

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分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

本人謹向股東提交二零一一/二零一二年度之年報。

業績

截至二零一二年六月三十日止之財政年度，在撇除投資物業公平值變動影響後，集團股東應佔基礎營運純利為二十六億八千五百六十萬港元，較去年之二十二億七千零七十萬港元，上升百分之十八點二。年內每股基礎盈利為一點七六四港元，較去年上升百分之十六。

本年度集團股東應佔純利為四十九億九千七百九十萬港元(二零一零/二零一一：五十四億三千六百五十萬港元)。每股盈利為三點二八四港元(二零一零/二零一一：三點六四港元)。本年度純利包括投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）之二十三億一千二百三十萬港元，去年重估盈餘（扣減遞延稅項）為三十一億六千五百八十萬港元。

二零一一/二零一二財政年度，集團營業額為八十四億六千一百一十萬港元，較去年之六十億一千零三十萬港元，上升百分之四十點七。

股息

董事會建議派發截至二零一二年六月三十日止財政年度之末期息每股三十六仙，給予在二零一二年十一月七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，全年每股派息共四十六仙。

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）二零一二年十月三十一日召開之股東周年大會批准及（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。

載有關於以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息之表格，將約於二零一二年十一月十三日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零一二年十二月十一日發送給股東。

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。於二零一二年六月三十日，尖沙咀置業集團有限公司（「本公司」）持有信和置業百分之五十點六八權益。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

二零一二年六月三十日止之財政年度，信和置業物業銷售總收入（連同所佔聯營公司）為七十一億四千八百八十萬港元（二零一零/二零一一：九十二億九千萬港元）。

信和置業物業銷售收入主要來自出售於二零一一/二零一二財政年度竣工的住宅單位，包括位於九龍塘之逸瓏、香港仔之深灣9號及紅磡之御悅，以及於過往財政年度落成的住宅項目。市場對逸瓏、深灣9號及御悅的銷售反應良好，自推出發售後，逸瓏及深灣9號已分別售出超過百分之八十六及百分之九十一的單位，御悅所有單位售罄。於過往財政年度落成的項目主要包括一號銀海、St. Andrews Place、御龍山、帝峯·皇殿、承峰、柏景灣、銀湖·天峰及包括萬景峯、維港灣及蔚藍灣畔在內的數個住宅項目之停車位。信和置業物業銷售盈利貢獻（連同所佔聯營公司）為三十億零一千七百六十萬港元（二零一零/二零一一：三十二億四千零七十萬港元）。

信和置業將繼續物色推出新項目之良機，提升股東價值。除二零一一/二零一二財政年度竣工的新項目外，其他已推出的新項目包括位於西九龍之御金·國峯、白石角之天賦海灣及溢玥·天賦海灣、西九龍奧柏·御峯及廈門之信和·上筑。所有項目的銷售情況理想。目前御金·國峯、天賦海灣、溢玥·天賦海灣及奧柏·御峯分別售出超過百分之九十九、百分之四十六、百分之二十七及百分之九十八的住宅單位。信和·上筑所有住宅單位售罄。

二零一一/二零一二財政年度內，信和置業完成了三個項目包括位於深灣9號、逸瓏及御悅。這些項目應佔總樓面面積逾四十萬平方呎，詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>集團所佔 樓面面積</u> (平方呎)
1. 深灣9號 香港香港仔 惠福道9號	住宅	35%	225,359
2. 逸瓏 九龍九龍塘 廣播道1號	住宅	100%	196,592
3. 御悅 九龍紅磡 必嘉圍8號	住宅/ 商舖	合作發展	26,824
			<u>448,775</u>

土地儲備

截至二零一二年六月三十日，信和置業擁有土地儲備應佔總樓面面積約四千零七十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之六十四點三，商業佔百分之二十四點一，工業佔百分之五點三，停車場佔百分之三點六，以及酒店佔百分之二點七。以土地狀況劃分，發展中物業為二千八百四十萬平方呎，投資物業和酒店為一千一百四十萬平方呎，及已完成之銷售物業為九十萬平方呎。信和置業將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

二零一一/二零一二財政年度內，信和置業從香港特別行政區政府購得三幅住宅地皮。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525	住宅	40%	412,588
2. 香港新界 大嶼山梅窩 丈量約份第4約地段726	住宅/ 商用	100%	49,407
3. 香港新界 坪洲丈量約份地段676	住宅	100%	36,845
			<u>498,840</u>

