

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

本人謹向股東提交二零一四/二零一五年度之年報。

業績

截至二零一五年六月三十日止之財政年度，在扣除投資物業公平值變動影響後，集團股東應佔基礎營運純利為五十三億零一百五十萬港元(二零一三/二零一四：五十億二千一百八十萬港元)。年內每股基礎盈利為零點八七六港元(二零一三/二零一四：零點八四一港元)。

本年度集團股東應佔純利為九十三億七千一百九十萬港元(二零一三/二零一四：八十九億二千一百四十萬港元)。每股盈利為一點五四九港元(二零一三/二零一四：一點四九三港元)。本年度純利包括投資物業重估盈餘(扣減遞延稅項)之四十億七千零四十萬港元(二零一三/二零一四：三十八億九千九百六十萬港元)。

股息

董事會建議派發截至二零一五年六月三十日止財政年度之末期息每股三十八仙，給予在二零一五年十月三十日名列於本公司股東名冊之股東。連同已派發之中期息每股十二仙，截至二零一五年六月三十日止財政年度每股派息共五十仙。

董事會建議股東有權選擇收取新發行股份代替以現金方式收取末期股息。此項以股代息建議須待(一)二零一五年十月二十三日召開之股東周年大會批准及(二)香港聯合交易所有限公司批准依據此項建議所發行之新股上市及買賣，方可作實。

載有關於以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息之表格，將約於二零一五年十一月五日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零一五年十二月二日發送給股東。

業務回顧

(一) 銷售活動

截至二零一五年六月三十日止之財政年度，集團物業銷售總收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為二百三十億九千八百六十萬港元（二零一三/二零一四：四十六億四千四百七十萬港元）。

物業銷售收入主要來自出售於二零一五年六月三十日止之財政年度落成之住宅單位，包括位於灣仔的囍匯第二期、白石角的逸瓏灣I及II、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。目前囍匯第二期售出約百分之九十五的單位，逸瓏灣I售出約百分之九十二的單位，逸瓏灣II售出約百分之八十四的單位，觀月·樺峯售出約百分之九十九的單位而奧朗·御峯的單位全數售罄。出售於過往財政年度落成之項目主要包括位於大嶼山的Botanica Bay、灣仔的囍匯第一期、白石角的海鑽·天賦海灣及濠玥·天賦海灣，目前上述四個項目分別售出約百分之三十八、百分之九十九、百分之九十二及百分之九十一的單位。

集團將繼續把握推售項目之良機，提升股東價值。二零一四/二零一五財政年度內，集團發售了位於將軍澳的帝景灣及九肚的玫瑰山，目前上述兩個項目分別售出約百分之九十七及百分之八十一的單位。

中國項目方面，集團於二零一四/二零一五財政年度內推出了位於成都的信和·御龍山五百七十六個單位、重慶的御龍天峰五百一十六個單位及漳州的信和·御龍天下五百四十四個單位。目前信和·御龍山共推出了一千五百四十二個單位、御龍天峰共推出了一千零三十六個單位及信和·御龍天下共推出了一千一百四十六個單位，上述三個項目分別售出約百分之七十九、百分之八十及百分之八十九的單位。集團於二零一五年六月推出位於廈門的信和·銀湖天峰發售，目前該項目售出約百分之三十二的單位。

(二) 土地儲備

於二零一五年六月三十日，集團在香港、中國及新加坡擁有土地儲備應佔總樓面面積約三千七百八十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之六十一點九、商業佔百分之二十四點七、工業佔百分之六、停車場佔百分之四，及酒店佔百分之三點四。以土地狀況劃分，發展中物業為二千四百一十萬平方呎、投資物業和酒店為一千一百五十萬平方呎，及已完成之銷售物業為二百二十萬平方呎。集團將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

二零一四/二零一五財政年度內，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三幅地皮，總應佔樓面面積約一百七十萬平方呎。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 新九龍內地段第6514號 | 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 |
| 3. 香港九龍 九龍灣 祥業街、常怡道與偉業街交界 新九龍內地段第6313號 | 商用 | 30% | 147,058 |
| 4. 香港新界 西貢 對面海 康健路 丈量約份第215約地段第1181號 | 住宅 | 100% | 51,592 |
| | | | 1,754,940 |

