

主席報告

中期業績及派息

截至二零零四年十二月三十一日止中期年度，集團錄得未經審核之綜合營業額及純利，分別為二十九億六千二百二十萬港元及十四億零九百三十萬港元。中期年度純利達十四億零九百三十萬港元，較去年同期六億七百萬港元上升百分之一百三十二。期內每股盈利為三十二點七二仙。

董事會宣布派發中期息每股八點五仙予於二零零五年四月十九日名列在本公司股東名冊內之股東。該股息將於二零零五年五月十八日派發。

中期股息將以現金方式派發予股東，惟股東將有權選擇部分或全部收取新發行之股份代替以現金方式收取中期股息。依據此項以股代息計劃所發行之新股，須待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准上市買賣，方可作實。

載有關於以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息之表格，將約於二零零五年四月二十日寄予各股東。預計中期股息單及股票將約於二零零五年五月十八日發給股東。

此未經審核之中期業績經由本公司之核數師，德勤•關黃陳方會計師行審閱。

業務回顧

(一) 土地儲備

截至二零零四年十二月三十一日止中期年度，集團購入七幅主要用作住宅及商業項目發展之土地，應佔總樓面面積合共約五百八十萬平方呎。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</u> (平方呎)
1. 福榮街／福華街 九龍深水埗 新九龍內地段第6425號	住宅／商業	100%	134,044
2. 馬窩新界大埔 大埔市地段第179號	住宅	100%	114,487
3. 軒尼詩道256號 香港灣仔 內地段第2769號	商業	100%	71,862

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(一) 土地儲備 (續)

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>集團所佔 樓面面積</u> (平方呎)
4. 青山道305號 九龍新九龍內地段第939號	住宅／商業	100%	64,800
5. 青山道464至474號 九龍長沙灣 新九龍內地段第1175至1177號	住宅／商業	100%	58,037
6. 古洞新界 丈量約份第92約2596號地段	住宅	100%	23,638
7. 2004G12號地塊 中國福建省漳州漳嚮路以北	住宅／商業	100%	5,312,368
			<hr/> <u>5,779,236</u>

於二零零四年十二月三十一日，集團擁有土地儲備總樓面面積約二千五百五十萬平方呎，當中包括已發展完成之出售物業、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：住宅佔百分之五十八，商業佔百分之二十四，工業佔百分之九，停車場佔百分之六，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。

二零零五年二月，集團購入一幅位於九龍灣常悅道及宏照道交界之土地作商業項目發展，將提供總樓面面積約六十萬九千平方呎。連同新購入的土地，集團擁有的土地儲備增加至二千六百一十萬平方呎。

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

截至二零零四年十二月三十一日止中期年度，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</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／商場	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. 御林皇府 新界上水金錢村金錢南路8號	住宅	100%	166,840
5. 海雲軒 新界深井青山公路18號A	住宅	50%	88,668
6. 郝德傑山 九龍琵琶山郝德傑道2號	住宅	33.3%	25,737
7. 雅麗閣 中國廈門湖里南部及海天路北側 地塊編號89-C5	住宅／商場	100%	70,162
			<hr/>
			1,795,645

集團預計可於財政年度二零零四至二零零五年下半年完成以下項目，應佔總樓面面積約九萬八千九百零九平方呎：

<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. St Andrews Place 新界上水雙魚河金翠路38號	住宅	100%	98,909
			<hr/>
			98,909

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(三) 銷售活動

截至二零零四年十二月三十一日止中期年度，物業銷售收入主要來自出售五個新發展項目之住宅單位，包括蔚藍灣畔、海典軒、朗逸峰、海雲軒，以及郝德傑山。上述項目之單位約百分之九十五經已售出。君頤峰的銷售情況令人鼓舞，經已售出百分之八十三之單位。

(四) 租務活動

於二零零四年十二月三十一日，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。集團的投資物業組合多元化：商業佔百分之五十一，工業佔百分之二十三，停車場佔百分之十七，酒店佔百分之七，住宅佔百分之二。

重點物業正進行之資產增值計劃持續發揮效用。該計劃包括翻新購物商場，著重便利遊人的佈置及美觀的商舖，從而刺激商場人流；商戶重組，以滿足消費者的需求；重整場地用途，以提高租金收入。

期內，本地經濟強勁、消費者信心改善、消費增加及旅客人數持續增長，使零售市場在人流及業務上錄得強勁的增長。集團旗下的旗艦購物商場，如屯門市廣場一期、奧海城商場、以及中港城，租金收入均錄得可觀的增長，出租率甚高。

