



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)

截至二零零九年
六月三十日止六個月之
中期報告

公司資料

董事

執行董事：
劉鑾雄 (主席及行政總裁)

非執行董事：
劉鳴燁
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

薪酬委員會

陳國偉 (主席)
羅麗萍
馬時俊

公司秘書

林光蔚

律師

盛德律師事務所
薛馮麗岑律師行

核數師

國衛會計師事務所

主要往來銀行

(按字母順序排列)

中國銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司澳門分行
交通銀行股份有限公司
國泰世華商業銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
創興銀行有限公司
花旗銀行
大新銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
華南商業銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
Malayan Banking Berhad
南洋商業銀行有限公司
大眾銀行(香港)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
大豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司
株式会社三菱東京UFJ銀行
永隆銀行有限公司

註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street
Hamilton HM 12, 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

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited
Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road
Pembroke HM 08, 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室

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88號
四川建行大廈26樓2608室
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
羅湖區建設路
羅湖商業城
6樓南拱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：
投資者關係經理

電話：(852) 2866 6999
傳真：(852) 2866 2822
(852) 2866 2833

電郵：investor.relations@chineseestates.com

目錄

頁次

業績

簡明綜合全面收益報表	1
簡明綜合財務狀況報表	2
簡明綜合股本權益變動表	4
簡明綜合現金流量表	7
簡明綜合財務報表附註	8
中期股息及股份回購	24
暫停辦理股東登記手續	24
特別股息	25
財務業務回顧	25
業務回顧	32
結算日後事項	35
展望	35
董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益	36
主要股東於本公司之證券權益	38
股份獎勵計劃	38
審核委員會審閱	39
企業管治	39
證券交易	39
購買、出售或贖回本公司上市證券	40
按上市規則第13.51B(1)條規定就董事資料變動之披露	40
致謝	40

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」) 截至二零零九年六月三十日止六個月 (「本期間」) 之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零零八年之比較數字：—

簡明綜合全面收益報表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
持續經營業務			
收入	3	1,365,970	726,552
銷售成本		(555,621)	(206,959)
毛利		810,349	519,593
其他收入	5	23,048	19,339
投資收入淨額	6	44,603	1,629,553
行政開支		(97,855)	(115,843)
其他開支	7	(1,780)	(1,430)
出售物業及其他固定資產之收益 (虧損)		95	(26)
出售投資物業之虧損		—	(2,641)
投資物業之公平值變動		2,902,465	1,539,731
財務費用	9	(47,139)	(163,204)
其他收益及虧損淨額	10	35,125	(174)
攤佔聯營公司業績		40,138	68,167
除稅前溢利		3,709,049	3,493,065
所得稅 (開支) 撥回	11	(497,000)	45,568
本期間來自持續經營業務溢利		3,212,049	3,538,633
已終止經營業務			
本期間來自已終止經營業務虧損	12	—	(1,899)
本期間溢利	8	3,212,049	3,536,734
其他全面收益			
待售金融資產之公平值變動		12,151	(4,019,966)
境外業務所產生之匯兌差額		(1,515)	240,161
攤佔聯營公司其他全面收益		23	13,940
本期間之其他全面收益 (除稅後)		10,659	(3,765,865)
本期間全面收益總額		3,222,708	(229,131)
應佔本期間溢利：			
母公司之股本權益持有人		3,203,323	3,522,830
非控股權益		8,726	13,904
		3,212,049	3,536,734
應佔全面收益總額：			
母公司之股本權益持有人		3,203,595	(246,453)
非控股權益		19,113	17,322
		3,222,708	(229,131)
股息	13	2,006,305	517,159
每股盈利 (港元)	14		
— 基本及攤薄		1.57	1.53

簡明綜合財務狀況報表
於二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	15	34,824,599	30,302,580
物業及其他固定資產		97,615	104,739
發展中物業		—	86,496
預付租賃款項		328,577	1,536,953
持作日後發展之物業權益		—	—
無形資產		8,580	10,010
商譽		6,941	8,310
聯營公司權益	16	914,527	869,727
墊付聯營公司款項	17	1,819,530	1,784,457
共同控制機構權益		—	—
待售投資	18	619,767	468,127
債券		1,499,041	—
墊付接受投資公司款項		339,453	332,501
應收貸款 — 一年後到期		280	60,129
遞延稅項資產		96,917	96,690
墊付一名少數股東款項		14,744	14,580
抵押存款		171,134	99,599
		40,741,705	35,774,898
流動資產			
物業存貨		4,710,181	4,945,495
持作買賣之投資		548,166	—
信貸掛鈎票據		351,998	—
應收貸款 — 一年內到期		59,906	117
化妝品存貨		3,242	3,426
應收賬項、按金及預付款項	19	615,562	223,439
應收證券交易賬項及存款		329,589	69,118
可收回稅款		371	414
抵押存款		440,794	378,483
定期存款、銀行結餘及現金		6,023,297	10,418,877
保管人所持銷售所得款項		107,305	63,272
		13,190,411	16,102,641
資產總額		53,932,116	51,877,539

簡明綜合財務狀況報表 (續)

於二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
股本權益			
母公司股本權益持有人的應佔股本權益			
股本	24	200,000	207,775
股份溢價		422,790	1,463,018
庫存股票		(1,951)	–
物業重估儲備		704	704
證券投資儲備		164,539	162,775
法定儲備		4,365	4,367
其他儲備		(7,920)	(7,945)
特別儲備		2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備		130,775	121,049
匯兌儲備		345,011	346,526
保留溢利		31,049,657	29,852,639
		34,807,655	34,650,593
非控股權益		778,869	652,056
股本權益總額		35,586,524	35,302,649
流動負債			
衍生金融工具	20	25,402	24,432
應付賬項及應計款項	21	632,104	323,026
應付證券交易賬項及保證金		304,030	62,702
按金及預先收取款項		705,486	391,298
稅項負債		116,682	118,360
借貸—一年內到期	22	4,171,861	3,163,925
撥備		16,054	16,054
財務擔保負債		328	–
		5,971,947	4,099,797
非流動負債			
財務擔保負債		290	618
借貸—一年後到期	22	7,917,025	8,505,258
欠負聯營公司款項	23	11,581	9,271
欠負少數股東款項	23	79,325	77,565
遞延稅項負債		4,365,424	3,882,381
		12,373,645	12,475,093
負債總額		18,345,592	16,574,890
股本權益及負債總額		53,932,116	51,877,539

簡明綜合股本權益變動表
截至二零零九年六月三十日止六個月

母公司股本權益持有人應佔股本權益

	股本 千港元	股份溢價 千港元	庫存股票 千港元	物業重估		證券投資		法定儲備 千港元	其他儲備 千港元	特別儲備 千港元	資本贖回			總額 千港元	一間 附屬公司 之可換股 債券權益 儲備 千港元	非控股 權益 千港元	股本權益 總額 千港元
				儲備 千港元	儲備 千港元	儲備 千港元	匯兌儲備 千港元				保留溢利 千港元						
於二零零八年一月一日	230,044	3,700,697	-	-	8,336,937	2,175	(9,131)	2,499,685	98,362	132,509	32,170,360	47,161,638	-	503,895	47,665,533		
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,522,830	3,522,830	-	13,904	3,536,734		
期內之其他全面收益：																	
攤估聯營公司期內 儲備變動	-	-	-	-	1	-	979	-	-	-	12,800	13,780	-	-	13,780		
待售投資公平值變動																	
— 上市投資	-	-	-	-	(2,546,974)	-	-	-	-	-	-	(2,546,974)	-	-	(2,546,974)		
— 非上市投資	-	-	-	-	(19,320)	-	-	-	-	-	-	(19,320)	-	-	(19,320)		
中國法定儲備	-	-	-	-	-	161	-	-	-	-	-	161	-	-	161		
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	240,161	-	240,161	-	-	240,161		
非控股權益攤估																	
證券投資儲備																	
— 上市投資	-	-	-	-	537	-	-	-	-	-	-	537	-	(537)	-		
— 非上市投資	-	-	-	-	376	-	-	-	-	-	-	376	-	(376)	-		
非控制權益																	
攤估匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,331)	-	(4,331)	-	4,331	-		
出售待售投資時轉撥至 綜合全面收益報表																	
— 上市投資	-	-	-	-	(1,448,452)	-	-	-	-	-	-	(1,448,452)	-	-	(1,448,452)		
— 非上市投資	-	-	-	-	(5,221)	-	-	-	-	-	-	(5,221)	-	-	(5,221)		
期內之全面收益總額	-	-	-	-	(4,019,053)	161	979	-	-	235,830	3,535,630	(246,453)	-	17,322	(229,131)		
視作非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	453	453		
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	183,877	183,877		
購買一間非全資 附屬公司發行 之可換股債券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,033)	(9,033)		
回購本身股份時註銷	(737)	(194,567)	(929)	-	-	-	-	-	1,666	-	-	(194,567)	-	-	(194,567)		
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,500)	(28,500)		
發行股份代替二零零七年 末期現金股息	382	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	382	-	-	382		
就二零零七年末期 以股代息所發行 股份之溢價	-	47,624	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,624	-	-	47,624		
已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(517,158)	(517,158)	-	-	(517,158)		
於二零零八年六月三十日	229,689	3,553,754	(929)	-	4,317,884	2,336	(8,152)	2,499,685	100,028	368,339	35,188,832	46,251,466	-	668,014	46,919,480		

