

業務回顧

(1) 土地儲備

土地儲備總樓面面積達
二千七百八十萬平方呎

截至二零零五年六月三十日，信和集團的土地儲備由上個財政年度之二千一百三十萬平方呎，增加至二千七百八十萬平方呎，上升達百分之三十點五。增幅主要來自新添土地作發展住宅及商業用途。集團的各類型物業保持均衡比率：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，停車場佔百分之六及酒店佔百分之二。大部份現正動工興建的住宅發展項目位置優越，交通方便，鄰近火車或地鐵幹線。

二零零四至二零零五年財政年度內，集團共購入十幅土地作住宅及商業用途，應佔總樓面面積約八百萬平方呎。扣除於二零零四至二零零五年財政年度內已售出之新落成單位，包括蔚藍灣畔、海典軒、朗逸峰、海雲軒、郝德傑山、雅麗閣及於早前完成的項目如藍灣半島、維港灣、帝柏海灣、柏景灣、海典灣、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六百五十萬平方呎。

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。截至二零零五年六月三十日，集團之土地儲備詳情如下：

	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)						
發展中之物業	15,475,576	2,298,599	-	-	38,750	17,812,925	64%
已完成之投資物業	245,743	4,714,488	2,157,491	1,557,664	631,929	9,307,315	33%
已完成之銷售物業	356,760	40,738	332,122	-	-	729,620	3%
總和：	16,078,079	7,053,825	2,489,613	1,557,664	670,679	27,849,860	100%
百分率	58%	25%	9%	6%	2%	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	4,973,006	1,924,143	644,007	1,112,610	-	8,653,766	31%
九龍	1,121,565	2,654,615	1,845,606	391,452	-	6,013,238	22%
港島	321,027	1,139,890	-	53,602	165,506	1,680,025	6%
中國	9,662,481	1,233,001	-	-	38,750	10,934,232	39%
新加坡	-	102,176	-	-	466,423	568,599	2%
總和：	16,078,079	7,053,825	2,489,613	1,557,664	670,679	27,849,860	100%

業務回顧 (續)

(1) 土地儲備 (續)



(2) 集團發展完成之物業簡介

蔚藍灣畔 (佔百分之六十權益)

新界將軍澳坑口地鐵站

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興建住宅連商場的發展權，總樓面面積約一百五十萬平方呎。此項目包括六座住宅大樓合共二千一百三十個單位及約十八萬平方呎之住客會所，消閒及健體設施一應俱全，包括一個長達八十米的室外游泳池、四百米之緩跑徑及燒烤場。另有為年幼住戶度身設計的啟智設施「兒童王國」，各式活動以不同主題劃分、饒富趣味。會所亦提供外借小型電動汽車服務，及設置小型汽車停泊處，方便兒童在「王國」內穿梭。此項目於二零零三年推出市場，反應熱烈，大部分單位均已售出，入伙紙已於二零零四年十二月批出。

(2) 集團發展完成之物業簡介 (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，毗鄰區內重要交通幹線，當中包括九廣西鐵及貫通新界西北部各新市鎮的輕鐵。鄰近多項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。此項目提供五百四十四個住宅單位及二萬九千零八十二平方呎之零售面積。項目於二零零三年七月以預售形式出售，入伙紙亦於二零零四年九月批出。全數住宅單位均已售罄。零售面積保留作投資用途，出租情況令人滿意。

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，可俯瞰荃灣、青馬大橋及汲水門全景。住宅用地之樓面面積約八十二萬七千六百三十七平方呎，提供七百七十個豪宅單位，所有單位經已售出。政府已分別於二零零四年九月及十月批出入伙紙予第一期及第二期。

御林皇府 (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，提供四十四個設計饒富英國鄉村氣息的優質獨立洋房。此發展項目已於二零零四年十二月獲發入伙紙。

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，提供二十六個優質獨立洋房連車位。入伙紙已於二零零五年六月批出。

業務回顧 (續)

