

業務檢討

- 21 物業銷售
- 22 香港地產業務
 - 22 土地儲備
 - 24 地產發展
 - 34 投資物業
- 44 內地地產業務
 - 44 土地儲備
 - 46 地產發展
 - 60 投資物業
- 64 地產相關業務
- 71 電訊及資訊科技
- 72 運輸、基建及物流
- 75 集團財務
- 76 顧客服務



集團的環球貿易廣場和國際金融中心組成雄偉的「維港門廊」

物業銷售



於回顧年內，集團出售或預售的物業，按所佔權益計算，總值為港幣二百三十二億一千八百萬元，上年度為港幣二百五十六億七千四百萬元。集團於過去一年在香港及內地推出多個項目，並取得令人鼓舞的銷售成績。

香港的物業銷售收益達港幣二百零五億六千二百萬元，大部分源自出售元朗YOHO Midtown、九龍峻弦及譽•港灣，以及九龍站天璽，其餘港幣二十六億五千六百萬元為內地及新加坡物業的銷售收益，包括廣州玫瑰湖及新加坡卓錦

豪庭。集團於二〇一〇年第三季出售或預售的物業總值逾港幣九十億元，主要來自香港物業包括九龍形品•星寓及港島南區的南灣，該兩個項目已售出近九成半單位。

集團將繼續按計劃推售新發展項目，於本財政年度餘下時間推售的主要香港住宅項目包括位於雙魚河的豪華洋房天巒、位於青山公路的星堤、元朗泉薈及寶業街的項目，以及將軍澳市中心的地標性綜合住宅項目。



香港地產業務

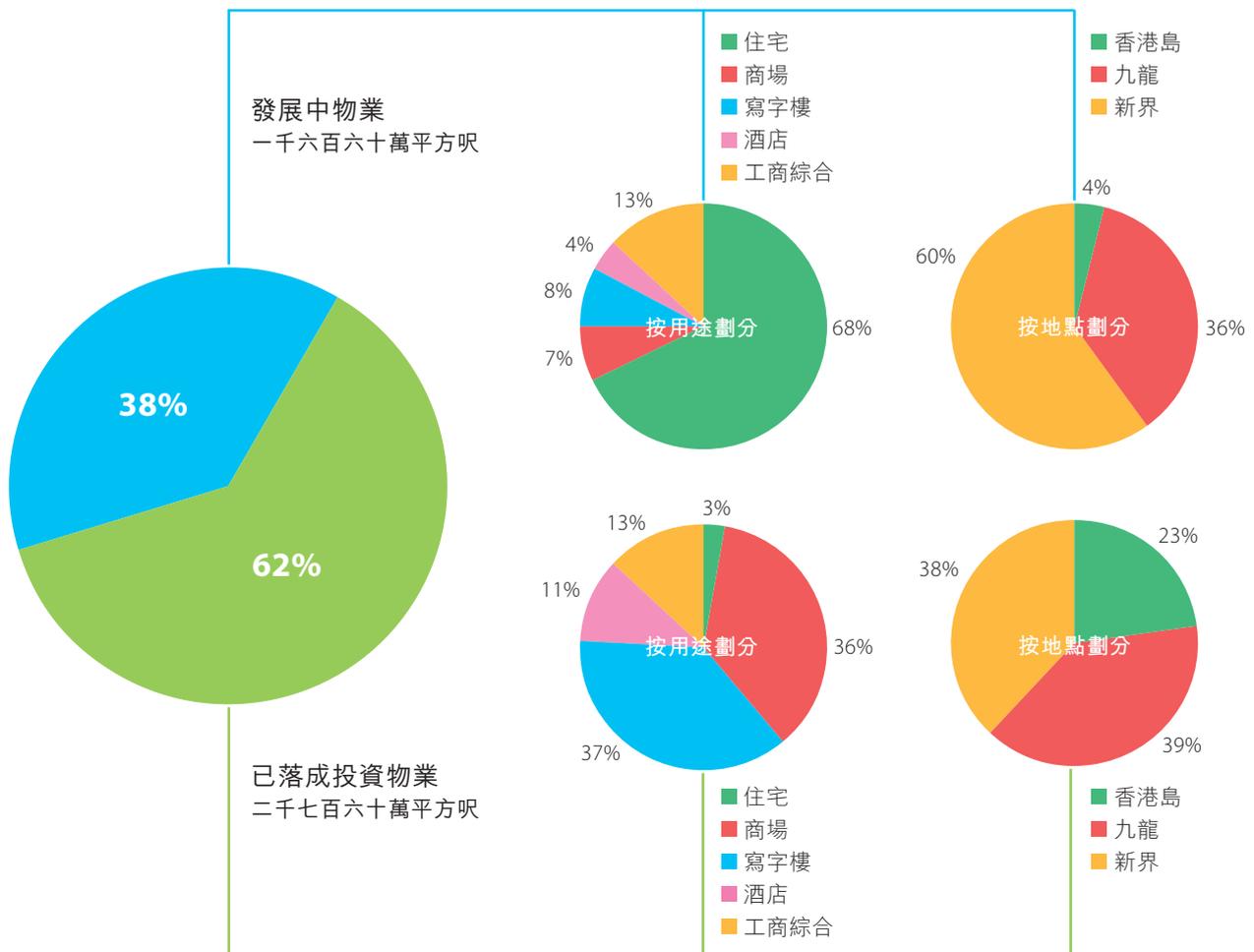
年度摘要

- 在香港擁有樓面面積共四千四百二十萬平方呎的多元化土地儲備，另有以地盤面積計算二千六百萬平方呎的農地
- 主要透過更改土地用途及拍賣新增六個項目，所佔樓面面積共四百八十萬平方呎
- 四百一十萬平方呎物業建築完成，當中包括二百二十萬平方呎供銷售的住宅物業
- 投資物業組合的出租率達百分之九十四
- 租金淨收入為港幣八十三億一千四百萬元，上升百分之十四

土地儲備

香港土地儲備組合

(截至二〇一〇年六月三十日，所佔樓面面積共四千四百二十萬平方呎)





集團於年內為本港的發展土地儲備新增六幅地皮，總樓面面積共四百八十萬平方呎，其中三幅透過更改土地用途所得，另外三幅則透過政府土地拍賣或私人協商購入。有關新增地皮的詳情請參閱第9頁董事局主席報告書。計入上述新增地皮後，集團在香港的土地儲備由去年四千一百九十萬平方呎增至二〇一〇年六月的四千四百二十萬平方呎，其中包括一千六百六十萬平方呎的發展中物業，以及二千七百六十萬平方呎的已落成投資物業。

以地盤面積計算，集團在新界亦擁有約二千六百萬平方呎農地，主要位於現有或規劃中的鐵路沿線，大部分土地正更改作為住宅用途，並已進入後期階段。

截至二〇一〇年六月三十日，集團在香港的土地儲備組合按所佔樓面面積分布如下：

	所佔樓面面積(百萬平方呎)			總面積
	發展中 銷售物業	發展中 投資物業	已落成 投資物業	
按用途				
住宅	11.3	—	0.9	12.2
商場	—	1.2	9.9	11.1
寫字樓	—	1.3	10.2	11.5
酒店	—	0.6	2.9	3.5
工商綜合*	1.3	0.9	3.7	5.9
合計	12.6	4.0	27.6	44.2
按地點				
香港島	0.6	0.1	6.3	7.0
九龍	4.0	1.9	10.7	16.6
新界	8.0	2.0	10.6	20.6
合計	12.6	4.0	27.6	44.2

* 包括貨倉物業

在一千六百六十萬平方呎的發展中物業當中，一千二百六十萬平方呎將作出售用途，其餘四百萬平方呎將保留作長線投資。集團的物業用途多元化，供出售的住宅物業佔發展中土地儲備百分之六十八；在已落成的投資物業當中，百分之七十三為商場或優質寫字樓。

集團發展中的土地儲備分布廣泛，四成位於市區及六成位於新界，而已落成的投資物業亦同樣分布不同區域，當中百分之三十八位於新界，其餘百分之六十二則分布於九龍及香港島。

香港地產業務 地產發展

集團的卓越品牌備受買家信賴，有助新項目的銷售和提升邊際利潤。新項目將提供各種度身訂造的服務，並加入創新設施及環保元素。





位於雙魚河畔的天巒



元朗YOHO Midtown的會所設計時尚，為住戶締造優質生活享受

集團在香港擁有一千六百六十萬平方呎的發展中物業，其中一千一百三十萬平方呎為可供銷售的優質住宅。集團發展多元化項目，提供多種不同單位面積及風格，包括時尚精品住宅、附設五星級會所及配套設施全面的大型屋苑，以至頂級豪宅，務求迎合不同顧客的需要。集團致力提升物業質素，為住客提供度身訂做的服務及設施，以滿足追求生活品味的客戶。

集團的項目銷售成績優異，並享有市場溢價，印證集團品牌備受推崇。集團多年來一直堅持提供優質產品及服務，給予客戶信心保證，有助新項目的銷售及提升邊際利潤。YOHO Midtown締造和諧環境，將都市生活及藝術融為一體，吸引追求時尚生活的買家。九龍峻弦用料設施講究，眺望遼闊維港美景，四周環境青蔥翠綠，讓住戶盡享豪華優質生活。位於港島南區的豪宅南灣，用料頂級，且坐擁無敵海景，深受買家歡迎。

集團會繼續追求卓越，提供最優質的產品及服務，滿足客戶需要。集團亦會繼續在項目中加入創新的設施及服務，還有綠化環保元素。



港島南區的南灣將設有全天候室內泳池



主要發展中項目

譽•港灣

九龍太子道東638號
(佔100%)

地盤面積	: 十三萬七千平方呎
樓面面積	: 一百萬平方呎(住宅); 二十萬零五千平方呎(商場)
單位數目	: 一千一百五十九個
預計完工日期	: 二〇一〇年下半年

譽•港灣毗鄰擬建的沙中線港鐵站，將是東南九龍全新住宅及購物熱點，大部分單位均可盡覽維多利亞港及未來啟德郵輪碼頭的景致。該項目提供一千一百五十九個單位，其中約百分之九十五已售出。商場Mikiki的預租反應令人鼓舞，大部分樓面已獲承租。該商場享有維港景致，加上設計時尚寬敞，將為住戶提供優質的購物環境，預期於二〇一一年第二季開幕，屆時將成為東南九龍的購物及娛樂新焦點。



坐落東南九龍的譽•港灣，為毗鄰未來啟德郵輪碼頭的首個大型優質住宅項目

峻弦

九龍豐盛街51號
(佔100%)

地盤面積	: 六萬六千五百平方呎
樓面面積	: 七十七萬五千平方呎(住宅)
單位數目	: 七百二十三個
預計完工日期	: 二〇一〇年下半年

這位於九龍區的豪宅項目有五座住宅大樓，共提供七百二十三個一房至四房單位，面積介乎五百至逾二千一百平方呎。物業設計時尚，可飽覽維多利亞港的壯闊景色，並享翠綠山巒及清幽環境。項目約百分之八十的單位已預售。

星堤

青山公路屯門市地段465號
(佔100%)

地盤面積	: 四十七萬八千平方呎
樓面面積	: 六十一萬六千平方呎(住宅); 五千平方呎(商舖)
單位數目	: 四百五十九個
預計完工日期	: 二〇一〇年下半年

該高級住宅項目位於青山公路，四周環境清幽翠綠，將提供三十幢洋房及四百二十九個豪宅單位，面積共六十一萬六千平方呎，建築工程已接近完成。



位於青山公路的星堤四周綠意盎然

將軍澳56區發展項目
(合作發展)

地盤面積	: 四十六萬平方呎
樓面面積	: 一百八十萬平方呎(總面積); 一百五十萬平方呎(集團所佔面積)
單位數目	: 一千零二十八個
預計完工日期	: 自二〇一一年下半年起分期落成

該綜合發展項目位於將軍澳港鐵站上蓋，集團所佔樓面面積為一百五十萬平方呎，其中八十六萬一千平方呎可供銷售的住宅單位、三十九萬一千平方呎的酒店及五萬四千平方呎寫字樓，將於二〇一一年下半年竣工，餘下二十三萬五千平方呎酒店則計劃於二〇一三年完工。該項目位處將軍澳中心區，落成後將成為將軍澳的優質住宅新典範，以及區內的消閒娛樂熱點。

西九龍九龍內地段11146號
(佔100%)

地盤面積	: 十二萬二千平方呎
樓面面積	: 七十九萬四千平方呎(住宅); 九萬五千平方呎(商場)
單位約數	: 六百六十個
預計完工日期	: 二〇一一年底

這幅臨海地皮將發展為豪宅項目，大部分單位可飽覽優美海景，以三房或四房設計為主，以迎合換樓人士對這類單位的更多需求。項目正進行上蓋建築工程，預計於二〇一一年底完工。



將軍澳56區發展項目將成為該區優質住宅新典範

西鐵屯門站發展項目
(合作發展)

地盤面積	: 二十八萬六千平方呎
樓面面積	: 一百三十萬平方呎(住宅); 二十六萬九千平方呎(商場)
單位約數	: 一千九百個
預計完工日期	: 二〇一三年上半年

該項目包括一百三十萬平方呎的優質住宅，以及面積達二十六萬九千平方呎的購物商場。項目位於屯門市中心，毗鄰屯門公園，並且鄰近鐵路幹線，交通網絡完善。項目共有七幢住宅大樓，提供一千九百個不同間隔及面積的單位，將是未來數年內屯門市中心唯一新建的大型住宅項目，加上連接鐵路及巴士總站，交通便利，落成後勢將成為區內焦點。

