

主席報告

本人謹向股東提交二零零零／二零零一年度之年報。

業績 本集團截至二零零一年六月三十日止年度經審核之綜合淨利(已減除稅項、少數股東權益，但未計入信和置業三億港元特殊撥備)為一億九千六百萬港元。減除信和置業三億港元特殊撥備後，股東應佔淨利為四千三百萬港元。本年度每股盈利為三點一九仙。

股息 董事會建議派發截至二零零一年六月三十日止年度之末期息每股一仙，給予在二零零一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兩仙，全年每股派息共三仙。

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。此項以股代息建議需待(一)二零零一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，將約於二零零一年十一月十六日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零零一年十二月十八日發給股東。

業務回顧 土地儲備

於二零零一年六月三十日，本公司附屬上市公司信和置業擁有土地儲備之應佔總樓面面積達一千五百萬平方呎，當中包括各類型物業：商業佔百分之三十七，住宅佔百分之三十四，工業佔百分之十五，停車場佔百分之十，以及酒店佔百分之四。本財政年度內，信和置業共購入四幅土地，主要用作住宅發展。此四幅土地均位於交通方便的新市鎮，其中三幅位於荃灣，而另一幅則位於馬鞍山。購入此四幅土地後，信和置業土地儲備的應佔總樓面面積增加約一百萬平方呎。

二零零一年八月，信和置業購入一幅位於元朗之土地，所佔總樓面面積達七萬二千零九十六平方呎。此土地將發展為住宅物業。

主席報告 (續)

業務回顧 (續) 二零零零／二零零一財政年度內，信和置業共完成八個發展項目，所佔總樓面面積達二百六十萬平方呎。完成之項目為位於地鐵奧運站C地盤之奧海中心、電氣道一百四十八號、中央廣場、1號浮爾頓、擁有四百間客房之新加坡浮爾頓酒店、藍灣廣場、藍灣半島及柏景灣。

本年一月，信和置業獲得政府批准，把原為工業用地的商貿城改作商業用途。此物業更改用途後有助提高其潛在價值。

於下個財政年度，信和置業預期可完成三個發展項目，包括帝柏海灣、奧海城二期及富利廣場。以上三個發展項目將分別提供一千三百一十二個住宅單位、五十一萬一千二百八十七平方呎之商舖面積，以及二十二萬五千三百九十六平方呎工業用途之面積。

物業銷售

在多項有利的金融因素下，如利率下調、按揭息率調低、市民供樓能力增強，加上鼓勵市民置業之措施等，使信和置業於二零零一年六月三十日止財政年度錄得穩定的銷售收入。於本年度內完成的住宅發展項目包括藍灣半島及柏景灣均深受用家歡迎。除銷售上述住宅發展項目外，信和置業也售出數個投資物業，包括整個御苑項目，部份雅閣花園的住宅單位及信和中心的舖位。繼本財政年度後，集團已於本年七月簽署買賣合約出售幸福中心及奧海中心之權益。

由於預期物業市場逐漸恢復穩定，信和置業將於下個財政年度推出三個項目，包括位於北角雲景道三十五及三十七號之海天峰、葵涌市地段第四百八十號之月海灣，以及粉嶺上水市地段第一百九十五號之御庭軒。

主席報告 (續)

業務回顧 (續) 租務

於二零零一年六月三十日，信和置業已完成的投資物業組合總樓面面積達七百七十萬平方呎，其中包括各類型物業：商業佔百分之四十九，工業佔百分之二十，停車場佔百分之十九，酒店佔百分之八及住宅佔百分之四，共佔信和置業總土地儲備達百分之五十二。本年度內，信和置業新增的租務物業組合包括分別位於中環中央廣場及北角電氣道一百四十八號的商業大樓、小西灣藍灣半島之購物商場、將軍澳海悅豪園之商場、1號浮爾頓之商業樓宇，以及擁有四百間客房之新加坡浮爾頓酒店。

信和置業包括所佔聯營公司之總租金收入為十一億一千五百萬港元，較上個財政年度同期上升百分之七點四。

財務

於二零零一年六月三十日，信和置業包括所佔聯營公司擁有現金資源約五十億一千萬港元，其中包括手頭現金約二十億四千五百萬港元與可動用之未提取信貸額約二十九億六千五百萬港元。穩定的經常性租金收益、銷售發展項目之收入，以及售出整個御苑項目，令信和置業的資產負債比率按淨債項與股東權益比率計算，維持約百分之二十六的水平。信和置業貸款總額其中百分之二十六點八須在一年內償還，百分之十三點七須在一至兩年內償還，百分之五十九點五則須於二至五年內償還。於二零零一年六月三十日，信和置業資產總值為三百八十億港元。

