



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
中期報告

目錄

	頁次
公司資料	1
業績	
簡明綜合全面收益報表	2
簡明綜合財務狀況報表	4
簡明綜合股本權益變動表	6
簡明綜合現金流量表	8
簡明綜合財務報表附註	9
中期股息	37
暫停辦理股東登記手續	37
財務業務回顧	37
業務回顧	47
其他資料及報告期末後事項	50
展望	53
董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益	54
主要股東於本公司之證券權益	55
股份獎勵計劃	55
審核委員會審閱	56
企業管治	56
董事會	57
證券交易之標準守則	57
購買、出售或贖回本公司上市證券	57
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	57
致謝	58

公司資料

董事

執行董事：

劉鳴煒 (主席及行政總裁)
陳詩韻
林光蔚
呂麗君

非執行董事：

劉玉慧

獨立非執行董事：

陳國偉
羅麗萍
馬時俊

審核委員會

陳國偉 (主席)
羅麗萍
馬時俊

投資委員會

劉鳴煒 (主席)
林光蔚 (投資總監)
陳國偉
馬時俊

提名委員會

羅麗萍 (主席)
陳國偉
馬時俊

薪酬委員會

陳國偉 (主席)
羅麗萍
馬時俊

特別委員會

陳國偉
羅麗萍
馬時俊

公司秘書

林光蔚

律師

貝克·麥堅時律師事務所
盛德律師事務所
薛馮鄺岑律師行

核數師

國衛會計師事務所有限公司

往來銀行

(按字母順序排列)

中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司
法國巴黎銀行
中國光大銀行股份有限公司
集友銀行有限公司
創興銀行有限公司
星展銀行
南洋商業銀行有限公司
Oversea-Chinese Banking Corporation Limited
大眾銀行(香港)有限公司
上海商業銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
永亨銀行有限公司

註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street
Hamilton HM12, Bermuda

香港主要辦事處

香港灣仔
告士打道38號
美國萬通大廈26樓

主要過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08, Bermuda

香港過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712至1716號舖
電話：(852) 2862 8555
傳真：(852) 2865 0990
(852) 2529 6087

中華人民共和國辦事處

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

成都辦事處：
中國四川省
成都市青羊區
提督街99號
華置中心4樓
郵編：610016
電話：(8628) 8676 7747
傳真：(8628) 6613 5700

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

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

網址

<http://www.chineseestates.com>

股份代號

127

買賣單位

500股

投資者關係

有關投資者關係之查詢，請聯絡：

電話：(852) 2866 6999
傳真：(852) 2866 2822
(852) 2866 2833
電郵：investor.relations@chineseestates.com

業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」)之董事會(「董事會」)謹此公布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四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

		截至六月三十日止六個月	
	附註	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	12		
本期間來自已終止經營業務之溢利		—	501
本期間溢利	8	2,460,306	4,676,604
其他全面(支出)收益			
持續經營業務			
<i>隨後可能重新分類至損益之項目</i>			
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

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)
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		<u>2,285,122</u>	<u>4,792,248</u>
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
		<u>2,446,512</u>	<u>4,468,068</u>
非控股權益			
持續經營業務		13,794	208,345
已終止經營業務		—	191
		<u>13,794</u>	<u>208,536</u>
總額		<u>2,460,306</u>	<u>4,676,604</u>
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
		<u>2,271,328</u>	<u>4,583,764</u>
非控股權益			
持續經營業務		13,794	208,345
已終止經營業務		—	139
		<u>13,794</u>	<u>208,484</u>
總額		<u>2,285,122</u>	<u>4,792,248</u>
每股盈利(港元)	14		
基本及攤薄			
來自持續經營業務及已終止經營業務		<u>1.283</u>	<u>2.342</u>
來自持續經營業務		<u>1.283</u>	<u>2.342</u>

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	15	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	16	322,938	322,938
聯營公司權益	17	2,421,326	2,370,531
墊付聯營公司款項	18	1,728,586	1,702,019
待售投資	19	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	20	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	21	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	22	40,214	64,733
		18,009,319	23,515,687
流動負債			
應付賬項及應計款項	23	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	24	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

	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)
本公司擁有人之應佔股本權益			
股本	25	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
		<u>48,421,266</u>	<u>47,103,748</u>
非控股權益		<u>99,811</u>	<u>86,017</u>
股本權益總額		<u>48,521,077</u>	<u>47,189,765</u>
非流動負債			
借貸—一年後到期	24	16,174,431	16,524,293
撥備		1,645	18,519
欠負聯營公司款項	26	45,719	58,727
欠負接受投資公司款項	26	27,085	402,685
欠負非控股股東款項	27	427,408	369,236
遞延稅項負債		712,543	695,753
		<u>17,388,831</u>	<u>18,069,213</u>
		<u>65,909,908</u>	<u>65,258,978</u>

