

本人謹向股東提交二零零六／二零零七年度之年報。

業績

截至二零零七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再創新高，達六十二億六千七百萬元（二零零六年：六十億零一千七百萬元）。集團之營業額為七十五億三千二百萬元，本年度每股盈利為一百三十九點六仙。

除卻投資物業重估盈餘扣減遞延稅項之二十三億六千三百萬元，二零零六／二零零七財政年度之基本營運純利為三十九億四百萬元。

截至二零零七年六月三十日止之年度業績乃集團採納於會計期間生效的《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二零零七年六月三十日止年度之末期息每股三十仙，給予在二零零七年十一月十五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）二零零七年十一月十五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，將約於二零零七年十一月十九日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零零七年十二月十三日發送給股東。

業務回顧

（一）銷售活動

截至二零零七年六月三十日止財政年度，集團之物業銷售額及銷售收益主要來自萬景峯、一號銀海及兩個豪華獨立洋房項目御林皇府和St. Andrews Place之住宅單位銷售。

萬景峯是一個位於荃灣市中心的豪宅項目，毗鄰地鐵荃灣站及九廣鐵路西鐵荃灣站，交通便利，四通八達。自推出後，市場反應良好，共一千四百六十六個單位，已售出逾百分之八十。

御林皇府及St. Andrews Place均位處尊貴豪華地段，毗連香港高爾夫球會及二零零八年北京奧運馬術比賽舉行場地的香港賽馬會。御林皇府所有獨立洋房經已售罄，St. Andrews Place已售出約百分之四十的獨立洋房。



業務回顧 (續)

(一) 銷售活動 (續)

在聯營項目方面，集團物業銷售收益主要來自位於九龍塘的畢架山峰、深圳香蜜湖一號，以及四川成都之中海國際社區二期和三期已落成住宅單位之銷售。香蜜湖一號已售出逾百分之九十六的單位。中海國際社區售出約百分之七十三的推售單位。

二零零六／二零零七財政年度，發展完成之物業的應佔總樓面面積約合共二百三十萬平方呎，項目詳情如下：

地點	用途	集團 所佔權益	集團所佔 樓面面積 (平方呎)
1. 萬景峯 香港新界荃灣 楊屋道一號	住宅／ 商舖	100%	1,401,472
2. 香蜜湖一號 二期及三期 中國深圳福田區 香梅路	住宅	50%	349,135
3. 中海國際社區 二期及三期 中國四川成都金牛區 郫縣犀浦鎮	住宅	20%	591,055
			2,341,662

財政年度期內，中國廣州之雍翠雅園的住宅項目銷售情況理想。總數二百三十八個之住宅單位已差不多售罄。此項目已於二零零七年第三季竣工。

業務回顧 (續)

(二) 土地儲備

截至二零零七年六月三十日，集團擁有土地儲備應佔總樓面面積約二千六百五十萬平方呎，物業組合比例均衡：住宅佔百分之五十五，商業佔百分之二十八，工業佔百分之九，停車場佔百分之五，以及酒店佔百分之三。以土地狀況劃分：發展中之物業為一千五百六十萬平方呎、作投資／自用之物業為九百六十萬平方呎，而已完成之待售物業為一百三十萬平方呎。集團將繼續於香港及中國內地選擇性地增添優質土地，以提升其盈利潛能。

財政年度期內，集團共購入七幅地皮作物業發展用途。購入之土地詳情如下：

地點	用途	集團 所佔權益	集團所佔 樓面面積 (平方呎)
1. 九龍內地段 第11073號 香港西九龍	住宅／ 商舖	45%	292,805
2. 新九龍內地段 第6374號 香港九龍九龍塘 廣播道1號	住宅	100%	196,592
3. 大埔市地段第188號 香港新界大埔白石角	住宅	25%	187,447
4. 大埔市地段第187號 香港新界大埔白石角	住宅／ 商舖	50%	172,703
5. 濱海灣 新加坡	商用／ 酒店	100%	107,640
6. 新九龍內地段 第1069號之餘段 香港九龍長沙灣道 270至274號	住宅／ 商舖	100%	36,209
7. 香港九龍 九龍城侯王道 12, 14, 16 及18號	住宅／ 商舖	100%	35,703
			1,029,099

業務回顧 (續)

(二) 土地儲備 (續)

