

## 業務回顧

### (1) 土地儲備

#### 土地儲備總樓面面積達二千一百三十萬平方呎

截至二零零四年六月三十日，信和集團的土地儲備由上個財政年度之一千八百八十萬平方呎，增加至二千一百三十萬平方呎。增幅主要來自新添購用作發展住宅及商業用途之土地。集團的各類型物業保持均衡比率：住宅佔百分之五十，商業佔百分之二十八，工業佔百分之十二，停車場佔百分之七及酒店佔百分之三。大部份現正動工興建的住宅發展項目位置優越，交通方便，可乘搭火車或地下鐵路直達。

二零零三至二零零四年財政年度內，集團共購入四幅土地，應佔總樓面面積約三百八十萬平方呎。扣除於二零零三至二零零四年財政年度內已售出之單位，包括海典灣、帝庭居一及二期、寶雲匯、君頤峰及其他物業，集團的土地儲備應佔總樓面面積增加約二百五十萬平方呎。

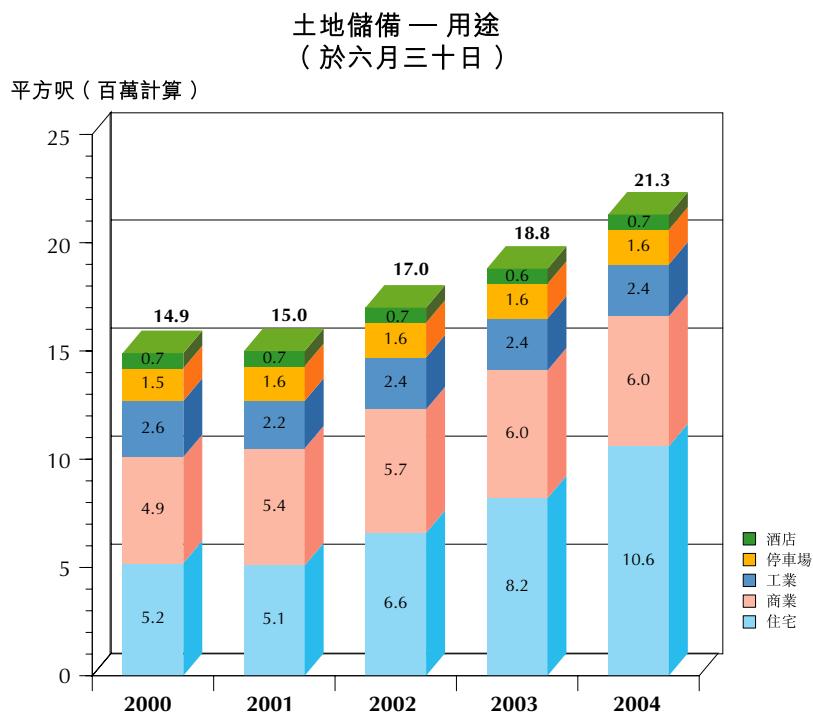
集團之商業大廈、工業大廈及停車場，主要保留作長線投資，為集團帶來穩定的經常性收入。下表顯示於二零零四年六月三十日，集團之土地儲備詳情：

|            | 土地狀況及用途           |                  |                  |                  |                | 總面積               | %           |
|------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|-------------------|-------------|
|            | 住宅                | 商業               | 工業               | 停車場              | 酒店             |                   |             |
|            | (總樓面面積以平方呎計算)     |                  |                  |                  |                |                   |             |
| 發展中之銷售物業   | 9,869,995         | 1,388,321        | —                | —                | 38,750         | 11,297,066        | 53%         |
| 已完成之投資物業   | 227,363           | 4,641,910        | 2,172,534        | 1,557,664        | 631,929        | 9,231,400         | 43%         |
| 發展中之投資物業   | 166,840           | —                | —                | —                | —              | 166,840           | 1%          |
| 已完成之銷售物業   | 336,794           | 37,753           | 265,610          | —                | —              | 640,157           | 3%          |
| <b>總共：</b> | <b>10,600,992</b> | <b>6,067,984</b> | <b>2,438,144</b> | <b>1,557,664</b> | <b>670,679</b> | <b>21,335,463</b> | <b>100%</b> |
| 百分率        | 50%               | 28%              | 12%              | 7%               | 3%             | 100%              |             |

