

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。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：83)

主席報告

本人謹向股東提交中期報告。

中期業績

二零一一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四十三億零二十萬港元（二零一零：五十三億四千三百一十萬港元）。每股盈利為七十三點九八仙（二零一零：根據二零一一年每十股送一股比率派發之紅股予以調整後為九十七點一一仙）。

撇除投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）之十八億一千三百六十萬港元，中期年度內基礎營運純利為二十四億八千六百六十萬港元，較去年同期之二十四億三千四百一十萬港元，上升百分之二。每股基礎盈利為四十二點七八仙（二零一零：根據二零一一年每十股送一股比率派發之紅股予以調整後為四十四點二四仙）。

集團中期年度營業額為五十七億六千一百二十萬港元（二零一零：二十五億六千二百四十萬港元）。

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

董事會宣佈於二零一二年四月二十三日派發中期息每股十仙（二零一零：根據二零一一年每十股送一股比率派發之紅股予以調整後為每股九點零九仙），給予在二零一二年三月十九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份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，將約於二零一二年三月二十二日寄予各股東。預期中期股息單及股票將約於二零一二年四月二十三日發送給股東。

業務回顧

(一) 銷售活動

中期年度內，集團物業銷售總收入（連同所佔聯營公司）為三十九億五千七百四十萬港元（二零一零：六十九億零八百八十萬港元）。

物業銷售收入主要來自出售於本中期年度竣工逸瓏之住宅單位，以及於過往財政年度落成之住宅項目。市場對逸瓏單位的銷售反應良好，截至二零一一年十二月三十一日，已售出超過百分之七十六的單位。於過往財政年度落成之項目主要包括一號銀海、St. Andrews Place、御龍山、承峰、銀湖·天峰，以及包括萬景峯和蔚藍灣畔在內的數個住宅項目之停車位。集團物業銷售盈利貢獻（連同所佔聯營公司）為十七億零五十萬港元（二零一零：二十一億五千一百二十萬港元）。

集團繼續物色推出新項目之良機，提升股東價值。除逸瓏外，於本中期年度內推出的新項目包括位於西九龍之御金·國峯、香港仔之深灣9號、白石角之天賦海灣，以及廈門之信和·上筑，這些項目均獲得良好反應。目前御金·國峯、深灣9號和天賦海灣分別售出超過百分之九十、百分之七十二和百分之三十五的住宅單位。信和·上筑已售出超過百分之七十三的住宅單位。

中期年度內，集團完成了逸瓏和御悅兩個住宅項目，應佔總樓面面積共二十二萬三千四百一十六平方呎，詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團所佔權益</u>	<u>集團所佔樓面面積</u> (平方呎)
1. 逸瓏 九龍九龍塘 廣播道1號	住宅	100%	196,592
2. 御悅 九龍紅磡 必嘉圍	住宅 / 商舖	合作發展	26,824
			<u>223,416</u>

(二) 土地儲備

於二零一一年十二月三十一日，集團擁有土地儲備應佔總樓面面積約四千一百一十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之六十四點四，商業佔百分之二十三點九，工業佔百分之五點二，停車場佔百分之三點五，以及酒店佔百分之三。以土地狀況劃分，發展中物業為二千八百五十萬平方呎，投資物業和酒店為一千一百七十萬平方呎及已完成之銷售物業為九十萬平方呎。集團將繼續於香港及中國選擇性地增添土地儲備，以提升盈利潛力。

中期年度內，集團從香港特別行政區政府購得兩幅住宅地皮。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 九肚 (A地盤) 沙田區56A 沙田市地段第525號	住宅	40%	412,588
2. 香港新界 大嶼山梅窩 丈量約份第4約地段 第726號	住宅	100%	49,407
			<hr/>
			<u>461,995</u>

(三) 物業發展

集團預期於二零一二年六月三十日止之財政年度下半年完成兩個項目，應佔總樓面面積共三十五萬六千三百八十五平方呎。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. 深灣9號 香港香港仔惠福道	住宅	35%	225,359
2. 信和·上筑 中國福建省 廈門嘉禾路 279 號 (長青路交界)	住宅/ 商舖	100%	131,026
			<hr/>
			<u>356,385</u>

集團會繼續透過嚴謹的品質控制系統和採用環保設計及設施，提升物業及服務質素，為住戶及租戶帶來更優質的生活。環境可持續性是集團項目發展的重要原則。集團鼓勵減少碳排放、採用更多環保物料、採用具能源效益的設計和規劃，以及使用環保園藝、裝置和設備。

