

業務回顧

土地儲備總樓面面積達一千五百萬平方呎

(1) 土地儲備

集團擁有的土地儲備總樓面面積達一千五百萬平方呎，而各類型物業保持均衡比率：商業佔百分之三十七，住宅佔百分之三十四，工業佔百分之十五，停車場佔百分之十及酒店佔百分之四。大部份現正動工興建的住宅發展項目均位於港九新界的熱門地點，交通方便，可乘搭火車或地下鐵路，且設有運動及康樂設施一應俱備的住客會所。由於銀行調低息率及提供優惠的按揭條件，集團過去一年的銷售活動錄得穩定增長。

本財政年度內，集團共購入四幅土地，使土地儲備的應佔總樓面面積增加約一百零二萬五千八百八十平方呎，此四幅土地均位於發展迅速的新市鎮。二零零一年八月，集團購入一幅位於元朗之土地，所佔總樓面面積達七萬二千零九十六平方呎，用作發展住宅物業。集團之商業項目及停車場，主要留作長線投資，為集團帶來穩定的經常性收入。下表顯示於二零零一年六月三十日，集團之土地儲備詳情：

	地點及用途					總面積	%
	商業	住宅	工業	停車場	酒店		
	(總樓面面積以平方呎計算)						
港島	1,059,745	922,030	—	53,602	165,506	2,200,883	15%
九龍	2,074,324	1,013,676	1,927,999	391,452	—	5,407,451	36%
新界	1,366,173	1,876,728	299,079	1,095,768	—	4,637,748	31%
中國及新加坡	948,666	1,284,072	—	—	466,423	2,699,161	18%
總共：	5,448,908	5,096,506	2,227,078	1,540,822	631,929	14,945,243	100%
百分率	37%	34%	15%	10%	4%	100%	

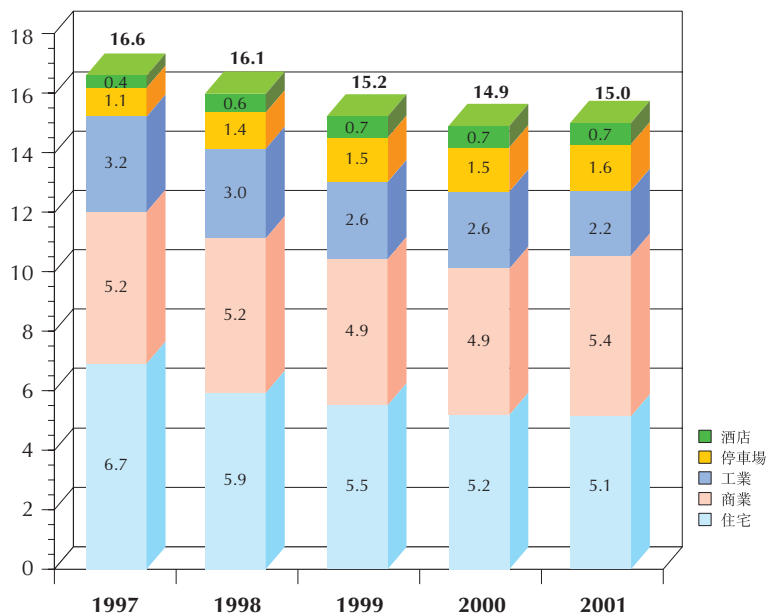
業務回顧 (續)

(1) 土地儲備 (續)

	土地狀況及用途					總面積	%
	商業	住宅	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	934,400	3,818,314	225,396	131,450	—	5,109,560	34%
發展中之							
投資物業	631,213	166,842	—	—	—	798,055	5%
已完成之							
銷售物業	128,170	778,942	461,568	—	—	1,368,680	9%
已完成之							
投資物業	3,755,125	332,408	1,540,114	1,409,372	631,929	7,668,948	52%
總共：	5,448,908	5,096,506	2,227,078	1,540,822	631,929	14,945,243	100%
百分率	37%	34%	15%	10%	4%	100%	

