



# 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

本人謹向股東提交二零零七/二零零八年度之年報。

### 業績

截至二零零八年六月三十日止財政年度，集團經審核股東應佔綜合純利為四十六億七千八百九十萬港元，較去年同期之三十三億五千七百四十萬港元，上升百分之三十九點三。集團期內營業額為六十三億三千八百六十萬港元，本年度每股盈利為三百二十四點九一仙。

撇除投資物業重估盈餘扣減遞延稅項之二十一億九千七百二十萬港元，二零零七/二零零八財政年度基本營運純利為二十四億八千一百六十萬港元（二零零七：二十一億七百四十萬港元）。

### 股息

董事會建議派發截至二零零八年六月三十日止年度之末期息每股三十仙，給予在二零零八年十一月十三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十仙，全年每股派息共四十仙。

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）二零零八年十一月十三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，將約於二零零八年十一月十七日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零零八年十二月十二日發送給股東。

## 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。截至二零零八年六月三十日止，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點六七權益。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

截至二零零八年六月三十日止財政年度，信和置業附屬項目之物業銷售營業額及收益主要來自出售於上一個財政年度竣工的萬景峯、一號銀海住宅單位，和 St. Andrews Place 之獨立洋房，以及兩個於二零零七/二零零八財政年度竣工之新落成項目 One New York 和雍翠雅園的住宅單位。

One New York 是一個位處香港九龍西的住宅項目，在二零零七年十一月竣工及推出市場，為住客帶來時尚都市生活體驗。項目毗鄰港鐵長沙灣站。市場銷售反應良好，一百三十二個單位已售出逾百分之六十五。

雍翠雅園是一個位處中國廣州之住宅項目，於二零零七年九月竣工。項目共提供二百三十八個住宅單位，附設會所及停車場。市場銷售反應理想，已出售百分之九十九的單位。

已竣工之主要項目包括萬景峯、一號銀海及 St. Andrews Place，分別售出逾百分之九十六、百分之九十九和百分之八十八的住宅單位／獨立洋房。

聯營項目方面，信和置業物業銷售收益主要來自九龍塘畢架山峰、深圳香蜜湖一號及四川成都之中海國際社區等已落成住宅單位之銷售。畢架山峰餘下之豪華住宅單位及獨立大屋已全部售罄。深圳香蜜湖一號售出約百分之九十九的單位，中海國際社區售出約百分之八十的推售單位。

二零零七/二零零八財政年度期內，信和置業推售御龍山項目。市場銷售反應良好，已售出逾百分之八十之住宅單位。座落沙田的御龍山，位置優越，俯瞰沙田馬場、翠綠繁茂的彭福公園、吐露港及城門河。項目建築風格高貴典雅，提供一千三百七十五個豪華住宅單位及一個面積達二十二萬平方呎的皇殿會所。御龍山毗鄰港鐵火炭站，公共交通網絡完善。而連接港鐵網絡之沙田至中環綫現正規劃中。項目預期於二零零八/二零零九財政年度竣工及盈利入賬。

截至二零零八年六月三十日止財政年度，信和置業已完成了三個新住宅發展項目、深圳香蜜湖一號最後一期，以及成都中海國際社區其中一期。有關上述發展項目之應佔總樓面面積逾一百萬平方呎。

## 土地儲備

於二零零八年六月三十日，信和置業擁有土地儲備應佔總樓面面積約四千四百八十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之六十九，商業佔百分之二十，工業佔百分之五，停車場佔百分之三，以及酒店佔百分之三。以土地狀況劃分，發展中之物業為三千四百萬平方呎，已完成之投資／自用物業為九百九十萬平方呎及已完成之銷售物業為九十萬平方呎。信和置業將繼續於香港及中國內地選擇性地增添土地儲備，以提升其盈利潛力。

二零零七/二零零八財政年度內，信和置業共購入七幅地皮作住宅及商業物業發展用途。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. 香港新界大埔白石角<br>大埔市地段第 186 號<br>(B 地盤)                    | 住宅               | 35%           | 250,072               |
| 2. 香港香港仔<br>香港仔內地段第 451 號                                 | 住宅               | 35%           | 225,220               |
| 3. 香港西九龍欖樹街/埃華街<br>九龍內地段第 11192 號                         | 住宅/<br>商舖        | 合作發展          | 225,527               |
| 4. 香港大嶼山長沙<br>丈量約份第 331 約地段<br>第 245 號                    | 住宅               | 100%          | 71,417                |
| 5. 香港九龍紅磡必嘉圍<br>九龍內地段第 11181 號                            | 住宅/<br>商舖        | 合作發展          | 26,824                |
| 6. 成都項目<br>中國成都成華區<br>成昆鐵路以西、<br>沙河以東、<br>成洛路以南、<br>迎暉路以北 | 住宅/<br>商用/<br>酒店 | 100%          | 13,109,864            |

| <u>地點</u>                                | <u>用途</u>        | <u>集團<br/>所佔權益</u> | <u>集團所佔<br/>樓面面積<br/>(平方呎)</u> |
|--|------------------|--------------------|--------------------------------|
| 7. 重慶項目<br>中國重慶江北區<br>華新街街道橋北村及<br>中興段一號 | 住宅/<br>商用/<br>酒店 | 50%                | 5,382,000                      |
|  |                  |                    | 19,290,924                     |

