

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：247)

主席報告

本人謹向股東提交中期報告。

中期業績

二零零九年十二月三十一日止六個月(「中期年度」)內，集團錄得未經審核中期股東應佔純利為十八億零二十萬港元，較去年同期之六億七千二百八十萬港元，大幅上升百分之一百六十七點五。中期年度內，若撇除投資物業重估盈餘扣減遞延稅項之六億五千四百九十萬港元，集團之中期基本營運純利為十一億四千五百三十萬港元(二零零八：九億七千三百四十萬港元)。

集團之中期年度營業額為四十四億六千三百五十萬港元。(二零零八：六十二億五千九百三十萬港元)。期內每股盈利為一百二十二點六五仙。(二零零八：四十六點三仙)

未經審核的中期年度業績經由本公司之核數師，德勤·關黃陳方會計師行審閱。集團採納於會計年度生效的《香港財務報告準則》，並以其中適用於本公司的準則而編製。

股息

董事會宣佈於二零一零年四月二十七日派發中期息每股十仙，給予在二零一零年三月二十六日名列於本公司股東名冊之股東。

中期股息將以現金方式派發予股東，惟股東將有權選擇部分或全部收取新發行之股份代替以現金方式收取中期股息。依據此項以股代息計劃所發行之新股，須待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准上市買賣，方可作實。

載有關以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息表格，將約於二零一零年三月三十一日寄予各股東。預期中期股息單及股票將約於二零一零年四月二十七日發送給股東。

業務回顧

信和置業有限公司(「信和置業」)之業務於集團整體業務佔很大比重。於二零零九年十二月三十一日，尖沙咀置業集團有限公司(「本公司」)持有信和置業百分之五十二點零六權益。因此，我們於闡述集團之業務時將集中談論信和置業之業務。

銷售活動

中期年度期內，信和置業附屬項目之物業銷售營業額及收益主要來自出售新項目銀湖·天峰和御園，以及於之前的財政年度落成的御龍山、御凱、海峯和 **One Madison**。

銀湖·天峰乃位於港鐵東鐵延綫之馬鞍山綫烏溪沙站上蓋的商住項目。大廈基座建有公共交通交匯處，並設有提供不同路線的巴士總站、公共小巴士及的士站。項目不但可俯覽西貢優美自然的海濱景色，更可將吐露港、赤門海峽、海星灣保護區和包括八仙嶺及九肚山在內的山巒俊美景觀盡收眼簾。此與別不同的優質物業提供二千一百六十九個住宅單位、約四萬三千平方呎的商舖面積，以及一個面積約三十六萬平方呎的會所。此會所命名「**Palace by the Sea**」，設計靈感揉合了世界級休閒度假勝地之精髓，為住客提供各式各樣的休閒娛樂設施。市場銷售反應熱烈，至今售逾百分之九十二的單位。銀湖·天峰分別於二零零九年七月及十一月獲發「入伙紙」及「滿意紙」。

二零零九年八月，信和置業推售中國福建省廈門市之住宅項目御園。項目提供七十三個豪華住宅單位，並於二零零九年五月落成。市場銷售反應極佳，單位迅速售罄。

除了新項目銀湖·天峰及御園的銷售，信和置業亦繼續推售沙田御龍山、荃灣御凱，以及位於深水埗之海峯和 **One Madison** 各項目的單位應市。市場銷售反應良好，至今分別售逾百分之八十五、百分之九十二、百分之九十八及百分之六十八的單位。

中期年度期內，信和置業完成了兩個項目。這些項目應佔總樓面面積逾二百萬平方呎，詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>集團所佔 樓面面積 (平方呎)</u>
1. 銀湖·天峰 香港新界馬鞍山 烏溪沙站上蓋 西沙路 599 號	住宅/ 商舖	合作發展	1,858,405
2. 中海國際社區 中國四川 成都金牛區 郫縣犀浦鎮	住宅	20%	218,247
			<u>2,076,652</u>

土地儲備

於二零零九年十二月三十一日，信和置業擁有土地儲備應佔總樓面面積約四千三百二十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之六十六點一，商業佔百分之二十三點一，工業佔百分之四點九，停車場佔百分之三點四，以及酒店佔百分之二點五。以土地狀況劃分，發展中之物業為三千零七十萬平方呎，已完成之投資／自用物業為一千零九十萬平方呎及已完成之銷售物業為一百六十萬平方呎。信和置業將繼續於香港及中國內地選擇性地增添土地儲備，以提升其盈利潛力。

中期年度期內，信和置業購入總共三幅主要用作發展住宅的地皮，以及購入一間持有一項投資物業的公司。應佔總樓面面積超過一百六十萬平方呎。相關地皮及信和置業應佔總樓面面積之詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>集團所佔 樓面面積 (平方呎)</u>
1. 香港新界大埔 白石角發展區 D1 地盤 大埔市地段第 200 號	住宅/ 商用	100%	720,757

	<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>集團所佔 樓面面積 (平方呎)</u>
2.	香港新界大埔 白石角發展區 D2 地盤 大埔市地段第 201 號	住宅/ 商用	85%	612,643
3.	香港九龍觀塘 月華街與協和街交界處 重建地盤	住宅	合作發展	232,825
4.	香港輝盛閣國際公寓 香港港島灣仔 莊士敦道 74 – 80 號	住宅/ 商用	100%	58,107
				<u>1,624,332</u>

物業發展

信和置業預期於二零一零年六月三十日止財政年度內將完成共三個項目，應佔總樓面面積逾七十萬平方呎。項目之詳細資料如下：

	<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>集團所佔 樓面面積 (平方呎)</u>
1.	信和廣場 中國福州 五四路 137 號	商用	100%	499,158
2.	承峰 香港新界大埔馬窩 大埔市地段第 179 號	住宅	100%	114,486
3.	新加坡浮爾頓港灣酒店及 Customs House	酒店/ 商用	100%	93,909
				<u>707,553</u>

中期年度完結後，承峰於二零一零年一月二十八日獲香港特區政府屋宇署批出「入伙紙」。此外，新加坡 Customs House 於二零一零年二月十九日獲新加坡建設局批出「臨時入伙紙」。

維持高水平的產品及服務質素是集團項目發展及物業資產管理政策的關鍵所在。信和置業致力提高物業及服務質素，透過嚴謹的品質控制和採用環保設計及設施，全面提升住戶及租客的生活質素。管理層亦十分注重發展項目的環境可持續性，因此信和置業積極推動減少排放二氧化碳、採用更多可持續性原料、實施能源效益設計和規劃，以及使用環保裝置和設備。

租賃活動

中期年度期內，信和置業連同所佔聯營公司之總租金收益為十一億七千五百一十萬港元，較去年同期之十一億一千六百九十萬港元，上升百分之五點二。

近期經濟情況有所改善，消費者信心回升、工資增長，以及中國內地個人遊旅客人數不斷上升均為各商場的人流及消費增長注入動力。於上一個財政年度落成的新商舖物業，包括位於荃灣市中心的荃新天地 2、沙田御龍山之商舖物業、九龍灣國際交易中心和灣仔 The Hennessy，將進一步提升信和置業租金收益及品牌形象。

