

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。



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

二零一二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營運純利為二十二億七千三百一十萬港元，較去年同期之十二億零九百四十萬港元，上升百分之八十七點九。每股基礎盈利為一點四七三港元（二零一一：零點八零二港元）。

中期年度集團股東應佔純利為四十一億一千一百九十萬港元，較去年同期之二十二億七千一百六十萬港元，上升百分之八十一。每股盈利為二點六六五港元（二零一一：一點五零五港元）。中期年度純利包括投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）之十八億三千八百七十萬港元，去年同期重估盈餘（扣減遞延稅項）為十億零六千二百二十萬港元。

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》，並以其中適用於本公司的準則而編製。

股息

董事會宣佈於二零一三年四月二十四日派發中期息每股十二仙，給予在二零一三年三月十九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，將約於二零一三年三月二十二日寄予各股東。預期中期股息單及股票將約於二零一三年四月二十四日發送給股東。

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。於二零一二年十二月三十一日，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點七權益。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。

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）為一百零二億三千三百四十萬港元（二零一一：三十九億五千七百四十萬港元）。

物業銷售收入主要來自出售於本中期年度竣工的住宅單位，包括位於西九龍之御金·國峯、旺角之奧柏·御峯及廈門之信和·上筑，以及於過往財政年度落成的住宅項目。市場對上述三個項目的銷售反應良好，御金·國峯及奧柏·御峯均已售出超過百分之九十九的單位，信和·上筑所有住宅單位售罄。於過往財政年度落成之項目主要包括逸瓏、深灣9號、御龍山、帝峯·皇殿、承峰、Goodwood Park和銀湖·天峰，以及包括維港灣、海典灣、帝庭豪園和御峰苑在內等數個住宅項目之停車位。信和置業物業銷售盈利貢獻（連同所佔聯營公司）為三十八億八千零六十萬港元（二零一一：十七億零五十萬港元）。

信和置業繼續物色推出新項目之良機，提升股東價值。在中期年度內，信和置業繼續銷售位於白石角之天賦海灣及湓玥·天賦海灣，目前這兩個項目已分別售出超過百分之五十二及百分之七十八的住宅單位。中國項目方面，位於漳州之信和·御龍天下已推出超過四百個住宅單位發售，目前已售出超過百分之八十八的單位。

土地儲備

截至二零一二年十二月三十一日，信和置業擁有土地儲備應佔總樓面面積約四千零五十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之六十四，商業佔百分之二十四點四，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七。以土地狀況劃分，發展中物業為二千八百二十萬平方呎，投資物業和酒店為一千一百五十萬平方呎及已完成之銷售物業為八十萬平方呎。包括信和置業於二零一三年一月購入一幅位於西貢（丈量約份第221約地段第1949號）作住宅發展之土地在內，信和置業擁有土地儲備應佔總樓面面積約四千零八十萬平方呎，當中發展中物業為二千八百五十萬平方呎。信和置業將繼續選擇性地增添土地儲備，以提升盈利潛力。

由二零一一年七月至二零一三年一月，信和置業從香港特別行政區政府購入共六幅地皮及從香港鐵路有限公司投得朗屏站（北）一幅土地的發展權，土地應佔總樓面面積一百二十萬平方呎，主要用作住宅發展。項目詳細資料如下：

地點	用途	集團 所佔權益	集團所佔 樓面面積 (平方呎)
1. 新界 九肚（A地盤） 沙田第56A區 沙田市地段第525號	住宅	40%	412,588
2. 新界 將軍澳第66C2區 將軍澳市地段第117號	住宅／ 商用	60%	291,939
3. 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. 新界 元朗朗屏站（北） 元朗市地段第513號	住宅	40%	209,575
5. 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. 新界 坪洲 丈量約份地段第676號	住宅	100%	36,845
7. 新界 坪洲 丈量約份地段第674號	住宅	100%	14,372
			1,263,859

物業發展

在中期年度內，信和置業以下的香港項目取得滿意紙，應佔總樓面面積共一百一十萬平方呎。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 友翔道一號	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. 溢玥·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
			1,128,557

