

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：83)

主席報告

本人謹向股東提交中期報告。

中期業績

二零一三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二十四億八千一百四十萬港元（二零一二：四十四億八千七百三十萬港元）。每股基礎盈利為零點四一七港元（二零一二：零點七五九港元）。

中期年度集團股東應佔純利為五十億零一百一十萬港元（二零一二：八十一億一千七百四十萬港元）。每股盈利為零點八四港元（二零一二：一點三七二港元）。中期年度純利包括投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）之二十五億一千九百七十萬港元，去年同期重估盈餘（扣減遞延稅項）為三十六億三千萬港元。

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

董事會宣佈於二零一四年四月十六日派發中期息每股十二仙，給予在二零一四年三月十八日名列於本公司股東名冊之股東。

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

載有以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息表格，將約於二零一四年三月二十一日寄予各股東。預期中期股息單及股票將約於二零一四年四月十六日發送給股東。

業務回顧

(一) 銷售活動

中期年度內，集團物業銷售總收入（連同所佔聯營公司）為十二億二千五百四十萬港元（二零一二：一百零二億三千三百四十萬港元）。

物業銷售收入主要來自出售於過往財政年度落成之三個位於白石角的項目住宅單位，包括海鑽·天賦海灣、濶玥·天賦海灣及天賦海灣。市場對上述三個項目反應良好，目前已分別售出約百分之五十二、百分之八十一及百分之六十一的單位。

集團將繼續物色推售項目之良機，提升股東價值。在中期年度內，集團於二零一三年十一月在香港發售了兩個項目，分別為位於灣仔的囍滙二期及觀塘的觀月·樺峯，該兩個項目分別售出約百分之八十七及百分之五十一的單位。中國項目方面，位於成都之信和·御龍山推出七百八十六個住宅單位，至今已售出約百分之八十三的單位。

(二) 土地儲備

於二零一三年十二月三十一日，集團在香港、中國及新加坡擁有土地儲備應佔樓面面積約四千零一十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之六十四點九、商業佔百分之二十三、工業佔百分之五點三、停車場佔百分之三點七，以及酒店佔百分之三點一。以土地狀況劃分，發展中物業為二千七百九十萬平方呎、投資物業和酒店為一千一百二十萬平方呎及已完成之銷售物業為一百萬平方呎。集團將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

中期年度內，集團從香港特別行政區政府購入兩幅地皮，應佔總樓面面積約十八萬四千九百九十一平方呎，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.	新界西貢 西貢篤康村路 丈量約份第215約地段 第1180號	住宅	100%	173,796
2.	香港灣仔 適安街 內地段第9049號	住宅	100%	11,195
				184,991

(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」(俗稱「入伙紙」)，應佔總樓面面積約八萬三千五百四十九平方呎。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.	香港大嶼山長沙 丈量約份第331約地段 第245號	住宅	100%	71,417
2.	香港淺水灣 淺水灣道三十八號 鄉郊建屋地段第 380 號	住宅	100%	12,132
				83,549

中期年度之後，集團於二零一四年一月取得在九龍城馬頭角侯王道十六號之住宅/商業項目 The Avery 的「佔用許可證」(俗稱「入伙紙」)。該項目應佔總樓面面積為三萬五千七百五十一平方呎。

(四) 租賃活動

中期年度內，集團總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業）上升百分之八點九至十六億九千九百七十萬港元（二零一二：十五億六千零六十萬港元），淨租金收益上升百分之十至十四億八千二百七十萬港元（二零一二：十三億四千七百九十萬港元）。租金收益增加，主要由於續租租金上升。在中期年度內，集團的現有出租物業組合整體出租率維持不變，約為百分之九十七（二零一二：百分之九十七）。

中期年度內，集團在香港的商舖物業租金錄得良好增長，整體出租率由去年同期的百分之九十七提升至約百分之九十八，主要由於經濟環境穩定以及訪港遊客持續增加。上一財政年度落成之新商場租務情況良好，包括位於西九龍的中港薈及旺角的奧柏·御峯商場部份，將在未來的財政年度為集團提供更多租金收益。

