

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)

截至二零一五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」) 截至二零一五年六月三十日止六個月 (「本期間」) 之未經審核綜合中期業績，連同二零一四年同期之比較數字：-

簡明綜合全面收益報表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
收入	3	968,961	1,241,212
銷售成本		(201,286)	(209,088)
毛利		767,675	1,032,124
其他收入	5	60,371	45,089
投資收入淨額	6	181,529	422,159
行政開支		(215,322)	(152,430)
其他開支	7	(404)	(82,100)
出售設備之(虧損)收益淨額		(1,646)	716
出售投資物業之虧損		-	(2,808)
投資物業之公平值變動		(543,529)	1,419,795
財務費用	9	(185,408)	(212,379)
其他收益及虧損淨額	10	(97,018)	(4,897)
攤佔聯營公司業績		132,305	110,457
除稅前溢利		98,553	2,575,726
所得稅開支	11	(215,788)	(115,420)
本期間(虧損)溢利	8	(117,235)	2,460,306

簡明綜合全面收益報表 (續)
截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
其他全面收益 (支出)		
隨後可能重新分類至損益之項目		
待售投資之公平值變動	(11,533)	(11,414)
境外業務所產生之匯兌差額	23,868	(129,781)
攤佔聯營公司其他全面收益 (支出)	1,325	(33,989)
本期間其他全面收益 (支出) (除稅後)	<u>13,660</u>	<u>(175,184)</u>
本期間全面 (支出) 收益總額	<u>(103,575)</u>	<u>2,285,122</u>
應佔本期間 (虧損) 溢利：		
本公司擁有人	(115,384)	2,446,512
非控股權益	(1,851)	13,794
	<u>(117,235)</u>	<u>2,460,306</u>
應佔本期間全面 (支出) 收益總額：		
本公司擁有人	(101,724)	2,271,328
非控股權益	(1,851)	13,794
	<u>(103,575)</u>	<u>2,285,122</u>
每股 (虧損) 盈利 (港元)	13	
基本及攤薄	<u>(0.061)</u>	<u>1.283</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		31,520,899	39,528,923
物業、廠房及設備		1,766,072	1,768,327
無形資產		-	-
商譽		322,938	322,938
聯營公司權益		2,587,701	2,484,767
墊付聯營公司款項		1,633,416	1,754,641
待售投資		791,987	239,233
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		227,340	379,010
墊付一間接受投資公司款項		230,995	228,800
墊付一間非控股股東款項		14,908	14,908
應收貸款－一年後到期		12	-
遞延稅項資產		5,959	11,237
抵押存款		410,821	438,994
		39,513,048	47,171,778
流動資產			
物業存貨		2,351,957	2,329,865
持作買賣之投資		320,475	501,944
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		2,559,853	4,247,830
應收貸款－一年內到期		13	26
存貨		3,183	3,493
應收賬項、按金及預付款項	14	543,467	644,964
應收證券交易賬項及存款		52,254	60,384
可收回稅款		17,786	6,511
抵押存款		254,519	429,689
定期存款、銀行結餘及現金		4,513,606	4,719,223
保管人所持銷售所得款項		1,885,022	1,867,162
		12,502,135	14,811,091
列為持作出售之資產	16	7,802,783	9,442,062
		20,304,918	24,253,153
流動負債			
應付賬項及應計款項	15	1,394,151	1,503,076
應付股息		4,959,810	7,630,476
應付證券交易賬項及保證金		62,218	45,478
按金及預收款項		924,160	934,726
稅項負債		55,253	77,813
借貸－一年內到期		6,709,865	6,707,935
撥備		7,243	27,561
財務擔保負債		160	102
		14,112,860	16,927,167
與列為持作出售之資產直接相關之負債	16	2,949,767	1,759,937
		17,062,627	18,687,104
流動資產淨值		3,242,291	5,566,049
資產總額減流動負債		42,755,339	52,737,827

簡明綜合財務狀況報表 (續)
於二零一五年六月三十日

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 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	29,489	41,022
法定儲備	53,691	53,650
其他儲備	(2,425)	(2,435)
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	138,062
匯兌儲備	1,051,687	1,026,504
保留溢利		
— 宣派／擬派股息	2,861,429	19,076
— 其他	29,439,148	37,375,812
	36,486,744	41,567,354
非控股權益	83,388	85,239
股本權益總額	36,570,132	41,652,593
非流動負債		
借貸—一年後到期	4,753,511	9,840,993
撥備	268	1,257
欠負聯營公司款項	73,214	58,419
欠負接受投資公司款項	27,085	27,085
欠負非控股股東款項	510,914	489,639
遞延稅項負債	820,215	667,841
	6,185,207	11,085,234
	42,755,339	52,737,827

簡明綜合財務報表附註
截至二零一五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二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所依循者一致。

於本期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒布並於本集團現行會計期間生效之對現有香港財務報告準則之修訂（「修訂」）。本集團於本未經審核簡明綜合財務報表所採納之修訂載列如下：

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
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
香港會計準則第 19 號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款

應用該等修訂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。

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對現有香港財務報告準則之修訂（「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）	2012 年至 2014 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 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資 ¹
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 28 號（修訂本）	投資實體：應用綜合賬目之例外情況 ¹
香港財務報告準則第 11 號（修訂本）	收購共同經營業務權益之會計法 ¹
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 1 號（修訂本）	披露措施 ¹
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 ¹
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 ¹
香港會計準則第 27 號（修訂本）	獨立財務報表之權益法 ¹

¹於二零一六年一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首份年度香港財務報告準則財務報表生效

³於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

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）

香港財務報告準則第 9 號—金融工具

香港財務報告準則第 9 號闡述金融資產及金融負債之分類、計量及確認。香港財務報告準則第 9 號之完整版本於二零一四年七月頒布。該準則取代香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」中有關金融工具之分類及計量之指引。香港財務報告準則第 9 號保留但簡化混合計量模式，並確立金融資產三個主要計量分類：攤銷成本、通過其他全面收益以反映公平值及通過損益以反映公平值列賬。分類基準視乎實體之業務模式及金融資產之合約現金流量特徵而定。股本工具投資（非持作買賣）以公平值計量，於初始時作出不可撤回之選擇將公平值變動呈列為不回收之其他全面收入。新的預期信貸虧損模式將取代香港會計準則第 39 號所用已發生虧損減值模式。並無對金融負債的分類及計量作出更改，惟指定為通過損益以反映公平值列賬之負債，須於其他全面收益確認本身信貸風險變動。香港財務報告準則第 9 號放寬了對沖有效性的要求，取代了明確的對沖有效性測試。其對於對沖項目及對沖工具之間的經濟關係有一定要求，「對沖比率」亦須與管理層在風險管理過程中實際使用一致。

香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號之修訂—投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資

香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號之修訂針對香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號之間有關投資者與其聯營公司或合資公司之間之資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合資公司之權益為限。

本公司之董事（「董事」）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、持作出售物業之銷售、出售持作買賣之投資收益／虧損、酒店業務收入、經紀佣金、經紀服務之交易費用、扣除退貨後之化妝品銷售以及貸款融資利息收入之合計金額，分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
物業租金收入	760,380	966,996
持作出售物業之銷售	146,981	252,473
出售持作買賣之投資收益	9,989	14,268
酒店業務收入	41,724	-
經紀服務及化妝品銷售收入	9,887	7,472
貸款融資利息收入	-	3
	968,961	1,241,212

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以釐定營運分類。

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

本集團以扣除稅項開支及非控股權益後來自經營之損益（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未變現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與二零一四年維持不變。

