



不朽地標藝術

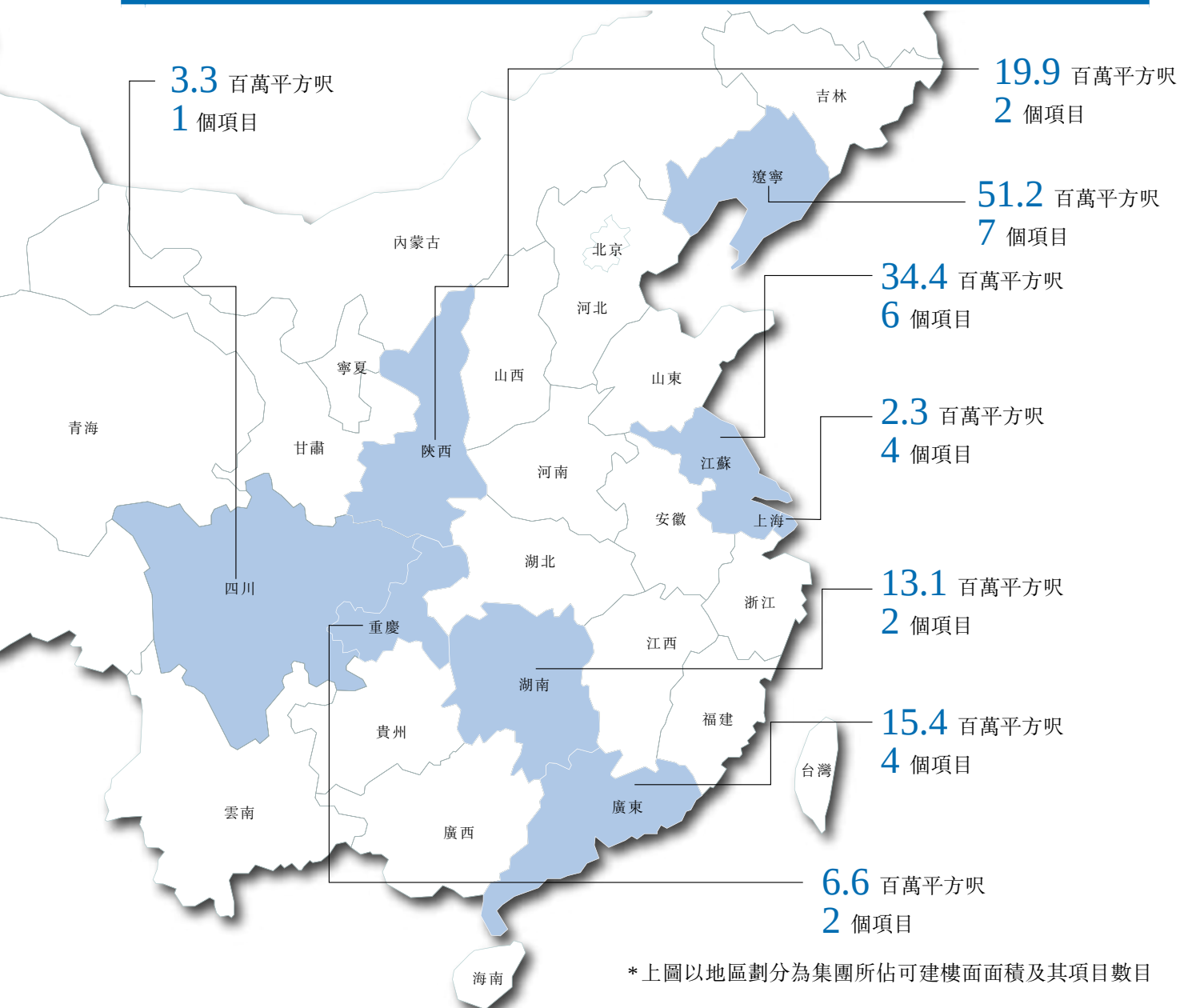
由西沙佩利建築事務所設計的環球金融中心，以優雅簡約的「水晶珠寶盒」為設計概念，在北京這匯聚世界文化遺產與國際商業活動的大都市，轟然而立，成為耀眼奪目之新地標。這不朽地標藝術內，蘊涵另一閃爍生輝的藝術傑作——由獲獎無數的德國藝術家 Michael Hammers 精心打造的水晶牆，象徵著項目的成功與無限前景。憑著環保及節能設計，環球金融中心榮獲「2009 年全年最佳智能建築物」大獎、領先能源與環境設計 (LEED) 認證及香港建築環境評估 (BEAM) 白金殊榮，成為眾多跨國企業設置內地總部的理想選址，租戶包括渣打銀行 (中國) 有限公司。



