

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件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

本人謹向股東提交二零零八/二零零九年度之年報。

業績

截至二零零九年六月三十日止財政年度，集團營業額為九十七億八千三百三十萬港元，較去年同期之六十三億三千八百六十萬港元，大幅上升百分之五十四點三，主要由於市場對集團附屬公司信和置業有限公司推售御龍山、御凱、海峯及 One Madison 住宅單位，反應理想。

截至二零零九年六月三十日止，集團經審核股東應佔綜合純利為十八億一千八百六十萬港元(二零零八：四十六億七千八百九十萬港元)。撇除投資物業重估盈餘扣減遞延稅項之六千七百七十萬港元，期內基本營運純利下跌百分之二十九點四至十七億五千零九十萬港元(二零零八：二十四億八千一百六十萬港元)。本年度每股盈利為一百二十四點六四仙。

股息

董事會建議派發截至二零零九年六月三十日止年度之末期息每股三十仙，給予在二零零九年十一月五日名列於本公司股東名冊之股東。連同已派發之中期息每股十仙，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) 二零零九年十一月五日召開之股東週年大會批准及 (二) 香港聯合交易所有限公司批准依據此項建議所發行之新股上市及買賣，方可作實。

載有關於以股代息建議詳情之通函及選擇以股代息之表格，將約於二零零九年十一月十日

寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零零九年十二月四日發送給股東。

業務回顧

信和置業有限公司(「信和置業」)之業務於集團整體業務佔很大比重。截至二零零九年六月三十日止，尖沙咀置業集團有限公司(「本公司」)持有信和置業百分之五十一點五三權益。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

二零零九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財政年度獲發「入伙紙」之新落成項目御龍山、御凱及海峯的住宅單位，以及於上一個財政年度落成的 **One Madison**。

御龍山於二零零八/二零零九財政年度期內竣工，提供一千三百七十五個豪華住宅單位，以及一個面積超過二十二萬平方呎、擁有多元化主題的雅緻綜合會所。會所不同主題部份均提供特定的娛樂、休閒及運動設施。項目坐落沙田的優越位置，俯瞰國際級沙田馬場、翠綠繁茂的彭福公園、吐露港及城門河。御龍山毗鄰東鐵綫火炭站，公共交通網絡完善。而連接東鐵綫網絡之沙田至中環綫現正規劃中，毗鄰的道路網絡發展完善。此外，利用八號幹線通過西區海底隧道可直接往來中環。御龍山已於二零零八年五月推出市場，市場銷售反應良好，已售逾百分之八十的單位。

御凱豪宅項目提供二百五十六個單位，坐落新界西北荃灣市中心，交通便捷，連接兩條主要鐵路幹線西鐵綫荃灣西站及荃灣綫荃灣站。所有單位可享有迷人維多利亞港和藍巴勒海峽海景，並可眺望昂船洲大橋和汀九大橋的景色。項目的主要特色包括特高樓底、附設露台及採用頂級廚具。御凱於二零零八年十月推出市場，至今已售逾百分之八十三的單位。

海峯是一個位於新九龍西的住宅項目，提供一百七十三個別具一格的住宅單位，所有單位均可俯瞰九龍半島美景。由海峯步行往長沙灣站僅數分鐘。項目的主要特色包括其優越位置、特高樓底及附設露台。海峯於二零零九年一月推出市場，市場銷售反應良理想，至今已售約百分之八十七的單位。

鑒於市場氣氛於二零零九年第二季好轉，信和置業於五月推售銀湖·天峰。項目位於東鐵綫烏溪沙站上蓋，俯覽馬鞍山優美自然的海濱景色，把吐露港、赤門海峽、海星灣及包括八仙嶺和九肚山的馬鞍山山巒之俊美景觀盡收眼簾。此與別不同的優質物業提供七座共二千一百六十九個住宅單位、約四萬五千平方呎的商舖面積，以及一個面積約三十六萬平方呎的會所。會所名為「Palace by the Sea」，設計靈感融合了各世界

級休閒度假勝地之精髓，為住客提供各式各樣的休閒設施及主題式花園。市場銷售反應熱烈，至今已售逾百分之八十五的單位。

二零零九年六月三十日止財政年度完結後，信和置業於二零零九年八月推售住宅項目御園。御園位於中國東部沿岸之福建省廈門市，提供七十三個豪華住宅單位。市場銷售反應理想，已售逾百分之九十七的單位。

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。中海國際社區售出逾百分之九十三的推售單位，香蜜湖一號所有單位接近售罄。

二零零九年六月三十日止財政年度期內，信和置業完成了九個項目。有關發展項目之應佔總樓面面積逾三百二十萬平方呎，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</u> (平方呎) |
|----|------------------------------------|-----------|---------------|--------------------------|
| 1. | 御龍山 香港新界沙田 樂景街 28 號 | 住宅/ 商舖 | 合作發展 | 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. | 御凱/荃新天地 2 香港新界荃灣 楊屋道 18 號 | 住宅/ 商舖 | 合作發展 | 479,728 |
| 4. | 中海國際社區 中國四川成都 金牛區郫縣犀浦鎮 | 住宅 | 20% | 439,518 |
| 5. | 海峯 香港九龍 福華街 188 號 | 住宅/ 商舖 | 合作發展 | 134,043 |
| 6. | The Hennessy 香港灣仔 軒尼詩道 256 號 | 商用 | 100% | 71,862 |

| | <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> |
|----|---|-----------|--------------------|--------------------------------|
| 7. | Goodwood Park 香港新界上水古洞 坑頭路 138 號 | 住宅 | 100% | 23,638 |
| 8. | Clifford Pier 新加坡哥烈碼頭 80 號 049326 | 商用 | 100% | 11,393 |
| 9. | 御園 中國廈門 嘉禾路 130 號 | 住宅/ 商舖 | 100% | 123,128 |
| | | | | 3,215,220 |

土地儲備

於二零零九年六月三十日，信和置業擁有土地儲備應佔總樓面面積約四千三百五十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之六十七，商業佔百分之二十二，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，發展中之物業為三千一百二十萬平方呎，已完成之投資／自用物業為一千零八十萬平方呎及已完成之銷售物業為一百五十萬平方呎。信和置業將繼續於香港及中國內地選擇性地增添土地儲備，以提升其盈利潛力。

