

主席報告

本人謹向股東提交二零零三／二零零四年度之年報。

業績

截至二零零四年六月三十日止財政年度，集團錄得經審核之股東應佔綜合淨利達十四億零八百八十萬港元，較上一個財政年度上升四十倍。集團之營業額達四十二億三千零二十萬港元。本年度每股盈利為三十五點三二仙。

股息

董事會建議派發截至二零零四年六月三十日止年度之末期息每股七仙，給予在二零零四年十一月十七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五仙，全年每股派息共十二仙。

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。此項以股代息建議需待(一)二零零四年十一月十七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，將約於二零零四年十一月十八日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零零四年十二月二十日發給股東。

業務回顧

(一) 土地儲備

**購入應佔總樓面面積合
共逾三百八十萬平方呎**

截至二零零四年六月三十日止財政年度，集團購入四幅主要用作住宅發展之土地，為集團帶來應佔總樓面面積合共逾三百八十萬平方呎。購入之土地詳情如下：

| <u>地點</u> | <u>用途</u> | <u>集團 所佔權益</u> | <u>集團所佔 樓面面積 (平方呎)</u> |
|---|-----------|--------------------|--------------------------------|
| 1. 干德道53號 香港內地段第2138之 餘段及內地段2613號 | 住宅 | 100% | 63,446 |

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(一) 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) |
|--|------------------|------------|------------------------|
| 2. 荃灣楊屋道 新界荃灣 荃灣市地段 第394號K17 | 住宅／ 商業 | 100% | 490,000 |
| 3. 香蜜湖土地 中國深圳福田 深圳市地段 第B303 – 0041號 | 住宅 | 50% | 687,006 |
| 4. 成都土地 中國四川成都 金牛區郫縣犀浦鎮 | 住宅／ 商業／ 酒店 | 20% | 2,557,502 |
| | | | <hr/> 3,797,954 |

於二零零四年六月三十日，集團擁有土地儲備總樓面面積約二千一百三十萬平方呎，當中包括出售之物業、發展中之物業及已發展完成之投資物業，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之五十，商業佔百分之二十八，工業佔百分之十二，停車場佔百分之七，以及酒店佔百分之三。集團會繼續增添優質之土地儲備，以提升其盈利潛能。

本財政年度結束後，集團額外購入了三幅土地，(甲)與市區重建局簽訂聯營合作協議，發展九龍深水埗福榮街／福華街項目。預計於二零零八年項目竣工後，將提供約十三萬四千平方呎作住宅及零售用途；(乙)簽定買賣合約，購入九龍長沙灣青山公路土地；及(丙)簽定買賣合約，購入新界大埔馬窩農業用地。估計青山公路及馬窩兩個項目共提供總樓面面積約十七萬二千五百二十四平方呎作住宅及零售用途。連同新購入的土地，集團擁有的土地儲備增加至二千一百六十萬平方呎。

集團擁有土地儲備總樓面面積達二千一百三十萬平方呎

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(二) 發展完成之物業及物業發展狀況

截至二零零四年六月三十日止財政年度，集團已發展完成以下項目，應佔總樓面面積約一百八十萬平方呎：

| <u>地點</u> | <u>用途</u> | <u>集團 所佔權益</u> | <u>集團所佔 樓面面積 (平方呎)</u> |
|---|-----------|--------------------|--------------------------------|
| 1. 海典灣 新界馬鞍山第77區 保泰街1號 | 住宅 | 100% | 612,465 |
| 2. 君頤峰 九龍京士柏 衛理道18號 | 住宅 | 30% | 271,253 |
| 3. 帝庭居一期及二期 新界元朗屏山 屏竹里1號及8號 | 住宅 | 100% | 180,403 |
| 4. 寶雲匯 新界荃灣第40區 荃錦公路98號 | 住宅 | 50% | 112,538 |
| 5. 宏天廣場 九龍九龍灣 宏光道39號 | 商業 | 50% | 413,915 |
| 6. 來福士廣場 上海黃埔區 西藏中路228號 105A及B | 商業 | 19% | 255,977 |
| | | | <hr/> <u>1,846,551</u> |

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(二) 發展完成之物業及物業發展狀況 (續)

