

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：247)

主席報告

本人謹向股東提交中期報告。

中期業績

二零零八年十二月三十一日止六個月(「中期年度」)內，集團錄得未經審核中期股東應佔綜合純利為六億七千二百八十萬港元(二零零七：三十六億四千二百六十萬港元)。中期年度內，若撇除投資物業重估虧損扣減遞延稅項之三億零六十萬港元，集團之基本營運純利為九億七千三百四十萬港元(二零零七：二十四億零六十萬港元)。

集團之中期年度營業額為六十二億五千九百三十萬港元，較去年同期四十六億二千零五十萬港元，上升百分之三十五。本年度每股盈利為四十六點三仙。

未經審核的中期年度業績經由本公司之核數師，德勤·關黃陳方會計師行審閱。集團採納於會計年度生效的《香港財務報告準則》，並以其中適用於本公司的準則而編製。

股息

董事會宣佈於二零零九年五月十五日派發中期息每股十仙，給予在二零零九年四月二十日名列於本公司股東名冊之股東。

中期股息將以現金方式派發予股東，惟股東將有權選擇部分或全部收取新發行之股份代替以現金方式收取中期股息。依據此項以股代息計劃所發行之新股，須待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准上市買賣，方可作實。

載有關以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息表格，將約於二零零九年四月二十四日寄予各股東。預期中期股息單及股票將約於二零零九年五月十五日發送給股東。

業務回顧

信和置業有限公司（「信和置業」）之業務於集團整體業務佔很大比重。於二零零八年十二月三十一日，尖沙咀置業集團有限公司（「本公司」）持有信和置業百分之五十一點一四權益。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

中期年度內，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御龍山及 One Madison 之住宅單位。御龍山於二零零八年十二月獲發「入伙紙」，而 One Madison 於二零零七／二零零八財政年度獲發「入伙紙」。

座落沙田的御龍山，位置優越，俯瞰 2008 奧運馬術比賽場地沙田馬場、翠綠繁茂的彭福公園、吐露港及城門河。御龍山毗鄰港鐵東鐵綫火炭站，公共交通網絡完善。而連接港鐵網絡之沙田至中環綫現正規劃中。項目已於二零零八年十二月竣工，提供一千三百七十五個豪華住宅單位，以及一個擁有多個主題式花園的精緻會所。御龍山已於二零零八年五月推出市場，市場銷售反應良好，已售約百分之八十的單位。

One Madison 位於新九龍西，步行往港鐵長沙灣站只需數分鐘。項目提供一百二十六個優質住宅單位，每戶均設露台。One Madison 於二零零八年八月推出市場，已售約三分之一的單位。

中期年度內，信和置業推售御凱。此豪宅項目提供二百五十六個單位。項目座落新界西北荃灣市中心，交通便捷，連接兩條主要鐵路幹線港鐵西鐵綫荃灣西站及港鐵荃灣綫荃灣站。所有單位享有迷人維多利亞港及藍巴勒海峽海景。項目的主要特色包括超高樓底及採用頂級廚具。御凱於二零零八年十月推出市場，已售逾百分之四十的單位。

聯營項目方面，信和置業物業銷售收益主要來自四川成都之中海國際社區及深圳香蜜湖一號已落成住宅單位之銷售。中海國際社區售出約百分之八十的推售單位，深圳香蜜湖一號所有單位接近售罄。

中期年度內，信和置業完成了六個項目。有關發展項目之應佔總樓面面積逾二百一十萬平方呎，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 (平方呎)</u> |
|--|-----------|--------------------|--------------------------------|
| 1. 御龍山 香港新界沙田 樂景街 28 號 | 住宅/ 商舖 | 合資發展 | 1,322,883 |
| 2. 國際交易中心 香港九龍九龍灣 宏照道 33 號 | 商用 | 100% | 609,027 |
| 3. 海峯 香港九龍 福華街 188 號 | 住宅/ 商舖 | 合資發展 | 134,043 |
| 4. The Hennessy, 256 Hennessy Road 香港灣仔 軒尼詩道 256 號 | 商用 | 100% | 71,862 |
| 5. Goodwood Park 香港新界上水古洞 坑頭路 138 號 | 住宅 | 100% | 23,638 |
| 6. Clifford Pier 新加坡哥烈碼頭 80 號 049326 | 商用 | 100% | 11,178 |
| | | | <u>2,172,631</u> |

中期年度完結後，御凱於二零零九年一月獲得香港特區政府屋宇署批出「入伙紙」。

土地儲備

於二零零八年十二月三十一日，信和置業擁有土地儲備應佔總樓面面積約四千三百九十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之六十八，商業佔百分之二十一，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，發展中之物業為三千一百九十萬平方呎，已完成之投資／自用物業為一千零六十萬平方呎及已完成之銷售物業為一百四十萬平方呎。信和置業將繼續於香港及內地選擇性地增添土地儲備，以提升盈利。

