



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

2014-2015
INTERIM REPORT
二零一四至二零一五年度
中期報告書



BOTANICA BAY
HONG KONG



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 Level 22, Hopewell Centre, 183 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183號合和中心22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	40
主席報告	41
精簡綜合損益表	49
精簡綜合損益及其他全面收益表	50
精簡綜合財務狀況表	51
精簡綜合權益變動表	53
精簡綜合現金流量表	54
精簡綜合財務報告書附註	55
暫停辦理股份過戶登記手續	68
購買、售賣或贖回本公司之上市證券	68
董事權益	68
主要股東及其他股東權益	71
根據上市規則第13.22條之披露	72
根據上市規則第13.51B(1)條的規定而披露之董事資料	73
薪酬委員會	73
提名委員會	74
審核委員會	74
遵守規章委員會	75
證券交易守則	75
企業管治守則之遵守	75
精簡綜合財務報告書審閱報告	76

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 二零一五年三月二日至四日
(首尾兩天包括在內)

應收中期股息之
記錄日期 二零一五年三月四日

遞交以股代息
選擇表格之
最後日期 二零一五年三月二十五日
下午四時三十分

中期股息
擬派發日期 每股十二港仙
二零一五年四月十日

主要銀行

中國銀行(香港)有限公司
星展銀行香港分行
香港上海滙豐銀行有限公司
三井住友銀行
澳洲及紐西蘭銀行集團有限公司
東亞銀行有限公司
永隆銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
交通銀行香港分行
創興銀行有限公司
盤谷銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
恒生銀行有限公司

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183號
合和中心22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八億五千七百六十萬港元（二零一三：十二億四千五百三十萬港元）。每股基礎盈利為零點五二七港元（二零一三：零點七八七港元）。

中期年度集團股東應佔純利為十八億八千三百四十萬港元（二零一三：二十五億二千三百八十萬港元）。每股盈利為一點一五六港元（二零一三：一點五九六港元）。中期年度純利包括投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）之十億二千五百八十萬港元，去年同期重估盈餘（扣減遞延稅項）為十二億七千八百五十萬港元。

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

董事會宣佈於二零一五年四月十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十日發送給股東。

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。於二零一四年十二月三十一日，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七九權益。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囍匯一期、白石角的海鑽•天賦海灣及濶玥•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。

信和置業將繼續把握推售項目之良機，提升股東價值。在中期年度內，信和置業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，信和置業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，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。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
			<hr/>
			1,556,290

(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
			<hr/>
			287,076

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(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，信和置業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，信和置業在香港的商舖物業租金錄得增長，整體出租率由去年同期之百分之九十八上升至約百分之九十九。

信和置業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）。信和置業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）。

信和置業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，信和置業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，信和置業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，信和置業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，讓信和置業精益求精。

於二零一四年十二月三十一日，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，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快的體驗。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(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，這些寬鬆措施將刺激經濟，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，信和置業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，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報告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一百五十四億零九百六十萬港元。扣除貸款總額八十三億二千零六十萬港元，集團於二零一四年十二月三十一日擁有淨現金七十億八千九百萬港元。貸款總額中百分之二在一年內償還，百分之三十八點三在一至兩年內償還，百分之五十九點七則於二至五年內償還。

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。

主席報告 (續)

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，發佈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。

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。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。

報告期內，信和置業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》。信和置業亦發表了第四份年度《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，積極與持份者共建更綠色的未來。

信和置業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。信和置業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。

信和置業透過建築規劃、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。信和置業旗下物業管理團隊信和管業優勢秉承信和置業的理念，積極推行綠色管理。

主席報告 (續)

企業社會責任 (續)

為推動本地藝術及文化，信和置業於二零零六年推出「信和藝術」計劃，為本地和國際藝術家提供平台，在信和置業旗下物業舉行藝術展覽和活動。信和置業並推出「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，信和置業開展第三個「信和社區藝術」項目，與位於粉嶺的寶血兒童邨合作，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佈推出量化寬鬆政策，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佈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。

