

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)

截至二零一六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」) 截至二零一六年六月三十日止六個月 (「本期間」) 之未經審核綜合中期業績，連同二零一五年同期之比較數字：—

簡明綜合全面收益報表

截至二零一六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
收入	3	1,944,869	968,961
銷售成本		(588,462)	(201,286)
毛利		1,356,407	767,675
其他收入	5	51,493	60,371
投資收入淨額	6	1,170,183	181,529
行政開支		(192,835)	(215,322)
其他開支		-	(404)
出售設備之收益 (虧損) 淨額		99	(1,646)
投資物業之公平值變動		(891,210)	(543,529)
財務費用	8	(89,415)	(185,408)
其他收益及虧損淨額	9	1,992,303	(97,018)
攤佔聯營公司業績		117,739	132,305
除稅前溢利		3,514,764	98,553
所得稅開支	10	(352,087)	(215,788)
本期間溢利 (虧損)	7	3,162,677	(117,235)

簡明綜合全面收益報表 (續)
截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
其他全面 (支出) 收益		
不會重新分類至損益之項目		
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之公平值變動	(2,336,029)	-
攤佔聯營公司其他全面支出	(2)	-
	<u>(2,336,031)</u>	<u>-</u>
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)
境外業務所產生之匯兌差額	(265,049)	23,868
於本期間有關出售境外業務之重新分類調整	9,053	-
攤佔聯營公司其他全面 (支出) 收益	(2,419)	1,325
	<u>(258,415)</u>	<u>13,660</u>
本期間其他全面 (支出) 收益 (除稅後)	<u>(2,594,446)</u>	<u>13,660</u>
本期間全面收益 (支出) 總額	<u>568,231</u>	<u>(103,575)</u>
應佔本期間溢利 (虧損):		
本公司擁有人	2,931,016	(115,384)
非控股權益	231,661	(1,851)
	<u>3,162,677</u>	<u>(117,235)</u>
應佔本期間全面收益 (支出) 總額:		
本公司擁有人	336,570	(101,724)
非控股權益	231,661	(1,851)
	<u>568,231</u>	<u>(103,575)</u>
每股盈利 (虧損) (港元)		
基本及攤薄	12	
	<u>1.537</u>	<u>(0.061)</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		12,487,131	21,941,263
物業、廠房及設備		48,261	50,540
無形資產		-	-
商譽		322,938	322,938
聯營公司權益		2,059,036	3,770,476
墊付聯營公司款項		78,732	55,482
待售投資		-	743,649
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		-	798,489
通過損益以反映公平值計量之金融資產	13	463,741	-
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產		5,421,490	-
墊付接受投資公司款項		423,584	413,579
墊付一間非控股股東款項		14,908	14,908
其他應收賬項	14	7,344,707	3,998,358
遞延稅項資產		3,715	4,280
抵押存款		72,666	24,557
		28,740,909	32,138,519
流動資產			
物業存貨		2,181,865	2,595,987
待售投資		-	67,625
持作買賣之投資		39,337	364,244
指定為通過損益以反映公平值之金融資產		-	10,270,781
通過損益以反映公平值計量之金融資產	13	9,229,940	-
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產		53,801	-
存貨		2,293	2,533
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	14	5,798,622	3,366,415
應收證券交易賬項及存款		263,032	86,175
可收回稅款		3,956	3,955
抵押存款		994,394	178,193
定期存款、銀行結餘及現金		1,898,509	2,849,807
保管人所持銷售所得款項		454,057	1,891,712
		20,919,806	21,677,427
列為持作出售之資產	16	10,681,698	9,239,271
		31,601,504	30,916,698
流動負債			
應付賬項及應計款項	15	379,039	1,081,746
應付證券交易賬項及保證金		6,589,452	11,181
按金及預收款項		677,033	2,106,924
稅項負債		332,603	239,906
借貸		7,609,428	8,651,773
撥備		467	1,249
		15,588,022	12,092,779
與列為持作出售之資產直接相關之負債	16	4,870,102	1,857,996
		20,458,124	13,950,775
流動資產淨值		11,143,380	16,965,923
資產總額減流動負債		39,884,289	49,104,442

簡明綜合財務狀況報表 (續)
於二零一六年六月三十日

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 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	-	16,044
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備	(2,222,594)	-
法定儲備	668	24,028
其他儲備	(2,407)	(2,407)
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	138,062
匯兌儲備	(413,608)	(155,193)
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	-	127,054
保留溢利		
— 宣派／擬派股息	10,186,686	19,076
— 其他	26,433,386	37,292,327
	36,908,802	40,247,600
非控股權益	249,423	77,762
股本權益總額	37,158,225	40,325,362
非流動負債		
借貸	2,416,381	5,880,000
欠負聯營公司款項	119,819	1,789,647
欠負接受投資公司款項	-	27,085
欠負非控股股東款項	99,003	523,768
遞延稅項負債	90,861	558,580
	2,726,064	8,779,080
	39,884,289	49,104,442

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(「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二零一五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)	2012 年至 2014 年週期頒布之香港財務報告準則年度改進
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 28 號(2011 年) (修訂本)	投資實體：應用綜合賬目之例外情況
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
香港會計準則第 1 號(修訂本)	披露措施
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
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
香港會計準則第 27 號(2011 年)(修訂本)	獨立財務報表之權益法

香港會計準則第 1 號之修訂—披露措施

香港會計準則第 1 號之修訂載有就財務報表之呈列方式及披露具針對性的改善。該等修訂釐清：

- 香港會計準則第 1 號的重要性要求；
- 全面收益報表與財務狀況報表內之特定項目可予分拆；
- 實體就彼等呈列財務報表附註之次序擁有靈活性；及
- 使用權益法入賬之攤佔聯營公司及合資公司之其他全面收益必須於單一項目內呈列總額，並區分為隨後將會或不會重新分類至損益之項目。

此外，該等修訂釐清在財務狀況報表及全面收益報表呈列額外小計時適用之要求。

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。

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

於本期間，本集團已提早採納於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第 9 號（2014 年）。本集團已選擇二零一六年一月一日為首次應用日期。

二零一六年一月一日起應用之會計政策

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 號之最終版本於二零一四年九月頒布。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類別：攤銷成本、通過其他全面收益以反映公平值（「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（「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益。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。

金融資產

(i) 分類

由二零一六年一月一日起，本集團就其金融資產分類為下列計量類別：

- 隨後按公平值計量（通過其他全面收益或通過損益以反映公平值）之金融資產，及
- 按攤銷成本計量之金融資產。

分類視乎實體管理金融資產之業務模式及現金流量之合約條款而定。

按公平值計量之資產之收益或虧損將計入損益或其他全面收益。債務工具投資將視乎持有投資之業務模式而定。股本工具投資將視乎本集團於初步確認時有否作出不可撤回之選擇將股本投資（非持作買賣）通過其他全面收益以反映公平值列賬。

本集團只限於當管理該等資產之業務模式改變時重新分類債務投資。

(ii) 計量

於初步確認時，本集團按公平值計量金融資產。倘金融資產並非通過損益以反映公平值，則加上收購該金融資產直接應佔之交易成本。通過損益以反映公平值計量之金融資產之交易成本於損益中確認。

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（續）

二零一六年一月一日起應用之會計政策（續）

金融資產（續）

(ii) 計量（續）

債務工具

債務工具之隨後計量視乎本集團管理資產之業務模式及資產之現金流量特徵而定。本集團將其債務工具分類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘持有資產旨在收取合約現金流量，而該等資產之現金流量僅為支付本金及利息，該等資產按攤銷成本計量。當資產被取消確認或減值時，隨後按攤銷成本計量且並非對沖關係一部分之債務投資之收益或虧損於損益確認。該等金融資產之利息收入使用實際利率法計入投資收入。
- 通過其他全面收益以反映公平值：倘持有資產旨在收取合約現金流量及出售該等金融資產，而該等資產之現金流量僅為支付本金及利息，該等資產按通過其他全面收益以反映公平值計量。賬面值之變動計入其他全面收益，惟確認減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益或虧損則於損益確認。當金融資產被取消確認時，過往於其他全面收益中確認之累計收益或虧損由股本權益重新分類至損益並計入投資收入／開支。該等金融資產之利息收入使用實際利率法計入投資收入。
- 通過損益以反映公平值：倘資產不符合攤銷成本或通過其他全面收益以反映公平值之條件時，則按通過損益以反映公平值計量。隨後按通過損益以反映公平值計量且並非對沖關係一部分之債務投資之收益或虧損於損益確認，並將淨值於產生之期間呈列於綜合全面收益報表中投資收入／開支內。該等金融資產之利息收入計入投資收入。

股本工具

本集團隨後就所有股本投資按公平值計量。當本集團之管理層已選擇於其他全面收益／支出呈列股本投資（非持作買賣）之公平值收益及虧損，公平值收益及虧損隨後不會重新分類至損益。該等投資之股息於本集團收取款項之權利確立時繼續於損益確認為投資收入。

通過損益以反映公平值計量之金融資產之公平值變動於綜合全面收益報表中投資收入／開支內確認（如適用）。通過其他全面收益以反映公平值計量之股本投資之減值虧損（及減值虧損撥回）不會與其他公平值變動分開呈報。

