



# 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)

## 主席報告

本人謹向股東提交二零零六/二零零七年度之年報。

### 業績

截至二零零七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為三十三億五千七百萬元(二零零六：三十一億四千一百萬元)。集團之營業額為七十五億九千八百萬元，本年度每股盈利為二百三十六點五八仙。

除卻投資物業重估盈餘扣減遞延稅項之十二億五千萬港元，二零零六/二零零七財政年度基本營運純利為二十一億七百萬港元。

截至二零零七年六月三十日止之年度業績乃集團採納於會計期間生效的《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二零零七年六月三十日止年度之末期息每股三十仙，給予在二零零七年十一月十五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) 二零零七年十一月十五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，將約於二零零七年十一月十九日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零零七年十二月十四日發送給股東。

## 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。於二零零七年六月三十日，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七二權益。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

截至二零零七年六月三十日止財政年度，信和置業之物業銷售額及銷售收益主要來自萬景峯、一號銀海及兩個豪華獨立洋房項目御林皇府和 St. Andrews Place 之住宅單位銷售。

萬景峯是一個位於荃灣市中心的豪宅項目，毗鄰地鐵荃灣站及九廣鐵路西鐵荃灣站，交通便利，四通八達。自推出後，市場反應良好，共一千四百六十六個單位，已售出逾百分之八十。

御林皇府及 St. Andrews Place 均位處尊貴豪華地段，毗連香港高爾夫球會及二零零八年北京奧運馬術比賽舉行場地的香港賽馬會。御林皇府所有獨立洋房經已售罄，St. Andrews Place 已售出約百分之四十的獨立洋房。

在聯營項目方面，信和置業物業銷售收益主要來自位於九龍塘的畢架山峰、深圳香蜜湖一號，以及四川成都之中海國際社區二期和三期已落成住宅單位之銷售。香蜜湖一號已售出逾百分之九十六的單位。中海國際社區售出約百分之七十三的推售單位。

二零零六/二零零七財政年度，信和置業完成項目包括萬景峯、香蜜湖一號二期及三期，以及中海國際社區兩期之建築工程，應佔總樓面面積約為二百三十萬平方呎。

財政年度期內，中國廣州之雍翠雅園的住宅項目銷售情況理想。總數二百三十八個之住宅單位差不多售罄。此項目已於二零零七年第三季竣工。

### 土地儲備

截至二零零七年六月三十日，信和置業擁有土地儲備應佔總樓面面積約二千六百五十萬平方呎，物業組合比例均衡：住宅佔百分之五十五，商業佔百分之二十八，工業佔百分之九，停車場佔百分之五，以及酒店佔百分之三。以土地狀況劃分：發展中之物業為一千五百六十萬平方呎、作投資/自用之物業為九百六十萬平方呎，而已完成之待售物業為一百三十萬平方呎。信和置業將繼續於香港及中國國內選擇性地增添優質土地，以提升其盈利潛能。

財政年度期內，信和置業共購入七幅地皮作物業發展用途。購入之土地詳情如下：

<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 (平方呎)</u>
1. 九龍內地段第 11073 號 香港西九龍	住宅/ 商舖	45%	292,805
2. 新九龍內地段第 6374 號 香港九龍九龍塘廣播道 1 號	住宅	100%	196,592
3. 大埔市地段第 188 號 香港新界大埔白石角	住宅	25%	187,447
4. 大埔市地段第 187 號 香港新界大埔白石角	住宅/ 商舖	50%	172,703
5. 濱海灣 新加坡	商用/ 酒店	100%	107,640
6. 新九龍內地段第 1069 號之餘段 香港九龍長沙灣道 270 至 274 號	住宅/ 商舖	100%	36,209
7. 香港九龍九龍城侯王道 12, 14, 16 及 18 號	住宅/ 商舖	100%	35,703
			<u>1,029,099</u>

二零零七年六月三十日止財政年度完結後，信和置業成功透過公開拍賣購入另外兩幅位於中國成都及重慶之地皮。落成後，兩塊地皮可提供應佔總樓面面積合共逾一千八百六十萬平方呎。成都地皮位於成華區，重慶地皮則位於江北區，毗鄰嘉陵江。購入之土地詳情如下：