(三) 物業發展

二零一四/二零一五財政年度內，集團以下的香港項目取得「佔用許可證」(俗稱「入伙紙」)，應佔總樓面面積約二百四十萬平方呎。項目詳細資料如下：

| <u>地點</u> | <u>用途</u> | <u>集團所佔權益</u> | <u>集團所佔樓面面積</u> (平方呎) |
|-------------------------------------|-----------|---------------|--------------------------|
| 1. 逸瓏灣II 香港新界 大埔白石角 科進路21號 | 住宅/ 商用 | 100% | 720,757 |
| 2. 逸瓏灣I 香港新界 大埔白石角 科進路23號 | 住宅/ 商用 | 85% | 612,643 |

| | | | |
|--|-----------|------|------------------|
| 3. 玖瓏山 香港新界 九肚 麗坪路33號 | 住宅 | 40% | 412,588 |
| 4. 薈滙第二期 香港灣仔 皇后大道東200號 | 住宅/ 商用 | 合作發展 | 352,653 |
| 5. 觀月·樺峯 香港九龍 觀塘 月華街8號 | 住宅 | 合作發展 | 232,825 |
| 6. The Fairmont 香港 香港島 干德道53號 | 住宅 | 100% | 60,421 |
| 7. 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>2,446,138</u> |

中國項目方面，於二零一五年六月三十日止之財政年度內，集團完成了位於成都的信和·御龍山第一期及重慶的御龍天峰第一期的一部分，這兩個項目所完成的部份的應佔總樓面面積共約為一百八十萬平方呎。項目詳細資料如下：

| <u>地點</u> | <u>用途</u> | <u>集團 所佔權益</u> | <u>集團所佔 樓面面積</u> (平方呎) |
|---|-----------|--------------------|-------------------------------|
| 1. 信和·御龍山 中國成都市 成華區御風二路9號 (迎暉路與塔山路交界處) | 住宅 | 100% | 1,605,769 |
| 2. 御龍天峰 中國重慶市 江北區 北濱路288號 | 住宅/ 商用 | 50% | 252,566 |
| | | | <u>1,858,335</u> |

(四) 租賃活動

截至二零一五年六月三十日止之財政年度內，集團總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業）上升百分之六點七至三十六億八千四百四十萬港元（二零一三/二零一四：三十四億五千零七十萬港元），淨租金收益上升百分之七點三至三十二億五千二百二十萬港元（二零一三/二零一四：三十億三千零六十萬港元）。租金收益上升，主要由於續租租金增加，以及寫字樓物業出租率上升。二零一四/二零一五財政年度內，集團投資物業組合整體出租率約為百分之九十八（二零一三/二零一四：百分之九十七）。

二零一四/二零一五財政年度內，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收入錄得增長，整體出租率約百分之九十八（二零一三/二零一四：百分之九十八）。此外，二零一四/二零一五財政年度內，集團完成了位於灣仔的囍匯第二期及白石角的逸瓏灣I及II的購物商場，兩個項目的應佔總樓面面積共約為十二萬七千一百九十六平方呎，預計這些新的購物商場於下個財政年度開幕，提升集團租金收益。

集團的寫字樓物業租金收益於二零一四/二零一五財政年度內錄得平穩增長，整體出租率約百分之九十八（二零一三/二零一四：百分之九十六）。集團的工業物業租賃業務表現穩定，整體出租率約為百分之九十七（二零一三/二零一四：百分之九十八）。

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。

於二零一五年六月三十日，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一千一百五十萬平方呎。當中，商業（商舖及寫字樓）佔百分之六十三點六、工業佔百分之十五點二、停車場佔百分之十二點七、酒店佔百分之六點六及住宅佔百分之一點九。

(五) 酒店

二零一四/二零一五財政年度內，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稍微受需求減少及酒店業競爭激烈所影響。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

中國的經濟和社會改革進展順利，金融市場自由化正在進行，透過檢討和改善財政政策及公共財務來配合地區政府需要，資本控制亦見放寬，對戶籍登記系統和社會服務的改革作出研究，以收窄各城市及城鄉之間的差距，環保措施亦得到重視。中央政府按步推出各種政策使中國的經濟與世界接軌，在追求更平衡和高質素經濟發展的同時，中國在世界經濟擔當的角色越趨重要。各種政策使中國的經濟狀況更穩定和具彈性，從而改善社會民生。

二零一四/二零一五財政年度內，中國物業市場轉趨活躍，銷售量和價格有所改善，存貨量下降，這主要是因為中國多個城市放寬購房限制，貨幣寬鬆政策包括下調息率、廢除銀行貸存比率要求及增加對置業人士提供按揭貸款，均對物業市場有利。

