



二零一零年年報

新加坡富麗敦海灣酒店





此年報（「年報」）備有英文及中文版。已收取英文或中文版年報之股東，均可向本公司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）提出書面要求，索取以另一種語言編製的年報版本。

年報（英文及中文版）已於本公司網站www.sino.com登載。凡選擇以本公司網站覽閱所登載之公司通訊（其中包括但不限於年報、財務摘要報告（如適用）、中期報告書、中期摘要報告（如適用）、會議通告、上市文件、通函及代表委任表格）以代替任何或所有印刷本之股東，均可要求索取年報之印刷本。

凡選擇以透過本公司網站之電子方式收取公司通訊之股東，無論因任何理由以致在本公司網站收取或覽閱年報時遇有困難，可於提出要求下即獲免費發送年報印刷本。

股東可隨時發出合理書面通知予本公司股票登記處，卓佳標準有限公司，郵寄地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，或透過電郵地址sinoland83-ecom@hk.tricorglobal.com，要求更改所選擇收取公司通訊的語言版本及收取方式（印刷方式或以透過本公司網站之電子方式）。



目 錄

2	公司資料	128	綜合收益表
3	股東週年大會通告	129	綜合全面收益表
6	集團財務摘要	130	財務狀況表
11	主席報告	132	綜合權益變動表
26	董事及高級管理層之個人資料	133	綜合現金流動表
30	企業管治報告	135	綜合財務報告書附註
38	董事會報告書	218	根據上市規則第13.22條之披露
76	業務回顧	219	本集團擁有之主要物業
126	獨立核數師報告書		代表委任表格

公司資料

董事會

黃志祥 (主席)
夏佳理, GBM, CVO, GBS, OBE, JP*
盛智文, GBS, JP*
李民橋, JP*
傅育寧*
余惠偉
鄧永鏞
黃永光
陳榮光
楊光

(* 非執行董事)
(* 獨立非執行董事)

審核委員會

李民橋, JP (主席)
盛智文, GBS, JP
傅育寧

薪酬委員會

黃永光 (主席)
盛智文, GBS, JP
李民橋, JP

法定代表

黃志祥
鄧永鏞

秘書

葉世光

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師

律師

貝克•麥堅時律師事務所
高偉紳律師行
胡關李羅律師行

股東時間表

截止過戶日期
二零一零年十月二十五日至
二零一零年十月二十八日
(首尾兩天包括在內)

股東週年大會
二零一零年十月二十八日

中期股息
派發日期
每股十港仙
二零一零年四月二十六日

末期股息
派發日期
每股三十港仙
二零一零年十一月二十九日

遞交以股代息
選擇表格之
最後日期
二零一零年十一月十八日
下午四時三十分

主要銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
星展銀行香港分行
東亞銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
盤谷銀行
三井住友銀行
交通銀行香港分行
瑞穗實業銀行
中國建設銀行
永隆銀行有限公司

投資者聯絡方法

如有任何查詢, 請聯絡:
總經理(企業財務部)
電話: (852) 2734 8312
圖文傳真: (852) 2369 1236
電子郵件: investorrelations@sino.com

註冊辦事處

香港九龍尖沙咀梳士巴利道
尖沙咀中心12字樓
電話: (852) 2721 8388
圖文傳真: (852) 2723 5901
國際互聯網站: www.sino.com
電子郵件: info@sino.com

股票登記處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓
電話: (852) 2980 1333
圖文傳真: (852) 2861 1465
電子郵件: sinoland83-ecom@hk.tricorglobal.com

上市資料

股份代號	83
美國預托證券	
統一號碼	829344308
交易代號	SNOLY
預托證券對普通股比率	1:5
掛牌	第一級櫃台交易
存托銀行	紐約銀行
	101 Barclay Street, 22nd Floor — West, New York, NY 10286, U.S.A.

股東週年大會通告

信和置業有限公司謹定於二零一零年十月二十八日（星期四）上午九時三十分，假座九龍尖沙咀廣東道三十三號中港城皇家太平洋酒店九字樓太平洋廳舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

1. 省覽截至二零一零年六月三十日止年度之經審核財務報告書與董事會及獨立核數師報告書。
2. 宣派末期股息。
3. 重選依章告退之董事及授權董事會釐定截至二零一一年六月三十日止財務年度之董事酬金。
4. 重聘德勤•關黃陳方會計師行為核數師及授權董事會釐定核數師酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過，或經修訂後通過下列議案，為普通決議案：

普通決議案

(i) 「動議：

- (a) 在下文(i)(b)段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事會在有關期間內，於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或本公司之股份可能上市並經由證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此而認可之任何其他證券交易所，行使本公司一切權力，購回本公司之股份，惟回購須遵循及按照所有適用之法例及不時經修訂之聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所之規定；
- (b) 依據上文(i)(a)段之批准獲授權而購回之股份面值總額，不得超過在本決議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額之10%，而上述批准亦須受此限制；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過之日至下列任何一項較早發生之期間：

- (1) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (2) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (3) 本決議案所載之權力經由股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂之日。」

股東週年大會通告 (續)

(ii) 「動議：

(a) 一般性及無條件批准本公司董事會，可於有關期間內行使本公司所有權力，配發、發行及處理本公司之額外股份，配發、發行或授予本公司證券，包括可轉換本公司股份之公司債券、債券及票據，並訂立或授予或需在有關期間或其後行使該項權力之售股建議、協議或優先購股權；惟因行使本公司認股權證之認購權或根據任何以股代息計劃或根據配售新股或根據本公司採納之任何優先購股計劃或根據本公司任何現有之可轉換之公司債券、債券或票據之轉換權而發行之股份則除外；並進一步規定，根據此董事會權力及此一般性授權而配發或同意配發或發行（無論是以優先購股權或轉換或其他方式）之股份面值總額將不得超過本決議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額之20%；及

(b) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過之日至下列任何一項較早發生之期間：

- (1) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (2) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (3) 本決議案所載之權力經由股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂之日。」

(iii) 「動議待上文第(i)項及第(ii)項決議案獲得通過後，在本公司根據上文所載之第(i)項決議案而購回之股份面值總額加上相當於本公司根據上文第(ii)項決議案而配發或有條件或無條件地同意配發之股本總面值之任何數額，惟該數額不得超過本決議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額之10%為限。」

承董事會命
秘書
葉世光

香港，二零二零年九月二十七日

股東週年大會通告 (續)

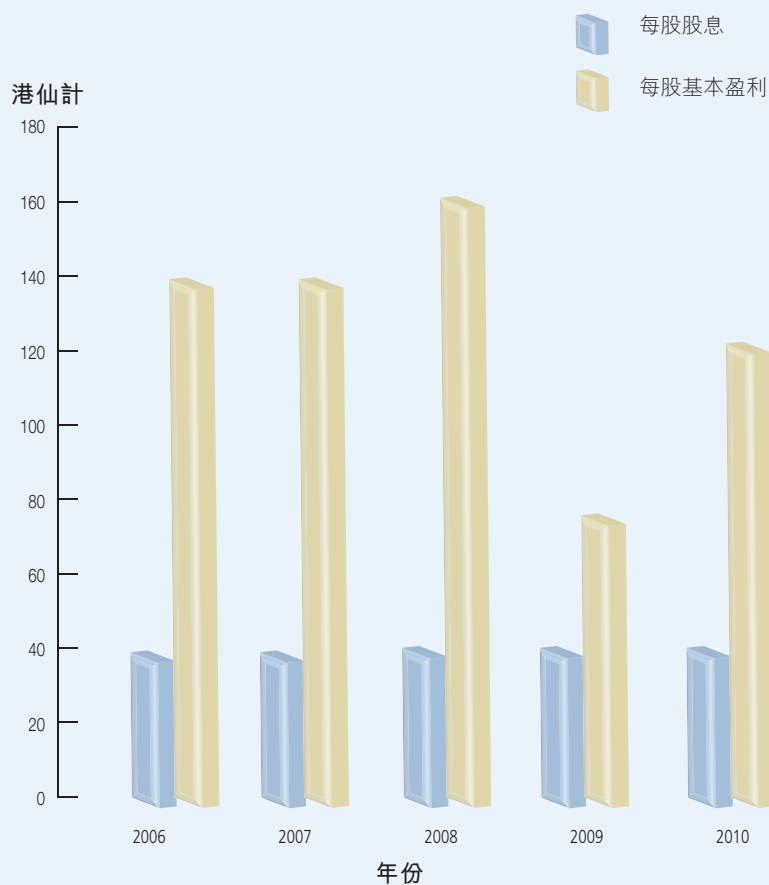
附註：

- (a) 於股東週年大會上，大會主席將就上述各項決議案進行按股數投票表決。於按股數投票時，每位親自出席之股東或其委任代表，可按股數獲得一股一票的投票權。
- (b) 凡有權出席上述大會及投票之股東，均可委任一位或多位代表，代該股東出席大會及於按股數投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
- (c) 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於指定開會時間四十八小時前送達香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心12字樓本公司註冊辦事處，方為有效。
- (d) 本公司定於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，暫停辦理本公司股份過戶登記手續。如欲享有建議之末期股息，則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股份過戶文件連同有關股票，送達香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓卓佳標準有限公司，辦理登記手續。

集團財務摘要

	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
營業額	<u>8,328,333,552</u>	<u>7,532,059,672</u>	<u>6,251,058,498</u>	<u>9,692,696,496</u>	<u>7,697,867,707</u>
基本營運溢利	<u>4,728,504,548</u>	<u>3,904,433,554</u>	<u>3,373,424,278</u>	<u>3,600,779,712</u>	<u>3,506,201,575</u>
本公司擁有人應佔溢利	<u>6,017,801,108</u>	<u>6,267,284,721</u>	<u>7,720,997,490</u>	<u>3,730,647,312</u>	<u>6,093,689,617</u>
每股基本盈利(仙)	139.63	139.61	161.19	77.06	125.29
每股股息(仙)	38.5	38.5	40.0	40.0	40.0

每股基本盈利及股息

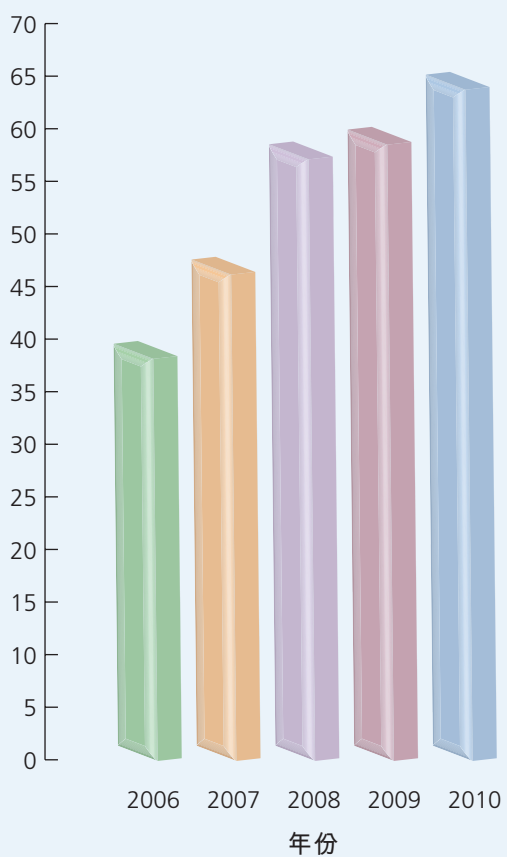


集團財務摘要 (續)

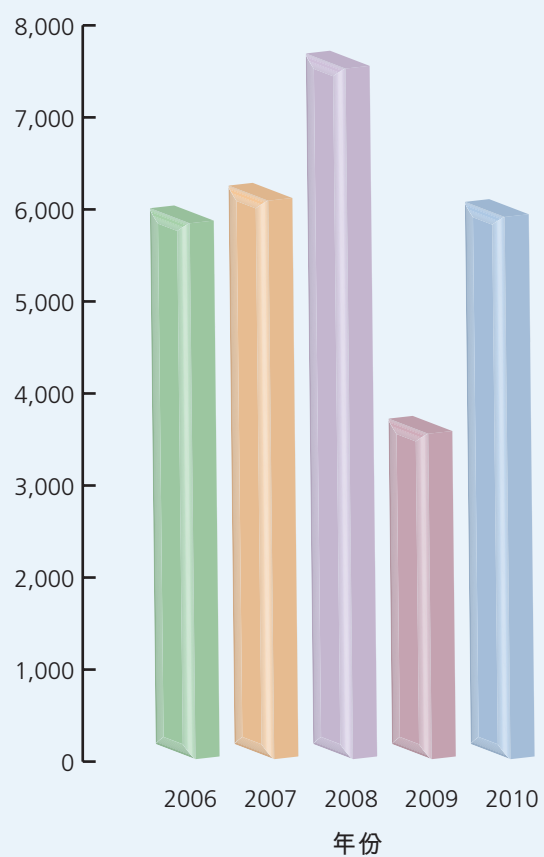
	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
財務狀況表					
非流動資產	38,275,797,419	43,508,811,045	52,864,428,586	56,990,840,219	66,046,488,473
流動資產	28,928,424,264	29,208,439,886	33,369,256,356	32,183,175,355	29,603,462,485
流動負債	(7,765,719,610)	(8,728,250,385)	(10,420,180,942)	(13,724,042,539)	(9,760,389,490)
	<u>59,438,502,073</u>	<u>63,989,000,546</u>	<u>75,813,504,000</u>	<u>75,449,973,035</u>	<u>85,889,561,468</u>
股本	4,303,699,473	4,610,386,667	4,878,702,770	4,839,469,538	4,902,690,690
儲備	<u>35,442,627,530</u>	<u>42,970,489,278</u>	<u>53,844,551,716</u>	<u>55,162,426,042</u>	<u>60,412,367,380</u>
股東權益總額	39,746,327,003	47,580,875,945	58,723,254,486	60,001,895,580	65,315,058,070
非控股權益	39,711,496	184,850,571	263,646,073	296,130,462	378,678,205
非流動負債	<u>19,652,463,574</u>	<u>16,223,274,030</u>	<u>16,826,603,441</u>	<u>15,151,946,993</u>	<u>20,195,825,193</u>
	<u>59,438,502,073</u>	<u>63,989,000,546</u>	<u>75,813,504,000</u>	<u>75,449,973,035</u>	<u>85,889,561,468</u>
每股股東權益	<u>9.24</u>	<u>10.32</u>	<u>12.04</u>	<u>12.40</u>	<u>13.32</u>

集團財務摘要 (續)

股東權益總額
(十億港元計)



本公司擁有人應佔溢利
(百萬港元計)

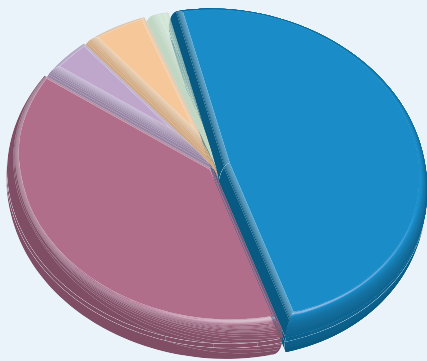


集團財務摘要 (續)

本公司及其附屬公司 (「本集團」)

分部業績之組合

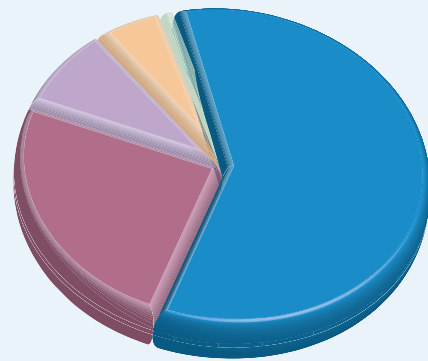
截至二零一零年六月三十日止年度



- 物業銷售 48.8%
- 物業租賃 39.5%
- 物業管理及其他服務 4.4%
- 酒店經營 5.6%
- 證券投資及財務 1.7%

分部收入之組合

截至二零一零年六月三十日止年度



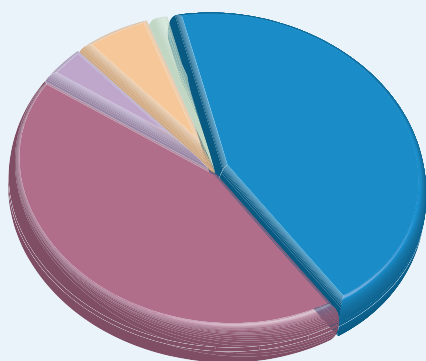
- 物業銷售 59.3%
- 物業租賃 25.0%
- 物業管理及其他服務 9.1%
- 酒店經營 5.7%
- 證券投資及財務 0.9%

集團財務摘要 (續)

本集團及應佔聯營公司

分部業績之組合

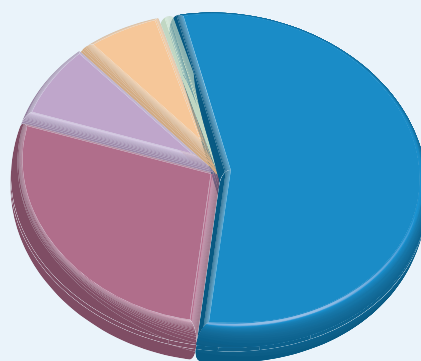
截至二零一零年六月三十日止年度



- 物業銷售 44.0%
- 物業租賃 43.9%
- 物業管理及其他服務 4.1%
- 酒店經營 6.5%
- 證券投資及財務 1.5%

分部收入之組合

截至二零一零年六月三十日止年度



- 物業銷售 55.6%
- 物業租賃 27.6%
- 物業管理及其他服務 8.8%
- 酒店經營 7.2%
- 證券投資及財務 0.8%

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）。

主席報告 (續)



信和集團連續第四年榮獲《Corporate Governance Asia》財經雜誌頒發「2010亞洲企業管治年度大獎」，以嘉許集團過去一年在企業管治上的出色表現，再次證明集團的市場實力及管理質素備受國際財金界認同。

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。

業務回顧 (續)

(一) 銷售活動 (續)

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。



信和集團「香港藝術」與香港插畫師協會攜手策劃《玩轉一陣間》展覽，匯集23位本地插畫師的創意，於「荃新天地」創作風格獨特的大型壁畫塗鴉及多件可供坐下歇息的立體作品。

主席報告 (續)



信和集團連續六年支持「港鐵競步賽」慈善籌款活動，於2010年的賽事中勇奪「港鐵主席邀請賽」冠軍及「最高籌款公司獎」冠軍兩項殊榮。

業務回顧 (續)

(一) 銷售活動 (續)

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：

地點	用途	集團 所佔權益	集團所佔 樓面面積 (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
			2,285,047

業務回顧 (續)

(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</u> (平方呎)
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
			1,624,333

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(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</u> (平方呎)
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
			1,287,464

業務回顧 (續)

(三) 物業發展 (續)

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設計，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。

主席報告 (續)



約40位「信和友心人」義工與300多名來自離島區的中學師生、協辦機構及贊助機構派出的義工在大嶼山昂坪彌勒山上一同栽種共6,000棵本地原生樹苗。

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動 (續)

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。

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動 (續)

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。



信和集團舉辦「童心看世界」社區關懷計劃之「做個小廚師」烹飪創作坊，邀請逾60名基層兒童跟營養師及酒店大廚學藝，製作健康味美的「兩磁一湯」，向父母聊表孝心。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(五) 酒店 (續)

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啟業。

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。

業務回顧 (續)

(六) 中國內地業務 (續)

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。

主席報告 (續)

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，集團確保以最佳的设计概念及建材，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。

主席報告 (續)

展望 (續)

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及透明度奠下基石。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。

展望 (續)

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

董事及高級管理層之個人資料

(I) 執行董事

黃志祥先生，58歲，自一九八一年出任本集團執行董事及自一九九一年出任本集團主席。黃先生於一九七五年取得大律師資格。黃先生在過去34年內，活躍於香港物業投資及發展，並為本公司一些附屬公司及聯營公司之董事。黃先生出任本公司之控股公司尖沙咀置業集團有限公司（「尖沙咀置業」）主席，亦為信和酒店（集團）有限公司（「信和酒店」）之主席。此外，黃先生同時擔任香港上海大酒店有限公司之獨立非執行董事、香港地產建設商會董事及中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員。黃先生乃本公司執行董事黃永光先生之父親及本公司已故主要股東黃廷方先生之兒子。

余惠偉先生，50歲，自二零零三年一月獲委任為本公司執行董事。余先生乃香港建築師學會會員、註冊建築師及政府認可人士（建築師），於設計、項目管理、品質管理、建築地盤管理及成本管理方面具豐富經驗。余先生於一九九二年加入本公司，現時負責發展部。彼亦為本公司一些附屬公司及聯營公司之董事。

鄧永鏞先生，55歲，自二零零五年四月出任本公司執行董事，於二零零三年十一月加入本公司、尖沙咀置業及信和酒店擔任首席財務總監。他持有英國 Surrey University 現代數學科學學士學位，自一九八一年起成為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。他亦是香港會計師公會資深執業會計師，於會計及財務方面擁有超過33年經驗。

在加入信和集團之前，鄧先生於一國際集團成員之投資及財務諮詢服務機構擔任董事總經理，監督該機構亞太地區之運作。他亦曾擔任一間香港上市公司之董事及常務委員會委員，參與投資政策之制定，亦檢討及批核該公司在中國內地及香港之投資及撤資、交易及零售分銷。

鄧先生亦為本公司多間附屬公司及聯營公司及信和酒店之董事。

董事及高級管理層之個人資料 (續)

(I) 執行董事 (續)

黃永光先生，32歲，自二零零五年四月出任本公司執行董事，持有紐約哥倫比亞大學經濟學文學學士學位及房地產發展理學碩士學位。於二零零三年加入本公司擔任專員(項目發展)。他是本公司一些附屬公司及聯營公司之董事，並是尖沙咀置業及信和酒店之執行董事。他亦是藍十字(亞太)保險有限公司及東亞人壽保險有限公司之獨立非執行董事及香港設計中心之董事。他也是香港貿易發展局基建發展服務業諮詢委員會委員、香港上市公司商會之常務委員會委員、紐約哥倫比亞大學國際諮詢理事會會員、第十屆中國人民政治協商會議四川省委員會委員、第十屆及第十一屆中華全國青年聯合會委員會委員、大珠三角商務委員會委員、世界自然(香港)基金會理事、香港公益金董事以及香港地產建設商會董事。彼為董事會主席黃志祥先生之長子及本公司已故主要股東黃廷方先生之長孫。

陳榮光先生，50歲，自二零零八年一月出任本公司執行董事。陳先生於一九八八年加入本公司及自二零零五年起為本公司之聯席董事(集團司庫)，他亦是本公司一些附屬公司及若干聯營公司之董事。陳先生持有工商管理碩士學位，亦為特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會執業會計師。彼於會計及財務方面擁有超過26年經驗。

楊光先生，55歲，自二零零八年七月出任本公司執行董事。楊先生於二零零五年加入本公司及自二零零六年起出任本公司聯席董事。楊先生持有法律及建築學位並為註冊建築師，非執業大律師及英國特許仲裁學會資深會員。楊先生現時主管信和集團之物業管理部門「信和管業優勢」，旗下的員工人數達六千五百，並由四個主要業務組成，包括信和物業管理有限公司、信和護衛有限公司、信和停車場管理有限公司及恒毅清潔服務有限公司，提供全面的物業管理服務。他亦是本公司一些附屬公司及若干聯營公司之董事。

董事及高級管理層之個人資料 (續)

(II) 非執行董事

夏佳理議員，GBM, CVO, GBS, OBE, JP，71歲，自一九八一年出任本公司董事，並於二零零五年七月起轉任為非執行董事。他於二零零五年七月至十二月期間經Arculli and Associates及自二零零六年一月一日起經Ronald Arculli and Associates向本公司提供顧問服務。他亦是尖沙咀置業及信和酒店之非執行董事。夏佳理議員乃香港交易及結算所有限公司之獨立非執行主席，並曾服務於多個政府委員會及諮詢團體。夏佳理議員於二零零二年至二零零六年八月期間出任香港賽馬會主席。他是香港執業律師，並於一九八八年至二零零零年期間擔任立法會議員。夏佳理議員現時為香港特別行政區行政會議非官守議員、香港社會創投慈善基金會有限公司名譽顧問委員會主席、亦為西九文化區管理局董事局成員及其委任的諮詢會成員。夏佳理議員是恒隆地產有限公司及SCMP集團有限公司之獨立非執行董事，亦為香港電燈集團有限公司、和記港陸有限公司及香港興業國際集團有限公司之非執行董事，上述所有公司均於香港聯合交易所有限公司上市。他由二零零五年十月至二零零八年五月期間出任在美國證券交易所上市之上海世紀創投有限公司之獨立非執行董事。

(III) 獨立非執行董事

盛智文博士，GBS, JP，62歲，自二零零四年九月出任本公司獨立非執行董事。盛博士持有加拿大The University of Western Ontario榮譽法律博士學位。他亦是尖沙咀置業獨立非執行董事。他在香港已定居超過40年，分別在香港及海外建立事業，涉及範疇甚廣，由地產發展、娛樂以至公共關係不等，現時擁有在香港聯合交易所有限公司上市之利豐有限公司的權益。盛博士現任香港著名主題公園海洋公園的主席，也是蘭桂芳控股有限公司主席。該公司是蘭桂坊的最終業主和發展商，而蘭桂坊是全港的熱門旅遊點之一。盛博士擔任香港旅遊事務署轄下旅遊業策略小組成員、方便營商諮詢委員會成員、為經濟發展及內地經濟合作服務的策略發展委員會成員。盛博士在香港兼任多項公職，包括香港藝術節、香港公益金及西九文化區管理局董事局的成員。盛博士為天星小輪有限公司的董事及盈科大衍地產發展有限公司及領匯管理有限公司的獨立非執行董事。盛博士也是在拉斯維加斯及中國澳門享負盛名之博彩公司Wynn的董事局成員。他亦是在香港聯合交易所有限公司上市之永利澳門有限公司的非執行董事兼副主席。

董事及高級管理層之個人資料 (續)

(III) 獨立非執行董事
(續)

李民橋先生，JP，37歲，於二零零五年四月出任本公司獨立非執行董事，現任東亞銀行有限公司副行政總裁，負責處理該銀行香港業務之整體運作、管理及監督。他同時亦出任尖沙咀置業及信和酒店的獨立非執行董事。李先生為中國人民政治協商會議第九屆及第十屆廣東省委員會委員及曾任中國人民政治協商會議第九屆及第十屆廣州市委員會委員。他亦是中華全國青年聯合會第九屆、第十屆及第十一屆委員會港區特邀委員，北京市青年聯合會第九屆委員會副主席及香港青年聯會參事。此外，彼為香港職業訓練局理事會委員及其銀行及金融業訓練委員會主席、香港公益金董事，以及香港強制性公積金計劃管理局強制性公積金行業計劃委員會委員。現時，李先生為中國建築國際集團有限公司的獨立非執行董事及香港生力啤酒廠有限公司的替任獨立非執行董事。彼亦是馬來西亞證券交易所主板上市公司AFFIN Holdings Berhad的替任非獨立非執行董事。李先生曾任海洋公園公司董事及香港出口信用保險局諮詢委員會委員。李先生持有美國西北大學Kellogg Graduate School of Management的工商管理碩士學位及英國劍橋大學法學院碩士及學士學位。他是英國律師會及香港律師會會員。

傅育寧博士，53歲，自二零零五年六月出任本公司獨立非執行董事，畢業於中國大連理工學院，獲港口工程專業學士學位，並獲英國布魯諾爾大學授予海洋工程力學博士學位，其後曾在該校從事博士後的研究工作。傅博士為招商局集團的董事長，他亦為在香港聯合交易所有限公司上市的招商局國際有限公司主席。傅博士為在深圳證券交易所上市的中國國際海運集裝箱（集團）股份有限公司董事長、在上海證券交易所上市的招商局能源運輸股份有限公司董事長和在上海證券交易所及香港聯合交易所有限公司上市的招商銀行股份有限公司董事。傅博士亦擔任在香港聯合交易所上市之利和經銷集團有限公司的獨立非執行董事及在新加坡交易所上市之嘉德置地有限公司的獨立非執行董事。傅博士也在一些社會組織擔任職務：即香港總商會執行委員會成員、香港港口發展局董事、香港證券及期貨事務監察委員會成員。

(IV) 高級管理層

本公司各項業務及職責分別由執行董事直接負責，彼等被視為本公司的高級管理層。

企業管治報告

董事會致力為本公司提供有效的管理及穩健的監控，力求給股東帶來最佳回報。本公司之企業管治原則，強調建立及維持高水平之企業管治常規及程序、一個高質素的董事會、良好的內部監控措施，以及高透明度並向股東負責的體制。本公司採納了一套企業管治常規守則，並已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」）附錄十四之所有守則條文（「該守則」），惟主席及行政總裁的角色並無區分。截至二零一零年六月三十日止之財務年度內，謹遵該守則之本公司企業管治常規，及有關偏離該守則之理由，詳載於本報告內文。

企業管治常規

董事

企業管治原則

為盡量提升本公司之財務表現及股東權益，董事會以有效及負責任的態度，全面領導及監控本集團。董事會於業務策略、企業管治常規、確立集團目標、價值及標準等範疇內作出決策，並透過本公司的監控及委派架構監督並檢測其管理表現。上述範疇涵蓋本公司的財務報告書、派息政策、任何重大之會計政策轉變、企業管治常規及程序的採納，以及風險管理策略。

董事會組成

董事會現時由六名執行董事（包括主席）、一名非執行董事及三名獨立非執行董事所組成。

董事會成員如下：

執行董事

黃志祥先生（主席）
余惠偉先生
鄧永鏞先生
黃永光先生
陳榮光先生
楊光先生

非執行董事

夏佳理議員，GBM, CVO, GBS, OBE, JP

獨立非執行董事

盛智文博士，GBS, JP
李民橋先生，JP
傅育寧博士

董事之個人資料及彼等之間的關係（如適用）列載於第26頁至第29頁「董事及高級管理層之個人資料」內。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

董事 (續)

職責劃分

董事會主席負責領導董事會，且同時擔任主席及行政總裁之角色。本公司之高級管理層由本公司之執行董事組成，並透過本公司之監控及委任架構，獲委派負責本公司之日常管理並作出營運及業務上之決策。

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。

董事會會議

董事會於每年年初，安排該年內舉行最少四次例會，並在有需要時更頻密地舉行會議。截至二零一零年六月三十日止的財務年度內，董事會已舉行四次會議，各董事之出席記錄列載於第37頁。

董事之委任、重選及罷免

所有非執行董事皆與本公司簽訂三年任期之委任書。根據本公司組織章程細則，所有董事每三年一次於股東週年大會上輪值告退及可膺選連任。

將於二零一零年度股東週年大會上輪值告退及願膺選連任之董事名單列載於第40頁。

本公司並無成立提名委員會。董事會共同負責委任新董事以填補空缺或作為董事會新增成員。董事會依照本公司組織章程細則有權委任任何人士出任董事以填補空缺或作為董事會新增成員。唯具豐富經驗及才能，有能力履行受託職責，有技能、謹慎及勤勉之最佳候選人方獲推薦出任董事。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

董事 (續)

董事之委任、重選及罷免 (續)

根據本公司組織章程細則，董事會內新委任之董事須於將舉行之股東週年大會上膺選連任。

本公司將不時檢討董事會之架構、規模及組合，以確保董事會具備均衡之技能與專業知識，有效地領導本公司。

確認獨立性

按適用之上市規則，獨立非執行董事之獨立性已獲評估。根據上市規則第3.13條，每位獨立非執行董事已各自提交週年確認書，確認彼等之獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所列載的獨立性評估指引，並確屬獨立人士。

董事及高級管理層之薪酬

薪酬政策

本公司之薪酬政策確保僱員（包括執行董事及高級管理層）之薪酬乃根據僱員之技能、知識、對本公司事務之責任及投入程度而釐訂。執行董事之薪酬待遇，乃參照公司業績與盈利狀況、現行市場環境及各董事之表現或貢獻而釐訂。非執行董事之薪酬政策則確保非執行董事按其參與本公司事務（包括參與董事委員會事務）所付出之努力及時間而獲合適的報酬。個別董事及高級管理人員將不會參與釐訂本身之薪酬。

薪酬委員會

本公司已於二零零五年六月二十三日成立薪酬委員會並採納其職權範圍。委員會由三位成員組成，以獨立非執行董事佔大多數。委員會主席為執行董事黃永光先生，其餘兩位成員為獨立非執行董事盛智文博士，GBS, JP及李民橋先生，JP。

企業管治常規 (續)

董事及高級管理層之薪酬 (續)

薪酬委員會 (續)

薪酬委員會須就本公司董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構，及就制訂該政策及架構而建立之正規及具透明度的程序，向董事會提交建議。制訂其建議時，委員會將諮詢主席，考慮的因素包括但不限於同類公司支付的薪酬、集團內其他職位的僱用條件及應否按表現釐訂薪酬。委員會將每年最少舉行一次會議，就集團之薪酬政策（包括董事及高級管理層之薪酬）向董事會提出建議。

年內，薪酬委員會已舉行一次會議，審閱及贊同本公司之現行薪酬政策及檢討董事之薪酬待遇。概無董事於該委員會會議席上參與決定其本身之薪酬。個別委員會成員之出席記錄列載於第37頁。

薪酬委員會之職權範圍已載於本公司網站www.sino.com。

年內之董事薪酬詳情列載於綜合財務報告書附註13內。

問責及審核

關於財務報告書的董事責任

董事會負責編製財務報告書，真實及公平地反映集團年內的業務狀況、業績及現金流量。董事會已採納並持續應用在香港普遍認可之會計準則及合宜之會計政策，作出審慎、公平及合理之判斷及評估，並按持續經營之基準，編製財務報告書。董事會亦負責確保本集團時常保存財務記錄，正確及合理準確地披露本集團的財務狀況。

董事會並未察覺任何造成不明朗之事件或情況，以致對本集團持續經營之能力構成重大疑慮。因此，董事會已繼續採用持續經營基準以編製財務報告書。

核數師則負責審核本集團的財務報告書及匯報其意見。截至二零一零年六月三十日止年度之核數師報告書列載於第126頁至第127頁。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

內部監控及風險管理

董事會有責任確保本公司維持良好及有效之內部監控措施，以保障本公司及股東之權益。

為求合理地確保不會發生重大錯誤、損失及欺詐，本公司根據由香港會計師公會於二零零五年六月刊發名為「內部監控與風險管理的基本架構」之指引，已制訂一全面之風險管理架構，以融合及提升本公司已有之內部監控功能。有關概念及實施程序已載列於本公司之風險監控指引內，並已知會所有主要業務營運單位及部門，為本集團營造一個注意風險意識及監控的環境。

根據本集團之內部監控及風險管理架構，主要營運單位或部門每一年兩次識別及確定其主要風險並根據其潛在影響及發生之可能性作出評估，繼而建立有效之監控措施以降低風險。每一營運單位或部門確定、評估及降低其風險後均以標準及一致之形式總結其結果供內部審核部門檢討。視乎個別營運單位或部門的風險性質及程度，內部審核部門會進一步進行營運上及財務上之檢討，並於選定之風險範圍作定期及突擊調查，以確保有關營運單位或部門制定之監控措施行之有效。內部審核部門會就調查所得之監管措施弱點知會有關營運單位或部門，有關監控措施將獲得提升。如認為合適，內部審核部門會在審核後再行檢討。內部審核部門的檢討已考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。此外，外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行亦已就本公司在會計及財務匯報職能方面的員工資歷進行若干程序。內部審核部門會將有關結果之摘要向審核委員會匯報，再由審核委員會向董事會匯報。

年內，董事會透過審核委員會檢討了內部審核部門就本公司之內部監控及風險管理系統所進行的評估，包括本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。董事會滿意該等系統能有效及充分地達成其目的。

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

審核委員會

本公司於一九九八年九月二十三日成立審核委員會並採納其職權範圍。委員會須向董事會負責，自成立以來定期舉行會議，檢討本集團之財務申報程序及確保管理層已履行職責建立有效的財務監控、內部監控及風險管理制度，並提供改善建議。現時委員會成員包括獨立非執行董事李民橋先生，JP (委員會主席)、盛智文博士，GBS, JP及傅育寧博士。年內，委員會曾舉行四次會議，審閱本公司之二零零九年年報及賬目、二零零九年至二零一零年度中期報告及賬目、有關內部監控及風險管理事宜之內部審核報告書、有關本公司遵守上市規則事宜之遵守規章委員會報告書，以及向董事會報告所有相關事宜。

審核委員會已審閱本集團所採納之會計政策及實務，以及截至二零一零年六月三十日止財務年度之年報。個別委員會成員之出席記錄列載於第37頁。

審核委員會之職權範圍已載於本公司網站www.sino.com。

遵守規章委員會

為加強本集團之企業管治，本公司於二零零四年八月三十日成立遵守規章委員會並採納其職權範圍。委員會設有兩種匯報機制，主要匯報機制是透過委員會主席向董事會匯報，而次要匯報機制則向審核委員會匯報。現時的委員會成員包括執行董事黃永光先生 (委員會主席)、其他執行董事、法律及公司秘書部門兩名主管、集團總經理 (酒店)、財務總裁、內部審核部門主管、各部門主管及遵守規章主任。委員會每兩個月舉行定期會議，檢討本集團之企業管治及遵守上市規則事宜，並向董事會及審核委員會提交有關建議。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

