

主席報告

本人謹向股東提交二零零一／二零零二年度之年報。

業績

**股東應佔淨利為二億六
千三百萬港元**

截至二零零二年六月三十日止年度，集團錄得經審核之綜合營業額及股東應佔綜合淨利，分別達二十七億一千三百萬港元及二億六千三百萬港元。本年度每股盈利為六點八一仙。

股息

董事會建議派發截至二零零二年六月三十日止年度之末期息每股兩仙，給予在二零零二年十一月十三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，全年每股派息共四仙。

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)二零零二年十一月十三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，將約於二零零二年十一月十四日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零零二年十二月十六日發給股東。

主席報告 (續)

業務回顧

(一) 土地儲備

截至二零零二年六月三十日止財政年度，集團購入七幅主要用作住宅發展之土地及位於上海來福士廣場之商業項目（集團擁有百分之十九權益），此為集團帶來應佔總樓面面積合共約二百六十萬平方呎。購入之土地詳情如下：

購入應佔總樓面面積二百六十萬平方呎

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團所佔權益</u>	<u>集團所佔樓面面積</u> (平方呎)
1. 將軍澳地盤 新界將軍澳坑口地鐵站 物業發展 將軍澳市地段第24號	住宅	60%	895,470
2. 西九龍地盤 九龍西九龍填海區海輝道 九龍內地段第11158號	住宅／ 商業	100%	843,621
3. 屯門地盤 新界屯門海珠路 屯門市地段第432號	住宅／ 商業	100%	345,661
4. 帝庭居 新界元朗屏山 丈量約份第121約 地段第2051號	住宅／ 商業	100%	109,348

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(一) 土地儲備 (續)

<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)
5. The Beacon Hill 九龍九龍塘 歌和老街與達之路交界處 新九龍內地段第6196號	住宅	33.3%	100,391
6. 帝庭居 新界元朗屏山 丈量約份第121約 地段第2052號	住宅	100%	72,065
7. 琵琶山地盤 九龍琵琶山 郝德傑道 2及4號 新九龍內地段第6378號	住宅	33.3%	25,397
8. 來福士廣場 上海黃埔區 西藏中路228號 105A 及 B	商業	19%	255,977
			<hr/> 2,647,930 <hr/>

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(一) 土地儲備 (續)

於二零零二年六月三十日，集團擁有土地儲備總樓面面積約一千七百萬平方呎，當中包括已完成之出售物業、發展中之物業及已發展完成之投資物業，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之三十九，商業佔百分之三十四，工業佔百分之十四，停車場佔百分之九，以及酒店佔百分之四。於二零零二年七月二十六日，集團與市區重建局簽訂聯營合作協議，以發展荃灣市中心重建項目。集團計劃興建約一千九百個住宅單位，涉及總樓面面積約一百二十萬平方呎，並提供二十四萬五千四百一十九平方呎樓面面積作零售商業用途。連同此增購之重建項目，集團目前在本港共有十九個發展中項目，土地儲備約共一千八百四十萬平方呎。集團會繼續增添優質之土地儲備，以提升其盈利潛能。

集團擁有之土地儲備總樓面面積達一千七百萬平方呎

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(二) 發展完成之物業及物業發展狀況

截至二零零二年六月三十日財政年度，集團已發展完成以下項目，應佔總樓面積約九十萬九千一百四十九平方呎：

<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. 帝柏海灣 九龍地鐵奧運站 海庭道18號 九龍內地段第11090號	住宅	42.5%	466,456
2. 奧海城2期 九龍地鐵奧運站 海庭道18號 九龍內地段第11090號	商業 (購物商場)	42.5%	217,297
3. 富利廣場 九龍 觀塘 巧明街111至113號 觀塘內地段第705號	工業	100%	225,396
			<hr/> 909,149 <hr/>

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(二) 發展完成之物業及物業發展狀況 (續)

集團預計可於下個財政年度完成以下項目，應佔總樓面面積合共約一百萬平方呎。

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>集團所佔 樓面面積</u> (平方呎)
1. 御庭軒 新界粉嶺 和滿街9號	住宅／ 商業／ 停車場	100%	603,929
2. 月海灣 新界葵涌 葵聯路100號	住宅	100%	201,607
3. 海天峰 香港北角 雲景道35號	住宅	100%	134,225
4. St Andrews Place 新界上水雙魚河 金翠路38號	住宅	100%	98,909
			<hr/> 1,038,670 <hr/>

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(三) 銷售活動

年內，集團所錄得的物業銷售收入，主要來自出售帝柏海灣、柏景灣及藍灣半島之住宅單位；另出售數個投資物業，包括幸福中心和奧海中心兩幢商業大樓、所有信和中心之舖位，及海堤花園豪華住宅項目。

同時，集團以預售形式出售四個興建中的住宅項目，包括粉嶺御庭軒、葵涌月海灣、北角海天峰及馬鞍山海典灣。即使面對經濟放緩，市場反應仍十分理想，大部份單位均已售出。以上項目預計於二零零二年至二零零三年期間竣工。