本公司擁有人之應佔股本權益

特別儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	有關持作出售 之非流動資產 之款項 千港元 (附註(iii))	保留溢利 千港元	總額 千港元	非控股 權益 千港元	股本權益 總額 千港元
2,499,685	138,062	1,014,869	4,308	41,525,243	45,546,522	431,803	45,978,325
-	-	-	-	4,468,068	4,468,068	208,536	4,676,604
-	-	129,932	(84)	-	115,696	(52)	115,644
-	-	129,932	(84)	4,468,068	4,583,764	208,484	4,792,248
-	-	-	-	(5,428)	-	-	-
-	-	-	(4,224)	-	(4,224)	(220,774)	(224,998)
-	-	-	-	-	-	(208,845)	(208,845)
-	-	-	-	(381,524)	(381,524)	-	(381,524)
-	-	-	-	(1,907,619)	(1,907,619)	-	(1,907,619)
2,499,685	138,062	1,144,801	-	43,698,740	47,836,919	210,668	48,047,587
-	-	-	-	1,849,669	1,849,669	(24,651)	1,825,018
-	-	163,889	-	-	278,589	-	278,589
-	-	163,889	-	1,849,669	2,128,258	(24,651)	2,103,607
-	-	-	-	(4,129)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(100,000)	(100,000)
-	-	-	-	(381,524)	(381,524)	-	(381,524)
-	-	-	-	(2,479,905)	(2,479,905)	-	(2,479,905)
2,499,685	138,062	1,308,690	-	42,682,851	47,103,748	86,017	47,189,765
-	-	-	-	2,446,512	2,446,512	13,794	2,460,306
-	-	(163,778)	-	-	(175,184)	-	(175,184)
-	-	(163,778)	-	2,446,512	2,271,328	13,794	2,285,122
-	-	-	-	(8,428)	-	-	-
-	-	-	-	(953,810)	(953,810)	-	(953,810)
2,499,685	138,062	1,144,912	-	44,167,125	48,421,266	99,811	48,521,077

簡明綜合股本權益變動表
截至二零一四年六月三十日止六個月

	本公司擁有人之應佔股本權益				
	股本 千港元	物業 重估儲備 千港元	證券 投資儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註(ii))	其他儲備 千港元 (附註(i))
於二零一三年一月一日(經審核)	190,762	98,162	45,765	32,203	(2,537)
本期間溢利	-	-	-	-	-
本期間之其他全面(支出)收益	-	-	(14,179)	-	27
本期間之全面(支出)收益總額	-	-	(14,179)	-	27
中國法定儲備	-	-	-	5,428	-
出售附屬公司	-	-	-	-	-
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-
已付末期股息	-	-	-	-	-
已付特別中期股息	-	-	-	-	-
於二零一三年六月三十日(未經審核)	190,762	98,162	31,586	37,631	(2,510)
本期間溢利	-	-	-	-	-
本期間之其他全面收益(支出)	-	127,054	(12,363)	-	9
本期間之全面收益(支出)總額	-	127,054	(12,363)	-	9
中國法定儲備	-	-	-	4,129	-
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-
已付中期股息	-	-	-	-	-
已付特別中期股息	-	-	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日(經審核)	190,762	225,216	19,223	41,760	(2,501)
本期間溢利	-	-	-	-	-
本期間之其他全面(支出)收益	-	-	(11,414)	-	8
本期間之全面(支出)收益總額	-	-	(11,414)	-	8
中國法定儲備	-	-	-	8,428	-
已付末期股息	-	-	-	-	-
於二零一四年六月三十日(未經審核)	<u>190,762</u>	<u>225,216</u>	<u>7,809</u>	<u>50,188</u>	<u>(2,493)</u>

附註：

- (i) 本期間之其他儲備變動乃指本集團的一間聯營公司於出售有關物業時撥回所持有之負債儲備。
- (ii) 本集團的法定儲備指中華人民共和國(「中國」)法定儲備基金。向該儲備基金作出的撥款乃撥自中國附屬公司法定財務報表的除稅後溢利。所撥金額不得低於法定財務報表所錄得之除稅後溢利之10%，除非總額超過中國附屬公司註冊資本之50%。法定儲備乃於填補過往年度虧損(如有)後作出，並可透過資本化發行應用以兌換為中國附屬公司之資本。
- (iii) 款項乃指「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」。

簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	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
	(未經審核)	(未經審核)
來自經營業務之現金淨額	5,792,103	5,587,214
(用於)來自投資業務之現金淨額		
抵押存款減少	169,023	1,457,607
購買待售投資	-	(7,115)
出售附屬公司(附註28)	-	(7,346)
其他投資業務	(233,961)	(235,041)
	(64,938)	1,208,105
用於融資業務之現金淨額		
償還銀行貸款及其他貸款淨額	(3,897,797)	(2,787,184)
已付股息	(953,810)	(2,497,988)
其他融資業務	(241,102)	(241,688)
	(5,092,709)	(5,526,860)
現金及現金等值項目之增加淨額	634,456	1,268,459
於一月一日之現金及現金等值項目	3,881,250	4,820,010
匯率變動之影響	(52,541)	44,511
於六月三十日之現金及現金等值項目	4,463,165	6,132,980
現金及現金等值項目結餘分析		
定期存款、銀行結餘及現金	4,463,165	6,132,980

