



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  
中期報告

## 目錄

頁次

公司資料	1
業績	
簡明綜合全面收益報表	2
簡明綜合財務狀況報表	3
簡明綜合股本權益變動表	6
簡明綜合現金流量表	7
簡明綜合財務報表附註	8
中期股息	26
暫停辦理股東登記手續	26
財務業務回顧	26
業務回顧	35
其他資料及報告期末後事項	39
展望	40
董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益	41
主要股東於本公司之證券權益	43
股份獎勵計劃	43
審核委員會審閱	43
企業管治	44
董事會	44
證券交易之標準守則	44
購買、出售或贖回本公司上市證券	45
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	45
致謝	45

## 公司資料

### 董事

#### 執行董事：

劉鑾雄 (主席及行政總裁)  
陳詩韻  
林光蔚  
呂麗君

#### 非執行董事：

劉鳴煒 (副主席)  
劉玉慧

#### 獨立非執行董事：

陳國偉  
羅麗萍  
馬時俊

### 審核委員會

陳國偉 (主席)  
羅麗萍  
馬時俊

### 提名委員會

羅麗萍 (主席)  
陳國偉  
馬時俊

### 薪酬委員會

陳國偉 (主席)  
羅麗萍  
馬時俊

### 公司秘書

林光蔚

### 律師

盛德律師事務所  
薛馮鄭岑律師行

### 核數師

國衛會計師事務所有限公司

### 往來銀行

(按字母順序排列)

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司  
永豐商業銀行股份有限公司  
法國巴黎銀行  
國泰世華商業銀行股份有限公司  
中國光大銀行  
創興銀行有限公司  
花旗銀行  
大新銀行有限公司  
DBS Bank Ltd.  
玉山商業銀行股份有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
Malayan Banking Berhad  
Oversea-Chinese Banking Corporation Limited  
大眾銀行(香港)有限公司  
上海商業銀行有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
大豐銀行有限公司  
東亞銀行有限公司  
株式會社三菱東京UFJ銀行  
永亨銀行有限公司  
永隆銀行有限公司

### 註冊辦事處

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM 12  
Bermuda

### 香港主要辦事處

香港灣仔  
告士打道38號  
美國萬通大廈26樓

### 主要過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited  
Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road  
Pembroke HM 08, Bermuda

### 香港過戶登記分處

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

### 中華人民共和國辦事處

#### 北京辦事處：

中國北京市朝陽區  
東三環北路  
東方東路9號  
東方國際大廈202室  
郵編：100027  
電話：(8610) 6466 0638  
傳真：(8610) 6466 0238

#### 成都辦事處：

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

#### 上海辦事處：

中國上海市徐匯區  
淮海中路1325號  
愛美高大廈B103室  
郵編：200031  
電話：(8621) 6445 8945  
傳真：(8621) 6445 9710

#### 深圳辦事處：

中國廣東省深圳市羅湖區  
火車站廣場路25號  
羅湖商業城  
6/F層南拱1-3室  
郵編：518001  
電話：(86755) 8234 7139  
傳真：(86755) 8234 0012

#### 澳門辦事處：

澳門特別行政區  
澳門商業大馬路251A-301號  
友邦廣場11樓1101A室  
電話：(853) 2828 3228  
傳真：(853) 2899 1108

### 網址

<http://www.chineseestates.com>

### 股份代號

127

### 買賣單位

500股

### 投資者關係

有關投資者關係之查詢，請聯絡：

投資者關係經理  
電話：(852) 2866 6999  
傳真：(852) 2866 2822 / (852) 2866 2833  
電郵：[investor.relations@chineseestates.com](mailto:investor.relations@chineseestates.com)

## 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

		截至六月三十日止六個月	
	附註	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
<b>其他全面收益</b>			
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
本期間其他全面收益 (除稅後)		15,104	461,838
<b>本期間全面收益總額</b>		<b>4,188,931</b>	<b>5,027,758</b>
<b>應佔本期間溢利：</b>			
本公司擁有人		4,157,942	4,553,463
非控股權益		15,885	12,457
		<b>4,173,827</b>	<b>4,565,920</b>
<b>應佔本期間全面收益總額：</b>			
本公司擁有人		4,171,475	5,015,262
非控股權益		17,456	12,496
		<b>4,188,931</b>	<b>5,027,758</b>
<b>每股盈利 (港元)</b>	15		
基本及攤薄		2.18	2.39

