



信和置業有限公司

(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	3,396,393,317	2,999,098,443
銷售成本		(1,936,007,196)	(1,792,249,990)
直接費用		(461,905,420)	(376,641,809)
		<u>998,480,701</u>	<u>830,206,644</u>
其他經營收益		19,037,346	23,133,317
持有買賣證券投資之未實現收益(虧損)		107,853,961	(100,959,166)
其他證券投資減值虧損		(11,997,295)	(161,127,507)
行政費用		(173,582,017)	(171,736,571)
經營溢利	2 & 3	<u>939,792,696</u>	<u>419,516,717</u>
財務收益		<u>47,122,919</u>	<u>57,231,163</u>
財務成本		<u>(110,974,884)</u>	<u>(215,591,437)</u>
財務成本淨額		(63,851,965)	(158,360,274)
應佔聯營公司業績	4	<u>(175,738,498)</u>	<u>(42,554,331)</u>
除稅前溢利		<u>700,202,233</u>	<u>218,602,112</u>
所得稅項	5	<u>(89,674,674)</u>	<u>(73,064,059)</u>
未計少數股東權益前溢利		<u>610,527,559</u>	<u>145,538,053</u>
少數股東權益		<u>(3,473,650)</u>	<u>2,674,699</u>
本期純利		<u>607,053,909</u>	<u>148,212,752</u>
中期股息每股 5 港仙 (二零零二年：2 港仙)		<u>199,998,173</u>	<u>77,369,560</u>
每股盈利	6		
基本		<u>15.61 仙</u>	<u>3.83 仙</u>
攤薄		<u>14.95 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，除少數情況外，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應課稅暫時性差額，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 102,765,004 港元（於二零零二年六月三十日：保留溢利減少 86,883,006 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 396,496 港元（截至二零零二年十二月三十一日止六個月：純利減少 9,584,491 港元）。比較數字已作出相應之重列。

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	415,246,219	-	-	-	-	-	415,246,219
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	-	20,452,698	-	-	-	-	20,452,698
財務	-	-	30,121,897	-	-	-	30,121,897
	<u>3,042,651,114</u>	<u>20,452,698</u>	<u>30,121,897</u>	<u>129,511,422</u>	<u>173,656,186</u>	<u>-</u>	<u>3,396,393,317</u>
其他經營收益	10,713,401	1,738,014	1,835,603	-	4,750,328	-	19,037,346
內部分部銷售*	-	-	-	-	12,410,949	(12,410,949)	-
總收入	<u>3,053,364,515</u>	<u>22,190,712</u>	<u>31,957,500</u>	<u>129,511,422</u>	<u>190,817,463</u>	<u>(12,410,949)</u>	<u>3,415,430,663</u>
分部業績	<u>822,452,773</u>	<u>118,047,378</u>	<u>31,957,500</u>	<u>62,637,270</u>	<u>78,279,792</u>	<u>-</u>	<u>1,113,374,713</u>
未分配企業支出							(173,582,017)
經營溢利							<u>939,792,696</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	420,122,208	-	-	-	-	-	420,122,208
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	-	17,696,686	-	-	-	-	17,696,686
財務	-	-	65,685,192	-	-	-	65,685,192

其他經營收益	2,638,214,686	17,696,686	65,685,192	115,331,296	162,170,583	-	2,999,098,443
內部分部銷售*	6,287,425	1,923,854	105,674	-	14,816,364	-	23,133,317
總收入	<u>2,644,502,111</u>	<u>19,620,540</u>	<u>65,790,866</u>	<u>115,331,296</u>	<u>188,561,037</u>	<u>(11,574,090)</u>	<u>3,022,231,760</u>
分部業績	631,870,857	(242,466,133)	65,790,866	48,303,730	87,753,968	-	591,253,288
未分配企業支出							(171,736,571)
經營溢利							<u>419,516,717</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
經營溢利已扣除下列項目：		
酒店存貨成本	11,994,412	11,678,185
折舊	<u>8,023,390</u>	<u>8,157,327</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 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：		
應佔本公司及其附屬公司稅項		
香港利得稅	82,057,376	60,713,560
遞延稅項	<u>(3,387,207)</u>	<u>1,700,584</u>
	<u>78,670,169</u>	<u>62,414,144</u>
應佔聯營公司稅項		
香港利得稅	9,843,764	4,595,978
遞延稅項	<u>1,160,741</u>	<u>6,053,937</u>
	<u>11,004,505</u>	<u>10,649,915</u>
	<u>89,674,674</u>	<u>73,064,059</u>

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利按稅率 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%)。

6. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利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	607,053,909	148,212,752
可能有攤薄影響之普通股：		
可換股票據之利息及溢價	30,279,447	30,279,447
用以計算每股攤薄後盈利之盈利	<u>637,333,356</u>	<u>178,492,199</u>
	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	3,887,691,551	3,869,689,847
可能有攤薄影響之普通股：		
可換股票據	<u>375,000,000</u>	<u>375,000,000</u>
用以計算每股攤薄後盈利之普通股之加權平均數	<u>4,262,691,551</u>	<u>4,244,689,847</u>

行使本集團尚餘之可換股票據會令每股盈利上升，因此，截至二零零二年十二月三十一日止六個月之每股攤薄後盈利並無列出。

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—標準證券登記有限公司，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，分別達三十三億九千六百萬港元及六億七百萬港元。期內每股盈利為十五點六一仙。