元朗丈量約份第109約地段2099號
(佔100%)

地盤面積	: 六十七萬四千平方呎
樓面面積	: 八十五萬六千平方呎(住宅); 二萬四千平方呎(商場)
單位約數	: 八百個
預計完工日期	: 二〇一三年上半年

該項目為低密度住宅，將發展洋房、複式單位及住宅大樓，環境翠綠舒適。物業的交通非常便捷，可經三號幹線往返市區，亦鄰近西鐵元朗站和錦上路站。樁基工程正在進行，上蓋建築工程亦快將展開。



西鐵屯門站發展項目交通便捷，勢將成為區內的新焦點



元朗市地段507號 (佔100%)

地盤面積	: 四十一萬八千平方呎
樓面面積	: 一百八十萬平方呎(住宅) ; 四十七萬一千平方呎(商場)
單位約數	: 二千五百個
預計完工日期	: 二〇一三年後

集團已於回顧年內完成該地皮的轉換土地用途及補地價程序。該地皮毗鄰元朗西鐵站，是集團在元朗市中心大型發展項目YOHO Town的第三期，亦是該項目發展規模最大的一期，總樓面面積達二百三十萬平方呎。商場部分將與集團附近現有的商場連接，組成新界西北區內的大型購物中心，勢將成為區內購物及娛樂新熱點。商場將設有天橋通往鐵路站。

將軍澳66B區發展項目 (佔100%)

地盤面積	: 十三萬二千平方呎
樓面面積	: 六十六萬二千平方呎(住宅) ; 六萬六千平方呎(商場)
單位約數	: 七百八十個
預計完工日期	: 二〇一三年後

該幅住宅地皮是集團於二〇一〇年二月，透過政府土地拍賣投得，位處集團旗下將軍澳港鐵站上蓋的56區發展項目的前面，集團將精心規劃項目的設計及布局，以充分發揮兩個項目的協同效應，將該區打造成為將軍澳嶄新的住宅及消閑娛樂中心。

何文田九龍內地段11175號 (佔100%)

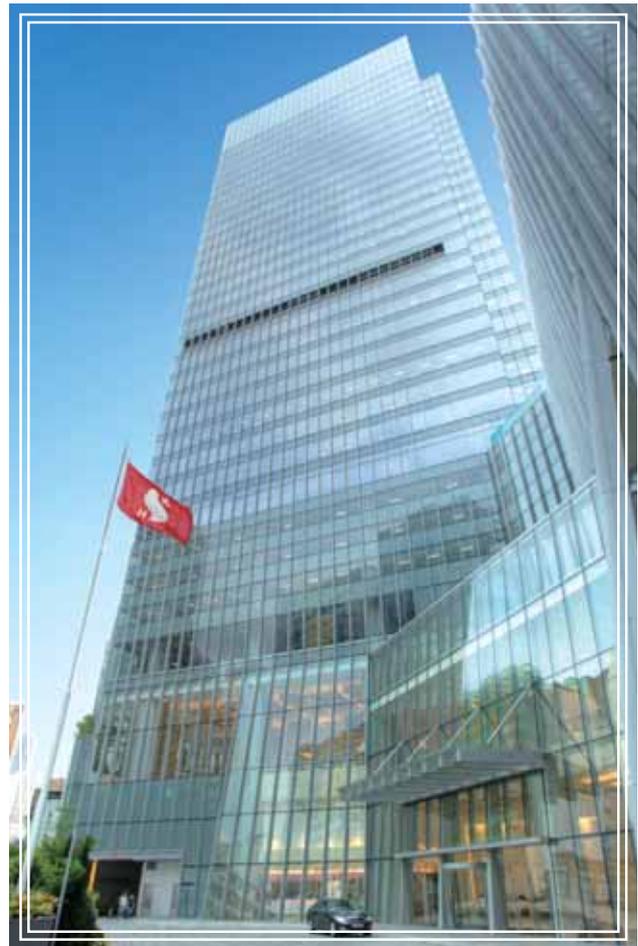
地盤面積	: 十七萬四千平方呎
樓面面積	: 八十六萬九千平方呎(住宅)
單位約數	: 五百個
預計完工日期	: 二〇一三年後

集團於二〇一〇年六月從政府土地拍賣中投得該幅地皮。地皮位處九龍區最優越豪宅區之一，大部分單位將享有優美海景，並鄰近快將興建的港鐵站，往返香港其他地區非常方便。集團正計劃在這幅黃金地皮興建逾五百個豪宅單位，將為九龍區開創豪宅新典範。

九龍貿易中心二期 葵昌路51號 (佔100%)

地盤面積	: 八萬九千平方呎(整個項目)
樓面面積	: 五十一萬八千平方呎(發展中的 第二期寫字樓/商場)
預計完工日期	: 二〇一三年上半年

九龍貿易中心位置優越，利用鐵路往來全港各區十分方便，連接港鐵站的行人天橋建成後，前往港鐵站僅需數分鐘步程。項目共有兩座寫字樓，第一座已於二〇〇八年落成，而項目二期即第二座寫字樓，將提供四十八萬八千平方呎結合優良建築、國際級規格及環保設施的優質寫字樓，另附設約三萬平方呎的商場。地基工程已經完成，上蓋建築工程亦快將展開。



九龍貿易中心提供優質寫字樓，並享便利交通網絡

按竣工年份排列的主要發展中項目

地點	項目名稱	集團所佔權益 (百分率)	住宅
2010/11財政年度完成之項目			
太子道東638號	譽•港灣	100	1,025,000
屯門市地段465號	星堤	100	616,000
鴨脷洲內地段129號	南灣	35	316,000
牛池灣新九龍內地段6350號	峻弦	100	775,000
北角明園西街38號	形品	100	87,000
元朗洪水橋丈量約份第124約地段4313號	泉薈	74	83,000
長沙灣青山道483號		100	—
長沙灣永康街77號	環薈中心	100	—
年度總計			2,902,000
2011/12財政年度完成之項目			
將軍澳56區發展項目一期		合作發展	861,000
西九龍九龍內地段11146號		100	794,000
九龍洋松街/松樹街項目	形品•星寓	合作發展	177,000
元朗寶業街18號		100	222,000
壽山村道9號		100	91,000
山頂加列山道12號		100	43,000
赤柱村道48-50號		100	37,000
年度總計			2,225,000
2012/13財政年度完成之項目			
西鐵屯門站發展項目		合作發展	1,286,000
元朗丈量約份第109約地段2099號		100	856,000
九龍漆咸花園重建項目		29	88,000
筲箕灣道295-305號		90	51,000
葵涌市地段215號	九龍貿易中心二期	100	—
觀塘鴻圖道20-24號		100	—
觀塘內地段173號		64.3	—
觀塘敬業街49號		100	—
年度總計			2,281,000
2013/14財政年度或以後完成之項目			
元朗市地段507號		100	1,848,000
將軍澳66B區發展項目		100	662,000
何文田九龍內地段11175號		100	869,000
元朗下攸田丈量約份第116約地段5371號		100	233,000
元朗石湖圍		50	227,000
汀九更生灣丈量約份第399約地段495號		100	78,000
青龍頭地段67號		100	11,000
觀塘內地段240號		50	—
觀塘內地段174號		64.3	—
將軍澳56區發展項目二期		合作發展	—
黃竹坑道50號		100	—
合計			3,928,000



所佔樓面面積(平方呎)

商場	寫字樓	酒店	工業	總面積
205,000	—	—	—	1,230,000
5,000	—	—	—	621,000
4,000	—	—	—	320,000
—	—	—	—	775,000
—	—	—	—	87,000
—	—	—	—	83,000
—	109,000	—	—	109,000
—	—	—	254,000	254,000
214,000	109,000	—	254,000	3,479,000
—	54,000	391,000	—	1,306,000
95,000	—	—	—	889,000
24,000	—	—	—	201,000
—	—	—	—	222,000
—	—	—	—	91,000
—	—	—	—	43,000
—	—	—	—	37,000
119,000	54,000	391,000	—	2,789,000
269,000	—	—	—	1,555,000
24,000	—	—	—	880,000
18,000	—	—	—	106,000
10,000	—	—	—	61,000
30,000	488,000	—	—	518,000
—	207,000	—	—	207,000
—	199,000	—	—	199,000
—	120,000	—	—	120,000
351,000	1,014,000	—	—	3,646,000
471,000	—	—	—	2,319,000
66,000	—	—	—	728,000
—	—	—	—	869,000
—	—	—	—	233,000
—	—	—	—	227,000
—	—	—	—	78,000
—	—	—	—	11,000
—	—	—	575,000	575,000
—	—	—	303,000	303,000
—	—	235,000	—	235,000
—	120,000	—	—	120,000
537,000	120,000	235,000	878,000	5,698,000



九龍形品・星寓外形設計時尚



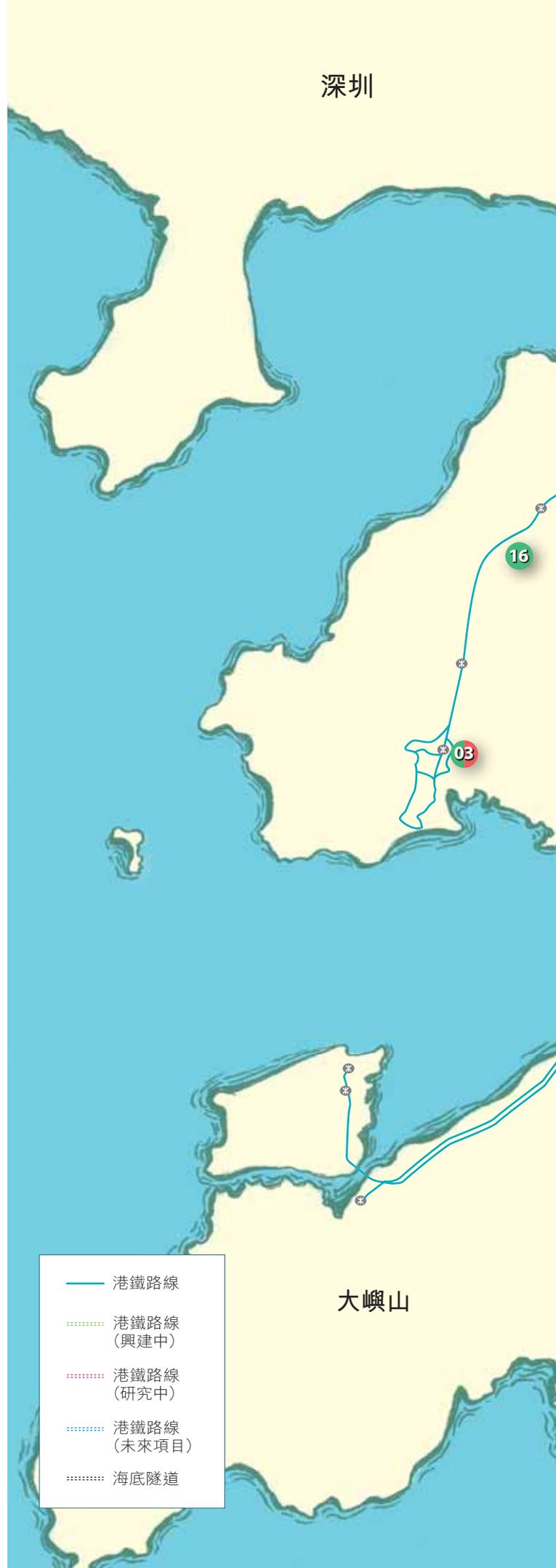
九龍峻弦將為住戶提供清幽的居住環境

主要發展中項目

- 住宅
- 商場
- 寫字樓
- 工商綜合
- 酒店

- 01 ●● 元朗市地段507號
- 02 ●● 元朗丈量約份第109約地段2099號
- 03 ●● 西鐵屯門站發展項目
- 04 ●● 星堤
- 05 ●● 形品·星寓
- 06 ●● 九龍內地段11146號
- 07 ●● 漆咸花園重建項目
- 08 ●● 譽·港灣
- 09 ●● 將軍澳66B區發展項目
- 10 ●●● 將軍澳56區發展項目
- 11 ●● 南灣
- 12 ●● 筲箕灣道295-305號
- 13 ● 石湖圍
- 14 ● 寶業街18號
- 15 ● 下攸田丈量約份第116約地段5371號
- 16 ● 泉薈
- 17 ● 青龍頭地段67號
- 18 ● 更生灣丈量約份第399約地段495號
- 19 ● 九龍內地段11175號
- 20 ● 峻弦
- 21 ● 壽山村道9號
- 22 ● 赤柱村道48-50號
- 23 ● 加列山道12號
- 24 ● 形品
- 25 ●● 九龍貿易中心二期
- 26 ● 青山道483號
- 27 ● 敬業街49號
- 28 ● 鴻圖道20-24號
- 29 ● 黃竹坑道50號
- 30 ● 觀塘內地段173號
- 31 ● 觀塘內地段174號
- 32 ● 觀塘內地段240號
- 33 ● 環薈中心

