

主席報告

本人謹向股東提交二零零四／二零零五年度之年報。

業績

截至二零零五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大幅增加達五十二億二千五百萬港元，較上一個財政年度十四億八百八十萬港元相比，上升百分之二百七十點八。集團之營業額達四十一億五千零七十萬港元。本年度每股盈利為一百二十點八七仙，去年同期則為三十五點三二仙。

集團於編製本年度賬目時，提早採納新訂之《香港會計準則第四十號》（「HKAS 40」）及《香港會計準則詮釋第二十一號》（「HKAS-Int 21」），分別應用於計算投資物業及所得稅－收回經重估非折舊資產方面。採納新訂HKAS 40後，所有投資物業按公平值列賬，而本集團投資物業之公平值變動於綜合收益表確認。引入HKAS-Int 21後，遞延稅項按投資物業將透過使用物業時可收回其帳面值之基準撥備，並按適用利得稅稅率計算。

股息

董事會建議派發截至二零零五年六月三十日止年度之末期息每股十一點五仙，給予在二零零五年十一月十七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，全年每股派息共二十仙。

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）二零零五年十一月十七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，將約於二零零五年十一月二十一日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零零五年十二月十五日發送給股東。

主席報告 (續)

業務回顧

購入應佔總樓面面積合共逾
八百零八萬平方呎

(一) 土地儲備

截至二零零五年六月三十日止財政年度，集團購入十幅主要用作住宅、寫字樓及零售發展之土地，為集團帶來應佔總樓面面積合共約八百零八萬平方呎。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. 九廣鐵路烏溪沙站發展項目 新界沙田市地段第530號	住宅／ 零售	100%	1,847,641
2. 九龍九龍灣常悅道與 宏照道交界處 新九龍內地段第6310號	寫字樓／ 零售	100%	609,027
3. 九龍深水埗福榮街／福華街 新九龍內地段第6425號	住宅／ 零售	100%	134,044
4. 新界大埔馬窩 大埔市地段第179號	住宅	100%	114,486
5. 香港灣仔軒尼詩道256號 內地段第2769號	寫字樓／ 零售	100%	71,862
6. 九龍青山道305號 新九龍內地段第939號	住宅／ 零售	100%	64,800
7. 九龍深水埗青山道464至474號 新九龍內地段第1175至1177號	住宅／ 零售	100%	58,037
8. 中環士丹頓街20-24號	住宅／ 零售	100%	29,903

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)
9. 新界古洞 丈量約份第92約2596號地段	住宅	100%	23,638
10. 2004G12號地塊 中國福建省漳州漳衢路以北	住宅	100%	5,131,128
			<hr/>
			<u>8,084,566</u>

集團擁有土地儲備總樓面面積達二千七百八十五萬平方呎

於二零零五年六月三十日，集團擁有土地儲備總樓面面積約二千七百八十五萬平方呎，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：住宅佔百分之五十八，商業佔百分之二十五，工業佔百分之九，停車場佔百分之六，以及酒店佔百分之二。集團將繼續增添優質之土地，以提升其盈利潛能。

(二) 發展完成之物業及物業發展狀況

截至二零零五年六月三十日止財政年度，集團已發展完成以下項目，應佔總樓面面積約一百八十九萬平方呎：

<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. 蔚藍灣畔 新界將軍澳 培成路15號 將軍澳市地段第24號	住宅	60%	895,470
2. 海典軒 新界屯門 海珠路2號	住宅／ 零售	100%	341,859

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)

<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)
3. 朗逸峰 新界荃灣荃錦公路 第40區荃灣地段第395號	住宅	25%	206,909
4. 御林皇府 新界上水金錢村 金錢南路8號	住宅	100%	166,840
5. St Andrews Place 新界上水雙魚河 金翠路38號	住宅	100%	98,909
6. 海雲軒 新界深井 青山公路18號A	住宅	50%	88,668
7. 郝德傑山 九龍琵琶山 郝德傑道2號	住宅	33.3%	25,737
8. 雅麗閣 中國廈門 湖里南部及海天路北側 地塊編號89-C5	住宅/ 零售	100%	70,162
			1,894,554

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)