中國項目方面，信和置業於廈門全資擁有的住宅項目信和·上筑，總樓面面積為十三萬一千七百平方呎，於中期年度內竣工。

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）上升百分之九至十五億六千零六十萬港元（二零一一：十四億三千一百一十萬港元），淨租金收益上升百分之八點八至十三億四千七百九十萬港元（二零一一：十二億三千九百萬港元）。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。

商舖的整體出租率於中期年度內維持於高水平，信和置業旗下的商舖租金錄得良好增長。信和置業商場的租戶受惠於本地消費和旅遊業增長。隨著新商場落成，包括位於西九龍的中港薈及旺角的奧柏·御峯商場部分，信和置業將進一步擴展商舖物業，提升租金收入。

期內，信和置業旗下的寫字樓物業出租表現穩定，整體出租率維持在高水平，同時租金改善。香港特區政府推出「起動九龍東」計劃，當中包括發展基礎設施，把該區連同舊啓德機場重新定位，發展成吸引企業、家庭和遊客的地方，企業對於在九龍東甲級商廈設立寫字樓興趣增加。工業租務方面，受需求帶動，信和置業工業物業的整體出租率處於高水平。

定期進行資產增值計劃是信和置業提高資產質素、物業價值及租金收益不可或缺的一環。這些計劃包括翻新工程、把商場連接更多地點、不斷重新配置商場的設計及租戶組合優化空間，提升服務質素，以迎合租戶和顧客的需要。通過這些改善工作，為顧客帶來更精彩的購物體驗、刺激人流，帶來更多商機及提升信和置業投資物業的價值。

截至二零一二年十二月三十一日，信和置業的投資物業及酒店應佔總樓面面積約一千一百五十萬平方呎。當中，商業（零售商舖及寫字樓）佔百分之六十五點二、工業佔百分之十四點二、停車場佔百分之十二點八、酒店佔百分之六點二，以及住宅佔百分之一點六。

酒店

新加坡富麗敦酒店及富麗敦海灣酒店

中期年度內，受惠於休閒和商務旅遊的穩定增長，富麗敦酒店及富麗敦海灣酒店的財務及營運表現俱佳。信和置業將繼續努力提升旗下酒店的服務質素，確保顧客能在酒店得到愉悅的體驗。

港麗酒店

港麗酒店的財務及營運表現受商業活動和訪港旅客帶動。雖然環球經濟環境欠佳，但香港酒店業仍受惠於亞洲區內穩健的商業活動和旅遊業。

中國業務

二零一二年是中國發展上重要一年，第十八次全國代表大會任命新一代領導層及將於二零一三年三月舉行的全國代表大會通過任命。政權順利交接，將繼續加強中國在第十二個五年計劃的經濟和金融改革以及基礎設施的發展。

隨著固定資產投資、對外貿易和工廠生產重回升軌，中國的國內生產總值增長在二零一二年第四季出現好轉跡象。零售銷售總額在二零一二年繼續錄得雙位數增長，經濟保持穩定增長。在最近一連串穩定政策調整下，住宅物業市場維持平穩發展，大多數主要城市的交易量持續增長。由於人口增長和城市發展，住宅物業市場的前景樂觀。城市化對中國經濟穩定增長至為重要，因此，長遠而言住房需求將繼續增長。內需及收入增長，將有利建立一個更具彈性的經濟增長模式以抵銷外圍經濟不穩所帶來的衝擊。

多年來，信和置業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，有助信和置業在中國發展房地產業務。截至二零一二年一月三十一日，信和置業在中國的土地儲備(包括發展土地及投資物業)面積合共二千五百四十萬平方呎，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處於不同階段之發展中物業，其餘為已完成作投資及銷售物業。在中國發展中的土地儲備約百分之九十為住宅項目，其餘為商用及酒店發展項目。項目的住宅部分大多數為出售物業，部分則作投資用途，商用部分主要保留作投資用途。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，為信和置業帶來利潤貢獻。

除上述事項外，其他資料對比二零一二年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

財務

截至二零一二年十二月三十一日，集團資本負債比率按總債項與資產總值比率計算，為百分之十一點七。集團貸款總額其中百分之十七點九在一年內償還，百分之四十二點五在一至兩年內償還，百分之三十九點六則於二至五年內償還。集團包括所佔聯營公司擁有現金資源約一百九十五億四千三百二十萬港元，其中包括手頭現金約一百零六億八千零九十萬港元及可動用之未提取信貸額約八十八億六千二百三十萬港元。