中期年度內，信和置業並無購入任何土地。

物業發展

信和置業預期二零零九年六月三十日止財政年度之下半年完成共三個項目，應佔總樓面面積約二百四十萬平方呎，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 (平方呎)</u> |
|---|-----------|--------------------|--------------------------------|
| 1. 銀湖·天峰 香港新界馬鞍山 港鐵烏溪沙站 沙田市地段第 530 號 | 住宅/ 商舖 | 合資發展 | 1,858,405 |
| 2. 御凱 香港新界荃灣 楊屋道 18 號 | 住宅/ 商舖 | 合資發展 | 479,728 |
| 3. 御園 中國廈門 嘉禾路 130 號 | 住宅/ 商舖 | 100% | 144,720 |
| | | | <hr/> <u>2,482,853</u> |

租賃活動

中期年度，信和置業連同所佔聯營公司之總租金收益達十一億一千六百八十萬港元，較去年同期之八億九千一百四十萬港元，上升百分之二十五點二。中期年度租金收益增長，主要受惠於各類租賃物業續約租金上升，加上新租賃物業包括荃灣荃新天地，以及購入奧海城 1 及 2 期商場發展公司餘下權益。

中期年度內，信和置業完成三個新投資項目，分別是位於九龍九龍灣之國際交易中心、港島灣仔之 The Hennessy, 256 Hennessy Road，以及新加坡的 Clifford Pier (浮爾頓文化區其中一個項目)。

國際交易中心位處九龍東核心區，交通便捷，乘坐港鐵及各種公共交通工具即可到達。大廈融入多項環保特色，包括擁有一個面積約二萬八千平方呎、樓高十六呎及附設康樂設施的空中花園、大堂中庭設置直立花園、園林式公共空間、每層皆設有創新的綠化露台，露天餐廳更可飽覽迷人海景。國際交易中心已經開始招租，吸引了不同業務的租戶進駐，包括本地公司及跨國企業。

The Hennessy, 256 Hennessy Road 座落繁忙的灣仔區，步行往港鐵灣仔站只需數分鐘。此商廈與銅鑼灣及中環娛樂中心區亦只是數分鐘之遙。首三層商舖擁有十五米超高玻璃櫥窗，輕易吸引途人目光。二樓樓高超過二十四呎的獨特平台花園，以及位於二十三樓、樓高超過十九呎的空中花園，儼如市區中的綠洲，為富時尚生活品味的租戶提供一個好去處。每一層樓高皆超過十五呎，擁有靈活空間，令商廈別樹一格，蔚為市內極受歡迎的一座商業大廈。**The Hennessy, 256 Hennessy Road** 正進行招租。項目吸引了各類業務的租戶，包括本地及國際性的餐飲經營者。

Clifford Pier 於一九三三年六月三日正式啓用，以海峽殖民地總督(1927 - 1929) 克利福爵士的名字命名。受新古典主義啓發，它以典型維多利亞無柱熟鐵碼頭之建築特色聞名。碼頭是歷史地標，為早期乘坐船隻抵達新加坡的移民及旅客之主要落腳點。活化後的碼頭仍然保留原有的建築特色及魅力。浮爾頓文化區中的碼頭的優化工程已經完成，並於二零零八年十二月開放。碼頭坐擁新加坡首個綜合娛樂城濱海灣華麗建築群的壯麗景致。碼頭提供商業面積達一萬平方呎，並已租予一家現代時尚的中資機構，成為新加坡其中一個高級旅遊及餐飲熱點。

除上述三個商業項目外，信和置業於中期年度後，完成了位於荃灣市地段第 394 號楊屋道的住宅及商舖項目。住宅部份名為御凱，而商舖部份則為荃新天地 2。由於項目毗連荃新天地商場，並有行人天橋連接，荃新天地 2 在設計及租戶組合方面與荃新天地互相配合，相得益彰。兩個商場面積共五十萬平方呎，可為顧客和住客帶來大量購物、餐飲及娛樂選擇。

荃新天地 2 是一座樓高三層，富現代感及配以新穎科技的商場，面積約二十萬平方呎，擁有各類名牌商舖、電影院、時尚產品專門店、餐廳及超級市場。它的特色是擁有一個巨型電子外牆。此電子外牆利用數千塊 LED 光碟，融入大廈的外牆，搖身一變成為電子屏幕。荃新天地 2 是年輕人購物、餐飲及娛樂的潮流之選。

除了已完成之新投資物業，信和置業亦持續推行一系列資產增值計劃，提升投資物業的吸引力。其中包括推行具成效的市場及推廣活動、提升服務質素，以及確保合適的租戶組合。這些措施均有助維持商舖人流暢旺及提升租賃物業的價值。

於二零零八年十二月三十一日，信和置業已完成之投資／自用物業應佔總樓面面積約一千零六十萬平方呎，上一個財政年度為九百八十萬平方呎。投資物業組合中，商業

(商舖及寫字樓)佔百分之六十二，工業佔百分之十五，停車場佔百分之十四，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總樓面面積約二百二十萬平方呎之投資物業，勢必進一步擴闊其經常性收入基礎。

酒店

新加坡浮爾頓酒店

新加坡旅遊業之旅遊收益及旅客停留日數均錄得增長。按年比較，旅遊收益增加了百分之五達一百四十八億坡幣。受環球經濟放緩影響，二零零八年到訪新加坡人數下跌百分之二，但到訪旅客總日數上升百分之六點九至三千九百八十萬日。旅客平均逗留時間則由二零零七年之三點六九日上升至二零零八年之四點零七日。