物業發展

信和置業預期於二零一三年六月三十日止之財政年度完成七個項目，應佔總樓面面積逾一百三十萬平方呎。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. 御金·國峯 西南九龍 友翔道一號	住宅／ 商用	45%	292,808
2. 天賦海灣 新界大埔 白石角 科進路 5 號	住宅	35%	250,072
3. 奧柏·御峯 九龍旺角 欖樹街 88 號	住宅／ 商用	合作發展	225,527
4. 湓玥·天賦海灣 新界大埔 白石角 科進路 8 號	住宅	25%	187,447
5. 新界大埔 白石角 科進路 9 號 大埔市地段第 187 號(C 地盤)	住宅／ 商用	50%	172,703
6. 信和·上筑 廈門 嘉禾路西及 松柏中路北	住宅／ 商用	100%	131,700
7. 中海國際社區 四川成都 金牛區郫縣犀浦鎮	商用	20%	81,529
			<hr/> <u>1,341,786</u>

於二零一二年六月三十日止之財政年度後，集團項目御金·國峯於二零一二年八月獲香港特區政府屋宇署批出「佔用許可證」（又稱「入伙紙」）。

信和置業致力採用環保設施來提升物業質素。環境可持續性是信和置業項目發展的重要原則。信和置業鼓勵減少碳排放、實施能源效益設計和規劃，以及加入更多綠化園藝。

租賃活動

截至二零一二年六月三十日止之財政年度內，信和置業總租金收益（連同所佔聯營公司）上升百分之十一點一至二十九億三千六百萬港元（二零一零/二零一一：二十六億四千二百四十萬港元），淨租金收益上升百分之十三點六至二十五億四千一百五十萬港元（二零一零/二零一一：二十二億三千八百萬港元）。租金收益增加，主要由於二零一一/二零一二財政年度續租租金上升及現有出租物業組合整體出租率上升。

在國際及本地零售商對商舖需求的支持下，本港商舖物業的租金收入在本財政年度錄得增長。租金收入持續增長主要受惠於家庭數目增加帶動內需、中國經濟增長，及歷年訪港旅客人數持續上升。其他主要亞洲貨幣兌港幣升值，亦令零售業獲益。加上香港特區政府推廣香港成為亞洲主要購物中心，為零售業帶來正面的影響，信和置業的商場維持高出租率。

環球商貿環境及市場趨勢的變化為本港辦公室租賃需求帶來影響。為擴展業務或提升營運效益，更多跨國企業及國際品牌物色不同地點開設辦事處。香港特區政府的政策銳意把東九龍發展成新的核心商業區，改變了香港寫字樓市場的佈局。港島部分地區仍然是甲級辦公室的核心商業區，與此同時，東九龍正迅速發展為新的樞紐及多個行業的理想地點。國際零售商在中國業務不斷擴張帶來更多辦公室需求，新的需求來源將進一步帶動辦公室租賃市場。信和置業的辦公室租賃業務，在本財政年度維持高出租率。

香港的工業物業租賃市場在零售和辦公室以及電子商務的需求增長帶動下，自今年年初起趨向活躍。隨著香港特區政府推出措施，活化傳統工業區，容許部分工業大廈轉改為寫字樓，吸引更多跨國公司把廠房和辦公室搬往這些地區。信和置業的工業物業租賃業務，在本財政年度維持高出租率。

定期的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不可或缺的一環。這些措施包括大廈翻新和裝修工程、推出市場推廣活動、提升服務質素、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。這些優化措施為顧客帶來更精彩的購物體驗、刺激商舖人流，帶來更多商機及提升信和置業投資物業的價值。

截至二零一二年六月三十日，信和置業的投資物業及酒店應佔總樓面面積約一千一百四十萬平方呎。當中，商業（零售及寫字樓）佔百分之六十四點九，工業佔百分之十四點三，停車場佔百分之十二點九，酒店佔百分之六點二及住宅佔百分之一點七。