於二零一二年九月，信和置業按同年四月成立的中期票據計劃發行五億美元的五年期債券，票息為三點二五厘。計劃反應理想，獲全球超過一百四十位固定收入投資者超額七倍認購。

集團大部分借貸以港元及美元為主，其餘為新加坡元，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，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、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、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。

顧客服務

信和置業致力興建優質物業。為提升顧客滿意度，信和置業力求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、慈善活動、推動環保的綠色項目、藝術及文化活動，以及提升員工團隊精神的活動。於二零一二年九月，信和置業獲選為「恆生可持續發展企業指數」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。信和置業亦已發表第二份「可持續發展報告」，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，積極與持份者攜手共建更綠色的未來。

信和置業多年來支持不同的社福機構。為進一步鼓勵員工積極投入義務工作，關心有需要人士，信和置業支持所有員工每年於辦公時間最少一天參與義工服務。

信和置業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從建築規劃、節能和各管理措施實踐環保理念。中期年度內，信和物業管理有限公司在香港地球之友舉辦的「知慳惜電」節能比賽2012榮獲「勁減用量大獎（物業管理組）」亞軍，信和置業在環境保護所作出的努力備受肯定。

為推動本地藝術和文化及豐富生活，信和置業於二零零六年推出「信和藝術」（前稱「香港藝術」）計劃。計劃在信和置業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作品的機會，加強公眾對不同藝術作品的欣賞，為香港市民的生活帶來靈感元素和創新意念。於二零一二年七月至十二月，信和藝術與本地和國際藝術家合作在信和置業的旗艦商場奧海城及屯門市廣場舉辦三個主題展覽，包括「彩虹樂園」、「燈燈燈橈—香港地道街市之旅」和「聖誕夢樂園」，將藝術帶到市民的日常生活中。

集團最終主要股東黃氏家族於二零零八年三月成立非牟利機構「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」有幸獲得招標項目，將二級歷史建築文物舊大澳警署改建成精品酒店。酒店命名為大澳文物酒店，是一家備有九間富殖民地建築特色客房和套房的酒店，並於二零一二年三月開業。

展望

從政治層面而言，中國新一屆領導層及美國總統選舉塵埃落定；經濟方面，美國的就業市場自二零一二年九月起開始改善，樓市亦出現復蘇跡象。美國在二零一二年九月推出第三輪量化寬鬆政策顯示聯署局竭力支持美國經濟復蘇，此舉有利環球經濟發展。在二零一三年一月，美國國會議員就避免財政懸崖方案達成協議，顯示美國政府致力改善失業問題，帶領經濟重拾升軌，給市場帶來正面訊息。

歐元區方面，歐洲各國取得重大突破，以歐洲央行為首負責監管歐元區銀行，應對危機。各成員國同意進行改革，為經濟發展帶來穩定的因素。

在香港，低失業率、完善的銀行管理體系以及採購經理指數持續攀升，經濟環境穩定。在新組成家庭增加和婚姻及生育上升的帶動下，房屋需求不斷增加。低息環境、按揭市場流動性充足及優惠利率等因素支持住宅的需求。

房地產發展是香港經濟的重要支柱產業之一。它不但影響民生，而且為其他行業的發展提

供動力，創造就業。爲此，香港特區政府在二零一二年制訂長遠房屋政策。長遠的房屋政策可以增加政策的透明度，有助解決香港市民的住屋需要，促進社會和諧和經濟穩定。二零一二年七月至十一月，香港的物業成交量與去年同期相比連續五個月錄得增長。這主要受上述提及的基本因素所支持。在二零一二年十月，香港特區政府推出新住宅樓市調控措施，如買家印花稅和調高額外印花稅，對住宅物業價格起穩定作用，二零一二年十二月的物業成交量有所回落。在二零一三年二月，香港特區政府提高購買第二套住宅物業的印花稅稅率，由於新措施剛剛推出，其影響有待觀察。

