



優質地產投資

下午十二時四十五分，和記黃埔地產集團的銷售主任楊波正在帶領客戶參觀深圳黃埔雅苑第二期逸悠園的示範單位。楊波是和黃地產集團七千六百名員工之一，該公司致力發展及銷售優質住宅及商業地產項目。



12:45 PM

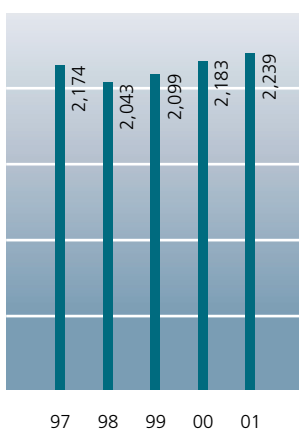


23:00
00:00
01:00
02:00
03:00
04:00
05:00
06:00
07:00
08:00
09:00
10:00
11:00
12:00
13:00
14:00
15:00
16:00
17:00
18:00
19:00
20:00
21:00
22:00

集團之地產投資組合包括約一千五百萬平方呎之商業、辦公樓、工業及住宅物業，為集團帶來穩定之經常性收入。另外，地產及酒店部門在香港、中國內地及數個經細心選擇之海外國家以合資形式發展優質住宅、商業、辦公樓、酒店及度假物業，並經營多間高級酒店。

地產及酒店部門二〇〇一年度之營業額共計港幣五十五億一千六百萬，較二〇〇〇年減少港幣十七億五千七百萬元，即下跌百分之二十四，主要由於集團在香港之地產發展項目減少。集團之投資物業本年度錄得總租金收入（包括集團所佔聯營公司部分）增至港幣二十二億三千九百萬元，增長百分之三。地產及酒店部門之利息及稅前盈利達港幣十七億一千七百萬元，增加百分之十二。盈利之主要來源為租金收入，而盈利上升主要由於來自海外投資物業之收益增加。由於香港經濟出現通縮，住宅物業價格持續下降，因此集團在本年度為兩個地產發展項目作出港幣十五億元之撥備（二〇〇〇年並無此項撥備）。

總租金收入
港幣百萬元



映灣園位於環境優美的東涌新市鎮，鄰近赤鱸角的香港國際機場。

香港 – 出租物業

集團之出租物業組合包括約一千二百四十萬平方呎之辦公樓（佔百分之二十四）、商業（佔百分之二十四）、工業（佔百分之五十一）及住宅（佔百分之一）投資物業。此等物業一直為集團帶來強勁之經常性盈利。本年度之總租金收入（包括集團所佔聯營公司部分）達港幣二十億零四千四百萬元，與上年度相若。集團之物業出租率接近百分之一百，租金水平亦甚為理想。

香港 – 發展中物業

由於發展項目落成日期安排關係，集團於二〇〇一年度並無重大之地產發展溢利。東涌映灣園第一期於本年度開始預售。該物業是一個分期發展之商住項目，樓面面積達四百四十萬平方呎。集團持有該項目之合資權益，並有攤佔溢利之安排。該項目施工如期進行，預計將於二〇〇二年至二〇〇五年分期完成。集團基於審慎原則，已為該項目作出撥備。



位於紅磡海旁之海名軒樓高七十二層，是香港現時最高的臨海住宅大廈，氣勢非凡。

紅磡環海街商住項目海名軒已取得入伙紙。該項目毗鄰海逸酒店，由三座樓宇組成，落成後可提供五十九萬七千平方呎住宅樓面及七萬五千平方呎商業樓面。集團佔該發展項目半數權益。紅磡九廣鐵路站上蓋之發展項目命名為國際都會，樓面面積達一百四十萬平方呎，施工進度理想。該項目之辦公樓及酒店已於二〇〇一年落成，而兩座服務式住宅大樓則預計於二〇〇二年竣工。集團已為該項目作出撥備。

九龍廣東道商住項目港景峯預計於二〇〇二年下半年建成，並已開始預售。該項目總樓面面積達一百萬平方呎，集團持有百分之四十二點五權益。紅磡海濱廣場一座及二座之擴建工程進度理想，預計可於二〇〇三年如期落成，提供二十七萬平方呎額外寫字樓樓面及服務式住宅，將為集團帶來額外之租金收入。

集團在青衣一個酒店及服務式住宅項目佔百分之七十權益。該項目包括三座酒店及五座服務式住宅，總樓面面積達一百七十萬平方呎，工程經已展開，預計於二〇〇三年落成。另外，集團正籌備在該項目毗鄰之地皮興建辦公樓，樓面面積達三十四萬四千平方呎，預計於二〇〇四年建成。

