



尖沙咀置業集團有限公司

二零零八年年報



此年報(「年報」)備有英文及中文版。已收取英文或中文版年報之股東，均可向本公司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)提出書面要求，索取以另一種語言編製的年報版本。

年報(英文及中文版)已於本公司網站<http://www.sino.com>登載。凡選擇依賴在本公司網站上登載之公司通訊(其中包括但不限於年報、財務摘要報告(如適用)、中期報告書、中期摘要報告(如適用)、會議通告、上市文件、通函及代表委任表格)以代替任何或所有印刷本之股東，均可要求索取年報之印刷本。

凡選擇以透過本公司網站之電子方式收取公司通訊之股東，如因任何理由於接收或獲准瀏覽於本公司網站登載之年報時遇有困難，可於提出要求下即獲免費發送年報印刷本。

股東可隨時以書面通知本公司股票登記處，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，以更改日後收取公司通訊的語言版本及收取方式(印刷方式或以透過本公司網站之電子方式)之選擇。

目 錄

公司資料	2
股東週年大會通告	3
集團財務摘要	6
主席報告	7
董事及高級管理層之個人資料	20
企業管治	23
董事會報告書	29
獨立核數師報告書	44
綜合收益表	45
資產負債表	46
綜合股東權益變動表	48
綜合現金流動表	49
綜合財務報告書附註	51
根據上市規則第13.22條之披露	130
本集團擁有之主要物業	131
代表委任表格	

公司資料

董事會

黃志祥 (主席)
夏佳理，GBS, CVO, OBE, JP#
盛智文，GBS, JP*
李民橋*
王繼榮*
唐國通
黃永光

(# 非執行董事)

(* 獨立非執行董事)

審核委員會

李民橋 (主席)
盛智文，GBS, JP
王繼榮

薪酬委員會

黃永光 (主席)
盛智文，GBS, JP
李民橋

法定代表

黃志祥
唐國通

秘書

葉世光

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師

律師

麥堅時律師行
高偉紳律師行
胡關李羅律師行

股東時間表

截止過戶日期 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)

股東週年大會 二零零八年十一月十三日

中期股息 每股十港仙
派發日期 二零零八年五月十六日

末期股息 每股三十港仙
派發日期 二零零八年十二月十二日

遞交以股代息
選擇表格之
最後日期 二零零八年十二月四日
下午四時三十分

主要銀行

中國銀行(香港)有限公司
星展銀行香港分行
香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司
交通銀行香港分行
盤谷銀行
永隆銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
三井住友銀行
恒生銀行有限公司

投資者聯絡方法

如有任何查詢，請聯絡：
總經理(企業財務部)
電話：(852) 2734 8312
圖文傳真：(852) 2369 1236
電子郵件：investorrelations@sino.com

註冊辦事處

香港九龍尖沙咀梳士巴利道
尖沙咀中心12字樓
電話：(852) 2721 8388
圖文傳真：(852) 2723 5901
國際互聯網址：<http://www.sino.com>
電子郵件：info@sino.com

股票登記處

卓佳準誠有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓
電話：(852) 2980 1333
圖文傳真：(852) 2861 1465

上市資料

股份代號 247

股東週年大會通告

尖沙咀置業集團有限公司謹定於二零零八年十一月十三日(星期四)上午十時正或於信和置業有限公司股東週年大會結束後(以較遲者為準)，假座九龍尖沙咀廣東道三十三號中港城皇家太平洋酒店九字樓太平洋廳舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

1. 省覽截至二零零八年六月三十日止年度之經審核財務報告書與董事會及獨立核數師報告書。
2. 宣派末期股息。
3. 重選依章告退之董事及授權董事會釐定董事酬金。
4. 重聘德勤•關黃陳方會計師行為核數師及授權董事會釐定核數師酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過，或經修訂後通過下列議案，為普通決議案：

普通決議案

(i) 「動議：

(甲) 在下文(i)(乙)段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事會在有關期間內，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或本公司之股份可能上市並經由證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此而認可之任何其他證券交易所，行使本公司一切權力，購回本公司之股份，惟回購須遵循及按照所有適用之法例及不時經修訂之聯交所之證券上市規則或任何其他證券交易所之規定；

(乙) 依據上文(i)(甲)段之批准獲授權而購回之股份面值總額，不得超過在本決議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額之10%，而上述批准亦須受此限制；及

(丙) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過之日至下列任何一項較早發生之期間：

- (1) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (2) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (3) 本決議案所載之權力經由股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂之日。」

股東週年大會通告 (續)

(ii) 「動議：

(甲) 一般性及無條件批准本公司董事會，可於有關期間內行使本公司所有權力，配發、發行及處理本公司之額外股份，配發、發行或授予本公司證券，包括可轉換本公司股份之公司債券、債券及票據，並訂立或授予或需在有關期間或其後行使該項權力之售股建議、協議或優先購股權；惟因行使本公司認股權證之認購權或根據任何以股代息計劃或根據配售新股或根據本公司採納之任何優先購股計劃或根據本公司任何現有之可轉換之公司債券、債券或票據之轉換權而發行之股份則除外；並進一步規定，根據此董事會權力及此一般性授權而配發或同意配發或發行(無論是以優先購股權或轉換或其他方式)之股份面值總額將不得超過本決議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額之20%；及

(乙) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過之日至下列任何一項較早發生之期間：

- (1) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (2) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (3) 本決議案所載之權力經由股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂之日。」

(iii) 「動議待上文第(i)項及第(ii)項決議案獲得通過後，在本公司根據上文所載之第(i)項決議案而購回之股份面值總額加上相當於本公司根據上文第(ii)項決議案而配發或有條件或無條件地同意配發之股本總面值之任何數額，惟該數額不得超過本決議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額之10%為限。」

承董事會命
秘書
葉世光

香港，二零零八年十月十三日

股東週年大會通告 (續)

附註：

- (甲) 於股東週年大會上，大會主席將行使本公司組織章程細則第74條所賦予之權力，就上述各項決議案進行按股數投票表決。於按股數投票時，每位親自出席之股東或其委任代表，可按股數獲得一股一票的投票權。
- (乙) 凡有權出席上述大會及投票之股東，均可委任一位或多位代表，代該股東出席大會及於按股數投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
- (丙) 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於指定開會時間四十八小時前送達香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心12字樓本公司註冊辦事處，方為有效。
- (丁) 本公司定於二零零八年十一月十日(星期一)至二零零八年十一月十三日(星期四)，首尾兩天包括在內，暫停辦理本公司股份過戶登記手續。如欲享有建議之末期股息，則須於二零零八年十一月七日(星期五)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓卓佳準誠有限公司，辦理登記手續。

集團財務摘要

	截至六月三十日止年度				
	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
營業額	<u>4,277,645,604</u>	<u>4,200,138,919</u>	<u>8,382,271,778</u>	<u>7,598,901,347</u>	<u>6,338,666,190</u>
權益持有人應佔溢利	<u>712,135,811</u>	<u>2,740,910,779</u>	<u>3,141,928,270</u>	<u>3,357,484,479</u>	<u>4,678,945,536</u>
非流動資產	29,292,386,163	32,279,067,666	38,479,062,645	44,290,694,830	53,846,737,050
流動資產	16,316,342,987	19,184,988,423	29,908,399,228	30,428,854,016	34,657,588,930
流動負債	<u>(8,914,121,775)</u>	<u>(4,358,555,404)</u>	<u>(9,986,435,807)</u>	<u>(11,031,295,823)</u>	<u>(13,167,516,026)</u>
	<u>36,694,607,375</u>	<u>47,105,500,685</u>	<u>58,401,026,066</u>	<u>63,688,253,023</u>	<u>75,336,809,954</u>
股本	274,998,434	278,599,087	281,674,438	286,315,877	290,187,562
儲備	<u>9,268,951,313</u>	<u>12,039,735,298</u>	<u>16,232,969,114</u>	<u>19,823,674,870</u>	<u>24,461,383,732</u>
股東權益總額	9,543,949,747	12,318,334,385	16,514,643,552	20,109,990,747	24,751,571,294
一上市附屬公司 可換股債券 之股本部分	—	182,663,817	174,120,907	—	—
少數股東權益	14,711,168,237	16,444,468,516	18,252,426,505	22,713,593,244	29,257,946,975
非流動負債	<u>12,439,489,391</u>	<u>18,160,033,967</u>	<u>23,459,835,102</u>	<u>20,864,669,032</u>	<u>21,327,291,685</u>
	<u>36,694,607,375</u>	<u>47,105,500,685</u>	<u>58,401,026,066</u>	<u>63,688,253,023</u>	<u>75,336,809,954</u>
每股股東權益	6.94	8.84	11.72	14.05	17.06
每股基本盈利(仙)	52.03	198.52	224.59	236.58	324.91
每股股息(仙)	12.00	20.00	37.00	38.50	40.00

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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

銷售活動 (續)

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，已售出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線現正規劃中。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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

土地儲備 (續)

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</u> (平方呎)
1. 香港新界大埔白石角 大埔市地段第186號 (B地盤)	住宅	35%	250,072
2. 香港香港仔 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 九龍內地段第11192號	住宅／ 商舖	合作發展	225,527
4. 香港大嶼山長沙 丈量約份第331約地段第245號	住宅	100%	71,417
5. 香港九龍紅磡必嘉圍 九龍內地段第11181號	住宅／ 商舖	合作發展	26,824
6. 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／ 酒店	100%	13,109,864
7. 重慶項目 中國重慶江北區 華新街街道橋北村及 中興段一號	住宅／ 商用／ 酒店	50%	5,382,000
			<hr/> <u>19,290,924</u>

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

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>集團所佔權益</u>	<u>集團所佔樓面面積</u> (平方呎)
1. 銀湖·天峰 香港新界沙田烏溪沙 沙田市地段第530號	住宅／ 商舖	合作發展	1,858,405
2. 御龍山 香港新界沙田火炭 沙田市地段第470號	住宅／ 商舖	合作發展	1,322,883
3. 國際交易中心 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 荃灣市地段第394號	住宅／ 商舖	合作發展	477,958
5. 香港九龍福榮街及福華街 新九龍內地段第6425號	住宅／ 商舖	合作發展	134,043
6. Two Five Six 香港灣仔軒尼詩道256號	商用	100%	71,862

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

物業發展 (續)

<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</u> (平方呎)
7. 香港新界上水古洞 丈量約份第92約2596號地段	住宅	100%	23,638
8. 御園 中國廈門 嘉禾路東及蓮花北路南 廈門地塊編號89-C4	住宅／ 商舖	100%	131,007
9. 信和廣場 中國福州	商用	100%	499,158
			<hr/>
			<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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

租賃活動 (續)

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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

酒店 (續)

新加坡浮爾頓酒店 (續)

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

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

酒店 (續)

新加坡浮爾頓酒店 (續)

- 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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

酒店 (續)

港麗酒店 (續)

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」

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

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。

主席報告 (續)

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。

主席報告 (續)

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。

主席報告 (續)

展望 (續)

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線、南港島線，及已落實的沙中線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為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

董事及高級管理層之個人資料

(I) 執行董事

黃志祥先生，56歲，自一九七八年出任本集團執行董事及自一九九一年出任本集團主席。黃先生於一九七五年取得大律師資格。黃先生在過去32年內，活躍於香港物業投資及發展，並為本公司一些附屬公司及聯營公司之董事。黃先生出任本公司之附屬公司信和置業有限公司（「信和置業」）主席，亦為信和酒店（集團）有限公司（「信和酒店」）之主席。此外，黃先生同時擔任香港上海大酒店有限公司之獨立非執行董事及中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員。黃先生乃本公司執行董事黃永光先生之父親。

唐國通先生，66歲，自一九九七年出任本公司及信和置業之執行董事。唐先生亦為本公司一些附屬公司及聯營公司之董事。他曾在香港任職私人執業律師歷30年，並曾是某著名律師事務所之高級合夥人。他分別在英國、新加坡及澳洲取得律師資格，現為中國委托公證人及香港公證人成員。他於一九九七年加入本公司，主要負責物業管理部門（現稱為「信和管業優勢」）（其中包括物業管理、清潔、保安及停車場服務）及酒店部門。唐先生現時負責法律及秘書部、內部審計部及集團之企業法規工作，以及負責本集團在國內之物業發展及投資業務。

黃永光先生，30歲，自二零零五年四月出任本公司執行董事，持有紐約哥倫比亞大學文學學士學位。於二零零三年加入本公司擔任專員（項目發展）。他是本公司一些附屬公司及聯營公司之董事，並是信和置業及信和酒店之執行董事。他亦是藍十字（亞太）保險有限公司及東亞人壽保險有限公司之獨立非執行董事及香港設計中心之董事。他也是香港貿易發展局基建發展服務業諮詢委員會委員、香港上市公司商會之常務委員會委員、紐約哥倫比亞大學國際諮詢理事會會員、第十屆中國人民政治協商會議四川省委員會委員以及第十屆中華全國青年聯合會委員會委員。彼為董事會主席黃志祥先生之長子。

董事及高級管理層之個人資料 (續)

(II) 非執行董事

夏佳理議員，GBS，CVO，OBE，JP，69歲，自一九九四年出任本公司董事，並於二零零五年七月起轉任為非執行董事。他於二零零五年七月至十二月期間經 Arculli and Associates 及自二零零六年一月一日起經 Ronald Arculli and Associates 向本公司提供顧問服務。他亦是信和置業及信和酒店之非執行董事。夏佳理議員乃香港交易及結算所有限公司之獨立非執行主席，於二零零二年至二零零六年八月期間出任香港賽馬會主席，為香港執業律師，並於一九八八年至二零零零年期間擔任立法會議員。夏佳理議員現時為香港特別行政區政府行政會議非官守議員、首長級公務員離職就業檢討委員會主席、香港社會創投基金有限公司名譽顧問，亦為香港按揭證券有限公司董事，並曾服務於多個政府委員會及諮詢團體。夏佳理議員是恒隆地產有限公司及 SCMP 集團有限公司之獨立非執行董事，亦為香港電燈集團有限公司、和記港陸有限公司及香港興業國際集團有限公司之非執行董事。

(III) 獨立非執行董事

盛智文博士，GBS，JP，60歲，自二零零四年九月出任本公司獨立非執行董事。盛博士持有加拿大 The University of Western Ontario 榮譽法律博士學位。他亦是信和置業獨立非執行董事。他在香港已定居超過38年，分別在香港及海外建立事業，涉及範疇甚廣，由地產發展、娛樂以至公共關係不等，現時擁有香港上市公司利豐有限公司的權益。盛博士現任香港著名主題公園海洋公園的主席，也是蘭桂芳控股有限公司主席。該公司是蘭桂坊的主要最終業主和發展商，而蘭桂坊是全港的熱門旅遊點之一。盛博士擔任香港旅遊事務署轄下旅遊業策略小組成員、方便營商諮詢委員會成員、為經濟發展及內地經濟合作服務的策略發展委員會成員。盛博士在香港兼任多項公職，包括香港藝術節、香港公益金及市區重建局的成員。盛博士為天星小輪有限公司的董事及盈科大衍地產發展有限公司及領匯管理有限公司的獨立非執行董事。盛博士也是美國上市公司 Wynn Resorts, Limited 的董事。

董事及高級管理層之個人資料 (續)

(III) **獨立非執行董事 (續)** **李民橋先生**，35歲，於二零零五年四月出任本公司獨立非執行董事，自二零零零年起擔任東亞銀行有限公司總經理兼企業銀行主管。他亦是信和置業及信和酒店的獨立非執行董事。李先生為第九屆及第十屆中國人民政治協商會議廣東省委員會委員、第九屆及第十屆中國人民政治協商會議廣州市委員會委員、第九屆及第十屆中華全國青年聯合會港區特邀委員以及北京市青年聯合會第九屆委員會副主席。此外，彼亦是香港職業訓練局理事會委員、香港出口信用保險局諮詢委員會委員及投資委員會主席，以及香港強制性公積金計劃管理局強制性公積金行業計劃委員會委員。現時李先生為海洋公園公司的董事，以及中國建築國際集團有限公司的獨立非執行董事。彼亦是香港生力啤酒廠有限公司及馬來西亞證券交易所主板上市公司AFFIN Holdings Berhad的替任獨立非執行董事。李先生持有美國西北大學Kellogg Graduate School of Management的工商管理碩士學位及劍橋大學法學院碩士及學士學位。彼是英國律師會及香港律師會會員。

王繼榮先生，62歲，自二零零五年七月出任本公司獨立非執行董事，新加坡Altrade Investments Pte. Ltd.之董事，他亦是信和酒店之獨立非執行董事，並是新加坡證券交易所主板上市公司Hwa Hong Corporation Limited之主要股東。王先生曾是在銀行金融界擁有逾43年豐富經驗之資深銀行家。王先生於一九九九年至二零零零年期間擔任Foreign Bankers' Association之中華人民共和國、北京分區主席。

(IV) **高級管理層**

本公司各項業務及職責分別由執行董事直接負責，彼等被視為本公司的高級管理層。

企業管治

董事會致力為本公司提供有效的管理及穩健的監控，力求給股東帶來最佳回報。本公司之企業管治原則，強調建立及維持高水平之企業管治常規及程序、一個高質素的董事會、良好的內部監控措施，以及高透明度並向股東負責的體制。董事會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（「該守則」），惟主席及行政總裁的角色並無區分。截至二零零八年六月三十日止之財務年度內，謹遵該守則之本公司企業管治常規，及有關偏離該守則之理由，詳載於本報告內文。

企業管治常規

董事

企業管治原則

為盡量提升本公司之財務表現及股東權益，董事會以有效及負責任的態度，全面領導及監控本集團。董事會於業務策略、企業管治常規、確立集團目標、價值及標準等範疇內作出決策，並透過本公司的監控及委派架構監督並檢測其管理表現。上述範疇涵蓋本公司的財務報告書、派息政策、任何重大之會計政策轉變、企業管治常規及程序的採納，以及風險管理策略。

董事會組成

董事會現時由三名執行董事（包括主席）、一名非執行董事及三名獨立非執行董事所組成。

董事會成員如下：

執行董事

黃志祥先生 (主席)

唐國通先生

黃永光先生

非執行董事

夏佳理議員，GBS, CVO, OBE, JP

獨立非執行董事

盛智文博士，GBS, JP

李民橋先生

王繼榮先生

董事之個人資料及彼等之間的關係（如適用）列載於第20頁至第22頁「董事及高級管理層之個人資料」內。

企業管治 (續)

企業管治常規 (續)

董事 (續)

職責劃分

董事會主席負責領導董事會，且同時擔任主席及行政總裁之角色。本公司之高級管理層由本公司之執行董事組成，並透過本公司之監控及委任架構，獲委派負責本公司之日常管理並作出營運及業務上之決策。

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。

董事會會議

董事會每年年初，安排該年內舉行最少四次例會，並在有需要時更頻密地舉行會議。截至二零零八年六月三十日止的財務年內，董事會已舉行四次會議，各董事之出席記錄列載於第28頁。

董事之委任、重選及罷免

所有非執行董事皆與本公司簽訂三年任期之委任書。根據本公司章程細則，所有董事每三年一次於股東週年大會上輪值告退及可膺選連任。

將於二零零八年度股東週年大會上輪值告退及願膺選連任之董事名單列載於第30頁。

本公司並無成立提名委員會。董事會共同負責委任新董事以填補空缺或成為新董事會成員。

本公司將不時檢討董事會之架構、規模及組合，以確保董事會具備均衡之技能與專業知識，有效地領導本公司。

確認獨立性

按適用之上市規則，獨立非執行董事之獨立性已獲評估。每位獨立非執行董事已各自提交週年確認書，確認彼等之獨立性符合上市規則第3.13條列載的獨立性評估指引。本公司亦認為所有獨立非執行董事皆屬獨立人士。

企業管治 (續)

企業管治常規 (續)

董事及高級管理層之薪酬

薪酬政策

本公司之薪酬政策確保僱員(包括執行董事及高級管理層)之薪酬乃根據僱員之技能、知識、對本公司事務之責任及投入程度而釐訂。執行董事之薪酬待遇，乃參照公司業績與盈利狀況、現行市場環境及各董事之表現或貢獻而釐訂。非執行董事之薪酬政策則確保非執行董事按其參與本公司事務(包括參與董事委員會事務)所付出之努力及時間而獲合適的報酬。個別董事及高級管理人員將不會參與釐訂本身之薪酬。

薪酬委員會

本公司已於二零零五年六月二十三日成立薪酬委員會並採納其職權範圍。委員會由三位成員組成，以獨立非執行董事佔大多數。委員會主席為執行董事黃永光先生，其餘兩位成員為獨立非執行董事盛智文博士，GBS, JP及李民橋先生。

薪酬委員會須就本公司董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構，及就製訂該政策及架構而建立之正規及具透明度的程序，向董事會提交建議。製訂其建議時，委員會將諮詢主席，考慮的因素包括但不限於同類公司支付的薪酬、集團內其他職位的僱用條件及應否按表現釐訂薪酬。委員會將每年最少舉行一次會議，就集團之薪酬政策(包括董事及高級管理層之薪酬)向董事會提出建議。

年內，薪酬委員會已舉行一次會議、審閱及贊同本公司之現行薪酬政策及檢討董事之薪酬待遇。概無董事於該委員會會議席上參與決定其本身之薪酬。個別委員會成員之出席記錄列載於第28頁。

薪酬委員會之職權範圍已載於本公司網站www.sino.com。

年內之董事薪酬詳情列載於綜合財務報告書附註13內。

企業管治 (續)

企業管治常規 (續)

問責及審核

關於財務報告書的董事責任

董事會負責編製財務報告書，真實及公平地反映集團年內的業務狀況、業績及現金流量。董事會已採納並持續應用在香港普遍認可之會計準則及合宜之會計政策，作出審慎、公平及合理之判斷及評估，並按持續經營之基準，編製財務報告書。董事會亦負責確保本集團時常保存財務記錄，正確及合理準確地披露本集團的財務狀況。

核數師則負責審核本集團的財務報告書及匯報其意見。截至二零零八年六月三十日止年度之核數師報告書列載於第44頁。

內部監控及風險管理

董事會有責任確保本公司維持良好及有效之內部監控措施，以保障本公司及股東之權益。

為求合理地確保不會發生重大錯誤、損失及欺詐，本公司根據由香港會計師公會所於二零零五年六月刊發名為「內部監控與風險管理的基本架構」之指引，已製訂一全面之風險管理架構，以融合及提升本公司已有之內部監控功能。有關概念及實施程序已載列於本公司之風險監控指引內，並已知會所有主要業務營運單位及部門，為本集團營造一個注意風險意識及監控的環境。

根據本集團之內部監控及風險管理架構，主要營運單位或部門每一年兩次識別及確定其主要風險並根據其潛在影響及發生之可能性作出評估，繼而建立有效之監控措施以降低風險。每一營運單位或部門確定、評估及降低其風險後均以標準及一致之形式總結其結果供內部審核部門檢討。視乎個別營運單位或部門的風險性質及程度，內部審核部門或會進一步進行營運上及財務上之檢討，並於選定之風險範圍作定期及突擊調查，以確保有關營運單位或部門制定之監控措施行之有效。內部審核部門會就調查所得之監管措施弱點知會有關營運單位或部門，有關監控措施將獲得提升。如認為合適，內部審核部門或會在審核後再行檢討。內部審核部門會將有關結果之摘要向審核委員會匯報，其後審核委員會亦會向董事會匯報。

年內，董事會檢討了本公司之內部監控及風險管理系統，並滿意該等系統能有效及充分地達成其目的。

企業管治 (續)

