

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)

截至二零一四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」) 截至二零一四年六月三十日止六個月 (「本期間」) 之未經審核綜合中期業績，連同二零一三年同期之比較數字：—

簡明綜合全面收益報表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
持續經營業務			
收入	3	1,241,212	4,325,125
銷售成本		(209,088)	(2,069,517)
毛利		1,032,124	2,255,608
其他收入	5	45,089	34,553
投資收入淨額	6	422,159	28,800
行政開支		(152,430)	(178,351)
其他開支	7	(82,100)	-
出售物業及其他固定資產之收益		716	4
出售投資物業之(虧損)收益		(2,808)	3,545
投資物業之公平值變動		1,419,795	2,729,614
財務費用	9	(212,379)	(222,799)
其他收益及虧損淨額	10	(4,897)	186,827
攤佔聯營公司業績		110,457	224,253
除稅前溢利		2,575,726	5,062,054
所得稅開支	11	(115,420)	(385,951)
本期間來自持續經營業務之溢利		2,460,306	4,676,103
已終止經營業務			
本期間來自已終止經營業務之溢利	12	-	501
本期間溢利	8	2,460,306	4,676,604

簡明綜合全面收益報表 (續)
截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
其他全面 (支出) 收益			
持續經營業務			
隨後可能重新分類至損益之項目			
待售投資之公平值變動		(11,414)	(14,178)
境外業務所產生之匯兌差額		(129,781)	76,780
攤佔聯營公司其他全面 (支出) 收益		(33,989)	53,178
本期間來自持續經營業務之其他全面 (支出) 收益 (除稅後)		(175,184)	115,780
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)
本期間來自持續經營業務及已終止經營業務之其他全面 (支出) 收益 (除稅後)		(175,184)	115,644
本期間全面收益總額		2,285,122	4,792,248
應佔本期間溢利：			
本公司擁有人			
持續經營業務		2,446,512	4,467,758
已終止經營業務		-	310
		2,446,512	4,468,068
非控股權益			
持續經營業務		13,794	208,345
已終止經營業務		-	191
		13,794	208,536
總額		2,460,306	4,676,604
應佔本期間全面收益總額：			
本公司擁有人			
持續經營業務		2,271,328	4,583,538
已終止經營業務		-	226
		2,271,328	4,583,764
非控股權益			
持續經營業務		13,794	208,345
已終止經營業務		-	139
		13,794	208,484
總額		2,285,122	4,792,248
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		1.283	2.342
來自持續經營業務		1.283	2.342

簡明綜合財務狀況報表
於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		47,682,414	45,552,614
物業及其他固定資產		588,872	549,335
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		2,421,326	2,370,531
墊付聯營公司款項		1,728,586	1,702,019
待售投資		81,069	99,598
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		647,311	1,080,272
應收貸款—一年後到期		8	16
遞延稅項資產		18,170	23,505
墊付非控股股東款項		14,908	14,908
抵押存款		1,042,505	578,803
		54,548,107	52,294,539
流動資產			
物業存貨	15	2,312,935	2,323,246
持作買賣之投資		699,645	894,816
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		6,022,053	11,038,052
應收貸款—一年內到期		21	13
存貨		14,651	3,337
應收賬項、按金及預付款項	16	2,783,680	3,055,267
應收證券交易賬項及存款		22,586	66,103
可收回稅款		9,471	9,910
抵押存款		55	632,780
定期存款、銀行結餘及現金		4,463,165	3,881,250
保管人所持銷售所得款項		1,640,843	1,546,180
		17,969,105	23,450,954
列為持作出售之資產	18	40,214	64,733
		18,009,319	23,515,687
流動負債			
應付賬項及應計款項	17	1,651,052	1,794,252
應付證券交易賬項及保證金		13,801	15,136
按金及預收款項		798,227	1,068,654
稅項負債		280,428	247,062
借貸—一年內到期		3,861,415	7,386,683
撥備		42,571	39,424
財務擔保負債		24	37
		6,647,518	10,551,248
流動資產淨值		11,361,801	12,964,439
資產總額減流動負債		65,909,908	65,258,978

簡明綜合財務狀況報表 (續)
於二零一四年六月三十日

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 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	225,216	225,216
證券投資儲備	7,809	19,223
法定儲備	50,188	41,760
其他儲備	(2,493)	(2,501)
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	138,062
匯兌儲備	1,144,912	1,308,690
保留溢利		
— 擬派／宣派股息	572,286	953,810
— 其他	43,594,839	41,729,041
	48,421,266	47,103,748
非控股權益	99,811	86,017
股本權益總額	48,521,077	47,189,765
非流動負債		
借貸—一年後到期	16,174,431	16,524,293
撥備	1,645	18,519
欠負聯營公司款項	45,719	58,727
欠負接受投資公司款項	27,085	402,685
欠負非控股股東款項	427,408	369,236
遞延稅項負債	712,543	695,753
	17,388,831	18,069,213
	65,909,908	65,258,978

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四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二零一三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及新訂詮釋（「修訂及新訂詮釋」）。本集團於未經審核簡明綜合財務報表所採納之修訂及新訂詮釋載列如下：

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
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
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
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第21號	徵費

香港財務報告準則第 10 號之修訂包括投資實體之定義，並為符合一間投資實體定義之實體提供豁免綜合入賬要求之定義。投資實體須根據香港財務報告準則第 9 號為附屬公司通過損益以反映公平值入賬，而非予以綜合。香港財務報告準則第 12 號「披露於其他實體之權益」及香港會計準則第 27 號（二零一一年經修訂）「獨立財務報表」已作出後續修訂。

香港會計準則第 32 號之修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第 32 號之修訂應用於結算系統（例如中央結算所系統）之抵銷標準，而該系統乃採用非同步之總額結算機制。

香港會計準則第 36 號之修訂取消香港財務報告準則第 13 號「公平值計量」對並無減值現金產生單位之可收回金額所作非計劃中之披露規定。此外，該等修訂規定須就於報告期內已確認或撥回減值虧損之資產或現金產生單位之可收回金額作出披露，並且，倘該等資產或單位之可收回金額乃基於公平值減出售成本，擴大其公平值計量之披露規定。

應用修訂及新訂詮釋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香港財務報告準則及修訂（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	2010 年至 2012 年週期頒布之香港財務報告準則年度改進 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	2011 年至 2013 年週期頒布之香港財務報告準則年度改進 ¹
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第 9 號、 香港財務報告準則第 7 號及 香港會計準則第 39 號（修訂本）	香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 7 號及 香港會計準則第 39 號之對沖會計法及修訂 ⁴
香港財務報告準則第 11 號（修訂本）	收購共同業務權益之會計法 ²
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬目 ²
香港財務報告準則第 15 號	與客戶合約之收入 ³
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 38 號（修訂本）	釐清折舊及攤銷之可接受方法 ²
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 41 號（修訂本）	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第 19 號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款 ¹

¹於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

²於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴尚未釐定強制性生效日期，惟可予採納

香港財務報告準則第 9 號（二零零九年十一月所頒布）引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第 9 號（二零一零年十一月所修訂）加入金融負債及取消確認之規定。根據香港財務報告準則第 9 號，符合香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計算。尤其是為收取合約現金流量為目的而以商業模式持有之債務投資，以及具有僅作為本金及未償還本金利息付款之合約現金流量之債務投資，一般於往後會計期末按攤銷成本計算。所有其他債務投資及股本投資於往後會計期末按公平值計算。此外，根據香港財務報告準則第 9 號，實體可（不可撤回之選擇）於其他全面收益中呈列股本投資（非持作買賣）其後公平值之變動，惟僅股息收益一般地於損益確認。

就指定為通過損益以反映公平值之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第 9 號規定，因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動之款項乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益呈報該負債信貸風險變動之影響會產生或增加損益之會計錯配。因金融負債信貸風險而導致其金融負債之公平值變動隨後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第 39 號，指定為通過損益以反映公平值之金融負債之全部公平值變動金額均於損益中呈列。

實體須應用香港財務報告準則第 9 號的日期之前被定為二零一五年一月一日。此強制性生效日期已被剔除，為財務報表的編製者提供足夠時間過渡至新規定，新規定現將由有待公布的較後日期起生效。應用香港財務報告準則第 9 號可能影響本集團金融資產及金融負債之分類、計量及呈列方法。