(iii) 減值

本集團以前瞻性基準評估按攤銷成本及通過其他全面收益以反映公平值計量之資產相關之預期信貸虧損。應用減值方法視乎信貸風險是否已顯著上升。

按照香港財務報告準則第9號，本集團並無重列過往期間之數據，而首次應用準則之累計影響之調整已於保留溢利或適當之股本權益儲備於二零一六年一月一日之期初結餘內確認。

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（續）

二零一六年一月一日起應用之會計政策（續）

金融資產（續）

本集團之金融資產於二零一六年一月一日（本集團首次應用香港財務報告準則第9號之日期）之分類及計量之改變概述如下：

(i) 過往分類為待售投資之非上市股本證券

本集團選擇於其他全面收益呈列所有過往分類為待售投資之非上市股本證券之公平值變動，此乃由於該等投資非持作買賣。因此，該等金融資產由原有賬面值約794,693,000港元之待售投資重新分類至通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產，並按公平值重新計量約為891,653,000港元。公平值收益約16,044,000港元由證券投資儲備重新分類至通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備。而於二零一六年一月一日重新計量時，額外公平值收益約97,393,000港元（包括攤佔聯營公司之其他全面收益約433,000港元）確認於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備。

(ii) 過往分類為待售投資之會籍債券

本集團選擇於損益呈列所有過往分類為待售投資之會籍債券之公平值變動，此乃由於本集團考慮到彼等於香港財務報告準則第9號之首次應用日期當日之投資目的。因此，該等金融資產由原有賬面值約16,581,000港元之待售投資重新分類至通過損益以反映公平值計量之金融資產，並按公平值重新計量約為78,134,000港元。於二零一六年一月一日重新計量時，公平值收益約61,553,000港元確認於保留溢利。

(iii) 過往分類為指定為通過損益以反映公平值之金融資產之債券

本集團將指定為通過損益以反映公平值之金融資產重新分類至通過損益以反映公平值計量之金融資產，彼等於二零一六年一月一日之計量並無變動。

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」）。

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（2011年） （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 ⁴
香港財務報告準則第15號	與客戶合約之收入 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第7號（修訂本）	披露措施 ¹
香港會計準則第12號（修訂本）	未變現虧損之遞延稅項資產之確認 ¹

¹於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

²於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴尚待釐定之日期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 10 號及香港會計準則第 28 號（2011 年）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（2011 年）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（2011 年）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。當交易涉及之資產不構成一項業務時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益確認，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。

香港財務報告準則第 15 號－與客戶合約之收入

香港財務報告準則第 15 號訂立新五步驟模式，以將來自客戶合約之收入列賬。根據香港財務報告準則第 15 號，收入按反映實體預期向客戶交付貨品或服務而有權換取之代價金額而確認。香港財務報告準則第 15 號之原則為計量及確認收入提供更有條理之方法。該準則亦引入大量定性及定量披露要求，包括分拆總收入、有關履約責任之資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間之變動以及主要判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則之所有現行收入確認要求。於二零一五年九月，香港會計師公會頒布香港財務報告準則第 15 號之修訂，將香港財務報告準則第 15 號之強制性生效日期延遲一年至二零一八年一月一日。

香港財務報告準則第 16 號－租賃

香港財務報告準則第 16 號為出租人及承租人識別其租賃安排及會計處理引入一個全面的模式。該模式是根據客戶可否控制該資產來區分租賃合約或服務合約。除短期租約及低價值資產之有限例外情況，營業租賃與融資租賃的區別於移除承租人之會計處理，並以承租人對資產使用權及對所有租約確認相關負債的模式取代。然而，該準則對出租人之會計處理沒有重大改變。

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以及扣除退貨後之化妝品銷售，分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
物業租金收入	482,046	760,380
持作出售物業之銷售	1,480,363	146,981
出售持作買賣之投資（虧損）收益	(24,351)	9,989
酒店業務收入	-	41,724
經紀服務及化妝品銷售收入	6,811	9,887
	1,944,869	968,961

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)通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資（二零一五年：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
通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資 （二零一五年：待售之上市股本投資）	—	通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資 （二零一五年：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。

未分攤之公司資產主要包括自用之租賃土地及樓宇、有關物業已付之按金、墊付非控股股東款項、遞延稅項資產、可收回稅款及有關出售附屬公司之遞延代價。

未分攤之公司負債主要包括稅項負債、銀行貸款（不包括源自英國之銀行貸款）、欠負聯營公司款項、欠負接受投資公司款項、欠負非控股股東款項及遞延稅項負債（二零一五年十二月三十一日：亦包括有關出售附屬公司已收之按金）。

本集團用作釐定已呈報分類溢利或虧損之計量方式與二零一五年維持不變。

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或資產所在地為基準。

兩位主要客戶（二零一五年：無）其個別收入佔多於本集團收入之 10%。兩位來自物業發展及買賣分類之香港客戶各自所產生之收入約為 377,836,000 港元及 333,909,000 港元（二零一五年：無）。

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

截至二零一六年六月三十日止六個月

	物業發展及買賣			物業租賃		通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資	持作買賣之上市投資及財務產品	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	零售	非零售	千港元	千港元					
收入以外之主要現金項目										
— 香港	-	-	-	-	-	-	6,014,754	-	-	6,014,754
— 其他國家	-	-	-	-	-	-	1,346,222	-	-	1,346,222
	-	-	-	-	-	-	7,360,976	-	-	7,360,976
收入										
來自外部客戶之收入										
— 香港	1,480,363	165,786	169,641	-	-	(24,351)	1,989	4,822	-	1,798,250
— 中國大陸	-	23,834	19,036	-	-	-	-	-	-	42,870
— 英國	-	6,344	97,405	-	-	-	-	-	-	103,749
	1,480,363	195,964	286,082	-	-	(24,351)	1,989	4,822	-	1,944,869
來自扣除非控股權益後之外部客戶收入	1,036,254	195,390	285,867	-	-	(24,351)	1,989	4,822	-	1,499,971
應佔聯營公司物業銷售										
— 香港	635	-	-	-	-	-	-	-	-	635
應佔聯營公司／接受投資公司租金收入										
— 香港	-	10,170	20,056	-	-	-	-	-	-	30,226
— 中國大陸	-	34,411	4,309	-	-	-	-	-	-	38,720
	1,036,889	239,971	310,232	-	-	(24,351)	1,989	4,822	-	1,569,552
業績										
分類業績										
— 香港	929,352	164,757	176,814	189,653	-	348,001	491,901	12,415	-	2,312,893
— 中國大陸	-	21,276	16,637	-	-	-	2,648	-	-	40,561
— 英國	-	5,880	93,800	-	-	-	88	-	-	99,768
— 其他國家	-	-	-	-	-	84,266	-	-	-	84,266
	929,352	191,913	287,251	189,653	-	432,267	494,637	12,415	-	2,537,488
攤佔聯營公司業績										
— 應佔物業銷售淨額										
— 香港	528	-	-	-	-	-	-	-	-	528
— 應佔收入總額										
— 香港	-	9,662	19,463	-	-	-	-	1,132	-	30,257
— 中國大陸	-	34,411	4,309	-	-	-	-	-	-	38,720
— 應佔營運成本										
— 香港	-	(328)	(3,611)	-	-	-	-	-	-	(3,939)
— 中國大陸	-	(14,742)	(1,525)	-	-	-	-	-	-	(16,267)
非控股權益	(272,020)	(504)	(189)	-	-	-	-	-	-	(272,713)
	657,860	220,412	305,698	189,653	-	432,267	494,637	13,547	-	2,314,074
財務(費用)收入	-	(1,278)	(45,272)	-	-	1,579	-	-	-	(44,971)
其他收益及虧損淨額	(6,085)	(60)	-	-	-	-	-	-	-	(6,145)
攤佔聯營公司業績										
— 所得稅及其他	(84)	(16,622)	(3,247)	-	-	-	-	(254)	-	(20,207)
所得稅開支	-	-	-	(19,117)	-	-	-	-	-	(19,117)
	651,691	202,452	257,179	170,536	-	433,846	494,637	13,293	-	2,223,634
未分攤項目										
未分攤之公司開支淨額										(152,141)
未分攤之財務費用										(44,444)
出售附屬公司之收益										1,998,448
所得稅開支										(335,278)
未分攤之非控股權益										41,052
本公司擁有人應佔本期間之經營溢利										3,731,271
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)										(802,563)
— 遞延稅項撥回										2,308
本公司擁有人應佔本期間之溢利										2,931,016
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										3,731,271
於本期間出售投資物業之主要累積已變現公平值變動連同其相關之遞延稅項(包括確認於物業重估儲備之公平值變動)										8,682,033
— 於過往年度確認										
本公司擁有人應佔本期間之核心溢利										12,413,304

4. 營運分類 (續)
簡明綜合財務狀況報表
於二零一六年六月三十日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資	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	上市股本 投資 千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產								
分類資產								
— 香港	3,161,770	4,160,791	3,648,757	4,782,210	8,255,473	518,059	43,753	24,570,813
— 中國大陸	-	385,609	28,730	-	-	-	6,561	420,900
— 英國	-	1,636,118	5,669,478	-	-	-	-	7,305,596
— 其他國家	-	11	-	-	1,847,207	670,831	-	2,518,049
聯營公司權益								
— 香港	119,776	372,917	1,382,932	-	-	2,117	4,943	1,882,685
— 中國大陸	-	114,648	61,703	-	-	-	-	176,351
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,248	-	218	-	-	5	1,141	2,612
— 中國大陸	-	49,512	26,608	-	-	-	-	76,120
可呈報分類資產	3,282,794	6,719,606	10,818,426	4,782,210	10,102,680	1,191,012	56,398	36,953,126
列為持作出售之資產 未分攤之公司資產								10,681,698 12,707,589
綜合資產總額								60,342,413
負債								
分類負債								
— 香港	807,105	29,970	62,917	6,579,858	109	12,267	9,544	7,501,770
— 中國大陸	-	12,388	9	-	-	-	11	12,408
— 英國	-	81,798	2,512,353	-	-	-	-	2,594,151
— 其他國家	-	1	-	-	4,959,878	6	-	4,959,885
可呈報分類負債	807,105	124,157	2,575,279	6,579,858	4,959,987	12,273	9,555	15,068,214
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								4,870,102 3,245,872
綜合負債總額								23,184,188
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	328	1,686,876	1,877,761	-	-	-	45	

