



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

本集團截至二零零六年六月三十日止年度之經審核業績如下：

綜合收益表

	附註	二零零六年 港元	二零零五年 港元 (重列)
營業額	3	8,382,271,778	4,200,138,919
銷售成本		(2,426,308,496)	(1,399,413,228)
直接費用		(859,828,364)	(688,984,037)
毛利		5,096,134,918	2,111,741,654
投資物業公平值增加		1,198,027,120	1,828,505,571
其他收益		67,301,370	44,766,416
收購一上市附屬公司時所產生之 負商譽撥回		—	31,366,680
增購一上市附屬公司之折讓		—	35,801,451
出售其他證券投資之溢利		—	108,548,998
持有買賣證券投資之未實現收益		—	275,470,745
買賣證券公平值變動時所產生之收益		150,612,601	—
非流動免息無抵押其他貸款公平值 變動時所產生之收益		179,000,362	—
出售可供出售之投資所得之虧損		(919,261)	—
行政費用		(461,583,646)	(413,935,212)
財務收益		233,354,872	69,703,283
財務成本		(665,128,020)	(249,790,021)
財務成本淨額		(431,773,148)	(180,086,738)
應佔聯營公司業績	4	1,270,087,789	2,146,808,328
出售一間附屬公司所得之溢利		—	57,000,000
被視為購買一上市附屬公司 部份權益所得之虧損		(109,287,390)	—
被視為出售一上市附屬公司 部份權益所得之虧損		(432,311)	—
除稅前溢利	5	6,957,168,404	6,045,987,893
所得稅項	6	(966,697,840)	(485,573,521)
本年度溢利		5,990,470,564	5,560,414,372

應佔溢利：			
本公司權益持有人		3,141,673,442	2,740,910,779
少數股東權益		2,848,797,122	2,819,503,593
		5,990,470,564	5,560,414,372
中期股息每股7港仙 (二零零五年：8.5港仙)		98,201,232	117,615,455
擬派發末期股息每股30港仙 (二零零五年：11.5港仙)		422,511,656	160,194,474
每股盈利	7		
基本		224.57仙	198.52仙
攤薄		213.81仙	193.33仙

綜合資產負債表

於二零零六年六月三十日

	附註	二零零六年 港元	二零零五年 港元 (重列)
非流動資產			
投資物業		20,663,840,276	18,882,180,537
酒店物業		820,861,230	763,571,224
物業、廠房及設備		68,065,560	66,507,336
商譽		13,286,563	—
負商譽		—	(704,068,717)
預付土地租賃款項 — 非流動		402,334,101	357,029,722
投資聯營公司權益		4,935,564,283	3,644,773,157
可供出售之投資		3,245,688,150	—
證券投資		—	1,687,198,217
借予聯營公司款項		8,122,751,555	7,144,920,210
借予被投資公司款項		16,232,009	18,786,862
其他非流動資產		—	615,000
應收遠期貸款		181,444,485	417,554,118
		38,470,068,212	32,279,067,666
流動資產			
發展中物業		15,423,272,565	10,701,273,470
未售樓宇存貨		2,287,330,933	1,583,159,003
酒店存貨		22,183,233	20,928,947
預付土地租賃款項 — 流動		4,495,355	4,295,942
買賣證券		1,525,038,590	—
證券投資		—	1,365,995,331
應收聯營公司款項		898,869,248	1,416,080,967
應收賬款及其他應收	8	6,231,784,598	931,717,448
應收遠期貸款之本期部分		8,474,210	21,243,879
可收回稅款		273,765,739	226,979,934
有限制銀行存款		259,592,141	184,232,581
定期存款、銀行存款及現金		2,973,592,616	2,729,080,921
		29,908,399,228	19,184,988,423

流動負債			
應付賬款及其他應付	9	3,126,581,863	1,510,183,820
應付聯營公司款項		220,601,970	263,821,581
應付稅項		957,500,874	282,926,781
遠期銀行貸款之本期部分		411,826,470	411,447,000
銀行貸款			
— 有抵押		3,298,767,600	1,155,764,000
— 無抵押		1,100,000,000	—
其他貸款			
— 有抵押		764,898,703	561,455,599
— 無抵押		94,760,113	172,956,623
銀行透支		8,748,961	—
		9,983,686,554	4,358,555,404
流動資產淨額		19,924,712,674	14,826,433,019
		58,394,780,886	47,105,500,685
資本及儲備			
股本		281,674,438	278,599,087
股份溢價及儲備		16,232,714,286	12,039,735,298
本公司權益持有人應佔權益		16,514,388,724	12,318,334,385
— 上市附屬公司可換股債券之股本部分		174,120,907	182,663,817
少數股東權益		18,252,208,466	16,444,468,516
股東權益總額		34,940,718,097	28,945,466,718
非流動負債			
遠期銀行借貸—到期日超過一年		13,653,722,870	8,280,899,009
其他貸款—到期日超過一年		3,519,468,528	3,655,368,994
可換股債券		2,221,745,487	2,258,927,488
遞延稅項		1,885,620,255	1,705,016,202
聯營公司提供之借款		1,928,166,722	1,877,508,835
少數股東提供之借款		245,338,927	382,313,439
		23,454,062,789	18,160,033,967
		58,394,780,886	47,105,500,685

