

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份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

本人謹向股東提交二零一零/二零一一年度之年報。

### 業績

截至二零一一年六月三十日止之財政年度，集團股東應佔綜合純利為一百零五億四千四百三十萬港元，較去年之六十億九千三百六十萬港元，上升百分之七十三。撇除投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）之六十一億四千二百九十萬港元，期內基本營運純利達四十四億零一百四十萬港元，較去年之三十五億零六百二十萬港元，上升百分之二十五點五。

二零一零/二零一一財政年度，集團營業額為五十九億四千四百一十萬港元（二零零九/二零一零：七十六億九千七百八十萬港元）。集團佔西九龍住宅項目帝峯·皇殿百分之五十權益，推售此項目之龐大收益記帳在應佔聯營公司業績。

本年度每股盈利為二點零五港元，較去年之一點二五港元，上升百分之六十四。

### 股息及派送紅股

董事會建議派發截至二零一一年六月三十日止財政年度之末期息每股三十五仙，給予在二零一一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仙，全年每股派息共四十五仙。

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）二零一一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。

為慶祝集團在香港交易所上市三十周年，董事會建議派送紅股，派送比例為每持有十股普通股可獲派送一股新普通股。紅股將派送予凡於二零一一年十一月四日在本公司股東名冊登記之股東。新股將以入賬繳足之方式發行，並得與本公司現已發行之股份享有同等權益，但將無權收取本公司截至二零一一年六月三十日止年度每股三十五仙之末期息。派送紅股之建議須待本公司股東周年大會批准，亦須待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、派送紅股之建議及選擇以股代息之表格，將約於二零一一年十一月十四日寄予各股東。預計末期股息單、股票及紅股將約於二零一一年十二月八日發送給股東。

## 業務回顧

### (一) 銷售活動

二零一一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）為九十二億九千萬港元，較去年上升百分之九十一點六（二零零九/二零一零：四十八億四千八百六十萬港元）。

物業銷售收入主要來自出售於二零一零/二零一一財政年度竣工之住宅單位，以及於過往財政年度落成之住宅項目。於二零一零/二零一一財政年度竣工的項目包括帝峯·皇殿和御匯。市場對這兩個項目的反應熱烈，帝峯·皇殿已售出超過百分之九十九的單位，御匯所有單位售罄。於過往財政年度落成的項目主要包括御龍山、承峰、Goodwood Park、銀湖·天峰、One New York、御凱和萬景峯。集團物業銷售盈利貢獻（連同所佔聯營公司）為三十二億四千零七十萬港元，較去年上升百分之五十六點八（二零零九/二零一零：二十億六千六百六十萬港元）。集團將繼續推出新項目，提升股東價值。

二零一零/二零一一財政年度內，集團完成四個項目，應佔總樓面面積逾一百二十萬平方呎，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)
1. 帝峯·皇殿 香港西南九龍 海泓道1號	住宅/ 商舖	50%	534,344

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u>
2. 信和廣場 中國福州 五四路 137 號	商用	100%	499,158
3. 18 Kowloon East 香港九龍灣 宏照道 18 號	商用	50%	174,310
4. 御匯 香港九龍 長沙灣道 270 號	住宅/ 商舖	100%	39,120
			1,246,932

## (二) 土地儲備

於二零一一年六月三十日，集團擁有土地儲備應佔總樓面面積約四千零六十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之六十四點三，商業佔百分之二十四，工業佔百分之五點三，停車場佔百分之三點六，以及酒店佔百分之二點八。以土地狀況劃分，發展中物業為二千八百一十萬平方呎，作投資/自用物業為一千一百七十萬平方呎，作銷售物業為八十萬平方呎。集團將繼續於香港及中國內地以選擇性的策略增添土地儲備，以提升盈利潛力。

二零一零/二零一一財政年度內，集團從香港市區重建局獲得一幅主要用作住宅地皮的發展權。地皮之詳細資料如下：

<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)
香港西九龍 大角咀福全街/ 杉樹街 九龍內地段第11200號	住宅/ 商用	合作發展	54,251
			54,251

於二零一一年六月三十日止之財政年度後，集團與兩間合作發展商於二零一一年八月九日舉行的政府土地拍賣會中，成功投得一幅位於沙田的地皮。地皮將用作住宅發展。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)
香港新界 九肚 (A地盤) 沙田區56A 沙田市地段第525號	住宅	40%	412,588
			412,588

### (三) 物業發展

集團預期於二零一二年六月三十日止之財政年度完成七個項目，應佔總樓面面積超過一百一十萬平方呎。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>應佔 樓面面積 (平方呎)</u>
1. Providence Bay 新界大埔 白石角 大埔市地段第186號	住宅	35%	250,072
2. 逸瓏 九龍九龍塘 廣播道1號	住宅	100%	196,592
3. Providence Bay 新界大埔 白石角 大埔市地段第188號	住宅	25%	187,447
4. Providence Bay 新界大埔 白石角 大埔市地段第187號	住宅/ 商用	50%	172,703
5. 御悅 香港九龍 紅磡必嘉圍	住宅/ 商用	合作發展	26,824
6. 中海國際社區 四川成都 金牛區郫縣犀浦鎮	住宅/ 商用/ 酒店	20%	191,344
7. 信和·上筑 廈門 嘉禾路西及 松柏中路北	住宅/ 商用	100%	124,535
			<u>1,149,517</u>

