



尖沙咀置業集團有限公司
Tsim Sha Tsui Properties Limited

2013-2014 INTERIM REPORT

二零一三至二零一四年度
中期報告書



THE FULLERTON HOTEL, SINGAPORE
新加坡富麗敦酒店

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 or are deemed to have consented 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 Friendly Limited at 26th Floor, Tesbury Centre, 28 Queen’s Road East, Hong Kong or by email at tst247-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瀏覽所登載之公司通訊（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。

凡選擇或被視為已同意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瀏覽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，卓佳準誠有限公司，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tst247-ecom@hk.tricorglobal.com，要求更改所選擇收取公司通訊的語言版本及收取方式（印刷方式或以透過本公司網站之電子方式）。

目錄

公司資料	44
主席報告	45
精簡綜合損益表	53
精簡綜合損益及其他全面收益表	54
精簡綜合財務狀況表	55
精簡綜合權益變動表	57
精簡綜合現金流量表	58
精簡綜合財務報告書附註	59
暫停辦理股份過戶登記手續	76
購買、售賣或贖回本公司之上市證券	76
董事權益	76
主要股東及其他股東權益	79
根據上市規則第13.22條之披露	80
根據上市規則第13.51B(1)條的規定而披露之董事資料	81
薪酬委員會	81
提名委員會	82
審核委員會	82
遵守規章委員會	83
證券交易守則	83
企業管治守則之遵守	83
精簡綜合財務報告書審閱報告	84

公司資料

董事會

黃志祥 (主席)
夏佳理, GBM, CVO, GBS, OBE, JP#
盛智文, GBM, GBS, JP*
李民橋, JP*
王繼榮*
黃永光

(# 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
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
黃永光

財務總裁兼公司秘書

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 二零一四年三月十四日至十八日
(首尾兩天包括在內)

應收中期股息之
記錄日期 二零一四年三月十八日

遞交以股代息
選擇表格之
最後日期 二零一四年四月七日
下午四時三十分

中期股息
擬派發日期 每股十二港仙
二零一四年四月十七日

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
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
東亞銀行有限公司
永隆銀行有限公司
法國巴黎銀行
創興銀行有限公司
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

卓佳準誠有限公司
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: tst247-ecom@hk.tricorglobal.com

上市資料

股份代號 247

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十二億四千五百三十萬港元（二零一二：二十二億七千三百一十萬港元）。每股基礎盈利為零點七八七港元（二零一二：一點四七三港元）。

中期年度集團股東應佔純利為二十五億二千三百八十萬港元（二零一二：四十一億一千一百九十萬港元）。每股盈利為一點五九六港元（二零一二：二點六六五港元）。中期年度純利包括投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）之十二億七千八百五十萬港元，去年同期重估盈餘（扣減遞延稅項）為十八億三千八百七十萬港元。

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

董事會宣佈於二零一四年四月十七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十七日發送給股東。

主席報告 (續)

業務回顧

信和置業有限公司(「信和置業」)之業務於集團整體業務佔很大比重。於二零一三年十二月三十一日，尖沙咀置業集團有限公司(「本公司」)持有信和置業百分之五十點六八權益。因此，我們於闡述集團之業務時將集中談論信和置業之業務。

(一) 銷售活動

中期年度內，信和置業物業銷售總收入(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。

信和置業將繼續物色推售項目之良機，提升股東價值。在中期年度內，信和置業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，信和置業在香港、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。信和置業將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(二) 土地儲備 (續)

中期年度內，信和置業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
			<hr/>
			184,991

(三) 物業發展

在中期年度內，信和置業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
			<hr/>
			83,549

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(三) 物業發展 (續)

中期年度之後，信和置業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，信和置業總租金收益(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，信和置業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，信和置業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信和置業提供更多租金收益。

信和置業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的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，信和置業在香港、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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(五) 酒店

中期年度內，信和置業旗下富麗敦酒店、富麗敦海灣酒店及港麗酒店整體業務表現穩定。信和置業將繼續努力提升旗下酒店的服務質素，確保我們的顧客能在酒店得到愉悅的體驗。

(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，信和置業於廈門和福州已完成多個項目。在中國進行房地產開發和租賃活動所獲得的經驗，有助信和置業在中國發展房地產業務。信和置業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，為信和置業貢獻利潤。

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。

主席報告 (續)