(2) 集團發展完成之物業簡介 (續)

海雲軒 (佔百分之五十權益)

新界深井

丈量約份第387約地段第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，並將馬灣海峽及青馬大橋美景盡收眼簾。項目於二零零三年七月以預售形式出售，入伙紙亦於二零零四年十月批出，超過百分之九十九的單位經已售出。

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，提供八十八個擁覽九龍半島景緻的低樓層及低密度豪華洋房單位。此項目於二零零四年三月開售以來，已售出百分之八十一的單位。入伙紙於二零零四年十一月批出。

(3) 集團於往年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

此物業位於發展迅速的新市鎮之一，交通網絡完善，如馬鞍山鐵路。海典灣是首個結合了多項環保設施的屋苑，當中包括：每個單位均擁有獨立環保露台、每層均設循環廢物收集房、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為住戶提供一個舒適的環境。此項目於二零零三年八月竣工，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。全數單位經已售出。

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

此住宅項目位於屏山，鄰近輕鐵塘坊村站，提供二百九十八個低樓層住宅單位。第一期及第二期的入伙紙已分別於二零零三年十月及十一月批出，全數單位經已售出。

業務回顧 (續)

(3) 集團於往年發展完成之物業簡介 (續)

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，當中超過百分之九十八的單位經已售出。

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，提供七百個住宅單位及三層住客會所／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以來，約百分之九十二的單位經已售出。

(4) 集團發展中物業簡介

畢架山峰 (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。畢架山峰提供一百九十七個住宅單位、二十二幢豪華洋房及完善全備的會所設施。此發展項目於二零零五年七月推出市場，反應熱烈，並計劃於二零零六年四月竣工。

一號銀海 (佔全部權益)

西九龍海輝道

九龍內地段第11158號

此項目位於西九龍填海區海傍，毗鄰維港灣，步行往地鐵奧運站只需五分鐘。此項目預計於二零零六年四月竣工，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商業用地，計劃於二零零五至二零零六年財政年度推出市場。

(4) 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。此地盤面對荃灣大會堂，步行往荃灣地鐵站及九廣西鐵荃灣西站分別只需八分鐘及五分鐘。集團計劃興建五座大樓，提供約一千四百六十六個住宅單位，涉及總樓面面積約一百一十五萬平方呎，並提供超過二十四萬五千平方呎的零售面積。此項目將於二零零六年十二月竣工。

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。此項目位於火炭九廣鐵路辦公大樓旁，面對沙田馬場，步行往火炭火車站只需一分鐘。此項目預計於二零零七年十月竣工，涉及住宅樓面面積約一百三十萬平方呎，將興建十座大樓，提供約一千三百三十個住宅單位及二萬一千五百二十八平方呎的零售面積。

九廣鐵路烏溪沙站地盤 (佔全部權益)

新界烏溪沙
沙田市地段第530號

二零零五年六月二十四日，集團獲得九廣鐵路公司烏溪沙站上蓋的發展權，地盤面積達三十六萬七千六百零一平方呎。項目完成後，將提供樓面面積一百八十萬平方呎及三萬二千二百九十二平方呎分別作住宅及零售用途。預期在三至四年間建成別具特色的私人屋苑，提供二千五百二十八個優質住宅單位。此項目已完成地基及打樁工程。

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

二零零四年八月，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六萬四千九百五十七平方呎。此項目仍處於設計階段，預計於二零零七至二零零八年財政年度竣工。

(4) 集團發展中物業簡介 (續)

九龍深水埗青山道464至474號土地 (佔全部權益)

九龍新九龍內地段第1175至1177號

於二零零四年八月，集團簽訂買賣合約，購入位於九龍深水埗青山道464至474號土地，面積約六千四百四十九平方呎。此土地將作住宅及零售用途，步行往荔枝角地鐵站只需五分鐘。項目的總樓面面積約四萬八千三百六十四平方呎，提供八十個住宅單位，預計於二零零七年六月竣工。

九龍深水埗福榮街及福華街土地 (佔全部權益)

