

主席報告

本人謹向股東提交二零零二／二零零三年度之年報。

業績

截至二零零三年六月三十日止財政年度，集團錄得經審核之綜合營業額及股東應佔綜合淨利，分別達四十一億八千三百萬港元及五千一百萬港元。本年度每股盈利為一點三二仙。此淨利之減少主要受發展完成之項目數量較少、伊拉克戰爭及非典型肺炎事件影響，打擊市場氣氛而引致。

股息

董事會建議派發截至二零零三年六月三十日止年度之末期息每股兩仙，給予在二零零三年十一月十八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)二零零三年十一月十八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，將約於二零零三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二零零三年十二月十七日發給股東。

業務回顧

(一) 土地儲備

截至二零零三年六月三十日止財政年度，集團購入兩幅主要用作住宅發展之土地，為集團帶來應佔總樓面面積合共逾二百七十萬平方呎。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. 荃灣市中心重建項目 新界荃灣 大河道／楊屋道 荃灣市地段第398號	住宅／ 商業	100%	1,401,472
2. 何東樓 新界沙田 沙田市地段第470號	住宅／ 商業	100%	1,322,883
			<hr/> 2,724,355

**購入應佔總樓面面積二百
七十萬平方呎**

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(一) 土地儲備 (續)

於二零零三年六月三十日，集團擁有土地儲備總樓面面積約一千八百八十萬平方呎，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：住宅佔百分之四十四，商業佔百分之三十二，工業佔百分之十三，停車場佔百分之八，以及酒店佔百分之三。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一千八百八十萬平方呎

(二) 發展完成之物業及物業發展狀況

截至二零零三年六月三十日止財政年度，集團已發展完成以下項目，應佔總樓面面積約九十萬平方呎：

<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. 御庭軒 新界粉嶺 和滿街9號	住宅／ 零售／ 停車場	100%	603,929
2. 月海灣 新界葵涌 葵聯路100號	住宅	100%	205,580
3. 海天峰 香港北角 雲景道35號	住宅	100%	134,225
			<hr/>
			943,734

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二百三十萬平方呎：

<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. 海典灣 新界馬鞍山第77區 保泰街1號	住宅	100%	612,465

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)

地點	用途	集團 所佔權益	集團所佔 樓面面積 (平方呎)
2. 宏天廣場 九龍九龍灣 宏光道39號	商業	50%	413,915
3. 君頤峰 九龍京士柏 衛理道18號	住宅	30%	271,253
4. 來福士廣場 上海黃埔區 西藏中路228號 105A及B	商業	19%	255,977
5. 朗逸峰 新界荃灣第40區 荃錦公路	住宅	25%	206,909
6. 帝庭居一期及二期 新界元朗屏山 屏竹里1號及8號	住宅/ 商業	100%	180,403
7. Embassy Lodge 新界上水金錢村 金錢南路8號	住宅	100%	166,840
8. 寶雲匯 新界荃灣第40區 荃錦公路98號	住宅	50%	112,538
9. St Andrews Place 新界上水雙魚河 金翠路38號	住宅	100%	98,909
			<hr/> 2,319,209

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(三) 銷售活動

集團於財政年度內所錄得的物業銷售收入，主要來自出售御庭軒、月海灣及海天峰新發展項目之住宅單位。整體而言，超過百分之九十五單位經已售出。

由二零零二年第四季至二零零三年三月止，地產市道氣氛因二零零二年十一月公佈的新房屋政策而轉強。為配合正面的市場氣氛，集團於二零零三年第一季推出兩個位於元朗的住宅發展項目 — 帝庭居一期及二期。該等項目預計於二零零三年至二零零四年財政年度興建完成。市場反應理想，超過百分之九十九的住宅單位於短期間售出。



元朗屏山低密度花園豪宅帝庭居推售時反應踴躍，接近全部售罄。

伊拉克政局的緊張氣氛影響了全球經濟氣候，令二零零三年的經濟增長受阻，亦打擊了市場氣氛。本年度三月至五月期間，由於受非典型肺炎事件影響，香港經濟放緩，發展商均延期推售項目，導致物業銷售活動減少。但當疫情受到控制，以及世界衛生組織將香港從疫區名單中剔除後，二零零三年第二季末之樓宇銷售活動再度活躍，市民對樓市回復信心，市場氣氛好轉。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(三) 銷售活動 (續)

隨著市道復甦，集團其中一個聯營項目 — 朗逸峰一期於二零零三年六月推出。此項目位於大帽山之半山區，預計於二零零三年至二零零四年財政年度興建完成。此項目深受市場歡迎，銷售情況理想。

