



信和置業有限公司
Sino Land Company Limited

2011-2012 Interim Report

二零一一至二零一二年度
中期報告書



ONE MAYFAIR
逸 瓏

This interim report (“Interim Report”) (in both English and Chinese versions) has been posted on the Company’s website at www.sino.com. Shareholders who have chosen to rely on copies of the Corporate Communications (including but not limited to annual report, summary financial report (where applicable), interim report, summary interim report (where applicable), notice of meeting, listing document, circular and proxy form) posted on the Company’s website in lieu of any or all the printed copies thereof may request printed copy of the Interim Report.

Shareholders who have chosen to receive the Corporate Communications using electronic means through the Company’s website and who have difficulty in receiving or gaining access to the Interim Report posted on the Company’s website will upon request be sent the Interim Report in printed form free of charge.

Shareholders may at any time choose to change their choice of language and means of receipt (i.e. in printed form or by electronic means through the Company’s website) of all future Corporate Communications from the Company by giving notice in writing by post to the Company’s Share Registrars, Tricor Standard Limited at 26th Floor, Tesbury Centre, 28 Queen’s Road East, Hong Kong or by email at sinoland83-ecom@hk.tricorglobal.com.

此中期報告書（「中期報告書」）（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，均可要求索取中期報告書之印刷本。

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，如在本公司網站收取或覽閱中期報告書時遇有困難，可於提出要求下即獲免費發送中期報告書印刷本。

股東可隨時發出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

公司資料	44
主席報告	45
精簡綜合收益表	55
精簡綜合全面收益表	56
精簡綜合財務狀況表	57
精簡綜合權益變動表	58
精簡綜合現金流量表	59
精簡綜合財務報告書附註	60
暫停辦理股份過戶登記手續	75
購買、售賣或贖回本公司之上市證券	75
董事權益	76
主要股東及其他股東權益	79
根據上市規則第13.22條之披露	81
根據上市規則第13.51B(1)條的規定而披露之董事資料	81
遵守規章委員會	82
審核委員會	82
薪酬委員會	83
證券交易守則	83
企業管治常規守則之遵守	83
中期財務資料審閱報告	84

公司資料

董事會

黃志祥 (主席)
夏佳理, GBM, CVO, GBS, OBE, JP[#]
盛智文, GBM, GBS, JP^{*}
李民橋, JP^{*}
黃楚標, JP^{*}
王繼榮^{*} (於二零一一年十月二十八日獲委任)
余惠偉
鄧永鏞
黃永光
陳榮光
葉慕蓮

([#] 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, GBM, GBS, JP
黃楚標, JP (於二零一一年十月二十八日獲委任)
王繼榮 (於二零一一年十月二十八日獲委任)

薪酬委員會

黃永光 (主席)
盛智文, GBM, GBS, JP
李民橋, JP

法定代表

黃志祥
鄧永鏞

秘書

李蕙蘭 (於二零一二年一月一日獲委任)

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	二零一二年三月十五日至 二零一二年三月十九日 (首尾兩天包括在內)
應收中期股息之 記錄日期	二零一二年三月十九日
遞交以股代息 選擇表格之 最後日期	二零一二年四月十一日 下午四時三十分
中期股息 派發日期	每股十港仙 二零一二年四月二十三日

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
三井住友銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
瑞穗實業銀行
盤谷銀行
法國巴黎銀行
交通銀行香港分行

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 存托銀行	第一級櫃台交易 紐約銀行 101 Barclay Street, 22nd Floor — West, New York, NY 10286, U.S.A.

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。

主席報告 (續)

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：

地點	用途	集團 所佔權益	集團所佔 樓面面積 (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
			<hr/> <hr/> 223,416

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(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>

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(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/> 356,385 <hr/>

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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(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，將帶來更佳商機。

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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(六) 中國業務 (續)

房地產業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。

主席報告 (續)

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」。

主席報告 (續)

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，集團獲選為恒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。

主席報告 (續)

展望 (續)

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務問題需時，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