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
	<u>1,241,212</u>	<u>4,325,125</u>

4. 營運分類

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告釐定營運分類。

本集團擁有六項可呈報分類—(i)物業發展及買賣、(ii)零售物業租賃、(iii)非零售物業租賃、(iv)待售之上市股本投資、(v)持作買賣之上市投資及財資產品及(vi)非上市投資、投資控股及經紀服務。上述分類方式乃基於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 財務產品 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 1,000,315

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 財務產品 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
								<u>42,546</u>
綜合資產總額								<u><u>72,557,426</u></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								<u>15,316,897</u>
綜合負債總額								<u><u>24,036,349</u></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 總額 千港元	持續經營業務 及已終止 經營業務 綜合全面收益 報表總額 千港元
	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		
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 財務產品 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								
應佔聯營公司物業銷售	2,805,337	597,011	304,047	-	(5,581)	3,132	32,133	3,736,079
— 香港	298,583	-	-	-	-	-	-	298,583
應佔聯營公司租金收入	-	7,590	14,239	-	-	-	-	21,829
— 香港	-	41,205	41,375	-	-	-	-	82,580
— 中國大陸	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	107,285	-	-	-	-	-	-	107,285
— 應佔收入總額	-	7,590	14,239	-	-	-	824	22,653
— 香港	-	41,205	41,375	-	-	-	-	82,580
— 中國大陸	-	-	-	-	-	-	-	-
— 應佔營運成本	-	(674)	(2,317)	-	-	-	-	(2,991)
— 香港	-	(23,429)	(6,976)	-	-	-	-	(30,405)
— 中國大陸	-	-	-	-	-	-	-	-
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								
出售投資物業之收益	3,338	95	-	-	-	-	-	3,433
財務費用	-	3,545	-	-	-	-	-	3,545
其他收益及虧損淨額	-	(1,488)	(52,687)	-	(27,738)	-	-	(81,913)
攤佔聯營公司業績	(11,709)	-	-	-	-	-	-	(11,709)
— 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 財務產品 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>—</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 未分攤之公司資產								64,733 48,322
綜合資產總額								<u>75,810,226</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>—</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								15,592,786
綜合負債總額								<u>28,620,461</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>—</u>	<u>—</u>	<u>—</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			總額 千港元	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	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 千港元	二零一三年 千港元
其他收入包括：		
持續經營業務		
樓宇管理費收入	101,739	102,620
樓宇管理費開支	(89,602)	(94,882)
	12,137	7,738
沒收銷售物業存貨按金	114	50
管理及保養服務收入	4,331	5,245
物業管理服務、租賃行政服務及一般行政服務收入	5,831	-
租賃服務收入	6,484	-
來自貸款票據之利息收入(附註)	-	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30(c))。

6. 投資收入淨額

	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		
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	(278,387)	(566,470)
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	(103,752)	210,102
匯兌部分變動	(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	-	16,446
非上市投資	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30(a)）	60,699	-
酒店營運前開支	21,400	-
	<u>82,099</u>	<u>-</u>

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）	(140,233)	(119,512)
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）	(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)
	<u>918,523</u>	<u>872,725</u>
已終止經營業務		
核數師酬金	-	(7)
	<u>-</u>	<u>(7)</u>

9. 財務費用

	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		
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
	<u>264,644</u>	<u>242,668</u>
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
	<u>283,231</u>	<u>285,666</u>
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)
	<u>212,379</u>	<u>222,799</u>

10. 其他收益及虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 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21)	(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
	<u>—</u>	<u>198,536</u>

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)('至祥')之全部61.96%之權益('至祥出售')(附註28)。

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		
當期稅項：		
香港利得稅	-	38
	115,420	385,989

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。

12. 已終止經營業務 (續)

截至二零一三年六月三十日止六個月期間，已終止經營業務之綜合業績概述如下：

	截至二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元
其他收入	37
投資收入淨額	510
行政開支	(8)
	<hr/>
除稅前溢利	539
所得稅開支	(38)
	<hr/>
本期間來自已終止經營業務之溢利	501
本期間其他全面支出：	
隨後可能重新分類至損益之項目	
待售投資之公平值變動	(136)
	<hr/>
本期間來自已終止經營業務之全面收益總額 (除稅後)	<u>365</u>
應佔本期間來自已終止經營業務之溢利：	
本公司擁有人	310
非控股權益	191
	<hr/>
	<u>501</u>
應佔本期間來自已終止經營業務之全面收益總額：	
本公司擁有人	226
非控股權益	139
	<hr/>
	<u>365</u>
來自已終止經營業務之綜合現金流量表概述如下：	
用於經營業務之現金淨額	(581)
來自投資業務之現金淨額	1,051
	<hr/>
現金流入淨額	<u>470</u>

13. 股息

	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
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
	<u>572,286</u>	<u>2,861,429</u>
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	<u>953,810</u>	<u>2,289,143</u>