上海四季雅苑位於浦東區，建有豪華別墅及服務式住宅。



中國內地 – 出租物業

集團在中國內地之合資公司擁有投資物業共樓面面積達七百八十萬平方呎，按投資比例計算，集團攤佔二百四十萬平方呎。上述物業組合包括集團在重慶大都會廣場九十五萬七千平方呎之購物商場（出租率百分之九十三）及商場上蓋五十五萬四千平方呎之辦公樓（出租率百分之六十二）佔百分之五十權益；在上海梅龍鎮廣場六十八萬七千平方呎之商場（出租率百分之九十七）及三十六萬七千平方呎之辦公樓（出租率百分之九十九）佔百分之三十權益；以及在上海浦東一個名為四季雅苑，樓面面積達八十七萬八千平方呎之低密度住宅項目（出租率百分之六十八）佔百分之五十權益。此外，集團佔北京東方廣場百分之十八權益。該項目分期發展六百萬平方呎之樓面，其中三座辦公樓共一百六十萬平方呎及兩座酒店及服務式住宅大樓共一百萬平方呎樓面已於本年度落成。直至本年度年底為止，

該項目之購物商場（一百萬平方呎）及六座辦公樓（樓面面積共二百六十萬平方呎）已接近全部租出，租金水平甚為理想。整個項目將於最後階段興建兩座辦公樓及兩座服務式住宅大廈，提供六百七十四個住宅單位，預計分別可於二〇〇二年及二〇〇三年落成。

中國內地 – 物業銷售

深圳黃埔雅苑首期共八百零八個單位之售樓收益已於二〇〇一年入賬，收益甚為理想。黃埔雅苑是毗鄰福田中心區之住宅項目，共分四期發展，集團持有半數權益。集團亦在珠海海怡灣畔發展項目持有半數權益，該項目共分六期發展四百八十萬平方呎之別墅及住宅單位。第一期共計七十七萬九千平方呎面積於預售期間已大部分售出，並於年度內竣工及錄得溢利。

中國內地 – 發展中物業

在中國內地，集團持有多個合資地產項目之權益，未來六年將分期發展。深圳黃埔雅苑餘下數期預計可於二〇〇三年建成，提供三百三十萬平方呎額外樓面面積，供住宅及商業用。另外，珠海海怡灣畔第二期共有九十二萬七千平方呎之別墅及多層式住宅單位，預計於二〇〇二年竣工。該項目餘下之三百一十萬平方呎樓面面積將分階段於二〇〇六年完成。

在上海浦東花木區，集團繼續發展佔百分之五十權益之四季雅苑低密度住宅項目。該項目總樓面面積達一百三十萬平方呎，最後數期包括四十萬零八千平方呎之發展計劃將於二〇〇二年完成。集團在附近一個合資發展項目亦持有百分之三十一權益。該項目將於未來三年分期發展別墅及多層式住宅，總樓面面積達一百七十萬平方呎。另外，集團持有位於上海徐匯區之華爾登廣場百分之五十權益，整個項目之總樓面面積達一百六十萬平方呎。華爾登廣場

施工進度理想，其中住宅部分分兩個階段發展，首階段樓面面積達九萬四千平方呎，預計二〇〇二年竣工，其餘五十八萬一千平方呎於二〇〇三年建成；寫字樓部分樓面面積達九十一萬九千平方呎，預計於二〇〇四年落成。

在青島，集團參與發展太平洋中心住宅項目，持有百分之十五點三實益權益。預計該項目最後兩座多層式住宅大樓及一座較矮之辦公樓將於二〇〇二年落成，分別提供二十三萬九千平方呎及二萬一千平方呎樓面。

在東莞，集團於設有二十七個洞之海逸高爾夫球會持有百分之四十二權益，同時亦在毗鄰一個三百四十萬平方呎之豪華住宅發展項目持有百分之四十七點三權益。該項目位於厚街附近，分數期發展，第二期已命名為「海逸豪庭倚湖名居」，樓面面積達八十六萬四千平方呎，預計於二〇〇三年落成。有關之單位最近已開始預售。



東莞海逸高爾夫球會擁有二十七個洞的冠軍級球場，面積達一千四百萬平方呎。

廣州黃沙地鐵站上蓋之商住項目處於策劃階段。第一期發展預計於二〇〇四年落成。集團佔該項目半數權益。整個項目於完成時將提供三百四十萬平方呎住宅及商業樓面。

集團於本年度在內地簽訂多個新的合資地產發展項目，令土地儲備大增。此等合資項目將發展共一千三百一十萬平方呎樓面，包括：在上海古北區發展一百七十萬平方呎中至高密度商住項目（集團佔半數權益），預計於二〇〇三年至二〇〇四年間落成；在重慶江北區發展二百三十萬平方呎低密度住宅項目（集團佔半數權益），預計於二〇〇三年至二〇〇五年間落成；以及在廣州番禺大石鎮分期發展七百九十萬平方呎低至中密度住宅項目（集團佔半數權益），預計於二〇〇三年至二〇〇七年落成。

