

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七億二千三百萬港元，上一個財政年度則虧損達一億七千六百萬港元。集團之營業額達四十二億七千八百萬港元。本年度每股盈利為五十二點八五仙。

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二十一日發給股東。

業務回顧 信和置業之業務於集團整體業務佔有很大比重。於二零零四年六月三十日，尖沙咀置業有限公司（「本公司」）持有信和置業百分之五十點零六之股權。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

於二零零四年六月三十日，本公司附屬上市公司—信和置業擁有土地儲備之應佔總樓面面積約二千一百三十萬平方呎，較去年增加了二百五十萬平方呎，當中包括各類型物業：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。

於二零零三至二零零四年財政年度下半年內，信和置業購入四幅住宅及商業用地，分別是干德道53號（香港內地段第2138之餘段及內地段2613號）、荃灣楊屋道（荃灣市地段第394號）、中國深圳香蜜湖及四川成都之土地。以上項目預計於未來四至五年內竣工，當中涉及總樓面面積約三百八十萬平方呎。

主席報告 (續)

業務回顧 (續) 土地儲備 (續)

二零零三至二零零四年財政年度內，信和置業共完成四個住宅及兩個商業發展項目，四個住宅項目包括馬鞍山海典灣、京士柏君頤峰、元朗帝庭居一期及二期、以及大帽山半山的寶雲匯，合共提供了應佔總樓面面積約一百二十萬平方呎。兩個商業項目包括九龍灣宏天廣場及中國上海來福士廣場，共提供應佔總樓面面積約六十萬平方呎。

信和置業預計於下個財政年度完成七個住宅發展項目，包括地鐵坑口站上蓋蔚藍灣畔、屯門海典軒、大帽山半山朗逸峰、深井海雲軒、琵琶山之郝德傑山、上水The Royal Oaks及St Andrews Place，以上項目應佔總樓面面積合共約一百八十萬平方呎。

本財政年度後，信和置業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，信和置業擁有的土地儲備增加至二千一百六十萬平方呎。

物業銷售

於本財政年度，信和置業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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續) 物業銷售 (續)

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。信和置業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，大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。

租務活動

於二零零四年六月三十日，信和置業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。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。

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，公司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。

信和置業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，信和置業亦對所投資的項目展開了一系列物業翻新工作。中港城購物商場的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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

租務活動 (續)

其他商場亦同時進行翻新及改善工程，令商場更為美觀，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，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，信和置業連同所佔聯營公司之總租金收入上升至十一億三千三百萬港元，去年為十一億一千萬港元，投資物業全年整體出租情況令人滿意。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。

財務

於二零零四年六月三十日，按總債項與資產總值比率計算，集團資產負債比率維持約百分之二十六點一的水平。集團貸款總額其中百分之二十九在一年內償還，百分之四十四在一至兩年內償還，百分之二十七則於二至五年內償還。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。

信和置業的股價持續高於二零零二年五月信和置業所安排之十五億港元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信和置業股票。

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。

主席報告 (續)

業務回顧 財務 (續) (續)

於二零零四年八月二日，法庭就終止信和置業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按金及其他或然負債作出撥備。

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，以期達至最佳的盈利前景。於二零零三至二零零四年財政年度，信和置業添置了應佔總樓面面積約三百八十萬平方呎的土地。信和置業致力興建優質物業，並引入增值設施及服務。而樓宇設計、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。

於二零零四年，信和置業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會作出貢獻，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，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之年報並無任何其他重大轉變。

主席報告 (續)

社會關係及環境責任

信和置業十分著重企業誠信、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，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。

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），協助慈善機構、非牟利組織、環保組織以及政府機構推廣及統籌社區服務及慈善活動。近來，信和置業為香港紅十字會，香港公益金及其他慈善團體舉辦籌款活動，與地球之友舉辦「為地球植紅樹2004」以保護西貢海岸環境，還與綠色力量舉辦「清潔海岸公園2004」，以保護有中華白海豚居住的沙洲及龍鼓洲海岸公園的清潔。

於二零零四年二月，信和置業榮獲香港社會服務聯會頒贈「商界展關懷2003/04」標誌，以表揚其對香港社會的貢獻。信和置業將繼續致力從事社區關懷的工作。

於二零零三至二零零四年度，信和置業之全資附屬公司 — 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，公司還獲得社會福利署頒發「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」。

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「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，分別在高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，信和置業僱用約五千六百名員工。信和置業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，信和置業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。信和置業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，信和置業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信和置業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。

主席報告 (續)

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，預計全年的增長達百分之七點五。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百分之六點九，及惡性通縮結束。經濟及就業前景改善，及低息率，恢復以物業作自住的買家對樓市的信心。私人住宅樓宇需求十分殷切。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。

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。

因此，購物商場的人流持續上升，如中港城、奧海城一期及二期、屯門市廣場（當中的租金收入佔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未來的租金收益。

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第一季購入（並不包括已完成之投資及出售物業），董事會有信心集團在未來數年將進一步增長。

主席報告 (續)

員工與管理層

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