

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。



信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：83)

主席報告

本人謹向股東提交二零零九/二零一零年度之年報。

業績

截至二零一零年六月三十日止財政年度，集團經審核股東應佔綜合純利為六十億九千三百六十萬港元，較去年同期之三十七億三千零六十萬港元，上升百分之六十三點三。撇除投資物業重估盈餘(扣減遞延稅項)之二十五億八千七百四十萬港元，期內基本營運純利達三十五億零六百二十萬港元(二零零九年：三十六億零七十萬港元)。

二零零九/二零一零財政年度，集團營業額為七十六億九千七百八十萬港元。本年度每股盈利為一百二十五點二九仙，較去年同期上升百分之六十二點六(二零零九年：七十七點零六仙)。

股息

董事會建議派發截至二零一零年六月三十日止年度之末期息每股三十仙，給予在二零一零年十月二十八日名列於本公司股東名冊之股東。連同已派發之中期息每股十仙，全年每股派息共四十仙。

董事會建議股東有權選擇收取新發行股份代替以現金方式收取末期股息。此項以股代息建議須待 (一) 二零一零年十月二十八日召開之股東週年大會批准及 (二) 香港聯合交易所有限公司批准依據此項建議所發行之新股上市及買賣，方可作實。

載有關於以股代息建議詳情之通函及選擇以股代息之表格，將約於二零一零年十一月三日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零一零年十一月二十九日發送給股東。

業務回顧

(一) 銷售活動

二零一零年六月三十日止財政年度，集團附屬項目之物業銷售營業額及收益主要來自出售新落成項目銀湖·天峰和御園，以及於過往財政年度落成之御龍山、御凱、Goodwood Park、萬景峯、海峯和 One Madison 住宅單位項目。

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，並設有巴士總站、小巴及的士站。此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及一個會所。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，為住客及賓客提供各式各樣的休閒娛樂設施。市場銷售反應理想，已經售逾百分之九十五的單位。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，集團推售中國福建省廈門市御園住宅項目，共提供七十三個住宅單位，市場銷售反應極佳，迅速售罄。御園已於二零零九年五月落成。

二零一零年上半年末段，集團推售承峰之住宅單位。此項目位於大埔，由三座中層樓宇組成，提供七十九個單位。承峰四周環境寧謐青蔥，吸引了各地區對此項目有興趣之買家，現已售出兩個單位。項目分別於二零一零年一月及六月獲發「入伙紙」及「滿意紙」。此外，集團亦推出 Goodwood Park 項目的市場推廣計劃。Goodwood Park 提供十三座獨立大屋連花園及會所設施，位處雙魚河畔，毗鄰香港高爾夫球會及香港賽馬會雙魚河鄉村會所。項目於二零零八年十二月竣工，已經售出約百分之三十八的單位。

二零零九/二零一零財政年度內，集團過往落成的項目銷售進度良好。這些項目包括沙田御龍山、荃灣御凱及萬景峯、深水埗海峯和 One Madison。御龍山已經售逾百分之九十四的單位，而御凱及 One Madison 已售約百分之九十九的單位。萬景峯及海峯的單位已售罄。

聯營項目方面，集團物業銷售收益主要來自四川成都之中海國際社區。集團佔百分之二十項目權益。中海國際社區已售逾百分之九十二的單位。

至於緊接在二零一零/二零一一財政年度竣工的項目，集團於二零一零年六月推售帝峯·皇殿之住宅單位。帝峯·皇殿位處西九龍心臟地帶，有各類交通工具可供選擇，方便住客及其他區外人士往來各區。項目位於西九龍區內，是西九文化區、機場鐵路九龍站之商業樞紐，以及將來廣深港高速鐵路匯聚之處。項目由有蓋行人天橋連接奧海城商場，而另一行人天橋則可通往旺角。帝峯·皇殿由六座樓宇組成，提供九百六十四個住宅單位。項目面向南方，坐擁維多利亞港及港島景觀。此外，所有單位享有特高樓底及露台。市場反應理想，整個項目已售逾百分之八十九的單位。

二零一零年六月三十日止財政年度期內，集團完成了五個項目。有關發展項目之應佔總樓面面積逾二百二十萬平方呎，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</u> (平方呎)
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
3. 承峰 香港新界大埔 馬成徑 1 號	住宅	100%	114,486
4. 富麗敦海韻樓 新加坡 哥烈碼頭 70 號	商用	100%	14,822
5. 富麗敦海灣酒店 新加坡 哥烈碼頭 80 號	酒店	100%	79,087
			<u>2,285,047</u>

