

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



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

二零一四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十七億一千三百七十萬港元（二零一三：二十四億八千一百四十萬港元）。每股基礎盈利為零點二八四港元（二零一三：零點四一七港元）。

中期年度集團股東應佔純利為三十七億三千三百三十萬港元（二零一三：五十億零一百一十萬港元）。每股盈利為零點六一九港元（二零一三：零點八四港元）。中期年度純利包括投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）之二十億一千九百六十萬港元，去年同期重估盈餘（扣減遞延稅項）為二十五億一千九百七十萬港元。

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

董事會宣佈於二零一五年四月九日派發中期息每股十二仙，給予在二零一五年三月四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，將約於二零一五年三月十日寄予各股東。預期中期股息單及股票將約於二零一五年四月九日發送給股東。

業務回顧

(一) 銷售活動

中期年度內，集團物業銷售總收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為四十億九千零四十萬港元（二零一三：十二億二千五百四十萬港元）。

物業銷售收入主要來自出售於中期年度內落成之住宅單位，包括位於觀塘的觀月·樺峯及大角咀的奧朗·御峯，以及於過往財政年度落成之項目。目前觀月·樺峯及奧朗·御峯均分別售出約百分之九十九的單位。出售於過往財政年度落成之項目主要包括位於灣仔的靄滙一期、白石角的海鑽·天賦海灣及湓玥·天賦海灣，目前上述三個項目分別售出約百分之九十九、百分之八十九及百分之八十一的單位。

集團將繼續把握推售項目之良機，提升股東價值。在中期年度內，集團發售了位於沙田九肚的玫瑰山，目前已售出約百分之六十二的單位。中國項目方面，集團在中期年度內推出了信和·御龍天下第二期二百五十二個住宅單位發售，連同信和·御龍天下第一期，該項目共推出八百五十四個住宅單位發售，至今售出百分之九十五的單位。

(二) 土地儲備

於二零一四年十二月三十一日，集團在香港、中國及新加坡擁有土地儲備應佔樓面面積約四千零二十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之六十四點七、商業佔百分之二十二點八、工業佔百分之五點六、停車場佔百分之三點七，以及酒店佔百分之三點二。以土地狀況劃分，發展中物業為二千七百九十萬平方呎、投資物業和酒店為一千一百四十萬平方呎，而已完成之銷售物業為九十萬平方呎。集團將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

中期年度內，集團獲市區重建局批出觀塘市中心第二及三發展區項目的發展權，以及從香港特別行政區政府購入一幅位於粉嶺的地皮，總應佔樓面面積約一百五十萬平方呎。詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團所佔權益</u>	<u>集團所佔樓面面積</u> (平方呎)
1. 香港九龍 觀塘 觀塘市中心 第二及三發展區	住宅	合作發展	1,346,383
2. 香港新界 粉嶺聯和墟 聯興街、和豐街與聯盛街交界 粉嶺上水市地段第255號	住宅/ 商用/ 停車場	100%	209,907
			<u>1,556,290</u>

(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」)，應佔總樓面面積約二十八萬七千零七十六平方呎。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. 觀月·樺峯 香港九龍 觀塘 月華街8號	住宅	合作發展	232,825
2. 奧朗·御峯 香港九龍 大角咀 埃華街8號	住宅/ 商用	合作發展	54,251
			<u>287,076</u>

(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）上升百分之六點八至十八億一千四百九十萬港元（二零一三：十六億九千九百七十萬港元），淨租金收益上升百分之七點六至十五億九千五百五十萬港元（二零一三：十四億八千二百七十萬港元）。租金收益上升，主要由於續租租金增加，以及商舖和寫字樓物業出租率上升。中期年度內，集團的出租物業組合整體出租率上升至約百分之九十八（二零一三：百分之九十七）。

中期年度內，由於包括屯門市廣場一期和奧海城一、二及三期在內的旗艦購物商場租務情況穩定，集團在香港的商舖物業租金錄得增長，整體出租率由去年同期的百分之九十八上升至約百分之九十九。

集團的寫字樓物業租金收益於中期年度內錄得平穩增長，整體出租率上升至約百分之九十八（二零一三：百分之九十五）。集團的工業物業租賃業務表現保持良好，整體出租率維持約百分之九十八（二零一三：百分之九十八）。

