



信和置業有限公司
Sino Land Company Limited

2012-2013
INTERIM REPORT
二零一二至二零一三年度
中期報告書



THE
CORONATION
御金·國峯

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

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

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

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

凡選擇以透過本公司網站之電子方式收取公司通訊之股東，如在本公司網站收取或覽閱中期報告書時遇有困難，可於提出要求下即獲免費發送中期報告書印刷本。

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

目錄

公司資料	52
主席報告	53
精簡綜合損益表	63
精簡綜合損益及其他全面收益表	64
精簡綜合財務狀況表	65
精簡綜合權益變動表	67
精簡綜合現金流量表	68
精簡綜合財務報告書附註	69
暫停辦理股份過戶登記手續	91
購買、售賣或贖回本公司之上市證券	91
董事權益	92
主要股東及其他股東權益	95
根據上市規則第13.22條之披露	96
根據上市規則第13.51B(1)條的規定而披露之董事資料	97
薪酬委員會	98
提名委員會	98
審核委員會	98
遵守規章委員會	99
證券交易守則	99
企業管治守則之遵守	99
精簡綜合財務報告書審閱報告	100

公司資料

董事會

黃志祥 (主席)
夏佳理, GBM, CVO, GBS, OBE, JP[#]
盛智文, GBM, GBS, JP*
李民橋, JP*
黃楚標, JP*
王繼榮*
黃永光
陳榮光
葉慕蓮
李正強 (於二零一三年一月三日履新)

(# 非執行董事)

(* 獨立非執行董事)

審核委員會

李民橋, JP (主席)
盛智文, GBM, GBS, JP
黃楚標, JP
王繼榮

提名委員會

黃志祥 (主席)
盛智文, GBM, GBS, JP
李民橋, JP

薪酬委員會

王繼榮 (主席)
盛智文, GBM, GBS, JP
李民橋, JP
黃永光

法定代表

黃志祥
陳榮光

公司秘書

李蕙蘭

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

應收股息之
截止過戶日期 二零一三年三月十五日至十九日
(首尾兩天包括在內)

應收中期股息
之記錄日期 二零一三年三月十九日

遞交以股代息
選擇表格之
最後日期 二零一三年四月十一日
下午四時三十分

中期股息 每股十二港仙
擬派發日期 二零一三年四月二十三日

主要銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
星展銀行香港分行
東亞銀行有限公司
恒生銀行有限公司
三井住友銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
法國巴黎銀行
瑞穗實業銀行
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.

主席報告

本人謹向股東提交中期報告。

中期業績

二零一二年十二月三十一日止六個月（「中期年度」）內，在撇除投資物業公平值變動影響後，集團錄得未經審核股東應佔基礎營運純利為四十四億八千七百三十萬港元，較去年同期之二十四億八千六百六十萬港元，上升百分之八十點五。每股基礎盈利為零點七五九港元（二零一一：零點四二八港元）。

中期年度集團股東應佔純利為八十一億一千七百四十萬港元，較去年同期之四十六億一千七百二十萬港元，上升百分之七十五點八。每股盈利為一點三七二港元（二零一一：零點七九四港元）。中期年度純利包括投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）之三十六億三千萬港元，去年同期重估盈餘（扣減遞延稅項）為二十一億三千零五十萬港元。

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

股息

董事會宣佈於二零一三年四月二十三日派發中期息每股十二仙，給予在二零一三年三月十九日名列於本公司股東名冊之股東。

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

載有以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息表格，將約於二零一三年三月二十二日寄予各股東。預期中期股息單及股票將約於二零一三年四月二十三日發送給股東。

主席報告 (續)

業務回顧

(一) 銷售活動

中期年度內，集團物業銷售總收入（連同所佔聯營公司）為一百零二億三千三百四十萬港元（二零一一：三十九億五千七百四十萬港元）。

物業銷售收入主要來自出售於本中期年度竣工的住宅單位，包括位於西九龍之御金•國峯、旺角之奧柏•御峯及廈門之信和•上筑，以及於過往財政年度落成的住宅項目。市場對上述三個項目的銷售反應良好，御金•國峯及奧柏•御峯均已售出超過百分九十九的單位，信和•上筑所有住宅單位售罄。於過往財政年度落成之項目主要包括逸瓏、深灣9號、御龍山、帝峯•皇殿、承峰、Goodwood Park和銀湖•天峰，以及包括維港灣、海典灣、帝庭豪園和御峰苑在內等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）為三十八億八千零六十萬港元（二零一一：十七億零五十萬港元）。

集團繼續物色推出新項目之良機，提升股東價值。在中期年度內，集團繼續銷售位於白石角之天賦海灣及濶玥•天賦海灣，目前這兩個項目已分別售出超過百分之五十二及百分之七十八的住宅單位。中國項目方面，位於漳州之信和•御龍天下已推出超過四百個住宅單位發售，目前已售出超過百分之八十八的單位。

(二) 土地儲備

截至二零一二年十二月三十一日，集團擁有土地儲備應佔總樓面面積約四千零五十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之六十四，商業佔百分之二十四點四，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，發展中物業為二千八百二十萬平方呎，投資物業和酒店為一千一百五十萬平方呎及已完成之銷售物業為八十萬平方呎。包括集團於二零一三年一月購入一幅位於西貢（丈量約份第221約地段第1949號）作住宅發展之土地在內，集團擁有土地儲備應佔總樓面面積約四千零八十萬平方呎，當中發展中物業為二千八百五十萬平方呎。集團將繼續選擇性地增添土地儲備，以提升盈利潛力。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(二) 土地儲備 (續)

由二零一一年七月至二零一三年一月，集團從香港特別行政區政府購入共六幅地皮及從香港鐵路有限公司投得朗屏站(北)一幅土地的發展權，土地應佔總樓面面積一百二十萬平方呎，主要用作住宅發展。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.	新界 九肚(A地盤) 沙田第56A區 沙田市地段第525號	住宅	40%	412,588
2.	新界 將軍澳第66C2區 將軍澳市地段第117號	住宅／商用	60%	291,939
3.	新界 西貢沙角尾 丈量約份第221約地段 第1949號	住宅	100%	249,133
4.	新界 元朗朗屏站(北) 元朗市地段第513號	住宅	40%	209,575
5.	新界 大嶼山梅窩 丈量約份第4約地段 第726號	住宅／商用	100%	49,407
6.	新界 坪洲 丈量約份地段第676號	住宅	100%	36,845
7.	新界 坪洲 丈量約份地段第674號	住宅	100%	14,372
				<hr/> <u>1,263,859</u>

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(三) 物業發展

在中期年度內，集團以下的香港項目取得「佔用許可證」(又稱「入伙紙」)，應佔總樓面面積共一百一十萬平方呎。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 櫟樹街88號	住宅／商用	合作發展	225,527
4.	濶玥•天賦海灣 新界大埔白石角 科進路8號	住宅	25%	187,447
5.	海鑽•天賦海灣 新界大埔白石角 科進路9號	住宅／商用	50%	172,703
				<hr/> <u>1,128,557</u>

中國項目方面，集團於廈門全資擁有的住宅項目信和•上筑，總樓面面積為十三萬一千七百平方呎，於中期年度內竣工。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動

中期年度內，集團總租金收益（連同所佔聯營公司）上升百分之九至十五億六千零六十六萬港元（二零一一：十四億三千一百一十萬港元），淨租金收益上升百分之八點八至十三億四千七百九十萬港元（二零一一：十二億三千九百萬港元）。租金收益增加，主要由於續租租金上升及現有出租物業組合整體出租率上升。

商舖的整體出租率於中期年度內維持於高水平，集團旗下的商舖租金錄得良好增長。集團旗下商場的租戶受惠於本地消費和旅遊業增長。隨著新商場落成，包括位於西九龍的中港薈及旺角的奧柏·御峯商場部分，集團將進一步擴展商舖物業，提升租金收入。

