

精心扳拓

新網絡締造策略性珠江三角洲平台，
為區域性海空旅客提供服務 —
集團的國際性多模式運輸聯繫正逐步拓展。

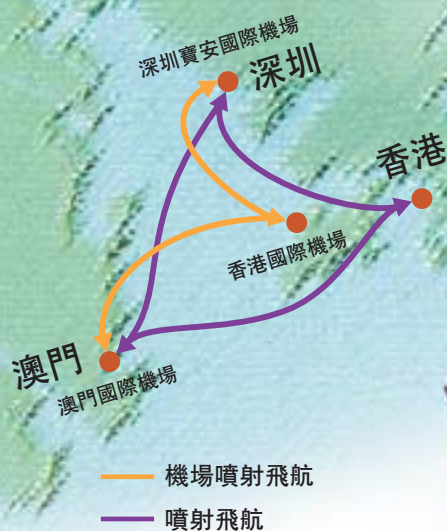
運輸

信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅船務」)是全亞洲規模最大的高速渡輪經營者之一。信德中旅船務以「噴射飛航」為品牌經營，擁有共三十一艘船隻，是唯一提供二十四小時往來港澳渡輪服務的船務公司。集團船務營運在港澳航線上，穩守市場領導地位逾四十年。

集團運輸部於二零零三年年底推出「機場噴射飛航」，一個提供往來香港國際機場、以及珠江三角洲主要目的地的全新渡輪服務，有助集團船務營運於年內吸納更廣泛和更多元化的國際旅客群。透過「機場噴射飛航」的服務，旅客經由香港國際機場海天跨境客運碼頭中轉，毋須在香港辦理過關和入境手續，為旅客帶來方便。自「機場噴射飛航」的嶄新服務推出以來，集團運輸部創造了一個策略性珠江三角洲平台，以迎合區域性海空旅客的需求，從而為將來的業務發展和收入增長提供更多良機。



業務回顧 — 運輸



截至二零零四年十二月三十一日止年度，信德中旅船務全年總載客量超過一千萬人次，儘管燃油價格飆升，運輸部的經營溢利仍然錄得顯著增幅至港幣二億四千三百萬元（二零零三年：港幣四千九百萬元）。於嚴重急性呼吸系統綜合症後，以及自二零零三年年中以來中國大陸旅客個人旅遊限制放寬，均令訪澳旅客回升，並促成「噴射飛航」的港島-澳門和深圳-澳門兩條航線

錄得創紀錄的乘客量。港島-澳門航線的全年總載客量，較二零零三年上升百分之十四。深圳-澳門航線的全年總載客量，較二零零三年上升百分之一百三十二。「機場噴射飛航」於香港國際機場的服務廣受國際旅客歡迎，所有航線的乘客量於二零零四年年度均錄得令人鼓舞的增長。





SKYPIER

海天客運碼頭

於年內，船務營運推出免費穿梭巴士服務，供乘客往來深圳福永碼頭和附近城市，旨在提升深圳航線的旅客人數。於二零零四年六月，澳門特別行政區政府推出機場「直通快線」服務；該巴士服務配合集團提供的渡輪服務，讓中轉旅客往來澳門新外港碼頭和澳門國際機場時，毋須辦理澳門過關和入境手續。集團承諾