附註：

1. 應用香港財務報告準則／會計政策變動

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之多項新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」），惟截至二零零五年六月三十日止年度之財務報告書本集團已提早採納香港會計準則第40號「投資物業」及香港會計準則詮釋第21號「所得稅—收回經重估非折舊資產」。應用新香港財務報告準則導致收益表、資產負債表及股東權益變動表之呈列方式有所變動。而於少數股東權益及應佔聯營公司稅項之呈列方式尤其出現變動。呈列方式之變動已追溯應用。

採納新香港財務報告準則已導致本集團於以下會計政策出現變動，並對本年度或以往會計年度之業績編製與呈列方式構成影響：

業務合併

本年度，本集團已應用香港財務報告準則第3號「業務合併」之過渡性條文，該準則適用於協議訂立日期為二零零五年一月一日以前之業務合併所收購之商譽。應用香港財務報告準則第3號之過渡性條文對本集團構成之主要影響概述如下：

商譽

於過往年度，二零零五年一月一日以前收購聯營公司時所產生之商譽已被資本化及按估計於可使用年期攤銷。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。本集團就過往及按估計於投資聯營公司權益內之商譽，本集團於二零零五年七月一日已抵銷有關商譽。本集團於二零零五年七月一日起不再攤銷有關商譽，並就過往及按估計於投資聯營公司權益內之商譽之成本值相對減少。本集團已於二零零五年七月一日起不再攤銷有關商譽及不會對包括在有關聯營公司之投資成本之商譽進行個別減值測試。本集團取而代之以現值及賬面值之減值測試乃比較本集團應佔來自聯營公司之投資成本與該項投資之現值。任何已識別之減值虧損已確認及首先分配至商譽。於二零零五年一月一日收購時所產生之商譽數額為13,286,563港元。在首次確認後，按成本減去任何減值虧損（如有）計算，並最少每年對該商譽進行減值測試。由於此會計政策之變動，本集團並無扣除任何商譽攤銷。二零零五年之比較數字並無重列（有關財務影響見附註2）。

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認價值淨額之權益超出收購成本之數額，會在進行收購之期間即時確認為溢利。於二零零五年一月一日以前收購時所產生之負商譽呈列為資產減值，並根據該結餘產生之情況分析撥回至收入。根據香港財務報告準則第3號有關過渡性條文，於二零零五年七月一日本集團已剔除確認以往分別呈列為資產及投資聯營公司權益之減值之負商譽704,068,717港元及84,618,548港元。本集團之保留溢利已相應作出調整788,687,265港元（有關財務影響見附註2）。

金融工具

於本年度，本集團應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定追溯應用。香港會計準則第39號於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效，一般不會按追溯基準確認、剔除或述計算金融資產及負債。採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號產生的主要影響概述如下：

可換股債券

香港會計準則第32號對本集團之主要影響為本集團所發行之可換股債券，當中包括負債及金融工具（包括金融負債及股本部分）之發行後，須於首次確認時將複合金融工具之經濟風險及主體之負債部分，並就此等部分獨立列賬。於往後年度，負債部分按實際利率法計算，並就其攤銷及主體之負債部分，並就此等部分獨立列賬。香港會計準則第39號規定當附帶於非衍生主合同之衍生工具與主合同分開列賬並計入損益中。本集團就香港會計準則第32號有關可換股債券之附帶衍生工具已作追溯應用及香港會計準則第39號於有關可換股債券之附帶衍生工具已作追溯應用。

由於採納香港會計準則第32號與可換股債券有關，可換股債券利息支出以實際利息法計算，引致截至二零零六年六月三十日止年度其利息增加41,843,133港元（二零零五年：23,789,202港元）。可換股債券所產生之遞延稅項38,746,870港元已計入可換股債券之股本部份。二零零五年之比較數字已重列（有關財務影響見附註2）。採納香港會計準則第39號有關可換股債券之附帶衍生工具對本集團於二零零五年七月一日之財務狀況並無重大影響。