|            | 地點及用途             |                  |                  |                  |                | 總面積               | %           |
|------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|-------------------|-------------|
|            | 住宅                | 商業               | 工業               | 停車場              | 酒店             |                   |             |
|            | (總樓面面積以平方呎計算)     |                  |                  |                  |                |                   |             |
| 新界         | 4,560,976         | 1,858,646        | 644,007          | 1,112,610        | —              | 8,176,239         | 38%         |
| 九龍         | 1,068,578         | 2,002,780        | 1,794,137        | 391,452          | —              | 5,256,947         | 25%         |
| 港島         | 378,296           | 1,059,745        | —                | 53,602           | 165,506        | 1,657,149         | 8%          |
| 中國及新加坡     | 4,593,142         | 1,146,813        | —                | —                | 505,173        | 6,245,128         | 29%         |
| <b>總共：</b> | <b>10,600,992</b> | <b>6,067,984</b> | <b>2,438,144</b> | <b>1,557,664</b> | <b>670,679</b> | <b>21,335,463</b> | <b>100%</b> |

## 業務回顧 (續)

### (1) 土地儲備 (續)



### (2) 集團發展完成之物業簡介

#### 海典灣 (佔全部權益)

新界馬鞍山保泰街1號

位於發展迅速的新市鎮之一，交通網絡完善，當中包括計劃於二零零四年年尾竣工的馬鞍山鐵路。海典灣是首個結合了多項環保設施的樓宇，計有每個單位擁有獨立環保露台、每層設循環廢物收集房、自然通風停車場、室外太陽能照明系統，而位於平台的雅緻園藝花園更提供一個舒適的環境。此項目於二零零三年八月竣工後提供九百一十一個住宅單位，以及約十一萬平方呎的室內及室外會所設施。此物業的單位已售出超過百分之九十九。

### (2) 集團發展完成之物業簡介 (續)

**帝庭居1及2期** (佔全部權益)  
新界元朗屏山屏竹里1號及8號

此低層住宅項目位於屏山及鄰近塘坊村輕鐵站，共提供二百九十八個住宅單位。入伙紙已於二零零三年十月及十一月批出，當中超過百分之九十九的單位經已售出。

**寶雲匯** (佔百分之五十權益)  
新界荃灣第40區荃錦公路98號

此項目位於大帽山半山區，可一覽無遺地俯瞰荃灣、青馬大橋及汲水門全景。該項目之入伙紙已於二零零三年九月批出，提供二十二萬五千零七十五平方呎住宅用地，共二百一十個豪宅單位，當中超過百分之九十二的單位經已售出。

**君頤峰** (佔百分之三十權益)  
九龍京士柏衛理道18號

此頂級豪宅物業位於九龍京士柏，共提供七百個住宅單位及三層高之住客會所／停車場裙樓，是該區最受歡迎的住宅項目之一。此發展項目已於二零零四年二月竣工。自二零零三年八月推出市場，約百分之七十三的單位經已售出，並於二零零四年八月入伙。

### (3) 集團發展中物業簡介

**朗逸峰** (佔百分之二十五權益)  
新界荃灣第40區  
地段第395號

此項目位於大帽山半山區，可一覽無遺地俯瞰荃灣、青馬大橋及汲水門全景。項目預計於二零零四至二零零五年財政年度竣工，住宅用地佔八十二萬七千六百三十五平方呎，共提供七百七十個豪宅單位，所有單位經已售出。

## 業務回顧 (續)

### (3) 集團發展中物業簡介 (續)

#### 海典軒 (佔全部權益)

新界屯門海珠路  
屯門市地段第432號

此項目位於新界發展迅速的新市鎮之一，鄰近主要交通幹線，當中包括九廣西鐵及貫通元朗各地的輕鐵。此項目毗鄰公共康樂設施及學校，步行往屯門市廣場第一期亦只需約十分鐘。此項目將提供五百四十四個住宅單位及佔地二萬九千零八十二平方呎之零售面積。項目已於二零零三年七月以預售形式出售，預計於二零零四年九月竣工，約百分之九十五的單位經已售出。

#### 海雲軒 (佔百分之五十權益)

新界深井  
丈量約份第387約荃灣地段第214號

此發展項目建有兩座住宅大樓，提供約二百四十八個住宅單位，總樓面面積為十七萬七千三百三十五平方呎，而馬灣海峽及青馬大橋全景均能盡收眼底，預計於二零零四年九月竣工。項目於二零零三年七月以預售形式出售，市場反應理想，超過百分之八十六單位經已售出。