於二零一一年六月三十日止之財政年度後，集團項目御悅於二零一一年七月獲香港特區政府屋宇署批出「佔用許可證」（又稱「入伙紙」）。

集團會繼續透過嚴謹的品質控制和採用環保設計及設施，提升物業及服務質素，為住戶及租客帶來更佳的生活質素。環境可持續性是集團項目發展的重要原則。集團鼓勵及積極推動減少碳排放、採用更多環保物料、採用具能源效益的設計和規劃，以及使用環保園藝、裝置和設備。

#### (四) 租賃活動

截至二零一一年六月三十日止的財政年度內，集團總租金收益（連同所佔聯營公司）達二十六億四千二百四十萬港元，較去年之二十三億九千六百九十萬港元上升百分之十點二。總租金收益增加，主要由於續租與新租租金上升及現有出租物業組合整體出租率上升。於二零一零/二零一一財政年度內完成的兩個項目，包括位於中國福州的信和廣場及香港西南九龍的奧海城三期，亦將為二零一一/二零一二財政年度帶來租金收益。

香港零售、寫字樓及工業的租賃市場在過去一年十分活躍，出租率與租金都呈上升趨勢。

受惠於香港、中國內地及亞洲其他地區的經濟增長，香港零售業增長強勁。就業市場活躍，個人收入提升及家庭數目增加，反映經濟環境改善，並推動本地消費。中國內地及亞洲其他地區經濟增長，加上人民幣及其他主要亞洲貨幣兌港幣升值，進一步刺激訪港人數增加，令多個零售行業受惠。在整體商業環境帶動下，零售業前景十分理想。集團旗下的購物中心，包括屯門市廣場、奧海城、荃新天地一期及二期等，將可取得進一步增長。

經濟增長下，企業擴充業務並增聘人手，新公司相繼成立，帶動香港寫字樓的吸納量和租金持續上升。期內資本市場的集資活動蓬勃，亦使優質寫字樓需求上升。集團在主要地段擁有多個集寫字樓與零售商舖於一身的物業，包括中央廣場、尖沙咀中心、中港城、宏天廣場及國際交易中心，加上持續的資產增值計劃，讓集團可把握寫字樓租賃市場上升帶來的機遇。

香港及中國內地商貿日益頻繁，以及各類消費品需求上升，刺激工業物業投資活動，進一步帶動工業物業的需求。這些因素對集團的工業物業有正面作用。香港特區政府鼓勵把工業大廈轉化為寫字樓的計劃，不但有助平衡供求，而且能活化現有的工業大廈及提升周邊環境。集團會繼續檢討和評估旗下合資格工業大廈轉型的可行性。

定期及具特色的資產增值措施是集團努力優化資產、提升物業價值及租務收益不可或缺的環節。這些措施包括屯門市廣場的大規模翻新工程、推出有效的市場推廣活動、提升服務質素、重新配置商場的佈局以迎合租戶的需要和達至最佳的租戶組合。這些措施為顧客帶來更精彩的購物體驗、刺激商場人流，帶來更多商機及提升集團投資物業的價值。

截至二零一一年六月三十日，集團已完成的投資/自用物業應佔總樓面面積約一千一百七十萬平方呎。當中，商業（零售及寫字樓）佔百分之六十五點一，工業佔百分之十三點九，停車場佔百分之十二點四，酒店佔百分之六點一，住宅佔百分之二點五。集團預期在未來數年完成的投資物業應佔總樓面面積共約二百萬平方呎。這些新增投資物業將進一步增強集團經常性收入的基礎。

## (五) 酒店

### 新加坡富麗敦酒店及富麗敦海灣酒店

受惠於亞洲經濟增長，區內營商環境改善以及聖淘沙名勝世界和濱海灣金沙等新增的旅遊景點相繼落成，新加坡的酒店款待業於二零一零年錄得顯著增長，於二零一一年上半年此增長趨勢持續。到訪新加坡的旅客人數由二零零九年的九百六十萬人次上升至二零一零年的一千一百六十萬人次，全年增長約百分之二十點八。二零一一年上半年旅客人數按年增加百分之十四點九。在二零一一年六月三十日止財政年度，受惠良好的市場環境，新加坡富麗敦酒店和富麗敦海灣酒店的財務及營運業務均表現理想。與此同時，兩間酒店亦榮獲備受讚譽的組織及刊物頒發多個獎項，表彰其優質服務。

### 港麗酒店

二零一零年訪港旅客達三千六百萬人次，較去年同期增長百分之二十一點八（二零零九年：二千九百六十萬人次）。增長趨勢於二零一一年上半年持續，二零一一年首六個月訪港旅客達一千九百三十萬人次，較去年同期增長百分之十四點七。增長主要由於中國內地及鄰近國家居民收入和財富增加，人民幣及部份亞洲貨幣兌港幣升值，以及韓國、俄羅斯與印度市場旅客訪港興趣上升。期內香港活躍的資本市場亦帶動對商務會議與活動的需求。受惠於經濟向好與旅遊業增長，港麗酒店在二零一零/二零一一財政年度的財務及營運業務表現俱佳，平均房租、入住率及總營運邊際利潤均穩步上升。在二零一零/二零一一財政年度，港麗酒店榮獲備受讚譽的組織及刊物頒發多個獎項，肯定其卓越的服務。預期二零一一年訪港旅客將達到三千九百六十萬人次，香港酒店款待業在未來亦會持續增長。

