

主席報告

本人謹向股東提交中期報告。

中期業績

截至二零零五年十二月三十一日止六個月，集團錄得未經審核之股東應佔綜合純利為十億六千六百三十萬港元(二零零四年：十四億六千二百二十萬港元)。正如集團預期，純利下跌主要受項目之完成時間影響，故於中期年度內未有錄得已發展完成的項目。就目前發展進度而言，集團預期畢架山峰及一號銀海，將於二零零六年六月三十日止財政年度內完成。以上兩個項目均廣受市場歡迎，整體售出約百分之八十的單位。期內，集團之營業額達九億一千八百五十萬港元，每股盈利為二十四點七三仙。

截至二零零五年十二月三十一日止之中期年度業績乃本公司採納於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之《香港財務報告準則》的適用準則而編製。

股息

董事會宣佈派發中期息每股八點五仙予於二零零六年四月二十一日名列在本公司股東名冊內之股東。該股息將於二零零六年五月十七日派發。

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，將約於二零零六年四月二十六日寄予各股東。預期中期股息單及股票將約於二零零六年五月十七日發送給股東。

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) 物業銷售

正如集團預期，本中期年度內，因受項目之完成時間影響，未有錄得已發展完成的項目，故銷售所得主要來自自己完成之物業。以聯營項目計算，銷售收入主要來自君頤峰、藍灣半島及帝柏海灣。

集團於期內在本港推出兩個新項目，並計劃於二零零六年六月三十日止之財政年度內完成。九龍塘高尚住宅項目畢架山峰，於二零零五年七月推出市場，深受歡迎，售出約百分之六十四的單位。另一豪宅項目一號銀海，位於西九龍海濱地段，環抱香港島迷人景緻，於二零零五年九月底推出市場，反應良好，售出約百分之八十三的單位。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(一) 物業銷售 (續)

除以上香港之項目外，集團在中國內地的兩個住宅發展項目，亦已於中期年度內推售。

香蜜湖一號乃一項合營項目，集團佔百分之五十權益。項目座落深圳香蜜湖，共提供四百四十七個單位，其中約一百二十九個聯排、疊加及雙拼別墅，已分期推售。市場反應熱烈，當中百分之七十的單位經已售出。

另一個推售的合營項目位於成都之中海國際社區，集團佔百分之二十權益，第一階段分三批推出，共提供約五百五十六個單位，深受置業人士歡迎，售出約百分之九十的單位。其他單位預期將於未來數年分為八個階段陸續推出市場。

(二) 土地儲備

於二零零五年十二月三十一日，集團擁有土地儲備應佔總樓面面積約二千八百三十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之五十九，商業佔百分之二十六，工業佔百分之八，停車場佔百分之五，以及酒店佔百分之二。以土地狀況劃分：發展中之物業為一千八百三十萬平方呎、已完成之投資物業為九百三十萬平方呎及已完成之銷售物業為七十萬平方呎。集團將繼續選擇性地增添土地儲備，以提升其盈利潛能。

二零零五年九月二十七日，集團購入兩幅鄰近西九龍奧海城住宅及商業建築群之雙連地皮，作住宅及零售發展用途。此兩幅新增土地總樓面面積約一百零九萬平方呎，集團之應佔總樓面面積約五十四萬七千九百八十六平方呎。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. 西九龍海泓道與海庭道交界處 九龍內地段第11167號	住宅／零售	50%	249,411
2. 西九龍海庭道 九龍內地段第11168號	住宅／零售	50%	298,575
			<hr/>
			547,986

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(三) 物業發展

截至二零零五年十二月三十一日止中期年度，集團並未有已發展完成的新項目。集團預計於二零零六年六月三十日前，完成以下項目，應佔總樓面面積約九十四萬四千零一十二平方呎：

<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. 一號銀海 西九龍海輝道	住宅／零售	100%	843,621
2. 畢架山峰 九龍九龍塘	住宅	33.3%	100,391
			<hr/>
			<u>944,012</u>

(四) 投資物業

截至二零零五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六億八千七百八十萬港元，較去年同期五億七千萬港元，上升百分之二十點六。

截至二零零五年十二月三十一日止中期年度，集團之投資物業在出租率及租金回報方面，均錄得理想增長。租金收入增長主要來自零售組合。本地方面，經濟前景明朗，加上利好因素如加薪、資產增值及就業前景改善等，有助刺激消費。旅客消費亦帶動零售業增長，二零零五年七月，人民幣升值更有助增強內地旅客的購買力。基於零售業暢旺及集團的物業增值工作，旗下四個旗艦零售商場包括屯門市廣場一期、奧海城購物商場、藍灣廣場及中港城，均錄得理想的租金收入升幅，出租率甚高。

二零零五年下半年，寫字樓租金增長強勁，主要由於海外及本地公司對寫字樓需求增加所致，不少公司正積極在港擴充業務，有利寫字樓物業市場增長。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(四) 投資物業 (續)

集團的物業增值工程目標是讓客戶對集團之物業稱心滿意及維持商場吸引力。工作範圍包括翻新工程及調整租戶組合以迎合不斷改變的顧客需求。集團將繼續進行物業增值工程，以增加租金回報及提高資本值。

截至二零零五年十二月三十一日，集團已完成之投資物業應佔總樓面面積約九百三十萬平方呎。投資物業組合中，商業佔百分之五十三，工業佔百分之二十一，停車場佔百分之十七，酒店佔百分之七，住宅佔百分之二。集團出租物業組合多元化，在租金全面上升的形勢下，集團佔盡優勢。預期未來四年，商業用地的應佔總樓面面積將增添約一百三十八萬平方呎，將增加租金收入來源。集團的商業用地以零售為主，融合主要住宅連商業建築群或寫字樓。