本集團可呈報分類為營運不同活動之策略業務單元。由於各業務單元擁有不同市場，且要求不同市場策略，故彼等受個別管理。

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

截至二零一五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					
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	-	681,646	-	-	681,646
— 其他國家	-	-	-	-	4,275,946	-	-	4,275,946
	-	-	-	-	4,957,592	-	-	4,957,592
收入								
來自外部客戶之收入								
— 香港	46,909	390,014	221,986	-	9,989	4,844	5,043	678,785
— 中國大陸	100,072	31,861	23,550	-	-	-	41,724	197,207
— 英國	-	2,553	90,416	-	-	-	-	92,969
	146,981	424,428	335,952	-	9,989	4,844	46,767	968,961
來自扣除非控股權益後之 外部客戶收入	135,254	423,832	335,736	-	9,989	4,844	46,767	956,422
應佔聯營公司物業銷售								
— 香港	5,864	-	-	-	-	-	-	5,864
— 中國大陸	89,279	-	-	-	-	-	-	89,279
應佔聯營公司／接受投資公司租金收入								
— 香港	-	9,880	18,952	-	-	-	-	28,832
— 中國大陸	-	35,625	43,319	-	-	-	-	78,944
	230,397	469,337	398,007	-	9,989	4,844	46,767	1,159,341
業績								
分類業績								
— 香港	30,461	363,679	211,694	-	(51,181)	24,720	10,703	590,076
— 中國大陸	31,354	27,187	13,057	-	-	16,596	(14,296)	73,898
— 英國	-	2,486	88,057	-	-	17	-	90,560
— 其他國家	-	-	-	-	203,964	-	-	203,964
	61,815	393,352	312,808	-	152,783	41,333	(3,593)	958,498
攤佔聯營公司業績								
— 應佔物業銷售淨額								
— 香港	3,762	-	-	-	-	-	-	3,762
— 中國大陸	4,322	-	-	-	-	-	-	4,322
— 應佔收入總額								
— 香港	-	9,315	18,349	-	-	-	1,056	28,720
— 中國大陸	-	35,625	43,319	-	-	-	-	78,944
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(525)	(2,997)	-	-	-	-	(3,522)
— 中國大陸	-	(15,098)	(7,695)	-	-	-	-	(22,793)
非控股權益	(7,616)	(535)	(194)	-	-	-	-	(8,345)
	62,283	422,134	363,590	-	152,783	41,333	(2,537)	1,039,586
其他收入及開支淨額	3,671	768	-	-	-	14	-	4,453
財務費用	-	(1,387)	(49,133)	-	(2,818)	-	-	(53,338)
其他收益及虧損淨額	-	217	-	-	-	-	-	217
攤佔聯營公司業績 — 所得稅及其他	(6,937)	(19,296)	(19,340)	-	-	-	(147)	(45,720)
	59,017	402,436	295,117	-	149,965	41,347	(2,684)	945,198
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(170,748)
未分攤之財務費用								(132,070)
出售附屬公司之虧損								(97,235)
所得稅開支								(61,766)
未分攤之非控股權益								10,196
本公司擁有人應佔本期間之經營溢利								493,575
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)								(454,937)
— 遞延稅項開支								(154,022)
本公司擁有人應佔本期間之虧損								(115,384)

4. 營運分類 (續)
 簡明綜合全面收益報表 (續)
 截至二零一五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)

本公司擁有人應佔本期間之經營溢利	493,575
於本期間出售投資物業之主要累積已變現公平值變動 — 於過往年度確認	8,507,756

本公司擁有人應佔本期間之核心溢利

9,001,331

簡明綜合財務狀況報表
 於二零一五年六月三十日

	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	4,377,751	11,237,319	11,461,526	-	1,411,278	766,223	56,835	29,310,932
— 中國大陸	5,653,645	1,188,966	2,152,315	-	-	361,877	1,013,745	10,370,548
— 英國	-	146,045	4,968,664	-	-	-	-	5,114,709
— 其他國家	-	11	-	-	1,808,189	327,376	-	2,135,576
聯營公司權益								
— 香港	136,676	342,840	1,344,084	-	-	1,675	28,163	1,853,438
— 中國大陸	139,669	96,023	498,571	-	-	-	-	734,263
墊付聯營公司款項								
— 香港	7,288	3,595	691	-	-	2	1,372	12,948
— 中國大陸	1,002,785	43,317	574,366	-	-	-	-	1,620,468
可呈報分類資產	<u>11,317,814</u>	<u>13,058,116</u>	<u>21,000,217</u>	-	<u>3,219,467</u>	<u>1,457,153</u>	<u>1,100,115</u>	<u>51,152,882</u>
列為持作出售之資產 未分攤之公司資產								7,802,783 <u>862,301</u>
綜合資產總額								<u>59,817,966</u>
負債								
分類負債								
— 香港	1,404,278	152,764	159,480	-	3	34,508	79,818	1,830,851
— 中國大陸	399,553	47,520	23,281	-	-	-	25,118	495,472
— 英國	-	85,750	2,908,686	-	-	-	-	2,994,436
— 其他國家	-	-	-	-	200,170	-	-	200,170
可呈報分類負債	<u>1,803,831</u>	<u>286,034</u>	<u>3,091,447</u>	-	<u>200,173</u>	<u>34,508</u>	<u>104,936</u>	<u>5,520,929</u>
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								2,949,767 <u>14,777,138</u>
綜合負債總額								<u>23,247,834</u>
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項資產除外)								
	<u>200,888</u>	<u>12,723</u>	<u>13,089</u>	-	-	-	35,757	

4. 營運分類 (續)

其他重大項目

截至二零一五年六月三十日止六個月

	可呈報 分類總額 千港元	未分攤 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	綜合全面 收益報表總額 千港元
利息收入	235,043	-	-	235,043
財務費用	(53,338)	(132,070)	-	(185,408)
收入(開支)淨額	181,705	(132,070)	-	49,635
折舊	-	(41,718)	-	(41,718)
投資物業之公平值變動	-	-	(543,529)	(543,529)
攤佔聯營公司業績	43,713	-	88,592	132,305
所得稅開支	-	(61,766)	(154,022)	(215,788)
非控股權益	(8,345)	10,196	-	1,851

4. 營運分類 (續)

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					
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)

本公司擁有人應佔本期間之經營溢利	980,583
於本期間出售投資物業之主要累積已變現公平值變動	
— 於過往年度確認	19,732

本公司擁有人應佔本期間之核心溢利

1,000,315

簡明綜合財務狀況報表

於二零一四年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 零售 千港元	物業租賃 非零售 千港元	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
資產								
分類資產								
— 香港	4,021,211	19,755,263	11,449,659	-	501,944	807,812	51,681	36,587,570
— 中國大陸	5,733,566	1,283,423	1,077,995	-	-	374,931	1,788,424	10,258,339
— 英國	-	162,219	4,903,280	-	-	-	-	5,065,499
— 其他國家	-	-	-	-	4,895,072	77,653	-	4,972,725
聯營公司權益								
— 香港	34,330	524,413	1,184,676	-	-	1,481	30,102	1,775,002
— 中國大陸	143,105	95,344	471,316	-	-	-	-	709,765
墊付聯營公司款項								
— 香港	7,068	210	127	-	-	2	1,494	8,901
— 中國大陸	997,681	59,893	688,166	-	-	-	-	1,745,740
可呈報分類資產	10,936,961	21,880,765	19,775,219	-	5,397,016	1,261,879	1,871,701	61,123,541
列為持作出售之資產								9,442,062
未分攤之公司資產								859,328
綜合資產總額								71,424,931
負債								
分類負債								
— 香港	1,384,030	290,701	168,780	-	3	48,194	85,054	1,976,762
— 中國大陸	459,798	42,676	17,844	-	-	-	20,374	540,692
— 英國	-	81,934	2,915,086	-	-	-	-	2,997,020
— 其他國家	-	-	-	-	1,713,785	3	-	1,713,788
可呈報分類負債	1,843,828	415,311	3,101,710	-	1,713,788	48,197	105,428	7,228,262
與列為持作出售之資產直接相關之負債								1,759,937
未分攤之公司負債								20,784,139
綜合負債總額								29,772,338
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項資產除外)	968,203	30,619	74,909	-	-	-	189,906	

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

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

5. 其他收入

截至六月三十日止六個月
二零一五年 二零一四年
千港元 千港元

其他收入包括：

樓宇管理費收入	96,525	101,739
樓宇管理費開支	(87,231)	(89,602)
	9,294	12,137
租賃服務收入	12,996	6,484
物業管理服務、租務行政服務及 物業行政服務收入	9,761	5,831
資產管理及保養服務收入	9,101	4,331
諮詢及顧問服務收入	937	-
撥回其他應收款項之減值及相關利息	3,717	-
沒收銷售物業存貨按金	12	114