集團的寫字樓物業租賃業務在中期年度內表現良好，租金收益錄得良好增長，整體出租率約為百分之九十五（二零一二：百分之九十七）。由於部份寫字樓租戶租約到期，出租率輕微下降。然而，香港及中國經濟不斷增長，寫字樓的租務前景仍然樂觀。近期金融銀行業及零售業僱用意向呈上升趨勢，會帶動寫字樓需求。美國經濟復蘇將利好出口，從而帶動貿易及物流公司對寫字樓的需求上升。工業物業方面，租賃業務表現保持良好，中期年度內整體出租率由去年同期之百分之九十六上升至約百分之九十八。

於二零一三年十二月三十一日，集團在香港、中國及新加坡的投資物業及酒店應佔樓面面積約一千一百二十萬平方呎。當中，商業（零售及寫字樓）佔百分之六十四點三、工業佔百分之十四點六、停車場佔百分之十三點一、酒店佔百分之六點三及住宅佔百分之一點七。

(五) 酒店

中期年度內，集團旗下富麗敦酒店、富麗敦海灣酒店及港麗酒店整體業務表現穩定。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。

(六) 中國業務

二零一三年是新一屆領導層上任的第一年，是中國進程上重要一年。中共第十八屆中央委員會第三次全體會議於十一月召開，中央領導為進一步深化改革確立了方向，改革包括更多領域，如資本市場、銀行、外匯交易、政府、企業和環境等。改革是建立更穩定可持續經濟的基礎，亦設定了推動經濟進入下一發展階段的框架。通過消費主導型的經濟增長、城鎮化以及金融自由化，改革將帶來積極的效果，有助解決貧富差距及地域經濟不平等的問題。其中，最近所談論的土地及戶口登記制度改革有助房地產市場健康發展。

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。集團的項目均位於經濟基礎穩固及人口結構良好的城市。主要物業發展項目，如位於成都的信和·御龍山、重慶的御龍天峰和漳州的信和·御龍天下將於未來數年分階段完成與發售，為集團貢獻利潤。

除上述事項外，其他資料對比二零一三年六月三十日止之報告並無任何其他重大轉變。

財務

於二零一三年十二月三十一日，集團擁有現金及銀行存款約一百一十二億零三百六十萬港元。扣除貸款總額九十七億五千九百五十萬港元，集團於二零一三年十二月三十一日擁有淨現金十四億四千四百一十萬港元。貸款總額中百分之二十八點六在一年內償還、百分之零點四在一至兩年內償還、百分之七十一則於二至五年內償還。集團所有借貸以浮息及定息為基礎。集團資產總值及股東權益總額分別為一千三百三十八億二千九百七十萬港元及一千零八十二億一千二百七十萬港元。

集團大部份借貸以港元及美元為主，其餘為新加坡元，主要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。集團的現金大部份為港元。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、巡迴推介及投資者研討會，發布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，持續提升物業及服務質素。

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。集團自二零一二年九月起，獲選為「恆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。集團亦獲得由香港上市公司商會及香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心聯合舉辦的二零一三香港公司管治卓越獎之「持續發展卓越獎」。

中期年度內，集團按香港交易及結算所有限公司《主板上市規則》附錄二十七「環境、社會及管治報告指引」發表了《二零一三年可持續發展概覽》。集團亦發表了第三份年度《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。

集團多年來與不同的社福機構合作，而為進一步鼓勵員工參與義務工作，關心有需要人士，集團管理層支持所有員工每年最少一天於辦公時間參與義工服務。

為推動本地藝術和文化，集團於二零零六年推出「信和藝術」計劃，「信和藝術」在集團旗下多個物業舉行藝術展覽和活動，為本地和國際藝術家提供展示作品的機會。中期年度內，「信和藝術」與優秀藝術家合作，在集團的旗艦商場奧海城及屯門市廣場舉辦多場主題展覽。