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

審核委員會

本公司於一九九八年九月二十三日成立審核委員會。委員會須向董事會負責，自成立以來定期舉行會議，檢討本集團之財務申報程序及內部監控，並提供改善建議。現時委員會成員包括獨立非執行董事李民橋先生(委員會主席)、盛智文博士，GBS, JP及王繼榮先生。年內，委員會曾舉行四次會議，審閱本公司二零零七年年報及賬目、二零零七年至二零零八年度中期報告及賬目、有關內部監控及風險管理事宜之內部審核報告書、有關本公司遵守上市規則事宜之遵守規章委員會報告書，以及向董事會報告所有相關事宜。

審核委員會已審閱本集團所採納之會計政策及實務，以及截至二零零八年六月三十日止財務年度之年報。個別委員會成員之出席記錄列載於第28頁。

審核委員會之職權範圍已載於本公司網站www.sino.com。

遵守規章委員會

為加強本集團之企業管治，本公司於二零零四年八月三十日，成立遵守規章委員會。委員會設有兩種匯報機制，主要匯報機制是透過法律、遵守規章及公司秘書董事(委員會主席)向董事會匯報，而次要匯報機制則向審核委員會匯報。現時的委員會成員包括法律、遵守規章及公司秘書董事(委員會主席)、其他執行董事、法律及公司秘書部門兩名主管、集團總經理(酒店)、財務總裁、內部審核部門主管、各部門主管及遵守規章主任。委員會每兩個月舉行定期會議，檢討本集團之企業管治及遵守上市規則事宜，並向董事會及審核委員會提交有關建議。

證券交易守則

本公司已採納一套不低於上市規則所載標準守則所訂標準的董事證券交易守則(「本公司守則」)。本公司已向全體董事作出特定查詢，全體董事已確認，彼等已於截至二零零八年六月三十日止年度內，遵守本公司守則規定之標準。

本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的僱員買賣公司證券守則，適用於可能擁有與本公司證券有關而未經公佈的股價敏感資料之有關僱員。

企業管治 (續)

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

核數師酬金

截至二零零八年六月三十日止，核數師對本公司及其附屬公司提供的核數和非核數服務所得之酬金分別為4,352,146港元及914,500港元，而非核數服務主要包括稅務諮詢、其他財務檢討及報告服務。

與股東之溝通

適時之業務表現資料

董事會承諾透過適時公佈年報及中期報告，向投資者提供有關本公司業務表現的清晰資料。本公司按各法定及監管條例之要求，寄發年報及中期報告予本公司股東，且另寄發予名列本公司郵寄名單之有興趣團體。本公司之刊物，包括財務報告書、股東通函及報章公佈等，均可於本公司的網站下載。本公司的網站，是另一種向股東提供本集團最新關鍵資訊的渠道。

股東週年大會

董事會致力與股東保持持續的溝通，並以股東週年大會作為主要的溝通渠道。於股東週年大會席上，包括選舉個別董事在內之每一項重要議程皆獲區分，並以單一決議案處理。董事會及其委員會之主席，一般會親自出席股東週年大會，以便與股東接觸並回答其垂詢。有關股東週年大會席上以點票方式表決之程序，列載於通函內，與年報一併寄予股東。

董事出席記錄

截至二零零八年六月三十日止財務年度內所舉行之會議

董事姓名	出席／舉行會議之次數		
	董事會	審核委員會	薪酬委員會
黃志祥先生	4/4	—	—
夏佳理議員， GBS, CVO, OBE, JP	3/4	—	—
盛智文博士， GBS, JP	3/4	2/4	1/1
李民橋先生	4/4	4/4	1/1
王繼榮先生	4/4	4/4	—
唐國通先生	1/4	—	—
黃永光先生	4/4	—	1/1

董事會報告書

董事會謹向各位股東呈交截至二零零八年六月三十日止年度年報及經審核財務報告書。

主要業務

本公司為一間投資控股公司。主要附屬公司之主要業務概況刊於綜合財務報告書附註49。

業績及盈利分配

集團本年度業績刊於第45頁之綜合收益表。

本年度內，已向股東派發中期息每股10港仙，現金股息為750,037港元及代息股份為143,849,416港元。董事會建議派發末期息每股30港仙，給予在二零零八年十一月十三日名列於股東名冊之股東，折合435,281,342港元。

投資物業

本年度內，本集團分別購入投資物業／來自收購附屬公司及出售4,977,789,201港元及3,885,213港元之投資物業，並將120,607,866港元之發展中物業轉撥至投資物業，且於年結日將所有投資物業進行重估。投資物業公平值增加數額為3,909,016,692港元，已直接計入於綜合收益表內。

上述及其他關於本集團之投資物業於本年度內之變動詳情，刊於綜合財務報告書附註18。

物業、廠房及設備

本公司及本集團之物業、廠房及設備於本年度之變動詳情刊於綜合財務報告書附註20。

主要物業

本集團於二零零八年六月三十日持有之主要物業資料刊於第131頁至第146頁。

附屬公司及聯營公司

有關本公司於二零零八年六月三十日之主要附屬公司及聯營公司之詳情分別刊於綜合財務報告書附註49及50。

股本

本公司之股本於本年度內之變動情況刊於綜合財務報告書附註35。

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。

董事會報告書 (續)

本公司可分配之儲備

於二零零八年六月三十日，本公司可供分配予股東之儲備乃保留溢利為506,429,533港元(二零零七年：422,783,442港元)。

庫務、集團借貸及 利息撥充資本

本集團維持穩健之庫務管理，保持最低之外匯風險及利率以浮動為基礎。有關隨時或須於一年內償還之銀行貸款、透支及其他貸款分類為流動負債。銀行貸款及其他借貸於二零零八年六月三十日之償還分析資料刊於綜合財務報告書附註33及34。

本年度內，本集團撥充發展中物業之資本利息數目為274,659,368港元。

董事

本年度內及截至本報告書日期止本公司之董事為：

執行董事

黃志祥先生
唐國通先生
黃永光先生

非執行董事

夏佳理議員，GBS, CVO, OBE, JP

獨立非執行董事

盛智文博士，GBS, JP
李民橋先生
王繼榮先生

依據本公司組織章程細則之規定及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則附錄十四之要求，李民橋先生、王繼榮先生及黃永光先生將於應屆股東週年大會輪值告退，惟均願膺選連任。

董事會報告書 (續)

董事權益

根據證券及期貨條例(「證券條例」)第XV部第352條規定備存的登記冊記載，或依據載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)內上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)，董事於二零零八年六月三十日在本公司及證券條例下所指相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉載列如下：

(甲) 本公司股份之好倉

董事姓名	普通股數目	身份及 權益類別	所佔已發行 股份百分比
黃志祥先生	556,913	實益擁有人	0.03%
夏佳理議員， GBS, CVO, OBE, JP	60,000	實益擁有人	≈0%
盛智文博士，GBS, JP	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
唐國通先生	—	—	—
黃永光先生	—	—	—

(乙) 相聯法團股份之好倉

(i) 附屬公司

信和置業有限公司

董事姓名	普通股數目	身份及 權益類別	所佔已發行 股份百分比
黃志祥先生	2,850,962	127,296股 為實益擁有及 2,723,666股 為配偶權益	0.05%
夏佳理議員， GBS, CVO, OBE, JP	1,044,095	實益擁有人	0.02%
盛智文博士，GBS, JP	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
唐國通先生	—	—	—
黃永光先生	72,971	實益擁有人	≈0%

董事會報告書 (續)

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉 (續)

(ii) 聯營公司

由於黃志祥先生經受控公司持有下列公司股份權益，因而被視為擁有下列公司權益：

聯營公司名稱	普通股數目	所佔已發行 股份百分比
駿商有限公司	50 (附註1 & 2)	50%
Brighton Land Investment Limited	1,000,002 (附註1 & 3)	100%
Dramstar Company Limited	440 (附註1 & 4)	44%
霸滔有限公司	1 (附註1 & 5)	50%
Erleigh Investment Limited	110 (附註1 & 5)	55%
長誠財務有限公司	1 (附註1 & 5)	50%
霸都財務有限公司	5 (附註1 & 6)	50%
霸都置業有限公司	5,000 (附註1 & 6)	50%
藍灣半島物業管理有限公司	10 (附註1 & 5)	50%
旋翠有限公司	500,000 (附註1 & 5)	50%
擴財有限公司	1 (附註1 & 7)	50%
Murdoch Investments Inc.	2 (附註1 & 3)	100%
允傑發展有限公司	20,000 (附註1 & 8)	10%
Rich Century Investment Limited	500,000 (附註1 & 5)	50%
銀寧投資有限公司	10 (附註1 & 5)	50%
Sino Club Limited	2 (附註9)	100%
信和停車場管理有限公司	450,000 (附註10)	50%
信和地產代理有限公司	50,000 (附註10)	50%

附註：

1. Osborne Investments Ltd. (「Osborne」) 乃Seaview Assets Limited全資附屬公司。Seaview Assets Limited是由黃志祥先生控制50%的Boswell Holdings Limited全資擁有。
2. 股份由Osborne全資附屬公司Devlin Limited所持有。
3. 股份由Osborne控制55%的Erleigh Investment Limited所持有。
4. 股份由Osborne控制50%的旋翠有限公司所持有。
5. 股份由Osborne所持有。
6. 股份由Osborne全資附屬公司城姿有限公司所持有。

董事會報告書 (續)

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉 (續)

(ii) 聯營公司 (續)

附註：(續)

7. 股份由Osborne全資附屬公司渤榮有限公司所持有。
8. 股份由Osborne全資附屬公司Goegan Godown Limited所持有。
9. 股份由Deansky Investments Limited控權50%的信和地產代理有限公司所持有。Deansky Investments Limited由黃志祥先生100%控權。
10. 股份由Deansky Investments Limited所持有。

除上文所披露者外，於二零零八年六月三十日，概無董事於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中，擁有或視作擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據證券條例第352條規定備存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

董事於具競爭性業務之權益

依據上市規則第8.10條，本公司披露在本年度內，下列董事在從業務務與本集團之業務直接或間接競爭或可能競爭之公司中持有股份權益及／或身為該等公司之董事：

黃志祥先生及黃永光先生於黃氏家族(包括黃廷方先生、黃志祥先生及彼等各自之聯繫人)之公司擁有股份權益及身為該等公司之董事，唐國通先生亦為該等公司之董事。該等公司從事物業投資、項目發展及管理及／或酒店營運之業務。

夏佳理議員，GBS, CVO, OBE, JP，乃恒隆地產有限公司之獨立非執行董事、香港興業國際集團有限公司及和記港陸有限公司之非執行董事。該等公司從事物業投資、項目發展及管理及／或酒店營運之業務。

由於本公司董事會乃獨立於該等公司之董事會，亦有三名獨立非執行董事，故本集團有能力獨立地按公平基準進行其業務。

董事於重要合約之權益

在本年度內或年結日，除綜合財務報告書附註48之「關連人士披露」所披露外，本公司或各附屬公司並無訂立任何與本公司董事直接或間接擁有重要權益而與本公司業務有重大聯繫之其他合約。

董事會報告書 (續)

服務合約

本公司董事與本公司或各附屬公司之服務合約均可於一年內由僱主公司終止而毋須繳付賠償金(法定之賠償除外)。

關連交易

(甲) 截至二零零八年六月三十日止之現有持續關連交易

本公司曾於二零零七年六月二十九日聯同信和置業有限公司(「信和置業」)共同公佈,本公司及其附屬公司與黃氏家族(包括黃廷方先生、黃志祥先生及其各自聯繫人)就二零零七年七月一日至二零一零年六月三十日三個財務年度內所進行之下述非豁免持續關連交易,於二零零七年六月二十八日訂立有關協議(「協議」)及每年上限。現按上市規則之要求披露協議之詳情及截至二零零八年六月三十日止之交易總額:

(a) 大廈清潔服務

甲方	:	恆毅清潔服務有限公司, 信和置業之全資附屬公司
乙方	:	黃氏家族
交易性質	:	由本集團向黃氏家族擁有之物業提供大廈清潔服務
條款	:	經雙方同意之一筆過費用, 須參考成本加一定之利潤率釐定
每年上限	:	82百萬港元
年內交易總額	:	44.70百萬港元

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(甲) 截至二零零八年六月三十日止之現有持續關連交易 (續)

(b) 停車場管理服務

甲方	:	信和停車場管理有限公司，分別由信和置業及黃氏家族各持有50%
乙方	:	本集團
交易性質	:	由信和停車場管理有限公司向本集團之物業提供停車場管理服務
條款	:	經雙方同意之一筆過費用，根據該協議須參考由信和停車場管理有限公司管理之物業之停車場營運產生之合共總收益之一個比率釐定
每年上限	:	20百萬港元
年內交易總額	:	12.29百萬港元

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(甲) 截至二零零八年六月三十日止之現有持續關連交易 (續)

(c) 物業管理及一般行政服務

甲方	:	信和物業管理有限公司，信和置業之全資附屬公司
乙方	:	黃氏家族
交易性質	:	由本集團向黃氏家族擁有(或部份擁有)之某些樓宇提供物業管理服務、生活時尚服務、維修服務、貼心服務及一般行政服務
條款	:	經雙方同意之一筆過費用，根據該協議須參考黃氏家族之年度預算所示就信和物業管理有限公司管理之物業之管理開支的一個比率釐定
每年上限	:	40百萬港元
年內交易總額	:	21.68百萬港元

(d) 護衛服務

甲方	:	信和護衛有限公司，信和置業之全資附屬公司
乙方	:	黃氏家族
交易性質	:	由信和護衛有限公司向黃氏家族擁有之樓宇提供護衛服務
條款	:	經雙方同意之一筆過費用，須參考成本加一定之利潤率釐定
每年上限	:	80百萬港元
年內交易總額	:	50.32百萬港元

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(甲) 截至二零零八年六月三十日止之現有持續關連交易 (續)

(e) 租賃物業

甲方 : 本集團

乙方 : 黃氏家族

交易性質 : 物業租賃

(a) 由本集團租賃由黃氏家族擁有(或部份擁有)之物業

(b) 由黃氏家族租賃由本集團擁有(或部份擁有)之物業

條款 : 經雙方同意不包括差餉及管理費之一筆過租金, 須參考特定物業之現行市場租金而釐定

每年上限 : 54百萬港元, 包括:

(a) 由本集團租賃—53百萬港元; 及

(b) 由黃氏家族租賃—1百萬港元

年內交易總額 : 46.67百萬港元, 包括:

(a) 由本集團租賃—46.05百萬港元; 及

(b) 由黃氏家族租賃—0.62百萬港元

以上每年上限之基準乃參照截至二零零七年六月三十日止三年之交易之性質及價值, 當時之業務規模及營運, 管理層對該等業務未來三年的發展及增長並經濟條件的合理預期。

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(甲) 截至二零零八年六月三十日止之現有持續關連交易 (續)

黃氏家族乃本公司之關連人士，因此上述交易根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

本公司為一家主要物業管理服務提供者，提供之服務包括大廈清潔服務，停車場管理服務，物業管理服務，護衛服務及其他服務。董事認為，上述持續關連交易符合本公司之經營及商業目標，並認為該等交易進一步鞏固了本公司在香港提供物業管理服務的業務基礎。

年內，上述持續關連交易均在各自之每年上限內進行並已由本公司董事(包括獨立非執行董事)審閱。獨立非執行董事確認於年內進行之上述持續關連交易：

- (i) 實屬本集團的日常業務；
- (ii) 是按照一般商務條款進行(按公平磋商基準或對本集團而言，條款不遜於獨立第三方可取得或提供(視屬何情況而定)的條款)；
- (iii) 是根據有關交易的協議條款進行；及
- (iv) 條款公平合理，並且符合本公司及其股東的整體利益。

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(乙) 收購與奧海城一期及奧海城二期有關的公司權益

(a) 本公司及信和置業於二零零七年十二月十二日公佈：

- (i) 瑞凱投資有限公司(「瑞凱」，由信和置業間接全資擁有)及Harvest Sun 賣方(包括超創投資有限公司(「超創」)，Calistock Limited(「Calistock」)及銘偉有限公司(「銘偉」))訂立協議。據此，瑞凱收購由Harvest Sun賣方持有60%的Harvest Sun (B.V.I.) Limited(「Harvest Sun」)的權益，代價為265,313,828港元(或會經參考完成賬目及完成審核後作出調整釐定)。超創、Calistock及銘偉分別持有Harvest Sun 30%、20%及10%的權益。

完成交易後，瑞凱擁有60% Harvest Sun的已發行股份，而信和置業(連同其全資擁有附屬公司會連發展有限公司(「會連」)持有之另外30%的權益)則間接持有合共90%的Harvest Sun已發行股本。

- (ii) 昇華集團有限公司(「昇華」，由信和置業間接全資擁有)及Benefit Bright賣方(包括Pembroke Development Investments Limited(「Pembroke」)，匯龍置業有限公司(「匯龍」)及名誠有限公司(「名誠」))訂立協議。據此，昇華收購(a)由Benefit Bright賣方持有之Benefit Bright (B.V.I.) Limited(「Benefit Bright」)57.5%的股份權益及提供之股東貸款，代價為2,070,135,174港元(或會經參考完成賬目及完成審核後作出調整釐定)；及(b)由Benefit Bright賣方持有之奧海城二期管理有限公司(「奧海城二期管理」)57.5%股份權益，代價為5,750港元。Pembroke、匯龍及名誠分別持有32.5%、15%及10% Benefit Bright及奧海城二期管理權益。

完成交易後，昇華分別擁有合共57.5% Benefit Bright及奧海城二期管理的已發行股份。信和置業(連同會連持有之另外42.5%權益)間接持有合共100% Benefit Bright及奧海城二期管理的已發行股份。

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(乙) 收購與奧海城一期及奧海城二期有關的公司權益 (續)

(a) 本公司及信和置業於二零零七年十二月十二日公佈：(續)

- (iii) 昇華及奧海城二期財務賣方(包括Pembrooke及香港金融有限公司，其股份由中國海外發展有限公司全資擁有)訂立協議，據此昇華收購由奧海城二期財務賣方持有及提供合共50%的奧海城二期財務有限公司已發行股本權益及股東貸款，代價為5,312,223港元(或會經參考完成賬目及完成審核後作出調整釐定)。Pembrooke及香港金融有限公司分別持有奧海城二期財務有限公司38.2%及11.8%的權益。

完成交易之後，昇華擁有奧海城二期財務有限公司合共50%已發行股本權益，而本公司(連同會連持持有之另外50%的權益)則間接持有合共100%的奧城二期財務有限公司已發行股本權益。

Calistock及Pembrooke乃嘉里建設有限公司(「嘉里」)之全資附屬公司。而嘉里為本公司若干附屬公司之主要股東，因此為本公司關連人士，而上述(i)瑞凱與Calistock之間及(ii)昇華與Pembrooke之間的交易，亦因此成為上市規則項下之本公司關連交易。

- (b) 本公司於二零零八年一月十八日公佈瑞凱及凱德置地中國控股私人有限公司及CRL (HK) Pte Ltd訂立協議，據此，瑞凱收購由凱德置地中國控股私人有限公司(身為登記擁有人)及CRL (HK) Pte Ltd(身為實益擁有人)持有之Harvest Sun 10%之已發行股份，代價為44,218,981港元(於參考未經審核完成賬目後已調整至44,635,642港元，且於參考完成審核後可作進一步調整)。

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(乙) 收購與奧海城一期及奧海城二期有關的公司權益 (續)

(b) (續)

Harvest Sun已於完成以上(a) (i)段所載之交易後成為本公司之非全資擁有附屬公司，而凱德置地中國控股私人有限公司及CRL (HK) Pte Ltd作為持有Harvest Sun 10%的股東，亦自此成為上市規則項下之本公司關連人士。因此，瑞凱及凱德置地中國控股私人有限公司及CRL (HK) Pte Ltd之間之上述協議構成上市規則項下之本公司關連交易。

交易完成後，Harvest Sun已成為本公司之間接全資擁有附屬公司。凱德置地中國控股私人有限公司及CRL (HK) Pte Ltd再不是本公司的關連人士。

本公司及信和置業於管理購物商場及停車場方面擁有豐富經驗及專業知識。以上(a)及(b)段所載之交易有助本公司及信和置業鞏固於Harvest Sun、Benefit Bright的權益，以致於根據一九九五年及一九九六年與Mass Transit Railway Corporation簽訂的發展須協議所載有關奧海城一期及奧海城二期的物業銷售及租賃收益。董事會認為收購可使奧海城一期及奧海城二期之保留部份之管理更為完善及更有效率。

以上關連交易之詳情已載於有關公佈並在本公司網頁www.sino.com中可供查閱。

其他關連交易之詳情載於綜合財務報告書附註48。

董事會報告書 (續)

主要股東及 其他股東權益

於二零零八年六月三十日，下列主要股東及其他股東於本公司股份及相關股份中，擁有須根據證券條例第XV部第336條所存置之登記冊內的權益及淡倉載列如下：

本公司股份之好倉

主要股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行 股份百分比
黃廷方先生	1,041,218,764 (附註1 & 2)	82,440,361股 為實益擁有， 64,481股 為配偶權益及 958,713,922股 為受控法團權益	71.76%
Tamworth Investment Limited	395,203,410 (附註2)	實益擁有人	27.23%
Strathallan Investment Limited	264,833,433 (附註2)	實益擁有人	18.25%
其他股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行 股份百分比
堅固資本控股有限公司	142,019,065 (附註3)	141,957,347股 為保證權益 及61,718股 為實益擁有	9.79%
Nippomo Limited	134,652,657 (附註2)	實益擁有人	9.28%
Fanlight Investment Limited	99,363,960 (附註2)	實益擁有人	6.84%

董事會報告書 (續)

主要股東及 其他股東權益 (續)

本公司股份之好倉 (續)

附註：

1. 958,713,922股由黃廷方先生100%控權之公司所持有，99,363,960股由Fanlight Investment Limited持有，134,652,657股由Nippomo Limited持有，3,159,031股由Orient Creation Limited持有，264,833,433股由Strathallan Investment Limited持有，395,203,410股由Tamworth Investment Limited持有及61,501,431股由Transpire Investment Limited持有。
2. Tamworth Investment Limited、Strathallan Investment Limited、Nippomo Limited及Fanlight Investment Limited所擁有之股份權益，於黃廷方先生股份權益內是重複的。
3. 3,269股由堅固資本控股有限公司擁有70%股份權益之Meadow Gate Company Limited所持有。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零零八年六月三十日概無其他人士於本公司之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據證券條例第336條規定備存之登記冊內，或是本公司之主要股東。

捐款

本年度內，本集團之慈善及其他捐款約為2,586,000港元。

主要供應商及客戶

本集團於本年度內之五大供應商佔本集團之採購總額大約百分之七十九而本集團最大之供應商佔本集團之採購總額大約百分之三十二。

本集團於年內之五大客戶佔本集團之銷售總額不足百分之三十。董事會並不認為任何一個客戶可影響本集團。

本年度內，本公司之董事、有關聯人仕及股東(據董事所知擁有本公司之已發行股本超過百分之五)並無擁有任何本集團之五大供應商之股本權益。

企業管治

企業管治報告載於第23頁至第28頁。

公眾持股量

根據本年報日期，本公司從公開可得到之資料及在董事所知範圍之內，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

核數師

於應屆之股東週年大會上，將提呈一項重聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會
主席
黃志祥

香港，二零零八年九月十七日

獨立核數師報告書



致尖沙咀置業集團有限公司股東
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第45頁至第129頁尖沙咀置業集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報告書,此綜合財務報告書包括於二零零八年六月三十日的公司資產負債表和綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合股東權益變動表和綜合現金流動表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報告書須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等綜合財務報告書。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報告書相關的內部控制,以使綜合財務報告書不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報告書作出意見。我們的報告僅按照香港《公司條例》第141條,為股東(作為一個團體)而編製,並不為其他任何目的。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定綜合財務報告書是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報告書所載數額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告書存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報告書相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評估董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評估綜合財務報告書的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為,該等綜合財務報告書已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零八年六月三十日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量,並已按照香港《公司條例》妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零八年九月十七日

