



二零一二年年報



逸 瓏

此年報（「年報」）備有英文及中文版。已收取英文或中文版年報之股東，均可向本公司股票登記處卓佳標準有限公司（地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）提出書面要求，索取以另一種語言編製的年報版本。

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

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

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





目 錄

- 2 公司資料
- 3 股東週年大會通告
- 7 集團財務摘要
- 12 主席報告
- 26 董事及高級管理層之個人資料
- 32 企業管治報告
- 52 董事會報告書
- 88 業務回顧
- 134 獨立核數師報告書
- 136 綜合收益表
- 137 綜合全面收益表
- 138 財務狀況表
- 140 綜合權益變動表
- 141 綜合現金流動表
- 143 綜合財務報告書附註
- 229 根據上市規則第13.22條之披露
- 230 本集團擁有之主要物業
代表委任表格

公司資料

董事會

黃志祥 (主席)
 夏佳理#
 盛智文*
 李民橋*
 黃楚標*
 王繼榮* (於二零一一年十月二十八日履新)
 余惠偉
 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 (主席)
 盛智文
 黃楚標 (於二零一一年十月二十八日履新)
 王繼榮 (於二零一一年十月二十八日履新)

提名委員會

黃志祥 (主席) (於二零一二年三月一日履新)
 盛智文 (於二零一二年三月一日履新)
 李民橋 (於二零一二年三月一日履新)

薪酬委員會

王繼榮 (主席) (於二零一二年三月一日履新)
 盛智文
 李民橋
 黃永光

法定代表

黃志祥
 陳榮光 (於二零一二年三月二十六日履新)

秘書

李蕙蘭 (於二零一二年一月一日履新)

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
 香港執業會計師

律師

胡關李羅律師行
 高偉紳律師行
 貝克•麥堅時律師事務所

股東時間表

為確定有權出席及 於股東週年大會投票之 截止過戶日期	二零一二年十月二十九日至三十一日 (首尾兩天包括在內)
股東週年大會	二零一二年十月三十一日
應收股息之 截止過戶日期	二零一二年十一月六日至七日 (首尾兩天包括在內)
應收股息之記錄日期	二零一二年十一月七日
遞交以股代息 選擇表格之 最後日期	二零一二年十一月二十八日 下午四時三十分
中期股息	每股十港仙
已派發日期	二零一二年四月二十三日
末期股息	每股三十六港仙
擬派發日期	二零一二年十二月十日

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
 瑞穗實業銀行
 三井住友銀行
 中國工商銀行(亞洲)有限公司
 法國巴黎銀行
 盤谷銀行
 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 第一級櫃台交易
 存托銀行 紐約銀行
 101 Barclay Street,
 22nd Floor – West,
 New York, NY 10286,
 U.S.A.

股東週年大會通告

信和置業有限公司謹定於二零一二年十月三十一日（星期三）上午九時三十分，假座九龍尖沙咀廣東道三十三號中港城皇家太平洋酒店九字樓太平洋廳舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

1. 省覽截至二零一二年六月三十日止年度之經審核財務報告書與董事會及獨立核數師報告書。
2. 宣派末期股息。
3. 重選依章告退之董事及授權董事會釐定截至二零一三年六月三十日止財務年度之董事酬金。
4. 重聘德勤•關黃陳方會計師行為核數師及授權董事會釐定核數師酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過，或經修訂後通過下列議案，為普通決議案：

普通決議案

(i) 「動議：

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

「有關期間」乃指本決議案獲通過之日至下列任何一項較早發生之期間：

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

股東週年大會通告 (續)

(ii) 「動議：

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

(b) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過之日至下列任何一項較早發生之期間：

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

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

6. 作為特別事項，考慮並酌情通過，或經修訂後通過下列議案，為特別決議案：

特別決議案

- (i) 「動議現行之組織章程細則作出如下修訂：

- (a) 第74條

刪除現行第74條全文並以下文代替：

74. 在任何股東大會表決之決議案須以投票方式表決，唯在不損害本細則其他條文的原則下，大會主席可本着誠實信用的原則作出決定，容許那些純粹有關程序或行政事宜的決議案，在股東大會以舉手方式表決。

- (b) 第75條

(1) 將現行第75條改編為第75. (A)條；及

(2) 於第75. (A)條之後，加入下文為第75. (B)條：

75. (B) 倘決議案以舉手表決方式進行投票，則由主席宣佈決議案以舉手表決方式獲得通過或獲一致通過，或獲特定大多數通過，或不獲特定大多數通過或不獲通過，而本公司會議記錄內所作相應記載將為事實的確證，而毋須證明該決議案所錄得的贊成或反對票數或比例。

- (c) 第79條

於第79條第一句之句末加上「，及以舉手方式表決時每位親自出席之成員可獲得一票表決權」。

- (d) 第101. (H)條

刪除第101. (H)(iv)條全文及將現行第101. (H)(v)條及第101. (H)(vi)條改編為第101. (H)(iv)條及第101. (H)(v)條。」

股東週年大會通告 (續)

- (ii) 「動議採納已提呈大會並經主席簽署以資鑑別之新組織章程細則(整合所有有關第6(i)項決議案之建議修訂)為本公司之新組織章程細則，以取代並取消本公司全部現行之組織章程細則。」

承董事會命
公司秘書
李蕙蘭

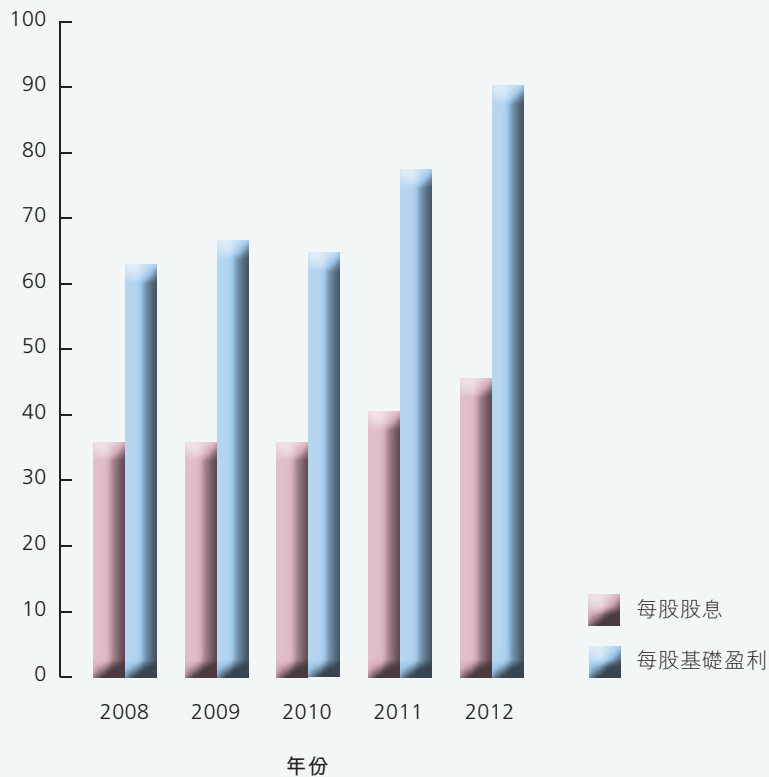
香港，二零一二年九月二十六日

附註：

- (a) 於股東週年大會上，大會主席將就上述各項決議案進行按股數投票表決。於按股數投票時，每位親自出席之股東或其委任代表，可按股數獲得一股一票的投票權。
- (b) 凡有權出席上述大會及投票之股東，均可委任一位或多位代表，代該股東出席大會及於按股數投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
- (c) 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於指定開會時間四十八小時前送達香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心12字樓本公司註冊辦事處，方為有效。
- (d) 董事會謹此提出，上述有關建議修改組織章程細則及採納一套新組織章程細則所提呈之特別決議案，旨在反映於二零一二年生效之上市規則之若干修訂，包括：
- (i) 取消董事可就其佔有權益的董事會決議案進行表決的5%權益豁免；及
- (ii) 主席可行使豁免權，容許僅涉及程序及行政有關的事宜，在股東大會上以舉手方式代替投票方式進行表決(例如：非載列於股東大會議程，並牽涉到主席履行責任以維持大會秩序進行之事宜)。
- (e) 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。
- (f) 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。

集團財務摘要

	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
營業額	6,251,058,498	9,692,696,496	7,697,867,707	5,944,151,294	8,395,820,908
基礎營運純利	3,373,424,278	3,600,779,712	3,506,201,575	4,401,442,725	5,310,690,106
本公司股東 應佔溢利	7,720,997,490	3,730,647,312	6,093,689,617	10,544,345,671	9,910,644,058
每股基礎盈利(仙) (附註(a))	63.44	67.07	65.04	77.93	90.71
賬目所示之每股盈利(仙) (附註(a))	145.21	69.49	113.04	186.70	169.27
每股股息(仙) (附註(a))	36.4	36.4	36.4	40.9	46.0

每股基礎盈利及股息
(港仙計)

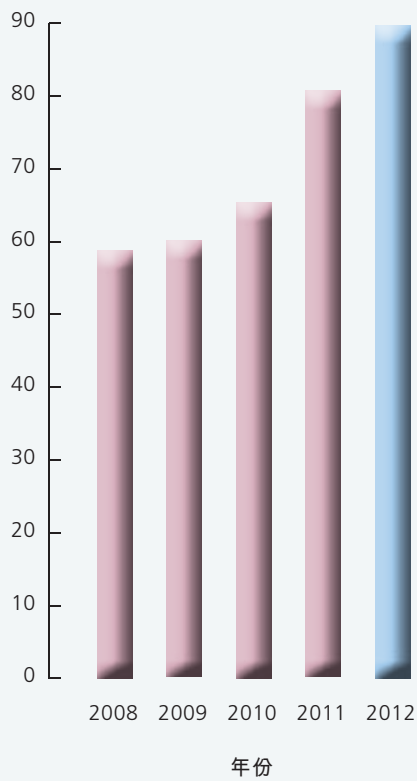
附註(a)：為比較之用，二零零八年度至二零一一年度之數字已就本年度內十送一紅股作出調整。

集團財務摘要 (續)

	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
財務狀況表					
非流動資產	52,864,428,586	56,990,840,219	66,046,488,473	74,625,826,509	77,790,394,761
流動資產	33,369,256,356	32,183,175,355	29,603,462,485	34,302,808,283	35,347,667,593
流動負債	(10,420,180,942)	(13,724,042,539)	(9,760,389,490)	(8,148,865,562)	(7,312,394,045)
	<u>75,813,504,000</u>	<u>75,449,973,035</u>	<u>85,889,561,468</u>	<u>100,779,769,230</u>	<u>105,825,668,309</u>
股本	4,878,702,770	4,839,469,538	4,902,690,690	5,279,040,969	5,911,789,367
儲備	<u>53,844,551,716</u>	<u>55,162,426,042</u>	<u>60,412,367,380</u>	<u>75,386,357,195</u>	<u>83,800,402,966</u>
股東權益總額	58,723,254,486	60,001,895,580	65,315,058,070	80,665,398,164	89,712,192,333
非控股權益	263,646,073	296,130,462	378,678,205	658,647,389	686,000,818
非流動負債	<u>16,826,603,441</u>	<u>15,151,946,993</u>	<u>20,195,825,193</u>	<u>19,455,723,677</u>	<u>15,427,475,158</u>
	<u>75,813,504,000</u>	<u>75,449,973,035</u>	<u>85,889,561,468</u>	<u>100,779,769,230</u>	<u>105,825,668,309</u>
每股股東權益	<u>12.04</u>	<u>12.40</u>	<u>13.32</u>	<u>15.28</u>	<u>15.18</u>

集團財務摘要 (續)

股東權益總額
(十億港元計)



本公司股東應佔溢利
(百萬港元計)

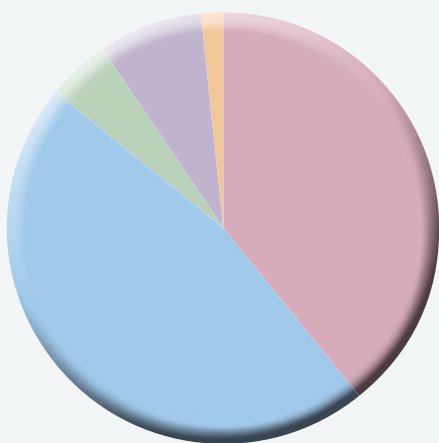


集團財務摘要 (續)

本公司及其附屬公司 (「本集團」)

分部業績之組合

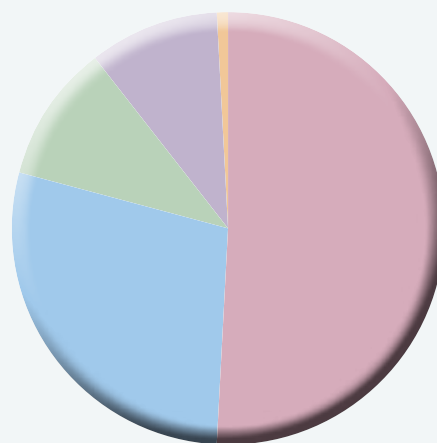
截至二零一二年六月三十日止年度



- 物業銷售 39.3%
- 物業租賃 46.7%
- 物業管理及其他服務 4.6%
- 酒店經營 7.9%
- 證券投資及財務 1.5%

分部收入之組合

截至二零一二年六月三十日止年度

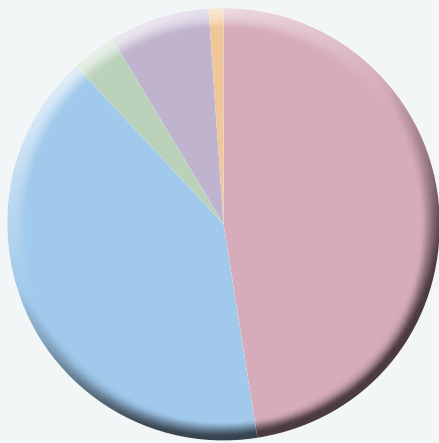


- 物業銷售 51.0%
- 物業租賃 28.2%
- 物業管理及其他服務 10.5%
- 酒店經營 9.5%
- 證券投資及財務 0.8%

本集團及應佔聯營公司

分部業績之組合

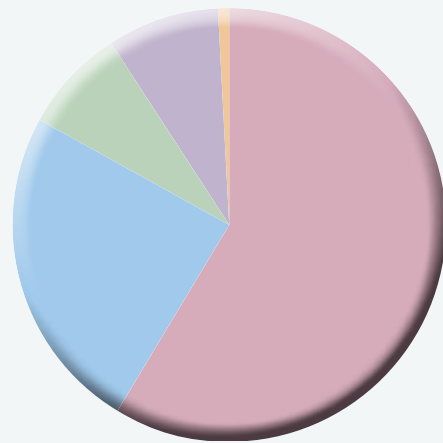
截至二零一二年六月三十日止年度



- 物業銷售 47.7%
- 物業租賃 40.5%
- 物業管理及其他服務 3.3%
- 酒店經營 7.5%
- 證券投資及財務 1.0%

分部收入之組合

截至二零一二年六月三十日止年度



- 物業銷售 58.8%
- 物業租賃 24.3%
- 物業管理及其他服務 7.9%
- 酒店經營 8.4%
- 證券投資及財務 0.6%

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五十三億一千零六十萬港元，較去年之四十四億零一百四十萬港元，上升百分之二十點六。年內每股基礎盈利為零點九零七港元，較去年上升百分之十六點四。

本年度集團股東應佔純利為九十九億一千零六十萬港元（二零一零／二零一一：一百零五億四千四百三十萬港元）。每股盈利為一點六九二港元（二零一零／二零一一：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一點八六七港元）。本年度純利包括投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）之四十六億港元，去年重估盈餘（扣減遞延稅項）為六十一億四千二百九十萬港元。

二零一一／二零一二財政年度，集團營業額為八十三億九千五百八十萬港元，較去年之五十九億四千四百一十萬港元，上升百分之四十一點二。

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日發送給股東。



信和置業致力提供有效管理和監督，為股東爭取最大價值，連續五年榮獲《Corporate Governance Asia》雜誌頒發「亞洲企業管治年度大獎」。

主席報告 (續)



逸瓏

逸瓏位處九龍塘尊貴地段，依山勢而踞，翠綠環繞。一百二十戶精工建造的瑰麗府第，私隱度媲美洋房別墅，彰顯大宅的雍容。飽覽九龍半島璀璨景致，俯瞰港島全景。

業務回顧

(一) 銷售活動

二零一二年六月三十日止之財政年度，集團物業銷售總收入（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）。

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。集團物業銷售盈利貢獻（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）。

集團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濶玥•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、濶玥•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。

業務回顧 (續)

(一) 銷售活動 (續)

二零一一／二零一二財政年度內，集團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
			448,775

**御金·國峯**

御金·國峯位處西九龍黃金圈中心地段，坐擁鐵路優勢，毗鄰廣東道購物區及快將落成之西九龍文化藝術區，讓住戶享受優質生活。住戶更可飽覽維多利亞海港、昂船洲及鯉魚門的廣闊景致。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(二) 土地儲備

截至二零一二年六月三十日，集團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。集團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，集團從香港特別行政區政府（「香港特區政府」）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
			498,840

業務回顧 (續)

(三) 物業發展

集團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 櫛樹街88號	住宅／ 商用	合作發展	225,527
4. 溼玥•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
			1,341,786

主席報告 (續)



奧海城

奧海城位處港鐵奧運站，四通八達的行人天橋系統連接旺角及鄰近各大屋苑，為西九龍主要購物中心之一，面積達八十萬平方呎，零售商舖以至中西食肆一應俱全，是遊客和本地消費者的購物勝地。面積達八萬平方呎的露天廣場全年舉辦各項藝術展覽及社區活動。

業務回顧 (續)

(三) 物業發展 (續)

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」)。

集團致力採用環保設施來提升物業質素。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、實施能源效益設計和規劃，以及加入更多綠化園藝。

(四) 租賃活動

截至二零一二年六月三十日止之財政年度內，集團總租金收益(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，集團的商場維持高出租率。

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動 (續)

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。集團的辦公室租賃業務，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。集團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集團優化資產、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集團投資物業的價值。

截至二零一二年六月三十日，集團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。

主席報告 (續)



富麗敦天地

富麗敦天地為集團於新加坡濱海灣 (Marina Bay) 臨海地段發展的大型綜合項目，結合歷史與嶄新的現代建築設計，集酒店住宿、娛樂及餐飲於一身，為該區加添活力。富麗敦天地包括新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店、富麗敦船屋、富麗敦一號、富麗敦蓮亭、紅燈碼頭及富麗敦海韻樓。

業務回顧 (續)

(五) 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。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，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。

業務回顧 (續)

(六) 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，集團已於廈門和福州完成多個項目。集團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，為集團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，有助集團在中國建立發展房地產業務的執行力。



信和·御龍天下

信和·御龍天下位於漳州市中心繁華地段，交通四通八達。項目共提供約建築面積四百五十萬平方呎的中層及高層優質住宅單位、商業零售及幼兒園等配套設施。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(六) 中國業務 (續)

截至二零一二年六月三十日，集團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，為集團帶來利潤貢獻。

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淨債項與股東權益比率計算，為百分之四點四。集團貸款總額其中百分之十九點一在一年內償還，百分之五十三點八在一至兩年內償還，百分之二十七點一則於二至五年內償還。集團所有借貸均以浮息為基礎。此外，截至二零一二年六月三十日，集團包括所佔聯營公司擁有現金資源約一百七十六億六千五百六十萬港元，其中包括手頭現金約七十五億四千四百七十萬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。集團資產總值及股東權益總額分別為一千一百三十一億三千八百一十萬港元及八百九十七億一千二百二十萬港元。

二零一二年四月，集團成立了首個十億美元中期票據計劃（「計劃」），票據根據計劃按時發行並由公司作擔保，計劃共有十五個證券商支持，這將有助加快發行票據文書處理，從而加快票據計劃訂立條款過程。

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

集團致力興建優質物業。為維持集團提升顧客滿意度的承諾，集團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

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。集團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。報告重點闡述集團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。



集團一直致力實踐及推動綠色建築，
荃新天地及荃新天地2於由發展局主辦
的首屆「高空綠化大獎」榮獲金獎，肯
定集團對善用垂直綠化及推動可持續
發展的努力。

主席報告 (續)



信和集團積極參與公益活動，成立「信和友心人」義工隊，鼓勵員工參與義務工作，並定期與不同社福機構合作，提供義工服務。

企業社會責任 (續)

為推動本地藝術和文化及豐富生活，集團於二零零六年推出「信和藝術」(前稱「香港藝術」)計劃。該計劃在集團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」與集團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」是由集團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。

展望 (續)

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，集團現金充裕，將有利集團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，集團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。集團將繼續增加收益，提高效率和生產力，並提高產品和服務的質素。集團將採取選擇性策略，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

鄧永鏞先生於二零一二年三月二十六日辭任。鄧先生自二零零五年四月一日加入董事會，董事會衷心感謝鄧先生於在任期間所作出之貢獻。

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

董事及高級管理層之個人資料

(I) 執行董事

黃志祥先生^{N+}，60歲，自一九八一年出任執行董事，及自一九九一年出任本集團主席。黃先生於一九七五年取得大律師資格。黃先生在過去36年內活躍於香港物業投資及發展，並為本公司一些附屬公司及聯營公司之董事。黃先生出任本公司之控股公司尖沙咀置業集團有限公司主席，亦為信和酒店（集團）有限公司之主席。此外，黃先生同時擔任香港地產建設商會董事及中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員。黃先生曾為香港上海大酒店有限公司之獨立非執行董事。黃先生乃本公司執行董事黃永光先生之父親、本公司前主要股東已故黃廷方先生之兒子，及已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人黃志達先生之兄長。

余惠偉先生，52歲，自二零零三年一月獲委任為執行董事。余先生乃香港建築師學會會員、註冊建築師及政府認可人士（建築師），於設計、項目管理、品質管理、建築地盤管理及成本管理方面具豐富經驗。余先生於一九九二年加入本公司，現時掌管發展部。彼亦為本公司一些附屬公司及聯營公司之董事。

黃永光先生^R，34歲，自二零零五年四月出任執行董事，持有紐約哥倫比亞大學經濟學文學學士學位及房地產發展理學碩士學位。於二零零三年加入本公司擔任專員（項目發展）。他是本公司一些附屬公司及聯營公司之董事，並是尖沙咀置業集團有限公司及信和酒店（集團）有限公司之執行董事。他亦是藍十字（亞太）保險有限公司及東亞人壽保險有限公司之獨立非執行董事及香港設計中心之董事。他也是香港上市公司商會之常務委員會委員、紐約哥倫比亞大學國際諮詢理事會會員、第十屆中國人民政治協商會議四川省委員會委員、中華全國青年聯合會第十屆及第十一屆委員會委員、重慶市青年聯合會港區特邀副主席、大珠三角商務委員會委員、世界自然（香港）基金會董事委員會成員及理事、香港小童群益會執行委員會委員、香港公益金董事以及香港地產建設商會董事。彼為本集團主席黃志祥先生之長子及本公司前主要股東已故黃廷方先生之長孫。

董事及高級管理層之個人資料 (續)

(I) 執行董事 (續)

陳榮光先生，52歲，自二零零八年一月出任執行董事。陳先生於一九八八年加入本公司，並自二零零五年起為本公司之聯席董事（集團司庫）。他亦是本公司一些附屬公司及聯營公司之董事。陳先生持有工商管理碩士學位，亦為特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會執業會計師。彼於會計及財務方面擁有超過28年經驗。

葉慕蓮女士，56歲，自二零一一年六月出任執行董事，於二零零七年加入本公司及自二零零九年出任本公司聯席董事。葉女士持有加拿大英屬哥倫比亞大學學士學位並擁有豐富的機構發展及人力資源管理經驗。葉女士目前負責集團人力資源管理及發展，亦負責採購及行政工作。她是香港管理專業協會「最佳管理培訓及發展獎」籌委會委員及香港人力資源管理學會最低工資專責小組成員。葉女士亦是香港專業及資深行政人員協會成員和加拿大英屬哥倫比亞社會工作者註冊局註冊成員。她亦是本公司一些附屬公司及聯營公司之董事。

董事及高級管理層之個人資料 (續)

(II) 非執行董事

夏佳理先生，GBM, CVO, GBS, OBE, JP，73歲，自一九八一年起出任本公司董事，並於二零零五年七月起由獨立非執行董事轉任為非執行董事。他經Ronald Arculli and Associates向本公司提供顧問服務。他亦是尖沙咀置業集團有限公司及信和酒店(集團)有限公司之非執行董事。夏佳理先生乃香港交易及結算所有限公司(「港交所」)之獨立非執行董事，並於二零零六年至二零一二年四月期間出任港交所獨立非執行主席一職。他服務於多個政府委員會及諮詢組織。夏佳理先生於二零零二年至二零零六年八月期間出任香港賽馬會主席。他是香港執業律師，並於一九八八年至二零零零年期間擔任立法會議員。他於二零零五年十一月至二零一二年六月期間出任行政會議非官守議員，並於期內自二零一一年十二月起擔任行政會議非官守議員召集人。夏佳理先生為國際證券交易所聯會主席、Common Purpose Charitable Foundation Limited主席、香港社會創投慈善基金會有限公司名譽顧問委員會主席、亞洲藝術文獻庫有限公司非執行董事、香港藝術節協會有限公司執行委員會成員、亦為西九文化區管理局董事局成員及其委任的諮詢會成員。夏佳理先生是恒隆地產有限公司及SCMP集團有限公司之獨立非執行董事，亦為電能實業有限公司、和記港陸有限公司及香港興業國際集團有限公司之非執行董事，上述所有公司包括港交所均於香港聯合交易所有限公司上市。

董事及高級管理層之個人資料 (續)

(III) 獨立非執行董事

盛智文博士^{A N R}，GBM, GBS, JP，64歲，自二零零四年九月出任獨立非執行董事。盛博士持有加拿大西安大略大學榮譽法律博士學位。他亦是尖沙咀置業集團有限公司獨立非執行董事。他在香港已定居超過40年，分別在香港及海外建立事業，涉及範疇甚廣，由地產發展、娛樂以至公共關係不等，現時擁有在香港聯合交易所有限公司上市之利豐有限公司的權益。盛博士現任香港著名主題公園海洋公園的主席；也是蘭桂坊控股有限公司主席，該公司是蘭桂坊的主要最終業主和發展商，而蘭桂坊是全港的熱門旅遊點之一。盛博士擔任方便營商諮詢委員會成員、為經濟發展及內地經濟合作服務的策略發展委員會成員。盛博士在香港兼任多項公職及西九文化區管理局董事局的成員。盛博士為天星小輪有限公司的董事及盈科大衍地產發展有限公司的獨立非執行董事。盛博士是在拉斯維加斯及中國澳門享負盛名之博彩公司Wynn的董事局成員。他亦是美國上市公司Wynn Resorts, Limited的董事，及在香港聯合交易所有限公司上市之永利澳門有限公司的非執行董事兼副主席。盛博士曾為領匯管理有限公司之獨立非執行董事。

董事及高級管理層之個人資料 (續)

(III) 獨立非執行董事 (續)

李民橋先生^{A+ N R}，JP，39歲，於二零零五年四月出任獨立非執行董事，現任東亞銀行有限公司副行政總裁，負責管理該銀行香港業務之整體運作。他同時亦出任尖沙咀置業集團有限公司及信和酒店(集團)有限公司的獨立非執行董事。李先生現時為中國人民政治協商會議廣東省委員會委員，及曾任中國人民政治協商會議第九屆及第十屆廣州市委員會委員。他是中華全國青年聯合會港區特邀委員、北京市青年聯合會副主席及香港青年聯會參事。李先生為香港公益金董事、香港職業訓練局銀行及金融業訓練委員會主席，以及香港強制性公積金計劃管理局強制性公積金行業計劃委員會委員。他同時是香港浸會大學工商管理學院諮詢委員會成員及香港銀行學會議會副會長。此外，李先生亦為負責推選香港特別行政區行政長官之選舉委員會委員。現時，李先生為中國建築國際集團有限公司及中遠太平洋有限公司的獨立非執行董事，及香港生力啤酒廠有限公司的替任獨立非執行董事。他亦是馬來西亞證券交易所上市公司AFFIN Holdings Berhad的替任董事。李先生曾出任香港職業訓練局理事會委員及海洋公園公司董事。李先生持有美國西北大學凱洛格管理學院的工商管理碩士學位、英國劍橋大學法學院碩士及學士學位。他是英國律師會及香港律師會會員。

董事及高級管理層之個人資料 (續)

(III) 獨立非執行董事
(續)

黃楚標先生^A，JP，54歲，香港城市大學榮譽院士，自二零一一年三月出任獨立非執行董事，現任東海聯合(集團)有限公司董事局主席，同時亦出任深圳東海集團有限公司、東海航空有限公司和東海公務機有限公司三家公司的董事長，及香港友好協進會有限公司董事。他亦是信和酒店(集團)有限公司之獨立非執行董事。黃先生從商超過30年，是首批參與開發深圳特區的先鋒。時至今日，他的業務範疇已由最初的房地產發展，擴展至工業實業，以至航空運輸。東海航空有限公司是中國的首家民營航空貨運企業，而東海公務機有限公司正積極開展公務包機及私人包機的業務。黃先生為中國人民政治協商會議第十及第十一屆全國委員會委員，曾任中華海外聯誼會第一及第二屆理事以及中華全國青年聯合會第八、第九及第十屆常務委員。黃先生現任中華海外聯誼會第三屆常務理事及中國和平統一促進會香港總會會務顧問。此外，彼為香港貿易發展局內地商貿諮詢委員會委員及香港海關人員子女教育信託基金投資委員會委員。

王繼榮先生^{A R+}，66歲，自二零一一年十月出任獨立非執行董事。他亦自二零零五年七月出任尖沙咀置業集團有限公司及信和酒店(集團)有限公司之獨立非執行董事。他是新加坡Altrade Investments Pte. Ltd.之董事及新加坡證券交易所主板上市公司Hwa Hong Corporation Limited之主要股東。王先生曾是資深銀行家，在銀行金融界擁有逾43年豐富經驗。他曾任美國運通銀行駐新加坡總經理及地區主管接近10年，以及意大利西雅那銀行集團駐中國首席代表及地區經理16年。王先生於二零零六年離開工作超過16年的中國後，仍繼續擔任該銀行之顧問2年。王先生於一九九九年至二零零零年期間擔任Foreign Bankers' Association於中華人民共和國之北京分區主席。

(IV) 高級管理層

本公司各項業務及職責分別由執行董事直接負責，彼等被視為本公司的高級管理層。

企業管治報告

董事會（「董事會」）致力為本公司提供有效的管理及穩健的監控，力求給股東帶來最佳回報。本公司之企業管治原則，強調建立及維持高水平之企業管治常規及程序、一個高質素的董事會、良好的內部監控措施，以及高透明度並向股東負責的體制。本公司採納了一套企業管治常規守則，並已遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之所有守則條文（「該守則」）（以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），惟本報告所披露的偏離情況除外。截至二零一二年六月三十日止之財務年度內，謹遵該守則之本公司企業管治常規，及有關偏離該守則之理由，詳載於本報告內文。

企業管治常規

董事

企業管治原則

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

董事會組成

董事會現時有十名董事，由五名執行董事（包括董事會主席）、一名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。董事的個人資料及彼等之間的關係（如適用）已列載於本年報「董事及高級管理層之個人資料」部分。本公司網站及香港聯合交易所公司（「聯交所」）網站已刊登了最新之本公司董事名單、其角色及職能，並清楚列明獨立非執行董事身份。本公司在所有載有董事姓名的公司通訊中，均明確說明獨立非執行董事身份。

現時董事會內董事所持的專業技能及經驗比例平均，有利本公司業務發展。執行董事及非執行董事之比例均衡，能有效地確保董事會能作出獨立判斷。

企業管治常規 (續)

董事 (續)

職責劃分

董事會由主席領導，負責本公司日後發展方向、整體策略與政策、評估本公司財務表現及審批重大或重要性質的事宜，而由執行董事監督的管理層則負責本公司的日常營運。

主席確保董事會有效地運作，履行應有職責，並及時就所有重要及適當事項進行討論。他肩負確保公司制定良好的企業管治常規及程序之責任，鼓勵所有董事全力及積極投入董事會事務和持有不同觀點的董事發表意見，並給予董事充分時間討論事宜，確保董事會的決定能公平地反映董事會的共識。董事會提倡公開及積極的討論文化，以推動非執行董事作出有效貢獻，並確保執行及非執行董事之間存在建設性的關係。

本公司之高級管理層由執行董事組成，彼等按本公司之監控及委任架構，獲委派負責本公司之日常管理，並作出營運及業務上之決策。

非執行董事（包括獨立非執行董事）參與董事會會議，為本公司在策略、政策、財政表現各方面的重要事宜提供專業知識及獨立意見，亦就可能涉及利益衝突的事宜發揮牽頭引導作用。非執行董事亦出任本公司董事會轄下委員會，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。非執行董事及獨立非執行董事以其不同背景及持有不同資歷，透過定期出席及積極參與會議，為董事會及董事會轄下委員會注入豐富的技能及專業知識。彼等亦出席本公司股東週年大會以聆聽股東意見。此外，彼等亦透過提供獨立、具建設性及知情的意見，為本公司策略及政策的發展作出正面貢獻。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

董事 (續)

職責劃分 (續)

本公司主席及行政總裁的角色並無區分。董事會主席負責領導董事會，且同時擔任主席及行政總裁之角色。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，確保其一直符合有關目標，並與業內常規看齊。

董事及高級人員責任保險

本公司均有為董事及高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險。

董事會會議及資料提供及使用

董事會每年舉行最少四次常規會議，並於年度第四季預定下年度常規會議舉行日期，並在有需要時更頻密地舉行會議。截至二零一二年六月三十日止的財務年度內，董事會分別於二零一一年九月及十二月，以及二零一二年二月及六月舉行了四次會議。各董事出席該等董事會會議的紀錄列載如下：

董事	出席次數 / 會議舉行次數
執行董事	
黃志祥先生 (主席)	3/4
余惠偉先生	4/4
黃永光先生	4/4
陳榮光先生	4/4
葉慕蓮女士	4/4
鄧永鏞先生	3/3
(於二零一二年三月二十六日辭任)	
非執行董事	
夏佳理先生	4/4

企業管治常規 (續)

董事 (續)

董事會會議及資料提供及使用 (續)

董事

出席次數／會議舉行次數

獨立非執行董事

盛智文博士	4/4
李民橋先生	4/4
黃楚標先生	0/4
王繼榮先生	3/3
(於二零一一年十月二十八日履新)	
傅育寧博士	0/1
(於二零一一年十月二十八日退任)	

所有董事會或董事會轄下委員會會議通告及議程均在召開董事會常規會議或董事會轄下委員會會議不少於十四天前送達全體董事或董事會轄下委員會成員，而全體董事或董事會轄下委員會成員均有機會提呈商討事項列入會議議程。全體董事／董事會轄下委員會成員均有權索取充分及詳細的董事會／董事會轄下委員會檔案及相關資料以於董事會會議／董事會轄下委員會會議上就將討論的事宜作出知情決定。有關會議檔案通常在舉行董事會常規會議或董事會轄下委員會會議日期不少於五天前送交全體董事或董事會轄下委員會成員。

公司秘書協助董事會主席及各董事會轄下委員會主席編製會議議程，確保妥為遵守公司守則及所有適用的法例及監管規例。會議上所考慮的事宜及達致的決定均會詳細記錄於董事會會議及董事會轄下委員會會議紀錄內。董事會會議及董事會轄下委員會會議紀錄的初稿及最終定稿於會議後一段合理時間內先後發送全體董事或董事會轄下委員會成員，初稿供董事或成員給予意見，最終定稿供其存檔之用。所有會議紀錄由公司秘書備存，以供各董事或董事會轄下委員會成員查閱。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

董事 (續)

董事會會議及資料提供及使用 (續)

所有董事均可以適時掌握本公司業務資料，並在需要時作進一步查詢。管理層會向董事會提供所有相關說明及資料，給予董事會相關資料以助其履行職責。年內，管理層已向董事會全體成員提供各主要業務營運的每月最新資訊，以便對本公司的表現、狀況及前景作出均衡及合理的評估。

