



# 尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

## 業績

本集團截至二零零三年六月三十日止年度之經審核業績如下:-

### 綜合收益表

	附註	二零零三年 港元	二零零二年 港元
營業額	2	4,237,394,557	2,765,435,617
銷售成本		(2,230,536,990)	(762,108,334)
直接費用		(643,819,006)	(480,343,436)
		<u>1,363,038,561</u>	<u>1,522,983,847</u>
其他經營收益		55,074,507	62,288,800
持有買賣證券投資之未實現虧損		(281,778,373)	(276,725,457)
其他證券投資減值虧損		(252,397,016)	(103,107,616)
出售其他證券投資虧損		-	(129,255,068)
行政費用		(372,766,858)	(374,791,161)
經營溢利	2 & 3	<u>511,170,821</u>	<u>701,393,345</u>
財務收益		97,788,765	125,584,425
財務成本		(636,100,522)	(629,741,426)
財務成本淨額		(538,311,757)	(504,157,001)
應佔聯營公司業績	4	(74,670,885)	(105,090,846)
出售一間聯營公司所得之溢利		30,528,060	69,611,638
出售附屬公司所得之溢利		-	12,712,419
除稅前(虧損)溢利		<u>(71,283,761)</u>	<u>174,469,555</u>
稅項	5	(77,264,671)	(89,815,320)
未計少數股東權益前(虧損)溢利		<u>(148,548,432)</u>	<u>84,654,235</u>
少數股東權益		(19,101,163)	(118,719,123)
本年度虧損		<u>(167,649,595)</u>	<u>(34,064,888)</u>
每股虧損	6	<u>(12.26) 仙</u>	<u>(2.49) 仙</u>

附註：

## 1. 採納新增及經修訂之會計實務準則

本年度，本集團首次採納若干由香港會計師公會頒佈之新增及經修訂之會計實務準則（「會計準則」）。採納此等會計準則對本期間或以往會計期間之業績並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

## 2. 分部資料

### 業務分部

截至二零零三年六月三十日止年度

	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	857,342,234	-	-	-	-	-	857,342,234
物業銷售	2,615,723,191	-	-	-	-	-	2,615,723,191
酒店經營	-	-	-	196,670,559	-	-	196,670,559
管理服務	61,551,606	-	-	-	331,429,963	-	392,981,569
股票投資及買賣	-	72,355,842	-	-	-	-	72,355,842
財務	-	-	102,321,162	-	-	-	102,321,162
	3,534,617,031	72,355,842	102,321,162	196,670,559	331,429,963	-	4,237,394,557
其他經營收益	22,509,300	1,770,617	273,909	-	30,520,681	-	55,074,507
內部分部銷售	-	-	-	-	23,919,078	(23,919,078)	-
總收入	3,557,126,331	74,126,459	102,595,071	196,670,559	385,869,722	(23,919,078)	4,292,469,064
分部業績	989,158,310	71,976,772	102,595,071	77,064,213	177,318,702	-	1,418,113,068
未分配企業支出							(906,942,247)
經營溢利							511,170,821
財務成本淨額							(538,311,757)
應佔聯營公司業績	(104,642,853)	69,209	(1,434,347)	26,049,520	5,287,586	-	(74,670,885)
出售一間聯營公司所得 之溢利							30,528,060
除稅前虧損							(71,283,761)
稅項							(77,264,671)
未計少數股東權益前虧損							(148,548,432)
少數股東權益							(19,101,163)
本年度虧損							(167,649,595)

截至二零零二年六月三十日止年度

	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	857,062,710	-	-	-	-	-	857,062,710
物業銷售	1,243,877,561	-	-	-	-	-	1,243,877,561
酒店經營	-	-	-	201,616,565	-	-	201,616,565
管理服務	49,886,540	-	-	-	335,223,903	-	385,110,443
股票投資及買賣	-	71,967,491	-	-	-	-	71,967,491
財務	-	-	5,800,847	-	-	-	5,800,847
	2,150,826,811	71,967,491	5,800,847	201,616,565	335,223,903	-	2,765,435,617
其他經營收益	23,846,900	8,840,063	489,884	2,268,699	26,843,254	-	62,288,800
內部分部銷售	-	-	-	-	20,656,524	(20,656,524)	-
總收入	2,174,673,711	80,807,554	6,290,731	203,885,264	382,723,681	(20,656,524)	2,827,724,417

