

主席報告

本人謹向股東提交二零零五／二零零六年度之年報。

業績

截至二零零六年六月三十日止財政年度，集團之經審核股東應佔綜合淨利創新高，達六十億一千七百萬港元。除卻投資物業重估盈餘扣減遞延稅項之十二億八千九百萬港元，基本營運純利顯著增加達四十七億二千八百萬港元，相較上一個財政年度二十四億七千四百萬港元，上升百分之九十一。

集團之營業額為八十三億二千八百萬港元，較上年度增加逾百分之一百。本年度每股盈利為一百三十九點六仙，上年同期則為一百一十九點七仙。

截至二零零六年六月三十日止之年度業績乃集團採納於二零零五年一月一日或之後之會計期間生效的《香港財務報告準則》，並以其中適用於本集團的準則而編製。

股息

董事會建議派發截至二零零六年六月三十日止年度之末期息每股三十仙，給予在二零零六年十一月十六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八點五仙，全年每股派息共三十八點五仙。

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。此項以股代息建議須待(一)二零零六年十一月十六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，將約於二零零六年十一月二十日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零零六年十二月十四日發送給股東。

主席報告



主席報告 (續)

業務回顧

(一) 銷售活動

截至二零零六年六月三十日止財政年度，集團之物業銷售額主要來自位於西九龍一號銀海之住宅單位銷售。在聯營項目方面，集團物業銷售收益主要來自位於香港九龍塘的畢架山峰，及深圳香蜜湖一號的單位銷售。

二零零五／二零零六財政年度，集團完成發展四個項目，提供應佔總樓面面積約一百二十萬平方呎。當中包括兩個位於香港的項目，為集團帶來應佔總樓面面積九十四萬四千一十二平方呎。集團在中國的兩個發展項目亦在本年度內逐步完成，共提供應佔總樓面面積二十九萬九千二百三十九平方呎。發展完成之物業詳情如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>集團所佔 總樓面面積</u> (平方呎)
1. 一號銀海 西九龍海輝道18號	住宅／ 商用	100%	843,621
2. 畢架山峰 九龍九龍塘 歌和老街20號	住宅	33%	100,391
3. 香蜜湖一號一期 深圳福田區香梅路	住宅	50%	236,808
4. 中海國際社區一期 四川成都 金牛區郫縣犀浦鎮	住宅／ 商用	20%	62,431
			1,243,251

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(一) 銷售活動 (續)

位於九龍塘之高尚住宅項目畢架山峰，於二零零五年七月推出市場，逾百分之七十的單位經已售出。集團佔該物業百分之三十三點三權益。

另一豪宅項目一號銀海，位於西九龍海濱地段，環抱香港島迷人景致，於二零零五年九月底推出市場，反應熱烈，售出逾百分之八十的住宅單位。

位於荃灣市中心的萬景峯，鄰近荃灣地鐵站及九廣西鐵荃灣西站，交通方便。物業於二零零六年四月推售，市場反應熱烈，一千四百六十六個住宅單位中，逾百分之四十經已售出。

中國內地住宅項目方面，集團共推出三個項目。

香蜜湖一號乃一項合資項目，集團佔百分之五十權益。項目位於深圳福田區之香蜜湖畔，共提供四百四十七個聯排、疊加、雙拼別墅及高層住宅單位。所有別墅及疊加單位均已分階段向市場推售，反應熱烈，推售之單位近乎售罄。高層住宅單位方面，銷售情況亦令人鼓舞。

另一個推出市場的合資項目位於四川成都之中海國際社區，集團佔百分之二十權益。第一期分六批推出，共提供約一千一百七十個單位，深受置業人士歡迎，售出逾百分之八十的單位。其他單位將於未來數年分八個階段陸續推出市場。

位於廣州的雍翠雅園乃一項全資擁有的住宅及商用項目。集團於二零零六年七月，向市場推售約半數住宅單位，當中逾百分之六十五的單位經已售出。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(二) 土地儲備

於二零零六年六月三十日，集團擁有土地儲備應佔總樓面面積約二千七百五十萬平方呎，物業組合比例均衡：住宅佔百分之五十七，商業佔百分之二十七，工業佔百分之八，停車場佔百分之五，以及酒店佔百分之三。以土地狀況劃分：發展中之物業為一千七百一十萬平方呎、作投資／自用之物業為九百四十萬平方呎，而已完成之待售物業為一百萬平方呎。集團將繼續選擇性地增添優質土地，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相聯地皮，作住宅及商舖發展用途。集團擁有兩幅地皮各百分之五十的權益。新增土地之總樓面面積約為一百零九萬平方呎，為集團帶來應佔總樓面面積合共五十四萬七千九百八十七平方呎。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 總樓面面積</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／ 商舖	50%	249,411
2. 西九龍海庭道 九龍內地段第11168號	住宅／ 商舖	50%	298,576
			547,987