金融資產及金融負債之分類及計算

本集團已就香港會計準則第39號所界定之金融資產及金融負債範圍內，應用有關分類及計算之過渡條文。

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以往年度本集團之業績之影響如下：

	採納之影響	二零零六年 港元	二零零五年 港元
應佔聯營公司業績增加(減少)			
— 負商譽撥回至收益表減少	香港財務報告準則第3號	(5,128,398)	—
— 業主經營之酒店物業折舊費用	香港會計準則第16號	(14,891,901)	(15,095,781)
— 有關業主經營之酒店物業折舊費用 之遞延稅項減少	香港會計準則第16號	2,606,083	2,641,761
— 商譽不作攤銷	香港財務報告準則第3號	12,954,428	—
— 本集團提供之非流動免息借款之 估算利息費用增加	香港會計準則第39號	(118,976,897)	—
— 借予本集團之非流動免息款項之 估算利息收益增加	香港會計準則第39號	26,738,264	—
業主經營之酒店物業折舊費用	香港會計準則第16號	(8,800,763)	(8,576,926)
預付土地租賃款項攤銷	香港會計準則第17號	(4,370,279)	(4,259,126)
— 上市附屬公司可換股債券負債 部分之實際利息增加	香港會計準則第32號	(41,843,133)	(23,789,202)
收購一上市附屬公司時所產生之 負商譽撥回減少	香港財務報告準則第3號	(34,539,108)	(1,842,404)
增購一上市附屬公司之折讓增加	香港財務報告準則第3號	—	27,840,287
借予聯營公司之非流動免息款項之 估算利息收益增加	香港會計準則第39號	118,976,897	—
聯營公司提供之非流動免息借款之 估算利息費用增加	香港會計準則第39號	(26,738,264)	—
非流動免息無抵押其他貸款公平值 變動時所產生之收益增加	香港會計準則第39號	179,000,362	—
非流動免息無抵押其他貸款之 估算利息費用增加	香港會計準則第39號	(107,892,215)	—
本年度溢利減少		(22,904,924)	(23,081,391)
		二零零六年 港元	二零零五年 港元

按其功能項目呈列而對本年度溢利減少之分析：

應佔聯營公司業績減少	(399,487,190)	(289,998,370)
行政費用增加	(13,171,042)	(12,836,052)
非流動免息無抵押其他貸款公平值變動時所產生 之收益增加	179,000,362	—
財務收益增加	118,976,897	—
財務成本增加	(176,473,612)	(23,789,202)
收購一上市附屬公司時所產生之 負商譽撥回減少	(34,539,108)	(1,842,404)
增購一上市附屬公司之折讓增加	—	27,840,287
所得稅項減少	302,788,769	277,544,350
本年度溢利減少	(22,904,924)	(23,081,391)
應佔：		
本公司權益持有人	4,898,737	879,013
少數股東權益	(27,803,661)	(23,960,404)
	(22,904,924)	(23,081,391)

