

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，概不對因本檔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

本人謹向股東提交二零一二/二零一三年度之年報。

業績

截至二零一三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六十六億三千五百八十萬港元，較去年之五十三億一千零六十萬港元，上升百分之二十五。年內每股基礎盈利為一點一一九港元，較去年上升百分之二十三點四。

本年度集團股東應佔純利為一百一十六億八千七百一十萬港元(二零一一/二零一二：一百零六億七千二百五十萬港元)。每股盈利為一點九七一港元(二零一一/二零一二：一點八二三港元)。本年度純利包括投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）之五十億五千一百三十萬港元，去年重估盈餘（扣減遞延稅項）為五十三億六千一百九十萬港元。

股息

董事會建議派發截至二零一三年六月三十日止財政年度之末期息每股三十八仙，給予在二零一三年十月三十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十二仙，截至二零一三年六月三十日止財政年度每股派息共五十仙。

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）二零一三年十月二十三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，將約於二零一三年十一月五日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零一三年十二月二日發送給股東。

業務回顧

(一) 銷售活動

截至二零一三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）為一百四十一億二千八百二十萬港元（二零一一/二零一二：七十一億四千八百八十萬港元）。

物業銷售收入主要來自出售住宅單位，包括於二零一二/二零一三及過往財政年度落成，位於西九龍之御金·國峯、白石角之天賦海灣及湓玥·天賦海灣、位於旺角之奧柏·御峯以及廈門之信和·上筑。市場對上述五個項目反應良好。御金·國峯及奧柏·御峯均已售出超過百分之九十九的住宅單位。白石角的兩個項目：湓玥·天賦海灣及天賦海灣，分別售出超過百分之八十及百分之六十的單位。廈門信和·上筑之所有單位售罄。於過往財政年度落成的項目主要包括逸瓏、深灣9號、御龍山、承峰、Goodwood Park、銀湖·天峰以及包括維港灣、御峰苑及海典灣在內的數個住宅項目之停車位。集團物業銷售盈利貢獻（連同所佔聯營公司）為四十五億一千一百三十萬港元（二零一一/二零一二：三十億零一千七百六十萬港元）。

集團將繼續物色推出新項目之良機，提升股東價值。二零一二/二零一三財政年度內，集團推出了漳州信和·御龍天下超過五百四十個住宅單位以及廈門信和·中央廣場二百一十二個住宅單位，分別售出超過百分之八十九及百分之九十四的住宅單位。

(二) 土地儲備

於二零一三年六月三十日，集團在香港、中國及新加坡擁有土地儲備應佔總樓面面積約四千零一十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之六十四點一、商業佔百分之二十三點八、工業佔百分之五點三、停車場佔百分之三點七，以及酒店佔百分之三點一。以土地狀況劃分，發展中物業為二千七百八十萬平方呎、投資物業和酒店為一千一百三十萬平方呎，及已完成之銷售物業為一百萬平方呎。集團將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

自二零一一年七月起，集團從香港特別行政區政府購入六幅地皮以及從香港鐵路有限公司獲得應佔總樓面面積約一百二十萬平方呎的朗屏站（北）的發展權，主要用作住宅發展。詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>集團所佔 樓面面積</u> (平方呎)
1. 香港新界 九肚（A地盤） 沙田區56A 沙田市地段525	住宅	40%	412,588
2. 香港新界 將軍澳 將軍澳第66C2區 將軍澳市地段第117號	住宅／ 商用	60%	291,936
3. 香港新界 西貢沙角尾 丈量約份第221約地段第 1949號	住宅	100%	249,133
4. 香港新界 元朗 朗屏站（北） 元朗市地段第513號	住宅	40%	209,575
5. 香港新界 大嶼山梅窩 丈量約份第4約地段第 726號	住宅／ 商用	100%	49,407
6. 香港新界 坪洲丈量約份地段第676 號	住宅	100%	36,845
7. 香港新界 坪洲丈量約份地段第674 號	住宅	100%	14,372
			<u>1,263,856</u>

(三) 物業發展

二零一二/二零一三財政年度內，集團獲發以下位於香港之項目的「佔用許可證」（又稱「入伙紙」），應佔總樓面面積約一百一十萬平方呎。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>集團所佔樓面面積</u> (平方呎)
1. 御金·國峯 西南九龍 友翔道1號	住宅／ 商用	45%	292,808
2. 天賦海灣 新界大埔 白石角 科進路5號	住宅	35%	250,072
3. 奧柏·御峯 九龍旺角 欖樹街88號	住宅／ 商用	合作發展	225,527
4. 湓玥·天賦海灣 新界大埔 白石角 科進路8號	住宅	25%	187,447
5. 海鑽·天賦海灣 新界大埔 白石角 科進路9號	住宅／ 商用	50%	172,703
			<u>1,128,557</u>