期內，集團旗下的寫字樓物業出租表現穩定，整體出租率維持在高水平，同時租金改善。香港特區政府推出「起動九龍東」計劃，當中包括發展基礎設施，把該區連同舊啟德機場重新定位，發展成吸引企業、家庭和遊客的地方，企業對於在九龍東甲級商廈設立寫字樓興趣增加。工業租務方面，受需求帶動，集團工業物業的整體出租率處於高水平。

定期進行資產增值計劃是集團提高資產質素、物業價值及租金收益不可或缺的一環。這些計劃包括翻新工程、把商場連接更多地點、不斷重新配置商場的設計及租戶組合優化空間，提升服務質素，以迎合租戶和顧客的需要。通過這些改善工作，為顧客帶來更精彩的購物體驗、刺激人流，帶來更多商機及提升集團投資物業的價值。

截至二零一二年十二月三十一日，集團的投資物業及酒店應佔總樓面面積約一千一百五十萬平方呎。當中，商業（零售商舖及寫字樓）佔百分之六十五點二、工業佔百分之十四點二、停車場佔百分之十二點八、酒店佔百分之六點二，以及住宅佔百分之一點六。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(五) 酒店

新加坡富麗敦酒店及富麗敦海灣酒店

中期年度內，受惠於休閒和商務旅遊的穩定增長，富麗敦酒店及富麗敦海灣酒店的財務及營運表現俱佳。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

港麗酒店的財務及營運表現受商業活動和訪港旅客帶動。雖然環球經濟環境欠佳，但香港酒店業仍受惠於亞洲區內穩健的商業活動和旅遊業。

(六) 中國業務

二零一二年是中國發展上重要一年，第十八次全國代表大會任命新一代領導層及將於二零一三年三月舉行的全國代表大會通過任命。政權順利交接，將繼續加強中國在第十二個五年計劃的經濟和金融改革以及基礎設施的發展。

隨著固定資產投資、對外貿易和工廠生產重回升軌，中國的國內生產總值增長在二零一二年第四季出現好轉跡象。零售銷售總額在二零一二年繼續錄得雙位數增長，經濟保持穩定增長。在最近一連串穩定政策調整下，住宅物業市場維持平穩發展，大多數主要城市的交易量持續增長。由於人口增長和城市發展，住宅物業市場的前景樂觀。城市化對中國經濟穩定增長至為重要，因此，長遠而言住房需求將繼續增長。內需及收入增長，將有利建立一個更具彈性的經濟增長模式以抵銷外圍經濟不穩所帶來的衝擊。

多年來，集團已於廈門和福州完成多個項目。在中國進行房地產開發和租賃活動所獲得的經驗，有助集團在中國發展房地產業務。截至二零一二年十二月三十一日，集團在中國的土地儲備（包括發展土地及投資物業）面積合共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，當中二千四百三十萬平方呎為處於不同階段之發展中物業，其餘為已完成作投資及銷售物業。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，其他資料對比二零一二年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

主席報告 (續)

財務

截至二零一二年十二月三十一日，集團資本負債比率按淨債項與股東權益比率計算，為百分之一點五。集團貸款總額其中百分之十八點二在一年內償還，百分之二十六點二在一至兩年內償還，百分之五十五點六則於二至五年內償還。集團所有借貸均以浮息及定息為基礎。此外，截至二零一二年十二月三十一日，集團包括所佔聯營公司擁有現金資源約一百九十五億二千一百八十萬港元，其中包括手頭現金約一百零六億五千九百五十萬港元及可動用之未提取信貸額約八十八億六千二百三十萬港元。集團資產總值及股東權益總額分別為一千二百四十一億零八百三十萬港元及一千零十七億八千六百四十萬港元。

於二零一二年九月，集團按同年四月成立的中期票據計劃發行五億美元的五年期票據，票息為三點二五厘。計劃反應理想，獲全球超過一百四十位固定收入投資者超額七倍認購。

集團大部分借貸以港元及美元為主，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，集團於本中期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。集團維持一向審慎及健全的財務管理制度，外匯風險審慎地維持於低水平。

企業管治

集團非常重視企業誠信、商業道德操守及良好管治。為實現企業管治最佳守則，集團成立了審核委員會、遵守規章委員會、薪酬委員會及提名委員會。集團將繼續維持高透明度，並透過不同的管道，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。為提升顧客滿意度，集團力求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。

主席報告 (續)

企業社會責任

集團秉承良好企業公民的精神，積極參與各項社區活動、義工服務、慈善活動、推動環保的綠色項目、藝術及文化活動，以及提升員工團隊精神的活動。於二零一二年九月，集團獲選為「恒生可持續發展企業指數」成份股，在推動企業可持續發展、提高環保水準、社會責任和企業管治方面的努力獲得肯定。集團亦已發表第二份「可持續發展報告」，重點闡述集團在企業可持續發展方面的表現及各項措施，積極與持份者攜手共建更綠色的未來。

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，集團支援所有員工每年於辦公時間最少一天參與義工服務。

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從建築規劃、節能和各管理措施實踐環保理念。中期年度內，信和物業管理有限公司在香港地球之友舉辦的「知慳惜電」節能比賽2012榮獲「勁減用量大獎（物業管理組）」亞軍，集團在環境保護所作出的努力備受肯定。

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。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，為香港市民的生活帶來靈感元素和創新意念。於二零一二年七月至十二月，信和藝術與本地和國際藝術家合作在集團的旗艦商場奧海城及屯門市廣場舉辦三個主題展覽，包括「彩虹樂園」、「燈燈燈橈—香港地道街市之旅」和「聖誕夢樂園」，將藝術帶到市民的日常生活中。

集團最終主要股東黃氏家族於二零零八年三月成立非牟利機構「香港歷史文物保育建設有限公司」。二零零八年十二月，「香港歷史文物保育建設有限公司」有幸獲得招標項目，將二級歷史建築文物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，並於二零一二年三月開業。

主席報告 (續)

展望

從政治層面而言，中國新一屆領導層及美國總統選舉塵埃落定；在經濟方面，美國的就業市場自二零一二年九月起開始改善，樓市亦出現復蘇跡象。美國在二零一二年九月推出第三輪量化寬鬆政策顯示聯署局竭力支持美國經濟復蘇，此舉有利環球經濟發展。在二零一三年一月，美國國會議員就避免財政懸崖方案達成協議，顯示美國政府致力改善失業問題，帶領經濟重拾升軌，給市場帶來正面訊息。

歐元區方面，歐洲各國取得重大突破，以歐洲央行為首負責監管歐元區銀行，應對危機。各成員國同意進行改革，為經濟發展帶來穩定的因素。

在香港，低失業率、完善的銀行管理體系以及採購經理指數持續攀升，經濟環境穩定。在新組成家庭增加和婚姻及生育上升的帶動下，房屋需求不斷增加。低息環境、按揭市場流動性充足及優惠利率等因素支持住宅的需求。

房地產發展是香港經濟的重要支柱產業之一。它不但影響民生，而且為其他行業的發展提供動力，創造就業。為此，香港特區政府在二零一二年制訂長遠房屋政策。長遠的房屋政策可以增加政策的透明度，有助解決香港市民的住屋需要，促進社會和諧和經濟穩定。二零一二年七月至十一月，香港的物業成交量與去年同期相比連續五個月錄得增長。這主要受上述提及的基本因素所支持。在二零一二年十月，香港特區政府推出新住宅樓市調控措施，如買家印花稅和調高額外印花稅，對住宅物業價格起穩定作用，二零一二年十二月的物業成交量有所回落。在二零一三年二月，香港特區政府提高購買第二套住宅物業的印花稅稅率，由於新措施剛剛推出，其影響有待觀察。

