



尖沙咀置業集團有限公司
Tsim Sha Tsui Properties Limited

(股份代號：247)

主席報告

本人謹向股東提交中期報告。

業績

截至二零零六年十二月三十一日止財政年度，集團之未經審核股東應佔綜合淨利為八億九千三百萬港元，較上年度同期之四億五千七百二十萬上升百分之九十五點三。除卻投資物業重估盈餘扣減遞延稅項之三億六千五百八十萬港元，基本營運純利五億二千七百二十萬港元。集團之營業額為十一億八千零二十萬港元（二零零五年：九億四千六百四十萬）。本年度每股盈利為六十三點三三仙。

截至二零零六年十二月三十一日止之中期業績乃集團採納於會計年度生效的《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

董事會宣佈派發中期息每股八點五仙，給予在二零零七年四月十八日名列於本公司股東名冊內之股東。該股息將於二零零七年五月十七日派發。

中期股息將以現金方式派發予股東，惟股東將有權選擇部分或全部收取新發行之股份代替以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，將約於二零零七年四月二十六日寄予各股東。預期中期股息單及股票將約於二零零七年五月十七日發送給股東。

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。於二零零六年十二月三十一日，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五七權益。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

截至二零零六年十二月三十一日之中期年度，信和置業之物業銷售額主要來自售出已建成之住宅單位。在聯營項目方面，信和置業物業銷售盈利主要來自在香港售出之已建成住宅單位、竣工之深圳香蜜湖一號二期及四川成都之中海國際社區二期。中期年度內，完成香蜜湖及四川成都之中海國際社區，總建築面積達五十六萬平方呎。對於國內這兩個項目，市場反應熱烈。香蜜湖一號已售出逾百分之八十的單位，成都之中海國際社區亦將於未來數年分階段陸續推出市場。

香港方面，位於荃灣市中心的萬景峯，鄰近荃灣地鐵站及九廣鐵路之西鐵荃灣西站。物業於二零零六年第二季推售，市場反應理想，約百分之五十的住宅單位經已售出。該項目已於中期年度完結完成建築工程，並於二零零七年三月取得入伙許可證。

信和置業於二零零六年七月推售位於中國廣州之雍翠雅園住宅單位，深受市場歡迎。逾百分之六十五的住宅單位經已售出。預料此項目於二零零七年竣工。

土地儲備

於二零零六年十二月三十一日，信和置業擁有土地儲備應佔總樓面面積約二千七百二十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之五十六，商業佔百分之二十八，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

之物業為一千六百七十萬平方呎，已完成之投資／自用物業為九百三十萬平方呎及已完成之銷售物業為一百二十萬平方呎。信和置業將繼續選擇性地增添土地儲備，以提升其盈利潛能。

中期年度內，信和置業共購入兩幅地皮作物業發展。首先，於二零零六年十一月二十八日，集團成功購入一幅位於香港九龍塘的地皮，作豪宅發展用途。完成後可提供應佔總樓面面積約十九萬六千五百九十平方呎。其次，於二零零六年十二月十八日，信和置業購入另一幅於新加坡濱海灣的地皮。預料此地皮將發展成為獨特的綜合項目，提供十萬零七千六百四十平方呎，附有精品酒店，以及商業和娛樂設施。

於中期年度完結後，信和置業共購入三幅香港地皮作住宅及商舖用途，完成後可提供總樓面面積約三十九萬六千六百四十七平方呎。

物業發展

信和置業預期可於財政年度二零零七年六月三十日前完成四個住宅及商用發展項目，包括位於香港荃灣的萬景峯、中國廣州的雍翠雅園、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二十四萬九千四百零一平方呎，為信和置業帶來應佔總樓面面積合共約二百一十七萬平方呎。

租賃活動

租賃活動表現穩定，截至二零零六年十二月三十一日止中期年度，信和置業連同所佔聯營公司之總租金收入達七億八千二百一十萬港元，較去年同期上升百分之十三點七。租金收入增長主要受惠於各類租賃物業之租金顯著上調。