<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 (平方呎)</u>
1. 成都項目 中國成都成華區成昆鐵路以西、沙河 以東、成洛路以南、迎暉路以北	住宅/ 商用	100%	13,151,421
2. 重慶項目 中國重慶江北區華新街街道橋北村 及中興段 1 號	住宅/ 商用	50%	5,542,808
			<u>18,694,229</u>

在第十一個五年計劃中，成都及重慶被定位為地區發展規劃中之重點發展城市。二零

零七年六月，國務院批准重慶和成都設立新的改革試驗區以進行協調及全面改革。這項政策為集團在這兩個城市提供新機遇。國務院期望將成都發展成爲一個「科學、科技、金融及商業」中心。成都擁有國內排名第五大的國際機場，完善的鐵路、道路網絡及基礎建設發展，是區內的交通樞紐。在西部發展策略中，重慶被中央政府揀選爲重點城市，並扮演著中國中西部經濟中樞的重要角色。這兩個城市之經濟發展潛力十分明朗。

此外，於二零零七年九月十七日，信和置業成功透過公開拍賣取得香港白石角 B 地皮 (大埔市地段第 186 號)，地皮將用作發展住宅。信和置業佔百分之三十五權益。預期項目於未來三至四年內完工，提供額外應佔總樓面面積約二十五萬平方呎。

加上於二零零七年六月三十日止財政年度完結後購入之新地皮，信和置業擁有土地儲備之應佔總樓面面積爲四千五百四十萬平方呎，其中三千四百五十萬平方呎爲發展中之物業。

## 物業發展

信和置業預期可於下個財政年度二零零八年六月三十日完成以下項目，應佔總樓面面積合共約一百二十萬平方呎：

地點	用途	集團 所佔權益	集團所佔 總樓面面積 (平方呎)
1. 中海國際社區三期 中國四川成都金牛區郫縣犀浦鎮	住宅/ 商用	20%	360,506
2. 雍翠雅園 中國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/ 停車場	100%	314,655
3. 新九龍內地段第 6425 號 香港九龍深水埗福榮街及福華街 K26 項目	住宅/ 商舖	100%	134,043
4. 城鑫尊邸 中國廈門市地塊編號 89-C4 嘉禾路以東及蓮花路以南	住宅/ 商舖	100%	131,007
5. 香蜜湖一號四期 中國深圳福田區香梅路	住宅	50%	99,260
6. 香港內地段第 2769 號 香港灣仔軒尼詩道 256 號	寫字樓/ 商舖	100%	71,862

7. 新九龍內地段第 939 號 香港九龍深水埗青山道 305 號	住宅/ 商舖	100%	64,791
8. 新九龍內地段第 1175-1177 號 香港九龍深水埗青山道 464-474 號	住宅/ 商舖	100%	58,867
			1,234,991

## 租賃活動

截至二零零七年六月三十日止財政年度，信和置業之租賃物業表現穩健，信和置業連同所佔聯營公司之總租金收入達十六億七百萬港元，較去年同期增加百分之十四點八。租金收入增長主要受惠於信和置業各類租賃物業之租金上調及出租率上升。

香港零售業持續向好，主要受惠於大幅加薪、財富增長、購物意欲上升、訪港旅客數目穩步上揚、出生和結婚數字上升，以及購買住宅數字增加等因素。信和置業出租物業之租務收益錄得健康增長，整體出租率高企。信和置業的主要商場均定期舉辦推廣活動，以吸引人流及向顧客提供稱心滿意之購物體驗。根據顧客實際需要、市場調查研究，以及優化租戶組合，信和置業不斷提升商場設計及改善設施，以提升集團之出租物業收益及價值。

受經濟活動增長及商業機構業務擴充帶動，寫字樓租務活動活躍，部份寫字樓大廈之單位更全部租出，成績令人鼓舞。寫字樓租金錄得強勁升幅。由於不少公司選擇在港設立辦事處及擴充業務，在可見之未來，預料寫字樓業務將以強勁步伐增長。

環球貿易增加及《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》均促進本港貿易活動增長。二零零六/二零零七財政年度，工業業務增幅理想。信和置業整體工業物業之出租率及租金均見上升。

於二零零七年六月三十日，信和置業作投資/自用之物業應佔總樓面面積約九百六十萬平方呎。投資物業組合中，商業佔百分之五十七，工業佔百分之十八，停車場佔百分之十五，酒店佔百分之七，餘下百分之三為住宅用途。