集團預計可於下個財政年度完成以下項目，應佔總樓面面積合共約一百八十萬平方呎：

| <u>地點</u> | <u>用途</u> | <u>集團 所佔權益</u> | <u>集團所佔 樓面面積</u> (平方呎) |
|--|-----------|--------------------|-------------------------------|
| 1. 蔚藍灣畔 新界將軍澳 培成路15號 將軍澳市地段第24號 | 住宅 | 60% | 895,470 |
| 2. 海典軒 新界屯門 海珠路2號 | 住宅／ 商業 | 100% | 341,859 |
| 3. 朗逸峰 新界荃灣荃錦公路 第40區荃灣地段395號 | 住宅 | 25% | 206,909 |
| 4. The Royal Oaks 新界上水金錢村 金錢南路8號 | 住宅 | 100% | 166,840 |
| 5. St Andrews Place 新界上水雙魚河 金翠路38號 | 住宅 | 100% | 98,909 |
| 6. 海雲軒 新界深井 青山公路18號A | 住宅 | 50% | 88,668 |
| 7. 郝德傑山 九龍琵琶山 郝德傑道2號 | 住宅 | 33.3% | 25,737 |
| | | | <hr/> <u>1,824,392</u> |

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(三) 銷售活動

於本財政年度，集團的物業銷售營業額為二十六億一千二百萬港元，去年為二十六億一千六百萬港元。於財政年度內所錄得的物業銷售收入，主要來自出售海典灣、帝庭居一期及二期新發展項目之住宅單位。當中約百分之九十八的單位經已售出。來自聯營項目的物業銷售收入亦錄得增長，主要因為出售寶雲匯及君頤峰之住宅單位，當中百分之八十的單位經已售出。

二零零三至二零零四年財政年度內，本港經濟錄得令人鼓舞的增長。同時，本地生產總值不斷上升、就業前景得以改善及通縮壓力結束。二零零三年第四季至二零零四年第一季止，經濟基礎改善、低存款利率及優惠按揭條件，均推動樓市向上發展。

中央政府實施旅遊業的門戶開放政策及簽定更緊密經貿關係安排(CEPA)，均進一步刺激樓市氣氛。整體而言，樓價於本年度錄得雙位數字的增長。集團也因應市道好轉，出售數個發展項目。位處屯門的海典軒於二零零三年七月推出市場；地鐵坑口站上蓋蔚藍灣畔也在二零零三年十一月應市。這兩個項目均受市場追捧，並已分別售出百分之九十五及百分之七十六的單位。

於二零零四年農曆新年推出的朗逸峰二期，三百六十個單位於短時間內悉數售出。集團佔百分之五十權益的深井海雲軒，亦已於本年內推出市場。截至二零零四年六月，約百分之八十六的單位經已售出。位於琵琶山的郝德傑山亦於二零零三至二零零四年財政年度下半年推出，並售出約百分之五十七的單位。

(四) 租務活動

於二零零四年六月三十日，集團已完成的投資物業應佔總樓面面積達九百二十萬平方呎，較上個財政年度的八百六十萬平方呎增加了六十萬平方呎。新增的樓面面積主要來自九龍灣宏天廣場之寫字樓面積及上海來福士廣場之寫字樓及零售面積。集團的投資物業組合多元化：商業佔百分之五十，工業佔百分之二十四，停車場佔百分之十七，酒店佔百分之七，住宅佔百分之二。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(四) 租務活動 (續)

本年度內，經濟條件改善，消費者信心加強，因而刺激了零售市場。二零零三年中，「個人遊計劃」於內地三十個城市推行，本集團的購物商場均能受惠，尤以中港城（內設有中港碼頭）、屯門市廣場、奧海城一期及二期受惠至深。

集團繼續在旗下購物商場舉行富主題及創意之推廣活動，從而刺激商場人流及為租戶引進商機。集團的推廣活動不但提高顧客購物的樂趣，使購物成為一種歡愉的家庭活動及培養顧客對購物商場的歸屬感。零售店舖需求殷切，租金達雙位數字之升幅。

於本財政年度，集團亦對所投資的項目展開了一系列物業翻新工作。中港城的購物商場第一期翻新工程經已完成。煥然一新的購物商場及新設的美食廣場「金牌坊」不但多姿多采，也吸引更多精明的顧客。