深圳



大嶼山



新界

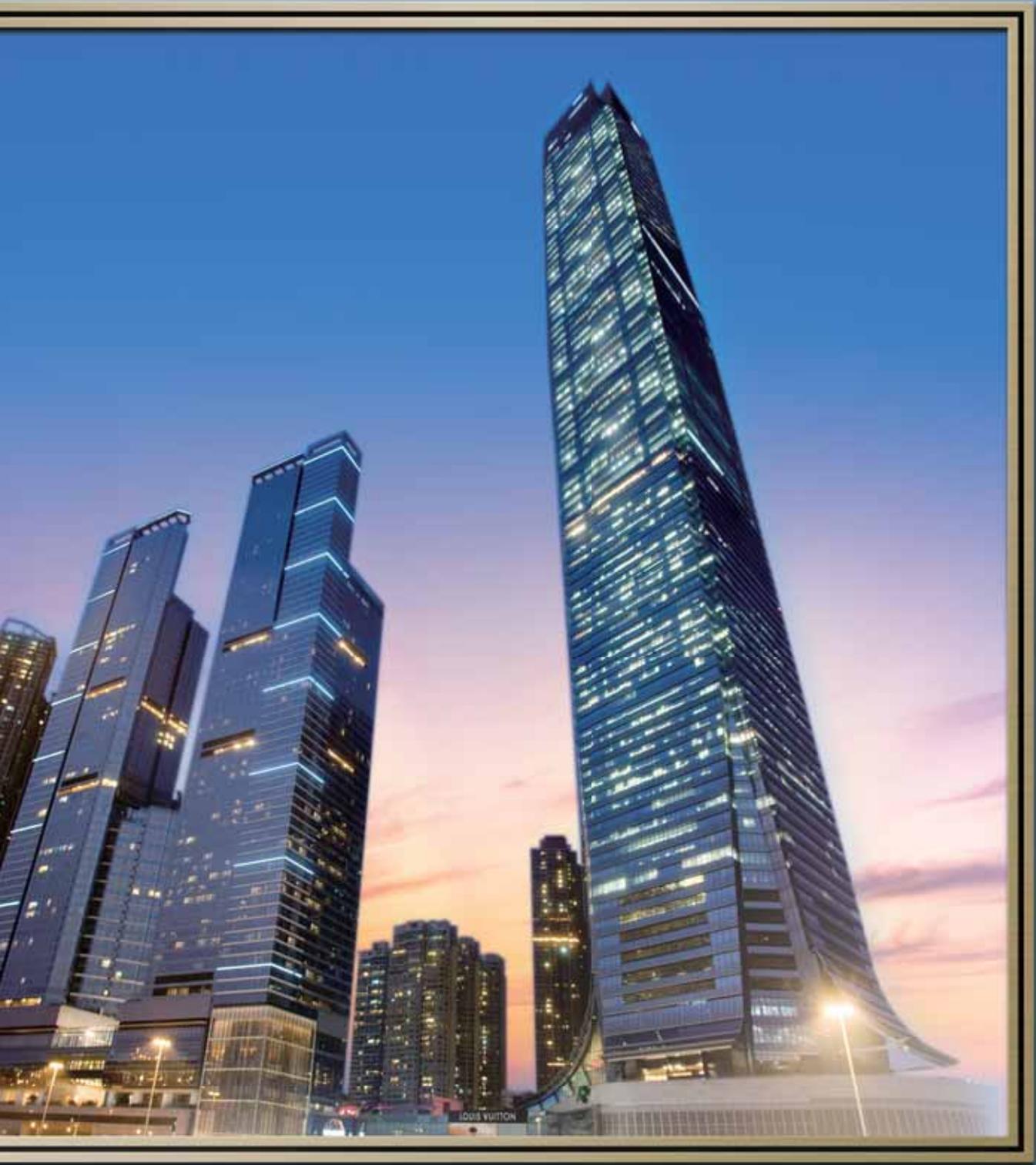
九龍

香港島

香港地產業務 投資物業

集團的租金收入上升，投資物業出租率維持高企。集團收租物業組合的規模正逐步擴展，並預期會繼續保持良好表現。

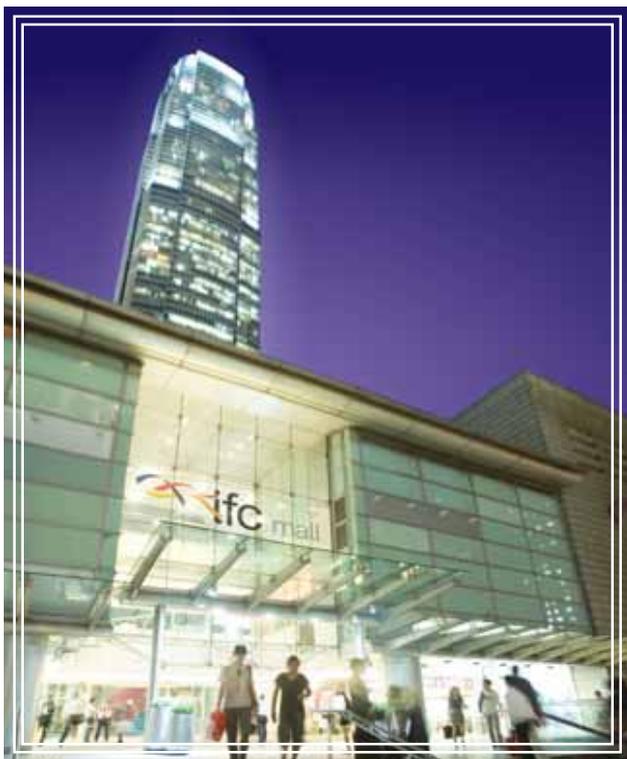




九龍站環球貿易廣場



APM是東九龍主要消閒購物商場，深受顧客歡迎



中環國際金融中心商場雲集頂級品牌

連同合作項目所得的收入，集團於年內租金總收入上升百分之十四至港幣一百一十億八千二百萬元，租金淨收入亦上升百分之十四至港幣八十三億一千四百萬元。集團物業出租率維持在百分之九十四的高水平。商場和寫字樓續租及新租的租金均有上升，加上環球貿易廣場的租金收益增加，使年內錄得可觀的租金收益。

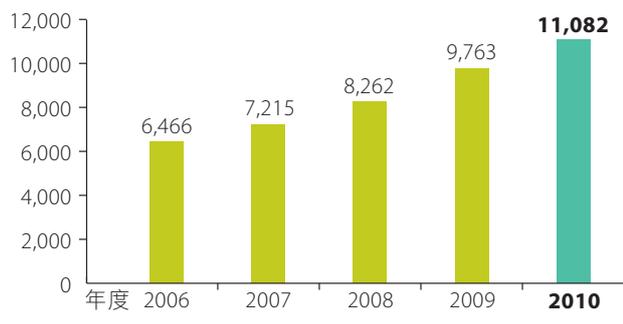
隨著去年全球經濟復甦，租務市場漸趨活躍。寫字樓租金自今年初起回升，金融企業對寫字樓的需求正在增加，令整體寫字樓的空置率降低。隨著零售消費增加，商場市價租金自二〇〇九年底起逐漸攀升。內地遊客人數持續上升，是帶動消費增長的因素之一，而就業市場改善，亦刺激本地消費。

集團透過定期翻新寫字樓及商場優化投資物業組合，以維持競爭力及保持市場的領導地位。沙田新城市中央廣場商場部分已擴充及完成翻新工程，並重新命名為HomeSquare，提供一站式家居用品及傢俱選擇。荃灣廣場及上水廣場亦完成大型優化工程，並以全新的商戶組合，提供更優質的購物環境。



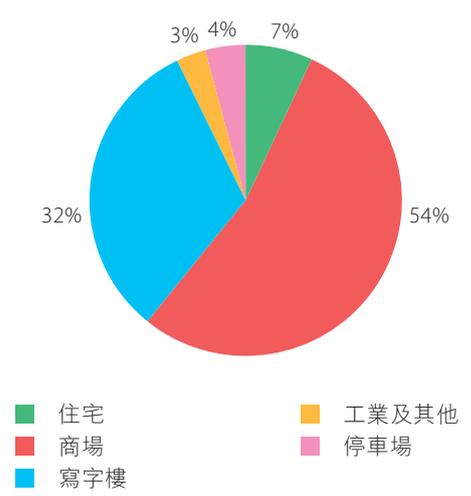
租金總收入*

港幣百萬元



銅鑼灣WTC More匯聚潮流商戶，吸引旅客和本地消費者

租金總收入按類別*



將軍澳東港城舉辦不同活動刺激人流

* 包括所佔共同控制及聯營公司之租金收入



沙田新城市廣場商戶組合多元化，成為顧客購物的首選

投資物業



位於九龍站的港景匯(左)和中環的四季匯(右)，為賓客提供全面的服務和優質的設施

已落成投資物業

商場

集團在香港的商場及商舖面積達九百九十萬平方呎，出租率維持高水平，主要商場的租金於年內亦有所調升。集團以創新的市場推廣活動吸引更多人流，亦積極招攬更多內地旅客。國際金融中心商場為中環著名的消閒熱點，經已接近全部租出。集團其他主要商場包括旺角新世紀廣場、葵涌新都會廣場、觀塘APM及上水廣場亦錄得接近百分百的出租率。

寫字樓

集團在香港擁有一千零二十萬平方呎的優質寫字樓物業，整體出租率於年內保持高企，續租及新租的租金均上升。新落成位於九龍站的環球貿易廣場出租率接近百分之九十五，而國際金融中心的寫字樓則已接近全部租出。集團的其他優質寫字樓項目，例如東九龍創紀之城、灣仔新鴻基中心和中環廣場，以及旺角新世紀廣場，均錄得高出租率。

住宅及套房酒店

集團持有約一百萬平方呎住宅物業作出租用途，主要包括豪宅物業如帝景園，並擁有位於中環的四季匯及九龍站的港景匯等服務式套房酒店，為長期租住的賓客提供殷勤服務。Signature Homes負責管理集團高級住宅的租務，致力為租戶提供周全的一站式個人服務。

其他物業

集團擁有逾三萬四千個泊車位，提供穩定租金收入，亦持有多幢工業大廈、貨倉及數據中心。集團正研究將部分工廈轉換作其他用途。



發展中的投資物業

集團經常提升投資物業的質素，以達到最理想的組合。集團多年來一直致力優化投資物業組合，透過興建新地標項目及沽出部分非核心物業，增加位處黃金地段的優質物業在集團投資物業組合中所佔比例。

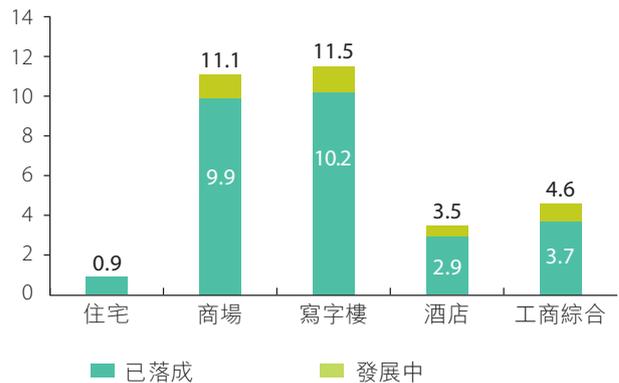
九龍貿易中心二期為集團主要發展中的寫字樓項目。項目位置優越，擁有完善公共交通網絡及鄰近港鐵站，往返機場、貨櫃碼頭及邊境口岸均十分便捷。項目二期提供的優質寫字樓及附設商場面積共五十一萬八千平方呎，經空調行人天橋步行至港鐵站只需數分鐘。項目第二座與第一座甲級寫字樓一樣，將以國際級寫字樓標準的規劃，先進的環保設計概念及元素，加上高科技的設施及優良的建築，吸引跨國企業租用，帶動區內發展。

集團將於未來三至四年內建成多個大型商場。位於東南九龍的Mikiki，面積達二十萬零五千平方呎，預期於二〇一一年第二季開幕。該商場設計時尚寬敞，商店種類迎合顧客特別是年輕人的需要，提供優質的購物環境及消費體驗。另外，集團正於元朗市中心建造一個購物及娛樂新熱點，將由位於元朗市地段507號興建中的四十七萬一千平方呎的商場，以及YOHO Midtown及新元朗中心的基座商場組合而成，面積廣達一百萬平方呎，規模媲美集團旗艦商場沙田新城市中心。該商場更設有天橋連接西鐵站，經鐵路前往九龍核心區只需約二十分鐘。集團亦正於西鐵屯門站旁興建面積二十六萬九千平方呎的購物商場，該項目位處區內的新交通樞紐，勢將成為該區主要購物中心，建築工程按計劃順利進行。

按所佔權益計算，集團發展中的新投資物業達四百萬平方呎，其中約一百三十萬平方呎為具備先進科技及現代化設備的優質寫字樓，而商場面積佔一百二十萬平方呎，其餘一百五十萬平方呎將興建高級酒店，或是一些位於優越地段並正轉換作寫字樓用途的工業用地。

