



二零零八年年報





此年報(「年報」)備有英文及中文版。已收取英文或中文版年報之股東，均可向本公司股票登記處卓佳標準有限公司(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<http://www.sino.com>登載。凡選擇依賴在本公司網站上登載之公司通訊(其中包括但不限於年報、財務摘要報告(如適用)、中期報告書、中期摘要報告(如適用)、會議通告、上市文件、通函及代表委任表格)以代替任何或所有印刷本之股東，均可要求索取年報之印刷本。

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

股東可隨時以書面通知本公司股票登記處，卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以更改日後收取公司通訊的語言版本及收取方式(印刷方式或以透過本公司網站之電子方式)之選擇。



目 錄

2	公司資料
3	股東週年大會通告
6	集團財務摘要
10	主席報告
25	董事及高級管理層之個人資料
29	企業管治
35	董事會報告書
64	業務回顧
99	獨立核數師報告書
101	綜合收益表
102	資產負債表
104	綜合股東權益變動表
106	綜合現金流動表
108	綜合財務報告書附註
181	根據上市規則第13.22條之披露
182	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*
 傅育寧*
 唐國通
 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 (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

法定代表

黃志祥
 唐國通

秘書

葉世光

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
 香港執業會計師

律師

麥堅時律師行
 高偉紳律師行
 胡關李羅律師行

股東時間表

截止過戶日期	二零零八年十一月十日至 二零零八年十一月十三日 (首尾兩天包括在內)
股東週年大會	二零零八年十一月十三日
中期股息 派發日期	每股十港仙 二零零八年五月十五日
末期股息 派發日期	每股三十港仙 二零零八年十二月十一日
遞交以股代息 選擇表格之 最後日期	二零零八年十二月四日 下午四時三十分

主要銀行

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

投資者聯絡方法

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

註冊辦事處

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

股票登記處

卓佳標準有限公司
 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

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	第一級櫃台交易
存托銀行	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二零零八年十一月十三日(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. 省覽截至二零零八年六月三十日止年度之經審核財務報告書與董事會及獨立核數師報告書。
2. 宣派末期股息。
3. 重選依章告退之董事及授權董事會釐定董事酬金。
4. 重聘德勤•關黃陳方會計師行為核數師及授權董事會釐定核數師酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過，或經修訂後通過下列議案，為普通決議案：

普通決議案

(i) 「動議：

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

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

(丙) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過之日至下列任何一項較早發生之期間：

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

股東週年大會通告 (續)

(ii) 「動議：

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

(乙) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過之日至下列任何一項較早發生之期間：

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

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

承董事會命
秘書
葉世光

香港，二零零八年十月十三日

股東週年大會通告 (續)

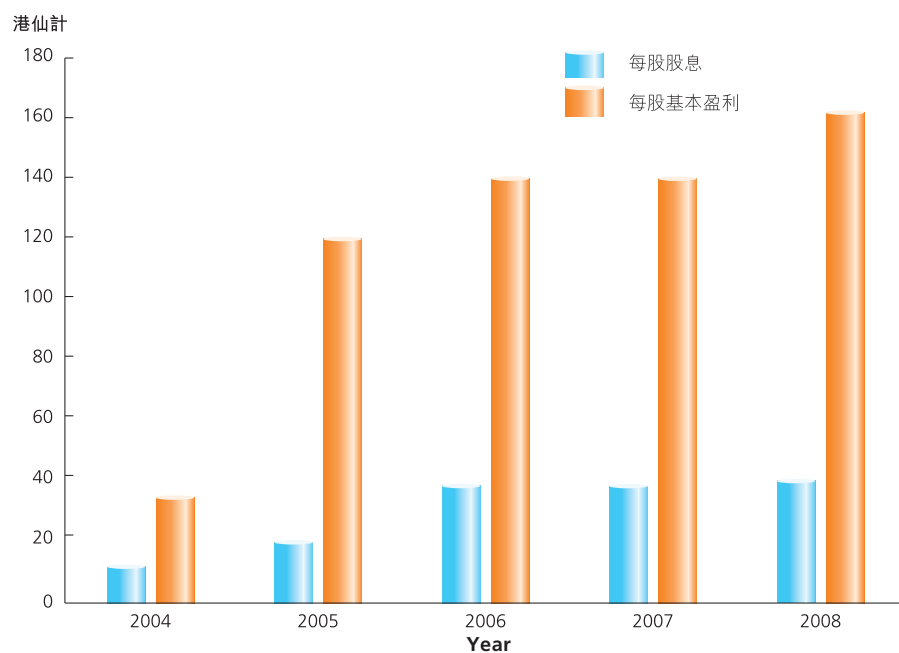
附註：

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

集團財務摘要

	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
營業額	<u>4,230,240,789</u>	<u>4,150,741,802</u>	<u>8,328,333,552</u>	<u>7,532,059,672</u>	<u>6,251,058,498</u>
權益持有人應佔溢利	<u>1,384,084,427</u>	<u>5,175,950,540</u>	<u>6,017,801,108</u>	<u>6,267,284,721</u>	<u>7,720,997,490</u>
每股基本盈利(仙)	34.70	119.73	139.63	139.61	161.19
每股股息(仙)	12.0	20.0	38.5	38.5	40.0

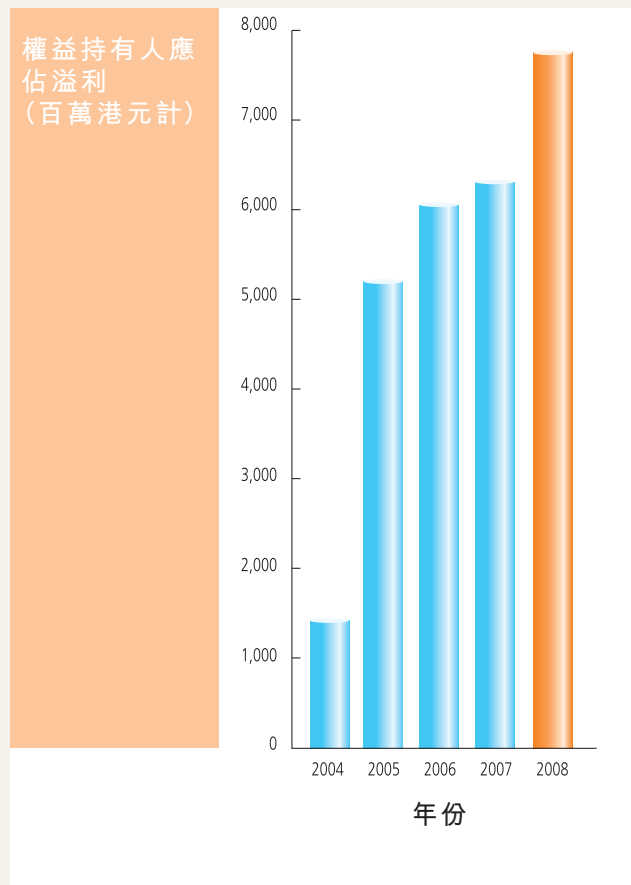
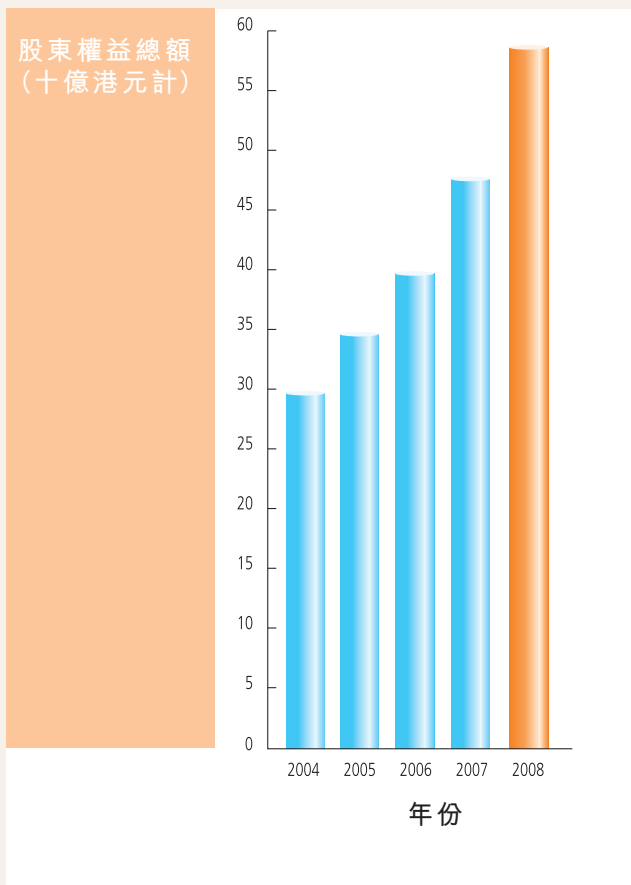
每股基本盈利及股息



集團財務摘要 (續)

	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
資產負債表					
非流動資產	29,886,959,498	32,802,996,804	38,275,797,419	43,508,811,045	52,864,428,586
流動資產	15,583,639,711	18,314,128,999	28,928,424,264	29,208,439,886	33,369,256,356
流動負債	(7,213,187,587)	(2,599,269,207)	(7,765,719,610)	(8,728,250,385)	(10,420,180,942)
	<u>38,257,411,622</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>
股本	4,306,022,975	4,348,057,662	4,303,699,473	4,610,386,667	4,878,702,770
儲備	25,321,777,570	30,279,048,433	35,442,627,530	42,970,489,278	53,844,551,716
股東權益總額	29,627,800,545	34,627,106,095	39,746,327,003	47,580,875,945	58,723,254,486
少數股東權益	(95,382,337)	27,236,028	39,711,496	184,850,571	263,646,073
非流動負債	8,724,993,414	13,863,514,473	19,652,463,574	16,223,274,030	16,826,603,441
	<u>38,257,411,622</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>
每股股東權益	<u>6.88</u>	<u>7.96</u>	<u>9.24</u>	<u>10.32</u>	<u>12.04</u>

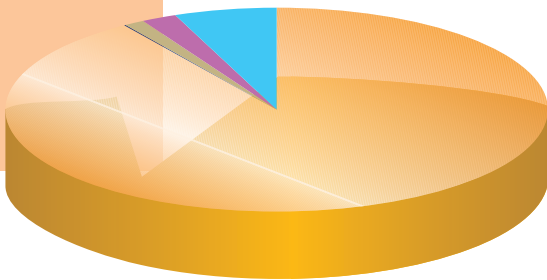
集團財務摘要 (續)



集團財務摘要 (續)

截至
二零零八年
六月三十日
止年度之
分部業績之
組合

- 物業 90.5%
- 財務 0.1%
- 物業管理及服務 1.2%
- 酒店經營 2.1%
- 證券投資 6.1%



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

本人謹向股東提交二零零七／二零零八年度之年報。

業績

截至二零零八年六月三十日止財政年度，集團經審核股東應佔綜合純利再創新高，達七十七億二千零九十萬港元，較去年同期之六十二億六千七百二十萬港元，上升百分之二十三點二。集團期內營業額為六十二億五千一百萬港元，本年度每股盈利為一百六十一點一九仙。

撇除投資物業重估盈餘扣減遞延稅項之四十三億四千七百五十萬港元，二零零七／二零零八財政年度基本純利為三十三億七千三百四十萬港元（二零零七：三十九億四百四十萬港元）。基本純利較上一個財政年度輕微下降，主要由於按項目竣工時間表，於二零零七／二零零八財政年度竣工項目之應佔樓面面積較去年同期少。

股息

董事會建議派發截至二零零八年六月三十日止年度之末期息每股三十仙，給予在二零零八年十一月十三日名列於本公司股東名冊之股東。連同已派發之中期息每股十仙，全年每股派息共四十仙。

董事會建議股東有權選擇收取新發行之股份代替以現金方式收取末期股息。此項以股代息建議須待（一）二零零八年十一月十三日召開之股東週年大會批准及（二）香港聯合交易所有限公司批准依據此項建議所發行之新股上市及買賣，方可作實。

載有關於以股代息建議詳情之通函及選擇以股代息之表格，將約於二零零八年十一月十七日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零零八年十二月十一日發送給股東。

主席報告 (續)



業務回顧

(一) 銷售活動

截至二零零八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上一個財政年度竣工的萬景峯、一號銀海住宅單位，和St. Andrews Place之獨立洋房，以及兩個於二零零七／二零零八財政年度竣工之新落成項目One New York 和雍翠雅園的住宅單位。

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

主席報告 (續)



信和集團全力支持「全民迎聖火—中國加油」，影視紅星聯同逾萬市民齊集奧海城及屯門市廣場迎接聖火。

業務回顧 (續)

(一) 銷售活動 (續)

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

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

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

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

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(一) 銷售活動 (續)

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

地點	用途	集團所佔權益	集團所佔樓面面積 (平方呎)
1. 中海國際社區 中國四川成都金牛區郫縣犀浦鎮	住宅	20%	540,258
2. 雍翠雅園 中國廣州經濟技術開發區創業路 廣州地塊編號SZ-8-2	住宅/ 商舖/ 停車場	100%	314,655
3. 香蜜湖一號 中國深圳福田區香梅路	住宅	50%	99,260
4. One Madison 香港九龍青山道305號	住宅/ 商舖	100%	64,791
5. One New York 香港九龍青山道468號	住宅/ 商舖	100%	58,590
			1,077,554



5·12四川八級大地震後，信和集團立即響應演藝界發起的「與眾同諾」活動。奧海城及屯門市廣場分別召集了近萬人誓師，共同承諾支持四川災民重建家園的長久計劃，在心意卡寫下對災民的祝福和鼓勵，並把心型貼紙填滿一塊印有「諾」字的巨型展板上。

主席報告 (續)



信和集團二零零七年十月至二零零八年七月舉辦「生活教曉我...」網上寫作比賽，參加寫作講座及投稿的學生高達四千名以上，反應非常熱烈。



信和集團龍舟隊於二零零八年度國際龍舟錦標賽勇奪男子乙組碟決賽的冠軍殊榮，充分體現信和集團的團隊精神。

業務回顧 (續)

(二) 土地儲備

於二零零八年六月三十日，集團擁有土地儲備應佔總樓面面積約四千四百八十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之六十九，商業佔百分之二十，工業佔百分之五，停車場佔百分之三，以及酒店佔百分之三。以土地狀況劃分，發展中之物業為三千四百萬平方呎，已完成之投資／自用物業為九百九十萬平方呎及已完成之銷售物業為九十萬平方呎。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。

二零零七／二零零八財政年度內，集團共購入七幅地皮作住宅及商業物業發展用途。購入之土地詳情如下：

地點	用途	集團所佔權益	集團所佔樓面面積 (平方呎)
1. 香港新界大埔白石角 大埔市地段第186號 (B地盤)	住宅	35%	250,072
2. 香港香港仔 香港仔內地段第451號	住宅	35%	225,220
3. 香港西九龍 檳樹街／埃華街 九龍內地段第11192號	住宅／ 商舖	合作發展	225,527
4. 香港大嶼山長沙 丈量約份第331約地段 第245號	住宅	100%	71,417
5. 香港九龍紅磡必嘉圍 九龍內地段第11181號	住宅／ 商舖	合作發展	26,824

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(二) 土地儲備 (續)

地點	用途	集團 所佔權益	集團所佔 樓面面積 (平方呎)
6. 成都項目 中國成都成華區 成昆鐵路以西、 沙河以東、 成洛路以南、 迎暉路以北	住宅/ 商用/ 酒店	100%	13,109,864
7. 重慶項目 中國重慶江北區 華新街街道橋北村及 中興段一號	住宅/ 商用/ 酒店	50%	5,382,000
			19,290,924

(三) 物業發展

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

地點	用途	集團 所佔權益	集團所佔 樓面面積 (平方呎)
1. 銀湖·天峰 香港新界沙田烏溪沙 沙田市地段第530號	住宅/ 商舖	合作發展	1,858,405
2. 御龍山 香港新界沙田火炭 沙田市地段第470號	住宅/ 商舖	合作發展	1,322,883



信和集團於公益金舉行的《公益競力大比拼》中奪得皇者挑戰賽冠軍及機構隊際賽亞軍，成績驕人。



信和集團全力贊助香港有機農莊於二零零七年十月中至二零零八年七月推出為期一學年的「有機生活新體驗」教育活動，邀請一萬名全港中小學生走出課室，步入自然，透過親身觀察及體驗，增強對大自然的認識和歸屬感，從而懂得選擇健康的生活方式。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(三) 物業發展 (續)

地點	用途	集團 所佔權益	集團所佔 樓面面積 (平方呎)
3. 國際交易中心 香港九龍 九龍灣宏照道33號	商用	100%	609,027
4. 香港新界荃灣楊屋道 荃灣市地段第394號	住宅/ 商舖	合作發展	477,958
5. 香港九龍福榮街及福華街 新九龍內地段第6425號	住宅/ 商舖	合作發展	134,043
6. Two Five Six 香港灣仔軒尼詩道256號	商用	100%	71,862
7. 香港新界上水古洞 丈量約份第92 約2596號地段	住宅	100%	23,638
8. 御園 中國廈門嘉禾路東 及蓮花北路南 廈門地塊編號89-C4	住宅/ 商舖	100%	131,007
9. 信和廣場 中國福州	商用	100%	499,158
			5,127,981

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動

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

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

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

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

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

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動 (續)

截至二零零八年六月三十日，集團已完成之投資／自用物業應佔總樓面面積約九百九十萬平方呎，上一個財政年度為九百六十萬平方呎。投資物業組合中，商業(商舖及寫字樓)佔百分之六十，工業佔百分之十六，停車場佔百分之十五，酒店佔百分之六，住宅佔百分之三。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。

(五) 酒店

新加坡浮爾頓酒店

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

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

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

業務回顧 (續)

(五) 酒店 (續)

新加坡浮爾頓酒店 (續)

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

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

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

港麗酒店

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

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(五) 酒店 (續)

港麗酒店 (續)

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

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

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

- 獲《機構投資者》雜誌評選為「全球最佳酒店2007」
- 獲《Travel + Leisure》(中國版)雜誌評選為「2007中國百佳酒店」
- 獲《Condé Nast Traveler》雜誌評選為「黃金名單－全球最佳住宿地點」(2008)
- 在二零零八年《亞洲法律業務》雜誌ALB編輯評選大獎中，榮獲「香港最佳商務酒店」
- 由酒店管理的三家餐廳，意寧谷、懷歐敝及金葉庭均獲《Hong Kong Tatler》雜誌(2008)頒發「Hong Kong Tatler香港最佳食府」大獎
- 在《Travel + Leisure》雜誌全球最佳大獎中，榮獲「五十最佳酒店：亞洲」(2008)
- SmartTravelAsia.com舉辦之二零零八年最佳旅遊選舉中，獲選為其中一間「最佳商務酒店」

業務回顧 (續)

(六) 中國業務

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

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

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

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

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

主席報告 (續)

財務

截至二零零八年六月三十日，資本負債比率按淨債項與股東權益比率計算，為百分之二十點九。資本負債比率較二零零七年六月三十日下降，主要由於萬景峯和一號銀海之住宅銷售收益，及St. Andrews Place之洋房銷售收益、御龍山之銷售收益等入賬，加上二零零七年九月二十四日以每股十九點五七港元，配售合共二億二千萬股新普通股。集團貸款總額其中百分之二十五點九在一年內償還，百分之三十八點五在一至兩年內償還，百分之三十五點六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一百三十七億四千二百二十萬港元，其中包括手頭現金約四十七億一千九百八十萬港元及可動用之未提取信貸額約九十億二千二百四十萬港元。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八百六十二億港元及五百八十七億港元。