受惠於本地消費及工資增加，零售業務持續健康增長。商舖整體出租率維持高水平，租金收入理想。集團正推行一連串計劃重新設計及改善旗下商場，令其更具吸引力、更符合顧客需要及更能善用空間。這些措施將有助提高商場物業之資本值。

受本地及國內經濟強勁增長帶動，商業機構業務擴充，刺激寫字樓需求增加，租務活動普遍活躍及持續向好，期內出租率及租金收入均見上升。

本港及國內貿易活動轉趨活躍，對工廠物業需求增長強勁。集團旗下整體工廠物業之出租率及租金收入均十分可觀。

截至二零零六年十二月三十一日，集團已完成之投資／自用物業應佔總樓面面積約九百三十萬平方呎。投資物業組合中，商業佔百分之五十六，工業佔百分之十九，停車場佔百分之十六，酒店佔百分之七，住宅佔百分之二。

酒店

二零零六年訪港旅客人數受商務旅客及家庭旅客持續增加所帶動，穩步上揚，創歷史新高達二千五百萬。中期年度內，港麗酒店的房間銷售及平均房租增長較去年同期理想。旅遊業興旺，商務旅客持續增加，加上二零零七年訪港旅客人數預期將進一步上調，港麗酒店可望繼續創佳績。

期內，新加坡浮爾頓酒店盈利錄得理想升幅。二零零六年新加坡旅遊及服務業錄得增長，到訪新加坡人數及旅遊收益分別上升百分之九及百分之十四點五。受惠於強勁到訪人數，酒店業平均房租及平均入住率均有可觀增長。新加坡浮爾頓酒店榮獲 Condé Nast Traveller 讀者評選大獎中亞洲最佳酒店（二零零六）。管理層不斷追求提升產品及服務質素，務求令顧客稱心滿意。

中國業務

中國內地的物業發展方面，信和置業採取專注及選擇性的策略。不單造就廈門、廣州、深圳及成都發展項目之銷售成績理想，更鞏固集團在市場的根基。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，其他資料對比二零零六年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

財務

截至二零零六年十二月三十一日，資產負債比率按總債項與資產總值比率計算，約為百分之三十二點九。集團貸款總額其中百分之二十二在一年內償還，百分之三十四在一至兩年內償還，百分之四十四則於二至五年內償還。此外，集團包括所佔聯營公司擁有現金資源約一百三十八億九千八百二十萬港元，其中包括手頭現金約五十二億一千九百二十萬港元及可動用之未提取信貸額約八十六億七千八百九十萬港元。集團總資產值為六百九十六億港元。

二零零六年十二月三十一日止，總值十八億八千六百六十三萬港元之二零零九年到期可換股債券（「債券」）已兌換為二億零四百五十一萬二千七百一十八股之信和置業普通股。於中期年度完結後，另收到已將價值港幣五億四千九百一十二萬元之債券兌換為六千零三十四萬二千八百五十四普通股的通知，餘下之債券結餘為港幣六千四百二十五萬元，或為原債券本金金額的百分之二點五七。根據債券條款第八點三條，若餘下之債券結餘總值少於原發行債券本金總值的百分之十，債券發行人可選擇提早贖回所有債券。故發行人已向信託及委託人發出通知，行使其贖回餘下結餘之債券的選擇權。

有關信和置業有限公司（「信和置業」）之附屬公司與恒隆集團有限公司（「恒隆」）之附屬公司就新界荃灣油柑頭興建一間酒店的訴訟，終審法院於二零零七年二月五日裁定信和置業勝訴。根據裁決，於二零零七年二月六日，恒隆全然歸還信和置業三億二千一百萬之訂金，而利息、損失及成本之金額將需作出協議或由法庭作出評審。

截至二零零六年十二月三十一日止中期財政年度，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，除餘下的二零零九年到期可換股債券外，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。