6. 投資收入淨額

截至六月三十日止六個月
二零一五年 二零一四年
千港元 千港元

通過損益以反映公平值被分類為持作買賣之金融資產：
公平值變動而產生之未變現虧損

(104,515) (54,874)

指定為通過損益以反映公平值之金融資產：

公平值變動而產生之未變現收益（虧損）

65,008 (278,387)

公平值變動而產生之已變現虧損

－公平值變動

(35,185) (103,752)

－匯兌部分變動

(5,775) (559)

指定為通過損益以反映公平值之金融資產因公平值變動
而產生之收益（虧損）淨額

24,048 (382,698)

其他投資收入淨額

13,098 5,699

來自非上市投資之股息收入

15,840 405,887

利息收入

233,058 448,145

181,529 **422,159**

利息收入之中包括債券利息約為 210,163,000 港元（二零一四年：421,576,000 港元）。

7. 其他開支

截至六月三十日止六個月
二零一五年 二零一四年
千港元 千港元

其他開支包括：

退還予澳門物業項目預約買方銷售按金之利息開支

- 60,699

酒店營運前期開支

- 21,400

8. 本期間（虧損）溢利

截至六月三十日止六個月
二零一五年 二零一四年
千港元 千港元

本期間（虧損）溢利已（扣除）計入：

僱員成本總額：

僱員成本（包括董事酬金）

退休福利計劃供款，扣除已沒收供款約 275,000 港元

（二零一四年：432,000 港元）

(159,738)	(140,233)
(5,155)	(4,513)
(164,893)	(144,746)

核數師酬金

— 本期間

— 過往年度撥備不足

折舊

匯兌收益（虧損）淨額

— 其他收入

— 行政開支

— 財務費用

(1,368)	(1,406)
(118)	(16)
(41,718)	(9,127)
1,320	-
-	(2,756)
1,785	800
3,105	(1,956)

買賣物業成本確認

化妝品成本確認

酒店存貨成本確認

攤佔聯營公司稅項（已計入攤佔聯營公司業績）

(70,184)	(132,663)
(1,691)	(1,649)
(4,631)	-
(14,589)	(12,487)

出售持作買賣之投資之所得款項總額

出售持作買賣之投資之賬面值

出售持作買賣之投資之交易成本

計入收入內之持作買賣之投資之收益淨額

608,180	154,829
(597,410)	(140,297)
(781)	(264)
9,989	14,268

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

760,380	966,996
(50,849)	(45,591)
(3,371)	(2,882)
706,160	918,523

9. 財務費用

截至六月三十日止六個月
二零一五年 二零一四年
千港元 千港元

利息：

須於五年內全數償還之銀行貸款

須於五年內全數償還之其他貸款

欠負一間非控股股東款項

利息總額

外幣貸款之匯兌收益淨額

其他財務費用

213,013	242,385
4,603	14,047
10,074	8,212
227,690	264,644
(1,785)	(800)
26,669	19,387
252,574	283,231

減：撥充發展中物業存貨資本化之利息

撥充發展中投資物業資本化之利息

(285)	(631)
(66,881)	(70,221)
185,408	212,379

10. 其他收益及虧損淨額

截至六月三十日止六個月
二零一五年 二零一四年
千港元 千港元

其他收益及虧損淨額包括：

出售附屬公司之虧損（附註(i)）	(97,235)	-
租金擔保超額撥備（撥備不足）（附註(ii)）	217	(2,744)
就澳門物業項目之確認發展成本	-	(2,153)

附註：

(i) 出售附屬公司之虧損乃來自於二零一五年一月十三日出售本集團於 Brass Ring Limited（「Brass Ring」）、Union Leader Limited（「Union Leader」）及中華財務有限公司（現稱為銀高財務有限公司）（「中華財務」）之全部權益及彼等各自之附屬公司（統稱「銀高集團」）（「銀高出售」）。銀高出售之詳情載列於附註 17。

(ii) 款項乃指於過往年度為出售一投資物業之若干店舖或單位向買家所提供租金擔保之超額撥備（撥備不足）。

11. 所得稅開支

截至六月三十日止六個月
二零一五年 二零一四年
千港元 千港元

支出包括：

當期稅項：

香港利得稅	45,318	76,476
香港以外地區	8,387	8,102
	53,705	84,578

過往年度（超額撥備）撥備不足：

香港利得稅	(290)	(286)
香港以外地區	(16,482)	8,417
	(16,772)	8,131

遞延稅項：

本期間支出	178,855	22,711
	215,788	115,420

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零一四年：16.5%）計算。用作估計中華人民共和國（「中國」）企業所得稅乃按中國企業所得稅率 25%（二零一四年：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. 股息

截至六月三十日止六個月
二零一五年 二零一四年
千港元 千港元

於中期期末後宣派之二零一五年中期股息每股 30 港仙 （二零一四年：每股 30 港仙）	572,286	572,286
於中期期末後宣派之二零一五年特別中期股息每股 1.2 港元 （二零一四年：無）	2,289,143	-
	2,861,429	572,286
於二零一五年六月五日已派付之二零一四年末期股息每股 1 港仙 （二零一三年：每股 50 港仙）	19,076	953,810
於二零一四年十二月十六日宣派及於二零一五年一月十三日已派付之 二零一四年特別中期股息每股 4 港元（二零一三年：無）	7,630,476	-
已派付股息總額	7,649,552	953,810
於二零一五年六月十五日宣派及隨後於二零一五年七月十五日派付之 二零一五年特別中期股息每股 2.6 港元（二零一四年：無）	4,959,810	-

13. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄（虧損）盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
（虧損）盈利：		
計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之（虧損）盈利		
本公司擁有人應佔本期間之（虧損）溢利	<u>(115,384)</u>	<u>2,446,512</u>

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	二零一四年
	二零一五年	二零一四年
股份數目：		
計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之普通股加權平均數	<u>1,907,619,079</u>	<u>1,907,619,079</u>

截至二零一五年及二零一四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（虧損）盈利與每股基本（虧損）盈利相同。

14. 應收賬項、按金及預付款項

應收賬項、按金及預付款項包括應收貿易賬項約 102,845,000 港元（二零一四年十二月三十一日：111,485,000 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，物業銷售應收款項及來自酒店業務之應收款項。

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：

	二零一五年 六月三十日 千港元	二零一四年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	65,774	17,619
三十一日至六十日	7,060	85,866
六十一日至九十日	7,564	299
九十日以上	22,447	7,701
	<u>102,845</u>	<u>111,485</u>

15. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約 347,247,000 港元（二零一四年十二月三十一日：416,771,000 港元）。

應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 千港元	二零一四年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	6,031	27,961
九十日以上	341,216	388,810
	<u>347,247</u>	<u>416,771</u>

16. 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) 於二零一五年六月三十日

(i) 於二零一五年七月十五日出售 Asian East Limited (「Asian East」) 及其附屬公司 (統稱「One 集團」) (「One 出售」)

於二零一四年十二月十二日，(i) Rich Lucky Limited (「Rich Lucky」)，本公司之一間間接全資擁有附屬公司；(ii) 本公司，作為 Rich Lucky 擔保人；(iii) Market Victory Limited (「Market Victory」)，一間由本公司一位主要股東及控股股東劉鑾雄先生 (「劉鑾雄先生」) 全資擁有之公司；及(iv) 劉鑾雄先生，作為 Market Victory 擔保人，訂立一份買賣協議，據此，Rich Lucky 同意出售及 Market Victory 同意購買 Asian East (本公司之一間間接全資擁有附屬公司) 之全部已發行股本。

One 出售已於二零一五年七月十五日完成，代價約為 5,020,556,000 港元。於二零一五年六月三十日，本集團已收取一筆約為 14,307,000 港元之訂金並計入按金及預收款項內。由於 One 出售，One 集團之資產及負債已按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」於二零一五年六月三十日分別呈列於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。

於 One 出售完成後，本集團錄得出售附屬公司之收益約 211,774,000 港元。該收益主要來自於二零一五年六月三十日就投資物業進行重估 (按照本集團的會計政策對本集團之投資物業於報告日期進行重估)，較日期為二零一四年十二月十二日之 One 出售買賣協議內之物業估值，投資物業公平值減少為 215,000,000 港元。

