



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

本集團截至二零零三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	
		二零零三年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零零二年 十二月三十一日 港元 (未經審核及重列)
營業額	2	3,420,013,913	3,026,383,848
銷售成本		(1,936,548,004)	(1,792,600,949)
直接費用		(465,403,042)	(379,469,412)
		<u>1,018,062,867</u>	<u>854,313,487</u>
其他經營收益		19,483,422	22,765,288
持有買賣證券投資之未實現收益(虧損)		309,142,455	(214,753,952)
其他證券投資減值虧損		(11,997,295)	(161,127,507)
行政費用		(160,991,396)	(163,080,053)
經營溢利	2 & 3	<u>1,173,700,053</u>	<u>338,117,263</u>
財務收益		47,185,632	57,291,125
財務成本		(152,329,712)	(270,579,836)
財務成本淨額		(105,144,080)	(213,288,711)
應佔聯營公司業績	4	(175,738,498)	(42,554,331)
除稅前溢利		<u>892,817,475</u>	<u>82,274,221</u>
所得稅項	5	(90,086,505)	(74,659,591)
未計少數股東權益前溢利		<u>802,730,970</u>	<u>7,614,630</u>
少數股東權益		(292,693,432)	(65,084,438)
本期純利(虧損)		<u>510,037,538</u>	<u>(57,469,808)</u>
中期股息每股 5 港仙 (二零零二年：無)		<u>68,395,291</u>	-
每股盈利(虧損)	6		
基本		<u>37.29 仙</u>	<u>(4.20) 仙</u>
攤薄		<u>36.28 仙</u>	<u>不適用</u>

附註：

1. 會計政策

於本期內，本集團除採納由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第十二條（經修訂）「所得稅」（「會計準則第十二條（經修訂）」）外，編製此財務報告所採納之會計政策與二零零三年六月三十日止年度所採納的均屬一致。

採納會計準則第十二條（經修訂）之主要影響部份為遞延稅項。會計準則第十二條（經修訂）規定，除個別情況外，財務報告內之資產及負債項目之賬面值，與用以計算應課稅溢利之相應稅基金額之間的所有暫時性差額，均以資產負債表負債法確認為遞延稅項。此新會計政策已作出追溯性應用。此會計政策之變更引致保留溢利於二零零三年六月三十日減少 52,411,677 港元（於二零零二年六月三十日：保留溢利減少 44,066,783 港元）。另截至二零零三年十二月三十一日止六個月之純利增加 211,772 港元（截至二零零二年十二月三十一日止六個月：虧損增加 5,002,816 港元）。比較數字已作出相應之調整。

2. 分部資料

業務分部

截至二零零三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	428,654,984	-	-	-	-	-	428,654,984
物業銷售	2,594,720,610	-	-	-	-	-	2,594,720,610
酒店經營	-	-	-	129,511,422	-	-	129,511,422
管理服務	32,684,285	-	-	-	173,656,186	-	206,340,471
股票投資及買賣	-	30,664,529	-	-	-	-	30,664,529
財務	-	-	30,121,897	-	-	-	30,121,897
	<u>3,056,059,879</u>	<u>30,664,529</u>	<u>30,121,897</u>	<u>129,511,422</u>	<u>173,656,186</u>	<u>-</u>	<u>3,420,013,913</u>
其他經營收益	10,713,401	3,822,783	1,835,603	-	3,111,635	-	19,483,422
內部分部銷售*	-	-	-	-	12,410,949	(12,410,949)	-
總收入	<u>3,066,773,280</u>	<u>34,487,312</u>	<u>31,957,500</u>	<u>129,511,422</u>	<u>189,178,770</u>	<u>(12,410,949)</u>	<u>3,439,497,335</u>
分部業績	<u>832,370,621</u>	<u>331,084,959</u>	<u>31,957,500</u>	<u>62,637,270</u>	<u>76,641,099</u>	<u>-</u>	<u>1,334,691,449</u>
未分配企業支出							(160,991,396)
經營溢利							<u>1,173,700,053</u>

