



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)

業績

本集團截至二零零五年六月三十日之經審核業績如下：

綜合收益表

	附註	二零零五年 港元	二零零四年 港元 (重列)
營業額	3	4,200,138,919	4,277,645,604
銷售成本		(1,399,413,228)	(2,036,525,457)
直接費用		(676,984,037)	(731,879,384)
		<u>2,123,741,654</u>	<u>1,509,240,763</u>
投資物業公平值增加		1,828,505,571	—
其他經營收益		44,766,416	34,817,086
收購一上市附屬公司時所產生之 負商譽撥回		33,209,084	31,878,830
增購一上市附屬公司權益之折讓		7,961,164	—
出售其他證券投資所得之溢利		108,548,998	—
持有買賣證券投資之未實現收益		275,470,745	276,889,956
其他證券投資減值虧損		—	(17,621,750)
行政費用		(413,099,160)	(356,367,796)
		<u>4,009,104,472</u>	<u>1,478,837,089</u>
經營溢利	3 & 4	4,009,104,472	1,478,837,089
財務收益		69,703,283	82,688,725
財務成本		(226,000,819)	(233,321,404)
財務成本淨額		(156,297,536)	(150,632,679)
應佔聯營公司業績	5	2,439,448,459	510,139,155
出售附屬公司所得之溢利		57,000,000	—
出售聯營公司所得之虧損		—	(7,558,625)
被視為出售一上市附屬公司 部份權益所得之虧損		—	(191,786,591)
		<u>6,349,255,395</u>	<u>1,638,998,349</u>
除稅前溢利	6	6,349,255,395	1,638,998,349
所得稅項		(765,759,632)	(236,453,428)
		<u>5,583,495,763</u>	<u>1,402,544,921</u>
未計少數股東權益前溢利		5,583,495,763	1,402,544,921
少數股東權益		(2,843,463,997)	(683,496,803)

本年度純利		2,740,031,766	719,048,118
每股盈利	7		
基本		198.46仙	52.53仙
攤薄		192.32仙	49.83仙
已派發中期股息每股8.5港仙 (二零零四年：5港仙)		117,615,455	68,395,291
擬派發末期股息每股11.5港仙 (二零零四年：7港仙)		160,194,475	96,249,452

綜合資產負債表

	附註	二零零五年 港元	二零零四年 港元 (重列)
非流動資產			
投資物業		18,882,180,537	16,875,663,820
酒店物業		1,179,346,094	1,179,346,094
物業、廠房及設備		66,507,336	62,672,484
負商譽		(738,535,220)	(745,139,229)
投資聯營公司權益		10,895,552,533	9,941,687,431
證券投資		1,687,198,217	1,520,076,492
借予被投資公司款項		18,786,862	20,281,519
其他非流動資產		615,000	615,000
應收遠期貸款		417,554,118	571,690,106
		32,409,205,477	29,426,893,717
流動資產			
發展中物業		10,701,273,470	8,665,188,659
未售樓宇存貨		1,583,159,003	492,480,449
酒店存貨		20,928,947	20,955,153
證券投資		1,365,995,331	1,088,224,951
應收聯營公司款項		1,416,080,967	1,629,526,939
應收賬款及其他應收	8	931,717,448	1,098,503,202
應收遠期貸款之本期部分		21,243,879	126,700,514
可收回稅款		226,979,934	182,619,261
有限制銀行存款		184,232,581	238,393,749
定期存款、銀行存款及現金		2,729,080,921	2,769,490,984
		19,180,692,481	16,312,083,861

流動負債			
應付賬款及其他應付	9	1,510,183,820	5,138,837,940
應付聯營公司款項		263,821,581	226,948,675
應付稅項		282,926,781	117,545,628
遠期無抵押銀行貸款之本期部分		—	13,102,740
遠期有抵押銀行貸款之本期部分		411,447,000	212,000,000
銀行貸款及透支			
— 有抵押		1,155,764,000	2,078,848,832
— 無抵押		—	218,379,000
其他貸款			
— 有抵押		561,455,599	790,357,594
— 無抵押		172,956,623	118,101,366
		4,358,555,404	8,914,121,775
流動資產淨額		14,822,137,077	7,397,962,086
		47,231,342,554	36,824,855,803
資本及儲備			
股本		278,599,087	274,998,434
股份溢價及儲備		12,101,638,904	9,331,733,932
		12,380,237,991	9,606,732,366
少數股東權益		16,545,617,086	14,873,430,450
非流動負債			
遠期借貸—到期日超過一年		14,392,816,976	8,621,829,209
遞延稅項		1,666,269,332	1,413,090,697
聯營公司提供之借款		1,877,508,835	1,941,668,613
少數股東提供之借款		368,892,334	368,104,468
		18,305,487,477	12,344,692,987
		47,231,342,554	36,824,855,803