集團全資擁有之廈門住宅項目信和·上筑，總樓面面積十三萬一千七百平方呎，於二零一二/二零一三財政年度竣工。

(四) 租賃活動

截至二零一三年六月三十日止之財政年度內，集團總租金收益（連同所佔聯營公司）上升百分之八點五至三十一億八千五百一十萬港元（二零一一/二零一二：二十九億三千六百萬港元），淨租金收益上升百分之九至二十七億六千九百四十萬港元（二零一一/二零一二：二十五億四千一百五十萬港元）。租金收益增加，主要由於續租租金上升及現有出租物業組合整體出租率上升。二零一二/二零一三財政年

度集團投資物業組合整體出租率約為百分之九十六（二零一一/二零一二：百分之九十四）。

集團於本港商舖物業的租金收入在截至二零一三年六月三十日止之財政年度錄得增長，整體出租率約為百分之九十七（二零一一/二零一二：百分之九十六）。零售業向好主要由於就業市場穩定及訪港旅遊持續增長。集團主要商場位於西九龍及新界西北，受惠於西鐵沿線人口增長以及社區發展。位於西九龍御金·國峯的商場中港薈及旺角奧柏·御峯的新商場現已開業，擴充了集團商舖物業組合，帶動租金受益。

集團的寫字樓物業租賃業務在截至二零一三年六月三十日止之財政年度內穩定增長，整體出租率約為百分之九十五（二零一一/二零一二：百分之九十六）。市場對寫字樓的需求持續增長。展望未來，九龍東及尖沙咀商業區租金仍將保持上升趨勢。香港的工業物業租賃市場保持活躍，在截至二零一三年六月三十日止之財政年度內，整體出租率約為百分之九十七（二零一一/二零一二：百分之九十五）。

於二零一三年六月三十日，集團在香港、中國及新加坡的投資物業及酒店應佔總樓面面積約一千一百三十萬平方呎。當中，商業（零售及寫字樓）佔百分之六十四點七、工業佔百分之十四點四、停車場佔百分之十三、酒店佔百分之六點三及住宅佔百分之一點六。

（五）酒店

新加坡富麗敦酒店及富麗敦海灣酒店

截至二零一三年六月三十日止之財政年度內，新加坡休閒和商務旅遊均有穩定增長，富麗敦酒店及富麗敦海灣酒店的財務及營運表現理想。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。

港麗酒店

受惠於商業活動及訪港旅客增長，港麗酒店在截至二零一三年六月三十日止之財政年度內的財務及營運表現理想。雖然環球經濟面對挑戰，但亞洲商業活動及旅遊業仍維持不俗表現，令香港酒店業受惠。

（六）中國業務

二零一二/二零一三年度內，中國領導層平穩換屆，新一屆中央政府官員於二零一三年三月由全國人民代表大會任命。經濟金融改革將繼續維持國家穩定並推動經濟穩步增長。

經歷了過去數十年的高速增長時代，中國政府已針對各大經濟和金融議題規劃了改革路線圖，包括公共財政、資本市場、政策執行以及政府內部運作準則。這些

改革將會優化資源配置、減低城鄉經濟差距、改善收入分配、加強金融領域，從而建立一個更為消費主導的經濟。與此同時，政府也致力維持經濟穩定增長同時兼顧環境問題。

另一個政府政策焦點就是城鎮化發展進程。城鎮化是一個長期的過程，並與土地、房屋、城鎮規劃、基礎建設、交通運輸、教育、社會服務、城市安全、環境保護等各方面共同發展。城市人口的增加以及本地社區活化為房地產行業以及其他多種行業提供大量的商業機會。

多年來，集團已於廈門和福州完成多個項目。在中國進行房地產開發和租賃活動所獲得的經驗，有助集團在中國發展房地產業務。集團的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，為集團貢獻利潤。

除上述事項外，其他資料對比截至二零一二年六月三十日止之財政年度之年報並無任何其他重大轉變。

財務

於二零一三年六月三十日，集團擁有現金及銀行存款約一百一十九億四千三百三十萬港元。扣除貸款總額一百零一億九千二百九十萬港元，集團擁有淨現金十七億五千零四十萬港元。集團貸款總額中百分之四十四點七在一年內償還、百分之零點一在一至兩年內償還、百分之五十五點二則於二至五年內償還。集團借貸以浮息或定息為基礎。集團資產總值及股東權益總額分別為一千二百九十二億六千三百二十萬港元及一千零四十八億零六百二十萬港元。