採納新香港財務報告準則於二零零五年六月三十日及二零零五年七月一日之累計影響概述如下：

	於二零零五年 六月三十日 (原列)	重新分類	香港會計準則 第1號之影響	香港會計準則 第16及17號 之影響	香港會計準則 第32號之影響	於二零零五年 六月三十日 (重列)	香港會計準則 第39號之影響	香港財務 報告準則 第3號之影響	於二零零五年 七月一日 (重列)
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
資產負債表項目									
酒店物業	1,179,346,094	-	-	(415,774,870)	-	763,571,224	-	-	763,571,224
負商譽	(738,535,220)	-	-	34,426,852	39,651	(704,068,717)	-	704,068,717	-
預付土地租賃款項	-	-	-	361,325,664	-	361,325,664	-	-	361,325,664
投資聯營公司權益	10,895,552,533	(7,144,920,210)	-	(105,859,166)	-	3,644,773,157	42,768,157	84,618,548	3,772,159,862
可供出售之投資	-	-	-	-	-	-	1,687,813,217	-	1,687,813,217
證券投資	3,053,193,548	-	-	-	-	3,053,193,548	(3,053,193,548)	-	-
借予聯營公司款項	-	7,144,920,210	-	-	-	7,144,920,210	(69,506,421)	-	7,075,413,789
其他非流動資產	615,000	-	-	-	-	615,000	(615,000)	-	-
買賣證券	-	-	-	-	-	-	1,365,995,331	-	1,365,995,331
遠期銀行借貸									
— 到期日超過一年	(10,737,447,982)	-	-	-	2,456,548,973	(8,280,899,009)	-	-	(8,280,899,009)
其他借貸— 到期日 超過一年	(3,655,368,994)	-	-	-	-	(3,655,368,994)	107,892,215	-	(3,547,476,779)
可換股債券	-	-	-	-	(2,258,927,488)	(2,258,927,488)	-	-	(2,258,927,488)
遞延稅項	(1,666,269,332)	-	-	-	(38,746,870)	(1,705,016,202)	-	-	(1,705,016,202)
聯營公司提供之借款	(1,877,508,835)	-	-	-	-	(1,877,508,835)	26,738,264	-	(1,850,770,571)
少數股東提供之借款	(368,892,334)	(13,421,105)	-	-	-	(382,313,439)	-	-	(382,313,439)
其他資產及負債	32,841,170,599	-	-	-	-	32,841,170,599	-	-	32,841,170,599
	<u>28,925,855,077</u>	<u>(13,421,105)</u>	<u>-</u>	<u>(125,881,520)</u>	<u>158,914,266</u>	<u>28,945,466,718</u>	<u>107,892,215</u>	<u>788,687,265</u>	<u>29,842,046,198</u>
保留溢利	(9,259,956,565)	-	-	49,490,252	12,413,354	(9,198,052,959)	(107,892,215)	(749,304,862)	(10,055,250,036)
少數股東權益	-	13,421,105	(16,545,617,086)	76,391,268	11,336,197	(16,444,468,516)	-	(39,382,403)	(16,483,850,919)
資本及其他儲備	(3,120,281,426)	-	-	-	-	(3,120,281,426)	-	-	(3,120,281,426)
股東權益總額	(12,380,237,991)	13,421,105	(16,545,617,086)	125,881,520	23,749,551	(28,762,802,901)	(107,892,215)	(788,687,265)	(29,659,382,381)
— 上市附屬公司 可換股債券之 股本部分	-	-	-	-	(182,663,817)	(182,663,817)	-	-	(182,663,817)
少數股東權益	(16,545,617,086)	-	16,545,617,086	-	-	-	-	-	-
	<u>(28,925,855,077)</u>	<u>13,421,105</u>	<u>-</u>	<u>125,881,520</u>	<u>(158,914,266)</u>	<u>(28,945,466,718)</u>	<u>(107,892,215)</u>	<u>(788,687,265)</u>	<u>(29,842,046,198)</u>

採納新香港財務報告準則對本集團之股東權益於二零零四年六月三十日之財務影響概述如下：

	於二零零四年 六月三十日 (原列)	香港會計準則 第16號/ 香港會計準則 第32號之影響	於二零零四年 六月三十日 (重列)
	港元	港元	港元
保留溢利	6,733,789,706	(62,782,619)	6,671,007,087
少數股東權益	14,873,430,450	(162,262,213)	14,711,168,237
資本及其他儲備	2,872,942,660	-	2,872,942,660
股東權益之總影響	<u>24,480,162,816</u>	<u>(225,044,832)</u>	<u>24,255,117,984</u>

3. 分部資料

業務分部：
截至二零零六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	1,026,241,361	-	-	-	-	-	1,026,241,361
物業銷售	6,475,154,330	-	-	-	-	-	6,475,154,330
酒店經營	-	-	-	321,495,767	-	-	321,495,767
管理服務	67,013,448	-	-	-	371,998,540	-	439,011,988
股票投資及買賣	-	103,856,483	-	-	-	-	103,856,483
財務	-	-	16,511,849	-	-	-	16,511,849
	<u>7,568,409,139</u>	<u>103,856,483</u>	<u>16,511,849</u>	<u>321,495,767</u>	<u>371,998,540</u>	-	<u>8,382,271,778</u>
其他收益	17,424,413	13,211,231	2,223,332	256,894	34,185,500	-	67,301,370
內部分部銷售*	-	-	-	-	22,266,605	(22,266,605)	-
	<u>17,424,413</u>	<u>13,211,231</u>	<u>2,223,332</u>	<u>256,894</u>	<u>22,266,605</u>	<u>(22,266,605)</u>	<u>67,301,370</u>
總收入	<u>7,585,833,552</u>	<u>117,067,714</u>	<u>18,735,181</u>	<u>321,752,661</u>	<u>428,450,645</u>	<u>(22,266,605)</u>	<u>8,449,573,148</u>
分部業績	<u>5,883,772,379</u>	<u>266,245,388</u>	<u>18,735,181</u>	<u>167,604,427</u>	<u>174,799,373</u>	-	<u>6,511,156,748</u>
其他非流動免息 無抵押貸款公平值 變動所產生之收益							179,000,362
未分配企業支出							(461,583,646)
財務成本淨額							(431,773,148)
應佔聯營公司業績	1,255,941,400	(43,338)	911,632	34,699,018	(21,420,923)	-	1,270,087,789
被視為收購一上市 附屬公司股份權益 所得之虧損							(109,287,390)
被視為出售一上市 附屬公司股份權益 所得之虧損							(432,311)
除稅前溢利							6,957,168,404
所得稅項							(966,697,840)
本年度溢利							<u>5,990,470,564</u>