正如二零一三年一月發表的施政報告所提出，香港特區政府將透過一系列措施提供更多土地用作私人住宅發展，措施包括重新規劃土地作住宅用地、增加住宅用地的發展密度和改變工業用地作住宅用途。集團現金充裕，有利在合適時間繼續增添具發展價值的土地。

管理層將繼續優化盈利、提高效率和生產力，並提高產品和服務質素。物業發展及物業管理方面，信和置業將在項目中加入更多環保元素。信和置業將繼續維持現有政策，選擇性地補充土地儲備，提升盈利和股東價值。

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，二零一三年二月二十七日



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

本集團截至二零一二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	
		二零一二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港元 (未經審核 及重列)
營業額	2	5,361,275,656	5,795,960,779
銷售成本		(2,094,849,733)	(1,953,343,506)
直接費用		(976,138,713)	(897,660,363)
毛利		2,290,287,210	2,944,956,910
其他收益及其他利益或虧損		43,641,337	64,888,208
投資物業公平值增加		2,923,644,810	1,782,318,490
出售一附屬公司之收益		-	143,139,005
出售投資物業之收益		80,910,312	74,723,188
出售可供出售之投資之收益		-	117,792,135
買賣證券公平值變動所產生之收益(虧損)		135,411,463	(192,200,527)
行政費用		(357,134,094)	(363,092,725)
其他營運費用		(83,066,097)	(82,367,881)
財務收益		268,020,860	108,336,865
財務成本		(166,104,840)	(143,108,116)
減：已撥充成本之利息		24,364,395	45,864,917
財務收益淨額		126,280,415	11,093,666
應佔聯營公司業績	3	3,458,254,010	507,513,320
除稅前溢利	4	8,618,229,366	5,008,763,789
所得稅項	5	(371,961,200)	(403,991,924)
期內溢利		8,246,268,166	4,604,771,865
應佔期內溢利：			
本公司股東		4,111,900,042	2,271,657,038
非控股權益		4,134,368,124	2,333,114,827
		8,246,268,166	4,604,771,865
中期股息每股 12 港仙 (二零一一年：10 港仙)		188,289,606	153,188,136
每股盈利(賬目所示之每股盈利)			
— 基本	6(a)	2.665	1.505
每股盈利(每股基礎盈利)			
— 基本	6(b)	1.473	0.802

綜合損益及其他全面收益表

	六個月止	
	二零一二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港元 (未經審核 及重列)
期內溢利	<u>8,246,268,166</u>	<u>4,604,771,865</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)	305,566,727	(268,680,426)
換算海外地區業務之匯兌差額	<u>304,913,895</u>	<u>43,677,722</u>
	<u>610,480,622</u>	<u>(225,002,704)</u>
於出售可供出售之投資時重新分類之調整	-	(119,216,997)
期內其他全面收益(支出)	<u>610,480,622</u>	<u>(344,219,701)</u>
期內全面收益總額	<u>8,856,748,788</u>	<u>4,260,552,164</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	4,419,791,725	2,074,283,414
非控股權益	<u>4,436,957,063</u>	<u>2,186,268,750</u>
	<u>8,856,748,788</u>	<u>4,260,552,164</u>