二零零七年六月三十日止財政年度完結後，集團成功透過公開拍賣購入另外兩幅位於中國成都及重慶之地皮。落成後，兩塊地皮可提供應佔總樓面面積合共逾一千八百六十萬平方呎。成都地皮位於成華區，重慶地皮則位於江北區，毗鄰嘉陵江。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. 成都項目 中國成都成華區 成昆鐵路以西、 沙河以東、 成洛路以南、 迎暉路以北	住宅／ 商用	100%	13,151,421
2. 重慶項目 中國重慶江北區 華新街街道橋北村及 中興段1號	住宅／ 商用	50%	5,542,808
			<u>18,694,229</u>

在第十一個五年計劃中，成都及重慶被定位為地區發展規劃中之重點發展城市。二零零七年六月，國務院批准重慶和成都設立新的改革試驗區以進行協調及全面改革。這項政策為集團在這兩個城市提供新機遇。國務院期望將成都發展成為一個「科學、科技、金融及商業」中心。成都擁有國內排名第五大的國際機場，完善的鐵路、道路網絡及基礎建設發展，是區內的交通樞紐。在西部發展策略中，重慶被中央政府揀選為重點城市，並扮演著中國中西部經濟中樞的重要角色。這兩個城市之經濟發展潛力十分明朗。

業務回顧 (續)

(二) 土地儲備 (續)

此外，於二零零七年九月十七日，集團成功透過公開拍賣取得香港白石角B地皮(大埔市地段第186號)，地皮將用作發展住宅。集團佔百分之三十五權益。預期項目於未來三至四年內完工，提供額外應佔總樓面面積約二十五萬平方呎。

加上於二零零七年六月三十日止財政年度完結後購入之新地皮，集團擁有土地儲備之應佔總樓面面積為四千五百四十萬平方呎，其中三千四百五十萬平方呎為發展中之物業。

(三) 物業發展

集團預期可於下個財政年度二零零八年六月三十日完成以下項目，應佔總樓面面積合共約一百二十萬平方呎：

地點	用途	集團 所佔權益	集團所佔 總樓面面積 (平方呎)
1. 中海國際社區四期 中國四川成都金牛區 郫縣犀浦鎮	住宅／ 商用	20%	360,506
2. 雍翠雅園 中國廣州經濟技術 開發區藍玉五街八號 廣州地塊編號SZ-8-2	住宅／ 商舖／ 停車場	100%	314,655
3. 新九龍內地段 第6425號 香港九龍 深水埗福榮街及 福華街K26項目	住宅／ 商舖	100%	134,043

業務回顧 (續)

(三) 物業發展 (續)

地點	用途	集團 所佔權益	集團所佔 總樓面面積 (平方呎)
4. 城鑫尊邸 中國廈門市地塊 編號89-C4 嘉禾路以東及 蓮花路以南	住宅／ 商舖	100%	131,007
5. 香蜜湖一號四期 中國深圳福田區 香梅路	住宅	50%	99,260
6. 香港內地段第2769號 香港灣仔 軒尼詩道256號	寫字樓／ 商舖	100%	71,862
7. 新九龍內地段第939號 香港九龍 深水埗青山道305號	住宅／ 商舖	100%	64,791
8. 新九龍內地段 第1175-1177號 香港九龍深水埗 青山道464-474號	住宅／ 商舖	100%	58,867
			1,234,991

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動

截至二零零七年六月三十日止財政年度，集團之租賃物業表現穩健，集團連同所佔聯營公司之總租金收入達十六億七百萬港元，較去年同期增加百分之十四點八。租金收入增長主要受惠於集團各類租賃物業之租金上調及出租率上升。

香港零售業持續向好，主要受惠於大幅加薪、財富增長、購物意欲上升、訪港旅客數目穩步上揚、出生和結婚數字上升，以及購買住宅數字增加等因素。集團出租物業之租務收益錄得健康增長，整體出租率高企。集團的主要商場均定期舉辦推廣活動，以吸引人流及向顧客提供稱心滿意之購物體驗。根據顧客實際需要、市場調查研究，以及優化租戶組合，集團不斷提升商場設計及改善設施，以提升集團之出租物業收益及價值。

受經濟活動增長及商業機構業務擴充帶動，寫字樓租務活動活躍，部份寫字樓大廈之單位更全部租出，成績令人鼓舞。寫字樓租金錄得強勁升幅。由於不少公司選擇在港設立辦事處及擴充業務，在可見之未來，預料寫字樓業務將以強勁步伐增長。