截至二零零八年六月三十日止財政年度，集團在外匯貸款及資本結構上並沒有錄得重大轉變，外匯風險亦維持於低水平。

企業管治

集團十分重視企業誠信、商業道德操守及良好管治。為實現企業管治最佳守則，集團成立了審核委員會、遵守規章委員會及薪酬委員會。集團將繼續維持高透明度，並透過不同的渠道，包括巡迴推介、投資者研討會、業績簡報、實地考察及集團網址發佈集團的最新動向和資訊，與各投資者和股東保持良好溝通。

顧客服務

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選材，以及符合環保原則，作為新發展項目的必備元素。管理層亦不斷定期監察各物業，以維持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。二零零八年六月三十日止財政年度內，集團之信和管業優勢榮獲香港特區政府及多間知名機構頒發多個獎項，以表揚其服務質素、管治能力、對社會與公益事務及推廣環境保護的貢獻。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)

企業公民

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

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

集團相信本土的文化藝術活動對香港市民在培養創造力、加強公眾文化意識及提高鑒賞力方面極為重要。委員會於來年將繼續舉辦多項活動讓員工參與，服務社群。

展望

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

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

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

主席報告 (續)

展望 (續)

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

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

集團將繼續作好充分準備，謹慎睿智迎接市場良機，以達至最佳的盈利前景，並提高物業及服務質素，讓顧客享受到更優質的生活。集團亦將繼續一貫政策，選擇性地於香港及中國增添土地儲備，提升收益和利潤，以及繼續為股東們增值。董事會對集團的中長期發展前景充滿信心。

員工與管理層

本人欣然歡迎陳榮光先生及楊光先生加入董事會為執行董事，是項委任分別於二零零八年一月一日及二零零八年七月一日起生效。

本人謹藉此機會代表董事會，感謝各員工對集團的承擔、貢獻及支持。本人亦對董事會同寅的指導及睿智建議，深表謝意。

主席
黃志祥

香港，二零零八年九月十七日

董事及高級管理層之個人資料

(I) 執行董事

黃志祥先生，56歲，自一九八一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32年內，活躍於香港物業投資及發展，並為本公司一些附屬公司及聯營公司之董事。黃先生出任本公司之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及中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員。黃先生乃本公司執行董事黃永光先生之父親。

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

余惠偉先生，48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。

董事及高級管理層之個人資料 (續)

(I) 執行董事 (續)

鄧永鏞先生，53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31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信和酒店之董事。

黃永光先生，30歲，自二零零五年四月出任本公司執行董事，持有紐約哥倫比亞大學文學學士學位。於二零零三年加入本公司擔任專員(項目發展)。他是本公司一些附屬公司及聯營公司之董事，並是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以及第十屆中華全國青年聯合會委員會委員。彼為董事會主席黃志祥先生之長子。

陳榮光先生，48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)，他亦為唐國通先生於本公司若干附屬公司之替任董事。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資深執業會計師。彼於會計及財務方面擁有超過24年經驗。

董事及高級管理層之個人資料 (續)

(I) 執行董事 (續)

楊光先生，53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。

(II) 非執行董事

夏佳理議員，GBS·CVO·OBE·JP，69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有限公司之獨立非執行主席，於二零零二年至二零零六年八月期間出任香港賽馬會主席，為香港執業律師，並於一九八八年至二零零零年期間擔任立法會議員。夏佳理議員現時為香港特別行政區政府行政會議非官守議員、首長級公務員離職就業檢討委員會主席、香港社會創投基金有限公司名譽顧問，亦為香港按揭證券有限公司董事，並曾服務於多個政府委員會及諮詢團體。夏佳理議員是恒隆地產有限公司及 SCMP集團有限公司之獨立非執行董事，亦為香港電燈集團有限公司、和記港陸有限公司及香港興業國際集團有限公司之非執行董事。

(III) 獨立非執行董事

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

董事及高級管理層之個人資料 (續)

(III) 獨立非執行董事 (續)

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

傅育寧博士，51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的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。

(IV) 高級管理層

本公司各項業務及職責分別由執行董事直接負責，彼等被視為本公司的高級管理層。

企業管治

董事會致力為本公司提供有效的管理及穩健的監控，力求給股東帶來最佳回報。本公司之企業管治原則，強調建立及維持高水平之企業管治常規及程序、一個高質素的董事會、良好的內部監控措施，以及高透明度並向股東負責的體制。董事會採納了一套企業管治常規守則，並已遵守載於上市規則附錄十四之所有守則條文（「該守則」），惟主席及行政總裁的角色並無區分。截至二零零八年六月三十日止之財務年度內，謹遵該守則之本公司企業管治常規，及有關偏離該守則之理由，詳載於本報告內文。

企業管治常規

董事

企業管治原則

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

董事會組成

董事會現時由七名執行董事（包括主席）、一名非執行董事及三名獨立非執行董事所組成。

董事會成員如下：

執行董事

黃志祥先生 (主席)
 唐國通先生
 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
 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25頁至第28頁「董事及高級管理層之個人資料」內。

企業管治 (續)

企業管治常規 (續)

董事 (續)

職責劃分

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

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

董事會會議

董事會每年年初，安排該年內舉行最少四次例會，並在有需要時更頻密地舉行會議。截至二零零八年六月三十日止的財務年度內，董事會已舉行四次會議，各董事之出席記錄列載於第34頁。

董事之委任、重選及罷免

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

將於二零零八年度股東週年大會上輪值告退及願膺選連任之董事名單列載於第37頁。

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

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

確認獨立性

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

企業管治常規 (續)

董事及高級管理層之薪酬

薪酬政策

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

薪酬委員會

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

薪酬委員會須就本公司董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構，及就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。

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34頁。

薪酬委員會之職權範圍已載於本公司網站www.sino.com。

年內之董事薪酬詳情列載於綜合財務報告書附註13內。

企業管治 (續)

企業管治常規 (續)

問責及審核

關於財務報告書的董事責任

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

核數師則負責審核本集團的財務報告書及匯報其意見。截至二零零八年六月三十日止年度之核數師報告書列載於第99頁至第100頁。

內部監控及風險管理

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

為求合理地確保不會發生重大錯誤、損失及欺詐，本公司根據由香港會計師公會所於二零零五年六月刊發名為「內部監控與風險管理的基本架構」之指引，已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。

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

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

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

審核委員會

本公司於一九九八年九月二十三日成立審核委員會。委員會須向董事會負責，自成立以來定期舉行會議，檢討本集團之財務申報程序及內部監控，並提供改善建議。現時委員會成員包括獨立非執行董事李民橋先生(委員會主席)、盛智文博士，GBS, JP及傅育寧博士。年內，委員會曾舉行四次會議，審閱本公司之二零零七年年報及賬目、二零零七年至二零零八年度中期報告及賬目、有關內部監控及風險管理事宜之內部審核報告書、有關本公司遵守上市規則事宜之遵守規章委員會報告書，以及向董事會報告所有相關事宜。

審核委員會已審閱本集團所採納之會計政策及實務，以及截至二零零八年六月三十日止財務年度之年報。個別委員會成員之出席記錄列載於第34頁。

審核委員會之職權範圍已載於本公司網站www.sino.com。

遵守規章委員會

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

證券交易守則

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

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

企業管治 (續)

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

核數師酬金

截至二零零八年六月三十日止，核數師對本公司及其附屬公司提供的核數和非核數服務所得之酬金分別為3,623,493港元及609,500港元，而非核數服務主要包括稅務諮詢、其他財務檢討及報告服務。

與股東之溝通

適時之業務表現資料

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

股東週年大會

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

董事出席記錄

截至二零零八年六月三十日止財務年度內所舉行之會議

董事姓名	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	3/4	—	—
盛智文博士， GBS, JP	3/4	2/4	1/1
李民橋先生	4/4	4/4	1/1
傅育寧博士	2/4	3/4	—
唐國通先生	1/4	—	—
余惠偉先生	4/4	—	—
鄧永鏞先生	3/4	—	—
黃永光先生	4/4	—	1/1
陳榮光先生 (於二零零八年一月一日委任)	2/2	—	—
楊光先生 (於二零零八年七月一日委任)	—	—	—

董事會報告書

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

主要業務

本公司為一間投資控股公司。主要附屬公司之主要業務概況刊於綜合財務報告書附註45。

業績及盈利分配

集團本年度業績刊於第101頁之綜合收益表。

本年度已向股東派發中期息每股10港仙，75,901,189港元以現金股息支付及409,839,881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，給予在二零零八年十一月十三日名列於本公司股東名冊之股東，折合1,462,985,631港元。

投資物業

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

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

物業、廠房及設備

本集團之物業、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

本集團於二零零八年六月三十日持有之主要物業資料刊於第182頁至第198頁。

附屬公司及聯營公司

有關本公司於二零零八年六月三十日之主要附屬公司及聯營公司之詳情分別刊於綜合財務報告書附註45及46。

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367,101,721港元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回本公司19,490,000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
二零零七年七月	3,196,000	17.96	16.02	53,499,452
二零零七年八月	2,140,000	16.98	14.02	34,887,195
二零零七年九月	9,878,000	19.82	19.50	195,242,600
二零零七年十月	1,658,000	20.35	19.16	32,699,805
二零零八年一月	818,000	24.45	23.35	19,626,961
二零零八年二月	308,000	22.00	21.30	6,695,016
二零零八年四月	306,000	17.88	17.50	5,446,906
二零零八年六月	1,186,000	16.70	15.48	19,003,786
	<u>19,490,000</u>			<u>367,101,721</u>

所有回購股份已於本年度內交付股票及註銷股份。1,244,000股普通股於截至二零零七年六月三十日止財務年度期間回購之股份，於本年度內註銷。本年度內註銷之所有股份，面值總額20,734,000港元已撥入資本贖回儲備，而有關代價總額387,498,312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

於二零零八年六月三十日，本公司可供分配予股東之儲備乃保留溢利為14,497,355,632港元（二零零七年：13,080,327,336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。銀行貸款於二零零八年六月三十日之償還分析資料刊於綜合財務報告書附註31。

本年度內，本集團撥充發展中物業之資本利息數額為274,659,368港元。

董事

本年度內及截至本報告書日期止本公司之董事為：

執行董事

黃志祥先生
唐國通先生
余惠偉先生
鄧永鏞先生
黃永光先生
陳榮光先生（於二零零八年一月一日委任）
楊光先生（於二零零八年七月一日委任）

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
傅育寧博士

依據本公司組織章程細則，李民橋先生、傅育寧博士、黃永光先生、陳榮光先生及楊光先生將於應屆股東週年大會輪值告退，惟均願膺選連任。

董事會報告書 (續)

董事權益

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

(甲) 本公司股份之好倉

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

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	556,913	實益擁有人	0.03%
夏佳理議員， GBS, CVO, OBE, JP	60,000	實益擁有人	≈0%
盛智文博士，GBS, JP	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
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	—	—	—

(ii) 聯營公司

由於黃志祥先生經受控公司持有下列公司股份權益，因而被視為擁有下列公司權益：

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

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

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

董事會報告書 (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，唐國通先生及鄧永鏞先生亦為該等公司之董事。該等公司從事物業投資、項目發展及管理及／或酒店營運之業務。
- 夏佳理議員，GBS, CVO, OBE, JP，乃恒隆地產有限公司之獨立非執行董事、香港興業國際集團有限公司及和記港陸有限公司之非執行董事。該等公司從事物業投資、項目發展及管理及／或酒店營運之業務。
- 由於本公司董事會乃獨立於該等公司之董事會，亦有三名獨立非執行董事，故本集團有能力獨立地按公平基準進行其業務。
- 董事於重要合約中之權益** 在本年度內或年結日，除綜合財務報告書附註44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) 截至二零零八年六月三十日止之現存持續關連交易

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、黃志祥先生及其各自聯繫人)就二零零七年七月一日至二零一零年六月三十日三個財務年度內所進行之非豁免持續關連交易，於二零零七年六月二十八日訂立有關協議(「協議」)及每年上限。現按上市規則之要求披露協議之詳情及截至二零零八年六月三十日止之交易總額如下：

(a) 大廈清潔服務

甲方：	恆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：	44.70百萬港元

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(甲) 截至二零零八年六月三十日止之現存持續關連交易 (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：	12.29百萬港元

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(甲) 截至二零零八年六月三十日止之現存持續關連交易 (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)之某些樓宇提供物業管理、生活時尚服務、維修服務、貼心服務及一般行政服務

條款： 經雙方同意之一筆過費用，根據該協議須參考黃氏家族之年度預算所示(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： 21.68百萬港元

(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： 50.32百萬港元

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(甲) 截至二零零八年六月三十日止之現存持續關連交易 (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) 由本集團租賃由黃氏家族擁有
(或部份擁有)之物業

(b) 由黃氏家族租賃由本集團擁有
(或部份擁有)之物業

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

每年上限： 54百萬港元，包括：

(a) 由本集團租賃－53百萬港元；及

(b) 由黃氏家族租賃－1百萬港元

年內交易總額： 46.67百萬港元，包括：

(a) 由本集團租賃－46.05百萬港
元；及

(b) 由黃氏家族租賃－0.62百萬港元

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(甲) 截至二零零八年六月三十日止之現存持續關連交易 (續)

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

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

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

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

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

關連交易 (續)

(乙) 收購與奧海城一期及奧海城二期有關的公司權益

(a) 本公司於二零零七年十二月十二日公佈：

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

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

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

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

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(乙) 收購與奧海城一期及奧海城二期有關的公司權益 (續)

(a) (續)

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

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

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

- (b) 本公司於二零零八年一月十八日公佈瑞凱、凱德置地中國控股私人有限公司及CRL(HK) Pte Ltd訂立協議,據此,瑞凱收購由凱德置地中國控股私人有限公司(身為登記擁有人)及CRL(HK) Pte Ltd(身為實益擁有人)持有之Harvest Sun 10%之已發行股份,代價為44,218,971港元(於參考未經審核完成賬目後已調整至44,635,642港元,且於參考完成審核後可作進一步調整)。

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

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

董事會報告書 (續)

關連交易 (續)

(乙) 收購與奧海城一期及奧海城二期有關的公司權益 (續)

(b) (續)

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

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

其他關連交易之詳情載於綜合財務報告書附註44。

主要股東及其他股東權益

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

本公司股份之好倉

主要股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃廷方先生	2,577,968,983 (附註1、2 & 6)	26,908,446股 為實益擁有， 3,583,367股 為配偶權益及 2,547,477,170股 為受控法團權益	52.84%
尖沙咀置業集團有限公司	2,472,441,809 (附註1(a)、1(b)、2 & 6)	1,138,666,157股 為實益擁有及 1,333,775,652股 為受控法團權益	50.67%
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	342,644,175	342,493,931股 為保證權益及 150,244股 為實益擁有	7.02%
Spangle Investment Limited	303,988,450 (附註2)	實益擁有人	6.23%
陳廷驊先生	299,569,043 (附註3 & 5)	受控法團權益	6.14%

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)

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
陳楊福娥女士	299,569,043 (附註3、4 & 5)	配偶權益	6.14%
Xing Feng Investments Limited	299,569,043 (附註3 & 5)	受控法團權益	6.14%
興智投資有限公司	299,569,043 (附註3 & 5)	實益擁有人	6.14%
嘉輝地產發展有限公司	266,156,353 (附註6)	實益擁有人	5.45%

附註：

- 關於受控法團所持之2,547,477,170股：
 - 1,138,666,157股由黃廷方先生擁有71.76%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司持有；
 - 34,912,901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
 - 1,298,862,751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303,988,450股（附註2）及由嘉輝地產發展有限公司所持有的266,156,353股（附註6））；及
 - 75,035,361股由黃廷方先生控權100%之公司所持有－120,613股由Fanlight Investment Limited持有，119,693股由Garford Nominees Limited持有，27,047,559股由Karaganda Investments Inc. 持有，11,616,618股由Orient Creation Limited持有，5,645,962股由Strathallan Investment Limited持有，17,017,021股由Strong Investments Limited持有，13,113,294股由Tamworth Investment Limited持有及354,601股由Transpire Investment Limited持有。
- 303,988,450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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 266,156,353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。

董事會報告書 (續)

**主要股東及其他
股東權益 (續)**

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

捐款

本年度內，本集團之慈善及其他捐款約為2,586,000港元。

主要供應商及客戶

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

本集團於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，董事會並不認為任何一個客戶可影響本集團。

本年度內，本公司之董事、有關聯人士及股東(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29頁至第34頁。

公眾持股量

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

核數師

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

代表董事會
主席
黃志祥

香港，二零零八年九月十七日

● ● 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. One New York
12. One Madison

○ ● 發展中物業

13. 淺水灣道38號鄉郊建屋地段380號
14. 荃灣楊屋道發展項目，荃灣市地段第394號
15. 干德道53號，香港內地段第2138號及第2613號之餘部份
16. 沙田火炭何東樓甲地段，沙田市地段第470號
17. 福榮街及福華街，新九龍內地段第6425號
18. 常悅道與宏照道交界，新九龍內地段第6310號
19. 上水古洞，丈量約份第92約2596號地段
20. 大埔馬窩，大埔市地段第179號
21. 烏溪沙站發展項目，沙田市地段第530號
22. 軒尼詩道256號，香港內地段第2769號
23. 西九龍海庭道，九龍內地段第11168號
24. 西九龍海庭道與海弘道交界，九龍內地段第11167號
25. 西九龍海弘道、欣翔道及友翔道交界，九龍內地段第11073號
26. 九龍塘廣播道1號，新九龍內地段第6374號
27. 長沙灣道270至274號，新九龍內地段第1069號之餘部份
28. 大埔白石角，大埔市地段第187號
29. 大埔白石角，大埔市地段第188號
30. 大埔白石角，大埔市地段第186號
31. 香港仔內地段第451號
32. 九龍灣宏照道18號，新九龍內地段第5856號
33. 西九龍欖樹街／埃華街，九龍內地段第11192號
34. 紅磡必嘉圍，九龍內地段第11181號
35. 大嶼山長沙，丈量約份第331約245號地段





投資物業

- 36. 荃新天地
- 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. 屯門市廣場第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

完成之物業



完成之物業 (續)



B



D

A 萬景峯

坐落於規劃完善的綜合城市 - 荃灣，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。

B 一號銀海

位於西九龍罕貴臨海地段，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，頂層特色單位更自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。

C 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。



C

D 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。

完成之物業 (續)



E

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。

F

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。

F



完成之物業 (續)



G

One Madison

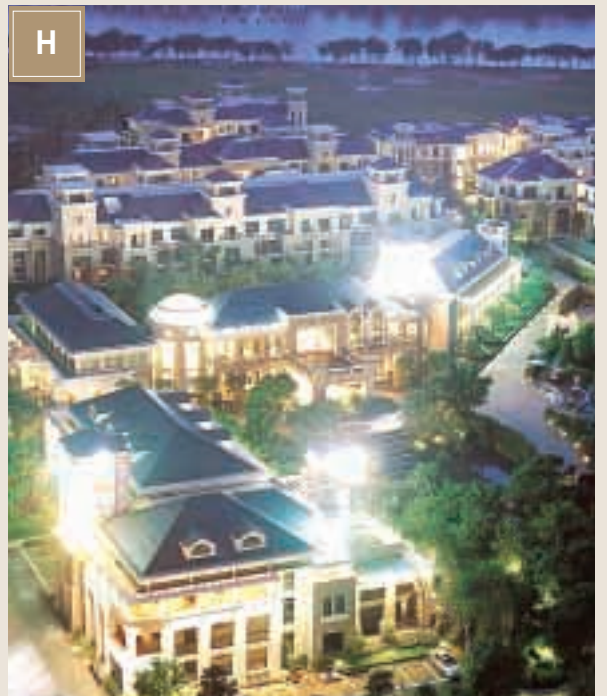
此項目是集團在新九龍西另一以 SOHO Living 為主題的精品式住宅，共有約一百二十個單位，毗連港鐵長沙灣站，戶戶特高樓底及備有環保露台，演繹 Loft Living 都會型格生活時尚。