二零零九年六月二十三日，信和置業從市區重建局獲得灣仔利東街/麥加力歌街地皮發展權。由該地皮步行往灣仔站只需數分鐘。預期完工後可提供住宅及商用總樓面面積約八十一萬七千七百一十平方呎，亦會興建一條行人隧道連接灣仔站。項目將融合重建、保育及活化的元素，同時保留該處商業及社區的傳統和文化特色。此外，擁有傳統名校網及毗鄰灣仔的購物中心的優勢必可吸引置業者。信和置業擁有該項目百分之五十的項目發展權益。購入地皮之詳情及集團所佔樓面面積如下：

| <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> |
|-------------------|-----------|--------------------|--------------------------------|
| 利東街/麥加力歌街 香港灣仔 | 住宅/ 商用 | 合作發展 | 408,855 |
| | | | 408,855 |

二零零九年六月三十日止財政年度完結後，信和置業於二零零九年八月簽署買賣合同，購買一家持有投資物業的公司。該物業提供總樓面面積約五萬八千一百零七平方呎，包括商舖及共八十七個豪華服務式住宅單位。該物業位於灣仔莊士敦道 74 至 80 號，修頓球場對面，毗鄰上述利東街/麥加力歌街發展項目。物業位於灣仔心臟地帶，公共交通網絡完善，港鐵及電車均可到達。

物業發展

信和置業預期於二零一零年六月三十日止財政年度完成共四個項目，應佔總樓面面積逾二百五十萬平方呎。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 (平方呎)</u> |
|--|-----------|--------------------|--------------------------------|
| 1. 銀湖·天峰 香港新界馬鞍山 港鐵烏溪沙站上蓋 西沙路 599 號 | 住宅/ 商舖 | 合作發展 | 1,858,405 |
| 2. 信和廣場 中國福州 五四路 137 號 | 商用 | 100% | 499,158 |

| 地點 | 用途 | 集團 所佔權益 | 集團所佔 樓面面積 (平方呎) |
|-----------------------------|-----------|------------|-----------------------|
| 3. 香港新界大埔馬窩 大埔市地段第 179 號 | 住宅 | 100% | 114,486 |
| 4. 新加坡浮爾頓港灣酒店及前海關 大樓 | 酒店/ 商舖 | 100% | 93,909 |
| | | | <u>2,565,958</u> |

二零零九年六月三十日止財政年度完結後，銀湖·天峰於二零零九年七月十七日獲香港特區政府屋宇署批出「入伙紙」。

維持高水平的產品及服務質素是信和置業項目發展及資產管理政策最重要的部份。信和置業努力不懈，致力提高物業及服務質素，透過嚴謹的品質控制和採用環保設計及設施以提升顧客的生活品味。管理層亦十分注重發展項目的環境可持續性。因此，信和置業非常鼓勵和積極推動減少排放二氧化碳、採用更多可持續的原料、實施能源效益設計和規劃，以及使用環保裝置和設備。

本年度，信和置業在《歐洲貨幣》雜誌地產選舉 2009 中，獲選為「香港最佳住宅發展商」，管理層感到十分榮幸，並謹此由衷感謝所有提名信和置業的人士，特別感謝一直支持及向我們提供寶貴意見的顧客，使信和置業能夠不斷進步。你們的鼓勵及支持將繼續推動信和置業進一步提升產品及服務質素。

租賃活動

二零零九年六月三十日止財政年度，信和置業連同所佔聯營公司之總租金收益達二十二億六千五百八十萬港元，較去年同期之十九億一千五百二十萬港元，顯著上升達百分之十八點三。

租金收益於二零零八/二零零九財政年度期內上升，主要受租賃組合中各範疇之續約租金上升，以及因購入奧海城 1 期及 2 期商場發展公司餘下權益和新落成租賃物業而增加之租金收益所致。

二零零八/二零零九財政年度期內，信和置業完成共六個作投資用途的新商業項目，面積約共一百萬平方呎。這些項目為國際交易中心、毗連御凱之商場荃新天地 2、The Hennessy、御龍山和海峯的商場，以及新加坡的 Clifford Pier (浮爾頓文化區其中一個項目)。由於上述項目於二零零八/二零零九財政年度期內不同階段獲發「入伙紙」，潛在的租金收益回報並未全部反映。

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。國際交易中心正進行招租，吸引了各行各業的租戶進駐。

荃新天地 2 可配合及擴充荃新天地。此樓高三層，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。商場擁有香港首個「雕塑建築」iGlobe，一個利用數千塊 LED 光碟，融入大廈的外牆，搖身一變成爲電子屏幕的巨型電子外牆。荃新天地 2 及荃新天地以行人天橋連接，兩者互相配合，爲顧客及本地居民提供多元化的購物、餐飲及娛樂選擇。

The Hennessy 坐落繁盛的灣仔區，步行往灣仔站只需數分鐘。此商廈與銅鑼灣及中環娛樂中心區亦只是數分鐘之遙。首三層商舖擁有五十呎超高玻璃櫥窗，可爲商戶帶來極高之曝光率。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，是租戶在都市中的綠洲。每一層樓高皆超過十五呎，擁有靈活空間，令商廈別樹一格，蔚爲市內極受歡迎的一座商業大廈。The Hennessy 正進行招租，進度良好，吸引了各類業務的租戶。

御龍山及海峯的商場位於住宅大廈基座，總樓面面積分別約二萬一千五百平方呎和二萬二千平方呎。商舖非常適合作爲餐廳、超級市場、花店、藝術及音樂店，以滿足住客及居民各類需求。

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 至 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，爲早期乘坐船隻抵達新加坡的旅客及移民之主要落腳點。浮爾頓文化區中的碼頭優化工程已經完成，並於二零零八年十二月開放。活化後的碼頭仍然保留原有的建築特色及魅力。碼頭坐擁新加坡首個綜合娛樂城濱海灣發展項目之壯麗海景。碼頭提供商業面積逾一萬平方呎，並已租予一家現代時尚的中資機構。碼頭及毗鄰濱海灣的景點勢必成爲新加坡其中一個高級旅遊、娛樂及餐飲熱點。

