

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)

截至二零一三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」) 截至二零一三年六月三十日止六個月 (「本期間」) 之未經審核綜合中期業績，連同二零一二年同期之比較數字：—

簡明綜合全面收益報表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核) (重列)
持續經營業務			
收入	3	4,325,125	863,904
銷售成本		(2,069,517)	(54,533)
毛利		2,255,608	809,371
其他收入	5	34,553	24,689
投資收入淨額	6	28,800	749,430
行政開支		(178,351)	(169,708)
其他開支	7	-	(1,439)
出售物業及其他固定資產之收益		4	348
出售投資物業之收益		3,545	-
投資物業之公平值變動		2,729,614	2,813,379
財務費用	9	(222,799)	(170,569)
其他收益及虧損淨額	10	186,827	128,386
攤佔聯營公司業績		224,253	152,348
除稅前溢利		5,062,054	4,336,235
所得稅開支	11	(385,951)	(165,417)
本期間來自持續經營業務之溢利		4,676,103	4,170,818
已終止經營業務			
本期間來自已終止經營業務之溢利	12	501	3,009
本期間溢利	8	4,676,604	4,173,827

簡明綜合全面收益報表 (續)
截至二零一三年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零一三年
千港元
(未經審核)

二零一二年
千港元
(未經審核)
(重列)

附註

其他全面收益		
持續經營業務		
不會重新分類至損益之項目		
重估物業及其他固定資產之盈餘	-	98,162
隨後可能重新分類至損益之項目		
待售投資之公平值變動	(14,178)	(6,672)
境外業務所產生之匯兌差額	76,780	(66,570)
攤佔聯營公司其他全面收益 (支出)	53,178	(12,929)
	<u>115,780</u>	<u>(86,171)</u>
本期間來自持續經營業務之其他全面收益 (除稅後)	<u>115,780</u>	<u>11,991</u>
已終止經營業務	12	
隨後可能重新分類至損益之項目		
待售投資之公平值變動	(136)	3,113
本期間來自持續經營業務及已終止經營業務之其他全面收益 (除稅後)	<u>115,644</u>	<u>15,104</u>
本期間全面收益總額	<u>4,792,248</u>	<u>4,188,931</u>
應佔本期間溢利：		
本公司擁有人		
持續經營業務	4,467,758	4,156,257
已終止經營業務	310	1,685
	<u>4,468,068</u>	<u>4,157,942</u>
非控股權益		
持續經營業務	208,345	14,561
已終止經營業務	191	1,324
	<u>208,536</u>	<u>15,885</u>
總額	<u>4,676,604</u>	<u>4,173,827</u>
應佔本期間全面收益總額：		
本公司擁有人		
持續經營業務	4,583,538	4,168,248
已終止經營業務	226	3,227
	<u>4,583,764</u>	<u>4,171,475</u>
非控股權益		
持續經營業務	208,345	14,561
已終止經營業務	139	2,895
	<u>208,484</u>	<u>17,456</u>
總額	<u>4,792,248</u>	<u>4,188,931</u>
每股盈利 (港元)	14	
基本及攤薄		
來自持續經營業務及已終止經營業務	<u>2.342</u>	<u>2.180</u>
來自持續經營業務	<u>2.342</u>	<u>2.179</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		43,895,401	41,972,818
物業及其他固定資產		591,617	521,886
持作日後發展之物業權益		-	-
無形資產		-	-
商譽		322,938	322,938
聯營公司權益		2,226,324	2,017,868
墊付聯營公司款項		1,670,303	1,642,668
待售投資		111,949	119,012
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		1,627,634	993,942
應收貸款—一年後到期		11	15
遞延稅項資產		27,932	35,252
墊付非控股股東款項		14,908	14,908
抵押存款		589,660	62,673
		51,078,677	47,703,980
流動資產			
物業存貨	15	2,609,422	3,768,372
持作買賣之投資		409,998	156,327
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		7,062,239	9,575,592
應收貸款—一年內到期		32	51
化妝品存貨		2,905	3,379
應收賬項、按金及預付款項	16	2,776,110	5,092,246
應收證券交易賬項及存款		410,962	286,045
可收回稅款		2,595	1,911
抵押存款		185,245	2,169,839
定期存款、銀行結餘及現金		6,132,980	4,786,523
保管人所持銷售所得款項		1,205,632	837,425
		20,798,120	26,677,710
列為持作出售之資產	18	1,088,011	147,569
		21,886,131	26,825,279
流動負債			
應付賬項及應計款項	17	1,040,057	636,313
應付證券交易賬項及保證金		17,083	33,586
按金及預收款項		1,219,236	3,306,447
稅項負債		331,340	93,112
借貸—一年內到期		9,459,494	14,171,958
		12,067,210	18,241,416
與列為持作出售之資產直接相關之負債	18	-	1,973
		12,067,210	18,243,389
流動資產淨值		9,818,921	8,581,890
資產總額減流動負債		60,897,598	56,285,870

簡明綜合財務狀況報表 (續)
於二零一三年六月三十日

二零一三年
六月三十日
千港元
(未經審核)

二零一二年
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	98,162
證券投資儲備	31,586	45,765
法定儲備	37,631	32,203
其他儲備	(2,510)	(2,537)
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	138,062
匯兌儲備	1,144,801	1,014,869
有關持作出售之非流動資產於其他全面收益中確認及 累積於股本權益之款項	-	4,308
保留溢利		
— 擬派/宣派股息	2,861,429	2,289,143
— 其他	40,837,311	39,236,100
	47,836,919	45,546,522
非控股權益	210,668	431,803
股本權益總額	48,047,587	45,978,325

非流動負債

借貸—一年後到期	11,493,088	9,335,617
欠負聯營公司款項	38,699	30,099
欠負接受投資公司款項	383,935	104,935
欠負非控股股東款項	252,119	220,437
遞延稅項負債	682,170	616,457
	12,850,011	10,307,545
	60,897,598	56,285,870

簡明綜合財務報表附註
截至二零一三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. 應用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所採納之會計政策與編製本集團截至二零一二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訂或經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」）。本集團於本未經審核簡明綜合財務報表所採納之新訂香港財務報告準則載列如下：

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

本集團已應用香港會計準則第 1 號（修訂本）「其他全面收益項目之呈列」。該等修訂引進全面收益報表及收益報表之新術語。根據香港會計準則第 1 號（修訂本），「全面收益報表」重新命名為「損益及其他全面收益報表」。香港會計準則第 1 號之修訂規定於其他全面收益一節作出額外披露，致使其他全面收益項目分為兩大類：(a)隨後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合若干特定條件時，隨後可能重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配。修訂本並無改變其除稅前或除稅後呈列其他全面收益項目之選擇權。其他全面收益一節之呈列方式已就有關披露作相應修訂。

香港財務報告準則第 7 號（修訂本）規定披露(i)於財務狀況報表抵銷；或(ii)（不論有否抵銷）受限於主淨額安排或類似安排之金融資產及金融負債。採納香港財務報告準則第 7 號之修訂僅影響於中期報告內所載抵銷金融資產及金融負債之披露。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

根據香港財務報告準則第 10 號，就實體綜合計算附屬公司而言，釐定控制權之單一方法乃以權力概念、回報變化及利用該權力影響回報金額之能力。此準則取代以往根據香港會計準則第 27 號（經修訂）（就公司而言）強調法定控制權或根據香港（國際會計準則委員會）－ 詮釋第 12 號（就特殊目的實體而言）強調風險及回報之方法。由於本集團旗下所有附屬公司符合香港財務報告準則第 10 號之控制權要求，且並無根據新指引識別出新附屬公司，故採納香港財務報告準則第 10 號並無對本集團構成任何財務影響。

根據香港財務報告準則第 11 號，於共同安排之投資視乎每名投資者之合約權利及義務（而非按共同安排之法定架構），分類為共同業務或合營公司。香港財務報告準則第 11 號廢除使用比例合併法計算共同控制實體之選擇權。然而，符合合營公司定義之共同控制實體，應根據香港會計準則第 28 號（2011 年）7 使用權益法入賬。採納香港財務報告準則第 11 號並無對本集團構成任何財務影響。

香港財務報告準則第 12 號訂明附屬公司、共同安排及聯營公司之披露規定，並引進非綜合架構實體之新規定。香港財務報告準則第 12 號規定作出之披露，總體而言較以往各準則所規定更為廣泛。由於該等披露規定僅應用於完整財務報表，故本集團並無因為採納香港財務報告準則第 12 號而於本未經審核簡明綜合財務報表作出額外披露。

香港財務報告準則第 13 號為各項香港財務報告準則規定或允許之所有公平值計量確立單一指引來源，並釐清公平值定義為平倉價，即市場參與者根據市況在計量日期進行有秩序交易出售資產或轉讓負債之價格。香港財務報告準則第 13 號亦提高公平值計量披露之要求。有部分披露乃香港會計準則第 34.16A(j)號就金融工具所作之特別規定並於中期報告內披露，採納香港財務報告準則第 13 號並無對本集團之資產及負債之公平值計量構成任何重大影響。

2009 年至 2011 年頒布之香港財務報告準則年度改進包括對不同香港財務報告準則作出之多項修訂，當中本集團業務適用者如下：

香港會計準則第 32 號（修訂本）「金融工具：呈列」釐清給予股本權益工具持有人之分派所涉所得稅應於損益確認，而股本權益交易之交易成本所涉之所得稅則應於股本權益確認。由於本集團目前並無應課稅分派或可扣稅股本權益交易成本，故採納香港會計準則第 32 號之修訂並無對本集團構成任何財務影響。

根據香港會計準則第 34 號（修訂本），倘某一可呈報分類之總負債資料定期提供予主要營運決策者，則須於本未經審核簡明財務報表作出相關披露。由於有關分類資產及負債之資料已於本未經審核簡明財務報表內提供，故採納香港會計準則第 34 號之修訂並無對本集團構成任何影響。