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 (重列)
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>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>
總收入							
分部業績	<u>3,589,038,792</u>	<u>473,542,860</u>	<u>25,115,690</u>	<u>140,184,789</u>	<u>141,151,253</u>	—	<u>4,369,033,384</u>
收購—上市附屬公司 時所產生之 負商譽撥回							31,366,680
增購—上市附屬公司之 折讓							35,801,451
未分配企業支出							(413,935,212)
財務成本淨額							(180,086,738)
應佔聯營公司業績	2,116,624,639	(23,340)	426,363	28,728,251	1,052,415	—	2,146,808,328
出售一間附屬公司 所得之溢利	57,000,000	—	—	—	—	—	57,000,000
							<u>6,045,987,893</u>
除稅前溢利							<u>(485,573,521)</u>
所得稅項							
本年度溢利							<u>5,560,414,372</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. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括聯營公司投資物業公平值增加 349,605,942 港元 (二零零五年：1,311,145,426 港元) 已於損益表內確認。

5. 除稅前溢利

	二零零六年 港元	二零零五年 港元 (重列)
除稅前溢利已扣除(計入)下列項目：		
預付土地租賃款項攤銷	4,370,279	4,259,126
酒店存貨成本確認	32,364,280	29,634,804
折舊	27,197,844	27,649,191
出售物業、廠房及設備之虧損	236,226	604,709
出售投資物業之溢利	<u>(240,026)</u>	<u>(467,207)</u>

6. 所得稅項

	二零零六年 港元	二零零五年 港元 (重列)
支出包括：		
本公司及其附屬公司稅項		
香港利得稅		
本年度撥備	771,475,308	232,242,659
以往年度不足撥備	154,500	489,378
	<u>771,629,808</u>	<u>232,732,037</u>
海外		
本年度撥備	17,342,205	10,049,624
以往年度不足(超額)撥備	533,761	(9,988,043)
	<u>17,875,966</u>	<u>61,581</u>
遞延稅項	<u>177,192,066</u>	<u>252,779,903</u>
	<u>966,697,840</u>	<u>485,573,521</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(二零零五年：17.5%)。海外之稅項乃按照當地有關法例計算。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利乃根據下列數據計算：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元 (重列)
用以計算每股基本盈利之盈利	3,141,673,442	2,740,910,779
就附屬公司每股攤薄後盈利影響所作出之調整	<u>(150,557,759)</u>	<u>(71,684,061)</u>
用以計算每股攤薄後盈利之盈利	<u>2,991,115,683</u>	<u>2,669,226,718</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>1,398,990,267</u>	<u>1,380,672,395</u>

對每股基本及攤薄後盈利之影響概述於下表：

	每股基本盈利之影響 二零零六年 港仙	二零零五年 港仙	每股攤薄後盈利之影響 二零零六年 港仙	二零零五年 港仙
調整前申報數字	224.22	198.46	211.78	192.32
會計政策之變更而引致之調整 (見附註2)	0.35	0.06	2.03	1.01
已調整／重列	<u>224.57</u>	<u>198.52</u>	<u>213.81</u>	<u>193.33</u>

8. 應收賬款及其他應收

於二零零六年六月三十日，本集團應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款5,437,190,154港元（二零零五年：115,036,643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物業銷售收入。

於報告日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
0-30日	5,386,589,045	70,054,974
31-60日	8,393,620	7,670,530
61-90日	5,225,503	3,996,693
超過90日	36,981,986	33,314,446
	<u>5,437,190,154</u>	<u>115,036,643</u>

超過90日之應收貿易賬款為36,981,986港元（二零零五年：33,314,446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

於二零零六年六月三十日，本集團應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款67,898,581港元（二零零五年：47,418,541港元）。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
0-30日	28,820,548	37,308,985
31-60日	13,355,250	5,203,756
61-90日	6,350,887	887,878
超過90日	19,371,896	4,017,922
	<u>67,898,581</u>	<u>47,418,541</u>

10. 資產按揭

(a) 於二零零六年六月三十日，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23,430,826,713港元（二零零五年：19,098,752,859港元）。於上述結算日已被動用之貸款為17,099,404,264港元（二零零五年：10,131,437,464港元）。