二零零八年七月至十二月六個月內，旅遊收益及到訪旅客總日數分別增加了約百分之九點四及二點四，到訪新加坡人數則下跌約百分之六點一。這六個月的旅客平均逗留時間上升至四點一一日，較去年同期增長百分之九點三。二零零八年八月，新加坡於國際協會同盟 (UIA) 2007 環球排名中榮獲二零零七年「最佳國際會議城市」。二零零八年十二月，新加坡獲 Euromonitor International 頒發二零零七年「最佳目的地城市排名」第四名，成績令人鼓舞。這顯示新加坡政府投放大量資源把新加坡發展成為會展獎勵旅遊(MICE)之都。新加坡浮爾頓酒店將受惠於這方面的發展。

中期年度內，雖然環球經濟放緩，但受惠於 2008 世界一級方程式錦標賽新加坡大獎賽，新加坡浮爾頓酒店之平均房租及平均房間收入均見上升。

中期年度內，浮爾頓酒店榮獲以下備受讚譽的組織及雜誌頒發獎項，表彰其優質服務水平。獎項詳述如下：

- 在《Condé Nast Traveler》之讀者評選大獎中，獲選為其中一家「亞洲最佳酒店」(2008)
- 獲《Business Traveller Asia-Pacific》雜誌頒發「亞太區最佳商務酒店」第三名(2008)
- SmartTravelAsia.com 舉辦之最佳旅遊選舉中，榮獲「最佳二十五家亞洲商務酒店」第三名和「最佳二十五家亞洲會議酒店」第二名(2008)
- 獲《Elite Traveler》雜誌頒發「年度最佳 101 間酒店套房」(2008)

受目前經濟環境影響，預料商務及休閒旅客對價格較以往敏感。因應旅遊及服務業放緩，前路充滿挑戰，新加坡政府推出一系列措施促進各行各業的發展，包括推出財政資助計劃及提供補貼。這些措施有助提升整體經濟。除了以上的即時措施，2009 世

界一級方程式錦標賽新加坡站及新加坡 2010 青少年奧林匹克運動會等國際活動、一些主要會議如 BioMedical Asia 及 BoardcastAsia 2009、新基建項目包括位於濱海南可提供兩個泊位的國際郵輪碼頭，和打造濱海灣地區成爲世界級城市、濱海灣花園及新加坡體育城等均利好浮爾頓酒店。

信和置業不斷追求提升產品及服務質素，務求令顧客稱心滿意。中期年度，信和置業推行了一連串市場及營運措施，以改善營業及營運效益。營運效益方面，已實行節省成本計劃。面對眼前挑戰，管理層將繼續強化酒店之競爭力，並努力不懈增進業務及營運效益。

港麗酒店

二零零八年下半年，國際金融動蕩加劇，引致商業活動及休閒旅遊增長放緩。二零零八年訪港旅客人數增加百分之四點七達二千九百五十萬人次，較香港旅遊發展局所預計之三千萬人次少。不過，旅客人均消費支出上升了百分之四點六。面對目前經濟環境，中國內地、南亞及東南亞等短途地區旅客市場仍然出現增長。

中期年度內，由於環球經濟充滿挑戰，港麗酒店的整體表現較去年同期放緩。爲了減輕環球經濟氣候的影響，集團推行了一連串的行動，以提升其市場潛力及營運效益。翻新工程方面，隨著於二零零七／二零零八財政年度翻新了客房、意寧谷(意大利餐廳)及寶絲吧，金葉庭及 The Shop 的翻新工作亦已於中期年度完成。面對目前的艱鉅時刻，管理層將繼續投入大量精力，提升酒店收益及完善營運效益。

中期年度內，港麗酒店榮獲以下備受讚譽的組織及雜誌頒發獎項，表彰其優質服務水平。獎項詳述如下：

- 獲《機構投資者》雜誌選爲「全球最佳酒店 2008」
- 在《Travel + Leisure》雜誌全球最佳大獎中，榮獲「最佳五十家亞洲酒店」(2008)
- SmartTravelAsia.com 舉辦之二零零八年最佳旅遊選舉中，獲選爲其中一名「最佳二十五家商務酒店」
- 獲 Forbes Traveler.com 選爲其中一家「最佳五家香港酒店」及「400 家環球最佳休閒度假酒店」(2008)

中國業務

內地作爲美國及其他重要經濟體系的主要貿易伙伴，難免受到環球經濟下滑所影響。因此，信和置業自二零零七年八月起，並無購入任何土地發展物業。

不過，面對環球經濟下滑，內地反應迅速，推行一系列措施刺激經濟增長。這些措施已初見成效，內地目前雖然面對一些短期調整，但管理層相信其經濟將持續增長。此外，中央領導層現正密切留意情況，亦表明如有需要將加大力度推出額外措施。信和置業的宗旨是興建優質物業及提供專業管理服務，這是讓顧客稱心滿意的主要元素。信和置業矢志將其服務宗旨延伸至內地市場。

於二零零八年十二月三十一日，信和置業之內地土地儲備應佔總樓面面積共二千七百三十萬平方呎，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。