綜合收益表

截至二零零八年六月三十日止年度

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
營業額	7	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	9	338,609,030	398,240,433
財務成本	10	(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	11	1,618,445,535	1,313,707,497
被視為出售一上市附屬公司部分權益 之收益(虧損)	21	948,542,906	(39,778,842)
除稅前溢利	12	9,609,924,829	7,394,656,625
所得稅項	15	(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
股息	16	574,073,268	543,829,331
每股盈利	17		
基本		324.91仙	236.58仙
攤薄		不適用	231.95仙

資產負債表

於二零零八年六月三十日

	附註	本公司		本集團	
		二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
非流動資產					
投資物業	18	—	—	32,869,587,643	23,806,439,783
酒店物業	19	—	—	940,436,535	850,461,498
物業、廠房及設備	20	129,615	196,555	89,101,477	72,502,993
商譽	21	—	—	759,025,809	564,207,862
預付土地租賃款項—非流動	22	—	—	461,706,289	416,779,569
投資附屬公司	23	3,968,938,167	3,519,884,043	—	—
投資聯營公司權益	24	—	—	6,400,660,327	5,632,618,467
可供出售之投資	26	—	—	1,803,885,954	3,598,631,340
借予聯營公司款項	24	—	—	10,467,082,995	9,261,568,181
借予被投資公司款項	28	—	—	18,030,643	12,366,708
應收遠期貸款	29	—	—	37,219,378	75,118,429
		3,969,067,782	3,520,080,598	53,846,737,050	44,290,694,830
流動資產					
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	22	—	—	5,276,645	4,709,375
買賣證券	27	1,129,700	1,217,817	2,093,103,695	1,965,000,961
應收附屬公司款項	23	2,812,443,942	2,604,666,960	—	—
應收聯營公司款項	24	—	—	933,660,729	894,873,993
應收賬款及其他應收	30	1,550	3,883	930,463,722	4,014,455,913
應收遠期貸款之本期部分	29	—	—	3,082,818	5,722,685
可收回稅款		—	—	280,231,328	269,682,649
有限制銀行存款	31	—	—	332,228,662	284,039,563
定期存款、銀行存款及現金	31	333,307	322,389	3,586,902,620	3,134,000,450
		2,813,908,499	2,606,211,049	34,657,588,930	30,428,854,016
流動負債					
應付賬款及其他應付	32	2,149,052	1,932,626	4,101,700,741	3,074,721,277
應付聯營公司款項	24	—	—	1,420,298,993	761,968,910
應付稅項		—	—	786,539,874	1,215,482,173
遠期有抵押銀行借貸之本期部分	33	—	—	424,293,045	358,987,152
銀行貸款					
—有抵押	33	50,000,000	300,000,000	5,157,288,262	4,081,667,955
—無抵押	33	—	—	598,625,776	744,794,539
其他貸款					
—有抵押	34	19,345,894	17,974,055	460,931,803	790,298,547
—無抵押	34	—	—	210,362,340	—
銀行透支	33	—	—	965,260	22,689
財務擔保合約—流動		—	—	6,509,932	3,352,581
		71,494,946	319,906,681	13,167,516,026	11,031,295,823
流動資產淨額		2,742,413,553	2,286,304,368	21,490,072,904	19,397,558,193
資產總值減流動負債		6,711,481,335	5,806,384,966	75,336,809,954	63,688,253,023

資產負債表 (續)

於二零零八年六月三十日

	附註	本公司		本集團	
		二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
資本及儲備					
股本	35	290,187,562	286,315,877	290,187,562	286,315,877
股份溢價及儲備	36	4,584,809,974	3,935,422,687	24,461,383,732	19,823,674,870
本公司權益持有人應佔權益		4,874,997,536	4,221,738,564	24,751,571,294	20,109,990,747
少數股東權益		—	—	29,257,946,975	22,713,593,244
股東權益總額		4,874,997,536	4,221,738,564	54,009,518,269	42,823,583,991
非流動負債					
遠期銀行借貸—到期日超過一年	33	—	—	12,433,957,277	12,751,539,007
其他貸款—到期日超過一年	34	—	—	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	37	—	—	2,923,637,129	2,241,875,746
附屬公司提供之借款	38	1,836,483,799	1,584,646,402	—	—
聯營公司提供之借款	39	—	—	1,990,863,531	1,985,645,708
少數股東提供之借款	40	—	—	6,784,103	224,454,059
		1,836,483,799	1,584,646,402	21,327,291,685	20,864,669,032
		6,711,481,335	5,806,384,966	75,336,809,954	63,688,253,023

第45頁至第129頁之綜合財務報告書已於二零零八年九月十七日經董事會批准及授權發出，並由下列董事代表董事會簽署：

黃志祥
主席

唐國通
董事

綜合股東權益變動表

截至二零零八年六月三十日止年度

	本公司權益持有人應佔						合計 港元	— 上市附屬公司 可換股債券 之股本部分 港元 (附註 ii)	少數股東 權益 港元	合計 港元
	股本 港元	股份溢價 港元	資本 贖回儲備 港元	投資 重估儲備 港元	匯兌儲備 港元	保留溢利 港元				
於二零零六年七月一日	281,674,438	2,976,221,220	224,000	281,163,727	36,577,567	12,938,782,600	16,514,643,552	174,120,907	18,252,426,505	34,941,190,964
可供出售之投資公平值變動之收益	—	—	—	221,246,734	—	—	221,246,734	—	145,464,192	366,710,926
換算香港以外地區業務賬目產生之匯兌差額	—	—	—	—	34,220,306	—	34,220,306	—	25,563,950	59,784,256
於股東權益直接確認之收益淨額	—	—	—	221,246,734	34,220,306	—	255,467,040	—	171,028,142	426,495,182
本年度溢利	—	—	—	—	—	3,357,484,479	3,357,484,479	—	3,117,013,020	6,474,497,499
出售時撥回之重估儲備	—	—	—	(14,610,457)	—	—	(14,610,457)	—	(13,121,580)	(27,732,037)
本年度確認之收益總額	—	—	—	206,636,277	34,220,306	3,357,484,479	3,598,341,062	—	3,274,919,582	6,873,260,644
代替現金股息所發行之股份	4,641,439	—	—	—	—	—	4,641,439	—	—	4,641,439
代替現金股息所發行之溢價	—	536,254,025	—	—	—	—	536,254,025	—	—	536,254,025
發行股份費用	—	(60,000)	—	—	—	—	(60,000)	—	—	(60,000)
增購—上市附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(944,290,490)	(944,290,490)
兌換—上市附屬公司之可換股債券	—	—	—	—	—	—	—	(212,867,777)	2,519,793,143	2,306,925,366
撥回兌換—上市附屬公司之 可換股債券之遞延稅項	—	—	—	—	—	—	—	38,746,870	—	38,746,870
少數股東以股代息之投資	—	—	—	—	—	—	—	—	455,416,834	455,416,834
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(844,672,330)	(844,672,330)
二零零六年度末期股息	—	—	—	—	—	(422,511,656)	(422,511,656)	—	—	(422,511,656)
二零零七年度中期股息	—	—	—	—	—	(121,317,675)	(121,317,675)	—	—	(121,317,675)
於二零零七年六月三十日	286,315,877	3,512,415,245	224,000	487,800,004	70,797,873	15,752,437,748	20,109,990,747	—	22,713,593,244	42,823,583,991
可供出售之投資公平值變動之虧損	—	—	—	(45,949,197)	—	—	(45,949,197)	—	(49,975,353)	(95,924,550)
換算香港以外地區業務賬目產生之匯兌差額	—	—	—	—	212,157,277	—	212,157,277	—	204,226,633	416,383,910
於股東權益直接確認之收益(支出)淨額	—	—	—	(45,949,197)	212,157,277	—	166,208,080	—	154,251,280	320,459,360
本年度溢利	—	—	—	—	—	4,678,945,536	4,678,945,536	—	3,875,732,388	8,554,677,924
出售時撥回之重估儲備	—	—	—	(199,112,682)	—	—	(199,112,682)	—	(194,047,210)	(393,159,892)
本年度確認之收益(支出)總額	—	—	—	(245,061,879)	212,157,277	4,678,945,536	4,646,040,934	—	3,835,936,458	8,481,977,392
代替現金股息所發行之股份	3,871,685	—	—	—	—	—	3,871,685	—	—	3,871,685
代替現金股息所發行之溢價	—	565,801,196	—	—	—	—	565,801,196	—	—	565,801,196
發行股份費用	—	(60,000)	—	—	—	—	(60,000)	—	—	(60,000)
增購—上市附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(220,825,520)	(220,825,520)
—上市附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	—	—	3,264,122,913	3,264,122,913
少數股東以股代息之投資	—	—	—	—	—	—	—	—	631,688,850	631,688,850
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(966,568,970)	(966,568,970)
二零零七年度末期股息	—	—	—	—	—	(429,473,815)	(429,473,815)	—	—	(429,473,815)
二零零八年度中期股息	—	—	—	—	—	(144,599,453)	(144,599,453)	—	—	(144,599,453)
於二零零八年六月三十日	290,187,562	4,078,156,441	224,000	242,738,125	282,955,150	19,857,310,016	24,751,571,294	—	29,257,946,975	54,009,518,269

附註：

- (i) 於二零零八年六月三十日，本集團應佔若干聯營公司之保留溢利合共1,336,488,158港元(二零零七年：1,164,660,829港元)，在獲其往來銀行同意下，才可以派息方法派發其溢利。
- (ii) 此數額代表本公司之一間附屬公司於二零零五年六月三十日年度內所發行可換股債券之股本部分。該可換股債券有權至二零零九年十月三十日止兌換本公司之上市附屬公司之普通股股份。

綜合現金流動表

截至二零零八年六月三十日止年度

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
經營業務		
除稅前溢利	9,609,924,829	7,394,656,625
調整：		
財務成本	723,426,486	816,787,120
折舊	34,191,107	25,873,260
預付土地租賃款項攤銷	4,993,010	4,602,365
出售物業、廠房及設備之虧損	2,882,103	8,592
酒店物業及投資物業成本撇銷	4,783,124	—
應收貿易賬款之減值虧損	3,811,504	2,378,367
撥回應收貿易賬款減值虧損	—	(208,150)
應佔聯營公司業績	(1,618,445,535)	(1,313,707,497)
投資物業公平值增加	(3,909,016,692)	(2,415,946,051)
財務收益	(338,609,030)	(398,240,433)
出售投資物業虧損	133,343	911,315
買賣證券公平值變動時所產生之收益	(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)
被視為出售一上市附屬公司部分權益之(收益)虧損	(948,542,906)	39,778,842
應收貸款減值虧損之確認(撥回)	12,759	(436,467)
	3,060,923,189	3,512,819,538
營運資本變動前之經營現金流動	3,060,923,189	3,512,819,538
發展中物業增加	(7,627,369,643)	(4,930,155,279)
未售樓宇存貨減少	1,562,989,611	2,694,577,808
酒店存貨增加	(1,745,705)	(572,621)
買賣證券增加	(13,665,527)	(14,279,534)
應收賬款及其他應收減少	3,145,815,439	2,215,158,468
應付賬款及其他應付增加(減少)	970,680,575	(120,741,809)
	1,097,627,939	3,356,806,571
來自經營之現金淨額	1,097,627,939	3,356,806,571
已付香港利得稅	(827,800,743)	(232,154,387)
已付海外稅款	(39,300,702)	(33,746,197)
	230,526,494	3,090,905,987
來自經營業務之現金淨額	230,526,494	3,090,905,987

綜合現金流動表 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
投資業務			
一上市附屬公司購回股份		(387,498,312)	(733,975,785)
購買可供出售之投資		(43,581,364)	(37,377,112)
聯營公司借款		(3,553,864,948)	(1,306,576,767)
購買投資物業		(86,945,700)	(199,629,001)
投入資本至聯營公司		(2,092,470)	(34,049,709)
有限制銀行存款增加		(48,189,099)	(24,447,422)
新增之酒店物業		(2,101,082)	—
購買物業、廠房及設備		(39,882,560)	(20,109,289)
收取聯營公司股息		560,256,275	1,014,195,242
應收遠期貸款減少		45,090,466	109,514,048
利息收入		144,313,496	158,124,690
出售可供出售之投資所得款項		1,622,176,640	82,381,940
被投資公司(借款)還款		(5,663,935)	3,875,301
出售投資物業所得款項		3,751,870	2,057,758
出售物業、廠房及設備所得款項		573,662	836,908
增購一上市附屬公司權益		—	(756,105,050)
透過購買附屬公司收購資產及負債	42a	(2,147,095,962)	—
收購業務	42b	47,517,183	—
用於投資業務之現金淨額		(3,893,235,840)	(1,741,284,248)
融資業務			
新增之銀行及其他貸款		9,585,836,018	5,401,478,682
一上市附屬公司發行股份所得款項		4,305,400,000	—
本公司及其上市附屬公司發行股份所產生之費用		(91,032,639)	(60,000)
聯營公司提供之借款		653,420,687	605,226,585
償還銀行及其他貸款		(8,976,365,497)	(5,904,569,548)
已付利息		(896,452,524)	(884,050,542)
償還少數股東提供之借款		(217,669,956)	(20,884,868)
扣除投資部分後之已付少數股東股息		(334,880,120)	(389,255,496)
已付股息		(4,400,387)	(2,933,867)
來自(用於)融資業務之現金淨額		4,023,855,582	(1,195,049,054)
現金及現金等值之增加淨額		361,146,236	154,572,685
承前現金及現金等值		3,133,977,761	2,964,843,655
匯兌率改變之影響		90,813,363	14,561,421
現金及現金等值結轉		3,585,937,360	3,133,977,761
現金及現金等值之分析			
定期存款、銀行存款及現金		3,586,902,620	3,134,000,450
銀行透支		(965,260)	(22,689)
		3,585,937,360	3,133,977,761

綜合財務報告書附註

截至二零零八年六月三十日止年度

1. 一般事項

本公司為一間在香港註冊成立之上市公眾有限公司。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心12字樓。

本公司為一間投資控股公司。主要附屬公司之主要業務概況刊於附註49。

本綜合財務報告書乃以本公司功能貨幣港元編製。

2. 應用新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 — 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 — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 「集團及庫存股份交易」

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。

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未於二零零七年七月一日生效之新及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報告書之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告書 ²
香港會計準則第32號及第1號(修訂)	可沽售金融工具及清盤時之責任 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	營運分部 ¹
香港(國際財務匯報準則)詮釋委員會— 詮釋第12號	服務經營權安排 ³
香港(國際財務匯報準則)詮釋委員會— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務匯報準則)詮釋委員會— 詮釋第14號	香港會計準則第19號「界定福利資產之限制、最低資金要求及其相互關係」 ³
香港(國際財務匯報準則)詮釋委員會— 詮釋第15號	房地產建築協議 ¹
香港(國際財務匯報準則)詮釋委員會— 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁵

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

2. 應用新及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年報期開始日或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將會影響有關母公司於附屬公司所擁有權益之變動(不會導致失去控制權)之會計處理，該變動將列作股權交易。

本公司之董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

3. 主要會計政策

本綜合財務報告書乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計算，有關之會計政策刊列如下。

本綜合財務報告書乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，本綜合財務報告書亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及公司條例規定之適當披露。

綜合賬目基準

本綜合財務報告書包括本公司及本公司所控制之實體(其附屬公司)之財務報告書。倘本公司有能力監管一實體之財務及營運政策，以從其活動中獲益，即獲得該實體之控制權。

本年度內收購或出售之附屬公司之業績，分別由收購有效日期起或截至出售有效日期止適當地計入綜合收益表內。

如需要時，附屬公司之財務報告書將予調整，令其會計政策與本集團其他成員公司達成一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及支出已於編製綜合賬目時抵銷。

綜合附屬公司淨資產內之少數股東權益與本集團之股本權益分開呈列。少數股東於資產淨值之權益包括於原有業務合併日該權益數額，以及自合併日後少數股東應佔之權益變動。倘少數股東應佔之虧損高於少數股東應佔附屬公司之股本之權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司之虧損，否則該虧損應由本集團承擔。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合賬目基準 (續)

增購附屬公司權益乃以應佔淨資產之賬面值入賬。當收購成本高於應佔增購淨資產之賬面值之數額已確認為商譽。

業務合併

收購業務以購買法列賬。收購成本按本集團換取被收購公司控制權而給予之資產、所產生或承擔之負債及發行之股本工具於交換當日之公平值總額，加上業務合併之任何直接成本計算。按香港財務報告準則第3號業務合併之確認條件，被收購公司之可識別資產、負債及或然負債乃於收購日按公平值確認。

收購所產生之商譽確認為資產及首次按成本計算，即業務合併成本高於本集團於確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益之數額。倘於重估後，本集團於被收購公司可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於業務合併成本，則該數額即時確認於損益中。

於被收購公司之少數股東之權益於首次確認時按少數股東應佔資產、負債及或然負債之公平淨值之比例計算。

商譽

於二零零五年一月一日前收購時所產生之商譽

於協議日期為二零零五年一月一日以前，收購資產淨值及其他企業之營運所產生之商譽指收購成本高於本集團在收購日應佔相關被收購可識別資產及負債之公平值之數額。

於二零零一年七月一日後收購資產淨值及其他企業之營運時所產生之商譽已被資本化，本集團已由二零零五年七月一日起終止攤銷，該商譽會每年及於有跡象顯示與商譽有關之現金產生單位可能出現減值時進行測試。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

商譽 (續)

於二零零五年一月一日或之後收購所產生之商譽

於協議日期為二零零五年一月一日或之後收購業務時所產生之商譽指收購成本高於本集團在收購日應佔相關業務之可識別資產、負債及或然負債之公平值之數額。該商譽乃按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購業務所產生之資本化商譽乃於綜合資產負債表分開呈列。

就減值測試而言，收購時所產生之商譽會分配至各預期可受惠於收購之協同效益之有關現金產生單位或多組現金產生單位。商譽所屬之現金產生單位會每年及於有跡象顯示與商譽有關之現金產生單位可能出現減值時進行減值測試。就財政年度內收購所產生之商譽而言，商譽所屬之現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則減值虧損會先分配以調減該單位任何商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產之賬面值之比例分配至該單位之其他資產。任何商譽之減值虧損會即時於綜合收益表中確認。商譽之減值虧損不會於其後期間撥回。

其後出售有關現金產生單位時，釐定出售盈虧時會計入該資本化商譽應佔數額。

投資附屬公司

投資附屬公司在本公司之資產負債表上均以成本值扣除任何可識別之減值虧損入賬。本公司以已收取及應收股息作為基準計算附屬公司之業績。

投資聯營公司權益

聯營公司乃投資者具有重大影響力，惟既非附屬公司亦非合營企業之權益。

聯營公司之業績及資產與負債均採用會計權益法計入綜合財務報告書內。根據權益法，於聯營公司之投資以成本值於綜合資產負債表內列賬，並就本集團應佔聯營公司收購後之資產淨值(扣減任何已識別之減值虧損)作出調整。倘本集團應佔聯營公司之虧損相等於或超過其於該聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於該聯營公司之淨投資之任何長期權益)，則本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。如本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司支付款項，則就額外應佔之虧損作出撥備及確認負債。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資聯營公司權益 (續)

倘本集團實體與本集團之聯營公司進行交易，則損益會以本集團於有關聯營公司之權益為限而抵銷。

如聯營公司與本集團之結算日期不同，則本集團之財務報告書所列入之聯營公司業績乃根據該聯營公司最後之經審核財務報告書及／或截至每年六月三十日止之管理賬目計算。

於二零零五年一月一日前收購時所產生之商譽

任何收購成本高於本集團在收購當日應佔相關聯營公司可識別資產及負債之公平淨值之數額已確認為商譽。本集團已由二零零五年七月一日起終止攤銷商譽，及該商譽已包括在投資之賬面值，並評估投資減值。

於二零零五年一月一日或之後收購時所產生之商譽

任何收購成本高於本集團在收購當日應佔相關聯營公司可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之數額已確認為商譽。該商譽已包括在投資之賬面值，及評估投資減值。

經重估後，本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值高於任何收購成本，即時確認於損益中。

共同控制營運

倘本集團從事之活動直接處於合資安排即構成共同控制營運。本集團於綜合財務報告書內確認本集團所控制之資產與已產生之負債；及共同控制營運於銷售貨物及服務時已發生之支出與應佔之收入。

投資物業

投資物業乃持有之物業以作為賺取租金及／或資本增值。於首次確認時，投資物業乃按成本(包括任何直接應佔之開支)計算。於首次確認後，投資物業乃按公平值模式計算其公平值。投資物業公平值變動所產生之損益會於產生期間計入損益內。

投資物業於出售或其被永久終止使用或預期於出售時將不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認該資產所產生之任何損益(按出售該資產所得款項淨額與其賬面值之差額計算)將計入終止確認該項目年度之綜合收益表內。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有之樓宇用於生產或供應貨物、服務或用作行政用途乃按成本值減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備乃按其可使用年期及考慮其估計剩餘價值後以直線法撇銷其成本。

物業、廠房及設備項目於出售或預期繼續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認資產時而產生之任何損益(按出售該資產所得款項淨額與其賬面值之差額計算)將計入終止確認該項目年度之綜合收益表內。

有形資產之減值虧損

本集團會於每個結算日審閱其有形資產之賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產蒙受任何減值虧損。若資產之估計可收回數額低於其賬面值，則該資產賬面值須減低至其可收回數額。減值虧損會即時確認為支出。

凡減值虧損其後出現逆轉，則資產賬面值須調升至經修訂之估計可收回數額，惟該調升之賬面值不得高於以往年度並無確認任何資產減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損逆轉即時確認為收益。

發展中物業

發展中物業乃指在發展完成後作為日常業務用途之物業並列入流動資產內，以成本值及估計可變現淨值兩者之較低值入賬。

未售樓宇存貨

未售樓宇存貨之價值乃按成本值及可變現淨值兩者之較低值入賬。成本值按未售樓宇存貨所佔土地及發展成本總額之比例計算。

酒店存貨

酒店存貨以成本值或可變現淨值兩者中較低值入賬。成本值按加權平均法計算。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

借貸成本

與收購、建造或生產合資格之資產直接有關之借貸成本均撥充為該等資產之部分成本。當該等資產可作擬定用途或銷售時，有關借貸成本則不再撥充資本。從特定借款以待支付符合規定資產之經費前而作出之短暫投資所賺取之投資收益從撥充資本之借貸成本中扣除。

一切其他借貸成本均在其產生之年度內被確認為支出。

租賃

倘租約條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人，則租約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

本集團為出租人

經營租約之租金收入於有關租約年期按直線基準在綜合收益表內確認。

本集團為承租人

根據經營租約應付租金於有關租約年期按直線基準於損益中扣除。訂立經營租約時已收及應收作為獎勵之利益，於租約年期按直線基準扣減租金開支。

租賃土地及樓宇

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及以物業、廠房及設備入賬。倘能可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下之預付租賃款項，惟被分類及按公平值模式入賬之投資物業除外。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具

倘本集團實體訂立金融工具之合約，該金融資產及金融負債則須於資產負債表中確認。金融資產及金融負債首次按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列賬及計入損益之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本，於首次確認該金融資產或金融負債之公平值時加入或扣除(按適用情況)。因收購按公平值列賬及計入損益之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時確認於損益內。

金融資產

本集團之金融資產乃分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「貸款及應收款項」及「可供出售金融資產」。所有金融資產之一般買賣按交易日確認及剔除確認。一般買賣指須根據市場規則或慣例於所定立之時間內交付買賣之金融資產。

實際利率法

實際利率法是計算金融資產攤銷成本及將利息收入按有關期間予以分配的方法。實際利率為於金融資產之預計年期或較短期間內(如適用)，將估計收取的未來現金流量實際貼現至首次確認之金融資產賬面淨值之利率。