綜合財務狀況表
於二零一二年十二月三十一日

	二零一二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一二年 六月三十日 港元 (經審核 及重列)
非流動資產		
投資物業	53,540,551,073	51,643,719,403
酒店物業	1,659,873,699	1,609,676,576
物業、廠房及設備	119,874,622	123,798,174
商譽	739,233,918	739,233,918
預付土地租賃款項 — 非流動	1,237,406,520	1,197,808,601
投資聯營公司權益	16,392,131,852	12,796,238,259
投資—共同控制實體權益	89,259,099	101,760,704
可供出售之投資	1,105,696,385	786,569,326
借予聯營公司款項	9,655,291,158	8,490,423,817
借予—共同控制實體款項	2,109,121,726	2,014,774,277
借予非控股權益款項	116,801,677	133,210,793
借予被投資公司款項	14,430,474	16,899,509
長期應收貸款	29,923,282	47,178,510
	<u>86,809,595,485</u>	<u>79,701,291,867</u>
流動資產		
發展中物業	23,273,716,672	21,869,542,575
已完成物業存貨	1,205,369,327	1,618,071,092
酒店存貨	18,429,153	27,337,338
預付土地租賃款項 — 流動	19,835,298	19,104,164
買賣證券	677,389,045	710,813,181
應收聯營公司款項	2,188,373,488	3,097,093,173
應收賬款及其他應收	7 1,293,380,719	2,522,220,649
長期應收貸款之本期部分	1,976,491	2,236,139
可收回稅款	588,654	275,721
有限制銀行存款	118,234,446	679,660,662
定期存款、銀行存款及現金	8,409,150,148	5,046,181,552
	<u>37,206,443,441</u>	<u>35,592,536,246</u>
分類為持作出售之資產	<u>1,149,000,000</u>	-
	<u>38,355,443,441</u>	<u>35,592,536,246</u>
流動負債		
應付賬款及其他應付	8 3,848,702,128	3,518,802,532
已收出售物業之訂金	-	590,130,004
應付聯營公司款項	2,369,514,513	706,076,620
應付稅項	622,040,129	761,881,080
銀行貸款 — 有抵押	2,443,850,777	2,776,883,954
其他貸款 — 無抵押	193,850,440	188,384,705
財務擔保合約	827	887
	<u>9,477,958,814</u>	<u>8,542,159,782</u>
流動資產淨額	<u>28,877,484,627</u>	<u>27,050,376,464</u>
資產總值減流動負債	<u>115,687,080,112</u>	<u>106,751,668,331</u>

綜合財務狀況表 — 續
於二零一二年十二月三十一日

	二零一二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一二年 六月三十日 港元 (經審核 及重列)
資本及儲備		
股本	313,816,009	307,908,314
股份溢價及儲備	47,517,863,752	43,094,543,483
本公司股東應佔權益	47,831,679,761	43,402,451,797
非控股權益	51,147,534,407	47,612,643,070
權益總額	98,979,214,168	91,015,094,867
非流動負債		
長期銀行及其他借貸		
— 到期日超過一年	8,212,761,108	7,823,684,649
其他貸款		
— 到期日超過一年	3,865,818,321	4,351,106,902
遞延稅項	1,375,558,672	1,241,745,914
聯營公司提供之借款	1,870,609,713	1,862,708,895
非控股權益提供之借款	1,383,118,130	457,327,104
	16,707,865,944	15,736,573,464
	115,687,080,112	106,751,668,331

附註：

1. 編製基準

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。

除本集團於本期間應用以下由香港會計師公會頒佈之修訂準則及非流動資產分類為持作出售之新會計政策外，編製此未經審核中期財務報告書所採納會計政策與截至二零一二年六月三十日止年度本集團之財務報告書所採納均屬一致。

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 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 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。

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出售而繳付任何所得稅。

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

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：

	六個月止	
	二零一二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
綜合損益表		
應佔聯營公司業績增加	109,832,204	46,487,822
所得稅項減少	384,183,209	270,400,364
期內溢利增加	<u>494,015,413</u>	<u>316,888,186</u>
本公司股東應佔期內溢利增加	241,709,204	158,014,239
非控股權益應佔期內溢利增加	252,306,209	158,873,947
期內溢利增加	<u>494,015,413</u>	<u>316,888,186</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

	六個月止	
	二零一二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
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增加(減少)	3,914,450	(14,673,082)
期內溢利增加	494,015,413	316,888,186
期內全面收益總額增加	<u>497,929,863</u>	<u>302,215,104</u>
本公司股東應佔期內全面收益總額增加	243,692,761	150,533,627
非控股權益應佔期內全面收益總額增加	254,237,102	151,681,477
期內全面收益總額增加	<u>497,929,863</u>	<u>302,215,104</u>

	原列 港元 (未經審核)	調整 港元 (未經審核)	重列 港元 (未經審核)
截至二零一一年十二月三十一日 止六個月內之綜合損益表			
應佔聯營公司業績	461,025,498	46,487,822	507,513,320
所得稅項	(674,392,288)	270,400,364	(403,991,924)
期內溢利	4,287,883,679	316,888,186	4,604,771,865
本公司股東應佔期內溢利	2,113,642,799	158,014,239	2,271,657,038
非控股權益應佔期內溢利	<u>2,174,240,880</u>	<u>158,873,947</u>	<u>2,333,114,827</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