#### The Royal Oaks (佔全部權益)

新界上水金錢南路8號  
丈量約份第92約地段第2543號

此獨特的低密度發展項目位於景色怡人之上水郊區，毗鄰香港哥爾夫球會及香港賽馬會雙魚河鄉村會所，將提供四十四個設計饒富英國鄉村氣息的優質獨立洋房。此發展項目預計於二零零四年第四季竣工。

#### 蔚藍灣畔 (佔百分之六十權益)

新界將軍澳坑口地鐵站發展項目  
將軍澳市地段第24號

二零零二年六月，集團以投標方式取得位於坑口地鐵站上蓋物業的發展權，地盤面積為十九萬三千三百六十五平方呎。此項目將興建六座大廈合共二千一百三十個單位。另興建約十八萬平方呎之住客會所，設施包羅萬有，包括一個長達八十米的室外游泳池、四百米之緩跑徑、燒烤場及保齡球場。此項目預計於二零零四年十二月竣工，而預售樓花同意書亦已於二零零三年八月批出，約百分之七十六的住宅單位經已售出。

### (3) 集團發展中物業簡介 (續)

#### **郝德傑山** (佔百分之三十三點三權益)

九龍琵琶山郝德傑道 2及4號  
新九龍內地段第6378號

此重建項目位於琵琶山半山區，將提供八十八個擁覽九龍半島景緻的低層及低密度豪華住宅洋房。此項目預計於二零零四年十二月竣工。自二零零四年三月開售以來，已售出百分之五十七的單位。

#### **St Andrews Place** (佔全部權益)

新界上水雙魚河金翠路38號  
丈量約份第94約地段第943號

此獨特的低密度發展項目環境優美，毗鄰香港哥爾夫球會及香港賽馬會雙魚河鄉村會所，擁有二十六個優質獨立洋房連車位。此項目之地基工程經已完成，現正進行上蓋工程，預計於二零零五年第一季竣工。

#### **Mount Beacon** (佔百分之三十三點三權益)

九龍九龍塘歌和老街與達之路交界  
新九龍內地段第6196號

此項目鄰近香港城市大學，可步行往九龍塘地鐵站及火車站。Mount Beacon提供二百個住宅單位、二十二幢豪華洋房及一系列會所設施。此發展項目計劃於二零零五年十月竣工。

#### **西九龍項目** (佔全部權益)

西九龍填海區海輝道  
九龍內地段第11158號

此項目位於西九龍填海區海傍及毗鄰維港灣，步行往地鐵奧運站只需五分鐘。由於此項目鄰近有信和發展的其他大型項目，如奧海城一及二期、柏景灣及帝柏海灣，為集團在項目管理及市場推廣上帶來經濟效益。此項目預計於二零零五年十二月竣工後，將提供約七百個住宅單位及佔地十一萬二千四百八十三平方呎之購物商場。

## 業務回顧 (續)

### (3) 集團發展中物業簡介 (續)

#### 荃灣市中心重建項目 (佔全部權益)

荃灣大河道／楊屋道  
荃灣市地段第398號

二零零二年七月，集團與市區重建局簽訂聯營合作協議，發展荃灣市中心重建項目。此地盤位於荃灣大會堂對面，步行往荃灣地鐵站只需八分鐘，而步行往九廣西鐵荃灣西站亦只需五分鐘。集團計劃興建五座大樓，提供約一千五百個住宅單位，涉及總樓面面積約一百二十萬平方呎，並提供超過二十四萬五千平方呎的樓面面積作零售用途。此項目將於二零零六至二零零七年財政年度竣工。

#### 何東樓地盤 (佔全部權益)

新界沙田  
沙田市地段第470號

二零零二年十一月，集團從九廣鐵路公司獲得何東樓的發展權。此項目於火炭九廣鐵路辦公室大樓旁，對面為沙田馬場，步行往火炭火車站只需五分鐘。此項目預計於二零零七年七月竣工，涉及樓面面積約一百三十萬平方呎，將興建十座大樓，提供一千四百二十二個住宅單位，並提供樓面面積二萬一千五百二十八平方呎作零售用途。

#### 香港干德道53號 (佔全部權益)

香港香港島  
香港內地段第2138之餘後及內地段2613號

二零零四年二月，集團成功以投標方式取得位於香港干德道優質住宅土地的重建發展權。此項目總樓面面積為六萬三千四百四十六平方呎。此項目設計仍在進行中，預計於二零零七至二零零八年財政年度竣工。

