

業務回顧

(1) 土地儲備

土地儲備為一千六百一十萬平方呎

集團擁有土地儲備總樓面面積共一千六百一十萬平方呎。集團土地儲備之各類型物業保持均衡比率：住宅佔百分之三十七，商業佔百分之三十二，工業佔百分之十八，停車場佔百分之九及酒店佔百分之四。大部分現正動工興建的住宅發展項目均位於港九新界熱門地點，交通方便，可乘搭火車或地下鐵路，而且康樂設施齊備。由於住宅單位需求持續，而此等項目條件理想，集團過去數月的預售及銷售活動，顯示此等項目在合理的價錢下掀起置業熱潮。

集團之商業項目以及停車場，主要留作長線投資，為集團帶來穩定之經常性收益。下表顯示截至一九九八年六月三十日止，集團之土地儲備及已發展完成之物業詳情：

	地點及用途					總面積	百分率
	住宅	商業	工業	停車場	酒店		
	(總樓面面積以平方呎計算)						
港島	1,398,421	1,102,356	—	53,820	165,506	2,720,103	17%
九龍	2,175,794	1,935,517	2,369,090	391,452	—	6,871,853	43%
新界	1,083,307	1,268,497	299,486	964,318	—	3,615,608	22%
中國及新加坡	1,285,983	870,237	329,141	—	432,971	2,918,332	18%
總共	5,943,505	5,176,607	2,997,717	1,409,590	598,477	16,125,896	100%
百分率	37%	32%	18%	9%	4%	100%	

	土地狀況及用途					總面積	百分率
	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	5,069,267	1,555,906	911,435	140,922	—	7,677,530	48%
發展中之 投資物業	166,842	197,400	413,916	—	432,971	1,211,129	7%
已完成之 銷售物業	176,742	310,725	360,380	—	—	847,847	5%
已完成之 投資物業	530,654	3,112,576	1,311,986	1,268,668	165,506	6,389,390	40%
總共	5,943,505	5,176,607	2,997,717	1,409,590	598,477	16,125,896	100%
百分率	37%	32%	18%	9%	4%	100%	

業務回顧 (續)

(1) 土地儲備 (續)

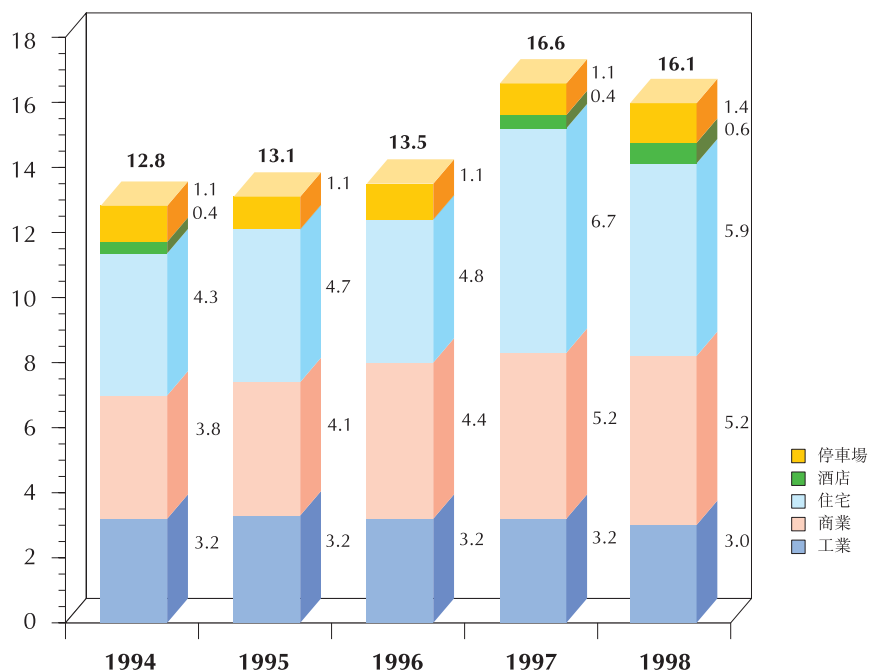
於一九九七年十二月及於一九九八年七月（財政年度結束後），集團分別購入位於新加坡中央商業區中心之著名浮爾頓大廈之百分之八十及百分之二十權益，並將在其鄰近海傍地盤興建一座甲級商業中心。兩座大廈落成後，將以一條行車及行人隧道連貫。浮爾頓大廈現正改建為一家擁有380個房間及套房的六星級酒店。兩座大廈的總樓面面積為541,214平方呎。