除按未來適用基準應用之香港財務報告準則第 13 號外，本集團已追溯應用上述新訂香港財務報告準則。

除上述者外，應用新訂香港財務報告準則不會對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式構成重大影響，故於本期間毋須作出過往期間調整。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

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 ²
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ²
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 27 號（修訂本）	投資實體 ¹
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 ¹
香港會計準則第 36 號（修訂本）	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第 39 號（修訂本）	衍生工具更替及對沖會計法之延續 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第 21 號	徵費 ¹

¹於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

²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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業租金收入	901,604	819,891
出售持作出售物業	3,393,837	31,667
出售持作買賣之投資虧損	(5,581)	(11,297)
貸款融資利息收入	26,787	15,690
經紀服務及化妝品銷售收入	8,478	7,953
	<u>4,325,125</u>	<u>863,904</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。

本集團擁有六項可呈報分類—(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及(vi)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
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

由於出售本集團之兩間上市附屬公司，於待售投資之「浮息及定息票據」之可呈報分類已自二零一二年十二月三十一日止年度終止，已終止經營業務之詳情載列於附註 12 及營運分類之比較數字已相應重列。

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及其他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二零一二年起維持不變。

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按物業所在地為基準。

於本集團之收入及業績，並無主要客戶。

營運分類資料呈列如下：
簡明綜合全面收益報表
 截至二零一三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 財資產品 千港元	非上市投資 、投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
持續經營業務								
收入以外之主要現金項目								
– 香港	-	-	-	-	2,049,877	-	-	2,049,877
– 其他國家	-	-	-	-	9,991,256	-	-	9,991,256
	-	-	-	-	12,041,133	-	-	12,041,133
收入								
來自外部客戶之收入								
– 香港	2,354,003	567,298	189,097	-	(6,805)	3,132	32,133	3,138,858
– 中國大陸	1,039,834	27,489	23,287	-	-	-	-	1,090,610
– 英國	-	2,593	91,840	-	-	-	-	94,433
– 其他國家	-	-	-	-	1,224	-	-	1,224
	3,393,837	597,380	304,224	-	(5,581)	3,132	32,133	4,325,125
來自扣除非控股權益後之 外部客戶收入	2,805,337	597,011	304,047	-	(5,581)	3,132	32,133	3,736,079
應佔聯營公司物業銷售								
– 香港	298,583	-	-	-	-	-	-	298,583
應佔聯營公司租金收入								
– 香港	-	7,590	14,239	-	-	-	-	21,829
– 中國大陸	-	41,205	41,375	-	-	-	-	82,580
	3,103,920	645,806	359,661	-	(5,581)	3,132	32,133	4,139,071
業績								
分類業績								
– 香港	1,026,510	550,503	183,342	-	(70,774)	45,862	36,293	1,771,736
– 中國大陸	331,765	24,109	20,428	-	-	4,990	-	381,292
– 英國	-	2,591	91,752	-	-	-	-	94,343
– 其他國家	-	-	-	-	44,775	-	-	44,775
	1,358,275	577,203	295,522	-	(25,999)	50,852	36,293	2,292,146
攤佔聯營公司業績								
– 應佔物業銷售淨額								
– 香港	107,285	-	-	-	-	-	-	107,285
– 應佔收入總額								
– 香港	-	7,590	14,239	-	-	-	824	22,653
– 中國大陸	-	41,205	41,375	-	-	-	-	82,580
– 應佔營運成本								
– 香港	-	(674)	(2,317)	-	-	-	-	(2,991)
– 中國大陸	-	(23,429)	(6,976)	-	-	-	-	(30,405)
非控股權益	(256,628)	(328)	(162)	-	-	-	-	(257,118)
	1,208,932	601,567	341,681	-	(25,999)	50,852	37,117	2,214,150
其他收入	3,338	95	-	-	-	-	-	3,433
出售投資物業之收益	-	3,545	-	-	-	-	-	3,545
財務費用	-	(1,488)	(52,687)	-	(27,738)	-	-	(81,913)
其他收益及虧損淨額	(11,709)	-	-	-	-	-	-	(11,709)
攤佔聯營公司業績								
– 所得稅及其他	(132)	(14,959)	2,346	-	-	-	(49)	(12,794)
非控股權益	(555)	(910)	-	-	-	-	-	(1,465)
	1,199,874	587,850	291,340	-	(53,737)	50,852	37,068	2,113,247
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(154,965)
未分攤之財務費用								(140,886)
出售附屬公司收益								198,536
所得稅開支								(328,350)
未分攤之非控股權益								49,897
本公司擁有人應佔本期間來自持續經營業務之溢利								1,737,479
本公司擁有人應佔本期間來自已終止經營業務之溢利								310
來自持續經營業務及已終止經營業務之核心溢利 (不包括主要非現金項目)								1,737,789
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)								2,787,880
– 遞延稅項開支								(57,601)
本公司擁有人應佔本期間來自持續經營業務及已終止經營業務之溢利								4,468,068

簡明綜合財務狀況報表

於二零一三年六月三十日

	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	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	3,367,589	29,354,608	8,399,463	-	409,998	645,025	109,947	42,286,630
— 中國大陸及澳門	10,459,408	1,573,815	397,615	-	-	7,115	25,507	12,463,460
— 英國	-	100,600	3,765,900	-	-	-	-	3,866,500
— 其他國家	-	-	-	-	9,318,147	-	-	9,318,147
聯營公司權益								
— 香港	33,416	423,960	1,058,889	-	-	1,432	28,839	1,546,536
— 中國大陸	144,994	117,635	417,159	-	-	-	-	679,788
墊付聯營公司款項								
— 香港	7,025	114	237	-	-	2	1,463	8,841
— 中國大陸	977,204	60,576	623,682	-	-	-	-	1,661,462
可呈報分類資產	14,989,636	31,631,308	14,662,945	-	9,728,145	653,574	165,756	71,831,364
列為持作出售之資產 未分攤之公司資產								1,088,011 45,433
綜合資產總額								72,964,808
負債								
分類負債								
— 香港	690,175	907,656	183,905	-	2	23,441	84,431	1,889,610
— 中國大陸及澳門	654,084	21,087	20,184	-	-	-	94	695,449
— 英國	-	80,975	3,031,253	-	-	-	-	3,112,228
— 其他國家	-	-	-	-	4,873,008	-	-	4,873,008
可呈報分類負債	1,344,259	1,009,718	3,235,342	-	4,873,010	23,441	84,525	10,570,295
未分攤之公司負債								14,346,926
綜合負債總額								24,917,221
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	206,108	104,506	287,515	-	-	-	4,370	

其他重大項目

截至二零一三年六月三十日止六個月

	持續經營業務				已終止 經營業務	持續經營業務及 已終止經營業務
	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	總額 千港元	總額 千港元	綜合全面收益 報表總額 千港元
利息收入	461,713	8,187	-	469,900	510	470,410
財務費用	(81,913)	(140,886)	-	(222,799)	-	(222,799)
收入(支出)淨額	379,800	(132,699)	-	247,101	510	247,611
折舊	-	(9,111)	-	(9,111)	-	(9,111)
投資物業之公平值變動	-	-	2,729,614	2,729,614	-	2,729,614
就澳門物業項目之確認發展成本	(11,709)	-	-	(11,709)	-	(11,709)
攤佔聯營公司業績	166,328	-	57,925	224,253	-	224,253
所得稅開支	-	(328,350)	(57,601)	(385,951)	(38)	(385,989)
非控股權益	(258,583)	49,897	341	(208,345)	(191)	(208,536)

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（重列）

	物業發展及買賣		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	非上市投資、投資控股及經紀服務	所有其他分類	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元					
持續經營業務									
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	49,463	28,805	753,341
— 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	51,906	28,805	1,570,081
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)	-	-	-	-	-	(3,724)
	44,897	529,728	321,485	-	-	687,666	51,906	30,683	1,666,365
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	51,906	30,519	1,562,231
未分攤項目									
未分攤之公司開支淨額									(157,667)
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									(63,984)
未分攤之非控股權益									(6,351)
本公司擁有人應佔本期間來自持續經營業務之溢利									1,232,655
本公司擁有人應佔本期間來自已終止經營業務之溢利									1,685
來自持續經營業務及已終止經營業務之核心溢利（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來自持續經營業務及已終止經營業務之溢利									4,157,942

簡明綜合財務狀況報表

於二零一二年十二月三十一日

	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	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	3,465,036	26,790,661	10,437,781	-	154,275	2,711,447	35,481	43,594,681
—中國大陸及澳門	10,162,923	1,544,696	305,415	-	-	-	3,868	12,016,902
—英國	-	107,547	3,867,352	-	-	-	-	3,974,899
—其他國家	-	-	-	-	11,082,370	-	-	11,082,370
聯營公司權益								
—香港	359,374	210,865	839,772	-	-	1,579	18,071	1,429,661
—中國大陸	118,660	106,215	363,332	-	-	-	-	588,207
墊付聯營公司款項								
—香港	7,225	86	60	-	-	2	1,448	8,821
—中國大陸	971,089	60,805	601,953	-	-	-	-	1,633,847
可呈報分類資產	15,084,307	28,820,875	16,415,665	-	11,236,645	2,713,028	58,868	74,329,388
列為持作出售之資產 未分攤之公司資產								147,569 52,302
綜合資產總額								74,529,259
負債								
分類負債								
—香港	2,057,523	723,623	37,009	-	3	35,419	80,018	2,933,595
—中國大陸及澳門	1,026,552	21,402	21,073	-	-	-	-	1,069,027
—英國	-	89,791	3,244,312	-	-	-	-	3,334,103
—其他國家	-	-	-	-	6,796,841	-	-	6,796,841
可呈報分類負債	3,084,075	834,816	3,302,394	-	6,796,844	35,419	80,018	14,133,566
與列為持作出售之資產直接相關之負債 未分攤之公司負債								1,973 14,415,395
綜合負債總額								28,550,934
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	1,017,557	113,756	238,595	-	-	-	5,726	

