

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：247)

主席報告

本人謹向股東提交中期報告。

中期業績

二零一零年十二月三十一日止六個月(「中期年度」)內，集團錄得未經審核中期股東應佔純利為二十七億三千四百二十萬港元，較去年同期之十八億零二十萬港元，上升百分之五十一點八。中期年度內，若撇除投資物業重估盈餘扣減遞延稅項之十四億九千五百二十萬港元，集團之中期基本營運純利為十二億三千九百萬港元(二零零九：十一億四千五百三十萬港元)。期內每股盈利為一百八十四點零九仙，較去年同期之一百二十二點六五仙上升百分之五十點一。

集團之中期年度營業額為二十五億九千六百七十萬港元。(二零零九：四十四億六千三百五十萬港元)。由於信和置業佔西九龍住宅項目帝峯·皇殿百分之五十權益，推售此項目之龐大收益記帳在應佔聯營公司業績。

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

股息

董事會宣佈於二零一一年四月二十九日派發中期息每股十仙，給予在二零一一年三月二十五日名列於本公司股東名冊之股東。

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

載有關以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息表格，將約於二零一一年三月三十日寄予各股東。預期中期股息單及股票將約於二零一一年四月二十九日發送給股東。

業務回顧

信和置業有限公司(「信和置業」)之業務於集團整體業務佔很大比重。於二零一零年十二月三十一日，尖沙咀置業集團有限公司(「本公司」)持有信和置業百分之四十九點五八權益。因此，我們於闡述集團之業務時將集中談論信和置業之業務。

銷售活動

中期年度期內，信和置業物業銷售總收入(連同所佔聯營公司)為六十九億八百八十萬港元，較去年同期上升百分之一百二十七點三(二零零九：三十億三千九百二十萬港元)。物業銷售收入主要來自出售於本中期年度竣工帝峯·皇殿(聯營項目)之住宅單位，以及於過往財政年度落成之住宅項目(附屬項目)，分別為御龍山、承峰、Goodwood Park、銀湖·天峰、One New York、御凱、萬景峯和海峯。至今，帝峯·皇殿已售出約百分之九十五點四的單位，而御龍山、承峰、Goodwood Park、銀湖·天峰及 One New York 則分別售出約百分之九十六點一、二十九點一、六十一點五、九十八點五及九十六點二的單位。御凱、萬景峯和海峯所有單位售罄。信和置業物業銷售盈利貢獻(連同所佔聯營公司)為二十一億五千一百二十萬港元，較去年同期上升百分之六十點五(二零零九：十三億三千九百八十萬港元)。信和置業將繼續物色推出新項目之良機，致力提升股東價值。

中期年度期內，信和置業完成了三個項目。這些項目應佔總樓面面積逾一百萬平方呎，詳細資料如下：

地點	用途	信和置業 所佔權益	信和置業所佔 樓面面積 (平方呎)
1. 帝峯·皇殿 香港西南九龍 海泓道1號	住宅/ 商舖	50%	534,344

	<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>信和置業 所佔權益</u>	<u>信和置業所佔 樓面面積 (平方呎)</u>
2.	信和廣場 中國福州 五四路 137 號	商用	100%	499,158
3.	御匯 香港九龍 長沙灣道 270 號	住宅/ 商舖	100%	39,120
				1,072,622

土地儲備

於二零一零年十二月三十一日，信和置業擁有土地儲備應佔總樓面面積約四千零九十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之六十四點二，商業佔百分之二十四，工業佔百分之五點二，停車場佔百分之三點六，以及酒店佔百分之三。以土地狀況劃分，發展中物業為二千八百三十萬平方呎，作投資／自用物業為一千一百五十萬平方呎及已完成之銷售物業為一百一十萬平方呎。信和置業將繼續於香港及中國內地選擇性地增添土地儲備，以提升其盈利潛力。

中期年度期內，信和置業從香港市區重建局獲得一幅住宅地皮的發展權。地皮之詳細資料如下：

	<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>信和置業 所佔權益</u>	<u>信和置業所佔 樓面面積 (平方呎)</u>
	香港西九龍 大角咀福全街/杉樹街 九龍內地段第 11200 號	住宅/ 商用	合作發展	54,251
				54,251