簡明綜合股本權益變動表 (續)
截至二零零九年六月三十日止六個月

母公司股本權益持有人應佔股本權益

	股本 千港元	股份溢價 千港元	庫存股票 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	其他儲備 千港元	特別儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元	一間	非控股 權益 千港元	股本權益 總額 千港元
													附屬公司 之可換股 債券權益 儲備 千港元		
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,017,206)	(5,017,206)	-	24,264	(4,992,942)
期內之其他全面收益：															
攤估聯營公司期內 儲備變動	-	-	-	-	(1)	-	207	-	-	11,563	(12,800)	(1,031)	-	-	(1,031)
待售投資公平值變動															
— 上市股本投資	-	-	-	-	(1,954,183)	-	-	-	-	-	-	(1,954,183)	-	-	(1,954,183)
— 上市債務投資	-	-	-	-	(3,792)	-	-	-	-	-	-	(3,792)	-	-	(3,792)
— 非上市投資	-	-	-	-	(4,568)	-	-	-	-	-	-	(4,568)	-	-	(4,568)
中國法定儲備	-	-	-	-	-	2,031	-	-	-	-	-	2,031	-	-	2,031
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,946)	-	(27,946)	-	-	(27,946)
非控股權益攤估															
證券投資儲備															
— 上市債務投資	-	-	-	-	1,351	-	-	-	-	-	-	1,351	-	(1,351)	-
— 非上市投資	-	-	-	-	13,597	-	-	-	-	-	-	13,597	-	(13,597)	-
非控股權益															
攤估匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(530)	-	(530)	-	530	-
重估物業盈餘	-	-	-	843	-	-	-	-	-	-	-	843	-	-	843
遞延稅項	-	-	-	(139)	-	-	-	-	-	-	-	(139)	-	-	(139)
出售待售投資時轉撥至 綜合全面收益報表															
— 上市股本投資	-	-	-	-	(2,207,513)	-	-	-	-	-	-	(2,207,513)	-	-	(2,207,513)
出售附屬公司時轉撥至 綜合全面收益報表	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,761)	-	(9,761)	-	-	(9,761)
非控股權益攤估															
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,861	-	4,861	-	(4,861)	-
期內之全面收益總額	-	-	-	704	(4,155,109)	2,031	207	-	-	(21,813)	(5,030,006)	(9,203,986)	-	4,985	(9,199,001)
視作非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(532)	(532)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,234	(20,411)	9,823
購買一間非全資 附屬公司發行 之可換股債券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,140)	-	(18,140)
贖回一間附屬公司 之可換股債券時撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,094)	-	(12,094)
回購本身股份時註銷	(21,950)	(2,094,615)	929	-	-	-	-	-	21,021	-	-	(2,094,615)	-	-	(2,094,615)
發行股份代替二零零八年 中期現金股息	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36	-	-	36
就二零零八年年中期 以股代息所發行 股份之溢價	-	3,879	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,879	-	-	3,879
已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(306,187)	(306,187)	-	-	(306,187)
於二零零八年 十二月三十一日	207,775	1,463,018	-	704	162,775	4,367	(7,945)	2,499,685	121,049	346,526	29,852,639	34,650,593	-	652,056	35,302,649

簡明綜合股本權益變動表 (續)
截至二零零九年六月三十日止六個月

母公司股本權益持有人應佔股本權益

	股本 千港元	股份溢價 千港元	庫存股票 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	其他儲備 千港元	特別儲備 千港元	資本贖回			總額 千港元	一間	非控股 權益 千港元	股本權益 總額 千港元
									儲備	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元		附屬公司 之可換股 債券權益 儲備 千港元		
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,203,323	3,203,323	-	8,726	3,212,049
其內之其他全面收益：															
攤估聯營公司期內 儲備變動	-	-	-	-	-	-	25	-	-	(54)	-	(29)	-	-	(29)
待售投資公平值變動															
— 上市股本投資 (附註)	-	-	-	-	8,148	-	-	-	-	-	-	8,148	-	-	8,148
— 上市債務投資	-	-	-	-	2,457	-	-	-	-	-	-	2,457	-	-	2,457
— 非上市投資	-	-	-	-	1,546	-	-	-	-	-	-	1,546	-	-	1,546
中國法定儲備	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	(2)	-	-	(2)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,461)	-	(1,461)	-	-	(1,461)
非控股權益攤估															
證券投資儲備															
— 上市債務投資	-	-	-	-	(1,263)	-	-	-	-	-	-	(1,263)	-	1,263	-
— 非上市投資	-	-	-	-	(9,124)	-	-	-	-	-	-	(9,124)	-	9,124	-
期內之全面收益總額	-	-	-	-	1,764	(2)	25	-	-	(1,515)	3,203,323	3,203,595	-	19,113	3,222,708
視作非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22	22
出售一間附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	108,966	108,966
回購本身股份時註銷	(7,775)	(1,040,228)	(1,951)	-	-	-	-	-	9,726	-	-	(1,040,228)	-	-	(1,040,228)
已付一名少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,288)	(1,288)
已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,006,305)	(2,006,305)	-	-	(2,006,305)
於二零零九年六月三十日	<u>200,000</u>	<u>422,790</u>	<u>(1,951)</u>	<u>704</u>	<u>164,539</u>	<u>4,365</u>	<u>(7,920)</u>	<u>2,499,685</u>	<u>130,775</u>	<u>345,011</u>	<u>31,049,657</u>	<u>34,807,655</u>	<u>-</u>	<u>778,869</u>	<u>35,586,524</u>

附註： 於二零零九年六月三十日，於證券投資儲備中之上市股本證券投資公平值變動之累計收益賬面值為8,148,000港元。

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
(用於)來自經營業務之現金淨額	(1,260,049)	1,012,425
(用於)來自投資業務之現金淨額	(614,827)	2,919,801
用於融資業務之現金淨額	(2,519,952)	(674,762)
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(4,394,828)	3,257,464
於一月一日之現金及現金等值項目	10,418,877	6,167,845
匯率變動之影響	(752)	102,887
於六月三十日之現金及現金等值項目	6,023,297	9,528,196
現金及現金等值項目結餘分析：		
定期存款、銀行結餘及現金	6,023,297	9,516,850
包括在持作出售之出售組別之現金及現金等值項目	-	11,346
	6,023,297	9,528,196

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九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（「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（如適用）計算之若干物業及金融工具除外。

2. 採納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，本未經審核簡明綜合財務報表採納之會計政策與編製本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年財務報表時所依循者一致。

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒布並對本集團現行會計期間生效之多項新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。本集團於本未經審核簡明綜合財務報表採納之新香港財務報告準則列載如下：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之年度改進2008*
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤產生之責任
香港財務報告準則第1號	附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
及香港會計準則第27號（修訂本）	
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及取消
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改進有關金融工具之披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）	客戶忠誠計劃
— 詮釋第13號	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	房地產建築協議
— 詮釋第15號	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	對沖海外業務之淨投資
— 詮釋第16號	

* 香港財務報告準則第5號修訂本除外，該等修訂將由二零一零年一月一日應用。

於二零零八年，本集團已提早採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分類報告」。該項新準則規定採納「管理法」，據此，分類資料之呈列基準與內部報告所用之呈列基準相同。採納該項新準則導致所呈列之可呈報分類數目增加。此外，分類之報告方式更符合向主要經營決策人提供之內部報告方式。

應用新香港財務報告準則而導致下列轉變：

- a) 香港會計準則第1號（經修改）改變組成整套財務報表各部分的題目。所有收支項目（包括直接於權益列賬之項目）必須以單一份報表（「全面收益報表」）或以兩份報表（分開之「收益表」及「全面收益報表」）呈列。就本集團之中期業績而言，截至二零零九年六月三十日止期間乃以單一份報表呈列。
- b) 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號「房地產建築協議」（「新詮釋」）更詳細地澄清確認有關物業銷售之收益之時間性和會計方法。過往，出售物業存貨或於發展項目落成前於任何預售安排中獲得之收益和溢利於具約束力之銷售協議執行時，或獲有關建築當局批出相關入伙准許證或滿意紙後確認（以較後者為準）。本集團考慮新詮釋時，採納一項會計政策變動，就物業銷售之收益按銷售協議完成時並參考執行法律轉讓契約或交樓予買家之時間性確認（以較早者為準）。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

b) (續)

下列解釋會計政策變動之影響：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入減少	511,557	-
銷售成本減少	447,397	-
毛利減少	64,160	-
稅項減少	-	-
本期間溢利減少	64,160	-
應佔溢利：		
母公司之股本權益持有人	64,160	-
非控股權益	-	-
	64,160	-
對每股盈利之影響	港元	港元
呈報數字	1.57	1.53
加：調整	0.03	-
調整前數字	1.60	1.53

會計政策之變動已追溯性地採納，然而，對去年同期及二零零八年全年確認之收入和毛利並無重大影響，故此無需對本期間組成權益任何部分之比較數字及期初結餘作出調整。

- c) 香港會計準則第40號「投資物業」之修訂本（作為香港財務報告準則2008改進之一部分）及香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」之修訂本修改了有關準則及本集團之會計政策，把興建中或發展中待日後作為投資用途之物業歸屬於香港會計準則第40號之範圍內，並當能夠可靠地計量時或於其建造完工後使用公平值模式入賬。會計政策之變動已自二零零九年一月一日起追溯性地應用。因應有關政策之改變，以往分別呈報為預付租賃款項及發展中物業（於二零零九年一月一日賬面值為1,208,000,000港元及86,000,000港元）之成都物業已重列為投資物業。該物業並無重估並將於其公平值能夠可靠地計量時或於其建造完工後按公平值列賬。

除上述者外，採納新香港財務報告準則並無對過往會計期間之業績及財務狀況造成重大影響，故此無需作出過往期間之調整。

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新香港財務報告準則。本集團現正評估該等新香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未能確定該等新香港財務報告準則對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。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之年度改進2009 ²
香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）	嵌入式衍生工具 ³
— 詮釋第9號	
及香港會計準則第39號（修訂本）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	向擁有人分派非現金資產 ¹
— 詮釋第17號	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	來自客戶之資產轉讓 ¹
— 詮釋第18號	

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效（除列明者外）

³ 於二零零九年六月三十日或之後終止之年度期間生效

應用香港財務報告準則第3號（經修訂）對於二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始當天或之後所進行之業務合併，可能造成會計方法之影響。

3. 收入

收入指已收及應收之出售持作買賣之投資收入、出售持作出售物業收入、物業租金收入、經紀佣金、經紀服務之交易費用、貸款融資利息收入以及扣除退貨後之化妝品銷售之總額。

於本期間，列入「收入」內按淨額基準呈報出售之持作買賣投資收益為346,500,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：虧損13,800,000港元)。

4. 經營分類

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。

本集團擁有七項可呈報分類：物業發展及買賣、零售物業租賃、非零售物業租賃、上市股本待售投資、浮息及定息票據、其他上市持作買賣投資及財資產品及非上市投資、投資控股及經紀服務。上述分類方式乃基於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
零售物業租賃	—	來自零售物業租賃
非零售物業租賃	—	來自非零售物業租賃
上市股本待售投資	—	於待售投資之上市股本證券投資
浮息及定息票據	—	於待售投資之上市及非上市浮息及定息票據
其他上市持作買賣投資及財資產品	—	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