土地儲備 — 用途
(於六月三十日)

平方呎 (百萬計算)



(2) 集團發展完成之物業簡介

柏景灣 (佔百分之四十二點五權益)

九龍地鐵奧運站海庭道18號

一九九六年八月，集團佔百分之四十二點五權益的財團獲得地鐵奧運站B地盤的發展權。財團的股東包括信和置業（佔百分之四十二點五）、嘉里物業集團（佔百分之三十二點五）、新中地產（佔百分之十五）及中國海外發展（佔百分之十）。此項目包括二百四十萬平方呎的住宅面積和五十一萬一千二百八十七平方呎的商場面積。住宅面積的發展分為兩期：第一期的發展物業命名為柏景灣，共有五座住宅大廈（第六至第十座），提供一千六百二十四個住宅單位，柏景灣已於一九九九年十一月預售，市場反應熱烈，大部份單位造價理想，此項目已於二零零一年二月落成。而第二期則命名為帝柏海灣（第一至第五座），預計於二零零二年第四季竣工。

藍灣半島 (佔百分之四十權益)

香港柴灣小西灣道28號

此大型發展項目由信和置業（佔百分之四十）、黃氏家族（佔百分之四十）、新中地產（佔百分之十）、中國光大集團（佔百分之五）及維德集團（佔百分之五）聯合發展。藍灣半島位於小西灣灣畔，提供逾二百九十萬平方呎的住宅面積、商場及公共交通總站，住宅單位共有三千零九十八個。此項目已於二零零一年四月完成。而在二零零零年二月預售時，市場反應理想，大部份零售舖位亦已預先租出，並於二零零一年八月開幕。

業務回顧 (續)

(2) 集團發展完成之物業簡介 (續)

電氣道148號 (佔全部權益)

香港北角電氣道148號

此優質商業發展項目位於炮台山地鐵站及海底隧道附近。物業設計迎合各行業，特別是保險、廣告、服務性行業及貿易租戶。毗鄰五家國際級酒店，包括城市花園酒店。物業提供十九萬七千四百平方呎的樓面面積，入伙紙已於二零零零年十二月發出。

中央廣場 (佔百分之七十權益)

香港中環雲咸街60號

此商業發展項目毗鄰聞名的娛樂飲食勝地蘭桂坊，整個發展已於二零零一年六月完成，提供二十五萬五千九百一十一平方呎之國際級商業用地。而其發展的商場將進一步提升蘭桂芳璀璨的氣氛及提供更多高質素的飲食服務。

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1號浮爾頓路

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，並有一條隧道連接至一座現代化商業中心，此項目已於二零零零年十二月竣工。自開幕以來，即成為新加坡商業中心之熱門酒店。

(3) 集團發展中物業簡介

帝柏海灣及奧海城二期 (佔百分之四十二點五權益)

九龍地鐵奧運站海庭道18號及九龍內地段第11090號奧海城B地盤

此兩項物業為地鐵奧運站B地盤發展項目的一部份。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。從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。

A地盤 (共三座商業大樓)、C地盤 (由維港灣住宅大廈及奧海城一期商場所組成) 以及B地盤之第一期 (柏景灣住宅大廈) 的建築工程已完成。

B地盤之第二期 (由帝柏海灣住宅大廈共一千三百一十二個單位及奧海城二期商場共五十一萬一千二百八十七平方呎的樓面面積所組成) 亦將於二零零一年第四季完工，大部份零售舖位已預先租出。

海天峰 (佔全部權益)

香港北角雲景道35及37號

此地盤位於尊貴的寶馬山住宅區，鄰近銅鑼灣購物區及中環商業區。此住宅發展項目提供一百零八個擁覽維港景緻的豪華住宅單位，預計於二零零二年十月竣工。

御庭軒 (佔全部權益)