自二零零九年下半年起，環球經濟出現復甦跡象，營商環境逐步改善。市場對優質寫字樓物業的需求日漸殷切，香港的寫字樓租務市場已重拾升軌。經濟數據顯示全球經濟正逐步恢復動力，企業開始聘請新員工，國企亦再度活躍於香港聯交所，並公開發行新股及在港設立辦事處，寫字樓吸納量隨之攀升。

工業物業方面，香港特區政府在二零零九年施政報告中，提出一籃子方案，旨在釋放舊工業大廈的潛力，為市場帶來正面影響。這些正面影響包括提高工業大廈的使用率、為工業區進行綠化、擴闊租戶組合、鼓勵各界發揮創意，把工業大廈改裝為容納新產業及支持新成立公司的搖籃。信和置業自施政報告宣佈以來，一直對旗下工業物業進行評估，並提升及優化此類物業的用途和價值。

信和置業預期於二零一零年六月三十日止財政年度期內，完成新加坡 Customs House 及福建省省會福州市之信和廣場兩個投資項目。

Customs House 為一幢兩層高的文化建築物，優雅精緻，總樓面面積約一萬四千八百平方呎，是浮爾頓文化區一部份。項目坐落於新加坡世界級商業中心區、藝術、文化及文物海濱地段濱海灣。Customs House 於上世紀六十年代建成，前身是海關人員的

宿舍。大樓是新加坡最早期採用現代化建築風格的建築物，並坐擁濱海灣的臨海景色。它的設計標誌著公共建築物邁向簡約及實用的建築風格。其「煲呔」形狀及突出的壁板為大廈外牆營造立體感，視覺效果獨特。項目預計於二零一零年第二季竣工。租務活動進展良好，大部份的商舖面積已獲承租。Customs House 加上浮爾頓文化區其他部份，包括新加坡浮爾頓酒店(「浮爾頓酒店」)、浮爾頓一號、浮爾頓水船樓、Clifford Pier (已於二零零八年十二月開幕)及浮爾頓海灣酒店(預計於二零一零年第二季落成)和毗鄰濱海灣的景點，相輔相承，勢必可打造成為新加坡其中一個高級旅遊、娛樂及餐飲熱點。

信和廣場位處福州商業中心區的核心地帶，接連多個交通網絡，位置四通八達。大廈毗鄰溫泉公園、西湖公園及福建博物館等當地旅遊熱點，是本地及國際企業理想的辦公地點。大廈樓高二十七層，提供商用面積約四十九萬九千平方呎，其中包括二十三層寫字樓及四層商舖。其 Low-E 中空單元式玻璃幕牆展現了此建築物獨特的風格。至於內部佈局方面，更發揮了善用空間及高度採光的特色，每層提供約一千五百平方米的寫字樓面積，其特高樓層則有效提升空間感及保持空氣流通。花園平台更把信和廣場搖身一變而成為都市綠州。商舖招租正進行中，為銀行及國際消費品牌不二之選。項目預期於二零零九／二零一零年財政年度內竣工。

資產增值措施是集團優化資產、提升價值及租務收益計劃不可或缺之一部份。主要措施包括推行成效顯著的市場及推廣活動、提升服務質素、重新配置大廈的內部佈局，以滿足租戶的需要和確保合適的租戶組合。上述措施旨在為顧客帶來更精彩的購物體驗、確保人流暢旺，同時有助提升信和置業的業績和物業價值，並加強品牌形象。

信和置業亦於旗下租賃物業舉辦藝術教育及推廣活動。其中信和集團「香港藝術」計劃之《玩轉一陣間》展覽，便是在集團旗下的物業內加入藝術元素的最佳例子。該項目不但為香港市民帶來與別不同的藝術活動，更為商場平添創意和趣味。此計劃把荃新天地一間商舖改裝作藝術空間，來自香港插畫師協會的藝術家為商舖改頭換面，製作大型塗鴉及立體作品，表達「玩轉」的主題。信和置業將繼續推出藝術及文化展覽活動，藉以提升香港市民對藝術的認識及興趣，並致力協助建立一個多元化、開放及共融的社會。

截至二零零九年十二月三十一日，信和置業作投資／自用物業應佔總樓面面積約一千零九十萬平方呎。投資物業組合中，商業(商舖及寫字樓)佔百分之六十三點一，工業佔百分之十五，停車場佔百分之十三點四，酒店佔百分之五點八，住宅佔百分之二點七。信和置業預期於未來數年完成應佔總樓面面積約三百萬平方呎之投資物業，將進一步擴闊其經常性收入基礎。

酒店

二零零九年下半年，市場信心逐步改善，商業活動增加，環球經濟有復甦的跡象。根據世界旅遊組織的估計，二零一零年全球外遊旅客人數將有百分之三至四的增長，顯示全球旅遊業及款待業前景向好。值得注意的是，國際貨幣基金組織認為環球經濟復甦速度比預期快，二零一零年經濟將回復正增長。

新加坡浮爾頓酒店

二零零九年，到訪新加坡旅客人數約有九百七十萬人次，帶來約一百二十四億坡元之旅遊收益。新加坡政府自金融危機出現以來，推出措施刺激旅遊業及服務業，有效帶領業界走出困境。

新加坡在發展成為會議、展覽、大型會議及獎勵旅遊(MICE)城市這方面取得優秀成績。二零零九年七月，新加坡更踏入另一個里程碑——連續第二年於國際協會同盟(UIA)2008 環球排名中獲選為「最佳國際會議城市」。浮爾頓酒店將把握良機，投入更多資源吸引會議、展覽、大型會議及獎勵旅遊(MICE)業務。此舉不單提高客房的入住率，更有助提升會議廳租用率及增加餐飲業務的營業額。正值環球經濟好轉之際，聖淘沙名勝世界、環球影城和濱海灣金沙於二零一零年開幕。不斷增加的旅遊景點及旅遊優惠有助提升新加坡的吸引力，新加坡旅遊業及款待業亦將因此受惠。

二零零九年，信和置業致力保持盈利、推行一系列增進營運效率的措施及進一步提升服務質素。二零一零年初，環球經濟有好轉跡象，浮爾頓酒店已作好準備，把握回暖的商業良機。

中期年度期內，浮爾頓酒店榮獲備受讚譽的國際組織及雜誌頒發獎項，表彰其優質服務及推動環保之貢獻，當中包括由《Condé Nast Traveler》雜誌、《機構投資者》雜誌、新加坡國家藝術理事會及 SmartTravelAsia.Com 頒發的多個獎項。

港麗酒店

二零零九年全年訪港旅客人數較二零零八年溫和上升。二零零九年上半年，主要受環球經濟衝擊的影響，訪港旅客人數處於低水平。然而，經濟活動於二零零九年下半年開始回升。二零零九年，訪港旅客總人數達二千九百六十萬人次(二零零八年：二千九百五十萬人次)。商業活動增加，二零零九年十二月於香港舉行的第五屆東亞運動會、香港美酒佳餚節及其他活動均帶動訪港旅客人數增加。二零零九年，中國內地及

其他國家如印度、俄羅斯和中東之整體訪港旅客人數上升。令人鼓舞的是，香港旅遊發展局預計二零一零年訪港旅客人數將逾三千一百一十萬人次。

香港特區政府繼續推出相關政策及改善本港旅遊景點，推廣本港的休閒及商務市場，以提升香港在國際間之吸引力。啓德新郵輪碼頭首個泊位預期於二零一三年中落成，為香港旅遊業展開新一頁。香港旅遊業及郵輪業亦將受惠於中央政府批准內地旅行團經香港到台灣旅遊之新政策。上述所有措施均有助鞏固香港「亞洲盛事之都」的地位。