(b) 於二零零六年六月三十日，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4,836,383,781港元（二零零五年：2,782,133,937港元），其中4,067,383,781港元（二零零五年：2,534,581,538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：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
(a) 物業發展費用之承擔：		
已批准但未簽約	62,054,172	19,012,414
已簽約但未撥備	2,800,447,836	2,089,453,770
	2,862,502,008	2,108,466,184
應佔聯營公司物業發展費用之承擔：		
已簽約但未撥備	152,273,820	210,399,472
(b) 就聯營公司之銀行貸款及其他負債作出擔保：		
已動用	4,067,383,781	2,534,581,538
未動用	771,505,000	250,057,399
	4,838,888,781	2,784,638,937
應佔聯營公司因稅務所產生之或然負債	131,021,000	123,501,000
(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，原審法官就此爭論點裁定恒隆勝訴(「該裁決」)。		

Mariner 已按法律顧問的意見就有關裁決作出上訴。有關上訴已於二零零五年十一月展開聆訊。上訴法庭於二零零五年十二月三十日宣判裁決，駁回 Mariner 於原訟法庭之上訴，並裁定恒隆勝訴。按法律顧問的意見，Mariner 已向終審法院就上訴法庭之裁決作出上訴。董事會獲悉，有關終審法院之上訴聆訊已定於二零零七年年年初展開。鑑於未能預測有關上訴之結果，董事會認為無需於截至二零零六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

本公司將由二零零六年十一月十三日至二零零六年十一月十六日，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零零六年十一月十六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，各股東最遲須於二零零六年十一月十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，地址為香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓，辦理登記手續。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

本公司及其各附屬公司於本年度內並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規守則之遵守

本年度內，本公司已採納了一套企業管治常規守則，並已遵守載於上市規則附錄十四之所有守則條文，惟主席及行政總裁的角色並無區分。

董事會認為現行之管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管理之必要監控及制衡機制。董事會之策略及政策之執行，以及每一業務單元之營運，均由獲委派之執行董事所監督及檢測。董事會認為現行安排一直有效，地協助其完滿履行職責。此外，佔董事會全體人數超過三分之一之獨立非執行董事，亦一直貢獻寶貴之獨立觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會將定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

審閱經審核財務報表

本集團截至二零零六年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表已經由本公司審核委員會審閱。

二零零六年年報

二零零六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，並將約於二零零六年十月十六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，二零零六年九月十八日

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議員，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

本人謹向股東提交二零零五／二零零六年度之年報。

業績

截至二零零六年六月三十日止財政年度，集團之經審核股東應佔綜合淨利大幅增加達三十一億四千一百萬港元。除卻投資物業重估盈餘扣減遞延稅項之六億八千六百萬港元，基本營運純利顯著增加達二十四億五千五百萬港元，相較上一個財政年度十三億六千三百萬港元，上升百分之八十點一。

集團之營業額為八十三億八千二百萬港元，較上年度增加約百分之九十九點五。本年度每股盈利為二百二十四點五仙，上年同期則為一百九十八點五仙。

截至二零零六年六月三十日止之年度業績乃集團採納於二零零五年一月一日或之後之會計期間生效的《香港財務報告準則》，並以其中適用於本公司的準則而編製。

股息

董事會建議派發截至二零零六年六月三十日止年度之末期息每股三十仙，給予在二零零六年十一月十六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七仙，全年每股派息共三十七仙。

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)二零零六年十一月十六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，將約於二零零六年十一月二十日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零零六年十二月十五日發送給股東。

業務回顧

信和置業有限公司(「信和置業」)之業務於集團整體業務佔很大比重。於二零零六年六月三十日，尖沙咀置業集團有限公司(「本公司」)持有信和置業百分之五十四點二權益。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。

銷售活動

二零零六年六月三十日財政年度，信和置業之物業銷售額主要來自位於西九龍一號銀海之住宅單位銷售。在聯營項目方面，集團物業銷售收益主要來自位於香港九龍塘的畢架山峰，及深圳香蜜湖一號的單位銷售。

二零零五／二零零六財政年度，集團完成發展四個項目，包括一號銀海、畢架山峰、香蜜湖一號第一期，及位於成都的中海國際社區一期，各項目共提供應佔總樓面面積約一百二十萬平方呎。當中首兩個位於香港的項目，為集團帶來應佔總樓面面積為九十四萬四千一百一十二平方呎。另外兩個位處中國內地的發展項目，亦為集團提供應佔總樓面面積為二十九萬九千二百三十九平方呎。

