

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

本人謹向股東提交中期報告。

### 中期業績

於二零一七年十二月三十一日止六個月（「中期年度」）內，集團錄得未經審核股東應佔純利為一百零三億六千六百六十萬港元（二零一六：三十四億四千零一十萬港元）。每股盈利為一點六四港元（二零一六：零點五六港元）。中期年度純利包括投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）之八億六千九百一十萬港元，去年同期重估盈餘（扣減遞延稅項）為六億九千四百一十萬港元。中期年度內，集團以交易價款一百零五億一千零九十萬港元出售位於成都的信和·御龍山物業發展項目百分之八十的股權，並錄得一項一次性的附屬公司出售事項收益五十六億五千三百萬港元，及一項保留百分之二十權益的公平值收益七億六千一百九十萬港元。在扣除一次性的出售收益及保留信和·御龍山百分之二十權益的公平值收益後，集團的中期年度純利為三十九億五千一百七十萬港元。

在扣除中期年度投資物業公平值變動影響及保留信和·御龍山百分之二十權益的公平值收益後，集團股東應佔基礎營運純利為八十七億三千五百六十萬港元（二零一六：二十七億四千六百萬港元）。每股基礎盈利為一點三八港元（二零一六：零點四四港元）。在扣除一次性的出售收益後，集團的中期年度基礎溢利為三十億八千二百六十萬港元。

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。

## 中期股息及特別股息

董事會宣佈於二零一八年四月二十日派發中期息每股十三仙，給予在二零一八年三月十九日名列於本公司股東名冊之股東。

由於出售成都信和·御龍山物業發展項目百分之八十的股權所產生之收益，董事會決定派發特別股息每股四十五仙，連同中期股息一併給予在二零一八年三月十九日名列於本公司股東名冊之股東。

中期股息及特別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，將約於二零一八年三月二十二日寄予各股東。預期股息單及股票將約於二零一八年四月二十日發送給股東。

## 業務回顧

### (一) 銷售活動

中期年度內，集團物業銷售總收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為四十五億六千零二十萬港元（二零一六：九十四億九千九百一十萬港元）。

物業銷售總收入主要來自出售位於元朗的朗屏8號、大嶼山的Botanica Bay、九肚的玫瑰山、白石角的天賦海灣、香港仔的深灣9號及漳州的信和·御龍天下之住宅單位，目前上述項目分別售出約百分之九十七、百分之一百、百分之一百、百分之九十九、百分之九十九及百分之四十一的住宅單位。

### (二) 土地儲備

於二零一七年十二月三十一日，集團在香港、中國、新加坡及悉尼擁有土地儲備應佔樓面面積約二千二百三十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之三十八點二、商業佔百分之三十八點七、工業佔百分之十點九、停車場佔百分之六點八及酒店佔百分之五點四。以土地狀況劃分，發展中物業為九百七十萬平方呎、

投資物業和酒店為一千一百九十萬平方呎，及已完成之銷售物業為七十萬平方呎。集團將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

中期年度內，集團從香港特別行政區政府購入兩幅在香港的地皮及三個項目的發展權，應佔總樓面面積約一百萬平方呎。詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積 (平方呎)</u>
1. 香港九龍何文田 亞皆老街第139至147號	住宅	合作發展	309,707
2. 香港香港仔 黃竹坑站第二期發展項目 香港仔內地段第467號B地盤	住宅	合作發展	246,496
3. 香港九龍長沙灣 興華街西對出 新九龍內地段第6549號	住宅	22.5%	222,258
4. 香港新界沙田 馬鞍山白石 沙田市地段第611號	住宅	100%	119,351
5. 香港九龍旺角 新填地街／山東街 九龍內地段第11254號	住宅	合作發展	67,322
			965,134

### (三) 物業發展

中期年度內，集團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. 朗屏8號 香港新界元朗 擴業街8號	住宅	合作發展	209,575
2. 逸瓏園 香港新界西貢 大網仔路8號	住宅	100%	249,133
3. 逸瓏海滙 香港新界西貢 康村路9號	住宅	100%	173,796
			<hr/> <hr/> 632,504