分部業績	<u>1,242,483,322</u>	<u>69,423,575</u>	<u>6,290,731</u>	<u>97,393,504</u>	<u>169,681,515</u>	<u>-</u>	1,585,272,647
未分配企業支出							(883,879,302)
經營溢利							701,393,345
財務成本淨額							(504,157,001)
應佔聯營公司業績	(135,195,945)	(2,679,732)	(483,968)	36,461,822	(3,193,023)	-	(105,090,846)
出售附屬公司所得之溢利							12,712,419
出售聯營公司所得之溢利							<u>69,611,638</u>
除稅前溢利							174,469,555
稅項							<u>(89,815,320)</u>
未計少數股東權益前溢利							84,654,235
少數股東權益							<u>(118,719,123)</u>
本年度虧損							<u>(34,064,888)</u>

## 地域分部

集團大部份之業務均以香港為基地，集團之營業額、除稅前(虧損)溢利、資產及負債超過百分之九十源自香港。

### 3. 經營溢利

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
經營溢利已扣除下列項目：		
確認為支出之酒店存貨成本	<b>19,909,539</b>	24,307,804
折舊	<b>16,775,597</b>	18,288,045

### 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 9,294,488 港元(二零零二年:9,294,488 港元)及聯營公司負商譽撥回 5,128,397 港元(二零零二年: 2,564,199 港元)。

### 5. 稅項

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
香港利得稅		
本年度準備	<b>60,056,282</b>	73,229,538
以往年度準備不足(超額準備)	<b>1,862,356</b>	(105,468)
	<u><b>61,918,638</b></u>	<u>73,124,070</u>
海外稅項		
本年度準備	<b>617,320</b>	-
以往年度(超額準備)準備不足	<b>(87,756)</b>	39,617
	<u><b>529,564</b></u>	<u>39,617</u>
本公司及附屬公司應佔稅項	<b>62,448,202</b>	73,163,687
應佔聯營公司稅項		
香港利得稅	<b>14,816,469</b>	16,651,633
	<u><b>77,264,671</b></u>	<u>89,815,320</u>

香港利得稅乃根據本集團屬下之個別公司期內之估計應課稅溢利按稅率 17.5%(二零零二年:16%)計算。海外之利得稅根據當地有關法例計算。

## 6. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本年度虧損 167,649,595 港元（二零零二年：34,064,888 港元）及年內已發行普通股 1,367,905,827 股（二零零二年：加權平均數 1,366,892,628 股）普通股計算。

假設兌換一間附屬公司有攤薄潛力之普通股股份並無攤薄影響，兩年之每股攤薄後虧損並無列出。

## 7. 比較數字

部分比較數字已重新分類，以符合本年度之呈報方式。

## 二零零三年年報

二零零三年年報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，並將於二零零三年十月七日前左右寄予所有股東及在聯交所及公司 ([www.sino-land.com](http://www.sino-land.com)) 網頁上刊登。

## 主席報告

本人謹向股東提交二零零二/二零零三年度之年報。

### 業績

截至二零零三年六月三十日止年度，集團錄得經審核之綜合營業額及股東應佔綜合虧損，分別達四十二億三千七百萬港元及一億六千八百萬港元。本年度每股虧損為十二點二六仙。此虧損主要受發展完成之項目數量較少、伊拉克戰爭及非典型肺炎事件影響，打擊市場氣氛而引致。

### 股息

基於本末期業績，董事會不建議派發截至二零零三年六月三十日止年度之末期息。

### 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

於二零零三年六月三十日，本公司附屬上市公司－信和置業擁有土地儲備之應佔總樓面面積約一千八百八十萬平方呎，較去年增加了一百八十萬平方呎，當中包括各類型物業：住宅佔百分之四十四，商業佔百分之三十二，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。於財政年度內，信和置業購入兩幅住宅及商業用地，包括荃灣市中心重建項目及沙田何東樓。荃灣市中心重建項目預計於二零零五年至二零零六年財政年度竣工。有關項目將興建七座大樓共一千九百二十個住宅單位，涉及總樓面面積約一百一十萬平方呎，並提供樓面面積二十四萬五千四百一十九平方呎作零售商業用途。而何東樓預計於二零零六年至二零零七年財政年度竣工，並將發展為集住宅及商業於一身的項目，興建十座大樓共一千五百六十個住宅單位，涉及總樓面面積約一百三十萬平方呎，並提供樓面面積二萬一千二百五十八平方呎作零售商業用途。上述發展項目為信和置業之土地儲備帶來應佔總樓面面積達二百七十萬平方呎。