全體董事均可無限制地取得公司秘書的意見及服務。公司秘書負責確保董事會運作符合程序，並遵守所有相關規例及規則。公司秘書的遴選、委任或解僱均須經董事會會議批准。

董事之委任、重選及罷免

本公司與所有非執行董事均簽訂三年任期之委任書。按本公司的組織章程細則，各董事每三年須輪值告退一次及可膺選連任，而三分之一（或最接近三分之一人數）的董事每年須於股東週年大會上退任。新委任加入董事會的董事須於下屆股東週年大會上重選連任。並無任何獨立非執行董事於本公司任職逾九年，並在有關情況下其續任須以獨立決議案形式由股東審議通過。

將於二零一二年股東週年大會上輪值告退及膺選連任之董事名單列載於本年報第54頁。

董事會共同負責委任新董事，以填補空缺或作為董事會新增成員。依照本公司組織章程細則，董事會有權委任任何人士出任董事，以填補空缺或作為董事會新增成員。只有具豐富經驗及才能，且有能力履行受信責任、技能、謹慎和勤勉行事之最佳候選人士，方獲推薦出任董事。

年內，董事會於二零一一年十月二十八日通過委任王繼榮先生為新獨立非執行董事。王先生須於二零一二年股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

企業管治常規 (續)

董事 (續)

董事之委任、重選及罷免 (續)

於二零一二年三月一日，董事會成立提名委員會，協助董事會不時檢討董事會之架構、人數及組成，以確保董事會具備均衡之技能與專業知識，有效地領導本公司。委員會的組成及其職責將於下文「提名委員會」一節中進一步闡述。

確認獨立性

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

董事培訓及專業發展

各董事充分瞭解作為本公司董事的職責以及本公司的經營方式、業務活動及發展。各新委任董事均會接受全面的就任須知，內容包括董事的法定及監管責任、本公司的組織架構、政策、程序及守則、董事會轄下委員會的職權範圍，以及內部審計責任的憲章。公司秘書不時向董事更新並提供書面培訓資料，並就有關上市規則最近發展以及適用於董事職務及職責的法例、規則及監管規例等專題舉辦研討會。

年內，本公司就以下專題為董事及本公司管理層舉辦由高偉紳律師行主持的內部研討會：

1. 法定股價敏感資料披露制度的主要內容；
2. 香港競爭法的主要內容；及
3. 關連交易規則的最新資料概要。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

董事 (續)

董事培訓及專業發展 (續)

公司秘書保存董事之培訓紀錄。年內，現任董事參予培訓的情況如下：

董事	培訓事項 (附註)
執行董事	
黃志祥先生	a, b
余惠偉先生	a, b
黃永光先生	a, b
陳榮光先生	a, b
葉慕蓮女士	a, b
非執行董事	
夏佳理先生	a, b, c
獨立非執行董事	
盛智文博士	a, b
李民橋先生	a, b, c, d
黃楚標先生	a, b
王繼榮先生	a, b

附註：

- a. 企業管治
- b. 監管規定
- c. 金融財務
- d. 管理層面

企業管治常規 (續)

董事及高級管理層之薪酬

薪酬政策

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

薪酬委員會

本公司已於二零零五年六月二十三日成立薪酬委員會並採納書面的職權範圍。薪酬委員會的書面職權範圍（其修訂本已於二零一二年二月二十日獲董事會批准）可於本公司網站www.sino.com及聯交所網站瀏覽。

薪酬委員會須就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，及就設立正規及具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提交建議。薪酬委員會在制定其建議時，會諮詢董事會主席，並考慮以下因素：包括同類公司支付的薪酬、本公司及其附屬公司內其他職位的僱用條件及按表現釐定薪酬的可取性。委員會釐定或就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提交建議，亦就非執行董事的薪酬向董事會提交建議。委員會獲提供充足資源以履行其職責。委員會每年最少舉行一次會議，就本公司之薪酬政策（包括董事及高級管理層之薪酬）向董事會提出建議。

委員會現由四名成員組成，大部分成員為獨立非執行董事，並由一名獨立非執行董事出任主席。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

董事及高級管理層之薪酬 (續)

薪酬委員會 (續)

年內，薪酬委員會於二零一二年二月二十八日舉行了一次會議（即於該守則的修訂生效前舉行），審閱及贊同本公司之現行薪酬政策及執行董事之薪酬待遇，以及就董事袍金作出建議。概無董事於該委員會會議席上參與訂定其本身之薪酬。委員會成員出席委員會會議之紀錄列載如下：

委員會成員	出席次數／會議舉行次數
王繼榮先生* (委員會主席) (於二零一二年三月一日履新)	不適用
盛智文博士*	1/1
李民橋先生*	1/1
黃永光先生 (出任委員會主席至二零一二年二月二十九日)	1/1

* 獨立非執行董事

年內之董事薪酬詳情列載於本年報綜合財務報告書附註13內。

董事及高級管理層的提名

提名委員會

本公司於二零一二年三月一日成立提名委員會，並制定書面職權範圍。提名委員會的書面職權範圍可於本公司網站www.sino.com及聯交所網站瀏覽。

企業管治常規 (續)

董事及高級管理層的提名 (續)

提名委員會 (續)

提名委員會負責定期檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議。其職責包括就甄選獲提名人士出任董事、董事委任或重新委任以及董事繼任計劃，向董事會提供意見，並定期檢討董事履行其職責所需的時間。委員會亦負責評核獨立非執行董事的獨立性，並審閱彼等之獨立性週年確認書。提名委員會獲供給充足資源以履行其職責。

委員會由三名成員組成，大部分成員為獨立非執行董事。其現有成員包括：

黃志祥先生 (委員會主席)

盛智文博士*

李民橋先生*

* 獨立非執行董事

回顧期內，並無舉行委員會會議。

問責及審核

關於財務報告書的董事責任

董事會負責編製財務報告書，真實及公平地反映本公司於該報告期內的業務狀況、業績及現金流量。於編製財務報告書時，董事會已採納並持續應用在香港普遍認可之會計準則及合宜之會計政策，作出審慎、公平及合理之判斷及評估，並按持續經營之基準，編製財務報告書。董事會亦負責確保本公司時常妥善地保存財務紀錄，正確及合理準確地披露本公司的財務狀況。

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

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

關於財務報告書的董事責任 (續)

核數師負責審核本公司的財務報告書及匯報其意見。截至二零一二年六月三十日止年度之獨立核數師報告書列載於本年報「獨立核數師報告書」一節內。

內部監控及風險管理

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

為求合理地確保不會發生重大錯誤、損失及欺詐，本公司已根據由香港會計師公會刊發名為「內部監控與風險管理－基本架構」之指引，制訂綜合內部控制及風險管理架構，當中包含一套全面的風險管理框架。有關框架的概念及實施程序已載列於本公司之風險監控指引內，並已知會所有主要業務營運單位及部門，為本公司營造一個注意風險意識及監控的環境。

根據本公司之內部監控及風險管理架構，主要營運單位或部門每年進行兩次識別及確定其主要風險並根據其潛在影響及發生之可能性作出評估，繼而建立有效之監控措施以降低風險。每一營運單位或部門確定、評估及降低其風險後均以標準及一致之形式總結其結果供內部審核部門檢討。視乎個別營運單位或部門的風險性質及程度，內部審核部門會進一步進行營運上及財務上之檢討，並於選定之風險範圍作定期及突擊調查，以確保有關營運單位或部門制定之監控措施行之有效。內部審核部門會就調查所得之監管措施弱點知會有關營運單位或部門，有關監控措施將獲得提升。如認為合適，內部審核部門會在審核後再行檢討。內部審核部門的檢討已考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。此外，外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行亦已就本公司在會計及財務匯報職能方面的員工資歷進行若干程序。內部審核部門會將有關結果之摘要向審核委員會匯報，再由審核委員會向董事會匯報。

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

內部監控及風險管理 (續)

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

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，並制定書面職權範圍。審核委員會的書面職權範圍可於本公司網站www.sino.com及聯交所網站瀏覽。

委員會向董事會匯報，並定期舉行會議，協助董事會履行其職責，確保財務匯報監控、內部監控及風險管理行之有效。委員會監察本公司的財務報告書、年報及帳目以及半年度報告之完整性，並審閱其中所載有關財務申報的重大意見。其檢討有關財務報告書、報告及帳目、內部監控及風險管理制度，以及規章事宜的結果，並就此向董事會作出建議及匯報。委員會亦監察本公司與外聘核數師的關係、審閱核數師的委聘書，並就外聘核數師的委任及重新委任向董事會作出建議。其獲授權檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀，以及根據遵守適用準則下的審核程序是否有效。其亦審閱外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》及核數師向管理層提出的任何重大疑問，以及管理層作出的回應。審核委員會獲提供充足資源以履行其職責。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

審核委員會 (續)

年內，委員會分別於二零一一年八月及十二月以及二零一二年二月及六月舉行了四次會議。本公司外聘核數師均出席所有會議。委員會現由四名成員組成，全部成員均為獨立非執行董事。委員會成員出席委員會會議的紀錄列載如下：

委員會成員	出席次數／會議舉行次數
李民橋先生 (委員會主席)	4/4
盛智文博士	3/4
黃楚標先生 (於二零一一年十月二十八日履新)	0/3
王繼榮先生 (於二零一一年十月二十八日履新)	3/3
傅育寧博士 (於二零一一年十月二十八日退任)	0/1

年內，委員會審閱以下事宜：

- 本公司採納的會計政策及實務以及二零一一年年報及帳目；
- 本公司採納的會計政策及實務以及二零一一／二零一二年中期報告書及帳目；
- 內部監控及風險管理制度的內部審計報告，包括本公司及其附屬公司的內部監控系統是否有效，本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足；
- 本集團持續關連交易的年度上限的使用情況；及
- 就遵守上市規則及企業管治事宜提呈的遵守規章委員會報告。

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

證券交易守則

本公司已採納一套不低於上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所訂標準的董事證券交易守則(「董事交易守則」)。本公司已向全體董事(於報告所述期間在任之董事)作出特定查詢，全體董事已確認，彼等已於截至二零一二年六月三十日止年度內，遵守董事交易守則規定之標準。本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的有關僱員買賣本公司證券守則，適用於可能擁有與本公司證券有關而未經公佈的股價敏感資料之有關僱員。

核數師酬金

截至二零一二年六月三十日止年度，核數師對本公司及其附屬公司提供的核數和非核數服務所得之酬金分別為4,206,497港元及678,240港元。非核數服務主要包括檢討、諮詢及稅務服務。

企業管治職能

董事會負責履行該守則規定的企業管治職責如下：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及
- 檢討本公司遵守該守則及在企業管治報告內的披露情況。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

企業管治職能 (續)

年內，董事會已考慮以下企業管治事宜：

- 採納該守則項下的企業管治職責；
- 成立提名委員會；
- 採納以上市規則項下的該守則為基礎的本公司新企業管治守則；
- 檢討本集團持續關連交易的年度上限的使用情況；
- 檢討遵守規章委員會是否遵守該守則；及
- 檢討本公司透過內部審核部門及審核委員會實施的內部監控及風險管理系統是否有效。

遵守規章委員會

為加強本公司的企業管治水平，本公司於二零零四年八月三十日成立其遵守規章委員會，並制定書面職權範圍，其修訂本已於二零一二年二月二十日獲董事會批准。委員會設有兩種匯報機制，主要匯報機制乃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。現時委員會成員包括執行董事黃永光先生（委員會主席）、本公司其他執行董事、法律及公司秘書部門主管、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，檢討本公司之企業管治及遵守上市規則事宜，並向董事會及審核委員會提交有關建議。

企業管治常規 (續)

與股東的溝通

本公司致力維持公司高透明度，定期與其股東溝通，確保在適當情況下，所有投資人士均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料（包括其財務表現、策略目標及計劃、重大發展、管治及風險概況），使股東可在知情情況下行使權利。

傳訊途徑策略

原則

董事會竭力維持與本公司股東及投資人士保持對話。與股東及投資人士傳達資訊的主要渠道為本公司的財務報告（中期報告及年報）、股東週年大會及與研究分析員及基金經理的定期會面，所有呈交予聯交所的披露資料，以及登載在本公司網站的公司通訊及其他公司刊物。為促進本公司、股東與投資人士之間的溝通，本公司定期舉行投資者／分析員簡報會及個別直接會議、路演（本地及海外）、投資者會議、實地視察及業績發佈會等。董事會力求確保在任何時候向股東及投資社群適時和有效地發佈資訊，並定期檢討以上安排以確保其有效性。

股東大會

董事會致力與本公司股東保持持續的溝通，鼓勵股東參與股東大會，如未能出席，可委派代表代其出席並於會上投票。本公司會監察並定期檢討股東大會程序，如有需要會作出改動，以確保其切合股東需要。

本公司以股東週年大會作為與股東溝通的主要渠道之一。本公司確保股東的意見能向董事會反映。於股東週年大會席上，包括選舉個別董事在內之每一項重要議程皆獲區分，並以單獨決議案提呈。董事會主席、各董事會轄下委員會之主席及外聘核數師，一般會親自出席股東週年大會，以便與股東接觸並回答其垂詢。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

與股東的溝通 (續)

傳訊途徑策略 (續)

股東大會 (續)

本公司上屆股東週年大會為二零一一年股東週年大會(「二零一一年股東週年大會」)，於二零一一年十月二十八日假座九龍尖沙咀廣東道三十三號中港城皇家太平洋酒店九字樓太平洋廳舉行。董事(包括董事會主席)、審核委員會主席、當時的薪酬委員會主席，以及本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行均出席二零一一年股東週年大會。董事出席二零一一年股東週年大會的紀錄列載如下：

董事	出席次數／會議舉行次數
執行董事	
黃志祥先生	1/1
余惠偉先生	1/1
黃永光先生	1/1
陳榮光先生	1/1
葉慕蓮女士	1/1
鄧永鏞先生	1/1
(於二零一二年三月二十六日辭任)	
非執行董事	
夏佳理先生	0/1
獨立非執行董事	
盛智文博士	1/1
李民橋先生	1/1
黃楚標先生	1/1
王繼榮先生	不適用
(於二零一一年十月二十八日履新)	
傅育寧博士	0/1
(於二零一一年十月二十八日退任)	

本公司二零一一年股東週年大會之通告已於會議舉行前不少於二十個營業日送予各股東。大會主席行使本公司組織章程細則所賦予之權力，就各項提呈之決議案按股數投票方式進行表決。本公司採用按股數投票方式就於股東週年大會上提呈之所有決議案進行表決。有關二零一一年股東週年大會席上按股數投票方式表決之程序，已列載於本公司致股東的通函內，並與二零一一年年報一併寄予股東，亦有在二零一一年股東週年大會開始投票前加以解釋，於二零一一年股東週年大會上亦有提供即時傳譯(英語傳譯為廣東話)服務。

企業管治常規 (續)

與股東的溝通 (續)

傳訊途徑策略 (續)

股東大會 (續)

於二零一一年股東週年大會上各重大事宜均以單獨決議案提呈，及就該決議案投贊成票的百分比詳情（於本公司二零一一年十月二十八日的公告中披露）列載如下：

於二零一一年股東週年大會上提呈的決議案	投票百分比
1 省覽截至二零一一年六月三十日止年度之經審核財務報告書與董事會及獨立核數師報告書	99.9981%
2 宣派末期股息每普通股0.35港元或可選擇以股代息	100%
3(i) 選舉黃志祥先生連任董事	99.3430%
3(ii) 選舉李民橋先生連任董事	90.7565%
3(iii) 選舉黃楚標先生連任董事	98.5825%
3(iv) 選舉陳榮光先生連任董事	99.0005%
3(v) 選舉葉慕蓮女士連任董事	93.6190%
3(vi) 授權董事會釐定截至二零一二年六月三十日止財務年度之董事酬金	99.9996%
4 重聘德勤•關黃陳方會計師行為核數師及授權董事會釐定核數師酬金	99.9981%
5(i) 增加法定股本	93.7215%
5(ii) 派發紅股	99.9999%
5(iii) 不得超過本公司已發行股本10%之股份購回授權	99.9999%
5(iv) 不得超過本公司已發行股本20%之股份發行授權	84.9692%
5(v) 擴大股份發行授權至根據股份購回授權所購回之股份	84.4855%

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

與股東的溝通 (續)

傳訊途徑策略 (續)

股東大會 (續)

所有於二零一一年股東週年大會上提呈股東的決議案全部獲得通過。本公司的股票登記處獲委任為監票人以監察及點算該大會所投的票數。按股數投票方式進行表決的結果已於本公司及聯交所的網站刊登。

查詢

股東如對股權有任何問題，可向本公司的股票登記處提出。股東及投資人士可隨時要求索取本公司的公開資料。本公司的指定聯絡人、電郵地址及查詢途徑已載於本年報「公司資料」一節，以便股東及投資人士提出任何有關本公司的查詢。

股東私隱

本公司明白保障股東私隱的重要性，除法例規定者外，不會在未經股東同意的情況下擅自披露股東資料。

公司通訊

本公司已向股東發放中英文版的公司通訊，以便利股東了解通訊內容。股東有權選擇收取公司通訊的語言（英文版或中文版或中英文版）或收取方式（印副本或電子形式）。股東宜向本公司提供（其中包括）電郵地址，以助本公司為股東提供適時、有效及環保的通訊方式。

公司網站

本公司網站www.sino.com設有「投資界資訊」一欄，並定期更新網站資料。本公司發送予聯交所的資料亦會隨即在本公司網站登載。有關資料包括財務報告書、公告、致股東通函及股東大會通告等。

企業管治常規 (續)

與股東的溝通 (續)

股東權利

持有本公司繳足股本不少於5%的股東可根據香港公司條例第113條享有法定權利，請求召開股東特別大會，並將已簽署及列明召開大會目的之請求書送達本公司註冊辦事處（地址為香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心12字樓）供公司秘書垂注。

根據香港公司條例第115A條，代表所有股東總投票權不少於2.5%的股東，或為數不少於五十名持有本公司股份之人士（而每位股東之實繳金額平均不少於2,000港元）可以請求於本公司任何股東大會上提呈動議任何決議案，費用概由彼等承擔，惟本公司另有議決者除外。提出該請求的股東須在有關會議舉行前不少於六個星期，將已簽署之書面通知並連同一筆足以應付本公司為履行其要求所產生開支的合理款項，交回本公司註冊辦事處。該通知須載有（其中包括）擬於大會上提呈的建議決議案之詳情、提呈該決議案的原因及提出有關決議案的股東於該建議中的任何重大利益。

股東如有意在本公司股東大會上推薦一名人士（並非告退董事）參選董事（「候選人」）須(a)遞交一份經合資格出席股東大會並於會上投票之股東簽署的有關該推薦的書面通知至本公司註冊辦事處（香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心12字樓）交公司秘書收；(b)按上市規則第13.51(2)(a)至(x)條之規定，提供候選人的履歷資料；及(c)提供經候選人簽署的書面同意書，說明其願意膺選。遞交該書面通知的期限須不少於七天，該期限不早於寄發股東大會通知翌日起開始計算及不得遲於股東大會召開前七天終止。

本公司一直採用以上的股東溝通安排來處理向董事會提出的查詢，並定期進行檢討以確保其有效性。股東可以書面寄至註冊辦事處地址或以電郵方式向董事會或公司秘書作出特別查詢及提議。

董事會報告書

董事會謹向各位股東呈交截至二零一二年六月三十日止年度年報及經審核財務報告書。

主要業務

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

業績及盈利分配

集團本年度業績刊於第136頁之綜合收益表。

本年度已向股東派發中期息每股10港仙折合588,889,442港元，包括266,461,725港元以現金股息支付及322,427,717港元以以股代息方式支付。董事會建議派發末期息每股36港仙折合2,128,244,172港元，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。

投資物業

本年度內，本集團購入73,720,960港元之投資物業、興建中投資物業建築費用19,186,477港元與投資物業裝修費用100,583,794港元、出售投資物業為953,855,071港元，並將149,046,719港元之發展中物業轉撥至投資物業，且於報告日將所有投資物業進行重估。投資物業公平值增加數額為4,470,950,610港元，已直接計入於綜合收益表內。

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

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於本年度內之變動詳情刊於綜合財務報告書附註20。

主要物業

本集團於二零一二年六月三十日持有之主要物業資料刊於第230頁至第250頁。

附屬公司及聯營公司

有關本公司於二零一二年六月三十日之主要附屬公司及聯營公司之詳情分別刊於綜合財務報告書附註47及48。

股本

本公司之股本於本年度內之變動詳情刊於綜合財務報告書附註34。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

本年度內，本公司以總代價107,746,501港元於香港聯合交易所有限公司購回本公司9,580,000股。董事會作出股份購回是為提高股東利益。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
二零一二年五月	1,040,000	12.66	10.72	12,248,589
二零一二年六月	170,000	10.48	10.20	1,757,571
	<u>9,580,000</u>			<u>107,746,501</u>

全數購回股份9,580,000股已於本年度內交付股票及註銷。於截至二零一一年六月三十日止財務年度期間購回之430,000股，已於本年度內註銷。本年度內註銷之所有股份，含面值總額10,010,000港元已撥入資本贖回儲備，而有關代價總額113,010,844港元則由本公司之保留溢利支付。

除以上所列，本公司及其各附屬公司於本年度內並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

本公司之可分配儲備

於二零一二年六月三十日，本公司可供分配予股東之儲備乃保留溢利為13,342,681,980港元（二零一一年：14,121,892,527港元）。

中期票據

二零一二年四月，集團成立了首個十億美元中期票據計劃（「計劃」），票據根據計劃按時發行並由公司作擔保，並沒有票據於本年報日期或之前發行。計劃共有十五個證券商支持，這將有助加快發行票據文書處理，從而加快票據計劃訂立條款過程。

董事會報告書 (續)

庫務，集團借貸及 利息撥充資本

本集團維持穩健之庫務管理，保持最低之外匯風險及利率以浮動為基礎。有關須於一年內償還之銀行借貸分類為流動負債。銀行借貸於二零一二年六月三十日之償還分析資料刊於綜合財務報告書附註33。

本年度內，本集團撥充發展中物業之資本利息數額為87,133,774港元。

董事

本年度內及截至本報告書日期止本公司之董事為：

執行董事

黃志祥先生 (主席)

余惠偉先生

黃永光先生

陳榮光先生

葉慕蓮女士

鄧永鏞先生

(於二零一二年三月二十六日辭任)

非執行董事

夏佳理先生

獨立非執行董事

盛智文博士

李民橋先生

黃楚標先生

王繼榮先生

傅育寧博士

(於二零一一年十月二十八日履新)

(於二零一一年十月二十八日退任)

依據本公司組織章程細則之規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之要求，夏佳理先生、盛智文博士、王繼榮先生及余惠偉先生將於應屆股東週年大會輪值告退，惟均願膺選連任。

董事權益

根據證券及期貨條例(「證券條例」)第XV部第352條規定備存的登記冊記載，或依據載於上市規則內上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)，董事於二零一二年六月三十日在本公司及證券條例下所指相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉載列如下：

(甲) 本公司股份之好倉

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行 股份百分比
黃志祥先生	3,123,354,000 (附註)	161,586股為實益擁有、 3,457,452股為配偶權益及 3,119,734,962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	52.83%
夏佳理先生	1,157,090	實益擁有人	0.01%
盛智文博士	-	-	-
李民橋先生	-	-	-
黃楚標先生	-	-	-
王繼榮先生	-	-	-
余惠偉先生	-	-	-
黃永光先生	92,625	實益擁有人	≈0%
陳榮光先生	-	-	-
葉慕蓮女士	-	-	-

董事權益 (續)

(甲) 本公司股份之好倉 (續)

附註：

關於3,119,734,962股之受託人權益：

- (a) 1,364,882,137股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有71.95%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；
- (b) (i) 42,427,069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) 1,588,985,367股由尖沙咀置業集團有限公司之其他若干全資附屬公司所持有；
- (c) 90,962,207股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人控權100%之公司所持有 – 148,289股由Fanlight Investment Limited持有，145,450股由Garford Nominees Limited持有，32,731,174股由Karaganda Investments Inc. 持有，14,116,815股由Orient Creation Limited持有，6,861,117股由Strathallan Investment Limited持有，20,679,528股由Strong Investments Limited持有，15,846,766股由Tamworth Investment Limited持有及433,068股由Transpire Investment Limited持有；及
- (d) 32,478,182股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉

(i) 控股公司

尖沙咀置業集團有限公司

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行 股份百分比
黃志祥先生	1,108,445,905 (附註)	595,271股為實益擁有及 1,107,850,634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	71.99%
夏佳理先生	60,000	實益擁有人	≈0%
盛智文博士	-	-	-
李民橋先生	-	-	-
黃楚標先生	-	-	-
王繼榮先生	-	-	-
余惠偉先生	-	-	-
黃永光先生	-	-	-
陳榮光先生	-	-	-
葉慕蓮女士	-	-	-

附註：

關於1,107,850,634股之受託人權益：

- (a) 1,020,416,233股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人100%控權之公司所持有 - 105,766,123股由Fanlight Investment Limited持有，143,328,525股由Nippomo Limited持有，3,293,543股由Orient Creation Limited持有，281,897,042股由Strathallan Investment Limited持有，420,666,944股由Tamworth Investment Limited持有及65,464,056股由Transpire Investment Limited持有；及
- (b) 87,434,401股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

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

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉 (續)

(ii) 聯營公司 (續)

附註：

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

除上文所披露者外，於二零一二年六月三十日，概無董事於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中，擁有或視作擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據證券條例第352條規定備存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

董事會報告書 (續)

認購股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份期權計劃。

購買股份或債券之安排

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

董事於具競爭性業務之權益

依據上市規則第8.10(2)條，本公司披露在本年度內，下述現任董事在業務與本集團之業務有直接或間接性競爭或可能競爭之公司中持有股份權益及／或身為該等公司之董事：

黃志祥先生及黃永光先生於黃氏家族（包括黃志祥先生、黃志達先生、以及彼等作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人，及／或彼等各自之聯繫人）之公司擁有股份權益及身為該等公司之董事，陳榮光先生亦為該等公司之董事。該等公司從事物業投資、項目發展及管理以及酒店營運之業務。

夏佳理先生乃香港興業國際集團有限公司及和記港陸有限公司之非執行董事。該等公司從事物業投資、項目發展及管理以及酒店營運之業務。

由於本公司董事會乃獨立於該等公司之董事會，且本公司董事會成員中有四名獨立非執行董事，本集團能獨立地按公平基準進行其業務。

董事於重要合約中之權益

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

服務合約

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

關連交易

(甲) 截至二零一二年六月三十日止之現有非豁免持續關連交易

本公司及其控股公司(尖沙咀置業集團有限公司(「尖置」))於二零一零年六月二十四日聯合公佈,就本公司及/或其附屬公司(「本集團」),與黃氏家族(包括黃志祥先生、黃志達先生、以及彼等作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人,及/或彼等各自之聯繫人),涉及二零一零年七月一日至二零一三年六月三十日止三個財務年度內所進行之以下非豁免持續關連交易,於二零一零年六月二十四日訂立協議(「該協議」)並設訂每年年度交易上限。按上市規則之要求,披露該協議之適用詳情,並截列截至二零一二年六月三十日止就交易所收取/繳付的總額如下:

該協議下 提供的 服務性質	交易雙方		交易性質	代價基準	該協議下 之適用年度 交易上限	截至
	服務提供者	服務接受者				二零一二年 六月三十日 止 年度收取/ 繳付總額
1. 大廈清潔 服務	恒毅環衛服務 有限公司(前稱 恒毅清潔服務 有限公司)(本 公司之全資附 屬公司)	黃氏家族	由本集團向黃氏 家族所發展/擁 有/部分擁有或 將會發展/擁 有/部分擁有之 物業提供大廈清 潔服務及清潔顧 問服務	經雙方同意之一 筆過費用,該費 用須參考成本加 邊際利潤釐定	90百萬港元	64.04百萬港元
2. 停車場管理 服務	信和停車場 管理有限公司 (「信和停車 場」)(一家分別 由本公司及黃 氏家族各持有 50%的公司)	本集團	由黃氏家族向本 集團所擁有/發 展或將會擁有/ 發展之物業提供 停車場管理服務	經雙方同意之一 筆過費用,該費 用須參考信和停 車場根據該協議 所管理之物業內 之停車場的營運 總收益而釐定費 用比率	34百萬港元	21.76百萬港元

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(甲) 截至二零一二年六月三十日止之現有非豁免持續關連交易 (續)

該協議下 提供的 服務性質	交易雙方		交易性質	代價基準	該協議下 之適用年度 交易上限	截至
	服務提供者	服務接受者				二零一二年 六月三十日止 年度收取/ 繳付總額
3. 物業管理 及一般行 政服務	信和物業管理 有限公司 (「信和物業管 理」)(本公司之 全資附屬公司)	黃氏家族	由本集團向黃氏 家族所發展/擁 有/部分擁有或 將會發展/擁 有/部分擁有之 物業提供物業管 理、生活時尚服 務、家居維修服 務、貼心服務及 一般行政服務	經雙方同意之一 筆過費用，該費 用須為固定款額 或參考信和物業 管理根據該協議 所管理之黃氏家 族物業之管理開 支年度預算或實 際管理開支釐定 費用比率	41百萬港元	22.34百萬港元
4. 護衛服務	信和護衛有限 公司(本公司之 全資附屬公司)	黃氏家族	由本集團向黃氏 家族所發展/擁 有/部分擁有 或將會發展/ 擁有/部分擁有 之物業提供護衛 服務	經雙方同意之一 筆過費用，該費 用須參考成本加 邊際利潤釐定	86百萬港元	73.46百萬港元

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(甲) 截至二零一二年六月三十日止之現有非豁免持續關連交易 (續)

該協議下 提供的 服務性質	交易雙方		交易性質	代價基準	該協議下 之適用年度 交易上限	截至 二零一二年 六月三十日止 年度收取/ 繳付總額
	服務提供者	服務接受者				
5. 租賃物業	本集團	黃氏家族	物業租賃， 包括： (i) 本集團租賃 黃氏家族擁 有或將會擁 有之物業 (ii) 黃氏家族租 賃本集團擁 有或將會擁 有之物業	經雙方同意之 一筆過租金 (不包括差餉及 管理費)，該租 金須參考特定 物業之現行市 場租金而釐定	(1) 二零一一年七月 一日至二零一二年 六月三十日期間， 84百 萬 港 元， 包括： (i) 80.4百萬元 適用於由本 集團租賃物 業；及 (ii) 3.6百萬元 適用於由黃 氏家族租賃 物業；及 (2) 二零一二年七月 一日至二零一三年 六月三十日期間， 94.8百 萬 港 元， 包括： (a) 91.2百萬元 適用於由本 集團租賃物 業；及 (b) 3.6百萬元 適用於由黃 氏家族租賃 物業	35.66百萬元， 包括： (i) 33.94百 萬 港 元適用於由本 集團租賃物 業；及 (ii) 1.72百萬元 適用於由黃氏 家族租賃物業

關連交易 (續)

(甲) 截至二零一二年六月三十日止之現有非豁免持續關連交易 (續)

尖置是本公司的控股公司。由於黃氏家族為尖置及本公司之主要股東，故黃氏家族及其聯繫人被視為尖置及本公司之關連人士；據此，上述交易根據上市規則構成尖置及本公司之持續關連交易。

年內，上述持續關連交易均在各自之年度交易上限內進行。獨立非執行董事已審閱及確認於年內進行之上述持續關連交易：

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

本公司之核數師乃按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第3000號之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，審查本集團之持續關連交易。根據上市規則第14A.38條，本公司之核數師已就本年報內披露本集團之持續關連交易之審查結果及結論，發出無保留意見之函件。本公司已將有關函件之副本提交予香港聯合交易所有限公司。

關連交易 (續)

(乙) 出售位於九龍九龍灣宏照道18號樓宇之權益

本公司及尖置於二零一二年三月十三日聯合公佈，本公司、Devlin Limited (「Devlin」)、信和財務有限公司 (「信和財務」) 及健泰財務有限公司 (「健泰」) (共同作為賣方) 與建行香港地產控股有限公司 (「建行香港地產」) (作為買方) 及Boswell Holdings Limited (「Boswell」) (作為Devlin及健泰之擔保人) 訂立協議；據此，(a)本公司及Devlin同意出售各自之50股每股面值1.00港元，總共佔駿商有限公司 (「駿商」) (持有位於九龍九龍灣宏照道18號之甲級辦公樓宇) 已發行股本之100%；及(b)信和財務及健泰同意出售各自向駿商提供之貸款；按需予調整付款的前提下，合共代價為2,510,000,000港元。

尖置是本公司的控股公司。由於黃氏家族為尖置及本公司之主要股東，故黃氏家族及其聯繫人均為尖置及本公司之關連人士。由於Boswell (其已發行股本由黃氏家族全資擁有) 間接擁有Devlin及健泰各自之100%已發行股本，故彼等均為黃氏家族之聯繫人。因此，根據上市規則14A.13(1)(b)(i)條，上述出售及購買銷售股份及銷售貸款構成尖置及本公司之關連交易。

(丙) 收購額外藍灣半島之相關公司利益

本公司及尖置於二零一二年三月二十三日聯合公佈，會連發展有限公司 (「會連」) (本公司之全資附屬公司) 與遠東維德有限公司 (「維德」) 訂立協議 (「協議」)；據此，維德同意出售及會連同意購買(a)銀寧投資有限公司 (「銀寧」) 之5%權益，連同由維德向銀寧提供之276,896,845.13港元免息貸款；及(b)藍灣半島物業管理有限公司 (「藍灣半島物管」) 之5%權益；合共代價為63,000,000港元。

銀寧為持有位於香港柴灣小西灣道28號藍灣廣場之公司。藍灣半島物管是一家從事物業管理業務之公司，為香港柴灣藍灣半島整個住宅及商業發展項目提供物業管理服務。

關連交易 (續)

(丙) 收購額外藍灣半島之相關公司利益 (續)

於協議完成時，銀寧及藍灣半島物管由會連擁有45%、黃氏家族擁有50%及一獨立第三方擁有5%。

尖置是本公司的控股公司。由於黃氏家族為尖置及本公司之主要股東，故黃氏家族及其聯繫人均為尖置及本公司之關連人士。儘管維德及其最終實益擁有人為尖置及本公司及彼等各自之關連人士之獨立第三方，該協議涉及收購銀寧及藍灣半島物管股份，且由於黃氏家族為尖置及本公司之控股股東，同時亦為銀寧及藍灣半島物管當時之間接主要股東，因此，根據上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，該協議構成尖置及公司之關連交易。

上述持續關連交易之詳情已載於有關公告並在香港聯合交易所及本公司網頁 www.sino.com 中可供查閱。

其他關連人士披露之詳情載於本年報之綜合財務報告書附註46。

主要股東及其他股東權益

於二零一二年六月三十日，下列主要股東及其他股東於本公司股份及相關股份中，擁有須根據證券條例第XV部第336條所存置之登記冊內的權益及淡倉載列如下：

本公司股份之好倉

主要股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志達先生	3,131,197,973 (附註1、2、3、4及5)	11,463,011股 為受控法團權益及 3,119,734,962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	52.96%
黃志祥先生	3,123,354,000 (附註2、3、4及5)	161,586股 為實益擁有， 3,457,452股 為配偶權益及 3,119,734,962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	52.83%
尖沙咀置業集團有限公司	2,996,294,573 (附註2(a)、2(b)、3及4)	1,364,882,137股 為實益擁有及 1,631,412,436股 為受控法團權益	50.68%
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	368,030,184 (附註3)	實益擁有人	6.22%
嘉輝地產發展有限公司	322,477,785 (附註4)	實益擁有人	5.45%

董事會報告書 (續)

主要股東及其他股東權益 (續)

本公司股份之好倉 (續)

