

業務回顧

香港



愉景灣海澄湖畔具獨特的南歐設計風格，並配以優美園林設計

愉景灣

本港經濟持續穩步上揚，帶動用家及投資者對優質物業及高回報投資的需求。集團之海澄湖畔二段在二零零四年年中再度推出銷售，市場反應十分熱烈。無論在售價或銷售量方面的成績均令人滿意。在推出市場的二百五十個單位中，售出超過百分之九十五，高座單位的平均樓面呎價約為港幣三千四百元，而低座單位的平均樓面呎價更高達港幣四千一百元。



海澄湖畔住客會所



愉景灣第十三期

愉景灣第十三期的建築工程進度理想，預計將於二零零五年年底竣工，落成後可提供超過五百個高座單位。第十三期的設計，沿用海澄湖畔的南歐風格，並加入豪華設計元素，以配合市場對環境幽靜的高級住宅的殷切需求。此項目的預售樓花申請已經遞交有關政府部門，並已計劃於二零零五年第三季推出市場發售。

為充分發揮愉景灣的發展潛力，並抓緊位於大嶼山的香港迪士尼樂園開幕後，訪港旅客與本地遊人數量俱增所帶來的商機，集團已計劃於二白灣發展集零售、酒店、娛樂及消閒設施於一身的多元化綜合發展項目。我們一直致力提高愉景灣的生活質素，並已於二零零五年下半年，開始進行愉景廣場的翻新工程。本集團擁有愉景灣發展項目百分之五十的權益。

享受愉景廣場閒適寫意的環境，是區內居民愜意生活的一部分



愉景灣的管理服務，不論在顧客服務、社區關係或提升生活質素方面，均保持良好表現。憑着堅守服務承諾，員工上下一心，竭力為愉景灣居民提供完善的服務，並尤其注重顧客服務質素、有效資源分配以及成本管理。透過與城市業主委員會、各屋苑業主委員會及乘客諮詢小組等不同居民團體定期舉行會議，員工與居民保持密切聯繫，並建立起良好的關係。為居民而設的「愉景灣優質生活」計劃，更進一步提高這個獨有社區的生活特色。



愉景灣海澄湖畔住客會所

儘管燃料價格不斷上升，但通過有效的成本控制措施，渡輪及巴士的營運成本仍能維持穩定水平。自海澄湖畔住客會所於二零零四年第二季開始啟用，以及海澄湖畔二段的人口逐漸增長，區內的巴士服務亦已相應增加。此外，我們亦已向政府申請增設通往欣澳地鐵站的巴士專線服



愉景灣遊艇會

愉景灣海澄湖畔住客會所大門入口



務，以改善對外的交通網絡，為居民帶來更大方便，新的專線巴士預計可於二零零五年第三季投入服務。



渡輪服務維持穩定可靠的運作，而愉景灣隧道則大大提升了往返愉景灣的方便程度。來年，集團預計從其他商業渠道獲得之收入，會為整體收益帶來增長。隨着愉景灣第十三期即將推售，巴士及渡輪服務亦已準備就緒，以配合預期的交通運輸需求。

愉景灣的會所繼續為會員及居民提供優質的會所服務，且為集團帶來理想及穩定的收入。六星級的海澄湖畔住客會所於二零零四年四月正式啟用，營運十分成功，進一步提高愉景灣消閑設施的水準，更令會員人數上升約百分之二十，令會所的整體營運成績亦較預期為高，為集團帶來更多收入。另外，愉景灣遊艇會已計劃增加停泊區內的停泊位數量，以配合不斷上升的需求。



憑着愉景灣在地理上的有利位置，集團在該區的物業發展將受惠於多個由政府策劃的大嶼山經濟發展項目，包括東涌旅遊吊車、物流園道路網絡改善工程、亞洲國際博覽館，以及將於二零零五年第三季開幕的香港迪士尼樂園。集團將為愉景灣重新定位，並以適當的市場策略及服務計劃作配合，以握緊島上日趨成熟的基建設施及大型發展項目的優勢。