One 出售之詳情已載列於本公司日期為二零一四年十二月十二日、二零一五年七月十五日及二零一五年八月十三日之公布及二零一五年一月七日之通函內。

(ii) 出售一個位於香港之投資物業 (「物業」)

於本期間，本公司之一間間接全資擁有附屬公司 (「物業賣方」) 與獨立第三方 (「物業買方」) 訂立一份臨時買賣協議 (「臨時協議」)。根據臨時協議，物業賣方將依據臨時協議列明之條款及條件出售該物業予物業買方。臨時協議訂立之代價為 90,000,000 港元。預期該物業之出售將極大可能於一年內完成。

根據香港財務報告準則第 5 號，於二零一五年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況報表中，該物業已呈列於列為持作出售之資產並以公平值計量，而相關之負債則呈列於與列為持作出售之資產直接相關之負債。

16. 列為持作出售之資產／與列為持作出售之資產直接相關之負債 (續)

(b) 於二零一四年十二月三十一日

於二零一五年一月十三日之銀高出售

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，(i) Super Series Limited (「Super Series」)，本公司之一間間接全資擁有附屬公司；(ii) 本公司，作為 Super Series 擔保人；(iii) Fly High Target Limited (「Fly High Target」)，一間由劉鑾雄先生全資擁有之公司；及(iv) 劉鑾雄先生，作為 Fly High Target 擔保人，訂立買賣協議(名為「銀高第一買賣協議」及「銀高第二買賣協議」)。據此，Super Series 及 Fly High Target 分別同意出售及購買 Brass Ring 及 Union Leader (彼等均為本公司間接全資擁有附屬公司) 之全部已發行股本。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，(i) 華人置業有限公司 (「華置」)，本公司之一間直接全資擁有附屬公司；(ii) 本公司，作為華置擔保人；(iii) Coast Field Ltd. (「Coast Field」)，一間由劉鑾雄先生全資擁有之公司；及(iv) 劉鑾雄先生，作為 Coast Field 擔保人，訂立一項買賣協議(名為「銀高第三買賣協議」)。據此，華置及 Coast Field 分別同意出售及購買中華財務(本公司一間間接全資擁有附屬公司) 之全部已發行股本。

銀高出售於二零一五年一月十三日完成。由於銀高出售，於二零一四年十二月三十一日，銀高集團之資產及負債已按香港財務報告準則第 5 號分別呈列於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。

銀高出售之進一步詳情已載列於附註 17 內。

於報告期末，相應地分類為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主要資產及負債類別如下：

	二零一五年 六月三十日 千港元	二零一四年 十二月三十一日 千港元
列為持作出售之資產		
投資物業	7,736,000	9,388,280
設備	1,279	2
應收賬項、按金及預付款項	20,386	30,098
可收回稅款	-	2
銀行結餘及現金	45,118	23,680
	7,802,783	9,442,062
與列為持作出售之資產直接相關之負債		
應付賬項及應計款項	16,488	4,661
按金及預收款項	149,235	187,950
稅項負債	3,548	28,000
借貸—一年內到期	2,758,000	1,500,000
遞延稅項負債	22,496	39,326
	2,949,767	1,759,937

17. 出售附屬公司

於二零一五年一月十三日出售銀高集團予關連人士

銀高出售於二零一五年一月十三日完成，總代價約為 7,656,149,000 港元。於完成後，銀高集團已不再為本公司之附屬公司，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。

於銀高出售完成後，本集團錄得出售附屬公司之虧損約為 97,235,000 港元。該虧損主要來自於二零一四年十二月三十一日就投資物業進行重估（按照本集團的會計政策對本集團之投資物業於報告日期重估），較日期為二零一四年九月一日之銀高出售買賣協議內之物業估值，投資物業公平值增加為 93,200,000 港元。

銀高出售之詳情已載列於本公司日期為二零一四年九月二日及二零一五年一月十三日之公布以及二零一四年九月二十三日之通函內。

	千港元
銀高集團於出售日期之資產淨值如下：	
投資物業	9,388,280
設備	3
應收賬項、按金及預付款項	48,917
可收回稅款	1
銀行結餘及現金	95,018
本集團欠負款項	424,226
應付賬項及應計款項	(7,192)
按金及預收款項	(217,539)
稅項負債	(18,714)
借貸—一年內到期	(1,500,000)
遞延稅項負債	(39,425)
欠負本集團款項	(7,538,215)
出售資產淨值	635,360
銷售欠負本集團款項	7,538,215
承擔本集團欠負款項	(424,226)
出售附屬公司之虧損	(97,235)
	<u>7,652,114</u>
以下列方式支付：	
現金代價	7,656,149
出售所產生之開支	(4,035)
	<u>7,652,114</u>
出售時產生之現金流入淨額：	
現金代價	7,656,149
以特別中期股息支付（附註）	(5,350,803)
已收現金代價淨額	2,305,346
出售所產生之開支	(4,035)
已出售之銀行結餘及現金	(95,018)
	<u>2,206,293</u>

銀高出售之虧損已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。

附註：Fly High Target 選擇以劉鑾雄先生之二零一四年特別中期股息權利（附註 12）用作支付代價，金額約為 5,350,803,000 港元。

18. 資本承擔

	二零一五年 六月三十日 千港元	二零一四年 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	225,461	282,471
中國大陸物業發展開支	1,052,340	1,118,186
翻新物業	7,230	-
接受投資公司之注資	343,200	343,200
合夥業務之資本投資（附註(i)及(ii)）	525,488	314,215
購買設備	600	2,005
	2,154,319	2,060,077

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1,270,052,000港元（二零一四年十二月三十一日：877,856,000港元），而當中本集團攤佔之承擔額約為317,513,000港元（二零一四年十二月三十一日：219,464,000港元）。

附註：

- (i) 本集團就一項為100,000,000美元（「美元」）（相當於約775,150,000港元）之承擔注資，與一間按開曼群島獲豁免有限合夥企業法（經修訂）成立之獲豁免有限合夥企業（「開曼群島合夥企業」）訂立認購協議。於報告期末，本集團已注資約32,208,000美元（相當於約249,713,000港元）資本承擔金額。
- (ii) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團就一項為人民幣（「人民幣」）300,000,000元（相當於約374,730,000港元）之承擔注資，與一間按中國合夥企業法註冊之有限合夥企業（「中國合夥企業」）訂立認購協議。中國合夥企業為期十年，成立主要目的為長期的資本投資。於報告期末後，本集團已注資全部資本予中國合夥企業。

19. 或然負債及資產

或然負債

	二零一五年 六月三十日 千港元	二零一四年 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	973,592	829,592
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（附註）	51,414	19,672
	1,040,006	864,264

附註：於完成出售持有成都物業之附屬公司後，該等提供予樓宇按揭銀行之回購擔保不再計入或然負債內。

朝隆集團有限公司（「朝隆」）股份之買入選擇權及出售選擇權

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（「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，連同銷售股份之股份押記於同日被註銷。

19. 或然負債及資產 (續)

或然負債 (續)

朝隆集團有限公司 (「朝隆」) 股份之買入選擇權及出售選擇權 (續)

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/或智焯控股有限公司 (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載列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。

或然資產

於 Moon Ocean Ltd. (「Moon Ocean」) 案例完成後開發分佔增值或補償分佔增值

於二零一四年十月三十一日完成出售本集團於 Value Eight Limited 及其附屬公司 (包括 Moon Ocean) (統稱「Moon Ocean 集團」) 之全部權益的前提下，(a) 倘 Moon Ocean 案例向中國澳門特別行政區 (「澳門」) 提出上訴 (「上訴」) 之裁決有利於 Moon Ocean，並成為最終裁決，而 Moon Ocean 原有之澳門土地 (「澳門土地」) 之業權再次歸屬於 Moon Ocean，則 One Midland Limited (「One Midland」) (作為 Moon Ocean 集團買方) 須根據於二零一四年九月一日訂立之買賣協議 (「Moon Ocean 買賣協議」) 向 Data Dynasty Limited (「Data Dynasty」) (作為 Moon Ocean 集團賣方) 支付開發分佔增值；或 (b) 倘上訴之裁決不利於 Moon Ocean，並成為最終裁決，則 One Midland 將根據 Moon Ocean 買賣協議向 Data Dynasty 支付補償分佔增值。