(二)土地儲備

於二零一零年六月三十日，集團擁有土地儲備應佔總樓面面積約四千二百萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之六十四點四，商業佔百分之二十四點七，工業佔百分之五點一，停車場佔百分之三點五，以及酒店佔百分之二點三。以土地狀況劃分，發展中物業為二千九百八十萬平方呎，作投資／自用物業為一千一百萬平方呎，已完成之銷售物業為一百二十萬平方呎。集團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。

二零一零年六月三十日止財政年度期內，集團購入總共三幅主要用作發展住宅的地皮，及透過購入一間控股公司持有一項投資物業。應佔總樓面面積超過一百六十萬平方呎。相關項目及集團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
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 新九龍內地段第 6499 號	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%	58,108
			<hr/> <u>1,624,333</u>

(三) 物業發展

集團預期於二零一一年六月三十日止財政年度完成共五個項目，應佔總樓面面積約一百三十萬平方呎。項目詳細資料如下：

<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. 帝峯·皇殿 香港西南九龍 海泓道 1 號	住宅/ 商舖	50%	547,986
2. 信和廣場 中國福州 五四路 137 號	商用	100%	499,158
3. 18 Kowloon East 香港九龍灣 宏照道 18 號	商用	50%	174,376
4. 香港九龍 長沙灣道 270 - 274 號 新九龍內地段第 1069 號	住宅/ 商舖	100%	39,120
5. 香港九龍 紅磡必嘉圍 九龍內地段第 11181 號	住宅/ 商舖	合作發展	26,824
			<u>1,287,464</u>

上述五個項目中，商用項目信和廣場及 18 Kowloon East，以及商住項目帝峯·皇殿、長沙灣道 270 - 274 號和必嘉圍之商舖部分均作投資用途發展，為集團之未來額外提供穩定的經常性租金收入。二零一零年六月三十日止財政年度完結後，福建省福州市信和廣場竣工。

集團努力不懈，一直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計，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，因此集團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。

集團在《歐洲貨幣》雜誌 2010 全球地產選舉中，獲選為「全球大獎——最佳發展商第三名」，管理層深感榮幸，謹此由衷感謝所有提名集團的人士，更感謝一直支持及向我們提供寶貴意見的顧客，使集團能夠不斷提升產品及服務質素。投票人士及顧客的支持乃集團持續提升產品及服務質素的強大動力。

(四)租賃活動

截至二零一零年六月三十日，集團已完成之投資／自用物業應佔總樓面面積約一千一百萬平方呎。投資物業組合中，商業(商舖及寫字樓)佔百分之六十二點八，工業佔百分之十四點八，停車場佔百分之十三點三，酒店佔百分之六點五，住宅佔百分之二點六。撇除於二零一零年七月竣工之福州信和廣場，集團預期於未來數年完成應佔總樓面面積約二百九十萬平方呎之投資物業。這些新增投資物業將進一步擴闊集團經常性收入基礎。

二零零九/二零一零財政年度期內，集團連同所佔聯營公司之總租金收益達二十三億九千六百九十萬港元，較去年同期之二十二億六千五百八十萬港元，上升百分之五點八。零售業方面，全球經濟環境好轉、工資回升、較佳年終花紅、就業前景改善，以及中國內地「自由行」旅客人數上升，均促進零售業銷售額的增長。期內零售業的租金持續向上。寫字樓方面，貿易及資金流入好轉、經濟前景更趨明朗，加上首次公開招股、會議及展覽等整體商業及金融活動回升，為行業復甦帶來支持，令近月租金回穩。此外，工業受惠於整體商業活動改善，租金亦呈上升趨勢。

自集團為提升經常性租金收入基礎定下發展方針，總租金收入於過去五年倍增，為集團創造更強健的現金流。過去數年，在集團土地儲備中，已完成了數項投資物業，包括商業項目國際交易中心及 The Hennessy、荃新天地和荃新天地 2 商場，以及商住項目御龍山、銀湖·天峰及 One Madison 之商舖部分。上述項目之出租率持續高企。

集團預期四個新增的投資項目將進一步為經常性租金收入帶來增長，這些項目包括二零一零年二月竣工之新加坡富麗敦海韻樓、於二零一零年七月完成的福州信和廣場，以及應佔總樓面面積約七萬三千平方呎之帝峯·皇殿商舖和商業項目 18 Kowloon East 應佔總樓面面積約十七萬四千三百平方呎，上述兩個項目預計於二零一零/二零一一財政年度竣工。

富麗敦海韻樓乃一幢兩層高的文物建築古蹟，總樓面面積約一萬四千八百平方呎，乃富麗敦天地的一部分。項目坐落於濱海灣，是新加坡世界級商業中心區、藝術、文化及文物海濱地段。富麗敦海韻樓於上世紀六十年代建成，前為海關人員的宿舍。大樓坐擁濱海灣的臨海景色。項目於二零一零年二月竣工，所有商舖經已租出。