附註：

1. 11,463,011股由黃志達先生100%控權之公司所持有－3,509,117股由Bestdeal Contractors Pte Ltd持有及7,953,894股由Western Properties Pte Ltd持有。
2. 關於3,119,734,962股之受託人權益：
 - (a) 1,364,882,137股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有71.95%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；
 - (b)
 - (i) 42,427,069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) 1,588,985,367股由尖沙咀置業集團有限公司之其他若干全資附屬公司持有(包括由Spangle Investment Limited所持有的368,030,184股(附註3)及由嘉輝地產發展有限公司所持有的322,477,785股(附註4))；
 - (c) 90,962,207股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人控權100%之公司所持有－148,289股由Fanlight Investment Limited持有，145,450股由Garford Nominees Limited持有，32,731,174股由Karaganda Investments Inc.持有，14,116,815股由Orient Creation Limited持有，6,861,117股由Strathallan Investment Limited持有，20,679,528股由Strong Investments Limited持有，15,846,766股由Tamworth Investment Limited持有及433,068股由Transpire Investment Limited持有；及
 - (d) 32,478,182股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。
3. 368,030,184股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司Spangle Investment Limited所持有。該股份於已故黃廷方先生之遺產共同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。
4. 322,477,785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共同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。
5. 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，於二零一二年六月三十日，概無其他人士於本公司之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據證券條例第336條規定備存之登記冊內，或是本公司之主要股東。

捐款	本年度內，本集團之慈善及其他捐款約為4,027,000港元。
主要供應商及客戶	<p>本集團於本年度內之五大供應商佔本集團之採購總額大約百分之八十，而本集團最大之供應商佔本集團之採購總額大約百分之二十五。</p> <p>本集團於本年度內之五大客戶佔本集團之銷售總額不足百分之三十。</p> <p>本年度內，本公司之董事、其聯繫人及股東（據董事所知擁有本公司之已發行股本超過百分之五）並無擁有任何本集團之五大供應商之股本權益。</p>
企業管治	企業管治報告載於第32頁至第51頁。
公眾持股量	根據本年報日期本公司所得悉及董事亦知悉的公開資料，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。
核數師	於應屆之股東週年大會上，將提呈一項重聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會
主席
黃志祥

香港，二零一二年八月二十九日

□ ■ 已完成物業

1. 威登中心
2. 遠東金融中心
3. 劍橋廣場
4. 利亨中心
5. 泛亞中心
6. 御龍山
7. Goodwood Park
8. 承峰
9. 銀湖•天峰
10. 逸隴
11. 深灣9號

□ ■ 發展中物業

12. 淺水灣道38號，鄉郊建屋地段380號
13. 干德道53號，香港內地段2138號之餘段及內地段2613號
14. 灣仔利東街／麥加力歌街項目
15. 大嶼山長沙，丈量約份331約245號地段
16. 御金•國峯，九龍西南九龍友翔道1號，九龍內地段11073號
17. 天賦海灣，大埔白石角，大埔市地段187號
18. 濶玥•天賦海灣，大埔白石角，大埔市地段188號
19. 天賦海灣，大埔白石角，大埔市地段186號
20. 奧柏•御峰，九龍樟樹街88號九龍內地段第11192號
21. 九龍城侯王道12-18號
22. 大埔白石角，大埔市地段200號
23. 大埔白石角，大埔市地段201號
24. 九龍觀塘月華街8號
25. 福全街／杉樹街，九龍內地段第11200號
26. 香港中環士丹頓街20-26號
27. 新界沙田區56A，九肚（A地盤）沙田市地段525號
28. 新界梅窩，丈量約份第4約726號地段
29. 新界坪洲，坪利路丈量約份676號地段





投資物業及酒店

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

完成之物業



1 御龍山

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

2 Goodwood Park

Goodwood Park位處雙魚河尊貴地段，提供總樓面面積二萬三千六百三十八平方呎共十三幢獨立花園大屋，會所設施包括室外游泳池及其他尊貴設備。物業毗鄰香港高爾夫球會及香港賽馬會雙魚河鄉村會所。



完成之物業 (續)



3

銀湖 • 天峰

3

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



4

承峰

4

承峰位於大埔傳統低密度住宅地段，環抱翠綠山巒，私隱度極高，三座低密度住宅共提供七十九個單位，並設住客會所。

完成之物業 (續)



5

逸瓏

逸瓏位處九龍塘傳統豪宅地段，依山勢而踞，傲立顯赫大戶人家之上，造就雍容生活典範。一百二十戶世家氣派大宅精心建構，飽覽九龍半島璀璨景致，俯瞰港島全景。

6

深灣9號

依傍港島南區翠綠山巒，深灣9號坐擁壯麗海景。項目提供四百一十一個單位，毗鄰深灣遊艇俱樂部、香港鄉村俱樂部以及香港高爾夫球會，彰顯不凡氣派。



6



7

天賦海灣

位處大埔白石角臨海地段，飽覽吐露港、赤門海峽及八仙嶺廣闊海景，項目設度假式住客會所。第一期提供四百七十五個分層單位及七幢獨立屋。



8

濶玥 • 天賦海灣

吐露港畔世界級臨海低密度住宅項目第二期，由國際知名建築師Foster + Partners精心設計。特設度假式住客會所玲玥，擁有優美園林流水景致，享受悠閒海濱生活。濶玥 • 天賦海灣提供五百三十七個分層單位及十一棟獨立洋房。

發展中物業 (續)

9

天賦海灣第三期項目

吐露港畔大型臨海低密度住宅項目第三期，毗鄰香港科學園，飽覽廣闊吐露港海岸及優美自然景致。項目由國際知名建築師Foster + Partners精心設計，主要提供三房及四房分層單位及獨立洋房，尊貴罕有。

10

御金•國峯

御金•國峯位處優越地段，毗鄰廣深港高鐵總站、九龍站及柯士甸站，四通八達，高速往返內地主要城市。御金•國峯共提供七百四十伙分層單位，坐擁維多利亞港、昂船洲、鯉魚門三大環迴海景，直達西九龍文化區及廣東道名店購物區，國際級酒店及食府林立，賦就品味生活。

11

奧柏•御峯

奧柏•御峯位處西九龍核心地段，交通便利，旺角站及奧運站僅數分鐘步程，日後落成之廣深港高鐵西九龍總站亦近在咫尺。奧柏•御峯盡享奧海城生活圈優勢，約八十萬呎商場逾二百六十商戶，時尚品味生活，一應俱全。珍罕雙子會所及空中花園設計獨特，營造尊貴生活空間。奧柏•御峯提供四百六十二個單位，間格由開放式單位至三房一套設計，另有多種特色單位。

12

侯王道12-18號

項目位於九龍城核心位置，總樓面面積約三萬五千七百五十平方呎，其中住宅面積約二萬五千八百九十平方呎，商用面積約九千八百六十平方呎。項目坐落41校網之優越位置，毗鄰未來港鐵沙中線土瓜灣站。



發展中物業 (續)



11



16

13

月華街8號 (市區重建局項目)

項目位處觀塘市中心地段，為觀塘大型重建計劃之首期住宅項目。毗鄰港鐵觀塘站及購物中心，交通便利。項目為東九龍中心商業區及啟德發展計劃首個住宅項目。

14

福全街及杉樹街 (市區重建局項目)

項目位處西九龍核心地段，毗鄰港鐵奧運站及旺角站，交通便利，購物娛樂一應俱全，為西九龍另一焦點項目。

15

灣仔利東街 (市區重建局項目)

灣仔利東街保育項目位處中環至銅鑼灣金融及商業地帶之中心點，為港島區罕有大型項目，分兩期發展，包括四座住宅，提供約一千二百個單位，以及約八萬六千平方呎的特色購物區。項目設計以大都會高雅生活品味及香港文化為主調，並保留具歷史價值的建築，重現灣仔區獨特的中西文化薈萃的風貌。

16

中國廈門信和 • 中央廣場

信和 • 中央廣場位於廈門重要樞紐，嘉禾路與茵青路的交匯處。落成後將提供四百五十個住宅單位，合共約四十七萬平方呎住宅樓面面積及逾五萬一千平方呎的商業樓面面積。

發展中物業 (續)

17

中國廈門信和 • 上筑

信和 • 上筑位於廈門市嘉禾路與長青路的交匯處，為信和集團於廈門之高端項目之一。總建築面積約十二萬平方呎，共提供一百三十八戶住宅以及約一萬五千平方呎的商業樓面面積。

18

中國漳州信和 • 御龍天下

信和 • 御龍天下位於漳州市中心繁華地段，交通四通八達。項目共提供約建築面積四百五十萬平方呎的中層及高層優質住宅、商業零售及幼兒園等配套設施。第一期住宅總建築面積逾六十七萬平方呎，共六百零二個單位。





19

19

中國福州信和廣場

信和廣場位於福州市中心商業區，為國際甲級商業大廈，包括寫字樓及商場。大廈擁有設計獨特的空中花園，大廈外牆亦使用節能物料「Low-E」玻璃。

投資物業及酒店（續）



20

20

The Hennessy

The Hennessy位處灣仔中心地段，區內食肆、商店及寫字樓林立。The Hennessy每層樓高四點八米，裝置落地玻璃窗，坐擁遼闊維港景致，加上特色平台花園餐廳，是各行各業辦公室的理想之選。

21

國際交易中心

國際交易中心座落於香港近年最具發展潛力之矚目焦點——九龍東，毗鄰九龍灣港鐵站。項目總面積逾七十萬平方呎，匯聚寫字樓與零售等各項設施；其每層融入綠化露台的創意構思引領建築的新潮流。位於十五樓的「空中花園」設計別具一格，為客人提供商務與休閒的理想環境。

投資物業及酒店 (續)



22

香港輝盛閣國際公寓

坐落於灣仔商務及娛樂區，為香港著名的中心地帶，香港輝盛閣國際公寓位置優越，服務稱心。輝盛閣服務公寓不僅鄰近主要商業區如銅鑼灣及中環；香港會議展覽中心、灣仔碼頭及灣仔海濱商業區近在咫尺，十分便利。

投資物業及酒店 (續)



23

荃新天地

位於荃灣楊屋道的荃新天地面積約三十萬平方呎，中央位置興建了一個約四萬平方呎的花園廣場，提供綠意盎然及流水美景的園林空間。外牆上建有全港首創、總面積近八千平方呎，相等於一個標準網球場的巨型「直立花園」，全港第一間「綠色商場」，讓顧客仿如置身大自然。

24

荃新天地2

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



投資物業及酒店 (續)



25

25

奧海城

奧海城位於地鐵奧運站，並通過四通八達的行人天橋系統連接至旺角及附近各大型豪華住宅屋苑。八十萬平方呎的區域性購物中心提供零售商鋪的種類繁多，從國際時裝和化妝品、兒童服裝和玩具到各樣生活時尚配件。商場更以匯聚各國美食聞名，從露天餐廳和酒吧到一系列富有特色之餐廳，更擁有一個大型的美食廣場。面積達八萬平方呎的露天廣場是舉辦各式藝術展覽和社區活動之理想場地，加上一家六間放映廳的電影院，不僅吸引遊客和本地消費者，更為整個購物體驗加添活力元素。



26

26

屯門市廣場

屯門市廣場為新界西北區最大的購物商場，位於交通總匯的上蓋，連接西鐵總站及輕鐵站，總面積逾一百萬平方呎，超過四百家商鋪和餐廳。場內雲集各大國際著名時裝和化妝品牌，從百貨公司、電子產品到珠寶手錶和童裝，應有盡有。在其面積達五萬平方呎的中庭，全年無休地推出多元化的促銷活動和展覽，加上一系列的國際美食和一個四間放映廳的影院，屯門市廣場提供一站式的購物體驗，吸引了來自新界西北區及珠三角的消費者。

投資物業及酒店 (續)



27

尖沙咀中心

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

28

亞太中心

亞太中心位於尖沙咀繁盛的購物區，毗鄰人流暢旺的彌敦道，提供寫字樓連商場總樓面積約二十三萬三千平方呎。亞太中心備有尖端設施，適合醫務客戶，為本港著名專業醫療中心，名醫薈萃。



投資物業及酒店 (續)



29 中港城

中港城是目前全世界最大的金色玻璃幕牆建築物之一，亦是香港其中一個最著名的商業綜合物業，位置優越，坐落於九龍最繁盛的商業旅遊區尖沙咀廣東道。這個龐大的發展項目包括五座海景寫字樓、六層大型購物商場、皇家太平洋酒店、中國客運碼頭、巴士和的士總站，以及大型停車場。中港城臨近九龍公園，所有主要的交通工具均能直達中港城，步行往來天星碼頭和港鐵尖沙咀站及柯士甸站亦只需數分鐘。

30 宏天廣場

宏天廣場位於九龍灣商業中心區，坐擁開揚維港景致。項目樓高三十九層，共提供約八十三萬平方呎之甲級寫字樓面積。

31 中央廣場

位於中環的中央廣場為甲級商業發展項目，毗鄰著名的飲食娛樂勝地蘭桂坊及蘇豪區，提供約二十六萬平方呎之商業用地及高級食肆。

投資物業及酒店 (續)



32 富麗敦天地

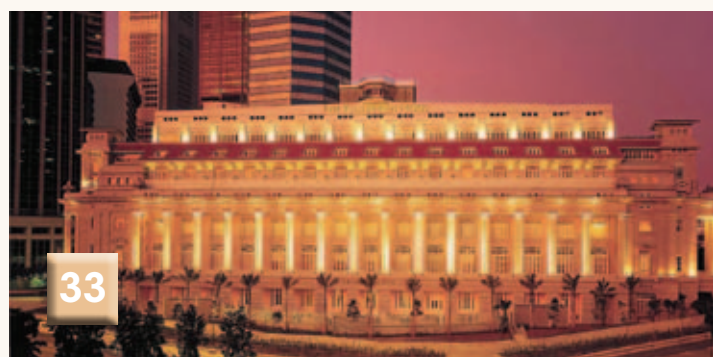
集團位於新加坡濱海灣(Marina Bay)臨海地段發展的大型綜合項目，同時結合歷史與嶄新的現代建築設計，為該區源遠流長的文化遺產及金融商業中心賦予活力。富麗敦天地主要由七座設計一流的建築物組成，全部沿海而建，各具獨特風格；連成一體，又能充分顯示濱海灣優美醉人的海岸線。七座建築物包括：新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店、富麗敦船屋、富麗敦一號、富麗敦蓮亭、紅燈碼頭及富麗敦海韻樓。

33 新加坡富麗敦酒店

新加坡富麗敦酒店是由著名歷史建築物浮爾頓大樓改建為五星級的酒店，前身是新加坡郵政大樓。酒店內四百間美輪美奐的客房及套房均經過精心設計。位置優越，加上擁有綜合休閒設施如水療，是商務及休閒旅客不二之選。酒店曾先後榮獲多個備受尊重的組織及雜誌頒發獎項，以表彰其優質服務水平。

34 新加坡富麗敦海灣酒店

新加坡富麗敦海灣酒店是一個優雅時尚的空間。酒店連接著紅燈碼頭，建築設計精緻，住宿服務體貼細心。酒店共有一百間客房及套房，每一間皆能觀賞到濱海灣的動人景色。酒店娛樂休閒設施更有時尚屋頂吧台及泳池、高雅的都會酒廊和餐館。餐館除提供美味料理，濱海灣的景色也是其賣點。酒店於二零一零年七月八日開幕。



投資物業及酒店 (續)



35 紅燈碼頭

紅燈碼頭是一個具有歷史意義的地標，為早期移民登陸新加坡的第一落腳點。碼頭佔地一萬三千七百三十一平方呎，活化後保留了原有建築風格及特色，設有一家高級國際海濱餐廳和酒吧，讓遊人在醉人的海景下享受美饌。

36 香港港麗酒店

位於六十一樓的香港港麗酒店，矗立於香港最著名的高尚購物及娛樂中心之一。位處港島商業中心樞紐，鄰近港島各名勝景點，屢獲國際殊榮的港麗酒店擁有五百一十四間雅致寬敞房間，為商務及休閒旅客提供最舒適的享受、完善的設施及體貼的服務。酒店以其寬敞房間及擁覽醉人的太平山頂及維港景致而享負盛名。

37 上海來福士廣場

此寫字樓兼購物商場樓高四十六層，坐落於上海黃埔區最繁盛的商業中心，區內店舖林立，人流絡繹不絕。物業提供總樓面面積共一百三十五萬平方呎。

業務回顧

(一) 土地儲備

截至二零一二年六月三十日，集團擁有土地儲備共四千零七十萬平方呎，集團物業組合比例均衡：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。大部分發展中物業位置優越，享各類交通之便捷，包括鐵路幹線。集團於二零一二年六月三十日之土地儲備詳情載於下表：

集團之商業大廈、工業大廈、停車場及酒店，均主要保留作長線投資，為集團帶來穩定的經常性收入。

	按土地狀況及用途劃分					總面積	百分率
	住宅	商業	工業	停車場	酒店		
	<i>總樓面面積 (平方呎)</i>						
發展中物業	25,677,317	2,285,944	0	0	386,202	28,349,463	69.7%
投資物業及酒店	196,409	7,395,660	1,631,309	1,464,849	711,016	11,399,243	28.0%
已完成之銷售物業	308,690	139,417	506,480	0	0	954,587	2.3%
總計	26,182,416	9,821,021	2,137,789	1,464,849	1,097,218	40,703,293	100.0%

百分率	64.3%	24.1%	5.3%	3.6%	2.7%	100.0%	
-----	-------	-------	------	------	------	--------	--

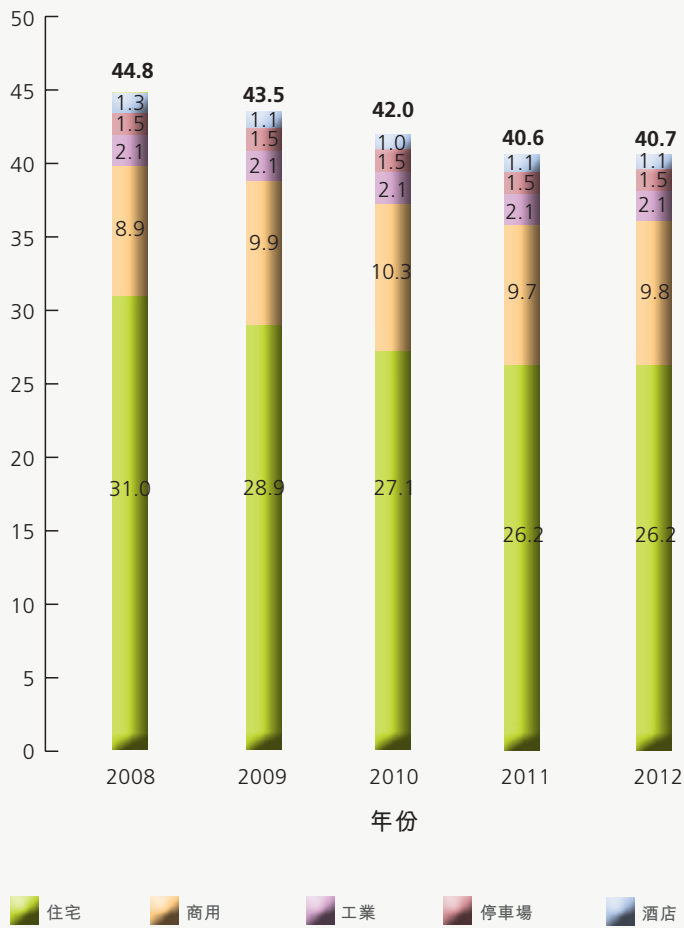
	按土地位置及用途劃分					總面積	百分率
	住宅	商業	工業	停車場	酒店		
	<i>總樓面面積 (平方呎)</i>						
新界	2,542,174	2,100,677	644,007	1,000,234	0	6,287,092	15.4%
九龍	826,532	3,413,470	1,493,782	391,452	0	6,125,236	15.1%
港島	684,540	1,217,320	0	60,302	165,506	2,127,668	5.2%
中國	22,129,170	2,958,825	0	12,861	386,202	25,487,058	62.6%
新加坡	0	130,729	0	0	545,510	676,239	1.7%
總計	26,182,416	9,821,021	2,137,789	1,464,849	1,097,218	40,703,293	100.0%

(一) 土地儲備 (續)

以下圖表顯示集團於過去五年按用途及地區劃分之土地儲備狀況：

土地儲備—按用途劃分
(於六月三十日)

平方呎
(以百萬計算)



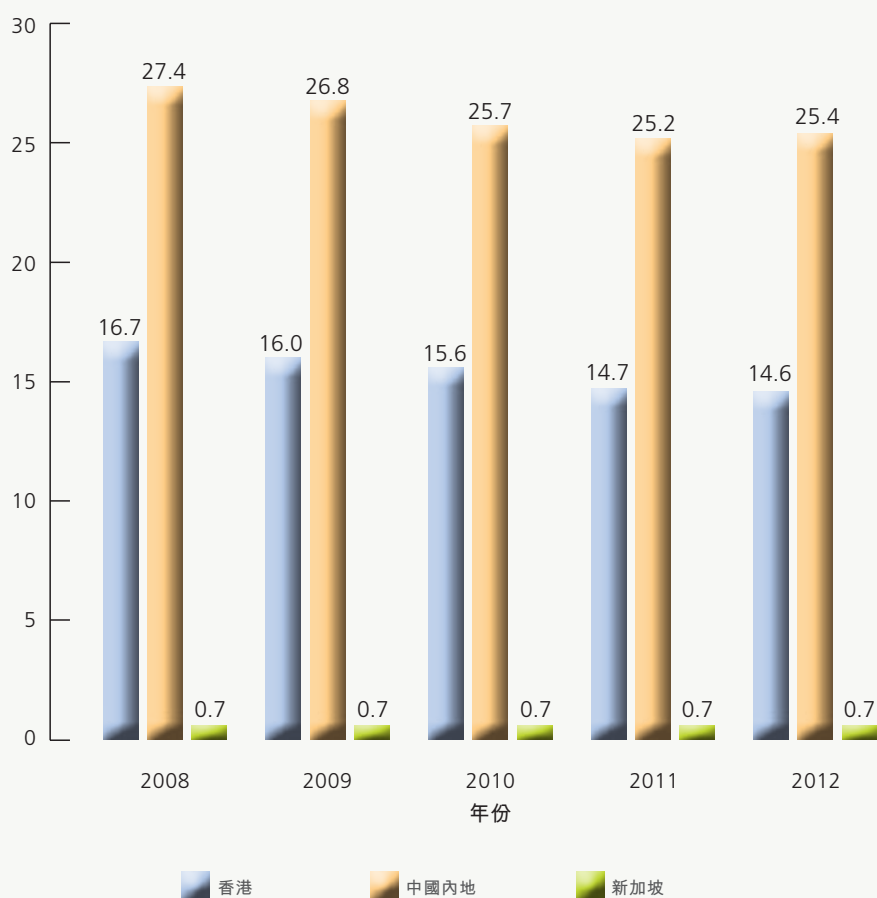
業務回顧 (續)

(一) 土地儲備 (續)

按地區劃分土地儲備

(於六月三十日)

平方呎
(以百萬計算)



(二) 集團於二零一一 / 二零一二財政年度期內竣工之主要物業摘要

逸瓏 (全資擁有)

香港九龍九龍塘廣播道1號

集團於二零零六年十一月透過公開拍賣取得此項目。地盤將發展低密度住宅項目，並提供總樓面面積約十九萬六千五百九十二平方呎。項目提供一百二十個住宅單位，盡覽九龍半島璀璨景致。集團於二零一一年十月推售逸瓏之住宅單位，市場反應理想，整個項目已售逾百分之八十六的單位。項目於二零一一年十二月獲香港特區政府 (「屋宇署」) 批出「佔用許可證」(又稱「入伙紙」)。集團已將截至二零一二年六月三十日之物業銷售收入和盈利率於二零一二年六月三十日止之財政年度入帳。

深灣9號 (佔百分之三十五權益)

香港香港仔惠福道9號

二零零七年十月，集團透過政府公開拍賣購入香港仔內地段第451號地皮。項目位於港島南部，是外國人早期登陸地點之一，距離深灣遊艇俱樂部僅數分鐘步行路程，與海洋公園—東南亞其中一個最大的海洋館及主題公園—相距只有數分鐘車程。目前港鐵正在興建的黃竹坑地鐵站南港島線 (東段)，由金鐘連接至南港島，預計將在2015年投入服務。從深灣9號步行至該站只需數分鐘。項目於二零一二年四月獲屋宇署批出「入伙紙」。

深灣9號提供四百一十一個住宅單位，所有單位均可盡覽深灣及香港仔海峽景致。項目住宅總樓面面積為六十四萬三千八百八十三平方呎。集團於二零一一年八月推售深灣9號之住宅單位，整個項目已售逾百分之九十一的單位。集團所佔物業銷售收入於二零一一 / 二零一二年及二零一二 / 二零一三財政年度入帳，集團已將二十四億一千萬港元之所佔物業銷售收入於二零一二年六月三十日止之財政年度入帳。

業務回顧 (續)

(二) 集團於二零一一／二零一二財政年度期內竣工之主要物業摘要 (續)

御悅(合作發展)

香港九龍紅磡必嘉圍8號

二零零八年六月，集團獲市區重建局授予紅磡必嘉圍地皮之重建發展權。項目住宅樓面面積二萬二千三百五十七平方呎，提供六十八個住宅單位，商舖樓面面積四千四百六十七平方呎。集團於二零一二年二月推售御悅之住宅單位，所有單位於數日內售罄。項目於二零一一年七月獲屋宇署批出「入伙紙」。集團已將物業銷售收入和盈利於二零一二年六月三十日止之財政年度入帳。

(三) 集團主要發展中物業之摘要

香港發展項目

白石角D1地盤大埔市地段第200號(全資擁有)

香港新界大埔白石角

二零零九年十二月，集團透過政府公開拍賣購入地皮。此區以水上運動及單車等運動項目著名。整個項目預計於二零一四／二零一五財政年度竣工，提供五百五十三個單位，總樓面面積約七十二萬零七百五十七平方呎，當中住宅面積佔六十七萬五千七百一十平方呎，餘下四萬五千零四十七呎為商用面積。

白石角D2地盤大埔市地段第201號(佔百分之八十五權益)

香港新界大埔白石角

二零零九年十二月，集團透過政府公開拍賣購入地皮。地皮與大埔市地段第200號地盤及集團另外三個白石角項目包括天賦海灣及濶玥•天賦海灣互相連接。地基工程經已完成。項目預計於二零一四／二零一五財政年度竣工，總樓面面積約七十二萬零七百五十七平方呎，當中住宅面積佔六十七萬五千七百一十平方呎，提供五百六十一單位，餘下四萬五千零四十七呎為商用面積。

(三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

香港發展項目 (續)

沙田市地段第525號 (佔百分之四十權益)

香港新界九肚山 (A地盤) 沙田區56A

二零一一年八月，集團於政府土地拍賣中投得沙田市地段第525號地皮。項目位於九肚山半山地段，環抱翠綠山巒。地皮將發展成住宅項目，提供約九百七十個單位。該項目正進行規劃及地盤平整工程。預計於二零一四／二零一五財政年度竣工，提供住宅總樓面面積約一百零三萬一千四百七十平方呎。

內地地段第9018號(H15) (合作發展)

香港灣仔利東街／麥加力歌街

集團於二零零九年六月獲市區重建局授予利東街／麥加力歌街項目發展權。地皮位於充滿活力之灣仔心臟地帶，區內有各類旅遊景點、地標、歷史文物建築以及各式各樣的商鋪和提供各類佳餚選擇的食肆。灣仔區是藝術及文化匯聚之處，有本港其中兩所受歡迎的文化表演場地：香港演藝學院及香港藝術中心。灣仔區亦以良好學校網絡見稱。交通方面，有多種交通工具如港鐵、電車及巴士往來各區，網絡完善，方便快捷。

項目融合了重建、保育及活化的元素，預期於二零一四／二零一五財政年度竣工後，提供總樓面面積約七十三萬一千零三十二平方呎，約一千二百七十五個住宅單位，以及佔地逾八萬七千七百三十三平方呎的主題商場。項目正進行規劃及地盤平整工程。

業務回顧 (續)

(三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

香港發展項目 (續)

御金•國峯 (佔百分之四十五權益)

香港西南九龍友翔道一號

集團於二零零七年五月透過政府公開拍賣購入地皮(九龍內地段第11073號)。項目提供七百四十個單位，總樓面面積約六十五萬零六百八十五平方呎，其中約五十六萬三千九百二十七平方呎為住宅，餘下約八萬六千七百五十八平方呎為商舖面積。集團於二零一一年十二月推售御金•國峯之住宅單位，整個項目已售逾百分之九十九的單位。項目於二零一二年八月獲屋宇署批出「入伙紙」。

天賦海灣 (佔百分之三十五權益)

香港新界大埔白石角科進路5號

二零零七年九月，集團透過政府公開拍賣購入地皮(大埔市地段第186號B地盤)。地皮毗連大埔市地段187號(A地盤)及188號(C地盤)。預料完成後，項目可提供住宅總樓面面積約七十一萬四千四百九十三平方呎，共四百八十二個單位。集團於二零一一年十一月推售天賦海灣之住宅單位，整個項目已售逾百分之四十六的單位。項目接近完工，集團預計二零一二／二零一三財政年度取得「入伙紙」。

新九龍內地段第6499號 (合作發展)

香港九龍觀塘月華街8號

二零零九年十二月，集團獲授予坐落九龍半島東部的觀塘月華街地盤重建發展權。市區重建局正在觀塘進行重建及活化計劃。項目位處觀塘住宅區，附近有多樣化的公共設施，交通便捷，鄰近巴士總站及港鐵觀塘站。項目正進行上蓋建築工程。預料於二零一三／二零一四財政年度竣工後可建住宅面積約二十三萬二千八百平方呎，提供二百九十九個單位。

(三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

香港發展項目 (續)

奧柏•御峯(合作發展)

香港西九龍欖樹街88號

二零零八年三月，集團獲市區重建局授予毗鄰奧海城綜合項目西九龍欖樹街／埃華街九龍內地段第11192號地皮的重建發展權。項目將提供總樓面面積二十二萬五千五百二十七平方呎，其中住宅面積佔十八萬七千九百三十九平方呎，共四百六十二個單位。商舖面積佔三萬七千五百八十八平方呎。集團於二零一二年四月推售奧柏•御峯之住宅單位，整個項目已售逾百分之九十八的單位。項目預計於二零一二／二零一三財政年度竣工。

溍玥•天賦海灣(佔百分之二十五權益)

香港新界大埔白石角科進路8號

集團佔項目權益為百分之二十五，預料完成後住宅總樓面面積約七十四萬九千七百八十八平方呎。二零零七年三月，集團透過政府公開拍賣購入大埔市地段188號C地盤地皮，項目可提供約五百四十八個單位。集團於二零一二年六月推售該項目之住宅，整個項目已售逾百分之二十七的單位。項目預計於二零一二／二零一三財政年度竣工。

白石角A地盤大埔市地段第187號(佔百分之五十權益)

香港新界大埔白石角科進路9號

集團於二零零七年三月購入地皮，已興建總樓面面積三十四萬五千四百零六平方呎之低密度住宅，此項目盡享吐露港景色。當中住宅總樓面面積約佔三十二萬三千八百二十四平方呎，提供約一百九十三個單位。約二萬一千五百八十二平方呎則撥作興建商舖。項目接近完工，並預計於二零一二／二零一三財政年度獲發「入伙紙」。

業務回顧 (續)

(三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

香港發展項目 (續)

丈量約份第331約地段第245號 (全資擁有)

香港大嶼山長沙

二零零七年十月，集團透過政府公開拍賣購入長沙地皮。地盤位於風光如畫的大嶼山南部，眺望保育地區，項目完成後將提供住宅總樓面面積約七萬一千四百一十七平方呎，約十六幢獨立洋房。項目現處於規劃及地盤平整階段，預計於二零一三／二零一四財政年度竣工。

內地段第2138號之餘段 (全資擁有)

香港港島干德道53號

二零零四年八月，集團成功從私人地主手中購入地皮。地皮將重建為住宅項目。預計項目於二零一三／二零一四財政年度竣工。落成後將提供總樓面面積約六萬零四百二十一平方呎。項目現正進行地盤平整及地基工程。

九龍內地段第11200號 (合作發展)

香港西九龍大角咀福全街／杉樹街

二零一一年十一月，集團獲市區重建局授予西九龍九龍內地段第11200號地皮之重建發展權。項目包括住宅及商業用途，預計於二零一三／二零一四財政年度竣工，提供總樓面面積約五萬四千二百五十一平方呎。

丈量約份第4約地段第726號 (全資擁有)

香港新界大嶼山梅窩

二零一一年十二月，集團購入大嶼山梅窩丈量約份第4約地段第726號地皮。地皮面積為二萬四千三百二十七平方呎。項目現處於規劃階段，預計於二零一四／二零一五財政年度竣工。項目完成後總樓面面積約四萬九千四百零七平方呎，當中住宅總樓面面積佔三萬二千四百平方呎，提供約五十個單位，其餘一萬七千零七平方呎則撥作興建商舖。

(三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

香港發展項目 (續)

I.L. 118 s.A., R.P. & I.L. 119 s.M., s.L. & R.P. (全資擁有)

香港中環士丹頓街20-26號

項目位於文物古跡林立的核心地段，包括一段中山史蹟徑、中區警署建築群、文武廟、永利街和中央書院原址（位於荷李活道前已婚警察宿舍的活化計劃，將建築物改建作教育用途及推廣創意產業）。項目亦鄰近蘇豪娛樂區，有高級餐廳、精品店、咖啡室和商鋪。在一九九四年啟用的中環半山自動扶手電梯系統對該區的生活帶來了急速改變，使之更方便和吸引。集團於二零零五至二零零六年分階段收購項目。該項目正在規劃階段，預計將於二零一五／二零一六年財政年度完成。項目完成後總樓面面積約三萬九千九百六十六平方呎，當中住宅總樓面面積約佔三萬三千一百九十九平方呎，約六千七百六十七平方呎則撥作興建商鋪。

丈量約份地段第676號 (全資擁有)

香港新界坪洲

二零一二年三月，集團透過政府公開拍賣購入坪洲丈量約份地段第676號地皮。地皮面積約四萬九千一百二十七平方呎，將用作發展住宅項目。項目現處於規劃階段，預計於二零一四／二零一五財政年度竣工。項目完成後，住宅總樓面面積約三萬六千八百四十五平方呎。

業務回顧 (續)

(三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

香港發展項目 (續)

新九龍內地段第3521號 (全資擁有)

香港九龍九龍城侯王道12-18號

項目是一個位於九龍城侯王道 (前稱九龍寨城) 的重建項目，集團於二零零七年三月購入原有物業。項目鄰近著名公園，如九龍寨城公園和九龍仔公園，公園內設有各種設施，例如游泳池、慢跑跑道、足球場和網球場，以及一些歷史遺跡，如殖民地建築和堡壘。項目鄰近啟德發展區，包括預計將於二零一三年啟用的郵輪碼頭。地皮將發展為住宅項目，總樓面面積約三萬五千七百五十一平方呎，提供約七十八個單位。項目預計於二零一三／二零一四財政年度竣工。

鄉郊建屋地段第380號 (全資擁有)

香港淺水灣道38號

項目位於深水灣海灘及淺水灣海灘之間其中一個最尊貴及迷人地段，眺望深水灣及港島南部熨波洲之水天一色。項目將重建成為三幢獨立洋房。所有洋房均享有全海景。預計項目於二零一三／二零一四財政年度竣工，提供總樓面面積一萬二千一百三十二平方呎。

中國內地發展項目

成都成華區項目 (全資擁有)

中國成都成華區成昆鐵路以西、沙河以東、成洛路以南、迎暉路以北

集團於二零零七年七月透過公開拍賣購入成華區地皮。地皮位於沙河沿流一帶，毗鄰塔子山公園及二環路，距離新區域鐵路快線站只有約兩公里，交通方便，多種交通工具包括地鐵可直達。

預計整個項目於未來四至五年內竣工，落成後總樓面面積達一千三百三十萬平方呎，包括住宅約一千二百萬平方呎，提供超過一萬一千三百個單位，寫字樓及商舖約九十萬平方呎，酒店約四十萬平方呎。項目將分階段發展。

(三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

中國內地發展項目 (續)

重慶江北區項目 (佔百分之五十權益)