財務

於二零一三年十二月三十一日，集團資本負債比率按淨債項與股東權益比率計算，為百分之三點五。集團貸款總額其中百分之二十二點九在一年內償還、百分之二十三點九在一至兩年內償還、百分之五十三點二則於二至五年內償還。集團包括所佔聯營公司及合營企業擁有現金資源約一百九十五億零二百三十萬港元，其中包括手頭現金約一百三十九億零五百六十萬港元及銀行可動用之未提取信貸額約五十五億九千六百七十萬港元。

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

信和置業致力興建優質物業。為提升顧客滿意度，信和置業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。

主席報告 (續)

企業社會責任

信和置業秉承良好企業公民的精神，積極參與各項社區活動、義工服務、慈善活動、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。信和置業自二零一二年九月起，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。信和置業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，信和置業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》。信和置業亦發表了第三份年度《可持續發展報告》，重點闡述信和置業在企業可持續發展方面的表現及各項措施，積極與持份者攜手共建更綠色的未來。

信和置業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，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，信和置業於二零零六年推出「信和藝術」計劃，「信和藝術」在信和置業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，在信和置業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。

主席報告 (續)

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。信和置業會密切關注市場動向，管理層會迅速應對市場變化。信和置業的經常性業務，包括物業租賃、酒店餐飲服務業和物業管理服務保持穩定。信和置業財務穩健，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，信和置業會在項目中加入更多環保元素。信和置業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

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

精簡綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

	附註	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	3	2,355,682,528	5,361,275,656
銷售成本		–	(2,094,849,733)
直接費用		(865,201,747)	(976,138,713)
毛利		1,490,480,781	2,290,287,210
其他收益及其他利益或虧損		118,046,605	43,641,337
投資物業公平值增加	12	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		93,178,784	135,411,463
行政費用		(358,381,513)	(357,134,094)
其他營運費用		(83,864,998)	(83,066,097)
財務收益	4	193,134,679	268,020,860
財務成本	5	(171,868,020)	(166,104,840)
減：已撥充成本之利息	5	16,062,250	24,364,395
財務收益淨額		37,328,909	126,280,415
應佔聯營公司業績	6	912,595,259	3,291,859,352
應佔合營企業業績	7	130,132,957	166,394,658
除稅前溢利	8	5,332,122,292	8,618,229,366
所得稅項	9	(249,629,158)	(371,961,200)
期內溢利		5,082,493,134	8,246,268,166
應佔期內溢利：			
本公司股東		2,523,860,922	4,111,900,042
非控股權益		2,558,632,212	4,134,368,124
		5,082,493,134	8,246,268,166
每股盈利（賬目所示之每股盈利）			
基本	11(a)	1.596	2.665

精簡綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

	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	5,082,493,134	8,246,268,166
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	560,891	305,566,727
換算海外地區業務之匯兌差額	305,213,829	304,913,895
期內其他全面收益	305,774,720	610,480,622
期內全面收益總額	5,388,267,854	8,856,748,788
應佔全面收益總額：		
本公司股東	2,677,473,575	4,419,791,725
非控股權益	2,710,794,279	4,436,957,063
	5,388,267,854	8,856,748,788

精簡綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	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)
非流動資產			
投資物業	12	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	13	112,127,139	118,783,871
商譽		739,233,918	739,233,918
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	14	16,958,636,674	15,911,780,863
投資合營企業權益	15	2,159,314,417	2,026,792,762
可供出售之投資	22	1,069,777,247	1,059,486,948
借予聯營公司款項	14	9,405,509,116	9,198,819,160
借予合營企業款項	15	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
		91,435,293,675	89,264,552,129
流動資產			
發展中物業		27,279,432,056	25,407,957,851
已完成物業存貨		1,859,180,087	1,065,082,543
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	22	559,899,351	581,310,064
應收聯營公司款項		808,769,820	936,218,709
應收賬款及其他應收	16	1,307,770,460	836,585,023
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		10,473,392,338	11,624,947,790
		43,214,332,409	40,866,091,662
分類為持作出售之資產	23	161,000,000	170,000,000
		43,375,332,409	41,036,091,662
流動負債			
應付賬款及其他應付	17	3,642,701,958	3,341,563,414
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		309,516,228	737,016,430
長期銀行借貸之本期部分	18	43,134,984	14,586,873
銀行貸款－有抵押	18	2,847,000,000	4,872,130,944
其他貸款－無抵押		100,385,932	173,528,542
		12,905,645,013	13,571,144,964
流動資產淨額		30,469,687,396	27,464,946,698
資產總值減流動負債		121,904,981,071	116,729,498,827

精簡綜合財務狀況表 (續)