位於寶馬山雲景道之海天峰將成為該區豪宅的新指標。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(四) 租務活動

於二零零二年六月三十日，集團已完成的投資物業應佔總樓面面積達八百一十萬平方呎，較上個財政年度之七百七十萬平方呎為多，其中物業類型比例均衡：商業佔百分之四十八，工業佔百分之二十四，停車場佔百分之十七，酒店佔百分之八，住宅佔百分之三。

本財政年度內，集團共完成兩項投資物業，分別為奧海城2期及富利廣場，合共為集團之現有租務物業組合增加了四十四萬二千六百九十三平方呎。奧海城2期現已是一個座落於西九龍地鐵奧運站之主要購物中心，商舖出租率高。而富利廣場之出租成績亦十分理想。於二零零二年六月，集團購入崇利中心全部權益，使用作工業用途之總樓面面積增加了十七萬零五百七十平方呎。雖然集團售出幸福中心、海堤花園及信和中心之餘下舖位，但整體而言，新增之奧海城2期、富利廣場及崇利中心，仍為集團已完成的投資物業應佔總樓面面積帶來約四十萬平方呎之淨增長。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(四) 租務活動 (續)

集團定期於旗下購物商場舉辦多項推廣活動，令商場人流增加及為租戶引進商機。本年三月，集團特別安排世界著名少林功夫僧人於奧海城2期、中港城及藍灣廣場上演了三場「少林寺 — 生命之輪」武術大匯演。在「信和Peter Rabbit田園鄉土頌自然」宣傳活動中，英國著名的卡通人物Peter Rabbit為我們旗下商場帶來歡樂氣氛。六月在集團主要購物商場進行的「2002世界盃」現場直播，令奧海城2期及藍灣廣場的平均人流增加了近百分之三十，同時亦為租戶提高生意額。另外，屯門市廣場一期所進行之龐大外場翻新工程已於本年四月完成，令這個大型購物商場變得煥然一新。



集團屬下的購物商場經常舉辦各式宣傳活動吸引購物人潮。

租金總收入為十一億零 六百萬港元

集團連同所佔聯營公司之總租金收入穩定，達十一億零六百萬港元，投資物業全年整體出租情況令人滿意。集團的投資物業組合多元化及地點優越，均是維持穩定的經常性收益之主要元素。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(五) 財務

穩定的經常性租金收益，連同銷售發展項目之收入，以及售出上述發展物業之收入，令集團的資產負債比率按淨債項與股東權益比率計算，下降至約百分之二十三點八的水平。集團貸款總額其中百分之十在一年內償還，百分之三十九在一至兩年內償還，百分之五十一則於二至五年內償還。於二零零二年六月三十日，集團資產總值為四百一十億港元。此外，集團包括所佔聯營公司擁有現金資源約六十八億五千八百萬港元，其中包括手頭現金約三十四億六千三百萬港元及可動用之未提取信貸額約三十三億九千五百萬港元。於二零零二年六月三十日，集團之股東權益總額及每股資產淨值分別為二百五十七億港元及六點六四港元。

於二零零二年四月，集團贖回面值一億一千五百一十萬美元於二零零二年到期四厘定息可換股債券，集團的外匯風險亦因而減少。

於二零零二年五月，集團透過其全資附屬公司Golden Million Finance Corporation，發行面值十五億港元於二零零七年到期三點七五厘定息可換股票據，這筆資金用作一般企業及營運資金用途。由於新發行之可換股票據是以港元為單位，將不會為集團帶來額外之外匯風險。

二零零二年六月三十日止財政年度內，集團除於二零零二年四月贖回可換股債券，令美元債項減少了一億五千五百三十八萬五千美元外，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。除特定的項目借貸及可換股票據外，集團大部份借貸均以浮息為基礎。

於二零零二年六月三十日，集團較上個財政年度二零零一年六月三十日止，沒有錄得任何承擔及或然負債的特別重大轉變。

集團資產負債比率為百分之二十三點八

現金資源約六十八億五千八百萬港元

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(六) 未來發展

集團之業務主要集中於物業發展及投資方面，並將會繼續及選擇性地添置土地，以達至最佳的盈利前景。於本財政年度及截至二零零二年八月三十一日，集團添置應佔總樓面面積約四百萬平方呎之土地，主要用作發展住宅物業。集團預計該等項目可於四年內相繼完成。

集團致力興建優質物業，並為旗下的新發展項目、項目管理及物業管理引入環保概念及元素，以提供優質之生活及環境。海典灣的環保設備，計有所有單位擁有獨立露台、每層設循環廢物收集房，以及室外太陽能照明系統。於二零零二年七月，藍灣半島及帝柏海灣/柏景灣之住客會所分別獲「置業家居」周刊評選為香港冠軍及亞軍會所。是項選舉乃根據會所設施種類、價格及預訂設施便捷程度作評審標準，引證了集團以建設優質物業為主導。