中國方面，集團在中期年度內完成了位於漳州的信和·御龍天下第二期，應佔總樓面面積約一百三十萬平方呎。詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
信和·御龍天下 中國福建省漳州市 薌城區騰飛路298號	住宅／ 商用	100%	1,352,508
			<hr/> <hr/> 1,352,508

## （四）租賃活動

中期年度內，集團總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業）上升百分之二點一至二十億零四十萬港元（二零一六：十九億五千八百一十萬港元），淨租金收益上升百分之一點八至十七億四千七百二十萬港元（二零一六：十七億一千五百九十萬港元）。中期年度內，集團的出租物業組合整體出租率約為百分之九十六（二零一六：百分之九十七）。

中期年度內，集團在香港的商舖物業組合租金錄得增長，整體出租率約為百分之九十七（二零一六：百分之九十七）。集團旗艦商場，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，集團的寫字樓物業組合租金收益穩步上升，整體出租率約為百分之九十六（二零一六：百分之九十七）。集團的工業物業組合雖然整體出租率下降至約百分之九十三（二零一六：百分之九十六），但是其租金收益平穩增長。

集團的投資物業主要服務對象為租客、購物人士及物業一帶之社區。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，集團會定期檢查物業。在服務質素方面，集團非常重視前線員工的定期培訓，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。

於二零一七年十二月三十一日，集團在香港、中國、新加坡及悉尼的投資物業及酒店應佔樓面面積約一千一百九十萬平方呎。當中，商業（商舖及寫字樓）佔百分之六十二點四、工業佔百分之十四點八、停車場佔百分之十二點三、酒店佔百分之七點七及住宅佔百分之二點八。

## （五）酒店

集團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。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

二零一七年十月，中國共產黨第十九次全國代表大會第一次全體會議（簡稱「全國代表大會」）召開，並成立新一屆中央政府領導班子。全國代表大會繼續以「全面建成小康社會」的經濟目標為主題，並推動供應方面的結構性改革，改善生活質素，提升效率及使經濟健康增長。在二零一七年十二月召開的中國共產黨中央政治局常務委員會會議及中央經濟工作會議重申，供應方面的結構性改革對達致均衡的經濟發展，以及針對紓解貧窮和控制污染方面取得更大進展尤其重要。在這些政策目標下，中央政府繼續加快住房制度改革，引進具持續效應及環保要求的住房機制。這些政策有利經濟建設和民生。

於二零一七年十二月三十一日，集團在中國有三個發展中項目，應佔總樓面面積約四百五十萬平方呎，這些項目為位於漳州的信和·御龍天下（全資擁有）、前海的服務式住宅項目（佔百分之五十權益）及成都的信和·御龍山（佔百分之二十權益）。

除上述事項外，其他資料對比二零一七年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

## 財務

於二零一七年十二月三十一日，集團擁有現金及銀行存款二百三十億三千一百三十萬港元。扣除借貸總額十九億四千一百五十萬港元，集團於二零一七年十二月三十一日擁有淨現金二百一十億八千九百八十萬港元。借貸總額中沒有借貸於一年內償還，百分之十四點七於一至兩年內償還，百分之四十一點八於兩至三年內償還及餘下部分於三至五年內償還。集團借貸以浮息為基礎。集團資產總值及股東權益總額分別為一千五百七十七億一千四百六十萬港元及一千三百七十八億六千七百萬港元。

集團大部分債務為港元，一部分為新加坡元及澳元。以新加坡元計值的借貸主要為新加坡項目提供資金，以澳元計值的借貸則主要為悉尼項目提供資金。除上述事項外，集團於本中期年度在外匯借貸及資本結構上並沒有重大轉變。集團大部分現金為港元，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

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

集團秉持良好企業公民精神，積極參與各項社區活動、義工服務、慈善活動及綠色項目，推廣可持續發展、環保、藝術文化及保育。本公司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、社會責任和企業管治等方面水準的努力獲得肯定。

中期年度內，集團按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《二零一七年可持續發展概覽》，為集團第七份年度報告，重點闡述集團在企業可持續發展方面的表現及各項措施。

