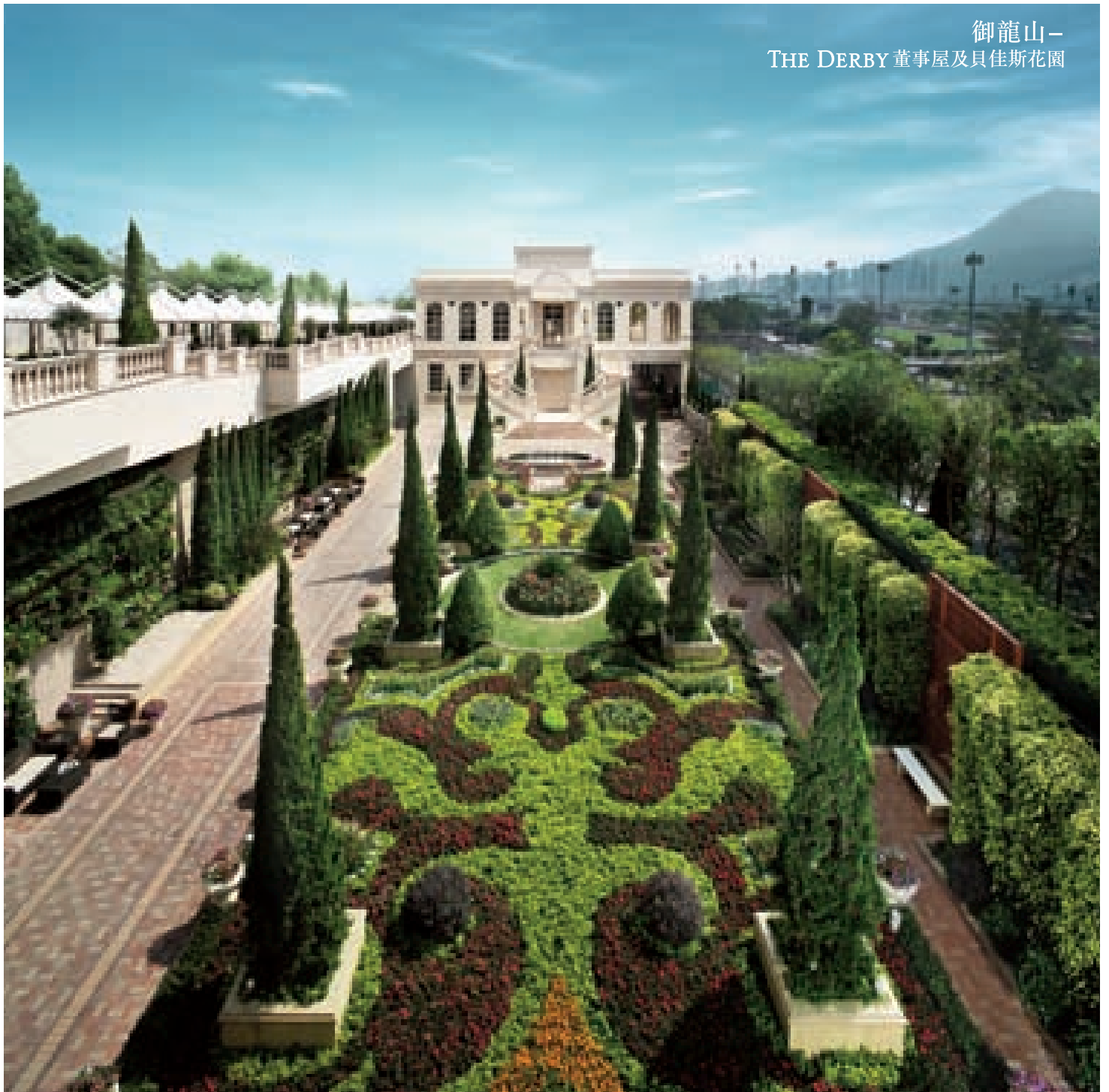
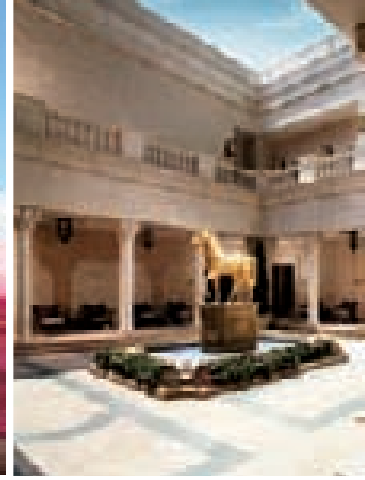


二零零九年年報

御龍山—
THE DERBY 董事屋及貝佳斯花園



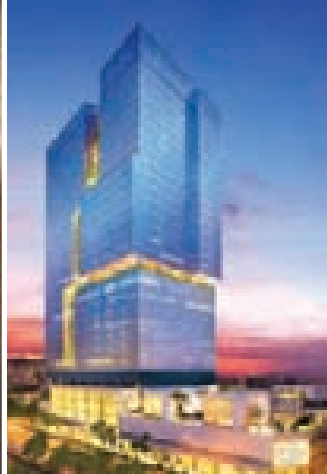
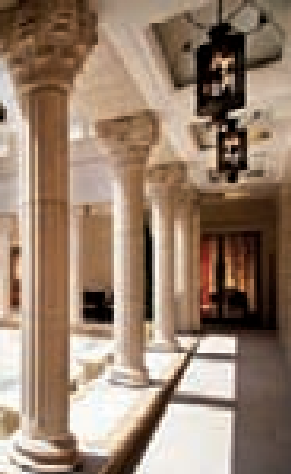


此年報（「年報」）備有英文及中文版。已收取英文或中文版年報之股東，均可向本公司股票登記處卓佳標準有限公司（地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）提出書面要求，索取以另一種語言編製的年報版本。

年報（英文及中文版）已於本公司網站www.sino.com登載。凡選擇以本公司網站覽閱所登載之公司通訊（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，無論因任何理由以致在本公司網站收取或覽閱年報時遇有困難，可於提出要求下即獲免費發送年報印刷本。

股東可隨時發出合理書面通知予本公司股票登記處，卓佳標準有限公司，郵寄地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，或透過電郵地址 is-enquiries@hk.tricorglobal.com，要求更改所選擇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）。



信和置業有限公司 • 二零零九年年報

目 錄

2	公司資料
3	股東週年大會通告
8	集團財務摘要
12	主席報告
34	董事及高級管理層之個人資料
38	企業管治報告
46	董事會報告書
84	業務回顧
125	獨立核數師報告書
127	綜合收益表
128	資產負債表
130	綜合股東權益變動表
131	綜合現金流動表
133	綜合財務報告書附註
213	根據上市規則第13.22條之披露
214	本集團擁有之主要物業
	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, JP*
傅育寧*
余惠偉
鄧永鏞
黃永光
陳榮光
楊光

(# 非執行董事)

(* 獨立非執行董事)

審核委員會

李民橋, JP (主席)
盛智文, GBS, JP
傅育寧

薪酬委員會

黃永光 (主席)
盛智文, GBS, JP
李民橋, JP

法定代表

黃志祥
鄧永鏞

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

貝克•麥堅時律師事務所
高偉紳律師行
胡關李羅律師行

股東時間表

截止過戶日期	二零零九年十一月二日至 二零零九年十一月五日 (首尾兩天包括在內)
股東週年大會	二零零九年十一月五日
中期股息 派發日期	每股十港仙 二零零九年五月十四日
末期股息 派發日期	每股三十港仙 二零零九年十二月三日
遞交以股代息 選擇表格之 最後日期	二零零九年十一月二十六日 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
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
交通銀行香港分行
盤谷銀行
三井住友銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
永隆銀行有限公司
瑞穗實業銀行
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
國際互聯網站: www.sino.com
電子郵件: info@sino.com

股票登記處

卓佳標準有限公司
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
電子郵件: is-enquiries@hk.tricorglobal.com

上市資料

股份代號	83
美國預托證券 統一號碼	829344308
交易代號	SNOLY
預托證券對普通股比率	1:5
掛牌 存托銀行	第一級櫃台交易 紐約銀行 101 Barclay Street, 22nd Floor — West, New York, NY 10286, U.S.A.

股東週年大會通告

信和置業有限公司謹定於二零零九年十一月五日（星期四）上午九時三十分，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. 省覽截至二零零九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截至二零一零年六月三十日止財務年度之董事酬金。
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：

- (a) 在下文(i)(b)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證券上市規則（「上市規則」）或任何其他證券交易所之規定；
- (b) 依據上文(i)(a)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
- (c) 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：

(a) 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

(b) 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。」

股東週年大會通告 (續)

6. 作為特別事項，考慮並酌情通過，或經修訂後通過下列議案，為特別決議案：

特別決議案

- (i) 「動議現行之組織章程細則將作出如下修訂：

(a) 第67條

- (1) 刪除第67條第1句之「二十一」，並以「二十個營業」代替；
- (2) 刪除第67條第1句之「十四」，並以「十個營業」代替；
- (3) 於緊隨第67條第2句之「在公司條例之條文規限下」之後，加入「及上市規則」；及
- (4) 加入「就第67條而言，「營業日」指香港聯合交易所有限公司開市進行證券買賣的日子。」為第67條末段。

(b) 第74條

刪除第74條全文並以如下條文代替：

74. 在任何股東大會上交由會議表決之決議案，須以投票方式決定。

(c) 第75條

- (1) 刪除第75條第1句之「若有人要求以投票方式表決」，並以「以投票方式表決」代替；
- (2) 刪除第75條第1句之「被要求以投票方式表決」；及
- (3) 刪除第75條第2句及第3句之「被要求。在大會主席同意下，以投票方式表決之要求可在會議結束前或表決前的任何時間被撤回，二者以較先者為準」，並以「進行並依據上市規則之要求方式公佈」代替。

(d) 第76條

- (1) 刪除「被要求」之文字；及
- (2) 於緊隨「進行」之文字之後，加入「即時」。

股東週年大會通告 (續)

(e) 第77條

刪除第77條第1句之「不論是在舉手或投票方式表決，」、「在舉手表決或要求以投票方式表決」及「第二或」。

(f) 第78條

刪除第78條全文及將現行第79條至第183條改編為第78條至第182條。有關細則內之參考細則編號將隨着重新編號而作出修改。

(g) 第80條

- (1) 刪除第80條第1句之「在當其時對」，並以「不時對」代替；
- (2) 刪除第80條第1句之「以舉手方式表決」，並以「以投票方式表決」代替；及
- (3) 刪除第80條第1句之「應擁有一票及在投票方式表決時，每一位出席之股東本人或」，並以「或出席」代替。

(h) 第83條

刪除第83條第1句之「，不論是在舉手或投票方式表決，」。

(i) 第87條

- (1) 刪除第87條第1句之「或以投票方式表決」；
- (2) 刪除第87條第2句之「或在會議上或在續會上要求以投票方式表決」；
- (3) 刪除第87條第3句之「股東」，並以「股東委任投票代表」代替；及
- (4) 刪除第87條第3句之「或以投票方式表決」。

(j) 第89條

刪除「要求或聯合要求投票表決與及」之文字。

(k) 第90條

刪除「，或其他依據細則第87條所提述之地點，」之文字。

股東週年大會通告 (續)

(I) 第94條

刪除第94條第2句之「獲委任之任期」，並以「獲委任填補空缺及獲委任新增董事之任期分別為直至下次股東大會為止及」代替。」

- (ii) 「**動議**採納已提呈大會並經主席簽署以資鑑別之新組織章程細則（整合所有有關第6(i)項決議案之建議修訂）為本公司之新組織章程細則，以取代並取消本公司全部現行之組織章程細則。」

承董事會命
秘書
葉世光

香港，二零零九年十月五日

附註：

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 董事會謹此指出，上述建議有關修改現行之組織章程細則及採納一套新組織章程細則所提呈之特別決議案，旨在收錄以下上市規則之若干規定：
- (i) 遵守上市規則就召開股東大會及股東週年大會所需的任何最短通知期；
- (ii) 遵守上市規則就股東在股東大會上進行投票表決方式的規定；及
- (iii) 區分董事會就填補空缺委任之董事任期將直至下屆股東大會為止；而獲董事會委任為新增董事者，其任期則直至下屆股東週年大會為止。

現行之組織章程細則及擬採納之新組織章程細則之副本，由即日起至股東週年大會日期（包括該日）止期間內的任何工作日之一般辦公時間內，於本公司註冊辦事處（地址為香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心十二字樓）可供查閱，並將於股東週年大會上以供查閱。

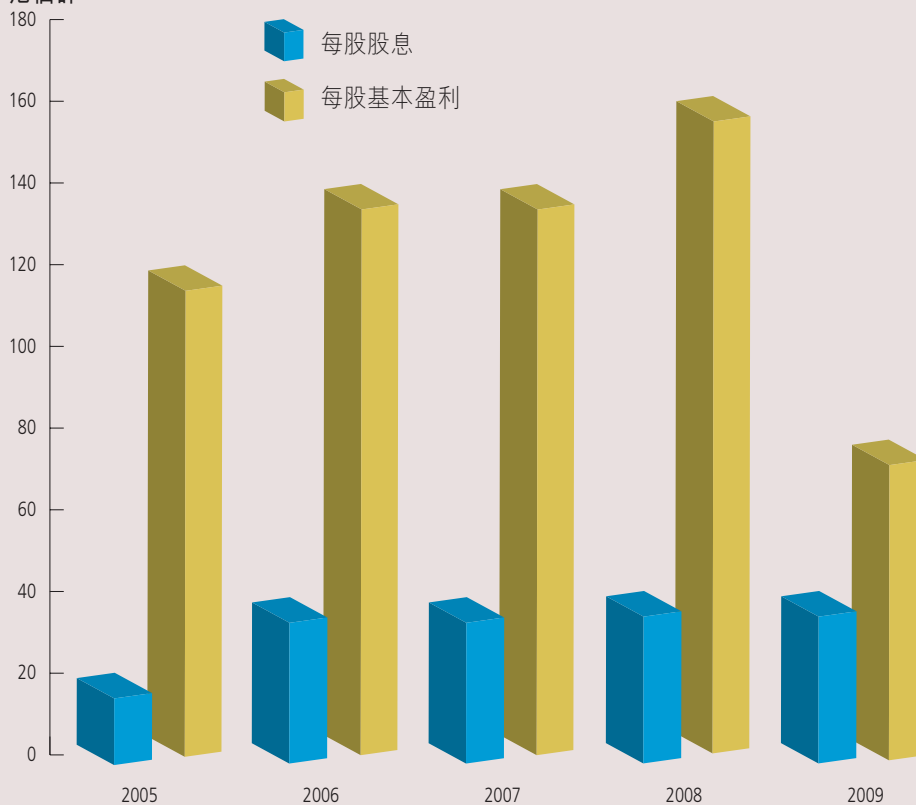
- (e) 本公司定於二零零九年十一月二日（星期一）至二零零九年十一月五日（星期四），首尾兩天包括在內，暫停辦理本公司股份過戶登記手續。如欲享有建議之末期股息，則須於二零零九年十月三十日（星期五）下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓卓佳標準有限公司，辦理登記手續。

集團財務摘要

	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	二零零九年 港元
營業額	<u>4,150,741,802</u>	<u>8,328,333,552</u>	<u>7,532,059,672</u>	<u>6,251,058,498</u>	<u>9,692,696,496</u>
權益持有人應佔溢利	<u>5,175,950,540</u>	<u>6,017,801,108</u>	<u>6,267,284,721</u>	<u>7,720,997,490</u>	<u>3,730,647,312</u>
每股基本盈利 (仙)	119.73	139.63	139.61	161.19	77.06
每股股息 (仙)	20.0	38.5	38.5	40.0	40.0

每股基本盈利
及股息

港仙計

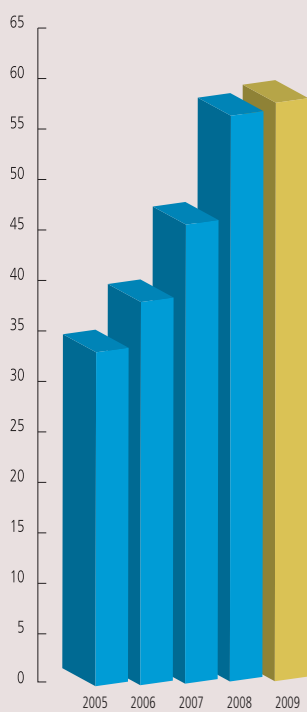


集團財務摘要 (續)

	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	二零零九年 港元
資產負債表					
非流動資產	32,802,996,804	38,275,797,419	43,508,811,045	52,864,428,586	56,990,840,219
流動資產	18,314,128,999	28,928,424,264	29,208,439,886	33,369,256,356	32,183,175,355
流動負債	(2,599,269,207)	(7,765,719,610)	(8,728,250,385)	(10,420,180,942)	(13,724,042,539)
	<u>48,517,856,596</u>	<u>59,438,502,073</u>	<u>63,989,000,546</u>	<u>75,813,504,000</u>	<u>75,449,973,035</u>
股本	4,348,057,662	4,303,699,473	4,610,386,667	4,878,702,770	4,839,469,538
儲備	<u>30,279,048,433</u>	<u>35,442,627,530</u>	<u>42,970,489,278</u>	<u>53,844,551,716</u>	<u>55,162,426,042</u>
股東權益總額	34,627,106,095	39,746,327,003	47,580,875,945	58,723,254,486	60,001,895,580
少數股東權益	27,236,028	39,711,496	184,850,571	263,646,073	296,130,462
非流動負債	<u>13,863,514,473</u>	<u>19,652,463,574</u>	<u>16,223,274,030</u>	<u>16,826,603,441</u>	<u>15,151,946,993</u>
	<u>48,517,856,596</u>	<u>59,438,502,073</u>	<u>63,989,000,546</u>	<u>75,813,504,000</u>	<u>75,449,973,035</u>
每股股東權益	<u>7.96</u>	<u>9.24</u>	<u>10.32</u>	<u>12.04</u>	<u>12.40</u>

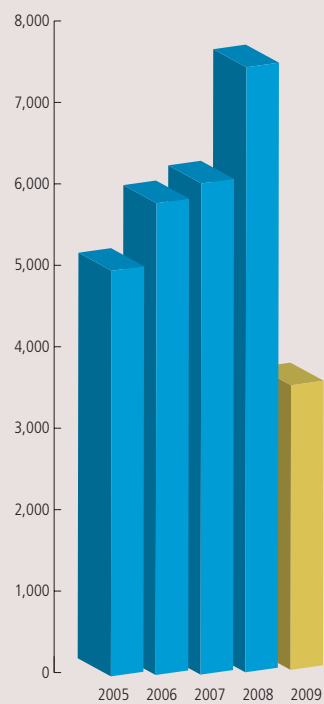
集團財務摘要 (續)

股東權益總額
(十億港元計)



年份

權益持有人
應佔溢利
(百萬港元計)

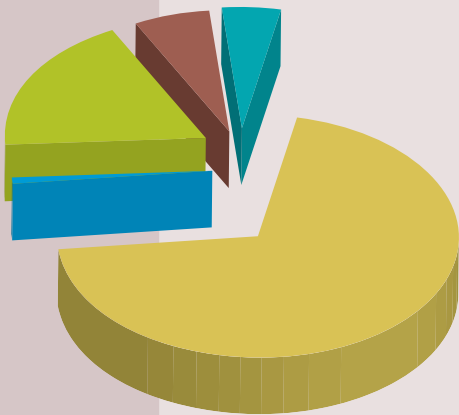


年份

集團財務摘要 (續)

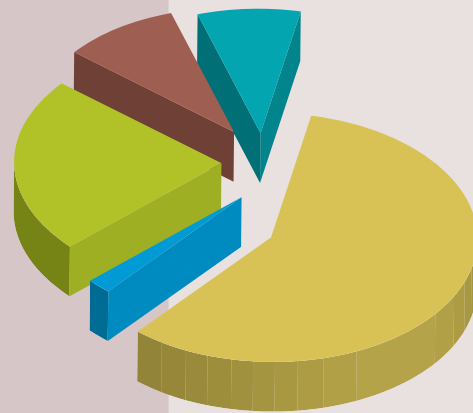
截至二零零九年
六月三十日
止年度之
營業額之組合

- 物業銷售 **70.1%**
- 證券投資及財務 **0.8%**
- 租金收益 **18.4%**
- 物業管理及服務 **6.2%**
- 酒店經營 **4.5%**



截至二零零八年
六月三十日
止年度之
營業額之組合

- 物業銷售 **58.1%**
- 證券投資及財務 **1.9%**
- 租金收益 **23.0%**
- 物業管理及服務 **9.2%**
- 酒店經營 **7.8%**



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，集團營業額為九十六億九千二百六十萬港元，較去年同期之六十二億五千一百萬港元，大幅上升百分之五十五，主要由於市場對集團推售御龍山、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三十七億三千零六十萬港元（二零零八：七十七億二千零九十萬港元）。撇除投資物業重估盈餘扣減遞延稅項之一億二千九百九十萬港元，期內基本營運純利上升百分之六點七，達三十六億零七十萬港元（二零零八：三十三億七千三百四十萬港元）。本年度每股盈利為七十七點零六仙。

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。

主席報告 (續)

**股息 (續)**

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三日發送給股東。

業務回顧**(一) 銷售活動**

二零零九年六月三十日止財政年度，集團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。御龍山毗鄰東鐵線火炭站，公共交通網絡完善。而連接東鐵線網絡之沙田至中環線現正規劃中，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。

主席報告 (續)



「荃新天地開幕典禮－躍動天地之旅」於二零零八年七月隆重舉行，並邀得多位演藝名人包括台灣天后蕭亞軒、本地歌手古巨基及人氣藝人廖碧兒等出席，同場加演拉斯維加斯式綜藝匯演，吸引過千名市民觀賞。

業務回顧 (續)

(一) 銷售活動 (續)

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線荃灣西站及荃灣線荃灣站。所有單位均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，集團於五月推售銀湖·天峰。項目位於東鐵線烏溪沙站上蓋，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，集團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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(一) 銷售活動 (續)

聯營項目方面，集團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，集團完成了九個項目。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：

地點	用途	集團 所佔權益	集團所佔 樓面面積 (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



屯門市廣場於聖誕節期間舉辦大型慶祝活動，吸引大批市民圍觀。

主席報告 (續)



荃新天地於復活節期間把商場打造成奇趣復活島，配以彩繪復活蛋裝飾及十數隻造型趣怪的兔子雕像，並舉辦一連串合家歡活動。

業務回顧 (續)

(一) 銷售活動 (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)
6. The Hennessy 香港灣仔 軒尼詩道256號	商用	100%	71,862
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

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(二) 土地儲備

於二零零九年六月三十日，集團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。集團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，集團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購物中心的優勢必可吸引置業者。集團擁有該項目百分之五十的發展權益。購入地皮之詳情及集團所佔樓面面積如下：

地點	用途	集團 所佔權益	集團所佔 樓面面積 (平方呎)
香港灣仔 利東街／麥加力歌街	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，集團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。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。該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。



信和置業於國際著名財經雜誌《歐洲貨幣》舉辦之地產選舉2009中，獲評選為「香港最佳住宅發展商」。信和集團執行董事黃永光先生(右)接受《歐洲貨幣》亞洲區出版總監Marcus Langston頒發獎項。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(三) 物業發展

集團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</u> (平方呎)
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
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
			2,565,958

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」。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(三) 物業發展 (續)

維持高水平的產品及服務質素是集團項目發展及資產管理政策最重要的部份。集團努力不懈，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，集團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，集團在《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集團的人士，特別感謝一直支持及向我們提供寶貴意見的顧客，使集團能夠不斷進步。你們的鼓勵及支持將繼續推動集團進一步提升產品及服務質素。

(四) 租賃活動

二零零九年六月三十日止財政年度，集團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，集團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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動 (續)

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，搖身一變成為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，為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，可為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，蔚為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。商舖非常適合作為餐廳、超級市場、花店、藝術及音樂店，以滿足住客及居民各類需求。

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動 (續)

Clifford Pier於一九三三年六月三日正式啟用，以海峽殖民地總督（1927至1929）克利福爵士的名字命名。受新古典主義啟發，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為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，集團已完成之投資／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。集團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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(五) 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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(五) 酒店 (續)

港麗酒店 (續)

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啟用，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，集團預計位於濱海灣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，集團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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(六) 中國內地業務

中國內地鄰近香港，前景看俏，是集團一個重要的市場。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，為集團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。集團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，集團自二零零五年起，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，集團推售了一些中國內地項目。於二零零九年六月三十日，集團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。集團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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(六) 中國內地業務 (續)

集團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，將進一步提升集團的租務收益。

集團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。集團預期未來數年將有更多收益來自中國內地項目。

集團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。

主席報告 (續)

財務

截至二零零九年六月三十日，資本負債比率按淨債項與股東權益比率計算，為百分之十六點五。資本負債比率較二零零八年十二月三十一日及二零零八年六月三十日下跌，主要由於御龍山和御凱之住宅銷售收益，及部份銀湖·天峰住宅銷售之現金收益入賬。集團貸款總額其中百分之四十三點九在一年內償還，百分之二十點七在一至兩年內償還，百分之三十五點四則於二至五年內償還。集團所有借貸均以浮息為基礎。此外，集團包括所佔聯營公司擁有現金資源約一百四十三億九千五百七十萬港元，其中包括手頭現金約八十五億八千七百三十萬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。集團資產總值及股東權益總額分別為八百九十一億七千四百萬港元及六百億零一百九十萬港元。

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。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、實地考察及集團網頁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

集團致力興建優質物業。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，以維持集團擁有高質素服務水平的聲譽。

提供優質顧客服務一直是集團營運主要目標之一。二零零八／二零零九財政年度期內，集團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。集團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)

企業社會責任

集團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

集團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，集團推出「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。

集團是香港公益金、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。集團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」。

集團亦透過熱心公益的「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糰子，送贈予該會旗下的老人中心及獨居長者。

為表揚集團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。



信和管業優勢與匡智會合作展開「Mission Green Top」商廈天台綠化計劃，於宏天廣場的天台花園栽種約100個盆栽、30棵大型植物及不同種類的蔬菜，並由訓練中心的學員及導師負責保養工作。對有機種植有興趣的大廈租戶亦可到天台花園與訓練中心的學員交流心得，促進傷健共融。

主席報告 (續)



信和集團推出「童心看世界」社區關懷計劃，透過足球訓練、藝術創作、舞台劇工作坊、「巨型戶外益智遊戲日」及戶外體驗營等活動，帶領約五百名小朋友一同擴闊視野，發揮潛能和團隊精神。

企業社會責任 (續)

環境保護

集團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。集團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」，集團承諾鼓勵和協助為建築物進行碳審計及於未來兩年製訂碳減排方案。

集團於萬景峯／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Work環境。二零零八年，集團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。

集團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「2008香港環保卓越計劃」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。

主席報告 (續)

企業社會責任 (續)

環境保護 (續)

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。

集團亦熱心向青少年推廣綠色生活。集團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，集團舉辦「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

集團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。

集團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。集團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。



「信和友心人」義工隊舉辦「開心布偶工作坊」，教導一班來自香港家庭福利會的小朋友製作趣怪得意的布偶，從而啟發他們的創意思維和建立自信心。

主席報告 (續)



信和集團連續五年支持「港鐵競步賽」慈善活動，於二零零九年的賽事中獲得「最高籌款公司獎」亞軍。

企業社會責任 (續)

藝術及文化活動 (續)

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－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。

除了展覽外，「香港藝術」計劃亦贊助香港主要的藝術活動。集團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，一瞥他們的創作環境。集團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，集團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

集團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。

主席報告 (續)

展望 (續)

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。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。

主席報告 (續)

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十二載，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，謹致謝意。

主席
黃志祥

香港，二零零九年九月九日

董事及高級管理層之個人資料

(I) 執行董事

黃志祥先生，57歲，自一九八一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33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控股公司尖沙咀置業集團有限公司（「尖沙咀置業」）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、香港地產建設商會董事及中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員。他由二零零四年五月至二零零七年五月期間出任SCMP集團有限公司之非執行董事。黃先生乃本公司執行董事黃永光先生之父親及本公司主要股東黃廷方先生之兒子。

余惠偉先生，49歲，自二零零三年一月獲委任為本公司執行董事。余先生乃香港建築師學會會員、註冊建築師及政府認可人士（建築師），於設計、項目管理、品質管理、建築地盤管理及成本管理方面具豐富經驗。余先生於一九九二年加入本公司，現時負責發展部。彼亦為本公司一些附屬公司及聯營公司之董事。

鄧永鏞先生，54歲，自二零零五年四月出任本公司執行董事，於二零零三年十一月加入本公司、尖沙咀置業及信和酒店擔任首席財務總監。他持有英國 Surrey University 現代數學科學學士學位，自一九八一年起成為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。他亦是香港會計師公會資深執業會計師，於會計及財務方面擁有超過32年經驗。

在加入信和集團之前，鄧先生於一國際集團成員之投資及財務諮詢服務機構擔任董事總經理，監督該機構亞太地區之運作。他亦曾擔任一間香港上市公司之董事及常務委員會委員，參與投資政策之制定，亦檢討及批核該公司在中國內地及香港之投資及撤資、交易及零售分銷。

鄧先生亦為本公司多間附屬公司及聯營公司及信和酒店之董事。

董事及高級管理層之個人資料 (續)

(I) 執行董事 (續)

黃永光先生，31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，並是尖沙咀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、第十屆中華全國青年聯合會委員會委員、世界自然（香港）基金會理事以及香港地產建設商會董事。彼為董事會主席黃志祥先生之長子及本公司主要股東黃廷方先生之長孫。

陳榮光先生，49歲，自二零零八年一月出任本公司執行董事。陳先生於一九八八年加入本公司及自二零零五年起為本公司之聯席董事（集團司庫），他亦是本公司若干附屬公司及一間聯營公司之董事。陳先生持有工商管理碩士學位，亦為特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會執業會計師。彼於會計及財務方面擁有超過25年經驗。

楊光先生，54歲，自二零零八年七月出任本公司執行董事。楊先生於二零零五年加入本公司及自二零零六年起出任本公司聯席董事。楊先生持有法律及建築學位並為註冊建築師，非執業大律師及英國特許仲裁學會資深會員。楊先生現時主管信和集團之物業管理部門「信和管業優勢」，旗下的員工人數達六千五百，並由四個主要業務組成，包括信和物業管理有限公司、信和護衛有限公司、信和停車場管理有限公司及恒毅清潔服務有限公司，提供全面的物業管理服務。他亦是本公司一些附屬公司及一間聯營公司之董事。