其他商場亦同時進行翻新及改善工程，令商場更為美觀。集團亦注重租戶的組合，以迎合不斷轉變的消費模式及需求的新趨勢。

九廣鐵路尖沙咀支線的尖沙咀站將於二零零四年第四季竣工，屆時尖沙咀東部、新世界中心、河內道、麼地道及漆咸道將連成一線，成為區內交通及購物的樞紐。隧道內設有冷氣系統，將大大提升整個尖沙咀東部的人流。尖沙咀海濱長廊美化計劃預計於二零零六年完成，將為尖東海傍帶來一番新景象。為配合上述工程及預期增加的人流，集團管理層將翻新尖沙咀中心，以提升其資產值及為集團帶來更豐厚的租金回報。

截至二零零四年六月三十日止財政年度，集團連同所佔聯營公司之總租金收入達十一億三千三百萬港元，較去年十一億一千萬港元上升百分之二點一，而投資物業全年整體出租情況令人滿意。集團的投資物業組合多元化及地點優越，均是維持穩定的經常性收益之重要元素。

租金總收入達十一億三千三百萬港元

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(五) 財務

**現金資源約一百零五億
五千五百萬港元**

於二零零四年六月三十日，資產負債比率按淨債項與股東權益比率計算，由去年百分之三十六點八下跌至百分之十一點五，下跌主要由於物業出售帶來充裕的流動資金，及於二零零七年到期的可換股票據共十五億港元，已於二零零四年五月悉數兌換為股票令負債水平低企。集團貸款總額其中百分之二十六在一年內償還，百分之二十九在一至兩年內償還，百分之四十五則於二至五年內償還。此外，集團包括所佔聯營公司擁有現金資源約一百零五億五千五百萬港元，其中包括手頭現金約三十六億零九百萬港元及可動用之未提取信貸額約六十九億四千六百萬港元。集團資產總值為四百六十億港元。集團之股東權益總額及每股賬面淨值分別為三百二十億港元及七點四港元。

本公司的股價持續高於二零零二年五月所安排之可換股票據的行使價（每股四港元），票據持有人選擇將可換股票據轉換成股票。直至二零零四年五月二十一日，所有可換股票據已轉換成股票。

二零零四年六月三十日止財政年度內，集團在外匯貸款及資本結構上並沒有錄得重大轉變。外匯風險亦維持於低水平。集團所有借貸均以浮息為基礎。

於二零零四年八月二日，法庭就終止本公司之附屬公司與恆隆之附屬公司於一九九六年十二月十九日所訂立協議之訴訟宣判裁決，法官裁定恆隆勝訴。基於法律顧問的意見，公司將就有關裁決作出上訴。董事會得知法庭最快於二零零五年，才會就有關上訴展開聆訊。基於未能確定對有關上訴的結果，董事會認為截至二零零四年六月三十日止年度並無就有關之按金及其他或然負債作出撥備。

(六) 未來發展

集團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，以達至最佳的盈利前景。截至二零零四年六月三十日，集團之土地應佔總樓面面積約一千一百五十萬平方呎，當中百分之八十八將作住宅發展項目，並預計該等項目可於未來六年相繼發展。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(六) 未來發展 (續)

集團致力興建優質物業，為旗下的新發展項目及物業管理引入環保概念及元素，為客戶提供更佳之住屋及服務質素，從而提升客戶的生活模式。管理層繼續定期監察各物業，以維持集團高質素及服務水平的聲譽。

於二零零四年，集團夥拍兩間著名的地產發展商（合資機構）向政府提交西九龍文娛藝術發展意向書。建議設計及建造四個各具主題的博物館、三個劇院、一個表演場、一個音樂廳及一個天幕，並於某指定年期內負責有關之營運。

意向書如獲採納，佔地約四百萬平方呎的藝術及文化設施將一一呈現眼前。合資機構深信此計劃能為香港社群服務，並將香港成為一個真正的國際級大都會，為我們及下一代建立一個文化搖籃。此項目的設計著重保護海岸景觀，並採用環保概念。整個計畫不但將維多利亞港沿海地區建造為一個文化藝術中心樞紐，還給香港人建立一種新的生活模式，從而煥發市民對文化及藝術的欣賞和享受。