新界粉嶺和滿街9號

粉嶺上水市地段第195號

此項物業發展將提供三十七萬九千八百八十三平方呎住宅用地，共六百六十二個住宅單位，以及六萬九千零一十八平方呎商業用地和十三萬一千四百五十平方呎停車場用地，預計於二零零三年三月竣工。

業務回顧 (續)

(3) 集團發展中物業簡介 (續)

月海灣 (佔全部權益)
新界葵涌葵聯路100號
葵涌市地段第480號

此物業位於發展迅速及交通網絡完善的葵涌區，將提供三百七十二個住宅單位，住宅用地之總樓面面積達二十萬五千五百八十平方呎，預計於二零零二年九月竣工。

海典灣 (佔全部權益)
新界馬鞍山第77區
沙田市段第481號

此地盤位於發展迅速的新市鎮，交通網絡完善，當中包括計劃於二零零四年完工的馬鞍山鐵路。海典灣是首個結合了多項環保設施的「環保樓宇」，環保設施計有每一個單位擁有獨立露台、每一層設循環廢物收集房、安裝二氧化碳控制通風系統、自然通風停車場、室外太陽能照明系統，及廣闊的室外綠化空間和平台園藝花園。此項目預期於二零零三年第三季完工後，將提供九百一十一個住宅單位，以及十一萬平方呎的會所設施。

京士柏地盤 (佔百分之三十權益)
九龍京士柏公主道與衛理道交界
九龍內地段第11118號

此地盤位於九龍其中一個高尚住宅區，並將發展成頂級豪宅物業，將提供七百個住宅單位及三層高之住客會所／停車平台。此發展項目計劃於二零零四年第一季完成。

(3) 集團發展中物業簡介 (續)

荃灣市地段第404號及第395號地盤 (分別佔百分之五十及百分之二十五權益)

新界荃灣第40區

地段第404號及地段第395號

此兩個地盤位於大帽山半山，可一覽無遺地俯瞰荃灣、青馬大橋及汲水門全景，將提供住宅用地超過一百萬平方呎，約有九百八十個豪宅單位。此項目將於二零零三年九月竣工。

深井地盤 (佔百分之五十權益)

新界深井荃灣丈量約份第387約地段第214號

此發展項目之總樓面面積為十七萬七千三百三十五平方呎，設有兩座住宅大廈，提供共二百六十四個住宅單位，而馬灣海峽及青馬大橋全景均能盡收眼底，預計於二零零三年十二月竣工。

金錢村 (佔全部權益)

新界上水丈量約份第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，提供四十八個設計饒富鄉村氣息的優質平房；另有七十二個車位，預計於二零零三年五月竣工。

商貿城 (佔百分之五十權益)

九龍九龍灣啟順道12號

新九龍內地段第5846號

此物業為商業樓宇重建項目，位於東九龍走廊附近，前為航空貨運中心。項目改建後將提供應佔樓面面積四十一萬三千九百一十六平方呎。預計竣工日期為二零零四年十二月。

業務回顧 (續)