正如二零一三年一月發表的施政報告所提出，香港特區政府將透過一系列措施提供更多土地用作私人住宅發展，措施包括重新規劃土地作住宅用地、增加住宅用地的發展密度和改變工業用地作住宅用途。集團現金充裕，有利在合適時間繼續增添具發展價值的土地。

管理層將繼續優化盈利、提高效率和生產力，並提高產品和服務質素。物業發展及物業管理方面，集團將在項目中加入更多環保元素。集團將繼續維持現有政策，選擇性地補充土地儲備，提升盈利和股東價值。

主席報告 (續)

員工與管理層

余惠偉先生於二零一二年十月三十一日辭任。余先生在董事會任職超過九年，董事會衷心感謝余先生於在任期間所作出之寶貴貢獻。

本人謹藉此機會歡迎李正強先生加入董事會。李先生於二零一三年一月三日獲委任為執行董事。

本人謹藉此機會代表董事會，感謝各員工對集團的貢獻及支持。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，二零一三年二月二十七日

精簡綜合損益表

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

	附註	六個月止	
		二零一二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港元 (未經審核 及重列)
營業額	3	5,330,212,188	5,761,228,732
銷售成本		(2,094,849,733)	(1,953,343,506)
直接費用		(965,442,605)	(886,347,913)
毛利		2,269,919,850	2,921,537,313
其他收益及其他利益或虧損		43,940,648	66,215,954
投資物業公平值增加	11	2,923,644,810	1,782,318,490
出售一附屬公司之收益	21	–	143,139,005
出售投資物業之收益		80,910,312	74,723,188
出售可供出售之投資之收益		–	78,492,734
買賣證券公平值變動所產生之收益(虧損)		125,944,149	(122,019,934)
行政費用		(352,765,492)	(358,317,018)
其他營運費用		(82,960,463)	(82,261,457)
財務收益	4	267,929,567	107,958,282
財務成本	5	(124,201,270)	(104,111,996)
減：已撥充成本之利息		24,364,395	45,864,917
財務收益淨額		168,092,692	49,711,203
應佔聯營公司業績	6	3,458,254,010	507,513,320
除稅前溢利	7	8,634,980,516	5,061,052,798
所得稅項	8	(390,121,466)	(425,389,944)
期內溢利		8,244,859,050	4,635,662,854
應佔期內溢利：			
本公司股東		8,117,393,821	4,617,195,538
非控股權益		127,465,229	18,467,316
		8,244,859,050	4,635,662,854
每股盈利(賬目所示之每股盈利)			
基本	10(a)	1.372	0.794

精簡綜合損益及其他全面收益表
截至二零一二年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零一二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港元 (未經審核 及重列)
期內溢利	8,244,859,050	4,635,662,854
其他全面收益(支出)		
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>		
可供出售之投資公平值變動之收益(虧損)	305,611,635	(241,221,790)
換算海外地區業務之匯兌差額	321,046,212	42,795,522
	626,657,847	(198,426,268)
於出售可供出售之投資時重新分類之調整	—	(79,275,173)
期內其他全面收益(支出)	626,657,847	(277,701,441)
期內全面收益總額	8,871,516,897	4,357,961,413
應佔全面收益總額：		
本公司股東	8,744,051,668	4,339,494,097
非控股權益	127,465,229	18,467,316
	8,871,516,897	4,357,961,413

精簡綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一二年 六月三十日 港元 (經審核 及重列)
非流動資產			
投資物業	11	53,540,551,073	51,643,719,403
酒店物業		1,659,873,699	1,609,676,576
物業、廠房及設備	12	119,436,729	123,271,895
預付土地租賃款項－非流動		1,237,406,520	1,197,808,601
投資聯營公司權益	13	16,359,121,300	12,763,227,707
投資－共同控制實體權益	14	89,259,099	101,760,704
可供出售之投資		1,101,899,797	782,784,479
借予聯營公司款項	13	9,655,291,158	8,490,423,817
借予－共同控制實體款項	14	2,109,121,726	2,014,774,277
借予非控股權益款項		116,801,677	133,210,793
借予被投資公司款項		14,430,474	16,899,509
長期應收貸款		29,923,282	47,178,510
		86,033,116,534	78,924,736,271
流動資產			
發展中物業		23,273,716,672	21,869,542,575
已完成物業存貨		1,102,985,102	1,519,208,274
酒店存貨		18,429,153	27,337,338
預付土地租賃款項－流動		19,835,298	19,104,164
買賣證券		522,565,429	570,874,967
應收聯營公司款項		2,188,373,488	3,097,093,173
應收賬款及其他應收	15	1,291,766,501	2,519,927,659
長期應收貸款之本期部分		1,976,491	2,236,139
可收回稅款		581,246	264,546
有限制銀行存款		118,234,446	679,660,662
定期存款、銀行存款及現金		8,387,734,945	5,042,418,096
		36,926,198,771	35,347,667,593
分類為持作出售之資產	22	1,149,000,000	–
		38,075,198,771	35,347,667,593
流動負債			
應付賬款及其他應付	16	3,820,606,888	3,492,162,113
已收出售物業之訂金		–	590,130,004
應付聯營公司款項		2,369,514,513	706,076,620
應付稅項		573,538,277	677,052,332
銀行貸款－有抵押	17	1,833,930,401	1,846,972,089
財務擔保合約		827	887
		8,597,590,906	7,312,394,045
流動資產淨額		29,477,607,865	28,035,273,548
資產總值減流動負債		115,510,724,399	106,960,009,819

精簡綜合財務狀況表 (續)

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一二年 六月三十日 港元 (經審核 及重列)
資本及儲備			
股本	18	5,940,216,558	5,911,789,367
股份溢價及儲備		95,846,274,727	88,874,512,102
本公司股東應佔權益		101,786,491,285	94,786,301,469
非控股權益		931,344,283	821,879,024
權益總額		102,717,835,568	95,608,180,493
非流動負債			
長期銀行及其他借貸			
— 到期日超過一年	17	8,212,761,108	7,823,684,649
遞延稅項		1,326,399,880	1,208,108,678
聯營公司提供之借款	19	1,870,609,713	1,862,708,895
非控股權益提供之借款	20	1,383,118,130	457,327,104
		12,792,888,831	11,351,829,326
		115,510,724,399	106,960,009,819

