



尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

中期業績

本集團截至二零零二年十二月三十一日止半年度之未經審核業績如下:-

綜合收益表

	附註	六個月止	
		二零零二年 十二月三十一日 (未經審核) 港元	二零零一年 十二月三十一日 (未經審核) 港元
營業額	2	3,026,383,848	1,257,915,723
銷售成本		(1,792,600,949)	(188,600,737)
直接費用		(369,827,772)	(242,864,648)
		<u>863,955,127</u>	<u>826,450,338</u>
其他經營收益		24,481,867	19,221,196
持有買賣證券投資之未實現虧損		(214,753,952)	(116,742,169)
其他證券投資減值虧損		(161,127,507)	(93,107,616)
出售其他證券投資虧損		-	(122,047,403)
行政費用		(174,438,272)	(176,853,716)
經營溢利	2 & 3	<u>338,117,263</u>	<u>336,920,630</u>
財務收益		<u>57,291,125</u>	<u>59,964,842</u>
財務成本		<u>(270,579,836)</u>	<u>(357,382,398)</u>
財務成本淨額		(213,288,711)	(297,417,556)
應佔聯營公司業績	4	(40,724,361)	60,462,065
出售聯營公司溢利		-	30,728,620
除稅前溢利		<u>84,104,191</u>	<u>130,693,759</u>
稅項	5	(66,905,070)	(37,834,594)
未計少數股東權益前溢利		<u>17,199,121</u>	<u>92,859,165</u>
少數股東權益		(69,666,113)	(91,022,276)
本期(虧損)純利		<u>(52,466,992)</u>	<u>1,836,889</u>
期內無中期股息		-	-
每股(虧損)盈利	6	<u>(3.84) 仙</u>	<u>0.13 仙</u>

附註：

1. 會計政策

編製此財務報告所採納之會計政策與二零零二年六月三十日止年度本集團所採納的均屬一致。

2. 分部資料

業務分部

截至二零零二年十二月三十一日止六個月

	物業 港元	證券 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	抵銷 港元	綜合 港元
收入							
營業額							
物業租賃	433,625,523	-	-	-	-	-	433,625,523
物業銷售	2,188,060,651	-	-	-	-	-	2,188,060,651
酒店經營	-	-	-	115,331,296	-	-	115,331,296
管理服務	30,031,827	-	-	-	162,170,583	-	192,202,410
股票投資及買賣	-	31,478,776	-	-	-	-	31,478,776
財務	-	-	65,685,192	-	-	-	65,685,192
	<u>2,651,718,001</u>	<u>31,478,776</u>	<u>65,685,192</u>	<u>115,331,296</u>	<u>162,170,583</u>	<u>-</u>	<u>3,026,383,848</u>
其他經營收益	6,287,425	4,095,094	105,674	-	13,993,674	-	24,481,867
內部分部銷售*	-	-	-	-	11,574,090	(11,574,090)	-
總收入	<u>2,658,005,426</u>	<u>35,573,870</u>	<u>65,790,866</u>	<u>115,331,296</u>	<u>187,738,347</u>	<u>(11,574,090)</u>	<u>3,050,865,715</u>
分部業績	<u>642,620,726</u>	<u>(340,732,705)</u>	<u>65,790,866</u>	<u>57,945,370</u>	<u>86,931,278</u>	<u>-</u>	<u>512,555,535</u>
未分配企業支出							<u>(174,438,272)</u>
經營溢利							<u>338,117,263</u>

截至二零零一年十二月三十一日止六個月

	物業 港元	證券 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	抵銷 港元	綜合 港元
收入							
營業額							
物業租賃	427,710,542	-	-	-	-	-	427,710,542
物業銷售	501,312,607	-	-	-	-	-	501,312,607
酒店經營	-	-	-	102,079,493	-	-	102,079,493
管理服務	24,035,057	-	-	-	165,319,749	-	189,354,806
股票投資及買賣	-	34,397,836	-	-	-	-	34,397,836
財務	-	-	3,060,439	-	-	-	3,060,439
	<u>953,058,206</u>	<u>34,397,836</u>	<u>3,060,439</u>	<u>102,079,493</u>	<u>165,319,749</u>	<u>-</u>	<u>1,257,915,723</u>
其他經營收益	7,616,903	2,944,092	1,617,686	-	7,042,515	-	19,221,196
內部分部銷售*	-	-	-	-	9,156,615	(9,156,615)	-
總收入	<u>960,675,109</u>	<u>37,341,928</u>	<u>4,678,125</u>	<u>102,079,493</u>	<u>181,518,879</u>	<u>(9,156,615)</u>	<u>1,277,136,919</u>
分部業績	<u>690,010,998</u>	<u>(305,161,232)</u>	<u>4,678,125</u>	<u>46,322,987</u>	<u>77,923,468</u>	<u>-</u>	<u>513,774,346</u>
未分配企業支出							<u>(176,853,716)</u>
經營溢利							<u>336,920,630</u>