附註：

1. 最近頒佈之會計準則之潛在影響

自二零零四年起，香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈多項新訂及經修訂之香港會計準則及香港財務報告準則（以下統稱「新香港財務報告準則」），除香港財務報告準則第3號「業務合併」適用於協議訂立日期為二零零五年一月一日或其後之業務合併外，其他香港財務報告準則均於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第3號「業務合併」，該準則適用於協議訂立日期為二零零五年一月一日或其後之業務合併。應用香港財務報告準則第3號對本集團構成之主要影響概述如下：

商譽

於過往年度至二零零五年一月一日以前，收購附屬公司及聯營公司時所產生之商譽已撥充為資產及估計可使用年內攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文。就過往已於資產負債表中撥充為資產之商譽，本集團繼續攤銷至二零零五年六月三十日，並由二零零五年七月一日起已不再攤銷該商譽，並最少每年對該商譽進行減值測試。於二零零五年一月一日後收購所產生之商譽會在初步確認後，按成本扣除累積減值虧損計算。

收購折讓(前稱「負商譽」)

根據香港財務報告準則第3號，如本集團應佔被收購者之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額之權益超出收購成本之數額(「收購折讓」)，會在進行收購之期間即時確認於收益表。

於過往年度至二零零五年一月一日以前，於收購時所產生之負商譽呈列為資產之減值，並根據該結餘產生之情況分析撥回至收入。本集團已應用香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文。有關以往收購折讓呈列為資產之減值，本集團繼續攤銷此折讓至二零零五年六月三十日及由二零零五年七月一日起不再攤銷並已解除確認於二零零五年七月一日之所有收購折讓，並相應增加保留溢利。

本集團有關於協議訂立日期為二零零五年一月一日及其後之收購附屬公司及聯營公司已應用香港財務報告準則第3號。截至二零零五年六月三十日止年度，並無因收購所產生之重大商譽及收購折讓，故香港財務報告準則第3號對本集團無重大影響。

本年度，本集團提早採納以下新訂香港財務報告準則。

香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則詮釋第21號	所得稅—收回經重估非折舊資產

本集團選擇運用公平值模式對投資物業列賬，該模式規定由投資物業之公平值轉變所產生之增加或減少乃直接於其產生期間之損益表內確認。於過往年度，根據會計師公會頒佈之會計實務準則第13號(「投資物業會計」)，投資物業乃按公開市值估量，而重估盈餘或虧損則計入投資物業重估儲備或於投資物業重估儲備扣除，除非該儲備結餘不足以抵銷重估減值(在該情況下，重估減值超出投資物業重估儲備結餘之部分將於收益表扣除)。倘減值之前已於收益表扣除而後產生之重估增值，則相等於過往已扣除減值之增值部分將計入收益表。由二零零四年七月一日起，本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡性條文及選擇應用香港會計準則第40號。於二零零四年七月一日列入投資物業重估儲備總數2,459,742,483港元已轉入本集團之保留溢利(有關財務影響見附註2)。

於過往年度，根據原先之詮釋，有關重估投資物業之遞延稅務影響乃按透過出售而收回有關物業之賬面值所引致稅務影響之基礎而作出評估。於本年度，本集團已應用香港會計準則詮釋第21號「所得稅－收回經重估非折舊資產」，該詮釋解除透過出售而收回投資物業賬面值之假設。因此，投資物業之遞延稅務影響現時乃按反映本集團預期收回有關物業之方式所引致之稅務影響之基礎而於各個結算日作出評估。基於香港會計準則詮釋第21號缺乏任何特定過渡性條文，該項會計政策之變動已作出追溯性應用。比較數字經已重列，物業重估儲備於二零零三年七月一日減少600,825,253港元及以往至二零零三年七月一日收購一上市附屬公司所產生之負商譽合共減少撥回而引致本集團之保留溢利於二零零三年七月一日減少6,447,478港元（有關財務影響見附註2）。

有關其他新香港財務報告準則本集團並未提早於截至二零零五年六月三十日止年度之財務報告書採納，本集團已開始考慮該等新香港財務報告準則所造成之潛在影響，惟尚未能就該等新香港財務報告準則對經營業績及財務狀況之編制及呈報是否有重大影響作出評估。此等新香港財務報告準則在日後可能會改變經營業績及財務狀況之編制及呈報方式。

2. 會計政策變動之影響概要

附註1所述之會計政策變動對本年度及過往年度之影響如下：

截至二零零五年六月三十日止年度

	香港會計 準則第40號 港元	香港會計準則 詮釋第21號 港元	香港財務報告 準則第3號 港元	總影響 港元
銷售成本增加	(8,975,036)	—	—	(8,975,036)
投資物業公平值增加	1,828,505,571	—	—	1,828,505,571
收購一上市附屬公司時所產生之 負商譽撥回減少	—	(5,444,379)	—	(5,444,379)
增購一上市附屬公司權益之折讓增加	—	—	7,961,164	7,961,164
應佔聯營公司業績增加	1,311,145,426	—	—	1,311,145,426
出售附屬公司所得之溢利減少	(43,440,390)	—	—	(43,440,390)
重估投資物業之遞延稅項增加	—	(312,239,610)	—	(312,239,610)
少數股東權益(增加)減少	(1,544,339,056)	152,622,840	—	(1,391,716,216)
	<u>1,542,896,515</u>	<u>(165,061,149)</u>	<u>7,961,164</u>	<u>1,385,796,530</u>