主席報告 (續)

展望 (續)

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。信和置業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，信和置業穩定的經常性業務，包括物業租賃、酒店餐飲服務業和物業管理服務，將繼續為信和置業帶來穩定收入。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，二零一五年二月十一日

精簡綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

	附註	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	3	5,298,008,885	2,355,682,528
銷售成本		(2,244,577,637)	—
直接費用		(1,080,605,252)	(865,201,747)
毛利		1,972,825,996	1,490,480,781
其他收益及其他利益或虧損		53,088,301	118,046,605
投資物業公平值變動	12	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		(39,963,650)	93,178,784
行政費用		(377,420,844)	(358,381,513)
其他營運費用		(89,041,823)	(83,864,998)
財務收益	4	233,948,708	193,134,679
財務成本	5	(135,747,228)	(171,868,020)
減：已撥充成本之利息	5	8,208,135	16,062,250
財務收益淨額		106,409,615	37,328,909
應佔聯營公司業績	6	553,776,934	912,595,259
應佔合營企業業績	7	185,913,686	130,132,957
除稅前溢利	8	4,048,669,816	5,332,122,292
所得稅項	9	(320,941,799)	(249,629,158)
期內溢利		3,727,728,017	5,082,493,134
應佔期內溢利：			
本公司股東		1,883,441,030	2,523,860,922
非控股權益		1,844,286,987	2,558,632,212
		3,727,728,017	5,082,493,134
每股盈利 (賬目所示之每股盈利)			
基本	11(a)	1.156	1.596

精簡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	3,727,728,017	5,082,493,134
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	(99,702,141)	560,891
換算海外地區業務之匯兌差額	(134,925,063)	305,213,829
期內其他全面(支出)收益	(234,627,204)	305,774,720
期內全面收益總額	3,493,100,813	5,388,267,854
應佔全面收益總額：		
本公司股東	1,772,010,939	2,677,473,575
非控股權益	1,721,089,874	2,710,794,279
	3,493,100,813	5,388,267,854

精簡綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	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)
非流動資產			
投資物業	12	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	13	139,344,843	129,532,837
商譽		739,233,918	739,233,918
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	14	18,016,818,050	17,508,916,023
投資合營企業權益	15	2,442,847,626	2,242,353,923
可供出售之投資	22	929,331,442	1,012,878,225
借予聯營公司款項	14	7,780,728,976	8,132,002,059
借予合營企業款項	15	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
		90,969,541,977	90,958,085,788
流動資產			
發展中物業		30,553,511,932	27,884,031,411
已完成物業存貨		2,089,943,235	1,718,044,524
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	22	519,310,824	559,238,213
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	16	1,479,555,732	1,118,823,936
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		15,037,755,013	14,091,245,244
		51,212,366,811	46,945,504,622
流動負債			
應付賬款及其他應付	17	4,069,610,304	3,522,007,260
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		919,466,321	1,107,363,033
長期銀行借貸之本期部分	18	—	28,548,714
銀行貸款－有抵押	18	—	192,000,000
其他貸款－有抵押		64,195,460	—
－無抵押		102,235,089	89,776,997
		16,995,677,177	11,389,898,302
流動資產淨額		34,216,689,634	35,555,606,320
資產總值減流動負債		125,186,231,611	126,513,692,108

精簡綜合財務狀況表 (續)

於二零一四年十二月三十一日

	附註	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	19	8,671,424,235	8,058,064,197
儲備		47,461,485,083	46,313,553,536
本公司股東應佔權益		56,132,909,318	54,371,617,733
非控股權益		56,233,757,433	56,254,567,220
權益總額		112,366,666,751	110,626,184,953
非流動負債			
長期銀行及其他借貸			
— 到期日超過一年	18	5,950,080,459	7,919,616,786
其他貸款 — 到期日超過一年		2,204,124,774	2,989,184,836
遞延稅項		1,734,510,849	1,731,184,190
聯營公司提供之借款	20	1,694,434,786	1,652,248,300
非控股權益提供之借款	21	1,236,413,992	1,595,273,043
		12,819,564,860	15,887,507,155
		125,186,231,611	126,513,692,108