管理層對於信和置業榮獲《歐洲貨幣》(Euromoney) 雜誌、《亞洲貨幣》(Asiamoney) 雜誌

及《金融亞洲》(FinanceAsia) 雜誌頒發多項殊榮，深表榮幸。其中《歐洲貨幣》(Euromoney) 雜誌評選信和置業為亞洲最進步公司第一名 (Number 1 Most Improved Best Managed Company in Asia) 及亞洲區整體管理最佳之十大公司 (Top Ten-Best Managed Company in Asia)。管理層謹藉此機會感謝每一位提名信和置業之人士，他們的鼓勵與支持將繼續推動我們，不斷改善服務水平及產品質素。

顧客服務

信和置業致力興建優質物業，務求以最佳的設計概念及選材，以致符合環保原則方面，均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，以維持集團最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信和物業管理有限公司，榮獲香港政府及多個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

二零零六年，環球整體經濟持續增長，預測二零零七年環球經濟將會穩步上揚。中國經濟增長動力持續，經濟繼續維持強勁。中央政府近年逐步推出之財政及貨幣微調措施，有利國內維持健康及平衡之中長期經濟增長。此外，國內富裕階級正快速增加。人民幣升值，加上消費、房屋需求及外遊等料將上升，亦有助本港經濟持續向好。

年內，香港經濟增長強勁，本地生產總值升幅較預期高，帶動家庭收入上升，失業率下降並處於六年低位。財富增長刺激私人消費，零售業收入增加。政府剛公佈之財政預算案，有利維持穩固之經濟增長，加強香港競爭力及改善人民整體生活水平，給予潛在物業買家及已置業人士一個正面訊息。本地經濟持續增長、消費者信心增強、出生數字及結婚數字上升，有助提升各類住宅物業需求。特別是市場對優質物業需求強勁，此趨勢料將持續。此外，銀行提供按揭優惠及極具吸引之按揭息率，住宅物業市場前景一片明朗。

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，並提高產品及服務質素，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。董事會對集團中長期前景充滿信心。

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，二零零七年三月二十日



尖沙咀置業集團有限公司
Tsim Sha Tsui Properties Limited

(股份代號：247)

中期業績

本集團截至二零零六年十二月三十一日止六個月之未經審核業績如下:-

綜合收益表

| | 附註 | 六個月止 | |
|-------------------------------|----|----------------------------|-----------------------------------|
| | | 二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) | 二零零五年 十二月三十一日 (未經審核 及重列) |
| | | 港元 | 港元 |
| 營業額 | 3 | 1,180,232,026 | 946,427,918 |
| 銷售成本 | | (34,190,887) | (7,478,318) |
| 直接費用 | | (395,904,901) | (287,192,924) |
| | | <u>750,136,238</u> | <u>651,756,676</u> |
| 其他收益 | | 48,082,904 | 23,754,194 |
| 其他收益或虧損 | | 368,551,639 | 34,388,942 |
| 投資物業公平值增加 | | 710,801,516 | 434,829,304 |
| 出售可供出售之投資所得之虧損 | | - | (912,591) |
| 行政費用 | | (263,476,758) | (235,081,376) |
| 財務收益 | | <u>184,571,780</u> | <u>91,283,709</u> |
| 財務成本 | | <u>(452,183,372)</u> | <u>(297,932,684)</u> |
| 財務成本淨額 | | (267,611,592) | (206,648,975) |
| 應佔聯營公司業績 | 4 | 503,795,406 | 381,061,805 |
| 除稅前溢利 | 5 | 1,850,279,353 | 1,083,147,979 |
| 所得稅項 | 6 | (204,656,348) | (117,327,073) |
| 期內溢利 | | <u>1,645,623,005</u> | <u>965,820,906</u> |
| 應佔溢利: | | | |
| 本公司權益持有人 | | 893,095,206 | 457,281,795 |
| 少數股東權益 | | 752,527,799 | 508,539,111 |
| | | <u>1,645,623,005</u> | <u>965,820,906</u> |
| 中期股息每股 8.5 港仙 (二零零五年：7 港仙) | | <u>121,317,674</u> | <u>98,201,232</u> |
| 每股盈利 | 7 | | |
| 基本 | | <u>63.33 仙</u> | <u>32.81 仙</u> |
| 攤薄 | | <u>61.61 仙</u> | <u>31.92 仙</u> |

