



地產及酒店

集團之地產投資組合包括約一千五百五十萬平方呎之辦公樓、商業、工業與住宅物業，為集團帶來穩定之經常性租金收入。該部門並包括合資發展之優質物業，主要以內地與選擇性之海外住宅項目為主。此外，集團持有十二家高級酒店之擁有權。

Insight + Prudence



» 業務回顧—地產及酒店

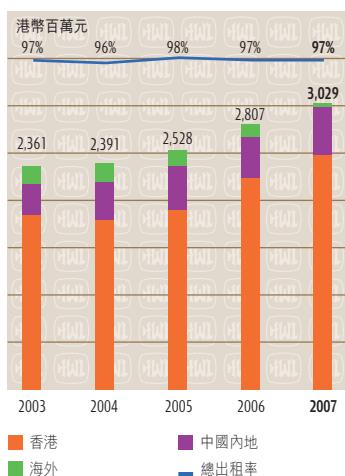
地產及酒店部門二〇〇七年度之收入總額共計港幣九十五億五千一百萬元，下降百分之十一，EBIT為港幣四十億零六千萬元，較二〇〇六年減少百分之二十八，主要由於集團的合資公司出售日本一幢辦公樓，集團並已於二〇〇六年確認所得溢利之百分之四十五，共港幣十四億二千八百萬元。撇除此辦公樓之租金收入及出售所得溢利，此部門之收益總額及EBIT分別下降百分之十與百分之二，主要由於二〇〇七年內地數項發展項目延遲完成與發售。該部門分別佔集團固有業務收益總額與EBIT之百分之四與百分之七。除上述EBIT外，集團也錄得投資物業公平價值變動收益港幣十九億九千五百萬元（二〇〇六年為港幣三十八億零二百萬元）。

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元	變動
收益總額	9,551	10,717	-11%
EBIT	4,060	5,667	-28%

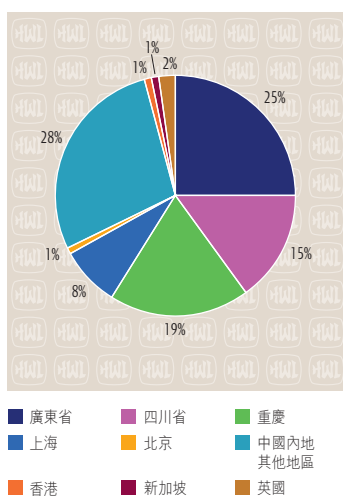


● 東莞海逸高爾夫球會是中國內地最佳的錦標級球場之一，設有符合國際標準的二十七洞錦標級球場及二十六條練習球道。

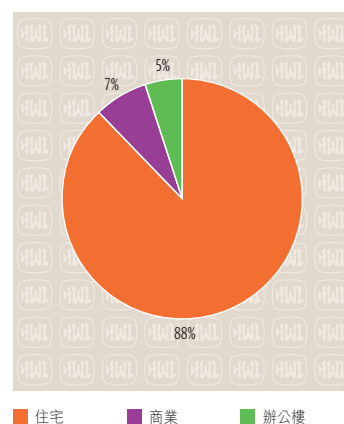
按地域劃分租金收入總額
與出租率



按地域劃分之發展項目
總樓面面積



按物業類別劃分之發展項目
總樓面面積



香港

香港之主要出租物業

項目	物業類別	出租之 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%	100%
海濱廣場第一與第二座	辦公樓	863	100%	97%
和記大廈	辦公樓	504	100%	100%
怡安華人行	辦公樓	259	100%	100%
黃埔花園	商業	1,714	100%	100%
香港仔中心	商業	345	100%	100%
和黃物流中心	工業	4,705	88%	100%

集團在香港之出租物業組合約有一千二百七十萬平方呎(二〇〇六年為一千二百八十萬平方呎)，包括辦公樓(佔百分之二十七)、商業(佔百分之二十四)、工業(佔百分之四十八)與住宅(佔百分之一)物業，繼續為集團帶來穩定之經常性收入。總租金收入(包括集團所佔聯營公司之租金收入)達港幣二十四億七千七百萬元，較去年上升百分之十一，反映約滿續約時，尤其辦公樓物業之租金上調。集團大部分之物業繼續租出。由於辦公樓物業之需求保持強勁，預期總租金收入將會持續增長。

「集團之地產投資組合包括一千五百五十萬平方呎之辦公樓、商業、工業與住宅物業。」

» 業務回顧—地產及酒店

中國內地及海外

中國內地之主要出租物業

項目	所在地	物業類別	出租之 總樓面面積 (千平方呎)	集團 所佔權益	出租 百分比
東方廣場	北京	辦公樓、服務式 住宅與商業	5,553	18%	93%
大都會廣場	重慶	辦公樓與商業	1,512	50%	99%
四季雅苑	上海	住宅	1,151	50%	81%
梅龍鎮廣場	上海	辦公樓與商業	1,099	30%	98%

集團在內地與海外之合資公司持有多項投資物業，樓面總面積共九百六十萬平方呎，集團佔其中二百八十萬平方呎，與上年度相若。集團所佔總租金收入達港幣五億五千二百萬元，較上年度減少百分之四，主要由於二〇〇六年下半年出售位於日本東京丸之內區的盈科中心辦公及酒店大樓之辦公樓部分後，租金收入減少。

物業銷售及發展中物業

年內之溢利主要來自出售內地合資住宅發展項目之單位，主要為上海御翠園。本年度之溢利較二〇〇六年減少百分之四十三，主要由於內地數項發展項目延至二〇〇八年開始發售，部分原因是希望配合今年一月一日生效之較低稅率。