其他重大項目

截至二零一六年六月三十日止六個月

	可呈報 分類總額 千港元	未分攤 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	簡明綜合全面 收益報表總額 千港元
利息收入	928,087	-	-	928,087
財務費用	(44,971)	(44,444)	-	(89,415)
收入(開支)淨額	883,116	(44,444)	-	838,672
折舊	-	(5,795)	-	(5,795)
投資物業之公平值變動	-	-	(891,210)	(891,210)
攤佔聯營公司業績	29,092	-	88,647	117,739
所得稅(開支)撥回	(19,117)	(335,278)	2,308	(352,087)
非控股權益	(272,713)	41,052	-	(231,661)

4. 營運分類 (續)

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 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
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)								(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)
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

4. 營運分類 (續)
簡明綜合財務狀況報表
 於二零一五年十二月三十一日

	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	5,006,542	10,607,954	8,230,890	-	8,624,769	333,733	41,915	32,845,803
— 中國大陸	-	975,946	828,809	-	-	-	6,654	1,811,409
— 英國	-	116,573	4,319,308	-	-	-	-	4,435,881
— 其他國家	-	11	-	-	3,088,898	725,873	-	3,814,782
聯營公司權益								
— 香港	142,755	357,486	1,365,871	-	-	1,722	5,029	1,872,863
— 中國大陸	-	131,621	1,765,992	-	-	-	-	1,897,613
墊付聯營公司款項								
— 香港	7,208	-	181	-	-	2	1,126	8,517
— 中國大陸	-	30,575	16,390	-	-	-	-	46,965
可呈報分類資產	<u>5,156,505</u>	<u>12,220,166</u>	<u>16,527,441</u>	-	<u>11,713,667</u>	<u>1,061,330</u>	<u>54,724</u>	<u>46,733,833</u>
列為持作出售之資產 未分攤之公司資產								9,239,271 7,082,113
綜合資產總額								<u>63,055,217</u>
負債								
分類負債								
— 香港	1,533,734	140,762	153,900	-	210	14,006	6,273	1,848,885
— 中國大陸	-	19,086	12,667	-	-	-	19	31,772
— 英國	-	73,862	2,748,353	-	-	-	-	2,822,215
— 其他國家	-	1	-	-	5,389,995	6	-	5,390,002
可呈報分類負債	<u>1,533,734</u>	<u>233,711</u>	<u>2,914,920</u>	-	<u>5,390,205</u>	<u>14,012</u>	<u>6,292</u>	<u>10,092,874</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								1,857,996 10,778,985
綜合負債總額								<u>22,729,855</u>
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	<u>219,801</u>	<u>16,451</u>	<u>933,700</u>	-	-	-	<u>38,927</u>	

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	簡明綜合全面 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

5. 其他收入

截至六月三十日止六個月
二零一六年 二零一五年
千港元 千港元

其他收入包括：

樓宇管理費收入	50,978	96,525
樓宇管理費開支	(40,080)	(87,231)
	10,898	9,294
租賃服務收入	11,220	12,996
物業管理服務、租務行政服務及 物業行政服務收入	17,091	9,761
資產管理及保養服務收入	2,120	9,101
諮詢及顧問服務收入	277	937
匯兌收益淨額	-	1,320
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
	10,898	9,294

6. 投資收入淨額

截至六月三十日止六個月
二零一六年 二零一五年
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

(14,154) (104,515)

通過損益以反映公平值計量之金融資產

(二零一五年：指定為通過損益以反映公平值之金融資產)：

債券之公平值變動而產生之未變現(虧損)收益

債券之公平值變動而產生之已變現收益(虧損)

— 公平值變動

— 匯兌部分變動

債券之公平值變動而產生之收益淨額

(89,713) 65,008

87,057 (35,185)

8,716 (5,775)

6,060 24,048

其他投資收入淨額

14,358 13,098

股息收入來自：

上市投資

191,167 -

非上市投資

45,306 15,840

利息收入

927,446 233,058

1,170,183 **181,529**

利息收入之中包括債券利息約為 448,785,000 港元(二零一五年：210,163,000 港元)及遞延代價所產生之名義利息收入約為 474,001,000 港元(二零一五年：無)。

7. 本期間溢利（虧損）

截至六月三十日止六個月
二零一六年 二零一五年
千港元 千港元

本期間溢利（虧損）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 215,000 港元
（二零一五年：275,000 港元）

(108,200)	(159,738)
(5,026)	(5,155)
(113,226)	(164,893)

核數師酬金：

本公司核數師

— 本期間

其他核數師

— 本期間

— 過往年度撥備不足

折舊

匯兌虧損淨額

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）

(1,214)	(1,284)
(173)	(84)
(127)	(118)
(5,795)	(41,718)
(23,512)	-
(481,437)	(70,184)
(1,586)	(1,691)
-	(4,631)
(5,899)	(14,589)

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

計入收入內之出售持作買賣之投資之（虧損）收益淨額

568,085	608,180
(591,227)	(597,410)
(1,209)	(781)
(24,351)	9,989

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

482,046	760,380
(29,448)	(50,849)
(3,434)	(3,371)
449,164	706,160

8. 財務費用

截至六月三十日止六個月
二零一六年 二零一五年
千港元 千港元

利息：

銀行貸款

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

85,609	213,013
31,999	4,603
-	10,074
117,608	227,690
(33,578)	(1,785)
6,618	26,669
90,648	252,574

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

(1,233)	(285)
-	(66,881)
89,415	185,408

於本期間，本集團已撥充合資格資產資本化之借貸成本約 1,233,000 港元（二零一五年：67,166,000 港元）。

9. 其他收益及虧損淨額

截至六月三十日止六個月
二零一六年 二零一五年
千港元 千港元

其他收益及虧損淨額包括：

出售一間附屬公司之收益－Pioneer Time (附註(i))	1,277,154	-
出售一間附屬公司之收益－愛美高上海 (附註(ii))	721,294	-
就一間聯營公司權益及墊付該聯營公司款項確認之減值虧損淨額	(6,083)	-
租金擔保 (撥備不足) 超額撥備 (附註(iii))	(60)	217
出售附屬公司之虧損－銀高集團 (附註(iv))	-	(97,235)

附註：

- (i) 出售一間附屬公司之收益乃來自於二零一六年一月十五日出售本集團於 Pioneer Time Investment Limited (「Pioneer Time」) (本公司之一間間接全資擁有附屬公司) 之全部已發行股本 (「Pioneer Time 出售」)。Pioneer Time 持有位於香港名為美國萬通大廈之物業。Pioneer Time 出售之詳情載列於附註 17(a)。
- (ii) 出售一間附屬公司之收益乃來自於二零一六年六月二十二日出售本集團於愛美高房地產 (上海) 有限公司 (「愛美高上海」) (本公司之一間間接全資擁有附屬公司) 之全部已發行股本 (「愛美高上海出售」)。愛美高上海持有位於中華人民共和國 (「中國」) 上海市名為愛美高大廈之物業。愛美高上海出售之詳情載列於附註 17(b)。
- (iii) 款項乃指於過往年度為出售一項位於香港之投資物業之若干店舖或單位向買家所提供租金擔保之 (撥備不足) 超額撥備。
- (iv) 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、Union Leader Limited 及中華財務有限公司 (現稱為銀高財務有限公司) (彼等均為本公司之間接全資擁有附屬公司) 之全部已發行股本及彼等各自之附屬公司 (統稱「銀高集團」) (「銀高出售」)。銀高集團持有位於香港名為新港中心之物業。

10. 所得稅開支

截至六月三十日止六個月
二零一六年 二零一五年
千港元 千港元

支出包括：

當期稅項：

香港利得稅	163,829	45,318
香港以外地區	167,444	8,387
	331,273	53,705

過往年度撥備不足 (超額撥備)：

香港利得稅	(308)	(290)
香港以外地區	22,869	(16,482)
	22,561	(16,772)

遞延稅項：

本期間 (撥回) 支出	(1,747)	178,855
	352,087	215,788

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按稅率 16.5% (二零一五年：16.5%) 計算。中國附屬公司之中國企業所得稅乃按中國企業所得稅率 25% (二零一五年：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。

11. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於中期期末後宣派之二零一六年中期股息每股 1 港仙 (二零一五年：每股 30 港仙)	19,076	572,286
於中期期末後宣派之二零一六年特別中期股息每股 2.1 港元及 3.23 港元 (二零一五年：每股 1.2 港元)	<u>10,167,610</u>	<u>2,289,143</u>
	<u>10,186,686</u>	<u>2,861,429</u>
於二零一六年六月六日已派付之二零一五年末期股息每股 1 港仙 (二零一四年：每股 1 港仙)	19,076	19,076
於二零一五年十二月二十一日宣派及於二零一六年一月二十日已派付 之附有條件之特別中期股息每股 2 港元	3,815,238	-
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 特別中期股息每股 4 港元	-	7,630,476
已派付股息總額	<u>3,834,314</u>	<u>7,649,552</u>
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已派付之 二零一五年特別中期股息每股 2.6 港元	-	<u>4,959,810</u>