九龍新九龍內地段第6425號

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，發展深水埗福榮街及福華街土地，步行往深水埗地鐵站只需兩分鐘。此項目之總樓面面積約十三萬四千零四十四平方呎將作住宅及零售用途，提供約一百五十五個單位。項目預計於二零零七年九月竣工。

新界荃灣楊屋道 (佔全部權益)

新界荃灣市地段第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，步行往九廣西鐵荃灣西站及荃灣地鐵站亦只需數分鐘。項目完工後，將提供樓面面積約二十八萬七千平方呎作住宅用途，及樓面面積十九萬二千平方呎作零售用途，提供二百四十三個住宅單位。配合荃灣市中心重建項目之發展，此物業必將成為該區的購物軸心。此項目將於二零零八年八月竣工。

(4) 集團發展中物業簡介 (續)

九龍深水埗青山道305號土地 (佔全部權益)

九龍新九龍內地段第939號

此土地位於深水埗區，於二零零四年十月購入，步行往長沙灣地鐵站只需約三分鐘。此項目提供約一百一十個住宅單位，總樓面面積達六萬四千八百平方呎。預計於二零零八年一月竣工。

新界大埔馬窩土地 (佔全部權益)

新界大埔市地段第179號

於二零零四年十一月，集團簽訂買賣合約，購入位於新界大埔馬窩的農地，面積達六萬三千六百零三平方呎。此土地將用作住宅用途。政府已批核更改該土地發展用途。

九龍九龍灣常悅道與宏照道交界處 (佔全部權益)

九龍九龍灣

新九龍內地段第6310號

此土地於二零零五年二月二十二日以公開拍賣方式購入，鄰近地鐵九龍灣站及東九龍走廊，位於高速發展的商業區。此商業大樓預計於二零零八年十一月竣工，將提供總樓面面積六十萬九千零二十七平方呎作寫字樓及零售用途，以增加租金回報。

香港灣仔軒尼詩道256號 (佔全部權益)

香港灣仔內地段第2769號

此土地於二零零四年十二月購入，位置優越，座落於商業活動頻繁的灣仔區，鄰近灣仔地鐵站，將作商業發展用途。預期於二零零七年六月竣工，提供七萬一千八百六十二平方呎之商業用地。

(4) 集團發展中物業簡介 (續)

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透過公開拍賣方式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，當中百分之六十六將發展成高樓層住宅，其餘百分之三十四為低樓層住宅。預計將提供總樓面面積約一百四十萬平方呎，當中集團應佔樓面面積約七十萬平方呎。此項目預計於二零零六年十二月竣工。現已完成地基及打樁工程，並計劃於二零零五至二零零六年財政年度內推出市場。

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

集團與一間著名地產發展商共同發展此項目，將提供樓面面積約一千三百萬平方呎作住宅、商業及酒店用途，預計於二零一零年十二月後分階段竣工。

中國福建省漳州土地 (佔全部權益)

中國福建省

漳州漳嚮路以北2004G12號地塊

此地盤於二零零五年六月二日購入，大部份土地將作住宅發展，其餘則作商業用途。預計於二零一四年後分階段竣工，提供總樓面面積約五百三十萬平方呎。

業務回顧 (續)

(5) 投資物業

九百三十萬平方呎用途廣泛 之已完成投資物業組合

於本財政年度內，集團包括所佔聯營公司權益，已完成之各類型用途廣泛的投資物業組合為九百三十萬平方呎：

用途	百分率
寫字樓／零售	51%
工業	23%
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，上升至十二億二千六百萬港元。集團之投資物業組合詳情如下：

	用途					總面積	%
	商業	工業	停車場	酒店	住宅		
已完成之投資物業	4,714,488	2,157,491	1,557,664	631,929	245,743	9,307,315	100%
百分率	51%	23%	17%	7%	2%	100%	

(總樓面面積以平方呎計算)



(6) 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十七年，為新界西北部之重要購物中心。此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。