債務工具收入按實際利率基準確認。

按公平值列賬及計入損益之金融資產

本集團按公平值列賬及計入損益之金融資產包括首次確認以持作買賣之金融資產。金融資產於下列情況被劃分成持作買賣：

- 主要為了短期內出售而收購；或
- 本集團管理可識別之金融工具組合之一部分同時最近呈現短期見利拋售之實際樣式；或
- 不被指定及有效之衍生對沖工具。

於首次確認後每個結算日，按公平值列賬及計入損益之金融資產按公平值計算，而公平值變動則於產生期間直接於損益內確認。於損益內確認之收益或虧損淨額已撇除任何於金融資產中所賺取之股息或利息。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃於活躍市場並無報價而附帶固定或可釐定付款金額之非衍生金融資產。於首次確認後每個結算日，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收、借予聯營／被投資公司款項、應收貸款、應收附屬／聯營公司款項、定期存款、有限制銀行存款、銀行存款及現金)均以實際利息法，按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬(請參閱下文有關金融資產之減值之會計政策)。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，無論是否劃分為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至到期之投資」。本集團指定債務證券(即會所債券)為可供出售之金融資產。

於首次確認後每個結算日，可供出售金融資產按公平值計算。公平值之變動於權益中確認，直至該金融資產被出售或釐定被減值，屆時過往於權益內確認之累計損益會自權益中剔除，並於損益內確認(請參閱下文有關金融資產之減值之會計政策)。

可供出售之股本權益投資，於活躍市場並無報價及其公平值未能可靠地計算，於首次確認後每個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。

金融資產之減值

於每個結算日評估金融資產(除按公平值列賬及計入損益之金融資產)是否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示，因一項或多項於首次確認金融資產後發生之事件，導致金融資產之估計現金流量受影響，該等金融資產即出現減值。

就可供出售股本投資而言，倘若該投資之公平值大幅或長期低於其成本，則視作客觀減值證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對手出現嚴重財政困難；或
- 未能償還或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人可能會進行清盤或財務重組。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值 (續)

就若干金融資產類別(如應收貿易賬款及應收貸款)，被評估為按個體不予以減值之資產其後按集體基準評估減值情況。應收賬款組合之客觀減值證據可能包括本集團之過往收款紀錄、組合內延誤付款數目增加、與未能償還應收賬款有關之全國或本地經濟狀況之可觀測變動。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘有客觀證據顯示資產出現減值，則於損益內確認減值虧損，並按資產賬面值與按原訂實際利率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計量。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損數額按資產賬面值與按同類金融資產現行市場回報率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計量。該減值虧損將不會於往後期間撥回。

金融資產賬面值按所有金融資產之減值虧損直接予以扣減，惟應收貿易賬款及貸款之賬面值則透過採用撥備賬予以扣減。撥備賬之賬面值變動於損益內確認。倘應收貿易賬款或貸款被視為無法收回，則於撥備賬內撇銷。其後收回過往已撇銷之款項，則計入損益內。

就按攤銷成本計算之金融資產而言，如於往後期間減值虧損數額減少，而有關減少可客觀地與於確認減值後發生之事件相連，則過往確認之減值虧損透過損益賬撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得高於無確認減值之攤銷成本。

可供出售股本投資之減值虧損將不會於往後期間在損益賬內撥回。減值虧損後之任何公平值增加，均直接於權益內確認。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本

由本集團實體發行之金融負債及股本權益工具按所訂立合約安排之性質以金融負債及股本工具之定義而分類。

股本權益工具為帶有本集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之任何合約。

實際利率法

實際利率法是計算金融負債攤銷成本及將利息費用按有關期間予以分配之方法。實際利率為於金融負債之預計年期或較短期間內(如適用)，將估計支付之未來現金流量實際貼現之利率。

利息費用按實際利率基準確認。

可換股債券

本集團所發行之可換股債券包括負債及換股期權部分，於首次確認時已獨立分類為相關項目。換股期權以固定現金數額或其他金融資產交換本公司固定數量之股本權益工具作結算，並分類為股本權益工具。

於首次確認時，負債部分之公平值按同類不可換股債務之現行市場利息釐定。發行可換股債券所得款項與轉往負債部分之公平值之差額，乃指持有人擁有換股期權可將債券兌換為股本，按可換股債券之股本部分計入權益中。

於往後期間，可換股債券之負債部分乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。股本部分乃指負債部分兌換為本集團實體普通股之期權，將保留於可換股債券股本儲備直至附設之期權獲行使為止，在此情況下，可換股債券股本儲備之結餘將轉移至股份溢價。倘期權於到期日尚未獲行使，可換股債券股本儲備之結餘將撥至保留盈利。期權兌換或到期時將不會於損益中確認任何盈虧。

與發行可換股債券相關之交易成本乃按所得款項之劃分比例分配至負債及股本部分。與股本部分相關之交易成本乃直接計入股東權益內。與負債部分相關之交易成本乃計入負債部分之賬面值，並按可換股債券之期限採用實際利率法攤銷。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本 (續)

其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款及其他應付、應付聯營公司款項、銀行及其他借款、銀行透支與附屬公司、聯營公司及少數股東提供之借款於其後使用實際利率法按攤銷成本計算。

股本權益工具

本公司發行之股本權益工具以已收取款項扣減直接發行成本入賬。

財務擔保合約

財務擔保合約乃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。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)。

剔除確認

倘自資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則該金融資產才被剔除確認。於剔除確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於權益確認之累計損益之總和之差額，將於損益中確認。

倘有關合約所訂明責任獲解除、取消或屆滿時，則該金融負債才被剔除確認。剔除確認之金融負債之賬面值與已付或應付代價之差額將於損益中確認。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收入確認

營業額乃指銷售物業及提供服務時已收及應收款項之公平值。

(a) 於日常業務過程中銷售物業收入之確認需符合下列之條款：

- 物業擁有權之絕大部分風險及回報已轉讓予買家；
- 既不能保留與業權相關之持續管理，亦不能保留對物業之實際控制權；
- 收入之數額能可靠地計算；
- 交易之經濟利益很可能地將歸入本集團；及
- 交易所產生或將會產生之成本能可靠地計算。

發展以供出售之物業之收益乃在具約束力之銷售協議簽訂時或建築當局發出有關入伙紙時(以較後者為準)確認。買方在此階段前所付款項乃記錄為物業銷售訂金並列入流動負債。

(b) 經營租約之租金收益於服務提供時確認。

(c) 樓宇管理及服務費收益乃按所提供服務之期間以適當之基準予以確認。

(d) 來自金融資產之利息收益(不包括按公平值列賬及計入損益之金融資產)乃按時間比例基準參照未償還本金及按實際利率計入，該利率乃將該金融資產於預計年期內估計未來現金收益貼現至該資產賬面淨值之利率。

(e) 來自投資項目之股息收益(包括按公平值列賬計及入損益之金融資產)乃在收取股息之權利已獲肯定之情況下予以確認。

(f) 酒店收益於提供服務時入賬。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表所報溢利不同，乃由於前者不包括其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括毋須課稅或不能扣稅之收益表項目。本集團之現行稅項債務乃根據於結算日已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報告書之資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基之差額確認，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司之投資所產生應課稅暫時差額予以確認，惟若本集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見將來不會撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利收回該項資產全部或部分之情況下調低。

遞延稅項乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項於損益中扣除或計入，惟倘遞延稅項與直接扣除或計入股東權益之項目相關者除外，在此情況下遞延稅項亦於股東權益中處理。

外幣換算

編製集團旗下個別實體之財務報告書時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易，按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣)入賬。於每個結算日，以外幣列值之貨幣項目按該結算日之適用匯率重新換算。按公平值入賬之以外幣列值之非貨幣項目，按釐定其公平值當日之適用匯率重新換算。按歷史成本計算之外幣列值非貨幣項目不予重新換算。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣換算 (續)

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生匯兌差額，於該等差額產生期間之損益賬內確認，惟構成本集團投資海外業務淨額之貨幣項目而產生之匯兌差額除外，在此情況下，該匯兌差額確認於本綜合財務報告書之權益內。重新換算按公平值入賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內損益，惟重新換算及其損益直接於權益確認之非貨幣項目所產生之差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於權益中確認。

就綜合財務報告書之呈列方式而言，本集團海外業務之資產與負債按於結算日適用之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而其收入及開支則按該年度之平均匯率換算，惟匯率於該期間大幅波動則除外，於此情況下，則按各交易日期適用之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)確認為權益之獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額於出售海外業務期間之損益內確認。

退休保障成本

倘員工提供服務而享有退休保障計劃之供款時，該款額以支出扣除。

4. 估計不確定因素主要來源

應用本集團之會計政策時，管理層根據過往經驗、對未來之期望及其他資料作出各項估計。因估計不確定因素主要來源，而對來年財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整披露如下：

發展中物業之估計可變現淨值

釐定本集團之發展中物業是否需要撥備，本集團考慮此等物業之最近市場狀況及估計此物業之市值(相同於估計銷售價減估計銷售費用)減估計完成此物業之成本。若物業之估計市值低於其賬面值，則須作出撥備。由於市場狀況之改變，發展中物業之實際可變現值若少於預期及／或預期發展成本有重大變動，則減值虧損可能作出重大撥備。發展中物業之賬面值為25,239,750,206港元(二零零七年：17,757,888,770港元)。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

4. 估計不確定因素主要來源 (續)

未售樓宇之存貨撥備

管理層對未售樓宇存貨之撥備作出判斷乃根據現有市場狀況、以往年度銷售表現及該等物業之估計市值(相同於估計銷售價減估計銷售費用)。若物業之估計市值低於其賬面值，未售樓宇存貨則須作出特別撥備。未售樓宇存貨之特別撥備乃根據未售樓宇存貨之估計可變現值。若由於市場狀況之改變，未售樓宇存貨之實際可變現值若少於預期，則減值虧損可能要作出重大撥備。未售樓宇存貨之賬面值為1,228,386,946港元(二零零七年：2,075,723,803港元)。

酒店物業之折舊

於釐定酒店物業之估計可使用年期，管理層參考酒店物業之有關租約年期96年。酒店物業之估計可使用年期之任何改變，可令來年財政年度之賬面值及業績有重大調整。

於二零零八年六月三十日，酒店物業之賬面值為940,436,535港元扣除累計折舊為78,119,291港元(二零零七年：850,461,498港元，扣除累計折舊為60,237,390港元)。酒店物業之變動詳情刊於附註19。

所得稅項

據附註15及24所詳列，稅務局對本集團若干聯營公司及附屬公司就若干借款之利息及有關費用之扣減作出稅務查詢及發出額外評稅通知單。

董事會認為，聯同本公司稅務顧問之意見，現階段無法預測結果。董事會同時認為支付額外稅款之可能性不大或有足夠理據對稅務局發出之評稅提出異議，因此，於綜合財務報告書內並無為此而作出撥備。

如向稅務局提出之上訴失敗，本集團應佔之最終稅務負債會增加本集團來自附屬公司之最終負債及減少投資聯營公司權益。

投資物業之公平值

於二零零八年六月三十日，投資物業以公平值刊載於資產負債表為32,869,587,643港元(二零零七年：23,806,439,783港元)。公平值乃根據獨立公司之專業估值師運用涉及若干假設於市場狀況之物業估值技巧對物業作出之估值。此假設之有利或不利之改變會導致本集團之投資物業公平值改變及相應調整之收益或虧損會報告於綜合收益表內。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團旗下實體可持續經營，並同時透過優化債務與股本平衡，盡量提高股東回報。

本集團之資本架構由債務(包括銀行借貸、其他貸款、聯營公司及少數股東提供之借款)及本公司股本持有人應佔權益(包括已發行股本、保留溢利及其他儲備)披露於綜合股東權益變動表內。

本集團之管理層定期審閱資本架構。作為此審閱工作之一部分，本集團之管理層考慮資本成本及各資本類別之相關風險。本集團將根據董事提出的建議，透過派發股息、發行新股份、發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

於本年度內，本集團對資本管理方法並無改變。

6. 金融工具

金融工具類別

	本公司		本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
金融資產				
按公平值入賬及計入損益之買賣證券	1,129,700	1,217,817	2,093,103,695	1,965,000,961
可供出售之投資	—	—	1,803,885,954	3,598,631,340
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值)	2,812,777,249	2,604,989,349	16,246,081,273	17,637,348,698
金融負債				
攤銷成本	1,907,978,745	1,904,553,083	27,633,741,534	26,336,824,405
財務擔保合約	—	—	16,988,097	9,366,238

財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收、借予聯營公司／被投資公司款項、應收貸款、買賣證券、可供出售之投資、應收／應付聯營公司款項、有限制銀行存款、定期存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付、財務擔保合約、銀行借款及貸款、聯營公司及少數股東提供之借款。

本公司之主要金融工具包括應收賬款及其他應收、買賣證券、應收附屬公司款項／附屬公司提供之借款、應付賬款及其他應付、定期存款、銀行結餘及現金、銀行借款及貸款。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

該等金融工具之詳情披露於相關附註內。與該等金融工具相關之風險及如何減低該等風險之政策刊於下文。管理層對該等風險進行管理及監察，以確保適當措施於適時及有效地實行。

市場風險

本集團業務主要承擔有關外幣匯率、利率及其他股本價格變動之財務風險。本集團承擔之市場風險或管理及計算有關風險之方式，並無任何變動。各類市場風險詳情概述如下：

外幣風險

本集團進行若干以外幣計算之交易，因此承擔匯率波動風險。本集團現時並沒有使用任何衍生合約對沖其外幣風險。本集團透過密切監察外幣匯率變動，管理其外幣風險。

本公司之交易及結餘主要以港元計算，即本公司之功能貨幣，因此，本公司並沒有重大之外幣風險。

本集團以外幣計算之貨幣資產及貨幣負債於各結算日之賬面值如下：

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
資產		
人民幣	1,322,915,752	793,764,058
美元	<u>826,468</u>	<u>152,760,929</u>
負債		
人民幣	1,208,498,527	638,753,887
美元	<u>234,502,045</u>	<u>237,127,308</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

外幣風險敏感度分析

本集團之外幣風險主要集中於人民幣兌港元(本集團實體之功能貨幣)之滙率波動。因港元乃聯繫於美元，美元兌港元之風險並不重大。故此不包括於下列之敏感度分析。

下列乃根據人民幣兌換港元上升及下降5%之敏感度分析，5%敏感率乃內部主要管理人員匯報外幣風險時使用，及代表管理層對外幣滙率合理地可能之變動作出之評估。敏感度分析僅包括未償還外幣計算之貨幣項目，並於年結時就外幣滙率之5%變動調整其換算。正數表示人民幣兌港元轉強時，年度溢利有所增加。若人民幣兌港元轉弱時，則會對溢利造成相對及相反影響，而下列結餘將為負數。

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
人民幣	5,720,861	7,750,509

本集團實體之若干可供出售之投資及買賣證券以外幣計算。就可供出售之投資而言，新加坡元兌換有關本集團實體之功能貨幣上升/下降5%，可導致本集團之投資重估儲備增加/減少14,456,112港元(二零零七年：16,400,215港元)。就買賣證券而言，港元兌換有關本集團實體之功能貨幣上升/下降5%，可導致本集團之本年度溢利增加/減少10,455,483港元(二零零七年：9,719,407港元)。本公司之買賣證券並沒有外幣風險。

利率風險

本集團及本公司因貸款、銀行存款及銀行借貸之浮動利率，承擔現金流量利率風險。定息應付賬款使本集團面對公平值利率風險(附註32)。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層將監察有關利率風險，並於需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團及本公司之現金流量利率風險，主要集中來自銀行借貸所產生之香港銀行同業/新加坡銀行同業拆息波動。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

利率風險敏感度分析

下列敏感度分析乃根據浮息應收貸款及銀行借款而釐定，編制此分析時乃假設利率變動於相關結算日及只應用於該日未償還之金融資產及負債並於全年一直仍未償還。50基點乃代表直至下一個結算期間，利率有可能變動之最佳估計。

於相關結算日，若利率上升／下跌50基點及所有其他變項均維持不變，本集團於本年度溢利將會減少／增加約89,148,069港元(二零零七年：91,087,751港元)。

其他價格風險

本集團透過投資產權證券承受股本證券價格風險。管理層以設立不同風險水平及回報之投資組合管理有關風險。本集團之股本證券價格風險主要來自上市之產權證券，即主要集中於聯交所報價之藍籌股。就此，管理層考慮承受之股本證券價格風險已減少。

董事會考慮本公司之價格風險為最低。

其他價格風險之敏感度分析

下表列出可供出售之投資及買賣證券於結算日以公平值列賬而所有其他變項均維持不變之敏感度。5%之敏感率乃表示管理層對股本證券價格合理地可能之變動作出之評估。

可供出售之投資

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
增加(減少)於投資重估儲備		
— 由於股本證券價格增加	90,194,298	179,931,567
— 由於股本證券價格減少	(90,194,298)	(179,931,567)

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

其他價格風險之敏感度分析 (續)

買賣證券

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
增加(減少)於年度內之溢利		
— 由於股本證券價格增加	87,057,337	80,950,538
— 由於股本證券價格減少	(87,057,337)	(80,950,538)

信貸風險

於每個結算日，因交易對手未能履行責任而本集團及本公司承擔最大之信貸風險為關於呈列於資產負債表中已確認之每個金融資產類別及附註45披露有關或然負債數額。就減低應收貿易賬款之信貸風險，本集團管理層已委任一支隊伍專責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保採取收回逾期債務之跟進措施。

同時，本集團信貸風險集中於超過92% (二零零七年：71%) 之本集團應收賬款乃來自應收多間聯營公司／被投資公司。本公司信貸風險同時集中於應收多間附屬公司。就減低及集中該等信貸風險，本集團及本公司定期地會審閱各個別應收賬之可收回數額，以確保就無法收回之數額作出足夠減值虧損。就此，本公司之董事會認為本集團之信貸風險已大幅減少。

就因借予聯營公司／被投資公司及應收聯營公司／附屬公司款項而產生之信貸風險而言，由於交易對手過往良好還款紀錄，故本集團及本公司所承受因交易對手違約而產生之信貸風險有限，而本集團及本公司並不預期會就該等借予聯營公司／被投資公司及應收聯營公司／附屬公司款項之不可收回數額產生重大虧損。

由於交易方均為被國際信貸評級機構評為高信貸質素之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

除信貸風險集中於借予聯營公司／被投資公司之款項及應收聯營公司款項外，本集團並無其他重大集中之信貸風險。應收貿易賬款及應收貸款包括大量顧客及借款人。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

於管理流動資金風險，本公司及本集團通過監管及維持視作充足之現金及現金等值水平以應付本集團之營運及減低現金流量之波動影響。管理層已監管銀行借款之運用及保證遵守貸款契約。

下表詳列本公司及本集團非衍生金融負債之餘下約定到期情況。該表以本公司及本集團最早須要還款之日期為基準，根據金融負債的未貼現現金流量編製。該表格同時包括利息及本金現金流量。

本公司

	加權平均實際 年利率 %	須於要求 時還款或 少於一個月 港元	一至三 個月 港元	三個月 至一年 港元	一至兩年 港元	兩至五年 港元	多於五年 港元	未貼現 現金流量 總額 港元	賬面值 港元
二零零八年									
應付賬款及其他應付	不適用	2,146,456	-	2,596	-	-	-	2,149,052	2,149,052
其他負債									
- 浮動利率	7.00	19,345,894	-	-	-	-	-	19,345,894	19,345,894
銀行借貸									
- 浮動利率	2.40	100,387	50,100,387	-	-	-	-	50,200,774	50,000,000
應付附屬公司	3.09	-	-	-	1,893,285,680	-	-	1,893,285,680	1,836,483,799
		21,592,737	50,100,387	2,596	1,893,285,680	-	-	1,964,981,400	1,907,978,745
二零零七年									
應付賬款及其他應付	不適用	1,932,626	-	-	-	-	-	1,932,626	1,932,626
其他負債									
- 浮動利率	8.20	17,974,055	-	-	-	-	-	17,974,055	17,974,055
銀行借貸									
- 浮動利率	5.16	1,290,774	300,207,440	-	-	-	-	301,498,214	300,000,000
應付附屬公司	4.95	-	-	-	1,663,123,790	-	-	1,663,123,790	1,584,646,402
		21,197,455	300,207,440	-	1,663,123,790	-	-	1,984,528,685	1,904,553,083

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本集團

	加權平均實際 年利率 %	須於要求 時還款或 少於一個月 港元	一至三 個月 港元	三個月 至一年 港元	一至兩年 港元	兩至五年 港元	多於五年 港元	未貼現 現金流量 總額 港元	賬面值 港元
二零零八年									
應付賬款及其他應付									
— 免息	不適用	304,098,397	48,710,794	588,398,786	—	—	—	941,207,977	941,207,977
— 固定利率	7.25	1,119,383	309,661	26,865,780	—	—	—	28,294,824	26,591,687
其他負債									
— 免息	不適用	1,420,298,993	—	—	1,567,499,380	—	—	2,987,798,373	2,930,644,483
— 固定利率	3.78	1,072,852	2,145,705	9,655,672	240,958,512	263,553,898	—	517,386,639	484,274,698
— 固定利率	0.50	1,261	2,522	11,349	3,027,446	—	—	3,042,578	3,027,446
借貸									
— 浮動利率	2.12	1,014,261,027	1,582,728,808	4,476,390,752	6,864,960,494	6,466,117,032	—	20,404,458,113	19,488,406,173
— 免息	不適用	210,362,340	—	—	3,703,563,542	—	—	3,913,925,882	3,759,589,070
		<u>2,951,214,253</u>	<u>1,633,897,490</u>	<u>5,101,322,339</u>	<u>12,380,009,374</u>	<u>6,729,670,930</u>	<u>—</u>	<u>28,796,114,386</u>	<u>27,633,741,534</u>
二零零七年									
應付賬款及其他應付									
— 免息	不適用	389,709,185	49,900,409	518,430,068	—	—	—	958,039,662	958,039,662
— 固定利率	9.75	197,156	394,311	25,842,568	—	—	—	26,434,035	24,265,322
其他負債									
— 免息	不適用	123,215,023	—	—	1,571,269,008	—	—	1,694,484,031	1,627,202,922
— 固定利率	4.47	1,851,755	3,703,510	655,419,680	269,310,771	271,012,940	—	1,201,298,656	1,132,020,932
— 固定利率	0.5	88,685	177,370	798,165	212,844,823	—	—	213,909,043	212,844,823
借貸									
— 浮動利率	4.07	1,051,233,248	504,047,250	5,200,875,416	3,139,100,906	10,850,135,223	—	20,745,392,043	18,957,529,889
— 免息	不適用	—	—	—	3,612,113,501	—	—	3,612,113,501	3,424,920,855
		<u>1,566,295,052</u>	<u>558,222,850</u>	<u>6,401,365,897</u>	<u>8,804,639,009</u>	<u>11,121,148,163</u>	<u>—</u>	<u>28,451,670,971</u>	<u>26,336,824,405</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

於二零零八年及二零零七年六月三十日，財務擔保合約之交易對手不可能根據合約提出索賠。故此，財務擔保合約之賬面值為16,988,097港元(二零零七年：9,366,238港元)並無於上表呈列。

金融工具之公平值

釐定金融資產及金融負債之公平值如下：

- 具備標準條款及條件且於活躍流動市場交易之金融資產及金融負債之公平值乃根據市場報價釐定。
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃按公認定價模式並基於貼現現金流量分析及使用現時可察市場交易價格與利率予以釐定。

本公司之董事認為，於綜合財務報告書內按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

7. 營業額

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
出售持作出售之物業	3,625,415,758	5,362,349,842
物業租金收益總額	1,473,843,912	1,180,221,157
樓宇管理及服務費收益	575,953,559	530,707,294
酒店經營	487,126,108	395,680,760
應收貸款之利息收益	8,261,301	14,960,061
股息收益		
有牌價投資	140,504,735	98,850,734
無牌價投資	19,197,004	13,236,000
其他	8,363,813	2,895,499
	6,338,666,190	7,598,901,347

