

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)

截至二零一八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」) 截至二零一八年六月三十日止六個月 (「本期間」) 之未經審核綜合中期業績，連同二零一七年同期之比較數字：—

簡明綜合全面收益報表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
收入	3	559,741	672,948
銷售成本		(108,719)	(233,053)
毛利		451,022	439,895
其他收入	5	51,931	51,681
投資 (開支) 收入淨額	6	(540,830)	2,095,395
行政開支		(132,115)	(157,782)
出售設備之收益		1,106	103
投資物業之公平值變動		(22,755)	247,019
財務費用	7	(156,166)	(146,978)
其他收益及虧損淨額	8	(1)	143,401
攤佔以權益法入賬投資之業績		94,293	27,721
除稅前 (虧損) 溢利		(253,515)	2,700,455
所得稅開支	9	(65,220)	(100,072)
本期間 (虧損) 溢利	10	(318,735)	2,600,383

簡明綜合全面收益報表 (續)
截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
其他全面 (支出) 收益		
<i>不會重新分類至損益之項目</i>		
通過其他全面收益以反映公平值計量之股本工具投資之 收益及虧損	(5,815,551)	3,390,874
攤佔以權益法入賬投資之其他全面收益	79	264
	<u>(5,815,472)</u>	<u>3,391,138</u>
<i>隨後可能重新分類至損益之項目</i>		
境外業務所產生之匯兌差額	(105,340)	241,367
有關出售境外業務之重新分類調整	-	409
攤佔以權益法入賬投資之其他全面 (支出) 收益	(2,462)	6,640
	<u>(107,802)</u>	<u>248,416</u>
本期間其他全面 (支出) 收益 (除稅後)	<u>(5,923,274)</u>	<u>3,639,554</u>
本期間全面 (支出) 收益總額	<u>(6,242,009)</u>	<u>6,239,937</u>
應佔本期間 (虧損) 溢利：		
本公司擁有人	(363,534)	2,562,706
非控股權益	44,799	37,677
	<u>(318,735)</u>	<u>2,600,383</u>
應佔本期間全面 (支出) 收益總額：		
本公司擁有人	(6,286,808)	6,202,260
非控股權益	44,799	37,677
	<u>(6,242,009)</u>	<u>6,239,937</u>
每股 (虧損) 盈利 (港元)	12	
基本及攤薄	<u>(0.191)</u>	<u>1.343</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		15,427,600	15,649,991
物業、廠房及設備		40,596	43,117
無形資產		-	-
商譽		322,938	322,938
以權益法入賬之投資		2,158,361	2,115,228
墊付聯營公司款項		49,373	49,199
墊付一間合資公司款項		154,218	-
通過損益以反映公平值計量之金融資產	13	1,507,375	2,049,276
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產	14	18,326,409	24,141,960
墊付接受投資公司款項		619,739	605,204
墊付非控股股東款項		81,577	14,908
遞延稅項資產		2,154	2,419
抵押存款		107,773	90,541
		38,798,113	45,084,781
流動資產			
物業存貨		225,088	296,513
通過損益以反映公平值計量之金融資產	13	5,912,051	8,759,356
存貨		2,749	2,660
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	15	805,831	916,113
應收證券交易賬項及存款		33,311	112,611
可收回稅款		1,782	2,155
抵押存款		185,950	172,972
定期存款、銀行結餘及現金		913,208	659,402
保管人所持銷售所得款項		41,231	56,792
		8,121,201	10,978,574
流動負債			
應付賬項及應計款項	16	336,155	345,201
應付證券交易賬項及保證金		9,875	116,983
按金及預收款項		229,755	241,168
稅項負債		190,871	316,502
借貸		12,295,437	12,763,546
		13,062,093	13,783,400
流動負債淨值		(4,940,892)	(2,804,826)
資產總額減流動負債		33,857,221	42,279,955

簡明綜合財務狀況報表 (續)
於二零一八年六月三十日

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
本公司擁有人應佔股本權益		
股本	190,762	190,762
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備	4,388,945	10,204,417
法定儲備	668	668
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	138,062
匯兌儲備	(416,055)	(308,253)
保留溢利		
— 宣派／擬派股息	19,076	190,762
— 其他	23,090,473	23,469,813
	29,911,616	36,385,916
非控股權益	151,885	107,086
股本權益總額	30,063,501	36,493,002
非流動負債		
借貸	3,526,438	3,709,467
董事貸款	-	1,835,500
欠負聯營公司款項	153,919	142,419
欠負接受投資公司款項	10,585	-
欠負非控股股東款項	49,177	49,202
遞延稅項負債	53,601	50,365
	3,793,720	5,786,953
	33,857,221	42,279,955

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」編製。

於本期間，本集團產生本公司擁有人應佔之虧損淨額約 363,534,000 港元，並於二零一八年六月三十日，本集團之流動負債超逾其流動資產約 4,940,892,000 港元（二零一七年十二月三十一日：2,804,826,000 港元）。儘管以上所述，本未經審核簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

管理層密切監察本集團之財務表現及流動資金狀況。持續經營基準之有效性取決於本集團未來營運之成果、其產生足夠現金流量以履行其到期財務責任之能力、以及其再融資或重組其借貸之能力，以滿足本集團對未來營運資金及融資之需要。

於二零一八年六月三十日，本集團擁有未動用之銀行信貸額。根據與銀行近期溝通，本公司之董事（「董事」）並無知悉主要銀行有任何意向撤回彼等之銀行信貸額或要求提早償還借貸。董事相信，以本集團良好的過往記錄及與銀行之關係，現有銀行信貸額將於彼等現有條款期滿時獲續期或滾存。此外，本集團擁有未動用之董事貸款額。另外，於二零一八年六月三十日，本集團持有呈列為非流動資產之上市證券投資及財資產品組合合共約為 18,583,148,000 港元（附註 19），可於需要時變現為現金。

董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋自二零一八年六月三十日起不少於十二個月之期間。根據該等現金流量預測，本集團將具備足夠財務資源以履行其自二零一八年六月三十日起十二個月內到期之財務責任。在該預測中，管理層就有關本集團營運所得預計現金流量、資本開支及持續可動用之銀行信貸額作出關鍵假設。本集團能否取得預測現金流量取決於能否持續取得銀行授予可動用之銀行信貸額。

鑑於上文所述，董事認為本集團將具備足夠財務資源以償還其到期負債，而本集團亦能繼續持續經營。據此，董事已按持續經營基準編製本未經審核簡明綜合財務報表。

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. 主要會計政策

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二零一七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新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、新訂詮釋及對現有香港財務報告準則之修訂（「二零一八年新訂香港財務報告準則」）。本集團於本未經審核簡明綜合財務報表所採納之二零一八年新訂香港財務報告準則載列如下：

香港財務報告準則（修訂本）	2014 年至 2016 年週期頒布之香港財務報告準則年度改進有關香港財務報告準則第 1 號之修訂—首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第 28 號之修訂—於聯營公司與合資公司之投資
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	股份付款交易分類及計量
香港財務報告準則第 4 號（修訂本）	與香港財務報告準則第 4 號—保險合同—併應用香港財務報告準則第 9 號—金融工具
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（修訂本）	釐清香港財務報告準則第 15 號
香港會計準則第 40 號（修訂本）	轉讓投資物業
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則第 15 號－與客戶合約之收入

二零一八年一月一日起應用之會計政策

香港財務報告準則第 15 號訂立新五步驟模式，按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。該準則於其生效時已取代收入確認指引，包括香港會計準則第 18 號「收入」、香港會計準則第 11 號「建築合約」及相關之詮釋。香港財務報告準則第 15 號之修訂闡述該準則的實施問題，包括識別履約責任、委託人與代理人及知識產權許可之應用指引，以及採納準則之過渡。

本集團採納香港財務報告準則第 15 號時使用經修改追溯法，即採納之累計影響（如有）將於二零一八年一月一日之保留溢利中確認，而比較資料將不予重列。本集團已評估採納香港財務報告準則第 15 號對本未經審核簡明綜合財務報表之影響。根據該評估，採納香港財務報告準則第 15 號對本集團收入確認之時間性及金額並無構成重大影響。此外，本集團之股息收入、利息收入及租金收入並非於香港財務報告準則第 15 號之範圍內。採納香港財務報告準則第 15 號對本未經審核簡明綜合現金流量表內之來自經營業務、投資業務和融資業務之現金流量淨額並無影響。

因採納香港財務報告準則第 15 號，本集團之會計政策變動如下：

- 持作出售物業之銷售收入乃於法律轉讓契約完成時確認，其時買家有管理該物業之使用並獲得該物業絕大部分之餘下利益。

除以上所披露，應用二零一八年新訂香港財務報告準則不會對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式構成重大影響，故毋須作出過往期間調整。

於合資公司之投資

於本期間，本集團已收購一間合資公司之 50% 股本權益。隨著該收購，本集團應用以下於合資公司之投資的會計政策。

二零一八年一月一日起應用之會計政策

合資公司屬聯合安排，對該安排擁有共同控制權之各方可據此享有聯合安排之資產淨值之權益。共同控制權乃指按照合約協定對安排所共有之控制權，其僅於相關業務之決策須獲共享控制權之各方一致同意時存在。