海外 – 物業銷售

集團持有英國倫敦Belgravia Place住宅發展項目百分之四十二點五權益。該項目總樓面面積達十一萬六千平方呎，提供四十一個住宅單位，全部單位已在二〇〇〇年預售期間售出，建造工程亦於本年度大致完成。該項目其中三十四個單位已完成交樓手續，這批單位錄得理想溢利，並已於下半年入賬。

海外 – 發展中物業

倫敦

在倫敦Albion and Bridge Wharves 碼頭區，集團持有取名Albion Riverside之商住項目百分之四十五權益。該項目總樓面面積三十九萬一千平方呎，預計於二〇〇三年落成，預售計劃進展理想。另外，在Lots Road，集團參與發展一個將於二〇〇五年至二〇〇八年間分期落成之商住項目，提供達七十三萬一千平方呎樓面。集團佔該項目百分之二十二點五權益。在本年度，集團購入泰晤士河畔住宅項目Chelsea Harbour第二期發展之百分之二十二點五權益。該期發展之樓面面積達十六萬九千平方呎，預計於二〇〇三年至二〇〇四年間落成。

Albion Riverside 矗立在泰晤士河河畔，毗鄰倫敦兩座著名的維多利亞式大橋。



新加坡

集團佔百分之二十四權益之旭日灣住宅發展項目，將於二〇〇三年落成，提供一百五十萬平方呎樓面。該項目已在預售期間售出約百分之二十五之住宅單位。另外，集團亦在經禧園參與發展一個住宅項目景頤峰。該項目樓面面積達四十四萬平方呎，集團佔半數權益，預計於二〇〇四年竣工。

東京

集團在東京丸之內區東京車站附近參與發展命名為盈科中心之多層式辦公及酒店大樓，佔百分之三十八實益權益。該項目之寫字樓部分已於二〇〇一年年底落成，大部分單位且已租出，租金水平合乎理想；而酒店則設有五十七間豪華客房，預計於二〇〇二年下半年竣工，並將由Four Seasons酒店集團管理。

新加坡的旭日灣設有面積達四十三萬平方呎的園林，景色怡人。

酒店

集團在香港、中國內地及巴哈馬群島持有十間酒店之權益，並親自經營其中七間。除此之外，還有兩間酒店正在興建，預計於二〇〇二年落成。

香港酒店業在本年度特別是下半年蒙受全球經濟放緩和旅客人數減少之負面影響。由於入住率下降，香港海逸酒店之利息及稅前盈利較上年度減少百分之八，而集團佔百分之三十九權益之香港喜來登酒店亦錄得百分之九的跌幅。北角海逸酒店（集團佔百分之三十九點一權益）首次之全年度業績有良好表現，利息及稅前盈利達到收支平衡。





東方廣場位於北京的中心地帶，是亞洲最大型的商業發展項目。

集團在中國內地之酒店業務雖然因其中兩間酒店錄得開辦業務虧損及競爭持續激烈而整體上錄得虧損，但與上年度相比則有所改善。北京海逸酒店（集團佔百分之九十五權益）房租增加；北京長城喜來登飯店（集團佔百分之四十九點八權益）之業績隨客房裝修工程完成而獲得改善；重慶海逸酒店（集團佔半數權益）入住率上升；昆明海逸酒店（集團佔百分之九十五權益）更在入住率及房租兩方面皆有改進。另外，瀋陽時代酒店（集團佔百分之八十七點四權益）已於本年度六月啟業，提供二百七十四間中價客房；而位於北京東方廣場（集團佔百分之十八權益）之北京東方君悅大酒店亦緊接於同年十月開業，提供五百九十一間豪華客房及二百七十七間服務式套房。

位於大巴哈馬島之Our Lucaya度假酒店於二〇〇一年年初全面投入服務，提供一千二百七十一間客房，並設有高爾夫球場。可惜美國「九一一」恐怖襲擊事件後，旅客人數大幅下降，令酒店錄得較預期為高之開辦業務虧損。

紅磡都會海逸酒店（集團佔百分之二十五權益）預計於二〇〇二年上半年開業，提供二百八十八間客房及四百零二間服務式套房。馬鞍山海逸酒店（集團佔百分之四十九權益）預計於二〇〇二年中啟業，提供八百三十一間服務式套房。