購入浮爾頓大廈擁有權

一九九八年六月三十日，集團根據法律及專業意見，終止購入荃灣市地段356號酒店物業之協議。集團現正就終止協議進行訴訟，積極追討退還訂金及有關款項。

土地儲備 — 用途
(於六月三十日)

平方呎 (百萬計算)



(2) 集團於本年度內落成物業簡介

The Mayfair (佔100%權益)

香港梅道一號

此項重建物業提供60個豪華洋樓單位，可盡覽維多利亞港之優美景色。物業地點可徒步往中環，是商業行政人員之理想居所。物業之百分之七十之單位已以十分理想的價格售出。

御峰豪園 (佔100%權益)

新界馬窩，大埔市地段111號

御峰豪園鄰近大埔墟火車站，為一設計獨特之大型住宅發展，採用古希臘建築特色，提供7座共376個住宅單位。秉承本集團在此區發展太湖花園、碧湖花園及新峰花園之經驗及良好信譽，此項目已成功配合新界龐大之市場需求。

大埔寶馬山 (佔20%權益)

新界大埔，大埔市地段137號

此項物業鄰近大埔火車站，共有9座，提供547個單位及444個車位，面對大埔港之優美景色，並提供完善之康樂設施。物業大部分單位已售。

雅濤居 (佔40%權益)

新界馬鞍山，沙田市地段393號

此豪宅物業提供502個住宅單位及完善住客會所設施，並享有吐露港的優美景色。物業於一九九七年七月落成。

業務回顧 (續)

(3) 集團作出售用途之發展中物業簡介

奧海城，九龍地鐵奧運站

地鐵奧運站物業發展位於近期填海所得之大幅土地上，距離新落成之機場鐵路大嶼山線中環站僅兩個車站，往來赤鱗角新機場只需約二十分鐘。集團是此項大型發展物業之股東及項目經理。

奧海城A及C地盤 (佔30%權益)

九龍內地段11068及11074號

第一期發展包括A及C地盤，是一個集寫字樓、住宅及商場於一身之發展項目，其中寫字樓佔1,194,794平方呎、住宅佔1,829,327平方呎及零售鋪位佔160,382平方呎。財團之股東包括信和置業(30%)、中國銀行集團(30%)、嘉里集團(20%)、發展銀行置地(10%)及中國海外發展(10%)。此項目將於一九九八至二零零零年期間分期完成。A地盤寫字樓部分已售予香港上海滙豐銀行集團，將用作後勤基地。

奧海城B地盤 (佔42.5%權益)

九龍內地段11090號

本集團佔有42.5%權益的財團，於一九九六年八月獲批地鐵奧運站B地盤的發展權。財團之股東包括信和置業(42.5%)、嘉里集團(32.5%)、中銀集團新中地產(15%)及中國海外發展(10%)。此項目將提供總樓面面積2,368,598平方呎之住宅用地及總樓面面積511,286平方呎之商業用地，並將於一九九九至二零零零年期間分期完成。

整項發展包括A、B及C地盤，完成後將提供總樓面面積逾六百萬平方呎之頂級商業及住宅樓宇，共5,250個單位。此物業位置優越，加上股東之間高度協調效益及香港上海滙豐銀行集團成為商業部分之主要租戶，盈利前景非常樂觀。