於合資公司之投資自接受投資方成為合資公司該日起以權益法入賬。收購於合資公司之投資時，投資成本超出本集團應佔接受投資方可識別資產及負債之公平值淨值之任何差額確認為商譽，並計入投資之賬面值。本集團應佔可識別資產及負債之公平值淨值超出投資成本之任何差額，於重新評估後即時在收購投資期間於損益確認。

投資於合資公司之權益法入賬、減值評估及取消確認（且已應用於本會計期間或過往會計期間本集團於聯營公司之投資）之詳情已載列於本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註 3(c) 內。

2. 主要會計政策 (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、新訂詮釋及對現有香港財務報告準則之修訂(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本) 香港財務報告準則第9號 (修訂本)	2015年至2017年週期頒布之香港財務報告準則年度改進 ¹ 具有負補償特性之預付款項 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合同 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合資公司之長期權益 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

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。該模式乃根據客戶對已識別資產控制權來分辨租約或服務合約。除短期租約及低價值資產之有限例外情況下，承租人之會計處理將剔除營業租賃與融資租賃之分辨，並以承租人對所有租約確認使用權資產及相關負債的模式取代。然而，該準則對出租人之會計處理並無重大改變。

於二零一八年六月三十日，本集團之不可撤銷營業租約承擔款額約154,168,000港元。按初步評估顯示該等租賃安排將符合香港財務報告準則第16號中租賃之定義，故本集團將對所有該等租約確認使用權資產及相關負債，惟該等租約於應用香港財務報告準則第16號時符合低價值或短期租約除外。此外，應用新規定或會導致如上述所示計量、呈列方式及披露出現變動。然而，董事目前尚未能對財務影響作出合理估計直至其完成詳細審閱。

除以上所述，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

收入指持作出售物業之銷售、經紀佣金、經紀服務之交易費用、扣除退貨後之化妝品銷售、已收及應收之物業租金收入以及貸款融資利息收入之合計金額，分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
與客戶合約之收入：		
於某一時點確認		
持作出售物業之銷售	273,989	425,906
經紀服務及化妝品銷售收入	10,730	7,065
	284,719	432,971
其他來源之收入：		
物業租金收入	275,022	239,919
貸款融資利息收入	-	58
	275,022	239,977
	559,741	672,948

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（「通過其他全面收益以反映公平值」）之上市股本投資、(v)通過損益以反映公平值（「通過損益以反映公平值」）之上市投資及財資產品以及(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之營運資料以供本集團管理層作出決策之用。

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	－ 通過其他全面收益以反映公平值之上市股本證券
通過損益以反映公平值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、墊付非控股股東款項、遞延稅項資產及可收回稅款。

未分攤之公司負債主要包括稅項負債、銀行借貸、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（二零一七年：且包括董事貸款）。

本集團用作釐定已呈報分類損益之計量方式與二零一七年維持不變。

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（二零一七年：三位）主要客戶之個別收入佔本集團收入之10%或以上。由一位來自香港物業發展及買賣分類之客戶所產生之收入約為273,989,000港元，以及由一位來自英國非零售物業租賃分類之客戶所產生之收入約為93,623,000港元（二零一七年：由兩位來自香港物業發展及買賣分類之客戶各自所產生之收入107,693,000港元及75,000,000港元，以及由一位來自英國非零售物業租賃分類之客戶所產生之收入84,881,000港元）。

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

截至二零一八年六月三十日止六個月

	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 千港元	通過損益 以反映 公平值之 上市投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	-	4,674,329	-	-	4,674,329
— 其他國家	-	-	-	-	443,255	-	-	443,255
	-	-	-	-	5,117,584	-	-	5,117,584
收入								
來自外部客戶之收入								
— 香港	273,989	20,907	68,271	-	-	6,008	4,722	373,897
— 英國	-	18,511	167,333	-	-	-	-	185,844
	273,989	39,418	235,604	-	-	6,008	4,722	559,741
來自扣除非控股權益後之 外部客戶收入	191,792	39,418	235,601	-	-	6,008	4,722	477,541
應佔聯營公司物業銷售								
— 香港	2,908	-	-	-	-	-	-	2,908
應佔聯營公司／合資公司／ 接受投資公司租金收入								
— 香港	-	10,138	20,327	-	-	-	-	30,465
— 中國大陸	-	37,779	4,824	-	-	-	-	42,603
	194,700	87,335	260,752	-	-	6,008	4,722	553,517
業績								
分類業績								
— 香港	179,149	17,235	67,024	575	(275,087)	12,857	9,557	11,310
— 英國	-	17,967	163,972	-	-	52	-	181,991
— 中國大陸	-	-	-	-	-	1,737	-	1,737
— 其他國家	-	-	-	-	(276,893)	-	-	(276,893)
	179,149	35,202	230,996	575	(551,980)	14,646	9,557	(81,855)
攤佔以權益法人賬投資之業績								
— 應佔物業銷售淨額								
— 香港	2,227	-	-	-	-	-	-	2,227
— 應佔收入總額								
— 香港	-	9,696	19,596	-	-	-	1,085	30,377
— 中國大陸	-	37,779	4,824	-	-	-	-	42,603
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(375)	(3,838)	-	-	-	-	(4,213)
— 中國大陸	-	(14,311)	(1,551)	-	-	-	-	(15,862)
非控股權益	(52,741)	-	(3)	-	-	-	-	(52,744)
	128,635	67,991	250,024	575	(551,980)	14,646	10,642	(79,467)
財務費用	-	-	-	(52,899)	(31,537)	-	-	(84,436)
攤佔以權益法人賬投資之業績								
— 所得稅及其他	8	(19,448)	(2,016)	-	-	-	(218)	(21,674)
	128,643	48,543	248,008	(52,324)	(583,517)	14,646	10,424	(185,577)
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(87,032)
未分攤之財務費用								(71,730)
所得稅開支								(64,410)
未分攤之非控股權益								7,945
本公司擁有人應佔本期間之經營虧損								(400,804)
主要非現金項目								
— 投資物業之未變現公平值變動 (包括攤佔以權益法人賬投資之業績)								38,080
— 遞延稅項開支								(810)
本公司擁有人應佔本期間之虧損								(363,534)
本公司擁有人應佔本期間之核心虧損								(400,804)

4. 營運分類 (續)
簡明綜合財務狀況報表
於二零一八年六月三十日

	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 千港元	通過損益 以反映 公平值之 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	1,673,857	2,125,253	5,293,100	17,150,820	6,011,235	389,534	71,261	32,715,060
— 英國	-	1,681,858	7,686,157	-	-	-	-	9,368,015
— 中國大陸	215,624	-	29,485	-	-	6,279	-	251,388
— 其他國家	-	-	-	-	1,520,025	587,522	-	2,107,547
以權益法人賬之投資								
— 香港	77,788	417,326	1,452,967	-	-	2,152	6,149	1,956,382
— 中國大陸	-	142,405	59,574	-	-	-	-	201,979
墊付聯營公司及一間合資公司 款項								
— 香港	1,016	-	154,300	-	-	2	1,160	156,478
— 中國大陸	-	33,218	13,895	-	-	-	-	47,113
可呈報分類資產	1,968,285	4,400,060	14,689,478	17,150,820	7,531,260	985,489	78,570	46,803,962
未分攤之公司資產								115,352
綜合資產總額								46,919,314
負債								
分類負債								
— 香港	261,383	20,439	64,319	4,675,996	3,898,254	12,407	6,945	8,939,743
— 英國	-	16,516	188,339	-	-	-	-	204,855
— 中國大陸	2,114	-	183	-	-	2	-	2,299
— 其他國家	-	-	-	-	591,547	5	-	591,552
可呈報分類負債	263,497	36,955	252,841	4,675,996	4,489,801	12,414	6,945	9,738,449
未分攤之公司負債								7,117,364
綜合負債總額								16,855,813
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	-	-	2,026	-	-	2	14	

其他重大項目

截至二零一八年六月三十日止六個月

	可呈報 分類 千港元	未分攤項目 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 千港元
利息收入	316,816	-	-	316,816
財務費用	(84,436)	(71,730)	-	(156,166)
收入淨額	232,380	(71,730)	-	160,650
折舊	-	(3,745)	-	(3,745)
投資物業之公平值變動	-	-	(22,755)	(22,755)
攤佔以權益法人賬投資之業績	33,458	-	60,835	94,293
所得稅開支	-	(64,410)	(810)	(65,220)
非控股權益	(52,744)	7,945	-	(44,799)

4. 營運分類 (續)