精簡綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

	股本 港元	股份溢價 港元	資本贖回儲備 港元	投資重估儲備 港元	匯兌儲備 港元	保留溢利 港元	本公司股東 應佔權益 港元	非控股權益 港元	合計 港元
於二零一一年七月一日 (經審核) 會計政策變動之影響 (附註2)	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
	-	-	-	-	(8,639,458)	4,332,962,331	4,324,322,873	131,473,747	4,455,796,620
重列	5,279,040,969	28,397,109,700	509,724,000	319,368,606	1,151,666,542	49,332,811,220	84,989,721,037	790,121,136	85,779,842,173
期內溢利 (重列)	-	-	-	-	-	4,617,195,538	4,617,195,538	18,467,316	4,635,662,854
期內其他全面 (支出) 收益 (重列)	-	-	-	(320,496,963)	42,795,522	-	(277,701,441)	-	(277,701,441)
期內全面 (支出) 收益總額	-	-	-	(320,496,963)	42,795,522	4,617,195,538	4,339,494,097	18,467,316	4,357,961,413
代替現金股息所發行之股份	91,629,359	-	-	-	-	-	91,629,359	-	91,629,359
發送紅股	527,024,096	(527,024,096)	-	-	-	-	-	-	-
代替現金股息所發行股份之溢價	-	896,501,649	-	-	-	-	896,501,649	-	896,501,649
發行股份費用	-	(60,000)	-	-	-	-	(60,000)	-	(60,000)
購回並註銷股份	(8,800,000)	-	8,800,000	-	-	(99,004,683)	(99,004,683)	-	(99,004,683)
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(26,980,000)	(26,980,000)
一間附屬公司撤銷註冊時 撤銷其非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
宣佈及派發二零一一年度之末期股息	-	-	-	-	-	(1,844,584,339)	(1,844,584,339)	-	(1,844,584,339)
於二零一一年十二月三十一日 (未經審核及重列)	5,888,894,424	28,766,527,253	518,524,000	(1,128,357)	1,194,462,064	52,006,417,736	88,373,697,120	781,608,450	89,155,305,570
於二零一二年七月一日 (經審核) 會計政策變動之影響 (附註2)	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
	-	-	-	-	(20,758,043)	5,094,867,179	5,074,109,136	135,878,206	5,209,987,342
重列	5,911,789,367	29,064,820,027	519,734,000	139,288,040	1,691,794,534	57,458,875,501	94,786,301,469	821,879,024	95,608,180,493
期內溢利	-	-	-	-	-	8,117,393,821	8,117,393,821	127,465,229	8,244,859,050
期內其他全面收益	-	-	-	305,611,635	321,046,212	-	626,657,847	-	626,657,847
期內全面收益總額	-	-	-	305,611,635	321,046,212	8,117,393,821	8,744,051,668	127,465,229	8,871,516,897
代替現金股息所發行之股份	28,667,191	-	-	-	-	-	28,667,191	-	28,667,191
代替現金股息所發行股份之溢價	-	358,683,894	-	-	-	-	358,683,894	-	358,683,894
購回並註銷股份	(240,000)	-	240,000	-	-	(3,055,165)	(3,055,165)	-	(3,055,165)
非控股權益投入資本	-	-	-	-	-	-	-	30	30
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(18,000,000)	(18,000,000)
宣佈及派發二零一二年度之末期股息	-	-	-	-	-	(2,128,157,772)	(2,128,157,772)	-	(2,128,157,772)
於二零一二年十二月三十一日 (未經審核)	5,940,216,558	29,423,503,921	519,974,000	444,899,675	2,012,840,746	63,445,056,385	101,786,491,285	931,344,283	102,717,835,568

精簡綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零一二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	1,570,694,207	1,168,194,724
來自(用於)投資業務之現金淨額		
聯營公司借款	(1,276,413,939)	(2,529,715,368)
一共同控制實體借款	(94,347,449)	(304,217,771)
增添之投資物業	(53,982,630)	(162,744,336)
增添之物業、廠房及設備	(19,792,065)	(18,710,413)
收取聯營公司股息	106,894,795	1,751,722,521
出售可供出售之投資所得款項	–	182,537,900
提取有限制銀行存款	609,224,029	171,332,387
存放有限制銀行存款	(47,797,813)	(1,666,263)
出售投資物業所得款項	262,260,803	143,414,818
聯營公司還款	1,160,980,671	81,698,002
出售一附屬公司所得款項	–	58,671,014
其他投資業務	89,792,076	98,361,158
	736,818,478	(529,316,351)
來自(用於)融資業務之現金淨額		
新增之銀行及其他貸款	3,877,250,000	3,705,000,000
聯營公司提供之借款	1,717,792,816	202,599,839
償還銀行及其他貸款	(3,538,690,000)	(2,223,196,000)
償還聯營公司提供之借款	(56,475,450)	(1,599,618,352)
已付非控股權益股息	(18,000,000)	(26,980,000)
已付股息	(1,740,806,687)	(856,453,331)
購回本公司股份	(3,055,165)	(99,004,683)
已付利息	(75,523,530)	(94,222,287)
非控股權益提供之借款	925,791,026	7,808,348
其他融資業務	(70,381,368)	(3,633,398)
	1,017,901,642	(987,699,864)
現金及現金等值增加(減少)淨額	3,325,414,327	(348,821,491)
期初之現金及現金等值	5,042,418,096	7,920,479,097
匯兌率改變之影響	19,902,522	5,318,535
期末之現金及現金等值	8,387,734,945	7,576,976,141
現金及現金等值結餘之分析		
定期存款、銀行存款及現金	8,387,734,945	7,576,976,141

精簡綜合財務報告書附註

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準

本精簡綜合財務報告書乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄16內適用之披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定編製。

2. 主要會計政策

本精簡綜合財務報告書乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計算。

除本集團於本期間應用以下由香港會計師公會頒佈之修訂準則及非流動資產分類為持作出售之新會計政策外，編製此精簡綜合財務報告書所採納會計政策與截至二零一二年六月三十日止年度本集團之財務報告書所採納均屬一致。

香港會計準則第1號之修訂
香港會計準則第12號之修訂

其他全面收益項目之呈列
遞延稅項：相關資產之收回

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「其他全面收益項目之呈列」引入對全面收益表及收益表之新定義。於香港會計準則第1號之修訂下，「全面收益表」被改稱為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則被改稱為「損益表」。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號之修訂規定其他全面收益項目劃分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時，其後可能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－修訂並無改變其他全面收益項目以除稅前或扣除稅項後呈列之選擇權。修訂已追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列已修改以反映此變動。除上述呈列方式變動外，採用香港會計準則第1號之修訂對損益、其他全面收益及全面收益總額並無構成任何影響。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：相關資產之收回」

根據香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：相關資產之收回」，按香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模式計算之投資物業，於計算遞延稅項時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。

本集團以公平值模式計算其投資物業。由於採納香港會計準則第12號之修訂，本公司董事（「董事」）已審閱本集團之附屬公司及聯營公司持有之投資物業組合，並確定本集團之附屬公司及聯營公司持有位於香港及位於中華人民共和國（「中國」）之投資物業並非以使用該等投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式下持有，及刊於香港會計準則第12號之修訂內之假設並不會被駁回。

由於採納香港會計準則第12號之修訂，本集團之附屬公司及聯營公司並無就持有位於香港之投資物業公平值變動而確認遞延稅項，因位於香港之投資物業不需就其出售而繳付任何所得稅。

就位於中國之投資物業而言，於確認投資物業公平值變動之遞延稅項時考慮出售該等投資物業時應付之土地增值稅及企業所得稅。過往，本集團確認投資物業公平值變動之遞延稅項時，乃按投資物業之賬面值透過使用而收回之基準計量，及並無確認位於中國之投資物業公平值變動之土地增值稅。香港會計準則第12號之修訂已追溯採用。

上述會計政策變動對本期及前期業績之影響如下：

	六個月止	
	二零一二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
精簡綜合損益表		
應佔聯營公司業績增加	109,832,204	46,487,822
所得稅項減少	384,183,209	270,400,364
期內溢利增加	494,015,413	316,888,186
本公司股東應佔期內溢利增加	477,185,413	316,938,726
非控股權益應佔期內溢利增加（減少）	16,830,000	(50,540)
期內溢利增加	494,015,413	316,888,186

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：相關資產之收回」(續)

	六個月止		
	二零一二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	
精簡綜合損益及其他全面收益表			
換算海外地區業務之匯兌差額增加(減少)	3,914,450	(14,673,082)	
期內溢利增加	494,015,413	316,888,186	
期內全面收益總額增加	497,929,863	302,215,104	
本公司股東應佔期內全面收益總額增加	481,099,863	302,265,644	
非控股權益應佔期內全面收益總額增加(減少)	16,830,000	(50,540)	
期內全面收益總額增加	497,929,863	302,215,104	
	原列 港元 (未經審核)	調整 港元 (未經審核)	重列 港元 (未經審核)

截至二零一一年十二月三十一日
止六個月內之精簡綜合損益表

應佔聯營公司業績	461,025,498	46,487,822	507,513,320
所得稅項	(695,790,308)	270,400,364	(425,389,944)
期內溢利	4,318,774,668	316,888,186	4,635,662,854
本公司股東應佔期內溢利	4,300,256,812	316,938,726	4,617,195,538
非控股權益應佔期內溢利	18,517,856	(50,540)	18,467,316