資產增值措施是集團優化資產質素、價值及租務收益計劃不可或缺之一部份。措施包

括推行具成效的市場及推廣活動、提升服務質素、重整大廈設計以滿足租戶的需要和確保合適的租戶組合。上述措施能夠為顧客帶來豐富購物新體驗，有助維持商舖人流暢旺，為租戶帶來更多業務。

截至二零零九年六月三十日，信和置業已完成之投資／自用物業應佔總樓面面積約一千零八十萬平方呎，去年同期為九百九十萬平方呎。投資物業組合中，商業(商舖及寫字樓)佔百分之六十三，工業佔百分之十五，停車場佔百分之十三，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

環球金融危機影響了不少行業，旅遊業亦不能倖免，商務及休閒旅遊下跌。旅遊業自二零零八年最後一季起增長開始放緩。

不過，不少地方均推出措施以刺激旅遊業及把環球經濟放緩之影響減至最低。有關的振興旅遊業措施包括財政支援、簡化旅遊手續、增加市場策劃及跨國合作，將帶來強勁的擴張效應，對經濟復甦至為重要。

新加坡浮爾頓酒店

新加坡政府在這段充滿挑戰的時期推出了一系列支持旅遊業的措施，酒店業、服務及旅遊業均能從中受惠。一些嶄新景點正在開發中，包括發展新基建項目如位於濱海灣南雙泊位國際郵輪碼頭，以及改造濱海灣地區成為世界級城市。濱海灣花園、新加坡體育城，加上不斷增加的旅遊景點及旅遊優惠均有助提升新加坡的吸引力。

二零零八/二零零九財政年度舉行的二零零八年度 SingTel 格蘭披治一級方程式新加坡大獎賽十分成功，利好浮爾頓酒店的業務。本年度(二零零九年)的賽事將於九月二十四日至二十七日舉行，預期將掀起熾熱的氣氛。浮爾頓酒店位處重要的第十三彎，是格蘭披治比賽最壯觀的彎道，賓客可同時欣賞壯麗的賽道景觀和優美的濱海灣海景。

二零零八/二零零九財政年度期內，浮爾頓酒店榮獲備受讚譽的國際組織及雜誌頒發獎項，表彰其優質服務水平，包括由《Condé Nast Traveler》雜誌、最佳旅遊選舉(Best in Travel Poll)、《Wine and Dine》雜誌及《Singapore Business Review》雜誌頒發的獎項。

港麗酒店

香港方面，特區政府自二零零八年末推出一系列紓困措施，協助企業渡過困境。財政預算案預留一億港元，在未來三年協助更多具吸引力的文化、藝術和體育盛事在港舉辦，將有助緩和業界的經營困難。

展望將來，東亞運動會將於二零零九年十二月舉行，是吸引更多訪港旅客的良機。郵輪碼頭預計於二零一三年中啓用，配合香港特區政府推廣一程多站旅遊。特區政府修復及活化古蹟行動將進一步豐富本港的文化旅遊景點。旅發局近期積極吸引台灣旅客週末訪港，以及與澳門特別行政區政府旅遊局和廣東省觀光局合作，發展包括香港在內的一程多站旅程，這些措施對旅遊業的長期發展十分有利。

二零零八/二零零九財政年度期內，港麗酒店的整體表現受商務旅遊下跌以及金融、銀行和企業客戶之企業會議減少所影響。金融活動如新股上市減少，亦導致會議及企業會議減少。

港麗酒店榮獲備受讚譽的國際組織及雜誌頒發多個獎項，表彰其優質服務水平，包括由《Condé Nast Traveler》商務選舉大獎、《機構投資者》雜誌、《Travel & Leisure》雜誌、Forbes Traveler.com 及《亞洲法律業務》雜誌頒發的獎項。

新酒店

新加坡方面，信和置業預計位於濱海灣 Clifford Pier 及前海關大樓之間的獨特豪華酒店即將竣工。酒店命名為浮爾頓港灣酒店。預期於二零零九年第四季竣工後，酒店將提供約一百間客房及套房，坐擁濱海灣一望無際的優美海景、時尚屋頂泳池及酒吧、別緻的城市酒廊，以及充滿魅力的餐廳，饕客可一邊享用美味的高級菜餚，一邊欣賞海灣的華麗景觀。

香港方面，信和置業準備把西九龍一號銀海項目內一部份的商舖面積，改建為一間擁有約三十二間客房的豪華精品酒店。改建工程現正處於文件處理及設計階段，預計二零一零/二零一一年度完工。

中國內地業務

中國內地鄰近香港，前景看俏，是信和置業一個重要的市場。中國內地自八十年代中的經濟增長為國家創造財富及外匯儲備。多年來的基建發展提升了各城市之間及市內

的道路連接網絡。隨著富裕家庭數目上升，對優質生活和房屋的需求增加，生活水平亦有所提高。

深圳香蜜湖一號、成都中海國際社區、廣州雍翠雅園、廈門之金龍花園、雅麗閣及御園這些住宅項目圓滿落成及成功銷售，為信和置業在中國內地的地產市場奠下穩健基石。上海來福士廣場位處上海黃浦區的商業中心位置，提供寫字樓及商舖面積。信和置業擁有上海來福士廣場的權益是進軍上海這大都會及金融中心之踏腳石。

中國雖然面對一些短期經濟調整，但管理層相信其經濟增長將持續。有鑒於中國內地地產市場長期增長潛力龐大，信和置業自二零零五年起，已額外累積住宅及商用土地儲備應佔樓面面積共二千三百七十萬平方呎。過去數年，正如以上提及，信和置業推售了一些中國內地項目。於二零零九年六月三十日，信和置業在中國內地包括上海、重慶、成都、廣州、廈門、福州和漳州之土地儲備應佔總樓面面積共二千六百八十萬平方呎，其中二千六百二十萬平方呎為發展中物業，餘下是已完成之投資及出售物業。約百分之八十九的中國內地發展中物業是住宅項目，其餘是商用項目。信和置業將繼續積極在若干經濟基礎穩健之城市物色合適商機，為股東們帶來優質回報。