除上述事項外，其他資料對比二零零八年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

財務

於二零零八年十二月三十一日，資本負債比率按總債項與資產總值比率計算，為百分之二十九點三。集團貸款總額其中百分之三十七在一年內償還，百分之二十八在一至兩年內償還，百分之三十五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一百二十三億八千八百萬港元，其中包括手頭現金約六十億零一千二百萬港元及可動用之未提取信貸額約六十三億七千六百萬港元。所有手頭現金為信譽良好之銀行存款。

中期年度，集團在外匯貸款及資本結構上並沒有錄得重大轉變，外匯風險亦維持於低水平。集團借貸以浮息為基礎。集團維持一向審慎及健全的財務管理制度，並沒有參與任何關於衍生工具之買賣及／或任何形式之累積認購期權合約、掉期買賣及期權。

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。集團將繼續維持高透明度，並透過不同的渠道，包括巡迴推介、投資者研討會、業績簡報、實地考察及集團網址發佈集團的最新動向和資訊，與各投資者和股東保持良好溝通。

顧客服務

信和置業致力興建優質物業。為提升顧客的滿意度，信和置業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。中期年度，信和管業優勢榮獲香港政府及多個知名機構頒發多個獎項，以表揚其服務質素、管治才能、對社會與公益事務及推廣環境保護的貢獻。信和置業將繼續改善服務質素，務求令顧客稱心滿意及提升品牌形象。

企業公民

集團致力履行良好企業公民責任，並成立「社區關懷委員會」（「委員會」），與多個慈善及志願團體攜手合作，為有需要人士提供不同的社會服務。

環境保護方面，集團與多個國際環保團體合辦不同類型的活動，以喚起公眾對保護自然資源之意識及提倡綠色生活概念。

集團相信本土的文化藝術活動對香港市民在培養創造力、加強公眾文化意識及提高鑒賞力方面極為重要。集團在這方面的努力，或許是微不足道，但卻是為建立更美好的香港帶來實質的貢獻。委員會於來年將繼續舉辦多項活動給予員工參與，服務社群。

展望

二零零八年，環球市場出現重大轉變。二零零八年下半年，美國及歐洲金融市場資金緊縮的影響蔓延至其他行業，並席捲全球，削弱企業信心及打擊消費者意欲。不過，超過五十個國家迅速推出相應的財政及貨幣措施，史無前例一致行動，目的是避免經濟危機擴散，同時刺激經濟。令人振奮的是，美國眾議院最近通過了美國政府的刺激經濟方案，期以恢復市場信心及穩定金融市場和樓市。美國最近宣佈的穩定樓市方案，用以遏止住宅斷供情況惡化，以及重訂按揭標準，將有助緩和樓市危機及保障數以百萬美國住戶的生計。這項措施對於解決目前經濟放緩的根本原因極為重要，應受到歡迎。

為應付環球經濟逆轉，內地中央政府及香港特區政府積極果斷推出刺激經濟方案，以恢復企業及個人信心，緩和短期負面影響。中長期而言，中央政府推出的經濟及金融改革將利好樓市。這包括十四項主要措施如加快動工興建港珠澳大橋、廣深港高速鐵路盡快動工、發展珠三角地區成為世界級的大都會圈，以及支持更多內地企業赴港上市等。中央政府對香港經濟增長的支持將刺激本地就業，利好整體經濟。

香港特區政府的挽救經濟及金融措施包括提供銀行存款擔保，目的在於提升對銀行系統的信心，以及建立用以緩和外圍經濟衝擊、刺激本地需求和創造就業的財政政策。香港特區政府最近公布的二零零九至一零年度財政預算案顯示政府增加開支，以加強就業及基建項目。這些措施對經濟復甦極為重要。

二零零九年將充滿挑戰。不過，由於各國反應果斷，並團結一致解決問題，決心恢復對金融制度的信心，相信情況會將受控制。重要的是，經濟逆轉鼓勵各國決策者通力合作，改善經濟及基建，避免目前情況重演。

香港樓市根基仍然健康，銀行充分利用保守的資本充裕比率，金融機構積極提供按揭貸款有利樓宇買賣。按揭息口維持低企，加上現正處於最優惠利率減信貸息差結構，均有利置業者。政策方面，香港特區政府重申立場，維持現有政策。我們對香港樓市中長期前景有信心。

我們的想法與其他人相同，相信這一場危機也是機遇，因為它促使大家竭盡全力、眾志成城同心工作，有助提高生產力及營運效益。面對目前的經濟情況，我們以信心迎接眼前挑戰。集團將繼續謹慎而睿智地迎接市場良機，以期達至最佳的盈利前景，提高物業及服務質素，讓顧客享受到更優質的生活。集團財政狀況穩健，流動資金充裕，管理層將繼續為股東們增值。集團亦將繼續一貫政策，選擇性地於香港及內地添置土地，以提升收益和利潤。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，謹致謝意。

主席
黃志祥

香港，二零零九年三月十八日



尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：247)