(四) 租賃活動

中期年度內，集團總租金收益（連同所佔聯營公司）上升百分之十點六至十四億三千一百一十萬港元（二零一零：十二億九千三百一十萬港元）。淨租金收益上升百分之十五點二至十二億三千九百萬港元（二零一零：十億零七千四百七十萬港元）。租金收益增加，主要由於續租租金上升及現有出租物業組合整體出租率上升。

香港零售業表現理想，主要由於人口增加、新組成家庭數目上升和訪港旅客人次的強勁增長。預計這些因素將繼續促進零售業的增長。良好的市場環境和集團的資產增值計劃，將令集團零售物業的租金收益增加。零售組合的出租率維持高位，租金水平持續上升。

中國及亞洲經濟持續增長支持香港寫字樓市場。雖然歐元區主權債務問題令環球經濟充滿挑戰，但是零售業的強勁增長和地區內尤其是中國財富的增加，令國際零售商和製造商在香港擴充業務。過去幾年，許多新公司透過上市招股，在香港成立辦事處，寫字樓需求保持穩定。香港特別行政區政府在二零一一年施政報告中提出發展東九龍為新的核心商務區，將帶來最佳的商機。

香港貿易、零售業和寫字樓業務的增長帶動工業物業的需求，集團工業物業的出租率上升及租金收益提高。香港特別行政區政府提出活化工業樓宇的政策將有利集團優化旗下工業物業的用途和價值。

定期的資產增值計劃是集團努力優化資產、提升物業價值及租務收益不可或缺的一部分。這些計劃包括大廈翻新和裝修工程，推出市場推廣活動、改善服務質素、重新配置商場的設計及合適的租戶組合，以迎合租戶和顧客的需要。這些措施為顧客帶來更豐富的購物體驗、增加人流，帶來更多商機及提升集團投資物業的價值。

截至二零一一年十二月三十一日，集團的投資物業應佔總樓面面積約一千一百七十萬平方呎。當中，商業（零售商舖及寫字樓）佔百分之六十五，工業佔百分之十三點九，停車場佔百分之十二點五，酒店佔百分之六點一，住宅佔百分之二點五。集團預期在未來數年完成的投資物業應佔總樓面面積共約二百一十萬平方呎。這些新增投資物業將進一步增強集團經常性收入的基礎。

(五) 酒店

新加坡富麗敦酒店及富麗敦海灣酒店

二零一一年到訪新加坡的旅客達一千三百二十萬人次，相比二零一零年的一千一百六十萬人次，按年上升約百分之十三點七。來自包括中國、日本、香港在內的北亞和東

南亞的旅客人次增幅顯著。令人鼓舞的是，新加坡一直保持亞洲頂級會議城市的地位，在國際會議協會的最新全球排名中入選最佳會議城市前五名。中期年度內，隨著休閒和商務旅遊的強勁增長，富麗敦酒店及富麗敦海灣酒店的財務表現理想。兩間酒店亦榮獲備受讚譽的組織及刊物頒發多個獎項，表彰其優質服務。集團將繼續努力提升旗下酒店的服務質素，確保我們的顧客能在酒店得到愉悅的體驗。

港麗酒店

二零一一年訪港旅客達四千一百九十萬人次，創歷史新高，按年增長百分之十六點三（二零一零年：三千六百萬人次），超過香港特區政府預計的三千九百六十萬人次。來自中國、亞洲及美國的旅客人次錄得良好增長。受惠於旅遊業的增長，港麗酒店在中期年度內財務表現理想。中期年度期內，港麗酒店榮獲備受讚譽的組織及刊物頒發多個獎項，肯定其卓越的服務。

（六）中國業務

中國於二零一一年的經濟增長良好，仍然是世界上最受企業、製造商、投資者和高檔消費品牌青睞的國家之一。經濟增長創造了財富並提升了居民的生活質素。經濟繁榮、工資增加和擁有高資產的個人數目增加將刺激中國本土消費。人民幣邁向國際化的進程將促進跨境貿易、外國企業在中國投資、國際金融交易和中國企業在海外投資。從全球生產總值增長、國際金融、環境保護和國際關係等方面均可見中國在世界經濟中的重要地位。

「十二·五」規劃中提出的在住房、環境、教育和科學發展方面的經濟轉型和重組將強化中國的經濟結構，令其在經濟周期中保持增長。中央政府為縮窄國內地區間經濟差距所作出的努力將改善收入分配。中國的財務穩定已成為中央政府施政綱領的重要目標。維持健康的金融體系和風險管理的措施將有助建立一個穩定的經濟體，以抵禦經濟環境中不可預見的變化。