二零零八年三月，集團最終主要股東黃廷方家族成立非牟利機構「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」贏得招標，將二級歷史建築舊大澳警署活化並改建成一家精品酒店，即大澳文物酒店。酒店於二零一二年三月開始營運，擁有九間富殖民地建築特色的客房和套房。酒店以非牟利形式運作，是香港特別行政區政府「活化歷史建築夥伴計劃」的一部份。中期年度內，酒店獲得了由聯合國教科文組織主辦之二零一三年亞太地區文化遺產保育獎之優異獎，以表彰各機構於項目中對文化遺產保育及推動社區參與的貢獻。

展望

環球經濟狀況仍然複雜，各國不盡相同。美國就業市場、家庭開支和住宅市場情況均有所改善，美國聯邦儲備局開始減少第三輪量化寬鬆。歐元區政府通過政策調整及財政刺激令市場對金融系統信心有所增強，整體情況趨於平穩。中國方面，中央政府繼續推行改革措施，使經濟和社會可持續和健康地發展。各國不同的經濟政治狀況以及利率可能上調令環球經濟復蘇速度不明朗。對於美國貨幣政策的憂慮令新興市場出現資金外流，股票證券市場反應敏感。

受經濟環境及房地產相關政策的影響，香港物業市場不斷變化。尤其今年二月通過在二零一二年推出的買家印花稅和特別印花稅，這些政策令二零一三年的住宅買賣成交量下降，香港物業市場仍面對挑戰。集團會密切關注市場動向，管理層會迅速應對市場變化。集團的經常性業務，包括物業租賃、酒店餐飲服務業和物業管理服務保持穩定。集團財務穩健，有助面對挑戰。

管理層將繼續增加收益、提高效率和生產力，並提升產品和服務質素。在物業發展與管理方面，集團會在項目中加入更多環保元素。集團將繼續採取選擇性策略補充土地儲備、提高盈利，為股東增值。

員工與管理層

黃楚標先生，JP，自二零一一年三月一日起擔任本公司獨立非執行董事，於二零一三年十月二十三日舉行之股東周年大會上輪值告退。黃先生亦退任本公司審核委員會成員。本人謹藉此機會衷心感謝黃先生於在任期間對本公司發展所作出之寶貴貢獻。

本人謹藉此機會代表董事會，感謝各員工的努力、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，二零一四年二月二十六日



信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：83)

中期業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止六個月之未經審核業績如下：

綜合損益表

		六個月止	
		二零一三年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港元 (未經審核 及重列)
營業額	2	2,324,557,576	5,330,212,188
銷售成本		-	(2,094,849,733)
直接費用		(853,726,684)	(965,442,605)
毛利		1,470,830,892	2,269,919,850
其他收益及其他利益或虧損		119,572,610	43,940,648
投資物業公平值增加		2,046,142,531	2,923,644,810
出售投資物業之收益		946,462,977	80,910,312
買賣證券公平值變動所產生之收益		79,884,469	125,944,149
行政費用		(354,098,543)	(352,765,492)
其他營運費用		(83,346,387)	(82,960,463)
財務收益		193,072,612	267,929,567
財務成本		(134,491,826)	(124,201,270)
減：已撥充成本之利息		16,062,250	24,364,395
財務收益淨額		74,643,036	168,092,692
應佔聯營公司業績	3	912,595,259	3,291,859,352
應佔合營企業業績	4	130,132,957	166,394,658
除稅前溢利	5	5,342,819,801	8,634,980,516
所得稅項	6	(248,425,477)	(390,121,466)
期內溢利		5,094,394,324	8,244,859,050
應佔期內溢利：			
本公司股東		5,001,178,880	8,117,393,821
非控股權益		93,215,444	127,465,229
		5,094,394,324	8,244,859,050
中期股息每股 12 港仙 (二零一二年：12 港仙)		717,743,259	712,825,987
每股盈利(賬目所示之每股盈利)			
— 基本	7(a)	0.840	1.372
每股盈利(每股基礎盈利)			
— 基本	7(b)	0.417	0.759