物業發展

信和置業預期將於二零一一年六月三十日止財政年度下半年完成共兩個項目，應佔總樓面面積約二十萬一千二百平方呎。項目之詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>信和置業 所佔權益</u>	<u>信和置業所佔 樓面面積 (平方呎)</u>
1. 18 Kowloon East 香港九龍灣 宏照道 18 號	商用	50%	174,376
2. 香港九龍 紅磡必嘉圍 九龍內地段第 11181 號	住宅/ 商舖	合作發展	26,824
			<u>201,200</u>

中期年度完結後，信和置業九龍灣商用項目 18 Kowloon East 於二零一一年一月獲香港特區政府屋宇署批出「佔用許可證」(又稱「入伙紙」)。

信和置業努力不懈，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及設施，全面提升住戶及租客的生活質素。管理層亦十分注重發展項目的環境可持續性，因此信和置業積極推動減少碳排放、採用更多可持續性原料、實施能源效益設計和規劃，以及使用環保裝置和設備。

租賃活動

截至二零一零年十二月三十一日，信和置業已完成之投資／自用物業應佔總樓面面積約一千一百五十萬平方呎。投資物業組合中，商業(商舖及寫字樓)佔百分之六十四點六，工業佔百分之十四點一，停車場佔百分之十二點六，酒店佔百分之六點二，住宅佔百分之二點五。信和置業預期於未來數年完成應佔總樓面面積約二百三十萬平方呎之投資物業。這些新增投資物業將進一步擴闊信和置業經常性收入基礎。

中期年度期內，信和置業連同所佔聯營公司之總租金收益達十二億九千三百一十萬港元，較去年同期之十一億七千五百一十萬港元，上升百分之十。總租金收益增加，主要由於整體營商環境改善，利好信和置業租賃物業組合中商舖、寫字樓及工業各環節。

香港零售業銷貨價值及數量自二零零九年第四季起一直錄得強勁升幅，勢頭良好。受惠於就業人數上升、經濟前景更趨明朗、工資上升、消費者信心增強、訪港旅客人數

創新高、旅客因人民幣及其他亞洲貨幣升值而購買力提升，以及人民幣在港流通和接受程度逐漸增加，香港零售業市道非常暢旺。

寫字樓需求自去年下半年起獲得增長動力。由於經濟狀況已趨穩定，企業開始增聘員工。在港開設辦公室或擴展業務之國內外企業數目不斷增加。於本港進行首次公開招股數字創新高，加上其他集資活動，為大部份行業帶來正面發展前景。上述所有因素刺激市場對寫字樓的需求。信和置業寫字樓出租率持續上升，寫字樓前景樂觀。此外，零售業增長及寫字樓需求旺盛，帶動工業單位需求不斷增加。信和置業工業物業的出租率亦穩步上揚。

中期年度期內，信和置業完成了兩個投資物業項目，包括中國福州的信和廣場及香港西九龍的奧海城新翼。上述兩個項目的租務進度良好，享有高出租率，為信和置業帶來更高的租金收益。

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，是當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，展現了環保建築特色。

奧海城新翼是帝峯·皇殿的商場部份，鄰近信和置業發展的住宅項目帝柏海灣。奧海城新翼商舖面積約十二萬平方呎，加上奧海城商場現有的商舖面積，總樓面面積逾七十萬平方呎，可容納各式各樣的行業，向顧客提供多元化購物選擇。奧海城新翼有兩條有蓋行人天橋，一條通往奧海城商場，另一條則通往旺角。整個商場的網絡更為完善，有助增加人流。信和置業致力確保旗下商場成為家庭活動的最佳選擇，提供舒適的環境及具吸引力的娛樂和特別節目，為顧客帶來精彩絕佳的購物環境。

持續資產增值措施是信和置業優化資產、提升物業價值及租務收益計劃不可或缺之一部份。主要措施包括推行有效的市場及推廣活動、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，同時有助提升信和置業的業績及加強品牌形象。

酒店

新加坡富麗敦酒店及富麗敦海灣酒店

到訪新加坡旅客人數顯著增加，由二零零九年的九百六十萬人次，躍升至二零一零年的一千一百六十萬人次，按年升幅約百分之二十點八。會議、展覽、大型會議及獎勵旅遊(MICE)繼續成為旅客人數增長的重要因素。此外，現有和新增的旅遊景點進一步推動新加坡休閒旅遊。新加坡已作好準備，提供更多令人振奮的新旅遊景點和發展基建項目。藝術科學博物館、濱海灣花園及國際郵輪碼頭預計將於二零一一年竣工。