綜合資產負債表

| | | 二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) | 二零零六年 六月三十日 (經審核 及重列) |
|----------------|----|----------------------------|--------------------------------|
| | 附註 | 港元 | 港元 |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 21,420,807,655 | 20,663,840,276 |
| 酒店物業 | | 846,563,290 | 820,861,230 |
| 物業、廠房及設備 | | 66,587,703 | 68,065,560 |
| 商譽 | | 333,489,004 | 13,285,576 |
| 預付土地租賃款項 — 非流動 | | 414,894,570 | 402,334,101 |
| 投資聯營公司權益 | | 4,746,246,287 | 4,944,559,703 |
| 可供出售之投資 | | 3,741,884,614 | 3,245,688,150 |
| 借予聯營公司款項 | | 8,221,704,796 | 8,122,751,555 |
| 借予被投資公司款項 | | 14,357,587 | 16,232,009 |
| 應收遠期貸款 | | 148,342,517 | 181,444,485 |
| | | 39,954,878,023 | 38,479,062,645 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 18,309,961,641 | 15,423,272,565 |
| 未售樓宇存貨 | | 2,259,607,867 | 2,287,330,933 |
| 酒店存貨 | | 23,441,828 | 22,183,233 |
| 預付土地租賃款項 — 流動 | | 4,661,743 | 4,495,355 |
| 買賣證券 | | 1,812,109,781 | 1,525,038,590 |
| 應收聯營公司款項 | | 883,149,029 | 898,869,248 |
| 應收貿易賬款及其他應收 | 8 | 1,379,048,397 | 6,231,784,598 |
| 應收遠期貸款之本期部分 | | 8,562,379 | 8,474,210 |
| 可收回稅款 | | 274,646,356 | 273,765,739 |
| 有限制銀行存款 | | 152,556,808 | 259,592,141 |
| 定期存款、銀行存款及現金 | | 4,553,950,597 | 2,973,592,616 |
| | | 29,661,696,426 | 29,908,399,228 |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付 | 9 | 2,871,417,260 | 3,126,581,863 |
| 應付聯營公司款項 | | 616,163,200 | 220,601,970 |
| 應付稅項 | | 814,893,541 | 957,500,874 |
| 遠期有抵押銀行貸款之本期部分 | | 309,407,000 | 411,826,470 |
| 銀行貸款 | | | |
| — 有抵押 | | 3,355,452,534 | 3,298,767,600 |
| — 無抵押 | | 500,000,000 | 1,100,000,000 |
| 其他貸款 | | | |
| — 有抵押 | | 916,236,772 | 764,898,703 |
| — 無抵押 | | 68,756,947 | 94,760,113 |
| 銀行透支 | | 443,912 | 8,748,961 |
| 財務擔保合約 — 流動 | | 2,809,052 | 2,749,253 |
| | | 9,455,580,218 | 9,986,435,807 |
| 流動資產淨額 | | 20,206,116,208 | 19,921,963,421 |
| 資產總值減流動負債 | | 60,160,994,231 | 58,401,026,066 |