中期業績

本集團截至二零零八年十二月三十一日止六個月之未經審核業績如下：

綜合收益表

| | 附註 | 六個月止 | |
|-------------------------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| | | 二零零八年 十二月三十一日 港元 (未經審核) | 二零零七年 十二月三十一日 港元 (未經審核) |
| 營業額 | 2 | 6,259,359,088 | 4,620,566,131 |
| 銷售成本 | | (1,561,214,274) | (1,834,235,822) |
| 直接費用 | | (715,544,065) | (667,413,246) |
| | | <u>3,982,600,749</u> | <u>2,118,917,063</u> |
| 其他收益 | | 81,976,817 | 214,794,377 |
| 投資物業公平值(減少)增加 | | (25,596,159) | 2,433,816,905 |
| 買賣證券公平值(減少)增加 | | (741,925,434) | 824,109,754 |
| 出售可供出售之投資之虧損 | | (25,097,108) | - |
| 權益證券之減值虧損 | | (190,000,000) | - |
| 其他利益及虧損 | 3 | 88,377,862 | 976,124,827 |
| 行政費用 | | (460,251,341) | (389,215,442) |
| 財務收益 | | <u>133,522,840</u> | <u>235,290,687</u> |
| 財務成本 | | <u>(375,826,082)</u> | <u>(395,930,676)</u> |
| 財務成本淨額 | | (242,303,242) | (160,639,989) |
| 應佔聯營公司業績 | 4 | <u>(361,505,248)</u> | <u>920,666,027</u> |
| 除稅前溢利 | 5 | 2,106,276,896 | 6,938,573,522 |
| 所得稅項 | 6 | <u>(438,688,038)</u> | <u>(907,595,966)</u> |
| 期內溢利 | | <u>1,667,588,858</u> | <u>6,030,977,556</u> |
| 應佔溢利： | | | |
| 本公司權益持有人 | | 672,847,602 | 3,642,696,877 |
| 少數股東權益 | | <u>994,741,256</u> | <u>2,388,280,679</u> |
| | | <u>1,667,588,858</u> | <u>6,030,977,556</u> |
| 中期股息每股 10 港仙 (二零零七年：10 港仙) | | <u>146,553,967</u> | <u>144,599,453</u> |
| 每股盈利 | 7 | | |
| 基本 | | <u>46.30 仙</u> | <u>254.20 仙</u> |

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

| | 二零零八年 十二月三十一日 附註 港元 (未經審核) | 二零零八年 六月三十日 港元 (經審核) |
|----------------|--|-------------------------------|
| 非流動資產 | | |
| 投資物業 | 35,824,336,834 | 32,869,587,643 |
| 酒店物業 | 879,393,244 | 940,436,535 |
| 物業、廠房及設備 | 87,546,494 | 89,101,477 |
| 商譽 | 758,072,448 | 759,025,809 |
| 預付土地租賃款項 — 非流動 | 432,095,304 | 461,706,289 |
| 投資聯營公司權益 | 5,115,604,739 | 6,400,660,327 |
| 可供出售之投資 | 949,303,667 | 1,803,885,954 |
| 借予聯營公司款項 | 10,943,823,227 | 10,467,082,995 |
| 借予被投資公司款項 | 16,119,218 | 18,030,643 |
| 應收遠期貸款 | 29,182,040 | 37,219,378 |
| | <u>55,035,477,215</u> | <u>53,846,737,050</u> |
| 流動資產 | | |
| 發展中物業 | 20,575,379,734 | 25,239,750,206 |
| 未售樓宇存貨 | 2,638,448,491 | 1,228,386,946 |
| 酒店存貨 | 23,107,498 | 24,501,559 |
| 預付土地租賃款項 — 流動 | 4,966,609 | 5,276,645 |
| 買賣證券 | 1,337,320,963 | 2,093,103,695 |
| 應收聯營公司款項 | 833,614,837 | 933,660,729 |
| 應收賬款及其他應收 | 8 5,056,361,872 | 930,463,722 |
| 應收遠期貸款之本期部分 | 2,687,655 | 3,082,818 |
| 可收回稅款 | 146,290,343 | 280,231,328 |
| 有限制銀行存款 | 411,387,183 | 332,228,662 |
| 定期存款、銀行存款及現金 | 5,220,546,358 | 3,586,902,620 |
| | <u>36,250,111,543</u> | <u>34,657,588,930</u> |
| 流動負債 | | |
| 應付賬款及其他應付 | 9 4,265,749,668 | 4,101,700,741 |
| 應付聯營公司款項 | 536,195,523 | 1,420,298,993 |
| 應付稅項 | 702,827,426 | 786,539,874 |
| 遠期銀行貸款之本期部分 | 319,652,438 | 424,293,045 |
| 銀行貸款 | | |
| — 有抵押 | 8,822,132,284 | 5,157,288,262 |
| — 無抵押 | 200,000,000 | 598,625,776 |
| 其他貸款 | | |
| — 有抵押 | 587,446,623 | 460,931,803 |
| — 無抵押 | 54,244,532 | 210,362,340 |
| 銀行透支 | - | 965,260 |
| 財務擔保合約 — 流動 | 4,039,119 | 6,509,932 |
| | <u>15,492,287,613</u> | <u>13,167,516,026</u> |
| 流動資產淨額 | <u>20,757,823,930</u> | <u>21,490,072,904</u> |
| 資產總值減流動負債 | <u>75,793,301,145</u> | <u>75,336,809,954</u> |

