

集團於亞洲主要金融中心  
成功建立品牌知名度

於香港、上海及新加坡黃金地段  
建立無可比擬的據點

★ 上海

會德豐國際廣場

上海  
南京西路



★ 香港

會德豐大廈

香港  
畢打街



★ 新加坡

會德豐廣場

新加坡  
烏節路



## 業務評議

### 投資物業

會德豐在中環的兩項罕有及珍貴的投資物業市值合共港幣一百億元。兩項物業的寫字樓及商場皆錄得99%出租率，提供穩定的經常性租金收入。

會德豐大廈位於香港中環商業區中心、畢打街與德輔道中交界及港鐵中環站之上。連同上海的會德豐國際廣場和新加坡的會德豐廣場，集團在亞洲主要金融中心擁有相當的品牌知名度。

卡佛大廈的七層商場面積合共83,000平方呎，其臨街舖沿皇后大道中長達120呎，是極受零售商歡迎的稀有物業。中環的核心零售區正向西面擴展至鄰近卡佛大廈的半山行人電梯，卡佛大廈的商場價值因而提升。

### 發展物業

#### 香港物業銷售

二〇一三年上半年的物業銷售按計劃進行，包括以港幣四十五億元整幢售出One Bay East西座，以及售出更多Kadoorie Hill和Lexington Hill單位，作出了港幣五十億元的貢獻（二〇一二年：港幣四十四億元）。

位於九龍東的One Bay East，其西座於二〇一三年三月預售予宏利，是近一年來香港物業市場按金額計最大的交易，顯示會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）的產品質素及執行能力備受肯定。該二十一層高、總樓面面積達512,000平方呎的甲級寫字樓將作為宏利的香港總部。會德豐地產將繼續銷售東座，其樓面面積達512,000平方呎。

港鐵柯士甸站C地盤的優質住宅項目由集團與新世界發展各佔五成權益的合營公司持有，計劃於二〇一三年最後一季開始預售。此大型住宅發展項目處於通往西九龍文化區主要入口，總樓面面積為1,282,000平方呎。項目獨有連接三個鐵路車站及四條鐵路線：港鐵柯士甸站、機場快線九龍站、東涌線九龍站及香港唯一一個廣深港高速鐵路總站（計劃於二〇一五年完工）。項目座落配套設施完備的社區，毗鄰海港城、圓方及廣東道。其位處市中心黃金地段、面向維港、交通便利等優勢確實無可比擬。西九龍文化區落成後，將成為香港的文化中心。項目計劃於二〇一五年全面落成。

Kadoorie Hill是一幢提供六十六個單位的住宅大廈，位於何文田太子道西。至二〇一三年六月，已售出六十二個單位，每平方呎平均售價為港幣18,000元，銷售所得為港幣十八億九千萬元。項目於二〇一三年上半年落成，將於九月份開始交樓。



# 會德豐大廈

Asia's smartest city

CANALI

花旗銀行 citibank

LOUIS VUITTON

## 土地儲備

會德豐地產繼續把握機會挑選合適的土地加入儲備。二〇一三年上半年動用了港幣八十億元購入四幅住宅用地，總樓面面積合共為一百四十萬平方呎。於二〇一三年六月三十日，旗下管理的香港發展物業土地儲備已累積至七百六十萬平方呎。

地塊主要透過公開投標購入，包括何文田地塊（總樓面面積四十萬平方呎，以港幣三十八億元購入）、屯門掃管笏地塊（總樓面面積四十萬平方呎，以港幣十四億元購入）及將軍澳112地段（總樓面面積六十萬平方呎，以港幣二十五億元購入）。何文田地塊以略少於每平方呎港幣9,900元中標，是該區近期最低的中標價。筲箕灣道175至179號則於今年年初透過私人併購買入（與二〇一二年購入的地塊相連，總樓面面積95,000平方呎，作價合共為港幣九億元）。

會德豐地產維持一個均衡多元化的土地儲備組合。在地理位置方面，組合內的土地遍及九龍南區、第二個核心商業區Bay East海旁建築群、將軍澳南及山頂。在產品類型方面，住宅物業佔土地儲備的80%，餘下20%則為供出售的商業物業。

「九龍南區組合」包括五個發展項目，總樓面面積合共為二百三十萬平方呎，佔土地儲備總面積的30%，主要是港鐵柯士甸站、何文田佛光街、One HarbourGate（前稱紅鸞路商業發展）及Kadoorie Hill。這些發展項目均位於九龍市中心，接駁港鐵站極為方便。

「第二個核心商業區Bay East海旁建築群」包括One Bay East（佔100%權益）、九倉電訊廣場及九龍貨倉重建項目（實際上佔52%權益），總樓面面積合共為一百九十萬平方呎，佔土地儲備總面積的25%。建築群位於新核心商業區及政府「起動九龍東」計劃的心臟地帶，橫跨五百米海岸線。