(4) 投資物業

本集團已完成之各類型用途廣泛的投資物業組合由上個財政年度的六百六十萬平方呎增加至本財政年度的七百七十萬平方呎：

七百七十萬平方呎用途 廣泛之投資物業組合

用途	百分率
寫字樓／商業	49%
工業	20%
停車場	19%
酒店	8%
住宅	4%

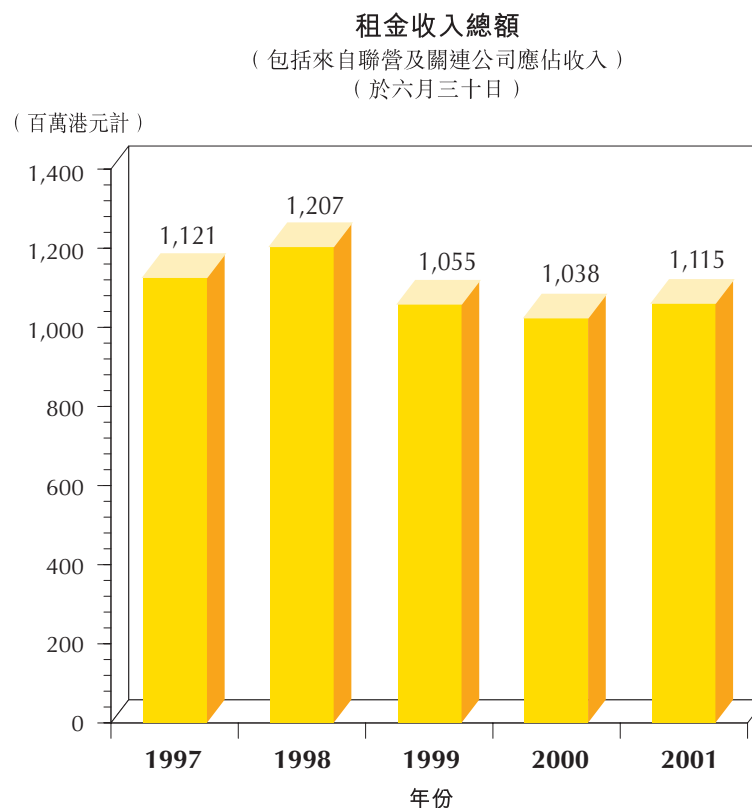
集團的投資物業組合全年均保持高出租率。本財政年度，集團總租金收入，包括所佔聯營公司及關連公司租金收入為十一億一千五百萬港元，比較去年同期集團總租金收入的十億三千八百萬港元增加百分之七點四。

集團之投資物業組合，包括所佔聯營公司之權益詳情如下：

	商業	工業	停車場	酒店	住宅	總面積
	(總樓面面積以平方呎計算)					
發展中之投資物業	631,213	—	—	—	166,842	798,055
已完成之投資物業	<u>3,755,125</u>	<u>1,540,114</u>	<u>1,409,372</u>	<u>631,929</u>	<u>332,408</u>	<u>7,668,948</u>
總共：	<u>4,386,338</u>	<u>1,540,114</u>	<u>1,409,372</u>	<u>631,929</u>	<u>499,250</u>	<u>8,467,003</u>

業務回顧 (續)

(4) 投資物業 (續)



(5) 投資物業簡介

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及全球最高以鋼筋混凝土建成之大廈。這一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，其現代化技術設施吸引了很多世界級公司租戶。整幢樓宇於一九九二年十月竣工，所有單位已全部租出。

業務回顧 (續)

(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，乃一個集商場、寫字樓、酒店、巴士總站及中港碼頭於一身的綜合物業。由於該物業外牆金光璀璨，加上設有中港渡輪碼頭，中港城因而有「中國黃金通道」之美譽。隨著香港與中國沿海城市交通日漸頻繁，物業內的人流亦有大幅的增長，大大提高商場租戶的生意額，因此商舖的整體出租率理想。

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。該寫字樓備受貿易公司及製造業公司歡迎，故出租成績理想。

屯門市廣場第一期 (佔全部權益)

新界屯門屯順街及屯盛街1號

屯門市廣場落成至今已十三年，為新界西北部之重要購物中心。物業連接輕鐵及巴士總站，人流絡繹不絕，為連接整個新界西鐵路系統的一部份。物業已全部出租，並為集團帶來穩定的租金收入。

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。酒店的優越位置及國際級服務令其成為亞洲的頂級酒店之一，全年入住率均維持在高水平。

(5) 投資物業簡介 (續)

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平台，總樓面面積為二十三萬二千六百零六平方呎，大部份商舖均面向行人絡繹不絕的街道。

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。廣場集寫字樓及購物商場於一身，樓高二十三層，提供十三萬一千九百六十平方呎樓面面積，建於佔地三萬二千五百平方呎的商場平台上。