H

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，當中包括十四幢雙併別墅、七十九幢聯排別墅、三十六幢疊加別墅以及三百一十八個分層單位。

H



發展中物業



I 御龍山
御龍山位處國際級沙田馬場地段，共提供一千三百個單位。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。

J 銀湖·天峰
物業傲踞港鐵馬鞍山綫烏溪沙站上蓋，落成後將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。

K 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。

發展中物業 (續)



K

西九龍海庭道項目

矗立於港鐵奧運站，盡擁交通優勢。此項目佔據都會核心樞紐位置，飽覽維港煙花海景。



L

**浮爾頓文化區**

此項目是集團於新加坡著名濱海灣(Marina Bay)臨海地段發展的大型綜合發展，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」佔地約140萬平方呎，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 碼頭、浮爾頓一號、前海關大樓、浮爾頓酒店及浮爾頓水船樓。



M

投資物業



荃新天地

位於荃灣楊屋道的「荃新天地」面積廣達300,000平方呎，中央位置興建了一個逾40,000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50呎的外牆上更建有全港首創、總面積近8,000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3成，讓顧客仿如置身於大自然，是全港第一間「綠色商場」。

三層高的「荃新天地」提供約180個商舖，當中不少更是首次在荃灣區開業，為消費者提供更多元的選擇。商場坐落於交通樞紐，盡擁完善交通配套設施，除連接港鐵荃灣站及西鐵綫荃灣西站外，地下更設有小巴總站，項目亦附設多條行人天橋及逾50條巴士及小巴路線，直達全港各區。

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。

浮爾頓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。

投資物業 (續)



P 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，提供共六十萬平方呎的甲級寫字樓樓面及三層高的十萬平方呎購物商場。每層電梯大堂設有「綠化露台」，令工作空間處處呈現茵茵綠意。同時，位於十五樓的「空中花園」，是一個大型戶外綠化空間，樓底高達五米。地下大堂中庭設置十一米高的室內直立花園，宣揚綠色生活的重要性。這些綠色設計元素，為香港奠定綠色商廈新規範。此外，國際交易中心毗連港鐵九龍灣站，交通便捷。

Q Two Five Six

Two Five Six 每層樓高 4.8 米及坐擁維多利亞海景全貌，勢必成為灣仔嶄新地標，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。



投資物業 (續)



R



S



T

R

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亦只需數分鐘。

S

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 100 萬平方呎，場內有四百間大小商舖，提供多元化的商品，並以獨特的市場推廣策略，吸引遠近而來的顧客，成為新界一站式潮流購物總匯。商場出租率高達百分之百，為集團帶來可觀租金收益。

T

奧海城 1 及 2 期

位於港鐵東涌綫奧運站，奧海城 1 期及 2 期商場佔地共達 80 萬平方呎，毗鄰多個大型豪宅物業，匯聚超過 200 間商舖及 40 多間特色食肆，充份照顧各階層需要，是區內旗艦商場。

投資物業 (續)



U

U 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，引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新近進行大規模翻新工程，將全景商舖改建為複式食肆，發展成為尖東美食薈萃。



V

V 香港港麗酒店

樓高六十一層的香港港麗國際酒店，矗立於香港最著名的高尚購物及娛樂區—太古廣場之上。位處港島商業中心區，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。酒店以其闊敞房間及擁覽扣人心弦的太平山頂及維港景致而聞名。

業務回顧

(1) 土地儲備

於二零零八年六月三十日，集團擁有土地儲備共四千四百八十萬平方呎。集團物業組合比例均衡：住宅佔百分之六十九、商業佔百分之二十、工業佔百分之五、停車場佔百分之三，以及酒店佔百分之三。大部份發展中之物業位置優越，交通方便，鄰近火車或鐵路幹線。集團於二零零八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。

	土地狀況及用途						百分率
	住宅	商業	工業	停車場	酒店	總面積	
	總樓面面積(平方呎)						
發展中物業	30,329,322	3,000,767	0	0	700,989	34,031,078	76%
作投資/自用之物業	265,390	5,907,286	1,633,376	1,458,149	631,929	9,896,130	22%
已完成之銷售物業	414,615	40,738	506,480	0	0	961,833	2%
總計	31,009,327	8,948,791	2,139,856	1,458,149	1,332,918	44,889,041	100%
百分率	69%	20%	5%	3%	3%	100%	

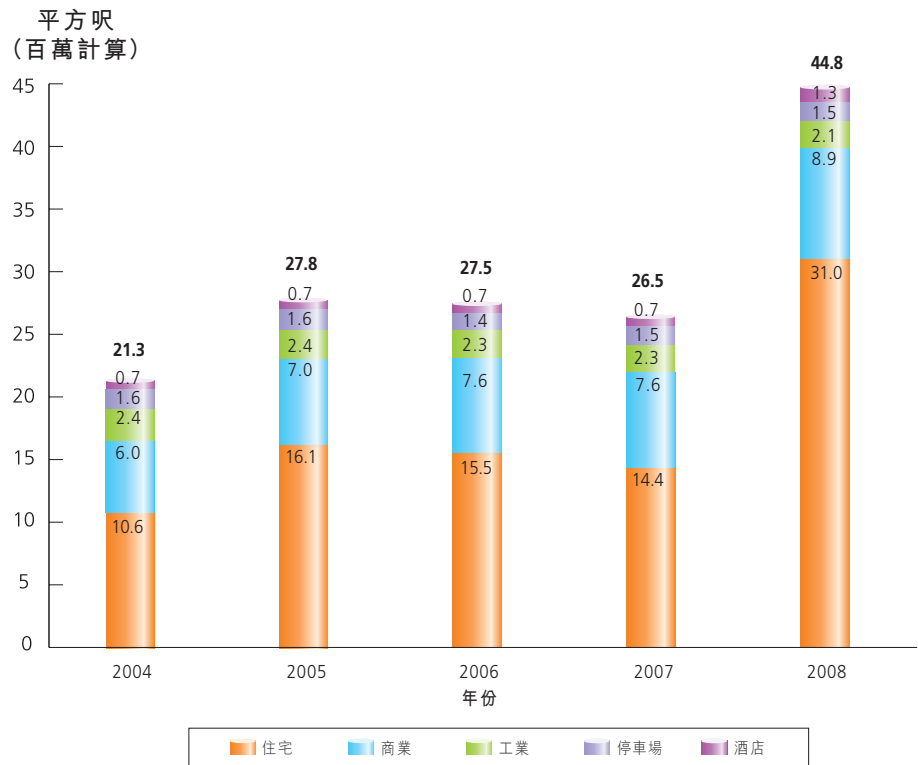
	土地位置及用途						百分率
	住宅	商業	工業	停車場	酒店	總面積	
	總樓面面積(平方呎)						
新界	4,282,386	2,063,348	644,007	1,000,234	0	7,989,975	18%
九龍	1,438,726	3,616,737	1,495,849	391,452	0	6,942,764	15%
港島	516,857	1,143,781	0	53,602	165,506	1,879,746	4%
中國	24,771,358	1,995,839	0	12,861	620,259	27,400,317	61%
新加坡	0	129,086	0	0	547,153	676,239	2%
總計	31,009,327	8,948,791	2,139,856	1,458,149	1,332,918	44,889,041	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之土地儲備狀況：

土地儲備－按用途分佈
(於六月三十日)



業務回顧 (續)

(2) 集團期內完成之物業摘要

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，是一個住宅及零售發展項目，步行往港鐵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，提供共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。項目已於二零零七／二零零八財政年度竣工。

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，距離港鐵長沙灣站僅數步之遙。項目提供一百二十六個住宅單位及商舖，總樓面面積達六萬四千七百九十一平方呎。項目已於二零零七／二零零八財政年度竣工。

中國四川成都中海國際社區 (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。預計項目落成後將為集團帶來總樓面面積約一千三百萬平方呎，提供約八千六百個住宅單位、約七十二萬一千平方呎的商用面積及約十九萬三千平方呎的酒店。截至二零零八年六月三十日，已完成住宅樓面面積約共五百九十萬平方呎，提供約四千一百三十個單位。

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，其中包括住宅總樓面面積共二十八萬六千八百六十三平方呎、一萬四千九百三十一平方呎的商場面積，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。

(2) 集團期內完成之物業摘要 (續)**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，權益各佔一半。項目共提供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，已售出逾百分之九十九之洋房及住宅單位。

(3) 集團近年完成之重要發展項目摘要**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。萬景峯交通網絡完善，步行往港鐵荃灣站及西鐵綫荃灣西站僅數步之遙。荃灣是一個設計完備的綜合城市，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。旗下設計獨特新穎的荃新天地商場及會所設施，為荃灣居民帶來全新生活體驗，及推廣綠色健康生活。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開始推出市場，逾百分之九十六的單位經已售出。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，擁有迷人維多利亞港海景，深受買家歡迎。步行往港鐵奧運站只需數分鐘。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，僅餘數個單位尚未售出。項目於二零零六年六月獲發「入伙紙」。部份商舖面積計劃改建精品酒店，現正等待政府審批。預計項目將於二零零八／二零零九財政年度獲得政府批准。

業務回顧 (續)

(3) 集團近年完成之重要發展項目摘要 (續)

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，毗鄰港鐵九龍塘站。畢架山峰座擁維多利亞港優美海景及九龍半島醉人景觀；前往中國大陸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。物業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。

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，提供四十四幢富草原氣息的優質獨立洋房。項目於二零零四年十二月獲發「入伙紙」。四十四幢獨立洋房已悉數售罄。

St. Andrews Place (全資擁有)

香港新界上水雙魚河金翠路38號

St. Andrews Place揉合豪華及舒適生活，毗鄰香港哥爾夫球會及香港賽馬會雙魚河鄉村會所。北京2008年奧運會馬術比賽越野賽場地近在咫尺。項目提供共二十六幢優質獨立洋房連車位。「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三幢尚未售出。

(4) 集團主要發展中物業之摘要

香港發展項目

御龍山 (合作發展)

香港新界沙田火炭沙田市地段第470號

二零零二年十一月，集團獲九廣鐵路公司(現已與地鐵有限公司合併)授予何東樓的發展權。項目命名御龍山。座落沙田的御龍山，位置優越，俯瞰2008奧運馬術比賽盛裝舞步賽及場地障礙賽之比賽場地沙田馬場、翠綠繁茂的彭福公園、吐露港及城門河。預計項目將於二零零八／二零零九財政年度竣工，提供約一百三十萬平方呎的住宅面積，以及約二萬一千五百二十八平方呎的零售面積。項目建築風格高貴典雅，提供十幢共一千三百七十五個豪華住宅單位及一個面積達二十二萬平方呎的皇殿會所。皇殿會所擁有多個主題式花園如Borghese Garden、The Derby、Equestrian、Piazzo Michelangiolo及Olympic Hall。御龍山毗鄰港鐵火炭站，公共交通網絡完善。而連接港鐵網絡之沙田至中環綫正規劃中。御龍山於二零零八年五月正式推出市場。市場銷售反應良好，已售出逾百分之八十的單位。

銀湖·天峰 (合作發展)

香港新界烏溪沙沙田市地段第530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)授予港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。預計項目將於二零零八／二零零九財政年度竣工，提供住宅面積一百八十萬平方呎及零售面積四萬三千零五十六平方呎。預料將興建逾二千一百個別具特色的優質住宅單位。

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)

荃灣市地段第394號(合作發展)

香港新界荃灣楊屋道

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，包括港鐵西鐵綫及港鐵荃灣綫。項目完工後，提供住宅面積二十九萬零九百六十六平方呎及零售商舖面積十八萬六千九百九十二平方呎，以及約二百五十六個住宅單位。配合住宅萬景峯及環保商場荃新天地發展，勢必成為荃灣區的購物樞紐。項目已於二零零八年九月取得預售樓花同意書，並預計將於二零零八／二零零九年竣工。

九龍內地段第11167號及九龍內地段第11168號(佔百分之五十權益)

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的相連住宅及商業地皮，並各佔百分之五十權益。預計項目於二零零九／二零一零財政年度竣工，提供總樓面面積一百零九萬平方呎，其中百分之八十六的總樓面面積將撥作住宅發展用途，其餘用作零售面積。地基工程已經完成，上蓋建築工程亦已展開。

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，鄰近港鐵九龍站。地基工程已經展開。項目預計於二零一零／二零一一財政年度竣工，提供總樓面面積約六十五萬零六百七十八平方呎，其中八萬六千七百平方呎是商舖面積。

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)

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已開始，預料項目於二零一零／二零一一財政年度完工。

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，計劃興建面積達三十四萬五千四百零六平方呎之低密度豪宅，盡覽吐露港醉人海景。集團佔百分之五十權益。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共七十一萬四千四百九十三平方呎。地基工程正進行中，預料項目於二零一零／二零一一財政年度完工。

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公開拍賣購入地皮，佔百分之二十五權益。地基工程已經開始，並預計於二零一零／二零一一財政年度竣工。

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，提供住宅樓面面積約六十四萬三千四百八十五平方呎。地基工程現正進行中。

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)

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。完成後將提供總樓面面積約七萬一千四百一十七平方呎的豪華住宅。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。

新九龍內地段第6425號 (合作發展)

香港九龍深水埗福榮街及福華街

二零零四年九月，集團成功與市區重建局簽訂合作協議，發展福榮街及福華街土地。由該發展項目步行往港鐵深水埗站只需兩分鐘。落成後將提供總樓面面積十三萬四千零四十三平方呎。地皮將發展住宅及零售物業。項目將提供超過一百七十個住宅單位，預計於二零零八／二零零九財政年度竣工。項目已於二零零八年五月七日取得預售樓花同意書。

干德道53號 (全資擁有)

香港港島香港內地段第2138之餘段及內地段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。預計項目於二零零九／二零一零財政年度竣工。落成後將提供總樓面面積六萬零四百二十一平方呎。地基工程將會展開。

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。計劃發展為豪華住宅項目，而有關更改土地用途之申請已獲政府批核。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。

(4) 集團主要發展中物業之摘要 (續)**香港發展項目 (續)****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三萬六千二百零九平方呎，包括住宅總樓面面積達三萬四百零七平方呎及零售面積五千八百零二平方呎。預計項目於二零一零／二零一一財政年度完工。

國際交易中心 (全資擁有)

香港九龍九龍灣宏照道33號

集團於二零零五年二月二十二日以公開拍賣方式購入地皮，鄰近港鐵九龍灣站及連接東九龍走廊，交通便利。此商用物業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零售面積。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、體育及豪華住宅匯於一身的綜合發展項目。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的環保露台；入口大堂內的十一米高直立花園，提供了一個既寧謐又綠化的環境；十五樓的五米高空中花園，景觀壯麗，為租戶及辦公室人員提供一個獨特的休憩區。國際交易中心另一賣點是於平台建有四座設計獨特的玻璃建築，用以提供時尚餐飲熱點。國際交易中心的租戶更可飽覽迷人海景、擁有風景如畫的活動空間和空中花園。項目預計將於二零零八／二零零九財政年度竣工。

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)

Two Five Six (全資擁有)

香港港島灣仔軒尼詩道256號

集團於二零零四年十二月購入地皮，位置優越，座落於商業活動頻繁的灣仔區，鄰近港鐵灣仔站，瞬間可達銅鑼灣的娛樂中心點，往返中環區商業中心，只是數分鐘之隔。地皮將發展商業項目，預期於二零零八／二零零九財政年度竣工，提供共七萬一千八百六十二平方呎之商業用地。物業設有落地玻璃，盡覽迷人維港海景、擁有四點八米超高樓層及靈活空間。三層高商場擁有十五米超高玻璃櫥窗，輕易吸引途人目光。三樓的平台花園兼備室內及露天餐廳雅座。六米超高樓層的空中花園，一覽無敵維港海景與都市璀璨，是享用美饌的好去處。物業勢將成為灣仔心臟地帶的新地標。

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。預期項目於二零一二年竣工。

丈量約份第92約2596號地段 (全資擁有)

香港新界上水古洞坑頭路

集團於二零零五年一月購入位於古洞坑頭路之地皮。預計於二零零八／二零零九財政年度竣工，落成後提供樓面面積二萬三千六百三十八平方呎，共十三幢豪華洋房。地基工程已經完成，上蓋建築工程正進行中。

(4) 集團主要發展中物業之摘要 (續)**香港發展項目 (續)****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。項目現正處於規劃階段，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。

新九龍內地段第5856號(佔百分之五十權益)

香港九龍灣宏照道18號

集團現正改建位於九龍灣的寶興中心工業大廈為甲級寫字樓。重建計劃將應佔樓面面積擴大至約十七萬四千平方呎。重建計劃將於二零零九／二零一零財政年度完成。

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。集團全資擁有此項目。地皮將發展成總樓面面積達一千三百一十萬平方呎之頂級住宅、商業及酒店綜合項目。項目位置優越，交通網絡完善，預計將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

項目位處江北區優越位置，眺望重慶嘉陵江，於二零零七年七月購入。落成後可提供總樓面面積約一千一百萬平方呎。預計將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。項目預計於二零一零年後分階段完工，提供總樓面面積約五百三十萬平方呎。

中國四川成都中海國際社區 (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。預計項目落成後將為集團帶來總樓面面積約一千三百萬平方呎，提供約八千六百個住宅單位，佔地約七十二萬一千平方呎的商場及佔地約十九萬三千平方呎的酒店。於二零零七／二零零八年財政年度落成的總樓面面積約五百九十萬平方呎。項目餘下部份預期將於未來數年分階段完工。

中國廈門城鑫廣場 (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，提供總樓面面積五十一萬三千零六十一平方呎，其中住宅面積佔四十六萬七千八百四十八平方呎，商業面積佔四萬五千二百一十三平方呎。地基工程已經展開，預計於二零一零／二零一一財政年度竣工。

中國廈門鷺洲華墅 (全資擁有)

中國廈門湖濱北路地塊編號88-C5

地皮將發展住宅項目。落成後，項目將提供住宅總樓面面積共五十萬七千三百三十四平方呎。項目正處於規劃階段，預期於二零一一／二零一二財政年度完工。

中國福州信和廣場 (全資擁有)

中國福州五四路

地皮將興建商業大廈。落成後，項目將提供商業總樓面面積四十九萬九千一百五十八平方呎。上蓋建築工程已經完成，預期於二零零八／二零零九財政年度竣工。

(4) 集團主要發展中物業之摘要 (續)**中國內地發展項目 (續)****中國廈門城鑫尚築 (全資擁有)**

中國嘉禾路西及松柏中路北地塊編號89-C2

地皮將發展住宅樓面面積十一萬六千九百八十三平方呎，以及商業面積二萬零五百三十平方呎。地基工程已經展開，預期項目於二零零九／二零一零財政年度完工。

中國廈門御園 (全資擁有)