酒店

新加坡富麗敦酒店及富麗敦海灣酒店

到訪新加坡的旅客從二零一零年的一千一百六十萬人次增至二零一一年的一千三百一十萬人次，按年上升百分之十三點一。根據新加坡旅遊局，預計二零一二年到訪新加坡的旅客將介乎一千三百五十萬至一千四百五十萬人次。在二零一一/二零一二年財政年度，受惠於休閒和商務旅遊的增長，富麗敦酒店及富麗敦海灣酒店的財務表現理想。信和置業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，較二零一零年的三千六百萬人次，按年增加百分之十六點四。香港旅遊發展局預計二零一二年訪港旅客達四千四百二十萬人次，按年增加百分之五點五。訪港旅客中，中國繼續成為旅客的主要來源，其他地區亦錄得增長，如美國、南韓、新加坡和俄羅斯。短途和長途的旅遊市場皆表現理想，過夜旅客人數亦有增加。港麗酒店在二零一一/二零一二年度內的財務表現理想。

中國業務

中國經濟現正處於周期性和結構性的調整期，在推動經濟穩定增長的前提下，中央政府繼續在銀行和金融、住房服務及製造業推行改革，以維持持續的經濟發展。這有助建立具彈性的經濟體系，減低中國面對環球市場和商業周期所帶來的衝擊。中央政府不斷改善和發展更有效的財政政策和貨幣框架的影響，有助減輕歐洲經濟不明朗所帶來的風險。

經過三十年的工業化發展，中國經濟格局逐漸改變，企業追求優質管理，改善產品和服務質素，建立品牌和研發技術。在此帶動下，中國正逐步邁向更佳的營商環境。最近的經濟數據顯示，中國的經濟在二零一二年上半年增長放緩，中央政府已採取積極的政策，加快工業及基礎建設投資，及透過貨幣政策降低利率和銀行存款準備金率來增加經濟體的資金流動性，從而刺激經濟發展。

住宅物業市場是中央政府城市化、人口和社會政策的重要範疇，帶動消費型經濟增長和在中長期創造財富。發展公營和私人房屋將照顧不同收入群體的需要，提高生產率，減少社會不滿。中央政府近年推行的房地產政策有助發展更健康及可持續的房地產市場。以上措施可改善收入分配和縮窄經濟差距。由於城市化、組織家庭而自置居所和投資房地產保值觀念，預計中國住宅物業的需求將持續增長。

多年來，信和置業已於廈門和福州完成多個項目。信和置業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廣場，為信和置業在這些城市的發展奠下基礎。在中國進行房地產開發和租賃活動所獲得的經驗，

有助信和置業在中國建立發展房地產業務的執行力。

截至二零一二年六月三十日，信和置業在中國的土地儲備面積達二千五百四十萬平方呎，遍及上海、成都、重慶、漳州、廣州、廈門、福州和深圳。當中二千四百四十萬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，其餘為商用及酒店發展項目。項目的住宅部分大多數為出售物業，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固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，為信和置業帶來利潤貢獻。

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

截至二零一二年六月三十日，集團資本負債比率按總債項與資產總值比率計算，為百分之十三點二。集團貸款總額其中百分之十九點五在一年內償還，百分之六十一點六在一至兩年內償還，百分之十八點九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一百七十六億六千九百四十萬港元，其中包括手頭現金約七十五億四千八百五十萬港元及可動用之未提取信貸額約一百零一億二千零九十萬港元。

集團大部分借貸以港元為主，其餘為新加坡元，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，集團於本財政年度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準。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、薪酬委員會及提名委員會。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。

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的承諾，信和置業確保以最佳的設計概念和特色及符合環保原則來發展項目。管理層亦進行定期監察，使物業及服務質素日臻完善。

企業社會責任

信和置業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。信和置業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，信和置業支持員工每年於辦公時間參與義工服務一天。

信和置業明白推動環境保護的重要性，一直透過不同途徑令旗下物業透過建築規劃、節能和各管理措施實踐出環保理念。信和置業已發表首份可持續發展報告，在可持續發展旅程上邁向新里程。報告重點闡述信和置業在企業可持續發展方面的表現及各項措施，積極與持份者攜手創建更綠色的未來。

為推動本地藝術和文化及豐富生活，信和置業於二零零六年推出「信和藝術」（前稱「香港藝術」）計劃。計劃在信和置業旗下多個物業舉行藝術展覽和活動，透過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欣賞，將藝術融入日常生活中。於二零一一/二零一二年度，信和藝術與信和置業的商場和知名藝術家合作舉辦有趣展覽，為廣大市民的日常生活帶來了靈感元素。此外，信和藝術首次與香港歷史博物館合作，舉辦「旗袍的變奏」展覽，推廣具中國獨特文化和藝術傳奇的旗袍。

