



邁向未來商貿大門

位處觀塘心臟地帶的宏利金融中心，設計外型別樹一幟，
提供逾一百萬呎甲級寫字樓樓面面積，
乃舊區活化的典範。大樓內設有一流的休閒、娛樂，
以至餐飲設施，將有助促進區內未來經濟及社區發展。



物業投資

二零零九年年度摘要

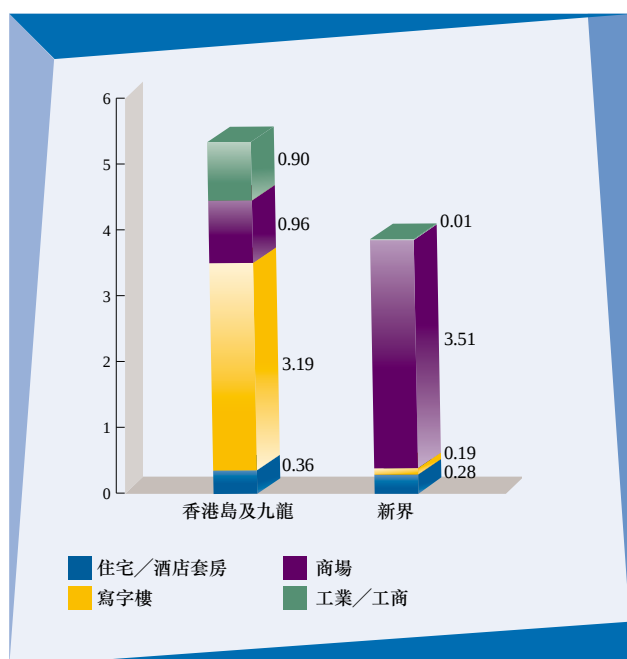
- 連同聯營公司及共同控制公司之應佔收益，集團租金總收入增長67%至港幣六十億二千五百萬元
- 持有九百四十萬平方呎已建成收租物業，另有一百萬平方呎酒店物業
- 物業組合質素良好，主要物業於二零零九年十二月三十一日出租率達97%

於二零零九年十二月三十一日，集團於本港擁有已建成自佔收租物業約九百四十萬平方呎（較二零零八年六月三十日增加四十萬平方呎），當中商場或零售舖位佔四百五十萬平方呎，寫字樓佔三百四十萬平方呎，工貿商廈佔九十萬平方呎，住宅及套房酒店則佔六十萬平方呎。集團之收租物業分佈廣泛，當中有25%座落於香港島，33%位於九龍，而其餘42%位於新界。

集團多元化投資物業組合於二零零九年十二月三十一日之分佈情況列見附表。

投資物業

（百萬平方呎樓面面積）



全球金融風暴於二零零八年九月爆發後，經過多個月來之整固，零售舖位及商場之租務需求在市民消費意欲大增所帶動下，已自二零零九年年中開始回升。期內集團於九龍東之新建寫字樓及工廈物業租務表現亦相當理想，於二零零九年十二月三十一日之出租率逾六成。由於以零售舖位及商場為主之新租及續租租金上升，尤以二零零九年下半年為甚，再加上新近落成項目所提供之盈利貢獻，集團於截至二零零九年十二月三十一日止之十八個月，在本港之租金總收入（連同旗下聯營公司及共同控制公司所持有之收租物業應佔收益）較截至二零零八年六月三十日止年度之十二個月增長67%至港幣六十億二千五百萬元。至於租金收入淨額則由去年度十二個月之港幣二十五億五千萬元增加至本年度十八個月之港幣四十二億六千二百萬元。於二零零九年十二月三十一日，集團旗下主要出租物業（不包括新近落成之九龍東項目）之出租率上升至97%。

商業

集團擁有四百五十萬平方呎優質購物商場，遍佈全港多個策略據點。

國際金融中心商場位處城中心臟地帶，網羅各地設計名師之精品店，並設有多間國際名牌之旗艦店及高級食肆，為本地及海外遊客之購物熱點。期內，該商場近乎全部租罄，租金收入亦有可觀增長。此外，集團旗下遍佈各大新市鎮之大型購物商場亦表現突出。於二零零九年十二月三十一日，將軍澳新都城三期、馬鞍山新港城中心、荃灣城

物業投資



重新間隔後的將軍澳新都城二期商場

市中心二期、元朗千色廣場、粉嶺花都廣場、沙田廣場及沙田中心均近乎全部租出。

集團定期為旗下收租物業提升質素，冀能增加其租金價值。屯門時代廣場南翼第一期翻新工程進度良好，而將軍澳新都城二期商場高層地下兩萬餘平方呎樓面重新間隔為二十多個零售舖之工程，於二零零九年十二月三十一日亦已經完成。該兩項目之預租反應非常理想，租金亦有明顯增加。此外，彌敦道「九龍行」之翻新及上環「金龍中心」之改善設施工程均已展開，而屯門時代廣場南翼第二期翻新工程亦快將進行。集團亦正積極為馬鞍山新港城中心、元朗千色廣場及荃灣城市中心一期籌劃翻新工程。