集團預期可於下個財政年度完成以下項目，應佔總樓面面積合共約九十四萬平方呎：

<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 (平方呎)</u>
1. 一號銀海 西九龍 海輝道	住宅／ 零售	100%	843,621
2. 畢架山峰 九龍九龍塘	住宅	33.3%	100,391
			<hr/>
			944,012

(三) 銷售活動

強勁的經濟復甦步伐，大大增強市民的置業信心。就業率上升、本地生產總值持續增長、消費者信心增強、按揭條件理想及住戶數目增多，以上種種均有利加強市場對樓市之信心，使物業市場得以茁壯成長。截至二零零五年六月三十日，本集團於物業銷售方面取得令人鼓舞的升幅，利潤亦因而提高。

集團於財政年度內錄得的物業銷售收入，主要來自七個發展項目，蔚藍灣畔、御林皇府、海典軒、朗逸峰、海雲軒、郝德傑山及雅麗閣之住宅單位。當中約百分之九十九點五的單位經已售出。

集團在已建成的物業銷售方面錄得令人鼓舞的成績及理想的價格。在二零零四年至二零零五年的財政年度內，集團售出全數帝庭居及海典灣住宅單位和大部份藍灣半島及維港灣住宅單位。其他發展項目，包括位於京士柏山優越地段的豪宅項目一君頤峰，僅餘百分之八的單位未售出，而寶雲滙則剩餘百分之一點九的單位未售出。

另一豪宅項目畢架山峰，其中集團佔百分之三十三點三權益，於二零零五年七月推出市場，深受買家追捧，第一期銷售目標於一個月內經已達到。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(三) 銷售活動 (續)

香港政府最近批出預售樓花同意書予一號銀海。此項目由信和置業全資擁有，位於西九龍海濱區，主要用作住宅發展用途，預期於二零零五年至二零零六年財政年度推出市場。

(四) 租務活動

甲、 出租面積及新增收購項目

於二零零五年六月三十日，集團已完成的投資物業應佔總樓面面積約九百三十萬平方呎。投資物業組合包括：商業佔百分之五十一，工業佔百分之二十三，停車場佔百分之十七，酒店佔百分之七及住宅佔百分之二。

相比上個財政年度集團已完成的投資物業總樓面面積為九百二十萬平方呎，本年度集團的租賃物業增加了約十萬平方呎。新增的樓面面積主要來自海典軒購物商場及新增收購物業包括：玫瑰花園之購物商場及中環士丹頓街二十至二十四號(住宅及零售)。以上新增租賃物業的總樓面面積計算，零售佔百分之七十七，住宅佔百分之二十三。

乙、 物業增值

集團對重點項目進行的增值工作持續，並已取得成效，增值工作的目標主要是令顧客稱心滿意。我們除了提升零售商場的服務及規模，同時亦著重便利遊人的佈置及美觀的商鋪，從而刺激商場人流。物業增值計劃亦包括定期檢視政府訂定的批地條款，以期通過改變物業用途，增加租金回報。透過上述積極的工作，集團之租金收入有望提高。

二零零四至二零零五年度內，兩項出租物業，獲准改變物業用途。前身為工業大廈的富利廣場，現已改作寫字樓用途；屯門市廣場第一期於短期內將增加約十萬平方呎的零售面積。上述物業用途變更將為集團帶來更高的租金收入。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(四) 租務活動 (續)

乙、物業增值 (續)

尖沙咀中心的其中兩層零售樓面已改作寫字樓用途，並已獲新租戶承租。亞太中心南翼的間隔亦已重新設計，務求達到最高商業價值，吸引更多重要租戶。

丙、租金收入

基於宏觀基礎原則及微觀因素，零售市場在二零零四至二零零五年財政年度內錄得穩定增長。宏觀方面，正面的升幅全賴消費者信心的增強、收入及財富的改善，以及香港本地與訪港旅客消費增長所帶來的有利營商環境。至於微觀方面，集團定期舉行市場推廣活動確保商場的人流及豐富顧客的購物經驗。集團旗下的三個旗艦零售商場包括屯門市廣場第一期、奧海城購物中心及中港城均持續表現良好。