信和廣場位處福建省省會福州市之商業核心地帶，與多個交通網絡相連，四通八達，

是本地及國際企業理想的辦公地點。項目毗鄰溫泉公園、西湖公園及福建博物館等當地旅遊熱點。信和廣場提供商用面積約四十九萬九千平方呎，其 Low-E 中空單元式玻璃幕牆展現了環保建築特色。至於善用空間及高度採光的特質，則充分體現於內部佈局當中，而每層的特高樓底設計，令空間感相應提升及改善空氣流通。商舖招租方面，進度理想，大部分已經租出。

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分。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、確保商舖人流暢旺，同時有助提升集團的業績及加強品牌形象。

(五)酒店

據聯合國世界旅遊組織之統計，自二零零九年下半年起，國際旅遊需求持續上升。全球旅遊業及款待業受惠於全球經濟環境改善，亞太地區更於二零一零年首四個月錄得雙位數字增長。六月份之《UNWTO World Tourism Barometer》報告亦重申旅遊業已復甦，並預計二零一零年全球外遊旅客人次將有百分之三至四的增長，顯示前景向好。

新加坡富麗敦酒店(富麗敦酒店)受惠於經濟環境好轉、商品交易會和國際會議等商業活動增加，以及聖淘沙名勝世界、新加坡環球影城和濱海灣金沙等新增的旅遊景點開幕。自二零一零年起，富麗敦酒店的出租率、平均房租及整體總營運毛利改善，業務表現理想。二零零九/二零一零財政年度期內，富麗敦酒店榮獲備受讚譽的國際組織及雜誌頒發多個獎項，表彰其優質服務及推動環保之貢獻。

新加坡的富麗敦海灣酒店於二零一零年七月開幕，是濱海灣海旁及商業中心區內的一座六層高五星級酒店，步行往萊佛士坊地鐵站僅數步之遙，鄰近富麗敦一號及魚尾獅公園。酒店建於海濱中，享觀賞臨海活動的有利位置。毗連早期移民登陸處之歷史建築物紅燈碼頭和富麗敦海韻樓，富麗敦海灣酒店融合了新加坡的現代發展、古蹟與文化遺產。酒店提供一百間客房，包括五間主題套房及一間總統套房，每間客房均享全海景、露台及陽光甲板層。酒店已於二零一零年七月迎賓啓業。

二零零九/二零一零財政年度，港麗酒店的整體業務增長較去年同期有所提升。港麗酒店於財政年度期內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。

集團正把西九龍一號銀海項目內一部分的商舖面積，改建為一間擁有約三十二間客房的精品酒店。整項工程已於二零一零年七月開始，改建客房工程預計即將展開。整項工程進展良好，預期於二零一零/二零一一財政年度竣工。

(六)中國內地業務

二零一零年上半年，中國是全球國內生產總值增長最強勁的國家之一。環球金融危機期間推出的財政及貨幣政策對於維持消費者整體需求、支持私人及公共投資開支，以及透過銀行及工業滲透而投入所需流動資金，已取得一定成效。中央政府亦努力透過有效及針對性的政策調控，保持宏觀經濟政策的連續性和穩定性，奠下國家長遠繁榮及經濟發展的穩健基石，香港經濟亦直接受惠。

本年度，中央政府積極推出措施，以確保樓市健康及持續發展，讓更多市民可擁有自置居所，造福社會民生。雖然中央政府近期推出緊縮政策，但由於人民收入增加，加上企業家和富裕階層人數上升而導致之財富效應，需求仍然強勁。管理層對中國內地的樓市發展保持樂觀。

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，為集團在中國內地的地產發展奠下穩健基礎。集團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，是集團進軍上海這大都會及金融中心之踏腳石。集團過往在中國內地物業發展及投資中的優良表現，展示了其項目推展實力。

於二零一零年六月三十日，集團在中國內地包括上海、成都、重慶、漳州、廣州、廈門、福州和深圳之土地儲備應佔總樓面面積共二千五百七十萬平方呎，其中二千五百三十萬平方呎為發展中物業，餘下為已完成之投資及銷售物業。約百分之八十七點三的中國內地發展中物業是住宅項目，其餘是商用項目。集團在中國內地的物業發展項目正處於不同發展項階段，進度理想。所有項目均位於經濟基礎穩固及人口結構良好之城市。

集團在增添中國內地之土地儲備及物業發展方面採取專注的策略，為股東們帶來理想回報。物業商用部分主要保留作投資用途。由於管理層認為中國市場對集團中長期業務增長十分重要，因此積極在經濟基礎穩健之城市物色合適地皮。集團運用在香港及新加坡建立的實力，於中國內地開拓物業發展的市場，致力成為顧客之首選。集團興建優質物業的成功策略及提供專業的售後物業管理服務，均是讓顧客稱心滿意的主要元素，我們矢志在中國內地市場恪守秉承此優良服務宗旨。