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：相關資產之收回」(續)

	原列 港元 (未經審核)	調整 港元 (未經審核)	重列 港元 (未經審核)
截至二零一一年十二月三十一日 止六個月內之精簡綜合損益及 其他全面收益表			
換算海外地區業務之匯兌差額	57,468,604	(14,673,082)	42,795,522
期內溢利	4,318,774,668	316,888,186	4,635,662,854
期內全面收益總額	4,055,746,309	302,215,104	4,357,961,413
本公司股東應佔全面收益總額	4,037,228,453	302,265,644	4,339,494,097
非控股權益應佔全面收益總額	18,517,856	(50,540)	18,467,316

上述會計政策變動對本集團之財務狀況於比較期間開始(即二零一一年七月一日)之影響如下：

	原列 港元	調整 港元	重列 港元
於二零一一年七月一日 之綜合財務狀況表			
投資聯營公司權益	11,184,181,511	999,160,547	12,183,342,058
遞延稅項	(4,532,418,677)	3,456,636,073	(1,075,782,604)
資產淨值之影響	6,651,762,834	4,455,796,620	11,107,559,454
保留溢利	44,999,848,889	4,332,962,331	49,332,811,220
匯兌儲備	1,160,306,000	(8,639,458)	1,151,666,542
非控股權益	658,647,389	131,473,747	790,121,136
權益之影響	46,818,802,278	4,455,796,620	51,274,598,898

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：相關資產之收回」(續)

上述會計政策變動對本集團之財務狀況於前期之財政年度末(即二零一二年六月三十日)之影響如下：

	原列 港元	調整 港元	重列 港元
於二零一二年六月三十日 之綜合財務狀況表			
投資聯營公司權益	11,628,886,197	1,134,341,510	12,763,227,707
遞延稅項	(5,283,754,510)	4,075,645,832	(1,208,108,678)
資產淨值之影響	<u>6,345,131,687</u>	<u>5,209,987,342</u>	<u>11,555,119,029</u>
保留溢利	52,364,008,322	5,094,867,179	57,458,875,501
匯兌儲備	1,712,552,577	(20,758,043)	1,691,794,534
非控股權益	686,000,818	135,878,206	821,879,024
權益之影響	<u>54,762,561,717</u>	<u>5,209,987,342</u>	<u>59,972,549,059</u>

對每股基本盈利之影響

	六個月止	
	二零一二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
調整前之每股基本盈利	1.291	0.740
應用香港會計準則第12號之修訂所產生之調整	0.081	0.054
每股基本盈利	<u>1.372</u>	<u>0.794</u>

除上述外，應用其他香港財務報告準則之修訂對本中期期間之精簡綜合財務報告書內所呈報之數額及披露並無重大影響。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

此外，本集團於本期間應用新會計政策於非流動資產分類為持作出售：

持作出售之非流動資產

倘非流動資產之賬面值主要透過銷售交易而非透過持續使用而收回，則被分類為持作出售。該條件僅於銷售之可能性很高及該非流動資產可於其現狀下即時出售，則被視為達致。管理層必須致力銷售，預期該銷售可於分類日起計一年內合資格確認為已完成銷售。

根據香港會計準則第40號「投資物業」，被分類為持作出售之非流動資產於報告日以公平值模式計算。

本集團並無提早採納下列已頒佈惟尚未生效之新及經修訂準則及修訂（「新及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則之修訂	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 ¹
香港財務報告準則第1號之修訂	政府貸款 ¹
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 ¹
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 ²
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 ¹
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂	投資實體 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報告書 ¹
香港財務報告準則第11號	共同協議 ¹
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值之計量 ¹
香港會計準則第19號（於二零一一年經修訂）	僱員福利 ¹
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 ¹
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 ¹
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ³
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

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，將股本權益投資（非持作買賣）其後公平值之變動呈列於其他全面收益中，惟僅股息收益一般確認於損益中。
- 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十二月三十一日之金融工具之分析，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。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (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

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。

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。

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。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

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確立單一指引。該準則對公平值作出界定，並就計算公平值確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。

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。

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

3. 分部資料

於審閱期內，本集團之收入及業績按可呈報之營運分部分分析如下：

二零一二年十二月三十一日止六個月

	本公司及其附屬公司		聯營公司		合計	
	來自 外間之收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
物業						
物業銷售	3,115,199,479	816,467,534	7,118,198,353	3,064,196,860	10,233,397,832	3,880,664,394
物業租賃	1,254,807,281	1,071,745,789	313,347,356	285,237,484	1,568,154,637	1,356,983,273
	4,370,006,760	1,888,213,323	7,431,545,709	3,349,434,344	11,801,552,469	5,237,647,667
物業管理及其他服務	478,494,123	98,091,034	38,131,300	6,122,582	516,625,423	104,213,616
酒店經營	453,720,939	194,177,157	117,810,300	70,338,600	571,531,239	264,515,757
證券投資	27,466,848	26,885,978	1,950	1,950	27,468,798	26,887,928
財務	523,518	523,518	215,679	215,679	739,197	739,197
	5,330,212,188	2,207,891,010	7,587,704,938	3,426,113,155	12,917,917,126	5,634,004,165

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料 (續)

二零一一年十二月三十一日止六個月

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

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、投資物業與一附屬公司之收益及若干財務成本扣除財務收益。各分部所賺取之溢利亦包括本集團應佔聯營公司之業績，並無分配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。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料 (續)

除稅前溢利之對賬

	六個月止	
	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一一年 十二月三十一日 港元 (重列)
分部溢利	5,634,004,165	3,312,737,703
其他收益及其他利益或虧損	41,695,560	63,903,108
投資物業公平值增加	2,923,644,810	1,782,318,490
出售一附屬公司之收益	–	143,139,005
出售投資物業之收益	80,910,312	74,723,188
出售可供出售之投資之收益	–	78,492,734
買賣證券公平值變動所產生之收益 (虧損)	125,944,149	(122,019,934)
行政費用與其他營運費用	(371,276,696)	(381,053,617)
財務收益淨額	167,917,361	49,643,055
應佔聯營公司其他業績		
– 其他收益及其他利益或虧損	15,951,931	8,625,419
– 行政費用與其他營運費用	(114,040,332)	(190,407,840)
– 投資物業公平值增加	922,089,317	400,758,449
– 財務成本淨額	(188,846,278)	(42,749,030)
– 所得稅項	(603,013,783)	(117,057,932)
	32,140,855	59,169,066
除稅前溢利	8,634,980,516	5,061,052,798

二零一二年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為43,006,559港元 (二零一一年十二月三十一日止六個月：41,793,128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。

期內，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。

4. 財務收益

	六個月止	
	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一一年 十二月三十一日 港元
利息收益：		
借予聯營公司之款項	44,646,553	32,810,441
借予被投資公司之款項	399,714	415,154
銀行存款	49,005,189	47,090,627
借予聯營公司之非流動免息款項之估算利息收益	173,878,051	25,998,629
財務擔保收益	60	1,643,431
	267,929,567	107,958,282

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

5. 財務成本

	六個月止	
	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一一年 十二月三十一日 港元
須於五年內全數償還之銀行及其他借貸之利息支出	84,412,616	92,948,234
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	10,021,345	7,846,322
貸款融資之安排費用及財務開支	29,767,309	3,317,440
	124,201,270	104,111,996
減：已撥充發展中物業成本之數額	(24,364,395)	(45,864,917)
	99,836,875	58,247,079

6. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值增加922,089,317港元(二零一一年十二月三十一日止六個月：400,758,449港元)。