集團於二零零六年成立「信和藝術」計劃，推動藝術融入生活，透過策展活動及展覽為本地和國際藝術家提供擴闊觀眾層面的機會。此外，集團自二零零六年起支持香港藝術節，亦透過「富麗敦文化藝術計劃」於新加坡積極推動藝術發展。

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。二零一七年是酒店的五周年誌慶，自開業以來接待逾一百萬位旅客及賓客，亦為大澳居民提供長期就業機會，及舉辦超過一百項社區活動，包括傳統文化活動、社區服務及為大澳長者提供家居服務。

酒店為「2013 聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護獎」優異項目獎得主之一。中期年度內，酒店榮獲 2017 World Luxury Hotel Awards 頒發「Luxury Historical Hotel – Country Winner」、「Luxury Heritage Hotel – Country Winner」及「Luxury Cultural Retreat – Regional Winner (East Asia)」獎項。

## 展望

中國經濟在二零一七年繼續向前發展。經濟改革經已成形，將國家從製造業主導經濟轉型至創新型經濟。企業以環球市場為焦點，並在多個國家推動發展。中國消費者受落在互聯網購物和付款的技術，鼓勵企業、投資者和學界投放更多資源研究開發，帶動中國經濟在科技轉變及創新方面向前邁進。

珠江三角洲地區城市與香港之間的經濟數十年來緊密連繫，早在八十年代中前已存在，時至今日，地區內的聯繫更顯著。近年的基建發展，以及大灣區十一個主要城市建立經濟力量，促進各城市經濟合作的政策成為國家重點，善用每個城市的優勢發揮協同效應，有助面對未來的挑戰。

香港特別行政區政府正把「一帶一路」和大灣區的願景付諸行動。在二零一七年七月簽署的《深化粵港澳合作推進大灣區建設框架協議》旨在促進不同領域的發展，包括推動基礎設施互聯互通、提升市場的合作、建立國際科技創新中心及共建宜居宜業宜遊的優質生活圈。《國家發展和改革委員會與香港特別行政區政府關於支持香港全面參與和助力「一帶一路」建設的安排》（下稱「該安排」）在二零一七年十二月簽署，該安排不但是推動「一帶一路」建設經濟發展的藍圖，更有助粵港澳大灣區建設發展，對香港的專業服務、金融、經貿、交通和旅遊業有利。粵港澳大灣區的發展將引領中國經濟轉型和提升中國經濟國際化並支持「一帶一路」倡議，香港將在大灣區的發展中發揮不可替代的作用。

中共中央最近提出修改條文，由「中華人民共和國主席、副主席每屆任期同全國人民代表大會每屆任期相同，連續任職不得超過兩屆」改為「中華人民共和國主席、副主席每屆任期同全國人民代表大會每屆任期相同」。有關修憲內容符合中國人民的期望，不但顯著完善國家領導體制，也有利新經濟發展，亦為國民提供有力的憲法保障。這有助中國和香港長期穩定和繁榮。

香港經濟在二零一七年穩步增長，出口和轉口上升，零售銷售和訪港旅客人數改善。香港住宅物業的一手及二手市場活躍，一手物業銷售成交是二零零八年以來的新高，二手市場買賣亦見增長動力。新一任行政長官於二零一七年七月上任後，香港特別行政區政府致力增加土地供應。二零一七年九月，土地供應專責小組成立，其主要職能是從宏觀層面檢視土地供應方案，冀促進社會各界達成共識，並擬訂概括綱領和就整體土地供應策略提出建議。在考慮對社會和環境的影響後，將為香港特別行政區政府提供更平衡的土地供應方針。



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。在物業發展方面，集團很高興在中期年度內增添了五幅地皮作住宅發展用途，應佔總樓面面積約一百萬平方呎，當中四幅地皮位處市區，簇擁完善交通網絡。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。集團的經常性業務，包括物業租賃、酒店餐飲服務和物業管理服務，將繼續為集團帶來穩定收入。集團財務穩健，有助應對經濟環境變化。