集團在中國有四個主要為住宅發展的項目，總應佔樓面面積約二千一百二十萬平方呎，這些項目位於經濟基礎穩固及人口結構良好的城市。集團主要物業發展項目，包括位於成都的信和·御龍山、重慶的御龍天峰、漳州的信和·御龍天下及廈門的信和·銀湖天峰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

於二零一五年六月三十日，集團擁有現金及銀行存款一百九十六億九千八百萬港元。扣除貸款總額六十億三千九百六十萬港元，集團於二零一五年六月三十日擁有淨現金一百三十六億五千八百四十萬港元。集團貸款總額中百分之十三點三在一年內償還及百分之八十六點七則於二至五年內償還。集團借貸以浮息或定息為基礎。集團資產總值及股東權益總額分別為一千四百一十八億零二百五十萬港元及一千一百八十五億五千八百萬港元。

集團大部分借貸以港元與美元為主，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，集團於二零一四/二零一五財政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、澳元及紐西蘭幣存款。集團維持一向審慎及穩健的財務管理制度，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。為維持集團提升顧客滿意度的承諾，集團確保以最佳的設計概念和特色及符合環保原則來發展項目。管理層亦進行定期監察，使物業及服務質素日臻完善。

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。

二零一四/二零一五財政年度內，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。

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。集團自二零一三年推出「信和社區藝術」計劃，以藝術方式進一步服務社區包括醫院、幼稚園及兒童院，讓本地藝術家與基層家庭兒童和教育工作者合作創作社區藝術。

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「該公司」）。該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，提供九間富殖民地建築特色的客房。酒店為非牟利機構，是香港特別行政區政府的「活化歷史建築伙伴計劃」一部分。該公司為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，該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

美國經濟持續復蘇，本地生產總值、消費意欲、個人消費開支和房地產市場好轉，失業率處於低水平。歐元區方面，在油價下降、歐元貶值和歐洲中央銀行在今年三月推出量化寬鬆政策所支持下，歐元區整體經濟狀況正在改善。

中國方面，中央政府於二零一五年三月初次發表建設「新絲綢之路經濟帶」和「二十一世紀海上絲綢之路」，又名「一帶一路」之發展框架。「一帶一路」貫通亞洲、歐洲和非洲不同區域的經濟合作走廊，促進沿線國家在經濟、金融、交通、環保、旅遊、科技和教育的共同發展和多邊合作，帶來繁榮。「一帶一路」沿線國家的經濟發展，將令香港的企業家、專業人士和熟練技工有機會為當地提供相關服務。

過去一年，中央政府繼續致力發展和開放經濟及為全球化作好準備。二零一四年十月，中國倡議成立亞洲基礎建設投資銀行，目標是為亞洲國家的基礎建設和生產行業提供財務協助。二零一四年十一月，滬港股票市場交易互聯互通機制的開通有助拓展和聯繫中港兩地的經濟和金融市場。二零一五年四月，中國繼上海自由貿易試驗區後，再開放三個位於廣東、福建和天津的自由貿易試驗區，廣東自由貿易試驗區範圍涵蓋廣州、珠海、前海和蛇口，對香港整體貿易和金融財務有利。

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。在二零一四/二零一五財政年度，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，集團會在項目中增添更多環保元素。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

本人謹藉此機會代表董事會，感謝各員工對集團的努力、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，二零一五年八月二十六日



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)