* 內部分部銷售乃按照雙方協議以成本之某一百分比計算。

3. 經營溢利

	六個月止	
	二零零二年 十二月三十一日 港元	二零零一年 十二月三十一日 港元
經營溢利已扣除(計入)下列項目：		
酒店存貨成本	11,678,185	11,770,825
折舊	8,206,710	6,965,895
包括在行政費用內負商譽撥回	<u>(13,990,971)</u>	<u>(8,755,100)</u>

4. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括聯營公司商譽攤銷 4,647,244 港元(截至二零零一年十二月三十一日止六個月: 4,647,244 港元)及聯營公司負商譽撥回 2,564,199 港元(截至二零零一年十二月三十一日止六個月: 無)。

5. 稅項

	六個月止	
	二零零二年 十二月三十一日 港元	二零零一年 十二月三十一日 港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	60,713,560	28,013,995
海外	<u>1,595,532</u>	<u>326,841</u>
	<u>62,309,092</u>	<u>28,340,836</u>
應佔聯營公司稅項		
香港利得稅	<u>4,595,978</u>	<u>9,493,758</u>
	<u>66,905,070</u>	<u>37,834,594</u>

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利適當地按稅率 16% 或 17.5% 計算 (截至二零零一年十二月三十一日止六個月: 16%)。海外之利得稅根據當地有關法例計算。

6. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據本期虧損 52,466,992 港元(截至二零零一年十二月三十一日止六個月: 純利 1,836,889 港元) 及期內已發行普通股之加權平均數 1,367,905,827 股(截至二零零一年十二月三十一日止六個月: 1,365,907,702 股) 普通股計算。

附屬公司期內之普通股股份並無攤薄影響，因此，每股攤薄後(虧損)盈利並無列出。

7. 比較數字

部分比較數字已重列，以符合本期之呈報方式。

二零零二/二零零三年中期報告

二零零二/二零零三年中期報告根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則規定詳列全部資料，並將於二零零三年三月二十八日左右寄予所有股東及在聯交所網頁上刊登。

承董事會命
秘書
葉世光

香港，二零零三年三月十八日

主席報告

中期業績及派息

截至二零零二年十二月三十一日止中期年度，集團錄得未經審核之綜合營業額及股東應佔綜合淨虧損，分別達三十億二千六百萬港元及五千二百萬港元。期內每股虧損為三點八四仙。

基於本中期業績，董事會決議不派發中期息。

此未經審核之中期業績經由本公司之核數師，德勤·關黃陳方會計師行審閱。

業務回顧

信和置業之業務於集團整體業務佔有很大比重。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。

土地儲備

於二零零二年十二月三十一日，本公司之附屬上市公司－信和置業於期內增加了二百萬平方呎土地儲備，共提供應佔總樓面面積約一千九百萬平方呎，當中包括各類型物業：住宅佔百分之四十五，商業佔百分之三十一，工業佔百分之十三，停車場佔百分之八，以及酒店佔百分之三。於中期年度內，信和置業購入兩幅分別位於荃灣市中心及火炭何東樓的土地，用以發展住宅及商業用途。此項目竣工後，將為信和置業增加超過三千四百個住宅單位，以及帶來應佔總樓面面積約二百七十萬平方呎之土地儲備。

期內，信和置業已取得三個住宅發展項目的入伙紙：御庭軒、月海灣及海天峰。此三個項目共提供應佔總樓面面積約九十萬平方呎。

物業銷售

中期年度內，信和置業所錄得的物業銷售收入，主要來自出售御庭軒、月海灣及海天峰的單位，以及藍灣半島及帝柏海灣之餘下單位。配合二零零二年十一月政府公佈的新房屋政策，以及落馬洲管制站二十四小時旅客通關服務所帶來之正面影響，信和置業適時推出兩個住宅發展項目－帝庭居第一期及第二期。市場對以上項目的反應令人鼓舞，超過百分之九十五的單位均於短期內售出。

租務活動

於二零零二年十二月三十一日，信和置業已建成之投資物業樓面面積，由八百一十萬平方呎增加至約八百三十萬平方呎。此增幅主要是來自御庭軒停車場面積及零售面積。投資物業類型之分佈如下：商業佔百分之四十七，工業佔百分之二十三，停車場佔百分之十九，酒店佔百分之八，住宅佔百分之三。信和置業連同所佔聯營公司之總租金收入為五億六千五百萬港元，較去年同期增加百分之一。