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

8. 業務及地域分部

業務分部

作為管理用途，本集團目前為五個經營分區組成一物業、證券投資、財務、酒店及物業管理及服務。以本集團申報其主要分部資料為基準之經營分區如下：

綜合收益表

截至二零零八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	1,473,843,912	-	-	-	-	-	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>-</u>	<u>6,338,666,190</u>
內部分部銷售*	-	-	-	-	25,528,645	(25,528,645)	-
分部收入	<u>5,181,364,749</u>	<u>164,200,552</u>	<u>8,261,301</u>	<u>487,126,108</u>	<u>523,242,125</u>	<u>(25,528,645)</u>	<u>6,338,666,190</u>
其他收益	<u>40,283,835</u>	<u>4,593,784</u>	<u>2,703,286</u>	<u>2,659,997</u>	<u>27,988,828</u>	<u>-</u>	<u>78,229,730</u>
	<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	<u>6,808,108,970</u>	<u>521,354,449</u>	<u>10,964,587</u>	<u>155,749,641</u>	<u>86,676,205</u>	<u>-</u>	<u>7,582,853,852</u>
非流動免息無抵押其他貸款 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	1,552,101,036	(4,819)	310,542	66,254,743	(215,967)	-	1,618,445,535
被視為出售一上市附屬公司 部分權益之收益							948,542,906
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>

* 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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

8. 業務及地域分部 (續)

業務分部 (續)

綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日

	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	綜合 港元
資產						
分部資產						
商譽	698,084,254	—	2,582,364	44,681,710	13,677,481	759,025,809
其他分部資產	59,184,706,246	4,018,732,758	134,849,209	2,200,248,680	205,996,617	65,744,533,510
	<u>59,882,790,500</u>	<u>4,018,732,758</u>	<u>137,431,573</u>	<u>2,244,930,390</u>	<u>219,674,098</u>	<u>66,503,559,319</u>
投資聯營公司權益	5,620,136,046	85,446,685	(743,763)	752,701,894	(56,880,535)	6,400,660,327
借予聯營公司款項	8,280,343,295	1,350,392,340	—	—	836,347,360	10,467,082,995
應收聯營公司款項	856,481,074	8,237,396	4,915,187	—	64,027,072	933,660,729
未分配企業資產						<u>4,199,362,610</u>
綜合資產總額						<u>88,504,325,980</u>
負債						
分部負債	3,747,610,565	61,482,676	46,678,803	120,906,635	148,794,262	4,125,472,941
應付聯營公司款項	1,408,777,360	777,242	—	—	10,744,391	1,420,298,993
聯營公司提供之借款	1,735,017,001	—	—	255,846,530	—	1,990,863,531
借貸						23,247,995,243
未分配企業負債						<u>3,710,177,003</u>
綜合負債總額						<u>34,494,807,711</u>

其他資料

截至二零零八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	綜合 港元
預付土地租賃款項攤銷	—	—	—	4,993,010	—	4,993,010
資本增加						
— 物業、廠房及設備	10,256,635	—	—	17,434,375	12,198,609	39,889,619
— 投資物業	4,965,784,729	—	—	12,004,472	—	4,977,789,201
— 酒店物業	—	—	—	2,101,082	—	2,101,082
折舊	2,528,188	234,622	—	21,890,203	9,538,094	34,191,107
酒店物業及投資物業成本撇銷	1,052,286	—	—	3,730,838	—	4,783,124
公平值增加						
— 投資物業	3,909,016,692	—	—	—	—	3,909,016,692
— 買賣證券	—	81,349,769	—	—	—	81,349,769
出售可供出售之投資之收益	—	272,934,332	—	—	—	272,934,332

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

8. 業務及地域分部 (續)

業務分部 (續)

綜合收益表

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
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>—</u>	<u>7,598,901,347</u>
內部分部銷售*	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>24,041,658</u>	<u>(24,041,658)</u>	<u>—</u>
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	<u>5,893,588,342</u>	<u>587,757,308</u>	<u>15,354,285</u>	<u>128,205,764</u>	<u>89,195,325</u>	<u>—</u>	<u>6,714,101,024</u>
非流動免息無抵押其他貸款 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	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 部分權益之虧損							(39,778,842)
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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

8. 業務及地域分部 (續)

業務分部 (續)

綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

	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	綜合 港元
資產						
分部資產						
商譽	522,196,167	—	1,881,565	29,528,087	10,602,043	564,207,862
其他分部資產	45,779,622,561	5,674,489,192	200,946,005	2,702,235,703	321,264,220	54,678,557,681
	46,301,818,728	5,674,489,192	202,827,570	2,731,763,790	331,866,263	55,242,765,543
投資聯營公司權益	4,900,592,528	34,340,221	(2,837,816)	686,447,151	14,076,383	5,632,618,467
借予聯營公司款項	8,446,179,288	—	—	—	815,388,893	9,261,568,181
應收聯營公司款項	801,538,227	9,537,857	17,822,709	—	65,975,200	894,873,993
未分配企業資產						3,687,722,662
綜合資產總額						<u>74,719,548,846</u>
負債						
分部負債	3,043,619,737	52,141,750	43,927,868	61,464,381	107,387,838	3,308,541,574
應付聯營公司款項	750,247,748	580,238	—	—	11,140,924	761,968,910
聯營公司提供之借款	1,739,521,212	—	—	246,124,496	—	1,985,645,708
借貸						22,382,450,744
未分配企業負債						3,457,357,919
綜合負債總額						<u>31,895,964,855</u>

其他資料

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	綜合 港元
預付土地租賃款項攤銷	—	—	—	4,602,365	—	4,602,365
資本增加						
— 物業、廠房及設備	2,367,176	1,995	—	7,621,070	10,119,048	20,109,289
— 投資物業	199,629,001	—	—	—	—	199,629,001
折舊	861,687	166,596	—	16,739,994	8,104,983	25,873,260
投資物業成本撇銷	4,405,505	—	—	—	—	4,405,505
公平值增加						
— 投資物業	2,415,946,051	—	—	—	—	2,415,946,051
— 買賣證券	—	425,682,837	—	—	—	425,682,837
出售可供出售之投資所得之收益	—	30,762,867	—	—	—	30,762,867

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

8. 業務及地域分部 (續)

地域分部

本集團大部分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。

9. 財務收益

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
利息收益：		
借予聯營公司之款項	42,333,425	61,786,703
借予被投資公司之款項	916,221	979,864
銀行存款	101,063,850	95,358,123
借予聯營公司之非流動免息款項之估算利息收益	189,303,393	237,078,415
財務擔保收益	4,992,141	3,037,328
	<u>338,609,030</u>	<u>398,240,433</u>

10. 財務成本

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
利息及其他財務成本支出：		
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支	680,342,735	879,282,984
須於五年內全數償還之其他貸款	63,269,364	75,486,735
可換股債券之實際利息費用	—	21,974,323
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	67,281,109	60,900,450
非流動免息無抵押其他貸款之估算利息費用	187,192,646	179,000,362
	<u>998,085,854</u>	<u>1,216,644,854</u>
減：已撥充發展中物業成本的利息	(274,659,368)	(399,857,734)
	<u>723,426,486</u>	<u>816,787,120</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

11. 應佔聯營公司業績

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司溢利	1,987,624,517	1,567,114,903
應佔聯營公司稅項	(369,178,982)	(253,407,406)
	<u>1,618,445,535</u>	<u>1,313,707,497</u>
<p>應佔聯營公司溢利包括本集團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。</p>		

12. 除稅前溢利

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
(a) 除稅前溢利已扣除(計入)下列項目：		
員工成本，包括董事酬金：		
員工薪金及其他福利	791,057,529	703,905,993
退休保障計劃供款	29,394,951	26,112,985
員工成本總值	<u>820,452,480</u>	<u>730,018,978</u>
預付土地租賃款項攤銷(包括於行政費用內)	4,993,010	4,602,365
核數師酬金		
— 核數服務	4,352,146	3,589,032
— 非核數服務	914,500	905,000
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
應收賬款減值虧損之確認	3,811,504	2,378,367
出售投資物業之虧損	133,343	911,315
酒店物業及投資物業成本撇銷	4,783,124	—
應收賬款減值虧損之確認逆轉	—	(208,150)
匯兌收益淨額	(20,971,780)	(23,723,574)
已付按金之利息(附註b)	<u>(177,481,777)</u>	<u>—</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

12. 除稅前溢利 (續)

- (b) 有關信和置業有限公司(「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」),就協議收購一間擁有新界荃灣油柑頭物業(用以發展成為一間酒店)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(如各訂約方未能議定利息,則由高等法院作出評估);(iv)將Mariner的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訂處理。

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。於二零零八年一月十五日,高等法院就用作計算Mariner所支付訂金之利息費用之利率宣佈其決定。於二零零八年一月十六日,根據高等法院之決定,恒隆支付利息費用總額177,481,777港元予Mariner,該款額已包括於其他收益內。餘下之損害賠償及費用將由法院議定或決定。有關損害賠償及費用之訴訟已進行中。

13. 董事酬金

已付或應付七位(二零零七年:七位)董事之酬金如下:

二零零八年

	黃志祥 先生 港元	唐國通 先生 港元	黃永光 先生 港元	夏佳理 議員 港元 (附註ii)	盛智文 博士 港元	李民橋 先生 港元	王繼榮 先生 港元	合共 港元
袍金	70,000	60,000	60,000	120,000	380,000	380,000	180,000	1,250,000
其他酬金								
薪金及其他福利	1,226,760	4,052,250	742,288	—	—	—	—	6,021,298
退休保障計劃供款	12,000	12,000	12,000	—	—	—	—	36,000
酌情花紅(附註i)	—	663,760	131,930	—	—	—	—	795,690
總酬金	<u>1,308,760</u>	<u>4,788,010</u>	<u>946,218</u>	<u>120,000</u>	<u>380,000</u>	<u>380,000</u>	<u>180,000</u>	<u>8,102,988</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

13. 董事酬金 (續)

二零零七年

	黃志祥 先生 港元	唐國通 先生 港元	黃永光 先生 港元	夏佳理 議員 港元 (附註ii)	盛智文 博士 港元	李民橋 先生 港元	王繼榮 先生 港元	合共 港元
袍金	70,000	60,000	60,000	120,000	380,000	380,000	180,000	1,250,000
其他酬金								
薪金及其他福利	1,226,760	3,915,210	708,469	—	—	—	—	5,850,439
退休保障計劃供款	12,000	12,000	12,000	—	—	—	—	36,000
酌情花紅 (附註i)	—	3,630,983	—	—	—	—	—	3,630,983
總酬金	<u>1,308,760</u>	<u>7,618,193</u>	<u>780,469</u>	<u>120,000</u>	<u>380,000</u>	<u>380,000</u>	<u>180,000</u>	<u>10,767,422</u>

附註i：酌情花紅乃根據每位董事之表現及本集團盈利水平釐定。

附註ii：支付予Ronald Arculli and Associates之顧問費為2,083,330港元 (二零零七年：2,083,330港元)，當中包括1,666,664港元 (二零零七年：1,666,664港元) 由信和置業直接支付，夏佳理議員GBS, CVO, OBE, JP為Ronald Arculli and Associates之獨資經營者。

14. 僱員酬金

本集團五位薪酬最高僱員中，一位 (二零零七年：一位) 為本公司之執行董事，其酬金已於上文附註13內披露。其他四位 (二零零七年：四位) 僱員之酬金根據證券上市規則披露如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
薪金及其他酬金 (包括基本薪金、 房屋津貼、其他津貼及實物收益)	17,137,265	16,331,376
退休保障計劃供款	108,000	72,000
酌情花紅	5,611,327	12,826,323
	<u>22,856,592</u>	<u>29,229,699</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

14. 僱員酬金 (續)

其酬金幅度如下：

	僱員人數	
	二零零八年	二零零七年
港元		
3,000,001 – 3,500,000	—	2
3,500,001 – 4,000,000	1	—
4,000,001 – 4,500,000	1	—
6,000,001 – 6,500,000	1	—
6,500,001 – 7,000,000	—	1
8,500,001 – 9,000,000	1	—
16,000,001 – 16,500,000	—	1

截至二零零八年及二零零七年六月三十日止年度內，本集團概無向五位薪酬最高之僱員(包括董事)支付作為吸引其加盟或作為加盟本集團獎勵之酬金，且亦無支付任何酬金作為其失去職位之賠償。此外，董事亦無免收任何酬金。

15. 所得稅項

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
支出包括：		
本公司及其附屬公司應佔稅項		
香港利得稅		
本年度撥備按稅率16.5%計算(二零零七年：17.5%)	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)
	385,587,883	473,052,025
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
	427,577,044	527,964,973
遞延稅項(附註37)		
本年度	752,147,257	392,194,153
稅率變動之影響	(124,477,396)	—
	627,669,861	392,194,153
	1,055,246,905	920,159,126

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

15. 所得稅項 (續)

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，此包括由二零零八／零九之課稅年度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。

本年度稅項支出與綜合收益表內除稅前溢利對賬如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
除稅前溢利	9,609,924,829	7,394,656,625
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項(二零零七年：17.5%)	1,585,637,596	1,294,064,909
應佔聯營公司業績之稅務影響	(267,043,514)	(229,898,812)
不可扣稅開支之稅務影響	93,760,545	89,003,899
毋須課稅收入之稅務影響	(233,307,777)	(169,211,489)
以往年度不足撥備	1,683,269	12,379,464
未確認之稅項虧損之稅務影響	21,175,005	62,623,224
未確認之遞延稅項資產之稅務影響	80,022,402	58,828,627
動用先前未確認之稅項虧損	(59,970,687)	(91,813,798)
動用先前未確認之遞延稅項資產	(56,001,999)	(108,528,020)
香港利得稅率減少而令遞延稅項之年初負債減少	(124,477,396)	—
稅務寬減之影響	(1,213,086)	—
海外附屬公司稅率差異之影響	14,982,547	2,711,122
本年度稅項支出	1,055,246,905	920,159,126

遞延稅項之詳情刊於附註37。

稅務局就信和置業的一間全資附屬公司信和財務有限公司(「信和財務」)由一九九五／九六至二零零一／零二之課稅年度分別進行稅務查詢，並發出合共大約447,572,000港元額外評稅通知單予信和財務，信和財務已向稅務局提出反對。稅務局同意暫緩此稅務徵稅但須為該課稅年度購買約109,940,000港元儲稅券，本集團已購買有關之儲稅券。考慮稅務顧問之意見後，本公司之董事會認為鑑於此等稅務查詢仍處於資料搜集階段，現階段無法預測查詢結果。董事會同時認為支付額外稅款之可能性不大，因此，並無為此而作出撥備。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

15. 所得稅項 (續)

稅務局又就信和置業一間全資附屬公司城邦有限公司(「城邦」)由一九九八／九九至二零零一／零二之課稅年度進行稅務查詢，並發出大約263,438,000港元額外評稅通知單予城邦，城邦已向稅務局提出反對。稅務局同意暫緩此稅務徵稅但須為該課稅年度購買約131,719,000港元之儲稅券，本集團已購買有關之儲稅券。考慮稅務顧問之意見後，董事會相信城邦有足夠理據對稅務局發出之評稅提出異議，因此，並無為此而作出撥備。

16. 股息

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
年度內已確認股息之分配：		
二零零七年六月三十日止年度之末期股息： 每股30港仙(二零零七年：二零零六年六月三十日止年度 每股30港仙)	429,473,815	422,511,656
二零零八年六月三十日止年度之中期股息： 每股10港仙(二零零七年：二零零七年六月三十日止年度 每股8.5港仙)	144,599,453	121,317,675
	574,073,268	543,829,331

本年度內，就二零零七年度之末期股息及二零零八年之中期股息發行代息股份。該等代息股份為大部分股東接納，如下列所示：

	二零零八年中期息 港元	二零零七年末期息 港元
股息：		
現金	750,037	3,650,350
代息股份	143,849,416	425,823,465
	144,599,453	429,473,815

董事會擬派發二零零八年六月三十日止年度之末期股息每股30港仙，並將於股東週年大會上議決。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

17. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利乃根據以下數據計算：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>4,678,945,536</u>	3,357,484,479
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>
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	<u>1,440,077,799</u>	<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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

18. 投資物業

本集團

	長期契約 之香港 投資物業 港元	中期契約 之香港 物業投資 港元	香港 重建中物業 港元	長期契約 之新加坡 投資物業 港元	合計 港元
公平值					
於二零零六年七月一日	1,430,000,000	18,860,252,526	—	373,587,750	20,663,840,276
匯兌差額	—	—	—	18,293,230	18,293,230
增添	138,132,590	61,048,579	447,832	—	199,629,001
於完成時轉撥自發展中物業	516,105,803	—	—	—	516,105,803
重新分類	(195,000,000)	—	195,000,000	—	—
出售	—	(2,969,073)	—	—	(2,969,073)
撇銷	—	—	—	(4,405,505)	(4,405,505)
公平值增加	<u>182,567,410</u>	<u>2,190,021,948</u>	<u>21,552,168</u>	<u>21,804,525</u>	<u>2,415,946,051</u>
於二零零七年六月三十日	2,071,805,803	21,108,353,980	217,000,000	409,280,000	23,806,439,783
匯兌差額	—	—	—	60,671,600	60,671,600
來自收購附屬公司 (附註42a)	—	4,890,843,501	—	—	4,890,843,501
增添	13,464,098	59,469,222	2,007,908	12,004,472	86,945,700
於完成時轉撥自發展中物業	—	120,607,866	—	—	120,607,866
出售	—	(3,885,213)	—	—	(3,885,213)
撇銷	—	—	—	(1,052,286)	(1,052,286)
公平值增加	<u>450,722,491</u>	<u>3,226,068,145</u>	<u>30,992,092</u>	<u>201,233,964</u>	<u>3,909,016,692</u>
於二零零八年六月三十日	<u>2,535,992,392</u>	<u>29,401,457,501</u>	<u>250,000,000</u>	<u>682,137,750</u>	<u>32,869,587,643</u>

於二零零八年及二零零七年六月三十日，與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師Knight Frank Petty Ltd.為本集團投資物業之公平值於該日進行估值計算。此估值乃根據相若物業市場近期交易價格及／或根據使用現時市場之租金及收益率估計未來物業租金收入預測貼現現金流量作參考。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

19. 酒店物業

本集團

長期契約之
新加坡酒店物業
港元

成本值

於二零零六年七月一日	869,308,457
匯兌差額	41,390,431
	<hr/>
於二零零七年六月三十日	910,698,888
匯兌差額	109,486,694
增添	2,101,082
撇銷	(3,730,838)
	<hr/>
於二零零八年六月三十日	1,018,555,826

折舊

於二零零六年七月一日	48,447,227
匯兌差額	2,522,031
本年度撥備	9,268,132
	<hr/>
於二零零七年六月三十日	60,237,390
匯兌差額	7,827,097
本年度撥備	10,054,804
	<hr/>
於二零零八年六月三十日	78,119,291

賬面值

於二零零八年六月三十日	940,436,535
	<hr/>
於二零零七年六月三十日	850,461,498

酒店物業乃按有關租約年期96年以直線法折舊。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

20. 物業、廠房及設備

本公司	汽車 港元
成本值	
於二零零六年七月一日	1,343,194
出售	(939,494)
	<hr/>
於二零零七年及二零零八年六月三十日	403,700
折舊	
於二零零六年七月一日	773,775
本年度撥備	110,643
出售時撥回	(677,273)
	<hr/>
於二零零七年六月三十日	207,145
本年度撥備	66,940
	<hr/>
於二零零八年六月三十日	274,085
賬面值	
於二零零八年六月三十日	129,615
	<hr/>
於二零零七年六月三十日	196,555

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

20. 物業、廠房及設備 (續)

本集團						
	電腦系統 港元	傢俬、裝置 及設備 港元	租賃物業 裝修 港元	汽車 港元	廠房 及機器 港元	合計 港元
成本值						
於二零零六年七月一日	41,381,021	92,093,021	28,053,010	15,407,591	8,563,086	185,497,729
匯兌差額	477,745	3,671,938	—	139,045	13,342	4,302,070
增添	6,130,555	9,852,127	932,648	1,887,839	1,306,120	20,109,289
出售	(662,081)	(1,136,462)	—	(2,498,937)	(444,865)	(4,742,345)
於二零零七年六月三十日	47,327,240	104,480,624	28,985,658	14,935,538	9,437,683	205,166,743
匯兌差額	1,289,037	10,014,253	—	317,164	35,362	11,655,816
來自收購附屬公司 (附註42a)	7,059	—	—	—	—	7,059
增添	6,776,453	24,299,406	4,144,851	4,175,013	486,837	39,882,560
出售	(975,960)	(9,066,513)	(281,124)	(1,337,187)	(4,492,375)	(16,153,159)
於二零零八年六月三十日	54,423,829	129,727,770	32,849,385	18,090,528	5,467,507	240,559,019
折舊						
於二零零六年七月一日	33,442,662	45,272,614	20,887,032	10,794,611	7,035,250	117,432,169
匯兌差額	418,966	2,009,200	—	85,431	9,701	2,523,298
本年度撥備	2,003,579	9,816,862	2,252,145	1,629,492	903,050	16,605,128
出售時撥回	(658,536)	(871,526)	—	(1,957,133)	(409,650)	(3,896,845)
於二零零七年六月三十日	35,206,671	56,227,150	23,139,177	10,552,401	7,538,351	132,663,750
匯兌差額	1,039,525	6,057,794	2,042	226,453	29,069	7,354,883
本年度撥備	4,384,059	14,024,149	2,930,272	1,907,272	890,551	24,136,303
出售時撥回	(966,945)	(6,125,837)	(73,205)	(1,256,995)	(4,274,412)	(12,697,394)
於二零零八年六月三十日	39,663,310	70,183,256	25,998,286	11,429,131	4,183,559	151,457,542
賬面值						
於二零零八年六月三十日	14,760,519	59,544,514	6,851,099	6,661,397	1,283,948	89,101,477
於二零零七年六月三十日	12,120,569	48,253,474	5,846,481	4,383,137	1,899,332	72,502,993
以上物業、廠房及設備按下列年率以直線法折舊：						
電腦系統	20% — 33 $\frac{1}{3}$ %					
傢俬、裝置及設備	10% — 33 $\frac{1}{3}$ %					
租賃物業裝修	20%					
汽車	20%					
廠房及機器	10% — 30%					

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

21. 商譽

	本集團 港元
毛額	
於二零零六年七月一日	13,285,576
來自增購一上市附屬公司權益	558,252,373
抵銷被視為出售一上市附屬公司部分權益	<u>(7,330,087)</u>
於二零零七年六月三十日	564,207,862
來自增購一上市附屬公司權益	219,571,511
抵銷被視為出售一上市附屬公司部分權益	<u>(24,753,564)</u>
於二零零八年六月三十日	<u>759,025,809</u>

於二零零八年及二零零七年六月三十日之商譽，乃來自增購本公司之上市附屬公司部分權益、上市附屬公司購回並註銷若干股份及該上市附屬公司以股代息之股份。有關商譽減值測試詳情已披露於附註25內。

此外，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。

22. 預付土地租賃款項

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
本集團之預付土地租賃款項包括：		
於香港以外長期租約持有之租賃土地	<u>466,982,934</u>	<u>421,488,944</u>
就呈報用途之分析：		
流動資產	5,276,645	4,709,375
非流動資產	<u>461,706,289</u>	<u>416,779,569</u>
	<u>466,982,934</u>	<u>421,488,944</u>

