

業務回顧

(1) 土地儲備

土地儲備總樓面面積達一千八百八十萬平方呎

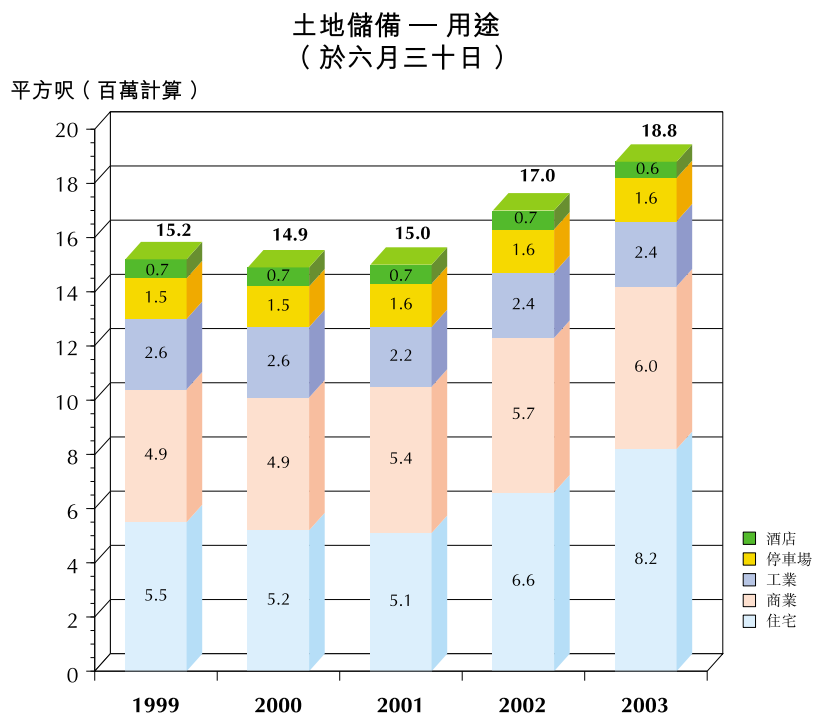
於二零零三年六月三十日，信和集團的土地儲備由上個財政年度之一千七百萬平方呎，增加至一千八百八十萬平方呎。此增幅主要來自新添購用作發展住宅用途之土地。集團的各類型物業保持均衡比率：住宅佔百分之四十四，商業佔百分之三十二，工業佔百分之十三，停車場佔百分之八及酒店佔百分之三。大部份現正動工興建的住宅發展項目位置優越，交通方便，可乘搭火車或地下鐵路直達。

財政年度內，集團共購入兩幅土地，使土地儲備的應佔總樓面面積增加約二百七十萬平方呎。而該兩幅土地均位於發展迅速的香港新市鎮。集團之商業項目及停車場，主要保留作長線投資，為集團帶來穩定的經常性收入。下表顯示於二零零三年六月三十日，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	7,329,953	1,312,532	—	—	—	8,642,485	46%
已完成之投資物業	231,851	3,972,018	2,174,392	1,557,664	631,929	8,567,854	46%
發展中之投資物業	166,840	669,892	—	—	—	836,732	4%
已完成之銷售物業	466,736	37,753	265,610	—	—	770,099	4%
總共：	8,195,380	5,992,195	2,440,002	1,557,664	631,929	18,817,170	100%
百分率	44%	32%	13%	8%	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	5,166,641	1,673,989	644,007	1,112,610	—	8,597,247	46%
九龍	1,367,873	2,002,780	1,795,995	391,452	—	5,558,100	29%
港島	419,438	1,059,745	—	53,602	165,506	1,698,291	9%
中國及新加坡	1,241,428	1,255,681	—	—	466,423	2,963,532	16%
總共：	8,195,380	5,992,195	2,440,002	1,557,664	631,929	18,817,170	100%
百分率	44%	32%	13%	8%	3%	100%	

業務回顧 (續)

(1) 土地儲備 (續)



(2) 集團發展完成之物業簡介

海天峰 (佔全部權益)
香港北角雲景道35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。此住宅發展項目於二零零二年十二月興建完成，提供一百零八個擁覽維港景致的豪華住宅單位，所有單位經已售罄。

御庭軒 (佔全部權益)
新界粉嶺和滿街9號

此項發展物業擁有六十萬三千九百二十九平方呎面積，當中有三十八萬四千一百七十五平方呎住宅用地，提供六百六十二個住宅單位，以及七萬一千四百六十二平方呎商業用地和十四萬八千二百九十二平方呎停車場用地，入伙紙已於二零零二年十月批出。所有單位現已售罄。

(2) 集團發展完成之物業簡介 (續)

月海灣 (佔全部權益)

新界葵涌葵聯路100號

此物業位於發展迅速及交通網絡完善的葵涌區，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。該物業於二零零二年十月興建完成。