目前信和置業在新加坡擁有及經營兩間五星級酒店，包括新加坡富麗敦酒店(富麗敦酒店)和富麗敦海灣酒店。富麗敦酒店已開業逾十年，富麗敦海灣酒店則於二零一零年七月開幕。

富麗敦海灣酒店樓高六層，是濱海灣海旁及商業中心區內的一座五星級酒店。它優越的地理位置是觀賞臨海活動的最佳選擇。由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。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與豐富的文化遺產。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。

富麗敦酒店及富麗敦海灣酒店均受惠於到訪新加坡旅客人數增長。富麗敦酒店的平均房租及出租率較去年同期顯著上升。中期年度期內，富麗敦海灣酒店的營運表現令人鼓舞及樂觀。

中期年度期內，富麗敦酒店更榮獲備受讚譽的國際組織及雜誌頒發獎項，表彰其優質服務水平。

港麗酒店

二零一零年全年訪港旅客人數增長強勁，由二零零九年的二千九百五十萬人次大幅飆升至創紀錄的三千六百萬人次，按年升幅約百分之二十二。所有市場均錄得顯著旅客人數增長。除了佔主要部份的中國內地旅客，其他地區如美國、歐洲及日本的訪港旅客人數較去年同期明顯增加，而中東、新加坡、俄羅斯及南韓的訪港旅客人數更錄得雙位數字增長率。

信和置業佔港麗酒店百分之三十權益。中期年度期內，港麗酒店的整體業績較去年同期顯著改善，平均房租及入住率均穩步上揚。港麗酒店榮獲備受讚譽的國際組織及雜誌頒發多個獎項，表彰其優質服務水平。

新酒店

信和置業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。工程經已展開，預期於二零一一年年底竣工。加上上述三間五星級酒店，信和置業酒店業務收益將進一步增長。

中國內地業務

中國經濟在二零一零年蓬勃增長，全年國內生產總值增長達百分之十點三，就業改善，財政狀況維持穩定，資金流動穩健。中國內地經濟持續迅速發展，使中等收入及高收入群人數不斷增加，創造龐大財富，為經濟注入動力，從而轉化成強大的購買力。此外，人民幣升值增強了中國本地及海外的購買力，促進本地消費。再者，中國企業

國際化得到支持，有助提升科技、管理及人力資源的水平，對中國整體經濟發展極為有利。

中央政府致力改善貧富懸殊及減少各地區經濟增長的差距，制定及執行相關政策和計劃。上述目標對確保樓市健康、調控樓價可持續發展、鼓勵自置居所和促進住宅租賃市場等方面十分重要。中央政府房地產調控措施為中國內地樓市進一步發展奠下穩健基石。長遠而言，調控措施有助改善人民生活質素和縮小貧富差距。

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

於二零一零年十二月三十一日，信和置業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二千五百二十萬平方呎，其中二千四百三十萬平方呎為發展中物業，餘下為已完成之投資及銷售物業。約百分之九十的中國內地發展中物業是住宅項目，其餘為商用及酒店項目。所有項目均位於經濟基礎穩固及人口結構良好之城市。年內信和置業在中國內地的發展已進入新里程，所有項目的建築工程已經展開。成都、重慶及漳州項目將於未來數年分階段竣工，屆時，信和置業亦將由上述項目獲得收益。

信和置業在增添中國內地之土地儲備及物業發展方面採取專注及選擇性的策略，為股東們帶來理想回報。大部份發展項目興建作出售的住宅物業，而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。信和置業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。信和置業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，其他資料對比二零一零年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

財務

於二零一零年十二月三十一日，集團資本負債比率按總債項與資產總值比率計算，為百分之十九點九。集團貸款總額其中百分之三十點三在一年內償還，百分之三十一點九在一至兩年內償還，百分之三十七點八則於二至五年內償還。此外，集團包括所佔聯營公司擁有現金資源約一百九十一億三千零五十萬港元，其中包括手頭現金約七十七億零五十萬港元及可動用之未提取信貸額約一百一十四億三千萬港元。所有手頭現金為信譽良好之銀行存款。

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

企業管治

集團十分重視企業誠信、商業道德操守及良好管治。為實現企業管治最佳守則，集團成立了審核委員會、遵守規章委員會及薪酬委員會。集團將繼續維持高透明度，並透過不同的渠道，包括巡迴推介、投資者研討會、業績簡報、實地考察及信和置業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

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

提供優質顧客服務一直是信和置業營運主要目標之一。中期年度期內，信和置業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。信和置業將繼續改善服務質素，務求令顧客稱心滿意。