#### 九龍長沙灣青山公路土地 (佔全部權益)

新九龍內地段A段餘段第1177號、新九龍內地段A段分段1第1177號、  
新九龍內地段餘段第1176號、新九龍內地段A段餘段第1176號、  
新九龍內地段餘段第1175號及新九龍內地段B段第1175號

於二零零四年八月，集團簽訂買賣合約，購入位於九龍長沙灣青山公路土地，面積約六千四百四十九平方呎。此土地將用作住宅及零售用途，步行往荔枝角地鐵站只需五分鐘。項目的總樓面面積達五萬八千零三十七平方呎，預計於二零零七年竣工。

### (3) 集團發展中物業簡介 (續)

#### 九龍深水埗福榮街／福華街土地 (佔全部權益)

於二零零四年九月，集團成功與市區重建局簽訂聯營合作協議，發展深水埗福榮街／福華街項目，步行往深水埗地鐵站只需兩分鐘。項目竣工後，將提供約十三萬四千零四十四平方呎總樓面面積，作住宅及零售用途。項目預計於二零零八年竣工。

#### 荃灣楊屋道 (佔全部權益)

荃灣市地段第394號

二零零四年四月，集團以投標方式取得位於荃灣楊屋道的重建項目發展權。發展項目鄰近主要交通幹線，步行往荃灣地鐵站及九廣西鐵荃灣西站亦只需數分鐘。項目完工後，共提供樓面面積約二十九萬六千平方呎作住宅用途，另提供樓面面積十九萬四千平方呎作零售用途。聯合荃灣市中心重建項目之發展，必將成為該區購物的軸心。此項目將於二零零八至二零零九年財政年度竣工。

#### 新界大埔馬窩土地 (佔全部權益)

於二零零四年九月，集團簽訂買賣合約，購入位於新界大埔馬窩農業用地，面積達六萬三千六百零四平方呎。此土地將用作住宅用途，鄰近集團另一住宅發展項目 - 御峰豪園。集團正計劃與政府磋商更改土地發展用途。

#### 中國深圳香蜜湖 (佔百分之五十權益)

中國深圳福田

深圳市地段第303B至0041號

於二零零四年四月，集團夥拍一間著名的地產發展商成功獲得深圳香蜜湖土地的發展權，權益各佔一半。此項目將用作住宅用途，當中百分之八十五將發展成高層住宅，其餘百分之十五為低層住宅。預計將提供總樓面面積約一百四十萬平方呎，當中集團所佔的樓面面積約六十八萬七千零六平方呎。此項目預計於二零零八至二零零九年財政年度竣工。

## 業務回顧 (續)

### (3) 集團發展中物業簡介 (續)

中國四川成都 (佔百分之二十權益)

中國四川成都

金牛區郫縣犀浦鎮

集團與一間著名的地產發展商共同發展該項目。該項目預計將提供約一千三百萬平方呎作住宅、商業及酒店用途，預計於二零零八至二零零九年財政年度及往後分階段竣工。

### (4) 投資物業

於二零零四年六月三十日，集團包括所佔聯營公司已完成之各類型用途廣泛的投資物業組合為九百二十萬平方呎：

**九百二十萬平方呎用途  
廣泛之已完成投資物業  
組合**

| 用途     | 百分率 |
|--------|-----|
| 寫字樓／商業 | 50% |
| 工業     | 24% |
| 停車場    | 17% |
| 酒店     | 7%  |
| 住宅     | 2%  |

集團的投資物業組合全年均保持高出租率。於本財政年度，集團總租金收入，包括所佔聯營公司及關連公司，上升至十一億三千三百萬港元。集團之投資物業組合，包括發展中之投資物業詳情如下：

|          | 投資物業組合           |                  |                  |                |                | 總面積              | %           |
|----------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|-------------|
|          | 商業               | 工業               | 停車場              | 酒店             | 住宅             |                  |             |
| 已完成之投資物業 | 4,641,910        | 2,172,534        | 1,557,664        | 227,363        | 631,929        | 9,231,400        | 98%         |
| 發展中之投資物業 | —                | —                | —                | 166,840        | —              | 166,840          | 2%          |
| 總共：      | <b>4,641,910</b> | <b>2,172,534</b> | <b>1,557,664</b> | <b>394,203</b> | <b>631,929</b> | <b>9,398,240</b> | <b>100%</b> |
| 百分率      | 49%              | 23%              | 16%              | 5%             | 7%             | 100%             |             |

