

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

本人謹向股東提交二零一五/二零一六年度之年報。

### 業績

截至二零一六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二十七億三千二百九十萬港元(二零一四/二零一五：二十六億七千八百五十萬港元)。年內每股基礎盈利為一點六二港元(二零一四/二零一五：一點六三港元)。

本年度集團股東應佔純利為三十六億二千二百一十萬港元(二零一四/二零一五：四十七億四千七百一十萬港元)。每股盈利為二點一五港元(二零一四/二零一五：二點八九港元)。本年度純利包括投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）之八億八千九百二十萬港元(二零一四/二零一五：二十億六千八百六十萬港元)。

### 股息

董事會建議派發截至二零一六年六月三十日止財政年度之末期息每股三十八仙，給予在二零一六年十一月四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十三仙，截至二零一六年六月三十日止財政年度每股派息共五十一仙。

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）二零一六年十月二十八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，將約於二零一六年十一月十日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零一六年十二月八日發送給股東。

## 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。於二零一六年六月三十日，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四二權益。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

截至二零一六年六月三十日止之財政年度內，信和置業物業銷售總收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為一百一十四億三千九百四十萬港元（二零一四/二零一五：二百三十億九千八百六十萬港元）。

信和置業物業銷售收入主要來自出售住宅單位，包括位於九肚的玫瑰山、白石角的逸瓏灣I及II、干德道53號的Cluny Park、大嶼山的Botanica Bay及灣仔的囍匯第二期，目前上述項目分別售出約百分之九十五、百分之九十九、百分之九十七、百分之四十四、百分之八十八及百分之九十九的單位。

二零一五/二零一六財政年度內，信和置業推出了位於西貢的逸瓏園及粉嶺的囍逸兩個新項目發售，目前上述項目分別售出約百分之五十四及百分之九十八的單位。

中國項目方面，信和置業於二零一五/二零一六財政年度內推出了位於成都的信和·御龍山二千一百五十八個住宅單位及漳州的信和·御龍天下五百零三個住宅單位發售。目前信和·御龍山合共推出了三千七百個住宅單位，信和·御龍天下合共推出了一千六百四十九個住宅單位，上述項目分別售出約百分之六十九及百分之九十五的單位。

### （二）土地儲備

於二零一六年六月三十日，信和置業在香港、中國、新加坡及悉尼擁有土地儲備應佔總樓面面積約三千二百三十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之五十五點九、商業佔百分之二十八、工業佔百分之七、停車場佔百分之四點六及酒店佔百分之四點五。以土地狀況劃分，發展中物業為一千九百一十萬平方呎、投資物業和酒店為一千一百七十萬平方呎，及已完成之銷售物業為一百五十萬平方呎。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。

於截至二零一六年六月三十日止之財政年度內，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>應佔 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

二零一五/二零一六財政年度之後，信和置業在二零一六年七月從香港特別行政區政府購入另一幅地皮。詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
大埔市地段第228號 香港新界大埔 白石角科研路	住宅	100%	412,530

### (三) 物業發展

截至二零一六年六月三十日止之財政年度內，信和置業以下三個香港項目取得「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>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
1. 帝景灣 香港新界將軍澳 唐賢街23號	住宅/ 商用	60%	291,936
2. 銀河灣畔 香港梅窩 銀礦灣路6號	住宅/ 商用	100%	49,407
3. 雍澄灣 香港新界坪洲 坪利路18號	住宅	100%	36,845
			378,188

## (四) 租賃活動

截至二零一六年六月三十日止之財政年度內，信和置業總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業）上升百分之四至三十八億三千四百一十萬港元（二零一四/二零一五：三十六億八千四百四十萬港元），淨租金收益上升百分之二點八至三十三億四千四百七十萬港元（二零一四/二零一五：三十二億五千二百二十萬港元）。租金收益上升，主要由於續租租金增加。截至二零一六年六月三十日止之財政年度內，信和置業投資物業組合整體出租率約為百分之九十七（二零一四/二零一五：百分之九十八）。

二零一五/二零一六財政年度內，信和置業在香港的商舖物業租金收入錄得增長，整體出租率約為百分之九十七（二零一四/二零一五：百分之九十八），這主要是因為有商舖租約期滿。此外，二零一五/二零一六財政年度內，信和置業有兩個新購物商場開幕，即位於白石角的逸瓏坊及灣仔的利東街。截至二零一六年六月三十日止之財政年度內，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（二零一四/二零一五：百分之九十八）。信和置業的工業物業租賃業務表現穩定，出租率約為百分之九十七（二零一四/二零一五：百分之九十七）。