精簡綜合權益變動表

截至二零一四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
於二零一四年七月一日 (經審核)	8,058,064,197	-	-	447,000,961	197,221,726	1,172,832,095	44,496,498,754	54,371,617,733	56,254,567,220	110,626,184,953
期內溢利	-	-	-	-	-	-	1,883,441,030	1,883,441,030	1,844,286,987	3,727,728,017
期內其他全面支出	-	-	-	-	(50,697,376)	(60,732,715)	-	(111,430,091)	(123,197,113)	(234,627,204)
期內全面 (支出) 收益總額	-	-	-	-	(50,697,376)	(60,732,715)	1,883,441,030	1,772,010,939	1,721,089,874	3,493,100,813
代替現金股息所發行之股份	613,360,038	-	-	-	-	-	-	613,360,038	-	613,360,038
被視為出售一上市附屬公司 部分權益	-	-	-	(7,185,035)	-	-	-	(7,185,035)	(31,581,924)	(38,766,959)
上市附屬公司之附屬公司 清盤時之攤銷 (附註25)	-	-	-	-	-	-	-	-	(933,213,815)	(933,213,815)
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,128,765,368)	(1,128,765,368)
非控股權益以股代息之投資	-	-	-	-	-	-	-	-	351,661,446	351,661,446
宣佈及派發二零一四年度 之末期股息	-	-	-	-	-	-	(616,894,357)	(616,894,357)	-	(616,894,357)
於二零一四年十二月三十一日 (未經審核)	8,671,424,235	-	-	439,815,926	146,524,350	1,112,099,380	45,763,045,427	56,132,909,318	56,233,757,433	112,366,666,751

精簡綜合現金流量表

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)
來自(用於)經營業務之現金淨額	3,391,183,979	(716,780,555)
來自投資業務之現金淨額		
聯營公司借款	(121,664,140)	(250,620,063)
合營企業借款	(2,499,401)	(133,601,251)
增添之投資物業	(107,175,249)	(131,880,338)
增添之物業、廠房及設備	(44,600,517)	(19,181,794)
收取聯營公司股息	16,763,660	27,170,000
提取有限制銀行存款	64,166,366	80,432,165
存放有限制銀行存款	(23,093,410)	(490,851,597)
出售投資物業所得款項	39,018,147	2,426,554,047
聯營公司還款	571,921,495	261,418,081
合營企業還款	547,124,528	37,533,490
非控股權益還款	96,082,492	11,794,503
其他投資業務	39,076,463	99,739,755
	1,075,120,434	1,918,506,998
用於融資業務之現金淨額		
增購一上市附屬公司權益	(24,868,816)	—
新增之銀行及其他貸款	2,109,885,917	1,800,000,000
聯營公司提供之借款	142,672,716	198,069,855
償還銀行及其他貸款	(4,523,115,763)	(3,336,111,751)
償還聯營公司提供之借款	(641,292)	(109,965,106)
已付非控股權益股息	(776,441,520)	(885,875,391)
一上市附屬公司購回股份	(16,008,600)	—
已付利息	(85,796,230)	(108,054,320)
向非控股權益(還款)借款	(358,859,051)	84,429,348
其他融資業務	(4,167,623)	(14,211,919)
	(3,537,340,262)	(2,371,719,284)
現金及現金等值增加(減少)淨額	928,964,151	(1,169,992,841)
期初之現金及現金等值	14,091,245,244	11,624,947,790
匯兌率改變之影響	17,545,618	18,437,389
期末之現金及現金等值	15,037,755,013	10,473,392,338
現金及現金等值結餘之分析		
定期存款、銀行存款及現金	15,037,755,013	10,473,392,338

精簡綜合財務報告書附註

截至二零一四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（按適用）。

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)