中國重慶江北區華新街街道橋北村及中興段1號

項目於二零零七年七月購入，位處江北區優越位置，眺望嘉陵江，嘉陵江大橋及渝中區的人民廣場。項目位處新成立的新經濟區「兩江新區」之中心。

項目由嘉陵江大橋及渝澳大橋連接，住客前往渝中區十分方便。渝中區有不少旅遊景點如解放碑及富傳統建築特色的人民大禮堂。

預計整個項目於未來四至五年內竣工，落成後總樓面面積約一千零七十萬平方呎，主要包括住宅約九百三十萬平方呎，提供共約六千五百個單位。寫字樓及商舖約一百四十萬平方呎。項目將分階段發展。

中國福建省漳州信和•御龍天下 (全資擁有)

中國福建省漳州漳嚮路以北2004G12號

集團於二零零五年購入坐落漳州市中心的地皮。漳州是福建省其中一個市，礦產及農產品十分豐富。漳州與廈門均與台灣有著緊密的經濟連繫。

信和•御龍天下將分階段發展，預期整個項目於未來五年內竣工，落成後總樓面面積四百五十萬平方呎，其中四百三十萬平方呎將作住宅用途，提供約三千四百個單位，其餘作商業用途。

業務回顧 (續)

(三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

中國內地發展項目 (續)

中國廈門信和 • 中央廣場 (全資擁有)

中國廈門嘉禾路及呂嶺路東南側地塊編號90-C5,C6

地皮將發展住宅及商業項目。落成後，提供總樓面面積約五十二萬一千四百四十平方呎，其中住宅面積約佔四十七萬一千七百六十六平方呎，商用面積約五萬一千二百六十四平方呎。項目提供約四百五十個住宅單位。項目預計於二零一三／二零一四財政年度竣工。

中國廈門湖畔廣場 (全資擁有)

中國廈門湖濱北路地塊編號88-C5

項目落成後將提供總樓面面積約五十萬七千五百二十三平方呎，其中住宅面積約佔四十八萬九千零一十一平方呎，商舖面積約佔一萬八千五百一十二平方呎。項目將興建約五百四十七個住宅單位。地盤地基工程已完成，現正進行上蓋建築工程。項目預計於二零一四／二零一五財政年度竣工。

中國廈門信和 • 上筑 (全資擁有)

中國廈門嘉禾路西及松柏中路北地塊編號89-C2

落成項目提供總樓面面積約十三萬一千七百平方呎，其中包括十一萬五千七百二十七平方呎為住宅單位，一萬五千九百七十三平方呎為商舖。項目興建一百三十八個住宅單位。集團於二零一一年十二月推售信和 • 上筑 (原名城鑫尚築) 之住宅單位，市場反應理想，整個項目已售罄。項目預期於二零一二／二零一三財政年度竣工。

(四) 集團近年完成之主要物業摘要

帝峯•皇殿及奧海城三期 (佔百分之五十權益)

香港西南九龍海泓道1號

集團在二零零五年九月二十七日購入這兩塊毗鄰帝柏海灣住宅項目及奧海城商場的相連地皮 (九龍內地段第11167號及九龍內地段第11168號)。這兩塊地皮已發展成住宅及零售項目，住宅部份名為帝峯•皇殿而購物商場則名為奧海城三期。

帝峯•皇殿由六座樓宇組成，提供共九百六十四個住宅單位。帝峯•皇殿位處西九龍心臟地帶，是交通及商業的中心樞紐，附近有各類交通工具如西鐵線奧運站及機場快線可供選擇，將來西九龍文化區和廣深港高速鐵路亦近在咫尺。

整個項目於二零一零年九月完工，提供總樓面面積約一百一十萬平方呎，其中住宅面積約佔九十四萬九千八百四十二平方呎，餘下約十一萬八千八百四十六平方呎為商舖。項目於二零一一年三月獲發「滿意紙」。項目於二零一一年八月資本雜誌舉辦的「資本最佳發展商大獎2011」中，榮獲「藝術建築設計項目」大獎及「殿堂級會所」大獎。

集團於二零一零年六月推售帝峯•皇殿之住宅單位，市場反應理想，整個項目的單位接近售罄。

銀湖•天峰 (合作發展)

香港新界馬鞍山烏溪沙站西沙路599號

銀湖•天峰乃位於港鐵東鐵延綫之馬鞍山綫烏溪沙站上蓋的商住項目。大廈基座建有公共交通交匯處，並設有巴士總站、小巴及的士站。此項目提供二千一百六十九個住宅單位、約四萬三千平方呎的商舖及一個會所。會所命名「Palace by the Sea」，設計靈感揉合了世界級休閒度假勝地之精髓，為住客及賓客提供各式各樣的休閒娛樂設施。市場銷售反應理想，已售出超過百分之九十九的單位。銀湖•天峰分別於二零零九年七月及十一月獲發「入伙紙」及「滿意紙」。

(四) 集團近年完成之主要物業摘要 (續)

御龍山 (合作發展)

香港新界沙田樂景街28號

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

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

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

御龍山於二零零八年五月推出市場，市場銷售反應良好，已售約百分之九十九的單位。項目於二零零八年十二月獲發「入伙紙」，並於二零零九年四月獲發「滿意紙」。

萬景峯及荃新天地 (合作發展)

香港新界荃灣楊屋道1號

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

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

(四) 集團近年完成之主要物業摘要 (續)

萬景峯及荃新天地 (合作發展) (續)

整個項目提供五座住宅大樓合共一千四百六十六個單位，總樓面面積約一百一十五萬平方呎，擁有佔地約二十五萬平方呎的商舖面積。荃新天地商場的詳細資料載於本業務回顧之第(六)部份。項目之住宅單位於二零零六年四月推出市場，所有單位已經售罄。項目於二零零七年三月獲發「入伙紙」，並於二零零七年九月獲發「滿意紙」。

御凱及荃新天地2 (合作發展)

香港新界荃灣楊屋道18號

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

御凱於二零零八年十月推出市場，反應良好，所有單位已經售罄。

荃新天地2商場與荃新天地商場在租戶組合、設計及購物主題方面互相配合。荃新天地2與環保商場荃新天地之組合，勢必成為荃灣區的購物樞紐。荃新天地的詳細資料載於本業務回顧第(六)部份。

一號銀海 (全資擁有)

香港西九龍海輝道18號

一號銀海位處西九龍海濱地段，坐擁迷人維多利亞港海景，距離奧運站只須數分鐘步行路程，深受買家歡迎。項目提供七百個住宅單位及佔地十一萬二千四百八十三平方呎之商業面積。所有住宅單位已經售罄。項目分別於二零零六年六月及十一月獲發「入伙紙」和「滿意紙」。

業務回顧 (續)

(四) 集團近年完成之主要物業摘要 (續)

畢架山峰 (佔百分之三十三點三權益)

香港九龍九龍塘歌和老街20號

畢架山峰位處九龍塘最矜貴地段，毗鄰九龍塘站。畢架山峰坐擁維多利亞港優美海景及九龍半島醉人景觀，前往中國內地及全港各區非常方便。項目提供一百九十七個住宅單位、二十二幢洋房及完善的會所設施。項目於二零零五年七月推出市場，銷售反應理想，所有單位已經售罄。項目分別於二零零六年四月及七月獲發「入伙紙」和「滿意紙」。

承峰 (全資擁有)

香港新界大埔馬成徑1號

二零零四年十一月，集團簽訂買賣合約，購入位於新界大埔馬窩面積達六萬三千六百零三平方呎的農地。政府已批核更改該土地發展用途之申請。地盤發展為住宅項目，由三座中層樓宇組成，提供七十九個單位，當中超過百分之七十五的單位已經售出。項目分別於二零一零年一月及六月獲發「入伙紙」及「滿意紙」。

St. Andrews Place (全資擁有)

香港新界上水雙魚河金翠路38號

St. Andrews Place毗鄰香港哥爾夫球會及香港賽馬會雙魚河鄉村會所。項目提供二十六幢優質獨立洋房連私人車位。「入伙紙」及「滿意紙」已分別於二零零五年六月及二零零六年九月批出。總數共二十六幢獨立洋房已經售罄。

(四) 集團近年完成之主要物業摘要 (續)

御林皇府 (全資擁有)

香港新界上水金錢南路8號

御林皇府四周綠草如茵、景色怡人，毗鄰香港哥爾夫球會及香港賽馬會雙魚河鄉村會所，提供四十四幢鄉村度假式的優質獨立洋房。項目分別於二零零四年十二月及二零零五年三月獲發「入伙紙」及「滿意紙」。總共四十四幢的獨立洋房已經售罄。

Goodwood Park (全資擁有)

香港新界上水古洞坑頭路138號

集團於二零零五年一月購入位於古洞坑頭路138號之地皮。項目總樓面面積二萬三千六百三十八平方呎，提供十三座連花園的獨立大屋及會所設施，位處雙魚河畔，毗鄰御林皇府、St. Andrews Place、香港高爾夫球會及香港賽馬會雙魚河鄉村會所。項目分別於二零零八年十二月及二零零九年十一月獲發「入伙紙」和「滿意紙」，已售出九座獨立大屋。

新加坡發展項目

富麗敦天地 (全資擁有)

新加坡

富麗敦天地是集團在新加坡濱海灣的大型臨海發展項目。建築物的設計包含歷史及現代元素，為中央商業區悠久的文化遺產增添活力。該發展項目包括七幢建築，即新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店、富麗敦船屋、富麗敦一號、富麗敦蓮亭、紅燈碼頭及富麗敦海韻樓。

新加坡富麗敦酒店及新加坡富麗敦海灣酒店的資料載於主席報告、本業務回顧的第七部份，紅燈碼頭及富麗敦海韻樓的資料則載於主席報告。富麗敦一號及富麗敦船屋的資料載於第六部份。

業務回顧 (續)

(五) 主要投資物業及酒店

截至二零一二年六月三十日，集團連同所佔聯營公司之作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。物業組合用途廣泛：

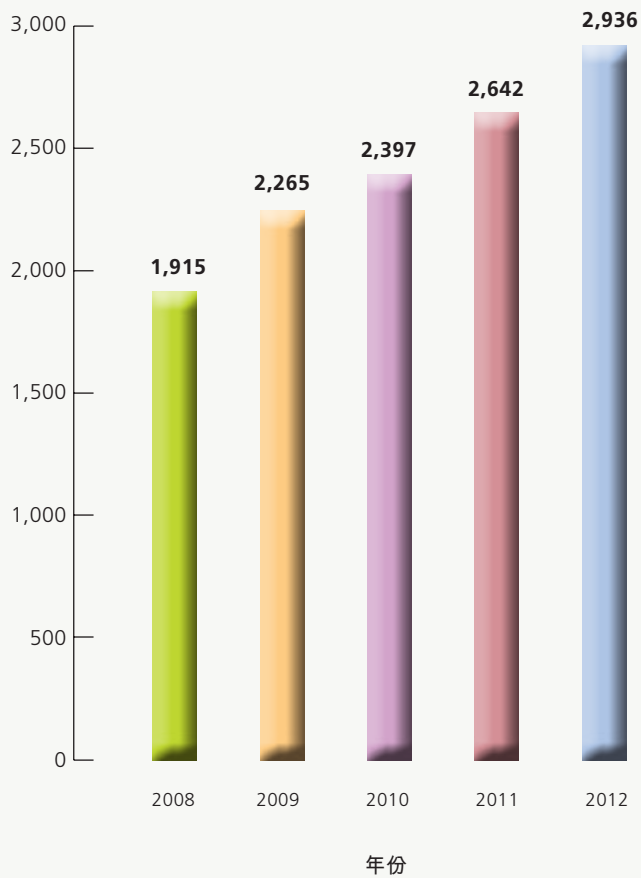
用途	總樓面面積 (平方呎)	百分率
寫字樓／零售	7,395,660	64.9%
工業	1,631,309	14.3%
停車場	1,464,849	12.9%
酒店	711,016	6.2%
住宅	196,409	1.7%
	11,399,243	

(五) 主要投資物業及酒店 (續)

集團投資物業組合之出租率全年均維持高企。二零一一／二零一二財政年度，集團連同所佔聯營公司及關連公司的總租金收益達二十九億三千六百萬港元。

總租金收益 (包括集團應佔聯營及關連公司) (截至六月三十日止年度)

百萬港元計算



業務回顧 (續)

(六) 投資物業摘要

屯門市廣場一期 (全資擁有)

香港新界屯門屯順街1號及屯盛街1號

屯門市廣場一期是新界西北區的地標和主要購物中心之一。它由一個購物商場發展成為區域購物中心樞紐。物業毗鄰西鐵綫屯門總站、輕鐵及巴士總站，貫通新界西區之交通網絡，為商場帶來絡繹不絕的人流，鄰近深圳的優越位置亦帶來許多內地顧客。

購物中心擁有逾四百間商舖和食肆，為顧客提供多樣化的消費選擇。管理層定期檢視和重組商戶組合以滿足顧客需求。涉及時裝、美容、保健、珠寶、鐘錶及電器等多種類別的國際著名零售品牌均在商場內開設分店，以拓展在區內的銷售網絡。合理的商舖組合，宣傳推廣活動及持續的資產增值計劃，定會令顧客在屯門市廣場一期得到更有趣和興奮的購物體驗。本集團將繼續努力，為我們的客戶提供一個愉快而有趣的購物環境。商場在本財政年度出租率維持高企。

奧海城一期和二期 (合作發展)

香港九龍奧運站海輝道11號及海庭道18號

奧海城商場一期和二期是圍繞西九龍奧運站發展項目的一部分。兩期的商場互相連接，以行人天橋貫通奧運站，提供超過六十五萬平方呎的零售面積。加上交通便利，港鐵和其他公共交通工具均可直達商場。近年來，隨著西九龍人口增長和基礎設施的發展，商場已在該地區發展為中心點。商場亦成為節日或特殊場合，如聖誕節、新年和世界杯足球比賽期間主要活動的理想地點和聚腳點。

(六) 投資物業摘要 (續)

奧海城一期和二期 (合作發展) (續)

奧海城一期和二期乃樓高三層之購物商場，擁有露天廣場、各式各樣零售商舖及電影院，為顧客提供美食、娛樂購物及多元化的消閒享受。為進一步刺激人流、提高商場知名度及為顧客提供一個愉悅的購物環境，集團定期檢視商戶組合並對商場進行裝修。商場全年出租率均維持高企。

奧海城三期 (佔百分之五十權益)

香港西南九龍海泓道一號

奧海城三期是帝峯•皇殿項目的購物中心，與集團已發展完成的奧海城二期及帝柏海灣住宅項目相連。購物中心提供約十二萬平方呎的零售面積。加上現有購物中心奧海城一期與二期，約八十萬平方呎的應佔總樓面面積容納了極具吸引力的商戶組合，提供給顧客廣泛的購物選擇。兩條有蓋行人天橋分別將奧海城三期與現有的奧海城二期和旺角地區相連，致使來往購物中心更方便，從而提升商場人流。集團致力通過提供舒適的環境和豐富多彩的娛樂活動讓顧客獲得愉悅的購物體驗，令旗下商場成為家庭消閒的首選目的地。商場出租率維持高企。

荃新天地 (合作發展)

香港新界荃灣楊屋道1號

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

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

(六) 投資物業摘要 (續)

荃新天地 (合作發展) (續)

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

商場持續推行全面的市場推廣活動，務求吸引更多顧客及租戶。商場在本財政年度的出租率與人流量均維持高企。

荃新天地二期 (合作發展)

香港新界荃灣楊屋道18號

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

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

藍灣廣場 (佔百分之四十五權益)

香港港島小西灣道28號

藍灣廣場樓高三層，商舖面積約十八萬九千一百九十平方呎，附設約一千二百四十個車位，為顧客提供多元化的消費享受。廣場地面的公共運輸交匯處除附設空調外，更備有數碼電子顯示器，提供最新資訊。此公共運輸交匯處提供超過二十條巴士路線穿梭港九新界。藍灣廣場不僅是一個優質的購物商場，更設有寬敞的海濱長廊，供遊人欣賞動人的維港景致。藍灣廣場在本財政年度的出租率十分理想。

(六) 投資物業摘要 (續)

尖沙咀中心 (佔百分之四十五權益)

香港九龍尖沙咀東梳士巴利道

尖沙咀中心位於尖沙咀東海傍，眺望港島迷人景致，位置優越，擁有完善交通網絡。東鐵綫尖沙咀東站、尖沙咀東(麼地道)巴士總站和九龍南綫，以及尖沙咀海濱長廊美化計劃等交通及基建改善工程，有助帶動該區人流更為暢旺。尖沙咀中心總樓面面積約五十一萬四千零二十平方呎。在本財政年度，寫字樓全數租出，商舖出租率維持高企。

亞太中心 (全資擁有)

香港九龍尖沙咀漢口道28號

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

中港城 (佔百分之二十五權益)

香港九龍尖沙咀廣東道33號

中港城坐落於尖沙咀西海傍，是一個集購物商場、寫字樓、共六百七十三間客房的皇家太平洋酒店、交通總匯及中港碼頭於一身的綜合物業。由於物業外牆金光璀璨，加上附設中港渡輪碼頭，故享有「中國之黃金通道」美譽。九龍南綫交付使用及新柯士甸站鐵路投入服務，使人流更加暢旺，這些利好因素使中港城成為商業、購物人士、商務旅客和遊客的理想到訪地點。除皇家太平洋酒店外，中港城總共提供了超過一百萬平方呎的寫字樓及零售樓面總面積，本集團擁有百分之二十五的權益。於本財政年度，寫字樓及商舖的出租率維持高企。

業務回顧 (續)

(六) 投資物業摘要 (續)

國際交易中心 (全資擁有)

香港九龍九龍灣宏照道33號

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

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

宏天廣場 (佔百分之五十權益)

香港九龍九龍灣宏光道39號

宏天廣場於二零零三年十一月落成，物業為商業樓宇重建項目，鄰近東九龍走廊，應佔總樓面面積達四十一萬三千九百一十五平方呎。在本財政年度，物業出租率維持高企。香港特區政府計劃發展東九龍成為新的核心商業區，在新增運輸基礎設施的支持下，租賃市場未來發展正面。

(六) 投資物業摘要 (續)

富利廣場 (全資擁有)

香港九龍觀塘巧明街111至113號

富利廣場位於觀塘，樓高二十六層，步行往觀塘站只需數分鐘。物業於二零零一年十一月落成，已由工業大廈改建為寫字樓。在本財政年度，物業出租率十分理想。觀塘的商業和住宅佈局正重大改善中，香港市區重建局推出大規模的觀塘市中心重建計劃將活化該區，加上香港特區政府計劃發展九龍東成為新核心商業區，觀塘區的發展前景相當樂觀。

中環廣場 (佔百分之十權益)

香港灣仔港灣道18號

中環廣場為一幢智慧型甲級商廈，樓高七十八層，坐擁維多利亞港全海景，被譽為亞洲最高商廈之一。該物業總樓面面積約為一百四十萬平方呎，鄰近香港會議展覽中心及發達的交通網絡，吸引了眾多跨國企業租戶租用辦公室。在本財政年度，出租率維持高企。

中央廣場 (佔百分之七十權益)

香港中環雲咸街60號

中央廣場是甲級商業發展項目，毗鄰充滿異國風情，以飲食娛樂聞名國際的蘭桂坊。整個項目提供二十五萬五千九百一十一平方呎之商業和零售面積，配合附近的著名食肆及繁華氣氛。在本財政年度，物業出租率維持高企。

業務回顧 (續)

(六) 投資物業摘要 (續)

The Hennessy (全資擁有)

香港港島灣仔軒尼詩道256號

集團於二零零四年十二月購入地皮，位置優越，坐落於商業活動頻繁的灣仔區，鄰近灣仔站，瞬間可達銅鑼灣的娛樂中心點，往返中環商業中心區，只是數分鐘之隔。大廈設有落地玻璃，盡覽迷人維港海景、擁有四點八米超高樓底及靈活空間。首三層商舖擁有十五米特高玻璃櫥窗，可為商戶帶來極佳之宣傳效應。三樓的平台花園兼備室內及露天餐廳雅座。空中花園擁有六米超高樓層。頂層餐廳一覽無敵維港海景與都市璀璨，是享用美饌的好去處。項目已於二零零八年十一月獲批「入伙紙」。項目提供共七萬一千八百六十二平方呎之商業面積，在本財政年度，物業出租率維持高企。

電氣道148號 (全資擁有)

香港北角電氣道

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

太平洋廣場 (全資擁有)

香港德輔道西418號

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

(六) 投資物業摘要 (續)

富麗敦一號 (全資擁有)

新加坡富麗敦路1號

富麗敦一號毗鄰新加坡的魚尾獅公園，是一座現代化樓高兩層的建築，商業樓面面積超過八萬平方呎。富麗敦一號的海濱餐廳，成為食客欣賞濱海灣美景的新焦點。建築物設有服務式辦公室、咖啡廳及高級食府，與富麗敦天地四周的歷史建築，形成了鮮明的對比。

富麗敦船屋 (全資擁有)

新加坡富麗敦路3號

富麗敦船屋是歷史地標，前身為供船隻注水的造船廠，於一九零零年興建，集團於二零零二年五月購入。如今它已成為著名高級食府，是饕客必到之處。物業總樓面面積二萬一千七百四十三平方呎。

紅燈碼頭 (全資擁有)

新加坡哥烈碼頭80號

紅燈碼頭這一個歷史悠久的地標是從前飄洋過海移民最先踏足新加坡的一個港口。翻新後的紅燈碼頭仍然保持其原有的建築特色和魅力。碼頭佔地超過一萬平方呎，設有優雅的國際餐廳、酒吧和露天茶座，讓客人可以一邊享受美食，一邊欣賞海濱壯麗的景色。

業務回顧 (續)

(六) 投資物業摘要 (續)

富麗敦海韻樓 (全資擁有)

新加坡哥烈碼頭70號

適逢航運業的蓬勃發展，富麗敦海韻樓建於60年代後期，是為了水警就往來繁忙海港的船隻進行監察而設立的。完成翻新後的建築，成為旅客觀賞濱海灣全景和品嚐美酒佳餚的好地方。物業的總樓面面積約一萬四千八百平方呎。

富麗敦蓮亭 (全資擁有)

新加坡

富麗敦蓮亭是富麗敦天地新加的建築物。它位處富麗敦一號與紅燈碼頭之間的濱海灣上，是首個海上的圓拱形建築。新加坡加泰羅尼亞餐廳在富麗敦蓮亭內，它是一所著名的西班牙餐廳，設有酒吧，並由一個屢獲殊榮及曾主理世界著名餐廳El Bulli、Santi及Drolma的團隊負責經營，物業總樓面面積約五千平方呎。

中國福州信和廣場 (全資擁有)

中國福州五四路137號

信和廣場位處福建省省會福州市之商業核心地帶，與多個交通網絡相連，四通八達，是本地及國際企業理想的辦公地點。項目毗鄰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，並展現環保建築特色。項目已經於二零一零／二零一一財政年度竣工，本財政年度出租率甚高。

上海來福士廣場 (佔百分之二十二點四權益)

中國上海黃埔區西藏中路228號105A及B

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

(七) 酒店

新加坡富麗敦酒店 (全資擁有)

新加坡富麗敦廣場1號

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

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

二零一一／二零一二財政年度期內，酒店榮獲多個備受讚譽的國際組織及雜誌頒發獎項，以表彰其優質服務水準。獎項詳述如下：二零一一年獲《Institutional Investor》頒發「世界最佳酒店」之一，在《Condé Nast Traveler》之讀者評選大獎中，入選「亞洲一百二十五間頂級城市酒店」名單。《SmartTravelAsia.com》舉辦之最佳旅遊選舉中，獲「亞洲二十五間頂級會議酒店」第一名和「亞洲二十五間頂級商務酒店」。

酒店過往亦獲得多項嘉許酒店服務質素及有關建築設計及概念的獎項。有關建築設計及概念的主要獎項如下：二零零四年獲城市土地學會(Urban Land Institute)頒發「卓越獎」，二零零三年獲國際房地產業聯合會頒發「休閒建築組別榮譽大獎」，二零零一年獲頒發新加坡市區重建局建築遺產獎及新加坡建築學會建築設計獎(環保組別)。

(七) 酒店 (續)

新加坡富麗敦海灣酒店 (全資擁有)

新加坡哥烈碼頭80號

於二零一零年七月完工的新加坡富麗敦海灣酒店獨踞新加坡最新商務與休閒勝地－濱海灣海旁。酒店臨海而建，地段優越，鄰近商業中心區、濱海灣金融新區、以及主要景點，如魚尾獅公園、濱海藝術中心劇院、駁船碼頭和新加坡摩天觀景輪。酒店獨特的建築設計和精巧的內部裝飾將現代藝術風格與新加坡聞名的航海歷史有機結合。一百間客房均為落地窗設計，並有私人露臺或陽光甲板層，活力獅城的全景盡收眼底，令人印象深刻。於私密的客房內俯瞰城市地標。

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

被濱海灣海旁怡人美景所環繞的時尚酒吧Clifford，擁有十米高落地玻璃，讓賓客盡享璀璨的海灣景色。除此之外，又配有變化多端的主題廳，加上濱海灣景觀以及專為配合不同賓客而設的服務，Clifford勢將為海濱美食必選之處重新定位。

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

二零一一／二零一二財政年度期內，富麗敦海灣酒店榮獲多個備受讚譽的國際組織及雜誌頒發獎項，以表彰其優質服務水準。獎項詳述如下：獲新加坡市區重建局頒發建築遺產獎，富麗敦海灣酒店被Condè Nast Traveller (UK)列為「Gold List 2012」，Business Traveller (UK)及Business Traveller Asia Pacific分別評為全球最佳新商務酒店第四名及亞太區最佳新商務酒店。

(七) 酒店 (續)

港麗酒店 (佔百分之三十權益)

香港金鐘道88號太古廣場

國際五星級的港麗酒店位處港島主要綜合購物商場上蓋，由著名國際酒店管理公司管理。酒店的優越位置及卓越服務令其成為亞洲的頂級酒店之一。二零一一／二零一二財政年度期內，港麗酒店獲得多個備受讚譽的國際組織及雜誌頒發獎項，表揚其卓越的服務質素。獎項詳述如下：Smart Travel Asia舉辦之最佳旅遊選舉中入選為最佳酒店，獲Condé Nast Traveller頒發「讀者之選」亞洲首一百二十五名獎，獲Business Traveller China評為二零一二年度最佳商務酒店，獲Tripadvisor頒發二零一二年度「旅客評選大獎」，獲Travel + Leisure Southeast Asia頒發二零一一年度「世界五百間最佳酒店」大獎及Finance Asia頒發「地區最佳酒店」。

業務回顧 (續)

(八) 企業事務

集團將繼續維持高透明度，並與各銀行、分析員及投資者保持良好的溝通。企業財務部透過不同的渠道，包括定期與投資者、基金經理及分析員會晤、參與投資者研討會、實地考察、業績簡報及集團網頁 www.sino.com 等，發佈集團的最新動向和資訊。二零一一／二零一二財政年度期內，集團參加了十九個投資者研討會及八個巡迴推介。

日期	活動類型	國家／地區	主辦機構
二零一一年七月	投資者研討會	香港	花旗
二零一一年九月	巡迴推介	香港	高盛
二零一一年九月	巡迴推介	歐洲	高盛
二零一一年九月	巡迴推介	美國及加拿大	瑞信
二零一一年九月	投資者研討會	香港	里昂
二零一一年九月	投資者研討會	香港	瑞銀
二零一一年十月	投資者研討會	香港	滙豐
二零一一年十月	投資者研討會	澳門	花旗
二零一一年十一月	投資者研討會	北京	美國銀行美林
二零一一年十一月	投資者研討會	三藩市	里昂
二零一一年十一月	投資者研討會	新加坡	摩根士丹利
二零一一年十二月	投資者研討會	香港	里昂
二零一一年十二月	投資者研討會	香港	蘇格蘭皇家銀行
二零一二年一月	投資者研討會	香港	大和資本市場
二零一二年一月	投資者研討會	香港	野村證券
二零一二年一月	投資者研討會	香港	麥格理
二零一二年一月	投資者研討會	香港	花旗
二零一二年一月	巡迴推介	悉尼	麥格理
二零一二年二月	巡迴推介	香港	高盛
二零一二年二月	巡迴推介	新加坡	花旗
二零一二年三月	巡迴推介	美國	滙豐
二零一二年三月	投資者研討會	香港	瑞信
二零一二年四月	投資者研討會	香港	滙豐
二零一二年五月	投資者研討會	香港	麥格理
二零一二年五月	巡迴推介	歐洲	瑞銀
二零一二年五月	投資者研討會	香港	巴克萊
二零一二年五月	投資者研討會	香港	摩根士丹利

在本財政年度，集團獲《Corporate Governance Asia》雜誌頒發「2012亞洲企業管治年度大獎」。

信和置業是恒生指數及恒生地產分類指數成份股之一。

(八) 企業事務 (續)

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

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

(九) 僱員計劃

人力資源乃集團重要資產之一。截至二零一二年六月三十日，不包括兼職及臨時僱員，集團僱用約八千三百七十名員工。為配合集團成為「顧客、投資者及僱員的首選」之目標，集團為僱員提供了各類培訓及資訊課程，以符合集團持續發展及僱員職位發展所需。二零一一／二零一二財政年度期內，集團為僱員提供了約四萬一千五百三十七小時之培訓。持續的培訓課程特別注重員工之語言能力、專業知識、管理技能、公司管治、提高生產力和效率及其他技能等。

集團對於人力資源持續培訓和發展及推動公司內學習文化之努力，二零一二年集團再次得到僱員再培訓局的認同。在「ERB人才企業嘉許計劃」中，獲授使用「人才企業1st」稱銜及標誌。自二零一零年，獲初次授權使用「人才企業1st」稱銜及標誌後，集團於二零一二年獲再度授權使用「人才企業1st」稱銜及標誌。

在通過培訓課程設計和課程評估審查後，三個培訓課程已取得香港學術及職業資歷評審局確認為本地資歷架構下認可培訓課程，並已於二零一二年三月加入資歷名冊。課程包括會所管理單元證書課程(二級)，星級服務單元證書課程(二級)及物業管理督導技巧單元證書課程(三級)。

為支持員工的職業發展和香港特區政府推行的資歷架構(物業管理行業)，本集團亦協助超過一百二十名員工根據該計劃獲得個人認可資格。

業務回顧 (續)

(九) 僱員計劃 (續)

服務提升

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

集團的一貫政策要求所有員工必須保持最優質的客戶服務水準，尤以前線員工為要。集團致力提升顧客服務，因此定期舉行各類有關顧客服務的工作坊及活動，以保持穩定及卓越的服務水準。為了進一步加強服務文化，在今年新開以「We can make a difference」為題的內部培訓課程，向超過四百名前線管理人員和二千一百六十七名一線員提供工培訓。

信和培訓學堂提供了逾一百三十三項具系統性的課程，課題包括顧客服務、物業管理、物業保養、保安服務、會所管理、環境保育知識、清潔服務、停車場運作以及語言技巧等，幫助員工漸臻專業，以及為顧客提供更優質服務。由十個學習單元組成的信和租務學堂於二零一零年中期開辦，通過增強同事對租務部業務知識的瞭解，提高工作效率，加強部門間的合作與協同作用，以達致卓越的客戶服務水準。至今已培訓二百九十名員工。

領導與管理

集團十分重視團隊精神，認為是達至各員工、內部程式及部門協同作用的重要因素。集團於二零零九年第一次引入「黑暗中對話」培訓活動，作為行政人員及經理級員工一項建立團隊精神的培訓。除了去年舉辦的十場工作坊之外，二零一二年度亦舉辦了五場，共一百二十五名經理參與。自是項培訓引入以來，共三百六十五名行政人員及經理從中獲益。

(九) 僱員計劃 (續)

領導與管理 (續)

為了在培養系統性思考文化的同時推動創新意念，以求不斷進步及提升解難技巧，集團於二零一一／二零一二年度繼續舉辦「六頂思考帽子」訓練課程。自培訓於二零零八年開辦以來，共約二百二十名中層管理人員參與其中。

除了領袖及個人能力提升培訓課程外，集團亦定期從外間邀請講者，就各類管理題目如「專業儀表」、「成就出眾企業」、「充份提升服務質素」、「香港之競爭優勢」等等舉行研討會及講座，讓集團中層管理人員得到有關領導及管理技巧的最新資訊。

人才管理

於人才培訓方面，集團加強未來領導人員的培訓，以長遠支持集團於香港及中國之商貿發展。集團不但一如以往聘請香港的大學畢業生，更主動招聘內地及海外頂尖大學之畢業生參與集團的「見習行政員計劃」。集團同時與內地及海外頂尖大學，如清華大學及耶魯大學，及本地大學／專上學院合辦實習生計劃。

透過這些計劃，集團得以吸納及培育優秀青年人才在集團發展個人長遠事業，並確保集團不斷擁有優秀的專業及管理人才，以推動集團持續發展，保持優勢。除此之外，「物業管理見習行政員計劃」繼續為集團預備在物業管理行業作長遠事業發展的優秀人才。

語言與企業管治

由於中港兩地的經濟及社會聯繫越趨緊密，集團將繼續致力增強員工的普通話應對能力，並定期舉辦不同程度的訓練課程。二零一一／二零一二年度，集團為不同業務範圍的員工舉辦了十九個培訓課程，共計一千七百八十五個培訓時數。集團舉辦一系列有關公司管治守則、關連交易、員工誠信及公司證券交易的標準守則課程及專題討論給予主要及有關員工，以更新他們有關專業之最近發展。

業務回顧 (續)

(九) 僱員計劃 (續)

員工歸屬感

集團相信員工的歸屬感是集團成功的重要因素，因此集團非常重視與員工保持雙向溝通及致力加強員工歸屬感。

集團二零一二年中成立的質量優化小組，其成員超過八十名員工及二十多名管理人員代表，透過搜集及反映質量改進的意見和建議，務求進一步提高客戶服務質素和運營效率，務求邁向卓越。

此外，集團亦透過不同形式的溝通渠道，如員工溝通大會，每月和每週與前線員工工作雙向溝通的外展會議，部門分享，實地考察，公司通訊和員工建議計劃等，以了解員工的意見，並促進員工的歸屬感。

集團定期舉辦康樂及福利活動，包括提供假期度假屋、安排公司資助的本地遊、員工電影晚會、員工子女聖誕聯歡會及工作場所健康講座。二零一一／二零一二財政年度期內，逾一千七百三十一人參與各類活動，反應踴躍。

作為一個關懷員工的僱主，集團亦推出惠及員工家屬的政策如侍產假、員工子女教育獎學金、助學金計劃及課外書閱讀獎勵計劃等，以伸延集團對員工的關顧至其家庭成員。

(十) 信和管業優勢

集團透過旗下由四間公司組成的信和管業優勢，包括信和物業管理有限公司(「信和物管」)、信和護衛有限公司(「信和護衛」)、恒毅環衛服務有限公司(「恒毅環衛」)及信和停車場管理有限公司(「信和停車場」)，配合集團整禮物業發展及投資業務。信和管業優勢現時負責管理一百八十五項物業，總樓面面積超過五千三百七十萬平方呎。

(十) 信和管業優勢 (續)

物業管理服務

集團提供物業管理服務，不單管理物業資產，亦藉此為顧客、租戶及住客提供卓越服務。信和管業優勢是集團與顧客溝通及獲得他們寶貴意見的一條重要渠道。透過日常觀察、收集各方意見、日常會面、定期監察、神秘顧客報告及顧客滿意度調查等，達至雙向溝通。集團不斷改進服務，逐步符合顧客的期望。集團的營運宗旨之一是向顧客提供卓越服務。除了建立一套高質量的招聘程序，揀選合適應徵者外，集團亦為員工建立良好的工作環境，加強他們的歸屬感及提升工作效率。其他措施包括提升員工工作技術的內部培訓、師友及督導計劃、有效內部溝通以確保所有員工能夠分享有關訊息及經驗，以及建立團隊精神的文化和表現主導之態度。今年，信和管業優勢更成立質量優化大使計劃，邀請來自不同部門及背景的員工參與，集思廣益，務求進一步提升服務質素。