(3) 集團發展中物業簡介

海典灣 (佔全部權益)

新界馬鞍山保泰街1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，以及廣闊的室外綠化空間和平台園藝花園。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。此物業單位已售出超過百分之九十九。

帝庭居1期及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，以及佔地八百六十平方呎之零售面積。此項目之地基工程經已完成，並於二零零三年十月竣工。項目於本年一月以預售形式推出市場，在短時間內瞬即售出超過百分之九十九的單位。

寶雲匯及朗逸峰 (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區，可一覽無遺地俯瞰荃灣、青馬大橋及汲水門全景。項目將於二零零三年至二零零四年財政年度興建完成，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。

業務回顧 (續)

(3) 集團發展中物業簡介 (續)

君頤峰 (佔百分之三十權益)

九龍京士柏衛理道18號

此地盤位於九龍京士柏高尚住宅區，並將發展成頂級豪宅物業，提供七百個住宅單位及三層高之住客會所／停車場裙樓。此發展項目計劃於二零零四年首季竣工。項目於二零零三年八月以預售形式出售。

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。此地盤之地基工程經已完成，現正進行上蓋工程，預計於二零零四年一月興建完成。

Embassy Lodge (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；另設有七十四個車位。此發展項目預計於二零零三年十二月竣工。

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。此項目將由本集團及嘉里建設有限公司聯合發展，預計於二零零四年十一月完成興建六座大廈共二千一百三十個單位；另將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。此項目之地基工程經已完成，現正進行上蓋工程。而預售樓花同意書亦已於二零零三年八月批出。

(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

此發展項目位於新界其中一個發展迅速的新市鎮，鄰近主要交通幹線，當中包括九廣鐵路西鐵，而現有的輕鐵貫通元朗各地。此地盤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，預計於二零零四年八月竣工。項目於二零零三年七月以預售形式出售，超過百分之七十六單位經已售出。

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

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

琵琶山地盤 (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致的豪華低層及低密度住宅洋房。此項目之地基工程經已完成，預計於二零零四年十二月竣工。

西九龍地盤 (佔全部權益)

西九龍填海區海輝道
九龍內地段第11158號

此地盤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。由於此地盤鄰近信和位於地鐵奧運站的大型發展項目，為集團在項目管理及市場推廣上帶來經濟效益。此項目於二零零五年六月興建完成後，將提供約一千零五十二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)

The Beacon Hill (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

此地盤鄰近香港城市大學，可步行往九龍塘地鐵站及火車站。The Beacon Hill提供二百三十二個住宅單位、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三月興建完成。

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。項目改建後將提供應佔樓面面積達四十一萬三千九百一十五平方呎。預計竣工日期為二零零三年九月。

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

此樓高四十六層的高級商業大樓位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。此地盤面積為十六萬三千六百二十四平方呎，將於二零零三年十二月興建完成，可提供總樓面面積共一百三十五萬平方呎。

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五分鐘，而步行往將於二零零三年十二月興建完成的九廣鐵路西鐵荃灣西站亦只需十分鐘。集團計劃興建七座大樓，提供共一千九百二十個住宅單位，涉及總樓面面積約一百一十六萬平方呎，並提供樓面面積二十四萬五千四百一十九平方呎作零售商業用途。此項目將於財政年度二零零五年至二零零六年竣工。

業務回顧 (續)

(3) 集團發展中物業簡介 (續)

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。此地盤位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。項目將興建十座大樓，提供一千五百六十個住宅單位，涉及樓面面積約一百三十萬平方呎，並提供樓面面積二萬一千二百五十八平方呎作零售商業用途。此項目將於財政年度二零零六年至二零零七年竣工。

