢利。於二零一二年六月三十日，本集團於英國之投資淨額為 630,800,000 港元，佔本集團股本權益總額約 1.6%。

上市附屬公司

於報告期末，本集團持有兩間上市附屬公司，包括至祥置業有限公司 61.96% 權益及考慮到擁有其董事會控制權之金匡 41.93% 權益。就披露於簡明綜合財務報表附註 12，出售本集團之全部金匡 41.93% 權益已於二零一二年八月六日完成。

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二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日位於香港及中國大陸之投資物業進行物業估值。至於本集團位於英國之投資物業，由另一獨立合資格專業估值師滌鋒評估於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日進行估值。兩位評估持續採納投資法及／或直接比較法作為估值方法，並已用於編製二零一二年中期業績。

本集團投資物業之估值為 37,953,100,000 港元(不包括列為持作出售資產之投資物業)(二零一一年十二月三十一日：34,484,500,000 港元)，經作出本期間投資物業之增加、出售及重新分類之調整後較二零一一年增加 8.7%。公平值增加約 2,813,400,000 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 87,100,000 港元(已調整遞延稅項開支 6,200,000 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 2,697,800,000 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 2,813,400,000 港元或 8.7% 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 The ONE，經作出本期間添置之調整後，所錄得的增加分別為 970,200,000 港元(或 11.6%)、704,500,000 港元(或 11.0%)及 628,600,000 港元(或 11.9%)。三項物業合共增加 2,303,300,000 港元或佔公平值增加之 81.9%，該增長反映本期間香港及中國大陸物業市場好轉之趨勢。於本期間此三項物業之租賃續約情況比二零一一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 99.06%。倘撇除非核心物業，出租率則達 99.54%。高出租率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 16.17%，租金收入為 677,100,000 港元。香港零售部分之租金收入表現向好，增長 21.48%，而非零售部分之表現則維持平穩，錄得 2.59% 之增長。租金收入總額增加主要由於新港中心與 The ONE 之租金收入有顯著改善所致。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。

於本期間內，銅鑼灣地帶之商舖之平均出租率約為 91.29%。

皇室大廈於本期間之整體租金收入較去年同期上升5.11%。其於本期間之平均出租率上升至約99.55%，較去年同期上升5.09%。皇室大廈為購物人士提供舒適的購物環境及具多元化的商戶組合。皇室大廈不時舉辦宣傳及推廣活動，促進購物人流提升，使租戶之營業額增加。皇室大廈因而錄得令人滿意之租金增長及高出租率。

新港中心於本期間之整體租金收入較去年同期大幅上升49.85%。於本期間內，其平均出租率為100%，較去年同期上升2.31%。受惠於尖沙咀廣東道購物氣氛興旺以及購物商場引入多個尊貴及高級品牌，新港中心之租金及物業價值均普遍上揚。

The ONE為香港同類型物業中最高之綜合商場，於本期間之整體租金收入較去年同期錄得15.48%之升幅。其於本期間之平均出租率約為99.94%，大部分商舖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二零一二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94.05%、100%及99.40%，使整體辦公室物業組合出租率達約97.44%。

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。

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，並預期將於二零一四年第一季推出。

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。壹環（第二期項目 - 涉及保留灣仔街市核心部分）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。其上蓋工程正在進行中。項目訂於二零一二年年底竣工。預售樓花同意書已於二零一一年六月取得。自二零一一年十一月首次推售後，截至二零一二年六月三十日止已預售148個單位，相當於單位總數之62.45%。

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，打樁及相關地基工程亦已於二零一二年七月底完成。項目重訂於二零一四年推出。

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。於二零一二年六月三十日，已確認出售962個單位，佔單位總數之99.79%。

御金·國峯（佔15%權益）為本集團另一個位於西九龍填海區的合營發展項目。現正進行上蓋建築工程，整個項目預期將於二零一二年年底竣工。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。預售樓花同意書已於二零一一年十二月取得。項目現正進行銷售，截至二零一二年六月三十日止已預售732個單位（即98.92%）。