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

截至二零一零年六月三十日，資本負債比率按淨債項與股東權益比率計算，為百分之二十一點五。資本負債比率較二零零九年十二月三十一日的百分之八點三，以及二零零九年六月三十日的百分之十六點五上升，主要由於支付地價。集團貸款總額其中百分之二十四點九在一年內償還，百分之二十三點八在一至兩年內償還，百分之五十一點三則於二至五年內償還。集團所有借貸均以浮息為基礎。此外，集團包括所佔聯營公司擁有現金資源約一百七十二億三千一百六十萬港元，其中包括手頭現金約五十四億零八百七十萬港元及可動用之未提取信貸額約一百一十八億二千二百九十萬港元。所有手頭現金為信譽良好之銀行存款。集團資產總值及股東權益總額分別為九百五十六億四千九百九十萬港元及六百五十三億一千五百萬港元。

二零一零年六月三十日止財政年度，集團在外匯貸款及資本結構上並沒有錄得重大轉變，外匯風險亦審慎地維持於低水平。集團維持一向審慎及健全的財務管理制度，並沒有參與任何衍生工具之相關買賣及／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，與投資者和股東保持良好溝通。

顧客服務

集團致力興建優質物業。為維持集團提升顧客滿意度之承諾，集團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，積極推動持續改進，及維持集團擁有高質素服務水平的聲譽。

提供優質顧客服務一直是集團營運主要目標之一。財政年度期內，集團旗下之信和管業優勢榮獲香港特區政府及其他備受讚譽的機構頒發多個獎項，以表揚其服務質素、管治才能、對社會與公益事務及推廣環境保護的貢獻。集團將繼續改善服務質素，務求令顧客稱心滿意。

企業社會責任

集團秉承良好企業公民精神，多年來積極參與各項有關社區關懷、義工服務、環保、藝術及文化，以及員工康樂活動。集團積極贊助及參與多項慈善籌款活動，一直鼎力支持多個慈善及服務團體。於二零零九/二零一零年度，集團榮獲香港社會服務聯會頒發五年 Plus「商界展關懷」標誌，以嘉許集團在社區義務工作方面的努力。

集團深明推動環境保護的重要性，一直透過不同途徑以減少廢物製造、減少碳排放以及鼓勵廢物循環再造。物業管理方面，各類環保措施已擴展至不同範疇，例如美化園林景觀及向住戶及顧客推動綠色生活態度。此外，集團為響應使用電動車的趨勢，已在旗下部分旗艦停車場增設電動車充電站。這項計劃經檢討後，將推擴至更多停車場。

集團致力推廣本地藝術和文化，以及豐富港人生活的質素，並於二零零六年推出「香港藝術」計劃，在信和集團旗下物業舉辦不同類型的藝術展覽及活動。透過為本地、中國內地及外國藝術家和團體，提供更多展示視覺、社區及表演藝術才華的機會，信和集團「香港藝術」計劃為香港注入更多創意及文化活力。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。

人力資源是集團的重要資產。集團將繼續招聘潛質優厚的畢業生及提供專業培訓和個人成長機會，以發揮員工的個人潛能。此外，集團鼓勵員工參與各類義工服務、康樂活動及運動項目。

展望

自二零零九年下半年開始，環球經濟正逐步改善。各國推行的政策在不同程度上漸見成效。資金流入金融體系，有助恢復行業的穩定性，令財政狀況維持良好。各國政府密切留意本身的經濟情況，確保復甦能夠持續。雖然二零零九年第四季部分歐元區國家出現主權債務危機，但是歐盟成員國政府共同推出援助方案，加上國際機構的支持，令這些地區渡過困境。

中國中央政府在促進由出口主導的本地經濟增長轉化為內需主導的本地經濟增長，以及在重新均衡國家經濟結構方面，下了極大功夫。自二零零九年第四季起，施政重點轉移到樓市方面。這些措施確保樓市健康及可持續發展。樓市成交量及成交價格均於二零一零年第二季有所調整，令樓市回復平穩增長的措施，成效得到確定。

二零一零年六月，海峽兩岸關係協會與台灣海峽交流基金會在重慶簽署了《海峽兩岸經濟

合作框架協議》，將逐步減少或消除彼此間的貿易和投資障礙。協議進一步增進雙方的貿易與投資關係，為兩岸提供更多商機及締造經濟繁榮。

香港本地生產總值連續三季錄得正增長，確認經濟增長勢頭，二零一零年全年增長預測向上修定至百分之五至六。貿易改善、薪金上升以及較佳花紅，加上自二零一零年年初起，訪港旅客人次上升，刺激經濟復甦。就業方面亦有改善，多個行業都計劃增加人手。