土地儲備

二零零九年年度摘要

- 內地土地儲備增加，自佔可建樓面面積達一億四千六百二十萬平方呎，並有五百二十萬平方呎已建成投資物業。
- 集團應佔物業銷售總額達港幣三億三千萬元，主要源自出售廣州恒荔灣畔之剩餘單位。
- 集團首次預售位於內地二線城市之長沙市「恒基·凱旋門」項目，反應十分理想。
- 透過優化投資物業組合，令應佔租金收入增長84%至港幣四億九千七百萬元；隨著多個位處上海之物業相繼落成，租金將續有增長。



*上圖以地區劃分為集團所佔可建樓面面積及其項目數目

土地儲備

土地儲備

從二零零八年七月至二零零九年十二月的十八個月期間，國內房地產市場快速經歷了一個回落、萎縮、復甦、回暖、繁榮及火爆之形勢。中國能安然渡過衰退之危機，實有賴中央政府因時制宜調整政策，果斷地採取有效之措施。

二零零八年下半年，受到全球金融海嘯之影響，房地產步入低谷，房價普遍回落，買家持觀望態度，導致成交萎縮。政府減少拍賣土地，惟住宅用地流標流拍頻仍，成交多以底價售出。第四季國家出台四萬億經濟刺激計劃，實行適度寬鬆貨幣政策，對房地產市場之調控政策適當地作出改變，及推出刺激樓市的減免優惠措施。央行亦從二零零八年九月開始，連續下調存貸款利率，推動有自住需求之買家入市，以穩定整體房地產市場。

雖然在二零零九年年初，房地產市場曾經出現悲觀之氣氛及觀望心態，成交較前大幅減少，但在中央政府陸續出台一系列刺激房地產需求之政策、銀行同時放寬住房貸款、地方政府配合當地情況實施相應之購房優惠措施、以及市場整體降價促銷配合下，前期積壓之置業需求迅速消化大量存貨，市場氣氛明顯好轉，樓價亦趨穩定。

步入二零零九年第二季後期，國家下調部份行業項目之最低資本金比例，包括普通商品住房項目投資，從而刺激固定資產投資之增長，以穩定經濟。二零零九年第三季賣地競投轉趨激烈，全國多個城市地王再見出現，房產成交亦屢創新高，反映發展商對後市甚為樂觀；惟部份城市已見投機活動熾熱，房價上升速度過快，引起中央及市民關

注。二零零九年年底，中央促加強信貸管理及防範風險，包括收緊個人購房貸款及取消二套房貸優惠，針對部份地區房地產市場出現較大波動。

集團對中國房地產之長期發展充滿信心。雖然房地產價格平穩向上最為理想，但難免會因外圍及投資投機之形勢出現起落，集團多年來已適應房價之短期波動。中國經濟增長為全球動力之大方向已是不爭之事實，而國內對樓房之需求強大，房地產市場有很大發展空間。集團在國內採取長遠的房地產發展策略，除發展主要城市黃金地段的商業投資物業外，重點亦放在快速增長的新興二線城市。該等城市高品質之樓盤售價持續向上，銷情亦看好。

集團以其在房地產之豐富經驗及財力，應對期內市場之變化。由於國內經濟持續增長，購買能力增加，集團集中發展中高端產品，聘請國際享負盛名之建築設計師，結合國內頂尖之設計院，打造最優質高檔、設計匠心獨運之生活居停，以具特色之設計、配套和園林景觀為吸引買家之元素，亦可避免與經濟適用房等低價之樓房競爭。為了打造最精心之製作，前期為會所、銷售中心、示範單位、園林綠化及項目之整體設計規劃增添創意，所花的時間較長。期內集團與多間具實力及良好聲譽之承判商、國際建築設計師、國內設計院及園林景觀規劃顧問商討建立長期戰略合作關係。

二零零九年上半年，發展商爭相削價促銷以減低資金壓力。集團財政穩健，借貸比率低，除無需刻意削價促銷減低借貸外，亦適時在二線城市包括大連市、鞍山市及鐵嶺市之市中心及環境優美的低密度住宅區買入多幅大地塊。

