

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

於二零一六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十四億零五百二十萬港元（二零一五：十五億三千零二十萬港元）。每股基礎盈利為零點八二港元（二零一五：零點九一港元）。

中期年度集團股東應佔純利為十七億六千二百六十萬港元（二零一五：十九億七千七百七十萬港元）。每股盈利為一點零三港元（二零一五：一點一八港元）。中期年度純利包括投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）之三億五千七百四十萬港元，去年同期重估盈餘（扣減遞延稅項）為四億四千七百五十萬港元。

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》，並以其中適用於本集團的準則而編製。

股息

董事會宣佈於二零一七年四月十三日派發中期息每股十三仙，給予在二零一七年三月十三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，將約於二零一七年三月十六日寄予各股東。預期中期股息單及股票將約於二零一七年四月十三日發送給股東。

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五十二點零九權益。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）為九十四億九千九百一十萬港元（二零一五：七十一億八千七百四十萬港元）。

信和置業的物業銷售總收入主要來自出售帝景灣、玫瑰山、Cluny Park、Botanica Bay、逸瓏灣I及II、天賦海灣、濛玥·天賦海灣、海鑽·天賦海灣及深灣9號之住宅單位，目前上述項目分別售出約百分之九十九、百分之九十八、百分之九十三、百分之八十八、百分之九十九、百分之九十九、百分之九十四、百分之九十八、百分之九十九及百分之九十八的住宅單位。

中期年度內，信和置業推售位於西貢的逸瓏海滙，目前項目已售出約百分之四十六的住宅單位。

中國項目方面，在中期年度內推出了位於成都的信和·御龍山二百一十五個住宅單位發售。目前信和·御龍山合共推出了三千九百一十五個住宅單位，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九十及百分之九十九的單位。

（二）土地儲備

於二零一六年十二月三十一日，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三千二百四十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之五十五點六、商業佔百分之二十八點三、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，發展中物業為一千九百七十萬平方呎、投資物業和酒店為一千一百八十萬平方呎，及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。

中期年度內，信和置業從香港特別行政區政府購入兩幅地皮及獲市區重建局批出一個項目的發展權。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. 香港新界大埔 白石角科研路 大埔市地段第228號	住宅	100%	412,530
2. 香港黃竹坑 業勤街及黃竹坑道 香港仔內地段第462號	商用	60%	170,967
3. 香港九龍深水埗 九龍道1-3B號／ 僑蔭街1-5號 市區重建局需求主導 重建項目	住宅／ 零售	合作發展	52,571
			636,068

中期年度後，信和置業在二零一七年一月五日獲海洋公園公司批出一酒店項目發展權，以興建及管理擬座落於布廠灣與大樹灣之間海洋公園範圍內的酒店。信和置業持有項目百分之六十權益。項目完成後，應佔總樓面面積約為二十六萬二千零一十七平方呎。

(三) 物業發展

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>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
雍澄海岸 香港新界坪洲 坪洲好景街 8 號	住宅	100%	14,372

(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）上升百分之三點四至十九億五千八百一十萬港元（二零一五：十八億九千四百四十萬港元），淨租金收益上升百分之四點二至十七億一千五百九十萬港元（二零一五：十六億四千六百七十萬港元）。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（二零一五：百分之九十七）。

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九十八（二零一五：百分之九十七），這是由於信和置業旗艦商場即屯門市廣場一期、奧海城一期、二期及三期的租賃業務表現平穩。

中期年度內，信和置業的寫字樓物業租金收益穩步增長，整體出租率約為百分之九十七（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，整體出租率約為百分之九十六（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）佔百分之六十二點六、工業佔百分之十四點九、停車場佔百分之十二點四、酒店佔百分之七點七及住宅佔百分之二點四。

(五) 酒店

信和置業旗下酒店包括新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店、香港港麗酒店、悉尼威斯汀酒店及香港遨凱酒店。中期年度內，整體酒店業務表現平穩。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

二零一六年，中國國內生產總值在環球經濟環境波動的情況下平穩增長。二零一六年首三季，中國住宅物業市場需求強大和庫存量下降，帶動房屋價格和銷售量上升。然而，二零一六年年底，中央政府在房屋價格飆升的城市實行調控措施，