信和置業的投資物業主要服務對象為租客、購物人士及物業附近社區。物業的設計和保養以及為顧客提供的服務質素非常重要。為確保物業處於良好狀況並且設計合宜，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。

於二零一六年六月三十日，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一千一百七十萬平方呎。當中，商業（商舖及寫字樓）佔百分之六十二點七、工業佔百分之十五、停車場佔百分之十二點四、酒店佔百分之七點八及住宅佔百分之二點一。

## (五) 酒店

除了新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店及港麗酒店外，信和置業的酒店組合新增了兩間酒店，分別為悉尼威斯汀酒店及香港遨凱酒店。二零一五/二零一六財政年度內，信和置業完成收購悉尼威斯汀酒店的百分之五十權益，而位於西九龍的香港遨凱酒店亦於二零一六年三月開業。信和置業的酒店整體業務表現略受需求放緩及酒店業競爭激烈所影響。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。

於二零一五年十二月七日，新加坡富麗敦酒店獲新加坡國家文物局刊憲列為新加坡第七十一座國家法定古蹟，是具有國家重要性的建築物所獲頒發的最高榮譽。

## (六) 中國業務

儘管中國國內和國際的經濟環境面對挑戰，二零一六年首兩季中國國內生產總值按年增長百分之六點七。中國的經濟正重新平衡發展，從舊增長動力轉變為更好的改革和經濟政策調整，範圍包括戶籍登記制度、工業化、社會福利、國家保健服務、教育及環保，這些改變綜合起來將使經濟更穩定、可持續發展。

二零一五/二零一六財政年度內，中國物業市場有所改善，房屋價格和銷售量增加，存貨量下降，這主要是因為中央政府放寬大部分城市的住房政策。下調房貸利率、提高按揭成數及增加對購房人士提供按揭貸款均有助增強房屋需求。

信和置業在中國有三個項目，主要為發展住宅，總應佔樓面面積約一千六百萬平方呎。這些項目為位於成都的信和·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

於二零一六年六月三十日，集團擁有現金及銀行存款二百七十五億三千八百八十萬港元。扣除借貸總額五十九億零一十萬港元，集團於二零一六年六月三十日擁有淨現金二百一十六億三千八百七十萬港元。借貸總額中百分之一點八在一年內償還、百分之八十八點四在一至兩年內償還及百分之九點八於二至五年內償還。

集團大部分債務以港元及美元為主，其餘為新加坡元。以新加坡元計值的借貸主要為新加坡富麗敦天地項目提供資金。除上述事項外，集團於二零一五/二零一六財政年度在外匯借貸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、澳元及美元。集團維持一向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、集團網站、業績簡報、實地考察及投資者研討會，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。為維持信和置業提升顧客滿意度的承諾，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。信和置業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。信和置業於二零一五/二零一六財政年度內，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》。

信和置業鼓勵員工服務社群，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。信和置業透過義工服務與慈善活動，共建更美好的社區，並以培育來自基層家庭的年輕一代為重點。

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展出機會，在信和置業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。

「信和保育」於二零一一年成立，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。酒店以非牟利機構社會企業模式運作，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。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。

## 展望

主要經濟指標顯示美國逐步復蘇，經濟前景向好，美國聯邦儲備局公開市場委員會在二零一五年十二月批准調高聯邦基金目標利率四分一厘，是實行寬鬆貨幣政策超過七年來首次加息。調高聯邦基金利率符合市場預期，同時亦向市場就美國未來經濟情況發出正面訊息。

歐元區方面，歐洲中央銀行擴大量化寬鬆措施的規模和範圍，以及延長量化寬鬆至二零一

七年三月。二零一六年六月二十三日，英國全民公投決定脫離歐盟（下稱「脫歐」），一般稱為「Brexit」，脫歐為多方面帶來不穩定因素，例如英國與歐洲其他地方的貿易、倫敦作為世界金融之都的地位和環球金融市場對脫歐的反應。市場在脫歐過程未完成時可能繼續波動，令全球經濟復蘇步伐增添不明朗因素。