### 新酒店

位於西九龍一號銀海項目低層、提供三十二間客房的精品酒店將於二零一一/二零一二財政年度竣工。客房、大堂與酒店設施的裝修工程已經展開，加上上述三間五星級酒店，集團酒店業務收益將進一步增加。

## (六) 中國內地業務

以國內生產總值計，中國已成為亞洲第一及世界第二大經濟體。國內生產總值於二零一零年錄得強勁增長，預計此趨勢將持續下去。中國已制定一套指導未來可持續經濟增長的政策。中央政府致力加強與貿易夥伴及其他東亞經濟體的多邊經濟合作，亦有助推動區內的繁榮。

於今年三月通過的「十二·五」規劃繼承了「十一·五」規劃框架和成果，為中國在下一

個五年的整體經濟發展描繪了藍圖。隨著城市化進程加快，住房和公共設施需求增加。財富增加和生活標準提升，公眾對優質住房的需求亦隨之增加。規劃為住房政策定明方向，增加經濟適用房投資及私人住宅開發土地供應，平衡住房需求與供應，同時滿足不同收入家庭與個人的需要。其他政策涉及基礎設施建設、交通運輸網絡、由生產型經濟向服務型經濟轉變、擴闊稅基、教育制度改革等等，為長期經濟發展帶來正面因素。透過這些政策，建設更平衡、和諧及可持續發展的社會。

集團不斷強化於中國內地發展地產業務。深圳香蜜湖一號、成都中海國際社區、廣州雍翠雅園、廈門之金龍花園、雅麗閣及御園等住宅項目的相繼落成及成功銷售，為集團積累了在中國內地開發項目的經驗。集團亦持有位處上海商業中心區的商用項目上海來福士廣場的權益，為集團在上海的發展奠下基礎。

截至二零一一年六月三十日，集團在中國內地的土地儲備總樓面面積共二千五百二十萬平方呎，遍及上海、成都、重慶、漳州、廣州、廈門、福州和深圳。當中二千四百三十萬平方呎為發展中物業，其餘為已完成的投資及銷售物業。在中國內地的土地儲備約百分之九十一為住宅項目，其餘為商用及酒店發展項目。所有項目均位於經濟基礎穩固及人口結構良好的城市。成都、重慶和漳州的主要物業發展項目將於未來數年分階段完成，將為集團帶來利潤貢獻。

集團在增添中國內地土地儲備及物業發展方面繼續採取專注及選擇性的策略，為股東帶來理想回報。大部份發展項目為作出售的住宅物業，而物業的商用部份主要保留作投資用途。中國內地市場對集團中長期業務增長十分重要，集團將繼續在經濟基礎穩健的城市物色具發展價值的地皮。集團運用在香港及新加坡建立的實力，於中國內地開拓物業發展的市場，致力成為顧客的首選。集團興建優質物業及提供專業的售後物業管理服務的策略備受認同，是讓顧客稱心滿意的主要元素，我們矢志在中國內地市場恪守此優良服務宗旨。

除上述事項外，其他資料對比二零一零年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

## 財務

截至二零一一年六月三十日，集團財務狀況良好，資本負債比率按淨債項與股東權益比率計算，為百分之七點九。資本負債比率較二零一零年六月三十日的百分之二十一點五下降，主要由於物業銷售理想以及股份配售交易。有關交易在二零一零年十一月九日配售了三億零五百萬新普通股，每股配售價為十六點八五港元。集團貸款總額其中百分之十五點五在一年內償還，百分之二十一點一在一至兩年內償還，百分之六十三點四則於二至五年內償還。集團所有借貸均以浮息為基礎。此外，截至二零一一年六月三十日，集團包括所佔聯營公司擁有現金資源約二百億零七千一百九十萬港元，其中包括手頭現金約八十九億九千八百一十萬港元及可動用之未提取信貸額約一百一十億零七千三百八十萬港元。所有手頭現金為信譽良好之銀行存款。集團資產總值及股東權益總額分別為一千零八十九億二千八百六十萬港元及八百零六億六千五百三十萬港元。

集團大部份借貸以港元為主，其餘是新加坡元，主要用於為新加坡富麗敦天地項目提供資金。除上述事項外，集團於二零一一年六月三十日止的財政年度在外匯貸款及資本結構上並沒有重大轉變。集團的現金大部份為港元，相對比重較小一部份為人民幣存款。外匯風險審慎地維持於低水平。集團維持一向採取審慎及健全的財務管理，沒有參與任何衍生工具之相關買賣及/或任何形式之累積認購期權合約、掉期買賣及期權。

## 企業管治

集團非常重視企業誠信、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、遵守規章委員會及薪酬委員會。集團將繼續維持高透明度，透過不同的渠道，包括新聞稿、集團網頁、業績簡報、實地考察、參與巡迴推介及投資者研討會，發佈集團的最新動向和資訊。為表彰集團管理層在企業管治方面的卓越表現，《亞洲企業管治》雜誌頒予集團「2011亞洲年度最佳公司管治獎」。