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 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
持續經營業務		
物業租金收入	966,996	901,604
出售持作出售物業	252,473	3,393,837
出售持作買賣之投資收益（虧損）	14,268	(5,581)
貸款融資利息收入	3	26,787
經紀服務及化妝品銷售收入	7,472	8,478
	1,241,212	4,325,125

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本集團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

由於本集團之兩間上市附屬公司之出售，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列載於附註 12 內。

本集團以扣除稅項開支及非控股權益後之經營損益（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二零一三年起維持不變。

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。

並無主要客戶個別佔多於本集團收入之 10%。

4. 營運分類 (續)

營運分類資料呈列如下：

簡明綜合全面收益報表

截至二零一四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	-	-	-	-	154,829	-	-	154,829
— 其他國家	-	-	-	-	7,887,086	-	-	7,887,086
	-	-	-	-	8,041,915	-	-	8,041,915
收入								
來自外部客戶之收入								
— 香港	139,426	606,580	205,897	-	14,268	2,534	4,941	973,646
— 中國大陸	113,047	29,706	23,351	-	-	-	-	166,104
— 英國	-	2,786	98,676	-	-	-	-	101,462
	252,473	639,072	327,924	-	14,268	2,534	4,941	1,241,212
來自扣除非控股權益後之 外部客戶收入	217,617	638,744	327,825	-	14,268	2,534	4,941	1,205,929
應佔聯營公司／接受投資公司物業銷售								
— 香港	1,482,656	-	-	-	-	-	-	1,482,656
應佔聯營公司租金收入								
— 香港	-	8,481	16,559	-	-	-	-	25,040
— 中國大陸	-	37,009	43,750	-	-	-	-	80,759
	1,700,273	684,234	388,134	-	14,268	2,534	4,941	2,794,384
業績								
分類業績								
— 香港	481,590	582,568	189,394	-	(40,606)	39,313	13,496	1,265,755
— 中國大陸	4,992	26,661	20,601	-	-	4,517	-	56,771
— 英國	-	2,727	96,572	-	-	18	-	99,317
— 其他國家	-	-	-	-	44,577	-	-	44,577
	486,582	611,956	306,567	-	3,971	43,848	13,496	1,466,420
攤佔聯營公司業績								
— 應佔物業銷售淨額								
— 香港	15,017	-	-	-	-	-	-	15,017
— 應佔收入總額								
— 香港	-	8,481	16,559	-	-	-	987	26,027
— 中國大陸	-	37,009	43,750	-	-	-	-	80,759
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(1,012)	(2,847)	-	-	-	-	(3,859)
— 中國大陸	-	(23,057)	(8,081)	-	-	-	-	(31,138)
非控股權益	(22,935)	(286)	(87)	-	-	-	-	(23,308)
	478,664	633,091	355,861	-	3,971	43,848	14,483	1,529,918
其他收入及開支淨額	(81,834)	-	-	-	-	-	-	(81,834)
就澳門物業項目之 確認發展成本	(2,153)	-	-	-	-	-	-	(2,153)
出售投資物業之虧損	-	(2,808)	-	-	-	-	-	(2,808)
財務費用	-	(1,556)	(55,099)	-	(13,247)	-	-	(69,902)
其他收益及虧損淨額	-	(2,744)	-	-	-	-	-	(2,744)
攤佔聯營公司業績								
— 所得稅及其他	(7,388)	(9,661)	(17,160)	-	-	-	(86)	(34,295)
非控股權益	(16)	(67)	-	-	-	-	-	(83)
	387,273	616,255	283,602	-	(9,276)	43,848	14,397	1,336,099
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(119,028)
未分攤之財務費用								(142,477)
所得稅開支								(103,608)
未分攤之非控股權益								9,597
本公司擁有人應佔本期間來自持續經營業務之經營溢利								980,583
本公司擁有人應佔本期間來自已終止經營業務之經營溢利								-
本期間來自持續經營業務及已終止經營業務之經營溢利								980,583
主要非現金項目								
— 未變現之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)								1,477,741
— 遞延稅項開支								(11,812)
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								2,446,512

4. 營運分類 (續)
 簡明綜合全面收益報表 (續)
 截至二零一四年六月三十日止六個月

千港元

核心溢利 (不包括主要非現金項目)

本期間來自持續經營業務及已終止經營業務之經營溢利	980,583
於本期間出售投資物業於過往年度確認之主要累積已變現公平值變動	19,732
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核心溢利	<u>1,000,315</u>

簡明綜合財務狀況報表
 於二零一四年六月三十日

	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	4,402,712	25,864,311	13,009,324	-	699,645	327,265	52,644	44,355,901
— 中國大陸及澳門	9,957,692	1,108,977	1,273,411	-	-	14,886	29,273	12,384,239
— 英國	-	130,415	4,632,958	-	-	-	-	4,763,373
— 其他國家	-	-	-	-	6,821,240	-	-	6,821,240
聯營公司權益								
— 香港	33,626	523,671	1,120,226	-	-	1,479	34,613	1,713,615
— 中國大陸	139,968	111,559	456,185	-	-	-	-	707,712
墊付聯營公司款項								
— 香港	7,105	258	122	-	-	2	1,486	8,973
— 中國大陸	992,555	60,228	666,830	-	-	-	-	1,719,613
可呈報分類資產	<u>15,533,658</u>	<u>27,799,419</u>	<u>21,159,056</u>	<u>-</u>	<u>7,520,885</u>	<u>343,632</u>	<u>118,016</u>	<u>72,474,666</u>
列為持作出售之資產 未分攤之公司資產								40,214 42,546
綜合資產總額								<u>72,557,426</u>
負債								
分類負債								
— 香港	1,116,381	581,206	77,020	-	-	14,825	81,335	1,870,767
— 中國大陸及澳門	530,646	23,905	23,038	-	-	-	-	577,589
— 英國	-	92,277	3,291,217	-	-	-	-	3,383,494
— 其他國家	-	-	-	-	2,887,602	-	-	2,887,602
可呈報分類負債	<u>1,647,027</u>	<u>697,388</u>	<u>3,391,275</u>	<u>-</u>	<u>2,887,602</u>	<u>14,825</u>	<u>81,335</u>	<u>8,719,452</u>
未分攤之公司負債								15,316,897
綜合負債總額								<u>24,036,349</u>
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項資產除外)	<u>854,056</u>	<u>46,305</u>	<u>125,435</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,397</u>	

4. 營運分類 (續)

其他重大項目

截至二零一四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	綜合全面收益 報表總額 千港元
利息收入	448,538	-	-	448,538	448,538
財務費用	(69,902)	(142,477)	-	(212,379)	(212,379)
收入(開支)淨額	378,636	(142,477)	-	236,159	236,159
折舊	-	(9,127)	-	(9,127)	(9,127)
投資物業之公平值變動	-	-	1,419,795	1,419,795	1,419,795
就澳門物業項目之確認發展成本	(2,153)	-	-	(2,153)	(2,153)
攤佔聯營公司業績	52,511	-	57,946	110,457	110,457
所得稅開支	-	(103,608)	(11,812)	(115,420)	(115,420)
非控股權益	(23,391)	9,597	-	(13,794)	(13,794)

4. 營運分類 (續)

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)
出售附屬公司之收益								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經營溢利								1,737,479
本公司擁有人應佔本期間來自已終止經營業務之經營溢利								310
本期間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

4. 營運分類 (續)
簡明綜合財務狀況報表
 於二零一三年十二月三十一日

	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	3,847,767	26,221,008	10,343,349	-	894,816	752,624	47,323	42,106,887
— 中國大陸及澳門	10,256,012	1,288,181	1,105,379	-	-	7,115	3,799	12,660,486
— 英國	-	125,329	4,316,229	-	-	-	-	4,441,558
— 其他國家	-	-	-	-	12,415,690	-	-	12,415,690
聯營公司權益								
— 香港	33,235	489,895	1,085,054	-	-	1,309	29,695	1,639,188
— 中國大陸	161,920	115,225	454,198	-	-	-	-	731,343
墊付聯營公司款項								
— 香港	7,096	204	137	-	-	2	1,477	8,916
— 中國大陸	987,345	60,190	645,568	-	-	-	-	1,693,103
可呈報分類資產	<u>15,293,375</u>	<u>28,300,032</u>	<u>17,949,914</u>	-	<u>13,310,506</u>	<u>761,050</u>	<u>82,294</u>	<u>75,697,171</u>
列為持作出售之資產								64,733
未分攤之公司資產								<u>48,322</u>
綜合資產總額								<u><u>75,810,226</u></u>
負債								
分類負債								
— 香港	1,166,264	828,949	169,516	-	2	16,389	84,007	2,265,127
— 中國大陸及澳門	950,374	23,744	19,628	-	-	-	-	993,746
— 英國	-	93,323	3,222,249	-	-	-	-	3,315,572
— 其他國家	-	-	-	-	6,453,230	-	-	6,453,230
可呈報分類負債	<u>2,116,638</u>	<u>946,016</u>	<u>3,411,393</u>	-	<u>6,453,232</u>	<u>16,389</u>	<u>84,007</u>	<u>13,027,675</u>
未分攤之公司負債								<u>15,592,786</u>
綜合負債總額								<u><u>28,620,461</u></u>
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項資產除外)								
	<u>1,837,954</u>	<u>128,222</u>	<u>256,903</u>	-	-	-	<u>3,314</u>	