綜合資產負債表 — 續

| | 二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) | 二零零六年 六月三十日 (經審核 及重列) |
|-------------------|----------------------------|--------------------------------|
| | 港元 | 港元 |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 285,453,351 | 281,674,438 |
| 股份溢價及儲備 | 17,403,478,201 | 16,232,969,114 |
| 本公司權益持有人應佔權益 | 17,688,931,552 | 16,514,643,552 |
| 一上市附屬公司可換股債券之股本部分 | 15,575,800 | 174,120,907 |
| 少數股東權益 | 20,515,372,877 | 18,252,426,505 |
| 股東權益總額 | 38,219,880,229 | 34,941,190,964 |
| 非流動負債 | | |
| 遠期銀行借貸 — 到期日超過一年 | 13,281,512,705 | 13,653,722,870 |
| 其他貸款 — 到期日超過一年 | 3,902,013,597 | 3,519,468,528 |
| 可換股債券 | 573,731,277 | 2,221,745,487 |
| 遞延稅項 | 2,001,404,430 | 1,885,620,255 |
| 聯營公司提供之借款 | 1,946,771,033 | 1,928,166,722 |
| 少數股東提供之借款 | 230,123,691 | 245,338,927 |
| 財務擔保合約 — 非流動 | 5,557,269 | 5,772,313 |
| | 21,941,114,002 | 23,459,835,102 |
| | 60,160,994,231 | 58,401,026,066 |

附註：

1. 編製基準

本未經審核中期財務報告書乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 16 內適用之披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」之規定編製。

除以下所述外，編製此未經審核中期財務報告書所採納會計政策與截至二零零六年六月三十日止年度本集團之財務報告書所採納均屬一致。

於本期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈並於本會計期間生效之多項新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。採納新香港財務報告準則導致本集團於以下會計政策出現變動並對本期或以往會計期間之業績及財務狀況之編製與呈列方式構成影響：

財務擔保合約

於本期間，本集團已應用於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂）「財務擔保合約」。

根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，財務擔保合約被定義為：合約發行者根據某項債務工具原有或經修改之條款，因某特定債務人於到期日未能償還款項而需支付特定款項以補償合約持有者招致之損失之一項合約。

於二零零六年一月一日以前，財務擔保合約並沒有根據香港財務報告準則第4號「保險合約」入賬，而是披露為或然負債。財務擔保之撥備只會於頗有可能會有資源流出以支付財務擔保責任，而該數額能確切地估計下確認。

於採納這些修訂時，由本集團所發行而非指定為透過損益以公平值釐定之財務擔保合約，於首次確認時以其公平值減應佔發行財務擔保合約之交易成本列賬。於首次確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之數額；及(ii)首次確認之數額減根據香港會計準則第18號「收益」而確認之累計攤銷（如適用）。

財務擔保合約之公平值被借款人列賬為有關借款之交易成本並於擔保期限內以實際利率法攤銷。

1. 編製基準 — 續

有關聯營公司需要償還貸款而給予銀行之財務擔保合約，本集團已採納香港會計準則第39號之有關過渡性條文。財務擔保合約在授出日期之公平值為 10,350,600 港元，即被視為向聯營公司作出之注資，並於投資聯營公司權益之賬面值已予調整。於二零零五年七月一日，未攤銷數額為 250,874 港元之財務擔保合約已確認為財務負債，並於投資聯營公司權益之賬面值調整。此項會計政策之變動導致期內溢利增加（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期及前期業績之影響如下：

(a) 於業績及收益表之項目

| | 六個月止 | |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零六年 十二月三十一日 港元 | 二零零五年 十二月三十一日 港元 |
| 包括於財務收益中之財務擔保合約攤銷之 收益 | 1,356,245 | 35,530 |
| 應佔聯營公司業績減少 | (110,684) | (35,530) |
| 期內溢利增加 | <u>1,245,561</u> | <u>-</u> |

(b) 採納新香港財務報告準則於二零零六年六月三十日之累計影響概述如下：

| | 於 二零零六年 六月三十日 (原列) 港元 | 香港會計準則第 39 號及香港財務 報告準則第 4 號 (修訂)之影響 港元 | 於 二零零六年 六月三十日 (重列) 港元 |
|-----------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| 資產負債表項目 | | | |
| 商譽 | 13,286,563 | (987) | 13,285,576 |
| 投資聯營公司權益 | 4,935,564,283 | 8,995,420 | 4,944,559,703 |
| 財務擔保合約 | - | (8,521,566) | (8,521,566) |
| 資產及負債合計影響 | | <u>472,867</u> | |
| 保留溢利 | 12,938,527,772 | 254,828 | 12,938,782,600 |
| 少數股東權益 | <u>18,252,208,466</u> | <u>218,039</u> | <u>18,252,426,505</u> |
| 股東權益合計影響 | | <u>472,867</u> | |