中期年度期內，港麗酒店的整體經營環境改善，入住率及平均房租均較二零零九年上半年上升。港麗酒店榮獲備受讚譽的國際組織及雜誌頒發多個獎項，表彰其優質服務水平，其中包括由《Condé Nast Traveler》雜誌、《機構投資者》雜誌、《Travel & Leisure US》雜誌、《福布斯》雜誌、Expedia Insiders' Select 及 SmartTravelAsia.Com 頒發的多個獎項。

新酒店

信和置業預計新加坡之浮爾頓港灣酒店將於二零一零年第二季竣工。此獨特豪華的酒店位於濱海灣 Clifford Pier 及 Customs House 之間，是浮爾頓文化區其中一個項目。酒店將提供約一百間客房及套房，坐擁濱海灣一望無際的優美海景、時尚屋頂泳池及酒吧、別緻的城市酒廊，以及充滿魅力的餐廳，饕客可一邊享用美味的高級菜餚，一邊欣賞海灣的壯麗景觀。

香港方面，信和置業正進行改建工程，將西九龍一號銀海項目內部份商舖面積改建為一間擁有約三十二間客房的豪華精品酒店。項目預計於二零一零/二零一一年度完工。

中國內地業務

中央政府公佈，二零零九年下半年中國內地的經濟增長較預期為佳，全年國內生產總值增長達百分之八點七。對於中國內地的經濟發展而言，二零零九年是一個重要的過渡期。中央領導層全力監控經濟情況，並推出平衡經濟的調控措施，讓消費主導及出口主導經濟增長之模式得以並存。此經濟模式將為中國內地帶來更穩定、更協調及可持續的發展前景。

中國經濟轉向更平衡的增長結構，將有助其走出環球金融危機所帶來的困境，亦有助凝聚作為經濟增長引擎之中國及其他區內國家的共同發展。除此之外，這將會促進更多商機及營造良好氣氛。

中央政府深思熟慮及審慎地推出多項措施，展示了其對環球金融危機的充分了解及糾正經濟發展不平衡的深度，其中的微調政策亦發揮了功效。貨幣政策方面，政府重申維持健全金融體系之重要方針。鼓勵內需政策將確保更平衡的經濟增長。二零一零年一月，國務院發出「國十一條」，確保樓市健康平穩發展，讓更多市民擁有自住房屋，同時要求嚴格執行有關法例及政策。

長期而言，國內增長潛力龐大，是集團一個重要的市場。中國雖然面對一些短期經濟調整，但管理層深信其經濟增長將可持續。中國內地自八十年代起的經濟增長為國家創造財富及外匯儲備。多年來的基建發展提升了各城市之間及市內的道路連接網絡。隨著富裕家庭數量上升，對優質生活和房屋的需求增加，生活水平亦相應提高。中央政府近年重組經濟結構，將可建立一套更具彈性的系統以抵禦外來的衝擊。

多年來，深圳香蜜湖一號、成都中海國際社區、廣州雍翠雅園、廈門之金龍花園、雅麗閣及御園等住宅項目圓滿落成及成功銷售，為信和置業在中國內地的地產發展奠下穩健基石。信和置業亦持有上海來福士廣場的權益，該項目位處上海黃浦區的商業中心位置，提供寫字樓及商舖面積。此項目是信和置業進軍上海這大都會及金融中心之踏腳石，為信和置業在中國內地物業發展及投資方面奠定根基，確保信和置業具有良好的執行能力。

於二零零九年十二月三十一日，信和置業在中國內地包括上海、重慶、成都、廣州、廈門、福州和漳州之土地儲備應佔總樓面面積共二千六百六十萬平方呎，其中二千六百萬平方呎為發展中物業，餘下為已完成之投資及銷售物業。約百分之八十八的中國內地發展中物業是住宅項目，其餘是商用項目。增添土地儲備方面，信和置業認為中國市場對其長期增長十分重要。隨著現存項目逐步銷售，信和置業將繼續於中國內地吸納土地。管理層將繼續積極在經濟基礎穩健之城市物色合適商機，為股東帶來理想回報。

信和置業將於未來數年陸續推出多個住宅項目。這些項目包括位於福建省廈門市的信和·上築、湖畔廣場及中央廣場。而成都、重慶及福建漳州市發展項目亦正規劃中，預計會分階段完成。其中成都成華區項目將預計於二零一零年開始動工，重慶地皮預期於二零一零/二零一一財政年度動工。信和置業預期未來數年將有更多收益來自中國內地項目。

信和置業在中國內地的物業發展方面採取專注的策略，大部份地皮用作發展住宅物業出售。商用部份主要保留作投資用途。管理層積極物色能為股東們帶來理想回報的地皮。信和置業運用在香港及新加坡建立的雄厚實力及品牌效應，於中國內地開拓物業發展的市場，致力成為顧客之首選。信和置業的宗旨是興建優質物業及提供專業管理服務，這是讓顧客稱心滿意的主要元素。我們矢志將此優良服務宗旨延伸至中國內地市場。

除上述事項外，其他資料對比二零零九年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

財務

於二零零九年十二月三十一日，資本負債比率按總債項與資產總值比率計算，約為百分之二十點五。集團貸款總額其中百分之二十點二在一年內償還，百分之五十七點四在一至兩年內償還，百分之二十二點四則於二至五年內償還。此外，集團包括所佔聯營公司擁有現金資源約一百五十一億五千零八十萬港元，其中包括手頭現金約六十二億一千七百五十萬港元及可動用之未提取信貸額約八十九億三千三百三十萬港元。所有手頭現金為信譽良好之銀行存款。

中期年度期內，集團在外匯貸款及資本結構上並沒有錄得重大轉變，外匯風險亦維持於低水平。集團借貸以浮息為基礎。集團維持一向審慎及健全的財務管理制度，並沒有參與任何關於衍生工具之買賣及／或任何形式之累積認購期權合約、掉期買賣及期權。

企業管治

集團十分重視企業誠信、商業道德操守及良好管治。為實現企業管治最佳守則，集團成立了審核委員會、遵守規章委員會及薪酬委員會。集團將繼續維持高透明度，並透過不同的渠道，包括巡迴推介、投資者研討會、業績簡報、實地考察及集團網頁發佈集團的最新動向和資訊，與各投資者和股東保持良好溝通。

顧客服務

信和置業致力興建優質物業。為維持信和置業提升顧客滿意度之承諾，信和置業確保以最佳的設計概念及建材，以及符合環保原則，作為新發展項目的必備元素。管理層亦定期監察各物業，謀求不斷改進，及維持信和置業擁有高質素服務水平的聲譽。

企業社會責任

信和置業秉承良好企業公民精神，多年來積極參與各項社區關懷活動、義工服務、環保活動、藝術及文化活動，以及提升員工團隊精神的活動。

社區服務

信和置業積極參與各項社區服務，並盡量扶助弱勢社群。二零零九年一月，信和置業推出「童心看世界」社區關懷計劃，帶領約五百名基層小朋友參與一系列豐富生命的體驗活動，當中包括由專業足球員帶領的足球訓練、藝術社區創作、舞台劇工作坊、「巨型戶外益智遊戲日」、戶外體驗營，以及最近舉辦的影子偶工作坊。