企業社會責任

信和置業秉承良好企業公民精神，多年來積極參與各項有關社區關懷、義工服務、環保、藝術及文化，以及員工康樂活動。信和置業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。於二零一零/二零一一年度，信和置業榮獲香港社會服務聯會頒發五年 Plus「商界展關懷」標誌，以嘉許信和置業在社區義務工作方面的努力。

信和置業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，信和置業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，將推廣至更多停車場。

信和置業深信藝術及文化能夠提升生活質素及推動創意，於二零零六年推出「香港藝術」計劃，為本地、中國內地以至國際的藝術家提供一個展示作品及與公眾交流的平台，加深公眾對藝術的認識及欣賞，把藝術融入日常生活中。信和置業於旗下物業開設公眾藝廊，

更提供專業協助如策展、宣傳推廣和佈展設計及施工服務。此外，計劃亦十分著重藝術教育，積極舉辦多元化的教育活動。香港藝術發展局於二零零九年第二度頒發年度「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貢獻。

展望

環球經濟在二零一零年恢復增長，下半年經濟前景持續向好。由於美國推出第二輪量化寬鬆政策，加上新興市場經濟增長強勁，有助發揮財政政策及貨幣政策的乘數效益，相信可引導全球經濟返回增長軌道。

中國內地是集團重要的市場，亦是環球經濟增長的主要動力。國家的經濟強勢將提升居民收入。儲蓄率高企、家庭擁有自置居所比率較低、居民期望提升生活質素，以及透過購買物業以保值和抗通脹等因素都令房屋需求維持殷切。樓市是中央施政重點之一，透過健全的調控措施，中國內地樓市仍然充滿機遇。

承繼「十一五」規劃期間取得的成就，將於今年三月審批發佈的「十二五」規劃提出繼續建立更強大有力的經濟體系，以應對當前國內外的環境變化。中國經濟成功轉型標誌著新時代的開始。「十二五」規劃的目標包括建立現代化工業制度、改善國企的管理能力和擴大內需以促進及維持經濟增長動力。此外，亦期望在投資、消費和出口三方面達至平衡，以及促進城市和農村地區之間協調同步發展，建設環保及可持續發展社會，提升生活水平和維持互利共贏的開放政策。

年內，香港特區政府推出一系列調控樓市措施，涵蓋香港樓市各層面，滿足不同收入人士的需要。這些措施非常具體，包括保障置業人士的細則，有效為本港樓市建立一個可持續發展的框架。二零一零年十月公佈的施政報告中有關樓市的政策，提供了平衡公營及私人住宅市場需求與供應的路線圖。推出額外印花稅為物業投資者設立了持有物業的最低限期，利好住宅租賃市場，而調整不同按揭成數則確保按揭業務市場健康發展。上述措施將有助穩定樓價上升步伐及確保樓市健康發展。

香港樓市基礎穩健，房屋需求仍然殷切。香港本地生產總值連續五季錄得正增長，就業前景明朗、供樓負擔比率保持在健康範圍、按揭貸款息率低企、住宅物業的租金回報理想、結婚及出生人數增加，以及市場提供更多配備環保特色的優質物業，令香港樓市前景樂觀。

隨著環球經濟環境進一步改善，信和置業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。物業發展及管理方面，信和置業將繼續為項目加入更多環保元素及措施。集團財政狀況穩健，管理層將繼續為股東們增值。信和置業亦將繼續一貫政策，選擇性地於香港及中國內地添置土地，以提升收益和利潤。

員工與管理層

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

主席
黃志祥

香港，二零一一年二月二十五日



尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：247)

中期業績

本集團截至二零一零年十二月三十一日止六個月之未經審核業績如下：

綜合收益表

	附註	六個月止	
		二零一零年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
營業額	2	2,596,736,427	4,463,540,904
銷售成本		(353,983,882)	(1,446,708,244)
直接費用		(715,423,821)	(626,423,187)
		<u>1,527,328,724</u>	<u>2,390,409,473</u>
其他收益		61,374,456	124,820,817
投資物業公平值增加		2,755,572,990	1,279,972,185
買賣證券公平值增加		255,807,915	249,378,451
行政費用		(494,505,580)	(324,764,845)
財務收益		<u>82,262,125</u>	<u>75,537,748</u>
財務成本		<u>(141,276,695)</u>	<u>(156,003,512)</u>
財務成本扣除財務收益		(59,014,570)	(80,465,764)
應佔聯營公司業績	3	<u>2,350,610,821</u>	<u>414,309,048</u>
除稅前溢利	4	<u>6,397,174,756</u>	<u>4,053,659,365</u>
所得稅項	5	<u>(907,296,788)</u>	<u>(616,052,652)</u>
期內溢利		<u>5,489,877,968</u>	<u>3,437,606,713</u>
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		2,734,246,637	1,800,222,901
非控股權益		<u>2,755,631,331</u>	<u>1,637,383,812</u>
		<u>5,489,877,968</u>	<u>3,437,606,713</u>
中期股息每股 10 港仙 (二零零九年：10 港仙)		<u>149,919,412</u>	<u>147,727,049</u>
每股盈利 — 基本	6	<u>184.09 仙</u>	<u>122.65 仙</u>

