

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。



尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(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

於二零一五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純利為十五億三千零二十萬港元，較去年同期之八億五千七百六十萬港元上升百分之七十八點四。每股基礎盈利為零點九一五港元（二零一四：零點五二七港元）。

中期年度集團股東應佔純利為十九億七千七百七十萬港元，較去年同期之十八億八千三百四十萬港元上升百分之五。每股盈利為一點一八三港元（二零一四：一點一五六港元）。中期年度純利包括投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）之四億四千七百四十萬港元，去年同期重估盈餘（扣減遞延稅項）為十億二千五百八十萬港元。

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》，並以其中適用於本集團的準則而編製。

股息

董事會宣佈於二零一六年四月二十日派發中期息每股十三仙，給予在二零一六年三月十四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，將約於二零一六年三月十八日寄予各股東。預期中期股息單及股票將約於二零一六年四月二十日發送給股東。

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。於二零一五年十二月三十一日，尖沙咀置業集團有限公司（「本公司」）持有信和置業百分之五十一點二一權益。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，信和置業的物業銷售總收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為七十一億八千七百四十萬港元（二零一四：四十億九千零四十萬港元）。

信和置業的物業銷售總收入主要來自出售位於九肚的玫瑰山、白石角的逸瓏灣I及II及灣仔的囍滙第二期之住宅單位，而目前為止上述項目已分別售出約百分之九十二、百分之九十五、百分之八十九及百分之九十七的單位。

在中期年度內，信和置業推售了位於干德道 53 號的 Cluny Park 及西貢的逸瓏園，目前上述項目已分別售出約百分之二十二及百分之十一的單位。

在中國，信和置業在中期年度內推出了位於成都的信和·御龍山一千一百二十一個住宅單位及位於漳州的信和·御龍天下四百五十五個住宅單位發售，目前為止上述項目已分別推出合共二千六百六十三及一千六百零一個單位發售，至今分別售出約百分之六十四及百分之八十三的單位。

（二）土地儲備

於二零一五年十二月三十一日，信和置業在香港、中國、新加坡及悉尼擁有土地儲備應佔樓面面積約三千二百九十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之五十六點五、商業佔百分之二十七點三、工業佔百分之六點九、停車場佔百分之四點六，以及酒店佔百分之四點七。以土地狀況劃分，發展中物業為一千九百五十萬平方呎、投資物業和酒店為一千一百八十萬平方呎，而已完成之銷售物業為一百六十萬平方呎。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。

中期年度內，信和置業從香港特別行政區政府購入一幅地皮，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)
元朗市地段第532號 香港新界元朗 東頭工業區 宏業西街與康業街交界	商用	100%	497,620

(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」)，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)
銀河灣畔 香港 梅窩 銀礦灣路 6 號	住宅/ 商用	100%	49,407

(四) 租賃活動

中期年度內，信和置業的總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業）上升百分之四點四至十八億九千四百四十萬港元（二零一四：十八億一千四百九十萬港元），淨租金收益上升百分之三點二至十六億四千六百七十萬港元（二零一四：十五億九千五百五十萬港元）。租金收益上升，主要由於續租租金增加。中期年度內，信和置業的出租物業組合整體出租率約為百分之九十七（二零一四：百分之九十八）。

中期年度內，信和置業在香港的商舖物業租金錄得增長，整體出租率約為百分之九十七（二零一四：百分之九十九），這主要是由於部分商舖租約期滿。信和置業旗下兩個新商場的應佔樓面面積共約十一萬平方呎，分別為位於白石角的逸瓏坊及灣仔的利東街，兩個購物商場的租賃進展理想，出租率高。

中期年度內，信和置業的寫字樓物業租金收益錄得平穩增長，整體出租率約為百分之九十八（二零一四：百分之九十八）。信和置業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（二零一四：百分之九十七）。

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。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。

於二零一五年十二月三十一日，信和置業在香港、中國、新加坡及悉尼的投資物業及酒店應佔樓面面積約一千一百八十萬平方呎。當中，商業（商舖及寫字樓）佔百分之六十一點九、工業佔百分之十四點八、停車場佔百分之十二點四、酒店佔百分之八點八及住宅佔百分之二點一。