簡明綜合財務狀況報表

於二零一二年六月三十日

	附註	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)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	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	17	322,938	329,879
聯營公司權益	18	1,685,164	1,693,745
墊付聯營公司款項	19	1,634,901	1,618,642
共同控制機構權益		-	-
待售投資	20	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
		<b>49,154,430</b>	<b>46,007,149</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		5,866,899	5,707,076
待售投資	20	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	21	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
		<b>19,658,269</b>	<b>15,504,448</b>
列為持作出售之資產	12	196,761	-
		<b>19,855,030</b>	<b>15,504,448</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計款項	22	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	23	14,685,405	10,006,667
		<b>17,808,840</b>	<b>11,777,686</b>
與列為持作出售之資產直接相關之負債	12	1,154	-
		<b>17,809,994</b>	<b>11,777,686</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,045,036</b>	<b>3,726,762</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>51,199,466</b>	<b>49,733,911</b>

簡明綜合財務狀況報表 (續)

於二零一二年六月三十日

	附註	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)
<b>本公司擁有人之應佔股本權益</b>			
股本	24	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
		<b>39,803,731</b>	<b>35,651,332</b>
<b>非控股權益</b>		<b>728,433</b>	<b>716,675</b>
<b>股本權益總額</b>		<b>40,532,164</b>	<b>36,368,007</b>
<b>非流動負債</b>			
財務擔保負債		—	91
借貸—一年後到期	23	9,918,751	12,684,015
欠負聯營公司款項	25	85,655	183,689
欠負一間接受投資公司款項	25	53,935	—
欠負一名非控股股東款項	25	14,430	14,430
遞延稅項負債		594,531	483,679
		<b>10,667,302</b>	<b>13,365,904</b>
		<b>51,199,466</b>	<b>49,733,911</b>

本公司擁有人之應佔股本權益

其他儲備 千港元 (附註 i)	特別儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元	非控股 權益 千港元	股本權益 總額 千港元
(7,340)	2,499,685	138,062	639,930	29,934,738	33,507,866	702,985	34,210,851
-	-	-	-	4,553,463	4,553,463	12,457	4,565,920
65	-	-	115,795	-	461,799	39	461,838
65	-	-	115,795	4,553,463	5,015,262	12,496	5,027,758
-	-	-	-	-	-	5,444	5,444
-	-	-	-	(1,599,977)	(1,599,977)	(23)	(1,600,000)
-	-	-	-	-	-	(10,897)	(10,897)
-	-	-	-	(19,076)	(19,076)	-	(19,076)
(7,275)	2,499,685	138,062	755,725	32,869,148	36,904,075	710,005	37,614,080
-	-	-	-	(1,055,647)	(1,055,647)	9,431	(1,046,216)
16	-	-	205,762	-	(174,942)	(3,141)	(178,083)
16	-	-	205,762	(1,055,647)	(1,230,589)	6,290	(1,224,299)
-	-	-	-	(19,805)	-	-	-
-	-	-	-	(3,078)	(3,078)	3,078	-
-	-	-	-	-	-	(2,698)	(2,698)
-	-	-	-	(19,076)	(19,076)	-	(19,076)
(7,259)	2,499,685	138,062	961,487	31,771,542	35,651,332	716,675	36,368,007
-	-	-	-	4,157,942	4,157,942	15,885	4,173,827
122	-	-	(79,621)	-	13,533	1,571	15,104
122	-	-	(79,621)	4,157,942	4,171,475	17,456	4,188,931
-	-	-	-	-	-	(5,698)	(5,698)
-	-	-	-	(19,076)	(19,076)	-	(19,076)
<b>(7,137)</b>	<b>2,499,685</b>	<b>138,062</b>	<b>881,866</b>	<b>35,910,408</b>	<b>39,803,731</b>	<b>728,433</b>	<b>40,532,164</b>