截至二零一四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 外間之收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
物業						
物業銷售	2,821,663,364	331,139,767	1,268,803,402	153,885,480	4,090,466,766	485,025,247
物業租賃	1,445,369,817	1,240,666,237	395,870,922	367,750,287	1,841,240,739	1,608,416,524
	4,267,033,181	1,571,806,004	1,664,674,324	521,635,767	5,931,707,505	2,093,441,771
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	31,427,653	31,427,598	1,950	1,950	31,429,603	31,429,548
財務	620,058	620,058	571,572	571,572	1,191,630	1,191,630
	5,298,008,885	1,911,574,031	1,831,204,846	596,114,890	7,129,213,731	2,507,688,921

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 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	-	(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	346,382,494	318,663,000	1,740,065,815	1,512,546,554
	1,393,683,321	1,100,420,808	1,571,765,854	613,005,693	2,965,449,175	1,713,426,501
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	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	1,733,348,719	669,506,794	4,089,031,247	2,099,622,812

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)

截至二零一四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	2,507,688,921	2,099,622,812
其他收益及其他利益或虧損	50,102,108	115,219,322
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	(39,963,650)	93,178,784
行政費用與其他營運費用	(402,022,074)	(378,939,779)
財務收益淨額	106,207,180	37,214,223
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	4,048,669,816	5,332,122,292

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。

4. 財務收益

	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
利息收益：		
借予聯營公司及合營企業之款項	33,053,318	31,424,893
借予一被投資公司之款項	399,596	398,133
銀行存款	102,277,455	82,762,854
借予聯營公司及合營企業之非流動免息款項之估算利息收益	98,218,339	78,548,799
	233,948,708	193,134,679

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

5. 財務成本

	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
須於五年內全數償還之銀行及其他借貸之利息支出	86,408,687	113,429,280
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	17,230,395	16,626,205
非流動免息無抵押其他貸款之估算利息費用	18,095,383	32,785,982
貸款融資之安排費用及財務開支	14,012,763	9,026,553
	135,747,228	171,868,020
減：已撥充發展中物業成本之數額	(8,208,135)	(16,062,250)
	127,539,093	155,805,770

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)。

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)。

8. 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	29,418,368	25,081,658
應收貿易賬款之減值虧損之(撥回)確認	(1,114,582)	1,721,983
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(160,091)	750,566

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

9. 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	140,199,244	106,659,381
海外	56,397,345	52,480,051
於中華人民共和國(「中國」)之土地增值稅	56,207,247	—
	<u>252,803,836</u>	<u>159,139,432</u>
遞延稅項	68,137,963	90,489,726
	<u>320,941,799</u>	<u>249,629,158</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。

10. 已派發股息

	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
二零一四年六月三十日止年度 已派發末期股息每股38港仙 (二零一三年十二月三十一日止六個月： 二零一三年六月三十日止年度每股38港仙)， 每股附有以股代息認購權	<u>616,894,357</u>	<u>599,977,026</u>

於報告日後，董事宣佈派發截至二零一四年十二月三十一日止六個月之中期股息每股12港仙 (二零一三年十二月三十一日止六個月：每股12港仙) 合共198,893,273港元 (二零一三年十二月三十一日止六個月：193,537,190港元) 給予在二零一五年三月四日名列在本公司股東名冊之股東。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

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	1,883,441,030	2,523,860,922
	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	1,628,770,846	1,581,582,164

因本期間及過往期間並沒有可攤薄之普通股，截至二零一四年及二零一三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。

(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857,606,123港元(二零一三年十二月三十一日止六個月：1,245,335,077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	1,883,441,030	2,523,860,922
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)
非控股權益	(2,025,088,441)	(2,591,435,977)
	999,253,534	1,312,910,132
投資物業公平值變動淨額之影響	(1,025,834,907)	(1,278,525,845)
本公司股東應佔基礎溢利	857,606,123	1,245,335,077
每股基礎盈利	0.527	0.787

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

12. 投資物業

本集團之投資物業已於二零一四年十二月三十一日及二零一四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。二零一四年十二月三十一日止六個月內，本集團購入投資物業60,320,000港元(二零一三年十二月三十一日止六個月：無) 及產生重建中投資物業建築費用21,061,417港元(二零一三年十二月三十一日止六個月：103,223,253港元) 與投資物業裝修費用25,793,832港元(二零一三年十二月三十一日止六個月：28,657,085港元)。