其他重大項目

截至二零一二年六月三十日止六個月(重列)

	持續經營業務				已終止 經營業務	持續經營業務及 已終止經營業務
	可呈報 分類總額	未分攤 之調整	主要非現金 項目之調整	總額	總額	綜合全面收益 報表總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
利息收入	491,552	-	-	491,552	3,769	495,321
財務費用	(69,005)	(101,564)	-	(170,569)	-	(170,569)
收入(支出)淨額	422,547	(101,564)	-	320,983	3,769	324,752
折舊	-	(7,410)	-	(7,410)	-	(7,410)
投資物業之公平值變動	-	-	2,813,379	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	-	129,002
攤佔聯營公司業績	65,208	-	87,140	152,348	-	152,348
所得稅開支	-	(63,984)	(101,433)	(165,417)	(438)	(165,855)
非控股權益	(3,724)	(6,351)	(4,486)	(14,561)	(1,324)	(15,885)

5. 其他收入

截至六月三十日止六個月
二零一三年 二零一二年
千港元 千港元

其他收入包括：

持續經營業務

樓宇管理費收入
樓宇管理費開支

102,620	96,795
(94,882)	(85,515)
7,738	11,280

沒收銷售物業按金
管理及保養服務收入
來自貸款票據之利息收入（附註 16(b)）

50	277
5,245	3,275
8,187	-

已終止經營業務

匯兌收益淨額

37	-
----	---

6. 投資收入淨額

截至六月三十日止六個月
二零一三年 二零一二年
千港元 千港元
(重列)

持續經營業務

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

(80,415) -

指定為通過損益以反映公平值之金融資產：
因債券之公平值變動而產生之未變現(虧損)收益
因債券之公平值變動而產生之已變現收益
公平值變動
匯兌部分變動

(566,470)	215,472
210,102	40,233
(12,540)	(2,115)

指定為通過損益以反映公平值之金融資產因公平值變動
所產生之(虧損)收益淨額

(368,908) 253,590

其他投資收入淨額

7,373 186

股息收入來自：

上市投資
非上市投資
利息收入

16,446 4,400
19,620 15,734
434,684 475,520
28,800 749,430

已終止經營業務

利息收入

510 3,769

29,310 753,199

於來自持續經營業務之利息收入之中包括債券利息約為 405,086,000 港元（二零一二年：440,787,000 港元）。來自已終止經營業務之利息收入為非上市定息票據之利息約為 510,000 港元（二零一二年：非上市浮息及定息票據之利息約 3,691,000 港元）。

7. 其他開支

截至六月三十日止六個月
二零一三年 二零一二年
千港元 千港元

其他開支包括：

持續經營業務

無形資產攤銷

特定交易開支

- 1,430
- 9

8. 本期間溢利

截至六月三十日止六個月
二零一三年 二零一二年
千港元 千港元
(重列)

本期間溢利已（扣除）計入：

持續經營業務

僱員成本總額：

僱員成本（包括董事酬金）

退休福利計劃供款，扣除已沒收供款約 130,000 港元
（二零一二年：295,000 港元）

(119,512)	(109,571)
(4,960)	(4,423)
(124,472)	(113,994)

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）

(1,484)	(1,583)
(3,473)	(3,173)
(9,111)	(7,410)
(1,822,499)	(10,095)
(1,649)	(1,369)
(24,140)	(25,756)

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虧損淨額

2,072,832	1,374,822
(2,075,932)	(1,384,058)
(2,481)	(2,061)
(5,581)	(11,297)

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

901,604	819,891
(28,077)	(37,919)
(802)	(1,604)
872,725	780,368

已終止經營業務

核數師酬金

匯兌虧損淨額

(7) -
- (315)

9. 財務費用

截至六月三十日止六個月
二零一三年 二零一二年
千港元 千港元

持續經營業務

利息：

須於五年內全數償還之銀行貸款	218,096	174,332
須於五年後全數償還之銀行貸款	-	21,901
須於五年內全數償還之其他貸款	20,319	17,561
須於五年內償還由一間前附屬公司提供之貸款	2,771	-
欠負非控股股東款項	1,482	-
利息總額	242,668	213,794
外幣貸款匯兌虧損（收益）	7,419	(5,138)
其他財務費用	35,579	18,298
	285,666	226,954
減：撥充發展中物業存貨資本化之利息	(635)	(31,692)
撥充發展中投資物業資本化之利息	(62,232)	(24,693)
	222,799	170,569

10. 其他收益及虧損淨額

截至六月三十日止六個月
二零一三年 二零一二年
千港元 千港元

其他收益及虧損淨額包括：

持續經營業務

出售附屬公司之收益（附註）	198,536	-
就澳門物業項目之確認發展成本	(11,709)	-
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)

附註：於本期間，出售附屬公司之收益乃來自出售本集團於一間上市附屬公司至祥置業有限公司（「至祥」）持有之全部61.96%之權益（附註19）（二零一二年：無）。

11. 所得稅開支

截至六月三十日止六個月
二零一三年 二零一二年
千港元 千港元
(重列)

支出包括：

持續經營業務

當期稅項：

香港利得稅
香港以外地區

219,793	42,283
105,204	8,182
324,997	50,465

過往年度超額撥備：

香港利得稅
香港以外地區

263	(1,404)
(9,464)	408
(9,201)	(996)

遞延稅項：

本期間支出

70,155	115,948
385,951	165,417

已終止經營業務

香港

當期稅項

38	438
385,989	165,855

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按稅率 16.5% (二零一二年：16.5%) 計算。用作估計中國所得稅乃按中國企業所得稅率 25% (二零一二年：25%) 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. 已終止經營業務

(a) 於二零一三年二月六日出售至祥 (「至祥出售」)

於二零一二年十二月五日，(i)本公司之一間間接全資擁有附屬公司 Billion Up Limited (「Billion Up」)；(ii)本公司，即 Billion Up 之擔保人；及(iii)與本公司及其關連人士並無關連之獨立第三方(「至祥買方」)訂立買賣協議，據此，Billion Up 同意出售而至祥買方亦同意購買本集團持有之至祥股份 (相當於至祥之全部已發行股本約 61.96%)，代價總額約為 559,199,000 港元 (經調整後)。至祥出售已於二零一三年二月六日完成。於完成後，至祥及其附屬公司 (「至祥集團」) 已不再為本集團之附屬公司。

於二零一二年十二月五日，本集團與至祥簽訂買賣協議，有關從至祥購買景亨投資有限公司 (「景亨」)(至祥之一間間接全資擁有附屬公司)之全部已發行股本、股東貸款及若干債項(「景亨收購」)，代價總額約為 41,500,000 港元。景亨收購已於二零一三年一月二十三日完成。因此，於至祥出售完成時，景亨之資產及負債不會成為至祥出售之資產淨值一部分。

至祥出售及景亨收購詳情載於本公司日期為二零一二年十二月五日的公布內。

12. 已終止經營業務（續）

(b) 於二零一二年八月六日出售 G-Prop (Holdings) Limited（「金匡」）（「金匡出售」）

於二零一二年六月十六日，本公司之一間間接全資擁有附屬公司巨昇有限公司（為第一賣方）（「第一賣方」）及一間由一名董事兼控股股東間接全資擁有之公司 Asian Kingdom Limited（為第二賣方）（「第二賣方」）與(i)獨立第三方 Champion Dynasty Limited（為買方）（「金匡買方」）；(ii)本公司及 Crown Jade Limited 均為保證人；及(iii)金匡買方之擔保人張偉權先生訂立買賣協議，出售合共 1,512,059,473 股金匡股份。據此，1,018,380,590 股金匡股份由第一賣方出售，而 493,678,883 股金匡股份由第二賣方出售予金匡買方，代價總額約為 423,661,000 港元。金匡出售已於二零一二年八月六日完成。於完成後，金匡及其附屬公司已不再為本集團之附屬公司。

金匡出售詳情載於本公司日期為二零一二年六月十七日的公布內。

由於至祥出售及金匡出售，「浮息及定息票據」呈報分類已自截至二零一二年十二月三十一日止年度終止；及根據香港會計師公會頒布之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」，其綜合業績已分類為已終止經營業務及其比較資料亦已相應重列。

截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月期間，已終止經營業務之未經審核綜合業績概述如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他收入	37	-
投資收入淨額	510	3,769
行政開支	(8)	(322)
除稅前溢利	539	3,447
所得稅開支	(38)	(438)
本期間來自已終止經營業務之溢利	501	3,009
本期間其他全面（支出）收益：		
隨後可能重新分類至損益之項目		
待售投資之公平值變動	(136)	3,113
本期間來自已終止經營業務之全面收益總額（除稅後）	365	6,122
應佔本期間來自已終止經營業務之溢利：		
本公司擁有人	310	1,685
非控股權益	191	1,324
	501	3,009
應佔本期間來自已終止經營業務之全面收益總額：		
本公司擁有人	226	3,227
非控股權益	139	2,895
	365	6,122

12. 已終止經營業務 (續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
來自已終止經營業務之綜合現金流量表概述如下:		
用於經營業務之現金淨額	(581)	(735)
來自投資業務之現金淨額	1,051	14,732
現金流入淨額	<u>470</u>	<u>13,997</u>

13. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
於中期完結後已宣布之二零一三年中期股息每股 20 港仙 (二零一二年：每股 1 港仙)	381,524	19,076
於中期完結後已宣布之二零一三年特別中期股息每股 1.30 港元 (二零一二年：無)	2,479,905	-
	<u>2,861,429</u>	<u>19,076</u>
於二零一三年二月二十二日已派付之二零一二年特別中期股息每股 1 港元 (二零一一年：無)	1,907,619	-
於二零一三年六月十日已派付之二零一二年末期股息每股 20 港仙 (二零一一年：每股 1 港仙)	381,524	19,076
已派付股息總額	<u>2,289,143</u>	<u>19,076</u>