信和置業預期於二零一零年六月三十日止財政年度，完成一個商用發展項目，提供寫字樓及商舖總樓面面積共四十九萬九千一百五十八平方呎。項目位於福建省省會福州市。福州市以海港聞名，是中國現代海軍的重要據點，也是中國造船業重鎮。受惠於中國內地及台灣兩岸關係改善，預期福州市經濟將進一步增長。該項目命名信和廣場，位於市中心商業區，作投資用途，將進一步提升信和置業的租務收益。

信和置業在福建廈門市擁有數個住宅項目，將於未來數年完成並推出市場。這些項目包括信和·上築、湖畔廣場及中央公園。而成都、重慶及福建漳州市項目正進行中，預計分階段完成。信和置業預期未來數年將有更多收益來自中國內地項目。

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。我們矢志將此優良服務宗旨延伸至中國內地市場。

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

截至二零零九年六月三十日，資本負債比率按總債項與資產總值比率計算，為百分之二十六點九。集團貸款總額其中百分之四十一在一年內償還，百分之三十一在一至兩年內償還，百分之二十八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一百四十四億二千七百四十萬港元，其中包括手頭現金約八十六億一千九百萬港元及可動用之未提取信貸額約五十八億零八百四十萬港元。所有手頭現金為信譽良好之銀行存款。

二零零九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，外匯風險亦審慎地維持於低水平。集團維持一向審慎及健全的財務管理制度，並沒有參與任何衍生工具之相關買賣及／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。信和置業將繼續維持高透明度，並透過不同的渠道，包括巡迴推介、投資者研討會、業績簡報、實地考察及集團網頁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，信和置業確保以最佳的設計概念及建材，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。二零零八/二零零九財政年度期內，信和置業旗下之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。

企業社會責任

信和置業貫徹良好企業公民精神，多年來積極參與各項社區關懷活動、義工服務、環保活動、藝術及文化活動，以及提升員工團體精神的活動。

社區服務

信和置業積極參與各項社區服務，十分注重幫助弱勢社群。二零零九年一月，信和置業推出「童心看世界」社區關懷計劃，帶領約五百名基層小朋友參與一系列豐富生命的體驗活動，當中包括足球訓練、藝術創作、舞台劇工作坊、「巨型戶外益智遊戲日」及戶外體驗營等。這些活動幫助參加者擴闊視野，啟發他們的潛能和鍛鍊團隊精神。

信和置業是香港公益金、樂施會、香港聖公會聖基道兒童院、救世軍、香港基督教服務處

和匡智會的熱心支持者。信和置業積極贊助及參與多項慈善活動如「公益精英運動大比拼」、「匡智競步上雲霄」、「苗圃挑戰 12 小時慈善越野馬拉松」、「信和團隊挑戰 36」及「樂施毅行者」。

信和置業亦透過熱心公益的「信和友心人」義工隊，向有需要人士傳遞愛與關懷的信息。義工隊於二零零八年為社區服務超過四萬小時。去年，義工隊與寰宇希望及香港家庭福利會等不同慈善團體緊密合作，為基層兒童舉行生日派對及舉辦藝術工作坊。為慶祝端午節，義工隊與耆康會的長者義工一起製作了四百個愛心糉子，送贈予該會旗下的老人中心及獨居長者。

為表揚信和置業對社區服務的參與及支持，於二零零八/二零零九年度榮獲香港社會服務聯會頒發五年 Plus「商界展關懷」標誌。

環境保護

信和置業投入大量資源把環保綠化概念引入物業中，包括透過考慮周詳的建築計劃、節約能源和各項管理措施。信和置業是其中一間率先成為「碳審計·綠色機構」的企業。根據環境局於二零零八年七月推出的「減碳約章」，信和置業承諾鼓勵和協助為建築物進行碳審計及於未來兩年制訂碳減排方案。

信和置業於萬景峯/荃新天地興建全港首創的直立花園後，進一步將此概念融入新項目中，包括國際交易中心及御龍山，為住客及租戶創造綠色及優質生活和工作環境。二零零八年，信和置業在康樂及文化事務署舉辦的「最佳園林大獎 2008」中奪得三項金獎及三項優異獎，包括萬景峯及畢架山峰榮獲園景設計金獎。

信和置業綜合物業管理服務機構信和管業優勢，包括信和物業管理有限公司(「信和物管」)、信和護衛有限公司(「信和護衛」)、恒毅清潔服務有限公司(「恒毅清潔」)、及信和停車場管理有限公司(「信和停車場」)，深明推動環境保護的重要性。在物業管理方面，環保措施可分為以下幾個類別，包括已使用物料及廢棄物處理、減少製造廢棄物、減少溫室氣體排放及碳足跡、大自然保育、園林景觀美化及推動健康生活態度。信和管業優勢矢志為香港建設可持續環境出一分力。

二零零八/二零零九財政年度期內，信和物管在服務質素、節約能源、環境保護及質素管理方面榮獲不同政府部門、專業機構及社區組織頒發多個獎項。

信和物管深明節約能源對環境保護及節省成本對顧客的重要性。公司努力不懈地減低四個主要範疇的用電量，包括電燈、電器用品與設備、冷氣、扶手電梯與升降機。截至二零零九年七月三十一日，共八十七項旗下管理物業獲香港特區政府機電工程署頒發「香港建築物能源效益註冊計劃」證書。

二零零九年三月，四十五項旗下管理物業在「香港環保卓越計劃 2008」中獲頒發三十個「減廢標誌」、十個「節能標誌」，以及五個「清新室內空氣標誌」。宏天廣場榮獲「2008 香港環保卓越計劃—界別卓越獎」物業管理界別銅獎。

此外，在香港特區政府環境保護署舉辦之家居廢物源頭分類比賽 2008/09 中，信和物管管理的住宅物業獲頒發多項證書。

信和物管與多個機構如香港特區政府環境保護署、世界自然(香港)基金會、綠領行動、極地博物館基金及地球之友攜手合作，籌辦及支持各類活動，提高大眾環保意識及教育大眾如何保護環境，同時鼓勵健康生活態度。