已落成及發展中投資物業

百萬平方呎



投資物業

已落成之主要投資物業

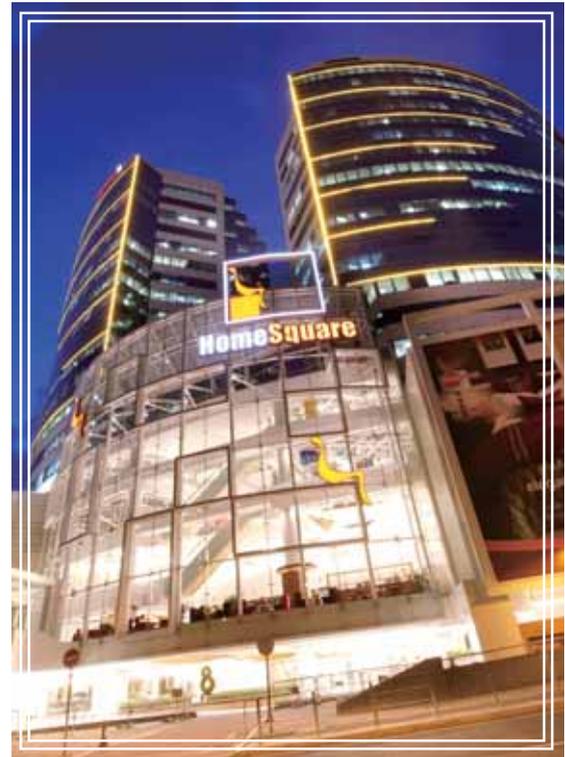
項目	地點	地契期滿 年份	集團所佔權益 (百分率)	住宅
香港島				
國際金融中心一期	中環港景街1號	2047	50	—
國際金融中心二期及商場	中環金融街8號	2047	50	—
四季酒店及四季匯	中環金融街8號	2047	50	—
新鴻基中心	灣仔港灣道30號	2127	100	—
中環廣場	灣仔港灣道18號	2047	50	—
世貿中心 / WTC More	銅鑼灣告士打道280號	2842	100	—
帝景園(第2及3座)	舊山頂道23號	2886	100	341,000
MEGA iAdvantage	柴灣道399號	2112	84.6	—
浪琴園(第2及3座)	大潭道38號	2047	100	248,000
置富南區廣場	置富道	2126	100	—
曉峰閣(第4座)	舊山頂道18號	2884	100	126,000
九龍				
環球貿易廣場	柯士甸道西1號	2047	合作發展	—
港景匯 / 香港W酒店 / Ritz-Carlton酒店	柯士甸道西1號	2047	合作發展	—
創紀之城一期*	觀塘道388號	2047	100	—
創紀之城二期	觀塘道378號	2047	50	—
創紀之城三期	觀塘道370號	2047	100	—
創紀之城五期 / APM	觀塘道418號	2047	100	—
創紀之城六期	觀塘道392號	2047	100	—
新世紀廣場	旺角太子道西193號	2047	100	—
帝京酒店	旺角太子道西193號	2047	100	—
帝苑酒店	尖沙咀麼地道69號	2127	100	—
嘉里鴻基貨倉	長沙灣發祥街3號	2047	50	—
創貿廣場	觀塘開源道49號	2047	100	—
新太陽廣場	尖沙咀廣東道28號	2047	100	—
半島大廈	長沙灣青山道538號	2047	100	—
新科技廣場	新蒲崗大有街34號	2047	100	—
興華中心	土瓜灣道82-84號	2099	100	—
彌敦道26號	彌敦道26號	2039	100	—
訊科中心	觀塘鴻圖道21號	2047	100	—
新界				
新城市廣場第一期	沙田正街18號	2047	100	—
新城市廣場第三期	沙田正街2-8號	2047	100	—
新城市商業大廈	沙田白鶴汀街10-18號	2047	100	—
新城市中央廣場 / HomeSquare	沙田鄉事會路138號	2047	100	—
帝都酒店	沙田白鶴汀街8號	2047	100	—
新都會廣場第一座及商場	葵涌興芳路223號	2047	100	—
大埔超級城	大埔安邦路9號	2047	100	—
荃灣廣場	荃灣白田壩街5-21號	2047	100	—
九龍貿易中心一期	葵涌葵昌路51號	2047	100	—
上水廣場	上水龍琛路39號	2047	100	—
新鴻基物流中心	沙田黃竹洋街8號	2047	100	—
東港城商場	將軍澳重華路8號	2047	100	—
帝景酒店	汀九青山公路353號	2047	100	—
新元朗中心商場	元朗朗日路8號	2047	87.5	—
將軍澳中心商場	將軍澳市地段57及66號	2047	57.52/25	—
東薈城 / 諾富特東薈城酒店	東涌市地段2號	2047	20	—
新領域廣場	荃灣西樓角路1-17號	2047	100	—
元朗廣場商場	元朗青山公路249-251號	2047	100	—
晉科中心	上水彩發街2號	2047	100	—
Jumbo iAdvantage	荃灣楊屋道145-149號	2047	84.6	—
新達廣場商場	大埔南運路9號	2047	100	—
卓爾廣場	屯門石排頭徑1號	2047	100	—

* 連同本集團在新意網的百分之八十四點六權益所佔之樓面面積。



所佔樓面面積(平方呎)

商場	寫字樓	酒店	工商綜合	總面積
—	392,000	—	—	392,000
320,000	566,000	—	—	886,000
—	—	550,000	—	550,000
53,000	851,000	—	—	904,000
—	700,000	—	—	700,000
280,000	232,000	—	—	512,000
—	—	—	—	341,000
—	—	—	296,000	296,000
—	—	—	—	248,000
172,000	—	—	—	172,000
—	—	—	—	126,000
—	2,495,000	—	—	2,495,000
—	—	1,023,000	—	1,023,000
27,000	890,000	—	—	917,000
—	133,000	—	—	133,000
—	84,000	—	—	84,000
598,000	308,000	—	—	906,000
32,000	370,000	—	—	402,000
725,000	475,000	—	—	1,200,000
—	—	400,000	—	400,000
—	—	295,000	—	295,000
—	—	—	285,000	285,000
—	—	—	240,000	240,000
205,000	—	—	—	205,000
—	—	—	198,000	198,000
—	—	—	183,000	183,000
—	—	—	183,000	183,000
53,000	124,000	—	—	177,000
—	—	—	114,000	114,000
1,300,000	—	—	—	1,300,000
350,000	—	—	—	350,000
—	96,000	—	—	96,000
310,000	431,000	—	—	741,000
—	—	258,000	—	258,000
600,000	569,000	—	—	1,169,000
589,000	—	—	—	589,000
583,000	—	—	—	583,000
56,000	521,000	—	—	577,000
182,000	375,000	—	—	557,000
—	—	—	500,000	500,000
415,000	—	—	—	415,000
—	—	310,000	—	310,000
245,000	—	—	—	245,000
195,000	—	—	—	195,000
99,000	32,000	47,000	—	178,000
35,000	137,000	—	—	172,000
145,000	—	—	—	145,000
—	—	—	142,000	142,000
—	—	—	127,000	127,000
120,000	—	—	—	120,000
116,000	—	—	—	116,000



沙田新城市中央廣場的商場翻新後，已易名為HomeSquare，並引入不同家居產品商戶



上水廣場引進嶄新商戶組合，為顧客帶來更精采的購物體驗

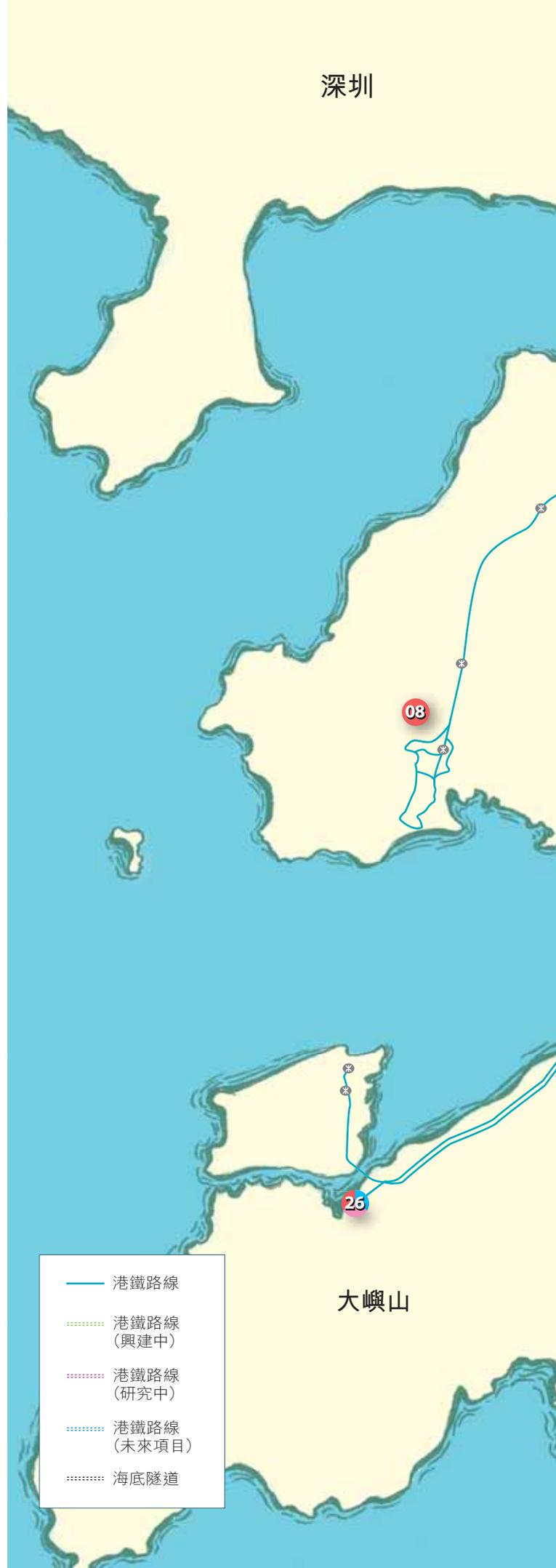
投資物業

已落成之主要投資物業

- 住宅
- 商場
- 寫字樓
- 工商綜合
- 酒店

- 01 ● 帝景園
- 02 ● 曉峰閣
- 03 ● 浪琴園
- 04 ● 新達廣場
- 05 ● 大埔超級城
- 06 ● 新元朗中心
- 07 ● 元朗廣場
- 08 ● 卓爾廣場
- 09 ● 荃灣廣場
- 10 ● 新太陽廣場
- 11 ● 東港城
- 12 ● 將軍澳中心
- 13 ● 置富南區廣場
- 14 ●● 新城市廣場 / 新城市商業大廈
- 15 ●● 新城市中央廣場 / HomeSquare
- 16 ●● 上水廣場
- 17 ●● 新領域廣場
- 18 ●● 新都會廣場
- 19 ●● 九龍貿易中心一期
- 20 ●● 新世紀廣場
- 21 ●● 彌敦道26號
- 22 ●● 創紀之城一、二、三、五及六期 / APM
- 23 ●● 國際金融中心
- 24 ●● 新鴻基中心
- 25 ●● 世貿中心 / WTC More
- 26 ●●● 東薈城 / 諾富特東薈城酒店
- 27 ● 中環廣場
- 28 ●● 港景匯 / 香港W酒店 / Ritz-Carlton酒店 / 環球貿易廣場
- 29 ● 新鴻基物流中心
- 30 ● 晉科中心
- 31 ● Jumbo iAdvantage
- 32 ● 半島大廈
- 33 ● 嘉里鴻基貨倉
- 34 ● 新科技廣場
- 35 ● 興華中心
- 36 ● 創貿廣場
- 37 ● 訊科中心
- 38 ● MEGA iAdvantage
- 39 ● 帝都酒店
- 40 ● 帝景酒店
- 41 ● 帝京酒店
- 42 ● 帝苑酒店
- 43 ● 四季酒店 / 四季匯

