

---

海逸豪庭第二期倚湖名居是位於東莞的豪華住宅項目，近二百間北美式別墅環湖而建，三十多款不同設計的洋房均附有前、後花園。住客不僅可享用會所設施，亦可於毗鄰的海逸高爾夫球會一嚐揮桿於二十七洞球場的樂趣。

---

## 長江集團中心行人天橋 勇奪設計及建築大獎

長江集團中心行人天橋榮獲二〇〇一/二〇〇二年香港「卓越結構大獎」。此鋼製行人天橋長一百三十米，外形呈C狀，橋身以玻璃、不銹鋼及鋁包裹，其質素、外形和建材均與長江集團中心大樓配合得天衣無縫。

此行人天橋憑著獨特的建築架構和先進的動態分析設計而獲提名。

這座天橋巧妙地克服了所在地對建築結構和豎立方式等方面的先天規限，亦是評審團的

著眼點。作為天橋的結構及地理技術工程師，奧雅納(香港)有限公司在設計天橋時必須克服各類型的限制，包括極為狹窄的支撐面、橋墩不能建於下面的行人道，以及只能採用垂直及水平的建築元素等。

長江集團中心行人天橋架構



精密細緻，為工程與建築學的完美結合，是香港天橋設計的新典範。

## 海逸酒店集團 食府獲殊榮

海逸酒店集團旗下食府紛紛獲選為香港最出色的食府。

《Hong Kong Tatler》每年出版的美食指南《香港最佳食府二〇〇二/二〇〇三》向讀者推介海逸酒店的爐端燒日本餐廳和Harbour Grill，以及北角海逸酒店的海逸軒。

海逸酒店集團的食府提供類型廣泛的美食，包括西餐、日式和中式等。酒店更

不時舉辦特別推廣活動，禮聘全球各地的名廚示範最擅長的道地菜色。

中國重慶海逸酒店亦不甘後人。Saga Holidays Limited根據Saga Tourism旅遊團約二千位旅客的問卷調查結果，向重慶海逸酒店頒發二〇〇二年Good Food Hotel獎譽。重慶海逸酒店是重慶市內唯一獲此殊榮的酒店。

## 珠海海怡灣畔 榮膺 「模範度假 生活小區」

珠海海怡灣畔榮獲珠海旅遊局頒發「模範度假生活小區」獎。珠海海怡灣畔鄰近香港，交通便利，而且四周遍佈多采多姿的旅遊勝地、購物及飲食中心，還有一個高爾夫球場，為住戶提供豐富的娛樂節目。珠海海怡灣畔環境寧靜幽美，設有園林美景、瀑布、人造海灘和人工湖，其低密度、設計時尚典雅的花園洋房式住宅，令住戶置身於渡假環境之中，忘卻世俗繁囂。住客更可享受會所各項完善設施。

**集**團之地產投資組合包括約一千五百七十萬平方呎之辦公樓、商業、工業及住宅物業，為集團帶來穩定之經常性租金收入。此部門亦投資合資企業，在香港、中國內地及選擇性於海外國家發展優質住宅、商業、辦公樓、酒店及度假物業。此外，集團並經營多間高級酒店。

地產及酒店部門二〇〇二年度之營業額共計港幣一百一十七億零九百萬元，比二〇〇一年增加港幣六十一億九千三百萬元，即上升百分之一百一十二，主要因本年度完成及發售更多發展項目，對營業額作出貢獻。投資物業之總租金收入(包括集團所佔聯營公司部份)增至港幣二十四億三千八百萬元，上升百分之九。由於出售中國內地三間酒店錄得溢利、新落成物業增加租金收入，以及因年內完成及發售更多項目而錄得溢利增長，地產及酒店部門之「利息及稅前盈利」達港幣二十五億七千萬元，增長百分之五十。





除長江實業(集團)有限公司之總部外，長江中心的租戶包括多間世界知名銀行、金融機構，會計及律師事務所。

## 出租物業

### 香港

集團在香港之出租物業組合包括約一千二百七十萬平方呎(二〇〇一年為一千二百四十萬平方呎)之辦公樓(佔百分之二十四)、商業(佔百分之二十五)、工業(佔百分之五十)及住宅(佔百分之一)物業，為集團帶來可觀之經常性盈利。本年度之總租金收入(包括集團所佔聯營公司部份)達港幣二十億一千七百萬元，較去年下降百分之三，主要由於辦公樓租金收入減少。集團之物業出租率接近百分之一百，租金水平亦甚為理想。年內，集團在國際都會所佔權益增至百分之五十。新落成之國際都會由一座辦公樓、一個平台商場和一座酒店大樓組合而成，其中辦公樓及平台商場已開始招租，租務甚為理想，而酒店亦已於去年六月啟業。