房地產是中國國內生產總值增長的重要組成部分，亦是政府財政收入的重要來源。由於中國經濟動力的轉變，隨著城市化進程加速、富裕階層擴大、新組成家庭增多、公眾追求更好的生活質素和傳統上喜愛自置居所，中國的住房需求依然保持強勁。

集團不斷強化於中國發展地產業務的平台。相繼落成及成功銷售的住宅項目強化了集團在中國的經驗和執行能力。集團亦持有位處上海商業中心區的商用項目上海來福士廣場的權益，及出租位於福州的信和國際廣場，將為集團在上海和福州的發展奠下基礎。

截至二零一一年十二月三十一日，集團在中國的土地儲備面積共二千五百五十萬平方呎，遍及上海、成都、重慶、漳州、廣州、廈門、福州和深圳。當中二千四百五十萬平方呎為處於不同階段之發展中物業，其餘為已完成的投資及銷售物業。在中國發展中的土地儲備約百分之九十為住宅項目，其餘是商用及酒店發展項目。項目的住宅部分大多數為出售物業，而有部分則作投資用途，商用部分主要保留作投資用途。所有項目均位於經濟基礎穩健及人口結構良好的城市。成都、重慶和漳州的主要物業發展項目將於未來數年分階段完成，為集團帶來利潤貢獻。

集團在增添中國土地儲備及物業發展方面繼續採取專注及選擇性的策略，為股東帶來理想回報。中國市場對集團中長期業務增長十分重要，集團將繼續在經濟基礎穩健的城市物色具發展價值的地皮。

除上述事項外，其他資料對比二零一一年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

財務

截至二零一一年十二月三十一日，集團財務狀況良好，資本負債比率按淨債項與股東權益比率計算，為百分之九點八。集團貸款總額其中百分之三十五點三在一年內償還，百分之八點七在一至兩年內償還，百分之五十六點零則於二至五年內償還。集團所有借貸均以浮息為基礎。此外，截至二零一一年十二月三十一日，集團包括所佔聯營公司擁有現金資源約一百八十億零三千九百六十萬港元，當中包括手頭現金約九十一億二千九百六十萬港元及可動用之未提取信貸額約八十九億一千萬港元。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一千一百二十三億三千六百三十萬港元及八百三十七億四千七百一十萬港元。

集團大部分借貸以港元為主，其餘是新加坡元，主要用於為新加坡富麗敦天地項目提供資金。除上述事項外，集團於中期年度內在外匯貸款及資本結構上並沒有重大轉變。集團的現金大部分為港元，相對比重較小一部分為人民幣存款。外匯風險審慎地維持於低水平。集團維持一向採取審慎及健全的財務管理，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

集團非常重視企業誠信、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，包括新聞稿、集團網頁、業績簡報、實地考察、參與巡迴推介及投資者研討會，發佈集團的最新動向和資訊。為表彰集團管理層在企業管治方面的表現，《亞洲企業管治》雜誌頒予集團「2012亞洲年度最佳公司管治獎」。此外，為確保適當的審查和平衡、堅持良好的企業管治準則，董事會任命兩位獨立非執行董事黃楚標先生和王繼榮先生為審核委員會成員，有關任命於二零一一年十月二十八日生效。

顧客服務

集團致力興建優質物業。為令顧客更稱心滿意，集團以優良的設計概念及建築特色，以及符合環保原則作為發展項目的必備元素。管理層亦定期進行審視，持續推動改進，以助建立集團力臻最佳品質及服務標準的聲譽。

提供優質服務一直是集團的主要目標之一。於中期業績報告期內，集團榮獲二零一一年度香港管理專業協會「優質管理獎」銅獎。集團對實踐優質管理的承諾及提升優質服務的努力，備受肯定。而期內，集團旗下之物業管理業務信和管業優勢亦榮獲香港品牌發展局頒發的「香港卓越服務名牌」。

企業社會責任

集團秉承良好企業公民的精神，積極參與各項社區活動、義工服務、慈善籌款活動、推動環保的綠色項目、藝術及文化，以及提升員工團隊精神的活動。集團多年來支持不同的社福機構。為進一步鼓勵員工積極投入義務工作，關心有需要人士，集團支持員工每年於辦公時間參與義工服務一天。集團連續第八年獲香港社會服務聯會頒發「五年 Plus 商界展關懷」標誌，嘉許集團在社區義務工作方面的努力。