14. 每股盈利

來自持續經營業務及已終止經營業務

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
盈利：		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
本公司擁有人應佔本期間之溢利：		
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	<u>2,446,512</u>	<u>4,468,068</u>
		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	<u>1,907,619,079</u>	<u>1,907,619,079</u>

來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據本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. 投資物業

	公平值		成本	
	落成物業 千港元	興建中物業 千港元	興建中物業 千港元	總額 千港元
於二零一三年一月一日	38,044,094	668,000	3,260,724	41,972,818
添置	15,370	-	-	15,370
產生之建築成本	-	110,801	1,146,848	1,257,649
過往年度建築成本超額撥備	(44,465)	-	-	(44,465)
從物業及其他固定資產轉撥	168,200	-	-	168,200
轉撥至物業及其他固定資產	(75,100)	-	-	(75,100)
轉撥至物業存貨	-	(235,000)	-	(235,000)
轉撥至列為持作出售之資產	(64,593)	-	-	(64,593)
匯兌調整	90,172	-	104,377	194,549
於綜合全面收益報表確認之 公平值增加(減少)				
—已變現	491,433	-	-	491,433
—未變現	2,921,087	(9,801)	-	2,911,286
出售	(1,039,533)	-	-	(1,039,533)
於二零一三年十二月三十一日	40,506,665	534,000	4,511,949	45,552,614
添置	37,042	-	-	37,042
產生之建築成本	-	25,312	651,300	676,612
過往年度建築成本超額撥備	(516)	-	-	(516)
匯兌調整	126,350	-	(125,899)	451
於綜合全面收益報表確認之 公平值增加				
—未變現	1,403,393	16,688	-	1,420,081
出售	(3,870)	-	-	(3,870)
賬面值				
於二零一四年六月三十日	42,069,064	576,000	5,037,350	47,682,414

根據營業租約持有以賺取租金或資本增值之本集團所有物業權益(包括列為持作出售之物業)乃採用公平值模式計量,並分類及入賬列作投資物業。

獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司(「保柏國際評估」)及威格斯資產評估顧問有限公司(「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,其估值由另一獨立合資格專業估值師滙鋒評估有限公司(「滙鋒評估」)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。估值師近期亦有評估相關地點同類物業之經驗。

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日,投資物業之估值報告由保柏國際評估、威格斯評估及滙鋒評估各自之董事(為香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會會員)簽署。該等估值乃遵守香港測量師學會所頒布之「香港測量師學會物業估值準則二零一二年版」及英國皇家特許測量師學會所頒布之「RICS估值—專業標準(二零一四年一月)」進行。

15. 投資物業 (續)

每項投資物業之公平值於各報告期末根據其市值，並採納投資法及／或直接比較法（按適用情況而定）而個別釐定。投資法乃依據資本化租金收入，並以對各項物業未來業績之估計及一系列特定假設為依據，以反映其租賃狀況。每項投資物業之公平值反映（其中包括）現有租約期限之租金收入、租約期限之回報率、基於現時市況對未來復歸租約所得租金收入之假設、假設出租率及復歸回報率。於釐定主要估值因素（包括租約期限之回報率及復歸回報率）時須由估值師作出判斷。有關回報率於採納時已考慮投資氣氛及市場對類似性質物業之預期。直接比較法假設該等物業各自可以現況交吉出售及參照有關市場上可供比較之銷售證據。

就本集團之興建中投資物業而言，其公平值乃參照相關市場上所得之可供比較交易以直接比較法釐定。公平值亦已計及為完成發展項目將支銷之建築成本，以反映物業之發展潛力及發展項目落成後之質量。關鍵假設包括落成物業之現值、發展期、未付建築成本、財務費用、其他專業費用、與完成項目相關之風險，以及落成後所得收入與投資者回報佔估值或成本之百分比。

就本集團按成本之興建中投資物業而言，當其公平值無法可靠地釐定時，則按成本減任何減值虧損計量，直至完成興建之日或公平值能夠可靠地釐定之日（以較早者為準）為止。

下表為於報告期末以公平值計量之投資物業以三級分級制（定義見香港財務報告準則第13號）（於附註33中進一步地闡述）分析。

	於二零一四年六月三十日		
	公平值 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
經常性公平值計量：			
落成物業（附註）	42,109,278	2,265,649	39,843,629
興建中物業	576,000	—	576,000
	<u>42,685,278</u>	<u>2,265,649</u>	<u>40,419,629</u>
	於二零一三年十二月三十一日		
	公平值 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
經常性公平值計量：			
落成物業（附註）	40,571,398	2,293,528	38,277,870
興建中物業	534,000	—	534,000
	<u>41,105,398</u>	<u>2,293,528</u>	<u>38,811,870</u>

附註： 包括分類為第二級公平值計量之列為持作出售物業。

分類為第二級公平值計量之若干位於香港投資物業以直接比較法釐定，參考可供比較物業之最近售價，而售價為經調整以反映有關物業之狀況及位置每平方呎之售價。

15. 投資物業 (續)