## 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及建材，以及符合環保原則作為新發展項目的必備元素。管理層亦定期進行審視，積極推動持續改進，及維持集團擁有高質素服務水平的聲譽。

提供優質顧客服務一直是集團營運主要目標之一。於二零一零/二零一一財政年度，集團旗下之信和管業優勢榮獲香港特區政府及其他備受讚譽的機構頒發多個獎項，以表揚其服務質素、管理才能、對社會與公益事務及推廣環境保護的貢獻。集團將繼續改善服務質素，力求令顧客稱心滿意。

## 企業社會責任

集團秉承良好企業公民精神，積極參與各項有關社區、義工服務、環保、藝術及文化，以及員工康樂活動。集團積極贊助及參與多項慈善籌款活動，多年來全力支持不同的慈善及服務團體。於二零一零/二零一一年度，集團獲香港社會服務聯會頒發「五年 Plus 商界展關懷」標誌，嘉許集團在社區義務工作方面的努力。

集團明白推動環境保護的重要性，一直透過不同途徑令旗下物業透過建築規劃、節能和各管理措施實踐環保理念。集團舉辦信和綠色嘉年華，當中包括一系列的環保活動。物業管理方面，集團旗下物業裝置設備以配合政府鼓勵環保節能。此外，為響應政府推動使用電動車，集團已在旗下部份停車場增設電動車充電站。這項計劃經檢討後，將推廣至更多停車場。集團在期內榮獲多個獎項肯定集團對環保作出的努力。

集團認為藝術及文化能夠提升生活質素及啓發創意，於二零零六年推出「香港藝術」計劃，為本地和國際藝術家提供展示作品的機會，加強公眾對不同藝術作品的認識及欣賞，將藝術融入生活。集團將旗下部份物業化身成公眾藝廊，並提供專業協助如策展、宣傳推廣、佈展設計及施工。此外，計劃亦安排多項教育活動以增加市民對藝術的認識。香港藝術發展局連續兩年頒發年度「香港藝術發展獎」之「藝術贊助獎」及首次頒發「藝術推廣獎」予「香港藝術」計劃，以嘉許集團對香港文化藝術的貢獻。

## 展望

近期由於美國主權信用評級遭一評級機構調降以及歐元區的債務危機，環球經濟環境面對挑戰，令市場情緒在短期內受到影響。美國當局提高國債上限和採取更保守財政政策的決議，緩解市場對美國政府財政狀況的憂慮。在歐洲，債務危機將促使受影響國家進行經濟與社會結構性改革，以恢復區域金融穩定。儘管市場近期存在波動，但預期環球經濟復蘇繼續。

由於基調良好，中國經濟的發展預計將持續平穩。而中央政府實施的緊縮貨幣政策將有助維持國內中長期的經濟擴張。為經濟的可持續發展制定方向的「十二·五」規劃，將帶領中國經濟邁向一個新的階段。特別是規劃中以成都和重慶為重點推進的新一輪西部大開發將創造更多新商機，集團在這兩個城市各擁有一項大型物業發展項目，將從新的商機中獲益。解決住房問題是中國住房改革和相關社會政策不可或缺的一部份，對建立一個健康和具彈性的房地產市場環境十分重要。規劃中提出的政策及措施將為中國未來經濟發展提供良好的支持。

在二零一零至二零一一財政年度中，香港經濟繼續受惠於中國與亞洲地區經濟的強勁增長。整體營商環境好轉，就業市場亦得到改善，失業率降至低水平。家庭收入的提高及旅遊業的蓬勃發展，帶動零售業穩健增長。資本市場十分活躍，多項首次公開招股及其他融資交易順利完成。香港銀行系統內人民幣交易量上升，將進一步加強香港國際金融中心的地位。同樣值得注意的是，有研究報告指香港是國際商務總部的首選，主要原因在於其地理優勢、三語通用的環境及所擁有的技術勞動力。以香港穩健的經濟實力、競爭力的提升、香港特區政府通過加強區域合作為進一步發展香港作出的努力、基礎建設投資和不斷改善的商業環境，香港經濟將會不斷增長。

香港的房地產市場正邁進一個轉變時期，對建立健康房地產市場的可持續發展框架十分重要。這些轉變照顧不同收入群的需求。二零一零年中推出的保護自住買家的措施增加房地產交易的透明度。二零一零年十月發表的施政報告中闡述的房屋政策有助維持需求與供應的良好平衡。二零一零年十一月實施徵收額外印花稅和調低貸款與估值比率的措施有助減少房屋購買活動中的過度投機並保障按揭貸款業務的健康發展。於二零一一年二月公佈的二零一一至二零一二年度《財政預算案》提出了政府將主動推出土地拍賣和招標及實行「置安心資助房屋計劃」，包括其在內的一系列房屋措施形成了一套更廣泛和全面的政策體系，以穩定房屋價格。最近，政府進一步收緊貸款與估值比率是二零一零年十一月限制的延續。這些措施有助於防範房地產和銀行業內的潛在風險，並有助建立強勁的經濟基礎。

香港房地產市場在過去幾個月中出現了整合，反映香港特區政府為穩定樓價而採取的措施，及美國與歐元區的外圍因素的影響。儘管如此，中長期的市場前景樂觀。

香港本地生產總值連續多季增長，就業前景轉好，收入增加，按揭貸款利率處於可負擔水平，住宅物業租金回報率可觀，結婚及出生人數增長，政府主動推出土地拍賣和招標增加可發展用地的供應，來自中國內地的需求強勁，樓宇品質提升並注重環保特性，這一切都有利香港經濟和房地產市場的健康發展。

