

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－會德豐大廈及卡佛大廈－市值合共超過港幣一百億元。

會德豐大廈連同上海的會德豐國際廣場和新加坡的會德豐廣場，令集團在亞洲主要金融中心成功建立品牌知名度。會德豐大廈是一座寫字樓物業，位於香港中環商業區核心畢打街與德輔道中交界，以及港鐵中環站之上。此位置自一八〇〇年代已是香港的商貿中心。雖然中環寫字樓租金普遍受壓，但基於地理優勢，會德豐大廈的寫字樓於二〇一三年的出租率維持於99%，租金收入有18%增長。

卡佛大廈是一座商業物業，位於中環皇后大道中70號，由十八層寫字樓及七層商場組成，有長達一百二十呎的臨街商舖及一個沿皇后大道中的停車帶。卡佛大廈極受零售商歡迎，零售樓面達五萬五千二百六十八平方呎。於二〇一三年第四季，Zara取代H&M成為最大租戶，門店計劃於二〇一四年第二季開業。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得以提升。二〇一三年卡佛大廈的寫字樓出租率穩企於99%，租金收入有11%的穩健增長。

發展物業

香港物業銷售

雖然市道淡靜，但全年物業銷售額與原先估計的港幣一百億元相符。所簽訂的港幣一百億元銷售額包含住宅及商業物業銷售，較二〇一二年增加45%。已預售但尚未確認入賬的銷售額累計至港幣一百一十一億元。

位於九龍東的One Bay East西座於二〇一三年三月份以港幣四十五億元全幢預售予宏利，以金額計是過去十八個月以來香港物業市場單一最大宗交易，亦是宏

利最大的海外物業收購，顯示會德豐地產發展寫字樓物業的產品質素與執行能力均備受肯定，成績理想。該二十一層高、總樓面面積達五十一萬二千平方呎的甲級寫字樓將作為宏利的香港總部。東座計劃於二〇一四年開售。東座的總樓面面積達五十一萬二千平方呎，視野開揚，盡享海濱道公園、維港及啟德郵輪碼頭景緻。現正進行上蓋工程，項目計劃於二〇一五年全面落成。

The Austin第一期是市中心黃金地段住宅項目，由集團與新世界發展各佔五成權益的合營公司持有，於二〇一三年十月正式推出預售。項目開售前市道放緩，一手樓銷售交易跌至五年新低。在這種氛圍下，項目仍能突圍而出，全部五百七十六個住宅單位在三個星期內全數沽清，銷售所得為港幣一百億元。項目接獲逾四千個認購登記，超額七倍，每平方呎平均售價約為港幣二萬二千元。市場反應熾熱，相信是因為項目優越的地理位置，又與廣東道和海港城產生協同效應，而且生活所需盡在咫尺之間。此外，項目獨有連接三個鐵路站及四條鐵路線－港鐵柯士甸站、機場快綫九龍站、東涌綫九龍站及香港唯一一個廣深港高速鐵路總站(在建中)。另外，項目處於通往西九龍文化區主要入口；西九龍文化區落成後將成為香港的文化樞紐。The Austin第二期計劃於二〇一四年推出預售。第一期及第二期均正進行上蓋工程，計劃於二〇一五年全面落成。

會德豐國際廣場

上海南京西路



業務評議

於何文田提供六十六個豪華住宅單位的Kadoorie Hill在二〇一三年售出多個加推單位。截至二〇一四年二月二十八日，該項目已售出六十四個單位(97%)及五十四個泊車位，銷售所得為港幣十九億元。項目已於二〇一三年上半年落成，九月份開始交樓予買家。項目在有線電視一個樓市節目中的評分環節獲九十三分，遠高於二〇一三年的平均分八十二分。

土地儲備

會德豐地產繼續把握機會在香港挑選合適的土地補充儲備。於二〇一三年十二月三十一日，其旗下管理的香港發展物業土地儲備已累積至七百九十萬平方呎，足夠應付未來數年的發展需要。年內斥資港幣一百一十七億元補充二百二十萬平方呎用作發展物業的土地儲備。購入的土地儲備大部分位於市中心，平均地價為每平方呎港幣五千三百元，價格被視為合理。

發展物業土地儲備的質素甚具競爭力，有95%土地儲備位於市中心，66%臨近維港。在地理位置方面，土地儲備集中於四個位於市中心不同區域的市場－將軍澳南組合、九龍東海濱組合、九龍南組合及山頂組合。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。會德豐地產維持一個均衡的土地儲備組合，提供多元化的收入來源。