## 酒店

二零零六年及二零零七年上半年，環球旅客人數顯著增加，亞太地區旅客人數亦錄得強勁升幅。環球發展蓬勃興旺成為亞太地區旅遊業及商務旅遊可持續增長之主要動力。這項利好因素料將於二零零七及二零零八年持續。

受惠於亞太地區經濟發展蓬勃興旺、商業活動愈趨頻繁、內地旅客人數增加、香港特區政府展開旅遊推廣活動，以及各主要國家的長途及短途旅客來港興趣提升等因素，二零零六/二零零七財政年度訪港旅客人數之增長較去年同期理想。財政年度期內，港麗酒店之房間銷售及平均房租增長率均較去年截至二零零六年六月三十日止之財政年度可觀。已完成翻新工程的港麗酒店，正受惠於前景看俏的旅遊業及商務旅遊，

以及香港特區政府積極推廣的家庭旅遊、會議、展覽及獎勵旅遊。截至二零零七年六月三十日止財政年度，港麗酒店先後榮獲 *Condé Nast Traveller* 之「讀者評選大獎環球最佳酒店」、*Travel+Leisure* 之「T+L 環球 500 最佳酒店」及 *Asian Legal Business* 之「亞太地區最佳酒店」。

二零零六/二零零七財政年度，新加坡浮爾頓酒店盈利亦錄得強勁升幅。二零零六到訪新加坡旅客人數及旅遊收益增長強勁，預料未來幾年，這兩項指標將持續增長。受惠於市場的強勁勢頭，酒店業之平均房租及出租率均急劇上升。此外，於二零零六/二零零七財政年度，新加坡浮爾頓酒店為其客房及健身室進行了一連串之翻新及改善工程。新加坡旅遊業及商業活動活躍，為新加坡浮爾頓酒店之業務締造可觀的增長。繼榮獲 *Condé Nast Traveller* 讀者評選大獎(2006)之「亞洲最佳酒店」，新加坡浮爾頓酒店非常榮幸於二零零七年一月獲得 *Condé Nast Traveller* 頒發「新加坡最佳酒店」。二零零七年七月，新加坡浮爾頓酒店於「第十二屆 *Travel+Leisure* 環球最佳獎項」中被評為其中一家環球最佳酒店。管理層將繼續不斷提升設施及服務質素，務求令顧客稱心滿意。

## 中國業務

信和置業於今年七月成功於中國購得兩幅大面積的土地，用作發展住宅及商業項目。有關物業於未來數年發展完成後，將提供總樓面面積約一千八百六十萬平方呎。加上這兩幅新購的土地，信和置業在中國的應佔總樓面面積約有二千八百萬平方呎。信和置業的目標是於未來十二至十五個月內將土地儲備倍增。

有鑒於中國地產市場勢頭強勁，信和置業致力增加內地之土儲。因此，信和置業現正積極在中國若干經濟基礎穩健、前景看好之城市，搜尋具發展潛力的優質土地。

中國經濟在過去數年發展迅速、穩健，發展中的中國經濟為企業家提供龐大的商機，亦為人民營造良好的就業前景。持續改善的經濟基礎及不斷上升的工資有利地產市場的中長期發展，對優質住宅及商業物業的需求亦不斷上升。

廈門、廣州、深圳及成都之發展項目近年銷售成績理想，鞏固了信和置業在內地市場的根基。信和置業將延伸其成功經驗至國內市場，包括興建優質物業及為顧客提供專業售後物業管理服務。

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

於二零零七年六月三十日，資本負債比率按淨債項與股東權益比率計算，約為百分之二十九點九，較二零零六年六月三十日下降，主要由於一號銀海之住宅單位銷售收益結餘入帳、萬景峯之住宅單位銷售收益入帳及來自御林皇府和 *St. Andrews Place* 之洋房銷售。集團貸款總額其中百分之二十七在一年內償還，百分之二十七在一至兩年內償還，百分之四十六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一百五十七億六

千二百萬港元，其中包括手頭現金約五十五億八千六百萬港元及可動用之未提取信貸額約一百零一億七千六百萬港元。所有手頭現金為信譽良好之銀行存款。

有關信和置業有限公司（「信置」）與恒隆集團（「恒隆」）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置勝訴。二零零七年二月六日，恒隆全數歸還信和置業三億二千一百萬港元之訂金，而利息、損失及成本之金額將由雙方協議或由法庭作出評審。