信和置業是香港公益金、樂施會、香港小童群益會、香港聖公會聖基道兒童院、救世軍、香港基督教服務處和匡智會的熱心支持者。信和置業積極贊助及參與多項慈善活動如「匡智競步上雲霄」、「苗圃挑戰 12 小時慈善越野馬拉松 2009」、「信和團隊挑戰 36」及「樂施毅行者」。

信和置業亦透過熱心公益的「信和友心人」義工隊，向有需要人士傳遞愛與關懷的信息。義工隊與寰宇希望、香港家庭福利會、香港聖公會麥理浩夫人中心及聖雅各群福會等不同慈善團體緊密合作，為基層兒童舉行生日派對及舉辦藝術工作坊。二零零九年九月，在第十屆「月餅代表我的心」活動中，「信和友心人」與「信和之友」組成義工隊，與逾二百三十名長者一起預早慶祝中秋節。信和置業亦於二零零九年十月進行了大規模的海岸公園清潔行動，回復沙洲及龍鼓洲海岸公園海灘原貌。活動得到來自「信和友心人」、「信和之友」及其他社福機構逾二百五十名義工支持。為了提供專業的義工服務，「信和友心人」定期舉辦不同類型的工作坊，以提升義工隊的服務技巧。信和置業於二零零八/零九年度榮獲香港社會服務聯會頒發五年 Plus「商界展關懷」標誌。

環境保護

信和置業投放大量資源，把環保綠化概念引入物業中，包括透過考慮周詳的建築計劃、節約能源和各項管理措施。信和置業是其中一間率先成為由環境局於二零零八年七月推出之「碳審計·綠色機構」的企業，承諾為旗下建築物進行和協助進行定期碳審計。

信和置業綜合物業管理服務機構信和管業優勢，包括信和物業管理有限公司(「信和物管」)、信和護衛有限公司(「信和護衛」)、恒毅清潔服務有限公司(「恒毅清潔」)及信和停車場管理有限公司(「信和停車場」)，深明推動環境保護的重要性。在物業管理方面，環保措施可分為以下幾個類別，包括已使用物料及廢棄物處理、減少製造廢棄物、減少溫室氣體排放及碳足跡、大自然保育、園林景觀美化及推動健康生活態度。信和管業優勢矢志為香港建設可持續環境出一分力。

信和管業優勢每年都會定期推出各類推廣環保的活動。信和管業優勢主動於集團旗下管理物業回收煮食油，用作生產生物柴油。計劃有助減少碳足跡。為支持政府推出的塑膠購物袋環保徵費計劃，信和管業優勢繼於旗下商場推出「七月七日起，日日無膠袋行動」，再

於旗下商場提倡「減少雨傘膠袋計劃」，在商場加裝雨傘架及提供由環保物料製成的雨傘膠袋，更特派信和管業優勢職員於商場出入口為顧客抹乾雨傘。此外，為響應使用節能汽車的趨勢及保護環境，信和管業優勢向駕駛環保汽車人士提供各類優惠。

信和管業優勢深明為住戶保持環境清潔衛生的重要性。信和管業優勢主動提高住戶的環保及清潔衛生意識，舉辦了「信和清潔學堂一家居環保清潔系列」，由恒毅清潔資深導師向住戶提供全面的家居清潔知識。課程重點教授環保家居清潔技巧及相關安全知識。

中期年度期內及於二零一零月一月，信和管業優勢獲多個不同組織包括政府部門、專業團體及社區組織頒發獎項，表彰其優質服務水平，以及對致力推動節能、環境保護和優質管理的貢獻。主要獎項包括：

- 獲香港品牌發展局及中華香港廠商聯合會頒發「香港名牌」
- 獲 Enterprise Asia 頒發「亞洲企業社會責任獎 2009 - 環保企業領袖獎」
- 獲香港社會服務聯會頒發「傑出伙伴合作計劃獎」
- 獲社會福利署頒發「最高服務時數獎」

信和置業亦熱心向青少年推廣綠色生活。二零零九年十月，信和置業舉辦一年一度之環保教育計劃「信和有機之旅」，邀請全港中小學生免費參觀有機農莊，認識有機生活。與此同時，信和置業亦舉辦「有機生活創作比賽」，鼓勵學生發揮創意，嘗試把農耕體驗應用在日常生活中。過去三年，已有超過二萬五千名中小學生從中受惠。

藝術及文化活動

信和置業深信藝術及文化能夠提升生活質素、發揮創造力及加深市民對藝術及文化的了解和欣賞，於二零零六年推出「香港藝術」計劃，為本地藝術家提供一個展示作品及與公眾交流的平台，加深公眾對藝術的認識及欣賞，把藝術帶進日常生活中。

信和置業於旗下物業開設公眾藝廊，包括在中環廣場和中港城的大堂，以及奧海城的「OC 藝廊」。除了提供免費場地，信和集團「香港藝術」計劃更提供專業協助如策展、宣傳推廣和佈展設計及施工服務。信和置業亦會利用豐富的宣傳經驗及廣泛的網絡，協助宣傳及推廣展覽活動。

信和集團「香港藝術」亦著重藝術教育，積極舉辦多元化的教育活動，如工作坊、講座及導賞等，以吸引參觀者及加強公眾對藝術的認識。

信和置業「香港藝術」至今已舉辦了逾八十五個展覽及藝術活動，包括各類型藝術創作如繪畫、裝置藝術、雕塑、攝影及插畫。當中矚目的展覽包括「藝遊中港城」系列、《岸》國際文學與視藝展暨慈善義賣，以及荃新天地藝術項目：「玩轉一陣間 - 23 位本地插畫師聯展」，透過在香港這個繁忙大都會注入藝術元素，為公眾帶來各種不同的體驗。

除了展覽外，信和集團「香港藝術」計劃亦贊助香港主要的藝術活動。自二零零七年起，信和置業成為「伙炭藝術工作室開放計劃」之主要贊助商。此每年一度的計劃讓大眾有機會參觀藝術工作者的工作室，認識他們的創作環境及成果。二零零九年之「伙炭」計劃為歷屆規模之冠，逾一百八十名藝術工作者參與，兩星期錄得有破紀錄的八千名參觀者，反應熱烈。信和置業亦積極贊助國際著名藝術家及各藝術團體的表演，其中包括香港中文大學多個展覽、香港浸會大學視覺藝術院畢業展、西九龍文化區之藝術貨櫃啓航展覽「美麗旅程·美麗世界」、由南華早報及香港電台第三台合辦，每年一度之「愛心聖誕大行動」，以及多個國際知名音樂家的精彩表演，包括 2009 香港藝術節之柏林德意志交響樂團、「傑出青少年音樂家大獎 2008」比賽及由通利音樂基金舉辦之音樂會。除此以外，我們亦為亞洲藝術文獻庫、香港歌劇院及亞洲青年管弦樂團提供場地贊助。