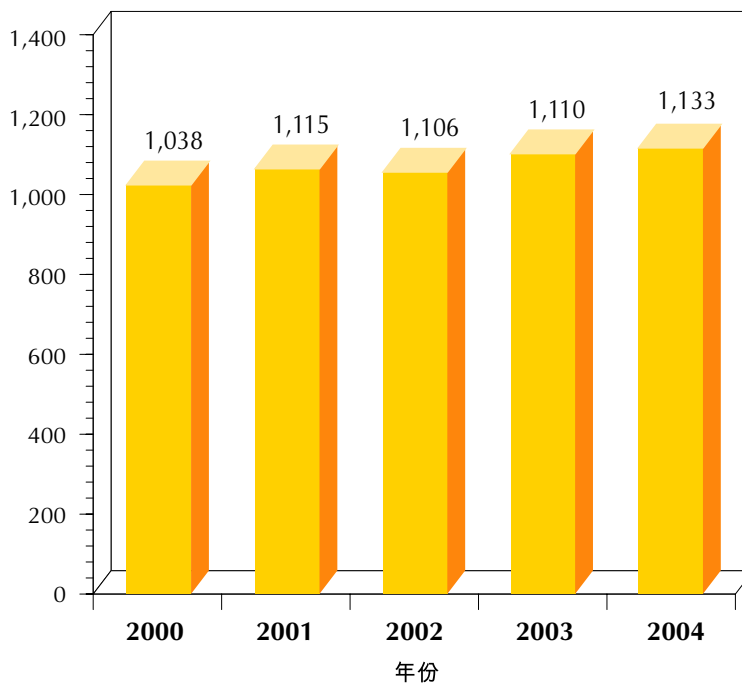


## 業務回顧 (續)

### (4) 投資物業 (續)

**租金收入總額**  
(包括集團來自聯營及關連公司)  
(截至六月三十日止年度)

(百萬港元計)



### (5) 投資物業簡介

#### 屯門市廣場第一期 (佔全部權益)

新界屯門屯順街1號及屯盛街1號

屯門市廣場落成至今已十六年，為新界西北部之重要購物中心。物業與西鐵屯門總站、輕鐵及巴士總站互相貫通，人流絡繹不絕。物業已全部租出，並為集團帶來穩定的租金收益。

## 業務回顧 (續)

### (5) 投資物業簡介 (續)

#### 奧海城1及2期 (分別佔百分之三十及四十二點五權益)

九龍地鐵奧運站海輝道11號及海庭道18號

此兩個購物商場為地鐵奧運站發展項目的一部分。地鐵奧運站發展項目建於西九龍一幅由堆填維多利亞港所得的大片土地上。奧海城1及2期互相連接，貫通地鐵奧運站，共提供超過六十五萬平方呎的零售面積。由此發展項目乘搭地鐵東涌綫往中環只需五分鐘車程，往赤鱗角新機場亦只需十八分鐘。

奧海城2期為樓高三層之購物商場，擁有八萬平方呎之露天廣場、各式各樣零售商舖、電影院及保齡球場，為客戶提供美食、娛樂及多元化的消費享受。商場內裝設多部等離子顯示屏及投射器，商場外亦設有一個戶外液晶體大屏幕，以提供資訊娛樂給遊人。為了進一步吸引人流、提高商場知名度及加強顧客之歸屬感，集團定期舉辦宣傳活動，如舞台表演、幸運抽獎、親子活動、電影公司宣傳活動及記者招待會。奧海城2期全年均維持高出租率。

#### 藍灣廣場 (佔百分之四十權益)

香港小西灣道28號

藍灣廣場樓高三層，零售面積共十八萬九千一百九十平方呎，擁有超過八十間零售商舖及酒樓食肆，以供顧客多元化的消費享受。另有超過一千二百個停車位。廣場地面的公共運輸交匯處除附設空調，更備有數碼電子顯示器，提供交通資訊。此公共運輸交匯處由多間不同的巴士公司提供超過二十條巴士路線穿梭港九新界。藍灣廣場不是一個優質的購物商場，亦設有海濱長廊，可欣賞舒適動人的維港景致。藍灣廣場的出租率甚高。