信和環保學堂於二零零八年推出，已有逾一百位物業管理員工完成由環境保護署及機電工程署合辦的環保培訓課程，並獲委任為信和環保大使。信和環保大使肩負著在超過一百八十項信和物業內推廣綠色管理技巧及提高環保意識的責任。

信和置業亦熱心向青少年推廣綠色生活。信和置業已連續三年贊助超過二萬五千名中小學生參加「信和有機之旅」計劃，參觀有機農莊，從而親身體驗農務及有機食品製作。二零零九年初，信和置業舉辦「舊物大變身」比賽，鼓勵公眾展現循環再造創意，把廢物變成實用家具用品。比賽獲全港市民踴躍參與，收到逾六百件參賽作品，並獲本地設計師及藝術家熱烈支持。

藝術及文化活動

信和置業深信藝術及文化能夠提升生活質素和建設和諧社會，於二零零六年推出「香港藝術」計劃，為藝術家提供一個展示作品及與公眾交流的平台，加深公眾對藝術的認識及欣賞，把藝術帶進日常生活中。

信和置業於旗下物業開設公眾藝廊，包括在中環廣場和中港城的大堂，以及奧海城的「OC 藝廊」。除了提供免費場地，信和集團「香港藝術」計劃更提供專業協助如策展、宣傳推廣和佈展設計及施工服務。信和置業亦會利用豐富的宣傳經驗及廣泛的網絡，協助宣傳及推廣展覽活動。

信和集團「香港藝術」特別著重藝術教育，積極舉辦多元化的教育活動，如工作坊、講座及導賞等，加強公眾對藝術的認識。

踏入第三年，信和集團「香港藝術」至今已舉辦了八十多個展覽及藝術活動，包括各類型藝術創作如繪畫、裝置藝術、雕塑、攝影及剪紙。當中矚目的展覽包括與日本林原共濟會合辦的「希望之星」展覽，展出亞洲多位展能藝術家的作品；以及大型社區藝術活動「可圈可點一圓成大創作」，由美國藝術家 Hiep Nguyen 帶領七百名基層小朋友及市民，一起用圓圈集體創作大型畫作。

除了展覽以外，「香港藝術」計劃亦贊助香港主要的藝術活動。信和置業已連續三年成為年度「伙炭藝術工作室開放計劃」之主要贊助商。計劃讓大眾有機會參觀逾一百八十名本地藝術家的工作坊，一瞥他們的創作環境。信和置業亦積極贊助國際著名藝術家如沈文裕的表演，以及藝術團體如香港兒童交響樂團、香港藝術節、無伴奏合唱節 2009 和室內樂

音樂節 2009。此外，信和置業亦支持本地不同大學藝術系及設計系學生的畢業展覽。我們亦為亞洲藝術文獻庫及香港歌劇院提供場地贊助。

二零零八年，信和集團「香港藝術」連續兩年獲香港藝術發展局頒發年度「香港藝術發展獎」之「藝術贊助獎」，更首次榮獲「藝術推廣獎」，以嘉許集團在香港文化藝術界的傑出貢獻。

員工活動

信和置業除了提供專業培訓及個人成長機會，以發揮員工的個人潛能，同時十分關注員工之身心健康，透過各類比賽和運動建立團體精神，包括「赤柱國際龍舟錦標賽」、「信和團隊挑戰 36」、「綠色力量環島行」以及「港鐵競步賽」等。

展望

各國政府經過多月合作，推出各項刺激經濟措施，近期的經濟數據顯示，由信貸問題而引起之環球經濟下滑已經見底。正面的跡象包括信貸和資金流動改善，以及失業率增長緩和。因此，消費者正逐步回復信心。

雖然市場對經濟復甦步伐仍有憂慮，一些主要國家已重申如有需要，將推出更多措施以避免經濟再次陷入衰退。這種決心向市場發出一個強而有力的訊息，顯示情況已經回穩，並逐步改善。各國政府及其他相關人士從環球經濟危機中上了寶貴的一課，重新檢視目前的經濟基建，及尋求改善金融制度和管理架構。優先考慮的事項包括建立完善企業監察制度和企業管治，用以提高將來之生產力和效率，以及建立面對突如其來的衝擊之恢復能力。

中國經濟持續增長，是全球最大經濟體系之一。中央政府的刺激經濟計劃包括加快主要基建動工、推出財政及貨幣政策和加強中國內地與香港之間的經濟合作。當中目的主要是鼓勵民眾消費、維持地產行業持續發展及強化股票市場。中國與香港更緊密的聯繫，加上目前及未來的基建網絡和香港的地理優勢，都為香港提供充裕的發展機會。而更簡易的雙邊貨品、服務及人材往來將進一步惠及香港的經濟增長。中央政府持續的經濟支持將帶動香港在國際商貿及經濟方面的發展。此外，中央政府與台灣關係好轉、中國內地與台灣之三通(郵遞、交通及貿易)，以及兩岸投資增加如台資企業在中國內地開展業務，均有利香港未來發展，穩定的兩岸關係亦利好香港。

香港特區政府推出多輪的紓困措施為本地經濟注入動力，亦證明有助帶領香港渡過困難時期。在各項已落實及確認的基建發展中，有助營造更穩定及一致經濟環境的措施包括港珠澳大橋和廣深港高速鐵路、各區之重建及活化計劃、古蹟及旅遊景點復修，以及政府承諾維持目前土地及房屋政策。銀行制度方面，有信心維持一貫健康發展。金融中介者容許資

金有效地流向投資及生產方面，對於保持穩定的金融制度十分重要。近期的經濟數據顯示經濟下滑減慢，失業緩和，市場情緒及信心改善。

香港置業者對於優質物業之需求甚殷，亦注重提升生活水平。銀行的流動資金充裕，加上積極提供吸引人的按揭貸款優惠，均有利置業。結婚人數維持高水平，出生率持續上升。由近期的物業銷售成績可見，買家重投物業市場，樓宇成交宗數上升。香港物業市場正在健康增長。