## 物業發展

信和置業預期於下一個財政年度二零零九年六月三十日止總共完成九個項目，應佔總樓面面積約五百一十萬平方呎，當中香港項目之應佔總樓面面積約四百五十萬平方呎，其餘為中國廈門及福州項目。項目之詳細資料如下：

| <u>地點</u>                             | <u>用途</u> | <u>集團<br/>所佔權益</u> | <u>集團所佔<br/>樓面面積<br/>(平方呎)</u> |
|---------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------------------|
| 1. 銀湖·天峰<br>香港新界沙田烏溪沙<br>沙田市地段第 530 號 | 住宅/<br>商舖 | 合作發展               | 1,858,405                      |
| 2. 御龍山<br>香港新界沙田火炭<br>沙田市地段第 470 號    | 住宅/<br>商舖 | 合作發展               | 1,322,883                      |
| 3. 國際交易中心<br>香港九龍九龍灣宏照道 33 號          | 商用        | 100%               | 609,027                        |
| 4. 香港新界荃灣楊屋道<br>荃灣市地段第 394 號          | 住宅/<br>商舖 | 合作發展               | 477,958                        |

| <u>地點</u>                               | <u>用途</u> | <u>集團<br/>所佔權益</u> | <u>集團所佔<br/>樓面面積<br/>(平方呎)</u> |
|---|-----------|--------------------|--------------------------------|
| 5. 香港九龍福榮街及福華街<br>新九龍內地段第 6425 號        | 住宅/<br>商舖 | 合作發展               | 134,043                        |
| 6. Two Five Six<br>香港灣仔軒尼詩道 256 號       | 商用        | 100%               | 71,862                         |
| 7. 香港新界上水古洞<br>丈量約份第 92 約 2596 號地段      | 住宅        | 100%               | 23,638                         |
| 8. 御園<br>中國廈門嘉禾路東及蓮花北路南<br>廈門地塊編號 89-C4 | 住宅/<br>商舖 | 100%               | 131,007                        |
| 9. 信和廣場<br>中國福州                         | 商用        | 100%               | 499,158                        |
|   |           |                    | <u>5,127,981</u>               |

## 租賃活動

截至二零零八年六月三十日止財政年度，信和置業租賃活動表現持續良好。信和置業連同所佔聯營公司之總租金收益達十九億一千五百二十萬港元，較去年同期之十六億七百三十萬港元，上升達百分之十九點一。

信和置業期內總租金收益持續大幅攀升。整體租金收益上升源於新續租約的租金大幅上揚，以及各類租賃物業出租率維持高企，成績令人鼓舞。此外，新增租賃物業亦帶動租金收益上揚。新增物業包括荃灣荃新天地，以及因購入奧海城 1 期及 2 期商場發展公司餘下的股權權益而增加之商舖面積。

信和置業亦持續推行一系列資產增值計劃，集中提升設計、推行具成效的市場及推廣活動、改善服務質素，及尋找最佳租戶組合。信和置業翻新租賃物業及加入新設施，包括屯門市廣場、中港城和沙田商業中心，有效提升了物業的吸引力。信和置業亦持續重新發展現有物業及改變物業用途，以提升租賃物業價值。

二零零七/二零零八年財政年度，信和置業提升了浮爾頓一號的租戶組合，加入不少屢獲殊榮的著名食肆。浮爾頓一號位於新加坡浮爾頓酒店對面，信和置業除完成大廈之翻新工程，更加強優化海濱景觀及行人走廊。此舉配合了浮爾頓文化區的發展。浮爾頓文化區是一個位處新加坡商業中心地帶和濱海灣的綜合商業項目，包括新加坡浮爾頓酒店、浮爾頓一號、浮爾頓水船樓、一家擁有一百間客房的豪華精品酒店浮爾頓港灣酒店、前海關大樓，及 Clifford 碼頭，為本地居民及海外旅客提供世界級的海濱文娛設施及美食熱點。

今年，信和置業在旗艦商場包括奧海城 2 期及屯門市廣場舉辦了一連串慶祝北京 2008 年奧運會的活動。二零零八年五月二日，「全民迎聖火」活動在上述兩個商場舉行，獲得香港特別行政區行政長官、多位演藝界人士，以及大批市民出席支持。商場內洋溢著濃厚的奧運歡樂氣氛，熱潮更席捲全港。「全民迎聖火」是一連串慶祝北京 2008 年奧運會之首個活動。

截至二零零八年六月三十日，信和置業已完成之投資／自用物業應佔總樓面面積約九百九十萬平方呎，上一個財政年度為九百六十萬平方呎。投資物業組合中，商業(商舖及寫字樓)佔百分之六十，工業佔百分之十六，停車場佔百分之十五，酒店佔百分之六，住宅佔百分之三。信和置業預期於未來數年完成應佔總樓面面積約三百萬平方呎之投資物業，將進一步擴闊其經常性收入基礎。