二零一二年九月，集團依託同年四月成立的中期票據計劃，發行價值五億美元的五年期票據，票面利率為每年百分之三點二五。發行計劃反應良好，收到相當於七倍發行額的認購意向，全球超過一百四十個固定收益投資者參與了此項交易。

集團大部分借貸以港元與美元為主，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，集團於二零一二/二零一三財政年度在外匯貸款及資本結構上並沒有重大轉變。集團的現金大部分為港元，相對比重較小一部分為人民幣存款。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，發佈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，不斷提升物業及服務質素。

企業社會責任

集團秉承良好企業公民的精神，積極參與各項社區活動、義工服務、慈善籌款活動、推動環保的綠色項目、藝術及文化，以及提升員工團隊精神的活動。信和置業有限公司於二零一二年九月獲選為「恒生可持續發展企業指數」成份股，肯定集團在推廣可持續發展方面的不懈努力及在環境、社會、企業管治方面的高水準表現。集團亦已發表第二份年度「可持續發展報告」，重點闡述集團在企業可持續發展方面的表現及各項措施，積極與持份者攜手共建更綠色的未來。

集團多年來與多個社福機構合作，鼓勵所有員工積極投入義務工作，關心有需要人士。集團支持員工每年於辦公時間參與義工服務至少一天。集團對於企業社會責任的支持與投入贏得多個獎項及殊榮。

集團致力於旗下物業透過建築規劃、節能和各項管理措施實踐環保理念。於二零一二/二零一三財政年度，信和管業優勢就此獲得了一系列相關獎項。

為推動本地藝術及文化，集團於二零零六年推出「信和藝術」（前稱「香港藝術」）計劃。「信和藝術」在集團旗下多個物業舉行藝術展覽和活動。透過為本地和國際藝術家提供展示其視覺、社區及表演藝術作品的機會，「信和藝術」為建設一個更具創意及文化藝術性的香港注入活力。於二零一二/二零一三財政年度，「信和藝術」在集團旗下商場與本地和國際知名藝術家合作舉辦主題活動，將藝術融入公眾日常生活。

二零零八年三月，集團主要股東黃氏家族，成立非牟利機構「香港歷史文物保育建設有限公司」。二零零八年十二月，「香港歷史文物保育建設有限公司」贏得招標，將二級歷史建築物舊大澳警署活化並改建成一家精品酒店，即大澳文物酒店。酒店於二零一二年三月開始營運，擁有九間富殖民地建築特色客房及一間玻璃屋頂的餐廳。酒店以非牟利社會企業形式運作，旨在推動大澳可持續發展，帶動當地就業，推廣當地特產及手工藝，同時推動文化遺產保育。

展望

儘管部分成熟經濟體的財務狀況有所改善，但環球經濟環境仍然有不明朗因素。預計環球經濟增長仍然緩慢。管理層預期，中、短期內仍將面臨挑戰。

美國經濟數據顯示其國內經濟與金融版塊正在改善。就業市場也顯示復甦跡象，家庭支出增加。市場反應正面，預期經濟活動會逐漸重拾升軌。正如美國聯邦公開市場委員會在會

議紀要中指出，美國將維持寬鬆的貨幣政策，聯邦基金利率將依然保持低位，直到確認經濟已經復甦。

於二零一二年推出的歐洲穩定機制以及各國與歐盟拯救危機的共同政策使歐元區的金融狀況有所改善，並重建區內信心。儘管多個政府不斷就結構性弱點與挑戰推出政策，預期經濟會逐步增長，但歐元區的前景依然存在不確定因素。

中國中央政府繼續經濟改革，以建設更具彈性、更健康、更平衡的經濟與社會。城鄉發展、收入分配、資源配置等方面的改革尤為重要，因為這些不僅能提升人民的生活水準，同時也有助應付國內經濟的挑戰和全球經濟環境的變化。今年七月召開的中共中央政治局會議再次確認中央政府經濟增長與政策改革的方向，也向市場傳遞了建設可持續發展經濟和房地產市場的正面訊息。

受經濟環境及房地產相關政策的影響，香港物業市場經歷了變化。集團注意市場的挑戰及未來的不明朗因素，而管理層亦會迅速應對。集團的經常性業務，包括租務，酒店餐飲服務業和物業管理服務仍然具彈性。集團財務穩健，有助面對挑戰。政府將推出更多土地供私人樓宇發展，集團將因而受惠，並且會繼續適時增添具發展價值的土地。

管理層將繼續增加收益，提高效率和生產力，並提升產品和服務的質素。在物業發展與管理方面，集團會在項目中增添更多環保元素。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。

員工與管理層

本人謹藉此機會代表董事會，感謝各員工對集團的努力、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，二零一三年八月二十八日



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)