集團的投資物業主要為租客、購物人士以及物業附近社區的需要而提供服務。物業的設計和保養以及為顧客提供的服務非常重要。為確保物業處於良好狀況並且設計裝飾合宜，集團會定期檢查物業及收集顧客意見，檢討是否需要進行改善工程。為有效使用資金，集團會先分析該改善項目對顧客的益處以及投資回報。在服務質素方面，集團非常重視為前線員工提供定期培訓，確保服務質素能滿足顧客的期望。顧客的意見、神秘顧客報告和專業機構的認可都是衡量員工服務質素不可或缺的部分。這些指標對管理層有重要的參考價值，從而決定是否實行提升服務質素的政策或計劃，讓集團精益求精。

於二零一四年十二月三十一日，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一千一百四十萬平方呎。當中，商業（商舖及寫字樓）佔百分之六十三點四、工業佔百分之十五點四、停車場佔百分之十二點九、酒店佔百分之六點六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

中共第十八屆中央委員會第四次全體會議於二零一四年十月舉行，會議強調以法治國與憲法角色對指導黨政管治和國家改革的重要性，當中公布的政策在多個領域上有重大意義，包括改善法規體系、法治實施和制衡監督系統以處理不公情況，

並且保障公民和財產權利，這些改革和政策方向不但進一步提升政策實施的效率和成效，而且改善社會民生。

中國人民銀行在二零一四年十一月下調貸款利率，並對銀行貸存比率的要求作出彈性調整，這代表新一輪擴張性貨幣政策令銀行體系流動性增強，這些寬鬆措拖將刺激經濟，加上多個城市放寬購房限制，預期住宅物業市場將更活躍，銷售量上升。

多年來，集團於廈門和福州完成多個項目，漳州住宅項目第一期亦已完成。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。主要物業發展項目包括位於成都的信和·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。

除上述事項外，其他資料對比二零一四年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

財務

於二零一四年十二月三十一日，集團擁有現金及銀行存款一百五十二億六千六百一十萬港元。扣除貸款總額五十九億五千零一十萬港元，集團於二零一四年十二月三十一日擁有淨現金九十三億一千六百萬港元。貸款總額中百分之十六點七在一至兩年內償還、百分之八十三點三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一千四百一十一億六千零四十萬港元及一千一百三十四億六千七百八十萬港元。

集團大部分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。集團的現金大部分為港元，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、慈善活動及綠色項目，推動環保、藝術文化及保育，同時提升員工團隊精神。集團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。

報告期內，集團參考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「二零一四年可持續發展概覽」。集團亦發表了第四份年度「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，積極與持份者共建更綠色的未來。

集團鼓勵員工參與義務工作，關心有需要人士，並支持每位員工每年最少一天於辦公時間參與義工服務。希望透過義工服務與慈善活動，共建更美好的社區，當中以培育年輕一代為重點之一。集團明白兒童及青少年在成長階段需要適切的引導和啟發，為此與社區夥伴合作推出多個計劃，為基層家庭兒童及青少年提供學習機會。

集團透過建築規劃、園境設計、節能及綠色管理，致力於旗下物業實踐環保管理概念。集團旗下物業管理團隊信和管業優勢秉承集團的理念，積極推行綠色管理。

為推動本地藝術及文化，集團於二零零六年推出「信和藝術」計劃，為本地和國際藝術家提供平台，在集團旗下物業舉行藝術展覽和活動。集團並推出「信和社區藝術」，以藝術方式進一步服務社區。在中期報告期內，集團開展第三個「信和社區藝術」項目，與位於粉嶺的寶血兒童村合作，為家舍創作壁畫及舉行藝術工作坊。

信和集團於二零一一年成立「信和保育」，積極參與本港及新加坡的歷史文物建築保育計劃，支持社會的可持續發展及文化傳承。二零零八年三月，集團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」（下稱「公司」）。公司將二級歷史建築物舊大澳警署活化並改建成大澳文物酒店，於二零一二年三月開始營運。酒店提供九間富殖民地建築特色的客房。公司為 2013 聯合國教科文組織亞太區文物古蹟保護獎優異項目獎得主。於二零一四年十一月，公司獲頒發美國建築師學會香港分會特別嘉許獎狀(American Institute of Architects Hong Kong Chapter Citation Award)，於香港文物保育方面作出的貢獻獲得肯定。