## 酒店

### 新加坡浮爾頓酒店

自二零零四年起，新加坡旅遊業連續四年錄得創紀錄的增長。二零零七年七月至二零零八年六月的十二個月內，到訪新加坡旅客人數達一千零四十萬人次，相對去年同期二零零六年七月至二零零七年六月之九百九十萬人次，增加約百分之四點三。同期之旅客平均逗留時間由三點五三日增加至三點八九日。受惠於經濟活動及商業會議蓬勃發展，商務旅遊增長理想，二零零七/二零零八財政年度新加坡浮爾頓酒店的平均房租錄得可觀增長，入住率維持高企。

與旅遊業相關之基建及項目提升計劃陸續推出，利好新加坡旅遊服務業的中長期增長。項目包括於濱海南興建兩個新的國際郵輪碼頭，現時郵輪停泊容量將倍增；修葺烏節路及打造濱海灣地區成為世界級城市；以及改造新加坡河，使其成為二十四小時全天候娛樂區域。新加坡將於二零零八年九月二十八日舉行世界一級方程式錦標賽及於二零一零年主辦青少年奧林匹克運動會等主要活動。這些比賽均有助提升浮爾頓酒店的知名度，為酒店發展帶來正面影響。

浮爾頓酒店致力提升產品及服務質素，務求令顧客稱心滿意。管理層不斷加強集團酒店的競爭力。二零零七/二零零八財政年度，信和置業進行了提升酒店設備及設施之翻新工程。大堂的商務中心已改建為高級商舖，全部五個商舖現已租出。酒店一樓設立了一個全新的商務中心。新分店 Post Bar 自二零零八年一月在新加坡樟宜機場的三號航運站開幕以來，為顧客提供各款優質美食和飲品，更配備多款獨特的雞尾酒，加上輕鬆及舒適的環境，讓他們有賓至如歸的感覺。

二零零七年七月至二零零八年九月期間，浮爾頓酒店榮獲多個備受尊重的組織及雜誌頒發獎項，以表彰其優質服務水平。獎項詳述如下：

- 在《Travel+Leisure》雜誌舉辦之全球最佳大獎中，榮獲「全球百間最佳酒店」(2007)
- 獲《Condé Nast Traveler》雜誌(2007)頒發「讀者評選大獎」
- 獲《機構投資者》雜誌評選為「全球最佳酒店 2007」
- SmartTravelAsia.com 舉辦之二零零七年最佳旅遊選舉中，榮獲「最佳商務酒店」和「最佳會議酒店」第三名
- 在二零零八年新加坡旅遊大獎中，獲評選為「豪華酒店組別－最佳入住體驗」
- 在二零零八年《Travel+Leisure》雜誌 T+L500 選舉中，獲評選為亞洲其中一間「全球最佳酒店」
- 在眾多新加坡的酒店中，獲《Condé Nast Traveler》雜誌(2008) 評選為「黃金名單－全球最佳住宿地點」第三名
- 在二零零八年世界旅遊大獎中，獲選為「新加坡領先酒店」
- SmartTravelAsia.com 舉辦之二零零八年最佳旅遊選舉中，榮獲「最佳商務酒店」第三名和「最佳會議酒店」第二名

今年四月，新加坡旅遊局副主席兼首席執行官林梁長先生在一次公開討論會中，稱讚浮爾頓酒店十分重視顧客服務，是其中一間誠意推介的酒店。管理層對林先生的讚許感到十分高興及榮幸，這鼓勵我們進一步提升服務質素。

## 港麗酒店

二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日十二個月內，訪港旅客人數維持強勁，由去年同期之二千六百萬人次增加至二千九百三十萬人次。中國國內旅客繼續成為本港旅遊業增長的主要動力，同時，其他地區如歐洲、英國、澳洲及南韓的訪港旅客人次正穩步上揚。

香港特區政府推廣香港旅遊業不遺餘力，推出各式各樣的主題式旅遊活動如「2008 香港盛夏魅力」、「Visa 百萬旅遊獎賞大抽獎」，以及特別為廣東省市民設計之周末家庭旅遊，將香港打造為動感魅力之都。發展香港成為會議、展覽、企業會議及獎勵旅遊(MICE)之都對於推動商務旅遊至為重要。二零零八年一月，香港榮獲《CEI Asia Pacific》雜誌選為「亞太區最佳 MICE 城市」，充分顯示其會議支援服務及優質服務贏得海外認同。

二零零七/二零零八財政年度，港麗酒店表現良好，入住率、房間銷售及平均房租均較去年同期增加。所有酒店客房、意寧谷餐廳及寶絲吧之翻新工程已經完成，港麗酒店計劃翻新餘下之餐廳及商舖。酒店之資產增值計劃將繼續進行，為賓客帶來更愉快、更舒適的住宿體驗。

二零零七年七月至二零零八年九月期間，港麗酒店獲得多個備受尊重的組織及雜誌頒發獎項，表揚其卓越的服務質素：

- 獲《機構投資者》雜誌評選為「全球最佳酒店 2007」
- 獲《Travel+Leisure》(中國版) 雜誌評選為「2007 中國百佳酒店」

- 獲《Condé Nast Traveler》雜誌評選為「黃金名單－全球最佳住宿地點」(2008)
- 在二零零八年《亞洲法律業務》雜誌 ALB 編輯評選大獎中，榮獲「香港最佳商務酒店」
- 由酒店管理的三家餐廳，意寧谷、懷歐絨及金葉庭均獲《Hong Kong Tatler》雜誌(2008)頒發「Hong Kong Tatler 香港最佳食府」大獎
- 在《Travel+Leisure》雜誌全球最佳大獎中，榮獲「五十最佳酒店：亞洲」(2008)
- SmartTravelAsia.com 舉辦之二零零八年最佳旅遊選舉中，獲選為其中一間「最佳商務酒店」