中國方面，中央政府在中國共產黨第十八屆中央委員會第五次全體會議通過《中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十三個五年規劃的建議》（下稱「計劃」）。計劃重點在保持經濟增長和社會穩定，同時繼續推行改革。經濟增長方面，計劃目標到二零二零年國內生產總值和居民人均收入比二零一零年增長一倍，以內需和創新科技發展作為主要增長動力。社會福利方面，計劃涵蓋各種措施，旨在扶貧和擴大城市福利服務至所有居民。金融業方面，中央政府繼續開放金融服務和推動人民幣國際化，將增強人民幣在環球金融市場的地位。整體而言，計劃目標是為中國人民建立更好的未來。

中央政府的「一帶一路」策略旨在以國際合作、基建發展、貿易及投資將亞洲和歐洲主要經濟連繫。「一帶一路」策略鼓勵增加貿易流通和經濟合作，範圍擴展至環境保育和保護，清除投資及貿易障礙，以及加強文化和學術交流。二零一六年一月，亞洲基礎設施投資銀行開始運作，連同其他跨國家金融機構如亞洲開發銀行和世界銀行，為「一帶一路」沿線國家的基建發展提供融資貸款。香港可與「一帶一路」其他核心區域合作，把握機遇，在「一帶一路」策略中擔當積極角色。

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，二零一五/二零一六財政年度的物業銷售量和價值按年下降。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、推出新發展區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。

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，提升盈利，為股東增值。信和置業的經常性業務，包括物業租賃、酒店餐飲服務和物業管理服務，將繼續帶來穩定收入。信和置業財務穩健，有助面對挑戰。

## 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，二零一六年八月二十四日



# 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)

## 全年業績

本集團截至二零一六年六月三十日止年度之經審核業績如下：

### 綜合損益表

	附註	二零一六年 港元	二零一五年 港元
營業額	2	10,857,439,489	21,896,326,522
銷售成本		(3,613,369,102)	(13,631,420,045)
直接費用		(2,487,574,737)	(2,438,761,280)
毛利		4,756,495,650	5,826,145,197
投資物業公平值變動		1,301,819,986	3,224,578,500
其他收益及其他利益或虧損		87,511,759	77,522,982
非流動免息無抵押其他貸款之公平值收益		11,743,586	18,590,490
買賣證券公平值變動所產生之（虧損）收益		(3,012,560)	15,085,775
出售投資物業之收益		470,005,091	34,837,046
行政費用		(966,971,206)	(695,453,727)
其他營運費用		(159,425,528)	(178,585,111)
財務收益		490,101,104	504,713,481
財務成本		(235,396,444)	(276,508,473)
減：已撥充成本之利息		22,443,215	32,838,550
財務收益淨額		277,147,875	261,043,558
應佔聯營公司業績	3	1,884,575,901	1,162,974,740
應佔合營企業業績	4	96,048,080	866,758,262
除稅前溢利	5	7,755,938,634	10,613,497,712
所得稅項	6	(597,691,330)	(1,152,558,224)
本年度溢利		7,158,247,304	9,460,939,488
應佔溢利：			
本公司股東		3,622,174,285	4,747,169,520
非控股權益		3,536,073,019	4,713,769,968
		7,158,247,304	9,460,939,488
中期股息每股 13 港仙 (二零一五年：12 港仙)		220,405,311	198,893,273
擬派發末期股息每股 38 港仙 (二零一五年：38 港仙)		648,224,116	633,432,855
每股盈利（賬目所示之每股盈利）			
— 基本	7(a)	2.149	2.886
每股盈利（每股基礎盈利）			
— 基本	7(b)	1.621	1.628

## 綜合損益及其他全面收益表

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
本年度溢利	<u>7,158,247,304</u>	<u>9,460,939,488</u>
<b>其他全面支出</b>		
<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	(212,299,161)	(128,517,536)
換算海外地區業務之匯兌差額	<u>(1,137,772,610)</u>	<u>(193,915,937)</u>
本年度其他全面支出	<u>(1,350,071,771)</u>	<u>(322,433,473)</u>
本年度全面收益淨額	<u>5,808,175,533</u>	<u>9,138,506,015</u>
應佔全面收益淨額：		
本公司股東	2,928,017,417	4,593,451,684
非控股權益	<u>2,880,158,116</u>	<u>4,545,054,331</u>
	<u>5,808,175,533</u>	<u>9,138,506,015</u>