繼續拓展該等多模式聯運過境安排，朝著其於珠江三角洲建立一個國際運輸網絡的目標進發。

伺機掌握珠江三角洲的持續經濟發展，運輸部定將繼續尋求和物色具相輔相成效益的投資機會，以期與集團業務產生協同效應，提供長遠增長潛力。



姹紫嫣紅

畫出光芒

澳門將成為珠江三角洲的消閒娛樂中心，
部門於澳門的旅遊設施更受歡迎、

更趨多元化 — 集團的酒店及消閒業務將持續
受惠於澳門百業興旺的蓬勃經濟增長。

酒店及消閒業務

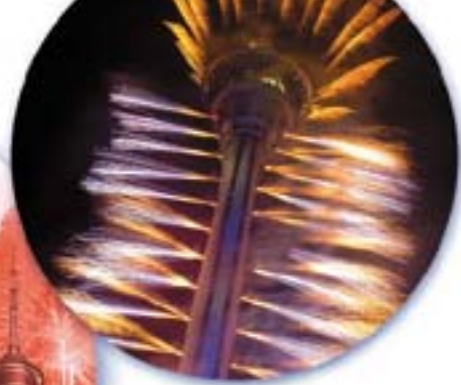
集團酒店及消閒業務部於二零零四年十二月三十一日止年度的經營溢利錄得顯著增長至港幣二千萬元(二零零三年：港幣六百萬元)，主要是由於自嚴重急性呼吸系統綜合症後，以及中國大陸旅客個人旅遊限制放寬，訪澳旅客回升所致。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，訪澳旅客與去年同期比較上升百分之四十至約一千六百六十萬人次。自中國大陸各主要城市(包括廣州、上海和北京)個人旅遊限制放寬，於二零零四年來自中國大陸的訪澳旅客達九百五十萬，與去年同期比較顯著增加百分之六十六。一些新的休閒及娛樂場所於澳門開幕，亦有助吸引更多遊客於二零零四年訪澳。

由於訪澳旅客的急劇上升，集團持有百分之五十權益的澳門文華東方酒店(「文華東方」)，以及百分之三十四點九權益的澳門威斯汀度假酒店(「威斯汀」)於年內的盈利均錄得增長。兩家酒店於年內的平均房租及入住率均有改善。與去年同期比較，文華東方的平均房租上升百分之四，入住率上升百分之十八；而威斯汀的平均房租及入住率，較二零零三年同期均錄得百分之七的增幅。



業務回顧 — 酒店及消閒業務



為了迎合更多樣化的住客活動，酒店及消閒業務待政府審批，計劃擴建澳門威斯汀的設施。該擴建計劃將包括一個水療按摩中心、一個宴會禮堂，臨海度假別墅和餐廳。於二零零四年十二月，集團獲澳門特別行政區政府批准其水療按摩中心的初步計劃書。

毗鄰威斯汀的澳門高爾夫球鄉村俱樂部（「澳門高球俱樂部」），是澳門首屈一指的高爾夫球會，其於年內的業績令人滿意。威斯汀連同澳門高球俱樂部，是香港和澳門地區唯一提供國際級標準十八洞高爾夫球設施的度假酒店。澳門高球俱樂部於二零零四年連續第七年舉辦享負盛名的澳門高爾夫球公開賽。

在集團的專業管理下，澳門旅遊塔會展娛樂中心（「澳門塔」）已成為澳門旅遊重點，為眾多大型活動、會議

展覽及宴會盛事的熱門場地。澳門塔的參觀人次，於二零零四年錄得約百分之二十一按年增長；自開幕至今，已錄得超過二百萬參觀人次。於二零零四年七月進行的一項公眾意見調查，澳門塔被訪澳旅客選為最受歡迎的旅遊景點。該調查為澳門特別行政區政府舉辦的活動，「澳門歡迎您」的其中一個項目。為了迎合市場對澳門高質素宴會設施的需求，澳門塔於十二月開設一全新宴會廳；該宴會廳為全澳門同類設施中規模最大。





為了發揮集團旗下各旅遊相關服務的協同效益，其於香港、澳門以及中國大陸各主要城市的銷售網絡，積極推廣多項旅遊配套增值服務，為旅客提供包括酒店預訂、當地交通安排，以及導遊和購物服務的一站式服務。彼等一站式服務的殷切需求與日俱增，是酒店及消閒業務部門銷售發展不可或缺的一環。集團的銷售隊伍亦為計劃於澳門舉行大型會議的商業機構和團體提供服務。

集團持有澳門旅遊娛樂有限公司（「澳門娛樂」）百分之十一點四八有效權益。於二零零四年，澳門娛樂公告分派二零零二年及二零零三年普通股末期股息共港幣一億一千五百五十萬元。集團已於二零零三年將從澳門娛樂收取之二零零二年中期股息港幣一千六百八十

萬元確認入賬。計入該數後，集團從澳門娛樂收取之股息收入將增加百分之二十八點四至二零零四年之港幣七千四百四十萬元（二零零三年：港幣五千七百九十萬元）。澳門娛樂持有澳門博彩股份有限公司（「澳門博彩」）百分之八十權益，而澳門博彩是於二零零二年獲澳門特別行政區政府批出博彩專營權可於澳門經營賭場的三間公司之一。此外，澳門娛樂在澳門擁有多家酒店、濠景花園、澳門國際機場，以及澳門旗艦航空公司澳門航空的權益。