經營分類之會計政策與主要會計政策所述者相同。本集團以除去稅項開支及非控股權益後之溢利或虧損(但不包括主要非現金項目)為基準評估經營表現。主要非現金項目為投資物業之公平值變動連同其相關之遞延稅項開支。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二零零八年起維持不變。

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以物業所在地為基準。

於本集團之收入及業績，並無主要客戶。

4. 經營分類 (續)

以下呈報經營分類資料：

簡明綜合全面收益報表 截至二零零九年六月三十日止六個月

	物業發展 及買賣 千港元	零售物業租賃 千港元	非零售 物業租賃 千港元	上市股本 待售投資 千港元	浮息及 定息票據 千港元	其他上市 持作買賣投資 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
持續經營業務									
收入以外之主要現金項目									
- 香港	-	-	-	-	-	2,500,258	-	-	2,500,258
- 其他國家	-	-	-	-	-	1,844,472	-	-	1,844,472
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,344,730</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,344,730</u>
收入									
來自外間客戶之收入									
- 香港	487,250	313,945	165,606	-	-	256,450	8,903	8,009	1,240,163
- 中國	-	17,215	18,552	-	-	-	-	-	35,767
- 其他國家	-	-	-	-	-	90,040	-	-	90,040
	<u>487,250</u>	<u>331,160</u>	<u>184,158</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>346,490</u>	<u>8,903</u>	<u>8,009</u>	<u>1,365,970</u>
來自扣除非控股權益後 之外間客戶收入	<u>484,873</u>	<u>330,627</u>	<u>183,235</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>346,490</u>	<u>8,903</u>	<u>8,009</u>	<u>1,362,137</u>
業績									
分類業績									
- 香港	(31,831)	302,092	159,613	1,396	7,458	186,865	59,668	19,038	704,299
- 中國	-	13,407	16,083	-	-	-	2,919	-	32,409
- 其他國家	-	-	-	-	-	137,164	-	-	137,164
	<u>(31,831)</u>	<u>315,499</u>	<u>175,696</u>	<u>1,396</u>	<u>7,458</u>	<u>324,029</u>	<u>62,587</u>	<u>19,038</u>	<u>873,872</u>
未分攤之公司支出淨額									(95,412)
財務費用									
- 上市證券投資及財務產品 之財務費用	-	-	-	-	-	(877)	-	-	(877)
- 未分攤之財務費用	-	-	-	-	-	-	-	-	(46,262)
其他收益及虧損淨額									
- 未分攤之其他收益及虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	35,125
攤估聯營公司業績									
- 物業銷售	1,238	-	-	-	-	-	-	-	1,238
- 應佔收入總額									
香港	-	1,579	11,860	-	-	-	-	-	13,439
中國	-	24,999	2,022	-	-	-	-	-	27,021
- 經營成本									
香港	-	(931)	(3,374)	-	-	-	-	-	(4,305)
中國	-	(15,677)	(1,268)	-	-	-	-	(25,852)	(42,797)
其他業績	-	-	-	-	-	-	-	(11,351)	(11,351)
除稅前及非控股權益前溢利 (撇除主要非現金項目)									749,691
所得稅開支									(15,793)
非控股權益									
- 物業發展及買賣	(1,525)	-	-	-	-	-	-	-	(1,525)
- 浮息及定息票據	-	-	-	-	(3,136)	-	-	-	(3,136)
- 未分攤之非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(662)
可呈報分類業績	<u>(32,118)</u>	<u>325,469</u>	<u>184,936</u>	<u>1,396</u>	<u>4,322</u>	<u>323,152</u>	<u>62,587</u>	<u>(18,165)</u>	
核心溢利 (撇除主要非現金項目)									
主要非現金項目									728,575
- 投資物業之公平值變動 (包括攤估聯營公司業績 及非控股權益)									2,955,955
- 遞延稅項									(481,207)
母公司股本權益持有人 應佔本期間溢利									<u>3,203,323</u>

4. 經營分類 (續)

簡明綜合財務狀況報表 於二零零九年六月三十日

	物業發展 及買賣 千港元	零售物業租賃 千港元	非零售 物業租賃 千港元	上市股本 待售投資 千港元	浮息及 定息票據 千港元	其他上市 持作買賣投資 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
資產									
分類資產									
- 香港	1,929,454	19,154,702	17,507,074	145,876	248,445	927,362	843,498	117,906	40,874,317
- 中國	5,446,110	573,137	643,586	-	-	-	-	-	6,662,833
- 其他國家	1,692,495	-	-	-	-	1,842,101	-	-	3,534,596
聯營公司權益									
- 香港	107,925	140,909	493,472	-	-	-	417	658	743,381
- 中國	-	44,624	126,522	-	-	-	-	-	171,146
墊付聯營公司款項									
- 香港	967,959	24,018	37,329	-	-	-	-	5,414	1,034,720
- 中國	699,075	22,354	63,381	-	-	-	-	-	784,810
可呈報分類資產	<u>10,843,018</u>	<u>19,959,744</u>	<u>18,871,364</u>	<u>145,876</u>	<u>248,445</u>	<u>2,769,463</u>	<u>843,915</u>	<u>123,978</u>	<u>53,805,803</u>
未分攤之公司資產									126,313
綜合總資產									<u>53,932,116</u>
負債									
分類負債									
- 香港	499,492	240,756	518,581	10,375	422	24,825	306,031	25,380	1,625,862
- 中國	28,003	16,448	13,272	-	-	-	-	-	57,723
- 其他國家	71	-	-	-	-	25	-	-	96
可呈報分類負債	<u>527,566</u>	<u>257,204</u>	<u>531,853</u>	<u>10,375</u>	<u>422</u>	<u>24,850</u>	<u>306,031</u>	<u>25,380</u>	<u>1,683,681</u>
未分攤之公司負債									16,661,911
綜合總負債									<u>18,345,592</u>
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項資產除外)									
	<u>77,797</u>	<u>43,085</u>	<u>295,171</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

其他重大項目

截至二零零九年六月三十日止六個月

	可呈報分類總額 千港元	未分攤之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	綜合全面 收益報表總額 千港元
利息收入	51,468	-	-	51,468
利息支出	(877)	(46,262)	-	(47,139)
利息收入(支出)淨額	50,591	(46,262)	-	4,329
折舊及攤銷	-	(11,505)	-	(11,505)
投資物業之公平值變動	-	-	2,902,465	2,902,465
攤佔聯營公司業績	(16,755)	-	56,893	40,138
所得稅開支	(15,793)	-	(481,207)	(497,000)
非控股權益	(4,661)	(662)	(3,403)	(8,726)

4. 經營分類 (續)

簡明綜合全面收益報表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	物業發展 及買賣 千港元	零售物業租賃 千港元	非零售 物業租賃 千港元	上市股本 待售投資 千港元	浮息及 定息票據 千港元	其他上市 持作買賣投資 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
持續經營業務									
收入以外之主要現金項目									
- 香港	-	-	-	2,752,053	-	160,604	-	-	2,912,657
- 其他國家	-	-	-	-	-	170,206	-	-	170,206
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,752,053</u>	<u>-</u>	<u>330,810</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,082,863</u>
收入									
來自外間客戶之收入									
- 香港	253,732	283,539	137,701	-	-	(13,101)	13,149	11,628	686,648
- 中國	-	22,724	17,831	-	-	-	-	-	40,555
- 其他國家	-	-	-	-	-	(651)	-	-	(651)
	<u>253,732</u>	<u>306,263</u>	<u>155,532</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13,752)</u>	<u>13,149</u>	<u>11,628</u>	<u>726,552</u>
來自扣除非控股權益後 之外間客戶收入	<u>234,838</u>	<u>304,132</u>	<u>151,216</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13,752)</u>	<u>13,149</u>	<u>11,628</u>	<u>701,211</u>
業績									
分類業績									
- 香港	95,480	271,704	128,598	1,535,695	-	(5,719)	121,731	21,845	2,169,334
- 中國	-	19,251	15,410	-	-	-	2,548	-	37,209
- 其他國家	-	-	-	-	-	(47,301)	-	-	(47,301)
	<u>95,480</u>	<u>290,955</u>	<u>144,008</u>	<u>1,535,695</u>	<u>-</u>	<u>(53,020)</u>	<u>124,279</u>	<u>21,845</u>	<u>2,159,242</u>
未分攤之公司支出淨額									(110,697)
財務費用									
- 上市證券投資及財務產品 之財務費用	-	-	-	-	-	(21,042)	-	-	(21,042)
- 未分攤之財務費用									(142,162)
其他收益及虧損淨額									
- 就墊付一間聯營公司款項確認 之減值虧損	-	(993)	-	-	-	-	-	-	(993)
- 未分攤之其他收益及虧損淨額									819
攤佔聯營公司業績									
- 物業銷售	30,188	-	-	-	-	-	-	-	30,188
- 應佔收入總額									
香港	-	1,624	14,378	-	-	-	-	-	16,002
中國	-	38,471	1,864	-	-	-	-	-	40,335
- 經營成本									
香港	-	(957)	(4,827)	-	-	-	-	-	(5,784)
中國	-	(24,125)	(1,169)	-	-	-	-	(12,329)	(37,623)
- 其他業績	-	-	-	-	-	-	-	11,177	11,177
除稅前及非控股權益前溢利 (撇除主要非現金項目)									1,939,462
所得稅開支									(65,557)
非控股權益									
- 物業發展及買賣	(13,357)	-	-	-	-	-	-	-	(13,357)
- 物業租賃	-	-	657	-	-	-	-	-	657
- 未分攤之非控股權益									4,641
可呈報分類業績	<u>112,311</u>	<u>304,975</u>	<u>154,911</u>	<u>1,535,695</u>	<u>-</u>	<u>(74,062)</u>	<u>124,279</u>	<u>20,693</u>	
母公司股本權益持有人 應佔持續經營業務之本期間溢利									1,865,846
已終止經營業務									
母公司股本權益持有人 應佔已終止經營業務之本期間虧損									(953)
核心溢利 (撇除主要非現金項目)									
主要非現金項目									1,864,893
- 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)									1,546,812
- 遞延稅項									111,125
母公司股本權益持有人 應佔本期間溢利									<u>3,522,830</u>