綜合財務狀況表  
於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 港元	二零一五年 港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		59,255,635,189	58,409,286,223
酒店物業		1,987,487,748	1,695,741,835
物業、廠房及設備		156,754,620	139,070,293
商譽		739,233,918	739,233,918
預付土地租賃款項 — 非流動		1,165,234,108	1,177,613,796
投資聯營公司權益		16,233,160,710	15,630,975,681
投資合營企業權益		3,200,426,596	3,100,573,692
可供出售之投資		737,994,601	910,567,069
借予聯營公司款項		6,372,606,832	8,270,997,179
借予合營企業款項		966,095,260	1,058,033,279
借予一被投資公司款項		16,405,349	16,354,049
長期應收貸款		718,079,975	227,559,528
		<u>91,549,114,906</u>	<u>91,376,006,542</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		22,686,748,390	20,454,301,162
已完成物業存貨		4,479,080,881	7,258,620,820
酒店存貨		19,098,824	17,357,382
預付土地租賃款項 — 流動		20,151,711	20,710,267
買賣證券		12,796,905	15,688,163
應收聯營公司款項		188,609,710	500,370,877
應收合營企業款項		545,462,658	20,176,534
應收一非控股權益款項		81,274,836	-
應收賬款及其他應收	8	2,687,575,011	2,896,447,101
長期應收貸款之本期部分		16,324,945	5,276,127
可收回稅款		209,374,914	98,649,164
有限制銀行存款		545,689,072	194,566,781
定期存款		23,275,843,911	13,869,914,839
銀行存款及現金		3,717,324,511	5,737,816,820
		<u>58,485,356,279</u>	<u>51,089,896,037</u>
分類為持作出售之資產		-	317,000,000
		<u>58,485,356,279</u>	<u>51,406,896,037</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付	9	5,802,571,667	8,228,563,195
已收出售物業之訂金		9,404,171,155	1,229,453,253
應付聯營公司款項		1,132,981,774	1,177,213,063
應付合營企業款項		226,643	-
應付非控股權益款項		147,634,967	367,503,811
應付稅項		1,246,891,654	1,136,081,255
銀行貸款 — 有抵押		-	801,295,227
其他貸款 — 無抵押		108,313,383	97,766,579
		<u>17,842,791,243</u>	<u>13,037,876,383</u>
流動資產淨額		<u>40,642,565,036</u>	<u>38,369,019,654</u>
資產總值減流動負債		<u>132,191,679,942</u>	<u>129,745,026,196</u>

綜合財務狀況表 — 續  
於二零一六年六月三十日

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
資本及儲備		
股本	9,719,312,922	8,869,463,206
儲備	52,438,670,660	50,160,601,283
本公司股東應佔權益	62,157,983,582	59,030,064,489
非控股權益	59,934,117,414	58,628,888,325
權益總額	<u>122,092,100,996</u>	<u>117,658,952,814</u>
非流動負債		
長期銀行及其他借貸		
— 到期日超過一年	4,442,167,268	5,238,278,939
其他貸款 — 到期日超過一年	1,349,617,278	2,136,489,301
遞延稅項	1,941,369,421	2,044,659,435
聯營公司提供之借款	1,876,123,504	1,685,891,370
非控股權益提供之借款	490,301,475	980,754,337
	<u>10,099,578,946</u>	<u>12,086,073,382</u>
	<u>132,191,679,942</u>	<u>129,745,026,196</u>

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與香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港《公司條例》規定之適當披露而編製。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。

於二零一六年度業績初步公佈中載有有關截至二零一六年及二零一五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，及將會於適當時間遞交截至二零一六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；亦未載有根據香港《公司條例》第406（2）條、第407（2）或（3）條所指之聲明。

## 2. 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

截至二零一六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	5,760,087,495	1,422,471,217	5,679,321,527	1,206,558,555	11,439,409,022	2,629,029,772
物業租賃	3,016,086,680	2,570,497,104	858,866,971	763,930,597	3,874,953,651	3,334,427,701
	8,776,174,175	3,992,968,321	6,538,188,498	1,970,489,152	15,314,362,673	5,963,457,473
物業管理及其他服務	1,155,574,334	261,356,403	96,810,854	18,606,433	1,252,385,188	279,962,836
酒店經營	858,627,073	326,012,542	418,224,553	199,709,905	1,276,851,626	525,722,447
證券投資	63,829,872	63,829,872	3,900	3,900	63,833,772	63,833,772
財務	3,234,035	3,234,035	1,881,010	1,881,010	5,115,045	5,115,045
	10,857,439,489	4,647,401,173	7,055,108,815	2,190,690,400	17,912,548,304	6,838,091,573

