



# 信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：83)

## 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	8,328,333,552	4,150,741,802
銷售成本		(2,426,176,996)	(1,399,411,315)
直接費用		(848,586,978)	(679,533,710)
毛利		5,053,569,578	2,071,796,777
投資物業公平值增加		1,198,027,120	1,828,505,571
其他收益		64,201,338	45,076,413
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		—	133,934,961
買賣證券公平值變動所產生之收益		86,327,063	—
出售可供出售之投資所得之虧損		(919,261)	—
行政費用		(456,310,491)	(396,134,413)
財務收益		233,295,916	69,668,496
財務成本		(434,299,262)	(171,306,390)
財務成本淨額		(201,003,346)	(101,637,894)
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
除稅前溢利	5	7,013,979,790	5,893,898,741
所得稅項	6	(963,377,068)	(429,778,278)
本年度溢利		<u>6,050,602,722</u>	<u>5,464,120,463</u>
應佔溢利：			
本公司權益持有人		6,017,327,254	5,175,950,540
少數股東權益		33,275,468	288,169,923
		<u>6,050,602,722</u>	<u>5,464,120,463</u>
中期股息每股8.5港仙 (二零零五年：8.5港仙)		<u>365,390,456</u>	<u>368,206,098</u>
擬派發末期股息每股30港仙 (二零零五年：11.5港仙)		<u>1,291,036,642</u>	<u>491,050,421</u>
每股盈利	7		
基本		<u>139.61仙</u>	<u>119.73仙</u>
攤薄		<u>133.05仙</u>	<u>116.49仙</u>

# 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		67,288,392	65,831,426
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		4,902,553,731	3,611,762,605
可供出售之投資		3,089,496,220	—
證券投資		—	1,541,060,100
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		—	300,000
應收遠期貸款		181,444,485	417,554,118
		<u>38,266,801,999</u>	<u>32,802,996,804</u>
流動資產			
發展中物業		15,423,272,565	10,701,273,470
未售樓宇存貨		2,208,033,690	1,508,162,626
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		661,354,050	—
證券投資		—	575,025,853
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	6,230,059,015	929,221,029
應收遠期貸款之本期部分		8,474,210	21,243,879
可收回稅款		239,375,867	225,700,971
有限制銀行存款		259,592,141	184,232,581
定期存款、銀行存款及現金		2,972,714,890	2,727,962,734
		<u>28,928,424,264</u>	<u>18,314,128,999</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付	9	3,104,271,846	1,491,980,103
應付聯營公司款項		220,601,970	263,821,581
應付稅項		909,913,711	234,612,742
遠期銀行貸款之本期部分		411,826,470	386,447,000
銀行貸款			
— 有抵押		1,998,942,600	193,964,000
— 無抵押		1,100,000,000	—
其他有抵押貸款		17,413,760	28,443,781
		<u>7,762,970,357</u>	<u>2,599,269,207</u>
流動資產淨額		<u>21,165,453,907</u>	<u>15,714,859,792</u>
		<u>59,432,255,906</u>	<u>48,517,856,596</u>

資本及儲備		
股本	4,303,699,473	4,348,057,662
股份溢價及儲備	35,442,153,676	30,279,048,433
本公司權益持有人應佔權益	39,745,853,149	34,627,106,095
少數股東權益	39,711,496	27,236,028
股東權益總額	39,785,564,645	34,654,342,123
非流動負債		
遠期銀行借貸－到期日超過一年	13,365,819,870	7,639,748,509
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
	19,646,691,261	13,863,514,473
	59,432,255,906	48,517,856,596

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

於二零零五年，本集團已應用香港財務報告準則第3號「業務合併」，該準則應用於協議訂立日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併。由於協議訂立日期為二零零五年一月一日或之後之收購並無商譽或收購折讓，截至二零零五年六月三十日止年度，應用香港財務報告準則第3號對本集團並無重大之影響。截至二零零六年六月三十日止年度，應用香港財務報告準則第3號對本集團構成之影響概述如下：