4. 經營分類 (續)

簡明綜合財務狀況報表

於二零零八年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	零售物業租賃 千港元	非零售 物業租賃 千港元	上市股本 待售投資 千港元	浮息及 定息票據 千港元	其他上市 持作買賣投資 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
資產									
分類資產									
- 香港	2,274,073	19,406,122	17,845,771	-	221,813	330,021	490,545	103,282	40,671,627
- 中國	5,542,424	612,654	598,822	-	-	-	-	-	6,753,900
- 其他國家	1,686,144	-	-	-	-	-	-	-	1,686,144
聯營公司權益									
- 香港	278,400	64,701	334,951	-	-	-	3,577	545	682,174
- 中國	-	168,765	18,788	-	-	-	-	-	187,553
墊付聯營公司款項									
- 香港	923,409	22,683	48,138	-	-	-	1	5,416	999,647
- 中國	699,075	77,147	8,588	-	-	-	-	-	784,810
可呈報分類資產	<u>11,403,525</u>	<u>20,352,072</u>	<u>18,855,058</u>	<u>-</u>	<u>221,813</u>	<u>330,021</u>	<u>494,123</u>	<u>109,243</u>	<u>51,765,855</u>
未分攤之公司資產									111,684
綜合總資產									<u>51,877,539</u>
負債									
分類負債									
- 香港	201,537	336,100	76,877	-	150	25,048	64,229	16,073	720,014
- 中國	67,231	16,022	14,745	-	-	-	-	-	97,998
- 其他國家	118	-	-	-	-	-	-	-	118
可呈報分類負債	<u>268,886</u>	<u>352,122</u>	<u>91,622</u>	<u>-</u>	<u>150</u>	<u>25,048</u>	<u>64,229</u>	<u>16,073</u>	<u>818,130</u>
未分攤之公司負債									15,756,760
綜合總負債									<u>16,574,890</u>
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項資產除外)									
	<u>537,590</u>	<u>294,128</u>	<u>154,194</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,791</u>	<u>13</u>	

其他重大項目

於二零零八年六月三十日

	可呈報分類總額 千港元	未分攤之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	綜合全面 收益報表 (持續經營業務) 千港元	綜合全面 收益報表 (已終止經營業務) 千港元	綜合全面 收益報表總額 千港元
利息收入	83,140	-	-	83,140	38	83,178
利息支出	(21,042)	(142,162)	-	(163,204)	-	(163,204)
利息收入(支出)淨額	62,098	(142,162)	-	(80,064)	38	(80,026)
折舊及攤銷	-	(9,744)	-	(9,744)	(110)	(9,854)
投資物業之公平值變動	-	-	1,539,731	1,539,731	-	1,539,731
攤佔聯營公司業績	54,295	-	13,872	68,167	-	68,167
所得稅開支	(65,557)	-	111,125	45,568	-	45,568
非控股權益	(8,059)	-	(6,791)	(14,850)	946	(13,904)

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他收入包括：		
樓宇管理費收入	37,566	32,784
樓宇管理費支出	(22,967)	(20,047)
	14,599	12,737
沒收銷售物業按金	4,303	-
匯兌收益淨額	274	2,160

6. 投資收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務		
按公平值計入收益表被分類為持作買賣之金融資產虧損：		
持作買賣之投資之未變現虧損	(374,417)	(36,244)
按公平值計入收益表被分類為指派之金融資產：		
信貸掛鈎票據之未變現收益	49,434	-
債券之未變現收益	42,455	-
股票掛鈎票據之已變現虧損	-	(16,221)
按公平值計入收益表被分類為指派之金融資產收益(虧損)淨額	91,889	(16,221)
按公平值計入收益表被分類為持作買賣之金融負債：		
衍生金融工具之未變現(虧損)收益	(970)	5,054
按公平值計入收益表被分類為持作買賣之金融負債(虧損)收益淨額	(970)	5,054
出售待售投資時由股本權益轉撥：		
上市投資	-	1,445,177
非上市投資	-	5,221
股息收入：		
上市投資		
- 待售投資	1,396	90,518
- 其他上市投資	252,544	761
非上市投資	14,955	38,571
利息收入	51,468	83,140
名義利息：		
墊付聯營公司款項	7,574	13,385
墊付一名少數股東款項	164	191
	44,603	1,629,553
已終止經營業務		
來自已終止經營業務之利息收入	-	38
	44,603	1,629,591

利息收入之中包括衍生金融工具、上市浮息票據及非上市浮息票據及定息票據之利息分別約8,493,000港元、904,000港元及4,836,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：衍生金融工具7,832,000港元)。

7. 其他開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他開支包括：		
無形資產攤銷	<u>1,430</u>	<u>1,430</u>

8. 本期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 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)	(60,856)	(59,242)
退休福利計劃供款，扣除已沒收供款175,000港元 (二零零八年：79,000港元)	(2,632)	(2,688)
	(63,488)	(61,930)
核數師酬金	(2,064)	(1,476)
折舊	(11,111)	(9,449)
攤銷	(394)	(295)
買賣物業成本確認	(499,322)	(166,735)
化妝品成本確認	(1,364)	(1,153)
攤佔聯營公司稅項(已計入攤佔聯營公司業績)	(12,851)	(9,420)
出售持作買賣投資之所得款項總額	4,344,730	245,516
出售持作買賣投資之賬面值	(3,989,442)	(258,329)
出售持作買賣投資之交易成本	(8,798)	(939)
計入收入內之持作買賣投資之收益(虧損)淨額	346,490	(13,752)
投資物業租金收入總額	515,318	461,795
減：本期間產生租金收入之投資物業直接經營開支	(19,481)	(21,780)
本期間並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(4,642)	(2,411)
	<u>491,195</u>	<u>437,604</u>
已終止經營業務		
折舊	-	(101)
攤銷	-	(9)
	<u>-</u>	<u>(110)</u>

9. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	44,068	157,819
須於五年後全數償還之銀行貸款	1,633	3,382
須於五年內全數償還之其他貸款	287	2,484
	<u>45,988</u>	<u>163,685</u>
名義利息：		
欠負聯營公司款項	232	406
欠負少數股東款項	1,448	716
可換股債券	—	3,704
	<u>1,680</u>	<u>4,826</u>
利息總額	47,668	168,511
外幣貸款匯兌虧損	590	18,558
其他財務費用	8,679	2,317
	<u>56,937</u>	<u>189,386</u>
減：撥充發展中物業存貨資本化之利息	(5,710)	(9,950)
撥充發展中投資物業資本化之利息	(4,088)	(16,232)
	<u>47,139</u>	<u>163,204</u>

10. 其他收益及虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他收益及虧損淨額包括：		
出售一間附屬公司部分權益之收益 (附註1)	35,135	—
就墊付聯營公司款項撥回之減值虧損	—	256
就墊付一間聯營公司款項確認之減值虧損	—	(993)
收購一間附屬公司之折讓 (附註2)	—	12,317
購買一間附屬公司之可換股債券之虧損 (附註3)	—	(11,744)
	<u>35,135</u>	<u>(9,164)</u>

附註：

1. 出售一間附屬公司之部分權益之收益乃因於二零零九年六月十七日以配售方式視作出售金匡企業有限公司(「金匡」)之8.27%權益。本集團自此持有金匡41.93%股權及金匡仍屬本公司之附屬公司。
2. 收購一間附屬公司之折讓乃因於二零零八年二月進一步收購金匡之36.51%權益。本集團自此持有金匡之50.20%股權，金匡遂成為本公司之附屬公司。
3. 購買一間附屬公司之可換股債券之虧損乃因於二零零八年四月向名昇投資有限公司收購金匡面值為108,000,000港元之可換股債券。

11. 所得稅開支(撥回)

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
稅項支出(撥回)包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	9,501	28,298
香港以外地區	4,656	5,823
	14,157	34,121
過往年度撥備(超額)不足：		
香港利得稅	(53)	15,402
香港以外地區	80	-
	27	15,402
遞延稅項：		
本期間	482,816	197,238
由於稅率變更	-	(292,329)
	482,816	(95,091)
	497,000	(45,568)

香港利得稅乃根據上述兩個期間之估計應課稅溢利按稅率16.5%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。

由二零零八年／二零零九年課稅年度起生效之香港利得稅已由17.5%調低至16.5%，於二零零七年三月十六日，中華人民共和國根據中華人民共和國國家主席令63號頒布中華人民共和國企業所得稅法，該法令若干附屬公司之稅率已由二零零八年一月一日起由33%改為25%。遞延稅項結餘已予以調整，以反映預期於資產變現或清償負債相關年度適用之各個稅率。

遞延稅項482,800,000港元已包括期內確認之投資物業公平值變動之遞延稅項開支481,200,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：181,300,000港元)。

12. 本期間來自已終止經營業務虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	-	-
投資收入淨額	-	38
行政開支	-	(1,937)
本期間來自已終止經營業務虧損	-	(1,899)

於二零零八年二月一日，金匡與名昇投資有限公司訂立一項有條件協議，以約183,700,000港元出售生產及銷售甲醇之業務(「甲醇項目」)。該出售已於二零零八年七月二十五日完成，於出售後，甲醇項目之業績乃根據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」按已終止經營業務呈報，並於簡明綜合全面收益報表中分開呈列。

13. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
(a) 於中期完結後宣派之二零零九年中中期股息		
已宣派每股中期股息2港仙(二零零八年：13.5港仙)	<u>39,197</u>	<u>306,187</u>
(b) 於二零零九年六月八日派付之二零零八年末期股息每股1港仙 (二零零七年：22.5港仙)及特別股息每股99港仙(二零零七年：無)		
現金	2,006,305	469,152
根據以股代息計劃收取股份	-	48,007
已派付股息總額	<u>2,006,305</u>	<u>517,159</u>