中國嘉禾路東及蓮花北路南地塊編號89-C4

項目將發展住宅總樓面面積十一萬八千二百一十七平方呎，以及商業總樓面面積一萬二千七百九十平方呎。上蓋建築工程正進行中，預計項目於二零零八／二零零九財政年度竣工。

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。落成後，項目可提供總樓面面積十萬七千六百四十平方呎，預計於未來兩年分階段竣工。

以上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、精品式豪華酒店浮爾頓港灣酒店、Clifford 碼頭及前海關大樓。浮爾頓文化區將為本地居民及海外旅客提供獨特及難以忘懷的生活體驗。

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

新加坡浮爾頓酒店、浮爾頓一號及浮爾頓水船樓現已全面運作。浮爾頓一號及浮爾頓水船樓之資料載於本業務回顧的第(6)部份，新加坡浮爾頓酒店之資料則載於本業務回顧的第(7)部份。浮爾頓港灣酒店、Clifford 碼頭及前海關大樓現正興建中。

浮爾頓港灣酒店與Clifford 碼頭配合發展，此極盡豪華的酒店將充分展現精巧的建築藝術美及非凡的五星級服務。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、雅致的餐廳酒吧，以及設計華麗的餐廳，顧客可一邊享用高級佳餚，一邊欣賞濱海灣壯麗海景。酒店預期於二零零九／二零一零財政年度完工。

Clifford 碼頭是一座著名歷史地標，為早期新加坡移民第一個落腳地點。它亦稱為「紅燈碼頭」，因為早期碼頭滿掛紅色燈籠，方便船隻航行。活化後的Clifford 碼頭將保留其原本建築及獨特風格。面積達一萬五千平方呎的碼頭將變身成為一間高貴雅逸的國際餐廳酒吧，提供露天雅座及坐擁迷人海景。Clifford 碼頭將於二零零八／二零零九財政年度竣工。

前海關大樓毗鄰濱海灣金融中心、濱海舫及萊佛士碼頭一號。項目位置優越、兩樓層建築設計獨特吸引，匯聚世界頂級餐廳和商舖，勢將吸引高層管理人員、商務旅客及食饕。預料項目將於二零零九／二零一零財政年度落成。

業務回顧 (續)

(5) 作投資／自用之物業

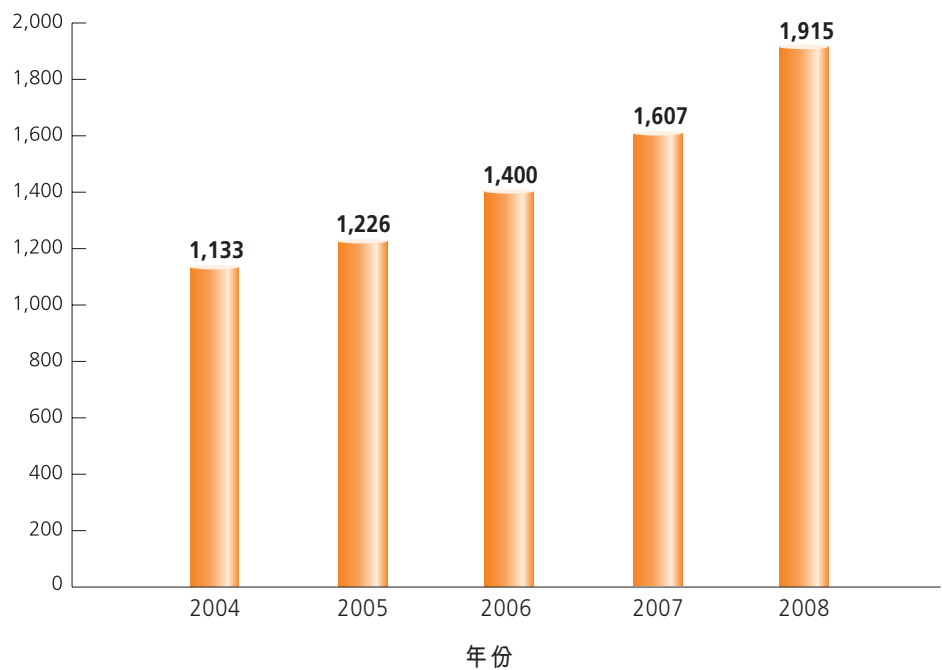
截至二零零八年六月三十日，集團連同所佔聯營公司之權益，用途廣泛的投資／自用物業組合約為九百九十萬平方呎：

用途	總樓面面積 (平方呎)	百分率
寫字樓／零售	5,907,286	60%
工業	1,633,376	16%
停車場	1,458,149	15%
酒店	631,929	6%
住宅	265,390	3%
	9,896,130	

集團投資物業組合之出租率全年均維持高企。二零零七／二零零八財政年度，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，達十九億一千五百二十萬港元。

總租金收入
(包括集團聯營及關連公司)
(截至六月三十日止年度)

(百萬港元計算)



業務回顧 (續)

(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。物業貫通西鐵綫屯門總站、輕鐵及巴士總站，人流絡繹不絕。本年度，商舖接近全部租出。

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，乃港鐵奧運站發展項目的一部分。項目與地鐵有限公司(現已與九廣鐵路公司合併，改名為香港鐵路有限公司)合作發展。這兩個購物商場互相連接，貫通港鐵奧運站，提供超過六十五萬平方呎的零售面積。由奧海城乘搭港鐵東涌綫往中環只需五分鐘，往赤臘角新機場亦只需十八分鐘。

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，為客戶提供美食、娛樂及多元化的消閒享受。期內商場內的美食坊進行了裝修工程，引入新租戶「大食代」，於二零零八年八月開幕。商場內裝設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，為遊人提供娛樂資訊。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、電影及電視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。

(6) 作投資／自用之物業摘要 (續)

奧海城1期及2期(合作發展) (續)

香港九龍港鐵奧運站海輝道11號及海庭道18號

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期商場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。

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，於二零零八年一月試業。該商場是與市區重建局合作發展的項目，位處荃灣市中心，距離港鐵荃灣站及西鐵綫荃灣西站僅數步之遙。

荃新天地引入雅逸的零售及露天餐廳概念，帶來富吸引力的購物體驗。項目憑直立花園、開放式花園廣場、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)頒發最高「白金」評級。其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，加上位處交通樞紐，擁有完善公共交通配套，荃新天地勢必成為區內的新地標及主要購物景點。商場持續推行全面的推廣活動，務求吸引更多顧客及租戶。商舖租務進展良好，出租率甚高。多個國際著名品牌如Franc Franc、馬莎及Uniqlo已進駐荃新天地。

業務回顧 (續)

(6) 作投資／自用之物業摘要 (續)

藍灣廣場 (佔百分之四十權益)

香港港島小西灣道28號

藍灣廣場樓高三層，零售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梭港九新界。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。藍灣廣場的出租率極高。

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。該寫字樓極受需要大量空間的玩具業、採購、貿易及製造業等公司歡迎。港鐵東鐵綫尖沙咀東站、尖沙咀東(麼地道)巴士總站及尖沙咀海濱長廊美化計劃等交通及基建提升工程近年陸續完工，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。零售商舖方面，不少國際著名的食肆如Outback Steakhouse和Bulldog's Bar and Grill、美容健康產品商舖莎莎，以及國際高級行李箱品牌Rimowa在商場開設零售店。二零零七／二零零八財政年度物業的出租率極高。

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點，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。二零零七／二零零八財政年度物業的出租率極高。

(6) 作投資／自用之物業摘要 (續)**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。全新面貌的商場展現歐洲現代化風格及歐陸情懷。中港城的嶄新建築設計及配套設施，加上全新的零售組合，帶給旅客及遊人煥然一新的購物體驗。美化工程後的中港城，商場人流錄得強勁升幅，店舖租賃需求殷切，故期內出租率極高。

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，總數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商廈，樓高七十八層，座擁維多利亞港全海景，被譽為亞洲最高商廈之一。這幢甲級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。整幢樓宇於一九九二年十月竣工，出租率甚為理想。

業務回顧 (續)

(6) 作投資／自用之物業摘要 (續)**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。二零零七／二零零八財政年度，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，毗鄰聞名飲食娛樂勝地蘭桂坊。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。二零零七／二零零八財政年度，物業所有單位幾乎全部租出。

富利廣場 (全資擁有)

香港觀塘巧明街111至113號

富利廣場位於觀塘，樓高二十六層，步行往港鐵觀塘站只需數分鐘。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。二零零七／二零零八財政年度，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港鐵炮台山站及海底隧道。物業設計新穎，適合各行各業，毗鄰五家國際級酒店，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，期內出租率極高。

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。

(6) 作投資／自用之物業摘要 (續)**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點，其中二十層為寫字樓、四層作購物商場。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，鄰近港鐵灣仔站。大廈出租率維持理想。

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。期內商舖及寫字樓均全部已租出。

海天廣場 (全資擁有)

香港筲箕灣興民街68號

該商業物業位於港島旺區之一，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。地皮位於魚尾獅公園，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。浮爾頓一號擁覽濱海灣迷人海景，匯集新加坡頂級餐廳、酒吧及娛樂設施，從型格的咖啡店到高級的露天雅座，提供環球美饌任君選擇。魚尾獅公園每年吸引過百萬人次，參觀象徵獅城的魚尾獅像。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直達新加坡浮爾頓酒店。

浮爾頓一號亦是觀看首次於晚上舉行之世界一級方程式錦標賽的最佳地點。

高質素的租戶組合，加上新近裝修及配備木板地台、水景設計的海濱長廊，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，興建於一九零零年，現變身著名高級食府，是食饗必到之處。水船樓於二零零二年五月購入，現為餐飲及零售熱點。

上海來福士廣場 (佔百分之二十二點四權益)

上海黃埔區西藏中路228號105A及B

項目由集團與數間國際級地產發展商共同發展。此辦公室大樓樓高四十六層，座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1號浮爾頓廣場

新加坡浮爾頓酒店(浮爾頓酒店)位於新加坡金融及商業區中心，臨海而建，是一座擁有獨特傳統古典建築外貌及現代化室內設計的國際五星級豪華酒店，設有四百間客房及套房，並由隧道連接毗鄰臨海而建的商業建築物，包括浮爾頓文化區、甲級寫字樓及超級豪華住宅。項目於二零零零年十二月竣工。受惠於商業活動頻繁及旅客數目上升，二零零七／二零零八年財政年度酒店平均房租錄得強勁增長，出租率維持高企。

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

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

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1號浮爾頓廣場

浮爾頓酒店過往亦獲得多項有關建築設計及概念的獎項，獎項詳述如下：

- 獲《Condé Nast Traveler》讀者評選大獎(2006)選為「亞洲最佳酒店」
- 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

此外，酒店的服務質素亦備受肯定，榮獲以下獎項：

- 《亞洲財經雜誌》商務旅遊投票選舉中，榮獲「新加坡最佳酒店」(2005)第二名
- 二零零五年獲《Condé Nast Traveler》雜誌將酒店選入黃金名單內
- 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
- 二零零四年獲《Condé Nast Traveler》讀者評選大獎之「亞洲區十大酒店」第三名
- 《機構投資者》雜誌投票選舉中，獲選「全球最佳酒店」之一 (2004)
- 二零零四年獲新加坡標準、生產力和創新局之「卓越服務優異獎」

(7) 酒店 (續)

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的頂級酒店之一。

二零零七／二零零八財政年度，港麗酒店的出租率、房間銷售及平均房租較去年同期持續增長。繼完成所有客房之翻新工程後，港麗酒店亦已於二零零七年十月完成翻新意寧谷餐廳及寶絲吧。酒店之資產增值計劃將繼續進行，為賓客帶來更愉快、更舒適的住宿體驗。

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

- 獲《機構投資者》雜誌評選為「全球最佳酒店2007」
- 獲《Travel + Leisure》(中國版)雜誌評選為「2007中國百佳酒店」
- 獲《Condé Nast Traveler》雜誌評選為「黃金名單－全球最佳住宿地點」(2008)
- 在二零零八年《亞洲法律業務》雜誌ALB編輯評選大獎中，榮獲「香港最佳商務酒店」
- 由酒店管理的三家餐廳，意寧谷、懷歐敘及金葉庭均獲《Hong Kong Tatler》雜誌(2008)頒發「Hong Kong Tatler香港最佳食府」大獎
- 在《Travel + Leisure》雜誌全球最佳大獎中，榮獲「五十最佳酒店：亞洲」(2008)
- SmartTravelAsia.com舉辦之二零零八年最佳旅遊選舉中，獲選為其中一間「最佳商務酒店」

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、業績簡報及集團網址(www.sino.com)等，發佈集團的最新動向和資訊。於二零零七／二零零八財政年度內，一共參加了十一個投資者研討會及十個巡迴推介。

日期	活動類型	國家／地區／城市	主辦機構
二零零七年七月	巡迴推介	悉尼	麥格理
二零零七年九月	投資者研討會	香港	瑞銀
二零零七年九月	投資者研討會	香港	里昂
二零零七年九月	巡迴推介	香港	滙豐
二零零七年九月	巡迴推介及投資者研討會	美國	摩根大通
二零零七年十月	巡迴推介	歐洲	滙豐
二零零七年十月	投資者研討會	東京	里昂
二零零七年十一月	巡迴推介	杜拜及阿布達比	滙豐
二零零七年十一月	投資者研討會	新加坡	摩根士丹利
二零零七年十二月	巡迴推介	美國	摩根士丹利
二零零八年一月	投資者研討會	倫敦及紐約	高盛
二零零八年一月	投資者研討會	上海	瑞銀
二零零八年一月	投資者研討會	香港	美林
二零零八年二月	投資者研討會	香港	里昂
二零零八年三月	巡迴推介	香港	高盛
二零零八年三月	巡迴推介	美國	里昂
二零零八年四月	投資者研討會	香港	瑞信
二零零八年四月	巡迴推介	悉尼及新加坡	麥格理
二零零八年五月	投資者研討會	香港	德意志銀行
二零零八年六月	巡迴推介	東京	滙豐

集團榮獲Corporate Governance Asia之二零零八Corporate Governance Asia年度大獎。集團管理層希望藉此機會，感謝每位支持信和置業的投票者。在各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。

信和置業是恒生指數及恒生地產分類指數成份股之一。

業務回顧 (續)

(8) 企業事務 (續)

於一九九七年七月成立的「信和之友」，會員人數現已增加至接近七萬人。為了加強集團與客戶間的溝通，「信和之友」透過會員通訊、集團網址及電子郵件與各業主、住客、租戶及普羅市民互通訊息。

「信和之友」亦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。截至二零零八年六月三十日，集團僱用約七千七百名員工。

為配合集團成為「顧客、投資者及僱員的首選」，集團為僱員提供了各類培訓及發展課程，以符合集團發展、各類特別培訓，以及僱員職位發展所需。二零零七／二零零八財政年度，集團為僱員提供了約五萬小時之培訓。培訓課程特別注重員工的語言能力、專業知識及管理技能、公司管治以及提高生產力等。

集團追求優質卓越服務，因此為員工提供了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，並超越顧客所想，提供細心及貼心之服務。

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。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。

信和培訓學堂提供了逾一百一十五項具系統性的課程，課題包括顧客服務、物業管理、物業保養、保安服務、會所管理、環境保護知識，以及語言訓練等，幫助員工漸臻專業，以及為顧客提供更優質服務。

業務回顧 (續)

(9) 僱員計劃 (續)

信和集團推動環保不遺餘力。在九個培訓學堂中，信和環保學堂於二零零八年五月尾成立。二零零八年六月中，順利完成信和環保學堂之全面環保管理課程的一百位信和管業優勢經理，成為環保大使及接受推廣環保管理之任務，在信和旗下之管理物業提高公眾的環保意識。

集團舉辦一系列有關公司管治守則、關連交易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。

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。

集團推行各類優才培訓計劃如「集團見習行政員計劃」及「物業管理見習計劃」，幫助優秀青年人才在集團發展個人事業。計劃確保集團擁有優秀的專業及管理人才，以推動集團持續發展，保持優勢。

集團亦非常重視團隊精神，深信良好的團隊精神能提升人力資源、內部運作及系統的效率。集團重點舉辦各類工作坊及研討會，以推廣團隊精神及領導才能。

(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及信和停車場管理有限公司，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一百八十三個物業，總樓面面積逾五千萬平方呎。

集團的營運宗旨是向顧客提供高質素服務。信和管業優勢將繼續提高其服務質素，以求顧客稱心滿意及提升物業價值。

(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。課程涵蓋物業管理的範疇，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。

除了以上四個學堂，信和管業優勢亦於二零零七／二零零八財政年度推出以下五個新學堂：

- 信和會所管理學堂為於會所工作之員工提供相關訓練，提升他們有關管理及服務的知識，以及各類實際技巧。
- 信和職安健學堂確保員工於安全的工作環境下工作。
- 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)



「心之道—婁正綱作品展 2008」開幕典禮盛況空前，吸引多位政界及商界名人出席。主禮嘉賓包括中央政府駐港聯絡辦副主任李剛先生(左四)、香港公益金籌募委員會聯席主席余錦基太平紳士(右四)、藝術家婁正綱小姐(左三)及信和集團執行董事黃永光先生(右二)等。



為推廣展能藝術，信和集團「香港藝術」與日本林原共濟會合辦「人の描繪—希望之星 2007-08」展覽。展出十一位日本及五位香港展能藝術家近六十幅以人像為題的作品。透過一張張真摯而表情豐富的脸，表達和平友愛，讓大家感受傷健藝術家從有限中創造無限，活出精彩人生。

(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。建立及保持翠綠環保有助美化信和管業優勢管理之物業及推廣健康生活意識。

管理層明白良好溝通的需要，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的員工層面；同時有關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。

為配合物業管理之業務擴展及迎合顧客對優質服務和生活方式的追求，集團將繼續監察及提高其服務質素，以達至優質物業管理服務的目標。

回顧年度內，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政府部門、專業機構及慈善團體頒發多個獎項。為表揚期內積極參與及支持多項慈善活動，信和物管獲香港社會服務聯會頒發二零零七年／零八年度 5年Plus「商界展關懷」標誌，獲得此標誌的公司需要連續五年得到「商界展關懷」標誌。

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。在多方面的努力下，公司確切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。截至二零零八年六月三十日，共有七十四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。

信和物管與多個機構如香港特區政府環境保護署、綠色力量以及地球之友攜手合作，舉辦各項活動以提升大眾環保意識和教導市民保護環境的方法，以及推廣健康生活意識。二零零七年十一月，共六項旗下管理物業獲得「香港環保企業獎」。

業務回顧 (續)

(10) 信和管業優勢 (續)

除此以外，由香港特區政府環境保護署於二零零八年二月一日至二零零八年八月三十一日舉辦之家居廢物源頭分類比賽 2007/08中，信和物管旗下三十八項管理物業共獲得三十九個獎項。信和物管積極參與比賽，獲頒發「最佳物業管理公司參與獎」。在工商業組別中，五十二項旗下管理物業獲頒證書。

信和物管榮獲香港生產力促進局之「品牌企業優異獎」，以及南華傳媒《3週刊x Lisa味道Family》之「父母最愛信心品牌2008－物業管理機構」，以表揚信和物管成功的品牌管理。