(3) 集團作出售用途之發展中物業簡介 (續)

帝庭豪園 (佔20%權益)

九龍龍圃道，九龍內地段11044號

此物業共有4座20層高474個單位之大廈，聳立於三層共375個車位地庫停車場上。物業被許多學校及遊樂場環繞，並可眺望維多利亞港之海景。超過百分之九十之單位已於一九九八年上半年以預售形式售出。物業於一九九八年七月落成。

帝景峰 (佔50%權益)

九龍龍坪道，新九龍內地段5924號

此豪宅物業提供592個單位，包括11座8至15層高之住宅大廈，及11幢6至8層高之花園洋房。該項發展鄰近九龍交通樞紐，四週環境優美，可眺望維多利亞港之海景，預計於一九九八年十二月竣工。

海典居 (佔50%權益)

新界馬鞍山，沙田市地段428號

此項大型住宅發展位於吐露港海傍，落成後將提供551個單位，總樓面面積為554,664平方呎。此物業設有大型住客會所及完善康樂設施，預計於一九九九年一月竣工。

海悅豪園 (佔50%權益)

新界將軍澳，將軍澳市地段49號

此項住宅發展位於將軍澳新市鎮，單位已全部售出。由於物業提供完善的康樂及運動設施，市場反應熱烈，物業於短時間內已售罄。此項目將分別提供總樓面面積465,883平方呎及57,317平方呎之住宅（736個單位）及商業用地，預計於一九九九年二月竣工。

業務回顧 (續)

(3) 集團作出售用途之發展中物業簡介 (續)

灣景園 (佔100%權益)

香港柴灣康民街，柴灣地段156號

此項大型住宅物業位於香港島之繁盛地帶，落成後將提供總樓面面積136,976平方呎及212個單位。

帝景灣 (佔40%權益)

香港柴灣小西灣，柴灣內地段152號

此項大型多幢式高層物業由黃氏家族(40%)、信和置業(40%)、中銀集團新中地產(10%)、中國光大集團(5%)及維德集團(5%)聯合發展。位於柴灣海傍，將提供逾二百九十萬平方呎之住宅(3,038個單位)、商場及巴士轉駁站用地，預計於二零零零年初完成。

威利廣場 (佔100%權益)

觀塘開源道46號

此23層高之工商綜合物業毗鄰觀塘地鐵站，東九龍走廊、巴士站及渡輪碼頭。物業採用智慧形工商綜合用途設計，提供樓面面積253,322平方呎，包括四層停車場用地，大部分單位均可眺望維多利亞港之景色，預計於一九九八年十一月竣工。

威登中心 (佔50%權益)

觀塘鴻圖道26號

此23層高之綜合工業大廈位於香港最繁盛的工業區中心，貼鄰牛頭角地鐵站。此項目包括兩層停車場，提供總樓面面積207,152平方呎之具成本效益重要工業用地予不同用家，將於一九九八年十一月落成。

業務回顧 (續)

(3) 集團作出售用途之發展中物業簡介 (續)

中央廣場 (佔70%權益)

香港雲咸街／亞畢諾道，內地段8828號

此商業發展鄰近聞名的娛樂飲食勝地蘭桂坊，將提供255,912平方呎之國際級商業用地。物業的零售用地將伸延蘭桂坊璀璨的氣氛及裝飾，預計於二零零零年一月竣工。

(4) 投資物業

六百四十萬平方呎用途廣泛之投資物業組合

本集團已完成之各類型用途廣泛之投資物業組合共640萬平方呎。

用途	百分率
寫字樓／商業	49%
停車場	20%
工業	20%
住宅	8%
酒店	3%

投資物業總值達港幣二百二十四億元

截至本年六月三十日止，集團投資物業總市值港幣二百二十四億元。集團投資物業組合現時主要包括分佈於港九新界各據點之寫字樓／商業樓宇、豪華住宅、大型商場、酒店及停車場。目前已落成之收租物業樓面面積約六百四十萬平方呎，佔集團總土地儲備一千六百一十萬平方呎中之百分之四十，顯示租務仍然在集團業務中佔重要位置。