14. 每股盈利

來自持續經營業務及已終止經營業務

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	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
盈利：		(重列)
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：		
持續經營業務	4,467,758	4,156,257
已終止經營業務	310	1,685
持續經營業務及已終止經營業務	<u>4,468,068</u>	<u>4,157,942</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>

來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據本期間來自持續經營業務之本公司擁有人應佔之溢利約 4,467,758,000 港元 (二零一二年：4,156,257,000 港元 (重列)) 及本期間已發行普通股之加權平均數 1,907,619,079 (二零一二年：1,907,619,079) 股計算。

14. 每股盈利 (續)

來自已終止經營業務

來自已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利為 0.02 港仙 (二零一二年: 0.09 港仙 (重列)), 乃根據本期間來自已終止經營業務之本公司擁有人應佔之溢利約 310,000 港元 (二零一二年: 1,685,000 港元 (重列)) 及本期間已發行普通股之加權平均數 1,907,619,079 (二零一二年: 1,907,619,079) 股計算。

截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月, 因並無攤薄事項, 故上述兩期間之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

15. 物業存貨

於本期間, 根據澳門土地 (定義見下文) 之地盤平整及斜坡鞏固之驗證工程所產生之額外建築成本約 6,780,000 港元, 已分類為「物業存貨」, 而有關金額已由「物業存貨」重新分類為「應收賬項、按金及預付款項」。

誠如本公司日期為二零一二年六月十七日、八月十四日及九月五日之公布所載, 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」) 發出之三份通知 (「先前通知」), 內容有關(i)澳門氹仔偉龍馬路接鄰澳門國際機場之五塊土地 (根據本集團記錄, 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 及相關土地批給合同之修改; 及(ii)按二零一一年三月九日所公布, 將澳門土地之住宅樓面面積由 392,505 平方米增加至 537,560 平方米, 以及將九幅最初構成澳門土地一部分、地盤總面積約 1,282 平方米之小型土地, 交換為八幅毗鄰之地盤總面積約 5,204 平方米之小型土地 (「二零一一年修改」)。先前通知、相關上訴、法律意見及本集團向澳門政府採取之行動詳情, 載於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註 34、38 及 50。

於二零一三年四月十六日, Moon Ocean 接獲由土地工務運輸局發出之通知 (「第四份通知」), 表示(i)澳門行政長官宣告, 澳門行政長官早前同意二零一一年修改之行為無效 (「第二次決定」); 及(ii)Moon Ocean 可於第二次決定正式公布起計十五天內就第二次決定提出聲明異議, 以及可向澳門中級法院提出上訴。第四份通知詳情於本公司日期為二零一三年四月十六日之公布內披露。第二次決定其後刊登於日期為二零一三年四月十七日之《澳門政府公報》。

於二零一三年五月十五日, Moon Ocean 聯同御海·南灣之兩名買家就第二次決定向澳門中級法院提出上訴 (「第二次決定上訴」)。提出第二次決定上訴詳情於本公司日期為二零一三年五月十五日之公布內披露。

在編製本集團於本期間之未經審核簡明綜合財務報表時, 董事已就先前通知、第四份通知以及對澳門行政長官在先前通知及第四份通知所作決定提出之上訴向澳門法律顧問尋求法律意見 (「澳門法律意見」)。

依據澳門法律意見, 先前通知、第四份通知、對澳門行政長官在先前通知及第四份通知所作決定提出之上訴以及所有可得資料, 本集團已將本期間澳門土地建築項目所產生之成本約 6,780,000 港元 (「二零一三年建築成本」) 重新分類至於二零一三年六月三十日本集團未經審核簡明綜合財務狀況報表之「應收賬項、按金及預付款項」(附註 16(a)) 內。

16. 應收賬項、按金及預付款項

應收貿易賬項：

應收賬項、按金及預付款項包括應收貿易賬項約 135,990,000 港元（二零一二年十二月三十一日：35,381,000 港元），包括預先開單而預期租戶會於收到租單後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：

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	13,416	4,264
三十一日至六十日	3,745	22,244
六十一日至九十日	646	1,201
九十日以上	118,183	7,672
	135,990	35,381

於二零一三年六月三十日之其他應收款項及預付款項主要包括以下各項：

- (a) 於本期間，二零一三年建築成本約 6,780,000 港元已自「物業存貨」重新分類至「應收賬項、按金及預付款項」，該筆款項已確認為「就澳門物業項目之確認發展成本」。此外，於本期間由於維持銷售辦公室及示範單位所產生之二零一三年澳門項目成本（定義見下文）約 4,929,000 港元，已分類為「應收賬項、按金及預付款項」，而該筆款項亦已確認為「就澳門物業項目之確認發展成本」。

應收賬項、按金及預付款項（扣除減值）包括(i)於本期間自物業存貨重新分類之二零一三年建築成本（附註15），及(ii)於本期間與預售澳門土地物業項目住宅單位所產生主要成本有關之預付款項約 4,929,000 港元（不包括集團內公司間就辦公室物業之租金費用及樓宇管理費由 Moon Ocean 向其同系附屬公司支付費用約 804,000 港元）（「二零一三年澳門項目成本」）。於本期間，二零一三年建築成本及二零一三年澳門項目成本已確認為「就澳門物業項目之確認發展成本」，並計入未經審核簡明綜合全面收益報表之「其他收益及虧損淨額」（附註10）內。

於二零一三年六月三十日，其他應收款項（扣除減值）包括下列各項於二零一二年十二月三十一日之承前結餘：(i)已付予原承批人之收購土地批給之收購成本約 1,329,023,000 港元（「土地成本」）；及(ii)向澳門政府支付之有關二零一一年修改溢價約 624,073,000 港元（「溢價」）。土地成本及溢價之詳情載於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註 34 及 38。

- (b) 包括於二零一二年十二月三十一日之其他應收款項為就本集團出售於朝隆集團有限公司（「朝隆集團」）之全部49%權益（「朝隆出售」），根據於二零一二年九月五日之買賣協議從買方收到作為部分代價本金額為 300,000,000 美元（相當於約為 2,327,070,000 港元）之貸款票據（「貸款票據」）。朝隆出售之詳情載列於二零一二年九月五日之本公司公布內。

16. 應收賬項、按金及預付款項（續）

(b)（續）

該貸款票據之贖回日為二零一三年六月七日，以朝隆集團之49股股份押記作為抵押（「股份押記」）及年息2%計算。該貸款票據於二零一三年三月四日及二零一三年三月六日分別以100,000,000美元（相當於約為775,565,000港元）及200,000,000美元（相當於約為1,551,130,000港元）連同全部應計利息被全數贖回。股份押記已於二零一三年三月六日解除及註銷。

除上文所述外，該買賣協議及有關朝隆出售事項之其他交易文件項下所包含之條款、條文、擔保、彌償及承諾（包括但不限於其所載之買入選擇權、出售選擇權、債務證券擔保及自動出售），仍具十足效力及作用（以尚未履行或解除者為限）。

贖回貸款票據之詳情已刊載於本公司日期為二零一三年三月六日發出之公布內。

董事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247,841,000港元（二零一二年十二月三十一日：339,738,000港元）。

應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	29,174	36,717
九十日以上	218,667	303,021
	<u>247,841</u>	<u>339,738</u>

董事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. 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

(a) 出售位於香港一個投資物業之若干店舖或單位（「銷售單位」）

於本期間，本公司之一間間接全資擁有附屬公司（「銷售單位賣方」）與若干獨立第三方及三間由一位本公司董事兼主要股東關係密切之家庭成員全資擁有之公司（「關連人士」）（統稱「銷售單位買方」）訂立一連串臨時買賣協議（「臨時協議」）。根據臨時協議，銷售單位賣方將依據臨時協議列明之條款及條件出售銷售單位予銷售單位買方。於二零一三年六月三十日，代價總額約為1,081,728,000 港元之臨時協議已經訂立，其中包括與關連人士所訂立之臨時協議代價總額約39,096,000 港元。該等交易將於二零一三年下半年完成。截至批准本未經審核簡明綜合財務報表當日，大部分銷售單位之買賣經已完成。

(b) 出售位於香港另一個投資物業（「物業」）之一店舖（「賣出單位」）

本公司之一間間接非全資擁有附屬公司與一名獨立第三方於二零一三年六月訂立臨時買賣協議出售賣出單位，代價約為4,750,000 港元。交易將於二零一三年八月完成。

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」，該等銷售單位及賣出單位已於二零一三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況報表中計入列為持作出售之資產並以公平值列賬。

於二零一二年十二月三十一日，由於至祥出售之買賣協議（誠如附註12(a)所述）及出售物業若干店舖（「二零一二年賣出單位」）之買賣協議於截至二零一二年十二月三十一日止年度內已訂立，至祥之綜合資產及負債以及二零一二年賣出單位已於二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況報表中相應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。

銷售單位及賣出單位（二零一二年十二月三十一日：至祥集團及二零一二年賣出單位）相應地分類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合計總額，主要類別如下：

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
投資物業	1,088,011	14,290
待售投資	-	98,057
應收賬項、按金及預付款項	-	1,735
定期存款及銀行結餘	-	33,487
列為持作出售之資產	1,088,011	147,569
應付賬項及應計款項	-	279
稅項負債	-	1,694
與列為持作出售之資產直接相關之負債	-	1,973

19. 出售附屬公司

誠如附註 12(a) 所披露，於二零一二年十二月五日，Billion Up、本公司與獨立第三方訂立一份買賣協議出售本集團擁有之全部 61.96% 至祥權益，代價總額約為 559,199,000 港元（經調整後）。至祥出售已於二零一三年二月六日完成。於完成後，至祥集團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。