於二零一三年十二月三十一日

	附註	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	19	322,561,984	315,777,382
股份溢價及儲備		52,064,594,081	49,445,103,971
本公司股東應佔權益		52,387,156,065	49,760,881,353
非控股權益		54,666,986,989	52,795,221,926
權益總額		107,054,143,054	102,556,103,279
非流動負債			
長期銀行及其他借貸			
— 到期日超過一年	18	6,969,373,927	5,640,192,065
其他貸款 — 到期日超過一年		3,085,657,950	3,852,623,932
遞延稅項		1,638,232,865	1,539,231,397
聯營公司提供之借款	20	1,627,588,175	1,695,792,402
非控股權益提供之借款	21	1,529,985,100	1,445,555,752
		14,850,838,017	14,173,395,548
		121,904,981,071	116,729,498,827

精簡綜合權益變動表

截至二零一三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	資本儲備 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
於二零一二年七月一日 (經審核)	307,908,314	6,222,026,575	224,000	396,780,432	99,046,540	834,700,931	35,541,765,005	43,402,451,797	47,612,643,070	91,015,094,867
期內溢利	-	-	-	-	-	-	4,111,900,042	4,111,900,042	4,134,368,124	8,246,268,166
期內其他全面收益	-	-	-	-	154,816,757	153,074,926	-	307,891,683	302,588,939	610,480,622
期內全面收益總額	-	-	-	-	154,816,757	153,074,926	4,111,900,042	4,419,791,725	4,436,957,063	8,856,748,788
代替現金股息所發行之股份	5,907,695	-	-	-	-	-	-	5,907,695	-	5,907,695
代替現金股息所發行股份之溢價	-	544,925,861	-	-	-	-	-	544,925,861	-	544,925,861
增購一上市附屬公司權益	-	-	-	12,837,647	-	-	-	12,837,647	(8,535,529)	4,302,118
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,067,491,726)	(1,067,491,726)
非控股權益以股代息之投資	-	-	-	-	-	-	-	-	173,961,499	173,961,499
非控股權益投入資本	-	-	-	-	-	-	-	-	30	30
宣佈及派發二零一二年度 之末期股息	-	-	-	-	-	-	(554,234,964)	(554,234,964)	-	(554,234,964)
於二零一二年十二月三十一日 (未經審核)	313,816,009	6,766,952,436	224,000	409,618,079	253,863,297	987,775,857	39,099,430,083	47,831,679,761	51,147,534,407	98,979,214,168
於二零一三年七月一日 (經審核)	315,777,382	6,952,106,047	224,000	434,448,922	230,614,548	1,051,047,166	40,776,663,288	49,760,881,353	52,795,221,926	102,556,103,279
期內溢利	-	-	-	-	-	-	2,523,860,922	2,523,860,922	2,558,632,212	5,082,493,134
期內其他全面收益	-	-	-	-	255,248	153,357,405	-	153,612,653	152,162,067	305,774,720
期內全面收益總額	-	-	-	-	255,248	153,357,405	2,523,860,922	2,677,473,575	2,710,794,279	5,388,267,854
代替現金股息所發行之股份	6,784,602	-	-	-	-	-	-	6,784,602	-	6,784,602
代替現金股息所發行股份之溢價	-	590,531,741	-	-	-	-	-	590,531,741	-	590,531,741
被視為出售一上市附屬公司 部分權益	-	-	-	(48,538,180)	-	-	-	(48,538,180)	46,846,149	(1,692,031)
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,132,996,395)	(1,132,996,395)
非控股權益以股代息之投資	-	-	-	-	-	-	-	-	247,121,030	247,121,030
宣佈及派發二零一三年度 之末期股息	-	-	-	-	-	-	(599,977,026)	(599,977,026)	-	(599,977,026)
於二零一三年十二月三十一日 (未經審核)	322,561,984	7,542,637,788	224,000	385,910,742	230,869,796	1,204,404,571	42,700,547,184	52,387,156,065	54,666,986,989	107,054,143,054