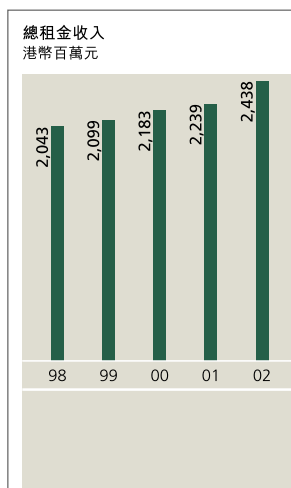
新落成之國際都會由一座辦公樓、一個平台商場和一座酒店大樓組合而成，其中辦公樓及平台商場已開始招租，租務甚為理想，而酒店亦已於去年六月啟業。

#### 香港之主要出租物業

項目	物業類別	出租之總樓面面積 (千平方呎)	集團權益	出租百分比
長江集團中心	辦公樓	1,254	100%	97%
和記大廈	辦公樓	504	100%	98%
海濱廣場第一及第二座	辦公樓	863	100%	95%
怡安華人行	辦公樓	259	100%	98%
黃埔花園	商業	1,714	100%	98%
香港仔中心	商業	345	100%	97%
香港國際貨運中心	工業	4,705	88%	99%



重慶大都會廣場內有大型購物商場、甲級辦公樓及五星級酒店。



### 中國內地及日本

集團在中國內地及日本之多家合資公司，擁有多項投資物業，樓面面積共九百六十萬平方呎，集團佔其中三百萬平方呎(二〇〇一年為二百六十萬平方呎)。租金總收入達港幣三億四千六百萬元，比上年度增加百分之一百二十七，主要由於完成及出租多項新投資物業，包括北京東方廣場兩座辦公樓及一座服務式住宅大樓，以及位於東京丸之內區之辦公大樓盈科中心。由於上海四季雅苑與御翠園之住宅物業項目，以及北京東方廣場餘下之一項服務式住宅大樓將分期完成，預期國內之投資物業組合將於二〇〇三年繼續擴展。

#### 中國內地及日本之主要出租物業

項目	所在地	物業類別	出租之 總樓面面積 (千平方呎)	集團權益	出租百分比
<b>中國內地</b>					
梅龍鎮廣場	上海	辦公樓及商業	1,099	30%	99%
東方廣場	北京	辦公樓、服務式 住宅及商業	4,984	18%	60%
四季雅苑	上海	住宅	1,034	50%	91%
大都會廣場	重慶	辦公樓及商業	1,512	50%	89%
<b>日本</b>					
丸之內區盈科中心	東京	辦公樓	786	38%	100%

## 物業銷售及發展中物業

在香港，市場儘管面對通縮壓力，惟集團於二〇〇二年出售港景峯八百六十五個住宅單位，以及海名軒一百三十一個住宅單位，因此錄得溢利。在中國內地，深圳之住宅發展項目黃埔雅苑二期於年內完成，售出五百二十五個單位，並錄得溢利。

集團本年度上半年增加國內土地儲備，成立合資公司，在深圳寶安發展一項一百二十萬平方呎之住宅物業(佔百分之五十權益)。集團透過合資公司持有發展中的土地儲備，應佔之已發展面積約共一千六百萬平方呎，其中百分之二十一在香港、百分之七十二在國內及百分之七在海外。此等項目預期於二〇〇三至二〇〇九年分期完成，預料可為集團提供理想回報及發展溢利。



設計師筆下的滙賢居及四周園林。滙賢居是上海近年罕有的優質大型豪華住宅，總建築面積達六十七萬五千平方呎。



### 香港

本年度下半年完成之物業包括東涌映灣園第一期賞濤軒及九龍港景峯，兩項住宅物業基本上已全部售出。國際都會兩座服務式住宅大樓現正推出發售。位於青衣之三座酒店大樓與五座服務式套房預期於二〇〇三年建成，並於今年稍後推出預售。