### (5) 投資物業簡介 (續)

#### 中港城 (佔百分之二十五權益)

九龍尖沙咀廣東道33號

中港城座落於尖沙咀西海傍，面積達二百六十萬平方呎，是一個集商場、寫字樓、酒店、交通交匯及中港碼頭於一身的綜合物業。由於物業外牆金光璀璨，加上附設中港渡輪碼頭，故享有「中國之黃金通道」美譽。隨著香港與中國沿海城市（包括澳門）交通日益頻繁，商場人流亦有顯著增長，為寫字樓租戶、商場租戶及酒店帶來更多商機。中港城零售面積的翻新工程已於二零零三年十一月完工。商場翻新後展現歐洲現代化的風格及歐陸情懷。中港城的嶄新建築設計及配套設施，加上全新的零售組合，帶給旅客及市民煥然一新的購物新體驗。自翻新後，商場人流錄得雙位數字的升幅，商場店舖需求殷切。

#### 浮爾頓酒店及1號浮爾頓 (佔全部權益)

新加坡1號浮爾頓廣場及浮爾頓路1號

浮爾頓酒店位於新加坡商業區中心，臨海而建，是一座擁有獨特傳統古典建築外貌及現代化室內設計的國際五星級酒店，設有四百間客房及套房，並由隧道連接毗鄰臨海而建的商業大樓—1號浮爾頓，此項目已於二零零零年十二月竣工。自開幕以來，即成為新加坡之熱門酒店。於二零零三至二零零四年財政年度，由於商業活動頻繁，酒店錄得強勁增長。

浮爾頓酒店於二零零三年榮獲國際房地產業聯合會「休閒建築組別榮譽大獎」及被「Business Traveller U.K. Awards」選為世界最佳新商務酒店。於二零零二及二零零三年榮獲「Business Traveller Asia Pacific Awards」評選為亞太區最佳新商務酒店。另外，浮爾頓酒店亦被全球流行旅遊雜誌Conde Nast Traveller 所舉辦之第六屆「2002 Hot List」評選為世界級新酒店，並獲得其他多項榮譽，如Urban Redevelopment Authority Architectural Heritage Award 2001, Singapore Institute of Architects Architectural Design Award 2001 (Conservation Category)及 MIPIM Award 2002等獎項。

## 業務回顧 (續)

### (5) 投資物業簡介 (續)

#### 港麗酒店 (佔百分之三十權益)

香港金鐘道88號太古廣場

此五星級國際酒店位於香港島一個主要的購物中心之上，由著名的國際酒店管理公司管理。酒店的優越位置及超水準的服務令其成為亞洲的頂級酒店之一。

#### 中環廣場 (佔百分之十權益)

香港灣仔港灣道18號

中環廣場為一幢高智能商廈，樓高七十八層，座擁維多利亞港全海景，被譽為亞洲最高商廈之一。這幢甲級商廈總樓面面積約為一百四十萬平方呎，鄰近香港會議展覽中心，地點尊貴，其先進設施吸引了很多國際級企業租戶。整幢樓宇於一九九二年十月竣工，出租率令人滿意。

#### 宏天廣場 (佔百分之五十權益)

九龍九龍灣宏光道39號

此物業為商業樓宇重建項目，鄰近東九龍走廊，前身為航空貨運中心，步行往九龍灣地鐵站只需八分鐘。此項目已於二零零三年十一月竣工，提供應佔樓面面積達四十一萬三千九百一十五平方呎。此物業出租率高及租金回報理想。

#### 中央廣場 (佔百分之七十權益)

香港中環雲咸街60號

此甲級商業發展項目毗鄰聞名的娛樂飲食勝地蘭桂坊，整個項目已於二零零一年六月落成，提供二十五萬五千九百一十一平方呎之國際級商業用地。而其商場更配合蘭桂坊飲食娛樂文化，提供更多高質素的食肆。

#### 富利廣場 (佔全部權益)

觀塘巧明街111至113號

此座二十六層高的物業位於觀塘，步行往觀塘地鐵站只需三分鐘。此物業保留作投資用途。富利廣場於二零零一年十一月落成，出租率理想。

### (5) 投資物業簡介 (續)

#### 電氣道148號 (佔全部權益)

香港北角電氣道

此優質商業發展項目鄰近炮台山地鐵站及海底隧道。物業設計新穎，迎合各行各業，毗鄰五家國際級酒店，包括城市花園酒店。此物業的樓面面積約十九萬七千四百平方呎。此項目的出租率甚高。