綜合資產負債表 — 續
於二零零八年十二月三十一日

| | 二零零八年 十二月三十一日 港元 (未經審核) | 二零零八年 六月三十日 港元 (經審核) |
|--------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 293,107,933 | 290,187,562 |
| 股份溢價及儲備 | <u>24,868,897,983</u> | <u>24,461,383,732</u> |
| 本公司權益持有人應佔權益 | <u>25,162,005,916</u> | <u>24,751,571,294</u> |
| 少數股東權益 | <u>28,935,127,641</u> | <u>29,257,946,975</u> |
| 股東權益總額 | <u>54,097,133,557</u> | <u>54,009,518,269</u> |
| 非流動負債 | | |
| 遠期銀行貸款 | | |
| — 到期日超過一年 | 13,152,071,537 | 12,433,957,277 |
| 其他有抵押貸款 | | |
| — 到期日超過一年 | 275,167,950 | 412,344,750 |
| 其他無抵押貸款 | | |
| — 到期日超過一年 | 3,333,339,256 | 3,549,226,730 |
| 財務擔保合約 — 非流動 | 7,677,070 | 10,478,165 |
| 遞延稅項 | 2,892,528,184 | 2,923,637,129 |
| 聯營公司提供之借款 | 2,034,621,963 | 1,990,863,531 |
| 少數股東提供之借款 | 761,628 | 6,784,103 |
| | <u>21,696,167,588</u> | <u>21,327,291,685</u> |
| | <u>75,793,301,145</u> | <u>75,336,809,954</u> |

附註：

1. 編製基準

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

編製此未經審核中期財務報告書所採納會計政策與截至二零零八年六月三十日止年度本集團之財務報告書所採納均屬一致。

本期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈並對本集團於二零零八年七月一日開始之財政年度生效之修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

| | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| 香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂） | 金融資產之重新分類 |
| 香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第 12 號 | 服務經營權安排 |
| 香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第 13 號 | 客戶忠誠計劃 |
| 香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 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」 |

採納此等新香港財務報告準則對本集團本期或以往會計期間之業績或財務狀況並無重大影響。因此，並無確認任何前期調整。

2. 分部資料

業務分部

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

| | 物業 港元 | 證券投資 港元 | 財務 港元 | 酒店 港元 | 物業管理、 服務及其他 港元 | 抵銷 港元 | 綜合 港元 |
|-------------|----------------------|----------------------|------------------|--------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 營業額 | | | | | | | |
| 物業租賃 | 899,865,763 | - | - | - | - | - | 899,865,763 |
| 物業銷售 | 4,752,080,984 | - | - | - | - | - | 4,752,080,984 |
| 酒店經營 | - | - | - | 254,497,554 | - | - | 254,497,554 |
| 管理服務 | - | - | - | - | 297,344,731 | - | 297,344,731 |
| 來自產權投資之股息收益 | - | 53,832,845 | - | - | - | - | 53,832,845 |
| 財務 | - | - | 1,737,211 | - | - | - | 1,737,211 |
| | <u>5,651,946,747</u> | <u>53,832,845</u> | <u>1,737,211</u> | <u>254,497,554</u> | <u>297,344,731</u> | - | <u>6,259,359,088</u> |
| 內部分部銷售* | - | - | - | - | 16,880,952 | (16,880,952) | - |
| 分部收入 | 5,651,946,747 | 53,832,845 | 1,737,211 | 254,497,554 | 314,225,683 | (16,880,952) | 6,259,359,088 |
| 其他收益 | 19,336,364 | 25,724,730 | 70,446 | 258,608 | 16,586,669 | - | 61,976,817 |
| | <u>5,671,283,111</u> | <u>79,557,575</u> | <u>1,807,657</u> | <u>254,756,162</u> | <u>330,812,352</u> | <u>(16,880,952)</u> | <u>6,321,335,905</u> |
| 分部業績 | <u>3,560,755,410</u> | <u>(877,518,579)</u> | <u>1,807,657</u> | <u>85,515,781</u> | <u>55,388,002</u> | - | <u>2,825,948,271</u> |
| 未分配其他收益 | | | | | | | 20,000,000 |
| 未分配企業支出 | | | | | | | (224,240,747) |
| 未分配其他利益及虧損 | | | | | | | 88,377,862 |
| 財務成本淨額 | | | | | | | (242,303,242) |
| 應佔聯營公司業績 | | | | | | | (361,505,248) |
| 除稅前溢利 | | | | | | | 2,106,276,896 |
| 所得稅項 | | | | | | | (438,688,038) |
| 期內溢利 | | | | | | | <u>1,667,588,858</u> |