信和置業有限公司之全資附屬公司一恒毅清潔服務有限公司，提供專業服務包括各類清潔、消滅害蟲、清潔油缸及水箱等工作，榮獲九廣鐵路車站清潔比賽車公廟站冠軍。

信和置業有限公司之全資附屬公司一信和護衛有限公司，於二零零七／零八財政年度獲香港警務處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，信和護衛有限公司共獲九十五項嘉許狀，其中六十項是表揚個別保安員之卓越表現。

信和置業有限公司之聯營公司一信和停車場管理有限公司，期內獲得兩個重要獎項，包括新城財經台香港企業領袖品牌之「卓越停車場管理服務品牌」，以及香港生產力促進局之「品牌企業優異獎」。

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，為股東增值。



信和集團總經理黃敏華小姐接受民政事務局局長曾德成先生頒發「2007香港藝術發展獎」之「藝術贊助獎」。



由信和集團「香港藝術」聯同青山醫院智障及精神科學辦的「創藝心連心－青山醫院院友作品展」假藍灣廣場的「藍灣藝廊」舉行，讓社會人士透過精神病人的作品進一步了解他們的藝術才能及內心世界。

業務回顧 (續)



「WEAR ME – 變幻無裳」日本當代女藝術家高畑早苗首個香港個展，展出謎樣雕塑長裙作品。

(11) 社區關係及環境保護責任

作為香港其中一個主要地產發展商和具承擔及盡責的企業公民，集團全力支持各類社區活動，以回饋社會。多年來，集團積極參與各項社區服務、環保活動、藝術及文化活動，以及幫助員工建立團體精神的比賽和活動。

社區服務

集團積極參與各項社區服務，十分注重培育青少年及幫助弱勢社群。

為迸發年青人熱愛生活、我手寫我心的自學精神，集團於二零零七年十月舉辦「生活教曉我……」網上寫作比賽，分別以「時事」、「校園」、「文化」及「人情」為題，鼓勵全港中學生多運用觀察力和想像力，從日常生活中發掘寫作的趣味。集團安排了一系列寫作工作坊，由著名講者分享寫作心得。此外，為促進同學們之間的文化交流，集團將得獎佳作結集成書。

集團多年來熱心支持各社區組織，包括香港公益金、香港樂施會、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，積極贊助及參與多項慈善活動如「公益精英運動大比拼」、「慈善高爾夫球賽」、「新界區百萬行」、「國金二期慈善跑」、「匡智競步上雲霄」及「樂施毅行者」。集團熱心捐獻，榮獲公益金頒發「公益榮譽獎2007/08」以示嘉許。

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。義工隊去年服務超過一萬七千小時，獲香港特區政府社會福利署頒發「義工服務金獎」。期內，義工隊於學校考試期間探訪寰宇希望一兒童希望中心，為弱勢社群兒童補習英語。為慶祝中秋節，隊伍向獨居長者派發一千隻由集團酒店精心製作、有益健康的愛心糰子。為了幫助四川地震災民籌款，七十名義工隊隊員及家人參與於奧海城舉行的樂施米義賣大行動，在商場內向顧客義賣樂施米。是次義賣行動十分成功，於二零零八年七月二十五日舉辦之「樂施米義賣大行動頒獎典禮」中，集團榮獲樂施會頒發三項大獎，包括「最高籌款機構獎」冠軍、「最高效率籌款獎」冠軍及「傑出企業捐款獎」。集團及「信和友心人」義工隊為慈善不辭勞苦和無私付出，為表揚信和對社區服務的參與及支持，集團於二零零七／零八年度獲香港社會服務聯會頒發連續5年「商界展關懷」標誌。

(11) 社區關係及環境保護責任 (續)

環境保護

集團領先同儕，率先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。國際交易中心是集團創新的環保項目。集團的住宅及商業項目萬景峯和荃新天地憑直立花園、開放式花園廣場、氣冷及水冷混合中央空調系統等卓越環保建築設計和設施，榮獲香港環保建築協會(HK-BEAM Society)頒發最高「白金」評級。

集團亦與不同環保團體合作，推廣環境保護及綠色生活。其中包括贊助一萬名中小學生參加「有機生活新體驗」的教育活動，透過參觀有機農場，體驗耕種及認識有機食物的種植過程。

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，成立策展團隊，並提供免費場地和佈展施工服務，更利用豐富的宣傳經驗及廣泛的網絡，協助宣傳及推廣展覽。

自計劃推出以來，「香港藝術」已在中環廣場、奧海城OC藝廊及藍灣廣場藍灣藝廊舉辦了五十多個展覽。當中包括展出了蜚聲國際的書畫家婁正綱超過四十幅作品的《心之道》展覽、展示了三十五位國際現代水墨藝術家作品之《水墨新貌》、由張頌仁及劉建華策劃的香港當代藝術展《時往時復》，以及《回歸十載風雲人物—盧雪剪紙藝術展》。



「Art Jam: 重建童心•塗上祝福」活動，讓本地藝術家及小朋友以繪畫、音樂、舞蹈等藝術向災民送上香港的祝福和善款，更為四川及緬甸受災小朋友籌款。

業務回顧 (續)

(11) 社區關係及環境保護責任 (續)

藝術及文化活動 (續)

除了展覽以外，「香港藝術」計劃已擴展至贊助香港主要藝術活動。「香港藝術」是一年一度的「伙炭藝術工作室開放計劃」主要贊助商。計劃讓大眾有機會參觀過百名本地藝術家的工作坊、認識他們的創作環境及成果。其他有意義的活動包括於西九龍文化區舉行之《藝術貨櫃計劃》—「美麗旅程·美麗世界」，展示了三十八位藝術家的作品、《藝術在醫院》的《大·快·人心》展覽、《愛心聖誕大行動》等，以及一群國際著名藝術家和藝術團體如小提琴家李傳韻、香港藝術節和香港管弦樂團的表現節目。

「香港藝術」特別著重藝術教育，因此積極舉辦多個互動工作坊、講座或導賞，加強公眾對藝術的認識。為了把藝術帶進家裡，集團於二零零八年舉辦了「親親藝術工作坊」，於暑假為旗下屋苑的小朋友提供藝術教育活動及話劇工作坊。

「香港藝術」榮獲香港藝術發展局頒發「2007香港藝術發展獎」，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，透過各類比賽和活動建立團體精神，包括「赤柱龍舟錦標賽」、「團隊挑戰36」、「綠色力量環島行」，以及「地鐵競步賽」等。

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101頁至第180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二零零八年六月三十日的公司資產負債表和綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合股東權益變動表和綜合現金流動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報告書須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

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二零零八年六月三十日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零八年九月十七日

綜合收益表

截至二零零八年六月三十日止年度

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
營業額	7	6,251,058,498	7,532,059,672
銷售成本		(1,680,212,255)	(2,416,363,615)
直接費用		(1,197,534,368)	(1,268,109,767)
毛利		3,373,311,875	3,847,586,290
投資物業公平值增加		3,909,016,692	2,415,946,051
其他收益		254,238,281	110,796,328
買賣證券公平值變動所產生之收益		71,164,433	210,721,458
出售可供出售之投資之收益		272,934,332	30,762,867
行政費用		(684,749,129)	(522,359,440)
財務收益	9	338,555,965	398,105,608
財務成本	10	(386,132,701)	(495,816,991)
財務成本淨額		(47,576,736)	(97,711,383)
應佔聯營公司業績	11	1,618,445,535	1,313,707,497
除稅前溢利	12	8,766,785,283	7,309,449,668
所得稅項	15	(954,792,291)	(888,225,872)
本年度溢利		7,811,992,992	6,421,223,796
應佔溢利：			
本公司權益持有人		7,720,997,490	6,267,284,721
少數股東權益		90,995,502	153,939,075
		7,811,992,992	6,421,223,796
股息	16	1,929,422,270	1,739,229,485
每股盈利	17		
基本		161.19仙	139.61仙
攤薄		不適用	136.84仙

資產負債表

於二零零八年六月三十日

	附註	本公司		本集團	
		二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
非流動資產					
投資物業	18	—	—	32,869,587,643	23,806,439,783
酒店物業	19	—	—	940,436,535	850,461,498
物業、廠房及設備	20	—	—	88,853,812	72,144,056
預付土地租賃款項—非流動	21	—	—	461,706,289	416,779,569
投資附屬公司	22	160,672,656	82,923,371	—	—
借予附屬公司款項	22	3,455,533,366	3,371,303,490	—	—
投資聯營公司權益	23	518,711,342	518,711,342	6,367,649,775	5,599,607,915
可供出售之投資	24	1,126,371,004	1,118,034,202	1,613,861,516	3,414,324,906
借予聯營公司款項	23	—	—	10,467,082,995	9,261,568,181
借予被投資公司款項	26	—	—	18,030,643	12,366,708
應收遠期貸款	27	—	—	37,219,378	75,118,429
		5,261,288,368	5,090,972,405	52,864,428,586	43,508,811,045
流動資產					
發展中物業		—	—	25,239,750,206	17,757,888,770
未售樓宇存貨		—	—	1,135,656,917	1,992,746,887
酒店存貨		—	—	24,501,559	22,755,854
預付土地租賃款項—流動	21	—	—	5,276,645	4,709,375
買賣證券	25	940,089,485	869,004,738	943,242,485	872,076,738
應收附屬公司款項	22	34,896,485,042	27,890,891,244	—	—
應收聯營公司款項	23	4,361,952	6,385,720	933,660,729	894,873,993
應收賬款及其他應收	28	8,519,522	4,784,892	929,132,621	4,004,902,347
應收遠期貸款之本期部分	27	—	—	3,082,818	5,722,685
可收回稅款		—	—	241,957,506	236,398,141
有限制銀行存款	29	—	—	332,228,662	284,039,563
定期存款、銀行存款及現金	29	1,071,484	975,439	3,580,766,208	3,132,325,533
		35,850,527,485	28,772,042,033	33,369,256,356	29,208,439,886
流動負債					
應付賬款及其他應付	30	5,731,562	4,532,313	4,066,618,213	3,035,004,658
應付附屬公司款項	22	19,823,229	—	—	—
應付聯營公司款項	23	56,823,480	45,833,261	1,420,298,993	761,968,910
應付稅項		36,366,709	47,828,223	719,993,783	1,152,048,842
遠期銀行借貸之本期部分	31	—	—	364,384,245	319,078,313
銀行貸款					
—有抵押	31	—	—	3,243,750,000	2,712,002,542
—無抵押	31	—	—	598,625,776	744,794,539
財務擔保合約—流動		6,509,932	3,352,581	6,509,932	3,352,581
		125,254,912	101,546,378	10,420,180,942	8,728,250,385
流動資產淨額		35,725,272,573	28,670,495,655	22,949,075,414	20,480,189,501
資產總值減流動負債		40,986,560,941	33,761,468,060	75,813,504,000	63,989,000,546

資產負債表(續)

於二零零八年六月三十日

	附註	本公司		本集團	
		二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
資本及儲備					
股本	32	4,878,702,770	4,610,386,667	4,878,702,770	4,610,386,667
股份溢價及儲備	33	36,097,380,006	29,145,067,736	53,844,551,716	42,970,489,278
本公司權益持有人應佔權益		40,976,082,776	33,755,454,403	58,723,254,486	47,580,875,945
少數股東權益		—	—	263,646,073	184,850,571
股東權益總額		40,976,082,776	33,755,454,403	58,986,900,559	47,765,726,516
非流動負債					
遠期銀行借貸—到期日超過一年	31	—	—	11,990,917,855	11,765,284,860
財務擔保合約—非流動		10,478,165	6,013,657	10,478,165	6,013,657
遞延稅項	34	—	—	2,827,559,787	2,241,875,746
聯營公司提供之借款	35	—	—	1,990,863,531	1,985,645,708
少數股東提供之借款	36	—	—	6,784,103	224,454,059
		10,478,165	6,013,657	16,826,603,441	16,223,274,030
		40,986,560,941	33,761,468,060	75,813,504,000	63,989,000,546

第101頁至第180頁之綜合財務報告書已於二零零八年九月十七日經董事會批准及授權發出，並由下列董事代表董事會簽署：

黃志祥
主席

鄧永鏞
董事

綜合股東權益變動表

截至二零零八年六月三十日止年度

	本公司權益持有人應佔權益							合計 港元	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	債券之股本部分 港元	投資重估儲備 港元	匯兌儲備 港元	保留溢利 港元			
於二零零六年七月一日	4,303,699,473	11,836,971,210	323,938,000	174,120,907	468,533,683	81,608,822	22,557,454,908	39,746,327,003	39,711,496	39,786,038,499
可供出售之投資公平值 變動之收益	-	-	-	-	367,068,054	-	-	367,068,054	-	367,068,054
換算香港以外地區業務 賬目而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	62,140,846	-	62,140,846	-	62,140,846
於股東權益直接確認之 收益淨額	-	-	-	-	367,068,054	62,140,846	-	429,208,900	-	429,208,900
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	6,267,284,721	6,267,284,721	153,939,075	6,421,223,796
出售時撥回之重估儲備	-	-	-	-	(27,732,037)	-	-	(27,732,037)	-	(27,732,037)
本年度確認之收益總額	-	-	-	-	339,336,017	62,140,846	6,267,284,721	6,668,761,584	153,939,075	6,822,700,659
代替現金股息所發行之 股份	89,247,550	-	-	-	-	-	-	89,247,550	-	89,247,550
代替現金股息所發行 股份之溢價	-	1,269,526,439	-	-	-	-	-	1,269,526,439	-	1,269,526,439
發行股份費用	-	(627,698)	-	-	-	-	-	(627,698)	-	(627,698)
購回並註銷股份	(44,020,000)	-	44,020,000	-	-	-	(733,975,785)	(733,975,785)	-	(733,975,785)
兌換可換股債券所發行之 股份	261,459,644	2,193,507,600	-	(212,867,777)	-	-	-	2,242,099,467	-	2,242,099,467
撥回兌換可換股債券 之遞延稅項	-	-	-	38,746,870	-	-	-	38,746,870	-	38,746,870
已付少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,800,000)	(8,800,000)
二零零六年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(1,347,557,347)	(1,347,557,347)	-	(1,347,557,347)
二零零七年度中期股息	-	-	-	-	-	-	(391,672,138)	(391,672,138)	-	(391,672,138)

綜合股東權益變動表 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

	本公司權益持有人應佔權益									
	股本 港元	股份溢價 港元	資本贖回儲備 港元	債券之股本部分 港元	投資重估儲備 港元	匯兌儲備 港元	保留溢利 港元	合計 港元	少數股東權益 港元	合計 港元
於二零零七年六月三十日	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

註：於二零零八年六月三十日，本集團應佔若干聯營公司之保留溢利合共2,638,975,753港元(二零零七年：2,210,636,980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

截至二零零八年六月三十日止年度

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
經營業務			
除稅前溢利		8,766,785,283	7,309,449,668
調整：			
財務成本		386,132,701	495,816,991
折舊		34,063,710	25,706,664
預付土地租賃款項攤銷		4,993,010	4,602,365
出售可供出售之投資之溢利		(272,934,332)	(30,762,867)
出售物業、廠房及設備之虧損		2,882,103	11,592
酒店物業及投資物業成本撇銷		4,783,124	—
應收貿易賬款之減值虧損		3,767,191	2,356,808
應佔聯營公司業績		(1,618,445,535)	(1,313,707,497)
投資物業公平值增加		(3,909,016,692)	(2,415,946,051)
財務收益		(338,555,965)	(398,105,608)
買賣證券公平值變動所產生之收益		(71,164,433)	(210,721,458)
出售投資物業之虧損		133,343	911,315
應收貸款減值虧損之確認(撥回)		12,759	(436,467)
營運資本變動前之經營現金流動		2,993,436,267	3,469,175,455
發展中物業增加		(7,627,369,643)	(4,930,155,279)
未售樓宇存貨減少		1,562,989,611	2,694,577,808
酒店存貨增加		(1,745,705)	(572,621)
買賣證券增加		(1,314)	(1,230)
應收賬款及其他應收減少		3,137,637,287	2,222,799,860
應付賬款及其他應付增加(減少)		866,953,414	(48,252,607)
來自經營之現金淨額		931,899,917	3,407,571,386
已付香港利得稅		(824,403,777)	(232,124,957)
已付海外稅款		(31,546,710)	(18,793,905)
來自經營業務之現金淨額		75,949,430	3,156,652,524
投資業務			
購買可供出售之投資		(43,286,308)	(37,121,742)
聯營公司借款		(3,553,864,948)	(1,306,576,767)
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	—
購買投資物業		(86,945,700)	(199,629,001)
投入資本至聯營公司		(2,092,470)	(34,049,709)
有限制銀行存款增加		(48,189,099)	(24,447,422)
新增之酒店物業		(2,101,082)	—
購買物業、廠房及設備		(39,882,560)	(20,107,294)
收取聯營公司股息		560,256,275	1,014,195,242
應收遠期貸款減少		45,090,466	109,514,048
利息收入		144,260,430	157,989,866
出售可供出售之投資所得款項		1,622,176,640	82,381,940
被投資公司(借款)還款		(5,663,935)	3,875,301
出售投資物業所得款項		3,751,870	2,057,758
出售物業、廠房及設備所得款項		573,662	571,687
用於投資業務之現金淨額		(3,505,495,538)	(251,346,093)

綜合現金流動表 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
融資業務		
新增之銀行及其他貸款	8,931,518,802	3,377,102,000
發行股份所得款項	4,305,400,000	—
聯營公司提供之借款	653,420,687	605,226,585
償還銀行及其他貸款	(8,429,612,750)	(4,756,092,360)
購回本公司股份	(387,498,312)	(733,975,785)
已付利息	(637,013,476)	(830,456,458)
償還少數股東提供之借款	(217,669,956)	(20,884,868)
已付股息	(322,680,120)	(380,455,496)
已付少數股東股息	(12,200,000)	(8,800,000)
發行股份費用	(90,972,639)	(627,698)
	<hr/>	<hr/>
來自(用於)融資業務之現金淨額	3,792,692,236	(2,748,964,080)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值增加淨額	363,146,128	156,342,351
	<hr/>	<hr/>
承前現金及現金等值	3,132,325,533	2,972,714,890
	<hr/>	<hr/>
匯兌率改變之影響	85,294,547	3,268,292
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值結轉， 定期存款、銀行存款及現金	3,580,766,208	3,132,325,533

綜合財務報告書附註

截至二零零八年六月三十日止年度

1. 一般事項

本公司為一間在香港註冊成立之上市公眾有限公司。本公司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香港聯合交易所有限公司（「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45。

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

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

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

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

2. 應用新及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

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

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

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

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

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

3. 主要會計政策

本綜合財務報告書乃按歷史成本法編製,惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計算,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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合賬目基準

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

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

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

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及支出已於編制綜合賬目時抵銷。

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。少數股東於資產淨值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。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資聯營公司權益

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。

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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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其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。

物業、廠房及設備

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

物業、廠房及設備項目於出售或預期繼續使用該資產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。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

發展中物業

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

未售樓宇存貨

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

酒店存貨

酒店存貨以成本值或可變現淨值兩者中較低值入賬。成本值按加權平均法計算。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格之資產直接有關之借貸成本均撥充為該等資產之部分成本。當該等資產可作擬定用途或銷售時，有關借貸成本則不再撥充資本。從特定借款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營業租賃下之預付租賃款項，惟被分類及按公平值模式入賬之投資物業除外。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具

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

金融資產

本集團之金融資產乃分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「貸款及應收款項」及「可供出售金融資產」。所有金融資產之一般買賣按交易日期確認及剔除確認。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(如適用)，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首次確認以持作買賣之金融資產。金融資產於下列情況被劃分成持作買賣：