綜合全面收益表

	六個月止	
	二零一零年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
期內溢利	<u>5,489,877,968</u>	<u>3,437,606,713</u>
其他全面收益		
可供出售之投資公平值變動之收益	215,780,160	231,003,171
換算海外地區業務賬目至本集團之 呈列貨幣之匯兌差額	<u>372,077,221</u>	<u>51,620,890</u>
期內其他全面收益	<u>587,857,381</u>	<u>282,624,061</u>
期內全面收益總額	<u>6,077,735,349</u>	<u>3,720,230,774</u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	3,040,017,199	1,951,930,807
非控股權益	<u>3,037,718,150</u>	<u>1,768,299,967</u>
	<u>6,077,735,349</u>	<u>3,720,230,774</u>

綜合財務狀況表
於二零一零年十二月三十一日

	二零一零年 十二月三十一日 附註 港元 (未經審核)	二零一零年 六月三十日 港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	44,227,159,101	41,327,376,460
酒店物業	1,539,413,181	1,416,100,684
物業、廠房及設備	178,459,252	161,695,043
商譽	739,233,918	739,233,918
預付土地租賃款項 — 非流動	1,214,740,791	1,123,367,152
投資聯營公司權益	9,980,592,445	7,745,445,630
投資共同控制實體權益	61,495,064	70,251,382
可供出售之投資	1,484,112,220	1,259,735,585
借予聯營公司款項	9,384,778,251	11,472,718,600
借予共同控制實體款項	1,635,673,501	1,599,853,118
借予被投資公司款項	15,765,131	17,632,820
應收遠期貸款	35,540,426	43,899,373
	70,496,963,281	66,977,309,765
流動資產		
發展中物業	22,193,198,176	20,800,713,801
已完成物業存貨	1,871,800,492	2,022,430,753
酒店存貨	25,770,459	22,630,641
預付土地租賃款項 — 流動	18,921,550	17,363,023
買賣證券	1,394,778,675	1,119,205,831
應收聯營公司款項	25,699,363	86,757,552
應收賬款及其他應收	7 735,930,346	1,008,789,448
應收遠期貸款之本期部分	1,013,087	1,619,111
可收回稅款	5,682,350	115,946,793
有限制銀行存款	360,560,410	372,604,974
定期存款、銀行存款及現金	6,130,731,663	4,620,377,490
	32,764,086,571	30,188,439,417
流動負債		
應付賬款及其他應付	8 3,433,560,170	3,530,617,792
應付聯營公司款項	269,138,394	592,285,885
應付稅項	640,795,771	997,147,314
遠期銀行借貸之本期部分	162,088,674	212,416,918
銀行貸款 — 有抵押	5,876,412,294	6,262,896,494
— 無抵押	-	200,000,000
其他貸款 — 有抵押	-	13,371,976
— 無抵押	175,269,851	147,074,915
財務擔保合約 — 流動	5,063,064	7,222,665
	10,562,328,218	11,963,033,959
流動資產淨額	22,201,758,353	18,225,405,458
資產總值減流動負債	92,698,721,634	85,202,715,223

綜合財務狀況表 — 續
於二零一零年十二月三十一日

	二零一零年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一零年 六月三十日 港元 (經審核)
資本及儲備		
股本	299,838,825	296,461,354
股份溢價及儲備	32,629,816,000	29,223,577,249
本公司擁有人應佔權益	<u>32,929,654,825</u>	<u>29,520,038,603</u>
非控股權益	38,730,737,910	31,625,356,065
權益總額	<u>71,660,392,735</u>	<u>61,145,394,668</u>
非流動負債		
遠期銀行借貸		
— 到期日超過一年	10,519,057,716	14,356,972,700
其他貸款		
— 到期日超過一年	3,797,694,820	3,636,866,389
財務擔保合約 — 非流動	3,386	1,646,817
遞延稅項	4,019,075,636	3,524,805,068
聯營公司提供之借款	2,292,910,252	2,130,277,184
非控股權益提供之借款	409,587,089	406,752,397
	<u>21,038,328,899</u>	<u>24,057,320,555</u>
	<u>92,698,721,634</u>	<u>85,202,715,223</u>