12. 每股盈利（虧損）

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利（虧損）乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
盈利（虧損）：		
計算每股基本及攤薄盈利（虧損）之盈利（虧損）		
本公司擁有人應佔本期間之溢利（虧損）	<u>2,931,016</u>	<u>(115,384)</u>
股份數目		
截至六月三十日止六個月		
二零一六年		二零一五年
股份數目：		
計算每股基本及攤薄盈利（虧損）之普通股加權平均數	<u>1,907,619,079</u>	<u>1,907,619,079</u>

截至二零一六年及二零一五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（虧損）與每股基本盈利（虧損）相同。

13. 通過損益以反映公平值計量之金融資產

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
債券	9,630,607	-
會籍債券	63,074	-
	9,693,681	-
作報告用途之分析：		
非流動性質	463,741	-
流動性質	9,229,940	-
	9,693,681	-

以美元（「美元」）、歐元（「歐元」）、英鎊（「英鎊」）及新加坡元（「新加坡元」）計值之債券之主要內容如下：

名義金額	到期日
9,000,000 美元	2017
163,500,000 美元	2018
49,000,000 美元	2019
204,000,000 美元	2020
10,386,000 美元	2021
1,000,000 美元	2022
56,000,000 美元	2023
620,000 美元	2024
10,000,000 美元	2025
59,300,000 美元	2026
13,300,000 歐元	2026
15,000,000 美元	2036
7,000,000 美元	2042
31,456,000 美元	2046
5,500,000 歐元	2046
10,000,000 美元	2072
10,000,000 美元	2075
476,859,000 美元	永久
25,600,000 歐元	永久
14,000,000 英鎊	永久
51,250,000 新加坡元	永久

14. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項

應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項包括應收貿易賬項約 5,881,000 港元（二零一五年十二月三十一日：12,315,000 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，以及來自化妝品業務之應收款項。

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：

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	1,712	2,443
三十一日至六十日	718	649
六十一日至九十日	430	362
九十日以上	3,021	8,861
	5,881	12,315

14. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項 (續)

應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項包括有關成都項目出售 (定義見下文)、重慶項目出售 (定義見下文) 及 Pioneer Time 出售之遞延代價之應收代價約 11,092,821,000 港元 (二零一五年十二月三十一日：成都項目出售及重慶項目出售 6,808,466,000 港元)。

於二零一五年七月三十日，本集團出售 Lucky Benefit Limited 及升亮有限公司 (彼等均為本公司之間接全資擁有附屬公司) 之全部已發行股本及彼等各自之附屬公司 (「成都項目出售」)。成都項目出售之代價為 6,500,000,000 港元，於二零一五年十二月三十一日，其中 10% 已從盛譽 (BVI) 有限公司 (「盛譽」) (為恒大地產集團有限公司 (現稱為中國恒大集團) 之一間全資擁有附屬公司 (獨立於本公司且與其概無關連)) 收取。根據訂立日期為二零一五年七月十四日之成都項目出售之股權及債權轉讓協議，餘下 90% (金額為 5,850,000,000 港元) 之成都項目出售之應收現金代價將從出售協議日期起二十四個月內分四期收取。於本期間，本集團已收取 1,300,000,000 港元。於報告期末，該應收現金代價初步按公平值確認並其後按攤銷成本計量，列入其他應收賬項。其中賬面值約 1,943,620,000 港元 (二零一五年十二月三十一日：3,158,744,000 港元) 將於一年後收取，並列作非流動性質。

於二零一五年十月二十七日，本集團出售 Million Castle Investments Limited (本公司之一間間接全資擁有附屬公司) 之全部已發行股本 (「重慶項目出售」)。重慶項目出售之代價為 1,750,000,000 港元，於二零一五年十二月三十一日，其中 15% 已從盛譽收取。根據訂立日期為二零一五年十月十九日之重慶項目出售之股權及應收債權轉讓協議，餘下 85% (金額為 1,487,500,000 港元) 之重慶項目出售之應收現金代價將從出售協議日期起二十四個月內分四期收取。於本期間，本集團已收取 262,500,000 港元。於報告期末，該應收現金代價初步按公平值確認並其後按攤銷成本計量，列入其他應收賬項。其中賬面值約 514,082,000 港元 (二零一五年十二月三十一日：839,614,000 港元) 將於一年後收取，並列作非流動性質。

Pioneer Time 出售之代價約為 12,448,280,000 港元 (經調整後)，於報告期末，其中 5,000,000,000 港元已從盛譽收取。根據訂立日期為二零一五年十一月十二日之 Pioneer Time 出售之股權及債權轉讓協議，餘下金額約 7,448,280,000 港元之 Pioneer Time 出售之應收現金代價將從 Pioneer Time 出售完成日起六年內分六期收取。於報告期末，該應收現金代價初步按公平值確認並其後按攤銷成本計量，列入其他應收賬項。其中賬面值約 4,887,005,000 港元將於一年後收取，並列作非流動性質。

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 37,847,000 港元 (二零一五年十二月三十一日：64,975,000 港元)。

應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	22,926	50,813
九十日以上	14,921	14,162
	37,847	64,975

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) 皇室大廈出售

於二零一五年十二月二十三日，(i)中華娛樂置業有限公司(「中娛置業」)(本公司之一間直接全資擁有附屬公司)；(ii)本公司，作為中娛置業擔保人；(iii) Magic Square Limited (「Magic Square」)(一間由劉鑾雄先生(「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)；及(iv)劉鑾雄先生，作為 Magic Square 擔保人，訂立一項買賣協議。據此，中娛置業同意出售及 Magic Square 同意購買 Keep Speed Company Limited (「Keep Speed」)(本公司之一間間接全資擁有附屬公司)之全部已發行股本。

於同日，(i) Good Top Limited (「Good Top」)(本公司之一間間接全資擁有附屬公司)；(ii)本公司，作為 Good Top 擔保人；(iii) Best Range Limited (「Best Range」)(一間由劉鑾雄先生全資擁有之公司)；及(iv)劉鑾雄先生，作為 Best Range 擔保人，訂立一項買賣協議。據此，Good Top 同意出售及 Best Range 同意購買 Jumbo Grace Limited (「Jumbo Grace」)(本公司之一間間接全資擁有附屬公司)之全部已發行股本。

於二零一六年二月二日，出售Keep Speed以及Jumbo Grace及其附屬公司(持有位於香港名為皇室大廈之物業)(統稱「Windsor集團」)(「皇室大廈出售」)已由本公司之獨立股東於股東特別大會批准。皇室大廈出售於截至本公布日期尚未完成。由於皇室大廈出售，Windsor集團之綜合資產及負債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」於二零一六年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況報表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。

皇室大廈出售之詳情已載列於本公司日期為二零一五年十二月二十三日及二零一六年二月二日之公布以及二零一六年一月十五日之通函內。

(b) 於二零一六年一月十五日之 Pioneer Time 出售

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，開程投資有限公司(「開程」)(本公司之一間間接全資擁有附屬公司)與盛譽訂立一項股權及債權轉讓協議。據此，開程同意出售及盛譽同意購買 Pioneer Time 之全部已發行股本。

Pioneer Time出售於二零一六年一月十五日完成。於二零一五年十二月三十一日，本集團已收取按金1,250,000,000港元並計入按金及預收款項內。由於Pioneer Time出售，Pioneer Time之資產及負債按香港財務報告準則第5號於二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況報表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。

Pioneer Time 出售之詳情已載列於附註 17(a)。

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)

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：

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
列為持作出售之資產		
投資物業	10,479,000	8,657,600
物業、廠房及設備	1,084	505,585
通過損益以反映公平值計量之金融資產	15,000	-
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	31,074	4,539
抵押存款	139,285	59,313
銀行結餘及現金	16,255	12,234
	10,681,698	9,239,271
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	19,391	2,910
按金及預收款項	188,955	46,265
稅項負債	24,230	6,214
借貸	4,610,000	1,785,000
遞延稅項負債	27,526	17,607
	4,870,102	1,857,996
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		
物業重估儲備	-	127,054

17. 出售附屬公司

(a) 於二零一六年一月十五日之 Pioneer Time 出售

Pioneer Time 出售於二零一六年一月十五日完成，代價約為 12,448,280,000 港元（經調整後）。於完成後，Pioneer Time 不再為本公司之一間附屬公司，其業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。

Pioneer Time 出售之詳情已載列於本公司日期為二零一五年十一月十二日及二零一六年一月十五日之公布以及二零一五年十二月三日之通函內。

	二零一六年 千港元
Pioneer Time 於出售日期之資產淨值如下：	
投資物業	8,657,600
物業、廠房及設備	505,585
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	5,006
銀行結餘及現金	554
應付賬項及應計款項	(1,268)
按金及預收款項	(54,249)
稅項負債	(1,763)
遞延稅項負債	(17,651)
欠負本集團款項	(1,053,961)
出售資產淨值	8,039,853
銷售欠負本集團款項	1,053,961
出售一間附屬公司之收益	1,277,154
	<u>10,370,968</u>
以下列方式支付：	
已收現金代價	5,000,000
遞延代價之現值（附註）	5,372,854
	<u>10,372,854</u>
出售所產生之開支	(1,886)
	<u>10,370,968</u>
出售時產生之現金流入淨額：	
現金代價	12,448,280
應收現金代價（附註）	(7,448,280)
過往年度已收取按金	(1,250,000)
本期間已收現金代價	3,750,000
出售所產生之開支	(1,886)
已出售之銀行結餘及現金	(554)
	<u>3,747,560</u>

