

主席報告

本人謹向股東提交中期報告。

中期業績

截至二零零六年十二月三十一日止六個月內，集團錄得未經審核之股東應佔綜合純利為十五億一千九百一十萬港元(二零零五年：十億六千六百三十萬港元)。除卻投資物業重估盈餘扣減遞延稅項之六億八千六百四十萬港元，集團之基本營運純利顯著增加達八億三千二百七十萬港元，上升百分之一百一十一點六(二零零五年：三億九千三百五十萬港元)。

集團之中期營業額為十一億四千七百九十萬港元，較上年度之九億一千八百五十萬港元，增加百分之二十四點九。每股盈利為三十四點六八仙。

截至二零零六年十二月三十一日止之中期業績乃集團採納於會計年度生效的《香港財務報告準則》，並以其中適用於本公司的準則而編製。

股息

董事會宣佈派發中期股息每股八點五仙，給予在二零零七年四月十八日名列於本公司股東名冊內之股東。該股息將於二零零七年五月十六日派發。

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，將約於二零零七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二零零七年五月十六日發送給股東。

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。

主席報告 (續)

業務回顧

(一) 物業銷售

截至二零零六年十二月三十一日之中期年度，集團之物業銷售額主要來自售出已建成之住宅單位。在聯營項目方面，集團物業銷售盈利主要來自售出位於香港之已建成住宅單位、竣工之深圳香蜜湖一號二期及四川成都之中海國際社區二期，詳細資料載於下表。對於國內這兩個項目，市場反應熱烈。香蜜湖一號已售出逾百分之八十之單位，成都之中海國際社區亦將於未來數年分階段陸續推出市場。

<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. 香蜜湖一號二期 深圳福田區香梅路	住宅	50%	235,586
2. 中海國際社區二期 四川成都金牛區郫縣犀浦鎮	住宅／商用	20%	325,921
			<hr/>
			<u>561,507</u>

香港方面，位於荃灣市中心的萬景峯，鄰近荃灣地鐵站及九廣鐵路之西鐵荃灣西站。物業於二零零六年第二季推售，市場反應理想，約百分之五十的住宅單位經已售出。該項目已於中期年度完結後完成建築工程，並於二零零七年三月取得入伙許可證。

集團於二零零六年七月推售位於中國廣州之雍翠雅園住宅單位，深受市場歡迎。逾百分之六十五的住宅單位經已售出。預料此項目於二零零七年竣工。

(二) 土地儲備

於二零零六年十二月三十一日，集團擁有土地儲備應佔總樓面面積約二千七百二十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之五十六，商業佔百分之二十八，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：發展中之物業為一千六百七十萬平方呎，已完成之投資／自用物業為九百三十萬平方呎及已完成之銷售物業為一百二十萬平方呎。集團將繼續選擇性地增添土地儲備，以提升其盈利潛能。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(二) 土地儲備 (續)

中期年度內，集團共購入兩幅地皮作物業發展。首先，於二零零六年十一月二十八日，集團成功購入一幅位於香港九龍塘的地皮，作豪宅發展用途。其次，於二零零六年十二月十八日，集團購入一幅位於新加坡濱海灣的地皮。預料此地皮將發展成為獨特的綜合項目，附有精品酒店，以及商業和娛樂設施。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. 新九龍內地段第6374號 九龍九龍塘廣播道一號	住宅	100%	196,590
2. 濱海灣 新加坡	商用／酒店	100%	107,640
			<hr/>
			<u>304,230</u>

於中期年度完結後，集團購入共三幅香港地皮，土地之詳情如下：

<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. 大埔市地段第188號 新界大埔白石角	住宅	25%	187,447
2. 大埔市地段第187號 新界大埔白石角	住宅／商舖	50%	172,703
3. 餘下之新九龍內地段第1069號 九龍長沙灣道270-274號	住宅／商舖	100%	36,497
			<hr/>
			<u>396,647</u>

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(三) 物業發展

集團預料於財政年度下半年二零零七年六月三十日完結前，完成以下應佔總樓面面積約二百一十七萬平方呎的項目：

<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. 萬景峯 新界荃灣楊屋道一號	住宅／商舖	100%	1,401,472
2. 香蜜湖一號三期 深圳福田區香梅路	住宅	50%	212,809
3. 雍翠雅園 廣州經濟技術發展區 藍玉五街八號 廣州地塊編號SZ-8-2	住宅／商舖	100%	314,655
4. 中海國際社區三期 四川成都金牛區郫縣犀浦鎮	住宅／商用	20%	249,401
			<hr/>
			<u>2,178,337</u>

(四) 租賃活動

租賃活動表現穩定，截至二零零六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七億八千二百一十萬港元，較去年同期上升百分之十三點七。租金收入增長主要受惠於集團各類租賃物業之租金顯著上調。

受惠於本地消費及工資增加，零售業務持續健康增長。商舖整體出租率維持高水平，租金收入理想。集團正推行一連串計劃重新設計及改善旗下商場，令其更具吸引力、更符合顧客需要及更能善用空間。這些措施將有助提高商場物業之資本值。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動 (續)