全年業績

本集團截至二零一五年六月三十日止年度之經審核業績如下：

綜合損益表

| | 附註 | 二零一五年 港元 | 二零一四年 港元 |
|----------------------------------|------|------------------|-----------------|
| 營業額 | 2 | 21,838,516,109 | 7,450,911,679 |
| 銷售成本 | | (13,631,420,045) | (1,046,622,645) |
| 直接費用 | | (2,406,129,982) | (1,801,399,642) |
| 毛利 | | 5,800,966,082 | 4,602,889,392 |
| 投資物業公平值變動 | | 3,224,578,500 | 3,290,416,953 |
| 其他收益及其他利益或虧損 | | 80,164,953 | 94,198,432 |
| 買賣證券公平值變動所產生之收益 | | 15,152,397 | 128,217,989 |
| 出售投資物業之收益 | | 34,837,046 | 1,267,546,033 |
| 行政費用 | | (684,166,651) | (665,490,397) |
| 其他營運費用 | | (178,225,645) | (166,600,525) |
| 財務收益 | | 504,117,548 | 368,177,912 |
| 財務成本 | | (238,964,344) | (253,131,133) |
| 減：已撥充成本之利息 | | 32,838,550 | 20,287,555 |
| 財務收益淨額 | | 297,991,754 | 135,334,334 |
| 應佔聯營公司業績 | 3 | 1,162,974,740 | 1,429,548,748 |
| 應佔合營企業業績 | 4 | 866,758,262 | 208,307,744 |
| 除稅前溢利 | 5 | 10,621,031,438 | 10,324,368,703 |
| 所得稅項 | 6 | (1,146,103,231) | (1,281,069,728) |
| 本年度溢利 | | 9,474,928,207 | 9,043,298,975 |
| 應佔溢利： | | | |
| 本公司股東 | | 9,371,985,144 | 8,921,483,066 |
| 非控股權益 | | 102,943,063 | 121,815,909 |
| | | 9,474,928,207 | 9,043,298,975 |
| 中期股息每股 12 港仙 (二零一四年：12 港仙) | | 727,687,094 | 717,743,259 |
| 擬派發末期股息每股 38 港仙 (二零一四年：38 港仙) | | 2,311,979,810 | 2,285,945,112 |
| 每股盈利(賬目所示之每股盈利) | | | |
| — 基本 | 7(a) | 1.549 | 1.493 |
| 每股盈利(每股基礎盈利) | | | |
| — 基本 | 7(b) | 0.876 | 0.841 |

綜合損益及其他全面收益表

| | 二零一五年 港元 | 二零一四年 港元 |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| 本年度溢利 | <u>9,474,928,207</u> | <u>9,043,298,975</u> |
| 其他全面（支出）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 | (128,843,600) | (65,145,705) |
| 換算海外地區業務之匯兌差額 | <u>(205,333,882)</u> | <u>246,990,926</u> |
| 本年度全面收益總額 | <u>9,140,750,725</u> | <u>9,225,144,196</u> |
| 應佔全面收益總額： | | |
| 本公司股東 | 9,037,807,662 | 9,103,328,287 |
| 非控股權益 | <u>102,943,063</u> | <u>121,815,909</u> |
| | <u>9,140,750,725</u> | <u>9,225,144,196</u> |

綜合財務狀況表
於二零一五年六月三十日

| | 附註 | 二零一五年 港元 | 二零一四年 港元 |
|----------------|----|------------------------|------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 58,409,286,223 | 56,281,352,385 |
| 酒店物業 | | 1,695,741,835 | 1,891,263,436 |
| 物業、廠房及設備 | | 138,777,235 | 129,209,993 |
| 預付土地租賃款項 — 非流動 | | 1,177,613,796 | 1,303,292,089 |
| 投資聯營公司權益 | | 15,597,965,129 | 17,475,905,471 |
| 投資合營企業權益 | | 3,100,573,692 | 2,242,353,923 |
| 可供出售之投資 | | 906,037,787 | 1,008,794,665 |
| 借予聯營公司款項 | | 8,270,997,179 | 8,132,002,059 |
| 借予合營企業款項 | | 1,058,033,279 | 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 | | 16,354,049 | 17,617,226 |
| 長期應收貸款 | | 227,559,528 | 49,834,713 |
| | | <u>90,598,939,732</u> | <u>90,181,434,914</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 20,454,301,162 | 27,884,031,411 |
| 已完成物業存貨 | | 7,165,906,616 | 1,617,543,658 |
| 酒店存貨 | | 17,357,382 | 18,708,821 |
| 預付土地租賃款項 — 流動 | | 20,710,267 | 20,390,423 |
| 買賣證券 | | 11,201,516 | 554,800,591 |
| 應收聯營公司款項 | | 500,370,877 | 970,529,537 |
| 應收一合營企業款項 | | 20,176,534 | - |
| 應收賬款及其他應收 | 8 | 2,894,678,343 | 1,117,280,334 |
| 長期應收貸款之本期部分 | | 5,276,127 | 3,794,836 |
| 可收回稅款 | | 98,649,164 | 147,713,722 |
| 有限制銀行存款 | | 194,566,781 | 412,983,955 |
| 定期存款、銀行存款及現金 | | 19,503,427,001 | 13,999,422,509 |
| | | <u>50,886,621,770</u> | <u>46,747,199,797</u> |
| 分類為持作出售之資產 | | 317,000,000 | - |
| | | <u>51,203,621,770</u> | <u>46,747,199,797</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付 | 9 | 8,178,418,637 | 3,483,872,299 |
| 已收出售物業之訂金 | | 1,229,453,253 | 2,613,997,918 |
| 應付聯營公司款項 | | 1,177,213,063 | 3,836,204,380 |
| 應付非控股權益款項 | | 367,503,811 | - |
| 應付稅項 | | 1,088,652,279 | 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 | | 801,295,227 | 92,000,000 |
| | | <u>12,842,536,270</u> | <u>11,098,434,981</u> |
| 流動資產淨額 | | <u>38,361,085,500</u> | <u>35,648,764,816</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>128,960,025,232</u> | <u>125,830,199,730</u> |