Pioneer Time 出售之收益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 9(i)）內。

附註：遞延代價乃指隨 Pioneer Time 出售完成日起六年內分期以現金收取之應收代價約 7,448,280,000 港元。於報告期末後，本集團已收取 5,700,000,000 港元。

17. 出售附屬公司 (續)

(b) 於二零一六年六月二十二日之愛美高上海出售

於本期間，數碼星有限公司(「數碼星」)(本公司之一間間接全資擁有附屬公司)與獨立第三方訂立一項股權轉讓協議，出售愛美高上海之全部已發行股本。

愛美高上海出售於二零一六年六月二十二日完成，代價相當於約 1,355,843,000 港元。於完成後，愛美高上海不再為本公司之一間附屬公司，其業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。

	二零一六年 千港元
愛美高上海於出售日期之資產淨值如下：	
投資物業	1,037,057
設備	195
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	1,527
可收回稅款	185
銀行結餘及現金	49,168
應付賬項及應計款項	(9,289)
按金及預收款項	(17,328)
遞延稅項負債	(438,081)
出售資產淨值	<u>623,434</u>
於出售時撥回之匯兌儲備	9,053
出售一間附屬公司之收益	<u>721,294</u>
	<u><u>1,353,781</u></u>
以下列方式支付：	
現金代價	1,355,843
出售所產生之開支	(2,062)
	<u><u>1,353,781</u></u>
出售時產生之現金流出淨額：	
現金代價	1,355,843
應收現金代價(附註)	<u>(1,355,843)</u>
本期間已收現金代價	-
出售所產生之開支	(2,062)
已出售之銀行結餘及現金	<u>(49,168)</u>
	<u><u>(51,230)</u></u>

愛美高上海出售之收益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9(ii))內。

附註：於報告期末後，應收代價已悉數收取。

18. 資本承擔

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 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	37,297	102,257
翻新物業	22,410	6,997
接受投資公司之注資	171,600	171,600
有限合夥企業之資本投資 (附註)	109,965	126,901
	341,272	407,755

附註：本集團就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」）承諾作出 100,000,000 美元（相當於約 775,790,000 港元）之資本注資。於報告期末，本集團已注資約 85,825,000 美元（相當於約 665,825,000 港元）（二零一五年十二月三十一日：83,625,000 美元（相當於約 648,214,000 港元））資本承擔金額。

19. 或然負債及資產

或然負債

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
為附屬公司獲授銀行共用之銀行信貸額以取替 現金公用事務存款而向一間銀行提供之擔保	15,000	15,000

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

於二零一四年九月一日，(i) Data Dynasty Limited（「Data Dynasty」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）；(ii) 本公司，作為 Data Dynasty 擔保人；(iii) One Midland Limited（「One Midland」）（一間由劉鑾雄先生全資擁有之公司）；及(iv) 劉鑾雄先生，作為 One Midland 擔保人，訂立一項買賣協議（名為「Moon Ocean 買賣協議」）。據此，Data Dynasty 同意出售及 One Midland 同意購買 Value Eight Limited（「Value Eight」）之全部已發行股本。Value Eight 透過 Moon Ocean 持有有關澳門土地（定義見下文）之投資（「Moon Ocean 出售」）。

於二零一四年十月三十一日完成 Moon Ocean 出售的前提下，(a) 倘 Moon Ocean 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 須根據 Moon Ocean 買賣協議向 Data Dynasty 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。

上訴包括(i) 就澳門行政長官宣告澳門行政長官早前於二零零六年三月確認同意將澳門土地之土地批給衍生權利轉讓予 Moon Ocean 以及相關土地批給合同之修改的行為無效提出上訴（「第一次決定上訴」）；及(ii) 就澳門土地工務運輸局發出之通知，有關澳門行政長官宣告早前於二零一一年三月確認批准增加澳門土地之住宅總樓面面積及土地交換的行為無效提出上訴（「第二次決定上訴」）。

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。

19. 或然負債及資產 (續)

或然資產 (續)

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

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。

澳門終審法院於二零一六年六月二十二日的判決中駁回第一次決定上訴。截至本公布日期，第二次決定上訴仍在進行當中。

Moon Ocean 出售、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

於本期間內，董事會已支付末期股息每股1港仙（派息日：二零一六年六月六日）（二零一五年：每股1港仙）及特別中期股息每股2港元（派息日：二零一六年一月二十日）（二零一五年：每股4港元）。於本期間後，董事會亦已宣派特別中期股息（i）每股2.1港元（派息日：二零一六年八月十一日）及（ii）每股3.23港元（派息日：二零一六年九月一日或前後）。

為保持持續派付股息之記錄，董事會已宣派本期間之象徵性中期股息每股1港仙（二零一五年：每股30港仙）（「中期股息」）。

中期股息之股息單將於二零一六年九月二十三日或前後寄發予於二零一六年九月十三日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一六年九月十三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二零一六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

收入

本期間之收入為 1,944,900,000 港元（二零一五年：969,000,000 港元），較去年同期增加 100.7%，當中包括租金收入總額 482,100,000 港元（二零一五年：760,400,000 港元），物業銷售 1,480,400,000 港元（二零一五年：147,000,000 港元），按淨額基準呈報出售持作買賣之投資之虧損為 24,400,000 港元（二零一五年：溢利 10,000,000 港元）及其他收入為 6,800,000 港元（二零一五年：51,600,000 港元）。該收入增加主要來自買賣物業之銷售增加。

毛利

本期間之毛利為 1,356,400,000 港元（二零一五年：767,700,000 港元），較去年同期增加 76.7%，該增加主要來自物業銷售之溢利增加 867,500,000 港元而租金收入淨額則減少 257,000,000 港元。

物業租賃

在物業租賃方面，於本期間零售部分及非零售部分之租金收入分別大幅下降 53.8% 至 196,000,000 港元及 14.8% 至 286,100,000 港元。本期間錄得之租金收入總額較去年同期之 760,400,000 港元減少 36.6% 至 482,100,000 港元。

連同應佔聯營公司及接受投資公司租金收入 68,900,000 港元（二零一五年：107,800,000 港元），本集團扣除非控股權益後應佔租金收入總額約 550,200,000 港元（二零一五年：867,300,000 港元），相對去年同期跌幅為 36.6%。

本期間之應佔租金收入淨額為 526,100,000 港元，較去年同期之 785,700,000 港元減少 33.0%。

應佔租金收入及租金收入淨額之下降主要由於本集團於二零一六年一月及二零一五年七月分別出售持有美國萬通大廈及 The ONE 之附屬公司後，自此其業績已不再計入本集團所致。對於於二零一六年六月三十日之餘下投資物業而言，其應佔租金收入及租金收入淨額與去

年同期維持穩定表現。此外，於英國新購入之物業為本期間帶來租金收入及租金收入淨額分別為 15,600,000 港元及 14,500,000 港元。

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增加 350.0%至 1,036,900,000 港元（二零一五年：230,400,000 港元）及 956.0%至 657,900,000 港元（二零一五年：62,300,000 港元）。

列入毛利之主要部分包括銷售：位於半山區西部之璈珀（佔 70%權益）為本集團帶來應佔溢利 657,400,000 港元（包括出售璈珀一個單位及一個私家車車位予關連人士並於以下「其他資料及報告期末後事項」一節內披露）（二零一五年：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、1,900,000 港元及 6,700,000 港元；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；以及位於灣仔之壹環及尚翹峰車位（皆佔 87.5%權益）分別帶來應佔溢利 25,100,000 港元及 1,500,000 港元）。

至於由聯營公司所持有之物業，位於元朗之逸翠軒（佔 50%權益）帶來溢利 500,000 港元（二零一五年：位於重慶之御龍天峰（佔 25%權益）帶來溢利 4,300,000 港元），該溢利已列入攤佔聯營公司業績。

於二零一六年六月三十日，從已訂約出售之物業存貨中已收取之按金為 499,800,000 港元。當中包括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 458,500,000 港元，其銷售額為 467,300,000 港元（折扣後），連同已訂約出售璈珀之 7 個單位及 3 個私家車車位，收取之按金為 40,800,000 港元，其銷售額為 489,600,000 港元（扣除現金回贈後）及本集團應佔銷售額為 342,700,000 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）之應佔銷售額為 539,800,000 港元（扣除現金回贈後）（二零一五年：390,700,000 港元）。於本期間已確認之應佔物業銷售溢利總額為 657,900,000 港元（二零一五年：62,300,000 港元）。

證券投資

本集團在一般及正常業務過程中進行證券投資活動。於本期間，本集團錄得出售持作買賣之上市投資之已變現虧損為 24,400,000 港元（二零一五年：已變現收益 10,000,000 港元）（其收益／虧損已包括於收入內），所得銷售總額為 568,100,000 港元（二零一五年：608,200,000 港元）。然而，出售債券確認已變現收益為 95,800,000 港元（二零一五年：已變現虧損 41,000,000 港元）。於本期間已變現收益淨額為 71,400,000 港元（二零一五年：已變現虧損淨額為 31,000,000 港元）。