##### 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。就過往包括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累計攤銷賬面值116,589,852港元而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內之商譽進行個別減值測試。取而代之，投資聯營公司權益賬面值之減值測試乃比較本集團應佔來自聯營公司預計未來現金流量之現值及其賬面價值。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後收購時所產生之商譽會在首次確認後，按成本扣除累積減值虧損（如有）計算，並最少每零五年對該商譽進行減值測試。由於此會計政策之變動，本年度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積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或虧損中。根據平過往年度，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號之有關過渡性條文，於二零零五年七月一日本集團已剔除確認以往呈列為投資聯營公司權益之減值之負商譽84,618,548港元。本集團之保留溢利已相應作出調整84,618,548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、剔除確認或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)之發行須於首次確認時將複合金融工具區分為負債及股本部分，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攤銷成本列賬。並香港會計準則第39號規定當附帶於非衍生主合同之衍生工具之經濟風險及特性與主合同並非按公平密切關係時，該附帶於非衍生主合同之衍生工具與主合同分開列賬及主合同並非按公平無值列賬並計入損益中。本集團就香港會計準則第32號有關於可換股債券之負債及股本部分已作追溯應用及就香港會計準則第39號於有關可換股債券之附帶衍生工具已作不追溯應用。

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分。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。

於二零零五年六月三十日之前，本集團根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第24號「證券投資的會計處理」之其他選擇處理法將股本證券投資分類及計算。根據會計實務準則第24號，股本證券投資分類為「買賣證券」或「非買賣證券」(按適用)。「買賣證券」及「非買賣證券」兩者均以公平值計算。「買賣證券」之未實現收益或虧損於產生時計入該期的收益或虧損內。「非買賣證券」之未實現收益或虧損列為權益直至該等證券售出或決定有所減值，屆時原先確認為權益之累計收益或虧損將計入該期間之純利或虧損內。由二零零五年七月一日起，本集團已根據香港會計準則第39號之規定分類及計算股本證券投資。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「可供出售金融資產」或「貸款及應收款項」。「按公平值列賬及計入損益之金融資產」及「可供出售金融資產」按公平值列賬，公平值變動分別於損益及權益中確認。可供出售股本投資如無活躍市場報價及其公平值不能可靠地計算，於首次確認後以成本值減虧損計算。「貸款及應收款項」以實際利息法在初步確認後按攤銷成本列賬。

於二零零五年七月一日，本集團根據香港會計準則第39號有關過渡條文之規定分類及計算股本證券投資。於二零零五年六月三十日分類為非流動資產之非買賣證券及分類為流動資產之買賣證券已分別重新分類為「可供出售投資」及「買賣證券」。根據香港會計準則第39號之有關過渡條文，該重新分類對本集團之保留溢利並無重大影響。因此，並無任何調整。

### 股本證券以外之金融資產與金融負債

自二零零五年七月一日起，本集團根據香港會計準則第39號之規定將股本證券以外之金融資產與金融負債分類及計算(以往不屬於會計實務準則第24號範圍)。如上述，香港會計準則第39號將金融資產分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「可供出售金融資產」或「貸款及應收款項」。金融負債一般分類為「按公平值列賬及計入損益之金融負債」或「其他金融負債」。「按公平值列賬及計入損益之金融負債」以公平值計算，公平值之變動直接確認於損益內。「其他金融負債」以實際利息法在首次確認後按攤銷成本列賬。

於應用香港會計準則第39號之規定，借予聯營公司之非流動資產及金融負債之賬面價值分別減少69,506,421港元及26,738,264港元。採納香港會計準則第39號對本集團之保留溢利並無重大影響（有關於香港會計準則第39號之影響見附註2）。

## 酒店物業

於過往年度，本集團及其聯營公司之酒店物業以成本值列出，租期超過二十年之酒店物業不作折舊準備。本集團一向對物業保持良好維修及保養狀況。本年度，本集團及其聯營公司已應用香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」。根據香港會計準則第16號，物業、廠房及設備之折舊數額應按一個有系統基準於可使用年限分配。而且，物業、廠房及設備之剩餘價值及可使用年限應最少於每個財政年度作出檢討。