「將軍澳南組合」確立會德豐地產成為將軍澳南兩大土地擁有者之一的地位，兩者各佔三分之一市場。該組合由四幅住宅地塊組成，包括於二〇一三年四月購入

的將軍澳地段112 65C1區地塊及於二〇一三年七月購入的將軍澳地段126 68B2區地塊，合共二百三十萬平方呎，提供超過二千五百個住宅單位。四幅地塊中有三幅位於海旁。此低密度發展項目享有無可比擬的生活環境、便利與基建設施。地塊被二百二十萬平方呎的公園(面積是九龍公園的兩倍)及全長超過十公里的海濱長廊和單車徑環抱。區內將設有多種設施，包括三間學校，其中一間為國際學校。將軍澳港鐵站與鰂魚涌僅三站之距，二十分鐘可抵達中環。

「九龍東海濱組合」由兩個重要建築群組成－Bay East海旁建築群及油塘港畔建築群。位於第二個核心商業區的Bay East海旁建築群合共為一百九十萬平方呎，包括One Bay East(佔100%權益)、九倉電訊廣場及九龍貨倉重建項目(佔52%應佔權益)。此建築群橫跨五百米維港海岸線，位於新核心商業區兼政府「起動九龍東」計劃的中心點。油塘港畔建築群由油塘灣及油塘貨倉兩個重建項目組成。油塘灣是一個四百萬平方呎的大型港畔重建項目，提供超過五千個住宅單位，會德豐地產與恆基地產同為項目經理。

「九龍南組合」由三個發展項目組成，總樓面面積合共為一百八十萬平方呎，主要包括The Austin第二期、何文田及One HarbourGate(前稱紅鸞路商業發展)。這些發展項目均位於九龍市中心黃金地段，鄰近港鐵站。會德豐地產於二〇一三年六月以港幣三十八億元購入何文田佛光街一幅住宅地塊，此項目位於九龍傳統豪宅區，並且毗鄰未來的何文田港鐵站。

「山頂組合」由九龍倉持有，在山頂提供總樓面面積達五十萬平方呎的罕有豪華住宅地塊，屬香港最尊貴兼備受追捧的地段，供應有限。聶歌信山由九龍倉集團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，位於山頂私人地段，將發展限量超級豪華洋房及公寓，總樓面面積為三十二萬四千平方呎，計劃於二〇一五年預售。處於尊貴地段的種植道1號、種植道11號及山頂道77號項目均正按計劃進行重建。

屯門掃管笏發展項目於二〇一三年一月購入，項目地盤面積廣闊，接近三十萬平方呎。此低密度發展項目的總樓面面積為三十七萬六千八百九十三平方呎，包括分層住宅及洋房，提供幽靜的居住環境。項目毗鄰新開的哈羅國際學校，可經屯門公路及三號幹線前往尖沙咀及中環，交通便捷，十分鐘車程即可抵達黃金海岸鄉村俱樂部•遊艇會。

適時發展寫字樓物業

過去數年適時購入寫字樓用地，尤其面對近來住宅市場的降溫措施，證明是具吸引力的多樣化投資。過去三年已售出一百九十萬平方呎的寫字樓物業，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。

會德豐地產目前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不斷上升的需求。餘下的一幢One Bay East物業及One HarbourGate計劃於二〇一四年及二〇一五年開始預售。

One HarbourGate由兩幢甲級寫字樓及兩組低密度零售物業組成，坐擁一百八十度維港景緻。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超卓能力有目共睹。The Babington、Lexington Hill及Kadoorie Hill的銷情極之理想，市場反應正面，毛利吸引。港島西區高街項目計劃於二〇一四年推出預售。

位於筲箕灣道175至179號的重建地塊於二〇一三年二月透過私人併購買入，連同於二〇一二年購入的相連地塊一併發展，總樓面面積為九萬六千二百九十四平方呎。

會德豐地產連續兩年獲BCI Asia頒發「十大地產發展商」獎項，展現會德豐的豐富經驗、穩定，並擁有高透明度的管理團隊，在併購、產品開發及銷售方面俱能勝任。

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截至二〇一三年十二月三十一日止年度對會德豐作出港幣二億二千七百萬元(二〇一二年：港幣三億九千六百萬元)的盈利貢獻。盈利貢獻減少主要因為與二〇一二年出售烏節景園及Scotts Square而予以確認的收入相比，是年所確認的物業銷售額較低。會德豐地產新加坡二〇一三年業績包括出售SC Global股份的會計盈利港幣五億七千三百萬元，惟因為宏茂橋項目(The Panorama)作出港幣六億八千一百萬元的減值撥備而被抵銷。