海外及本地公司在本港成立寫字樓的數字於二零零五年創出新高，對本地的寫字樓需求殷切，激增的需求量使寫字樓的租金在上半年度錄得穩定增長，而下半年度亦有持續上調的跡象。

租金總收入達十二億二千
六百九十萬港元

截至二零零五年六月三十日止財政年度，集團連同所佔聯營公司之總租金收入達十二億二千六百九十萬港元，較去年十一億三千三百四十萬港元上升百分之八點二，投資物業全年的整體出租率及租金收入均令人滿意。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

現金資源約一百三十八億
三千八百九十萬港元

(五) 財務

於二零零五年六月三十日，資產負債比率按淨債項與股東權益比率計算，為百分之二十二點七，較二零零四年十二月三十一日上升，主要是由於購入土地作發展用途及提取信用額作發展用途相對提高所致。集團貸款總額其中百分之六在一年內償還，百分之二十八在一至兩年內償還，百分之六十六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一百三十八億三千八百九十萬港元，其中包括手頭現金約三十五億七千六百三十萬港元及可動用之未提取信貸額約一百零二億六千二百六十萬港元。集團資產總值及股東權益總額分別為五百一十二億港元及三百四十六億港元。

於二零零四年十一月，集團透過其全資附屬公司 Getsmart Finance Limited，發行面值二十五億港元於二零零九年到期及一點六二五厘定息的可換股債券。投資者反應熾熱，因而運用增售條款。所籌集的資金用作一般企業用途。新發行之可換股債券以港元為單位。

二零零五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。集團所有借貸，除二零零九年到期的可換股債券外，均以浮息為基礎。

(六) 未來發展

集團之業務主要集中於物業發展及投資方面，並將繼續選擇性地添置土地，以達至最佳的盈利前景。截至二零零五年六月三十日，集團之土地應佔總樓面面積約一千七百八十一萬平方呎，當中超過百分之八十六將作住宅發展項目，並預計該等項目可於未來五至六年相繼發展。

集團致力興建優質物業，為旗下的發展項目及物業管理引入兼備設計意念及環保概念的元素，為客戶提供更佳之住屋及服務質素，從而提升客戶的生活模式。管理層繼續定期監察各物業，以維持集團高質素及服務水平的聲譽。

除上述事項外，其他資料對比二零零四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

集團十分著重企業誠信、商業道德操守、良好管治及企業對社會的責任。集團深信竭力承擔社會責任及於日常運作和業務發展方面實踐環保措施，是保障股東長遠利益之最佳方法。

集團冠名贊助於青山灣香港黃金海岸舉行的慈善鐵人賽『蛙水陸鐵人賽2005』。



(一) 社區關懷及社會服務

集團致力履行良好企業公民責任，於二零零三至二零零四年財政年度成立「社區關懷委員會」，專門負責推動環境保護工作及統籌社區服務與慈善活動。



集團逾300名員工及家屬參加於香港賽馬會沙田馬場舉行的6公里公益金新界區百萬行，為公益金旗下的「兒童及青少年服務」籌款。

作為一個有承擔及盡責的企業公民，集團曾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，並參與多項籌款活動。

主席報告 (續)

社會關係及環境責任 (續) (一) 社區關懷及社會服務 (續)

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。為支持本土文化藝術活動，

集團多次贊助音樂劇及舞台劇，如「鄭和與成祖」、「新傾城之戀」、「伴我同行」、「國王與我」及「周末狂熱」等等。

集團贊助
《新傾城之戀2005》。



集團聯同旗下酒店為
中華基督教會公理高中書院學生
提供暑期實習機會。



除此之外，集團亦透過工作坊及工作實習，與社會服務機構及教育團體分享商業知識和技能，為年青一代提供實際工作經驗及擴闊眼界的機會，協助他們在房地產或酒店業的領域發展事業。

集團對社會服務的不遺餘力獲得表揚。集團與其附屬公司—信和物業管理有限公司(「信和物業」)榮獲由香港社會服務聯會頒贈「商界展關懷2004／2005」標誌。集團已是第二次獲得此獎項，而信和物業則是第三次獲獎。