精簡綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

	附註	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	3	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)
		2,921,537,313	1,511,392,833
其他收益		66,215,954	59,982,858
投資物業公平值增加	11	1,782,318,490	2,755,572,990
出售一附屬公司之溢利	19	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	4	107,958,282	82,081,661
財務成本	5	(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	6	461,025,498	2,350,610,821
除稅前溢利	7	5,014,564,976	6,364,547,627
所得稅項	8	(695,790,308)	(863,688,197)
期內溢利		4,318,774,668	5,500,859,430
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
		4,318,774,668	5,500,859,430
			(重列)
每股盈利(賬目所示之每股盈利)	10(a)		
基本(港仙)		73.98	97.11

精簡綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

	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	4,318,774,668	5,500,859,430
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	(79,275,173)	—
期內其他全面(支出)收益	(263,028,359)	553,833,160
期內全面收益總額	4,055,746,309	6,054,692,590
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	18,517,856	157,730,784
	4,055,746,309	6,054,692,590

精簡綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	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)
非流動資產			
投資物業	11	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	12	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	13	9,865,014,365	11,184,181,511
投資－共同控制實體權益	14	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	13	12,082,980,517	9,578,579,709
借予－共同控制實體款項	14	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
		76,891,295,982	74,625,826,509
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	15	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
		35,445,057,386	34,302,808,283
流動負債			
應付賬款及其他應付	16	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	17	163,574,919	202,212,486
銀行貸款	17		
－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
		10,395,835,899	8,148,865,562
流動資產淨額		25,049,221,487	26,153,942,721
資產總值減流動負債		101,940,517,469	100,779,769,230
資本及儲備			
股本	18	5,888,894,424	5,279,040,969
股份溢價及儲備		77,858,214,179	75,386,357,195
本公司股東應佔權益		83,747,108,603	80,665,398,164
非控股權益		650,185,243	658,647,389
權益總額		84,397,293,846	81,324,045,553
非流動負債			
長期銀行借貸－到期日超過一年	17	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		441,283,057	433,474,709
		17,543,223,623	19,455,723,677
		101,940,517,469	100,779,769,230

精簡綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

	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	本公司股東 應佔權益 港元	非控股權益 港元	合計 港元
於二零一零年七月一日 (經審核)	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
期內溢利	-	-	-	-	-	5,343,128,646	5,343,128,646	157,730,784	5,500,859,430
期內其他全面收益	-	-	-	162,588,941	391,244,219	-	553,833,160	-	553,833,160
期內全面收益總額	-	-	-	162,588,941	391,244,219	5,343,128,646	5,896,961,806	157,730,784	6,054,692,590
配股時所發行之股份	305,000,000	4,834,250,000	-	-	-	-	5,139,250,000	-	5,139,250,000
代替現金股息所發行之股份	54,074,182	-	-	-	-	-	54,074,182	-	54,074,182
代替現金股息所發行股份之溢價	-	832,742,415	-	-	-	-	832,742,415	-	832,742,415
發行股份費用	-	(72,073,890)	-	-	-	-	(72,073,890)	-	(72,073,890)
購回並註銷股份	(1,700,000)	-	1,700,000	-	-	(24,092,901)	(24,092,901)	-	(24,092,901)
一間附屬公司撤銷註冊時 撤銷其非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(610,026)	(610,026)
宣佈及派發二零一零年度之末期股息	-	-	-	-	-	(1,470,297,207)	(1,470,297,207)	-	(1,470,297,207)
於二零一零年十二月三十一日 (未經審核)	5,260,064,872	28,084,467,244	503,606,000	468,580,995	952,686,020	40,402,217,344	75,671,622,475	535,798,963	76,207,421,438
於二零一一年七月一日 (經審核)	5,279,040,969	28,397,109,700	509,724,000	319,368,606	1,160,306,000	44,999,848,889	80,665,398,164	658,647,389	81,324,045,553
期內溢利	-	-	-	-	-	4,300,256,812	4,300,256,812	18,517,856	4,318,774,668
期內其他全面(支出)收益	-	-	-	(320,496,963)	57,468,604	-	(263,028,359)	-	(263,028,359)
期內全面(支出)收益總額	-	-	-	(320,496,963)	57,468,604	4,300,256,812	4,037,228,453	18,517,856	4,055,746,309
代替現金股息所發行之股份	91,629,359	-	-	-	-	-	91,629,359	-	91,629,359
發送紅股	527,024,096	(527,024,096)	-	-	-	-	-	-	-
代替現金股息所發行股份之溢價	-	896,501,649	-	-	-	-	896,501,649	-	896,501,649
發行股份費用	-	(60,000)	-	-	-	-	(60,000)	-	(60,000)
購回並註銷股份	(8,800,000)	-	8,800,000	-	-	(99,004,683)	(99,004,683)	-	(99,004,683)
一間附屬公司撤銷註冊時 撤銷其非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(26,980,000)	(26,980,000)
宣佈及派發二零一一年度之末期股息	-	-	-	-	-	(1,844,584,339)	(1,844,584,339)	-	(1,844,584,339)
於二零一一年十二月三十一日 (未經審核)	5,888,894,424	28,766,527,253	518,524,000	(1,128,357)	1,217,774,604	47,356,516,679	83,747,108,603	650,185,243	84,397,293,846