年內，信和置業共完成三個住宅發展項目，包括粉嶺御庭軒、葵涌月海灣及北角海天峰，共提供了應佔總樓面面積約九十萬平方呎。

信和置業預計於下個財政年度完成八個住宅發展項目，包括：海典灣、君頤峰、朗逸峰、帝庭居一期及二期、Embassy Lodge、寶雲匯及 St Andrews Place；以及兩個商業發展項目：宏天廣場及來福士廣場。此等項目將為信和置業帶來應佔總樓面面積合共約二百三十萬平方呎。

## 物業銷售

信和置業於財政年度內所錄得的物業銷售收入，主要來自出售御庭軒、月海灣及海天峰三個項目之住宅單位。整體而言，超過百分之九十五的單位經已售出。

由二零零二年第四季至二零零三年三月止，地產市道之氣氛受二零零二年十一月公佈的新房屋政策而轉強。為配合正面的市場氣氛，信和置業於二零零三年第一季推出兩個位於元朗的住宅發展項目－帝庭居一期及二期。該等項目預計於二零零三年至二零零四年財政年度興建完成。市場反應理想，超過百分之九十九的住宅單位於短期間售出。

本年三月至五月期間，由於受伊拉克政局的緊張氣氛及非典型肺炎事件影響，發展商均延期推售項目，導致物業銷售活動減少。但當疫情受到控制，以及世界衛生組織將香港從疫區名單中剔除後，二零零三年第二季末之樓宇銷售活動再度活躍，市民對樓市回復信心，市場氣氛好轉。

隨著市道復甦，集團其中一個聯營項目－朗逸峰一期於二零零三年六月推出。此項目位於大帽山之半山區，預計於二零零三年至二零零四年財政年度興建完成。此項目深受市場歡迎，銷售情況理想。

二零零三年七月，信和置業的聯營伙伴出售位於深井之海雲軒，同期，信和置業亦推出屯門海典軒。由於此兩個項目之據點均位於西鐵沿線，市場反應熱烈，銷售情況亦令人鼓舞。

市場對豪宅需求殷切，有見及此，信和置業的聯營伙伴亦於八月推出豪華住宅聯營項目－君頤峰。

## 租務活動

於二零零三年六月三十日，信和置業已完成的投資物業應佔總樓面面積達八百六十萬平方呎，較上個財政年度之八百一十萬平方呎為多。當中增加的五十萬平方呎主要來自劍橋廣場及御庭軒之零售及停車場面積。信和置業之投資物業組合多元化：商業佔百分之四十六，工業佔百分之二十六，停車場佔百分之十八，酒店佔百分之七，住宅佔百分之三。

二零零二年至二零零三年財政年度之上半年，信和置業的租務活動錄得理想增長。雖然此升幅受阻於非典型肺炎事件，而租戶生意額及酒店收益亦受到影響，但信和置業的緊急應變措施及管理適時發揮效用，因而減輕非典型肺炎事件所帶來之衝擊。在此期間，信和置業屬下之物業管理公司推行了一連串措施以防止傳染病蔓延；同時，信和置業亦在商場推出有效的宣傳活動，以刺激商場人流及提升顧客之歸屬感，從而為租戶引進商機，有效提升資產的價值。

信和置業連同所佔聯營公司之總租金收入穩定，達十一億一千萬港元，去年為十一億六百萬港元，而投資物業全年整體出租情況令人滿意。信和置業的投資物業組合多元化及地點優越，均是維持穩定的經常性收益之主要元素。