深圳



- 港鐵路線
- ⋯⋯⋯ 港鐵路線 (興建中)
- ⋯⋯⋯ 港鐵路線 (研究中)
- ⋯⋯⋯ 港鐵路線 (未來項目)
- ⋯⋯⋯ 海底隧道



內地地產業務

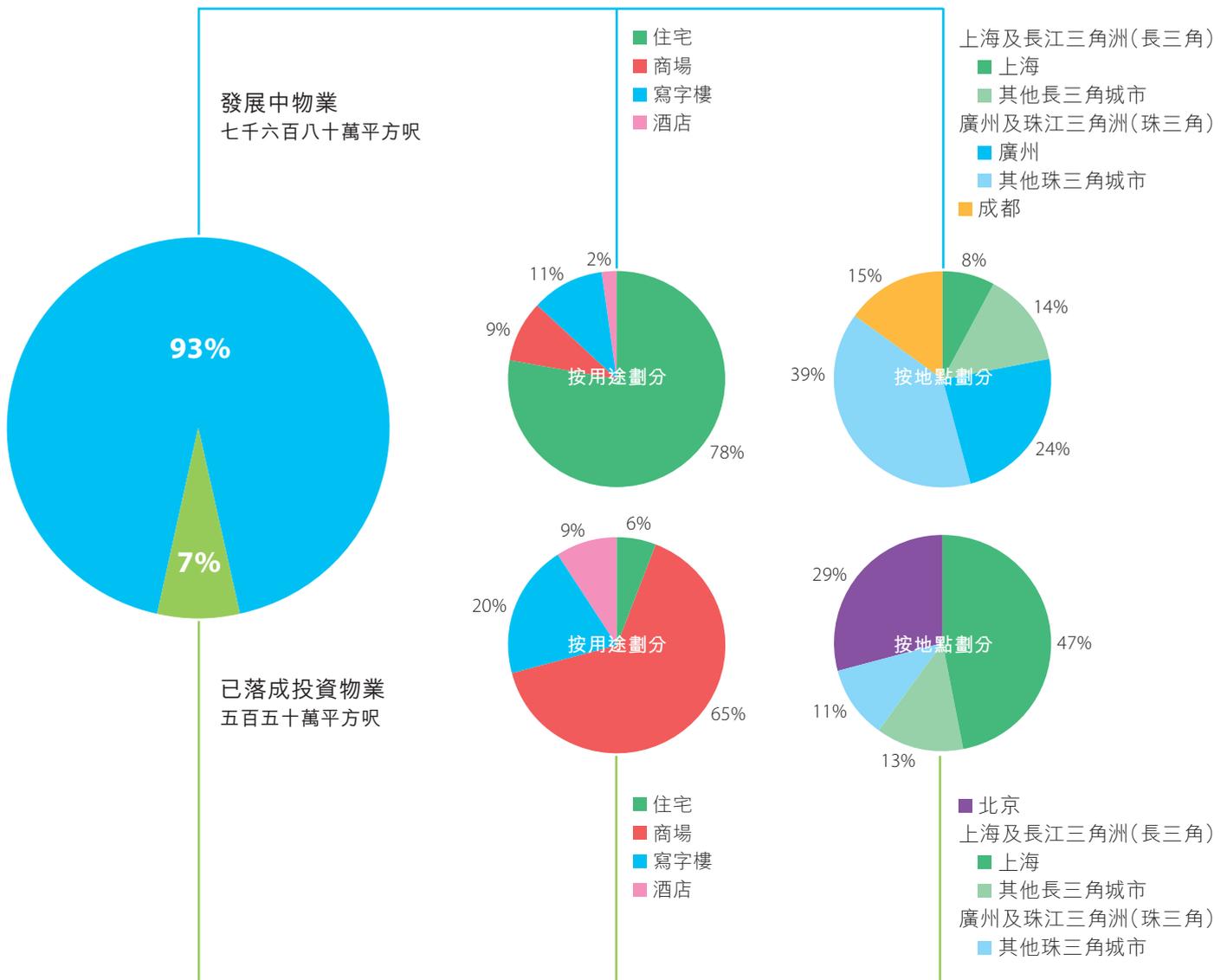
年度摘要

- 在內地持有七千六百八十萬平方呎發展中物業，以及五百五十萬平方呎已落成的出租物業
- 按所佔樓面面積計算，九十六萬一千平方呎作出售用途的住宅物業已竣工
- 售出或預售內地物業總值港幣二十二億四千六百萬元
- 繼續採取選擇性及專注的投資策略，集中在主要城市發展

土地儲備

內地土地儲備組合

(截至二〇一〇年六月三十日，所佔樓面面積共八千二百三十萬平方呎)





於回顧年內，集團為內地土地儲備增加多幅優質地皮，有關詳情請參閱第12頁董事局主席報告書。於二〇一〇年六月三十日，按所佔樓面面積計算，集團在內地的發展土地

儲備達七千六百八十萬平方呎，其中近八成將興建高級住宅。集團另有五百五十萬平方呎已落成的投資物業，包括位於黃金地段的優質寫字樓、商場及酒店。

截至二〇一〇年六月三十日，集團在內地的土地儲備組合分布如下：

	所佔樓面面積(百萬平方呎)		
	發展中 物業	已落成 投資物業	總面積
按用途			
住宅*	60.2	0.3	60.5
商場	6.6	3.6	10.2
寫字樓	8.1	1.1	9.2
酒店	1.9	0.5	2.4
合計	76.8	5.5	82.3
按地點			
北京	—	1.6	1.6
上海及長江三角洲(長三角)	17.1	3.3	20.4
上海	6.1	2.6	8.7
其他長三角城市	11.0	0.7	11.7
廣州及珠江三角洲(珠三角)	48.3	0.6	48.9
廣州	18.3	—	18.3
其他珠三角城市	30.0	0.6	30.6
成都	11.4	—	11.4
合計	76.8	5.5	82.3

* 包括服務式住宅

內地地產業務

地產發展

集團在內地興建的高級住宅項目，憑優良的品質和設計深受買家歡迎。隨著未來數年將有多個住宅項目推售，預期來自內地業務的盈利將會上升。

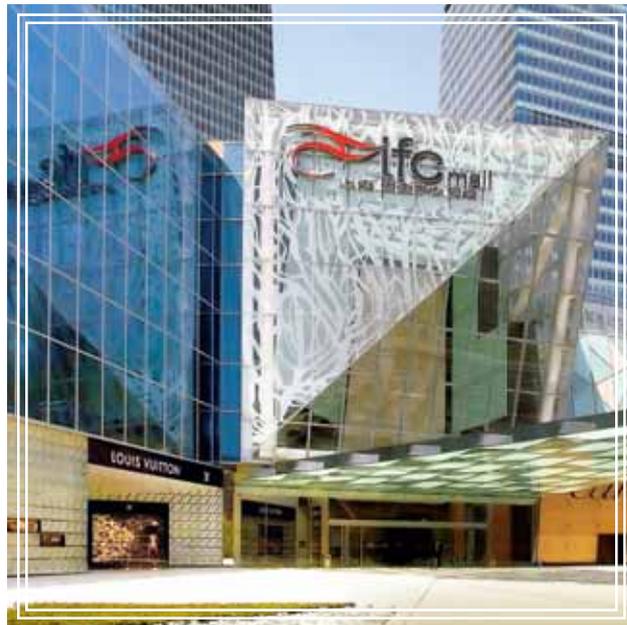




廣州玫瑰湖



上海國金中心綜合項目雲集頂級寫字樓、商場和酒店，將成為市內的新地標



上海國金中心商場雲集國際知名品牌

隨著中央政府推出調控措施，內地住宅市場於二〇一〇年大部分時間出現調整，各大城市的住宅成交量放緩，樓價在四月至七月亦面臨下調壓力。中央政府收緊按揭貸款，特別是用作物業投資的貸款，以及推出其他限制措施，均使買家對樓市態度審慎，但近兩個月市況已見好轉。長遠來說，現有的緊縮措施應有助市場可持續及健康地發展。由於內地經濟增長相對較快、城市化持續及市民日益富裕，內地樓市的長遠需求應會保持殷切。

集團對內地市場的長遠前景保持樂觀，未來會繼續在內地物色投資機會，並會維持選擇性及專注的投資策略，集中於北京、上海、廣州及深圳等重點城市發展。集團正在內地發展面積約六千萬平方呎的優質住宅物業及服務式住宅。集團會充分利用在香港發展地產的專長，集中在內地核心城市或配備完善交通網絡的黃金地段發展高級住宅物業。集團成功將優質品牌擴展至內地，近年在廣州、杭州、無錫、成都及中山推售的項目均深受市場歡迎。

內地主要發展中項目

上海及長江三角洲

上海國金中心

上海陸家嘴

(佔100%)

上海國金中心位於世紀大道八號，坐落浦東陸家嘴金融及商貿區的核心。該綜合項目包括寫字樓、商場及酒店，總樓面面積逾四百萬平方呎。項目第一座寫字樓面積達九十萬平方呎，已於去年七月落成，其中二十二層為滙豐銀行中國總部。上海國金中心一百萬平方呎的高級商場已經開幕，豪華酒店上海浦東麗思卡爾頓酒店亦於今年第二季投入服務。寫字樓及商場租務表現請參閱第62頁「內地投資物業」一節。上海國金中心項目餘下的第二座面積達一百三十萬平方呎的寫字樓，以及逾四十萬平方呎的服務式公寓酒店「國金匯」，預計於二〇一一年年中竣工。



上海環貿廣場

上海淮海中路三號地塊

(佔100%)

該項目位於浦西商業及購物區的中心，將連接區內現有及兩個擬建的地鐵站，為三條地鐵幹線之交匯點。項目面積約三百萬平方呎，包括頂級商場、兩座寫字樓及約七十個豪華住宅。回顧年度之後，集團最近購入該項目餘下股權，現時已全資擁有整個項目。項目工程進展順利，預計第一座樓面面積逾六十萬平方呎的寫字樓將於二〇一一年年中落成，面積一百三十萬平方呎的商場亦計劃於二〇一一年年底開業，將是上海雲集最齊全商號的優質商場，定必成為區內購物熱點。

濰坊項目

上海浦東

(佔100%)

項目位於黃浦江畔，坐落浦東最優越住宅區，盡覽聞名的外灘美景。整個發展項目包括面積達一百七十萬平方呎的世界級住宅及服務式住宅，其卓越質素將為上海開創豪宅新典範。項目工程正在進行中，第一期預計於二〇一三年上半年完工，提供約二百個豪華住宅單位，計劃於二〇一一年年中推售。



上海環貿廣場位處浦西最繁盛的商業區，盡享便捷交通



上海濰坊項目飽覽璀璨的外灘美景



杭州萬象城商場提供多元化優質商號

杭州萬象城

杭州錢江新城
(佔40%)

杭州萬象城樓面面積為六百萬平方呎，將包括大型商場、甲級寫字樓、五星級酒店及高級豪宅。項目位於錢江新城中央商業區，毗鄰新市政府總部，並坐享完善交通網絡。項目將連接兩個興建中的地鐵站，其中一個預計於二〇一一年竣工。第一期面積達二百八十萬平方呎，包括住宅悅府及商場，已於年內落成；項目餘下期數的規劃已接近落實及快將動工。

河西中央商務區項目

南京
(佔100%)

項目坐落於南京新市中心，樓面面積一百七十萬平方呎。集團正落實項目的規劃，將興建購物中心、五星級酒店、優質寫字樓及服務式酒店。



蘇州項目

蘇州

(佔90%)

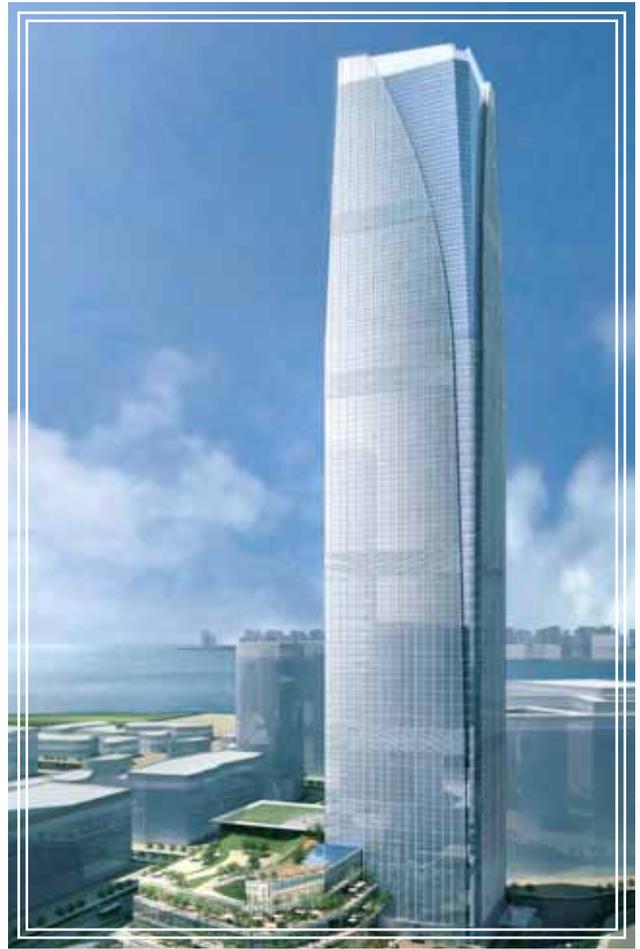
蘇州項目由三個地盤組成，總樓面面積達三百五十萬平方呎。位於湖畔的兩個地盤將興建五星級酒店及逾二百幢洋房，另外一個地盤則發展為綜合項目，包括合共一百九十萬平方呎的豪華商場、寫字樓及高級服務式住宅。

太湖國際社區

無錫太湖新城

(佔40%)

太湖國際社區為一個全面的發展項目，面積約一千四百萬平方呎，將設有住宅、服務式住宅、酒店及商場。該項目處於風景怡人的太湖新城，可飽覽太湖景色，社區設施一應俱全，包括新建的藝術及文化中心、幼兒園及體育場地等，交通亦非常方便。集團自二〇〇七年起分階段推售住宅單位，買家反應踴躍，回顧年內售出約五百七十個單位，累計售出單位總數逾二千六百個。



位於蘇州的綜合發展項目將成為市內新地標



無錫太湖國際社區設施完善，深受買家歡迎

廣州及珠江三角洲

花都·凱旋門

廣州市花都區三東大道
(佔95%)

該項目位於花都區中心，往返廣州白雲國際機場及廣州市中心均方便快捷。項目總樓面面積為一百一十萬平方呎，提供逾六百個可供出售的豪華住宅單位。項目憑卓越質素，深受買家歡迎，所有單位接近售罄，並享有溢價。項目剛於今年九月竣工。