（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略受需求減少及酒店業激烈的競爭所影響。信和置業於中期年度內完成收購悉尼威斯汀酒店的百分之五十權益，此投資項目將會增強集團的經常性收入。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

中期年度內，中央政府繼續實施貨幣寬鬆政策以振興經濟。放寬按揭成數及下調息率對置業人士有利，物業市場轉趨活躍，銷售量和價格有所改善，庫存量下降。

戶籍登記制度（或「戶口」制度）的改革最近有新發展，預計改變包括引入居住證制度讓農村居民享有同等的社會福利和公共服務、准許登記居住於城市的民工保留其鄉郊的土地權，以及計劃把一億非城鎮戶籍人口在城市落戶，這些政策均對增加住房需求有正面作用。

信和置業在中國有三個主要為住宅發展的項目，總應佔樓面面積約一千六百萬平方呎，這些項目有成都的信和·御龍山、漳州的信和·御龍天下及廈門的信和·銀湖天峰。

除上述事項外，其他資料對比二零一五年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

財務

於二零一五年十二月三十一日，集團擁有現金及銀行存款二百三十九億九千一百二十萬港元。扣除貸款總額五十九億七千一百萬港元，集團於二零一五年十二月三十一日擁有淨現金一百八十億二千零二十萬港元。貸款總額中百分之十二點七在一年內償還及百分之八十七點三則於一至兩年內償還。

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、澳元及紐西蘭幣存款。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

信和置業致力興建優質物業。為提升顧客的滿意度，信和置業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

信和置業秉持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，推廣環保、藝術文化及保育。集團自二零一二年九月起入選為「恒生可持續發展企業指數系列」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，信和置業參照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《二零一五年可持續發展概覽》，為信和置業第五份年度報告，重點闡述集團在企業可持續發展方面的表現及各項措施。

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。信和置業希望透過義工服務與慈善活動，共建更美好社區，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。

為推動藝術及文化，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展出機會，在集團旗下物業舉行藝術展覽和活動。信和置業於二零一三年推出「信和社區藝術」計劃，以藝術方式進一步服務社區，服務對象包括醫院、幼稚園及兒童院等社區設施，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。於報告期內，信和置業分別與香港扶幼會盛德中心及香港基督教服務處大坑東幼兒學校合作，完成兩個「信和社區藝術」項目。

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，提供九間富殖民地建築特色的客房，於二零一二年三月開始營運。酒店以非牟利社會企業模式運作，為香港特別行政區政府「活化歷史建築伙伴計劃」其中一項計劃。酒店每日均安排免費導賞團予公眾及慈善團體，提升公眾對保育歷史建築的認識。大澳文物酒店為「2013 聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護獎」優異項目獎得主。此外，香港歷史文物保育建設有限公司於二零一四年十一月獲美國建築師學會香港分會（American Institute of Architects Hong Kong Chapter）頒發特別嘉許獎狀（Citation Award），以表揚該公司在香港文物保育方面的貢獻。

展望

各國經濟增長步伐各有不同。美國經濟增長步伐溫和，就業市場、家庭開支和房屋市場進一步改善。美國繼續穩步復蘇並開始收緊貨幣政策，而歐元區則擴展其量化寬鬆政策而經濟復蘇進展仍然緩慢。全球增長預期放緩、美元轉強以及油價下跌令股票市場波動和新興市場資金外流。

在中國，去年十二月由中國共產黨中央委員會和國務院召開的中央經濟工作會議部署了二零一六年的工作重點包括管理經濟的政策。中央政府的「一帶一路」倡議將加強亞洲、歐洲和非洲的經濟聯繫，讓多個行業受惠。自從二零一五年三月，國務院發布了「推動共建絲綢之路經濟帶和 21 世紀海上絲綢之路的願景與行動」，一連串與「一帶一路」有關的工作已陸續啟動，這包括了設立政策措施以支持重點邊境地區的開放、簽署聯合聲明以建立中國與其他國家之間的全面戰略夥伴關係；及制定計劃以促進「一帶一路」在中國主要城市的發展。這項倡議會在未來為香港帶來新的商機和經濟增長。