精簡綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

	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)
來自(用於)經營業務之現金淨額	1,188,671,449	(395,478,539)
(用於)來自投資業務之現金淨額		
聯營公司借款	(2,529,715,368)	(211,438,309)
一共同控制實體借款	(304,217,771)	(27,100,000)
增添物業、廠房及設備	(18,710,413)	(28,741,454)
收取聯營公司股息	1,751,722,521	135,207,198
出售可供出售之投資所得款項	182,537,900	—
有限制銀行存款減少	169,666,124	12,044,564
聯營公司還款	81,698,002	2,429,871,003
出售一附屬公司所得款項	58,671,014	—
其他投資業務	58,554,915	(8,619,592)
	(549,793,076)	2,301,223,410
用於融資業務之現金淨額		
新增之借貸	3,705,000,000	474,188,369
聯營公司提供之借款	202,599,839	202,442,235
償還借貸	(2,223,196,000)	(5,010,050,000)
償還聯營公司提供之借款	(1,599,618,352)	(369,370,233)
已付股息	(856,453,331)	(583,480,610)
購回本公司股份	(99,004,683)	(24,092,901)
已付利息	(94,222,287)	(142,742,869)
已付非控股權益股息	(26,980,000)	—
發行股份費用	(60,000)	(72,073,890)
發行股份所得款項	—	5,139,250,000
其他融資業務	4,234,950	(5,861,095)
	(987,699,864)	(391,790,994)
現金及現金等值(減少)增加淨額	(348,821,491)	1,513,953,877
期初之現金及現金等值	7,920,479,097	4,494,666,421
匯兌率改變之影響	5,318,535	53,665,123
期末之現金及現金等值	7,576,976,141	6,062,285,421
現金及現金等值結餘之分析		
定期存款、銀行存款及現金	7,576,976,141	6,062,285,421

精簡綜合財務報告書附註

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準

本精簡綜合財務報告書乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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。

2. 主要會計政策

本精簡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按公平值計算。

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，編製此精簡綜合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精簡綜合財務報告書並無重大影響。

本集團並無提早採納下列已頒佈惟尚未生效之新及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號（修訂）	其他全面收益項目之呈列 ¹
香港會計準則第12號（修訂）	遞延稅項：相關資產之收回 ²
香港會計準則第19號（於二零一一年經修訂）	僱員福利 ³
香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）	獨立財務報告書 ³
香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資 ³
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ⁴
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－抵銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則第9號	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及 過渡期之披露 ⁵
香港財務報告準則第10號	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第11號	綜合財務報告書 ³
香港財務報告準則第12號	共同協議 ³
香港財務報告準則第13號	披露於其他實體之權益 ³
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） －詮釋第20號	公平值之計量 ³ 露天礦場生產階段之剝採成本 ³

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

香港會計準則第12號遞延稅項：相關資產之收回之修訂已於二零一零年十二月頒佈及將自二零一二年一月一日起生效，並准許提前應用。於香港會計準則第12號修訂前，投資物業按公平值入賬之遞延稅項負債基於透過使用而收回投資物業之賬面值而確認。於此基礎上，因物業重估而產生之遞延稅項於二零一一年十二月三十一日為4,285,666,286港元(二零一一年六月三十日：4,052,532,933港元)。該修訂包括可駁回之假設，即投資物業按公平值入賬將透過出售而收回其賬面值。倘採納香港會計準則第12號之修訂，董事會預期應用該修訂對本集團於本期間或過往期間或會有重大影響因本集團若干投資物業之賬面值將透過出售而收回。本集團現已進行評估應用該修訂之影響。