二零一零年是豐盛的一年。今年樓市有數個里程碑，為市場達至更佳管治及提高效率和透明度奠下基石。香港特區政府及地產建設商會聯合推出新住宅銷售指引，以加強買家信心。為保持需求及供應平衡，香港鐵路有限公司及市區重建局土地供應政策有所調整，政府加快把二零一零/二零一一年度勾地表中現存的住宅土地推出市場。近期的土地拍賣反應熱烈。按揭貸款息率低企、銀行體系流動資金充裕、銀行願意向買家貸款、內地買家對香港的地產物業興趣日漸濃厚，對優質物業之需求仍然殷切。

金融方面，二零一零年七月，香港金融管理局和中國人民銀行就中國內地及香港之間跨境人民幣貿易結算試點的落實工作簽署人民幣業務合作備忘錄。協議容許合資格的企業開設人民幣銀行戶口，將大力推動人民幣貿易業務。此外，協議為某些行業如中國貿易、中國內地設廠的行業及內地房地產發展等創造大量市場機會。基建方面，連接中國內地龐大鐵路系統的高速鐵路香港段，以及預計於二零一五/二零一六年落成、連接珠江三角洲地區內主要南部沿岸城市之港珠澳大橋香港接線將提升人流及物流的效率，完善區內交通連接網絡。這些大型基建亦將會增加多個行業及專業的就業機會。

隨著環球經濟環境進一步改善，集團將繼續抓緊市場機遇。管理層致力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，例如減少碳排放，使住戶及租戶享有更舒適、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。

員工與管理層

集團之獨立非執行董事傅育寧博士獲委任招商局集團主席。本人謹此向傅博士敬致賀忱。

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，二零一零年九月二日



信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：83)

全年業績

本集團截至二零一零年六月三十日止年度之經審核業績如下：

綜合收益表

	附註	二零一零年 港元	二零零九年 港元
營業額	2	7,697,867,707	9,692,696,496
銷售成本		(2,261,293,907)	(3,417,931,581)
直接費用		(1,358,471,636)	(1,293,769,290)
毛利		4,078,102,164	4,980,995,625
投資物業公平值增加		2,562,741,141	693,831,676
其他收益		255,546,481	116,066,511
出售可供出售之投資之收益(虧損)		4,606,466	(25,097,108)
買賣證券公平值變動所產生之收益(虧損)		6,456,485	(192,591,768)
可供出售之投資之減值虧損		-	(190,000,000)
行政費用		(605,659,001)	(724,242,272)
財務收益		138,827,704	226,201,947
財務成本		(160,191,675)	(354,611,412)
財務成本扣除財務收益		(21,363,971)	(128,409,465)
應佔聯營公司業績	3	904,972,687	(31,476,405)
除稅前溢利	4	7,185,402,452	4,499,076,794
所得稅項	5	(982,521,087)	(720,745,093)
本年度溢利		6,202,881,365	3,778,331,701
應佔溢利：			
本公司擁有人		6,093,689,617	3,730,647,312
非控股權益		109,191,748	47,684,389
		6,202,881,365	3,778,331,701
中期股息每股 10 港仙 (二零零九年：10 港仙)		488,504,578	481,103,219
擬派發末期股息每股 30 港仙 (二零零九年：30 港仙)		1,470,297,207	1,445,407,061
每股盈利 — 基本	6	125.29 仙	77.06 仙

綜合全面收益表

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
本年度溢利	<u>6,202,881,365</u>	<u>3,778,331,701</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)	91,994,862	(309,632,471)
換算海外地區業務賬目至呈列貨幣之匯 兌差額	137,110,526	(131,057,905)
可供出售之投資之減值虧損轉撥至綜合 收益表	-	190,000,000
於出售可供出售之投資時重新分類之調整	(4,653,833)	24,921,186
本年度其他全面收益(支出)	<u>224,451,555</u>	<u>(225,769,190)</u>
本年度全面收益總額	<u>6,427,332,920</u>	<u>3,552,562,511</u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	6,318,141,172	3,504,878,122
非控股權益	109,191,748	47,684,389
	<u>6,427,332,920</u>	<u>3,552,562,511</u>