會德豐廣場

新加坡烏節路



會德豐廣場位於烏節路，是一個由商場及寫字樓組成的優質商業項目。截至二〇一三年十二月三十一日，整體出租率為96%，整體平均租金為每平方呎逾十三新加坡元，提供穩定的經常性收入。直通地鐵烏節站的兩層地庫樓面於是年全面營業，其全年營業額令整個商場獲得穩定的表現。

Scotts Square商場位於烏節路購物帶中心地段，與君悅酒店及董氏百貨為鄰。其租戶包括Anne Fontaine、Hermès、Kiton、Michael Kors、On Pedder及Paul & Shark等國際知名品牌。截至二〇一三年十二月三十一日，出租率穩企於95%，每月每平方呎平均租金為二十三新加坡元。由於有新商場加入競爭，顧客喜好轉變及零售銷售偏軟，Scotts Square商場將重整行業和租戶組合。

Scotts Square是一個豪華住宅項目，位於市中心烏節路，樓高四十三層。截至二〇一三年十二月三十一日售出79%單位，每平方呎平均售價為四千零四新加坡元。鑒於目前市況，現正檢討全面推售Ardmore Three的時間。因現時市場環境情況欠佳，已為The Panorama作出一億一千萬新加坡元的會計撥備。該地塊於二〇一三年一月購入，位於新加坡傳統住宅區宏茂橋內。

中國方面，富陽項目第一期現正進行建築工程，已完成示範單位，項目預期於二〇一四年上半年開售。

52%九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)權益的投資

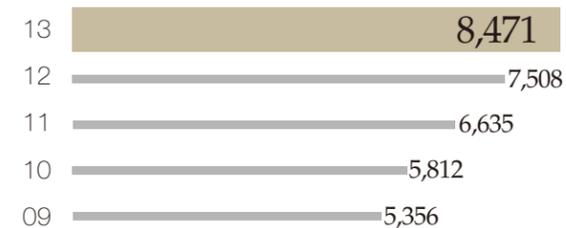
九龍倉以地產發展為主，在中港兩地擁有獨特的投資物業，並以中國發展物業為策略重點。九龍倉是成交最活躍的本地藍籌股之一，彰顯其流通性高，以及對投資者的吸引力。九龍倉投資物業組合佔其二〇一三年核心盈利的58%，為會德豐帶來強勁的股息流。

投資物業

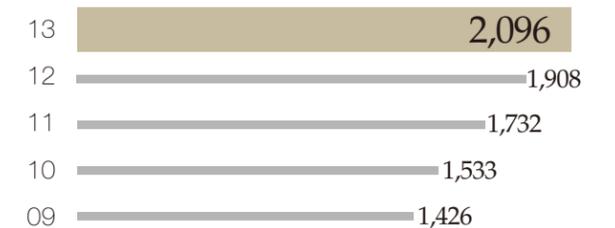
海港城擁有連綿二百萬平方呎的商場樓面，以零售總額計依然是世界頂級購物地點之一，在香港零售業銷售總額的市場佔有率維持於6.8%。海港城在五月推出「橡皮鴨遊世界」市場推廣計劃，瞬即在全城掀起熱潮，吸引大批市民及遊客到訪，盛況空前，並刺激零售銷售額。翻新海運碼頭是海港城主要物業優化措施的重要一環，為海港城創優增值；工程在四月份展開，現正按計劃進行。市場對寫字樓的需求繼續由業務擴充、企業提升工作環境及遷離商業中心區所帶動。

全賴獨特的十七層設計、多元化的商戶組合以及直通港鐵的便利，時代廣場是全球最成功的直立式商場之一，並依然是市民及遊客必到的購物地標。大型翻新工程於二〇一三年年底完成後呈現全新的時代廣場，在銅鑼灣心臟地帶提供最多購物、娛樂、餐飲選擇。全新的時代廣場匯聚的頂級奢侈品牌陣容鼎盛，十二

海港城
收入(港幣百萬元)



時代廣場
收入(港幣百萬元)



業務評議

至十四樓為設有五個放映院的全新戲院CINE TIMES，播放更多不同種類的電影。寫字樓部分在續租租金增長的支持下，二〇一三年年杪的出租率穩企於95%。

荷里活廣場是東九龍區處領導地位的購物商場。廣場位於鑽石山港鐵站上蓋，該站將擴充成未來四年建成的沙中綫與現有港鐵網絡的中轉站。廣場亦位於大老山隧道入口，是來往九龍東與新界以及遠至深圳的交通總匯，並且連接鑽石山巴士總站。荷里活廣場的地理位置及高效的交通基建勢將令人流倍增。