寫字樓

集團持有約三百四十萬平方呎寫字樓樓面作收租之用，當中大部份座落市區之商業中心區內。

集團旗下各優質寫字樓物業（如中環國際金融中心及北角友邦廣場）面對金融海嘯的衝擊仍表現理想。九龍東作為新近高速發展之商貿中心，出租物業供應一向偏高，而集團在此區持有樓面面積達二百萬平方呎之新建高級寫字樓及大廈，租務表現亦相當不俗。位於觀塘之宏利金融中心之出

租率達66%，而當中一主要租戶宏利香港更已行使其擴租權額外租用十三萬平方呎之樓面。至於新蒲崗之國際商貿中心於二零零九年十二月三十一日之出租率亦高達74%。

住宅／酒店套房

集團持有約六十四萬平方呎之出租住宅物業/酒店套房，令投資物業組合更平衡及多元化。

由於供應短缺加上海外僱員回流，令市場對集團之豪宅租賃需求甚殷。四季匯套房酒店深受從事法律、銀行及金融機構的海外僱員歡迎，入住率及房租表現均相當出眾。至於位處半山之豪華大宅惠苑，於二零零九年十二月底之出租率仍維持在高水平，新租約及現有租戶續租均錄得可觀的升幅。

其他物業

集團持有多个出租車位，可提供穩定收入。集團亦擁有約九十萬平方呎之工業物業，並研究將若干部份工業大廈，如九龍灣宏光道八號之巨昇中心，轉作寫字樓或酒店等其他用途。

物業投資

主要已建成收租物業

名稱	位置	地契年期	本集團 所佔 權益 (%)	所佔樓面面積 (平方呎)				合共	所佔 車位 數目
				住宅/ 酒店 套房	商業	寫字樓	工業/ 寫字樓		
香港島									
惠苑	半山麥當奴道36號	2895	100.00	108,214	-	-	-	108,214	49
金龍中心	中環德輔道中170-188號	2050	100.00	-	21,842	134,450	-	156,292	-
安泰金融中心	德輔道中308-320號/ 永樂街98-116號	2865	100.00	-	31,987	182,373	-	214,360	-
友邦廣場	北角電器道183號	2047	94.56	-	21,123	463,412	-	484,535	242
國際金融中心一期	中環港景街1號	2047	40.51	-	53,124	317,793	-	370,917	71
國際金融中心二期 (33至52,55,56及77至88樓除外)	中環金融街8號	2047	40.51	-	206,151	448,975	-	655,126	189
四季匯	中環金融街8號	2047	40.51	214,724	-	-	-	214,724	7
皇后大道中九號20樓	中環皇后大道中九號	(註一)	100.00	-	-	13,742	-	13,742	-
聚賢居	荷李活道108號	2072	100.00	-	16,084	-	-	16,084	64
天匯	半山千德道39號	2061	60.00	37,516	-	-	-	37,516	65
九龍									
荷李活中心	旺角彌敦道610號	2047	33.33	-	33,511	64,422	-	97,933	-
九龍行	旺角彌敦道555號	2060	100.00	-	28,656	84,626	-	113,282	-
宏基中心	新蒲崗大有街29號	2047	100.00	-	-	-	150,212	150,212	-
威達工貿商業中心 (16及17樓除外)	新蒲崗八達街9號	2047	100.00	-	-	-	158,993	158,993	40
巨昇中心	九龍灣宏光道8號	2047	100.00	-	-	-	175,447	175,447	20
彌敦道579號	旺角彌敦道579號	2037	100.00	-	7,805	18,810	-	26,615	-
百利達廣場	旺角廣華街3號	2054	100.00	-	25,979	-	-	25,979	72
恒龍工商中心	長沙灣永康街79號	2023	100.00	-	-	-	172,117	172,117	76
宏利金融中心	觀塘偉業街223-231號	2050	88.50	-	47,860	919,004	-	966,864	394
鴻圖道78號	觀塘鴻圖道78號	2047	100.00	-	-	-	119,995	119,995	17
匯昇中心	觀塘鴻圖道52號	2047	100.00	-	-	-	125,114	125,114	-
國際商貿中心	新蒲崗太子道東712號	2047	100.00	-	-	216,593	-	216,593	70
百匯軒	旺角荔枝角道33號	2026	100.00	-	15,624	-	-	15,624	-
星匯居	長沙灣通州街500號	2055	100.00	-	53,443	-	-	53,443	-