綜合財務狀況表
於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 港元	二零零九年 港元
非流動資產			
投資物業		41,327,376,460	37,557,672,042
酒店物業		1,416,100,684	866,755,233
物業、廠房及設備		161,330,767	86,233,059
預付土地租賃款項 — 非流動		1,123,367,152	425,296,321
聯營公司		19,185,153,678	16,970,665,211
共同控制實體		1,670,104,500	-
可供出售之投資		1,101,523,039	1,002,562,938
借予被投資公司款項		17,632,820	18,114,871
應收遠期貸款		43,899,373	63,540,544
		<u>66,046,488,473</u>	<u>56,990,840,219</u>
流動資產			
發展中物業		20,800,713,801	18,521,080,429
已完成物業存貨		1,932,395,194	2,696,586,097
酒店存貨		22,630,641	21,594,351
預付土地租賃款項 — 流動		17,363,023	4,916,722
買賣證券		757,177,330	750,652,115
應收聯營公司款項		86,757,552	430,971,757
應收賬款及其他應收	7	1,007,551,835	1,480,773,677
應收遠期貸款之本期部分		1,619,111	3,936,331
可收回稅款		109,982,603	110,066,643
有限制銀行存款		372,604,974	364,430,266
定期存款、銀行存款及現金		4,494,666,421	7,798,166,967
		<u>29,603,462,485</u>	<u>32,183,175,355</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付	8	3,501,332,465	4,553,567,874
應付聯營公司款項		592,285,885	505,399,107
應付稅項		932,549,050	728,117,650
遠期銀行借貸之本期部分		212,636,143	189,564,460
銀行貸款			
— 有抵押		4,314,363,282	6,541,151,569
— 無抵押		200,000,000	1,198,662,306
財務擔保合約 — 流動		7,222,665	7,579,573
		<u>9,760,389,490</u>	<u>13,724,042,539</u>
流動資產淨額		<u>19,843,072,995</u>	<u>18,459,132,816</u>
資產總值減流動負債		<u>85,889,561,468</u>	<u>75,449,973,035</u>

綜合財務狀況表 — 續
於二零一零年六月三十日

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
資本及儲備		
股本	4,902,690,690	4,839,469,538
股份溢價及儲備	60,412,367,380	55,162,426,042
本公司擁有人應佔權益	65,315,058,070	60,001,895,580
非控股權益	378,678,205	296,130,462
權益總額	65,693,736,275	60,298,026,042
非流動負債		
遠期銀行借貸		
— 到期日超過一年	14,201,468,430	10,114,137,928
財務擔保合約 — 非流動	1,646,817	8,866,002
遞延稅項	3,455,680,365	2,959,629,548
聯營公司提供之借款	2,130,277,184	2,067,188,354
非控股權益提供之借款	406,752,397	2,125,161
	20,195,825,193	15,151,946,993
	85,889,561,468	75,449,973,035

附註：

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本公司及其附屬公司（「本集團」）應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第 1 號（二零零七經修訂）	財務報告書之呈列
香港會計準則第 23 號（二零零七經修訂）	借貸成本
香港會計準則第 27 號（二零零八經修訂）	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

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) — 續

除以下概述外，採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之本會計期間及過往會計期間之綜合財務報告書並無重大影響。

香港會計準則第 40 號之修訂 投資物業

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 港元被重新分類為興建中投資物業。於二零一零年六月三十日該投資物業按公平值計算為 838,333,000 港元，其公平值收益為 305,450,034 港元及相關遞延稅項為 113,447,920 港元。有關之物業於二零一零年六月三十日仍保留於興建中投資物業之公平值為 718,750,000 港元及其公平值收益(已扣除遞延稅項)為 340,343,758 港元已確認於本年度損益中。

香港會計準則第 1 號(二零零七經修訂) 財務報告書之呈列

香港會計準則第 1 號(二零零七經修訂)引進詞彙變更(包括修訂綜合財務報告書內之標題)，及對綜合財務報告書之格式及內容有所變動。

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。

2. 營運分部

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區別，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，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，包括本集團應佔聯營公司之分部業績及不包括其他收益、行政費用、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收益 (虧損) 與減值虧損。

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

分部業績

截至二零一零年六月三十日止年度

	本公司及其附屬公司		聯營公司		分部收入 港元	分部業績 港元
	收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元		
物業						
物業銷售	4,566,945,534	1,989,158,347	281,732,907	77,476,683	4,848,678,441	2,066,635,030
物業租賃	1,919,827,064	1,612,036,054	489,535,593	451,391,115	2,409,362,657	2,063,427,169
	6,486,772,598	3,601,194,401	771,268,500	528,867,798	7,258,041,098	4,130,062,199
物業管理及其他服務	701,181,766	180,694,702	62,238,160	10,715,214	763,419,926	191,409,916
酒店經營	439,844,781	226,878,588	188,439,900	79,101,900	628,284,681	305,980,488
證券投資	68,648,654	67,914,565	3,900	3,900	68,652,554	67,918,465
財務	1,419,908	1,419,908	237,899	211,371	1,657,807	1,631,279
	7,697,867,707	4,078,102,164	1,022,188,359	618,900,183	8,720,056,066	4,697,002,347