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

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

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃於活躍市場並無報價而附帶固定或可釐定付款金額之非衍生金融資產。於首次確認後每個結算日，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收、借予聯營/被投資公司款項、應收貸款、應收附屬/聯營公司款項、借予附屬公司款項、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)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

可供出售金融資產

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

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

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

金融資產之減值

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

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

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可能包括：

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

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能包括本集團之過往收款紀錄、組合內延誤付款數目增加、與未能償還應收賬款有關之全國或本地經濟狀況之可觀測變動。

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值 (續)

就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工具之定義而分類。

股本權益工具為帶有本集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之任何合約。

實際利率法

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

利息費用按實際利率基準確認。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本 (續)

可換股債券

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

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

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

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

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、銀行借貸與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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務擔保合約

財務擔保合約乃合約發行者根據某項債務工具原有或經修改之條款，因某特定債務人於到期日未能償還款項而需支付特定款項以補償合約持有者招致之損失之一項合約。由本集團所發行而非指定為透過損益賬以公平值釐定之財務擔保合約，於首次確認時以其公平值減應佔發行財務擔保合約之交易成本列賬。於首次確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之數額；及(ii)首次確認之數額減根據香港會計準則第18號收益而確認之累計攤銷(如適用)。

剔除確認

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

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

收入確認

營業額乃指銷售物業及提供服務時已收及應收款項之公平值。

(a) 於日常業務過程中銷售物業收入之確認需符合下列之條款：

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

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收入確認 (續)

- (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期內估計未來現金收益貼現至該資產賬面淨值之利率。
- (e) 來自投資項目之股息收益(包括按公平值列賬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) 酒店收益於提供服務時入賬。

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。本集團之現行稅項責務乃根據於結算日已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

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

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

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

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣換算

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。

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25,239,750,206港元(二零零七年：17,757,888,770港元)。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

4. 估計不確定因素主要來源 (續)**未售樓宇存貨之撥備**

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1,135,656,917港元(二零零七年:1,992,746,887港元)。

酒店物業之折舊

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

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

所得稅項

據附註15及23所詳列,稅務局對本公司若干全資附屬公司及本集團聯營公司之某些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

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

5. 資本風險管理

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

本集團之資本架構由債務(包括銀行借貸、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。

6. 金融工具

金融工具類別

	本公司		本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
金融資產				
按公平值入賬及計入損益				
買賣證券	940,089,485	869,004,738	943,242,485	872,076,738
可供出售之投資	1,126,371,004	1,118,034,202	1,613,861,516	3,414,324,906
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值)	38,360,872,111	31,272,916,345	16,238,630,942	17,626,215,103
金融負債				
攤銷成本	80,660,611	48,647,202	20,557,543,679	19,465,020,497
財務擔保合約	16,988,097	9,366,238	16,988,097	9,366,238

財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收、借予聯營公司／被投資公司款項、應收貸款、買賣證券、可供出售之投資、應收／應付聯營公司款項、有限制銀行存款、定期存款、銀行存款及現金、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)

截至二零零八年六月三十日止年度

6. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險

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各結算日之賬面值如下：

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

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。

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。倘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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

外幣風險敏感度分析 (續)

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

本集團實體之若干可供出售之投資以外幣計算。就可供出售之投資而言，新加坡元兌換有關本集團實體之功能貨幣上升／下降5%，可導致本集團之投資重估儲備增加／減少14,456,112港元(二零零七年：16,400,215港元)。

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。

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73,775,955港元(二零零七年：74,510,974港元)。本公司並沒有重大之利率風險。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

6. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

其他價格風險

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	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
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	56,318,550	55,901,710	80,693,076	170,716,245
— 由於股本證券價格減少	(56,318,550)	(55,901,710)	(80,693,076)	(170,716,245)
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	39,248,736	35,846,445	39,380,374	35,973,165
— 由於股本證券價格減少	(39,248,736)	(35,846,445)	(39,380,374)	(35,973,165)

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

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。

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

就因借予聯營公司／被投資公司／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，及本公司及本集團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。

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

除信貸風險集中於借予聯營公司／被投資公司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)

截至二零零八年六月三十日止年度

6. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

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。該表格同時包括利息及本金現金流量。

本公司

	加權平均實際 年利率 %	須於 要求時還 款或少於 一個月 港元	須於				未貼現 現金流量 總額 港元	賬面值 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		
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	76,646,709	-	-	-	-	76,646,709	76,646,709
		80,660,611	-	-	-	-	80,660,611	80,660,611
二零零七年								
應付賬款及其他應付	不適用	2,813,356	-	585	-	-	2,813,941	2,813,941
其他免息負債	不適用	45,833,261	-	-	-	-	45,833,261	45,833,261
		48,646,617	-	585	-	-	48,647,202	48,647,202

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

6. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本集團

	加權平均實際 年利率 %	須於 要求時還 款或少於					未貼現 現金流量 總額 港元	賬面值 港元	
		一個月 港元	一至三 個月 港元	三個月 至一年 港元	一至兩年 港元	兩至五年 港元			多於五年 港元
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	0.5	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>–</u>	<u>21,463,591,629</u>	<u>20,557,543,679</u>
二零零七年									
應付賬款及其他應付									
– 免息	不適用	375,530,776	46,917,792	505,077,676	–	–	–	927,526,244	927,526,244
– 固定利率	9.75	197,156	394,311	25,842,568	–	–	–	26,434,035	24,265,322
其他負債									
– 免息	不適用	123,215,023	–	–	1,571,269,008	–	–	1,694,484,031	1,627,202,922
– 固定利率	4.47	1,851,755	3,703,510	655,419,680	269,310,771	271,012,940	–	1,201,298,656	1,132,020,932
– 固定利率	0.5	88,685	177,370	798,165	212,844,823	–	–	213,909,043	212,844,823
借款									
– 浮動利率	4.47	392,810,973	184,152,930	3,874,690,701	2,337,144,601	10,360,678,333	–	17,149,477,538	15,541,160,254
		<u>893,694,368</u>	<u>235,345,913</u>	<u>5,061,828,790</u>	<u>4,390,569,203</u>	<u>10,631,691,273</u>	<u>–</u>	<u>21,213,129,547</u>	<u>19,465,020,497</u>

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

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

6. 金融工具(續)

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。
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃按公認定價模式並基於貼現現金流量分析及使用現時可察市場交易價格與利率予以釐定。

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

7. 營業額

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
出售持作出售之物業	3,625,415,758	5,362,349,842
物業租金收益總額	1,437,535,177	1,148,641,446
樓宇管理及服務費收益	575,953,559	530,707,294
酒店經營	487,126,108	395,680,760
應收貸款之利息收益	8,261,301	14,960,061
股息收益		
有牌價投資	93,704,591	63,614,269
無牌價投資	19,197,004	13,236,000
其他	3,865,000	2,870,000
	<u>6,251,058,498</u>	<u>7,532,059,672</u>

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

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	78,240,079	-	-	-	497,713,480	-	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>5,145,056,014</u>	<u>112,901,595</u>	<u>8,261,301</u>	<u>487,126,108</u>	<u>497,713,480</u>	<u>-</u>	<u>6,251,058,498</u>
內部分部銷售*	-	-	-	-	25,528,645	(25,528,645)	-
分部收入	<u>5,145,056,014</u>	<u>112,901,595</u>	<u>8,261,301</u>	<u>487,126,108</u>	<u>523,242,125</u>	<u>(25,528,645)</u>	<u>6,251,058,498</u>
其他收益	<u>40,283,835</u>	<u>106,276</u>	<u>2,089,121</u>	<u>2,659,997</u>	<u>31,617,275</u>	<u>-</u>	<u>76,756,504</u>
	<u>5,185,339,849</u>	<u>113,007,871</u>	<u>10,350,422</u>	<u>489,786,105</u>	<u>554,859,400</u>	<u>(25,528,645)</u>	<u>6,327,815,002</u>
分部業績	<u>6,785,766,861</u>	<u>456,999,411</u>	<u>10,350,422</u>	<u>155,749,641</u>	<u>90,304,652</u>	<u>-</u>	<u>7,499,170,987</u>
未分配其他收益							177,481,777
未分配企業支出							(480,736,280)
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)	-	1,618,445,535
除稅前溢利							8,766,785,283
所得稅項							(954,792,291)
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)

截至二零零八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						4,154,952,376
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						3,547,553,570
綜合負債總額						<u>27,246,784,383</u>

其他資料

截至二零零八年六月三十日止年度

	物業 港元	證券投資 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	綜合 港元
預付土地租賃款項攤銷	—	—	—	4,993,010	—	4,993,010
資本增加						
— 物業、廠房及設備	10,256,635	—	—	17,434,375	12,198,609	39,889,619
— 投資物業	4,965,784,729	—	—	12,004,472	—	4,977,789,201
— 酒店物業	—	—	—	2,101,082	—	2,101,082
折舊	2,528,188	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
出售可供出售之投資 之收益	—	272,934,332	—	—	—	272,934,332

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

8. 業務及地區分部(續)

業務分部(續)

綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止年度

	物業 港元	證券投資 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	抵銷 港元	綜合 港元
營業額							
物業租賃	1,148,641,446	—	—	—	—	—	1,148,641,446
物業銷售	5,365,219,842	—	—	—	—	—	5,365,219,842
酒店經營	—	—	—	395,680,760	—	—	395,680,760
管理服務	69,847,814	—	—	—	460,859,480	—	530,707,294
來自產權投資之股息收益	—	76,850,269	—	—	—	—	76,850,269
財務	—	—	14,960,061	—	—	—	14,960,061
	6,583,709,102	76,850,269	14,960,061	395,680,760	460,859,480	—	7,532,059,672
內部分部銷售*	—	—	—	—	24,041,658	(24,041,658)	—
分部收入	6,583,709,102	76,850,269	14,960,061	395,680,760	484,901,138	(24,041,658)	7,532,059,672
其他收益	54,841,223	16,989,581	308,635	666,382	37,990,507	—	110,796,328
	6,638,550,325	93,839,850	15,268,696	396,347,142	522,891,645	(24,041,658)	7,642,856,000
分部業績	5,876,973,686	335,324,175	15,268,696	128,205,764	92,363,467	—	6,448,135,788
未分配企業支出							(354,682,234)
財務成本淨額							(97,711,383)
應佔聯營公司業績	1,269,443,596	2,222,778	383,812	32,422,216	9,235,095	—	1,313,707,497
除稅前溢利							7,309,449,668
所得稅項							(888,225,872)
本年度溢利							6,421,223,796

* 內部分部銷售乃按照雙方協定之成本加邊際利潤基準計算。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

8. 業務及地區分部(續)

業務分部(續)

綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

	物業 港元	證券投資 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	綜合 港元
資產						
分部資產	45,779,622,561	4,304,369,116	200,946,005	2,702,235,703	321,264,220	53,308,437,605
投資聯營公司權益	4,900,592,528	1,329,669	(2,837,816)	686,447,151	14,076,383	5,599,607,915
借予聯營公司款項	8,446,179,288	—	—	—	815,388,893	9,261,568,181
應收聯營公司款項	801,538,227	9,537,857	17,822,709	—	65,975,200	894,873,993
未分配企業資產						3,652,763,237
綜合資產總額						<u>72,717,250,931</u>
負債						
分部負債	3,043,619,737	14,877,489	41,475,510	61,464,381	107,387,838	3,268,824,955
應付聯營公司款項	750,247,748	580,238	—	—	11,140,924	761,968,910
聯營公司提供之借款	1,739,521,212	—	—	246,124,496	—	1,985,645,708
借貸						15,541,160,254
未分配企業負債						3,393,924,588
綜合負債總額						<u>24,951,524,415</u>

其他資料

截至二零零七年六月三十日止年度

	物業 港元	證券投資 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	綜合 港元
預付土地租賃款項攤銷	—	—	—	4,602,365	—	4,602,365
資本增加						
— 物業、廠房及設備	2,367,176	—	—	7,621,070	10,119,048	20,107,294
— 投資物業	199,629,001	—	—	—	—	199,629,001
折舊	861,687	—	—	16,739,994	8,104,983	25,706,664
投資物業成本撇銷	4,405,505	—	—	—	—	4,405,505
公平值收益						
— 投資物業	2,415,946,051	—	—	—	—	2,415,946,051
— 買賣證券	—	210,721,458	—	—	—	210,721,458
出售可供出售之投資 之收益	—	30,762,867	—	—	—	30,762,867

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)

截至二零零八年六月三十日止年度

9. 財務收益

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
利息收益：		
借予聯營公司之款項	42,333,425	61,786,703
借予被投資公司之款項	916,221	979,864
銀行存款	101,010,785	95,223,298
借予聯營公司之非流動免息款項之估算利息收益	189,303,393	237,078,415
財務擔保收益	4,992,141	3,037,328
	338,555,965	398,105,608

10. 財務成本

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
利息及其他財務成本支出：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	570,802,265	790,162,681
須於五年內全數償還之其他貸款	22,708,695	22,637,271
可換股債券之實際利息費用	—	21,974,323
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	67,281,109	60,900,450
	660,792,069	895,674,725
減：已撥充發展中物業成本的利息	(274,659,368)	(399,857,734)
	386,132,701	495,816,991

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

11. 應佔聯營公司業績

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

應佔聯營公司溢利包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值增加1,141,843,694港元(二零零七年：524,097,086港元)已確認於聯營公司之收益表內。

12. 除稅前溢利

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
(a) 除稅前溢利已扣除(計入)下列項目：		
員工成本，包括董事酬金：		
員工薪金及其他福利	790,347,529	703,195,993
退休保障計劃供款	29,394,951	26,112,985
員工成本總額	<u>819,742,480</u>	<u>729,308,978</u>
預付土地租賃款項攤銷(包括在行政費用內)	4,993,010	4,602,365
核數師酬金		
— 核數服務	3,623,493	2,954,867
— 非核數服務	609,500	635,000
出售酒店存貨成本	50,235,740	39,978,381
出售物業成本	1,676,327,042	2,413,394,542
折舊	34,063,710	25,706,664
出售物業、廠房及設備之虧損	2,882,103	11,592
應收賬款減值虧損之確認	3,767,191	2,356,808
匯兌收益淨額	(17,197,638)	(23,964,555)
已付按金之利息(附註b)	(177,481,777)	—
出售投資物業之虧損	133,343	911,315
酒店物業及投資物業成本撇銷	<u>4,783,124</u>	<u>—</u>

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

12. 除稅前溢利(續)

- (b) 有關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，該數額已包括於其他收益內。餘下之損害賠償及費用將由法院議定或決定。有關損害賠償及費用之訴訟已進行中。

13. 董事酬金

已付或應付十位(二零零七年：九位)董事之酬金如下：

二零零八年

	黃志祥 先生 港元	唐國通 先生 港元	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)	-	663,760	1,028,000	3,129,310	131,930	-	-	-	-	-	4,953,000
總酬金	1,268,760	4,768,010	6,143,051	8,729,548	916,218	1,296,460	60,000	190,000	190,000	180,000	23,742,047

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

13. 董事酬金(續)

二零零七年

	黃志祥 先生 港元	唐國通 先生 港元	余惠偉 先生 港元	鄧永鏞 先生 港元	黃永光 先生 港元	夏佳理 議員 港元 (附註ii)	盛智文 博士 港元	李民橋 先生 港元	傅育寧 博士 港元	合共 港元
袍金	30,000	40,000	20,000	20,000	30,000	60,000	190,000	190,000	180,000	760,000
其他酬金										
薪金及其他福利	1,226,760	3,915,210	4,907,472	5,511,012	708,469	—	—	—	—	16,268,923
退休保障計劃供款	12,000	12,000	36,000	18,000	12,000	—	—	—	—	90,000
酌情花紅(附註i)	—	3,630,983	1,400,000	10,800,000	—	—	—	—	—	15,830,983
總酬金	1,268,760	7,598,193	6,363,472	16,349,012	750,469	60,000	190,000	190,000	180,000	32,949,906

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 and Associates之顧問費為1,666,664港元(二零零七年：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(二零零七年：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(二零零七年：二位)僱員之酬金根據上市規則披露如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
薪金及其他酬金(包括基本薪金、 房屋津貼、其他津貼及實物收益)	6,515,976	5,912,892
退休保障計劃供款	54,000	18,000
酌情花紅	1,454,017	626,323
	8,023,993	6,557,215

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

14. 僱員酬金(續)

其酬金幅度如下：

港元	僱員人數	
	二零零八年	二零零七年
3,000,001 – 3,500,000	—	2
3,500,001 – 4,000,000	1	—
4,000,001 – 4,500,000	1	—
	<u>1</u>	<u>—</u>

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

15. 所得稅項

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
支出包括：		
本公司及其附屬公司應佔稅項		
香港利得稅		
本年度撥備按稅率16.5%計算(二零零七年：17.5%)	383,690,926	458,545,248
前年度稅務寬減	(1,213,086)	—
以往年度超額撥備	(1,262,275)	(304,994)
	<u>381,215,565</u>	<u>458,240,254</u>
海外		
本年度撥備	37,316,971	30,540,538
以往年度(超額)不足撥備	(229,896)	7,250,927
	<u>418,302,640</u>	<u>496,031,719</u>
遞延稅項(附註34)		
本年度	660,967,047	392,194,153
稅率變動之影響	(124,477,396)	—
	<u>536,489,651</u>	<u>392,194,153</u>
	<u>954,792,291</u>	<u>888,225,872</u>

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

15. 所得稅項(續)

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，此包括由二零零八／零九之課稅年度起生效之企業利得稅率減少1%至16.5%。因此，香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算(二零零七年：17.5%)。截至二零零八年六月三十日止年度，利得稅率減少之影響已反映於計算利得稅及遞延稅項內。

海外之稅項乃按照當地有關法例計算。

本年度稅項支出與綜合收益表所示之除稅前溢利之對賬如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
除稅前溢利	8,766,785,283	7,309,449,668
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項(二零零七年：17.5%)	1,446,519,572	1,279,153,692
應佔聯營公司業績之稅務影響	(267,043,514)	(229,898,812)
不可扣稅開支之稅務影響	21,122,350	18,187,328
毋須課稅收入之稅務影響	(107,475,465)	(129,514,733)
以往年度(超額)不足撥備	(1,492,171)	6,945,933
稅務寬減之影響	(1,213,086)	—
未確認之稅項虧損之稅務影響	11,919,211	56,349,411
未確認之遞延稅項資產之稅務影響	80,022,402	58,792,714
動用先前未確認之稅項虧損	(59,966,581)	(67,994,163)
動用先前未確認之遞延稅項資產	(56,001,999)	(108,492,107)
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	12,878,968	4,696,609
本年度稅項支出	954,792,291	888,225,872

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

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

15. 所得稅項(續)

稅務局又就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，本集團已購買有關之儲稅券。考慮稅務顧問之意見後，本公司董事會相信城邦有足夠理據對稅務局發出之評稅提出異議，因此，並無為此而作出撥備。

16. 股息

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
年度內已確認股息之分配：		
二零零七年六月三十日止年度之末期股息：		
每股30港仙(二零零七年：二零零六年六月三十日止 年度每股30港仙)	1,443,681,200	1,347,557,347
二零零八年六月三十日止年度之中期股息：		
每股10港仙(二零零七年：二零零七年六月三十日止 年度每股8.5港仙)	485,741,070	391,672,138
	<u>1,929,422,270</u>	<u>1,739,229,485</u>