澳門勢將成為珠江三角洲的消閒娛樂中心，加上集團於澳門已擁有的酒店及消閒業務投資，預期部門的業務將會持續受惠於澳門的蓬勃經濟增長。

物業銷售表現卓越，澳門土地儲備
逐步擴展 — 集團於澳門地產市場
建立顯著地位，綜合物業發展提供增長良機。

雕樑畫棟
豐盛成果



地產

地產部為集團提供可觀的盈利及現金收入，這是由於其主要住宅物業發展項目，昇悅居及寶翠園深受市場歡迎。截至二零零四年十二月三十一日止年度，地產部錄得經營溢利港幣五億五千萬元（二零零三年：港幣三億七千四百萬元）。升幅主要是由於地產市場強勁復甦，使銷售寶翠園住宅單位的邊際利潤得以改善，儘管寶翠園及昇悅居的餘下單位於年內的銷售收益下降。經營溢利其中港幣八千八百萬元的收益來自轉換於一九九九年發行的有擔保可換股債券，該債券主要以支付昇悅居地盤的補地價費用和重建成本。

澳門

濠景花園

濠景花園是澳門主要的物業發展項目之一。第一期發展共十三幢住宅大廈，截至二零零四年十二月三十一日止，全部可出售單位已售罄。第二期包括十三幢豪華住宅大廈、一個貴賓級住客會所，以及佔地逾二十萬平方呎的園藝花園，將分段落成，而其中首五幢住宅大樓預期於二零零六年竣工。第二期上蓋工程已於二零零四年七月展開，並計劃於二零零五年下半年開始預售住宅單位。擁有該物業發展項目的聯營公司，已向其中一位股東出售第四期之發展權，作價港幣二億元。



南灣地盤

於年內，集團簽訂一項協議，收購一個位於南灣澳門塔毗鄰之地盤（「南灣地盤」）的發展權，作價港幣十五億元。該地盤將提供不少於二百七十萬平方呎可發展建築樓面面積，作住宅、商業、零售及酒店用途發展。鑑於澳門的蓬勃經濟增長，集團相信該地盤將會是綜合物業發展的理想位置。待澳門博彩監察協調局批准，南灣地盤的部份面積，將租予澳門博彩股份有限公司，供經營賭場。

氹仔地盤

地產部正計劃發展位於氹仔的地盤為酒店及相關設施用途。該地盤的發展權於二零零二年購入，集團擁有百分之八十權益，澳門娛樂擁有百分之二十權益。地盤佔地約一百萬平方呎，提供超過二百一十萬平方呎可發展建築樓面面積。

香港及中國大陸

寶翠園

位於西半山的豪華住宅發展項目寶翠園，共提供二千二百一十三個豪華住宅單位。寶翠園一直甚受市場歡迎，截至二零零四年十二月三十一日止，已賣出約百分之九十八可出售單位。

位於寶翠園的西寶城為一面積逾二十二萬平方呎的大型現代商業平台，亦是西半山區內最大型的購物商場。該商場的多元化零售店舖和食肆，為顧客提供一站式購物方便，已逐漸成為區內購物者的熱門選擇。自開幕以來，該物業為集團帶來滿意的租金及管理費收入。

昇悅居

位於西九龍的昇悅居，包括二千四百三十四個優質單位，以及一個名為「昇悅商場」的商業綜合場所，已於二零零三年竣工。截至二零零四年十二月三十一日止，昇悅居的全數住宅單位已售罄。「昇悅商場」於年內亦提供滿意的租金及管理費收入。

薄扶林道124號

薄扶林道124號的地盤佔地一萬八千平方呎，計劃發展為豪華住宅物業。

信德商務大廈(中國大陸)