商業活動增加促使集團商廈的租金收入增加。尖沙咀中心受惠於九廣東鐵尖東站及其設有冷氣系統及自動行人道隧道的啟用。於二零零三至二零零四年財政年度落成的宏天廣場，超過百分之九十之單位經已租出。信和置業擁有百分之十九權益的上海來福士廣場亦於同一財政年度完成，出租率甚高。

截至二零零四年十二月三十一日止中期年度，集團連同所佔聯營公司之總租金收入達五億七千萬港元，較去年同期五億四千五百萬港元上升百分之四點六，整體出租情況令人滿意，租金收入亦增加。集團所興建的物業地點優越，具有不同的主題，均是維持穩定的經常性收益之重要元素。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(五) 財務

於二零零四年十二月三十一日，集團的資產負債比率按淨債項與股東權益比率計算，為百分之十八點五。集團貸款總額其中百分之十五在一年內償還，百分之二十二在一至兩年內償還，百分之六十三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一百二十八億六千四百萬港元，其中包括手頭現金約四十二億四千八百萬港元及可動用之未提取信貸額約八十六億一千六百萬港元。集團資產總值及股東權益總額分別為四百七十億港元及三百三十億港元。

於二零零四年十一月，集團透過其全資附屬公司Getsmart Finance Limited，發行面值二十五億港元於二零零九年到期及一點六二五厘定息的可換股債券。投資者反應熾熱，因而運用增售條款。所籌集的資金用作一般企業用途。由於新發行之可換股債券是以港元為單位，將不會為集團帶來額外之外匯風險。

截至二零零四年十二月三十一日止中期年度內，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。除了二零零九年到期之可換股債券，集團的借貸均以浮息為基礎。

(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。於二零零四年十二月三十一日，集團發展中的土地應佔總樓面面積約一千五百四十萬平方呎，當中約百分之九十將作住宅發展項目，並預計該等項目可於未來五年相繼完成。

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。

除上述事項外，其他資料對比二零零四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)

社會關係及環境責任

集團十分重視企業誠信、商業道德及管治水平，同時深知企業的社會責任。我們深信，在經營過程中肩負起社會責任，並於可能的情況下在日常運作及業務發展中實施環保措施乃為股東帶來長期利益的最佳方法。

集團致力履行良好的企業公民責任。於二零零三至二零零四年財政年度，成立「社區關懷委員會」(「委員會」)，專門負責推動環保、籌辦社區服務及公益事務。委員會籌辦了一連串活動。於二零零四年九月，委員會與匡智會合辦「匡智競步上雲霄」，為該會籌募經費。委員會又於同月舉辦了第五屆「月餅代表我的心」，信和義工隊聯同集團轄下屋苑住戶探訪三間安老院共五百位長者。另外邀請一百名長者出席中環廣場75樓頂層舉行的賞月慶中秋。委員會與香港癌症基金會於二零零四年十月聯手舉辦活動，以提高社會對乳癌問題的關注。委員會於二零零四年十二月舉行「保良局·信和集團善有善Duck」，為保良局籌募經費發展兒童福利項目。

為提高大眾對環境保護的關注，集團與不同的環保團體合辦了一連串的活動，以供其員工、旗下物業住戶及信和之友會員參與。集團於二零零四年八月與「綠色力量」合辦名為「清潔海岸公園2004」的清潔沙灘活動，當中包括一個中華白海豚觀賞之旅，藉此教育參加者減少製造廢物及讓他們知道保育自然生態環境對海洋生物有何幫助。此外，集團為響應香港地球之友的活動，在中秋節期間於轄下物業推廣「月餅罐回收計劃」，希望藉此減低香港堆填區的壓力。為支持救世軍的舊衣轉贈服務，名為「捐衣贈物 環保助貧」大行動亦於二零零四年十二月一日展開。

中期年度內，集團之全資附屬公司—信和物業管理有限公司數度獲獎，以表揚其服務質素、管治能力、對社區及公益服務的貢獻，以及對環境保護推廣的工作。

二零零四年十二月，信和物業管理有限公司就其服務水準及質素分別於油尖旺區、九龍城區、沙田區、屯門區、大埔區、葵青區和元朗區獲得由區議會主辦「優質大廈管理比賽」之獎項。信和物業管理有限公司將繼續提升其服務水準，為顧客提供更高尚的生活方式。

主席報告 (續)

社會關係及環境責任 (續)