綜合損益及其他全面收益表

	六個月止	
	二零一三年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港元 (未經審核 及重列)
期內溢利	<u>5,094,394,324</u>	<u>8,244,859,050</u>
其他全面收益		
<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	619,340	305,611,635
換算海外地區業務之匯兌差額	<u>303,152,665</u>	<u>321,046,212</u>
期內其他全面收益	<u>303,772,005</u>	<u>626,657,847</u>
期內全面收益總額	<u>5,398,166,329</u>	<u>8,871,516,897</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	5,304,950,885	8,744,051,668
非控股權益	<u>93,215,444</u>	<u>127,465,229</u>
	<u>5,398,166,329</u>	<u>8,871,516,897</u>

綜合財務狀況表
於二零一三年十二月三十一日

	二零一三年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 港元 (經審核 及重列)
附註		
非流動資產		
投資物業	55,328,812,203	54,610,734,765
酒店物業	1,736,953,824	1,744,677,191
物業、廠房及設備	111,743,244	118,274,006
預付土地租賃款項 — 非流動	1,176,694,105	1,187,175,429
投資聯營公司權益	16,925,626,122	15,878,770,311
投資合營企業權益	2,159,314,417	2,026,792,762
可供出售之投資	1,065,502,382	1,055,153,634
借予聯營公司款項	9,405,509,116	9,198,819,160
借予合營企業款項	2,589,230,881	2,495,551,817
借予非控股權益款項	106,170,704	117,965,207
借予一被投資公司款項	15,063,786	16,769,403
長期應收貸款	37,769,661	36,780,795
	<u>90,658,390,445</u>	<u>88,487,464,480</u>
流動資產		
發展中物業	27,279,432,056	25,407,957,851
已完成物業存貨	1,760,135,264	965,950,674
酒店存貨	18,241,616	17,703,917
預付土地租賃款項 — 流動	19,241,874	19,462,924
買賣證券	506,402,794	426,518,325
應收聯營公司款項	808,769,820	936,218,709
應收賬款及其他應收	8 1,260,100,229	835,469,674
長期應收貸款之本期部分	3,864,599	4,976,725
可收回稅款	150,487,673	48,213,013
有限制銀行存款	734,052,535	323,633,103
定期存款、銀行存款及現金	10,469,574,610	11,619,643,905
	<u>43,010,303,070</u>	<u>40,605,748,820</u>
分類為持作出售之資產	<u>161,000,000</u>	<u>170,000,000</u>
	<u>43,171,303,070</u>	<u>40,775,748,820</u>
流動負債		
應付賬款及其他應付	9 3,615,289,770	3,313,987,059
已收出售物業之訂金	2,334,745,727	977,093,758
應付聯營公司款項	3,628,160,184	3,455,225,003
應付稅項	249,598,417	687,756,677
長期銀行借貸之本期部分	43,134,984	14,586,873
銀行貸款 — 有抵押	2,747,000,000	4,538,130,944
	<u>12,617,929,082</u>	<u>12,986,780,314</u>
流動資產淨額	<u>30,553,373,988</u>	<u>27,788,968,506</u>
資產總值減流動負債	<u>121,211,764,433</u>	<u>116,276,432,986</u>

綜合財務狀況表 — 續
於二零一三年十二月三十一日

	二零一三年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 港元 (經審核 及重列)
資本及儲備		
股本	5,981,605,827	5,947,824,375
股份溢價及儲備	102,231,118,196	98,858,390,237
本公司股東應佔權益	108,212,724,023	104,806,214,612
非控股權益	1,251,294,166	1,178,920,912
權益總額	109,464,018,189	105,985,135,524
非流動負債		
長期銀行及其他借貸		
— 到期日超過一年	6,969,373,927	5,640,192,065
遞延稅項	1,620,799,042	1,509,757,243
聯營公司提供之借款	1,627,588,175	1,695,792,402
非控股權益提供之借款	1,529,985,100	1,445,555,752
	11,747,746,244	10,291,297,462
	121,211,764,433	116,276,432,986

附註：

1. 編製基準

本未經審核中期財務報告書乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 16 內適用之披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號 *中期財務報告* 之規定編製。

