





10,492

由集團管理或持有的酒店客房數目

56,752,000

以平方呎計和記地產管理的物業面積

48,700,000

以平方呎計發展中物業土地面積



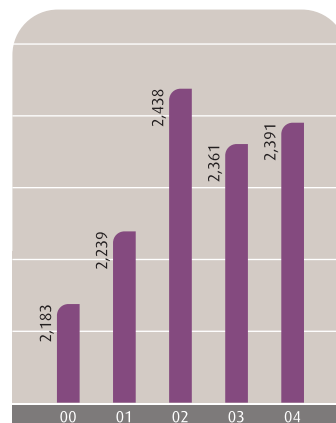
- 1 日本
- 2 香港
- 3 中國內地
- 4 新加坡
- 5 英國
- 6 巴哈馬群島

集團的地產投資組合包括約一千六百四十萬平方呎(二〇〇三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，集團持有十一家高級酒店的業權權益。

地產及酒店部門二〇〇四年度的營業額共計港幣九十一億一千七百萬元，較二〇〇三年減少百分之十九，主要由於已竣工發展項目的銷售下降。**EBIT**達港幣三十一億二千五百萬元，反映酒店業務的表現有所改善，抵銷發展溢利減少所帶來的影響。此部門分別貢獻了集團固有業務營業額與**EBIT**的百分之六。由於集團已追溯採納香港會計準則第40號(參閱賬目附註一(1))，投資物業的市價變動

總租金收入

港幣百萬元



現已反映於集團業績之中。除了上述的**EBIT**外，集團的投資物業估值也增加了港幣五十三億零二百萬元。

出租物業

香港

集團在香港的出租物業組合包括約一千二百七十萬平方呎(二〇〇三年為一千二百六十萬平方呎)的辦公樓(佔百分之二十五)、商業(佔百分

香港的主要出租物業

項目	物業類別	出租的	集團	出租
		總樓面面積	所佔權益	百分比
		(千平方呎)		
長江集團中心	辦公樓	1,263	100%	97%
和記大廈	辦公樓	504	100%	95%
海濱廣場第一與第二座	辦公樓	863	100%	96%
怡安華人行	辦公樓	259	100%	100%
黃埔花園	商業	1,714	100%	96%
香港仔中心	商業	345	100%	100%
香港國際貨運中心	工業	4,705	88%	99%

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	集團 所佔權益	出租 百分比
(千平方呎)					
中國內地					
東方廣場	北京	辦公樓、 服務式住宅 與商業	5,490	18%	82%
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%	97%
四季雅苑	上海	住宅	1,256	50%	94%
日本					
丸之內區盈科中心	東京	辦公樓與酒店	786	38%	100%

之二十四)、工業(佔百分之五十)與住宅(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的租金收入)達港幣十七億九千五百萬元，較去年下降百分之三，主要由於二〇〇三年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百。總租金收入預計將會保持平穩，並隨着短期內的租約續租而開始攀升。

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，樓面面積共一千一百四十萬平方呎，集團佔其中三百七十萬平方呎(二〇〇三年為三百一十萬平方呎)。集團所佔租金總收入達港幣五億九千六百萬元，較上年度增加百分之十五，主要由於內地物業的租金水平上升。

地產及酒店部門EBIT：

3,125 百萬港元



● 廣州珊瑚灣畔前臨珠江景致，河道縱橫，水天一色。

物業銷售及發展中物業

集團年內的溢利主要來自集團完成並出售位於香港之兩項住宅物業和一家酒店，以及四項內地住宅物業。由於二〇〇四年香港的住宅物業市道復甦，集團於二〇〇四年上半年回撥一筆往年為一項香港地產項目而作的港幣二億七千萬元撥備。

集團於二〇〇四年和今年首數個月透過成立合資公司而增加於內地的土地儲備，發展總樓面面積約七千二百二十萬平方呎（集團佔其中三千四百七十萬平方呎），主要作住宅用途的地產項目。聯同這些最近購入的項目，集團現透過合資公司持有發展中的土地儲備約共四千八百七十萬平方呎，其中百分之二在香港、百分之九十七在內地與百分之一在海外。這些項目預計於二〇〇五至二〇二〇年分期完成，預料可為集團提供理想的回報與穩定的發展溢利。