截至二零零九年六月三十日止年度

	本公司及其附屬公司		聯營公司		分部收入 港元	分部業績 港元
	收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元		
物業						
物業銷售	6,807,547,855	3,014,899,298	382,599,460	105,559,072	7,190,147,315	3,120,458,370
物業租賃	1,779,137,830	1,498,727,311	501,084,849	458,256,868	2,280,222,679	1,956,984,179
	8,586,685,685	4,513,626,609	883,684,309	563,815,940	9,470,369,994	5,077,442,549
物業管理及其他服務	598,622,219	162,509,251	62,480,693	7,786,980	661,102,912	170,296,231
酒店經營	431,540,291	229,011,464	181,021,500	72,428,100	612,561,791	301,439,564
證券投資	73,080,908	73,080,908	3,900	3,900	73,084,808	73,084,808
財務	2,767,393	2,767,393	393,009	362,433	3,160,402	3,129,826
	9,692,696,496	4,980,995,625	1,127,583,411	644,397,353	10,820,279,907	5,625,392,978

2. 營運分部 — 續

計量

分部業績乃指各分部所賺取之溢利，並無分配其他收益、行政費用、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收益(虧損)與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，並無分配其他收益、行政費用、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

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
分部溢利	4,697,002,347	5,625,392,978
其他收益	255,546,481	116,066,511
行政費用	(605,659,001)	(724,242,272)
投資物業公平值增加	2,562,741,141	693,831,676
買賣證券公平值變動所產生之收益(虧損)	6,456,485	(192,591,768)
出售可供出售之投資之收益(虧損)	4,606,466	(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	(21,363,971)	(128,409,465)
應佔聯營公司業績		
— 其他收益	15,416,882	12,944,573
— 行政費用	(58,015,211)	(89,144,901)
— 投資物業公平值增加(減少)	630,590,516	(415,179,334)
— 財務成本扣除財務收益	(83,584,723)	(124,710,997)
— 所得稅支出	(218,334,960)	(59,783,099)
	286,072,504	(675,873,758)
除稅前溢利	<u>7,185,402,452</u>	<u>4,499,076,794</u>

截至二零一零年六月三十日止年度內，內部分部銷售為 37,466,105 港元 (二零零九年：34,261,042 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。

地域分部

本集團大部分之業務均以香港為基地，本集團之營業額、除稅前溢利、非流動資產總額超過百分之九十源自香港。

3. 應佔聯營公司業績

本集團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(已扣除遞延稅項) 518,847,559 港元(二零零九年:本集團應佔公平值減少 385,822,921 港元)已確認於聯營公司之收益表內。

4. 除稅前溢利

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
除稅前溢利已扣除(計入)下列項目:		
預付土地租賃款項攤銷	5,018,324	5,096,684
酒店存貨消耗之成本	57,927,959	55,634,006
出售物業成本	2,252,941,628	3,412,004,920
折舊	38,232,610	37,130,536
出售物業、廠房及設備之虧損	887,608	415,665
應收貿易賬款中已(撥回)確認之減值虧損	(137,396,256)	142,866,351
出售投資物業之(收益)虧損	<u>(2,187,416)</u>	<u>341,866</u>

5. 所得稅項

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
支出包括:		
本公司及其附屬公司應佔稅項		
香港利得稅		
本年度撥備按稅率 16.5% 計算 (二零零九年:16.5%)	429,941,907	543,492,572
以往年度(超額)不足撥備	<u>(4,506,856)</u>	<u>950,030</u>
	<u>425,435,051</u>	<u>544,442,602</u>
海外		
本年度撥備	62,052,756	30,600,859
以往年度不足(超額)撥備	<u>2,615,106</u>	<u>(1,637,809)</u>
	<u>64,667,862</u>	<u>28,963,050</u>
	<u>490,102,913</u>	<u>573,405,652</u>
遞延稅項		
本年度	<u>492,418,174</u>	<u>147,339,441</u>
	<u>982,521,087</u>	<u>720,745,093</u>

海外之稅項乃按照當地有關法例計算。

6. 每股盈利 — 基本

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>6,093,689,617</u>	<u>3,730,647,312</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>4,863,731,677</u>	<u>4,841,434,303</u>

7. 應收賬款及其他應收

於二零一零年六月三十日，本集團之應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款 563,964,076 港元 (二零零九年：903,664,894 港元)，此等應收貿易賬款主要包括應收租金及應收物業銷售款項。

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：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
0 – 30 日	467,689,046	462,683,272
31 – 60 日	20,895,066	396,756,029
61 – 90 日	4,150,424	4,274,869
超過 90 日	71,229,540	39,950,724
	<u>563,964,076</u>	<u>903,664,894</u>