西九龍文娛藝術發展計劃將有助本土的藝術家及設計師發展，這將對香港社會及經濟都十分有利。

除上述事項外，其他資料對比二零零三年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

社會關係及環境責任

集團十分著重企業誠信、商業道德操守、良好企業管治及企業社會責任的重要性。為保障股東長期利益，集團竭力承擔社會責任，於日常運作及業務發展方面實踐環保措施。

主席報告 (續)

社會關係及環境責任 (續)

信和義工隊出外探訪
四百多名住在香港明愛
老人服務中心的長者。



榮獲香港社會服務聯會
頒贈「商界展關懷2003/04」標誌。

集團致力履行良好的企業公民責任，特別成立「社區關懷委員會」（委員會），專門負責籌辦社區服務及慈善活動。工作範圍包括推動環保及為有需要人士提供社會服務。此外，亦為香港紅十字會，香港公益金及其他慈善團體舉辦籌款活動。於二零零四年二月，集團更榮獲由香港社會服務聯會頒贈「商界展關懷2003/04」標誌，表揚其積極參與社會服務。

「為地球植紅樹2004」



委員會於二零零四年四月舉辦「為地球植紅樹2004」，目的是鼓勵市民珍惜樹木及加強保護海岸的意識。同年八月，委員會還舉辦「清潔海岸公園2004」，旨在保護海岸公園，為市民和中華白海豚提供一個更佳的环境。委員會往後將繼續為員工及社區籌辦更多活動。

主席報告 (續)

社會關係及環境責任 (續)



「清潔海岸公園2004」

於二零零三至二零零四年度，集團之全資附屬公司 — 信和物業管理有限公司亦榮獲香港社會服務聯會頒贈「商界展關懷2003/04」標誌。此外，該公司還獲社會福利署頒發「二零零二年十大最高服務時數獎（私人團體）」，以表揚其對社會的貢獻。二零零二年成立之信和義工隊過去亦在信和物業管理有限公司所管理的物業範圍內為香港公益金與香港幼兒教育及服務聯會舉辦籌款活動。義工亦曾出外探訪四百多名住在香港明愛老人服務中心的長者。此外，公司為世界宣明會進行第二次「舊書回收大行動」，超過50個屋苑參與其中。及後亦為救世軍與地球之友舉辦「舊衣物回收行動」。



榮獲社會福利署頒發「二零零二年十大最高服務時數獎（私人團體）」



「舊書回收大行動」



為救世軍與地球之友舉辦「舊衣物回收行動」。

主席報告 (續)

社會關係及環境責任 (續)

信和物業管理有限公司
旗下64個工程項目榮獲
「食水系統優質維修認可計劃證書」



富利廣場、威登中心、利登中心與海濱中心分別在觀塘區「私人樓宇清潔比賽 — 工貿大廈組」取得冠軍、亞軍、季軍及優異獎。

信和物業管理有限公司數度獲獎，足證其對環境保護及優質管理的努力和承諾。旗下64個工程項目榮獲「食水系統優質維修認可計劃證書」，表揚其對淨水工作的努力。此外，公司旗下之富利廣場、威登中心、利登中心與海濱中心分別在觀塘區「私人樓宇清潔比賽 — 工貿大廈組」取得冠軍、亞軍、季軍及優異獎。麗峰花園則贏得「沙田區優質大廈管理比賽」的優異獎。空氣質素控制方面，海天閣贏得由香港生產力促進局所頒發之「室內空氣質素檢定證書」，證明公司在保持空氣潔淨方面不遺餘力。帝景峰獲由環保署所頒發之「卓越明智減廢標誌」獎項，確認其致力提供高質素廢物處理服務之努力。另有十一個項目獲頒發「明智減廢標誌」獎項。

主席報告 (續)

社會關係及環境責任 (續)



信和物業管理有限公司旗下管理之黃金海岸與黃金海岸購物商場於康樂及文化事務署所舉辦的「私人物業最佳園林大獎」中，分別在密度住宅園景設計組別及非住宅物業園景設計組別贏得銀獎。