與其他人一樣，我們相信危機也是機遇，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，提高集團產品及服務質素，提升顧客的生活品味，致使我們為顧客提供更卓越服務。信和置業財政狀況穩健，流動資金充裕，管理層將繼續為股東們增值。信和置業亦將繼續一貫政策，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

唐國通先生於二零零九年九月一日離任。唐先生為集團董事會服務逾十四載，本人感謝他於任內所作出的寶貴貢獻。

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，二零零九年九月九日



尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：247)

全年業績

本集團截至二零零九年六月三十日止年度之經審核業績如下：

綜合收益表

| | 附註 | 二零零九年 港元 | 二零零八年 港元 |
|----------------------------------|----|-----------------|-----------------|
| 營業額 | 2 | 9,783,329,056 | 6,338,666,190 |
| 銷售成本 | | (3,417,931,581) | (1,681,793,664) |
| 直接費用 | | (1,309,369,142) | (1,211,536,348) |
| 毛利 | | 5,056,028,333 | 3,445,336,178 |
| 投資物業公平值增加 | | 693,831,676 | 3,909,016,692 |
| 其他收益 | | 114,291,457 | 255,711,507 |
| 買賣證券公平值變動所產生之(虧損)收益 | | (342,860,295) | 81,349,769 |
| 非流動免息無抵押其他貸款之公平值調整 | | 91,399,403 | 154,336,812 |
| 出售可供出售之投資之(虧損)收益 | | (25,097,108) | 272,934,332 |
| 可供出售之投資之減值虧損 | | (190,000,000) | - |
| 其他利益及虧損 | 3 | 149,281,961 | 948,542,906 |
| 行政費用 | | (732,705,442) | (690,931,446) |
| 財務收益 | | 226,307,034 | 338,609,030 |
| 財務成本 | | (605,372,041) | (723,426,486) |
| 財務成本淨額 | | (379,065,007) | (384,817,456) |
| 應佔聯營公司業績 | 4 | (31,476,405) | 1,618,445,535 |
| 除稅前溢利 | 5 | 4,403,628,573 | 9,609,924,829 |
| 所得稅項 | 6 | (684,435,463) | (1,055,246,905) |
| 本年度溢利 | | 3,719,193,110 | 8,554,677,924 |
| 應佔溢利： | | | |
| 本公司權益持有人 | | 1,818,627,113 | 4,678,945,536 |
| 少數股東權益 | | 1,900,565,997 | 3,875,732,388 |
| | | 3,719,193,110 | 8,554,677,924 |
| 中期股息每股 10 港仙 (二零零八年：10 港仙) | | 146,553,967 | 144,599,453 |
| 擬派發末期股息每股 30 港仙 (二零零八年：30 港仙) | | 439,830,035 | 435,281,342 |
| 每股盈利 - 基本 | 7 | 124.64 仙 | 324.91 仙 |

綜合資產負債表
於二零零九年六月三十日

| | 附註 | 二零零九年 港元 | 二零零八年 港元 |
|----------------|----|-----------------------|-----------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 37,557,672,042 | 32,869,587,643 |
| 酒店物業 | | 866,755,233 | 940,436,535 |
| 物業、廠房及設備 | | 86,751,076 | 89,101,477 |
| 商譽 | | 739,233,918 | 759,025,809 |
| 預付土地租賃款項 — 非流動 | | 425,296,321 | 461,706,289 |
| 投資聯營公司權益 | | 5,354,226,247 | 6,400,660,327 |
| 可供出售之投資 | | 1,155,635,282 | 1,803,885,954 |
| 借予聯營公司款項 | | 11,649,449,516 | 10,467,082,995 |
| 借予被投資公司款項 | | 18,114,871 | 18,030,643 |
| 應收遠期貸款 | | 63,540,544 | 37,219,378 |
| | | <u>57,916,675,050</u> | <u>53,846,737,050</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 18,521,080,429 | 25,239,750,206 |
| 未售樓宇存貨 | | 2,783,127,944 | 1,228,386,946 |
| 酒店存貨 | | 21,594,351 | 24,501,559 |
| 預付土地租賃款項 — 流動 | | 4,916,722 | 5,276,645 |
| 買賣證券 | | 1,745,362,214 | 2,093,103,695 |
| 應收聯營公司款項 | | 430,971,757 | 933,660,729 |
| 應收賬款及其他應收 | 8 | 1,482,914,200 | 930,463,722 |
| 應收遠期貸款之本期部分 | | 3,936,331 | 3,082,818 |
| 可收回稅款 | | 144,414,012 | 280,231,328 |
| 有限制銀行存款 | | 364,430,266 | 332,228,662 |
| 定期存款、銀行存款及現金 | | 7,829,850,333 | 3,586,902,620 |
| | | <u>33,332,598,559</u> | <u>34,657,588,930</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付 | 9 | 4,575,185,579 | 4,101,700,741 |
| 應付聯營公司款項 | | 505,399,107 | 1,420,298,993 |
| 應付稅項 | | 788,472,934 | 786,539,874 |
| 遠期銀行貸款之本期部分 | | 227,926,231 | 424,293,045 |
| 銀行貸款 | | | |
| — 有抵押 | | 7,968,796,853 | 5,157,288,262 |
| — 無抵押 | | 1,198,662,306 | 598,625,776 |
| 其他貸款 | | | |
| — 有抵押 | | 593,745,181 | 460,931,803 |
| — 無抵押 | | 53,956,405 | 210,362,340 |
| 銀行透支 | | - | 965,260 |
| 財務擔保合約 — 流動 | | 7,579,573 | 6,509,932 |
| | | <u>15,919,724,169</u> | <u>13,167,516,026</u> |
| 流動資產淨額 | | <u>17,412,874,390</u> | <u>21,490,072,904</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>75,329,549,440</u> | <u>75,336,809,954</u> |