## 2. 營運分部 — 續

### 分部業績 — 續

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	2,919,958,974	2,510,827,210	806,107,637	748,232,191	3,726,066,611	3,259,059,401
	19,876,918,654	5,056,854,744	6,947,791,823	1,438,950,709	26,824,710,477	6,495,805,453
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	60,289,783	60,289,783	3,900	3,900	60,293,683	60,293,683
財務	1,155,640	1,155,640	1,401,344	1,401,344	2,556,984	2,556,984
	<u>21,896,326,522</u>	<u>5,708,289,789</u>	<u>7,274,325,206</u>	<u>1,582,968,507</u>	<u>29,170,651,728</u>	<u>7,291,258,296</u>

### 計量

分部業績乃指各分部所賺取之除稅前溢利，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、非流動免息無抵押其他貸款之公平值收益及若干財務收益扣除財務成本。各分部所賺取之除稅前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

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
分部溢利	6,838,091,573	7,291,258,296
其他收益及其他利益或虧損	82,308,408	69,896,536
投資物業公平值變動	1,301,819,986	3,224,578,500
出售投資物業之收益	470,005,091	34,837,046
買賣證券公平值變動所產生之（虧損）收益	(3,012,560)	15,085,775
行政費用及其他營運費用	(1,011,855,618)	(748,253,015)
非流動免息無抵押其他貸款之公平值收益	11,743,586	18,590,490
財務收益淨額	276,904,587	260,739,589
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	43,808,294	30,395,686
— 投資物業公平值變動	482,716,220	1,075,912,389
— 出售投資物業之收益	91,003,825	48,411,905
— 行政費用及其他營運費用	(304,212,443)	(219,721,611)
— 財務成本淨額	(167,491,895)	(223,898,801)
— 所得稅項	(355,890,420)	(264,335,073)
	(210,066,419)	446,764,495
除稅前溢利	<b>7,755,938,634</b>	<b>10,613,497,712</b>

截至二零一六年六月三十日止年度內，內部分部銷售為 43,613,521 港元（二零一五年：34,328,740 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

本集團於四個主要地區進行業務 — 香港、中華人民共和國（「中國」）、新加坡及澳洲。

本集團按業務地區劃分之來自外間之收入與應佔聯營公司及合營企業收入與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：

	本公司及其附屬公司 之來自外間之收入		應佔聯營公司 及合營企業收入		本集團之非流動資產	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元	二零一六年 港元	二零一五年 港元	二零一六年 港元	二零一五年 港元
香港	9,433,461,934	19,180,842,564	6,641,506,259	6,904,043,400	73,557,865,569	71,449,577,037
中國	405,806,482	1,652,090,274	210,089,573	370,281,806	4,787,966,248	5,268,318,860
新加坡	1,018,171,073	1,063,393,684	-	-	4,159,716,273	4,174,599,541
澳洲	-	-	203,512,983	-	232,384,799	-
	<b>10,857,439,489</b>	<b>21,896,326,522</b>	<b>7,055,108,815</b>	<b>7,274,325,206</b>	<b>82,737,932,889</b>	<b>80,892,495,438</b>

### 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）405,183,839 港元(二零一五年：585,598,241 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 77,862,381 港元 (二零一五年：487,344,148 港元)已確認於合營企業之損益表內。

### 5. 除稅前溢利

	二零一六年 港元	二零一五年 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）	20,091,421	21,599,205
酒店存貨消耗之成本 （包括於直接費用內）	109,131,456	110,510,255
出售物業成本	3,613,369,102	13,631,420,045
物業、廠房及設備與酒店物業之攤銷及折舊 （包括於其他營運費用內）	82,639,990	89,742,495
出售物業、廠房及設備之虧損（收益）	804,696	(626,004)
物業、廠房及設備撇銷	-	6,361
應收貿易賬款之減值虧損之確認（撥回）	789,814	(1,958,767)