位於九龍塘之高尚住宅項目畢架山峰，於二零零五年七月推出市場，逾百分之七十的單位經已售出。信和置業佔該物業百分之三十三點三權益。

另一豪宅項目一號銀海，位於西九龍海濱地段，環抱香港島迷人景緻，於二零零五年九月底推出市場，反應熱烈，售出逾百分之八十的住宅單位。

位於荃灣市中心的萬景峯，鄰近荃灣地鐵站及九廣西鐵荃灣西站，交通方便。物業於二零零六年四月推售，市場反應熱烈，一千四百六十六個住宅單位中，逾百分之四十經已售出。

中國內地住宅項目方面，集團共推出三個項目。

香蜜湖一號乃一項合資項目，集團佔百分之五十權益。項目位於深圳福田區之香蜜湖畔，共提供四百四十七個聯排、疊加、雙拼別墅及高層住宅單位。所有別墅及疊加單位均已分階段向市場推售，反應熱烈，推售之單位近乎售罄。高層住宅單位方面，銷售情況亦令人鼓舞。

另一個推出市場的合資項目位於四川成都之中海國際社區，集團佔百分之二十權益。第一期分六批推出，共提供約一千一百七十個單位，深受置業人士歡迎，售出逾百分之八十的單位。其他單位將於未來數年分八個階段陸續推出市場。

位於廣州的雍翠雅園乃一項全資擁有的住宅及商用項目。集團於二零零六年七月，向市場推售約半數住宅單位，當中逾百分之六十五的單位經已售出。

土地儲備

於二零零六年六月三十日，本公司之附屬上市公司一信和置業，擁有土地儲備應佔總樓面面積約二千七百五十萬平方呎，物業用途廣泛：住宅佔百分之五十七，商業佔百分之二十七，工業佔百分之八，停車場佔百分之五，以及酒店佔百分之三。以土地狀況劃分：發展中之物業為一千七百一十萬平方呎，作投資／自用之物業為九百四十萬平方呎及已完成之待售物業為一百萬平方呎。集團將繼續選擇性地增添優質土地，以提升其盈利潛能。

二零零五年九月二十七日，信和置業購入兩幅鄰近西九龍奧海城住宅及商業建築群之相聯地皮（九龍內地段第11167號及九龍內地段第11168號），作住宅及商業舖發展用途，並以合資方式發展，信和置業佔百分之五十權益。新增土地之總樓面面積約為一百零九萬平方呎，為集團帶來應佔總樓面面積約五十四萬九千八百八十六平方呎。

物業發展

集團預期可於下個財政年度二零零七年六月三十日完成四個住宅及商用發展項目，包括位於荃灣的萬景峯、廣州的雍翠雅園、深圳的香蜜湖一號餘下之發展階段，及位於四川成都的中海國際社區約八萬五千平方呎，共為集團帶來應佔總樓面面積合共約二百二十萬平方呎。

租賃活動

截至二零零六年六月三十日止財政年度，信和置業連同所佔聯營公司之總租金收入達十四億港元，較去年同期十二億二千六百萬港元，增加百分之十四。租金收入增長受惠於集團各類租賃物業之租金顯著上調。

二零零五／二零零六財政年度，商舖需求增長平穩。加薪、結婚、出生數字上升，以及持續的經濟增長均是推動本土消費的主因。旅客消費更是進一步刺激零售業。基於商場位置優越及信和置業持續的物業增值工作，信和置業旗下主要的零售商場包括屯門市廣場一期、奧海城一期及二期、尖沙咀中心及中港城商舖，收入理想。

近年來，香港寫字樓業務受惠於強勁的經濟增長。海外及本地公司數目持續上升，不少新公司選擇在港設立地區總部或地區辦事處。二零零五／二零零六財政年度，集團之寫字樓租務收益因而有理想增長。

香港對外貿易增長強勁，帶動本港工業發展。亞洲經濟增長迅速，促進區內跨境人流、貨物以及服務的往來。而近年來中港兩地推行的自由貿易措施及連接香港與珠江三角洲的基建發展，更進一步強化兩地的商業活動，帶動集團整體工業租金收益持續上升。

於二零零六年六月三十日，信和置業作投資／自用之物業應佔總樓面面積約九百四十萬平方呎。投資物業組合中，商業佔百分之五十四，工業佔百分之二十，停車場佔百分之十五，酒店佔百分之八，住宅佔百分之三。

酒店

亞太地區及中國經濟持續增長，帶動香港和新加坡之商務及悠閒旅遊業。受惠於商業發展蓬勃，新加坡浮爾頓酒店及香港港麗酒店之房間收益於二零零六年六月三十日的財政年度均錄得強勁增長。

香港政府發表的數據顯示，二零零五年七月至二零零六年六月期間，訪港旅客達二千四百五十萬人次，較去年同期上升百分之七點九。國內中產收入人士增多，促進個人遊，令高檔酒店受惠。加上香港特區政府不遺餘力，策劃多項豐富主題性的旅遊宣傳活動，包括「2006精彩香港旅遊年」、「傳統節慶巡禮」、「幻彩詠香江」等，將香港塑造為亞洲首選的旅遊目的地。回顧財政年度內，港麗酒店錄得理想的盈利增長。