「香港歷史文物保育建設」是由信和置業最終主要股東黃氏家族於二零零八年三月成立的非牟利機構。二零零八年十二月，「香港歷史文物保育建設」有幸投得招標項目，將舊大澳警署改建成精品酒店。酒店命名為大澳文物酒店，是一家備有九間富殖民地建築特色客房和套房的酒店，並已於今年三月開業。

展望

二零一一/二零一二財政年度對世界各地制定政策的官員、企業和金融行業是充滿挑戰的一年。歐元區的情況廣泛影響多國及各行各業，鑑於不同國家債務問題的複雜性和牽涉眾多國家，各國政府需要投入大量資源、努力和時間和才能把國家經濟帶回升軌，估計歐元區的經濟在一段時間內仍然疲弱。

雖然經濟數據參差，但美國經濟正在復甦。美國聯邦儲備局的寬鬆貨幣政策將確保經濟復甦的動力。未來一年環球經濟在持續波動的狀況下充滿不明朗因素。

中國發展其獨特的經濟模式來應對周期性趨勢和結構性變化所帶來的影響，以達至經濟穩定增長的目標。由於政策改變，過去三十年的出口導向型增長，轉向為消費主導的經濟增長，今年首兩個季度的經濟增長放緩屬預計之內。中央政府積極實行銀行和住房等方面的措施將確保合理的資源和收入分配。

香港住宅物業市場受到經濟和人口等基本因素支持。就業情況穩定、成功壓抑通貨膨脹、零售業增長及訪港旅客持續上升，可見本地經濟環境穩定。上述有利因素為本港住宅物業市場的增長提供有利的增長基礎。在新組成家庭增加和婚姻及生育上升的帶動下，住房需

求不斷增加。低息按揭和銀行業具良好資金流對置業人士有利。在低利率環境下，不僅讓業主以更優惠價格償還按揭貸款，而且他們將其單位出租更可獲得可觀的回報。

香港特區政府制定的房屋政策平衡市民住屋需求，包括供應出租公屋、推出居屋及私人樓宇，以迎合不同收入群體的住屋需求。由香港特區政府主導的定期土地拍賣、勾地表制度及從香港鐵路有限公司和香港市區重建局的土地供應，將確保未來住宅物業市場的持續發展。香港特區政府表示將推出更多土地供私人樓宇發展，信和置業現金充裕，將有利信和置業在合適時間增添具發展價值的土地。

雖然全球市場前景不明朗，但集團對業務增長及發展前景審慎樂觀。憑藉本財政年度內，多個住宅項目銷售表現良好，信和置業擁有足夠的實力和充足的資源在物業發展業務方面，作進一步投資。信和置業將繼續增加收益，提高效率和生產力，並提高產品和服務的質素。信和置業將採取選擇性策略，繼續補充土地儲備，並已作好準備，參與未來的土地購置。

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，深表謝意。

主席
黃志祥

香港，二零一二年八月二十九日



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)

全年業績

本集團截至二零一二年六月三十日止年度之經審核業績如下：

綜合收益表

	附註	二零一二年 港元	二零一一年 港元
營業額	2	8,461,180,724	6,010,307,935
銷售成本		(2,283,937,012)	(1,076,645,840)
直接費用		(1,677,437,739)	(1,459,500,161)
毛利		4,499,805,973	3,474,161,934
投資物業公平值增加		4,470,950,610	5,999,114,359
其他收益及其他利益或虧損		99,458,469	90,338,038
非流動免息無抵押其他貸款之公平值收益		61,349,079	50,650,084
出售可供出售之投資之收益		117,792,135	131,076,070
買賣證券公平值變動所產生之(虧損)收益		(158,293,225)	192,335,668
出售一附屬公司之收益		143,139,005	-
出售一聯營公司之收益		389,223,795	-
出售投資物業之收益		224,369,741	15,364,869
行政費用		(637,944,617)	(738,413,346)
其他營運費用		(163,497,602)	(169,281,503)
財務收益		249,064,207	153,396,824
財務成本		(294,624,806)	(338,736,518)
減：已撥充成本之利息		87,133,774	81,118,571
財務收益(成本)淨額		41,573,175	(104,221,123)
應佔聯營公司業績	3	2,212,999,694	3,627,544,720
除稅前溢利	4	11,300,926,232	12,568,669,770
所得稅項	5	(1,304,515,802)	(1,656,310,424)
本年度溢利		9,996,410,430	10,912,359,346
應佔溢利：			
本公司股東		4,997,931,328	5,436,560,830
非控股權益		4,998,479,102	5,475,798,516
		9,996,410,430	10,912,359,346
中期股息每股 10 港仙 (二零一一年：10 港仙)		153,188,136	149,919,412
擬派發末期股每息股 36 港仙 (二零一一年：35 港仙)		554,234,964	526,972,739
每股盈利(賬目所示之每股盈利)			
— 基本	6(a)	3.284	3.640
每股盈利(每股基礎盈利)			
— 基本	6(b)	1.764	1.520