綜合財務狀況表 — 續
於二零一五年六月三十日

| | 二零一五年 港元 | 二零一四年 港元 |
|------------|------------------------|-----------------|
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 37,667,764,680 | 36,767,987,593 |
| 儲備 | 80,890,246,091 | 74,897,385,874 |
| 本公司股東應佔權益 | 118,558,010,771 | 111,665,373,467 |
| 非控股權益 | 467,571,196 | 1,284,068,613 |
| 權益總額 | 119,025,581,967 | 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 | 5,238,278,939 | 7,919,616,786 |
| 遞延稅項 | 2,029,518,619 | 1,713,619,521 |
| 聯營公司提供之借款 | 1,685,891,370 | 1,652,248,300 |
| 非控股權益提供之借款 | 980,754,337 | 1,595,273,043 |
| | 9,934,443,265 | 12,880,757,650 |
| | 128,960,025,232 | 125,830,199,730 |

附註：

1. 編製基準

本綜合財務報告書乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及詮釋與香港聯合交易所有限公司證券上市規則及《公司條例》(第622章)規定之適當披露而編製。此外，本年度已開始實施《公司條例》(第622章)之第9部分「會計和審核」，第622章要求之相關呈列及披露已加入/修訂於本年度之綜合財務報告書內。本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乃按公平值計算。

於二零一五年年度業績初步公佈中載有有關截至二零一五年及二零一四年六月三十日止年度之財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報告書，惟皆來自於該財務報告書。根據《公司條例》(第622章)第436條有關法定財務報告書所披露之進一步資料如下：

本公司已根據《公司條例》(第622章)第662(3)條及附表6第3部分之要求遞交截至二零一四年六月三十日止年度之財務報告書予公司註冊處，及將會於適當時間遞交截至二零一五年六月三十日止年度之財務報告書。

本公司之核數師已就該兩個年度本公司及其附屬公司(「本集團」)之財務報告書發出無保留意見之核數師報告；報告中並無提述任何核數師於不作保留意見之情況下，以關注事項之方式提請垂注之任何事宜；亦未載有根據《公司條例》(第622章)第406(2)條、第407(2)或(3)條(或根據前《公司條例》(第32章)第141條列載之相同規定)所指之聲明。

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈之新及經修訂香港財務報告準則與香港財務報告準則之修訂。

| | |
|---|-----------------------------|
| 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 | 更新衍生工具及延用對沖會計方法 |
| 香港(國際財務報告準則詮釋委員會) – 詮釋第21號 | 徵費 |
| 香港會計準則第19號之修訂 | 界定福利計劃：僱員供款 |
| 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 |

於本年度應用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. 營運分部

本集團之營運分部呈報為六個營運分區 — 物業銷售、物業租賃、物業管理及其他服務、酒店經營、證券投資及財務。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。

分部業績

截至二零一五年六月三十日止年度

| | 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 | 16,956,959,680 | 2,546,027,534 | 6,141,684,186 | 690,718,518 | 23,098,643,866 | 3,236,746,052 |
| 物業租賃 | 2,862,812,834 | 2,486,312,368 | 806,107,637 | 748,232,191 | 3,668,920,471 | 3,234,544,559 |
| | 19,819,772,514 | 5,032,339,902 | 6,947,791,823 | 1,438,950,709 | 26,767,564,337 | 6,471,290,611 |
| 物業管理及其他服務 | 1,073,178,651 | 238,682,791 | 91,404,139 | 20,595,654 | 1,164,582,790 | 259,278,445 |
| 酒店經營 | 884,783,794 | 351,306,831 | 233,724,000 | 122,016,900 | 1,118,507,794 | 473,323,731 |
| 證券投資 | 59,625,510 | 59,625,510 | 3,900 | 3,900 | 59,629,410 | 59,629,410 |
| 財務 | 1,155,640 | 1,155,640 | 1,401,344 | 1,401,344 | 2,556,984 | 2,556,984 |
| | 21,838,516,109 | 5,683,110,674 | 7,274,325,206 | 1,582,968,507 | 29,112,841,315 | 7,266,079,181 |