澳門物業發展

御海·南灣為一個位於澳門氹仔偉龍馬路之高級住宅項目，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）。該項目將由26座住宅大廈組成，並分階段發展。第一期項目將由9座住宅大廈組成，提供合共899個住宅單位。第一期項目之地盤平整工程及首階段之挖掘工程經已完成。次階段之建築工程以及第一期項目之預售暫停。

中國大陸物業投資

於本期間內，深圳市羅湖商業城79個零售商舖（面積合共約29,000平方呎）全部均獲承租。

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99.07%及58.48%。

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97.18%。

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約為76.14%。

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100%。

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。於二零一二年六月三十日，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，並預期將於二零一二年年底竣工。第二期項目已於二零一一年九月推售，截至二零一二年六月三十日止已預售351個單位。

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。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，預期將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，截至二零一二年六月三十日止已預售184個單位。

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。住宅部分預計將於二零一三年第二季前推出。

本集團間接投資位於江蘇省啓東市寅陽鎮寅興壑區外側東南部之土地（佔49%權益），其總地盤面積約為14,370,000平方呎。該土地將發展成結合住宅、商業及渡假之綜合發展項目。第一期發展項目之建築工程經已展開。第一期項目已於二零一二年七月展開推售。

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。項目現正處於設計階段。該項目將分四期發展，第一期項目預期將於二零一六年第三季竣工。

海外物業投資

River Court，為一幢位於英國倫敦Fleet Street 116-129號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。於二零一二年六月三十日，所有單位均獲承租。

其他資料及報告期末後事項

出售物業 - 關連交易

誠如二零一二年三月八日發出之公布，劉鑾雄先生（「劉先生」）（本公司之主席兼行政總裁及控股股東）及彼之聯繫人分別提出購買或訂立協議，以購入本集團旗下名為御海·南灣及/或壹環的住宅物業之若干單位。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關連交易。

出售金匡集團 - 關連交易

誠如二零一二年六月十七日發出之公布，本公司之全資擁有附屬公司（「第一賣方」）及一間由劉先生間接全資擁有之公司（「第二賣方」）與獨立第三方（「買方」）（連同其他訂約方）於二零一二年六月十六日訂立買賣協議，內容有關出售G-Prop (Holdings) Limited（「金匡」）（當時為本公司之附屬公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市）分別由第一賣方及第二賣方擁有之1,018,380,590股股份及493,678,883股股份，相當於（i）第一賣方及第二賣方於金匡擁有之全部股份權益；及（ii）於該公布日期金匡全部已發行股本約62.26%（其中約41.93%由第一賣方持有，約20.33%由第二賣方持有），總代價為423,660,973港元（其中285,338,057港元應付予第一賣方，而138,322,916港元應付予第二賣方）。出售事項已於二零一二年八月六日完成。買方亦於二零一二年八月六日與第一賣方訂立抵押協議，據此，買方將1,512,059,473股金匡股份抵押予第一賣方，以擔保買方償還期票之本金總額或其任何部分之責任。

由於第二賣方乃劉先生間接全資擁有，因此就上市規則而言，第二賣方（金匡之主要股東）為本公司控權人之聯繫人，故根據上市規則，出售事項構成本公司一項關連交易。鑑於出售事項涉及之適用比率高於0.1%但低於5%，故此，出售事項須遵守上市規則第14A章有關申報及公布之規定，惟可獲豁免獨立股東批准之規定。

澳門土地被澳門政府收回之行政程序

誠如本公司日期為二零一二年六月十七日之公布所載，本公司之全資擁有附屬公司Moon Ocean Ltd. (「Moon Ocean」)，接獲由中華人民共和國澳門特別行政區(「澳門」)土地工務運輸局(「土地工務運輸局」)發出日期為二零一二年六月十五日之預先聽證通知(「聽證通知」)，內容有關澳門氹仔偉龍馬路接鄰澳門國際機場之五幅土地(根據本公司記錄，前稱為1C、2、3、4及5(5A及5B地塊)號地段，於澳門物業登記局之登記號碼為22993、22991、22995、22990及22989，現稱為1C1、1C2、1C3、2a、2b、2d、3、4a、4b、5a1、5a2、5a3、5b1、5b2、5b3、5b4、5b5、5b6、A3a、A3b、A4a、A4b、E1a、E1b、E2及E3號地段，於澳門物業登記局之登記號碼為22989)(「澳門土地」)之土地批給衍生權利轉讓(由五間原獲授澳門土地之土地批給之澳門公司(「原承批人」)將該土地批給衍生權利轉讓予Moon Ocean(「土地轉讓」))及相關土地批給合同之修改。