二零零九年，香港藝術發展局第二度頒發年度「香港藝術發展獎」之「藝術贊助獎」及首次頒發「藝術推廣獎」予「香港藝術」計劃，以嘉許集團在香港文化藝術界的傑出貢獻。

員工活動

信和置業除了提供專業培訓及個人成長機會，以發揮員工的個人潛能，同時十分關注員工之身心健康，透過各類比賽和運動建立團隊精神及協助員工達至生活與工作平衡。近期參與的活動包括「匡智競步上雲霄」、「苗圃挑戰 12 小時慈善越野馬拉松 2009」、「信和團隊挑戰 36」及「樂施毅行者」。

展望

二零零八年下半年，各國政府為應付金融危機，史無前例合作推出刺激經濟措施，措施已初見成效，經濟亦出現復甦跡象。經濟數據顯示環球經濟正逐步復元。美國方面，耐用品訂單增加、製造業正在擴張、就業市場有所改善、消費者信心逐步增強、住戶消費開支上升，以及金融市場情況對經濟增長起到更大的支持作用。這是重要的好轉跡象，加上中國內地經濟同時增長，香港將因此受惠。雖然仍有一些經濟問題尚待處理，但良好經濟勢頭已逐步形成，並開始恢復增長動力。

中國中央政府近期的調控經濟政策，包括調節土地供應及推出為加強對地產市場監控的「國十一條」，對保持樓市長遠健康及穩固發展有正面作用。中央政府亦訂定了將國家轉向更平衡的經濟結構政策。各地方政府為響應中央政府提出的方針，通力合作，展示了良

好的領導才能及政府官員對追求可持續經濟發展的決心。中長期而言，這些對維持樓市健康增長十分重要，亦可讓更多市民能置業安居。

一九九七年下半年之亞洲金融風暴為香港市民及企業上了重要的一課。有賴年來累積的相關經驗，香港市民及企業普遍對處理金融及商業風險更趨審慎，同時香港的金融系統在二零零八年之金融危機中仍然站立得穩。香港的銀行在風險管理及監控方面嚴守法紀。他們的資本充裕，風險控制得宜，按揭借貸亦甚為審慎。香港企業，尤其是地產發展商的財政十分穩健，資本負債比率維持健康水平。香港特區政府在制定針對性及解決主要經濟問題之政策目標方面經驗豐富。透過一些半官方組織如市區重建局及香港鐵路有限公司調節土地供應和加快住宅地皮推出市場之政策受到廣泛認同，對於維持需求及供應平衡十分重要。至於其提高銷售住宅項目透明度的政策亦有助良好管理，讓顧客得以受惠。近期發展商對土地拍賣及投標的反應，以及令人鼓舞的賣地結果，可見香港樓市前景樂觀。

在中央政府及香港特區政府的經濟支持下，加上環球經濟環境改善，香港經濟於二零零九年第四季重拾升勢。失業率由二零零九年六月至八月的百分之五點四，下降至二零零九年十一月至二零一零年一月的百分之四點九。二零零九年第四季之本地生產總值增長百分之二點六，預計二零一零年全年本地生產總值將有百分之四至五的增長。股票市場回復動力，期內有多隻重要新股在香港上市，進一步鞏固香港作為區內主要的國際金融中心的地位。基建方面，啓德新郵輪碼頭首個泊位預計將於二零一三年年中啓用，為香港經濟掀開新的一頁。長遠而言，廣深港高速鐵路香港段將進一步加強中國內地與香港之間的經濟聯繫，亦將為香港製造更多商機。

二零零九年，香港住宅物業市場受到支持，一手及二手樓宇買賣成交較二零零八年明顯活躍。主要原因包括穩健的基本市場因素，以及優質住宅物業增加，吸引了更多潛在買家換樓，以改善居住環境。按揭貸款率低企、按揭貸款優惠湧現、家庭結構轉變引起強大需求、出生數字上升、就業前景改善以及內地買家對本港住宅物業興趣日濃，均利好住宅物業市場。除本地置業者對優質物業之需求甚殷外，國企來港設立辦事處，以及國內商家和專才來港發展，都有助刺激本港物業需求。

隨著環球經濟環境改善，集團將繼續謹慎而睿智地迎接市場良機，以期達至最佳的盈利前景，提高集團產品及服務質素，為顧客提供更優質的生活及卓越服務。集團財政狀況穩健，流動資金充裕，管理層將繼續為股東們增值。集團亦將繼續一貫政策，選擇性地於香港及中國內地添置土地，以提升收益和利潤。物業發展及管理方面，集團將繼續為項目加入更多環保元素及措施，例如減少排放溫室氣體，使住戶及租戶享有一個更舒適、更健康的生活環境。董事會對集團的中長期發展前景充滿信心。

悼辭

香港信和集團(包括尖沙咀置業集團有限公司)及新加坡遠東機構的創辦人先父黃廷方先生於二零一零年二月二日安詳辭世，享壽八十二歲。管理層及公司上下員工對此深感哀痛。先父以其真知灼見及奮進精神，帶領信和集團不斷發展，成為具規模的企業。先父對工作及地產行業的熱忱將繼續激勵我們，我們將永遠深切懷念他。

員工與管理層

本人謹藉此機會代表董事會，感謝各員工對集團的承擔、貢獻及支持。本人亦對董事會同寅的指導及睿智建議，謹致謝意。

主席
黃志祥

香港，二零一零年二月二十五日



尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：247)

中期業績

本集團截至二零零九年十二月三十一日止六個月之未經審核業績如下：

綜合收益表

	附註	六個月止	
		二零零九年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
營業額	2	4,463,540,904	6,259,359,088
銷售成本		(1,446,708,244)	(1,561,214,274)
直接費用		(626,423,187)	(715,544,065)
		<u>2,390,409,473</u>	<u>3,982,600,749</u>
其他收益		124,820,817	81,976,817
投資物業公平值增加(減少)		1,279,972,185	(25,596,159)
買賣證券公平值增加(減少)		249,378,451	(741,925,434)
出售可供出售之投資之虧損		-	(25,097,108)
可供出售之投資之減值虧損		-	(190,000,000)
其他利益及虧損	3	-	88,377,862
行政費用		(324,764,845)	(460,251,341)
財務收益		<u>75,537,748</u>	<u>133,522,840</u>
財務成本		<u>(156,003,512)</u>	<u>(375,826,082)</u>
財務成本扣除財務收益		(80,465,764)	(242,303,242)
應佔聯營公司業績	4	<u>414,309,048</u>	<u>(361,505,248)</u>
除稅前溢利	5	4,053,659,365	2,106,276,896
所得稅項	6	<u>(616,052,652)</u>	<u>(438,688,038)</u>
期內溢利		<u><u>3,437,606,713</u></u>	<u><u>1,667,588,858</u></u>
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		1,800,222,901	672,847,602
非控股權益		<u>1,637,383,812</u>	<u>994,741,256</u>
		<u><u>3,437,606,713</u></u>	<u><u>1,667,588,858</u></u>
中期股息每股 10 港仙 (二零零八年：10 港仙)		<u>147,727,050</u>	<u>146,553,967</u>
每股盈利 - 基本	7	<u>122.65 仙</u>	<u>46.30 仙</u>