綜合全面收益表

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
本年度溢利	<u>9,996,410,430</u>	<u>10,912,359,346</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	(131,274,231)	188,605,106
換算海外地區業務賬目之匯兌差額	545,374,933	571,100,346
於出售可供出售之投資時重新分類之調整	<u>(116,210,851)</u>	<u>(132,018,435)</u>
本年度其他全面收益	<u>297,889,851</u>	<u>627,687,017</u>
本年度全面收益總額	<u>10,294,300,281</u>	<u>11,540,046,363</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	5,121,547,742	5,751,198,752
非控股權益	<u>5,172,752,539</u>	<u>5,788,847,611</u>
	<u>10,294,300,281</u>	<u>11,540,046,363</u>

綜合財務狀況表
於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 港元	二零一一年 港元
非流動資產			
投資物業		51,643,719,403	47,773,861,006
酒店物業		1,609,676,576	1,657,579,976
物業、廠房及設備		123,798,174	150,596,151
商譽		739,233,918	739,233,918
預付土地租賃款項 — 非流動		1,197,808,601	1,261,852,876
投資聯營公司權益		11,661,896,749	11,217,192,063
投資—共同控制實體權益		101,760,704	89,561,407
可供出售之投資		786,569,326	1,259,919,936
借予聯營公司款項		8,490,423,817	9,578,579,709
借予—共同控制實體款項		2,014,774,277	1,663,513,308
借予非控股權益款項		133,210,793	162,149,657
借予被投資公司款項		16,899,509	17,179,670
長期應收貸款		47,178,510	29,272,858
		<u>78,566,950,357</u>	<u>75,600,492,535</u>
流動資產			
發展中物業		21,869,542,575	22,812,356,603
已完成物業存貨		1,618,071,092	1,160,982,428
酒店存貨		27,337,338	27,271,674
預付土地租賃款項 — 流動		19,104,164	19,809,674
買賣證券		710,813,181	1,305,491,817
應收聯營公司款項		3,097,093,173	25,733,746
應收賬款及其他應收	7	2,522,220,649	1,285,264,962
長期應收貸款之本期部分		2,236,139	1,237,374
可收回稅款		275,721	6,092,665
有限制銀行存款		679,660,662	273,972,025
定期存款、銀行存款及現金		5,046,181,552	7,930,343,986
		<u>35,592,536,246</u>	<u>34,848,556,954</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付	8	3,518,802,532	3,499,227,204
已收出售物業之訂金		590,130,004	-
應付聯營公司款項		706,076,620	1,728,128,683
應付稅項		761,881,080	768,397,511
長期銀行借貸之本期部分		-	202,212,486
銀行貸款			
— 有抵押		2,776,883,954	3,562,429,107
其他貸款			
— 有抵押		-	247,484,250
— 無抵押		188,384,705	193,380,119
財務擔保合約 — 流動		887	1,645,869
		<u>8,542,159,782</u>	<u>10,202,905,229</u>
流動資產淨額		<u>27,050,376,464</u>	<u>24,645,651,725</u>
資產總值減流動負債		<u>105,617,326,821</u>	<u>100,246,144,260</u>