土地儲備

二零零九年十月，集團按銷售計劃開售長沙市「恒基•凱旋門」項目第一期，買家反應熱烈，全數單位瞬即售罄，亦創同區最高售價。市場對樓宇佈局、設計品質及會所之裝修設施有高度之評價，為集團今後在內地之銷售提供寶貴經驗。此為集團第一次在內地二線城市以香港之售樓思維及模式，配合當地之文化和習慣，測試市場反應。集團受到

極大鼓舞，將加快在二線城市多個優質項目之發展進度，現正積極周詳部署品牌與樓盤的推廣宣傳工作。

於二零零九年十二月底，集團於內地之土地儲備自佔樓面面積約一億四千六百二十萬平方呎。

發展中或可供將來發展之土地儲備

	集團所佔 可建樓面面積* (百萬平方呎)
主要城市	
上海	2.3
廣州	15.4
	小計：
	17.7
二線城市	
鞍山	18.0
長沙	13.1
成都	3.3
重慶	6.6
大連	1.6
南京	2.4
瀋陽	17.2
蘇州	17.0
鐵嶺	14.4
西安	19.9
徐州	5.3
宜興	9.7
	小計：
	128.5
	總計：
	146.2

* 不包括地庫及停車場面積

土地儲備

土地儲備之用途

	可建樓面面積 (百萬平方呎)	百分比
住宅	120.0	82%
寫字樓	8.0	6%
商業	13.5	9%
其他(包括會所、學校及社區設施)	4.7	3%
總計：	146.2	100%

市場期盼之長沙市「恒基·凱旋門」項目，第一期推出備受歡迎。集團積極準備開售多個項目，同時亦落實購入多個優質地塊(包括下文提及位於遼寧省大連市、鞍山市及鐵嶺市之地塊)以增加其國內土地儲備。截至二零零九年十二月三十一日止之十八個月內，新近購入之地塊可總括如下：

在成都市，集團與新鴻基地產發展有限公司及九龍倉集團有限公司於二零零八年七月簽訂一項合營協議，按分別佔三成、四成及三成擁有權之比例，攜手於此四川省省會之東大街發展一幅約一百八十六萬平方呎之地塊。該高級綜合商住項目建成後將備有優質寫字樓、五星級酒店、高檔購物中心及豪華住宅，合共提供總樓面面積逾一千一百二十萬平方呎，而集團當中約佔三百三十六萬平方呎。

在長沙市，集團之合資公司於二零零八年十二月以約人民幣六千二百七十萬元購入一幅位於開福區高嶺組團，面積約六十二萬平方呎之土地。連同早前於二零零七年十月以約人民幣三億五千萬萬元購入，並座落在旁面積約三百九十萬平方呎之地盤，將一併發展成為大型住宅社區。該項目擬將分階段發展並合共提供總樓面面積約六百七十萬平方呎，集團佔81%權益，即約五百四十四萬平方呎。

環渤海地區預期將緊隨珠江三角洲及長江三角洲，成為內地另一高增長地區。因此集團繼早前成功投得瀋陽多幅地

塊後，近期繼續增加在遼寧省之投資。於二零零九年六月，集團於該省著名之工業城市鞍山市成功投得兩幅優質地塊。當中位處市中心之舊體育館，佔地約六十二萬平方呎，集團以約人民幣四億六千二百萬元購入，將發展成為高檔之住宅小區，提供可建總樓面面積約三百七十三萬平方呎。另一塊位於高尚住宅區而佔地約五百四十九萬平方呎之土地，則以約人民幣七億六千五百萬元投得，將發展成為樓面面積約一千四百二十六萬平方呎之住宅小區。位於該省南端之港口城市一大連市，集團在二零零九年十月以人民幣三億二千萬元購入一幅約三百二十萬平方呎之地塊，將發展為高檔之低密度住宅小區，可建總樓面面積約一百五十五萬平方呎。至於鄰近瀋陽之鐵嶺市，集團在二零零九年年底合共以約人民幣八億元購入兩幅地塊，一幅約二百八十萬平方呎之土地計劃用作商業發展，可建總樓面面積約四百九十萬平方呎；而另一幅則計劃為低密度住宅發展之用，可建總樓面面積約九百五十萬平方呎。

截至二零零九年十二月三十一日止之十八個月內，集團於國內自佔物業銷售收入約為港幣三億三千萬元，主要來自於二零零八年初完成位於廣州之恒荔灣畔單位。此外，集團於國內自佔租金收入增加84%至港幣四億九千七百萬元。