聽證通知中指出(i)澳門行政長官已批准展開程序，宣告澳門行政長官於二零零六年三月確認同意土地轉讓以及土地批給合同之相關修改的行為無效，並將澳門土地歸還予原承批人(「該事項」)；及(ii)Moon Ocean可於接獲聽證通知起計十五天內就該事項發表書面意見。

本集團之澳門法律顧問已於二零一二年六月二十九日就該事項呈交載列反對原因的意見書(「意見書」)及誠如本公司日期為二零一二年八月十四日之公布所載，Moon Ocean接獲由土地工務運輸局發出之通知(「決定通知」)，表示(i)澳門行政長官已宣告，澳門行政長官早前於二零零六年三月確認同意土地轉讓以及土地批給合同之相關修改的行為無效(「該決定」)；及(ii)Moon Ocean可於該決定正式公布起計十五天內就該決定提出聲明異議，以及可向中級法院提出上訴。該決定其後刊登於日期為二零一二年八月十五日之《澳門政府公報》。本集團現正就該決定及應採取之適當行動諮詢法律意見。

本集團有意就該決定向澳門相關之法院提出反對及／或上訴，及正就應採取之適當行動而尋求法律意見。該事項之結果有待澳門行政長官期後之任何決定或澳門之法院裁判。

若該決定最終成立，本集團將就御海·南灣項目應採取之適當行動尋求法律意見。本集團堅決向澳門政府及／或原承批人追索本集團可作出之任何申索，以賠償本集團因此蒙受的損失。

展望

歐洲主權債務狀況以及美國經濟復甦進展緩慢仍為市場所擔憂，此等國家的整體需求下跌亦對發展中國家，包括中國的出口帶來不利影響。然而，歐洲各國政府已意識到刺激經濟增長的重要性，加上市場仍期望美國於今年稍後實施第三輪量化寬鬆政策，儘管走出經濟困境的道路並不平坦或短促，各國政府最終仍有望解決困境。

另一方面，香港的房屋政策的不明朗因素已就新任行政長官所提出的聲明及新政策而減低。

本集團認為其核心業務前景樂觀。在環球經濟復甦的漫長過程中，香港將繼續享受其低息環境，再加上市場的波動將無可避免地持續，物業已成為資本避險區和對抗通脹最可靠的對沖工具之一。本集團因而預料，市場將尋求具質素和地理位置優越的物業。有鑑於此，集團優質住宅項目—壹環，將會在今年下半年受到追捧。

由於外圍經濟環境不穩，寫字樓租戶，特別是在中環核心區之租戶，將會保持謹慎。集團位於灣仔及銅鑼灣的辦公室物業組合則在環球經濟疲弱下較見韌力；憑著整體平均出租率高於97%，本集團有信心旗下辦公室投資物業表現將比一般市場更為優勝，為集團帶來穩定租金收入。

本集團所有核心零售投資物業均位於優質購物地段。例如，The ONE將繼續成爲本地消費者及旅客的購物地標。皇室大廈及新港中心則將繼續因內地訪港旅客及消費持續增長而受惠。本集團之零售租金收入將持續向好。與此同時，本集團旗下位於倫敦之投資物業 – River Court，將繼續爲本集團帶來穩定的回報。