全年業績

本集團截至二零一三年六月三十日止年度之經審核業績如下：

綜合損益表

	附註	二零一三年 港元	二零一二年 港元 (重列)
營業額	2	7,818,585,463	8,395,820,908
銷售成本		(2,658,285,013)	(2,283,937,012)
直接費用		(1,775,575,901)	(1,652,278,167)
毛利		3,384,724,549	4,459,605,729
投資物業公平值增加		3,918,639,739	4,470,950,610
其他收益及其他利益或虧損		90,863,655	101,863,449
出售可供出售之投資之收益		-	78,492,734
買賣證券公平值變動所產生之收益(虧損)		85,346,045	(109,518,974)
出售一附屬公司之收益		-	143,139,005
出售一聯營公司之收益		-	389,223,795
出售投資物業之收益		622,377,866	224,369,741
行政費用		(643,588,828)	(630,122,961)
其他營運費用		(165,899,202)	(163,215,377)
財務收益		464,150,795	248,301,281
財務成本		(266,987,781)	(218,746,509)
減：已撥充成本之利息		40,517,094	87,133,774
財務收益淨額		237,680,108	116,688,546
應佔聯營公司業績	3	4,973,268,491	2,348,180,657
除稅前溢利	4	12,503,412,423	11,429,656,954
所得稅項	5	(660,561,771)	(686,574,813)
本年度溢利		11,842,850,652	10,743,082,141
應佔溢利：			
本公司股東		11,687,131,302	10,672,548,906
非控股權益		155,719,350	70,533,235
		11,842,850,652	10,743,082,141
中期股息每股 12 港仙 (二零一二年：10 港仙)		712,825,987	588,889,442
擬派發末期股息每股 38 港仙 (二零一二年：36 港仙)		2,260,173,263	2,128,157,772
每股盈利(賬目所示之每股盈利) — 基本	6(a)	1.971	1.823
每股盈利(每股基礎盈利) — 基本	6(b)	1.119	0.907

綜合損益及其他全面收益表

	二零一三年 港元	二零一二年 港元 (重列)
本年度溢利	<u>11,842,850,652</u>	<u>10,743,082,141</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)	258,865,473	(100,805,393)
換算海外地區業務之匯兌差額	<u>428,113,878</u>	<u>540,127,992</u>
	686,979,351	439,322,599
於出售可供出售之投資時重新分類之調整	-	(79,275,173)
本年度其他全面收益	<u>686,979,351</u>	<u>360,047,426</u>
本年度全面收益總額	<u>12,529,830,003</u>	<u>11,103,129,567</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	12,374,110,653	11,032,596,332
非控股權益	<u>155,719,350</u>	<u>70,533,235</u>
	<u>12,529,830,003</u>	<u>11,103,129,567</u>

綜合財務狀況表
於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 港元	二零一二年 六月三十日 港元 (重列)	二零一一年 七月一日 港元 (重列)
非流動資產				
投資物業		54,610,734,765	51,643,719,403	47,773,861,006
酒店物業		1,744,677,191	1,609,676,576	1,657,579,976
物業、廠房及設備		118,274,006	123,271,895	149,834,828
預付土地租賃款項 — 非流動		1,187,175,429	1,197,808,601	1,261,852,876
投資聯營公司權益		17,813,387,442	12,763,227,707	12,183,342,058
投資一共同控制實體權益		92,175,631	101,760,704	89,561,407
可供出售之投資		1,055,153,634	782,784,479	1,058,259,703
借予聯營公司款項		9,549,972,398	8,490,423,817	9,578,579,709
借予一共同控制實體款項		2,144,398,579	2,014,774,277	1,663,513,308
借予非控股權益款項		117,965,207	133,210,793	162,149,657
借予被投資公司款項		16,769,403	16,899,509	17,179,670
長期應收貸款		36,780,795	47,178,510	29,272,858
		<u>88,487,464,480</u>	<u>78,924,736,271</u>	<u>75,624,987,056</u>
流動資產				
發展中物業		25,407,957,851	21,869,542,575	22,812,356,603
已完成物業存貨		965,950,674	1,519,208,274	1,058,542,810
酒店存貨		17,703,917	27,337,338	27,271,674
預付土地租賃款項 — 流動		19,462,924	19,104,164	19,809,674
買賣證券		426,518,325	570,874,967	879,730,173
應收聯營公司款項		936,218,709	3,097,093,173	25,733,746
應收賬款及其他應收	7	835,469,674	2,519,927,659	1,283,242,610
長期應收貸款之本期部分		4,976,725	2,236,139	1,237,374
可收回稅款		48,213,013	264,546	432,497
有限制銀行存款		323,633,103	679,660,662	273,972,025
定期存款、銀行存款及現金		11,619,643,905	5,042,418,096	7,920,479,097
		<u>40,605,748,820</u>	<u>35,347,667,593</u>	<u>34,302,808,283</u>
分類為持作出售之資產		170,000,000	-	-
		<u>40,775,748,820</u>	<u>35,347,667,593</u>	<u>34,302,808,283</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付	8	3,313,987,059	3,492,162,113	3,470,981,667
已收出售物業之訂金		977,093,758	590,130,004	-
應付聯營公司款項		3,455,225,003	706,076,620	1,728,128,683
應付稅項		687,756,677	677,052,332	682,962,906
長期銀行借貸之本期部分		14,586,873	-	202,212,486
銀行貸款 — 有抵押		4,538,130,944	1,846,972,089	2,062,933,951
財務擔保合約 — 流動		-	887	1,645,869
		<u>12,986,780,314</u>	<u>7,312,394,045</u>	<u>8,148,865,562</u>
流動資產淨額		<u>27,788,968,506</u>	<u>28,035,273,548</u>	<u>26,153,942,721</u>
資產總值減流動負債		<u>116,276,432,986</u>	<u>106,960,009,819</u>	<u>101,778,929,777</u>

