

## 主席報告

本人謹向股東提交二零零一／二零零二年度之年報。

**業績** 截至二零零二年六月三十日止年度，集團錄得經審核之綜合營業額及股東應佔綜合虧損，分別達二十七億六千五百萬港元及三千四百萬港元。本年度每股虧損為二點四九仙。

**股息** 基於本末期業績，董事會不建議派發截至二零零二年六月三十日止年度之末期息。

**業務回顧** 信和置業之業務於集團整體業務佔有很大比重。因此，我們於闡述集團之業務時將集中談論信和置業之業務。

### 土地儲備

於二零零二年六月三十日，本公司附屬上市公司一信和置業擁有土地儲備之應佔總樓面面積約一千七百萬平方呎，較去年增加了二百萬平方呎，當中包括各類型物業：住宅佔百分之三十九，商業佔百分之三十四，工業佔百分之十四，停車場佔百分之九，以及酒店佔百分之四。於財政年度內，信和置業購入七幅住宅及商業用地，以及位於上海來福士廣場之商業項目（信和置業擁有百分之十九權益），此為信和置業之土地儲備帶來應佔總樓面面積達二百六十萬平方呎。

於二零零二年七月，信和置業與市區重建局簽訂聯營合作協議，以發展荃灣市中心重建項目。信和置業計劃興建約一千九百個住宅單位，涉及總樓面面積約一百二十萬平方呎，並提供二十四萬五千四百一十九平方呎的樓面面積作零售商業用途。連同此增購之重建項目及截至二零零二年九月止，信和置業之土地儲備增加至約一千八百四十萬平方呎。

年內，信和置業共完成三個項目，包括帝柏海灣之住宅項目、佔地達五十一萬一千二百八十七平方呎之奧海城2期零售廣場，以及工業大樓一富利廣場。此三個項目提供了應佔總樓面面積約九十萬平方呎。信和置業預計於下個財政年度完成四個住宅項目，包括御庭軒、月海灣、海天峰及St Andrews Place。此四個項目將為信和置業帶來應佔總樓面面積合共約一百萬平方呎。

### 業務回顧 (續) 物業銷售

年內，信和置業物業銷售收入主要來自出售帝柏海灣、柏景灣及藍灣半島。除以上住宅發展項目外，信和置業亦售出數幢商業和住宅之投資物業，包括幸福中心、奧海中心、海堤花園，以及所有信和中心之舖位。按揭利率降至歷史性新低點、銀行提供優惠計劃等正面因素，以及特區政府增加貸款配額，均令地產市道恢復穩定。信和置業適時推出粉嶺御庭軒、葵涌月海灣、北角海天峰及馬鞍山海典灣四個項目，公眾反應熱烈，大部份單位均於短期內售出。以上項目預計於二零零二年至二零零三年期間興建完成。

### 租務活動

於二零零二年六月三十日，信和置業已完成投資物業之樓面面積，由七百七十萬平方呎增加至約八百一十萬平方呎。當中約有四十萬平方呎之淨增長，主要來自奧海城2期、富利廣場及崇利中心，其中物業類型分佈如下：商業佔百分之四十八，工業佔百分之二十四，停車場佔百分之十七，酒店佔百分之八，住宅佔百分之三。已完成投資物業約佔信和置業之總土地儲備約百分之四十八。信和置業連同所佔聯營公司之總租金收入為十一億零六百萬港元。

### 財務

於二零零二年六月三十日，信和置業包括所佔聯營公司擁有現金資源約六十八億五千八百萬港元，其中包括手頭現金約三十四億六千三百萬港元及可動用之未提取信貸額約三十三億九千五百萬港元。

於二零零二年五月，信和置業透過其全資附屬公司Golden Million Finance Corporation，發行面值十五億港元於二零零七年到期三點七五厘定息可換股票據，這筆資金將用作一般企業及營運資金用途。由於新發行之可換股票據是以港元為單位，將不會為集團帶來額外之外匯風險。

## 主席報告 (續)

### 業務回顧 (續) 財務 (續)

於二零零二年六月三十日財政年度內，信和置業除於二零零二年四月贖回可換股債券，令美元債項減少了一億五千五百三十八萬五千美元外，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。除特定的項目借貸及可換股票據外，信和置業大部份借貸均以浮息為基礎。