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(開支)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)

5. 其他收入

截至六月三十日止六個月
二零一四年 二零一三年
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

101,739	102,620
(89,602)	(94,882)
12,137	7,738

沒收銷售物業存貨按金
管理及保養服務收入
物業管理服務、租賃行政服務及
一般行政服務收入
租賃服務收入
來自貸款票據之利息收入 (附註)

114	50
4,331	5,245
5,831	-
6,484	-
-	8,187

已終止經營業務

匯兌收益淨額

-	37
----------	----

附註：貸款票據乃於二零一二年出售朝隆集團有限公司（「朝隆」）（本集團之待售投資）之部分代價及其利息按年利率 2 厘計算，並已於二零一三年（連同全部應計利息）被買方全數贖回（附註 20(c)）。

6. 投資收入淨額

截至六月三十日止六個月
二零一四年 二零一三年
千港元 千港元

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：
因持作買賣之投資之公平值變動而產生之未變現虧損

(54,874) (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
因債券之公平值變動而產生之已變現（虧損）收益
公平值變動
匯兌部分變動

(278,387)	(566,470)
(103,752)	210,102
(559)	(12,540)

指定為通過損益以反映公平值之金融資產因公平值變動
而產生之虧損淨額

(382,698) (368,908)

其他投資收入淨額

5,699 7,373

股息收入來自：

上市投資
非上市投資

- 16,446
405,887 19,620

利息收入

448,145 434,684
422,159 28,800

已終止經營業務

利息收入

- 510
422,159 29,310

於來自持續經營業務之利息收入之中包括債券利息約為 421,576,000 港元（二零一三年：405,086,000 港元）。截至二零一三年六月三十日止六個月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。

7. 其他開支

截至六月三十日止六個月
二零一四年 二零一三年
千港元 千港元

其他開支包括：

持續經營業務

退還予澳門物業項目預約買方銷售按金之利息開支（附註 20(a)）
酒店營運前開支

60,699	-
21,400	-

8. 本期間溢利

截至六月三十日止六個月
二零一四年 二零一三年
千港元 千港元

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 432,000 港元
（二零一三年：130,000 港元）

(140,233)	(119,512)
(4,513)	(4,960)
(144,746)	(124,472)

核數師酬金

(1,422)	(1,484)
---------	---------

匯兌虧損淨額

(2,756)	(3,473)
---------	---------

折舊

(9,127)	(9,111)
---------	---------

買賣物業成本確認

(132,663)	(1,822,499)
-----------	-------------

化妝品成本確認

(1,649)	(1,649)
---------	---------

攤佔聯營公司稅項（已計入攤佔聯營公司業績）

(12,487)	(24,140)
----------	----------

出售持作買賣之投資之所得款項總額

154,829	2,072,832
---------	-----------

出售持作買賣之投資之賬面值

(140,297)	(2,075,932)
-----------	-------------

出售持作買賣之投資之交易成本

(264)	(2,481)
-------	---------

計入收入內之持作買賣之投資之收益（虧損）淨額

14,268	(5,581)
--------	---------

投資物業租金收入總額

966,996	901,604
---------	---------

減：本期間產生租金收入之投資物業直接經營開支

(45,591)	(28,077)
----------	----------

本期間並無產生租金收入之投資物業直接經營開支

(2,882)	(802)
---------	-------

918,523	872,725
---------	---------

已終止經營業務

核數師酬金

-	(7)
---	-----

9. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	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	242,385	218,096
須於五年內全數償還之其他貸款	14,047	20,319
欠負非控股股東款項	8,212	1,482
須於五年內全數償還之一間前附屬公司貸款	-	2,771
利息總額	264,644	242,668
外幣貸款匯兌（收益）虧損淨值	(800)	7,419
其他財務費用	19,387	35,579
	283,231	285,666
減：撥充發展中物業存貨資本化之利息	(631)	(635)
撥充發展中投資物業資本化之利息	(70,221)	(62,232)
	212,379	222,799

10. 其他收益及虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
其他收益及虧損淨額包括：		
持續經營業務		
就澳門物業項目之確認發展成本（附註 16）	(2,153)	(11,709)
租金擔保撥備不足（附註 i）	(2,744)	-
出售附屬公司之收益（附註 ii）	-	198,536

附註：

(i) 款項乃指於本期間及過往期間為出售一投資物業若干店舖或單位之買家所提供租金擔保之撥備不足。

(ii) 截至二零一三年六月三十日止六個月，出售附屬公司之收益乃來自於二零一三年二月六日出售本集團持有一間上市附屬公司至祥置業有限公司（現稱為勒泰商業地產有限公司）之全部 61.96% 之權益（「至祥出售」）。

11. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
支出包括：		
持續經營業務		
當期稅項：		
香港利得稅	76,476	219,793
香港以外地區	8,102	105,204
	84,578	324,997
過往年度撥備不足（超額撥備）：		
香港利得稅	(286)	263
香港以外地區	8,417	(9,464)
	8,131	(9,201)
遞延稅項：		
本期間支出	22,711	70,155
	115,420	385,951
已終止經營業務		
香港利得稅		
當期稅項	-	38
	115,420	385,989

11. 所得稅開支（續）

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零一三年：16.5%）計算。用作估計中國企業所得稅乃按中國企業所得稅率 25%（二零一三年：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

由於至祥出售及於二零一二年八月六日出售本集團持有之另一間上市附屬公司金匡企業有限公司（現稱為同佳國際健康產業集團有限公司）之全部 41.93%之權益（「金匡出售」），「浮息及定息票據」之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」，其綜合業績自此被分類為已終止經營業務。

金匡出售及至祥出售詳情分別列載於本公司日期為二零一二年六月十七日及二零一二年十二月五日之公布內。

13. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
於中期完結後已宣派之二零一四年中期股息每股 30 港仙 （二零一三年：每股 20 港仙）	572,286	381,524
於中期完結後不宣派二零一四年特別中期股息 （二零一三年：每股 1.3 港元）	-	2,479,905
	572,286	2,861,429
於二零一四年六月六日已派付之二零一三年末期股息每股 50 港仙 （二零一二年：每股 20 港仙）	953,810	381,524
於二零一三年並無特別中期股息 （二零一二年：每股 1 港元）	-	1,907,619
已派付股息總額	953,810	2,289,143

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	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
盈利：		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
本公司擁有人應佔本期間之溢利：		
持續經營業務	2,446,512	4,467,758
已終止經營業務	-	310
持續經營業務及已終止經營業務	2,446,512	4,468,068

	股份數目	
	二零一四年	二零一三年
股份數目：		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	1,907,619,079	1,907,619,079

14. 每股盈利（續）

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公司擁有人應佔本期間來自持續經營業務之溢利約 2,446,512,000 港元（二零一三年：4,467,758,000 港元）及本期間已發行普通股之加權平均數 1,907,619,079（二零一三年：1,907,619,079）股計算。

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零（二零一三年：0.02 港仙），乃根據本公司擁有人應佔本期間來自已終止經營業務之溢利為零（二零一三年：310,000 港元）及本期間已發行普通股之加權平均數 1,907,619,079（二零一三年：1,907,619,079）股計算。

截至二零一四年及二零一三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。

15. 物業存貨

於本期間，有關澳門土地（定義見下文）之顧問服務於「物業存貨」所產生之額外建築成本約 388,000 港元，而有關金額已由「物業存貨」重新分類至「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、九月五日及二零一三年四月十六日之公布所刊載，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」）發出之四份通知（「通知」），內容有關(i)接鄰澳門國際機場之五塊土地（根據本集團記錄，前稱為澳門氹仔偉龍馬路 1C、2、3、4 及 5（5A、5B 及 C 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，其後修改為 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，根據二零一一年修改（定義見下文）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（由五間原獲授澳門土地之土地批給之澳門公司（「原承批人」）轉讓予 Moon Ocean（「土地轉讓」）及相關土地批給合同之修改；及(ii)於二零一一年三月九日所宣告，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 平方米之小型土地之修改（「二零一一年修改」）。通知、相關上訴、法律意見以及本集團向澳門政府採取之行動詳情，列載於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註 33、37 及 48 內。