本年度內，就二零零七年度之末期股息及二零零八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：

	二零零八年中 期息 港元	二零零七年末 期息 港元
股息：		
現金	75,901,189	246,778,931
代息股份	409,839,881	1,196,902,269
	<u>485,741,070</u>	<u>1,443,681,200</u>

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

17. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利乃根據下列數據計算：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>7,720,997,490</u>	6,267,284,721
可能有攤薄影響之普通股： 除稅後財務成本減少淨額		<u>18,128,817</u>
用以計算每股攤薄後盈利之盈利		<u>6,285,413,538</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>4,790,072,940</u>	4,489,288,050
可能有攤薄影響之普通股： 可換股債券		<u>103,877,481</u>
用以計算每股攤薄後盈利之普通股之加權平均數		<u>4,593,165,531</u>

因本年度內並沒有可攤薄之普通股，截至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)

截至二零零八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					
於二零零六年七月一日	1,430,000,000	18,860,252,526	—	373,587,750	20,663,840,276
匯兌差額	—	—	—	18,293,230	18,293,230
增添	138,132,590	61,048,579	447,832	—	199,629,001
於完成時轉撥					
自發展中物業	516,105,803	—	—	—	516,105,803
重新分類	(195,000,000)	—	195,000,000	—	—
出售	—	(2,969,073)	—	—	(2,969,073)
撇銷	—	—	—	(4,405,505)	(4,405,505)
公平值增加	182,567,410	2,190,021,948	21,552,168	21,804,525	2,415,946,051
於二零零七年六月三十日	2,071,805,803	21,108,353,980	217,000,000	409,280,000	23,806,439,783
匯兌差額	—	—	—	60,671,600	60,671,600
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38)	—	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	450,722,491	3,226,068,145	30,992,092	201,233,964	3,909,016,692
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

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

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

19. 酒店物業

長期契約之
新加坡酒店物業
港元

本集團

成本值

於二零零六年七月一日	869,308,457
匯兌差額	41,390,431
	<hr/>
於二零零七年六月三十日	910,698,888
匯兌差額	109,486,694
增添	2,101,082
撇銷	(3,730,838)
	<hr/>
於二零零八年六月三十日	1,018,555,826
	<hr/>
折舊	
於二零零六年七月一日	48,447,227
匯兌差額	2,522,031
本年度撥備	9,268,132
	<hr/>
於二零零七年六月三十日	60,237,390
匯兌差額	7,827,097
本年度撥備	10,054,804
	<hr/>
於二零零八年六月三十日	78,119,291
	<hr/>
賬面值	
於二零零八年六月三十日	940,436,535
	<hr/>
於二零零七年六月三十日	850,461,498
	<hr/>

酒店物業乃按有關租約年期96年以直線法折舊。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

20. 物業、廠房及設備

	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						
於二零零六年七月一日	41,381,021	91,953,866	28,053,010	14,064,398	8,282,851	183,735,146
匯兌差額	477,745	3,665,313	—	139,045	—	4,282,103
增添	6,130,555	9,850,132	932,648	1,887,839	1,306,120	20,107,294
出售	(662,081)	(1,136,462)	—	(1,559,444)	(444,865)	(3,802,852)
於二零零七年六月三十日	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38)	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
折舊						
於二零零六年七月一日	33,442,662	45,251,429	20,887,032	10,020,837	6,844,794	116,446,754
匯兌差額	418,966	2,007,525	—	85,431	—	2,511,922
本年度撥備	2,003,579	9,788,143	2,252,145	1,518,849	875,816	16,438,532
出售時撥回	(658,536)	(871,526)	—	(1,279,861)	(409,650)	(3,219,573)
於二零零七年六月三十日	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
賬面值						
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
於二零零七年六月三十日	12,120,569	48,157,278	5,846,481	4,186,582	1,833,146	72,144,056

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 $\frac{1}{3}$ %
傢俬、裝置及設備	10% - 33 $\frac{1}{3}$ %
租賃物業裝修	20%
汽車	20%
廠房及機器	10% - 30%

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

21. 預付土地租賃款項

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

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	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
投資附屬公司：		
無牌價股份成本值	205,623,478	187,513,894
減：已確認減值虧損	(44,950,822)	(104,590,523)
	160,672,656	82,923,371

自上次已確認之減值虧損後，由於附屬公司之營運表現改變，有利於使用價值之估計及釐定可收回投資附屬公司之數額之計算。因此，本公司確認減值虧損之撥回為59,639,701港元。

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。

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。

於二零零八年及二零零七年六月三十日之本公司主要附屬公司詳情刊於附註45。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

23. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項

	本公司		本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
投資聯營公司權益：				
無牌價股份成本值	518,711,342	518,711,342	2,531,271,191	2,646,003,422
應佔收購後溢利	—	—	3,836,378,584	2,953,604,493
	<u>518,711,342</u>	<u>518,711,342</u>	<u>6,367,649,775</u>	<u>5,599,607,915</u>

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

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

本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。於二零零八年六月三十日，本集團應收聯營公司款項中256,298,961港元(二零零七年：222,461,589港元)須繳付以資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，其餘677,361,768港元(二零零七年：672,412,404港元)為免息。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及須於要求時還款。於二零零八年六月三十日，本集團應付聯營公司款項中並沒有(二零零七年：638,753,887港元)須繳付以資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，其餘1,420,298,993港元(二零零七年：123,215,023港元)為免息。本公司應付聯營公司款項為免息。

於二零零八年及二零零七年六月三十日之本公司主要聯營公司詳情刊於附註46。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

23. 投資聯營公司權益／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：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
總資產	88,322,850,052	72,517,620,363
總負債	(68,163,759,775)	(55,838,892,978)
資產淨值	20,159,090,277	16,678,727,385
本集團應佔聯營公司之資產淨值	6,225,151,059	5,457,109,199
營業額	5,997,098,719	7,411,506,824
本年度溢利	3,783,467,778	3,825,389,010
本集團應佔聯營公司本年度業績	1,618,445,535	1,313,707,497

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

於二零零八年六月三十日本集團實際應佔額外稅款數額估計約46,359,000港元(二零零七年：131,021,000港元關於廣滔及MII)。聯同稅務顧問意見，MII管理層確定其堅決反對稅務局發出之有關評稅。MII管理層認為現階段無法預測此課稅／上訴之結果，管理層同時認為支付額外稅款之可能性不大，因此，MII並無為此作出撥備。

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)

截至二零零八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	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
有牌價投資：				
於香港上市之產權證券	667,894,966	700,271,260	1,025,346,738	2,859,438,782
於其他地區上市 之產權證券	438,226,733	397,513,637	557,315,826	523,687,172
	<u>1,106,121,699</u>	<u>1,097,784,897</u>	<u>1,582,662,564</u>	<u>3,383,125,954</u>
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
	<u>20,249,305</u>	<u>20,249,305</u>	<u>31,198,952</u>	<u>31,198,952</u>
合計	<u>1,126,371,004</u>	<u>1,118,034,202</u>	<u>1,613,861,516</u>	<u>3,414,324,906</u>

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

以上無牌價投資包括於香港註冊之私人公司發行之無牌價產權證券，由於估計該等投資之合理公平值時所需考慮之假設因素範圍甚廣，使本公司之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。

25. 買賣證券

買賣證券包括：

	本公司		本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
有牌價投資：				
於香港上市之產權證券	939,951,337	868,896,267	943,104,337	871,968,267
於其他地區上市 之產權證券	138,148	108,471	138,148	108,471
	<u>940,089,485</u>	<u>869,004,738</u>	<u>943,242,485</u>	<u>872,076,738</u>
合計	<u>940,089,485</u>	<u>869,004,738</u>	<u>943,242,485</u>	<u>872,076,738</u>

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

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

27. 應收遠期貸款

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

本集團提供貸款予購買本集團物業之買家。還款細則於貸款合約內定明。

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

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

本集團之浮息應收貸款之利率風險及其約定到期日如下：

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

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

27. 應收遠期貨款 (續)

呆賬撥備變動

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

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

28. 應收賬款及其他應收

於二零零八年六月三十日，本集團之應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款482,755,164港元(二零零七年：3,470,742,516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	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
應收貿易賬款	501,008,810	3,485,685,278
減：呆賬撥備	(18,253,646)	(14,942,762)
其他應收	482,755,164	3,470,742,516
	446,377,457	534,159,831
	929,132,621	4,004,902,347

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。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

28. 應收賬款及其他應收(續)

於報告日，扣除呆賬撥備後之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
0-30日	429,458,607	3,362,513,877
31-60日	17,469,414	30,644,229
61-90日	6,296,745	8,511,773
超過90日	29,530,398	69,072,637
	482,755,164	3,470,742,516
呆賬撥備變動		
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
年初之結餘	14,942,762	36,613,790
於應收賬款中已確認之減值虧損 因無法收回而撇銷之數額	3,767,191 (456,307)	2,356,808 (24,027,836)
年末之結餘	18,253,646	14,942,762
已逾期但無減值之應收貿易賬款之賬齡		
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
逾期30日內	76,692,397	38,309,788
逾期於31日至60日之間	17,469,414	30,644,229
逾期於61日至90日之間	6,296,745	8,511,773
逾期多於90日	29,530,398	69,072,637
	129,988,954	146,538,427

就已逾期但無減值之應收賬款而言，雖然並無抵押，本集團已於其信譽、過往還款記錄及於結算日後之主要結賬作出評估，及考慮該數額仍可收回並無需要作進一步(多於呆賬撥備)之信貸撥備。超過90日之應收貿易賬款29,530,398港元(二零零七年：69,072,637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)

截至二零零八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息率計算介乎0.675厘至5.875厘(二零零七年：3.000厘至5.125厘)。

30. 應付賬款及其他應付

於二零零八年六月三十日，本集團之應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款560,367,720港元(二零零七年：389,281,818港元)。

本集團之應付賬款及其他應付乃無抵押及須於要求時還款。於二零零八年六月三十日，應付賬款中26,591,687港元(二零零七年：24,265,322港元)須繳付年利率7.25厘(二零零七年：年利率9.75厘)之利息，其餘4,040,026,526港元(二零零七年：3,010,739,336港元)為免息。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
0-30日	202,549,442	344,065,103
31-60日	20,169,066	20,914,377
61-90日	1,952,953	9,027,243
超過90日	335,696,259	15,275,095
	560,367,720	389,281,818

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

31. 銀行借貸

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
短期銀行貸款		
有抵押	3,243,750,000	2,712,002,542
無抵押	598,625,776	744,794,539
短期銀行貸款總額	<u>3,842,375,776</u>	<u>3,456,797,081</u>
遠期無抵押銀行貸款		
一年內	—	—
一年以上但不多於兩年	498,842,806	99,683,741
兩年以上但不多於三年	—	496,236,007
	<u>498,842,806</u>	<u>595,919,748</u>
減：列於流動負債之本期部分	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>498,842,806</u>	<u>595,919,748</u>
遠期有抵押銀行貸款		
一年內	364,384,245	319,078,313
一年以上但不多於兩年	5,729,692,712	1,728,879,971
兩年以上但不多於三年	3,949,332,217	6,286,393,689
三年以上但不多於四年	618,309,309	2,722,157,501
四年以上但不多於五年	1,194,740,811	431,933,951
	<u>11,856,459,294</u>	<u>11,488,443,425</u>
減：列於流動負債之本期部分	<u>(364,384,245)</u>	<u>(319,078,313)</u>
	<u>11,492,075,049</u>	<u>11,169,365,112</u>
銀行貸款總額—到期日超過一年	<u>11,990,917,855</u>	<u>11,765,284,860</u>
銀行貸款總額	<u>16,197,677,876</u>	<u>15,541,160,254</u>

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)

截至二零零八年六月三十日止年度

32. 股本

	二零零八年		二零零七年	
	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	4,610,386,667	4,610,386,667	4,303,699,473	4,303,699,473
代替現金股息所發行之股份	69,050,103	69,050,103	89,247,550	89,247,550
兌換可換股債券所發行之股份	—	—	261,459,644	261,459,644
購回並註銷股份	(20,734,000)	(20,734,000)	(44,020,000)	(44,020,000)
配股時所發行之股份	220,000,000	220,000,000	—	—
於六月三十日	4,878,702,770	4,878,702,770	4,610,386,667	4,610,386,667

本年度內，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387,498,312港元則自本公司之保留溢利支付。

於二零零七年十二月十三日及二零零八年五月十五日，本公司分別按每股發行價25.87港元及17.988港元，合共發行及配發46,266,032股及22,784,071股每股面值1.00港元之普通股股份，以代替現金股息，作為二零零七年度之末期息及二零零八年度之中期息。

於二零零七年九月二十四日，本公司以先舊後新方式配售220,000,000股每股面值1.00港元之普通股股份，作價每股19.57港元。所得款項已用作購買土地作發展用途及本公司之營運資金。

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)

截至二零零八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	確認可換股 債券之股本部分 港元	資本 贖回儲備 港元	保留溢利 港元	合計 港元
本公司						
於二零零六年七月一日	11,836,971,210	267,002,965	174,120,907	323,938,000	11,878,538,543	24,480,571,625
重估溢價於權益中直接確認	—	130,401,884	—	—	—	130,401,884
本年度溢利	—	—	—	—	3,674,994,063	3,674,994,063
本年度確認之收益總額	—	130,401,884	—	—	3,674,994,063	3,805,395,947
代替現金股息所發行股份之溢價	1,269,526,439	—	—	—	—	1,269,526,439
發行股份費用	(627,698)	—	—	—	—	(627,698)
購回並註銷股份	—	—	—	44,020,000	(733,975,785)	(689,955,785)
兌換可換股債券所發行之股份	2,193,507,600	—	(212,867,777)	—	—	1,980,639,823
撥回兌換可換股債券之遞延稅項	—	—	38,746,870	—	—	38,746,870
二零零六年度末期股息	—	—	—	—	(1,347,557,347)	(1,347,557,347)
二零零七年度中期股息	—	—	—	—	(391,672,138)	(391,672,138)
於二零零七年六月三十日	15,299,377,551	397,404,849	—	367,958,000	13,080,327,336	29,145,067,736
重估虧損於權益中直接確認	—	(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

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

34. 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	可換股債券 之股本部分 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
於二零零六年七月一日	191,822,607	1,731,900,833	38,746,870	—	(76,499,318)	(350,737)	1,885,620,255
匯兌差額	—	—	—	—	—	2,808,208	2,808,208
年度內於收入內扣除(計入)	38,625,169	358,456,619	—	—	(3,043,862)	(1,843,773)	392,194,153
於權益內計入之							
兌換可換股債券	—	—	(38,746,870)	—	—	—	(38,746,870)
於二零零七年六月三十日	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38)	39,747,559	—	—	—	—	—	39,747,559
年度內於收入內扣除(計入)	103,276,733	652,318,853	—	18,156,344	(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

作為資產負債表呈報用途，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。

於二零零八年六月三十日，本集團有為數2,279,383,489港元(二零零七年：1,864,896,566港元)之未動用稅項虧損可用以抵銷未來溢利，其中1,074,738,952港元(二零零七年：454,532,457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1,204,644,537港元(二零零七年：1,410,364,109港元)之虧損確認為遞延稅項資產。此等虧損可能會無限地結轉。

於二零零八年六月三十日，本集團有為數2,324,578,448港元(二零零七年：2,054,485,949港元)之可扣減暫時差額。由於未能確定此等可扣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185,848,052港元(二零零七年：54,913,583港元)。由於本集團有能力控制撥回此暫時差額之時間及確定此等差額於可見之未來不會撥回，故並無就此等差額之負債作出確認。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

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。於二零零八年六月三十日，其中480,518,041港元(二零零七年：481,657,809港元)之借款須繳付按資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，其餘1,510,345,490港元(二零零七年：1,503,987,899港元)為免息。估算利息支出之實際年利率乃根據資金成本加邊際利潤而釐定。

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。

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

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

38. 收購附屬公司**(a) 透過收購附屬公司收購資產及負債**

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

38. 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	總額
	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	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			<u>251,911,781</u>
			<u>(2,147,095,962)</u>

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

38. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購業務

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

收購資產淨值之交易詳情如下：

	奧海城二期 財務有限公司	奧海城二期 管理有限公司	總額
	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	港元
收購資產淨值：			
應收按揭貸款	3,243,331	—	3,243,331
應收賬款及其他應收	6,849,649	—	6,849,649
銀行存款	777,420	52,121,779	52,899,199
應付賬款及其他應付	(119,006)	(52,109,922)	(52,228,928)
應付無抵押貸款	(14,334,149)	—	(14,334,149)
應付稅項	—	(648)	(648)
	(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
	<u>5,375,571</u>	<u>6,445</u>	<u>5,382,016</u>
收購業務之現金作價總額			<u>5,382,016</u>
收購時產生之現金流入淨額：			
已付現金作價			(5,382,016)
所收購之銀行存款			<u>52,899,199</u>
			<u>47,517,183</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

38. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購業務 (續)

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

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

39. 主要非現金交易

於二零零七年十二月十三日及二零零八年五月十五日，本公司分別按每股25.87港元及17.988港元，合共發行及配發46,266,032股及22,784,071股每股面值1.00港元之普通股股份，以代替現金股息，作為二零零七年度之末期息及二零零八年度之中期息。

40. 資產按揭

- (a) 於二零零八年六月三十日，本集團所取得之銀行貸款融資合共20,233,413,000港元(二零零七年：20,766,056,000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約49,848,000,000港元(二零零七年：39,948,000,000港元)。於上述結算日已被動用之貸款約15,130,473,000港元(二零零七年：14,222,726,000港元)。
- (b) 於二零零八年六月三十日，若干聯營公司投資及借予若干聯營公司款項數額約6,164,802,000港元(二零零七年：3,899,000,000港元)，以及聯營公司之若干資產，已作抵押或轉讓以取得銀行或財務機構提供予該等聯營公司之貸款融資。本集團應佔該等融資之數額約10,415,450,000港元(二零零七年：7,580,450,000港元)，其中7,191,850,000港元(二零零七年：5,581,150,000港元)已被動用並由本公司擔保。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

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	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
(i) 應付地價之承擔	—	—	835,100,000	—
(ii) 就銀行貸款作出之擔保：				
附屬公司				
— 已動用	15,843,173,000	15,370,926,000	—	—
— 未動用	5,686,940,000	7,074,114,000	—	—
	21,530,113,000	22,445,040,000	—	—
聯營公司				
— 已動用	7,191,850,000	5,581,150,000	7,191,850,000	5,581,150,000
— 未動用	3,223,600,000	1,999,300,000	3,223,600,000	1,999,300,000
	10,415,450,000	7,580,450,000	10,415,450,000	7,580,450,000

有關於二零零八年六月三十日提供予聯營公司之財務擔保，16,988,097港元(二零零七年：9,366,238港元)已於本集團之財務報告書內確認為財務擔保合約。

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

(b) 於資產負債表結算日，應佔聯營公司之承擔及或然負債如下：

	本公司		本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
(i) 應佔聯營公司之 應付地價之承擔	—	—	1,290,211,250	—
(ii) 應佔或然負債 (附註23)	—	—	46,359,000	131,021,000

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

42. 經營租賃安排

本集團作為出租人

本年度扣除234,092,718港元(二零零七年：174,700,772港元)開支後之物業租金收入為1,203,442,459港元(二零零七年：973,940,674港元)。所持大部分物業，平均於未來兩年擁有承擔租戶。