13. 物業、廠房及設備

二零一四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44,600,517港元(二零一三年十二月三十一日止六個月：19,181,794港元)。

14. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項

	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
投資聯營公司權益：		
無牌價股份成本值	3,669,635,572	3,521,757,627
應佔收購後溢利及扣除已收股息	14,347,182,478	13,987,158,396
	18,016,818,050	17,508,916,023
借予聯營公司款項	9,212,864,452	9,564,137,535
減：撥備	(1,432,135,476)	(1,432,135,476)
	7,780,728,976	8,132,002,059

本集團借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零一四年十二月三十一日，本集團借予聯營公司已扣減撥備之款項中3,437,821,037港元(二零一四年六月三十日：3,432,536,081港元) 須繳付以資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，餘額4,342,907,939港元(二零一四年六月三十日：4,699,465,978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)

截至二零一四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

	二零一四年 十二月三十一日 港元	二零一四年 六月三十日 港元
投資合營企業權益：		
無牌價股份	128,866,493	129,409,450
應佔收購後溢利及扣除已收股息	2,313,981,133	2,112,944,473
	2,442,847,626	2,242,353,923
借予合營企業款項	1,007,474,042	1,553,726,462

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）368,783,954港元（二零一四年六月三十日：376,460,637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	131,597,683	233,666,876
31 - 60日	44,944,786	30,614,849
61 - 90日	11,885,335	8,811,889
超過90日	31,879,009	43,071,048
	368,783,954	376,460,637

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119,000,000港元（二零一四年六月三十日：116,000,000港元）、預付營運費用款項約31,000,000港元（二零一四年六月三十日：32,000,000港元）及應收利息約27,000,000港元（二零一四年六月三十日：30,000,000港元）。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四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107,693,984港元 (二零一四年六月三十日：193,729,486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	79,233,758	166,881,608
31 – 60日	17,397,467	15,237,368
61 – 90日	1,726,184	1,058,678
超過90日	9,336,575	10,551,832
	107,693,984	193,729,486

於二零一四年十二月三十一日，其他應付中6,135,300港元 (二零一四年六月三十日：無) 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。其他應付主要包括應付建築成本約1,133,000,000港元 (二零一四年六月三十日：1,099,000,000港元)、已收租金訂金與公用事務訂金約711,000,000港元 (二零一四年六月三十日：711,000,000港元) 及預收租金約148,000,000港元 (二零一四年六月三十日：146,000,000港元)。

18. 銀行及其他借貸

二零一四年十二月三十一日止六個月內，本集團並無取得任何新增之銀行貸款 (二零一三年十二月三十一日止六個月：1,800,000,000港元)。截至二零一三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，信和置業有限公司 (「信和置業」) 透過一全資附屬公司Sino (MTN) Limited所成立之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)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

19. 股本

	普通股 股份數目	股本 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 — 每股面值0.20港元之普通股	2,500,000,000	500,000,000
於二零一四年七月一日及 二零一四年十二月三十一日 (附註)	不適用	不適用
已發行及繳足股本：		
於二零一四年七月一日	1,623,406,203	8,058,064,197
代替現金股息所發行之股份	34,037,738	613,360,038
於二零一四年十二月三十一日	1,657,443,941	8,671,424,235

附註：根據二零一四年三月三日開始生效之《公司條例》(第622章)，法定股本之概念不再存在及本公司股份不再有票面值。這項轉變對已發行股份數目或任何股東之相對權益並無造成影響。

於二零一四年十二月三日，本公司按每股普通股發行價18.02港元，合共發行及配發34,037,738股之普通股股份，以代替現金股息，作為二零一四年度之末期股息。

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、免息及無固定還款期。聯營公司同意於報告日起計十二個月內不會要求償還。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。