簡明綜合全面收益報表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	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 千港元	通過損益 以反映 公平值之 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	非零售					
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	-	8,086,045	-	-	8,086,045
— 其他國家	-	-	-	-	1,392,300	-	-	1,392,300
	-	-	-	-	9,478,345	-	-	9,478,345
收入								
來自外部客戶之收入								
— 香港	425,906	28,218	66,546	-	-	2,880	4,243	527,793
— 英國	-	17,089	125,144	-	-	-	-	142,233
— 中國大陸	-	2,922	-	-	-	-	-	2,922
	425,906	48,229	191,690	-	-	2,880	4,243	672,948
來自扣除非控股權益後之 外部客戶收入	329,440	47,643	191,483	-	-	2,880	4,243	575,689
應佔聯營公司／接受投資公司物業銷售								
— 香港	726	-	-	-	-	-	-	726
應佔聯營公司／接受投資公司租金收入								
— 香港	-	10,186	16,299	-	-	-	-	26,485
— 中國大陸	-	36,141	4,506	-	-	-	-	40,647
	330,166	93,970	212,288	-	-	2,880	4,243	643,547
業績								
分類業績								
— 香港	202,407	26,271	66,168	162,984	869,638	3,887	10,532	1,341,887
— 英國	-	16,754	122,739	-	-	12	-	139,505
— 中國大陸	-	2,630	-	-	-	1,058	-	3,688
— 其他國家	-	-	-	-	296,895	993	-	297,888
	202,407	45,655	188,907	162,984	1,166,533	5,950	10,532	1,782,968
攤佔以權益法入賬投資之業績								
— 應佔物業銷售淨額								
— 香港	468	-	-	-	-	-	-	468
— 應佔收入總額								
— 香港	-	9,788	15,686	-	-	-	1,136	26,610
— 中國大陸	-	36,141	4,506	-	-	-	-	40,647
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(262)	(3,589)	-	-	-	-	(3,851)
— 中國大陸	-	(14,543)	(1,532)	-	-	-	-	(16,075)
非控股權益	(44,374)	(510)	(181)	-	-	-	-	(45,065)
	158,501	76,269	203,797	162,984	1,166,533	5,950	11,668	1,785,702
財務費用	-	-	-	(20,034)	(83,602)	-	-	(103,636)
攤佔以權益法入賬投資之業績								
— 所得稅及其他	(73)	(19,611)	(30,814)	-	-	-	(250)	(50,748)
所得稅開支	-	-	-	(16,302)	-	-	-	(16,302)
	158,428	56,658	172,983	126,648	1,082,931	5,950	11,418	1,615,016
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(115,345)
未分攤之財務費用								(43,342)
應收遞延代價所產生之名義利息收入								761,666
出售附屬公司之收益								143,404
未分攤之所得稅開支								(83,770)
未分攤之非控股權益								7,388
本公司擁有人應佔本期間之經營溢利								2,285,017
主要非現金項目								
— 投資物業之未變現公平值變動 (包括攤佔以權益法入賬投資之業績)								277,689
本公司擁有人應佔本期間之溢利								2,562,706
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								2,285,017
於本期間出售投資物業及物業存貨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) 並扣除非控股權益後								336,182
— 於過往年度確認								336,182
本公司擁有人應佔本期間之核心溢利								2,621,199

4. 營運分類 (續)

簡明綜合財務狀況報表

於二零一七年十二月三十一日

	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 千港元	通過損益 以反映 公平值之 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	1,527,289	2,113,870	4,765,842	23,110,731	8,683,598	489,120	67,742	40,758,192
— 英國	-	1,684,765	8,174,205	-	-	-	-	9,858,970
— 中國大陸	216,054	-	29,510	-	-	2,967	6,023	254,554
— 其他國家	-	-	-	-	2,286,336	690,927	-	2,977,263
以權益法入賬之投資								
— 香港	100,367	396,709	1,408,461	-	-	2,322	7,404	1,915,263
— 中國大陸	-	140,367	59,598	-	-	-	-	199,965
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,047	-	77	-	-	2	1,151	2,277
— 中國大陸	-	32,937	13,985	-	-	-	-	46,922
可呈報分類資產	<u>1,844,757</u>	<u>4,368,648</u>	<u>14,451,678</u>	<u>23,110,731</u>	<u>10,969,934</u>	<u>1,185,338</u>	<u>82,320</u>	<u>56,013,406</u>
未分攤之公司資產								<u>49,949</u>
綜合資產總額								<u><u>56,063,355</u></u>
負債								
分類負債								
— 香港	266,001	21,705	74,995	4,604,773	4,602,587	119,839	6,552	9,696,452
— 英國	-	15,759	194,798	-	-	-	-	210,557
— 中國大陸	407	-	17	-	-	5	80	509
— 其他國家	-	-	14	-	669,469	11	-	669,494
可呈報分類負債	<u>266,408</u>	<u>37,464</u>	<u>269,824</u>	<u>4,604,773</u>	<u>5,272,056</u>	<u>119,855</u>	<u>6,632</u>	<u>10,577,012</u>
未分攤之公司負債								<u>8,993,341</u>
綜合負債總額								<u><u>19,570,353</u></u>
非流動資產添置								
(金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	-	1,424	1,783,806	-	-	30	855	

其他重大項目

截至二零一七年六月三十日止六個月

	可呈報 分類 千港元	未分攤項目 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 千港元
利息收入	495,034	761,666	-	1,256,700
財務費用	(103,636)	(43,342)	-	(146,978)
收入淨額	391,398	718,324	-	1,109,722
折舊	-	(4,585)	-	(4,585)
投資物業之公平值變動	-	-	247,019	247,019
攤佔以權益法入賬投資之業績	(2,949)	-	30,670	27,721
所得稅開支	(16,302)	(83,770)	-	(100,072)
非控股權益	(45,065)	7,388	-	(37,677)

5. 其他收入

截至六月三十日止六個月
二零一八年 二零一七年
千港元 千港元

其他收入包括：

樓宇管理費收入	18,897	17,314
樓宇管理費開支	(10,944)	(7,970)
	7,953	9,344
租賃服務收入	3,536	6,870
物業管理服務、租務行政服務及物業行政服務收入	14,850	28,578
諮詢及顧問服務收入	15	14
資產管理及保養服務收入	4	466
顧問費收入	13,354	109
匯兌收益淨額	3,563	3,311
撥回其他應收賬項之減值及相關利息	4,884	-

6. 投資（開支）收入淨額

截至六月三十日止六個月
二零一八年 二零一七年
千港元 千港元

通過損益以反映公平值計量之金融資產：

債券之公平值變動而產生之未變現（虧損）收益	(868,114)	453,355
債券之公平值變動而產生之已變現（虧損）收益		
— 公平值變動	(9,850)	166,588
— 匯兌部分變動	5,271	41,552
債券之公平值變動而產生之（虧損）收益淨額	(872,693)	661,495
會籍債券之公平值變動而產生之未變現收益淨額	5,158	431
其他投資收入淨額	12,446	13,198
股息收入來自：		
上市投資	-	163,018
非上市投資	-	993
利息收入	314,259	1,256,260
	(540,830)	2,095,395

利息收入中主要包括債券利息收入約為 308,842,000 港元（二零一七年：債券利息收入 491,806,000 港元及應收遞延代價所產生之名義利息收入 761,666,000 港元，當中 620,965,000 港元乃因應收遞延代價於彼等各自之到期日前償還而產生）。

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
利息：		
銀行借貸	67,087	40,011
其他借貸	86,178	60,933
利息總額	153,265	100,944
外幣其他借貸之匯兌（收益）虧損淨額	(1,742)	42,703
其他財務費用	4,643	3,471
	156,166	147,118
減：撥充持作出售之發展中物業存貨資本化之利息	-	(140)
	156,166	146,978

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團已按年利率 2.58 厘計算撥充合資格資產資本化之借貸成本為 140,000 港元。

8. 其他收益及虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
其他收益及虧損淨額包括：		
出售附屬公司之收益－Pinecrest 集團（附註(i)）	-	114,446
出售附屬公司之收益－Win Kings 集團（附註(ii)）	-	28,958

附註：

- (i) 出售附屬公司之收益乃來自於二零一七年二月十日出售本集團於 Pinecrest International Limited（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本及其附屬公司（統稱「Pinecrest 集團」）（「Pinecrest 出售」）。於出售時，Pinecrest 集團持有位於中華人民共和國（「中國」）深圳市羅湖商業城若干商舖。
- (ii) 出售附屬公司之收益乃來自於二零一七年二月十日出售本集團於 Win Kings Holding Ltd.（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（統稱「Win Kings 集團」）（「Win Kings 出售」）。於出售時，Win Kings 集團持有位於香港半山區東部擎輝臺 12 號之物業發展項目。

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	34,639	37,111
香港以外地區	23,621	52,862
	58,260	89,973
過往年度撥備不足（超額撥備）：		
香港利得稅	5,207	(4)
香港以外地區	(2,418)	6,727
	2,789	6,723
遞延稅項：		
本期間支出	4,171	3,376
	65,220	100,072

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零一七年：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%（二零一七年：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。