財務

於二零零二年十二月三十一日，集團資產總值為四百二十億港元，而按總債項與資產總值比率計算，集團的資產負債比率約百分之三十六。在貸款總額中，百分之二十一在一年內償還，百分之四十二在一至兩年內償還，百分之三十七則於二至五年內償還。

於二零零二年十二月三十一日，集團沒有在外匯貸款及資本結構上錄得重大轉變。外匯風險亦維持於低水平。除特定的項目借貸及可換股債券外，集團大部份借貸均以浮息為基礎。

於二零零二年十二月三十一日，集團較上個財政年度二零零二年六月三十日止，沒有錄得任何承擔及或然負債的特別重大轉變。

未來發展

集團之業務主要集中於物業發展及投資方面，並將繼續及選擇性地添置土地儲備，以達至最佳的盈利潛能。中期年度內，按應佔總樓面面積而言，信和置業添置約二百七十萬平方呎土地。集團致力興建優質物業，並引入富有環保概念之增值設施及服務。而樓宇設計、項目管理、屋苑管理及辦公室行政事務等方面亦將引進環保概念及元素。

除上述事項外，其他資料對比二零零二年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

社會關係及環境責任

集團著重企業誠信、商業道德操守、良好企業管治及公民責任的重要性。為達至最理想的長期股東價值，集團竭力承擔社會責任，致力實踐環保。

期內，信和置業之全資附屬公司 - 信和物業管理有限公司榮獲多個獎項，見證了其對社會作出的貢獻，以及在住宅及商業樓宇組合上推廣環保所作出之努力。

於二零零二年九月，信和物業管理有限公司榮獲由香港公益金舉辦的「二零零二年公益金全港屋邨籌款 - 分區屋邨最高籌募獎（油尖旺區）」，以表揚在籌款活動上作出之努力。二零零二年十二月，信和物業榮獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」獎項。

在環保方面，信和物業管理有限公司管理的四個住宅屋苑榮獲水務署頒發「食水系統優質維修認可計劃」。而帝庭軒亦於二零零三年一月榮獲「2002 香港環保企業獎（環保辦公室）優異獎」。

僱員計劃

中期年度內，信和置業為超過二千六百五十名僱員提供了不同類型的內部及外間培訓課程。這些課程主要是為了增強員工的語言能力、增進其專業知識及管理事宜，以及提高生產力而特別設計。訓練課程包括有：語言訓練、客戶關係及客戶服務、資訊科技、自我增值，以及有關辦公室管理、物業管理及項目管理的環境保護知識。信和置業將繼續配合公司策略及特定職業發展計劃需求，推出各類嶄新課程。

有關語言訓練方面，由於中港經濟及社會連繫越趨緊密，信和置業將繼續致力增強員工的普通話應對能力，並定期舉辦不同程度的訓練課程。而有關客戶服務方面，信和置業的政策要求所有員工必須擁有最優質的客戶服務水準，尤以前線員工為要。故此，信和置業特聘用顧問公司提供良好客戶服務之密集訓練計劃。於二零零二年十二月三十一日止，顧問公司已訓練超過八百位員工，而受訓員工及客戶對此訓練計劃的反應非常理想。

信和置業亦舉辦「傑出員工獎」計劃，以讚揚表現出色的僱員，並提供訓練課程以裝備他們成為集團未來領導層。期內，共有十六位員工獲得此獎項。

展望

縱使不穩定的全球經濟及政治氣候阻礙了香港的經濟復甦，通縮問題持續，但中國大陸蓬勃的經濟發展刺激了香港的經濟，亦創造更多商機。

於期內及截至二零零三年三月十八日，特區政府為經濟及樓市復甦確立了方向。為了維持以市場為主導的營商環境以確保私人物業市場持續健康發展，特區政府於二零零二年十一月宣佈多項措施。政府此舉亦為其在房屋方面的角色重新下了定義。相信這些新措施將對長遠的樓市前景起穩定作用。此外，特區政府計劃強化本港與珠江三角洲城市的經濟合作和融合。此項措施定能增強整個區域的競爭力，並將創造新商機以帶動區內的經濟活動，香港必能長遠受惠。

中期年度內，信和置業以合理價錢增添土地儲備，帶來應佔總樓面面積二百七十萬平方呎。新增之土地儲備能確保信和置業未來四年至五年的穩定收益。董事會對集團的中期及長期發展均有信心。

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支持及貢獻，並對董事會同寅的支持，深表謝意。

主席
黃志祥

香港，二零零三年三月十八日

(請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。)