於報告期末，分類為第三級公平值計量之投資物業之估值所使用之技術及主要數據之詳情如下：

	公平值		估值技術	重大非可觀察數據	範圍
	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			
位於香港之持作投資物業	33,674,570	32,450,010	直接比較法及投資法之合併	(1) 復歸回報率；及 (2) 每平方呎之市場租金	3.25厘至7.00厘 (二零一三年 十二月三十一日： 3.75厘至7.00厘)
位於香港之興建中物業	576,000	534,000	直接比較法	估計之發展成本	
位於英國之持作投資物業	4,356,759	4,043,060	直接比較法及投資法之合併	(1) 復歸回報率；及 (2) 每平方呎之市場租金	5.25厘至5.63厘 (二零一三年 十二月三十一日： 5.25厘至5.75厘)
位於中國大陸之持作投資物業	1,812,300	1,784,800	直接比較法及投資法之合併	(1) 復歸回報率；及 (2) 每平方呎之市場租金	5.50厘至9.00厘 (二零一三年 十二月三十一日： 5.50厘至9.00厘)
總額	40,419,629	38,811,870			

復歸回報率乃計及將潛在租金收入資本化、物業性質及當時市況得出之比率。每平方呎之市場租金乃計及相關物業之直接市場可供比較交易得出之市場租金。估計之發展成本乃為完成物業將會支銷之成本。

公平值計量與復歸回報率及估計之發展成本成反比，與每平方呎之市場租金成正比。

分類為第三級公平值計量之投資物業於期內／年內之變動如下：

	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
於期初／年初	38,811,870	38,481,924
添置	37,042	14,702
產生之建築成本	25,312	101,782
過往年度建築成本超額撥備	(516)	(44,465)
從物業及其他固定資產轉撥	-	168,200
轉撥至物業及其他固定資產	-	(75,100)
匯兌調整	126,350	90,172
於綜合全面收益報表確認之公平值增加	1,423,441	2,037,615
轉撥至第二級	-	(1,959,000)
出售	(3,870)	(3,960)
賬面值		
於期末／年末	40,419,629	38,811,870

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，分類為第三級公平值計量之若干投資物業已於部分物業分類為持作出售當日轉撥至第二級，因此，當評估其公平值所用之主要數據變為可觀察數據，估值技術已由投資法更改為直接比較法。除此之外，於期內／年內於第三級並無轉入或轉出，而所用之估值技術亦無轉變。於估計物業之公平值，物業之當前用途等同其最高及最佳用途。

16. 商譽

	千港元
成本	
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日	370,686
減值	
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日	47,748
賬面值	
於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日	<u><u>322,938</u></u>

17. 聯營公司權益

	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
投資聯營公司成本—非上市	283,696	283,696
攤佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	<u>2,137,630</u>	<u>2,086,835</u>
	<u><u>2,421,326</u></u>	<u><u>2,370,531</u></u>

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

本集團主要聯營公司之投資物業已由保柏國際評估於二零一四年六月三十日進行重估。保柏國際評估持續採納投資法及／或直接比較法為估值方法。應用於釐定投資物業公平值之估值方法及主要假設於附註15詳述。

18. 墊付聯營公司款項

	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
墊付聯營公司之計息款項	67,429	67,415
墊付聯營公司之免息款項	<u>1,661,157</u>	<u>1,634,604</u>
	<u><u>1,728,586</u></u>	<u><u>1,702,019</u></u>

墊付聯營公司款項為無抵押。約992,555,000港元（二零一三年十二月三十一日：987,345,000港元）之款項預期於二零一六年償還，因此該款項列作非流動性質。就剩餘之736,031,000港元（二零一三年十二月三十一日：714,674,000港元），本集團不會要求於報告期末起計一年內償還，因此該等款項列作非流動性質。墊付聯營公司之計息款項以當時之市場利率計息。

19. 待售投資

	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
待售投資包括：		
非上市股本證券：		
— 於香港註冊成立	60,589	72,003
— 於其他地區註冊成立	3,899	11,014
	<u>64,488</u>	<u>83,017</u>
會籍債券	16,581	16,581
	<u>81,069</u>	<u>99,598</u>
總額		
	<u>81,069</u>	<u>99,598</u>
作報告用途之分析：		
非流動資產	81,069	99,598

20. 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列表載，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，已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。

20. 物業存貨 (續)

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就通知所載決定提出之上訴，向澳門法律顧問尋求法律意見（「澳門法律意見」）。

依據澳門法律意見，通知及對澳門行政長官就通知所載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21）內。

21. 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
	<u>59,289</u>	<u>222,610</u>

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20）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港元之集團內公司間交易）（「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已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。

22. 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，除三個與關連人士訂立(代價總額約39,096,000港元(折扣後))之單位(「銷售單位」)買賣有待完成外，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	<u>40,214</u>	<u>64,733</u>

23. 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	<u>485,782</u>	<u>476,326</u>
	<u>513,238</u>	<u>606,055</u>