綜合財務狀況表 — 續
於二零一二年六月三十日

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
資本及儲備		
股本	307,908,314	301,127,280
股份溢價及儲備	40,524,547,796	35,242,831,647
本公司股東應佔權益	40,832,456,110	35,543,958,927
非控股權益	44,972,651,415	41,259,240,229
權益總額	85,805,107,525	76,803,199,156
非流動負債		
長期銀行借貸		
— 到期日超過一年	7,823,684,649	12,501,197,133
其他貸款		
— 到期日超過一年	4,351,106,902	3,729,105,012
財務擔保合約 — 非流動	-	948
遞延稅項	5,317,391,746	4,590,535,092
聯營公司提供之借款	1,862,708,895	2,188,632,210
非控股權益提供之借款	457,327,104	433,474,709
	19,812,219,296	23,442,945,104
	105,617,326,821	100,246,144,260

附註：

1. 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」）已應用以下由香港會計師公會頒佈之經修訂準則及修訂（「新及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則之修訂	於二零一零年頒佈對香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則第 7 號之修訂	披露－金融資產之轉讓
香港會計準則第 24 號 （於二零零九年經修訂）	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（國際財務報告準則詮釋委員會） － 詮釋第 14 號之修訂	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. 營運分部

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。

分部業績

截至二零一二年六月三十日止年度

	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	4,279,287,892	1,706,189,451	2,869,505,287	1,311,435,731	7,148,793,179	3,017,625,182
物業租賃	2,419,995,977	2,058,916,057	585,754,022	529,344,441	3,005,749,999	2,588,260,498
	6,699,283,869	3,765,105,508	3,455,259,309	1,840,780,172	10,154,543,178	5,605,885,680
物業管理及其他服務	888,061,455	198,567,386	73,233,269	7,200,163	961,294,724	205,767,549
酒店經營	795,932,634	343,461,080	225,791,400	128,556,000	1,021,724,034	472,017,080
證券投資	76,758,841	74,830,102	203,900	203,900	76,962,741	75,034,002
財務	1,143,925	1,143,925	76,665	72,280	1,220,590	1,216,205
	8,461,180,724	4,383,108,001	3,754,564,543	1,976,812,515	12,215,745,267	6,359,920,516

截至二零一一年六月三十日止年度

	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	2,256,316,924	1,003,525,519	7,033,689,320	2,237,227,602	9,290,006,244	3,240,753,121
物業租賃	2,199,094,316	1,825,283,837	506,273,523	459,293,209	2,705,367,839	2,284,577,046
	4,455,411,240	2,828,809,356	7,539,962,843	2,696,520,811	11,995,374,083	5,525,330,167
物業管理及其他服務	793,478,962	194,525,211	64,094,512	9,041,431	857,573,474	203,566,642
酒店經營	677,979,850	267,976,089	214,359,600	121,282,200	892,339,450	389,258,289
證券投資	82,564,689	81,643,996	203,900	203,900	82,768,589	81,847,896
財務	873,194	873,194	138,696	118,416	1,011,890	991,610
	6,010,307,935	3,373,827,846	7,818,759,551	2,827,166,758	13,829,067,486	6,200,994,604

計量

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及其他利益或虧損、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、一附屬公司與一聯營公司之收益、非流動免息無抵押其他貸款之公平值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，並無分配聯營公司之若干其他收益及其他利益或虧損、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。

2. 營運分部 — 續

除稅前溢利之對賬

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
分部溢利	6,359,920,516	6,200,994,604
其他收益及其他利益或虧損	95,095,143	85,097,947
投資物業公平值增加	4,470,950,610	5,999,114,359
買賣證券公平值變動所產生之(虧損)收益	(158,293,225)	192,335,668
出售可供出售之投資之收益	117,792,135	131,076,070
出售投資物業之收益	224,369,741	15,364,869
出售一附屬公司之收益	143,139,005	-
出售一聯營公司之收益	389,223,795	-
行政費用與其他營運費用	(680,205,770)	(802,063,234)
非流動免息無抵押其他貸款之公平值收益	61,349,079	50,650,084
財務收益(成本)淨額	41,398,024	(104,278,559)
應佔聯營公司業績		
— 其他收益及其他利益或虧損	36,404,992	32,005,020
— 投資物業公平值增加	1,073,552,768	1,754,727,073
— 行政費用與其他營運費用	(262,398,620)	(97,852,968)
— 財務成本扣除財務收益	(123,203,288)	(108,883,320)
— 所得稅項	(488,168,673)	(779,617,843)
	236,187,179	800,377,962
除稅前溢利	11,300,926,232	12,568,669,770