簡明綜合股本權益變動表  
截至二零一二年六月三十日止六個月

	本公司擁有人之應佔股本權益			
	股本 千港元	物業 重估儲備 千港元	證券 投資儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註 ii)
於二零一一年一月一日 (經審核)	190,762	–	102,715	9,314
本期間溢利	–	–	–	–
本期間之其他全面收益	–	–	345,939	–
本期間之全面收益總額	–	–	345,939	–
視作非控股權益注資	–	–	–	–
收購一間附屬公司之額外權益	–	–	–	–
已付非控股股東股息	–	–	–	–
已付末期股息	–	–	–	–
於二零一一年六月三十日 (未經審核)	190,762	–	448,654	9,314
本期間虧損	–	–	–	–
本期間之其他全面 (支出) 收益	–	–	(380,720)	–
本期間之全面 (支出) 收益總額	–	–	(380,720)	–
中國法定儲備	–	–	–	19,805
視作收購一間附屬公司之額外權益 (附註iii)	–	–	–	–
已付非控股股東股息	–	–	–	–
已付中期股息	–	–	–	–
於二零一一年十二月三十一日 (經審核)	190,762	–	67,934	29,119
本期間溢利	–	–	–	–
本期間之其他全面收益 (支出)	–	98,162	(5,130)	–
本期間之全面收益 (支出) 總額	–	98,162	(5,130)	–
已付非控股股東股息	–	–	–	–
已付末期股息	–	–	–	–
於二零一二年六月三十日 (未經審核)	<b>190,762</b>	<b>98,162</b>	<b>62,804</b>	<b>29,119</b>

附註：

- (i) 本期間之其他儲備變動乃指本集團的一間聯營公司於出售有關物業時撥回所持有之負值儲備。
- (ii) 本集團的法定儲備指中華人民共和國 (「中國」) 法定儲備基金。向該儲備基金作出的撥款乃撥自中國附屬公司法定財務報表的除稅後溢利。所撥金額不得低於法定財務報表所錄得之除稅後溢利之10%，除非總額超過中國附屬公司註冊資本之50%。法定儲備乃於填補過往年度虧損 (如有) 後作出，並可透過資本化發行應用以兌換為中國附屬公司之資本。
- (iii) 於二零一一年七月及十月，本集團接納一間附屬公司之新股暫定配額，代價約為47,950,000港元，而股本權益由51.00%增至94.79%。本集團向該附屬公司注資導致對非控股權益調整約為3,078,000港元。

## 簡明綜合現金流量表

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 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
(用於)來自經營業務之現金淨額	(471,673)	885,336
用於投資業務之現金淨額		
購買待售投資	(1,000)	(7,028,436)
收購多間附屬公司(附註i)	-	(388,884)
其他投資業務	(540,590)	(112,371)
	(541,590)	(7,529,691)
來自融資業務之現金淨額		
新增銀行貸款及其他貸款淨額	1,899,193	4,289,296
收購多間附屬公司之額外權益(附註ii)	-	(1,200,000)
其他融資業務	(235,027)	(271,561)
	1,664,166	2,817,735
現金及現金等值項目之增加(減少)淨額	650,903	(3,826,620)
於一月一日之現金及現金等值項目	4,268,499	10,689,322
匯率變動之影響	(41,279)	(234,702)
於六月三十日之現金及現金等值項目	<u>4,878,123</u>	<u>6,628,000</u>
現金及現金等值項目結餘分析		
定期存款、銀行結餘及現金	4,801,645	6,628,000
包括列為持作出售之資產之定期存款及銀行結餘(附註12)	76,478	-
	<u>4,878,123</u>	<u>6,628,000</u>

附註：

- (i) 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(「River Court Holdings」)之100%股本權益(其間接持有位於英國倫敦名為「River Court」之永久業權寫字樓)。交易代價約為37,800,000英鎊(相當於約為453,400,000港元)。收購所產生之現金流出淨額約為388,900,000港元。
- (ii) 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%，為位於澳門發展中物業存貨土地租賃權益擁有人。現金總代價為1,600,000,000港元，其中1,200,000,000港元已於截至二零一一年六月三十日止期間支付。

## 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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	政府貸款 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號（2011年經修訂）	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號（2011年經修訂）	獨立財務報表 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

## 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」）（續）

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
	<u>863,904</u>	<u>1,023,393</u>