14. 每股盈利

母公司之股本權益持有人應佔之每股基本盈利及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	總額 二零零九年 千港元	截至六月三十日止六個月		總額 二零零八年 千港元
		持續 經營業務 二零零八年 千港元	已終止 經營業務 二零零八年 千港元	
盈利：				
計算每股基本盈利之盈利 (母公司股本權益持有人應佔之本期間溢利)	<u>3,203,323</u>	3,523,783	(953)	3,522,830
潛在攤薄普通股之影響：				
可換股債券之名義利息		3,704	-	3,704
根據一間附屬公司之每股盈利攤薄對攤佔其虧損之調整		(2,019)	(66)	(2,085)
計算每股攤薄盈利之盈利		<u>3,525,468</u>	<u>(1,019)</u>	<u>3,524,449</u>
		股份數目		
		二零零九年	二零零八年	
股份數目：				
計算每股基本盈利及攤薄盈利之普通股加權平均數		<u>2,034,673,910</u>		<u>2,298,481,181</u>

因概無任何尚未行使之可攤薄潛在普通股，故截至二零零九年六月三十日止六個月之每股基本盈利與攤薄盈利相同。

15. 投資物業

公平值	千港元
於二零零九年一月一日	30,302,580
添置	325,076
從發展中物業轉撥	86,496
從預付租賃款項轉撥	1,207,982
於綜合全面收益報表中確認之公平值增加	<u>2,902,465</u>
於二零零九年六月三十日	<u>34,824,599</u>

與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司(「普敦國際」)已按其於二零零九年六月三十日所進行估值為基準，計算本集團投資物業於該日之市值。普敦國際擁有合適資格及最近亦有評估相關地點之同類物業之經驗。投資物業之估值報告由一位普敦國際之董事(香港測量師學會會員)簽署。該估值乃遵守香港測量師學會所頒布之物業估值準則(二零零五年第一版)，並按市值為基準進行重估。

16. 聯營公司權益

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
投資聯營公司成本		
非上市	283,667	283,667
攤佔收購後溢利扣除已收股息	630,860	586,060
	<u>914,527</u>	<u>869,727</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釐定，並已於本集團之綜合資產負債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普敦國際於二零零九年六月三十日進行重估。該估值乃遵守香港測量師學會所頒布的物業估值準則(二零零五年第一版)，並按市值為基準進行重估。

17. 墊付聯營公司款項

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
墊付聯營公司之計息款項	138,913	148,015
墊付聯營公司之免息款項	1,680,617	1,636,442
	<u>1,819,530</u>	<u>1,784,457</u>

墊付聯營公司款項為無抵押。約1,673,567,000港元之款項預期於二零一零年及二零一一年償還，因此該等款項列作非流動性質。就剩餘之145,963,000港元，本集團不會要求於二零零九年六月三十日起計一年內償還，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。而免息墊款於財務狀況報表日之公平值，則按二零零九年六月三十日之當時市場利率貼現預計未來現金流量之現時價值約數估計，董事會認為於財務狀況報表日之公平值與其賬面值相若。

18. 待售投資

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
待售投資包括：		
上市投資：		
於香港上市之股本證券	145,876	-
非上市證券：		
於香港註冊之股本證券	218,792	235,684
	<u>364,668</u>	<u>235,684</u>
債務證券	239,368	216,712
會社債券	15,731	15,731
總額	<u>619,767</u>	<u>468,127</u>

19. 應收賬項、按金及預付款項

應收賬項、按金及預付款項包括應收貿易賬項約24,757,000港元(二零零八年十二月三十一日：35,353,000港元)，主要包括預先開單而預期於收到租單後會支付之應收租金及物業銷售應收款項。

應收貿易賬項於財務狀況報表日之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	7,317	18,634
三十一日至六十日	2,378	3,024
六十一日至九十日	809	1,890
九十日以上	14,253	11,805
	<u>24,757</u>	<u>35,353</u>

董事會認為本集團於財務狀況報表日之應收賬項、按金及預付款項之公平值與其賬面值相若。

20. 衍生金融工具

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
負債		
持作買賣之金融負債		
利率掉期合約	25,402	24,432

21. 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178,691,000港元(二零零八年十二月三十一日：141,563,000港元)。

應付貿易賬項於財務狀況報表日之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	77,131	111,874
九十日以上	101,560	29,689
	<u>178,691</u>	<u>141,563</u>

董事會認為本集團於財務狀況報表日之應付賬項及應計款項之公平值與其賬面值相若。

22. 借貸

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款	10,919,083	11,669,183
其他有抵押貸款	1,169,803	-
	<u>12,088,886</u>	<u>11,669,183</u>
減：於一年內到期並於流動負債呈列之款項	<u>(4,171,861)</u>	<u>(3,163,925)</u>
一年後到期之款項	<u>7,917,025</u>	<u>8,505,258</u>

23. 欠負聯營公司及少數股東款項

欠負聯營公司及少數股東款項均為無抵押。欠負少數股東之款項乃按當時市場利率計息而欠負聯營公司之款項均為免息。該等聯營公司及少數股東不會於二零零九年六月三十日起一年內要求償還，因此，有關款項列作非流動性質。該等款項於財務狀況報表日之公平值，則按二零零九年六月三十日之當時市場利率貼現預計未來現金流量之現時價值約數估計，董事會認為於財務狀況報表日該公平值與其賬面值相若。

24. 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：		
於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日 及二零零九年六月三十日	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零八年一月一日	2,300,443,378	230,044
回購及註銷 (附註)	(226,873,000)	(22,687)
代替現金股息而發行之普通股	<u>4,179,701</u>	<u>418</u>
於二零零八年十二月三十一日	2,077,750,079	207,775
回購及註銷 (附註)	<u>(77,750,000)</u>	<u>(7,775)</u>
於二零零九年六月三十日	<u>2,000,000,079</u>	<u>200,000</u>

附註：於本期間，本公司在聯交所回購本公司合共97,261,000股(二零零八年：16,667,000股)每股面值0.10港元之股份，扣除支出後之代價總額約為1,040,228,000港元(二零零八年：194,567,000港元)，該等股份中77,750,000股(二零零八年：7,376,000股)於本期間即時註銷，其餘已列入庫存股票之19,511,000股(二零零八年：9,291,000股)於二零零九年七月註銷。註銷股份之面值已撥入資本贖回儲備內，而已付代價總額則自本集團之股份溢價賬內扣除。

25. 資本承擔及或然負債

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
(a) 資本承擔：		
已批准及已簽約：		
香港物業發展開支	779,662	1,269,073
中國大陸物業發展開支	1,978,711	724,969
澳門物業發展開支	30,842	36,412
翻新物業	188,019	268,571
	<u>2,977,234</u>	<u>2,299,025</u>
已批准但未簽約：		
香港物業發展開支	375,473	205,320
	<u>375,473</u>	<u>205,320</u>
(b) 或然負債：		
為一間聯營公司／一間接受投資公司獲授之銀行信貸額 向銀行提供之擔保	1,069,650	1,069,650
為多間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	10,000	10,000
	<u>1,079,650</u>	<u>1,079,650</u>

26. 重大關連人士交易

於期內，本集團與關連人士進行下列重大交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已收聯營公司之收入：		
寫字樓及零售物業租金	133	141
利息收入	3,718	3,788
管理費	24	24
會計費	60	60
行政費	-	25
已付聯營公司之支出：		
寫字樓租金	332	263
樓宇管理費	222	233

寫字樓及零售物業租金乃按與非關連人士交易適用之類似條款而釐定。管理費、樓宇管理費、行政費及會計費乃根據雙方協定之條款收取。利息收入乃根據期內未償還結餘按當時市場利率計算。

於二零零九年六月三十日，與關連人士之結餘詳情載列於附註17及23。

27. 比較數字

若干比較數字已經重列，以符合本期間之呈列方式。

中期股息及股份回購

董事會已宣派本期間之中期股息每股2港仙(「中期股息」)(二零零八年：13.5港仙)。

於本期間，本公司已分配現金總額達1,079,400,000港元(二零零八年：500,800,000港元)(或每股53.1港仙(二零零八年：22港仙))並將會派發予股東。該總額包括合共39,200,000港元(二零零八年：306,200,000港元)(或每股2港仙(二零零八年：13.5港仙))將會用作宣派中期股息以及合共1,040,200,000港元(二零零八年：194,600,000港元)(或每股51.1港仙(二零零八年：8.5港仙))已於本期間用作回購本公司股份。根據該現金總額每股53.1港仙(二零零八年：22港仙)以及核心溢利每股35.8港仙(二零零八年：81.1港仙)，錄得比率為148.3%(二零零八年：27.1%)，並概述如下：—

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
核心溢利(百萬港元)	728.6	1,864.9
股份回購(百萬港元)	1,040.2	194.6
中期股息(百萬港元)	39.2	306.2
<u>以每股計</u>		
核心溢利(港仙)	35.8	81.1
股份回購(港仙)	51.1	8.5
中期股息(港仙)	2.0	13.5
股份回購及中期股息(港仙)	53.1	22.0
相當於核心溢利之百分比	148.3%	27.1%

股息單將於二零零九年十月七日或前後寄發予於二零零九年九月二十五日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零九年九月二十二日至二零零九年九月二十五日(包括首尾兩天)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二零零九年九月二十一日下午四時三十分前送達本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。

特別股息

誠如日期為二零零九年九月二日披露有關本公司有條件地出售若干資產之公布(「該公布」)所述，本公司預期有關之須予披露及關連交易(「該交易」)將為本公司帶來出售所得款項約2,024,000,000港元，部分所得款項淨額擬用作分派予股東作為特別股息。董事會已有條件地宣派每股63港仙之特別股息，惟須待所有有關該交易之先決條件獲達成(其中包括獲獨立股東於本公司之股東特別大會上批准)後，方為作實。但是，倘若本公司不獲獨立股東批准進行該交易或其他先決條件之其中一項未獲達成，特別股息將不會分派予股東。本公司稍後(如適用)將就有關暫停辦理股東登記手續及派發特別股息單之日期一事另行發表公布。

財務業務回顧

業績

持續經營業務

本期間之收入為1,366,000,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：726,600,000港元(重列)，重列前列作985,800,000港元)，較去年同期增加88.0%，主要來自出售證券投資、確認出售York Place及新港中心與美國萬通大廈之租金等收入增長。

按淨額基準呈報出售之持作買賣投資收益為346,500,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：虧損13,800,000港元)。