截至二零零七年十二月三十一日止六個月

| | 物業 港元 | 證券投資 港元 | 財務 港元 | 酒店 港元 | 物業管理、 服務及其他 港元 | 抵銷 港元 | 綜合 港元 |
|-------------|----------------------|--------------------|------------------|--------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 營業額 | | | | | | | |
| 物業租賃 | 654,848,510 | - | - | - | - | - | 654,848,510 |
| 物業銷售 | 3,359,005,818 | - | - | - | - | - | 3,359,005,818 |
| 酒店經營 | - | - | - | 231,491,459 | - | - | 231,491,459 |
| 管理服務 | - | - | - | - | 284,373,577 | - | 284,373,577 |
| 來自產權投資之股息收益 | - | 85,359,011 | - | - | - | - | 85,359,011 |
| 財務 | - | - | 5,487,756 | - | - | - | 5,487,756 |
| | <u>4,013,854,328</u> | <u>85,359,011</u> | <u>5,487,756</u> | <u>231,491,459</u> | <u>284,373,577</u> | - | <u>4,620,566,131</u> |
| 內部分部銷售* | - | - | - | - | 12,529,550 | (12,529,550) | - |
| 分部收入 | 4,013,854,328 | 85,359,011 | 5,487,756 | 231,491,459 | 296,903,127 | (12,529,550) | 4,620,566,131 |
| 其他收益 | 21,475,890 | 2,332,340 | 1,201,528 | 1,560,160 | 10,742,682 | - | 37,312,600 |
| | <u>4,035,330,218</u> | <u>87,691,351</u> | <u>6,689,284</u> | <u>233,051,619</u> | <u>307,645,809</u> | <u>(12,529,550)</u> | <u>4,657,878,731</u> |
| 分部業績 | <u>4,273,218,269</u> | <u>910,195,213</u> | <u>6,689,284</u> | <u>81,460,538</u> | <u>51,978,953</u> | - | <u>5,323,542,257</u> |
| 未分配其他收益 | | | | | | | 177,481,777 |
| 未分配企業支出 | | | | | | | (298,601,377) |
| 未分配其他利益及虧損 | | | | | | | 976,124,827 |
| 財務成本淨額 | | | | | | | (160,639,989) |
| 應佔聯營公司業績 | | | | | | | 920,666,027 |
| 除稅前溢利 | | | | | | | 6,938,573,522 |
| 所得稅項 | | | | | | | (907,595,966) |
| 期內溢利 | | | | | | | <u>6,030,977,556</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。

3. 其他利益及虧損

截至二零零八年十二月三十一日止六個月內，本集團一上市附屬公司發行以股代息之股份及購回股份。此舉產生被視為出售及收購本集團持有一上市附屬公司部分權益，結果發行以股代息之股份而帶來虧損約 6,000,000 港元及購回股份帶來負商譽約 94,000,000 港元 (截至二零零七年十二月三十一日止六個月：來自該上市附屬公司進行配股而被視為出售之收益約 900,000,000 港元) 已於收益表內呈報為其他利益及虧損。

4. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值減少 546,041,264 港元 (截至二零零七年十二月三十一日止六個月：本集團應佔公平值增加 516,117,851 港元) 已確認於聯營公司之收益表內。

5. 除稅前溢利

| 六個月止 | |
|------------------|------------------|
| 二零零八年 十二月三十一日 | 二零零七年 十二月三十一日 |
| 港元 | 港元 |

除稅前溢利已扣除下列項目：

| | | |
|---------------|---------------|---------------|
| 預付土地租賃款項攤銷 | 2,560,812 | 2,462,004 |
| 出售物業成本確認 | 1,556,828,088 | 1,830,171,604 |
| 酒店存貨成本確認 | 30,486,521 | 22,950,320 |
| 業主經營之酒店物業折舊 | 5,156,910 | 4,844,819 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 13,135,557 | 10,424,868 |
| 應收貿易賬款之呆賬撥備 | 139,683,071 | - |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | 144,894 | 30,125 |

6. 所得稅項

| | 六個月止 | |
|---------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零八年 十二月三十一日 港元 | 二零零七年 十二月三十一日 港元 |
| 支出包括: | | |
| 本公司及其附屬公司應佔稅項 | | |
| 香港利得稅 | 437,774,016 | 433,244,639 |
| 海外 | <u>20,611,630</u> | <u>24,425,461</u> |
| | 458,385,646 | 457,670,100 |
| 遞延稅項 | <u>(19,697,608)</u> | <u>449,925,866</u> |
| | <u>438,688,038</u> | <u>907,595,966</u> |

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，此包括由二零零八/零九年之課稅年度起生效之企業利得稅率減少 1% 至 16.5%。

香港利得稅乃根據管理層對全年財政年度最佳估計之每年加權平均所得稅率確認。估計每年加權平均所得稅率為 16.5% (截至二零零七年十二月三十一日止六個月: 17.5%)。

新加坡及其他地區應課稅溢利之稅項乃根據管理層最佳估計適用於本集團經營業務之國家及地區之每年加權平均所得稅率確認。估計每年加權平均所得稅率為 18% (截至二零零七年十二月三十一日止六個月: 18%)。

7. 每股盈利

本公司權益持有人應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算:

| | 六個月止 | |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零八年 十二月三十一日 港元 | 二零零七年 十二月三十一日 港元 |
| 用以計算每股基本盈利之盈利 | <u>672,847,602</u> | <u>3,642,696,877</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>1,453,080,472</u> | <u>1,432,989,560</u> |

8. 應收賬款及其他應收

應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款 3,323,790,313 港元 (二零零八年六月三十日: 483,285,976 港元), 此等應收貿易賬款主要為預開發票及預期見票兌付之應收租金及應收物業銷售收入。