集團及其附屬公司—信和物業管理有限公司同時榮獲
「商界展關懷」標誌。

主席報告 (續)

社會關係及環境責任 (續)



集團與世界自然(香港)基金會攜手舉行中華白海豚第二次數量普查，收集數據作海豚保育之用。

(一) 社區關懷及社會服務 (續)

環境保護方面，信和集團聯同綠色力量、地球之友及世界自然基金會等機構先後攜手舉辦多項活動，旨在喚起公眾對保護大自然的關注及興趣、教育大眾保護環境的方法及推廣綠色生活概念。

在未來的日子，委員會將繼續為員工及社區籌辦更多活動。



集團04年冠名贊助《保良局·信和集團善有善Duck》助養小鴨慈善籌款活動。



集團贊助員工參加由中國香港體育協會暨奧林匹克委員會主辦的「奧運歡樂跑」活動。

主席報告 (續)

社會關係及環境責任 (續)

信和物業管理有限公司之義工隊伍曾為多間長者中心進行翻新油漆工程；另外，亦探訪獨居長者。



信和管理的物業獲機電工程署頒發「香港建築物能源效益註冊證書」。

(二) 物業管理服務

於二零零四至二零零五年度，集團之全資附屬公司－信和物業管理有限公司榮獲不同機構團體頒發多個獎項，以表揚其服務質素、管理才能、對社會及公益事務的貢獻，以及對環境保護的推廣。

信和物業管理有限公司一直明白節約能源對環境與節省成本對顧客的重要性。過去兩年，公司投放了可觀的時間和資源致力減低電力消耗，以確保更有效地使用電力。在種種努力下，公司確切減低四個主要範疇的用電量，包括電燈、電器用品與設備、冷氣、扶手電梯與升降機。與此同時，旗下已有超過五十項物業獲香港特別行政區政府機電工程署頒發「香港建築物能源效益註冊計劃」證書。

公司旗下十二個物業於二零零三至二零零四年財政年度曾獲環境保護署頒發獎項。在二零零四至二零零五年度內，旗下四個物業亦獲環保署頒發「明智減廢標誌」獎項，另有六個物業獲頒發「卓越明智減廢標誌」獎項。此外，公司旗下的住宅物業－太湖花園獲「二零零四年香港環保企業獎」之「環保中小型企業優異獎」。

主席報告 (續)

社會關係及環境責任 (續) (二) 物業管理服務 (續)

截至二零零五年六月三十日，信和物業管理有限公司在多個由香港特別行政區政府區議會舉辦的「優質大廈管理比賽」中均贏得獎項，足證其服務標準及質素。比賽地區包括：灣仔區、東區、油尖旺區、九龍城區、沙田區、屯門區、大埔區、葵青區及元朗區。公司將繼續改善其服務，務求不斷為顧客營造更佳的生活環境。



信和物業管理有限公司十分支持水務署舉辦的「食水系統優質維修認可計劃」，本年度已有超過八十項旗下管理物業榮獲該證書。

為達致優質健康生活，信和物業管理有限公司對保持高度衛生不遺餘力。旗下六十四個物業於上個財政年度曾榮獲由香港特別行政區政府水務署所頒發之「食水系統優質維修認可計劃證書」，今個年度亦有多個物業獲得該證書。本年度獲獎的物業包括：藍灣半島、海天峰、淺水灣道三十八號、海天閣、香港黃金海岸、寶松苑、海濤花園、帝庭豪園、海愉花園、海灣花園、電氣道一百四十八號、尖沙咀中心、帝國中心、沙田商業中心、海天廣場及柴灣工業城第一期及第二期。

信和物業管理有限公司旗下八個物業，包括藍灣半島、寶馬山花園、御峰豪園等獲職業安全健康局所頒發「良好工作場所整理計劃嘉許狀」。此外，大埔寶馬山、寶松苑、沙田商業中心、企業中心、利達工業中心等八個物業亦獲職業安全健康局及勞工處所頒發「職業衛生約章」。