於二零零二年六月三十日，信和置業較上個財政年度二零零一年六月三十日止，沒有錄得任何承擔及或然負債的特別重大轉變。

### 未來發展

信和置業之業務主要集中於物業發展及投資方面，並將繼續及選擇性地添置土地儲備，以達至最佳的盈利前景。於本財政年度及截至二零零二年九月，按應佔總樓面面積而言，信和置業添置約四百萬平方呎土地。信和置業致力興建優質物業，並引入富有環保概念之增值設施及服務。而樓宇設計、項目管理、屋苑管理及辦公室行政事務等方面亦將引進環保概念及元素。

除上述事項外，其他資料對比二零零一年六月三十日之年報並無任何其他重大轉變。

### 社會關係及環境責任

集團深信企業誠信、道德操守、企業管治及公民責任的重要性。要達至最理想的長期股東價值，我們必須竭盡社會責任，致力實踐環保。於物業發展、項目管理、物業管理及辦公室行政等方面貫徹配合環保之專業守則。

## 主席報告 (續)

### 社會關係及環境責任

(續)

於本財政年度內，信和置業舉辦及贊助一系列社區服務與活動，致力推廣環保，從而達至優質生活與健康。為了實踐這個理念，信和置業舉辦社區服務，當中包括於四月舉行之「為清新空氣植樹2002」的活動。此外，信和置業亦鼓勵員工參與義務工作，幫助及照顧老弱社群。

信和置業成立了「綠色委員會」，為員工制定內部守則，以及舉辦活動和培訓課程，從而推動環保。信和置業亦參與及舉辦一系列支持環保的活動。

於二零零二年一月，信和置業之全資附屬公司 — 信和物業管理有限公司榮獲「2001香港環保企業獎」之「環保物業管理（私營房屋）金獎」及「環保辦公室優異獎」。

### 僱員計劃

於財政年度內，信和置業為超過二千六百七十名僱員提供了不同類型的內部及外間培訓課程，以維持服務質素、增進其專業知識及提高生產力。信和置業提供多項的訓練課程中，主要著重於所有前線僱員之客戶服務及普通話語言訓練，而其他訓練課程包括資訊科技、自我增值，以及環境保護知識。為配合特定的職業發展計劃需求及公司策略，信和置業將繼續推出嶄新課程。

信和置業亦舉辦一項甄選傑出表現僱員的計劃，以表揚對信和置業作出重大貢獻的僱員，並提供訓練課程以裝備他們成為集團未來領導層，以及繼續栽培他們發展所長，令其成為同僚的典範。年內，已有十五位員工獲得傑出員工獎。

### 展望

美國經濟放緩及受到政治事件影響，令一些側重出口的國家經濟下調並持續疲弱。但隨著中國本土經濟持續增長、投資機會增多及財務市場的發展，再加上中港雙邊資本流向及貿易的增加，從而抵銷了世界性經濟波幅對香港所帶來之影響。這將是香港經濟轉型及經濟復甦的原動力。

## 主席報告 (續)

### 展望 (續)

我們歡迎特區政府於二零零二年六月公佈的房屋政策，當中提到房屋政策的方向應以市場為主導，維持供求均衡，將有利於樓市健康增長及令經濟復甦。特區政府發表的新公營房屋架構中表示，有關土地及房屋的組織將由一個新機構及一名主要官員掌管，從而提高決策過程、計劃推行及執行守則之效率，並透過綜合及全面的方式處理土地使用、資源分配及房屋供應之事宜。這反映特區政府決心維持私人住宅物業市場的自由運作。加上給與置業市民各種財務、稅務及按揭優惠，樓市可望持續復甦。

於本財政年度內，信和置業以合理價錢額外增添之土地儲備，應佔總樓面面積達二百六十萬平方呎。此新增之土地將為集團提供穩定的收益前景。董事會對集團的中期及長期發展均有信心。

### 員工與管理層

為集團董事會服務超過十七年的執行董事李永根先生已於二零零二年五月一日退休。本人對李先生在職期間為本公司作出重大的貢獻，謹致以萬分謝意，並祝他退休生活愉快。

本人謹藉此機會代表董事會，感謝各員工對集團的支持及貢獻，並對董事會同寅的支持，深表謝意。

主席  
黃志祥

香港，二零零二年九月二十四日