中央政府對內地房地產市場實施宏觀調控政策已踏入第三年，並明確表示，將堅定不移地貫徹執行。目前內地主要城市的房地產市場趨於平穩。本集團相信，隨著中央政府就刺激經濟陸續推出的穩增長相關政策以及就貨幣政策的預調微調，國內經濟在中長期而言，預料將會繼續保持較高增長，令住宅物業市場前景樂觀。本集團於中國西部城市成都之發展項目 – 華置·都匯華庭及華置·西錦城項目，因地理位置優越及物業品質優秀，繼續得到購房客戶的追捧。本集團對此等項目的銷情充滿信心。

鑑於去年證券投資之表現及來年環球經濟環境之挑戰，董事會將於二零一二年繼續維持其較高現金儲備之政策。除根據發展進程及進度出售香港及內地之物業發展項目，本集團亦會考慮在符合本集團及其股東之整體利益的情況下，出售香港或內地之個別投資物業（或本集團持有之物業權益）或證券投資。

審核委員會審閱

本期間之中期業績爲未經審核，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》（於二零一二年三月三十一日或之前有效）及《企業管治守則》（於二零一二年四月一日起生效）之原則及遵守其守則條文及若干建議最佳常規，惟以下偏離事項除外:-

守則條文A.2.1 – 主席及行政總裁

劉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。董事會認爲此架構將不會損害董事會的權力及權限之平衡。目前，董事會亦相信在劉先生作爲主席及行政總裁之領導下，董事會能有效作出決策，對本集團之業務管理及發展均爲有利。董事會仍會於適當時考慮將主席及行政總裁之角色分立。

守則條文E.1.2 – 主席出席股東週年大會

董事會主席劉先生因公務而未能出席本公司於二零一二年五月二十五日舉行之股東週年大會（「大會」）。審核委員會及薪酬委員會主席陳國偉先生被選爲大會主席，以確保與本公司股東於大會上保持有效的溝通。提名委員會主席羅麗萍女士亦有出席大會。

董事會

於二零一二年六月三十日，董事會由八名董事組成，包括三名執行董事，兩名非執行董事及三名獨立非執行董事，當中兩名執行董事 - 陳詩韻女士及林光蔚先生，於二零一二年六月十二日被委任。

於二零一二年七月十三日，董事會再委任呂麗君女士為執行董事，董事會遂由九名董事組成，而獨立非執行董事佔董事會成員人數三分之一。

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（除於二零一二年七月十三日起，即本期間後被委任為本公司之執行董事的呂麗君女士外）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。

按上市規則第 13.51B(1)及第 13.51(2)條規定就董事資料變動之披露

於二零一二年五月二十三日，董事會獲劉先生告知，澳門刑事起訴法庭已在預審程序中，正式受理檢察官就收購澳門土地對劉先生（連同其他人士）所提出觸犯行賄及清洗黑錢罪的控訴（「該控訴」）。

董事會於二零一二年五月二十四日議決成立一個特別委員會（「特別委員會」），以考慮及處理與該控訴有關的一切事項。本公司的獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生被委任為特別委員會成員，於二零一二年五月二十四日生效。

於二零一二年六月二十八日，本公司獲劉先生告知，澳門初級法院刑事法庭分別於二零一二年六月二十六日及六月二十八日，向劉先生的澳門法律顧問及劉先生本人送達關於對劉先生（連同其他人士）就澳門土地的收購所提出觸犯行賄及清洗黑錢罪的起訴的通知書。根據該通知書，法院將以合議庭方式進行審訊，而案件將於二零一二年九月十七日上午九時十五分開審。

林光蔚先生已辭任金匡之公司秘書以及金匡及其附屬公司之財務總監職位，於二零一二年八月六日完成出售金匡後生效。林先生其後被委任為金匡的非執行董事，於二零一二年八月十四日生效。

除上述提及之變動外，自刊發本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度報告以來，概無需就各董事資料之變動按上市規則第13.51B(1)及第13.51(2)條規定予以披露。

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，二零一二年八月十五日

於本公布日期，董事會由執行董事劉鑾雄先生、陳詩韻女士、林光蔚先生及呂麗君女士，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>)。

業績摘要亦將於二零一二年八月十五日於本公司網站登載。