	原列 港元 (未經審核)	調整 港元 (未經審核)	重列 港元 (未經審核)
截至二零一一年十二月三十一日 止六個月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	58,350,804	(14,673,082)	43,677,722
期內溢利	4,287,883,679	316,888,186	4,604,771,865
期內全面收益總額	3,958,337,060	302,215,104	4,260,552,164
本公司股東應佔全面收益總額	1,923,749,787	150,533,627	2,074,283,414
非控股權益應佔全面收益總額	2,034,587,273	151,681,477	2,186,268,750

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	11,217,192,063	999,160,547	12,216,352,610
遞延稅項	(4,590,535,092)	3,456,636,073	(1,133,899,019)
資產淨值之影響	6,626,656,971	4,455,796,620	11,082,453,591
保留溢利	28,635,749,781	2,205,363,785	30,841,113,566
資本儲備	234,199,933	(52,154,154)	182,045,779
匯兌儲備	563,520,539	(4,284,947)	559,235,592
非控股權益	41,259,240,229	2,306,871,936	43,566,112,165
權益之影響	70,692,710,482	4,455,796,620	75,148,507,102

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	11,661,896,749	1,134,341,510	12,796,238,259
遞延稅項	(5,317,391,746)	4,075,645,832	(1,241,745,914)
資產淨值之影響	<u>6,344,505,003</u>	<u>5,209,987,342</u>	<u>11,554,492,345</u>
保留溢利	32,953,520,234	2,588,244,771	35,541,765,005
資本儲備	404,557,789	(7,777,357)	396,780,432
匯兌儲備	845,172,658	(10,471,727)	834,700,931
非控股權益	44,972,651,415	2,639,991,655	47,612,643,070
權益之影響	<u>79,175,902,096</u>	<u>5,209,987,342</u>	<u>84,385,889,438</u>

對每股基本盈利之影響

	六個月止	
	二零一二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
調整前之每股基本盈利	2.508	1.401
應用香港會計準則第12號之修訂所產生之調整	0.157	0.105
每股基本盈利	<u>2.665</u>	<u>1.506</u>

除上述外，應用其他香港財務報告準則之修訂對本中期期間之綜合財務報告書內所呈報之數額及披露並無重大影響。

此外，本集團於本期間應用新會計政策於非流動資產分類為持作出售。

持作出售之非流動資產

倘非流動資產之賬面值主要透過銷售交易而非透過持續使用而收回，則被分類為持作出售。該條件僅於銷售之可能性很高及該非流動資產可於其現狀下即時出售，則被視為達致。管理層必須致力銷售，預期該銷售可於分類日起計一年內合資格確認為已完成銷售。

1. 編製基準 — 續

持作出售之非流動資產 — 續

根據香港會計準則第40號投資物業，被分類為持作出售之非流動資產於報告日以公平價值模式計算。

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析如下：

二零一二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		合計	
	來自		應佔收入	應佔業績	分部收入	分部業績
	外間之收入	業績				
物業						
物業銷售	3,115,199,479	816,467,534	7,118,198,353	3,064,196,860	10,233,397,832	3,880,664,394
物業租賃	1,283,424,691	1,089,667,222	313,347,356	285,237,484	1,596,772,047	1,374,904,706
	4,398,624,170	1,906,134,756	7,431,545,709	3,349,434,344	11,830,169,879	5,255,569,100
物業管理及其他服務	478,494,123	98,091,034	38,131,300	6,122,582	516,625,423	104,213,616
酒店經營	453,720,939	194,177,157	117,810,300	70,338,600	571,531,239	264,515,757
證券投資	29,912,906	29,331,905	1,950	1,950	29,914,856	29,333,855
財務	523,518	523,518	215,679	215,679	739,197	739,197
	5,361,275,656	2,228,258,370	7,587,704,938	3,426,113,155	12,948,980,594	5,654,371,525