綜合財務狀況表 — 續
於二零一三年六月三十日

	二零一三年 六月三十日 港元	二零一二年 六月三十日 港元 (重列)	二零一一年 七月一日 港元 (重列)
資本及儲備			
股本	5,947,824,375	5,911,789,367	5,279,040,969
股份溢價及儲備	<u>98,858,390,237</u>	<u>88,874,512,102</u>	<u>79,710,680,068</u>
本公司股東應佔權益	<u>104,806,214,612</u>	<u>94,786,301,469</u>	<u>84,989,721,037</u>
非控股權益	<u>1,178,920,912</u>	<u>821,879,024</u>	<u>790,121,136</u>
權益總額	<u>105,985,135,524</u>	<u>95,608,180,493</u>	<u>85,779,842,173</u>
非流動負債			
長期銀行及其他借貸			
— 到期日超過一年	5,640,192,065	7,823,684,649	12,301,197,133
財務擔保合約 — 非流動	-	-	948
遞延稅項	1,509,757,243	1,208,108,678	1,075,782,604
聯營公司提供之借款	1,695,792,402	1,862,708,895	2,188,632,210
非控股權益提供之借款	<u>1,445,555,752</u>	<u>457,327,104</u>	<u>433,474,709</u>
	<u>10,291,297,462</u>	<u>11,351,829,326</u>	<u>15,999,087,604</u>
	<u>116,276,432,986</u>	<u>106,960,009,819</u>	<u>101,778,929,777</u>

附註：

1. 編製基準

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經修訂準則。

香港會計準則第 1 號之修訂	其他全面收益項目之呈列
香港會計準則第 1 號之修訂	於二零一二年頒佈之二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則年度改進之一部分
香港會計準則第 12 號之修訂	遞延稅項：相關資產之收回

香港會計準則第 1 號之修訂其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第 1 號之修訂其他全面收益項目之呈列引入對全面收益表及收益表之新定義。於香港會計準則第 1 號之修訂下，「全面收益表」被改稱為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則被改稱為「損益表」。採用香港會計準則第 1 號之修訂對損益、其他全面收益及全面收益總額並無構成任何影響。

香港會計準則第 1 號之修訂財務報告書之呈列（於二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則年度改進之一部分）

香港會計準則第 1 號規定，追溯性調整會計政策或作出追溯性重列或重新分類的實體須呈列於前期初之綜合財務狀況表（第三份綜合財務狀況表）。香港會計準則第 1 號之修訂澄清，僅於追溯性應用、重列或重新分類對第三份綜合財務狀況表所載資料構成重大影響時，實體方須呈列第三份綜合財務狀況表，且第三份綜合財務狀況表毋須附帶相關附註。

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第 12 號之修訂遞延稅項：相關資產之收回，並對於二零一一年七月一日之綜合財務狀況表所載資料構成重大影響。根據香港會計準則第 1 號之修訂，本集團並無呈列於二零一一年七月一日之第三份綜合財務狀況表之相關附註。

香港會計準則第 12 號之修訂遞延稅項：相關資產之收回

根據香港會計準則第 12 號之修訂遞延稅項：相關資產之收回，按香港會計準則第 40 號投資物業以公平值模式計算之投資物業，於計算遞延稅項時假設其賬面值將透過出售而收回，除非有關假設於若干情況下被駁回。