藍天海岸是東涌區內罕貴獨特的豪華住宅物業

其他物業發展、投資及管理

藍天海岸

隨着物業市場逐漸復蘇，再加上有效的銷售及市場策略，於二零零四年推售之東涌藍天海岸銷售成績卓越。藍天海岸第二座單位在九月推出市場，平均樓面呎價高達港幣三千八百元，較同區其他樓宇的價格為高。

水藍天的四十一幢花園洋房已於二零零五年首季竣工，並緊接於同年四月推售。專為別具慧眼的買家而精心設計的水藍天，已成為時尚獨特豪華房屋的最新標準與典範。水藍天花園房屋是區內絕無僅有的豪華住宅，且鄰近地鐵站，交通便捷，故推售以來，售價屢創新高，更創下單一洋房以逾港幣二千五百萬元售出的紀錄，為集團帶來高於預期的收益。



此發展項目的銷售成績驕人，除了受惠於經濟向好的外在因素外，亦因為其優質設計及配套設施深受市場讚賞。

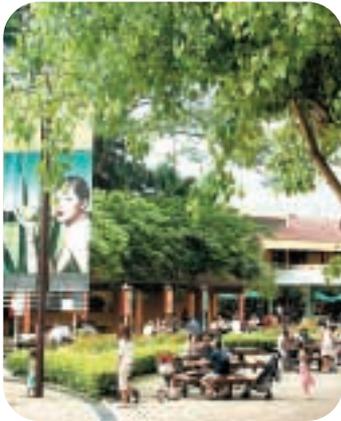


藍天海岸於年內榮獲兩個備受業界認同的獎項，分別為香港測量師學會的「十大市場推廣大獎」及「十大樓書大獎」，肯定了我們在市場策劃及推廣宣傳上的創意和實力。我們會繼續留意及進一步加強我們在銷售及市場推廣方面的競爭力，並以迎合不斷轉變的市場需求，提供合適面積和設計的單位。

藍天海岸第七及第八座的兩幢高座樓宇現正動工，總建築面積達六十三萬三千五百平方呎；另外，總建築面積約為三十九萬九千平方呎的中座樓宇亦在籌劃當中。集團於藍天海岸擁有百分之三十一的權益。



藍天海岸第七及第八座



愉景灣愉景廣場

物業投資

物業投資繼續成為集團最主要的收入來源之一。集團採取審慎的投資策略，包括出售部分非核心資產，將資源更有效地調配至其他核心項目，以及收購投資潛力優厚的物業。於回顧期內，集團購入了尖沙咀東部半島中心二樓全層的商用物業；而在本財政年度剛完結不久，集團亦先後出售大埔菁泉雅居之二樓商場及落實收購位於黃竹坑的載思中心工業大廈。集團經已制定策略，加強實力，以掌握投資市場正在增長的有利條件，為集團帶來更佳盈利。

集團持有一半權益的愉景灣愉景廣場及荃灣愉景新城購物商場繼續為集團帶來穩定收入。截至二零零五年三月底，兩個商場零售店舖的出租率分別為百分之九十四及百分之八十九。隨着愉景廣場改善工程於二零零五年第二季展開，預期現有及新增的舖位

愉景新城購物商場是荃灣區廣受歡迎的購物消閒好去處





愉景灣愉景廣場海旁

將會增加整體出租面積，並為集團帶來更多租務收入。此外，集團全資擁有的長沙灣西港都會中心工業大廈的租務情況亦令人滿意，其截至二零零五年三月底之出租率達百分之九十八之高。

建築業務

興盛創建控股有限公司是集團擁有百分之四十九權益的聯營公司，年內受惠於本地經濟向好，以及轄下各業務均錄得營業額增長，其總營業額錄得港幣九億二千零七十萬元，較去年上升百分之四十一。興盛創建首個於香港發展的地產項目高爾夫景園已在二零零四年八月推售，截至二零零五年三月三十一日，已售出約百分之六十的單位，平均樓面呎價約為港幣三千三百六十元。在物業市場向好及低密度住宅需求不斷增加的情況下，相信此項目在來年會繼續為集團帶來理想回報。