10. 本期間（虧損）溢利

截至六月三十日止六個月
二零一八年 二零一七年
千港元 千港元

本期間（虧損）溢利已（扣除）計入：

僱員成本總額：

僱員成本（包括董事酬金）

退休福利計劃供款，扣除已沒收供款約 324,000 港元
（二零一七年：54,000 港元）

(80,887)	(100,600)
(4,108)	(5,176)
(84,995)	(105,776)

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

(1,025) (1,153)

(249) (243)

(21) (18)

折舊

(3,745) (4,585)

買賣物業成本確認

(71,064) (176,505)

化妝品成本確認

(1,754) (1,458)

攤佔聯營公司稅項

(6,409) (33,855)

攤佔一間合資公司稅項

(259) -

攤佔以權益法入賬投資之稅項（已計入攤佔以權益法入賬投資之業績）

(6,668) (33,855)

投資物業租金收入總額

275,022 239,919

減：本期間產生租金收入之投資物業直接經營開支

(7,665) (4,142)

本期間並無產生租金收入之投資物業直接經營開支

(1,159) (1,215)

266,198 234,562

11. 股息

截至六月三十日止六個月
二零一八年 二零一七年
千港元 千港元

於二零一八年六月六日已派付之二零一七年末期股息每股 10 港仙

（二零一六年：每股 1 港仙）

190,762 19,076

於二零一七年二月十日已派付之二零一六年特別中期股息

（每股 1.36 港元）及二零一七年特別中期股息

（每股 0.64 港元）每股合共 2 港元

- 3,815,238

於二零一七年六月二十三日已派付之二零一七年特別中期股息

每股 2.91 港元

- 5,551,172

已派付股息總額

190,762 9,385,486

董事會於中期期末後宣派二零一八年中中期股息每股 1 港仙（二零一七年：每股 20 港仙）。

12. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄（虧損）盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
（虧損）盈利：		
計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之（虧損）盈利		
本公司擁有人應佔本期間之（虧損）溢利	<u>(363,534)</u>	<u>2,562,706</u>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
股份數目：		
計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之普通股加權平均數	<u>1,907,619,079</u>	<u>1,907,619,079</u>

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，由於並無攤薄事項，故上述兩個期間之每股攤薄（虧損）盈利與每股基本（虧損）盈利相同。

13. 通過損益以反映公平值計量之金融資產

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
債券	7,344,379	10,738,743
會籍債券	<u>75,047</u>	<u>69,889</u>
	<u>7,419,426</u>	<u>10,808,632</u>
作報告用途之分析：		
非流動性質	1,507,375	2,049,276
流動性質	<u>5,912,051</u>	<u>8,759,356</u>
	<u>7,419,426</u>	<u>10,808,632</u>

以美元（「美元」）及英鎊（「英鎊」）計值之債券之主要內容如下：

名義金額	到期日
12,000,000 美元	二零二一年
149,500,000 美元	二零二三年
237,000,000 美元	二零二四年
59,000,000 美元	二零二五年
9,000,000 美元	二零三六年
21,000,000 美元	二零四六年
488,515,000 美元	永久
25,500,000 英鎊	永久

14. 通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
上市投資：		
— 於香港上市股本證券 (附註(i))	17,150,820	23,110,730
非上市股本證券：		
— 於香港註冊成立	589,266	344,263
— 於其他地區註冊成立 (附註(ii))	586,323	686,967
	18,326,409	24,141,960

附註：

- (i) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團以總代價 13,182,428,000 港元 (包括交易成本) 購買中國恆大集團 (股份代號：3333) (「中國恆大」) 857,541,000 股股份 (「恆大股份」)。於本期間並無購買或出售任何中國恆大股份。於本期間，根據於活躍市場之報價而釐定恆大股份之公平值變動之未變現虧損約 5,959,910,000 港元 (於截至二零一七年十二月三十一日止年度：未變現收益 9,928,302,000 港元) 已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內入賬。於二零一八年六月三十日，恆大股份之賬面值為 17,150,820,000 港元 (二零一七年十二月三十一日：23,110,730,000 港元)。
- (ii) 於二零一八年六月三十日，賬面值主要為投資於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」) 約 502,361,000 港元 (二零一七年十二月三十一日：578,244,000 港元)。

15. 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 3,813,000 港元 (二零一七年十二月三十一日：5,487,000 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賬項。

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：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	1,974	2,505
三十一日至六十日	98	998
六十一日至九十日	540	391
九十日以上	1,201	1,593
	3,813	5,487

16. 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 278,000 港元 (二零一七年十二月三十一日：2,549,000 港元)。

應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	278	2,539
九十日以上	-	10
	278	2,549

17. 資本承擔

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
已批准及已簽約：		
翻新物業	1,462	2,111
有限合夥企業之資本投資 (附註)	98,605	119,224
	<u>100,067</u>	<u>121,335</u>

附註：本集團就開曼群島合夥企業承諾作出 100,000,000 美元 (相當於約 784,880,000 港元) 之資本注資。截至報告期末止，本集團已注資約 87,437,000 美元 (相當於約 677,957,000 港元) (二零一七年十二月三十一日：84,748,000 美元 (相當於約 656,936,000 港元)) 資本承擔金額。未注資之金額約為 12,563,000 美元 (相當於約 98,605,000 港元 (經匯兌調整後)) (二零一七年十二月三十一日：15,252,000 美元 (相當於約 119,224,000 港元 (經匯兌調整後)))。

18. 或然負債

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 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
為接受投資公司動用銀行信貸額而向銀行 提供之擔保	18,855	5,025
	<u>33,855</u>	<u>20,025</u>

由於董事認為違約風險低，故於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日並無就財務擔保合約作出撥備。

19. 通過損益以反映公平值計量之金融資產及通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產

非流動資產中包括通過損益以反映公平值計量之金融資產及通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產分別約 1,507,375,000 港元 (二零一七年十二月三十一日：2,049,276,000 港元) 及約 18,326,409,000 港元 (二零一七年十二月三十一日：24,141,960,000 港元)。根據彼等之擬定持有期而計入非流動資產。儘管上述資產呈列為非流動資產，該等金融資產之金額約 18,583,148,000 港元 (二零一七年十二月三十一日：25,090,117,000 港元) 為上市證券投資及財務產品並可於報告期末起十二個月內任何時間於市場上變現。

20. 於二零一四年出售一間附屬公司之進一步資料

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 (「劉鑾雄先生」) (本公司當時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 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。於出售時，Value Eight 透過 Moon Ocean Ltd. (「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 原本持有之澳門土地 (「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 須根據 Moon Ocean 買賣協議向 Data Dynasty 支付補償分佔增值。

20. 於二零一四年出售一間附屬公司之進一步資料 (續)

截至報告期末止，所有上訴均被駁回，開發分佔增值已告失效。

於二零一五年七月二十二日，Moon Ocean 向澳門土地之原承批人提出索償，要求退還轉讓價、開發成本及利息（「民事索償」）。於二零一六年七月十三日，Moon Ocean 進一步向澳門行政長官、澳門經濟財政司司長、澳門運輸工務司司長、澳門經濟及財政局局長以及澳門土地工務運輸局局長提出索償，要求退還於二零一一年已付修改澳門土地之土地溢價、已付之租金、抵押金及利息（「行政索償」）。截至本公布日期止，民事索償及行政索償仍在進行當中。董事認為獲得補償分佔增值之可能性甚微。

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、二零一四年九月二十三日之通函以及本公司二零一四年、二零一五年、二零一六年及二零一七年年報中綜合財務報表附註「或然資產」一節內。

中期股息

董事會已議決宣派本期間之中期股息每股 1 港仙（二零一七年：每股 20 港仙）（「中期股息」）。

於本期間內，本集團錄得本公司擁有人應佔之全面支出總額約 6,286,800,000 港元。於二零一八年六月三十日，本集團於中國恆大集團（股份代號：3333）之上市股本證券投資之公平值變動之累積未變現收益儲備約為 3,968,400,000 港元（詳情於下文「財務業務回顧」一節中「證券投資」一段之「通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資」分段內披露）。然而，該收益屬未變現及非現金項目，董事會暫時無意就該未變現收益宣派或建議派發任何股息。董事會意識到香港股市潛在波動之可能性。當中國恆大集團之股價達到滿意及吸引水平，本集團可能考慮變現其於中國恆大集團之部份上市股本投資。視乎本集團當時之業務、財務及現金流量狀況，於適時變現其通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資（包括中國恆大集團之股份擬變現的所得款項淨額（成本及利潤（如有）））後，董事會可能考慮宣派或建議派發股息，以回饋股東支持。本公司將就建議分派任何有關股息（如有），另行根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）發出公布。

為保留更多現金作本集團把握日後財務、物業投資或證券投資的機遇之需要，董事會已議決宣派中期股息每股 1 港仙（二零一七年：每股 20 港仙）。

中期股息之股息單將於二零一八年九月十七日或前後寄發予於二零一八年九月六日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一八年九月六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二零一八年九月五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 559,700,000 港元（二零一七年：672,900,000 港元），較去年同期減少 16.8%，當中包括租金收入總額 275,000,000 港元（二零一七年：239,900,000 港元）、物業銷售 274,000,000 港元（二零一七年：425,900,000 港元）及其他收入為 10,700,000 港元（二零一七年：7,100,000 港元）。收入下降主要由於買賣物業之銷售減少，儘管租金收入總額增加。