展望

環球經濟狀況對政策改變敏感。縱然美國經濟持續復蘇，但歐元區和日本的經濟增長放緩。歐元區的銀行商業借貸活動仍處低水平，勞動人口市場、銀行及公共財政體系仍正進行結構性改革。歐洲中央銀行在二零一五年一月宣布推出量化寬鬆政策，希望刺激貨幣供應，支持歐元區經濟復蘇；日本政府繼續以量化寬鬆政策來重振經濟；美元轉強令其他貨幣波動；瑞士中央銀行在二零一五年一月宣布瑞士法郎與歐元脫勾，令金融市場增添不明朗因素。環球經濟狀況的差距令決策者在處理經濟問題時面臨更多障礙。

在二零一四年十一月開通的滬港股票市場交易互聯互通機制(「滬港通」)，以及在二零一四年十二月《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》框架下簽署新協議以實現廣東省與香港服務貿易進一步自由化，加強了中國與香港的經濟融合，加上香港金融管理局由二零一四年十一月十七日起取消本港居民每日兌換兩萬元人民幣的上限，進一步提升香港人民幣離岸中心地位，有利香港的營商環境。

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。二零一四年下半年，購買意欲改善，在需求上升和新項目推出帶動下，一手住宅物業銷售有良好增長。長遠房屋策略委員會在二零一四年十二月十五日發表的《長遠房屋策略》為香港未來十年房屋供應制訂全面計劃以平衡房屋供求，有利穩定香港物業市場。集團在未來十二個月將推售不同的住宅物業，將受惠於當前的市場情況。此外，集團穩定的經常性業務，包括物業租賃、酒店餐飲服務業和物業管理服務，將繼續為集團帶來穩定收入。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

本人歡迎黃楚標先生，JP，於二零一五年一月二十日加入董事會成為獨立非執行董事。黃先生的淵博學養及豐富經驗定會為集團帶來莫大裨益。

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，二零一五年二月十一日



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

本集團截至二零一四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	
		二零一四年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
營業額	2	5,268,803,953	2,324,557,576
銷售成本		(2,244,577,637)	-
直接費用		(1,069,198,863)	(853,726,684)
毛利		1,955,027,453	1,470,830,892
其他收益及其他利益或虧損		56,545,309	119,572,610
投資物業公平值變動		1,675,864,294	2,046,142,531
出售投資物業之收益		7,217,307	946,462,977
買賣證券公平值變動所產生之(虧損)收益		(40,012,616)	79,884,469
行政費用		(373,428,680)	(354,098,543)
其他營運費用		(88,777,453)	(83,346,387)
財務收益		233,595,617	193,072,612
財務成本		(116,503,359)	(134,491,826)
減：已撥充成本之利息		8,208,135	16,062,250
財務收益淨額		125,300,393	74,643,036
應佔聯營公司業績	3	553,776,934	912,595,259
應佔合營企業業績	4	185,913,686	130,132,957
除稅前溢利	5	4,057,426,627	5,342,819,801
所得稅項	6	(318,697,040)	(248,425,477)
期內溢利		3,738,729,587	5,094,394,324
應佔期內溢利：			
本公司股東		3,733,367,835	5,001,178,880
非控股權益		5,361,752	93,215,444
		3,738,729,587	5,094,394,324
中期股息每股 12 港仙 (二零一三年：12 港仙)		727,687,094	717,743,259
每股盈利(賬目所示之每股盈利)			
— 基本	7(a)	0.619	0.840
每股盈利(每股基礎盈利)			
— 基本	7(b)	0.284	0.417