亞太區



位於曼谷的 *The Sukhothai* 酒店世界聞名，享譽國際

酒店業務

去年，集團繼續拓展其在東南亞地區的酒店業務。年內，區內的整體營商環境穩步復蘇，集團的酒店業務在各方面的表現均有強勁增長。



雖然泰國酒店業競爭激烈，以及二零零四年年底發生海嘯天災，引致區內的旅遊人數短暫下跌，但與去年同期比較，集團在曼谷的 The Sukhothai 酒店的總收入及盈利，均錄得令人鼓舞的大幅增長。以其超越同儕的服務水準、一級的設施以及獨特的建築設計，The Sukhothai 酒店繼續榮獲多個區域及國際獎項，進一步鞏固其卓越的地位與優勢。酒店於年內在美國雜誌



The Sukhothai 酒店內的游泳池



The Sukhothai 酒店的豪華客房

Institutional Investor 一個極具代表性的選舉中，獲選為全球最佳酒店第二位；在二零零四年十月份的 The Asset 雜誌則被選為亞洲區最佳酒店，此外，亦為 Conde Nast Traveller 雜誌列為亞洲五十大酒店之一。於回顧年內，酒店的商務會議設施及著名的 Celadon 泰式餐廳均已完成翻新及改善工程，並重新投入服務，且深受歡迎。

隨着泰國的市場情況逐漸改善，集團旗下位於曼谷的豪華服務式住宅 Siri Sathorn，於年內的營業額及盈利均錄得龐大增長。優秀的業績全賴集團去年將物業重新定位再推出市場，且成功引起市場的廣泛注意。我們對日後的業務表現，以及當地對服務式住宅的需求均感到樂觀。



位於曼谷的 Siri Sathorn



位於新加坡聖淘沙島的 The Sentosa Resort and Spa 及其國際知名的 Spa Botanica，為區內本地及外國人士首選的消閒及商務會議熱點。於回顧期間，酒店的營業額及盈利均錄得顯著增長。為進一步鞏固其於業內的領導地位，酒店於年內擴充了康樂及水療設施，而已開始分階段進行的酒店房間翻新工程，亦可於來年完成。The Sentosa Resort and Spa 於島

上的競爭力無出其右，而在未來的發展上，將繼續充分發揮其領先地位及穩固的優勢。聖淘沙島在未來數年，將引進多項度假村、賭場及其他旅遊發展項目，相信定能為集團的酒店業務發展帶來新的契機。



The Sentosa Resort and Spa —— 自成一隅的寧靜天地



*The Sukhothai 酒店的餐廳佈置別出心裁，
令賓客倍感愉快*

酒店業務於去年的業績十分理想，而新加坡及泰國兩個市場的發展前景亦保持樂觀。面對曼谷在數年內將有多間酒店陸續落成，我們會繼續改善及提升 The Sukhothai 酒店的服務水準及設施，以鞏固已建立多年的市場地位。集團在較早前購入一幅與酒店毗鄰的土地，將用作擴充酒店及發展住宅，並於來年展開有關計劃。隨着區內及全球旅遊日益蓬勃，我們預期酒店業務於來年可為集團帶來更多盈利。

我們的酒店業務，延續和實踐了集團在「創造優質生活」的理想，這理想亦將繼續成為業務發展的一大動力。展望將來，集團將憑藉其享譽國際的優秀品牌、力臻完善的專業管理，以及個別和新項目的開拓和發展，繼續拓展酒店業務。



地產發展

隨着新加坡本土經濟的改善，以及消費者逐漸恢復對物業市場的信心，集團位於新加坡那森路的豪華住宅項目於年內的發展進度理想。此發展項目位處中心地帶，與烏節路相距不遠，面積達四千二百一十四平方米，將興建三十幢四層高的豪華寓所。該項目的地基工程計劃已完成，並預計可於今年年底展開。