(五) 酒店

本港商業發展蓬勃，旅遊業興旺，加上政府全力支持，將香港建立成為亞洲首屈一指的國際城市，有助旅遊業持續增長。集團旗下兩間酒店包括新加坡浮爾頓酒店及港麗酒店之盈利於二零零五年十二月三十一日止中期年度均錄得理想增長。

集團的宗旨在提供並保持最高質素的客戶服務。期內，酒店獲多個知名機構頒發獎項，以肯定其在服務質素、管理才能及餐飲質素之優質水平。管理層將不斷提升設施及服務質素，務求令顧客稱心滿意及提升品牌形象。

(六) 中國業務

集團採取專注及選擇性的策略統籌中國內地的發展業務。廈門的金龍花園及雅麗閣銷售成績理想，更鞏固集團在內地市場的根基。集團現正在主要城市包括深圳、成都、廣州、廈門、福州及漳州發展物業，並將於未來數年分階段完成。

除上述事項外，其他資料對比二零零五年六月三十日止年度之年報並無任何其他重大轉變。

主席報告 (續)

財務

於二零零五年十二月三十一日，資本負債比率按淨債項與股東權益比率計算，為百分之三十五，較二零零五年六月三十日上升，主要由於購入土地作發展用途及提取信用額以發展現有項目所致。集團貸款總額其中百分之十二在一年內償還，百分之十三在一至兩年內償還，百分之七十五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九十二億六千六百萬港元，其中包括手頭現金約二十三億五千四百一十萬港元及可動用之未提取信貸額約六十九億一千一百九十萬港元。集團資產總值及股東權益總額分別為五百五十一億港元及三百四十九億港元。

有關集團旗下附屬公司與恒隆有限公司（「恒隆」）之附屬公司於一九九六年十二月十九日達成協議之訴訟事宜，上訴庭在二零零五年十二月三十日駁回集團對原訟法庭之裁決的上訴。原訟法庭於二零零四年八月二日作出裁決，裁定恒隆勝訴。集團已與法律顧問檢討有關事宜，並就上訴庭之裁決向終審法院提出上訴，董事會已獲悉聆訊將於二零零七年年初進行。基於未能確定有關上訴的結果，董事會認為截至二零零五年十二月三十一日止中期年度無需就有關之按金及其他或然負債作出撥備。

截至二零零五年十二月三十一日止中期年度，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。集團所有借貸，除二零零九年到期的可換股債券外，均以浮息為基礎。

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。為達致企業管治最佳守則，集團經已成立審核委員會、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，務求以最佳及合乎環保原則的設計概念及選材，為新發展項目的必備元素，以提升顧客的滿意度。管理層亦不斷定期監察各物業，以維持集團高質素及服務水平的聲譽。

主席報告 (續)

顧客服務 (續)

提供優質顧客服務一直是集團營運主要目標之一。期內，集團的物業管理隊伍—信和物業管理有限公司，榮獲香港政府及多個知名機構頒發多個獎項，以表揚其服務質素、管理才能、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。

企業公民

集團十分著重企業對社會的責任。集團深信竭力承擔社會責任及於日常運作和業務發展方面實踐環保措施，是保障股東長遠利益之最佳方法。

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，集團與不同環保團體包括「綠色力量」、「地球之友」及「世界自然基金會」合辦不同類型的活動，以提高公眾對保護大自然之意識、教育市民保護環境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、提高鑒賞力及改善生活質素方面有著極大的重要性。委員會於來年將繼續推動多個活動予員工參與及舉辦更多社區活動。

展望

隨著美國經濟持續增長，歐洲多個主要國家的經濟環境明顯改善，加上日本經濟復甦，出口改善、本地消費及投資亦錄得溫和增長。香港整體經濟復甦，經濟基本條件穩健，加上中國內地經濟蓬勃發展，有助本港經濟持續向好。

香港經濟市道暢旺，出口上升，本地生產總值於二零零五年錄得理想升幅。《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》(CEPA) 已進入第三階段，中國內地與香港貿易開放，造就更多營商機會。《泛珠三角區域合作框架協議》亦便利中國內地各省與香港的商業活動。目前本地及海外公司正積極拓展香港的業務，不少新公司亦在港設立辦事處，增加本港投資。就業情況改善，失業率創下四年新低，薪酬調升，家庭收入增多，家庭財富穩步上升，刺激消費意欲。旅遊業發展強勁，二零零五年訪港旅客達二千三百四十萬人次。故在此大前題下，市場對零售、寫字樓及工業大廈之需求殷切，並預期將持續穩健增長。

主席報告 (續)

展望 (續)

經濟前景明朗，市民對未來信心增強，結婚數字連續兩年上升，按揭條款優厚，大市氣氛良好，政府推出多個移民計劃，上述種種因素均對住宅市場發展帶來正面影響。政府於二零零六年至二零零七年財政年度財政預算案中，建議將居所貸款利息減稅年期增加三年，由七年延長至十年，消息令置業人士鼓舞。整體來說，香港經濟發展強勁，前景明朗，住宅需求增加，當中尤以位置優越之優質發展項目為甚。

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，並提高物業及服務質素，讓顧客享受到更優質的生活。集團並將購入優質地皮，以提升利潤及為股東們增值。董事會對集團中長遠前景充滿信心。

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導及睿智建議，深致謝意。

主席
黃志祥

香港，二零零六年三月十六日