集團於二〇〇七年及今年首數個月透過參與合資發展而增加集團於內地及新加坡之土地儲備，以住宅發展為主，發展總樓面面積約五千九百萬平方呎(集團佔其中二千八百萬平方呎)。聯同上述近期增持之項目，集團現透過合資持有之土地儲備約共一億零五百萬平方呎，其中百分之九十六在內地、百分之三在英國與其他海外地區及百分之一在香港。此等項目預計於二〇〇八年至二〇一九年分期完成，預料可為集團提供理想之回報與穩定之發展溢利。



● 長春御翠園鄰近長春市淨月潭經濟開發區，將建成優質住宅物業。

香港

香港之主要發展中物業

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
映灣園五期	東涌	住宅	113	50%	2008
洪水橋	元朗	住宅	537	50%	2010

於二〇〇七年，東涌之住宅項目映灣園第四期聽濤軒八百二十四個單位已全部售出。第五期預期於二〇〇八年完成。集團正在策劃洪水橋之一項住宅發展，計劃於二〇一〇年完成。



● 成都南城都匯的總建築面積約二千五百六十萬平方呎，將發展為大規模高級住宅社區，附設豪華會所、完善的商業及社區配套設施。

中國內地

中國內地之主要發展中物業

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
御翠豪庭	上海	住宅與商業	1,679	50%	2008
海怡灣畔	珠海	住宅	1,083	50%	2008
南岸珊瑚水岸	重慶	住宅與商業	4,085	48%	2009
逸翠灣及西城都薈	廣州	住宅與商業	3,689	50%	2009
馬橋	上海	住宅	477	43%	2009
御翠園(主要為七至八期)	上海	住宅與商業及 服務式住宅	495	50%	2009
觀湖園	深圳	住宅	1,694	50%	2009
十三陵	北京	住宅	861	50%	2010
逸翠園	北京	住宅與商業	2,593	50%	2010
彩疊園	成都	住宅與商業	5,274	50%	2010

» 業務回顧—地產及酒店

中國內地(續)

中國內地之主要發展中物業(續)

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
番禺大石鎮珊瑚灣畔	廣州	住宅與商業	3,152	50%	2010
廣州國際玩具禮品城	廣州	商業	1,844	30%	2010
蘿崗區金坑村	廣州	住宅與商業	2,496	40%	2010
世紀大道	上海	商業	2,332	25%	2010
新閘路	上海	商業	623	30%	2010
觀瀾橫坑水庫	深圳	住宅與商業	1,603	50%	2010
御峰園	深圳	住宅與商業	3,131	50%	2010
營口道	天津	住宅與商業	2,745	40%	2010
淨月潭	長春	住宅與商業	4,325	50%	2011
南關區	長春	住宅與商業	2,883	50%	2011
陡溪	重慶	住宅與商業	4,416	50%	2011
長沙望城	湖南	住宅與商業	6,970	50%	2011
陸家嘴	上海	商業	861	50%	2011
華強北	深圳	住宅與商業	1,933	40%	2011
花樓街	武漢	住宅與商業	3,947	50%	2011
老浦片	武漢	住宅與商業	1,752	50%	2011
逸翠園	西安	住宅與商業	11,225	50%	2011
增城	廣州	住宅與商業	3,602	50%	2012
淇澳島	珠海	住宅	2,557	50%	2012
澳頭大亞灣	惠州	住宅與商業	2,558	50%	2013
小港灣	青島	住宅與商業	9,900	45%	2013
海逸豪庭	東莞	住宅與商業	20,926	50%	2014
銀湖灣	江門	住宅與商業及酒店	4,565	45%	2014
南城都匯	成都	住宅與商業	25,629	50%	2016
普陀	上海	住宅與商業及酒店	7,750	50%	2016
楊家山	重慶	住宅與商業	33,241	48%	2019

在內地，上海高級住宅物業御翠園六期已於年內建成，並已售出百分之九十七之單位。成都南城都匯一期與西安逸翠園一期A已經開售，分別售出百分

之九十八及百分之九十九單位。內地其他發展中之地產項目進展良好。

海外

海外之主要發展中物業

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
新加坡					
濱海灣	新加坡	住宅與商業	4,715	17%	2012
英國					
洛茲路與切爾西港第二期	倫敦	住宅與商業	856	48%	2013
Convoys Wharf	倫敦	住宅與商業	3,334	50%	2018
巴哈馬群島					
Silver Point	大巴哈馬島	住宅	295	90%	2011

新加坡、英國與巴哈馬群島之住宅發展項目均進展理想。

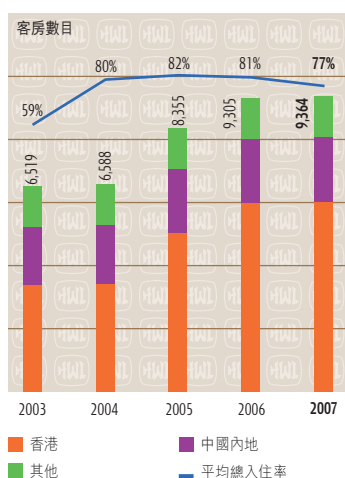
酒店

集團持有在香港、內地與巴哈馬群島十二家酒店之擁有權，並透過其佔百分之五十權益之酒店管理合資公司管理其中七家酒店。在二〇〇七年，酒店部門繼續受惠於穩健之觀光旅遊業，收益與EBIT分別較二〇〇六年增長百分之八與百分之十二。



● 都會海逸酒店的海景餐廳榮獲權威旅遊雜誌 *Travel Weekly Asia* 頒發「最佳酒店場地」大獎。

按地域劃分之
平均實際客房數目及入住率



「集團持有在香港、
內地與巴哈馬群島十二家
酒店之擁有權。」