香港財務報告準則第9號金融工具(於二零零九年十一月頒佈)引入金融資產分類及計算之新規定。香港財務報告準則第9號金融工具(於二零一零年十一月經修訂)增加金融負債及其剔除確認之規定。根據香港財務報告準則第9號，所有於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之範圍內已確認之金融資產其後按攤銷成本或公平值計算。特別地，以收取合約現金流量為目的之業務模式下持有及該合約現金流量主要用作支付本金及未付本金之利息之債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計算。所有其他債務投資及權益投資於其後會計期末按公平值計算。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，並准許提前應用。應用香港財務報告準則第9號或會對本集團金融資產之分類及計算造成影響。本集團現已進行評估新準則之影響。

香港會計師公會於二零一一年六月頒佈五項有關綜合賬目、共同協議及披露之新或經修訂準則，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(於二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂)並於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。此五項新或經修訂準則准許提前應用，但須同時開始應用。

香港財務報告準則第10號綜合財務報告書取代了香港會計準則第27號綜合及獨立財務報告書處理綜合財務報告書之部分內容。香港財務報告準則第10號載有控制權之新定義，其中包含三個要素：(a)對被投資者行使之權力，(b)對被投資者各種回報之風險或權利，及(c)對被投資者行使權力以影響投資者回報數額之能力。香港財務報告準則第10號亦增加全面指引，以處理各種複雜情況。

香港財務報告準則第11號共同協議取代了香港會計準則第31號投資合營企業權益。香港財務報告準則第11號處理對兩個或以上投資者均擁有共同控制權之共同協議應如何分類。按香港財務報告準則第11號，有兩種共同協議：合營企業及共同營運。於香港財務報告準則第11號，根據投資者於協議中之權利和責任而作出分類。相反地，香港會計準則第31號則有三個不同種類之共同協議：共同控制實體、共同控制資產及共同控制營運。根據香港會計準則第31號被分類為共同控制實體之共同協議，按香港財務報告準則第11號該共同協議則可能被分類為合營企業或共同營運(按適用)。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

此外，於香港財務報告準則第11號要求合營企業以會計權益法列賬，而按香港會計準則第31號共同控制實體可用會計權益法或比例合併法列賬。本集團之共同控制實體現以會計權益法列賬。

香港財務報告準則第13號公平值之計量對以公平值或以成本／攤銷成本計算之資產及負債要求更廣泛之披露。而公平值之披露要求則根據適用之準則。

除香港財務報告準則第9號外，本公司之董事預期此等新或經修訂準則，將於二零一三年七月一日開始之財政年度應用於本集團之綜合財務報告書內及現已進行評估其影響。

本公司之董事預期應用其他新及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之綜合財務報告書產生重大影響。

3. 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 外間之收入 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	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
	4,893,168,682	2,570,731,568	503,303,599	378,196,581	5,396,472,281	2,948,928,149
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
	5,761,228,732	2,864,393,449	655,889,758	448,344,254	6,417,118,490	3,312,737,703

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料 (續)

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 外間之收入 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	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
	1,829,877,414	1,216,346,153	6,377,744,469	2,016,996,135	8,207,621,883	3,233,342,288
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
	2,562,408,439	1,464,113,068	6,515,449,253	2,080,712,380	9,077,857,692	3,544,825,448

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。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

3. 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。

期內，包括於「證券投資」分部內之可供出售之投資之公平值波動，主要來自證券市場之波幅。

4. 財務收益

	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
利息收益：		
借予聯營公司之款項	32,810,441	14,359,126
借予被投資公司之款項	415,154	428,306
銀行存款	47,090,627	17,210,228
借予聯營公司之非流動免息款項之估算利息收益	25,998,629	46,280,969
財務擔保收益	1,643,431	3,803,032
	107,958,282	82,081,661