受本地及國內經濟強勁增長帶動，商業機構業務擴充，刺激寫字樓需求增加，租務活動普遍活躍及持續向好，期內出租率及租金收入均見上升。

本港及國內貿易活動轉趨活躍，對工廠物業需求增加，工廠業務增長強勁。集團旗下整體工廠物業之出租率及租金收入均十分可觀。

截至二零零六年十二月三十一日，集團已完成之投資／自用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，商業佔百分之五十六，工業佔百分之十九，停車場佔百分之十六，酒店佔百分之七，住宅佔百分之二。

(五) 酒店

二零零六年訪港旅客人數受商務旅客及家庭旅客持續增加所帶動，穩步上揚，創歷史新高達二千五百萬人次。中期年度內，港麗酒店的房間銷售及平均房租增長較去年同期理想。旅遊業興旺，商務旅客持續增加，加上二零零七年訪港旅客人數預期將進一步上調，港麗酒店可望繼續創佳績。

期內，新加坡浮爾頓酒店盈利錄得理想升幅。二零零六年新加坡旅遊及服務業錄得增長，到訪新加坡人數及旅遊收益分別上升百分之九及百分之十四點五。受惠於強勁到訪人數，酒店業平均房租及平均入住率均有可觀增長。新加坡浮爾頓酒店榮獲Condé Nast Traveller讀者評選大獎中亞洲最佳酒店(二零零六)。管理層不斷追求提升產品及服務質素，務求令顧客稱心滿意。

(六) 中國業務

中國內地的物業發展方面，集團採取專注及選擇性的策略。不單造就廈門、廣州、深圳及成都發展項目之銷售成績理想，更鞏固集團在市場的根基。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，其他資料對比二零零六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

截至二零零六年十二月三十一日，資產負債比率按淨債項與股東權益比率計算，為百分之二十七點一。資產負債比率較二零零六年六月三十日下降，主要由於一號銀海住宅銷售之收益入賬。集團貸款總額其中百分之十九點三在一年內償還，百分之二十二點八在一至兩年內償還，百分之五十七點九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一百三十八億九千六百五十萬港元，其中包括手頭現金約五十二億一千七百五十萬港元及可動用之未提取信貸額約八十六億七千八百九十萬港元。集團資產總值及股東權益總額分別為六百七十九億港元及四百三十億港元。

二零零六年十二月三十一日止，總值十八億八千六百六十三萬港元之二零零九年到期可換股債券（「債券」）已兌換為二億零四百五十一萬二千七百一十八股之信和置業普通股。於中期年度完結後，另收到已將價值港幣五億四千九百一十二萬元之債券兌換為六千零三十四萬二千八百五十四普通股的通函，餘下之債券結餘為港幣六千四百二十五萬元，或為原債券本金金額的百分之二點五七。根據債券條款第八點三條，若餘下之債券結餘總值少於原發行債券本金總值的百分之十，債券發行人可選擇提早贖回所有債券。故發行人已向信託及委託人發出通知，行使其贖回餘下結餘之債券的選擇權。

有關信和置業有限公司（「信和置業」）與恒隆集團有限公司（「恒隆」）就新界荃灣油柑頭興建一間酒店的訴訟，終審法院於二零零七年二月五日裁定信和置業勝訴。根據裁決，於二零零七年二月六日，恒隆全然歸還信和置業三億二千一百萬港元之訂金，而利息、損失及成本之金額將需作出協議或由法庭作出評審。

截至二零零六年十二月三十一日止中期財政年度，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，除餘下的二零零九年到期可換股債券外，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。為提高企業管治最佳守則，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。

管理層對於集團榮獲《歐洲貨幣》(Euromoney) 雜誌、《亞洲貨幣》(Asiamoney) 雜誌及《金融亞洲》(FinanceAsia) 雜誌頒發多項殊榮，深表榮幸。其中《歐洲貨幣》(Euromoney) 雜誌評選信和置業為亞洲最進步公司第一名 (Number 1 Most Improved Best Managed Company in Asia) 及亞洲區整體管理最佳之十大公司 (Top Ten-Best Managed Company in Asia)。管理層謹藉此機會感謝每一位提名信和置業之人士，他們的鼓勵與支持將繼續推動我們，不斷改善服務水平及產品質素。

主席報告 (續)

顧客服務

集團致力興建優質物業，務求以最佳的設計概念及選材，以致符合環保原則方面，均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，集團與不同國際性環保團體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

二零零六年，環球整體經濟持續增長，預測二零零七年環球經濟將會穩步上揚。中國經濟增長動力持續，經濟繼續維持強勁。中央政府近年逐步推出之財政及貨幣微調措施，有利國內維持健康及平衡之中長期經濟增長。此外，國內富裕階級正快速增加。人民幣升值，加上消費、房屋需求及外遊等料將上升，亦有助本港經濟持續向好。

主席報告 (續)

展望 (續)

年內，香港經濟增長強勁，本地生產總值升幅較預期高，帶動家庭收入上升，失業率下降並處於六年低位。財富增長刺激私人消費，零售業收入增加。政府剛公佈之財政預算案，有利維持穩固之經濟增長，加強香港競爭力及改善人民整體生活水平，給予潛在物業買家及已置業人士一個正面訊息。本地經濟持續增長、消費者信心增強、出生數字及結婚數字上升，有助提升各類住宅物業需求。特別是市場對優質物業需求強勁，此趨勢料將持續。此外，銀行提供按揭優惠及極具吸引之按揭息率，住宅物業市場前景一片明朗。

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，並提高產品及服務質素，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。董事會對集團中長期前景充滿信心。

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，二零零七年三月二十日