誠如附註 12(a) 所披露，自景亨收購於二零一三年一月二十三日（至祥出售完成前）完成，其資產及負債於至祥出售完成當日不構成出售資產淨值之一部分。

至祥集團之資產淨值於出售日如下：

	千港元
貸款予本集團	410,000
待售投資	97,937
應收賬項、按金及預付款項	3,029
定期存款及銀行結餘	563,264
應付賬項及應計款項	(490,434)
稅項負債	(1,416)
出售資產淨值	<u>582,380</u>
非控股權益	(220,774)
待售投資之累計收益由股本權益重新分類	(4,224)
出售附屬公司之收益	<u>198,536</u>
	<u>555,918</u>
以下列方式支付：	
已收現金代價	559,199
出售所產生之開支	(3,281)
	<u>555,918</u>
出售時產生之現金流出淨額：	
已收現金代價	559,199
出售所產生之開支	(3,281)
已出售之定期存款及銀行結餘	(563,264)
	<u>(7,346)</u>

出售附屬公司之收益已計入本未經審核簡明綜合全面收益報表之「其他收益及虧損淨額」（附註10）內。

20. 資本承擔

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
已批准及已簽約：		
香港物業發展開支	489,663	612,980
中國大陸物業發展開支	4,218,856	4,325,394
澳門物業發展開支	2,772,500	2,781,962
中國大陸資本投資	380,705	-
翻新物業	2,305	2,305
	7,864,029	7,722,641

於報告期末，本集團之聯營公司已批准及已簽約之資本承擔約為810,536,000港元（二零一二年十二月三十一日：571,202,000港元），而當中本集團攤佔之承擔額約為202,634,000港元（二零一二年十二月三十一日：142,801,000港元）。

21. 或然負債

(a) 就先前通知及第四份通知所載決定進行之澳門中級法院之上訴

誠如本未經審核簡明綜合財務報表附註 15 及 16 及截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合財務報表附註 34 及 38 所披露，Moon Ocean 已向澳門中級法院提交對澳門行政長官在先前通知及第四份通知所作決定提出之上訴。截至批准本未經審核簡明綜合財務報表當日，該等上訴仍在進行當中及尚未接獲澳門中級法院何時進行法律程序之通知。

於澳門土地上發展御海·南灣項目過程中，Moon Ocean 已與若干承建商訂立建築合同。於二零一三年六月三十日，該等建築合同之總額約為 2,772,500,000 港元（二零一二年十二月三十一日：2,781,962,000 港元），儘管概無建築承建商（包括中國建築工程（澳門）有限公司，其為主建築承建商，建築合約總額約為 2,252,457,000 港元（二零一二年十二月三十一日：2,252,677,000 港元））已於澳門土地上動工。倘該等上訴之最終結果不利於本集團，Moon Ocean 可能考慮與該等承建商就於澳門土地上發展御海·南灣項目訂立註銷協議。倘建築承建商提出任何申索，則該等建築合同項下未行使之合約責任產生之負債可能需作出調整。

關於二零一二年三月開始預售之御海·南灣，本集團於二零一三年六月三十日及於二零一二年十二月三十一日已預售 302 個單位，共錄得之出售合約約 3,825,269,000 港元（撇除 2 個已簽約出售之註銷）及本集團已收取約 383,853,000 港元之銷售按金。倘該等上訴之最終結果不利於本集團，Moon Ocean 可能考慮與預售御海·南灣之買家訂立註銷協議及退回已收按金。倘預售御海·南灣之買家提出任何申索，則可能需就此作出調整。

董事認為，本集團將就先前通知及第四份通知所作決定提出之上訴作出進一步法律程序。董事認為，根據澳門法律意見，具有強而有力之證據贏得該等上訴。

21. 或然負債 (續)

(b) 有關御海·南灣其中一個單位之預售交易之訴訟

於二零一二年三月三日，兩名御海·南灣買家（「原訴人」）與 Moon Ocean 共同地簽訂具約束力要約函，據此，原訴人同意購買御海·南灣一個住宅單位（「具約束力要約函」）。根據該具約束力要約函，原訴人於簽訂該具約束力要約函當日向 Moon Ocean 支付金額約為 603,000 港元之首筆按金（「首筆按金」）。

於二零一二年七月十八日，澳門初級法院按原訴人鑒於該具約束力要約函條款與預售協議並不一致而向 Moon Ocean 下達一項傳訊令狀，就(i)要求撤銷該具約束力要約函及(ii)向 Moon Ocean 申索退還首筆按金（「訴訟」）。於二零一二年九月二十四日，Moon Ocean 之代表律師代表 Moon Ocean 向澳門初級法院提呈抗辯書。訴訟之首次法院聆訊將於二零一四年四月三十日進行。

截至批准本未經審核簡明綜合財務報表當日，澳門初級法院並無發出訴訟之判決書。董事認為訴訟仍處初級階段及訴訟之結果不確定。

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
(c) 其他或然負債：		
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	802,592	822,500
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	252,084	302,586
	1,069,676	1,140,086

22. 比較數字

若干比較數字已經重列以分別反映持續經營業務及已終止經營業務之業績，及以符合本期間之呈列方式。

中期股息及特別中期股息

董事會已宣派本期間之中期股息每股20港仙（「中期股息」）（二零一二年：每股1港仙）以及本期間之特別中期股息每股1.30港元（「特別中期股息」）（二零一二年：無）。

中期股息及特別中期股息之股息單將於二零一三年八月十六日或前後寄發予於二零一三年八月八日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一三年八月八日暫停辦理股東登記手續。為符合獲派中期股息及特別中期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一三年八月七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

持續經營業務

收入

本期間之收入為 4,325,100,000 港元（二零一二年：863,900,000 港元），較去年同期增加 400.6%，當中包括物業銷售 3,393,800,000 港元（二零一二年：31,700,000 港元），租金收入總額 901,600,000 港元（二零一二年：819,900,000 港元），按淨額基準呈報出售持作買賣投資之虧損為 5,600,000 港元（二零一二年：11,300,000 港元）及其他為 35,300,000 港元（二零一二年：23,600,000 港元）。該收入增加主要來自發展物業銷售及租金收入總額增加。

毛利

本期間的毛利為 2,255,600,000 港元（二零一二年：809,400,000 港元），較去年同期增加 178.7%，該增加主要來自物業銷售之溢利增加 1,336,900,000 港元及來自物業租賃增加 92,400,000 港元。

物業租賃

在物業租賃方面，於本期間零售部分之租金收入及非零售部分之租金收入分別躍升 11.9% 至 597,400,000 港元及 6.4% 至 304,200,000 港元。本期間錄得之租金收入總額較去年同期增加 10.0%，由 819,900,000 港元上升至 901,600,000 港元。

連同應佔聯營公司租金收入 104,400,000 港元（二零一二年：108,600,000 港元），本集團扣除非控股權益後應佔租金收入總額達至約 1,005,500,000 港元（二零一二年：926,500,000 港元），升幅較去年同期達至 8.5%。

本期間的應佔租金收入淨額為 943,200,000 港元，較二零一二年的 851,200,000 港元增加 10.8%。

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增加分別為 38.8 倍至 3,103,900,000 港元（二零一二年：78,000,000 港元）及 25.9 倍至 1,208,900,000 港元（二零一二年：44,900,000 港元）。

物業銷售為本集團於二零一三年首半年帶來重大的銷售收入及應佔溢利，包括同位於成都之華置·西錦城第二期（佔 100% 權益）及華置·都匯華庭第一座（佔 100% 權益）以及灣仔壹環（佔 87.5% 權益）。

列入毛利之主要部分包括銷售：華置·西錦城第二期及華置·都匯華庭第一座分別錄得溢利 332,800,000 港元及 1,800,000 港元，以及華置·西錦城第一期因先前出售單位撥備不足之建築成本 2,800,000 港元（二零一二年：大角咀 i-home 錄得銷售溢利 13,900,000 港元、靠背壟道都會 151 錄得銷售溢利 100,000 港元及旺角 MOD 595 錄得銷售虧損 200,000 港元）。

壹環及灣仔尚翹峰之車位（佔 87.5% 權益）於本期間之出售，為本集團分別帶來 871,200,000 港元及 3,000,000 港元（二零一二年：尚翹峰之車位帶來 6,500,000 港元）之應佔溢利。

至於由聯營公司所持有之物業，屯門廣建貿易中心（佔 40% 權益）及元朗逸翠軒（佔 50% 權益）分別帶來 2,700,000 港元及 200,000 港元（二零一二年：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）之溢利，該等溢利均被列入攤佔聯營公司業績。

於本期間，其他收入包括華置·西錦城第二期收取之沒收按金為 100,000 港元（二零一二年：300,000 港元）。

於二零一三年六月三十日，從已訂約出售並將於二零一三年年末確認其收入及溢利之物業存貨所收取之按金為 17,500,000 港元。當中包括銷售華置·西錦城第二期及華置·都匯華庭第一座而已收取之按金總額 5,400,000 港元，而每個單位之平均售價分別約為人民幣（「人民幣」）900,000 元及人民幣 1,800,000 元。華置·西錦城第二期及華置·都匯華庭第一座已訂約出售之單位分別為 126 個，錄得人民幣 113,100,000 元（相當於約 142,900,000 港元）之銷售及 6 個，錄得人民幣 10,700,000 元（相當於約 13,500,000 港元）之銷售。於二零一三年六月三十日，壹環已訂約出售 7 個單位，銷售額為 121,500,000 港元，已收取按金 12,100,000 港元，每平方米之平均售價約為 17,787 港元，而本集團應佔銷售為 106,300,000 港元。御金·國峯（佔 15% 權益）已銷售 738 個單位，本集團應佔銷售為 1,458,400,000 港元，而其應佔收入預期於二零一三年下半年於收取股息時確認。