房屋銷售步伐放緩，這些措施有助中國物業市場維持健康和可持續的發展。

信和置業在中國有三個項目，主要為發展住宅，應佔總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，其他資料對比二零一六年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

財務

於二零一六年十二月三十一日，集團擁有現金及銀行存款二百八十二億二千八百九十萬港元。扣除借貸總額六十五億五千七百三十萬港元，集團於二零一六年十二月三十一日擁有淨現金二百一十六億七千一百六十萬港元。借貸總額中百分之六十點六在一年內償還，百分之二十點七於一至兩年內償還，其餘則於二至四年內償還。

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，使信和置業的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，積極參與各項社區及慈善活動、義工服務及綠色項目，推廣可持續發展、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。

中期年度內，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《二零一六年可持續發展概覽》，為信和置業第六份年度報告，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。

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

為推動文化藝術發展，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發揮機會，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，服務對象包括幼稚園、學校及兒童家舍等社區設施，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，深信透過文化保育能加強社區的認同感及聯繫。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（下稱「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。酒店以非牟利機構社會企業模式營運，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。酒店於二零一六年十月，獲世界旅遊獎（World Travel Awards™）選為二零一六年度亞洲領先文物保育酒店（Asia's Leading Heritage Hotel 2016）。

展望

美國和歐元區在二零一六年有多項重大事件發生，為環球經濟帶來改變或新挑戰。

美國經濟數據理想，包括失業率下降、家庭開支增加及經濟活動擴張，聯邦基金利率在二零一六年十二月上調。二零一六年十一月舉行美國總統大選，新政府或會重塑美國與其他國家之間的財政、經濟和貿易政策，為環球經濟環境帶來不明朗因素。

英國去留歐盟公投（又名「Brexit」公投）在二零一六年六月二十三日舉行，英國全民公投決定脫離歐盟（下稱「脫歐」）。脫歐程序預期需要兩至三年完成，期間市場可能持續波動，令營商環境和全球經濟復蘇增添困難。

二零一六年三月，《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十三個五年規劃綱要》（「十

三五」規劃)在第十二屆全國人民代表大會會議中審議及通過。二零一六年是「十三五」規劃的首年，重點在於推行結構性改革以促進經濟發展和生產效益。中央經濟工作會議在二零一六年十二月召開，中央政府重申強調要確保經濟平穩及健康增長，在不同經濟層面繼續進行各項改革，範圍包括民生、就業、環保、農村發展、教育、醫療和社會保障。

自二零一五年三月中華人民共和國國家發展和改革委員會發布「推動共建絲綢之路經濟帶和二十一世紀海上絲綢之路的願景與行動」至今近兩年，很多相關工作已進行討論和實踐，鞏固「一帶一路」沿線國家之間的經濟和貿易合作。亞洲基礎建設投資銀行、新開發銀行和絲路基金的成立，為「一帶一路」沿線國家基礎建設發展提供財政支援。「一帶一路」不但對中國的經濟增長重要，而且在未來全球經濟再平衡中擔當重要角色。

在香港，繼二零零七年十月公布的《香港 2030 規劃遠景與策略》報告後，香港特別行政區政府在二零一六年十月就香港未來土地需求和供應展開一項名為《香港 2030+: 跨越 2030 年的規劃遠景與策略》的研究。分析指香港的長遠土地需求約四千八百公頃，香港特別行政區政府已採取措施加快步伐使香港有足夠的土地供應來滿足此需求。二零一七年一月十八日發表的施政報告重申香港特別行政區政府會多管齊下增加可發展土地，以應付需求和支持香港的經濟發展。

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。信和置業穩定的經常性業務，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。