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(三) 物業發展

集團預期可於截至二零零七年六月三十日之下個財政年度內完成以下項目，應佔總樓面面積合共約二百二十萬平方呎：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團所佔權益</u>	<u>集團所佔總樓面面積</u> (平方呎)
1. 萬景峯 新界荃灣楊屋道1號	住宅／ 商舖	100%	1,401,472
2. 香蜜湖一號二期 深圳福田區香梅路	住宅	50%	455,525
3. 雍翠雅園 廣州經濟技術開發區 藍玉五街八號 廣州地塊編號SZ-8-2	住宅／ 商舖	100%	314,655
4. 中海國際社區一期 四川成都 金牛區郫縣犀浦鎮	住宅／ 商用	20%	85,436
			2,257,088

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動

截至二零零六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十四億港元，較去年同期十二億二千六百萬港元，增加百分之十四。租金收入增長受惠於集團各類租賃物業之租金顯著上調。

二零零五／二零零六財政年度，商舖需求增長平穩。加薪、結婚、出生數字上升，以及持續的經濟增長均是推動本土消費的主因。旅客消費更是進一步刺激零售業。基於商場位置優越及集團持續的物業增值工作，旗下主要的零售商場包括屯門市廣場一期、奧海城一期及二期、尖沙咀中心和中港城等商舖，收入理想。

近年來，香港寫字樓業務受惠於強勁的經濟增長。海外及本地公司數目持續上升，不少新公司選擇在港設立地區總部或地區辦事處。二零零五／二零零六財政年度，集團之寫字樓租務收益因而有理想增長。

香港對外貿易增長強勁，帶動本港工業發展。亞洲經濟增長迅速，促進區內跨境人流、貨物以及服務的往來。而近年來中港兩地推行的自由貿易措施及連接香港與珠江三角洲的基建發展，更進一步強化兩地的商業活動，帶動集團整體工業租金收益持續上升。

於二零零六年六月三十日，集團作投資／自用之物業應佔總樓面面積約九百四十萬平方呎。投資物業組合中，商業佔百分之五十四，工業佔百分之二十，停車場佔百分之十五，酒店佔百分之八，餘下百分之三為住宅用途。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(五) 酒店

亞太地區及中國經濟持續增長，帶動香港和新加坡之商務及悠閒旅遊業。受惠於商業發展蓬勃，新加坡浮爾頓酒店及香港港麗酒店之房間收益於二零零六年六月三十日的財政年度均錄得強勁增長。

香港政府發表的數據顯示，二零零五年七月至二零零六年六月期間，訪港旅客達二千四百五十萬人次，較去年同期上升百分之七點九。國內中產收入人士增加，促進個人遊，令高檔次酒店受惠。加上香港特區政府不遺餘力，策劃多項富主題性的旅遊宣傳活動，包括「2006精彩香港旅遊年」、「傳統節慶巡禮」、「幻彩詠香江」等，將香港塑造為亞洲首選的旅遊目的地。回顧財政年度內，港麗酒店錄得理想的盈利增長。

集團旨在提供並保持最高質素的客戶服務。於二零零五／二零零六財政年度，酒店獲多間國際知名機構頒發獎項，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。

(六) 中國業務

在中國內地的業務發展方面，集團採取專注而選擇性的策略。廈門及深圳之發展項目銷售成績理想，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之年報並無任何其他重大轉變。

主席報告 (續)

財務

於二零零六年六月三十日，資產負債比率按淨債項與股東權益比率計算，為百分之三十九點九，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十八點四在一年內償還，百分之二十一點六在一至兩年內償還，百分之六十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一百零九億一千七百萬港元，其中包括手頭現金約三十七億三千九百萬港元及可動用之未提取信貸額約七十一億七千八百萬港元。集團總資產值及股東權益總額分別為六百七十一億港元及三百九十七億港元。

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，裁定恒隆勝訴。按法律顧問的建議，集團已就上訴庭之裁決向終審法院提出上訴，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，董事會認為截至二零零六年六月三十日止財政年度無需就有關之按金及其他或然負債作出撥備。

截至二零零六年六月三十日止財政年度，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。

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，榮獲香港政府及多間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。

主席報告 (續)

企業公民

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，集團與多個國際環保組織攜手合辦不同類型的活動，以喚起公眾對保護自然資源之意識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

二零零五／二零零六財政年度，環球經濟穩健增長。主要經濟體系之財金官員為維持長遠的經濟增長，均對其貨幣政策作出相應調整。儘管能源及商品價格波動，受惠於強勁的出口及本土消費，香港整體經濟前景一片明朗。

中央政府為穩固投資發展及建立一個持續增長的樓市，早前推出一系列的措施。措施已初見成效，令經濟能維持於一個健康的持續增長水平。為進一步強化中國內地與香港緊密的貿易合作關係，中央政府更大力推行《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》第三階段及《合格的境內機構投資者機制》，為企業造就大量商機。香港與內地的基建發展，進一步深化兩地間的連繫及經貿融合，給香港提供一個有利的發展平台，為未來的經濟發展注入新動力。

集團將繼續充分準備，掌握市場良機。集團亦將繼續一貫政策，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。



由信和集團及綠色生活教育基金合辦的「環保讀書樂」網上閱讀報告比賽，旨在鼓勵中學生關心環保議題，學生踴躍參與。



信和集團特別創立「香港藝術」計劃，以旗下物業為公開藝廊，讓藝術家有更多發表作品的機會。

主席
黃志祥

香港，二零零六年九月十八日