

地產及酒店

集團之地產投資組合包括約一千四百九十萬平方呎之辦公樓、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，主要以內地與特選的海外住宅項目為主。此外，集團持有十二家高級酒店之擁有權。



中國深圳觀湖園

- 收益總額為港幣一百三十九億一千二百萬元，增加百分之三十三。
- 集團在香港之出租物業組合，繼續為集團帶來穩定之經常性收入。
- 集團大部分之物業仍繼續租出。

業務回顧－地產及酒店

地產及酒店部門二〇〇九年度之收益總額為港幣一百三十九億一千二百萬元，增加百分之三十三，但EBIT下降百分之二十至港幣六十四億三千萬元。該部門分別佔集團固有業務收益總額與EBIT之百分之六與百分之十七。於二〇〇八年，該部門之EBIT包括來自出售投資物業之除稅前溢利港幣二十一億四千一百萬元。撇除此項出售所得收益，地產及酒店部門之EBIT在二〇〇九年上升百分之八。除上述EBIT外，集團也錄得投資物業公平價值變動收益港幣十六億六千三百萬元(二〇〇八年為港幣八億二千四百萬元)，其中發展中投資物業佔港幣十二億六千五百萬元，而已完成投資物業佔港幣三億九千八百萬元。

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	變動
收益總額	13,912	10,467	+33%
EBIT	6,430	8,087	-20%

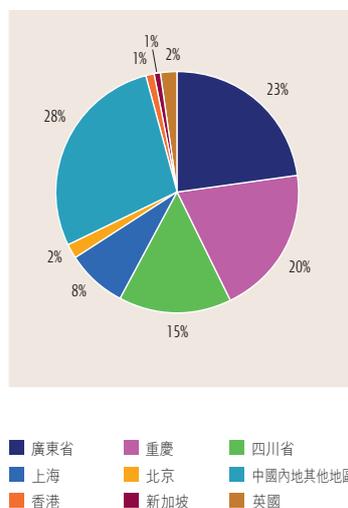


■ 雄據香港核心地段的長江集團中心是多家主要跨國企業的辦公室選址。

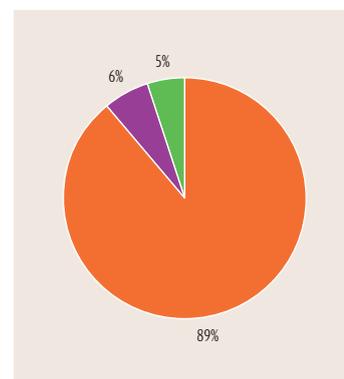
按地域劃分租金收入總額與出租率



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



租賃物業

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)	淨經濟權益	出租百分比
長江集團中心	辦公樓	1,263	100%	97%
海濱廣場第一與第二座	辦公樓	863	100%	96%
和記大廈	辦公樓	504	100%	97%
怡安華人行	辦公樓	259	100%	97%
黃埔花園	商業	1,714	100%	99%
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一千二百六十萬平方呎(二〇〇八年為一千二百六十萬平方呎)，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)達港幣三十一億八千萬，較去年上升百分之十五，反映於二〇〇九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

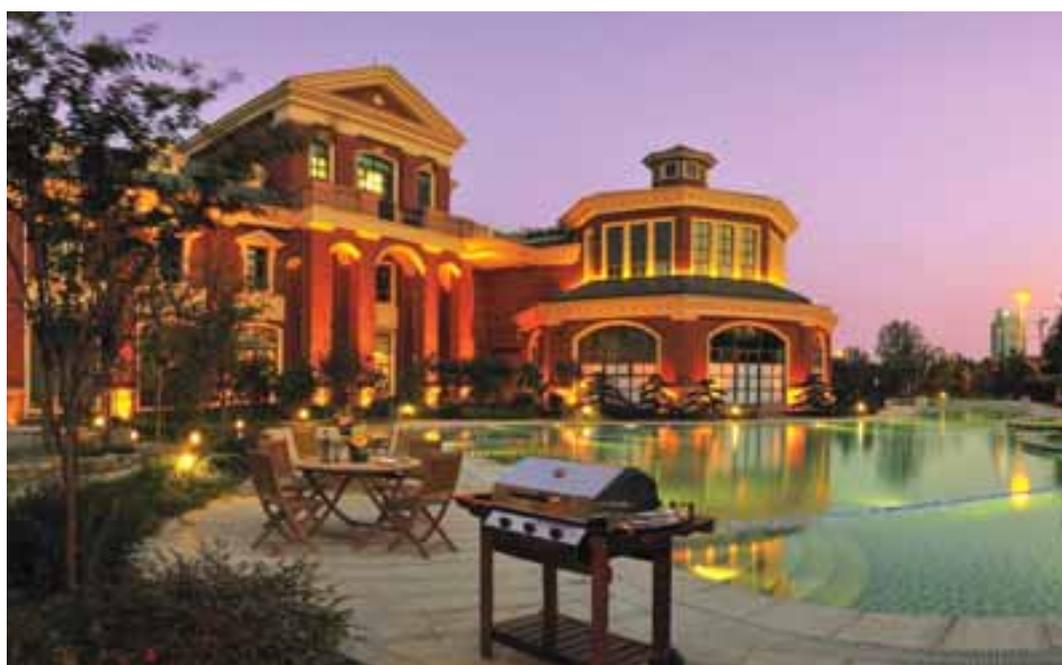
項目	所在地	物業類別	出租之 總樓面面積 (千平方呎)	淨經濟 權益	出租 百分比
東方廣場	北京	辦公樓、服務式 住宅與商業	5,553	18%	88%
大都會廣場	重慶	辦公樓與商業	1,512	50%	95%
梅龍鎮廣場	上海	辦公樓與商業	1,099	30%	96%