綜合財務報告書附註（續）

截至二零零八年六月三十日止年度

23. 投資附屬公司／應收附屬公司款項

	本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
投資附屬公司權益：		
無牌價股份成本值減已確認減值虧損	4,455,136	4,455,134
香港有牌價股份成本值	<u>3,964,483,031</u>	<u>3,515,428,909</u>
	3,968,938,167	3,519,884,043
香港有牌價投資市值	<u>17,649,325,433</u>	<u>18,223,670,307</u>

列為流動資產之應收附屬公司款項乃無抵押、免息及須於要求時還款。於二零零八年及二零零七年六月三十日之本公司主要附屬公司詳情刊於附註49。

24. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
投資聯營公司權益：		
無牌價股份成本值	2,557,067,139	2,671,799,370
應佔收購後溢利	<u>3,843,593,188</u>	<u>2,960,819,097</u>
	6,400,660,327	5,632,618,467

於以往年間，來自收購聯營公司之商譽為142,498,716港元（二零零七年：142,498,716港元）已包括於投資聯營公司之成本值中。

本集團借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零零八年六月三十日，本集團借予本集團之聯營公司之款項中1,390,702,904港元（二零零七年：1,244,912,046港元）須繳付以資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，其餘9,076,380,091港元（二零零七年：8,016,656,135港元）為免息。估算利息收益之實際年利率乃根據資金成本加邊際利潤而釐定。董事會認為，本集團於資產負債表結算日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

本集團列為流動資產之應收聯營公司款項乃無抵押及預期一年內償還。於二零零八年六月三十日，本集團應收聯營公司款項中256,298,961港元（二零零七年：222,461,589港元）須繳付以資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，其餘677,361,768港元（二零零七年：672,412,404港元）為免息。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

24. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項 (續)

本集團列為流動負債之應付聯營公司款項乃無抵押及須於要求時還款。於二零零八年六月三十日，本集團應付聯營公司款項中並沒有(二零零七年：638,753,887港元)須繳付以資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，其餘1,420,298,993港元(二零零七年：123,215,023港元)為免息。

於二零零八年及二零零七年六月三十日之本公司主要聯營公司詳情刊於附註50。

本集團之聯營公司之財務資料撮要如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
總資產	88,322,850,052	72,517,620,363
總負債	(68,163,759,775)	(55,838,892,978)
資產淨額	20,159,090,277	16,678,727,385
本集團應佔聯營公司資產淨額	6,258,161,611	5,490,119,751
營業額	5,997,098,719	7,411,506,824
本年度溢利	3,783,467,778	3,825,389,010
本集團應佔聯營公司本年度業績	1,618,445,535	1,313,707,497

稅務局就本集團之聯營公司坤貿有限公司之全資附屬公司廣滔投資有限公司(「廣滔」)由一九九四／九五至二零零二／零三之課稅年度及Erleigh Investment Limited之全資附屬公司Murdoch Investments Inc.(「MII」)由一九九四／九五至二零零一／零二之課稅年度就其若干貸款利息及相關費用之扣減進行稅務查詢，並分別發出合共大約396,088,000港元及103,020,000港元額外評稅通知單予廣滔及MII，廣滔及MII已向稅務局提出反對。稅務局同意暫緩此稅務徵稅但須為該課稅年度購買分別約為212,061,000港元及18,212,000港元之儲稅券，相關公司已購買有關儲稅券。於本年度內，廣滔與稅務局達成結算協議及結束由一九九四／九五至二零零二／零三年之課稅年度之稅務查詢。本集團應佔之額外稅款數額約96,442,000港元。

於二零零八年六月三十日本集團實際應佔額外稅款數額估計約23,478,000港元(二零零七年：69,027,000港元關於廣滔及MII)。聯同稅務顧問意見，MII管理層確定其堅決反對稅務局發出之有關評稅。MII管理層認為現階段無法預測此課稅／上訴之結果，管理層同時認為支付額外稅款之可能性不大，因此，MII並無為此作出撥備。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

24. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項 (續)

本公司董事會已知悉上述事件及提出查詢。本公司董事會認為上述事件並無重大進展及改變。

25. 無使用年限之商譽減值測試

於二零零八年及二零零七年六月三十日年度內，本集團之管理層就增購一上市附屬公司(「信和置業」)時所產生之無使用年限之商譽(呈列於附註21)於二零零八年六月三十日為數759,025,809港元(二零零七年：564,207,862港元)作減值審閱。信和置業乃本公司主要經營骨幹，有關本集團之五個經營分區呈列於附註8。經營分區(亦相等於現金產生單位)之可收回數額基於公平值減出售成本而釐定。管理層參考二零零八年及二零零七年六月三十日之信和置業市值而決定對商譽不作減值。該商譽數額已分配於有關之現金產生單位並披露於附註8。

26. 可供出售之投資

可供出售之投資包括：

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
有牌價投資：		
於香港上市之產權證券	1,215,056,176	3,043,430,216
於其他地區上市之產權證券	557,315,826	523,687,172
	<u>1,772,372,002</u>	<u>3,567,117,388</u>
無牌價投資：		
產權證券	30,898,952	30,898,952
會所債券	615,000	615,000
	<u>31,513,952</u>	<u>31,513,952</u>
合計	<u>1,803,885,954</u>	<u>3,598,631,340</u>

於資產負債表結算日，除無牌價產權投資之公平值不能可靠地計算外，所有可供出售之投資均按公平值列賬。

以上無牌價投資包括於香港註冊之私人公司發行之無牌價產權證券，由於估計該等投資之合理公平值時所需考慮之假設因素範圍甚廣，使董事會認為其公平值未能可靠地計算，故此該等投資於每個資產負債表結算日以成本扣除減值入賬。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

27. 買賣證券

買賣證券包括：

	本公司		本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
有牌價投資：				
於香港上市之產權證券	1,129,700	1,217,817	1,746,277,610	1,604,134,897
於其他地區上市之產權證券	—	—	346,826,085	360,866,064
合計	<u>1,129,700</u>	<u>1,217,817</u>	<u>2,093,103,695</u>	<u>1,965,000,961</u>

28. 借予被投資公司款項

本集團借予被投資公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零零八年六月三十日，其中17,904,819港元(二零零七年：12,240,884港元)之借款須繳付以資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，其餘125,824港元(二零零七年：125,824港元)為免息。董事會認為，本集團於資產負債表結算日起計十二個月內將不會要求還款，因此，有關借款已列作非流動性質。

29. 應收遠期貸款

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
應收遠期浮息貸款總額	40,302,196	80,841,114
減：列於流動資產之本期部分	(3,082,818)	(5,722,685)
	<u>37,219,378</u>	<u>75,118,429</u>

本集團提供貸款予購買本集團物業之買家，還款細則於貸款合約內定明。

本集團已制訂明確之信貸政策，以評估每名交易對手之信貸質素。本集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等應收賬款之信貸風險。

於二零零八年六月三十日應收貸款之賬面值已包括累計減值虧損12,275,562港元(二零零七年：12,262,803港元)。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

29. 應收遠期貸款 (續)

本集團之浮息應收貸款之利率風險及其約定到期日如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
浮息應收貸款：		
一年內	3,082,818	5,722,685
一年以上但不多於五年	9,889,262	14,977,821
五年以上	27,330,116	60,140,608
	40,302,196	80,841,114

本集團之應收遠期貸款乃以港元計算並以利率(亦相等於約定利率)按最優惠年利率加邊際利潤計算及以買家之物業作為第二按揭之抵押。此結餘之約定到期日由七年至十六年(二零零七年：由七年至十七年)。

呆賬撥備變動

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
年初之結餘	12,262,803	12,699,270
於應收賬款中已確認之減值虧損	12,759	—
減值虧損撥回	—	(436,467)
年末之結餘	12,275,562	12,262,803

於二零零八年及二零零七年六月三十日，並無結餘已逾期但無減值。本集團已於其信譽、過往還款記錄及於結算日後之主要結賬作出評估，及考慮該數額仍可收回並無需要作進一步(多於呆賬撥備)之信貸撥備。既無逾期亦無減值之應收貸款乃屬良好質素。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

30. 應收賬款及其他應收

於二零零八年六月三十日，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租務發票及預期見票兌付之應收租金及應收物業銷售收入。

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
應收貿易賬款 減：呆賬撥備	501,951,811 (18,665,835)	3,486,557,054 (15,310,638)
其他應收	483,285,976 447,177,746	3,471,246,416 543,209,497
	930,463,722	4,014,455,913

本集團已制訂明確之信貸政策，以評估每名交易對手之信貸質素。本集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等應收貿易賬款之信貸風險。關於買家應付出售物業之作價乃按物業項目之銷售條款釐定。關於出租物業之租金乃預付賬款。

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：

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

30. 應收賬款及其他應收 (續)

呆賬撥備變動

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
年初之結餘	15,310,638	37,168,258
因無法收回而撇銷之數額	(456,307)	(24,027,837)
撥回於應收賬款中已確認之減值虧損	—	(208,150)
於應收賬款中已確認之減值虧損	3,811,504	2,378,367
年末之結餘	<u>18,665,835</u>	<u>15,310,638</u>

已逾期但無減值之應收貿易賬款之賬齡

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
逾期30日內	76,921,411	38,487,369
逾期於31日至60日之間	17,470,928	30,678,511
逾期於61日至90日之間	6,296,745	8,511,773
逾期多於90日	29,830,682	69,364,674
	<u>130,519,766</u>	<u>147,042,327</u>

就已逾期但無減值之應收賬款而言，雖然並無抵押，本集團已於其信譽、過往還款記錄及於結算日後之主要結賬作出評估，及考慮該數額仍可收回並無需要作進一步(多於呆賬撥備)之信貸撥備。超過90日之應收貿易賬款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。既無逾期亦無減值之應收貿易賬款乃屬良好質素。

31. 有限制銀行存款／定期存款、銀行結餘及現金

本集團之有限制銀行存款乃指若干物業之租金收入，而該存款已抵押但能運用於支付物業開支及償還其有抵押銀行貸款之利息與本金。有限制銀行存款及定期存款以浮動年息率計算介乎0.675厘至5.875厘(二零零七年：3.000厘至5.125厘)。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

32. 應付賬款及其他應付

於二零零八年六月三十日，本集團之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)。

本集團之應付賬款及其他應付乃無抵押及須於要求時還款。於二零零八年六月三十日，應付賬款中26,591,687港元(二零零七年：24,265,322港元)須繳付年利率7.25厘(二零零七年：年利率9.75厘)之利息，其餘4,075,109,054港元(二零零七年：3,050,455,955港元)為免息。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 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
	562,669,631	390,041,741

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

33. 銀行借貸

	本公司		本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
短期銀行貸款				
有抵押	50,000,000	300,000,000	5,157,288,262	4,081,667,955
無抵押	—	—	598,625,776	744,794,539
	50,000,000	300,000,000	5,755,914,038	4,826,462,494
有抵押銀行透支	—	—	965,260	22,689
短期銀行貸款總數	50,000,000	300,000,000	5,756,879,298	4,826,485,183
遠期無抵押銀行貸款				
一年內	—	—	—	—
一年以上但不多於兩年	—	—	498,842,806	99,683,741
兩年以上但不多於三年	—	—	—	496,236,007
	—	—	498,842,806	595,919,748
減：列於流動負債之本期部分	—	—	—	—
	—	—	498,842,806	595,919,748
遠期有抵押銀行貸款				
一年內	—	—	424,293,045	358,987,152
一年以上但不多於兩年	—	—	5,972,782,275	2,483,046,118
兩年以上但不多於三年	—	—	4,149,282,076	6,518,481,689
三年以上但不多於四年	—	—	618,309,309	2,722,157,501
四年以上但不多於五年	—	—	1,194,740,811	431,933,951
	—	—	12,359,407,516	12,514,606,411
減：列於流動負債之本期部分	—	—	(424,293,045)	(358,987,152)
	—	—	11,935,114,471	12,155,619,259
銀行貸款總數—到期日超過一年	—	—	12,433,957,277	12,751,539,007
銀行貸款總數	50,000,000	300,000,000	18,615,129,620	17,937,011,342

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

33. 銀行借貸 (續)

所有銀行借貸以約定年利率 (亦相等於實際年利率) 按香港銀行同業/新加坡銀行同業拆息加邊際利潤計算。

本集團之銀行借貸以集團相關公司之功能貨幣以外之貨幣呈列如下：

美元相等於港元
港元

於二零零八年六月三十日	234,066,000
於二零零七年六月三十日	<u>234,487,500</u>

34. 其他貸款

	本公司		本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
無抵押其他貸款				
按通知或一年內	—	—	210,362,340	—
一年以上但不多於兩年	—	—	3,549,226,730	3,424,920,855
	—	—	3,759,589,070	3,424,920,855
減：列於流動負債之本期部分	—	—	(210,362,340)	—
	—	—	3,549,226,730	3,424,920,855
有抵押其他貸款				
按通知或一年內	19,345,894	17,974,055	460,931,803	790,298,547
一年以上但不多於兩年	—	—	120,000,000	—
兩年以上但不多於三年	—	—	34,393,500	—
三年以上但不多於四年	—	—	257,951,250	—
四年以上但不多於五年	—	—	—	230,220,000
	19,345,894	17,974,055	873,276,553	1,020,518,547
減：列於流動負債之本期部分	(19,345,894)	(17,974,055)	(460,931,803)	(790,298,547)
	—	—	412,344,750	230,220,000
其他貸款總數				
— 到期日超過一年	—	—	3,961,571,480	3,655,140,855
其他貸款總數	19,345,894	17,974,055	4,632,865,623	4,445,439,402

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

34. 其他貸款 (續)

於二零零八年六月三十日，本集團之有抵押其他貸款以約定年利率 (亦相等於實際年利率) 按最優惠利率加邊際利潤計算。無抵押其他貸款為免息及其累積額為3,549,226,730港元 (二零零七年：3,424,920,855港元) 以包括在非流動負債中，於資產負債表結算日起計十二個月內貸款人將不會要求償還借款及以平均十二個月香港同業拆息加邊際利潤貼現。

35. 股本

	二零零八年		二零零七年	
	每股面值 0.2港元之 普通股 股份數目	面值 港元	每股面值 0.2港元之 普通股 股份數目	面值 港元
法定股本：				
於七月一日及六月三十日	2,500,000,000	500,000,000	2,500,000,000	500,000,000
已發行及繳足股本：				
於七月一日	1,431,579,383	286,315,877	1,408,372,188	281,674,438
代替現金股息所發行之股份	19,358,425	3,871,685	23,207,195	4,641,439
於六月三十日	1,450,937,808	290,187,562	1,431,579,383	286,315,877

於二零零七年十二月十四日及二零零八年五月十六日，本公司分別按每股發行價29.54港元及29.10港元，合共發行及配發14,415,147股及4,943,278股每股面值0.20港元之普通股股份，以代替現金股息，作為二零零七年度之末期息及二零零八年度之中期息。

此等股份與其他已發行股份在各方面均享有同等權益。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

36. 股份溢價及儲備

本公司	股份溢價 港元	資本 贖回儲備 港元	保留溢利 港元	合計 港元
於二零零六年七月一日	2,976,221,220	224,000	380,502,605	3,356,947,825
代替現金股息所發行股份之溢價	536,254,025	—	—	536,254,025
發行股份費用	(60,000)	—	—	(60,000)
本年度溢利	—	—	586,110,168	586,110,168
二零零六年度末期股息	—	—	(422,511,656)	(422,511,656)
二零零七年度中期股息	—	—	(121,317,675)	(121,317,675)
於二零零七年六月三十日	3,512,415,245	224,000	422,783,442	3,935,422,687
代替現金股息所發行股份之溢價	565,801,196	—	—	565,801,196
發行股份費用	(60,000)	—	—	(60,000)
本年度溢利	—	—	657,719,359	657,719,359
二零零七年度末期股息	—	—	(429,473,815)	(429,473,815)
二零零八年度中期股息	—	—	(144,599,453)	(144,599,453)
於二零零八年六月三十日	4,078,156,441	224,000	506,429,533	4,584,809,974

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

37. 遞延稅項

本申報期間及以往申報期間已確認之主要遞延稅項負債及資產及相關變動如下：

	加速 稅項折舊	投資 物業重估	—上市附屬 公司之 可換股債券 權益部分	聯營公司 未分配利潤	稅項虧損	其他	合計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零零六年七月一日	191,822,607	1,731,900,833	38,746,870	—	(115,061,036)	38,210,981	1,885,620,255
匯兌差額	—	—	—	—	—	2,808,208	2,808,208
年度內於收入內扣除(計入)	38,625,170	358,456,619	—	—	(20,637,690)	15,750,054	392,194,153
於權益內計入之兌換							
—上市附屬公司之可換股債券	—	—	(38,746,870)	—	—	—	(38,746,870)
於二零零七年六月三十日	230,447,777	2,090,357,452	—	—	(135,698,726)	56,769,243	2,241,875,746
匯兌差額	—	—	—	—	—	14,343,963	14,343,963
收購附屬公司(附註42a)	39,747,559	—	—	—	—	—	39,747,559
年度內於收入內扣除(計入)	103,276,733	652,318,853	—	18,156,344	(46,178,526)	24,573,853	752,147,257
稅率變動之影響	(11,328,851)	(117,658,803)	—	—	4,545,325	(35,067)	(124,477,396)
於二零零八年六月三十日	362,143,218	2,625,017,502	—	18,156,344	(177,331,927)	95,651,992	2,923,637,129

作為資產負債表呈報用途，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。

於二零零八年六月三十日，本集團有為數2,324,362,198港元(二零零七年：2,251,323,246港元)之未動用稅項虧損可用以抵銷未來溢利。其中1,074,868,564港元(二零零七年：766,704,267港元)已確認為遞延稅項資產。由於未能預測未來溢利趨向，故並無就其餘為數1,249,493,634港元(二零零七年：1,484,618,979港元)之虧損確認為遞延稅項資產。此等虧損可能會無限期中結轉。

於二零零八年六月三十日，本集團有為數2,324,578,448港元(二零零七年：2,054,485,949港元)之可扣減暫時差額。由於未能確定此等可扣除暫時差額會否被未來應課稅溢利所動用，故並無就此等可扣除暫時差額確認為遞延稅項資產。

於資產負債表結算日，有關附屬公司未分配盈利之暫時差額而未被確認為遞延稅項負債之數額合共185,848,052港元(二零零七年：54,913,583港元)。由於本集團有能力控制撥回此暫時差額之時間及確定此等差額於可見之未來不會撥回，故並無就此等差額之負責作出確認。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

38. 附屬公司提供之借款

本公司之附屬公司提供之借款乃無抵押及按資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息及無固定還款期，但於資產負債表結算日起計十二個月內將不需償還，因此，有關借款已列作非流動性質。

39. 聯營公司提供之借款

本集團之聯營公司提供之借款乃無抵押及無固定還款期但於資產負債表結算日起計十二個月內不會要求償還。於二零零八年六月三十日，其中480,518,041港元(二零零七年：481,657,809港元)之借款須繳付按資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，其餘1,510,345,490港元(二零零七年：1,503,987,899港元)為免息。估算利息支出之實際年利率乃根據資金成本加邊際利潤而釐定。

40. 少數股東提供之借款

本集團之少數股東提供之借款乃無抵押，須繳付以資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息及無固定還款期。少數股東同意於資產負債表結算日起計十二個月內不要求償還，因此，有關借款已列作非流動性質。

41. 共同控制營運

本集團訂立合資協議(「該協議」)以共同控制營運形式發展香港住宅／商業項目。根據該協議，本集團負責項目之發展。

於二零零八年及二零零七年六月三十日，有關共同控制營運之資產、負債、收入及支出之合共數額已於綜合財務報告書內確認如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
資產	<u>22,501,834,861</u>	<u>3,726,568,752</u>
負債	<u>8,802,621,086</u>	<u>1,930,455,874</u>
收入	<u>3,427,719,900</u>	<u>2,980,203,962</u>
支出	<u>1,076,341,314</u>	<u>1,981,961,927</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

42. 收購附屬公司

(a) 透過收購附屬公司收購資產及負債

本年度內，本集團分別增購Benefit Bright (B.V.I.) Limited及Harvest Sun (B.V.I.) Limited之57.5%及70%股本權益，合共作價為2,399,007,743港元。此等公司持有投資物業。於收購前，本集團已持有Benefit Bright (B.V.I.) Limited 42.5%之權益、Harvest Sun (B.V.I.) Limited 30%之權益及已列賬於投資聯營公司權益。此等公司已於收購後成為附屬公司。

收購資產淨值之交易詳情如下：

	Benefit Bright (B.V.I.) Limited	Harvest Sun (B.V.I.) Limited	總額 港元
	被收購者合併 前之賬面值及 公平值 港元	被收購者合併 前之賬面值及 公平值 港元	
收購資產淨值：			
投資物業	4,402,797,500	488,046,001	4,890,843,501
物業、廠房及設備	-	7,059	7,059
應收按揭貸款	-	1,320,975	1,320,975
未售樓宇存貨	161,700,000	15,420,000	177,120,000
應收賬款及其他應收	47,863,804	10,920,604	58,784,408
銀行存款	130,241,742	121,670,039	251,911,781
應付賬款及其他應付	(50,822,387)	(98,881,661)	(149,704,048)
應付無抵押貸款	(5,404,914,222)	-	(5,404,914,222)
應付稅項	-	(32,775)	(32,775)
遞延稅項	(24,816,243)	(14,931,316)	(39,747,559)
	(737,949,806)	523,538,926	(214,410,880)
轉讓應付無抵押貸款	3,107,771,227	-	3,107,771,227
			2,893,360,347
收購前所持之投資聯營公司權益	(284,188,055)	(210,164,549)	(494,352,604)
	<u>2,085,633,366</u>	<u>313,374,377</u>	<u>2,399,007,743</u>
透過收購附屬公司收購資產及負債 之現金作價總額			<u>2,399,007,743</u>
收購時產生之現金流出淨額：			
已付現金作價			(2,399,007,743)
所收購之銀行存款			251,911,781
			<u>(2,147,095,962)</u>

於收購日至資產負債表結算日之期間，收購公司對本集團之溢利貢獻為994,692,829港元。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

42. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購業務

本年度內，本集團分別收購奧海城二期財務有限公司及奧海城二期管理有限公司之50%及57.5%已發行股本，合共作價為5,382,016港元。於收購前，本集團已持有奧海城二期財務有限公司50%之權益、奧海城二期管理有限公司42.5%之權益及已列賬於投資聯營公司權益。此等公司已於收購後成為附屬公司。收購奧海城二期財務有限公司及奧海城二期管理有限公司已根據購買法入賬。

收購資產淨值之交易詳情如下：

	奧海城二期 財務有限公司	奧海城二期 管理有限公司	總額 港元
	被收購者合併 前之賬面值及 公平值 港元	被收購者合併 前之賬面值及 公平值 港元	
收購資產淨值：			
應收按揭貸款	3,243,331	—	3,243,331
應收賬款及其他應收	6,849,649	—	6,849,649
銀行存款	777,420	52,121,779	52,899,199
應付賬款及其他應付	(119,006)	(52,109,922)	(52,228,928)
應付無抵押貸款	(14,334,149)	—	(14,334,149)
應付稅項	—	(648)	(648)
	<u>(3,582,755)</u>	<u>11,209</u>	<u>(3,571,546)</u>
轉讓應付無抵押貸款	7,167,296	—	7,167,296
	<u>1,791,030</u>	<u>(4,764)</u>	<u>1,786,266</u>
收購前所持之投資聯營公司權益	<u>5,375,571</u>	<u>6,445</u>	<u>5,382,016</u>
收購業務之現金作價總額			<u>5,382,016</u>
收購時產生之現金流入淨額：			
已付現金作價			(5,382,016)
所收購之銀行存款			<u>52,899,199</u>
			<u>47,517,183</u>