精簡綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

	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)
(用於) 來自經營業務之現金淨額	(716,780,555)	1,564,111,878
來自投資業務之現金淨額		
聯營公司借款	(250,620,063)	(1,150,117,909)
合營企業借款	(96,067,761)	(217,555,019)
增添之投資物業	(131,880,338)	(53,982,630)
增添之物業、廠房及設備	(19,181,794)	(19,792,065)
收取聯營公司股息	27,170,000	106,894,795
提取有限制銀行存款	80,432,165	609,224,029
存放有限制銀行存款	(490,851,597)	(47,797,813)
出售投資物業所得款項	2,426,554,047	262,260,803
聯營公司還款	261,418,081	1,157,892,211
其他投資業務	111,534,258	89,826,720
	1,918,506,998	736,853,122
(用於) 來自融資業務之現金淨額		
新增之銀行及其他貸款	1,800,000,000	3,877,250,000
聯營公司提供之借款	198,069,855	1,717,792,816
償還銀行及其他貸款	(3,336,111,751)	(4,384,131,737)
償還聯營公司提供之借款	(109,965,106)	(56,475,450)
已付非控股權益股息	(885,875,391)	(893,530,328)
一上市附屬公司購回股份	-	(3,055,165)
已付利息	(108,054,320)	(85,867,172)
非控股權益提供之借款	84,429,348	925,791,026
其他融資業務	(14,211,919)	(74,269,939)
	(2,371,719,284)	1,023,504,051
現金及現金等值(減少)增加淨額	(1,169,992,841)	3,324,469,051
期初之現金及現金等值	11,624,947,790	5,046,181,552
匯兌率改變之影響	18,437,389	38,499,545
期末之現金及現金等值	10,473,392,338	8,409,150,148
現金及現金等值結餘之分析		
定期存款、銀行存款及現金	10,473,392,338	8,409,150,148

精簡綜合財務報告書附註

截至二零一三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。

除下文所述外，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

香港財務報告準則第1號之修訂
香港財務報告準則第7號之修訂
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
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
香港財務報告準則第13號
香港會計準則第19號（於二零一一年經修訂）
香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）
香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）
— 詮釋第20號

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

政府貸款
披露 — 抵銷金融資產及金融負債
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
綜合財務報告書
共同協議
披露於其他實體之權益
公平值之計量
僱員福利
獨立財務報告書
於聯營公司及合營企業之投資
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／或於本精簡綜合財務報告書內所呈報之披露並無重大影響。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一三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。投資者對被投資者之控制權必須符合上述全部三項條件。過往，控制權被定義為監管實體之財務及經營政策以從其活動獲利之權力。香港財務報告準則第10號已載列新增指引，以說明投資者對被投資者擁有控制權之情況。香港財務報告準則第10號載有部分指引，就處理投資者持有被投資者少於百分之五十投票權是否擁有對被投資者之控制權與本集團相關。

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。因此，根據刊於香港財務報告準則第10號控制權之新定義及相關指引，本公司董事（「董事」）確定應用香港財務報告準則第10號不會對精簡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」）之指引已納入香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）「於聯營公司及合營企業之投資」。香港財務報告準則第11號處理對兩個或以上投資者擁有共同控制權之共同協議應如何分類及入賬。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。共同營運乃擁有共同控制權之投資者（即共同營運者）享有與該項協議相關之資產權利及負債義務之共同協議。合營企業則擁有共同控制權之投資者（即合營者）享有該項協議淨資產之權利之共同協議。過往，香港會計準則第31號有三個不同種類之共同協議－共同控制實體、共同控制營運及共同控制資產。

合營企業及共同營運之首次及往後會計處理方法並不相同。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（包括應佔共同持有之任何資產）、其負債（包括應佔共同產生之任何負債）、其收入（包括應佔來自銷售合營業務所產生之收入）及其開支（包括應佔共同產生之任何開支）。各共同營運者根據適用之準則就與其於共同營運之權益相關之資產及負債（與收入及支出）入賬。

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。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一三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」

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號設立有關公平值計量之單一指引及公平值計量之披露，並取代過往載於不同香港財務報告準則之規定。香港會計準則第34號已作出後續修訂，規定於精簡綜合財務報告書作出若干披露。

香港財務報告準則第13號範圍廣泛；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。此外，香港財務報告準則第13號載有全面之披露規定。

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。公平值資料之披露刊於附註22。

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精簡綜合損益表之影響如下：

	六個月止	
	二零一三年	二零一二年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)
精簡綜合損益表		
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

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (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)
截至二零一二年十二月三十一日 止六個月內之精簡綜合損益表			
應佔聯營公司業績	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

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：

	原列 港元	調整 港元	重列 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	12,796,238,259	(1,445,884,552)	11,350,353,707
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	2,014,774,277	263,222,521	2,277,996,798

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：

	原列 港元	調整 港元	重列 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	17,846,397,994	(1,934,617,131)	15,911,780,863
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	2,144,398,579	351,153,238	2,495,551,817