根據應用香港會計準則第16號，本集團及其聯營公司對其酒店物業之剩餘價值及可使用年限已作出檢討，並對酒店物業作出折舊準備，此等變動乃根據香港會計準則第8號「會計政策、會計估計之變動及誤差」計算（有關財務影響見附註2）。

## 業主佔用土地租賃權益

於過往年度，業主佔用租賃土地及樓宇乃計入酒店物業，並以成本模式計算。於本年度，本集團及其聯營公司已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，土地及樓宇租賃中之土地及樓宇部分乃須分開處理，除非不能於土地及樓宇部分之間可靠地分配租賃款項，在此情況下，整項租賃一般被視為融資租賃處理。倘能可靠地分配租賃款項，則租賃土地權益可重新分類為營業租賃。在土地及樓宇部分之間可靠分配租賃款項，則租賃土地權益可重新分類為營業租賃。此等款項以成本值入賬及以直線法於租賃期內攤銷。此項會計政策之變動已追溯應用（有關財務影響見附註2）。

## 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)
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)
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)	-
本年度溢利減少		<u>(59,473,963)</u>	<u>(49,079,274)</u>

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)
財務成本增加	(68,581,397)	(23,789,202)
財務收益增加	118,976,897	—
所得稅項減少	302,788,769	277,544,350
	<u>(39,453,963)</u>	<u>(42,979,224)</u>
本年度溢利減少	<u>(59,473,963)</u>	<u>(49,079,274)</u>