1. 編製基準 — 續

香港會計準則第 12 號之修訂 遞延稅項：相關資產之收回 — 續

本集團以公平值模式計算其投資物業。由於採納香港會計準則第 12 號之修訂，本公司董事已審閱本集團之附屬公司及聯營公司持有之投資物業組合，並確定本集團之附屬公司及聯營公司持有位於香港及位於中華人民共和國（「中國」）之投資物業並非以使用該等投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式下持有，及刊於香港會計準則第 12 號之修訂內之假設並不會被駁回。

由於採納香港會計準則第 12 號之修訂，本集團之附屬公司及聯營公司並無就持有位於香港之投資物業公平值變動而確認遞延稅項，因位於香港之投資物業不需就其公平值變動而繳付任何所得稅。

就位於中國之投資物業而言，於確認投資物業公平值變動之遞延稅項時考慮出售該等投資物業時應付之土地增值稅及企業所得稅。過往，本集團確認位於中國之投資物業公平值變動之遞延稅項時，乃按投資物業之賬面值透過使用而收回之基準計量，及並無確認位於中國之投資物業公平值變動之土地增值稅。香港會計準則第 12 號之修訂已追溯採用。

上述會計政策變動對本期及前期業績之影響如下：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元 (重列)
綜合損益表		
應佔聯營公司業績增加	133,114,071	135,180,963
所得稅項減少	448,707,229	631,128,344
年內溢利增加	<u>581,821,300</u>	<u>766,309,307</u>
本公司股東應佔年內溢利增加	565,901,285	761,904,848
非控股權益應佔年內溢利增加	15,920,015	4,404,459
年內溢利增加	<u>581,821,300</u>	<u>766,309,307</u>

1. 編製基準 — 續

香港會計準則第12號之修訂遞延稅項：相關資產之收回— 續

		二零一三年 港元	二零一二年 港元 (重列)
綜合損益及其他全面收益表			
換算海外地區業務之匯兌差額減少		(9,174,109)	(12,118,585)
年內溢利增加		581,821,300	766,309,307
年內全面收益總額增加		<u>572,647,191</u>	<u>754,190,722</u>
本公司股東應佔年內全面收益總額增加		556,727,176	749,786,263
非控股權益應佔年內全面收益總額增加		15,920,015	4,404,459
年內全面收益總額增加		<u>572,647,191</u>	<u>754,190,722</u>
	原列 港元	調整 港元	重列 港元
截至二零一二年六月三十日止年 度內之綜合損益表			
應佔聯營公司業績	2,212,999,694	135,180,963	2,348,180,657
所得稅項	1,317,703,157	(631,128,344)	686,574,813
年內溢利	9,976,772,834	766,309,307	10,743,082,141
本公司股東應佔年內溢利	9,910,644,058	761,904,848	10,672,548,906
非控股權益應佔年內溢利	66,128,776	4,404,459	70,533,235

1. 編製基準 — 續

香港會計準則第 12 號之修訂 遞延稅項：相關資產之收回 — 續

	原列 港元	調整 港元	重列 港元
截至二零一二年六月三十日止年 度內之綜合損益及其他全面收 益表			
換算海外地區業務之匯兌差額	552,246,577	(12,118,585)	540,127,992
年內溢利	9,976,772,834	766,309,307	10,743,082,141
年內全面收益總額	10,348,938,845	754,190,722	11,103,129,567
本公司股東應佔全面收益總額	10,282,810,069	749,786,263	11,032,596,332
非控股權益應佔全面收益總額	<u>66,128,776</u>	<u>4,404,459</u>	<u>70,533,235</u>

上述會計政策變動對本集團之財務狀況於比較期間開始(即二零一一年七月一日)之影響如下:

	原列 港元	調整 港元	重列 港元
於二零一一年七月一日 之綜合財務狀況表			
投資聯營公司權益	11,184,181,511	999,160,547	12,183,342,058
遞延稅項	(4,532,418,677)	<u>3,456,636,073</u>	(1,075,782,604)
資產淨值之影響		<u>4,455,796,620</u>	
保留溢利	44,999,848,889	4,332,962,331	49,332,811,220
匯兌儲備	1,160,306,000	(8,639,458)	1,151,666,542
非控股權益	658,647,389	<u>131,473,747</u>	790,121,136
權益之影響		<u>4,455,796,620</u>	

1. 編製基準 — 續

香港會計準則第 12 號之修訂 遞延稅項：相關資產之收回 — 續

上述會計政策變動對本集團之財務狀況於前期之財政年度末(即二零一二年六月三十日)之影響如下:

	原列 港元	調整 港元	重列 港元
於二零一二年六月三十日 之綜合財務狀況表			
投資聯營公司權益	11,628,886,197	1,134,341,510	12,763,227,707
遞延稅項	(5,283,754,510)	4,075,645,832	(1,208,108,678)
資產淨值之影響		<u>5,209,987,342</u>	
保留溢利	52,364,008,322	5,094,867,179	57,458,875,501
匯兌儲備	1,712,552,577	(20,758,043)	1,691,794,534
非控股權益	686,000,818	135,878,206	821,879,024
權益之影響		<u>5,209,987,342</u>	
對每股基本盈利之影響		二零一三年 港元	二零一二年 港元 (重列)
調整前之每股基本盈利		1.876	1.692
應用香港會計準則第 12 號之修訂所產生之調整		0.095	0.131
每股基本盈利		1.971	1.823

除上述外，應用其他香港財務報告準則之修訂對本集團之綜合財務報告書於本會計期間或過往會計期間並無重大影響。

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。

分部業績

截至二零一三年六月三十日止年度

	本公司及其附屬公司		聯營公司		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	3,359,231,812	426,456,472	10,768,950,648	4,084,877,788	14,128,182,460	4,511,334,260
物業租賃	2,568,789,128	2,209,666,098	635,627,440	580,853,920	3,204,416,568	2,790,520,018
	5,928,020,940	2,636,122,570	11,404,578,088	4,665,731,708	17,332,599,028	7,301,854,278
物業管理及其他服務	980,364,474	207,564,582	76,217,628	14,132,057	1,056,582,102	221,696,639
酒店經營	847,518,296	359,529,829	230,418,600	131,036,100	1,077,936,896	490,565,929
證券投資	61,782,025	61,024,827	453,900	453,900	62,235,925	61,478,727
財務	899,728	899,728	656,173	656,173	1,555,901	1,555,901
	7,818,585,463	3,265,141,536	11,712,324,389	4,812,009,938	19,530,909,852	8,077,151,474

截至二零一二年六月三十日止年度

	本公司及其附屬公司		聯營公司		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	4,279,287,892	1,706,189,451	2,869,505,287	1,311,435,731	7,148,793,179	3,017,625,182
物業租賃	2,365,587,093	2,028,889,294	585,754,022	529,344,441	2,951,341,115	2,558,233,735
	6,644,874,985	3,735,078,745	3,455,259,309	1,840,780,172	10,100,134,294	5,575,858,917
物業管理及其他服務	888,061,455	198,567,386	73,233,269	7,200,163	961,294,724	205,767,549
酒店經營	795,932,634	343,461,080	225,791,400	128,556,000	1,021,724,034	472,017,080
證券投資	65,807,909	64,656,621	203,900	203,900	66,011,809	64,860,521
財務	1,143,925	1,143,925	76,665	72,280	1,220,590	1,216,205
	8,395,820,908	4,342,907,757	3,754,564,543	1,976,812,515	12,150,385,451	6,319,720,272

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、出售可供出售之投資、投資物業、一附屬公司與一聯營公司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之業績，並無分配聯營公司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、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. 營運分部 — 續

除稅前溢利之對賬

	二零一三年 港元	二零一二年 港元 (重列)
分部溢利	8,077,151,474	6,319,720,272
其他收益及其他利益或虧損	84,688,824	97,500,123
投資物業公平值增加	3,918,639,739	4,470,950,610
買賣證券公平值變動所產生之收益(虧損)	85,346,045	(109,518,974)
出售可供出售之投資之收益	-	78,492,734
出售投資物業之收益	622,377,866	224,369,741
出售一附屬公司之收益	-	143,139,005
出售一聯營公司之收益	-	389,223,795
行政費用與其他營運費用	(683,464,919)	(672,101,889)
財務收益淨額	237,414,841	116,513,395
應佔聯營公司業績		
— 其他收益及其他利益或虧損	38,213,973	36,404,992
— 投資物業公平值增加	1,448,231,378	1,073,552,768
— 行政費用與其他營運費用	(194,511,328)	(262,398,620)
— 財務成本扣除財務收益	(293,336,871)	(123,203,288)
— 所得稅項	(837,338,599)	(352,987,710)
	161,258,553	371,368,142
除稅前溢利	12,503,412,423	11,429,656,954

截至二零一三年六月三十日止年度內，所有內部分部銷售為 40,892,101 港元 (二零一二年：44,934,044 港元) 已於「物業管理及其他服務」之分部內抵銷。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進行之業務。

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)1,374,581,410 港元 (二零一二年：1,022,631,439 港元) 已確認於聯營公司之損益表內。

6. 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：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元 (重列)
用以計算每股基本盈利之盈利	11,687,131,302	10,672,548,906
	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	5,929,327,704	5,854,870,907

截至二零一二年六月三十日止年度，用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數已就二零一一年十二月八日發送之紅股作出調整。