新加坡於去年的經濟增長達百分之八點四，而較早前公布位於濱海區及聖淘沙的兩項綜合度假村發展計劃，將有助促進當地的經濟發展。至於私人樓宇市場方面，預期在二零零五年的後期將穩步向上。新加坡那森路發展項目的銷售策略將因應當地的經濟情況而定，集團亦將繼續於區內探尋更多物業發展及投資機會。



醫療保健服務

醫療保健服務一直是集團另一積極拓展的業務範疇。健力控股有限公司（健力）是集團全資擁有的附屬公司，其在香港、中國大陸以及亞太地區的醫療及牙科業務發展平穩，並錄得顯著盈利增長。有關業務得以擴展，主要是由於優質及專門的醫療服務的需求逐漸增加，以及市民大眾的保健意識亦日漸加強。

位於港安醫院的安美癌科治療中心（安美）提供全面的流動癌科診療服務，年內的業務表現令人滿意。集團計劃於二零零五年第三季於香港中環區開設另一門診服務中心，以及與上海瑞金醫院合資興建癌症中



位於香港的安美癌科治療中心



心，預計於二零零六年開始投入服務。國內的經濟增長為集團之醫療保健業務帶來商機，安美已計劃於國內其他主要城市陸續開設同類的醫療服務中心。



位於香港的健脈心臟中心

與香港中文大學醫學院合作成立的確進糖尿專科中心（確進），繼續提供預防及治療糖尿病的服務，以及其他如體重控制計劃、醫療諮詢及健康教育等服務。為應付日漸增加的市場需求，位於香港中環及沙田區的服務中心現已全日開放。在

二零零五年三月，位於香港中環區的健脈心臟中心亦已成立，提供心血管治療的門診服務，此服務將可配合另一項於二零零五年第三季推出的醫學影像診斷新設施，為病人提供更全面的服務。

位於香港的確進糖尿專科中心



以北京為發展基地的瑞爾齒科集團，繼續保持其在國內牙科服務的領導地位，而其在深圳開設的牙科診所，已遷往同區面積較大、地點更佳的位置，並成為南中國區其中一間最大型及現代化的私人牙科診所。位於上海的亞正齒科，為當地及外國人士提供正齒及牙科醫療的專科服務，是國內唯一提供正齒服務的私人牙科醫療網絡，其第三間診所已於二零零四年十月在上海浦東開業。至於香港的恒健牙科醫療集團（恒健），是本港最龐大的牙科診療網絡之一，十六間診所遍佈全港多個地區。透過成功的成本控制及市場策略，於回顧年內，各診所的收入及盈利均錄得增長。



位於北京的瑞爾齒科集團



位於菲律賓的 Healthway Medical Clinics

集團旗下的Healthway Medical Clinics，是菲律賓最具規模的多元專科診所網絡，其收入及服務均繼續表現理想。較早前，將診所遷至購物商場的策略，令門診業務及收入均有所增加。此附屬公司現正致力開拓企業客戶業務，以期減低由當地醫療組織轉介的業務比重。

集團將繼續透過健力控股有限公司，銳意擴展專科醫療及牙科的專業服務，並將其現代化及普及化至日常消費層面，預期可在本港以至亞太地區，發展成為醫療保健服務的領導機構。

現時，健力旗下的醫療保健及牙科附屬公司分佈於五個主要城市（香港、北京、上海、深圳及馬尼拉）內三十八個地點，客戶人數超過七十五萬。



安美癌科治療中心的員工

製造業

集團屬下的英陶潔具有限公司（英陶），其浴室用具製造業務繼續保持在優質產品市場的地位，以及高效益的生產。

英陶在澳洲及英國兩個市場的業務增長強勁，零售業務繼續擴張。美國市場方面，產品種類增加為顧客提供更多選擇，而步向「精品」市場的策略，更成功加強了品牌的優質形象，及提高集團的邊際利潤。全球的潔具產品市場均競爭激烈，集團相信中國大陸以及其他市場的經濟持續增長，對潔具產品的需求將會穩步增加，並帶動集團的業務持續增長。