「將軍澳南組合」令會德豐地產成為將軍澳南兩大地主之一，各佔三分之一市場。四幅地塊的總樓面面積合共為二百三十萬平方呎，佔土地儲備總面積的27%，可發展成超過2,500個住宅單位。

「山頂組合」由九龍倉集團有限公司持有，在山頂提供總樓面面積達五十萬平方呎的罕有豪華住宅用地，是香港供應有限而且備受追捧的用地。尊貴地段種植道1號、種植道11號及山頂道77號正進行重建。聶歌信山透過與南豐集團各佔五成權益的合營公司以港幣一百零四億元購入，計劃發展成總樓面面積324,000平方呎的住宅項目，計劃於二〇一四年開始預售。

屯門掃管笏發展項目的地盤面積廣闊，接近300,000平方呎，毗鄰新開校的哈羅國際學校。此低密度發展項目包括分層公寓及別墅，提供幽靜的居住環境，可經屯門公路及三號幹線前往尖沙咀及中環，交通便捷，十分鐘車程可達黃金海岸鄉村俱樂部•遊艇會。

## 適時發展寫字樓物業

過去數年適時地購入寫字樓用地，證明是有吸引的多樣化的舉措，尤其面對近來住宅市場的收緊政策。過去三年，一百五十萬平方呎的寫字樓物業已售出，平均每年預售一個項目。One Bay East、One Island South及One Midtown的成功銷售皆是上佳例子。

會德豐地產有多達一百七十萬平方呎的沿海寫字樓組合，能迎合市場對寫字樓的上升需求。餘下的一幢One Bay East物業及One HarbourGate計劃於二〇一三年下半年及二〇一四年開始預售。

One HarbourGate由兩幢甲級寫字樓及兩組低密度零售物業組成，坐擁一百八十度海景。項目位於紅磡核心商業中心，鄰近港鐵東鐵綫及西鐵綫、廣州直通車服務、未來港鐵沙中綫及未來港鐵黃埔站。

## 成功及可持續的城市重建項目

會德豐物色位置優越的舊樓並將之重建成優質住宅的策略成功。The Babington、Lexington Hill及Kadoorie Hill的銷情極之理想，市場反應正面，毛利吸引。高街及筲箕灣道175至179號將於二〇一四年及二〇一六年推出預售。

會德豐擁有經驗豐富、穩定及透明度高的管理團隊，在併購、產品開發及銷售方面俱能勝任。

會德豐地產連續兩年獲BCI Asia頒發「十大地產發展商」獎項，展現出管理團隊多方面的技能、執行能力及兌現提供優質產品的承諾。

## 企業社會責任

會德豐致力實踐「社、企共勉」。作為關懷社區及負責任的企業公民，公司積極參與各項活動，範疇涵蓋環境、教育、社區關懷及藝術與文化。

環境方面，吳氏會德豐環境基金成立於一九九四年，聯同環境及自然保育基金共同支持環境研究及科技項目，吳光正先生是該兩個基金的創立主席。過去六年，吳氏會德豐環境基金資助了十三個項目。其中一個項目研發自動停車熄匙系統，以節省燃油及減少排放，正準備大量投產。會德豐地產參與世界自然基金會香港分會的低碳辦公室計劃，並獲頒發2012年度黃金標籤認證。

教育方面，會德豐積極參與「學校起動」計劃。該計劃於二〇一一年展開，是全方位學校改進先導計劃，超過一萬二千名學生受惠。該計劃旨在幫助基層學生及欠缺資源的學校提升整體表現。除經濟援助外，企業義工的參與是計劃重要的一環。會德豐目前資助兩間中學：鳳溪第一中學及五育中學。

社區關懷方面，會德豐地產有超過六成職員參與社區及義工活動，並繼續與匡智會、長春社環保行、登山善行及無止橋合作並提供資助。

藝術與文化方面，會德豐地產透過贊助香港藝術獎2013，積極支持具才華的本地藝術家，並在Wheelock Gallery展出得獎藝術作品，供公眾欣賞。此外，會德豐地產亦贊助佳事得2013亞洲二十世紀及當代藝術系列春季拍賣會場地。

## 76% 會德豐地產新加坡有限公司 （「會德豐地產新加坡」）權益的投資

按照香港財務報告準則，會德豐地產新加坡在二〇一三年上半年對集團作出港幣七億三千二百萬元（二〇一二年：港幣三億八千萬元）的盈利貢獻。

市場對優質商場及寫字樓的需求仍然強勁，會德豐廣場及Scotts Square商場繼續提供穩定的經常性收入。於二〇一三年六月三十日，會德豐廣場錄得94%的整體出租率，當中99%來自商場。商場地庫直通地鐵及位於Paterson Road與烏節路交界的毗鄰商場，人流暢旺。Scotts Square商場於二〇一三年六月三十日的整體出租率達95%，此商場與君悅酒店及董氏百貨為鄰，是精品商場。會德豐地產新加坡正積極地把餘下的空置單位在市場放租。