截至二零零七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，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，以維持信和置業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主要營運目標之一。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。信和置業將繼續提升服務質素，務求令顧客稱心滿意及強化品牌形象。

## 企業公民

信和置業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，信和置業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。

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。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

中國是全球經濟增長最快的國家之一。過去數十年，受惠於工業和服務業增長，以及頻繁的國際貿易，形成財富創造。

國內追求優質生活之富裕階層正急劇增加。由於工資大幅增長，而生活水平相對較低，於是市民有能力將餘錢投放於耐用品中，對優質房屋之需求亦十分殷切。人民幣升值提高內地市民的購買力。二零零八年北京奧林匹克運動會將進一步促進市民購買意欲。整體而言，經濟增長動力料將持續，經濟發展維持強勁。中央政府的微調措施，於中長期而言，將有利國內維持穩健的經濟增長及保持房地產業的良好結構。中國經濟前景一片明朗。香港憑著其優越形勢，將是中國內地經濟增長之主要受惠者。

二零零六/二零零七財政年度，香港發展勢頭良好，失業率處於九年來之低位，大部份行業均加薪及增加花紅，刺激商業活動及強化消費者信心。受強勁經濟基礎支持，財政年度內物業市場持續增長。二零零七年上半年，一手及二手物業市場交投踴躍，顯示增長強勁，市場充滿信心。良好經濟及就業前景均提高市民置業意欲。結婚及出生數字增加，以及銀行提供按揭優惠均刺激物業交投量。對於擁有現代化設計及設施之優質物業，需求將不斷提升。

二零零六年及二零零七年上半年，香港股票市場之上市活動吸引不少投資者的目光。二零零六年，香港交易所集資金額創新高。香港繼續維持其中國國際金融中心的領導地位，亦是中國內地企業上市的一個重要平台。香港特區政府取消遺產稅、豁免離岸基金繳付利得稅及維持簡單低稅率，為香港金融市場進一步發展提供有利條件。管理層對於中國經濟發展及香港前景十分樂觀。

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，選擇性地於香港及中國添置土地，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。董事會對集團的中長期發展前景充滿信心。

## 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，二零零七年九月十八日





# 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)  
全年業績

本集團截至二零零七年六月三十日止年度之經審核業績如下:-

## 綜合收益表

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元 (重列)
營業額	3	7,598,901,347	8,382,271,778
銷售成本		(2,416,376,139)	(2,426,308,496)
直接費用		(1,283,096,666)	(859,828,364)
毛利		3,899,428,542	5,096,134,918
投資物業公平值增加		2,415,946,051	1,198,027,120
其他收益		109,957,933	67,301,370
買賣證券公平值變動所產生之收益		425,682,837	150,612,601
其他收益或虧損		187,192,646	69,712,972
出售可供出售之投資所得之收益(虧損)		30,762,867	(919,261)
行政費用		(529,696,219)	(461,583,646)
財務收益		398,240,433	233,902,180
財務成本		(816,787,120)	(665,128,020)
財務成本淨額		(418,546,687)	(431,225,840)
應佔聯營公司業績	4	1,313,707,497	1,270,014,335
被視為出售一上市附屬公司部份權益所得之虧損		(39,778,842)	(433,298)
除稅前溢利	5	7,394,656,625	6,957,641,271
所得稅項	6	(920,159,126)	(966,697,840)
本年度溢利		6,474,497,499	5,990,943,431
應佔溢利:			
本公司權益持有人		3,357,484,479	3,141,928,270
少數股東權益		3,117,013,020	2,849,015,161
		6,474,497,499	5,990,943,431
中期股息每股 8.5 港仙 (二零零六年：7 港仙)		121,317,675	98,201,232
擬派發末期股息每股 30 港仙 (二零零六年：30 港仙)		429,473,815	422,511,656
每股盈利	7		
基本		236.58 仙	224.59 仙
攤薄		231.95 仙	213.81 仙