截至二零一四年六月三十日止年度

| | 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 | 2,740,878,101 | 1,404,469,559 | 1,903,836,698 | 450,101,886 | 4,644,714,799 | 1,854,571,445 |
| 物業租賃 | 2,757,480,972 | 2,392,549,882 | 717,277,703 | 661,987,642 | 3,474,758,675 | 3,054,537,524 |
| | 5,498,359,073 | 3,797,019,441 | 2,621,114,401 | 1,112,089,528 | 8,119,473,474 | 4,909,108,969 |
| 物業管理及其他服務 | 982,273,045 | 214,402,925 | 82,728,077 | 15,993,061 | 1,065,001,122 | 230,395,986 |
| 酒店經營 | 863,031,049 | 363,316,051 | 240,810,300 | 132,096,000 | 1,103,841,349 | 495,412,051 |
| 證券投資 | 105,523,871 | 105,523,871 | 3,900 | 3,900 | 105,527,771 | 105,527,771 |
| 財務 | 1,724,641 | 1,724,641 | 977,423 | 977,423 | 2,702,064 | 2,702,064 |
| | 7,450,911,679 | 4,481,986,929 | 2,945,634,101 | 1,261,159,912 | 10,396,545,780 | 5,743,146,841 |

計量

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、若干行政費用及其他營運費用、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、若干行政費用及其他營運費用、投資物業公平值之變動、出售投資物業之收益、財務成本扣除財務收益及所得稅項。

2. 營運分部 — 續

除稅前溢利之對賬

| | 二零一五年 港元 | 二零一四年 港元 |
|-----------------|-----------------------|----------------|
| 分部溢利 | 7,266,079,181 | 5,743,146,841 |
| 其他收益及其他利益或虧損 | 72,538,507 | 88,745,154 |
| 投資物業公平值變動 | 3,224,578,500 | 3,290,416,953 |
| 買賣證券公平值變動所產生之收益 | 15,152,397 | 128,217,989 |
| 出售投資物業之收益 | 34,837,046 | 1,267,546,033 |
| 行政費用及其他營運費用 | (736,606,473) | (705,517,545) |
| 財務收益淨額 | 297,687,785 | 135,116,698 |
| 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 | 30,395,686 | 26,370,233 |
| — 投資物業公平值變動 | 1,075,912,389 | 829,337,560 |
| — 出售投資物業之收益 | 48,411,905 | - |
| — 行政費用及其他營運費用 | (219,721,611) | (165,399,373) |
| — 財務成本淨額 | (223,898,801) | (115,637,843) |
| — 所得稅項 | (264,335,073) | (197,973,997) |
| | 446,764,495 | 376,696,580 |
| 除稅前溢利 | 10,621,031,438 | 10,324,368,703 |

截至二零一五年六月三十日止年度內，內部分部銷售為 34,328,740 港元 (二零一四年：34,137,154 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。

地域資料

本集團於三個主要地區進行業務 — 香港、中華人民共和國(「中國」)及新加坡。

本集團按業務地區劃分之來自外間之收入及按資產地區劃分之非流動資產(不包括金融工具)所詳述如下：

| | 來自外間之收入 | | 非流動資產 | |
|-----|-----------------------|---------------|-----------------------|----------------|
| | 二零一五年 港元 | 二零一四年 港元 | 二零一五年 港元 | 二零一四年 港元 |
| 香港 | 19,180,589,913 | 4,344,729,732 | 70,677,332,567 | 70,672,368,944 |
| 中國 | 1,652,090,274 | 2,111,926,092 | 5,268,318,860 | 4,042,561,422 |
| 新加坡 | 1,005,835,922 | 994,255,855 | 4,174,306,483 | 4,608,446,931 |
| | 21,838,516,109 | 7,450,911,679 | 80,119,957,910 | 79,323,377,297 |

3. 應佔聯營公司業績

本集團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（已扣除遞延稅項）585,598,241 港元（二零一四年：663,910,959 港元）已確認於聯營公司之損益表內。

4. 應佔合營企業業績

本集團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 487,344,148 港元（二零一四年：162,126,601 港元）已確認於合營企業之損益表內。