開發分佔增值或補償分佔增值 (視情況而定) 之安排讓本集團可於 Moon Ocean 買賣協議完成後分佔就澳門土地及御海·南灣項目可能出現之增值或補償。

One Midland 應付 Data Dynasty 之所有開發分佔增值或補償分佔增值 (視情況而定) 總額之最高金額為 12,500,000,000 港元。

董事認為 One Midland 應付予 Data Dynasty 之所有開發分佔增值或補償分佔增值 (視情況而定) 總額以及開發分佔增值或補償分佔增值 (視情況而定) 之最高金額 12,500,000,000 港元屬公平合理，並符合本公司及本公司之股東整體利益。

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。

開發分佔增值及補償分佔增值之詳情已載列於本公司日期為二零一四年九月二日之公布及二零一四年九月二十三日之通函內。

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30港仙（「中期股息」）（二零一四年：每股30港仙）。

鑑於本集團近期出售位於中華人民共和國（「中國」）之資產（詳情載於下述「其他資料及報告期末後事項」內），本集團之現金狀況將隨著收到出售所帶來之銷售所得款項而進一步加強。為回饋股東，董事會已宣派特別中期股息每股1.2港元予股東（「特別中期股息」）（二零一四年：無）。

中期股息及特別中期股息之股息單將於二零一五年九月十四日或前後寄發予於二零一五年九月二日名列本公司股東名冊之股東。

於二零一五年六月十五日，董事會宣派另一特別中期股息每股2.6港元（二零一四年：無），並於二零一五年七月十五日支付。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一五年九月二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二零一五年九月一日下午四時三十分前送達本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

財務業務回顧

業績

收入

本期間之收入為969,000,000港元（二零一四年：1,241,200,000港元），較去年同期減少21.9%，當中包括租金收入總額760,400,000港元（二零一四年：967,000,000港元），物業銷售147,000,000港元（二零一四年：252,500,000港元），按淨額基準呈報出售持作買賣之投資之溢利為10,000,000港元（二零一四年：14,300,000港元）及其他為51,600,000港元（二零一四年：7,400,000港元）。該收入減少主要來自租金收入總額及發展物業之銷售減少。

毛利

本期間之毛利為767,700,000港元（二零一四年：1,032,100,000港元），較去年同期減少25.6%，該減少主要來自租金收入淨額減少212,400,000港元及物業銷售之溢利減少34,900,000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下降33.6%至424,400,000港元而非零售部分之租金收入增加2.5%至336,000,000港元。本期間錄得之租金收入總額較去年同期減少21.4%，由去年同期967,000,000港元減少至760,400,000港元。該收入下降主要由於自二零一五年一月之銀高出售後，其業績已不再計入本集團所致。

連同應佔聯營公司及接受投資公司租金收入107,800,000港元（二零一四年：105,800,000港元），本集團扣除非控股權益後應佔租金收入總額約867,300,000港元（二零一四年：1,072,400,000港元），相對去年同期跌幅為19.1%。

本期間之應佔租金收入淨額為 785,700,000 港元，較去年同期之 989,000,000 港元減少 20.6%。

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 230,400,000 港元（二零一四年：1,700,300,000 港元）減少 86.4%及 62,300,000 港元（二零一四年：478,700,000 港元）減少 87.0%，其中截至二零一四年六月三十日止六個月已計入接受投資公司應佔業績。

列入毛利之主要部分包括銷售：位於成都之華置·西錦城第一期、第二期及車位（佔 100% 權益）分別錄得溢利 500,000 港元（二零一四年：建築成本之撥備不足 3,400,000 港元）、1,900,000 港元（二零一四年：8,300,000 港元）及 6,700,000 港元（二零一四年：無），以及位於成都之華置·都匯華庭第一座（佔 100% 權益）錄得溢利 22,300,000 港元（二零一四年：200,000 港元）。

於本期間確認銷售位於灣仔之壹環及尚翹峰車位（皆佔 87.5% 權益）為本集團分別帶來應佔溢利 25,100,000 港元（二零一四年：80,400,000 港元）及 1,500,000 港元（二零一四年：虧損 300,000 港元）。

至於由聯營公司所持有之物業，位於重慶之御龍天峰（佔 25% 權益）帶來溢利 4,300,000 港元（二零一四年：位於屯門之廣建貿易中心（佔 40% 權益）帶來溢利 3,600,000 港元），該溢利已列入攤佔聯營公司業績。

截至二零一四年六月三十日止六個月，銷售位於西九龍之御金·國峯（佔 15% 權益）帶來 389,900,000 港元之投資收入並於收取股息收入時確認。本集團於本期間並無收取接受投資公司類似之股息收入。

於二零一五年六月三十日，從已訂約出售之物業存貨中已收取之按金為 496,000,000 港元。當中包括已訂約出售之華置·都匯華庭第二座已收取之按金為 40,000,000 港元，每個單位之平均售價約為人民幣 1,500,000 元。華置·都匯華庭第二座已訂約出售之單位為 84 個，錄得之銷售額為人民幣 123,600,000 元（相當於約 154,400,000 港元）。已預售位於堅尼地城之南里壹號（佔 100% 權益）之 88 個單位，收取之按金為 453,900,000 港元，其銷售額為 467,300,000 港元（折扣後）。已訂約出售尚翹峰之兩個私家車車位及兩個電單車車位，收取之按金為 2,100,000 港元，其銷售額為 3,900,000 港元及本集團應佔銷售額為 3,400,000 港元。位於重慶之御龍天峰已預售 614 個單位，而本集團應佔銷售額為 189,400,000 港元。

總括而言，本集團於本期間連同多間聯營公司與第三者已簽訂物業買賣協議（包括預售協議）之應佔銷售金額為 390,700,000 港元（二零一四年：與第三者及關連人士為 167,300,000 港元）。於本期間已確認之應佔物業銷售溢利總額為 62,300,000 港元（二零一四年：478,700,000 港元）。

證券投資

在低利率環境下，本集團已密切管理證券投資以謀求增益。於本期間，本集團出售持作買賣之上市投資而錄得之已變現收益為 10,000,000 港元（二零一四年：14,300,000 港元）（其收益／虧損已包括於收入內），所得銷售總額為 608,200,000 港元（二零一四年：154,800,000 港元）。然而，出售債券錄得已變現虧損為 41,000,000 港元（二零一四年：104,300,000 港元）。於本期間已變現虧損淨額為 31,000,000 港元（二零一四年：90,000,000 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 39,500,000 港元（二零一四年：333,300,000 港元），對本集團現金流量並無影響。

於本年及去年同期，本集團並無購買及出售任何待售投資之上市股本證券。

總括以上及加入利息收入、其他投資收入及其他財務費用之收入淨額為 220,500,000 港元（二零一四年：414,000,000 港元），證券投資之確認收益為 150,000,000 港元（二零一四年：虧損 9,300,000 港元）。

以下就來自不同類型的證券投資收入／開支作進一步詳述。

待售之上市股本投資

本集團於二零一五年及二零一四年上半年並無購買及出售任何待售之上市股本投資。

持作買賣之上市投資及財資產品

持作買賣之上市投資及財資產品於本期間計入財務費用前／後分別錄得溢利 152,800,000 港元及 150,000,000 港元（二零一四年：扣除財務費用前錄得溢利 4,000,000 港元但扣除財務費用後轉為錄得虧損 9,300,000 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持作買賣之上市投資之溢利，包括毛利合共 10,000,000 港元（二零一四年：14,300,000 港元）、上市證券及債券之公平值變動之未變現虧損 39,500,000 港元（二零一四年：333,300,000 港元）、債券之已變現虧損 41,000,000 港元（二零一四年：104,300,000 港元）及利息收入與其他投資收入 223,300,000 港元（二零一四年：427,300,000 港元）。於本期間，相關財務費用淨額為 2,800,000 港元（二零一四年：13,300,000 港元），當中包括利息開支 4,600,000 港元（二零一四年：14,100,000 港元）及匯兌收益 1,800,000 港元（二零一四年：800,000 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、資產管理及保養服務收入、物業管理服務、租務行政服務及物業行政服務收入、諮詢及顧問服務收入以及租賃服務收入，增加至 60,400,000 港元（二零一四年：45,100,000 港元），較去年同期增加 33.9%。