## 員工與管理層

黃永光先生獲全體董事支持委任為副主席，於二零一七年十一月一日生效。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，二零一八年二月二十八日



# 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)

中期業績

本集團截至二零一七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

		六個月止	
		二零一七年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
營業額	2	3,927,930,833	10,864,262,937
銷售成本		(622,072,066)	(5,614,772,096)
直接費用		(974,808,345)	(1,354,264,739)
毛利		2,331,050,422	3,895,226,102
投資物業公平值變動		434,304,569	585,750,164
其他收益及其他利益或虧損		596,805,779	54,796,199
買賣證券公平值變動所產生之收益		1,327,667	448,298
出售一附屬公司部分權益之收益		7,054,614,889	-
出售投資物業之收益		24,772,940	83,703,697
行政費用		(433,522,762)	(622,734,933)
其他營運費用		(94,311,799)	(83,774,788)
財務收益		240,121,651	219,101,644
財務成本		(53,373,412)	(95,811,575)
減：已撥充成本之利息		9,972,304	339,953
財務收益淨額		196,720,543	123,630,022
應佔聯營公司業績	3	1,330,510,700	675,488,444
應佔合營企業業績	4	105,689,592	98,625,427
除稅前溢利	5	11,547,962,540	4,811,158,632
所得稅項	6	(1,159,784,881)	(689,985,342)
期內溢利		10,388,177,659	4,121,173,290
應佔期內溢利：			
本公司股東		10,366,603,116	3,440,175,792
非控股權益		21,574,543	680,997,498
		10,388,177,659	4,121,173,290
中期股息每股 13 港仙 (二零一六年：13 港仙)		838,300,093	813,931,853
特別股息每股 45 港仙 (二零一六年：無)		2,901,808,013	-
每股盈利(賬目所示之每股盈利)			
— 基本	7(a)	1.64	0.56
每股盈利(每股基礎盈利)			
— 基本	7(b)	1.38	0.44

## 綜合損益及其他全面收益表

	六個月止	
	二零一七年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
期內溢利	<u>10,388,177,659</u>	<u>4,121,173,290</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	<u>71,477,604</u>	<u>83,920,125</u>
換算海外地區業務之匯兌差額	<u>294,806,142</u>	<u>(507,971,424)</u>
出售一附屬公司部分權益時撇銷其儲備	<u>(238,051,292)</u>	<u>-</u>
出售一聯營公司時撇銷其儲備	<u>(250,654,404)</u>	<u>-</u>
	<u>(193,899,554)</u>	<u>(507,971,424)</u>
期內其他全面支出	<u>(122,421,950)</u>	<u>(424,051,299)</u>
期內全面收益淨額	<u>10,265,755,709</u>	<u>3,697,121,991</u>
應佔全面收益淨額：		
本公司股東	<u>10,244,181,166</u>	<u>3,016,124,493</u>
非控股權益	<u>21,574,543</u>	<u>680,997,498</u>
	<u>10,265,755,709</u>	<u>3,697,121,991</u>