沿阿摩園而建、共三十六層高的豪宅項目Ardmore Three推出市場預售，每平方呎平均售價為3,158新加坡元。於二〇一三年六月三十日已售出3.6%。項目的建築工程預計於二〇一四年完成。

會德豐地產新加坡於二〇一三年一月，以五億五千萬新加坡元成功投得位於新加坡傳統住宅區宏茂橋內、聖尼各拉女校旁的一幅198,940平方呎住宅用地。該項目連接未來的地鐵美華站。項目的總樓面面積為696,300平方呎，可興建約700個住宅單位。現正進行設計規劃。

中國方面，位於杭州市富陽區總樓面面積303,530平方米的住宅項目現正按計劃進行建築工程。第一期計劃於二〇一三年最後一季推出市場預售。

# 會德豐廣場



## 52% 九龍倉集團有限公司(「九龍倉」) 權益的投資

九龍倉以地產發展為主，擁有獨特的投資物業，並以中國發展物業為策略重點。九龍倉投資物業佔總營業資產的70%，為會德豐帶來強勁的股息流。

### 核心業務 — 投資物業

海港城、時代廣場及荷里活廣場的商場面積達三百五十萬平方呎，去年吸引一億七千五百萬人次到訪。二〇一二年，這三個商場佔香港零售銷售總額接近10%以及香港本地生產總值的2.3%。

海港城是九龍倉在香港的旗艦投資物業，總樓面面積達八百萬平方呎，就零售總額而言依然是世界頂級購物地點之一。翻新海運碼頭是海港城物業優化措施的重要一環，以進一步為海港城增值。國際著名建築事務所Foster獲委聘負責擴建大樓的設計。市場對寫字樓的需求繼續由業務擴充及企業提升所帶動。

時代廣場是全球最成功的直立式商場之一。其成功全賴獨特的十七層設計、多元化的商戶組合以及在黃金購物區直通港鐵的便利。二〇一三年是時代廣場二十週年誌慶，今年稍後會重新開幕，把「新的時代廣場」定位為在銅鑼灣心臟地帶提供最多購物、娛樂及餐飲選擇的商場。寫字樓出租率維持穩健，租金升幅理想。

荷里活廣場發展迅速。荷里活廣場位於鑽石山港鐵站上蓋，該站未來將成為新沙中綫與現有港鐵網絡的中轉站，預計人流將倍增。

上海的會德豐國際廣場繼續成為跨國公司及大型企業租戶開設辦公室的首選。大連時代廣場是成功的奢侈品購物地標，獲眾多頂級品牌進駐。重慶時代廣場位於重慶中央商務區重慶解放碑廣場，於二〇一一年七月重新開幕，新加入多個零售品牌。

九龍倉正在中國發展五個國金中心。由商場及超級高樓組成的成都國際金融中心、長沙國金中心及重慶國金中心，實際規模達兩個半海港城。

成都國際金融中心是九龍倉的下一個旗艦發展項目，位於成都購物區最繁盛的步行街。這極佳的位置吸引了大量消費者及商店聚集，仿如香港中環商業中心區、銅鑼灣和尖沙咀的混合體。項目包括一個超級大型商場、兩幢優質甲級寫字樓、一幢豪華分層住宅及一間國際五星級酒店。第一期(當中包括佔地210,000平方米的超級大型商場及甲級寫字樓)計劃於二〇一三年下半年落成。商場的預租情況續勝預期。成都國際金融中心以海港城的成功為階模，將會成為華西地區一站式購物地標，提供無可比擬的一站式購物體驗。超級大型商場計劃於二〇一四年一月開業。

## 中國發展物業

九龍倉在中國擁有一億二千五百萬平方呎的土地儲備，其中國發展物業仍然是增長的主要動力。九龍倉品牌所發展的住宅質素高、選址佳和信譽可靠，故市場對其中國發展物業反應熱烈。多個重點地區已簽訂銷售有穩健增長，突顯當地對優質住宅的強勁需求及九龍倉的執行能力。目前有三十三個項目在市場上銷售或預售，遍及十二個城市。

九龍倉持有綠城24.4%權益及永續次級可換股證券，合共作價約港幣五十三億元。九龍倉對綠城的投資是長遠的，與其持續擴展中國發展物業的策略相輔相成。

## 其它

馬哥孛羅目前在亞太區經營十三間其自置或參與管理的酒店。組合內的十間酒店將構成未來五年酒店網絡持續擴張的核心平台。

全球貿易流量繼續受到美國和歐洲經濟持續疲弱拖累，現代貨箱碼頭的綜合收入增長溫和。

有線寬頻財務狀況維持穩健。九倉電訊的淨盈利錄得穩健增長。

會德豐  
國際廣場