澳門御海·南灣已預售 302 個單位，共錄得 3,825,300,000 港元，其中 383,900,000 港元乃已收取之按金。

總括而言，本集團於本期間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）之已訂約出售應佔金額為 1,127,900,000 港元（二零一二年：與第三者及關連人士已訂約為 6,333,200,000 港元）。於本期間，已確認之應佔物業銷售溢利總額為 1,208,900,000 港元（二零一二年：44,900,000 港元）。

證券投資

在低利率環境下，本集團已有密切管理證券投資以謀求增益。於本期間，本集團出售上市持作買賣投資而錄得之已變現虧損（其虧損已包括於收入內）為 5,600,000 港元（二零一二年：11,300,000 港元），所得銷售總額為 2,072,800,000 港元（二零一二年：1,374,800,000 港元）。此外，出售債券錄得已變現收益為 197,600,000 港元（二零一二年：38,100,000 港元）。已變現之收益淨額於本期間為 192,000,000 港元（二零一二年：26,800,000 港元）。

此外，本集團錄得來自上市證券及債券之公平值變動之未變現虧損為 646,900,000 港元（二零一二年：來自債券之收益為 215,500,000 港元），對本集團現金流量並無影響。

於本年及去年同期，並無購入及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 401,200,000 港元（二零一二年：432,900,000 港元），證券投資之確認虧損為 53,700,000 港元（二零一二年：溢利 675,200,000 港元）。

以下就來自不同類型的證券投資收入／開支進一步地詳述。

上市股本待售投資

本集團於二零一三年及二零一二年首半年並無購買及出售任何上市股本待售投資。

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／後之虧損分別為 26,000,000 港元（二零一二年：溢利 687,700,000 港元）及 53,700,000 港元（二零一二年：溢利 675,200,000 港元）。

於本期間，反映於未經審核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 5,600,000 港元（二零一二年：11,300,000 港元）、公平值變動之未變現虧損 646,900,000 港元（二零一二年：收益 215,500,000 港元）、已變現債券收益 197,600,000 港元（二零一二年：38,100,000 港元）及股息、利息收入及其他投資收入 428,900,000 港元（二零一二年：445,400,000 港元）。於本期間，相關財務費用淨額 27,700,000 港元（二零一二年：12,500,000 港元），包括利息開支 20,300,000 港元（二零一二年：17,600,000 港元）及匯兌虧損 7,400,000 港元（二零一二年：收益 5,100,000 港元）。

其他收入及開支

其他收入於本期間主要來自樓宇管理費收入淨額、管理及保養服務收入及貸款票據利息收入，較去年同期增加 40.1% 至 34,600,000 港元（二零一二年：24,700,000 港元）。

於本期間，行政開支增加 5.1% 至 178,400,000 港元（二零一二年：169,700,000 港元（重列））及財務費用增加 30.6% 至 222,800,000 港元（二零一二年：170,600,000 港元），已包括外幣貸款用以對沖外幣計值之證券投資之匯兌虧損 7,400,000 港元（二零一二年：收益 5,100,000 港元）。

其他收益及虧損錄得收益淨額 186,800,000 港元，其中包括至祥出售之收益 198,500,000 港元及就澳門物業項目之確認發展成本 11,700,000 港元（二零一二年：128,400,000 港元包括物業存貨轉撥至投資物業之重估收益 129,000,000 港元）。

出售一間上市附屬公司

於二零一二年十二月五日，(i) 本公司之一間間接全資擁有附屬公司 Billion Up；(ii) 本公司，即 Billion Up 之擔保人；及 (iii) 與本公司及其關連人士並無關連之獨立第三方（「至祥買方」）訂立買賣協議。據此，Billion Up 同意出售而至祥買方亦同意購買本集團持有之至祥股份（相當於至祥之全部已發行股本約 61.96%）。至祥出售已於二零一三年二月六日完成。至祥出售之詳情已刊載於二零一二年十二月五日本公司發出之公布內。

聯營公司

本期間攤佔聯營公司業績溢利為 224,300,000 港元，而相比去年同期為 152,300,000 港元，該增加主要由於確認壹環（佔 12.5% 權益）銷售之應佔溢利 104,100,000 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」）及威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯評估」）已就於二零一三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。至於本集團位於英國之投資物業，由漂鋒評估有限公司（「漂鋒評估」）進行估值。保柏國際評估，威格斯評估及漂鋒評估均為獨立物業估值師。本期間錄得公平值增加 2,729,600,000 港元（二零一二年：2,813,400,000 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。

已終止經營業務

由於至祥出售（於以上「出售一間上市附屬公司」內披露）及金匡出售，「浮息及定息票據」之業務分類已自二零一二年終止，已終止經營業務之詳情載於本未經審核簡明綜合財務報表附註 12 內。

溢利、核心溢利、股息、回購及現金支出比率

持續經營業務及已終止經營業務

溢利

本公司擁有人於本期間的應佔溢利為 4,468,100,000 港元，相比去年同期為 4,157,900,000 港元。本期間的溢利增加主要來自物業買賣之溢利增加，但部分因證券投資之投資收入減少而抵銷。於本期間之每股盈利為 2.34 港元（二零一二年：2.18 港元）。

核心溢利

如撇除主要非現金項目收益淨額 2,730,300,000 港元（二零一二年：2,923,600,000 港元），本集團於本期間將錄得本公司擁有人應佔核心溢利為 1,737,800,000 港元（二零一二年：1,234,300,000 港元），而每股核心盈利為 91.1 港仙（二零一二年：64.7 港仙），兩者均為較去年同期增加 40.8%。

主要非現金項目來自投資物業之公平值收益連同其相關之遞延稅 2,730,300,000 港元（二零一二年：來自投資物業之公平值收益連同其相關之遞延稅及物業存貨之重估收益合共 2,923,600,000 港元）。

股息

於二零一三年二月二十二日及二零一三年六月十日以現金派付分別截至二零一二年十二月三十一日止年度之特別中期股息為每股 1 港元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：無），合共為 1,907,600,000 港元；及末期股息為每股 20 港仙（截至二零一一年十二月三十一日止年度：每股 1 港仙），合共為 381,500,000 港元。

回購

本期間內，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 1,737,800,000 港元（二零一二年：1,234,300,000 港元）或每股 91.1 港仙（二零一二年：每股 64.7 港仙）；及(b)本期間宣布以現金派付中期股息每股 20 港仙（二零一二年：每股 1 港仙）及特別中期股息每股 1.30 港元（二零一二年：無），該現金支出與核心溢利之比率為 164.7%（二零一二年：1.5%）。

資產淨值

於二零一三年六月三十日，本公司擁有人的應佔本集團的資產淨值總額約為 47,836,900,000 港元（二零一二年十二月三十一日：45,546,500,000 港元），較二零一二年十二月三十一日增加 2,290,400,000 港元或 5.0%。根據二零一三年六月三十日的已發行普通股總數 1,907,619,079 股（二零一二年十二月三十一日：1,907,619,079 股）計算，本公司擁有人的每股資產淨值為 25.08 港元，較二零一二年十二月三十一日（每股 23.88 港元）增加 5.0%。資產淨值變動主要與(a)本公司擁有人於本期間的全面收益總額 4,583,800,000 港元；及(b)派付特別中期股息及末期股息合共為 2,289,100,000 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投資交易。於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，上市股本證券投資儲備賬面值為零港元。

除至祥出售，出售已簽約之銷售單位及賣出單位（於以下「列為持作出售之資產」內披露）、承諾一項股本投資（於以下「非上市證券投資」內披露）、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

於二零一二年十二月三十一日，上市證券投資及財資產品賬面值為 10,725,900,000 港元。於本期間，該等組合已就出售淨額減少 979,100,000 港元。計入本期間公平值虧損 646,900,000 港元後，本集團於二零一三年六月三十日的上市證券投資組合達至 9,099,900,000 港元，佔資產總額 12.5%，該等組合為本集團資金管理活動之一部分。

於二零一三年六月三十日，該組合 9,099,900,000 港元（二零一二年十二月三十一日：10,725,900,000 港元）中包括(a)股本證券（持作買賣投資）410,000,000 港元（二零一二年十二月三十一日：156,300,000 港元）及(b)債券（指定為通過損益以反映公平值之金融資產）8,689,900,000 港元（二零一二年十二月三十一日：10,569,600,000 港元）。

非上市股本證券

於本期間，本集團承諾一項 50,000,000 美元（相當於約 387,800,000 港元）之注資，其中 900,000 美元（相當於約 7,100,000 港元）已注資至待售投資。

上市附屬公司持有之票據

至祥持有之定息票據（於二零一二年十二月三十一日其賬面值為 98,100,000 港元並已列為持作出售之資產），於本期間隨着至祥出售一併被出售。

列為持作出售之資產

於本期間，本公司之一間間接全資擁有附屬公司（「銷售單位賣方」）與若干獨立第三方及三間由一位本公司董事兼主要股東關係密切之家庭成員全資擁有之公司（「關連人士」）（統稱「銷售單位買方」）訂立一連串臨時買賣協議（「臨時協議」）。根據臨時協議，銷售單位賣方將依據臨時協議列明之條款及條件出售位於香港一個投資物業之若干店舖或單位（「銷售單位」）予銷售單位買方。於二零一三年六月三十日，代價總額約為 1,081,700,000 港元之臨時協議已經訂立，其中包括與關連人士所訂立之臨時協議代價總額約 39,100,000 港元。該等交易將於二零一三年下半年完成。

本公司之一間間接擁有附屬公司（佔 75% 權益）與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，於二零一三年六月出售位於香港另一個投資物業之一間店舖（「賣出單位」），代價約為 4,800,000 港元。交易將於二零一三年八月完成。