(4) 投資物業

八百六十萬平方呎用途 廣泛之已完成投資物業 組合

於本財政年度內，集團已完成之各類型用途廣泛的投資物業組合為八百六十萬平方呎：

用途	百分率
寫字樓／零售	46%
工業	25%
停車場	18%
酒店	8%
住宅	3%

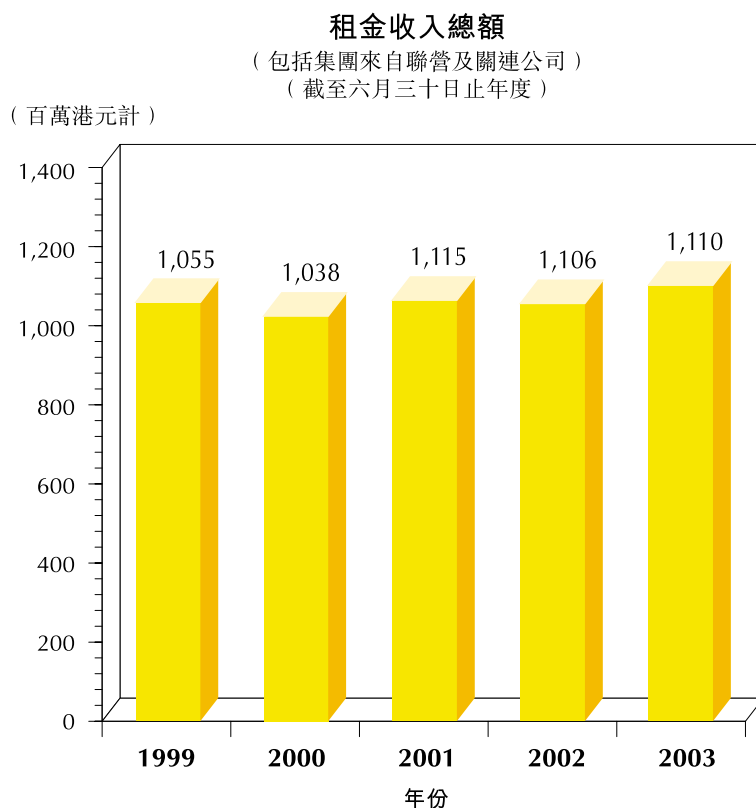
集團的投資物業組合全年均保持高出租率。本財政年度，集團總租金收入，包括所佔聯營公司及關連公司租金收入維持穩定，達十一億一千萬港元。

集團之投資物業組合，包括所佔聯營公司之權益詳情如下：

	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	3,972,018	2,174,392	1,557,664	631,929	231,851	8,567,854	91%
發展中之投資物業	669,892	—	—	—	166,840	836,732	9%
總共：	4,641,910	2,174,392	1,557,664	631,929	398,691	9,404,586	100%
百分率	49%	23%	17%	7%	4%	100%	

業務回顧 (續)

(4) 投資物業 (續)



(5) 投資物業簡介

奧海城1期及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，並互相連接，貫通地鐵奧運站。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。此兩個購物商場圍繞著地鐵奧運站而建。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、約二百間零售商舖、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。

(5) 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，提供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。藍灣廣場不單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。

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。此物業保留作長線投資。富利廣場於二零零一年十一月落成，出租率理想。

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位於炮台山地鐵站及海底隧道附近。物業樓面面積約十九萬七千四百平方呎，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。

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。

業務回顧 (續)

(5) 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。

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」及於二零零二年獲「Business Traveller Asia Pacific Awards 2002」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Condé 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MIPIIM Award 2002等獎項。

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。

(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（包括澳門特別行政區）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。中港城現正進行龐大更新工程，預計於二零零三年第四季完工。商場翻新後將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，將帶給旅客及市民煥然一新的購物新體驗。集團預期商場面積於二零零三年底全部租出。

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。預計於二零零四年興建完成的九廣鐵路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。

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十五年，為新界西北部之重要購物中心。物業與二零零三年十二月啟用之西鐵屯門總站、輕鐵及巴士總站互相貫通，人流絡繹不絕。屯門市廣場第一期之外牆已於二零零二年進行更新工程，令這大型購物商場變得煥然一新，光芒四射，體現了現代生活之風格。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)

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。

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辦公室面積，以及三萬二千五百平方呎的商場。

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，出租率理想。

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。零售及寫字樓的出租情況均令人滿意。

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，建於兩層高之商場裙樓及停車場之上。

業務回顧 (續)

(5) 投資物業簡介 (續)

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。此物業已全部租出。

(6) 中國市場

繼成功在廈門發展及推出首個住宅物業金龍花園之後，集團在中國的投資採取專注及集中政策，現時於中國共有九個地盤，分佈於上海、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二百四十萬平方呎。集團於中國發展之物業以住宅為主，並以分期發展方法以應需求。

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

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三十六點六。年內，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。企業財務部及公共事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、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。

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五萬六千人。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業主、住客、租戶及市民互通訊息。

**財務狀況
強勁而穩健**

**「信和之友」會員
超逾五萬六千人**

業務回顧 (續)

(7) 企業財務及公共事務 (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。隨著集團在市場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增。

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，現時負責管理逾一百四十四個物業，包括本集團物業、其他私人屋苑及政府轄下的商場等，應佔總樓面面積超過四千四百萬平方呎。

於二零零二／二零零三年度，集團在多方面發展迅速，並定期提供全面及有關物業管理的訓練課程，主要課程包括客戶服務及語言訓練。在策略上，集團於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1期及2期，以及藍灣半島，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，集團將繼續監察及提供高服務質素，並努力邁向優質物業管理服務的目標。

**提高服務質素
及迎合顧客要求**

業務回顧 (續)

(8) 物業管理 (續)

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發掘新商機及拓展業務範圍，令其股東增值。財政年度內，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。另外，由恆毅清潔服務有限公司提供屋苑清潔服務的帝庭軒，於二零零三年三月勝出由北區民政事務處舉辦的北區最清潔屋邨／屋苑比賽（樓齡12年或以下組別）。