綜合全面收益表

	六個月止	
	二零零九年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
期內溢利	<u>3,437,606,713</u>	<u>1,667,588,858</u>
其他全面收益（支出）		
可供出售之投資公平值變動之收益（虧損）	231,003,171	(500,070,599)
換算海外地區業務賬目至呈列貨幣之匯兌 差額	51,620,890	(55,376,969)
可供出售之投資之減值虧損轉撥至收益表	-	190,000,000
於出售可供出售之投資時重新分類之調整	-	24,921,186
期內其他全面收益（支出）	<u>282,624,061</u>	<u>(340,526,382)</u>
期內全面收益總額	<u>3,720,230,774</u>	<u>1,327,062,476</u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	1,951,930,807	474,128,642
非控股權益	1,768,299,967	852,933,834
	<u>3,720,230,774</u>	<u>1,327,062,476</u>

綜合財務狀況表
於二零零九年十二月三十一日

	二零零九年 十二月三十一日 附註 港元 (未經審核)	二零零九年 六月三十日 港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	39,866,157,028	37,557,672,042
酒店物業	892,261,429	866,755,233
物業、廠房及設備	98,521,416	86,751,076
商譽	739,233,918	739,233,918
預付土地租賃款項 — 非流動	437,899,018	425,296,321
投資聯營公司權益	5,632,657,625	5,354,226,247
投資共同控制實體權益	33,012,469	-
可供出售之投資	1,394,290,295	1,155,635,282
借予聯營公司款項	11,978,814,610	11,649,449,516
借予共同控制實體款項	1,635,548,532	-
借予被投資公司款項	16,218,107	18,114,871
應收遠期貸款	53,524,365	63,540,544
	<u>62,778,138,812</u>	<u>57,916,675,050</u>
流動資產		
發展中物業	11,590,043,051	18,521,080,429
未售樓宇存貨	2,231,821,994	2,783,127,944
酒店存貨	22,465,767	21,594,351
預付土地租賃款項 — 流動	5,091,856	4,916,722
買賣證券	2,011,886,887	1,745,362,214
應收聯營公司款項	355,551,941	430,971,757
應收賬款及其他應收	8 1,549,981,223	1,482,914,200
應收遠期貸款之本期部分	3,673,142	3,936,331
可收回稅款	146,340,265	144,414,012
有限制銀行存款	587,971,056	364,430,266
定期存款、銀行存款及現金	5,286,781,211	7,829,850,333
	<u>23,791,608,393</u>	<u>33,332,598,559</u>
流動負債		
應付賬款及其他應付	9 3,414,427,068	4,575,185,579
應付聯營公司款項	527,795,603	505,399,107
應付稅項	873,912,906	788,472,934
遠期銀行借貸之本期部分	281,161,101	227,926,231
銀行貸款 — 有抵押	2,021,868,584	7,968,796,853
— 無抵押	699,491,433	1,198,662,306
其他貸款 — 有抵押	414,338,361	593,745,181
— 無抵押	164,567,977	53,956,405
財務擔保合約 — 流動	7,571,894	7,579,573
	<u>8,405,134,927</u>	<u>15,919,724,169</u>
流動資產淨額	<u>15,386,473,466</u>	<u>17,412,874,390</u>
資產總值減流動負債	<u>78,164,612,278</u>	<u>75,329,549,440</u>

綜合財務狀況表 — 續
於二零零九年十二月三十一日

	二零零九年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零零九年 六月三十日 港元 (經審核)
資本及儲備		
股本	295,454,099	293,220,023
股份溢價及儲備	27,782,896,308	25,949,725,481
本公司擁有人應佔權益	<u>28,078,350,407</u>	<u>26,242,945,504</u>
非控股權益	<u>30,473,142,932</u>	<u>29,403,898,799</u>
股東權益總額	<u>58,551,493,339</u>	<u>55,646,844,303</u>
非流動負債		
遠期銀行借貸		
— 到期日超過一年	10,503,497,675	11,021,483,445
其他貸款		
— 到期日超過一年	3,675,222,498	3,557,469,697
財務擔保合約 — 非流動	5,063,028	8,866,002
遞延稅項	3,315,627,206	3,025,572,478
聯營公司提供之借款	2,091,992,536	2,067,188,354
非控股權益提供之借款	21,715,996	2,125,161
	<u>19,613,118,939</u>	<u>19,682,705,137</u>
	<u>78,164,612,278</u>	<u>75,329,549,440</u>

附註：

1. 編製基準

本未經審核中期財務報告書乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 16 內適用之披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第 34 號 *中期財務報告* 之規定編製。

除以下概述外，編製此未經審核中期財務報告書所採納會計政策與截至二零零九年六月三十日止年度本集團之財務報告書所採納均屬一致。

本中期年度內，本集團應用以下由香港會計師公會頒佈之新及經修訂準則、修訂及詮釋（「新及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第 1 號（二零零七年經修訂）	財務報告書之呈列
香港會計準則第 23 號（二零零七年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第 27 號（二零零八年經修訂）	綜合及獨立財務報告書
香港會計準則第 32 號及第 1 號（修訂）	可沽售金融工具及清盤時之責任
香港會計準則第 39 號（修訂）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 27 號（修訂）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第 2 號（修訂）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第 3 號（二零零八年經修訂）	業務合併
香港財務報告準則第 7 號（修訂）	有關金融工具披露之改進
香港財務報告準則第 8 號	營運分部
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）— 詮釋第 15 號	房地產建築協議
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）— 詮釋第 16 號	海外業務投資淨額對沖
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）— 詮釋第 17 號	向擁有人分派非現金資產
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）— 詮釋第 18 號	來自客戶之資產轉讓
香港財務報告準則（修訂）	於二零零八年頒佈對香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則（修訂）	就修訂香港財務報告準則第 2 號、香港會計準則第 38 號、香港會計準則第 39 號第 80 段、香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）— 詮釋第 9 號及香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）— 詮釋第 16 號於二零零九年頒佈對香港財務報告準則之改進

除以下概述外，採納此等新及經修訂香港財務報告準則對本集團之財務報告書並無重大影響。

香港會計準則第 1 號（二零零七年經修訂）*財務報告書之呈列*

香港會計準則第 1 號（二零零七年經修訂）引入若干詞彙變動（包括修訂財務報告書內之標題），及導致若干呈列與披露上之變動。

1. 編製基準 – 續

香港會計準則第 40 號投資物業之修訂

作為 二零零八年香港財務報告準則之改進 其中一部分，香港會計準則第 40 號已經修訂，使其範圍包括日後用作投資物業之興建中或發展中物業，並規定上述物業按公平值計算（倘使用公平值模式計算及物業之公平值能可靠釐定）。過往，興建中投資物業之租賃土地及樓宇部分以發展中物業入賬。本集團之投資物業已採用公平值模式入賬。本集團已根據相關過渡條文，由二零零九年七月一日起開始應用香港會計準則第 40 號之修訂。應用此修訂導致本集團之興建中投資物業（包括租賃土地及樓宇部分）於二零零九年七月一日之賬面值 348,901,030 港元被重新分類為投資物業，並於二零零九年十二月三十一日按其公平值計算，該公平值收益為 305,780,016 港元及相關遞延稅項支出為 93,468,120 港元。於二零零九年十二月三十一日，應用此修訂之影響導致發展中物業減少 403,356,507 港元、投資物業增加 707,945,050 港元、遞延稅項負債增加 93,468,120 港元及本期溢利與保留溢利增加 212,311,896 港元。

