

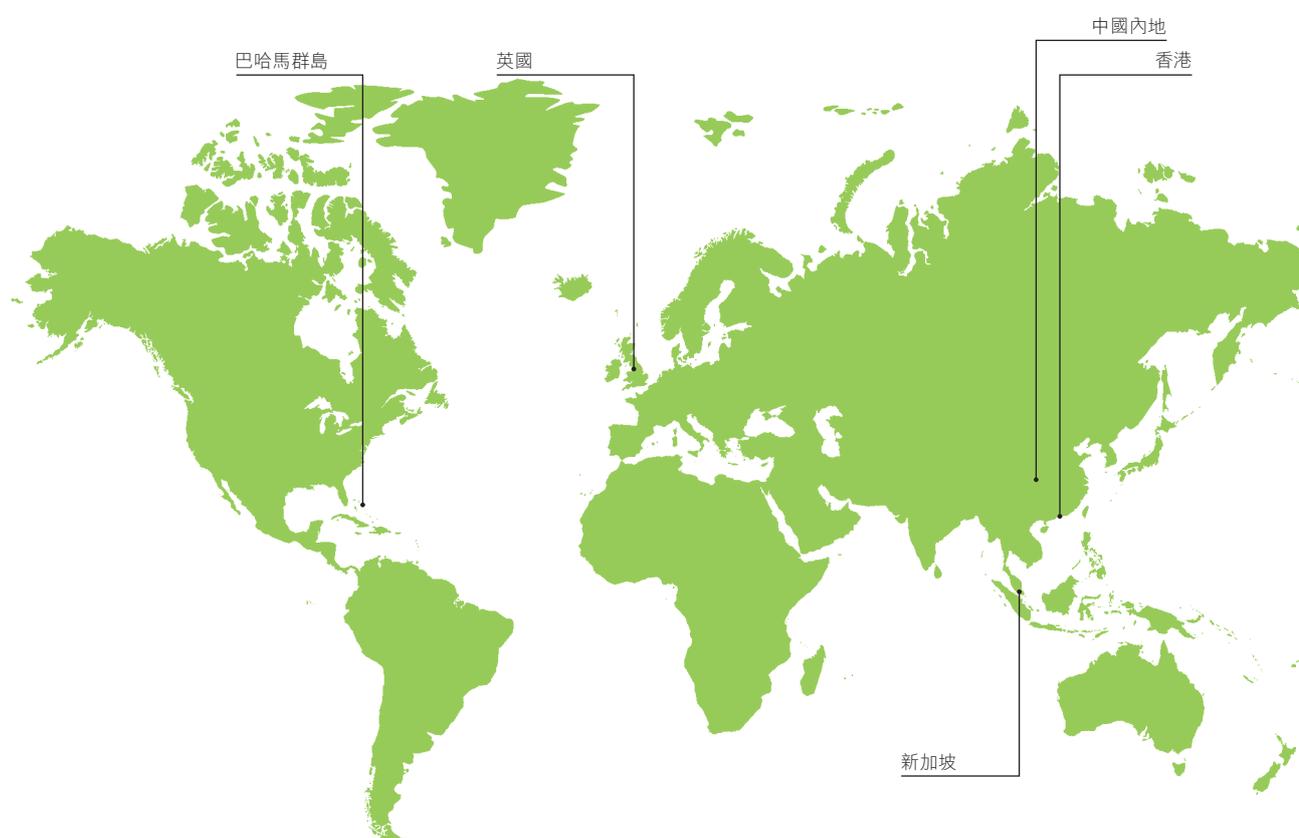


地

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。

- 收益總額達港幣一百零四億六千七百萬元，增加百分之十。
- EBIT 達港幣八十億零八千七百萬元，較去年增加百分之九十九。
- 租金總收入為港幣三十三億九千九百萬元，上升百分之十二。