除下文所述外，編製此未經審核中期財務報告書所採納會計政策與截至二零一三年六月三十日止年度本集團之年度財務報告書所採納均屬一致。

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新及經修訂香港會計準則、香港財務報告準則、修訂及詮釋（以下合稱「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周期之年度改進，除香港會計準則第1號之修訂外
香港財務報告準則第1號之修訂	政府貸款
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
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
香港財務報告準則第10號	綜合財務報告書
香港財務報告準則第11號	共同協議
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平值之計量
香港會計準則第19號（於二零一一年經修訂）	僱員福利
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
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
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

除下文所述外，於本中期期間應用其他新及經修訂香港財務報告準則對本集團本期及前期之財務表現及/或於本綜合財務報告書內所呈報之披露並無重大影響。

1. 編製基準 — 續

香港財務報告準則第10號 綜合財務報告書

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（詮釋常務委員會）— 詮釋第12號*綜合賬目— 特殊目的之實體*。香港財務報告準則第10號更改控制權之定義，致使投資者於下述三個情況下對被投資者擁有控制權：（a）擁有對被投資者行使之權力，（b）擁有對被投資者各種回報之風險或權利，及（c）擁有對被投資者行使權力以影響其回報之能力。

香港財務報告準則第10號之應用並無改變本集團於二零一三年七月一日對其他實體之任何控制權結論，及不會對綜合財務報告書產生重大影響。

香港財務報告準則第11號 共同協議

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*及包含在相關詮釋（香港（詮釋常務委員會）— 詮釋第13號*共同控制實體— 合營方提供之非貨幣出資*）之指引。按香港財務報告準則第11號，共同協議僅分為兩類：共同營運及合營企業。分類乃根據投資者於共同協議中之權利及義務，考慮該等共同協議之結構、法律形式、於共同協議投資者同意之合約條款及其他相關事實和情況。

投資合營企業以會計權益法入賬（不容許以比例合併法綜合賬目）。投資共同營運入賬以各共同營運者確認其資產及負債與其收入及開支。

由於採納香港財務報告準則第11號，本集團已改變就投資共同協議權益之會計政策及重新評估共同協議。本集團已考慮若干投資過往分類為投資聯營公司權益將重新分類至投資合營企業權益及該等投資將繼續以權益法列賬。因此，此重新分類不會對本集團之財務狀況及財務業績產生重大影響。

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號載有全面之披露規定及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量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。香港財務報告準則第13號之公平值為平倉價，不論該價格是直接可予觀察或使用其他估值方法估算得出。

根據香港財務報告準則第13號之過渡性條文，本集團已按未來適用法應用新公平值計量及披露規定。

1. 編製基準 — 續

香港財務報告準則於二零零九年至二零一一年周期之年度改進

本集團已於本中期期間首次應用香港會計準則第34號之修訂中期財務報告二零零九年至二零一一年周期香港財務報告準則年度改進之一部分。香港會計準則第34號之修訂澄清，特定可呈報分部之總資產及總負債僅於有關數額定期提供予主要營運決策者，及與上一份年度財務報告書所披露之該可呈報分部之數額有重大變動時，方須於中期財務報告書單獨披露。

由於本集團可呈報分部之資產與上一份年度財務報告書所披露之該可呈報分部之數額並無重大變動，故本集團並無將總資產資料載入分部資料之一部分。

本集團上述之會計政策變動對本期及前期中期業績呈列於綜合損益表之影響如下：

	六個月止		
	二零一三年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	
綜合損益表			
應佔聯營公司業績減少	(130,132,957)	(166,394,658)	
應佔合營企業業績增加	130,132,957	166,394,658	
	<hr/>	<hr/>	
	原列 港元 (未經審核)	調整 港元 (未經審核)	重列 港元 (未經審核)
截至二零一二年十二月三十一日 止六個月內之綜合損益表			
應佔聯營公司業績	3,458,254,010	(166,394,658)	3,291,859,352
應佔合營企業業績	-	166,394,658	166,394,658
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