證券交易守則

本公司已採納一套不低於上市規則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」)所訂標準的董事證券交易守則(「本公司守則」)。本公司已向全體董事作出特定查詢，全體董事已確認，彼等已於截至二零一零年六月三十日止年度內，遵守本公司守則規定之標準。

本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的僱員買賣公司證券守則，適用於可能擁有與本公司證券有關而未經公佈的股價敏感資料之有關僱員。

核數師酬金

截至二零一零年六月三十日止，核數師對本公司及其附屬公司提供的核數和非核數服務所得之酬金分別為3,871,716港元及656,765港元，而非核數服務主要包括稅務、其他檢討及報告服務。

與股東之溝通

適時之業務表現資料

董事會承諾透過適時公佈年報及中期報告，向投資者提供有關本公司業務表現的清晰資料。本公司按各法定及監管條例之要求，寄發年報及中期報告予本公司股東，且另寄發予名列本公司郵寄名單之有興趣團體。本公司之刊物，包括財務報告書、股東通函及公告等，均可於本公司的網站下載。本公司的網站，是另一種向股東提供本集團最新關鍵資訊的渠道。

股東週年大會

董事會致力與股東保持持續的溝通，並以股東週年大會作為主要的溝通渠道。於股東週年大會席上，包括選舉個別董事在內之每一項重要議程皆獲區分，並以單一決議案處理。董事會及其委員會之主席，一般會親自出席股東週年大會，以便與股東接觸並回答其垂詢。有關股東週年大會席上以點票方式表決之程序，列載於通函內，與年報一併寄予股東。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

董事出席記錄

截至二零一零年六月三十日止財務年度內所舉行之會議

董事姓名	董事會	出席／舉行會議之次數	
		審核委員會	薪酬委員會
黃志祥先生	4/4	—	—
夏佳理議員，GBM, CVO, GBS, OBE, JP	4/4	—	—
盛智文博士，GBS, JP	3/4	2/4	1/1
李民橋先生，JP	4/4	4/4	1/1
傅育寧博士	3/4	3/4	—
余惠偉先生	4/4	—	—
鄧永鏞先生	4/4	—	—
黃永光先生	4/4	—	1/1
陳榮光先生	3/4	—	—
楊光先生	4/4	—	—

董事會報告書

董事會謹向各位股東呈交截至二零一零年六月三十日止年度年報及經審核財務報告書。

主要業務

本公司為一間投資控股公司。主要附屬公司之主要業務概況刊於綜合財務報告書附註47。

業績及盈利分配

集團本年度業績刊於第128頁之綜合收益表。

本年度已向股東派發中期息每股10港仙，174,117,924港元以現金股息支付及314,386,654港元以以股代息方式支付。董事會建議派發末期息每股30港仙，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，折合1,470,297,207港元。

投資物業

本年度內，本集團購入581,139,190港元之投資物業、興建中投資物業建築費用194,930,405港元與投資物業裝修費用27,884,068港元、出售8,352,279港元之投資物業，並將383,819,266港元之發展中物業轉撥至投資物業，且於報告日將所有投資物業進行重估。投資物業公平值增加數額為2,562,741,141港元，已直接計入於綜合收益表內。

上述及其他關於本集團之投資物業於本年度內之變動詳情，刊於綜合財務報告書附註18。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於本年度內之變動詳情刊於綜合財務報告書附註20。

主要物業

本集團於二零一零年六月三十日持有之主要物業資料刊於第219頁至第238頁。

附屬公司及聯營公司

有關本公司於二零一零年六月三十日之主要附屬公司及聯營公司之詳情分別刊於綜合財務報告書附註47及48。

股本

本公司之股本於本年度內之變動詳情刊於綜合財務報告書附註33。

董事會報告書 (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	<u>3,352,000</u>	14.44	12.32	<u>44,874,553</u>
	<u>33,866,000</u>			<u>484,924,829</u>

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。

本公司之可分配儲備

於二零一零年六月三十日，本公司可供分配予股東之儲備乃保留溢利為13,796,290,465港元（二零零九年：12,300,881,692港元）。

董事會報告書 (續)

庫務，集團借貸及 利息撥充資本

本集團維持穩健之庫務管理，保持最低之外匯風險及利率以浮動為基礎。有關須於一年內償還之銀行貸款分類為流動負債。銀行貸款於二零一零年六月三十日之償還分析資料刊於綜合財務報告書附註32。

本年度內，本集團撥充發展中物業之資本利息數額為53,211,025港元。

董事

本年度內及截至本報告書日期止本公司之董事為：

執行董事

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
楊光先生
唐國通先生 (於二零零九年九月一日辭任)

非執行董事

夏佳理議員，GBM, CVO, GBS, OBE, JP

獨立非執行董事

盛智文博士，GBS, JP
李民橋先生，JP
傅育寧博士

依據本公司組織章程細則之規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之要求，夏佳理議員，GBM, CVO, GBS, OBE, JP、鄧永鏞先生及黃永光先生將於應屆股東週年大會輪值告退，惟均願膺選連任。

董事會報告書 (續)

董事權益

根據證券及期貨條例(「證券條例」)第XV部第352條規定備存的登記冊記載，或依據載於上市規則內上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)，董事於二零一零年六月三十日在本公司及證券條例下所指相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉載列如下：

(甲) 本公司股份之好倉

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	3,092,079	138,060股為實益擁有及2,954,019股為配偶權益	0.06%
夏佳理議員， GBM, CVO, GBS, OBE, JP	1,044,095	實益擁有人	0.02%
盛智文博士，GBS, JP	—	—	—
李民橋先生，JP	—	—	—
傅育寧博士	—	—	—
余惠偉先生	—	—	—
鄧永鏞先生	130,147	實益擁有人	≈0%
黃永光先生	79,141	實益擁有人	≈0%
陳榮光先生	—	—	—
楊光先生	—	—	—

董事會報告書 (續)

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉

(i) 控股公司

尖沙咀置業集團有限公司

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	573,036	實益擁有人	0.03%
夏佳理議員， GBM, CVO, GBS, OBE, JP	60,000	實益擁有人	≈0%
盛智文博士，GBS, JP	—	—	—
李民橋先生，JP	—	—	—
傅育寧博士	—	—	—
余惠偉先生	—	—	—
鄧永鏞先生	—	—	—
黃永光先生	—	—	—
陳榮光先生	—	—	—
楊光先生	—	—	—

(ii) 聯營公司

由於黃志祥先生經受控公司持有下列公司股份權益，因而被視為擁有下列公司權益：

聯營公司名稱	普通股數目	所佔已發行股份百分比
駿商有限公司	50 (附註 1 及 2)	50%
Brighton Land Investment Limited	1,000,002 (附註 1 及 3)	100%
Dramstar Company Limited	440 (附註 1 及 4)	44%
霸滔有限公司	1 (附註 1 及 5)	50%
Erleigh Investment Limited	110 (附註 1 及 5)	55%
長誠財務有限公司	1 (附註 1 及 5)	50%
霸都財務有限公司	5 (附註 1 及 6)	50%
霸都置業有限公司	5,000 (附註 1 及 6)	50%
FHR International Limited	1 (附註 7)	33.33%
藍灣半島物業管理有限公司	10 (附註 1 及 5)	50%
旋翠有限公司	500,000 (附註 1 及 5)	50%
擴財有限公司	1 (附註 1 及 8)	50%
Murdoch Investments Inc.	2 (附註 1 及 3)	100%
允傑發展有限公司	20,000 (附註 1 及 9)	10%
Rich Century Investment Limited	500,000 (附註 1 及 5)	50%
銀寧投資有限公司	10 (附註 1 及 5)	50%
Sino Club Limited	2 (附註 10)	100%
信和停車場管理有限公司	450,000 (附註 11)	50%
信和地產代理有限公司	50,000 (附註 11)	50%

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉 (續)

(ii) 聯營公司 (續)

附註：

1. *Osborne Investments Ltd.* (「*Osborne*」) 乃 *Seaview Assets Limited* 全資附屬公司。*Seaview Assets Limited* 是由黃志祥先生控制50%的 *Boswell Holdings Limited* 全資擁有。
2. 股份由 *Osborne* 全資附屬公司 *Devlin Limited* 所持有。
3. 股份由 *Osborne* 控制55%的 *Erleigh Investment Limited* 所持有。
4. 股份由 *Osborne* 控制50%的旋翠有限公司所持有。
5. 股份由 *Osborne* 所持有。
6. 股份由 *Osborne* 全資附屬公司城姿有限公司所持有。
7. 股份由黃志祥先生控權100%的新威隆有限公司所持有。
8. 股份由 *Osborne* 全資附屬公司渤榮有限公司所持有。
9. 股份由 *Osborne* 全資附屬公司 *Goegan Godown Limited* 所持有。
10. 股份由 *Deansky Investments Limited* 控權50%的信和地產代理有限公司所持有。*Deansky Investments Limited* 由黃志祥先生100%控權。
11. 股份由 *Deansky Investments Limited* 所持有。

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，概無董事於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中，擁有或視作擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據證券條例第352條規定備存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

董事會報告書 (續)

認購股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份期權計劃。

購買股份或債券之安排

在本年度內，本公司、其控股公司或各附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致令本公司董事可藉認購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而從中獲益。

董事於具競爭性業務之權益

依據上市規則第8.10條，本公司披露在本年度內，下列現任董事在從事業務與本集團之業務直接或間接競爭或可能競爭之公司中持有股份權益及／或身為該等公司之董事：

黃志祥先生及黃永光先生於黃氏家族（包括已故黃廷方先生及其遺產、黃志祥先生及彼等各自之聯繫人）之公司擁有股份權益及身為該等公司之董事，鄧永鏞先生、陳榮光先生及楊光先生亦為該等公司之董事。該等公司從事物業投資、項目發展及管理以及酒店營運之業務。

夏佳理議員，GBM, CVO, GBS, OBE, JP，乃恒隆地產有限公司之獨立非執行董事、香港興業國際集團有限公司及和記港陸有限公司之非執行董事。該等公司從事物業投資、項目發展及管理以及／或酒店營運之業務。

由於本公司董事會乃獨立於該等公司之董事會，亦有三名獨立非執行董事，故本集團有能力獨立地按公平基準進行其業務。

董事於重要合約中之權益

在本年度內或年結日，除綜合財務報告書附註46之「關連人士披露」所披露外，本公司、其控股公司、各附屬公司或同系附屬公司並無訂立任何與本公司董事直接或間接擁有重要權益而與本公司業務有重大聯繫之其他合約。

服務合約

本公司董事與本公司或各附屬公司之服務合約均可於一年內由僱主公司終止而毋須繳付賠償金（法定之賠償除外）。

關連交易

(甲) 截至二零一零年六月三十日止之持續關連交易

本公司曾於二零零七年六月二十九日公佈，本公司及／或其附屬公司與黃氏家族（包括已故黃廷方先生及其遺產、黃志祥先生及／或彼等各自之聯繫人）就二零零七年七月一日至二零一零年六月三十日止三個財務年度內所進行之非豁免持續關連交易，於二零零七年六月二十八日訂立有關協議（「協議」）及年度交易上限。現按上市規則之要求披露協議之詳情及截至二零一零年六月三十日止之交易總額如下：

(a) 大廈清潔服務

甲方： 恒毅清潔服務有限公司，本公司之全資附屬公司

乙方： 黃氏家族

交易性質： 由本集團向黃氏家族所發展或即將發展、擁有或部分擁有，或即將擁有或部分擁有之物業提供大廈清潔服務

條款： 經雙方同意之一筆過費用，須參考成本加邊際利潤釐定

年度交易上限： 82百萬港元

年內交易總額： 44.98百萬港元

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(甲) 截至二零一零年六月三十日止之持續關連交易 (續)

(b) 停車場管理服務

甲方：	信和停車場管理有限公司，分別由本公司及黃氏家族各自持有50%
乙方：	本集團
交易性質：	由黃氏家族向本集團所發展或即將發展，或擁有或即將擁有之物業提供停車場管理服務
條款：	經雙方同意之一筆過費用，該費用須參考信和停車場管理有限公司根據該協議所管理之物業內之停車場的營運總收益而釐定費用比率
年度交易上限：	20百萬港元
年內交易總額：	18.44百萬港元

(c) 物業管理及一般行政服務

甲方：	信和物業管理有限公司，本公司之全資附屬公司
乙方：	黃氏家族
交易性質：	由本集團向黃氏家族所發展或即將發展、擁有或部分擁有，或即將擁有或部分擁有之物業提供物業管理、生活時尚服務、家居維修服務、貼心服務及一般行政服務
代價：	經雙方同意之一筆過費用，該費用須為固定款額或參考信和物業管理有限公司根據該協議管理之黃氏家族物業之管理開支年度預算或實際管理開支釐定費用比率
年度交易上限：	40百萬港元
年內交易總額：	21.31百萬港元

關連交易 (續)

(甲) 截至二零一零年六月三十日止之持續關連交易 (續)

(d) 護衛服務

甲方：	信和護衛有限公司，本公司之全資附屬公司
乙方：	黃氏家族
交易性質：	由本集團向黃氏家族所發展或即將發展、擁有或部分擁有，或即將擁有或部分擁有之物業提供護衛服務
代價：	經雙方同意之一筆過費用，該費用須參照成本加邊際利潤釐定
年度交易上限：	80百萬港元
年內交易總額：	53.87百萬港元

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(甲) 截至二零一零年六月三十日止之持續關連交易 (續)

(e) 租賃物業

甲方：	本集團
乙方：	黃氏家族
交易性質：	物業租賃：
	(i) 由本集團租賃黃氏家族擁有或即將擁有之物業
	(ii) 由黃氏家族租賃本集團擁有或即將擁有之物業
代價：	經雙方同意之一筆過租金 (不包括差餉及管理費)，須參考特定物業之現行市場租金而釐定
年度交易上限：	54百萬港元，包括：
	(i) 由本集團租賃物業 – 53百萬港元；及
	(ii) 由黃氏家族租賃物業 – 1百萬港元。
年內交易總額：	42.12百萬港元，包括：
	(i) 由本集團租賃物業 – 40.83百萬港元；及
	(ii) 由黃氏家族租賃物業 – 1.29百萬港元。

以上年度交易上限之基準乃參照截至二零零七年六月三十日止三個年度之交易性質及價值、當時之業務規模及營運，以及管理層對該等業務未來三年之發展與增長及經濟條件變化的合理預期。

關連交易 (續)

(甲) 截至二零一零年六月三十日止之持續關連交易 (續)

黃氏家族及其聯繫人因黃氏家族為本公司之主要股東而被視為本公司之關連人士，因此上述交易根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

本公司為香港一家主要物業管理服務提供者，提供之服務包括大廈清潔服務、停車場管理服務、物業管理服務、護衛服務及其他服務。董事會認為，上述持續關連交易符合本公司之經營及商業目標，並認為該等交易能進一步鞏固本集團在香港提供物業管理服務方面的業務基礎。

年內，上述持續關連交易（除由黃氏家族租賃物業總額1.29百萬港元之交易已超過年度交易上限1百萬港元，但仍低於上市規則之最低豁免水平的百分比率，因此並不需根據上市規則再次遵守所有申報、公告或獨立股東批准的要求）均在各自之年度交易上限內進行。獨立非執行董事已審閱及確認於年內進行之上述持續關連交易：

- (i) 實屬本集團的日常業務；
- (ii) 是按照一般商務條款進行（按公平磋商基準或對本集團而言，條款不遜於獨立第三方可取得或提供（視屬何情況而定）的條款）；
- (iii) 是根據有關交易的協議條款（除上述所披露者外）進行；及
- (iv) 條款公平合理，並且符合本公司及其股東的整體利益。

本公司之核數師已致函本公司董事會確認上述持續關連交易：

- (i) 經由本公司董事會批准；
- (ii) 乃按本集團之定價政策而進行；

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(甲) 截至二零一零年六月三十日止之持續關連交易 (續)

- (iii) 乃根據有關交易之協議條款 (除以下所披露者外) 進行; 及
- (iv) 並無超逾有關公告披露之相關年度交易上限, 除由黃氏家族租賃物業總額1.29百萬港元之交易已超過年度交易上限1百萬港元, 但仍低於上市規則之最低豁免水平的百分比率, 因此並不需根據上市規則再次遵守所有申報、公告或獨立股東批准的要求。

(乙) 更新持續關連交易

參照以上(甲)部所載之持續關連交易, 有關協議已於二零一零年六月三十日期滿, 其條款亦已獲完全遵守。為繼續於二零一零年七月一日至二零一三年六月三十日止三年期間進行該等持續關連交易, 設有每年交易上限之新協議 (下稱「新協議」, 其條款乃基於原協議條款而作出若干修訂, 如服務範圍等) 已於二零一零年六月二十四日簽訂。謹此披露新協議的詳情如下:

(a) 大廈清潔服務

- 甲方: 恒毅清潔服務有限公司, 本公司之全資附屬公司
- 乙方: 黃氏家族
- 交易性質: 由本集團向黃氏家族所發展或即將發展、擁有或部分擁有, 或即將擁有或部分擁有之物業提供大廈清潔服務及清潔顧問服務
- 條款: 經雙方同意之一筆過費用, 須參考成本加邊際利潤釐定
- 年度交易上限: 90百萬港元

關連交易 (續)

(乙) 更新持續關連交易 (續)

(b) 停車場管理服務

甲方： 信和停車場管理有限公司，分別由本公司及黃氏家族各持有50%

乙方： 本集團

交易性質： 由黃氏家族向本集團所發展或即將發展，或擁有或即將擁有之物業提供停車場管理服務

條款： 經雙方同意之一筆過費用，該費用須參考信和停車場管理有限公司根據新協議所管理之物業內之停車場的營運總收益而釐定費用比率

年度交易上限： 34百萬港元

(c) 物業管理及一般行政服務

甲方： 信和物業管理有限公司，本公司之全資附屬公司

乙方： 黃氏家族

交易性質： 由本集團向黃氏家族所發展或即將發展、擁有或部分擁有，或即將擁有或部分擁有之物業提供物業管理、生活時尚服務、家居維修服務、貼心服務及一般行政服務

代價： 經雙方同意之一筆過費用，該費用須為固定款額或參考信和物業管理有限公司根據新協議管理之黃氏家族物業之管理開支年度預算或實際管理開支釐定費用比率

年度交易上限： 41百萬港元

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(乙) 更新持續關連交易 (續)

(d) 護衛服務

甲方：	信和護衛有限公司，本公司之全資附屬公司
乙方：	黃氏家族
交易性質：	由本集團向黃氏家族所發展或即將發展、擁有或部分擁有，或即將擁有或部分擁有之物業提供護衛服務
代價：	經雙方同意之一筆過費用，該費用須參照成本加邊際利潤釐定
年度交易上限：	86百萬港元

(e) 租賃物業

甲方：	本集團
乙方：	黃氏家族
交易性質：	物業租賃： (i) 由本集團租賃黃氏家族擁有或即將擁有之物業 (ii) 由黃氏家族租賃本集團擁有或即將擁有之物業
代價：	經雙方同意之一筆過租金（不包括差餉及管理費），須參考特定物業之現行市場租金而釐定

關連交易 (續)

(乙) 更新持續關連交易 (續)

(e) 租賃物業 (續)

- 年度交易上限：
- (i) 二零一零年七月一日起至二零一一年六月三十日止為75.6百萬港元，包括：
 - (a) 72百萬港元適用於由本集團租賃物業；及
 - (b) 3.6百萬港元適用於由黃氏家族租賃物業；
 - (ii) 二零一一年七月一日起至二零一二年六月三十日止為84百萬港元，包括：
 - (a) 80.4百萬港元適用於由本集團租賃物業；及
 - (b) 3.6百萬港元適用於由黃氏家族租賃物業；及
 - (iii) 二零一二年七月一日起至二零一三年六月三十日止為94.8百萬港元，包括：
 - (a) 91.2百萬港元適用於由本集團租賃物業；及
 - (b) 3.6百萬港元適用於由黃氏家族租賃物業。

以上年度交易上限之基準乃參照截至二零一零年六月三十日止三個年度之交易性質及價值、當時之業務規模及營運，以及管理層對該等業務未來三年之發展與增長及經濟條件變化的合理預期。

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(丙) 年內因提供企業擔保而構成之本公司關連交易

本公司曾於二零一零年四月二十日公佈，本公司及Boswell Holdings Limited (「Boswell」，由黃氏家族控制之公司)(與其他方)簽立補充保證文件以擴大其向貸款人提供的企業擔保，據此本公司與Boswell (以各自、按比例及平等之基準)分別擔保貸款融資項下喜怡置業有限公司(「喜怡置業」)20%及80%之責任，而貸款融資增加額外貸款額603百萬港元至3,000百萬港元(「該貸款融資」)。與該貸款融資項下原有貸款一樣，額外貸款將予提供至二零一零年四月二十日起計三十六個月為止，旨在為喜怡置業提供營運資金。作為提供貸款融資項下額外貸款額之條件，之前由本公司之全資附屬公司及喜怡置業之直接股東Dragon Fortune Limited向貸款人提供的股份抵押亦擴大至保證該貸款融資(在增加額外貸款額後)項下喜怡置業之20%責任。

黃氏家族及其聯繫人因黃氏家族為本公司之主要股東而被視為本公司之關連人士，黃氏家族控制喜怡置業30%或以上之投票權，因此喜怡置業亦根據上市規則成為黃氏家族之聯繫人及本公司之關連人士。根據於2010年6月3日生效之上市規則修訂前的上市規則第14A.13(3)條，本公司就企業擔保及股份抵押訂立並履行補充保證文件構成本公司之關連交易。

上述關連交易之詳情已載於有關公告並在本公司網頁www.sino.com中可供查閱。

其他關連交易之詳情載於綜合財務報告書附註46。

董事會報告書 (續)

主要股東及其他股東
權益

於二零一零年六月三十日，下列主要股東及其他股東於本公司股份及相關股份中，擁有須根據證券條例第XV部第336條所存置之登記冊內的權益及淡倉載列如下：

本公司股份之好倉

主要股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行 股份百分比
黃廷方先生*	2,669,274,815 (附註1、2及3)	27,749,083股 為實益擁有， 3,720,532股 為配偶權益及 2,637,805,200股 為受控法團權益	54.44%
尖沙咀置業集團有限公司	2,560,090,473 (附註1(a)、1(b)、2及3)	1,175,764,633股 為實益擁有及 1,384,325,840股 為受控法團權益	52.21%
其他股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行 股份百分比
Spangle Investment Limited	314,441,829 (附註2)	實益擁有人	6.41%
嘉輝地產發展有限公司	275,522,251 (附註3)	實益擁有人	5.61%

* 「黃廷方先生」指黃廷方先生（黃廷方先生之遺產）。

董事會報告書 (續)

主要股東及其他股東
權益 (續)

本公司股份之好倉 (續)

附註：

1. 關於受控法團所持之2,637,805,200股：
 - (a) 1,175,764,633股由黃廷方先生擁有71.95%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司持有；
 - (b) (i) 36,249,325股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司南隆地產發展有限公司控權95.23%之Orchard Centre Holdings (Private) Limited所持有；及
(ii) 1,348,076,515股由尖沙咀置業集團有限公司其他若干全資附屬公司持有（包括由Spangle Investment Limited所持有的314,441,829股（附註2）及由嘉輝地產發展有限公司所持有的275,522,251股（附註3））；及
 - (c) 77,714,727股由黃廷方先生控權100%之公司所持有—125,535股由Fanlight Investment Limited持有，124,273股由Garford Nominees Limited持有，27,965,237股由Karaganda Investments Inc.持有，12,061,287股由Orient Creation Limited持有，5,862,081股由Strathallan Investment Limited持有，17,668,413股由Strong Investments Limited持有，13,539,344股由Tamworth Investment Limited持有及368,557股由Transpire Investment Limited持有。
2. 314,441,829股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司Spangle Investment Limited持有。該股份於黃廷方先生及尖沙咀置業集團有限公司之股份權益是重複的。
3. 275,522,251股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司嘉輝地產發展有限公司持有。該股份於黃廷方先生及尖沙咀置業集團有限公司之股份權益是重複的。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零一零年六月三十日概無其他人士於本公司之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據證券條例第336條規定備存之登記冊內，或是本公司之主要股東。

董事會報告書 (續)

捐款	本年度內，本集團之慈善及其他捐款約為3,161,000港元。
主要供應商及客戶	<p>本集團於本年度內之五大供應商佔本集團之採購總額大約百分之五十九，而本集團最大之供應商佔本集團之採購總額大約百分之二十五。</p> <p>本集團於本年度內之五大客戶佔本集團之銷售總額不足百分之三十。</p> <p>本年度內，本公司之董事、有關聯人士及股東（據董事所知擁有本公司之已發行股本超過百分之五）並無擁有任何本集團之五大供應商之股本權益。</p>
企業管治	企業管治報告載於第30頁至第37頁。
公眾持股量	根據本年報日期本公司所得悉及董事亦知悉的公開資料，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。
核數師	於應屆之股東週年大會上，將提呈一項重聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會
主席
黃志祥

香港，二零一零年九月二日

○ ● 已完成物業

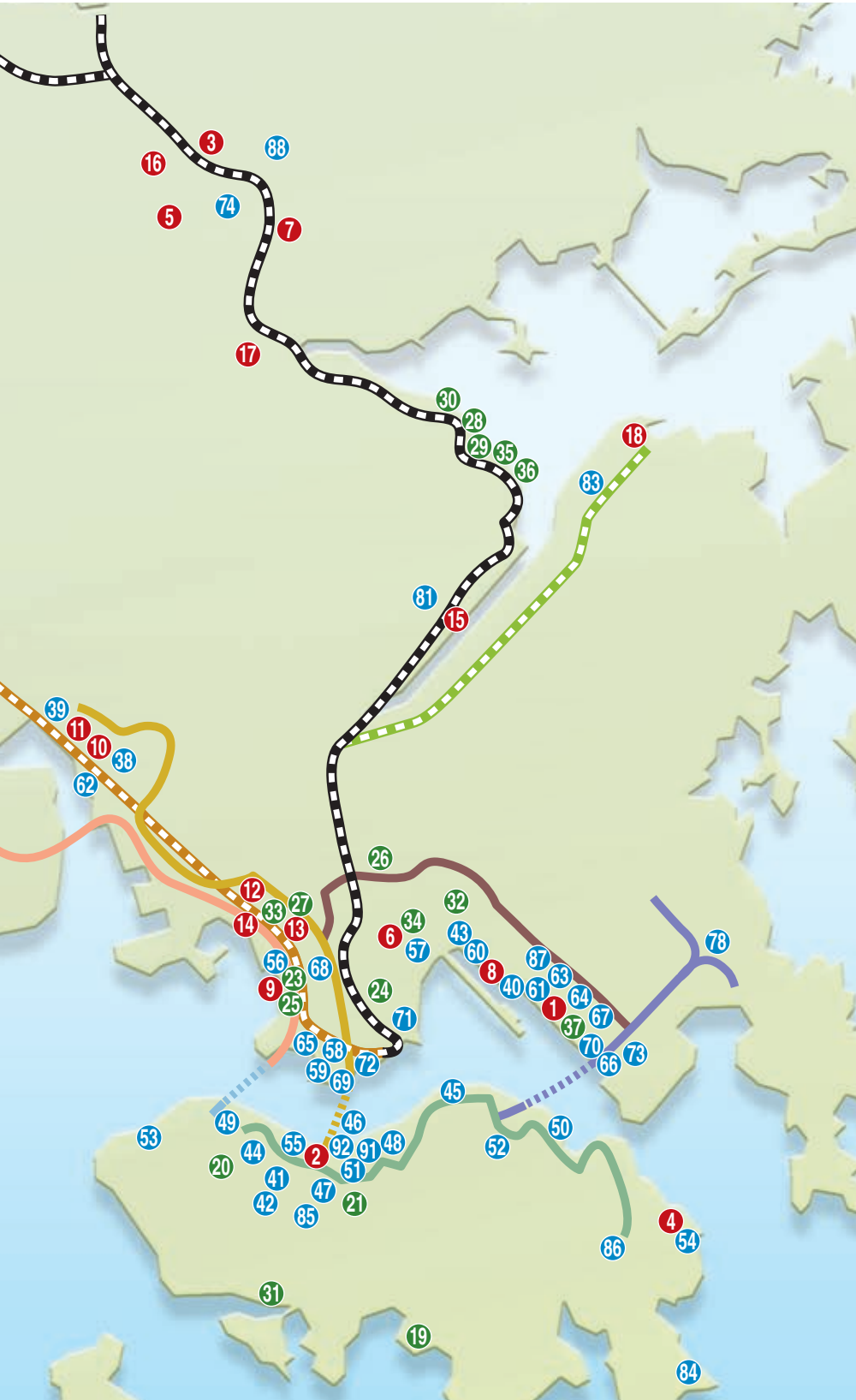
1. 威登中心
2. 遠東金融中心
3. 劍橋廣場
4. 藍灣半島
5. St. Andrews Place
6. 帝庭豪園
7. 利亨中心
8. 泛亞中心
9. 一號銀海
10. 萬景峯
11. 御凱
12. One New York
13. One Madison
14. 海峯
15. 御龍山
16. Goodwood Park
17. 承峰
18. 銀湖•天峰

○ ● 發展中物業

19. 淺水灣道38號，鄉郊建屋地段380號
20. 干德道53號，香港內地段2138號之餘及內地段2613號
21. 灣仔利東街／麥加利歌街項目
22. 大嶼山長沙，丈量約份331約245號地段
23. 帝峯•皇殿，九龍內地段11167及11168號
24. 紅磡必嘉圍，九龍內地段11181號
25. 西九龍海弘道、欣翔道及友翔道交界，九龍內地段11073號
26. 九龍塘廣播道1號，新九龍內地段6374號
27. 長沙灣道270至274號，新九龍內地段1069號之餘
28. 大埔白石角，大埔市地段187號
29. 大埔白石角，大埔市地段188號
30. 大埔白石角，大埔市地段186號
31. 香港仔內地段451號
32. 18 Kowloon East，九龍灣宏照道18號，新九龍內地段5856號
33. 西九龍欖樹街／埃華街，九龍內地段第11192號
34. 九龍城侯王道12-18號
35. 大埔白石角，大埔市地段200號
36. 大埔白石角，大埔市地段201號
37. 觀塘月華街及協和街項目

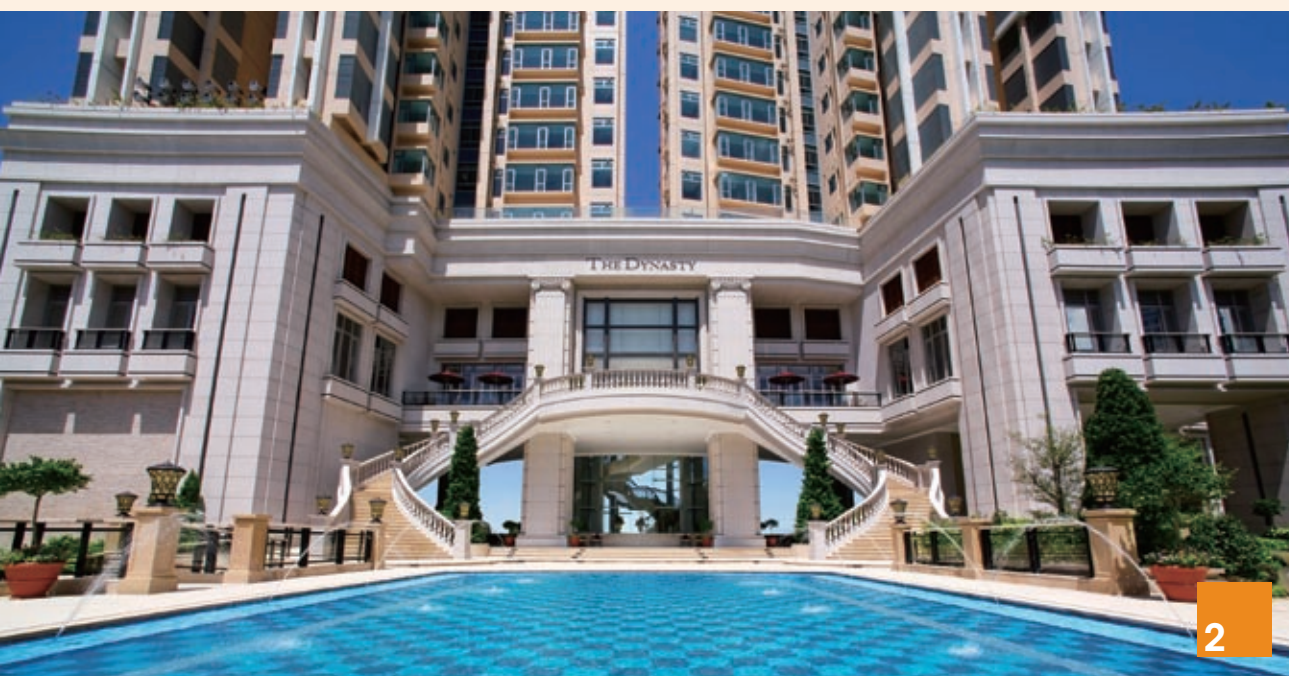


投資／自用物業 ○ ●



- 38. 荃新天地
- 39. 荃新天地2
- 40. 國際交易中心
- 41. 士丹頓街20-24號
- 42. 士丹頓街26號
- 43. 宏天廣場
- 44. 中央廣場
- 45. 電氣道148號
- 46. 中環廣場
- 47. 港麗酒店
- 48. 海港中心
- 49. 荷李活商業中心
- 50. 海天廣場
- 51. 海德中心
- 52. 寶馬山花園
- 53. 太平洋廣場
- 54. 藍灣廣場
- 55. 統一中心25樓
- 56. 奧海城
- 57. 雅麗居
- 58. 金馬倫廣場
- 59. 中港城
- 60. 商業廣場
- 61. 富利廣場
- 62. 崇利中心
- 63. 威利廣場
- 64. 富登中心
- 65. 亞太中心
- 66. 觀塘碼頭廣場
- 67. 觀塘廣場
- 68. 歐美廣場
- 69. 百萬龍大廈
- 70. 利登中心
- 71. 陽光廣場商場
- 72. 尖沙咀中心
- 73. 油塘工業城
- 74. 碧湖花園商場
- 75. 御庭居商場
- 76. 萬金中心
- 77. 萬輝工業中心
- 78. 海悅豪園商場
- 79. 百利中心
- 80. 屏會中心
- 81. 沙田商業中心
- 82. 屯門市廣場
- 83. 雅濤居商場
- 84. 石澳山仔15號
- 85. 半山漆咸徑1號
- 86. 灣景園
- 87. 鴻圖道1號
- 88. 御庭軒商場
- 89. 玫瑰花園商場
- 90. 海典軒商場
- 91. The Hennessy
- 92. 香港輝盛閣國際公寓

完成之物業



完成之物業 (續)



1 御龍山
御龍山位處國際級沙田馬場地段，共提供一千三百七十五個單位。物業盡覽環迴沙田馬場與九肚山連綿山巒景致，坐擁港鐵、八號幹線及沙中線等超級基建，盡享連城優勢。

2 御凱
此項目連接港鐵荃灣站及西鐵綫荃灣西站的交通網絡，盡享荃灣的完善城市規劃，單位更可飽覽藍巴勒海峽及汀九橋海景，前臨城市綠洲荃灣公園，景致開揚。

3 海峯
海峯位處新西九龍核心地段，步行往港鐵深水埗站只需兩分鐘，共提供一百七十三個住宅單位及二萬二千平方呎之商舖面積。項目坐擁開揚壯麗的維港海景，戶戶均設露台。海峯設有住客會所，提供區內罕有的度假式泳池、宴會廳及健身室等設備。

完成之物業 (續)



Goodwood Park

4

Goodwood Park位處地位顯赫的傳奇地段——雙魚河，提供總樓面面積二萬三千六百三十八平方呎共十三幢獨立花園大屋，會所設施包括室外游泳池及其他尊貴設備。物業毗鄰香港高爾夫球會、香港賽馬會雙魚河鄉村會所及其他顯貴府邸。

完成之物業 (續)



5



6

萬景峯

5

坐落於荃灣市中心，萬景峯位處海濱綠化地段，毗鄰地標式酒店、甲級商廈及大型名店商場，緊接港鐵荃灣站及西鐵綫荃灣西站，交通便捷。項目共提供五幢一千四百六十六個住宅單位，並建於大型商場之上。

一號銀海

6

位於西九龍罕有臨海地段，一號銀海坐擁中環正南煙花海景。此優質項目提供七百個高樓底海景單位，頂層特色單位更設空中花園及私家泳池，氣派非凡，遼闊空間盡顯大都會臨海住宅風範。

完成之物業 (續)



7 St. Andrews Place

此獨特低密度發展項目坐擁高貴華麗的優美環境，毗鄰香港高爾夫球會和賽馬會雙魚河鄉村俱樂部，提供廿六個優質獨立洋房連花園，與尊尚住宅御林皇府為鄰。

8 One Madison

此項目是集團在西九龍另一以SOHO Living為主題的精品式住宅，共有約一百二十個單位，毗連港鐵長沙灣站，戶戶特高樓底及備有環保露台，演繹Loft Living都會型格時尚生活。



完成之物業(續)