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料

於審閱期內，本集團之收入及業績按可呈報之營運分部分析如下：

二零一三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	1,393,683,321	1,193,883,554	292,112,860	266,974,428	54,269,634	51,688,572	1,740,065,815	1,512,546,554
	1,393,683,321	1,100,420,808	1,517,496,220	561,317,121	54,269,634	51,688,572	2,965,449,175	1,713,426,501
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	33,246,883	33,064,771	1,950	1,950	-	-	33,248,833	33,066,721
財務	990,405	990,405	476,084	476,084	-	-	1,466,489	1,466,489
	2,355,682,528	1,430,116,018	1,666,941,070	617,789,162	66,407,649	51,717,632	4,089,031,247	2,099,622,812

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	1,283,424,691	1,089,667,222	267,268,849	243,288,880	46,078,507	41,948,604	1,596,772,047	1,374,904,706
	4,398,624,170	1,906,134,756	7,385,467,202	3,307,485,740	46,078,507	41,948,604	11,830,169,879	5,255,569,100
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	29,912,906	29,331,905	1,950	1,950	-	-	29,914,856	29,333,855
財務	523,518	523,518	215,679	215,679	-	-	739,197	739,197
	5,361,275,656	2,228,258,370	7,530,522,533	3,383,770,582	57,182,405	42,342,573	12,948,980,594	5,654,371,525

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。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一三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	2,099,622,812	5,654,371,525
其他收益及其他利益或虧損	115,219,322	41,396,249
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	93,178,784	135,411,463
行政費用與其他營運費用	(378,939,779)	(375,750,932)
財務收益淨額	37,214,223	126,105,084
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	5,332,122,292	8,618,229,366

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。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

4. 財務收益

	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
利息收益：		
借予聯營公司之款項	31,424,893	44,646,553
借予被投資公司之款項	398,133	399,714
銀行存款	82,762,854	49,096,482
借予聯營公司之非流動免息款項之估算利息收益	78,548,799	173,878,051
財務擔保收益	—	60
	<u>193,134,679</u>	<u>268,020,860</u>

5. 財務成本

	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
須於五年內全數償還之銀行及其他借貸之利息支出	113,429,280	94,793,885
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	16,626,205	10,021,345
非流動免息無抵押其他貸款之估算利息費用	32,785,982	30,926,658
貸款融資之安排費用及財務開支	9,026,553	30,362,952
	<u>171,868,020</u>	<u>166,104,840</u>
減：已撥充發展中物業成本之數額	(16,062,250)	(24,364,395)
	<u>155,805,770</u>	<u>141,740,445</u>

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)。

7. 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)。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

8. 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	25,081,658	26,337,853
應收貿易賬款之減值虧損之確認 (撥回)	1,721,983	(905,817)
出售物業、廠房及設備之虧損	750,566	86,390

9. 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	106,659,381	197,401,299
海外	52,480,051	48,842,505
	159,139,432	246,243,804
遞延稅項	90,489,726	125,717,396
	249,629,158	371,961,200

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。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

10. 已派發股息

	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
二零一三年六月三十日止年度 已派發末期股息每股38港仙 (二零一二年十二月三十一日止六個月： 二零一二年六月三十日止年度每股36港仙)， 每股附有以股代息認購權	599,977,026	554,234,964

於報告日後，董事宣佈派發截至二零一三年十二月三十一日止六個月之中期股息每股12港仙(二零一二年十二月三十一日止六個月：每股12港仙)合共193,537,190港元(二零一二年十二月三十一日止六個月：188,289,606港元)給予在二零一四年三月十八日名列在本公司股東名冊之股東。

11. 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	2,523,860,922	4,111,900,042
	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	1,581,582,164	1,542,912,806

因本期間及過往期間並沒有可攤薄之普通股，截至二零一三年及二零一二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)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

11. 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1,245,335,077港元(二零一二年十二月三十一日止六個月：2,273,166,185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	2,523,860,922	4,111,900,042
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	1,312,910,132	1,900,499,119
投資物業公平值變動淨額之影響	(1,278,525,845)	(1,838,733,857)
本公司股東應佔基礎溢利	1,245,335,077	2,273,166,185
每股基礎盈利	0.787	1.473

12. 投資物業

本集團之投資物業已於二零一三年十二月三十一日及二零一三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。二零一三年十二月三十一日止六個月內，本集團並無購買投資物業(二零一二年十二月三十一日止六個月：無)及投資物業裝修費用為131,880,338港元(二零一二年十二月三十一日止六個月：53,982,630港元)。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

13. 物業、廠房及設備

二零一三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19,181,794港元(二零一二年十二月三十一日止六個月：19,792,065港元)。

14. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項

	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 (重列)
投資聯營公司權益：		
無牌價股份成本值	3,310,109,169	3,310,147,859
應佔收購後溢利及扣除已收股息	13,648,527,505	12,601,633,004
	16,958,636,674	15,911,780,863
借予聯營公司款項	10,837,644,592	10,630,954,636
減：撥備	(1,432,135,476)	(1,432,135,476)
	9,405,509,116	9,198,819,160

本集團借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零一三年十二月三十一日，本集團借予聯營公司已扣減撥備之款項中3,777,160,717港元(二零一三年六月三十日：3,702,909,560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5,628,348,399港元(二零一三年六月三十日：5,495,909,600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。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

15. 投資合營企業權益／借予合營企業款項

	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 (重列)
投資合營企業權益：		
無牌價股份	108,079,891	105,691,193
應佔收購後溢利及扣除已收股息	2,051,234,526	1,921,101,569
	<u>2,159,314,417</u>	<u>2,026,792,762</u>
借予合營企業款項	<u>2,589,230,881</u>	<u>2,495,551,817</u>

於報告期內，合營企業從事於物業投資及發展。

本集團借予合營企業款項乃無抵押、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。

16. 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）224,373,981港元（二零一三年六月三十日：362,767,708港元），其中並無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	130,365,073	105,759,869
31 – 60日	41,016,369	39,451,009
61 – 90日	9,243,423	9,229,120
超過90日	43,749,116	44,029,551
	<u>224,373,981</u>	<u>362,767,708</u>

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126,000,000港元（二零一三年六月三十日：107,000,000港元）、預付營運費用款項約117,000,000港元（二零一三年六月三十日：61,000,000港元）及應收利息約21,000,000港元（二零一三年六月三十日：20,000,000港元）。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

17. 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335,874,144港元 (二零一三年六月三十日：275,188,472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	83,234,287	98,695,327
31 – 60日	227,058,146	158,302,820
61 – 90日	24,214,759	1,519,539
超過90日	1,366,952	16,670,786
	335,874,144	275,188,472

於二零一三年十二月三十一日，其他應付中5,968,573港元 (二零一三年六月三十日：1,804,065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1,011,000,000港元 (二零一三年六月三十日：1,058,000,000港元)、已收租金訂金與公用事務訂金約802,000,000港元 (二零一三年六月三十日：672,000,000港元) 及預收租金約129,000,000港元 (二零一三年六月三十日：134,000,000港元)。

18. 銀行及其他借貸

二零一三年十二月三十一日止六個月內，本集團取得新增之銀行貸款為1,800,000,000港元 (二零一二年十二月三十一日止六個月：無)。本集團若干資產已抵押以取得新增之銀行貸款並刊於附註24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，信和置業有限公司 (「信和置業」) 透過一全資附屬公司Sino (MTN) Limited所成立的1,000,000,000美元中期票據計劃及此計劃於二零一三年四月增加至2,000,000,000美元，發行了本金總額為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。票據由信和置業擔保，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)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

19. 股本

	每股面值 0.2港元之 普通股 股份數目	面值 港元
法定股本：		
於二零一三年七月一日及二零一三年十二月三十一日	2,500,000,000	500,000,000
已發行及繳足股本：		
於二零一三年七月一日	1,578,886,911	315,777,382
代替現金股息所發行之股份	33,923,009	6,784,602
於二零一三年十二月三十一日	1,612,809,920	322,561,984

於二零一三年十二月三日，本公司按每股普通股發行價17.608港元，合共發行及配發33,923,009股每股面值0.20港元之普通股股份，以代替現金股息，作為二零一三年度之末期股息。

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。

20. 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。於二零一三年十二月三十一日，其中並無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(二零一三年六月三十日：97,439,734港元)，餘額1,627,588,175港元(二零一三年六月三十日：1,598,352,668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。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

21. 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30,493,795港元(二零一三年六月三十日:28,476,174港元)乃無抵押、須繳付以年利率介乎1厘至6.25厘(二零一三年六月三十日:1厘至6.25厘)計算之利息及無固定還款期,餘額1,499,491,305港元(二零一三年六月三十日:1,417,079,578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。

22. 金融工具之公平值計量

本集團之金融資產公平值以循環基準按公平值計量

於各報告日,本集團之若干金融資產按公平值計量。下表提供金融資產於首次確認後以循環基準按公平值計量之分析,於活躍流動市場之市場報價釐定,按其公平值計量之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釐定。