信和置業旨在提供並保持最高質素的客戶服務。於二零零五／二零零六財政年度，信和置業旗下的酒店獲多間國際知名機構頒發獎項，以肯定其在服務質素、管理才能及餐飲質素之優質水平。管理層將不斷提升設施及服務質素，務求令顧客稱心滿意。

中國業務

在中國內地的業務發展方面，信和置業採取專注而選擇性的策略。廈門的金龍花園及雅麗閣銷售成績理想，更鞏固信和置業在內地市場的根基。信和置業現正在主要城市包括深圳、成都、廣州、廈門、福州及漳州發展物業，並將於未來數年分階段完成。

除上述事項外，其他資料對比二零零五年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

財務

於二零零六年六月三十日，資產負債比率按總債項與資產總值比率計算，約為百分之九十二。二零零六年六月三十日，資產負債比率按總債項與資產總值比率計算，約為百分之九十二。二零零六年六月三十日，資產負債比率按總債項與資產總值比率計算，約為百分之九十二。二零零六年六月三十日，資產負債比率按總債項與資產總值比率計算，約為百分之九十二。

有關信和置業旗下附屬公司與恒隆有限公司（「恒隆」）之附屬公司於一九九六年十一月十日原之訴訟結果，信和置業已於二零零六年六月三十日，與恒隆有限公司達成協議，由恒隆有限公司向信和置業支付賠償。信和置業已於二零零六年六月三十日，與恒隆有限公司達成協議，由恒隆有限公司向信和置業支付賠償。

截至二零零六年六月三十日止財政年度，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。集團所有借貸，除二零零九年到期的可換股債券外，均以浮息為基礎。

企業管治

集團十分重視企業誠信、商業道德操守及良好管治。為達致企業管治最佳守則，集團經已成立審核委員會、遵守規章委員會及薪酬委員會。信和置業將繼續維持高透明度，並透過不同的渠道，包括巡迴推介、投資者研討會、業績簡報、實地考察及集團網址發佈信和置業的最新動向和資訊，與各投資者和股東保持良好溝通。

顧客服務

信和置業致力興建優質物業，務求以最佳及合乎環保原則的設計概念及選材，為新發展項目的必備元素，以提升顧客的滿意度。管理層亦不斷定期監察各物業，以維持集團高質素及服務水平的聲譽。

提供優質顧客服務一直是信和置業營運主要目標之一。期內，信和置業的物業管理隊伍—信和物業管理有限公司，榮獲香港政府及多間知名機構頒發多個獎項，以表揚其服務質素、管理才能、對社會與公益事務及推廣環境保護的貢獻。信和置業將繼續改善服務質素，務求令顧客稱心滿意及提升品牌形象。

企業公民

集團致力履行良好企業公民責任，並成立「社區關懷委員會」（「委員會」），與多個慈善及志願團體攜手合作，為有需要人士提供不同的社會服務。

環境保護方面，集團與多個國際環保組織攜手合辦不同類型的活動，以喚起公眾對保護自然資源之意識及提倡綠色生活概念。

集團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極大的重要性。委員會於來年將繼續推動多個活動予員工參與及舉辦更多社區活動。

展望

二零零五／二零零六財政年度，環球經濟穩健增長。主要經濟體系之財金官員為維持長遠的經濟增長，均對其貨幣政策作出相應調整。儘管能源及商品價格波動，受惠於強勁的出口及本土消費，香港整體經濟前景一片明朗。

中央政府為穩固投資發展及建立一個持續增長的樓市，早前推出一系列的措施。措施已初見成效，令經濟能維持於一個健康的持續增長水平。為進一步強化中國內地與香港緊密的貿易合作關係，中央政府更大力推行《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》第三階段及《合格的境內機構投資者機制》，為企業造就大量商機。香港與內地的基建發展，進一步深化兩地間的連繫及經貿融合，給香港提供一個有利的發展平台，為未來的經濟發展注入新動力。

集團將繼續充分準備，掌握市場良機。集團亦將繼續一貫政策，選擇性地添置土地，以期達至最佳的盈利前景，並提高物業及服務質素，讓顧客享受到更優質的生活。集團並將購入優質地皮，以提升利潤及為股東們增值。董事會對集團中長遠前景充滿信心。

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，深致謝意。

主席
黃志祥

香港，二零零六年九月十八日

「請同時參閱本公布於經濟日報及星島日報刊登的內容。」