於二零一四年一月十六日，Moon Ocean 接獲澳門中級法院之答覆，表示其已決定就 Moon Ocean 聯同一名御海·南灣項目之預約買方於二零一二年九月十四日所提交之上訴聆聽各證人陳詞。證人作供已於二零一四年二月十二日至二零一四年三月十九日期間進行。

於二零一四年一月二十九日，澳門法律顧問就澳門行政長官於二零一三年六月二十四日對 Moon Ocean 聯同兩名御海·南灣項目之預約買方於二零一三年五月十五日提交之上訴所提呈之抗辯，向澳門中級法院提交答覆。

於二零一四年五月十二日，本公司公布 Moon Ocean 決定安排撤銷及取消御海·南灣項目預售物業單位之具約束力要約函及買賣預約合同。在非承認任何責任的條件下，Moon Ocean 向接受該撤銷及取消安排之各御海·南灣項目之預約買方足額退還預售物業單位之訂金連同利息。

在編製本集團於本期間之未經審核簡明綜合財務報表時，董事已就通知及對澳門行政長官在通知內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」）。

15. 物業存貨 (續)

依據澳門法律意見，通知及對澳門行政長官在通知內所作決定提出之上訴以及所有可得資料，於本期間澳門土地建築項目所產生之成本約 388,000 港元（「二零一四年建築成本」）已重新分類至本集團於二零一四年六月三十日之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）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 59,289,000 港元（二零一三年十二月三十一日：222,610,000 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。

根據各項收入之確認日期呈列之應收貿易賬項（扣除呆帳撥備）於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	18,779	34,892
三十一日至六十日	5,184	94,416
六十一日至九十日	6,642	18,396
九十日以上	28,684	74,906
	59,289	222,610

於二零一四年六月三十日之其他應收款項、按金及預付款項主要包括以下各項：

於本期間，二零一四年建築成本約 388,000 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二零一四年澳門項目成本（定義見下文）約 1,765,000 港元已分類為「應收賬項、按金及預付款項」，而該筆款項已確認為「就澳門物業項目之確認發展成本」。

於二零一四年六月三十日，「應收款項、按金及預付款項」（扣除減值）包括(i)於本期間自「物業存貨」（附註 15）重新分類之二零一四年建築成本；及(ii)與主要為預售澳門土地物業項目住宅單位所產生之成本有關之預付款項約 1,765,000 港元（不包括集團內公司間由 Moon Ocean 向其同系附屬公司就辦公室物業之租金費用及樓宇管理費支付約 500,000 港元）（「二零一四年澳門項目成本」）。二零一四年建築成本及二零一四年澳門項目成本於本期間之未經審核簡明綜合全面收益報表中已確認為「就澳門物業項目之確認發展成本」及計入「其他收益及虧損淨額」（附註 10）內。

於二零一四年六月三十日，其他應收款項（扣除減值）包括於二零一三年十二月三十一日之承前結餘(i)已付予原承批人之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列載於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註 33 及 37 內。

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 513,238,000 港元（二零一三年十二月三十一日：606,055,000 港元）。

應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	27,456	129,729
九十日以上	485,782	476,326
	513,238	606,055

18. 列為持作出售之資產

出售位於香港一個投資物業之若干店舖或單位（「物業」）

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司之一間間接全資擁有附屬公司（「賣方」）與獨立第三方及三間由一位當時之董事（其於二零一四年三月十四日辭任董事之職務）兼本公司控股股東（「控股股東」）關係密切之家庭成員全資擁有之公司（「關連人士」）（統稱「買方」），訂立一連串臨時買賣協議（「臨時協議」）。根據臨時協議，賣方將依據臨時協議列明之條款及條件出售該等物業予買方。於二零一四年六月三十日，除三個與關連人士所訂立（代價總額約 39,096,000 港元（折扣後））之單位（「銷售單位」）有待完成外，該等物業之買賣已完成。

根據香港財務報告準則第5號，銷售單位已於二零一四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，並以公平值重新計量及已於本期間之未經審核簡明綜合全面收益報表內確認公平值虧損淨額約 286,000 港元。

於報告期末，列為持作出售之資產乃指：

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
投資物業	40,214	64,733

19. 資本承擔

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 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	395,206	321,947
中國大陸物業發展開支	1,411,600	3,868,293
澳門物業發展開支	2,795,414	2,795,440
翻新物業	2,114	1,460
有限合夥業務之資本投資（附註 21）	-	380,592
收購其他固定資產	-	7,106
	4,604,334	7,374,838

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 963,279,000 港元（二零一三年十二月三十一日：830,431,000 港元），而當中本集團攤佔之承擔額約為 240,820,000 港元（二零一三年十二月三十一日：207,608,000 港元）。

20. 或然負債

(a) 就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 及截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註 33 及 37 所披露，澳門法律顧問已代表 Moon Ocean 就澳門行政長官在通知所作決定向澳門中級法院提交上訴。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，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。於二零一四年六月三十日，該等建築合同之估計未行使之承擔總額約為 2,795,414,000 港元（二零一三年十二月三十一日：2,795,440,000 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（不包括分包合約總額約 409,543,000 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澳門土地御海·南灣項目，本集團於二零一三年十二月三十一日已預售御海·南灣項目 302 個單位，共錄得之出售合約之銷售約為 3,825,269,000 港元（撇除兩個已註銷之簽約出售），本集團並已收取約 383,853,000 港元之銷售按金。

於本期間，Moon Ocean 已就撤銷及取消 256 個御海·南灣項目預售物業單位之具約束力要約函及買賣預約合同訂立具約束力要約函。累積銷售按金約 316,397,000 港元連同利息約 49,738,000 港元已退還予預約買方，及截至二零一四年六月三十日餘下 46 個單位之銷售按金約為 67,456,000 港元。倘若餘下之 46 個單位已接納該撤銷及取消之安排，就截至二零一四年六月三十日止應計之利息約 10,961,000 港元之撥備已予確認。倘御海·南灣項目之預約買方提出任何申索，則可能需就此作出調整。

董事認為本集團就通知所載決定所作出之上訴將繼續進行進一步法律程序。根據澳門法律意見，董事認為本集團具有強而有力之證據贏得該等上訴。

(b) 有關御海·南灣項目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·南灣項目預約買方（「原訴人」）共同與 Moon Ocean 簽訂具約束力要約函，據此，原訴人同意購買御海·南灣項目一個住宅單位（「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 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。於二零一四年四月二十五日，Moon Ocean 與原訴人訂立和解協議，終止具約束力要約函及訴訟其後被撤回。

20. 或然負債 (續)

(c) 其他或然負債

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
為聯營公司獲授之銀行信貸額向銀行提供之擔保	845,592	861,600
為附屬公司獲授銀行共用之信貸額以取替 現金公用事務存款而向銀行提供之擔保	15,000	15,000
為附屬公司之物業買家獲授銀行提供樓宇按揭 之回購擔保	38,739	164,113
	899,331	1,040,713

於二零一二年九月五日，本公司及忠榮有限公司（「朝隆賣方」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）與 Dynamic Grand Limited（「朝隆買方」）訂立買賣協議，出售朝隆集團有限公司（「朝隆」）之 49 股股份（「銷售股份」），代表朝隆全部已發行股本之 49%，代價總額為 500,000,000 美元（「美元」）（「朝隆出售」）（「協議」）。而代價按以現金支付 200,000,000 美元及朝隆買方發行本金額為 300,000,000 美元之貸款票據（「貸款票據」）。朝隆出售已於二零一二年九月七日完成及該貸款票據已於二零一三年三月六日被全數贖回，連同銷售股份押記於同日被註銷。

除上文所披露者外，根據該協議，倘發生若干事件（定義見協議），朝隆賣方有權選擇向朝隆買方購買全部（但非部分）銷售股份（「買入選擇權」）及朝隆買方有權選擇向朝隆賣方出售全部（但並非部分）銷售股份（「出售選擇權」）。

