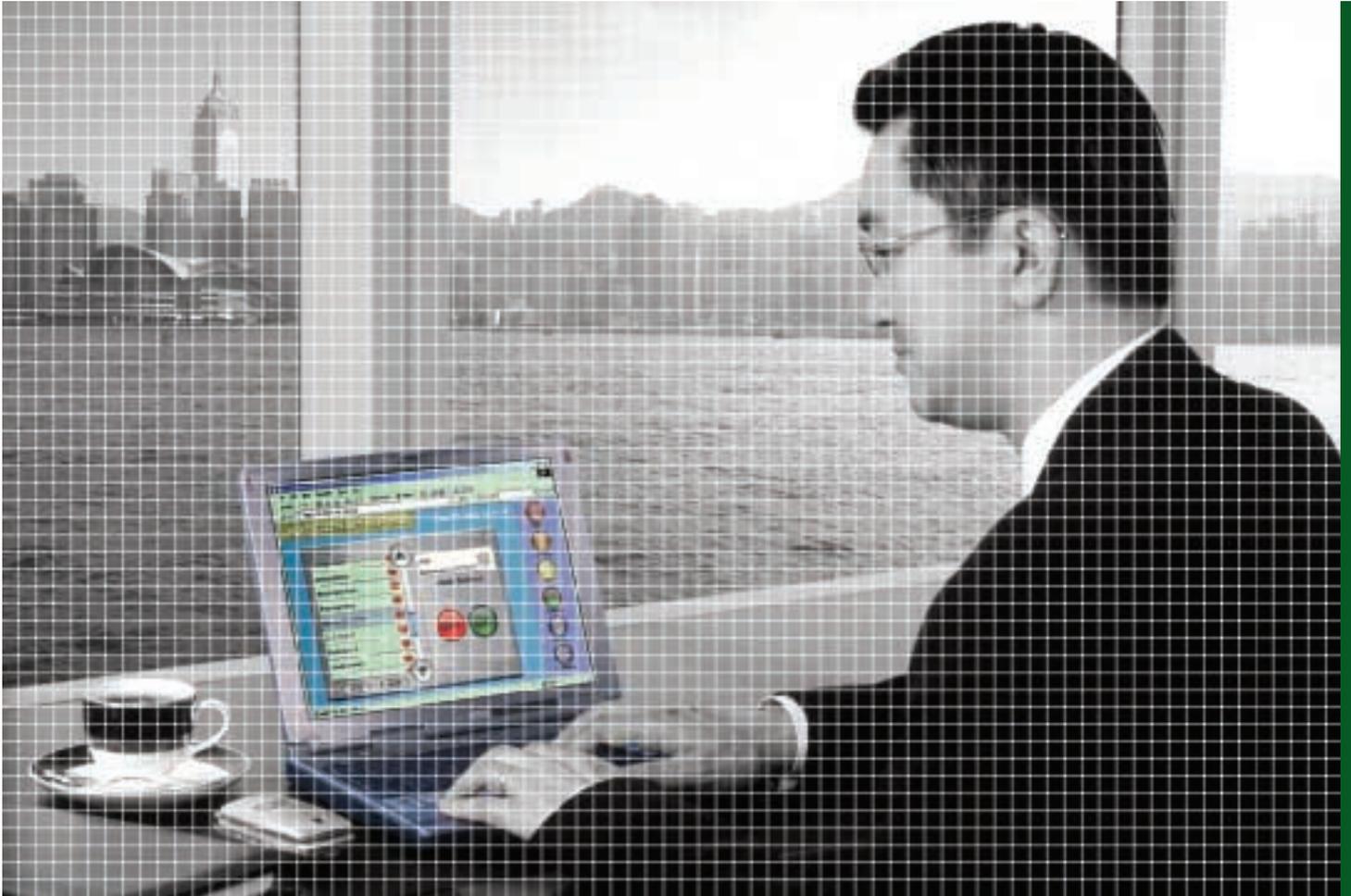


業務回顧 地產及酒店



先進的智能家居系統讓住戶在香港的辦公室內透過電腦，操控其位於東莞海逸豪庭第二期倚湖名居別墅內的電器。





集團的地產投資組合包括約一千五百七十萬平方呎（二〇〇二年為一千五百七十萬平方呎）的辦公樓、商業、工業與住宅物業，為集團帶來穩定的經常租金收入。此部門又投資合資企業，在香港、中國內地與選擇性於海外國家發展優質住宅、商業、辦公樓、酒店與度假物業。此外，集團並經營多家高級酒店。