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，70歲，自一九八一年出任本公司董事，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。他亦是尖沙咀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，並曾服務於多個政府委員會及諮詢團體。夏佳理議員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。他是香港執業律師，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、亦為西九文化區管理局董事局成員及其委任的諮詢會成員。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，上述所有公司均於香港聯合交易所有限公司上市。他由二零零五年十月至二零零八年五月期間出任在美國證券交易所上市之上海世紀創投有限公司之獨立非執行董事。

(III) 獨立非執行董事

盛智文博士，GBS，JP，61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。他亦是尖沙咀置業獨立非執行董事。他在香港已定居超過39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，現時擁有在香港聯合交易所有限公司上市之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及西九文化區管理局董事局的成員。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，JP，36歲，於二零零五年四月出任本公司獨立非執行董事，現任東亞銀行有限公司副行政總裁，負責處理該銀行香港業務之整體運作、管理及監督。他同時亦出任尖沙咀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及曾任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。他亦是第九屆及第十屆中華全國青年聯合會港區特邀委員，北京市青年聯合會第九屆委員會副主席及香港青年聯合會參事。此外，彼為香港職業訓練局理事會委員及其銀行及金融業訓練委員會主席，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，李先生為中國建築國際集團有限公司的獨立非執行董事及香港生力啤酒廠有限公司的替任獨立非執行董事。彼亦是馬來西亞證券交易所主板上市公司AFFIN Holdings Berhad的替任非獨立非執行董事。李先生曾任海洋公園公司的董事及香港出口信用保險局投資委員會主席。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。

傅育寧博士，52歲，自二零零五年六月出任本公司獨立非執行董事，畢業於中國大連理工學院，獲港口工程專業學士學位，並獲英國布魯諾爾大學授予海洋工程力學博士學位，其後曾在該校從事博士後的研究工作。傅博士自二零零零年四月出任招商局集團的董事兼總裁，他亦為在香港聯合交易所有限公司上市的招商局國際有限公司主席兼董事總經理。傅博士為在深圳證券交易所上市之中國國際海運集裝箱(集團)股份有限公司董事長和上海證券交易所上市的招商銀行股份有限公司董事。傅博士亦擔任在香港聯合交易所上市之利和經銷集團有限公司的獨立非執行董事。傅博士亦擔任若干社會組織的董事職務，包括香港總商會及香港港口發展局委員。他由二零零四年五月至二零零七年五月期間出任在深圳證券交易所上市之深圳赤灣石油基地股份有限公司之董事長及由一九九九年一月至二零零八年七月期間出任在香港聯合交易所有限公司上市之招商局中國基金有限公司之主席。

(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。

企業管治報告

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。本公司採納了一套企業管治常規守則，並已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（「該守則」），惟主席及行政總裁的角色並無區分。截至二零零九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

董事會現時由六名執行董事（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）

余惠偉先生

鄧永鏞先生

黃永光先生

陳榮光先生

楊光先生

* 唐國通先生於二零零九年九月一日辭任

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，JP

傅育寧博士

董事之個人資料及彼等之間的關係（如適用）列載於第34頁至第37頁「董事及高級管理層之個人資料」內。

企業管治報告 (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

董事會於每年年初，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。截至二零零九年六月三十日止的財務年度內，董事會已舉行四次會議，各董事之出席記錄列載於第45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。根據本公司組織章程細則，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。

將於二零零九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48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。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

董事 (續)

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。根據上市規則第3.13條，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。本公司認為所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所列載的獨立性評估指引，並確屬獨立人士。

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，JP。

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，及就制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。制訂其建議時，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。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

董事及高級管理層之薪酬 (續)

薪酬委員會 (續)

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45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。

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。截至二零零九年六月三十日止年度之核數師報告書列載於第125頁至第126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，已制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。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

內部監控及風險管理 (續)

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，內部審核部門會在審核後再行檢討。根據於二零零九年一月一日生效的新守則條文，內部審核部門的檢討已考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。此外，外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行亦已就本公司在會計及財務匯報職能方面的員工資歷進行若干程序。內部審核部門會將有關結果之摘要向審核委員會匯報，再由審核委員會向董事會匯報。

年內，董事會透過審核委員會檢討了內部審核部門就本公司之內部監控及風險管理系統所進行的評估，包括本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。董事會滿意該等系統能有效及充分地達成其目的。

企業管治報告 (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，JP (委員會主席)、盛智文博士，GBS, JP及傅育寧博士。年內，委員會曾舉行四次會議，審閱本公司之二零零八年年報及賬目、二零零八年至二零零九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，以及截至二零零九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45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並採納其職權範圍。委員會設有兩種匯報機制，主要匯報機制是透過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執行董事黃永光先生 (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。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

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，彼等已於截至二零零九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。

核數師酬金

截至二零零九年六月三十日止，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3,252,842港元及610,580港元，而非核數服務主要包括稅務、其他檢討及報告服務。

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。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

董事出席記錄

截至二零零九年六月三十日止財務年度內所舉行之會議

董事姓名	董事會	出席／舉行會議之次數	
		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	4/4	—	—
盛智文博士， GBS, JP	3/4	3/4	1/1
李民橋先生， JP	4/4	4/4	1/1
傅育寧博士	3/4	2/4	—
唐國通先生 (於二零零九年九月一日辭任)	3/4	—	—
余惠偉先生	4/4	—	—
鄧永鏞先生	3/4	—	—
黃永光先生	3/4	—	1/1
陳榮光先生	4/4	—	—
楊光先生	4/4	—	—

董事會報告書

董事會謹向各位股東呈交截至二零零九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46。

業績及盈利分配

集團本年度業績刊於第127頁之綜合收益表。

本年度已向股東派發中期息每股10港仙，115,399,692港元以現金股息支付及365,703,527港元以以股代息方式支付。董事會建議派發末期息每股30港仙，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，折合1,447,322,861港元。

投資物業

本年度內，本集團購入30,321,790港元之投資物業、投資物業裝修費用57,696,990港元及出售5,926,661港元之投資物業，並將3,959,793,325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693,831,676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

本集團之物業、廠房及設備於本年度內之變動詳情刊於綜合財務報告書附註20。

主要物業

本集團於二零零九年六月三十日持有之主要物業資料刊於第214頁至第234頁。

附屬公司及聯營公司

有關本公司於二零零九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46及47。

股本

本公司之股本於本年度內之變動詳情刊於綜合財務報告書附註32。

董事會報告書 (續)

購買、售賣或贖回本公司
之上市證券

本年度內，本公司以總代價695,069,297港元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回本公司80,648,000股普通股。董事會作出股份回購是為提高股東利益。購回詳情如下：

購回月份	購回普通股 總數	購回每股 最高價 港元	購回每股 最低價 港元	總代價 港元
二零零八年七月	1,284,000	15.32	14.18	18,883,386
二零零八年八月	800,000	14.42	14.02	11,386,945
二零零八年九月	19,460,000	10.90	8.22	186,569,263
二零零八年十月	23,778,000	8.65	5.00	160,474,189
二零零八年十一月	244,000	6.73	6.55	1,630,155
二零零八年十二月	4,344,000	8.10	7.59	34,499,241
二零零九年一月	9,418,000	8.78	6.76	71,110,835
二零零九年二月	7,616,000	7.24	6.29	51,618,966
二零零九年三月	2,644,000	8.03	6.74	19,820,395
二零零九年四月	938,000	8.96	8.79	8,385,430
二零零九年六月	10,122,000	14.58	11.48	130,690,492
	<u>80,648,000</u>			<u>695,069,297</u>

80,648,000股回購股份當中，79,016,000股已於本年度內交付股票及註銷股份，其餘1,632,000股於二零零九年六月二十九日及三十日購回之股份，則於本年度後交付股票及註銷股份。本年度內註銷之所有股份，面值總額79,016,000港元已撥入資本贖回儲備，而有關代價總額673,755,737港元則由本公司之保留溢利支付。

除以上所列，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。

本公司之可分配儲備

於二零零九年六月三十日，本公司可供分配予股東之儲備乃保留溢利為12,300,881,692港元（二零零八年：14,497,355,632港元）。

董事會報告書 (續)

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。有關須於一年內償還之銀行貸款分類為流動負債。銀行貸款於二零零九年六月三十日之償還分析資料刊於綜合財務報告書附註31。

本年度內，本集團撥充發展中物業之資本利息數額為138,642,872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（於二零零九年九月一日辭任）
余惠偉先生
鄧永鏞先生
黃永光先生
陳榮光先生
楊光先生

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，JP
傅育寧博士

依據本公司組織章程細則之規定及聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之要求，黃志祥先生、盛智文博士，GBS, JP及余惠偉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」)，通知本公司及聯交所，董事於二零零九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	3,008,919	134,348股 為實益擁有及 2,874,571股 為配偶權益	0.06%
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， JP	—	—	—
傅育寧博士	—	—	—
*唐國通先生	—	—	—
余惠偉先生	—	—	—
鄧永鏞先生	126,647	實益擁有人	≈0%
黃永光先生	77,013	實益擁有人	≈0%
陳榮光先生	—	—	—
楊光先生	—	—	—

* 於二零零九年九月一日辭任

董事會報告書 (續)

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉

(i) 控股公司

尖沙咀置業集團有限公司

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	565,834	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， JP	—	—	—
傅育寧博士	—	—	—
*唐國通先生	—	—	—
余惠偉先生	—	—	—
鄧永鏞先生	—	—	—
黃永光先生	—	—	—
陳榮光先生	—	—	—
楊光先生	—	—	—

* 於二零零九年九月一日辭任

(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 及 2)	50%
Brighton Land Investment Limited	1,000,002 (附註 1 及 3)	100%
Dramstar Company Limited	440 (附註 1 及 4)	44%
霸滔有限公司	1 (附註 1 及 5)	50%
Erleigh Investment Limited	110 (附註 1 及 5)	55%
長誠財務有限公司	1 (附註 1 及 5)	50%
霸都財務有限公司	5 (附註 1 及 6)	50%
霸都置業有限公司	5,000 (附註 1 及 6)	50%
FHR International Limited	1 (附註 7)	33.33%
藍灣半島物業管理有限公司	10 (附註 1 及 5)	50%
旋翠有限公司	500,000 (附註 1 及 5)	50%
擴財有限公司	1 (附註 1 及 8)	50%
Murdoch Investments Inc.	2 (附註 1 及 3)	100%
允傑發展有限公司	20,000 (附註 1 及 9)	10%
Rich Century Investment Limited	500,000 (附註 1 及 5)	50%
銀寧投資有限公司	10 (附註 1 及 5)	50%
Sino Club Limited	2 (附註 10)	100%
信和停車場管理有限公司	450,000 (附註 11)	50%
信和地產代理有限公司	50,000 (附註 11)	50%

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：

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。
7. 股份由黃志祥先生控權100%的新威隆有限公司所持有。
8. 股份由 *Osborne* 全資附屬公司渤榮有限公司所持有。
9. 股份由 *Osborne* 全資附屬公司 *Goegan Godown Limited* 所持有。
10. 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。
11. 股份由 *Deansky Investments Limited* 所持有。

除上文所披露者外，於二零零九年六月三十日，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。

董事會報告書 (續)

購買股份或債券之安排

在本年度內，本公司、其控股公司或各附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致令本公司董事可藉認購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而從中獲益。

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，下列現任董事在從事業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，鄧永鏞先生亦為該等公司之董事。該等公司從物業投資、項目發展及管理及酒店營運之業務。

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。

董事於重要合約中之權益

在本年度內或年結日，除綜合財務報告書附註45之「關連人士披露」所披露外，本公司、其控股公司、各附屬公司或同系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。

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）。

董事會報告書 (續)

關連交易

(甲) 截至二零零九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公佈，本公司或其附屬公司與黃氏家族（包括黃廷方先生、黃志祥先生及彼等各自之聯繫人）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二零零九年六月三十日止之交易總額如下：

(a) 大廈清潔服務

甲方：	恒毅清潔服務有限公司，本公司之全資附屬公司
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：	45.35百萬港元

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(甲) 截至二零零九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，分別由本公司及黃氏家族各持有50%
乙方：	本集團
交易性質：	由黃氏家族向本集團擁有（或部份擁有）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：	14.47百萬港元

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(甲) 截至二零零九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，本公司之全資附屬公司
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）之物業提供物業管理、生活時尚服務、家居維修服務、貼心服務及一般行政服務
條款：	經雙方同意之一筆過費用，根據該協議須為固定款額或參考黃氏家族之年度預算所示（或實際支出）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：	21.48百萬港元

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(甲) 截至二零零九年六月三十日止之現有持續關連交易 (續)

(d) 護衛服務

甲方：	信和護衛有限公司，本公司之全資附屬公司
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：	54.55百萬港元

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(甲) 截至二零零九年六月三十日止之現有持續關連交易 (續)

(e) 物業租賃

甲方： 本集團

乙方： 黃氏家族

交易性質： 物業租賃：

(a) 由本集團租賃黃氏家族擁有 (或部份擁有) 之物業

(b) 由黃氏家族租賃本集團擁有 (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： 47.94百萬港元，包括：

(a) 由本集團租賃 – 47.37百萬港元；及

(b) 由黃氏家族租賃 – 0.57百萬港元

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之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) 截至二零零九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方面的業務基礎。

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。

本公司之核數師亦已致函本公司董事會確認上述持續關連交易：

- (i) 經由本公司董事會批准；
- (ii) 乃按本集團之定價政策而進行；

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(甲) 截至二零零九年六月三十日止之現有持續關連交易 (續)

- (iii) 乃根據有關交易之協議條款進行；及
- (iv) 並無超逾有關公告披露之相關年度上限。

(乙) 年內因提供企業擔保而構成之本公司關連交易

- (a) 本公司曾於二零零九年二月十二日公佈，本公司及Boswell Holdings Limited (「Boswell」，由黃氏家族控制之公司) 向貸款人簽立企業擔保及其他有關文件，據此本公司與Boswell (以各自、按比例及平等之基準) 就現有一筆總金額最高達1,700,000,000港元之貸款融資(「貸款融資」)之補充文件項下由貸款人提供予Boatswain Enterprises Limited及Beverhill Limited (共稱，「借款人」)之額外循環貸款240,000,000港元，為借款人分別提供20%及80%的擔保。與貸款融資一樣，額外循環貸款將獲提供至二零一零年十月十四日前一個月，旨在為借款人提供營運資金。除企業擔保外，就現有貸款融資向貸款人提供之其他抵押品(包括抵押直接控股公司所持有借款人的股份)亦已擴展至涵蓋額外循環貸款之償還責任。

黃氏家族為本公司之主要股東，因此成為本公司之關連人士。黃氏家族控制30%或以上借款人之投票權，因此借款人亦根據上市規則成為黃氏家族之聯繫人及本公司之關連人士。根據上市規則第14A.13(2)(a)(i)條，本公司簽立該企業擔保構成本公司之關連交易。

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(乙) 年內因提供企業擔保而構成之本公司關連交易 (續)

- (b) 本公司於二零零九年三月二十日公佈，本公司及Boswell向貸款人簽立企業擔保，據此本公司與Boswell (以各自、按比例及平等之基準) 就貸款融資項下 (包括本金，利息及其他未償還款項) Rich Century須履行之責任各自提供50%的擔保。貸款融資原總本金額為1,000,000,000港元，並無任何母公司提供擔保。於二零零九年三月十九日，貸款融資之總本金額增加至1,200,000,000港元。本公司及Boswell簽立企業擔保作為貸款融資項下Rich Century須履行之責任所需的抵押，乃增加貸款融資總本金額之一項條件，同時亦反映現時的債務市場環境及貸款銀行的要求。貸款融資之到期日為二零一二年一月三十一日。增加貸款融資項下的額外貸款金額是為了向Rich Century提供營運資金及償還現存之股東貸款，藉此亦為本集團增加流動資金。

黃氏家族為本公司之主要股東，因此成為本公司之關連人士。黃氏家族控制30%或以上Rich Century之投票權，因此Rich Century亦根據上市規則成為黃氏家族之聯繫人及本公司之關連人士。根據上市規則第14A.13(3)條，本公司簽立該企業擔保構成本公司之關連交易。

上述關連交易之詳情已載於有關公告並在本公司網頁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45。

董事會報告書 (續)

主要股東及其他
股東權益

於二零零九年六月三十日，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	2,600,615,218 (附註 1、2 及 6)	27,187,058股為實益擁有， 3,620,469股為配偶權益及 2,569,807,691股為受控法團權益	53.73%
尖沙咀置業集團有限公司	2,494,183,599 (附註 1(a)、1(b)、2 及 6)	1,149,736,073股為實益擁有及 1,344,447,526股為受控法團權益	51.53%

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	407,943,984	407,791,154股為保證權益及 152,830股為實益擁有	8.43%
Spangle Investment Limited (附註 2)	305,984,828	實益擁有人	6.32%
陳廷驊先生 (附註 3 及 5)	299,569,043	受控法團權益	6.19%
陳楊福娥女士 (附註 3、4 及 5)	299,569,043	配偶權益	6.19%
Xing Feng Investments Limited (附註 3 及 5)	299,569,043	受控法團權益	6.19%
興智投資有限公司 (附註 3 及 5)	299,569,043	實益擁有人	6.19%
嘉輝地產發展有限公司 (附註 6)	268,112,005	實益擁有人	5.54%

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. 關於受控法團所持之2,569,807,691股：
 - (a) 1,149,736,073股由黃廷方先生擁有71.85%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司持有；
 - (b) (i) 35,274,391股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司南隆地產發展有限公司控權95.23%之Orchard Centre Holdings (Private) Limited所持有；及
(ii) 1,309,173,135股由尖沙咀置業集團有限公司其他若干全資附屬公司持有（包括由Spangle Investment Limited所持有的305,984,828股（附註2）及由嘉輝地產發展有限公司所持有的268,112,005股（附註6））；及
 - (c) 75,624,092股由黃廷方先生控權100%之公司所持有—121,944股由Fanlight Investment Limited持有，120,932股由Garford Nominees Limited持有，27,213,105股由Karaganda Investments Inc.持有，11,736,897股由Orient Creation Limited持有，5,704,420股由Strathallan Investment Limited持有，17,193,217股由Strong Investments Limited持有，13,175,201股由Tamworth Investment Limited持有及358,376股由Transpire Investment Limited持有。
2. 305,984,828股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司Spangle Investment Limited持有。該股份於黃廷方先生及尖沙咀置業集團有限公司之股份權益是重複的。
3. 299,569,043股之好倉由興智投資有限公司持有。興智投資有限公司乃由陳廷驊先生控權100%的Xing Feng Investments Limited全資擁有。
4. 陳楊福娥女士為陳廷驊先生的配偶，故被視為擁有陳先生所持有之股份權益。
5. 陳廷驊先生、陳楊福娥女士、Xing Feng Investments Limited及興智投資有限公司所擁有之股份權益是重複的。
6. 268,112,005股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司嘉輝地產發展有限公司持有。該股份於黃廷方先生及尖沙咀置業集團有限公司之股份權益是重複的。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零零九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。

董事會報告書 (續)

捐款

本年度內，本集團之慈善及其他捐款約為409,000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八十三，而本集團最大之供應商佔本集團之採購總額大約百分之四十一。

本集團於本年度內之五大客戶佔本集團之銷售總額不足百分之三十。

本年度內，本公司之董事、有關聯人士及股東（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38頁至第45頁。

公眾持股量

根據本年報日期本公司所得悉及董事亦知悉的公開資料，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，二零零九年九月九日

○ ● 已完成物業

1. 威登中心
2. 遠東金融中心
3. 劍橋廣場
4. 藍灣半島
5. St. Andrews Place
6. 帝庭豪園
7. 利亨中心
8. 泛亞中心
9. 一號銀海
10. 萬景峯
11. 御凱
12. One New York
13. One Madison
14. 海峯
15. 御龍山
16. Goodwood Park

○ ● 發展中物業

17. 淺水灣道38號，鄉郊建屋地段380號
18. 干德道53號，香港內地段2138號之餘及內地段2613號
19. 灣仔利東街／麥加利歌街項目
20. 大埔馬窩，大埔市地段179號
21. 銀湖•天鋒，烏溪沙站發展項目，沙田市地段530號
22. 大嶼山長沙，丈量約份331約245號地段
23. The Hermitage，九龍內地段11167及11168號
24. 紅磡必嘉圍，九龍內地段11181號
25. 西九龍海弘道、欣翔道及友翔道交界，九龍內地段11073號
26. 九龍塘廣播道1號，新九龍內地段6374號
27. 長沙灣道270至274號，新九龍內地段1069號之餘
28. 大埔白石角，大埔市地段187號
29. 大埔白石角，大埔市地段188號
30. 大埔白石角，大埔市地段186號
31. 香港仔內地段451號
32. 九龍灣宏照道18號，新九龍內地段5856號
33. 西九龍樺樹街／埃華街，九龍內地段第11192號

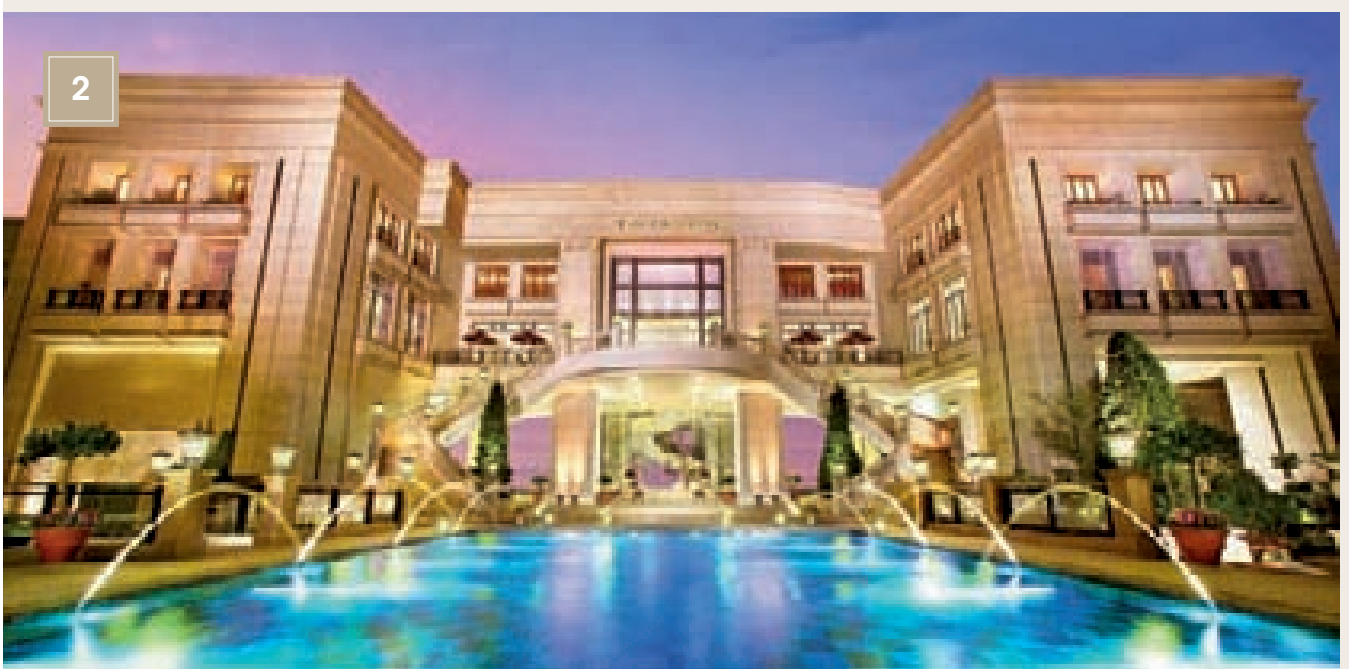




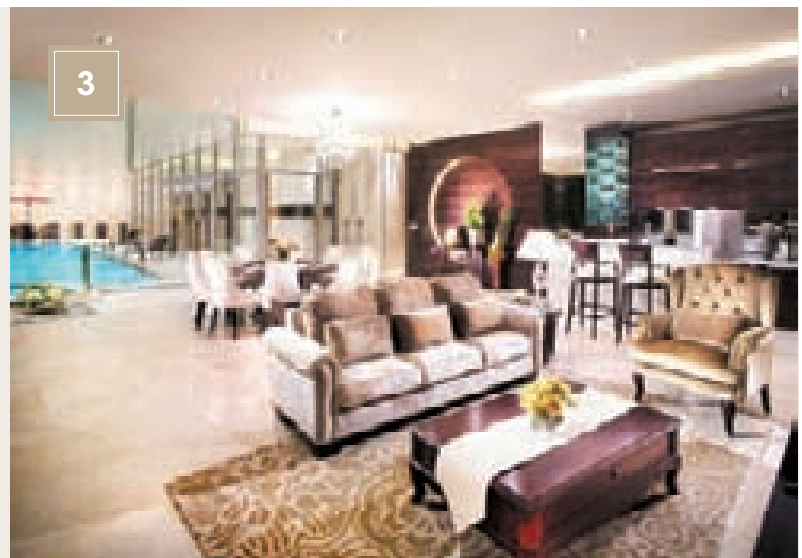
投資 / 自用物業

- 34. 荃新天地
- 35. 荃新天地2期
- 36. 國際交易中心
- 37. 九龍城侯王道12、14、16及18號
- 38. 士丹頓街20-24號
- 39. 士丹頓街26號
- 40. 宏天廣場
- 41. 中央廣場
- 42. 電氣道148號
- 43. 中環廣場
- 44. 港麗酒店
- 45. 海港中心
- 46. 荷李活商業中心
- 47. 海天廣場
- 48. 海德中心
- 49. 寶馬山花園
- 50. 太平洋廣場
- 51. 藍灣廣場
- 52. 統一中心25樓
- 53. 奧海城1期
- 54. 奧海城2期
- 55. 雅麗居
- 56. 金馬倫廣場
- 57. 中港城
- 58. 商業廣場
- 59. 富利廣場
- 60. 崇利中心
- 61. 威利廣場
- 62. 富登中心
- 63. 亞太中心
- 64. 觀塘碼頭廣場
- 65. 觀塘廣場
- 66. 歐美廣場
- 67. 百萬龍大廈
- 68. 利登中心
- 69. 陽光廣場商場
- 70. 尖沙咀中心
- 71. 油塘工業城
- 72. 碧湖花園商場
- 73. 御庭居商場
- 74. 萬金中心
- 75. 萬輝工業中心
- 76. 海悅豪園商場
- 77. 百利中心
- 78. 屏會中心
- 79. 沙田商業中心
- 80. 屯門市廣場1期
- 81. 雅濤居商場
- 82. 石澳山仔15號
- 83. 半山漆咸徑1號
- 84. 灣景園
- 85. 鴻圖道1號
- 86. 御庭軒商場
- 87. 玫瑰花園商場
- 88. 海典軒商場
- 89. The Hennessy

完成之物業



完成之物業 (續)



1

御龍山

御龍山位處國際級沙田馬場地段，共提供一千三百七十五個單位。物業盡覽環迴沙田馬場與九肚山連綿山巒景致，坐擁港鐵、八號幹線及沙中線等超級基建，盡享連城優勢。

2

御凱

此項目連接港鐵荃灣站及西鐵綫荃灣西站的交通網絡，盡享荃灣的完善城市規劃，單位更可飽覽藍巴勒海峽及汀九橋海景，前臨城市綠洲荃灣公園，景致開揚。

3

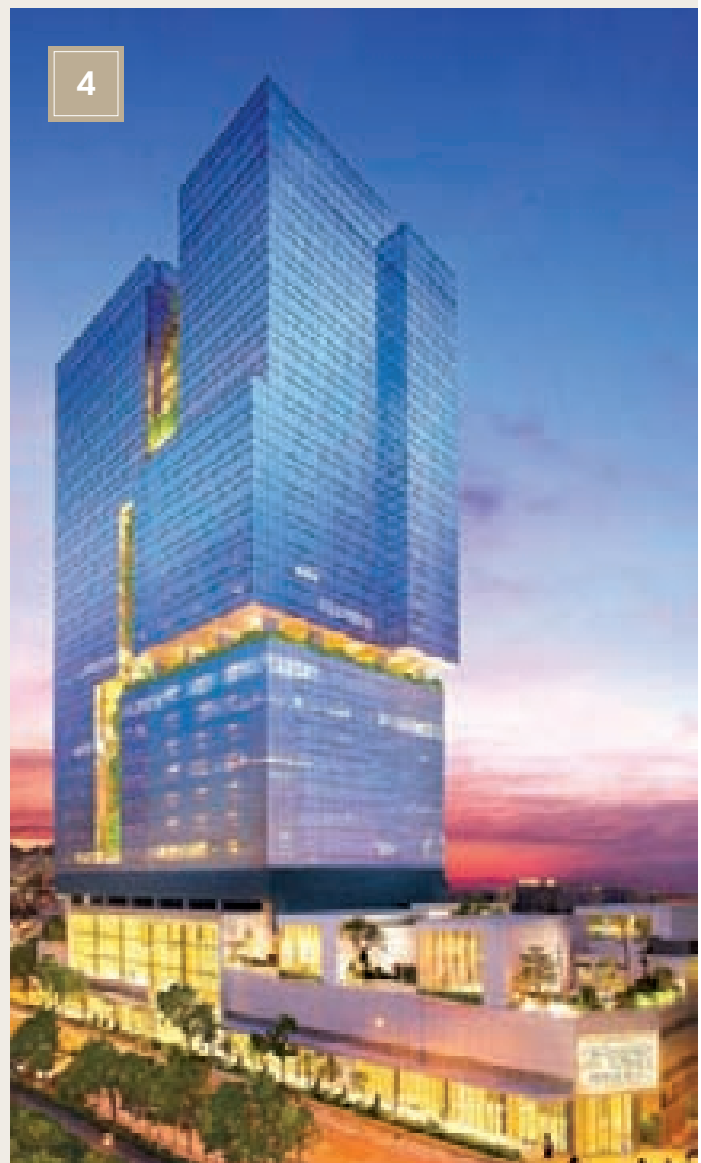
海峯

海峯位處新九龍西核心地段，步行往港鐵深水埗站只需兩分鐘，共提供一百七十三個住宅單位及二萬二千平方呎之商舖面積。項目坐擁開揚壯麗的維港海景，戶戶均設露台。海峯設有豪華住客會所，提供區內罕有的渡假式泳池、豪華宴會廳及健身室等設備。