7. 除稅前溢利

	六個月止	
	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一一年 十二月三十一日 港元
除稅前溢利已扣除(計入)下列項目：		
預付土地租賃款項攤銷(包括於其他營運費用內)	9,743,683	9,625,836
出售物業成本確認為銷售成本	2,094,849,733	1,953,343,506
酒店存貨成本確認為直接費用	62,781,251	45,784,054
業主經營之酒店物業折舊	11,796,990	11,368,939
物業、廠房及設備折舊	26,232,219	26,692,284
應收貿易賬款之呆賬撥備之(撥回)確認	(220,717)	953,172
出售物業、廠房及設備之虧損	86,390	1,467,387

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

8. 所得稅項

	六個月止	
	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一一年 十二月三十一日 港元 (重列)
支出包括：		
本公司及其附屬公司應佔稅項		
香港利得稅	232,039,426	330,489,522
海外	46,412,415	19,599,359
	<hr/>	<hr/>
	278,451,841	350,088,881
遞延稅項	111,669,625	75,301,063
	<hr/>	<hr/>
	390,121,466	425,389,944
	<hr/>	<hr/>

香港利得稅乃根據管理層對全年財政年度最佳估計之每年加權平均所得稅率確認。估計每年加權平均稅率為16.5% (二零一一年十二月三十一日止六個月：16.5%)。

新加坡及中國應課稅溢利之稅項乃根據管理層最佳估計適用於本集團經營業務之國家及地區之每年加權平均所得稅率確認。估計每年加權平均稅率於新加坡為17%及於中國為25% (二零一一年十二月三十一日止六個月：於新加坡為17%及於中國為25%)。

遞延稅項乃來自投資物業公平值變動及其他暫時差額。

稅務局就一間全資附屬公司信和財務有限公司(「信和財務」)由一九九五／九六至二零零四／零五之課稅年度進行稅務查詢，並發出合共約673,880,000港元額外評稅通知單予信和財務，信和財務已向稅務局提出反對。稅務局同意暫緩此稅務徵稅但須為該課稅年度購買約109,940,000港元儲稅券，本集團於過往年度已購買有關之儲稅券。於二零一一年十二月三十一日，本集團就有關評稅之應付稅款約208,282,000港元及該額外稅款之估計應付利息約118,306,000港元已作出撥備。二零一一年十二月三十一日止六個月內，本集團就額外稅款之應付利息約4,000,000港元作出額外撥備並包括於行政費用內及並無為額外稅款作進一步之撥備。二零一二年六月三十日止年度內，本集團與稅務局達成和解協議，最後需付之額外稅款及額外稅款之應付利息分別約208,590,000港元及99,437,000港元。額外稅款及應付利息之撥備將以分期形式支付。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

9. 已派發股息

	六個月止	
	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一一年 十二月三十一日 港元
二零一二年六月三十日止年度已派發末期股息 每股36港仙 (二零一一年十二月三十一日止六個月： 二零一一年六月三十日止年度每股35港仙)， 每股附有以股代息認購權	2,128,157,772	1,844,584,339

二零一一年六月三十日止年度已派發末期股息，就二零一一年十二月八日發送之紅股作出調整後為每股31.82港仙。

於報告日後，董事宣佈派發截至二零一二年十二月三十一日止六個月之中期股息每股12港仙 (二零一一年十二月三十一日止六個月：每股10港仙) 合共712,825,987港元 (二零一一年十二月三十一日止六個月：588,889,442港元) 給予在二零一三年三月十九日名列在本公司股東名冊之股東。

10. 每股盈利

(a) 賬目所示之每股盈利

本公司股東應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	六個月止	
	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一一年 十二月三十一日 港元 (重列)
用以計算每股基本盈利之盈利	8,117,393,821	4,617,195,538
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之加權平均數	5,915,061,749	5,812,440,580

因本期間及過往期間並沒有可攤薄之普通股，截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止期間內並沒有呈列每股攤薄後之盈利。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

10. 每股盈利 (續)

(b) 每股基礎盈利

作為評估本集團之基礎業務表現，本集團按本公司股東應佔之基礎溢利4,487,341,845港元(二零一一年十二月三十一日止六個月：2,486,652,819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：

	六個月止	
	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一一年 十二月三十一日 港元 (重列)
用以計算每股基本盈利之盈利	8,117,393,821	4,617,195,538
投資物業公平值增加	(2,923,644,810)	(1,782,318,490)
相關遞延稅項計入之影響	62,317,570	27,581,288
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值增加	(922,089,317)	(400,758,449)
— 相關遞延稅項計入之影響	44,183,581	23,505,732
非控股權益	(3,739,232,976)	(2,131,989,919)
	109,181,000	1,447,200
投資物業公平值變動淨額之影響	(3,630,051,976)	(2,130,542,719)
本公司股東應佔基礎溢利	4,487,341,845	2,486,652,819
每股基礎盈利	0.759	0.428

11. 投資物業

本集團之投資物業已於二零一二年十二月三十一日及二零一二年六月三十日由卓德萊坊測量師行有限公司及Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd (與本集團並無關聯之獨立測計師) 按公平值估值。此估值乃根據相若物業市場近期交易價格及根據使用現時市場之租金及收益率估計未來物業租金收入預測貼現現金流量作參考。二零一二年十二月三十一日止六個月內，本集團並無購買投資物業(二零一一年十二月三十一日止六個月：購買投資物業為73,720,960港元)及投資物業裝修費用為53,982,630港元(二零一一年十二月三十一日止六個月：81,175,754港元)。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

12. 物業、廠房及設備

二零一二年十二月三十一日止六個月內，增添之物業、廠房及設備數額為19,792,065港元 (二零一一年十二月三十一日止六個月：18,710,413港元)。

13. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項

	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一二年 六月三十日 港元 (重列)
投資聯營公司權益：		
無牌價股份成本值	3,151,196,078	3,149,614,433
應佔收購後溢利及扣除已收股息	13,207,925,222	9,613,613,274
	<u>16,359,121,300</u>	<u>12,763,227,707</u>
借予聯營公司款項扣減撥備	9,655,291,158	8,490,423,817
	<u>26,014,412,458</u>	<u>21,253,651,524</u>

本集團借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零一二年十二月三十一日，本集團借予聯營公司已扣減撥備之款項中4,443,451,655港元 (二零一二年六月三十日：4,299,249,963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5,211,839,503港元 (二零一二年六月三十日：4,191,173,854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。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

稅務局就本集團之聯營公司Erleigh Investment Limited之全資附屬公司Murdoch Investments Inc. (「MII」) 由一九九四／九五至二零零四／零五之課稅年度就其若干貸款利息及相關費用之扣減進行稅務查詢，並發出合共約135,038,000港元額外評稅通知單予MII，MII已向稅務局提出反對。稅務局同意暫緩此稅務徵稅但須為該課稅年度購買約18,212,000港元之儲稅券，相關公司於過往年度已購買有關儲稅券。

於二零一二年六月三十日，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約28,757,000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約12,941,000港元及2,970,000港元。MII將以分期形式支付額外稅款及應付利息之撥備。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

14. 投資—共同控制實體權益 / 借予—共同控制實體款項

	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一二年 六月三十日 港元
投資—共同控制實體權益：		
無牌價股份	89,259,099	101,760,704
借予—共同控制實體款項	2,109,121,726	2,014,774,277
	2,198,380,825	2,116,534,981

於報告期內，共同控制實體從事於物業發展。

本集團借予—共同控制實體款項乃無抵押、免息及無固定還款期。估算利息收益之實際年利率乃根據借貸方之資金成本而釐定。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

15. 應收賬款及其他應收

於二零一二年十二月三十一日，本集團之應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款（已扣除呆賬撥備）776,559,932港元（二零一二年六月三十日：2,007,633,655港元），其中575,121,238港元（二零一二年六月三十日：1,819,308,060港元）乃按物業項目之銷售條款結算。應收租金乃由租戶預先繳納。應收貿易賬款主要包括應收租金及應收物業銷售款項。