為了物業的有效管理及維修，所有設施必須定期進行全面的檢查。監督承辦商及員工提供的保養、良好物流及供應鏈程序、時間管理、程序管理及妥善保存維修記錄，均對確保日常運作暢順和提高效率十分重要。信和管業優勢將繼續主動積極提高其服務質素，以求顧客稱心滿意及提升集團物業價值。信和管業優勢不斷追求優質服務的努力亦取得大眾認同。它於香港品牌發展局及香港中華廠商聯合會合辦的「香港服務名牌選舉」中榮獲「香港卓越服務名牌」，以表揚其在顧客服務方面不斷改善及創新的表現。此外，在過去六個月，信和管業優勢從香港警務署及各地區撲滅罪行委員會所舉辦的保安服務大獎中獲取共二百五十二項嘉許狀。

業務回顧 (續)

(十) 信和管業優勢 (續)

物業管理服務 (續)

另一方面，信和管業優勢在企業社會責任方面的積極參與亦獲得肯定。由香港社會服務聯會舉辦的「商界展關懷」計劃中，信和物管獲頒10年「商界展關懷」標誌，而信和護衛則獲得5年PLUS「商界展關懷」標誌。同時，信和停車場及恒毅環衛亦取得2011/12年度「商界展關懷」標誌。此外，信和物管獲社會企業諮詢委員會頒發「2011社企摯友獎」；恒毅環衛則獲家庭議會的家庭友善僱主獎勵計劃評為「家庭友善僱主」。

通過對提升服務質素和提高工作效率的不懈努力，信和物管及恒毅環衛完成了對品質(ISO9001)、環境(ISO14001)和職業健康與安全(OHSAS18001)三項管理系統的整合，從而獲取綜合體系證書的資格。

員工培訓

員工是集團最重要的資產。物業管理是人力資源密集的行業，要有效管理和維護龐大的物業管理組合，需要嚴謹的定期監控、緊密溝通、良好內部運作流程及有效的內部資料庫。執行上述措施需要員工之間的互動，因此，員工培訓和良好的溝通渠道對於確保員工的服務水平符合一定標準、適應工作環境轉變、提升服務技巧、生產力和工作效率尤其重要。員工培訓和良好溝通亦有助鼓勵員工增值，為集團作出更大貢獻，並增加他們的工作滿足感，令員工的思維、態度和技術與集團的利益一致。知識型管理模式是關鍵一環。

過去數年，信和管業優勢根據顧客需要及期望，開辦十一項學堂。有關物業管理方面之培訓學堂包括信和物管精英培訓學堂、信和全才技術員學堂、信和保安學堂、信和清潔學堂、信和停車場學堂、信和職安健學堂及信和會所管理學堂。有關提升服務質素之培訓學堂包括信和五星服務學堂及信和語言學堂。信和環保學堂及信和園藝學堂的開辦目的是推動綠色生活。

培訓學堂成立目的是希望提升信和管業優勢各階層員工的知識、技術及態度，從專業物業管理層以至前線清潔員工及保安員。當中，由信和管業優勢培訓學堂開辦的三項單元證書課程更取得香港特區政府的資歷架構認可，包括星級服務(二級)，會所管理(二級)及物業管理督技巧(三級)。

(十) 信和管業優勢 (續)

安全管理

信和管業優勢十分重視建立及維持安全的工作環境，以提升生產力及工作效率。作為肩負社會責任的企業，信和管業優勢定期檢討及分析工作流程和運作，以維持安全的工作環境。信和管業優勢旗下管理的物業舉辦活動時，亦會切實執行職業安全措施。除了注意工作流程和措施，培訓對建立員工的安全標準意識和習慣亦十分重要。信和管業優勢得到勞工處認可，獲准開辦安全培訓(綠卡)和密閉空間安全培訓課程，並頒發相關職業資格予完成課程的員工。自二零零八年起，逾二千三百七十六名員工完成綠卡課程及三百七十六名員工修畢密閉空間安全培訓課程。信和物管於「第四屆全港傑出職安健員工嘉許計劃」榮獲兩銅、一優異獎項；而恒毅環衛則獲得一項優異獎。另外，信和物管更於「建造業安全分享會暨頒獎典禮」上奪得「最佳職安健物業管理公司」銀獎。

環境保護

信和管業優勢明白推動環境保護的重要性。在物業管理方面，環保措施可分為以下幾個類別，包括已使用物料及廢物處理、減少製造廢物、使用可持續及循環再造材料、減少溫室氣體排放及碳足跡、自然環境及園林保育。其他措施包括加強住客及顧客保護環境意識，以及教育下一代注意保護環境。信和管業優勢矢志為香港建設可持續環境盡一分力。集團是其中一間於二零零八年率先成為環境局「碳審計•綠色機構」的企業，並根據「減碳約章」，為旗下建築物進行碳審計及實行碳減排方案。截至二零一一年六月三十日，集團共完成四十九座建築物的碳審計。節約能源亦是減低能源消耗及減少碳排放的重要一環。因此，集團努力減低電燈、電器用品與設備、冷氣、扶手電梯與升降機的耗能。

(十) 信和管業優勢 (續)

環境保護 (續)

集團為響應使用電動車的趨勢，已在旗下五十個由信和停車場公司管理的旗艦停車場增設了共一百零七個電動車充電站。這項計劃將作檢討，並擴展至更多停車場。信和物管獲得了多個獎項，肯定其在環保方面作出的努力。由環境保護運動委員會舉辦的「2011香港環保卓越計劃」的界別卓越獎(物業管理)中，信和物管榮獲一項銀獎(國際交易中心)、一項銅獎(畢架山峰)及四項優異獎(香港黃金海岸、藍灣半島、萬景峯及香港亞太中心)。而在「2012最佳園林大獎－私人物業」的不同類別中奪得兩項金獎(荃新天地及奧海城)及五項優異獎(中港城、香港黃金海岸、一號銀海、寶馬山花園及帝景峰)。在香港綠色建築議會舉辦的「2012環保建築大獎」中，國際交易中心亦獲頒優異獎。另一方面，信和物管旗下寶馬山花園成為最先參與廚餘回收計劃的其中一個私人發展項目。

其他

由二零一二年二月六日起，恒毅清潔服務有限公司正式易名為恒毅環衛服務有限公司。是次易名標誌恒毅環衛不斷擴展業務範圍以至環境衛生及綠色活動，凸顯其專業形象。這是恒毅環衛策略計劃中首要之一。此外，恒毅環衛旗下成立了全資附屬公司綠玲瓏供應有限公司，以達到為顧客提供一站式環境衛生服務的目標。

信和停車場與香港理工大學合作內部研發的停車場監控系統取得顯著成績。首套系統已於二零一二年五月投入運作。信和停車場成功申請香港特區政府的創新及科技基金，獲資助達港幣二百萬元。該撥款有助信和停車場以流動和互聯網科技為平台，發展創新系統及服務，提升停車場的顧客體驗。

信和管業優勢將繼續開拓新商機及擴展業務範圍，為股東增值。

(十一) 企業社會責任

集團秉承良好企業公民精神，多年來積極參與各類社區關懷、義工服務、環保、藝術及文化，以及提升員工團隊精神的活動。集團於二零一一年十二月推出「信和友心」、「信和綠色」及「信和藝術」，進一步反映在企業社會責任上各範疇間的互動協調。

信和友心

為鼓勵員工傳揚關懷，服務社群，集團成立「信和友心人」義工隊，並支持每位員工每年至少用一個工作天進行義務工作，進一步建立參與義工服務的文化。集團於去年的總義工服務時數超過五萬四千小時。

集團的社區關懷服務著重扶助弱勢社群。自二零一一年六月起，集團推行的「信和愛心探訪」計劃至今已服務逾千個來自深水埗、大角咀、葵涌、觀塘及黃大仙區的基層家庭。計劃包括節日探訪、每月家居改善服務及獨居長者家訪等。「信和友心人」義工隊與不同慈善團體緊密合作，包括香港社區組織協會及東華三院賽馬會大角咀綜合服務中心等，於農曆新年、端午節、中秋節及冬至等節日期間探訪基層家庭，送上應節禮物，以表關懷。集團於二零一一年十二月成立由專業技術員工組成的義工隊，發揮員工的專業知識，為基層家庭提供家居檢查及電器和電力裝置維修服務，合辦團體包括香港家庭福利會、耆色園主辦可聚耆英地區中心及東華三院余墨緣綜合服務中心。此外，義工隊亦與耆色園主辦可聚耆英地區中心舉辦每月獨居長者家訪，定期探訪慈雲山區內的獨居長者。

除積極推廣義務服務外，集團亦支持慈善機構舉辦活動，包括十間慈善機構於二零一二年一月舉行戶外活動，逾一千五百位來自不同團體的參加者，暢遊白石角海濱長廊，欣賞吐露港怡人美景。



「信和友心人」帶領一眾來自基層家庭的兒童，遊覽香港地質公園一帶，觀賞大自然景觀。

業務回顧 (續)



「信和友心人」與基層家庭兒童一同製作環保擺設，讓他們透過信和暑期師友計劃之活動，學習環保訊息，並把環保概念融入生活。

(十一) 企業社會責任 (續)

信和友心 (續)

集團一直與香港公益金、香港小童群益會、香港基督教女青年會、匡智會及義務工作發展局等社會福利機構合作。二零一一／二零一二年期間，集團贊助及參與多項慈善活動，包括「新界區百萬行」、「匡智競步上雲霄」慈善跑樓梯大賽、「團隊挑戰36」及「抱抱家人慈善日」等。

集團於二零一一／二零一二年度榮獲香港社會服務聯會頒發「五年Plus商界展關懷」標誌，為集團連續九年獲得此殊榮，以嘉許集團在社區關懷、環境保護及藝術及文化活動方面的努力。

位於新加坡的富麗敦天地一直與來自社會各界的主要夥伴緊密合作。於二零一一年九月，富麗敦酒店與專為低收入人士和家庭提供生活改善服務的彼岸社會服務(Beyond Social Services)合辦中秋晚會。活動當晚，參加者與富麗敦酒店員工帶同傳統紙燈籠一起賞月和品嚐月餅，並一同暢遊富麗敦天地。

於二零一一年十一月至十二月期間，富麗敦酒店廚師團隊精心炮製慈善法式蛋白杏仁餅，部分收益撥捐酒店的慈善項目夥伴。富麗敦酒店亦與「我愛兒童慈善基金」(MILK Fund)合作，邀請來自弱勢社群的青年參加「我的富麗敦郵票設計比賽」，透過素描、油畫、寫生畫等，把酒店富代表性的外貌活現眼前，發揮參加者的創意。大會選出五幅最佳作品作為酒店的限量版郵票小全張，並在富麗敦商店發售，部分收益撥捐「我愛兒童慈善基金」。

另外，富麗敦酒店與新加坡旅遊局於二零一一年十一月合辦「2011關愛日晚宴」。新加坡旅遊局員工購買晚宴門券，收益撥捐「彼岸社會服務」支持其教育和發展項目。富麗敦酒店於二零一二年初起在富麗敦商店推出「郵遞專員泰迪熊」(Post Master Teddy Bear)作慈善義賣，部分收益亦會捐贈予「我愛兒童慈善基金」。

(十一) 企業社會責任 (續)**信和綠色**

集團致力將環保綠化概念引入物業中，包括周詳的建築規劃、節能和管理措施。集團積極參與環保計劃，向持份者及公眾進一步推廣綠色生活。於二零一一／二零一二年期間，集團發表首份《可持續發展報告》，重點闡述集團在可持續發展方面的表現與各項措施，與持份者攜手共建更綠色的未來。

集團鼓勵員工積極參與環保活動。於二零一一／二零一二年期間，逾一百四十位員工參與不同的環保活動，包括綠色力量的「綠色力量環島行」、環保觸覺的年度步行籌款活動、「離島區健康城市樹木保育日」、世界自然基金會的「地球一小時」及「步走大自然@米埔」。

集團旗下信和管業優勢在推動可持續發展方面不遺餘力，在日常營運各個範疇採取相應的環保措施，並獲得廣泛認同。於二零一一／二零一二年期間，集團榮獲政府部門、專業及社區團體等頒發獎項，嘉許集團對推動環境保護的努力。位於荃灣的荃新天地及荃新天地2為全港首個設有垂直綠化系統的環保購物商場，榮獲由發展局主辦的首屆「高空綠化大獎」的金獎，同時亦獲得由康樂文化事務署頒發之「2012最佳園林大獎—非住宅物業組園藝保養獎(樓齡10年或以下)」的金獎；此外，奧海城亦榮獲「非住宅物業組園藝保養獎(樓齡介乎11至20年)」的金獎。集團一直支持「香港環保卓越計劃」，於二零一一年，集團旗下多個物業在「界別卓越獎(物業管理)」獲得殊榮，包括國際交易中心及畢架山峰分別獲得銀獎及銅獎；另外四個物業包括香港黃金海岸、藍灣半島、萬景峯及亞太中心則取得優異獎狀。

**商廈天台綠化計劃**

信和集團與匡智會自2008年起合作舉辦「商廈天台綠化計劃」(Mission Green Top)，在九龍灣宏天廣場的天台花園栽種有機蔬果，由匡智學員負責保養。計劃不但使大廈的環境更添生氣，更為匡智學員提供就業機會。

**幼苗助養計劃**

繼「商廈天台綠化計劃」成功推行後，信和集團與匡智會再度合作，在宏天廣場和國際交易中心推行「幼苗助養計劃」(Mission Green Thumb)，供租戶助養和命名幼苗，所得善款撥捐匡智會。

業務回顧 (續)



信和藝術

信和藝術與奧海城首度跟香港歷史博物館攜手合辦「旗袍的變奏」展覽，展出約七十件由清末至今的旗袍，讓觀眾有機會觀賞到具有獨特文化及藝術價值的中國傳統服飾—旗袍。

(十一) 企業社會責任 (續)

信和藝術

集團相信文化及藝術豐富生活，於二零零六年初成立信和藝術（前稱信和集團「香港藝術」），舉辦各類型展覽及藝術教育活動，推動本地藝術發展，把藝術融入生活。集團於旗下物業舉行藝術展覽，並成立策展團隊，為本港、中國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，讓公眾有更多機會認識和欣賞他們在視覺藝術、社區藝術以及表演藝術方面的才華。集團榮獲香港藝術發展局頒發「2007香港藝術發展獎」之「藝術贊助獎」及「2008香港藝術發展獎」之「藝術贊助獎」與「藝術推廣獎」銅獎。

二零一一年下半年，集團秉承支持本地藝術家的理念，為多位新晉本地藝術家舉行展覽，包括「夢工場—十位藝術新秀聯展」、「給過客的細語—朱卓慧個展」以及「生活相對論—梁依廷與劉彥韜作品展」。同時，信和藝術跟本地創作團體合作，舉辦大型主題展覽，包括展現大角咀地道文化的「愛在大街小巷中找你」，以及與本地動畫創作組合「貓室」合作，舉行「癡噏聖誕動畫廊」。

此外，信和藝術亦邀得海外藝術家舉行展覽，包括「星星相惜—劉野版畫作品及藏品展」以及「愛家•愛聖誕—Eva Armisen藝術展覽」，讓觀眾感受藝術所帶來的快樂。前者於中環廣場舉行，展出享譽國際的中國當代藝術家劉野的作品；後者於屯門市廣場舉行，展出知名西班牙藝術家Eva Armisen的創作。

二零一二年四月，信和藝術與奧海城首度跟香港歷史博物館攜手，合辦「旗袍的變奏」展覽，讓觀眾有機會觀賞到具有獨特文化及藝術價值的中國傳統服飾—旗袍。展覽展出約七十件由清末至今的旗袍，當中約五十件為博物館的精選藏品。

(十一) 企業社會責任 (續)

信和藝術 (續)

除舉辦藝術展覽之外，集團於二零一一／二零一二年期間繼續全力贊助多項本地大型藝術項目，包括「2011設計營商周」、「伙炭藝術工作室開放計劃2012」、「2012香港藝術節」等。集團亦為亞洲藝術文獻庫、香港歌劇院及亞洲青年管弦樂團提供場地贊助。

為推動藝術和文化以及為城市增添藝術氣息，富麗敦天地支持各類以保育及文化為主題的藝術展覽及提供展覽場地。二零一二年初，新進藝術家Adeline Yeo舉辦首個公眾藝術展覽「Beautiful, Love 2012 — A Love Story by Adeline Yeo」展出十五件精彩藝術珍品。作品以「愛」為題材，其中「Bedtime Stories」的全部拍賣收益及其餘作品的一半收益，撥捐由杜克•新加坡大學醫學院成立的非牟利「兒科研究基金」。此外，新加坡藝術家歐世鴻於二零一二年三月舉辦藝術展覽，展出一系列描繪新加坡由七十年代發展至千禧年變遷的畫作。

員工活動

集團除提供專業培訓及個人發展機會，發揮員工的個人潛能外，亦十分關注員工的身心健康，透過各類康樂活動及運動建立團隊精神及協助員工達至生活與工作平衡。於二零一一／二零一二年期間，集團員工參與不同活動，包括「新界區百萬行」、「匡智競步上雲霄」慈善跑樓梯大賽、「團隊挑戰36」及「抱抱家人慈善日」。

獎項

集團榮獲香港公益金頒發二零一一／二零一二年「公益榮譽獎」，表揚集團積極參與多項由香港公益金舉辦的籌款活動。

Deloitte. 德勤

致信和置業有限公司股東

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第136頁至第228頁信和置業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報告書，此綜合財務報告書包括於二零一二年六月三十日的公司財務狀況表和綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報告書須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製真實及公平地列報該等綜合財務報告書，並落實董事認為屬必要之內部控制，以使綜合財務報告書不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告書 (續)

意見

我們認為，該等綜合財務報告書已根據香港財務報告準則真實及公平地反映貴公司及貴集團於二零一二年六月三十日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥善編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一二年八月二十九日

綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止年度

	附註	二零一二年 港元	二零一一年 港元
營業額	7	8,395,820,908	5,944,151,294
銷售成本		(2,283,937,012)	(1,076,645,840)
直接費用		(1,652,278,167)	(1,439,197,085)
毛利		4,459,605,729	3,428,308,369
投資物業公平值增加	18	4,470,950,610	5,999,114,359
其他收益及其他利益或虧損		101,863,449	88,906,101
出售可供出售之投資之收益		78,492,734	131,076,070
買賣證券公平值變動所產生之(虧損)收益		(109,518,974)	158,334,193
出售一附屬公司之收益	40	143,139,005	–
出售一聯營公司之收益	23	389,223,795	–
出售投資物業之收益		224,369,741	15,364,869
行政費用		(630,122,961)	(730,619,802)
其他營運費用		(163,215,377)	(169,033,332)
財務收益	9	248,301,281	152,768,882
財務成本	10	(218,746,509)	(241,487,570)
減：已撥充成本之利息	10	87,133,774	81,118,571
財務收益(成本)淨額		116,688,546	(7,600,117)
應佔聯營公司業績	11	2,212,999,694	3,627,544,720
除稅前溢利	12	11,294,475,991	12,541,395,430
所得稅項	15	(1,317,703,157)	(1,634,172,200)
本年度溢利		9,976,772,834	10,907,223,230
應佔溢利：			
本公司股東		9,910,644,058	10,544,345,671
非控股權益		66,128,776	362,877,559
		9,976,772,834	10,907,223,230
			(重列)
每股盈利(賬目所示之每股盈利)			
基本	17(a)	1.692	1.867

綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止年度

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
本年度溢利	9,976,772,834	10,907,223,230
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	(100,805,393)	145,394,987
換算海外地區業務之匯兌差額	552,246,577	598,864,199
於出售可供出售之投資時重新分類之調整	(79,275,173)	(132,018,435)
本年度其他全面收益	372,166,011	612,240,751
本年度全面收益總額	10,348,938,845	11,519,463,981
應佔全面收益總額：		
本公司股東	10,282,810,069	11,156,586,422
非控股權益	66,128,776	362,877,559
	10,348,938,845	11,519,463,981

財務狀況表

於二零一二年六月三十日

	附註	本公司		本集團	
		二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
非流動資產					
投資物業	18	-	-	51,643,719,403	47,773,861,006
酒店物業	19	-	-	1,609,676,576	1,657,579,976
物業、廠房及設備	20	-	-	123,271,895	149,834,828
預付土地租賃款項－非流動	21	-	-	1,197,808,601	1,261,852,876
投資附屬公司	22	437,560,757	196,474,608	-	-
投資聯營公司權益	23	515,880,266	518,714,316	11,628,886,197	11,184,181,511
投資－共同控制實體權益	24	-	-	101,760,704	89,561,407
可供出售之投資	25	725,387,397	977,749,379	782,784,479	1,058,259,703
借予附屬公司款項	22	3,459,656,140	3,400,139,833	-	-
借予聯營公司款項	23	-	-	8,490,423,817	9,578,579,709
借予－共同控制實體款項	24	-	-	2,014,774,277	1,663,513,308
借予非控股權益款項	26	-	-	133,210,793	162,149,657
借予被投資公司款項	27	-	-	16,899,509	17,179,670
長期應收貸款	28	-	-	47,178,510	29,272,858
		5,138,484,560	5,093,078,136	77,790,394,761	74,625,826,509
流動資產					
發展中物業	45	-	-	21,869,542,575	22,812,356,603
已完成物業存貨		-	-	1,519,208,274	1,058,542,810
酒店存貨		-	-	27,337,338	27,271,674
預付土地租賃款項－流動	21	-	-	19,104,164	19,809,674
買賣證券	29	570,874,967	879,730,173	570,874,967	879,730,173
應收附屬公司款項	22	43,649,909,037	42,907,101,108	-	-
應收聯營公司款項	23	235,535	232,256	3,097,093,173	25,733,746
應收賬款及其他應收	30	5,507,776	4,220,131	2,519,927,659	1,283,242,610
長期應收貸款之本期部分	28	-	-	2,236,139	1,237,374
可收回稅款		-	-	264,546	432,497
有限制銀行存款	31	-	-	679,660,662	273,972,025
定期存款、銀行存款及現金	31	2,570,257	146,916,198	5,042,418,096	7,920,479,097
		44,229,097,572	43,938,199,866	35,347,667,593	34,302,808,283
流動負債					
應付賬款及其他應付	32	6,878,737	6,877,717	3,492,162,113	3,470,981,667
已收出售物業之訂金		-	-	590,130,004	-
應付附屬公司款項	22	325,265,995	336,769,432	-	-
應付聯營公司款項	23	67,103,258	67,116,314	706,076,620	1,728,128,683
應付稅項		16,042,627	33,914,128	677,052,332	682,962,906
長期銀行借貸之本期部分	33	-	-	-	202,212,486
銀行貸款－有抵押	33	-	-	1,846,972,089	2,062,933,951
財務擔保合約－流動	42	887	1,992,480	887	1,645,869
		415,291,504	446,670,071	7,312,394,045	8,148,865,562
流動資產淨額		43,813,806,068	43,491,529,795	28,035,273,548	26,153,942,721
資產總值減流動負債		48,952,290,628	48,584,607,931	105,825,668,309	100,779,769,230

財務狀況表 (續)

於二零一二年六月三十日

	附註	本公司		本集團	
		二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
資本及儲備					
股本	34	5,911,789,367	5,279,040,969	5,911,789,367	5,279,040,969
股份溢價及儲備	35	43,039,700,910	43,303,917,014	83,800,402,966	75,386,357,195
本公司股東應佔權益		48,951,490,277	48,582,957,983	89,712,192,333	80,665,398,164
非控股權益		-	-	686,000,818	658,647,389
權益總額		48,951,490,277	48,582,957,983	90,398,193,151	81,324,045,553
非流動負債					
長期銀行借貸 – 到期日超過一年	33	-	-	7,823,684,649	12,301,197,133
財務擔保合約 – 非流動	42	800,351	1,649,948	-	948
遞延稅項	36	-	-	5,283,754,510	4,532,418,677
聯營公司提供之借款	37	-	-	1,862,708,895	2,188,632,210
非控股權益提供之借款	38	-	-	457,327,104	433,474,709
		800,351	1,649,948	15,427,475,158	19,455,723,677
		48,952,290,628	48,584,607,931	105,825,668,309	100,779,769,230

第136頁至第228頁之綜合財務報告書已於二零一二年八月二十九日經董事會批准及授權發出，並由下列董事代表董事會簽署：

黃志祥
主席

黃永光
董事

綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止年度

	本公司股東應佔權益						本公司股東 應佔權益 港元	非控股權益 港元	合計 港元
	股本 港元	股份溢價 港元	資本贖回儲備 港元	投資重估儲備 港元	匯兌儲備 港元	保留溢利 港元 (附註)			
於二零一零年七月一日	4,902,690,690	22,489,548,719	501,906,000	305,992,054	561,441,801	36,553,478,806	65,315,058,070	378,678,205	65,693,736,275
本年度溢利	-	-	-	-	-	10,544,345,671	10,544,345,671	362,877,559	10,907,223,230
其他全面收益(支出)：									
— 可供出售之投資公平值變動之收益	-	-	-	145,394,987	-	-	145,394,987	-	145,394,987
— 換算海外地區業務之匯兌差額	-	-	-	-	598,864,199	-	598,864,199	-	598,864,199
— 於出售可供出售之投資時重新分類之調整	-	-	-	(132,018,435)	-	-	(132,018,435)	-	(132,018,435)
本年度全面收益總額	-	-	-	13,376,552	598,864,199	10,544,345,671	11,156,586,422	362,877,559	11,519,463,981
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	79,168,279	-	-	-	-	-	79,168,279	-	79,168,279
代替現金股息所發行之溢價	-	1,145,414,871	-	-	-	-	1,145,414,871	-	1,145,414,871
發行股份費用	-	(72,103,890)	-	-	-	-	(72,103,890)	-	(72,103,890)
購回並註銷股份	(7,818,000)	-	7,818,000	-	-	(101,700,094)	(101,700,094)	-	(101,700,094)
就非控股權益提供之免息借款而被視為其投入資本	-	-	-	-	-	-	-	4,251,651	4,251,651
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(86,550,000)	(86,550,000)
一間附屬公司撤銷註冊時撤銷其非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(610,026)	(610,026)
二零一零年度末期股息	-	-	-	-	-	(1,470,297,207)	(1,470,297,207)	-	(1,470,297,207)
二零一一年度中期股息	-	-	-	-	-	(525,978,287)	(525,978,287)	-	(525,978,287)
於二零一一年六月三十日	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
本年度溢利	-	-	-	-	-	9,910,644,058	9,910,644,058	66,128,776	9,976,772,834
其他全面(支出)收益：									
— 可供出售之投資公平值變動之虧損	-	-	-	(100,805,393)	-	-	(100,805,393)	-	(100,805,393)
— 換算海外地區業務之匯兌差額	-	-	-	-	552,246,577	-	552,246,577	-	552,246,577
— 於出售可供出售之投資時重新分類之調整	-	-	-	(79,275,173)	-	-	(79,275,173)	-	(79,275,173)
本年度全面(支出)收益總額	-	-	-	(180,080,566)	552,246,577	9,910,644,058	10,282,810,069	66,128,776	10,348,938,845
代替現金股息所發行之股份	115,734,302	-	-	-	-	-	115,734,302	-	115,734,302
發送紅股	527,024,096	(527,024,096)	-	-	-	-	-	-	-
代替現金股息所發行之溢價	-	1,194,824,423	-	-	-	-	1,194,824,423	-	1,194,824,423
發行股份費用	-	(90,000)	-	-	-	-	(90,000)	-	(90,000)
購回並註銷股份	(10,010,000)	-	10,010,000	-	-	(113,010,844)	(113,010,844)	-	(113,010,844)
就非控股權益提供之免息借款而被視為其投入資本	-	-	-	-	-	-	-	5,804,655	5,804,655
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(44,580,000)	(44,580,000)
一間附屬公司撤銷註冊時撤銷其非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
二零一一年度末期股息	-	-	-	-	-	(1,844,584,339)	(1,844,584,339)	-	(1,844,584,339)
二零一二年中期股息	-	-	-	-	-	(588,889,442)	(588,889,442)	-	(588,889,442)
於二零一二年六月三十日	5,911,789,367	29,064,820,027	519,734,000	139,288,040	1,712,552,577	52,364,008,322	89,712,192,333	686,000,818	90,398,193,151

附註：於二零一二年六月三十日，本集團之保留溢利中包括本集團應佔若干聯營公司之保留溢利合共1,185,136,405港元(二零一一年：3,505,284,010港元)，在獲其往來銀行同意下，才可以派息方法派發其溢利。

綜合現金流動表

截至二零一二年六月三十日止年度

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
經營業務		
除稅前溢利	11,294,475,991	12,541,395,430
調整：		
財務成本	131,612,735	160,368,999
折舊	76,474,152	93,002,394
預付土地租賃款項攤銷	19,456,920	18,586,349
出售可供出售之投資之收益	(78,492,734)	(131,076,070)
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	533,686	(150,816)
投資物業建築成本之調整	948,723	32,637,868
物業、廠房及設備成本撇銷	1,487,995	1,549,966
應收貿易賬款中已(撥回)確認之減值虧損	(505,482)	1,398,417
應佔聯營公司業績	(2,212,999,694)	(3,627,544,720)
投資物業公平值增加	(4,470,950,610)	(5,999,114,359)
財務收益	(248,301,281)	(152,768,882)
買賣證券公平值變動所產生之虧損(收益)	109,518,974	(158,334,193)
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)	–
應收貸款中已撥回之減值虧損	(95,762)	(786,387)
一間附屬公司撤銷註冊時撇銷其非控股權益	(2)	(610,026)
應收貸款之利息收益	(1,143,925)	(873,194)
有牌價投資之股息收益	(46,195,220)	(52,541,625)
無牌價投資之股息收益	(19,612,689)	(14,249,333)
營運資本變動前之經營現金流動	3,799,479,236	2,695,524,949
長期應收貸款(增加)減少	(18,808,655)	15,794,639
發展中物業增加	(1,821,990,968)	(1,940,698,352)
已完成物業存貨減少	2,307,498,896	1,058,180,604
酒店存貨增加	(65,664)	(4,641,033)
買賣證券減少	199,336,232	35,781,350
應收賬款及其他應收增加	(1,238,539,934)	(277,089,192)
應付賬款及其他應付與已收出售物業之訂金增加	631,551,140	24,926,053
來自經營之現金	3,858,460,283	1,607,779,018
已付香港利得稅	(458,824,591)	(669,510,805)
已付海外稅款	(38,611,806)	(43,436,567)
應收貸款之利息收益	1,143,925	873,194
有牌價投資之股息收益	46,195,220	52,541,625
無牌價投資之股息收益	19,612,689	14,249,333
來自經營業務之現金淨額	3,427,975,720	962,495,798

綜合現金流動表 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

	附註	二零一二年 港元	二零一一年 港元
投資業務			
聯營公司還款		1,274,580,610	2,529,294,420
出售可供出售之投資所得款項		182,537,900	208,081,890
收取聯營公司股息		1,890,981,302	184,509,621
存放有限制銀行存款		(609,241,437)	(37,436,210)
提取有限制銀行存款		203,552,800	136,069,159
利息收入		160,885,605	69,552,832
出售投資物業所得款項		668,224,812	68,299,439
出售物業、廠房及設備所得款項		846,606	1,448,043
被投資公司還款		280,161	453,150
聯營公司借款		(3,123,695,199)	(494,798,208)
增添之投資物業		(193,491,231)	(327,457,503)
非控股權益之還款(借款)		28,938,864	(162,149,657)
—共同控制實體借款		(363,563,086)	(83,050,000)
增添之酒店物業		(34,303,028)	(65,331,304)
增添之物業、廠房及設備		(32,105,252)	(49,646,451)
增添可供出售之投資		(8,650,508)	(20,365,932)
出售一附屬公司所得款項(出售之現金及現金等值淨額)	40	579,082,879	—
出售一聯營公司所得款項		687,484,332	—
增購聯營公司之權益		(689,596)	—
來自投資業務之現金淨額		1,311,656,534	1,957,473,289
融資業務			
發行股份所得款項		—	5,139,250,000
新增之銀行貸款		5,850,000,000	3,875,154,216
聯營公司提供之借款		421,838,888	1,572,303,724
非控股權益提供之借款		29,657,050	19,720,223
償還銀行貸款		(10,699,439,845)	(8,526,570,904)
已付股息		(1,122,915,056)	(771,692,344)
償還聯營公司提供之借款		(1,765,323,870)	(375,221,123)
已付利息		(182,216,746)	(250,521,322)
購回本公司股份		(113,010,844)	(101,700,094)
已付非控股權益股息		(44,580,000)	(86,550,000)
發行股份費用		(90,000)	(72,103,890)
(用於)來自融資業務之現金淨額		(7,626,080,423)	422,068,486
現金及現金等值(減少)增加淨額		(2,886,448,169)	3,342,037,573
承前現金及現金等值		7,920,479,097	4,494,666,421
匯兌率改變之影響		8,387,168	83,775,103
現金及現金等值結轉， 定期存款、銀行存款及現金		5,042,418,096	7,920,479,097

1. 一般事項

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

本公司為一間投資控股公司。主要附屬公司之主要業務概況刊於附註47。

本公司及其附屬公司（以下合稱「本集團」）之綜合財務報告書乃以本公司之功能貨幣港元編製。

2. 應用新及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本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）	最低資金要求之預付款項
— 詮釋第14號之修訂	

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

2. 應用新及經修訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) (續)

本集團並無提前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。

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於二零零九年至二零一一年週期之年度改進 ³
香港財務報告準則第1號之修訂	政府貸款 ³
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號及香港財務報告準則第7號之修訂	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、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報告書、共同協議及披露於其他實體之權益之過渡期指引 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第10號	綜合財務報告書 ³
香港財務報告準則第11號	共同協議 ³
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ³
香港財務報告準則第13號	公平值之計量 ³
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收益項目之呈列 ¹
香港會計準則第12號之修訂	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 (國際財務報告準則詮釋委員會) 一 詮釋第20號	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

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計算之新規定。於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號包括金融負債之分類及計算與其剔除確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定概述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定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，一般於其後之會計報告日按攤銷成本計算。所有其他債務投資及股本權益投資於其後報告日按公平值計算。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益中呈列股本權益投資 (非持作買賣) 其後公平值之變動，惟僅股息收益一般確認於損益中。

2. 應用新及經修訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) (續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

香港財務報告準則第9號之主要規定概述如下：(續)

- 香港財務報告準則第9號對金融負債分類及計算之重大影響乃有關於指定按公平值列賬計入損益之金融負債因信貸風險變動引致其公平值變動之呈列。特別地，根據香港財務報告準則第9號，指定按公平值列賬計入損益之金融負債因信貸風險變動引致其公平值變動之數額，除非於其他全面收益中確認該負債之信貸風險變動之影響會導致或擴大於損益中之會計錯配，否則須於其他全面收益中呈列。金融負債之信貸風險而引致公平值變動其後不會重新分類至損益中。根據香港會計準則第39號，指定按公平值列賬計入損益之金融負債之公平值變動，均全數呈列於損益中。

根據本集團於二零一二年六月三十日之金融工具之分析，本公司之董事預期未來採納香港財務報告準則第9號將不會對本集團呈報之金融資產及金融負債產生重大影響。

有關綜合賬目、共同協議、聯營公司及披露之新及經修訂準則

於二零一一年六月，綜合頒佈五項有關綜合賬目、共同協議、聯營公司及披露之準則，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）。

該五項準則之主要規定概述如下：

香港財務報告準則第10號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，以及香港（詮譯常務委員會）— 詮譯第12號「綜合賬目— 特殊目的之實體」。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號取代了香港會計準則第31號「投資合營企業權益」及香港（詮譯常務委員會）— 詮譯第13號「共同控制實體— 合營方提供之非貨幣出資」。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，共同協議視乎投資者於協議中之權利和責任而分類為共同營運或合營企業。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。

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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

2. 應用新及經修訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) (續)

有關綜合賬目、共同協議、聯營公司及披露之新及經修訂準則 (續)

該五項準則之主要規定概述如下：(續)

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於對附屬公司、共同協議、聯營公司及／或未經綜合入賬之結構實體擁有權益之實體。一般而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較現行準則所規定更全面。