截至二零一二年六月三十日止年度內，所有內部分部銷售為 44,934,044 港元(二零一一年：35,932,550 港元) 已於「物業管理及其他服務」之分部內抵銷。於其他營運分部內並無內部分部銷售。內部分部銷售乃按照雙方協定之成本加邊際利潤基準計算。

地域分部

本集團大部份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進行之業務。

3. 應佔聯營公司業績

本集團應佔聯營公司業績包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值增加（已扣除遞延稅項）887,450,476 港元（二零一一年：1,459,035,872 港元）已確認於聯營公司之收益表內。

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。

截至二零一一年六月三十日止年度內，MII 就有關以上評稅之應付稅款 28,736,151 港元及該額外稅款之估計應付利息 15,567,102 港元已作出撥備。於過往年度，本集團實際應佔之稅款及估計應付利息分別為 6,426,051 港元及 3,481,155 港元。於本年度，MII 與稅務局達成和解協議，最後需付之額外稅款及應付利息分別為 28,757,280 港元及 6,600,000 港元。根據該和解協議，本集團實際應佔之額外稅款及應付利息分別為 6,430,856 港元及 1,440,643 港元。因此，本集團實際應佔額外撥備之稅款 4,805 港元及以往年度超額撥備之應付利息 2,040,512 港元，分別於本年度本集團之綜合收益表內扣除及撥回。

4. 除稅前溢利

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
除稅前溢利已扣除（計入）下列項目：		
預付土地租賃款項攤銷 （包括於其他營運費用內）	19,456,920	18,586,349
酒店存貨消耗之成本 （包括於直接費用內）	89,015,976	83,668,823
出售物業成本	2,283,937,012	1,076,645,840
折舊（包括於其他營運費用內）	76,685,922	93,213,329
出售物業、廠房及設備之虧損（收益）	533,686	(150,816)
應收貿易賬款中已（撥回）確認之減值虧損	(539,121)	1,487,421

5. 所得稅項

	二零一二年 港元	二零一一年 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 (二零一一年：16.5%)	454,203,816	324,454,903
以往年度超額撥備	(479,870)	(16,114,493)
就有關稅務查詢之額外撥備 (附註)	308,180	208,282,240
	<u>454,032,126</u>	<u>516,622,650</u>
海外		
本年度撥備	53,701,016	44,263,094
以往年度 (超額) 不足撥備	(906,873)	46,639,061
	<u>52,794,143</u>	<u>90,902,155</u>
	506,826,269	607,524,805
遞延稅項		
本年度	797,689,533	1,048,785,619
	<u>1,304,515,802</u>	<u>1,656,310,424</u>

海外之稅項乃按照當地有關稅務法例計算。

附註：

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。截至二零一一年六月三十日止年度內，本集團就有關評稅之應付稅款 208,282,240 港元及該額外稅款之估計應付利息 114,339,551 港元已作出撥備。於本年度，本集團與稅務局達成和解協議，最後需付之額外稅款及應付利息分別為 208,590,420 港元及 99,436,653 港元。根據該和解協議，額外撥備之稅款 308,180 港元及以往年度超額撥備之應付利息 14,902,898 港元 (包括於行政費用內)，分別於本年度本集團之綜合收益表內扣除及撥回。

6. 每股盈利 — 基本

(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：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>4,997,931,328</u>	<u>5,436,560,830</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>1,521,759,651</u>	<u>1,493,273,536</u>

(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 2,685,632,211 港元(二零一一年：2,270,761,583 港元)，已撇除本集團及聯營公司之投資物業公平值變動淨額之影響，而計算每股基本盈利並同時呈列。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：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>4,997,931,328</u>	<u>5,436,560,830</u>
投資物業公平值增加	4,470,950,610	5,999,114,359
相關遞延稅項計入之影響	(727,306,894)	(991,598,163)
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值增加	1,073,552,768	1,754,727,073
— 相關遞延稅項計入之影響	(186,102,292)	(295,691,201)
	<u>4,631,094,192</u>	6,466,552,068
非控股權益	(2,318,795,075)	(3,300,752,821)
投資物業公平值變動淨額之影響	<u>2,312,299,117</u>	3,165,799,247
本公司股東應佔基礎溢利	<u>2,685,632,211</u>	<u>2,270,761,583</u>