截至二零零六年六月三十日止年度，本集團之若干聯營公司已將財務擔保費用為 473,854 港元撥充發展中物業成本。

2. 會計政策變動之影響概要 — 續

(c) 採納新香港財務報告準則對本集團之股東權益於二零零五年七月一日並沒有影響。

3. 分部資料

業務分部

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

| | 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 |
|----------|----------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 營業額 | | | | | | | |
| 物業租賃 | 575,312,360 | - | - | - | - | - | 575,312,360 |
| 物業銷售 | 92,869,750 | - | - | - | - | - | 92,869,750 |
| 酒店經營 | - | - | - | 197,501,494 | - | - | 197,501,494 |
| 管理服務 | 34,492,860 | - | - | - | 226,289,598 | - | 260,782,458 |
| 股票投資及買賣 | - | 45,424,508 | - | - | - | - | 45,424,508 |
| 財務 | - | - | 8,341,456 | - | - | - | 8,341,456 |
| | <u>702,674,970</u> | <u>45,424,508</u> | <u>8,341,456</u> | <u>197,501,494</u> | <u>226,289,598</u> | - | <u>1,180,232,026</u> |
| 其他收益 | 13,537,772 | 19,791,310 | 1,695,059 | 61,596 | 12,997,167 | - | 48,082,904 |
| 內部分部銷售* | - | - | - | - | 11,802,678 | (11,802,678) | - |
| 總額 | <u>716,212,742</u> | <u>65,215,818</u> | <u>10,036,515</u> | <u>197,563,090</u> | <u>251,089,443</u> | <u>(11,802,678)</u> | <u>1,228,314,930</u> |
| 分部業績 | <u>1,253,086,940</u> | <u>342,296,821</u> | <u>10,036,515</u> | <u>97,893,365</u> | <u>82,813,134</u> | - | 1,786,126,775 |
| 未分配企業支出 | | | | | | | (263,476,758) |
| 未分配其他收益 | | | | | | | 91,445,522 |
| 財務成本淨額 | | | | | | | (267,611,592) |
| 應佔聯營公司業績 | | | | | | | 503,795,406 |
| 除稅前溢利 | | | | | | | 1,850,279,353 |
| 所得稅項 | | | | | | | (204,656,348) |
| 期內溢利 | | | | | | | <u>1,645,623,005</u> |

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

| | 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 (重列) 港元 |
|----------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 營業額 | | | | | | | |
| 物業租賃 | 504,365,252 | - | - | - | - | - | 504,365,252 |
| 物業銷售 | 15,591,800 | - | - | - | - | - | 15,591,800 |
| 酒店經營 | - | - | - | 151,255,955 | - | - | 151,255,955 |
| 管理服務 | 33,618,534 | - | - | - | 184,871,090 | - | 218,489,624 |
| 股票投資及買賣 | - | 48,401,926 | - | - | - | - | 48,401,926 |
| 財務 | - | - | 8,323,361 | - | - | - | 8,323,361 |
| | <u>553,575,586</u> | <u>48,401,926</u> | <u>8,323,361</u> | <u>151,255,955</u> | <u>184,871,090</u> | - | <u>946,427,918</u> |
| 其他收益 | 8,218,195 | 8,229,598 | 631,858 | 137,731 | 6,536,812 | - | 23,754,194 |
| 內部分部銷售* | - | - | - | - | 11,419,811 | (11,419,811) | - |
| 總額 | <u>561,793,781</u> | <u>56,631,524</u> | <u>8,955,219</u> | <u>151,393,686</u> | <u>202,827,713</u> | <u>(11,419,811)</u> | <u>970,182,112</u> |
| 分部業績 | <u>888,745,522</u> | <u>123,815,167</u> | <u>8,955,219</u> | <u>77,792,183</u> | <u>78,888,841</u> | - | 1,178,196,932 |
| 未分配企業支出 | | | | | | | (235,081,376) |
| 未分配其他虧損 | | | | | | | (34,380,407) |
| 財務成本淨額 | | | | | | | (206,648,975) |
| 應佔聯營公司業績 | | | | | | | 381,061,805 |
| 除稅前溢利 | | | | | | | 1,083,147,979 |
| 所得稅項 | | | | | | | (117,327,073) |
| 期內溢利 | | | | | | | <u>965,820,906</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。