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

5. 財務成本

	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
須於五年內全數償還之銀行借貸之利息支出	92,948,234	97,054,334
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	7,846,322	6,413,575
貸款融資之安排費用及財務開支	3,317,440	29,321,090
	104,111,996	132,788,999
減：已撥充發展中物業成本之數額	(45,864,917)	(41,046,000)
	58,247,079	91,742,999

6. 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)。

7. 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)	1,467,387	(516,841)

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

8. 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
	<hr/>	<hr/>
	350,088,881	379,152,656
遞延稅項	345,701,427	484,535,541
	<hr/>	<hr/>
	695,790,308	863,688,197
	<hr/>	<hr/>

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」)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。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

9. 已派發股息

	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
二零一一年六月三十日止年度已派發末期股息 每股35港仙 (二零一零年十二月三十一日止六個月： 二零一零年六月三十日止年度每股30港仙)， 每股附有以股代息認購權	1,844,584,339	1,470,297,207

二零一一年六月三十日止年度已派發末期股息，就二零一一年十二月八日發送之紅股作出調整後為每股31.82港仙 (二零一零年十二月三十一日止六個月：每股27.27港仙)。

於報告日後，本公司之董事會宣佈派發截至二零一一年十二月三十一日止六個月之中期股息每股10港仙 (二零一零年十二月三十一日止六個月：每股10港仙或就二零一一年十二月八日發送之紅股作出調整後為每股9.09港仙) 予於二零一二年三月十九日登記在本公司股東名冊之股東。

10. 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。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

10. 每股盈利 (續)

(b) 每股基礎盈利

作為評估本集團之基礎業務表現，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
	(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
每股基礎盈利 (港仙)	42.78	44.24

11. 投資物業

本集團之投資物業已於二零一一年十二月三十一日及二零一一年六月三十日由卓德萊坊測量師行有限公司及Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd (與本集團並無關聯之獨立測計師) 按公平值估值。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。二零一一年十二月三十一日止六個月內，本集團購買投資物業為73,720,960港元 (二零一零年十二月三十一日止六個月：7,188,160港元) 及投資物業裝修費用為81,175,754港元 (二零一零年十二月三十一日止六個月：29,802,105港元)。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

12. 物業、廠房及設備

二零一一年十二月三十一日止六個月內，增添之物業、廠房及設備數額為18,710,413港元(二零一零年十二月三十一日止六個月：28,741,454港元)。

13. 投資聯營公司權益

	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
投資聯營公司權益：		
無牌價股份成本值	2,183,606,185	2,217,903,622
應佔收購後溢利及扣除已收股息	7,681,408,180	8,966,277,889
	<hr/>	<hr/>
	9,865,014,365	11,184,181,511
借予聯營公司款項扣減撥備	12,082,980,517	9,578,579,709
	<hr/>	<hr/>
	21,947,994,882	20,762,761,220

本集團借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零一一年十二月三十一日，本集團借予聯營公司之款項中3,861,488,250港元(二零一一年六月三十日：1,577,535,011港元)須繳付以本集團之資金成本加邊際利潤而釐定之年利率計算之利息，其餘8,221,492,267港元(二零一一年六月三十日：8,001,044,698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。

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。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。

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或改變。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

14. 投資—共同控制實體權益

	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
投資—共同控制實體權益：		
無牌價股份成本值	56,054,663	55,792,466
借予—共同控制實體款項	2,001,194,853	1,697,282,249
	2,057,249,516	1,753,074,715

於報告期內，共同控制實體從事於物業發展。

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。

15. 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
	3,149,170,374	843,855,615

其他應收賬款主要包括有關出售—附屬公司之應收款項約520,000,000港元(二零一一年六月三十日：無)，租金、公用事務與其他已付訂金約90,000,000港元(二零一一年六月三十日：95,000,000港元)、預付款項約19,000,000港元(二零一一年六月三十日：20,000,000港元)及應收利息約10,000,000港元(二零一一年六月三十日：4,000,000港元)。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

16. 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
	231,423,038	213,569,453

其他應付賬款主要包括應付建築費約1,466,000,000港元(二零一一年六月三十日: 1,233,000,000港元)、已收租金訂金與公用事務訂金約615,000,000港元(二零一一年六月三十日: 545,000,000港元)及預收租金約122,000,000港元(二零一一年六月三十日: 113,000,000港元)。