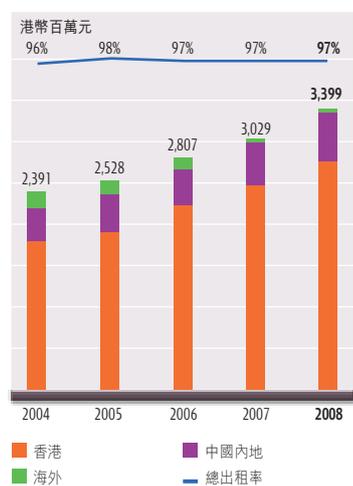


業務回顧－地產及酒店

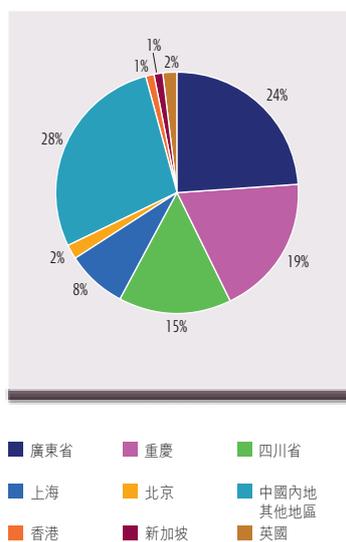
地產及酒店部門二〇〇八年度之收益總額共計港幣一百零四億六千七百萬元，增加百分之十，EBIT為港幣八十億八千七百萬元，較二〇〇七年增加百分之九十九。該部門分別佔集團固有業務收益總額與EBIT之百分之四與百分之十五。於二〇〇八年，該部門之EBIT包括來自出售投資物業之一項除稅前溢利港幣二十一億四千一百萬元。除上述EBIT外，集團也錄得投資物業公平價值變動收益港幣八億二千四百萬元（二〇〇七年為港幣十九億九千五百萬元）。

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元	變動
收益總額	10,467	9,551	+ 10%
EBIT	8,087	4,060	+ 99%

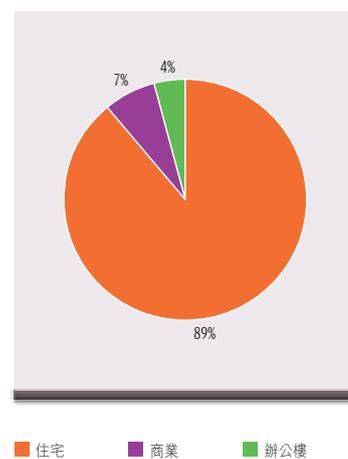
按地域劃分租金收入總額與出租率



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





- 香港映灣園前眺碧海後倚綠巒，是夢寐以求的大型私人豪華住宅。

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%	99%
海濱廣場第一與第二座	辦公樓	863	100%	94%
和記大廈	辦公樓	504	100%	99%
怡安華人行	辦公樓	259	100%	96%
黃埔花園	商業	1,714	100%	100%
香港仔中心	商業	345	100%	99%
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一千二百六十萬平方呎(二〇〇七年為一千二百七十萬平方呎)，包括辦公樓(佔百分之二十七)、商業(佔百分之二十三)、工業(佔百分之四十九)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。集團總租金收入(包括集

團所佔聯營公司及共同控制實體之租金收入)達港幣二十七億五千七百萬元，較去年上升百分之十一，反映於二〇〇八年約滿續約時之租金上調。集團大部分之物業仍繼續租出。

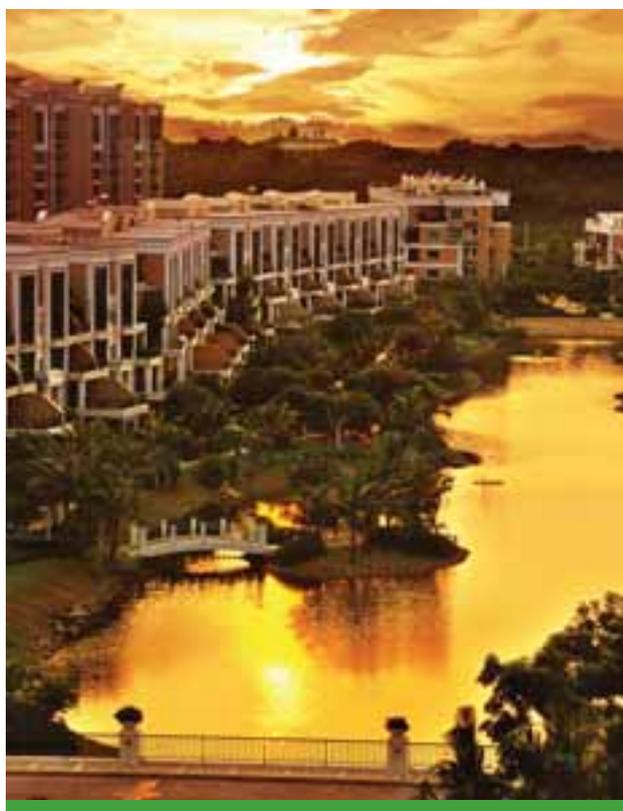
業務回顧—地產及酒店

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%	89%
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	1,151	50%	74%
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數項投資物業，樓面總面積共九百六十萬平方呎，集團佔其中二百九十萬平方呎(二〇〇七年為二百八十萬平方呎)。集團所佔總租金收入達港幣六億四千二百萬元，較上年度增加百分之十六。



●海怡灣畔位於珠海唐家灣，前臨優美海景，背靠翠綠山巒。

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，主要為上海御翠豪庭與御翠園。由於銷售活動較頻繁，二〇〇八年之溢利較二〇〇七年增加百分之三百零七。

於二〇〇八年，集團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，當中以住宅發展為主，發展總樓面面積約一千三百萬平方呎(集團佔其中六百萬平方呎)。聯同上述近期新增之項目，集團現有土地儲備(包括直接持有之權益，以及所佔透過合資公司、聯營公司與共同控制實體持有之權益)約共一億零三百萬平方呎，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。此土地儲備分佈於二十個城市之四十五個項目，預計於數年內分期發展，並可為集團提供理想之回報與發展溢利。於二〇〇九年，該部門將主要集中於已呈穩定跡象之內地市場，有規律地發展現有土地儲備。