集團明白推動保護環境的重要性，一直透過不同途徑令旗下物業從建築規劃、節能和各項管理措施實踐環保理念。集團已發表首份可持續發展報告，在可持續發展旅程上邁進一步。報告重點闡述集團在企業可持續發展方面的表現與各項措施，致力與持份者攜手合作推動可持續發展。於二零一一年九月，集團獲選為恆生可持續發展企業基準指數 2011 成份股，在企業社會責任方面的努力及貢獻備受肯定。

為推廣本地藝術及文化，提升生活質素，集團於二零零六年推出「香港藝術」計劃，為本地和國際藝術家提供展示作品的機會，加強公眾對不同藝術作品的認識及欣賞，將藝術融入生活，並將集團旗下部分物業化身成公眾藝廊。香港藝術發展局頒發二零零七年及二零零八年度「藝術贊助獎」以及二零零八年度「藝術推廣獎」予「香港藝術」計劃，以嘉許集團對香港文化藝術的貢獻。二零一一年下半年，「香港藝術」與集團旗下商場及知名藝術家攜手合作，策劃有趣的展覽，為大眾的生活加添藝術元素，啟發創意。

展望

二零一一年股市波動主要由於歐元區債務問題。隨著本地新組成家庭與出生人口增加，香港的住宅需求持續增長，加上中國居民對購買香港住宅物業興趣濃厚，令香港的住宅市場基調保持良好。按揭貸款利率處於低水平，住宅物業的業主和買家仍擁有良好的負擔能力。二零一一年施政報告中提出的房屋政策，勾勒了為香港房屋長遠發展的藍圖，有利製定更平衡的政策以達致社會需要。針對物業交易的法例和規範措施有助市場變得更有系統和具透明度。香港特別行政區政府二零一二至一三財政預算案中提出為香港居民和企業提供具支持性的措施和援助，顯示政府對公共財政的審慎管理，以達到更合理的收入分配，亦能為有可能放緩的世界經濟增長提供緩衝。

儘管二零一一年全球經濟環境略為遜色，但香港的本地經濟卻在金融服務、基建發展、機械裝備投資和入境旅遊業增長的支持下表現理想。本地生產總值增長持續，失業率維持低水平，金融業健康發展，薪金的提升和入境旅遊業的強勁增長刺激本地消費。一個活力充沛的經濟體為房地產市場的發展提供了良好的支持。

近月美國顯示經濟復蘇跡象，就業市場普遍改善，製造業活動增加，信心回升，貨運量上升及房屋動工數量增加。儘管解除歐元區主權債問題需時，但各成員國決策者為解決問題所作出的共同努力，將帶領歐洲回到經濟復蘇的軌道。

中國已邁進「十二·五」規劃的第二年，預計將有更多固定資產投資，從而帶動國內經濟增長及建設一個更富彈性的經濟體。二零一一年，國家政策措施在遏制通貨膨脹，刺激國內消費和調控房屋價格方面都取得成效。發展香港為人民幣離岸中心將進一步鞏固香港的國際金融中心地位。

管理層將提升盈利，促進效率和生產力，並改善集團產品及服務質素。物業發展及管理方面，集團將為項目加入更多環保元素及措施。此外，集團財政狀況穩健，令管理層能積極地增添具發展價值的土地儲備，為股東增值。集團將維持一貫政策，繼續選擇性地於香港及中國添置土地，以提升收益和利潤。

員工與管理層

本人歡迎王繼榮先生加入董事會成為獨立非執行董事，自二零一一年十月二十八日起生效。王先生在銀行與財務工作上的豐富經驗定會為集團帶來莫大裨益。

於二零零五年六月加入董事會成為獨立非執行董事的傅育寧博士，已於二零一一年十月二十八日舉行的集團股東周年大會上輪值告退。傅博士退任董事會同時，亦不再擔任審核委員會成員。本人藉此機會衷心感謝傅博士對集團貢獻良多，為集團的發展和成長帶來的巨大價值。

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，深表謝意。

主席
黃志祥

香港，二零一二年二月二十八日



信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：83)