信和物業管理有限公司一直重視其物業管理，提供及保持優雅和舒適的環境，更視此為替住客營造一個更和諧的生活空間的必要條件。他們成績獲得廣泛認同。於二零零四年三月，公司旗下管理之黃金海岸與黃金海岸購物商場於康樂及文化事務署所舉辦的「私人物業最佳園林大獎」中，分別在密度住宅園景設計組別及非住宅物業園景設計組別贏得銀獎。另外企業中心、御峰苑、碧湖花園及帝庭軒亦取得優異獎。

由今年五月起，集團之全資附屬公司 — 信和護衛有限公司定期捐贈舊制服予救世軍。此外，為響應勞工署所舉辦之「展翅計劃」，公司亦為當局推介的人士提供兼職職位及在職培訓，以協助他們發展事業。

僱員計劃

截至二零零四年六月三十日，集團僱用約五千六百名員工。集團於本財政年度內為僱員提供了各類型的內部及外間培訓課程，旨在增強員工的語言能力、增進其專業知識及管理技能，以及提高他們的生產力。訓練課程包括語言訓練、客戶關係及客戶服務、資訊科技、自我增值，以及有關辦公室行政、物業管理及項目管理的環境保護知識。為配合公司策略及特定職業發展計劃需求，將繼續推出各類嶄新課程。

由於中港兩地的經濟及社會連繫越趨緊密，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。集團的政策乃要求所有員工必須擁有最優質的客戶服務水準，尤以前線員工為要。

此外，集團亦非常重視團體合作的精神，深信團體合作能提升人力資源、內部工作及系統的效率。團體合作令每位員工都以本集團的目標為個人成就的方向，從而提高生產及服務質素。本年度內，已舉行不同的工作坊及研討會，以推廣團體合作的精神及技巧。

展望

自二零零三年年中，香港經濟持續向好。於二零零三年第四季，本地生產總值錄得百分之六點八之增長，於二零零四年第二季，增幅更達百分之十二點一，預計全年本地生產總值為百分之七點五。同時，失業率由二零零三年五月至七月高峰期的百分之八點六下跌至二零零四年第二季的百分之六點九，以及惡性通縮結束。

二零零四年初，經濟及就業前景改善，及低息率，成為刺激近期樓市上揚的重要元素。私人住宅樓宇需求亦十分強勁。自二零零三年第二季，銀行體系流動資產充裕及有利按揭條款，令物業價格錄得雙位數字的升幅。

香港按揭證券有限公司於二零零四年七月發表按揭保險計劃新修訂。新修訂讓住宅物業買家最高可享達百分之九十五的按揭貸款。相信此計劃將促進私人物業市場之買賣。

主席報告 (續)

展望 (續)

市場氣氛改善及「個人遊計劃」於中國三十個城市推行，均令零售業、旅遊業及酒店業錄得令人鼓舞的增長。訪港旅客由二零零三年六月的七十二萬人次增至二零零三年七月至二零零四年六月平均每月一百六十萬人次。預計二零零四年全年，訪港旅客將達二千萬人次，較二零零二年的一千六百五十萬人次及二零零三年的一千五百五十萬人次為多。

集團的購物商場，如中港城、奧海城一期及二期及屯門市廣場，因市場轉好而受惠，當中的租金收入佔集團的總租金收入一個重要的比重。在未來三個財政年度，五個主要項目將會完成，分別位於荃灣市中心重建項目、楊屋道（荃灣）項目、西九龍填海項目、何東樓項目及屯門海典軒，預計將為集團的出租物業組合額外提供約六十萬平方呎作零售用途。以上項目將增加集團來年的租金收益。

由於經濟基礎強勁、樓市持續向好及集團發展中的土地（並不包括已完成之投資及出售物業）達一千一百五十萬平方呎，當中大部分土地均於二零零零年至二零零四年上半年購入，公司將於未來數年進一步增長。集團亦會繼續增添優質之土地儲備，以獲取最大的利潤。董事會對集團的發展充滿信心。

員工與管理層

李泓熙先生已於二零零四年六月十六日離職。本人衷心感謝李先生在任期間所作出之貢獻。

本人謹藉此機會代表董事會，感謝各員工對集團的承擔、貢獻及支持。本人亦對董事會同寅的指引及英明領導，深表謝意。

主席
黃志祥

香港，二零零四年九月二十二日