二零零三年七月，集團的聯營伙伴出售位於深井之海雲軒，同期，集團亦推出屯門海典軒。由於此兩個項目之據點均位於西鐵沿線，市場反應熱烈，銷售情況亦令人鼓舞。

市場對豪宅需求殷切，有見及此，集團的聯營伙伴亦於八月推出豪華住宅聯營項目 — 君頤峰。



位於屯門青山灣海濱之海典軒，推售時反應熱烈，備受置業人士歡迎。



主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(四) 租務活動

於二零零三年六月三十日，集團已完成的投資物業應佔總樓面面積達八百六十萬平方呎，較上個財政年度之八百一十萬平方呎為多。當中增加的五十萬平方呎主要來自劍橋廣場及御庭軒之零售及停車場面積。集團之投資物業組合多元化：商業佔百分之四十六，工業佔百分之二十六，停車場佔百分之十八，酒店佔百分之七，住宅佔百分之三。



集團於去年十二月在旗下商場舉辦為期一個月的「信和商場禮貌店員選舉」，租務部總經理陳昌傑（中）特親臨頒獎狀。

二零零二年至二零零三年財政年度之上半年，集團的租務活動錄得增長。雖然此升幅受阻於非典型肺炎事件，而租戶生意額及酒店收益亦受到影響，但集團的緊急應變措施及管理適時發揮效用，減輕了非典型肺炎事件所帶來之衝擊。在此期間，集團屬下之物業管理公司推行了一連串措施以防止傳染病蔓延；同時，集團亦在購物商場推出有效的宣傳活動，以刺激商場人流及提升顧客之歸屬感，從而為租戶引進商機，有效提升資產的價值。



集團屬下的購物商場經常舉辦各式大型宣傳活動吸引購物人潮。

集團連同所佔聯營公司之總租金收入維持穩定，達十一億一千萬港元，去年為十一億六百萬港元，而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。

租金總收入為十一億一千萬港元

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(五) 財務

**現金資源約九十億四千六
百萬港元**

集團的資產負債比率維持穩定。於二零零三年六月三十日，資產負債比率按淨債項與股東權益比率計算，維持約百分之三十六點六的水平。集團貸款總額其中百分之十六在一年內償還，百分之二十二在一至兩年內償還，百分之六十二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九十億四千六百萬港元，其中包括手頭現金約十六億二千四百萬港元及可動用之未提取信貸額約七十四億二千二百萬港元。集團資產總值為四百零八億港元。集團之股東權益總額及每股資產淨值分別為二百四十三億港元及六點二六港元。

於二零零三年六月，集團以內部現金資源及銀行貸款，向Hong Kong Turbo Mortgage Funding Limited贖回相等於二十三億四千三百萬港元之證券化債券，以減低利息成本。因提早償還借貸而引致的利息及外匯掉期成本為一億八百萬港元。

二零零三年六月三十日止財政年度內，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。除於二零零七年到期之可換股票據，集團大部份借貸均以浮息為基礎。

於二零零三年六月三十日，集團較上個財政年度二零零二年六月三十日止，沒有錄得任何承擔及或然負債的特別重大轉變。

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，並將繼續及選擇性地添置土地，以期達至最佳的盈利前景。於二零零三年六月三十日，集團現正發展中之土地應佔總樓面面積約九百五十萬平方呎，當中百分之八十用作住宅發展用途，並預計該等項目可於四至五年內相繼完成。

集團致力興建優質物業，並為旗下的新發展項目及物業管理引入環保概念及元素，為客戶提供更佳之生活質素。

我們欣然宣佈柏景灣榮獲國際房地產業聯合會頒發「2003年住宅組別優良建築獎」，引證了其建築設計達至世界級水平。這是繼柏景灣於本財政年度被經濟日報「置業家居」周刊評選為香港最優質住客會所以表揚其設計美觀及設施多樣化後獲得的第二個獎項。另外，浮爾頓酒店亦獲「Business Traveller Asia Pacific Awards 2002」評選為亞太區最佳新商務酒店及榮獲第五十四屆國際房地產業聯合會「2003年休閒建築組別榮譽大獎」。

除上述事項外，其他資料對比二零零二年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。



地鐵奧運站柏景灣，剛榮獲於德國柏林舉辦的第54屆國際房地產業聯合會頒發「住宅組別優良建築獎」，顯示該物業在質量及設計方面均臻國際最高水準。



主席報告 (續)

社會關係及環境責任

集團著重企業誠信、商業道德操守、良好企業管治及企業社會責任的重要性。為保障股東長期利益，集團竭力承擔社會責任，於日常運作及業務發展方面實踐環保措施。年內，集團曾為香港紅十字會及香港公益金舉辦籌款活動。

集團之全資附屬公司 — 信和物業管理有限公司，其業務著重於資產管理及客戶服務管理，曾榮獲多個獎項，見證其對社會作出的貢獻，以及在住宅及商業樓宇組合上推廣環保所作出之努力。