管理層致力達致最佳盈利，提升效率和生產力，並提高集團產品及服務質素，為顧客提供更優質的服務。物業發展及管理方面，集團將為項目加入更多環保元素及措施。此外，集團財政狀況穩健，管理層將繼續積極地增添具發展價值的土地儲備，為股東增值。集團將維持一貫政策，選擇性地於香港及中國內地添置土地，以提升收益和利潤。

## 員工與管理層

本人歡迎黃楚標先生，JP，於二零一一年三月一日加入董事會成為獨立非執行董事。黃先生的淵博學養及豐富經驗定會為集團帶來莫大裨益。

本人亦藉此機會歡迎葉慕蓮女士加入董事會為執行董事，是項委任於二零一一年六月一日起生效。

楊光先生於二零一一年六月二十一日離任。楊先生自二零零八年七月一日加入董事會，董事會衷心感謝楊先生於在任期間所作出之貢獻。

本人謹藉此機會代表董事會，感謝各員工對集團的承擔、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，二零一一年九月一日



# 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

本集團截至二零一一年六月三十日止年度之經審核業績如下：

### 綜合收益表

	附註	二零一一年 港元	二零一零年 港元
營業額	2	5,944,151,294	7,697,867,707
銷售成本		(1,076,645,840)	(2,261,293,907)
直接費用		(1,439,197,085)	(1,344,708,654)
毛利		3,428,308,369	4,091,865,146
投資物業公平值增加		5,999,114,359	2,562,741,141
其他收益		88,906,101	255,546,481
出售可供出售之投資之收益		131,076,070	4,606,466
買賣證券公平值變動所產生之收益		158,334,193	6,456,485
出售投資物業之收益		15,364,869	-
行政費用		(730,619,802)	(532,751,239)
其他營運費用		(169,033,332)	(86,670,744)
財務收益		152,768,882	138,827,704
財務成本		(241,487,570)	(213,402,700)
減：已撥充成本之利息		81,118,571	53,211,025
財務成本扣除財務收益		(7,600,117)	(21,363,971)
應佔聯營公司業績	3	3,627,544,720	904,972,687
除稅前溢利	4	12,541,395,430	7,185,402,452
所得稅項	5	(1,634,172,200)	(982,521,087)
本年度溢利		10,907,223,230	6,202,881,365
應佔溢利：			
本公司擁有人		10,544,345,671	6,093,689,617
非控股權益		362,877,559	109,191,748
		10,907,223,230	6,202,881,365
中期股息每股 10 港仙 (二零一零年：10 港仙)		525,978,287	488,504,578
擬派發末期股息每股 35 港仙* (二零一零年：30 港仙)		1,846,589,139	1,470,297,207
每股盈利 — 基本	6	2.05	1.25

\* 除擬派發末期股息外，董事會建議同時派送紅股，按比例為每持有十股普通股可獲派送一股新普通股。

## 綜合全面收益表

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
本年度溢利	<u>10,907,223,230</u>	<u>6,202,881,365</u>
<b>其他全面收益(支出)</b>		
可供出售之投資公平值變動之收益	145,394,987	91,994,862
換算海外地區業務賬目至本集團之呈列貨幣之匯兌差額	598,864,199	137,110,526
於出售可供出售之投資時重新分類之調整	<u>(132,018,435)</u>	<u>(4,653,833)</u>
本年度其他全面收益	<u>612,240,751</u>	<u>224,451,555</u>
本年度全面收益總額	<u>11,519,463,981</u>	<u>6,427,332,920</u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	11,156,586,422	6,318,141,172
非控股權益	<u>362,877,559</u>	<u>109,191,748</u>
	<u>11,519,463,981</u>	<u>6,427,332,920</u>

綜合財務狀況表  
於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 港元	二零一零年 港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		47,773,861,006	41,327,376,460
酒店物業		1,657,579,976	1,416,100,684
物業、廠房及設備		149,834,828	161,330,767
預付土地租賃款項 — 非流動		1,261,852,876	1,123,367,152
投資聯營公司權益		11,184,181,511	7,712,435,078
投資共同控制實體權益		55,792,466	70,251,382
可供出售之投資		1,058,259,703	1,101,523,039
借予聯營公司款項		9,578,579,709	11,472,718,600
借予共同控制實體款項		1,697,282,249	1,599,853,118
借予非控股權益款項		162,149,657	-
借予被投資公司款項		17,179,670	17,632,820
應收遠期貸款		29,272,858	43,899,373
		<u>74,625,826,509</u>	<u>66,046,488,473</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		22,812,356,603	20,800,713,801
已完成物業存貨		1,058,542,810	1,932,395,194
酒店存貨		27,271,674	22,630,641
預付土地租賃款項 — 流動		19,809,674	17,363,023
買賣證券		879,730,173	757,177,330
應收聯營公司款項		25,733,746	86,757,552
應收賬款及其他應收	7	1,283,242,610	1,007,551,835
應收遠期貸款之本期部分		1,237,374	1,619,111
可收回稅款		432,497	109,982,603
有限制銀行存款		273,972,025	372,604,974
定期存款、銀行存款及現金		7,920,479,097	4,494,666,421
		<u>34,302,808,283</u>	<u>29,603,462,485</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付	8	3,470,981,667	3,501,332,465
應付聯營公司款項		1,728,128,683	592,285,885
應付稅項		682,962,906	932,549,050
遠期銀行借貸之本期部分		202,212,486	212,636,143
銀行貸款			
— 有抵押		2,062,933,951	4,314,363,282
— 無抵押		-	200,000,000
財務擔保合約 — 流動		1,645,869	7,222,665
		<u>8,148,865,562</u>	<u>9,760,389,490</u>
流動資產淨額		<u>26,153,942,721</u>	<u>19,843,072,995</u>
資產總值減流動負債		<u>100,779,769,230</u>	<u>85,889,561,468</u>