17. 銀行借貸

二零一一年十二月三十一日止六個月內,本集團取得新增之銀行貸款為3,705,000,000港元(二零一零年十二月三十一日止六個月: 474,188,369港元),其中850,000,000港元(二零一零年十二月三十一日止六個月: 81,900,000港元)被分類為非流動負債。本集團若干資產已抵押以取得新增之銀行貸款數額3,655,000,000港元(二零一零年十二月三十一日止六個月: 474,188,369港元)並刊於附註20。所得款項主要用作償還現有銀行貸款。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/新加坡銀行同業拆息加邊際利潤計算。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

18. 股本

	每股面值 1.00港元 之普通股 股份數目	面值 港元
法定股本：		
於二零一一年七月一日	6,000,000,000	6,000,000,000
於期內增加	2,000,000,000	2,000,000,000
	<hr/>	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日	8,000,000,000	8,000,000,000
	<hr/>	<hr/>
已發行及繳足股本：		
於二零一一年七月一日	5,279,040,969	5,279,040,969
發送之紅股	527,024,096	527,024,096
代替現金股息所發行之股份	91,629,359	91,629,359
購回並註銷股份	(8,800,000)	(8,800,000)
	<hr/>	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日	5,888,894,424	5,888,894,424
	<hr/>	<hr/>

期內，8,800,000股(二零一零年十二月三十一日止六個月：1,700,000股)普通股股份於聯交所購回並已註銷。期內全部已註銷之股份面值為8,800,000港元(二零一零年十二月三十一日止六個月：1,700,000港元)已撥入資本贖回儲備及其相關之代價總額為99,004,683港元(二零一零年十二月三十一日止六個月：24,092,901港元)則自本公司之保留溢利支付。

於二零一一年十二月八日，本公司按每股普通股發行價10.784港元發行及配發91,629,359股每股面值1.00港元之普通股股份，以代替現金股息，作為二零一一年度之末期股息及以每十股派送一股比率派發紅股。

期內發行之股份與其他發行股份在各方面均享有同等權益。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

19. 出售一附屬公司

期內，本集團透過出售一全資附屬公司匡倫(香港)有限公司(「匡倫」)之全部股份而出售海悅豪園內之商場予獨立第三者，作價約579,000,000港元。匡倫於出售日之資產淨值如下：

	港元
出售資產淨值：	
投資物業	510,000,000
應收賬款及其他應收	3,010,176
銀行存款及現金	168,986
應付賬款及其他應付	(10,118,084)
應付稅項	(2,209,212)
遞延稅項	(64,739,006)
應付本集團一附屬公司之款項	(24,396,755)
	<hr/>
	411,716,105
轉讓應付本集團一附屬公司之款項予買家	24,396,755
	<hr/>
	436,112,860
出售一附屬公司之溢利	143,139,005
	<hr/>
	579,251,865
	<hr/>
收取方式：	
已收現金作價	58,840,000
應收現金作價	520,411,865
	<hr/>
	579,251,865
	<hr/>
出售時產生之現金流入淨額：	
現金作價	58,840,000
出售之銀行存款及現金	(168,986)
	<hr/>
	58,671,014
	<hr/>

於二零一一年十二月三十一日止期間內出售之附屬公司對本集團之營業額、營運業績或現金流量並無重大影響。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

20. 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共同控制實體之貸款融資。

21. 或然負債

- (a) 除披露於附註8外，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)已於本精簡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。

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，或依據載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）內上市公司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，董事於二零一一年十二月三十一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	3,100,176,726 (附註)	160,387股為實益擁有、 3,431,796股為配偶權益及 3,096,584,543股為已故 黃廷方先生之其中一位 遺產共同遺囑執行 人之受託人權益	52.64%
夏佳理議員，GBM, CVO, GBS, OBE, JP	1,148,504	實益擁有人	0.01%
盛智文博士，GBM, GBS, JP	—	—	—
李民橋先生，JP	—	—	—
黃楚標先生，JP	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
余惠偉先生	—	—	—
鄧永鏞先生	151,195	實益擁有人	≈0%
黃永光先生	91,938	實益擁有人	≈0%
陳榮光先生	—	—	—
葉慕蓮女士	—	—	—