1 ■ 日本
2 ■ 香港

3 ■ 中國內地
4 ■ 新加坡

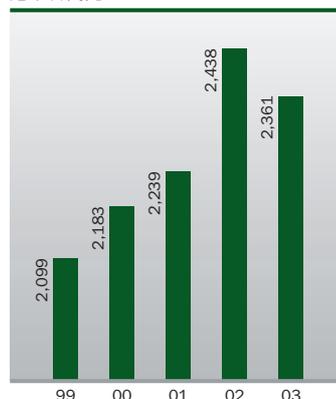
5 ■ 英國
6 ■ 巴哈馬群島

業務回顧 地產及酒店

地產及酒店部門二〇〇三年度的營業額共計港幣一百一十二億二千四百萬元，較二〇〇二年減少港幣四億八千五百萬元，減幅百分之四，主要由於租金水平下調，以及非典型肺炎對酒店業帶來負面影響。於二〇〇三年，投資物業的總租金收入，包括集團所佔聯營公司部分，下降至港幣二十三億六千一百萬元，跌幅為百分之三。辦公樓、商業、工業與住宅物業分別佔總租金收入的百分之四十三、百分之三十五、百分之十八與百分之四。由於年內完成與發售項目而錄得溢利增長，地產及酒店部門的利息及稅前盈利達港幣三十一億二千一百萬元，增長百分之二十一。

總租金收入

港幣百萬元



出租物業

香港

集團在香港的出租物業組合包括約一千二百六十萬平方呎(二〇〇二年為一千二百七十萬平方呎)的辦公樓(佔百分之二十五)、商業(佔百分之二十四)、工業(佔百分之五十)及住宅(佔百分之一)物業，為集團帶來可觀的經常盈利。本年度的總租金收入(包括集團所佔聯營公司部分)達港幣十八億四千二百萬元，較去年下降百分之九，主要由於香港的通縮壓力令來自續租租約的租金下調。集團的物業出租率仍接近百分之一百。隨着香港的通縮壓力得到舒緩，總租金收入預計將會回穩。

香港的主要出租物業

項目	物業類別	出租的		
		總樓面面積 (千平方呎)	集團所佔權益	出租百分比
長江集團中心	辦公樓	1,263	100%	95%
和記大廈	辦公樓	504	100%	92%
海濱廣場第一與第二座	辦公樓	863	100%	99%
怡安華人行	辦公樓	259	100%	87%
黃埔花園	商業	1,714	100%	95%
香港仔中心	商業	345	100%	99%
香港國際貨運中心	工業	4,705	88%	99%

中國內地及海外

集團在中國內地與海外的多家合資公司持有多項投資物業，樓面面積共九百八十萬平方呎，集團佔其中三百一十萬平方呎（二〇〇二年為三百萬平方呎）。集團所佔租金總收入達港幣五億一千九百萬元，較上年度增加百分之五十，主要由於去年完成的發展項目，包括位於內地的北京東方廣場以及位於東京丸之內區的盈科中心，租金收入均有增長。

物業銷售及發展中物業

集團於二〇〇三年出售青衣藍澄灣一千三百六十二個住宅單位、深圳黃埔雅苑一千四百九十四個住宅單位、上海的匯賢居三百五十八個住宅單位與御翠園四十一個住宅單位、以及倫敦Albion Riverside一百七十一個住宅單位，因此錄得溢利。

集團透過合資公司持有發展中的土地儲備，應佔約共一千六百一十萬平方呎，其中百分之十一在香港、百分之八十五在內地與百分之四在海外。這些項目預計於二〇〇四至二〇一五年分期完成，預料可為集團提供理想回報與發展溢利。



深圳黃埔雅苑二期「逸悠園」的園林設計充滿西班牙色彩。

中國內地與海外的主要出租物業

項目	所在地	物業類別	出租的 總樓面面積 (千平方呎)	集團所佔權益	出租百分比
中國內地					
東方廣場	北京	辦公樓、服務式 住宅與商業	4,984	18%	67%
梅龍鎮廣場	上海	辦公樓與商業	1,099	30%	100%
大都會廣場	重慶	辦公樓與商業	1,512	50%	95%
四季雅苑	上海	住宅	1,253	50%	77%
日本					
丸之內區盈科中心	東京	辦公樓與酒店	786	38%	100%

業務回顧 地產及酒店

香港的主要發展中物業

項目	所在地	物業類別	總樓面面積 (千平方呎)	集團所佔權益	完成日期
映灣園二至四期	東涌	住宅	3,131	40%至50%	2004-06
青衣辦公樓	青衣島	辦公樓	362	87%	2005