1. 編製基準 — 續

本集團上述之會計政策變動對本集團之財務狀況於比較期間開始（即二零一二年七月一日）之影響如下：

	<u>原列</u> 港元	<u>調整</u> 港元	<u>重列</u> 港元
於二零一二年七月一日 之綜合財務狀況表			
投資聯營公司權益	12,763,227,707	(1,445,884,552)	11,317,343,155
投資合營企業權益	101,760,704	1,445,884,552	1,547,645,256
借予聯營公司款項	8,490,423,817	(263,222,521)	8,227,201,296
借予合營企業款項	<u>2,014,774,277</u>	<u>263,222,521</u>	<u>2,277,996,798</u>

本集團上述之會計政策變動對本集團之財務狀況於前期之財政年度末（即二零一三年六月三十日）之影響如下：

	<u>原列</u> 港元	<u>調整</u> 港元	<u>重列</u> 港元
於二零一三年六月三十日 之綜合財務狀況表			
投資聯營公司權益	17,813,387,442	(1,934,617,131)	15,878,770,311
投資合營企業權益	92,175,631	1,934,617,131	2,026,792,762
借予聯營公司款項	9,549,972,398	(351,153,238)	9,198,819,160
借予合營企業款項	<u>2,144,398,579</u>	<u>351,153,238</u>	<u>2,495,551,817</u>

2. 分部資料

於審閱期內，本集團之收入及業績按可呈報之營運分部分分析如下：

二零一三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		合營企業		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	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	-	(93,462,746)	1,225,383,360	294,342,693	-	-	1,225,383,360	200,879,947
物業租賃	1,365,176,154	1,176,669,338	292,112,860	266,974,428	54,269,634	51,688,572	1,711,558,648	1,495,332,338
	1,365,176,154	1,083,206,592	1,517,496,220	561,317,121	54,269,634	51,688,572	2,936,942,008	1,696,212,285
物業管理及 其他服務	488,721,869	105,267,989	29,320,816	6,748,107	12,138,015	29,060	530,180,700	112,045,156
酒店經營	439,040,050	190,372,045	119,646,000	49,245,900	-	-	558,686,050	239,617,945
證券投資	30,629,098	30,629,098	1,950	1,950	-	-	30,631,048	30,631,048
財務	990,405	990,405	476,084	476,084	-	-	1,466,489	1,466,489
	2,324,557,576	1,410,466,129	1,666,941,070	617,789,162	66,407,649	51,717,632	4,057,906,295	2,079,972,923

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		合營企業		合計	
	來自 外間之收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元 (重列)	應佔業績 港元 (重列)	應佔收入 港元 (重列)	應佔業績 港元 (重列)	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	267,268,849	243,288,880	46,078,507	41,948,604	1,568,154,637	1,356,983,273
	4,370,006,760	1,888,213,323	7,385,467,202	3,307,485,740	46,078,507	41,948,604	11,801,552,469	5,237,647,667
物業管理及 其他服務	478,494,123	98,091,034	27,027,402	5,728,613	11,103,898	393,969	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	7,530,522,533	3,383,770,582	57,182,405	42,342,573	12,917,917,126	5,634,004,165

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、出售投資物業之收益及若干財務收益扣除財務成本。各分部所賺取之溢利亦包括本集團應佔聯營公司及合營企業之業績，並無分配聯營公司及合營企業之若干其他收益及其他利益或虧損、若干行政費用與其他營運費用、投資物業公平值之變動、財務成本扣除財務收益及所得稅項。此乃就資源分配與評估表現向主要營運決策者呈報之計算準則。