截至二零零四年六月三十日止年度

	香港會計準則 詮釋第21號 港元
收購一上市附屬公司時所產生之負商譽撥回減少	<u>(4,346,225)</u>

提早採納新香港財務報告準則於二零零四年六月三十日及二零零四年七月一日之累計影響概述如下：

	於二零零四年 六月三十日 (原列) 港元	香港會計準則 詮釋第21號之 追溯性調整 港元	於二零零四年 六月三十日 (重列) 港元	香港會計 準則第40號 二零零四年 七月一日 之調整 港元	於二零零四年 七月一日 (重列) 港元
資產負債表項目					
負商譽	(821,270,021)	76,130,792	(745,139,229)	—	(745,139,229)
投資聯營公司權益	10,500,498,037	(558,810,606)	9,941,687,431	—	9,941,687,431
遞延稅項	(40,123,952)	(1,372,966,745)	(1,413,090,697)	—	(1,413,090,697)
其他資產及負債	16,696,705,311	—	16,696,705,311	—	16,696,705,311
	<u>26,335,809,375</u>	<u>(1,855,646,559)</u>	<u>24,480,162,816</u>	<u>—</u>	<u>24,480,162,816</u>
投資物業重估儲備	(3,338,917,424)	879,174,941	(2,459,742,483)	2,459,742,483	—
保留溢利	(4,284,840,926)	10,793,703	(4,274,047,223)	(2,459,742,483)	(6,733,789,706)
資本及其他儲備	(2,872,942,660)	—	(2,872,942,660)	—	(2,872,942,660)
	<u>(10,496,701,010)</u>	<u>889,968,644</u>	<u>(9,606,732,366)</u>	<u>—</u>	<u>(9,606,732,366)</u>
少數股東權益	(15,839,108,365)	965,677,915	(14,873,430,450)	—	(14,873,430,450)
	<u>(26,335,809,375)</u>	<u>1,855,646,559</u>	<u>(24,480,162,816)</u>	<u>—</u>	<u>(24,480,162,816)</u>

提早採納新香港財務報告準則對本集團之股東權益於二零零三年七月一日之財務影響概述如下：

	於二零零三年 七月一日 (原列) 港元	香港會計準則 詮釋第21號之 追溯性調整 港元	於二零零三年 七月一日 (重列) 港元
投資物業重估儲備	(1,344,234,649)	600,825,253	(743,409,396)
保留溢利	(3,629,841,874)	6,447,478	(3,623,394,396)
資本及其他儲備	(2,643,639,008)	—	(2,643,639,008)
	<u>(7,617,715,531)</u>	<u>607,272,731</u>	<u>(7,010,442,800)</u>

3. 分部資料

業務分部

截至二零零五年六月三十日止年度

	物業 港元	證券投資 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	893,494,307	-	-	-	-	-	893,494,307
物業銷售	2,498,874,612	-	-	-	-	-	2,498,874,612
酒店經營	-	-	-	278,708,249	-	-	278,708,249
管理服務	65,498,296	-	-	-	352,386,131	-	417,884,427
股票投資及買賣	-	87,022,928	-	-	-	-	87,022,928
財務	-	-	24,154,396	-	-	-	24,154,396
	<u>3,457,867,215</u>	<u>87,022,928</u>	<u>24,154,396</u>	<u>278,708,249</u>	<u>352,386,131</u>	-	<u>4,200,138,919</u>
其他經營收益	17,397,278	2,520,078	961,294	-	23,887,766	-	44,766,416
內部分部銷售*	-	-	-	-	20,943,171	(20,943,171)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,943,171</u>	<u>(20,943,171)</u>	<u>-</u>
總收入	<u>3,475,264,493</u>	<u>89,543,006</u>	<u>25,115,690</u>	<u>278,708,249</u>	<u>397,217,068</u>	<u>(20,943,171)</u>	<u>4,244,905,335</u>
分部業績	<u>3,601,038,792</u>	<u>473,542,860</u>	<u>25,115,690</u>	<u>140,184,789</u>	<u>141,151,253</u>	-	<u>4,381,033,384</u>
收購一上市附屬公司時 所產生之負商譽撥回							33,209,084
增購一上市附屬公司 權益之折讓							7,961,164
未分配企業支出							(413,099,160)
經營溢利							4,009,104,472
財務成本淨額							(156,297,536)
應佔聯營公司業績	2,385,511,661	(23,340)	589,587	51,869,381	1,501,170	-	2,439,448,459
出售附屬公司所得之溢利	57,000,000	-	-	-	-	-	57,000,000
除稅前溢利							6,349,255,395
所得稅項							(765,759,632)
未計少數股東權益前溢利							5,583,495,763
少數股東權益							(2,843,463,997)
本年度純利							<u>2,740,031,766</u>