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，位於西九龍填海區。奧海城1及2期互相連接，貫通地鐵奧運站，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線往中環只需五分鐘，往赤臘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、有各式各樣零售商舖、電影院及保齡球場，為客戶提供美食、娛樂及多元化的消閒享受。商場內裝設多部等離子顯示屏及投射器，商場外亦設有一個大型戶外液晶體屏幕，以提供娛樂資訊給遊人。為了進一步刺激人流、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等。奧海城2期全年均維持高出租率。

(6) 投資物業簡介 (續)

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，零售面積達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，提供顧客多元化的消費享受。另設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。藍灣廣場不只是一個優質的購物商場，更設海濱長廊，供遊人欣賞動人的維港景緻。藍灣廣場的出租率甚高。

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，樓面面積達二百六十萬平方呎，是一個集商場、寫字樓、交通交匯點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，為寫字樓租戶及商場租戶帶來更多商機。中港城商場的美化工程已於二零零三年十一月完成。全新面貌的商場展現歐洲現代化風格及歐陸情懷。中港城的嶄新建築設計及配套設施，加上全新的零售組合，帶給旅客及遊人煥然一新的購物體驗。美化工程後的中港城，商場人流錄得強勁升幅，店舖租賃需求殷切，故租出率甚高。

(6) 投資物業簡介 (續)

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金融及商業區中心，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豪華酒店，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。於二零零四至二零零五年財政年度，由於商業活動頻繁，酒店錄得強勁增長。

浮爾頓酒店榮獲多項有關建築設計及概念的獎項，包括Urban Land Institute頒發的「Awards of Excellence」(2004)、國際房地產業聯合會頒發的「休閒建築組別榮譽大獎」(2003)、「Urban Redevelopment Authority Architectural Heritage Award 2001」、「Singapore Institute of Architects Architectural Design Award 2001 (Conservation Category)」。

另外，酒店的產品及服務質素亦備受肯定，國際知名旅遊雜誌Conde Nast Traveller 於二零零五年將酒店選為Gold List、二零零四年的Conde Nast Traveller 讀者評選賽中亦榮獲亞洲區十大酒店之第三名、Institutional Investor投票選舉中，成為全球最佳酒店之一及在SPRING Singapore (Standards, Productivity and Innovation Board) 中獲得「Singapore Service Class Award (2004)」殊榮。

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負責營運。酒店的優越位置及超水準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，毗鄰香港會議展覽中心，其優越位置及先進設施吸引不少國際級企業租戶。整幢樓宇於一九九二年十月竣工，出租率令人滿意。

(6) 投資物業簡介 (續)

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，提供應佔總樓面面積達四十一萬三千九百一十五平方呎。物業出租率為百分之九十二，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飲食娛樂勝地蘭桂坊，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。其商場更配合蘭桂芳飲食娛樂文化，提供更多高質素的食肆選擇。

富利廣場 (佔全部權益)

觀塘巧明街111至113號

此座樓高二十六層之物業位於觀塘，步行往觀塘地鐵站只需三分鐘。此物業已由工業改作寫字樓用途。富利廣場於二零零一年十一月落成，出租率甚高。

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，適合各行各業，毗鄰五家國際級酒店，包括城市花園酒店。此物業的應佔樓面面積達十九萬七千四百平方呎，出租率甚高。

(6) 投資物業簡介 (續)

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，鄰近多間國際級大酒店。該寫字樓極受貿易及製造業公司歡迎。九廣東鐵尖沙咀支線通車後，該區人流更為暢旺，尖沙咀海濱長廊美化計劃將於二零零六年分階段完成，屆時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

此商業發展項目位於尖沙咀繁盛的購物區中心點，是一座高樓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。鄰近繁盛的彌敦道，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

此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，其中十九層為寫字樓及四層為購物商場。

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，位於灣仔區中心，鄰近灣仔地鐵站。此大廈維持理想的出租率。

(6) 投資物業簡介 (續)