於收購日至資產負債表結算日之期間，收購公司對本集團之溢利貢獻為1,202港元。

若於二零零七年七月一日已完成此收購，本集團本年度之總收入為6,251,491,208港元及本年度溢利為7,720,996,255港元。此估計資料只作參考用途及並不代表若二零零七年七月一日收購完成後本集團之收入及營運業績能實際達到此指標，亦不能用作預測將來之業績。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

43. 主要非現金交易

於二零零七年十二月十四日及二零零八年五月十六日，本公司按每股29.54港元及29.10港元合共發行及配發14,415,147股及4,943,278股每股面值0.2港元之本公司普通股予股東，以代替現金股息，分別作為二零零七年度之末期息及二零零八年度之中期息。

於二零零七年十二月十三日及二零零八年五月十五日，信和置業分別按每股25.87港元及17.988港元合共發行及配發46,266,032股及22,784,071股每股面值1.00港元之信和置業普通股予股東，以代替現金股息，分別作為信和置業二零零七年度之末期息及二零零八年度之中期息。

44. 資產按揭

本集團

- (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、有限制銀行存款、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聯營公司之貸款融資。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。

本公司

於二零零八年六月三十日，本公司及若干附屬公司所取得銀行及其他貸款融資合共279,345,894港元(二零零七年：317,974,055港元)，以存於本公司之若干股票合共1,480,248,758港元(二零零七年：1,528,470,404港元)作抵押。於上述結算日，已動用貸款為279,345,894港元(二零零七年：317,974,055港元)。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

45. 承擔及或然負債

(a) 除披露於附註15外，於資產負債表結算日，本公司及本集團之承擔及或然負債如下：

	本公司		本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
(i) 應付地價之承擔	—	—	835,100,000	—
(ii) 就銀行貸款作出 之擔保：				
附屬公司				
— 已動用	2,084,066,000	1,824,487,500	—	—
— 未動用	—	—	—	—
	2,084,066,000	1,824,487,500	—	—
聯營公司				
— 已動用	—	—	7,191,850,000	5,581,150,000
— 未動用	—	—	3,223,600,000	1,999,300,000
	—	—	10,415,450,000	7,580,450,000

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)已於本集團之財務報告書內確認為財務擔保合約。

本公司同時對若干附屬公司需要償還貸款提供企業擔保。由於已抵押資產之公平值大幅高於其借款額，董事會考慮其財務擔保合約之公平值並不重大，因此本公司於首次確認時，並沒有就有關財務擔保合約確認於本公司之資產負債表內。

(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：

	本公司		本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
(i) 應佔聯營公司之應付 地價之承擔	—	—	1,290,211,250	—
(ii) 應佔或然負債 (附註24)	—	—	46,359,000	131,021,000

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

46. 經營租賃安排

本集團作為出租人

本年度扣除248,059,344港元(二零零七年：189,665,827港元)開支後之物業租金收入為1,225,784,568港元(二零零七年：990,555,330港元)。所持大部分物業，平均於未來兩年擁有承擔租戶。

於資產負債表結算日，本集團已簽約之租戶之未來最少租賃收入分析如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
一年內	1,387,129,384	863,539,107
兩年至五年內	1,626,452,130	859,755,578
五年後	21,051,170	39,194,320
	<u>3,034,632,684</u>	<u>1,762,489,005</u>

本集團作為承租人

本年度內就經營租賃應付之最少租賃為46,051,786港元(二零零七年：30,680,994港元)。

於資產負債表結算日，本集團就不可撤銷經營租賃之未來租金最低款額承擔分析如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
一年內	23,762,768	29,163,340
兩年至五年內	6,590,852	12,685,500
	<u>30,353,620</u>	<u>41,848,840</u>

經營租賃租金指本集團就其若干辦公室物業應付之租金。租賃平均兩年商議一次及平均兩年釐定租金一次。

於資產負債表結算日，本公司作為出租人或承租人並無重大經營租賃承擔。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

47. 退休保障計劃

本集團於香港為所有合資格僱員參與一強制性公積金計劃(「強積金」)。本強積金已根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。本強積金之資產與本集團之資產分開並存於由託管人控制之基金內。根據強積金之條款，僱主及其僱員均須根據條款內列明之比率而作出供款。根據該計劃而作出所需的供款為本集團唯一的責任。沒有沒收供款可用以減低將來的供款。

本集團同時需要就於新加坡營業之附屬公司之員工以其月薪之相當百分比供款予國家退休計劃—中央公積金。本集團除此國家退休計劃之供款外，並無其他責任。

48. 關連人士披露

本集團與關連人士進行下列交易：

(a) 關連公司

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
服務費收益 (附註i)	117,313,286	43,773,841
租金支出 (附註i)	46,051,786	30,680,994
顧問費支出 (附註ii)	2,083,330	2,083,330
非流動免息無抵押其他貸款之公平值調整 (附註iii)	154,336,812	187,192,646
非流動免息無抵押其他貸款之估算利息費用 (附註iii)	187,192,646	179,000,362

附註 i： 本公司之董事黃志祥先生亦為此等交易之關連公司之董事，故於此等交易佔有權益。

附註 ii： 本公司之非執行董事夏佳理議員 GBS, CVO, OBE, JP，亦為此交易之關連公司之獨資經營者，故於此交易佔有權益。

附註 iii： 本集團之所有無抵押其他貸款數額為 3,759,589,070 港元 (二零零七年：3,424,920,855 港元) 是由黃廷方先生之家庭成員借出，他亦為本公司之控股股東。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

48. 關連人士披露 (續)

(b) 聯營公司

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
服務費費用	12,285,907	10,793,540
管理費收益	21,535,260	14,779,470
利息收益	42,333,425	61,786,703
利息費用	18,733,689	7,717,271
借予聯營公司之非流動免息款項之估算利息收益	189,303,393	237,078,415
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	67,281,109	60,900,450

以上若干關連人士之交易亦同時構成於上市規則第14A章界定之持續關連交易及其詳情刊於第34頁至第41頁之董事會報告書內。

於資產負債表結算日，與附屬公司、聯營公司及少數股東未償還結餘與免息無抵押其他貸款詳情刊列於本公司及綜合資產負債表及附註23, 24, 34, 38, 39及40。

此外，本公司及本集團已承諾擔保及抵押若干資產予銀行及財務機構以提供聯營公司之融資刊列於附註44及45。

主要管理人員報酬

年度內董事薪酬如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
短期福利	8,066,988	10,731,422
退休保障計劃供款	36,000	36,000
	8,102,988	10,767,422

董事薪酬乃由薪酬委員會考慮個別表現及市場趨勢釐定。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司

董事會認為將本集團全部附屬公司資料列出則過於冗長，故此只將於二零零八年及二零零七年六月三十日對本集團之業績或資產及負債有重要影響之附屬公司列出。

全部附屬公司之名單將附於本公司來年呈交公司註冊處之年報內。

附屬公司名稱	註冊/ 成立/ 營業地點	股本類別	已發行股本/ 註冊資本	本公司所佔已發行股本/ 註冊資本面值之比率				主要業務
				二零零八年		二零零七年		
				直接 %	間接 %	合共 %	合共 %	
毅穎投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	財務
Acclaim Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	股票投資
Accomplishment Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	股票投資
Ackerley Estates Limited	香港	普通股	20,000,000港元	—	100	100	100	地產投資
廣成發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
盈丰有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
Alfaso Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	—	100	100	100	地產投資
Allbright Global Investments, S.A.	巴拿馬 共和國/ 香港	不記名股	200美元	100	—	100	100	股票投資
時信財務有限公司	香港	普通股	10港元	—	100	100	100	按揭貸款
怡通興業有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
明快有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
Beauty Plaza Limited	香港	普通股	20,000港元	—	100	100	100	地產投資
益燦有限公司 (附註ii)	香港	普通股	2港元	—	100	100	42.5	地產買賣及投資
裕麒有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
佳賢有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產發展

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊/ 成立/ 營業地點	股本類別	已發行股本/ 註冊資本	本公司所佔已發行股本/ 註冊資本面值之比率				主要業務
				二零零八年		二零零七年		
				直接 %	間接 %	合共 %	合共 %	
毅將有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	財務
恒毅清潔服務有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	清潔服務
明煌投資有限公司	香港	普通股	400,000港元	100	—	100	100	股票投資
世晉有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
喜鴻有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
健通發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	不適用	地產發展
Crenshaw Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	股票投資
荃新天地管理有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	不適用	物業管理
龍都(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產發展
e.Sino Company Limited	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	投資控股
雍廊有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
娛樂天地有限公司	香港	普通股	4,500,000港元	—	100	100	100	地產投資
詠冠發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊/ 成立/ 營業地點	股本類別	已發行股本/ 註冊資本	本公司所佔已發行股本/ 註冊資本面值之比率				主要業務
				直接 %	間接 %	二零零八年 合共 %	二零零七年 合共 %	
兆承有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	100	不適用	財務
羚城有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產發展
譽將有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
譽殿置業有限公司	香港	普通股	20,000港元	—	100	100	100	地產投資
盈方有限公司	香港	普通股	10,000港元	—	100	100	100	地產投資
健惠投資有限公司	香港	普通股	10港元	—	70	70	70	地產投資
科連有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
Fortune Garden Inc.	利比亞 共和國/ 香港	記名/ 不記名股	1美元	—	100	100	100	股票投資
Free Champion Limited	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
富景置業有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	—	100	100	100	投資控股
富輝建業有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產發展
Fullerton Hotels & Resorts Pte. Limited	新加坡	普通股	10,000新加坡元	—	100	100	100	管理服務
逢源建築有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	—	100	100	100	建築業務
時亮有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	財務
萬誠財務有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	按揭貸款
環域發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣及投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊/ 成立/ 營業地點	股本類別	已發行股本/ 註冊資本	本公司所佔已發行股本/ 註冊資本面值之比率				主要業務
				直接 %	間接 %	二零零八年 合共 %	二零零七年 合共 %	
Glorypark Limited	香港	普通股	1,000港元	—	100	100	100	地產投資
Golden Leaf Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	—	100	100	100	地產投資
欣寧有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
Grand Creator Investment (BVI) Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股	10美元	—	60	60	60	投資控股
進宏投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	60	60	60	地產買賣
Grand Empire Investment Limited	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	項目管理
暢嘉有限公司	香港/ 中華人民共和國， 除香港外 〔「中國」〕	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣
匡倫(香港)有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
Handsome Lift Investment (CI) Limited	開曼群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	100	100	地產投資
坑口站(項目策劃)有限公司	香港	普通股	2港元	—	60	60	60	項目管理
殷日有限公司(附註ii)	香港	普通股	2港元	—	100	100	30	地產買賣及投資
彩銳投資有限公司	香港	普通股	20,000港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
Hickson Limited	香港	普通股	20港元	—	100	100	100	地產投資
High Elite Finance Limited	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	按揭貸款
High Elite Limited	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊/ 成立/ 營業地點	股本類別	已發行股本/ 註冊資本	本公司所佔已發行股本/ 註冊資本面值之比率				主要業務
				直接 %	二零零八年 間接 %	二零零七年 合共 %	二零零七年 合共 %	
港賢有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
翠飛發展有限公司	香港	普通股	100,000港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
翠航有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
麗賢有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
碧松有限公司	香港	普通股	20,000港元	—	100	100	100	地產投資
翽后置業有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
特星有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
嘉輝地產發展有限公司	香港	普通股	500,000港元	100	—	100	100	股票投資
世聯有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
會連發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	投資控股
君煌投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
琪智投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	財務
陸勝發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
Landscape Investment Limited	香港/中國	普通股	2港元	—	100	100	100	地產發展
Lucky Fortress Inc.	利比亞 共和國/ 香港	記名/ 不記名股	1美元	—	100	100	100	股票投資
Mackey Limited	香港	普通股	100港元	—	100	100	100	地產買賣
Mailcoach Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	股票投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊/ 成立/ 營業地點	股本類別	已發行股本/ 註冊資本	本公司所佔已發行股本/ 註冊資本面值之比率				主要業務
				直接 %	二零零八年 間接 %	二零零七年 合共 %	二零零七年 合共 %	
銘毅有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	財務
Mander Investment Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	100	100	股票投資
Morbest Profits Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	100	100	股票投資
Multipurpose Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
Nam Lung (Singapore) Pte. Limited	新加坡	普通股	2新加坡元	100	—	100	100	股票買賣
Nice Scene International Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	100	100	投資控股
時海有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	不適用	財務
海寶(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產發展
培安企業有限公司	香港	普通股	20,000港元	—	100	100	100	地產投資
奧海城一期(項目策劃)有限公司(附註ii)	香港	普通股	2港元	—	100	100	30	項目管理
奧海城二期財務有限公司(附註ii)	香港	普通股	1,000港元	—	100	100	50	按揭貸款
奧海城二期(項目策劃)有限公司(附註ii)	香港	普通股	2港元	—	100	100	42.5	項目管理
Orchard Centre Holdings (Pte.) Limited	新加坡	普通股	8,400,000 新加坡元	—	95	95	95	地產及股票買賣
Orchard Place (Pte.) Limited	新加坡	普通股	1,000,000 新加坡元	—	95	95	95	地產買賣

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊/ 成立/ 營業地點	股本類別	已發行股本/ 註冊資本	本公司所佔已發行股本/ 註冊資本面值之比率				主要業務
				直接 %	間接 %	二零零八年 合共 %	二零零七年 合共 %	
恒丰國際有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產發展
太智有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	財務
Parason Limited	英屬處女 群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	100	100	股票投資
Peace Success Development Limited	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣
彩日置業有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
新領域停車場管理 有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	停車場經營
Precious Land Pte. Limited	新加坡	普通股	2新加坡元	—	100	100	100	地產投資
Precious Quay Pte. Ltd.	新加坡	普通股	10,000 新加坡元	—	100	100	100	物業發展
Precious Treasure Pte Ltd	新加坡	普通股	20,000,000 新加坡元	—	100	100	100	酒店經營及 地產投資
Premium Living Limited	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	優質家居服務
Pridegate (CI) Limited	開曼群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	100	100	地產投資
迎豐(行政服務) 有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	顧問服務
迎豐發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
柏健財務有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	財務
寶勝置業有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
裕聆有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	財務
丰裕有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	裝修服務

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊/ 成立/ 營業地點	股本類別	已發行股本/ 註冊資本	本公司所佔已發行股本/ 註冊資本面值之比率				主要業務
				直接 %	間接 %	二零零八年 合共 %	二零零七年 合共 %	
培志企業有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	100	—	100	100	股票投資
廣瑋有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產發展
Ramage Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	股票投資
Rankchief Company Limited	香港	普通股	200港元	—	100	100	100	地產買賣
允傑發展有限公司	香港	普通股	200,000港元	—	90	90	90	地產投資
勵盛投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
一域投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
蔚藍灣畔財務有限公司	香港	普通股	2港元	—	60	60	60	按揭貸款
Rich Tact International (CI) Limited	開曼群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	100	100	地產投資
Richtune Investment Limited	英屬處女 群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	100	100	股票投資
Rickson Investment Limited	英屬處女 群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	100	100	投資控股
Roystar Limited	英國處女 群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	100	100	投資控股
力民貿易有限公司	香港	普通股	100,000港元	—	100	100	100	投資控股
Saky Investment (CI) Limited	開曼群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	100	100	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊/ 成立/ 營業地點	股本類別	已發行股本/ 註冊資本	本公司所佔已發行股本/ 註冊資本面值之比率				主要業務
				二零零八年		二零零七年		
				直接 %	間接 %	合共 %	合共 %	
Santander Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	股票投資
太湖花園物業管理有限公司	香港	普通股	10港元	—	100	100	100	物業管理
銳昇有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣
順丰國際有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產發展
通富投資有限公司	香港	普通股	20,000港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
Silver Palm Limited	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
銀詠有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
輝信發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	不適用	地產發展
信和財務有限公司	香港	普通股	30,000,000港元	—	100	100	100	財務
信和行政服務有限公司	香港	普通股	3港元	—	100	100	100	行政服務
信和物業管理有限公司	香港	普通股	5,000,000港元	—	100	100	100	物業管理
信和物業服務有限公司	香港	普通股	20港元	—	100	100	100	物業管理
信和置業有限公司 (香港上市)	香港	普通股	4,878,702,770 港元	23.34	27.3	50.64	52.68	投資控股
信和置業財務有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	定期存放
信和置業(成都)有限公司	中國	記名股	31,220,000港元	—	100	100	不適用	地產發展

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊/ 成立/ 營業地點	股本類別	已發行股本/ 註冊資本	本公司所佔已發行股本/ 註冊資本面值之比率				主要業務
				二零零八年		二零零七年		
				直接 %	間接 %	合共 %	合共 %	
成都信和佳景房地產 開發有限公司 (附註i)	中國	記名股	70,000,000港元	—	100	100	不適用	地產發展
成都信和萬景房地產 開發有限公司 (附註i)	中國	記名股	70,000,000港元	—	100	100	不適用	地產發展
信和置業(福州) 有限公司 (附註i)	中國	記名股	50,000,000港元	—	100	100	100	地產發展
廣州尖置房地產開發 有限公司 (附註i)	中國	記名股	3,200,000美元	—	100	100	100	地產買賣及投資
信和置業(漳州) 有限公司 (附註i)	中國	記名股	94,150,000港元	—	100	100	100	地產發展
Sino Land Investment (Holdings) Ltd.	開曼群島/ 香港	普通股	6,000,000美元	—	100	100	100	投資控股
信和護衛有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	保安服務
Spangle Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	股票投資
輝煌投資有限公司	香港	普通股	200港元	100	—	100	100	股票投資
均盟投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	股票投資
盛霸投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
升洋有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	財務
暉權有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊/ 成立/ 營業地點	股本類別	已發行股本/ 註冊資本	本公司所佔已發行股本/ 註冊資本面值之比率				主要業務
				二零零八年		二零零七年		
				直接 %	間接 %	合共 %	合共 %	
耀澤投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
新一範投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
千廣發展有限公司	香港	普通股	20,000港元	—	100	100	100	地產投資
Timeshare Development (CI) Limited	開曼群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	100	100	地產投資
中鐵發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
Triple Reach International (CI) Limited	開曼群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	100	100	地產投資
嶺旋有限公司	香港	普通股	10,000港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
大聯發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣
聯丰投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	不適用	地產發展
裕宜有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	不適用	財務
Vasilon Pte Ltd	新加坡	普通股	2新加坡元	—	100	100	100	投資控股
Weiland Development Company Limited	香港	普通股	33,140,000港元	—	100	100	100	地產投資
展茂國際有限公司	英屬處女島/ 香港	普通股	1美元	—	100	100	100	投資控股
Wendia Limited	香港	普通股	20港元	—	100	100	100	地產投資
偉格發展有限公司	香港/中國	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊/ 成立/ 營業地點	股本類別	已發行股本/ 註冊資本	本公司所佔已發行股本/ 註冊資本面值之比率				主要業務
				二零零八年		二零零七年		
				直接 %	間接 %	合共 %	合共 %	
Will Glory Company (CI) Limited	開曼群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	100	100	地產投資
永丰(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產發展
Wingreat International Limited	英屬處女島/ 香港	普通股	1美元	—	100	100	100	股票投資
南紀有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產發展
詠誼有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
世霖有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
World Empire Investment (CI) Limited	開曼群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	100	100	地產投資

附註：

(i) 信和置業(成都)有限公司、成都信和佳景房地產開發有限公司、成都信和萬景房地產開發有限公司、信和置業(福州)有限公司、廣州尖置房地產開發有限公司及信和置業(漳州)有限公司乃成立於中國之全資海外企業。

(ii) 於二零零七年六月三十日，此等公司乃本集團之聯營公司及本集團於本年度內增購權益時成為附屬公司並刊於綜合財務報告書內附註42。

(iii) 於二零零八年及二零零七年六月三十日，並沒有附屬公司發行任何債務證券。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

50. 主要聯營公司

董事會認為將本集團全部聯營公司資料列出則過於冗長，故此只將於二零零八年及二零零七年六月三十日對本集團之業績或資產淨額有重要影響之聯營公司列出。

全部聯營公司之名單將附於本公司來年呈交公司註冊處之年報內。

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 經營地點	股本類別	本公司 間接所佔 已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
			二零零八年 合共 %	二零零七年 合共 %	
榮享有限公司	香港	普通股	25	25	地產發展
亞冠投資有限公司	香港	普通股	33.3	33.3	地產買賣
雅士花園物業管理 有限公司	香港	普通股	50	50	物業管理
益燦有限公司 (附註49(ii))	香港	普通股	不適用	42.5	地產買賣及投資
丰佳有限公司	香港	普通股	50	50	地產發展
駿商有限公司	香港	普通股	50	50	地產投資
Beverhill Limited	香港	普通股	20	20	地產投資
Boatswain Enterprises Limited	香港	普通股	20	20	地產投資
Brisbane Trading Company Limited	香港	普通股及 無投票權 遞延股	50	50	地產買賣
尚賢有限公司	香港	普通股	50	50	地產發展
喜怡置業有限公司	香港	普通股	20	20	地產投資
重慶特靈地產有限公司	中國	記名股	50	不適用	地產發展
重慶彩橋地產有限公司	中國	記名股	50	不適用	地產發展
重慶尖置房地產有限公司	中國	記名股	50	不適用	地產發展

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

50. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 經營地點	股本類別	本公司 間接所佔 已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
			二零零八年 合共 %	二零零七年 合共 %	
C.H.K.C. Building Management Limited	香港	普通股	25	25	物業管理
國多有限公司	香港	普通股	50	50	地產投資
鈞宏有限公司	香港	普通股	20	20	地產買賣
勝榮發展有限公司	香港	普通股	33.3	33.3	地產買賣
Dramstar Company Limited	香港	普通股	22	22	地產買賣
霸滔有限公司	香港	普通股	50	50	地產買賣
Enterprico Investment Limited	香港	普通股	50	50	財務
長誠財務有限公司	香港	普通股	50	50	按揭貸款
霸都財務有限公司	香港	普通股	40	40	按揭貸款
霸都置業有限公司	香港	普通股	40	40	地產買賣及投資
廣坤實業有限公司	香港	普通股	33.3	33.3	地產投資
富昇國際有限公司	英國處女 群島／ 香港	普通股	25	25	投資控股
Gloryland Limited	香港	普通股	33.3	33.3	地產投資
金輝美國際有限公司	香港	普通股	25	25	地產買賣
佳誌有限公司	香港	普通股	30	30	地產買賣
大埔寶馬山財務有限公司	香港	普通股	20	20	按揭貸款

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

50. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 經營地點	股本類別	本公司 間接所佔 已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
			二零零八年 合共 %	二零零七年 合共 %	
建偉投資有限公司	香港	普通股	50	不適用	地產投資
Greenroll Limited	香港	普通股	30	30	酒店經營
殷日有限公司 (附註49(ii))	香港	普通股	不適用	30	地產買賣及投資
華慶控股私人有限公司	新加坡	普通股	23.5	23.5	投資控股
藍灣半島物業管理有限公司	香港	普通股	40	40	物業管理
卓鋒(香港)有限公司	香港	普通股	50	不適用	地產投資
導輝財務有限公司	香港	普通股	20	20	按揭貸款
導輝有限公司	香港	普通股	20	20	地產買賣
坤貿有限公司	香港	普通股	25	25	地產投資
添隆有限公司	香港	普通股	25	25	地產投資
Murdoch Investments Inc.	巴拿馬 共和國／ 香港	普通股	45	45	地產投資
Nimble Limited	英國處女 群島／ 香港	普通股	45	45	投資控股
奧海城一期(項目策劃) 有限公司 (附註49(ii))	香港	普通股	不適用	30	項目管理
奧海城二期財務有限公司 (附註49(ii))	香港	普通股	不適用	50	按揭貸款