9

銀湖•天峰

9

物業建於港鐵烏溪沙站上蓋，提供逾二千一百個單位，盡覽吐露港、赤門海峽及八仙嶺廣闊海景，並設有歐洲經典建築會所。

承峰

10

承峰位於大埔傳統低密度住宅地段，環抱翠綠山巒，私隱度極高，3座低密度住宅共提供79個單位，並設住客會所。



10

發展中物業



11 帝峯 • 皇殿

帝峯 • 皇殿聳立西九龍核心黃金圈地標位置，據五站港鐵優勢、廣深港高鐵西九龍總站及西九文化區地利。物業提供九百六十四個單位，另備歐洲經典建築會所，設施應有盡有。

12 中國福州信和廣場

信和廣場位於福州市中心商業區，項目將發展為一幢提供寫字樓及商舖的國際性甲級商業大廈。大廈擁有時尚的天台花園，使項目成為都市中的綠洲，而大廈的外牆亦使用節能物料「Low-E」玻璃。

13 中國廈門信和 • 中央廣場

地皮將發展為一住宅及商業項目，落成後將提供約四百五十個住宅單位，合共四十六萬七千方呎住宅面積及逾五萬一千平方呎的商用面積。

14 中國廈門信和 • 上築

位於福建省廈門市嘉禾路，此地皮將發展為一商住項目，提供約一百三十八個住宅單位及逾一萬五千方呎商舖面積。

發展中物業 (續)



投資／自用物業



15

新加坡富麗敦海灣酒店

15

新加坡富麗敦海灣酒店是一個優雅高尚的空間。這間酒店連接著紅燈碼頭，建築設計精緻非常、住宿服務無比細心。酒店共有100間客房及套房，每一間皆能觀賞到濱海灣的動人景色。酒店娛樂休閒設施更有時尚屋頂吧台及泳池、高雅的都會酒廊和餐館。餐館除提供美味料理，濱海灣的景色也是其賣點。酒店已於2010年7月8日開幕。



16

The Hennessy

16

The Hennessy每層樓高4.8米及坐擁維多利亞海景全貌，是灣仔嶄新地標，並為餐飲、零售及商業提供最具吸引力的新熱點。位於二樓平台花園的餐廳，可讓顧客一邊欣賞璀璨美景，一邊品嚐美食。此項目位處銅鑼灣和中環之間，可乘搭港鐵、電車或路經灣仔軒尼詩道的巴士到達，交通便利。

投資／自用物業（續）



17 **國際交易中心**
國際交易中心位於發展日益蓬勃的商業購物核心區九龍灣，劃時代的建築設計以環保為主題，每層融入生氣盎然的綠化空間，佈局宏偉壯觀。



18 **香港輝盛閣國際公寓**
坐落於香港中心區著名的灣仔商務及娛樂區，香港輝盛閣國際公寓位置優異、服務一流。輝盛服務公寓不僅鄰近主要商業區，如銅鑼灣及中環；香港會議展覽中心、灣仔碼頭及灣仔海濱商業區亦近在咫尺，對分秒必爭的行政人員而言，十分便利。

投資／自用物業（續）



19

荃新天地

19 位於荃灣楊屋道的「荃新天地」面積約二十五萬平方呎，中央位置興建了一個逾四萬平方呎的花園廣場，提供綠意盎然及流水美景的園林空間。而離地五十呎的外牆上更建有全港首創、總面積近八千平方呎，相等於一個標準網球場的巨型「直立花園」，令綠化面積佔戶外面積逾三成，讓顧客彷彿置身於大自然，是全港第一間「綠色商場」。



20

荃新天地2

20 荃新天地2可配合及擴充荃新天地。此樓高三層、富現代感及配以新穎科技的商場，面積約二十萬平方呎，設有各式名牌商舖、電影院、時尚產品專門店、餐廳及百貨公司。商場亦擁有香港首個「雕塑建築」iGlobe，一個由數千塊LED光碟組成的巨型電子外牆。



21

奧海城

21 奧海城位於港鐵奧運站，合共提供超過六十五萬平方呎的零售面積。商場擁有八萬平方呎之露天廣場，各式零售商舖、電影院、保齡球場及多元化的餐飲選擇。場內設置多部等離子顯示屏及投射器，場外亦設大型戶外液晶體屏幕，為顧客提供娛樂資訊。

屯門市廣場

22 屯門市廣場是新界西北部最大型的購物商場。商場分為五層，總面積逾一百萬平方呎，場內有四百間大小商舖，提供多元化的商品，成為新界一站式潮流購物總匯。



22

投資／自用物業（續）



23 **尖沙咀中心**
尖沙咀中心是尖沙咀東部第一座落成的建築物，印證了信和集團勇於開創的精神，至今仍然是區內重要的寫字樓兼購物商場，亦是集團的總部所在。尖沙咀中心與相連的帝國中心數年前進行大規模翻新工程，將全海景商舖改建為複式食肆，發展成為「尖東美食里」。

24 **亞太中心**
亞太中心位於尖沙咀繁盛的購物區，毗鄰人流暢旺的彌敦道，提供寫字樓連商場總樓面面積達二十三萬二千六百零六平方呎。



投資／自用物業（續）



25 中港城
中港城是目前全世界最大的金色玻璃幕牆建築物之一，亦是香港其中一個最著名的商業綜合物業，位置優越，坐落於尖沙咀廣東道一九龍最繁盛的商業旅遊區內。香港這個龐大的發展項目包括五座海景高智能寬頻主幹寫字樓、六層大型購物商場、皇家太平洋酒店、中國客運碼頭、巴士和的士總站，以及大型停車場。中港城臨近九龍公園，所有主要的交通工具均能直達中港城，步行往來天星碼頭和港鐵尖沙咀站及柯士甸站亦只需數分鐘。

26 宏天廣場
宏天廣場位於九龍灣商業中心區，坐擁維港開揚景致。項目樓高三十九層，共提供約八十二萬七千八百三十平方呎之甲級寫字樓面積，由室內設計至整體規劃均一絲不苟。

27 中央廣場
位於中環的中央廣場為一甲級商業發展項目，毗鄰著名的飲食娛樂勝地蘭桂坊，提供約二十五萬五千九百一十一平方呎之國際級商業用地及高級食肆。

投資／自用物業（續）



28

富麗敦天地

28

集團位於新加坡著名濱海灣(Marina Bay)臨海地段發展的大型綜合項目，同時結合歷史與嶄新的現代建築設計，為該區源遠流長的文化遺產及金融商業中心賦予活力。富麗敦天地主要由六座設計一流的建築物組成，全部沿海而建，各具獨特風格；連成一體，又能充分顯示濱海灣優美醉人的海岸線。六座建築物包括：新加坡富麗敦海灣酒店、紅燈碼頭、富麗敦一號、富麗敦海韻樓、新加坡富麗敦酒店及富麗敦船屋。

新加坡富麗敦酒店

29

新加坡富麗敦酒店是由著名歷史建築物—浮爾頓大樓改建為五星級的酒店，前身是新加坡郵政大樓。酒店內四百間美輪美奐的客房及套房均經過精心設計，更設有多間食肆提供歐洲、地中海及亞洲美食，亦有完善的康體及美容設施，為商務及消閒旅客提供尊貴服務。酒店曾先後榮獲多個備受尊重的組織及雜誌頒獎獎項，以表彰其優質服務水平。



29

投資／自用物業（續）



30

紅燈碼頭

30 紅燈碼頭是一個具有歷史意義的地標，為早期移民登陸新加坡的第一落腳點。碼頭佔地一萬一千三百九十三平方呎，活化後保留了原有建築風格及特色，設有一家高級國際海濱餐廳和酒吧，讓遊人在醉人的海景下盡享美饌。



31

香港港麗酒店

31 樓高六十一層的香港港麗酒店，矗立於香港最著名的高尚購物及娛樂中心之一太古廣場之上。位處港島商業中心樞紐，鄰近港島各名勝景點，屢獲國際殊榮的港麗酒店擁有五百一十三間雅致寬敞房間，為商務及休閒旅客提供最舒適的享受、完善的設施及體貼的服務。酒店以其寬敞房間及擁覽扣人心弦的太平山頂及維港景致而享負盛名。



32

上海來福士廣場

32 此商業大樓樓高四十六層，坐落於上海黃埔區最繁盛的商業中心，區內店鋪林立，人流絡繹不絕。物業提供總樓面面積共一百三十五萬平方呎。

業務回顧

(1) 土地儲備

截至二零一零年六月三十日，集團擁有土地儲備共四千二百萬平方呎。集團物業組合比例均衡：住宅佔百分之六十四，商業佔百分之二十五，工業佔百分之五，停車場佔百分之四，以及酒店佔百分之二。大部份發展中物業位置優越，享各類交通之便捷，包括鐵路幹線。集團於二零一零年六月三十日之土地儲備詳情載於下表：

集團之商業大廈、工業大廈、停車場及酒店，如新加坡富麗敦酒店、富麗敦海灣酒店及港麗酒店等，均主要保留作長線投資，為集團帶來穩定的經常性收入。

	按土地狀況及用途劃分					總面積	百分率
	住宅	商業	工業	停車場	酒店		
	總樓面面積 (平方呎)						
發展中物業	26,114,188	3,441,799	0	0	264,710	29,820,697	71%
作投資/自用之物業	289,291	6,901,678	1,631,309	1,458,149	713,354	10,993,781	26%
已完成之銷售物業	699,247	37,307	506,480	0	0	1,243,034	3%
總計	27,102,726	10,380,784	2,137,789	1,458,149	978,064	42,057,512	100%
百分率	64%	25%	5%	4%	2%	100%	

	按土地位置及用途劃分					總面積	百分率
	住宅	商業	工業	停車場	酒店		
	總樓面面積 (平方呎)						
新界	2,439,283	2,146,092	644,007	1,000,234	0	6,229,616	15%
九龍	1,499,572	3,618,592	1,493,782	391,452	0	7,003,398	17%
港島	929,023	1,205,342	0	53,602	165,506	2,353,473	5%
中國內地	22,234,848	3,282,367	0	12,861	264,710	25,794,786	61%
新加坡	0	128,391	0	0	547,848	676,239	2%
總計	27,102,726	10,380,784	2,137,789	1,458,149	978,064	42,057,512	100%

(1) 土地儲備 (續)

以下圖表顯示集團於過去五年按用途及地區劃分之土地儲備狀況：

土地儲備 – 按用途劃分

(於六月三十日)

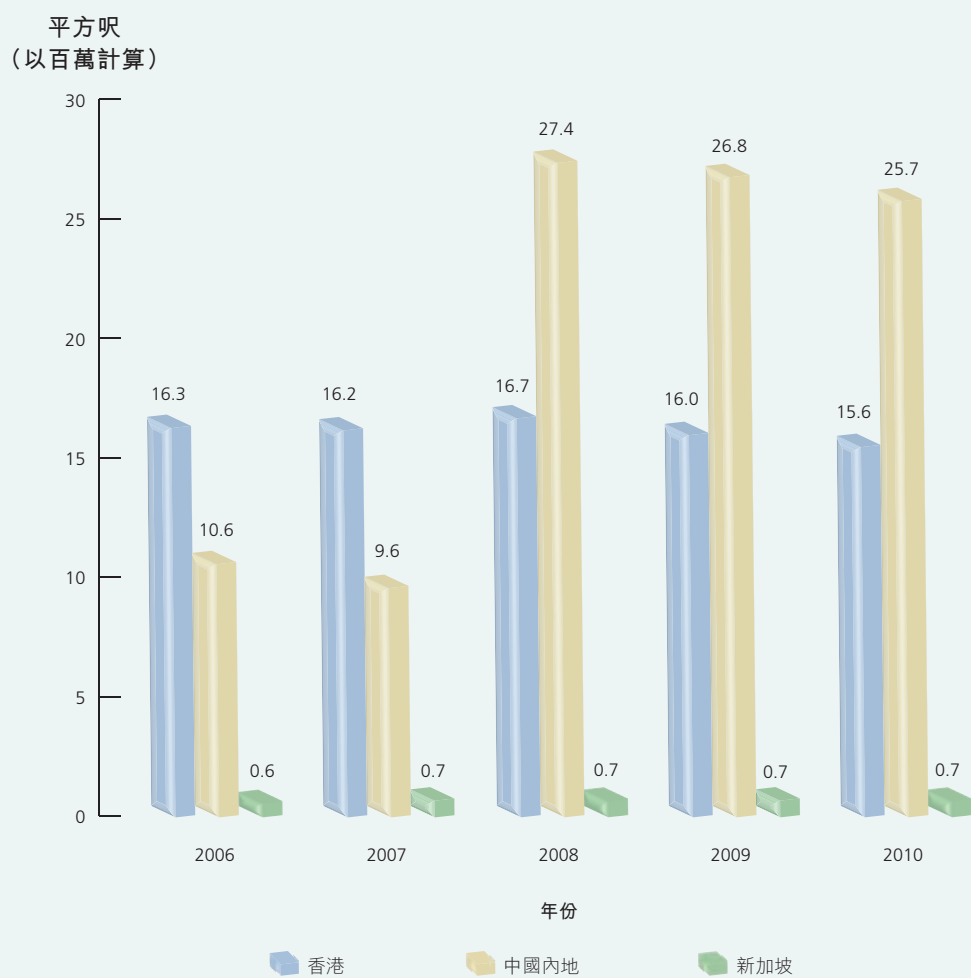
平方呎
(以百萬計算)



業務回顧 (續)

(1) 土地儲備 (續)

按地區劃分土地儲備
(於六月三十日)



(2) 集團於二零零九／二零一零財政年度期內竣工之主要物業摘要

銀湖•天峰 (合作發展)

香港新界馬鞍山烏溪沙站西沙路599號

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」。

承峰 (全資擁有)

香港新界大埔馬成徑1號

二零零四年十一月，集團簽訂買賣合約，購入位於新界大埔馬窩面積達六萬三千六百零三平方呎的農地。政府已批核更改該土地發展用途之申請。地盤發展為住宅項目，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，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」。

富麗敦海韻樓 (全資擁有)

新加坡哥烈碼頭70號

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，是富麗敦天地的一部份。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，前身為海關人員的宿舍。大樓坐擁濱海灣的臨海景色。項目於二零一零年二月竣工，所有商舖已租出。

業務回顧 (續)



奧海城除於世界盃舉行期間免費直播64場賽事外，又舉辦多場大型足球派對及透過各項宣傳活動吸引球迷，市民反應十分熱烈。

(2) 集團於二零零九／二零一零財政年度期內竣工之主要物業摘要 (續)

富麗敦海灣酒店 (全資擁有)

新加坡哥烈碼頭80號

富麗敦海灣酒店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四月竣工，並於二零一零年七月迎賓啟業。

酒店給予賓客三重美饌享受，主打餐廳包括The Landing Point、Clifford及Lantern。Lantern是型格頂層酒廊，環抱二十五米的酒店頂層泳池，賓客可俯瞰濱海灣海濱以及新加坡怡人美景。

時尚的Clifford是酒店的主打餐廳，擁有十米高落地玻璃，讓賓客盡享璀璨的海灣景色。除此之外，又配有變化多端的主題廳，加上濱海灣景觀以及專為配合不同賓客而設的服務，Clifford勢將為海濱美食必選之處重新定位。

酒店大堂酒廊The Landing Point位處一條鋪設了大理石馬賽克的室內長廊旁邊，擁有十三米長的酒吧及寬敞的室外陽臺，是吸引帶領時尚潮流及品味顧客的首選。

(3) 集團主要發展中物業之摘要

香港發展項目

帝峯•皇殿 (佔百分之五十權益)

香港西南九龍海泓道1號

二零零五年九月二十七日，集團購入這兩塊毗鄰帝柏海灣住宅項目及奧海城商場的相連地皮。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。項目預計於二零一零／二零一一財政年度完工，將提供總樓面面積約一百一十萬平方呎，其中住宅面積約佔九十四萬九千平方呎，餘下約十四萬六千一百平方呎為商舖。

集團於二零一零年六月推售帝峯•皇殿之住宅單位。市場銷售反應理想，整個項目已售逾百分之八十九的單位。



屯門市廣場於復活節舉辦首屆「香港氣球裝置藝術大賽」，多位本港氣球藝術精英共聚一堂。同時，商場利用超過15,000個氣球，製作了一個全港獨一無二的「幻彩氣球野生動物園」。

業務回顧 (續)



荃新天地全力支持四年一度的世界盃賽事，並舉辦一連串以「森之狂熱」為主題的世界盃派對及精彩活動，邀請嘉賓與全城一同投入足球狂熱。

(3) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

香港發展項目 (續)

內地段第9018號(H15)利東街／麥加力歌街 (合作發展)

香港港島灣仔利東街／麥加力歌街

集團於二零零九年六月獲市區重建局授予利東街／麥加力歌街項目發展權。地皮位於充滿活力之灣仔心臟地帶，區內有各類旅遊景點及地標。灣仔區擁有多項歷史文物建築，包括舊灣仔郵局、The Pawn、南固臺、茂蘿街之「綠屋」、石水渠街的「藍屋」、慶雲街之「黃屋」，以及一些佛教寺廟。灣仔區是藝術及文化匯聚之處，有著名的專上學府以及文化表演場地：香港演藝學院及香港藝術中心。此區商舖和食肆林立，提供各類佳餚選擇。灣仔區亦以良好學校網絡著名。交通方面，有多種交通工具如港鐵、電車及巴士往來各區，網絡完善，方便快捷。

項目融合了重建、保育及活化的元素，預期於二零一三／二零一四財政年度竣工後，提供總樓面面積約七十三萬一千平方呎，約一千二百九十個住宅單位，以及佔地逾九萬平方呎的主題商場。項目正進行規劃及地盤平整工程。

新九龍內地段第6499號 (合作發展)

香港九龍觀塘月華街

二零零九年十月，集團獲授予坐落九龍半島東部的觀塘月華街地盤重建發展權。市區重建局正在觀塘進行重建及活化計劃。項目位處觀塘住宅區，附近有遊樂場、公園、商舖和街市、巴士總站及觀塘站，目前正處於規劃及地盤平整階段。預料完成後可建住宅面積約二十三萬二千八百平方呎，並預期於二零一三／二零一四財政年度竣工。

(3) 集團主要發展中物業之摘要 (續)**香港發展項目 (續)****九龍內地段第11073號 (佔百分之四十五權益)**

香港西九龍

集團於二零零七年五月透過政府公開拍賣購入地皮。地盤位於西九龍優質地段，鄰近九龍站及柯士甸站。地基工程及地牢部分已經完成，上蓋建築工程亦已展開。項目預計於二零一一／二零一二財政年度竣工，提供總樓面面積約六十五萬零六百平方呎，其中約五十六萬三千九百平方呎用作興建住宅，餘下約八萬六千七百平方呎為商舖面積。

新九龍內地段第6374號 (全資擁有)

香港九龍九龍塘廣播道1號

集團於二零零六年十一月透過公開拍賣取得此項目。地盤將發展低密度住宅項目，並提供總樓面面積約十九萬六千五百平方呎。地基工程已經完成，上蓋建築工程亦已展開，預料項目於二零一一／二零一二財政年度完工。

白石角A地盤大埔市地段第187號 (佔百分之五十權益)

香港新界大埔白石角

集團於二零零七年三月購入地皮，計劃興建總樓面面積達三十四萬五千四百零六平方呎之低密度住宅項目，此項目盡享吐露港景色。當中住宅總樓面面積約佔三十二萬三千八百平方呎，約二萬一千五百平方呎則撥作興建商舖。集團佔百分之五十權益。地盤的地基工程已完成，現正進行上蓋建築工程。項目預計於二零一一／二零一二財政年度竣工。

業務回顧 (續)

(3) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

香港發展項目 (續)

白石角B地盤大埔市地段第186號 (佔百分之三十五權益)

香港新界大埔白石角

二零零七年九月，集團透過政府公開拍賣購入地皮。地皮毗連大埔市地段第187號及188號地盤。預料完成後可提供住宅總樓面面積約七十一萬四千四百平方呎。地盤的地基工程已完成，現正進行上蓋建築工程。項目預計於二零一一／二零一二財政年度完工。

白石角C地盤大埔市地段第188號 (佔百分之二十五權益)

香港新界大埔白石角

項目提供佔地約七十四萬九千七百平方呎之住宅物業。集團於二零零七年三月透過政府拍賣購入地皮，佔百分之二十五權益。地盤的地基工程已完成，現正進行上蓋建築工程。項目預計於二零一一／二零一二財政年度竣工。

白石角D1地盤大埔市地段第200號 (全資擁有)

香港新界大埔白石角

二零零九年十二月，集團透過政府公開拍賣購入地皮。地皮毗連大埔市地段第187號及大埔市地段第201號地盤。此區以水上運動及單車等運動項目著名。整個項目預計於二零一三／二零一四財政年度竣工，提供總樓面面積約七十二萬零七百平方呎，當中住宅面積佔六十七萬五千七百平方呎，餘下作商用面積。

白石角D2地盤大埔市地段第201號 (佔百分之八十五權益)

香港新界大埔白石角

二零零九年十二月，集團透過政府公開拍賣購入地皮。地皮與大埔市地段第200號地盤及集團另外三個白石角項目地皮互相連接。項目預計於二零一三／二零一四財政年度完工，提供總樓面面積約七十二萬零七百平方呎，當中住宅面積佔六十七萬五千七百平方呎，餘下作商用面積。

(3) 集團主要發展中物業之摘要 (續)**香港發展項目 (續)****香港仔內地地段第451號 (佔百分之三十五權益)**

香港香港仔

二零零七年十月，集團透過政府公開拍賣購入地皮。項目位於港島南部，是外國人早期登陸地點之一，與海洋公園—東南亞其中一個最大的海洋及主題公園—相距只有數分鐘車程。鄰近的香港仔郊野公園，佔地四百二十三公頃，是本港最早開拓的郊野公園之一。項目面對深灣遊艇會，預計於二零一二／二零一三財政年度完工，提供住宅總樓面面積約六十四萬三千八百平方呎。地盤的地基工程已完成，現正進行上蓋建築工程。

丈量約份第331約地段第245號 (全資擁有)

香港大嶼山長沙

二零零七年十月，集團透過政府公開拍賣購入長沙地皮。地盤位於風光如畫的大嶼山南部，眺望保育地區，將提供住宅總樓面面積約七萬一千四百平方呎。項目現處於規劃及地盤平整階段，預計於二零一二／二零一三財政年度竣工。

內地地段第2138號之餘段 (全資擁有)

香港港島干德道53號

二零零四年八月，集團成功從私人地主手中購入地皮。地皮將重建為住宅項目。預計項目於二零一二／二零一三財政年度竣工。落成後將提供總樓面面積約六萬零四百平方呎。地盤平整及地基工程已經展開。

業務回顧 (續)

(3) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

香港發展項目 (續)

長沙灣道地盤 (全資擁有)

香港九龍長沙灣道270號新九龍內地段第1069號之餘段

集團於二零零七年一月透過公開投標投得此項目。項目鄰近深水埗站，落成後將提供總樓面面積約三萬九千一百平方呎，其中住宅總樓面面積約三萬二千二百平方呎，而商舖總樓面面積約佔六千九百平方呎。預計項目於二零一零／二零一一財政年度完工。

九龍內地段第11192號 (合作發展)

香港西九龍欖樹街／埃華街

二零零八年三月，集團獲市區重建局授予毗鄰奧海城綜合項目西九龍欖樹街／埃華街地皮的重建發展權。預期將提供總樓面面積二十二萬五千五百二十七平方呎，其中住宅面積佔十八萬七千九百三十九平方呎，商舖面積佔三萬七千五百八十八平方呎。地盤地基工程已經完成，現正進行上蓋建築工程。預期項目於二零一一／二零一二財政年度竣工。

九龍內地段第11181號 (合作發展)

香港九龍紅磡必嘉圍

二零零八年五月，集團獲市區重建局授予紅磡必嘉圍地皮之重建發展權。地盤地基工程已經完成，現正進行上蓋建築工程。項目將提供住宅樓面面積二萬二千三百五十七平方呎，及商舖樓面面積四千四百六十七平方呎。項目預料於二零一零／二零一一財政年度完工。

鄉郊建屋地段第380號 (全資擁有)

香港港島淺水灣道38號

項目位於深水灣海灘及淺水灣海灘之間其中一個最尊貴及迷人地段，眺望深水灣及港島南部熨波洲之水天一色。項目將重建成為三幢獨立洋房。所有洋房均享有全海景。預計項目於二零一二／二零一三財政年度竣工，提供總樓面面積一萬二千一百三十二平方呎。

(3) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

香港發展項目 (續)

18 Kowloon East (佔百分之五十權益)

香港九龍九龍灣宏照道18號

集團已著手重建位於九龍灣的寶興中心工業大廈，項目將發展成為甲級寫字樓。重建計劃將擴大總樓面面積至三十四萬八千七百五十二平方呎。上蓋建築工程正進行中，重建項目將於二零一零／二零一一財政年度完成。18 Kowloon East將作投資用途，進一步提升集團的租金收益。

中國內地發展項目

中國福州信和廣場 (全資擁有)

中國福州五四路137號

福州市 (又稱「榕城」) 是福建省省會，及其政治、經濟和文化中心。福州市亦是一個著名港口，毗鄰台灣，外貿及造船業十分重要。隨著中央政府及台灣之兩岸關係改善，預期福州市經濟將進一步增長。信和廣場將作投資用途，進一步提升集團的租金收益。

信和廣場位處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。項目已經於二零一零年七月竣工。商舖招租方面，進度理想，大部份已經租出。

業務回顧 (續)

(3) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

中國內地發展項目 (續)

成都成華區項目 (全資擁有)

中國成都成華區成昆鐵路以西、沙河以東、成洛路以南、迎暉路以北

集團於二零零七年七月透過公開拍賣購入位於成都東部成華區地皮。成都是四川省省會，礦產及天然資源豐富，因此有「天府之國」的美譽。成都亦是中國西南部的經濟金融中心。此外，成都以竹林、繁育熊貓和如詩如畫的自然風光聞名。

地皮位於沙河沿流一帶，毗鄰塔子山公園及二環路，距離將於二零一零年終投入運作之新區域鐵路快線站只是約兩公里。此新交通樞紐將連接成都東部與周邊地區和成都市其他地區。

落成後將發展成總樓面面積達一千三百一十萬平方呎之綜合項目，包括住宅、商用面積及一間酒店，與當地道路交通網絡連接。項目將分階段發展，第一期的打樁及建築工程預計將於二零一零年第四季展開，預期整個項目約於未來四至五年內竣工。

重慶江北區項目 (佔百分之五十權益)

中國重慶江北區華新街街道橋北村及中興段1號

項目於二零零七年七月購入，位處江北區優越位置，眺望嘉陵江，嘉陵江大橋及渝中區的人民廣場。重慶是中國最大的直轄市，商業及工業發達。

項目由嘉陵江大橋及渝澳大橋連接，住客前往渝中區十分方便。渝中區擁有一些公園及旅遊景點如解放碑及富傳統建築特色的人民大禮堂。

(3) 集團主要發展中物業之摘要 (續)**中國內地發展項目 (續)****重慶江北區項目 (佔百分之五十權益) (續)**

中國重慶江北區華新街街道橋北村及中興段1號

重慶最近重新規劃發展區域。國務院已經批准重慶某些地區發展為金融中心、先進產品生產中心和創新科技發展中心。項目所處之地被重新規劃成為金融、商貿及文化主要核心發展區。

二零一零年六月，中央政府批准重慶最核心地區內成立「兩江新區」。這將是重慶經濟發展之新動力。項目位處此新成立「兩江新區」之中心，此經濟政策將進一步提升項目的價值。

項目落成後可提供總樓面面積約一千零七十萬平方呎，主要包括住宅、寫字樓、商舖及酒店。項目將分階段發展，第一期建築工程已經展開，預期整個項目約於未來四至五年內竣工。

中國福建省漳州信和•天域 (全資擁有)

中國福建省漳州漳嚮路以北2004G12號地塊

集團於二零零四年購入坐落漳州市中心的地皮。漳州是福建省其中一個市，礦產及農產品十分豐富，素有「花果之城」、「魚米之鄉」的美稱。漳州與廈門在經濟發展及社會生活方面均與台灣有緊密連繫。漳州經濟發展將受惠於近期兩岸發展。項目大部分土地將用以發展住宅，小部份則作商業用途。信和•天域預計於二零一零年第三季動工，將分階段發展，預期最後一期工程於二零一五／二零一六財政年度竣工。項目落成後將提供總樓面面積四百五十萬平方呎。

業務回顧 (續)

(3) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

中國內地發展項目 (續)

中國四川中海國際社區 (佔百分之二十權益)

中國四川成都金牛區郫縣犀浦鎮

集團於二零零四年購入地皮，並夥拍一著名地產發展商共同發展項目。預計項目落成後提供總樓面面積約一千三百萬平方呎，包括約八千五百個住宅單位，以及佔地約七十二萬一千平方呎的商用面積和佔地約十九萬三千平方呎的酒店。項目已經售逾百分之九十二的住宅單位。

中國廈門信和 • 中央廣場 (全資擁有)

中國廈門嘉禾路及呂嶺路東南側地塊編號90-C5,C6

地皮將發展住宅及商業項目。落成後，提供總樓面面積約五十一萬八千平方呎，其中住宅面積約佔四十六萬七千平方呎，商用面積約五萬一千平方呎。項目提供約四百五十個住宅單位。地盤地基工程已經完成，上蓋建築工程亦已展開，並預期於二零一二／二零一三財政年度竣工。

中國廈門湖畔廣場 (全資擁有)

中國廈門湖濱北路地塊編號88-C5

項目落成後將提供總樓面面積約五十萬六千四百平方呎，其中住宅面積約佔四十八萬六千九百平方呎，商舖面積約佔一萬九千五百平方呎。項目將興建約五百六十個住宅單位。地盤地基工程正進行中，上蓋建築工程預期於二零一一年底展開。項目預計於二零一四／二零一五財政年度竣工。

中國廈門信和 • 上築 (全資擁有)

中國廈門嘉禾路西及松柏中路北地塊編號89-C2

地皮將提供總樓面面積約十二萬五千一百平方呎，其中包括十萬九千七百平方呎住宅單位面積，和一萬五千四百平方呎的商舖面積。項目將興建約一百三十八個住宅單位。地盤地基工程已經展開，預期於二零一一／二零一二財政年度完工。

(4) 集團近年完成之主要物業摘要

御龍山 (合作發展)

香港新界沙田樂景街28號

御龍山坐落沙田的優越位置，俯瞰國際級沙田馬場、翠綠繁茂的彭福公園、吐露港及城門河。項目提供十座住宅大樓合共一千三百七十五個住宅單位，以及佔地二萬一千五百二十八平方呎的商舖面積。

會所的設計靈感來自意大利皇宮，名為「The Palazzo Derby」，擁有多項主題式花園及區域，如貝佳斯花園、董事屋、馬術庭園、米高安哲羅廣場和室內多用途運動場，以及廣泛的休閒及娛樂設施包括保齡球賽道、羅馬泳池、迷你影院和室內健身室。

御龍山毗鄰東鐵綫火炭站，公共交通網絡完善。而連接東鐵綫網絡之沙田至中環綫預計第一期工程將於二零一五年完成，廣深港高速鐵路香港段亦預料同年竣工。御龍山毗鄰的道路網絡發展完善，利用八號幹綫經西區海底隧道可直接往來中環。

御龍山於二零零八年五月推出市場，市場銷售反應良好，已售逾百分之九十四的單位。項目於二零零八年十二月獲發「入伙紙」，並於二零零九年四月獲發「滿意紙」。

業務回顧 (續)

(4) 集團近年完成之主要物業摘要 (續)

御凱及荃新天地2 (合作發展)

香港新界荃灣楊屋道18號

二零零四年四月，集團獲市區重建局授予鄰近萬景峯住宅物業之荃灣楊屋道重建項目的發展權。項目鄰近主要交通幹線，包括西鐵綫及荃灣綫。項目住宅面積達二十八萬八千一百六十平方呎，提供二百五十六個住宅單位，以及佔地十九萬一千五百六十八平方呎的商場。項目出售住宅部份，零售部份則保留作投資用途，分別於二零零九年一月及六月獲發「入伙紙」和「滿意紙」。

御凱於二零零八年十月推出市場，反應良好，已售約百分之九十九的單位。

荃新天地2商場與荃新天地商場在租戶組合、設計及購物主題方面互相配合。荃新天地2與環保商場荃新天地之組合，勢必成為荃灣區的購物樞紐。荃新天地的詳細資料載於本業務回顧第(6)部份。

Goodwood Park (全資擁有)

香港新界上水古洞坑頭路138號

集團於二零零五年一月購入位於古洞坑頭路138號之地皮。項目提供總樓面面積二萬三千六百三十八平方呎，提供十三座獨立大屋連花園及會所設施，位處雙魚河畔，毗鄰御林皇府、St. Andrews Place、香港高爾夫球會及香港賽馬會雙魚河鄉村會所。項目分別於二零零八年十二月及二零零九年十一月獲發「入伙紙」和「滿意紙」，已經售出約百分之三十八的單位。

(4) 集團近年完成之主要物業摘要 (續)**海峯 (合作發展)**

香港九龍福華街188號

二零零四年九月，集團成功與市區重建局簽訂聯營合作協議，發展福榮街／福華街地皮。地皮發展為住宅及零售物業。由海峯步行往深水埗站只需兩分鐘。項目總樓面面積達十三萬四千零四十三平方呎，提供一百七十三個住宅單位，於二零零八年十一月及二零零九年三月分別獲發「入伙紙」和「滿意紙」，所有單位已售罄。

海峯擁有佔地約二萬二千平方呎之商舖面積，項目位於九龍西其中一個最繁盛的地區，為滿足住戶及當地居民的需要，該區對商舖的需求甚殷。

萬景峯及荃新天地 (合作發展)

香港新界荃灣楊屋道1號

集團於二零零二年七月購入地皮，項目與市區重建局合作發展，公共交通網絡完善，由項目前往兩條主要鐵路幹線，荃灣綫荃灣站及西鐵綫荃灣西站，方便快捷。

荃灣是一個規劃完備的綜合城市，位於黃金海濱地段的萬景峯，毗鄰地標式大酒店、寫字樓大廈，以及舉行文化活動的荃灣大會堂。旗下綠色商場荃新天地及會所設施，為荃灣居民帶來全新生活體驗，及推廣綠色健康生活意識。

整個項目提供五座住宅大樓合共一千四百六十六個單位，總樓面面積約一百一十五萬平方呎，擁有佔地約二十五萬平方呎的商舖面積，於二零零七年三月竣工。荃新天地商場的詳細資料載於本業務回顧之第(6)部份。項目之住宅部份於二零零六年四月推出市場，所有單位已經售罄。

業務回顧 (續)

(4) 集團近年完成之主要物業摘要 (續)

一號銀海 (全資擁有)

香港西九龍海輝道18號

一號銀海位處西九龍海濱地段，坐擁迷人維多利亞港海景，深受買家歡迎。項目提供七百個住宅單位及佔地十一萬二千四百八十三平方呎之商業面積，距離奧運站只消數分鐘步行路程。住宅項目的市場銷售反應十分理想，只餘下數個未售出之單位。項目於二零零六年六月獲發「入伙紙」。

集團正把項目內一部份的商舖面積，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。整項工程預期於二零一零／二零一一財政年度竣工。

畢架山峰 (佔百分之三十三點三權益)

香港九龍九龍塘歌和老街20號

畢架山峰位處九龍塘最矜貴地段，毗鄰九龍塘站。畢架山峰坐擁維多利亞港優美海景及九龍半島醉人景觀；前往中國內地及全港各區非常方便。項目提供一百九十七個住宅單位、二十二幢洋房及設備完善的會所。項目於二零零五年七月推出市場，銷售反應理想，所有單位售罄。項目於二零零六年四月竣工。

御林皇府 (全資擁有)

香港新界上水金錢南路8號

御林皇府四周綠草如茵、景色怡人，毗鄰香港哥爾夫球會及香港賽馬會雙魚河鄉村會所，提供四十四幢鄉村度假式的優質獨立洋房。項目於二零零四年十二月獲發「入伙紙」。總共四十四幢的獨立洋房已售罄。

(4) 集團近年完成之主要物業摘要 (續)**St. Andrews Place (全資擁有)**

香港新界上水雙魚河金翠路38號

St. Andrews Place毗鄰香港哥爾夫球會及香港賽馬會雙魚河鄉村會所。北京2008年奧運會馬術比賽場地近在咫尺。項目提供二十六幢優質獨立洋房連私人車位。「入伙紙」已於二零零五年六月批出。總數共二十六幢獨立洋房只餘下兩幢待售。

One Madison (全資擁有)

香港九龍青山道305號

集團於二零零四年十月購入地皮，距離長沙灣站僅數步之遙。項目由一百二十六個住宅單位及位於基座之商場組成，總樓面面積達六萬四千七百九十一平方呎。至今售逾百分之九十八的單位，並已租出所有商舖。項目於二零零八年二月獲發「入伙紙」。

One New York (全資擁有)

香港九龍青山道468號

集團於二零零四年第三季購入地皮，並發展成為一個住宅及零售項目，步行往荔枝角站只需五分鐘。住宅總樓面面積為四萬八千九百六十九平方呎，提供一百三十二個住宅單位，商舖面積佔九千六百二十一平方呎。至今售逾百分之七十的單位。項目於二零零七年十一月獲發「入伙紙」。

中國廈門御園 (全資擁有)

中國廈門嘉禾路130號

項目於二零零九年五月完工，提供總樓面面積共十二萬三千一百二十八平方呎，其中住宅面積佔十一萬二千四百三十九平方呎，商用面積佔一萬零六百八十九平方呎。項目提供五十一個車位。御園擁有七十三個住宅單位，位於市中心，交通網絡完善。項目於二零零九年八月推售，市場反應良好，所有單位售罄。