只要有任何債務證券擔保（定義見協議）（「債務證券擔保」）尚未履行，倘於二零一六年一月二十日或之前發生違約事件（定義見協議），而有關違約事件並無獲豁免、補救或糾正，或因其他原因於二零一六年一月二十日仍持續；或若根據任何債務證券擔保向朝隆及／或智煌控股有限公司（朝隆之一間全資擁有附屬公司）提出要求，及／或根據任何債務證券擔保採取任何強制執行行動，則朝隆買方須出售而朝隆賣方須購買全部（但並非部分）銷售股份（「自動出售」）。

朝隆出售之詳情包括買入選擇權、出售選擇權、債務證券擔保、自動出售及貸款票據贖回分別列載於本公司日期為二零一二年九月五日及二零一三年三月六日之公布內。

21. 報告期末後事項

於報告期末後，本集團與一間獲豁免之有限合夥業務（「合夥業務」）就一項 50,000,000 美元（相當於約 387,550,000 港元）資本承擔之注資訂立撤回協議，及當撤回協議生效時，本集團終止為合夥業務之有限合夥人。於同日，本集團就一項為人民幣（「人民幣」）300,000,000 元（相當於約 374,280,000 港元）之承擔注資，與按中華人民共和國合夥企業法註冊之一間有限合夥業務（「中國合夥業務」）訂立認購協議。中國合夥業務為期十年，成立主要目的為長期的資本投資。

中期股息

董事會已宣派本期間之中期股息每股30港仙（「中期股息」）（二零一三年：每股20港仙）。

股息單將於二零一四年九月二十四日或前後寄發予於二零一四年九月十五日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一四年九月十五日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二零一四年九月十二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至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 1,241,200,000 港元（二零一三年：4,325,100,000 港元），較去年同期減少 71.3%，當中包括物業銷售 252,500,000 港元（二零一三年：3,393,800,000 港元），租金收入總額 967,000,000 港元（二零一三年：901,600,000 港元），按淨額基準呈報出售持作買賣之投資之溢利為 14,300,000 港元（二零一三年：虧損 5,600,000 港元）及其他為 7,400,000 港元（二零一三年：35,300,000 港元）。該收入減少主要來自發展物業之銷售減少。

毛利

本期間的毛利為 1,032,100,000 港元（二零一三年：2,255,600,000 港元），較去年同期減少 54.2%，該減少主要來自物業銷售之溢利減少 1,261,500,000 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7% 至 639,100,000 港元及躍升7.8%至 327,900,000 港元。本期間錄得之租金收入總額較去年同期增加 7.3%，由去年同期 901,600,000 港元上升至 967,000,000 港元。

連同應佔聯營公司租金收入 105,800,000 港元（二零一三年：104,400,000 港元），本集團扣除非控股權益後應佔租金收入總額達至約 1,072,400,000 港元（二零一三年：1,005,500,000 港元），相對去年同期升幅達至 6.7%。

本期間之應佔租金收入淨額為 989,000,000 港元，較二零一三年之 943,200,000 港元增加 4.9%。

物業發展及買賣

於本期間，本集團及其聯營公司之應佔物業銷售收入及相關應佔溢利分別錄得減少 45.2% 至 1,700,300,000 港元（二零一三年：3,103,900,000 港元）及減少 60.4% 至 478,700,000 港元（二零一三年：1,208,900,000 港元）。

於二零一三年上半年，本集團之發展項目（主要是位於灣仔之壹環（佔 87.5% 權益）（已於二零一三年年初竣工）及位於成都之華置·西錦城第二期（佔 100% 權益）（已於二零一二年十二月竣工））為本集團帶來重大收入以及應佔溢利。於二零一四年上半年，並無發展項目完工，因此於本期間概無從發展項目中錄得重大收入或應佔溢利。

列入毛利之主要部分包括銷售：華置·西錦城第二期及位於成都之華置·都匯華庭第一座（佔 100% 權益）分別錄得溢利 8,300,000 港元（二零一三年：332,800,000 港元）及 200,000 港元（二零一三年：1,800,000 港元），以及華置·西錦城第一期撥備不足之建築成本 3,400,000 港元（二零一三年：2,800,000 港元）。

壹環及位於灣仔之尚翹峰車位（佔 87.5% 權益）於本期間確認之銷售為本集團分別帶來應佔溢利 80,400,000 港元（二零一三年：871,200,000 港元）及應佔虧損 300,000 港元（二零一三年：應佔溢利 3,000,000 港元）。

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）帶來溢利 3,600,000 港元（二零一三年：廣建貿易中心及元朗逸翠軒（佔 50% 權益）分別帶來溢利 2,700,000 港元及 200,000 港元），該等溢利均被列入攤佔聯營公司業績。銷售西九龍御金·國峯（佔 15% 權益）則帶來 389,900,000 港元（二零一三年：無）之投資收入並於本期間收取股息收入時確認。

於本期間，其他收入包括華置·西錦城第二期及華置·都匯華庭第一座沒收之已收取按金總額為 100,000 港元（二零一三年：華置·西錦城第二期沒收之已收取按金為 100,000 港元）。

於二零一四年六月三十日，從已訂約出售並將於二零一四年下半年確認其收入及溢利之物業存貨已收取之按金為 700,000 港元。當中包括已訂約出售華置·都匯華庭第一座並已收取之按金總額 500,000 港元，而每個單位之平均售價約為人民幣 1,700,000 元，華置·都匯華庭第一座已訂約出售之單位為 8 個，錄得之銷售額為人民幣 13,200,000 元（相當於約 16,500,000 港元）。已訂約出售之 2 個尚翹峰車位之銷售總額為 2,200,000 港元，於二零一四年六月三十日已收取按金為 200,000 港元而本集團應佔銷售額為 1,900,000 港元。

於二零一三年十二月三十一日，御海·南灣項目已預售 302 個單位，共錄得出售合約為 3,825,300,000 港元，已收取之按金為 383,900,000 港元。於本期間在退還 256 個單位之按金共 316,400,000 港元予相關之預約買方（包括四個單位之按金共 17,100,000 港元予控股股東及其聯繫人及關係密切家庭成員全資擁有之公司）後，於二零一四年六月三十日本集團持有御海·南灣項目餘下 46 個單位之預售按金約為 67,500,000 港元。

總括而言，本集團於本期間連同多間聯營公司已訂約出售（包括與第三者及關連人士（於「物業出售－關連交易」一節所披露）之預售協議）之應佔銷售金額為 167,300,000 港元（二零一三年：1,127,900,000 港元）。於本期間已確認之應佔物業銷售溢利總額為 478,700,000 港元（二零一三年：1,208,900,000 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之投資而錄得之已變現收益為 14,300,000 港元（二零一三年：已變現虧損 5,600,000 港元）（其收益／虧損已包括於收入內），所得銷售總額為 154,800,000 港元（二零一三年：2,072,800,000 港元）。然而，出售債券錄得已變現虧損為 104,300,000 港元（二零一三年：已變現收益 197,600,000 港元）。已變現虧損淨額於本期間為 90,000,000 港元（二零一三年：已變現收益淨額 192,000,000 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 333,300,000 港元（二零一三年：646,900,000 港元），對本集團現金流量並無影響。

於本年及去年同期，並無購買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 414,000,000 港元（二零一三年：401,200,000 港元），證券投資之確認虧損為 9,300,000 港元（二零一三年：53,700,000 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。

上市待售股本投資

本集團於二零一四年及二零一三年首半年並無購買及出售任何上市待售股本投資。

上市持作買賣之投資及財資產品

上市持作買賣之投資及財資產品於本期間扣除財務費用前錄得溢利 4,000,000 港元（二零一三年：虧損 26,000,000 港元），但扣除財務費用後卻錄得虧損 9,300,000 港元（二零一三年：53,700,000 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之投資之虧損，包括毛利合共 14,300,000 港元（二零一三年：毛虧損 5,600,000 港元）、公平值變動之未變現虧損 333,300,000 港元（二零一三年：646,900,000 港元）、已變現債券虧損 104,300,000 港元（二零一三年：已變現收益 197,600,000 港元）及股息、利息收入與其他投資收入 427,300,000 港元（二零一三年：428,900,000 港元）。於本期間，相關財務費用淨額為 13,300,000 港元（二零一三年：27,700,000 港元），包括利息開支 14,100,000 港元（二零一三年：20,300,000 港元）及匯兌收益 800,000 港元（二零一三年：匯兌虧損 7,400,000 港元）。