截至二零零四年六月三十日止年度

	物業 港元	證券投資 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 (重列)
收入							
營業額							
物業租賃	856,311,539	—	—	—	—	—	856,311,539
物業銷售	2,612,127,947	—	—	—	—	—	2,612,127,947
酒店經營	—	—	—	253,072,006	—	—	253,072,006
管理服務	66,054,225	—	—	—	355,155,875	—	421,210,100
股票投資及買賣	—	80,646,253	—	—	—	—	80,646,253
財務	—	—	54,277,759	—	—	—	54,277,759
	<u>3,534,493,711</u>	<u>80,646,253</u>	<u>54,277,759</u>	<u>253,072,006</u>	<u>355,155,875</u>	<u>—</u>	<u>4,277,645,604</u>
其他經營收益	12,278,730	4,655,028	481,324	—	17,402,004	—	34,817,086
內部分部銷售*	—	—	—	—	24,693,618	(24,693,618)	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>24,693,618</u>	<u>(24,693,618)</u>	<u>—</u>
總收入	<u>3,546,772,441</u>	<u>85,301,281</u>	<u>54,759,083</u>	<u>253,072,006</u>	<u>397,251,497</u>	<u>(24,693,618)</u>	<u>4,312,462,690</u>
分部業績	<u>1,140,256,310</u>	<u>343,804,855</u>	<u>54,759,083</u>	<u>120,590,142</u>	<u>143,915,665</u>	<u>—</u>	<u>1,803,326,055</u>
收購一上市附屬公司時 所產生之負商譽撥回 未分配企業支出							31,878,830 (356,367,796)
經營溢利							1,478,837,089
財務成本淨額							(150,632,679)
應佔聯營公司業績	465,822,625	(22,195)	(1,151,350)	43,365,281	2,124,794	—	510,139,155
出售聯營公司所得之 虧損	—	—	—	—	(7,558,625)	—	(7,558,625)
被視為出售一上市 附屬公司部份權益 所得之虧損							(191,786,591)
除稅前溢利							1,638,998,349
所得稅項							(236,453,428)
未計少數股東權益 前溢利							1,402,544,921
少數股東權益							(683,496,803)
本年度純利							<u>719,048,118</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。

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、除稅前溢利、資產及負債超過百分之九十源自香港。

4. 經營溢利

	二 零 零 五 年 港 元	二 零 零 四 年 港 元
經營溢利已扣除下列項目：		
酒店存貨成本	29,634,804	34,060,821
折舊	<u>19,072,265</u>	<u>14,673,117</u>

5. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括收購聯營公司時產生之商譽攤銷12,954,428港元（二零零四年：12,954,428港元）及收購一間聯營公司時產生之負商譽撥回5,128,398港元（二零零四年：5,128,398港元）。

6. 所得稅項

	二 零 零 五 年 港 元	二 零 零 四 年 港 元
支出包括：		
本公司及其附屬公司應佔稅項		
香港利得稅		
本年度撥備	232,242,659	97,462,186
以往年度不足撥備（超額）	<u>489,378</u>	<u>(327,497)</u>
	<u>232,732,037</u>	<u>97,134,689</u>
海外稅項		
本年度撥備	10,049,624	13,984,217
以往年度（超額）不足撥備	<u>(9,988,043)</u>	<u>69,550</u>
	<u>61,581</u>	<u>14,053,767</u>
遞延稅項	<u>252,779,903</u>	<u>7,770,860</u>
應佔聯營公司稅項		
香港利得稅	150,146,205	109,842,267
遞延稅項	<u>130,039,906</u>	<u>7,651,845</u>
	<u>280,186,111</u>	<u>117,494,112</u>
	<u>765,759,632</u>	<u>236,453,428</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5%計算（二零零四年：17.5%）。海外之利得稅根據當地有關法例計算。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利乃根據下列數據計算：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元 (重列)
用以計算每股基本盈利之盈利	2,740,031,766	719,048,118
就附屬公司每股攤薄後盈利影響所作出之調整	<u>(84,737,639)</u>	<u>(37,017,800)</u>
用以計算每股攤薄後盈利之盈利	<u>2,655,294,127</u>	<u>682,030,318</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本及攤薄後盈利之普通股之 加權平均數	<u>1,380,672,395</u>	<u>1,368,738,376</u>

因上文附註1所述之會計政策之變更而引致每股基本及攤薄後盈利比較數字之調整如下：

	基本 港仙	攤薄 港仙
截至二零零四年六月三十日止年度之 每股盈利之對賬		
調整前申報數字	52.85	50.15
會計政策之變更而引致之調整	<u>(0.32)</u>	<u>(0.32)</u>
重列數字	<u>52.53</u>	<u>49.83</u>

8. 應收賬款及其他應收

於二零零五年六月三十日，本集團應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款115,036,643港元（二零零四年：98,129,329港元），此等應收貿易賬款主要為預開發票及預期見票兌付之應收租金及應收銷售收入。