位於港島小西灣海濱之藍灣半島，住客會所設施完善齊備，包括健康水療按摩設備，藍灣半島更於二零零二年七月榮獲香港經濟日報「置業家居」全港新樓會所設施評選冠軍，備受讚譽。

除上述事項外，其他資料對比二零零一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)

社會關係及環境責任

集團深信要達至最理想之長期股東價值，必須竭盡其社會責任，致力實踐環保。在集團日常運作和管理中，企業誠信、道德操守、企業管治及公民責任均扮演著十分重要的角色。集團亦致力在物業發展、項目管理、物業管理及辦公室行政貫徹配合環保之專業守則。

本財政年度內，集團贊助於二零零二年四月二十七日假西貢西郊野公園舉行之「為清新空氣植樹2002」活動，超過二百多名集團旗下物業之住戶一起植樹，並透過是次活動鼓勵「綠化」居住環境。



「為清新空氣植樹2002」

集團經已成立「綠色委員會」，專責推廣環保。「綠色委員會」透過為員工制定內部守則及舉辦活動包括講座和培訓課程，從而推動環保，提高員工和公眾人士的環保意識及使其明白環保對優質生活之重要性，並鼓勵他們積極參與社區活動，共同努力為香港建立一個美好的居住環境。

主席報告 (續)

社會關係及環境責任 (續)

集團參與及舉辦一系列活動支持環保，當中包括於二零零一年九月十五日派出超過五十名員工，參與「二零零一國際海岸清潔運動日」，於荃灣青山公路的「十五咪」泳灘清理岸邊垃圾；於二零零一年八月八日開始，集團於轄下二十三個大型屋苑內舉辦為期兩個月的環保運動，回收可循環再造之廢物。



二零零一國際海岸清潔運動日

於二零零二年一月，集團之全資附屬公司 — 信和物業管理有限公司榮獲「2001香港環保企業獎」之「環保物業管理（私營房屋）金獎」及「環保辦公室優異獎」。



信和物業管理有限公司獲頒「二零零一年香港環保企業獎」之「環保物業管理金獎」，見證了信和管理層與員工於環保上所作出的貢獻。

主席報告 (續)

僱員計劃

於本財政年度內，集團為超過二千六百七十名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、增進其專業知識及提高生產力。訓練範圍主要集中於客戶服務和語言能力。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，本年培訓課程的主要範圍包括客戶關係、資訊科技、自我增值，以及有關辦公室行政、物業管理及項目管理方面的環保知識。為配合企業及特定的職業發展計劃需求，集團將繼續推出嶄新課程。

與此同時，集團亦舉辦一項甄選傑出表現僱員的計劃，以表揚對集團作出重大貢獻的僱員，從而發掘集團未來領導層，以及繼續栽培他們發展所長，令其成為同僚的典範。於本年度內，已有十五位員工獲得傑出員工獎。

展望

過去一年，美國及多個主要國家均受到經濟及政治事件影響，令原本處於放緩的經濟，變得更為反覆，阻礙了經濟復甦。一些以出口為主的經濟體系亦受到拖累。這全球經濟大氣候，令香港出現通縮及失業率高企的情況。然而，在中國本土經濟需求增長的帶動下，尤其在珠江三角洲地區，雙邊資本及貨物流向的增加，必然令香港從中得益。

主席報告 (續)

展望 (續)

特區政府於二零零二年六月公佈的房屋政策，提及房屋政策的方向應以市場為主導，維持供求均衡，這將有利於樓市及對整體經濟之健康增長。政府發表的新公營房屋架構中表示，有關土地及房屋的組織將由一個新機構及一名主要官員掌管，從而提高決策過程、計劃推行及執行守則之效率，並透過綜合及全面的方式處理土地使用、資源分配及房屋供應之事宜。這反映特區政府決心維持私人住宅物業市場的自由運作。加上給予置業市民之各種財務、稅務及按揭優惠，樓市可望持續復甦。

於本財政年度內，集團以合理價錢額外增添之土地儲備，應佔總樓面面積達二百六十萬平方呎。此新增之土地將為集團提供穩定的收益前景。董事會對集團的中期及長期發展均有信心。

員工與管理層

為集團董事會服務超過十七年的執行董事李永根先生已於二零零二年五月一日退休。本人對李先生在職期間為本公司作出重大的貢獻，謹致以萬分謝意，並祝他退休生活愉快。

為集團董事會服務超過四年的李智康先生及服務超過一年的張永森先生，分別於二零零二年八月十二日及於二零零二年九月十九日離任。本人謹此感謝李先生及張先生在職期間對本公司作出的貢獻。

本人謹藉此機會代表董事會，感謝各員工對集團的支持及貢獻，並對董事會同寅的支持，深表謝意。

主席
黃志祥

香港，二零零二年九月二十四日