本集團

	二零一三年 十二月三十一日		二零一三年 六月三十日	
	第一級 港元	合計 港元	第一級 港元	合計 港元
可供出售之投資:				
於香港上市之產權證券	642,093,327	642,093,327	597,018,361	597,018,361
於海外上市之產權證券	396,170,430	396,170,430	430,955,097	430,955,097
買賣證券:				
於香港上市之產權證券	507,598,130	507,598,130	427,706,465	427,706,465
於海外上市之產權證券	52,301,221	52,301,221	153,603,599	153,603,599
合計	1,598,163,108	1,598,163,108	1,609,283,522	1,609,283,522

董事認為,精簡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。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

23. 分類為持作出售之資產

於二零一三年十二月三十一日，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10樓之投資物業（「出售物業A」），此物業於二零一三年十二月三十一日起其後十二個月內出售。

於二零一三年十一月二十九日，本集團就有關出售物業A與獨立第三者訂立臨時買賣協議，現金作價約247,646,000港元。於二零一三年十二月十二日，本集團就有關出售物業A之出售與買方訂立正式買賣協議及預期該出售於二零一四年二月二十八日完成。

於二零一三年六月三十日，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25樓之投資物業（「出售物業B」）。此物業於二零一三年六月三十日起其後十二個月內出售。

於二零一三年五月二十四日，本集團就有關出售物業B與獨立第三者訂立臨時買賣協議，現金作價約290,700,000港元。於二零一三年六月七日，本集團就有關出售物業B之出售與買方訂立正式買賣協議及該出售已於二零一三年九月三十日完成。期內，出售物業B之收益約120,700,000港元已於精簡綜合損益表內確認。

於報告日，分類為持作出售之資產乃按公平值計量。

24. 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及其他貸款融資合共數額約9,532,835,000港元（二零一三年六月三十日：10,183,083,000港元），以本集團若干有牌價投資、物業、應收賬款及其他應收、有限制銀行存款、信和置業之股票作為抵押及浮動抵押於銀行存款合共賬面值為28,861,909,242港元（二零一三年六月三十日：22,748,017,645港元）。於上述結算日已被本集團動用之貸款約6,210,835,000港元（二零一三年六月三十日：6,885,083,000港元）。

下列資產賬面值已作抵押以取得本集團之借貸：

	二零一三年 十二月三十一日 港元	二零一三年 六月三十日 港元
投資物業	14,517,253,125	5,254,331,793
酒店物業	780,139,104	1,744,677,191
預付土地租賃款項	727,489,779	1,206,638,353
物業、廠房及設備	41,949	43,681
發展中物業	12,344,677,190	13,599,183,269
應收賬款及其他應收	6,679,164	6,963,268
銀行存款	114,284,634	89,733,685
買賣證券	238,989,084	708,755,535
其他	132,355,213	137,690,870
	28,861,909,242	22,748,017,645

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

24. 資產按揭 (續)

- (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信和置業擔保。有關已承諾之擔保詳情刊於附註25。

25. 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，本集團並無於精簡綜合財務狀況表內就該企業財務擔保確認任何負債。

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－卓佳準誠有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理登記手續。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

本公司及其各附屬公司於本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，董事於二零一三年十二月三十一日在本公司及證券條例下所指相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉載列如下：

（甲）本公司股份之好倉

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	1,161,487,035 (附註)	623,754股為實益擁有及 1,160,863,281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	72.01%
夏佳理先生	60,000	實益擁有人	≈0%
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
黃永光先生	—	—	—

附註：

1,160,863,281股之受託人權益包括：

- (a) 1,069,244,987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－110,827,223股由Fanlight Investment Limited持有，150,187,053股由Nippomo Limited持有，3,451,143股由Orient Creation Limited持有，295,386,325股由Strathallan Investment Limited持有，440,796,615股由Tamworth Investment Limited持有及68,596,628股由Transpire Investment Limited持有；及
- (b) 91,618,294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) 附屬公司

信和置業有限公司

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	3,168,123,815 (附註)	173,358股為實益擁有、 3,709,346股為配偶權益及 3,164,241,111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%
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	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
黃永光先生	99,371	實益擁有人	≈0%

附註：

3,164,241,111股之受託人權益包括：

- (a) 1,371,205,294股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有71.97%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；
- (b) (i) 44,336,863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) 1,616,263,915股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司所持有；
- (c) 97,590,633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—159,675股由Fanlight Investment Limited持有，156,045股由Garford Nominees Limited持有，35,115,829股由Karaganda Investments Inc.持有，15,145,307股由Orient Creation Limited持有，7,360,988股由Strathallan Investment Limited持有，22,186,151股由Strong Investments Limited持有，17,001,292股由Tamworth Investment Limited持有及465,346股由Transpire Investment Limited持有；及
- (d) 34,844,406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%