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。零售商舖及寫字樓的出租率甚高。

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。

玫瑰花園商業部分 (佔全部權益)
新界屯門新墟青山公路133號

此商業部分於二零零五年五月購入，包括兩層佔地約三萬五千二百一十三平方呎之購物商場及三十八個停車位。此物業鄰近九廣輕鐵何福堂站，交通方便。

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。此辦公大樓樓高四十六層，坐落於黃埔區最繁盛的商業中心，區內店舖林立，人流絡繹不絕。此物業已於二零零三年十月竣工，提供總樓面面積達一百三十五萬平方呎。零售店舖已全部租出，而寫字樓亦維持高出租率。

業務回顧 (續)

(7) 中國市場

繼成功在廈門完成及推出首批住宅物業金龍花園及雅麗閣後，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地盤共有十個，分佈於深圳、成都、廈門、福州、廣州及漳州幾個重要城市及地區，可發展之應佔總樓面面積達一千零七十萬平方呎。當中住宅用地佔百分之九十點五，商業用地佔百分之九點一，餘下百分之零點四為酒店用地。以上用地均分階段發展以迎合市場的不同需求。

此等物業之平均地價及成本均低，長遠而言，將為集團帶來合理利潤。

(8) 企業事務

財務狀況強勁而穩健

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二十二點七。年內，集團已歸還總值十八億港元之債項。

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)等，發佈集團的最新動向和資訊。本財政年度內，一共參加了四個投資者研討會及十三個巡迴推介。

日期	活動類型	國家／地區	主辦機構
二零零四年七月	巡迴推介	歐洲	法國巴黎百富勤
二零零四年九月	巡迴推介	香港	匯豐證券(亞洲)有限公司
二零零四年九月	巡迴推介	新加坡	DBS 唯高達香港有限公司
二零零四年十月	巡迴推介	倫敦	里昂證券有限公司
二零零四年十月	巡迴推介	美國	花旗環球金融亞洲有限公司
二零零四年十一月	投資者研討會	新加坡	摩根士丹利添惠亞洲有限公司
二零零四年十一月	巡迴推介	新加坡	摩根大通證券(亞太)有限公司
二零零四年十二月	巡迴推介	美國	摩根大通證券(亞太)有限公司
二零零四年十二月	巡迴推介	東京	大和總研(香港)有限公司
二零零五年一月	投資者研討會	上海	瑞銀證券亞洲有限公司
二零零五年二月	投資者研討會	倫敦	荷銀證券亞洲有限公司
二零零五年三月	巡迴推介	香港	里昂證券有限公司
二零零五年四月	巡迴推介	美國	里昂證券有限公司
二零零五年四月	巡迴推介	美國	高盛(亞洲)有限責任公司
二零零五年四月	巡迴推介	歐洲	摩根大通證券(亞太)有限公司
二零零五年五月	投資者研討會	香港	德意志銀行
二零零五年六月	巡迴推介	澳洲	麥格理證券股份有限公司

業務回顧 (續)

(8) 企業事務 (續)

於本財政年度內，集團獲國際權威雜誌Asiamoney頒發「二零零四年整體最佳管理獎項」，及於二零零五年六月起，集團再度成為恒生指數成分股之一。

「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。

「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，發展其潛能及提高生產力。為了增強員工知識和技能，以及提升服務質素，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。集團透過不同的渠道，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。

(9) 物業管理

提高服務質素及迎合顧客要求

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。現時負責管理逾一百六十個物業，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。

業務回顧 (續)

(9) 物業管理 (續)

於二零零四至二零零五年財政年度，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。其中以普通話課程最為受歡迎。

集團繼續於七個最重要的物業據點委任富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期和藍灣半島，以確保其管理流暢而有效，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，以達至優質物業管理服務的目標。

於二零零五年，集團全面推行iPromise®，這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。該系統令集團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、信和護衛有限公司及恒毅清潔服務有限公司將繼續開拓新商機及擴展業務範圍，令集團股東增值。