於報告日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
0-30日	70,054,974	47,107,606
31-60日	7,670,530	5,639,849
61-90日	3,996,693	5,564,708
超過90日	<u>33,314,446</u>	<u>39,817,166</u>
	<u>115,036,643</u>	<u>98,129,329</u>

超過90日之應收貿易賬款為33,314,446港元(二零零四年：39,817,166港元)足以被所收該等客戶之租金訂金所保障，根據本集團之撥備政策，毋須為該等應收賬款作出撥備。

9. 應付賬款及其他應付

於二零零五年六月三十日，本集團應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款47,418,541港元(二零零四年：55,986,780港元)。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
0-30日	37,308,985	49,987,656
31-60日	5,203,756	1,464,324
61-90日	887,878	368,850
超過90日	4,017,922	4,165,950
	<u>47,418,541</u>	<u>55,986,780</u>

10. 資產按揭

- (a) 於二零零五年六月三十日，本集團以若干有牌價投資、物業、定期存款、銀行存款及信和置業之股票作為抵押，所取得之銀行貸款、透支及其他貸款融資合共19,098,752,859港元(二零零四年：14,162,769,691港元)。於上述結算日已被動用之貸款為10,131,437,464港元(二零零四年：7,943,823,691港元)。
- (b) 於二零零五年六月三十日，若干聯營公司投資及借予若干聯營公司款項之利益已抵押或轉讓，以取得銀行或財務機構提供予該等公司之貸款融資。本集團應佔該等融資之數額達2,782,133,937港元(二零零四年：2,699,860,049港元)，其中2,534,581,538港元(二零零四年：2,537,624,606港元)已被動用並由信和置業擔保。

11. 承擔及或然負債

於資產負債表結算日，本集團之承擔及或然負債如下：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
(a) 物業發展費用之承擔：		
已批准但未簽約	19,012,414	46,056,752
已簽約但未撥備	<u>2,089,453,770</u>	<u>2,760,051,382</u>
	<u>2,108,466,184</u>	<u>2,806,108,134</u>
(b) 就聯營公司之銀行貸款及其他負債作出擔保：		
已動用	2,534,581,538	2,537,624,606
未動用	<u>250,057,399</u>	<u>164,740,443</u>
	<u>2,784,638,937</u>	<u>2,702,365,049</u>

- (c) 於一九九六年十二月十九日，信和置業及其全資附屬公司 Mariner International Hotels Limited (合稱「Mariner」) 與恒隆有限公司及其附屬公司 Atlas Limited (合稱「恒隆」) 訂立協議 (「該協議」)，收購一間擁有新界荃灣油柑頭物業之公司，該物業原定會發展成為一間酒店。根據該協議，Mariner 應付之總代價為 1,070,000,000 港元，其中 Mariner 已向恒隆支付按金及部份付款合共 321,000,000 港元。於一九九八年六月三十日，Mariner 終止該協議。就此項終止協議 Mariner 與恒隆展開訴訟。並已就何方未履行協議此爭論點進行審訊。於二零零四年八月二日，法官就此爭論點裁定恒隆勝訴。

Mariner 已按法律顧問的意見就有關裁決作出上訴。有關上訴將於二零零五年十一月展開聆訊。鑑於未能預測有關上訴之結果，董事會認為無需於截至二零零五年六月三十日止年度就有關之按金及其他負債作出撥備。

截止過戶日期

本公司將由二零零五年十一月十四日至二零零五年十一月十七日，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零零五年十一月十七日辦公時間結束時為末期股息之記錄日期。

要取得獲派末期股息之資格，各股東最遲須於二零零五年十一月十一日下午四時三十分前，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。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

本公司及各附屬公司在本年度內並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

最佳應用守則

本公司於截至二零零五年六月三十日止年度內已遵守於二零零五年一月一日前有效及仍然適用於二零零五年一月一日前開始之會計期間之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之最佳應用守則，惟本公司獨立非執行董事之委任並無指定年期，但彼等須按照本公司之組織章程細則之規定，按序於股東週年大會上輪席告退及膺選連任。

於本財務年度結束後，董事會向獨立非執行董事及非執行董事發出委任書，年期為三年及須按照本公司之組織章程細則之規定，按序於股東週年大會上輪席告退及膺選連任。

審閱經審核財務報告書

本集團截至二零零五年六月三十日止年度之經審核綜合財務報告書已經由本公司審核委員會審閱。

二零零五年年報

二零零五年年報根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市規則規定詳列全部資料，並將約於二零零五年十月十四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，二零零五年九月二十二日

於本公佈刊發日期，本公司之執行董事為黃志祥先生、唐國通先生及黃永光先生，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。

主席報告

本人謹向股東提交二零零四／二零零五年度之年報。

業績

截至二零零五年六月三十日止財政年度，集團錄得經審核之股東應佔綜合淨利達二十七億四千萬港元，上一個財政年度為七億一千九百萬港元，上升達百分之二百八十一。集團之營業額達四十二億零十萬港元。本年度每股盈利為一百九十八點四六仙，去年同期則為五十二點五三仙。