人民幣將被納入特別提款權貨幣籃子，是繼美元、歐元、英鎊和日元外第五種納入特別提款權的貨幣，新貨幣籃子將於二零一六年十月一日生效，使人民幣成為國際儲備貨幣。國際貨幣基金組織將人民幣納入特別提款權貨幣籃子的決定，是中國經濟與全球金融體系融合的重要里程碑。隨著「一帶一路」建設發展，預期人民幣需求和以人民幣計算的投資將會上升。

受經濟環境及房地產相關政策的影響，香港物業市場繼續整固，二零一五年的物業銷售量和價值比較去年溫和下降。二零一六年一月十三日發表的施政報告中房屋政策提出香港將

有持續的土地供應，香港特別行政區政府在規劃或改劃用地、推出新發展地皮和擴展新市鎮的努力，能為住宅及商用物業發展的長遠供應提供解決方案。

經過十多年的增長後，去年本地零售銷售和訪港旅客人次錄得下降，顯示香港經濟可能將面對更多挑戰。本港營商環境可能會變得更困難，而管理層充分意識到未來的不穩定因素。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，二零一六年二月二十四日



尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：247)

中期業績

本集團截至二零一五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

	附註	六個月止	
		二零一五年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
營業額	2	5,503,322,393	5,298,008,885
銷售成本		(1,785,988,619)	(2,244,577,637)
直接費用		(1,166,687,332)	(1,080,605,252)
毛利		2,550,646,442	1,972,825,996
其他收益及其他利益或虧損		45,243,794	53,088,301
投資物業公平值變動		725,986,992	1,675,864,294
出售投資物業之收益		469,536,276	7,217,307
買賣證券公平值變動所產生之虧損		(3,604,783)	(39,963,650)
行政費用		(583,373,570)	(377,420,844)
其他營運費用		(77,302,615)	(89,041,823)
財務收益		249,077,144	233,948,708
財務成本		(114,529,223)	(135,747,228)
減：已撥充成本之利息		6,835,105	8,208,135
財務收益淨額		141,383,026	106,409,615
應佔聯營公司業績	3	1,084,159,124	553,776,934
應佔合營企業業績	4	21,980,471	185,913,686
除稅前溢利	5	4,374,655,157	4,048,669,816
所得稅項	6	(426,264,833)	(320,941,799)
期內溢利		3,948,390,324	3,727,728,017
應佔期內溢利：			
本公司股東		1,977,718,392	1,883,441,030
非控股權益		1,970,671,932	1,844,286,987
		3,948,390,324	3,727,728,017
中期股息每股 13 港仙 (二零一四年：12 港仙)		220,405,311	198,893,273
每股盈利 (賬目所示之每股盈利)			
— 基本	7(a)	1.183	1.156
每股盈利 (每股基礎盈利)			
— 基本	7(b)	0.915	0.527

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一五年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零一五年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
期內溢利	<u>3,948,390,324</u>	<u>3,727,728,017</u>
其他全面支出		
<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	(118,081,158)	(99,702,141)
換算海外地區業務之匯兌差額	<u>(746,816,090)</u>	<u>(134,925,063)</u>
期內其他全面支出	<u>(864,897,248)</u>	<u>(234,627,204)</u>
期內全面收益淨額	<u>3,083,493,076</u>	<u>3,493,100,813</u>
應佔全面收益淨額：		
本公司股東	1,535,843,690	1,772,010,939
非控股權益	<u>1,547,649,386</u>	<u>1,721,089,874</u>
	<u>3,083,493,076</u>	<u>3,493,100,813</u>