綜合財務狀況表  
於二零一七年十二月三十一日

	二零一七年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	62,148,576,492	61,360,795,684
酒店物業	1,959,292,820	1,926,929,883
物業、廠房及設備	223,327,564	209,063,754
預付土地租賃款項 — 非流動	1,150,361,092	1,126,413,923
投資聯營公司權益	19,330,890,589	16,530,777,959
投資合營企業權益	3,406,420,651	3,208,139,224
可供出售之投資	1,051,726,964	962,731,330
借予聯營公司款項	3,123,968,588	4,132,772,917
借予合營企業款項	2,794,117,208	3,009,904,156
借予一被投資公司款項	13,266,399	15,385,955
長期應收貸款	1,843,713,129	1,836,410,355
	<b>97,045,661,496</b>	<b>94,319,325,140</b>
流動資產		
發展中物業	22,182,910,422	23,588,805,558
已完成物業存貨	1,276,362,181	1,266,835,062
酒店存貨	20,821,999	21,115,825
預付土地租賃款項 — 流動	20,424,327	19,823,175
買賣證券	11,495,808	10,167,465
應收聯營公司款項	335,492,238	272,053,241
應收合營企業款項	10,138,973,269	704,540,843
應收非控股權益款項	207,105,524	212,629,297
應收賬款及其他應收	3,367,932,035	1,360,966,521
長期應收貸款之本期部分	74,494,677	65,055,071
可收回稅款	1,548,654	281,593,373
有限制銀行存款	1,333,182,853	1,926,429,569
定期存款	19,751,332,010	28,194,108,188
銀行存款及現金	1,946,873,267	3,022,416,755
	<b>60,668,949,264</b>	<b>60,946,539,943</b>
流動負債		
應付賬款及其他應付	4,364,854,271	4,535,110,800
已收出售物業之訂金	4,398,792,720	7,992,318,014
應付聯營公司款項	2,154,337,894	1,646,848,617
應付合營企業款項	166,407	7,329
應付非控股權益款項	41,437,940	55,962,725
應付稅項	1,942,176,924	1,945,208,640
其他借貸 — 於一年內到期	-	3,875,439,917
	<b>12,901,766,156</b>	<b>20,050,896,042</b>
流動資產淨額	<b>47,767,183,108</b>	<b>40,895,643,901</b>
資產總值減流動負債	<b>144,812,844,604</b>	<b>135,214,969,041</b>

綜合財務狀況表 — 續  
於二零一七年十二月三十一日

	二零一七年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 港元 (經審核)
資本及儲備		
股本	42,398,102,889	40,590,631,436
儲備	<u>95,468,886,584</u>	<u>87,763,136,246</u>
本公司股東應佔權益	<u>137,866,989,473</u>	128,353,767,682
非控股權益	<u>983,916,662</u>	971,301,683
權益總額	<u>138,850,906,135</u>	<u>129,325,069,365</u>
非流動負債		
長期銀行及其他借貸		
— 到期日超過一年	1,941,518,320	2,046,229,161
遞延稅項	2,250,635,986	2,160,969,959
聯營公司提供之借款	1,079,464,797	1,025,320,593
非控股權益提供之借款	<u>690,319,366</u>	<u>657,379,963</u>
	<u>5,961,938,469</u>	<u>5,889,899,676</u>
	<u>144,812,844,604</u>	<u>135,214,969,041</u>

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二零一七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二零一七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二零一七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7號之修訂	披露改進計劃
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號之修訂	作為香港財務報告準則於二零一四年至二零一六年周期之年度改進之其中部分

於本中期期間應用上述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。

## 1. 編製基準及根據香港《公司條例》第436條規定之披露 — 續

應用香港會計準則第7號之修訂披露改進計劃將導致本集團於截至二零一八年六月三十日止年度之綜合財務報告書中對融資業務作出額外披露，特別是將於綜合財務狀況表提供因融資業務而產生之期初與期末負債結餘對賬。

## 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：

二零一七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	1,302,961,192	556,751,495	3,257,264,639	992,158,037	4,560,225,831	1,548,909,532
物業租賃	1,554,926,706	1,339,608,812	434,431,878	397,319,514	1,989,358,584	1,736,928,326
	2,857,887,898	1,896,360,307	3,691,696,517	1,389,477,551	6,549,584,415	3,285,837,858
物業管理及 其他服務	540,072,305	131,357,264	52,201,043	7,104,431	592,273,348	138,461,695
酒店經營	467,243,104	176,375,913	239,388,801	121,651,054	706,631,905	298,026,967
證券投資	35,791,619	35,791,619	1,950	1,950	35,793,569	35,793,569
財務	26,935,907	26,935,907	6,458,609	6,458,609	33,394,516	33,394,516
	3,927,930,833	2,266,821,010	3,989,746,920	1,524,693,595	7,917,677,753	3,791,514,605

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	1,520,258,798	1,315,111,095	425,128,640	389,218,203	1,945,387,438	1,704,329,298
	9,799,118,738	3,471,715,156	1,645,378,926	660,301,619	11,444,497,664	4,132,016,775
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	51,946,026	51,946,026	1,950	1,950	51,947,976	51,947,976
財務	8,533,843	8,533,843	2,409,421	2,409,421	10,943,264	10,943,264
	10,864,262,937	3,837,124,390	1,918,668,733	775,372,443	12,782,931,670	4,612,496,833