毛利

本期間之毛利為 451,000,000 港元（二零一七年：439,900,000 港元），較去年同期增加 2.5%，該增加主要由於租金收入淨額增加 31,600,000 港元，儘管物業銷售之溢利減少 23,300,000 港元。

物業租賃

在物業租賃方面，於本期間非零售部分之租金收入增加 22.9% 至 235,600,000 港元，而零售部分之租金收入則下降 18.3% 至 39,400,000 港元。本期間之收入錄得之租金收入總額較去年同期之 239,900,000 港元增加 14.6% 至 275,000,000 港元。

連同應佔聯營公司、一間合資公司及一間接受投資公司租金收入 73,100,000 港元（二零一七年：聯營公司及一間接受投資公司之 67,100,000 港元），本集團扣除非控股權益後應佔租金收入總額 348,100,000 港元（二零一七年：306,300,000 港元），相對去年同期增幅為 13.7%。

本期間之應佔租金收入淨額為 318,000,000 港元，較去年同期之 280,100,000 港元增加 13.6%。

隨著於二零一七年五月收購一幢位於英國倫敦 St James's Square 11 及 12 號以及 Ormond Yard 14 至 17 號之樓宇，於本期間所帶來之租金收入及租金收入淨額均為 41,100,000 港元（二零一七年：12,200,000 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錄得減少 41.0% 至 194,700,000 港元（二零一七年：本集團、其聯營公司及一間接受投資公司帶來 330,200,000 港元）以及本集團及其聯營公司之相關應佔溢利錄得減少 18.8% 至 128,600,000 港元（二零一七年：158,500,000 港元）。

銷售位於半山區西部之琥珀（佔 70% 權益）為本集團帶來應佔溢利 126,400,000 港元（二零一七年：銷售位於西區之南里壹號（佔 100% 權益）帶來溢利 48,600,000 港元；銷售琥珀及位於灣仔之尚翹峰車位（佔 87.5% 權益）分別為本集團帶來應佔溢利 108,700,000 港元及 900,000 港元）。

至於由聯營公司所持有之物業，銷售位於屯門之廣建貿易中心一個工場單位（佔 50% 權益）及位於元朗之逸翠軒車位（佔 50% 權益）分別帶來溢利 1,900,000 港元（二零一七年：零）及 300,000 港元（二零一七年：300,000 港元），已反映於攤佔以權益法入賬投資之業績內。

總括而言，本集團於本期間連同其聯營公司及一間接受投資公司已簽訂物業銷售協議（包括與第三者簽訂之已訂約銷售協議）之應佔訂約銷售金額為 263,900,000 港元（扣除現金回贈後）（二零一七年：178,300,000 港元（扣除現金回贈或折扣後））。於本期間已確認之應佔物業銷售溢利總額為 128,600,000 港元（二零一七年：158,500,000 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，於二零一八年六月三十日包括債券及上市股本投資。於本期間，來自上市證券投資及財資產品確認之虧損（不包括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內確認之收益／虧損）為 635,800,000 港元（二零一七年：收益為 1,209,600,000 港元），包括來自通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之虧損為 52,300,000 港元（二零一七年：收益為 126,700,000 港元）及通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品之虧損為 583,500,000 港元（二零一七年：收益為 1,082,900,000 港元）。

於本期間，本集團並無出售任何持作買賣之上市投資（二零一七年：並無出售）。出售債券確認之已變現虧損為 4,600,000 港元（二零一七年：已變現收益為 208,100,000 港元），主要包括來自海外金融機構行業之已變現虧損 11,200,000 港元（二零一七年：已變現收益為 33,700,000 港元）、保險行業之已變現虧損 2,000,000 港元（二零一七年：已變現收益為 66,200,000 港元），儘管中國房地產公司之已變現收益 9,400,000 港元（二零一七年：83,700,000 港元）。於本期間，本集團購入 10 隻（二零一七年：26 隻）債券（包括增加現有之債券）總額為 2,595,900,000 港元（二零一七年：4,405,100,000 港元），及出售／贖回 39 隻（二零一七年：70 隻）債券（包括部分出售之債券）賬面值總額為 5,122,200,000 港元（二零一七年：9,270,200,000 港元）。購入之債券主要來自海外金融機構行業佔 50.5%（二零一七年：40.2%）及中國房地產公司佔 47.7%（二零一七年：58.4%）。

此外，本集團錄得債券之公平值變動之未變現虧損為 868,100,000 港元（二零一七年：未變現收益為 453,400,000 港元），對本集團現金流量並無影響。債券之公平值變動之未變現虧損（二零一七年：未變現收益淨額）乃來自 28 隻（二零一七年：44 隻）債券，主要包括來自海外金融機構行業之未變現虧損 320,900,000 港元或過去六個月期間之公平值減少 7.5%；及中國房地產公司之未變現虧損 524,700,000 港元或過去六個月期間之公平值減少 14.9%（二零一七年：海外金融機構行業之未變現收益 430,500,000 港元或過去六個月期間之公平值增加 7.2%；儘管中國房地產公司之未變現虧損 9,200,000 港元或過去六個月期間之公

平值減少 0.3%)。本集團相信於本期間中國房地產行業之債券價格下降，乃因(其中包括)中國房地產行業於二零一八年面對龐大之債券到期償還壓力，加上再融資渠道之限制，導致流動資金緊縮。而於本期間海外金融機構行業之債券價格下降，乃因(其中包括)美國聯邦基金利率於二零一八年三月及六月均上升 0.25 厘。

於本期間，債券之利息收入為 308,800,000 港元(二零一七年：491,800,000 港元)，於本期間持有債券按平均市值計算過去六個月期間之回報為 4.3%(二零一七年：3.9%)(槓桿影響前)。

總括已變現及未變現收益／虧損及加入利息收入、其他投資收入及財務費用淨額之收入淨額為 236,900,000 港元(二零一七年：股息收入淨額、利息收入、其他投資收入淨額及財務費用之收入淨額為 548,100,000 港元)，上市證券投資及財資產品確認之虧損為 635,800,000 港元(二零一七年：收益為 1,209,600,000 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。

通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品

通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品於本期間計入財務費用淨額前／後分別錄得虧損 552,000,000 港元及 583,500,000 港元(二零一七年：財務費用前／後溢利 1,166,500,000 港元及 1,082,900,000 港元)。

於本期間，通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品之虧損反映於未經審核簡明綜合全面收益報表內，包括債券之已變現虧損 4,600,000 港元(二零一七年：已變現收益 208,100,000 港元)、債券之公平值變動之未變現虧損 868,100,000 港元(二零一七年：未變現收益 453,400,000 港元)以及利息收入與其他投資收入 320,700,000 港元(二零一七年：利息收入與其他投資收入淨額 505,000,000 港元)。本期間相關財務費用淨額為 31,500,000 港元(二零一七年：相關財務費用 83,600,000 港元)，包括利息開支 33,100,000 港元(二零一七年：42,500,000 港元)及匯兌收益 1,600,000 港元(二零一七年：匯兌虧損 41,100,000 港元)。

通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資

(a) 本期間損益之影響

於本期間，持有通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資而產生之股息收入(如有)及財務費用於損益內確認。於本期間，並無錄得來自持有恆大股份之股息收入，因此通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之業績錄得虧損淨額 52,300,000 港元(二零一七年：收益淨額 126,700,000 港元)，包括相關財務費用淨額 52,900,000 港元(二零一七年：相關財務費用 20,000,000 港元)以及其他投資收入 600,000 港元(二零一七年：來自盛京銀行股份有限公司 577,180,500 股 H 股股份(股份代號：2066) (「盛京銀行股份」)之股息收入淨額 146,700,000 港元)。

(b) 本期間其他全面支出／收益之影響

於本期間，中國恆大每股股價由二零一七年十二月二十九日(即截至二零一七年十二月三十一日止年度之最後交易日)之 26.95 港元下跌至二零一八年六月二十九日(即本期間之最後交易日)之 20.00 港元或過去六個月期間下跌 25.8%，因此通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之公平值變動之未變現虧損 5,959,900,000 港元於其他全面支出內確認(二零一七年：來自盛京銀行股份之公平值變動之已變現收益 2,126,000,000 港元及恆大股份之公平值變動之未變現收益 1,219,100,000 港元於其他全面收益內確認)。公平值變動之已變現收益／虧損乃現金項目，而未變現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。本集團相信於本期間中國恆大之股價下跌乃因(其中包括)人民幣(「人民幣」)兌美元疲弱使中國公司面對債務風險以致市場氣氛不佳所致。

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、租賃服務收入、物業管理服務、租務行政服務及物業行政服務收入、顧問費收入、匯兌收益淨額以及撥回其他應收賬項之減值及相關利息，維持平穩於 51,900,000 港元（二零一七年：51,700,000 港元）。