綜合財務狀況表
於二零一五年十二月三十一日

	二零一五年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一五年 六月三十日 港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	58,910,628,109	58,409,286,223
酒店物業	1,606,605,588	1,695,741,835
物業、廠房及設備	134,842,825	139,070,293
商譽	739,233,918	739,233,918
預付土地租賃款項 — 非流動	1,114,156,949	1,177,613,796
投資聯營公司權益	16,334,495,766	15,630,975,681
投資合營企業權益	3,013,193,958	3,100,573,692
可供出售之投資	825,957,254	910,567,069
借予聯營公司款項	8,042,069,436	8,270,997,179
借予合營企業款項	1,113,376,022	1,058,033,279
借予一被投資公司款項	13,670,132	16,354,049
長期應收貸款	369,502,675	227,559,528
	<u>92,217,732,632</u>	<u>91,376,006,542</u>
流動資產		
發展中物業	20,220,800,053	20,454,301,162
已完成物業存貨	6,130,696,007	7,258,620,820
酒店存貨	17,419,335	17,357,382
預付土地租賃款項 — 流動	19,103,190	20,710,267
買賣證券	12,122,836	15,688,163
應收聯營公司款項	160,916,838	500,370,877
應收合營企業款項	583,315,058	20,176,534
應收賬款及其他應收	8 1,351,580,855	2,896,447,101
長期應收貸款之本期部分	7,879,733	5,276,127
可收回稅款	106,742,326	98,649,164
有限制銀行存款	198,613,039	194,566,781
定期存款、銀行存款及現金	23,792,559,370	19,607,731,659
	<u>52,601,748,640</u>	<u>51,089,896,037</u>
分類為持作出售之資產	-	317,000,000
	<u>52,601,748,640</u>	<u>51,406,896,037</u>
流動負債		
應付賬款及其他應付	9 6,001,893,880	8,228,563,195
已收出售物業之訂金	6,340,614,503	1,229,453,253
應付聯營公司款項	1,233,831,461	1,177,213,063
應付非控股權益款項	142,601,151	367,503,811
應付稅項	1,065,919,102	1,136,081,255
銀行貸款 — 有抵押	655,587,203	801,295,227
其他貸款 — 無抵押	102,728,158	97,766,579
	<u>15,543,175,458</u>	<u>13,037,876,383</u>
流動資產淨額	<u>37,058,573,182</u>	<u>38,369,019,654</u>
資產總值減流動負債	<u>129,276,305,814</u>	<u>129,745,026,196</u>

綜合財務狀況表 — 續
於二零一五年十二月三十一日

	二零一五年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一五年 六月三十日 港元 (經審核)
資本及儲備		
股本	9,499,814,700	8,869,463,206
儲備	51,166,456,295	50,160,601,283
本公司股東應佔權益	60,666,270,995	59,030,064,489
非控股權益	58,970,057,284	58,628,888,325
權益總額	119,636,328,279	117,658,952,814
非流動負債		
長期銀行及其他借貸		
— 到期日超過一年	3,863,359,326	5,238,278,939
其他貸款 — 到期日超過一年	1,349,321,864	2,136,489,301
遞延稅項	2,047,093,808	2,044,659,435
聯營公司提供之借款	1,835,081,719	1,685,891,370
非控股權益提供之借款	545,120,818	980,754,337
	9,639,977,535	12,086,073,382
	129,276,305,814	129,745,026,196

附註：

1. 編製基準及根據香港《公司條例》第436條規定之披露

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。本未經審核中期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。

編製此未經審核中期財務報告書所採納會計政策與截至二零一五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。

於綜合財務狀況表中載有有關截至二零一五年六月三十日止年度之比較數字，此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。根據香港《公司條例》第436條有關法定財務報告書所披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662（3）條及附表6第3部分之要求遞交截至二零一五年六月三十日止年度之財務報告書予公司註冊處。

本公司之核數師已於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；亦未載有根據香港《公司條例》第406（2）條、第407（2）或（3）條所指之聲明。