於本期間，行政開支增加 41.3% 至 215,300,000 港元（二零一四年：152,400,000 港元），主要由於酒店開始營運所產生之開支。於本期間財務費用減少 12.7% 至 185,400,000 港元（二零一四年：212,400,000 港元），當中包括外幣貸款用以對沖外幣計值之證券投資之匯兌收益 1,800,000 港元（二零一四年：800,000 港元）。其他開支為 400,000 港元（二零一四年：82,100,000 港元），主要包括退還予御海·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期所產生之開支）。

其他收益及虧損錄得虧損淨額 97,000,000 港元，主要包括銀高出售之虧損 97,200,000 港元（二零一四年：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）。

出售附屬公司予關連人士

誠如本公司於日期為二零一四年九月二日之公布及二零一四年九月二十三日之通函所載，(a) (i) Super Series，本公司之一間間接全資擁有附屬公司；(ii) 本公司，作為 Super Series 擔保人；(iii) Fly High Target，一間由劉鑾雄先生全資擁有之公司；及(iv) 劉鑾雄先生，作為 Fly High Target 擔保人，訂立買賣協議，名為「銀高第一買賣協議」及「銀高第二買賣協議」。據此，Super Series 及 Fly High Target 分別同意出售及購買 Brass Ring 及 Union Leader（彼等均為本公司間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本；及(b) (i) 華置，本公司之一間直接全資擁有附屬公司；(ii) 本公司，作為華置擔保人；(iii) Coast Field，一間由劉鑾雄先生全資擁有之公司；及(iv) 劉鑾雄先生，作為 Coast Field 擔保人，訂立一項買賣協議，名為「銀高第三買賣協議」。據此，華置同意出售及 Coast Field 同意購買中華財務（本公司一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本。

銀高出售於二零一五年一月十三日完成，總代價約為 7,656,100,000 港元。於完成後，銀高集團已不再為本公司之附屬公司，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。

於銀高出售完成後，本集團錄得出售附屬公司之虧損約為 97,200,000 港元。該虧損主要來自於二零一四年十二月三十一日就投資物業進行重估（按照本集團的會計政策對本集團之投資物業於報告日期進行重估），較日期為二零一四年九月一日之銀高出售買賣協議內之物業估值，投資物業公平值增加 93,200,000 港元。

聯營公司

本期間之攤佔聯營公司業績溢利為 132,300,000 港元，相比去年同期為 110,500,000 港元，該增加主要由於應佔投資物業之未變現公平值收益連同其相關之遞延稅項由去年同期 57,900,000 港元增加至本期間之 88,600,000 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」）已就於二零一五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，由滂鋒評估有限公司（「滂鋒評估」）進行物業估值。保柏國際評估及滂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減少 543,500,000 港元（二零一四年：增加 1,419,800,000 港元）。未變現之公平值變動對本集團現金流量並無影響。

虧損、核心溢利、股息、回購及現金支出比率

虧損

本公司擁有人於本期間的應佔虧損為 115,400,000 港元，相比去年同期為應佔溢利 2,446,500,000 港元。本期間之業績虧損來自投資物業之公平值虧損、應佔物業銷售溢利下降、沒有本集團接受投資公司有關物業發展及買賣之股息收入、銀高出售之虧損及自二零一五年一月之銀高出售後引致應佔租金收入淨額下降。本期間之每股虧損為 0.06 港元（二零一四年：每股盈利為 1.28 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虧損淨額 609,000,000 港元（二零一四年：收益淨額 1,465,900,000 港元），但計入出售投資物業之過往年度確認之累積已變現公平值收益 8,507,700,000 港元（二零一四年：19,700,000 港元），本集團將錄得本公司擁有人應佔本期間之核心溢利 9,001,300,000 港元（二零一四年：1,000,300,000 港元）及每股核心盈利為 471.9 港仙（二零一四年：52.4 港仙），兩者均為二零一四年上半年之 9.0 倍。

主要非現金項目乃指來自本集團及其聯營公司之應佔投資物業之未變現公平值虧損連同其相關之遞延稅項共 609,000,000 港元（二零一四年：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）。

股息

截至二零一四年十二月三十一日止年度之每股 4 港元（二零一三年：無）總額為 7,630,500,000 港元之特別中期股息及每股 1 港仙（二零一三年十二月三十一日止年度：50 港仙）總額為 19,100,000 港元之末期股息，已分別於二零一五年一月十三日及二零一五年六月五日以現金派付。

於二零一五年六月十五日宣派每股 2.6 港元（二零一四年：無）總額為 4,959,800,000 港元之特別中期股息，及隨後於二零一五年七月十五日以現金派付。

回購

本期間內，本公司並無回購本公司之任何股份。

現金支出比率

根據(a)本期間之核心溢利 9,001,300,000 港元（二零一四年：1,000,300,000 港元）或每股 471.9 港仙（二零一四年：每股 52.4 港仙）；(b) 本期間以現金派付之特別中期股息每股 4 港元；及(c)本期間宣布以現金派付之中期股息每股 30 港仙（二零一四年：每股 30 港仙），該現金支出與核心溢利之比率為 91.1%（二零一四年：57.3%）。

資產淨值

於二零一五年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團的資產淨值總額約 36,486,700,000 港元（二零一四年十二月三十一日：41,567,400,000 港元），較二零一四年十二月三十一日減少 5,080,700,000 港元或 12.2%。根據二零一五年六月三十日之已發行普通股總數 1,907,619,079 股（二零一四年十二月三十一日：1,907,619,079 股）計算，本公司擁有人應佔之每股資產淨值為 19.13 港元（二零一四年十二月三十一日：每股 21.79 港元）。資產淨值變動主要與(a)本公司擁有人應佔本期間之全面支出總額 101,700,000 港元；(b)派付末期股息 19,100,000 港元；及(c)宣派特別中期股息 4,959,800,000 港元有關。

本期間並無分類為待售投資之上市股本證券投資交易。於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，上市股本證券投資儲備賬面值為零港元。

除 One 出售（於以下「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」內披露）、開曼群島合夥企業之投資承擔（於以下「非上市證券投資」內披露）、出售持有成都物業之附屬公司及出售一間持有新茂大廈之公司（由本集團一間聯營公司持有）（於以下「其他資料及報告期末後事項」一節內披露）、現有項目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

上市證券投資及財資產品

於二零一四年十二月三十一日，上市證券投資及財資產品賬面值為 5,128,800,000 港元。於本期間，該等組合已就出售淨額減少 1,981,600,000 港元。扣除本期間公平值虧損 39,500,000 港元後，本集團於二零一五年六月三十日上市證券投資及財資產品組合為 3,107,700,000 港元，佔資產總額 5.2%，該等組合為本集團資金管理活動之一部分。

於二零一五年六月三十日，該組合 3,107,700,000 港元（二零一四年十二月三十一日：5,128,800,000 港元）中包括(a)上市股本證券（持作買賣之投資）320,500,000 港元（二零一四年十二月三十一日：501,900,000 港元）及(b)債券（指定為通過損益以反映公平值之金融資產）2,787,200,000 港元（二零一四年十二月三十一日：4,626,900,000 港元）。

非上市證券投資

於二零一五年六月三十日，本集團於中國合夥企業已注資人民幣 300,000,000 元（相當於約 374,700,000 港元），已包括在待售投資內。

本集團就一項 100,000,000 美元（相當於約 775,200,000 港元）之承擔注資，與開曼群島合夥企業訂立認購協議。於本期間，本集團已投資 32,200,000 美元（相當於約 249,700,000 港元）並已包括在待售投資內。

列為持作出售之資產／與列為持作出售之資產直接相關之負債

於二零一四年十二月十二日，(i) Rich Lucky，本公司之一間間接全資擁有附屬公司；(ii) 本公司，作為 Rich Lucky 擔保人；(iii) Market Victory，一間由劉鑾雄先生全資擁有之公司；及(iv)劉鑾雄先生，作為 Market Victory 擔保人，訂立一份買賣協議，據此，Rich Lucky 同意出售及 Market Victory 同意購買 Asian East (本公司之一間間接全資擁有附屬公司)之全部已發行股本。