## 中國業務

自二零零七年底開始，全球經濟處於調整期。多個主要經濟體系受美國次按問題和通脹壓力影響，經濟增長放緩。中國作為美國以及其他主要經濟體系主要貿易伙伴之一，難免受到波及。加上中國內地內部政策及措施影響，房地產市場出現修正。因此，自二零零七年八月起，信和置業沒有購入任何土地發展物業。

不過，信和置業對中國內地經濟前景保持樂觀。中國雖然正面對一些短期調整，但其經濟增長將會持續。根據中央政府近期把促進經濟增長列為施政重點的政策立場，中國內地房地產市場之中長期發展前景依然明朗。信和置業致力興建優質物業及提供專業物業管理服務，這些都是讓顧客稱心滿意的主要元素，信和置業矢志於中國房地產市場肩負同一理念。

於二零零八年六月三十日，信和置業之中國土地儲備應佔總樓面面積共二千七百四十萬平方呎，其中二千六百八十萬平方呎為發展中物業，餘下是已完成之投資及出售物業。

管理層謹藉此機會，對四川大地震的災民表達真誠深切的慰問。由於信和置業在成都成華區及重慶江北區項目發展工程在地震發生時尚未展開，因此沒有受到影響，亦沒有造成損失。中央政府在受災地區之重建計劃將帶動全國的投資需求，及各類重建和開發活動。

除上述事項外，其他資料對比二零零七年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

## 財務

截至二零零八年六月三十日，資本負債比率按淨債項與股東權益比率計算，為百分之二十六點二。資本負債比率較二零零七年六月三十日下降，主要由於萬景峯和一號銀海之住宅銷售收益，及 St. Andrews Place 之洋房銷售收益，加上御龍山之銷售收益等入賬。集團貸款總額其中百分之二十九在一年內償還，百分之四十四在一至兩年內償還，百分之二十七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一百三十七億四千八百三十萬港元，其中包括手頭現金約四十七億二千六百萬港元及可動用之未提取信貸額約九十億二千二百三十萬港元。所有手頭現金為信譽良好之銀行存款。

截至二零零八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。

## 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。為實現企業管治最佳守則，集團成立了審核委員會、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、實地考察及信和置業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。為提升顧客的滿意度，集團確保以最佳的設計概念及選材，以及符合環保原則，作為新發展項目的必備元素。管理層亦不斷定期監察各物業，以維持信和置業擁有高質素服務水平的聲譽。

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，信和管業優勢榮獲香港特區政府及多間知名機構頒發多個獎項，以表揚其服務質素、管治能力、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團體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、加強公眾文化意識及提高鑒賞力方面有著極大的重要性。委員會於來年將繼續舉辦多項活動讓員工參與，服務社群。

## 展望

二零零七/二零零八財政年度確實是充滿挑戰的一年。環球商品價格上升的影響已延伸至多個行業。由次按信貸危機觸發美國經濟表現回軟、房地產市場、金融市場之信貸緊縮，以及按揭證券問題均影響環球經濟增長。可幸的是，有關政府部門反應迅速，推出合適及果斷的財政和貨幣刺激經濟措施和其他方案，以恢復市場信心及把經濟推回持續增長的軌

道。

雖然股票市場經歷了動蕩，但中國內地經濟持續增長、香港及珠江三角洲地區的基建發展，以及香港穩健的經濟根基將繼續推動本港經濟增長。另一方面，環球經濟表現回軟導致住宅物業價格於年內出現整固，但相信是次整固只是長期上升週期中的一次短期調整。住宅物業市場的短期調整將帶來健康及可持續的中長期增長。

儘管現時環球經濟表現回軟，由於經濟增長可觀、失業率維持低位，以及香港和中國內地之間貿易頻繁，香港經濟大氣候依然紮實穩固。此外，負實質利率環境、工資全面上升抗衡部分通脹壓力、按揭息率處於低水平，以及供樓負擔能力改善，這些都是對香港房地產市場非常正面的訊息。

香港特區政府二零零八至零九財政年度政府財政預算案，提出一系列利民紓困的建議，集中寬減各類稅率。基建投資項目包括新鐵路西港島綫、南港島綫，及已落實的沙中綫和提升香港國際機場計劃，均有利香港經濟及房地產市場發展。此外，規劃中的港珠澳大橋，將進一步加強三地與其他內地城市之經濟聯繫及利好香港經濟。由於集團大部份資產均在香港，集團已作好充分準備，掌握良好經濟及房地產市場帶來的機遇。

中國作為亞洲第二大經濟體系，通脹正逐步受控，顯示政府的調控措施漸露成效。中央政府亦表示在宏觀調控措施下，國家經濟正向預期之步伐方向發展。相信維持經濟增長已成爲中央政府的經濟施政重點。中國經濟的中長期發展仍然明朗。