5. 除稅前溢利

| | 二零一五年 港元 | 二零一四年 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） | 21,599,205 | 20,248,714 |
| 酒店存貨消耗之成本 （包括於直接費用內） | 110,510,255 | 101,228,096 |
| 出售物業成本 | 13,631,420,045 | 1,046,622,645 |
| 物業、廠房及設備與酒店物業之折舊 （包括於其他營運費用內） | 89,535,000 | 77,808,909 |
| 出售物業、廠房及設備之（收益）虧損 | (626,004) | 928,583 |
| 物業、廠房及設備撇銷 | 6,361 | - |
| 應收貿易賬款之減值虧損之撥回 | (1,861,804) | (3,555,898) |

6. 所得稅項

| | 二零一五年 港元 | 二零一四年 港元 |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 支出（回撥）包括： | | |
| 本公司及其附屬公司應佔稅項 | | |
| 香港利得稅 | | |
| 本年度撥備按稅率 16.5% 計算 （二零一四年：16.5%） | 626,796,161 | 307,324,303 |
| 以往年度不足（超額）撥備 | <u>6,801,117</u> | <u>(25,564,531)</u> |
| | <u>633,597,278</u> | <u>281,759,772</u> |
| 海外 | | |
| 本年度撥備 | 96,012,311 | 273,381,728 |
| 以往年度超額撥備 | (3,128,266) | (848,334) |
| 土地增值稅 | <u>81,201,684</u> | <u>525,952,331</u> |
| | <u>174,085,729</u> | <u>798,485,725</u> |
| | 807,683,007 | 1,080,245,497 |
| 遞延稅項 | | |
| 本年度 | <u>338,420,224</u> | <u>200,824,231</u> |
| | <u>1,146,103,231</u> | <u>1,281,069,728</u> |

海外之稅項乃按照當地有關稅務法例計算。

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：

| | 二零一五年 港元 | 二零一四年 港元 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| 用以計算每股基本盈利之盈利 | <u>9,371,985,144</u> | <u>8,921,483,066</u> |
| | 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 | <u>6,048,855,555</u> | <u>5,974,541,378</u> |

7. 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 5,301,493,751 港元(二零一四年：5,021,827,916 港元)，已撇除本集團、聯營公司及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：

| | 二零一五年 港元 | 二零一四年 港元 |
|----------------|----------------------|---------------|
| 用以計算每股基本盈利之盈利 | 9,371,985,144 | 8,921,483,066 |
| 投資物業公平值變動 | 3,224,578,500 | 3,290,416,953 |
| 相關遞延稅項計入之影響 | (205,274,726) | (134,865,999) |
| 應佔聯營公司業績 | | |
| — 投資物業公平值變動 | 588,568,241 | 667,210,959 |
| — 相關遞延稅項計入之影響 | (2,970,000) | (3,300,000) |
| 應佔合營企業業績 | | |
| — 投資物業公平值變動 | 487,344,148 | 162,126,601 |
| | 4,092,246,163 | 3,981,588,514 |
| 非控股權益 | (21,754,770) | (81,933,364) |
| 投資物業公平值變動淨額之影響 | 4,070,491,393 | 3,899,655,150 |
| 本公司股東應佔基礎溢利 | 5,301,493,751 | 5,021,827,916 |

8. 應收賬款及其他應收

於二零一五年六月三十日，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）2,165,449,349 港元（二零一四年：375,864,549 港元），其中 1,866,123,067 港元（二零一四年：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（已扣除呆賬撥備）之賬齡分析如下：

| | 二零一五年 港元 | 二零一四年 港元 |
|-----------|-----------------------------|---------------------------|
| 未逾期 | 1,866,123,067 | 60,295,975 |
| 逾期： | | |
| 1 – 30 日 | 239,214,389 | 233,209,186 |
| 31 – 60 日 | 21,453,262 | 30,476,437 |
| 61 – 90 日 | 8,838,842 | 8,811,895 |
| 超過 90 日 | 29,819,789 | 43,071,056 |
| | <u>2,165,449,349</u> | <u>375,864,549</u> |

逾期超過 90 日之應收貿易賬款 29,819,789 港元（二零一四年：43,071,056 港元）足以被所收該等客戶之租金訂金所保障，根據本集團之撥備政策，毋須為該等應收賬款作出撥備。

9. 應付賬款及其他應付

於二零一五年六月三十日，本集團之應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款 94,098,371 港元（二零一四年：192,731,526 港元）。