業務回顧 (續)

(4) 集團近年完成之主要物業摘要 (續)

中國廣州雍翠雅園 (全資擁有)

中國廣州經濟技術開發區創業路廣州地塊編號SZ-8-2

雍翠雅園提供總樓面面積約三十一萬四千六百五十五平方呎，其中住宅總樓面面積達二十八萬六千八百六十三平方呎、提供佔地一萬四千九百三十一平方呎的商場，以及佔地一萬二千八百六十一平方呎之停車場。項目於二零零七年推出市場，共二百三十八個單位已售出約百分之九十九。項目於二零零七年九月竣工。

中國深圳香蜜湖一號 (佔百分之五十權益)

中國深圳福田區香梅路

香蜜湖一號位處深圳福田區香蜜湖畔優質地段，是集團於二零零四年四月夥拍另一發展商購入之地皮，各佔一半權益。項目提供共四百四十七個住宅單位，包括十四幢雙拼別墅、七十九幢聯排別墅、三十六幢低層別墅及三百一十八個高層住宅單位。整個項目已經竣工。市場銷售成績理想，已售出百分之九十九的洋房及住宅單位。

新加坡發展項目

富麗敦天地 (全資擁有)

新加坡

集團於二零零六年十二月購入地皮。項目位處新加坡濱海灣尊貴臨海地段，毗鄰集團兩個已完成之項目 – 新加坡富麗敦酒店和富麗敦一號。項目提供總樓面面積達十萬七千六百四十平方呎。富麗敦天地現在是富麗敦海灣酒店、紅燈碼頭及富麗敦海韻樓三個新項目匯聚之地。紅燈碼頭已經竣工，成為富麗敦海灣酒店的入口，由一間現代時尚的中式餐廳經營者主理。富麗敦海韻樓於二零一零年二月竣工，所有商舖面積已經租出。可提供一百間客房的富麗敦海灣酒店於二零一零年四月落成，已經全面投入運作。

(4) 集團近年完成之主要物業摘要 (續)**新加坡發展項目 (續)****富麗敦天地 (全資擁有) (續)**

新加坡

上述建築物是重要歷史文物遺址，位處新加坡商業區的心臟地帶，擁有位置優越之海濱長廊，面對新加坡富麗敦酒店。集團利用這些優勢，已開展一個全面的商業計劃，把整個區域打造為一個集飲食、娛樂及住宿服務於一身的主要旅遊熱點。項目將會保留區內富有特色的建築物及古蹟。項目已命名富麗敦天地，包括新加坡富麗敦酒店、富麗敦海灣酒店、富麗敦一號、富麗敦船屋、紅燈碼頭及富麗敦海韻樓。富麗敦天地為本地居民及海外旅客提供獨特及難忘的生活體驗之餘，亦推動文物保育，充分貫徹集團一直以來對企業社會責任的承諾。

新加坡富麗敦酒店及富麗敦海灣酒店的資料載於主席報告、本業務回顧的第(7)和第(2)部份，紅燈碼頭及富麗敦海韻樓的資料則載於主席報告及本業務回顧的第(2)部份。富麗敦一號及富麗敦船屋的資料載於本業務回顧的第(6)部份。

(5) 作投資 / 自用物業

截至二零一零年六月三十日，集團連同所佔聯營公司之作投資 / 自用物業應佔總樓面面積約一千一百萬平方呎，去年同期為一千零八十萬平方呎。投資物業組合上升，主要是由於新項目落成，包括香港銀湖•天峰商場，以及位於新加坡的富麗敦海灣酒店和富麗敦海韻樓。投資物業組合用途廣泛：

用途	總樓面面積 (平方呎)	百分率
寫字樓 / 零售	6,901,678	63%
工業	1,631,309	15%
停車場	1,458,149	13%
酒店	713,354	6%
住宅	289,291	3%
	10,993,781	

業務回顧 (續)

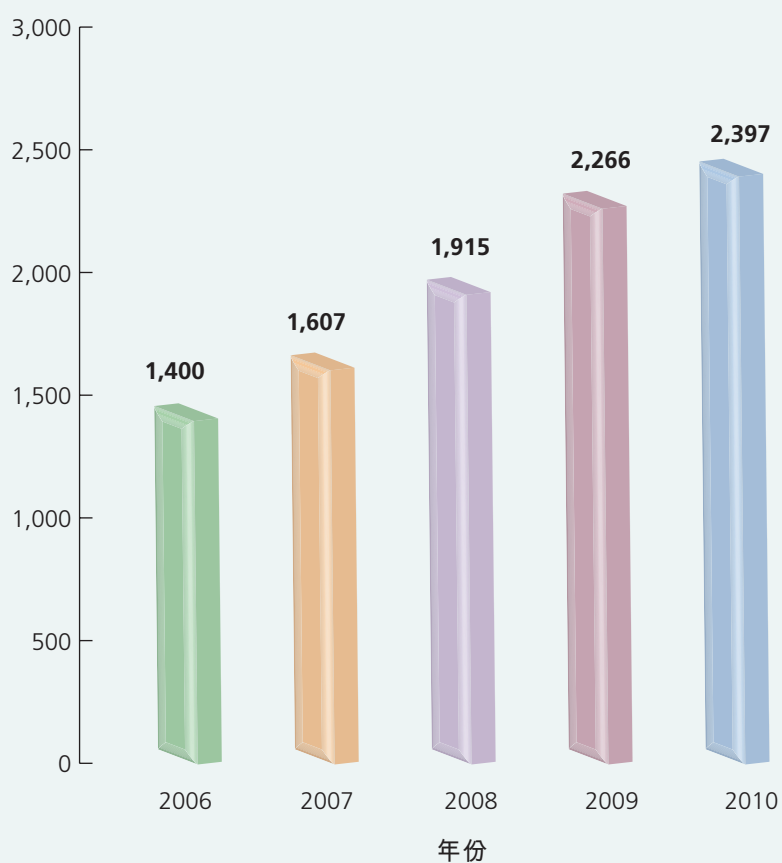
(5) 作投資 / 自用物業 (續)

集團投資物業組合之出租率全年均維持高企。二零零九 / 二零一零財政年度，集團連同所佔聯營公司及關連公司的總租金收益達二十三億九千七百萬港元。

總租金收益

(包括集團聯營及關連公司)
(截至六月三十日)

(百萬港元計算)



(6) 作投資／自用物業摘要**屯門市廣場 (全資擁有)**

香港新界屯門屯順街1號及屯盛街1號

屯門市廣場由一個主要的地區商場發展成為新界西北部之購物中心樞紐。物業毗鄰西鐵綫屯門總站、輕鐵及巴士總站，貫通新界西區之交通網絡為商場帶來絡繹不絕的人流。本年度，整體商舖出租率十分理想。

奧海城 (合作發展)

香港九龍奧運站海輝道11號及海庭道18號

奧海城商場位於西九龍維多利亞港填海區，乃奧運站發展項目的一部分。項目與香港鐵路有限公司合作發展。奧海城商場互相連接，貫通奧運站，提供超過六十五萬平方呎的零售面積。由奧海城乘搭東涌綫往中環只需五分鐘，往赤臘角新機場亦只需十八分鐘。

奧海城乃樓高三層之購物商場，擁有露天廣場、各式各樣零售商舖、電影院及保齡球場，為顧客提供美食、娛樂購物及多元化的消閒享受。商場內設置多部等離子顯示屏及投射器，商場外亦設有一個大型戶外液晶體大屏幕，提供娛樂資訊予顧客。為進一步刺激人流、提高商場知名度及加強顧客歸屬感，集團定期舉辦宣傳活動，如舞台表演、幸運抽獎、親子活動、電影公司宣傳活動及記者招待會等。商場全年出租率均維持高企。

荃新天地 (合作發展)

香港新界荃灣楊屋道1號

自二零零八年一月開幕以來，綠色商場荃新天地屢獲殊榮，商舖面積約二十五萬平方呎。該商場是與市區重建局合作發展的項目，位處荃灣市中心，距離荃灣站及西鐵綫荃灣西站僅數步之遙。

業務回顧 (續)

(6) 作投資 / 自用物業摘要 (續)

荃新天地 (合作發展) (續)

香港新界荃灣楊屋道1號

荃新天地作為區內地標式商場，擁有花園廣場、直立花園、優化租戶組合、優良樓層設計、充裕泊車設施，以及完善公共交通配套。荃新天地的吸引力是優雅的零售環境及露天餐廳概念。

商場憑直立花園、花園廣場、氣冷及水冷混合中央空調系統等十一項卓越環保建築設計和設施，榮獲香港環保建築協會(HK-BEAM Society)頒發最高的「白金」評級。

商舖的租務進度良好，出租率甚高。多個國際著名品牌已進駐荃新天地。商場持續推行全面的推廣活動，務求吸引更多顧客及租戶。

國際交易中心 (全資擁有)

香港九龍九龍灣宏照道33號

集團於二零零五年二月透過政府公開拍賣購入地皮，鄰近九龍灣站及連接東九龍走廊，交通便利。此商業項目提供總樓面面積達六十萬九千零二十七平方呎，其中包括寫字樓面積約五十萬九千八百一十二平方呎，以及佔地九萬九千二百一十五平方呎的商舖。國際交易中心毗鄰規劃中的九龍東發展項目，屆時，啟德機場舊址將脫胎換骨，成為集旅遊消閒、商業、體育及住宅於一身的綜合發展項目。香港特區政府正著手興建的郵輪碼頭，預計於二零一三年啟用，將有利九龍東區域的發展。

這一座領導潮流的地標式建築，擁有多項環保特色，包括每層皆設有開揚寬敞環保露台；入口大堂中庭設置的十一米高直立花園，提供了一個既寧謐又綠化的環境；十五樓設有高達五米空中花園，景觀壯麗，為租戶及辦公室人員提供一個舒適的休憩空間。國際交易中心另一特色，是平台由四座設計獨特的玻璃建築組成的露天餐廳，提供時尚餐飲選擇。國際交易中心的租戶更可飽覽迷人海景、園林景致及空中花園。項目吸引了不同業務的租戶進駐，出租率維持高企。項目分別於二零零八年九月及二零零九年三月獲發「入伙紙」和「滿意紙」。

(6) 作投資／自用物業摘要 (續)**The Hennessy (全資擁有)**

香港灣仔軒尼詩道256號

集團於二零零四年十二月購入地皮，位置優越，坐落於商業活動頻繁的灣仔區，鄰近灣仔站，瞬間可達銅鑼灣的娛樂中心點，往返中環商業中心區，只是數分鐘之隔。地皮用作發展商業項目，已於二零零八年十一月獲批「入伙紙」。項目提供共七萬一千八百六十二平方呎之商業用地，所有商舖經已租出。

大廈設有落地玻璃，盡覽迷人維港海景、擁有四點八米超高樓底及靈活空間。首三層商舖擁有十五米特高玻璃櫥窗，可為商戶帶來極佳之宣傳效應。三樓的平台花園兼備室內及露天餐廳雅座。空中花園擁有六米超高樓層。頂層餐廳一覽無敵維港海景與都市璀璨，是享用美饌的好去處。

荃新天地2 (合作發展)

香港新界荃灣楊屋道18號

荃新天地2可配合及擴充荃新天地。此樓高三層、富現代感及配以新穎科技的商場，面積約二十萬平方呎，擁有各類名牌商舖、電影院、時尚產品專門店、餐廳及超級市場。

商場擁有香港首個「雕塑建築」iGlobe，一個利用數千塊LED光碟，融入大廈的外牆，搖身一變成為電子屏幕的巨型電子外牆。荃新天地2及荃新天地以行人天橋連接，兩者互相配合，為顧客及當地居民提供多元化的購物、餐飲及娛樂選擇。荃新天地2出租率維持高企。

業務回顧 (續)

(6) 作投資 / 自用物業摘要 (續)

藍灣廣場 (佔百分之四十權益)

香港小西灣道28號

藍灣廣場樓高三層，商舖面積達十八萬九千一百九十平方呎，附設超過一千二百四十個車位，為顧客提供多元化的消費享受。廣場地面的公共運輸交匯處除附設空調，更備有數碼電子顯示器，提供最新資訊。此公共運輸交匯處提供超過二十條巴士路線穿梭港九新界。藍灣廣場不僅是一個優質的購物商場，更設有寬敞的海濱長廊，供遊人欣賞動人的維港景致。藍灣廣場之出租率十分理想。

尖沙咀中心 (佔百分之四十五權益)

香港九龍尖沙咀東梳士巴利道

尖沙咀中心位於尖沙咀東海傍，眺望港島迷人景致，位置優越，擁有完善交通網絡，毗鄰多間國際級大酒店。該寫字樓極受玩具業、採購、貿易及製造業等公司歡迎。東鐵綫尖沙咀東站、尖沙咀東(麼地道)巴士總站和九龍南綫，以及尖沙咀海濱長廊美化計劃等交通及基建改善工程，有助帶動該區人流更為暢旺。

部份著名食肆、美容健康產品零售商以及國際高級行李箱品牌在商場設立門市。該物業的出租率維持高企。

亞太中心 (全資擁有)

香港九龍尖沙咀漢口道28號

此商業發展項目位於尖沙咀繁盛的購物區中心，是一座高樓層現代化寫字樓連商場，總樓面面積為二十三萬二千六百零六平方呎。鄰近繁盛的彌敦道，人流絡繹不絕。再者，隨著九龍南綫投入服務，新開設的柯士甸站帶動人流更加暢旺，為租戶帶來更多商機。物業的出租率極高。

(6) 作投資／自用物業摘要 (續)**中港城 (佔百分之二十五權益)**

香港九龍尖沙咀廣東道33號

中港城坐落於尖沙咀西海傍，樓面面積達二百六十萬平方呎，是一個集購物商場、寫字樓、酒店、交通總匯及中港碼頭於一身的綜合物業。由於物業外牆金光璀璨，加上附設中港渡輪碼頭，故享有「中國之黃金通道」美譽。隨著香港與中國沿海城市（包括澳門）交通日益頻繁，商場人流亦有顯著增長，為寫字樓、商場租戶及酒店營運帶來更多商機。九龍南綫及柯士甸站鐵路服務，帶動人流更加暢旺，利好整個尖沙咀及西九龍地區，為租戶帶來更多業務。商場展現歐洲現代化風格，加上全新的零售組合及商場明亮的格調，帶給旅客及遊人豐富的購物體驗。商場人流持續暢旺，出租率十分理想。

海典軒 (全資擁有)

香港新界屯門海珠路2號

項目位於新界發展迅速的新市鎮之一，毗鄰區內重要交通幹線，當中包括西鐵及貫通新界西北部各新市鎮的輕鐵。鄰近多項公共康樂設施及學校，步行往屯門市廣場第一期亦只需約十分鐘。項目於二零零四年九月竣工，總數五百四十四個住宅單位均已售罄。商舖面積達二萬九千零八十二平方呎，為集團帶來理想的租金收入。出租率十分理想。

中環廣場 (佔百分之十權益)

香港灣仔港灣道18號

中環廣場為一幢智慧型甲級商廈，樓高七十八層，坐擁維多利亞港全海景，被譽為亞洲最高商廈之一。該寫字樓總樓面面積約為一百四十萬平方呎，毗鄰香港會議展覽中心，其優越位置及先進設施吸引不少國際級企業租戶。項目於一九九二年十月竣工，出租率甚為理想。

業務回顧 (續)

(6) 作投資 / 自用物業摘要 (續)

宏天廣場 (佔百分之五十權益)

香港九龍九龍灣宏光道39號

物業為商業樓宇重建項目，鄰近東九龍走廊。項目於二零零三年十一月竣工，提供應佔總樓面面積達四十一萬三千九百一十五平方呎。物業出租率極高。

中央廣場 (佔百分之七十權益)

香港中環雲咸街60號

中央廣場乃甲級商業發展項目，毗鄰充滿異國風情，以飲食娛樂聞名國際的蘭桂坊。整個項目於二零零一年六月落成，提供二十五萬五千九百一十一平方呎之國際級商業用地及商場，配合附近的著名食肆及繁華氣氛。物業出租率維持高企。

富利廣場 (全資擁有)

香港九龍觀塘巧明街111至113號

富利廣場位於觀塘，樓高二十六層，步行往觀塘站只需數分鐘。物業於二零零一年十一月落成，已由工業大廈改建為寫字樓。物業出租率十分理想。

電氣道148號 (全資擁有)

香港北角電氣道

此優質商業發展項目鄰近炮台山站及海底隧道。物業適合各行各業，毗鄰五間國際級酒店，包括城市花園酒店。項目應佔樓面面積達十九萬七千四百平方呎。物業出租率十分理想。

太平洋廣場 (全資擁有)

香港港島德輔道西418號

太平洋廣場位於港島西區，毗鄰西區海底隧道。物業樓高二十二層，提供寫字樓總樓面面積達十三萬一千九百六十平方呎及商場用地三萬二千五百平方呎。物業出租率提升及維持高企。

(6) 作投資／自用物業摘要 (續)

歐美廣場 (全資擁有)

香港九龍旺角登打士街32號

物業於一九九三年落成，位於九龍旺角最繁盛之購物及商業中心，其中二十層為寫字樓、其餘四層為購物商場。出租率十分理想。

海德中心 (全資擁有)

香港灣仔盧押道18號

此商業大廈外形設計吸引，位於灣仔區的中心地帶，鄰近灣仔站。大廈出租率維持理想。

金馬倫廣場 (全資擁有)

香港九龍尖沙咀金馬倫道23號

該銀座式商業大廈位於九龍最繁盛的商業及旅遊區。商舖及寫字樓出租率極高。

海天廣場 (全資擁有)

香港筲箕灣興民街68號

該商業項目位於港島最繁華的地區，交通便捷，毗鄰西灣河站。大廈提供十一萬九千二百九十八平方呎之寫字樓面積、附有商場及地庫停車場。大廈出租率維持理想。

崇利中心 (全資擁有)

香港新界荃灣永賢街9號

崇利中心於二零零二年六月購入。此工業大廈樓高十八層，提供樓面面積十七萬零五百七十平方呎，坐落荃灣工業區中心，毗鄰葵涌貨櫃碼頭。物業出租率高企。

業務回顧 (續)

(6) 作投資 / 自用物業摘要 (續)

玫瑰花園商業部分 (全資擁有)

香港新界屯門青山公路133號

集團於二零零五年五月購入大廈之商業部分，包括兩層佔地約三萬五千平方呎之購物商場及三十八個停車場車位。物業鄰近輕鐵何福堂站，交通方便。商舖出租率令人滿意。

富麗敦一號 (全資擁有)

新加坡富麗敦路1號

集團於一九九八年購入地皮。地皮鄰近魚尾獅公園，面對新加坡富麗敦酒店，現已發展成為一幢樓高兩層的現代化建築，提供商用總樓面面積逾八萬平方呎。富麗敦一號坐擁濱海灣迷人海景，匯集新加坡頂級餐廳、酒吧及娛樂概念，從風格獨特的咖啡店到高級的露天雅座，環球美饌任君選擇。魚尾獅公園每年吸引過百萬人次，參觀象徵獅城的魚尾獅像。富麗敦一號是富麗敦天地的一部份，並建有行人隧道連接新加坡富麗敦酒店。

富麗敦一號亦是觀賞格蘭披治一級方程式新加坡大獎賽的最佳地點。

擁有高質素的租戶組合，加上經全新裝修及園景提升工程的海濱長廊，以及醉人的濱海灣美景，富麗敦一號勢必成為新加坡最受歡迎的娛樂熱點。

富麗敦船屋 (全資擁有)

新加坡富麗敦路3號

富麗敦船屋是一座歷史地標，前身是一家專為船隻供水的造船廠。富麗敦船屋於一九零零年興建，集團於二零零二年五月購入，現變身著名高級食府，是饕客必到之處。物業提供總樓面面積二萬一千七百四十三平方呎。

(6) 作投資／自用物業摘要 (續)

上海來福士廣場 (佔百分之二十二點四權益)

中國上海黃埔區西藏中路228號105A及B

集團與數間國際級地產發展商共同發展項目。此辦公室大樓樓高四十六層，坐落於黃埔區最繁盛的商業中心，區內店舖林立，人流絡繹不絕。物業於二零零三年十月竣工，提供總樓面面積共一百三十五萬平方呎。零售店舖已全部租出，寫字樓出租率亦維持高企。

(7) 酒店

新加坡富麗敦酒店 (全資擁有)

新加坡富麗敦廣場1號

擁有獨特傳統古典建築外貌，配備多利斯型柱石及巨型結構大門，富麗敦大樓代表了帕拉第奧建築風格在新加坡的高峰。富麗敦大樓經過改造，現已成為一間尊貴的國際五星級酒店，擁有四百間客房及套房。新加坡富麗敦酒店 (富麗敦酒店) 於二零零一年一月一日正式開幕，室內設計風格現代化。

酒店臨海而建，俯瞰整個濱海灣壯觀海景，位於新加坡金融及商業區中心。酒店由隧道連接毗鄰的商業建築物，包括富麗敦一號、紅燈碼頭、富麗敦海灣酒店、富麗敦海韻樓、臨海住宅和寫字樓，位置優越，加上擁有綜合休閒設施如水療，是商務及休閒旅客不二之選。

自二零零九年下半年起，新加坡旅遊業及款待業已穩步復甦，二零零九年七月至二零一零年六月止十二個月之到訪新加坡旅客人數逾一千零七十萬人次，按年增幅為百分之十二點二，行業前景明朗。新加坡旅遊局預料二零一零年全年到訪新加坡旅客人數將介乎一千一百五十萬至一千二百五十萬人次，帶來約一百七十五億至一百八十五億坡元之旅遊收益。二零一零年六月三十日止財政年度，富麗敦酒店的業績受惠於經濟環境好轉及商業活動上升。

業務回顧 (續)

(7) 酒店 (續)

新加坡富麗敦酒店 (全資擁有) (續)

新加坡富麗敦廣場1號

二零零九／二零一零財政年度期內，富麗敦酒店榮獲多個備受讚譽的國際組織及雜誌頒發獎項，以表彰其優質服務水平。獎項詳述如下：

- SmartTravelAsia.com舉辦之最佳旅遊選舉中，均獲「亞洲二十五間頂級商務酒店」和「亞洲二十五間頂級會議酒店」第二名(2009)
- 在《Condé Nast Traveler》之讀者評選大獎中，獲選「亞洲頂級酒店」之一(2009)
- 獲《機構投資者》雜誌頒發「全球最佳酒店」之一(2009)
- 獲新加坡國家藝術理事會頒發「Associate of the Arts Award」(2009)
- The Lighthouse在《Singapore Tatler》雜誌之新加坡最佳食府指南2010中，獲得「最佳服務大獎」
- The Lighthouse、Jade及Town Restaurant榮獲《Singapore Tatler》雜誌冠評為「2010新加坡最佳食府」
- 獲美國優質服務科學協會頒發「星級鑽石獎」(2010)
- 在《Condé Nast Traveler US》雜誌之Condé Nast Traveler黃金名單2010中，榮獲「新加坡休閒酒店」第六名(2010)
- The Lighthouse獲《Time Out Singapore》雜誌評為「最佳酒店食府2010」

酒店過往亦獲得多項嘉許酒店服務質素及有關建築設計及概念的獎項。

(7) 酒店 (續)**新加坡富麗敦酒店 (全資擁有) (續)**

新加坡富麗敦廣場1號

二零零九／二零一零財政年度前，有關建築設計及概念的主要獎項如下：

- 獲城市土地學會(Urban Land Institute)頒發「卓越獎」(2004)
- 獲國際房地產業聯合會頒發「休閒建築組別榮譽大獎」(2003)
- 獲頒發新加坡市區重建局建築遺產獎2001
- 獲頒發新加坡建築學會建築設計獎(環保組別) 2001

港麗酒店 (佔百分之三十權益)

香港金鐘道88號太古廣場

國際五星級的港麗酒店位處港島主要綜合購物商場上蓋，由著名國際酒店管理公司管理。酒店的優越位置及卓越服務令其成為亞洲的頂級酒店之一。

香港旅遊業及款待業亦於二零零九年七月開始持續復甦，二零一零年六月三十日止十二個月的訪港旅客人數逾三千二百七十萬人次，按年同期比較，升幅約百分之十二點八。預期二零一零年全年行業前景明朗，訪港旅客人數及旅遊收益維持高水平。旅遊業及款待業恢復增長，主要由於環球經濟復甦、中國中央政府支持，以及香港政府持續努力將香港打造為主要的旅遊都會。

中國內地在世界市場的影響力日增，加上香港在歷史、源遠流長的多元文化、豐富文物及古蹟上的比較優勢，香港旅遊業及款待業已把握上述機遇，以求進一步增長。香港作為全球重要的商業金融中心，以及擁有眾多旅遊景點之優勢，有助業界正面發展。

業務回顧 (續)

(7) 酒店 (續)

港麗酒店 (佔百分之三十權益) (續)

香港金鐘道88號太古廣場

二零零九／二零一零財政年度期內，港麗酒店獲得多個備受讚譽的國際組織及雜誌頒發獎項，表揚其卓越的服務質素。獎項詳述如下：

- 獲《Travel + Leisure》雜誌頒發「全球最佳酒店大獎」(2009)
- 獲《Expedia Insiders' Select》雜誌頒發「頂級酒店及休閒度假勝地 — 及有限預算」(2009)
- 獲Smart Travel Asia頒發「亞洲二十五間頂級商務酒店」(2009)
- 獲《Travel & Leisure China》雜誌頒發「中國百佳酒店」(2009)
- 獲福布斯頒發「2010福布斯旅遊指南四星大獎」
- 獲《機構投資者》雜誌頒發「全球最佳酒店」之一(2009)
- 在《Condé Nast Traveler》雜誌之讀者評選大獎2009中，獲選「亞洲一百間頂級酒店」之一
- 獲《Condé Nast Traveler》雜誌頒發「全球最佳住宿地點」(2010)
- 獲www.Travolaa.com頒發「'double A' seal of approval」(2010)
- 意寧谷、懷歐聚及金葉庭均獲《Hong Kong Tatler》雜誌頒發「香港最佳食府大獎」(2010)
- 獲胡潤百富頒發「2010總統套房大獎——香港行政套房」
- 金葉庭獲米芝蓮港澳評為一星級食肆(2010)

(8) 企業事務

集團將繼續維持高透明度，並與各銀行、分析員及投資者保持良好的溝通。企業財務部透過不同的渠道，包括定期與投資者、基金經理及分析員會晤、參與投資者研討會、實地考察、業績簡報及集團網頁 www.sino.com 等，發佈集團的最新動向和資訊。二零零九／二零一零財政年度期內，集團參加了十四個投資者研討會及十二個巡迴推介。

日期	活動類型	國家／地區	主辦機構
二零零九年七月	投資者研討會	香港	摩根士丹利
二零零九年七月	巡迴推介	東京	高盛
二零零九年九月	巡迴推介	香港及新加坡	滙豐
二零零九年九月	巡迴推介	歐洲	摩根士丹利
二零零九年九月	投資者研討會	香港	里昂
二零零九年十月	巡迴推介	美國	摩根大通
二零零九年十一月	投資者研討會	新加坡	摩根士丹利
二零零九年十一月	投資者研討會	香港	大和
二零零九年十二月	巡迴推介	歐洲	高盛
二零零九年十二月	巡迴推介	東京	大和
二零一零年一月	投資者研討會	新加坡	星展唯高達
二零一零年一月	投資者研討會	上海	瑞銀
二零一零年一月	投資者研討會	香港	滙豐
二零一零年二月	巡迴推介	香港	高盛
二零一零年三月	投資者研討會	三藩市	里昂
二零一零年三月	巡迴推介	歐洲	滙豐
二零一零年三月	投資者研討會	香港	瑞信
二零一零年三月	巡迴推介	東京	里昂
二零一零年四月	巡迴推介	新加坡	摩根大通
二零一零年四月	投資者研討會	香港	麥格里
二零一零年四月	投資者研討會	香港	大和
二零一零年五月	巡迴推介	美國	瑞銀
二零一零年五月	投資者研討會	香港	摩根士丹利
二零一零年六月	巡迴推介	香港	建銀國際
二零一零年六月	投資者研討會	香港	美國銀行美林
二零一零年六月	投資者研討會	紐約	摩根大通

業務回顧 (續)

(8) 企業事務 (續)

集團獲《Corporate Governance Asia》雜誌頒發「2010亞洲企業管治年度大獎」。集團管理階層希望藉此機會，感謝每位支持信和置業的投票者。在各位投資及金融專業人士的鼓勵及支持下，管理層將繼續努力不斷地提升集團產品及服務質素。

信和置業是恒生指數及恒生地產分類指數成份股之一。

「信和之友」於一九九七年七月成立，旨在加強集團與顧客之間的溝通，以及提高顧客的忠誠度。「信和之友」定期透過會員通訊、集團網頁及電子郵件與各會員互通訊息。集團現正致力加強網上交流以節省用紙。

「信和之友」會員於集團或與集團有關之香港及新加坡商場和酒店，均可享有多項購物及住宿優惠，以及置業優惠，並可優先參觀示範單位及參加特別為會員而設的活動。隨著集團推出更多住宅及商業單位，「信和之友」之會員人數將進一步擴展。

(9) 僱員計劃

人力資源乃集團重要資產之一。截至二零一零年六月三十日，不包括兼職及臨時僱員，集團僱用約七千九百四十名員工。

為配合集團成為「顧客、投資者及僱員的首選」之目標，集團為僱員提供了各類培訓及資訊課程，以符合集團持續發展及僱員職位發展所需。二零零九／二零一零財政年度期內，集團為僱員提供了約三萬七千四百五十小時之培訓。持續的培訓課程特別注重員工之語言能力、專業知識、管理技能、公司管治、提高生產力和效率及其他技能等。

集團追求優質卓越服務，因此為員工提供各類內部及外間培訓課程，旨在提升員工服務水平，讓員工深明顧客服務之首要條件乃了解客戶的需要，並超越顧客期望，提供細心及貼心的卓越服務。

(9) 僱員計劃 (續)

集團的一貫政策要求所有員工必須保持最優質的客戶服務水準，尤以前線員工為要。集團致力提升顧客服務，因此定期舉行各類有關顧客服務的工作坊及活動，以保持穩定及卓越的服務水準。

信和培訓學堂提供了逾一百一十五項具系統性的課程，課題包括顧客服務、物業管理、物業保養、保安服務、會所管理、環境保育知識、清潔服務、停車場運作以及語言技巧等，幫助員工漸臻專業，以及為顧客提供更優質服務。

集團十分重視團隊精神，認為是達至各員工、內部程序及部門協同作用的重要因素。集團於二零零九年第一次引入「黑暗中對話」培訓活動，作為行政人員及經理級員工一項建立團隊精神的培訓，並先後共舉辦了十場工作坊，約二百四十名行政人員及經理參與。

在高級行政人員及經理方面，集團繼續舉辦「六頂思考帽子」訓練課程，旨在培養系統性的思考文化同時推動創新意念，以求不斷進步及提升解難技巧。截至二零一零年六月三十日，約一百名中層管理人員參與有關培訓。除了內部領袖及個人能力提升培訓課程外，集團亦定期從外間邀請講者，就各類管理題目舉行講座，讓集團中層管理人員得到有關領導及管理技巧的最新資訊。

為了加強前線督導人員的領導能力及增加他們對管理前線員工日常表現的承擔及責任感，集團自二零零九年中推出「督導人員領導技巧課程」共四個單元。截至二零一零年六月，集團已經為超過四百名前線督導人員提供三千九百小時之培訓。

業務回顧 (續)

(9) 僱員計劃 (續)

於人才培訓方面，集團加強未來領導人員的培訓，以長遠支持集團於香港及中國之商貿發展。集團不但一如以往聘請香港的大學畢業生，更主動招聘內地頂尖大學之畢業生參與集團的「見習行政員計劃」。計劃幫助優秀青年人才在集團發展個人長遠事業，並確保集團不斷擁有優秀的專業及管理人才，以推動集團持續發展，保持優勢。除此之外，「物業管理培訓計劃」繼續為集團預備在物業管理行業作長遠事業發展的優秀人才。

集團舉辦一系列有關公司管治守則、關連交易、員工誠信及公司證券交易的標準守則課程及專題討論給予主要及有關員工，以更新他們有關專業之最近發展。

由於中港兩地的經濟及社會聯繫越趨緊密，集團將繼續致力增強員工的普通話應對能力，並定期舉辦不同程度的訓練課程。

集團對於人力資源持續培訓和發展及推動公司內學習文化之努力，得到僱員再培訓局的認同。在「ERB人才企業嘉許計劃」中，獲授權於二零一零年四月二十三日至二零一二年三月三十一日期間，使用「人才企業1st」稱銜及標誌，為期兩年。

集團非常重視與員工保持雙向溝通及致力加強員工歸屬感。溝通渠道包括誓師大會、每月的員工溝通會議、部門分享、實地考察、定期的集團通訊及員工建議獎勵計劃。

集團定期舉辦康樂及福利活動，包括假期度假屋、公司資助的本地遊、烹飪班及健康講座。二零零九／二零一零財政年度期內，逾三千一百人參與各類活動，反應踴躍。

(10) 信和管業優勢

集團透過旗下由四間公司組成的信和管業優勢，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」)，配合集團整體物業發展及投資業務。信和管業優勢現時負責管理約一百八十項物業，總樓面面積超過五千二百萬平方呎。

物業管理服務

集團提供物業管理服務，不單管理物業資產，亦藉此為顧客、租戶及住客提供卓越服務。信和管業優勢是集團與顧客溝通及獲得他們寶貴意見的一條重要渠道。透過日常觀察、收集各方意見、日常會面、定期監察、神秘顧客報告及意見調查等，達至雙向溝通。集團不斷改進服務，逐步符合顧客的期望。集團的營運宗旨之一是向顧客提供卓越服務。除了建立一套嚴謹的招聘程序，揀選合適應徵者外，集團亦為員工建立良好的工作環境，加強他們的歸屬感及提升工作效率。其他措施包括提升員工工作技術的內部培訓、師友及督導計劃、有效內部溝通以確保所有員工能夠分享有關訊息及經驗，以及建立團隊精神的文化和表現主導之態度。

為了物業的有效管理及維修，所有設施必須定期進行全面的檢查。監督承辦商及員工提供的保養、良好物流及供應鏈程序、時間管理、程序管理及妥善保存維修記錄，均對確保日常運作暢順和提高效率十分重要。信和管業優勢將繼續主動積極提高其服務質素，以求顧客稱心滿意及提升集團物業價值。

業務回顧 (續)

(10) 信和管業優勢 (續)

物業管理服務 (續)

信和管業優勢對獲香港品牌發展局和香港中華廠商頒發「2009年香港服務名牌」獎，深感榮幸。信和管業優勢亦獲亞太顧客服務協會頒發亞太傑出顧客關係服務獎之「2009年最佳綜合支援隊伍(物業管理)」。這些獎項推動信和管業優勢持續努力，提升顧客服務質素。

信和護衛於二零零九／二零一零財政年度獲香港警務處轄下多個總區防止罪案辦公室及地區撲滅罪行委員會頒發多個獎項，以表揚其卓越優質的保安服務及嘉許保安員之優秀表現。在所獲頒發的十二個保安服務大獎中，信和護衛共獲二百零五項嘉許狀，其中一百二十五項是表揚個別保安員之卓越表現。

恒毅清潔在觀塘區議會舉辦之2009觀塘區私人樓宇清潔比賽中，獲頒發六個獎項。在屯門區議會及香港青毅舍舉辦之屯門區最佳清潔員工選舉2009中，共有十一名清潔員工獲獎。

信和置業有限公司之聯營公司－信和停車場，獲西九龍總區防止罪案辦公室頒發九項有關停車場管理的獎項。

(10) 信和管業優勢 (續)

員工培訓

員工是集團最重要的資產。物業管理是人力資源密集的行业，要有效管理龐大的物業管理組合，需要嚴謹的定期監控、緊密溝通、良好內部運作流程及全面的內部資料庫。執行上述措施需要員工之間的互動，因此，員工培訓對於確保員工的服務水平符合一定標準、適應工作環境轉變、提升服務技巧、生產力和工作效率尤其重要。良好溝通有助鼓勵員工增值，為集團作出更大貢獻，並增加他們的工作滿足感，令員工的思維、態度和技術與集團的利益一致。知識型管理模式是關鍵一環。過去數年，信和管業優勢根據顧客需要及期望，開辦各項培訓學堂。培訓學堂涵蓋各物業管理重點，配合不斷轉變及競爭激烈的商業社會，目標是建立一支全面的專業隊伍。培訓學堂提供系統性課堂及練習，完成課程後，參加者需要通過考核，以確保他們的服務水平符合標準，亦能夠學以致用。培訓學堂詳情如下：

有關物業管理方面之培訓學堂

- 信和物管精英培訓學堂確保新同事掌握專業的顧客服務、知識及技巧。
- 信和全才技術員學堂為技術人員提供培訓，使他們得到各方面有關建築維修服務的知識和訓練。
- 信和保安學堂為員工提供保安專門訓練，包括管理課程，以提升所有員工對於保安操作之認識及管理人員的管理技巧。
- 信和清潔學堂向前線管理員工提供培訓，提升他們對各方面清潔技巧、顧客服務、清潔及職業安全，以及對清潔員工質素監控的知識。此學堂已擴展至集團旗下物業的住客。