此外，本集團錄得來自持作買賣之上市投資及債券之公平值變動之未變現虧損為 103,900,000 港元（二零一五年：39,500,000 港元），對本集團現金流量並無影響。

總括以上及加入股息收入淨額、利息收入、其他投資收入淨額及其他財務收入之收入淨額為 636,900,000 港元（二零一五年：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），證券投資之確認收益為 604,400,000 港元（二零一五年：150,000,000 港元）。

以下就來自不同類型之證券投資收入／開支作進一步詳述。

通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資

於二零一六年五月，本集團收購盛京銀行股份有限公司（「盛京銀行」）577,180,500 股 H 股股份（股份代號：2066），總代價約 6,926,200,000 港元，並計入通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產內。於本期間，股息收入 189,600,000 港元（扣除開支後）及扣

除預提稅 19,100,000 港元後，所得之股息收入淨額為 170,500,000 港元並於未經審核簡明綜合全面收益報表中確認，以及公平值變動之未變現虧損 2,314,500,000 港元並錄入為其他全面支出。本集團相信盛京銀行之股價於二零一六年五月至六月底下跌，乃由於（其中包括）中國經濟增速放緩及中國銀行業風險管理處於具挑戰之環境下所致。公平值變動乃非現金項目，對本集團現金流量並無構成影響。

盛京銀行為一間於中國註冊成立的股份有限公司及商業銀行，主要從事公司銀行業務、零售銀行業務及資金業務。其公司銀行業務之產品及服務包括企業貸款及墊款、貿易融資及存款服務、代理服務以及匯款及結算服務。盛京銀行之 H 股股份於聯交所主板上市。其總部設於中國遼寧省瀋陽市，為一間於中國東北地區領先之商業銀行。

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收入前／後分別錄得溢利 432,300,000 港元及 433,900,000 港元（二零一五年：財務費用前／後分別為 152,800,000 港元及 150,000,000 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及財資產品之溢利，包括上市證券之已變現虧損 24,400,000 港元（二零一五年：已變現收益 10,000,000 港元）、債券之已變現收益 95,800,000 港元（二零一五年：已變現虧損 41,000,000 港元）、上市證券及債券之公平值變動之未變現虧損 103,900,000 港元（二零一五年：39,500,000 港元）以及利息收入與其他投資收入淨額 464,800,000 港元（二零一五年：223,300,000 港元）。於本期間，相關財務收入淨額為 1,600,000 港元（二零一五年：財務費用淨額為 2,800,000 港元），當中包括利息開支 32,000,000 港元（二零一五年：4,600,000 港元）及匯兌收益 33,600,000 港元（二零一五年：1,800,000 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，減少至 51,500,000 港元（二零一五年：60,400,000 港元），較去年同期減少 14.7%。

於本期間，行政開支減少 10.5% 至 192,800,000 港元（二零一五年：215,300,000 港元）。財務費用於本期間減少 51.8% 至 89,400,000 港元（二零一五年：185,400,000 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 33,600,000 港元（二零一五年：1,800,000 港元）。行政開支及財務費用之減少主要由於於本期間及二零一五年出售附屬公司所致。

其他收益及虧損錄得收益淨額 1,992,300,000 港元，主要包括 Pioneer Time 出售及愛美高上海出售之收益分別為 1,277,200,000 港元及 721,300,000 港元（二零一五年：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）。

出售附屬公司

- 1) Pioneer Time 出售於二零一六年一月十五日完成，代價約為 12,448,300,000 港元（經調整後）。於完成後，Pioneer Time 不再為本公司之一間附屬公司，其業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。本集團就 Pioneer Time 出售錄得之收益為 1,277,200,000 港元。

Pioneer Time 出售之詳情已載列於本公司日期為二零一五年十一月十二日及二零一六年一月十五日之公布以及二零一五年十二月三日之通函內。

- 2) 於本期間，數碼星（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）與獨立第三方訂立一項股權轉讓協議，出售愛美高上海之全部已發行股本。愛美高上海出售於二零一六年六月二十二日完成，代價相當於約 1,355,800,000 港元。於完成後，愛美高上海不再為本公司之

一間附屬公司，其業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。本集團就愛美高上海出售錄得之收益為 721,300,000 港元。

聯營公司

本期間之攤佔聯營公司業績為溢利 117,700,000 港元，相比去年同期為 132,300,000 港元，該減少主要由於一間聯營公司於二零一五年出售位於上海市之新茂大廈，其後於本期間並無產生租金收入。

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」）已於二零一六年六月三十日就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 891,200,000 港元（二零一五年：543,500,000 港元）。未變現之公平值變動對本集團現金流量並無構成影響。

溢利、核心溢利、股息、回購及現金支出比率

溢利

本公司擁有人於本期間之應佔溢利為 2,931,000,000 港元，相比去年同期之虧損為 115,400,000 港元。本期間之溢利主要來自應佔物業銷售溢利增加、Pioneer Time 出售及愛美高上海出售之收益、持作買賣之上市投資及財資產品分類之溢利淨額以及通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之股息收入及應收遞延代價所產生之名義利息收入（計入投資收入淨額）。本期間之每股盈利為 1.54 港元（二零一五年：每股虧損 0.06 港元）。

核心溢利

本集團於本期間透過出售附屬公司而出售若干投資物業（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，但列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／虧損變為已變現；並於計算核心溢利時，會包括於過往年度累積及本期間之公平值收益／虧損並列為現金項目。

如撇除主要非現金項目虧損淨額 800,300,000 港元（二零一五年：609,000,000 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連同其相關之遞延稅項共 8,682,000,000 港元（包括其確認於物業重估儲備）（二零一五年：8,507,700,000 港元），本集團將錄得本公司擁有人應佔本期間之核心溢利 12,413,300,000 港元（二零一五年：9,001,300,000 港元）及每股核心盈利為 650.7 港仙（二零一五年：471.9 港仙），兩者均較去年同期增加 37.9%。

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 800,300,000 港元（二零一五年：609,000,000 港元）。

股息

每股 2 港元總額為 3,815,200,000 港元之附有條件之特別中期股息（須待 Pioneer Time 出售成交後方可作實），已於二零一六年一月二十日以現金派付（二零一五年：每股 4 港元總額為 7,630,500,000 港元之特別中期股息於二零一五年一月十三日以現金派付以及每股 2.6 港元總額為 4,959,800,000 港元之特別中期股息於二零一五年六月十五日宣派及於二零一五年七月十五日以現金派付）。

截至二零一五年十二月三十一日止年度之每股 1 港仙（截至二零一四年十二月三十一日止年度：每股 1 港仙）總額為 19,100,000 港元之末期股息，已於二零一六年六月六日以現金派付。

於本期間，以現金派付之股息總額為 3,834,300,000 港元。

每股 2.1 港元總額為 4,006,000,000 港元之特別中期股息於二零一六年七月十九日宣派及隨後於二零一六年八月十一日以現金派付，以及每股 3.23 港元總額為 6,161,600,000 港元之特別中期股息於二零一六年八月九日宣派及將於二零一六年九月一日或前後派付。

回購

於本期間，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 12,413,300,000 港元（二零一五年：9,001,300,000 港元）或每股 650.7 港仙（二零一五年：471.9 港仙）；(b)本期間已派付之特別中期股息每股 2 港元（二零一五年：4 港元）；(c) 已宣派之特別中期股息每股 2.1 港元；(d)已宣派以現金派付之中期股息每股 1 港仙（二零一五年：30 港仙），該現金支出與核心溢利之比率為 63.2%（二零一五年：91.1%）。

資產淨值

於二零一六年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團的資產淨值約 36,908,800,000 港元（二零一五年十二月三十一日：40,247,600,000 港元），較二零一五年十二月三十一日減少 3,338,800,000 港元或 8.3%。根據二零一六年六月三十日之已發行普通股總數 1,907,619,079 股（二零一五年十二月三十一日：1,907,619,079 股）計算，本公司擁有人應佔之每股資產淨值為 19.35 港元（二零一五年十二月三十一日：21.10 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收益總額 336,600,000 港元；(b)由於提早採納香港財務報告準則第 9 號（2014 年）而增加之資產淨額 158,900,000 港元（除稅後）；(c)派發之末期股息 19,100,000 港元；及(d)派發之特別中期股息 3,815,200,000 港元有關。

於本期間，本集團購入分類為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之上市股本投資，其公平值變動之未變現虧損 2,314,500,000 港元並錄入為其他全面支出。於二零一六年六月三十日，上市股本投資之公平值變動虧損賬面值 2,314,500,000 港元已包括在通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內（二零一五年十二月三十一日：包括在證券投資儲備內為零）。

除出售持有皇室大廈之附屬公司（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）、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

通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資

於本期間，本集團以總代價約 6,926,200,000 港元購入盛京銀行 577,180,500 股 H 股股份，扣除本期間公平值虧損 2,314,500,000 港元後，於二零一六年六月三十日分類為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之上市股本投資賬面值為 4,611,700,000 港元。

持作買賣之上市投資及財資產品

於二零一五年十二月三十一日，持作買賣之上市投資及財資產品賬面值為 11,433,500,000 港元。於本期間，該等組合已就出售淨額減少 1,659,700,000 港元。扣除本期間公平值虧損 103,900,000 港元後，本集團於二零一六年六月三十日持作買賣之上市投資及財資產品組合為 9,669,900,000 港元，該等組合為本集團資金管理活動之一部分。