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，此十九層高之寫字樓座落於四層高之商場平台上。

海德中心 (佔全部權益)

香港灣仔盧押道18號

此商業物業位於繁忙之灣仔區中心，大廈外形設計吸引，鄰近灣仔地鐵站出口，落成以來出租率一直高企。

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之商業及旅遊區，大部份租戶皆為零售商戶，出租情況令人滿意。

業務回顧 (續)

(5) 投資物業簡介 (續)

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，建於兩層高之商場／酒樓／寫字樓平台及停車場地庫之上。

海堤花園 (佔全部權益)

香港淺水灣道90號

此獨特的豪華別墅住宅項目位於環境優美的淺水灣，提供十四個豪華住宅，十九個連私人花園或天台之複式單位，並設有四十九個車位及一個泳池。該物業深受公司租戶歡迎。

(6) 中國市場

集團採取審慎及集中管理中國投資的政策。繼成功在廈門發展及推出首個住宅物業金龍花園之後，集團現時於中國共有八個地盤，分佈於廈門、福州及廣州幾個重要城市，可發展之應佔總樓面面積達二百一十萬平方呎。集團於中國發展之物業以住宅為主，並以分期發展方法應付個別市場的需要。

此等物業之平均地價及成本均非常低，長遠而言，預期將為集團帶來合理利潤。

(7) 企業財務及公共事務

財務狀況 強勁而穩健

集團的投資物業組合令集團經常性收入基礎更形穩健，加上發售項目包括位於奧海城B地盤的柏景灣、奧海城C地盤的維港灣、藍灣半島、雅閣花園、信和中心及整個御苑項目，均為集團帶來可觀的收入。因為現金流動強勁，集團的財務狀況保持穩健。截至二零零一年六月三十日，集團的資產負債比率維持在百分之二十六，集團流動資產管理情況良好。本財政年度，集團已歸還總值二十三億港元之債項。

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。集團企業財務及公共事務部透過不同的渠道，包括與投資者及分析員會晤、實地考察、及集團網址(www.sino-land.com)等，發佈集團的最新動向和資訊。本年度，集團之管理層在歐洲、日本及新加坡進行了多個公司巡迴推介，並與個別投資者會晤。

「信和之友」會員 超逾四萬二千人

於一九九七年七月成立的「信和之友」，會員人數現已增加至超過四萬二千人。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租戶、業主、住客及市民互通消息，更致力於加強網上交流，使訊息傳送更有效率，同時有助節省用紙，響應環保。「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、住宿優惠及置業優惠，並可優先參觀示範單位及參加特別為會員而設的活動。隨著更多集團之住宅單位及商業用地在市場推售，「信和之友」將全力推廣其會籍及優惠服務。

培訓員工是集團最重要的管理目標之一。本年度，集團為員工舉辦了不同種類的培訓班，以增強員工之發展潛能及提高其生產力。為了迎接資訊科技新年代的來臨，集團亦安排了不同種類的講座和培訓課程，令員工可緊貼最新的科技潮流，及熟悉最新的電腦應用軟件操作。集團也善用很多不同的渠道，包括內聯網及電腦網絡提高資訊流通的速度，以及加強行政管理的效率。

業務回顧 (續)

(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，現時負責管理逾一百二十九個物業，包括本集團物業、其他私人屋苑及政府轄下的商場等，總樓面面積超過四千一百九十萬平方呎。

於二零零零／二零零一年度，集團在多方面發展迅速，並定期為物業經理提供全面訓練課程。此外，在七個最重要的物業據點，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、奧海城及藍灣半島，委任分區經理，以加強管理。為了配合物業管理之業務擴展及迎合顧客對優質服務日益提升之要求，集團將繼續致力提供高服務質素，並努力邁向優質物業管理服務的目標。信和物業有限公司於二零零零年十月榮獲ISO9002國際品質認可證書。

**提高服務質素
及迎合顧客要求**