信和物業管理有限公司於二零零二年六月成立「信和義工隊」，除員工外，更歡迎住戶及租戶參與各項公益慈善活動。



於二零零二年九月，信和物業管理有限公司榮獲由香港公益金舉辦的「二零零二年公益金全港屋邨籌款 — 分區屋邨最高籌募獎（油尖旺區）」，以表揚其在籌款活動上所作出之努力。同年十二月，信和物業榮獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」獎項。

在環保方面，信和物業管理有限公司管理的四個住宅屋苑榮獲水務署頒發之「食水系統優質維修認可計劃」證書。而信和物業管理有限公司管理之帝庭軒於二零零三年一月更榮獲「2002香港環保企業獎（環保辦公室）優異獎」。



信和物業管理總經理杜日生（右二）聯同藍灣半島經理彭國華（右）及中港城經理劉婉湄（左）接受由香港品質保證局行政總裁陳錦新（左二）頒授之ISO9001:2000證書。

主席報告 (續)

社會關係及環境責任 (續)

另外，信和護衛有限公司及恆毅清潔服務有限公司同時榮獲ISO 9001: 2002 品質管理體系證書，足以證明其營運效率及優質服務已達至高水平。



信和物業管理有限公司獲頒「2002香港環保企業獎（環保辦公室）優異獎」，見證了信和管理層與員工於環保上所作出的貢獻。

僱員計劃

集團於財政年度內為超過四千六百八十名僱員提供了各類型的內部及外間培訓課程。這些課程旨在增強員工的語言能力、增進其專業知識及管理事宜，以及提高生產力而特別設計。集團提供的訓練課程包括語言訓練、客戶關係及客戶服務、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的環境保護知識。集團將繼續配合公司策略及特定職業發展計劃需求，推出各類嶄新課程。

由於中港經濟及社會連繫越趨緊密，集團將繼續致力增強員工的普通話應對能力，並定期舉辦不同程度的訓練課程。集團的政策乃要求所有員工必須擁有最優質的客戶服務水準，尤以前線員工為要。故此，集團特聘用顧問公司提供優質客戶服務之密集訓練計劃。財政年度內，已有超過二千名員工接受此訓練，而受訓員工及客戶對此訓練計劃均反應良好。

集團亦舉辦「傑出員工獎」計劃，以讚揚表現出色的僱員，並提供訓練課程以裝備他們成為集團未來領導層。期內，共有十六位員工獲得此獎項。

展望

不穩定的營商環境，令二零零二年至二零零三年財政年度的環境充滿挑戰。政府於二零零二年十一月公佈的房屋政策，有利於樓市健康發展及持續增長，令樓市復甦。結果市場氣氛於二零零三年第一季轉好，但由於受伊拉克戰爭及非典型肺炎事件等外來因素困擾，不僅對物業銷售有所影響，香港及鄰近地區之旅遊業、酒店業、飲食業及零售業亦因而遭受打擊。

伊拉克戰爭現已結束及非典型肺炎疫情亦受到控制，其負面影響只屬短暫性。到訪旅客人數已由二零零三年五月份四十三萬人次增加至七月份一百二十九萬人次、物業銷售理想，以及集團旗下商場人流增加，復甦跡象顯著。國內開放「個人遊」措施將吸引更多內地旅客訪港，香港酒店業及零售業必然受惠。另外，放寬內地人士攜帶外匯入境上限亦將促進本地消費及零售業。政府計劃再增推新房屋措施以維持樓市穩中有升的發展，將進一步加強市民對樓市的信心。這不單對樓市有正面影響，亦可促進經濟發展。

中期至長遠而言，珠江三角洲地區的持續經濟發展將增強該地區與香港之間的貿易及交流，令兩地關係更形密切，有助香港經濟復甦。中港於二零零三年六月簽訂的更緊密經貿關係安排(CEPA)，香港出口貨品往中國大陸享有「零關稅」的優惠，可促進港商拓展內地市場。此等經濟活動必然令雙方從中得益。

於本財政年度內，集團以合理價錢額外增添了應佔總樓面面積達二百七十萬平方呎的土地儲備。此新增之土地儲備將為集團未來幾年提供穩定的收益前景。集團於過去兩年之預售項目可確保下個財政年度之盈利。於二零零三年至二零零四年財政年度興建完成的項目中，約有百分之七十五的住宅單位經已售出，應佔售樓收入超過三十億港元。除不可預測的情況外，近期市場復甦趨勢應對集團於二零零三年至二零零四年財政年度之盈利有正面的影響。董事會對集團的中期及長期發展均有信心。

主席報告 (續)

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貢獻及支持。本人亦對董事會同寅的指引及英明領導，深表謝意。

主席
黃志祥

香港，二零零三年九月二十三日