## 4. 營運分類

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。

#### 4. 營運分類 (續)

以下呈報營運分類資料：

##### 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		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 投資控股 及經紀服務 千港元	投資、所有 其他分類 千港元	綜合 千港元
	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	-	-	-	-	-	1,393,031	-	-	-	1,393,031
- 其他國家	-	-	-	-	-	2,770,767	-	-	-	2,770,767
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,163,798</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,163,798</u>
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)
	<u>31,667</u>	<u>533,929</u>	<u>285,962</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11,297)</u>	<u>-</u>	<u>2,965</u>	<u>20,678</u>	<u>863,904</u>
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
	<u>78,008</u>	<u>586,153</u>	<u>340,304</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11,297)</u>	<u>-</u>	<u>2,965</u>	<u>20,678</u>	<u>1,016,811</u>
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
	<u>21,336</u>	<u>503,462</u>	<u>276,906</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>687,666</u>	<u>3,401</u>	<u>51,984</u>	<u>28,805</u>	<u>1,573,560</u>
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)
	<u>44,897</u>	<u>529,728</u>	<u>321,485</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>687,666</u>	<u>1,942</u>	<u>51,984</u>	<u>30,683</u>	<u>1,668,385</u>
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)
	<u>43,849</u>	<u>514,892</u>	<u>245,822</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>675,243</u>	<u>1,942</u>	<u>51,984</u>	<u>30,519</u>	<u>1,564,251</u>
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										2,896,033
(包括攤佔聯營公司業績及非控股權益)										129,002
- 物業存貨轉撥至投資物業之重估收益										(101,433)
- 遞延稅項開支										
本公司擁有人應佔本期間溢利										<u>4,157,942</u>

#### 4. 營運分類 (續)

##### 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	投資、非上市 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						
<b>資產</b>									
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	<u>18,871,720</u>	<u>28,619,405</u>	<u>12,910,210</u>	<u>-</u>	<u>7,728,289</u>	<u>113,553</u>	<u>357,241</u>	<u>47,690</u>	<u>68,648,108</u>
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									<u>69,009,460</u>
<b>負債</b>									
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	<u>2,388,367</u>	<u>588,101</u>	<u>3,332,621</u>	<u>-</u>	<u>5,307,757</u>	<u>42</u>	<u>9,279</u>	<u>73,426</u>	<u>11,699,593</u>
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									<u>28,477,296</u>
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	<u>319,424</u>	<u>100,225</u>	<u>3,365,666</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,232</u>	

##### 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	簡明綜合全面 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)

#### 4. 營運分類 (續)

##### 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						
<b>收入以外之主要現金項目</b>									
- 香港	-	-	-	-	2,583,547	-	-	-	2,583,547
- 其他國家	-	-	-	-	5,832,101	-	-	-	5,832,101
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,415,648</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,415,648</u>
<b>收入</b>									
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
	<u>177,177</u>	<u>443,085</u>	<u>279,314</u>	<u>-</u>	<u>99,384</u>	<u>-</u>	<u>6,393</u>	<u>18,040</u>	<u>1,023,393</u>
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
應佔聯營公司租金收入									
- 香港	-	4,753	12,710	-	-	-	-	1,021	18,484
- 中國大陸	-	36,998	38,720	-	-	-	-	-	75,718
	<u>3,212,593</u>	<u>484,106</u>	<u>329,609</u>	<u>-</u>	<u>99,384</u>	<u>-</u>	<u>6,393</u>	<u>19,061</u>	<u>4,151,146</u>
<b>業績</b>									
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
	<u>66,839</u>	<u>414,429</u>	<u>265,264</u>	<u>-</u>	<u>215,813</u>	<u>7,913</u>	<u>57,778</u>	<u>31,544</u>	<u>1,059,580</u>
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)
	<u>972,042</u>	<u>432,959</u>	<u>305,656</u>	<u>-</u>	<u>215,813</u>	<u>3,758</u>	<u>57,778</u>	<u>32,397</u>	<u>2,020,403</u>
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)
	<u>819,797</u>	<u>409,356</u>	<u>229,594</u>	<u>-</u>	<u>199,149</u>	<u>3,758</u>	<u>57,778</u>	<u>32,397</u>	<u>1,751,829</u>
<b>未分攤項目</b>									
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)
<b>核心溢利(不包括主要非現金項目)</b>									<u>1,649,007</u>
<b>主要非現金項目</b>									
- 投資物業之公平值變動									2,949,145
(包括攤佔聯營公司業績及非控股權益)									(44,689)
- 遞延稅項開支									
<b>本公司擁有人應佔本期間溢利</b>									<u>4,553,463</u>