浴室潔具陳列室



我們亦已部署發展海外市場的計劃。若時機合適，在發展國內市場的同時，或會將業務擴展至印度、南韓及其他歐洲國家。事實上，我們現已為印度一家大型國際酒店集團供應潔具產品。目前生產量亦已由年產一百萬件增加至一百六十萬件，積極配合業務的擴充及未來發展計劃。

中國



位於上海靜安區商業及文化中心地段的發展項目

物業發展及投資

集團透過積極尋求物業發展與投資的機會，藉着內地經濟蓬勃增長的契機，貫徹發展國內業務的策略。

就目前位於上海靜安區的重點項目，集團已跟有關當局達成協議，將區內一處優越地段重建為大型綜合發展項目，當中包括辦公室大樓、零售商場、服務式住宅及酒店等，總建築面積約二十九萬一千平方米。我們期望將此座落於靜安區內匯聚國際商貿與文化藝術的六公頃優越地段，建設成上海市的新地標。



中央政府為打擊樓市過熱與投機活動而制定的措施，令集團在靜安區進行的拆遷工作受到延緩，但我們將繼續與靜安區政府磋商及協調，期望拆遷及清理工程能在二零零五年年底前得以展開，並可望於二零零七年完成，而整個發展項目將會因應市場情況而分階段進行。（經修訂）

集團在上海的豪華服務式住宅嘉里華庭二座，年內繼續為集團帶來理想回報，平均出租率高達百分之九十六，而平均每日每平方米之租金為七十一美仙。上海經濟的飆升帶動市場對優質物業的需求大增，嘉里華庭二座豪華服務式住宅更是當地及海外行政



上海嘉里華庭二座的豪華服務式住宅



嘉里華庭二座是上海豪華服務式住宅之首選

憑着擁有發展品味獨特之優質物業的豐富經驗與專業優勢，集團會繼續探尋更多在國內的發展及投資機會，為集團日後在這龐大市場的更大發展和顯著增長，作好準備。

人員之首選。隨着上海在國際舞台上扮演日益重要的角色，海外資金不斷流入，我們深信集團在當地的發展和投資，能夠為集團帶來可觀的中期回報，並為我們在國內其他地方的發展奠下穩固根基。

天津市經濟向好，城市基礎建設亦漸趨成熟，為集團另一個座落於該市尊貴地段的發展項目津匯廣場創造了優勢。第一期發展的北座辦公室大樓及購物中心，分別錄得百分之九十三及百分之九十七的出租率。第二期建築工程包括一幢南座辦公室大樓及一所酒店，已計劃於二零零五年七月開始動工，並訂於二零零七年下旬完成。當連接該地段與市內其他地區的地下

證券投資

過去一年，世界金融市場仍然波動。帶動股票市場買賣氣氛的主要因素，包括利率大幅上升、恐怖活動捲土重來之流言、因市場投機所引致的油價及物價上漲、經濟增長動力的轉向，以及市場對企業盈利的憂慮。由於市場預測美國聯邦儲備局將作出一連串加息行動，令固定收入市場遭到持續性拋售。美元初期走勢明顯疲弱，後於二零零四年十二月因突然調整而出現轉變。在回顧年度的下半年，有關人民幣升值的猜測持續，導致大量資金流入本地銀行體系，促使港元利率下調。

然而，在擁有多元資產的雄厚基礎上，本集團的證券投資部門，以其精明的投資策略，仍能為集團帶來正面貢獻。在內部投資人材及外聘資產管理專業人員的共同努力下，我們以嚴謹的態度管理財政資產。