綜合財務狀況表 — 續  
於二零一一年六月三十日

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
資本及儲備		
股本	5,279,040,969	4,902,690,690
股份溢價及儲備	75,386,357,195	60,412,367,380
本公司擁有人應佔權益	80,665,398,164	65,315,058,070
非控股權益	658,647,389	378,678,205
權益總額	81,324,045,553	65,693,736,275
非流動負債		
遠期銀行借貸		
— 到期日超過一年	12,301,197,133	14,201,468,430
財務擔保合約 — 非流動	948	1,646,817
遞延稅項	4,532,418,677	3,455,680,365
聯營公司提供之借款	2,188,632,210	2,130,277,184
非控股權益提供之借款	433,474,709	406,752,397
	19,455,723,677	20,195,825,193
	100,779,769,230	85,889,561,468

附註：

**1. 應用新及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)**

於本年度，本公司及其附屬公司(「本集團」)已應用以下由香港會計師公會頒佈之新及經修訂準則、修訂及香港(國際財務報告準則詮釋委員會)詮釋(「新及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂)	於二零零九年頒佈對香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則(修訂)	就修訂香港財務報告準則第 3 號(於二零零八年經修訂)、香港會計準則第 1 號、香港會計準則第 27 號及香港會計準則第 28 號於二零一零年頒佈對香港財務報告準則之改進
香港會計準則第 32 號(修訂)	供股分類
香港財務報告準則第 1 號(修訂)	首次應用之額外豁免
香港財務報告準則第 1 號(修訂)	對首次應用香港財務報告準則第 7 號之披露比較資料之有限度豁免
香港財務報告準則第 2 號(修訂)	集團以現金結算及以股份支付之交易
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第 19 號	以權益工具抵銷金融負債
香港 — 詮釋第 5 號	財務報告書之呈列 — 借款人對包含可隨時要求償還條款之有期貸款之分類

應用此等新及經修訂香港財務報告準則對本集團本會計期間或過往會計期間之綜合財務報告書並無重大影響。

## 2. 營運分部

本集團之營運分部呈報為五個營運分區 — 物業、物業管理及其他服務、酒店經營、證券投資及財務。

於過往年度之若干分部資料已重新分類以符合內部報告之變動。

### 分部業績

截至二零一一年六月三十日止年度

	本公司及其附屬公司		聯營公司		合計	
	分部 收入 港元	分部 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	2,256,316,924	1,003,525,519	7,033,689,320	2,237,227,602	9,290,006,244	3,240,753,121
物業租賃	2,148,711,406	1,795,204,003	506,273,523	459,293,209	2,654,984,929	2,254,497,212
	<u>4,405,028,330</u>	<u>2,798,729,522</u>	<u>7,539,962,843</u>	<u>2,696,520,811</u>	<u>11,944,991,173</u>	<u>5,495,250,333</u>
物業管理及其他服務	793,478,962	194,525,211	64,094,512	9,041,431	857,573,474	203,566,642
酒店經營	677,979,850	267,976,089	214,359,600	121,282,200	892,339,450	389,258,289
證券投資	66,790,958	65,870,265	203,900	203,900	66,994,858	66,074,165
財務	873,194	873,194	138,696	118,416	1,011,890	991,610
	<u>5,944,151,294</u>	<u>3,327,974,281</u>	<u>7,818,759,551</u>	<u>2,827,166,758</u>	<u>13,762,910,845</u>	<u>6,155,141,039</u>

截至二零一零年六月三十日止年度

	本公司及其附屬公司		聯營公司		合計	
	分部 收入 港元	分部 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	4,566,945,534	1,989,158,347	281,732,907	77,476,683	4,848,678,441	2,066,635,030
物業租賃	1,919,827,064	1,612,036,054	489,535,593	451,391,115	2,409,362,657	2,063,427,169
	<u>6,486,772,598</u>	<u>3,601,194,401</u>	<u>771,268,500</u>	<u>528,867,798</u>	<u>7,258,041,098</u>	<u>4,130,062,199</u>
物業管理及其他服務	701,181,766	185,656,442	62,238,160	10,715,214	763,419,926	196,371,656
酒店經營	439,844,781	169,696,156	188,439,900	107,247,129	628,284,681	276,943,285
證券投資	68,648,654	67,914,565	3,900	3,900	68,652,554	67,918,465
財務	1,419,908	1,419,908	237,899	211,371	1,657,807	1,631,279
	<u>7,697,867,707</u>	<u>4,025,881,472</u>	<u>1,022,188,359</u>	<u>647,045,412</u>	<u>8,720,056,066</u>	<u>4,672,926,884</u>

## 2. 營運分部 — 續

### 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、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、出售可供出售之投資與投資物業之收益及若干財務成本扣除財務收益。分部所賺取之溢利亦包括本集團應佔聯營公司之業績，並無分配其他收益、若干行政費用與其他營運費用、投資物業公平值之變動、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