#### 尖沙咀中心 (佔百分之四十五權益)

九龍尖沙咀東梳士巴利道

尖沙咀中心位於尖沙咀東部的中心點，鄰近有多間國際級大酒店。該寫字樓備受貿易及製造業公司歡迎。預計於二零零四年第四季興建完成的九廣東鐵尖沙咀支線及尖沙咀海濱長廊美化計劃，將進一步刺激該區的人流。此物業之出租率理想。

#### 亞太中心 (佔全部權益)

九龍尖沙咀漢口道28號

此商用物業位於尖沙咀繁盛的購物區中心點，是一座高層現代化寫字樓連商場裙樓，總樓面面積為二十三萬二千六百零六平方呎。大部份商舖均面向繁盛的街道，人流絡繹不絕。

#### 太平洋廣場 (佔全部權益)

香港德輔道西418號

太平洋廣場位於港島西區，鄰近西區海底隧道，而地下亦預留作未來地鐵站出口。這項物業樓高二十三層，提供總樓面面積十三萬一千九百六十平方呎及商場用地三萬二千五百平方呎。

#### 歐美廣場 (佔全部權益)

九龍登打士街32號

物業於一九九三年落成，位於九龍旺角最繁盛之購物及商業區的中心點，當中十九層高作寫字樓及四層高作購物商場。

## 業務回顧 (續)

### (5) 投資物業簡介 (續)

#### 海德中心 (佔全部權益)

香港灣仔盧押道18號

此商業大廈外形設計吸引，位於灣仔區的中心，鄰近灣仔地鐵站。此大廈維持理想的出租率。

#### 金馬倫廣場 (佔全部權益)

九龍尖沙咀金馬倫道23號

該銀座式商業大廈位於九龍最繁盛的商業及旅遊區。零售商舖及寫字樓用地的出租情況甚高。

#### 海天廣場 (佔全部權益)

香港筲箕灣興民街68號

該商業物業位於港島旺區之一，提供十一萬九千二百九十八平方呎之寫字樓面積，建於商場裙樓及停車場之上。

#### 崇利中心 (佔全部權益)

新界荃灣永賢街9號

崇利中心於二零零二年六月購入。此工業大廈樓高十八層，提供十七萬零五百七十平方呎樓面面積，位於荃灣工業區中心及鄰近葵涌貨櫃碼頭。此物業已全部租出。

#### 劍橋廣場 (佔全部權益)

新界上水新運路188號

劍橋廣場於二零零三年六月購入，提供十七萬四千三百五十八平方呎之樓面面積作工業用途。此物業維持百分之百的租出率。

#### 上海來福士廣場 (佔百分之十九權益)

上海黃埔區西藏中路228號105A及B

此項目是由集團與數間國際級物業發展商共同發展。樓高四十六層的來福士廣場坐落於黃埔區最繁盛的商業市中心，區內店舖林立，人流絡繹不絕。此項目已於二零零三年十月竣工，提供總樓面面積共一百三十五萬平方呎。零售店舖已全部出租，而寫字樓面積維持高出租率。

### (6) 中國市場

繼成功在廈門發展及推出首批住宅物業金龍花園及雅麗閣之後，集團在中國的投資已採取專注及選擇性的政策，現時集團於中國發展中的主要項目共有十個，分佈於深圳、成都、廈門、福州及廣州幾個重要城市及地區，可發展之總樓面面積達五百四十萬平方呎。當中住宅用地佔百分之八十五，商業用地佔百分之十四，餘下百分之一為酒店用地。以上用地均分階段發展以迎合不同市場的需求。

此等物業之平均地價及成本均低，長遠而言，預期將為集團帶來合理利潤。

### (7) 企業事務

集團的投資物業組合令其經常性收入基礎穩固，加上銷售物業所得的收入，令集團的財務狀況持續穩健，流動現金充裕。資產負債比率為百分之十一點五。年內，集團已歸還總值三十一億港元之債項。