附註：

1. 編製基準

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

本公司與信和置業有限公司（「信和置業」）於二零一零年十一月九日之聯合公告已詳細敘述，信和置業遵照配售協議配售合共 305,000,000 股股份。於完成配售及認購股份事項後，本集團於信和置業之股權即減至 50% 以下。

儘管本集團於信和置業之持股量有上述之減少，本公司董事會經考慮專業意見及若干持有信和置業股份投票權之實益股東已同意按照本公司之意向行使其投票權等因素，本公司之董事會認為本集團能夠繼續控制信和置業之財務及營運決策。而上述信和置業之實益股東之投票權聯同本集團持有信和置業之投票權已超過 50% 信和置業股權。因此，於配售及認購股份事項完成後及於二零一零年十二月三十一日，信和置業仍然是本公司之附屬公司。

除本集團於本中期期間應用以下由香港會計師公會頒佈之新及經修訂準則或詮釋（「新及經修訂香港財務報告準則」）外，編製此未經審核中期財務報告書所採納會計政策與截至二零一零年六月三十日止年度本集團之財務報告書所採納均屬一致。

香港財務報告準則（修訂）	於二零零九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 3 號（於二零零八年經修訂）、香港會計準則第 1 號、香港會計準則第 27 號及香港會計準則第 28 號於二零一零年頒佈對香港財務報告準則之改進
香港會計準則第 32 號（修訂）	供股分類
香港財務報告準則第 1 號（修訂）	首次應用之額外豁免
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 號之披露比較資料之有限度豁免
香港財務報告準則第 2 號（修訂）	集團以現金結算及以股份支付之交易
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第 19 號	以權益工具抵銷金融負債
香港 — 詮釋第 5 號	財務報告書之呈列 — 借款人對包含可隨時要求償還條款之有期貸款之分類

應用此等新及經修訂香港財務報告準則對本集團本會計期間或過往會計期間之綜合財務報告書並無重大影響。

2. 分部資料

於審閱期內，本集團之收入及業績按營運分部分析如下：

二零一零年十二月三十一日止六個月

	本公司及其附屬公司		聯營公司		合計	
	分部	分部	應佔	應佔	分部	分部
	收入	業績	收入	業績	收入	業績
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
物業						
物業銷售	780,774,752	360,060,170	6,128,060,082	1,791,184,358	6,908,834,834	2,151,244,528
物業租賃	1,073,253,168	871,471,074	249,684,387	225,811,777	1,322,937,555	1,097,282,851
	<u>1,854,027,920</u>	<u>1,231,531,244</u>	<u>6,377,744,469</u>	<u>2,016,996,135</u>	<u>8,231,772,389</u>	<u>3,248,527,379</u>
物業管理及其他服務	377,668,648	93,054,487	32,004,327	3,479,811	409,672,975	96,534,298
酒店經營	328,918,006	166,992,110	105,615,600	44,579,100	434,533,606	211,571,210
證券投資	35,636,000	35,265,030	1,950	1,950	35,637,950	35,266,980
財務	485,853	485,853	82,907	71,119	568,760	556,972
	<u>2,596,736,427</u>	<u>1,527,328,724</u>	<u>6,515,449,253</u>	<u>2,065,128,115</u>	<u>9,112,185,680</u>	<u>3,592,456,839</u>

二零零九年十二月三十一日止六個月

	本公司及其附屬公司		聯營公司		合計	
	分部	分部	應佔	應佔	分部	分部
	收入	業績	收入	業績	收入	業績
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
物業						
物業銷售	2,902,590,169	1,320,247,204	136,686,788	19,622,552	3,039,276,957	1,339,869,756
物業租賃	956,368,574	811,637,552	246,609,916	231,388,323	1,202,978,490	1,043,025,875
	<u>3,858,958,743</u>	<u>2,131,884,756</u>	<u>383,296,704</u>	<u>251,010,875</u>	<u>4,242,255,447</u>	<u>2,382,895,631</u>
物業管理及其他服務	337,115,488	95,332,401	31,577,372	4,290,776	368,692,860	99,623,177
酒店經營	217,310,637	113,408,317	94,173,300	40,080,600	311,483,937	153,488,917
證券投資	49,331,199	48,959,162	1,950	1,950	49,333,149	48,961,112
財務	824,837	824,837	74,161	59,643	898,998	884,480
	<u>4,463,540,904</u>	<u>2,390,409,473</u>	<u>509,123,487</u>	<u>295,443,844</u>	<u>4,972,664,391</u>	<u>2,685,853,317</u>