2. 分部資料 — 續

除稅前溢利之對賬

	六個月止	
	二零一三年 十二月三十一日 港元	二零一二年 十二月三十一日 港元 (重列)
分部溢利	2,079,972,923	5,634,004,165
其他收益及其他利益或虧損	116,745,327	41,695,560
投資物業公平值增加	2,046,142,531	2,923,644,810
出售投資物業之收益	946,462,977	80,910,312
買賣證券公平值變動所產生之收益	79,884,469	125,944,149
行政費用與其他營運費用	(374,138,198)	(371,276,696)
財務收益淨額	74,528,350	167,917,361
應佔聯營公司業績		
— 其他收益及其他利益或虧損	8,770,056	15,062,381
— 投資物業公平值增加	530,863,218	772,110,317
— 行政費用與其他營運費用	(68,021,413)	(98,014,692)
— 財務成本淨額	(67,198,208)	(183,752,204)
— 所得稅項	(109,607,556)	(597,317,032)
	294,806,097	(91,911,230)
應佔合營企業業績		
— 其他收益及其他利益或虧損	1,012,388	889,550
— 投資物業公平值增加	99,626,601	149,979,000
— 行政費用與其他營運費用	(13,671,074)	(16,025,640)
— 財務成本淨額	(2,534,598)	(5,094,074)
— 所得稅項	(6,017,992)	(5,696,751)
	78,415,325	124,052,085
除稅前溢利	5,342,819,801	8,634,980,516

二零一三年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為 38,877,946 港元（二零一二年十二月三十一日止六個月：43,006,559 港元）並不包括於「物業管理及其他服務」之分部內。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。

3. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值增加 530,863,218 港元（二零一二年十二月三十一日止六個月：772,110,317 港元）。

4. 應佔合營企業業績

應佔合營企業業績包括本集團應佔合營企業投資物業公平值增加 99,626,601 港元（二零一二年十二月三十一日止六個月：149,979,000 港元）。

5. 除稅前溢利

	六個月止	
	二零一三年 十二月三十一日 港元	二零一二年 十二月三十一日 港元
除稅前溢利已扣除（計入）下列項目：		
預付土地租賃款項攤銷 （包括於其他營運費用內）	9,625,252	9,743,683
出售物業成本確認為銷售成本	-	2,094,849,733
酒店存貨成本確認為直接費用	53,478,869	62,781,251
業主經營之酒店物業折舊	13,015,655	11,796,990
物業、廠房及設備折舊	24,956,089	26,232,219
應收貿易賬款之減值虧損之確認（撥回）	1,756,402	(220,717)
出售物業、廠房及設備之虧損	750,566	86,390

6. 所得稅項

	六個月止	
	二零一三年 十二月三十一日 港元	二零一二年 十二月三十一日 港元
支出包括：		
本公司及其附屬公司應佔稅項		
香港利得稅	107,093,656	232,039,426
海外	38,822,798	46,412,415
	<u>145,916,454</u>	<u>278,451,841</u>
遞延稅項	102,509,023	111,669,625
	<u>248,425,477</u>	<u>390,121,466</u>

香港利得稅乃根據管理層對全年財政年度最佳估計之每年加權平均所得稅率確認。估計每年平均稅率為 16.5%（二零一二年十二月三十一日止六個月：16.5%）。

新加坡及中華人民共和國（「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%（二零一二年十二月三十一日止六個月：於新加坡為 17% 及於中國為 25%）。

就若干投資物業公平值變動及其他暫時差額之遞延稅項已作出撥備。

7. 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	
	二零一三年 十二月三十一日 港元	二零一二年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	5,001,178,880	8,117,393,821
	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	5,953,332,220	5,915,061,749

(b) 每股基礎盈利

作為評估本集團之基礎業務表現，本集團按本公司股東應佔之基礎溢利 2,481,484,183 港元（二零一二年十二月三十一日止六個月：4,487,341,845 港元），已撇除本集團及聯營公司與合營企業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	
	二零一三年 十二月三十一日 港元	二零一二年 十二月三十一日 港元 (重列)
用以計算每股基本盈利之盈利	5,001,178,880	8,117,393,821
投資物業公平值增加	(2,046,142,531)	(2,923,644,810)
相關遞延稅項計入之影響	81,896,373	62,317,570
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值增加	(530,863,218)	(772,110,317)
— 相關遞延稅項計入之影響	3,300,000	44,183,581
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值增加	(99,626,601)	(149,979,000)
	(2,591,435,977)	(3,739,232,976)
非控股權益	71,741,280	109,181,000
投資物業公平值變動淨額之影響	(2,519,694,697)	(3,630,051,976)
本公司股東應佔基礎溢利	2,481,484,183	4,487,341,845