集團將繼續維持高透明度，並與各銀行和投資者保持良好的溝通。企業財務部透過不同的渠道，包括定期與投資者、基金經理及分析員會晤、參與投資者研討會、實地考察、業績簡報及集團網址([www.sino-land.com](http://www.sino-land.com))等，發佈集團的最新動向和資訊。本財政年度內，一共參加了三個投資者研討會及五個巡迴推介。

| 日期 (日/月/年)          | 主辦機構           | 國家/地區  | 活動類型   |
|---------------------|----------------|--------|--------|
| 22-9-03 - 24-9-03   | 里昂證券           | 香港     | 投資者研討會 |
| 25-9-03 - 26-9-03   | 荷銀證券亞洲有限公司     | 新加坡    | 巡迴推介   |
| 13-10-03 - 18-10-03 | 德意志銀行香港分行      | 歐洲     | 巡迴推介   |
| 4-11-03 - 7-11-03   | 摩根士丹利添惠        | 新加坡    | 投資者研討會 |
| 7-1-04 - 9-1-04     | DBS唯高達(香港)有限公司 | 日本     | 巡迴推介   |
| 9-2-04 - 10-2-04    | 荷銀證券亞洲有限公司     | 英國(倫敦) | 投資者研討會 |
| 11-2-04 - 13-2-04   | 美國雷曼兄弟亞洲投資有限公司 | 歐洲     | 巡迴推介   |
| 29-3-04 - 2-4-04    | 匯豐證券亞洲有限公司     | 美國     | 巡迴推介   |

### 財務狀況 強勁而穩健

### 「信和之友」會員 接近六萬人

於一九九七年七月成立的「信和之友」，會員人數現已增加至接近六萬人。為了加強集團與客戶間的溝通，「信和之友」透過會員通訊、互聯網、集團網址及電子郵件與各業主、住客、租戶及市民互通訊息。

## 業務回顧 (續)

### (7) 企業事務 (續)

「信和之友」亦致力加強網上交流以節省用紙。「信和之友」會員於集團或與集團有關之香港及新加坡商場和酒店，均可享有多項購物及住宿優惠，以及置業優惠，並可優先參觀示範單位及參加特別為會員而設的活動。隨著集團推出更多住宅及商業單位，「信和之友」之會員人數將進一步擴展。

培訓員工是集團最重要的管理目標之一。在建立專業精神、嚴謹態度，以及維持優質服務方面，員工培訓起著重要的作用。年內，集團為員工舉辦了不同種類的培訓課程，以增強員工之發展潛能及提高其生產力。為了增強員工知識和技能，以及提升其服務質素，集團亦安排了不同種類的講座和培訓課程，包括客戶服務、語言訓練、環境保護及資訊科技。集團也透過很多不同的渠道，包括互聯網及內聯網等設施，有效提高資訊流通的速度及效益。

### (8) 物業管理

集團透過旗下全資附屬公司，包括信和物業管理有限公司、信和物業服務有限公司、恒毅清潔服務有限公司、信和護衛有限公司及其聯營公司信和停車場管理有限公司，提供物業管理、清潔、保安、物業維修及其他有關服務。隨著集團物業不斷迅速發展，物業管理業務範圍將相應擴大。現時負責管理逾一百五十個物業，應佔總樓面面積超過四千六百萬平方呎，管理物業包括本集團的物業、其他私人屋苑及政府轄下的商場等。

於二零零三至二零零四年財政年度，集團定期舉行綜合訓練課程，課程涵蓋的範疇廣泛，當中最著重客戶服務。管理層明白良好溝通的需要，鼓勵員工參加集團所舉辦不同的語言課程。當中以普通話課程最為受歡迎。

**提高服務質素  
及迎合顧客要求**



## 業務回顧 (續)

### (8) 物業管理 (續)

集團繼續於七個最重要的物業據點委任有經驗的資深員工為分區經理，包括尖沙咀中心、屯門市廣場、寶馬山花園、香港黃金海岸、中港城、奧海城1期及2期及藍灣半島，確保有流暢及高效率的管理，以保障租戶及集團的利益。

為了配合物業管理之業務擴展及迎合顧客對優質服務和生活方式的追求，集團將繼續監察及提高其服務質素，以達致優質物業管理服務的目標。

本年內，集團首次實行iPromise®，一個全方位物業管理資訊系統，由香港生產力促進局及信和物業管理有限公司共同開發。該系統讓集團的管理層採取一個有系統、具結構性及有效率的方法管理物業。此舉能加強集團各部門的溝通及團體合作，為客戶提供更優質的服務。此外，該系統由人力基礎管理轉換為知識基礎管理。信和物業管理有限公司預計旗下管理的物業超過百分之九十將於二零零四年尾採用該系統。預計在二零零五年初，將全面採用。

信和物業管理有限公司、信和護衛有限公司及恆毅清潔服務有限公司將繼續尋找新商機及拓展業務範圍，令其股東增值。