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一四年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零一四年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
期內溢利	<u>3,738,729,587</u>	<u>5,094,394,324</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（虧損）收益	(99,523,278)	619,340
換算海外地區業務之匯兌差額	<u>(143,126,773)</u>	<u>303,152,665</u>
期內其他全面（支出）收益	<u>(242,650,051)</u>	<u>303,772,005</u>
期內全面收益總額	<u>3,496,079,536</u>	<u>5,398,166,329</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	3,490,717,784	5,304,950,885
非控股權益	<u>5,361,752</u>	<u>93,215,444</u>
	<u>3,496,079,536</u>	<u>5,398,166,329</u>

綜合財務狀況表
於二零一四年十二月三十一日

	二零一四年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 港元 (經審核)
附註		
非流動資產		
投資物業	56,740,460,885	56,281,352,385
酒店物業	1,763,505,106	1,891,263,436
物業、廠房及設備	138,948,260	129,209,993
預付土地租賃款項 — 非流動	1,210,289,336	1,303,292,089
投資聯營公司權益	17,983,807,498	17,475,905,471
投資合營企業權益	2,442,847,626	2,242,353,923
可供出售之投資	925,367,401	1,008,794,665
借予聯營公司款項	7,780,728,976	8,132,002,059
借予合營企業款項	1,007,474,042	1,553,726,462
借予非控股權益款項	-	96,082,492
借予一被投資公司款項	14,956,822	17,617,226
長期應收貸款	184,550,931	49,834,713
	90,192,936,883	90,181,434,914
流動資產		
發展中物業	30,553,511,932	27,884,031,411
已完成物業存貨	1,995,234,885	1,617,543,658
酒店存貨	18,590,887	18,708,821
預付土地租賃款項 — 流動	23,696,759	20,390,423
買賣證券	514,786,586	554,800,591
應收聯營公司款項	950,931,505	970,529,537
應收合營企業款項	2,210,210	-
應收賬款及其他應收	8 1,477,405,264	1,117,280,334
長期應收貸款之本期部分	3,781,786	3,794,836
可收回稅款	161,167,929	147,713,722
有限制銀行存款	371,910,999	412,983,955
定期存款、銀行存款及現金	14,894,262,825	13,999,422,509
	50,967,491,567	46,747,199,797
流動負債		
應付賬款及其他應付	9 4,038,187,117	3,483,872,299
已收出售物業之訂金	7,886,730,470	2,613,997,918
應付聯營公司款項	3,953,279,713	3,836,204,380
應付合營企業款項	159,820	-
應付稅項	863,571,273	1,043,811,670
長期銀行借貸之本期部分	-	28,548,714
銀行貸款 — 有抵押	-	92,000,000
	16,741,928,393	11,098,434,981
流動資產淨額	34,225,563,174	35,648,764,816
資產總值減流動負債	124,418,500,057	125,830,199,730

綜合財務狀況表 — 續
於二零一四年十二月三十一日

	二零一四年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 港元 (經審核)
資本及儲備		
股本	37,381,665,733	36,767,987,593
儲備	76,086,149,946	74,897,385,874
本公司股東應佔權益	113,467,815,679	111,665,373,467
非控股權益	351,005,850	1,284,068,613
權益總額	113,818,821,529	112,949,442,080
非流動負債		
長期銀行及其他借貸		
— 到期日超過一年	5,950,080,459	7,919,616,786
遞延稅項	1,718,749,291	1,713,619,521
聯營公司提供之借款	1,694,434,786	1,652,248,300
非控股權益提供之借款	1,236,413,992	1,595,273,043
	10,599,678,528	12,880,757,650
	124,418,500,057	125,830,199,730

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二零一四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詮釋及香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於二零一零年至二零一二年周期之年度改進
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於二零一一年至二零一三年周期之年度改進
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
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產可收回數額之披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計方法之延續
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

於本中期期間應用新詮釋及香港財務報告準則之修訂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。

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：

二零一四年十二月三十一日止六個月

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自		應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
	外間之收入 港元	業績 港元				
物業						
物業銷售	2,821,663,364	331,139,767	1,268,803,402	153,885,480	4,090,466,766	485,025,247
物業租賃	1,416,616,548	1,223,319,356	395,870,922	367,750,287	1,812,487,470	1,591,069,643
	4,238,279,912	1,554,459,123	1,664,674,324	521,635,767	5,902,954,236	2,076,094,890
物業管理及						
其他服務	530,592,003	114,188,163	46,780,800	9,844,501	577,372,803	124,032,664
酒店經營	468,335,990	193,532,208	119,176,200	64,061,100	587,512,190	257,593,308
證券投資	30,975,990	30,975,936	1,950	1,950	30,977,940	30,977,886
財務	620,058	620,058	571,572	571,572	1,191,630	1,191,630
	5,268,803,953	1,893,775,488	1,831,204,846	596,114,890	7,100,008,799	2,489,890,378