業務回顧 (續)

(10) 信和管業優勢 (續)

員工培訓 (續)

有關物業管理方面之培訓學堂 (續)

- 信和停車場學堂教授停車場管理的運作及相關技巧，涵蓋交通監控及安全、處理緊急事故的流程和方向、顧客服務，以及多種停車場自動收費系統的操作方法。
- 信和職安健學堂確保員工事事以安全為先。
- 信和會所管理學堂為於會所工作之員工提供相關訓練，提升他們管理及服務的知識，以及各類實際技巧。

有關提升服務質素之培訓學堂

- 信和五星服務學堂向前線員工提供培訓課程，確保他們用心款待客人，時刻留意賓客所需。
- 信和語言學堂主要向前線員工提供語言培訓，改善他們的語言能力或幫助他們學習新語言，以致學員能夠與顧客有更好的溝通。重點語言培訓包括英語、日語和普通話。

有關環保及推廣健康生活之培訓學堂

- 信和環保學堂向前線管理員工提供有關保護環境的方法及措施，例如廢物處理及節省能源措施。信和環保學堂是由信和管業優勢環保委員會、香港特區政府環境保護署及機電工程署聯合舉辦。
- 信和園藝學堂側重提升員工對於園藝的認識。學堂得到香港特區政府建造業訓練局支持。建立及保持翠綠環境有助美化信和管業優勢管理旗下物業及推廣健康生活意識。

信和管業優勢定期檢討及優化上述培訓學堂，裝備員工及提升他們的競爭力，並將推出更多培訓學堂，以配合顧客及社會不斷改變的需求。

(10) 信和管業優勢 (續)

安全管理

集團十分重視安全管理，致力建立及維持安全的工作環境，使損失開工日子減少，從而提升生產力及工作效率。作為負責任的社會企業，信和管業優勢檢討及分析工作流程和獨立項目的運作，實施恰當的職業安全措施。人群控制管理亦是風險管理的一部分，例如聖誕節及新年等節慶、特別活動如世界盃和奧運會，以及住宅項目銷售等均需要專門小組處理人群控制。安全的環境確保員工及顧客能夠安心享受各項為他們預備的精彩項目和活動。

環境保護

信和管業優勢明白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物處理、減少製造廢物、使用可持續及循環再造材料、減少溫室氣體排放及碳足跡、自然環境及園林保育。其他措施包括加強住客及顧客保護環境意識，以及教育下一代注意保護環境。信和管業優勢矢志為香港建設可持續環境盡一分力。集團是其中一間率先成為「碳審計 • 綠色機構」的企業。根據環境局於二零零八年七月推出的「減碳約章」，集團承諾鼓勵和協助為建築物進行碳審計及於未來兩年制訂碳減排方案。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。這項計劃將作檢討，並擴展至更多停車場。

節約能源是減低能源消耗及減少碳排放的重要一環。因此，集團努力減低電燈、電器用品與設備、冷氣、扶手電梯與升降機的耗能。截至二零一零年六月三十日，共八十七項旗下管理物業獲香港特區政府機電工程署頒發「香港建築物能源效益註冊計劃」證書。

業務回顧 (續)

(10) 信和管業優勢 (續)

環境保護 (續)

美化園林為物業增添價值。二零一零年五月，信和物管在康樂及文化事務署舉辦的「2010最佳園林大獎－私人物業」中奪得一項金獎(荃新天地)及八項優異獎(中港城、黃金海岸商場、海典灣、寶馬山花園、御林皇府、大埔寶馬山、帝景峰及御凱)。此外，在環境保護運動委員會舉辦的「2009香港環保卓越計劃」之界別卓越獎(物業管理)中，信和物管榮獲一項銅獎(宏天廣場)及六項優異獎(信和廣場、藍灣半島、寶馬山花園、屯門市廣場、亞太中心及萬景峯)。

信和物管與多個組織如香港特區政府環境保護署和機電工程處、世界自然基金會、綠領行動、極地博物館基金及香港地球之友攜手合作，籌辦及支持各類活動，提高大眾環保意識及教育大眾如何保護環境，同時鼓勵健康生活態度。

此外，在香港特區政府環境保護署舉辦之家居廢物源頭分類比賽2009/2010中，信和物管旗下住宅物業獲頒發多項證書。

集團將繼續透過信和管業優勢，開拓新商機及擴展業務範圍，為股東增值。

(11) 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。

社區服務

集團積極參與各項社區服務，並盡量扶助弱勢社群。自二零零九年一月，集團推出「童心看世界」社區關懷計劃，帶領約七百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、影子偶工作坊及烹飪班。

(11) 企業社會責任 (續)

社區服務 (續)

集團一直鼎力支持香港公益金、香港紅十字會、樂施會、香港小童群益會、匡智會、香港聖公會聖基道兒童院、救世軍和香港基督教服務處。過去一年，集團積極贊助及參與多項慈善籌款活動。為了宣揚社會共融訊息及幫助弱智人士籌款，集團自二零零四年起支持年度「匡智競步上雲霄」活動，不單提供比賽場地，亦組織隊伍參賽。集團亦連續六年參與「港鐵競步賽」，更於二零一零年榮獲「最高籌款公司獎」冠軍。此外，集團乃慈善越野賽「信和團隊挑戰36」兩次冠名贊助機構，該活動由香港小童群益會主辦，所籌得的善款，將用作發展兒童及青少年服務。

集團亦透過熱心公益的「信和友心人」義工隊服務社區。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。二零一零年六月，義工隊聯同藍灣半島的熱心長者義工舉行「愛心贈糉•耆樂共融」活動，與逾八十位長者慶祝端午佳節。過去一年，義工隊服務社區逾四萬小時。

集團於二零零九／二零一零年度榮獲香港社會服務聯會頒發五年Plus「商界展關懷」標誌，以嘉許集團在服務社區方面的努力。

環境保護

集團投放大量資源把環保綠化概念引入物業中，包括考慮周詳的建築計劃、節約能源和各項管理措施。集團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。共四十項信和旗下管理物業已經進行了定期碳審計，並預料將於二零一一年覆蓋全部一百八十項信和旗下管理物業。

業務回顧 (續)

(11) 企業社會責任 (續)

環境保護 (續)

集團於萬景峯／荃新天地興建全港首創的直立花園後，進一步將此概念融入新項目中，包括18 Kowloon East、銀湖•天峰及御龍山，締造綠色及優質生活及工作環境。二零一零年，集團在康樂及文化事務署舉辦的「2010最佳園林大獎－私人物業」中奪得兩項金獎及八項優異獎。在多個獎項中，由信和置業及香港鐵路有限公司合作發展之銀湖•天峰獲得園景設計金獎，而由信和置業及市區重建局合作發展之荃新天地則奪得園藝保養金獎。

在物業管理方面，環保措施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盡一分力。

二零零九／二零一零財政年度期內，信和物管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，表彰其對致力推動節能及環境保護的貢獻。

信和物管深明節約能源對環境保護及節省成本對顧客的重要性。公司努力不懈地減低四個主要範疇的用電量，包括電燈、電器用品與設備、冷氣、扶手電梯與升降機。截至二零一零年六月三十日，共八十七項旗下管理物業獲香港特區政府機電工程署頒發「香港建築物能源效益註冊計劃」證書。

二零一零年五月，四十八項信和物管旗下管理物業在「2009香港環保卓越計劃」中獲頒發三十六個「減廢標誌」、九個「清新室內空氣標誌」，以及三個「節能標誌」。宏天廣場再一次榮獲界別卓越獎（物業管理）銅獎，另外有六項物業獲得優異獎。

(11) 企業社會責任 (續)

環境保護 (續)

集團亦與多個機構如香港特區政府環境保護署和機電工程處、匡智會、香港地球之友、綠領行動及仁愛堂攜手合作，籌辦及支持各類活動，提高大眾環保意識及教育大眾如何保護環境，同時鼓勵健康生活態度。

集團支持減少食物浪費，於旗下酒店、商廈及商場內三十間食肆推出「全港有衣食日」活動。自二零一零年三月三日起每個星期三，當市民到參與食肆惠顧時要求「少飯」，該飯量將減少三分之一，並回贈食客一元。二零一零年六月，信和管業優勢推出「Mission Green Thumb」信和幼苗助養計劃，鼓勵信和租戶與智障學員攜手綠化商廈。自計劃於國際交易中心及宏天廣場推出，已助養超過三百棵幼苗。計劃稍後將陸續推展至其他旗下物業。此外，為響應使用電動車的趨勢，信和停車場與中電合作，在旗下五個旗艦停車場增設電動車充電站。這項計劃將於二零一一年推擴至住宅停車場。

集團亦熱心向青少年推廣綠色生活。自二零零九年起，信和管業優勢在學生環保大使計畫中，為學生提供各類型的培訓課程，至今已為逾六百名學生提供由環境專家主持的「碳審計」訓練、環保社企參觀及環境保育專題分享等培訓。

藝術及文化活動

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。

集團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。集團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。

業務回顧 (續)

(11) 企業社會責任 (續)

藝術及文化活動 (續)

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，吸引更多參觀者及加強公眾對藝術的認識。

集團「香港藝術」至今已舉辦了逾百個展覽及藝術活動，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「ONE — 李天倫的足球藝術展」、「綠塘搖灩 — 黃貴權攝影展」、「希望之星國際藝術節2010：心靈畫者」、「伙炭藝術工作室開放計劃」特備展覽<如果你停泊在這裡>，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，集團成為「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。二零一零年之「伙炭」計劃盛況空前，逾二百名藝術工作者參與，兩星期錄得破紀錄的一萬名參觀人士，反應熱烈。集團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、香港藝術學院和澳洲皇家墨爾本理工大學合辦之「從此起 — 藝術學士畢業展2010」、南華早報及香港電台第三台合辦，每年一度籌款活動「愛心聖誕大行動」、多個國際知名音樂家的精彩表演包括2010香港藝術節之「向Nina Simone致敬音樂會」、「阿根廷探戈大樂隊」及馬林斯基芭蕾舞團《唐吉訶德》，以及由香港設計中心舉辦的設計營商周2009。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。

(11) 企業社會責任 (續)

員工活動

集團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，透過各類康樂活動及運動建立團隊精神及協助員工達至生活與工作平衡，包括邀請了一百二十名員工及其家人參與體驗有機耕種的「綠色旅遊」，以及舉辦免費的大澳文物環保遊予逾八百五十名員工及其家人，讓他們認識有關的文物古蹟。

獨立核數師報告書

Deloitte.
德勤

致信和置業有限公司股東

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第128頁至第217頁信和置業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報告書，此綜合財務報告書包括於二零一零年六月三十日的公司財務狀況表和綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報告書須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及《公司條例》編製及真實而公平地列報該等綜合財務報告書。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報告書相關的內部控制，以使綜合財務報告書不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報告書作出意見。我們的報告僅按照《公司條例》第141條，為股東(作為一個團體)而編製，並不為其他任何目的。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報告書是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報告書所載數額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告書存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該集團編製及真實而公平地列報綜合財務報告書相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對集團的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評估董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評估綜合財務報告書的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告書 (續)

意見

我們認為，該等綜合財務報告書已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一零年六月三十日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照《公司條例》妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一零年九月二日

綜合收益表

截至二零一零年六月三十日止年度

	附註	二零一零年 港元	二零零九年 港元
營業額	7	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	18	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	9	138,827,704	226,201,947
財務成本	10	(160,191,675)	(354,611,412)
財務成本扣減財務收益		(21,363,971)	(128,409,465)
應佔聯營公司業績	11	904,972,687	(31,476,405)
除稅前溢利	12	7,185,402,452	4,499,076,794
所得稅項	15	(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
每股盈利	17		
基本		125.29仙	77.06仙

綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止年度

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
本年度溢利	6,202,881,365	3,778,331,701
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）	224,451,555	(225,769,190)
本年度全面收益總額	6,427,332,920	3,552,562,511
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
	6,427,332,920	3,552,562,511

財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	附註	本公司		本集團	
		二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
非流動資產					
投資物業	18	–	–	41,327,376,460	37,557,672,042
酒店物業	19	–	–	1,416,100,684	866,755,233
物業、廠房及設備	20	–	–	161,330,767	86,233,059
預付土地租賃款項 – 非流動	21	–	–	1,123,367,152	425,296,321
附屬公司	22	5,401,093,506	5,315,380,348	–	–
聯營公司	23	518,714,342	518,711,342	19,185,153,678	16,970,665,211
共同控制實體	24	–	–	1,670,104,500	–
可供出售之投資	25	964,195,985	897,039,870	1,101,523,039	1,002,562,938
借予被投資公司款項	26	–	–	17,632,820	18,114,871
應收遠期貸款	27	–	–	43,899,373	63,540,544
		6,884,003,833	6,731,131,560	66,046,488,473	56,990,840,219
流動資產					
發展中物業	45	–	–	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	21	–	–	17,363,023	4,916,722
買賣證券	28	754,465,329	747,979,115	757,177,330	750,652,115
應收附屬公司款項	22	34,630,854,161	33,269,431,260	–	–
應收聯營公司款項	23	228,587	225,308	86,757,552	430,971,757
應收賬款及其他應收	29	6,359,316	4,330,909	1,007,551,835	1,480,773,677
應收遠期貸款之本期部分	27	–	–	1,619,111	3,936,331
可收回稅款		–	–	109,982,603	110,066,643
有限制銀行存款	30	–	–	372,604,974	364,430,266
定期存款、銀行存款及現金	30	891,814	1,279,419	4,494,666,421	7,798,166,967
		35,392,799,207	34,023,246,011	29,603,462,485	32,183,175,355
流動負債					
應付賬款及其他應付	31	6,672,965	5,866,673	3,501,332,465	4,553,567,874
應付附屬公司款項	22	133,703,811	1,587,813,368	–	–
應付聯營公司款項	23	67,303,773	56,814,248	592,285,885	505,399,107
應付稅項		4,122,015	78,616	932,549,050	728,117,650
遠期銀行借貸之本期部分	32	–	–	212,636,143	189,564,460
銀行貸款					
– 有抵押	32	–	–	4,314,363,282	6,541,151,569
– 無抵押	32	–	–	200,000,000	1,198,662,306
財務擔保合約 – 流動	42	130,952,551	9,520,076	7,222,665	7,579,573
		342,755,115	1,660,092,981	9,760,389,490	13,724,042,539
流動資產淨額		35,050,044,092	32,363,153,030	19,843,072,995	18,459,132,816
資產總值減流動負債		41,934,047,925	39,094,284,590	85,889,561,468	75,449,973,035

財務狀況表 (續)
於二零一零年六月三十日

	附註	本公司		本集團	
		二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
資本及儲備					
股本	33	4,902,690,690	4,839,469,538	4,902,690,690	4,839,469,538
股份溢價及儲備	34	37,028,727,807	34,123,202,553	60,412,367,380	55,162,426,042
本公司擁有人應佔權益		41,931,418,497	38,962,672,091	65,315,058,070	60,001,895,580
非控股權益		—	—	378,678,205	296,130,462
權益總額		41,931,418,497	38,962,672,091	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	32	—	—	14,201,468,430	10,114,137,928
財務擔保合約 — 非流動	42	2,629,428	131,612,499	1,646,817	8,866,002
遞延稅項	35	—	—	3,455,680,365	2,959,629,548
聯營公司提供之借款	36	—	—	2,130,277,184	2,067,188,354
非控股權益提供之借款	37	—	—	406,752,397	2,125,161
		2,629,428	131,612,499	20,195,825,193	15,151,946,993
		41,934,047,925	39,094,284,590	85,889,561,468	75,449,973,035

第128頁至第217頁之綜合財務報告書已於二零一零年九月二日經董事會批准及授權發出，並由下列董事代表董事會簽署：

黃志祥
主席

鄧永鏞
董事

綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益							非控股權益	合計
	股本 港元	股份溢價 港元	資本贖回儲備 港元	投資重估儲備 港元	匯兌儲備 港元	保留溢利 港元 (附註)	合計 港元		
於二零零八年七月一日	4,878,702,770	20,831,496,959	388,692,000	313,362,310	555,389,180	31,755,611,267	58,723,254,486	263,646,073	58,986,900,559
本年度溢利	-	-	-	-	-	3,730,647,312	3,730,647,312	47,684,389	3,778,331,701
可供出售之投資公平值變動之虧損	-	-	-	(309,632,471)	-	-	(309,632,471)	-	(309,632,471)
換算海外地區業務賬目而產生之匯兌差額	-	-	-	-	(131,057,905)	-	(131,057,905)	-	(131,057,905)
可供出售之投資之減值虧損確認於綜合收益表	-	-	-	190,000,000	-	-	190,000,000	-	190,000,000
於出售可供出售之投資時重新分類之調整	-	-	-	24,921,186	-	-	24,921,186	-	24,921,186
本年度全面(支出)收益總額	-	-	-	(94,711,285)	(131,057,905)	3,730,647,312	3,504,878,122	47,684,389	3,552,562,511
代替現金股息所發行之股份	39,782,768	-	-	-	-	-	39,782,768	-	39,782,768
代替現金股息所發行股份之溢價	-	338,821,174	-	-	-	-	338,821,174	-	338,821,174
發行股份費用	-	(40,983)	-	-	-	-	(40,983)	-	(40,983)
購回並註銷股份	(79,016,000)	-	79,016,000	-	-	(673,755,737)	(673,755,737)	-	(673,755,737)
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(15,200,000)	(15,200,000)
二零零八年度末期股息	-	-	-	-	-	(1,449,941,031)	(1,449,941,031)	-	(1,449,941,031)
二零零九年度中期股息	-	-	-	-	-	(481,103,219)	(481,103,219)	-	(481,103,219)
於二零零九年六月三十日	4,839,469,538	21,170,277,150	467,708,000	218,651,025	424,331,275	32,881,458,592	60,001,895,580	296,130,462	60,298,026,042
本年度溢利	-	-	-	-	-	6,093,689,617	6,093,689,617	109,191,748	6,202,881,365
可供出售之投資公平值變動之收益	-	-	-	91,994,862	-	-	91,994,862	-	91,994,862
換算海外地區業務賬目而產生之匯兌差額	-	-	-	-	137,110,526	-	137,110,526	-	137,110,526
於出售可供出售之投資時重新分類之調整	-	-	-	(4,653,833)	-	-	(4,653,833)	-	(4,653,833)
本年度全面收益總額	-	-	-	87,341,029	137,110,526	6,093,689,617	6,318,141,172	109,191,748	6,427,332,920
代替現金股息所發行之股份	97,419,152	-	-	-	-	-	97,419,152	-	97,419,152
代替現金股息所發行股份之溢價	-	1,319,331,569	-	-	-	-	1,319,331,569	-	1,319,331,569
發行股份費用	-	(60,000)	-	-	-	-	(60,000)	-	(60,000)
購回並註銷股份	(34,198,000)	-	34,198,000	-	-	(487,757,764)	(487,757,764)	-	(487,757,764)
就非控股權益提供之免息借款而被視為其投入資本	-	-	-	-	-	-	-	5,155,878	5,155,878
非控股權益投入資本	-	-	-	-	-	-	-	117	117
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(31,800,000)	(31,800,000)
二零零九年度末期股息	-	-	-	-	-	(1,445,407,061)	(1,445,407,061)	-	(1,445,407,061)
二零一零年度中期股息	-	-	-	-	-	(488,504,578)	(488,504,578)	-	(488,504,578)
於二零一零年六月三十日	4,902,690,690	22,489,548,719	501,906,000	305,992,054	561,441,801	36,553,478,806	65,315,058,070	378,678,205	65,693,736,275

附註：於二零一零年六月三十日，本集團應佔若干聯營公司之保留溢利合共2,863,984,671港元(二零零九年：2,547,587,104港元)，在獲其往來銀行同意下，才可以派息方法派發其溢利。

綜合現金流動表

截至二零一零年六月三十日止年度

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
經營業務		
除稅前溢利	7,185,402,452	4,499,076,794
調整：		
財務成本	160,191,675	354,611,412
折舊	38,232,610	37,130,536
預付土地租賃款項攤銷	5,018,324	5,096,684
出售可供出售之投資之(收益)虧損	(4,606,466)	25,097,108
出售物業、廠房及設備之虧損	887,608	415,665
投資物業建築成本之調整	10,279,060	4,760,473
酒店物業成本撇銷	175,915	351,481
應收貿易賬款中(撥回)確認之減值虧損	(137,396,256)	142,866,351
可供出售之投資之減值虧損	-	190,000,000
應佔聯營公司業績	(904,972,687)	31,476,405
投資物業公平值增加	(2,562,741,141)	(693,831,676)
財務收益	(138,827,704)	(226,201,947)
買賣證券公平值變動所產生之(收益)虧損	(6,456,485)	192,591,768
出售投資物業之(收益)虧損	(2,187,416)	341,866
應收貸款中確認(撥回)之減值虧損	1,285,937	(32,840)
營運資本變動前之經營現金流動	3,644,285,426	4,563,750,080
發展中物業(增加)減少	(4,333,654,680)	1,205,653,278
已完成物業存貨減少	1,355,991,273	41,832,476
酒店存貨(增加)減少	(1,036,290)	2,907,208
買賣證券增加	(68,730)	(1,398)
應收賬款及其他應收減少(增加)	612,833,218	(694,507,407)
應付賬款及其他應付(減少)增加	(1,107,791,155)	516,401,271
來自經營之現金淨額	170,559,062	5,636,035,508
已付香港利得稅	(252,979,524)	(534,614,441)
退還香港利得稅	-	131,890,863
已付海外稅款	(32,607,949)	(39,283,146)
(用於)來自經營業務之現金淨額	(115,028,411)	5,194,028,784

綜合現金流動表 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

	附註	二零一零年 港元	二零零九年 港元
投資業務			
共同控制實體借款		(1,645,174,999)	–
聯營公司借款		(1,019,665,829)	(547,223,432)
透過購買附屬公司收購資產及負債	39	(573,693,868)	–
增添之物業、廠房及設備		(90,139,729)	(27,817,122)
增添之投資物業		(236,637,262)	(88,018,780)
增添可供出售之投資		(19,801,901)	(70,766,567)
有限制銀行存款增加		(8,174,708)	(32,201,604)
增添之酒店物業		(88,297)	(719,060)
收取聯營公司股息		93,309,684	957,599,888
利息收入		57,364,021	122,836,572
應收遠期貸款減少(增加)		20,672,454	(27,141,839)
出售可供出售之投資所得款項		12,788,833	372,256,752
出售投資物業所得款項		10,539,695	5,584,795
出售物業、廠房及設備所得款項		584,613	248,635
被投資公司還款(借款)		482,051	(84,228)
投入資本至聯營公司		–	(452,309)
(用於) 來自投資業務之現金淨額		(3,397,635,242)	664,101,701
融資業務			
新增之銀行貸款		8,967,976,321	5,134,771,538
新增(償還)聯營公司提供之借款		132,155,316	(865,186,081)
償還銀行貸款		(8,142,612,000)	(3,174,071,250)
購回本公司股份		(487,757,764)	(673,755,737)
已付利息		(142,602,897)	(478,048,724)
新增(償還)非控股權益提供之借款		409,783,114	(4,658,942)
非控股權益投入資本		117	–
已付非控股權益股息		(31,800,000)	(15,200,000)
已付股息		(517,160,918)	(1,552,440,308)
發行股份費用		(60,000)	(40,983)
來自(用於) 融資業務之現金淨額		187,921,289	(1,628,630,487)
現金及現金等值(減少)增加淨額		(3,324,742,364)	4,229,499,998
承前現金及現金等值		7,798,166,967	3,580,766,208
匯兌率改變之影響		21,241,818	(12,099,239)
現金及現金等值結轉		4,494,666,421	7,798,166,967
定期存款、銀行存款及現金			

綜合財務報告書附註

截至二零一零年六月三十日止年度

1. 一般事項

本公司為一間在香港註冊成立並於香港聯合交易所（「聯交所」）上市之公眾有限公司。本公司之母公司及最終控股公司為尖沙咀置業集團有限公司，一間在香港註冊成立及於聯交所上市之公眾有限公司。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心12樓。

本公司為一間投資控股公司。主要附屬公司之主要業務概況刊於附註47。

本綜合財務報告書乃以本公司之功能貨幣港元編製。

2. 應用新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）	房地產建築協議
— 詮釋第15號	
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）	海外業務投資淨額對沖
— 詮釋第16號	
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）	向擁有人分派非現金資產
— 詮釋第17號	
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）	來自客戶之資產轉讓
— 詮釋第18號	
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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

2. 應用新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，採納此等新及經修訂香港財務報告準則對本集團之綜合財務報告書及本公司之財務狀況於本會計期間及過往會計期間並無重大影響。

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7號之修訂財務工具：披露

按公平值計算之金融工具，香港財務報告準則第7號之修訂增加其相關之公平值計算方法之披露規定。該修訂亦增加及修訂有關流動資金風險之披露。跟據該修訂之過渡條文，並無提供有關增加披露範圍之比較資料。

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。

綜合財務報告書附註 (續)
截至二零一零年六月三十日止年度

2. 應用新及經修訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) (續)

本集團及本公司並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則 (修訂)	二零零九年香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則 (修訂)	二零一零年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連人士之披露 ³
香港會計準則第32號 (修訂)	供股分類 ⁴
香港財務報告準則第1號 (修訂)	首次應用香港財務報告準則之額外豁免 ⁵
香港財務報告準則第1號 (修訂)	對首次應用香港財務報告準則第7號之披露比較信息之 有限度豁免 ⁷
香港財務報告準則第2號 (修訂)	集團以股份為基礎及以現金結算之交易 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港 (國際財務匯報準則詮釋委員會) — 詮釋第14號 (修訂)	最低資金要求之預付款項 ³
香港 (國際財務匯報準則詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁷

¹ 修訂於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日 (按適用) 或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號金融工具引入金融資產分類及計算之新規定，及將於二零一三年一月一日起生效，並准許提前應用。該準則規定，於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之範圍內所有已確認之金融資產將按攤銷成本或公平值計算。其中，在下列情況下持有之債務投資一般按攤銷成本計算：(i)以收取合約現金流量為目的之業務模式下持有；及(ii)該合約現金流量主要用作支付本金及未付本金之利息。所有其他債務投資及股本投資按公平值計算。應用香港財務報告準則第9號將會對本集團及本公司之金融資產分類及計算造成影響。

此外，作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進其中一部分，香港會計準則第17號租賃中有關租賃土地之分類已作出修訂。有關修訂將自二零一零年七月一日起生效，及准許提前應用。於香港會計準則第17號修訂前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃及於綜合財務狀況表內列作預付土地租賃款項。該修訂已刪除此規定。取而代之，該修訂要求租賃土地須根據香港會計準則第17號所載之一般原則分類，即租賃資產之擁有權所承擔之所有風險及回報是否已轉移至承租人。應用香港會計準則第17號之修訂或會對本集團之租賃土地分類及計算造成影響。

本公司之董事預期應用其他新及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之綜合財務報告書產生重大影響。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策

本綜合財務報告書乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計算，有關之會計政策刊列如下。

本綜合財務報告書乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及公司條例而編製。此外，本綜合財務報告書亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定之適當披露。

綜合賬目基準

本綜合財務報告書包括本公司及本公司所控制之實體（其附屬公司）之財務報告書。倘本公司有能力監管一實體之財務及營運政策，以從其活動中獲益，即獲得該實體之控制權。

本年度內收購或出售之附屬公司之業績，分別由收購有效日期起及截至出售有效日期止適當地計入綜合收益表內。

如需要時，附屬公司之財務報告書將予調整，令其會計政策與本集團其他成員公司達成一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及支出已於編制綜合賬目時抵銷。

附屬公司之非控股權益與本公司之擁有人之權益分開呈列。

全面收益總額分配至非控股權益

倘若附屬公司之全面收益及開支總額歸屬於本公司之擁有人及非控股權益會導致非控股權益產生虧損結餘，全面收益及開支總額仍然必須歸屬於本公司之擁有人及非控股權益。於二零零九年七月一日之前，倘非控股權益應佔之虧損高於非控股權益應佔附屬公司之股本權益，除非該非控股權益須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司之虧損，否則該虧損餘額應由本集團承擔。

本集團於現有附屬公司擁有權之變動

於二零零九年七月一日前本集團於現有附屬公司擁有權之變動

現有附屬公司權益之增持與增購附屬公司於處理商譽或廉價購買收益之方法相同（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資產淨值之賬面值之差額確認於損益中。

3. 主要會計政策 (續)

本集團於現有附屬公司擁有權之變動 (續)

於二零零九年七月一日或之後本集團於現有附屬公司擁有權之變動

本集團於附屬公司所擁有權益之變動而不導致失去此附屬公司之控制權將列作權益交易。本集團之權益及非控股權益之賬面值將予調整，以反映該附屬公司之相關權益變動。非控股權益之經調整數額與已付或已收代價之公平值之間任何差額，乃直接確認於權益中並歸屬於本公司之擁有人。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，出售時產生之損益以下列兩者之差額計算：(i)於失去控制權當日釐定已收代價之公平值與任何保留權益之公平值之總和及(ii)附屬公司及任何非控股權益之資產（包括商譽）及負債之前賬面值。倘附屬公司之若干資產按重估值或公平值計算，而相關累計收益或虧損已確認於其他全面收益中及於權益中累計，先前確認於其他全面收益中及於權益中累計之數額，猶如本集團已直接出售相關資產予以入賬（即於控制權失去當日重新分類為損益或直接轉撥至保留溢利）。於控制權失去當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值，根據香港會計準則第39號於往後之會計處理中被視為首次確認於聯營公司或共同控制實體之投資之公平值，或其首次確認時之成本（按適用）。

業務合併

於二零零九年七月一日前之業務合併

收購業務以購買法入賬。收購成本按本集團換取被收購公司控制權而給予之資產、所產生或承擔之負債及發行之股本權益工具於交換當日之公平值總額，加上業務合併之任何直接成本計算。被收購公司之可識別資產、負債及或然負債如符合相關確認條件，須於收購日按公平值確認。

收購時產生之商譽乃確認為資產，首次按成本計算，即業務合併之成本高於本集團已確認之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之溢價。經重估後，倘本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益高於業務合併之成本，則該高出數額即時確認於損益中。

於被收購公司之非控股權益於首次確認時乃按非控股權益應佔資產、負債及或然負債之公平淨值之比例計算。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

於二零零九年七月一日或之後之業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。於業務合併時轉撥之代價按公平值計算，而計算方法為本集團所轉撥之資產、本集團對被收購公司前擁有人產生之負債及本集團於交換被收購公司之控制權所發行之股本權益於收購日期之公平值之總和。與收購事項有關之成本於產生時確認於損益中。

於收購日期，被收購公司符合根據香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)之確認條件，其可識別資產、負債及或然負債按其公平值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*員工福利*確認及計算；
- 與本集團交換被收購公司以股份支付款項有關之負債或股本權益工具根據香港財務報告準則第2號以*股份支付款項*計算；及
- 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*劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計算。

所轉撥之代價、被收購公司之任何非控股權益之數額及收購公司先前所持有被收購公司股本權益(如有)之公平值之總和，倘高於所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額，所高出部分乃確認為商譽。經重估後，倘本集團於被收購公司可識別資產淨值之公平值權益高於所轉撥之代價、被收購公司任何非控股權益之數額及收購公司先前持有被收購公司權益(如有)之公平值之總和，所高出部分乃即時確認於損益中為廉價購買收益。

非控股權益首次按收購公司可識別資產淨值之公平值或非控股權益於應佔被收購公司可識別資產淨值之公平值比例計算。計算基準乃按個別交易基準作出選擇。

倘本集團於業務合併時所轉撥之代價包括因或然代價協議而產生之資產或負債，該或然代價按收購日之公平值計算並考慮為代價之一部分及轉撥至業務合併。或然代價之公平值變動符合計量期調整之條件，則需作出追溯性調整而相應之調整於商譽或廉價購買收益。計量期調整乃於計量期間獲得有關事實及事件(於收購日已存在)之額外資料作出調整。計量期從收購日起不多於一年。

3. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

於二零零九年七月一日或之後的業務合併 (續)

或然代價之公平值變動不符合計量期調整之條件，其日後之會計入賬方法則取決於或然代價如何分類。或然代價被分類為權益，於其後報告日不能重新計算及其後之結算於權益中列賬。或然代價被分類為資產或負債，於其後報告日則跟據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產（按適用）重新計算，而相關之收益或虧損則確認於損益中。

倘業務合併乃按階段完成，本集團先前持有收購公司之股本權益於收購日（即本集團取得控制權當日）重新計算至公平值，及所產生之收益或虧損（如有）確認於損益中。

倘本集團取得被收購公司之控制權，於收購日前持有之股本權益之價值變動已確認於其他全面收益中及累計於權益中，被重新分類至損益中。

投資附屬公司

投資附屬公司在本公司之財務狀況表上均以成本值扣除任何可識別之減值虧損入賬。本公司以已收及應收股息作為基準計算附屬公司之業績。

投資聯營公司

聯營公司乃投資者具有重大影響力，惟既非附屬公司亦非合營企業之權益。重大影響力乃指參與被投資方財務及營運決策之權力，而非該等政策之控制權或共同控制權。

聯營公司之業績及資產與負債均採用會計權益法計入綜合財務報告書內。根據權益法，投資聯營公司按成本值首次確認於綜合財務狀況表內，並就本集團應佔聯營公司收購後之淨資產值（扣減任何個別投資之減值）作出調整。倘本集團應佔聯營公司之虧損超過本集團於該聯營公司之權益（包括實質上構成本集團於該聯營公司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聯營公司支付款項，則就額外應佔之虧損作出撥備。

倘本集團實體與本集團之聯營公司進行交易，則損益會以本集團於有關聯營公司之權益為限而抵銷。

如聯營公司與本集團之結算日期不同，則本集團之財務報告書所列入之聯營公司業績乃根據該聯營公司最後之經審核財務報告書及／或截至每年六月三十日止之管理賬目計算。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資聯營公司 (續)

於二零零五年七月一日前收購時所產生之商譽

任何收購成本高於本集團在收購當日應佔相關聯營公司可識別資產及負債之公平淨值之數額已確認為商譽。本集團已由二零零五年七月一日起終止攤銷商譽，及該商譽已包括在投資之賬面值，並評估投資減值。

於二零零五年七月一日或之後收購時所產生之商譽

任何收購成本高於本集團在收購當日應佔相關聯營公司可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之數額已確認為商譽。該商譽已包括在投資之賬面值及評估投資減值。任何已確認之減值虧損不會分配於構成投資聯營公司之賬面值一部分之任何資產（包括商譽）。任何減值虧損之撥回乃按投資之可收回數額於日後增幅為限而予以確認。

經重估後，本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值高於收購成本，即時確認於損益中。

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綜合財務報告書內。根據權益法，於共同控制實體之投資以成本值列賬於綜合財務狀況表內，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。

倘本集團實體與本集團之共同控制實體進行交易，則損益會以本集團於有關共同控制實體之權益為限而抵銷。

共同控制營運

倘本集團從事之活動直接處於合資安排即構成共同控制營運。共同控制營運所產生之資產及負債按應計基準已確認於有關公司之財務狀況表內，並根據項目之性質分類。當與交易有關之經濟利益有可能地將會歸入／流出本集團，本集團應佔共同控制營運已發生之收入聯同支出才計入綜合收益表內。

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業乃持有之物業以作賺取租金及／或資本增值。於首次確認時，投資物業乃按成本（包括任何直接應佔之開支）計算。於首次確認後，投資物業乃按公平值模式計算其公平值。投資物業公平值變動所產生之損益會於產生期間計入損益內。

自二零零九年七月一日起，興建中投資物業於報告日按公平值計算。興建中投資物業之建築成本被撥充成本並作為興建中投資物業之賬面值其中部分。興建中投資物業之公平值與其賬面值之任何差額於產生期內確認於損益中。

投資物業於出售或其被永久終止使用或預期出售時將不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認該資產所產生之任何損益（按出售該資產所得款項淨額與其賬面值之差額計算）將計入終止確認該項目年度之損益內。

酒店物業與物業、廠房及設備

酒店物業與物業、廠房及設備包括持有之樓宇用於生產或供應貨物、服務或用作行政用途乃按成本值減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備與酒店物業乃按其可使用年期及考慮其估計剩餘價值後以直線法撇銷其成本。

物業、廠房及設備項目於出售或預期繼續使用該資產時將不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認資產而產生之任何損益（按出售該資產所得款項淨額與其賬面值之差額計算）將計入終止確認該項目年度之損益中。

有形資產之減值虧損

本集團會於報告日審閱其有形資產之賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產蒙受任何減值虧損。若出現任何有關跡象，則須估計資產之可收回數額以釐定減值虧損（如有）之程度。若資產之估計可收回數額低於其賬面值，則該資產賬面值須減低至其可收回數額。減值虧損會即時確認於損益中。

凡減值虧損其後出現逆轉，則資產賬面值須調升至經修訂之估計可收回數額，惟該調升之賬面值不得高於以往年度並無確認任何資產減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損逆轉即時確認於損益中。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

發展中物業

發展中物業乃指在發展完成後作為日常業務用途之物業並列入流動資產內，以成本值及估計可變現淨值兩者之較低值入賬。

發展中物業之成本包括土地成本、建築成本、根據本集團之會計政策而撥充成本之借貸成本及於發展期間直接產生之支出。

已完成物業存貨

已完成物業存貨之價值乃按成本值及可變現淨值兩者之較低值入賬。成本值按已完成物業存貨所佔土地及發展成本總額之比例計算。

酒店存貨

酒店存貨以成本值或可變現淨值兩者中較低值入賬。成本值按加權平均法計算。

借貸成本

與收購、興建或生產必需長時間預備擬定用途或銷售之合資格資產之直接有關之借貸成本均加入為該等資產之成本，直至該等資產作擬定用途或可出售。從特定借款待支付符合規定資產之經費前而作出之短暫投資所賺取之投資收益從撥充資本之借貸成本中扣除。