中期業績

本集團截至二零一一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

		六個月止	
		二零一一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
營業額	2	5,761,228,732	2,562,408,439
銷售成本		(1,953,343,506)	(353,983,882)
直接費用		(886,347,913)	(697,031,724)
		<u>2,921,537,313</u>	<u>1,511,392,833</u>
其他收益		66,215,954	59,982,858
投資物業公平值增加		1,782,318,490	2,755,572,990
出售一附屬公司之溢利		143,139,005	-
出售投資物業之收益		74,723,188	-
出售可供出售之投資之收益		78,492,734	-
買賣證券公平值(減少)增加		(122,019,934)	196,651,174
行政費用		(358,317,018)	(431,182,655)
其他營運費用		(82,261,457)	(68,819,056)
財務收益		107,958,282	82,081,661
財務成本		(104,111,996)	(132,788,999)
減：已撥充成本之利息		45,864,917	41,046,000
財務收益(成本)淨額		49,711,203	(9,661,338)
應佔聯營公司業績	3	461,025,498	2,350,610,821
除稅前溢利	4	5,014,564,976	6,364,547,627
所得稅項	5	(695,790,308)	(863,688,197)
期內溢利		<u>4,318,774,668</u>	<u>5,500,859,430</u>
應佔期內溢利：			
本公司股東		4,300,256,812	5,343,128,646
非控股權益		18,517,856	157,730,784
		<u>4,318,774,668</u>	<u>5,500,859,430</u>
中期股息每股 10 港仙 (二零一零年：9.09 * 港仙)		588,889,442	525,978,287
每股盈利(賬目所示之每股盈利)	6(a)		
— 基本		<u>73.98 仙</u>	<u>97.11 仙*</u>
每股盈利(每股基礎盈利)	6(b)		
— 基本		<u>42.78 仙</u>	<u>44.24 仙*</u>

* 已就二零一一年十二月八日發送之紅股作出調整。

綜合全面收益表

	六個月止	
	二零一一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
期內溢利	<u>4,318,774,668</u>	<u>5,500,859,430</u>
其他全面(支出)收益		
可供出售之投資公平值變動之(虧損)收益	(241,221,790)	162,588,941
換算海外地區業務賬目至本集團之呈列貨幣之匯兌差額	57,468,604	391,244,219
於出售可供出售之投資時重新分類之調整	<u>(79,275,173)</u>	<u>-</u>
期內其他全面(支出)收益	<u>(263,028,359)</u>	<u>553,833,160</u>
期內全面收益總額	<u>4,055,746,309</u>	<u>6,054,692,590</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	4,037,228,453	5,896,961,806
非控股權益	<u>18,517,856</u>	<u>157,730,784</u>
	<u>4,055,746,309</u>	<u>6,054,692,590</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	二零一一年 十二月三十一日 附註 港元 (未經審核)	二零一一年 六月三十日 港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	49,172,671,731	47,773,861,006
酒店物業	1,553,476,600	1,657,579,976
物業、廠房及設備	135,139,725	149,834,828
預付土地租賃款項 — 非流動	1,181,367,814	1,261,852,876
投資聯營公司權益	9,865,014,365	11,184,181,511
投資—共同控制實體權益	56,054,663	55,792,466
可供出售之投資	638,262,350	1,058,259,703
借予聯營公司款項	12,082,980,517	9,578,579,709
借予—共同控制實體款項	2,001,194,853	1,697,282,249
借予非控股權益款項	140,947,302	162,149,657
借予被投資公司款項	15,491,074	17,179,670
長期應收貸款	48,694,988	29,272,858
	<u>76,891,295,982</u>	<u>74,625,826,509</u>
流動資產		
發展中物業	21,226,106,475	22,812,356,603
已完成物業存貨	1,804,535,598	1,058,542,810
酒店存貨	26,371,715	27,271,674
預付土地租賃款項 — 流動	18,692,883	19,809,674
買賣證券	558,178,673	879,730,173
應收聯營公司款項	31,438,444	25,733,746
應收賬款及其他應收	7 4,095,267,140	1,283,242,610
長期應收貸款之本期部分	2,385,661	1,237,374
可收回稅款	798,755	432,497
有限制銀行存款	104,305,901	273,972,025
定期存款、銀行存款及現金	7,576,976,141	7,920,479,097
	<u>35,445,057,386</u>	<u>34,302,808,283</u>
流動負債		
應付賬款及其他應付	8 3,671,576,200	3,470,981,667
應付聯營公司款項	532,389,367	1,728,128,683
應付稅項	566,744,694	682,962,906
長期銀行借貸之本期部分	163,574,919	202,212,486
銀行貸款		
— 有抵押	5,411,548,269	2,062,933,951
— 無抵押	50,000,000	-
財務擔保合約 — 流動	2,450	1,645,869
	<u>10,395,835,899</u>	<u>8,148,865,562</u>
流動資產淨額	<u>25,049,221,487</u>	<u>26,153,942,721</u>
資產總值減流動負債	<u>101,940,517,469</u>	<u>100,779,769,230</u>