(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 6,635,850,519 港元(二零一二年：5,310,690,106 港元)，已撇除本集團及聯營公司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：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元 (重列)
用以計算每股基本盈利之盈利	11,687,131,302	10,672,548,906
投資物業公平值增加	3,918,639,739	4,470,950,610
相關遞延稅項計入之影響	(123,220,192)	(96,178,550)
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值增加	1,448,231,378	1,073,552,768
— 相關遞延稅項計入之影響	(73,649,968)	(50,921,329)
	5,170,000,957	5,397,403,499
非控股權益	(118,720,174)	(35,544,699)
投資物業公平值變動淨額之影響	5,051,280,783	5,361,858,800
本公司股東應佔基礎溢利	6,635,850,519	5,310,690,106

7. 應收賬款及其他應收

於二零一三年六月三十日，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)之362,424,466 港元(二零一二年：2,007,633,655 港元)，其中164,298,159 港元(二零一二年：1,819,308,060 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：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
未逾期	164,298,159	1,819,308,060
已逾期:		
1 – 30 日	105,466,415	119,479,097
31 – 60 日	39,401,129	23,379,237
61 – 90 日	9,229,212	6,362,944
超過 90 日	44,029,551	39,104,317
	<u>362,424,466</u>	<u>2,007,633,655</u>

逾期超過 90 日之應收貿易賬款 44,029,551 港元(二零一二年：39,104,317 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

於二零一三年六月三十日，本集團之應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款 274,851,308 港元(二零一二年：184,175,001 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：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
0 – 30 日	98,507,733	149,636,142
31 – 60 日	158,219,704	20,288,226
61 – 90 日	1,468,457	1,732,937
超過 90 日	16,655,414	12,517,696
	<u>274,851,308</u>	<u>184,175,001</u>

9. 資產按揭

- (a) 於二零一三年六月三十日，本集團所取得之銀行貸款融資合共數額約 9,977,239,000 港元 (二零一二年：13,475,721,000 港元)，以本集團若干物業、應收賬款及其他應收、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 18,265,075,513 港元 (二零一二年：21,320,287,385 港元)。於上述結算日已被本集團動用之貸款約 6,360,230,000 港元 (二零一二年：9,677,721,000 港元)。
- (b) 於二零一三年六月三十日，若干聯營公司及一共同控制實體之投資與借予若干聯營公司及一共同控制實體之款項數額分別約 2,000 港元及 4,178,871,000 港元(二零一二年：分別約 502,000 港元及 8,452,659,000 港元) 與聯營公司及一共同控制實體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共同控制實體之貸款融資。本集團應佔該等融資之數額為 6,211,183,832 港元 (二零一二年：7,250,900,000 港元)，其中 3,883,383,832 港元 (二零一二年：5,435,900,000 港元) 已被聯營公司及一共同控制實體動用並由本公司擔保。

10. 或然負債

於報告日，本集團之或然負債如下：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
就聯營公司及一共同控制實體之 銀行貸款融資作出之擔保：		
— 已動用	3,883,383,832	5,435,900,000
— 未動用	<u>2,327,800,000</u>	<u>1,815,000,000</u>
	<u>6,211,183,832</u>	<u>7,250,900,000</u>

於二零一三年六月三十日，本集團就有關聯營公司及一共同控制實體之銀行貸款融資，已向銀行發出企業財務擔保。於報告日，並無數額 (二零一二年：887 港元) 於綜合財務狀況表內確認為負債。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席於二零一三年十月二十三日(星期三)舉行之股東週年大會及投票之股東名單，本公司將由二零一三年十月二十一日(星期一)至二零一三年十月二十三日(星期三)，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，各股東最遲須於二零一三年十月十八日(星期五)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。二零一三年十月三十日(星期三)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，本公司將由二零一三年十月二十九日(星期二)至二零一三年十月三十日(星期三)，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，各股東最遲須於二零一三年十月二十八日(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 46,890,040 港元於香港聯合交易所有限公司購回本公司 3,850,000 股。董事會作出股份購回是為提高股東利益。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
二零一二年八月	240,000	12.72	12.62	3,055,165
二零一三年五月	3,610,000	12.58	11.96	43,834,875
	<u>3,850,000</u>			<u>46,890,040</u>

全數購回股份 3,850,000 股已於本年度內交付股票及註銷。本年度內註銷之所有股份，含面值總額 3,850,000 港元已撥入資本贖回儲備，而有關代價總額 46,890,040 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，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

本集團截至二零一三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。

二零一三年年報

二零一三年年報已根據上市規則規定詳列全部資料，並將約於二零一三年九月十九日(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 登載。

承董事會命
公司秘書
李蕙蘭

香港，二零一三年八月二十八日

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、葉慕蓮女士及李正強先生，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、黃楚標先生及王繼榮先生。