經常性租金收益為港幣十二億元，上升百分之七點七

本財政年度內，雖然市場環境平穩，但信和置業租務仍取得驕人之增長。租金收入總額為港幣十二億七百萬，較去年同期增加百分之七點七，而出租物業維持滿意的入住率及合理租金。集團的主要投資物業包括中環廣場、尖沙咀中心、屯門市廣場、御苑以及寶馬山花園之四百二十七個出租單位，均保持滿意的入住率及可觀租金。集團整體租務成績理想，有賴成功租出新落成物業及以有效計劃保留現有租戶。

業務回顧 (續)

(4) 投資物業 (續)

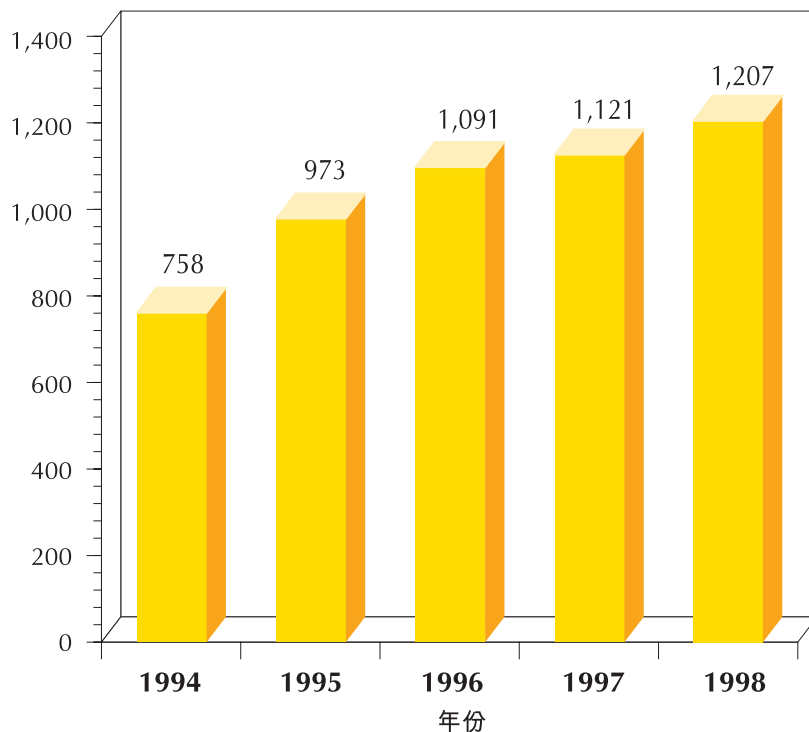
集團之投資物業組合及於聯營公司所佔權益之詳情如下：

	住宅	商業	工業	停車場	酒店	總共
	(樓面面積以百萬平方呎計算)					
已完成	0.5	3.1	1.3	1.3	0.2	6.4
發展中	0.2	0.2	0.4	—	0.4	1.2
總共	<u>0.7</u>	<u>3.3</u>	<u>1.7</u>	<u>1.3</u>	<u>0.6</u>	<u>7.6</u>

租金收入總額

(包括來自聯營及有關連公司應佔收入)

(港幣百萬元計)



(5) 主要投資物業簡介

中環廣場 (佔10%權益)

香港灣仔港灣道18號

該座全港最高及全球其中一座最高之劃時代摩天寫字樓，擁有一些國際級公司租戶。該樓高78層之全海景甲級寫字樓，提供約140萬平方呎樓面面積，毗鄰亞洲國際市場及會議據點之香港會議展覽中心。物業於一九九二年十月全部落成。現時所有單位已經租出，最高租金媲美中環核心區寫字樓。

中港城 (佔25%權益)