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>3,026,383,848</u>
其他經營收益	6,287,425	2,378,515	105,674	-	13,993,674	-	22,765,288
內部分部銷售*	-	-	-	-	11,574,090	(11,574,090)	-
總收入	<u>2,658,005,426</u>	<u>33,857,291</u>	<u>65,790,866</u>	<u>115,331,296</u>	<u>187,738,347</u>	<u>(11,574,090)</u>	<u>3,049,149,136</u>
分部業績	642,620,726	(342,449,284)	65,790,866	48,303,730	86,931,278	-	501,197,316
未分配企業支出							(163,080,053)
經營溢利							<u>338,117,263</u>

* 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. 經營溢利

	六個月止	
	二零零三年 十二月三十一日 港元	二零零二年 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	11,994,412	11,678,185
折舊	8,053,232	8,206,710
包括在行政費用內負商譽撥回	(18,063,006)	(13,990,971)

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 6,477,214 港元(截至二零零二年十二月三十一日止六個月: 6,477,214 港元重列)及聯營公司負商譽撥回 2,564,199 港元(截至二零零二年十二月三十一日止六個月: 2,564,199 港元)。

5. 所得稅項

	六個月止	
	二零零三年 十二月三十一日 港元	二零零二年 十二月三十一日 港元 (重列)
支出包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅	82,145,155	60,713,560
海外	324,052	1,595,532
遞延稅項	(3,387,207)	1,700,584
	<u>79,082,000</u>	<u>64,009,676</u>
應佔聯營公司稅項		
香港利得稅	9,843,764	4,595,978
遞延稅項	1,160,741	6,053,937
	<u>11,004,505</u>	<u>10,649,915</u>
	<u>90,086,505</u>	<u>74,659,591</u>

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利稅率 17.5% 計算（截至二零零二年十二月三十一日止六個月：適當地按稅率 16% 或 17.5%）。海外之利得稅根據當地有關法例計算。

6. 每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄後盈利(虧損)乃根據下列數據計算:

	六個月止	
	二零零三年 十二月三十一日 港元	二零零二年 十二月三十一日 港元 (重列)
用以計算每股基本盈利之盈利(虧損)	510,037,538	(57,469,808)
就附屬公司每股攤薄後盈利影響所作出之調整	(13,704,568)	
用以計算每股攤薄後盈利之盈利	<u>496,332,970</u>	
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本及攤薄後盈利(虧損)之普通股之加權平均數	<u>1,367,905,827</u>	<u>1,367,905,827</u>

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，截至二零零二年十二月三十一日止六個月每股攤薄後虧損並無列出。

截止過戶日期

本公司將由二零零四年四月十四日至二零零四年四月十九日，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零零四年四月十九日辦公時間結束時為中期股息之記錄日期。

要取得獲派中期息之資格，各股東最遲須於二零零四年四月十三日下午四時正前，將一切過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處—準誠證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，辦理登記手續。

二零零三/二零零四年中期報告

二零零三/二零零四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，並將約於二零零四年三月三十日寄予所有股東及在聯交所及公司網頁 (www.sino-land.com) 上刊登。

承董事會命
秘書
葉世光

香港，二零零四年三月十七日

主席報告

中期業績及派息

截至二零零三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利，分別達三十四億二千萬港元及五億一千萬港元。期內每股淨利為三十七點二九仙。

董事會宣佈派發中期息每股五仙予於二零零四年四月十九日名列在本公司股東名冊內之股東。該股息將於二零零四年五月十九日派發。

中期股息將以現金方式派發予股東，惟股東將有權選擇全部或部分收取新發行之股份以代替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，將約於二零零四年四月二十日寄予各股東。預計中期股息單及股票將約於二零零四年五月十九日發給股東。