綜合財務狀況表 — 續
於二零一一年十二月三十一日

	二零一一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一一年 六月三十日 港元 (經審核)
資本及儲備		
股本	5,888,894,424	5,279,040,969
股份溢價及儲備	<u>77,858,214,179</u>	<u>75,386,357,195</u>
本公司股東應佔權益	83,747,108,603	80,665,398,164
非控股權益	<u>650,185,243</u>	<u>658,647,389</u>
權益總額	<u>84,397,293,846</u>	<u>81,324,045,553</u>
非流動負債		
長期銀行借貸		
— 到期日超過一年	10,300,417,925	12,301,197,133
財務擔保合約 — 非流動	935	948
遞延稅項	4,806,322,371	4,532,418,677
聯營公司提供之借款	1,995,199,335	2,188,632,210
非控股權益提供之借款	<u>441,283,057</u>	<u>433,474,709</u>
	<u>17,543,223,623</u>	<u>19,455,723,677</u>
	<u>101,940,517,469</u>	<u>100,779,769,230</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。

除本集團於本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二零一一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)	於二零一零年頒佈對香港財務報告準則之改進除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 號之修訂外
香港會計準則第 24 號 (經修訂)	關連人士之披露
香港財務報告準則第 1 號 (修訂)	嚴重惡性通脹及剔除首次應用之既定日期
香港財務報告準則第 7 號 (修訂)	披露—金融資產之轉讓
香港 (國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第 14 號 (修訂)	最低資金要求之預付款項

應用此等新及經修訂香港財務報告準則對本集團於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可呈報之營運分部分析如下：

二零一一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	
	來自		應佔收入	應佔業績	分部收入	分部業績
	外間之收入	業績				
物業						
物業銷售	3,735,755,127	1,577,845,720	221,688,825	122,738,619	3,957,443,952	1,700,584,339
物業租賃	1,157,413,555	992,885,848	281,614,774	255,457,962	1,439,028,329	1,248,343,810
	<u>4,893,168,682</u>	<u>2,570,731,568</u>	<u>503,303,599</u>	<u>378,196,581</u>	<u>5,396,472,281</u>	<u>2,948,928,149</u>
物業管理及其他服務	445,223,901	99,790,606	36,456,767	2,538,260	481,680,668	102,328,866
酒店經營	399,222,928	171,409,342	116,115,900	67,600,306	515,338,828	239,009,648
證券投資	23,058,860	21,907,572	1,950	1,950	23,060,810	21,909,522
財務	554,361	554,361	11,542	7,157	565,903	561,518
	<u>5,761,228,732</u>	<u>2,864,393,449</u>	<u>655,889,758</u>	<u>448,344,254</u>	<u>6,417,118,490</u>	<u>3,312,737,703</u>

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	
	來自		應佔收入	應佔業績	分部收入	分部業績
	外間之收入	業績				
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	1,049,102,662	856,285,983	249,684,387	225,811,777	1,298,787,049	1,082,097,760
	<u>1,829,877,414</u>	<u>1,216,346,153</u>	<u>6,377,744,469</u>	<u>2,016,996,135</u>	<u>8,207,621,883</u>	<u>3,233,342,288</u>
物業管理及其他服務	377,668,648	96,265,910	32,004,327	3,479,811	409,672,975	99,745,721
酒店經營	328,918,006	125,927,604	105,615,600	60,163,365	434,533,606	186,090,969
證券投資	25,458,518	25,087,548	1,950	1,950	25,460,468	25,089,498
財務	485,853	485,853	82,907	71,119	568,760	556,972
	<u>2,562,408,439</u>	<u>1,464,113,068</u>	<u>6,515,449,253</u>	<u>2,080,712,380</u>	<u>9,077,857,692</u>	<u>3,544,825,448</u>

分部業績乃指各分部所賺取之溢利，並無分配若干其他收益、若干行政費用與其他營運費用、投資物業與買賣證券公平值之變動、出售可供出售之投資、投資物業與一附屬公司之收益及若干財務成本扣除財務收益。各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、若干行政費用與其他營運費用、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。截至二零一零年十二月三十一日止六個月，若干費用及收益先前呈列為並無分配之費用及收益被重新分類及包括於「物業管理及其他服務」與「酒店經營」之分部業績內。此乃符合截至二零一一年六月三十日止年度之財務報告書內之變動。此變動對分部業績並無重大影響。