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27,694,572港元(二零一四年六月三十日：28,955,238港元)乃無抵押、須繳付以年利率介乎1厘至6.25厘(二零一四年六月三十日：1厘至6.25厘)計算之利息及無固定還款期，餘額1,208,719,420港元(二零一四年六月三十日：1,566,317,805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)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

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。

	二零一四年 十二月三十一日		二零一四年 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	618,283,394	618,283,394	620,714,720	620,714,720
於海外上市之產權證券	279,534,558	279,534,558	360,650,015	360,650,015
買賣證券：				
於香港上市之產權證券	515,480,743	515,480,743	555,511,743	555,511,743
於海外上市之產權證券	3,830,081	3,830,081	3,726,470	3,726,470
合計	1,417,128,776	1,417,128,776	1,540,602,948	1,540,602,948

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)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

23. 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及其他貸款融資合共數額約3,559,928,000港元(二零一四年六月三十日：5,811,840,000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4,593,655,430港元(二零一四年六月三十日：9,614,959,922港元)。於上述結算日已被本集團動用之貸款約2,160,928,000港元(二零一四年六月三十日：4,384,840,000港元)。

下列資產賬面值已作抵押以取得本集團之借貸：

	二零一四年 十二月三十一日 港元	二零一四年 六月三十日 港元
投資物業	219,646,875	4,793,371,875
酒店物業	858,470,037	920,261,326
預付土地租賃款項	791,866,046	851,071,544
物業、廠房及設備	—	44,594
發展中物業	2,716,424,422	2,570,599,556
應收賬款及其他應收	—	3,873,674
銀行存款	5,488,558	142,513,077
買賣證券	—	227,143,120
其他	1,759,492	106,081,156
	4,593,655,430	9,614,959,922

- (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信和置業擔保。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)

截至二零一四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
	4,719,383,832	4,719,383,832
就物業買家償還銀行按揭貸款	367,706,772	402,205,650

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，本集團並無於精簡綜合財務狀況表內就該企業財務擔保確認任何負債。

就本集團物業之買家促使之貸款已向銀行給予擔保。此擔保將於相關物業按揭登記完成後撤銷。董事認為，本集團首次確認之財務擔保合約之公平值並不重大及董事考慮到涉及之對手違約機會不大。因此，於此等擔保合約開始時及於報告日並無確認數值。

25. 一附屬公司之清盤

於二零一四年九月十五日，健惠投資有限公司（「健惠」）之股東議決將健惠自願清盤。健惠由信和置業之全資附屬公司會連發展有限公司（「會連」）持有70%及由非控股權益股東東樹投資有限公司（「東樹」）持有30%。健惠乃若干位於香港之物業之發展商及直接擁有人，此乃指於清盤前其擁有之主要資產。就有關此自願清盤而言，健惠將該物業之70%分派予會連及30%分派予東樹。此分派已於本期完成及沒有產生任何溢利或虧損。於二零一四年十二月三十一日，健惠之清盤仍在進行中。

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－卓佳準誠有限公司，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

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。

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（「聯交所」）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」），通知本公司及聯交所，董事於二零一四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	1,193,808,342 (附註)	641,111股為實益擁有及 1,193,167,231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	72.02%
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：

1,193,167,231股之受託人權益包括：

(a) 1,098,999,427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－113,911,270股由Fanlight Investment Limited持有，154,366,387股由Nippomo Limited持有，3,547,178股由Orient Creation Limited持有，303,606,196股由Strathallan Investment Limited持有，453,062,894股由Tamworth Investment Limited持有及70,505,502股由Transpire Investment Limited持有；及

(b) 94,167,804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	3,222,363,368 (附註)	180,608股為實益擁有、 3,864,476股為配偶權益及 3,218,318,284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	53.13%
夏佳理先生	1,191,997	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	103,526	實益擁有人	≈0%