於二零一六年六月三十日，上市證券投資及財資產品組合 14,281,600,000 港元（二零一五年十二月三十一日：11,433,500,000 港元）中包括(a)上市股本證券（持作買賣之投資）39,300,000 港元（二零一五年十二月三十一日：364,200,000 港元）；(b)債券（通過損益以

反映公平值計量之金融資產) 9,630,600,000 港元 (二零一五年十二月三十一日: 指定為通過損益以反映公平值之金融資產 11,069,300,000 港元); 及(c)上市股本投資 (通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產) 4,611,700,000 港元 (二零一五年十二月三十一日: 無), 佔資產總額 23.7%。

非上市證券投資

本集團就一間開曼群島合夥企業承諾作出 100,000,000 美元 (相當於約 775,800,000 港元) 之資本注資。於二零一六年六月三十日, 本集團已注資 85,800,000 美元 (相當於約 665,800,000 港元), 其賬面值為 569,400,000 港元並已包括在通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產內。

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

於二零一五年十二月二十三日, (i)中娛置業 (本公司之一間直接全資擁有附屬公司); (ii)本公司, 作為中娛置業擔保人; (iii) Magic Square (一間由劉鑾雄先生 (本公司之主要股東及控股股東) 全資擁有之公司); 及(iv)劉鑾雄先生, 作為 Magic Square 擔保人, 訂立一項買賣協議。據此, 中娛置業同意出售及 Magic Square 同意購買 Keep Speed (本公司之一間間接全資擁有附屬公司) 之全部已發行股本, 代價為以下之總和: (a) Keep Speed 於完成日期之資產或負債淨值及(b) Keep Speed 於完成日期應付或結欠本集團其他成員公司 (Jumbo Grace 集團 (定義見下文) 除外) 之全部款項之面值總額, 減本集團任何成員公司 (Jumbo Grace 集團除外) 於完成日期應付及結欠 Keep Speed 之全部款項之面值總額。

於同日, (i) Good Top (本公司之一間間接全資擁有附屬公司); (ii)本公司, 作為 Good Top 擔保人; (iii) Best Range (一間由劉鑾雄先生全資擁有之公司); 及(iv)劉鑾雄先生, 作為 Best Range 擔保人, 訂立一項買賣協議。據此, Good Top 同意出售及 Best Range 同意購買 Jumbo Grace (本公司之一間間接全資擁有附屬公司) 之全部已發行股本及其附屬公司 (持有位於香港名為皇室大廈之物業) (統稱「Jumbo Grace 集團」), 代價為以下之總和: (a) Jumbo Grace 集團於完成日期之綜合資產或負債淨值; 及(b) Jumbo Grace 集團於完成日期應付或結欠本集團其他成員公司 (Keep Speed 及 Jumbo Grace 集團除外) 之全部款項之面值總額, 減本集團任何成員公司 (Keep Speed 及 Jumbo Grace 集團除外) 於完成日期應付及結欠任何 Jumbo Grace 集團之公司之全部款項之面值總額。

由於皇室大廈出售, Windsor 集團之綜合資產及負債按香港財務報告準則第 5 號於二零一六年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況報表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。

皇室大廈出售之詳情已載列於本公司日期為二零一五年十二月二十三日及二零一六年二月二日之公布以及二零一六年一月十五日之通函內。

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

於二零一六年六月三十日及二零一五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

於二零一六年六月三十日, 本集團之銀行及其他借貸為 10,025,800,000 港元 (二零一五年十二月三十一日: 14,531,800,000 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 1,898,500,000 港元 (二零一五年十二月三十一日: 2,849,800,000 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 1,067,100,000 港元（二零一五年十二月三十一日：202,800,000 港元）（不包括呈列於列為持作出售之資產中的抵押存款），而借貸淨額為 7,060,200,000 港元（二零一五年十二月三十一日：11,479,200,000 港元）。

債務總額與股本權益比率為 27.0%（二零一五年十二月三十一日：36.0%），而債務淨額與股本權益比率為 19.0%（二零一五年十二月三十一日：28.5%），乃分別將借貸總額及借貸淨額除以股本權益總額 37,158,200,000 港元（二零一五年十二月三十一日：40,325,400,000 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隨著 Windsor 集團之銀行借貸呈列於與列為持作出售之資產直接相關之負債中以致借貸減少所致。

如計入上市證券投資及財資產品 14,281,600,000 港元（二零一五年十二月三十一日：11,433,500,000 港元），則狀況將會為現金淨額 7,221,400,000 港元（二零一五年十二月三十一日：債務淨額 45,700,000 港元或債務淨額與股本權益比率為 0.1%）。

於二零一六年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸 10,025,800,000 港元中（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），75.9%、0.6%及 23.5%須分別於一年內、一年至兩年內及兩年至五年內償還。於本集團之銀行及其他借貸中，以港元（22.1%）、英鎊（43.7%）、美元（28.1%）、歐元（3.3%）及新加坡元（2.8%）計值。英鎊、美元、歐元及新加坡元之證券投資以英鎊、美元、歐元及新加坡元借貸對沖。本集團之港元、美元、歐元及新加坡元之銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息及資金成本計算利率；而英鎊之銀行及其他借貸實際上以定息及參照倫敦銀行同業拆息及資金成本計算利率。於二零一六年六月三十日，本集團之浮息借貸佔約 75.4%及定息借貸佔約 24.6%。於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團已抵押以下資產連同其相關之賬面值：

- (a) 本集團之投資物業約 18,590,400,000 港元（包括呈列於列為持作出售之資產中的投資物業）、物業存貨 961,700,000 港元及定期存款 263,500,000 港元（包括呈列於列為持作出售之資產中的定期存款）（二零一五年十二月三十一日：投資物業 26,527,800,000 港元（包括呈列於列為持作出售之資產中的投資物業）、物業 505,500,000 港元（呈列於列為持作出售之資產）、物業存貨 958,000,000 港元及定期存款 253,400,000 港元（包括呈列於列為持作出售之資產中的定期存款）），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、債券及通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之賬面值約 10,277,200,000 港元（二零一五年十二月三十一日：持作買賣之投資及債券 11,433,500,000 港元）及現金存款為 942,900,000 港元（二零一五年十二月三十一日：8,600,000 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，而本集團於二零一六年六月三十日已動用於一年內到期之借貸約 4,959,700,000 港元（二零一五年十二月三十一日：5,389,800,000 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。

財務及利息收入／開支

收入及投資收入（二零一五年：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 928,100,000 港元，較去年同期之 235,000,000 港元增加 294.9%。

財務費用包括銀行貸款及其他貸款之利息開支；外幣貸款所產生之匯兌差額；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 116,400,000 港元，較去年同期之 160,500,000 港元減少 27.5%。本期間之資本化利息為 1,200,000 港元，而去年同期則為 67,200,000 港元。該利息開支及資本化利息減少主要由於隨著本期間及二零一五年出售若

干附屬公司後令借貸總額減少所致。於回顧期間內之平均利率為 1.59%（二零一五年：2.93%），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

於二零一六年六月三十日，本集團於香港共有僱員 572 人（二零一五年十二月三十一日：582 人），包括受僱於香港之物業管理公司之員工約 254 人（二零一五年十二月三十一日：269 人）及位於中國大陸辦事處之僱員 4 人（二零一五年十二月三十一日：4 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（「股份獎勵計劃」）。該股份獎勵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。有關股份獎勵計劃之詳情已刊載於本公司日期為二零零八年十二月二十三日之通函。本期間並無就該股份獎勵計劃授出任何股份。

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、投資物業之公平值變動、出售一間附屬公司之收益、攤佔聯營公司業績及稅項）為 581,000,000 港元（二零一五年：80,300,000 港元）。於二零一六年六月三十日本集團於中國大陸之投資淨額為 838,100,000 港元（二零一五年十二月三十一日：1,772,900,000 港元），佔本集團股本權益總額約 2.3%。

本集團於二零一六年四月及五月購入位於英國之投資物業。本集團位於英國之投資物業於二零一六年六月三十日之賬面值為 658,500,000 英鎊（相當於約 6,865,900,000 港元）（二零一五年十二月三十一日：351,500,000 英鎊（相當於約 4,037,100,000 港元））並為本集團於本期間帶來虧損淨額 59,900,000 港元（二零一五年：溢利淨額為 28,400,000 港元），而該虧損主要為投資物業之公平值變動虧損 98,200,000 港元所致。境外業務之英鎊匯兌虧損計入其他全面支出為 262,600,000 港元。於二零一六年六月三十日，本集團於英國之投資淨額為 3,561,200,000 港元（二零一五年十二月三十一日：1,613,100,000 港元），佔本集團股本權益總額約 9.6%。

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

於二零一六年六月三十日，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（二零一五年十二月三十一日：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二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日進行物業估值。所有評估皆採納投資法及／或直接比較法作為估值方法，並已用於編製二零一六年中期業績。

本集團投資物業之估值為 22,966,100,000 港元（二零一五年十二月三十一日：30,598,900,000 港元）（包括呈列於列為持作出售之資產中的投資物業），經作出本期間調整投資物業之添置、出售及匯兌調整之後，較二零一五年減少 3.9%。於本期間公平值減少約 891,200,000 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（已調整遞延稅項撥回 100,000 港元）。