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：

資產負債表項目	於	重新分類	香港會計	香港會計	香港會計	於	香港會計	香港財務	於
	二零零五年 六月三十日 (原列)		之影響	準則 第1號 之影響	準則 第16及17號 之影響	準則 第32號 之影響	二零零五年 六月三十日 (重列)	準則 第39號 之影響	報告準則 第3號 之影響
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
酒店物業	1,179,346,094	—	—	(415,774,870)	—	763,571,224	—	—	763,571,224
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	10,862,541,981	(7,144,920,210)	—	(105,859,166)	—	3,611,762,605	42,768,157	84,618,548	3,739,149,310
證券投資	2,116,085,953	—	—	—	—	2,116,085,953	(2,116,085,953)	—	—
可供出售之投資	—	—	—	—	—	—	1,541,360,100	—	1,541,360,100
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	300,000	—	—	—	—	300,000	(300,000)	—	—
買賣證券	—	—	—	—	—	—	575,025,853	—	575,025,853
可換股債券	—	—	—	—	(2,258,927,488)	(2,258,927,488)	—	—	(2,258,927,488)
遠期銀行借貸	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—到期日超過一年	(10,096,297,482)	—	—	—	2,456,548,973	(7,639,748,509)	—	—	(7,639,748,509)
少數股東提供之借款	(368,892,334)	(13,421,105)	—	—	—	(382,313,439)	—	—	(382,313,439)
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)
其他資產和負債	34,519,890,940	—	—	—	—	34,519,890,940	—	—	34,519,890,940
	<u>34,669,196,985</u>	<u>(13,421,105)</u>	<u>—</u>	<u>(160,308,372)</u>	<u>158,874,615</u>	<u>34,654,342,123</u>	<u>—</u>	<u>84,618,548</u>	<u>34,738,960,671</u>
保留溢利	(18,825,897,063)	—	—	160,308,372	23,789,202	(18,641,799,489)	—	(84,618,548)	(18,726,418,037)
資本儲備—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	—	13,421,105	(40,657,133)	—	—	(27,236,028)	—	—	(27,236,028)
資本及其他儲備	(15,802,642,789)	—	—	—	—	(15,802,642,789)	—	—	(15,802,642,789)
股東權益總額	(34,628,539,852)	13,421,105	(40,657,133)	160,308,372	(158,874,615)	(34,654,342,123)	—	(84,618,548)	(34,738,960,671)
少數股東權益	(40,657,133)	—	40,657,133	—	—	—	—	—	—
	<u>(34,669,196,985)</u>	<u>13,421,105</u>	<u>—</u>	<u>160,308,372</u>	<u>(158,874,615)</u>	<u>(34,654,342,123)</u>	<u>—</u>	<u>(84,618,548)</u>	<u>(34,738,960,671)</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) 港元	重新分類 港元	香港會計準則 第16號及17號 之影響 港元	於二零零四年 六月三十日 (重列) 港元
保留溢利	14,476,376,002	—	(135,018,300)	14,341,357,702
資本及其他儲備	15,286,442,843	—	—	15,286,442,843
少數股東權益	(585,933)	(94,796,404)	—	(95,382,337)
股東權益之總影響	<u>29,762,232,912</u>	<u>(94,796,404)</u>	<u>(135,018,300)</u>	<u>29,532,418,208</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	998,334,843	—	—	—	—	—	998,334,843
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	—	77,824,775	—	—	—	—	77,824,775
財務	—	—	16,511,849	—	—	—	16,511,849
	<u>7,540,502,621</u>	<u>77,824,775</u>	<u>16,511,849</u>	<u>321,495,767</u>	<u>371,998,540</u>	—	<u>8,328,333,552</u>
其他收益	17,424,413	7,569,073	2,223,332	256,894	36,727,626	—	64,201,338
內部分部銷售*	—	—	—	—	22,266,605	(22,266,605)	—
總收入	<u>7,557,927,034</u>	<u>85,393,848</u>	<u>18,735,181</u>	<u>321,752,661</u>	<u>430,992,771</u>	<u>(22,266,605)</u>	<u>8,392,534,890</u>
分部業績	<u>5,867,088,712</u>	<u>170,436,019</u>	<u>18,735,181</u>	<u>167,604,427</u>	<u>177,341,499</u>	—	<u>6,401,205,838</u>
未分配企業支出							(456,310,491)
財務成本淨額							(201,003,346)
應佔聯營公司業績	1,255,941,400	(43,338)	911,632	34,699,018	(21,420,923)		<u>1,270,087,789</u>
除稅前溢利							7,013,979,790
所得稅項							<u>(963,377,068)</u>
本年度溢利							<u>6,050,602,722</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	868,215,942	—	—	—	—	—	868,215,942
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	—	62,904,176	—	—	—	—	62,904,176
財務	—	—	24,154,396	—	—	—	24,154,396
	<u>3,432,588,850</u>	<u>62,904,176</u>	<u>24,154,396</u>	<u>278,708,249</u>	<u>352,386,131</u>	—	<u>4,150,741,802</u>
其他收益	17,397,278	731,174	961,294	—	25,986,667	—	45,076,413
內部分部銷售*	—	—	—	—	20,943,171	(20,943,171)	—
	<u>3,449,986,128</u>	<u>63,635,350</u>	<u>25,115,690</u>	<u>278,708,249</u>	<u>399,315,969</u>	<u>(20,943,171)</u>	<u>4,195,818,215</u>
總收入							
	<u>3,573,192,778</u>	<u>306,119,309</u>	<u>25,115,690</u>	<u>140,184,789</u>	<u>143,250,154</u>	—	<u>4,187,862,720</u>
分部業績							
未分配企業支出							(396,134,413)
財務成本淨額							(101,637,894)
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>5,893,898,741</u>
除稅前溢利							<u>(429,778,278)</u>
所得稅項							
本年度溢利							<u>5,464,120,463</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：