本年度內，信和置業除了贖回一億九千九百萬美元的可換股債券，令美元外匯相對減少了一億六千三百萬美元，以及額外增加三千六百萬新加坡元借貸，以用作發展新加坡浮爾頓酒店之外，信和置業於二零零一年六月三十日止年度並沒有在外匯貸款及資本結構上錄得重大轉變。外匯風險亦維持於低水平。除特定的項目借貸及可換股債券外，信和置業大部份借貸均以浮息為基礎。

信和置業於二零零一年一月透過配售一億八千萬股普通股，每股作價為港幣四元三角五仙，成功籌得約七億八千三百萬港元，相等於本公司擴大後資本的百分之四點七，這筆收入用作發展項目的經費。

於二零零一年六月三十日，信和置業較上個財政年度二零零零年六月三十日止，沒有錄得任何承擔及或然負債的重大轉變。

主席報告 (續)

業務回顧 (續) 未來發展

信和置業之業務主要集中於物業發展及投資方面，並將繼續增加土地儲備，從而令其增值及確保未來數年的收益。於二零零一年六月三十日，信和置業約有五百一十萬平方呎之應佔總樓面面積發展銷售物業，佔土地儲備百分之三十四，另有八十萬平方呎用以發展投資物業，佔土地儲備百分之五。此外，信和置業已完成之銷售物業約有一百四十萬平方呎，佔整個土地儲備的百分之九，餘下百分之五十二均屬已完成之投資物業。信和置業致力於興建優質物業，並為旗下的新發展項目引入環保概念，而樓宇設計、項目管理及物業管理亦將引進更多的「環保」元素。

除上述事項外，其他資料對比二零零零年六月三十日之年報並無任何其他重大轉變。

僱員計劃

信和置業為旗下員工提供一系列員工福利，如僱員獎勵計劃及在職培訓。期間，信和置業為僱員提供了不同種類的內部及外間培訓課程，以維持高質素、增進專業知識及提高生產力。所有前線僱員均須參與普通話語言訓練，以確保高質素的顧客服務。此外，信和置業亦舉辦了多個以環保為主題的講座，內容遍及辦公室行政、物業發展及管理方面。在過去一年，曾參與培訓課程之僱員超過三千多名，為配合特定的職業發展計劃需求，多項嶄新課程現正籌備中。

與此同時，信和置業亦舉辦一項甄選及讚揚傑出表現僱員的計劃，以發掘表現卓越的僱員。計劃目的是嘉許對信和置業作出重大貢獻及表現卓越的僱員，發掘未來領導層繼續栽培他們發展所長，令其成為同僚的典範。

主席報告 (續)

展望 於二零零一年上半年，世界正處於經濟調整期。美國及歐洲主要國家經濟放緩，香港難免短期受到此全球經濟氣候所影響。但於中期至長期來說，中國本地需求增長，加上即將加入世貿，及北京成功申辦二零零八年奧運，均對中國的經濟發展有著正面的影響，香港也必然從中得益。

在本地方面，息率下調，以及銀行提供優惠按揭，均令市民購買私人樓宇的能力及意慾提高。物業市場能持續穩定，加上一系列鼓勵置業之措施，市民的購買意慾也逐步回升。為確保未來數年發展項目的收益，信和置業在過去兩年以合理價錢積極增加土地儲備。

此外，信和置業更積極引進一系列環保項目，以推廣其環保及「綠化生活」的概念。除為現有及未來的發展項目引進多項環保設施外，於發展項目及物業管理方面亦將推行一系列的環保措施。

有關二零零一年九月十一日發生於紐約及華盛頓的事件令世人感到悲痛難忘，對受此事件影響之人士，我們謹致以深切慰問。

在現階段要預計整件事件對全球金融市場的影響是言之尚早，本集團將密切注意事態的發展，並評估其對市場走勢及香港經濟中期以至長遠的影響。

員工與管理層 為本集團董事會服務超過二十五年的執行董事歐星高先生已於二零零一年六月三十日退休。本人對於歐先生在職期間對本公司作出的貢獻，謹致以萬分謝意。

本人謹藉此機會代表董事會對集團各董事及員工之支持及貢獻，致以感謝。

主席
黃志祥

香港，二零零一年九月二十五日