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 149,858,769 港元(截至二零零五年十二月三十一日止六個月: 341,525,913 港元)已於損益表內確認。

5. 除稅前溢利

| 六個月止 | |
|------------------------|------------------------|
| 二零零六年 十二月三十一日 港元 | 二零零五年 十二月三十一日 港元 |

除稅前溢利已扣除(計入)下列項目：

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| 預付土地租賃款項攤銷 | 2,289,276 | 2,132,615 |
| 酒店存貨成本確認 | 21,347,986 | 16,130,103 |
| 業主經營之酒店物業折舊費用 | 4,610,086 | 4,294,606 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 10,377,759 | 9,098,958 |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | (11,623) | (162,677) |
| 出售投資物業之虧損 | 526,234 | 517,183 |
| 應佔聯營公司稅項(包括在應佔聯營公司業績) | 93,776,592 | 46,979,250 |

6. 所得稅項

| 六個月止 | |
|------------------------|------------------------|
| 二零零六年 十二月三十一日 港元 | 二零零五年 十二月三十一日 港元 |

支出包括：

本公司及其附屬公司稅項

香港利得稅

65,941,178

40,829,459

海外

25,259,166

12,358,801

91,200,344

53,188,260

遞延稅項

113,456,004

64,138,813

204,656,348

117,327,073

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(截至二零零五年十二月三十一日止六個月: 17.5%)。

中華人民共和國及其他地區之稅項乃根據本集團經營業務之國家及地區之適用稅率計算。

7. 每股盈利

本公司權益持有人應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據下列數據計算：

| | 六個月止 | |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零六年 十二月三十一日 港元 | 二零零五年 十二月三十一日 港元 |
| 用以計算每股基本盈利之盈利 | 893,095,206 | 457,281,795 |
| 就附屬公司每股攤薄後盈利影響所作出之調整 | (24,275,232) | (12,306,594) |
| 用以計算每股攤薄後盈利之盈利 | <u>868,819,974</u> | <u>444,975,201</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>1,410,117,882</u> | <u>1,393,854,505</u> |

8. 應收貿易賬款及其他應收

應收貿易賬款及其他應收包括應收貿易賬款 534,143,594 港元 (二零零六年六月三十日: 5,437,190,154 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 十二月三十一日 港元 | 二零零六年 六月三十日 港元 |
|-----------|------------------------|----------------------|
| 0 – 30 日 | 475,317,818 | 5,386,589,045 |
| 31 – 60 日 | 25,082,189 | 8,393,620 |
| 61 – 90 日 | 9,712,467 | 5,225,503 |
| 超過 90 日 | 24,031,120 | 36,981,986 |
| | <u>534,143,594</u> | <u>5,437,190,154</u> |

超過 90 日之應收貿易賬款為 24,031,120 港元 (二零零六年六月三十日: 36,981,986 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. 應付貿易賬款及其他應付

應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款 196,356,037 港元 (二零零六年六月三十日:67,898,581 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 十二月三十一日 港元 | 二零零六年 六月三十日 港元 |
|-----------|------------------------|----------------------|
| 0 – 30 日 | 41,986,819 | 28,820,548 |
| 31 – 60 日 | 19,749,106 | 13,355,250 |
| 61 – 90 日 | 2,898,056 | 6,350,887 |
| 超過 90 日 | 131,722,056 | 19,371,896 |
| | <u>196,356,037</u> | <u>67,898,581</u> |