其他收入及開支

本期間之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、物業管理服務、租賃行政服務及一般行政服務收入以及租賃服務收入，增加至 45,100,000 港元（二零一三年：來自樓宇管理費收入淨額、管理及保養服務收入以及貸款票據利息收入為 34,600,000 港元），較去年同期增加 30.3%。

於本期間，行政開支減少 14.6% 至 152,400,000 港元（二零一三年：178,400,000 港元）及財務費用減少 4.7% 至 212,400,000 港元（二零一三年：222,800,000 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收益 800,000 港元（二零一三年：匯兌虧損 7,400,000 港元）。其他開支於本期間為 82,100,000 港元（二零一三年：無），主要來自退還予御海·南灣項目預約買方銷售按金之利息及位於成都之酒店營運前所產生之開支。

其他收益及虧損錄得虧損淨額 4,900,000 港元包括就澳門物業項目之確認發展成本 2,200,000 港元（二零一三年：收益淨額 186,800,000 港元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）。

聯營公司

本期間之攤佔聯營公司業績溢利為 110,500,000 港元，相比去年同期為 224,300,000 港元，該減少淨額主要由於確認由一間聯營公司所間接持有之壹環（佔 12.5% 權益）銷售之應佔溢利由去年同期 104,100,000 港元減少至本期間之 11,400,000 港元。

投資物業之公平值變動

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」）已就於二零一四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，由灤鋒評估有限公司（「灤鋒評估」）進行估值。保柏國際評估，威格斯評估及灤鋒評估均為獨立物業估值師。本期間錄得投資物業之公平值增加 1,419,800,000 港元（二零一三年：2,729,600,000 港元）。未變現之公平值收益對本集團現金流量並無影響。

本集團於投資物業之公平值收益錄得大幅下降約 1,309,800,000 港元或 48.0%。其下降主要原因為於二零一三年上半年公平值收益上升 7.1%，但於本期間公平值收益則上升 3.4%。進一步詳情已刊載於以下「物業估值」內。

已終止經營業務

由於至祥出售及金匡出售，「浮息及定息票據」之營運分類已自二零一二年度終止，已終止經營業務之詳情刊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 2,446,500,000 港元，相比去年同期為 4,468,100,000 港元。本期間的溢利減少主要由於物業買賣之溢利及投資物業之公平值收益減少。本期間之每股盈利為 1.28 港元（二零一三年：2.34 港元）。

核心溢利

本集團於本期間出售若干投資物業（其成本以公平值列賬）。於出售前，該公平值變動之收益／虧損為未變現並於每個報告期末確認，但其為非現金項目並不包括在核心溢利內。於出售期間，該未變現之收益／虧損會成為已變現；及計算核心溢利時，於過往年度及本期間之累積公平值收益／虧損會包括在現金項目內。

如撇除主要非現金項目收益淨額 1,465,900,000 港元（二零一三年：2,730,300,000 港元），但計入就出售投資物業於過往年度確認之累積已變現公平值收益 19,700,000 港元（二零一三年：無），本集團將錄得本公司擁有人應佔本期間之核心溢利 1,000,300,000 港元（二零一三年：1,737,800,000 港元）及每股核心盈利為 52.4 港仙（二零一三年：91.1 港仙），兩者比較去年同期分別減少 42.4% 及 42.5%。

主要非現金項目乃指投資物業之未變現公平值收益連同其相關之遞延稅項共 1,465,900,000 港元（二零一三年：2,730,300,000 港元）。

股息

截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股 50 港仙（截至二零一二年十二月三十一日止年度：每股 20 港仙）之末期股息及並無特別中期股息（截至二零一二年十二月三十一日止年度：每股 1 港元），總額為 953,800,000 港元，已於二零一四年六月六日以現金派付。

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 1,000,300,000 港元（二零一三年：1,737,800,000 港元）或每股 52.4 港仙（二零一三年：每股 91.1 港仙）；(b)本期間宣派以現金派付之中期股息每股 30 港仙（二零一三年：每股 20 港仙）及不宣派特別中期股息（二零一三年：每股 1.3 港元），該現金支出與核心溢利之比率為 57.3%（二零一三年：164.7%）。

資產淨值

於二零一四年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團的資產淨值總額約 48,421,300,000 港元（二零一三年十二月三十一日：47,103,700,000 港元），較二零一三年十二月三十一日增加 1,317,600,000 港元或 2.8%。根據二零一四年六月三十日之已發行普通股總數 1,907,619,079 股（二零一三年十二月三十一日：1,907,619,079 股）計算，本公司擁有人之每股資產淨值為 25.38 港元，較二零一三年十二月三十一日（每股 24.69 港元）增加 2.8%。資產淨值變動主要與(a)本公司擁有人應佔本期間之全面收益總額 2,271,300,000 港元；及(b)派付截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息 953,800,000 港元有關。

於本期間並無分類為待售投資之上市股本證券投資交易。於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，上市股本證券投資儲備賬面值為零港元。

除出售該等物業（於以下「列為持作出售之資產」內披露）及一項股本投資承擔（於以下「非上市證券投資」內披露）、現有項目以及於中期業績內所披露者外，本集團並無重大收購或出售資產及重大投資或資本資產之未來計劃。

證券投資

於二零一三年十二月三十一日，上市證券投資及財資產品賬面值為 13,013,100,000 港元。於本期間，該等組合已就出售淨額減少 5,310,800,000 港元。計入本期間公平值虧損 333,300,000 港元後，本集團於二零一四年六月三十日上市證券投資組合為 7,369,000,000 港元，佔資產總額 10.2%，該等組合為本集團資金管理活動之一部分。

於二零一四年六月三十日，該組合 7,369,000,000 港元（二零一三年十二月三十一日：13,013,100,000 港元）中包括(a)上市股本證券（持作買賣之投資）699,600,000 港元（二零一三年十二月三十一日：894,800,000 港元）及(b)債券（指定為通過損益以反映公平值之金融資產）6,669,400,000 港元（二零一三年十二月三十一日：12,118,300,000 港元）。

非上市證券投資

於二零一三年十二月三十一日，本集團就一項 50,000,000 美元（相當於約 387,600,000 港元）資本承擔之注資已投資約 917,000 美元於開曼群島獲豁免有限合夥業務法（經修訂）註冊之獲豁免有限合夥業務（「合夥業務」）。於報告期末後，本集團與合夥業務訂立撤回協議，及當撤回協議生效後，本集團終止為合夥業務之有限合夥人。於同日，本集團就一項為人民幣 300,000,000 元（相當於約 374,300,000 港元）之承擔注資，與按中華人民共和國合夥企業法註冊之一間有限合夥業務（「中國合夥業務」）訂立認購協議。中國合夥業務為期十年，成立主要目的為長期的資本投資。

列為持作出售之資產

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司之一間間接全資擁有附屬公司（「賣方」）與獨立第三方及三間由一位控股股東關係密切之家庭成員全資擁有之公司（「關連人士」）（統稱「買方」）訂立一連串臨時買賣協議（「臨時協議」）。根據臨時協議，賣方將依據臨時協議列明之條款及條件出售該等物業予買方。於二零一四年六月三十日，除三個與關連人士所訂立（代價總額約為 39,100,000 港元（折扣後））之單位（「銷售單位」）有待完成外，該等物業之買賣已完成。

於二零一四年六月三十日，銷售單位於未經審核簡明綜合財務狀況報表被計入列為持作出售之資產。

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

於二零一四年六月三十日及二零一三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

於二零一四年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為 20,035,800,000 港元（二零一三年十二月三十一日：23,911,000,000 港元）。現金及銀行存款為 4,463,200,000 港元（二零一三年十二月三十一日：3,881,300,000 港元），抵押存款為 1,042,500,000 港元（二零一三年十二月三十一日：1,211,600,000 港元），而借貸淨額為 14,530,100,000 港元（二零一三年十二月三十一日：18,818,100,000 港元）。

債務總額與股本權益比率為 41.3%（二零一三年十二月三十一日：50.7%），而債務淨額與股本權益比率為 29.9%（二零一三年十二月三十一日：39.9%），乃將借貸總額及借貸淨額分別除以股本權益總額 48,521,100,000 港元（二零一三年十二月三十一日：47,189,800,000 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減少主要由於借貸減少所致。

然而，如上市證券投資及財資產品 7,369,000,000 港元（二零一三年十二月三十一日：13,013,100,000 港元）被計入內，債務淨額與股本權益比率將會為 14.8%（二零一三年十二月三十一日：12.3%）。