2. 分部資料 — 續

除稅前溢利之對賬

	六個月止	
	二零一一年 十二月三十一日 港元	二零一零年 十二月三十一日 港元
分部溢利	3,312,737,703	3,544,825,448
其他收益	63,903,108	56,179,451
投資物業公平值增加	1,782,318,490	2,755,572,990
出售一附屬公司之溢利	143,139,005	-
出售投資物業之收益	74,723,188	-
出售可供出售之投資之收益	78,492,734	-
買賣證券公平值(減少)增加	(122,019,934)	196,651,174
行政費用與其他營運費用	(381,053,617)	(448,883,826)
財務收益(成本)淨額	49,643,055	(9,696,051)
應佔聯營公司業績		
— 其他收益	8,625,419	24,707,115
— 投資物業公平值增加	400,758,449	887,817,612
— 行政費用與其他營運費用	(190,407,840)	(62,597,537)
— 財務成本淨額	(42,749,030)	(72,804,140)
— 所得稅項	(163,545,754)	(507,224,609)
	12,681,244	269,898,441
除稅前溢利	5,014,564,976	6,364,547,627

二零一一年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為 41,793,128 港元 (二零一零年十二月三十一日止六個月：37,005,340 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 400,758,449 港元 (二零一零年十二月三十一日止六個月：887,817,612 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」) 由一九九四／九五至二零零四／零五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 135,038,000 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，本集團於二零一一年十二月三十一日實際應佔額外稅款數額估計約 60,767,000 港元 (二零一一年六月三十日：60,767,000 港元)。於二零一一年十二月三十一日，根據目前已搜集之資料，已於過往期間就有關評稅之應付稅款約 29,000,000 港元 (二零一一年六月三十日：29,000,000 港元) 作出撥備。於本中期期間，有關此稅務爭議並無重大進展及 MII 就有關之應付利息約 400,000 港元 (二零一零年十二月三十一日止六個月：15,100,000 港元) 作出額外撥備。於二零一一年十二月三十一日，本集團實際應佔之稅款及估計應付利息分別約 13,000,000 港元 (二零一一年六月三十日：13,000,000 港元) 及 7,200,000 港元 (二零一一年六月三十日：7,000,000 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	
二零一一年 十二月三十一日 港元	二零一零年 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 (包括於其他營運費用內)	9,625,836	9,071,145
出售物業成本確認為銷售成本	1,953,343,506	335,920,367
酒店存貨成本確認為直接費用	45,784,054	44,261,865
業主經營之酒店物業折舊	11,368,939	10,248,103
物業、廠房及設備折舊	26,692,284	22,002,812
應收貿易賬款之呆賬撥備之確認	953,172	504,498
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	<u>1,467,387</u>	<u>(516,841)</u>

5. 所得稅項

	六個月止	
	二零一一年 十二月三十一日 港元	二零一零年 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	330,489,522	360,058,847
海外	19,599,359	19,093,809
	<u>350,088,881</u>	<u>379,152,656</u>
遞延稅項	345,701,427	484,535,541
	<u>695,790,308</u>	<u>863,688,197</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% (二零一零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% (二零一零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」)由一九九五／九六至二零零四／零五之課稅年度進行稅務查詢，並發出合共約 673,880,000 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。於二零一一年十二月三十一日，根據目前已搜集之資料，已於過往期間就有關評稅之應付稅款約 208,000,000 港元 (二零一一年六月三十日：208,000,000 港元) 作出撥備。於本中期期間，有關此稅務爭議並無重大進展及本集團就應付利息約 4,000,000 港元(二零一零年十二月三十一日止六個月：110,000,000 港元) 作出額外撥備並包括於行政費用內。本公司董事會根據現有情況，考慮該撥備已足夠。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

(a) 賬目所示之每股盈利

本公司股東應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	六個月止	
	二零一一年 十二月三十一日 港元	二零一零年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	4,300,256,812	5,343,128,646
	股份數目	股份數目 (重列)
用以計算每股基本盈利之普通股之加權 平均數	5,812,440,580	5,502,408,743

用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數已就二零一一年十二月八日發送之紅股作出調整。

(b) 每股基礎盈利

作為評估本集團之基本業務表現，本集團按本公司股東應佔之基礎溢利 2,486,652,819 港元(二零一零年十二月三十一日止六個月：2,434,181,683 港元)，已撇除本集團及聯營公司之投資物業估值變動淨額之影響，而額外計算每股基本盈利。普通股加權平均數與用以計算賬目所示之每股盈利(如以上所詳述)相同。溢利之對賬如下：