10. 資產按揭

- (a) 於二零零六年十二月三十一日，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 22,550,775,080 港元(二零零六年六月三十日:23,430,826,713 港元)。於上述結算日已被動用之貸款為 16,055,519,593 港元(二零零六年六月三十日:17,099,404,264 港元)。
- (b) 於二零零六年十二月三十一日，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 4,537,050,000 港元(二零零六年六月三十日:4,836,383,781 港元)，其中 3,680,550,000 港元(二零零六年六月三十日:4,067,383,781 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，本集團未於財務報告書撥備之承擔及或然負債如下:

| | 二零零六年 十二月三十一日 港元 | 二零零六年 六月三十日 港元 |
|------------------|------------------------|----------------------|
| (a) 物業發展費用之承擔: | | |
| 已批准但未簽約 | 135,414,705 | 62,054,172 |
| 已簽約但未撥備 | 4,388,916,144 | 2,800,447,836 |
| | <u>4,524,330,849</u> | <u>2,862,502,008</u> |
| 應佔聯營公司物業發展費用之承擔: | | |
| 已批准但未簽約 | 876,636 | - |
| 已簽約但未撥備 | 62,193,059 | 152,273,820 |
| | <u>63,069,695</u> | <u>152,273,820</u> |

11. 承擔及或然負債— 續

| | 二零零六年 十二月三十一日 港元 | 二零零六年 六月三十日 港元 |
|-----------------------------|------------------------|----------------------|
| (b) 應佔聯營公司因稅務事項所產生之 或然負債 | <u>131,021,000</u> | <u>131,021,000</u> |
| 就聯營公司已動用之銀行貸款作出 之擔保 | <u>3,680,550,000</u> | <u>4,067,383,781</u> |

本中期財務報告書內，擔保數額中 8,366,321 港元 (二零零六年六月三十日(重列))：
8,521,566 港元)已確認為財務擔保合約。

- (c) 有關信和置業及其全資附屬公司 Mariner International Hotels Limited (統稱「Mariner」) 與恒隆集團有限公司及其附屬公司 Atlas Limited (統稱「恒隆」)，就收購一間擁有新界荃灣油柑頭物業(用以發展成爲一間酒店)之公司之法律訴訟，終審法院於二零零七年二月五日就 Mariner 針對恒隆提出之上訴宣佈判決，裁定 Mariner 下列各項上訴得直：(i)宣告高等法院及上訴庭之判決無效；(ii)宣告恒隆違反協議；(iii)下令恒隆退還按金連同利息予 Mariner (如未能議定則由高等法院作出評估)；(iv)將 Mariner 損害賠償交由高等法院作出評估；及(v)指示(各級)司法程序產生之費用由各訂約方以書面陳詞處理。

於二零零七年二月六日，恒隆償還按金總額合共 321,000,000 港元予 Mariner。由於法院對此訴訟之損害賠償、利息及費用並未議定或處理，因此，Mariner 並未爲此等款項於財務報告書內列賬。

截止過戶日期

本公司將由二零零七年四月十六日至二零零七年四月十八日，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零零七年四月十八日辦公時間結束時為中期股息之記錄日期。

要取得獲派中期股息之資格，各股東最遲須於二零零七年四月十三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中期年度內並無購買、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

本公司於截至二零零六年十二月三十一日止六個月內，已遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之所有企業管治常規守則條文，惟主席及行政總裁的角色（現時均由董事會主席擔任）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，佔董事會全體人數超過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。

審閱中期業績

本集團截至二零零六年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績已經由本公司之審核委員會及核數師德勤·關黃陳方會計師行審閱。

二零零六 / 二零零七年中期報告書

二零零六 / 二零零七年中期報告書根據上市規則規定詳列全部資料，並將約於二零零七年三月三十日寄予所有股東及在香港聯合交易所有限公司及本公司網頁 (www.sino-land.com) 上刊登。

承董事會命
秘書
葉世光

香港，二零零七年三月二十日

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。

「請同時參閱本公佈於經濟日報及星島日報刊登的內容。」