■ 藍澄灣設有二百米全港最長度假式會所泳池。

香港

集團於二〇〇三年建成位於青衣的藍澄灣五幢服務式住宅套房，有關物業已接近售罄。集團於年內預售藍澄灣三幢酒店大樓的其中一幢，該酒店大樓預期今年建成，屆時有關溢利將會入賬。位於東涌的住宅物業映灣園第二期映濤軒於二〇〇三年開始預售，該物業預計今年建成。

中國內地

在中國內地，深圳黃埔雅苑第三與四期於二〇〇三年建成，有關物業已接近售罄。位於上海華爾登廣場的豪華住宅物業滙賢居於二〇〇三年竣工，所有單位幾乎全數售出。位於上海的御翠園第一期以及位於重慶的比華利豪園第一期於二〇〇三年建成，該兩項物業已售出大部分單位。



■ 珠海海怡灣畔設三萬平方米流線形人工湖，景致優美醉人。

位於上海的低密度住宅項目四季雅苑最後一期將於今年建成，該物業的大部分單位保留作出租之用。深圳寶安御龍居已於二〇〇三年推出預售，並已售出百分之二十四的住宅單位；該物業預計於今年稍後建成。御翠園最後數期、比華利豪園第二期、北京東方廣場餘下一座服務式住宅大樓和世紀商貿廣場預計於二〇〇四年建成，將為集團帶來發展溢利，並有助擴大集團的投資物業組合，其他發展中的地產項目進展良好。

中國內地的主要發展中物業

項目	所在地	物業類別	總樓面面積 (千平方呎)	集團所佔權益	完成日期
四季雅苑	上海	住宅	25	50%	2004
寶安御龍居	深圳	住宅	1,232	50%	2004
江北比華利豪園	重慶	住宅	448	50%	2004
御翠園	上海	住宅	1,532	50%	2004
東方廣場 — 一幢服務式住宅	北京	服務式住宅	506	18%	2004
世紀商貿廣場	上海	辦公樓	939	50%	2004
黃沙地鐵上蓋物業	廣州	住宅與商業	3,569	50%	2005
番禺珊瑚灣畔	廣州	住宅與商業	4,933	50%	2004-07
東莞海逸豪庭	東莞	住宅	10,525	47%	2004-15
海怡灣畔第三與四期	珠海	住宅	2,901	50%	2004-07
上海古北	上海	住宅與商業	1,685	50%	2005

業務回顧 地產及酒店

海外

在英國，倫敦Albion Riverside住宅發展項目於二〇〇三年完成，基本上已售出所有單位。在新加坡，旭日灣項目五幢住宅大樓於二〇〇三年完成，超過百分之三十已售出，餘下的兩幢住宅大樓預計今年建成。景頤峯已推出預售，該項目預計於今年稍後建成。

海外的主要發展中物業

項目	所在地	物業類別	總樓面面積 (千平方呎)	集團所佔權益	完成日期
英國					
Albion Riverside	倫敦	商業	79*	45%	2004
切爾西港第二期	倫敦	住宅	118*	23%	2006
洛茲路發電站	倫敦	住宅與商業	704*	23%	2007-10
新加坡					
景頤峯	新加坡	住宅	440	50%	2004
旭日灣	新加坡	住宅	490	24%	2004

* 英國項目為淨樓面面積總額



集團在大巴哈馬島The Westin and Sheraton at Our Lucaya Beach & Golf Resort酒店豪華大堂及酒店正門入口。

酒店

集團目前持有香港、中國內地與巴哈馬九家酒店的權益，並管理其中四家。二〇〇三年爆發非典型肺炎，為酒店業務帶來嚴重打擊，但隨着外遊活動漸漸回復暢旺，預料酒店業務於二〇〇四年將有更佳回報。

在香港，酒店業務的整體利息及稅前盈利較上年度減少百分之九，反映因非典型肺炎爆發而引致入住率下跌，以及香港喜來登酒店因房間裝修工程而令房間供應量減少。有關工程已於二〇〇三年最後一季完成，此外，分別於二〇〇二年六月底與十月中投入服務的都會海逸及海澄軒，於二〇〇三年錄得首次全年盈利，因而抵消了其中部分影響。

集團內地酒店業務的整體利息及稅前盈利較上年度減少百分之九十五，反映非典型肺炎於二〇〇三年所帶來的影響和上年度出售三家酒店所錄得的一次過溢利。

雖然美國持續出現保安疑慮，令來自美國的消閒旅客人數偏低，但大巴哈馬島的The Westin and Sheraton at Our Lucaya度假酒店的業績仍有改善，利息及稅前虧損較上年度改善百分之三十。



都會海逸酒店坐擁維多利亞港醉人景致。



北京東方廣場內的巨型室內度假式游泳池，四周佈滿翠綠的熱帶植物，並配以能幻變出二十多種不同氣象的虛擬天幕，令人歎為觀止。