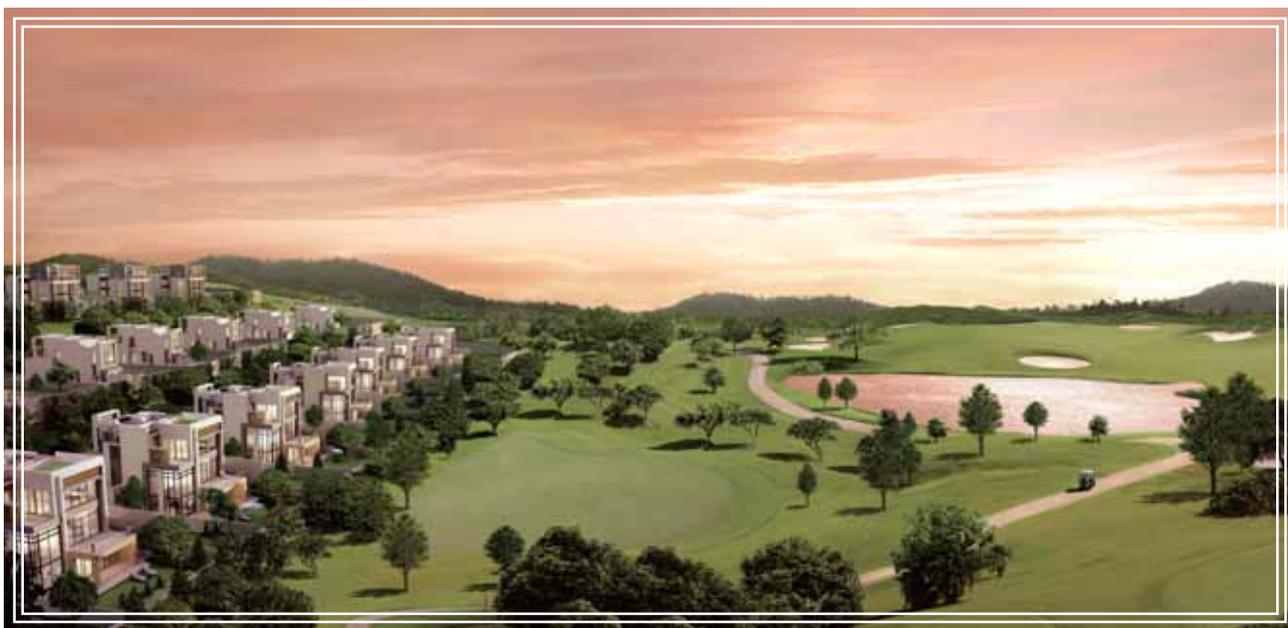
玫瑰湖

廣州市花都區
(佔60%)

該項目位於風景秀麗的九龍湖度假區，鄰近廣州市中心及廣州白雲國際機場。項目樓面面積為八百五十萬平方呎，將興建低密度住宅，並與毗鄰的高爾夫球場融為一體。項目第一期A及B共二百四十五幢洋房絕大部分均以溢價售出，反映集團優質品牌獲充分肯定。該兩期工程總樓面面積約一百三十萬平方呎，預計於二〇一〇年下半年竣工。第二期工程已展開，將提供七十六萬平方呎豪華住宅，預期於二〇一二年下半年落成。



廣州花都·凱旋門設計時尚



廣州玫瑰湖四周綠草如茵



獵德項目

廣州珠江新城

(佔33.3%)

獵德項目位處廣州的新商業中心珠江新城，為綜合發展項目，面積達六百萬平方呎，將包括大型購物商場、優質寫字樓、酒店及服務式住宅。集團擁有項目的三分之一權益。建築工程正在進行，約一百萬平方呎高級住宅預計於二〇一二年上半年竣工。

獅嶺項目

廣州市花都區

(佔100%)

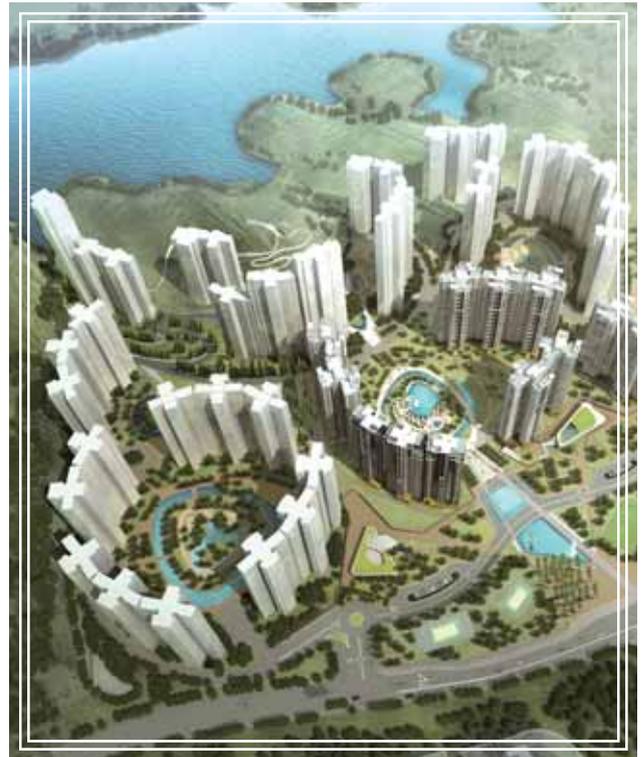
獅嶺項目是集團在花都區的另一主要發展項目，總樓面面積約八百七十萬平方呎，住宅單位可飽覽水庫美景。項目設有完善配套設施，包括學校及幼兒園。樁基工程於年內展開，整個項目計劃分多期完成。

林和項目

廣州天河區

(佔70%)

項目位於天河區北面，為廣州傳統豪宅區及最繁忙興盛的地區。該項目鄰近廣州東站，可經鐵路往返廣州及香港，並可轉乘廣州地鐵，交通四通八達。集團將於該黃金地段興建二百萬平方呎高級住宅。集團持有項目百分之七十權益。



廣州獅嶺項目可飽覽水庫美景

禪城項目

佛山市禪城

(佔80%)

佛山正與廣州融合發展為珠江三角洲最繁盛的大都會，而項目位於佛山市中心，計劃發展為總樓面面積達三千萬平方呎的綜合項目，將成為未來佛山大都會的嶄新地標。項目建築工程將分階段進行，逾百分之八十的總樓面面積將發展優質住宅，新鐵路於二〇一二年通車後可直接往返廣州核心區，盡享便捷交通網絡，項目更可飽覽迷人的東平河景色。

奕翠園

中山市中山五路

(合作發展)

奕翠園為低密度發展項目，逾五百萬平方呎的優質住宅單位分階段發展。首三期工程經已完成，而樓面面積逾十三萬平方呎的第四期A正在興建中，預計於二〇一一年上半年完工。

石龍項目

東莞市石龍鎮

(佔100%)

項目位於東莞北部石龍鎮市中心，將興建二百八十萬平方呎的優質住宅，大部分單位享有優美江景。



中山奕翠園綠化環境舒適



其他城市

成都悦城 成都雙流縣 (佔91%)

該項目位於成都南部，位處新大使館區與展覽及會議中心附近，並毗鄰已於今年開幕、成都最大的水上樂園。項目將發展總樓面面積逾六百萬平方呎的高級住宅。第一期A發展的六幢住宅大樓，樓面面積逾一百一十萬平方呎，預計於今年底竣工，所有標準單位已接近全部售出。第一期B工程正在進行，將另外提供八十五萬平方呎優質住宅，預期於二〇一二年下半年完工。

成都環球貿易廣場 成都錦江區 (佔40%)

成都環球貿易廣場位於成都新金融及商業中心，與興建中的地鐵線互相連接，交通非常方便，定必成為市內國際級新地標。項目樓面面積超過一千三百萬平方呎，將匯聚高級購物商場、甲級寫字樓、五星級酒店及豪華住宅，並享有完善的社區配套設施。



成都悦城將成為該區時尚豪宅新標準



成都環球貿易廣場將成為區內矚目地標

按竣工年份排列的主要發展中內地項目

項目	項目名稱	城市	集團所佔權益 (百分率)
2010/11財政年度完成之項目			
陸家嘴項目第二期	上海國金中心	上海	100
淮海中路3號地塊第一期	上海環貿廣場	上海	100
太湖新城項目第三期	太湖國際社區	無錫	40
三東大道項目	花都·凱旋門	廣州	95
九龍湖項目第一期A及B	玖瓏湖	廣州	60
中山五路項目第四期A	奕翠園	中山	合作發展
雙流縣項目第一期A	悅城	成都	91
年度總計			
2011/12財政年度完成之項目			
淮海中路3號地塊第二期	上海環貿廣場	上海	100
太湖新城項目第四期	太湖國際社區	無錫	40
獵德項目第一期		廣州	33.3
年度總計			
2012/13財政年度或以後完成之項目			
濰坊項目		上海	100
淮海中路3號地塊第三期	上海環貿廣場	上海	100
錢江新城項目餘下之期數	杭州萬象城	杭州	40
太湖新城項目餘下之期數	太湖國際社區	無錫	40
蘇州項目		蘇州	90
河西中央商務區項目		南京	100
九龍湖項目餘下之期數	玖瓏湖	廣州	60
獅嶺項目		廣州	100
獵德項目餘下之期數		廣州	33.3
林和項目		廣州	70
禪城項目		佛山	80
中山五路項目餘下之期數	奕翠園	中山	合作發展
石龍項目		東莞	100
雙流縣項目餘下之期數	悅城	成都	91
東大街項目	成都環球貿易廣場	成都	40
合計			

* 總樓面面積包括商場地下層面積



所佔樓面面積(平方呎)*

住宅	商場	寫字樓	酒店	總面積
—	160,000	1,326,000	413,000	1,899,000
—	—	666,000	—	666,000
559,000	108,000	—	—	667,000
1,090,000	—	—	—	1,090,000
784,000	—	—	—	784,000
133,000	—	—	—	133,000
1,020,000	—	—	—	1,020,000
3,586,000	268,000	1,992,000	413,000	6,259,000
216,000	1,307,000	—	—	1,523,000
1,914,000	—	—	—	1,914,000
363,000	2,000	—	—	365,000
2,493,000	1,309,000	—	—	3,802,000
1,651,000	24,000	—	—	1,675,000
—	—	615,000	—	615,000
407,000	80,000	755,000	155,000	1,397,000
1,398,000	680,000	—	69,000	2,147,000
1,360,000	373,000	946,000	471,000	3,150,000
—	646,000	878,000	176,000	1,700,000
4,297,000	—	—	—	4,297,000
8,723,000	—	—	—	8,723,000
546,000	359,000	554,000	215,000	1,674,000
1,356,000	19,000	—	—	1,375,000
20,518,000	2,232,000	861,000	172,000	23,783,000
3,324,000	—	—	—	3,324,000
2,784,000	—	—	—	2,784,000
4,920,000	—	—	—	4,920,000
2,902,000	677,000	1,656,000	160,000	5,395,000
54,186,000	5,090,000	6,265,000	1,418,000	66,959,000



上海國金中心的大堂設計時尚寬敞



廣州玫瑰湖的洋房建築現代化，並配合高雅的設計

主要項目

- 住宅
- 商場
- 寫字樓
- 酒店

區域	項目名稱	用途
----	------	----

已落成投資項目

北京 01 北京APM ●●

上海及長江三角洲

上海 02 上海中環廣場 ●●
 03 上海名仕苑 ●●
 04 上海國金中心第一期 / 上海浦東麗思卡爾頓酒店 / 上海國金中心商場 ●●●●

杭州 05 杭州萬象城(商場部分) ●

廣州及珠江三角洲

佛山 06 南海廣場 ●

區域	項目名稱	用途
----	------	----

發展中項目

上海及長江三角洲

上海 04 上海國金中心第二期 ●●●●
 07 滌坊項目 ●●
 08 上海環貿廣場 ●●●●

杭州 05 杭州萬象城 ●●●●●

南京 09 河西中央商務區項目 ●●●●

蘇州 10 蘇州項目 ●●●●●

無錫 11 太湖國際社區 ●●●●

廣州及珠江三角洲

廣州 12 玖龍湖 ●
 13 花都·凱旋門 ●
 14 獅嶺項目 ●
 15 獵德項目 ●●●●●
 16 林和項目 ●●

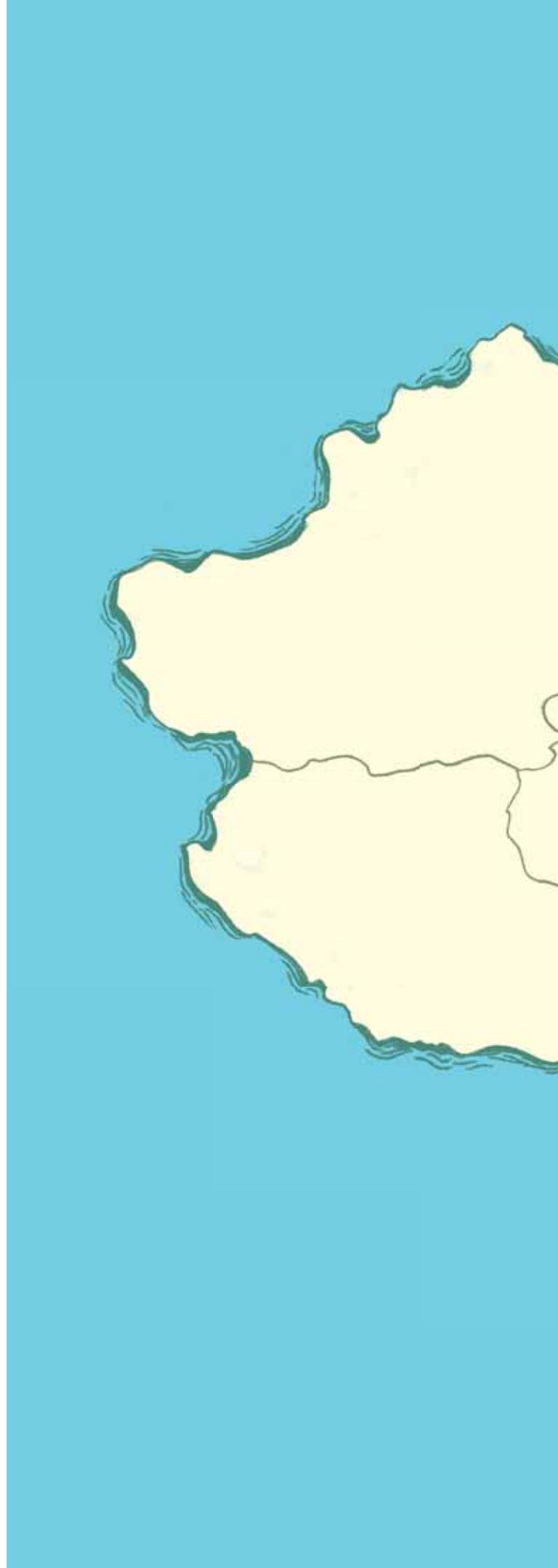
東莞 17 石龍項目 ●

中山 18 奕翠園 ●

佛山 19 禪城項目 ●●●●●

其他城市

成都 20 悅城 ●
 21 成都環球貿易廣場 ●●●●●





內地地產業務

投資物業

上海國金中心第一座寫字樓及上海國金中心商場的租務表現令人鼓舞。當上海國金中心、上海環貿廣場及位於主要城市的多間優質酒店全部落成後，集團來自內地項目的收益將顯著增加。