該等五項準則將於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並准許提前應用。惟須五項同時提前應用。

本公司之董事預期，將於二零一三年七月一日開始之年度期間本集團之綜合財務報告書中採納該五項準則。應用該五項準則可能對綜合財務報告書內所呈報之數額產生重大影響。然而，董事會仍未就應用此等準則之影響進行詳細分析，因此未能確定影響程度。

香港財務報告準則第13號「公平值之計量」

香港財務報告準則第13號就公平值計算及有關公平值計算之披露訂立單一指引。該準則對公平值作出界定，並就計算公平值訂立框架及規定須對公平值計算作出披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許進行公平值計算及有關公平值計算披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。一般而言，香港財務報告準則第13號之披露規定較現行準則所規定更為全面。例如，現時僅於香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」規定金融工具作出三級公平值等級之定量及定性披露，將通過香港財務報告準則第13號延伸至涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並准許提前應用。

本公司之董事預期，將於二零一三年七月一日開始之年度期間本集團之綜合財務報告書中採納香港財務報告準則第13號，而應用新準則可能影響綜合財務報告書中呈報之數額及導致綜合財務報告書內更全面之披露。

香港會計準則第1號之修訂「其他全面收益項目之呈列」

香港會計準則第1號之修訂保留以單一報表或兩份獨立但連續之報表呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂規定須於其他全面收益部分作出額外披露，以將其他全面收益項目劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時，其後可重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準予以分配。

香港會計準則第1號之修訂於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。倘修訂於未來會計期間應用時，其他全面收益項目之呈列將會作出相應修訂。

2. 應用新及經修訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) (續)

香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項 – 相關資產之收回」

香港會計準則第12號之修訂對香港會計準則第12號一般性原則提供例外情況，該原則為遞延稅項資產及遞延稅項負債之計算應反映該實體預期就收回資產賬面值所採用之方式而產生之稅務後果。有關修訂更具體訂明，就計算遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模式計算之投資物業，將假設其賬面值將透過出售而收回，除非有關假設於若干情況下被駁回。

香港會計準則第12號之修訂已於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。於二零一二年六月三十日，因物業重估而產生之遞延稅項為4,709,113,098港元（二零一一年：4,052,532,933港元）。董事會預期於未來之會計期間應用香港會計準則第12號之修訂，可導致於過往年度就本集團之投資物業（假設賬面值透過出售而收回）所確認之遞延稅項有所調整。董事會現已進行評估應用該修訂對本集團之業績及財務狀況之影響。

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. 主要會計政策

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

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

綜合賬目基準

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

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

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

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及支出已於編制綜合賬目時抵銷。

附屬公司之非控股權益與本公司股東之權益分開呈列。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

全面收益總額分配至非控股權益

倘若附屬公司之全面收益及支出總額歸屬於本公司股東及非控股權益會導致非控股權益產生虧損結餘，全面收益及支出總額仍然必須歸屬於本公司股東及非控股權益（於二零零九年七月一日之後生效）。

本集團於現有附屬公司擁有權之變動

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

倘本集團失去對附屬公司之控制權，其(i)剔除確認附屬公司於失去控制權當日之資產（包括任何商譽）及負債之賬面值；(ii)剔除確認前附屬公司之任何非控股權益於失去控制權當日之賬面值（包括於其他全面收益之任何部分）及(iii)確認已收取代價之公平值及任何保留權益之公平值總和，所產生之任何差額按本集團應佔之收益或虧損確認於損益中。倘附屬公司之資產按重估值或公平值計算，而相關累計收益或虧損已確認於其他全面收益中及於權益中累計，先前確認於其他全面收益中及於權益中累計之數額，猶如本集團已直接出售相關資產予以入賬（即按適用之香港財務報告準則之規定重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利）。於控制權失去當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值，根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」於往後之會計處理中被視為首次確認於聯營公司或共同控制實體之投資之公平值，或其首次確認時之成本（按適用）。

業務合併

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

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

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「員工福利」確認及計算；

3. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

- 與被收購公司以股份支付款項安排或本集團訂立以股份支付款項安排以取代被收購公司以股份支付款項安排有關之負債或股本權益工具，此乃於收購時根據香港財務報告準則第2號「以股份支付款項」計算（請參閱下文之會計政策）；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售之資產（或出售組合）根據該項準則計算。

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

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

投資附屬公司

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

投資聯營公司

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

聯營公司之業績及資產與負債均採用會計權益法計入綜合財務報告書內。根據權益法，投資聯營公司按成本值首次確認於綜合財務狀況表內，並就本集團應佔聯營公司收購後之溢利或虧損及其他全面收益（扣減任何個別投資之減值）作出調整。倘本集團應佔聯營公司之虧損超過本集團於該聯營公司之權益（包括實質上構成本集團於該聯營公司淨投資之任何長期權益），則本集團會終止確認其應佔進一步之虧損。如本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司支付款項，則就額外應佔之虧損作出撥備。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資聯營公司 (續)

自二零零九年七月一日起，於出售聯營公司時而導致本集團對該聯營公司失去其重大影響力，根據香港會計準則第39號，失去重大影響力當日於該聯營公司任何保留之投資以公平值計算，而此公平值則被視為金融資產首次確認之公平值。該聯營公司應佔之保留權益之前賬面值及其公平值之差額已包括於釐定出售該聯營公司之收益或虧損。此外，本集團就該聯營公司先前確認於其他全面收益之所有數額（按相同基準），猶如直接出售該聯營公司之相關資產或負債予以入賬。因此，該聯營公司先前確認於其他全面收益之收益或虧損，於出售該聯營公司之相關資產或負債時會重新分類至損益中。倘本集團對該聯營公司失去其重大影響力，此收益或虧損將由權益中重新分類至損益中（如重新分類之調整）。

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

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

於二零零五年一月一日前收購時所產生之商譽

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

於二零零五年一月一日或之後收購時所產生之商譽

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

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

共同控制實體

合資協議以涉及成立獨立實體，該獨立實體之合資者共同控制該實體之經濟活動被稱為共同控制實體。

3. 主要會計政策 (續)

共同控制實體 (續)

共同控制實體之業績及資產與負債均採用會計權益法計入綜合財務報告書內。根據權益法，於共同控制實體之投資以成本值列賬於綜合財務狀況表內，並就本集團應佔共同控制實體收購後之溢利或虧損及其他全面收益（扣減任何已識別之減值虧損）作出調整。倘本集團應佔共同控制實體之虧損相等於或超過其於該共同控制實體之權益（包括實質上構成本集團於該共同控制實體淨投資之任何長期權益），則本集團會終止確認其應佔進一步之虧損。如本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制實體支付款項，則就額外應佔之虧損作出撥備及確認負債。

自二零零九年七月一日起，於出售一共同控制實體時而導致本集團對該共同控制實體失去其共同控制權，根據香港會計準則第39號，失去其共同控制權當日於該共同控制實體任何保留之投資以公平值計算，而此公平值則被視為金融資產首次確認之公平值。該共同控制實體應佔之保留權益之前賬面值及其公平值之差額已包括於釐定出售該共同控制實體之收益或虧損。此外，本集團就該共同控制實體先前確認於其他全面收益之所有數額（按相同基準），猶如直接出售該共同控制實體之相關資產或負債予以入賬。因此，該共同控制實體先前確認於其他全面收益之收益或虧損，於出售該共同控制實體之相關資產或負債時會重新分類至損益中。倘本集團對該共同控制實體失去其共同控制權，此收益或虧損將由權益中重新分類至損益中（如重新分類之調整）。

倘本集團實體與本集團之一共同控制實體進行交易，則損益會以本集團於有關共同控制實體之權益為限而抵銷。

共同控制營運

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

投資物業

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業 (續)

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

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

酒店物業與物業、廠房及設備

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

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

有形資產之減值虧損

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

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

發展中物業

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

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

3. 主要會計政策 (續)

已完成物業存貨

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

酒店存貨

酒店存貨以成本值或可變現淨值兩者中較低值列賬於綜合財務狀況表內。成本值按加權平均法計算。

借貸成本

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

一切其他借貸成本均在其產生之年度內被確認為支出。

租賃

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

本集團作為出租人

經營租約之租金收入於有關租約年期按直線基準確認於損益中。

本集團作為承租人

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

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇兩部分，本集團根據每部分擁有權之所有風險及回報是否轉移至本集團為評估基準，分別地對每部分作出評估並分類為融資租賃或經營租賃。特別地，最低租賃款項（包括一次性預付款項）於租賃開始時按租賃權益於土地部分及樓宇部分之相對公平值比例分配於土地部分及樓宇部分之間。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租賃土地及樓宇 (續)

倘能可靠地分配租賃款項，則租賃土地權益可重新分類為經營租約並於綜合財務報告書內列作「預付租賃款項」及於租約年期按直線基準攤銷，惟被分類及按公平值模式入賬之投資物業除外。倘不能於土地及樓宇部分之間可靠地分配租賃款項時，整項租賃一般被視為融資租賃處理及以物業、廠房及設備入賬。除非這兩部分均明確為經營租賃，在此情況下，整項租約被分類為經營租賃。

金融工具

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

金融資產

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

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產攤銷成本及將利息收益按有關期間予以分配之方法。實際利率為於金融資產之預計年期或較短期間內（按適用），將估計未來收取之現金（包括支付或收取屬整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折扣）實際貼現至首次確認之金融資產賬面淨值之利率。

債務工具之利息收益按實際利率基準確認。

按公平值列賬及計入損益之金融資產

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

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

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

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃於活躍市場並無報價而附帶固定或可釐定付款數額之非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項（包括應收賬款及其他應收、借予附屬公司／聯營公司／一共同控制實體／非控股權益／被投資公司款項、應收貸款、應收附屬公司／聯營公司款項、有限制銀行存款與定期存款、銀行存款及現金）均以實際利率法，按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬（請參閱下文有關金融資產之減值之會計政策）。

可供出售金融資產

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

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

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

金融資產之減值

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

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

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現嚴重財政困難；或
- 違約如未能償還或拖欠利息或本金款項；或
- 借款人可能會進行清盤或財務重組；或
- 因財務困難導致金融資產於活躍市場消失。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值 (續)

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

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損數額按資產賬面值與按原訂實際利率貼現之估計未來現金流量之現值之差額確認。

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

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

倘可供出售之金融資產被視為減值，過往確認於其他全面收益中之累計溢利或虧損於減值發生之期間重新分類至損益中。

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

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

金融負債及股本

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

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本 (續)

股本權益工具

股本權益工具為帶有本集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之股本權益工具以扣減直接發行成本後所收取之款項確認。

實際利率法

實際利率法是計算金融負債攤銷成本及將利息費用按有關期間予以分配之方法。實際利率為於金融負債之預計年期或較短期間內 (按適用)，將估計未來支付之現金 (包括支付或收取屬整體實際年利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折扣) 實際貼現至首次確認之金融負債賬面淨值之利率。

利息費用按實際利率基準確認。

其他金融負債

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

財務擔保合約

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

剔除確認

倘自資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移予其他實體，則本集團剔除確認該金融資產。若本集團並無轉讓亦無保留絕大部分風險及回報之擁有權並繼續控制該已轉讓資產，本集團繼續於持續參與及確認其相關之負債下繼續確認該資產。若本集團保留已轉讓金融資產之絕大部分風險及回報，本集團繼續確認該金融資產及以已收取之款項確認為有抵押貸款。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

剔除確認 (續)

於剔除確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接確認於其他全面收益內之累計收益或虧損之總和之差額，將確認於損益中。

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

收入確認

營業額乃指銷售物業及提供服務時已收及應收款項之公平值。

(a) 於日常業務過程中銷售物業收入之確認需符合下列之條款：

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

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

(b) 經營租約之租金收益乃按有關租約之年期以直線法基準確認。

(c) 物業管理及服務費收益於服務提供時確認。

(d) 來自金融資產之利息收益乃按時間比例基準參照未償還本金及按實際利率計入，該利率乃將該金融資產於預計年內估計未來收取之現金貼現至該資產於首次確認之賬面淨值之利率。

(e) 來自投資項目之股息收益（包括按公平值列賬及計入損益之金融資產）乃在收取股息之權利已獲肯定之情況下予以確認。

(f) 酒店收益於提供酒店服務時入賬。

3. 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅項指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

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

遞延稅項乃按綜合財務報告書之資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產一般就所有可能扣減暫時差額確認，並按可能出現可利用暫時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因首次確認其他資產及負債而引致之暫時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資及投資聯營公司與一共同控制實體之權益所產生應課稅暫時差額予以確認，惟若本集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見未來不會撥回之情況除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之利益且預計於可見未來可以撥回時確認。

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

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣換算

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

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生匯兌差額，於該等差額產生期間於損益中確認。重新換算按公平值入賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內損益，惟重新換算及其損益直接確認於其他全面收益中之非貨幣項目所產生之匯兌差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接確認於其他全面收益中。

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

出售海外地區業務(即出售本集團於海外地區業務之全部權益、或出售附屬公司包括其海外地區業務而導致失去其控制權、或出售一共同控制實體包括其海外地區業務而導致失去共同控制權、或出售聯營公司包括其海外地區業務而導致失去重大影響力)，本公司股東應佔有關此業務之全部匯兌差額已累計於權益中並重新分類至損益中。

退休保障成本

倘員工提供服務而享有退休保障計劃之供款時，該款額以支出扣除。

4. 估計不確定因素主要來源

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

發展中物業之估計可變現淨值

釐定本集團之發展中物業是否需要撥備，本集團考慮此等物業之最近市場狀況及估計此物業之市值（相同於估計銷售價減估計銷售費用）減估計完成此物業之成本。若物業之估計市值低於其賬面值，則須作出撥備。由於市場狀況之改變，發展中物業之實際可變現值若少於預期及／或預期發展成本有重大變動，則減值虧損可能作出重大撥備。發展中物業之賬面值為21,869,542,575港元（二零一一年：22,812,356,603港元）。

已完成物業存貨之撥備

管理層對已完成物業存貨之撥備作出判斷乃根據現有市場狀況、以往年度銷售表現及該等物業之估計市值（相同於估計銷售價減估計銷售費用）。若物業之估計市值低於其賬面值，已完成物業存貨則須作出特別撥備。已完成物業存貨之特別撥備乃根據已完成物業存貨之估計可變現值。由於市場狀況之改變，已完成物業存貨之實際可變現值若少於預期，則減值虧損可能作出重大撥備。已完成物業存貨之賬面值為1,519,208,274港元（二零一一年：1,058,542,810港元）。

酒店物業之折舊

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

於二零一二年六月三十日，酒店物業之賬面值為1,609,676,576港元，已扣除累計折舊151,826,267港元（二零一一年：1,657,579,976港元，已扣除累計折舊133,404,659港元）。酒店物業之變動詳情刊於附註19。

投資物業之公平值

於二零一二年六月三十日，投資物業以公平值刊載於綜合財務狀況表為51,643,719,403港元（二零一一年：47,773,861,006港元）。公平值乃根據獨立公司之專業估值師運用涉及若干假設於市場狀況之物業估值技巧對物業作出之估值。此假設之有利或不利之改變會導致本集團之投資物業公平值改變及相應調整之收益或虧損會報告於綜合收益表內。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

5. 資本風險管理

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

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

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

年度內，本集團對資本風險管理方法並無改變。

6. 金融工具

金融工具類別

	本公司		本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
金融資產				
買賣證券（按公平值 入賬及計入損益）	570,874,967	879,730,173	570,874,967	879,730,173
可供出售之投資	725,387,397	977,749,379	782,784,479	1,058,259,703
貸款及應收款項 （包括現金及現金等值）	47,117,170,516	46,457,412,014	21,818,961,931	20,624,839,837
金融負債				
攤銷成本	397,490,664	409,006,640	14,636,438,013	20,968,394,213
財務擔保合約	801,238	3,642,428	887	1,646,817

財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收、借予聯營公司／一共同控制實體／非控股權益／被投資公司款項、可供出售之投資、應收貸款、買賣證券、應收／應付聯營公司款項、有限制銀行存款、定期存款、銀行存款及現金、應付賬款及其他應付、財務擔保合約、銀行借貸及貸款與聯營公司／非控股權益提供之借款。

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

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

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

市場風險

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

外幣風險

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

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

本集團以外幣計算之貨幣資產及貨幣負債於相關報告日之賬面值如下：

	本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
資產		
人民幣	1,471,983,812	922,297,901
美元	24,485,448	17,177,733
負債		
人民幣	374,269,136	177,722,195

外幣風險敏感度分析

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

外幣風險敏感度分析 (續)

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

	本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
人民幣	37,035,823	26,929,224

本集團實體之若干可供出售之投資以外幣計算。就可供出售之投資而言，於二零一二年六月三十日數額為241,440,765港元（二零一一年：230,096,255港元），新加坡元兌換有關本集團實體之功能貨幣上升／下降5%，可導致本集團之投資重估儲備增加／減少12,072,038港元（二零一一年：11,504,813港元）。

利率風險

本集團因長期應收貸款、銀行存款、借予聯營公司款項、借予非控股權益款項、借予被投資公司款項、應付賬款及其他應付、聯營公司提供之借款及銀行借貸之浮動利率，承擔現金流量利率風險。非控股權益提供之定息借款使本集團面對公平值利率風險。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層將監察有關利率風險，並於需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團之現金流量利率風險，主要集中來自銀行借貸所產生之香港銀行同業或新加坡銀行同業拆息及來自應收貸款之最優惠利率波動。

利率風險敏感度分析

下列敏感度分析乃根據浮息長期應收貸款、借予聯營公司款項、借予非控股權益款項、借予被投資公司款項、應付賬款及其他應付、聯營公司提供之借款及銀行借貸而釐定。由於管理層預期銀行存款利率不會有大幅波動，銀行存款並不包括於此分析內。編制此分析時乃假設利率變動於相關報告日及只應用於該日未償還之金融資產及金融負債並於全年一直仍未償還。50基點乃代表直至下一個報告期間，利率有可能變動之最佳估計。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

利率風險敏感度分析 (續)

於相關報告日，若利率上升／下跌50基點及所有其他變項均維持不變，本集團於本年度溢利將會減少／增加14,944,748港元（二零一一年：33,887,884港元）。本公司並沒有其他重大之利率風險。

其他價格風險

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

其他價格風險之敏感度分析

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

	本公司		本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
可供出售之投資				
增加(減少)於投資重估儲備				
— 由於股本證券價格增加	35,256,905	47,875,004	37,579,299	51,353,061
— 由於股本證券價格減少	(35,256,905)	(47,875,004)	(37,579,299)	(51,353,061)
買賣證券				
增加(減少)於年度內之溢利				
— 由於股本證券價格增加	23,834,029	36,728,735	23,834,029	36,728,735
— 由於股本證券價格減少	(23,834,029)	(36,728,735)	(23,834,029)	(36,728,735)

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

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

就因借予聯營公司／一共同控制實體／非控股權益／被投資公司／附屬公司及應收聯營公司／附屬公司款項而產生之信貸風險而言，由於交易對手過往良好還款紀錄，故本公司及本集團所承受因交易對手違約而產生之信貸風險有限，及本集團及本公司並不預期會就該等借予聯營公司／一共同控制實體／非控股權益／被投資公司／附屬公司及應收聯營公司／附屬公司款項之不可收回數額產生重大虧損。

由於交易對手均為良好信譽之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

除信貸風險集中於借予聯營公司／一共同控制實體／非控股權益／被投資公司款項及應收聯營公司款項外，本集團並無其他重大集中之信貸風險。應收貿易賬款及長期應收貸款包括大量顧客及借款人。

流動資金風險

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

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

本公司

	加權平均 實際 年利率 %	須於要求時 還款或少於 一個月 港元	一至三個月 港元	三個月至一年 港元	一至兩年 港元	兩至五年 港元	超過五年 港元	未貼現	賬面值 港元
								現金流量總額 港元	
二零一二年									
應付賬款及其他應付	不適用	5,121,411	-	-	-	-	-	5,121,411	5,121,411
其他免息負債	不適用	392,369,253	-	-	-	-	-	392,369,253	392,369,253
財務擔保合約	不適用	-	628,250,000	665,350,000	7,858,750,000	3,127,721,250	-	12,280,071,250	801,238
		<u>397,490,664</u>	<u>628,250,000</u>	<u>665,350,000</u>	<u>7,858,750,000</u>	<u>3,127,721,250</u>	<u>-</u>	<u>12,677,561,914</u>	<u>398,291,902</u>
二零一一年									
應付賬款及其他應付	不適用	5,120,894	-	-	-	-	-	5,120,894	5,120,894
其他免息負債	不適用	403,885,746	-	-	-	-	-	403,885,746	403,885,746
財務擔保合約	不適用	-	-	3,081,000,000	3,116,600,000	12,223,750,000	2,170,246,500	20,591,596,500	3,642,428
		<u>409,006,640</u>	<u>-</u>	<u>3,081,000,000</u>	<u>3,116,600,000</u>	<u>12,223,750,000</u>	<u>2,170,246,500</u>	<u>21,000,603,140</u>	<u>412,649,068</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本集團

	加權平均 實際年利率 %	須於要求時 還款或少於 一個月 港元	一至三個月 港元	三個月至一年 港元	一至兩年 港元	兩至五年 港元	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
二零一二年								
應付賬款及其他應付								
– 免息	不適用	566,995,363	59,855,948	200,698,002	273,586,836	820,000,325	1,921,136,474	1,921,136,474
– 浮動利率	7.00	18,532,182	–	–	–	–	18,532,182	18,532,182
其他負債								
– 免息	不適用	705,676,293	–	400,327	1,573,727,360	446,712,164	2,726,516,144	2,706,418,391
– 浮動利率	1.30	259,112	518,225	2,332,012	312,591,487	–	315,700,836	309,741,250
– 固定利率	1.00	–	–	–	9,952,978	–	9,952,978	9,952,978
借貸								
– 浮動利率	1.30	959,468,006	25,929,270	964,153,017	5,266,659,589	2,664,990,528	9,881,200,410	9,670,656,738
財務擔保合約	不適用	–	–	3,232,200,000	1,518,700,000	2,500,000,000	7,250,900,000	887
		2,250,930,956	86,303,443	4,399,783,358	8,955,218,250	6,431,703,017	22,123,939,024	14,636,438,900
二零一一年								
應付賬款及其他應付								
– 免息	不適用	573,370,013	61,502,630	168,696,575	278,234,979	951,490,330	2,033,294,527	2,033,294,527
– 浮動利率	7.00	18,520,514	–	–	–	–	18,520,514	18,520,514
其他負債								
– 免息	不適用	276,748,032	–	49,901,498	2,968,912,122	422,557,938	3,718,119,590	3,702,512,233
– 浮動利率	1.01	535,570	1,071,139	4,820,128	642,299,768	–	648,726,605	637,467,156
– 固定利率	1.50	–	–	–	10,256,213	–	10,256,213	10,256,213
借貸								
– 浮動利率	1.01	717,528,216	198,990,190	1,488,565,906	3,182,113,020	9,285,023,168	14,872,220,500	14,566,343,570
財務擔保合約	不適用	–	–	4,328,900,000	3,569,800,000	1,159,300,000	9,058,000,000	1,646,817
		1,586,702,345	261,563,959	6,040,884,107	10,651,616,102	11,818,371,436	30,359,137,949	20,970,041,030

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

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

公平值之計量

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

- 第1級公平值之計量按相同之資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)釐定。

本公司

	二零一二年		二零一一年	
	第1級 港元	合計 港元	第1級 港元	合計 港元
可供出售之投資	705,138,092	705,138,092	957,500,074	957,500,074
買賣證券：				
於香港上市之產權證券	570,617,281	570,617,281	879,478,556	879,478,556
於其他地區上市之產權證券	257,686	257,686	251,617	251,617
合計	1,276,013,059	1,276,013,059	1,837,230,247	1,837,230,247

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

公平值之計量 (續)

本集團

	二零一二年		二零一一年	
	第1級 港元	合計 港元	第1級 港元	合計 港元
可供出售之投資	751,585,989	751,585,989	1,027,061,213	1,027,061,213
買賣證券：				
於香港上市之產權證券	570,617,281	570,617,281	879,478,556	879,478,556
於其他地區上市之產權證券	257,686	257,686	251,617	251,617
合計	1,322,460,956	1,322,460,956	1,906,791,386	1,906,791,386

金融工具之公平值

釐定金融資產及金融負債之公平值如下：

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

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

7. 營業額

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
出售持作出售之物業	4,279,287,892	2,256,316,924
物業租金收益總額	2,365,587,093	2,148,711,406
物業管理及服務費收益	888,061,455	793,478,962
酒店經營	795,932,634	677,979,850
應收貸款之利息收益	1,143,925	873,194
股息收益		
有牌價投資	46,195,220	52,541,625
無牌價投資	19,612,689	14,249,333
	8,395,820,908	5,944,151,294

8. 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	2,365,587,093	2,028,889,294	585,754,022	529,344,441	2,951,341,115	2,558,233,735
	6,644,874,985	3,735,078,745	3,455,259,309	1,840,780,172	10,100,134,294	5,575,858,917
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	65,807,909	64,656,621	203,900	203,900	66,011,809	64,860,521
財務	1,143,925	1,143,925	76,665	72,280	1,220,590	1,216,205
	8,395,820,908	4,342,907,757	3,754,564,543	1,976,812,515	12,150,385,451	6,319,720,272

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

8. 營運分部 (續)

分部資產

於二零一二年六月三十日

	本公司及 其附屬公司 港元	聯營公司及 一共同控制實體 港元	合計 港元
物業			
銷售	25,279,131,030	2,562,510,659	27,841,641,689
租賃	52,116,006,578	8,388,388,244	60,504,394,822
	77,395,137,608	10,950,898,903	88,346,036,511
物業管理及其他服務	171,124,717	5,964,153	177,088,870
酒店經營	2,994,758,369	708,994,867	3,703,753,236
證券投資	1,372,338,395	63,247,148	1,435,585,543
財務	13,751,713,060	1,541,830	13,753,254,890
分部資產	<u>95,685,072,149</u>	<u>11,730,646,901</u>	107,415,719,050
有限制銀行存款、定期存款、銀行存款及現金 可收回稅款			5,722,078,758 <u>264,546</u>
資產總值			<u>113,138,062,354</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

8. 營運分部 (續)

其他資料

截至二零一二年六月三十日止年度

	物業銷售 港元	物業租賃 港元	物業管理及 其他服務 港元	酒店經營 港元	證券投資 港元	財務 港元	綜合 港元
已包括於計算分部資產 之數額：							
資本增加							
- 物業、廠房及設備	2,589,347	1,334,229	8,364,203	19,817,473	-	-	32,105,252
- 投資物業	-	193,491,231	-	-	-	-	193,491,231
- 酒店物業	-	-	-	34,303,028	-	-	34,303,028
主要營運決策者定期審閱 之數額但不包括於計算 分部損益內：							
投資物業公平值增加	-	4,470,950,610	-	-	-	-	4,470,950,610

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

8. 營運分部 (續)

分部業績

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	2,148,711,406	1,795,204,003	506,273,523	459,293,209	2,654,984,929	2,254,497,212
	4,405,028,330	2,798,729,522	7,539,962,843	2,696,520,811	11,944,991,173	5,495,250,333
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	66,790,958	65,870,265	203,900	203,900	66,994,858	66,074,165
財務	873,194	873,194	138,696	118,416	1,011,890	991,610
	<u>5,944,151,294</u>	<u>3,327,974,281</u>	<u>7,818,759,551</u>	<u>2,827,166,758</u>	<u>13,762,910,845</u>	<u>6,155,141,039</u>

分部資產

於二零一一年六月三十日

	本公司及 其附屬公司 港元	聯營公司及 一共同控制實體 港元	合計 港元
物業			
銷售	24,411,776,710	1,871,031,341	26,282,808,051
租賃	48,394,325,590	8,433,950,847	56,828,276,437
	72,806,102,300	10,304,982,188	83,111,084,488
物業管理及其他服務	178,396,212	5,816,375	184,212,587
酒店經營	3,131,147,779	904,771,214	4,035,918,993
證券投資	1,950,394,416	56,740,424	2,007,134,840
財務	11,393,967,548	1,432,717	11,395,400,265
分部資產	<u>89,460,008,255</u>	<u>11,273,742,918</u>	100,733,751,173
有限制銀行存款、定期存款、銀行存款及現金 可收回稅款			8,194,451,122 432,497
資產總值			<u>108,928,634,792</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

8. 營運分部 (續)

其他資料

截至二零一一年六月三十日止年度

	物業銷售 港元	物業租賃 港元	物業管理及 其他服務 港元	酒店經營 港元	證券投資 港元	財務 港元	綜合 港元
已包括於計算分部資產 之數額：							
資本增加							
- 物業、廠房及設備	2,842,756	2,972,877	14,628,063	29,202,755	-	-	49,646,451
- 投資物業	-	327,457,503	-	-	-	-	327,457,503
- 酒店物業	-	-	-	65,331,304	-	-	65,331,304
主要營運決策者定期審閱 之數額但不包括於計算 分部損益內：							
投資物業公平值增加	-	5,999,114,359	-	-	-	-	5,999,114,359

計量

可呈報及營運分部之會計政策與本集團於附註3所敘述之會計政策相同。

分部業績乃指各分部所賺取之溢利，並無分配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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

8. 營運分部 (續)
除稅前溢利之對賬

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
分部溢利	6,319,720,272	6,155,141,039
其他收益及其他利益或虧損	97,500,123	83,666,010
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	(109,518,974)	158,334,193
出售可供出售之投資之收益	78,492,734	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	(672,101,889)	(794,021,519)
財務收益(成本)淨額	116,513,395	(7,657,553)
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)
	<u>236,187,179</u>	<u>800,377,962</u>
除稅前溢利	<u>11,294,475,991</u>	<u>12,541,395,430</u>

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。

年度內，包括於「證券投資」分部內之可供出售之金融資產之公平值波動，主要來自證券市場之波幅及出售金融資產。

主要產品及服務之收入

本集團於本年度內主要產品及服務之收入分析刊於附註7。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

8. 營運分部 (續)

地域分部

本集團大部分之業務均以香港為基地，本集團之營業額、除稅前溢利、非流動資產總額超過百分之九十源自香港進行之業務。

主要客戶資料

並無客戶所佔來自五個經營分區之總收入超過百分之十。

9. 財務收益

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
利息收益：		
借予聯營公司之款項	71,275,544	22,517,337
借予被投資公司之款項	867,339	886,595
銀行存款	88,742,722	46,148,900
借予聯營公司之非流動免息款項之估算利息收益	85,769,746	75,993,385
財務擔保收益	1,645,930	7,222,665
	248,301,281	152,768,882

10. 財務成本

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
利息及其他財務成本支出：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	197,151,118	221,325,442
須於五年內全數償還之其他貸款	5,988,034	7,439,548
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	15,607,357	12,722,580
	218,746,509	241,487,570
減：已撥充發展中物業之成本之利息	(87,133,774)	(81,118,571)
	131,612,735	160,368,999

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

11. 應佔聯營公司業績

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司溢利	2,701,168,367	4,407,162,563
應佔聯營公司稅項	(488,168,673)	(779,617,843)
	2,212,999,694	3,627,544,720

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。

12. 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：		
員工成本，包括董事酬金：		
員工薪金及其他福利	1,126,457,071	993,657,698
退休保障計劃供款	45,653,214	40,796,529
員工成本總額	1,172,110,285	1,034,454,227
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
核數師酬金		
— 核數服務		
— 本年度撥備	4,219,783	3,956,435
— 以往年度(超額)不足撥備	(13,286)	14,601
— 非核數服務	678,240	562,279
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)	76,474,152	93,002,394
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	533,686	(150,816)
物業、廠房及設備成本撇銷	1,487,995	1,549,966
應收貿易賬款中已(撥回)確認之減值虧損	(505,482)	1,398,417
應收貸款中已撥回之減值虧損	(95,762)	(786,387)
匯兌收益淨額(包括於其他收益及其他利益或虧損內)	(26,269,439)	(8,224,766)

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

13. 董事酬金

已付或應付十二位(二零一一年:十二位)董事之酬金如下:

二零一二年

	黃志祥 先生 港元	余惠偉 先生 港元	鄧永鏞 先生 港元 (附註viii)	黃永光 先生 港元	陳榮光 先生 港元	葉慕蓮 女士 港元 (附註v)	夏佳理 先生 港元 (附註ii)	盛智文 博士 港元	李民橋 先生 港元	傅育寧 博士 港元 (附註vi)	黃楚標 先生 港元 (附註iv)	王繼榮 先生 港元 (附註vii)	合計 港元
袍金	33,340	20,000	15,000	30,000	21,670	35,850	60,000	193,340	193,340	60,000	150,000	138,340	950,880
其他酬金													
薪金及其他福利	1,226,760	5,543,916	5,349,067	750,200	3,160,549	3,042,780	-	-	-	-	-	-	19,073,272
退休保障計劃供款	12,250	36,250	15,000	12,250	36,250	18,250	-	-	-	-	-	-	130,250
酌情花紅(附註i)	-	902,570	500,000	62,360	575,670	939,700	-	-	-	-	-	-	2,980,300
總酬金	<u>1,272,350</u>	<u>6,502,736</u>	<u>5,879,067</u>	<u>854,810</u>	<u>3,794,139</u>	<u>4,036,580</u>	<u>60,000</u>	<u>193,340</u>	<u>193,340</u>	<u>60,000</u>	<u>150,000</u>	<u>138,340</u>	<u>23,134,702</u>

二零一一年

	黃志祥 先生 港元	余惠偉 先生 港元	鄧永鏞 先生 港元 (附註viii)	黃永光 先生 港元	陳榮光 先生 港元	葉慕蓮 女士 港元 (附註v)	夏佳理 先生 港元 (附註ii)	盛智文 博士 港元	李民橋 先生 港元	傅育寧 博士 港元 (附註vi)	黃楚標 先生 港元 (附註iv)	楊光 先生 港元 (附註iii)	合計 港元
袍金	30,000	20,000	20,000	30,000	20,000	2,084	60,000	190,000	190,000	180,000	20,000	40,000	802,084
其他酬金													
薪金及其他福利	1,226,760	5,352,163	6,323,657	749,170	2,996,156	240,304	-	-	-	-	-	3,305,781	20,193,991
退休保障計劃供款	12,000	36,000	18,000	12,000	36,000	1,500	-	-	-	-	-	18,000	133,500
酌情花紅(附註i)	-	1,199,055	473,755	62,360	554,850	-	-	-	-	-	-	798,600	3,088,620
總酬金	<u>1,268,760</u>	<u>6,607,218</u>	<u>6,835,412</u>	<u>853,530</u>	<u>3,607,006</u>	<u>243,888</u>	<u>60,000</u>	<u>190,000</u>	<u>190,000</u>	<u>180,000</u>	<u>20,000</u>	<u>4,162,381</u>	<u>24,218,195</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

13. 董事酬金 (續)

附註i：酌情花紅乃根據每位董事之表現及本集團盈利水平釐定。

附註ii：支付予Ronald Arculli and Associates之顧問費為1,666,664港元(二零一一年：1,666,664港元)，夏佳理先生為Ronald Arculli and Associates之獨資經營者。

附註iii：楊光先生已於二零一一年六月二十一日辭任本公司執行董事。

附註iv：黃楚標先生於二零一一年三月一日被委任為本公司獨立非執行董事。

附註v：葉慕蓮女士於二零一一年六月一日被委任為本公司執行董事。

附註vi：傅育寧博士於二零一一年十月二十八日退任為本公司獨立非執行董事。

附註vii：王繼榮先生於二零一一年十月二十八日被委任為本公司獨立非執行董事。

附註viii：鄧永鏞先生已於二零一二年三月二十六日辭任本公司執行董事。

14. 僱員酬金

本集團五位薪酬最高僱員中，三位(二零一一年：三位)為本公司之董事，其酬金已於上述附註13內披露。餘下二位(二零一一年：二位)僱員之酬金根據上市規則披露如下：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
薪金及其他酬金(包括基本薪金、 房屋津貼、其他津貼及實物收益)	7,283,252	6,999,664
退休保障計劃供款	54,500	54,000
酌情花紅	1,162,856	1,236,813
	8,500,608	8,290,477