為追求健康及優質的生活，信和物業管理有限公司致力保持高度衛生的環境。因此，繼上個財政年度有六十四個項目獲水務署頒發「食水系統優質維修認可計劃」證書後，信和物業管理有限公司再就其管轄的多個項目取得該證書，當中包括海天峰、淺水灣道38號、海天閣、香港黃金海岸、寶松苑、海濤花園、帝庭豪園、海愉花園、海灣花園、電氣道148號、尖沙咀中心、帝國中心、沙田商業中心、海天廣場及柴灣工業城第一期。位於中環的商業發展項目中央廣場則取得由室內空氣質素資訊中心所頒發的「室內空氣質素檢定證書」。而在屯門區議會職安健工作小組舉辦的「職安健常識比賽」中，信和物業管理有限公司榮獲冠軍(工商組)。包括藍灣半島、寶馬山花園及御峰豪園在內的八個項目則獲職業安全健康局頒發「良好工作場所整理計劃」嘉許狀。此外，還有八個項目，包括大埔寶馬山、寶松苑、沙田商業中心、企業中心及利達工業中心等，亦獲職業安全健康局及勞工處頒發「職業衛生約章」。

在環境保護方面，信和物業管理有限公司管轄的一個項目取得環境保護署的「明智減廢標誌」，另外五個項目取得「卓越明智減廢標誌」，而於二零零三至二零零四的財政年度則有十二個項目取得「明智減廢標誌」及一個項目取得「卓越明智減廢標誌」。除此以外，約二十個項目取得機電工程署頒發的「香港建築物能源效益註冊計劃」註冊證書。

集團之全資附屬公司一恒毅清潔服務有限公司，專責清潔、控制蟲患及清理油缸及水缸的工作。其轄下管理的十個物業於三個主要的清潔比賽，包括「2004觀塘清潔比賽」、「2004最清潔屋苑比賽」及「2004九龍城區私人樓宇清潔比賽」贏得獎項，我們深感榮幸。

集團之全資附屬公司一信和護衛有限公司，自二零零四年，定期捐贈舊制服予救世軍。於二零零一年首次舉辦的展翅計劃青年職前綜合培訓仍會繼續舉辦，以幫助有意接受更多在職培訓及獲取工作經驗的青年。

僱員計劃

於二零零四年十二月三十一日，集團僱用約五千八百名員工。集團於本中期年度內為僱員提供了各類型的內部及外間培訓課程，旨在提高員工的服務水平、語言能力、專業知識、管理技能及生產力。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。目標乃提高員工的熱誠、承擔、歸屬感及求知慾，以達致「時刻提供一致的優質服務」。

隨著中港兩地的經濟及社會連繫愈趨緊密，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，尤以前線員工為甚。

主席報告 (續)

僱員計劃 (續)

集團亦非常重視團體合作的精神，團隊合作精神是提升人力資源運用效率、內部運作效率及各種系統效率的重要元素。團體合作令每位員工都以集團的目標為個人成就的方向，從而提高產品及服務質素。期內亦舉辦了多個有關建立團隊精神及領導才能的工作坊和座談會，以推廣團體合作的精神及技巧。

展望

內地商貿機會種類繁多，更緊密經貿關係安排讓香港企業享受到這些機會帶來的種種好處，從而為香港帶來收入。在更緊密經貿關係安排帶動下，香港經濟於二零零四年間持續增長。為簡化有關國企及民企在港設立生意及辦公室的行政手續，中央政府及香港政府共同制定了「走出去」的發展政策及措施，對香港經濟產生了正面影響。持續改進跨境基礎設施會加強與香港的連繫，而珠江三角地帶的持續經濟發展也會促進雙邊貿易。香港作為一個具備完善基礎設施及擁有強大人力資本的金融、服務及交通中心，現正處於極有利的位置。

去年有數項令人鼓舞的經濟指標，為香港的未來作出指引。本地生產總值錄得百分之八點一的增長。失業率已連續十八個月穩步下降至百分之六點四的新低。經過六十八個月的通縮壓力後，去年持續出現溫和通脹的跡象。在銀行業的強大流動資產支持下，優惠按揭利率及條款將持續。按揭還款負擔能力持續輕易，有助物業市場發展，尤以住宅市場為甚。

經濟前景樂觀，集團的土地儲備(包括已完成之投資及出售物業)達二千五百五十萬平方呎，集團於未來數年將有進一步增長。集團將繼續一貫政策，選擇性地添置土地，以期達至最佳的盈利前景，並提高產品及服務質素，讓顧客享受到更優質的生活。董事會對集團中長遠前景充滿信心。

員工與管理層

本人歡迎盛智文博士，於二零零四年九月三十日起，加入董事會為獨立非執行董事。二零零四年十二月三十一日止中期年度結束後，楊柏軒先生已於二零零五年三月十日起辭任本公司執行董事職務，有關楊柏軒先生離職的消息，公司已於二零零五年三月十一日公佈。

信和置業榮獲亞洲貨幣頒發「2004年最佳整體管理進步公司」。本人藉此機會感謝各界一直的支持。集團將繼續監察及改進產品及服務質素，以達致集團所定下的嚴格標準。

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，二零零五年三月十七日