集團將繼續作好充分準備，謹慎睿智迎接市場良機，以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。集團亦將繼續一貫政策，選擇性地於香港及中國增添土地儲備，提升收益和利潤，以及繼續為股東們增值。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，深表謝意。

主席  
黃志祥

香港，二零零八年九月十七日



# 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

本集團截至二零零八年六月三十日止年度之經審核業績如下：

### 綜合收益表

|                                  | 附註 | 二零零八年<br>港元     | 二零零七年<br>港元     |
|----------------------------------|----|-----------------|-----------------|
| 營業額                              | 2  | 6,338,666,190   | 7,598,901,347   |
| 銷售成本                             |    | (1,681,793,664) | (2,416,376,139) |
| 直接費用                             |    | (1,211,536,348) | (1,283,096,666) |
| 毛利                               |    | 3,445,336,178   | 3,899,428,542   |
| 投資物業公平值增加                        |    | 3,909,016,692   | 2,415,946,051   |
| 其他收益                             |    | 255,711,507     | 109,957,933     |
| 買賣證券公平值變動所產生之收益                  |    | 81,349,769      | 425,682,837     |
| 非流動免息無抵押其他貸款之公平值調整               |    | 154,336,812     | 187,192,646     |
| 出售可供出售之投資之收益                     |    | 272,934,332     | 30,762,867      |
| 行政費用                             |    | (690,931,446)   | (529,696,219)   |
| 財務收益                             |    | 338,609,030     | 398,240,433     |
| 財務成本                             |    | (723,426,486)   | (816,787,120)   |
| 財務成本淨額                           |    | (384,817,456)   | (418,546,687)   |
| 應佔聯營公司業績                         | 3  | 1,618,445,535   | 1,313,707,497   |
| 被視為出售一上市附屬公司部分<br>權益之收益(虧損)      | 4  | 948,542,906     | (39,778,842)    |
| 除稅前溢利                            | 5  | 9,609,924,829   | 7,394,656,625   |
| 所得稅項                             | 6  | (1,055,246,905) | (920,159,126)   |
| 本年度溢利                            |    | 8,554,677,924   | 6,474,497,499   |
| 應佔溢利：                            |    |                 |                 |
| 本公司權益持有人                         |    | 4,678,945,536   | 3,357,484,479   |
| 少數股東權益                           |    | 3,875,732,388   | 3,117,013,020   |
|                                  |    | 8,554,677,924   | 6,474,497,499   |
| 中期股息每股 10 港仙<br>(二零零七年：8.5 港仙)   |    | 144,599,453     | 121,317,675     |
| 擬派發末期股息每股 30 港仙<br>(二零零七年：30 港仙) |    | 435,281,342     | 429,473,815     |
| 每股盈利                             | 7  |                 |                 |
| 基本                               |    | 324.91 仙        | 236.58 仙        |
| 攤薄                               |    | 不適用             | 231.95 仙        |

綜合資產負債表  
於二零零八年六月三十日

|                | 附註 | 二零零八年<br>港元           | 二零零七年<br>港元           |
|----------------|----|-----------------------|-----------------------|
| <b>非流動資產</b>   |    |                       |                       |
| 投資物業           |    | 32,869,587,643        | 23,806,439,783        |
| 酒店物業           |    | 940,436,535           | 850,461,498           |
| 物業、廠房及設備       |    | 89,101,477            | 72,502,993            |
| 商譽             |    | 759,025,809           | 564,207,862           |
| 預付土地租賃款項 — 非流動 |    | 461,706,289           | 416,779,569           |
| 投資聯營公司權益       |    | 6,400,660,327         | 5,632,618,467         |
| 可供出售之投資        |    | 1,803,885,954         | 3,598,631,340         |
| 借予聯營公司款項       |    | 10,467,082,995        | 9,261,568,181         |
| 借予被投資公司款項      |    | 18,030,643            | 12,366,708            |
| 應收遠期貸款         |    | 37,219,378            | 75,118,429            |
|                |    | <u>53,846,737,050</u> | <u>44,290,694,830</u> |
| <b>流動資產</b>    |    |                       |                       |
| 發展中物業          |    | 25,239,750,206        | 17,757,888,770        |
| 未售樓宇存貨         |    | 1,228,386,946         | 2,075,723,803         |
| 酒店存貨           |    | 24,501,559            | 22,755,854            |
| 預付土地租賃款項 — 流動  |    | 5,276,645             | 4,709,375             |
| 買賣證券           |    | 2,093,103,695         | 1,965,000,961         |
| 應收聯營公司款項       |    | 933,660,729           | 894,873,993           |
| 應收賬款及其他應收      | 8  | 930,463,722           | 4,014,455,913         |
| 應收遠期貸款之本期部分    |    | 3,082,818             | 5,722,685             |
| 可收回稅款          |    | 280,231,328           | 269,682,649           |
| 有限制銀行存款        |    | 332,228,662           | 284,039,563           |
| 定期存款、銀行存款及現金   |    | 3,586,902,620         | 3,134,000,450         |
|                |    | <u>34,657,588,930</u> | <u>30,428,854,016</u> |
| <b>流動負債</b>    |    |                       |                       |
| 應付賬款及其他應付      | 9  | 4,101,700,741         | 3,074,721,277         |
| 應付聯營公司款項       |    | 1,420,298,993         | 761,968,910           |
| 應付稅項           |    | 786,539,874           | 1,215,482,173         |
| 遠期有抵押銀行貸款之本期部分 |    | 424,293,045           | 358,987,152           |
| 銀行貸款           |    |                       |                       |
| — 有抵押          |    | 5,157,288,262         | 4,081,667,955         |
| — 無抵押          |    | 598,625,776           | 744,794,539           |
| 其他貸款           |    |                       |                       |
| — 有抵押          |    | 460,931,803           | 790,298,547           |
| — 無抵押          |    | 210,362,340           | -                     |
| 銀行透支           |    | 965,260               | 22,689                |
| 財務擔保合約 — 流動    |    | 6,509,932             | 3,352,581             |
|                |    | <u>13,167,516,026</u> | <u>11,031,295,823</u> |
| 流動資產淨額         |    | <u>21,490,072,904</u> | <u>19,397,558,193</u> |
| 資產總值減流動負債      |    | <u>75,336,809,954</u> | <u>63,688,253,023</u> |