於本期間，行政開支減少 16.3%至 132,100,000 港元（二零一七年：157,800,000 港元）。行政開支之減少主要由於於本期間僱員成本減少所致。財務費用於本期間增加 6.3%至 156,200,000 港元（二零一七年：147,000,000 港元），當中包括外幣其他借貸用以對沖外幣計值之證券投資所產生之匯兌收益 1,700,000 港元（二零一七年：匯兌虧損 42,700,000 港元）。而財務費用之增加主要由於於本期間利率及計息借貸之平均結餘上升所致。

相比去年同期收益淨額 143,400,000 港元（主要包括 Pinecrest 出售及 Win Kings 出售之收益合共為 143,400,000 港元），本期間其他收益及虧損錄得輕微虧損。

以權益法入賬之投資

攤佔以權益法入賬投資之業績錄得溢利 94,300,000 港元（二零一七年：27,700,000 港元）。

本期間之攤佔聯營公司業績之溢利為 78,200,000 港元，相比去年同期為 27,700,000 港元。該增加主要由於由一間聯營公司持有之投資物業公平值收益相比去年同期增加，以及於二零一七年上半年確認一間聯營公司於過往年度之稅項撥備不足。

於本期間，本集團收購一間合資公司之 50%股本權益，該合資公司持有位於荃灣馬角街 14-18 號之物業（名為栢獅電子大廈）。本期間之攤佔一間合資公司業績之溢利為 16,100,000 港元（二零一七年：零）。

投資物業之公平值變動

保柏國際評估有限公司（「保柏國際評估」）已就本集團位於香港及中國大陸之投資物業進行於二零一八年六月三十日之物業估值。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。於本期間錄得投資物業之公平值變動之虧損為 22,800,000 港元（二零一七年：收益為 247,000,000 港元）。未變現之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。

虧損／溢利、核心虧損／溢利、股息、回購、現金支出比率及全面支出／收益總額

虧損／溢利

本公司擁有人應佔本期間之虧損為 363,500,000 港元，相比去年同期溢利為 2,562,700,000 港元。本期間由盈轉虧主要由於(i)於本期間並無確認應收遞延代價所產生之名義利息收入，而於二零一七年上半年錄得 761,700,000 港元；(ii)於本期間並無錄得出售附屬公司之收益，而於二零一七年上半年出售附屬公司之收益為 143,400,000 港元；(iii)上市證券投資及財資產品於本期間錄得虧損 635,800,000 港元，相比去年同期為收益 1,209,600,000 港元；(iv)於本期間錄得投資物業之公平值變動之虧損 22,800,000 港元，相比去年同期為收益 247,000,000 港元；及(v)應佔物業銷售溢利減少；儘管(vi)應佔租金收入淨額增加。本期間之每股虧損為 0.191 港元（二零一七年：每股盈利為 1.343 港元）。

核心虧損／溢利

於二零一七年上半年，本集團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）以及本集團出售物業存貨（於過往年度分類為投資物業及／或土地及樓宇）。於出售前，該公平值變動收益／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／虧損成為已變現；並於計算核心溢利時，會包括於過往年度及本期間之累積公平值收益／虧損並列為現金項目。

如撇除主要非現金項目收益淨額 37,300,000 港元（二零一七年：277,700,000 港元），本集團將錄得本公司擁有人應佔本期間之核心虧損 400,800,000 港元（二零一七年：核心溢利 2,621,200,000 港元），包括本集團就出售投資物業及物業存貨於過往年度確認之累積已變現公平值收益淨額連同其相關之遞延稅項為 336,200,000 港元（包括其確認於物業重估儲備）及每股核心虧損為 0.210 港元（二零一七年：每股核心溢利為 1.374 港元）。

主要非現金項目乃指來自本集團、其聯營公司及一間合資公司之應佔投資物業之未變現公平值收益淨額連同其相關之遞延稅項共 37,300,000 港元（二零一七年：來自本集團及其聯營公司共 277,700,000 港元）。

股息

截至二零一七年十二月三十一日止年度之每股 10 港仙（截至二零一六年十二月三十一日止年度：每股 1 港仙）總額為 190,800,000 港元之末期股息，已於二零一八年六月六日以現金派付。

於本期間，並無派付特別中期股息。於二零一七年上半年，每股合共 2 港元總額為 3,815,200,000 港元及每股 2.91 港元總額為 5,551,200,000 港元之特別中期股息，已分別於二零一七年二月十日及二零一七年六月二十三日以現金派付。

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)本期間之核心虧損 400,800,000 港元或每股 0.210 港元（二零一七年：核心溢利 2,621,200,000 港元或每股 1.374 港元）；(b)宣派以現金派付之中期股息每股 1 港仙（二零一七年：每股 20 港仙）；及(c)並無宣派特別中期股息（二零一七年：以現金派付之特別中期股息每股合共 3.55 港元），本期間之核心虧損導致該現金支出與核心溢利之比率未能確定（二零一七年：272.9%）。

全面支出／收益總額

本公司擁有人應佔本期間之全面支出總額為 6,286,800,000 港元或每股 3.30 港元（二零一七年：全面收益總額為 6,202,300,000 港元或每股 3.25 港元），其中包括(a)本公司擁有人應佔本期間之虧損 363,500,000 港元（二零一七年：溢利 2,562,700,000 港元）；及(b)本公司擁有人應佔本期間之其他全面支出 5,923,300,000 港元（二零一七年：其他全面收益 3,639,600,000 港元），主要包括通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之公平值變動虧損 5,959,900,000 港元（二零一七年：收益 3,345,100,000 港元），詳情已於上文「證券投資」一段中之「通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資(b)本期間其他全面支出／收益之影響」分段內披露。

資產淨值

於二零一八年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值為 29,911,600,000 港元（二零一七年十二月三十一日：36,385,900,000 港元），較二零一七年十二月三十一日減少 6,474,300,000 港元或 17.8%。根據二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日之已發行普通股總數 1,907,619,079 股計算，本公司擁有人應佔之每股資產淨值為 15.68 港元（二零一七年十二月三十一日：19.07 港元）。資產淨值變動主要與(a)本公司擁有人應佔本期間之全面支出總額 6,286,800,000 港元；(b)於本期間已確認派發之末期股息 190,800,000 港元；及(c)於保留溢利錄得沒收未領取之股息 3,300,000 港元有關。

於本期間，本集團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，其公平值變動之虧損為 5,959,900,000 港元（二零一七年：收益為 3,345,100,000 港元以及出售本集團於 Great Captain Limited（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本之交易成本 1,700,000 港元），並錄入為其他全面支出／收益。於二零一八年六月三十日，上市股本投資之公平值變動收益之累計金額 3,968,400,000 港元（二零一七年十二月三十一日：9,928,300,000 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。

除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。

流動負債淨值

於二零一八年六月三十日，本集團錄得流動負債淨值 4,940,900,000 港元（二零一七年十二月三十一日：2,804,800,000 港元），其中流動資產為 8,121,200,000 港元（二零一七年十二月三十一日：10,978,600,000 港元）及流動負債為 13,062,100,000 港元（二零一七年十二月三十一日：13,783,400,000 港元）。該狀況主要由於本集團若干流動負債用作融資本集團非流動資產所致。

於二零一八年六月三十日未經審核簡明綜合財務狀況報表及證券投資（包括債券及上市股本投資）活動中之賬面值總額為 24,495,200,000 港元（二零一七年十二月三十一日：33,849,500,000 港元）。非流動資產當中包括呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產之部分債券 1,432,300,000 港元（二零一七年十二月三十一日：1,979,400,000 港元）及呈列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 17,150,800,000 港元（二零一七年十二月三十一日：23,110,700,000 港元）。流動資產當中包括呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產之部分債券 5,912,100,000 港元（二零一七年十二月三十一日：8,759,400,000 港元）。用作融資非流動及流動資產中之證券投資之保證金貸款合共 9,162,700,000 港元（二零一七年十二月三十一日：9,873,700,000 港元），呈列為流動負債中之借貸。

倘將保證金貸款 9,162,700,000 港元（二零一七年十二月三十一日：9,873,700,000 港元）以相關呈列於非流動及流動資產中之抵押證券投資分配，5,265,100,000 港元（二零一七年十二月三十一日：5,221,000,000 港元）及 3,897,600,000 港元（二零一七年十二月三十一日：4,652,700,000 港元）之保證金貸款分別以非流動及流動資產中證券投資作為抵押。

倘以非流動資產中證券投資作為抵押之保證金貸款 5,265,100,000 港元（二零一七年十二月三十一日：5,221,000,000 港元）被重新分類為非流動負債，本集團於二零一八年六月三十日之流動負債淨值狀況將變為流動資產淨值狀況 324,200,000 港元（二零一七年十二月三十一日：2,416,200,000 港元）。