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。於二零零四年二月二十九日，尖沙咀置業集團有限公司擁有信和置業百分之五十二點三三權益。因此，我們於闡述集團之業務時將集中討論信和置業之業務。

土地儲備

於二零零三年十二月三十一日，本公司之附屬上市公司－信和置業擁有應佔總樓面面積約一千七百七十萬平方呎，當中包括各類型物業：住宅佔百分之四十，商業佔百分之三十四，工業佔百分之十四，停車場佔百分之九，以及酒店佔百分之三。

於中期年度內，信和置業已取得三個住宅項目及兩個商業項目的入伙紙，包括馬鞍山海典灣、元朗帝庭居一期及二期、荃灣寶雲匯、九龍灣宏天廣場及上海來福士廣場，共提供應佔總樓面面積約一百六十萬平方呎。

物業銷售

中期年度內，信和置業所錄得的物業銷售收入，主要來自出售海典灣、帝庭居一期及二期，以及寶雲匯的單位。隨著經濟復甦及樓市氣氛好轉，物業銷售於中期年度內錄得強勁的增幅。一手物業市場的價格亦錄得雙位數字的增長。樓市強勁反彈，信和置業擁有百分之三十權益之君頤峰將會受惠。過去數月，信和置業與長實及嘉華聯營發展項目－朗逸峰的購買率及價格均有顯著的升幅。朗逸峰二期於一月推售，現已全部

售罄。位於深井之海雲軒，亦經已於二零零四年二月底售出約百分之八十一的單位，銷售情況十分理想。

信和置業於期內以預售形式推出兩個住宅項目，包括位於屯門之海典軒及建於將軍澳坑口地鐵站上蓋之蔚藍灣畔部分單位，分別於二零零三年七月及十一月推出市場，反應均理想。該等項目預計於財政年度二零零四年至二零零五年興建完成。管理層將依據現行的市場情況，繼續檢討、監察及控制我們的市場策略，以期達至最佳的盈利效益。

租務活動

於二零零三年十二月三十一日，信和置業已建成之投資物業樓面面積，由二零零三年六月之八百六十萬平方呎增加至約九百二十萬平方呎。當中增加的六十萬平方呎主要來自於中期年度興建完成的九龍灣宏天廣場及上海來福士廣場。以上兩個新項目的租務進度理想。投資物業類型之分佈如下：商業佔百分之五十，工業佔百分之二十四，停車場佔百分之十七，酒店佔百分之七，住宅佔百分之二。

期內，信和置業各類別已興建完成的投資物業出租率高企。隨著經濟復甦及實施國內旅客「個人遊」計劃，零售舖位需求經已大大提高，零售租金收入亦繼而上升。集團繼續在購物商場推出有效的宣傳活動，以刺激商場人流及提高顧客之歸屬感，從而為租戶開拓更多商機，有效提升資產及股東的價值。

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。

財務

於二零零三年十二月三十一日，按總債項與資產總值比率計算，集團資產負債比率約為百分之三十六點五。集團貸款總額中，百分之二十五在一年內償還，百分之三十八在一至兩年內償還，百分之三十七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一百一十五億二千萬元，其中包括手頭現金約三十億七千八百萬元及可動用之未提取信貸額約八十四億四千二百萬元。

近來香港經濟情況有所改善及股市向好，信和置業股價上揚，並持續高企於二零零二年五月發行的可換股票據行使價之水平以上。於二零零四年二月二十九日，共有三億四千九百萬港元的可換股票據已對換為股票。因此，信和置業已發行及繳足股票的數量增加了八千七百三十五萬五千股，總數達三十九億九千零三十三萬八千四百六十七股。

於二零零三年十二月三十一日止中期年度，集團在外匯貸款及資本結構上並沒有錄得重大轉變。外匯風險亦維持於低水平。集團大部份借貸均以浮息為基礎。

於二零零三年十二月三十一日，集團較上個財政年度二零零三年六月三十日止，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，以期達至最佳的盈利前景。於二零零三年十二月三十一日，信和置業現正發展中之土地應佔總樓面面積約七百九十萬平方呎，當中約百分之八十四用作住宅發展用途，並預計該等項目可於三年內相繼完成。集團致力興建優質物業，在樓宇設計、項目管理、屋苑管理以至辦公室行政事務等方面均引進富有環保概念之增值設施及服務。