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，二零一七年二月二十二日



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

本集團截至二零一六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	
		二零一六年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
營業額	2	10,890,319,124	5,503,322,393
銷售成本		(5,614,772,096)	(1,785,988,619)
直接費用		(1,373,955,920)	(1,166,687,332)
毛利		3,901,591,108	2,550,646,442
投資物業公平值變動		585,750,164	725,986,992
其他收益及其他利益或虧損		52,644,598	45,243,794
買賣證券公平值變動所產生之收益 (虧損)		327,813	(3,604,783)
出售投資物業之收益		83,703,697	469,536,276
行政費用		(627,507,491)	(583,373,570)
其他營運費用		(84,003,344)	(77,302,615)
財務收益		219,490,566	249,077,144
財務成本		(101,804,702)	(114,529,223)
減：已撥充成本之利息		339,953	6,835,105
財務收益淨額		118,025,817	141,383,026
應佔聯營公司業績	3	675,488,444	1,084,159,124
應佔合營企業業績	4	98,625,427	21,980,471
除稅前溢利	5	4,804,646,233	4,374,655,157
所得稅項	6	(690,825,165)	(426,264,833)
期內溢利		4,113,821,068	3,948,390,324
應佔期內溢利：			
本公司股東		1,762,634,067	1,977,718,392
非控股權益		2,351,187,001	1,970,671,932
		4,113,821,068	3,948,390,324
中期股息每股 13 港仙 (二零一五年：13 港仙)		225,576,194	220,405,311
每股盈利 (賬目所示之每股盈利)			
— 基本	7(a)	1.03	1.18
每股盈利 (每股基礎盈利)			
— 基本	7(b)	0.82	0.91

綜合損益及其他全面收益表

	六個月止	
	二零一六年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
期內溢利	<u>4,113,821,068</u>	<u>3,948,390,324</u>
其他全面收益（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收益（虧損）	84,175,036	(118,081,158)
換算海外地區業務之匯兌差額	<u>(503,212,586)</u>	<u>(746,816,090)</u>
期內其他全面支出	<u>(419,037,550)</u>	<u>(864,897,248)</u>
期內全面收益淨額	<u>3,694,783,518</u>	<u>3,083,493,076</u>
應佔全面收益淨額：		
本公司股東	1,547,550,071	1,535,843,690
非控股權益	<u>2,147,233,447</u>	<u>1,547,649,386</u>
	<u>3,694,783,518</u>	<u>3,083,493,076</u>

綜合財務狀況表
於二零一六年十二月三十一日

	二零一六年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 港元 (經審核)
附註		
非流動資產		
投資物業	60,316,568,500	59,255,635,189
酒店物業	1,849,766,119	1,987,487,748
物業、廠房及設備	168,626,794	156,754,620
商譽	739,233,918	739,233,918
預付土地租賃款項 — 非流動	1,071,212,311	1,165,234,108
投資聯營公司權益	16,287,081,906	16,233,160,710
投資合營企業權益	3,237,834,964	3,200,426,596
可供出售之投資	838,561,850	737,994,601
借予聯營公司款項	5,006,255,569	6,372,606,832
借予合營企業款項	2,410,276,930	966,095,260
借予一被投資公司款項	13,242,577	16,405,349
長期應收貸款	1,382,799,611	718,079,975
	<u>93,321,461,049</u>	<u>91,549,114,906</u>
流動資產		
發展中物業	21,401,912,449	22,686,748,390
已完成物業存貨	2,707,109,078	4,479,080,881
酒店存貨	20,155,536	19,098,824
預付土地租賃款項 — 流動	18,687,276	20,151,711
買賣證券	13,165,383	12,796,905
應收聯營公司款項	220,585,876	188,609,710
應收合營企業款項	448,080,584	545,462,658
應收一非控股權益款項	187,090,921	81,274,836
應收賬款及其他應收	8 2,709,197,165	2,687,575,011
長期應收貸款之本期部分	101,086,450	16,324,945
可收回稅款	446,554,567	209,374,914
有限制銀行存款	1,661,943,936	545,689,072
定期存款	24,230,393,889	23,275,843,911
銀行存款及現金	2,336,634,868	3,717,324,511
	<u>56,502,597,978</u>	<u>58,485,356,279</u>
流動負債		
應付賬款及其他應付	9 4,760,840,232	5,802,571,667
已收出售物業之訂金	8,113,214,404	9,404,171,155
應付聯營公司款項	1,453,645,922	1,132,981,774
應付合營企業款項	-	226,643
應付非控股權益款項	69,990,204	147,634,967
應付稅項	663,173,234	1,246,891,654
其他借貸 — 於一年內到期	3,871,439,856	-
其他貸款 — 無抵押	100,526,128	108,313,383
	<u>19,032,829,980</u>	<u>17,842,791,243</u>
流動資產淨額	37,469,767,998	40,642,565,036
資產總值減流動負債	<u>130,791,229,047</u>	<u>132,191,679,942</u>