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。

董事權益 (續)

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，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

於二零一三年十二月三十一日，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	1,163,262,305 (附註1、2、3及4)	2,399,024股為受控法團權益及 1,160,863,281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	72.12%
黃志祥先生	1,161,487,035 (附註2、3及4)	623,754股為實益擁有及 1,160,863,281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	72.01%
Tamworth Investment Limited	440,796,615 (附註3)	實益擁有人	27.33%
Strathallan Investment Limited	295,386,325 (附註3)	實益擁有人	18.31%
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
Nippomo Limited	150,187,053 (附註3)	實益擁有人	9.31%
Fanlight Investment Limited	110,827,223 (附註3)	實益擁有人	6.87%

主要股東及其他股東權益 (續)

本公司股份之好倉 (續)

附註：

- 2,399,024股由黃志達先生100%控權之公司所持有－2,090,064股由Bestdeal Contractors Pte Ltd持有及308,960股由Western Properties Pte Ltd持有。
- 1,160,863,281股之受託人權益包括：
 - 1,069,244,987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－110,827,223股由Fanlight Investment Limited持有，150,187,053股由Nippomo Limited持有，3,451,143股由Orient Creation Limited持有，295,386,325股由Strathallan Investment Limited持有，440,796,615股由Tamworth Investment Limited持有及68,596,628股由Transpire Investment Limited持有；及
 - 91,618,294股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。
- Tamworth Investment Limited、Strathallan Investment Limited、Nippomo Limited及Fanlight Investment Limited所擁有之股份權益，於已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人之股份權益內是重複的。
- 黃志達先生及黃志祥先生作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有之股份為同一批股份及其股份權益是重複的。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零一三年十二月三十一日，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

截至二零一三年十二月三十一日，本公司持有信和置業有限公司（「信和置業」）百分之五十點六八股份權益。根據綜合基準，本公司根據上市規則第13.22條對本公司（透過信和置業及／或其附屬公司）向聯屬公司提供之借款及給予聯屬公司擔保之利益有一般性披露責任。本公司根據上市規則第13.22條披露以下關於信和置業及／或其附屬公司之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 二零一三年 十二月三十一日 港元	於 二零一三年 六月三十日 港元
信和置業應佔其聯屬公司之總債務		
－ 銀行貸款	4,062,575,203	4,084,675,788
信和置業及其附屬公司提供之借款	12,808,577,148	14,627,903,577
	16,871,152,351	18,712,579,365
信和置業應佔其聯屬公司之資本承擔及或然負債	—	—

附註：上述之「聯屬公司」指本集團之聯營公司及合營企業。

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

- 退任電能實業有限公司之非執行董事；及
- 獲委任為港燈電力投資管理人有限公司（港燈電力投資受託人－經理）及港燈電力投資有限公司之非執行董事。

黃永光先生

- 退任世界自然（香港）基金會董事委員會成員；
- 獲委任為社會福利諮詢委員會成員；
- 獲委任為香港聖公會福利協會有限公司執行委員會委員；及
- 獲委任為香港友好協進會有限公司成員。

各董事的最新履歷登載在本公司網站。

董事酬金

於中期年度內，執行董事黃永光先生收取本公司附屬公司信和置業合共692,100港元的酌情花紅。彼為該公司其中一名執行董事。

於截至二零一三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，於二零一三年十二月三十一日，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

本公司於二零零五年六月二十三日成立薪酬委員會並採納書面職權範圍。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 (續)

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採納書面職權範圍。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、規模及組成，並就任何為配合公司企業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，並定期檢視董事履行其職責所需的時間。委員會亦負責審核獨立非執行董事的獨立性，並就彼等之獨立性審閱周年確認書。委員會獲提供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採納書面職權範圍。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。

審核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。委員會獲提供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）、盛智文博士及王繼榮先生。

於二零一四年第一季度內，審核委員會已審閱本公司所採納之會計政策及實務準則，以及截至二零一三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遵守規章委員會並採納書面職權範圍；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。現時遵守規章委員會成員包括執行董事黃永光先生（委員會主席）、本公司其他各執行董事、財務總裁兼法律及公司秘書部門主管、內部審核部門主管、其他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

本公司已採納一套自訂的董事證券交易守則（「董事交易守則」），其所訂的標準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」）。本公司已向全體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，彼等已於截至二零一三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而未經公佈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。

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

Deloitte.

德勤

致尖沙咀置業集團有限公司董事會

引言

本行已審閱載於第53至75頁尖沙咀置業集團有限公司（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二零一三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

二零一四年二月二十六日