於二零一四年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸以港元(66.9%)、美元(6.4%)、英鎊(「英鎊」)(16.5%)、人民幣(9.4%)及歐元(「歐元」)(0.8%)計值。於本集團之銀行及其他借貸 20,035,800,000 港元中，19.3%、40.9%及 39.8%須分別於一年內、一年至兩年內及兩年至五年內償還。美元、人民幣及歐元計值之證券投資分別以美元、人民幣及歐元借貸對沖。本集團之港元、美元、人民幣及歐元之銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息／資金成本計算利率，而英鎊之銀行貸款則實際上以定息計算；及人民幣之銀行貸款則參照中國人民銀行之借貸利率計算。於二零一四年六月三十日，本集團之浮息及定息借貸分別佔 83.5%及 16.5%。於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團賬面值分別約 42,989,200,000 港元（二零一三年十二月三十一日：40,888,100,000 港元）、510,400,000 港元（二零一三年十二月三十一日：512,100,000 港元）及 1,042,500,000 港元（二零一三年十二月三十一日：699,200,000 港元）之投資物業、物業及其他固定資產以及定期存款，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 7,309,900,000 港元（二零一三年十二月三十一日：13,013,100,000 港元及現金存款為 512,400,000 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，而本集團於二零一四年六月三十日已動用於一年內到期之借貸約 2,887,500,000 港元（二零一三年十二月三十一日：6,453,100,000 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一般銀行信貸將其墊付聯營公司款項約 1,653,300,000 港元（二零一三年十二月三十一日：1,626,800,000 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。

於二零一四年六月三十日，回購擔保未償還總額為人民幣 31,100,000 元（相當於約 38,700,000 港元）（二零一三年十二月三十一日：人民幣 128,300,000 元（相當於約 164,100,000 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

收入及投資收入（二零一三年：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 448,500,000 港元，較去年同期之 470,400,000 港元減少 4.7%。

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；以及安排費用與信貸及承擔費用開支。本期間之利息開支為 193,800,000 港元，較去年同期錄得之利息開支 179,800,000 港元增加 7.8%。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 70,900,000 港元，而去年同期則為 62,900,000 港元。於回顧期間內之平均利率為 2.43%（二零一三年：2.26%），乃以利息支付總額除以平均借貸總額得出之百分比。

酬金政策、購股權計劃及股份獎勵計劃

於二零一四年六月三十日，本集團於香港共有僱員 623 人（二零一三年十二月三十一日：652 人），包括受僱於香港之物業管理公司之員工約 262 人（二零一三年十二月三十一日：294 人）。此外，位於中國大陸及澳門辦事處之僱員共有 707 人（二零一三年十二月三十一日：365 人），包括受僱於位於成都之物業管理公司之員工約 180 人（二零一三年十二月三十一日：178 人）及受僱於位於成都之酒店之員工約 343 人（二零一三年十二月三十一日：無）。

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 16,300,000 港元（二零一三年：354,000,000 港元）。而於二零一四年六月三十日本集團於中國大陸之投資淨額為 9,812,600,000 港元（二零一三年十二月三十一日：9,969,300,000 港元），佔本集團股本權益總額約 20.2%。

另外，於二零一四年六月三十日本集團位於英國之投資物業之賬面值為 330,000,000 英鎊（相當於約 4,356,800,000 港元）（二零一三年十二月三十一日：316,200,000 英鎊（相當於約 4,043,100,000 港元））為本集團於本期間帶來 217,800,000 港元（二零一三年：113,700,000 港元）之溢利。於二零一四年六月三十日，本集團於英國之投資淨額為 1,396,700,000 港元（二零一三年十二月三十一日：1,147,900,000 港元），佔本集團股本權益總額約 2.9%。

上市附屬公司

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二零一四年六月三十日及二零一三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，由另一獨立合資格專業估值師滂鋒評估於二零一四年六月三十日及二零一三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，並已用於編製二零一四年中期業績。

本集團投資物業之估值為 47,722,600,000 港元（二零一三年十二月三十一日：45,617,300,000 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及出售之調整後，較二零一三年增加 3.4%。於本期間公平值增加約 1,419,800,000 港元已計入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（已調整遞延稅項撥回 500,000 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。位於成都之發展中投資物業華置廣場乃按成本 5,037,400,000 港元列賬，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 1,419,800,000 港元或 3.4% 乃主要來自本集團位於香港及英國之主要投資物業，該增長反映本期間香港及英國物業市場好轉之趨勢。於本期間新港中心、皇室大廈及美國萬通大廈之租賃續約情況比二零一三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內之整體出租率為 98.98%。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（包括非全資擁有物業之表現）較去年同期增長 7.77%，租金收入為 838,100,000 港元。香港零售部分之租金收入錄得 7.09% 之平穩增長，而非零售部分則表現向好，增長 9.69%。儘管內地訪港旅客消費及本地消費稍為減弱，由於本集團之零售物業主要位於購物旺區，深受租戶歡迎，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（撇除已售出之商舖）之平均出租率約為 83.34%。

皇室大廈於本期間之整體租金收入較去年同期上升 3.71%。於本期間內，其平均出租率約為 98.45%。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，提升購物人流，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上升 7.25%。所有商舖於二零一四年上半年全數租出。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 14.64% 之升幅。其於本期間內之平均出租率約為 99.82%，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，所有商舖於二零一四年六月三十日全數租出。

中港薈（佔 15% 權益），位於西九龍填海區御金·國峯住宅之商場，於二零一四年六月三十日之出租率約為 63.65%。

本集團辦公室物業之出租率於二零一四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 92.06%、97.35% 及 99.44%，使整體辦公室物業組合出租率達約 95.73%。

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。項目訂於二零一五年竣工。

南里壹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 41,350 平方呎，由 92 個住宅單位組成。地基工程正在進行中。項目訂於二零一六年第二季竣工。

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）。尙翹峰（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。截至二零一四年六月三十日止已確認售出 234 個單位，相當於單位總數之 98.73%。

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 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。項目預期將於二零一五年第一季推出。

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。於二零一四年六月三十日，已確認售出之單位總數為 99.79%（餘下 2 個單位未售出）。

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。於二零一四年六月三十日，已確認售出之單位總數為 99.86%（餘下 1 個單位未售出）。

中國內地物業投資

於本期間，深圳市羅湖商業城 79 個零售商舖（面積合共約 29,000 平方呎）全數租出。

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 83.95% 及 91.16%。

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 92.74%。

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 71.89%。

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 92.30%。

中國內地物業發展

華置·西錦城為位於成都市金牛區迎賓大道的商住項目，建築面積約 3,740,000 平方呎。該項目分兩期並由 19 座住宅大廈及一幢商業大樓組成。第一期項目提供 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。第二期項目提供 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。於二零一四年六月三十日，第一期項目已售出 1,212 個單位（佔單位總數之 98.86%），而第二期項目已售出 1,603 個單位（佔單位總數之 98.65%）。

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。第一座已竣工，並提供 572 個建築面積約介乎 704 平方呎至 2,692 平方呎不等之單位。截至二零一四年六月三十日止，已售出 401 個單位並已預售 8 個單位（合共佔單位總數之 71.50%）。第二座之上蓋建築工程及其公用部分之後期室內裝修工程大致完成。第二座將提供 573 個建築面積約介乎 735 平方呎至 2,805 平方呎不等之單位，並將於二零一四年年底推出。第三座之建築工程訂於二零一四年年底或二零一五年年頭展開。

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、一個購物商場及 4 座住宅大廈組成。辦公樓及酒店部分之建築工程已竣工。辦公樓已於二零一四年第二季開始陸續獲租戶承租，而酒店部分計劃於二零一四年第三季開業。購物商場之裝修工程正在進行中，並將於二零一四年第四季竣工。住宅大廈之上蓋建築工程現正進行。首座住宅大廈預期將於二零一四年第四季推出。

御龍天峰為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四季完成，整個第一期項目則預期將於二零一七年第三季竣工。

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。於二零一四年六月三十日，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

誠如二零一四年二月十九日發出之公布，呂麗君女士（本公司之執行董事及劉鑾雄先生（「劉鑾雄先生」）（本公司之主要股東及控股股東）之聯繫人）之聯繫人訂立一份臨時買賣合約以購買本集團旗下名為壹環的住宅物業之其中一個單位連同一個私家車車位及一個電單車車位。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），該交易構成本公司一項關連交易。該交易已於二零一四年四月十四日完成。