附註：

關於3,096,584,543股之受託人權益：

- (a) 1,354,753,893股由已故黃廷方先生之遺產遺囑執行人擁有71.95%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司持有；
- (b) (i) 42,112,235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) 1,577,194,156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；

董事權益 (續)

(甲) 本公司股份之好倉 (續)

附註：(續)

(c) 90,287,084股由已故黃廷方先生之遺產遺囑執行人控權100%之公司所持有－147,130股由Fanlight Investment Limited持有，144,371股由Garford Nominees Limited持有，32,488,290股由Karaganda Investments Inc.持有，14,012,060股由Orient Creation Limited持有，6,810,204股由Strathallan Investment Limited持有，20,526,074股由Strong Investments Limited持有，15,729,174股由Tamworth Investment Limited持有及429,781股由Transpire Investment Limited持有；及

(d) 32,237,175股由已故黃廷方先生之遺產遺囑執行人所持有。

(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	1,102,903,679 (附註)	592,295股為實益擁有及1,102,311,384股為已故黃廷方先生之其中一位遺產共同遺囑執行人之受託人權益實益擁有人	71.99%
夏佳理議員，GBM, CVO, GBS, OBE, JP	60,000		≈0%
盛智文博士，GBM, GBS, JP	—	—	—
李民橋先生，JP	—	—	—
黃楚標先生，JP	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
余惠偉先生	—	—	—
鄧永鏞先生	—	—	—
黃永光先生	—	—	—
陳榮光先生	—	—	—
葉慕蓮女士	—	—	—

附註：

關於1,102,311,384股之受託人權益：

(a) 1,015,314,155股由已故黃廷方先生之遺產遺囑執行人100%控權之公司所持有－105,237,293股由Fanlight Investment Limited持有，142,611,883股由Nippomo Limited持有，3,277,076股由Orient Creation Limited持有，280,487,557股由Strathallan Investment Limited持有，418,563,610股由Tamworth Investment Limited持有及65,136,736股由Transpire Investment Limited持有；及

(b) 86,997,229股由已故黃廷方先生之遺產遺囑執行人所持有。

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉 (續)

(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%

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。

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉 (續)

(ii) 聯營公司 (續)

附註：(續)

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，於二零一一年十二月三十一日，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香港聯合交易所有限公司。

主要股東及其他股東權益

於二零一一年十二月三十一日，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
黃志達先生	3,109,441,436 (附註1、2、3、4及5)	12,856,893股為受控法團 權益及3,096,584,543股 作為已故黃廷方先生之 其中一位遺產共同遺囑 執行人之受託人權益	52.80%
黃志祥先生	3,100,176,726 (附註2、3、4及5)	160,387股為實益擁有， 3,431,796股為配偶 權益及3,096,584,543股 作為已故黃廷方先生之 其中一位遺產共同遺囑 執行人之受託人權益	52.64%
尖沙咀置業集團有限公司	2,974,060,284 (附註2(a)、2(b)、3及4)	1,354,753,893股為實益 擁有及1,619,306,391股 為受控法團權益	50.50%

主要股東及其他股東權益 (續)

本公司股份之好倉 (續)

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	365,299,182 (附註3)	實益擁有人	6.20%
嘉輝地產發展有限公司	320,084,808 (附註4)	實益擁有人	5.43%