在物業租賃方面，皇室大廈第一期及新港中心戲院部分於二零零七年年底完成翻新後，其新租約錄得豐厚之租金收入，因此零售部分之租金收入躍升10.7%，非零售部分之租金收入於本期間亦取得十分理想之升幅為20.3%。本期間錄得之租金總收入較去年同期增加11.6%，由二零零八年461,800,000港元增至515,300,000港元。連同應佔聯營公司租金收入40,500,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：49,400,000港元)，本集團扣除非控股權益後應佔租金總收入約為554,300,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：506,700,000港元)，較去年同期增加9.4%。

本期間的毛利為810,300,000港元，較去年同期增加55.9%。

財務業務回顧 (續)

業績 (續)

持續經營業務 (續)

有關物業發展方面，錄得虧損37,700,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：溢利76,500,000港元)。旺角 MOD 595之銷售帶來約11,900,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：溢利40,400,000港元)之本集團應佔溢利，灣仔York Place賬面虧損約53,700,000港元，賬面虧損指銷售收入減去賬面成本。York Place早前為投資物業，並於二零零八年按其當時市值轉撥至物業存貨。對於本期間已出售和確認之單位，賬面成本包括估值盈餘284,600,000港元。倘賬面成本撇除估值盈餘，將得出溢利230,900,000港元。紅磡駿昇中心(佔61.96%權益)於本期間出售一個單位，並為本集團帶來約2,500,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：20,600,000港元)之應佔溢利及灣仔尚翹峰(佔87.5%權益)於本期間並無銷售溢利記錄(截至二零零八年六月三十日止六個月：2,400,000港元)。至於一間聯營公司持有之物業，荃灣樂悠居(佔50%權益)於本期間持續帶來1,200,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：4,500,000港元)之溢利，上水邁爾豪園(佔50%權益)於本期間並無銷售溢利記錄，而去年同期帶來溢利為21,600,000港元，該溢利均列入攤佔聯營公司業績。此外，何文田君頤峰(佔10%權益)之銷售入賬為1,600,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：19,000,000港元)，已列入投資收入。於本期間，其他收入中含York Place及大角咀i-home收取之沒收按金分別為4,000,000港元及300,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：沒收尚翹峰之按金700,000港元)。於二零零九年六月三十日，就已訂約出售之物業存貨收取之按金為372,300,000港元。

於二零零九年六月三十日本集團就投資物業進行物業估值及錄得公平值增加約2,902,500,000港元，乃因香港及中國大陸物業市場好轉所致。

於本期間，上市證券投資(包括歸類為待售投資的上市股本證券投資、上市持作買賣投資及財資產品)已確認收益總額324,500,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：1,461,600,000港元)。

本集團於二零零九年上半年並無出售待售投資(截至二零零八年六月三十日止六個月：出售待售投資之收益1,445,200,000港元已於投資收入淨額中確認)。待售投資的上市股本證券之公平值變動亦增加8,100,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：公平值變動減少2,546,400,000港元)已於其他全面收益及證券投資儲備中確認。

上市持作買賣投資及財資產品之表現大幅改善，為本期間分別帶來扣除財務費用前後溢利324,000,000港元及323,100,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：扣除財務費用前／後虧損：53,100,000港元／74,100,000港元)。

財務業務回顧 (續)

業績 (續)

持續經營業務 (續)

於本期間，於簡明綜合全面收益報表內反映之上市持作買賣投資之溢利，包括毛利合共346,500,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：毛虧損13,800,000港元)、公平值變動之未變現虧損283,500,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：31,200,000港元)、股息及利息收入261,000,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：8,100,000港元)及財資產品之盈虧(如有)(截至二零零八年六月三十日止六個月：已變現股票掛鈎票據虧損16,200,000港元)。於期間產生之相關財務費用為900,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：21,000,000港元)包括利息開支及匯兌虧損分別為300,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：2,500,000港元)及600,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：18,500,000港元)。

其他收入主要來自樓宇管理費較去年同期增加19.2%至23,000,000港元。

於本期間，行政開支及財務費用較去年同期分別減少15.5%至97,900,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：115,800,000港元)及71.1%至47,100,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：163,200,000港元)。

其他收益及虧損錄得視作出售之淨利潤35,100,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：虧損200,000港元)，包括於二零零九年六月十七日完成之透過配售方式而視作出售金匡企業有限公司(「金匡」)8.27%權益之收益。

本期間攤佔聯營公司業績溢利40,100,000港元，而去年同期為68,200,000港元，主要由於投資物業公平值減少。

溢利、核心溢利、股息、回購及現金支出

溢利

本期間母公司股本權益持有人的應佔溢利為3,203,300,000港元，而去年同期溢利為3,522,800,000港元。本期間的溢利主要來自投資物業的公平值變動收益。每股盈利為1.57港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：1.53港元)。

核心溢利

如撇除主要非現金項目收益淨額2,474,700,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：1,657,900,000港元)，本期間母公司股本權益持有人的應佔核心溢利將為728,600,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：1,864,900,000港元)，而每股核心盈利將為35.8港仙(截至二零零八年六月三十日止六個月：81.1港仙)，分別較二零零八年減少61.0%及55.9%。

主要非現金項目為有關投資物業公平值變動之收益連同其各自遞延稅項2,474,700,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：1,365,500,000港元)以及由於稅率減少引至有關投資物業公平值變動之遞延稅項撥回292,400,000港元)。

財務業務回顧 (續)

溢利、核心溢利、股息、回購及現金支出 (續)

股息

截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息及特別股息分別為每股股息1港仙(二零零七年十二月三十一日止年度：22.5港仙)及99港仙(二零零七年十二月三十一日止年度：無)。二零零八年十二月三十一日止年度現金派息總額為2,006,300,000港元。

回購

於本期間，本公司用作回購本公司股份之金額為1,040,200,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：194,600,000港元)，該款項相等於每股51.1港仙(截至二零零八年六月三十日止六個月：8.5港仙)，乃以本期間普通股份之加權平均股數基準計算。

現金支出

根據(a)本期間之核心溢利728,600,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：1,864,900,000港元)或每股35.8港仙(截至二零零八年六月三十日止六個月：81.1港仙)；(b)於本期間用於回購股份之金額1,040,200,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：194,600,000港元)或每股51.1港仙(截至二零零八年六月三十日止六個月：每股8.5港仙)及(c)本期間宣派之中期股息每股2港仙(二零零八年：每股13.5港仙)，該現金支出與核心溢利之比率為148.3%(截至二零零八年六月三十日止六個月：27.1%)。

資產淨值

於二零零九年六月三十日，母公司股本權益持有人的應佔本集團的總資產淨值約為34,807,700,000港元(二零零八年十二月三十一日：34,650,600,000港元)，較二零零八年十二月三十一日增加157,100,000港元或0.5%。根據二零零九年六月三十日的已發行普通股總數2,000,000,079股(二零零八年十二月三十一日：2,077,750,079股)計算，母公司股本權益持有人的每股資產淨值為17.4港元，較二零零八年十二月三十一日(16.7港元)增加4.2%。資產淨值變動主要與(a)本期間溢利3,203,300,000港元；(b)上市待售投資之儲備增加8,100,000港元；(c)因回購股份而減少股份權益1,040,200,000港元及(d)派付末期及特別股息2,006,300,000港元有關。

於本期間，已確認之上市股本證券投資公平值的增加為8,100,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：減少2,546,400,000港元)，於二零零九年六月三十日，上市股本證券投資儲備之累計賬面值約8,100,000港元(二零零八年十二月三十一日：無)。

總資產淨值包括有關投資物業公平值收益的遞延稅項負債4,324,000,000港元。如撇除該遞延稅項負債，母公司股本權益持有人的總資產淨值將為39,131,700,000港元或每股19.6港元(二零零八年十二月三十一日：18.5港元)。

於本期間，本集團買賣上市及非上市證券投資，並透過配售方式視作出售金匡之8.27%權益。本集團於金匡之間接股權由50.20%下降至41.93%，但由於本集團對董事會仍具有控制權，並有權管理金匡之財務及營運政策，故此金匡仍屬本集團之附屬公司。除該等現有項目以及中期業績內所披露者外，本集團並無任何有關重大投資或資本資產之未來計劃。

財務業務回顧 (續)

證券投資

於二零零八年十二月三十一日，財資產品賬面值為24,400,000港元，並列入流動負債中。於本期間，該等組合已就購買淨額增加2,819,500,000港元。於扣減本期間公平值變動減少275,400,000港元後，本集團於二零零九年六月三十日的上市證券投資組合達2,519,700,000港元，佔總資產4.7%，該等組合為本集團資金管理活動之一部分。

於二零零九年六月三十日，浮息票據及定息票據賬面值為239,400,000港元(二零零八年十二月三十一日：216,700,000港元)，佔本集團期終總資產0.4%。

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

於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日的已發行普通股數目分別為2,000,000,079股及2,077,750,079股。

債務及資本與負債比率

於二零零九年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為12,088,900,000港元(二零零八年十二月三十一日：11,669,200,000港元)。現金及銀行結存為6,023,300,000港元(二零零八年十二月三十一日：10,418,900,000港元)，抵押存款為611,900,000港元(二零零八年十二月三十一日：478,100,000港元)，而借貸淨額為5,453,700,000港元(二零零八年十二月三十一日：772,200,000港元)。

總債務與股本權益比率為34.0%(二零零八年十二月三十一日：33.1%)，而淨債務與股本權益比率為15.3%(二零零八年十二月三十一日：2.2%)，乃將借貸總額及借貸淨額分別除以股本權益總額35,586,500,000港元(二零零八年十二月三十一日：35,302,600,000港元)得出的百分比。

淨債務與股本權益的比率上升，主要由於現金及定期存款減少及借貸增加，以用作回購本公司股份、派付末期及特別股息、投資長期債券，及增加上市待售投資與持作買賣投資。

於二零零九年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸以港元(94.0%)、美元(3.1%)、瑞士法郎(1.6%)及日圓(1.3%)計值。於本集團之銀行及其他借貸總額12,088,900,000港元中，34.5%、15.1%、49.3%及1.1%須分別於一年內、一至兩年、兩至五年及五年後償還。本集團之銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息計算利息。於期終並無就利率作出對沖。瑞士法郎及日圓之借貸是用以對沖以瑞士法郎及日圓計值之證券投資，該等證券已於二零零九年六月三十日轉換為現金。

財務業務回顧 (續)