貸款價值比率乃保證金貸款除以證券投資之比率，於二零一八年六月三十日為 37.4%（二零一七年十二月三十一日：29.2%）。根據本集團與金融機構之保證金貸款融資協議之條款及條件（其中包括），只要證券投資之市值維持超過金融機構規定之預先定義貸款價值比率，到期支付利息之保證金貸款將按月滾存，本集團無需向金融機構償還保證金貸款。因此，本集團慣常將保證金貸款呈列為流動負債，然而並非流動以及將於一年後償還。倘本集團有意減少或償還部分保證金貸款，則本集團可能（其中包括）出售部分證券投資以支付貸款。

本集團之上市證券投資及財資產品經常於市場買賣，及成為本集團資金管理之一部分。上市證券投資及財資產品乃按擬定持有期呈列為非流動資產及流動資產。

倘將本集團於二零一八年六月三十日之全部上市證券投資及財資產品呈列為流動資產，流動資產將會增加 18,583,100,000 港元（二零一七年十二月三十一日：25,090,100,000 港元），及流動負債淨值狀況 4,940,900,000 港元（二零一七年十二月三十一日：2,804,800,000 港元）將變為流動資產淨值狀況 13,642,200,000 港元（二零一七年十二月三十一日：22,285,300,000 港元）。

本集團相信，於二零一八年六月三十日之流動負債淨值狀況將不會對本集團之流動資金或負債狀況造成不利之財務影響，且本集團能夠繼續持續經營。

證券投資

本集團之策略是維持證券投資組合之財資管理以及投資具吸引收益率及良好前景之上市證券投資及財資產品，以確保長遠帶來穩定及滿意之回報。於本期間，本集團進一步使債券組合多元化，組合包括海外金融機構及中國房地產公司發行之債券。

於二零一八年六月三十日，上市證券投資及財資產品組合 24,495,200,000 港元（二零一七年十二月三十一日：33,849,500,000 港元）中包括(a)債券（通過損益以反映公平值計量之金融資產（合共於非流動及流動資產內））7,344,400,000 港元（二零一七年十二月三十一日：10,738,800,000 港元）；及(b)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）17,150,800,000 港元（二零一七年十二月三十一日：23,110,700,000 港元），佔資產總額 52.2%（二零一七年十二月三十一日：60.4%）。

以下就不同類型之證券投資作出詳述。

通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團以總代價 13,182,400,000 港元（包括交易成本）購買 857,541,000 股中國恆大股份（相當於中國恆大於二零一八年六月三十日之全部已發行股本約 6.5%），而恆大股份列入通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產。於本期間，本集團並無購買或出售任何中國恆大股份，並繼續持有 857,541,000 股中國恆大股份。

經計入於二零一七年未變現公平值收益 9,928,300,000 港元後，於二零一七年十二月三十一日恆大股份之賬面值為 23,110,700,000 港元，及扣除本期間未變現公平值虧損 5,959,900,000 港元後，於二零一八年六月三十日恆大股份之賬面值為 17,150,800,000 港元。恆大股份之公平值變動之累計未變現收益由二零一七年年末之 9,928,300,000 港元下降至於二零一八年六月三十日之 3,968,400,000 港元，並已包括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內。未變現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。

中國恆大主要在中國從事大型住宅物業及綜合商用物業發展。根據中國恆大於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，收入及股東應佔溢利分別為人民幣 311,000,000,000（二零一六年：人民幣 211,400,000,000）及人民幣 24,400,000,000（二零一六年：人民幣 5,100,000,000）；而資產總額及股本權益總額分別為人民幣 1,761,800,000,000（二零一六年：人民幣 1,350,900,000,000）及人民幣 242,200,000,000（二零一六年：人民幣 192,500,000,000），債務淨額為人民幣 444,900,000,000（二零一六年：人民幣 230,700,000,000）。債務淨額乃按借貸總額減現金及現金等值物以及受限制現金。

通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品

於二零一七年十二月三十一日，呈列於通過損益以反映公平值計量之金融資產之債券賬面值為 10,738,800,000 港元。於本期間，該債券組合已就出售淨額減少 2,526,300,000 港元。經扣除本期間公平值虧損 868,100,000 港元後，本集團於二零一八年六月三十日之債券組合為 7,344,400,000 港元，該組合為本集團資金管理活動之一部分。

於二零一八年六月三十日，該債券組合包括 54.2%由海外金融機構發行、40.8%由中國房地產公司發行及 5.0%由其他行業之公司發行之債券。該等債券以美元(96.4%)及英鎊(3.6%)之不同貨幣計值。以美元計值之債券固定年利率為 4.750 厘至 9.375 厘，其中名義金額為 934,000,000 美元之債券為可贖回，及以英鎊計值之債券固定年利率為 5.875 厘至 7.250 厘，其中名義金額為 25,500,000 英鎊之債券為可贖回。於二零一八年六月三十日，該債券組合包括 28 隻（二零一七年十二月三十一日：39 隻）債券，以信貸評級分類，7 隻、17 隻及 4 隻（二零一七年十二月三十一日：10 隻、22 隻及 7 隻）債券分別為投資評級、非投資評級及未獲評級。以到期日分類，17 隻（二零一七年十二月三十一日：27 隻）由海外金融機構發行之或然可換股債券中，其中 17 隻（二零一七年十二月三十一日：25 隻）債券為永續債券及並無固定期限債券（二零一七年十二月三十一日：2 隻將於二零二三年到期）。11 隻（二零一七年十二月三十一日：12 隻）由海外金融機構以外之發行人發行之債券中，其中 3 隻（二零一七年十二月三十一日：4 隻）債券為永續債券，其餘 8 隻（二零一七年十二月三十一日：8 隻）債券將於二零二一年至二零四六年（二零一七年十二月三十一日：將於二零一八年至二零四六年）到期。

非上市證券投資

本集團就開曼群島合夥企業於二零一七年十二月三十一日已作出 84,700,000 美元（相當於約 656,900,000 港元）之資本注資及其賬面值為 578,200,000 港元。於本期間，本集團已注資 2,700,000 美元（相當於約 21,000,000 港元）及已收分派 2,700,000 美元（相當於約 21,000,000 港元）（計入通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產），經扣除本期間公平值虧損 75,800,000 港元（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內確認）後，於二零一八年六月三十日之賬面值為 502,400,000 港元，佔資產總額 1.1%（二零一七年十二月三十一日：1.0%）。

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

於二零一八年六月三十日及二零一七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

於二零一八年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸為 15,821,900,000 港元（二零一七年十二月三十一日：18,308,500,000 港元（包括董事貸款））。現金及銀行存款為 913,200,000 港元（二零一七年十二月三十一日：659,400,000 港元），抵押存款為 293,700,000 港元（二零一七年十二月三十一日：263,500,000 港元），而借貸淨額為 14,615,000,000 港元（二零一七年十二月三十一日：17,385,600,000 港元）。

債務總額與股本權益比率為 52.6%（二零一七年十二月三十一日：50.2%），而債務淨額與股本權益比率為 48.6%（二零一七年十二月三十一日：47.6%），乃分別將借貸總額及借貸淨額除以股本權益總額 30,063,500,000 港元（二零一七年十二月三十一日：36,493,000,000 港元）得出之百分比。兩個比率增加主要由於本期間股本權益總額減少所致。

如計入上市證券投資及財資產品 24,495,200,000 港元（二零一七年十二月三十一日：33,849,500,000 港元），則狀況將會為現金淨額 9,880,200,000 港元（二零一七年十二月三十一日：16,463,900,000 港元）。

於二零一八年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸 15,821,900,000 港元中，77.7%、0.7%、14.4%及 7.2%須分別於一年內、一年至兩年內、兩年至五年內及五年後償還。於本集團之銀行及其他借貸中，以港元（62.5%）、英鎊（28.1%）及美元（9.4%）計值。港元、英鎊及美元之證券投資以港元、英鎊及美元借貸對沖。本集團之港元及英鎊之銀行借貸分別參照香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）及倫敦銀行同業拆息計算利率；其他借貸主要參照資金成本及香港銀行同業拆息計算利率。於二零一八年六月三十日，本集團所有借貸均為浮息借貸。於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團已抵押以下資產連同其相關之賬面值：

- (a) 就本集團獲授之一般銀行及貸款融資，本集團之投資物業 14,055,400,000 港元（二零一七年十二月三十一日：14,234,300,000 港元）及銀行存款 288,700,000 港元（二零一七年十二月三十一日：209,700,000 港元）已抵押予本集團之往來銀行。
- (b) 就本集團有關證券交易獲授之保證金及證券融資，本集團之債券及上市股本投資之賬面值 24,456,900,000 港元（二零一七年十二月三十一日：33,176,600,000 港元）及現金存款 5,000,000 港元（二零一七年十二月三十一日：53,800,000 港元）已抵押予本集團之金融機構。而本集團於二零一八年六月三十日已動用融資並於一年內到期之借貸為 9,162,700,000 港元（二零一七年十二月三十一日：9,873,700,000 港元）。
- (c) 本公司若干附屬公司之權益已質押為本集團獲授若干銀行借貸之部分抵押品。

財務及利息收入／開支

收入、投資收入及其他收入（二零一七年：收入及投資收入）包括利息收入。本期間之利息收入為 316,800,000 港元，較去年同期之 1,256,700,000 港元減少 74.8%，主要由於本期間並無確認應收遞延代價所產生之名義利息收入（二零一七年：761,700,000 港元）。