環球貿易增加及《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》均促進本港貿易活動增長。二零零六／二零零七財政年度，工業業務增幅理想。集團整體工業物業之出租率及租金均見上升。

於二零零七年六月三十日，集團作投資／自用之物業應佔總樓面面積約九百六十萬平方呎。投資物業組合中，商業佔百分之五十七，工業佔百分之十八，停車場佔百分之十五，酒店佔百分之七，餘下百分之三為住宅用途。

業務回顧 (續)

(五) 酒店

二零零六年及二零零七年上半年，環球旅客人數顯著增加，亞太地區旅客人數亦錄得強勁升幅。環球發展蓬勃興旺成為亞太地區旅遊業及商務旅遊可持續增長之主要動力。這項利好因素料將於二零零七及二零零八年持續。

受惠於亞太地區經濟發展蓬勃興旺、商業活動愈趨頻繁、中國內地旅客人數增加、香港特區政府展開旅遊推廣活動，以及各主要國家的長途及短途旅客來港興趣提升等因素，二零零六／二零零七財政年度訪港旅客人數之增長較去年同期理想。財政年度期內，港麗酒店之房間銷售及平均房租增長率均較去年截至二零零六年六月三十日止之財政年度可觀。已完成翻新工程的港麗酒店，正受惠於前景看俏的旅遊業及商務旅遊，以及香港特區政府積極推廣的家庭旅遊、會議、展覽及獎勵旅遊。截至二零零七年六月三十日止財政年度，港麗酒店先後榮獲《Condé Nast Traveller》之「讀者評選大獎環球最佳酒店」、《Travel+Leisure》之「T+L環球500最佳酒店」及《Asian Legal Business》之「亞太地區最佳酒店」。

二零零六／二零零七財政年度，新加坡浮爾頓酒店盈利亦錄得強勁升幅。二零零六到訪新加坡旅客人數及旅遊收益增長強勁，預料未來幾年，這兩項指標將持續增長。受惠於市場的強勁勢頭，酒店業之平均房租及出租率均急劇上升。此外，於二零零六／二零零七財政年度，新加坡浮爾頓酒店為其客房及健身室進行了一連串之翻新及改善工程。新加坡旅遊業及商業活動活躍，為新加坡浮爾頓酒店之業務締造可觀的增長。繼榮獲《Condé Nast Traveller》讀者評選大獎(2006)之「亞洲最佳酒店」，新加坡浮爾頓酒店非常榮幸於二零零七年一月獲得《Condé Nast Traveller》頒發「新加坡最佳酒店」。二零零七年七月，新加坡浮爾頓酒店於「第十二屆Travel+Leisure環球最佳獎項」中被評為其中一家環球最佳酒店。管理層將繼續不斷提升設施及服務質素，務求令顧客稱心滿意。

業務回顧 (續)

(六) 中國業務

集團於今年七月成功於中國購得兩幅大面積的土地，用作發展住宅及商業項目。有關物業於未來數年發展完成後，將提供總樓面面積約一千八百六十萬平方呎。加上這兩幅新購的土地，集團在中國的應佔總樓面面積約有二千八百萬平方呎。集團的目標是於未來十二至十五個月內將土地儲備倍增。

有鑒於中國地產市場勢頭強勁，集團致力增加內地之土儲。因此，集團現正積極在中國若干經濟基礎穩健、前景看好之城市，搜尋具發展潛力的優質土地。

中國經濟在過去數年發展迅速、穩健，發展中的中國經濟為企業家提供龐大的商機，亦為人民營造良好的就業前景。持續改善的經濟基礎及不斷上升的工資有利地產市場的中長期發展，對優質住宅及商業物業的需求亦不斷上升。