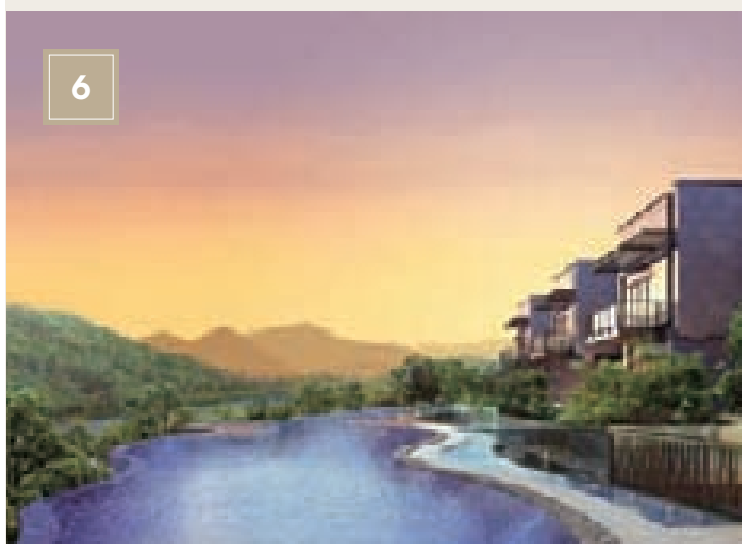
4

國際交易中心

國際交易中心位於發展日益蓬勃的商業購物核心區九龍灣，劃時代的建築設計以環保為主題，每層融入生氣盎然的綠化空間，佈局宏偉壯觀。



完成之物業 (續)



5 The Hennessy

The Hennessy每層樓高4.8米及坐擁維多利亞海景全貌，是灣仔嶄新地標，並為餐飲、零售及商業提供最具吸引力的新熱點。位於二樓平台花園的餐廳，可讓顧客一邊欣賞璀璨美景，一邊品嚐美食。此項目位處銅鑼灣和中環之間，可乘搭港鐵、電車或路經灣仔軒尼詩道的巴士到達，交通便利。

6 Goodwood Park

Goodwood Park位處地位顯赫的傳奇地段——雙魚河，提供總樓面面積二萬三千六百三十八平方呎共十三幢豪華獨立花園大屋，豪華會所設施包括室外游泳池及其他尊貴設備。物業毗鄰香港高爾夫球會、香港賽馬會雙魚河鄉村會所及其他顯貴府邸。

完成之物業 (續)



7

萬景峯

坐落於荃灣市中心，萬景峯位處海濱綠化地段，毗鄰地標式酒店、甲級商廈及大型名店商場，緊接港鐵荃灣站及西鐵綫荃灣西站，交通便捷。項目共提供五幢一千四百六十六個豪宅單位，並建於大型商場之上。

8

一號銀海

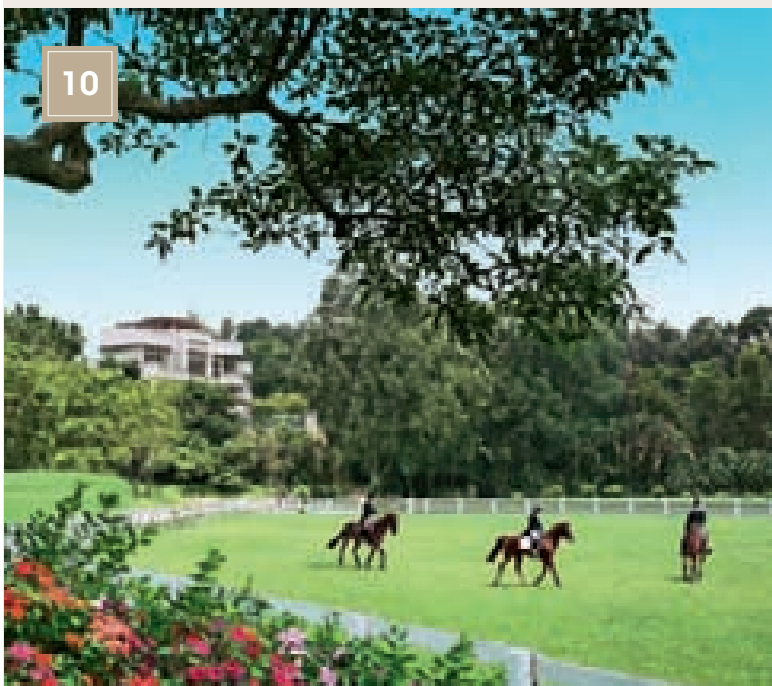
位於西九龍罕有臨海地段，一號銀海坐擁中環正南煙花海景。此優質項目提供七百個高樓底海景豪宅單位，頂層特色單位更設空中花園及私家泳池，氣派非凡，遼闊空間盡顯大都會臨海豪宅風範。

完成之物業 (續)

9



10



9

畢架山峰

位處九龍塘傳統矜貴豪宅地段，居高臨下，俯瞰九龍半島及維港兩岸景致，氣派超然。項目共提供廿二幢獨立花園大屋及一百九十七個低密度豪宅單位，會所設施完善，當中的大型渡假式戶外泳池及法巴茲宴會廳更是住客會所中的典範。

10

St. Andrews Place

此獨特低密度發展項目坐擁高貴華麗的優美環境，毗鄰香港高爾夫球會和賽馬會雙魚河鄉村俱樂部，提供廿六個優質獨立洋房連花園，與尊尚豪宅御林皇府為鄰。

完成之物業 (續)



11

11

御林皇府

毗連香港高爾夫球會和賽馬會雙魚河鄉村俱樂部，擁綠疊翠，位置優越尊尚。由四十四幢獨立別墅組成，景色宏偉壯麗，設計匠心獨運，演繹超凡建築風格。

12

One New York

此項位於新九龍西的精品式住宅，共有約一百三十個單位，毗連港鐵荔枝角站，特高樓底，盡顯大都會型格生活時尚。



12

完成之物業 (續)



13 One Madison

此項目是集團在新九龍西另一以SOHO Living為主題的精品式住宅，共有約一百二十個單位，毗連港鐵長沙灣站，戶戶特高樓底及備有環保露台，演繹Loft Living都會型格生活時尚。

14 中國廣州雍翠雅園

雍翠雅園總樓面面積約三十一萬四千六百五十五平方呎，提供達二十八萬六千八百六十三平方呎住宅總樓面面積及面積達一萬四千九百三十一平方呎的商場。

完成之物業 (續)

15

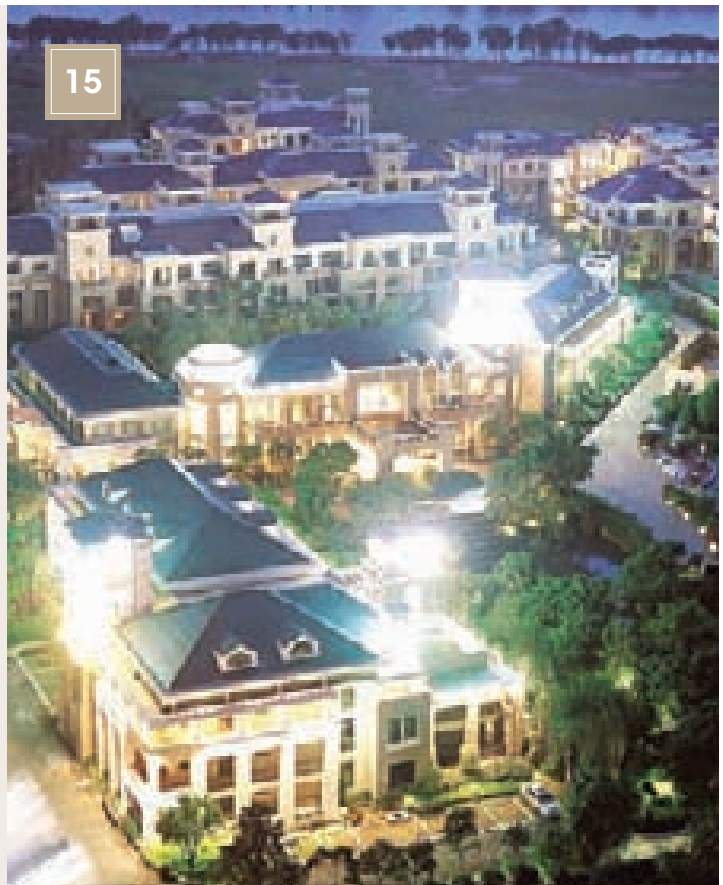
中國深圳香蜜湖一號

毗連深圳福田區香蜜湖，項目提供四百四十七個豪宅單位，當中包括十四幢半獨立式別墅、七十九幢聯排別墅、三十六幢低密度別墅以及三百一十八個分層單位。

16

中國廈門御園

項目位於市中心，交通網絡完善，提供樓面面積共十二萬三千一百二十八平方呎，其中住宅面積佔十一萬二千四百三十九平方呎，提供共七十三個住宅單位；商用面積佔一萬零六百八十九平方呎。



發展中物業

17



18



發展中物業 (續)

17 銀湖 • 天峰

物業傲踞港鐵馬鞍山綫烏溪沙站上蓋，提供逾二千一百個豪宅單位，前臨吐露港八仙嶺廣闊海景，並設有全新概念渡假式豪華會所。

18 大埔馬窩項目

項目位於大埔馬窩，預計將提供總樓面面積十一萬四千四百八十六平方呎及於二零零九／二零一零財政年度竣工。

19 The Hermitage

The Hermitage位於西九龍海庭道，此優質地標項目將提供住宅及商業總樓面面積一百零九萬平方呎。其位置連接西九文化區，更坐擁港鐵西鐵線柯士甸站之優勢，交通便捷。項目預計於二零一零年第三季竣工。



19

發展中物業 (續)

20



20

中國福州信和廣場

信和廣場位於福州市中心商業區，項目將發展為一幢提供寫字樓及商舖的國際性甲級商業大廈。大廈擁有時尚的天台花園，使項目成為都市中的綠州，而大廈的外牆亦使用節能物料「Low-E」玻璃。

發展中物業 (續)

21

中國廈門信和 • 上築

位於福建省廈門市嘉禾路，此地皮將發展為一商住項目，提供約一百三十八個住宅單位及一萬五千八百七十二平方呎商舖面積。

22

中國廈門中央公園

地皮將發展為一住宅及商業項目，落成後將提供約四百五十個住宅單位，合共四十六萬六千八百九十四平方呎住宅面積及逾五萬一千平方呎的商用面積。

21



22



投資物業



23



24

23 荃新天地

位於荃灣楊屋道的「荃新天地」面積約三十萬平方呎，中央位置興建了一個逾四萬平方呎的花園廣場，提供綠意盎然及流水美景的園林空間。而離地五十呎的外牆上更建有全港首創、總面積近八千平方呎，相等於一個標準網球場的巨型「直立花園」，令綠化面積佔戶外面積逾三成，讓顧客仿如置身於大自然，是全港第一間「綠色商場」。

24 荃新天地2

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，設有各式名牌商舖、電影院、時尚產品專門店、餐廳及超級市場。商場亦擁有香港首個「雕塑建築」iGlobe，一個由數千塊LED光碟組成的巨型電子外牆。

投資物業 (續)



25

25 奧海城1期及2期

奧海城1及2期位於港鐵奧運站，合共提供超過六十五萬平方呎的零售面積。商場擁有八萬平方呎之露天廣場，各式零售商舖、電影院、保齡球場及多元化的餐飲選擇。場內設置多部等離子顯示屏及投射器，場外亦設大型戶外液晶體屏幕，為顧客提供娛樂資訊。



26

26 屯門市廣場

屯門市廣場是新界西北部最大型的購物商場。商場分為五層，總面積逾一百萬平方呎，場內有四百間大小商舖，提供多元化的商品，成為新界一站式潮流購物總匯。

投資物業 (續)

27



28



27

尖沙咀中心

尖沙咀中心是尖沙咀東部第一座落成的建築物，印證了信和集團勇於開創的精神，至今仍然是區內重要的寫字樓兼購物商場，亦是集團的總部所在。尖沙咀中心與相連的帝國中心數年前進行大規模翻新工程，將全海景商舖改建為複式食肆，發展成為「尖東美食里」。

28

亞太中心

亞太中心位於尖沙咀繁盛的購物區，毗鄰人流暢旺的彌敦道，提供寫字樓連商場總樓面面積達二十三萬二千六百零六平方呎。

投資物業 (續)



29



30



31

29

中港城

中港城是目前全世界最大的金色玻璃幕牆建築物之一，亦是香港其中一個最著名的商業綜合物業，位置優越，坐落於尖沙咀廣東道—九龍最繁盛的商業旅遊區內。這個龐大的發展項目包括五座海景高智能寬頻主幹寫字樓、六層大型購物商場、五星級皇家太平洋酒店、中國客運碼頭、巴士和的士總站，以及大型停車場。中港城臨近九龍公園，所有主要的交通工具均能直達中港城，步行往來天星碼頭和港鐵尖沙咀站及柯士甸站亦只需數分鐘。

30

宏天廣場

宏天廣場位於九龍灣商業中心區，坐擁維港開揚景致。項目樓高三十九層，共提供約八十二萬七千八百三十平方呎之甲級寫字樓面積，由室內設計至整體規劃均一絲不苟。

31

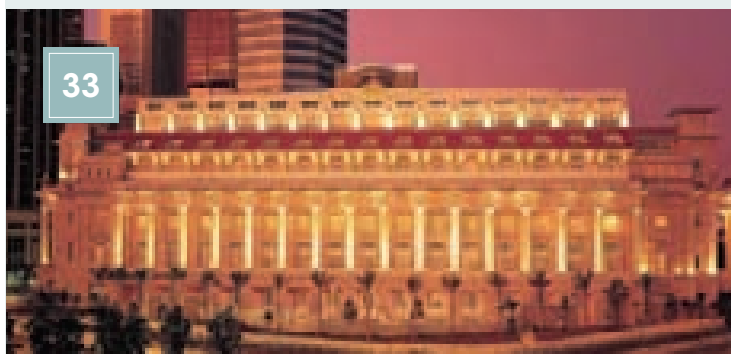
中央廣場

位於中環的中央廣場為一甲級商業發展項目，毗鄰著名的飲食娛樂勝地蘭桂坊，提供約二十五萬五千九百一十一平方呎之國際級商業用地及高級食肆。

投資物業 (續)



32



33



34

32 浮爾頓文化區

集團位於新加坡著名濱海灣(Marina Bay)臨海地段發展的大型綜合項目，同時結合歷史與嶄新的現代建築設計，為該區源遠流長的文化遺產及金融商業中心賦予活力。「浮爾頓文化區」主要由六座設計一流的建築物組成，全部沿海而建，各具獨特風格；連成一體，又能充分凸顯濱海灣優美醉人的海岸線。六座建築物包括：浮爾頓港灣酒店、Clifford Pier、浮爾頓一號、前海關大樓、新加坡浮爾頓酒店及浮爾頓水船樓。

33 新加坡浮爾頓酒店

新加坡浮爾頓酒店是由著名歷史建築物—浮爾頓大樓改建為五星級的豪華酒店，前身是新加坡郵政大樓。酒店內四百間美輪美奐的客房及套房均經過精心設計，更設有多間食肆提供歐洲、地中海及亞洲美食，亦有完善的康體及美容設施，為商務及消閒旅客提供尊貴服務。酒店曾先後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。

34 Clifford Pier

Clifford Pier 是一個具有歷史意義的地標，為早期移民登陸新加坡的第一落腳點。碼頭佔地一萬一千三百九十三平方呎，活化後保留了原有建築風格及特色，設有一家高級國際海濱餐廳和酒吧，讓遊人在醉人的海景下盡享美饌。

投資物業 (續)



35

香港港麗酒店

樓高六十一層的香港港麗酒店，矗立於香港最著名的高尚購物及娛樂中心—太古廣場之上。位處港島商業中心樞紐，鄰近港島各名勝景點。屢獲國際殊榮的港麗酒店擁有五百一十三間雅致寬敞房間，為商務及休閒旅客提供最舒適的享受、完善的設施及體貼的服務。酒店以其寬敞房間及擁覽扣人心弦的太平山頂及維港景致而享負盛名。



35

36

上海來福士廣場

此商業大樓樓高四十六層，坐落於上海黃埔區最繁盛的商業中心，區內店鋪林立，人流絡繹不絕。物業提供總樓面面積共一百三十五萬平方呎。



36

業務回顧

(1) 土地儲備

截至二零零九年六月三十日，集團擁有土地儲備共四千三百五十萬平方呎。集團物業組合多元化：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。大部份發展中物業位置優越，交通方便，連接多種不同交通工具，包括火車及地鐵幹線。集團於二零零九年六月三十日之土地儲備詳情載於下表：

集團之商業大廈、工業大廈、停車場及酒店，如新加坡浮爾頓酒店及港麗酒店等，均主要保留作長線投資，為集團帶來穩定的經常性收入。

按土地狀況及用途劃分

	住宅	商業	工業	停車場	酒店	總面積	百分率
	<i>總樓面面積 (平方呎)</i>						
發展中物業	27,712,085	3,026,599	0	0	435,375	31,174,059	72%
作投資/自用之物業	266,290	6,825,255	1,631,309	1,458,149	634,267	10,815,270	25%
已完成之銷售物業	956,954	50,847	506,480	0	0	1,514,281	3%
總計	28,935,329	9,902,701	2,137,789	1,458,149	1,069,642	43,503,610	100%
百分率	67%	22%	5%	3%	3%	100%	

按土地位置及用途劃分

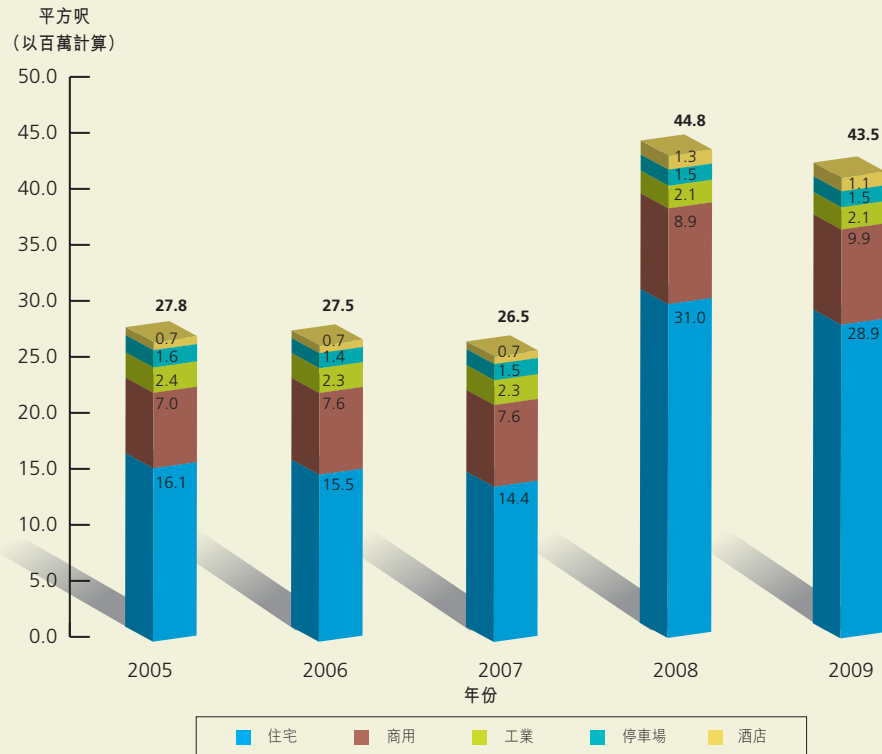
	住宅	商業	工業	停車場	酒店	總面積	百分率
	<i>總樓面面積 (平方呎)</i>						
新界	3,178,403	2,058,180	644,007	1,000,234	0	6,880,824	16%
九龍	1,352,357	3,617,913	1,493,782	391,452	0	6,855,504	16%
港島	882,693	1,186,939	0	53,602	165,506	2,288,740	5%
中國內地	23,521,876	2,911,278	0	12,861	356,288	26,802,303	61%
新加坡	0	128,391	0	0	547,848	676,239	2%
總計	28,935,329	9,902,701	2,137,789	1,458,149	1,069,642	43,503,610	100%

業務回顧 (續)

(1) 土地儲備 (續)

以下圖表顯示集團於過去五年按用途及地區劃分之土地儲備狀況之變化：

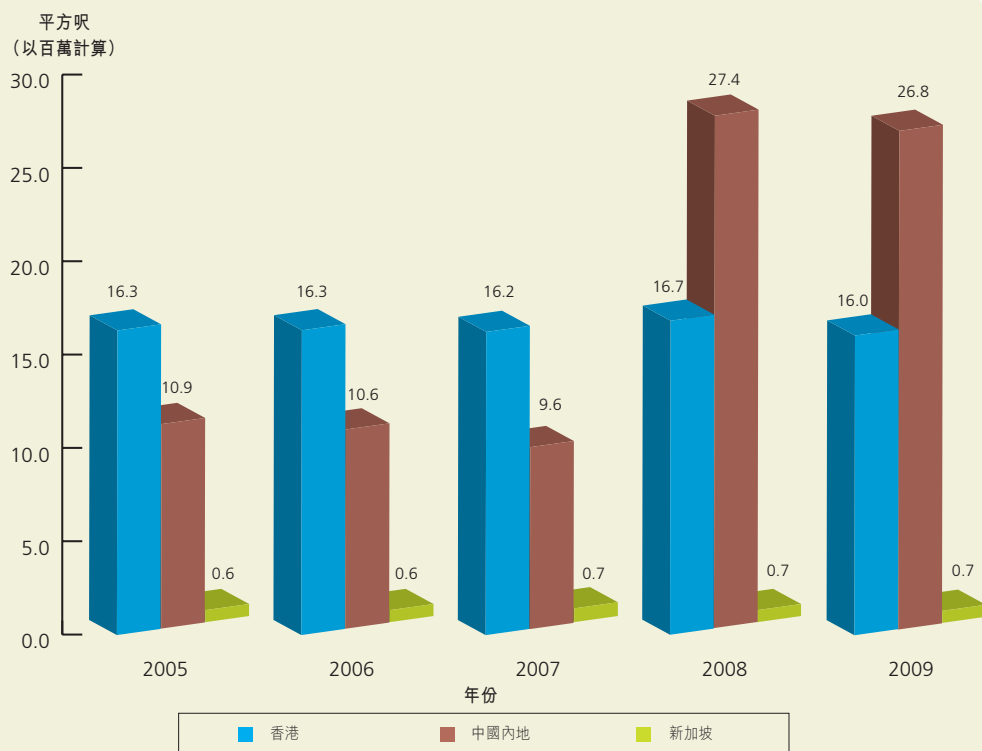
土地儲備 —
按用途劃分
(於六月三十日)



業務回顧 (續)

(1) 土地儲備 (續)

土地儲備 —
按地區劃分
(於六月三十日)



(2) 集團期內完成之主要物業摘要**御龍山 (合作發展)**

香港新界沙田樂景街28號

御龍山坐落於沙田的優越位置，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。項目提供十座住宅大樓合共一千三百七十五個豪華住宅單位，以及佔地二萬一千五百二十八平方呎的商舖。會所的設計靈感來自意大利皇宮，名為「The Palazzo Derby」，面積超過二十二萬平方呎，擁有多元化主題式花園及區域，如貝佳斯花園、董事屋、馬術庭園、米高安哲羅廣場和室內多用途運動場，以及一系列的休閒及娛樂設施，包括保齡球賽道、羅馬浴池、迷你影院和健身室。

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。

御龍山於二零零八年五月推出市場，市場銷售反應良好，已售出逾百分之八十的單位。項目於二零零八年十二月獲發「入伙紙」，並於二零零九年四月獲發「滿意紙」。

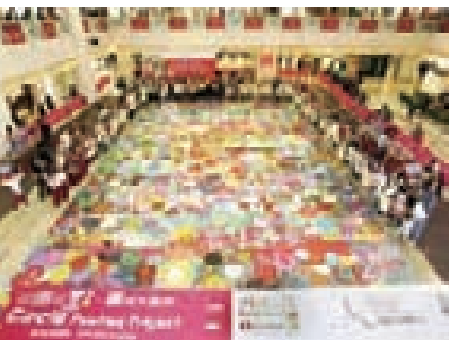
御龍山的商場位於住宅大廈基座，總樓面面積約二萬一千五百二十八平方呎。商舖非常適合作為餐廳、超級市場、花店、藝術及音樂店，以滿足住客各類需求。商舖招租進展理想。

國際交易中心 (全資擁有)

香港九龍九龍灣宏照道33號

此地皮乃集團於二零零五年二月二十二日以公開拍賣方式購入，鄰近九龍灣站及連接東九龍走廊，交通便利。此商業項目提供總樓面面積約六十萬九千零二十七平方呎，其中包括寫字樓面積約五十萬九千八百一十二平方呎，以及佔地九萬九千二百一十五平方呎的商舖。國際交易中心毗鄰規劃中的九龍東發展項目，屆時，啟德機場舊址將脫胎換骨，成為集旅遊消閒、商業、體育及豪華住宅於一身的綜合發展項目。此外，香港特區政府正籌備興建的郵輪碼頭，預計於二零一三年啟用，將利好九龍東區域的發展。

業務回顧 (續)



信和集團「香港藝術」聯同社區文化發展中心及Circle Painting於屯門市廣場舉辦「可圈可點—圓成大創作」藝術創作坊。約七百名來自深水埗、天水圍和觀塘的兒童及全港市民，與美國社區藝術家Hiep Nguyen合力創作三千呎大型圓形畫作，分享集體藝術創作的樂趣。

(2) 集團期內完成之主要物業摘要 (續)

國際交易中心 (全資擁有) (續)

香港九龍九龍灣宏照道33號

這一座領導潮流的地標式大廈，擁有多項環保特色，包括每層皆設有開揚寬敞環保露台；入口大堂中庭設置的十一米高直立花園，提供了一個既寧謐又綠化的環境；十五樓設有高達五米的空中花園，景觀壯麗，為租戶及辦公室人員提供獨特的休閒設施。國際交易中心另一特色是平台上由四座設計獨特的玻璃建築組成的露天餐廳，提供時尚餐飲選擇。國際交易中心的租戶更可飽覽迷人海景、欣賞園林景致及享受空中花園。商舖現正進行招租，吸引了不同業務的租戶進駐。項目分別於二零零八年九月及二零零九年三月獲發「入伙紙」和「滿意紙」。

御凱 (合作發展)

香港新界荃灣楊屋道18號

二零零四年四月，集團獲市區重建局授予鄰近萬景峯住宅物業之荃灣楊屋道重建項目的發展權。項目鄰近主要交通幹線，包括西鐵綫及荃灣綫。項目住宅面積達二十八萬八千一百六十平方呎，提供二百五十六個住宅單位，以及佔地十九萬一千五百六十八平方呎的商場。

荃新天地2是一個位於住宅項目御凱基座的商場，並與荃新天地（與萬景峯住宅項目毗連之商場）在租戶組合、設計及購物主題方面互相配合。荃新天地2與環保商場荃新天地之組合，勢必成為荃灣區的購物樞紐。荃新天地的詳細資料載於本業務回顧第(6)部份。

項目於二零零八年九月獲發預售樓花同意書，二零零八年十月推出市場，反應良好。至今已售出逾百分之八十三的單位。項目分別於二零零九年一月及六月獲發「入伙紙」和「滿意紙」。

(2) 集團期內完成之主要物業摘要 (續)**海峯 (合作發展)**

香港九龍福華街188號

二零零四年九月，集團成功與市區重建局簽訂聯營合作協議，發展福榮街／福華街地皮。地皮發展為住宅及零售物業。由海峯步行往長沙灣站及深水埗站僅數分鐘。項目總樓面面積達十三萬四千零四十三平方呎，提供一百七十三個住宅單位。項目於二零零八年五月獲發預售樓花同意書，並分別於二零零八年十一月及二零零九年三月獲發「入伙紙」和「滿意紙」。至今已售出約百分之八十七的單位。

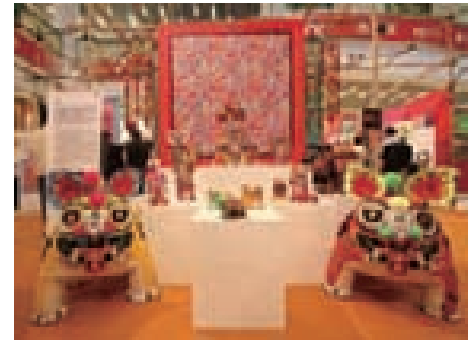
海峯擁有佔地約二萬二千平方呎之商舖面積。項目位於九龍西其中一個最興旺的地區，住戶及當地居民對餐廳、超級市場、花店、藝術及音樂店等商舖的需求甚殷。

The Hennessy (全資擁有)

香港灣仔軒尼詩道256號

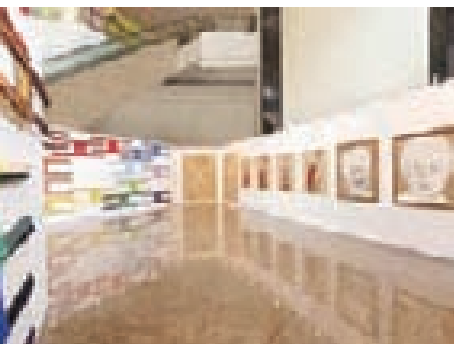
集團於二零零四年十二月購入地皮，位置優越，坐落於商業活動頻繁的灣仔區，鄰近灣仔站，瞬間可達銅鑼灣的娛樂中心點，往返中環商業中心區，只是數分鐘之隔。地皮用作發展商業項目，已於二零零八年十一月獲批「入伙紙」。項目提供約七萬一千八百六十二平方呎之商業用地。

大廈設有落地玻璃，盡覽迷人維港海景、擁有四點八米超高樓底及靈活空間。首三層商舖擁有十五米超高玻璃櫥窗，可為商戶帶來極高之曝光率。三樓的平台花園兼備室內及露天餐廳雅座。六米超高樓底的空中花園，一覽無敵維港海景與都市璀璨，是享用美饌的好去處。項目勢將成為灣仔心臟地帶的新地標。