## 綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		23,806,439,783	20,663,840,276
酒店物業		850,461,498	820,861,230
物業、廠房及設備		72,502,993	68,065,560
商譽		564,207,862	13,285,576
預付土地租賃款項 — 非流動		416,779,569	402,334,101
投資聯營公司權益		5,632,618,467	4,944,559,703
可供出售之投資		3,598,631,340	3,245,688,150
借予聯營公司款項		9,261,568,181	8,122,751,555
借予被投資公司款項		12,366,708	16,232,009
應收遠期貸款		75,118,429	181,444,485
		<u>44,290,694,830</u>	<u>38,479,062,645</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		17,757,888,770	15,423,272,565
未售樓宇存貨		2,075,723,803	2,287,330,933
酒店存貨		22,755,854	22,183,233
預付土地租賃款項 — 流動		4,709,375	4,495,355
買賣證券		1,965,000,961	1,525,038,590
應收聯營公司款項		894,873,993	898,869,248
應收賬款及其他應收	8	4,014,455,913	6,231,784,598
應收遠期貸款之本期部分		5,722,685	8,474,210
可收回稅款		269,682,649	273,765,739
有限制銀行存款		284,039,563	259,592,141
定期存款、銀行存款及現金		3,134,000,450	2,973,592,616
		<u>30,428,854,016</u>	<u>29,908,399,228</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付	9	3,074,721,277	3,126,581,863
應付聯營公司款項		761,968,910	220,601,970
應付稅項		1,215,482,173	957,500,874
遠期銀行貸款之本期部分		358,987,152	411,826,470
銀行貸款			
— 有抵押		4,081,667,955	3,298,767,600
— 無抵押		744,794,539	1,100,000,000
其他貸款			
— 有抵押		790,298,547	764,898,703
— 無抵押		-	94,760,113
銀行透支		22,689	8,748,961
財務擔保合約 — 流動		3,352,581	2,749,253
		<u>11,031,295,823</u>	<u>9,986,435,807</u>
流動資產淨額		<u>19,397,558,193</u>	<u>19,921,963,421</u>
資產總值減流動負債		<u>63,688,253,023</u>	<u>58,401,026,066</u>

綜合資產負債表 — 續

	二零零七年 港元	二零零六年 港元 (重列)
資本及儲備		
股本	286,315,877	281,674,438
股份溢價及儲備	<u>19,823,674,870</u>	<u>16,232,969,114</u>
本公司權益持有人應佔權益	<u>20,109,990,747</u>	16,514,643,552
一上市附屬公司可換股債券之股本部分	-	174,120,907
少數股東權益	<u>22,713,593,244</u>	<u>18,252,426,505</u>
股東權益總額	<u>42,823,583,991</u>	<u>34,941,190,964</u>
非流動負債		
遠期銀行借貸 — 到期日超過一年	12,751,539,007	13,653,722,870
其他貸款 — 到期日超過一年	3,655,140,855	3,519,468,528
可換股債券	-	2,221,745,487
財務擔保合約 — 非流動	6,013,657	5,772,313
遞延稅項	2,241,875,746	1,885,620,255
聯營公司提供之借款	1,985,645,708	1,928,166,722
少數股東提供之借款	<u>224,454,059</u>	<u>245,338,927</u>
	<u>20,864,669,032</u>	<u>23,459,835,102</u>
	<u>63,688,253,023</u>	<u>58,401,026,066</u>

附註：

## 1. 應用新及修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）/會計政策變動

於本年度，本公司及其附屬公司（「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十二月一日、二零零六年一月一日、二零零六年三月一日、二零零六年五月一日或二零零六年六月一日或之後開始之會計期間生效之多項新準則、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編製與呈列方式構成影響：

### 財務擔保合約

於本年度，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（「香港財務報告準則」）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。

於二零零六年七月一日以前，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賬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。

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 13,031,600 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年內溢利增加（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年度及前年度業績之影響如下：

### (a) 於業績及收益表之項目

	年度	
	二零零七年 六月三十日 港元	二零零六年 六月三十日 港元
包括於財務收益中之財務擔保合約攤銷之 收益	3,037,328	547,308
應佔聯營公司業績減少	(566,045)	(73,454)
被視為出售一上市附屬公司部 份權益所得之虧損增加	(62,087)	(987)
本年度溢利增加	<u>2,409,196</u>	<u>472,867</u>
應佔溢利：		
本公司權益持有人	1,239,894	254,828
少數股東權益	<u>1,169,302</u>	<u>218,039</u>
	<u>2,409,196</u>	<u>472,867</u>

### (b) 採納新香港財務報告準則對本集團於二零零六年六月三十日之累計影響概述如下：

資產負債表項目	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
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。