綜合財務狀況表 — 續
於二零一六年十二月三十一日

	二零一六年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 港元 (經審核)
資本及儲備		
股本	10,364,100,587	9,719,312,922
儲備	53,641,565,411	52,438,670,660
本公司股東應佔權益	64,005,665,998	62,157,983,582
非控股權益	60,695,724,280	59,934,117,414
權益總額	124,701,390,278	122,092,100,996
非流動負債		
長期銀行及其他借貸		
— 到期日超過一年	1,226,687,092	4,442,167,268
其他貸款 — 到期日超過一年	1,358,690,351	1,349,617,278
遞延稅項	1,931,392,880	1,941,369,421
聯營公司提供之借款	905,527,991	1,876,123,504
非控股權益提供之借款	667,540,455	490,301,475
	6,089,838,769	10,099,578,946
	130,791,229,047	132,191,679,942

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。

於綜合財務狀況表中載有有關截至二零一六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二零一六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。

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。

除下文所述外，編製此未經審核中期財務報告書所採納會計政策與截至二零一六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香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第1號之修訂	披露改進計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	可接受折舊及攤銷方式之澄清
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於二零一二年至二零一四年周期之年度改進
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28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂	收購投資共同營運權益之會計方法

於本中期期間應用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／或於本未經審核中期財務報告書內所呈報之披露並無重大影響。

2. 分部資料

於審閱期內，本集團之收入及業績按可呈報之營運分部分分析如下：

二零一六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	8,278,859,940	2,156,604,061	1,220,250,286	271,083,416	9,499,110,226	2,427,687,477
物業租賃	1,546,211,358	1,321,372,474	425,128,640	389,218,203	1,971,339,998	1,710,590,677
	9,825,071,298	3,477,976,535	1,645,378,926	660,301,619	11,470,450,224	4,138,278,154
物業管理及 其他服務	571,761,177	135,292,734	50,779,032	10,308,329	622,540,209	145,601,063
酒店經營	432,903,153	169,636,631	220,099,404	102,351,124	653,002,557	271,987,755
證券投資	52,049,653	52,049,653	1,950	1,950	52,051,603	52,051,603
財務	8,533,843	8,533,843	2,409,421	2,409,421	10,943,264	10,943,264
	10,890,319,124	3,843,489,396	1,918,668,733	775,372,443	12,808,987,857	4,618,861,839

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

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	
	二零一六年 十二月三十一日 港元	二零一五年 十二月三十一日 港元
分部溢利	4,618,861,839	3,875,749,269
投資物業公平值變動	585,750,164	725,986,992
其他收益及其他利益或虧損	50,285,985	42,225,734
買賣證券公平值變動所產生之收益（虧損）	327,813	(3,604,783)
出售投資物業之收益	83,703,697	469,536,276
行政費用與其他營運費用	(650,790,569)	(600,727,783)
財務收益淨額	117,765,876	141,200,587
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	15,775,082	29,197,234
— 投資物業公平值變動	283,799,567	185,093,105
— 出售投資物業之收益	7,717,250	5,465,986
— 行政費用與其他營運費用	(145,323,427)	(193,266,569)
— 財務成本淨額	(24,731,340)	(81,020,943)
— 所得稅項	(138,495,704)	(221,179,948)
	(1,258,572)	(275,711,135)
除稅前溢利	<u>4,804,646,233</u>	<u>4,374,655,157</u>

二零一六年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為 50,221,310 港元（二零一五年十二月三十一日止六個月：45,070,680 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 241,146,817 港元（二零一五年十二月三十一日止六個月：146,422,956 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 42,652,750 港元（二零一五年十二月三十一日止六個月：38,670,149 港元）。

5. 除稅前溢利

	六個月止	
	二零一六年 十二月三十一日 港元	二零一五年 十二月三十一日 港元
除稅前溢利已扣除下列項目：		
預付土地租賃款項攤銷 (包括於其他營運費用內)	9,709,747	9,783,580
出售物業成本確認為銷售成本	5,614,772,096	1,785,988,619
酒店存貨成本確認為直接費用	54,923,773	58,911,034
業主經營之酒店物業攤銷及折舊	17,213,250	13,019,552
物業、廠房及設備折舊	29,316,355	25,310,383
出售物業、廠房及設備之虧損	3,993	1,490,284
應收貿易賬款之減值虧損之確認	2,768,702	69,061