集團之全資附屬公司－恒毅清潔服務有限公司，專門負責潔淨油缸及水箱、消滅害蟲等工作。在恒毅清潔服務有限公司管理下之十二項物業，於多個重要的清潔比賽中贏得獎項，成績令人振奮，其中包括：「二零零四年觀塘區私人樓宇清潔比賽」、「二零零四年至二零零五年度北區最清潔私人屋苑比賽」、「二零零四年至二零零五年度九龍城區私人大廈清潔比賽」。公司亦於九廣鐵路公司及地鐵公司舉辦的清潔比賽中取得冠軍。

集團之另一全資附屬公司－信和護衛有限公司，自二零零四年起持續定期捐贈舊制服予救世軍。公司將繼續響應自二零零一年起推行之「展翅計劃」，為有興趣的青年提供更多在職培訓及工作經驗。

主席報告 (續)

僱員計劃

人力資源乃本集團重要資產之一。截至二零零五年六月三十日，集團僱用約五千八百名員工。集團於本財政年度內為僱員提供了各類型的內部及外間培訓課程，旨在增強提升員工服務水平，讓員工深明顧客服務之首要條件乃了解客戶之需要。課程尤其注重員工的語言能力、專業知識及管理技能、公司管治以及提高生產力等。

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、環境保護知識，以及有關辦公室行政、物業管理、項目管理及有關公司管治等。

集團的一貫宗旨是為香港提供更優質的產品和服務，從而讓集團成為「顧客、投資者及僱員的第一選擇」。

為配合企業及員工特定工作的需要，集團不斷設計嶄新課程。於本年內，推出一系列有關公司管治新守則、關連交易、須予公布的交易及證券交易的標準守則等課程及專題討論會給有關員工，讓他們更了解工作崗位。

由於中港兩地的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。

此外，集團亦非常重視團隊精神，深信良好的團隊精神能提升人力資源、內部工作及系統的效率。團隊精神亦令每位員工以集團的目標為個人成就的方向，從而提高生產及服務質素。本年度內舉行不同的工作坊及研討會，以推廣團隊精神及技巧。

主席報告 (續)

展望

受惠於全球經濟復甦及本港整體經濟增長，本地生產總值於第二季表現遠勝預期，樓市的穩步上揚，讓許多置業者脫離負資產行列。資產得以保值，造就社會洋溢著一片「向好」的氣氛。隨著收入增加及物業市場暢旺，促使家庭消費意欲增強。按揭利率理想，仍維持低於最優惠利率水平。在健康的經濟大氣候下，置業者對資本保值抱著樂觀態度，負擔能力亦不會因利率上調而減弱。長途旅客的增加亦有助旅遊及酒店業穩定增長。經濟基礎穩健及正面因素抵銷利率上調的影響。

香港與內地簽訂的更緊密經濟貿易關係 (CEPA) 安排，讓香港企業體驗兩地互惠互利的無限商機。隨著中港兩地合作日益頻繁，CEPA 的成效亦日趨顯著，造就香港企業的競爭力和創富力大大提高。

近期政府賣地措施對樓市亦起了正面作用，有助樓市穩步向前。經濟基本因素穩健，前景明朗，集團對未來充滿信心。

集團將繼續一貫政策，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，讓顧客享受更優質的生活。為鞏固未來盈利及提升股東們價值，集團將繼續有策略地添置優質土地。董事會對集團中長遠前景充滿信心。

主席報告 (續)

員工與管理層

鄭明訓先生因個人理由辭任，並於二零零五年五月三十一日生效。鄭先生為集團服務逾十載，董事會衷心感謝鄭先生於在任期間所作出之寶貴貢獻。

本人歡迎李民橋先生及傅育寧博士分別於二零零五年四月二十八日及二零零五年六月八日加入董事會成為獨立非執行董事。本人深信李先生及傅博士的學問、經驗及國際視野定會為集團帶來莫大益處。此外，自二零零五年七月一日起，夏佳理先生轉任為非執行董事。

與此同時，本人亦藉此機會歡迎鄧永鏞先生及黃永光先生分別於二零零五年四月一日及二零零五年四月二十八日加入董事會成為執行董事。

信和置業有限公司一直努力進取，於二零零五年六月六日起被重新接納為恒生指數成分股之一。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，深表謝意。

主席
黃志祥

香港，二零零五年九月二十二日