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		聯營公司及合營企業		合計	
	來自		應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
	外間之收入 港元	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	346,382,494	318,663,000	1,711,558,648	1,495,332,338
	1,365,176,154	1,083,206,592	1,571,765,854	613,005,693	2,936,942,008	1,696,212,285
物業管理及						
其他服務	488,721,869	105,267,989	41,458,831	6,777,167	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	1,733,348,719	669,506,794	4,057,906,295	2,079,972,923

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	
	二零一四年 十二月三十一日 港元	二零一三年 十二月三十一日 港元
分部溢利	2,489,890,378	2,079,972,923
其他收益及其他利益或虧損	53,559,116	116,745,327
投資物業公平值變動	1,675,864,294	2,046,142,531
出售投資物業之收益	7,217,307	946,462,977
買賣證券公平值變動所產生之（虧損）收益	(40,012,616)	79,884,469
行政費用與其他營運費用	(397,765,540)	(374,138,198)
財務收益淨額	125,097,958	74,528,350
應佔聯營公司及合營企業業績		
— 其他收益及其他利益或虧損	45,982,186	9,782,444
— 投資物業公平值變動	401,956,085	630,489,819
— 行政費用與其他營運費用	(144,262,974)	(81,692,487)
— 財務成本淨額	(82,805,039)	(69,732,806)
— 所得稅項	(77,294,528)	(115,625,548)
	143,575,730	373,221,422
除稅前溢利	4,057,426,627	5,342,819,801

二零一四年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為 39,198,556 港元（二零一三年十二月三十一日止六個月：38,877,946 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變動 271,241,719 港元（二零一三年十二月三十一日止六個月：530,863,218 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變動 130,714,366 港元（二零一三年十二月三十一日止六個月：99,626,601 港元）。

5. 除稅前溢利

	六個月止	
	二零一四年 十二月三十一日 港元	二零一三年 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）	12,218,562	9,625,252
出售物業成本確認為銷售成本	2,244,577,637	-
酒店存貨成本確認為直接費用	59,990,972	53,478,869
業主經營之酒店物業折舊	14,129,238	13,015,655
物業、廠房及設備折舊	29,308,802	24,956,089
應收貿易賬款之減值虧損之（撥回）確認	(698,247)	1,756,402
出售物業、廠房及設備之（收益）虧損	(160,091)	750,566

6. 所得稅項

	六個月止	
	二零一四年 十二月三十一日 港元	二零一三年 十二月三十一日 港元
支出包括：		
現行稅項		
香港利得稅	140,316,223	107,093,656
海外	54,035,607	38,822,798
於中華人民共和國（「中國」）之土地增值稅	56,207,247	-
	<u>250,559,077</u>	<u>145,916,454</u>
遞延稅項	68,137,963	102,509,023
	<u>318,697,040</u>	<u>248,425,477</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%（二零一三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%（二零一三年十二月三十一日止六個月：於新加坡為17%及於中國為25%）。

土地增值稅撥備按有關稅務法律及規例所載之規定作出計算。土地增值稅乃按累進稅率以增值額減去若干許可扣減項目後作出撥備。

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	
	二零一四年 十二月三十一日 港元	二零一三年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	3,733,367,835	5,001,178,880
	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	6,023,971,154	5,953,332,220

(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 1,713,765,270 港元（二零一三年十二月三十一日止六個月：2,481,484,183 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	
	二零一四年 十二月三十一日 港元	二零一三年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	3,733,367,835	5,001,178,880
投資物業公平值變動	(1,675,864,294)	(2,046,142,531)
相關遞延稅項計入之影響	52,731,938	81,896,373
應佔聯營公司業績		
－ 投資物業公平值變動	(271,241,719)	(530,863,218)
－ 相關遞延稅項計入之影響	-	3,300,000
應佔合營企業業績		
－ 投資物業公平值變動	(130,714,366)	(99,626,601)
	(2,025,088,441)	(2,591,435,977)
非控股權益	5,485,876	71,741,280
投資物業公平值變動淨額之影響	(2,019,602,565)	(2,519,694,697)
本公司股東應佔基礎溢利	1,713,765,270	2,481,484,183