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
分部溢利	<b>6,155,141,039</b>	4,672,926,884
其他收益	<b>83,666,010</b>	250,295,030
行政費用與其他營運費用	<b>(794,021,519)</b>	(548,181,096)
投資物業公平值增加	<b>5,999,114,359</b>	2,562,741,141
買賣證券公平值變動所產生之收益	<b>158,334,193</b>	6,456,485
出售可供出售之投資之收益	<b>131,076,070</b>	4,606,466
出售投資物業之收益	<b>15,364,869</b>	-
財務成本扣除財務收益	<b>(7,657,553)</b>	(21,369,733)
應佔聯營公司業績		
— 其他收益	<b>32,005,020</b>	15,416,882
— 行政費用與其他營運費用	<b>(97,852,968)</b>	(86,160,440)
— 投資物業公平值增加	<b>1,754,727,073</b>	630,590,516
— 財務成本扣除財務收益	<b>(108,883,320)</b>	(83,584,723)
— 所得稅項	<b>(779,617,843)</b>	(218,334,960)
	<b>800,377,962</b>	257,927,275
除稅前溢利	<b>12,541,395,430</b>	7,185,402,452

截至二零一一年六月三十日止年度內，所有內部分部銷售為 35,932,550 港元（二零一零年：37,466,105 港元）已於物業管理及其他服務分部內抵銷。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。

### 地域分部

本集團大部分之業務均以香港為基地，本集團之營業額、除稅前溢利、非流動資產總額超過百分之九十源自香港。

### 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增加(已扣除遞延稅項) 1,459,035,872 港元(二零一零年: 518,847,559 港元)已確認於聯營公司之收益表內。

稅務局就本集團之聯營公司 Erleigh Investment Limited 之全資附屬公司 Murdoch Investments Inc. (「MII」)由一九九四/九五至二零零四/零五之課稅年度就其若干貸款利息及相關費用之扣減進行稅務查詢，並發出合共約 135,038,000 港元額外評稅通知單予 MII，MII 已向稅務局提出反對。稅務局同意暫緩此稅務徵稅但須為該課稅年度購買約為 18,212,000 港元之儲稅券，相關公司於過往年度已購買有關儲稅券。

有關於 MII 之稅務查詢，本集團於二零一一年六月三十日實際應佔額外稅款數額估計約 60,767,000 港元(二零一零年: 57,483,000 港元)。本年度內，管理層根據目前已搜集之資料，釐定對有關評稅之應付稅款約 29,000,000 港元及該額外稅款之估計應付利息約 15,600,000 港元並作出撥備。本集團實際應佔之稅款及估計應付利息分別約 13,000,000 港元及 7,000,000 港元。管理層根據現有情況，考慮該撥備已足夠。管理層同時認為除已撥備之稅款外，要支付任何額外稅款之可能性不大，因此，MII 並無為此作進一步之撥備。

### 4. 除稅前溢利

	二零一一年 港元	二零一零年 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)	18,586,349	5,018,324
酒店存貨消耗之成本	83,668,823	57,927,959
出售物業成本	1,076,645,840	2,252,941,628
折舊(包括於其他營運費用內)	93,002,394	38,232,610
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(150,816)	887,608
應收貿易賬款中已確認(撥回)之減值虧損	1,398,417	(137,396,256)

## 5. 所得稅項

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
支出包括：		
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 (二零一零年：16.5%)	325,879,664	429,941,907
以往年度超額撥備	(1,798,526)	(4,506,856)
就有關稅務查詢之額外撥備(附註)	208,282,240	-
	<u>532,363,378</u>	<u>425,435,051</u>
海外		
本年度撥備	40,077,520	62,052,756
以往年度(超額)不足撥備	(6,521,756)	2,615,106
	<u>33,555,764</u>	<u>64,667,862</u>
	565,919,142	490,102,913
遞延稅項		
本年度	1,068,253,058	492,418,174
	<u>1,634,172,200</u>	<u>982,521,087</u>

海外之稅項乃按照當地有關稅務法例計算。

附註：

稅務局就一間全資附屬公司信和財務有限公司(「信和財務」)由一九九五／九六至二零零四／零五之課稅年度進行稅務查詢，並發出合共約 673,880,000 港元額外評稅通知單予信和財務，信和財務已向稅務局提出反對。稅務局同意暫緩此稅務徵稅但須為該課稅年度購買約 109,940,000 港元儲稅券，本集團於過往年度已購買有關之儲稅券。本年度內，本公司之董事會根據目前已搜集之資料，釐定本集團對有關評稅之應付稅款約 208,000,000 港元及該額外稅款之估計應付利息約 114,000,000 港元並作出撥備。本公司董事會根據現有情況，考慮該撥備已足夠。額外稅款及估計應付利息之撥備已分別包括在本期間之所得稅項及行政費用內。董事會同時認為除已撥備之稅款外，要支付任何額外稅款之可能性不大，因此，並無為此作進一步之撥備。

## 6. 每股盈利 — 基本

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<b><u>10,544,345,671</u></b>	<b><u>6,093,689,617</u></b>
	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	<b><u>5,120,603,458</u></b>	<b><u>4,863,731,677</u></b>