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	預計 完成日期
洪水橋	元朗	住宅	537	50%	二〇一〇年



- 重慶比華利豪園乃以北美豪宅為設計風格的豪華獨立別墅項目。

東涌映灣園第五期已於二〇〇八年完成。洪水橋住宅發展項目之策劃正繼續進行，計劃於二〇一〇年完成。

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	預計 完成日期
逸翠灣及西城都薈	廣州	住宅與商業	2,603	50%	二〇〇九年
世紀都會	天津	住宅與商業	2,742	40%	二〇一〇年
華強北	深圳	住宅與商業	1,933	40%	二〇一〇年
觀湖園	深圳	住宅	1,696	50%	二〇一〇年
御翠園	上海	住宅、商業 與酒店	241	50%	二〇一〇年
御峰園	深圳	住宅與商業	3,131	50%	二〇一一年
觀瀾盈峰翠邸	深圳	住宅與商業	1,562	50%	二〇一一年
南關御翠豪庭	長春	住宅與商業	2,941	50%	二〇一一年
世紀大道	上海	商業與酒店	2,351	25%	二〇一一年
陸家嘴	上海	商業	861	50%	二〇一一年

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	預計 完成日期
新閘路	上海	商業	623	30%	二〇一一年
馬橋	上海	住宅	477	43%	二〇一一年
十三陵	北京	住宅	861	50%	二〇一一年
逸翠園	西安	住宅與商業	11,315	50%	二〇一二年
盈峰翠邸	長沙	住宅與商業	6,989	50%	二〇一二年
彩疊園	成都	住宅與商業	5,276	50%	二〇一二年
逸翠莊園	重慶	住宅與商業	4,418	50%	二〇一二年
南岸珊瑚水岸	重慶	住宅與商業	4,079	48%	二〇一二年
御翠園	長春	住宅與商業	4,315	50%	二〇一二年
周浦	上海	住宅與商業	3,653	43%	二〇一二年
番禺大石鎮珊瑚灣畔	廣州	住宅與商業	3,475	50%	二〇一二年
逸翠園	北京	住宅	2,575	50%	二〇一二年
天寧	常州	住宅	2,394	50%	二〇一二年
廣州國際玩具禮品城	廣州	商業	1,844	30%	二〇一二年
增城	廣州	住宅與商業	3,573	50%	二〇一三年
羅崗區金坑村	廣州	住宅與商業	2,496	40%	二〇一三年
大亞灣澳頭	惠州	住宅	2,570	50%	二〇一三年
老浦片	武漢	住宅與商業	1,729	50%	二〇一三年
花樓街	武漢	住宅與商業	3,947	50%	二〇一四年
南城都匯	成都	住宅與商業	25,624	50%	二〇一五年
海逸豪庭	東莞	住宅與商業	18,909	50%	二〇一五年
蔡甸	武漢	住宅、商業 與酒店	16,134	50%	二〇一六年
普陀	上海	住宅、商業 與酒店	7,750	38%	二〇一六年
淇澳島	珠海	住宅	2,540	50%	二〇一六年
小港灣	青島	住宅與商業	9,900	45%	二〇一七年
銀湖灣	江門	住宅、商業 與酒店	4,518	45%	二〇一七年
楊家山	重慶	住宅與商業	33,258	48%	二〇二一年

在內地，上海御翠豪庭與御翠園第七期發展、廣州逸翠灣第二期發展以及珠海海怡灣畔第四期項目均已於年內完成。儘管市況相對放緩，但御翠豪庭第三C與三D期之住宅單位已售出百分之六十六。重慶南岸珊瑚水岸

第一A期、深圳御峰園第一期與西安逸翠園第一B期之預售活動已經展開，並分別預售百分之四十七、百分之二十九與百分之七十之單位。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	預計 完成日期
新加坡					
濱海灣	新加坡	住宅與商業	4,715	17%	二〇一二年
West Coast Crescent	新加坡	住宅	362	50%	二〇一三年
英國					
洛茲路與切爾西港	倫敦	住宅與商業	849	48%	二〇一三年
Convoys Wharf	倫敦	住宅與商業	3,334	50%	二〇一八年

於新加坡與英國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八家酒店。於二〇〇八年，酒店部門之收益與EBIT分別較二〇〇七年下降百分之三與百分之八，主要由於巴哈馬群島之The Westin and Sheraton at Our Lucaya繼續受美國經濟衰退直接影響，錄得較低業績。



- 北京東方君悅大酒店提供一個長達五十五米的大型室內熱帶雨林風情游泳池，配以由電腦控制的天幕，讓住客享受渡假樂趣。

按地域劃分之
平均實際客房數目及入住率