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項。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。若干分部資料於過往期間已重新分類以符合內部報告之變動。

2. 分部資料 — 續

除稅前溢利之對賬

	六個月止	
	二零一零年 十二月三十一日 港元	二零零九年 十二月三十一日 港元
分部溢利	3,592,456,839	2,685,853,317
其他收益	61,374,456	124,820,817
行政費用	(494,505,580)	(324,764,845)
投資物業公平值增加	2,755,572,990	1,279,972,185
買賣證券公平值增加	255,807,915	249,378,451
財務成本扣除財務收益	(59,014,570)	(80,465,764)
應佔聯營公司業績		
— 其他收益	24,707,115	4,327,644
— 行政費用	(47,013,272)	(50,226,351)
— 投資物業公平值增加	887,817,612	283,819,520
— 財務成本扣除財務收益	(72,804,140)	(21,725,747)
— 所得稅項	(507,224,609)	(97,329,862)
	285,482,706	118,865,204
除稅前溢利	6,397,174,756	4,053,659,365

二零一零年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為 37,005,340 港元(二零零九年十二月三十一日止六個月：14,290,454 港元) 已於物業管理及其他服務之分部內抵銷。內部分部銷售乃按照雙方協定之成本加邊際利潤基準計算。

3. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值增加 887,817,612 港元 (二零零九年十二月三十一日止六個月：283,819,520 港元)。

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 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十二月三十一日實際應佔額外稅款數額估計約 28,483,000 港元 (二零一零年六月三十日：29,996,000 港元)。本中期期內，管理層根據目前已搜集之資料，釐定對有關評稅之應付稅款約 29,000,000 港元及該額外稅款之估計應付利息約 15,100,000 港元並作出撥備。本集團實際應佔之稅款及估計應付利息分別約 6,400,000 港元及 3,400,000 港元。管理層根據現有情況，考慮該撥備已足夠。管理層同時認為除已撥備之稅款外，要支付任何額外稅款之可能性不大，因此，MII 並無為此作進一步之撥備。

4. 除稅前溢利

六個月止	
二零一零年 十二月三十一日 港元	二零零九年 十二月三十一日 港元

除稅前溢利已扣除 (計入) 下列項目：

預付土地租賃款項攤銷 (包括於行政費用內)	9,071,145	2,502,146
出售物業成本確認為銷售成本	335,920,367	1,443,664,780
酒店存貨成本確認為直接費用	44,261,865	31,149,869
業主經營之酒店物業折舊	10,248,103	5,041,096
物業、廠房及設備折舊	22,108,432	13,493,980
應收貿易賬款之呆賬撥備確認 (撥回)	504,498	(80,698,230)
出售物業、廠房及設備之 (收益) 虧損	(516,841)	134

5. 所得稅項

	六個月止	
	二零一零年 十二月三十一日 港元	二零零九年 十二月三十一日 港元
支出包括：		
本公司及其附屬公司應佔稅項		
香港利得稅	361,661,896	281,631,975
海外	59,068,671	50,165,683
	<u>420,730,567</u>	<u>331,797,658</u>
遞延稅項	486,566,221	284,254,994
	<u>907,296,788</u>	<u>616,052,652</u>

香港利得稅乃根據管理層對全年財政年度最佳估計之每年加權平均所得稅率確認。估計每年加權平均稅率為 16.5% (二零零九年十二月三十一日止六個月：16.5%)。

新加坡及其他地區應課稅溢利之稅項乃根據管理層最佳估計適用於本集團經營業務之國家及地區之每年加權平均所得稅率確認。估計每年加權平均稅率為 17% (二零零九年十二月三十一日止六個月：17%)。

遞延稅項乃來自投資物業公平值變動及其他暫時差額。

稅務局就本公司之附屬公司信和置業的一間全資附屬公司信和財務有限公司(「信和財務」)由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。本中期期內，本公司之董事會根據目前已搜集之資料，釐定本集團對有關評稅之應付稅款約 208,000,000 港元及該額外稅款之估計應付利息約 110,000,000 港元並作出撥備。本公司董事會根據現有情況，考慮該撥備已足夠。額外稅款及估計應付利息之撥備已分別包括在本期間之所得稅項及行政費用內。董事會同時認為除已撥備之稅款外，要支付任何額外稅款之可能性不大，因此，並無為此作進一步之撥備。