24. 借貸

	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
有抵押銀行貸款	17,148,310	17,457,916
其他有抵押貸款	<u>2,887,536</u>	<u>6,453,060</u>
	<u>20,035,846</u>	<u>23,910,976</u>
減：一年內到期之款項	<u>(3,861,415)</u>	<u>(7,386,683)</u>
一年後到期之款項	<u>16,174,431</u>	<u>16,524,293</u>

25. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值0.10港元之普通股		
法定股本：		
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及 二零一四年六月三十日	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及 二零一四年六月三十日	<u>1,907,619,079</u>	<u>190,762</u>

26. 欠負聯營公司及接受投資公司款項

欠負聯營公司及接受投資公司款項均為無抵押及免息。該等聯營公司及接受投資公司不會於報告期末起一年內要求償還，故該等款項列作非流動性質。

27. 欠負非控股股東款項

除了一筆約為147,198,000港元（二零一三年十二月三十一日：147,198,000港元）以年利率11.25厘計息之本金外，欠負非控股股東款項為無抵押及免息。該等非控股股東不會於報告期末起一年內要求償還，故該等款項列作非流動性質。

28. 出售附屬公司

於二零一三年二月六日完成之至祥出售

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

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

28. 出售附屬公司 (續)

於出售日，至祥集團之資產淨值如下：

	截至二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元
貸款予本集團	410,000
待售投資	97,937
應收賬項、按金及預付款項	3,029
定期存款及銀行結餘	563,264
應付賬項及應計款項	(490,434)
稅項負債	(1,416)
	<hr/>
出售資產淨值	582,380
非控股權益	(220,774)
由股本權益重新分類之待售投資之累積收益	(4,224)
出售附屬公司之收益	198,536
	<hr/>
代價總額	<u>555,918</u>
以下列方式支付：	
已收現金代價	559,199
出售所產生之開支	(3,281)
	<hr/>
	<u>555,918</u>
出售時產生之現金流出淨額：	
已收現金代價	559,199
出售所產生之開支	(3,281)
已出售之定期存款及銀行結餘	(563,264)
	<hr/>
	<u>(7,346)</u>

出售附屬公司之收益已計入截至二零一三年六月三十日止六個月之「其他收益及虧損淨額」(附註10)內。

29. 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32)	-	380,592
收購其他固定資產	-	7,106
	<hr/>	<hr/>
	<u>4,604,334</u>	<u>7,374,838</u>

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)。

30. 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20及21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就澳門行政長官就通知所載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解除協議，累積銷售按金約316,397,000港元連同利息約49,738,000港元（按7.25厘年利率（最優惠貸款利率（「最優惠利率」）加2厘）計算）已退還予預約買方。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。截至批准本未經審核簡明綜合財務報表當日為止，共284個單位之具約束力要約函及買賣預約合同已被撤銷及取消。就此，Moon Ocean已退還予預約買方累積共約414,042,000港元，當中包括銷售按金約357,504,000港元及利息約56,538,000港元。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。

董事認為本集團就澳門行政長官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，終止該具約束力要約函及訴訟其後被撤回。

30. 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
	<u>899,331</u>	<u>1,040,713</u>

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。

31. 重大關連人士交易

除本未經審核簡明綜合財務報表其他部分所披露外，本集團於本期間與關連人士進行下列重大交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已收聯營公司之利息收入	1,981	2,007
已收一位控股股東／控股股東控制之公司之收入：		
管理及保養服務收入	4,331	5,245
物業管理服務、租賃行政服務及一般行政服務收入	5,831	—
租賃服務收入	6,484	—
物業管理服務收入	—	7,650
已付聯營公司之租金及樓宇管理費	1,242	1,171
退還澳門物業項目銷售按金連同利息開支予一位董事／控股股東之聯繫人 全資擁有之公司（附註(i)）	19,863	—
收取一位董事之關係密切之家庭成員作為出售本集團物業存貨之代價 （附註(ii)）	51,205	—
收取控股股東之聯繫人作為出售本集團物業存貨之代價（附註(iii)）	—	22,708

利息收入乃根據本期內未償還結餘按當時市場利率計算。管理及保養服務收入（詳情披露於本公司日期為二零一二年十二月十四日之公布內），物業管理服務、租賃行政服務及一般行政服務收入（詳情披露於本公司日期為二零一三年七月十五日之公布內），租賃服務收入（詳情披露於本公司日期為二零一四年三月十九日之公布內）及物業管理服務收入（詳情披露於本公司日期為二零一零年六月十八日之通函內）乃根據雙方協定之條款收取。就出售本集團物業存貨收取之代價乃參照當時市值計算。