除上述事項外，其他資料對比二零零三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、良好企業管治及企業社會責任的重要性。為保障股東長期利益，集團除竭力承擔社會責任外，更致力實踐環保。

我們欣然宣佈，信和置業及其全資附屬公司 – 信和物業管理有限公司榮獲香港服務聯會頒發「2003-2004 商界展關懷」獎項。此外，信和物業管理有限公司更榮獲社會福利署頒發「2002 年度十大最高服務時數獎（私人團體）」，見證其對社會作出的貢獻。信和物業管理有限公司於二零零二年成立「信和義工隊」，並積極籌備及參與多個慈善活動。「信和義工隊」曾為香港公益金及香港幼兒教育及服務聯會於旗下管理物業舉辦捐款活動。隊員曾前往香港明愛（安老服務）探訪逾四百位老人。信和物業管理有限公司亦曾為香港世界宣明會於四十多個屋苑舉辦「舊書回收活動」，以及為救世軍及香港地球之友舉辦「舊衣回收活動」。

信和物業管理有限公司曾榮獲多個獎項，引證其致力在環保及優質管理服務上作出的貢獻。繼去年信和物業所管理的四項物業榮獲水務署頒發之「食水系統優質維修認可計劃」證書後，期內再有三十六項物業獲頒該證書。信和物業旗下管理之富利中心、威登中心、利登中心及海濱中心，亦分別囊括觀塘區「私人樓宇清潔比賽 – 工貿大廈組」的冠、亞、季軍及優異獎。另外，信和物業所管理的麗峰花園榮獲由沙田區議會主辦的「沙田區優質大廈管理比賽」優異獎。

僱員計劃

中期年度內，信和置業為僱員提供了各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。

由於中港經濟及社會連繫越趨緊密，集團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。集團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，集團特聘用顧問公司為員工提供優質客戶服務之密集訓練計劃。於二零零三年十二月三十一日，已有超過一千五百名員工接受此訓練，而受訓員工及客戶對此訓練計劃均反應良好。

展望

中期年度內，本港經濟錄得強勁的持續增長，本地生產總值不斷上升，失業率也一直下降。同時，訪港旅客人數顯著上升，令零售業及酒店業受惠。在蓬勃的經濟環境下，市場氣氛明顯好轉。在土地供應方面，香港特區政府立場堅定，並成功與兩家鐵路公司協調，控制供應量。政府亦於二零零三年十月宣布延長建築規約年期及修改租務管制條例，以同時滿足業主及租客的需要。這些措施均增強了市民對樓市的信心。低息環境加上銀行不斷提供吸引的按揭條件令樓宇成交量增多，而豪宅物業及大型屋苑的售價均錄得雙位數字的增長。

中央政府放寬內地居民訪港措施，對本港的經濟起了正面的影響，旅遊業、酒店業、飲食業、運輸業及零售業均為主要的受惠行業。再者，現時人民幣信用咭可在本港通用，零售業務勢將大幅攀升。

在中期及長期發展方面，國內經濟持續發展，將增加亞太區及香港之間的商貿合作及人流，進一步加快本港的經濟復甦。更緊密經貿關係安排（CEPA）於二零零三年六月簽訂後，香港出口指定貨品到國內可享零關稅優惠，推動香港業務進一步進軍內地市場，也增加兩地之間的經濟活動，最終可達致雙贏局面。

集團將繼續選購土地儲備，以助提高盈利。各董事對集團的中期及長期前景均充滿信心。

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，二零零四年三月十七日

(請同時參閱本公佈於經濟日報及星島日報刊登的內容。)