#### 4. 營運分類 (續)

##### 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						
<b>資產</b>									
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	<u>16,754,542</u>	<u>25,453,905</u>	<u>12,573,903</u>	<u>-</u>	<u>5,941,497</u>	<u>187,089</u>	<u>369,613</u>	<u>56,846</u>	<u>61,337,395</u>
未分攤之公司資產									174,202
綜合資產總額									<u>61,511,597</u>
<b>負債</b>									
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	<u>960,958</u>	<u>548,134</u>	<u>3,332,783</u>	<u>-</u>	<u>3,300,807</u>	<u>150</u>	<u>13,840</u>	<u>75,302</u>	<u>8,231,974</u>
未分攤之公司負債									16,911,616
綜合負債總額									<u>25,143,590</u>
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	<u>1,680,285</u>	<u>110,804</u>	<u>3,423,835</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,505</u>	

##### 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	簡明綜合全面 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 千港元	二零一一年 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)
	<b>11,280</b>	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
	<b>—</b>	<b>7,301</b>

## 6. 投資收入淨額

	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
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	<b>253,590</b>	(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
	<b>753,199</b>	<b>183,049</b>

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 千港元	二零一一年 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	9	524
有關收購多間附屬公司之交易成本	-	13,297
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 8. 本期間溢利

	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
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)
	<u>(113,994)</u>	<u>(87,803)</u>
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	<u>(11,297)</u>	<u>99,384</u>
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)
	<u>780,368</u>	<u>679,693</u>

## 9. 財務費用

	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
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 千港元	二零一一年 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
支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	42,721	30,940
香港以外地區	8,182	3,554
	<b>50,903</b>	34,494
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	—
	<b>(996)</b>	(1,023)
遞延稅項：		
本期間支出	115,948	72,330
	<b>165,855</b>	105,801

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。

## 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 (續)

金匡集團重列至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之資產及負債之主要類別如下：

	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
列為持作出售之資產：		
投資物業(附註16)	33,700	-
商譽(附註17)	6,941	-
待售投資	79,297	-
應收賬項、按金及預付款項	345	-
定期存款及銀行結餘	76,478	-
	<u>196,761</u>	<u>-</u>
與列為持作出售之資產直接相關之負債：		
應付賬項及應計款項	626	-
按金及預收款項	489	-
稅項負債	22	-
遞延稅項負債	17	-
	<u>1,154</u>	<u>-</u>

## 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，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，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。

### 13. 澳門土地被澳門政府收回之行政程序 (續)

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 千港元	二零一一年 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 千港元	二零一一年 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：		
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. 投資物業

	公平值		成本	總額 千港元
	落成物業 千港元	興建中物業 千港元	興建中物業 千港元	
於二零一一年一月一日	25,337,077	267,000	1,814,947	27,419,024
收購多間附屬公司	3,362,492	–	–	3,362,492
添置	962,415	–	–	962,415
產生之建築成本	–	26,761	551,818	578,579
匯兌調整	(10,719)	–	83,827	73,108
於綜合全面收益報表中確認之				
公平值增加	2,955,354	4,239	–	2,959,593
出售一間附屬公司	(860,000)	–	–	(860,000)
出售	(10,682)	–	–	(10,682)
於二零一一年十二月三十一日	31,735,937	298,000	2,450,592	34,484,529
添置	8,055	–	–	8,055
產生之建築成本	–	25,589	266,283	291,872
從物業及其他固定資產轉撥	–	107,539	–	107,539
從物業存貨轉撥	279,871	–	–	279,871
轉撥至列為持作出售之資產(附註12)	(33,700)	–	–	(33,700)
轉撥至興建中物業	(37,600)	37,600	–	–
匯兌調整	20,630	–	(19,125)	1,505
於綜合全面收益報表中確認之				
公平值增加	2,754,007	59,372	–	2,813,379
<b>賬面值</b>				
於二零一二年六月三十日	<b>34,727,200</b>	<b>528,100</b>	<b>2,697,750</b>	<b>37,953,050</b>

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。至於位於英國之投資物業，其於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日之估值乃由另一獨立合資格專業估值師滙鋒評估有限公司(「滙鋒評估」)進行估值。兩位估值師近期亦有評估相關地點同類物業之經驗。

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，投資物業之估值報告由保柏國際評估及滙鋒評估董事(香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會會員)簽署。該等估值乃遵守香港測量師學會所頒布之物業估值準則(二零零五年第一版)及英國皇家特許測量師學會所頒布之物業估值準則(二零一一年第七版)進行。