8. 應收賬款及其他應收

於二零一四年十二月三十一日，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）368,290,576 港元（二零一四年六月三十日：375,864,549 港元），其中 148,477,141 港元（二零一四年六月三十日：60,295,975 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乃按發票日（已扣除呆賬撥備）之賬齡分析如下：

	二零一四年 十二月三十一日 港元	二零一四年 六月三十日 港元
未逾期	148,477,141	60,295,975
逾期：		
1 – 30 日	131,405,676	233,209,186
31 – 60 日	44,842,788	30,476,437
61 – 90 日	11,743,906	8,811,895
超過 90 日	31,821,065	43,071,056
	<u>368,290,576</u>	<u>375,864,549</u>

9. 應付賬款及其他應付

於二零一四年十二月三十一日，本集團之應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款 104,543,305 港元（二零一四年六月三十日：192,731,526 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：

	二零一四年 十二月三十一日 港元	二零一四年 六月三十日 港元
0 – 30 日	79,206,065	166,847,013
31 – 60 日	14,978,499	15,228,033
61 – 90 日	1,726,184	1,058,678
超過 90 日	8,632,557	9,597,802
	<u>104,543,305</u>	<u>192,731,526</u>

10. 資產按揭

- (a) 於二零一四年十二月三十一日，本集團所取得之銀行貸款融資合共數額約 3,495,733,000 港元（二零一四年六月三十日：5,627,204,000 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 4,593,655,430 港元（二零一四年六月三十日：9,387,816,802 港元）。於上述結算日已被本集團動用之貸款約 2,096,733,000 港元（二零一四年六月三十日：4,200,204,000 港元）。
- (b) 於二零一四年十二月三十一日，若干聯營公司之投資合共數額約 10,000 港元（二零一四年六月三十日：10,000 港元）與借予若干聯營公司之款項合共數額約 3,987,585,000 港元（二零一四年六月三十日：3,916,628,000 港元）與聯營公司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之貸款融資。本集團應佔該等融資之數額約 4,719,384,000 港元（二零一四年六月三十日：4,719,384,000 港元），其中約 2,919,784,000 港元（二零一四年六月三十日：2,716,184,000 港元）已被聯營公司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：

	二零一四年 十二月三十一日 港元	二零一四年 六月三十日 港元
向銀行作出之擔保：		
就聯營公司之銀行貸款融資：		
— 已動用	2,919,783,832	2,716,183,832
— 未動用	1,799,600,000	2,003,200,000
	<u>4,719,383,832</u>	<u>4,719,383,832</u>
就物業買家償還銀行按揭貸款	<u>367,706,772</u>	<u>402,205,650</u>

於二零一四年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，本集團就有關聯營公司之銀行貸款融資，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

本公司將由二零一五年三月二日(星期一)至二零一五年三月四日(星期三)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零一五年三月四日(星期三)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，各股東最遲須於二零一五年二月二十七日(星期五)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處 — 卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 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16,008,600港元於香港聯合交易所有限公司購回本公司1,322,000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
二零一四年七月	186,000	12.60	12.46	2,331,270
二零一四年九月	830,000	11.98	11.84	9,936,322
二零一四年十二月	306,000	12.42	11.98	3,741,008
	<u>1,322,000</u>			<u>16,008,600</u>

全數購回股份1,322,000股已於本中期年度內交付股票及註銷。代價總額16,008,600港元由本公司之保留溢利支付。

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

企業管治守則之遵守

本公司於截至二零一四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，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

本集團截至二零一四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。

二零一四 / 二零一五年中期報告書

二零一四 / 二零一五年中期報告書已根據上市規則規定詳列全部資料，並將約於二零一五年三月五日(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，二零一五年二月十一日

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、王繼榮先生及黃楚標先生。