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十八日派發。

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十八日發給股東。

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

(一) 土地儲備

於二零零三年十二月三十一日，集團擁有土地儲備總樓面面積約一千七百七十萬平方呎，當中包括已完成之出售物業、發展中之物業及已發展完成之投資物業，各類型物業比例均衡：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。集團會繼續增添優質之土地儲備，以提升其盈利潛能。

(二) 發展完成之物業及物業發展狀況

截至二零零三年十二月三十一日止中期年度，集團已發展完成以下項目，應佔總樓面面積約一百六十萬平方呎：

地點	用途	集團 所佔權益	集團所佔 樓面面積 (平方呎)
1. 海典灣 新界馬鞍山第 77 區 保泰街 1 號	住宅	100%	612,465

2. 帝庭居一期及二期 新界元朗屏山 屏竹里 1 號及 8 號	住宅	100%	180,403
3. 寶雲匯 新界荃灣第 40 區 荃錦公路 98 號	住宅	50%	112,538
4. 宏天廣場 九龍九龍灣 宏光道 39 號	商業	50%	413,915
5. 來福士廣場 上海黃埔區 西藏中路 228 號 105A 及 B	商業	19%	255,977
			<u>1,575,298</u>

集團預計可於財政年度二零零三年至二零零四年下半年完成以下項目，應佔總樓面面積合共約七十萬平方呎：

<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. 君頤峰 九龍京士柏 衛理道 18 號	住宅	30%	271,253
2. 朗逸峰 新界荃灣第 40 區 荃錦公路	住宅	25%	206,909
3. Embassy Lodge 新界上水金錢村 金錢南路 8 號	住宅	100%	166,840
			<u>645,002</u>

(三) 銷售活動

中期年度內，集團所錄得的物業銷售收入，主要來自出售新發展項目之住宅單位，包括馬鞍山海典灣、元朗帝庭居一期及二期，以及荃灣寶雲匯。以上項目於二零零二年及二零零三年期間推售，大部份單位均於期內售出，而該等項目的入伙紙亦於

財政年度二零零三年至二零零四年之中期年度發出。於二零零三年十二月三十一日，超過百分之九十七單位經已售出，相等於財政年度二零零三年至二零零四年內，興建完成的應佔單位數量約百分之七十二。

隨著經濟復甦及市場氣氛好轉，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，信和擁有百分之三十權益之君頤峰將會受惠。過去數月，信和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。

集團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。管理層將根據現行的市場情況，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。

(四) 租務活動

於二零零三年十二月三十一日，集團已完成的投資物業應佔總樓面面積達九百二十萬平方呎，較二零零三年六月三十日之八百六十萬平方呎為多。當中增加的六十萬平方呎主要來自於中期年度興建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展理想。集團之投資物業組合多元化：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，集團各類別的已完成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。

為吸引「個人遊」旅客及為本地顧客提供一個更好的購物環境，集團於二零零三年中大規模翻新中港城購物商場。第一期翻新工程已於二零零三年十一月完成。新穎的設計令商場的外貌煥然一新。商場的色彩配搭及商舖的鋪排亦已重新設計，務求吸引更多名店租戶，令商場更為多姿多采。商場二樓設有新美食廣場「金牌坊」，為精明的顧客提供各地美食。翻新工程有助增加商場人流，並提高商場的出租率及租金收入。此外，更緊密經貿關係安排 (CEPA) 有助工商界的發展，令工商舖位的出租率持續高企，租金也穩步上揚。

集團連同所佔聯營公司之總租金收入維持在五億六千五百萬港元，整體出租情況令人滿意。集團高度多元化的投資物業（當中零售物業佔主要比重）、理想的物業據點、有效及主題式的市場策略，以及顧客服務質素的提高，均是維持穩定經常性收益的主要元素。

(五) 財務

於二零零三年十二月三十一日，集團資產負債比率按淨債項與股東權益比率計算，下降至約百分之二十八點五，而二零零三年六月三十日為百分之三十六點八，主要由於售賣已完成之新項目所得的流動資金所致。集團貸款總額中，約百分之二十四在一年內償還，百分之二十三在一至兩年內償還，百分之五十三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一百一十五億一千九百萬港元，其中包括手頭現金約三十億七千七百萬港元及可動用之未提取信貸額約八十四億四千二百萬港元。集團資產總值為三百九十七億六千四百萬港元，而未經審核之股東權益總額及每股資產淨值分別為二百五十億港元及六點四五港元。

近來香港經濟情況有所改善及股市向好，公司股價上揚，並持續高企於二零零二年五月發行的可換股票據行使價每股四港元之水平以上。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，我們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。除於二零零七年到期之可換股票據外，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。

(六) 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，集團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，並為旗下的新發展項目及物業管理引入環保及富時代感之設計理念和元素，為客戶提供更佳之生活環境。管理層會繼續檢討並改善我們物業的質素，以達至最高之水準。

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，集團曾為香港紅十字會、香港公益金及其他慈善團體舉辦籌款活動。

我們欣然宣佈，集團及其全資附屬公司 – 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信和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

集團於中期年度內為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。課程內容包括語言訓練、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。集團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。中期年度內，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。

此外，集團更注重團隊精神。強大的團隊精神是提升人力資源、內部運作及架構效率的重要元素，並將個人成就與集團目標掛勾，從而令集團獲得更好的產品及服務質素。中期年度內，集團已舉辦了多個有關建立團隊精神及領導才能的工作坊和座談會，以進一步推廣團隊精神及技巧。

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，失業率下降，加上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，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，令豪宅物業及大型屋苑的成交量及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。)