綜合資產負債表 — 續  
於二零零八年六月三十日

|                | 二零零八年<br>港元           | 二零零七年<br>港元           |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| 資本及儲備          |                       |                       |
| 股本             | 290,187,562           | 286,315,877           |
| 股份溢價及儲備        | <u>24,461,383,732</u> | <u>19,823,674,870</u> |
| 本公司權益持有人應佔權益   | 24,751,571,294        | 20,109,990,747        |
| 少數股東權益         | <u>29,257,946,975</u> | <u>22,713,593,244</u> |
| 股東權益總額         | <u>54,009,518,269</u> | <u>42,823,583,991</u> |
| 非流動負債          |                       |                       |
| 遠期銀行貸款         |                       |                       |
| — 到期日超過一年      | 12,433,957,277        | 12,751,539,007        |
| 其他貸款 — 到期日超過一年 | 3,961,571,480         | 3,655,140,855         |
| 財務擔保合約 — 非流動   | 10,478,165            | 6,013,657             |
| 遞延稅項           | 2,923,637,129         | 2,241,875,746         |
| 聯營公司提供之借款      | 1,990,863,531         | 1,985,645,708         |
| 少數股東提供之借款      | <u>6,784,103</u>      | <u>224,454,059</u>    |
|                | <u>21,327,291,685</u> | <u>20,864,669,032</u> |
|                | <u>75,336,809,954</u> | <u>63,688,253,023</u> |

附註：

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

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頒佈並於本集團二零零七年七月一日開始之財政年度生效之多項新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

|                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| 香港會計準則第 1 號（修訂）                 | 資本披露                         |
| 香港財務報告準則第 7 號                   | 金融工具「披露」                     |
| 香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）<br>— 詮釋第 10 號 | 中期財務報告及減值                    |
| 香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）<br>— 詮釋第 11 號 | 香港財務報告準則第 2 號「集團及庫<br>存股份交易」 |

本集團已追溯應用香港會計準則第 1 號（修訂）及香港財務報告準則第 7 號之披露規定。過往期間根據香港會計準則第 32 號呈列之若干資料已被移除，而根據香港會計準則第 1 號（修訂）及香港財務報告準則第 7 號規定之相關比較資料已於本年度首次呈列。

## 2. 分部資料

### 業務分部

截至二零零八年六月三十日止年度

|                                     | 物業<br>港元             | 證券投資<br>港元         | 財務<br>港元          | 酒店<br>港元           | 物業管理<br>及服務<br>港元  | 抵銷<br>港元            | 綜合<br>港元             |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 營業額                                 |                      |                    |                   |                    |                    |                     |                      |
| 物業租賃                                | 1,473,843,912        | -                  | -                 | -                  | -                  | -                   | 1,473,843,912        |
| 物業銷售                                | 3,629,280,758        | -                  | -                 | -                  | -                  | -                   | 3,629,280,758        |
| 酒店經營                                | -                    | -                  | -                 | 487,126,108        | -                  | -                   | 487,126,108          |
| 管理服務                                | 78,240,079           | -                  | -                 | -                  | 497,713,480        | -                   | 575,953,559          |
| 來自產權投資之股息收益                         | -                    | 164,200,552        | -                 | -                  | -                  | -                   | 164,200,552          |
| 財務                                  | -                    | -                  | 8,261,301         | -                  | -                  | -                   | 8,261,301            |
|                                     | <u>5,181,364,749</u> | <u>164,200,552</u> | <u>8,261,301</u>  | <u>487,126,108</u> | <u>497,713,480</u> | -                   | <u>6,338,666,190</u> |
| 內部分部銷售*                             | -                    | -                  | -                 | -                  | 25,528,645         | (25,528,645)        | -                    |
| 分部收入                                | 5,181,364,749        | 164,200,552        | 8,261,301         | 487,126,108        | 523,242,125        | (25,528,645)        | 6,338,666,190        |
| 其他收益                                | 40,283,835           | 4,593,784          | 2,703,286         | 2,659,997          | 27,988,828         | -                   | 78,229,730           |
|                                     | <u>5,221,648,584</u> | <u>168,794,336</u> | <u>10,964,587</u> | <u>489,786,105</u> | <u>551,230,953</u> | <u>(25,528,645)</u> | <u>6,416,895,920</u> |
| 分部業績                                | 6,808,108,970        | 521,354,449        | 10,964,587        | 155,749,641        | 86,676,205         | -                   | 7,582,853,852        |
| 非流動免息無抵押其他<br>貸款之公平值調整              |                      |                    |                   |                    |                    |                     | 154,336,812          |
| 未分配其他收益                             |                      |                    |                   |                    |                    |                     | 177,481,777          |
| 未分配企業支出                             |                      |                    |                   |                    |                    |                     | (486,918,597)        |
| 財務成本淨額                              |                      |                    |                   |                    |                    |                     | (384,817,456)        |
| 應佔聯營公司業績<br>被視為出售一上市附屬公司<br>部分權益之收益 | 1,552,101,036        | (4,819)            | 310,542           | 66,254,743         | (215,967)          | -                   | 1,618,445,535        |
| 除稅前溢利                               |                      |                    |                   |                    |                    |                     | 9,609,924,829        |
| 所得稅項                                |                      |                    |                   |                    |                    |                     | (1,055,246,905)      |
| 本年度溢利                               |                      |                    |                   |                    |                    |                     | <u>8,554,677,924</u> |