其餘二位(二零一一年：二位)僱員之酬金幅度如下：

	僱員人數	
港元	二零一二年	二零一一年
3,500,001 – 4,000,000	–	1
4,000,001 – 4,500,000	2	1

截至二零一二年及二零一一年六月三十日止年度內，本集團概無向五位薪酬最高之僱員(包括董事)支付作為吸引其加盟或作為加盟本集團獎勵之酬金，且亦無支付任何酬金作為其失去職位之賠償。此外，董事亦無免收任何酬金。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

15. 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%)	455,725,388	325,879,664
以往年度超額撥備	(479,870)	(1,798,526)
就有關稅務查詢之額外撥備(附註)	308,180	208,282,240
	455,553,698	532,363,378
海外		
本年度撥備	48,060,376	40,077,520
以往年度超額撥備	(6,423,635)	(6,521,756)
	41,636,741	33,555,764
	497,190,439	565,919,142
遞延稅項(附註36)		
本年度	820,512,718	1,068,253,058
	1,317,703,157	1,634,172,200

海外之稅項乃按照當地有關稅務法例計算。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

15. 所得稅項 (續)

本年度稅項支出與綜合收益表所示之除稅前溢利之對賬如下：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
除稅前溢利	11,294,475,991	12,541,395,430
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項(二零一一年：16.5%)	1,863,588,538	2,069,330,246
應佔聯營公司業績之稅務影響	(365,144,950)	(598,544,879)
不可扣稅開支之稅務影響	5,606,377	25,460,892
毋須課稅收入之稅務影響	(199,949,198)	(50,412,999)
就有關稅務查詢之額外撥備(附註)	308,180	208,282,240
以往年度超額撥備	(6,903,505)	(8,320,282)
未確認之稅項虧損之稅務影響	14,580,133	2,412,966
未確認之遞延稅項資產之稅務影響	20,440,052	12,232,988
動用先前未確認之稅項虧損	(12,848,904)	(18,376,362)
動用先前未確認之遞延稅項資產	(10,923,064)	(39,598,179)
海外附屬公司稅率差異之影響	8,949,498	31,705,569
本年度稅項支出	1,317,703,157	1,634,172,200

遞延稅項之詳情刊於附註36。

附註：

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。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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

16. 股息

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
年度內已確認股息之分配：		
二零一一年六月三十日止年度之末期股息： 每股35港仙（二零一一年：二零一零年六月三十日止 年度每股30港仙）	1,844,584,339	1,470,297,207
二零一二年六月三十日止年度之中期股息： 每股10港仙（二零一一年：二零一一年六月三十日止 年度每股10港仙）	588,889,442	525,978,287
	2,433,473,781	1,996,275,494

本年度內，就二零一一年度之末期股息及二零一二年度之中期股息發行代息股份。該等代息股份為大部分股東接納，如下列所示：

	二零一二年 中期息 港元	二零一一年 末期息 港元
股息：		
現金	266,461,725	856,453,331
代息股份	322,427,717	988,131,008
	588,889,442	1,844,584,339

二零一一年六月三十日止年度已派發之末期息及中期息，就二零一一年十二月八日發送之紅股作出調整後分別每股為31.82港仙及9.09港仙。

董事會擬派發二零一二年六月三十日止年度之末期股息每股36港仙（二零一一年：每股35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31.82港仙），並將於股東週年大會上議決。

於二零一一年十二月八日及二零一二年四月二十三日，本公司分別按每股10.784港元（二零一一年：16.40港元）及13.376港元（二零一一年：13.46港元），合共發行及配發91,629,359股（二零一一年：54,074,182股）及24,104,943股（二零一一年：25,094,097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息及二零一二年度之中期息（二零一一年：二零一零年度之末期息及二零一一年度之中期息）。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

17. 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：

	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	9,910,644,058	10,544,345,671
	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	5,854,870,907	5,647,627,554

於兩個年度，用以計算每股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。

因本年度及以往年度內並沒有可攤薄之普通股，截至二零一二年及二零一一年六月三十日止年度並沒有呈列每股攤薄後之盈利。

(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5,310,690,106港元（二零一一年：4,401,442,725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	9,910,644,058	10,544,345,671
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)
	4,631,094,192	6,466,552,068
非控股權益	(31,140,240)	(323,649,122)
	4,599,953,952	6,142,902,946
投資物業公平值變動淨額之影響	4,599,953,952	6,142,902,946
本公司股東應佔基礎溢利	5,310,690,106	4,401,442,725
每股基礎盈利	0.907	0.779

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

18. 投資物業

	長期契約 之香港 投資物業 港元	中期契約 之香港 投資物業 港元	中期契約 之中華 人民共和國 投資物業 港元	香港重建中 投資物業 港元	中華人民共 和國興建中 投資物業 港元	長期契約 之新加坡 投資物業 港元	合計 港元
本集團							
公平值							
於二零一零年七月一日	2,119,300,000	37,016,548,760	41,262,000	459,000,000	718,750,000	972,515,700	41,327,376,460
匯兌差額	-	-	25,082,000	-	-	150,023,876	175,105,876
增添	39,452,925	183,768,023	47,510,341	15,667,670	16,695,947	24,362,597	327,457,503
於完成時轉撥自發展中物業	-	30,379,246	-	-	-	-	30,379,246
於完成時轉撥自興建中投資物業	-	-	735,445,947	-	(735,445,947)	-	-
出售	-	(52,934,570)	-	-	-	-	(52,934,570)
建築成本之調整	-	(18,979,943)	(2,709,933)	-	-	(10,947,992)	(32,637,868)
公平值增加	514,247,075	4,809,008,606	352,238,454	126,332,330	-	197,287,894	5,999,114,359
於二零一一年六月三十日	2,673,000,000	41,967,790,122	1,198,828,809	601,000,000	-	1,333,242,075	47,773,861,006
匯兌差額	-	-	25,934,326	-	-	(48,649,688)	(22,715,362)
增添	98,897,692	74,889,934	66,102	19,186,477	-	451,026	193,491,231
轉撥自已完成物業存貨	-	33,888,993	-	-	-	-	33,888,993
轉撥至重建中投資物業	(362,778,520)	-	-	362,778,520	-	-	-
於完成時轉撥自發展中物業	-	81,129,097	-	-	-	67,917,622	149,046,719
出售	-	(443,855,071)	-	-	-	-	(443,855,071)
出售一附屬公司(附註40)	-	(510,000,000)	-	-	-	-	(510,000,000)
建築成本之調整	-	(948,723)	-	-	-	-	(948,723)
公平值增加	323,880,828	3,931,288,573	98,373,141	53,035,003	-	64,373,065	4,470,950,610
於二零一二年六月三十日	2,733,000,000	45,134,182,925	1,323,202,378	1,036,000,000	-	1,417,334,100	51,643,719,403

於二零一二年及二零一一年六月三十日，與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師Knight Frank Petty Ltd.及Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd為本集團已完成投資物業之公平值於該日進行估值計算。此估值乃根據相若物業市場近期交易價格及根據使用現時市場之租金及收益率估計未來物業租金收入預測貼現現金流量作參考。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

18. 投資物業 (續)

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

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

19. 酒店物業

長期契約之
新加坡酒店物業
港元

本集團

成本值

於二零一零年七月一日	1,512,521,580
匯兌差額	213,131,751
增添	<u>65,331,304</u>

於二零一一年六月三十日	1,790,984,635
匯兌差額	(63,784,820)
增添	<u>34,303,028</u>

於二零一二年六月三十日 **1,761,502,843**

折舊

於二零一零年七月一日	96,420,896
匯兌差額	15,031,671
本年度撥備	<u>21,952,092</u>

於二零一一年六月三十日	133,404,659
匯兌差額	(5,179,005)
本年度撥備	<u>23,600,613</u>

於二零一二年六月三十日 **151,826,267**

賬面值

於二零一二年六月三十日 **1,609,676,576**

於二零一一年六月三十日 **1,657,579,976**

酒店物業乃按有關租約年期為60年至96年以直線法折舊。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

20. 物業、廠房及設備

	電腦系統 港元	傢俬、裝置、 設備及 酒店經營設備 港元	租賃物業 裝修 港元	汽車 港元	廠房 及機器 港元	合計 港元
本集團						
成本值						
於二零一零年七月一日	62,999,233	224,788,871	38,582,566	17,624,034	5,959,103	349,953,807
匯兌差額	2,627,883	25,015,595	33,997	1,068,419	-	28,745,894
增添	15,384,740	21,629,794	2,901,242	8,642,585	1,088,090	49,646,451
撇銷	(73,469)	(2,343,491)	-	-	-	(2,416,960)
出售	(7,105,451)	(551,123)	(487,431)	(2,891,213)	(463,178)	(11,498,396)
於二零一一年六月三十日	73,832,936	268,539,646	41,030,374	24,443,825	6,584,015	414,430,796
匯兌差額	(922,227)	(7,765,483)	24,482	(273,612)	-	(8,936,840)
增添	5,447,655	21,608,016	155,524	3,115,587	1,778,470	32,105,252
撇銷	(144,634)	(2,413,691)	(25,550)	-	-	(2,583,875)
出售	(1,509,618)	(1,150,510)	(98,118)	(1,972,268)	(1,085,697)	(5,816,211)
於二零一二年六月三十日	76,704,112	278,817,978	41,086,712	25,313,532	7,276,788	429,199,122
折舊						
於二零一零年七月一日	47,233,152	96,044,606	27,850,084	13,088,061	4,407,137	188,623,040
匯兌差額	1,815,271	13,569,942	20,201	585,375	-	15,990,789
本年度撥備	12,544,028	49,983,665	3,635,283	3,884,864	1,002,462	71,050,302
撇銷	(73,469)	(793,525)	-	-	-	(866,994)
出售時撥回	(6,864,463)	(374,968)	(257,415)	(2,241,145)	(463,178)	(10,201,169)
於二零一一年六月三十日	54,654,519	158,429,720	31,248,153	15,317,155	4,946,421	264,595,968
匯兌差額	(721,304)	(5,132,190)	14,108	(171,095)	-	(6,010,481)
本年度撥備	9,721,319	35,430,808	3,567,202	3,189,338	964,872	52,873,539
撇銷	(135,215)	(935,115)	(25,550)	-	-	(1,095,880)
出售時撥回	(1,479,495)	(855,207)	(18,658)	(1,100,559)	(982,000)	(4,435,919)
於二零一二年六月三十日	62,039,824	186,938,016	34,785,255	17,234,839	4,929,293	305,927,227
賬面值						
於二零一二年六月三十日	14,664,288	91,879,962	6,301,457	8,078,693	2,347,495	123,271,895
於二零一一年六月三十日	19,178,417	110,109,926	9,782,221	9,126,670	1,637,594	149,834,828

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

20. 物業、廠房及設備 (續)

以上之物業、廠房及設備按下列年率以直線法折舊：

電腦系統	20% – 33 $\frac{1}{3}$ %
傢私、裝置、設備及酒店經營設備	10% – 33 $\frac{1}{3}$ %
租賃物業裝修	20%
汽車	20%
廠房及機器	10% – 30%

於二零一二年六月三十日，包括於傢私、裝置、設備及酒店經營設備中賬面值為74,819,459港元（二零一一年：89,606,160港元），乃指本集團有關酒店經營之傢私、裝置及設備。

21. 預付土地租賃款項

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
	港元	港元

本集團之預付土地租賃款項包括：

於香港以外地區用於酒店物業之租賃土地—長期租約	1,216,912,765	1,281,662,550
-------------------------	----------------------	----------------------

就呈報用途之分析：

流動資產	19,104,164	19,809,674
非流動資產	1,197,808,601	1,261,852,876
	1,216,912,765	1,281,662,550

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

22. 投資附屬公司／借予附屬公司款項／應收／應付附屬公司款項

	本公司	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
投資附屬公司：		
無牌價股份成本值	482,511,579	241,425,430
減：已確認減值虧損	(44,950,822)	(44,950,822)
	437,560,757	196,474,608
借予附屬公司款項	3,459,656,140	3,400,139,833

借予附屬公司款項乃無抵押，須繳付以資金成本加邊際利潤基準而釐定之實際年利息計算之利息及無固定還款期。董事會認為，本公司於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，於二零一二年及二零一一年六月三十日有關借款已於本公司之財務狀況表內列作非流動性質。

本公司列作流動資產／流動負債之應收／應付附屬公司款項乃無抵押、免息及須於要求時還款。

於二零一二年及二零一一年六月三十日之本公司主要附屬公司詳情刊於附註47。

23. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項

	本公司		本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
投資聯營公司權益：				
無牌價股份成本值	515,880,266	518,714,316	2,655,741,983	2,698,117,948
應佔收購後溢利	—	—	8,973,144,214	8,486,063,563
	515,880,266	518,714,316	11,628,886,197	11,184,181,511
借予聯營公司款項	—	—	10,068,233,063	11,082,739,399
減：撥備	—	—	(1,577,809,246)	(1,504,159,690)
	—	—	8,490,423,817	9,578,579,709

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

23. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項 (續)

撥備變動

	本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
年初之結餘	1,504,159,690	1,631,212,021
已確認(撥回)之減值虧損	<u>73,649,556</u>	<u>(127,052,331)</u>
年末之結餘	<u>1,577,809,246</u>	<u>1,504,159,690</u>

於以往年間，來自收購聯營公司之商譽為142,498,716港元(二零一一年：142,498,716港元)已包括於投資聯營公司之成本值中。

本集團借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零一二年六月三十日，本集團借予聯營公司之款項(已扣除撥備)中4,299,249,963港元(二零一一年：1,577,535,011港元)須繳付以資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，餘額4,191,173,854港元(二零一一年：8,001,044,698港元)為免息。免息貸款之估算利息收益之實際年利率乃根據借貸方之資金成本而釐定。董事會認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

本集團列作流動資產之應收聯營公司款項乃無抵押及預期一年內償還。於二零一二年六月三十日，本集團應收聯營公司款項中並無結餘(二零一一年：576,437港元)須繳付以資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，餘額3,097,093,173港元(二零一一年：25,157,309港元)為免息。本公司應收聯營公司款項乃無抵押、免息及須於要求時還款。

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

於二零一二年及二零一一年六月三十日主要聯營公司詳情刊於附註48。

本年度內，本集團透過出售一聯營公司駿商有限公司(「駿商」)之50%股本權益而出售一商業大廈之實際權益及轉讓本集團借予駿商之款項予獨立第三者之買家，作價約1,255,000,000港元。收取買家之所得款項淨額約687,000,000港元(已扣除並包括於作價內本集團應承擔之專業費用及建築成本)。出售一聯營公司之收益約389,000,000港元已確認於損益中。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

23. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項 (續)

本集團之聯營公司之財務資料撮要如下：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
總資產	119,415,604,397	100,545,920,505
總負債	(84,702,726,331)	(67,970,844,077)
資產淨值	<u>34,712,878,066</u>	<u>32,575,076,428</u>
本集團應佔聯營公司之資產淨值	<u>11,486,387,481</u>	<u>11,041,682,795</u>
營業額	<u>11,098,467,743</u>	<u>17,872,180,917</u>
本年度溢利	<u>7,238,951,690</u>	<u>10,333,882,632</u>
本集團應佔聯營公司本年度業績	<u>2,212,999,694</u>	<u>3,627,544,720</u>

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12,931,268港元及7,005,196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12,940,776港元及2,970,000港元。因此，本集團實際應佔額外撥備之稅款9,508港元及以往年度超額撥備之應付利息4,035,196港元，分別於本年度本集團之綜合收益表內扣除及撥回。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

24. 投資—共同控制實體權益／借予—共同控制實體款項

	本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
投資—共同控制實體權益：		
無牌價股份	101,760,704	89,561,407
借予—共同控制實體款項	2,014,774,277	1,663,513,308

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借貸方之資金成本而釐定。董事會認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

於二零一二年及二零一一年六月三十日共同控制實體詳情如下：

共同控制實體名稱	註冊／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本	本公司所佔已發行 股本面值之比率		主要業務
				二零一二年	二零一一年	
				%	%	
間接控股：						
宏置發展有限公司	香港	普通股	2港元	50	50	地產發展

本集團於其共同控制實體之資產及負債實際權益撮要如下：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
非流動資產	239,391,336	119,308,572
流動資產	3,333,331,576	1,663,901,335
流動負債	(2,128,476,015)	(1,783,360,190)
非流動負債	(1,444,500,000)	—
本集團應佔一共同控制實體之負債淨值	(253,103)	(150,283)

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

25. 可供出售之投資

可供出售之投資包括：

	本公司		本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
有牌價投資：				
產權證券上市於				
香港	459,558,178	627,728,523	485,301,986	668,479,399
新加坡	245,579,914	329,771,551	266,284,003	358,581,814
	705,138,092	957,500,074	751,585,989	1,027,061,213
無牌價投資：				
產權證券	19,949,305	19,949,305	30,898,490	30,898,490
會所債券	300,000	300,000	300,000	300,000
	20,249,305	20,249,305	31,198,490	31,198,490
合計	725,387,397	977,749,379	782,784,479	1,058,259,703

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

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

26. 借予非控股權益款項

本集團借予非控股權益款項乃無抵押、無固定還款期及須繳付以香港銀行同業拆息加邊際利潤之浮動利率計算之利息。董事會認為本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

27. 借予被投資公司款項

本集團借予被投資公司款項乃無抵押、無固定還款期及須繳付以資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息。董事會認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

28. 長期應收貸款

	本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
長期應收浮息貸款總額	49,414,649	30,510,232
減：列於流動資產之本期部分	(2,236,139)	(1,237,374)
	47,178,510	29,272,858

本集團提供貸款予購買本集團物業之買家，還款細則於相關貸款合約內定明。

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

於二零一二年六月三十日應收貸款之賬面值為49,414,649港元已扣除累計減值虧損12,646,510港元（二零一一年：賬面值為30,510,232港元已扣除累計減值虧損12,742,272港元）。

本集團承擔之浮息應收貸款之利率風險及其約定到期日如下：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
浮息應收貸款：		
一年內	2,236,139	1,237,374
一年以上但不多於五年	9,930,710	6,755,824
五年以上	37,247,800	22,517,034
	49,414,649	30,510,232

本集團之長期應收貸款乃以港元計算並以利率（亦相等於約定利率）按最優惠年利率加邊際利潤計算及以買家之物業作為第二按揭之抵押。此結餘之約定到期日由四年至二十年（二零一一年：由五年至二十年）。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

28. 長期應收貸款 (續)

呆賬撥備變動

	本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
年初之結餘	12,742,272	13,528,659
已撥回之減值虧損	(95,762)	(786,387)
年末之結餘	<u>12,646,510</u>	<u>12,742,272</u>

於二零一二年及二零一一年六月三十日，並無結餘已逾期但無減值。本集團已於其信譽、過往還款記錄及其後之結賬作出評估，及考慮該數額仍可收回並無需要作進一步（多於呆賬撥備）之信貸撥備。既無逾期亦無減值之應收貸款乃屬良好質素。應收貸款之呆賬撥備乃根據本集團之信貸政策而作個別減值。

29. 買賣證券

買賣證券包括：

	本公司		本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
有牌價投資：				
於香港上市之產權證券	570,617,281	879,478,556	570,617,281	879,478,556
於其他地區上市 之產權證券	<u>257,686</u>	<u>251,617</u>	<u>257,686</u>	<u>251,617</u>
合計	<u>570,874,967</u>	<u>879,730,173</u>	<u>570,874,967</u>	<u>879,730,173</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

30. 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2,007,633,655港元(二零一一年：843,855,615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。

	本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
應收貿易賬款 減：呆賬撥備	2,032,250,331 (24,616,676)	868,977,773 (25,122,158)
其他應收	2,007,633,655 512,294,004	843,855,615 439,386,995
	2,519,927,659	1,283,242,610

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

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	1,819,308,060	643,093,551
0 – 30日	119,479,097	143,256,265
31 – 60日	23,379,237	19,435,515
61 – 90日	6,362,944	3,911,603
超過90日	39,104,317	34,158,681
	2,007,633,655	843,855,615
呆賬撥備變動		
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
年初之結餘	25,122,158	23,723,741
應收貿易賬款中已(撥回)確認之減值虧損	(505,482)	1,398,417
年末之結餘	24,616,676	25,122,158

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

30. 應收賬款及其他應收 (續)

應收貿易賬款之呆賬撥備乃根據本集團之信貸政策而作個別減值。

已逾期但無減值之應收貿易賬款之賬齡

	本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
逾期30日內	119,479,097	116,425,003
逾期於31日至60日之間	23,379,237	19,435,515
逾期於61日至90日之間	6,362,944	3,911,603
逾期多於90日	39,104,317	34,158,681
	188,325,595	173,930,802

就已逾期但無減值之應收賬款而言，雖然並無抵押，本集團已於其信譽、過往還款記錄及於其後之結賬作出評估，及考慮該數額仍可收回並無需要作進一步（多於呆賬撥備）之信貸撥備。超過90日之應收貿易賬款39,104,317港元（二零一一年：34,158,681港元）足以被所收該等客戶之租金訂金所保障，根據本集團之撥備政策，毋須為該等應收賬款作出撥備。

於二零一二年及二零一一年六月三十日，既無逾期亦無減值之應收貿易賬款乃屬良好質素。

其他應收主要包括有關應收租金、公用事務與其他已付訂金約89,000,000港元（二零一一年：95,000,000港元）、預付營運費用款項約73,000,000港元（二零一一年：20,000,000港元）及應收利息約6,000,000港元（二零一一年：4,000,000港元）。

31. 有限制銀行存款／定期存款、銀行存款及現金

包括於有限制銀行存款中總數為609,224,028港元（二零一一年：無）乃出售若干物業項目收取之所得款項並存入本集團之指定戶口，而該存款只限於支付此等物業項目之建築成本及償還其有抵押銀行貸款之利息與本金。餘下結餘乃指若干物業之租金收入，而該存款只限於支付物業開支及償還其有抵押銀行貸款之利息與本金。

有限制銀行存款、銀行存款及定期存款以浮動年利率計算介乎0.005厘至1.4厘（二零一一年：0.0001厘至1.06厘）。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

32. 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184,175,001港元（二零一一年：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：

	本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
0 – 30日	149,636,142	154,958,357
31 – 60日	20,288,226	42,157,329
61 – 90日	1,732,937	3,564,369
超過90日	12,517,696	12,889,398
	184,175,001	213,569,453

於二零一二年六月三十日，其他應付中18,532,182港元（二零一一年：18,520,514港元）乃無抵押、須於要求時還款及須繳付以最優惠利率加邊際利潤計算之利息，此乃指應付關連公司款項。本公司之董事及控股股東黃志祥先生為此關連公司之董事並擁有該公司控股權益。其餘其他應付主要包括應付建築成本約1,315,000,000港元（二零一一年：1,233,000,000港元）、已收租金訂金與公用事務訂金約611,000,000港元（二零一一年：545,000,000港元）及預收租金約130,000,000港元（二零一一年：113,000,000港元）。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

33. 銀行借貸

	本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
短期銀行貸款 — 有抵押	<u>1,846,972,089</u>	<u>2,062,933,951</u>
長期無抵押銀行貸款		
一年以上但不多於兩年	<u>—</u>	<u>497,246,128</u>
長期有抵押銀行貸款		
一年內	—	202,212,486
一年以上但不多於兩年	5,202,000,000	2,573,032,004
兩年以上但不多於三年	700,000,000	7,060,672,501
三年以上但不多於四年	1,921,684,649	—
四年以上但不多於五年	<u>—</u>	<u>2,170,246,500</u>
	7,823,684,649	12,006,163,491
減：列於流動負債之本期部分	<u>—</u>	<u>(202,212,486)</u>
	7,823,684,649	11,803,951,005
銀行貸款總額 — 到期日超過一年	<u>7,823,684,649</u>	<u>12,301,197,133</u>
銀行貸款總額	<u>9,670,656,738</u>	<u>14,566,343,570</u>

於報告日，本公司並無任何借貸。

本集團之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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

34. 股本

	二零一二年		二零一一年	
	每股面值 1.00港元 之普通股 股份數目	面值 港元	每股面值 1.00港元 之普通股 股份數目	面值 港元
法定股本：				
於七月一日	6,000,000,000	6,000,000,000	6,000,000,000	6,000,000,000
於年度內增加	2,000,000,000	2,000,000,000	—	—
於六月三十日	8,000,000,000	8,000,000,000	6,000,000,000	6,000,000,000
已發行及繳足股本：				
於七月一日	5,279,040,969	5,279,040,969	4,902,690,690	4,902,690,690
代替現金股息所發行之股份	115,734,302	115,734,302	79,168,279	79,168,279
發送之紅股	527,024,096	527,024,096	—	—
購回並註銷股份	(10,010,000)	(10,010,000)	(7,818,000)	(7,818,000)
配股時所發行之股份	—	—	305,000,000	305,000,000
於六月三十日	5,911,789,367	5,911,789,367	5,279,040,969	5,279,040,969

於二零一零年十一月九日，本公司以先舊後新方式配售305,000,000股每股面值1.00港元之普通股股份，作價每股普通股16.85港元。所得款項已用作本集團之營運資金。

於二零一一年十二月八日及二零一二年四月二十三日，本公司分別按每股發行價10.784港元（二零一一年：16.40港元）及13.376港元（二零一一年：13.46港元），發行及配發91,629,359股（二零一一年：54,074,182股）及24,104,943股（二零一一年：25,094,097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息及二零一二年度之中期息（二零一一年：二零一零年度之末期息及二零一一年度之中期息）。

於二零一一年十二月八日，本公司發行及配發合共527,024,096股每股面值1.00港元之普通股股份作為發送紅股（「紅股」）。此數額相等於二零一一年十一月四日（「記錄日期」）辦公時間結束時，本公司已發行股份面值總額十分之一並於股份溢價中資本化。此等紅股按每十股送一股份面值1.00港元之普通股股份比例發送並按面值全數支付、配發及分配於記錄日期辦公時間結束時本公司股東名冊上之股東。

本年度內，10,010,000股（二零一一年：7,818,000股）普通股股份於聯交所購回並已註銷。全部註銷股份之面值為10,010,000港元（二零一一年：7,818,000港元）。本年度內已撥入資本贖回儲備及有關之代價總額113,010,844港元（二零一一年：101,700,094港元）則自本公司之保留溢利支付。

此等股份與其他發行股份在各方面均享有同等權益。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

35. 股份溢價及儲備

	股份溢價 港元	投資重估儲備 港元	資本贖回儲備 港元	保留溢利 港元	合計 港元
本公司					
於二零一零年七月一日	22,489,548,719	240,982,623	501,906,000	13,796,290,465	37,028,727,807
本年度溢利	-	-	-	2,423,577,650	2,423,577,650
可供出售之投資公平值變動之收益	-	107,662,560	-	-	107,662,560
於出售可供出售之投資時 重新分類之調整	-	(73,454,396)	-	-	(73,454,396)
本年度全面收益總額	-	34,208,164	-	2,423,577,650	2,457,785,814
配股時所發行之股份	4,834,250,000	-	-	-	4,834,250,000
代替現金股息所發行股份之溢價	1,145,414,871	-	-	-	1,145,414,871
發行股份費用	(72,103,890)	-	-	-	(72,103,890)
購回並註銷股份	-	-	7,818,000	(101,700,094)	(93,882,094)
二零一零年度末期股息	-	-	-	(1,470,297,207)	(1,470,297,207)
二零一一年度中期股息	-	-	-	(525,978,287)	(525,978,287)
於二零一一年六月三十日	28,397,109,700	275,190,787	509,724,000	14,121,892,527	43,303,917,014
本年度溢利	-	-	-	1,767,274,078	1,767,274,078
可供出售之投資公平值變動之虧損	-	(156,821,527)	-	-	(156,821,527)
於出售可供出售之投資時 重新分類之調整	-	(5,904,357)	-	-	(5,904,357)
本年度全面(支出)收益總額	-	(162,725,884)	-	1,767,274,078	1,604,548,194
發送之紅股	(527,024,096)	-	-	-	(527,024,096)
代替現金股息所發行股份之溢價	1,194,824,423	-	-	-	1,194,824,423
發行股份費用	(90,000)	-	-	-	(90,000)
購回並註銷股份	-	-	10,010,000	(113,010,844)	(103,000,844)
二零一一年度末期股息	-	-	-	(1,844,584,339)	(1,844,584,339)
二零一二年度中期股息	-	-	-	(588,889,442)	(588,889,442)
於二零一二年六月三十日	29,064,820,027	112,464,903	519,734,000	13,342,681,980	43,039,700,910

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

36. 遞延稅項

本申報期間及以往申報期間已確認之主要遞延稅項負債及資產及相關變動如下：

	加速稅項折舊 港元	投資物業重估 港元	聯營公司之 未分配溢利 港元	稅項虧損 港元	其他 港元	合計 港元
於二零一零年七月一日	475,770,846	3,125,924,240	9,283,323	(155,459,053)	161,009	3,455,680,365
匯兌差額	-	-	629,650	-	14,847,796	15,477,446
支付預扣稅	-	-	(6,992,192)	-	-	(6,992,192)
年度內於損益中扣除 (計入)	113,391,702	926,608,693	19,220,405	26,381,328	(17,349,070)	1,068,253,058
於二零一一年六月三十日	589,162,548	4,052,532,933	22,141,186	(129,077,725)	(2,340,265)	4,532,418,677
匯兌差額	-	-	584,912	-	(5,022,791)	(4,437,879)
出售一附屬公司(附註40)	(1,062,195)	(63,676,811)	-	-	-	(64,739,006)
年度內於損益中扣除 (計入)	46,736,079	720,256,976	9,788,732	40,203,199	3,527,732	820,512,718
於二零一二年六月三十日	634,836,432	4,709,113,098	32,514,830	(88,874,526)	(3,835,324)	5,283,754,510

作為綜合財務狀況表呈報用途，遞延稅項資產及負債已抵銷。

於二零一二年六月三十日，本集團有為數946,117,424港元(二零一一年：1,179,280,878港元)之未動用稅項虧損可用以抵銷未來溢利，其中538,633,491港元(二零一一年：782,289,242港元)已確認為遞延稅項資產。由於未能預測未來溢利趨向，故並無就其餘為數407,483,933港元(二零一一年：396,991,636港元)之虧損確認為遞延稅項資產。此等虧損可能會無限期中結轉。

於二零一二年六月三十日，本集團有為數218,284,763港元(二零一一年：160,606,048港元)之可扣減暫時差額。由於未能確定此等可扣減暫時差額會否被未來應課稅溢利所動用，故並無就此等可扣減暫時差額確認為遞延稅項資產。

於報告日，有關附屬公司未分配溢利之暫時差額而未被確認為遞延稅項負債之數額合共381,953,392港元(二零一一年：293,587,506港元)。由於本集團有能力控制撥回此暫時差額之時間及確定此等差額於可見之未來不會撥回，故並無就此等差額之負債作出確認。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

37. 聯營公司提供之借款

本集團之聯營公司提供之借款乃無抵押及無固定還款期，但於報告日起計十二個月內不會要求償還。於二零一二年六月三十日，其中309,741,250港元（二零一一年：637,467,156港元）之借款須繳付按資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，餘額1,552,967,645港元（二零一一年：1,551,165,054港元）為免息。免息貸款之估算利息費用之實際年利率乃按本集團之資金成本而釐定。

38. 非控股權益提供之借款

本集團之非控股權益提供之借款為9,952,978港元（二零一一年：10,916,213港元）乃無抵押，須繳付年利率1厘（二零一一年：1.5厘）計算之利息及無固定還款期。餘額447,374,126港元（二零一一年：422,558,496港元）乃無抵押及免息。非控股權益同意於報告日起計十二個月內不要求償還，因此，有關借款已列作非流動性質。

本集團之非控股權益提供之借款為452,518,781港元，根據管理層對未來現金付款之估計將之減至現值446,714,126港元，相關之調整為5,804,655港元，而此調整被視為由非控股權益截至二零一二年六月三十日止年度內投入資本。附屬公司之非控股權益之借款於首次確認時以公平值計算，而其採用之實際年利率乃按本集團之資金成本而釐定。

39. 共同控制營運

本集團訂立合資協議（「該協議」）以共同控制營運形式於香港發展、出售及投資住宅／商業物業。根據該協議，本集團主要負責項目之發展。

於二零一二年及二零一一年六月三十日，有關共同控制營運之資產、負債、收入及支出之合共數額已於綜合財務報告書內確認如下：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
投資物業	9,260,130,933	8,762,545,339
其他非流動資產	528,744	1,430,261
流動資產	3,030,603,800	2,764,241,969
	<u>12,291,263,477</u>	<u>11,528,217,569</u>
非流動負債	525,806,023	422,607,954
流動負債	1,882,981,268	1,886,351,123
	<u>2,408,787,291</u>	<u>2,308,959,077</u>
收入	<u>1,322,678,599</u>	<u>1,838,930,593</u>
支出	<u>499,313,872</u>	<u>680,634,424</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

40. 出售一附屬公司

本年度內，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	<u>(24,396,755)</u>

411,716,105

轉讓應付本集團一附屬公司之款項予買家

24,396,755

436,112,860

出售一附屬公司之收益

143,139,005579,251,865

收取方式：

已收現金作價

579,251,865

出售時產生之現金流入淨額：

現金作價

579,251,865

出售之銀行存款及現金

(168,986)579,082,879

於本年度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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

41. 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融資合共數額約13,475,721,000港元（二零一一年：20,807,647,000港元），以本集團若干物業、應收賬款及其他應收、有限制銀行存款作為抵押及浮動抵押於銀行存款合共數額為21,320,287,385港元（二零一一年：37,639,918,011港元）。於上述結算日已被本集團動用之貸款約9,677,721,000港元（二零一一年：14,096,147,000港元）。

下列資產賬面值已作抵押以取得本集團之借貸：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
投資物業	5,320,238,475	19,796,182,950
酒店物業	1,609,676,576	1,657,579,976
預付土地租賃款項	1,216,912,765	1,281,662,550
物業、廠房及設備	33,135	40,138
發展中物業	12,947,671,942	13,976,012,004
已完成物業存貨	-	444,870,537
應收賬款及其他應收	5,997,966	9,648,207
銀行存款	78,249,006	298,063,260
其他	141,507,520	175,858,389
	21,320,287,385	37,639,918,011

- (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）已被動用並由本公司擔保。有關已承諾之擔保詳情刊於附註42。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

42. 或然負債

(a) 於報告日，本公司及本集團之或然負債如下：

	本公司		本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
就銀行貸款融資作出 之擔保：				
附屬公司				
— 已動用	8,729,421,250	13,627,446,500	—	—
— 未動用	3,550,650,000	6,964,150,000	—	—
	12,280,071,250	20,591,596,500	—	—
聯營公司及一共同 控制實體				
— 已動用	5,435,900,000	6,779,550,000	5,435,900,000	6,779,550,000
— 未動用	1,815,000,000	2,278,450,000	1,815,000,000	2,278,450,000
	7,250,900,000	9,058,000,000	7,250,900,000	9,058,000,000

於二零一二年六月三十日，本公司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。

於二零一二年六月三十日，本公司就有關於附屬公司、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）、數額於附屬公司為800,351港元（二零一一年：1,995,611港元）及數額於聯營公司為887港元（二零一一年：1,646,817港元）已於本公司之財務狀況表內確認為負債。

(b) 於報告日，應佔聯營公司之或然負債如下：

	本公司		本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
應佔或然負債 (附註23)	—	—	—	47,836,000

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

43. 經營租賃安排

本集團作為出租人

本年度扣除336,697,799港元(二零一一年: 353,507,403港元)開支後之物業租金收入為2,028,889,294港元(二零一一年: 1,795,204,003港元)。所持大部分物業, 平均於未來兩年擁有承擔租戶。

於報告日, 本集團已簽約之租戶之未來最低租賃款項分析如下:

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
一年內	1,881,035,866	1,848,699,536
兩年至五年內	2,387,077,183	2,296,651,803
五年後	324,758,625	471,928,248
	<u>4,592,871,674</u>	<u>4,617,279,587</u>

本集團作為承租人

本年度內就經營租約已付之最低租賃款項為33,938,453港元(二零一一年: 34,899,048港元)。

於報告日, 本集團就不可撤銷經營租約之未來租金最低租賃款項承擔分析如下:

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
一年內	19,868,758	30,765,157
兩年至五年內	3,274,389	12,820,775
	<u>23,143,147</u>	<u>43,585,932</u>

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

於報告日, 本公司作為出租人或承租人並無重大經營租約承擔。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

44. 退休保障計劃

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

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

45. 發展中物業

於報告日，發展中物業數額約20,315,744,000港元(二零一一年：20,580,123,000港元)不會預期於報告日起十二個月內變現。

46. 關連人士披露

本集團與關連人士進行下列交易：

(a) 關連公司

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
服務費收益 (附註i)	161,560,810	130,638,105
租金支出 (附註i及iii)	33,938,453	34,899,048
顧問費支出 (附註ii)	1,666,664	1,666,664

附註i：本公司之董事及控股股東黃志祥先生亦為此等交易之關連公司之董事並擁有該公司之控股權益，故於此等交易佔有權益。

附註ii：支付予Ronald Arculli and Associates之顧問費為本公司之非執行董事夏佳理先生獨資經營，故於此交易佔有權益。

附註iii：本集團就與關連公司不可撤銷經營租約之未來租金最低租賃款項之承擔。該承擔之詳情刊於附註43。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

46. 關連人士披露 (續)

(b) 聯營公司

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
服務費用	21,756,237	20,343,907
行政費收益	24,033,019	21,934,843
利息收益	71,275,544	22,517,337
利息費用	4,041,479	6,076,925
借予聯營公司之非流動免息款項之估算利息收益	85,769,746	75,993,385
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	15,607,357	12,722,580

上述若干關連人士交易同時構成於上市規則14A章所界定之持續關連交易及其詳情刊於第61頁至第66頁之董事會報告書內。

借予聯營公司款項、應付聯營公司款項及聯營公司提供之借款中，分別包括4,482,583,953港元（二零一一年：3,806,129,673港元）、4,201,317港元（二零一一年：5,201,726港元）及1,828,922,352港元（二零一一年：1,941,762,990港元）乃與聯營公司之結餘。本公司董事及控股股東黃志祥先生為此等公司之董事並擁有該等公司之控股權益。除上述外，於報告日，與附屬公司、聯營公司、一共同控制實體、非控股權益及關連公司之未償還結餘詳情刊於本集團及本公司之財務狀況表及附註22, 23, 24, 26, 32, 37及38。

此外，本公司及本集團已承諾擔保及抵押若干資產予銀行以提供本集團之實體、聯營公司及一共同控制實體之融資刊於附註41及42。

主要管理人員報酬

年度內董事酬金如下：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
短期福利	23,004,452	24,084,695
退休保障計劃供款	130,250	133,500
	23,134,702	24,218,195

董事酬金乃由薪酬委員會考慮個別表現及市場趨勢釐定。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司

董事會認為將本集團全部附屬公司資料列出則過於冗長，故此只將於二零一二年及二零一一年六月三十日對本集團之業績或資產及負債有重要影響之附屬公司列出。

全部附屬公司之名單將附於本公司來年呈交公司註冊處之年報內。

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一二年	二零一一年	
				%	%	
直接控股：						
恒毅環衛服務有限公司 (前稱恒毅清潔 服務有限公司)	香港	普通股	2港元	100	100	清潔服務
富景置業有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	100	100	投資控股
Glorypark Limited	香港	普通股	1,000港元	100	100	地產投資
港賢有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
會連發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	投資控股
柏健財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	財務
太湖花園物業管理 有限公司	香港	普通股	10港元	100	100	物業管理
銳昇有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣
信和財務有限公司	香港	普通股	30,000,000港元	100	100	財務
Sino (MTN) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	不適用	票據發行

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一二年	二零一一年	
				%	%	
直接控股： (續)						
信和行政服務有限公司	香港	普通股	3港元	100	100	行政服務
信和物業管理有限公司	香港	普通股	5,500,000港元	100	100	物業管理
信和物業服務有限公司	香港	普通股	20港元	100	100	物業管理
信和置業(福州) 有限公司 (附註i)	中華人民共和國， 除香港外 (「中國」)	記名股	50,000,000港元	100	100	地產投資
信和護衛有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	保安服務
世霖有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
間接控股：						
Ackerley Estates Limited	香港	普通股	20,000,000港元	100	100	地產投資
廣成發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
盈丰有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Alfaso Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
時信財務有限公司	香港	普通股	10港元	100	100	按揭貸款
怡通興業有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一二年 %	二零一一年 %	
<i>間接控股：(續)</i>						
明快有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Beauty Plaza Limited	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
益燦有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
裕麒有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
佳賢有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
暉誠發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	不適用	地產發展
廣明有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
世晉有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
創藝投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
集陞有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
健通發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
智星發展有限公司	香港	普通股	1港元	100	100	地產投資
喜鴻有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
荃新天地管理有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	物業管理

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一二年	二零一一年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
荃新天地2管理有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	物業管理
龍都(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
e.Sino Company Limited	香港	普通股	2港元	100	100	投資控股
雍廊有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
娛樂天地有限公司	香港	普通股	4,500,000港元	100	100	地產投資
詠冠發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣
羚城有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
雄廣有限公司	香港	普通股	1港元	100	100	地產發展
譽將有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
譽殿置業有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
盈方有限公司	香港	普通股	10,000港元	100	100	地產投資
健惠投資有限公司	香港	普通股	10港元	70	70	地產投資
科連有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Fortune Garden Inc.	利比亞 共和國／ 香港	記名／ 不記名股	1美元	100	100	股票投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一二年	二零一一年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
豐僑投資有限公司	香港	普通股	1港元	100	不適用	地產發展
Free Champion Limited	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
富輝建業有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
Fullerton Hotels & Resorts Pte. Ltd.	新加坡	普通股	10,000新加坡元	100	100	管理服務
逢源建築有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	100	100	建築業務
萬誠財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	按揭貸款
環域發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
Golden Leaf Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
金權(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	財務
嘉澤發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
欣寧有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Grand Creator Investment (BVI) Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	10美元	60	60	投資控股

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一二年	二零一一年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
進宏投資有限公司	香港	普通股	2港元	60	60	地產買賣
Grand Empire Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	100	項目管理
Grand Start Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
暢嘉有限公司	香港／中國	普通股	2港元	100	100	地產買賣
匡倫(香港)有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	—	100	地產買賣及投資
Handsome Lift Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
坑口站(項目策劃) 有限公司	香港	普通股	2港元	60	60	項目管理
殷日有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
彩銳投資有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產買賣及投資
HCP Hong Kong Fully Co Ltd	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
Hickson Limited	香港	普通股	20港元	100	100	地產投資
High Elite Finance Limited	香港	普通股	2港元	100	100	按揭貸款

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一二年 %	二零一一年 %	
<i>間接控股：(續)</i>						
High Elite Limited	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
翠飛發展有限公司	香港	普通股	100,000港元	100	100	地產買賣及投資
翠航有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
麗賢有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
碧松有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
特星有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資及發展
世聯有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
興雋有限公司	香港	普通股	1港元	85	85	地產發展
君煌投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
嘉輝國際投資有限公司	香港	普通股	1港元	100	100	地產投資
陸勝發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
Lucky Fortress Inc.	利比亞 共和國／ 香港	記名／ 不記名股	1美元	100	100	股票投資
Masswell International Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
兆華有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一二年 %	二零一一年 %	
<i>間接控股：(續)</i>						
Morbest Profits Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	股票投資
Multipurpose Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產買賣及投資
Nice Scene International Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
時海有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	財務
海寶(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
培安企業有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
奧海城一期(項目策劃)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	項目管理
奧海城二期財務有限公司	香港	普通股	1,000港元	100	100	按揭貸款
奧海城二期(項目策劃)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	項目管理
恆丰國際有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣
Peace Success Development Limited	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一二年 %	二零一一年 %	
<i>間接控股：(續)</i>						
保德投資有限公司	香港	普通股	1港元	100	不適用	財務
彩日置業有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Precious Land Pte. Limited	新加坡	普通股	2新加坡元	100	100	地產投資
Precious Quay Pte. Ltd.	新加坡	普通股	10,000新加坡元	100	100	酒店經營、 地產投資及 發展
Precious Treasure Pte Ltd	新加坡	普通股	20,000,000 新加坡元	100	100	酒店經營及地產 投資
Premium Living Limited	香港	普通股	2港元	100	100	優質家居服務
Pridegate (CI) Limited	開曼群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
迎豐(行政服務)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	顧問服務
迎豐發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
寶勝置業有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
廣璋有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
Rankchief Company Limited	香港	普通股	200港元	100	100	地產買賣

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一二年	二零一一年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
允傑發展有限公司	香港	普通股	200,000港元	90	90	地產投資
勵盛投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
一域投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
蔚藍灣畔財務有限公司	香港	普通股	2港元	60	60	按揭貸款
Rich Tact International (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
裕昌投資有限公司	香港	普通股	1港元	100	100	按揭貸款
Rickson Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
Roystar Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
力民貿易有限公司	香港	普通股	100,000港元	100	100	投資控股
Saky Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
順豐國際有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一二年	二零一一年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
通富投資有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
Silver Palm Limited	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
銀詠有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
輝信發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
信和(廈門)房地產發展 有限公司(附註i)	中國	記名股	290,000,000港元	100	100	地產發展、買賣 及投資
信和置業財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	定期存放
廣州尖置房地產開發 有限公司(附註i)	中國	記名股	3,200,000美元	100	100	地產投資
信和置業(漳州)有限 公司(附註i)	中國	記名股	284,150,000港元	100	100	地產發展
Sino Land Investment (Holdings) Ltd.	開曼群島／香港	普通股	6,000,000美元	100	100	投資控股
誠通(香港)有限公司	香港	普通股	1港元	100	不適用	地產發展
均盟投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	股票投資
星泰發展有限公司	香港	普通股	1港元	100	100	地產發展

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一二年 %	二零一一年 %	
<i>間接控股：(續)</i>						
盛霸投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
升洋有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	財務
新輝國際有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
暉權有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
耀澤投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
新一範投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
千廣發展有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
Timeshare Development (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
上建有限公司	香港	普通股	1港元	100	100	地產發展
上滔有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	財務
中鐵發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Triple Reach International (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
嶄旋有限公司	香港	普通股	10,000港元	100	100	地產買賣及投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一二年	二零一一年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
裕順(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
大聯發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣
聯丰投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
源誠發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
裕宜有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	財務
聯祐有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
億惠投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Vantage Plus Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	100美元	85	85	投資控股
Vasilon Pte Ltd	新加坡	普通股	2新加坡元	100	100	投資控股
海峯管理有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	物業管理
Weiland Development Company Limited	香港	普通股	33,140,000港元	100	100	地產投資
展茂國際有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一二年	二零一一年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
華聯通有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Wellord Investments Limited	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Wendia Limited	香港	普通股	20港元	100	100	地產投資
Will Glory Company (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
永丰(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
滙詠有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
偉隆有限公司	香港	普通股	1港元	100	100	投資控股
動智控股有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
南紀有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
詠誼有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
World Empire Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
信和置業(成都)有限公司(附註i)	中國	記名股	4,971,254,400港元	100	100	地產發展

附註：

- (i) 成立於中國之全資海外企業。
- (ii) 於二零一二年及二零一一年六月三十日，並無附屬公司發行任何債務證券。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

48. 主要聯營公司

董事會認為將本集團全部聯營公司資料列出則過於冗長，故此只將於二零一二年及二零一一年六月三十日對本集團之業績或資產淨額有重要影響之聯營公司列出。

全部聯營公司之名單將附於本公司來年呈交公司註冊處之年報內。

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率				主要業務
			二零一二年		二零一一年		
			直接 %	間接 %	合計 %	合計 %	
榮享有限公司	香港	普通股	—	25	25	25	地產發展
亞冠投資有限公司	香港	普通股	—	33.3	33.3	33.3	地產買賣
雅士花園物業管理 有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	物業管理
丰佳有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產買賣及投資
駿商有限公司	香港	普通股	—	—	—	50	地產投資
Beverhill Limited	香港	普通股	—	20	20	20	地產投資
Boatswain Enterprises Limited	香港	普通股	—	20	20	20	地產投資
Brisbane Trading Company Limited	香港	普通股及無投 票權遞延股	—	50	50	50	地產買賣
信朗(香港)有限公司	香港	普通股	—	50	50	不適用	地產投資
尚賢有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產發展
喜怡置業有限公司	香港	普通股	—	20	20	20	地產投資
重慶特靈地產有限公司	中國	記名股	—	不適用	不適用	50	已撤銷註冊

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

48. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率				主要業務
			二零一二年		二零一一年		
			直接 %	間接 %	合計 %	合計 %	
重慶彩僑地產有限公司	中國	記名股	—	不適用	不適用	50	已撤銷註冊
重慶尖置房地產有限公司	中國	記名股	—	50	50	50	地產發展
C.H.K.C. Building Management Limited	香港	普通股	—	25	25	25	物業管理
國多有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產投資
鈞宏有限公司	香港	普通股	—	20	20	20	地產買賣
勝榮發展有限公司	香港	普通股	—	33.3	33.3	33.3	地產買賣
Dramstar Company Limited	香港	普通股	—	22	22	22	地產買賣
霸滔有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產買賣
Enterprico Investment Limited	香港	普通股	—	50	50	50	財務
長誠財務有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	按揭貸款
霸都財務有限公司	香港	普通股	—	40	40	40	按揭貸款
霸都置業有限公司	香港	普通股	—	40	40	40	地產買賣及投資
廣坤實業有限公司	香港	普通股	—	33.3	33.3	33.3	地產投資
富昇國際有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股	—	25	25	25	投資控股

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

48. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率				主要業務
			二零一二年		二零一一年		
			直接 %	間接 %	合計 %	合計 %	
Gloryland Limited	香港	普通股	—	33.3	33.3	33.3	地產投資
金輝美國際有限公司	香港	普通股	—	25	25	25	地產買賣
佳誌有限公司	香港	普通股	—	30	30	30	地產買賣
大埔寶馬山財務 有限公司	香港	普通股	—	20	20	20	按揭貸款
建偉投資有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產投資
Greenroll Limited	香港	普通股	—	30	30	30	酒店經營
Hua Qing Holdings Pte Ltd	新加坡	普通股	—	23.5	23.5	23.5	投資控股
藍灣半島物業管理 有限公司	香港	普通股	—	45	45	40	物業管理
卓鋒(香港)有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產投資
導輝財務有限公司	香港	普通股	—	20	20	20	按揭貸款
導輝有限公司	香港	普通股	—	20	20	20	地產買賣
坤貿有限公司	香港	普通股	—	25	25	25	地產投資
添隆有限公司	香港	普通股	—	25	25	25	地產投資
Murdoch Investments Inc.	巴拿馬共和國／ 香港	普通股	—	45	45	45	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

48. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率				主要業務
			二零一二年		二零一一年		
			直接 %	間接 %	合計 %	合計 %	
Nimble Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	—	45	45	45	投資控股
朗豐集團有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產投資
唯邦有限公司	香港	普通股	—	35	35	35	地產發展
Pembroke Development Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股及無投 票權遞延股	—	40	40	不適用	地產發展
弘雄有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產買賣
天賦海灣財務有限公司	香港	普通股	—	35	35	不適用	按揭貸款
培熙企業有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產買賣
Rich Century Investment Limited	香港	普通股	50	—	50	50	地產投資
銀寧投資有限公司	香港	普通股	—	45	45	40	地產買賣及投資
信和停車場管理 有限公司	香港	普通股	50	—	50	50	停車場經營
信和地產代理有限公司	香港	普通股	50	—	50	50	地產代理
達利建築有限公司	香港	普通股	25	—	25	25	建築業務
天霸國際有限公司	香港	普通股	—	35	35	35	地產發展
帝峯·皇殿物業管理 有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	物業管理

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年六月三十日止年度

48. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率				主要業務
			二零一二年		二零一一年		
			直接 %	間接 %	合計 %	合計 %	
聯基(香港)有限公司	香港	普通股	—	45	45	45	地產發展
遠東置業有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產投資
凱泰置業有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產投資
凱旋世界有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產買賣及投資
廣滔投資有限公司	香港	普通股	—	25	25	25	地產投資
永全發企業有限公司	香港	普通股	5	45	50	50	地產投資
Wisekey Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	—	50	50	50	投資控股
深圳中海信和地產開發 有限公司	中國	記名股	—	50	50	50	地產買賣
中海信和(成都)物業發展 有限公司	中國	記名股	—	20	20	20	地產發展及買賣

根據上市規則第13.22條之披露

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

	於 二零一二年 六月三十日 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	5,647,885,080	7,073,351,881
本集團提供之借款	<u>15,560,620,979</u>	<u>13,134,046,457</u>
	<u>21,208,506,059</u>	<u>20,207,398,338</u>
本集團應佔聯屬公司之或然負債	<u>—</u>	<u>47,836,000</u>

附註：上述之「聯屬公司」指集團之聯營公司及共同控制實體。

本集團擁有之主要物業

二零一二年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
香港							
1. 香港 半山 漆咸徑1號	2072	100.0%	-	7,800	R	完成	現有
2. 香港 北角 電氣道148號	2047	100.0%	13,160	197,400	C	完成	現有
3. 香港 柴灣 康民街3號 灣景園	2047	100.0%	17,122	14,313	R	完成	現有
4. 香港 灣仔 港灣道18號 中環廣場	2047	10.0%	77,824	140,000	C	完成	現有
5. 香港 中環 雲咸街60號 中央廣場	2047	70.0%	17,061	179,138	C	完成	現有
6. 香港 金鐘道88號 太古廣場 港麗酒店	2047	30.0%	-	165,506	H	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一二年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
香港							
7. 香港 灣仔 莊士敦道74-80號 香港輝盛閣國際公寓	2047	100.0%	5,353	46,331 11,777 <u>58,108</u>	R C	完成	現有
8. 香港 港灣道及菲林明道 海港中心	2128	16.7%	32,626	40,167	C	完成	現有
9. 香港 灣仔 軒尼詩道256號 The Hennessy	2127	100.0%	4,791	71,862	C	完成	現有
10. 香港 荷李活道233號 荷李活商業中心	2128	50.0%	6,706	47,053	C	完成	現有
11. 香港 柴灣 小西灣道28號 藍灣廣場	2047	45.0%	275,470	85,136 60,302* <u>145,438</u>	C P	完成	現有
* 540個車位							
12. 香港 筲箕灣 興民街68號 海天廣場	2047	100.0%	7,818	119,298	C	完成	現有
13. 香港 灣仔 盧押道18號 海德中心	2127	100.0%	5,315	73,443	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一二年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
香港							
14. 香港 寶馬山道1號 寶馬山花園	2047	20.0%	165,550	93,550	R	完成	現有
15. 香港 德輔道西418號 太平洋廣場	2860	100.0%	9,450	164,460	C	完成	現有
16. 香港 金鐘 統一中心25樓	2128	50.0%	-	10,225	C	完成	現有
九龍							
17. 九龍 觀塘 鴻圖道1號	2047	33.3%	60,970	177,337	I	完成	現有
18. 九龍 亞皆老街180號 雅麗居	2047	100.0%	61,118	14,547	R	完成	現有
19. 九龍 尖沙咀 金馬倫道23號 金馬倫廣場	2038	100.0%	5,413	65,550	C	完成	現有
20. 九龍 尖沙咀 廣東道33號 中港城	2135	25.0%	165,334	359,433	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一二年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
九龍							
21. 九龍 九龍灣 臨樂街8號 商業廣場	2047	100.0%	21,745	155,910	I	完成	現有
22. 九龍 九龍灣 宏照道33號 國際交易中心	2055	100.0%	50,752	609,027	C	完成	現有
23. 九龍 觀塘 鴻圖道19號 富登中心	2047	100.0%	10,394	114,334	I	完成	現有
24. 九龍 觀塘 巧明街111-113號 富利廣場	2047	100.0%	18,783	225,396	C	完成	現有
25. 九龍 尖沙咀 漢口道28號 亞太中心	2039	100.0%	18,028	232,606	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一二年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
九龍							
26. 九龍 觀塘 偉業街182號 觀塘碼頭廣場	2047	100.0%	31,018	130,728 198,758*	C P	完成	現有
				329,486			
							* 474個車位
27. 九龍 觀塘 開源道68號 觀塘廣場	2047	100.0%	25,995	192,694*	P	完成	現有
							* 366個車位
28. 九龍 長沙灣 長沙灣道270號 御滙	2047	100.0%	4,490	6,873	C	完成	現有
29. 九龍 港鐵奧運站 海輝道11號 奧海城1期	2047	合資發展	712,614	139,931 [†]	C	完成	現有
30. 九龍 港鐵奧運站 海庭道18號 奧海城2期	2047	合資發展	708,577	511,287 [†]	C	完成	現有
31. 九龍 西南九龍 海泓道1號 奧海城3期	2055	50.0%	146,131	59,423	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一二年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
九龍							
32. 九龍 登打士街32號 歐美廣場	2047	100.0%	5,385	80,775	C	完成	現有
33. 九龍 青山道305號 One Madison	2047	100.0%	7,200	12,800	C	完成	現有
34. 九龍 青山道468號 One New York	2047	100.0%	6,448	9,621	C	完成	現有
35. 九龍 海輝道18號 一號銀海	2052	100.0%	112,484	112,483	C	完成	現有
36. 九龍 海防道51-52號 百萬龍大廈	2863	100.0%	1,800	18,043	C	完成	現有
37. 九龍 觀塘 鴻圖道23號 利登中心	2047	100.0%	10,370	114,103	I	完成	現有
38. 九龍 九龍灣 宏光道39號 宏天廣場	2047	50.0%	68,986	413,915	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一二年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
九龍							
39. 九龍 紅磡 崇安街17號 陽光廣場商場	2047	100.0%	26,598	58,887	C	完成	現有
40. 九龍 尖沙咀 梳士巴利道 尖沙咀中心	2127	45.0%	42,835	231,309	C	完成	現有
41. 九龍 深水埗 福華街188號 海峯	2054	合資發展	14,895	22,335 [†]	C	完成	現有
42. 九龍 觀塘 開源道48號 威利廣場	2047	100.0%	21,110	238,187	I/O	完成	現有
43. 九龍 油塘 高輝道17號 油塘工業城	2047	90.0%	100,580	464,627	I	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一二年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
新界							
44. 新界 粉嶺 一鳴路15號 碧湖花園商場	2047	100.0%	145,649	101,980	C	完成	現有
45. 新界 荃灣 楊屋道1號 荃新天地	2052	合資發展	207,659	245,419 [†]	C	完成	現有
46. 新界 荃灣 楊屋道18號 荃新天地2	2054	合資發展	77,823	191,568 [†]	C	完成	現有
47. 新界 元朗 水車館街28號 萬金中心	2047	100.0%	21,420	32,178 173,571*	C P	完成	現有
				<u>205,749</u>			
							* 438個車位
48. 新界 粉嶺 和滿街9號 御庭軒商場	2049	100.0%	131,448	71,462 148,292*	C P	完成	現有
				<u>219,754</u>			
							* 415個車位

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一二年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
新界							
49. 新界 馬鞍山 西沙路599號 銀湖•天峰商場	2055	合資發展	367,601	43,056 [†]	C	完成	現有
50. 新界 元朗 東頭康業街19號 萬輝工業中心	2047	100.0%	52,582	111,253	I	完成	現有
51. 新界 屯門 海珠路2號 海典軒商場	2052	100.0%	65,552	29,082	C	完成	現有
52. 新界 沙田 樂景街28號 御龍山商場	2053	合資發展	287,258	21,528 [†]	C	完成	現有
53. 新界 屯門 建榮街25號 百利中心	2047	100.0%	26,522	84,988 166,976* <u>251,964</u>	I P	完成	現有

* 116個車位

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一二年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
新界							
54. 新界 元朗 屏會街13-17號 屏會中心	2047	100.0%	20,376	20,401 173,267*	C P	完成	現有
				<u>193,668</u>			
							* 450個車位
55. 新界 屯門 新墟青山公路133號 玫瑰花園商場	2047	100.0%	29,956	35,213	C	完成	現有
56. 新界 火炭 山尾街18-24號 沙田商業中心	2047	100.0%	38,234	268,798 93,691*	C P	完成	現有
				<u>362,489</u>			
							* 268個車位
57. 新界 元朗 馬田路80號 御庭居商場	2047	100.0%	45,273	39,668 87,102*	C P	完成	現有
				<u>126,770</u>			
							* 261個車位
58. 新界 荃灣 永賢街9號 崇利中心	2047	100.0%	17,362	170,570	I	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一二年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
新界							
59. 新界 屯門 屯順街1號及屯盛街1號 屯門市廣場1期	2047	100.0%	262,715	853,553 157,335*	C P	完成	現有
				<u>1,010,888</u>			
							* 525個車位
60. 新界 沙田 馬鞍山鞍駿街15號 雅濤居商場	2047	40.0%	69,428	22,772	C	完成	現有
中國內地							
61. 廣州 經濟開發區 西區創業路 雍翠雅園	2054	100.0%	53,131	14,931 12,861*	C P	完成	現有
				<u>27,792</u>			
							* 52個車位
62. 廈門 嘉禾路130號 御園	2039	100.0%	44,118	10,689	C	完成	現有
63. 上海 黃埔區 西藏中路228號 105A及B 來福士廣場	2044 2046	22.4%	163,624	301,145	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一二年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
中國內地							
64. 福州 五四路137號 信和廣場	2059	100.0%	58,126	499,158	C	完成	現有
海外 — 新加坡							
65. 新加坡 哥烈碼頭80號 紅燈碼頭	2067	100.0%	70,397	13,731	C	完成	現有
66. 新加坡 哥烈碼頭70號 富麗敦海韻樓	2067	100.0%	44,348	14,822	C	完成	現有
67. 新加坡 富麗敦廣場1號 富麗敦酒店	2096	100.0%	139,469	466,423	H	完成	現有
68. 新加坡 哥烈碼頭80號 富麗敦海灣酒店	2067	100.0%	38,965	79,087	H	完成	現有
69. 新加坡 富麗敦路3號 富麗敦船屋	2032	100.0%	16,921	21,743	C	完成	現有
70. 新加坡 富麗敦路1號 富麗敦一號	2096	100.0%	92,646	80,433	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一二年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
已完成之出售物業							
香港							
1. 香港 夏慤道16號 遠東金融中心	2130	19.1%	34,595	9,869	C	完成	現有
2. 香港 香港仔 惠福道9號 深灣9號	2057	35.0%	68,922	46,782	R	完成	現有
九龍							
3. 九龍 九龍灣 宏開道 其士商業中心	2047	33.3%	44,350	11,484	C	完成	現有
4. 九龍 觀塘 開源道54號 豐利中心	2047	100.0%	38,000	15,099	I	完成	現有
5. 九龍 長沙灣 青山道485號 九龍廣場	2047	100.0%	19,375	25,702	I	完成	現有
6. 九龍 九龍灣 臨興街32號 美羅中心	2047	100.0%	27,125	18,395	I	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一二年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
已完成之出售物業							
九龍							
7. 九龍 九龍塘 廣播道1號 逸瓏	2056	100.0%	65,531	47,608	R	完成	現有
8. 九龍 觀塘 偉業街137號 泛亞中心	2047	100.0%	5,760	66,512	I	完成	現有
9. 九龍 觀塘 鴻圖道26號 威登中心	2047	50.0%	17,280	103,576	I	完成	現有
新界							
10. 新界 大埔 馬成徑1號 承峰	2055	100.0%	63,603	32,403	R	完成	現有
11. 新界 上水 新運路188號 劍橋廣場	2047	100.0%	-	174,358	I	完成	現有
12. 新界 上水 古洞 坑頭路138號 Goodwood Park	2054	100.0%	61,032	12,238	R	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一二年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
已完成之出售物業							
新界							
13. 新界 馬鞍山 西沙路599號 銀湖•天峰	2055	合資發展	367,601	44,169 [†]	R	完成	現有
14. 新界 粉嶺 業豐街20號 利亨中心	2047	100.0%	21,163	61,144	I	完成	現有
15. 新界 沙田 樂景街28號 御龍山	2053	合資發展	287,258	36,296 [†]	R	完成	現有
16. 新界 粉嶺 業豐街15號 寶利中心	2047	100.0%	18,191	10,430	I	完成	現有
17. 新界 粉嶺 業暢街9號 利來中心	2047	100.0%	10,194	8,386	I	完成	現有
18. 新界 大嶼山 梅窩 海偷花園	2047	100.0%	7,976	800 7,498 <hr/> 8,298	R C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一二年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
已完成之出售物業							
新界							
19. 新界 荃灣 沙咀道29-35號 科技中心	2047	100.0%	20,000	15,468	I	完成	現有
中國內地							
20. 四川 成都 金牛區郫縣犀浦鎮 中海國際社區	2074	20.0%	14,253,628	69,418 101,273 <u>170,691</u>	R C	完成	現有
在發展中物業							
香港							
1. 香港 淺水灣道38號 鄉郊建屋地段380號(*)	2084	100.0%	16,176	12,132	R	上蓋工程 現正施工	二零一三年 七月
2. 香港 干德道53號 香港內地段2138號之餘段及 內地段2613號	2065	100.0%	24,930	60,421	R	地基工程 現正施工	二零一三年 十月

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一二年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
在發展中物業							
香港							
3. 香港 灣仔 利東街／麥加力歌街項目 內地段9018號	2060	合資發展	88,652	731,032 87,733	R C	上蓋工程 現正施工	二零一五年 一月
				<u>818,765[†]</u>			
4. 香港 士丹頓街20-26號 香港內地段118號分段A之餘段及 香港內地段119號分段M、分段L及 餘段(*)	2844	100.0%	4,482	33,199 6,767	R C	地質勘探 進行中	二零一六年 四月
				<u>39,966</u>			
九龍							
5. 九龍 西南九龍 友翔道1號 御金•國峯 九龍內地段11073號	2057	45.0%	86,757	253,767 39,041	R C	上蓋工程 現正施工	二零一二年 八月
				<u>292,808</u>			
6. 九龍 樟樹街88號 奧柏•御峯 九龍內地段11192號	2058	合資發展	25,058	187,939 37,588	R C	上蓋工程 現正施工	二零一二年 九月
				<u>225,527[†]</u>			
7. 九龍 馬頭角 侯王道12-18號(*)	2047	100.0%	3,967	25,890 9,861	R C	樁帽工程 現正施工	二零一三年 九月
				<u>35,751</u>			

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一二年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
在發展中物業							
九龍							
8. 九龍 觀塘 月華街8號 新九龍內地段6499號	2059	合資發展	46,565	232,825 [†]	R	上蓋工程 現正施工	二零一四年 二月
9. 九龍 西九龍 福全街／杉樹街 九龍內地段11200號	2061	合資發展	6,032	45,209 9,042	R C	探土工程 完成	二零一四年 三月
				<u>54,251[†]</u>			
新界							
10. 新界 大埔 白石角填海工程第一期B地盤 天賦海灣 大埔市地段186號	2057	35.0%	238,164	250,072	R	上蓋工程 現正施工	二零一二年 九月
11. 新界 大埔 白石角填海工程第一期A地盤 天賦海灣 大埔市地段187號	2057	50.0%	107,941	161,912 10,791	R C	上蓋工程 現正施工	二零一二年 九月
				<u>172,703</u>			
12. 新界 大埔 白石角填海工程第一期C地盤 溜玥・天賦海灣 大埔市地段188號	2057	25.0%	214,225	187,447	R	上蓋工程 現正施工	二零一二年 九月

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一二年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
在發展中物業							
新界							
13. 大嶼山 長沙 丈量約份第331約245號地段	2057	100.0%	178,542	71,417	R	地盤平整及 地基工程 現正施工	二零一三年 九月
14. 新界 大埔 白石角發展區D1地盤 大埔市地段200號	2059	100.0%	225,237	675,710 45,047	R C	地基工程 完成	二零一四年 七月
				<u>720,757</u>			
15. 新界 大埔 白石角發展區D2地盤 大埔市地段201號	2059	85.0%	225,237	574,354 38,289	R C	地基工程 完成	二零一四年 七月
				<u>612,643</u>			
16. 新界 沙田區56A 九肚(A地盤) 沙田市地段525號	2061	40.0%	248,175	412,588	R	地基工程 現正施工	二零一五年 四月
17. 新界 梅窩 丈量約份第4約726號地段	2062	100.0%	24,327	32,400 17,007	R C	籌劃階段	二零一五年 六月
				<u>49,407</u>			
18. 新界 坪洲 坪利路 丈量約份676號地段	2062	100.0%	49,127	36,845	R	籌劃階段	二零一五年 六月

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一二年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
在發展中物業							
中國內地							
19. 廈門 嘉禾路西及松柏中路北 地塊編號89-C2 信和 • 上筑	2061 2041	100.0%	33,188	115,727 <u>15,973</u>	R C	上蓋工程 現正施工	二零一二年 十二月
				<u>131,700</u>			
20. 四川 成都 金牛區郫縣犀浦鎮 中海國際社區	2074 2044	20.0%	14,253,628	81,529	C	上蓋工程 現正施工	二零一二年 十二月
21. 廈門 嘉禾路及呂嶺路東南側 地塊編號90-C5, C6 信和 • 中央廣場	2068 2046	100.0%	113,904	470,176 <u>51,264</u>	R C	上蓋工程 現正施工	二零一三年 十二月
				<u>521,440</u>			
22. 廈門 湖濱北路 地塊編號88-C5 湖畔廣場	2066 2046	100.0%	64,904	489,011 <u>18,512</u>	R C	上蓋工程 現正施工	二零一五年 六月
				<u>507,523</u>			
23. 福建省 漳州 凱撒王朝以東、漳華路以南、 東零號路以西、漳嚮路以北 2004G12號地塊 御龍天下	2075 2045	100.0%	1,004,199	4,306,607 <u>215,698</u>	R C	地基工程 現正施工	二零一七年 十二月
				<u>4,522,305</u>			

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一二年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
在發展中物業							
中國內地							
24. 四川 成都 成華區成昆鐵路以西、 沙河以東、 成洛路以南、 迎暉路以北	2078	100.0%	2,630,284	12,034,274	R	地基工程 現正施工	二零一八年 六月
	2048			946,449	C		
				386,202	H		
				<u>13,366,925</u>			
25. 重慶 江北區 華新街街道橋北村及 中興段一號	2058	50.0%	1,993,549	4,641,879	R	籌劃階段	二零一九年 十二月
	2048			699,219	C		
				<u>5,341,098</u>			

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

信和置業有限公司

股東週年大會（或其任何續會）代表委任表格

本人／吾等^(註1) _____

地址為 _____

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

地址為 _____

為本人／吾等之代表，代表本人／吾等出席定於二零一二年十月三十一日（星期三）上午九時三十分假座九龍尖沙咀廣東道三十三號中港城皇家太平洋酒店九字樓太平洋廳舉行上述公司之股東週年大會（或其任何續會），並於該大會（或其任何續會）進行按股數投票表決時，代表本人／吾等並以本人／吾等名義，依照下列欄內所載指示投票，若無所載指示，則由代表自行決定。

	贊成 ^(註4)	反對 ^(註4)
1. 省覽截至二零一二年六月三十日止年度之經審核財務報告書與董事會及獨立核數師報告書。		
2. 宣派末期股息每普通股0.36港元或可選擇以股代息。		
3. (i) 選舉夏佳理先生連任董事。 (ii) 選舉盛智文博士連任董事。 (iii) 選舉王繼榮先生連任董事。 (iv) 選舉余惠偉先生連任董事。 (v) 授權董事會釐定截至二零一三年六月三十日止財務年度之董事酬金。		
4. 重聘德勤•關黃陳方會計師行為核數師及授權董事會釐定核數師酬金。		
5. (i) 批准股份購回授權（列於股東週年大會通告內第5(i)項之普通決議案）。 (ii) 批准股份發行授權（列於股東週年大會通告內第5(ii)項之普通決議案）。 (iii) 批准擴大股份發行授權（列於股東週年大會通告內第5(iii)項之普通決議案）。		
6. 批准修改本公司組織章程細則及採納新組織章程細則（列於股東週年大會通告內第6項之特別決議案）。		

日期： _____ 簽署：^(註5) _____

附註：

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