公平值下降約 891,200,000 港元乃主要由於若干零售業務分類之租金價格已有見頂之跡象，引致香港零售物業之公平值減少。公平值變動乃非現金項目，對本集團現金流量並無構成影響。

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94.00%。高出租率與本集團零售物業位於優質地段有關。

於本期間內，皇室大廈商場之平均出租率約為94.83%。

銅鑼灣地帶之商舖於本期間內之平均出租率約為80.48%。

奧海城三期（佔25%權益），位於西九龍帝峯·皇殿住宅之商場，所有商舖於二零一六年六月三十日全數租出。

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57.89%。

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，皇室大廈及夏慤大廈之平均出租率分別約為98.32%及98.07%，使整體辦公室物業組合出租率達約98.22%。

於二零一六年一月，本集團出售持有美國萬通大廈之公司。本集團亦於二零一五年十二月訂立一份出售協議以出售持有皇室大廈之公司，預期該交易將於二零一六年九月初完成。

香港物業發展

整體而言，本集團各個發展項目進展理想，買賣物業之銷售成績令人滿意。

肇輝臺12號位於半山區東部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41,108平方呎，現正進行上蓋建築工程。項目重訂於二零一七年上半年竣工。

南里壹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41,353平方呎，由92個住宅單位組成。上蓋建築及裝修工程現正進行。項目重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，截至二零一六年六月三十日止已預售88個單位，相當於單位總數之95.65%。

琥珀（佔70%權益）為位於半山區西部的豪華住宅發展項目，總住宅樓面面積合共約87,800平方呎，提供35個住宅單位。該項目已於二零一五年三月及二零一五年十一月分別獲發入伙紙及滿意紙，並已於二零一五年十二月開售。於二零一六年六月三十日，已訂約出售20個單位，相當於單位總數之57.14%，當中13個單位已交付予個別買家。

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。於二零一六年六月三十日，已售出99.79%之單位總數。

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。於二零一六年六月三十日，已售出99.86%之單位總數。

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。地基工程已完成。現正進行挖掘與側向承托工程及樁帽工程。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。

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 73.21%。

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 87.29%。

於二零一六年六月，本集團出售持有愛美高大廈（一幢位於上海市淮海中路樓高 21 層的辦公及商場綜合樓）之公司。於緊接出售前之本期間內，辦公及商場面積之平均出租率，分別約為 79.66% 及 85.75%。

本集團之聯營公司於二零一五年九月出售持有新茂大廈（佔 50% 權益）（一幢位於上海市之辦公樓）之公司。

中國內地物業發展

本集團於二零一五年七月出售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之公司，並於二零一五年十月出售持有位於重慶市御龍天峰（佔 25% 權益）之公司。

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。於二零一六年六月三十日，所有單位均獲承租。

於二零一六年四月，本集團收購 St George Street 14 號，一幢位於英國倫敦之永久業權甲級寫字樓。該物業由面積合共約 51,861 平方呎分佈於地下低層、地下及四層上層之辦公場所組成。於二零一六年六月三十日，所有單位均獲承租。

於二零一六年五月，本集團收購一幢位於英國倫敦 Oxford Street 61-67 號（單號）及 Soho Street 11-14 號之綜合用途永久業權樓宇，面積合共約 55,162 平方呎。該物業提供零售、寫字樓及住宅單位，分別佔地約 33,850 平方呎、13,735 平方呎及 7,577 平方呎，由地下低層、地下及六層上層組成。於二零一六年六月三十日，所有單位均獲承租。

其他資料及報告期末後事項

出售持有美國萬通大廈之附屬公司 - 主要交易

本集團於二零一五年十一月十二日訂立一份股權及債權轉讓協議，內容有關（其中包括）出售一間最終持有位於香港灣仔名為美國萬通大廈之商用物業之本公司全資擁有附屬公司予獨立第三方（「美國萬通大廈交易」）。根據上市規則，美國萬通大廈交易構成本公司之主要交易。美國萬通大廈交易以最終代價約 12,448,300,000 港元於二零一六年一月十五日完成。有關美國萬通大廈交易之詳情載列於本公司日期為二零一五年十一月十二日之公布、二零一五年十二月三日之通函及二零一六年一月十五日之公布內。

出售琥珀住宅單位 - 關連交易

誠如二零一五年十二月二十一日發出之公布，本集團接納劉玉慧女士（本公司之非執行董事）就認購本集團位於香港半山區西部名為琥珀的豪華住宅發展項目之一個住宅單位連同一個私家車車位提交之標書，認購金額為 124,118,000 港元（扣除現金回贈前）。根據上市規則，該交易構成本公司之關連交易。該交易於二零一六年四月五日完成。

出售持有皇室大廈之附屬公司 - 主要及關連交易

誠如二零一五年十二月二十三日發出之公布，本集團於二零一五年十二月二十三日訂立買賣協議，內容有關（其中包括）出售最終持有位於香港銅鑼灣名為皇室大廈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，代價之上限合共為 12,010,000,000 港元（「皇室大廈交易」）。根據上市規則，皇室大廈交易構成本公司之主要及關連交易，並獲獨立股東於二零一六年二月二日舉行之本公司股東特別大會上批准。有關皇室大廈交易之詳情載列於本公司日期為二零一五年十二月二十三日之公布及二零一六年一月十五日之通函內。皇室大廈交易將於二零一六年九月初完成。

收購英國物業

於二零一六年三月，本集團與獨立第三方訂立一份買賣協議，收購位於英國倫敦 St George Street 14 號之永久業權物業，代價為 121,700,000 英鎊。收購事項於二零一六年四月十五日完成。

收購英國物業 - 須予披露交易

誠如二零一六年三月二十一日發出之公布，本集團與獨立第三方於二零一六年三月二十一日訂立一份買賣協議，收購位於英國倫敦 Oxford Street 61-67 號(單號)及 Soho Street 11-14 號之永久業權物業，代價為 182,800,000 英鎊（扣除租金補足及英國土地印花稅津貼前）。根據上市規則，該收購事項構成本公司之須予披露交易。該收購事項於二零一六年五月二十日完成。

收購盛京銀行股份有限公司股權

本集團與獨立第三方於二零一六年五月六日訂立一份買賣協議，收購 577,180,500 股盛京銀行之 H 股股份，代價約 6,926,200,000 港元。

出售持有上海愛美高大廈之附屬公司

本集團於二零一六年五月十九日訂立一份股權轉讓協議，內容有關（其中包括）出售一間持有位於中國上海市名為愛美高大廈之辦公及商場綜合樓之本公司全資擁有附屬公司予獨立第三方，最終代價相當於約 1,355,800,000 港元。該出售於二零一六年六月完成。

展望

歐洲和中東地區的地緣政治緊張，以及英國退出歐盟的公投結果將繼續為環球經濟和政治帶來不確定性。儘管目前中國內地經濟增速放緩和國內經濟正在整固中，國內經濟前景依然向好。相信在穩定的政治局勢及中央政府強大的領導下，「一帶一路」政策將繼續促進經濟逐步增長及可持續發展。

訪港旅遊業下行已有復甦跡象，可有望短期內遏制本地零售銷情下降。本地住宅物業市場在二零一六年第一季依然淡靜，但在第二季開始銷售已錄得逐步回升。本集團於本地持作出售之發展中物業位於上佳靠山地段，本集團對其香港物業發展業務仍然感到樂觀。

隨著本集團於二零一六年一月出售持有美國萬通大廈的公司，以及預期將於二零一六年九月初完成出售持有皇室大廈的公司，該等物業為本集團帶來的租金收入將在二零一六年顯著減少。再者，連同本集團於二零一五年七月出售持有 The ONE 的公司，預期本集團於二零一六年錄得之租金收入以及租金收入淨額與二零一五年比較，將錄得大幅度下降。

本集團於本期間已擴充其海外投資物業組合。本集團將對本地及環球市場的變化保持警惕，並將把握機遇考慮增加其土地儲備。

審核委員會審閱

本期間之中期業績為未經審核，且未經本公司核數師審閱。由本公司所有獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）組成之審核委員會已聯同管理層審閱本集團所採納之會計原則及常規，以及本期間之未經審核簡明綜合財務報表。

企業管治

於本期間，本公司已應用上市規則附錄十四《企業管治守則》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.6.7 - 獨立非執行董事及非執行董事出席股東大會

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二零一六年二月二日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）及二零一六年五月十九日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）。另一位非執行董事劉玉慧女士亦因舉行股東特別大會及股東週年大會當天不在香港而未能出席股東特別大會及股東週年大會。獨立非執行董事羅麗萍女士，因公務而未能出席股東特別大會。

守則條文 E.1.2 - 主席出席股東週年大會

董事會主席劉鳴煒先生因公務而未能出席股東週年大會。審核委員會及薪酬委員會主席陳國偉先生被選為股東週年大會主席，以確保與本公司股東於股東週年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股東週年大會。

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

本公司之執行董事兼行政總裁陳詩韻女士之年薪已於二零一六年八月一日起增加至 1,200,000 港元，此乃參照彼於本集團之職務與責任及當時市況釐定。

本公司之執行董事林光蔚先生於二零一六年六月二十四日起獲委任為利福中國集團有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。

除上述提及之變動外，自刊發二零一五年年報以來，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，二零一六年八月三十日

於本公布日期，董事會由執行董事陳詩韻女士、陳諾韻女士及林光蔚先生，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>）。

業績摘要亦將於二零一六年八月三十日於本公司網站登載。