### (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

截至二零零七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
營業額							
物業租賃	1,180,221,157	-	-	-	-	-	1,180,221,157
物業銷售	5,365,219,842	-	-	-	-	-	5,365,219,842
酒店經營	-	-	-	395,680,760	-	-	395,680,760
管理服務	69,847,814	-	-	-	460,859,480	-	530,707,294
股票投資及買賣	-	112,112,233	-	-	-	-	112,112,233
財務	-	-	14,960,061	-	-	-	14,960,061
	<u>6,615,288,813</u>	<u>112,112,233</u>	<u>14,960,061</u>	<u>395,680,760</u>	<u>460,859,480</u>	<u>-</u>	<u>7,598,901,347</u>
內部分部銷售*	-	-	-	-	24,041,658	(24,041,658)	-
分部收益	6,615,288,813	112,112,233	14,960,061	395,680,760	484,901,138	(24,041,658)	7,598,901,347
其他收益	54,841,223	19,233,739	394,224	666,382	34,822,365	-	109,957,933
	<u>6,670,130,036</u>	<u>131,345,972</u>	<u>15,354,285</u>	<u>396,347,142</u>	<u>519,723,503</u>	<u>(24,041,658)</u>	<u>7,708,859,280</u>
分部業績	<u>5,894,450,029</u>	<u>587,757,308</u>	<u>15,354,285</u>	<u>210,557,597</u>	<u>173,659,011</u>	<u>-</u>	<u>6,881,778,230</u>
其他收益或虧損							187,192,646
未分配企業支出							(529,696,219)
財務成本淨額							(418,546,687)
應佔聯營公司業績	1,269,443,596	2,222,778	383,812	32,422,216	9,235,095	-	1,313,707,497
被視為出售一上市附屬公 司部份權益所得之虧損							<u>(39,778,842)</u>
除稅前溢利							7,394,656,625
所得稅項							<u>(920,159,126)</u>
本年度溢利							<u>6,474,497,499</u>

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 (重列)
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>-</u>	<u>8,382,271,778</u>
內部分部銷售*	-	-	-	-	22,266,605	(22,266,605)	-
分部收益	7,568,409,139	103,856,483	16,511,849	321,495,767	394,265,145	(22,266,605)	8,382,271,778
其他收益	17,424,413	13,211,231	2,223,332	256,894	34,185,500	-	67,301,370
	<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>-</u>	<u>6,511,156,748</u>
其他收益或虧損							69,712,972
未分配企業支出							(461,583,646)
財務成本淨額							(431,225,840)
應佔聯營公司業績	1,255,867,946	(43,338)	911,632	34,699,018	(21,420,923)	-	1,270,014,335
被視為出售一上市附屬公 司部份權益所得之虧損							<u>(433,298)</u>
除稅前溢利							6,957,641,271
所得稅項							<u>(966,697,840)</u>
本年度溢利							<u>5,990,943,431</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

本集團大部份之業務均以香港為基地，本集團之營業額、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 524,097,086 港元(二零零六年: 349,605,942 港元)已確認於收益表內。

#### 5. 除稅前溢利

	二零零七年 港元	二零零六年 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	4,602,365	4,370,279
酒店存貨成本確認	39,978,381	32,364,280
折舊費用	25,873,260	27,197,844
出售物業、廠房及設備之虧損	8,592	236,226
出售投資物業之虧損(溢利)	<u>911,315</u>	<u>(240,026)</u>

#### 6. 所得稅項

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
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	473,344,461	771,475,308
以往年度(超額)不足撥備	(292,436)	154,500
	<u>473,052,025</u>	<u>771,629,808</u>
海外		
本年度撥備	42,241,048	17,342,205
以往年度不足撥備	12,671,900	533,761
	<u>54,912,948</u>	<u>17,875,966</u>
遞延稅項	<u>392,194,153</u>	<u>177,192,066</u>
	<u>920,159,126</u>	<u>966,697,840</u>