集團大部分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）已於收益表內確認。

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	27,005,816	27,555,863
出售物業、廠房及設備之虧損	241,226	609,209
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	771,014,989	187,226,230
以往年度不足撥備	154,500	489,378
	<u>771,169,489</u>	<u>187,715,608</u>
海外		
本年度撥備	15,015,513	7,715,124
以往年度超額撥備	-	(18,432,357)
	<u>15,015,513</u>	<u>(10,717,233)</u>
遞延稅項	786,185,002	176,998,375
	<u>177,192,066</u>	<u>252,779,903</u>
	<u>963,377,068</u>	<u>429,778,278</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	6,017,327,254	5,175,950,540
可能有攤薄影響之普通股：		
除稅後財務成本減少淨額	75,385,744	43,982,581
	<u>6,092,712,998</u>	<u>5,219,933,121</u>
用以計算每股攤薄後盈利之盈利	<u>6,092,712,998</u>	<u>5,219,933,121</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	4,309,967,680	4,322,903,984
可能有攤薄影響之普通股：		
可換股債券	269,398,445	158,146,787
	<u>4,579,366,125</u>	<u>4,481,050,771</u>
用以計算每股攤薄後盈利之普通股之加權平均數	<u>4,579,366,125</u>	<u>4,481,050,771</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		每股攤薄後盈利之影響	
	二 零 零 六 年 港 仙	二 零 零 五 年 港 仙	二 零 零 六 年 港 仙	二 零 零 五 年 港 仙
調整前申報數字	140.99	120.87	133.41	117.04
會計政策之變更而引致之 調整(見附註2)	(1.38)	(1.14)	(0.36)	(0.55)
已調整／重列	<u>139.61</u>	<u>119.73</u>	<u>133.05</u>	<u>116.49</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5,436,281,700港元（二零零五年：114,463,104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	5,386,330,566	69,922,128
31-60日	8,295,315	7,667,044
61-90日	5,225,874	3,966,394
超過90日	36,429,945	32,907,538
	<u>5,436,281,700</u>	<u>114,463,104</u>

超過90日之應收貿易賬款為36,429,945港元（二零零五年：32,907,538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67,235,719港元（二零零五年：46,362,783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	28,235,978	36,261,254
31-60日	13,355,250	5,203,756
61-90日	6,314,353	887,878
超過90日	19,330,138	4,009,895
	<u>67,235,719</u>	<u>46,362,783</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、定期存款及銀行存款作為抵押，所取得之銀行貸款、透支及其他貸款融資合共20,990,850,860港元（二零零五年：16,671,721,396港元）。於上述結算日已被動用之貸款為14,726,141,360港元（二零零五年：7,776,781,646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）已被動用並由本公司擔保。

## 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
	<b>2,862,502,008</b>	<b>2,108,466,184</b>
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
	<b>4,838,888,781</b>	<b>2,784,638,937</b>
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分付款合共 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該裁決作出上訴，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 已向終審法院就該裁決作出上訴。有關終審法院之上訴聆訊已定於二零零七年年初展開。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—標準証券登記有限公司，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

本年度內，本公司以總代價1,320,895,465港元於香港聯合交易所有限公司購回本公司130,666,000股普通股。董事會作出股份回購是為提高股東利益。購回詳情如下：

購回月份	購回普通股 總數	購回每股 最高價 港元	購回每股 最低價 港元	總代價 港元
二零零五年七月	8,474,000	9.35	7.90	76,185,865
二零零五年八月	16,266,000	9.30	8.80	147,504,790
二零零五年十月	39,888,000	9.70	8.55	364,402,166
二零零五年十一月	14,260,000	8.70	8.05	120,500,912
二零零五年十二月	3,416,000	9.55	9.35	32,388,134
二零零六年一月	2,326,000	10.45	10.35	24,337,618
二零零六年三月	14,364,000	11.60	11.10	162,850,633
二零零六年四月	2,540,000	12.90	12.60	32,616,939
二零零六年五月	25,952,000	13.90	11.35	323,488,210
二零零六年六月	3,180,000	11.70	11.10	36,620,198
	<u>130,666,000</u>			<u>1,320,895,465</u>

130,666,000股回購股份當中，130,422,000股已於本年度內交付股票及註銷股份，其餘244,000股於二零零六年六月二十八日購回之股份，則於本年度後交付股票及註銷股份。1,466,000股普通股於截至二零零五年六月三十日止財務年度期間回購之股份，於本年度內註銷。本年度內註銷之所有股份，面值總額131,888,000港元已撥入資本贖回儲備，而有關代價總額1,330,323,360港元則由本公司之保留溢利支付。

除以上所列，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。

董事會認為現行的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常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執行，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，佔董事會全體人數三分之一的獨立非執行董事，亦一直貢獻寶貴的獨立觀點及建議，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、余惠偉先生、鄧永鏞先生及黃永光先生，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、李民橋先生及傅育寧博士。

## 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創新高，達六十億一千七百萬港元。除卻投資物業重估盈餘扣減遞延稅項之十二億八千九百萬港元，基本營運純利顯著增加達四十七億二千八百萬港元，相較上一個財政年度二十四億七千四百萬港元，上升百分之九十一。