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析如下：

二零一五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	2,961,757,256	892,568,582	4,225,714,249	898,335,429	7,187,471,505	1,790,904,011
物業租賃	1,492,606,860	1,273,691,626	414,655,329	376,309,491	1,907,262,189	1,650,001,117
	4,454,364,116	2,166,260,208	4,640,369,578	1,274,644,920	9,094,733,694	3,440,905,128
物業管理及 其他服務	580,053,530	125,287,983	47,283,459	8,313,146	627,336,989	133,601,129
酒店經營	436,677,161	170,122,762	203,574,188	98,084,929	640,251,349	268,207,691
證券投資	31,365,767	31,365,767	1,950	1,950	31,367,717	31,367,717
財務	861,819	861,819	805,785	805,785	1,667,604	1,667,604
	5,503,322,393	2,493,898,539	4,892,034,960	1,381,850,730	10,395,357,353	3,875,749,269

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

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、出售投資物業之收益、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	
	二零一五年 十二月三十一日 港元	二零一四年 十二月三十一日 港元
分部溢利	3,875,749,269	2,507,688,921
其他收益及其他利益或虧損	42,225,734	50,102,108
投資物業公平值變動	725,986,992	1,675,864,294
出售投資物業之收益	469,536,276	7,217,307
買賣證券公平值變動所產生之虧損	(3,604,783)	(39,963,650)
行政費用與其他營運費用	(600,727,783)	(402,022,074)
財務收益淨額	141,200,587	106,207,180
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	29,197,234	14,715,791
— 投資物業公平值變動	185,093,105	401,956,085
— 出售投資物業之收益	5,465,986	31,266,395
— 行政費用與其他營運費用	(193,266,569)	(144,262,974)
— 財務成本淨額	(81,020,943)	(82,805,039)
— 所得稅項	(221,179,948)	(77,294,528)
	(275,711,135)	143,575,730
除稅前溢利	<u>4,374,655,157</u>	<u>4,048,669,816</u>

二零一五年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為 45,070,680 港元（二零一四年十二月三十一日止六個月：39,198,556 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 146,422,956 港元（二零一四年十二月三十一日止六個月：271,241,719 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 38,670,149 港元（二零一四年十二月三十一日止六個月：130,714,366 港元）。

5. 除稅前溢利

	六個月止	
	二零一五年 十二月三十一日 港元	二零一四年 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）	9,783,580	12,218,562
出售物業成本確認為銷售成本	1,785,988,619	2,244,577,637
酒店存貨成本確認為直接費用	58,911,034	59,990,972
業主經營之酒店物業折舊	13,019,552	14,129,238
物業、廠房及設備折舊	25,310,383	29,418,368
出售物業、廠房及設備之虧損（收益）	1,490,284	(160,091)
應收貿易賬款之減值虧損之確認（撥回）	69,061	(1,114,582)

6. 所得稅項

	六個月止	
	二零一五年 十二月三十一日 港元	二零一四年 十二月三十一日 港元
支出包括：		
現行稅項		
香港利得稅	313,395,707	140,199,244
海外	42,135,764	56,397,345
於中華人民共和國（「中國」）之土地增值稅	8,715,619	56,207,247
	364,247,090	252,803,836
遞延稅項	62,017,743	68,137,963
	426,264,833	320,941,799

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%（二零一四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%（二零一四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	
	二零一五年 十二月三十一日 港元	二零一四年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>1,977,718,392</u>	<u>1,883,441,030</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>1,671,419,926</u>	<u>1,628,770,846</u>

(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1,530,257,773港元（二零一四年十二月三十一日止六個月：857,606,123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：

	六個月止	
	二零一五年 十二月三十一日 港元	二零一四年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>1,977,718,392</u>	<u>1,883,441,030</u>
投資物業公平值變動	(725,986,992)	(1,675,864,294)
相關遞延稅項計入之影響	25,815,987	52,731,938
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	(146,422,956)	(271,241,719)
— 相關遞延稅項計入之影響	1,650,000	-
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	(38,670,149)	(130,714,366)
	<u>(883,614,110)</u>	<u>(2,025,088,441)</u>
非控股權益	436,153,491	999,253,534
投資物業公平值變動淨額之影響	<u>(447,460,619)</u>	<u>(1,025,834,907)</u>
本公司股東應佔基礎溢利	<u>1,530,257,773</u>	<u>857,606,123</u>