集團於編製本年度賬目時，提早採納新訂之《香港會計準則第四十號》（「HKAS 40」）及《香港會計準則詮釋》第二十一號（「HKAS-Int 21」），分別應用於計算投資物業及所得稅－收回經重估之不可折舊資產方面。採納新訂HKAS 40後，所有投資物業按公平值列賬，而本集團投資物業之公平值變動於綜合收益表確認。引入HKAS-Int 21後，遞延稅項按投資物業將透過使用物業時可收回其帳面值之基準撥備，並按適用利得稅稅率計算。

股息

董事會建議派發截至二零零五年六月三十日止年度之末期息每股十一點五仙，給予在二零零五年十一月十七日名列於本公司股東名冊之股東。連同已派發之中期息每股八點五仙，全年每股派息共二十仙。

董事會建議股東有權選擇收取新發行之股份代替以現金方式收取末期股息。此項以股代息建議須待（一）二零零五年十一月十七日召開之股東週年大會批准及（二）香港聯合交易所有限公司批准依據此項建議所發行之新股上市及買賣，方可作實。

載有關於以股代息建議詳情之通函及選擇以股代息之表格，將約於二零零五年十一月二十一日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零零五年十二月十六日發給股東。

業務回顧

信和置業之業務於集團整體業務佔有很大比重。於二零零五年六月三十日，尖沙咀置業集團有限公司(本公司)持有信和置業百分之五十二點三之股權。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

於二零零五年六月三十日，本公司附屬上市公司一信和置業擁有土地儲備之應佔總樓面面積約二千七百八十五萬平方呎，較去年增加百分之三十五點五七，當中包括各類型物業：住宅佔百分之十八，商業佔百分之二十五，工業佔百分之九，停車場佔百分之十六，以及酒店佔百分之二。

於二零零四至二零零五年財政年度內，信和置業購入十幅住宅及商業用地，分別是九廣鐵路烏溪沙站發展項目、常悅道與宏照道交界處之商業用地、深水埗福榮街／福華街、大埔馬窩、灣仔軒尼詩道256號、九龍青山道305號、深水埗青山道464至474號、中環士丹頓街20-24號、古洞及中國漳州漳嚮路以北2004G12號地塊。以上項目預計於未來五至六年內竣工，當中涉及總樓面面積約八百零八萬平方呎作住宅及商業用途。

於二零零四至二零零五年財政年度內，信和置業共完成八個住宅發展項目，提供應佔總樓面面積約一百八十九萬平方呎，包括地鐵坑口站上蓋的蔚藍灣畔、屯門海典軒、大帽山半山的朗逸峰、上水御林皇府、上水St Andrews Place、深井海雲軒、琵琶山之郝德傑山及中國發展項目雅麗閣。

信和置業預計於下個財政年度完成兩個住宅發展項目，包括西九龍一號銀海及九龍塘畢架山峰。

物業銷售

強勁的經濟復甦步伐，大大增強市民的置業信心。就業率上升、本地生產總值持續增長、消費者信心增強、按揭條件理想及住戶數目增多，以上種種均有利加強市場對樓市之信心，使物業市場得以茁壯成長。截至二零零五年六月三十日，信和置業於物業銷售方面取得令人鼓舞的升幅，利潤亦因而提高。

信和置業於財政年度內錄得的物業銷售收入，主要來自七個發展項目，蔚藍灣畔、御林皇府、海典軒、朗逸峰、海雲軒、郝德傑山及雅麗閣之住宅單位。當中約百分之九十九點五的單位經已售出。

信和置業在二零零四至二零零五年內，已建成約九百餘個單位，在二零零四至二零零五年內，已建成約九百餘個單位，在二零零四至二零零五年內，已建成約九百餘個單位。信和置業在二零零四至二零零五年內，已建成約九百餘個單位，在二零零四至二零零五年內，已建成約九百餘個單位。

另一豪宅項目畢架山峰，其中集團佔百分之三十三點三權益，於二零零五年七月推出市場，深受買家追捧，第一期銷售目標於一個半月內經已達到。

香港政府最近批出預售樓花同意書予一號銀海。此項目由信和置業全資擁有，位於西九龍海濱區，主要用作住宅發展用途，預期於二零零五年至二零零六年財政年度推出市場。

租務活動

甲、出租面積及新增收購項目

於二零零五年六月三十日，信和置業已完成的投資物業應佔總樓面面積約九百三十萬平方呎。投資物業組合包括：商業佔百分之五十七，工業佔百分之二十三，停車場佔百分之十七，酒店佔百分之七及住宅佔百分之二。