一切其他借貸成本均在其產生之年度內被確認為支出。

租賃

倘租約條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人，則租約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入於有關租約年期按直線基準確認於損益中。

本集團作為承租人

經營租約應付租金於有關租約年期按直線基準確認為支出。訂立經營租約時已收及應收作為獎勵之利益，於租約年期按直線基準扣減租金開支。

3. 主要會計政策 (續)

租賃土地及樓宇

就租賃分類而言，土地及樓宇租賃中之土地及樓宇部分乃須分開處理，除非不能於土地及樓宇部分之間可靠地分配租賃款項，在此情況下，整項租賃一般被視為融資租賃處理及以物業、廠房及設備入賬。倘能在土地及樓宇部分之間可靠分配租賃款項，則租賃土地權益可重新分類為經營租約下之預付租賃款項及於租約年期按直線基準攤銷，惟被分類及按公平值模式入賬之投資物業除外。

金融工具

倘本集團實體訂立金融工具之合約，該金融資產及金融負債則須被確認。金融資產及金融負債首次按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債（按公平值列賬及計入損益之金融資產及金融負債除外）而直接產生之交易成本，於首次確認該金融資產或金融負債之公平值時加入或扣除（按適用）。因收購按公平值列賬及計入損益之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時確認於損益內。

金融資產

本集團之金融資產乃分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「貸款及應收款項」及「可供出售金融資產」。所有金融資產之一般買賣按交易日期確認及剔除確認。一般買賣指須根據市場規則或慣例於所定立之時間內交付買賣之金融資產。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產攤銷成本及將利息收入按有關期間予以分配之方法。實際利率為於金融資產之預計年期或較短期間內（按適用），將估計收取之未來現金流量（包括所有支付或收取構成整體有效利率之費用、交易成本及其他溢價或折扣）實際貼現至首次確認之金融資產賬面淨值之利率。

債務工具之利息收益按實際利率基準確認。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

按公平值列賬及計入損益之金融資產

本集團按公平值列賬及計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產。金融資產在首次確認時於下列情況被劃分成持作買賣：

- 主要為了短期內出售而收購；
- 本集團管理可識別之金融工具組合之一部分同時最近呈現短期見利拋售之實際樣式；或
- 不被指定及有效之衍生對沖工具。

按公平值列賬及計入損益之金融資產按公平值計算，因公平值重新計算而產生之變動則於產生期間直接於損益內確認。於損益內確認之收益或虧損淨額已撇除任何於金融資產中所賺取之股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃於活躍市場並無報價而附帶固定或可釐定付款金額之非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項（包括應收賬款及其他應收、借予附屬公司／聯營公司／共同控際實體／被投資公司款項、應收貸款、應收附屬公司／聯營公司款項、有限制銀行存款與定期存款、銀行存款及現金）均以實際利率法，按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬（請參閱下文有關金融資產之減值之會計政策）。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，並沒有被劃分或分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至到期之投資」。本集團同時指定債務證券（即會所債券）為可供出售之金融資產。

於報告日，可供出售金融資產按公平值計算。公平值之變動確認於其他全面收益中及累計於投資重估儲備中，直至該金融資產被出售或釐定被減值，屆時過往累計於投資重估儲備之累計收益或虧損被重新分類至損益中（請參閱下文有關金融資產之減值之會計政策）。

於活躍市場並無報價及其公平值未能可靠地計算之可供出售之股本權益投資，於首次確認後之報告日按成本值減任何已識別減值虧損計算。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值

於報告日，金融資產（除按公平值列賬及計入損益之金融資產）被評估是否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示，因一項或多項於首次確認金融資產後發生之事件，導致金融資產之估計現金流量受影響，該等金融資產即出現減值。

就可供出售股本權益投資而言，倘若該投資之公平值大幅或長期低於其成本，則視作客觀減值證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現嚴重財政困難；
- 未能償還或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人可能會進行清盤或財務重組。

就若干金融資產類別（如應收貿易賬款及應收貸款）而言，被評估為按個體不予以減值之資產其後按集體基準評估減值情況。應收賬款組合之客觀減值證據可包括本集團過住收款紀錄、組合內延誤付款數目增加、與未能償還應收賬款有關之國家或本地經濟狀況之顯著變動。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘有客觀證據顯示資產出現減值，則於損益內確認減值虧損，並按資產賬面值與按原訂實際利率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計量。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損數額按資產賬面值與按同類金融資產現行市場回報率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計算。該減值虧損將不會於往後期間撥回。

金融資產賬面值按所有金融資產之減值虧損直接予以扣減，惟應收貿易賬款及貸款之賬面值則透過採用撥備賬予以扣減。撥備賬之賬面值變動於損益內確認。倘應收貿易賬款或貸款被視為無法收回，則於撥備賬內撇銷。其後收回過往已撇銷之款項，則計入損益內。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值 (續)

就按攤銷成本計算之金融資產而言，如於往後期間減值虧損數額減少，而有關減少可客觀地與於確認減值後發生之事件相連，則過往確認之減值虧損透過損益賬撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得高於無確認減值之攤銷成本。

可供出售股本投資之減值虧損將不會於往後期間在損益賬內撥回。減值虧損後之任何公平值增加，均直接確認於其他全面收益中及於投資重估儲備中累計。

金融負債及股本

由本集團實體發行之金融負債及股本權益工具按所訂立合約安排之性質以金融負債及股本權益工具之定義而分類。

股本權益工具為帶有本集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之任何合約。

實際利率法

實際利率法是計算金融負債攤銷成本及將利息費用按有關期間予以分配之方法。實際利率為於金融負債之預計年期或較短期間內（按適用），將估計支付之未來現金流量實際貼現至首次確認之金融負債賬面淨值之利率。

利息費用按實際利率基準確認。

其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款及其他應付、應付附屬公司／聯營公司款項、銀行借貸及貸款與聯營公司及非控股權益提供之借款於其後使用實際利率法按攤銷成本計算。

股本權益工具

本公司發行之股本權益工具以已收取款項扣減直接發行成本入賬。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務擔保合約

財務擔保合約乃合約發行者根據某項債務工具原有或經修改之條款，因某特定債務人於到期日未能償還款項而需支付特定款項以補償合約持有者招致之損失之一項合約。由本集團所發行而非指定為透過損益賬以公平值釐定之財務擔保合約，於首次確認時以其公平值減應佔發行財務擔保合約之交易成本列賬。於首次確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之數額；及(ii)首次確認之數額減根據香港會計準則第18號收益而確認之累計攤銷（倘適用）。

剔除確認

倘自資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則該金融資產才被剔除確認。於剔除確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接確認於其他全面收益內之累計收益或虧損之總和之差額，將確認於損益中。

倘有關合約所訂明責任獲解除、取消或屆滿時，則該金融負債才被剔除確認。剔除確認之金融負債之賬面值與已付或應付代價之差額將確認於損益中。

收入確認

營業額乃指銷售物業及提供服務時已收及應收款項之公平值。

(a) 於日常業務過程中銷售物業收入之確認需符合下列之條款：

- 物業擁有權之絕大部分風險及回報已轉讓予買家；
- 既不能保留與業權相關之持續管理，亦不能保留對物業之實際控制權；
- 收入之數額能可靠地計算；
- 交易之經濟利益很可能地將歸入本集團；及
- 交易所產生或將會產生之成本能可靠地計算。

於符合以上收入確認之條款前，所收取買家之定金及分期付款之數額已包括於綜合財務狀況表內之流動負債。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收入確認 (續)

- (b) 經營租約之租金收益乃按有關租約之年期以直線法基準確認。
- (c) 物業管理及服務費收益於服務提供時確認。
- (d) 來自金融資產之利息收益 (不包括按公平值列賬及計入損益之金融資產) 乃按時間比例基準參照未償還本金及按實際利率計入，該利率乃將該金融資產於預計年內估計未來現金收益貼現至該資產於首次確認之賬面淨值之利率。
- (e) 來自投資項目之股息收益 (包括按公平值列賬及計入損益之金融資產) 乃在收取股息之權利已獲肯定之情況下予以確認。
- (f) 酒店收益於提供酒店服務時入賬。

稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表所報溢利不同，乃由於前者不包括其他年度之應課稅或可扣稅之收入或開支，並且不包括毋須課稅或不能扣稅之項目。本集團之現行稅項債務乃根據於報告日已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報告書之資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基之差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用暫時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因首次確認其他資產及負債而引致之暫時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司之投資所產生應課稅暫時差額予以確認，惟若本集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見將來不會撥回之情況除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告日審閱，並於可能不再有足夠應課稅溢利收回該項資產全部或部分之情況下調低。

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產之期內所預期之適用稅率，根據報告日已頒佈或實際頒佈之稅率（及稅法）計算。遞延稅項負債及資產之計算反映按照本集團預期於報告日可收回或結算其資產及負債之賬面值方式計算而得出之稅務結果。遞延稅項乃於損益賬中確認，惟當涉及確認於其他全面收益中或於權益中直接確認之項目除外，屆時遞延稅項亦分別於其他全面收益中確認或直接於權益中確認。

外幣換算

編製集團旗下個別實體之財務報告書時，以該實體之功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易，按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣（即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣）入賬。於報告日，以外幣列值之貨幣項目按該報告日之適用匯率重新換算。按公平值入賬之以外幣列值之非貨幣項目，按釐定其公平值當日之適用匯率重新換算。按歷史成本計算之外幣列值非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生匯兌差額，於該等差額產生期間於損益中確認，惟構成本集團投資海外業務淨額之貨幣項目而產生之匯兌差額除外，在此情況下，該匯兌差額確認於其他全面收益內及於權益中累計，並於出售海外業務時，將由權益中重新分類至損益中。重新換算按公平值入賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內損益，惟重新換算及其損益直接確認於其他全面收益中之非貨幣項目所產生之差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接確認於其他全面收益中。

就綜合財務報告書之呈列方式而言，本集團海外業務之資產與負債按於報告日適用之匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港元），而其收入及開支則按該年度之平均匯率換算，惟匯率於該期間大幅波動則除外，於此情況下，則按各交易日期適用之匯率換算。產生之匯兌差額（如有）確認於其他全面收益中並於權益（匯兌儲備）中累計。

退休保障成本

倘員工提供服務而享有退休保障計劃之供款時，該款額以支出扣除。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

4. 估計不確定因素主要來源

應用本集團之會計政策時，管理層根據過往經驗、對未來之期望及其他資料作出各項估計。因估計不確定因素主要來源，而對來年財政年度之資產及負債之賬面值作出重大調整披露如下：

發展中物業之估計可變現淨值

釐定本集團之發展中物業是否需要撥備，本集團考慮此等物業之最近市場狀況及估計此物業之市值（相同於估計銷售價減估計銷售費用）減估計完成此物業之成本。若物業之估計市值低於其賬面值，則須作出撥備。由於市場狀況之改變，發展中物業之實際可變現值若少於預期及／或預期發展成本有重大變動，則減值虧損可能作出重大撥備。發展中物業之賬面值為20,800,713,801港元（二零零九年：18,521,080,429港元）。

已完成物業存貨之撥備

管理層對已完成物業存貨之撥備作出判斷乃根據現有市場狀況、以往年度銷售表現及該等物業之估計市值（相同於估計銷售價減估計銷售費用）。若物業之估計市值低於其賬面值，已完成物業存貨則須作出特別撥備。已完成物業存貨之特別撥備乃根據已完成物業存貨之估計可變現值。由於市場狀況之改變，已完成物業存貨之實際可變現值若少於預期，則減值虧損可能作出重大撥備。已完成物業存貨之賬面值為1,932,395,194港元（二零零九年：2,696,586,097港元）。

酒店物業之折舊

於釐定酒店物業之估計可使用年期，管理層參考酒店物業之有關租約年期為60年至96年。酒店物業之估計可使用年期之任何改變，可令來年財政年度之賬面值及折舊有重大調整。

於二零一零年六月三十日，酒店物業之賬面值為1,416,100,684港元，已扣除累計折舊96,420,896港元（二零零九年：866,755,233港元，已扣除累計折舊82,691,906港元）。酒店物業之變動詳情刊於附註19。

4. 估計不確定因素主要來源 (續)

所得稅項

據附註15及23所詳列，稅務局對本公司之一間全資附屬公司及本集團聯營公司之一間全資附屬公司就若干借款之利息及有關費用之扣減作出稅務查詢及發出額外評稅通知單。

董事會認為，聯同本公司稅務顧問之意見，現階段無法預測結果。董事會同時認為支付額外稅款之可能性不大或有足夠理據對稅務局發出之評稅提出異議，因此，於綜合財務報告書內並無為此而作出撥備。

如向稅務局提出之上訴失敗，本集團應佔之最終稅務負債會增加本集團來自附屬公司之最終稅務負債及減少投資聯營公司權益。

投資物業之公平值

於二零一零年六月三十日，投資物業以公平值刊載於綜合財務狀況表為41,327,376,460港元(二零零九年：37,557,672,042港元)。公平值乃根據獨立公司之專業估值師運用涉及若干假設於市場狀況之物業估值技巧對物業作出之估值。此假設之有利或不利之改變會導致本集團之投資物業公平值改變及相應調整之收益或虧損會報告於綜合收益表內。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團旗下實體可持續經營，並同時透過優化債務與股本平衡，盡量提高股東回報。

本集團之資本架構由債務(包括銀行借貸、聯營公司／非控股權益提供之借款及應付聯營公司款項)及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、保留溢利及其他儲備)披露於綜合權益變動表內。

本集團之管理層定期審閱資本架構。作為此審閱工作之一部分，本集團之管理層考慮資本成本及各資本類別之相關風險。本集團透過派發股息、發行新股份及回購股份與發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

年度內，本集團對資本風險管理方法並無改變。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

6. 金融工具

金融工具類別

	本公司		本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
金融資產				
買賣證券 (按公平值)				
入賬及計入損益)	754,465,329	747,979,115	757,177,330	750,652,115
可供出售之投資	964,195,985	897,039,870	1,101,523,039	1,002,562,938
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值)	39,860,648,093	38,414,815,712	18,890,349,458	19,851,152,255
金融負債				
攤銷成本	205,962,177	1,648,775,427	23,094,993,320	21,652,453,331
財務擔保合約	133,581,979	141,132,575	8,869,482	16,445,575

財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收、借予聯營公司／共同控制實體／被投資公司款項、可供出售之投資、應收貸款、買賣證券、應收／應付聯營公司款項、有限制銀行存款、定期存款、銀行存款及現金、應付賬款及其他應付、財務擔保合約、銀行借款及貸款與聯營公司／非控股權益提供之借款。

本公司之主要金融工具包括應收賬款及其他應收、借予附屬公司款項、買賣證券、可供出售之投資、應收／應付附屬公司／聯營公司款項、定期存款、銀行存款及現金、應付賬款及其他應付與財務擔保合約。

該等金融工具之詳情披露於相關附註內。與該等金融工具相關之風險及如何減低該等風險之政策刊於下文。管理層對該等風險進行管理及監察，以確保適當措施於適時及有效地實行。

市場風險

本集團業務主要承擔有關外幣匯率、利率及其他股本價格變動之財務風險。本集團承擔之市場風險或管理及計算有關風險之方式，並無任何變動。各類市場風險詳情概述如下：

外幣風險

本集團進行若干以外幣計算之交易，因此承擔匯率波動風險。本集團目前並沒有使用任何衍生合約對沖其外幣風險。本集團透過密切監察外幣匯率變動，管理其外幣風險。

綜合財務報告書附註 (續)
截至二零一零年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

外幣風險 (續)

本公司之交易及結餘主要以港元計算，即本公司之功能貨幣，因此，本公司並沒有重大之外幣風險。

本集團以外幣計算之貨幣資產及貨幣負債於相關報告日之賬面值如下：

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
資產		
人民幣	1,058,024,736	1,093,978,190
美元	<u>37,668,217</u>	<u>66,921,003</u>
負債		
人民幣	<u>362,634,114</u>	<u>287,854,079</u>

外幣風險敏感度分析

本集團之外幣風險主要集中於人民幣兌港元(本集團實體之功能貨幣)之匯率波動。因港元乃聯繫於美元，美元兌港元之風險考慮並不重大，故此不包括於下列之敏感度分析。

下列乃根據人民幣兌換港元上升及下降5%之敏感度分析，5%敏感率乃內部主要管理人員匯報外幣風險時使用，及代表管理層對外幣匯率合理地可能之變動作出之評估。敏感度分析僅包括未償還外幣計算之貨幣項目，並於報告日就外幣匯率之5%變動調整其換算。正數表示人民幣兌港元轉強時，年度溢利有所增加。對於人民幣兌港元轉弱時，則會對溢利造成相對及相反影響，而下列結餘將為負數。

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
人民幣	<u>34,224,979</u>	<u>40,219,136</u>

本集團實體之若干可供出售之投資以外幣計算。就可供出售之投資而言，新加坡元兌換有關本集團實體之功能貨幣上升/下降5%，可導致本集團之投資重估儲備增加/減少9,277,035港元(二零零九年：9,894,817港元)。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

利率風險

本集團因貸款、銀行存款及銀行借貸之浮動利率，承擔現金流量利率風險。定息應付賬款使本集團面對公平值利率風險(附註31)。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層將監察有關利率風險，並於需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團之現金流量利率風險，主要集中來自銀行借貸所產生之香港銀行同業／新加坡銀行同業拆息波動。

利率風險敏感度分析

下列敏感度分析乃根據浮息應收貸款及銀行借款而釐定，編制此分析時乃假設利率變動於相關報告日及只應用於該日未償還之金融資產及負債並於全年一直仍未償還。50基點乃代表直至下一個報告期間，利率有可能變動之最佳估計。

於相關報告日，若利率上升／下跌50基點及所有其他變項均維持不變，本集團於本年度溢利將會減少／增加88,711,126港元(二零零九年：83,220,638港元)。本公司並沒有重大之利率風險。

其他價格風險

本集團透過投資產權證券承受股本證券價格風險。管理層以設立不同風險水平及回報之投資組合管理有關風險。本集團之股本證券價格風險主要來自上市之產權證券，即主要集中於聯交所報價之藍籌股。就此，管理層考慮承受之股本證券價格風險已減少。

6. 金融工具 (續)**財務風險管理目標及政策 (續)**市場風險 (續)其他價格風險之敏感度分析

下表列出可供出售之投資及買賣證券於報告日以公平值列賬而所有其他變項均維持不變之敏感度。5%之敏感率乃表示管理層對股本證券價格合理地可能之變動作出之評估。

	本公司		本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
可供出售之投資				
增加(減少)於投資重估儲備				
— 由於股本證券價格增加	47,197,334	43,839,528	53,518,178	48,568,199
— 由於股本證券價格減少	(47,197,334)	(43,839,528)	(53,518,178)	(48,568,199)
買賣證券				
增加(減少)於年度內之溢利				
— 由於股本證券價格增加	31,498,927	31,228,128	31,610,525	31,339,727
— 由於股本證券價格減少	(31,498,927)	(31,228,128)	(31,610,525)	(31,339,727)

信貸風險

於報告日，因交易對手未能履行責任而本集團及本公司承擔最大之信貸風險為關於呈列於財務狀況表中已確認之每個金融資產類別及附註42披露有關或然負債數額。就減低應收貿易賬款之信貸風險，本集團管理層已委任一支隊伍專責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保採取收回逾期債務之跟進措施。

就因借予聯營公司／共同控制實體／被投資公司／附屬公司及應收聯營公司／附屬公司款項而產生之信貸風險而言，由於交易對手過往良好還款紀錄，故本公司及本集團所承受因交易對手違約而產生之信貸風險有限，及本集團及本公司並不預期會就該等借予聯營公司／共同控制實體／被投資公司／附屬公司及應收聯營公司／附屬公司款項之不可收回數額產生重大虧損。

由於交易對手均為良好信譽之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

除信貸風險集中於借予聯營公司／共同控制實體／被投資公司款項及應收聯營公司款項外，本集團並無其他重大集中之信貸風險。應收貿易賬款及應收貸款包括大量顧客及借款人。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

於管理流動資金風險，本公司及本集團通過監管及維持視作充足之現金及現金等值水平以應付本公司及本集團之營運及減低現金流量之波動影響。管理層已監管銀行借款之運用及保證遵守貸款契約。

下表詳列本公司及本集團非衍生金融負債以跟據協定還款條款之約定到期情況。該表以本公司及本集團最早須要還款之日期為基準，根據金融負債之未貼現現金流量編製。該表同時包括利息及本金現金流量。

本公司

	加權平均 實際年利率 %	須於要求時 還款或少於 一個月 港元	一至三個月 港元	三個月至一年 港元	一至兩年 港元	兩至五年 港元	未貼現 現金流量總額 港元	賬面值 港元
二零一零年								
應付賬款及其他應付	不適用	4,954,593	-	-	-	-	4,954,593	4,954,593
其他免息負債	不適用	201,007,584	-	-	-	-	201,007,584	201,007,584
財務擔保合約	不適用	-	-	5,936,904,000	4,892,500,000	15,022,000,000	25,851,404,000	133,581,979
		<u>205,962,177</u>	<u>-</u>	<u>5,936,904,000</u>	<u>4,892,500,000</u>	<u>15,022,000,000</u>	<u>26,057,366,177</u>	<u>339,544,156</u>
二零零九年								
應付賬款及其他應付	不適用	4,147,812	-	-	-	-	4,147,812	4,147,812
其他免息負債	不適用	1,644,627,615	-	-	-	-	1,644,627,615	1,644,627,615
財務擔保合約	不適用	-	-	9,077,223,500	4,558,132,000	6,610,500,000	20,245,855,500	141,132,575
		<u>1,648,775,427</u>	<u>-</u>	<u>9,077,223,500</u>	<u>4,558,132,000</u>	<u>6,610,500,000</u>	<u>21,894,630,927</u>	<u>1,789,908,002</u>

綜合財務報告書附註 (續)
截至二零一零年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本集團

	加權平均 實際年利率 %	須於要求時 還款或少於 一個月 港元	一至三個月 港元	三個月至一年 港元	一至兩年 港元	兩至五年 港元	超過五年 港元	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
二零一零年									
應付賬款及其他應付									
– 免息	不適用	331,013,016	85,657,135	320,398,027	133,242,129	139,333,331	1,180,634	1,010,824,272	1,010,824,272
– 浮動利率	7.00	88,270	176,540	15,838,146	–	–	–	16,102,956	15,131,987
– 固定利率	2.00	–	–	11,478,815	–	–	–	11,478,815	11,253,740
其他負債									
– 免息	不適用	539,670,794	–	52,615,091	1,561,895,145	396,510,678	–	2,550,691,708	2,537,969,128
– 浮動利率	0.82	393,533	787,066	3,541,799	585,208,404	–	–	589,930,802	581,770,703
– 固定利率	0.50	3,990	7,980	35,910	9,575,635	–	–	9,623,515	9,575,635
借款									
– 浮動利率	0.82	33,955,483	221,416,629	4,659,833,126	4,648,946,919	9,824,137,864	–	19,388,290,021	18,928,467,855
財務擔保合約	不適用	–	–	5,983,050,000	4,275,500,000	576,000,000	–	10,834,550,000	8,869,482
		905,125,086	308,045,350	11,046,790,914	11,214,368,232	10,935,981,873	1,180,634	34,411,492,089	23,103,862,802
二零零九年									
應付賬款及其他應付									
– 免息	不適用	684,339,923	11,340,160	318,623,437	–	–	–	1,014,303,520	1,014,303,520
– 固定利率	7.00	116,205	232,411	20,850,570	–	–	–	21,199,186	19,920,926
其他負債									
– 免息	不適用	449,564,580	–	55,834,526	1,571,493,369	–	–	2,076,892,475	2,046,349,603
– 浮動利率	1.98	285,789	571,578	2,572,102	271,208,853	260,585,750	–	535,224,072	528,323,858
– 固定利率	0.50	16	32	144	39,337	–	–	39,529	39,161
借款									
– 浮動利率	1.98	26,460,752	3,969,779,118	4,472,501,243	5,030,368,208	6,443,075,898	–	19,942,185,219	18,043,516,263
財務擔保合約	不適用	–	–	2,823,850,000	3,742,950,000	3,746,500,000	–	10,313,300,000	16,445,575
		1,160,767,265	3,981,923,299	7,694,232,022	10,616,059,767	10,450,161,648	–	33,903,144,001	21,668,898,906

上述計入財務擔保合約之數額為擔保之交易對方就根據協議之擔保全額可能對本集團索償之最高數額，於報告日，財務擔保合約以下列最高者計算：(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之數額；及(ii)首次確認之數額減根據香港會計準則第18號收益而確認之累計攤銷(按適用)。然而，是項估計將因應交易對方根據擔保提出索償之可能性作出變動，而有關可能性則與交易對方所持已擔保之財務應收賬款出現信貸虧損之可能性有關。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

公平值之計量

下表提供金融工具於首次確認後以公平值計量之分析，按其公平值可觀察程度分類為第1級至第3級。

- 第1級公平值之計量按相同之資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）釐定。
- 第2級公平值計量按除了第一級所包括之報價外，該資產和負債之可觀察之其他輸入（可為直接「即價格」或間接「即源自價格」）釐定。
- 第3級公平值計量按估值技巧，包括非按可觀察市場數據輸入（非可觀察輸入）之資產或負債而釐定。

本公司

	第1級 港元	第2級 港元	第3級 港元	合計 港元
可供出售之投資	943,946,680	–	–	943,946,680
買賣證券：				
於香港上市之產權證券	754,291,789	–	–	754,291,789
於其他地區上市之產權證券	173,540	–	–	173,540
合計	<u>1,698,412,009</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,698,412,009</u>

本集團

	第1級 港元	第2級 港元	第3級 港元	合計 港元
可供出售之投資	1,070,324,549	–	–	1,070,324,549
買賣證券：				
於香港上市之產權證券	757,003,790	–	–	757,003,790
於其他地區上市之產權證券	173,540	–	–	173,540
合計	<u>1,827,501,879</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,827,501,879</u>

於本年度，第1級及第2級之間並無轉撥。

綜合財務報告書附註(續)
截至二零一零年六月三十日止年度

6. 金融工具(續)

金融工具之公平值

釐定金融資產及金融負債之公平值如下：

- 具備標準條款及條件且於活躍流動市場交易之金融資產之公平值乃根據市場報價釐定。
- 財務擔保合約之公平值乃按期權定價模式而釐定，其主要參數為已抵押物業市值之估計、貸款融資之本金、浮動性、剩餘貸款期限及無風險利率。
- 其他金融資產及負債之公平值乃按公認定價模式並基於貼現現金流量分析及使用現時可觀察市場交易價格與利率予以釐定。

本公司之董事認為，於綜合財務報告書內按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

7. 營業額

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
出售持作出售之物業	4,566,945,534	6,807,547,855
物業租金收益總額	1,919,827,064	1,779,137,830
物業管理及服務費收益	701,181,766	598,622,219
酒店經營	439,844,781	431,540,291
應收貸款之利息收益	1,419,908	2,767,393
股息收益		
有牌價投資	50,806,154	56,064,658
無牌價投資	17,842,500	17,016,250
	<u>7,697,867,707</u>	<u>9,692,696,496</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

8. 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，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。

主要營運決策者主要審閱分部資產以分配資源與評估表現及所有分部資產已分配至可呈報分部除定期存款、銀行存款及現金與可收回稅款外。

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		合計	
	收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 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

綜合財務報告書附註(續)
截至二零一零年六月三十日止年度

8. 營運分部 (續)

分部資產

於二零一零年六月三十日

	本公司及 其附屬公司 港元	聯營公司及 共同控制實體 港元	合計 港元
物業			
銷售	23,211,072,478	552,342,308	23,763,414,786
租賃	41,625,352,728	6,310,075,069	47,935,427,797
	<u>64,836,425,206</u>	<u>6,862,417,377</u>	<u>71,698,842,583</u>
物業管理及其他服務	172,322,634	6,352,461	178,675,095
酒店經營	2,750,406,897	845,712,193	3,596,119,090
證券投資	1,883,408,700	66,905,619	1,950,314,319
財務	13,247,447,063	1,298,810	13,248,745,873
	<u>82,890,010,500</u>	<u>7,782,686,460</u>	<u>90,672,696,960</u>
定期存款、銀行存款及現金			4,867,271,395
可收回稅款			<u>109,982,603</u>
資產總值			<u>95,649,950,958</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

8. 營運分部 (續)

其他資料

截至二零一零年六月三十日止年度

	物業銷售 港元	物業租賃 港元	物業管理及 其他服務 港元	酒店經營 港元	證券投資 港元	財務 港元	綜合 港元
已包括於計算分部資產 之數額：							
資本增加							
- 物業、廠房及設備	1,128,074	833,492	13,621,989	74,524,209	31,965	-	90,139,729
- 投資物業	-	803,953,663	-	-	-	-	803,953,663
- 酒店物業	-	-	-	88,297	-	-	88,297
主要營運決策者定期審閱 之數額但不包括於計算 分部損益內：							
投資物業公平值增加	-	2,562,741,141	-	-	-	-	2,562,741,141

分部業績

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		合計	
	收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 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

綜合財務報告書附註(續)

截至二零一零年六月三十日止年度

8. 營運分部 (續)

分部資產

於二零零九年六月三十日

	本公司及 其附屬公司 港元	聯營公司 港元	合計 港元
物業			
銷售	22,159,264,094	579,973,422	22,739,237,516
租賃	<u>37,829,195,084</u>	<u>5,570,582,526</u>	<u>43,399,777,610</u>
	59,988,459,178	6,150,555,948	66,139,015,126
物業管理及其他服務	213,919,491	7,403,185	221,322,676
酒店經營	1,404,145,355	794,849,515	2,198,994,870
證券投資	1,770,272,544	78,900,763	1,849,173,307
財務	<u>10,491,378,223</u>	<u>1,467,496</u>	<u>10,492,845,719</u>
分部資產	<u>73,868,174,791</u>	<u>7,033,176,907</u>	80,901,351,698
定期存款、銀行存款及現金			8,162,597,233
可收回稅款			<u>110,066,643</u>
資產總值			<u>89,174,015,574</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

8. 營運分部 (續)

其他資料

截至二零零九年六月三十日止年度

	物業銷售 港元	物業租賃 港元	物業管理及 其他服務 港元	酒店經營 港元	證券投資 港元	財務 港元	綜合 港元
已包括於計算分部 資產之數額：							
資本增加							
- 物業、廠房及設備	864,747	1,552,014	7,344,480	18,055,881	-	-	27,817,122
- 投資物業	-	88,018,780	-	-	-	-	88,018,780
- 酒店物業	-	-	-	719,060	-	-	719,060
主要營運決策者定期 審閱之數額但不包括於 計算分部損益內：							
投資物業公平值增加	-	693,831,676	-	-	-	-	693,831,676

計量

可呈報分部之會計政策與本集團於附註3所敘述之會計政策相同。

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。

綜合財務報告書附註 (續)
截至二零一零年六月三十日止年度

8. 營運分部 (續)
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	7,185,402,452	4,499,076,794

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。

主要產品及服務之收入

本集團於本年度內主要產品及服務之收入分析刊於附註7。

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。

主要客戶資料

並無客戶所佔來自五個經營分區之總收入超過10%。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

9. 財務收益

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
利息收益：		
借予聯營公司之款項	28,807,988	38,579,619
借予被投資公司之款項	892,535	907,693
銀行存款	27,663,498	83,349,260
借予聯營公司之非流動免息款項之估算利息收益	73,883,590	88,801,853
財務擔保收益	7,580,093	14,563,522
	138,827,704	226,201,947

10. 財務成本

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
利息及其他財務成本支出：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	177,777,647	424,905,765
須於五年內全數償還之其他貸款	5,082,181	11,194,629
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	30,542,872	57,153,890
	213,402,700	493,254,284
減：已撥充發展中物業之成本之利息	(53,211,025)	(138,642,872)
	160,191,675	354,611,412

11. 應佔聯營公司業績

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司溢利	1,123,307,647	28,306,694
應佔聯營公司稅項	(218,334,960)	(59,783,099)
	904,972,687	(31,476,405)

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。

綜合財務報告書附註(續)
截至二零一零年六月三十日止年度

12. 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：		
員工成本，包括董事酬金：		
員工薪金及其他福利	852,337,002	764,334,999
退休保障計劃供款	34,812,244	29,627,956
員工成本總額	887,149,246	793,962,955
預付土地租賃款項攤銷(包括於行政費用內)	5,018,324	5,096,684
核數師酬金		
— 核數服務		
— 本年度撥備	3,790,347	3,341,454
— 以往年度不足(超額)撥備	81,369	(88,612)
— 非核數服務	656,765	610,580
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(撥回)確認之減值虧損	(137,396,256)	142,866,351
匯兌收益淨額(包括於其他收益內)	(11,766,429)	(13,158,711)
出售投資物業之(收益)虧損	(2,187,416)	341,866

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

13. 董事酬金

已付或應付十一位 (二零零九年：十一位) 董事之酬金如下：

二零一零年

	黃志祥 先生 港元	唐國通 先生* 港元	余惠偉 先生 港元	鄧永鏞 先生 港元	黃永光 先生 港元	陳榮光 先生 港元	夏佳理 議員 港元 (附註ii)	盛智文 博士 港元	李民橋 先生 港元	傅育寧 博士 港元	楊光 先生 港元	合計 港元
袍金	30,000	6,665	20,000	20,000	30,000	20,000	60,000	190,000	190,000	180,000	35,417	782,082
其他酬金												
薪金及其他福利	1,226,760	797,164	5,186,106	5,995,677	758,857	2,927,850	-	-	-	-	3,058,483	19,950,897
退休保障計劃供款	12,000	2,000	36,000	18,000	12,000	36,000	-	-	-	-	18,000	134,000
酌情花紅 (附註i)	-	1,750,000	1,166,963	1,150,000	60,690	450,000	-	-	-	-	605,000	5,182,653
總酬金	<u>1,268,760</u>	<u>2,555,829</u>	<u>6,409,069</u>	<u>7,183,677</u>	<u>861,547</u>	<u>3,433,850</u>	<u>60,000</u>	<u>190,000</u>	<u>190,000</u>	<u>180,000</u>	<u>3,716,900</u>	<u>26,049,632</u>

* 唐國通先生已於二零零九年九月一日辭任本公司之執行董事。

二零零九年

	黃志祥 先生 港元	唐國通 先生 港元	余惠偉 先生 港元	鄧永鏞 先生 港元	黃永光 先生 港元	陳榮光 先生 港元	夏佳理 議員 港元 (附註ii)	盛智文 博士 港元	李民橋 先生 港元	傅育寧 博士 港元	楊光 先生 港元	合計 港元
袍金	30,000	40,000	20,000	20,000	30,000	20,000	60,000	190,000	190,000	180,000	35,000	815,000
其他酬金												
薪金及其他福利	1,226,760	4,121,940	5,130,309	5,811,101	757,294	2,892,690	-	-	-	-	2,908,622	22,848,716
退休保障計劃供款	12,000	12,000	36,000	18,000	12,000	36,000	-	-	-	-	18,000	144,000
酌情花紅 (附註i)	-	343,495	636,525	450,045	60,690	135,000	-	-	-	-	242,000	1,867,755
總酬金	<u>1,268,760</u>	<u>4,517,435</u>	<u>5,822,834</u>	<u>6,299,146</u>	<u>859,984</u>	<u>3,083,690</u>	<u>60,000</u>	<u>190,000</u>	<u>190,000</u>	<u>180,000</u>	<u>3,203,622</u>	<u>25,675,471</u>

附註i：酌情花紅乃根據每位董事之表現和本集團盈利水平釐定。

附註ii：支付予Ronald Arculli and Associates之顧問費為1,666,664港元 (二零零九年：1,666,664港元)，夏佳理議員，GBM, CVO, GBS, OBE, JP，為Ronald Arculli and Associates之獨資經營者。

綜合財務報告書附註(續)
截至二零一零年六月三十日止年度

14. 僱員酬金

本集團五位薪酬最高僱員中，二位(二零零九年：三位)為本公司之執行董事，其酬金已於附註13內披露。餘下三位(二零零九年：二位)僱員之酬金根據上市規則披露如下：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
薪金及其他酬金(包括基本薪金、 房屋津貼、其他津貼及實物收益)	9,161,367	7,649,148
退休保障計劃供款	72,000	36,000
酌情花紅	3,220,378	1,000,000
	12,453,745	8,685,148

其餘三位(二零零九年：二位)僱員之酬金幅度如下：

	僱員人數	
港元	二零一零年	二零零九年
3,500,001 – 4,000,000	2	1
4,000,001 – 4,500,000	—	—
4,500,001 – 5,000,000	1	1
	1	1

截至二零一零年及二零零九年六月三十日止年度內，本集團概無向五位薪酬最高之僱員(包括董事)支付作為吸引其加盟或作為加盟本集團獎勵之酬金，且亦無支付任何酬金作為其失去職位之賠償。此外，董事亦無免收任何酬金。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