於報告日之應收貿易賬款（已扣除呆賬撥備）之賬齡分析如下：

	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一二年 六月三十日 港元
未逾期	575,121,238	1,819,308,060
逾期0 – 30日	119,928,296	119,479,097
逾期31 – 60日	34,501,459	23,379,237
逾期61 – 90日	5,438,000	6,362,944
逾期超過90日	41,570,939	39,104,317
	776,559,932	2,007,633,655

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98,000,000港元（二零一二年六月三十日：89,000,000港元）、預付營運費用款項約46,000,000港元（二零一二年六月三十日：73,000,000港元）及應收利息約19,000,000港元（二零一二年六月三十日：6,000,000港元）。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

16. 應付賬款及其他應付

於二零一二年十二月三十一日，本集團之應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款227,764,921港元(二零一二年六月三十日：184,175,001港元)。

於報告日之應付貿易賬款乃按發票日之賬齡分析呈列如下：

	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一二年 六月三十日 港元
0 – 30日	185,177,366	149,636,142
31 – 60日	17,506,162	20,288,226
61 – 90日	2,750,773	1,732,937
超過90日	22,330,620	12,517,696
	227,764,921	184,175,001

於二零一二年十二月三十一日，其他應付中33,972,746港元(二零一二年六月三十日：18,532,182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。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1,260,000,000港元(二零一二年六月三十日：1,315,000,000港元)、已收租金訂金與公用事務訂金約801,000,000港元(二零一二年六月三十日：611,000,000港元)及預收租金約125,000,000港元(二零一二年六月三十日：130,000,000港元)。

17. 銀行及其他借貸

二零一二年十二月三十一日止六個月內，本集團並無取得新增之銀行貸款(二零一一年十二月三十一日止六個月：新增之銀行貸款為3,705,000,000港元，其中850,000,000港元被分類為非流動負債)。截至二零一一年十二月三十一日止六個月內，本集團若干資產已抵押以取得新增之銀行貸款數額3,655,000,000港元並刊於附註23及所得款項主要用作償還現有銀行貸款。所有銀行借貸以約定年利率(亦相等於實際年利率)按香港銀行同業／新加坡銀行同業拆息加邊際利潤計算。

於二零一二年九月二十一日，本公司透過一全資附屬公司成立1,000,000,000美元中期票據計劃而發行本金總額為500,000,000美元(等值約3,877,250,000港元)之擔保票據。票據須繳付以固定年利率3.25厘計算之利息並每半年支付一次。票據由本公司擔保，並將於二零一七年九月二十一日到期。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

18. 股本

	每股面值 1.00港元 之普通股 股份數目	面值 港元
法定股本：		
於二零一二年七月一日及 二零一二年十二月三十一日	8,000,000,000	8,000,000,000
已發行及繳足股本：		
於二零一二年七月一日	5,911,789,367	5,911,789,367
代替現金股息所發行之股份	28,667,191	28,667,191
購回並註銷股份	(240,000)	(240,000)
於二零一二年十二月三十一日	5,940,216,558	5,940,216,558

期內，240,000股(二零一一年十二月三十一日止六個月：8,800,000股)普通股股份於聯交所購回並已註銷。期內全部已註銷之股份面值為240,000港元(二零一一年十二月三十一日止六個月：8,800,000港元)已撥入資本贖回儲備及其相關之代價總額為3,055,165港元(二零一一年十二月三十一日止六個月：99,004,683港元)則自本公司之保留溢利支付。

於二零一二年十二月十日，本公司按每股普通股發行價13.512港元發行及配發28,667,191股每股面值1.00港元之普通股股份，以代替現金股息，作為二零一二年度之末期股息。

期內發行之股份與其他發行股份在各方面均享有同等權益。

19. 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。聯營公司同意於報告日起計十二個月內不會要求償還。於二零一二年十二月三十一日，其中290,506,772港元(二零一二年六月三十日：309,741,250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1,580,102,941港元(二零一二年六月三十日：1,552,967,645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。

20. 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8,881,918港元(二零一二年六月三十日：9,952,978港元)乃無抵押，須繳付年利率1厘(二零一二年六月三十日：1厘)計算之利息及無固定還款期。餘額1,374,236,212港元(二零一二年六月三十日：447,374,126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。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

21. 出售一附屬公司

於二零一一年十二月三十一日止期間內，本集團透過出售一全資附屬公司匡倫（香港）有限公司（「匡倫」）之全部股份而出售海悅豪園內之商場予獨立第三者，作價約579,000,000港元。匡倫於出售日之資產淨值如下：

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

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

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

22. 分類為持作出售之資產

分類為持作出售之資產乃位於九龍九龍灣宏照道33號國際交易中心16樓至22樓（包括首尾兩樓層）之投資物業（「出售物業」）。此物業於二零一二年十二月三十一日起其後十二個月內出售。

於二零一二年十二月十四日，本集團就有關出售物業與獨立第三者（「買方」）訂立臨時買賣協議，現金作價約1,567,000,000港元。於二零一三年一月七日，本集團就有關出售物業之出售與買方訂立正式買賣協議及預期該出售於二零一三年五月三十一日或之前完成。於報告日，分類為持作出售之資產按公平值計算，此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。

23. 資產按揭

- (a) 於二零一二年十二月三十一日，本集團所取得之銀行貸款融資合共數額約10,007,119,000港元（二零一二年六月三十日：13,475,721,000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賬面值為22,089,803,128港元（二零一二年六月三十日：21,320,287,385港元）。於上述結算日已被本集團動用之貸款約6,209,119,000港元（二零一二年六月三十日：9,677,721,000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 十二月三十一日 港元	二零一二年 六月三十日 港元
投資物業	5,735,781,625	5,320,238,475
酒店物業	1,659,873,699	1,609,676,576
預付土地租賃款項 物業、廠房及設備	1,257,241,818 27,996	1,216,912,765 33,135
發展中物業	13,188,009,710	12,947,671,942
應收賬款及其他應收	6,154,562	5,997,966
銀行存款	114,061,741	78,249,006
其他	128,651,977	141,507,520
	22,089,803,128	21,320,287,385

- (b) 於二零一二年十二月三十一日，若干聯營公司及一共同控制實體之投資與借予若干聯營公司及一共同控制實體之款項數額分別約502,000港元及4,753,692,000港元（二零一二年六月三十日：分別約502,000港元及8,452,659,000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4,667,050,000港元（二零一二年六月三十日：7,250,900,000港元），其中3,310,050,000港元（二零一二年六月三十日：5,435,900,000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24。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

24. 或然負債

於報告日，本集團之或然負債如下：

	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一二年 六月三十日 港元
就聯營公司及一共同控制實體之 銀行貸款融資作出之擔保：		
— 已動用	3,310,050,000	5,435,900,000
— 未動用	1,357,000,000	1,815,000,000
擔保總額	4,667,050,000	7,250,900,000

於二零一二年十二月三十一日，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，數額為827港元(二零一二年六月三十日：887港元)已於精簡綜合財務狀況表內確認為負債。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一三年三月十五日（星期五）至二零一三年三月十九日（星期二），首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零一三年三月十九日（星期二）辦公時間結束時為中期股息之記錄日期。

要取得獲派發中期股息之資格，各股東最遲須於二零一三年三月十四日（星期四）下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處－卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理登記手續。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

本中期年度內，本公司以總代價3,055,165港元於香港聯合交易所有限公司購回本公司240,000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
二零一二年八月	240,000	12.72	12.62	3,055,165
	<u>240,000</u>			<u>3,055,165</u>

全數購回股份240,000股已於本中期年度內交付股票及註銷。本中期年度內註銷之所有股份，含面值總額240,000港元已撥入資本贖回儲備，而有關代價總額3,055,165港元則由本公司之保留溢利支付。