於二零一三年六月三十日，該等銷售單位及賣出單位於未經審核簡明綜合財務報表被列為持作出售之資產並以公平值列賬。

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

於二零一三年六月三十日及二零一二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

於二零一三年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為 20,952,600,000 港元（二零一二年十二月三十一日：23,507,600,000 港元）。現金及銀行結存為 6,133,000,000 港元（二零一二年十二月三十一日：4,786,500,000 港元（撇除列為持作出售資產之定期存款及銀行結餘）），抵押存款為 774,900,000 港元（二零一二年十二月三十一日：2,232,500,000 港元），而借貸淨額為 14,044,700,000 港元（二零一二年十二月三十一日：16,488,600,000 港元）。

債務總額與股本權益比率為 43.6%（二零一二年十二月三十一日：51.1%），而債務淨額與股本權益比率為 29.2%（二零一二年十二月三十一日：35.9%），乃將借貸總額及借貸淨額分別除以股本權益總額 48,047,600,000 港元（二零一二年十二月三十一日：45,978,300,000 港元）得出的百分比。債務總額與股本權益比率及債務淨額與股本權益比率下降主要由於借貸減少及股本權益總額增加所致。

然而，如上市證券投資及財資產品 9,099,900,000 港元（二零一二年十二月三十一日：10,725,900,000 港元）已計入內，債務淨額與股本權益比率將為 10.3%（二零一二年十二月三十一日：12.5%）。

於二零一三年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸以港元（53.2%）、美元（「美元」）（19.6%）、英鎊（「英鎊」）（14.5%）及人民幣（12.7%）計值。於本集團之銀行及其他借貸為 20,952,600,000 港元中，45.2%、2.4%及 52.4%須分別於一年內、一年至兩年及兩年至五年償還。美元及人民幣計值之證券投資分別以美元及人民幣借貸對沖。本集團之港元、美元及人民幣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，而英鎊銀行貸款則實際上以定息計算；及人民幣銀行貸款則參照中國人民銀行之借貸利率計算。於二零一三年六月三十日，本集團之浮息及定息借貸分別為 85.5%及 14.5%。於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團賬面值分別約為 35,965,700,000 港元（二零一二年十二月三十一日：39,283,900,000 港元）、零港元（二零一二年十二月三十一日：481,900,000 港元）及 774,900,000 港元（二零一二年十二月三十一日：426,600,000 港元）之投資物業、物業及其他固定資產及定期存款，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) 本集團持作買賣之投資及債券之賬面值約為 9,099,900,000 港元（二零一二年十二月三十一日：持作買賣之投資及債券及現金存款分別為 10,706,600,000 港元及 1,806,000,000 港元），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，而本集團於二零一三年六月三十日已動用於一年內到期之借貸約 4,872,400,000 港元（二零一二年十二月三十一日：6,796,700,000 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獲授之銀行信貸將其墊付多間聯營公司款項約 1,595,100,000 港元（二零一二年十二月三十一日：1,567,500,000 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。

於二零一三年六月三十日，回購擔保未償還總額為人民幣 199,500,000 元（相當於約 252,100,000 港元）（二零一二年十二月三十一日：人民幣 243,200,000 元（相當於約 302,600,000 港元）），於或然負債內披露。

財務及利息收入／開支

持續經營業務及已終止經營業務

收入、其他收入及投資收入包括利息收入。本期間之利息收入為 470,400,000 港元，較去年同期之 495,300,000 港元減少 5.0%。

財務費用包括銀行及其他貸款、欠負一間前附屬公司款項及欠負非控股股東款項之利息開支、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 179,800,000 港元，較去年同期錄得之利息開支 157,400,000 港元增加 14.2%。利息開支增加主要與本期間利率增加有關。本期間之資本化利息為 62,900,000 港元，而去年同期則為 56,400,000 港元。於回顧期間內之平均利率為 2.26%（二零一二年：1.67%），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

於二零一三年六月三十日，本集團於香港共有僱員 664 人（二零一二年十二月三十一日：711 人），包括受僱於香港之物業管理公司之員工約 301 人（二零一二年十二月三十一日：336 人）。此外，位於中國大陸及澳門辦事處之僱員共有 385 人（二零一二年十二月三十一日：357 人），包括受僱於位於成都之物業管理公司之員工約 163 人（二零一二年十二月三十一日：193 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酌情花紅。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，繼續為本集團之持續營運及發展而努力之長期獎勵。有關計劃之詳情已刊載於本公司日期為二零零八年十二月二十三日之通函。本期間並無就該計劃授出任何股份。

中國大陸及英國

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）為 354,000,000 港元（二零一二年：155,600,000 港元）。而本集團於中國大陸之投資淨額於二零一三年六月三十日為 10,102,900,000 港元（二零一二年十二月三十一日：9,395,700,000 港元），佔本集團股本權益總額約 21.0%。

另外，本集團位於英國之投資物業於二零一三年六月三十日之賬面值為 292,100,000 英鎊（相當於約 3,457,100,000 港元）（二零一二年十二月三十一日：285,900,000 英鎊（相當於約 3,582,000,000 港元））於本期間為本集團帶來 113,700,000 港元（二零一二年：61,800,000 港元）之溢利。於二零一三年六月三十日，本集團於英國之投資淨額為 754,300,000 港元（二零一二年十二月三十一日：640,800,000 港元），佔本集團股本權益總額約 1.6%。

上市附屬公司

隨著至祥出售於二零一三年二月六日完成，於報告期末本集團並無持有任何上市附屬公司。

物業估值

獨立合資格專業估值師保柏國際評估及威格斯評估已就本集團於二零一三年六月三十日（二零一二年十二月三十一日：保柏國際評估）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，由另一獨立合資格專業估值師滂鋒評估於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日進行估值。所有評估皆持續採納投資法及／或直接比較法作為估值方法，並已用於編製二零一三年中期業績。

本集團投資物業之估值為 44,983,400,000 港元（二零一二年十二月三十一日：41,987,100,000 港元）（包括列為持作出售之資產之物業），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二零一二年增加 7.1%。公平值增加約 2,729,600,000 港元已計入本期間之未經審計簡明綜合全面收益報表內。本集團亦攤佔本期間聯營公司投資物業之公平值增加 57,900,000 港元（已調整遞延稅項開支 6,300,000 港元）。本集團之發展物業及非投資物業乃於本未經審計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 3,798,300,000 港元乃按成本列賬，直至該物業之公平值能夠可靠地計量時或於其建造完工後（以較早者為準）按公平值列賬為止。

公平值增加 2,729,600,000 港元或 7.1% 乃主要來自本集團位於香港之主要投資物業，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 The ONE、皇室大廈及新港中心之租賃續約情況比二零一二年年結時有持續的增加。

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 99.08%。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 11.71%，租金收入為 756,400,000 港元。香港零售部分之租金收入表現向好，增長 11.46%，而非零售部分之表現則錄得 12.46% 之平穩增長。租金收入總額增加主要由於新港中心及 The ONE 之商舖全數租出以及零售物業之高回轉租金比率所致。受惠於內地訪港旅客消費持續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 90.12%。若干商舖已於期末後售出。

皇室大廈於本期間之整體租金收入較去年同期上升 13.20%。其於本期間內之平均出租率約為 98.17%。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。皇室大廈不時舉辦不同的宣傳及推廣活動，促進購物人流提升，使租戶之營業額增加。皇室大廈因而錄得平穩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上升 24.96%。所有商舖於二零一三年上半年全數租出。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 4.07% 之升幅。所有商舖於本期間內全數租出，大部分商舖為流行時裝品牌及知名商標。

奧海城 3 期（佔 25% 權益），位於西九龍填海區帝峯·皇殿住宅之商場，於本期間內之平均出租率約為 99.05%。

中港薈（佔 15% 權益），位於西九龍填海區御金·國峯住宅之商場，於二零一三年六月三十日之出租率約為 35.96%。

本集團辦公室物業之出租率於二零一三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 95.24%、99.12% 及 97.62%，使整體辦公室物業組合出租率達約 97.17%。

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 號位於東半山區香港傳統豪宅項目地段，位置優越。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 40,726 平方呎，現正進行上蓋建築工程。項目重訂於二零一四年第二季竣工，並預期將於二零一四年第一季推出。

南里 1 號及山道 34 號位於西區毗鄰將來香港大學港鐵站，將重建為一座豪華住宅／零售大樓，總樓面面積合共約 41,966 平方呎，由 92 個住宅單位組成。地基工程正在進行中。項目重訂於二零一五年第三季竣工，並預期將於二零一三年第三季推出。

本集團擁有一項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）為一項住宅／商業綜合發展項目，總樓面面積合共約 159,700 平方呎，提供 237 個住宅單位及零售商舖。滿意紙已於二零一三年一月批出，住宅單位亦正交付予個別買家。截至二零一三年六月三十日止已確認售出 212 個單位，相當於單位總數之 89.45%。

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，現正進行上蓋建築工程。項目訂於二零一四年年中推出。

帝峯·皇殿（佔 25% 權益）為本集團其中一項位於西九龍填海區的合營發展項目。該項目由 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。於二零一三年六月三十日，已確認售出 962 個單位，佔單位總數之 99.79%。

御金·國峯（佔 15% 權益）為本集團另一項位於西九龍填海區的合營發展項目。該項目由 6 座住宅大廈組成，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。滿意紙已於二零一二年十二月批出，住宅單位亦正交付予個別買家。截至二零一三年六月三十日止，已售出 738 個單位（即 99.73%）。

澳門物業發展

御海·南灣為一項位於澳門氹仔偉龍馬路之高級住宅項目，總住宅樓面面積合共約 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

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 99.42%。

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 93.55% 及 74.61%。

新茂大廈（佔 50% 權益），位於上海市黃浦區太倉路，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 93.64%。