二零一一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		合計	
	來自		應佔收入	應佔業績	分部收入	分部業績
	外間之收入	業績				
物業						
物業銷售	3,735,755,127	1,577,845,720	221,688,825	122,738,619	3,957,443,952	1,700,584,339
物業租賃	1,184,130,937	1,009,061,666	281,614,774	255,457,962	1,465,745,711	1,264,519,628
	4,919,886,064	2,586,907,386	503,303,599	378,196,581	5,423,189,663	2,965,103,967
物業管理及其他服務	445,223,901	99,790,606	36,456,767	2,538,260	481,680,668	102,328,866
酒店經營	399,222,928	171,409,342	116,115,900	67,600,306	515,338,828	239,009,648
證券投資	31,073,525	29,151,351	1,950	1,950	31,075,475	29,153,301
財務	554,361	554,361	11,542	7,157	565,903	561,518
	5,795,960,779	2,887,813,046	655,889,758	448,344,254	6,451,850,537	3,336,157,300

2. 分部資料 — 續

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、投資物業與一附屬公司之收益及若干財務成本扣除財務收益。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。

除稅前溢利之對賬

	六個月止	
	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一一年 十二月三十一日 港元 (重列)
分部溢利	5,654,371,525	3,336,157,300
其他收益及其他利益或虧損	41,396,249	62,575,362
投資物業公平值增加	2,923,644,810	1,782,318,490
出售一附屬公司之收益	-	143,139,005
出售投資物業之收益	80,910,312	74,723,188
出售可供出售之投資之收益	-	117,792,135
買賣證券公平值變動所產生之收益(虧損)	135,411,463	(192,200,527)
行政費用與其他營運費用	(375,750,932)	(385,935,748)
財務收益淨額	126,105,084	11,025,518
應佔聯營公司其他業績		
— 其他收益及其他利益或虧損	15,951,931	8,625,419
— 行政費用與其他營運費用	(114,040,332)	(190,407,840)
— 投資物業公平值增加	922,089,317	400,758,449
— 財務成本淨額	(188,846,278)	(42,749,030)
— 所得稅項	(603,013,783)	(117,057,932)
	32,140,855	59,169,066
除稅前溢利	8,618,229,366	5,008,763,789

二零一二年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為 43,006,559 港元(二零一一年十二月三十一日止六個月：41,793,128 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。

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增加 922,089,317 港元 (二零一一年十二月三十一日止六個月：400,758,449 港元)。

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 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。

於二零一二年六月三十日，MII 與稅務局達成和解協議，最後需付之額外稅款及應付利息分別約 28,757,000 港元及 6,600,000 港元。根據該和解協議，本集團實際應佔之額外稅款及應付利息分別約 6,431,000 港元及 1,441,000 港元。MII 將以分期形式支付額外稅款及應付利息之撥備。

4. 除稅前溢利

六個月止	
二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一一年 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)	9,743,683	9,625,836
出售物業成本確認為銷售成本	2,094,849,733	1,953,343,506
酒店存貨成本確認為直接費用	62,781,251	45,784,054
業主經營之酒店物業折舊	11,796,990	11,368,939
物業、廠房及設備折舊	26,337,853	26,797,080
應收貿易賬款之呆賬撥備之(撥回)確認	(905,817)	953,172
出售物業、廠房及設備之虧損	86,390	1,467,387

5. 所得稅項

六個月止	
二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一一年 十二月三十一日 港元 (重列)

支出包括：

本公司及其附屬公司應佔稅項

香港利得稅	197,401,299	328,938,548
海外	48,842,505	28,695,635
	246,243,804	357,634,183
遞延稅項	125,717,396	46,357,741
	371,961,200	403,991,924

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。估計每年加權平均稅率為 16.5% (二零一一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% (二零一一年十二月三十一日止六個月：於新加坡為 17% 及於中國為 25%)。

遞延稅項乃來自投資物業公平值變動及其他暫時差額。

稅務局就本公司之附屬公司信和置業有限公司（「信和置業」）的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。於二零一一年十二月三十一日，本集團就有關評稅之應付稅款約 208,282,000 港元及該額外稅款之估計應付利息約 118,306,000 港元已作出撥備。二零一一年十二月三十一日止六個月內，本集團就額外稅款之應付利息約 4,000,000 港元作出額外撥備並包括於行政費用內及並無為額外稅款作進一步之撥備。二零一二年六月三十日止年度內，本集團與稅務局達成和解協議，最後需付之額外稅款及額外稅款之應付利息分別約為 208,590,000 港元及 99,437,000 港元。額外稅款及應付利息之撥備將以分期形式支付。