信和集團「香港藝術」假奧海城舉行「母親的藝術」香港巡迴展，展出已漸失傳的女紅技藝，包括搜羅自世界各地的女紅珍品、由傳統女紅「大師」門生製作的作品及富現代感的布藝圖案創作。

業務回顧 (續)



信和集團「香港藝術」假中環廣場及奧海城OC 藝廊展出「宜家家事－李碧慧作品展」，展出集母親的本能、女性的細膩感情及藝術家敏銳的觸覺於一身的作品，展示作為母親那點點滴滴溫馨窩心的家事，同時訴說現今女性的絲絲細語。

(2) 集團期內完成之主要物業摘要 (續)

Goodwood Park (全資擁有)

香港新界上水古洞坑頭路138號

集團於二零零五年一月購入位於古洞坑頭路之地皮。項目提供總樓面面積二萬三千六百三十八平方呎，共十三幢豪華洋房。二零零八年十二月獲發「入伙紙」，預計將於二零零九年第四季獲批「滿意紙」。

中國廈門御園 (全資擁有)

中國廈門嘉禾路130號

項目於二零零九年五月完工，提供總樓面面積共十二萬三千一百二十八平方呎，其中住宅面積佔十一萬二千四百三十九平方呎，商用面積佔一萬零六百八十九平方呎。項目提供五十一個車位。御園擁有七十三個住宅單位，位於市中心，交通網絡完善。項目於二零零九年八月推售。市場反應理想，已售逾百分之九十七的單位。

(3) 集團近年完成之主要發展項目摘要

萬景峯 (合作發展)

香港新界荃灣楊屋道1號

集團於二零零二年七月購入地皮，項目與市區重建局合作發展。由萬景峯前往兩條主要鐵路幹線，荃灣綫荃灣站及西鐵綫荃灣西站僅數步之遙，公共交通網絡完善。

荃灣是一個規劃完備的綜合城市，位於黃金海濱地段的萬景峯，毗鄰文藝活動舉行場地荃灣大會堂，以及地標式大酒店和寫字樓大廈。項目附設之荃新天地商場及會所設施設計獨特新穎，為荃灣居民帶來全新生活體驗，及推廣綠色健康生活意識。

(3) 集團近年完成之主要發展項目摘要 (續)**萬景峯 (合作發展) (續)**

香港新界荃灣楊屋道1號

整個項目提供五座住宅大樓合共一千四百六十六個單位，總樓面面積約一百一十五萬平方呎，擁有佔地約三十萬平方呎的商舖面積。荃新天地商場的詳細資料載於本業務回顧之第(6)部份。項目之住宅部份於二零零六年四月推出市場，已售出逾百分之九十六的單位。萬景峯於二零零七年三月竣工。

一號銀海 (全資擁有)

香港西九龍海輝道18號

一號銀海位處西九龍海濱地段，坐擁迷人維多利亞港海景，深受買家歡迎。步行往奧運站只需數分鐘。項目提供七百個住宅單位及佔地十一萬二千四百八十三平方呎之商業面積。住宅項目的市場銷售反應十分理想，只餘下數個未售出之單位。項目於二零零六年六月獲發「入伙紙」。部份商舖面積將改作興建酒店，提供三十二間客房，現正等待文件處理。改建工程正在規劃中。

畢架山峰 (佔百分之三十三點三權益)

香港九龍九龍塘歌和老街20號

畢架山峰位處九龍塘最矜貴豪華地段，毗鄰九龍塘站。畢架山峰坐擁維多利亞港優美海景及九龍半島醉人景觀；前往中國內地及全港各區非常方便。項目提供一百九十七個住宅單位、二十二幢豪華洋房及設備完善的會所。項目於二零零五年七月推出市場，銷售反應理想，所有單位已全部售罄。項目於二零零六年四月竣工。



年青藝術家葉麗雯為荃新天地創作五米高巨型玉兔大燈籠裝置藝術，燈籠內展出數千個色彩繽紛的迷你手造黏土公仔，讓大人小朋友度過一個充滿童真的中秋節。

業務回顧 (續)

(3) 集團近年完成之主要發展項目摘要 (續)

御林皇府 (全資擁有)

香港新界上水金錢南路8號

御林皇府四週綠草如茵、景色怡人，毗鄰香港哥爾夫球會及香港賽馬會雙魚河鄉村會所，提供四十四幢鄉村度假式的優質獨立洋房。項目於二零零四年十二月獲發「入伙紙」。總數共四十四幢的獨立洋房已售罄。

St. Andrews Place (全資擁有)

香港新界上水雙魚河金翠路38號

St. Andrews Place是揉合奢華及舒適生活之典範，毗鄰香港哥爾夫球會及香港賽馬會雙魚河鄉村會所傳奇地段。北京2008年奧運會馬術比賽場地近在咫尺。項目提供二十六幢優質獨立洋房連私人車位。「入伙紙」已於二零零五年六月批出。總數共二十六幢獨立洋房只餘下兩幢尚待出售。

One Madison (全資擁有)

香港九龍青山道305號

集團於二零零四年十月購入地皮，距離長沙灣站僅數步之遙。項目提供一百二十六個住宅單位及總樓面面積達六萬四千七百九十一平方呎的商場。至今已售出約百分之四十的單位，並已租出所有商舖。項目於二零零八年二月獲發「入伙紙」。

One New York (全資擁有)

香港九龍青山道468號

集團於二零零四年第二季購入地皮，並發展成為一個住宅及零售項目，步行往荔枝角站只需五分鐘。住宅總樓面面積為四萬八千九百六十九平方呎，提供一百三十二個住宅單位，商舖面積佔九千六百二十一平方呎。至今已售出逾百分之六十的單位。項目於二零零七年十一月獲發「入伙紙」。

(3) 集團近年完成之主要發展項目摘要 (續)**中國四川中海國際社區 (佔百分之二十權益)**

中國四川成都金牛區郫縣犀浦鎮

集團於二零零四年購入地皮，並夥拍一著名地產發展商共同發展項目。預計項目落成後提供總樓面面積約一千三百萬平方呎，其中包括逾八千六百個住宅單位，以及約七十二萬一千平方呎的商用面積和佔地約十九萬三千平方呎的酒店。截至二零零九年六月三十日止，已完成總樓面面積逾八百萬平方呎。項目已推出逾六千三百個住宅單位及洋房，當中逾百分之九十三已售出。

中國廣州雍翠雅園 (全資擁有)

中國廣州經濟技術開發區創業路廣州地塊編號SZ-8-2

雍翠雅園提供總樓面面積約三十一萬四千六百五十五平方呎，其中住宅總樓面面積達二十八萬六千八百六十三平方呎、提供佔地一萬四千九百三十一平方呎的商場，以及佔地一萬二千八百六十一平方呎之停車場。項目於二零零七年推出市場，共二百三十八個單位已售出百分之九十九。項目於二零零七年九月竣工。

中國深圳香蜜湖一號 (佔百分之五十權益)

中國深圳福田區香梅路

香蜜湖一號位處深圳福田區香蜜湖畔優質地段，是集團於二零零四年四月夥拍另一發展商購入之地皮，各佔一半權益。項目提供共四百四十七個豪華住宅單位，包括十四幢雙拼別墅、七十九幢聯排別墅、三十六幢低層別墅及三百一十八個高層住宅單位。整個項目已經竣工。市場銷售成績理想，已售出百分之九十九的洋房及住宅單位。

業務回顧 (續)

(4) 集團主要發展中物業之摘要

香港發展項目

銀湖·天峰 (合作發展)

香港新界馬鞍山港鐵烏溪沙站上蓋西沙路599號

二零零五年六月二十四日，集團獲九廣鐵路公司（現已與地鐵有限公司合併）授予東鐵馬鞍山綫烏溪沙站上蓋的發展權，地盤面積達三十六萬七千六百零一平方呎。項目提供住宅面積一百八十萬平方呎，商舖面積佔四萬三千零五十六平方呎，擁有二千一百六十九個別具特色的優質住宅單位。銀湖·天峰可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。

會所名為「Palace by the Sea」，樓面面積約三十六萬平方呎。設計靈感融合了世界級休閒度假勝地之精髓。銀湖·天峰會所為住客提供了各式各樣的休閒設施及主題式花園。

銀湖·天峰於二零零九年五月推出市場，市場銷售反應理想，至今已售逾百分之八十五的單位。二零零九年七月獲發「入伙紙」，預期將於二零零九年末獲批「滿意紙」。

The Hermitage (佔百分之五十權益)

九龍內地段第11167號及九龍內地段第11168號

香港西九龍海泓道及海庭道交界處九龍內地段第11167號

香港西九龍海庭道九龍內地段第11168號

二零零五年九月二十七日，集團購入這兩塊毗鄰西九龍奧海城商住項目的相連地皮，並分別各佔百分之五十權益。預計項目於二零一零／二零一一財政年度竣工，提供總樓面面積一百零九萬平方呎，其中九十四萬九千八百四十二平方呎將撥作住宅發展用途，餘下之十四萬六千一百三十平方呎用作興建商舖。地盤上蓋建築工程正進行中，預計於二零一零年第三季竣工。

(4) 集團主要發展中物業之摘要 (續)**香港發展項目 (續)****利東街／麥加力歌街項目 (合作發展)**

香港灣仔利東街／麥加力歌街

集團於二零零九年六月二十三日獲市區重建局授予利東街／麥加力歌街項目發展權。地皮位於灣仔心臟地帶，位置優越，擁有不同類型的商舖、完善交通網絡及傳統名校網絡。住客及顧客可透過隧道直達灣仔站，方便快捷。該地區為著名旅遊景點，擁有豐富的古蹟及文化遺產。

項目融合了重建、保育及活化的元素，在三幢獲保育的歷史建築物中，將設立主題商舖和婚嫁傳統文物館。預期竣工後，將提供總樓面面積共七十三萬一千三百九十二平方呎，約一千二百個豪華住宅單位，以及佔地約八萬六千平方呎的主題商場。項目現正規劃階段，預期於二零一五年或之前完成。

九龍內地段第11073號 (佔百分之四十五權益)

香港西九龍九龍內地段第11073號

集團於二零零七年五月透過政府公開拍賣購入地皮。地盤位於西九龍優質地段，鄰近九龍站。地庫工程正在進行。項目預計於二零一一／二零一二財政年度竣工，提供總樓面面積約六十五萬零六百八十四平方呎，其中五十六萬三千九百二十六平方呎用作興建住宅，餘下之八萬六千七百五十八平方呎為商舖面積。

新九龍內地段第6374號 (全資擁有)

香港九龍九龍塘廣播道1號

集團於二零零六年十一月透過公開拍賣取得此項目。地盤將發展低密度豪宅項目，並提供總樓面面積約十九萬六千五百九十二平方呎。地盤整頓工程及地基工程正進行中，預料項目於二零一一／二零一二財政年度完工。

業務回顧 (續)

(4) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

香港發展項目 (續)

白石角A地盤大埔市地段第187號 (佔百分之五十權益)

香港新界大埔白石角

集團於二零零七年三月購入地皮，計劃興建總樓面面積達三十四萬五千四百零六平方呎之低密度豪宅項目，盡覽吐露港醉人海景。當中住宅單位佔三十二萬三千八百二十四平方呎，二萬一千五百八十二平方呎則撥作興建商舖。集團佔百分之五十權益。地盤地基工程已經開始，項目預計於二零一零／二零一一財政年度竣工。

白石角B地盤大埔市地段第186號 (佔百分之三十五權益)

香港新界大埔白石角

二零零七年九月，集團透過公開拍賣購入地皮。地皮毗連大埔市地段第187號及188號。預料完成後可提供住宅總樓面面積七十一萬四千四百九十一平方呎。地基工程正進行中，預料項目於二零一一／二零一二財政年度完工。

白石角C地盤大埔市地段第188號 (佔百分之二十五權益)

香港新界大埔白石角

項目提供佔地七十四萬九千七百八十八平方呎之優質住宅物業。集團於二零零七年三月透過政府拍賣購入地皮，佔百分之二十五權益。地盤地基工程已經開始，並預計於二零一一／二零一二財政年度竣工。

香港仔內地段第451號 (佔百分之三十五權益)

香港香港仔

二零零七年十月，集團透過政府公開拍賣購入面對深灣遊艇俱樂部之地皮。項目預計於二零一二／二零一三財政年度完成，提供住宅總樓面面積約六十四萬三千八百八十三平方呎。地盤地基工程現正進行中。

(4) 集團主要發展中物業之摘要 (續)**香港發展項目 (續)****丈量約份第331約地段第245號 (全資擁有)**

香港大嶼山長沙

二零零七年十月，集團透過政府公開拍賣購入長沙地皮。地盤位於風光如畫的大嶼山南部，眺望環境保育地區。完成後將提供豪華住宅總樓面面積約七萬一千四百一十七平方呎。項目現處於規劃階段，預計於二零一零／二零一一財政年度竣工。

干德道53號 (全資擁有)

香港內地段第2138號之餘段及內地段第2613號

二零零四年八月，集團成功從私人地主手中購入地皮。地皮將重建為豪華住宅項目。預計項目於二零一一／二零一二財政年度竣工。落成後將提供總樓面面積六萬零四百二十一平方呎。地盤地基工程即將展開。

大埔市地段第179號 (全資擁有)

香港新界大埔馬窩

二零零四年十一月，集團簽訂買賣合約，購入位於新界大埔馬窩的農地，面積達六萬三千六百零三平方呎。地盤將發展豪華住宅項目。政府已批核更改該土地發展之申請。地盤地基工程已經完成，上蓋建築工程正進行中。預計項目將於二零零九／二零一零財政年度竣工，提供總樓面面積十一萬四千四百八十六平方呎。

長沙灣道地盤 (全資擁有)

香港九龍長沙灣道270-274號新九龍內地段第1069號之餘段

集團於二零零七年一月透過公開投標投得此項目。項目提供樓面面積共三萬九千四百四十三平方呎，住宅總樓面面積達三萬一千八百八十五平方呎，零售總樓面面積佔七千五百五十八平方呎。預計項目於二零一零／二零一一財政年度完工。

業務回顧 (續)

(4) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

香港發展項目 (續)

九龍內地段第11192號 (合作發展)

香港西九龍欖樹街／埃華街九龍內地段第11192號

二零零八年三月，集團獲市區重建局授予毗鄰奧海城之西九龍欖樹街／埃華街地皮的重建發展權。地皮現處於規劃階段，提供總樓面面積二十二萬五千五百二十七平方呎，其中住宅面積佔十八萬七千九百三十九平方呎，商舖面積佔三萬七千五百八十八平方呎。地盤地基工程正進行中，預期項目於二零一一／二零一二財政年度竣工。

九龍內地段第11181號 (合作發展)

香港九龍紅磡必嘉圍

二零零八年六月，集團獲市區重建局授予紅磡必嘉圍地皮之重建發展權。地盤地基工程正進行中。項目將提供住宅樓面面積二萬二千三百五十七平方呎，及零售商舖樓面面積四千四百六十七平方呎。項目預料於二零一零／二零一一財政年度完工。

鄉郊建屋地段第380號 (全資擁有)

香港淺水灣道38號

項目位於深水灣海灘及淺水灣海灘之間其中一個最尊貴及迷人地段，眺望深水灣及港島南部熨波洲之俊美景觀。項目將重建成為三幢豪華獨立行政洋房。所有洋房均享有全海景。預計項目於二零一零／二零一一財政年度竣工，提供總樓面面積一萬二千一百三十二平方呎。

新九龍內地段第5856號前寶興中心重建項目 (佔百分之五十權益)

香港九龍九龍灣宏照道18號

集團正著手重建位於九龍灣的寶興中心工業大廈，項目將發展成為甲級寫字樓。重建計劃將擴大總樓面面積至三十四萬八千七百五十二平方呎。上蓋建築工程正進行中，重建計劃將於二零一零／二零一一財政年度完成。

(4) 集團主要發展中物業之摘要 (續)**中國內地發展項目****成都成華區項目 (全資擁有)**

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

集團於二零零七年七月透過公開拍賣購入位於成都東部成華區之優質地皮。成都是四川省省會，礦產及天然資源豐富，因此有「天府之國」的美譽。成都亦是中國西南部的經濟金融中心。此外，成都以竹林、繁育熊貓和如詩如畫的自然風光聞名。

地皮位於沙河沿流一帶，毗鄰塔子山公園及二環路。落成後將發展成總樓面面積達一千三百一十萬平方呎之頂級綜合項目，包括住宅、商用面積及一間酒店，與當地道路交通網絡連接。項目正處於規劃階段，預計二零零九年第四季動工，並於未來四年分階段完成。

重慶江北區項目 (佔百分之五十權益)

中國重慶江北區華新街街道橋北村及中興段1號

項目於二零零七年七月購入，位處江北區優越位置，眺望嘉陵江，嘉陵江大橋及渝中區的人民廣場。重慶是中國最大的直轄市，人口眾多，商業及工業發達。

項目由嘉陵江大橋及渝澳大橋連接，住客前往渝中區十分方便。渝中區是市政府辦公室所在地，擁有一些公園及旅遊景點如解放碑及富傳統建築特色的人民大禮堂。項目落成後可提供總樓面面積約一千零七十萬平方呎，主要包括住宅、商舖及酒店。項目正處於規劃階段，預計於未來四年分階段完成。

業務回顧 (續)

(4) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

中國內地發展項目 (續)

中國福建省漳州項目 (全資擁有)

中國福建省漳州漳嚮路以北2004G12號地塊

集團於二零零五年六月購入地皮，大部分土地將用以發展住宅，其餘則作商業用途。項目預計於二零一二／二零一三財政年度分階段完工，提供總樓面面積約五百三十萬平方呎。項目正處於規劃階段，預計於二零一零年第一季開始動工。

中國四川中海國際社區 (佔百分之二十權益)

中國四川成都金牛區郫縣犀浦鎮

集團於二零零四年購入地皮，並夥拍一著名地產發展商共同發展項目。預計項目落成後提供總樓面面積約一千三百萬平方呎，包括逾八千六百個住宅單位，以及佔地約七十二萬一千平方呎的商用面積和佔地約十九萬三千平方呎的酒店。截至二零零九年六月三十日止，已完成總樓面面積逾八百萬平方呎，餘下之總樓面面積預期於未來數年分階段完成。項目已推出逾六千三百個住宅單位及洋房，當中逾百分之九十三已售出。

中國廈門中央公園 (全資擁有)

中國廈門嘉禾路及呂嶺路東南側地塊編號90-C5,C6

地皮將發展住宅及商業項目。落成後，提供總樓面面積五十一萬八千一百四十平方呎，其中住宅面積佔四十六萬六千八百九十四平方呎，商用面積逾五萬一千平方呎。項目提供約四百五十個住宅單位。地盤地基工程已經完成，上蓋建築工程預期於二零零九年十月份展開，並預期於二零一一／二零一二財政年度竣工。

(4) 集團主要發展中物業之摘要 (續)**中國內地發展項目 (續)****中國廈門湖畔廣場 (全資擁有)**

中國廈門湖濱北路地塊編號88-C5

項目落成後將提供總樓面面積共五十萬七千三百三十四平方呎，其中住宅佔四十九萬四千二百零五平方呎，商舖佔一萬三千一百二十九平方呎。項目將興建約三百六十個住宅單位。項目正處於規劃階段，預期二零一零年第二季開始動工，並於二零一二／二零一三財政年度完工。

中國福州信和廣場 (全資擁有)

中國福州五四路137號

福州市 (又稱「榕城」) 是福建省省會，商業發達。福州市是福建省的政治、經濟及文化中心。福州市亦是一個著名港口，毗鄰台灣，外貿及造船業十分重要。隨著中央政府及台灣之兩岸關係改善，預期福州市經濟將進一步增長。

項目位於市中心商業區，已命名信和廣場，將作投資用途，進一步提升集團的租金收益。項目落成後，將發展為一幢國際性甲級商業大廈，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。大廈擁有六部高速載客電梯。時尚的天台花園設計使信和廣場，搖身變成為都市中的綠州。大廈的外牆使用節能物料「Low-E」玻璃。信和廣場預期於二零零九／二零一零財政年度竣工。

中國廈門信和·上築 (全資擁有)

中國廈門嘉禾路西及松柏中路北地塊編號89-C2

地皮將提供總樓面面積十二萬四千九百九十一平方呎，其中住宅樓面面積佔十萬九千一百一十九平方呎，商業面積佔一萬五千八百七十二平方呎。項目將興建約一百三十八個住宅單位。地盤地基工程已經展開，預期於二零一一／二零一二財政年度完工。

業務回顧 (續)

(4) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

新加坡發展項目

浮爾頓文化區 (全資擁有)

新加坡

集團於二零零六年十二月購入地皮。項目位處新加坡濱海灣尊貴臨海地段，毗鄰集團三個已完成之項目－新加坡浮爾頓酒店、浮爾頓一號及浮爾頓水船樓。當浮爾頓港灣酒店、Clifford Pier及前海關大樓全部落成後，可提供總樓面面積達十萬七千六百四十平方呎。Clifford Pier已經竣工，現時由一間現代時尚的中式餐廳經營者主理。浮爾頓港灣酒店提供一百間客房，前海關大樓預計於二零零九年第四季完工。新項目預計於二零一零年全面投入運作。

上述建築物是重要歷史遺址，位處新加坡商業區的心臟地帶，擁有位置優越之海濱長廊，面對新加坡浮爾頓酒店。集團決定運用這些優勢，著手開展一個全面的商業計劃，把整個區域改造為一個集飲食、娛樂及住宿服務於一身的主要旅遊熱點。項目將會保留區內富有特色的建築物及古蹟。項目已命名為浮爾頓文化區，包括新加坡浮爾頓酒店、浮爾頓一號、浮爾頓水船樓、Clifford Pier、前海關大樓，及豪華酒店浮爾頓港灣酒店。浮爾頓文化區將為本地居民及海外旅客提供獨特及難忘的生活體驗之餘，亦推動古蹟保育，充分貫徹集團一直以來對企業社會責任的承諾。

新加坡浮爾頓酒店、浮爾頓一號、浮爾頓水船樓及Clifford Pier現已全面投入運作。新加坡浮爾頓酒店的資料載於主席報告及本業務回顧的第(7)部份，Clifford Pier的詳細資料則載於主席報告。浮爾頓一號及浮爾頓水船樓的資料載於本業務回顧的第(6)部份。

業務回顧 (續)

(4) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

新加坡發展項目 (續)

浮爾頓文化區 (全資擁有) (續)

新加坡

浮爾頓港灣酒店將與Clifford Pier配合發展，此極盡豪華酒店將充分展現精巧建築藝術美及提供世界級的住宿和服務。酒店擁有約一百間飽覽濱海灣全海景的客房及套房、時尚的天台泳池及酒吧、雅致的餐廳酒廊，以及一間設計華麗的餐廳，顧客可一邊享用高級佳餚，一邊欣賞濱海灣壯麗海景。酒店預期於二零零九年第四季完工。浮爾頓港灣酒店勢將成為濱海灣旁另一個旅遊勝地。

前海關大樓毗鄰濱海灣一座正在興建的新金融中心大廈。此兩層樓高的項目位置優越，設計獨特吸引，匯聚世界頂級餐廳和商舖，勢將吸引高層管理人員、商務旅客及品味獨到的饕客。預料項目將於二零零九年第四季落成。

(5) 作投資／自用之物業

截至二零零九年六月三十日，集團連同所佔聯營公司之已完成之投資／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／自用物業組合上升，主要是由於新項目落成，包括國際交易中心、The Hennessy、荃新天地2 (毗連御凱的商場)、御龍山及海峯的商場，以及新加坡的Clifford Pier (浮爾頓文化區其中一個項目)。此外，集團租賃組合因購入奧海城1期及2期商場發展公司餘下權益而增加。投資／自用物業組合用途廣泛：

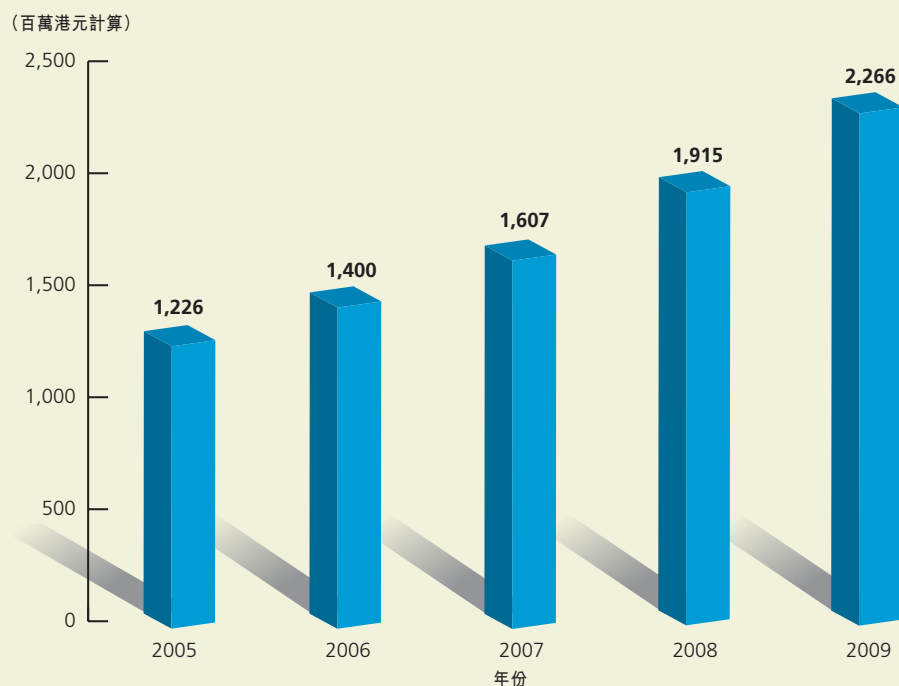
用途	總樓面面積 (平方呎)	百分率
寫字樓／零售	6,825,255	63%
工業	1,631,309	15%
停車場	1,458,149	13%
酒店	634,267	6%
住宅	266,290	3%
	<u>10,815,270</u>	

業務回顧 (續)

(5) 作投資 / 自用之物業 (續)

集團投資物業組合之出租率全年均維持高企。二零零八 / 二零零九財政年度，集團連同所佔聯營公司及關連公司的總租金收益再創新高，達二十二億六千六百萬港元。

總租金收益
(包括集團
聯營及關連
公司)
(截至六月三十
日)



(6) 作投資 / 自用之物業摘要

屯門市廣場第一期 (全資擁有)

香港新界屯門屯順街1號及屯盛街1號

屯門市廣場由一個主要的地區商場發展成為新界西北部之購物中心樞紐。物業毗鄰西鐵綫屯門總站、輕鐵及巴士總站，貫通新界西區之交通網絡為商場帶來絡繹不絕的人流。本年度，整體商舖出租率理想。

(6) 作投資 / 自用之物業摘要 (續)

奧海城1期及2期 (合作發展)

香港九龍港鐵奧運站海輝道11號及海庭道18號

奧海城1及2期位於西九龍維多利亞填海區，乃奧運站發展項目的一部分。項目與地鐵有限公司合作發展。這兩個購物商場互相連接，貫通奧運站，提供超過六十五萬平方呎的零售面積。由奧海城乘搭東涌綫往中環只需五分鐘，往赤臘角新機場亦只需約十八分鐘。

奧海城2期為樓高三層之購物商場，擁有八萬平方呎之露天廣場、各式各樣零售商舖、電影院及保齡球場，為顧客提供美食、娛樂購物及多元化的消閒享受。商場內的美食坊於二零零八年八月租予「大食代」後，進行了裝修工程。商場內設置多部等離子顯示屏及投射器，商場外亦設有一個大型戶外液晶體大屏幕，提供娛樂資訊予顧客。為進一步刺激人流、提高商場知名度及加強顧客歸屬感，集團定期舉辦宣傳活動，如舞台表演、幸運抽獎、親子活動、電影公司宣傳活動及記者招待會等。商場全年出租率均維持高企。

二零零七年十二月，集團從聯營伙伴手上分別收購奧海城1期及2期發展公司百分之六十及百分之五十七點五的股權權益。二零零八年一月，集團收購了奧海城1期發展公司餘下百分之十的股權權益。收購行動前，集團分別擁有奧海城1期及2期發展公司百分之三十及百分之四十二點五的股權權益。集團現全資擁有兩間發展公司。是次收購行動增加集團租賃組合中的商舖面積約三十九萬一千平方呎，為集團的經常性收入帶來進一步租金增長。

業務回顧 (續)

(6) 作投資 / 自用之物業摘要 (續)

荃新天地 (合作發展)

香港新界荃灣楊屋道1號

綠色商場荃新天地屢獲殊榮，商舖面積約三十萬平方呎，於二零零八年一月開幕。該商場是與市區重建局合作發展的項目，位處荃灣市中心，距離荃灣站及西鐵綫荃灣西站僅數步之遙。

荃新天地作為區內地標式商場，擁有四萬平方呎的花園廣場、八千平方呎的獨特直立花園、優化租戶組合、優良樓層設計、充裕泊車設施，以及完善公共交通配套。荃新天地的吸引力是優雅的零售環境及露天餐廳概念。

商場憑直立花園、花園廣場、氣冷及水冷混合中央空調系統等十一項卓越環保建築設計和設施，榮獲香港環保建築協會(HK-BEAM Society)頒發「白金」評級。

商舖的租務進度良好，出租率甚高。多個國際著名品牌已進駐荃新天地。商場持續推行全面的推廣活動，務求吸引更多顧客及租戶。

荃新天地2 (合作發展)

香港新界荃灣楊屋道18號

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，搖身一變成為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，為顧客及本地居民提供多元化的購物、餐飲及娛樂選擇。荃新天地2正進行招租。

(6) 作投資 / 自用之物業摘要 (續)**藍灣廣場 (佔百分之四十權益)**

香港小西灣道28號

藍灣廣場樓高三層，零售商舖面積達十八萬九千一百九十平方呎，附設超過一千二百四十個車位，為顧客提供多元化的消費享受。廣場地面的公共運輸交匯處除附設空調，更備有數碼電子顯示器，提供最新資訊。此公共運輸交匯處由多間不同的巴士公司提供超過二十條巴士路線穿港九新界。藍灣廣場不僅是一個優質的購物商場，更設有寬敞的海濱長廊，供遊人欣賞動人的維港景致。藍灣廣場出租率理想。