服務合約-持續關連交易

本集團與劉鑾雄先生於二零一四年三月十九日訂立一份服務合約（「該合約」），據此，本集團同意向劉鑾雄先生提供車輛、車牌、船隻、停車位之租賃及其他租賃服務，為期三年，自二零一四年三月十五日起追溯生效。有關公布於二零一四年三月十九日發出。

由於劉鑾雄先生為本公司之主要股東及控股股東，屬本公司之關連人士，根據上市規則，該合約及據此進行之交易構成本公司之持續關連交易。

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」），內容有關接鄰澳門國際機場之五幅土地（根據本公司記錄，前稱為澳門氹仔偉龍馬路 1C、2、3、4 及 5（5A、5B 及 C 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，隨後按照二零一一年修改（定義見下文）修訂為 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·南灣之一名預約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（「首宗上訴」），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」），表示（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，交換為八幅毗鄰之小型土地，地盤總面積約 5,204 平方米（「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。

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·南灣之兩名預約買方就第二決定向中級法院提出上訴。Moon Ocean 及該預約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。

於二零一三年十月十一日，中級法院就其於二零一三年十月十日所作出關於首宗上訴若干涉訴方正當性的決定（「涉訴方判決」）發出通知。在涉訴方判決中，中級法院裁定（i）已聯同 Moon Ocean 作為首宗上訴之聯合上訴人的御海·南灣之預約買方；與（ii）澳門特別行政區（Moon Ocean 將之視為對立利害關係人，因澳門特別行政區是已解散之四名原承批人的股東之一）均並非正當的訴訟方。因此，中級法院已駁回（i）該御海·南灣之預約買方於二零一二年九月十四日對澳門行政長官之上訴；及（ii）澳門特別行政區於首宗上訴中作為對立利害關係人。本公司已於二零一三年十月十五日發出相關公布。

根據本公司於二零一四年五月十二日發出之公布，由於御海·南灣之工程自二零一二年起已暫停及上訴程序之裁判日期未能確定，Moon Ocean 在考慮到預約買方欲及早撤銷及取消買賣之一般意願後，決定安排撤銷及取消御海·南灣之預售物業單位之具約束力要約函及買賣預約合同（「取消計劃」）。Moon Ocean 向接受該撤銷及取消安排之各御海·南灣之預約買方足額退還預售物業單位之訂金，連同由每期相關訂金支付的日期起至實際退還訂金日期止期間按 7.25% 年利率計算之利息。

誠如二零一四年六月十三日發出之進一步公布，Moon Ocean 亦於二零一四年六月十三日就御海·南灣之預售與本公司之關連人士訂立解除協議，向各關連人士分別退還已付之訂金連同以 7.25% 年利率計算之利息（利息與其他獨立預約買方相同）。

直至本公布日期為止，約 94% 的具約束力要約函及買賣預約合同已經被撤銷及取消。就此，Moon Ocean 已向預約買方支付共約 413,000,000 港元。

雖然經 Moon Ocean 努力與餘下的 6% 預約買方（「餘下買方」）相議，於本公布日期仍未與餘下買方達成協議，Moon Ocean 將不會繼續聯絡餘下買方。Moon Ocean 將考慮於適當時間終止取消計劃。

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。

展望

鑑於負面因素消散，美國及歐洲國家之經濟環境正在改善。本集團相信，環球貨幣政策將很大機會於循序漸進及受控制的步伐下改變。因此，未來環球經濟將較少波動並預期持續復甦。

本集團對其核心業務前景感到樂觀。本集團零售投資物業於本期間持續錄得令人滿意之租金增長，然而，若干零售物業業務之租金價格已有見頂之跡象。面對顧客消費模式之改變，本集團積極定期檢討其優質購物商場之商戶組合，引入更多人氣食府、時尚服飾和具吸引力的品牌以進一步增加顧客流量及消費。預期本集團將持續享有穩定之租金增長。

於本期間，本集團辦公室物業出租率維持於高水平。鑑於市場對優質地段商業物業之需求殷切，預期本集團之辦公室物業之租務將於年內餘下時間持續表現良好。

政策措施將繼續為帶領本地物業市場發展方向之主導因素。然而，由於本地住宅物業之需求仍然強勁，本集團預期其香港物業發展業務前景樂觀。

中央政府因應經濟增長模式的轉型，適時推出了若干刺激經濟政策，以確保經濟運行在合理區間。此外，在簡政放權、市場為主的原則下，限購令等行政干預手段開始逐步放寬，對房地產行業的長遠健康發展有利。本集團相信，國內經濟增長將持續穩定。隨著中央政府對於土地、財政及稅務制度的改革和住房供應體系政策的穩步推進，一個更加成熟、並以市場主導的房地產市場將逐步形成，因此，本集團對內地房地產市場前景樂觀。

本集團將繼續密切觀察香港、中國內地以及海外之物業市場，並會把握機會補充其土地儲備及擴大其投資物業組合。

審核委員會審閱

本期間之中期業績為未經審核，且未經本公司核數師審閱。由本公司所有獨立非執行董事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.1.8-董事保險

鑒於保費大幅增加，本公司自二零一二年八月保單期滿後沒有續保。本公司認為現時本集團內之企業管治措施良好及有效，能夠降低董事之風險。儘管如此，當本公司取得較有競爭性之保費報價時仍會考慮為董事作出恰當的投保安排。

守則條文 A.2.1-主席及行政總裁

於本期間內，劉鑾雄先生同時出任本公司董事會主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）之職至二零一四年三月十三日止。繼劉鑾雄先生於二零一四年三月十四日辭任彼於本公司之所有職務後，劉鳴煒先生（「劉鳴煒先生」）獲委任為主席及署理行政總裁。劉鳴煒先生其後於二零一四年四月十五日由署理行政總裁調任為行政總裁。董事會認為即使主席及行政總裁之角色由同一人士擔任，此架構將不會損害董事會的權力及權限之平衡。目前，董事會亦相信在劉鳴煒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.6.7-獨立非執行董事及非執行董事出席股東週年大會

非執行董事劉玉慧女士因於二零一四年五月二十日本公司之股東週年大會（「該大會」）舉行當日不在香港而未能出席該大會。所有獨立非執行董事均有出席該大會。

董事會

劉鑾雄先生於二零一四年三月十四日起辭任本公司執行董事、主席及行政總裁之職務。就劉鑾雄先生之辭任，董事會委任劉鳴煒先生為本公司之主席及署理行政總裁，彼同時由非執行董事調任為執行董事，由二零一四年三月十四日起生效。本公司已於二零一四年三月十六日發出有關公布。

誠如二零一四年四月十五日發出之進一步公布，劉鳴煒先生由署理行政總裁調任為行政總裁，由二零一四年四月十五日起生效。

董事會現時由八名董事組成，而獨立非執行董事之人數佔董事會成員人數多於三分之一。

證券交易之標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易之守則，其條款與上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所規定之標準別無差異。經本公司作出明確查詢後，所有董事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。

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

劉鳴煒先生已由本公司署理行政總裁調任為行政總裁，於二零一四年四月十五日起生效。根據服務協議，由二零一四年四月二十四日起，劉鳴煒先生有權收取每月 1,500,000 港元之酬金（彼過往之年薪為 240,000 港元）及由本集團批准之酌情花紅及其他福利。劉鳴煒先生之酬金乃本集團參照其職務與責任而釐定。

本集團於二零一四年四月十五日成立投資委員會以監管本集團之投資業務。劉鳴煒先生、執行董事、集團財務總監及公司秘書林光蔚先生（「林先生」）、以及獨立非執行董事陳國偉先生及馬時俊先生為投資委員會之成員。劉鳴煒先生為該會主席，林先生則出任投資總監。

誠如本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度報告（「二零一三年年報」）所述，林先生於二零一三年二月七日起獲委任為勒泰控股有限公司（「勒泰控股」）（前稱至祥置業有限公司）之非執行董事，該公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。勒泰控股之名稱於二零一四年六月再變更為勒泰商業地產有限公司。

於二零一四年五月，董事會批准調整獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生於截至二零一四年十二月三十一日止之年度酬金至 300,000 港元，此乃參照彼等之職務與責任釐定。

除上述提及之變動外，自刊發二零一三年年報以來，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
劉鳴煒

香港，二零一四年八月二十八日

於本公布日期，董事會由執行董事劉鳴煒先生、陳詩韻女士、林光蔚先生及呂麗君女士，非執行董事劉玉慧女士，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>）。

業績摘要亦將於二零一四年八月二十八日於本公司網站登載。