## 財務

於二零零三年六月三十日，按總債項與資產總值比率計算，集團資產負債比率維持約百分之三十七的水平。集團貸款總額其中百分之二十一在一年內償還，百分之三十五在一至兩年內償還，百分之四十四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九十億四千七百萬港元，其中包括手頭現金約十六億二千五百萬港元及可動用之未提取信貸額約七十四億二千二百萬港元。

於二零零三年六月，集團以內部現金資源及銀行貸款，向 Hong Kong Turbo Mortgage Funding Limited 贖回相等於二十三億四千三百萬港元之證券化債券，以減低利息成本。因提早償還借貸而引致的利息及外匯掉期成本為一億八百萬港元。

於二零零三年六月三十日財政年度內，集團在外匯貸款及資本結構上並沒有錄得重大轉變，集團大部份借貸均以浮息為基礎。

於二零零三年六月三十日，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

信和置業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，以期達至最佳的盈利前景。於本財政年度及截至二零零三年九月，信和置業添置了應佔總樓面面積約二百七十萬平方呎的土地。信和置業致力興建優質物業，並引入富有環保概念之增值設施及服務。而樓宇設計、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。

我們欣然宣佈信和置業之柏景灣項目榮獲國際房地產業聯合會頒發「2003 年住宅組別優良建築獎」，引證了其建築設計達至世界級水平。這是繼柏景灣於本財政年度被經濟日報「置業家居」周刊評選為香港最優質住客會所以表揚其設計美觀及設施多樣化後獲得的第二個獎項。另外，浮爾頓酒店亦獲「Business Traveller Asia Pacific Awards 2002」評選為亞太區最佳新商務酒店及榮獲第五十四屆國際房地產業聯合會「2003 年休閒建築組別榮譽大獎」。

除上述事項外，其他資料對比二零零二年六月三十日之年報並無任何其他重大轉變。

## 社會關係及環境責任

信和置業著重企業誠信、商業道德操守、良好企業管治及企業社會責任的重要性。為保障股東長期利益，信和置業竭力承擔社會責任，於日常運作及業務發展方面實踐環保措施。年內，信和置業曾為香港紅十字會及香港公益金舉辦籌款活動。

信和置業之全資附屬公司 – 信和物業管理有限公司，其業務著重於資源管理及客戶服務管理，曾榮獲多個獎項，見證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）」，以表揚其在籌款活動上所作出之努力。同年十二月，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信和置業住宅屋苑榮獲水務署頒發之「食水系統優質維修認可計劃」證書。而信和物業管理有限公司管理之帝庭軒於二零零三年一月更榮獲「2002 香港環保企業獎（環保辦公室）優異獎」。

另外，信和護衛有限公司及恆毅清潔服務有限公司同時榮獲 ISO9001：2002 品質管理體系證書，足以證明集團之營運效率及優質服務已達至高水平。

## 僱員計劃

信和置業於財政年度內為超過四千六百八十名僱員提供了各類型的內部及外間培訓課程。這些課程旨在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。信和置業提供的訓練課程包括語言訓練、客戶關係及客戶服務、資訊科技、自我增值，以及有關辦公室行政、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。

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。信和置業的政策乃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。於二零零三年六月三十日，已有超過二千名員工接受此訓練，而受訓員工及客戶對此訓練計劃均反應良好。

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

不穩定的營商環境，令二零零二年至二零零三年財政年度的環境充滿挑戰。政府於二零零二年十一月公佈的房屋政策令樓市復甦，但由於受伊拉克戰爭及非典型肺炎事件等外來因素困擾，不僅物業銷售受影響，旅遊業、酒店業、飲食業、香港及地區性之零售業亦因而遭受打擊。

伊拉克戰爭現已結束及非典型肺炎疫情亦受到控制，其負面影響只屬短暫性。由於到訪旅客增加、物業銷售理想，以及本公司旗下商場人流增加，復甦跡象顯著。國內開放「個人遊」措施將吸引更多內地旅客訪港，香港酒店業及零售業必然受惠。另外，放寬內地人士攜帶外匯入境上限亦將促進本地消費及零售業。政府計劃再增推新房屋措施以維持樓市穩中有升的發展，將進一步加強市民對樓市的信心。這不單對樓市有正面影響，亦可促進經濟發展。