6. 每股盈利 — 基本

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	六個月止	
	二零一零年 十二月三十一日 港元	二零零九年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>2,734,246,637</u>	<u>1,800,222,901</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之加權平均數	<u>1,485,243,701</u>	<u>1,467,799,956</u>

7. 應收賬款及其他應收

應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款 336,871,988 港元 (二零一零年六月三十日：564,540,817 港元)。應收貿易賬款主要包括應收租金及應收物業銷售款項。

於報告日之應收貿易賬款（已扣除呆賬撥備）之賬齡分析如下：

	二零一零年 十二月三十一日 港元	二零一零年 六月三十日 港元
0 – 30 日	262,393,142	467,953,059
31 – 60 日	34,102,560	20,972,016
61 – 90 日	4,384,889	4,142,548
超過 90 日	<u>35,991,397</u>	<u>71,473,194</u>
	<u>336,871,988</u>	<u>564,540,817</u>

8. 應付賬款及其他應付

應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款 142,208,188 港元 (二零一零年六月三十日：94,475,108 港元)。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 十二月三十一日 港元	二零一零年 六月三十日 港元
0 – 30 日	102,666,429	65,632,861
31 – 60 日	24,782,766	15,684,767
61 – 90 日	1,840,422	2,800,783
超過 90 日	12,918,571	10,356,697
	<u>142,208,188</u>	<u>94,475,108</u>

9. 資產按揭

- (a) 於二零一零年十二月三十一日，本集團所取得之銀行貸款及其他貸款融資合共數額約 25,299,482,000 港元 (二零一零年六月三十日：29,455,722,000 港元)，以本集團若干有牌價投資、物業、有限制銀行存款、信和置業之股票作為抵押及浮動抵押於銀行存款合共賬面值數額約 47,967,895,000 港元 (二零一零年六月三十日：56,046,004,000 港元)。於上述結算日已被動用之貸款約 16,340,806,000 港元 (二零一零年六月三十日：20,636,556,000 港元)。
- (b) 於二零一零年十二月三十一日，若干聯營公司投資及借予若干聯營公司款項數額約 7,074,629,000 港元 (二零一零年六月三十日：6,553,299,000 港元) 與聯營公司之若干資產已向銀行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。

10. 或然負債

(a) 於報告日，本集團之或然負債如下：

	二零一零年 十二月三十一日 港元	二零一零年 六月三十日 港元
就聯營公司之銀行貸款作出之擔保：		
— 已動用	6,805,750,000	7,683,750,000
— 未動用	2,353,200,000	3,150,800,000
擔保總額	<u>9,158,950,000</u>	<u>10,834,550,000</u>

於二零一零年十二月三十一日，有關於聯營公司之銀行融資已向銀行提供財務擔保，5,066,450 港元 (二零一零年六月三十日：8,869,482 港元) 已於本綜合財務報告書內確認為財務擔保合約。

(b) 於報告日，應佔聯營公司之或然負債如下：

	二零一零年 十二月三十一日 港元	二零一零年 六月三十日 港元
應佔聯營公司因稅務事項所產生之 或然負債	<u>22,076,000</u>	<u>29,996,000</u>

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一一年三月二十三日(星期三)至二零一一年三月二十五日(星期五)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零一一年三月二十五日(星期五)辦公時間結束時為中期股息之記錄日期。

要取得獲派發中期股息之資格，各股東最遲須於二零一一年三月二十二日(星期二)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處 — 卓佳準誠有限公司，地址為香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓，辦理登記手續。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

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

企業管治常規守則之遵守

本公司於截至二零一零年十二月三十一日止六個月內，已遵守期內載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治常規守則的所有守則條文，惟主席及行政總裁的角色現時均由董事會主席擔任，並無區分。

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

審閱中期業績

本集團截至二零一零年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績已經由本公司之審核委員會及核數師德勤·關黃陳方會計師行審閱。

二零一零 / 二零一一年中期報告書

二零一零 / 二零一一年中期報告書已根據上市規則規定詳列全部資料，並將約於二零一一年三月十日(星期四)寄發予所有股東，以及在香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站 www.sino.com 登載。

承董事會命
秘書
葉世光

香港，二零一一年二月二十五日

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