尖沙咀中心 (佔百分之四十五權益)

香港九龍尖沙咀東梳士巴利道

尖沙咀中心位於尖沙咀東海傍，眺望港島迷人景致，位置優越，擁有完善交通網絡，毗鄰多間國際級大酒店。該寫字樓極受玩具業、採購、貿易及製造業等需要大量空間的公司歡迎。東鐵綫尖沙咀東站、尖沙咀東(麼地道)巴士總站、最近投入服務的九龍南綫，以及尖沙咀海濱長廊美化計劃等交通及基建改善工程，有助帶動該區人流更為暢旺。

集團於數年前重組了商場的租戶組合，吸引不少國際著名的食肆如Outback Steakhouse和Bulldog's Bar and Grill進駐。美容健康產品商舖莎莎，以及國際高級行李箱品牌Rimowa亦在商場設立門市。二零零八 / 二零零九財政年度該物業的出租率極高。

業務回顧 (續)

(6) 作投資 / 自用之物業摘要 (續)

亞太中心 (全資擁有)

香港九龍尖沙咀漢口道28號

此商業發展項目位於尖沙咀繁盛的購物區中心，是一座高樓層現代化寫字樓連商場，總樓面面積為二十三萬二千六百零六平方呎。鄰近繁盛的彌敦道，人流絡繹不絕。再者，隨著九龍南綫及新開設的柯士甸站投入服務，帶動人流更加暢旺，為租戶帶來更多業務。二零零八 / 二零零九財政年度物業的出租率極高。

中港城 (佔百分之二十五權益)

香港九龍尖沙咀廣東道33號

中港城坐落於尖沙咀西海傍，樓面面積達二百六十萬平方呎，是一個集購物商場、寫字樓、酒店、交通總匯及中港碼頭於一身的綜合物業。由於物業外牆金光璀璨，加上附設中港渡輪碼頭，故享有「中國之黃金通道」美譽。隨著香港與中國沿海城市（包括澳門）交通日益頻繁，商場人流亦有顯著增長，為寫字樓、商場租戶及酒店營運帶來更多商機。九龍南綫鐵路及新開設的柯士甸站投入服務，有助帶動人流更加暢旺，利好整個尖沙咀及西九龍地區，為租戶帶來更多業務。商場展現歐洲現代化風格，加上全新的零售組合及商場明亮的格調，帶給旅客及遊人豐富的購物體驗。商場人流持續暢旺，故期內出租率甚為理想。

(6) 作投資 / 自用之物業摘要 (續)**海典軒 (全資擁有)**

香港新界屯門海珠路2號

項目位於新界發展迅速的新市鎮之一，毗鄰區內重要交通幹線，當中包括西鐵及貫通新界西北部各新市鎮的輕鐵。鄰近多項公共康樂設施及學校，步行往屯門市廣場第一期亦只需約十分鐘。項目於二零零四年九月竣工，總共五百四十四個住宅單位均已售罄。商舖面積達二萬九千零八十二平方呎，為集團帶來理想的租金收入。年內出租率甚為理想。

中環廣場 (佔百分之十權益)

香港灣仔港灣道18號

中環廣場為一幢智慧型甲級商廈，樓高七十八層，坐擁維多利亞港全海景，被譽為亞洲最高商廈之一。該寫字樓總樓面面積約為一百四十萬平方呎，毗鄰香港會議展覽中心，其優越位置及先進設施吸引不少國際級企業租戶。項目於一九九二年十月竣工，出租率甚為理想。

宏天廣場 (佔百分之五十權益)

香港九龍九龍灣宏光道39號

物業為商業樓宇重建項目，鄰近東九龍走廊。項目於二零零三年十一月竣工，提供應佔總樓面面積達四十一萬三千九百一十五平方呎。二零零八 / 二零零九財政年度，物業出租率極高，租金回報理想。

中央廣場 (佔百分之七十權益)

香港中環雲咸街60號

中央廣場乃甲級商業發展項目，毗鄰充滿異國風情，以飲食娛樂聞名的勝地蘭桂坊。整個項目於二零零一年六月落成，提供二十五萬五千九百一十一平方呎之國際級商業用地及商場，配合附近的著名食肆及繁華氣氛。二零零八 / 二零零九財政年度，物業出租率維持高企。

業務回顧 (續)

(6) 作投資 / 自用之物業摘要 (續)

富利廣場 (全資擁有)

香港九龍觀塘巧明街111至113號

富利廣場位於觀塘，樓高二十六層，步行往觀塘站只需數分鐘。物業於二零零一年十一月落成，已由工業大廈改建為寫字樓。二零零八 / 二零零九財政年度，物業出租率極高。

電氣道148號 (全資擁有)

香港北角電氣道

此優質商業發展項目鄰近炮台山站及海底隧道。物業適合各行各業，毗鄰五間國際級酒店，包括城市花園酒店。項目應佔樓面面積達十九萬七千四百平方呎。二零零八 / 二零零九財政年度，物業出租率極高。

太平洋廣場 (全資擁有)

香港德輔道西418號

太平洋廣場位於港島西區，毗鄰西區海底隧道。物業樓高二十二層，提供寫字樓總樓面面積達十三萬一千九百六十平方呎及商場用地三萬二千五百平方呎。物業出租率最近大幅提升，期內維持高企。

歐美廣場 (全資擁有)

香港九龍旺角登打士街32號

物業於一九九三年落成，位於九龍旺角最繁盛之購物及商業中心，其中二十層為寫字樓、其餘四層為購物商場。出租率甚為理想。

海德中心 (全資擁有)

香港灣仔盧押道18號

此商業大廈外形設計吸引，位於灣仔區的中心地帶，鄰近灣仔站。大廈出租率維持理想。

(6) 作投資 / 自用之物業摘要 (續)**金馬倫廣場 (全資擁有)**

香港九龍尖沙咀金馬倫道23號

該銀座式商業大廈位於九龍最繁盛的商業及旅遊區。二零零八 / 二零零九財政年度，商舖及寫字樓出租率極高。

海天廣場 (全資擁有)

香港筲箕灣興民街68號

該商業項目位於港島最繁華的地區之一，交通便捷，毗鄰西灣河站。大廈提供十一萬九千二百九十八平方呎之寫字樓面積、附有商場及地庫停車場。期內大廈出租率維持理想。

崇利中心 (全資擁有)

香港新界荃灣永賢街9號

崇利中心於二零零二年六月購入。此工業大廈樓高十八層，提供樓面面積十七萬零五百七十平方呎，位於荃灣工業區中心，毗鄰葵涌貨櫃碼頭。物業出租率高企。

玫瑰花園商業部分 (全資擁有)

香港新界屯門青山公路133號

集團於二零零五年五月購入大廈之商業部分，包括兩層佔地約三萬五千平方呎之購物商場及三十八個停車場車位。物業鄰近輕鐵何福堂站，交通方便。商舖出租率令人滿意。

業務回顧 (續)

(6) 作投資 / 自用之物業摘要 (續)

浮爾頓一號 (全資擁有)

新加坡浮爾頓路1號

集團於一九九八年購入地皮。地皮鄰近魚尾獅公園，面對新加坡浮爾頓酒店，現已發展成為一幢樓高兩層的現代化建築，提供商用總樓面面積逾八萬平方呎。浮爾頓一號坐擁濱海灣迷人海景，匯集新加坡頂級餐廳、酒吧及娛樂概念，從型格的咖啡店到高級的露天雅座，環球美饌任君選擇。魚尾獅公園每年吸引過百萬人次，參觀獅城象徵魚尾獅像。浮爾頓一號是浮爾頓文化區項目之一部份，並建有地下行人隧道連接新加坡浮爾頓酒店。

浮爾頓一號亦是觀看格蘭披治一級方程式新加坡大獎賽的最佳地點。

擁有高質素的租戶組合，加上經全新裝修及園景提升工程的海濱長廊，以及醉人的濱海灣美景，浮爾頓一號勢必成為新加坡最受歡迎的娛樂熱點。

浮爾頓水船樓 (全資擁有)

新加坡浮爾頓路3號

浮爾頓水船樓是一座歷史地標，前身是一家專為船隻供水的造船廠。水船樓於一九零零年興建，集團於二零零二年五月購入，現變身著名高級食府，是饕客必到之處。物業提供總樓面面積二萬一千七百四十三平方呎。

上海來福士廣場 (佔百分之二十二點四權益)

中國上海黃埔區西藏中路228號105A及B

集團與數間國際級地產發展商共同發展項目。此辦公室大樓樓高四十六層，坐落於黃埔區最繁盛的商業中心，區內店舖林立，人流絡繹不絕。物業於二零零三年十月竣工，提供總樓面面積共一百三十五萬平方呎。零售店舖已全部租出，寫字樓出租率亦維持高企。

(7) 酒店

新加坡浮爾頓酒店 (全資擁有)

新加坡浮爾頓廣場1號

擁有獨特傳統古典建築外貌，配備多利斯型柱石及巨型結構大門，浮爾頓大樓代表了帕拉第奧建築風格在新加坡的高峰。浮爾頓大樓經過改造，現已成為一間尊貴的國際五星級酒店，擁有四百間豪華客房及套房。新加坡浮爾頓酒店 (浮爾頓酒店) 於二零零一年一月一日正式開幕，室內設計風格現代化。

酒店臨海而建，俯瞰整個濱海灣壯觀海景，位於新加坡金融及商業區中心。酒店由地下隧道連接毗鄰的商業建築物，包括浮爾頓一號、Clifford Pier、浮爾頓港灣酒店、前海關大樓、臨海豪華住宅和寫字樓。位置優越，加上擁有綜合休閒設施如豪華水療，酒店是商務及休閒旅客不二之選。

二零零八／二零零九財政年度期內，浮爾頓酒店榮獲多個備受讚譽的國際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《Condé Nast Traveler》之讀者評選大獎中，獲選「亞洲頂級酒店」之一 (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「亞洲二十五家頂級商務酒店」第三名和「亞洲二十五家頂級會議酒店」第二名 (2008)
- 獲《Elite Traveler》雜誌頒發「年度最佳101間酒店套房」(2008)
- 獲世界自然基金會新加坡分會頒發「地球一小時2009企業大獎」(2009)

業務回顧 (續)

(7) 酒店 (續)

新加坡浮爾頓酒店 (全資擁有) (續)

新加坡浮爾頓廣場1號

- 在《Condé Nast Traveler US》雜誌之Condé Nast Traveler黃金名單2009中，榮獲「新加坡休閒酒店」第六名 (2009)
- Jade Restaurant及Town Restaurant榮獲《Wine and Dine》雜誌冠名「新加坡頂級餐廳2009」(2009)
- Town Restaurant獲Kiwi Collection評選為全球「七個轟動閃爍的星期日早午餐」之一及於《財經日報》雜誌－花旗銀行美食家之選大獎的美洲／國際組別中，獲選為首五位得獎者之一 (2009)
- Jade Restaurant在《Singapore Business Review》雜誌之「五十家頂級餐廳大獎2009」中，獲選為頂級餐廳之一 (2009)

酒店過往亦獲得多項有關建築設計及概念的獎項。

二零零八／二零零九財政年度前，有關建築設計及概念的主要獎項如下：

- 獲《Condé Nast Traveler》讀者評選大獎選為「亞洲最佳酒店」(2006)
- 獲城市土地學會(Urban Land Institute)頒發「卓越獎」(2004)
- 獲國際房地產業聯合會頒發「休閒建築組別榮譽大獎」(2003)
- 獲頒發新加坡市區重建局建築遺產獎 2001
- 獲頒發新加坡建築學會建築設計獎 (環保組別) 2001

(7) 酒店 (續)**新加坡浮爾頓酒店 (全資擁有) (續)**

新加坡浮爾頓廣場1號

酒店的服務質素亦備受肯定，二零零八／二零零九財政年度前獲得以下主要獎項：

- 《亞洲財經雜誌》商務旅遊投票選舉中，榮獲「新加坡最佳酒店」第二名 (2005)
- 獲《Condé Nast Traveler》雜誌將酒店選入黃金名單內 (2005)
- 獲《Condé Nast Traveller》(英國版) 雜誌的讀者旅遊大獎－亞洲及印度大陸最佳海外休閒酒店第八名
- 獲《Condé Nast Traveler》讀者評選大獎之「亞洲區十大酒店」第三名 (2004)
- 《機構投資者》雜誌投票選舉中，獲選「全球最佳酒店」之一 (2004)
- 獲新加坡標準、生產力和創新局之「卓越服務優異獎」(2004)

港麗酒店 (佔百分之三十權益)

香港金鐘道88號太古廣場

國際五星級的港麗酒店位處港島主要綜合購物商場上蓋，由著名國際酒店管理公司管理。酒店的優越位置及卓越服務令其成為亞洲頂級酒店之一。

在硬件配套方面，酒店之資產增值計劃將繼續進行，為賓客帶來舒適的入住體驗。酒店完成意寧谷 (屢獲殊榮的意大利餐廳)、懷歐紋 (法國餐廳)、金葉庭、The Shop及所有客房 (除總統套房以外) 之翻新工程。咖啡園、Cake Shop及總統套房預計於來年完成翻新。

業務回顧 (續)

(7) 酒店 (續)

港麗酒店 (佔百分之三十權益) (續)

香港金鐘道88號太古廣場

二零零八／二零零九財政年度期內，港麗酒店獲得多個備受讚譽的國際組織及雜誌頒發獎項，表揚其卓越的服務質素。獎項詳述如下：

- 《Condé Nast Traveler》商務選舉大獎中，榮獲「美國及國際最佳酒店集團」
- 獲艾克森美孚頒發「2009年Mobil旅遊指南之卓越服務、典雅格調及優良質素四星大獎」(2008)
- 獲《機構投資者》雜誌頒發「全球百佳酒店」(2008)
- 獲《Travel & Leisure》雜誌頒發「全球最佳酒店」及「亞洲五十家頂級酒店」(2008)
- 獲Smart Travel Asia頒發「亞洲二十五家最佳商務酒店」(2008)
- 獲Forbes Traveler.com頒發「全球最佳休閒度假酒店」(2008)
- 獲《Condé Nast Traveler》雜誌頒發「全球最佳住宿地點」(2009)
- 獲《亞洲法律業務》雜誌頒發「2009 ALB編輯評選大獎」及「北亞最佳商務酒店」(2009)
- 金葉庭及意寧谷分別獲《米芝蓮指南2008/2009》評選為一星餐廳及四對叉匙評級

業務回顧 (續)

(8) 企業事務

集團將繼續維持高透明度，並與各銀行、分析員及投資者保持良好的溝通。企業財務部透過不同的渠道，包括定期與投資者、基金經理及分析員會晤、參與投資者研討會、實地考察、業績簡報及集團網頁www.sino.com等，發佈集團的最新動向和資訊。二零零八／二零零九財政年度期內，集團參加了十個投資者研討會及十一個巡迴推介。

日期	活動類型	國家／地區	主辦機構
二零零八年七月	投資者研討會	香港	摩根士丹利
二零零八年九月	巡迴推介	香港	高盛
二零零八年九月	投資者研討會	香港	瑞銀
二零零八年九月	投資者研討會	香港	里昂
二零零八年九月	巡迴推介	歐洲	摩根士丹利
二零零八年十月	巡迴推介	美國	高盛
二零零八年十月	巡迴推介	香港	滙豐
二零零八年十月	巡迴推介	香港	建銀
二零零八年十一月	巡迴推介及投資者研討會	新加坡	摩根士丹利
二零零八年十二月	投資者研討會	香港	里昂
二零零九年一月	投資者研討會	上海	瑞銀
二零零九年一月	巡迴推介	歐洲	摩根士丹利
二零零九年二月	巡迴推介	香港	里昂
二零零九年三月	巡迴推介	新加坡	滙豐
二零零九年三月	巡迴推介	香港	瑞銀
二零零九年三月	投資者研討會	香港	瑞信
二零零九年三月	巡迴推介	英國及美國	高盛
二零零九年五月	投資者研討會	香港	德意志銀行
二零零九年五月	投資者研討會	香港	麥格里
二零零九年五月	投資者研討會	新加坡及香港	高盛

集團獲Corporate Governance Asia頒發「Corporate Governance Asia年度大獎2009」。集團管理階層希望藉此機會，感謝每位支持信和置業的投票者。在各位投資及金融專業人士的鼓勵及支持下，管理層將繼續努力不斷地提升產品及服務質素。

業務回顧 (續)

(8) 企業事務 (續)

信和置業是恒生指數及恒生地產分類指數成份股之一。

「信和之友」於一九九七年七月成立，旨在加強集團與顧客之間的構通，以及提高顧客的忠誠度。會員人數現已增加至接近七萬人，包括各業主、住客、租戶及普羅市民。「信和之友」定期透過會員通訊、集團網址及電子郵件與各會員互通訊息。集團現正致力加強網上交流以節省用紙。

「信和之友」會員於集團或與集團有關之香港及新加坡商場和酒店，均可享有多項購物及住宿優惠，以及置業優惠，並可優先參觀示範單位及參加特別為會員而設的活動。隨著集團推出更多住宅及商業單位，「信和之友」之會員人數將進一步擴展。

(9) 僱員計劃

人力資源乃集團重要資產之一。截至二零零九年六月三十日，集團僱用約八千名員工。

為配合集團成為「顧客、投資者及僱員的首選」之目標，集團為僱員提供了各類培訓及資訊課程，以符合集團持續發展及僱員職位發展所需。二零零八／二零零九財政年度期內，集團為僱員提供了約三萬五千六百小時之培訓。持續的培訓課程特別注重員工之語言能力、專業知識及管理技能、公司管治、提高生產力和效率及其他技能等。

集團追求優質卓越服務，因此為員工提供各類內部及外間培訓課程，旨在提升員工服務水平，讓員工深明顧客服務之首要條件乃了解客戶的需要，並超越顧客期望，提供細心及貼心之卓越服務。

集團的一貫政策要求所有員工必須保持最優質的客戶服務水準，尤以前線員工為要。集團致力提升顧客服務，因此定期舉行各類有關顧客服務的工作坊及活動，以保持穩定及卓越的服務水平。

(9) 僱員計劃 (續)

信和培訓學堂提供了逾一百一十項具系統性的課程，課題包括顧客服務、物業管理、物業保養、保安服務、會所管理、環境保育知識，以及語言技巧等，幫助員工漸臻專業，以及為顧客提供更優質服務。上述培訓措施獲亞太顧客服務協會頒發亞太傑出顧客關係服務獎2008之「最佳人力發展計劃」獎。

集團十分注重團隊精神，認為是達至各員工、內部程序及部門協同作用的重要因素。為達至卓越服務及提高效率，集團重點舉辦建立團隊精神及領導才能的工作坊及講座等培訓課程。

集團高級管理層方面，推動三百六十度反饋，幫助激發洞察力，改善管理模式。

為了加強中層管理人員及前線督導人員的領導能力及管理技巧，集團推出「中層經理級人員培訓課程」和「督導人員領導技巧課程」。

「六頂思考帽子」訓練課程是安排給予行政人員及不同業務範疇的經理，旨在培養系統性的思考文化同時推動創新意念，以求不斷進步。

人材培訓計劃如「見習行政員計劃」及「物業管理培訓計劃」，幫助優秀青年人材在集團發展個人長遠事業，確保集團擁有優秀的專業及管理人材，以推動集團持續發展，保持優勢。

集團推出師友計劃，讓高級管理人員作為導師，指導及領導當中的成員，為組員提供支援及擴闊他們商業視野。

集團舉辦一系列有關公司管治守則、關連交易、員工誠信及公司證券交易的標準守則課程及專題討論給予主要及有關員工，以更新他們有關專業之最近發展。

業務回顧 (續)

(9) 僱員計劃 (續)

由於中港兩地的經濟及社會聯繫越趨緊密，集團將繼續致力增強員工的普通話應對能力，並定期舉辦不同程度的訓練課程。

集團非常重視與員工保持雙向溝通。溝通渠道包括每月舉辦員工溝通會議、部門分享、實地考察、定期的集團通訊，以及旨在提升內部溝通及加強員工歸屬感的「員工建議獎勵計劃」。

集團持續定期舉辦康樂及福利活動，包括公司資助的本地遊、烹飪班及健康講座。二零零八／二零零九財政年度期內，逾一千四百人參與各類活動，反應踴躍。

(10) 信和管業優勢

集團透過旗下信和管業優勢，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」），以配合集團整體物業發展及租務運作。信和管業優勢現時負責管理逾一百九十個物業，總樓面面積超過五千萬平方呎。

集團的營運宗旨是向顧客提供卓越服務。信和管業優勢十分注重在硬件、軟件及培訓三大範疇投入更多資源和進行更多研究。維修質素對於保持大廈、設備及機器良好狀態至為重要。硬件必須定期進行全面的檢查，以確保其狀態及性能良好。監督承辦商及員工提供的保養、良好時間管理、良好程序管理及妥善保存維修記錄對於確保日常運作暢順和提高效率十分重要。軟件方面，信和集團品牌提升取決於前線員工回應及回覆顧客提問所需的時間及技巧、員工外表及態度，以及集團可提供的服務範疇。建立及保持一個安全的工作環境是十分重要，可確保員工能夠有效率地工作。信和管業優勢營運的是人力資源密集的行業，因此人力資源是最重要的資產之一。培訓可鼓勵員工提升他們的價值、發展他們的事業、增加他們的工作滿足感及幫助確保他們的思路及技術與集團的利益一致。信和管業優勢將繼續主動積極提高其服務質素，以求顧客稱心滿意及提升集團物業價值。

(10) 信和管業優勢 (續)

過去數年，信和管業優勢除了定期舉行綜合訓練課程，亦根據顧客需要及期望，開辦各項培訓項目。課程涵蓋各物業管理重點，範疇廣泛，以建立一支全面的專業隊伍。訓練課程詳情如下：

- 信和物管精英培訓學堂向所有新同事提供了一連串全面培訓課程，確保他們為顧客提供的服務水平符合一定標準。
- 信和全才技術員學堂為技術人員提供培訓，使他們得到各方面有關維修服務的知識和訓練。
- 信和保安學堂為員工提供相關保安訓練，包括管理課程，以提升所有員工對於保安操作之認識及管理人員的管理技巧。
- 信和五星服務學堂向前線員工提供培訓課程，確保他們用心款待客人，時刻留意賓客所需。
- 信和會所管理學堂為於會所工作之員工提供相關訓練，提升他們管理及服務的知識，以及各類實際技巧。
- 信和職安健學堂確保員工事事以安全為先。
- 信和環保學堂向前線管理員工提供有關保護環境的方法及措施，例如廢物處理及節省能源措施。信和環保學堂是由信和管業優勢環保委員會、香港特區政府環境保護署及機電工程署聯合舉辦。
- 信和語言學堂主要向前線員工提供語言培訓，改善他們的語言能力或幫助他們學習新語言，以致學員能夠與顧客有更好的溝通。重點語言培訓包括英語、日語和普通話。

業務回顧 (續)

(10) 信和管業優勢 (續)

- 信和園藝學堂側重提升員工對於園藝的認識。學堂得到香港特區政府建造業訓練局支持。建立及保持翠綠環境有助美化信和管業優勢管理之物業及推廣健康生活意識。

除了以上九個學堂，信和管業優勢亦於二零零八／二零零九財政年度推出以下新學堂及計劃：

- 信和清潔學堂向前線管理員工提供語言培訓，提升他們對各方面清潔技巧、顧客服務、清潔及職業安全，以及對清潔員工質素監控的知識。此學堂將於二零零九年第四季擴展至集團旗下物業的住客。
- 信和環保學堂方面，推出了學生環保大使計劃，以鼓勵中學生推動「低碳未來」。信和管業優勢與四間中學合作，帶領六十名學生到訪旗下四項環保大廈，進行「碳審計」訓練。

集團將推出更多培訓計劃，以符合顧客及社會不斷改變的需求。

管理層明白良好溝通的重要性，鼓勵員工參加集團所舉辦不同的語言課程，及改善現有的通訊系統和渠道，確保資訊及指示能有效地傳遞至相關員工層面，同時有助改善服務質素等具建設性的意見亦可有效地傳遞至管理高層。

集團將繼續檢視及在必要時提升其服務質素，以達至更高的物業管理服務水平。這有助配合日益擴張的物業管理運作及迎合顧客對卓越服務及高質素生活水平之期望。

信和管業優勢明白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、自然環境保育、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。

(10) 信和管業優勢 (續)

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、環境保護及優質管理方面榮獲不同政府部門、專業機構及慈善團體頒發多個獎項。

信和物管於二零零八／二零零九財政年度期內積極參與多項慈善活動，獲香港社會服務聯會頒發五年Plus「商界展關懷」標誌，以表示集團超過連續五年獲得「商界展關懷」標誌。

在服務質素方面，信和物管獲亞太顧客服務協會頒發亞太傑出顧客關係服務獎之「最佳人力發展計劃」及「最佳現場支援隊伍」(藍灣半島)。

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。

信和物管與多個組織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。

二零零九年三月，四十五項旗下管理物業在「2008香港環保卓越計劃」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2008/2009中，信和物管管理的住宅物業獲頒發多項證書。在工商業組別中，額外三個旗下物業獲頒證書，現已有五十五項旗下物業獲頒證書。

業務回顧 (續)

(10) 信和管業優勢 (續)

信和置業有限公司之全資附屬公司—信和護衛有限公司，於二零零八／二零零九財政年度獲香港警務署及不同地區之滅罪委員會頒發多個獎項，以表揚其卓越優質的保安服務及保安員之優秀表現。由不同地區防止罪案辦公室舉辦之七個保安服務大獎中，信和護衛共獲一百五十二項嘉許狀，其中一百項是表揚個別保安員之卓越表現。信和護衛亦獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌及獲香港工人健康中心頒發「傑出僱主大獎」。

信和置業有限公司之聯營公司—信和停車場管理有限公司，獲西九龍總區防止罪案辦公室頒發四項有關停車場管理的獎項。此外，信和停車場重視職業安全，在職業安全健康局之「全港傑出職安健員工嘉許計劃」中獲頒發三項證書。

集團將繼續透過信和管業優勢，開拓新商機及擴展業務範圍，為股東們增值。

獨立核數師報告書



致信和置業有限公司股東
(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127頁至第212頁信和置業有限公司(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二零零九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《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《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，核數師考慮與該集團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，但並非為對集團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。

獨立核數師報告書 (續)

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二零零九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《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

二零零九年九月九日

綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止年度

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
營業額	7	9,692,696,496	6,251,058,498
銷售成本		(3,417,931,581)	(1,680,212,255)
直接費用		(1,293,769,290)	(1,197,534,368)
毛利		4,980,995,625	3,373,311,875
投資物業公平值增加		693,831,676	3,909,016,692
其他收益		116,066,511	254,238,281
買賣證券公平值變動所產生之(虧損)收益		(192,591,768)	71,164,433
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)	—
行政費用		(724,242,272)	(684,749,129)
財務收益	9	226,201,947	338,555,965
財務成本	10	(354,611,412)	(386,132,701)
財務成本淨額		(128,409,465)	(47,576,736)
應佔聯營公司業績	11	(31,476,405)	1,618,445,535
除稅前溢利	12	4,499,076,794	8,766,785,283
所得稅項	15	(720,745,093)	(954,792,291)
本年度溢利		3,778,331,701	7,811,992,992
應佔溢利：			
本公司權益持有人		3,730,647,312	7,720,997,490
少數股東權益		47,684,389	90,995,502
		3,778,331,701	7,811,992,992
股息	16	1,931,044,250	1,929,422,270
每股盈利	17		
基本		77.06仙	161.19仙

資產負債表

於二零零九年六月三十日

	附註	本公司		本集團	
		二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
非流動資產					
投資物業	18	-	-	37,557,672,042	32,869,587,643
酒店物業	19	-	-	866,755,233	940,436,535
物業、廠房及設備	20	-	-	86,233,059	88,853,812
預付土地租賃款項 — 非流動	21	-	-	425,296,321	461,706,289
投資附屬公司	22	174,824,649	160,672,656	-	-
借予附屬公司款項	22	5,140,555,699	3,455,533,366	-	-
投資聯營公司權益	23	518,711,342	518,711,342	5,321,215,695	6,367,649,775
可供出售之投資	24	897,039,870	1,126,371,004	1,002,562,938	1,613,861,516
借予聯營公司款項	23	-	-	11,649,449,516	10,467,082,995
借予被投資公司款項	26	-	-	18,114,871	18,030,643
應收遠期貨款	27	-	-	63,540,544	37,219,378
		6,731,131,560	5,261,288,368	56,990,840,219	52,864,428,586
流動資產					
發展中物業		-	-	18,521,080,429	25,239,750,206
未售樓宇存貨		-	-	2,696,586,097	1,135,656,917
酒店存貨		-	-	21,594,351	24,501,559
預付土地租賃款項 — 流動	21	-	-	4,916,722	5,276,645
買賣證券	25	747,979,115	940,089,485	750,652,115	943,242,485
應收附屬公司款項	22	33,269,431,260	34,896,485,042	-	-
應收聯營公司款項	23	225,308	4,361,952	430,971,757	933,660,729
應收賬款及其他應收	28	4,330,909	8,519,522	1,480,773,677	929,132,621
應收遠期貨款之本期部分	27	-	-	3,936,331	3,082,818
可收回稅款		-	-	110,066,643	241,957,506
有限制銀行存款	29	-	-	364,430,266	332,228,662
定期存款、銀行存款及現金	29	1,279,419	1,071,484	7,798,166,967	3,580,766,208
		34,023,246,011	35,850,527,485	32,183,175,355	33,369,256,356
流動負債					
應付賬款及其他應付	30	5,866,673	5,731,562	4,553,567,874	4,066,618,213
應付附屬公司款項	22	1,587,813,368	19,823,229	-	-
應付聯營公司款項	23	56,814,248	56,823,480	505,399,107	1,420,298,993
應付稅項		78,616	36,366,709	728,117,650	719,993,783
遠期銀行借貸之本期部分	31	-	-	189,564,460	364,384,245
銀行貸款					
— 有抵押	31	-	-	6,541,151,569	3,243,750,000
— 無抵押	31	-	-	1,198,662,306	598,625,776
財務擔保合約 — 流動		9,520,076	6,509,932	7,579,573	6,509,932
		1,660,092,981	125,254,912	13,724,042,539	10,420,180,942
流動資產淨額		32,363,153,030	35,725,272,573	18,459,132,816	22,949,075,414
資產總值減流動負債		39,094,284,590	40,986,560,941	75,449,973,035	75,813,504,000