資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團賬面值分別約為31,419,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：28,643,200,000港元)、59,400,000港元(二零零八年十二月三十一日：60,300,000港元)、319,200,000港元(二零零八年十二月三十一日：319,600,000港元)、無(二零零八年十二月三十一日：2,995,200,000港元)及307,500,000港元(二零零八年十二月三十一日：149,300,000港元)之投資物業、物業及其他固定資產、預付租賃款項、物業存貨及定期存款，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) 本集團賬面值約為2,835,700,000港元(二零零八年十二月三十一日：328,700,000港元)之持作買賣之投資、待售投資、財資產品及若干現金存款，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，而本集團已動用於一年內到期之借貸約1,169,800,000港元(二零零八年十二月三十一日：無)。
- (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) 本集團已就聯營公司及接受投資公司獲授之銀行信貸將其墊付聯營公司及接受投資公司款項約1,324,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,275,000,000港元)轉歸予授讓財務機構。

財務及利息收入／支出

收入及投資收入包括利息收入。本期間之利息收入為54,400,000港元，較二零零八年六月三十日(92,000,000港元)減少40.9%。

財務費用包括銀行及其他貸款之利息支出、名義利息支出、外幣貸款匯兌差額、安排費用與信貸及承擔費用支出。撇除名義利息，本期間之利息支出為37,600,000港元，較去年同期錄得之利息支出138,200,000港元減少72.8%。利息支出減少主要與本期間利率減低有關。本期間之資本化利息為8,400,000港元，而去年則為25,500,000港元。於回顧期內之平均利率為0.79%(二零零八年：2.61%)，乃以總利息支付除以平均借貸總額得出。

酬金政策、購股權計劃及股份獎勵計劃

於回顧期內，本集團共有僱員291人(截至二零零八年六月三十日止六個月：310人)(不包括受僱於本集團之物業管理公司忠信物業管理有限公司之物業管理員工合共307人(截至二零零八年六月三十日止六個月：294人))。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金及以按市況及個人表現釐定之年終花紅。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。

財務業務回顧 (續)

酬金政策、購股權計劃及股份獎勵計劃 (續)

於二零零九年一月十四日，本公司股東於股東特別大會上採納股份獎勵計劃(「該計劃」)。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，繼續為本集團之營運及發展而努力之長期獎勵。有關該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授出任何股份獎勵。

中國大陸及澳門

本集團於中國大陸之投資為本期間帶來溢利(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)41,300,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：199,700,000港元)。而本集團之投資淨額於二零零九年六月三十日達6,942,500,000港元(二零零八年十二月三十一日：6,877,500,000港元)，分別佔本集團資產總值及本集團資產淨值約12.9%及19.9%。

此外，於二零零九年六月三十日本集團於澳門之投資淨額為1,690,600,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,665,000,000港元)，佔本集團資產總值約3.1%。

上市附屬公司

於期終日，本集團於至祥置業有限公司擁有61.96%權益。

於二零零八年二月五日，本集團收購金匡36.51%股權，因此，本集團持有50.20%金匡股權，金匡遂成為本公司之附屬公司。於二零零九年六月十七日金匡配售完成後，本集團於金匡之間接股權由50.20%下降至41.93%，但由於本集團對金匡之董事會仍具有控制權，並有權管限財務和營運政策，故此金匡仍屬本集團之附屬公司。

物業估值

獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司已就本集團於二零零九年六月三十日持有之投資物業進行物業估值，有關估值乃用於編製二零零九年中中期業績。本集團投資物業之估值為34,824,600,000港元(二零零八年十二月三十一日：30,302,600,000港元)，經作出本期間投資物業之增加及出售之調整後較二零零八年增加9.1%。公平值增加約2,902,500,000港元已計入本期之簡明綜合全面收益報表。本集團亦攤佔本期間聯營公司投資物業之公平值之增加56,900,000港元(已扣除遞延稅項11,200,000港元)。本集團之發展物業及非投資物業乃於財務報表中按成本扣除減值(如有)列賬。成都之發展中投資物業按成本列賬。

結算日後事項

於二零零九年九月二日，本集團與執行董事及執行董事擁有一間公司訂立八份有條件買賣協議出售兩間持有英國物業之公司、三份債券、兩份信貸掛鈎票據及一項衍生金融工具，其估計代價約2,024,000,000港元。

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90.06% (不包括皇室大廈之翻新範圍)。倘撇除非核心物業，出租率則達95.76%。出租率維持高企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較去年同期增長11.59%，租金收入為515,320,000港元，而香港零售及非零售部分之增幅分別為10.72%及20.28%。租金收入總額增加主要由於辦公室物業之高回轉租金比率及購物商場經翻新後獲得之可觀租金比率所致。

於本期間，怡東商場一東角Laforet之所有商舖已全數租出，而銅鑼灣地帶之商舖之平均出租率則約為92.30%。

皇室大廈首階段之翻新工程已於二零零七年第三季竣工，而第二階段之翻新工程亦已於二零零八年三月展開。有關工程包括重新配置地庫至七樓商場之設計，以提供更多不同類型之優質零售商舖和特色食肆、構建一個中庭空間及天幕佈置，以營造一個高級的購物環境。地下和一樓的部分通道及商舖已分別於二零零八年十二月及二零零九年六月重開，預計整個翻新工程將於二零一零年年初完成。翻新後的皇室大廈將更臻完善及具多元化商戶組合。

至於新港中心，整體租金收入較去年同期上升33.76%，而於本期間之平均出租率為96.70%。租金顯著上揚及出租率維持高企反映本集團翻新及重新包裝旗下購物商場策略之成功。為進一步優化三樓之商舖和食肆配置，本集團已計劃為三樓作出改善工程，暫定於二零一零年第二季開始施工。

The ONE (即前尖沙咀東英大廈) 將發展為一幢樓高29層的綜合購物、娛樂及飲食中心，零售面積超過400,000平方呎。該重建項目上蓋結構於二零零九年八月平頂，預計於二零一零年上半年落成，落成後將成為香港最高之同類型綜合中心，並預期會成為尖沙咀一處地標性購物商場。香港鐵路有限公司擬建造一條連接尖沙咀港鐵站至(連同其他出口) The ONE之地下行人隧道，購物人士將可使用該隧道穿梭港鐵車站和The ONE之間，The ONE亦將因此而受惠。繼本集團於二零零九年六月將此重建項目正式命名為The ONE後，前期租賃之宣傳工作亦隨即展開。有關宣傳工作整體反應理想，並接獲多份由準租戶提交之要約。

本集團辦公室物業之出租率於二零零九年上半年均維持於令人滿意之水平。於本期間，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90.59%、98.60%及76.41%，使整體辦公室物業組合出租率達約89.81%。夏慤大廈之出租率下降主要由於受到環球經濟不穩影響，大廈部分主要租客結束其香港業務或縮減辦公室面積所致。

業務回顧 (續)

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。

York Place為一幢位處灣仔的高尚住宅大樓，擁有94個樓面面積約介乎576平方呎至2,037平方呎之單位。截至二零零九年六月三十日，已售出64個單位(其中51個單位確認為銷售，而13個預售單位之相關收入及溢利將於二零零九年下半年確認)，佔單位總數之68.08%。入伙紙已於二零零九年三月取得，成交單位亦於二零零九年五月中交予買家。

i-home為一項與市區重建局進行之合資項目，位於大角咀，為一座單幢式住宅大廈，提供合共182個單位，單位總樓面面積約介乎462平方呎至1,182平方呎不等。政府已分別於二零零九年三月及六月批出入伙紙及滿意紙。自二零零九年三月底首次推售以來，已預售134個單位(相關收入及溢利將於二零零九年下半年確認)，相當於截至二零零九年六月三十日已售出單位總數之73.62%。

MOD 595為另一項與市區重建局進行之合資項目，位於旺角，為一座單幢式住宅大廈，提供合共85個單位，單位總樓面面積約介乎483平方呎至1,188平方呎不等。截至二零零九年六月三十日，共售出98.82%的單位(餘下1個未售出單位)，而所有售出之單位亦已向買家交吉。

尚翹峰(佔87.5%權益)為一個與市區重建局合作位於灣仔太原街合共兩期之重建項目。截至二零零九年六月三十日，第一期項目已售出651個單位，佔單位總數99.85%。第二期將會發展為一個住宅／商業綜合項目，總樓面面積合共約159,700平方呎。其保留灣仔街市核心部分之重建及地基工程正在進行中，並計劃於二零一三年年底竣工。

The Hermitage(佔25%權益)為本集團其中一個位於西九龍填海區的合營發展項目，位於海庭道和海泓道與海庭道交界，目前正進行上蓋工程。The Hermitage將由六座住宅大廈組成，提供合共960個住宅及零售單位，總樓面面積約為1,095,980平方呎。預期整個項目將於二零一零年年底竣工，並計劃於二零零九年下半年推售。

本集團另一個西九龍合營發展項目位於海泓道、欣翔道與友翔道交界(佔15%權益)，現正進行下層結構工程，將建成六幢住宅物業，提供總住宅及零售樓面面積約650,600平方呎。預計整個項目將於二零一一年竣工。

肇輝臺12號新輝大廈為一位於東半山區的豪華住宅項目，該地段屬香港傳統豪宅項目之優越位置。該項目將重建為一座高尚住宅大樓，可提供總住宅樓面面積合共約42,900平方呎。其拆卸工程經已完成，而地盤平整工程亦正在進行中。預期整個項目將於二零一二年年底竣工。

干德道55號(佔70%權益)為一位於中半山的住宅地盤，地盤面積約為36,000平方呎，可提供住宅總樓面面積約87,800平方呎。該地盤將發展為豪宅項目。首階段之地盤平整工程已大致完成。打樁及地基工程預計於二零零九年第三季施工。

業務回顧 (續)

澳門物業發展

本集團計劃將位於澳門氹仔偉龍馬路之地盤(佔70.01%權益)發展為高級住宅項目，總建築面積約5,786,242平方呎(不包括地庫停車場)。該項目由26座住宅大廈組成，並分數期發展。經修改的總綱發展藍圖、首階段的地盤平整及地庫挖掘工程之建議書已遞交予政府審批。

中國大陸物業投資

愛美高大廈位於上海淮海中路，為一幢樓高21層的辦公、商場綜合樓(並設兩層地庫)，建築面積約263,708平方呎。於二零零九年六月之辦公及商場面積出租率，分別為87.06%及70.13%。