One 出售於二零一五年七月十五日完成，代價約為 5,020,600,000 港元。由於 One 出售，One 集團之資產及負債已按香港財務報告準則第 5 號於二零一五年六月三十日分別呈列於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。

One 出售之詳情已載列於本公司日期為二零一四年十二月十二日、二零一五年七月十五日及二零一五年八月十三日之公布及二零一五年一月七日之通函內。

於本期間，本公司之一間間接全資擁有附屬公司（作為物業賣方）與物業買方訂立臨時協議。根據臨時協議，物業賣方將依據臨時協議列明之條款及條件出售該物業予物業買方。臨時協議訂立之代價為 90,000,000 港元。預期該物業之出售將極大可能於一年內完成。因此，該物業及相關之負債已按香港財務報告準則第 5 號於二零一五年六月三十日分別呈列於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。

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

於二零一五年六月三十日及二零一四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

於二零一五年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為 11,463,400,000 港元（二零一四年十二月三十一日：16,548,900,000 港元）（不包括呈列於與列為持作出售之資產直接相關之負債中的銀行借貸）。現金及銀行存款為 4,513,600,000 港元（二零一四年十二月三十一日：4,719,200,000 港元）（不包括呈列於列為持作出售之資產中的現金及銀行存款），抵押存款為 665,300,000 港元（二零一四年十二月三十一日：868,700,000 港元），而借貸淨額為 6,284,500,000 港元（二零一四年十二月三十一日：10,961,000,000 港元）。

債務總額與股本權益比率為 31.4%（二零一四年十二月三十一日：39.7%），而債務淨額與股本權益比率為 17.2%（二零一四年十二月三十一日：26.3%），乃分別將借貸總額及借貸淨額除以股本權益總額 36,570,100,000 港元（二零一四年十二月三十一日：41,652,600,000 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。

如計入上市證券投資及財資產品 3,107,700,000 港元（二零一四年十二月三十一日：5,128,800,000 港元），債務淨額與股本權益比率將會為 8.7%（二零一四年十二月三十一日：14.0%）。

於二零一五年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸以港元（57.2%）、英鎊（「英鎊」）（25.9%）、人民幣（16.3%）及歐元（「歐元」）（0.6%）計值。於本集團之銀行及其他借貸（不包括呈列於與列為持作出售之資產直接相關之負債中的銀行借貸）11,463,400,000 港元中，58.5%、25.1%及 16.4%須分別於一年內、一年至兩年內及兩年至五年內償還。歐元之證券投資以歐元借貸對沖。本集團之港元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；而英鎊之銀行借貸則實際上以定息計算；及人民幣之銀行借貸則參照中國人民銀行之借貸利率計算。於二零一五年六月三十日，本集團之浮息及定息借貸分別佔約 74.2%及 25.8%。於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團賬面值分別約 34,736,400,000 港元(二零一四年十二月三十一日：44,156,900,000 港元)、1,524,600,000 港元(二零一四年十二月三十一日：1,509,300,000 港元)及 655,500,000 港元(二零一四年十二月三十一日：857,900,000 港元)之投資物業、物業及定期存款，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 2,038,400,000 港元(二零一四年十二月三十一日：5,048,700,000 港元)及現金存款為 9,800,000 港元(二零一四年十二月三十一日：10,800,000 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，而本集團於二零一五年六月三十日已動用於一年內到期之借貸約 169,800,000 港元(二零一四年十二月三十一日：1,713,700,000 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一般銀行信貸將其墊付聯營公司款項約 1,573,500,000 港元(二零一四年十二月三十一日：1,679,400,000 港元)轉歸及授讓予財務機構。

回購擔保

若干樓宇按揭銀行向華置·西錦城及華置·都匯華庭買家提供最終用戶融資，而本集團已向該等樓宇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，本集團有責任向樓宇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。

於二零一五年六月三十日，回購擔保未償還總額為人民幣 41,200,000 元（相當於約 51,400,000 港元）（二零一四年十二月三十一日：人民幣 15,800,000 元（相當於約 19,700,000 港元））披露於或然負債中。於完成出售持有成都物業之附屬公司後，該等提供予樓宇按揭銀行之回購擔保不再計入或然負債內。

財務及利息收入／開支

收入、其他收入及投資收入（二零一四年：收入及投資收入）包括利息收入。本期間之利息收入為 235,000,000 港元，較去年同期之 448,500,000 港元減少 47.6%。

財務費用包括銀行貸款、其他貸款及欠負一間非控股股東之利息開支；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 160,500,000 港元，較去年同期之 193,800,000 港元減少 17.2%。本期間之資本化利息為 67,200,000 港元，而去年同期則為 70,900,000 港元。於回顧期間內之平均利率為 2.93%（二零一四年：2.43%），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

於二零一五年六月三十日，本集團於香港共有僱員 613 人（二零一四年十二月三十一日：624 人），包括受僱於香港之物業管理公司之員工約 279 人（二零一四年十二月三十一日：266 人）。此外，位於中國大陸辦事處之僱員共有 713 人（二零一四年十二月三十一日：739 人），包括受僱於成都之物業管理公司之員工約 198 人（二零一四年十二月三十一日：197 人）及成都之酒店之員工約 346 人（二零一四年十二月三十一日：370 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於本期間帶來溢利（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 80,300,000 港元（二零一四年：16,300,000 港元）。而於二零一五年六月三十日本集團於中國大陸之投資淨額為 9,949,000,000 港元（二零一四年十二月三十一日：9,979,700,000 港元），佔本集團股本權益總額約 27.2%。

另外，本集團位於英國之投資物業於二零一五年六月三十日之賬面值為 390,200,000 英鎊（相當於約 4,758,100,000 港元）（二零一四年十二月三十一日：390,900,000 英鎊（相當於約 4,720,100,000 港元））及為本集團於本期間帶來溢利 28,400,000 港元（二零一四年：217,800,000 港元）。於二零一五年六月三十日，本集團於英國之投資淨額為 2,125,100,000 港元（二零一四年十二月三十一日：2,078,500,000 港元），佔本集團股本權益總額約 5.8%。

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

本集團位於香港及中國大陸之投資物業，由獨立合資格專業估值師保柏國際評估於二零一五年六月三十日（二零一四年十二月三十一日：保柏國際評估及威格斯評估顧問有限公司）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二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日進行物業估值。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，並已用於編製二零一五年中期業績。

本集團投資物業之估值為 39,256,900,000 港元（二零一四年十二月三十一日：48,917,200,000 港元）（包括呈列於列為持作出售之資產中的投資物業），經作出本期間投資物業之添置及出售之調整後，較二零一四年減少 1.4%。於本期間公平值減少約 543,500,000 港元已計入未經審核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 88,600,000 港元（已調整遞延稅項 2,500,000 港元）。本集團之發展物業及非投資物業乃於本期間未經審核簡明綜合財務報表中按成本扣除減值（如有）列賬。有關位於成都之投資物業華置廣場，發展中購物商場、住宅大廈及車位部分乃按成本總額 3,429,800,000 港元列賬於投資物業，直至該部分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）將會按公平值列賬。

公平值減少 543,500,000 港元或 1.4% 乃主要由於若干零售業務之租金價格有見頂之跡象，引致香港零售物業之公平值減少。

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99.15%。高出租率與本集團大部分零售物業位於優質地段有關。

於本期間，本集團於香港之應佔整體租金收入（包括非全資擁有物業之表現）為640,000,000港元，較去年同期減少23.63%。零售部分租金收入顯著下降，錄得35.10%跌幅，而非零售部分租金收入則錄得8.02%之平穩增長。零售部分租金收入下降主要與本集團於二零一五年一月出售新港中心有關。儘管內地旅客於本港之消費仍有待復甦及本地消費依然疲弱，由於本集團之零售物業主要位於購物旺區，深受租戶歡迎，零售租金普遍上揚。然而，若干零售物業之租金已有見頂之跡象。

銅鑼灣地帶之商舖（撇除已售出之商舖）於本期間內之平均出租率約為87.55%。

皇室大廈於本期間之整體租金收入較去年同期上升4.64%。於本期間內，其平均出租率約為98.53%。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。