## 6. 所得稅項

	二零一六年 港元	二零一五年 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 (二零一五年：16.5%)	543,194,118	626,347,976
以往年度不足撥備	22,316,109	6,801,117
	<u>565,510,227</u>	<u>633,149,093</u>
海外		
本年度撥備	62,528,154	99,556,820
以往年度（超額）不足撥備	(9,105,296)	230,403
土地增值稅	11,444,786	81,201,684
	<u>64,867,644</u>	<u>180,988,907</u>
	630,377,871	814,138,000
遞延稅項	(32,686,541)	338,420,224
	<u>597,691,330</u>	<u>1,152,558,224</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：

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>3,622,174,285</u>	<u>4,747,169,520</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>1,685,408,413</u>	<u>1,645,120,351</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 2,732,913,420 港元(二零一五年：2,678,531,476 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：

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<b>3,622,174,285</b>	4,747,169,520
投資物業公平值變動	<b>1,301,819,986</b>	3,224,578,500
相關遞延稅項計入之影響	<b>(41,295,120)</b>	(205,274,726)
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	<b>404,853,839</b>	588,568,241
— 相關遞延稅項扣除（計入）之影響	<b>330,000</b>	(2,970,000)
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	<b>77,862,381</b>	487,344,148
	<b>1,743,571,086</b>	4,092,246,163
非控股權益應佔數額	<b>(854,310,221)</b>	(2,023,608,119)
本公司股東應佔投資物業公平值變動淨額之影響	<b>889,260,865</b>	2,068,638,044
本公司股東應佔基礎溢利	<b>2,732,913,420</b>	2,678,531,476

## 8. 應收賬款及其他應收

於二零一六年六月三十日，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）1,681,010,701 港元（二零一五年：2,166,321,388 港元），其中 1,537,371,655 港元（二零一五年：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：

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
未逾期	<b>1,537,371,655</b>	1,866,123,067
逾期：		
1 – 30 日	<b>87,785,375</b>	239,661,625
31 – 60 日	<b>16,251,136</b>	21,604,473
61 – 90 日	<b>9,668,844</b>	8,955,887
超過 90 日	<b>29,933,691</b>	29,976,336
	<b><u>1,681,010,701</u></b>	<b><u>2,166,321,388</u></b>

逾期超過 90 日之應收貿易賬款 29,933,691 港元（二零一五年：29,976,336 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

於二零一六年六月三十日，本集團之應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款 206,305,733 港元（二零一五年：103,021,517 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：

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
0 – 30 日	<b>108,365,035</b>	68,032,709
31 – 60 日	<b>59,589,950</b>	16,762,681
61 – 90 日	<b>1,559,204</b>	1,261,730
超過 90 日	<b>36,791,544</b>	16,964,397
	<b><u>206,305,733</u></b>	<b><u>103,021,517</u></b>

## 10. 資產按揭

- (a) 於二零一六年六月三十日，本集團所取得之銀行貸款合共數額約576,575,000 港元 (二零一五年：3,302,375,000 港元)，以本集團若干資產合共賬面值為 1,793,851,313 港元 (二零一五年：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約 576,575,000 港元 (二零一五年：2,181,375,000 港元)。
- (b) 於二零一六年六月三十日，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：無)、借予若干聯營公司及一合營企業之款項合共數額約 1,971,333,000 港元 (二零一五年：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」) 及該等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：

	二零一六年 港元	二零一五年 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	907,521,893	1,497,783,832
— 未動用	979,678,107	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>1,022,802,309</u>	<u>440,534,499</u>

於二零一六年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等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等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。本年度內，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）。於二零一六年六月三十日，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

為確定有權出席於二零一六年十月二十八日(星期五)舉行之股東周年大會及投票之股東名單，本公司將由二零一六年十月二十五日(星期二)至二零一六年十月二十八日(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，各股東最遲須於二零一六年十月二十四日(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。

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。二零一六年十一月四日(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，本公司將由二零一六年十一月三日(星期四)至二零一六年十一月四日(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，各股東最遲須於二零一六年十一月二日(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

本公司及其各附屬公司於本年度內並無購買、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，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。

## 審閱經審核財務報表

本集團截至二零一六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。

## 二零一六年年報

二零一六年年報已根據《上市規則》規定詳列全部資料，並將約於二零一六年九月十五日(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](http://www.sino.com) 登載。

承董事會命  
公司秘書  
李蕙蘭

香港，二零一六年八月二十四日

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。