## 7. 應收賬款及其他應收

於二零一一年六月三十日，本集團之應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款 843,855,615 港元 (二零一零年：563,964,076 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。

以下乃應收貿易賬款 (已扣除呆賬撥備) 之賬齡分析。應收租金乃由租戶預先繳納。有關於買家應付出售物業之作價乃按物業項目之銷售條款釐定。

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
0 – 30 日	<b>786,349,816</b>	467,689,046
31 – 60 日	<b>19,435,515</b>	20,895,066
61 – 90 日	<b>3,911,603</b>	4,150,424
超過 90 日	<b>34,158,681</b>	71,229,540
	<b><u>843,855,615</u></b>	<b><u>563,964,076</u></b>

超過 90 日之應收貿易賬款為 34,158,681 港元 (二零一零年：71,229,540 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。

## 8. 應付賬款及其他應付

於二零一一年六月三十日，本集團之應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款 213,569,453 港元 (二零一零年：90,212,596 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：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
0 – 30 日	154,958,357	65,096,716
31 – 60 日	42,157,329	11,958,400
61 – 90 日	3,564,369	2,800,783
超過 90 日	12,889,398	10,356,697
	<u>213,569,453</u>	<u>90,212,596</u>

## 9. 資產按揭

- (a) 於二零一一年六月三十日，本集團所取得之銀行貸款融資合共數額約 20,807,647,000 港元 (二零一零年：27,029,704,000 港元)，以本集團若干物業、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 37,639,918,011 港元 (二零一零年：50,434,715,761 港元)。於上述結算日已被本集團動用之貸款約 14,096,147,000 港元 (二零一零年：18,280,538,000 港元)。
- (b) 於二零一一年六月三十日，若干聯營公司投資及借予若干聯營公司款項數額約 7,337,904,000 港元 (二零一零年：6,553,299,000 港元)，以及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公司之貸款融資。本集團應佔該等融資之數額為 9,058,000,000 港元 (二零一零年：10,834,550,000 港元)，其中 6,779,550,000 港元 (二零一零年：7,683,750,000 港元) 已被動用並由本公司擔保。

## 10. 或然負債

(a) 於報告日，本集團之或然負債如下：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
就銀行貸款作出之擔保：		
聯營公司		
— 已動用	6,779,550,000	7,683,750,000
— 未動用	<u>2,278,450,000</u>	<u>3,150,800,000</u>
	<u>9,058,000,000</u>	<u>10,834,550,000</u>

於二零一一年六月三十日，有關予聯營公司之銀行貸款融資，本公司已向銀行發出企業財務擔保。於報告日，數額為 1,646,817 港元 (二零一零年：8,869,482 港元) 已於綜合財務狀況表內確認為負債。

(b) 於報告日，應佔聯營公司之或然負債如下：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
應佔聯營公司因稅務事項所產生之 或然負債	<u>47,836,000</u>	<u>57,483,000</u>

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席於二零一一年十月二十八日(星期五)舉行之股東週年大會及投票之股東名單，本公司將由二零一一年十月二十六日(星期三)至二零一一年十月二十八日(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週年大會及投票，各股東最遲須於二零一一年十月二十五日(星期二)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28號金鐘匯中心26樓，辦理登記手續。

擬派末期股息須待股東於股東週年大會上批准後，方可作實。二零一一年十一月四日(星期五)辦公時間結束時為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，本公司將由二零一一年十一月三日(星期四)至二零一一年十一月四日(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，各股東最遲須於二零一一年十一月二日(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 — 卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26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 88,483,812 港元於香港聯合交易所有限公司購回本公司 6,948,000 股普通股。董事會作出股份回購是為提高股東利益。購回詳情如下：

購回月份	購回普通股 總數	購回每股 最高價 港元	購回每股 最低價 港元	總代價 港元
二零一零年七月	400,000	14.08	13.92	5,612,276
二零一一年三月	282,000	13.20	13.00	3,711,609
二零一一年四月	104,000	13.74	13.58	1,424,865
二零一一年五月	1,358,000	13.70	13.00	18,146,819
二零一一年六月	4,804,000	13.66	11.56	59,588,243
	<u>6,948,000</u>			<u>88,483,812</u>

6,948,000 股回購股份當中，6,518,000 股已於本年度內交付股票及註銷股份，其餘 430,000 股於二零一一年六月二十八日、二十九日及三十日購回之股份，則於本年度後交付股票及註銷股份。1,300,000 股普通股於截至二零一零年六月三十日止財務年度期間回購之股份，於本年度內註銷。本年度內註銷之所有股份，面值總額 7,818,000 港元已撥入資本贖回儲備，而有關代價總額 101,700,094 港元則由本公司之保留溢利支付。

除以上所列，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。

## 企業管治常規守則之遵守

本公司已採納了一套企業管治常規守則，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」)附錄十四之企業管治常規守則的所有守則條文，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檢測。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

本集團截至二零一一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。

## 二零一一年年報

二零一一年年報已根據上市規則規定詳列全部資料，並將約於二零一一年九月二十六日(星期一)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  
秘書  
葉世光

香港，二零一一年九月一日

於本公告日期，本公司之執行董事為黃志祥先生、余惠偉先生、鄧永鏞先生、黃永光先生、陳榮光先生及葉慕蓮女士，非執行董事為夏佳理議員，而獨立非執行董事為盛智文博士、李民橋先生、傅育寧博士及黃楚標先生。