於二零一五年一月，本集團出售持有新港中心之公司。

於本期間內，The ONE之平均出租率約為99.90%。本集團已於二零一五年七月出售持有The ONE之公司。

奧海城3期（佔25%權益），位於西九龍帝峯·皇殿住宅之商場，所有商舖於本期間內全數租出。

中港薈（佔15%權益），位於西九龍御金·國峯住宅之商場，於本期間內之平均出租率約為62.21%。

本集團辦公室物業於本期間之出租率維持於高水平。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93.14%、99.46%及99.52%，使整體辦公室物業組合出租率達約96.89%。

香港物業發展

整體而言，本集團各個發展項目進展理想。

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。項目訂於二零一六年第一季竣工。

南里1號位於西區毗鄰香港大學港鐵站。將重建為一座豪華住宅／零售大樓，總樓面面積合共約41,318平方呎，由92個住宅單位組成，現正進行上蓋建築工程。項目訂於二零一六年第三季竣工。自二零一四年九月開始預售以來，截至二零一五年六月三十日止已預售88個單位，相當於單位總數之95.65%。

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。於二零一五年六月三十日，已確認售出所有住宅單位。

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。入伙紙已於二零一五年三月發出。預期滿意紙將於二零一五年第三季發出。項目將於二零一五年第三季推出。

帝峯·皇殿（佔25%權益）為本集團其中一項位於西九龍的合營發展項目。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。於二零一五年六月三十日，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。於二零一五年六月三十日，已確認售出之單位總數為99.86%（餘下1個單位未售出）。

觀塘市中心計劃第二及第三發展區項目（佔10%權益）為本集團獲市區重建局批予發展之合營發展項目。地盤面積合共約為234,160平方呎，將發展之總樓面面積合共約1,853,561平方呎。現正進行地基工程，預期整個項目將於二零二一年第一季竣工。

中國內地物業投資

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

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74.54%及96.94%。

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92.43%。於二零一五年八月，本集團之聯營公司訂立一份買賣協議以出售持有新茂大廈之公司。預期該交易將於二零一五年完成。

北京希爾頓酒店（佔50%權益），設有503個客房，於本期間之平均入住率約為72.77%。

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98.42%。

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座住宅大廈及一幢建築面積約272,740平方呎的商業大樓組成。整個項目已竣工。截至二零一五年六月三十日止，第一期項目1,216個單位已售出（佔單位總數之99.18%），而第二期項目1,611個單位已售出（佔單位總數之99.14%）。商業大樓之全部單位於本期間內全數租出。本集團已於二零一五年七月出售持有華置·西錦城之公司。

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194,336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。第一座及第二座已竣工。截至二零一五年六月三十日止，第一座529個單位已售出（佔單位總數之92.48%），而第二座84個單位已預售（佔單位總數之14.66%）。於二零一五年六月三十日，第三座之建築工程仍未展開。於二零一五年七月，本集團出售持有華置·都匯華庭之公司。

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404,110平方呎，發展規模約3,200,000平方呎。該項目由一幢甲級辦公樓、一間五星級酒店、一個購物商場及4座住宅大廈組成。於二零一五年六月三十日，辦公樓、酒店及購物商場已竣工，而住宅大廈之上蓋建築工程亦已完成。本集團已於二零一五年七月出售持有華置廣場之公司。

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11,090,000平方呎。該項目將分四期發展。第一期將劃分為數個區段，

現正進行建築工程，當中第一期首區段已於二零一五年六月完成。預期整個第一期項目將於二零一七年第三季竣工。自推出第一期首區段1,036個單位以來，截至二零一五年六月三十日止，已售出186個單位並預售614個單位。

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。於二零一五年六月三十日，所有單位均獲承租。

其他資料及報告期末後事項

出售持有 The ONE 之附屬公司 – 主要及關連交易

本集團於二零一四年十二月十二日訂立一份買賣協議，內容有關（其中包括）出售一間最終持有名為The ONE之物業之本公司全資擁有附屬公司予由劉鑾雄先生（本公司之主要股東及控股股東）全資擁有之公司，最終代價為5,020,555,522.58港元（「出售交易」）。出售交易於二零一五年七月十五日完成。有關出售交易之詳情載列於本公司日期為二零一四年十二月十二日之公布；二零一五年一月七日之通函；二零一五年一月二十三日、二零一五年六月十五日、二零一五年七月十五日及二零一五年八月十三日之公布內。

出售駿昇中心車位

於二零一五年六月二十三日，本集團訂立一份臨時買賣協議，內容有關（其中包括）出售由本集團於駿昇中心持有之天台及50個車位予獨立第三方，代價為90,000,000港元。交易將於二零一五年十二月二十一日或之前完成。

出售持有成都項目之附屬公司 – 須予披露交易

於二零一五年七月十四日，本集團訂立一份股權及債權轉讓協議，內容有關（其中包括）出售（其中包括）多間最終持有位於成都市名為華置·西錦城、華置·都匯華庭及華置廣場之物業項目以及一項於中國合夥企業的投資（其成立目的主要為長期資本投資）之本公司全資擁有附屬公司予獨立第三方，代價為6,500,000,000港元（「該交易」）。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），該交易構成本公司之須予披露交易。有關該交易之詳情載列於本公司日期為二零一五年七月十四日之公布內。該交易於二零一五年七月三十日完成。

聯營公司出售持有新茂大廈之公司

本集團之聯營公司（佔50%權益）於二零一五年八月七日訂立一份買賣協議，內容有關（其中包括）出售一間最終持有位於上海市名為新茂大廈之辦公樓之公司予本公司之獨立第三方。交易及最終代價有待於二零一五年九月三十日或之後完成及確定。

展望

目前，鑑於可能即將來臨的加息影響及若干零售物業租金有見頂之跡象，本地經濟正經歷某些微調整，出租物業市場正在整固中。同時，在美國經濟逐步復甦的帶動下，環球經濟正溫和恢復勢頭。然而，鑑於近期歐洲和亞洲的經濟發展如人民幣貶值，預期各經濟強國將繼續實施寬鬆貨幣措施。從環球宏觀角度看，二零一五年下半年仍然有保持低利率的壓力。

本集團於本期間之本地零售投資物業租務表現理想。本集團將密切留意本地消費模式的變化，透過舉辦多項宣傳及推廣活動，帶動增加餘下零售投資物業之人流及消費。

隨著本集團於二零一五年一月及二零一五年七月分別出售持有新港中心及The ONE之公司，新港中心和The ONE帶來之租金收入將在二零一五年顯著減少。據此，預期本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之租金收入及收入與截至二零一四年十二月三十一日止年度比較，將錄得大幅度下降。

於本期間，本集團位於優質地段之本地辦公室物業保持高出租率。預期下半年本集團之本地辦公室物業之租務將繼續表現良好。

中國經濟改革政策持續，中央政府推行新措施包括致力拓展新自由貿易和經濟發展區，以保持勢頭令經濟進一步發展。與此同時，鑑於預期開徵房產稅及物業供應於若干城市(尤其非一線城市)過度充裕，本集團最近於七月決定出售多項於成都之物業項目權益，把握時機獲利。於出售成都物業項目及上海聯營公司後，預期本集團從中國內地帶來之收入及損益將在二零一五年減少。

本集團將把握機遇考慮變現其他於中國的物業權益；同時，本集團將繼續密切留意香港、中國內地及海外物業市場，並將於適時增加其土地儲備及擴充其投資物業組合。

審核委員會審閱

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

劉鳴煒先生自二零一四年三月起同時出任董事會主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）之職。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。

董事會

呂麗君女士已於二零一五年四月二十七日起辭任本公司執行董事；陳諾韻女士已於二零一五年七月二十七日起獲委任為本公司之執行董事。本公司已分別於二零一五年四月二十七日及二零一五年七月二十七日發出有關公布。

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。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、出售或贖回本公司之上市證券

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

本公司之執行董事陳詩韻女士是本公司新委任執行董事陳諾韻女士之胞姊。

本公司之獨立非執行董事馬時俊先生自二零一五年四月起停任中翹會計師事務所有限公司董事一職。

除上述提及之變動外，自刊發二零一四年年報以來，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，二零一五年八月十八日

於本公布日期，董事會由執行董事劉鳴煒先生、陳諾韻女士、陳詩韻女士及林光蔚先生，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>）。

業績摘要亦將於二零一五年八月十八日於本公司網站登載。