附註：

- (i) 誠如本公司日期為於二零一四年六月十三日之公布所載，四間由一位董事或控股股東之聯繫人全資擁有之公司訂立解除協議，據此，Moon Ocean分別與此等公司共同同意撤銷及取消彼等各自在早前訂立關於買賣御海·南灣項目住宅單位之具約束力要約函及買賣預約合同（「該等預約合同」）。於本期間，該等預約合同項下之所有已付訂金連同按7.25厘年利率計算之利息已退還予相關公司。
- (ii) 誠如本公司日期為二零一四年二月十九日之公布所載，一位董事之關係密切之家庭成員就購入壹環（本集團旗下之持作出售之物業存貨）之一個住宅單位連同一個私家車車位及一個電單車車位訂立臨時買賣協議，代價約為51,200,000港元。該項交易已於二零一四年四月十四日完成。
- (iii) 誠如本公司日期為二零一三年二月六日之公布所載，控股股東之聯繫人就購入壹環之一個住宅單位訂立臨時買賣協議，代價約為22,700,000港元（折扣後）。該項交易已於二零一三年四月五日完成。

於報告期末，與關連人士之交易結餘詳情載於附註18、26及27。

32. 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。

33. 金融工具之公平值計量

公平值是於計量日市場參與者間於有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，而不論該價格為可直接觀察取得或可使用其他估值技術估計。於估計資產或負債之公平值時，本集團會考慮該等市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮資產或負債之特點。於本未經審核簡明綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟不包括香港財務報告準則第2號「以股份付款交易」範圍內之以股份付款交易、香港會計準則第17號「租約」範圍內之租賃交易及與公平值有若干相類之處但不屬公平值之計量，例如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值。

此外，就財務報告用途，根據公平值數據之可觀察程度及數據對公平值計量之整體重要程度，公平值計量劃分為第一級、第二級及第三級，如下所述：

第一級：數據為同等之資產或負債（實體能夠於計量日提供）於活躍市場取得之報價（未經調整）；

第二級：數據為直接或間接從可觀察之資產或負債所得的數據（於第一級之報價除外）；及

第三級：數據為從資產或負債之非可觀察數據。

以公平值計量之金融工具

下表為於報告期末以公平值計量之金融工具之三級分級制分析。

金融資產／金融負債	公平值		公平值分級制	估值技術及主要數據	重大非可觀察數據
	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			
金融資產					
分類為持作買賣之投資之 上市股本證券	699,645	894,816	第一級	活躍市場之報價	不適用
分類為指定為通過損益 以反映公平值之金融資產之債券	6,669,364	12,118,324	第一級	活躍市場之報價	不適用
分類為待售投資之 非上市股本證券（附註(i)）	60,299	71,713	第三級	貼現現金流量： 預測之股息收入、 貼現率及合約條款 （如有）	預測之股息收入乃參照管理層 經驗及過往年度之股息記錄 貼現率為介乎最優惠利率減1厘 至最優惠利率 （附註(ii)）
	<u>7,429,308</u>	<u>13,084,853</u>			
金融負債					
財務擔保負債	24	37	第三級	三項式期權定價模式 （附註(iii)）	波動性範圍由3.7%至25.3% （二零一三年十二月 三十一日：4.8%至25.5%） （附註(iv)）
	<u>24</u>	<u>37</u>			

33. 金融工具之公平值計量 (續)

以公平值計量之金融工具 (續)

附註：

- (i) 於二零一四年六月三十日之賬面值主要包括約為59,372,000港元(二零一三年十二月三十一日：70,755,000港元)於新香港隧道有限公司之6.475%股本投資。
- (ii) 預測之股息收入越高，公平值越高。貼現率越高，公平值越低。
- (iii) 三項式期權定價模式之主要數據包括相關資產之資產淨值／市值、行使價、到期時限、無風險利率及波動性。
- (iv) 波動性越大，公平值越高。

公平值分級制內第一級、第二級及第三級之間於期內／年內並無轉撥及往年所用之估值技術亦無轉變。

於活躍市場買賣之金融工具之公平值即各報告期末所報之市價。倘即時及定時透過交易所、交易商、經紀、業界組別、報價服務或監管機構獲得報價，且該等價格屬實際及定期按公平基準進行之市場交易，則市場可視為活躍。本集團所持金融資產所用之市場報價為目前之買入價。此等工具已計入第一級。

第三級公平值計量結餘於期內／年內之變動如下：

	非上市待售 股本證券投資 千港元	財務擔保負債 千港元
於二零一三年一月一日	98,242	—
於年內其他全面收益確認之未變現虧損淨額(附註)	(26,529)	—
於年內於損益確認之公平值變動	—	(37)
於二零一三年十二月三十一日	71,713	(37)
於期內其他全面收益確認之未變現虧損淨額(附註)	(11,414)	—
於期內於損益確認之公平值變動	—	13
於二零一四年六月三十日	60,299	(24)

附註：上述之未變現虧損淨額列報為「證券投資儲備」之變動。

非以公平值計量之金融工具

董事認為本集團非以公平值計量之金融工具之賬面值與其公平值相若。

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%。

財務業務回顧 (續)

業績 (續)

持續經營業務 (續)

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。

財務業務回顧 (續)

業績 (續)

持續經營業務 (續)

物業發展及買賣 (續)

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（於業務回顧內「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）。

財務業務回顧 (續)

業績 (續)

持續經營業務 (續)

證券投資 (續)