廈門、廣州、深圳及成都之發展項目近年銷售成績理想，鞏固了集團在內地市場的根基。集團將延伸其成功經驗至國內市場，包括興建優質物業及為顧客提供專業售後物業管理服務。

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。



每年集團均借出中環廣場作為「匡智競步上雲霄」慈善跑樓梯籌款比賽之用，更派出一支公司隊參加接力賽。



為推廣「有衣食」的美德，奧海城率先成為首個商場支持綠領行動的「少飯平\$1」活動，鼓勵市民點餐時，因應自己的食量，對待應講一句「少飯，唔該！」，以減少浪費食物。

財務

於二零零七年六月三十日，資本負債比率按淨債項與股東權益比率計算，為百分之二十五點四，較二零零六年六月三十日下降，主要由於一號銀海之住宅單位銷售收益結餘入帳、萬景峯之住宅單位銷售收益入帳及來自御林皇府和St. Andrews Place之洋房銷售。集團貸款總額其中百分之二十四點三在一年內償還，百分之十一點七在一至兩年內償還，百分之六十四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一百五十七億六千萬港元，其中包括手頭現金約五十五億八千四百萬港元及可動用之未提取信貸額約一百零一億七千六百萬港元。所有手頭現金為信譽良好之銀行存款。集團總資產值及股東權益總額分別為七百二十七億港元及四百七十五億港元。

二零零七年六月三十日止，所有二零零九年到期可換股債券已兌換為二億七千一百九十一萬六千零一十一股之信和置業普通股。

有關信和置業有限公司（「信置」）與恒隆集團（「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置勝訴。二零零七年二月六日，恒隆全數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由雙方協議或由法庭作出評審。

截至二零零七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，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主要營運目標之一。於二零零六／二零零七年財政年度，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。集團將繼續提升服務質素，務求令顧客稱心滿意及強化品牌形象。

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。

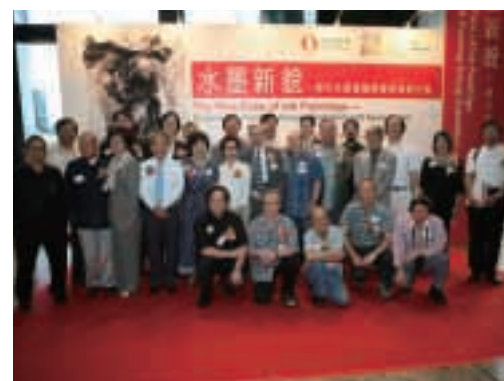
展望

中國是全球經濟增長最快的國家之一。過去數十年，受惠於工業和服務業增長，以及頻繁的國際貿易，形成財富創造。

國內追求優質生活之富裕階層正急劇增加。由於工資大幅增長，而生活水平相對較低，於是市民有能力將餘錢投放於耐用品中，對優質房屋之需求亦十分殷切。人民幣升值提高中國內地市民的購買力。二零零八年北京奧林匹克運動會將進一步促進市民購買意欲。整體而言，經濟增長動力料將持續，經濟發展維持強勁。中央政府的微調措施，於中長期而言，將有利國內維持穩



信和集團「香港藝術」聯同中國藝術剪紙協會舉辦《回歸十載風雲人物盧雪剪紙藝術展》，在回歸月期間假中環廣場展出，表揚回歸十年以來，曾為香港作出卓越貢獻的風雲人物。



信和集團「香港藝術」舉辦「水墨新貌—現代水墨畫聯展暨國際學術研討會」，雲集超過40位國際著名現代水墨畫家及資深學者和專家，非常難得。

展望 (續)

健的經濟增長及保持房地產業的良好結構。中國經濟前景一片明朗。香港憑著其優越形勢，將是中國內地經濟增長之主要受惠者。

二零零六／二零零七財政年度，香港發展勢頭良好，失業率處於九年來之低位，大部份行業均加薪及增加花紅，刺激商業活動及強化消費者信心。受強勁經濟基礎支持，財政年度內物業市場持續增長。二零零七年上半年，一手及二手物業市場交投活躍，顯示增長強勁，市場充滿信心。良好經濟及就業前景均提高市民置業意欲。結婚及出生數字增加，以及銀行提供按揭優惠均刺激物業交投量。對於擁有現代化設計及設施之優質物業，需求將不斷提升。

二零零六年及二零零七年上半年，香港股票市場之上市活動吸引不少投資者的目光。二零零六年，香港交易所集資金額創新高。香港繼續維持其中國國際金融中心的領導地位，亦是中國內地企業上市的一個重要平台。香港特區政府取消遺產稅、豁免離岸基金繳付利得稅及維持簡單低稅率，為香港金融市場進一步發展提供有利條件。管理層對於中國經濟發展及香港前景十分樂觀。

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，選擇性地於香港及中國添置土地，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。董事會對集團的中長期發展前景充滿信心。

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，二零零七年九月十八日