九龍尖沙咀廣東道

中港城座落於尖沙咀西面海傍，建築面積達260萬平方呎，乃一個集商場、寫字樓及酒店於一身的綜合物業，為前往中國沿海城市之渡輪提供碼頭設施，有「中國通道」之譽。由於中港兩岸海上交通日趨繁忙，帶動物業內人流顯著增加，商場租戶從而受惠。現時該中心之出租率相當理想。

尖沙咀中心及幸福中心 (分別佔45%及44.5%權益)

九龍尖沙咀東部

尖沙咀中心及幸福中心均位於繁盛之尖沙咀東部，附近盡是國際級大酒店。兩幢寫字樓備受貿易及製造業公司歡迎，出租成績理想。

業務回顧 (續)

(5) 主要投資物業簡介 (續)

屯門市廣場 (佔100%權益)

新界屯門，屯門市地段209號

屯門市廣場落成十年，現成為發展迅速的屯門區之重點購物中心，更接連輕鐵系統總站，成為串通新界西部運輸系統之一部分。去年十一月，隨着一個低租金十年期租約屆滿，廣場之大部分商場用地得以騰出。現時該用地已以市值租金租予吉之島及家樂福兩個主要租戶。隨着廣場之分期翻新工程於一九九九年初完成，將會提供更多出租用地，以帶來額外的租金收入。廣場單位已全部租出，租金為區內同類型物業之冠。

港麗酒店 (佔30%權益)

香港金鐘太古廣場

此五星級國際酒店位於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。

亞太中心 (佔100%權益)

尖沙咀漢口道18-36號

此商業物業位於尖沙咀繁盛的購物區中心，包括一座位於購物中心之上的高層現代化寫字樓，總樓面面積為232,606平方呎。大部份商戶均面向街道，行人絡繹不絕。

太平洋廣場 (佔100%權益)

香港德輔道西410-424B號

太平洋廣場位於港島西區鄰近第三條海底隧道，而地下亦預留作未來地鐵站出口。廣場設計美侖美奐，樓高23層，共有131,960平方呎樓面面積，建於佔地32,500平方呎之商場平台上。

(5) 主要投資物業簡介 (續)

歐美廣場 (佔100%權益)

九龍砵蘭街115-121號／登打士街32-34A號

該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中心，此19層高之寫字樓座落於四層高之購物平台上。

海德中心 (佔100%權益)

香港灣仔盧押道18號

該項物業位於繁忙之灣仔區中心，大廈外形設計吸引，並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100%權益)

九龍尖沙咀金馬倫道23-23A及25-25A號

該銀座式商業大廈位於九龍最繁盛之商業旅遊區，大部分租戶皆為零售商戶，單位已全部租出。

海天廣場 (佔100%權益)

香港筲箕灣海晏街

該寫字樓及商業物業位於港島旺區之一，提供119,298平方呎之寫字樓面積，建於兩層高之商場平台及停車場地庫之上。

御苑 (佔50%權益)

香港淺水灣道58號

御苑提供53個全海景豪華別墅及住宅，另外設有82個車位、住客會所、網球場及泳池，面對風景如畫的淺水灣。此項發展已於一九九四年四月落成。現時市場對該物業需求仍然殷切，目前以可觀之租金全租予跨國機構。

業務回顧 (續)

(5) 主要投資物業簡介 (續)

九龍亞皆老街雅麗居 (佔50%權益)

九龍，九龍內地段11005號

此物業位於亞皆老街高級住宅區，提供85,506平方呎之樓面，交通方便，附近有多個大型綠化公園，並鄰近集團受歡迎之物業如雅士花園及雅閣花園。是項物業提供176個單位、154個停車場及一個豪華住客會所。

海堤花園 (佔100%權益)

香港淺水灣道90號

此項獨特的低層住宅項目共有14個豪華住宅單位及19個附設私人花園之複式單位，設施包括49個車位、住客會所及泳池。該項物業深受公司租戶歡迎。

發展中之投資物業

金錢村 (佔100%權益)