上海國金中心

隨著上海國金中心第一期及杭州萬象城商場於年內相繼落成，截至二〇一〇年六月，集團內地投資物業所佔樓面面積達五百五十萬平方呎。投資物業組合包括高級商場、優質寫字樓及一間世界級酒店，主要位於北京和上海的黃金地段。



北京APM是當地消費者和旅客的主要購物消閒熱點

已落成投資物業

商場

隨著上海國金中心商場及杭州萬象城商場於年內開幕，按所佔權益計算，集團在內地的商場組合樓面面積達三百六十萬平方呎。

一百萬平方呎的上海國金中心商場已於今年四月開業，以把握上海舉行世界博覽會所帶來的機遇。商場共有六層，已接近全部租出。上海國金中心商場雲集國際品牌及享譽世界的餐廳，是領先上海業界的高級商場。杭州萬象城商場面積達一百六十萬平方呎，亦已於今年四月試業，並租出逾百分之九十五的樓面。集團擁有該合資項目百分之四十權益。

位於王府井的北京APM，為市內主要購物及娛樂中心，匯聚眾多國際名店及食肆。為鞏固其競爭優勢及為顧客帶來嶄新購物體驗，集團現正進一步優化商戶組合。

寫字樓

按所佔樓面面積計算，集團在內地持有一百一十萬平方呎優質寫字樓作長線投資。

上海國金中心第一座設有最先進的資訊科技設施，盡覽黃浦江廣闊美景，當中二十二層由滙豐銀行用作中國總部，其餘樓面亦已由國際主要企業承租，並接近全部租出。上海中環廣場寫字樓的出租率亦保持在百分之九十六的高水平。儘管市場競爭激烈，北京APM的寫字樓租務仍有滿意表現。



已落成之主要內地投資物業

項目	地點	地契期滿 年份	集團 所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積(平方呎)				
				住宅 / 服務式 住宅	商場*	寫字樓	酒店	總面積
北京								
北京APM	王府井大街138號	2043	合作發展	—	1,036,000	458,000	—	1,494,000
上海及長江三角洲								
上海國金中心第一期 及上海浦東 麗思卡爾頓酒店	陸家嘴世紀大道8號	2054	100	—	1,040,000	257,000	527,000	1,824,000
上海中環廣場	淮海中路381號	2044	80	—	106,000	366,000	—	472,000
上海名仕苑	廣元西路88號	2064	100	304,000	27,000	—	—	331,000
杭州萬象城	杭州錢江新城	2046	40	—	656,000	—	—	656,000
廣州及珠江三角洲								
南海廣場	佛山南海大道	2045	100	—	640,000	—	—	640,000

* 包括地庫商場面積

發展中的投資物業

集團現正於內地主要城市的黃金地段發展多個投資項目。截至二〇一〇年六月三十日，集團發展中的內地物業包括八百萬平方呎優質寫字樓、六百五十萬平方呎購物商場及一百八十萬平方呎高級酒店，這些項目均享有完善的交通網絡，集團將保留大部分作長線投資。

上海國金中心及上海環貿廣場是集團正在發展的兩項主要內地投資物業。上海國金中心第二期預計於二〇一一年上半年竣工，將包括一幢寫字樓及服務式公寓酒店「國金

匯」。寫字樓面積達一百三十萬平方呎，與第一座同樣配備優越質素及完善設施，預租進展理想。集團另一主要發展項目上海環貿廣場，總樓面面積約三百萬平方呎。

集團正於內地發展其他商場、寫字樓及酒店項目，包括無錫太湖國際社區、蘇州項目、南京河西中央商務區、廣州獵德項目、佛山禪城項目及成都東大街項目等。有關項目詳情載於第48至59頁的內地主要發展中項目。

地產相關業務

集團在香港的六間酒店於年內表現理想。集團於年內拓展酒店業務至內地，上海浦東麗思卡爾頓酒店已於今年六月開業。另外，位於香港九龍站的Ritz-Carlton酒店將於二〇一一年初開業。





上海浦東麗思卡爾頓酒店



香港尖沙咀帝苑酒店的餐廳以優質食物及服務備受讚賞



位於香港旺角的帝京酒店提供多元化的設施

酒店

香港酒店業迅速從金融海嘯中復甦，在內地遊客人數持續增加的同時，外國遊客數目亦於二〇〇九年底起錄得按年增長。集團旗下酒店於年內的平均入住率接近百分之九十。隨著市場復甦，近月房價亦穩定上升。

帝苑酒店於回顧年內表現理想，並積極提升服務質素及形象，例如Crown Club行政樓層經裝修後已重開，所有客房亦將於下個財政年度進行翻新。帝苑酒店的六間餐廳連續第二年獲米芝蓮指南推介，是唯一一間獲此殊榮的酒店。Le Soleil越南餐廳更獲米芝蓮指南推薦為「物超所值」，帝苑軒、稻菊日本餐廳、東來順及Sabatini意大利餐廳的質素及物有所值的佳餚亦備受肯定。

帝京酒店的表現出色，平均房價與入住率均有所增長。酒店為提升在企業客戶市場的佔有率，推出多項因應客人需求而設的住宿計劃，經網上預訂房間的客戶亦大為增加。宴會業務及花月庭均有良好表現，中菜廳帝京軒繼續深受歡迎，更榮獲中華廚藝學院頒發「美食之最大賞」兩項金獎。

帝都酒店的銷售及市場推廣部積極拓展於亞洲區的新市場，包括新加坡、印尼及日本等地，預計未來可為酒店帶來穩定收益。酒店於年內投資於餐廳設立無線寬頻上網及相關網絡服務，以提升競爭力。酒店的中菜廳最近完成翻新工程後增加更多座位，可望帶動酒店的會議及宴會業務有理想增長。

帝景酒店提供不同的住宿計劃，為賓客留下美好回憶。酒店於去年翻新兒童天地，為小朋友帶來更多樂趣。於全力推廣下，餐飲及婚宴收益大幅增加，酒店將進一步加強其優質客戶服務。



位於香港沙田的帝都酒店致力優化設施，以開拓新市場



香港W酒店於年內營運表現有顯著增長，並勇奪多個重要獎項，包括獲《TripAdvisor》網站評選為「全球十大最時尚酒店」之一、榮登著名雜誌《酒店》(中文版)的「我最喜愛的精品酒店」、酒店水療中心獲權威刊物《AsiaSpa》評選為「亞太區最佳都市水療中心」，以及獲商務旅遊雜誌《Business Traveller Asia Pacific》選為「亞洲最佳新商務酒店」。酒店更連續第二年成為香港國際電影節官方酒店，接待國際知名藝人，並夥拍各時尚高級品牌舉辦全城矚目的精采活動。

四季酒店在本地業內的領導地位備受認同，不斷致力建立國際聲譽。市場對四季酒店優良的宴會設備需求一直殷切，酒店預期在二〇一〇年可舉辦逾二百五十場婚宴。四季酒店繼續贏得多個獎項及殊榮，包括獲《福布斯》選為五星酒店，其特色餐廳Caprice及龍景軒榮獲二〇一〇年米芝蓮指南三星榮譽，成為全球唯一一間擁有兩間米芝蓮三星食府的酒店。

香港酒店業前景樂觀。香港作為主要金融商業中心及區內的主要旅遊熱點，將繼續為酒店業帶來無限商機。為充分把握發展機遇，集團正在香港興建全新的優質酒店項目，位於九龍站的Ritz-Carlton豪華酒店面積逾四十萬平方呎，



九龍站香港W酒店以豪華設施及頂級服務稱著



位於香港汀九的帝景酒店為住客提供舒適的度假環境



位於香港中環的四季酒店吸引世界各地的旅客入住

提供三百一十二間套房及客房，將於二〇一一年初開業。集團亦正在將軍澳港鐵站上蓋興建兩間酒店，其中一間計劃於二〇一二年開業。

隨著上海浦東麗思卡爾頓酒店開業，集團已將酒店業務擴展至內地。該酒店今年六月開業以後運作暢順，已迅速成為上海夜間消閒娛樂新焦點。酒店更奪得「最佳新酒店」及「最佳總統套房大獎」，正逐步建立當地及國際的顧客群。此外，集團亦計劃或正在內地主要城市包括廣州、杭州、蘇州及成都興建優質酒店。



集團為住客和租戶提供殷勤和全面的服務

物業管理

集團旗下康業服務有限公司及啟勝管理服務有限公司繼續擴展業務，於香港及內地合共管理逾二億四千六百萬平方呎的物業。兩間公司致力提供最優質的管理服務，帶給住客及租戶全面而創新的一流服務。

康業於回顧年內取得逾二十份外界管理合約，共管理三千八百個單位，並接管集團旗下香港住宅項目壹號雲頂及翠薈。啟勝已開始管理香港的葡萄薈，以及將負責內地獵德項目的管理工作。



集團將優質管理伸延至內地項目



寫字樓採用先進監察系統加強保安



兩間公司均深明全面的員工培訓是提供殷勤優質服務的重要元素，因此積極為前線員工提供客戶服務、禮賓司服務及園藝等專業培訓課程。康業更獲僱員再培訓局頒發「人才企業」榮譽，以表揚在人才培訓及發展的出色表現。

康業及啟勝亦十分重視綠色管理，除在轄下屋苑推行節約能源、廢物管理及回收計劃外，並構思嶄新的園藝設計，而轄下屋苑亦陸續進行碳審計。回顧年度內，康業及啟勝囊括多項環保大獎，康業在康樂及文化事務署主辦的「最佳園林大獎」中奪得四項金獎，啟勝亦獲頒香港環保卓越計劃金獎。

集團管理之物業

百萬平方呎



前線員工接受完善訓練，確保能提供優質服務



集團定期為物業管理員工提供專業培訓



全面的家居增值服務提升住戶的生活質素



集團採用頂級的用料、設施及設計，致力興建優質物業

建築

年內建築部建成總樓面面積達八百六十萬平方呎，項目包括YOHO Midtown、翠薈、天巒、頂峰別墅、青龍頭地段68號、創紀之城六期、環球貿易廣場第三期及Ritz-Carlton酒店。按項目進度計算，建築部的營業額達港幣一百一十億元，其他合營項目亦錄得港幣一億四千萬元的營業額。

興建中的主要住宅項目包括譽•港灣、峻弦、南灣、形品、形品•星寓、星堤、位於九龍內地段11146號、元朗寶業街18號及西鐵屯門站的項目、將軍澳56區發展項目、位於加列山道12號的豪宅項目、壽山村道9號及環薈中心。此外，尚有多個加建及改建項目正在進行。

建築部旗下設有多間全資附屬公司從事相關業務，這些公司為集團及第三方客戶提供各種與建築相關的服務，包括電機和消防系統、建築機器設備及機械裝置、以及園藝綠化工程。

金融服務

金融服務部由鴻基財務有限公司及忠誠財務有限公司組成，專門提供按揭、存款及其他服務，以支援集團的物業發展業務。儘管競爭日益激烈，金融服務部仍保持盈利。

保險

儘管保險業競爭激烈，加上投資環境波動，集團旗下全資附屬公司新鴻基地產保險有限公司於回顧年內的營業額仍有增長，並錄得溢利。

該公司繼續推出多元化產品，務求滿足客戶多變的需求，並加強市場分銷渠道，以開拓更多收益來源。



電訊

在回顧年度內，數碼通各主要業務環節均錄得增長，流動及無線固網服務的收入貢獻皆有增加。流動通訊服務受惠於智能手機及流動寬頻的普及使用和企業客戶業務的增長。此外，在客戶人數及收入方面，無線固網服務亦錄得健康增長。

數碼通已於年內完成自二〇〇七年開展的全IP光纖網絡基建升級工程，適時及有效地提升容量以滿足市場對頻寬需求增加，讓客戶在使用智能手機、流動和無線固網寬頻服務時，能享受更佳體驗。

數碼通為香港具領導地位的全方位通訊服務供應商之一，於香港的流動及固網市場提供話音、寬頻及多媒體應用服務。該公司致力以卓越的網絡質素、與眾不同的服務，以及優越的客戶服務，保持在業內的領導地位。數碼通亦在澳門推出全新3G服務，為客戶帶來嶄新形象的品牌和提供獨特的多媒體及互聯網服務。

集團對數碼通的前景抱有信心，並會繼續持有該公司的股權作長線投資。

資訊科技

新意網秉承過往佳績，年內繼續錄得盈利，旗下數據中心及網絡末段接駁業務的收益均有增長。

互聯優勢於沙田增設新據點，令數據中心的分布更為廣泛，以應付客戶需求，並進一步投資於優質基礎設施，鞏固其市場領導地位。新意網的中立數據中心設施及服務切合環球金融機構、電訊及資訊科技服務供應商、跨國企業及公共機構日益嚴格的要求。年內數據中心的整體租用率約為百分之七十四。