附註：

- 12,856,893股由黃志達先生100%控權之公司所持有－3,483,078股由Bestdeal Contractors Pte Ltd持有及9,373,815股由Western Properties Pte Ltd持有。
- 關於3,096,584,543股之受託人權益：
 - (a) 1,354,753,893股由已故黃廷方先生之遺產遺囑執行人擁有71.95%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司持有；
 - (b)
 - (i) 42,112,235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) 1,577,194,156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365,299,182股(附註3)及由嘉輝地產發展有限公司所持有的320,084,808股(附註4))；
 - (c) 90,287,084股由已故黃廷方先生之遺產遺囑執行人控權100%之公司所持有－147,130股由Fanlight Investment Limited持有，144,371股由Garford Nominees Limited持有，32,488,290股由Karaganda Investments Inc.持有，14,012,060股由Orient Creation Limited持有，6,810,204股由Strathallan Investment Limited持有，20,526,074股由Strong Investments Limited持有，15,729,174股由Tamworth Investment Limited持有及429,781股由Transpire Investment Limited持有；及
 - (d) 32,237,175股由已故黃廷方先生之遺產遺囑執行人所持有。
- 365,299,182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。該股份於已故黃廷方先生之遺產遺囑執行人及尖沙咀置業集團有限公司之股份權益是重複的。
- 320,084,808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。該股份於已故黃廷方先生之遺產遺囑執行人及尖沙咀置業集團有限公司之股份權益是重複的。
- 黃志達先生及黃志祥先生作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有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，於二零一一年十二月三十一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。

根據上市規則第13.22條之披露

本公司根據上市規則第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。

	於 二零一一年 十二月三十一日 港元	於 二零一一年 六月三十日 港元
本集團應佔其聯屬公司之總債務		
— 銀行貸款	8,692,137,303	7,073,351,881
本集團提供之借款	15,886,281,594	13,134,046,457
	24,578,418,897	20,207,398,338
本集團應佔聯屬公司之或然負債	47,836,000	47,836,000

附註：上述之「聯屬公司」指集團之聯營公司及共同控制實體。

根據上市規則第13.51B(1)條的規定而披露之董事資料

董事履歷之更新

董事之履歷自二零一一年九月刊發之二零一一年年報以後的變動載列如下：

夏佳理議員

- 獲委任為香港特別行政區行政會議非官守議員召集人。

盛智文博士

- 退任領匯管理有限公司獨立非執行董事。

李民橋先生

- 退任香港職業訓練局理事會委員；及
- 獲委任為負責推選香港特別行政區行政長官之選舉委員會委員。

根據上市規則第13.51B(1)條的規定而披露之董事資料 (續)

董事履歷之更新 (續)

黃楚標先生

- 於二零一一年十月二十八日獲委任為本公司審核委員會成員。

王繼榮先生

- 於二零一一年十月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。

各董事的最新履歷登載在本公司網站。

董事酬金

於中期年度內，執行董事余惠偉先生、鄧永鏞先生、黃永光先生、陳榮光先生及葉慕蓮女士分別收取902,570港元、500,000港元、62,360港元、575,670港元及939,700港元的酌情花紅。

於截至二零一一年十二月三十一日止六個月內，董事酬金之釐定基準（包括花紅）維持不變。

除上述所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，並無任何其他董事變更資料須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

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。

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，GBM, GBS, JP、黃楚標先生，JP及王繼榮先生。

於二零一二第一季度內，審核委員會已審閱本集團所採納之會計政策及實務準則，以及截至二零一一年十二月三十一日止六個月之中期報告書。

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，GBM, GBS, JP及李民橋先生，JP。

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。

證券交易守則

本公司已採納一套不低於上市規則所載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，彼等已於截至二零一一年十二月三十一日止六個月內，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。

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。

承董事會命
秘書
李蕙蘭

香港，二零一二年二月二十八日



致信和置業有限公司董事會

引言

本行已審閱載於第55至74頁之中期財務資料，當中包括信和置業有限公司（以下簡稱「貴公司」）及其附屬公司於二零一一年十二月三十一日之精簡綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月期間之相關精簡綜合收益表、精簡綜合全面收益表、精簡綜合權益變動表及精簡綜合現金流量表以及若干解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，編製中期財務資料報告須按照其項下相關條文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」。貴公司董事之責任為根據香港會計準則第34號編製及呈列中期財務資料。本行之責任乃根據本行之審閱結果就中期財務資料作出結論，並按照與本行協定之聘用條款，僅向閣下全體報告。除此以外，本報告不可作其他用途。本行概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

本行已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱項目準則》第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。審閱中期財務資料主要包括向負責財務及會計事務之人士作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港審計準則進行審核之範圍，故本行未能保證本行將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，本行不會發表審核意見。

結論

根據本行之審閱結果，本行並無發現任何事項致使本行相信中期財務資料未有於各重大方面根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一二年二月二十八日