中期至長遠而言，珠江三角洲地區的持續經濟發展將增強該地區與香港之間的貿易及交流，令兩地關係更形密切，有助香港經濟復甦。中港於二零零三年六月簽訂的更緊密經貿關係安排（CEPA），可刺激兩地的經濟活動，從而令雙方從中得益。

於本財政年度內，信和置業以合理價錢額外增添了應佔總樓面面積達二百七十萬平方呎的土地儲備。此新增之土地儲備將為集團未來幾年提供穩定的收益前景。信和置業於過去兩年之預售項目可確保下個財政年度之盈利。信和置業於二零零三年至二零零四年財政年度興建完成的項目中，約有百分之七十五之住宅單位經已售出，應佔售樓收入超過三十億港元。除不可預測的情況外，近期市場復甦趨勢應對集團於二零零三年至二零零四年財政年度之盈利有正面的影響。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貢獻及支持。本人亦對董事會同寅的指引及英明領導，深表謝意。

主席  
黃志祥

香港，二零零三年九月二十三日

## 股東週年大會通告

尖沙咀置業集團有限公司謹定於二零零三年十一月十八日(星期二)上午十時正或於信和置業有限公司股東週年大會結束後(以較遲者為準)，假座九龍尖沙咀廣東道三十三號中港城皇家太平洋酒店九字樓太平洋廳舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

1. 省覽截至二零零三年六月三十日止年度之經審核財務報告書與董事會及核數師報告書。
2. 重選依章告退之董事及釐定董事酬金。
3. 重聘德勤·關黃陳方會計師行為核數師及授權董事釐定核數師酬金。
4. 作為特別事項，考慮並酌情通過，或經修訂後通過下列議案，為普通決議案：

### 普通決議案

(i) 「動議：

(甲) 在下文(i)(乙)段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事會在有關期間內，於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或本公司之股份可能上市並經由證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此而認可之任何其他證券交易所，行使本公司一切權力，購回本公司之股份，惟回購須遵循及按照所有適用之法例及不時經修訂之聯交所之證券上市規則或任何其他證券交易所之規定；

(乙) 依據上文(i)(甲)段之批准獲授權而購回之股份面值總額，不得超過在本決議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額之10%，而上述批准亦須受此限制；及

(丙) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過之日至下列任何一項較早發生之期間：

- (1) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (2) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (3) 本決議案所載之權力經由股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂之日。」

(ii) 「動議」：

(甲) 一般性及無條件批准本公司董事會，可於有關期間內行使本公司所有權力，配發、發行及處理本公司之額外股份，配發、發行或授予本公司證券，包括可轉換本公司股份之公司債券、債券及票據，並訂立或授予或需在有關期間或其後行使該項權力之售股建議、協議或優先購股權；惟因行使本公司認股權證之認購權或根據任何以股代息計劃或根據配售新股或根據本公司採納之任何優先購股計劃或根據本公司任何現有之可轉換之公司債券、債券或票據之轉換權而發行之股份則除外；並進一步規定，根據此董事會權力及此一般性授權而配發或同意配發或發行（無論是以優先購股權或轉換或其他方式）之股份面值總額將不得超過本決議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額之 20%；及

(乙) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過之日至下列任何一項較早發生之期間：

- (1) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (2) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (3) 本決議案所載之權力經由股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂之日。」

(iii) 「動議」待上文第(i)項及第(ii)項決議案獲得通過後，在本公司根據上文所載之第(i)項決議案而購回之股份面值總額加上相當於本公司根據上文第(ii)項決議案而配發或有條件或無條件地同意配發之股本總面值之任何數額，惟該數額不得超過本決議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額之 10% 為限。」

承董事會命  
秘書  
葉世光

香港，二零零三年九月二十三日

附註：

- (甲) 凡有權出席上述大會及投票之股東，均可委任一位或多位代表，代該股東出席大會及於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
- (乙) 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於指定開會時間四十八小時前送達香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心 12 字樓本公司註冊辦事處，方為有效。
- (丙) 本通告之中文譯本僅供參考之用。中、英文內容如有差異，概以英文本為準。

(丁) 本公司定於二零零三年十一月十三日 ( 星期四 ) 至二零零三年十一月十八日 ( 星期二 ) ，首尾兩天包括在內，暫停辦理本公司股份過戶登記手續。

(請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。)