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 75.19%。

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 89.63%。

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。該項目將由 19 座住宅大廈及一幢商業大樓組成，並分兩期發展。華置·西錦城第一期提供合共 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。於二零一三年六月三十日，第一期項目已售出 1,212 個單位，佔單位總數之 98.86%。華置·西錦城第二期提供 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。整個第二期項目已於二零一二年十二月竣工，若干住宅單位亦正交付予個別買家。截至二零一三年六月三十日止已售出 1,092 個單位並已預售 126 個單位（即佔 1,305 個推售單位之 93.33%）。

華置·都匯華庭為位於成都市錦江區義學巷及鐘鈿街的住宅項目，地盤面積約 194,411 平方呎，建築面積約 1,650,000 平方呎。該項目將由 3 座雙幢式住宅大廈組成，並分階段發展。第一座提供 572 個建築面積約介乎 704 平方呎至 2,692 平方呎不等之單位。第一座已於二零一二年十二月竣工，住宅單位亦正交付予個別買家。自第一座推售以來，截至二零一三年六月三十日止，已售出 296 個單位並已預售 6 個單位（即 52.80%）。第二座現正進行後期室內裝修工程，預期將於二零一三年九月竣工。第三座之施工圖現正待政府審批。

華置廣場為位於成都市青羊區提督街的商住項目，地盤面積約 404,267 平方呎，發展規模約 3,200,000 平方呎。該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，現正進行上蓋建築及裝修工程。該項目之商業及住宅部分分別訂於二零一四年年年初及二零一四年年底竣工。住宅部分預期將於二零一四年第四季完結前推出。

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，現正進行打樁及相關地基工程。該項目將分四期發展，第一期將劃分為數個區段。第一期首區段重訂於二零一四年第二季完成，整個第一期項目則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。於二零一三年六月三十日，所有單位均獲承租。

其他資料及報告期末後事項

出售至祥集團

誠如二零一二年十二月五日發出之公布，本集團與獨立第三方訂立一份買賣協議（「該協議」），內容有關出售至祥置業有限公司（「至祥」）（現稱為勒泰控股有限公司）（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（「聯交所」）上市）209,931,186 股股份，相當於（i）本集團於至祥擁有之全部股份權益；及（ii）於該公布日期至祥全部已發行股本約 61.96%，最終代價為約 559,199,000 港元。出售事項已於二零一三年二月六日完成。

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》。

誠如二零一二年八月二十八日發出之公布，本集團之澳門法律顧問已代表 Moon Ocean 就該決定提交聲明異議。由於 Moon Ocean 仍未收到澳門行政長官有關該聲明異議之回覆，故 Moon Ocean 聯同御海·南灣之一名買方於二零一二年九月十四日就該決定向中級法院提出上訴，並已於同日發出之公布內作出披露。

誠如本公司日期為二零一二年九月五日之公布所載，Moon Ocean 接獲土地工務運輸局發出之預先聽證通知（「第二份聽證通知」），內容關於澳門行政長官於二零一一年三月批准澳門土地之土地批給條款之若干修改及土地交換（「二零一一年修改」）。

第二份聽證通知中指出 (i) 澳門行政長官已批准展開程序，宣告澳門行政長官於二零一一年三月九日確認批准二零一一年修改的行為無效（「第二事項」）；及 (ii) Moon Ocean 可於接獲第二份聽證通知起計十五天內就上述程序之標的事項提交書面意見。

二零一一年修改主要涉及將澳門土地之住宅樓面面積由 392,505 平方米增加至 537,560 平方米，以及將九幅最初構成澳門土地一部分、地盤總面積約 1,282 平方米之小型土地，交換為八幅毗鄰的地盤總面積約 5,204 平方米之小型土地。Moon Ocean 已支付約澳門幣 642,000,000 元（相當於約 624,000,000 港元）之溢價金，作為二零一一年修改之代價。

本集團之澳門法律顧問已於二零一二年九月十九日就第二事項呈交載列反對原因的意見書及誠如本公司日期為二零一三年四月十六日之公布所載，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，澳門行政長官早前確認同意二零一一年修改的行為無效（「第二決定」）；及 (ii) Moon Ocean 可於第二決定正式公布起計十五天內就第二決定提出聲明異議，以及可向中級法院提出上訴。第二決定其後刊登於日期為二零一三年四月十七日之《澳門政府公報》。

誠如二零一三年五月十五日發出之公布，Moon Ocean 聯同御海·南灣之兩名買方就第二決定向中級法院提出上訴。Moon Ocean 及上述買方於上訴中亦提出申請，要求擱置有關第二決定之上訴程序，直至就該決定於二零一二年九月十四日提出之上訴作出最終裁決為止。

本集團繼續就上述事項應採取之適當法律行動尋求法律意見。該事項及第二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。

若該決定及第二決定最終成立，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。

服務合約 - 持續關連交易

誠如二零一三年七月十五日發出之公布，本集團於二零一三年七月十五日與劉鑾雄先生（「劉鑾雄先生」）（本公司之執行董事、董事會主席（「主席」）兼行政總裁（「行政總裁」）及控股股東）訂立一份服務合約（「該合約」），內容有關就劉鑾雄先生及／或其聯繫人實益擁有之商用物業提供物業管理服務、租務行政服務及一般行政服務。該合約將一直具有十足效力直至二零一六年七月十四日（包括該日）為止。

由於劉鑾雄先生屬本公司之關連人士，該合約及據此擬進行之交易構成聯交所證券上市規則（「上市規則」）第 14A 章下本公司之持續關連交易。

展望

儘管市場仍審慎觀望美國近期經濟復甦之確切性及其撤回量化寬鬆政策之不利影響，並注視着久未化解之歐債危機以及中國經濟增長放緩之情況，本集團預期環球經濟將持續溫和地增長。

本集團認為其核心業務前景樂觀。由於本集團之零售投資物業地理位置優越，並設有舒適購物環境及悉心安排之商戶組合，本集團旗下之購物商場（如 The ONE、新港中心以及皇室大廈）於本期間錄得令人滿意之租金增長及高出租率。本集團預期，在持續之宣傳及推廣活動帶動下，顧客流量及消費將有所增加。

鑑於黃金地段缺乏新商廈供應，本集團地理位置優越之辦公室（包括美國萬通大廈、夏慤大廈以及皇室大廈）於本期間之出租率維持於高水平。本集團預期零售及辦公室投資物業將繼續為本集團帶來穩定及可觀的經常性收入。

本集團對香港的住宅物業市場前景充滿信心。縱然推出《一手住宅物業銷售條例》拖慢本集團一手物業（如壹環）之銷售步伐，而徵收各種印花稅亦不可避免地為住宅物業市場造成短期波動和不明朗因素，惟實際房屋需求仍然殷切。

此外，雖然政府已表明會推出更多可用於住宅發展的土地，新落成住宅單位供應量（尤其是高級住宅物業）於可預見將來仍然有限。本集團深信旗下位於優質地段之豪華住宅項目（如壹環、南里 1 號及山道 34 號、肇輝臺 12 號及干德道 55 號）將極受買家追捧。

於二零一三年上半年，中國大陸主要城市之房地產市場發展平穩。本集團相信，中央政府對房地產市場的宏觀調控政策，旨在促進房地產行業的持續長遠健康發展。預料未來國內經濟將回復較高的增速，加上中央政府城鎮化發展策略的深入貫徹，本集團預計中國大陸之房地產市場前景仍然樂觀。

於二零一三年上半年，本集團於中國西部核心城市成都發展之華置·都匯華庭以及華置·西錦城均取得理想的銷售業績。預計二零一三年下半年，華置·都匯華庭、華置·西錦城與準備面市的華置廣場將以優越的地理位置及優秀的物業品質，繼續廣受客戶好評。本集團對此等項目的銷情充滿信心。

總括而言，儘管面對各種挑戰及不明朗因素，董事會認為其核心業務前景向好，並將抓緊商機以維持持續長遠增長，從而為本集團及其股東帶來整體裨益。

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《企業管治守則》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主席及行政總裁之職。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，董事會能有效地作出決策，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 A.1.8 - 董事保險

本公司多年以來一直有為董事可能會面對的法律行動作投保安排，最近期之保單於二零一二年八月到期。於續保之磋商過程中，本公司得悉保費大幅增加，因此，並沒有安排最近期之保單於期滿後續期。本公司已與不同之保險經紀及保險公司繼續洽談，務求取得較有競爭性之保費報價，並將於可行情況下盡快作出適當的投保安排。

守則條文 A.6.7 - 獨立非執行董事及執行董事出席股東週年大會

非執行董事（「非執行董事」）劉鳴煒先生因公務而未能出席本公司於二零一三年五月二十三日舉行之股東週年大會（「大會」）。另一位非執行董事劉玉慧女士則因於大會舉行當日不在香港而未能出席大會。所有獨立非執行董事均有出席大會。

守則條文 E.1.2 - 主席出席股東週年大會

主席劉鑾雄先生因公務而未能出席大會。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。

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之內幕消息之有關僱員（「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

陳詩韻女士及林光蔚先生（「林先生」）之月薪於截至二零一三年十二月三十一日止已分別增加至 47,030 港元及 143,520 港元，此乃參照彼等於本集團之職務與責任及當時市況釐定。

誠如於本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度報告（「二零一二年年報」）所述，林先生於二零一三年二月七日起獲委任為至祥（該公司之股份於聯交所上市）之非執行董事。至祥之名稱其後於二零一三年六月改為勒泰控股有限公司。

陳國偉先生已於二零一三年五月二十九日 Junefield Department Store Group Limited（莊勝百貨集團有限公司）（該公司之股份於聯交所上市）舉行之股東週年大會結束後退任獨立非執行董事。

除上述提及之變動外，自刊發二零一二年年報以來，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，二零一三年七月二十四日

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>)。

業績摘要亦將於二零一三年七月二十四日於本公司網站登載。