香港

集團於二〇〇四年售出青衣的藍澄灣餘下的二百一十九間服務式住宅套房。集團去年預售藍澄灣三幢酒店大樓的其中一幢，該大樓已於年內建成，並已將有關溢利入賬。位於東涌的住宅物業映灣園第二期映濤軒已於年內建成並售罄。該物業第三期悅濤軒預計於今年建成，預售進展良好。

中國內地

在中國內地，深圳寶安御龍居已於二〇〇四年建成，共售出五百九十三個單位。位於廣州番禺大石鎮的住宅物業珊瑚灣畔第一期亦於年內建成，共售出一百二十二個單位。住宅物業珠海海怡灣畔第三期A同樣於二〇〇四年建成，共售出七百四十二個單位，整個項目預計於二〇〇六年分期建成。其他發展中的地產項目進展良好。

香港的主要發展中物業

項目	所在地	物業類別	總樓面面積	集團所佔權益	完成日期
(千平方呎)					
映灣園三至四期	東涌	住宅	2,143	40%至50%	2005-06



- 坐落於深圳寶安的御龍居洋溢歐洲文藝復興時代的建築藝術風格，是同區罕見的超低密度豪華府第。

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	集團所佔權益	完成日期
(千平方呎)					
御翠園	上海	住宅與商業	1,516	50%	2005-06
海怡灣畔第三與四期	珠海	住宅	1,905	50%	2005-06
番禺珊瑚灣畔	廣州	住宅與商業	3,831	50%	2005-07
廣州國際玩具禮品城	廣州	商業	2,914	30%	2005-07
東莞海逸豪庭	東莞	住宅與商業	13,700	47%	2005-13
上海古北	上海	住宅與商業	1,667	50%	2006
逸翠園	北京	住宅	3,947	46%	2006-07
黃沙地鐵上蓋物業	廣州	住宅與商業	3,637	50%	2006-07
深圳觀瀾	深圳	住宅	1,697	19.5%	2007
上海閔行區馬橋鎮	上海	住宅	490	42.5%	2007
重慶南岸項目	重慶	住宅與商業	4,113	47.5%	2007-08
福田區商場項目	深圳	住宅、辦公樓與商業	1,597	50%	2008
深圳鳳凰山發展項目	深圳	住宅與商業	3,140	50%	2009
西安高新區項目	西安	住宅、辦公樓與商業	11,440	50%	2009
成都住宅發展項目	成都	住宅與商業	26,310	50%	2020



- 由著名建築師 Norman Foster 爵士設計的 Albion Riverside 座落於倫敦西南部巴特西區的泰晤士河河畔，提供一百九十六個高尚住宅單位與頂層複式單位及辦公室。

海外

在新加坡，住宅物業景頤峯已於二〇〇四年建成並開始發售；其他位於英國的發展中地產項目進展良好。

酒店

集團於二〇〇四年持有香港、中國內地與巴哈馬九家酒店的擁有權。集團今年二月透過一家與長江集團成立的合資公司，收購九龍酒店的百分之五十權益。該酒店設有七百三十六間客

海外的主要發展中物業

項目	所在地	物業類別	總樓面面積	集團所佔權益	完成日期
(千平方呎)					
英國					
切爾西港第二期	倫敦	住宅	118*	23%	2011
洛茲路發電站	倫敦	住宅與商業	704*	23%	2011

* 英國項目為淨樓面面積總額

房和面積約五萬七千五百平方呎的商場。設有八百間客房的青衣華逸酒店今年二月正式開幕，集團擁有該酒店百分之七十權益。集團現透過其佔百分之五十權益的酒店管理合資公司管理其中六家酒店，包括上述兩家新購入的酒店。

二〇〇四年旅客人數明顯上升，反映市道已逐漸擺脫上年度非典型肺炎的影響，以及旅遊業已經回復增長。集團旗下的酒店錄得可觀的經營業績，在香港和內地，酒店業務的EBIT分別較上年度增加百分之八十二和百分之五百六十九。雖然大巴哈馬島的The Westin and Sheraton at Our Lucaya度假酒店因受暴風破壞而需短暫停止營業，但其業績仍有改善，LBIT較上年度改善百分之四十五。



- 紅磡海逸酒店的總統套房氣派不凡，並可全方位欣賞維多利亞港的景色。



- 位於香港主要購物區尖沙嘴的喜來登酒店提供共七百八十二間客／套房，坐擁維港迷人景色。