香港之主要銷售及發展中物業					
項目	所在地	物業類別	總樓面面積 (千平方呎)	集團權益	完成日期
國際都會	紅磡	服務式住宅	377	25%	2002
青衣度假酒店	青衣島	酒店及 服務式套房	1,671	70%	2003
映灣園二至四期	東涌	住宅	3,131	40 – 50%	2004 – 05
海名軒擴建部份	紅磡	辦公樓及 服務式套房	270	100%	2005
青衣辦公樓	青衣島	辦公樓	355	89%	2005



集團最近開業的都會海逸酒店位於紅磡火車站毗鄰，交通方便。



位於深圳市中心區的黃埔雅苑二期逸悠園，外型設計獨特，甚富時代感。

### 中國內地

在中國內地，深圳黃埔雅苑第三及四期預計於二〇〇三年完成及出售。第三期已於年內開始預售，並已售出超過六成單位。上海華爾登廣場第二及第三期之建築工程現正進行，其中之住宅物業滙賢居預期於二〇〇三年竣工，並已展開預售。

#### 中國內地之主要發展中物業

項目	所在地	物業類別	總樓面面積 (千平方呎)	集團權益	完成日期
黃埔雅苑第三及四期	深圳	住宅	2,064	50%	2003
四季雅苑	上海	住宅	244	50%	2003
東方廣場 — 壹座服務式住宅	北京	服務式住宅	506	18%	2003
華爾登廣場第二期及三期	上海	住宅及商業	1,600	50%	2003
御翠園	上海	住宅	1,728	31%	2003 - 04
寶安御龍居	深圳	住宅	1,232	50%	2003 - 04
重慶江北	重慶	住宅	765	50%	2003 - 04
廣州番禺大石	廣州	住宅及商業	4,860	50%	2003 - 06
東莞海逸豪庭	東莞	住宅	3,302	47%	2003 - 07
黃沙地鐵上蓋物業	廣州	住宅及商業	3,444	50%	2004 - 05
海怡灣畔第三及四期	珠海	住宅	2,893	50%	2004 - 06
上海古北	上海	住宅及商業	1,685	50%	2005

## 海外

在英國，倫敦愛賓河畔項目之預售計劃進展良好，已售出逾百分之八十單位。在新加坡，旭日灣項目於年內繼續預售，該項發展超過百分之三十已售出。

海外之主要發展中物業					
項目	所在地	物業類別	總樓面面積 (千平方呎)	集團權益	完成日期
<b>英國</b>					
愛賓河畔	倫敦	住宅及商業	395*	45%	2003
切爾西港第二期	倫敦	住宅	161*	23%	2005
洛茲路發電站	倫敦	住宅及商業	691*	23%	2009
<b>新加坡</b>					
旭日灣	新加坡	住宅	1,496	24%	2003
景頤峯	新加坡	住宅	440	50%	2004
* 英國項目為淨樓面面積總額					



重慶海逸酒店於一九九八年六月開幕，為該市首間五星級酒店，共有三百九十一間客房。

## 酒店

集團目前於香港、中國內地及巴哈馬九間酒店持有權益，並管理其中四間。

在香港，酒店業務之整體「利息及稅前盈利」較上年度增加百分之三，大致上反映經營業績改善，惟都會海逸及海澄軒之開辦支出已抵銷其中部份增幅。紅磡都會海逸(集團佔百分之五十股權)共有六百九十間酒店客房與服務式套房，於六月底投入服務，而馬鞍山海澄軒(集團佔百分之四十九股權)設有八百三十一間服務式套房，並於十月中開業。

由於業務得到改善，集團於內地之酒店業務錄得整體「利息及稅前盈利」，上年度則錄得虧損。年內集團出售三間酒店，包括瀋陽時代酒店（集團佔百分之八十七點四股權）、北京海逸酒店（集團佔百分之九十五股權）及昆明海逸酒店（集團佔百分之九十五股權）。

位於大巴哈馬島之Our Lucaya高爾夫球度假酒店設有一千二百七十一間客房，繼續受旅客人數下降影響，其中美國旅客人數之減幅尤其顯著。今年較早前，此度假酒店由世界知名之美國Starwood Hotels & Resorts集團接手管理。



Our Lucaya高爾夫球度假酒店面向大巴哈馬島的海灘，是各地遊客的度假天堂。