香港會計準則第 27 號（二零零八年經修訂）綜合及獨立財務報告書

有關香港會計準則第 27 號（二零零八年經修訂）對本集團於附屬公司所擁有權益變動會導致本集團之會計政策改變。本集團已根據相關過渡條文，由二零零九年七月一日生效之日後開始應用於附屬公司所擁有權益變動之新會計政策。

以往期間，由於香港財務報告準則不存在明確規定，現有附屬公司之權益增加與收購附屬公司於處理商譽或廉價購買收益之處理方法相同（按適用）。不管是否因出售導致本集團於現有附屬公司之權益減少而失去該附屬公司之控制權，所收取代價與應佔出售淨資產賬面值之差額確認於損益中。

根據香港會計準則第 27 號（二零零八年經修訂），就本集團因增加或減少附屬公司之權益而並無失去該附屬公司之控制權均在權益及應佔本公司擁有人中處理，對商譽或損益並無造成影響。若因交易、事件或其他情況導致失去附屬公司之控制權，本集團根據香港會計準則第 27 號（二零零八年經修訂）之規定需按所有資產、負債及非控股權益之賬面值剔除確認。任何有關前附屬公司之保留權益於失去控制權當日以公平值確認，所產生之收益或虧損確認於損益中。

採納香港會計準則第 27 號（二零零八年經修訂）對本集團於本期內被視為收購一上市附屬公司額外權益之入賬方法造成影響。特別地，政策變動導致 46,405,427 港元直接確認於權益中而不在商譽中。

1. 編製基準 — 續

香港財務報告準則第 8 號 營運分部

香港財務報告準則第 8 號為一項披露準則，並無導致本集團之可呈報之分部重新劃分及對本集團呈報之業績或財務狀況並無影響。

此外，本集團於本中期年度內已應用對共同控制實體之會計政策。

共同控制實體

合資協議以涉及成立獨立實體，該獨立實體之合資者共同控制該實體之經濟活動被稱為共同控制實體。

共同控制實體之業績及資產與負債均採用會計權益法計入財務報告書內。根據權益法，於共同控制實體之投資以成本值列賬於財務狀況表內，並就本集團應佔共同控制實體收購後之淨資產值（扣減任何已識別之減值虧損）作出調整。倘本集團應佔共同控制實體之虧損相等於或超過其於該共同控制實體之權益（包括實質上構成本集團於該共同控制實體淨投資之任何長期權益），則本集團會終止確認其應佔進一步之虧損。如本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制實體支付款項，則就額外應佔之虧損作出撥備及確認負債。

2. 分部資料

本集團自二零零九年七月一日起採納香港財務報告準則第 8 號 *營運分部*。香港財務報告準則第 8 號為一項披露準則，規定將營運分部按本集團分類之內部報告為基準識別，該等內部報告由主要營運決策者就評估其表現及分配資源而定期審閱。相對而言，前香港會計準則第 14 號 *分部報告* 則規定實體採用風險及回報方法劃分兩組分部（業務及地區）。過往，本集團之主要呈報形式為業務分部。相對於根據香港會計準則第 14 號所釐定主要可呈報分部而言，應用香港財務報告準則第 8 號並無導致本集團之可呈報分部重新劃分。本集團之營運分部呈報為五個營運分區 — 物業、物業管理及其他服務、酒店經營、證券投資及財務。然而，分部收入之計算基準則有所變動，已包括本集團應佔聯營公司之分部收入及取消內部分部銷售之披露。對於分部損益，其計算基準則有所變動，已包括本集團應佔聯營公司之分部業績及不包括投資物業與買賣證券公平值之變動、出售可供出售之投資之虧損及可供出售之投資之減值虧損。

有關上述分部資料呈報如下。於過往期間呈報之款項已遵照香港財務報告準則第 8 號之規定重列。

於審閱期內，本集團之收益及業績按營運分部分析如下：

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

	本公司及其附屬公司		聯營公司		合併收入 港元	綜合業績 港元
	分部收入 港元	分部業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元		
物業						
物業銷售/項目收入	2,902,590,169	1,319,794,709	136,686,788	16,986,680	3,039,276,957	1,336,781,389
物業租賃	956,368,574	809,824,290	246,609,916	197,270,142	1,202,978,490	1,007,094,432
	<u>3,858,958,743</u>	<u>2,129,618,999</u>	<u>383,296,704</u>	<u>214,256,822</u>	<u>4,242,255,447</u>	<u>2,343,875,821</u>
物業管理及其他服務	337,115,488	54,514,961	31,577,372	3,858,926	368,692,860	58,373,887
酒店經營	217,310,637	67,008,067	94,173,300	31,464,510	311,483,937	98,472,577
證券投資	49,331,199	48,805,186	1,950	(96,176)	49,333,149	48,709,010
財務	824,837	824,837	74,161	61,055	898,998	885,892
	<u>4,463,540,904</u>	<u>2,300,772,050</u>	<u>509,123,487</u>	<u>249,545,137</u>	<u>4,972,664,391</u>	<u>2,550,317,187</u>

2. 分部資料 — 續

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

	本公司及其附屬公司		聯營公司		合併收入 港元	綜合業績 港元
	分部收入 港元	分部業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元		
物業						
物業銷售	4,752,080,984	2,821,360,760	82,517,261	30,861,711	4,834,598,245	2,852,222,471
物業租賃	899,865,763	745,654,445	245,652,056	188,276,205	1,145,517,819	933,930,650
	<u>5,651,946,747</u>	<u>3,567,015,205</u>	<u>328,169,317</u>	<u>219,137,916</u>	<u>5,980,116,064</u>	<u>3,786,153,121</u>
物業管理及其他服務	297,344,731	38,801,333	30,534,376	2,301,194	327,879,107	41,102,527
酒店經營	254,497,554	88,671,246	102,617,100	29,613,423	357,114,654	118,284,669
證券投資	53,832,845	53,779,233	1,950	(232,779)	53,834,795	53,546,454
財務	1,737,211	1,737,211	253,677	245,375	1,990,888	1,982,586
	<u>6,259,359,088</u>	<u>3,750,004,228</u>	<u>461,576,420</u>	<u>251,065,129</u>	<u>6,720,935,508</u>	<u>4,001,069,357</u>

分部業績乃指各分部所賺取之溢利，並無分配其他收益、其他利益及虧損、企業支出、投資物業及買賣證券公平值之變動、出售可供出售之投資之虧損、可供出售之投資之減值虧損及財務成本扣除財務收益。分部所賺取之溢利亦包括本集團應佔聯營公司之業績，並無分配投資物業公平值之變動、財務成本扣除財務收益及所得稅。此乃就資源分配與評估表現向主要營運決策者呈報之計算準則。

除稅前溢利之對賬

	六個月止	
	二零零九年 十二月三十一日 港元	二零零八年 十二月三十一日 港元
可呈報分部之溢利總額	2,550,317,187	4,001,069,357
其他收益	124,820,817	81,976,817
未分配其他利益及虧損	-	88,377,862
未分配企業支出	(235,127,422)	(227,654,820)
投資物業公平值增加(減少)	1,279,972,185	(25,596,159)
買賣證券公平值增加(減少)	249,378,451	(741,925,434)
出售可供出售之投資之虧損	-	(25,097,108)
可供出售之投資之減值虧損	-	(190,000,000)
財務成本扣除財務收益	(80,465,764)	(242,303,242)
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值增加(減少)	283,819,520	(546,041,264)
— 財務成本扣除財務收益	(21,725,747)	(72,350,356)
— 所得稅(支出)計入	(97,329,862)	5,821,243
除稅前溢利	4,053,659,365	2,106,276,896