綜合資產負債表 — 續
於二零零九年六月三十日

| | 二零零九年 港元 | 二零零八年 港元 |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 293,220,023 | 290,187,562 |
| 股份溢價及儲備 | <u>25,949,725,481</u> | <u>24,461,383,732</u> |
| 本公司權益持有人應佔權益 | 26,242,945,504 | 24,751,571,294 |
| 少數股東權益 | <u>29,403,898,799</u> | <u>29,257,946,975</u> |
| 股東權益總額 | <u>55,646,844,303</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 | 11,021,483,445 | 12,433,957,277 |
| 其他貸款 — 到期日超過一年 | 3,557,469,697 | 3,961,571,480 |
| 財務擔保合約 — 非流動 | 8,866,002 | 10,478,165 |
| 遞延稅項 | 3,025,572,478 | 2,923,637,129 |
| 聯營公司提供之借款 | 2,067,188,354 | 1,990,863,531 |
| 少數股東提供之借款 | <u>2,125,161</u> | <u>6,784,103</u> |
| | <u>19,682,705,137</u> | <u>21,327,291,685</u> |
| | <u>75,329,549,440</u> | <u>75,336,809,954</u> |

附註：

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本公司及其附屬公司（「本集團」）首次應用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新修訂及詮釋（「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） | 金融資產重新分類 |
| 香港（國際財務匯報準則詮釋委員會） — 詮釋第 9 號及香港會計準則第 39 號（修訂） | 嵌入式衍生工具 |
| 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 |
| 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 |
| 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」 |

採納此等新香港財務報告準則對本集團如何編制及呈列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

截至二零零九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 | 1,822,019,356 | - | - | - | - | - | 1,822,019,356 |
| 物業銷售 | 6,807,547,855 | - | - | - | - | - | 6,807,547,855 |
| 酒店經營 | - | - | - | 431,540,291 | - | - | 431,540,291 |
| 管理服務 | - | - | - | - | 598,622,219 | - | 598,622,219 |
| 來自產權投資之股息收益 | - | 120,831,942 | - | - | - | - | 120,831,942 |
| 財務 | - | - | 2,767,393 | - | - | - | 2,767,393 |
| | 8,629,567,211 | 120,831,942 | 2,767,393 | 431,540,291 | 598,622,219 | - | 9,783,329,056 |
| 內部分部銷售* | - | - | - | - | 34,261,042 | (34,261,042) | - |
| 分部收入 | 8,629,567,211 | 120,831,942 | 2,767,393 | 431,540,291 | 632,883,261 | (34,261,042) | 9,783,329,056 |
| 其他收益 | 41,004,423 | 15,954,781 | 155,229 | 541,001 | 51,652,109 | - | 109,307,543 |
| | 8,670,571,634 | 136,786,723 | 2,922,622 | 432,081,292 | 684,535,370 | (34,261,042) | 9,892,636,599 |
| 分部業績 | 5,129,482,056 | (421,445,813) | 2,922,622 | 130,801,932 | 135,887,803 | - | 4,977,648,600 |
| 非流動免息無抵押其他 貸款之公平值調整 | | | | | | | 91,399,403 |
| 未分配其他收益 | | | | | | | 4,983,914 |
| 未分配企業支出 | | | | | | | (409,143,893) |
| 未分配其他利益及虧損 | | | | | | | 149,281,961 |
| 財務成本淨額 | | | | | | | (379,065,007) |
| 應佔聯營公司業績 | (73,146,630) | (831,883) | 136,572 | 42,147,620 | 217,916 | - | (31,476,405) |
| 除稅前溢利 | | | | | | | 4,403,628,573 |
| 所得稅項 | | | | | | | (684,435,463) |
| 本年度溢利 | | | | | | | 3,719,193,110 |

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 | - | - | - | - | 575,953,559 | - | 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 |
| | 5,103,124,670 | 164,200,552 | 8,261,301 | 487,126,108 | 575,953,559 | - | 6,338,666,190 |
| 內部分部銷售* | - | - | - | - | 25,528,645 | (25,528,645) | - |
| 分部收入 | 5,103,124,670 | 164,200,552 | 8,261,301 | 487,126,108 | 601,482,204 | (25,528,645) | 6,338,666,190 |
| 其他收益 | 40,283,835 | 4,593,784 | 2,703,286 | 2,659,997 | 27,988,828 | - | 78,229,730 |
| | 5,143,408,505 | 168,794,336 | 10,964,587 | 489,786,105 | 629,471,032 | (25,528,645) | 6,416,895,920 |
| 分部業績 | 6,792,306,639 | 521,354,449 | 10,964,587 | 176,951,493 | 102,478,536 | - | 7,604,055,704 |
| 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 | | | | | | | (508,120,449) |
| 未分配其他利益及虧損 | | | | | | | 948,542,906 |
| 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 |
| 除稅前溢利 | | | | | | | 9,609,924,829 |
| 所得稅項 | | | | | | | (1,055,246,905) |
| 本年度溢利 | | | | | | | 8,554,677,924 |

* 內部分部銷售乃按照雙方協定之成本加邊際利潤基準計算。

地域分部

本集團大部份之業務均以香港為基地，本集團之營業額、除稅前溢利、資產及負債超過百分之九十源自香港。

3. 其他利益及虧損

截至二零零九年六月三十日止，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，結果被視為出售部分權益而帶來虧損約 6,000,000 港元及被視為收購部分權益而帶來負商譽約 155,000,000 港元 (二零零八年：來自該上市附屬公司進行配股而被視為出售之收益約 949,000,000 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

本集團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 415,179,334 港元 (二零零八年：本集團應佔公平值增加 1,141,843,694 港元) 已確認於聯營公司之收益表內。

5. 除稅前溢利

| | 二零零九年 港元 | 二零零八年 港元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 除稅前溢利已扣除下列項目： | | |
| 預付土地租賃款項攤銷 | 5,096,684 | 4,993,010 |
| 酒店存貨消耗之成本 | 55,634,006 | 50,235,740 |
| 出售物業成本 | 3,412,004,920 | 1,676,327,042 |
| 折舊 | 37,279,830 | 34,191,107 |
| 應收賬款中已確認之減值虧損 | 143,071,089 | 3,811,504 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | 415,665 | 2,882,103 |
| 出售投資物業之虧損 | 341,866 | 133,343 |