上市持作買賣之投資及財資產品 (續)

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。

財務業務回顧 (續)

業績 (續)

持續經營業務 (續)

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，由滌鋒評估有限公司(「滌鋒評估」)進行估值。保柏國際評估、威格斯評估及滌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期間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。本期間之每股溢利為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)及每股核心溢利為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)。

財務業務回顧 (續)

溢利、核心溢利、股息、回購及現金支出比率 (續)

持續經營業務及已終止經營業務 (續)

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)。

財務業務回顧 (續)

證券投資 (續)

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）。

財務業務回顧 (續)

債務及資本與負債比率 (續)

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。

財務業務回顧 (續)

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）。

財務業務回顧 (續)

酬金政策、購股權計劃及股份獎勵計劃 (續)

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滙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。

財務業務回顧 (續)

物業估值 (續)

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期間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。

業務回顧 (續)

香港物業投資 (續)

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)。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。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。

業務回顧 (續)

香港物業發展 (續)

帝峯•皇殿 (佔25%權益) 為本集團其中一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%)。

業務回顧 (續)

中國內地物業發展 (續)

華置•都匯華庭為位於成都市錦江區義學巷及鏗鋸街的住宅項目，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（「聯交所」）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。

其他資料及報告期末後事項 (續)

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。

其他資料及報告期末後事項 (續)

澳門土地被澳門政府收回之行政程序 (續)

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。

其他資料及報告期末後事項 (續)

澳門土地被澳門政府收回之行政程序 (續)

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）。

直至本中期報告日期為止，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414,000,000港元。

雖然Moon Ocean已努力與餘下的6%預約買方（「餘下買方」）相議，但於本中期報告日期仍未能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。

展望 (續)

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。

董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益

於二零一四年六月三十日，董事及最高行政人員於本公司之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條備存之登記冊所載或根據上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）知會本公司及聯交所如下：—

董事姓名	所持股份數目	附註	身份	已發行股本百分比
劉鳴煒（「劉鳴煒先生」）	1,430,700,768	*	信託受益人	74.99%
呂麗君（「呂女士」）	1,430,700,768	*	未滿18歲的子女的權益	74.99%

附註：

* 該等股份由一項酌情信託間接擁有。劉鳴煒先生及呂女士的子女為該信託之合資格受益人。

上述所有權益均為好倉。所顯示的百分比為本公司有關董事於二零一四年六月三十日所擁有之股份數目佔已發行股份數目之百分比。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，其他董事或最高行政人員概無擁有或根據證券及期貨條例被視為擁有本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部所指的相聯法團）之股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉。

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

主要股東於本公司之證券權益

據董事及最高行政人員所知悉，於二零一四年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條須備存之登記冊所載錄或另行知會本公司，直接或間接擁有或被視為擁有本公司已發行股本5%或以上權益之人士（董事或最高行政人員除外）如下：—

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

附註：

^ 該等股份由一項酌情信託間接擁有。劉鑾雄先生為該信託之創立人。劉鑾雄先生及其若干其他家族成員為該信託之合資格受益人。

Alto Trust Limited（作為一項酌情信託之信託人）持有Solar Bright Ltd.之全部已發行股本，故被視為擁有Solar Bright Ltd.所持有之同一批股份之權益。Solar Bright Ltd.持有Global King (PTC) Ltd.之全部已發行股本以及一項以Global King (PTC) Ltd.為信託人之單位信託基金之全部已發行單位，故被視為擁有Global King (PTC) Ltd.（作為該單位信託基金之信託人）所持有之同一批股份之權益。Solar Bright Ltd.亦持有Joseph Lau Luen Hung Investments Limited之全部已發行股本，故被視為擁有Joseph Lau Luen Hung Investments Limited所持有之同一批股份之權益。因此，Solar Bright Ltd.被視為擁有1,430,700,768股本公司股份（分別由Global King (PTC) Ltd.所持有之1,199,715,948股及Joseph Lau Luen Hung Investments Limited所持有之230,984,820股本公司股份合計而成）。上述股份為「董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益」項下所披露劉鳴煒先生及呂女士之未滿18歲的子女的權益中所指之權益。

上述所有權益均為好倉。於二零一四年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336條備存之登記冊所載概無任何淡倉。

股份獎勵計劃

本公司於二零零九年採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。股份獎勵計劃乃為經甄選僱員而設之長期獎勵安排，旨在向為本集團作出貢獻之若干僱員給予肯定及回報，並作為吸引其留效本集團，繼續為本集團之營運及發展而努力之長期獎勵。此計劃亦有助於吸引合適之專業人士加盟本集團及協助本集團進一步發展。有關股份獎勵計劃之詳情已刊載於本公司日期為二零零八年十二月二十三日之通函。本集團於本期間並無就股份獎勵計劃授出任何股份。

審核委員會審閱

本期間之中期業績為未經審核，且未經本公司核數師審閱。本公司之審核委員會（由所有獨立非執行董事組成）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，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。

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 (續)

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,該公司之股份於聯交所上市。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