每項落成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(按適用情況而定)而個別釐定。估值依據貼現現金流量分析及資本化收入法計算。投資法以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。有關回報率於採納時已考慮投資氣氛及市場對類似性質物業之預期。直接比較法假設該等物業各自可以現況交吉出售及參照有關市場上可供比較之銷售證據。

## 16. 投資物業 (續)

就本集團之以公平值計量興建中投資物業而言，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。

就本集團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。

## 17. 商譽

	千港元
<b>成本</b>	
於二零一一年一月一日	54,689
收購多間附屬公司(附註)	<u>322,938</u>
於二零一一年十二月三十一日	377,627
轉撥至列為持作出售之資產(附註12)	<u>(6,941)</u>
於二零一二年六月三十日	<u>370,686</u>
<b>減值</b>	
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日	<u>47,748</u>
<b>賬面值</b>	
於二零一二年六月三十日	<u><u>322,938</u></u>
於二零一一年十二月三十一日	<u><u>329,879</u></u>

附註：商譽是由收購River Court Holdings及其附屬公司而產生的。

## 18. 聯營公司權益

	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
投資聯營公司成本 — 非上市	283,758	283,758
攤佔收購後溢利及其他全面收益扣除已收股息	<u>1,401,406</u>	<u>1,409,987</u>
	<u><u>1,685,164</u></u>	<u><u>1,693,745</u></u>

本公司提供公司擔保作為其聯營公司獲授銀行貸款之抵押。財務擔保合約之公平值由獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司釐定，並已於本集團之簡明綜合財務狀況報表內確認為聯營公司權益及財務擔保負債。

本集團主要聯營公司之投資物業已由保柏國際評估於二零一二年六月三十日進行重估。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。投資物業之公平值計算所採納之方法及主要假設，已於附註16詳述。

## 19. 墊付聯營公司款項

	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
墊付聯營公司之計息款項	86,763	97,465
墊付聯營公司之免息款項	1,548,138	1,521,177
	<u>1,634,901</u>	<u>1,618,642</u>

墊付聯營公司款項為無抵押。約966,123,000港元之款項預期於二零一六年償還，因此該等款項列作非流動性質。就剩餘之668,778,000港元，本集團不會要求於報告期末起計一年內償還，因此該等款項列作非流動性質。墊付聯營公司之計息款項以當時之市場借貸利率計息。

## 20. 待售投資

	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
待售投資包括：		
非上市股本證券：		
– 於香港註冊	113,857	120,529
– 於其他地區註冊	3,892,849	3,892,849
	<u>4,006,706</u>	<u>4,013,378</u>
非上市債務證券	97,120	184,564
會籍債券	16,731	15,731
總額	<u>4,120,557</u>	<u>4,213,673</u>
作報告用途之分析：		
非流動資產	4,096,610	4,160,350
流動資產	23,947	53,323
	<u>4,120,557</u>	<u>4,213,673</u>

## 21. 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)，主要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(扣除呆賬撥備)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>

## 22. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約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
	<u>260,898</u>	<u>520,513</u>

## 23. 借貸

	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
有抵押銀行貸款	19,197,457	19,235,017
無抵押銀行貸款	99,139	155,000
其他有抵押貸款	5,307,560	3,300,665
	<u>24,604,156</u>	<u>22,690,682</u>
減：一年內到期之款項	(14,685,405)	(10,006,667)
	<u>9,918,751</u>	<u>12,684,015</u>

## 24. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值0.10港元之普通股		
法定股本：		
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及 二零一二年六月三十日	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及 二零一二年六月三十日	<u>1,907,619,079</u>	<u>190,762</u>

## 25. 欠負聯營公司、一間接受投資公司及一名非控股股東款項

欠負聯營公司、一間接受投資公司及一名非控股股東款項均為無抵押及免息。該等聯營公司、接受投資公司及非控股股東不會於報告期末起一年內要求償還，故該等款項列作非流動性質。

## 26. 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
	<u>7,968,045</u>	<u>6,070,552</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	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	<u>165,486</u>	<u>94,399</u>
	<u>913,986</u>	<u>1,177,499</u>