截至二零零九年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為 14,290,454 港元(截至二零零八年十二月三十一日止六個月：16,880,952 港元) 已於物業管理及其他服務分部內抵銷。內部分部銷售乃按照雙方協定之成本加邊際利潤基準計算。

3. 其他利益及虧損

截至二零零八年十二月三十一日止六個月內，本集團一上市附屬公司發行以股代息之股份及購回股份。此舉產生被視為出售及收購本集團持有一上市附屬公司部分權益，結果發行以股代息之股份而帶來虧損約 6,000,000 港元及購回股份帶來負商譽約 94,000,000 港元已於收益表內呈報為其他利益及虧損。截至二零零九年十二月三十一日止六個月內，本集團於附屬公司所擁有權益之變動而不導致失去控制權將列作權益交易。

4. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值增加 283,819,520 港元(截至二零零八年十二月三十一日止六個月：本集團應佔公平值減少 546,041,264 港元)已確認於聯營公司之收益表內。

5. 除稅前溢利

六個月止	
二零零九年	二零零八年
十二月三十一日	十二月三十一日
港元	港元

除稅前溢利已扣除及計入下列項目：

預付土地租賃款項攤銷	2,502,146	2,560,812
出售物業成本確認	1,443,664,780	1,556,828,088
酒店存貨成本確認	31,149,869	30,486,521
業主經營之酒店物業折舊	5,041,096	5,156,910
物業、廠房及設備折舊	13,493,980	13,135,557
應收貿易賬款之呆賬(撥回)撥備	(80,698,230)	139,683,071
出售物業、廠房及設備之虧損	134	144,894

6. 所得稅項

	六個月止	
	二零零九年 十二月三十一日 港元	二零零八年 十二月三十一日 港元
支出包括：		
本公司及其附屬公司應佔稅項		
香港利得稅	281,631,975	437,774,016
海外	50,165,683	20,611,630
	<u>331,797,658</u>	<u>458,385,646</u>
遞延稅項	284,254,994	(19,697,608)
	<u>616,052,652</u>	<u>438,688,038</u>

香港利得稅乃根據管理層對全年財政年度最佳估計之每年加權平均所得稅率確認。估計每年加權平均所得稅率為 16.5% (截至二零零八年十二月三十一日止六個月：16.5%)。

新加坡及其他地區應課稅溢利之稅項乃根據管理層最佳估計適用於本集團經營業務之國家及地區之每年加權平均所得稅率確認。估計每年加權平均所得稅率為 17% (截至二零零八年十二月三十一日止六個月：18%)。

遞延稅項乃來自投資物業公平值變動及其他暫時差額。

7. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	六個月止	
	二零零九年 十二月三十一日 港元	二零零八年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>1,800,222,901</u>	<u>672,847,602</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之加權平均數	<u>1,467,799,956</u>	<u>1,453,080,472</u>

8. 應收賬款及其他應收

應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款 678,915,473 港元 (二零零九年六月三十日：904,068,982 港元)，此等應收貿易賬款主要為預開發票及預期見票兌付之應收租金及根據銷售條款付款之應收物業銷售款項。

於報告日之應收貿易賬款（已扣除呆賬撥備）之賬齡分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港元	二零零九年 六月三十日 港元
0 – 30 日	454,150,820	462,772,963
31 – 60 日	32,586,192	396,782,153
61 – 90 日	5,624,353	4,254,254
超過 90 日	186,554,108	40,259,612
	<u>678,915,473</u>	<u>904,068,982</u>

9. 應付賬款及其他應付

應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款 75,260,677 港元 (二零零九年六月三十日：108,731,713 港元)。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港元	二零零九年 六月三十日 港元
0 – 30 日	52,261,132	73,052,757
31 – 60 日	11,551,042	10,539,384
61 – 90 日	1,499,501	5,504,091
超過 90 日	9,949,002	19,635,481
	<u>75,260,677</u>	<u>108,731,713</u>

10. 資產按揭

- (a) 於二零零九年十二月三十一日，本集團所取得之銀行貸款及其他貸款融資合共數額約 18,593,222,000 港元 (二零零九年六月三十日：22,600,046,000 港元)，以本集團若干有牌價投資、物業、有限制存款、信和置業之股票作為抵押及浮動抵押於銀行存款合共數額約 48,689,416,000 港元 (二零零九年六月三十日：58,668,729,000 港元)。於上述結算日已被動用之貸款約 13,536,969,000 港元 (二零零九年六月三十日：20,131,415,000 港元)。
- (b) 於二零零九年十二月三十一日，若干聯營公司投資及借予若干聯營公司款項數額約 6,136,813,000 港元 (二零零九年六月三十日：5,862,035,000 港元)，以及聯營公司之若干資產，已作抵押或轉讓以取得銀行或財務機構提供予該等公司之貸款融資。

11. 承擔及或然負債

- (a) 於報告日，本集團之或然負債如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港元	二零零九年 六月三十日 港元
就銀行貸款作出之擔保		
聯營公司		
– 已動用	7,196,150,000	7,233,300,000
– 未動用	3,047,300,000	3,080,000,000
擔保總額	<u>10,243,450,000</u>	<u>10,313,300,000</u>

有關於二零零九年十二月三十一日提供予聯營公司之財務擔保，12,634,922 港元 (二零零九年六月三十日：16,445,575 港元) 已於本財務報告書內確認為財務擔保合約。

- (b) 於報告日，應佔聯營公司之承擔及或然負債如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港元	二零零九年 六月三十日 港元
(i) 應佔應付地價之承擔	<u>933,559,100</u>	<u>931,116,625</u>
(ii) 應佔聯營公司因稅務事項所產生之 或然負債	<u>51,929,000</u>	<u>51,929,000</u>

截止過戶日期

本公司將由二零一零年三月二十四日(星期三)至二零一零年三月二十六日(星期五)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零一零年三月二十六日(星期五)辦公時間結束時為中期股息之記錄日期。

要取得獲派發中期股息之資格，各股東最遲須於二零一零年三月二十三日(星期二)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處 — 卓佳準誠有限公司，地址為香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓，辦理登記手續。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

本公司及其各附屬公司於本中期年度內並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規守則之遵守

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止六個月內，已遵守期內載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治常規守則的所有守則條文，惟主席及行政總裁的角色現時均由董事會主席擔任，並無區分。

董事會認為現行的管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單元之營運，均由獲委派之執行董事所監督及檢測。董事會認為現行安排一直有效地協助其完滿履行職責。此外，三位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會將定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

審閱中期業績

本集團截至二零零九年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績已經由本公司之審核委員會及核數師德勤·關黃陳方會計師行審閱。

二零零九 / 二零一零年中期報告書

二零零九 / 二零一零年中期報告書已根據上市規則規定詳列全部資料，並將約於二零一零年三月十日(星期三)寄發予所有股東，以及在香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站 www.sino.com 登載。

承董事會命
秘書
葉世光

香港，二零一零年二月二十五日

於本公告日期，本公司之執行董事為黃志祥先生及黃永光先生，非執行董事為夏佳理議員，而獨立非執行董事為盛智文博士、李民橋先生及王繼榮先生。