新意網旗下網絡末段接駁業務於年內亦為企業及住宅客戶提供卓越服務。



數碼通完成網絡基建升級工程，進一步優化服務質素



新意網的互聯優勢提供世界級數據中心設施和服務

運輸、基建及物流

專利巴士服務

集團持有載通國際控股有限公司(載通國際)百分之三十三點三權益，該公司在香港聯交所上市。該公司面對油價上漲，以及鐵路網絡持續擴展導致載客量下跌，香港經營專營巴士的核心業務因而受到影響。載通國際在北京的合營出租車業務，以及在深圳的合營公共巴士服務均取得穩定發展。載通國際擁有路訊通控股有限公司百分之七十三股權，該公司主要從事中港媒體銷售服務。

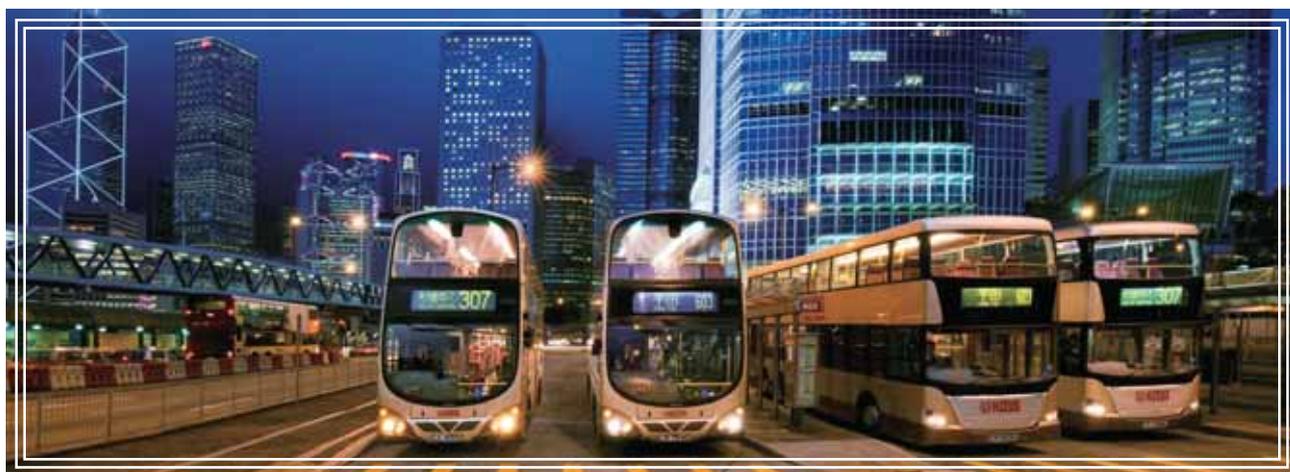
收費道路

集團持有三號幹線(郊野公園段)有限公司百分之七十權益。該公司獲批予建造、營運及移交的專營權，為期三十年直至二〇二五年，專責經營元朗至汀九雙向三線行車的幹線。

三號幹線包括長達三點八公里的大欖隧道，以及六點三公里的青朗公路，是連接落馬洲口岸與新界西北部，至中環、香港國際機場、葵涌貨櫃碼頭及大嶼山迪士尼主題公園的主要通道，該幹線亦有助紓緩屯門公路及吐露港公路的交通擠塞，為道路使用者提供更快捷、安全及暢順的幹線。三號幹線(郊野公園段)於年內的交通流量及收益保持平穩。



三號幹線(郊野公園段)為駕駛者提供方便快捷的交通幹線



載通國際致力提供優質的巴士服務



運輸基建管理

集團透過全資持有威信集團，為本港的運輸基建發展作出重大貢獻，業務範疇涵蓋停車場、隧道、橋樑以及收費道路。

威信停車場憑優質品牌及超卓表現，於回顧年內成功取得多項公共及私人停車場的新合約，並繼續在香港停車場業內保持領導地位，現時管理三百一十九個停車場合共約十萬個泊車位。

威信為全港首間獲香港工業總會頒發「香港Q嘜優質服務計劃」認證的停車場管理公司，並獲香港房屋委員會選為最佳停車場管理公司，卓越服務備受認同。該公司於二〇〇九年五月與中華電力達成合作協議後，已率先在旗下多個停車場安裝電動車充電系統，推動環保駕駛。

自青馬及青沙管制區啟用以來，一直由威信集團屬下收費道路公司負責管理及保養。青沙公路第二期及第三期包括昂船洲大橋路段，已於二〇〇九年十二月啟用。另一條由威信集團管理的主要收費道路，是長達十點一公里的三號幹線（郊野公園段）。威信集團的運輸基建業務現時管理四條大橋及六條隧道，合共四十五公里的路段。

威信集團持有柏景科技全部權益及斯凱通達百分之七十四權益，該兩家公司為業界採購及供應一系列創新設備。威信集團取得斯凱通達出入口控制系統香港及澳門地區的獨家分銷權，並獲獨家授權於轄下停車場安裝全新的Visa payWave付款系統。



停車場管理是威信集團的主要業務之一

威信集團持有百分之五十股權的快易通有限公司，於年內取得運輸署的行车速度屏工程合約（新界區行车時間顯示系統），並已成功在九龍及香港島安裝，鞏固其作為香港智能運輸系統主要供應商的地位。

威信集團為澳門威尼斯人度假村提供停車場管理服務。該公司除現有在上海的業務外，亦於成都設立了新辦事處以擴展業務。回顧年內，該公司已為上海、北京、廣州及深圳的主要停車場更新系統。

港口業務

內河碼頭是珠江三角洲內河貨運的重要樞紐。該設施位於屯門，佔地六十五公頃，共有四十九個泊位，靠泊碼頭長度達三公里。該碼頭提供貨櫃處理及存倉、貨櫃貨運站及其他港口服務。儘管二〇〇九年全球航運業表現下滑，該公司共處理一百七十萬個標準貨櫃，並錄得滿意的溢利增長。集團持有該公司百分之五十的股權。

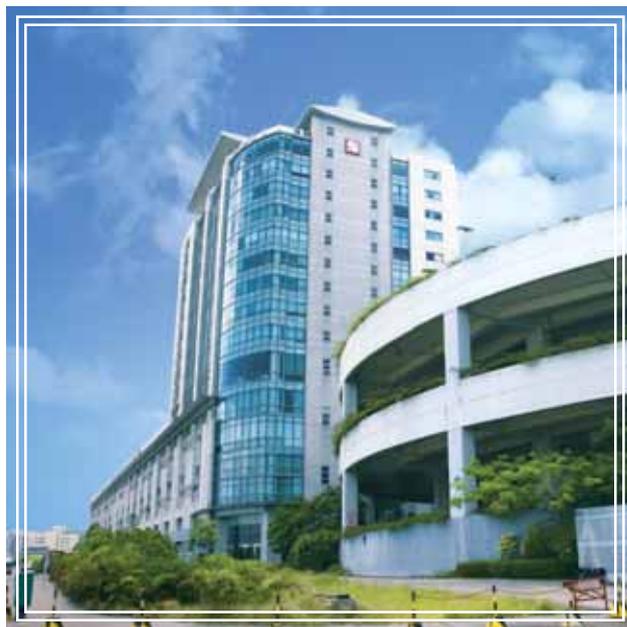
海港貨櫃服務有限公司是集團的全資附屬公司。該公司於二〇〇九年航運業低迷時提供更具成本效益的服務，以滿足客戶需求，該年的吞吐量較上一年增長百分之十。該公司於葵青營運四個面積合共三點三公頃的碼頭停泊位，是香港為往來行走亞洲區內的航線，提供全面的中流貨櫃處理服務的主要經營者。



由威信集團管理位於香港青沙管制區內的昂船洲大橋



香港商用航空中心的第三個飛機庫預計於二〇一二年落成



香港機場空運中心的優質服務吸引世界各地的客戶

航空貨運及物流業務

機場空運中心有限公司於香港國際機場經營空運物流中心，面積達一百五十萬平方呎，配備先進設施。該中心憑藉優越位置，提供優質可靠的服務，吸引不少國際物流及運輸公司使用。儘管貨運需求於二〇〇八年底開始減少，令二〇〇九年初的使用率下降，但隨著空運業於第三季復甦，該公司的業務迅速回升，預期二〇一一年將有理想表現。

集團旗下附屬公司卓運物流有限公司輔助機場空運中心的營運，為該公司的租戶提供一站式的航空貨運支援及增值綜合服務，有助客戶減低物流運輸成本及加強在市場的競爭力。

香港商用航空中心有限公司持有特許經營權，為進出香港的私人飛機提供服務。隨著經濟復甦使飛行量回升，該公司去年共處理超過四千二百班次的飛機升降。該公司於年內與香港機場管理局就興建第三個飛機庫達成協議，工程預計於二〇一二年完成。集團持有該公司百分之三十五權益。

廢物管理

集團透過分別持有翠谷工程有限公司及南華廢物轉運有限公司百分之二十權益，為社區締造一個更清潔及綠化的生活環境。

翠谷現時負責經營位於將軍澳、佔地一百公頃的新界東南堆填區，可處理高達四千三百萬立方米的廢物。該公司與香港中華煤氣達成合作協議，興建一個垃圾堆填氣體廠，將堆填區內產生的氣體轉化為能源，初步預計可於二〇一三年投入服務。

南華於昂船洲經營最大型的廢物轉運站，現時每日處理廢物量達二千二百公噸。新興建的隔油池廢物處理設施，每天可處理四百五十公噸油脂，在處理過程中提煉出的副產品，可轉化為工業用生物燃料。



集團奉行審慎的理財政策，財務狀況穩建，維持低借貸水平及高利息倍數比率，於二〇一〇年六月，淨債項與股東權益比率保持在百分之十五點二的低水平。

集團於二〇一〇年三月安排一項港幣一百八十一億二千萬元的銀團貸款，為期五年，貸款條件十分優厚。是項貸款獲熱烈支持，並為集團最大型的融資貸款，款項用作償還短期債項及提供營運資金。集團擁有大量已承諾的備用銀行信貸，有利日後業務拓展。

年內集團透過歐洲中期票據發行機制發行港幣十九億一千一百萬元的債券，年期為三年至十年，以延長債務年期及開拓資金來源。

集團大部分借貸均以港元為單位，其餘分別為美元及人民幣貸款，主要用於內地項目。集團大部分資產及營運現金流均為港元，故此外匯風險極低。集團並無參與任何投機性的衍生工具或結構性產品交易。

集團為獲得最高信貸評級的本地發展商，繼續獲穆迪給予A1級，前景評級為穩定，以及獲標準普爾給予A級，前景評級更於二〇〇九年十二月由穩定調升為正面，反映集團財務實力雄厚及在業內具領導地位。

信貸評級	外幣	港幣	評級前景
穆迪	A1	A1	穩定
標準普爾	A	A	正面

顧客服務

集團堅持以客為先的信念，不斷尋求創新，提升服務質素，並將追求卓越服務的文化引進內地業務。





香港九龍站天璽的室內泳池

業務檢討

顧客服務



專業的手交小組為業主提供全面而細心的服務

集團堅持以服務為本的信念，致力與客戶建立長遠關係，提供最優質的新產品及服務，細心聆聽顧客需要，竭力透過各種渠道加強雙向溝通。

集團向來深受業主信賴，透過專業隊伍確保物業的設計及建築質素達到高水平，團隊並跟進客戶入伙後事宜，務求令業主稱心滿意。集團工程管理部及銷售部為前線員工提供特別培訓，內容包括屋苑設計、建築用料及特色設備，務求令他們於交樓時能清楚解答業主的問題。集團全面的服務令買家對樓宇的質素充滿信心。



商廈的禮賓司服務深受租戶讚賞



集團旗下兩家物業管理公司康業和啟勝，為轄下住宅及商業項目提供優質售後服務，例如網上「家居增值服務」，讓住戶體驗便利生活。年內兩間公司憑著出色管理服務獲頒多個獎項，包括獲本地一份主要報刊頒發星鑽服務品牌獎。集團旗下Signature Homes負責豪宅租賃，物業的租戶大部分為留港外籍人士，當他們遷入後即提供各種體貼服務，例如舉辦社交及特備活動等。

集團亦為寫字樓項目提供優質服務，包括周全的禮賓司服務，以及在商場派駐親客大使，為客戶提供一系列增值服務。集團更舉辦有關強化業務的講座，與商場租戶維持緊密關係。

集團定期為員工提供培訓，包括派遣員工到海外學習物業發展、規劃、市場推廣及管理等不同範疇的知識，以維持高質素的服務水平。年內，曾安排員工前往新加坡觀摩商場管理。內地員工亦定期獲派到香港吸取工作經驗及作文化交流。

新地會致力促進集團與市場雙向溝通，至今會員人數逾三十萬。新地會為會員提供尊尚服務，包括參觀集團最新物業等。該會於年內發起「愛家·愛笑大行動」，舉辦一系列廣受歡迎的活動及講座，宣揚家庭和諧，亦蒐集會員意見，務求提升服務質素。



集團收集顧客的意見，了解市場趨勢



新地會安排會員參觀集團旗下物業



商場親客大使為消費者提供適切服務



Signature Homes定期安排不同活動，幫助租戶適應香港的生活