## 27. 重大關連人士交易

於本期間，本集團與關連人士進行下列重大交易：

	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
已收聯營公司之利息收入	2,501	2,235
已收由一位董事兼主要股東之管理及保養服務收入	3,275	4,145
已收由一位董事兼主要股東控制之公司之物業管理服務收入	7,653	7,659
已付聯營公司之租金及大廈管理費	<u>1,074</u>	<u>1,050</u>

利息收入乃根據本期間內未償還結餘按當時市場利率計算。管理及保養服務收入及物業管理服務收入乃根據雙方協定之條款收取。租金及大廈管理費乃按與無關連人士交易適用之類似條款而釐定。

誠如本公司日期為二零一二年三月八日之公布所載，一位本公司董事兼主要股東及其關係密切之家庭成員之各自全資擁有公司分別發出要約函以購買或訂立協議以購入本集團旗下發展中物業存貨之若干住宅物業單位，代價總額約為179,700,000港元。於報告期末，就該等交易而已收按金總額約為26,100,000港元，而代價結餘合共約153,600,000港元。該等交易代價乃參考當時市值而釐定。

於報告期末，與關連人士之其他交易結餘詳情載於以上附註19及25。

## 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)及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。本期間錄得租金收入總額較去年增加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收入總額達至約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%。

## 財務業務回顧 (續)

### 業績 (續)

#### 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，本集團應佔其銷售收入為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。

## 財務業務回顧 (續)

### 業績 (續)

#### 物業發展及買賣 (續)

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)之應佔已訂出售金額為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應佔溢利總額為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為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)。

## 財務業務回顧 (續)

### 業績 (續)

#### 證券投資 (續)

##### 上市持作買賣投資及財資產品 (續)

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)。

##### 其他收入及開支

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。

## 財務業務回顧 (續)

### 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資產淨值總額約為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。

## 財務業務回顧 (續)

### 資產淨值 (續)

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，佔資產總額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)，佔本集團資產總額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。

## 財務業務回顧 (續)

### 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，而英鎊貸款則實際上以定息計算；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。

## 財務業務回顧 (續)

### 資產抵押 (續)

- (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開支、外幣貸款匯兌差額、安排費用與信貸及承擔費用開支。本期間之利息開支為157,400,000港元，較去年同期錄得之利息開支130,000,000港元(不包括名義利息開支)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。

## 財務業務回顧 (續)

### 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，本集團於香港共有僱員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。誠如於簡明綜合財務報表附註12所披露，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。

## 財務業務回顧 (續)

### 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滙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%。

## 業務回顧 (續)

### 香港物業投資 (續)

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。

## 業務回顧 (續)

### 香港物業發展 (續)

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%。

## 業務回顧 (續)

### 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啟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（「劉鑾雄先生」）（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」）及一間由劉鑾雄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。

由於第二賣方乃劉鑾雄先生間接全資擁有，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。

## 其他資料及報告期末後事項 (續)

### 澳門土地被澳門政府收回之行政程序 (續)

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，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，香港房屋政策的不明朗因素已就新任行政長官所發表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將繼續成為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，將繼續為本集團帶來穩定的回報。

## 展望 (續)

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。

## 董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益

於二零一二年六月三十日，董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部所指的相聯法團)之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉，按本公司根據證券及期貨條例第352條備存之登記冊所載或根據上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)知會本公司及聯交所如下：—

### I 本公司

董事姓名	所持股份數目	附註	身份	已發行股本百分比
劉鑾雄先生	230,984,820	(1)	信託創立人及受益人	
	<u>1,199,715,948</u>	(2)	信託創立人及受益人	
	<u>1,430,700,768</u>			74.99%
劉鳴焯 (「劉鳴焯先生」)	230,984,820	(1)	信託受益人	
	<u>1,199,715,948</u>	(2)	信託受益人	
	<u>1,430,700,768</u>			74.99%

附註：

- (1) 該等股份由一項酌情信託間接擁有。劉鑾雄先生為該信託之創立人。劉鑾雄先生、劉鳴焯先生及劉鑾雄先生之若干其他家族成員則為該信託之合資格受益人。
- (2) 該等股份由一項單位信託基金持有。劉鑾雄先生為該基金其中一名單位持有人。該單位信託基金之餘下單位由一項酌情信託擁有，劉鑾雄先生為該信託之創立人。劉鳴焯先生及劉鑾雄先生之若干其他家族成員則為該酌情信託之合資格受益人。