上海會德豐國際廣場位置優越、設計獨特，加上優質管理服務，繼續成為跨國公司及大型企業開設辦公室的首選地點。大連時代廣場是大連市中心的高級奢侈品購物地標，匯聚眾多奢侈品牌。重慶時代廣場位於重慶商業金融中心重慶解放碑廣場，翻新後的購物商場提供世界級設施及服務。成都時代•奧特萊斯緊鄰成都雙流國際機場，地理位置方便，已成為成都最受歡迎的名牌廠貨場。位於淮海中路的大上海時代廣場於二〇一三年下旬重新開幕，為購物顧客提供真正的一站式購物體驗。全新的大上海時代廣場與淮海中路上的新零售群及新開業的連卡佛百貨店將互惠互利，創造更高價值。

九龍倉正在中國發展五個國際金融中心，其規模媲美、甚至超越香港的海港城和時代廣場。當五個項目在二〇一七年或之前陸續落成時，九龍倉在中國的經常性租金收入基礎將會顯著加強。

成都國際金融中心是九龍倉以海港城為階模的旗艦項目。項目包括一座大型購物中心、兩幢超甲級寫字樓、一幢豪華住宅及一間國際五星級酒店。作為華西的矚目新地標，商場部分的租務情況續勝預期，二十一萬平方米的商場面積於年杪時已有95%獲承租，租金水平亦遠較預期為佳。旗艦購物中心已於二〇一四年一月十四日正式開幕，吸引了公眾、本地及國際媒體注視。成都國際金融中心的臨街商店長逾五百三十米，可媲美廣東道海港城的繁華盛景。旗艦購物中心的開幕儀式亦同時為全球最大的熊貓藝術裝置及約三百家國際著名品牌商舖揭幕。項目計劃於二〇一五年全面落成。

長沙國金中心包括一座具標誌性的四百五十二米塔樓及一座建於大型商場之上的三百一十五米塔樓，提供高檔次零售、甲級寫字樓及五星級天際酒店，計劃於二〇一六年全面落成。

重慶國金中心包括一座具標誌性的三百米地標塔樓和四座大樓，提供多元化商戶組合的商場、甲級寫字樓及五星級天際酒店。商場已展開預租活動。寫字樓預計於二〇一四年年底落成，整個項目計劃於二〇一五年全面落成。

無錫國金中心計劃於二〇一四年全面落成。蘇州國際金融中心正在發展。

中國發展物業

在二〇一三年，憑藉九龍倉在優越地點發展高質素住宅方面享負盛名，其已簽訂銷售持續加快。已推出市場銷售或預售的項目共有四十一個，遍及十四個城市。九龍倉在上海、寧波、天津、佛山及杭州購入了七幅發展物業地塊，應佔樓面面積為六十七萬平方米，作價人民幣六十八億元。九龍倉目前的土地儲備(包括中國投資物業)維持於一千一百七十萬平方米，遍及十五個城市。

九龍倉持有綠城中國控股有限公司約24.3%的股份權益。綠城品牌廣為人知，是在中國名列前茅的高級房地產開發商。九龍倉對綠城的投資與集團中國發展物業的策略相輔相成。

其它投資／業務

十一月份，九龍倉透過其上市附屬公司海港企業有限公司以港幣四十四億元購入位於中環、樓高二十七層的美利大廈。九龍倉會將這幢標誌性建築物改建成一間與別不同的時尚五星級酒店，總投資額將超過港幣七十億元。酒店計劃於二〇一七年啟業。

馬哥孛羅目前在亞太區經營十三間自置或訂約管理的酒店。九龍倉十間自置酒店組合將構成未來五年酒店網絡持續擴張的核心平台。這些酒店設計講究、服務至臻完美，將酒店集團的好客之道提升至更高層次。

美國及歐洲經濟有漸趨穩定的跡象，全球貿易流量輕微復甦。在此情況下，現代貨箱碼頭的市場佔有率上升，綜合收入增加。

有線寬頻財務狀況維持穩健。十月份，其聯號公司奇妙電視獲政府原則上同意發牌，以開展免費電視服務。

在蓬勃的數據業務帶動下，九倉電訊的收入及營業盈利在二〇一三年達歷史新高。

將軍澳南組合



將軍澳
地段第119號