資產負債表 (續)

於二零零九年六月三十日

	附註	本公司		本集團	
		二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
資本及儲備					
股本	32	4,839,469,538	4,878,702,770	4,839,469,538	4,878,702,770
股份溢價及儲備	33	34,123,202,553	36,097,380,006	55,162,426,042	53,844,551,716
本公司權益持有人應佔權益		38,962,672,091	40,976,082,776	60,001,895,580	58,723,254,486
少數股東權益		<u>—</u>	<u>—</u>	296,130,462	263,646,073
股東權益總額		38,962,672,091	40,976,082,776	60,298,026,042	58,986,900,559
非流動負債					
遠期銀行借貸 — 到期日超過一年	31	—	—	10,114,137,928	11,990,917,855
財務擔保合約 — 非流動		131,612,499	10,478,165	8,866,002	10,478,165
遞延稅項	34	—	—	2,959,629,548	2,827,559,787
聯營公司提供之借款	35	—	—	2,067,188,354	1,990,863,531
少數股東提供之借款	36	—	—	2,125,161	6,784,103
		131,612,499	10,478,165	15,151,946,993	16,826,603,441
		39,094,284,590	40,986,560,941	75,449,973,035	75,813,504,000

第127頁至第212頁之綜合財務報告書已於二零零九年九月九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

鄧永鏞
董事

綜合股東權益變動表

截至二零零九年六月三十日止年度

	本公司權益持有人應佔權益							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 (附註)	合計 港元		
於二零零七年七月一日	4,610,386,667	15,299,377,551	367,958,000	807,869,700	143,749,668	26,351,534,359	47,580,875,945	184,850,571	47,765,726,516
可供出售之投資公平值 變動之虧損	-	-	-	(101,347,498)	-	-	(101,347,498)	-	(101,347,498)
換算香港以外地區業務 賬目而產生之匯兌差額	-	-	-	-	411,639,512	-	411,639,512	-	411,639,512
於股東權益直接確認之 (支出) 收益淨額	-	-	-	(101,347,498)	411,639,512	-	310,292,014	-	310,292,014
本年度溢利	-	-	-	-	-	7,720,997,490	7,720,997,490	90,995,502	7,811,992,992
出售時撥回之重估儲備	-	-	-	(393,159,892)	-	-	(393,159,892)	-	(393,159,892)
本年度確認之(支出) 收益總額	-	-	-	(494,507,390)	411,639,512	7,720,997,490	7,638,129,612	90,995,502	7,729,125,114
配股時所發行之股份	220,000,000	4,085,400,000	-	-	-	-	4,305,400,000	-	4,305,400,000
代替現金股息所發行之股份	69,050,103	-	-	-	-	-	69,050,103	-	69,050,103
代替現金股息所發行股份之溢價	-	1,537,692,047	-	-	-	-	1,537,692,047	-	1,537,692,047
發行股份費用	-	(90,972,639)	-	-	-	-	(90,972,639)	-	(90,972,639)
購回並註銷股份	(20,734,000)	-	20,734,000	-	-	(387,498,312)	(387,498,312)	-	(387,498,312)
已付少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	(12,200,000)	(12,200,000)
二零零七年度末期股息	-	-	-	-	-	(1,443,681,200)	(1,443,681,200)	-	(1,443,681,200)
二零零八年度中期股息	-	-	-	-	-	(485,741,070)	(485,741,070)	-	(485,741,070)
於二零零八年六月三十日	4,878,702,770	20,831,496,959	388,692,000	313,362,310	555,389,180	31,755,611,267	58,723,254,486	263,646,073	58,986,900,559
可供出售之投資公平值 變動之虧損	-	-	-	(309,632,471)	-	-	(309,632,471)	-	(309,632,471)
換算香港以外地區業務 賬目而產生之匯兌差額	-	-	-	-	(131,057,905)	-	(131,057,905)	-	(131,057,905)
於股東權益直接確認之 支出淨額	-	-	-	(309,632,471)	(131,057,905)	-	(440,690,376)	-	(440,690,376)
本年度溢利	-	-	-	-	-	3,730,647,312	3,730,647,312	47,684,389	3,778,331,701
可供出售之投資之減值虧損 確認於綜合收益表內	-	-	-	190,000,000	-	-	190,000,000	-	190,000,000
出售時撥回之重估儲備	-	-	-	24,921,186	-	-	24,921,186	-	24,921,186
本年度確認之(支出) 收益總額	-	-	-	(94,711,285)	(131,057,905)	3,730,647,312	3,504,878,122	47,684,389	3,552,562,511
代替現金股息所發行之股份	39,782,768	-	-	-	-	-	39,782,768	-	39,782,768
代替現金股息所發行 股份之溢價	-	338,821,174	-	-	-	-	338,821,174	-	338,821,174
發行股份費用	-	(40,983)	-	-	-	-	(40,983)	-	(40,983)
購回並註銷股份	(79,016,000)	-	79,016,000	-	-	(673,755,737)	(673,755,737)	-	(673,755,737)
已付少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	(15,200,000)	(15,200,000)
二零零八年度末期股息	-	-	-	-	-	(1,449,941,031)	(1,449,941,031)	-	(1,449,941,031)
二零零九年度中期股息	-	-	-	-	-	(481,103,219)	(481,103,219)	-	(481,103,219)
於二零零九年六月三十日	4,839,469,538	21,170,277,150	467,708,000	218,651,025	424,331,275	32,881,458,592	60,001,895,580	296,130,462	60,298,026,042

附註：於二零零九年六月三十日，本集團應佔若干聯營公司之保留溢利合共2,547,587,104港元（二零零八年：2,638,975,753港元），在獲其往來銀行同意下，才可以派息方法派發其溢利。

綜合現金流動表

截至二零零九年六月三十日止年度

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
經營業務		
除稅前溢利	4,499,076,794	8,766,785,283
調整：		
財務成本	354,611,412	386,132,701
折舊	37,130,536	34,063,710
預付土地租賃款項攤銷	5,096,684	4,993,010
出售可供出售之投資之虧損(收益)	25,097,108	(272,934,332)
出售物業、廠房及設備之虧損	415,665	2,882,103
酒店物業及投資物業成本撇銷	5,111,954	4,783,124
應收貿易賬款之減值虧損	142,866,351	3,767,191
可供出售之投資之減值虧損	190,000,000	—
應佔聯營公司業績	31,476,405	(1,618,445,535)
投資物業公平值增加	(693,831,676)	(3,909,016,692)
財務收益	(226,201,947)	(338,555,965)
買賣證券公平值變動所產生之虧損(收益)	192,591,768	(71,164,433)
出售投資物業之虧損	341,866	133,343
應收貸款減值虧損之(撥回)確認	(32,840)	12,759
營運資本變動前之經營現金流動	4,563,750,080	2,993,436,267
發展中物業減少(增加)	1,205,653,278	(7,627,369,643)
未售樓宇存貨減少	41,832,476	1,562,989,611
酒店存貨減少(增加)	2,907,208	(1,745,705)
買賣證券增加	(1,398)	(1,314)
應收賬款及其他應收(增加)減少	(694,507,407)	3,137,637,287
應付賬款及其他應付增加	516,401,271	866,953,414
來自經營之現金淨額	5,636,035,508	931,899,917
已付香港利得稅	(534,614,441)	(824,403,777)
退還香港利得稅	131,890,863	—
已付海外稅款	(39,283,146)	(31,546,710)
來自經營業務之現金淨額	5,194,028,784	75,949,430

綜合現金流動表 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
投資業務			
購買可供出售之投資		(70,766,567)	(43,286,308)
聯營公司借款		(547,223,432)	(3,553,864,948)
透過購買附屬公司收購資產及負債	38(a)	–	(2,147,095,962)
收購業務	38(b)	–	47,517,183
增添之投資物業		(88,018,780)	(86,945,700)
投入資本至聯營公司		(452,309)	(2,092,470)
有限制銀行存款增加		(32,201,604)	(48,189,099)
增添之酒店物業		(719,060)	(2,101,082)
購買物業、廠房及設備		(27,817,122)	(39,882,560)
收取聯營公司股息		957,599,888	560,256,275
應收遠期貸款(增加)減少		(27,141,839)	45,090,466
利息收入		122,836,572	144,260,430
出售可供出售之投資所得款項		372,256,752	1,622,176,640
被投資公司借款		(84,228)	(5,663,935)
出售投資物業所得款項		5,584,795	3,751,870
出售物業、廠房及設備所得款項		248,635	573,662
來自(用於)投資業務之現金淨額		664,101,701	(3,505,495,538)
融資業務			
新增之銀行貸款		5,134,771,538	8,931,518,802
發行股份所得款項		–	4,305,400,000
(償還)新增聯營公司提供之借款		(865,186,081)	653,420,687
償還銀行貸款		(3,174,071,250)	(8,429,612,750)
購回本公司股份		(673,755,737)	(387,498,312)
已付利息		(478,048,724)	(637,013,476)
償還少數股東提供之借款		(4,658,942)	(217,669,956)
已付股息		(1,552,440,308)	(322,680,120)
已付少數股東股息		(15,200,000)	(12,200,000)
發行股份費用		(40,983)	(90,972,639)
(用於)來自融資業務之現金淨額		(1,628,630,487)	3,792,692,236
現金及現金等值增加淨額		4,229,499,998	363,146,128
承前現金及現金等值		3,580,766,208	3,132,325,533
匯兌率改變之影響		(12,099,239)	85,294,547
現金及現金等值結轉， 定期存款、銀行存款及現金		7,798,166,967	3,580,766,208

綜合財務報告書附註

截至二零零九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並於香港聯合交易所（「聯交所」）上市之公眾有限公司。本公司最終控股公司為尖沙咀置業集團有限公司，一間在香港註冊成立及於聯交所上市之公眾有限公司。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46。

本綜合財務報告書乃以本公司之功能貨幣港元編製。

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及財務狀況並無重大影響。因此，並無確認任何前期調整。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九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)

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未於二零零八年七月一日生效之新及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則 (修訂)	二零零八年香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則 (修訂)	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第1號 (經修訂)	財務報告書之呈列 ³
香港會計準則第23號 (經修訂)	借貸成本 ³
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報告書 ⁴
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 ³
香港會計準則第39號 (修訂)	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號 (修訂)	首次應用香港財務報告準則之額外豁免 ⁵
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號 (修訂)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ³
香港財務報告準則第2號 (修訂)	歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第2號 (修訂)	集團以股份為基礎及以現金結算之交易 ⁵
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第7號 (修訂)	有關金融工具披露之改進 ³
香港財務報告準則第8號	營運分部 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 ³
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 ⁶
香港 (國際財務匯報準則詮釋委員會) – 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
香港 (國際財務匯報準則詮釋委員會) – 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁷

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂則於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日或二零一零年一月一日 (按適用情況) 或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零零九年七月一日或之後之轉讓開始生效。

應用於二零零八年頒佈之香港財務報告準則 (修訂) *香港財務報告準則之改進* 所載對香港會計準則第40號 *投資物業* 之修訂，或會影響本集團日後用作投資物業之興建中或發展中投資物業之會計政策。香港會計準則第40號之修訂將該類物業劃入香港會計準則第40號之範圍。該等物業 (包括租賃土地及樓宇部分) 現時根據香港會計準則第16號 *物業、廠房及設備* 按成本扣除減值入賬。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九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)

香港會計準則第23號 (經修訂) 借貸成本規定實體於收購、興建或生產合資格之資產 (需一段頗長時間方可提供作擬定用途或銷售之資產) 直接有關之借貸成本均撥充為該等資產之部分成本。即時註銷有關借貸成本之選擇將予取消。董事會亦相信應用香港會計準則第23號 (經修訂) 將不會對本集團有任何重大影響，因為本集團已應用現行準則下將借貸成本撥作資本之會計政策，與香港會計準則第23號 (經修訂) 之規定一致。

採納香港財務報告準則第3號 (經修訂) 業務合併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) 綜合及獨立財務報告書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乃按公平值計算，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及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、收入及支出已於編制綜合賬目時抵銷。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合賬目基準 (續)

綜合附屬公司資產淨值內之少數股東權益與本集團之股本權益分開呈列。少數股東於淨資產之權益包括於原有業務合併日該等權益數額，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，否則該虧損餘額應由本集團承擔。

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。

於被收購公司之少數股東之權益於首次確認時乃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。

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列賬，並就本集團應佔聯營公司收購後之淨資產值（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淨投資之任何長期權益），則本集團會終止確認其應佔進一步之虧損。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。

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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九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)

在本公司之資產負債表內，投資聯營公司以成本值扣除任何已識別減值虧損入賬。年度內，本公司以已收及應收股息作基準計算聯營公司之業績。

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)

截至二零零九年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

酒店物業與物業、廠房及設備

酒店物業與物業、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、廠房及設備與酒店物業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時將不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認資產而產生之任何損益(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。

發展中物業之成本包括土地成本、建築成本、根據本集團之會計政策而撥充成本之借貸成本及於發展期間直接產生之支出。

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)

截至二零零九年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

借貸成本

與收購、興建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。

本集團作為出租人

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。

本集團作為承租人

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經營租約下之預付租賃款項，惟被分類及按公平值模式入賬之投資物業除外。

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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九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

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期確認及剔除確認。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

實際利率法乃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之方法。實際利率為於金融資產之預計年期或較短期間內(按適用)，將估計收取之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持作買賣之金融資產。金融資產在首次確認時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。

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、借予附屬公司／聯營公司／被投資公司款項、應收貸款、應收附屬公司／聯營公司款項、有限制銀行存款與定期存款、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)。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九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)

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，並沒有被劃分或分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「貸款及應收款項」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）。

於活躍市場並無報價及其公平值未能可靠地計算之可供出售之股本權益投資，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

金融資產（除按公平值列賬及計入損益之金融資產）於每個結算日評估是否出現減值跡象。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。

就若干金融資產類別（如應收貿易賬款及應收貸款）而言，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包括本集團過往收款紀錄、組合內延誤付款數目增加、與未能償還應收賬款有關之國家或本地經濟狀況之顯著變動。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九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。

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權益工具之定義而分類。

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（按適用），將估計支付之未來現金流量實際貼現至首次確認之金融負債賬面淨值之利率。

利息費用按實際利率基準確認。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九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、應付附屬公司／聯營公司款項、銀行借貸及貸款與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（倘適用）。

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)

截至二零零九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。

買方在收入確認日期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乃按各個別租約之年期以直線法基準確認。

(c) 樓宇管理及服務費收益於服務提供時確認。

(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內估計未來現金收益貼現至該資產於首次確認之賬面淨值之利率。

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

(f) 酒店收益於提供酒店服務時入賬。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九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首次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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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。

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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

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之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18,521,080,429港元（二零零八年：25,239,750,206港元）。

未售樓宇存貨之撥備

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。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，則減值虧損可能作出重大撥備。未售樓宇存貨之賬面值為2,696,586,097港元（二零零八年：1,135,656,917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折舊有重大調整。

於二零零九年六月三十日，酒店物業之賬面值為866,755,233港元，已扣除累計折舊82,691,906港元（二零零八年：940,436,535港元，已扣除累計折舊78,119,291港元）。酒店物業之變動詳情刊於附註19。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

4. 估計不確定因素主要來源 (續)

所得稅項

據附註15及23所詳列，稅務局對本公司之一間全資附屬公司及本集團聯營公司之一間全資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稅務負債及減少投資聯營公司權益。

投資物業之公平值

於二零零九年六月三十日，投資物業以公平值刊載於綜合資產負債表為37,557,672,042港元(二零零八年：32,869,587,643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。

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、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。本集團透過派發股息、發行新股份及回購股份與發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

年度內，本集團對資本管理方法並無改變。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

6. 金融工具

金融工具類別

	本公司		本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
金融資產				
買賣證券 (按公平值 入賬及計入損益)	747,979,115	940,089,485	750,652,115	943,242,485
可供出售之投資	897,039,870	1,126,371,004	1,002,562,938	1,613,861,516
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值)	38,414,815,712	38,360,872,111	21,563,113,467	16,238,630,942
金融負債				
攤銷成本	1,648,775,427	80,660,611	21,652,453,331	20,557,543,679
財務擔保合約	141,132,575	16,988,097	16,445,575	16,988,097

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、可供出售之投資、應收貸款、買賣證券、應收／應付聯營公司款項、有限制銀行存款、定期存款、銀行存款及現金、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、借予附屬公司款項、買賣證券、可供出售之投資、應收／應付附屬公司／聯營公司款項、定期存款、銀行存款及現金、應付賬款及其他應付與財務擔保合約。

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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九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

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。本集團目前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相關結算日之賬面值如下：

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
資產		
人民幣	1,093,978,190	1,322,915,752
美元	66,921,003	826,468
負債		
人民幣	287,854,079	1,208,498,527

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)之匯率波動。因港元乃聯繫於美元，美元兌港元之風險考慮並不重大，故此不包括於下列之敏感度分析。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九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 (續)

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匯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，並於年結時就外幣匯率之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。對於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	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
人民幣	40,219,136	5,720,861

本集團實體之若干可供出售之投資以外幣計算。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9,894,817港元（二零零八年：14,456,112港元）。

利率風險

本集團因貸款、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30）。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。

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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九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 (續)

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83,220,638港元（二零零八年：73,775,955港元）。本公司並沒有重大之利率風險。

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。

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每個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。

	本公司		本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
可供出售之投資				
增加(減少)於投資重估儲備				
— 由於股本證券價格增加	43,839,528	56,318,550	48,568,199	80,693,076
— 由於股本證券價格減少	(43,839,528)	(56,318,550)	(48,568,199)	(80,693,076)
買賣證券				
增加(減少)於年度內之溢利				
— 由於股本證券價格增加	31,228,128	39,248,736	31,339,727	39,380,374
— 由於股本證券價格減少	(31,228,128)	(39,248,736)	(31,339,727)	(39,380,374)

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九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)**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41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。

就因借予聯營公司／被投資公司／附屬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，故本公司及本集團所承受因交易對手違約而產生之信貸風險有限，及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／附屬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。

由於交易對手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。

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公司及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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九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)

下表詳列本公司及本集團非衍生金融負債之約定到期情況。該表以本公司及本集團最早須要還款之日期為基準，根據金融負債之未貼現現金流量編製。該表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	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
二零零九年				
應付賬款及其他應付	不適用	4,147,812	4,147,812	4,147,812
其他免息負債	不適用	<u>1,644,627,615</u>	<u>1,644,627,615</u>	<u>1,644,627,615</u>
		<u>1,648,775,427</u>	<u>1,648,775,427</u>	<u>1,648,775,427</u>
二零零八年				
應付賬款及其他應付	不適用	4,013,902	4,013,902	4,013,902
其他免息負債	不適用	<u>76,646,709</u>	<u>76,646,709</u>	<u>76,646,709</u>
		<u>80,660,611</u>	<u>80,660,611</u>	<u>80,660,611</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九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	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
二零零九年								
應付賬款及其他應付								
– 免息	不適用	684,339,923	11,340,160	318,623,437	–	–	1,014,303,520	1,014,303,520
– 固定利率	7.00	116,205	232,411	20,850,570	–	–	21,199,186	19,920,926
其他負債								
– 免息	不適用	449,564,580	–	55,834,526	1,571,493,369	–	2,076,892,475	2,046,349,603
– 固定利率	1.98	285,789	571,578	2,572,102	271,208,853	260,585,750	535,224,072	528,323,858
– 固定利率	0.50	16	32	144	39,337	–	39,529	39,161
借款								
– 浮動利率	1.98	26,460,752	3,969,779,118	4,472,501,243	5,030,368,208	6,443,075,898	19,942,185,219	18,043,516,263
		<u>1,160,767,265</u>	<u>3,981,923,299</u>	<u>4,870,382,022</u>	<u>6,873,109,767</u>	<u>6,703,661,648</u>	<u>23,589,844,001</u>	<u>21,652,453,331</u>
二零零八年								
應付賬款及其他應付								
– 免息	不適用	296,002,690	47,603,316	571,721,483	–	–	915,327,489	915,327,489
– 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
借款								
– 浮動利率	3.78	545,790,576	1,235,782,742	2,794,061,403	6,481,735,765	5,954,371,240	17,011,741,726	16,197,677,876
		<u>2,264,285,755</u>	<u>1,285,843,946</u>	<u>3,402,315,687</u>	<u>8,293,221,103</u>	<u>6,217,925,138</u>	<u>21,463,591,629</u>	<u>20,557,543,679</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

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之公平值乃根據市場報價釐定。
- 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

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
出售持作出售之物業	6,801,645,855	3,625,415,758
物業租金收益總額	1,779,137,830	1,437,535,177
樓宇管理及服務費收益	598,622,219	575,953,559
酒店經營	431,540,291	487,126,108
應收貸款之利息收益	2,767,393	8,261,301
股息收益		
有牌價投資	56,064,658	93,704,591
無牌價投資	17,016,250	19,197,004
其他	5,902,000	3,865,000
	<u>9,692,696,496</u>	<u>6,251,058,498</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

8. 業務及地區分部

業務分部

作為管理用途，本集團目前由五個經營分區組成 — 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	1,779,137,830	-	-	-	-	-	1,779,137,830
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	-	73,080,908	-	-	-	-	73,080,908
財務	-	-	2,767,393	-	-	-	2,767,393
	<u>8,586,685,685</u>	<u>73,080,908</u>	<u>2,767,393</u>	<u>431,540,291</u>	<u>598,622,219</u>	<u>-</u>	<u>9,692,696,496</u>
內部分部銷售*	-	-	-	-	34,261,042	(34,261,042)	-
分部收入	8,586,685,685	73,080,908	2,767,393	431,540,291	632,883,261	(34,261,042)	9,692,696,496
其他收益	41,004,423	14,386,062	155,229	541,001	54,995,882	-	111,082,597
	<u>8,627,690,108</u>	<u>87,466,970</u>	<u>2,922,622</u>	<u>432,081,292</u>	<u>687,879,143</u>	<u>(34,261,042)</u>	<u>9,803,779,093</u>
分部業績	<u>5,102,386,504</u>	<u>(320,329,129)</u>	<u>2,922,622</u>	<u>130,801,932</u>	<u>139,231,576</u>	<u>-</u>	<u>5,055,013,505</u>
未分配其他收益							4,983,914
未分配企業支出							(401,034,755)
財務成本淨額							(128,409,465)
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							4,499,076,794
所得稅項							(720,745,093)
本年度溢利							<u>3,778,331,701</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)

截至二零零九年六月三十日止年度

8. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

綜合資產負債表

於二零零九年六月三十日

	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	59,166,440,803	1,770,272,544	122,918,162	2,226,163,730	213,919,491	63,499,714,730
投資聯營公司權益	4,504,926,681	78,834,309	(607,189)	794,849,515	(56,787,621)	5,321,215,695
借予聯營公司款項	8,547,634,085	1,373,812,531	-	-	1,728,002,900	11,649,449,516
應收聯營公司款項	354,126,223	7,912,275	4,253,616	-	64,679,643	430,971,757
未分配企業資產						<u>8,272,663,876</u>
綜合資產總額						<u>89,174,015,574</u>
負債						
分部負債	4,202,245,560	24,830,548	80,452,312	100,106,375	164,503,815	4,572,138,610
應付聯營公司款項	493,920,111	765,740	-	-	10,713,256	505,399,107
聯營公司提供之借款	1,806,751,114	-	-	260,437,240	-	2,067,188,354
借貸						18,043,516,263
未分配企業負債						<u>3,687,747,198</u>
綜合負債總額						<u>28,875,989,532</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

8. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

其他資料

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	綜合 港元
預付土地租賃款項攤銷	-	-	-	5,096,684	-	5,096,684
資本增加						
— 物業、廠房及設備	2,416,761	-	-	18,055,881	7,344,480	27,817,122
— 投資物業	46,900,577	-	-	41,118,203	-	88,018,780
— 酒店物業	-	-	-	719,060	-	719,060
折舊	3,209,852	107,224	-	23,395,748	10,417,712	37,130,536
酒店物業及投資物業						
成本撇銷	4,760,473	-	-	351,481	-	5,111,954
投資物業公平值收益	693,831,676	-	-	-	-	693,831,676
買賣證券公平值虧損	-	192,591,768	-	-	-	192,591,768
可供出售之投資之 減值虧損	-	190,000,000	-	-	-	190,000,000
應收賬款中已確認之 減值虧損	142,866,351	-	-	-	-	142,866,351
出售投資物業之虧損	341,866	-	-	-	-	341,866
出售物業、廠房及設備 之虧損	23,251	-	-	384,610	7,804	415,665
出售可供出售之投資 之虧損	-	25,097,108	-	-	-	25,097,108

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

8. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

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	1,437,535,177	—	—	—	—	—	1,437,535,177
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	—	112,901,595	—	—	—	—	112,901,595
財務	—	—	8,261,301	—	—	—	8,261,301
	<u>5,066,815,935</u>	<u>112,901,595</u>	<u>8,261,301</u>	<u>487,126,108</u>	<u>575,953,559</u>	<u>—</u>	<u>6,251,058,498</u>
內部分部銷售*	—	—	—	—	25,528,645	(25,528,645)	—
	<u>5,066,815,935</u>	<u>112,901,595</u>	<u>8,261,301</u>	<u>487,126,108</u>	<u>601,482,204</u>	<u>(25,528,645)</u>	<u>6,251,058,498</u>
其他收益	40,283,835	106,276	2,089,121	2,659,997	31,617,275	—	76,756,504
	<u>5,107,099,770</u>	<u>113,007,871</u>	<u>10,350,422</u>	<u>489,786,105</u>	<u>633,099,479</u>	<u>(25,528,645)</u>	<u>6,327,815,002</u>
分部業績	<u>6,769,964,530</u>	<u>456,999,411</u>	<u>10,350,422</u>	<u>176,951,493</u>	<u>106,106,983</u>	<u>—</u>	<u>7,520,372,839</u>
未分配其他收益							177,481,777
未分配企業支出							(501,938,132)
財務成本淨額							(47,576,736)
應佔聯營公司業績	1,552,101,036	(4,819)	310,542	66,254,743	(215,967)	—	<u>1,618,445,535</u>
除稅前溢利							8,766,785,283
所得稅項							<u>(954,792,291)</u>
本年度溢利							<u>7,811,992,992</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)

截至二零零九年六月三十日止年度

8. 業務及地區分部 (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	59,184,706,246	2,584,538,315	134,849,209	2,200,248,680	205,996,617	64,310,339,067
投資聯營公司權益	5,620,136,046	52,436,133	(743,763)	752,701,894	(56,880,535)	6,367,649,775
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>4,154,952,376</u>
綜合資產總額						<u>86,233,684,942</u>
負債						
分部負債	3,747,610,565	27,339,963	45,738,988	120,906,635	148,794,262	4,090,390,413
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						16,197,677,876
未分配企業負債						<u>3,547,553,570</u>
綜合負債總額						<u>27,246,784,383</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

8. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

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	107,225	—	21,890,203	9,538,094	34,063,710
酒店物業及投資物業						
成本撇銷	1,052,286	—	—	3,730,838	—	4,783,124
公平值收益						
— 投資物業	3,909,016,692	—	—	—	—	3,909,016,692
— 買賣證券	—	71,164,433	—	—	—	71,164,433
應收賬款中已確認						
— 之減值虧損	3,767,191	—	—	—	—	3,767,191
出售投資物業之虧損	133,343	—	—	—	—	133,343
出售物業、廠房及設備						
— 之虧損	821	—	—	2,645,835	235,447	2,882,103
出售可供出售之投資						
— 之收益	—	272,934,332	—	—	—	272,934,332

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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

9. 財務收益

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
利息收益：		
借予聯營公司之款項	38,579,619	42,333,425
借予被投資公司之款項	907,693	916,221
銀行存款	83,349,260	101,010,785
借予聯營公司之非流動免息款項之估算利息收益	88,801,853	189,303,393
財務擔保收益	14,563,522	4,992,141
	<u>226,201,947</u>	<u>338,555,965</u>

10. 財務成本

	二零零九年 港元	二零零八年 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	424,905,765	570,802,265
須於五年內全數償還之其他貸款	11,194,629	22,708,695
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	57,153,890	67,281,109
	<u>493,254,284</u>	<u>660,792,069</u>
減：已撥充發展中物業之成本之利息	(138,642,872)	(274,659,368)
	<u>354,611,412</u>	<u>386,132,701</u>

11. 應佔聯營公司業績

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司溢利	28,306,694	1,987,624,517
應佔聯營公司稅項	(59,783,099)	(369,178,982)
	<u>(31,476,405)</u>	<u>1,618,445,535</u>

本集團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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

12. 除稅前溢利

	二零零九年 港元	二零零八年 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	764,334,999	790,347,529
退休保障計劃供款	<u>29,627,956</u>	<u>29,394,951</u>
員工成本總額	<u>793,962,955</u>	<u>819,742,480</u>
預付土地租賃款項攤銷 (包括於行政費用內)	5,096,684	4,993,010
核數師酬金		
— 核數服務		
— 本年度撥備	3,341,454	3,305,540
— 以往年度 (超額) 不足撥備	(88,612)	317,953
— 非核數服務	610,580	609,500
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	37,130,536	34,063,710
出售物業、廠房及設備之虧損	415,665	2,882,103
應收賬款中已確認之減值虧損	142,866,351	3,767,191
可供出售之投資之減值虧損	190,000,000	—
匯兌收益淨額 (包括於其他收益內)	(13,158,711)	(17,197,638)
已付按金之利息 (附註b)	(4,983,914)	(177,481,777)
出售投資物業之虧損	341,866	133,343
酒店物業及投資物業成本撇銷	<u>5,111,954</u>	<u>4,783,124</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

12. 除稅前溢利 (續)

- (b) 有關本公司及其全資附屬公司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, 餘下之損害賠償及費用將由法院議定或決定。本年度內, 恒隆支付律師費之利息總額4,983,914港元, 該數額已包括於其他收益內。有關恒隆作出之損害賠償及費用之訴訟已進行中。

13. 董事酬金

已付或應付十一位 (二零零八年: 十位) 董事之酬金如下:

二零零九年

	黃志祥 先生 港元	唐國通 先生 港元	余惠偉 先生 港元	鄧永鏞 先生 港元	黃永光 先生 港元	陳榮光 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	傅育寧 博士 港元	楊光 先生 港元	合共 港元
袍金	30,000	40,000	20,000	20,000	30,000	20,000	60,000	190,000	190,000	180,000	35,000	815,000
其他酬金												
薪金及其他福利	1,226,760	4,121,940	5,130,309	5,811,101	757,294	2,892,690	-	-	-	-	2,908,622	22,848,716
退休保障計劃供款	12,000	12,000	36,000	18,000	12,000	36,000	-	-	-	-	18,000	144,000
酌情花紅 (附註i)	-	343,495	636,525	450,045	60,690	135,000	-	-	-	-	242,000	1,867,755
總酬金	<u>1,268,760</u>	<u>4,517,435</u>	<u>5,822,834</u>	<u>6,299,146</u>	<u>859,984</u>	<u>3,083,690</u>	<u>60,000</u>	<u>190,000</u>	<u>190,000</u>	<u>180,000</u>	<u>3,203,622</u>	<u>25,675,471</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

13. 董事酬金 (續)

二零零八年

	黃志祥 先生 港元	唐國通 先生 港元	余惠偉 先生 港元	鄧永鏞 先生 港元	黃永光 先生 港元	陳榮光 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	傅育寧 博士 港元	合共 港元
袍金	30,000	40,000	20,000	20,000	30,000	10,000	60,000	190,000	190,000	180,000	770,000
其他酬金											
薪金及其他福利	1,226,760	4,052,250	5,059,051	5,562,238	742,288	1,268,460	-	-	-	-	17,911,047
退休保障計劃供款	12,000	12,000	36,000	18,000	12,000	18,000	-	-	-	-	108,000
酌情花紅 (附註i)	-	663,760	1,028,000	3,129,310	131,930	-	-	-	-	-	4,953,000
總酬金	<u>1,268,760</u>	<u>4,768,010</u>	<u>6,143,051</u>	<u>8,729,548</u>	<u>916,218</u>	<u>1,296,460</u>	<u>60,000</u>	<u>190,000</u>	<u>190,000</u>	<u>180,000</u>	<u>23,742,047</u>

附註i：酌情花紅乃根據每位董事之表現和本集團盈利水平釐定。

附註ii：支付予Ronald Arculli & Associates之顧問費為1,666,664港元（二零零八年：1,666,664港元），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，三位（二零零八年：三位）為本公司之執行董事，其酬金已於附註13內披露。餘下二位（二零零八年：二位）僱員之酬金根據上市規則披露如下：

	二零零九年 港元	二零零八年 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）	7,649,148	6,515,976
退休保障計劃供款	36,000	54,000
酌情花紅	1,000,000	1,454,017
	<u>8,685,148</u>	<u>8,023,993</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九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	
	二零零九年	二零零八年
港元		
3,500,001 – 4,000,000	1	1
4,000,001 – 4,500,000	—	1
4,500,001 – 5,000,000	1	—
	<u>1</u>	<u>—</u>

截至二零零九年及二零零八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%）	543,492,572	383,690,926
前年度稅務寬減	—	(1,213,086)
以往年度不足（超額）撥備	950,030	(1,262,275)
	<u>544,442,602</u>	<u>381,215,565</u>
海外		
本年度撥備	30,600,859	37,316,971
以往年度超額撥備	(1,637,809)	(229,896)
	<u>573,405,652</u>	<u>418,302,640</u>
遞延稅項（附註34）		
本年度	147,339,441	660,967,047
稅率變動之影響	—	(124,477,396)
	<u>147,339,441</u>	<u>536,489,651</u>
	<u>720,745,093</u>	<u>954,792,291</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

15. 所得稅項 (續)

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所示之除稅前溢利之對賬如下：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
除稅前溢利	4,499,076,794	8,766,785,283
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項(二零零八年：16.5%)	742,347,671	1,446,519,572
應佔聯營公司業績之稅務影響	5,193,607	(267,043,514)
不可扣稅開支之稅務影響	59,291,880	21,122,350
毋須課稅收入之稅務影響	(43,938,871)	(107,475,465)
以往年度超額撥備	(687,779)	(1,492,171)
稅務寬減之影響	—	(1,213,086)
未確認之稅項虧損之稅務影響	61,036,410	11,919,211
未確認之遞延稅項資產之稅務影響	87,666,250	80,022,402
動用先前未確認之稅項虧損	(59,009,876)	(59,966,581)
動用先前未確認之遞延稅項資產	(134,107,541)	(56,001,999)
香港利得稅率減少而令遞延稅項之年初負債減少	—	(124,477,396)
海外附屬公司稅率差異之影響	2,953,342	12,878,968
本年度稅項支出	720,745,093	954,792,291

遞延稅項之詳情列於附註34。

稅務局就一間全資附屬公司信和財務有限公司(「信和財務」)一九九五／九六至二零零二／零三之課稅年度進行稅務查詢，並發出合共大約515,464,000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)

截至二零零九年六月三十日止年度

15. 所得稅項 (續)

稅務局又就一間全資附屬公司城邦有限公司(「城邦」)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。本年度，城邦之稅務個案以有利於城邦下結束。因此，稅務局已將儲稅券之全部數額退還。

16. 股息

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
年度內已確認股息之分配：		
二零零八年六月三十日止年度之末期股息： 每股30港仙(二零零八年：二零零七年六月三十日止 年度每股30港仙)	1,449,941,031	1,443,681,200
二零零九年六月三十日止年度之中期股息： 每股10港仙(二零零八年：二零零八年六月三十日止 年度每股10港仙)	<u>481,103,219</u>	<u>485,741,070</u>
	<u>1,931,044,250</u>	<u>1,929,422,270</u>

本年度內，就二零零八年度之末期股息及二零零九年度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：

	二零零九年 中期息 港元	二零零八年 末期息 港元
股息：		
現金	115,399,692	1,437,040,616
代息股份	<u>365,703,527</u>	<u>12,900,415</u>
	<u>481,103,219</u>	<u>1,449,941,031</u>

董事會擬派發二零零九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)

截至二零零九年六月三十日止年度

17. 每股盈利

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>3,730,647,312</u>	<u>7,720,997,490</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>4,841,434,303</u>	<u>4,790,072,940</u>

因本年度及以往年度內並沒有可攤薄之普通股，截至二零零九年及二零零八年六月三十日止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)

截至二零零九年六月三十日止年度

18. 投資物業

	長期契約 之香港 投資物業 港元	中期契約 之香港 投資物業 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
本集團					
公平值					
於二零零七年七月一日	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
增添	13,464,098	59,469,222	2,007,908	12,004,472	86,945,700
來自收購附屬公司 (附註38a)	—	4,890,843,501	—	—	4,890,843,501
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	2,535,992,392	29,401,457,501	250,000,000	682,137,750	32,869,587,643
匯兌差額	—	—	—	(42,872,248)	(42,872,248)
增添	300,000	44,849,462	1,751,115	41,118,203	88,018,780
由長期契約轉撥至 中期契約	(960,992,392)	960,992,392	—	—	—
於完成時轉撥					
自發展中物業	362,709,477	3,351,886,390	—	245,197,458	3,959,793,325
出售	—	(5,926,661)	—	—	(5,926,661)
撇銷	—	(4,760,473)	—	—	(4,760,473)
公平值增加(減少)	<u>5,799,804</u>	<u>793,345,775</u>	<u>(1,751,115)</u>	<u>(103,562,788)</u>	<u>693,831,676</u>
於二零零九年六月三十日	<u>1,943,809,281</u>	<u>34,541,844,386</u>	<u>250,000,000</u>	<u>822,018,375</u>	<u>37,557,672,042</u>

於二零零九年及二零零八年六月三十日，與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師Knight Frank Petty Ltd.及Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte 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。

本集團持有之所有物業權益乃以經營租約以作賺取租金或資本增值，有關權益以公平值模式計算並列作投資物業且按此入賬。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

19. 酒店物業

長期契約之
新加坡酒店物業
港元

本集團

成本值

於二零零七年七月一日	910,698,888
匯兌差額	109,486,694
增添	2,101,082
撇銷	(3,730,838)

於二零零八年六月三十日	1,018,555,826
匯兌差額	(69,476,266)
增添	719,060
撇銷	(351,481)

於二零零九年六月三十日 **949,447,139**

折舊

於二零零七年七月一日	60,237,390
匯兌差額	7,827,097
本年度撥備	10,054,804

於二零零八年六月三十日	78,119,291
匯兌差額	(5,690,964)
本年度撥備	10,263,579

於二零零九年六月三十日 **82,691,906**

賬面值

於二零零九年六月三十日 **866,755,233**

於二零零八年六月三十日 **940,436,535**

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)

截至二零零九年六月三十日止年度

20. 物業、廠房及設備

	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
本集團						
成本值						
於二零零七年七月一日	47,327,240	104,332,849	28,985,658	14,531,838	9,144,106	204,321,691
匯兌差額	1,289,037	9,996,452	—	317,164	—	11,602,653
來自收購附屬公司 (附註38a)	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	129,562,194	32,849,385	17,686,828	5,138,568	239,660,804
匯兌差額	(850,504)	(6,968,189)	(1,118)	(280,852)	—	(8,100,663)
增添	9,234,838	15,634,519	1,939,761	466,628	541,376	27,817,122
出售	(743,234)	(1,962,442)	(55,880)	(543,800)	(22,092)	(3,327,448)
於二零零九年六月三十日	62,064,929	136,266,082	34,732,148	17,328,804	5,657,852	256,049,815
折舊						
於二零零七年七月一日	35,206,671	56,175,571	23,139,177	10,345,256	7,310,960	132,177,635
匯兌差額	1,039,525	6,049,825	2,042	226,453	—	7,317,845
本年度撥備	4,384,059	13,993,237	2,930,272	1,840,332	861,006	24,008,906
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	70,092,796	25,998,286	11,155,046	3,897,554	150,806,992
匯兌差額	(706,022)	(4,345,542)	(238)	(142,243)	—	(5,194,045)
本年度撥備	6,438,780	14,461,578	3,338,401	1,829,648	798,550	26,866,957
出售時撥回	(531,818)	(1,517,361)	(48,429)	(543,800)	(21,740)	(2,663,148)
於二零零九年六月三十日	44,864,250	78,691,471	29,288,020	12,298,651	4,674,364	169,816,756
賬面值						
於二零零九年六月三十日	17,200,679	57,574,611	5,444,128	5,030,153	983,488	86,233,059
於二零零八年六月三十日	14,760,519	59,469,398	6,851,099	6,531,782	1,241,014	88,853,812

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

20. 物業、廠房及設備 (續)

以上之物業、廠房及設備按下列年率以直線法折舊：

電腦系統	20% – 33 $\frac{1}{3}$ %
傢私、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%

21. 預付土地租賃款項

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 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	430,213,043	466,982,934
就呈報用途之分析：		
流動資產	4,916,722	5,276,645
非流動資產	425,296,321	461,706,289
	430,213,043	466,982,934

22. 投資附屬公司／借予附屬公司之款項／應收／應付附屬公司賬款

	本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
投資附屬公司：		
無牌價股份成本值	219,775,471	205,623,478
減：已確認減值虧損	(44,950,822)	(44,950,822)
	174,824,649	160,672,656

借予附屬公司款項乃無抵押，按資金成本加邊際利潤基準而釐定之實際年利息計算之利息及無固定還款期。董事會認為，本公司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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

22. 投資附屬公司／借予附屬公司之款項／應收／應付附屬公司賬款 (續)

列為流動資產／負債之應收／應付附屬公司賬款乃無抵押、免息及預期一年內償還／須於要求時還款。

於二零零九年及二零零八年六月三十日之本公司主要附屬公司詳情刊於附註46。

23. 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

	本公司		本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
投資聯營公司權益：				
無牌價股份成本值	518,711,342	518,711,342	2,468,770,426	2,531,271,191
應佔收購後溢利	—	—	2,852,445,269	3,836,378,584
	518,711,342	518,711,342	5,321,215,695	6,367,649,775

於以往年間，來自收購聯營公司之商譽為142,498,716港元（二零零八年：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。於二零零九年六月三十日，本集團借予聯營公司之款項中1,376,498,329港元（二零零八年：1,390,702,904港元）須繳付以本集團之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10,272,951,187港元（二零零八年：9,076,380,091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。

本公司及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。於二零零九年六月三十日，本集團應收聯營公司款項中142,716,109港元（二零零八年：256,298,961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288,255,648港元（二零零八年：677,361,768港元）為免息。本公司應收聯營公司款項乃無抵押、免息及須於要求時還款。

本公司及本集團列為流動負債之應付聯營公司款項乃無抵押、免息及須於要求時還款。

於二零零九年及二零零八年六月三十日主要聯營公司詳情刊於附註47。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

23. 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)

本集團之聯營公司之財務資料撮要如下：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
總資產	86,377,126,533	88,322,850,052
總負債	(67,077,880,605)	(68,163,759,775)
資產淨值	19,299,245,928	20,159,090,277
本集團應佔聯營公司之資產淨值	5,178,716,979	6,225,151,059
營業額	3,708,403,984	5,997,098,719
本年度溢利	158,472,160	3,783,467,778
本集團應佔聯營公司本年度業績	(31,476,405)	1,618,445,535

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」)由一九九四／九五至二零零二／零三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115,399,000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。截至二零零八年六月三十日止年度內，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。前年度內，本集團應佔之額外稅款數額約96,442,000港元。

有關於MII之稅務查詢，本集團於二零零九年六月三十日實際應佔額外稅款數額估計約51,929,000港元(二零零八年：46,359,000港元)。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。

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

24. 可供出售之投資

可供出售之投資包括：

	本公司		本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
有牌價投資：				
產權證券上市於				
香港	555,940,439	667,894,966	605,257,293	1,025,346,738
新加坡	320,850,126	438,226,733	366,106,693	489,890,423
美國	—	—	—	67,425,403
	876,790,565	1,106,121,699	971,363,986	1,582,662,564
無牌價投資：				
產權證券	19,949,305	19,949,305	30,898,952	30,898,952
會所債券	300,000	300,000	300,000	300,000
	20,249,305	20,249,305	31,198,952	31,198,952
合計	897,039,870	1,126,371,004	1,002,562,938	1,613,861,516

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不能可靠地計算，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。

於本年度，本集團出售若干有牌產權證券其賬面值397,353,860港元（二零零八年：1,349,242,308港元）。出售前，該等證券以公平值列賬。出售之虧損25,097,108港元（二零零八年：出售之收益272,934,332港元）已確認於本年度之損益中。於出售時，重估虧損24,921,186港元（二零零八年：重估盈餘393,159,892港元）相應地轉撥至損益中。

本年度內，有關於香港上市之產權證券之減值虧損190,000,000港元（二零零八年：無），已確認於綜合收益表內。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

25. 買賣證券

買賣證券包括：

	本公司		本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
有牌價投資：				
於香港上市之產權證券	747,853,394	939,951,337	750,526,394	943,104,337
於其他地區上市 之產權證券	125,721	138,148	125,721	138,148
合計	747,979,115	940,089,485	750,652,115	943,242,485

26. 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。於二零零九年六月三十日，其中18,114,871港元（二零零八年：17,904,819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，並無餘額（二零零八年：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。

27. 應收遠期貨款

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
應收遠期浮息貸款總額	67,476,875	40,302,196
減：列於流動資產之本期部分	(3,936,331)	(3,082,818)
	63,540,544	37,219,378

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。

於二零零九年六月三十日應收貸款之賬面值已包括累計減值虧損12,242,722港元（二零零八年：12,275,562港元）。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

27. 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：

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
浮息應收貸款：		
一年內	3,936,331	3,082,818
一年以上但不多於五年	13,458,692	9,889,262
五年以上	50,081,852	27,330,116
	67,476,875	40,302,196

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六年至二十年（二零零八年：由七年至十六年）。

呆賬撥備變動

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
年初之結餘	12,275,562	12,262,803
已確認之減值虧損	—	12,759
減值虧損撥回	(32,840)	—
	12,242,722	12,275,562

於二零零九年及二零零八年六月三十日，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)

截至二零零九年六月三十日止年度

28. 應收賬款及其他應收

於二零零九年六月三十日，本集團之應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款903,664,894港元（二零零八年：482,755,164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。

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
應收貿易賬款	1,064,784,891	501,008,810
減：呆賬撥備	(161,119,997)	(18,253,646)
	903,664,894	482,755,164
其他應收	577,108,783	446,377,457
	1,480,773,677	929,132,621

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：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
0 – 30日	462,683,272	429,458,607
31 – 60日	396,756,029	17,469,414
61 – 90日	4,274,869	6,296,745
超過90日	39,950,724	29,530,398
	903,664,894	482,755,164

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

28. 應收賬款及其他應收 (續)

呆賬撥備變動

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
年初之結餘	18,253,646	14,942,762
應收賬款中已確認之減值虧損	142,866,351	3,767,191
因無法收回而撇銷之數額	—	(456,307)
年末之結餘	161,119,997	18,253,646
已逾期但無減值之應收貿易賬款之賬齡		
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
逾期30日內	462,581,482	76,692,397
逾期於31日至60日之間	396,756,029	17,469,414
逾期於61日至90日之間	4,274,869	6,296,745
逾期多於90日	39,950,724	29,530,398
	903,563,104	129,988,954

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39,950,724港元（二零零八年：29,530,398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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

29. 有限制銀行存款／定期存款、銀行存款及現金

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利率計算介乎0.0001厘至4.78厘（二零零八年：0.675厘至5.875厘）。

30. 應付賬款及其他應付

於二零零九年六月三十日，本集團之應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款106,833,637港元（二零零八年：560,367,720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。於二零零九年六月三十日，應付賬款中19,920,927港元（二零零八年：26,591,687港元）須繳付年利率7厘（二零零八年：年利率7.25厘）之利息，其餘4,533,646,947港元（二零零八年：4,040,026,526港元）為免息。此須繳付利息之應付賬款乃指應付關連公司款項。本公司之董事黃志祥先生為此關連公司之董事並擁有該公司權益。

於二零零九年六月三十日，有關本集團出售物業之客戶按金數額約1,061,718,000港元（二零零八年：約1,841,785,000港元）已包括於其他應付內。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
0 – 30日	72,371,006	202,549,442
31 – 60日	9,351,768	20,169,066
61 – 90日	5,490,893	1,952,953
超過90日	19,619,970	335,696,259
	106,833,637	560,367,720

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

31. 銀行借貸

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
短期銀行貸款		
有抵押	6,541,151,569	3,243,750,000
無抵押	1,198,662,306	598,625,776
短期銀行貸款總額	7,739,813,875	3,842,375,776
遠期無抵押銀行貸款		
一年以上但不多於兩年	—	498,842,806
遠期有抵押銀行貸款		
一年內	189,564,460	364,384,245
一年以上但不多於兩年	3,742,148,396	5,729,692,712
兩年以上但不多於三年	4,638,248,721	3,949,332,217
三年以上但不多於四年	1,733,740,811	618,309,309
四年以上但不多於五年	—	1,194,740,811
	10,303,702,388	11,856,459,294
減：列於流動負債之本期部分	(189,564,460)	(364,384,245)
	10,114,137,928	11,492,075,049
銀行貸款總額 — 到期日超過一年	10,114,137,928	11,990,917,855
銀行貸款總額	18,043,516,263	16,197,677,876

於結算日，本公司並無任何貸款。

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／新加坡銀行同業折息加邊際利潤計算。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

32. 股本

	二零零九年		二零零八年	
	每股面值 1.00港元 之普通股 股份數目	面值 港元	每股面值 1.00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	6,000,000,000	6,000,000,000	6,000,000,000	6,000,000,000
已發行及繳足股本：				
於七月一日	4,878,702,770	4,878,702,770	4,610,386,667	4,610,386,667
代替現金股息所發行之股份	39,782,768	39,782,768	69,050,103	69,050,103
購回並註銷股份	(79,016,000)	(79,016,000)	(20,734,000)	(20,734,000)
配股時所發行之股份	—	—	220,000,000	220,000,000
於六月三十日	4,839,469,538	4,839,469,538	4,878,702,770	4,878,702,770

本年度內，79,016,000股（二零零八年：20,734,000股）普通股股份於聯交所購回並已註銷。全部註銷股份之面值為79,016,000港元（二零零八年：20,734,000港元），本年度內已撥入資本贖回儲備及有關之代價總額673,755,737港元（二零零八年：387,498,312港元）則自本公司之保留溢利支付。

於二零零八年十二月十一日及二零零九年五月十四日，本公司分別按每股發行價6.728港元及9.658港元，合共發行及配發1,917,421股及37,865,347股每股面值1.00港元之普通股股份，以代替現金股息，作為二零零八年度之末期息及二零零九年度之中期息。

此等股份與其他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)

截至二零零九年六月三十日止年度

33. 股份溢價及儲備

	股份溢價 港元	投資重估儲備 港元	資本贖回儲備 港元	保留溢利 港元	合計 港元
本公司					
於二零零七年七月一日	15,299,377,551	397,404,849	367,958,000	13,080,327,336	29,145,067,736
可供出售之投資公平值 變動之虧損	—	(17,569,434)	—	—	(17,569,434)
本年度溢利	—	—	—	3,733,948,878	3,733,948,878
本年度確認之(支出) 收益總額	—	(17,569,434)	—	3,733,948,878	3,716,379,444
配股時所發行之股份溢價	4,085,400,000	—	—	—	4,085,400,000
代替現金股息所發行股份 之溢價	1,537,692,047	—	—	—	1,537,692,047
發行股份費用	(90,972,639)	—	—	—	(90,972,639)
購回並註銷股份	—	—	20,734,000	(387,498,312)	(366,764,312)
二零零七年度末期股息	—	—	—	(1,443,681,200)	(1,443,681,200)
二零零八年度中期股息	—	—	—	(485,741,070)	(485,741,070)
於二零零八年六月三十日	20,831,496,959	379,835,415	388,692,000	14,497,355,632	36,097,380,006
可供出售之投資公平值 變動之虧損	—	(292,499,704)	—	—	(292,499,704)
可供出售之投資之減值 虧損轉撥至收益表	—	97,000,000	—	—	97,000,000
本年度溢利	—	—	—	408,326,047	408,326,047
本年度確認之(支出) 收益總額	—	(195,499,704)	—	408,326,047	212,826,343
代替現金股息所發行股份 之溢價	338,821,174	—	—	—	338,821,174
發行股份費用	(40,983)	—	—	—	(40,983)
購回並註銷股份	—	—	79,016,000	(673,755,737)	(594,739,737)
二零零八年度末期股息	—	—	—	(1,449,941,031)	(1,449,941,031)
二零零九年度中期股息	—	—	—	(481,103,219)	(481,103,219)
於二零零九年六月三十日	21,170,277,150	184,335,711	467,708,000	12,300,881,692	34,123,202,553

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

34. 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 港元	投資物業重估 港元	聯營公司之 未分配溢利 港元	稅項虧損 港元	其他 港元	合計 港元
於二零零七年七月一日	230,447,776	2,090,357,452	—	(79,543,180)	613,698	2,241,875,746
匯兌差額	—	—	—	—	9,446,831	9,446,831
收購附屬公司 (附註38a) 年度內於收入內扣除	39,747,559	—	—	—	—	39,747,559
(計入)	103,276,733	652,318,853	18,156,344	(102,334,072)	(10,450,811)	660,967,047
稅率變動之影響	(11,328,850)	(117,658,803)	—	4,545,325	(35,068)	(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)	(425,350)	2,827,559,787
匯兌差額	—	—	(11,889)	—	(6,641,989)	(6,653,878)
年度內於收入內扣除 (計入)	20,705,678	93,075,341	(7,492,388)	34,488,881	6,561,929	147,339,441
支付預扣稅	—	—	(8,615,802)	—	—	(8,615,802)
於二零零九年六月三十日	382,848,896	2,718,092,843	2,036,265	(142,843,046)	(505,410)	2,959,629,548

作為資產負債表呈報用途，遞延稅項資產及負債已抵銷。

於二零零九年六月三十日，本集團有為數2,082,641,931港元（二零零八年：2,279,383,489港元）之未動用稅項虧損可用以抵銷未來溢利，其中865,715,430港元（二零零八年：1,074,738,952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1,216,926,501港元（二零零八年：1,204,644,537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。

於二零零九年六月三十日，本集團有為數2,043,116,079港元（二零零八年：2,324,578,448港元）之可扣減暫時差額。由於未能確定此等可扣減暫時差額會否被未來應課稅溢利所動用，故並無就此等可扣減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213,612,692港元（二零零八年：185,848,052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債作出確認。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

35. 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。於二零零九年六月三十日，其中526,237,857港元(二零零八年：480,518,041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1,540,950,497港元(二零零八年：1,510,345,490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。

36. 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。

37. 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。跟據該協議，本集團負責項目之發展。

於二零零九年及二零零八年六月三十日，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：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
資產	<u>21,711,910,845</u>	<u>22,501,834,861</u>
負債	<u>8,914,394,375</u>	<u>8,802,621,086</u>
收入	<u>6,498,568,009</u>	<u>3,427,719,900</u>
支出	<u>4,133,559,017</u>	<u>1,076,341,314</u>

38. 收購附屬公司**(a) 透過收購附屬公司收購資產及負債**

截至二零零八年六月三十日止年度內，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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

38. 收購附屬公司 (續)

(a) 透過收購附屬公司收購資產及負債 (續)

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	
	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	總額 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>

於收購日至二零零八年六月三十日之資產負債表結算日期間，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)

截至二零零九年六月三十日止年度

38. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購業務

截至二零零八年六月三十日止年度內，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 銀行存款	6,849,649	—	6,849,649
應付賬款及其他應付	777,420	52,121,779	52,899,199
應付無抵押貸款	(119,006)	(52,109,922)	(52,228,928)
應付稅項	(14,334,149)	—	(14,334,149)
	—	(648)	(648)
	(3,582,755)	11,209	(3,571,546)
轉讓應付無抵押貸款	7,167,296	—	7,167,296
			3,595,750
收購前所持之投資聯營公司權益	1,791,030	(4,764)	1,786,266
	5,375,571	6,445	5,382,016
收購業務之現金作價總額			5,382,016
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			52,899,199
			47,517,183

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

38. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購業務 (續)

於收購日至二零零八年六月三十日資產負債表結算日期間，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，本集團截至二零零八年六月三十日止年度之總收入重列為6,251,491,208港元及該年度之溢利重列為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。

39. 主要非現金交易

於二零零八年十二月十一日及二零零九年五月十四日，本公司分別按每股6.728港元（二零零八年：25.87港元）及9.658港元（二零零八年：17.988港元），合共發行及配發1,917,421股（二零零八年：46,266,032股）及37,865,347股（二零零八年：22,784,071股）每股面值1.00港元之普通股股份，以代替現金股息，作為二零零八年度之末期息及二零零九年度之中期息（二零零八年：二零零七年度之末期息及二零零八年度之中期息）。

40. 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融資合共約18,995,755,000港元（二零零八年：20,233,413,000港元），以本集團若干物業、有限制銀行存款作為抵押及浮動抵押於銀行存款合共數額為45,899,792,579港元（二零零八年：49,848,006,159港元）。於上述結算日已被動用之貸款約16,888,808,000港元（二零零八年：15,130,473,000港元）。

下列資產賬面值已作抵押以取得本集團之貸款：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
投資物業	25,594,058,275	32,202,496,824
物業、廠房及設備	666,837	525,702
發展中物業	18,109,155,455	16,255,016,367
未售樓宇存貨	626,473,450	1,062,648,005
應收賬款及其他應收	15,534,709	9,790,533
已抵押之銀行存款	1,351,917,434	286,470,794
其他	201,986,419	31,057,934
	<u>45,899,792,579</u>	<u>49,848,006,159</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

40. 資產按揭 (續)

- (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聯營公司之貸款融資。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）已被動用並由本公司擔保。

41. 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	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 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	17,718,908,000	15,843,173,000	—	—
— 未動用	2,526,947,000	5,686,940,000	—	—
	<u>20,245,855,000</u>	<u>21,530,113,000</u>	—	—
聯營公司				
— 已動用	7,233,300,000	7,191,850,000	7,233,300,000	7,191,850,000
— 未動用	3,080,000,000	3,223,600,000	3,080,000,000	3,223,600,000
	<u>10,313,300,000</u>	<u>10,415,450,000</u>	<u>10,313,300,000</u>	<u>10,415,450,000</u>

於二零零九年六月三十日，有關於聯營公司之銀行貸款融資，本公司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）已於綜合資產負債表內確認為負債。

於二零零九年六月三十日，有關於附屬公司及聯營公司之銀行貸款融資，本公司已向銀行發出企業財務擔保。於資產負債表結算日，數額分別為124,687,000港元（二零零八年：無）及16,445,575港元（二零零八年：16,988,097港元）已於本公司之資產負債表內確認為負債。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

41. 承擔及或然負債 (續)

(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	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
(i) 應佔應付地價之承擔	—	—	931,116,625	1,290,211,250
(ii) 應佔或然負債 (附註23)	—	—	51,929,000	46,359,000

42. 經營租賃安排

本集團作為出租人

本年度扣除280,410,519港元 (二零零八年：234,092,718港元) 開支後之物業租金收入為1,498,727,311港元 (二零零八年：1,203,442,459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：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
一年內	1,232,359,602	1,362,839,101
兩年至五年內	1,281,916,996	1,619,686,705
五年後	33,343,259	21,051,170
	2,547,619,857	3,003,576,976

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

42. 經營租賃安排 (續)

本集團作為承租人

本年度內就經營租約應付之最少租賃為47,323,831港元(二零零八年: 46,051,786港元)。

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

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
一年內	33,476,845	23,762,768
兩年至五年內	14,249,521	6,590,852
	47,726,366	30,353,620

經營租約租金指本集團就其若干辦公室物業應付之租金。租約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約承擔。

43. 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。

44. 結算日後之事項

於結算日後, 本集團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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

45. 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

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
服務費收益 (附註i)	121,961,295	117,313,286
租金支出 (附註i)	47,366,409	46,051,786
顧問費用支出 (附註ii)	1,666,664	1,666,664

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並擁有該公司之權益，故於此等交易佔有權益。

附註ii：支付予Ronald Arculli & Associates之顧問費為本公司之非執行董事夏佳理議員，GBS, CVO, OBE, JP，獨資經營，故於此交易佔有權益。