15. 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	(4,506,856)	950,030
	425,435,051	544,442,602
海外		
本年度撥備	62,052,756	30,600,859
以往年度不足(超額)撥備	2,615,106	(1,637,809)
	64,667,862	28,963,050
	490,102,913	573,405,652
遞延稅項(附註35)		
本年度	492,418,174	147,339,441
	982,521,087	720,745,093

海外之稅項乃按照當地有關法例計算。

綜合財務報告書附註(續)
截至二零一零年六月三十日止年度

15. 所得稅項 (續)

本年度稅項支出與綜合收益表所示之除稅前溢利之對賬如下：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
除稅前溢利	7,185,402,452	4,499,076,794
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項(二零零九年：16.5%)	1,185,591,405	742,347,671
應佔聯營公司業績之稅務影響	(149,320,493)	5,193,607
不可扣稅開支之稅務影響	55,556,924	59,291,880
毋須課稅收入之稅務影響	(33,492,367)	(43,938,871)
以往年度超額撥備	(1,891,750)	(687,779)
未確認之稅項虧損之稅務影響	13,429,186	61,036,410
未確認之遞延稅項資產之稅務影響	25,226,440	87,666,250
動用先前未確認之稅項虧損	(85,457,634)	(59,009,876)
動用先前未確認之遞延稅項資產	(94,221,786)	(134,107,541)
海外附屬公司稅率差異之影響	67,101,162	2,953,342
本年度稅項支出	982,521,087	720,745,093

遞延稅項之詳情列於附註35。

稅務局就一間全資附屬公司信和財務有限公司(「信和財務」)一九九五／九六至二零零三／零四之課稅年度進行稅務查詢，並發出合共大約596,992,000港元額外評稅通知單予信和財務，信和財務已向稅務局提出反對。稅務局同意暫緩此稅務徵稅但須為該課稅年度購買約109,940,000港元儲稅券，本集團於過往年度已購買有關之儲稅券。考慮稅務顧問之意見後，本公司之董事會認為鑑於此等稅務查詢仍處於資料搜集階段，現階段無法預測查詢結果。董事會同時認為支付額外稅款之可能性不大，因此，並無為此而作出撥備。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

16. 股息

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
年度內已確認股息之分配：		
二零零九年六月三十日止年度之末期股息： 每股30港仙（二零零九年：二零零八年六月三十日止 年度每股30港仙）	1,445,407,061	1,449,941,031
二零一零年六月三十日止年度之中期股息： 每股10港仙（二零零九年：二零零九年六月三十日止 年度每股10港仙）	488,504,578	481,103,219
	<u>1,933,911,639</u>	<u>1,931,044,250</u>

本年度內，就二零零九年度之末期股息及二零一零年度之中期股息發行代息股份。該等代息股份為大部分股東接納，如下列所示：

	二零一零年 中期息 港元	二零零九年 末期息 港元
股息：		
現金	174,117,924	343,042,994
代息股份	<u>314,386,654</u>	<u>1,102,364,067</u>
	<u>488,504,578</u>	<u>1,445,407,061</u>

董事會擬派發二零一零年六月三十日止年度之末期股息每股30港仙，並將於股東週年大會上議決。

17. 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：

	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>

因本年度及以往年度內並沒有可攤薄之普通股，截至二零一零年及二零零九年六月三十日止年度並沒有呈列每股攤薄後之盈利。

綜合財務報告書附註(續)
截至二零一零年六月三十日止年度

18. 投資物業

	長期契約 之香港 投資物業 港元	中期契約 之香港 投資物業 港元	中期契約 之中華 人民共和國 投資物業 港元	香港重建 中投資物業 港元	中華人民共 和國興建 中投資物業 港元	長期契約 之新加坡 投資物業 港元	新加坡興建 中投資物業 港元	合計 港元
本集團								
公平值								
於二零零八年七月一日	2,535,992,392	29,401,457,501	-	250,000,000	-	682,137,750	-	32,869,587,643
匯兌差額	-	-	-	-	-	(42,872,248)	-	(42,872,248)
增添	300,000	44,849,462	-	1,751,115	-	41,118,203	-	88,018,780
由長期契約轉撥至中期契約	(960,992,392)	960,992,392	-	-	-	-	-	-
於完成時轉撥自發展中物業	362,709,477	3,351,886,390	-	-	-	245,197,458	-	3,959,793,325
出售	-	(5,926,661)	-	-	-	-	-	(5,926,661)
建築成本之調整	-	(4,760,473)	-	-	-	-	-	(4,760,473)
公平值增加(減少)	5,799,804	793,345,775	-	(1,751,115)	-	(103,562,788)	-	693,831,676
於二零零九年六月三十日	1,943,809,281	34,541,844,386	-	250,000,000	-	822,018,375	-	37,557,672,042
由發展中物業重新分類(附註2)	-	-	-	-	179,494,954	-	169,406,076	348,901,030
匯兌差額	-	-	-	-	-	30,820,256	7,001,431	37,821,687
增添	-	20,998,933	16,218,000	14,946,537	85,463,368	4,489,924	94,520,500	236,637,262
收購附屬公司(附註39)	-	567,316,401	-	-	-	-	-	567,316,401
由已完成物業轉撥至重建中 投資物業	(129,000,000)	-	-	129,000,000	-	-	-	-
於完成時轉撥自發展中物業	-	26,822,666	8,095,570	-	-	-	-	34,918,236
於完成時轉撥自興建中投資物業	-	-	-	-	-	270,928,007	(270,928,007)	-
出售	-	(8,352,279)	-	-	-	-	-	(8,352,279)
建築成本之調整	(1,289,825)	(8,989,235)	-	-	-	-	-	(10,279,060)
公平值增加(減少)	305,780,544	1,876,907,888	16,948,430	65,053,463	453,791,678	(155,740,862)	-	2,562,741,141
於二零一零年六月三十日	2,119,300,000	37,016,548,760	41,262,000	459,000,000	718,750,000	972,515,700	-	41,327,376,460

於二零一零年及二零零九年六月三十日，與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師Knight Frank Petty Ltd.及Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd為本集團已完成投資物業之公平值於該日進行估值計算。此估值乃根據相若物業市場近期交易價格及／或根據使用現時市場之租金及收益率估計未來物業租金收入預測貼現現金流量作參考。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

18. 投資物業 (續)

興建中或重建投資物業之估值乃採用直接比較法，並參考可比較交易之地方及假設該投資物業將按照發展計劃完成及有關計劃已獲得批准。該估值亦考慮到日後之相關發展成本（包括建築成本，財務費用，專業費用及發展商之溢利），這充分反映發展中物業之相關風險。

本集團持有之所有物業權益乃以經營租約以作賺取租金或資本增值，有關權益以公平值模式計算並列作投資物業且按此入賬。

19. 酒店物業

長期契約之
新加坡酒店物業
港元

本集團

成本值

於二零零八年七月一日	1,018,555,826
匯兌差額	(69,476,266)
增添	719,060
撇銷	(351,481)
	<hr/>
於二零零九年六月三十日	949,447,139
匯兌差額	39,239,964
於完成時轉撥自發展中物業	523,922,095
增添	88,297
撇銷	(175,915)
	<hr/>
於二零一零年六月三十日	1,512,521,580

折舊

於二零零八年七月一日	78,119,291
匯兌差額	(5,690,964)
本年度撥備	10,263,579
	<hr/>
於二零零九年六月三十日	82,691,906
匯兌差額	3,622,222
本年度撥備	10,106,768
	<hr/>
於二零一零年六月三十日	96,420,896

賬面值

於二零一零年六月三十日	1,416,100,684
	<hr/>
於二零零九年六月三十日	866,755,233
	<hr/>

酒店物業乃按有關租約年期為60年至96年以直線法折舊。

綜合財務報告書附註 (續)
截至二零一零年六月三十日止年度

20. 物業、廠房及設備

	電腦系統 港元	傢俬、裝置 及設備 港元	租賃物業 裝修 港元	汽車 港元	廠房 及機器 港元	合計 港元
本集團						
成本值						
於二零零八年七月一日	54,423,829	129,562,194	32,849,385	17,686,828	5,138,568	239,660,804
匯兌差額	(850,504)	(6,968,189)	(1,118)	(280,852)	-	(8,100,663)
增添	9,234,838	15,634,519	1,939,761	466,628	541,376	27,817,122
出售	(743,234)	(1,962,442)	(55,880)	(543,800)	(22,092)	(3,327,448)
於二零零九年六月三十日	62,064,929	136,266,082	34,732,148	17,328,804	5,657,852	256,049,815
匯兌差額	573,863	4,453,962	6,761	169,700	-	5,204,286
收購附屬公司 (附註39)	1,419,259	11,264,340	-	-	-	12,683,599
增添	4,222,983	74,694,733	8,593,128	1,308,722	1,320,163	90,139,729
出售	(5,281,801)	(1,890,246)	(4,749,471)	(1,183,192)	(1,018,912)	(14,123,622)
於二零一零年六月三十日	62,999,233	224,788,871	38,582,566	17,624,034	5,959,103	349,953,807
折舊						
於二零零八年七月一日	39,663,310	70,092,796	25,998,286	11,155,046	3,897,554	150,806,992
匯兌差額	(706,022)	(4,345,542)	(238)	(142,243)	-	(5,194,045)
本年度撥備	6,438,780	14,461,578	3,338,401	1,829,648	798,550	26,866,957
出售時撥回	(531,818)	(1,517,361)	(48,429)	(543,800)	(21,740)	(2,663,148)
於二零零九年六月三十日	44,864,250	78,691,471	29,288,020	12,298,651	4,674,364	169,816,756
匯兌差額	388,383	2,841,384	2,951	99,125	-	3,331,843
本年度撥備	7,071,086	15,541,763	2,904,205	1,873,477	735,311	28,125,842
出售時撥回	(5,090,567)	(1,030,012)	(4,345,092)	(1,183,192)	(1,002,538)	(12,651,401)
於二零一零年六月三十日	47,233,152	96,044,606	27,850,084	13,088,061	4,407,137	188,623,040
賬面值						
於二零一零年六月三十日	15,766,081	128,744,265	10,732,482	4,535,973	1,551,966	161,330,767
於二零零九年六月三十日	17,200,679	57,574,611	5,444,128	5,030,153	983,488	86,233,059

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

20. 物業、廠房及設備 (續)

以上之物業、廠房及設備按下列年率以直線法折舊：

電腦系統	20% – 33 $\frac{1}{3}$ %
傢私、裝置及設備	10% – 33 $\frac{1}{3}$ %
租賃物業裝修	20%
汽車	20%
廠房及機器	10% – 30%

21. 預付土地租賃款項

本集團	
二零一零年	二零零九年
港元	港元

本集團之預付土地租賃款項包括：

於香港以外長期租約持有之租賃土地	1,140,730,175	430,213,043
------------------	----------------------	-------------

就呈報用途之分析：

流動資產	17,363,023	4,916,722
非流動資產	1,123,367,152	425,296,321
	1,140,730,175	430,213,043

22. 附屬公司／應收／應付附屬公司款項

本公司	
二零一零年	二零零九年
港元	港元

投資附屬公司：

無牌價股份成本值	220,412,432	219,775,471
減：已確認減值虧損	(44,950,822)	(44,950,822)

	175,461,610	174,824,649
借予附屬公司款項	5,225,631,896	5,140,555,699

	5,401,093,506	5,315,380,348
--	----------------------	---------------

綜合財務報告書附註 (續)
截至二零一零年六月三十日止年度

22. 附屬公司／應收／應付附屬公司款項 (續)

借予附屬公司款項乃無抵押，按資金成本加邊際利潤基準而釐定之實際年利息計算之利息及無固定還款期。董事會認為，本公司於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，於二零一零年六月三十日有關借款已於本公司之財務狀況表內列作非流動性質。

於二零一零年及二零零九年六月三十日之本公司主要附屬公司詳情刊於附註47。

23. 聯營公司／應收／應付聯營公司款項

	本公司		本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
投資聯營公司權益：				
無牌價股份成本值	518,714,342	518,711,342	2,059,212,918	2,087,730,743
應佔收購後溢利	—	—	5,653,222,160	4,945,446,164
	518,714,342	518,711,342	7,712,435,078	7,033,176,907
借予聯營公司款項扣減撥備	—	—	11,472,718,600	9,937,488,304
	518,714,342	518,711,342	19,185,153,678	16,970,665,211

於以往年間，來自收購聯營公司之商譽為142,498,716港元（二零零九年：142,498,716港元）已包括於投資聯營公司之成本值中。

本集團借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零一零年六月三十日，本集團借予聯營公司之款項中1,526,824,256港元（二零零九年：1,365,278,311港元）須繳付以本集團之資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，其餘9,945,894,344港元（二零零九年：8,572,209,993港元）為免息。估算利息收益之實際年利率乃根據資金成本加邊際利潤而釐定。董事會認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

本公司及本集團列為流動資產之應收聯營公司款項乃無抵押及預期一年內償還。於二零一零年六月三十日，本集團應收聯營公司款項中867,883港元（二零零九年：142,716,109港元）須繳付以資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，其餘85,889,669港元（二零零九年：288,255,648港元）為免息。本公司應收聯營公司款項乃無抵押、免息及須於要求時還款。

本公司及本集團列為流動負債之應付聯營公司款項乃無抵押、免息及須於要求時還款。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

23. 聯營公司／應收／應付聯營公司款項 (續)

於二零一零年及二零零九年六月三十日主要聯營公司詳情刊於附註48。

本集團之聯營公司之財務資料撮要如下：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
總資產	94,304,720,236	86,377,126,533
總負債	(71,816,212,623)	(67,077,880,605)
資產淨值	22,488,507,613	19,299,245,928
本集團應佔聯營公司之資產淨值	7,569,936,362	6,890,678,191
營業額	3,308,785,088	3,708,403,984
本年度溢利	3,974,937,041	158,472,160
本集團應佔聯營公司本年度業績	904,972,687	(31,476,405)

稅務局就本集團之聯營公司Erleigh Investment Limited之全資附屬公司Murdoch Investments Inc. (「MII」) 由一九九四／九五至二零零三／零四之課稅年度就其若干貸款利息及相關費用之扣減進行稅務查詢，並發出合共大約127,740,000港元額外評稅通知單予MII，MII已向稅務局提出反對。稅務局同意暫緩此稅務徵稅但須為該課稅年度購買約為18,212,000港元之儲稅券，相關公司於過往年度已購買有關儲稅券。

有關於MII之稅務查詢，本集團於二零一零年六月三十日實際應佔額外稅款數額估計約57,483,000港元（二零零九年：51,929,000港元）。聯同稅務顧問意見，MII管理層確定其堅決反對稅務局發出之有關評稅。MII管理層認為現階段無法預測此課稅／上訴之結果，管理層同時認為支付額外稅款之可能性不大，因此，MII並無為此作出撥備。

本公司之董事會已知悉上述事件及提出查詢。本公司之董事會認為上述事件並無重大進展及改變。

綜合財務報告書附註(續)
截至二零一零年六月三十日止年度

24. 共同控制實體

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
投資共同控制實體權益：		
無牌價股份成本值	70,251,382	—
借予共同控制實體款項	1,599,853,118	—
	1,670,104,500	—

本集團借予共同控制實體款項乃無抵押、免息及無固定還款期。估算利息收益之實際年利率乃根據資金成本加邊際利潤而釐定。董事會認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

於二零一零年及二零零九年六月三十日共同控制實體詳情如下：

共同控制實體名稱	註冊／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本	本公司所佔已發行 股本面值之比率		主要業務
				二零一零年	二零零九年	
				%	%	
宏置發展有限公司	香港	普通股	2港元	50	不適用	地產發展

本集團之共同控制實體之財務資料撮要如下：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
總資產	3,342,467,822	—
總負債	(3,342,608,820)	—
負債淨值	(140,998)	—
本集團應佔共同控制實體之負債淨值	(70,499)	—

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

25. 可供出售之投資

可供出售之投資包括：

	本公司		本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
有牌價投資：				
產權證券上市於				
香港	610,961,060	555,940,439	675,640,056	605,257,293
新加坡	332,985,620	320,850,126	394,684,493	366,106,693
	943,946,680	876,790,565	1,070,324,549	971,363,986
無牌價投資：				
產權證券	19,949,305	19,949,305	30,898,490	30,898,952
會所債券	300,000	300,000	300,000	300,000
	20,249,305	20,249,305	31,198,490	31,198,952
合計	964,195,985	897,039,870	1,101,523,039	1,002,562,938

於報告日，除無牌價產權投資之公平值不能可靠地計算外，所有可供出售之投資均按公平值列賬。

以上無牌價產權投資乃投資於香港註冊之私人公司所發行之無牌價產權證券，由於估計該等投資之合理公平值時所需考慮之假設因素範圍甚廣，使董事會認為其公平值不能可靠地計算，故此該等投資於報告日以成本扣除減值入賬。

截止二零零九年六月三十日止年度內，有關於香港上市之產權證券之減值虧損190,000,000港元，已確認於綜合收益表內。

26. 借予被投資公司款項

本集團借予被投資公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零一零年六月三十日，其中17,631,824港元（二零零九年：18,114,871港元）之借款須繳付以資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，其餘996港元（二零零九年：無）為免息。董事會認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

綜合財務報告書附註 (續)
截至二零一零年六月三十日止年度

27. 應收遠期貨款

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
應收遠期浮息貸款總額	45,518,484	67,476,875
減：列於流動資產之本期部分	(1,619,111)	(3,936,331)
	43,899,373	63,540,544

本集團提供貸款予購買本集團物業之買家。還款細則於相關貸款合約內定明。

本集團已制訂明確之信貸政策，以評估每名交易對手之信貸質素。本集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等應收賬款之信貸風險。

於二零一零年六月三十日應收貸款之賬面值為59,047,143港元已扣除累計減值虧損13,528,659港元（二零零九年：賬面值為79,719,597港元已扣除累計減值虧損12,242,722港元）。

本集團之浮息應收貸款之利率風險及其約定到期日如下：

	二零一零年	二零零九年
	港元	港元
浮息應收貸款：		
一年內	1,619,111	3,936,331
一年以上但不多於五年	9,680,773	13,458,692
五年以上	34,218,600	50,081,852
	45,518,484	67,476,875

本集團之應收遠期貨款乃以港元計算並以利率（亦相等於約定利率）按最優惠年利率加邊際利潤計算及以買家之物業作為第二按揭之抵押。此結餘之約定到期日由五年至二十年（二零零九年：由六年至二十年）。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

27. 應收遠期貨款 (續)

呆賬撥備變動

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
年初之結餘	12,242,722	12,275,562
已確認(撥回)之減值虧損	1,285,937	(32,840)
年末之結餘	13,528,659	12,242,722

於二零一零年及二零零九年六月三十日，並無結餘已逾期但無減值。本集團已於其信譽、過往還款記錄及於報告日後之主要結賬作出評估，及考慮該數額仍可收回並無需要作進一步(多於呆賬撥備)之信貸撥備。既無逾期亦無減值之應收貸款乃屬良好質素。

28. 買賣證券

買賣證券包括：

	本公司		本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
有牌價投資：				
於香港上市之產權證券	754,291,789	747,853,394	757,003,790	750,526,394
於其他地區上市 之產權證券	173,540	125,721	173,540	125,721
合計	754,465,329	747,979,115	757,177,330	750,652,115

綜合財務報告書附註 (續)
截至二零一零年六月三十日止年度

29. 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。

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
應收貿易賬款 減：呆賬撥備	587,687,817 (23,723,741)	1,064,784,891 <u>(161,119,997)</u>
其他應收	563,964,076 443,587,759	903,664,894 <u>577,108,783</u>
	1,007,551,835	1,480,773,677

本集團已制訂明確之信貸政策，以評估每名交易對手之信貸質素。本集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等應收貿易賬款之信貸風險。關於買家應付出售物業之作價乃按物業項目之銷售條款釐定。

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	<u>39,950,724</u>
	563,964,076	<u>903,664,894</u>

呆賬撥備變動

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
年初之結餘	161,119,997	18,253,646
應收貿易賬款中已（撥回）確認之減值虧損	(137,396,256)	<u>142,866,351</u>
年末之結餘	23,723,741	<u>161,119,997</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

29. 應收賬款及其他應收 (續)

已逾期但無減值之應收貿易賬款之賬齡

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
逾期30日內	127,421,430	462,581,482
逾期於31日至60日之間	20,895,066	396,756,029
逾期於61日至90日之間	4,150,424	4,274,869
逾期多於90日	71,229,540	39,950,724
	223,696,460	903,563,104

就已逾期但無減值之應收賬款而言，雖然並無抵押，本集團已於其信譽、過往還款記錄及於報告日後之主要結賬作出評估，及考慮該數額仍可收回並無需要作進一步（多於呆賬撥備）之信貸撥備。超過90日之應收貿易賬款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。

於二零一零年及二零零九年六月三十日，既無逾期亦無減值之應收貿易賬款乃屬良好質素。

30. 有限制銀行存款／定期存款、銀行存款及現金

本集團之有限制銀行存款乃指若干物業之租金收入，而該存款已抵押但能運用於支付物業開支及償還其有抵押銀行貸款之利息與本金。有限制銀行存款及定期存款以浮動年利率計算介乎0.03厘至1.06厘（二零零九年：0.0001厘至4.78厘）。

31. 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）。

本集團之應付賬款及其他應付乃無抵押及須於要求時償還款項。於二零一零年六月三十日，應付賬款中26,385,727港元（二零零九年：19,920,927港元）須繳付年利率2厘至7厘（二零零九年：年利率7厘）之利息，其餘3,474,946,738港元（二零零九年：4,533,646,947港元）為免息。此須繳付利息之應付賬款乃指應付關連公司款項。本公司之董事黃志祥先生為此關連公司之董事並擁有該公司權益。

於二零零九年六月三十日，有關本集團出售物業之客戶按金數額約1,061,718,000港元已包括於其他應付內。

綜合財務報告書附註 (續)
截至二零一零年六月三十日止年度

31. 應付賬款及其他應付 (續)

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	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
	90,212,596	106,833,637

32. 銀行借貸

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
短期銀行貸款		
有抵押	4,314,363,282	6,541,151,569
無抵押	200,000,000	1,198,662,306
短期銀行貸款總額	4,514,363,282	7,739,813,875
遠期無抵押銀行貸款		
兩年以上但不多於三年	495,797,034	–
遠期有抵押銀行貸款		
一年內	212,636,143	189,564,460
一年以上但不多於兩年	4,520,571,485	3,742,148,396
兩年以上但不多於三年	2,288,500,171	4,638,248,721
三年以上但不多於四年	6,896,599,740	1,733,740,811
	13,918,307,539	10,303,702,388
減：列於流動負債之本期部分	(212,636,143)	(189,564,460)
	13,705,671,396	10,114,137,928
銀行貸款總額 – 到期日超過一年	14,201,468,430	10,114,137,928
銀行貸款總額	18,928,467,855	18,043,516,263

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

32. 銀行借貸 (續)

於報告日，本公司並無任何貸款。

所有銀行借貸以約定年利率（亦相等於實際年利率）按香港銀行同業／新加坡銀行同業折息加邊際利潤計算。

33. 股本

	二零一零年		二零零九年	
	每股面值 1.00港元 之普通股 股份數目	面值 港元	每股面值 1.00港元 之普通股 股份數目	面值 港元
法定股本：				
於七月一日及六月三十日	6,000,000,000	6,000,000,000	6,000,000,000	6,000,000,000
已發行及繳足股本：				
於七月一日	4,839,469,538	4,839,469,538	4,878,702,770	4,878,702,770
代替現金股息所發行之股份	97,419,152	97,419,152	39,782,768	39,782,768
購回並註銷股份	(34,198,000)	(34,198,000)	(79,016,000)	(79,016,000)
於六月三十日	4,902,690,690	4,902,690,690	4,839,469,538	4,839,469,538

本年度內，34,198,000股（二零零九年：79,016,000股）普通股股份於聯交所購回並已註銷。全部註銷股份之面值為34,198,000港元（二零零九年：79,016,000港元），本年度內已撥入資本贖回儲備及有關之代價總額487,757,764港元（二零零九年：673,755,737港元）則自本公司之保留溢利支付。

於二零零九年十二月三日及二零一零年四月二十六日，本公司分別按每股發行價14.512港元及14.652港元，發行及配發75,962,242股及21,456,910股每股面值1.00港元之普通股股份，以代替現金股息，作為二零零九年度之末期息及二零一零年度之中期息。

此等股份與其他發行股份在各方面均享有同等權益。

綜合財務報告書附註 (續)
截至二零一零年六月三十日止年度

34. 股份溢價及儲備

	股份溢價 港元	投資重估儲備 港元	資本贖回儲備 港元	保留溢利 港元	合計 港元
本公司					
於二零零八年七月一日	20,831,496,959	379,835,415	388,692,000	14,497,355,632	36,097,380,006
本年度溢利	-	-	-	408,326,047	408,326,047
可供出售之投資公平值變動之虧損	-	(292,499,704)	-	-	(292,499,704)
可供出售之投資之減值虧損轉撥至 收益表	-	97,000,000	-	-	97,000,000
本年度全面(支出)收益總額	-	(195,499,704)	-	408,326,047	212,826,343
代替現金股息所發行股份之溢價	338,821,174	-	-	-	338,821,174
發行股份費用	(40,983)	-	-	-	(40,983)
購回並註銷股份	-	-	79,016,000	(673,755,737)	(594,739,737)
二零零八年度末期股息	-	-	-	(1,449,941,031)	(1,449,941,031)
二零零九年度中期股息	-	-	-	(481,103,219)	(481,103,219)
於二零零九年六月三十日	21,170,277,150	184,335,711	467,708,000	12,300,881,692	34,123,202,553
本年度溢利	-	-	-	3,917,078,176	3,917,078,176
可供出售之投資公平值變動之收益	-	61,300,745	-	-	61,300,745
於出售可供出售之投資時重新分類 之調整	-	(4,653,833)	-	-	(4,653,833)
本年度全面收益總額	-	56,646,912	-	3,917,078,176	3,973,725,088
代替現金股息所發行股份之溢價	1,319,331,569	-	-	-	1,319,331,569
發行股份費用	(60,000)	-	-	-	(60,000)
購回並註銷股份	-	-	34,198,000	(487,757,764)	(453,559,764)
二零零九年度末期股息	-	-	-	(1,445,407,061)	(1,445,407,061)
二零一零年度中期股息	-	-	-	(488,504,578)	(488,504,578)
於二零一零年六月三十日	22,489,548,719	240,982,623	501,906,000	13,796,290,465	37,028,727,807

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

35. 遞延稅項

本申報期間及以往申報期間已確認之主要遞延稅項負債及資產及相關變動如下：

	加速稅項折舊	投資物業重估	聯營公司之 未分配溢利	稅項虧損	其他	合計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零零八年七月一日	362,143,218	2,625,017,502	18,156,344	(177,331,927)	(425,350)	2,827,559,787
匯兌差額	-	-	(11,889)	-	(6,641,989)	(6,653,878)
年度內於損益中扣除 (計入)	20,705,678	93,075,341	(7,492,388)	34,488,881	6,561,929	147,339,441
支付預扣稅	-	-	(8,615,802)	-	-	(8,615,802)
於二零零九年六月三十日	382,848,896	2,718,092,843	2,036,265	(142,843,046)	(505,410)	2,959,629,548
匯兌差額	-	-	109,880	-	3,522,763	3,632,643
年度內於損益中扣除 (計入)	92,921,950	407,831,397	7,137,178	(12,616,007)	(2,856,344)	492,418,174
於二零一零年六月三十日	475,770,846	3,125,924,240	9,283,323	(155,459,053)	161,009	3,455,680,365

作為財務狀況表呈報用途，遞延稅項資產及負債已抵銷。

於二零一零年六月三十日，本集團有為數1,722,566,532港元（二零零九年：2,082,641,931港元）之未動用稅項虧損可用以抵銷未來溢利，其中942,176,079港元（二零零九年：865,715,430港元）已確認為遞延稅項資產。由於未能預測未來溢利趨向，故並無就其餘為數780,390,453港元（二零零九年：1,216,926,501港元）之虧損確認為遞延稅項資產。此等虧損可能會無限期地結轉。

於二零一零年六月三十日，本集團有為數1,624,962,467港元（二零零九年：2,043,116,079港元）之可扣減暫時差額。由於未能確定此等可扣減暫時差額會否被未來應課稅溢利所動用，故並無就此等可扣減暫時差額確認為遞延稅項資產。

於報告日，有關附屬公司未分配盈利之暫時差額而未被確認為遞延稅項負債之數額合共162,139,519港元（二零零九年：213,612,692港元）。由於本集團有能力控制撥回此暫時差額之時間及確定此等差額於可見之未來不會撥回，故並無就此等差額之負債作出確認。

36. 聯營公司提供之借款

本集團之聯營公司提供之借款乃無抵押及無固定還款期，但於報告日起計十二個月內不會要求償還。於二零一零年六月三十日，其中581,104,619港元(二零零九年：526,237,857港元)之借款須繳付按資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，其餘1,549,172,565港元(二零零九年：1,540,950,497港元)為免息。估算利息費用之實際年利率乃根據資金成本加邊際利潤而釐定。

37. 非控股權益提供之借款

本集團之非控股權益提供之借款為10,241,719港元(二零零九年：2,125,161港元)乃無抵押，須繳付以資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息及無固定還款期。其餘396,510,678港元(二零零九年：無)乃無抵押及免息。非控股權益同意於報告日起計十二個月內不要求償還，因此，有關借款已列作非流動性質。

本集團之非控股權益提供之借款為401,666,556港元，根據管理層對未來現金付款之估計將之減至現值396,510,678港元，相關之調整為5,155,878港元，而此調整被視為由非控股權益截至二零一零年六月三十日止年度內投入資本。附屬公司之非控股權益之借款於首次確認時以公平值計算，而其採用之實際年利率乃按資金成本加邊際利潤而釐定。

38. 共同控制營運

本集團訂立合資協議(「該協議」)以共同控制營運形式發展香港住宅／商業項目。跟據該協議，本集團負責項目之發展。

於二零一零年及二零零九年六月三十日，有關共同控制營運之資產、負債、收入及支出之合共數額已於綜合財務報告書內確認如下：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
資產	<u>11,940,836,034</u>	<u>21,711,910,845</u>
負債	<u>4,134,704,556</u>	<u>8,914,394,375</u>
收入	<u>4,351,880,269</u>	<u>6,498,568,009</u>
支出	<u>2,503,820,559</u>	<u>4,133,559,017</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

39. 透過購買附屬公司收購資產及負債

本年度內，透過收購HCP Hong Kong Fully Co Ltd之100%股本權益收購資產及負債，作價為573,693,868港元（已扣除所收購之銀行存款及現金13,355,472港元）。該公司從事於持有物業作投資用途。

由於HCP Hong Kong Fully Co Ltd之主要資產乃於香港投資物業，該收購以收購資產入賬。

收購資產淨值之交易詳情如下：

	已確認數額 港元
收購資產淨值：	
投資物業	567,316,401
物業、廠房及設備	12,683,599
應收賬款及其他應收	1,391,352
銀行存款及現金	13,355,472
應付賬款及其他應付	(7,697,484)
應付無抵押貸款	<u>(335,199,719)</u>
	251,849,621
轉讓應付無抵押貸款予其中間控股公司	<u>335,199,719</u>
	<u>587,049,340</u>
收購附屬公司之現金作價總額	<u>587,049,340</u>
收購時產生之現金流出淨額	
已付現金作價	587,049,340
所收購之銀行存款及現金	<u>(13,355,472)</u>
	<u>573,693,868</u>

40. 主要非現金交易

於二零零九年十二月三日及二零一零年四月二十六日，本公司分別按每股14.512港元（二零零九年：6.728港元）及14.652港元（二零零九年：9.658港元），合共發行及配發75,962,242股（二零零九年：1,917,421股）及21,456,910股（二零零九年：37,865,347股）每股面值1.00港元之普通股股份，以代替現金股息，作為二零零九年度之末期息及二零一零年度之中期息（二零零九年：二零零八年度之末期息及二零零九年度之中期息）。

41. 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）。

下列資產賬面值已作抵押以取得本集團之貸款：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
投資物業	26,929,339,000	24,297,090,000
酒店物業	1,416,100,684	866,755,233
預付土地租賃款項	1,140,730,175	430,213,042
物業、廠房及設備	829,348	666,837
發展中物業	19,472,879,412	18,109,155,455
已完成物業存貨	945,280,367	626,473,450
應收賬款及其他應收	13,107,707	15,534,709
已抵押之銀行存款	428,707,597	1,351,917,434
其他	87,741,471	201,986,419
	<u>50,434,715,761</u>	<u>45,899,792,579</u>

(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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

42. 或然負債

(a) 除披露於附註15外，於報告日，本公司及本集團之或然負債如下：

	本公司		本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
就銀行貸款作出之擔保：				
附屬公司				
— 已動用	18,237,587,564	17,718,908,000	—	—
— 未動用	7,613,816,436	2,526,947,000	—	—
	25,851,404,000	20,245,855,000	—	—
聯營公司				
— 已動用	7,683,750,000	7,233,300,000	7,683,750,000	7,233,300,000
— 未動用	3,150,800,000	3,080,000,000	3,150,800,000	3,080,000,000
	10,834,550,000	10,313,300,000	10,834,550,000	10,313,300,000

於二零一零年六月三十日，有關於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。

於二零一零年六月三十日，有關於附屬公司及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，數額分別為124,712,497港元（二零零九年：124,687,000港元）及8,869,482港元（二零零九年：16,445,575港元）已於本公司之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：

	本公司		本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
應佔或然負債 (附註23)	—	—	57,483,000	51,929,000

綜合財務報告書附註 (續)
截至二零一零年六月三十日止年度

43. 經營租賃安排

本集團作為出租人

本年度扣除307,791,010港元(二零零九年:280,410,519港元)開支後之物業租金收入為1,612,036,054港元(二零零九年:1,498,727,311港元)。所持大部分物業,平均於未來兩年擁有承擔租戶。

於報告日,本集團已簽約之租戶之未來最少租賃收入分析如下:

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
一年內	1,516,431,881	1,232,359,602
兩年至五年內	1,696,371,369	1,281,916,996
五年後	62,983,234	33,343,259
	<u>3,275,786,484</u>	<u>2,547,619,857</u>

本集團作為承租人

本年度內就經營租約應付之最少租賃為40,828,821港元(二零零九年:47,323,831港元)。

於報告日,本集團就不可撤銷經營租約之未來租金最低款額承擔分析如下:

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
一年內	26,478,188	33,476,845
兩年至五年內	16,314,029	14,249,521
	<u>42,792,217</u>	<u>47,726,366</u>

經營租約租金指本集團就其若干辦公室物業應付之租金。租約平均兩年商議一次及平均兩年釐定租金一次。

於報告日,本公司作為出租人或承租人並無重大經營租約承擔。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

44. 退休保障計劃

本集團於香港為所有合資格僱員參與一強制性公積金計劃(「強積金」)。本強積金已根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。本強積金之資產與本集團之資產分開並存於由託管人控制之基金內。根據強積金之條款，僱主及其僱員均須根據條款內列明之比率而作出供款。根據該計劃而作出所需之供款為本集團唯一之責任。並無沒收供款可用以減低將來應付之供款。

本集團同時需要就於新加坡營業之附屬公司之員工以其月薪之相當百分比供款予國家退休計劃 — 中央公積金。本集團除此國家退休計劃之供款外，並無其他責任。

45. 發展中物業

於報告日，發展中物業數額約20,616,322,000港元(二零零九年：9,274,759,000港元)不會預期於報告日起十二個月內完成。

46. 關連人士披露

本集團與關連人士進行下列交易：

(a) 關連公司

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
服務費收益 (附註i)	121,452,440	121,961,295
租金支出 (附註i)	40,828,821	47,366,409
顧問費用支出 (附註ii)	<u>1,666,664</u>	<u>1,666,664</u>

附註i：本公司之董事黃志祥先生亦為此等交易之關連公司之董事並擁有該公司之權益，故於此等交易佔有權益。

附註ii：支付予Ronald Arculli and Associates之顧問費為本公司之非執行董事夏佳理議員，GBM, CVO, GBS, OBE, JP，獨資經營，故於此交易佔有權益。

綜合財務報告書附註 (續)
截至二零一零年六月三十日止年度

46. 關連人士披露 (續)

(b) 聯營公司

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
服務費用	18,439,375	14,470,022
管理費收益	22,250,402	23,522,625
利息收益	28,807,988	38,579,619
利息費用	3,879,352	9,594,265
借予聯營公司之非流動免息款項之估算利息收益	73,883,590	88,801,853
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	30,542,872	57,153,890

上述若干關連人士交易同時構成於上市規則14A章所界定之持續關連交易及其詳情刊於第45頁至第54頁之董事會報告書內。

於報告日，與附屬公司、聯營公司、共同控制實體、關連公司及非控股權益之未償還結餘詳情刊於財務狀況表及附註22, 23, 24, 31, 36及37。

此外，本公司及本集團已承諾擔保及抵押若干資產予銀行以提供本集團之實體及聯營公司之融資刊於附註41及42。

主要管理人員報酬

年度內董事酬金如下：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
短期福利	25,915,632	25,531,471
退休保障計劃供款	134,000	144,000
	26,049,632	25,675,471