8. 應收賬款及其他應收

於二零一五年十二月三十一日，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）491,956,038 港元（二零一五年六月三十日：2,166,321,388 港元），其中 211,201,251 港元（二零一五年六月三十日：1,866,123,067 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 十二月三十一日 港元	二零一五年 六月三十日 港元
未逾期	211,201,251	1,866,123,067
逾期：		
1 – 30 日	96,280,761	239,661,625
31 – 60 日	136,577,209	21,604,473
61 – 90 日	19,869,593	8,955,887
超過 90 日	28,027,224	29,976,336
	<u>491,956,038</u>	<u>2,166,321,388</u>

9. 應付賬款及其他應付

於二零一五年十二月三十一日，本集團之應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款 183,111,221 港元（二零一五年六月三十日：103,021,517 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：

	二零一五年 十二月三十一日 港元	二零一五年 六月三十日 港元
0 – 30 日	135,718,547	68,032,709
31 – 60 日	34,374,131	16,762,681
61 – 90 日	4,025,107	1,261,730
超過 90 日	8,993,436	16,964,397
	<u>183,111,221</u>	<u>103,021,517</u>

10. 資產按揭

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，本集團所取得之銀行貸款融資合共數額 655,890,000 港元（二零一五年六月三十日：3,302,375,000 港元），以本集團若干資產合共賬面值為 1,714,725,191 港元（二零一五年六月三十日：5,414,434,497 港元）作為抵押。於上述結算日已被本集團動用之貸款為 655,890,000 港元（二零一五年六月三十日：2,181,375,000 港元）。
- (b) 於二零一五年十二月三十一日，若干聯營公司及一合營企業之股份投資成本合共數額 36 港元（二零一五年六月三十日：無）、借予若干聯營公司及一合營企業之款項合共數額約 1,851,808,000 港元（二零一五年六月三十日：2,587,824,000 港元）與聯營公司及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。若干聯營公司所取得之貸款融資由信和置業有限公司（「信和置業」）及該聯營公司之其他股東共同擔保。

11. 或然負債

於報告日，本集團之或然負債如下：

	二零一五年 十二月三十一日 港元	二零一五年 六月三十日 港元
向銀行作出之擔保：		
本集團應佔就聯營公司之銀行貸款融資		
— 已動用	901,750,000	1,497,783,832
— 未動用	985,450,000	661,600,000
	<u>1,887,200,000</u>	<u>2,159,383,832</u>
就物業買家償還銀行按揭貸款	<u>568,690,426</u>	<u>440,534,499</u>

於二零一五年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，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。本公司之董事考慮此財務擔保合約於首次確認及於報告日之公平值並不重大，故本集團並無於兩個報告日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，信和置業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。此合營企業透過其直接全資附屬公司（「合營企業之附屬公司」）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，該合營企業之附屬公司同意購買持有一所位於悉尼之酒店之擁有人之全部已發行股份，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（「收購」）。

於二零一五年六月三十日，本集團就此收購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）。

該收購已於二零一五年七月三十一日完成。期內，本集團以現金繳足最後應付之代價約223,982,000澳元（約1,267,000,000港元）。於二零一五年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔作出披露。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一六年三月十日(星期四)至二零一六年三月十四日(星期一)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零一六年三月十四日(星期一)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，各股東最遲須於二零一六年三月九日(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。

企業管治守則之遵守

本公司於截至二零一五年十二月三十一日止六個月內，已遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之所有守則條文，惟主席及行政總裁的角色現時均由董事會主席擔任，並無區分。

董事會認為現行的管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單元之營運，均由獲委派之執行董事所監督及監控。董事會認為現行安排一直有效地協助其完滿履行職責。此外，三位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會將定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

審閱中期業績

本集團截至二零一五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。

二零一五 / 二零一六年中期報告書

二零一五 / 二零一六年中期報告書已根據上市規則規定詳列全部資料，並將約於二零一六年三月十一日(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，二零一六年二月二十四日

於本公告日期，本公司之執行董事為黃志祥先生及黃永光先生，非執行董事為夏佳理先生，而獨立非執行董事為盛智文博士、李民橋先生及王繼榮先生。