8. 應收賬款及其他應收

於二零一三年十二月三十一日，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）223,737,409 港元（二零一三年六月三十日：362,424,466 港元），其中並無乃按物業項目之銷售條款結算（二零一三年六月三十日：164,298,159 港元）。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乃按發票日（已扣除呆賬撥備）之賬齡分析如下：

	二零一三年 十二月三十一日 港元	二零一三年 六月三十日 港元
未逾期	-	164,298,159
逾期：		
1 – 30 日	129,915,480	105,466,415
31 – 60 日	40,935,424	39,401,129
61 – 90 日	9,243,650	9,229,212
超過 90 日	43,642,855	44,029,551
	<u>223,737,409</u>	<u>362,424,466</u>

9. 應付賬款及其他應付

於二零一三年十二月三十一日，本集團之應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款 335,856,179 港元（二零一三年六月三十日：274,851,308 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：

	二零一三年 十二月三十一日 港元	二零一三年 六月三十日 港元
0 – 30 日	83,241,019	98,507,733
31 – 60 日	227,058,146	158,219,704
61 – 90 日	24,214,759	1,468,457
超過 90 日	1,342,255	16,655,414
	<u>335,856,179</u>	<u>274,851,308</u>

10. 資產按揭

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，本集團所取得之銀行貸款融資合共數額約 9,227,350,000 港元（二零一三年六月三十日：9,977,239,000 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 28,622,920,158 港元（二零一三年六月三十日：18,265,075,513 港元）。於上述結算日已被本集團動用之貸款約 5,929,350,000 港元（二零一三年六月三十日：6,360,230,000 港元）。
- (b) 於二零一三年十二月三十一日，若干聯營公司及一合營企業之投資合共數額約 10,000 港元（二零一三年六月三十日：2,000 港元）與借予若干聯營公司及一合營企業之款項合共數額約 5,834,977,000 港元（二零一三年六月三十日：4,178,871,000 港元）與聯營公司及一合營企業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合營企業之貸款融資。本集團應佔該等融資之數額為 6,112,183,832 港元（二零一三年六月三十日：6,211,183,832 港元），其中 3,866,483,832 港元（二零一三年六月三十日：3,883,383,832 港元）已被聯營公司及一合營企業動用並由本公司擔保。

11. 或然負債

於報告日，本集團之或然負債如下：

	二零一三年 十二月三十一日 港元	二零一三年 六月三十日 港元
就聯營公司及一合營企業之 銀行貸款融資作出之擔保：		
— 已動用	3,866,483,832	3,883,383,832
— 未動用	2,245,700,000	2,327,800,000
擔保總額	<u>6,112,183,832</u>	<u>6,211,183,832</u>

於二零一三年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，本集團就有關聯營公司及一合營企業之銀行貸款融資，已向銀行發出企業財務擔保。於兩個報告日，本集團並無就該企業財務擔保確認任何負債於綜合財務狀況表內。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一四年三月十四日(星期五)至二零一四年三月十八日(星期二)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零一四年三月十八日(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，各股東最遲須於二零一四年三月十三日(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

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

企業管治守則之遵守

本公司於截至二零一三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，三位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會將定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

審閱中期業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績已經由本公司之審核委員會及核數師德勤·關黃陳方會計師行審閱。

二零一三 / 二零一四年中期報告書

二零一三 / 二零一四年中期報告書已根據上市規則規定詳列全部資料，並將約於二零一四年三月十三日(星期四)寄發予所有股東，以及在香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站 www.sino.com 登載。

承董事會命
公司秘書
李蕙蘭

香港，二零一四年二月二十六日

於本公告日期，本公司之執行董事為黃志祥先生、黃永光先生、陳榮光先生、葉慕蓮女士及李正強先生，非執行董事為夏佳理先生，而獨立非執行董事為盛智文博士、李民橋先生及王繼榮先生。