財務費用包括銀行借貸及其他借貸之利息開支；外幣其他借貸所產生之匯兌差額；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 153,300,000 港元，較去年同期之 100,800,000 港元增加 52.0%。本期間並無資本化利息（二零一七年：100,000 港元）。利息開支增加主要由於於本期間利率及計息借貸之平均結餘上升所致。於回顧期內之平均利率為 2.01 厘（二零一七年：1.53 厘），乃以利息支付總額除以平均計息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

於二零一八年六月三十日，本集團於香港共有僱員 493 人（二零一七年十二月三十一日：528 人），包括受僱於香港之物業管理公司之員工約 248 人（二零一七年十二月三十一日：254 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。

英國及中國大陸

本集團位於英國之投資物業於二零一八年六月三十日之賬面值為 852,700,000 英鎊（相當於約 8,755,800,000 港元）（二零一七年十二月三十一日：878,300,000 英鎊（相當於約 9,231,200,000 港元））並為本集團於本期間帶來虧損淨額 164,800,000 港元（二零一七年：溢利淨額 104,500,000 港元），而該虧損（二零一七年：溢利）主要包括毛利、投資物業之公平值變動、財務費用及稅項。已計入本期間之其他全面支出之境外業務之英鎊匯兌虧損為 102,200,000 港元（二零一七年：已計入其他全面收益之匯兌收益為 231,900,000 港元）。於二零一八年六月三十日，本集團於英國之投資淨額為 4,828,200,000 港元（二零一七年十二月三十一日：5,095,200,000 港元），佔本集團股本權益總額 16.1%（二零一七年十二月三十一日：14.0%）。

本集團於中國大陸之投資為本期間帶來溢利（主要包括其他收入、攤佔聯營公司業績及稅項）8,000,000 港元（二零一七年：64,300,000 港元（主要包括毛利、投資物業之公平值變動、出售附屬公司之收益、攤佔聯營公司業績及稅項））。已計入本期間之其他全面支出（包括攤佔一間聯營公司）之境外業務之人民幣匯兌虧損為 5,600,000 港元（二零一七年：已計入其他全面收益之匯兌收益為 16,100,000 港元）。於二零一八年六月三十日，本集團於中國大陸之投資淨額為 533,100,000 港元（二零一七年十二月三十一日：533,300,000 港元），佔本集團股本權益總額 1.8%（二零一七年十二月三十一日：1.5%）。

物業估值

本集團位於香港及中國大陸之投資物業由獨立合資格專業估值師保柏國際評估進行於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日之物業估值。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進行於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日之物業估值。所有評估皆採納投資法及／或直接比較法作為估值方法，並已用於編製二零一八年中中期業績。

本集團投資物業之估值為 15,427,600,000 港元(二零一七年十二月三十一日: 15,650,000,000 港元)，經作出調整本期間投資物業之匯兌調整後，較二零一七年減少 0.1%。本期間之公平值減少 22,800,000 港元已計入未經審核簡明綜合全面收益報表內。本集團亦於本期間攤佔聯營公司及一間合資公司之投資物業之公平值增加合共 60,800,000 港元。

公平值減少 22,800,000 港元乃主要來自位於英國倫敦之 River Court 之公平值減少以及夏慤大廈之公平值增加所致。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。

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。

於本期間內，銅鑼灣地帶之商舖之平均出租率約為 88.06%。

奧海城三期(佔 25%權益)，位於西九龍帝峯•皇殿住宅之商場，於本期間內之平均出租率約為 98.46%。

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 67.40%。

本集團之辦公室物業 - 夏慤大廈於本期間內之平均出租率約為 91.49%。

於二零一八年三月，本集團透過購入合資企業 50%股權權益，投資位於荃灣馬角街 14 至 18 號一幢 8 層工業大廈(稱為「栢獅電子大廈」)(佔 50%權益)。其總樓面面積現約 120,000 平方呎，於二零一八年六月三十日，該物業之所有單位均獲承租。有關建議改建該大廈為一幢總樓面面積約 190,000 平方呎之 16 層工業大廈的建築圖則已提交及獲屋宇署批准，預計相關改建及加建工程將於二零一九年第二季展開。

香港物業發展

整體而言，本集團各個發展項目進展理想。

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。於二零一八年六月三十日，所有單位已售出並交付予買家。

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。於二零一八年六月三十日，已售出單位總數之 99.79%。

御金•國峯(佔 15%權益)為本集團另一項位於西九龍的合營發展項目。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。於二零一八年六月三十日，已售出單位總數之 99.86%。

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 234,160 平方呎，將發展之總樓面面積合共約 1,853,561 平方呎。將建成 4 座住宅大廈，合共提供 1,999 個住宅單位，並將分為兩期推出。現正進行上蓋建築工程。於二零一八年六月三十日，兩期項目之預售樓花同意書正待批出。名為凱滙之第一期項目，預計將於二零一八年第三季推售。整個項目將於二零二一年第一季竣工。

中國內地物業投資

北京希爾頓酒店（佔50%權益），為一座設有502間客房的五星級國際酒店，於本期間內之平均入住率約為71.53%。

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，於本期間內之平均出租率約為93.60%。

海外物業投資

本集團於英國之投資物業組合於本期間內之整體出租率約為 99.50%。

River Court 為一幢位於英國倫敦 Fleet Street 116-129 號之永久業權寫字樓。River Court 提供總室內淨面積約 431,324 平方呎，連同若干泊車位。River Court 之所有單位於本期間內均獲承租。

「St George Street 14 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權寫字樓。該物業由面積合共約 51,861 平方呎分佈於地下低層、地下及樓上四層之寫字樓樓面組成。該物業之所有單位於本期間內均獲承租。

「Oxford Street 61-67 號（單號）及 Soho Street 11-14 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權綜合用途樓宇，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，面積分別約 33,850 平方呎、13,735 平方呎及 7,577 平方呎，由地下低層、地下及樓上六層組成。該物業之所有單位於本期間內均獲承租。

「St James's Square 11 及 12 號以及 Ormond Yard 14 至 17 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權綜合用途樓宇。該物業提供約 80,000 平方呎之寫字樓樓面，分佈於地下低層、地下及樓上六層。該物業於本期間內之平均出租率約為 96.31%。

證券投資

本集團的策略是維持證券投資組合的財資管理。於二零一八年六月三十日，本集團證券投資組合包括債券及上市股本投資。本集團管理資本之主要目標為保持本集團之實體持續經營之能力，以確保本集團能為本公司股東持續提供回報。本集團之未來投資策略是投資於具吸引收益率、充分流動性及由信譽良好之發行人發行之多元化投資組合以把風險降至最低，從而保持穩健的財務狀況，抓住每一個良好的投資機會。沒有投資是作為投機之用。

本期間該等證券投資確認之虧損約635,800,000港元。證券投資表現之詳情於本公布「財務業務回顧」內披露。

本集團將繼續密切監察其證券投資組合，以取得令人滿意的回報。

展望

中美貿易戰預期將會繼續，增加外圍環境變數。美國及中國大陸的地緣政治風險將隨貿易戰升溫而加劇，伴隨政治及金融不明朗因素。

香港方面，優質寫字樓空間的需求一直熾熱，尤其是位於核心地段的寫字樓。香港核心地段零售物業的租金亦因旅客人數上升及本地就業率強勁而一直攀升。上述各項因素均令我們的現有投資物業受惠。此外，本集團同時亦探求物業投資機會。於二零一八年三月，本集團購入荃灣一幢工業大廈的 50%權益，作資本增值用途。

英國方面，決定脫歐後，英鎊貶值，通脹及利率上升，拖慢英國經濟增長。儘管英國經濟於英國脫歐公投後潛在不確定性，然而，本集團對其核心業務仍然感到樂觀。本集團位於倫敦的投資物業均為優質投資，具有強大租戶根基。鑑於倫敦黃金地段寫字樓空間仍然求過於供，預期英國物業租賃業務將繼續為本集團帶來穩定及吸引的收入。

出於對貿易戰展開的憂慮，中資股份於二零一八年上半年受挫。儘管本集團證券投資業績很大程度上取決於相關金融市場的表現，惟憑藉本集團雄厚之財務背景、豐富之投資經驗，使其處於有利位置，得以抵禦市場波動沖擊。

展望未來，本集團將繼續密切注視環球市況各種不明朗因素，把握擴大物業及證券投資組合的良機。

審核委員會審閱

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

企業管治

於本期間，本公司已應用上市規則附錄十四《企業管治守則》之原則及遵守其守則條文及若干建議最佳常規，惟以下偏離事項除外:-

守則條文 A.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二零一八年五月十八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週年大會當天不在香港而未能出席股東週年大會。

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。

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，二零一八年八月二十三日

於本公布日期，董事會由執行董事陳詩韻女士、陳凱韻女士、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>）。

業績摘要亦將於二零一八年八月二十三日於本公司網站登載。