位於廣州的信德商務大廈由一幢三十二層高的辦公大樓，以及六層商場組成。其盈利貢獻於年內持續滿意增長。

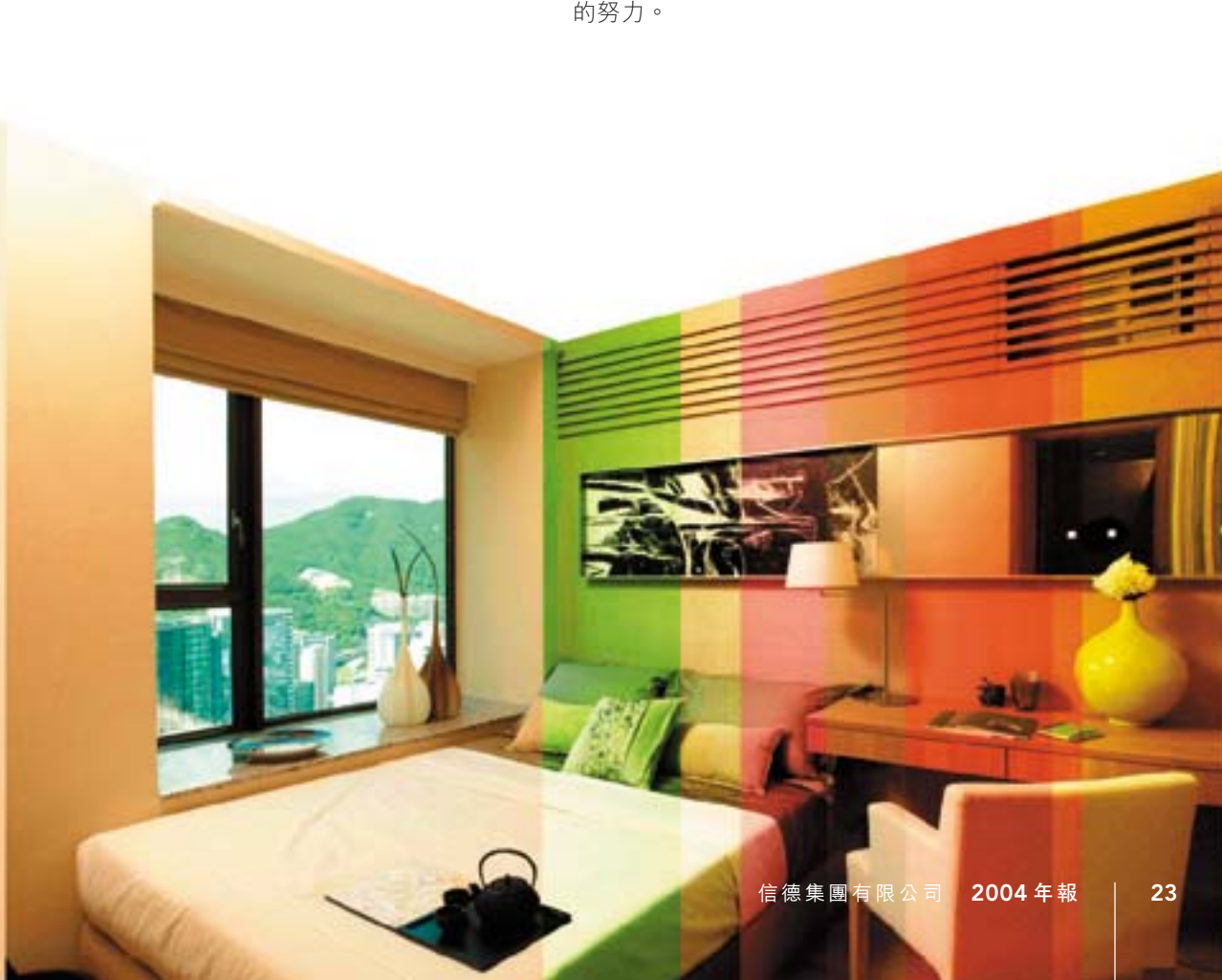
物業服務

集團物業管理部為一系列各類型住宅、商業及工貿物業，提供優質及全面的專業物業管理服務。物業管理部負責管理之物業面積，包括香港及澳門在內的物業管理組合面積逾一千萬平方呎，其中約七百萬平方呎為住宅面積。部門管理的物業包括位於香港的昇悅居、寶翠園、西寶城及昇悅商場，以及位於澳門的濠景花園一期、澳門旅遊塔及信德堡。

集團全資附屬公司Living Matters Company Limited，以「Living Matters」為品牌提供優質生活概念服務。透過其為客戶提供的周全和尊貴的個人化服務，提升

住戶的生活質素。於年內，「Living Matters」拓展其室內裝潢及花藝設計服務，並於澳門設立分部，以爭取在當地的營商機會。

於二零零四年，信德物業管理有限公司連續第三年獲香港社會服務聯會頒發商界展關懷獎項。該獎項表揚部門積極與志願團體合作，為居民籌組慈善社區活動的努力。



業務回顧

發展及／或出售之物業

	項目樓面 面積約數 (平方米)	項目地盤 面積約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零零四年 十二月止 發展進度	預計 完工日期
香港						
寶翠園		30,125	住宅			
第一期	112,619			51%	工程完成	—
第二期	138,162			51%	工程完成	—
漆咸大廈	—	3,786	—	51%	規劃中	—
薄扶林道124號	—	1,684	住宅	100%	規劃中	—
油塘海旁地段 第30號及31號	—	1,858	—	50%	土地儲備	—
澳門						
濠景花園			住宅／商業 ／酒店			
第一期	292,602	29,555		25%	工程完成	—
第二期	252,566	29,547		25%	下層結構 工程完成	二零零八年
第三期	63,279	15,277		25%	土地儲備	—
第五期	150,711	24,829		25%	土地儲備	—