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

50. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 經營地點	股本類別	本公司 間接所佔 已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
			二零零八年 合共 %	二零零七年 合共 %	
奧海城二期(項目策劃) 有限公司(附註49(ii))	香港	普通股	不適用	42.5	項目管理
唯邦有限公司	香港	普通股	35	不適用	地產發展
弘雄有限公司	香港	普通股	50	50	地產買賣
培熙企業有限公司	香港	普通股	50	50	地產買賣
Rich Century Investment Limited	香港	普通股	50	50	地產投資
銀寧投資有限公司	香港	普通股	40	40	地產買賣及投資
信和停車場管理有限公司	香港	普通股	50	50	停車場經營
信和地產代理有限公司	香港	普通股	50	50	地產代理
達利建築有限公司	香港	普通股	25	25	建築業務
天霸國際有限公司	香港	普通股	35	不適用	地產發展
協國有限公司	香港	普通股	50	50	地產發展
聯基(香港)有限公司	香港	普通股	45	45	地產發展
凱旋世界有限公司	香港	普通股	50	50	地產買賣及投資
廣滔投資有限公司	香港	普通股	25	25	地產投資
永全發企業有限公司	香港	普通股	50	50	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

50. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 經營地點	股本類別	本公司 間接所佔 已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
			二零零八年 全部 %	二零零七年 全部 %	
Wisekey Investment Limited	英國處女 群島／ 香港	普通股	50	50	投資控股
深圳中海信和地產 開發有限公司	中國	記名股	50	50	地產買賣
中海信和(成都)物業發展 有限公司	中國	記名股	20	20	地產發展及買賣

根據上市規則第13.22條之披露

截至二零零八年六月三十日，信和置業有限公司（「信和置業」）是一間被本公司持有百分之五十點六七權益之附屬公司。根據綜合基準，本公司（透過信和置業及／或其附屬公司）向聯屬公司提供之借款及給予聯屬公司擔保之利益，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.22條，本公司亦有一般性披露責任。本公司根據上市規則第13.22條披露以下關於信和置業及／或其附屬公司之聯屬公司所呈報之最近財政期間終結時之債務、資本承擔及或然負債之摘要資料。此資料乃摘錄自相關聯屬公司經審核賬目。

	於 二零零八年 六月三十日 港元	於 二零零七年 六月三十日 港元
信和置業應佔聯屬公司之總債務		
銀行貸款	8,171,329,718	6,692,137,173
信和置業及其附屬公司提供之借款	11,744,542,777	10,495,368,071
	<u>19,915,872,495</u>	<u>17,187,505,244</u>
信和置業應佔其聯屬公司之應付地價之承擔	<u>1,290,211,250</u>	—
信和置業應佔其聯屬公司之或然負債	<u>46,359,000</u>	131,021,000

附註： 上述之「聯屬公司」指本集團之聯營公司。

本集團擁有之主要物業

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資／自用物業							
香港							
1. 香港 半山 漆咸徑1號	2072	50.64%	—	3,950	R	完成	現有
2. 香港 石澳山仔15號	2047	50.64%	2,970	1,128	R	完成	現有
3. 香港 中環 士丹頓街20-24號	2844	50.64%	3,313	11,190 4,195	R C	完成	現有
				<u>15,385</u>			
4. 香港 北角 電氣道148號	2047	50.64%	13,160	99,963	C	完成	現有
5. 香港 柴灣 康民街3號 灣景園	2047	50.64%	17,122	41,656	R	完成	現有
6. 香港 灣仔 港灣道18號 中環廣場	2047	5.064%	77,824	70,896	C	完成	現有
7. 香港 中環 雲咸街60號 中央廣場	2047	35.45%	17,061	90,715	C	完成	現有
8. 香港 金鐘道88號 太古廣場 港麗酒店	2047	15.19%	—	83,812	H	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資／自用物業							
香港							
9. 香港 港灣道及菲林明道 海港中心	2128	8.46%	32,626	20,341	C	完成	現有
10. 香港 荷李活道233號 荷李活商業中心	2128	25.32%	6,706	24,158	C	完成	現有
11. 香港 柴灣 小西灣道28號 藍灣廣場	2047	20.26%	275,470	38,322 27,144*	C P	完成	現有
				65,466			
							*243個車位
12. 香港 筲箕灣 興民街68號 海天廣場	2047	50.64%	7,818	60,413	C	完成	現有
13. 香港 灣仔 盧押道18號 海德中心	2127	50.64%	5,315	37,192	C	完成	現有
14. 香港 寶馬山道1號 寶馬山花園	2047	10.13%	165,550	47,374	R	完成	現有
15. 香港 德輔道西418號 太平洋廣場	2860	50.64%	9,450	83,283	C	完成	現有
16. 香港 金鐘 統一中心25樓	2128	25.32%	—	5,178	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資／自用物業							
九龍							
17. 九龍 觀塘 鴻圖道1號	2047	16.86%	60,970	90,850	I	完成	現有
18. 九龍 九龍城 侯王道 12,14,16及18號	2047	50.64%	3,967	13,777 4,303 <u>18,080</u>	R C	完成	現有
19. 九龍 亞皆老街180號 雅麗居	2047	50.64%	61,118	8,845	R	完成	現有
20. 九龍 尖沙咀 金馬倫道23號 金馬倫廣場	2038	50.64%	5,413	33,195	C	完成	現有
21. 九龍 尖沙咀 廣東道33道 中港城	2135	12.66%	165,334	182,017	C	完成	現有
22. 九龍 九龍灣 臨樂街8號 商業廣場	2047	50.64%	21,745	78,953	I	完成	現有
23. 九龍 觀塘 鴻圖道19號 富登中心	2047	50.64%	10,394	57,899	I	完成	現有
24. 九龍 觀塘 巧明街111-113號 富利廣場	2047	50.64%	18,783	114,141	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資／自用物業							
九龍							
25. 九龍 尖沙咀 漢口道28號 亞太中心	2039	50.64%	18,028	117,792	C	完成	現有
26. 九龍 界限街137號 根德閣	2047	50.64%	—	1,556	R	完成	現有
27. 九龍 觀塘 偉業街182號 觀塘碼頭廣場	2047	50.64%	31,018	79,388 <u>100,651*</u> 180,039	C P	完成	現有
							* 240個車位
28. 九龍 觀塘 開源道68號 觀塘廣場	2047	50.64%	25,995	477 <u>97,580*</u> 98,057	C P	完成	現有
							* 185個車位
29. 九龍 港鐵奧運站 海輝道11號 奧海城一期商場	2047	合作發展	712,614	139,931 [†]	C	完成	現有
30. 九龍 港鐵奧運站 海庭道18號 奧海城二期商場	2047	合作發展	708,577	511,287 [†]	C	完成	現有
31. 九龍 登打士街32號 歐美廣場	2047	50.64%	5,385	40,904	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資／自用物業							
九龍							
32. 九龍 青山道305號 One Madison	2047	50.64%	7,200	6,482	C	完成	現有
33. 九龍 青山道468號 One New York	2047	50.64%	6,448	4,872	C	完成	現有
34. 九龍 海輝道18號 一號銀海	2052	50.64%	112,484	56,961	C	完成	現有
35. 九龍 海防道51-52號 百萬龍大廈	2863	50.64%	1,800	9,137	C	完成	現有
36. 九龍 觀塘 鴻圖道23號 利登中心	2047	50.64%	10,370	57,782	I	完成	現有
37. 九龍 九龍灣 宏光道39號 宏天廣場	2047	25.32%	68,986	209,607	C	完成	現有
38. 九龍 紅磡 崇安街17號 陽光廣場商場	2047	50.64%	26,598	29,820	C	完成	現有
39. 九龍 尖沙咀 梳士巴利道 尖沙咀中心	2127	22.79%	42,835	117,135	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資／自用物業							
九龍							
40. 九龍 觀塘 開源道48號 威利廣場	2047	50.64%	21,110	120,618	I/O	完成	現有
41. 九龍 油塘 高輝道17號 油塘工業城	2047	45.58%	100,580	235,287	I	完成	現有
新界							
42. 新界 粉嶺 一鳴路15號 碧湖花園商場	2047	50.64%	145,649	51,643	C	完成	現有
43. 新界 荃灣 楊屋道1號 荃新天地	2052	合作發展	207,659	245,419 [†]	C	完成	現有
44. 新界 元朗 水車館街28號 萬金中心	2047	50.64%	21,420	16,295 87,896* <u>104,191</u>	C P	完成	現有
							* 222個車位
45. 新界 粉嶺 和滿街9號 御庭軒商場	2049	50.64%	131,448	36,188 75,095* <u>111,283</u>	C P	完成	現有
							* 210個車位
46. 新界 元朗 東頭康業街19號 萬輝工業中心	2047	50.64%	52,582	56,339	I	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資／自用物業							
新界							
47. 新界 將軍澳 培成路18號 海悅豪園商場	2047	50.64%	64,261	29,025	C	完成	現有
48. 新界 屯門 海珠路2號 海典軒商場	2052	50.64%	65,552	14,727	C	完成	現有
49. 新界 屯門 建榮街25號 百利中心	2047	50.64%	26,522	43,038 84,557*	I P	完成	現有
				<u>127,595</u>			
							* 59個車位
50. 新界 元朗 屏會街13-17號 屏會中心	2047	50.64%	20,376	10,331 87,742*	C P	完成	現有
				<u>98,073</u>			
							* 228個車位
51. 新界 屯門 新墟青山公路133號 玫瑰花園商場	2047	50.64%	29,956	17,832	C	完成	現有
52. 新界 火炭 山尾街18-24號 沙田商業中心	2047	50.64%	38,234	136,119 47,445*	C P	完成	現有
				<u>183,564</u>			
							* 136個車位
53. 新界 元朗 馬田路80號 御庭居商場	2047	50.64%	45,273	20,088 44,108*	C P	完成	現有
				<u>64,196</u>			
							* 132個車位

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資／自用物業							
新界							
54. 新界 荃灣 永賢街9號 崇利中心	2047	50.64%	17,362	86,377	I	完成	現有
55. 新界 屯門 屯順街1號及屯盛街1號 屯門市廣場第一期	2047	50.64%	262,715	432,239 79,674* <u>511,913</u>	C P	完成	現有
* 266個車位							
56. 新界 沙田 馬鞍山鞍駿街15號 雅濤居商場	2047	20.26%	69,428	11,532	C	完成	現有
中國內地							
57. 廣州 經濟開發區 西區創業路 雍翠雅園	2054	50.64%	53,131	7,561 6,513* <u>14,074</u>	C P	完成	現有
* 26個車位							
58. 上海 黃埔區 西藏中路228號 105A及B 來福士廣場	2044 2046	11.34%	163,624	152,500	C	完成	現有
海外－新加坡							
59. 新加坡 1號浮爾頓廣場及浮爾頓路1號 浮爾頓酒店 及1號浮爾頓	2096	50.64%	232,115	236,197 40,731 <u>276,928</u>	H C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
已完成之出售物業							
香港							
1. 香港 夏愨道16號 遠東金融中心	2130	9.67%	34,595	4,998	C	完成	現有
2. 香港 柴灣 小西灣道28號 藍灣半島	2047	20.26%	275,470	3,180	R	完成	現有
九龍							
3. 九龍 九龍灣 宏開道 其士商業中心	2047	16.86%	44,350	6,162	C	完成	現有
4. 九龍 觀塘 開源道54號 豐利中心	2047	50.64%	38,000	7,646	I	完成	現有
5. 九龍 長沙灣 青山道485號 九龍廣場	2047	50.64%	19,375	13,015	I	完成	現有
6. 九龍 九龍灣 臨興街32號 美羅中心	2047	50.64%	27,125	9,315	I	完成	現有
7. 九龍 青山道305號 One Madison	2047	50.64%	7,200	26,328	R	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
已完成之出售物業							
九龍							
8. 九龍 青山道468號 One New York	2047	50.64%	6,448	12,241	R	完成	現有
9. 九龍 海輝道18號 一號銀海	2052	50.64%	112,484	5,958	R	完成	現有
10. 九龍 觀塘 偉業街137號 泛亞中心	2047	50.64%	5,760	33,682	I	完成	現有
11. 九龍 觀塘 鴻圖道26號 威登中心	2047	25.32%	17,280	52,451	I	完成	現有
新界							
12. 新界 上水 新運路188號 劍橋廣場	2047	50.64%	—	88,295	I	完成	現有
13. 新界 粉嶺 業豐街20號 利亨中心	2047	50.64%	21,163	30,963	I	完成	現有
14. 新界 粉嶺 業豐街15號 寶利中心	2047	50.64%	18,191	5,282	I	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
已完成之出售物業							
新界							
15. 新界 粉嶺 業暢街9號 利來中心	2047	50.64%	10,194	4,247	I	完成	現有
16. 新界 大嶼山 梅窩 海愉花園	2047	50.64%	7,976	405 <u>3,797</u> <u>4,202</u>	R C	完成	現有
17. 新界 上水 雙魚河 金翠路38號 St. Andrews Place	2050	50.64%	247,281	7,895	R	完成	現有
18. 新界 荃灣 沙咀道29-35號 科技中心	2047	50.64%	20,000	7,833	I	完成	現有
19. 新界 荃灣 楊屋道1號 萬景峯	2052	合作發展	207,659	43,290 [†]	R	完成	現有
中國內地							
20. 四川 成都 金牛區郫縣犀浦鎮 中海國際社區	2074	10.13%	14,253,628	112,549	R	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
已完成之出售物業							
新加坡							
21. 新加坡 烏節路545號 遠東購物中心	2870	95.0%	36,017	57,694	C	完成	現有
22. 新加坡 烏節路150號 烏節廣場	2076	95.0%	44,455	32,886	C	完成	現有
23. 新加坡 烏節路321號 烏節購物中心	Freehold	95.0%	12,409	18,550	C	完成	現有
在發展中物業							
香港							
1. 香港 灣仔 軒尼詩道256號 Two Five Six 香港內地段2769號	2127	50.64%	4,791	36,391	C	上蓋工程 現正施工	二零零八年 十月
2. 香港 淺水灣道38號 鄉郊建屋地段380號(*)	2084	50.64%	16,176	6,144	R	拆卸工程 現正施工	二零一零年 十月
3. 香港 干德道53號 香港內地段2138號之餘 及內地段2613號	2065	50.64%	25,090	30,597	R	籌劃階段	二零一零年 十月
4. 香港 香港仔 香港仔內地段451號	2057	17.73%	68,922	114,051	R	地基工程 現正施工	二零一二年 七月

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
在發展中物業							
九龍							
5. 九龍 九龍灣 宏照道33號 國際交易中心 新九龍內地段6310號	2055	50.64%	50,752	308,411	C	上蓋工程 現正施工	二零零八年 九月
6. 九龍 深水埗 福榮街及福華街 新九龍內地段6425號	2054	合作發展	14,895	111,708 22,335 <u>134,043[†]</u>	R C	上蓋工程 現正施工	二零零八年 十一月
7. 九龍 海泓道與海庭道交界 九龍內地段11167號	2055	25.32%	66,510	109,461 16,840 <u>126,301</u>	R C	上蓋工程 現正施工	二零一零年 三月
8. 九龍 海庭道 九龍內地段11168號	2055	25.32%	79,621	131,038 20,160 <u>151,198</u>	R C	上蓋工程 現正施工	二零一零年 三月
9. 九龍 九龍灣 宏照道18號 新九龍內地段5856號(*)	2047	25.32%	29,063	88,304	C	地基工程 現正施工	二零一零年 六月
10. 九龍 長沙灣道270-274號 新九龍內地段1069號之餘	2047	50.64%	4,195	15,398 2,938 <u>18,336</u>	R C	籌劃階段	二零一零年 七月
11. 九龍 九龍塘 廣播道1號 新九龍內地段6374號	2056	50.64%	65,531	99,554	R	地基工程 現正施工	二零一一年 三月
12. 九龍 西九龍填海區 海泓道、欣翔道及友翔道交界 九龍內地段11073號	2057	22.79%	86,757	128,506 19,770 <u>148,276</u>	R C	地基工程 現正施工	二零一一年 六月

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
在發展中物業							
九龍							
13. 九龍 紅磡 必嘉園發展項目 九龍內地段11181號	2058	合作發展	2,982	22,357 4,467 <u>26,824[†]</u>	R C	籌劃階段	二零一一年六月
14. 九龍 西九龍 樟樹街/埃華街 九龍內地段11192號	2058	合作發展	25,058	187,939 37,588 <u>225,527[†]</u>	R C	籌劃階段	二零一二年六月
新界							
15. 新界 上水 古洞 丈量約份第92約2596號地段	2054	50.64%	61,032	11,970	R	上蓋工程 現正施工	二零零八年十一月
16. 新界 荃灣 楊屋道發展項目 荃灣市地段394號	2054	合作發展	77,823	290,966 186,992 <u>477,958[†]</u>	R C	上蓋工程 現正施工	二零零八年十一月
17. 新界 沙田 火炭 何東樓甲地盤 御龍山 沙田市地段470號	2053	合作發展	287,258	1,301,355 21,528 <u>1,322,883[†]</u>	R C	上蓋工程 現正施工	二零零八年十二月
18. 新界 沙田 港鐵烏溪沙站發展項目 銀湖•天峰 沙田市地段530號	2055	合作發展	367,601	1,815,349 43,056 <u>1,858,405[†]</u>	R C	上蓋工程 現正施工	二零零九年五月
19. 新界 大埔 馬窩 大埔市地段179號	2055	50.64%	63,603	57,976	R	上蓋工程 現正施工	二零零九年七月

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
在發展中物業							
新界							
20. 新界 大埔 白石角填海工程第一期A地盤 大埔市地段187號	2057	25.32%	107,941	81,992 <u>5,465</u> 87,457	R C	地基工程 現正施工	二零一一年 一月
21. 新界 大埔 白石角填海工程第一期C地盤 大埔市地段188號	2057	12.66%	214,225	94,923	R	地基工程 現正施工	二零一一年 一月
22. 新界 大埔 白石角填海工程第一期B地盤 大埔市地段186號	2057	17.73%	238,164	126,636	R	地基工程 現正施工	二零一一年 一月
23. 大嶼山 長沙 丈量約份第331約245號地段	2057	50.64%	178,542	36,166	R	探土工程 完成	二零一一年 三月
中國內地							
24. 福州 五四路 信和廣場	2059	50.64%	58,126	252,774	C	上蓋工程 完成	二零零八年 十二月
25. 廈門 嘉禾路東及蓮花北路南 地塊編號89-C4 御園	2069 2039	50.64%	44,118	59,865 <u>6,477</u> 66,342	R C	上蓋工程 現正施工	二零零九年 二月
26. 廈門 嘉禾路西及松柏中路北 地塊編號89-C2 城鑫尚築	2061 2041	50.64%	33,188	59,240 <u>10,396</u> 69,636	R C	地基工程 現正施工	二零一零年 一月
27. 四川 成都 金牛區郫縣犀浦鎮 中海國際社區	2074 2044	10.13%	14,253,628	535,011 73,041 <u>19,623</u> 627,675	R C H	地基工程 現正施工	二零一零年 十二月

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
在發展中物業							
中國內地							
28. 廈門 嘉禾路及呂嶺路東南側 地塊編號90-C5,C6 城鑫廣場	2068 2046	50.64%	113,904	236,918 <u>22,896</u> 259,814	R C	地基工程 現正施工	二零一一年 二月
29. 重慶 江北區 華新街街道橋北村及 中興段一號	2058 2048	25.32%	2,206,725	2,452,900 <u>272,544</u> 2,725,444	R C	籌劃階段	二零一二年 三月
30. 廈門 湖濱北路 地塊編號88-C5 鷺洲華墅	2066 2046	50.64%	64,882	256,914	R	籌劃階段	二零一二年 七月
31. 四川 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	2078 2048	50.64%	2,630,308	6,232,926 111,433 <u>294,476</u> 6,638,835	R C H	籌劃階段	二零一二年 九月
32. 福建省 漳州 凱撒王朝以東，漳華路以南 東零號路以西，漳響路以北 2004G12號地塊	2075 2045	50.64%	1,004,199	2,591,874 <u>98,115</u> 2,689,989	R C	籌劃階段	二零一三年 十二月
海外－新加坡							
33. 新加坡 濱海灣	2067	50.64%	287,437	13,627 <u>40,882</u> 54,509	C H	地基工程 現正施工	二零一零年 七月

附註： C : 商業
R : 住宅
I : 工業
I/O : 工商綜合樓宇
H : 酒店
P : 多層停車場
(*) : 重建中物業
† : 指該物業之總樓面面積約數

尖沙咀置業集團有限公司

股東週年大會(或其任何續會)代表委任表格

本人／吾等(註1) _____

地址為 _____

為上述公司股本中每股面值0.20港元普通股股份(註2) _____股

之登記持有人，茲委任大會主席或(註3) _____

地址為 _____

為本人／吾等之代表，代表本人／吾等出席定於二零零八年十一月十三日(星期四)上午十時正或於信和置業有限公司股東週年大會結束後(以較遲者為準)，假座九龍尖沙咀廣東道三十三號中港城皇家太平洋酒店九字樓太平洋廳舉行上述公司之股東週年大會(或其任何續會)，並於該大會(或其任何續會)進行按股數投票表決時，代表本人／吾等並以本人／吾等名義，依照下列欄內所載指示投票，若無所載指示，則由代表自行決定。

	贊成(註4)	反對(註4)
1. 省覽截至二零零八年六月三十日止年度之經審核財務報告書與董事會及獨立核數師報告書。		
2. 宣派末期股息每普通股0.3港元或可選擇以股代息。		
3. (i) 選舉李民橋先生連任董事。 (ii) 選舉王繼榮先生連任董事。 (iii) 選舉黃永光先生連任董事。 (iv) 授權董事會釐定董事酬金。		
4. 重聘德勤•關黃陳方會計師行為核數師及授權董事會釐定核數師酬金。		
5. (i) 批准股份購回授權(列於股東週年大會通告內第5(i)項之普通決議案)。 (ii) 批准股份發行授權(列於股東週年大會通告內第5(ii)項之普通決議案)。 (iii) 批准擴大股份發行授權(列於股東週年大會通告內第5(iii)項之普通決議案)。		

日期： _____

簽署：(註5) _____

附註：

- 請用正楷填上姓名及地址。
- 請填上以閣下名義登記之每股面值0.20港元普通股股份數目。倘不填上股份數目，則本表格將被視為與全部以閣下名義登記之本公司普通股股份有關。
- 如擬委派大會主席以外之人士為代表，請將「大會主席或」字樣刪去，並在空欄內填上閣下所擬委派代表之姓名及地址。代表委任表格之每項更改，均須由簽署人簡簽示可。
- 注意：倘閣下擬投票贊成某項決議案，請在適用之「贊成」方框內填上「✓」號。倘閣下擬投票反對某項決議案，請在適用之「反對」方框內填上「✓」號。如不給予指示，則代表人可自行決定投票或棄權。代表同時可對在通告內未列出而在大會上正式提出之決議案投票。
- 本代表委任表格必須由閣下或閣下之書面授權人士簽署。倘股東為一有限公司，則代表委任表格必須加蓋該公司鋼印，或經由公司負責人或獲正式授權之人士簽署。
- 本代表委任表格連同授權簽署本表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須最遲於大會或續會(視情況而定)召開四十八小時前送達香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心十二字樓本公司註冊辦事處，方為有效。
- 如屬聯名股東，任何一位聯名股東均可親自或委派代表投票，惟規定：若親自或委派代表出席之聯名股東多於一人，則該等出席股東中，只有在股東名冊內排名於首位者方有權就有關之股份投票。
- 受委代表毋須為本公司股東，但須親自出席大會以代表閣下。
- 閣下填妥交回代表委任表格後，屆時仍可親自出席大會投票。
- 於股東週年大會上，大會主席將行使本公司組織章程細則第74條所賦予之權力，就上述各項決議案進行按股數投票表決。於按股數投票時，每位親自出席之股東或其委任代表，可按股數獲得一股一票的投票權。