## 董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益 (續)

### II 本公司之相聯法團

#### 1. 至祥置業有限公司 (「至祥」)

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

#### 2. 金匡

董事姓名	所持股份數目	附註	身份	已發行股本百分比
劉鑾雄先生	1,018,380,590	(2)	信託創立人、 信託受益人及 於受控制公司 之權益	
	<u>493,678,883</u>	(3)	於受控制公司之權益	
	<u><u>1,512,059,473</u></u>			62.26%

附註：

- (1) 正如上文第I段所披露，劉鑾雄先生因擁有本公司已發行股本中74.99%之權益，故被視為於本公司之間接全資擁有附屬公司Billion Up Limited持有之209,931,186股至祥股份中擁有權益。
- (2) 正如上文第I段所披露，劉鑾雄先生因擁有本公司已發行股本中74.99%之權益，故被視為於本公司之間接全資擁有附屬公司巨昇有限公司持有之1,018,380,590股金匡股份中擁有權益。
- (3) 該等權益由一間以劉鑾雄先生作為唯一最終實益擁有人之公司持有。

上述所有權益均為好倉。所顯示的百分比為本公司有關董事於二零一二年六月三十日所擁有之股份數目佔已發行股份數目之百分比。

除上文所披露者外，於二零一二年六月三十日，董事或最高行政人員概無擁有或根據證券及期貨條例被視為擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部所指的相聯法團)之股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉。

於本期間內，董事或最高行政人員以及彼等之配偶或十八歲以下之子女概無獲授予或行使任何可認購本公司或其任何相聯法團之任何證券之權利。

## 主要股東於本公司之證券權益

據董事及最高行政人員所知悉，於二零一二年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條須備存之登記冊所載錄或另行知會本公司，直接或間接擁有或被視為擁有本公司已發行股本5%或以上權益之人士（董事或最高行政人員除外）如下：—

主要股東名稱	所持股份數目	附註	身份	已發行股本百分比
GZ Trust Corporation	1,430,700,768	(1), (2)	信託人、一項信託之受益人及於受控制公司之權益	74.99%
Global King (PTC) Ltd.	1,199,715,948	(1)	信託人	62.89%
Joseph Lau Luen Hung Investments Limited	230,984,820	(2)	實益擁有人	12.10%

附註：

- (1) GZ Trust Corporation (作為一項酌情信託之信託人) 持有一項以Global King (PTC) Ltd.為信託人之單位信託基金之單位，故被視為擁有Global King (PTC) Ltd.所持有之同一批股份之權益。上述股份為上文第I段所披露「董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益」項下劉鑾雄先生及劉鳴煒先生各自之「信託創立人及受益人」及「信託受益人」中所指之同一批1,199,715,948股本公司股份。
- (2) GZ Trust Corporation (作為另一項酌情信託之信託人) 持有Joseph Lau Luen Hung Investments Limited之全部已發行股本，故被視為擁有Joseph Lau Luen Hung Investments Limited所持有之同一批股份之權益。上述股份為上文第I段所披露「董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益」項下劉鑾雄先生及劉鳴煒先生各自之「信託創立人及受益人」及「信託受益人」中所指之同一批230,984,820股本公司股份。

上述所有權益均為好倉。於二零一二年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336條備存之登記冊所載概無任何淡倉。

## 股份獎勵計劃

本公司於二零零九年採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。股份獎勵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。此計劃亦有助於吸引合適之專業人士加盟本集團及協助本集團進一步發展。有關股份獎勵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。本集團於本期間並無就股份獎勵計劃授出任何股份。

## 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》(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

劉鑾雄先生自二零零六年十二月起同時出任本公司主席(「主席」)及行政總裁(「行政總裁」)之職。董事會認為此架構將不會損害董事會的權力及權限之平衡。目前，董事會亦相信在劉鑾雄先生作為主席及行政總裁之領導下，董事會能有效作出決策，對本集團之業務管理及發展均為有利。董事會仍會於適當時考慮將主席及行政總裁之角色分立。

### 守則條文E.1.2 – 主席出席股東週年大會

董事會主席劉鑾雄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為大會主席，以確保與本公司股東於大會上保持有效的溝通。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，董事會獲劉鑾雄先生告知，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鑾雄先生(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，本公司獲劉鑾雄先生告知，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，向劉鑾雄先生的澳門法律顧問及劉鑾雄先生本人送達關於對劉鑾雄先生(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