於報告日之應付貿易賬款按發票日之賬齡分析呈列如下：

| | 二零一五年 港元 | 二零一四年 港元 |
|-----------|--------------------------|---------------------------|
| 0 – 30 日 | 65,133,340 | 166,847,013 |
| 31 – 60 日 | 16,762,681 | 15,228,033 |
| 61 – 90 日 | 1,261,730 | 1,058,678 |
| 超過 90 日 | 10,940,620 | 9,597,802 |
| | <u>94,098,371</u> | <u>192,731,526</u> |

10. 資產按揭

- (a) 於二零一五年六月三十日，本集團所取得之銀行貸款融資合共數額約 3,302,375,000 港元 (二零一四年：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數額為 5,414,434,497 港元 (二零一四年：9,387,816,802 港元)。於上述結算日已被本集團動用之貸款約 2,181,375,000 港元 (二零一四年：4,200,204,000 港元)。
- (b) 於二零一五年六月三十日，若干聯營公司之投資並無數額 (二零一四年：約 10,000 港元) 及借予若干聯營公司之款項數額約 2,587,824,000 港元 (二零一四年：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為 2,159,384,000 港元 (二零一四年：4,719,384,000 港元)，其中約 1,497,784,000 港元 (二零一四年：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：

| | 二零一五年 港元 | 二零一四年 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 | 1,497,783,832 | 2,716,183,832 |
| — 未動用 | 661,600,000 | 2,003,200,000 |
| | <u>2,159,383,832</u> | <u>4,719,383,832</u> |
| 就物業買家償還銀行按揭貸款 | <u>440,534,499</u> | <u>402,205,650</u> |

於二零一五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，本集團並無就該企業財務擔保確認任何負債。

12. 資本承擔

於二零一五年五月二十五日，本公司與一關連人士就一間按50:50權益比例成立之合營企業訂立協議備忘錄。此合營企業已透過一間直接全資附屬公司參與一項非公開競標程序，並與賣方（獨立第三者）於二零一五年五月二十五日訂立售股協議，據此，該附屬公司已同意按照售股協議之條款及條件購買酒店擁有人（下述之定義）之全部已發行股份，總代價為445,333,000澳元（約2,739,000,000港元），惟須根據於完成日期之相關完成賬目予以調整（如必要）。「酒店擁有人」乃一間持有一所位於悉尼之酒店之100%權益之公司。

於二零一五年六月三十日，就成立合營企業以收購酒店擁有人，本公司已約定但未撥備於綜合財務報告書之預計資本承擔總額約為 227,700,000 澳元（約 1,349,000,000 港元），代表其於合營企業之 50% 間接權益。於二零一四年六月三十日，本集團並無該資本承擔。

13. 報告日後之事項

酒店擁有人之收購（參照附註12）已於二零一五年七月三十一日完成並已付總代價445,333,000澳元。此總代價須根據相關完成賬目予以調整（如必要），惟該賬目於本初步公佈日期尚未完成。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席於二零一五年十月二十三日(星期五)舉行之股東周年大會及投票之股東名單，本公司將由二零一五年十月二十日(星期二)至二零一五年十月二十三日(星期五)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東周年大會及投票，各股東最遲須於二零一五年十月十九日(星期一)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。

擬派末期股息須待股東於股東周年大會上批准後，方可作實。二零一五年十月三十日(星期五)辦公時間結束時為擬派末期股息之記錄日期。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將由二零一五年十月二十九日(星期四)至二零一五年十月三十日(星期五)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，各股東最遲須於二零一五年十月二十八日(星期三)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

本年度內，本公司以總代價 31,315,239 港元於香港聯合交易所有限公司回購本公司 2,462,000 股。董事會作出股份回購是為提高股東利益。回購詳情如下：

| 回購月份 | 回購普通股 總數 | 回購每股 最高價 港元 | 回購每股 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 |
| 二零一五年四月 | 364,000 | 13.30 | 12.94 | 4,792,500 |
| 二零一五年五月 | 776,000 | 14.02 | 13.34 | 10,514,139 |
| | 2,462,000 | | | 31,315,239 |

全數回購股份 2,462,000 股已於本年度內交付股票及註銷。代價總額 31,315,239 港元由本公司之保留溢利支付。

除以上所列，於本年度內，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

本公司已採納了自身的企業管治守則，並已在本年度內遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之所有守則條文，惟主席及行政總裁的角色現時均由董事會主席擔任，並無區分。

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

審閱經審核財務報表

本集團截至二零一五年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表已經由本公司審核委員會審閱。

二零一五年年報

二零一五年年報已根據上市規則規定詳列全部資料，並將約於二零一五年九月十八日(星期五)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，二零一五年八月二十六日

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、王繼榮先生及黃楚標先生。