新界上水

該物業位於環境清幽，景色怡人之上水郊區，毗鄰香港哥爾夫球會，富濃厚英國鄉村氣息。此獨特之低密度發展項目將提供44個平房及66個車位，預計於二零零一年四月竣工。

商貿城 (佔50%權益)

九龍九龍灣啟順道12號

此重建之工商綜合物業原名為航空貨運中心，毗鄰東九龍走廊。物業落成後將提供樓面面積413,916平方呎。預計完工日期為二零零一年三月。

內地段8874號 (佔50%權益)

北角電器道

此項重要的商業發展位於天后地鐵站及海底隧道附近，鄰近五家國際級酒店，包括城市花園酒店，迎合保險、廣告及服務行業租戶的需要。

業務回顧 (續)

(6) 中國市場

繼集團成功在廈門發展及推出首個住宅物業金龍花園後，現時於中國共有九個地盤，分佈於廈門、福州及廣州幾個重要城市。集團於中國發展之物業以住宅為主，可發展之總樓面面積達二百四十萬平方呎。發展計劃現正分期展開，以應付各市場需要。

此等物業之平均地價非常低，長遠而言，預期將為集團帶來理想利潤。

(7) 企業財務及公共事務

資產負債比率穩定地維持於百分之三十一

截至一九九七／九八年財政年度結束，根據集團負債淨額與股東權益百分比計算之集團資產負債比率為31%。集團經常性租金收益及從年內多個住宅物業預售所得之大量現金收入，將足以支付集團的借貸。在聯營公司方面的資金，集團持有百分之二十至五十權益的聯營發展，均以獨立及自給自足的借貸方式籌措，而借貸資產比例十分低，並足以發展這些項目直至完成。

沒有支付地價或收購物業之財務承擔

鑑於整個亞太區資金市場經營困難，銀行界信貸緊縮及利率波動，集團於一九九七／九八年財政年度並沒有參與任何大型的資金籌措及借貸活動。由於集團沒有支付地價或收購物業之財務承擔，故所受影響輕微。此外，集團所有原定在本年度審核的短期銀行貸款，已全獲貸款人續期。集團並在本年度內償付總值港幣二十億八仟九百萬元之可換股債券、浮息票據及銀行貸款。

業務回顧 (續)

(7) 企業財務及公共事務 (續)

集團繼續維持企業狀況高透明度。年內，集團企業財務部及公共事務部不斷為商界及投資團體提供有關集團之最新業務資料。

集團於一九九七年七月成立「信和之友」，以便與客戶，包括租戶、業主及住客建立更緊密的聯繫。該會現有逾10,000名會員，會員在香港及新加坡之集團及有關之商場及酒店可享有多項購物及住宿優惠，並可優先參觀示範單位及參加特別為會員舉辦的活動。隨著未來數月更多住宅單位及商業用地完成交收，「信和之友」的會員人數及活動將會擴充。

信和之友已投入服務

集團共僱用逾2,700名員工，並以員工培訓為主要企業目標。鑑於商業環境競爭日益激烈，集團管理層將重點放於成本效益及工作生產力上。集團並推行電腦化及員工建議計劃，以提高效率。員工對改善日常運作提出意見，反應積極及證實有效，並使集團取得由勞工處頒發的「有效勞資溝通」獎勵證書。

着重成本效益及工作生產力

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、信和護衛有限公司、恒毅清潔服務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。

提升服務質素，以客為尊

現時，物業管理部之僱員超過一千二百五十名，負責管理逾100個物業，超過三千萬平方呎樓面面積。於一九九七／九八年度，集團在多方面急速進展，並定期為物業經理提供全面訓練課程。此外，在五個最重要的據點，包括尖沙咀東部、屯門市廣場、寶馬山花園及中港城，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，集團將繼續致力提高服務質素。