6. 所得稅項

	六個月止	
	二零一六年 十二月三十一日 港元	二零一五年 十二月三十一日 港元
支出包括：		
現行稅項		
香港利得稅	510,756,870	313,395,707
海外	85,658,412	42,135,764
於中華人民共和國(「中國」)之土地增值稅	45,991,550	8,715,619
	642,406,832	364,247,090
遞延稅項	48,418,333	62,017,743
	690,825,165	426,264,833

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% (二零一五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% (二零一五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	
	二零一六年 十二月三十一日 港元	二零一五年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	1,762,634,067	1,977,718,392
	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	1,709,681,010	1,671,419,926

(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 1,405,267,578 港元（二零一五年十二月三十一日止六個月：1,530,257,773 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	
	二零一六年 十二月三十一日 港元	二零一五年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	1,762,634,067	1,977,718,392
投資物業公平值變動	585,750,164	725,986,992
相關遞延稅項計入之影響	(23,338,083)	(25,815,987)
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	241,146,817	146,422,956
— 相關遞延稅項計入之影響	(36,060,893)	(1,650,000)
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	42,652,750	38,670,149
	810,150,755	883,614,110
非控股權益應佔數額	(452,784,266)	(436,153,491)
本公司股東應佔投資物業公平值變動淨額 之影響	357,366,489	447,460,619
本公司股東應佔基礎溢利	1,405,267,578	1,530,257,773

8. 應收賬款及其他應收

於二零一六年十二月三十一日，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）1,315,765,575 港元（二零一六年六月三十日：1,681,010,701 港元），其中 1,122,593,780 港元（二零一六年六月三十日：1,537,371,655 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 十二月三十一日 港元	二零一六年 六月三十日 港元
未逾期	1,122,593,780	1,537,371,655
逾期：		
1 – 30 日	69,673,760	87,785,375
31 – 60 日	55,467,383	16,251,136
61 – 90 日	10,619,296	9,668,844
超過 90 日	57,411,356	29,933,691
	<u>1,315,765,575</u>	<u>1,681,010,701</u>

9. 應付賬款及其他應付

於二零一六年十二月三十一日，本集團之應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款 177,730,334 港元（二零一六年六月三十日：206,305,733 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：

	二零一六年 十二月三十一日 港元	二零一六年 六月三十日 港元
0 – 30 日	132,244,582	108,365,035
31 – 60 日	26,797,265	59,589,950
61 – 90 日	5,881,551	1,559,204
超過 90 日	12,806,936	36,791,544
	<u>177,730,334</u>	<u>206,305,733</u>

10. 資產按揭

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，本集團所取得之銀行貸款融資合共數額 417,046,500 港元（二零一六年六月三十日：576,575,000 港元），以本集團若干資產合共賬面值為 1,649,165,081 港元（二零一六年六月三十日：1,793,851,313 港元）作為抵押。於上述結算日已被本集團動用之貸款為 417,046,500 港元（二零一六年六月三十日：576,575,000 港元）。
- (b) 於二零一六年十二月三十一日，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（二零一六年六月三十日：36 港元）、借予若干聯營公司及一合營企業之款項合共數額約 2,076,284,000 港元（二零一六年六月三十日：1,971,333,000 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：

	二零一六年 十二月三十一日 港元	二零一六年 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	588,702,007	907,521,893
— 未動用	709,123,019	979,678,107
	<u>1,297,825,026</u>	<u>1,887,200,000</u>
就物業買家償還銀行按揭貸款	<u>805,082,914</u>	<u>1,022,802,309</u>

於二零一六年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一七年三月九日(星期四)至二零一七年三月十三日(星期一)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零一七年三月十三日(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，各股東最遲須於二零一七年三月八日(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

本公司於截至二零一六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

本集團截至二零一六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。

二零一六 / 二零一七年中期報告

二零一六 / 二零一七年中期報告已根據《上市規則》規定詳列全部資料，並將約於二零一七年三月十日(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，二零一七年二月二十二日

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。