物業投資

名稱	位置	地契 年期	本集團 所佔 權益 (%)	所佔樓面面積(平方呎)				合共	所佔 車位 數目
				住宅/ 酒店 套房	商業	寫字樓	工業/ 寫字樓		
新界									
粉嶺中心	粉嶺新運路33號	2047	100.00	-	151,513	-	-	151,513	302
花都廣場	粉嶺百和路88號	2047	60.00	-	94,657	-	-	94,657	130
時代廣場商場	屯門鄉事會路	2047	100.00	-	195,280	-	-	195,280	78
匡湖居	西貢丈量約份第210約地段第526號	2047	40.00	-	9,566 (註二)	-	-	9,566	151
荃灣城市中心I	荃灣翠安街68號	2047	74.96	-	138,555	156,981	-	295,536	100
荃灣城市中心II	荃灣青山道145-165號	2047	100.00	-	155,022	-	-	155,022	127
灣景廣場	荃灣大河道88號	2047	100.00	-	154,259	-	-	154,259	104
沙田中心	沙田橫壆街2-16號	2047	100.00	-	100,029	-	-	100,029	545
沙田廣場	沙田正街21-27號	2047	77.55	-	114,730	-	-	114,730	103
新港城A及B座	馬鞍山鞍誠街18號	2047	100.00	-	9,305	-	-	9,305	-
新港城C及D座	馬鞍山鞍誠街22號	2047	50.00	-	5,118	-	-	5,118	-
新港城N, P, Q及R座	馬鞍山鞍誠街8號	2047	100.00	-	58,881	-	-	58,881	196
新港城中心	馬鞍山鞍祿街18號	2047	100.00	-	532,637	-	-	532,637	831
新港城廣場	馬鞍山西沙路628號	2047	100.00	-	79,642	-	-	79,642	234
千色廣場	新界元朗教育路1號	2047	100.00	-	140,341	-	-	140,341	51
新寶城商場	將軍澳銀澳路1號	2047	100.00	-	35,186	-	-	35,186	-
牽晴間購物廣場	粉嶺一鳴路23號	2047	100.00	-	87,766	-	-	87,766	-
新都城中心二期商場	將軍澳欣景路8號	2047	100.00	-	956,849	-	-	956,849	669
都會豪庭—新都城中心三期商場	將軍澳賢業路8號	2047	100.00	-	266,954	-	-	266,954	232
東薈城	大嶼山東涌達東路20號	2047	20.00	-	92,536	32,280	-	124,816	233
比華利山別墅一及二期	三門仔路23號	2047	90.10	98,011	-	-	-	98,011	51
豫豐花園	屯門福亨村路8號	2052	100.00	-	30,139	-	-	30,139	308
總計：				458,465	3,972,154	3,053,461	901,878	8,385,958	5,821

註一：該建築物由四幅地塊組成，其中三幅於2854年到期，餘下之一幅於2856年到期。

註二：集團另自佔一百二十一個船位及三十個旱場船位。

主要已建成收租物業

主要已建成收租物業

- | | |
|-------------|------------------|
| 1 惠苑 | 29 荃灣城市中心 |
| 2 金龍中心 | 30 荃灣城市中心II |
| 3 安泰金融中心 | 31 灣景廣場 |
| 4 友邦廣場 | 32 沙田中心 |
| 5 國際金融中心一期 | 33 沙田廣場 |
| 6 國際金融中心二期 | 34 新港城A及B座 |
| 7 四季匯 | 35 新港城C及D座 |
| 8 皇后大道中九號 | 36 新港城N, P, Q及R座 |
| 9 聚賢居 | 37 新港城中心 |
| 10 天匯 | 38 新港城廣場 |
| 11 荷李活中心 | 39 千色廣場 |
| 12 九龍行 | 40 新寶城商場 |
| 13 宏基中心 | 41 牽晴間購物廣場 |
| 14 威達工貿商業中心 | 42 新都城中心二期商場 |
| 15 巨昇中心 | 43 都會豪庭 |
| 16 彌敦道579號 | 44 東薈城 |
| 17 百利達廣場 | 45 比華利山別墅一期及二期 |
| 18 恒龍工商中心 | 46 豫豐花園 |
| 19 宏利金融中心 | |
| 20 鴻圖道78號 | |
| 21 匯昇中心 | |
| 22 國際商貿中心 | |
| 23 百匯軒 | |
| 24 星匯居 | |
| 25 粉嶺中心 | |
| 26 花都廣場 | |
| 27 時代廣場商場 | |
| 28 匡湖居 | |

現有鐵路／幹線

- 港鐵
- 東涌纜車
- 輕鐵
- 三號幹線
- 過海隧道

興建中鐵路

- 西港島線
- 廣深港高速鐵路

籌劃中鐵路

- 北港島線
- 北環線
- 沙中線
- 南港島線(東段及西段)

- 住宅／酒店套房
- 商業
- 寫字樓
- 工貿
- 商業及寫字樓



業務檢討—香港業務
 主要已建成收租物業