截至二零零七年六月三十日止年度

|                                     | 物業<br>港元             | 證券投資<br>港元         | 財務<br>港元          | 酒店<br>港元           | 物業管理<br>及服務<br>港元  | 抵銷<br>港元            | 綜合<br>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          |
| 來自產權投資之股息收益                         | -                    | 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>7,598,901,347</u> |
| 內部分部銷售*                             | -                    | -                  | -                 | -                  | 24,041,658         | (24,041,658)        | -                    |
| 分部收入                                | 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                                | 5,893,588,342        | 587,757,308        | 15,354,285        | 128,205,764        | 89,195,325         | -                   | 6,714,101,024        |
| 非流動免息無抵押其他<br>貸款之公平值調整              |                      |                    |                   |                    |                    |                     | 187,192,646          |
| 未分配企業支出                             |                      |                    |                   |                    |                    |                     | (362,019,013)        |
| 財務成本淨額                              |                      |                    |                   |                    |                    |                     | (418,546,687)        |
| 應佔聯營公司業績<br>被視為出售一上市附屬公司<br>部分權益之虧損 | 1,269,443,596        | 2,222,778          | 383,812           | 32,422,216         | 9,235,095          | -                   | 1,313,707,497        |
| 除稅前溢利                               |                      |                    |                   |                    |                    |                     | 7,394,656,625        |
| 所得稅項                                |                      |                    |                   |                    |                    |                     | (920,159,126)        |
| 本年度溢利                               |                      |                    |                   |                    |                    |                     | <u>6,474,497,499</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。

### 3. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括應佔聯營公司投資物業公平值增加1,141,843,694 港元 (二零零七年:524,097,086 港元) 已確認於聯營公司之收益表內。

### 4. 被視為出售一上市附屬公司部分權益之收益(虧損)

截至二零零八年六月三十日止年度內，一上市附屬公司進行配股，導致本集團持有一上市附屬公司之權益減少。由於配股，本集團應佔一上市附屬公司之淨資產值增加及應佔出售一上市附屬公司部分權益之商譽減少而作出攤銷。因此，被視為出售一上市附屬公司之部分權益所得之利益數額為 948,542,906 港元 (二零零七年: 來自該上市附屬公司兌換可換股債券而被視為出售之虧損約 39,778,842 港元)，已包括於綜合收益表內。

### 5. 除稅前溢利

|               | 二零零八年<br>港元   | 二零零七年<br>港元   |
|---------------|---------------|---------------|
| 除稅前溢利已扣除下列項目： |               |               |
| 預付土地租賃款項攤銷    | 4,993,010     | 4,602,365     |
| 出售酒店之存貨成本     | 50,235,740    | 39,978,381    |
| 出售物業成本        | 1,676,327,042 | 2,413,394,542 |
| 折舊            | 34,191,107    | 25,873,260    |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | 2,882,103     | 8,592         |
| 出售投資物業之虧損     | 133,343       | 911,315       |

## 6. 所得稅項

|               | 二零零八年<br>港元          | 二零零七年<br>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         | 388,063,244          | 473,344,461        |
| 前年度稅務寬減       | (1,213,086)          | -                  |
| 以往年度超額撥備      | (1,262,275)          | (292,436)          |
|               | <u>385,587,883</u>   | <u>473,052,025</u> |
| 海外            |                      |                    |
| 本年度撥備         | 39,043,617           | 42,241,048         |
| 以往年度不足撥備      | 2,945,544            | 12,671,900         |
|               | <u>427,577,044</u>   | <u>527,964,973</u> |
| 遞延稅項          |                      |                    |
| 本年度           | 752,147,257          | 392,194,153        |
| 稅率變動之影響       | (124,477,396)        | -                  |
|               | <u>627,669,861</u>   | <u>392,194,153</u> |
|               | <u>1,055,246,905</u> | <u>920,159,126</u> |