人力資源及流程管理

人力資源及行政

截至二零零五年三月底，集團於香港及海外共聘用約三千名員工。我們擁有優秀的員工隊伍，並將繼續增聘人才，以配合集團的長遠穩健發展。

集團的員工薪酬政策，旨在吸引、栽培、獎賞及保留優秀人才，並以市場水平作參考，同時能反映個別員工的表現，以保持集團在人力市場的競爭力。最近，我們成立了薪酬檢討委員會，定期檢討集團高級管理層的薪酬。

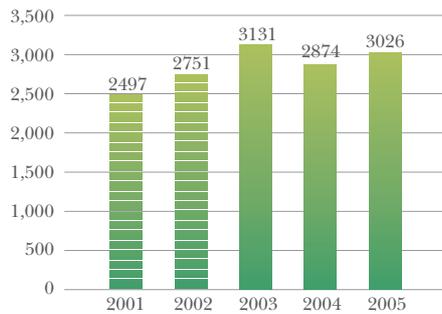
集團一直與員工保持良好的關係及溝通，經常舉辦不同形式的活動，如員工日、周年晚宴等，並編印員工通訊刊物，以促進雙方的關係、提高員工士氣及增強員工對集團的認同和歸屬感，並鼓勵員工及管理層交流和分享意見。這些均有助提升集團業務的增長及競爭力。



二零零四年員工日

有系統的員工培訓計劃是集團人力資源管理不可或缺的重要一環。我們提供的訓練課程涵蓋範圍廣泛，有助提高員工的知識和技能，幫助他們盡顯所能。集團特別注重內部及對外顧客服務的質素，並已積極籌劃在各級推行全面的顧客服務提升計劃。

員工總人數



各業務員工人數



集團一直致力成為關心社會的企業公民，這亦是公司的核心價值之一，並一直不忘回饋社會。為表達我們對有需要人士之關懷，集團對社會服務的支持，一向不遺餘力，除積極響應慈善捐款等公益活動外，還致力參與各類社區活動，如為弱勢社群兒童舉辦愉景灣同樂日等。

二零零四年十二月的南亞海嘯發生後，我們即時發起籌募善款活動，集團更按員工的捐款捐出一點五倍的善款，在數天內成功籌得約港幣一百萬元的善款。隨後於愉景灣舉辦的慈善籌款日亦籌得超過港幣二十萬元，並全數撥捐香港紅十字會作賑災之用。



二零零四/零五年度周年晚會之
員工表演



會所管理系統提升營運效率

資訊科技

集團採用先進的資訊科技及智能系統，維持高效率的工作流程，並提供專業快捷的顧客服務，以及保持企業競爭力。

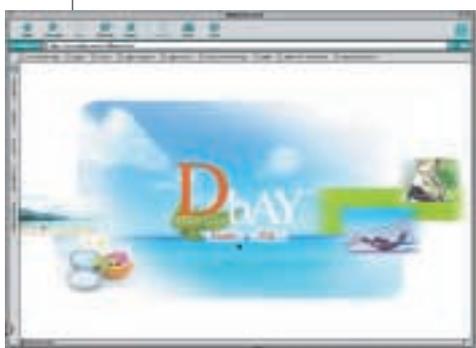
二零零四年下半年，愉景灣的會所安裝了綜合會所管理系統。集團現正進一步研究將電子服務引進會所，為會員及居民提供更先進、更方便的服務。

年內，集團已於中環三號碼頭及愉景灣部分地點提供免費無線寬頻上網服務，深受愉景灣居民歡迎，現正安排進行工程，將無線寬頻上網服務伸延至愉景灣其他會所及不同地點。



無線寬頻上網服務深受愉景灣居民歡迎

為加強集團與居民之間的溝通，並幫助我們進一步了解居民的需要及期望，專為愉景灣居民而設的社區網站 www.dbay.com.hk 經已推出。這亦有助我們制定愉景灣的未來發展和優質生活計劃，以及有關的市場策略。



www.dbay.com.hk 網站是促進集團及愉景灣居民之間溝通的平台

集團擁有保密可靠之資訊科技設施，以提供有助訂定機構目標及處理優先項目所需的策略性有效資訊。