## 2. 分部資料 — 續

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、出售一附屬公司部分權益之收益、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。

### 除稅前溢利之對賬

	六個月止	
	二零一七年 十二月三十一日 港元	二零一六年 十二月三十一日 港元
分部溢利	3,791,514,605	4,612,496,833
投資物業公平值變動	434,304,569	585,750,164
其他收益及其他利益或虧損	594,282,802	52,437,586
買賣證券公平值變動所產生之收益	1,327,667	448,298
出售一附屬公司部分權益之收益	7,054,614,889	-
出售投資物業之收益	24,772,940	83,703,697
行政費用與其他營運費用	(460,696,780)	(645,789,455)
財務收益淨額	196,335,151	123,370,081
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	(166,517,985)	15,775,082
— 投資物業公平值變動	528,251,094	283,799,567
— 出售投資物業之收益	3,403,500	7,717,250
— 行政費用與其他營運費用	(100,180,751)	(145,323,427)
— 財務成本淨額	(32,962,485)	(24,731,340)
— 所得稅項	(320,486,676)	(138,495,704)
	(88,493,303)	(1,258,572)
除稅前溢利	<b>11,547,962,540</b>	<b>4,811,158,632</b>

二零一七年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為 51,739,245 港元（二零一六年十二月三十一日止六個月：50,221,310 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 504,615,243 港元  
(二零一六年十二月三十一日止六個月：241,146,817 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 23,635,851 港元  
(二零一六年十二月三十一日止六個月：42,652,750 港元)。

### 5. 除稅前溢利

	六個月止	
	二零一七年 十二月三十一日 港元	二零一六年 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)	10,061,875	9,709,747
出售物業成本確認為銷售成本	622,072,066	5,614,772,096
酒店存貨成本確認為直接費用	63,081,734	54,923,773
業主經營之酒店物業攤銷及折舊	17,703,365	17,213,250
物業、廠房及設備折舊	37,036,557	29,087,800
出售物業、廠房及設備之虧損	1,090,796	3,993
應收貿易賬款之減值虧損之確認	409,361	2,910,989
出售一聯營公司之收益 (包括於其他收益及其他利益或虧損內)	<u>(542,434,342)</u>	<u>-</u>

## 6. 所得稅項

	六個月止	
	二零一七年 十二月三十一日 港元	二零一六年 十二月三十一日 港元
支出包括：		
現行稅項		
香港利得稅	167,339,473	510,776,750
海外	93,276,365	84,798,709
於中華人民共和國（「中國」）之土地增值稅	152,626,169	45,991,550
出售一附屬公司及一聯營公司之預扣稅	692,982,405	-
	<u>1,106,224,412</u>	<u>641,567,009</u>
遞延稅項	53,560,469	48,418,333
	<u>1,159,784,881</u>	<u>689,985,342</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%（二零一六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%（二零一六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	
	二零一七年 十二月三十一日 港元	二零一六年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>10,366,603,116</u>	<u>3,440,175,792</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>6,335,139,564</u>	<u>6,177,622,963</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 8,735,631,679 港元（二零一六年十二月三十一日止六個月：2,746,036,537 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及出售一附屬公司部分權益所產生之保留權益之公平值收益，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	
	二零一七年 十二月三十一日 港元	二零一六年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<b>10,366,603,116</b>	3,440,175,792
投資物業公平值變動	<b>(434,304,569)</b>	(585,750,164)
相關遞延稅項計入之影響	<b>13,717,548</b>	23,338,083
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	<b>(504,615,243)</b>	(241,146,817)
— 相關遞延稅項計入之影響	<b>72,503,131</b>	36,060,893
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	<b>(23,635,851)</b>	(42,652,750)
	<b>(876,334,984)</b>	(810,150,755)
非控股權益應佔數額	<b>7,241,773</b>	116,011,500
本公司股東應佔投資物業公平值變動淨額 之影響	<b>(869,093,211)</b>	(694,139,255)
	<b>9,497,509,905</b>	2,746,036,537
出售一附屬公司部分權益所產生之保留權益 之公平值收益	<b>(761,878,226)</b>	-
本公司股東應佔基礎溢利	<b>8,735,631,679</b>	2,746,036,537