附註：

3,218,318,284股之受託人權益包括：

- (a) 1,385,604,334股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有71.98%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；
- (b) (i) 46,191,109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) 1,648,548,388股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司所持有；
- (c) 101,672,792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—166,686股由Fanlight Investment Limited持有，162,570股由Garford Nominees Limited持有，36,584,434股由Karaganda Investments Inc.持有，15,778,710股由Orient Creation Limited持有，7,668,837股由Strathallan Investment Limited持有，23,114,015股由Strong Investments Limited持有，17,712,315股由Tamworth Investment Limited持有及485,225股由Transpire Investment Limited持有；及
- (d) 36,301,661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) 聯營公司及合營企業

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：

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%
Murdoch Investments Inc.	2 (附註1及2)	100%
允傑發展有限公司	20,000 (附註1及7)	10%
Rich Century Investment Limited	500,000 (附註1及4)	50%
韻龍有限公司	70 (附註1及4)	70%
銀寧投資有限公司	10 (附註1及4)	50%
Sino Club Limited	2 (附註8)	100%
信和停車場管理有限公司	450,000 (附註9)	50%
信和地產代理有限公司	50,000 (附註9)	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 *Goegan Godown Limited* 所持有。
8. 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。
9. 股份由 *Deansky Investments Limited* 所持有。

董事權益 (續)

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，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聯交所。

主要股東及其他股東權益

於二零一四年十二月三十一日，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	1,195,633,012 (附註1、2、3及4)	2,465,781股為受控法團權益及1,193,167,231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	72.13%
黃志祥先生	1,193,808,342 (附註2、3及4)	641,111股為實益擁有及1,193,167,231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	72.02%
Tamworth Investment Limited	453,062,894 (附註3)	實益擁有人	27.33%
Strathallan Investment Limited	303,606,196 (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	154,366,387 (附註3)	實益擁有人	9.31%
Fanlight Investment Limited	113,911,270 (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：

- 2,465,781股由黃志達先生100%控權之公司所持有－2,148,224股由Far East Ventures Pte. Ltd. (前稱Bestdeal Contractors Pte Ltd) 持有及317,557股由Western Properties Pte Ltd持有。
- 1,193,167,231股之受託人權益包括：
 - 1,098,999,427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－113,911,270股由Fanlight Investment Limited持有，154,366,387股由Nippomo Limited持有，3,547,178股由Orient Creation Limited持有，303,606,196股由Strathallan Investment Limited持有，453,062,894股由Tamworth Investment Limited持有及70,505,502股由Transpire Investment Limited持有；及
 - 94,167,804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，於二零一四年十二月三十一日，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

截至二零一四年十二月三十一日，本公司持有信和置業有限公司(「信和置業」)百分之五十點七九股份權益。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 二零一四年 十二月三十一日 港元	於 二零一四年 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	3,102,016,279	2,904,417,044
信和置業及其附屬公司提供之借款	12,066,370,967	16,360,343,155
	15,168,387,246	19,264,760,199
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

- 獲委任為IFRS基金信託人副主席；
- 獲委任為西九文化區管理局董事局副主席；及
- 退任和記港陸有限公司之非執行董事。

李民橋先生

- 退任AFFIN Holdings Berhad之替任董事；及
- 卸任香港特區政府銀行業行業培訓諮詢委員會委員。

黃永光先生

- 獲委任為扶貧委員會關愛基金專責小組增補委員。

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收取本公司附屬公司信和置業合共659,080港元的酌情花紅。彼為該公司其中一名執行董事。

於截至二零一四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，於二零一四年十二月三十一日，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。委員會每年最少舉行一次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

現時薪酬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。委員會每年最少舉行一次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

現時提名委員會成員包括董事會主席黃志祥先生（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。委員會每年最少舉行四次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

現時審核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。

於二零一五年第一季度內，審核委員會已審閱本公司所採納之會計政策及實務準則，以及截至二零一四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，本公司成立遵守規章委員會並採納書面職權範圍。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，彼等已於截至二零一四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

本公司於截至二零一四年十二月三十一日止六個月內，已遵守載於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。

承董事會命
公司秘書
李蕙蘭

香港，二零一五年二月十一日



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49至67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二零一四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

二零一五年二月十一日