策劃中的物業

	樓面面積 約數 (平方米)	地盤面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零零四年 十二月止 發展進度	地契 屆滿年份
澳門氹仔 望德聖母灣	—	99,000	酒店／商業	80%	土地儲備	二零四九年*
泰國布吉島Rawai海灘	—	36,800	酒店	50%	土地儲備	永久業權

集團自置之自用物業

香港中環 干諾道中200號 信德中心西座 三十九字頂樓	1,823	—	辦公室	100%	—	二零五五年 期滿，可再 續至 二一三零年
九龍興華街西 83及95號	19,320	19,139	船塢	42.6%	—	二零五一年
澳門國際中心 第十二座二樓至 四樓(全層)及 五樓A、B、C單位	2,894	—	員工宿舍	100%	—	二零零六年 期滿，可再 續至 二零四九年
第十三座八樓至 十一樓E單位	473	—	員工宿舍	42.6%	—	二零零六年 期滿，可再 續至 二零四九年

* 批地文件待發

投資及酒店物業

	樓面面積 約數 (平方米)	地盤面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零零四年 十二月止 出租率	二零零四年 每月平均租金	可出租 樓面面積 約數 (平方米)	地契 屆滿年份
香港卑路乍街8號 西寶城	20,724	—	商業	51%	83.3%	每平方米 港幣386元	14,682	二零三零年
香港薄扶林道89號 寶翠園	571個 私家車停車位	—	停車場	51%	99.8%	每車位每月 港幣3,200元	—	二零三零年
	33個 電單車停車位	—	停車場	51%	12.1%	每車位每月 港幣1,000元	—	二零三零年
九龍荔枝角道833號 昇悅商場	5,600	—	商業	64.56%	77%	每平方米 港幣308元	4,083	二零四九年
九龍荔枝角道833號 昇悅居	515個 私家車停車位	—	停車場	64.56%	96.6%	每車位每月 港幣1,500元	—	二零四九年
	140個 貨車停車位	—	停車場	64.56%	20%	每車位每月 港幣1,800元	—	二零四九年
	45個 電單車停車位	—	停車場	64.56%	46.7%	每車位每月 港幣300元	—	二零四九年
香港羅便臣道60號 信怡閣地下低層及地下	974	900	商業	100%	100%	每平方米 港幣408元	822	二八五八年
香港羅便臣道60號 信怡閣地下、 一樓至三樓	26個停車位	—	停車場	100%	73.1%	每車位每月 港幣3,150元	—	二八五八年
香港堅尼地道9號L 萬信臺一樓至四樓	18個停車位	—	停車場	100%	33.3%	每車位每月 港幣2,000元至 3,500元	—	二零四七年
香港九龍尖沙咀 梳士巴利道3號星光行 地下五號B舖及部分 地庫商舖(除商舖A外)	2,643	—	商業 購物中心	100%	100%	每平方米 港幣307元	2,129	二八六三年
澳門友誼大馬路 文華東方酒店	46,453	8,486	酒店	50%	—	—	—	二零零七年 期滿，可再 續至 二零三二年
澳門外港 新填海區擴展部份	1,327	15,176	度假設施	50%	—	—	—	二零零七年 期滿，可再 續至 二零四九年
澳門議事亭前地11號 信德堡美食中心	2,695	—	商業	100%	38.7%	每平方米 港幣269元	2,510	永久業權
澳門路環黑沙灣 澳門威斯汀 度假酒店及澳門 高爾夫球鄉村俱樂部	46,644 (包括停車場)	767,373	酒店/ 高爾夫球場	34.9%	—	—	—	二零一三年 期滿，可再 續至 二零四九年
中國廣州中山四路246號 信德商務大廈	28,453	—	辦公室	60%	88.6%	每平方米 人民幣61元	28,453	二零四五年
	5,801	—	商業 購物中心	60%	100%	每平方米 人民幣71元	3,966	二零三五年
	51個停車位	—	停車場	60%	43.8%	每車位每月 人民幣800元 至1,000元	—	二零三五年