超過 90 日之應收貿易賬款為 71,229,540 港元 (二零零九年：39,950,724 港元) 足以被所收該等客戶之租金訂金所保障，根據本集團之撥備政策，毋須為該等應收賬款作出撥備。

8. 應付賬款及其他應付

於二零一零年六月三十日，本集團之應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款 90,212,596 港元 (二零零九年：106,833,637 港元)。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
0 – 30 日	65,096,716	72,371,006
31 – 60 日	11,958,400	9,351,768
61 – 90 日	2,800,783	5,490,893
超過 90 日	10,356,697	19,619,970
	<u>90,212,596</u>	<u>106,833,637</u>

9. 資產按揭

- (a) 於二零一零年六月三十日，本集團所取得之銀行貸款融資合共數額約 27,029,704,000 港元 (二零零九年：18,995,755,000 港元)，以本集團若干物業、有限制銀行存款作為抵押及浮動抵押於銀行存款合共數額為 50,434,715,761 港元 (二零零九年：45,899,792,579 港元)。於上述結算日已被動用之貸款約 18,280,538,000 港元 (二零零九年：16,888,808,000 港元)。
- (b) 於二零一零年六月三十日，若干聯營公司投資及借予若干聯營公司款項數額約 6,553,299,000 港元 (二零零九年：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提供予該等聯營公司之貸款融資。本集團應佔該等融資之數額為 10,834,550,000 港元 (二零零九年：10,313,300,000 港元)，其中 7,683,750,000 港元 (二零零九年：7,233,300,000 港元) 已被動用並由本公司擔保。

10. 或然負債

(a) 於報告日，本集團之或然負債如下：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
就銀行貸款作出之擔保		
聯營公司		
- 已動用	7,683,750,000	7,233,300,000
- 未動用	<u>3,150,800,000</u>	<u>3,080,000,000</u>
	<u>10,834,550,000</u>	<u>10,313,300,000</u>

於二零一零年六月三十日，有關予聯營公司之銀行貸款融資，本公司已向銀行發出企業財務擔保。於報告日，數額為 8,869,482 港元 (二零零九年：16,445,575 港元) 已於綜合財務狀況表內確認為負債。

(b) 於報告日，應佔聯營公司之或然負債如下：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
應佔聯營公司因稅務事項所產生之 或然負債	<u>57,483,000</u>	<u>51,929,000</u>

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一零年十月二十五日(星期一)至二零一零年十月二十八日(星期四)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零一零年十月二十八日(星期四)辦公時間結束時為末期股息之記錄日期。

要取得獲派發末期股息之資格，各股東最遲須於二零一零年十月二十二日(星期五)下午四時三十分前，將所有過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處 — 卓佳標準有限公司，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

本年度內，本公司以總代價484,924,829港元於香港聯合交易所有限公司購回本公司33,866,000股普通股。董事會作出股份回購是為提高股東利益。購回詳情如下：

購回月份	購回普通股 總數	購回每股 最高價 港元	購回每股 最低價 港元	總代價 港元
二零零九年七月	8,586,000	15.50	12.04	120,066,912
二零零九年八月	4,842,000	16.06	14.32	74,594,850
二零零九年九月	4,344,000	14.54	13.66	60,943,465
二零零九年十月	2,042,000	15.58	13.36	29,856,971
二零零九年十二月	6,098,000	15.56	14.06	90,287,388
二零一零年一月	2,842,000	14.84	14.12	41,293,214
二零一零年五月	1,760,000	13.92	12.32	23,007,476
二零一零年六月	3,352,000	14.44	12.32	44,874,553
	33,866,000			484,924,829

33,866,000 股回購股份當中，32,566,000 股已於本年度內交付股票及註銷股份，其餘1,300,000 股於二零一零年六月二十九日及三十日購回之股份，則於本年度後交付股票及註銷股份。1,632,000 股普通股於截至二零零九年六月三十日止財務年度期間回購之股份，於本年度內註銷。本年度內註銷之所有股份，面值總額 34,198,000 港元已撥入資本贖回儲備，而有關代價總額 487,757,764 港元則由本公司之保留溢利支付。

除以上所列，本公司及其各附屬公司於本年度內並無購買、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

本公司已採納了一套企業管治常規守則，並已在本年度內遵守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。

審閱經審核財務報表

本集團截至二零一零年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表已經由本公司審核委員會審閱。

二零一零年年報

二零一零年年報已根據上市規則規定詳列全部資料，並將約於二零一零年九月二十七日(星期一)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，二零一零年九月二日

於本公告日期，本公司之執行董事為黃志祥先生、余惠偉先生、鄧永鏞先生、黃永光先生、陳榮光先生及楊光先生，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、李民橋先生及傅育寧博士。