集團之營業額為八十三億二千八百萬港元，較上年度增加逾百分之一百。本年度每股盈利為一百三十九點六仙，上年同期則為一百一十九點七仙。

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八點五仙，全年每股派息共三十八點五仙。

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十四日發送給股東。

### 業務回顧

#### (一) 銷售活動

二零零六年六月三十日財政年度，集團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，提供應佔總樓面面積約一百二十九萬六千四百一十平方呎。當中共提供四萬四千二百一十平方呎。集團完成發展四個項目，提供應佔總樓面面積約一百二十九萬六千四百一十平方呎。當中共提供四萬四千二百一十平方呎。

地點	用途	集團所佔權益	集團所佔總樓面面積 (平方呎)
1. 一號銀海 西九龍海輝道18號	住宅／ 商用	100%	843,621
2. 畢架山峰 九龍九龍塘 歌和老街20號	住宅	33%	100,391
3. 香蜜湖一號一期 深圳福田區香梅路	住宅	50%	236,808
4. 中海國際社區一期 四川成都 金牛區郫縣犀浦鎮	住宅／ 商用	20%	62,431
			1,243,251

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。集團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。

## (二) 土地儲備

截至二零零六年六月三十日，集團擁有土地儲備應佔總樓面面積約二千七百五十萬平方呎，物業組合比例均為住宅佔百分之七十，商業佔百分之三十。以土地狀況劃分：發展中之物業佔百分之四十八，已完工物業佔百分之三十二。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，集團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，作住宅及商舖發展用途。集團擁有兩幅地皮各百分之五十的權益。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合共五十四萬七千九百八十七平方呎。購入之土地詳情如下：

地點	用途	集團所佔權益	集團所佔樓面面積 (平方呎)
1. 西九龍海泓道與 海庭道交界處 九龍內地段第 11167號	住宅／ 商舖	50%	249,411
2. 西九龍海庭道 九龍內地段第 11168號	住宅／ 商舖	50%	298,576
			547,987

## (三) 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以下項目，應佔總樓面面積合共約二百二十萬平方呎：

地點	用途	集團所佔權益	集團所佔總樓面面積 (平方呎)
1 萬景峯 新界荃灣楊屋道1號	住宅／ 商舖	100%	1,401,472
2 香蜜湖一號二期 深圳福田區香梅路	住宅	50%	455,525
3 雍翠雅園 廣州經濟技術開發區 藍玉五街八號 廣州地塊編號SZ-8-2	住宅／ 商舖	100%	314,655
4 中海國際社區一期 四川成都 金牛區郫縣犀浦鎮	住宅／ 商用	20%	85,436
			2,257,088



## 財務

於二零零六年六月三十日，資產負債比按淨項與股東權益比計算，為百分之  
之提取，百集頭萬港元。六點九分團現港元。年九以二括約。集  
月較展一估十團三，現點聯七總資，五目一司千值，資年所至擁九及  
，日零項在公三產，三團債資元益率日貸還源及總淨升總百一動分  
，項六有營億資，三集內金港權比十團債資元益率日貸還源及總淨升總百一動分  
，五目一司千值，資年所至擁九及，日零項在公三產，三團債資元益率日貸還源及總淨升總百一動分  
，五目一司千值，資年所至擁九及，日零項在公三產，三團債資元益率日貸還源及總淨升總百一動分

有關集團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十二月  
月十法庭之審判結果，其他或然負債作撥備。九日達裁決法院董事會認出撥備。九日達裁決法院董事會認出撥備。  
月十法庭之審判結果，其他或然負債作撥備。九日達裁決法院董事會認出撥備。九日達裁決法院董事會認出撥備。

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。集團將繼續維持高透  
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  
及集團網址發佈集團的最新動向和資訊，與各投資者和股東保持良好溝通。

## 顧客服務

集團致力興建優質物業，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集團營運主要目標之一。期內，集團的物業管理隊伍一  
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。集團將繼續改  
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  
質素方面有著極大的重要性。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。」