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，此包括由二零零八至二零零九年之課稅年度起生效之企業利得稅率減少 1% 至 16.5%。因此，香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率 16.5% 計算（二零零七年：17.5%）。截至二零零八年六月三十日止之年度，利得稅率減少之影響已反映於計算利得稅及遞延稅項內。

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：

|                             | 二零零八年<br>港元          | 二零零七年<br>港元          |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| 用以計算每股基本盈利之盈利               | <b>4,678,945,536</b> | 3,357,484,479        |
| 可能有攤薄影響之普通股：<br>除稅後財務成本減少淨額 |                      | <u>(65,784,855)</u>  |
| 用以計算每股攤薄後盈利之盈利              |                      | <u>3,291,699,624</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        | <b>1,440,077,799</b> | <u>1,419,153,538</u> |

因本年度內一上市附屬公司並沒有可攤薄之每股盈利，截至二零零八年六月三十日止之年度並沒有呈列每股攤薄後之盈利。

## 8. 應收賬款及其他應收

於二零零八年六月三十日，應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款 483,285,976 港元 (二零零七年: 3,471,246,416 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收入及應收物業銷售收入。

於報告日，扣除呆賬撥備後之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

|           | 二零零八年<br>港元        | 二零零七年<br>港元          |
|-----------|--------------------|----------------------|
| 0 – 30 日  | <b>429,687,621</b> | 3,362,691,458        |
| 31 – 60 日 | <b>17,470,928</b>  | 30,678,511           |
| 61 – 90 日 | <b>6,296,745</b>   | 8,511,773            |
| 超過 90 日   | <b>29,830,682</b>  | 69,364,674           |
|           | <b>483,285,976</b> | <u>3,471,246,416</u> |

超過 90 日之應收貿易賬款為 29,830,682 港元 (二零零七年: 69,364,674 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

於二零零八年六月三十日，應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款 562,669,631 港元 (二零零七年: 390,041,741 港元)。

於報告日，應付貿易賬款之賬齡分析如下:

|           | 二零零八年<br>港元        | 二零零七年<br>港元        |
|-----------|--------------------|--------------------|
| 0 – 30 日  | 204,218,461        | 344,742,837        |
| 31 – 60 日 | 20,797,624         | 20,991,373         |
| 61 – 90 日 | 1,952,953          | 9,027,243          |
| 超過 90 日   | 335,700,593        | 15,280,288         |
|           | <u>562,669,631</u> | <u>390,041,741</u> |

## 10. 資產按揭

- (a) 於二零零八年六月三十日，本集團所取得之銀行貸款、透支及其他貸款融資合共數額約 23,592,723,000 港元 (二零零七年: 24,244,322,000 港元)，以本集團若干有牌價投資、物業、有限制存款、信和置業之股票作為抵押及浮動抵押於銀行存款合共數額約 59,758,000,000 港元 (二零零七年: 49,919,000,000 港元)。於上述結算日已被動用之貸款約 18,420,996,000 港元 (二零零七年: 17,639,843,000 港元)。
- (b) 於二零零八年六月三十日，若干聯營公司投資及借予若干聯營公司款項數額約 6,164,802,000 港元 (二零零七年: 3,899,000,000 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約 10,415,450,000 港元 (二零零七年: 7,580,450,000 港元)，其中 7,191,850,000 港元 (二零零七年: 5,581,150,000 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：

|                 | 二零零八年<br>港元           | 二零零七年<br>港元          |
|-----------------|-----------------------|----------------------|
| (i) 應付地價之承擔     | <u>835,100,000</u>    | <u>-</u>             |
| (ii) 就銀行貸款作出之擔保 |                       |                      |
| 聯營公司            |                       |                      |
| – 已動用           | 7,191,850,000         | 5,581,150,000        |
| – 未動用           | <u>3,223,600,000</u>  | <u>1,999,300,000</u> |
|                 | <u>10,415,450,000</u> | <u>7,580,450,000</u> |

有關於二零零八年六月三十日提供予聯營公司之財務擔保，16,988,097 港元（二零零七年：9,366,238 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：

|                              | 二零零八年<br>港元          | 二零零七年<br>港元        |
|------------------------------|----------------------|--------------------|
| (i) 應佔聯營公司之應付地價之承擔           | <u>1,290,211,250</u> | <u>-</u>           |
| (ii) 應佔聯營公司因稅務事項所產生之<br>或然負債 | <u>46,359,000</u>    | <u>131,021,000</u> |

## 截止過戶日期

本公司將由二零零八年十一月十日至二零零八年十一月十三日，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零零八年十一月十三日辦公時間結束時為末期股息之記錄日期。

要取得獲派發末期股息之資格，各股東最遲須於二零零八年十一月七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

本公司已採納了一套企業管治常規守則，並已在本年度內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，三位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

本集團截至二零零八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。

## 二零零八年年報

二零零八年年報根據上市規則規定詳列全部資料，並將約於二零零八年十月十三日寄予股東及在香港聯合交易所有限公司及本公司網站([www.sino.com](http://www.sino.com))上刊登。

承董事會命  
秘書  
葉世光

香港，二零零八年九月十七日

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。