於報告日之應收貿易賬款(已扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下:

| | 二零零八年 十二月三十一日 港元 | 二零零八年 六月三十日 港元 |
|-----------|------------------------|----------------------|
| 0 – 30 日 | 3,273,544,465 | 429,687,621 |
| 31 – 60 日 | 21,861,482 | 17,470,928 |
| 61 – 90 日 | 2,442,089 | 6,296,745 |
| 超過 90 日 | 25,942,277 | 29,830,682 |
| | <u>3,323,790,313</u> | <u>483,285,976</u> |

超過 90 日之應收貿易賬款為 25,942,277 港元 (二零零八年六月三十日: 29,830,682 港元) 足以被所收該等客戶之租金訂金所保障, 根據本集團之撥備政策, 毋須為該等應收賬款作出撥備。

9. 應付賬款及其他應付

應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款 156,499,936 港元 (二零零八年六月三十日: 562,669,631 港元)。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下:

| | 二零零八年 十二月三十一日 港元 | 二零零八年 六月三十日 港元 |
|-----------|------------------------|----------------------|
| 0 – 30 日 | 125,514,421 | 204,218,461 |
| 31 – 60 日 | 14,558,747 | 20,797,624 |
| 61 – 90 日 | 1,423,045 | 1,952,953 |
| 超過 90 日 | 15,003,723 | 335,700,593 |
| | <u>156,499,936</u> | <u>562,669,631</u> |

10. 資產按揭

- (a) 於二零零八年十二月三十一日，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 25,147,305,000 港元 (二零零八年六月三十日: 23,592,723,000 港元)，以本集團若干有牌價投資、物業、有限制存款、信和置業有限公司之股票作為抵押及浮動抵押於銀行存款合共數額約 54,401,000,000 港元 (二零零八年六月三十日: 59,758,000,000 港元)。於上述結算日已被動用之貸款約 22,201,339,000 港元 (二零零八年六月三十日: 18,420,996,000 港元)。
- (b) 於二零零八年十二月三十一日，若干聯營公司投資及借予若干聯營公司款項數額約 6,431,766,000 港元 (二零零八年六月三十日: 6,164,802,000 港元)，以及聯營公司之若干資產，已作抵押或轉讓以取得銀行或財務機構提供予該等公司之貸款融資。

11. 承擔及或然負債

- (a) 於資產負債表結算日，本集團之承擔及或然負債如下:

| | 二零零八年 十二月三十一日 港元 | 二零零八年 六月三十日 港元 |
|-----------------|------------------------|-----------------------|
| (i) 應付地價之承擔 | - | 835,100,000 |
| (ii) 就銀行貸款作出之擔保 | | |
| 聯營公司 | | |
| - 已動用 | 7,233,050,000 | 7,191,850,000 |
| - 未動用 | 3,121,100,000 | 3,223,600,000 |
| 擔保總額 | 10,354,150,000 | 10,415,450,000 |

有關於二零零八年十二月三十一日提供予聯營公司之財務擔保，11,716,189 港元 (二零零八年六月三十日: 16,988,097 港元) 已於本財務報告書內確認為財務擔保合約。

- (b) 於資產負債表結算日，應佔聯營公司之承擔及或然負債如下:

| | 二零零八年 十二月三十一日 港元 | 二零零八年 六月三十日 港元 |
|------------------------------|------------------------|----------------------|
| (i) 應佔應付地價之承擔 | 931,301,350 | 1,290,211,250 |
| (ii) 應佔聯營公司因稅務事項所產生之 或然負債 | 46,359,000 | 46,359,000 |

截止過戶日期

本公司將由二零零九年四月十六日(星期四)至二零零九年四月二十日(星期一)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零零九年四月二十日(星期一)辦公時間結束時為中期股息之記錄日期。

要取得獲派中期股息之資格，各股東最遲須於二零零九年四月十五日(星期三)下午四時三十分前，將一切過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處 — 卓佳準誠有限公司，地址為香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓，辦理登記手續。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

本公司及其各附屬公司於本中期年度內並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規守則之遵守

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止六個月內，已遵守期內載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之所有適用企業管治常規守則條文，惟主席及行政總裁的角色（現時均由董事會主席擔任）並無區分。

董事會認為現行的管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管理常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單元之營運，均由獲委派之執行董事所監督及檢測。董事會認為現行安排一直有效地協助其完滿履行職責。此外，三位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的獨立觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會將定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

審閱中期業績

本集團截至二零零八年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績已經由本公司之審核委員會及核數師德勤·關黃陳方會計師行審閱。

二零零八 / 二零零九年中期報告書

二零零八 / 二零零九年中期報告書根據上市規則規定詳列全部資料，並將約於二零零九年三月三十一日寄予所有股東及在香港聯合交易所有限公司及本公司網頁 www.sino.com 上刊登。

承董事會命
秘書
葉世光

香港，二零零九年三月十八日

於本公佈刊發日期，本公司之執行董事為黃志祥先生、唐國通先生及黃永光先生，非執行董事為夏佳理議員，而獨立非執行董事為盛智文博士、李民橋先生及王繼榮先生。