北京希爾頓酒店(佔50%權益)，除主樓提供377個房間外，自二零零八年七月開始營運的行政樓亦設有126個房間。由於二零零八年北京奧運後酒店房間供過於求，北京希爾頓酒店於本期間錄得平均入住率49.40%及毛利28,770,000港元。

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，截至二零零九年六月之出租率為97.27%。

深圳羅湖商業城79個零售商舖(總面積約29,000平方呎)，於本期間之平均出租率為89.07%。

中國大陸物業發展

華置•都匯華庭及華置•西錦城為位於成都市錦江區東大街及金牛區迎賓大道之住宅項目，其地盤面積分別約為194,411平方呎及795,625平方呎，相應建築面積約為1,650,000平方呎及3,740,000平方呎。華置•都匯華庭正進行地基工程，項目預計於二零一二年年底竣工。華置•西錦城第一期預計於二零一零年年底竣工，現正處於上蓋建築工程，預計將於二零零九年下半年預售。

華置廣場為位於成都市青羊區太升南路的商住項目，地盤面積約為404,267平方呎，發展規模約3,200,000平方呎。該項目正進行地盤平整工程，預計於二零一四年年中竣工。

位於重慶市江北區華新街街道之商住項目(佔25%權益)處於設計階段，地盤面積約為2,207,546平方呎，建築面積約11,080,000平方呎。

結算日後事項

出售附屬公司及資產

誠如二零零九年九月二日公布，本公司之附屬公司與Wisdom Hero Limited (由劉鑾雄先生(「劉鑾雄先生」)全資擁有之公司)或劉鑾雄先生(視乎情況而定)訂立有條件買賣協議，出售(其中包括)位於英國之物業及若干金融工具，總臨時代價約為2,024,000,000港元。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，上述交易構成本公司之須予披露及關連交易，須待本公司獨立股東批准。

展望

本年度餘下時間仍甚具挑戰性，但有不少正面跡象顯示全球經濟已趨於穩定，逐步復蘇乃指日可待。中國大陸是全球多個強國中率先重踏增長步伐的國家，除非大幅度修改其本身政策，否則中國大陸之住宅物業需求將保持強勁，為本集團之成都項目－華置•西錦城奠定成功之契機。

受惠於低息環境及供應相對短缺，本集團對香港地產市場未來六至十二個月之表現樂觀。與此同時，零售商戶亦已恢復信心，並紛紛物色一些具備優厚營商潛力之商舖。本集團之重建及翻新項目The ONE和皇室大廈將於今次需求反彈中同告受惠。

總括而言，本集團相信集團之物業發展及投資業務均已渡過最艱難時刻，且處於有利位置於今年下半年爭取較大回報。本集團將繼續把握機會，為其於香港及中國大陸的發展項目增加土地儲備。

董事會持續定期留意本公司股價及其相關資產淨值，並會於當股價相對於其資產淨值出現顯著折讓時考慮在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購本公司股份。

董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益

於二零零九年六月三十日，董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部所指的相聯法團）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第352條備存之登記冊所載或根據聯交所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：

I 本公司

董事姓名	所持股份數目	附註	身份	已發行股本百分比
劉鑾雄先生	230,984,820	(1)	信託創立人及受益人	
	<u>1,198,658,948</u>	(2)	信託創立人及受益人	
	<u><u>1,429,643,768</u></u>			71.48%
劉鳴煒 (「劉鳴煒先生」)	230,984,820	(1)	信託受益人	
	<u>1,198,658,948</u>	(2)	信託受益人	
	<u>4,000</u>	(3)	其他權益	
	<u><u>1,429,647,768</u></u>			71.48%

附註：

- (1) 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、劉鳴煒先生及劉鑾雄先生之若干其他家族成員則為該信託之合資格受益人。
- (2) 該等股份由一項單位信託基金持有。劉鑾雄先生為該基金其中一名單位持有人。該單位信託基金之餘下單位由一項酌情信託擁有，劉鑾雄先生為該信託之創立人。劉鳴煒先生及劉鑾雄先生之若干其他家族成員則為該信託之合資格受益人。
- (3) 該等股份乃屬寶詠琴女士（劉鳴煒先生先慈）之遺產，劉鳴煒先生為該遺產之執行人。

董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益 (續)

II 本公司之相聯法團

1. 至祥置業有限公司 (「至祥」)

董事姓名	所持股份數目	附註	身份	已發行股本百分比
劉鑾雄先生	209,931,186	(1)	信託創立人、 信託受益人及 於受控制公司 之權益	61.96%

2. 金匡企業有限公司 (「金匡」)

董事姓名	所持股份數目	附註	身份	已發行股本百分比
劉鑾雄先生	1,018,380,590	(2)	信託創立人、 信託受益人及 於受控制公司 之權益	
	<u>493,678,883</u>	(3)	於受控制公司之權益	
	<u><u>1,512,059,473</u></u>			62.26%

附註：

- (1) 正如上文第1段所披露，劉鑾雄先生因擁有本公司已發行股本中71.48%之權益，故被視為於本公司之間接全資擁有附屬公司Billion Up Limited持有之209,931,186股至祥股份中擁有權益。
- (2) 本公司擁有合共1,018,380,590股金匡股份。正如上文第1段所披露，劉鑾雄先生因擁有本公司已發行股本中71.48%之權益，根據證券及期貨條例被視為於1,018,380,590股金匡股份中擁有權益。
- (3) 該等權益由一間公司所持有，劉鑾雄先生為該公司之唯一最終實益擁有人。

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二零零九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，於二零零九年六月三十日，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，於二零零九年六月三十日，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
GZ Trust Corporation	1,429,643,768	(1)及(2)	信託人、一項信託之受益人及於受控制公司之權益	71.48%
Global King (PTC) Ltd.	1,198,658,948	(1)	信託人	59.93%
Joseph Lau Luen Hung Investments Limited	230,984,820	(2)	實益擁有人	11.54%
Favor Gain Limited （「Favor Gain」）	150,036,697	(3)	實益擁有人	7.50%
劉鑾鴻 （「劉鑾鴻先生」）	150,036,697	(3)	於受控制公司之權益	7.50%

附註：

- (1) GZ Trust Corporation（作為一項酌情信託之信託人）持有一項以Global King (PTC) Ltd.為信託人之單位信託基金之單位，故被視為擁有Global King (PTC) Ltd.所持有之同一批股份之權益。上述股份為上文第I段所披露「董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益」項下劉鑾雄先生及劉鳴煒先生各自之「信託創立人及受益人」及「信託受益人」中所指之同一批1,198,658,948股本公司股份。
- (2) GZ Trust Corporation（作為另一項酌情信託之信託人）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。上述股份為上文第I段所披露「董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益」項下劉鑾雄先生及劉鳴煒先生各自之「信託創立人及受益人」及「信託受益人」中所指之同一批230,984,820股本公司股份。
- (3) 劉鑾鴻先生因擁有Favor Gain之全部已發行股本，故根據證券及期貨條例，彼被視為擁有上述150,036,697股本公司股份之權益。

上述所有權益均為好倉。於二零零九年六月三十日，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

股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）已獲本公司股東於二零零九年一月十四日之股東特別大會上採納。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，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授出任何股份獎勵。

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獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生（「獨立非執行董事」）組成，彼等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

本公司致力維持高水平之企業管治以確保公司更具透明度及保障股東及本公司之整體利益。於本期間，本公司已應用上市規則附錄十四《企業管治常規守則》（「常規守則」）之原則及遵守常規守則之守則條文及若干建議最佳常規（「最佳常規」），惟以下偏離事項除外：—

主席及行政總裁

劉鑾雄先生自二零零六年十二月起同時出任本公司主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）之職。董事會認為此架構將不會損害董事會的權力及權限之平衡。董事會目前由一名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，獨立非執行董事人數佔董事會之 50%，較最佳常規所規定者為高。由獨立非執行董事佔董事會人數之大多數可確保彼等之意見具重大影響力，並反映董事會成員擁有相當之獨立元素。目前，董事會亦相信劉鑾雄先生作為主席及行政總裁之領導下，董事會將可有效作出決策，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。

主席出席股東週年大會

董事會主席劉鑾雄先生因要處理突發事務而未能出席本公司於二零零九年五月二十七日舉行之股東週年大會（「該大會」）。獨立非執行董事以及審核委員會和薪酬委員會主席陳國偉先生被選為該大會主席，以確保與本公司股東於該大會上保持有效的溝通。

證券交易

本公司已採納一套董事進行證券交易守則，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價格敏感資料之有關僱員（「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、出售或贖回本公司上市證券

於本期間內，本公司於聯交所購回合共97,261,000股每股面值0.10港元之普通股，總代價為1,040,214,965港元。所有被購回股份已被註銷。

進行購回之月份	所購回 普通股總數	已付每股 最高價 港元	已付每股 最低價 港元	總代價 港元
二零零九年一月	8,813,000	9.65	8.52	79,731,270
二零零九年二月	14,576,000	9.66	9.04	137,089,570
二零零九年三月	8,717,000	9.46	9.16	81,379,700
二零零九年四月	39,339,500	10.66	9.31	384,069,795
二零零九年五月	6,304,500	12.18	11.52	74,519,420
二零零九年六月	19,511,000	15.04	13.98	283,425,210
	<u>97,261,000</u>			<u>1,040,214,965</u>

董事認為上述股份乃按每股資產淨值之折讓價購回，以致當時已發行股份之每股資產淨值增加。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本期間內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

按上市規則第13.51B(1)條規定就董事資料變動之披露

於二零零九年六月及七月，本公司已就獨立非執行董事及非執行董事（「非執行董事」）之酬金進行年度檢討。

於年度檢討中，經考慮到獨立非執行董事之職務增加、彼等須承擔之責任及參照現時市況後，董事會批准於截至二零零九年十二月三十一日止之財政年度，增加各獨立非執行董事之酬金，由每年200,000港元上調至220,000港元（所有獨立非執行董事均就有關決議放棄投票）。

薪酬委員會考慮到非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士須承擔之責任，批准於截至二零零九年十二月三十一日止之財政年度調整彼等之酬金至每年220,000港元。

致謝

本人謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與各位董事及全體員工的貢獻及竭誠工作表示謝意。

代表董事會
主席
劉鑾雄

香港，二零零九年九月七日