(b) 聯營公司

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
服務費用	14,470,022	12,285,907
管理費收益	23,522,625	21,535,260
利息收益	38,579,619	42,333,425
利息費用	9,594,265	18,733,689
借予聯營公司之非流動免息款項之估算利息收益	88,801,853	189,303,393
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	57,153,890	67,281,109

上述若干關連人士交易同時構成於上市規則14A章所界定之持續關連交易及其詳情刊於第53頁至第60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、關連公司及少數股東之未償還結餘詳情刊列於資產負債表及附註22, 23, 30, 35及36。

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本集團之實體及聯營公司之融資刊於附註40及41。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

45. 關連人士披露 (續)

主要管理人員報酬

年度內董事酬金如下：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
短期福利	25,531,471	23,634,047
退休保障計劃供款	144,000	108,000
	25,675,471	23,742,047

董事酬金乃由薪酬委員會考慮個別表現及市場趨勢釐定。

46. 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，故此只將於二零零九年及二零零八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	所持 股份類別	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
				二零零九年	二零零八年	
				%	%	
直接控股：						
恒毅清潔服務有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	清潔服務
富景置業有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	100	100	投資控股
Glorypark Limited	香港	普通股	1,000港元	100	100	地產投資
港賢有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

46. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	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
				二零零九年	二零零八年	
				%	%	
<i>直接控股：(續)</i>						
會連發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	投資控股
Landscape Investment Limited	香港／中華人民共和國， 除香港外 〔中國〕	普通股	2港元	100	100	地產發展
柏健財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	財務
太湖花園物業管理有限公司	香港	普通股	10港元	100	100	物業管理
銳昇有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣
信和財務有限公司	香港	普通股	30,000,000港元	100	100	財務
信和行政服務有限公司	香港	普通股	3港元	100	100	行政服務
信和物業管理有限公司	香港	普通股	5,500,000港元	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	物業管理
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	地產發展

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

46. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	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
				二零零九年	二零零八年	
				%	%	
直接控股： (續)						
信和護衛有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	保安服務
世霖有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
間接控股：						
Ackerley Estates Limited	香港	普通股	20,000,000港元	100	100	地產投資
廣成發展有限公司	香港	普通股	2港元	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	地產買賣及投資
Alfaso Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
時信財務有限公司	香港	普通股	10港元	100	100	按揭貸款
怡通興業有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
明快有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
Beauty Plaza Limited	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
益燦有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
裕麒有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

46. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	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
				二零零九年	二零零八年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
佳賢有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
世晉有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
喜鴻有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
集陞有限公司	香港	普通股	2港元	100	不適用	地產投資
健通發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
荃新天地管理有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	物業管理
龍都(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
e.Sino Company Limited	香港	普通股	2港元	100	100	投資控股
雍廊有限公司	香港	普通股	2港元	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	地產投資
詠冠發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣
羚城有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

46. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	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
				二零零九年	二零零八年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
譽將有限公司	香港	普通股	2港元	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	地產投資
盈方有限公司	香港	普通股	10,000港元	100	100	地產投資
健惠投資有限公司	香港	普通股	10港元	70	70	地產投資
科連有限公司	香港	普通股	2港元	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	股票投資
Free Champion Limited	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
富輝建業有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
Fullerton Hotels & Resorts Pte. Ltd.	新加坡	普通股	10,000新加坡元	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	建築業務
萬誠財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	按揭貸款
環域發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

46. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	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
				二零零九年 %	二零零八年 %	
<i>間接控股：(續)</i>						
Golden Leaf Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
欣寧有限公司	香港	普通股	2港元	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	投資控股
進宏投資有限公司	香港	普通股	2港元	60	60	地產買賣
Grand Empire Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	100	項目管理
暢嘉有限公司	香港／中國	普通股	2港元	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	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	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	項目管理
殷日有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	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	地產買賣及投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

46. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	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
				二零零九年	二零零八年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
Hickson Limited	香港	普通股	20港元	100	100	地產投資
High Elite Finance Limited	香港	普通股	2港元	100	100	按揭貸款
High Elite Limited	香港	普通股	2港元	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	地產買賣及投資
翠航有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
麗賢有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
碧松有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
翡后置業有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
特星有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
世聯有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
君煌投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
嘉輝國際投資有限公司	香港	普通股	1港元	100	不適用	地產投資
陸勝發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

46. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	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
				二零零九年	二零零八年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
Lucky Fortress Inc.	利比利亞 共和國／ 香港	記名／ 不記名股	1美元	100	100	股票投資
Mackey Limited	香港	普通股	100港元	100	100	地產買賣
Mander Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	股票投資
兆華有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	不適用	投資控股
Morbest Profits Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	股票投資
Multipurpose Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產買賣及投資
Nice Scene International Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
時海有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	財務
海寶(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
培安企業有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

46. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	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
				二零零九年	二零零八年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
奧海城一期(項目策劃) 有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	項目管理
奧海城二期財務 有限公司	香港	普通股	1,000港元	100	100	按揭貸款
奧海城二期(項目策劃) 有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	項目管理
恆丰國際有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣
Parason Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	股票投資
Peace Success Development Limited	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣
彩日置業有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
Precious Land Pte. Limited	新加坡	普通股	2新加坡元	100	100	地產投資
Precious Quay Pte. Ltd.	新加坡	普通股	10,000新加坡元	100	100	地產投資及 物業發展
Precious Treasure Pte Ltd	新加坡	普通股	20,000,000 新加坡元	100	100	酒店經營及地產 投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

46. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	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
				二零零九年 %	二零零八年 %	
<i>間接控股：(續)</i>						
Premium Living Limited	香港	普通股	2港元	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	地產投資
迎豐(行政服務)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	顧問服務
迎豐發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
寶勝置業有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
丰裕有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	裝修服務
廣璋有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
Rankchief Company Limited	香港	普通股	200港元	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	地產投資
勵盛投資有限公司	香港	普通股	2港元	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	地產投資
蔚藍灣畔財務有限公司	香港	普通股	2港元	60	60	按揭貸款

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

46. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	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
				二零零九年	二零零八年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
Rich Tact International (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
裕昌投資有限公司	香港	普通股	1港元	100	不適用	按揭貸款
Richtune Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	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	投資控股
Roystar Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	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	投資控股
Saky Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
順豐國際有限公司	香港	普通股	2港元	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	地產買賣及投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

46. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	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
				二零零九年	二零零八年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
Silver Palm Limited	香港	普通股	2港元	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	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	地產發展
信和置業財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	定期存放
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	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	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	投資控股
均盟投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	股票投資
盛霸投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
升洋有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	財務
暉權有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
耀澤投資有限公司	香港	普通股	2港元	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	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

46. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	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
				二零零九年	二零零八年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
千廣發展有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
Timeshare Development (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
中鐵發展有限公司	香港	普通股	2港元	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	地產投資
嶄旋有限公司	香港	普通股	10,000港元	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	地產買賣
聯丰投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
裕宜有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	財務
聯祐有限公司	香港	普通股	2港元	100	不適用	地產投資
Vasilon Pte Ltd	新加坡	普通股	2新加坡元	100	100	投資控股
Weiland Development Company Limited	香港	普通股	33,140,000港元	100	100	地產投資
展茂國際有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

46. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	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
				二零零九年	二零零八年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
Wendia Limited	香港	普通股	20港元	100	100	地產投資
Will Glory Company (Cl) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
永丰(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
滙詠有限公司	香港	普通股	2港元	100	不適用	地產投資
南紀有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
詠誼有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
World Empire Investment (Cl) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
信和置業(成都) 有限公司(附註i)	中國	記名股	3,122,000,000港元	100	100	地產發展
成都信和佳景房地產 開發有限公司(附註i)	中國	記名股	700,000,000港元	100	100	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	700,000,000港元	100	100	地產發展

附註：

- (i) 成立於中國之全資海外企業。
- (ii) 於二零零九年及二零零八年六月三十日，並無附屬公司發行任何債務證券。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

47. 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，故此只將於二零零九年及二零零八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／ 營業地點	所持 股份類別	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率				主要業務
			二零零九年		二零零八年		
			直接 %	間接 %	合共 %	合共 %	
榮享有限公司	香港	普通股	—	25	25	25	地產發展
亞冠投資有限公司	香港	普通股	—	33.3	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	50	物業管理
丰佳有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產發展
駿商有限公司	香港	普通股	50	—	50	50	地產投資
Beverhill Limited	香港	普通股	—	20	20	20	地產投資
Boatswain Enterprises Limited	香港	普通股	—	20	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	50	地產買賣
尚賢有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產發展
喜怡置業有限公司	香港	普通股	—	20	20	20	地產投資
重慶特靈地產有限公司	中國	記名股	—	50	50	50	地產發展
重慶彩橋地產有限公司	中國	記名股	—	50	50	50	地產發展

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

47. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率				主要業務
			二零零九年		二零零八年		
			直接 %	間接 %	合共 %	合共 %	
重慶尖置房地產有限公司	中國	記名股	—	50	50	50	地產發展
C.H.K.C. Building Management Limited	香港	普通股	—	25	25	25	物業管理
國多有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產投資
鈞宏有限公司	香港	普通股	—	20	20	20	地產買賣
勝榮發展有限公司	香港	普通股	—	33.3	33.3	33.3	地產買賣
Dramstar Company Limited	香港	普通股	—	22	22	22	地產買賣
霸滔有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產買賣
Enterprico Investment Limited	香港	普通股	—	50	50	50	財務
長誠財務有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	按揭貸款
霸都財務有限公司	香港	普通股	—	40	40	40	按揭貸款
霸都置業有限公司	香港	普通股	—	40	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	33.3	地產投資
富昇國際有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股	—	25	25	25	投資控股
Gloryland Limited	香港	普通股	—	33.3	33.3	33.3	地產投資
金輝美國際有限公司	香港	普通股	—	25	25	25	地產買賣

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

47. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率				主要業務
			二零零九年		二零零八年		
			直接 %	間接 %	合共 %	合共 %	
佳誌有限公司	香港	普通股	—	30	30	30	地產買賣
大埔寶馬山財務 有限公司	香港	普通股	—	20	20	20	按揭貸款
建偉投資有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產投資
宏置發展有限公司	香港	普通股	—	50	50	不適用	地產發展
Greenroll Limited	香港	普通股	—	30	30	30	酒店經營
華慶控股私人有限公司	新加坡	普通股	—	23.5	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	40	物業管理
卓鋒(香港)有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產投資
導輝財務有限公司	香港	普通股	—	20	20	20	按揭貸款
導輝有限公司	香港	普通股	—	20	20	20	地產買賣
坤貿有限公司	香港	普通股	—	25	25	25	地產投資
添隆有限公司	香港	普通股	—	25	25	25	地產投資
Murdoch Investments Inc.	巴拿馬共和國／ 香港	普通股	—	45	45	45	地產投資
Nimble Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	—	45	45	45	投資控股
唯邦有限公司	香港	普通股	—	35	35	35	地產發展

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零九年六月三十日止年度

47. 主要聯營公司(續)

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率				主要業務
			二零零九年		二零零八年		
			直接 %	間接 %	合共 %	合共 %	
弘雄有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產買賣
培熙企業有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產買賣
Rich Century Investment Limited	香港	普通股	50	—	50	50	地產投資
銀寧投資有限公司	香港	普通股	—	40	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	50	停車場經營
信和地產代理有限公司	香港	普通股	50	—	50	50	地產代理
達利建築有限公司	香港	普通股	25	—	25	25	建築業務
天霸國際有限公司	香港	普通股	—	35	35	35	地產發展
聯基(香港)有限公司	香港	普通股	—	45	45	45	地產發展
凱旋世界有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產買賣及投資
廣滔投資有限公司	香港	普通股	—	25	25	25	地產投資
永全發企業有限公司	香港	普通股	5	45	50	50	地產投資
Wisekey Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	—	50	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	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	20	地產發展及買賣

根據上市規則第13.22條之披露

本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.22條披露以下關於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。此資料乃摘錄自相關聯營公司經審核賬目。

	於 二零零九年 六月三十日 港元	於 二零零八年 六月三十日 港元
本集團應佔聯屬公司之總債務		
— 銀行貸款	8,113,068,694	8,171,329,718
本集團提供之借款	12,291,766,209	11,744,542,777
	<u>20,404,834,903</u>	<u>19,915,872,495</u>
本集團應佔聯屬公司之應付地價之承擔	931,116,625	1,290,211,250
本集團應佔聯屬公司之或然負債	51,929,000	46,359,000

附註：上述之「聯屬公司」指集團之聯營公司。

本集團擁有之主要物業

二零零九年六月三十日

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	100.0%	–	7,800	R	完成	現有
2. 香港 石澳山仔15號	2047	100.0%	2,970	2,228	R	完成	現有
3. 香港 中環 士丹頓街20-24號	2844	100.0%	3,313	22,098 8,283	R C	完成	現有
				<u>30,381</u>			
4. 香港 北角 電氣道148號	2047	100.0%	13,160	197,400	C	完成	現有
5. 香港 柴灣 康民街3號 灣景園	2047	100.0%	17,122	82,260	R	完成	現有
6. 香港 灣仔 港灣道18號 中環廣場	2047	10.0%	77,824	140,000	C	完成	現有
7. 香港 中環 雲咸街60號 中央廣場	2047	70.0%	17,061	179,138	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零九年六月三十日

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							
8. 香港 金鐘道88號 太古廣場 港麗酒店	2047	30.0%	-	165,506	H	完成	現有
9. 香港 港灣道及菲林明道 海港中心	2128	16.7%	32,626	40,167	C	完成	現有
10. 香港 灣仔 軒尼詩道256號 The Hennessy	2127	100%	4,791	71,862	C	完成	現有
11. 香港 荷李活道233號 荷李活商業中心	2128	50.0%	6,706	47,705	C	完成	現有
12. 香港 柴灣 小西灣道28號 藍灣廣場	2047	40.0%	275,470	75,676 53,602*	C P	完成	現有
				<u>129,278</u>			
							* 480個車位
13. 香港 筲箕灣 興民街68號 海天廣場	2047	100.0%	7,818	119,298	C	完成	現有
14. 香港 灣仔 盧押道18號 海德中心	2127	100.0%	5,315	73,443	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零九年六月三十日

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							
15. 香港 寶馬山道1號 寶馬山花園	2047	20.0%	165,550	93,550	R	完成	現有
16. 香港 德輔道西418號 太平洋廣場	2860	100.0%	9,450	164,460	C	完成	現有
17. 香港 金鐘 統一中心25樓	2128	50.0%	—	10,225	C	完成	現有
九龍							
18. 九龍 觀塘 鴻圖道1號	2047	33.3%	60,970	179,404	I	完成	現有
19. 九龍 九龍城 侯王道 12,14,16及18號	2047	100.0%	3,967	27,206 8,497 <u>35,703</u>	R C	完成	現有
20. 九龍 亞皆老街180號 雅麗居	2047	100.0%	61,118	17,467	R	完成	現有
21. 九龍 尖沙咀 金馬倫道23號 金馬倫廣場	2038	100.0%	5,413	65,550	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零九年六月三十日

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							
22. 九龍 尖沙咀 廣東道33道 中港城	2135	25.0%	165,334	359,433	C	完成	現有
23. 九龍 九龍灣 臨樂街8號 商業廣場	2047	100.0%	21,745	155,910	I	完成	現有
24. 九龍 九龍灣 宏照道33號 國際交易中心	2055	100.0%	50,752	609,027	C	完成	現有
25. 九龍 觀塘 鴻圖道19號 富登中心	2047	100.0%	10,394	114,334	I	完成	現有
26. 九龍 觀塘 巧明街111-113號 富利廣場	2047	100.0%	18,783	225,396	C	完成	現有
27. 九龍 尖沙咀 漢口道28號 亞太中心	2039	100.0%	18,028	232,606	C	完成	現有
28. 九龍 界限街137號 根德閣	2047	100.0%	-	3,072	R	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零九年六月三十日

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							
29. 九龍 觀塘 偉業街182號 觀塘碼頭廣場	2047	100.0%	31,018	156,770 198,758*	C P	完成	現有
				<u>355,528</u>			
							* 474個車位
30. 九龍 觀塘 開源道68號 觀塘廣場	2047	100.0%	25,995	941 192,694*	C P	完成	現有
				<u>193,635</u>			
							* 366個車位
31. 九龍 港鐵奧運站 海輝道11號 奧海城1期	2047	合資發展	712,614	139,931 [†]	C	完成	現有
32. 九龍 港鐵奧運站 海庭道18號 奧海城2期	2047	合資發展	708,577	511,287 [†]	C	完成	現有
33. 九龍 登打士街32號 歐美廣場	2047	100.0%	5,385	80,775	C	完成	現有
34. 九龍 青山道305號 One Madison	2047	100.0%	7,200	12,800	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零九年六月三十日

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							
35. 九龍 青山道468號 One New York	2047	100.0%	6,448	9,621	C	完成	現有
36. 九龍 海輝道18號 一號銀海	2052	100.0%	112,484	112,483	C	完成	現有
37. 九龍 海防道51-52號 百萬龍大廈	2863	100.0%	1,800	18,043	C	完成	現有
38. 九龍 觀塘 鴻圖道23號 利登中心	2047	100.0%	10,370	114,103	I	完成	現有
39. 九龍 九龍灣 宏光道39號 宏天廣場	2047	50.0%	68,986	413,915	C	完成	現有
40. 九龍 紅磡 崇安街17號 陽光廣場商場	2047	100.0%	26,598	58,887	C	完成	現有
41. 九龍 尖沙咀 梳士巴利道 尖沙咀中心	2127	45.0%	42,835	231,309	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零九年六月三十日

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							
42. 九龍 深水埗 福華街188號 海峯	2054	合資發展	14,895	22,335 [†]	C	完成	現有
43. 九龍 觀塘 開源道48號 威利廣場	2047	100.0%	21,110	238,187	I/O	完成	現有
44. 九龍 油塘 高輝道17號 油塘工業城	2047	90.0%	100,580	464,627	I	完成	現有
新界							
45. 新界 粉嶺 一鳴路15號 碧湖花園商場	2047	100.0%	145,649	101,980	C	完成	現有
46. 新界 荃灣 楊屋道1號 荃新天地	2052	合資發展	207,659	245,419 [†]	C	完成	現有
47. 新界 荃灣 楊屋道18號 荃新天地2	2054	合資發展	77,823	191,568 [†]	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零九年六月三十日

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							
48. 新界 元朗 水車館街28號 萬金中心	2047	100.0%	21,420	32,178 173,571*	C P	完成	現有
				<u>205,749</u>			
				* 438個車位			
49. 新界 粉嶺 和滿街9號 御庭軒商場	2049	100.0%	131,448	71,462 148,292*	C P	完成	現有
				<u>219,754</u>			
				* 415個車位			
50. 新界 元朗 東頭康業街19號 萬輝工業中心	2047	100.0%	52,582	111,253	I	完成	現有
51. 新界 將軍澳 培成路18號 海悅豪園商場	2047	100.0%	64,261	57,316	C	完成	現有
52. 新界 屯門 海珠路2號 海典軒商場	2052	100.0%	65,552	29,082	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零九年六月三十日

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							
53. 新界 沙田 樂景街28號 御龍山	2053	合資發展	287,258	21,528 [†]	C	完成	現有
54. 新界 屯門 建榮街25號 百利中心	2047	100.0%	26,522	84,988 166,976*	I P	完成	現有
				<u>251,964</u>			
							* 116個車位
55. 新界 元朗 屏會街13-17號 屏會中心	2047	100.0%	20,376	20,401 173,267*	C P	完成	現有
				<u>193,668</u>			
							* 450個車位
56. 新界 屯門 新墟青山公路133號 玫瑰花園商場	2047	100.0%	29,956	35,213	C	完成	現有
57. 新界 火炭 山尾街18-24號 沙田商業中心	2047	100.0%	38,234	268,798 93,691*	C P	完成	現有
				<u>362,489</u>			
							* 268個車位

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零九年六月三十日

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							
58. 新界 元朗 馬田路80號 御庭居商場	2047	100.0%	45,273	39,668 87,102*	C P	完成	現有
				<u>126,770</u>			
					* 261個車位		
59. 新界 荃灣 永賢街9號 崇利中心	2047	100.0%	17,362	170,570	I	完成	現有
60. 新界 屯門 屯順街1號及屯盛街1號 屯門市廣場1期	2047	100.0%	262,715	853,553 157,335*	C P	完成	現有
				<u>1,010,888</u>			
					* 525個車位		
61. 新界 沙田 馬鞍山鞍駿街15號 雅濤居商場	2047	40.0%	69,428	22,772	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零九年六月三十日

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							
中國內地							
62. 廣州 經濟開發區 西區創業路 雍翠雅園	2054	100.0%	53,131	14,931 12,861*	C P	完成	現有
				<u>27,792</u>			
				* 52個車位			
63. 上海 黃埔區 西藏中路228號 105A及B 來福士廣場	2044 2046	22.4%	163,624	301,145	C	完成	現有
海外 — 新加坡							
64. 新加坡 1號浮爾頓廣場 浮爾頓酒店	2096	100.0%	139,469	466,423	H	完成	現有
65. 新加坡 浮爾頓路1號 浮爾頓一號	2096	100.0%	92,646	80,433	C	完成	現有
66. 新加坡 浮爾頓路3號 浮爾頓水船樓	2032	100.0%	16,921	21,743	C	完成	現有
67. 新加坡 哥烈碼頭80號 Clifford Pier	2067	100.0%	70,397	11,393	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零九年六月三十日

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 夏慤道16號 遠東金融中心	2130	19.1%	34,595	9,869	C	完成	現有
2. 香港 柴灣 小西灣道28號 藍灣半島	2047	40.0%	275,470	6,279	R	完成	現有
九龍							
3. 九龍 九龍灣 宏開道 其士商業中心	2047	33.3%	44,350	11,588	C	完成	現有
4. 九龍 觀塘 開源道54號 豐利中心	2047	100.0%	38,000	15,099	I	完成	現有
5. 九龍 長沙灣 青山道485號 九龍廣場	2047	100.0%	19,375	25,702	I	完成	現有
6. 九龍 九龍灣 臨興街32號 美羅中心	2047	100.0%	27,125	18,395	I	完成	現有
7. 九龍 青山道305號 One Madison	2047	100.0%	7,200	51,579	R	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零九年六月三十日

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	100.0%	6,448	24,172	R	完成	現有
9. 九龍 海輝道18號 一號銀海	2052	100.0%	112,484	8,493	R	完成	現有
10. 九龍 觀塘 偉業街137號 泛亞中心	2047	100.0%	5,760	66,512	I	完成	現有
11. 九龍 深水埗 福華街188號 海峯	2054	合資發展	14,895	29,730 [†]	R	完成	現有
12. 九龍 觀塘 鴻圖道26號 威登中心	2047	50.0%	17,280	103,576	I	完成	現有
新界							
13. 新界 上水 新運路188號 劍橋廣場	2047	100.0%	–	174,358	I	完成	現有
14. 新界 荃灣 楊屋道18號 御凱	2054	合資發展	77,823	88,654 [†]	R	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零九年六月三十日

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 上水 古洞 坑頭路138號 Goodwood Park	2054	100.0%	61,032	23,638	R	完成	現有
16. 新界 粉嶺 業豐街20號 利亨中心	2047	100.0%	21,163	61,144	I	完成	現有
17. 新界 沙田 樂景街28號 御龍山	2053	合資發展	287,258	404,679 [†]	R	完成	現有
18. 新界 粉嶺 業豐街15號 寶利中心	2047	100.0%	18,191	10,430	I	完成	現有
19. 新界 粉嶺 業暢街9號 利來中心	2047	100.0%	10,194	8,386	I	完成	現有
20. 新界 大嶼山 梅窩 海愉花園	2047	100.0%	7,976	800 7,498 <u>8,298</u>	R C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零九年六月三十日

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							
21. 新界 上水 雙魚河 金翠路38號 St. Andrews Place	2050	100.0%	247,281	9,696	R	完成	現有
22. 新界 荃灣 沙咀道29-35號 科技中心	2047	100.0%	20,000	15,468	I	完成	現有
23. 新界 荃灣 楊屋道1號 萬景峯	2052	合資發展	207,659	43,290 [†]	R	完成	現有
中國內地							
24. 四川 成都 金牛區郫縣犀浦鎮 中海國際社區	2074	20.0%	14,253,628	124,757	R	完成	現有
25. 廈門 嘉禾路130號 御園	2069 2039	100.0%	44,118	112,439 10,689	R C	完成	現有
				<u>123,128</u>			

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零九年六月三十日

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							
香港							
1. 香港 淺水灣道38號 鄉郊建屋地段380號(*)	2084	100.0%	16,176	12,132	R	拆卸工程 完成	二零一一年 二月
2. 香港 干德道53號 香港內地段2138號之餘段 及內地段2613號	2065	100.0%	24,930	60,421	R	籌劃階段	二零一二年 三月
3. 香港 香港仔 香港仔內地段451號	2057	35.0%	68,922	225,359	R	地基工程 現正施工	二零一二年 七月
4. 香港 灣仔 利東街／麥加力歌街項目	2059	合資發展	88,500	731,392 86,318	R C	籌劃階段	二零一五年 六月
				<u>817,710[†]</u>			
九龍							
5. 九龍 海泓道與海庭道交界 九龍內地段11167號 The Hermitage	2055	50.0%	66,510	216,156 33,255	R C	上蓋工程 現正施工	二零一零年 九月
				<u>249,411</u>			
6. 九龍 海庭道 九龍內地段11168號 The Hermitage	2055	50.0%	79,621	258,765 39,810	R C	上蓋工程 現正施工	二零一零年 九月
				<u>298,575</u>			

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零九年六月三十日

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							
7. 九龍 長沙灣道270-274號 新九龍內地段1069號之餘段	2047	100.0%	4,490	31,885 7,558	R C	上蓋工程 現正施工	二零一零年 九月
				<u>39,443</u>			
8. 九龍 九龍灣 宏照道18號 新九龍內地段5856號(*)	2047	50.0%	29,063	174,376	C	地面及上蓋 工程現正 施工	二零一零年 十二月
9. 九龍 紅磡 必嘉圍 九龍內地段11181號	2058	合資發展	2,982	22,357 4,467	R C	地基工程 現正施工	二零一一年 六月
				<u>26,824[†]</u>			
10. 九龍 九龍塘 廣播道1號 新九龍內地段6374號	2056	100.0%	65,531	196,592	R	地基工程 現正施工	二零一一年 九月
11. 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	45.0%	86,757	253,767 39,041	R C	地庫工程 現正施工	二零一一年 十二月
				<u>292,808</u>			

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零九年六月三十日

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							
12. 九龍 西九龍 檳樹街／埃華街 九龍內地段11192號	2058	合資發展	25,058	187,939 37,588	R C	地基工程 現正施工	二零一二年 六月
				<u>225,527[†]</u>			
新界							
13. 新界 沙田 西沙路599號 港鐵烏溪沙站發展項目 銀湖·天峰 沙田市地段530號	2055	合資發展	367,601	1,815,349 43,056	R C	上蓋工程 現正施工	二零零九年 七月
				<u>1,858,405[†]</u>			
14. 新界 大埔 馬窩 大埔市地段179號	2055	100.0%	63,603	114,486	R	上蓋工程 現正施工	二零零九年 十一月
15. 大嶼山 長沙 丈量約份第331約245號地段	2057	100.0%	178,542	71,417	R	探土工程 完成	二零一一年 三月
16. 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	50.0%	107,941	161,912 10,791	R C	地基工程 現正施工	二零一一年 七月
				<u>172,703</u>			

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零九年六月三十日

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							
17. 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	35.0%	238,164	250,072	R	地基工程 現正施工	二零一一年 八月
18. 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	25.0%	214,225	187,447	R	地基工程 現正施工	二零一二年 一月
中國內地							
19. 福州 五四路137號 信和廣場	2059	100.0%	58,126	499,158	C	上蓋工程 完成	二零零九年 十月
20. 四川 成都 金牛區郫縣犀浦鎮 中海國際社區	2074 2044	20.0%	14,253,628	616,981 144,236 38,750	R C H	地基工程 現正施工	二零一零年 十二月
				<u>799,967</u>			
21. 廈門 嘉禾路西及松柏中路北 地塊編號89-C2 信和•上築	2061 2041	100.0%	33,188	109,119 15,872	R C	地基工程 現正施工	二零一一年 十月
				<u>124,991</u>			

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零九年六月三十日

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							
22. 廈門 嘉禾路及呂嶺路東南側 地塊編號90-C5, C6 中央公園	2068	100.0%	113,904	466,894	R	地基工程 現正施工	二零一二年 五月
	2046			51,246	C		
				<u>518,140</u>			
23. 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	100.0%	2,630,308	11,909,442	R	籌劃階段	二零一二年 九月
	2048			1,200,000	C		
				<u>13,109,442</u>			
24. 廈門 湖濱北路 地塊編號88-C5 湖畔廣場	2066	100.0%	64,882	494,205	R	籌劃階段	二零一三年 一月
	2046			13,129	C		
				<u>507,334</u>			
25. 重慶 江北區 華新街街道橋北村及 中興段一號	2058	50.0%	2,206,725	4,565,460	R	籌劃階段	二零一三年 六月
	2048			461,286	C		
				317,538	H		
				<u>5,344,284</u>			
26. 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	100.0%	1,004,199	5,118,234	R	籌劃階段	二零一三年 六月
	2045			193,750	C		
				<u>5,311,984</u>			

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零九年六月三十日

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							
海外 — 新加坡							
27. 新加坡 哥烈碼頭70號及80號 浮爾頓港灣酒店及前海關大樓	2067	100.0%	83,313	79,087 14,822	H C	上蓋工程 現正施工	二零零九年 十一月
				93,909			

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

信和置業有限公司

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1.00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／吾等出席定於二零零九年十一月五日（星期四）上午九時三十分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. 省覽截至二零零九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) 選舉黃志祥先生連任董事。		
(ii) 選舉盛智文博士，GBS, JP連任董事。		
(iii) 選舉余惠偉先生連任董事。		
(iv) 授權董事會釐定截至二零一零年六月三十日止財務年度之董事酬金。		
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）。		
6. 批准修改本公司組織章程細則及採納新組織章程細則（列於股東週年大會通告內第6項之特別決議案）。		

日期： _____ 簽署：^(註5) _____

附註：

1. 請用正楷填上姓名及地址。
2. 請填上以 閣下名義登記之每股面值1.00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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 凡有權出席大會及投票之股東，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股東，但須親自出席大會以代表 閣下。
9. 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。
10. 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。