7. 應收賬款及其他應收

於二零一二年六月三十日，本集團之應收賬款及其他應收包括已扣除呆賬撥備之應收貿易賬款 2,008,616,664 港元 (二零一一年：844,914,676 港元)，其中 1,819,308,060 港元 (二零一一年：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。

以下乃應收貿易賬款（已扣除呆賬撥備）之賬齡分析。應收租金乃由租戶預先繳納。有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。

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
未逾期	1,819,482,087	643,093,551
0 – 30 日	119,889,584	143,890,231
31 – 60 日	23,482,512	19,527,205
61 – 90 日	6,362,953	3,911,603
超過 90 日	39,399,528	34,492,086
	<u>2,008,616,664</u>	<u>844,914,676</u>

超過 90 日之應收貿易賬款 39,399,528 港元 (二零一一年：34,492,086 港元) 足以被所收該等客戶之租金訂金所保障，根據本集團之撥備政策，毋須為該等應收賬款作出撥備。

8. 應付賬款及其他應付

於二零一二年六月三十日，本集團之應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款 185,621,590 港元 (二零一一年：214,781,517 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：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
0 – 30 日	149,686,422	155,486,907
31 – 60 日	20,299,278	42,830,169
61 – 90 日	1,732,937	3,564,369
超過 90 日	13,902,953	12,900,072
	<u>185,621,590</u>	<u>214,781,517</u>

9. 資產按揭

- (a) 於二零一二年六月三十日，本集團所取得之銀行貸款及其他貸款融資合共數額約 14,888,689,000 港元 (二零一一年：22,785,202,000 港元)，以本集團若干有牌價投資、物業、應收賬款及其他應收、有限制存款、信和置業之股票作為抵押及浮動抵押於銀行存款合共數額為 23,359,640,285 港元 (二零一一年：41,428,516,799 港元)。於上述結算日已被本集團動用之貸款約 10,820,789,000 港元 (二零一一年：16,043,702,000 港元)。
- (b) 於二零一二年六月三十日，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分別約 502,000 港元及 8,452,659,000 港元 (二零一一年：分別約 136,825,000 港元及 7,201,079,000 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。本集團應佔該等融資之數額為 7,250,900,000 港元 (二零一一年：9,058,000,000 港元)，其中 5,435,900,000 港元 (二零一一年：6,779,550,000 港元) 已被動用並由信和置業擔保。

10. 或然負債

- (a) 於報告日，本集團之或然負債如下：

	二零一二年 港元	二零一一年 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	5,435,900,000	6,779,550,000
– 未動用	1,815,000,000	2,278,450,000
	<u>7,250,900,000</u>	<u>9,058,000,000</u>

於二零一二年六月三十日，本集團就有關聯營公司及一共同控制實體之銀行貸款融資，已向銀行發出企業財務擔保。於報告日，並無數額於一共同控制實體 (二零一一年：無) 及數額於聯營公司為 887 港元 (二零一一年：1,646,817 港元) 已於綜合財務狀況表內確認為負債。

- (b) 於報告日，應佔聯營公司之或然負債如下：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
應佔聯營公司因稅務事項所產生之 或然負債	-	23,772,000

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席於二零一二年十月三十一日(星期三)舉行之股東週年大會及投票之股東名單，本公司將由二零一二年十月二十九日(星期一)至二零一二年十月三十一日(星期三)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及投票，各股東最遲須於二零一二年十月二十六日(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。

擬派末期股息須待股東於股東週年大會上批准後，方可作實。二零一二年十一月七日(星期三)辦公時間結束時為擬派末期股息之記錄日期。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將由二零一二年十一月六日(星期二)至二零一二年十一月七日(星期三)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，各股東最遲須於二零一二年十一月五日(星期一)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。

企業管治守則之遵守

本公司已採納了自身的企業管治守則，並已在本年度內遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之所有守則條文(「守則」)(及自二零一二年四月一日起遵守新生效以修訂守則的新條文)，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監控。董事會認為現行安排一直有效地協助其完滿履行職責。此外，三位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會將定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

審閱經審核財務報表

本集團截至二零一二年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表已經由本公司審核委員會審閱。

二零一二年年報

二零一二年年報已根據上市規則規定詳列全部資料，並將約於二零一二年九月二十六日(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
公司秘書
李蕙蘭

香港，二零一二年八月二十九日

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先生，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。