於資產負債表結算日，本集團已簽約之租戶之未來最少租賃收入分析如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
一年內	1,362,839,101	843,559,351
兩年至五年內	1,619,686,705	852,891,958
五年後	21,051,170	39,194,320
	<u>3,003,576,976</u>	<u>1,735,645,629</u>

本集團作為承租人

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

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

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

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

於資產負債表結算日，本公司作為出租人或承租人並無重大經營租賃承擔。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

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. 關連人士披露

本集團與關連人士進行下列交易：

(a) 關連公司

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
服務費收益 (附註i)	117,313,286	43,773,841
租金支出 (附註i)	46,051,786	30,680,994
顧問費用支出 (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，故於此等交易佔有權益。

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

(b) 聯營公司

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

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

44. 關連人士披露 (續)

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42頁至第49頁之董事會報告書內。

於資產負債表結算日，與聯營公司未償還結餘詳情刊列於資產負債表及附註22, 23, 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聯營公司之融資刊於附註40及41。

主要管理人員報酬

年度內董事酬金如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
短期福利	23,634,047	32,859,906
退休保障計劃供款	108,000	90,000
	<u>23,742,047</u>	<u>32,949,906</u>

董事酬金乃由薪酬委員會考慮個別表現及市場趨勢釐定。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

45. 主要附屬公司

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

全部附屬公司之名單將附於本公司來年呈交公司註冊處之年報內。

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	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
				二零零八年	二零零七年	
				%	%	
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
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

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

45. 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
				二零零八年	二零零七年	
				%	%	
直接控股： (續)						
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	5,000,000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
信和置物(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
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

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

45. 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
				二零零八年	二零零七年	
				%	%	
間接控股：(續)						
益燦有限公司(附註ii)	香港	普通股	2港元	100	42.5	地產買賣及投資
裕麒有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
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
健通發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	不適用	地產發展
荃新天地管理有限公司	香港	普通股	2港元	100	不適用	物業管理
龍都(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	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	地產發展
譽將有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

45. 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
				二零零八年 %	二零零七年 %	
間接控股：(續)						
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.	利比利亞 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	地產發展
Fullerton Hotels & Resorts Pte. Limited	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
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

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

45. 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
				二零零八年	二零零七年	
				%	%	
間接控股：(續)						
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 Ltd	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(附註ii)	香港	普通股	2港元	100	30	地產買賣及投資
彩銳投資有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產買賣及投資
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

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

45. 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
				二零零八年	二零零七年	
				%	%	
間接控股：(續)						
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
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
Lucky Fortress Inc.	利比亞 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
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	不適用	財務
海寶(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

45. 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
				二零零八年	二零零七年	
				%	%	
間接控股：(續)						
培安企業有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
奧海城一期(項目策劃) 有限公司(附註ii)	香港	普通股	2港元	100	30	項目管理
奧海城二期財務 有限公司(附註ii)	香港	普通股	1,000港元	100	50	按揭貸款
奧海城二期(項目策劃) 有限公司(附註ii)	香港	普通股	2港元	100	42.5	項目管理
恒丰國際有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
太智有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	財務
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
新領域停車場管理 有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	停車場經營
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	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)

截至二零零八年六月三十日止年度

45. 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
				二零零八年 %	二零零七年 %	
間接控股：(續)						
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
Rich Tact International (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
Richtune Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	股票投資

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

45. 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
				二零零八年	二零零七年	
				%	%	
間接控股：(續)						
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
順丰國際有限公司	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
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	不適用	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
信和置業(成都)有限公司(附註i)	中國	記名股	31,220,000港元	100	不適用	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	不適用	地產發展
成都信和萬景房地產開發有限公司(附註i)	中國	記名股	700,000,000港元	100	不適用	地產發展

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

45. 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
				二零零八年 %	二零零七年 %	
間接控股：(續)						
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
新一範投資有限公司	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
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
蕪旋有限公司	香港	普通股	10,000港元	100	100	地產買賣及投資

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

45. 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
				二零零八年	二零零七年	
				%	%	
間接控股：(續)						
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	不適用	地產發展
裕宜有限公司	香港	普通股	2港元	100	不適用	財務
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
Wendia Limited	香港	普通股	20港元	100	100	地產投資
偉格發展有限公司	香港/中國	普通股	2港元	100	100	地產買賣
Will Glory Company (CI) 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	地產發展
Wingreat International Ltd	英屬處女群島/ 香港	普通股	1美元	100	100	股票投資
南紀有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
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 (CI) Limited	開曼群島/香港	普通股	1美元	100	100	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

45. 主要附屬公司 (續)

附註：

- (i) 信和置業(成都)有限公司、成都信和佳景房地產開發有限公司、成都信和萬景房地產開發有限公司、信和置業(福州)有限公司、廣州尖置房地產開發有限公司及信和置業(漳州)有限公司乃成立於中國之全資海外企業。
- (ii) 於二零零七年六月三十日，此等公司乃本集團之聯營公司及本集團於本年度內增購權益時成為附屬公司並刊於綜合財務報告書內附註38。
- (iii) 於二零零八年及二零零七年六月三十日，並無附屬公司持有任何債務證券。

46. 主要聯營公司

董事會認為將本集團全部聯營公司資料列出則過於冗長，故此只將於二零零八年及二零零七年六月三十日對本集團之業績或資產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
			二零零八年		二零零七年		
			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
益燦有限公司(附註45(ii))	香港	普通股	不適用	不適用	不適用	42.5	地產買賣及投資
丰佳有限公司	香港	普通股	—	50	50	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

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

46. 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
			直接 %	間接 %	二零零八年 合共 %	二零零七年 合共 %	
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	不適用	地產發展
重慶彩橋地產有限公司	中國	記名股	—	50	50	不適用	地產發展
重慶尖置房地產有限公司	中國	記名股	—	50	50	不適用	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

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

46. 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
			直接 %	間接 %	二零零八年 合共 %	二零零七年 合共 %	
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
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	不適用	地產投資
Greenroll Limited	香港	普通股	—	30	30	30	酒店經營
殷日有限公司(附註45(ii))	香港	普通股	不適用	不適用	不適用	30	地產買賣及投資
華慶控股私人有限公司	新加坡	普通股	—	23.5	23.5	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	不適用	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

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

46. 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
			直接 %	間接 %	二零零八年 合共 %	二零零七年 合共 %	
Nimble Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股	—	45	45	45	投資控股
奧海城一期(項目策劃) 有限公司(附註45(ii))	香港	普通股	不適用	不適用	不適用	30	項目管理
奧海城二期財務 有限公司(附註45(ii))	香港	普通股	不適用	不適用	不適用	50	按揭貸款
奧海城二期(項目策劃) 有限公司(附註45(ii))	香港	普通股	不適用	不適用	不適用	42.5	項目管理
唯邦有限公司	香港	普通股	—	35	35	不適用	地產發展
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	不適用	地產發展
協國有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產發展
聯基(香港)有限公司	香港	普通股	—	45	45	45	地產發展

綜合財務報告書附註(續)

截至二零零八年六月三十日止年度

46. 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
			二零零八年		二零零七年		
			直接 %	間接 %	合共 %	合共 %	
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 二零零八年 六月三十日 港元	於 二零零七年 六月三十日 港元
本集團應佔聯屬公司之總債務		
銀行貸款	8,171,329,718	6,692,137,173
本集團提供之借款	11,744,542,777	10,495,368,071
	<u>19,915,872,495</u>	<u>17,187,505,244</u>
本集團應佔聯屬公司之應付地價之承擔	<u>1,290,211,250</u>	—
本集團應佔聯屬公司之或然負債	<u>46,359,000</u>	<u>131,021,000</u>

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

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資／自用物業							
香港							
1. 香港 半山 漆咸徑1號	2072	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
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

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資／自用物業							
香港							
9. 香港 港灣道及菲林明道 海港中心	2128	16.7%	32,626	40,167	C	完成	現有
10. 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
11. 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
				129,278			
							*480個車位
12. 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
13. 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
14. 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
15. 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
16. 香港 金鐘 統一中心25樓	2128	50.0%	—	10,225	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業(續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資／自用物業							
九龍							
17. 九龍 觀塘 鴻圖道1號	2047	33.3%	60,970	179,404	I	完成	現有
18. 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
19. 九龍 亞皆老街180號 雅麗居	2047	100.0%	61,118	17,467	R	完成	現有
20. 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
21. 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
22. 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
23. 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
24. 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

本集團擁有之主要物業(續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資／自用物業							
九龍							
25. 九龍 尖沙咀 漢口道28號 亞太中心	2039	100.0%	18,028	232,606	C	完成	現有
26. 九龍 界限街137號 根德閣	2047	100.0%	—	3,072	R	完成	現有
27. 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
				355,528			
							*474個車位
28. 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
				193,635			
							*366個車位
29. 九龍 港鐵奧運站 海輝道11號 奧海城一期商場	2047	合作發展	712,614	139,931 [†]	C	完成	現有
30. 九龍 港鐵奧運站 海庭道18號 奧海城二期商場	2047	合作發展	708,577	511,287 [†]	C	完成	現有
31. 九龍 登打士街32號 歐美廣場	2047	100.0%	5,385	80,775	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業(續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔 權益	地盤面積 約數 (平方呎)	集團 所佔樓面 面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計 完成日期
投資／自用物業							
九龍							
32. 九龍 青山道305號 One Madison	2047	100.0%	7,200	12,800	C	完成	現有
33. 九龍 青山道468號 One New York	2047	100.0%	6,448	9,621	C	完成	現有
34. 九龍 海輝道18號 一號銀海	2052	100.0%	112,484	112,483	C	完成	現有
35. 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
36. 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
37. 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
38. 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
39. 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)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資／自用物業							
九龍							
40. 九龍 觀塘 開源道48號 威利廣場	2047	100.0%	21,110	238,187	I/O	完成	現有
41. 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							
42. 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
43. 新界 荃灣 楊屋道1號 荃新天地	2052	合作發展	207,659	245,419 [†]	C	完成	現有
44. 新界 元朗 水車館街28號 萬金中心	2047	100.0%	21,420	32,178 173,571* <u>205,749</u>	C P	完成	現有
							* 438個車位
45. 新界 粉嶺 和滿街9號 御庭軒商場	2049	100.0%	131,448	71,462 148,292* <u>219,754</u>	C P	完成	現有
							* 415個車位
46. 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

本集團擁有之主要物業(續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資／自用物業							
新界							
53. 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
54. 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
55. 新界 屯門 屯順街1號及屯盛街1號 屯門市廣場第一期	2047	100.0%	262,715	853,553 157,335*	C P	完成	現有
				<u>1,010,888</u>			
							* 525個車位
56. 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
中國內地							
57. 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
58. 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							
59. 新加坡 1號浮爾頓廣場及浮爾頓路1號 浮爾頓酒店 及1號浮爾頓	2096	100.0%	232,115	466,423 80,433	H C	完成	現有
				<u>546,856</u>			

本集團擁有之主要物業(續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
已完成之出售物業							
香港							
1. 香港 夏慤道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	12,168	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	51,991	R	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
已完成之出售物業							
九龍							
8. 九龍 青山道468號 One New York	2047	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	11,765	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 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							
12. 新界 上水 新運路188號 劍橋廣場	2047	100.0%	—	174,358	I	完成	現有
13. 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
14. 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

本集團擁有之主要物業(續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
已完成之出售物業							
新界							
15. 新界 粉嶺 業暢街9號 利來中心	2047	100.0%	10,194	8,386	I	完成	現有
16. 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
17. 新界 上水 雙魚河 金翠路38號 St. Andrews Place	2050	100.0%	247,281	15,591	R	完成	現有
18. 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
19. 新界 荃灣 楊屋道1號 萬景峯	2052	合作發展	207,659	43,290 [†]	R	完成	現有
中國內地							
20. 四川 成都 金牛區郫縣犀浦鎮 中海國際社區	2074	20.0%	14,253,628	222,254	R	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
在發展中物業							
香港							
1. 香港 灣仔 軒尼詩道256號 Two Five Six 香港內地段2769號	2127	100.0%	4,791	71,862	C	上蓋工程 現正施工	二零零八年 十月
2. 香港 淺水灣道38號 鄉郊建屋地段380號 (*)	2084	100.0%	16,176	12,132	R	拆卸工程 現正施工	二零一零年 十月
3. 香港 干德道53號 香港內地段2138號之餘 及內地段2613號	2065	100.0%	25,090	60,421	R	籌劃階段	二零一零年 十月
4. 香港 香港仔 香港仔內地段451號	2057	35.0%	68,922	225,220	R	地基工程 現正施工	二零一二年 七月
九龍							
5. 九龍 九龍灣 宏照道33號 國際交易中心 新九龍內地段6310號	2055	100.0%	50,752	609,027	C	上蓋工程 現正施工	二零零八年 九月
6. 九龍 深水埗 福榮街及福華街 新九龍內地段6425號	2054	合作發展	14,895	111,708 22,335 <u>134,043</u> [†]	R C	上蓋工程 現正施工	二零零八年 十一月

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
在發展中物業							
九龍							
7. 九龍 海泓道與海庭道交界 九龍內地段11167號	2055	50.0%	66,510	216,156 33,255	R C	上蓋工程 現正施工	二零一零年 三月
				<u>249,411</u>			
8. 九龍 海庭道 九龍內地段11168號	2055	50.0%	79,621	258,765 39,810	R C	上蓋工程 現正施工	二零一零年 三月
				<u>298,575</u>			
9. 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	地基工程 現正施工	二零一零年 六月
10. 九龍 長沙灣道270-274號 新九龍內地段1069號之餘	2047	100.0%	4,195	30,407 5,802	R C	籌劃階段	二零一零年 七月
				<u>36,209</u>			
11. 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 三月
12. 九龍 西九龍填海區 海泓道、欣翔道及友翔道交界 九龍內地段11073號	2057	45.0%	86,757	253,764 39,041	R C	地基工程 現正施工	二零一一年 六月
				<u>292,805</u>			

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
在發展中物業							
九龍							
13. 九龍 紅磡 必嘉圍 九龍內地段11181號	2058	合作發展	2,982	22,357 4,467	R C	籌劃階段	二零一一年六月
				<u>26,824[†]</u>			
14. 九龍 西九龍 樟樹街／埃華街 九龍內地段11192號	2058	合作發展	25,058	187,939 37,588	R C	籌劃階段	二零一二年六月
				<u>225,527[†]</u>			
新界							
15. 新界 上水 古洞 丈量約份第92約2596號地段	2054	100.0%	61,032	23,638	R	上蓋工程 現正施工	二零零八年十一月
16. 新界 荃灣 楊屋道發展項目 荃灣市地段394號	2054	合作發展	77,823	290,966 186,992	R C	上蓋工程 現正施工	二零零八年十一月
				<u>477,958[†]</u>			
17. 新界 沙田 火炭 何東樓甲地盤 御龍山 沙田市地段470號	2053	合作發展	287,258	1,301,355 21,528	R C	上蓋工程 現正施工	二零零八年十二月
				<u>1,322,883[†]</u>			
18. 新界 沙田 港鐵烏溪沙站發展項目 銀湖・天峰 沙田市地段530號	2055	合作發展	367,601	1,815,349 43,056	R C	上蓋工程 現正施工	二零零九年五月
				<u>1,858,405[†]</u>			
19. 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	二零零九年七月

本集團擁有之主要物業(續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
在發展中物業							
新界							
20. 新界 大埔 白石角填海工程第一期A地盤 大埔市地段187號	2057	50.0%	107,941	161,912 10,791	R C	地基工程 現正施工	二零一一年 一月
				<u>172,703</u>			
21. 新界 大埔 白石角填海工程第一期C地盤 大埔市地段188號	2057	25.0%	214,225	187,447	R	地基工程 現正施工	二零一一年 一月
22. 新界 大埔 白石角填海工程第一期B地盤 大埔市地段186號	2057	35.0%	238,164	250,072	R	地基工程 現正施工	二零一一年 一月
23. 大嶼山 長沙 丈量約份第331約245號地段	2057	100.0%	178,542	71,417	R	探土工程 完成	二零一一年 三月
中國內地							
24. 福州 五四路 信和廣場	2059	100.0%	58,126	499,158	C	上蓋工程 完成	二零零八年 十二月
25. 廈門 嘉禾路東及蓮花北路南 地塊編號89-C4 御園	2069 2039	100.0%	44,118	118,217 12,790	R C	上蓋工程 現正施工	二零零九年 二月
				<u>131,007</u>			
26. 廈門 嘉禾路西及松柏中路北 地塊編號89-C2 城鑫尚築	2061 2041	100.0%	33,188	116,983 20,530	R C	地基工程 現正施工	二零一零年 一月
				<u>137,513</u>			

本集團擁有之主要物業(續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
在發展中物業							
中國內地							
27. 四川 成都 金牛區郫縣犀浦鎮 中海國際社區	2074	20.0%	14,253,628	1,056,498	R	地基工程	二零一零年 十二月
	2044			144,236	C	現正施工	
				38,750	H		
				<u>1,239,484</u>			
28. 廈門 嘉禾路及呂嶺路東南側 地塊編號90-C5, C6 城鑫廣場	2068	100.0%	113,904	467,848	R	地基工程	二零一一年 二月
	2046			45,213	C	現正施工	
				<u>513,061</u>			
29. 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	4,843,800	R	籌劃階段	二零一二年 三月
	2048			538,200	C		
				<u>5,382,000</u>			
30. 廈門 湖濱北路 地塊編號88-C5 鷺洲華墅	2066	100.0%	64,882	507,334	R	籌劃階段	二零一二年 七月
	2046						
31. 四川 成都 成華區成昆鐵路以西 沙河以東，成洛路以南， 迎暉路以北	2078	100.0%	2,630,308	12,308,305	R	籌劃階段	二零一二年 九月
	2048			220,050	C		
				581,509	H		
				<u>13,109,864</u>			
32. 福建省 漳州 凱撒王朝以東，漳華路以南 東零號路以西，漳衛路以北 2004G12號地塊	2075	100.0%	1,004,199	5,118,234	R	籌劃階段	二零一三年 十二月
	2045			193,750	C		
				<u>5,311,984</u>			

本集團擁有之主要物業 (續)

二零零八年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔 權益	地盤面積 約數 (平方呎)	集團 所佔樓面 面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計 完成日期
在發展中物業							
海外－新加坡							
33. 新加坡 濱海灣	2067	100.0%	287,437	26,910 80,730	C H	地基工程 現正施工	二零一零年 七月
				<u>107,640</u>			

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／吾等出席定於二零零八年十一月十三日(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. 省覽截至二零零八年六月三十日止年度之經審核財務報告書與董事會及獨立核數師報告書。		
2. 宣派末期股息每普通股0.3港元或可選擇以股代息。		
3. (i) 選舉李民橋先生連任董事。 (ii) 選舉傅育寧博士連任董事。 (iii) 選舉黃永光先生連任董事。 (iv) 選舉陳榮光先生連任董事。 (v) 選舉楊光先生連任董事。 (vi) 授權董事會釐定董事酬金。		
4. 重聘德勤•關黃陳方會計師行為核數師及授權董事會釐定核數師酬金。		
5. (i) 批准股份購回授權(列於股東週年大會通告內第5(i)項之普通決議案)。 (ii) 批准股份發行授權(列於股東週年大會通告內第5(ii)項之普通決議案)。 (iii) 批准擴大股份發行授權(列於股東週年大會通告內第5(iii)項之普通決議案)。		

日期： _____

簽署：^(註5) _____

附註：

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