香港利得稅乃根據本年度內之估計應課稅溢利按稅率 17.5% 計算(二零零六年: 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：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元 (重列)
用以計算每股基本盈利之盈利	3,357,484,479	3,141,928,270
就附屬公司每股攤薄後盈利影響所作出之調整	<u>(65,784,855)</u>	<u>(150,787,268)</u>
用以計算每股攤薄後盈利之盈利	<u>3,291,699,624</u>	<u>2,991,141,002</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>1,419,153,538</u>	<u>1,398,990,267</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	
	二零零七年 港仙	二零零六年 港仙	二零零七年 港仙	二零零六年 港仙 (重列)
調整前申報數字	236.50	224.57	231.87	213.79
會計政策變動而引致之調整 (見附註 2)	<u>0.08</u>	<u>0.02</u>	<u>0.08</u>	<u>0.02</u>
已調整/重列	<u>236.58</u>	<u>224.59</u>	<u>231.95</u>	<u>213.81</u>



## 8. 應收賬款及其他應收

於二零零七年六月三十日，本集團應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款 3,471,246,416 港元 (二零零六年: 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:

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
0 – 30 日	3,362,691,458	5,386,589,045
31 – 60 日	30,678,511	8,393,620
61 – 90 日	8,511,773	5,225,503
超過 90 日	69,364,674	36,981,986
	<u>3,471,246,416</u>	<u>5,437,190,154</u>

超過 90 日之應收貿易賬款為 69,364,674 港元 (二零零六年: 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. 應付賬款及其他應付

於二零零七年六月三十日，本集團應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款 390,041,741 港元 (二零零六年: 67,898,581 港元)。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下:

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
0 – 30 日	344,742,837	28,820,548
31 – 60 日	20,991,373	13,355,250
61 – 90 日	9,027,243	6,350,887
超過 90 日	15,280,288	19,371,896
	<u>390,041,741</u>	<u>67,898,581</u>

## 10. 資產按揭

- (a) 於二零零七年六月三十日，本集團所取得之銀行貸款、透支及其他貸款融資合共 24,244,322,000 港元 (二零零六年: 23,430,827,000 港元)，以本集團若干有牌價投資、物業、定期存款、銀行存款及信和置業之股票數額約 49,919,000,000 港元 (二零零六年: 53,711,000,000 港元) 作為抵押。於上述結算日已被動用之貸款為 17,639,843,000 港元 (二零零六年: 17,099,404,000 港元)。
- (b) 於二零零七年六月三十日，若干聯營公司投資及借予若干聯營公司款項數額約 3,899,000,000 港元 (二零零六年: 2,225,000,000 港元)，以及聯營公司之若干資產，已作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 7,580,450,000 港元 (二零零六年: 4,836,384,000 港元)，其中 5,581,150,000 港元 (二零零六年: 4,067,384,000 港元) 已被動用並由信和置業擔保。

## 11. 承擔及或然負債

- (a) 於資產負債表結算日，本集團之承擔及或然負債如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
(i) 物業發展費用之承擔：		
已批准但未簽約	135,066,909	62,054,172
已簽約但未撥備	4,538,738,608	2,800,447,836
	<u>4,673,805,517</u>	<u>2,862,502,008</u>
(ii) 就聯營公司已動用之銀行貸款作出之擔保	<u>5,581,150,000</u>	<u>4,067,384,000</u>

於二零零七年六月三十日之擔保數額中，9,366,238 港元 (二零零六年，重列: 8,521,566 港元) 已於本財務報告書內確認為財務擔保合約。

- (b) 於資產負債表結算日，應佔聯營公司之承擔及或然負債如下：

(i) 應佔聯營公司物業發展費用之承擔：		
已批准但未簽約	163,552	-
已簽約但未撥備	105,829,744	152,273,820
	<u>105,993,296</u>	<u>152,273,820</u>
(ii) 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>

## 11. 承擔及或然負債— 續

- (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」) 與恒隆集團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爲一間酒店。根據該協議，Mariner 應付之總代價爲 1,070,000,000 港元，其中 Mariner 已向恒隆支付按金及部份款項合共 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 已向終審法院就上訴法庭之裁決作出上訴。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、利息索償及費用並未議定或決定，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十一月十二日至二零零七年十一月十五日，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零零七年十一月十五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，各股東最遲須於二零零七年十一月九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 — 卓佳準誠有限公司，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。

## 審閱經審核財務報表

本集團截至二零零七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。

## 二零零七年年報

二零零七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，並將約於二零零七年十月十五日寄予股東及在聯交所及公司網頁([www.sino.com](http://www.sino.com))上刊登。

承董事會命  
秘書  
葉世光

香港，二零零七年九月十八日

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。