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

董事權益

根據證券及期貨條例（「證券條例」）第XV部第352條規定備存的登記冊記載，或依據載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）內上市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，董事於二零一二年十二月三十一日在本公司及證券條例下所指相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉載列如下：

(I) 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	3,142,532,313 (附註)	165,891股為實益擁有、 3,549,568股為配偶權益及 3,138,816,854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	52.90%
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	—	—	—
黃永光先生	95,092	實益擁有人	≈0%
陳榮光先生	—	—	—
葉慕蓮女士	—	—	—

附註：

關於3,138,816,854股之受託人權益：

- (a) 1,369,073,983股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有71.96%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) 1,600,586,118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；

董事權益 (續)

(I) 本公司股份之好倉 (續)

附註：(續)

- (c) 93,386,187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－152,453股由Fanlight Investment Limited持有，149,325股由Garford Nominees Limited持有，33,603,229股由Karaganda Investments Inc.持有，14,492,929股由Orient Creation Limited持有，7,043,917股由Strathallan Investment Limited持有，21,230,492股由Strong Investments Limited持有，16,268,970股由Tamworth Investment Limited持有及444,872股由Transpire Investment Limited持有；及
- (d) 33,343,497股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

(II) 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	1,129,844,468 (附註)	606,762股為實益擁有及1,129,237,706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	72.00%
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	—	—	—
黃永光先生	—	—	—
陳榮光先生	—	—	—
葉慕蓮女士	—	—	—

附註：

關於1,129,237,706股之受託人權益：

- (a) 1,040,115,383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－107,807,940股由Fanlight Investment Limited持有，146,095,484股由Nippomo Limited持有，3,357,124股由Orient Creation Limited持有，287,339,069股由Strathallan Investment Limited持有，428,787,926股由Tamworth Investment Limited持有及66,727,840股由Transpire Investment Limited持有；及
- (b) 89,122,323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)

(II) 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%

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，於二零一二年十二月三十一日，概無董事於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中，擁有或視作擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據證券條例第352條規定備存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司。

主要股東及其他股東權益

於二零一二年十二月三十一日，下列主要股東及其他股東於本公司股份及相關股份中，擁有須根據證券條例第XV部第336條所存置之登記冊內的權益及淡倉載列如下：

本公司股份之好倉

主要股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志達先生	3,150,183,865 (附註1、2、3、4及5)	11,367,011股為受控法團權益及3,138,816,854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	53.03%
黃志祥先生	3,142,532,313 (附註2、3、4及5)	165,891股為實益擁有，3,549,568股為配偶權益及3,138,816,854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	52.90%
尖沙咀置業集團有限公司	3,012,087,170 (附註2(a)、2(b)、3及4)	1,369,073,983股為實益擁有及1,643,013,187股為受控法團權益	50.70%
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	370,913,254 (附註3)	實益擁有人	6.24%
嘉輝地產發展有限公司	323,467,851 (附註4)	實益擁有人	5.44%

附註：

- 11,367,011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7,857,894股由Western Properties Pte Ltd持有。
- 關於3,138,816,854股之受託人權益：
 - 1,369,073,983股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有71.96%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；
 - 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
 - 1,600,586,118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370,913,254股（附註3）及由嘉輝地產發展有限公司所持有的323,467,851股（附註4））；

主要股東及其他股東權益 (續)

本公司股份之好倉 (續)

附註：(續)

2. (續)

- (c) 93,386,187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—152,453股由Fanlight Investment Limited持有，149,325股由Garford Nominees Limited持有，33,603,229股由Karaganda Investments Inc.持有，14,492,929股由Orient Creation Limited持有，7,043,917股由Strathallan Investment Limited持有，21,230,492股由Strong Investments Limited持有，16,268,970股由Tamworth Investment Limited持有及444,872股由Transpire Investment Limited持有；及
- (d) 33,343,497股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。
3. 370,913,254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. 323,467,851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，於二零一二年十二月三十一日，概無其他人士於本公司之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據證券條例第336條規定備存之登記冊內，或是本公司之主要股東。

根據上市規則第13.22條之披露

本公司根據上市規則第13.22條披露以下關於聯屬公司所呈報之最近財政期間終結時之債務、資本承擔及或然負債。

	於 二零一二年 十二月三十一日 港元	於 二零一二年 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	3,515,814,180	5,647,885,080
本集團提供之借款	15,770,401,696	15,560,620,979
	19,286,215,876	21,208,506,059
本集團應佔聯屬公司之資本承擔及或然負債	—	—

附註：上述之「聯屬公司」指集團之聯營公司及共同控制實體。

根據上市規則第13.51B(1)條的規定而披露之董事資料

董事履歷之更新

董事之履歷的變動載列如下：

夏佳理先生

- 退任國際證券交易所聯會主席；
- 獲委任為香港藝術節協會有限公司主席；及
- 獲委任為西九文化區管理局執行委員會主席。

李民橋先生

- 獲委任為香港特別行政區第十二屆全國人民代表大會代表選舉會議成員；
- 獲委任為上海復星醫藥（集團）股份有限公司之獨立非執行董事；
- 獲委任為香港特區政府銀行業行業培訓諮詢委員會委員；及
- 獲委任為亞洲金融論壇委員會委員。

黃永光先生

- 獲委任為第十二屆中國人民政治協商會議北京市委員會委員。

葉慕蓮女士

- 退任香港管理專業協會「最佳管理培訓及發展獎」籌委會委員；及
- 獲委任為香港管理專業協會「香港管理專業協會優質管理獎」籌委會委員。

各董事的最新履歷登載在本公司網站。

董事酬金

於中期年度內，執行董事黃永光先生、陳榮光先生及葉慕蓮女士分別收取171,490港元、863,960港元及1,132,800港元的酌情花紅。

於截至二零一二年十二月三十一日止六個月內，董事酬金之釐定基準（包括花紅）維持不變。

除上述所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，並無任何其他董事變更資料須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

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。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。

現時委員會成員包括獨立非執行董事王繼榮先生（委員會主席）、盛智文博士、李民橋先生及執行董事黃永光先生。

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。

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。

現時委員會成員包括本公司主席黃志祥先生（委員會主席）及兩名獨立非執行董事盛智文博士及李民橋先生。

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。審核委員會獲供給充足資源以履行其職責。

現時委員會成員包括獨立非執行董事李民橋先生（委員會主席）、盛智文博士、黃楚標先生及王繼榮先生。

於二零一三第一季度內，審核委員會已審閱本公司所採納之會計政策及實務準則，以及截至二零一二年十二月三十一日止六個月之中期報告書。

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。

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十二月三十一日止六個月內，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的內幕消息之有關僱員。

企業管治守則之遵守

本公司於截至二零一二年十二月三十一日止六個月內，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，惟主席及行政總裁的角色現時均由董事會主席擔任，並無區分。

董事會認為現行的管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單元之營運，均由獲委派之執行董事所監督及監控。董事會認為現行安排一直有效地協助其完滿履行職責。此外，四位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會將定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

承董事會命
公司秘書
李蕙蘭

香港，二零一三年二月二十七日



致信和置業有限公司董事會

引言

本行已審閱載於第63至90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」）之精簡綜合財務報告書，此精簡綜合財務報告書包括於二零一二年十二月三十一日之精簡綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月期間之相關精簡綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及若干解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，編製中期財務資料報告須按照其項下相關條文規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事之責任為根據香港會計準則第34號編製及呈列此精簡綜合財務報告書。本行之責任乃根據本行之審閱結果就此精簡綜合財務報告書作出結論，並按照與本行協定之聘用條款，僅向閣下全體報告。除此以外，本報告不可作其他用途。本行概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

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

結論

根據本行之審閱結果，本行並無發現任何事項致使本行相信此精簡綜合財務報告書未有於各重大方面根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一三年二月二十七日