	六個月止	
	二零一一年 十二月三十一日 港元	二零一零年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	4,300,256,812	5,343,128,646
投資物業公平值增加	(1,782,318,490)	(2,755,572,990)
相關遞延稅項計入之影響	297,981,652	444,897,211
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值增加	(400,758,449)	(887,817,612)
— 相關遞延稅項計入之影響	69,993,554	147,707,784
	(1,815,101,733)	(3,050,785,607)
非控股權益	1,497,740	141,838,644
投資物業估值變動淨額之影響	(1,813,603,993)	(2,908,946,963)
本公司股東應佔基礎溢利	2,486,652,819	2,434,181,683

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 3,149,170,374 港元 (二零一一年六月三十日：843,855,615 港元)，其中 2,974,705,390 港元 (二零一一年六月三十日：658,534,246 港元) 乃按物業項目之銷售條款結算。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：

	二零一一年 十二月三十一日 港元	二零一一年 六月三十日 港元
未逾期	2,964,909,190	643,093,551
逾期 0 – 30 日	84,802,027	143,256,265
逾期 31 – 60 日	29,520,928	19,435,515
逾期 61 – 90 日	6,282,069	3,911,603
逾期超過 90 日	63,656,160	34,158,681
	<u>3,149,170,374</u>	<u>843,855,615</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 231,423,038 港元 (二零一一年六月三十日：213,569,453 港元)。

於報告日之應付貿易賬款乃按發票日之賬齡分析呈列如下：

	二零一一年 十二月三十一日 港元	二零一一年 六月三十日 港元
0 – 30 日	188,476,099	154,958,357
31 – 60 日	13,482,697	42,157,329
61 – 90 日	1,734,737	3,564,369
超過 90 日	27,729,505	12,889,398
	<u>231,423,038</u>	<u>213,569,453</u>

9. 資產按揭

- (a) 於二零一一年十二月三十一日，本集團所取得之銀行貸款融資合共數額約 20,373,600,000 港元 (二零一一年六月三十日：20,807,647,000 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賬面值約 37,697,616,000 港元 (二零一一年六月三十日：37,639,918,000 港元)。於上述結算日已被動用之貸款約 15,405,600,000 港元 (二零一一年六月三十日：14,096,147,000 港元)。
- (b) 於二零一一年十二月三十一日，若干聯營公司及一共同控制實體之投資與借予若干聯營公司及一共同控制實體之款項數額約 9,482,556,000 港元 (二零一一年六月三十日：7,337,904,000 港元) 與聯營公司及一共同控制實體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及一共同控制實體之貸款融資。

10. 或然負債

- (a) 於報告日，本集團之或然負債如下：

	二零一一年 十二月三十一日 港元	二零一一年 六月三十日 港元
就聯營公司及一共同控制實體之銀行貸款融資作出之擔保：		
— 已動用	8,432,350,000	6,779,550,000
— 未動用	2,559,013,290	2,278,450,000
擔保總額	<u>10,991,363,290</u>	<u>9,058,000,000</u>

於二零一一年十二月三十一日，有關於聯營公司及一共同控制實體之銀行貸款融資已向銀行提供財務擔保，3,385 港元 (二零一一年六月三十日：1,646,817 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：

	二零一一年 十二月三十一日 港元	二零一一年 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>47,836,000</u>	<u>47,836,000</u>

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一二年三月十五日(星期四)至二零一二年三月十九日(星期一)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零一二年三月十九日(星期一)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，各股東最遲須於二零一二年三月十四日(星期三)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——卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓，辦理登記手續。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

中期年度內，本公司以總代價93,740,341港元於香港聯合交易所有限公司購回本公司8,370,000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
二零一一年七月	2,642,000	13.26	12.20	33,529,476
二零一一年九月	2,906,000	12.20	10.38	32,345,280
二零一一年十月	2,822,000	10.62	9.34	27,865,585
	<u>8,370,000</u>			<u>93,740,341</u>

全數 8,370,000 股回購股份已於本中期年度內交付股票及註銷股份。430,000 股普通股於截至二零一一年六月三十日止財務年度期間回購之股份，於本中期年度內註銷。中期年度內註銷之所有股份，面值總額 8,800,000 港元已撥入資本贖回儲備，而有關代價總額 99,004,683 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

本公司於截至二零一一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，四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

本集團截至二零一一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。

二零一一 / 二零一二年中期報告書

二零一一 / 二零一二年中期報告書已根據上市規則規定詳列全部資料，並將約於二零一二年三月十四日(星期三)寄發予所有股東，以及在香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站 www.sino.com 登載。

承董事會命
秘書
李蕙蘭

香港，二零一二年二月二十八日

於本公告日期，本公司之執行董事為黃志祥先生、余惠偉先生、鄧永鏞先生、黃永光先生、陳榮光先生及葉慕蓮女士，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、黃楚標先生及王繼榮先生。