董事酬金乃由薪酬委員會考慮個別表現及市場趨勢釐定。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司

董事會認為將本集團全部附屬公司資料列出則過於冗長，故此只將於二零一零年及二零零九年六月三十日對本集團之業績或資產及負債有重要影響之附屬公司列出。

全部附屬公司之名單將附於本公司來年呈交公司註冊處之年報內。

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一零年	二零零九年	
				%	%	
直接控股：						
恒毅清潔服務有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	清潔服務
富景置業有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	100	100	投資控股
Glorypark Limited	香港	普通股	1,000港元	100	100	地產投資
港賢有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
會連發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	投資控股
Landscape Investment Limited	香港／中華人民 共和國， 除香港外 （「中國」）	普通股	2港元	100	100	地產發展
柏健財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	財務

綜合財務報告書附註(續)
截至二零一零年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一零年	二零零九年	
				%	%	
<i>直接控股：(續)</i>						
太湖花園物業管理 有限公司	香港	普通股	10港元	100	100	物業管理
銳昇有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣
信和財務有限公司	香港	普通股	30,000,000港元	100	100	財務
信和行政服務有限公司	香港	普通股	3港元	100	100	行政服務
信和物業管理有限公司	香港	普通股	5,500,000港元	100	100	物業管理
信和物業服務有限公司	香港	普通股	20港元	100	100	物業管理
信和置業(福州)有限 公司(附註i)	中國	記名股	50,000,000港元	100	100	地產發展
信和護衛有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	保安服務
世霖有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一零年	二零零九年	
				%	%	
<i>間接控股：</i>						
Ackerley Estates Limited	香港	普通股	20,000,000港元	100	100	地產投資
廣成發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
盈丰有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
Alfaso Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
時信財務有限公司	香港	普通股	10港元	100	100	按揭貸款
怡通興業有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
明快有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
Beauty Plaza Limited	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
益燦有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
裕麒有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
佳賢有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
廣明有限公司	香港	普通股	2港元	100	不適用	地產發展
世晉有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)
截至二零一零年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一零年	二零零九年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
創藝投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	不適用	地產投資
集陞有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
健通發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
喜鴻有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
荃新天地管理有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	物業管理
荃新天地2管理有限公司	香港	普通股	2港元	100	不適用	物業管理
龍都(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
e.Sino Company Limited	香港	普通股	2港元	100	100	投資控股
雍廊有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
娛樂天地有限公司	香港	普通股	4,500,000港元	100	100	地產投資
詠冠發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一零年	二零零九年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
羚城有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
譽將有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
譽殿置業有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
盈方有限公司	香港	普通股	10,000港元	100	100	地產投資
健惠投資有限公司	香港	普通股	10港元	70	70	地產投資
科連有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Fortune Garden Inc.	利比亞 共和國／ 香港	記名／ 不記名股	1美元	100	100	股票投資
Free Champion Limited	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
富輝建業有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
Fullerton Hotels & Resorts Pte. Ltd.	新加坡	普通股	10,000新加坡元	100	100	管理服務
逢源建築有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	100	100	建築業務

綜合財務報告書附註 (續)
截至二零一零年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一零年	二零零九年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
萬誠財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	按揭貸款
環域發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
Golden Leaf Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
金權(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	不適用	財務
嘉澤發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	不適用	地產投資
欣寧有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Grand Creator Investment (BVI) Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	10美元	60	60	投資控股
進宏投資有限公司	香港	普通股	2港元	60	60	地產買賣
Grand Empire Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	100	項目管理
Grand Start Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	不適用	投資控股

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一零年	二零零九年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
暢嘉有限公司	香港／中國	普通股	2港元	100	100	地產買賣
匡倫(香港)有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	100	100	地產買賣及投資
Handsome Lift Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
坑口站(項目策劃) 有限公司	香港	普通股	2港元	60	60	項目管理
殷日有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
彩銳投資有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產買賣及投資
HCP Hong Kong Fully Co Ltd	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	不適用	地產投資
Hickson Limited	香港	普通股	20港元	100	100	地產投資
High Elite Finance Limited	香港	普通股	2港元	100	100	按揭貸款
High Elite Limited	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
翠飛發展有限公司	香港	普通股	100,000港元	100	100	地產買賣及投資

綜合財務報告書附註 (續)
截至二零一零年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一零年 %	二零零九年 %	
<i>間接控股：(續)</i>						
翠航有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
麗賢有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
碧松有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
翡后置業有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
特星有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
世聯有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
興雋有限公司	香港	普通股	1港元	85	不適用	地產發展
君煌投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
嘉輝國際投資有限公司	香港	普通股	1港元	100	100	地產投資
陸勝發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
Lucky Fortress Inc.	利比亞 共和國／ 香港	記名／ 不記名股	1美元	100	100	股票投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一零年	二零零九年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
Mackey Limited	香港	普通股	100港元	100	100	地產買賣
Mander Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	股票投資
Masswell International Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	不適用	投資控股
兆華有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
Morbest Profits Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	股票投資
Multipurpose Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產買賣及投資
Nice Scene International Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
時海有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	財務
海寶(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
培安企業有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資

綜合財務報告書附註(續)
截至二零一零年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一零年 %	二零零九年 %	
<i>間接控股：(續)</i>						
奧海城一期(項目策劃) 有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	項目管理
奧海城二期財務 有限公司	香港	普通股	1,000港元	100	100	按揭貸款
奧海城二期(項目策劃) 有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	項目管理
恆丰國際有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣
Peace Success Development Limited	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣
彩日置業有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
Precious Land Pte. Limited	新加坡	普通股	2新加坡元	100	100	地產投資
Precious Quay Pte. Ltd.	新加坡	普通股	10,000新加坡元	100	100	地產投資及 物業發展
Precious Treasure Pte Ltd	新加坡	普通股	20,000,000 新加坡元	100	100	酒店經營及地產 投資
Premium Living Limited	香港	普通股	2港元	100	100	優質家居服務
Pridegate (CI) Limited	開曼群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一零年	二零零九年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
迎豐(行政服務)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	顧問服務
迎豐發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
寶勝置業有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
丰裕有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	裝修服務
廣璋有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
Rankchief Company Limited	香港	普通股	200港元	100	100	地產買賣
允傑發展有限公司	香港	普通股	200,000港元	90	90	地產投資
勵盛投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
一域投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
蔚藍灣畔財務有限公司	香港	普通股	2港元	60	60	按揭貸款
Rich Tact International (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)
截至二零一零年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一零年	二零零九年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
裕昌投資有限公司	香港	普通股	1港元	100	100	按揭貸款
Rickson Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
Roystar Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
力民貿易有限公司	香港	普通股	100,000港元	100	100	投資控股
Saky Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
順丰國際有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
通富投資有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產買賣及投資
Silver Palm Limited	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
銀詠有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一零年	二零零九年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
輝信發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
信和(廈門)房地產發展 有限公司	中國	記名股	20,000,000港元	100	100	地產發展及投資
信和置業財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	定期存放
Sino Land Investment (Holdings) Ltd.	開曼群島／香港	普通股	6,000,000美元	100	100	投資控股
廣州尖置房地產開發 有限公司 (附註i)	中國	記名股	3,200,000美元	100	100	地產買賣及投資
信和置業(漳州)有限 公司 (附註i)	中國	記名股	94,150,000港元	100	100	地產發展
均盟投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	股票投資
盛霸投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
升洋有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	財務
新輝國際有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	不適用	投資控股
暉權有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)
截至二零一零年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一零年	二零零九年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
耀澤投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
新一範投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
千廣發展有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
Timeshare Development (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
上建有限公司	香港	普通股	1港元	100	不適用	地產發展
中鐵發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Triple Reach International (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
蕪旋有限公司	香港	普通股	10,000港元	100	100	地產買賣及投資
裕順(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	不適用	地產投資
大聯發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣
聯丰投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一零年	二零零九年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
源誠發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	不適用	地產投資
裕宜有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	財務
聯祐有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Vantage Plus Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	100美元	85	不適用	投資控股
Vasilon Pte Ltd	新加坡	普通股	2新加坡元	100	100	投資控股
Weiland Development Company Limited	香港	普通股	33,140,000港元	100	100	地產投資
展茂國際有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
Wendia Limited	香港	普通股	20港元	100	100	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)
截至二零一零年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一零年	二零零九年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
Will Glory Company (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
永丰(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
滙詠有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
偉隆有限公司	香港	普通股	1港元	100	不適用	投資控股
動智控股有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	不適用	投資控股
南紀有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
詠誼有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
World Empire Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
信和置業(成都) 有限公司(附註i)	中國	記名股	4,522,000,000港元	100	100	地產發展

附註：

(i) 成立於中國之全資海外企業。

(ii) 於二零一零年及二零零九年六月三十日，並無附屬公司發行任何債務證券。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

48. 主要聯營公司

董事會認為將本集團全部聯營公司資料列出則過於冗長，故此只將於二零一零年及二零零九年六月三十日對本集團之業績或資產淨額有重要影響之聯營公司列出。

全部聯營公司之名單將附於本公司來年呈交公司註冊處之年報內。

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率				主要業務
			二零一零年		二零零九年		
			直接 %	間接 %	合計 %	合計 %	
榮享有限公司	香港	普通股	—	25	25	25	地產發展
亞冠投資有限公司	香港	普通股	—	33.3	33.3	33.3	地產買賣
雅士花園物業管理 有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	物業管理
丰佳有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產發展
駿商有限公司	香港	普通股	50	—	50	50	地產投資
Beverhill Limited	香港	普通股	—	20	20	20	地產投資
Boatswain Enterprises Limited	香港	普通股	—	20	20	20	地產投資
Brisbane Trading Company Limited	香港	普通股及無投 票權遞延股	—	50	50	50	地產買賣
尚賢有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產發展
喜怡置業有限公司	香港	普通股	—	20	20	20	地產投資
重慶特靈地產有限公司	中國	記名股	—	50	50	50	地產發展
重慶彩僑地產有限公司	中國	記名股	—	50	50	50	地產發展

綜合財務報告書附註 (續)
截至二零一零年六月三十日止年度

48. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率				主要業務
			二零一零年		二零零九年		
			直接 %	間接 %	合計 %	合計 %	
重慶尖置房地產有限公司	中國	記名股	—	50	50	50	地產發展
C.H.K.C. Building Management Limited	香港	普通股	—	25	25	25	物業管理
國多有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產投資
鈞宏有限公司	香港	普通股	—	20	20	20	地產買賣
勝榮發展有限公司	香港	普通股	—	33.3	33.3	33.3	地產買賣
Dramstar Company Limited	香港	普通股	—	22	22	22	地產買賣
霸滔有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產買賣
Enterprico Investment Limited	香港	普通股	—	50	50	50	財務
長誠財務有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	按揭貸款
霸都財務有限公司	香港	普通股	—	40	40	40	按揭貸款
霸都置業有限公司	香港	普通股	—	40	40	40	地產買賣及投資
廣坤實業有限公司	香港	普通股	—	33.3	33.3	33.3	地產投資
富昇國際有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股	—	25	25	25	投資控股
Gloryland Limited	香港	普通股	—	33.3	33.3	33.3	地產投資
金輝美國際有限公司	香港	普通股	—	25	25	25	地產買賣

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

48. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率				主要業務
			二零一零年		二零零九年		
			直接 %	間接 %	合計 %	合計 %	
佳誌有限公司	香港	普通股	—	30	30	30	地產買賣
大埔寶馬山財務 有限公司	香港	普通股	—	20	20	20	按揭貸款
建偉投資有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產投資
Greenroll Limited	香港	普通股	—	30	30	30	酒店經營
華慶控股私人有限公司	新加坡	普通股	—	23.5	23.5	23.5	投資控股
藍灣半島物業管理 有限公司	香港	普通股	—	40	40	40	物業管理
卓鋒(香港)有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產投資
導輝財務有限公司	香港	普通股	—	20	20	20	按揭貸款
導輝有限公司	香港	普通股	—	20	20	20	地產買賣
坤貿有限公司	香港	普通股	—	25	25	25	地產投資
添隆有限公司	香港	普通股	—	25	25	25	地產投資
Murdoch Investments Inc.	巴拿馬共和國／ 香港	普通股	—	45	45	45	地產投資
Nimble Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	—	45	45	45	投資控股
朗豐集團有限公司	香港	普通股	—	50	50	不適用	地產投資
唯邦有限公司	香港	普通股	—	35	35	35	地產發展

綜合財務報告書附註 (續)
截至二零一零年六月三十日止年度

48. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率				主要業務
			二零一零年		二零零九年		
			直接 %	間接 %	合計 %	合計 %	
弘雄有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產買賣
培熙企業有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產買賣
Rich Century Investment Limited	香港	普通股	50	—	50	50	地產投資
銀寧投資有限公司	香港	普通股	—	40	40	40	地產買賣及投資
信和停車場管理 有限公司	香港	普通股	50	—	50	50	停車場經營
信和地產代理有限公司	香港	普通股	50	—	50	50	地產代理
達利建築有限公司	香港	普通股	25	—	25	25	建築業務
天霸國際有限公司	香港	普通股	—	35	35	35	地產發展
聯基(香港)有限公司	香港	普通股	—	45	45	45	地產發展
遠東置業有限公司	香港	普通股	—	50	50	不適用	地產投資
凱旋世界有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產買賣及投資
廣滔投資有限公司	香港	普通股	—	25	25	25	地產投資
永全發企業有限公司	香港	普通股	5	45	50	50	地產投資
Wisekey Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	—	50	50	50	投資控股
深圳中海信和地產開發 有限公司	中國	記名股	—	50	50	50	地產買賣
中海信和(成都)物業發展 有限公司	中國	記名股	—	20	20	20	地產發展及買賣

根據上市規則第13.22條之披露

本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.22條披露以下關於聯屬公司所呈報之最近財政期間終結時之債務、資本承擔及或然負債。此資料乃摘錄自相關聯營公司經審核賬目。

	於 二零一零年 六月三十日 港元	於 二零零九年 六月三十日 港元
本集團應佔聯屬公司之總債務		
— 銀行貸款	8,065,015,771	8,113,068,694
本集團提供之借款	<u>14,956,607,037</u>	<u>12,291,766,209</u>
	<u>23,021,622,808</u>	<u>20,404,834,903</u>
本集團應佔聯屬公司之或然負債	<u>57,483,000</u>	<u>51,929,000</u>

附註：上述之「聯屬公司」指集團之聯營公司及共同控制實體。

本集團擁有之主要物業

二零一零年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資 / 自用物業							
香港							
1. 香港 半山 漆咸徑1號	2072	100.0%	-	7,800	R	完成	現有
2. 香港 石澳山仔15號	2047	100.0%	2,970	2,228	R	完成	現有
3. 香港 中環 士丹頓街20-24號	2844	100.0%	3,313	22,098 8,283	R C	完成	現有
				<u>30,381</u>			
4. 香港 北角 電氣道148號	2047	100.0%	13,160	197,400	C	完成	現有
5. 香港 柴灣 康民街3號 灣景園	2047	100.0%	17,122	82,260	R	完成	現有
6. 香港 灣仔 港灣道18號 中環廣場	2047	10.0%	77,824	140,000	C	完成	現有
7. 香港 中環 雲咸街60號 中央廣場	2047	70.0%	17,061	179,138	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一零年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方米)	集團所佔樓面面積約數 (平方米)	類別	完成階段	估計完成日期
投資 / 自用物業							
香港							
8. 香港 金鐘道88號 太古廣場 港麗酒店	2047	30.0%	-	165,506	H	完成	現有
9. 香港 灣仔 莊士敦道74-80號 香港輝盛閣國際公寓	2047	100.0%	5,353	46,331 11,777 <u>58,108</u>	R C	完成	現有
10. 香港 港灣道及菲林明道 海港中心	2128	16.7%	32,626	40,167	C	完成	現有
11. 香港 灣仔 軒尼詩道256號 The Hennessy	2127	100.0%	4,791	71,862	C	完成	現有
12. 香港 荷李活道233號 荷李活商業中心	2128	50.0%	6,706	47,705	C	完成	現有
13. 香港 柴灣 小西灣道28號 藍灣廣場	2047	40.0%	275,470	75,676 53,602* <u>129,278</u>	C P	完成	現有
				* 480個車位			
14. 香港 筲箕灣 興民街68號 海天廣場	2047	100.0%	7,818	119,298	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)
二零一零年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方米)	集團所佔樓面面積約數 (平方米)	類別	完成階段	估計完成日期
投資 / 自用物業							
香港							
15. 香港 灣仔 盧押道18號 海德中心	2127	100.0%	5,315	73,443	C	完成	現有
16. 香港 寶馬山道1號 寶馬山花園	2047	20.0%	165,550	93,550	R	完成	現有
17. 香港 德輔道西418號 太平洋廣場	2860	100.0%	9,450	164,460	C	完成	現有
18. 香港 金鐘 統一中心25樓	2128	50.0%	–	10,225	C	完成	現有
九龍							
19. 九龍 觀塘 鴻圖道1號	2047	33.3%	60,970	179,404	I	完成	現有
20. 九龍 亞皆老街180號 雅麗居	2047	100.0%	61,118	17,467	R	完成	現有
21. 九龍 尖沙咀 金馬倫道23號 金馬倫廣場	2038	100.0%	5,413	65,550	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一零年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方米)	集團所佔樓面面積約數 (平方米)	類別	完成階段	估計完成日期
投資 / 自用物業							
九龍							
22. 九龍 尖沙咀 廣東道33號 中港城	2135	25.0%	165,334	359,433	C	完成	現有
23. 九龍 九龍灣 臨樂街8號 商業廣場	2047	100.0%	21,745	155,910	I	完成	現有
24. 九龍 九龍灣 宏照道33號 國際交易中心	2055	100.0%	50,752	609,027	C	完成	現有
25. 九龍 觀塘 鴻圖道19號 富登中心	2047	100.0%	10,394	114,334	I	完成	現有
26. 九龍 觀塘 巧明街111-113號 富利廣場	2047	100.0%	18,783	225,396	C	完成	現有
27. 九龍 尖沙咀 漢口道28號 亞太中心	2039	100.0%	18,028	232,606	C	完成	現有
28. 九龍 界限街137號 根德閣	2047	100.0%	-	3,072	R	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一零年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方米)	集團所佔樓面面積約數 (平方米)	類別	完成階段	估計完成日期
投資 / 自用物業							
九龍							
29. 九龍 觀塘 偉業街182號 觀塘碼頭廣場	2047	100.0%	31,018	156,770 198,758*	C P	完成	現有
				<u>355,528</u>			
							* 474個車位
30. 九龍 觀塘 開源道68號 觀塘廣場	2047	100.0%	25,995	941 192,694*	C P	完成	現有
				<u>193,635</u>			
							* 366個車位
31. 九龍 港鐵奧運站 海輝道11號 奧海城1期	2047	合資發展	712,614	139,931 [†]	C	完成	現有
32. 九龍 港鐵奧運站 海庭道18號 奧海城2期	2047	合資發展	708,577	511,287 [†]	C	完成	現有
33. 九龍 登打士街32號 歐美廣場	2047	100.0%	5,385	80,775	C	完成	現有
34. 九龍 青山道305號 One Madison	2047	100.0%	7,200	12,800	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一零年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資 / 自用物業							
九龍							
35. 九龍 青山道468號 One New York	2047	100.0%	6,448	9,621	C	完成	現有
36. 九龍 海輝道18號 一號銀海	2052	100.0%	112,484	112,483	C	完成	現有
37. 九龍 海防道51-52號 百萬龍大廈	2863	100.0%	1,800	18,043	C	完成	現有
38. 九龍 觀塘 鴻圖道23號 利登中心	2047	100.0%	10,370	114,103	I	完成	現有
39. 九龍 九龍灣 宏光道39號 宏天廣場	2047	50.0%	68,986	413,915	C	完成	現有
40. 九龍 紅磡 崇安街17號 陽光廣場商場	2047	100.0%	26,598	58,887	C	完成	現有
41. 九龍 尖沙咀 梳士巴利道 尖沙咀中心	2127	45.0%	42,835	231,309	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)
二零一零年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資 / 自用物業							
九龍							
42. 九龍 深水埗 福華街188號 海峯	2054	合資發展	14,895	22,335 [†]	C	完成	現有
43. 九龍 觀塘 開源道48號 威利廣場	2047	100.0%	21,110	238,187	I/O	完成	現有
44. 九龍 油塘 高輝道17號 油塘工業城	2047	90.0%	100,580	464,627	I	完成	現有
新界							
45. 新界 粉嶺 一鳴路15號 碧湖花園商場	2047	100.0%	145,649	101,980	C	完成	現有
46. 新界 荃灣 楊屋道1號 荃新天地	2052	合資發展	207,659	245,419 [†]	C	完成	現有
47. 新界 荃灣 楊屋道18號 荃新天地2	2054	合資發展	77,823	191,568 [†]	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一零年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方米)	集團所佔樓面面積約數 (平方米)	類別	完成階段	估計完成日期
投資 / 自用物業							
新界							
48. 新界 元朗 水車館街28號 萬金中心	2047	100.0%	21,420	32,178 173,571*	C P	完成	現有
				<u>205,749</u>			
							* 438個車位
49. 新界 粉嶺 和滿街9號 御庭軒商場	2049	100.0%	131,448	71,462 148,292*	C P	完成	現有
				<u>219,754</u>			
							* 415個車位
50. 新界 馬鞍山 西沙路599號 銀湖•天峰商場	2055	合資發展	367,601	43,056 [†]	C	完成	現有
51. 新界 元朗 東頭康業街19號 萬輝工業中心	2047	100.0%	52,582	111,253	I	完成	現有
52. 新界 將軍澳 培成路18號 海悅豪園商場	2047	100.0%	64,261	57,316	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)
二零一零年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資 / 自用物業							
新界							
53. 新界 屯門 海珠路2號 海典軒商場	2052	100.0%	65,552	29,082	C	完成	現有
54. 新界 沙田 樂景街28號 御龍山商場	2053	合資發展	287,258	21,528 [†]	C	完成	現有
55. 新界 屯門 建樂街25號 百利中心	2047	100.0%	26,522	84,988 <u>166,976*</u> <u>251,964</u>	I P	完成	現有
				* 116個車位			
56. 新界 元朗 屏會街13-17號 屏會中心	2047	100.0%	20,376	20,401 <u>173,267*</u> <u>193,668</u>	C P	完成	現有
				* 450個車位			
57. 新界 屯門 新墟青山公路133號 玫瑰花園商場	2047	100.0%	29,956	35,213	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一零年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資 / 自用物業							
新界							
58. 新界 火炭 山尾街18-24號 沙田商業中心	2047	100.0%	38,234	268,798 93,691*	C P	完成	現有
				<u>362,489</u>			
				* 268個車位			
59. 新界 元朗 馬田路80號 御庭居商場	2047	100.0%	45,273	39,668 87,102*	C P	完成	現有
				<u>126,770</u>			
				* 261個車位			
60. 新界 荃灣 永賢街9號 崇利中心	2047	100.0%	17,362	170,570	I	完成	現有
61. 新界 屯門 屯順街1號及屯盛街1號 屯門市廣場1期	2047	100.0%	262,715	853,553 157,335*	C P	完成	現有
				<u>1,010,888</u>			
				* 525個車位			
62. 新界 沙田 馬鞍山鞍駿街15號 雅濤居商場	2047	40.0%	69,428	22,772	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一零年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方米)	集團所佔樓面面積約數 (平方米)	類別	完成階段	估計完成日期
投資 / 自用物業							
中國內地							
63. 廣州 經濟開發區 西區創業路 雍翠雅園	2054	100.0%	53,131	14,931 12,861*	C P	完成	現有
				27,792			
				* 52個車位			
64. 廈門 嘉禾路130號 御園	2039	100.0%	44,118	10,689	C	完成	現有
65. 上海 黃埔區 西藏中路228號 105A及B 來福士廣場	2044 2046	22.4%	163,624	301,145	C	完成	現有
海外 — 新加坡							
66. 新加坡 哥烈碼頭80號 紅燈碼頭	2067	100.0%	70,397	13,731	C	完成	現有
67. 新加坡 哥烈碼頭70號 富麗敦海韻樓	2067	100.0%	44,348	14,822	C	完成	現有
68. 新加坡 富麗敦廣場1號 富麗敦酒店	2096	100.0%	139,469	466,423	H	完成	現有
69. 新加坡 哥烈碼頭80號 富麗敦海灣酒店	2067	100.0%	38,965	79,087	H	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一零年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方米)	集團所佔樓面面積約數 (平方米)	類別	完成階段	估計完成日期
投資 / 自用物業							
海外 - 新加坡							
70. 新加坡 富麗敦路3號 富麗敦船屋	2032	100.0%	16,921	21,743	C	完成	現有
71. 新加坡 富麗敦路1號 富麗敦一號	2096	100.0%	92,646	80,433	C	完成	現有
已完成之出售物業							
香港							
1. 香港 夏慤道16號 遠東金融中心	2130	19.1%	34,595	9,869	C	完成	現有
2. 香港 柴灣 小西灣道28號 藍灣半島	2047	40.0%	275,470	6,279	R	完成	現有
九龍							
3. 九龍 九龍灣 宏開道 其士商業中心	2047	33.3%	44,350	11,588	C	完成	現有
4. 九龍 觀塘 開源道54號 豐利中心	2047	100.0%	38,000	15,099	I	完成	現有
5. 九龍 長沙灣 青山道485號 九龍廣場	2047	100.0%	19,375	25,702	I	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)
二零一零年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
已完成之出售物業							
九龍							
6. 九龍 九龍灣 臨興街32號 美羅中心	2047	100.0%	27,125	18,395	I	完成	現有
7. 九龍 青山道468號 One New York	2047	100.0%	6,448	21,256	R	完成	現有
8. 九龍 海輝道18號 一號銀海	2052	100.0%	112,484	8,493	R	完成	現有
9. 九龍 觀塘 偉業街137號 泛亞中心	2047	100.0%	5,760	66,512	I	完成	現有
10. 九龍 觀塘 鴻圖道26號 威登中心	2047	50.0%	17,280	103,576	I	完成	現有
新界							
11. 新界 大埔 馬成徑1號 承峰	2055	100.0%	63,603	114,486	R	完成	現有
12. 新界 上水 新運路188號 劍橋廣場	2047	100.0%	-	174,358	I	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一零年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
已完成之出售物業							
新界							
13. 新界 荃灣 楊屋道18號 御凱	2054	合資發展	77,823	5,880 [†]	R	完成	現有
14. 新界 上水 古洞 坑頭路138號 Goodwood Park	2054	100.0%	61,032	14,378	R	完成	現有
15. 新界 馬鞍山 西沙路599號 銀湖•天峰	2055	合資發展	367,601	182,029 [†]	R	完成	現有
16. 新界 粉嶺 業豐街20號 利亨中心	2047	100.0%	21,163	61,144	I	完成	現有
17. 新界 沙田 樂景街28號 御龍山	2053	合資發展	287,258	171,344 [†]	R	完成	現有
18. 新界 粉嶺 業豐街15號 寶利中心	2047	100.0%	18,191	10,430	I	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)
二零一零年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方米)	集團所佔樓面面積約數 (平方米)	類別	完成階段	估計完成日期
已完成之出售物業							
新界							
19. 新界 粉嶺 業暢街9號 利來中心	2047	100.0%	10,194	8,386	I	完成	現有
20. 新界 大嶼山 梅窩 海愉花園	2047	100.0%	7,976	800 7,498 <u>8,298</u>	R C	完成	現有
21. 新界 上水 雙魚河 金翠路38號 St. Andrews Place	2050	100.0%	247,281	9,696	R	完成	現有
22. 新界 荃灣 沙咀道29-35號 科技中心	2047	100.0%	20,000	15,468	I	完成	現有
23. 新界 荃灣 楊屋道1號 萬景峯	2052	合資發展	207,659	8,919 [†]	R	完成	現有
中國內地							
24. 四川 成都 金牛區郫縣犀浦鎮 中海國際社區	2074	20.0%	14,253,628	127,373	R	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一零年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
在發展中物業							
香港							
1. 香港 香港仔 香港仔內地段451號	2057	35.0%	68,922	225,359	R	地庫工程 現正施工	二零一二年 七月
2. 香港 淺水灣道38號 鄉郊建屋地段380號(*)	2084	100.0%	16,176	12,132	R	地基工程 現正施工	二零一二年 九月
3. 香港 干德道53號 香港內地段2138號之餘段及 內地段2613號	2065	100.0%	24,930	60,421	R	地基工程 現正施工	二零一二年 九月
4. 香港 灣仔 利東街／麥加力歌街項目 內地段9018號	2059	合資發展	88,500	731,392 99,568	R C	地基工程 現正施工	二零一三年 九月
				<u>830,960[†]</u>			
九龍							
5. 西南九龍 海泓道1號 帝峯•皇殿 九龍內地段11167號及11168號	2055	50.0%	146,131	474,921 73,065	R C	上蓋工程 現正施工	二零一零年 九月
				<u>547,986</u>			
6. 九龍 長沙灣道270-274號 新九龍內地段1069號之餘段	2047	100.0%	4,490	32,247 6,873	R C	上蓋工程 現正施工	二零一零年 十二月
				<u>39,120</u>			

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一零年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方米)	集團所佔樓面面積約數 (平方米)	類別	完成階段	估計完成日期
在發展中物業							
九龍							
7. 九龍 九龍灣 宏照道18號 18 Kowloon East 新九龍內地段5856號(*)	2047	50.0%	29,063	174,376	C	地面及上蓋工程現正施工	二零一零年十二月
8. 九龍 紅磡 必嘉圍 九龍內地段11181號	2058	合資發展	2,982	22,357 4,467	R C	上蓋工程現正施工	二零一一年四月
				<u>26,824</u> [†]			
9. 九龍 九龍塘 廣播道1號 新九龍內地段6374號	2056	100.0%	65,531	196,592	R	上蓋工程現正施工	二零一一年十月
10. 九龍 馬頭角九龍城 侯王道12-18號(*)	2047	100.0%	3,967	25,890 9,861	R C	地基工程現正施工	二零一一年十二月
				<u>35,751</u>			
11. 九龍 西九龍 欖樹街／埃華街 九龍內地段11192號	2058	合資發展	25,058	187,939 37,588	R C	上蓋工程現正施工	二零一二年一月
				<u>225,527</u> [†]			
12. 九龍 西九龍填海區 海泓道、欣翔道及友翔道交界 九龍內地段11073號	2057	45.0%	86,757	253,767 39,041	R C	上蓋工程現正施工	二零一二年二月
				<u>292,808</u>			

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一零年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
在發展中物業							
九龍							
13. 九龍 觀塘 月華街與協和街交界處 新九龍內地段6499號	2059	合資發展	46,565	232,825 [†]	R	探土工程 完成	二零一三年 十一月
新界							
14. 新界 大埔 白石角填海工程第一期A地盤 大埔市地段187號	2057	50.0%	107,941	161,912 10,791 <u>172,703</u>	R C	地庫工程 現正施工	二零一一年 十二月
15. 新界 大埔 白石角填海工程第一期B地盤 大埔市地段186號	2057	35.0%	238,164	250,072	R	地庫工程 現正施工	二零一二年 一月
16. 新界 大埔 白石角填海工程第一期C地盤 大埔市地段188號	2057	25.0%	214,225	187,447	R	地庫工程 現正施工	二零一二年 一月
17. 大嶼山 長沙 丈量約份第331約245號地段	2057	100.0%	178,542	71,417	R	探土工程 完成	二零一二年 十二月
18. 新界 大埔 白石角發展區D1地盤 大埔市地段200號	2059	100.0%	225,237	675,710 45,047 <u>720,757</u>	R C	籌劃階段	二零一三年 十二月

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一零年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方米)	集團所佔樓面面積約數 (平方米)	類別	完成階段	估計完成日期
在發展中物業							
新界							
19. 新界 大埔 白石角發展區D2地盤 大埔市地段201號	2059	85.0%	225,237	574,354	R	籌劃階段	二零一三年 十二月
				38,289	C		
				<u>612,643</u>			
中國內地							
20. 福州 五四路137號 信和廣場	2059	100.0%	58,126	499,158	C	上蓋工程 完成	二零一零年 七月
21. 四川 成都 金牛區郫縣犀浦鎮 中海國際社區	2074 2044	20.0%	14,253,628	398,734	R	上蓋工程	二零一一年 十二月
				144,236	C	現正施工	
				<u>38,750</u>	H		
				<u>581,720</u>			
22. 廈門 嘉禾路西及松柏中路北 地塊編號89-C2 信和•上築	2061 2041	100.0%	33,188	109,769	R	上蓋工程	二零一一年 十二月
				<u>15,422</u>	C	現正施工	
				<u>125,191</u>			
23. 廈門 嘉禾路及呂嶺路東南側 地塊編號90-C5, C6 信和•中央廣場	2068 2046	100.0%	113,904	467,067	R	上蓋工程	二零一二年 八月
				<u>51,264</u>	C	現正施工	
				<u>518,331</u>			

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一零年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
在發展中物業							
中國內地							
24. 四川 成都 成華區成昆鐵路以西、 沙河以東、 成洛路以南、 迎暉路以北	2078	100.0%	2,629,306	11,946,530	R	籌劃階段	二零一三年 十二月
	2048			<u>1,200,000</u>	C		
				<u>13,146,530</u>			
25. 廈門 湖濱北路 地塊編號88-C5 湖畔廣場	2066	100.0%	64,904	486,988	R	籌劃階段	二零一四年 八月
	2046			<u>19,504</u>	C		
				<u>506,492</u>			
26. 重慶 江北區 華新街街道橋北村及 中興段一號	2058	50.0%	2,207,101	4,347,040	R	籌劃階段	二零一四年 十二月
	2048			<u>807,000</u>	C		
				<u>225,960</u>	H		
				<u>5,380,000</u>			
27. 福建省 漳州 凱撒王朝以東、漳華路以南、 東零號路以西、漳響路以北 2004G12號地塊 信和•天域	2075	100.0%	1,004,199	4,347,002	R	籌劃階段	二零一五年 十二月
	2045			<u>216,033</u>	C		
				<u>4,563,035</u>			

附註：
 C：商業
 R：住宅
 I：工業
 I/O：工商綜合樓宇
 H：酒店
 P：多層停車場
 (*)：重建中物業
 †：指該物業之總樓面面積約數

信和置業有限公司

股東週年大會（或其任何續會）代表委任表格

本人／吾等^(註1) _____

地址為 _____

為上述公司股本中每股面值1.00港元普通股股份^(註2) _____ 股
之登記持有人，茲委任大會主席或^(註3) _____

地址為 _____

為本人／吾等之代表，代表本人／吾等出席定於二零一零年十月二十八日（星期四）上午九時三十分假座九龍尖沙咀廣東道三十三號中港城皇家太平洋酒店九字樓太平洋廳舉行上述公司之股東週年大會（或其任何續會），並於該大會（或其任何續會）進行按股數投票表決時，代表本人／吾等並以本人／吾等名義，依照下列欄內所載指示投票，若無所載指示，則由代表自行決定。

	贊成 ^(註4)	反對 ^(註4)
1. 省覽截至二零一零年六月三十日止年度之經審核財務報告書與董事會及獨立核數師報告書。		
2. 宣派末期股息每普通股0.3港元或可選擇以股代息。		
3. (i) 選舉夏佳理議員，GBM, CVO, GBS, OBE, JP連任董事。		
(ii) 選舉鄧永鏞先生連任董事。		
(iii) 選舉黃永光先生連任董事。		
(iv) 授權董事會釐定截至二零一一年六月三十日止財務年度之董事酬金。		
4. 重聘德勤•關黃陳方會計師行為核數師及授權董事會釐定核數師酬金。		
5. (i) 批准股份購回授權（列於股東週年大會通告內第5(i)項之普通決議案）。		
(ii) 批准股份發行授權（列於股東週年大會通告內第5(ii)項之普通決議案）。		
(iii) 批准擴大股份發行授權（列於股東週年大會通告內第5(iii)項之普通決議案）。		

日期： _____ 簽署：^(註5) _____

附註：

- 請用正楷填上姓名及地址。
- 請填上以閣下名義登記之每股面值1.00港元普通股股份數目。倘不填上股份數目，則本表格將被視為與全部以閣下名義登記之本公司普通股股份有關。
- 如擬委派大會主席以外之人士為代表，請將「大會主席或」字樣刪去，並在空欄內填上閣下所擬委派代表之姓名及地址。代表委任表格之每項更改，均須由簽署人簡簽示可。
- 注意：倘閣下擬投票贊成某項決議案，請在適用之「贊成」方框內填上「✓」號。倘閣下擬投票反對某項決議案，請在適用之「反對」方框內填上「✓」號。如不給予指示，則代表人可自行決定投票或棄權。代表同時可對在通告內未列出而在大會上正式提出之決議案投票。
- 本代表委任表格必須由閣下或閣下之書面授權人士簽署。倘股東為一有限公司，則代表委任表格必須加蓋該公司鋼印，或經由公司負責人或獲正式授權之人士簽署。
- 本代表委任表格連同授權簽署本表格之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須最遲於大會或續會（視情況而定）召開四十八小時前送達香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心十二字樓本公司註冊辦事處，方為有效。
- 如屬聯名股東，任何一位聯名股東均可親自或委派代表投票，惟規定：若親自或委派代表出席之聯名股東多於一人，則該等出席股東中，只有在股東名冊內排名於首位者方有權就有關之股份投票。
- 凡有權出席大會及投票之股東，均可委任一位或多位代表，代該股東出席大會及於按股數投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但須親自出席大會以代表閣下。
- 閣下填妥交回代表委任表格後，屆時仍可親自出席大會投票。
- 於股東週年大會上，大會主席將就上述各項決議案進行按股數投票表決。於按股數投票時，每位親自出席之股東或其委任代表，可按股數獲得一股一票的投票權。