6. 所得稅項

| | 二零零九年 港元 | 二零零八年 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 (二零零八年：16.5%) | 528,938,991 | 388,063,244 |
| 前年度稅務寬減 | - | (1,213,086) |
| 以往年度不足(超額)撥備 | 933,533 | (1,262,275) |
| | <u>529,872,524</u> | <u>385,587,883</u> |
| 海外 | | |
| 本年度撥備 | 31,638,717 | 39,043,617 |
| 以往年度不足撥備 | 28,814 | 2,945,544 |
| | <u>561,540,055</u> | <u>427,577,044</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 本年度 | 122,895,408 | 752,147,257 |
| 稅率變動之影響 | - | (124,477,396) |
| | <u>122,895,408</u> | <u>627,669,861</u> |
| | <u>684,435,463</u> | <u>1,055,246,905</u> |

海外之稅項乃按照當地有關法例計算。

7. 每股盈利 – 基本

每股基本盈利乃根據下列數據計算：

| | 二零零九年 港元 | 二零零八年 港元 |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| 用以計算每股基本盈利之盈利 | <u>1,818,627,113</u> | <u>4,678,945,536</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>1,459,109,882</u> | <u>1,440,077,799</u> |

8. 應收賬款及其他應收

於二零零九年六月三十日，應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款 904,068,982 港元 (二零零八年：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收入及應收物業銷售收入。

於報告日，扣除呆賬撥備後之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 二零零九年 港元 | 二零零八年 港元 |
|-----------|--------------------|--------------------|
| 0 – 30 日 | 462,772,963 | 429,687,621 |
| 31 – 60 日 | 396,782,153 | 17,470,928 |
| 61 – 90 日 | 4,254,254 | 6,296,745 |
| 超過 90 日 | <u>40,259,612</u> | <u>29,830,682</u> |
| | <u>904,068,982</u> | <u>483,285,976</u> |

超過 90 日之應收貿易賬款為 40,259,612 港元 (二零零八年：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

於二零零九年六月三十日，應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款 108,731,713 港元 (二零零八年：562,669,631 港元)。

於報告日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 二零零九年 港元 | 二零零八年 港元 |
|-----------|--------------------|--------------------|
| 0 – 30 日 | 73,052,757 | 204,218,461 |
| 31 – 60 日 | 10,539,384 | 20,797,624 |
| 61 – 90 日 | 5,504,091 | 1,952,953 |
| 超過 90 日 | 19,635,481 | 335,700,593 |
| | <u>108,731,713</u> | <u>562,669,631</u> |

10. 資產按揭

- (a) 於二零零九年六月三十日，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 22,600,046,000 港元 (二零零八年：23,592,723,000 港元)，以本集團若干有牌價投資、物業、有限制存款、信和置業之股票作為抵押及浮動抵押於銀行存款合共數額 58,668,728,759 港元 (二零零八年：59,758,329,698 港元)。於上述結算日已被動用之貸款約 20,131,415,000 港元 (二零零八年：18,420,996,000 港元)。
- (b) 於二零零九年六月三十日，若干聯營公司投資及借予若干聯營公司款項數額約 5,862,035,000 港元 (二零零八年：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。本集團應佔該等融資之數額為 10,313,300,000 港元 (二零零八年：10,415,450,000 港元)，其中 7,233,300,000 港元 (二零零八年：7,191,850,000 港元) 已被動用並由信和置業擔保。

11. 承擔及或然負債

(a) 於資產負債表結算日，本集團之承擔及或然負債如下：

| | 二零零九年 港元 | 二零零八年 港元 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| (i) 應付地價之承擔 | <u>-</u> | <u>835,100,000</u> |
| (ii) 就銀行貸款作出之擔保 | | |
| 聯營公司 | | |
| – 已動用 | 7,233,300,000 | 7,191,850,000 |
| – 未動用 | <u>3,080,000,000</u> | <u>3,223,600,000</u> |
| | <u>10,313,300,000</u> | <u>10,415,450,000</u> |

於二零零九年六月三十日，有關予聯營公司之銀行貸款融資，本集團已向銀行發出企業財務擔保。於資產負債表結算日，數額為 16,445,575 港元 (二零零八年：16,988,097 港元) 已於資產負債表內確認為負債。

(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：

| | 二零零九年 港元 | 二零零八年 港元 |
|------------------------------|--------------------|----------------------|
| (i) 應佔應付地價之承擔 | <u>931,116,625</u> | <u>1,290,211,250</u> |
| (ii) 應佔聯營公司因稅務事項所產生之 或然負債 | <u>51,929,000</u> | <u>46,359,000</u> |

12. 結算日後之事項

於結算日後，信和置業之全資附屬公司訂立買賣協議，以作價約 585,000,000 港元收購一間於灣仔持有物業作投資用途之公司。該項交易將於二零零九年十月完成。

截止過戶日期

本公司將由二零零九年十一月二日(星期一)至二零零九年十一月五日(星期四)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零零九年十一月五日(星期四)辦公時間結束時為末期股息之記錄日期。

要取得獲派發末期股息之資格，各股東最遲須於二零零九年十月三十日(星期五)下午四時三十分前，將所有過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處 — 卓佳準誠有限公司，地址為香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓，辦理登記手續。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

本公司及其各附屬公司於本年度內並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規守則之遵守

本公司已採納了一套企業管治常規守則，並已在本年度內遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之所有守則條文，惟主席及行政總裁的角色(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治常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單元之營運，均由獲委派之執行董事所監督及檢測。董事會認為現行安排一直有效地協助其完滿履行職責。此外，三位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的獨立觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會將定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

審閱經審核財務報表

本集團截至二零零九年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表已經由本公司審核委員會審閱。

二零零九年年報

二零零九年年報根據上市規則規定詳列全部資料，並將約於二零零九年十月五日(星期一)寄予所有股東，以及在香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站 www.sino.com 登載。

承董事會命
秘書
葉世光

香港，二零零九年九月九日

於本公告日期，本公司之執行董事為黃志祥先生及黃永光先生，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。