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：

	六個月止	
	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一一年 十二月三十一日 港元 (重列)
用以計算每股基本盈利之盈利	4,111,900,042	2,271,657,038
	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	1,542,912,806	1,508,917,018

(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2,273,166,185港元(二零一一年十二月三十一日止六個月：1,209,445,138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：

	六個月止	
	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一一年 十二月三十一日 港元 (重列)
用以計算每股基本盈利之盈利	4,111,900,042	2,271,657,038
投資物業公平值增加	(2,923,644,810)	(1,782,318,490)
相關遞延稅項計入之影響	62,317,570	27,581,288
應佔聯營公司業績	(922,089,317)	(400,758,449)
— 投資物業公平值增加	44,183,581	23,505,732
— 相關遞延稅項計入之影響	(3,739,232,976)	(2,131,989,919)
非控股權益	1,900,499,119	1,069,778,019
投資物業公平值變動淨額之影響	(1,838,733,857)	(1,062,211,900)
本公司股東應佔基礎溢利	2,273,166,185	1,209,445,138

7. 應收賬款及其他應收

於二零一二年十二月三十一日，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）777,390,129 港元（二零一二年六月三十日：2,008,616,664 港元），其中575,121,238港元（二零一二年六月三十日：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：

	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一二年 六月三十日 港元
未逾期	575,121,238	1,819,482,087
逾期 0 – 30 日	120,409,543	119,889,584
逾期 31 – 60 日	34,544,091	23,482,512
逾期 61 – 90 日	5,438,000	6,362,953
逾期超過 90 日	41,877,257	39,399,528
	<u>777,390,129</u>	<u>2,008,616,664</u>

8. 應付賬款及其他應付

於二零一二年十二月三十一日，本集團之應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款228,651,407 港元（二零一二年六月三十日：185,621,590 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：

	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一二年 六月三十日 港元
0 – 30 日	185,217,539	149,686,422
31 – 60 日	17,506,162	20,299,278
61 – 90 日	2,750,773	1,732,937
超過 90 日	23,176,933	13,902,953
	<u>228,651,407</u>	<u>185,621,590</u>

9. 資產按揭

- (a) 於二零一二年十二月三十一日，本集團所取得之銀行貸款及其他貸款融資合共數額約 10,956,413,000 港元 (二零一二年六月三十日：14,888,689,000 港元)，以本集團若干有牌價投資、物業、應收賬款及其他應收、有限制銀行存款、信和置業之股票作為抵押及浮動抵押於銀行存款合共賬面值為 23,777,771,674 港元 (二零一二年六月三十日：23,359,640,285 港元)。於上述結算日已被本集團動用之貸款約 7,028,413,000 港元 (二零一二年六月三十日：10,820,789,000 港元)。
- (b) 於二零一二年十二月三十一日，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 502,000 港元及 4,753,692,000 港元 (二零一二年六月三十日：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 4,667,050,000 港元 (二零一二年六月三十日：7,250,900,000 港元)，其中 3,310,050,000 港元 (二零一二年六月三十日：5,435,900,000 港元) 已被動用並由信和置業擔保。

10. 或然負債

於報告日，本集團之或然負債如下：

	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一二年 六月三十日 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	3,310,050,000	5,435,900,000
— 未動用	1,357,000,000	1,815,000,000
擔保總額	<u>4,667,050,000</u>	<u>7,250,900,000</u>

於二零一二年十二月三十一日，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，數額為 827 港元 (二零一二年六月三十日：887 港元) 已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

本公司將由二零一三年三月十五日(星期五)至二零一三年三月十九日(星期二)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零一三年三月十九日(星期二)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，各股東最遲須於二零一三年三月十四日(星期四)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 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

本公司及其各附屬公司於本中期年度內並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治守則之遵守

本公司於截至二零一二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。

審閱中期業績

本集團截至二零一二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。

二零一二 / 二零一三年中期報告書

二零一二 / 二零一三年中期報告書已根據上市規則規定詳列全部資料，並將約於二零一三年三月十四日(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，二零一三年二月二十七日

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。