相比上個財政年度信和置業已完成的投資物業總樓面面積為九百二十萬平方呎，本年度集團的租賃物業增加了約十萬平方呎。新增的樓面面積主要來自海典軒購物商場及新增收購物業包括：玫瑰花園之購物商場及中環士丹頓街二十至二十四號（住宅及零售）。以上新增租賃物業的總樓面面積計算，零售佔百分之七十七，住宅佔百分之二十三。

乙、物業增值

信和置業對重點項目進行的增值工作持續，並已取得成效，增值工作的目標主要是令顧客稱心滿意。我們除了提升零售商場的服務及規模，同時亦著重便利遊人的佈置及美觀的商舖，從而刺激商場人流。物業增值計劃亦包括定期檢視政府訂定的批地條款。透過上述積極的工作，信和置業之租金收入有望提高。

二零零四至二零零五年度內，兩項出租物業，獲准改變物業用途。前身為工業大廈的富利廣場，現已改作寫字樓用途；屯門市廣場第一期於短期內將增加約十萬平方呎的零售面積。上述物業用途變更將為信和置業帶來更高的租金收入。

尖沙咀中心的其中兩層零售樓面已改作寫字樓用途，並已獲新租戶承租。亞太中心南翼的間隔亦已重新設計，務求達到最高商業價值，吸引更多重要租戶。

除上述事項外，其他資料對比二零零四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

信和置業十分著重企業誠信、商業道德操守、良好管治及企業對社會的責任。集團深信竭力承擔社會責任及於日常運作和業務發展方面實踐環保措施，是保障股東長遠利益之最佳方法。

(一) 社區關懷及社會服務

信和置業致力履行良好企業公民責任，於二零零三至二零零四年財政年度成立「社區關懷委員會」(委員會)，專門負責推動環境保護工作及統籌社區服務與慈善活動。

作為堅定及盡責的企業公民，信和置業曾與多個慈善志願團體攜手合作，為有需要人士提供不同的社會服務。同時，信和置業亦向機構進行捐獻，並且參加多項籌款活動。

信和置業相信本土的文化藝術活動對香港市民在培養創造力、提高鑒賞力及改善生活質素方面有著極大的重要性。為支持本土文化藝術活動，信和置業多次贊助不同的音樂劇及舞台劇，如「鄭和與成祖」、「新傾城之戀」、「伴我同行」、「國王與我」及「周末狂熱」等等。

除此之外，信和置業亦透過工作坊及工作實習，與社會服務機構及教育團體分享商業知識和技能，為年青一代提供實際的工作經驗及擴闊眼界的機會，協助他們在酒店業或房地產的領域發展事業。

信和置業對社會服務的不遺餘力獲得表揚。信和置業與其附屬公司——信和物業管理有限公司榮獲由香港社會服務聯會頒贈之「商界展關懷2004／2005」標誌。信和置業已是第二次獲得此獎項，而信和物業則是第三次獲獎。

環境保護方面，信和置業聯同綠色力量、地球之友及世界自然基金會等機構先後攜手舉辦多項活動，旨在喚起公眾對保護大自然的關注及興趣、教育大眾保護環境的方法及推廣綠色生活概念。

在未來的日子，委員會將繼續為員工及社區籌辦更多活動。

(二) 物業管理服務

於二零零四至二零零五年度，信和置業之全資附屬公司—信和物業管理有限公司榮獲不同機構團體頒發多個獎項，以表揚其服務的素質、管理才能、對社會及公益事務的貢獻，以及對環境保護的推廣。

信和物業管理有限公司一直明白節約能源對環境與節省成本對顧客的重要性。過去兩年，公司投放了可觀的時間和資源致力減低電力消耗，以確保更有效地使用電力。在種種努力下，公司確切減低四個主要範疇的用電量，包括電燈、電器用品與設備、冷氣、扶手電梯與升降機。與此同時，旗下已有超過五十項物業獲香港特別行政區政府機電工程署頒發「香港建築物能源效益註冊計劃」証書。

公司旗下十二個項目於二零零三至二零零四年財政年度曾獲環境保護署頒發獎項。在二零零四至二零零五年度內，旗下四個項目亦獲環保署頒發「明智減廢標誌」獎項，另有六個項目獲頒發「卓越明智減廢標誌」獎項。此外，公司旗下的住宅項目—太湖花園獲「二零零四年香港環保企業獎」之「環保中小型企業優異獎」。

截至二零零五年六月三十日，公司在多個由香港特別行政區政府區議會舉辦的「優質大廈管理比賽」中均贏得獎項，足證其服務標準及質素。比賽地區包括：灣仔區、東區、油尖旺區、九龍城區、沙田區、屯門區、大埔區、葵青區及元朗區。公司將繼續改善其服務，務求不斷為顧客營造更佳的生活環境。

為達致優質健康生活，公司對保持高度衛生不遺餘力。旗下六十個工程項目於上個財政年度曾榮獲由香港特別行政區政府水務署所頒發之「食水系統優質維修認可計劃證書」，今個年度亦有多個項目獲得該證書。本年度獲獎的工程項目包括：藍灣半島、海天峰、淺水灣道三十八號、海天閣、香港黃金海岸、寶松苑、海濤花園、帝庭豪園、海愉花園、海灣花園、電氣道一百四十八號、尖沙咀中心、帝國中心、沙田商業中心、海天廣場及柴灣工業城第一期及第二期。