## 8. 應收賬款及其他應收

於二零一七年十二月三十一日，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）275,988,460港元（二零一七年六月三十日：205,023,380港元）。應收貿易賬款主要包括應收租金及應收物業銷售款項。應收租金乃由租戶預先繳納。應收物業銷售款項乃按物業項目之銷售條款由買家結算。

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：

	二零一七年 十二月三十一日 港元	二零一七年 六月三十日 港元
未逾期	95,757,794	74,852,885
逾期：		
1 – 30 日	72,764,471	63,902,107
31 – 60 日	59,931,291	20,392,340
61 – 90 日	13,962,662	9,310,193
超過 90 日	33,572,242	36,565,855
	<u>275,988,460</u>	<u>205,023,380</u>

## 9. 應付賬款及其他應付

於二零一七年十二月三十一日，本集團之應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款161,543,187港元（二零一七年六月三十日：133,307,677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：

	二零一七年 十二月三十一日 港元	二零一七年 六月三十日 港元
0 – 30 日	120,376,101	99,447,874
31 – 60 日	27,179,471	16,646,528
61 – 90 日	2,659,513	3,213,715
超過 90 日	11,328,102	13,999,560
	<u>161,543,187</u>	<u>133,307,677</u>

## 10. 資產按揭

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，本集團所取得之銀行貸款融資合共數額約286,344,000港元（二零一七年六月三十日：391,351,000港元），以本集團若干資產合共賬面值為1,806,207,902港元（二零一七年六月三十日：1,734,211,954港元）作為抵押。於報告日，所有貸款融資已被本集團動用。
- (b) 於二零一七年十二月三十一日，若干聯營公司及合營企業之股份投資成本合共數額為52港元（二零一七年六月三十日：42港元）、借予若干聯營公司及合營企業之款項合共賬面值約4,350,003,000港元（二零一七年六月三十日：2,120,580,000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。若干聯營公司及合營企業所取得之貸款融資由本公司、該等聯營公司及該等合營企業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：

	二零一七年 十二月三十一日 港元	二零一七年 六月三十日 港元
向銀行作出之擔保：		
本集團應佔就一聯營公司及合營企業 之銀行貸款融資		
— 已動用	2,444,265,135	1,263,390,500
— 未動用	933,734,865	956,609,500
	<u>3,378,000,000</u>	<u>2,220,000,000</u>
就物業買家償還銀行按揭貸款	<u>512,098,888</u>	<u>647,461,553</u>

於二零一七年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，本集團就有關一聯營公司及合營企業之銀行貸款融資，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。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一八年三月十五日(星期四)至二零一八年三月十九日(星期一)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零一八年三月十九日(星期一)辦公時間結束時為中期股息及特別股息之記錄日期。

要取得獲派發中期股息及特別股息之資格，各股東最遲須於二零一八年三月十四日(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

本中期年度內，本公司以總代價12,200,920港元於香港聯合交易所有限公司回購本公司920,000股。董事會作出股份回購是為提高股東利益。回購詳情如下：

月份	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
二零一七年十二月	920,000	13.28	13.16	12,200,920
	<u>920,000</u>			<u>12,200,920</u>

全數回購股份920,000股已於本中期年度內交付股票及註銷。代價總額12,200,920港元由本公司之保留溢利支付。

除以上所列，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

本公司於截至二零一七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，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

本集團截至二零一七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。

## 二零一七 / 二零一八年中中期報告

二零一七 / 二零一八年中中期報告已根據《上市規則》規定詳列全部資料，並將約於二零一八年三月十六日(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](http://www.sino.com) 登載。

承董事會命  
公司秘書  
李蕙蘭

香港，二零一八年二月二十八日

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、李正強先生及楊光先生，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、王繼榮先生及黃楚標先生。