藍灣半島、寶馬山花園、御峰豪園等八個項目獲職業安全健康局所頒發「良好工作場所整理計劃嘉許狀」。此外，大埔寶馬山、寶松苑、沙田商業中心、企業中心、利達工業中心等八個項目亦獲職業安全健康局及勞工處所頒發「職業衛生約章」。

信和置業有限公司之全資附屬公司－恆毅清潔服務有限公司，專門負責潔淨油缸及水箱、消滅害蟲等工作。在恆毅清潔服務有限公司管理下之十二項物業，於多個重要的清潔比賽中贏得獎項，成績令人振奮。清潔比賽為：「二零零四年觀塘區私人樓宇清潔比賽」、「二零零四年至二零零五年度北區最清潔私人屋苑比賽」、「二零零四年至二零零五年度九龍城區私人大廈清潔比賽」。公司亦於九廣鐵路公司及地鐵公司舉辦的清潔比賽中取得冠軍。

信和置業之全資附屬公司－信和護衛有限公司，自二零零四年起持續定期捐贈舊制服予救世軍。公司將繼續響應自二零零一年起推行之「展翅計劃」，為有興趣的青年提供更多在職培訓及工作經驗。

僱員計劃

人力資源乃本集團重要資產之一。截至二零零五年六月三十日，信和置業僱用約五千八百名員工。信和置業於本財政年度內為僱員提供了各類型的內部及外間培訓課程，旨在增強提昇員工服務水平，讓員工深明顧客服務之首要條件乃了解客戶之需要。課程尤其注重員工的語言能力、專業知識及管理技能、公司管治以及提高生產力等。

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、環境保護知識，以及有關辦公室行政、物業管理、項目管理及有關公司管治等。

集團的一貫宗旨是為香港提供更優質的產品和服務，從而讓集團成為「顧客、投資者及僱員的第一選擇」。

為配合企業及員工特定工作的需要，信和置業不斷設計嶄新課程。於本年內，推出一系列有關公司管治、新守則、關連交易、須予公布的交易及證券交易的標準守則等課程及專題討論會給有關員工，讓他們更了解工作崗位。

由於中港兩地的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。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。

此外，信和置業亦非常重視團隊精神，深信良好的團隊精神能提升人力資源、內部工作及系統的效率。團隊精神亦令每位員工以集團的目標為個人成就的方向，從而提高生產及服務質素。本年度內舉行不同的工作坊及研討會，以推廣團隊精神及技巧。

展望

受惠於全球經濟復甦及本港整體經濟增長，本地生產總值於第二季表
現遠勝預期，樓市的穩步上揚，讓許多置業者脫離負資產行列。物業
得以保值，造就社會洋溢著一片「向好」的氣氛。隨著收入增加及物業
市場暢旺，促使家庭的消費意欲增強。按揭利率理想，仍維持低於最優
惠利率水平。在健康的經濟大氣候下，置業者對資本保值抱著樂觀態
度，負擔能力亦不會因利率上調而減弱。長途旅客的增加亦有助旅遊
及酒店業穩定增長。經濟基礎穩健及正面因素抵銷利率上調的影響。

香港與內地簽訂的更緊密經濟貿易關係 (CEPA) 安排，讓香港企業體驗
兩地互利互惠的無限商機。隨著中港兩地合作日益頻繁，CEPA 的成
效亦日趨顯著，造就香港企業的競爭力和創富力大大提高。

近期政府賣地措施對樓市亦起了正面作用，有助樓市穩步向前。經濟
基本因素穩健，前景明朗，集團對未來充滿信心。

集團將繼續一貫政策，選擇性地添置土地，以期達至最佳的盈利前
景，並提高產品及服務質素，讓顧客享受更優質的生活。為鞏固未來
盈利及提升股東們價值，集團將繼續有策略地添置優質土地。董事會
對集團中長遠前景充滿信心。

員工與管理層

鄭明訓先生因個人理由辭任，並於二零零五年五月三十一日生效。鄭
先生為集團服務逾八載，董事會衷心感謝鄭先生於在任期間所作出之
寶貴貢獻。

本人歡迎李民橋先生及王繼榮先生分別於二零零五年四月二十八日及
二零零五年七月一日加入董事會成為獨立非執行董事。本人深信李先
生及王先生的學問、經驗及國際視野定會為集團帶來莫大益處。此
外，自二零零五年七月一日起，夏佳理先生轉任為非執行董事。

與此同時，本人亦藉此機會歡迎黃永光先生於二零零五年四月二十八
日加入董事會成為執行董事。

本人謹藉此機會代表董事會，感謝各員工對集團的承擔、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，二零零五年九月二十二日

「請同時參閱本公布於星島日報及經濟日報刊登的內容。」