集團在內地與海外之合資公司持有數項投資物業，樓面總面積共八百五十萬平方呎，集團佔其中二百三十萬平方呎(二〇〇八年為二百九十萬平方呎)。集團所佔總租金收入達港幣六億零七百萬元，較上年度減少百分之五，主要由於在二〇〇九年內上海四季雅苑住宅發展進行翻新工程及其後出售第一A期。

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、御翠園與四季雅苑；深圳御峰園與長春御翠園；及成都南城都匯。由於銷售活動較多，二〇〇九年之發展溢利增加百分之五十。

集團於二〇〇九年並無增加土地儲備，其目前應佔之土地儲備(包括直接持有之權益，以及透過合資公司、聯營公司與共同控制實體持有之所佔權益)約九千四百萬平方呎，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。此土地儲備包括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，預料可為集團提供滿意之回報與發展溢利。於二〇一〇年，該部門將繼續集中於內地、香港、新加坡及英國市場，有規律地發展與出售現有土地儲備。



上海御翠園位處浦東優越地段，由多幢豪華別墅及半獨立屋組成，並附設豪華會所。

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)	淨經濟權益	預計 完成日期
洪水橋	元朗	住宅	537	50%	二〇一一年
武士橋閣	山頂	住宅	29	100%	二〇一一年

中國內地

隨着物業市場上揚，集團於年內已接近悉數售出上海御翠豪庭與御翠園餘下之住宅及商業單位。四季雅苑第一A期亦於年內翻新及出售。於二〇〇九年，集團亦在內地完成數項合資住宅發展項目，主要為深圳觀湖園第一、二期及黃埔雅苑第一A期、長春御翠園第一期與御翠豪庭、成都南城都匯第一A期與第一B期、重慶珊瑚水岸第一期，以及西安逸翠園第一期。上述發展項目均為集團帶來滿意之回報。成都南城都匯第二A期、廣州逸翠灣第三期及西安逸翠園第一B期與第二A期已展開預售活動，分別預售出百分之八十一、百分之五十七及百分之六十七之單位。內地其他發展中之地產項目均進展良好。



長春御翠園鄰近長春市淨月潭旅遊經濟開發區，總樓面面積超過三百七十萬平方呎，為大型高級住宅項目。

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)	淨經濟權益	預計 完成日期
逸翠灣及西城都荟	廣州	住宅與商業	2,603	50%	二〇一〇年
世紀匯	深圳	住宅與商業	1,933	40%	二〇一〇年
觀湖園	深圳	住宅	649	50%	二〇一〇年
御濤園	上海	住宅	477	43%	二〇一〇年
御翠園	上海	住宅與商業	107	50%	二〇一〇年
世紀都會	天津	住宅與商業	2,741	40%	二〇一一年
逸翠園	北京	住宅	2,575	50%	二〇一一年
御峰園	深圳	住宅與商業	2,515	50%	二〇一一年
觀瀾懿花園	深圳	住宅與商業	1,586	50%	二〇一一年
御濤豪庭	長春	住宅與商業	1,935	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)	淨經濟權益	預計 完成日期
逸翠園	西安	住宅與商業	10,049	50%	二〇一二年
逸翠莊園	重慶	住宅	4,296	50%	二〇一二年
南岸珊瑚水岸	重慶	住宅與商業	1,649	48%	二〇一二年
翠園	長春	住宅與商業	3,747	50%	二〇一二年
增城	廣州	住宅與商業	3,573	50%	二〇一二年
陸家嘴	上海	商業	861	50%	二〇一二年
新閘路	上海	商業	623	30%	二〇一二年
彩疊園	成都	住宅與商業	5,280	50%	二〇一三年
周浦	上海	住宅與商業	3,663	43%	二〇一三年
嘉定	上海	住宅與商業	3,551	50%	二〇一三年
世紀匯	上海	商業	2,351	25%	二〇一三年
番禺大石鎮珊瑚灣畔	廣州	住宅與商業	3,475	50%	二〇一三年
御湖名邸	廣州	住宅與商業	2,496	40%	二〇一三年
天寧	常州	住宅	2,375	50%	二〇一三年
老浦片	武漢	住宅與商業	1,757	50%	二〇一三年
十三陵	北京	住宅	861	50%	二〇一三年
盈峰翠邸	長沙	住宅與商業	6,683	50%	二〇一四年
大亞灣澳頭	惠州	住宅	2,585	50%	二〇一四年
淇澳島	珠海	住宅	2,540	50%	二〇一四年
花樓街	武漢	住宅與商業	3,947	50%	二〇一五年
廣州國際玩具禮品城	廣州	商業	1,844	30%	二〇一五年
南城都匯	成都	住宅與商業	23,353	50%	二〇一六年
蔡甸	武漢	住宅、商業與酒店	11,587	50%	二〇一六年
小港灣	青島	住宅與商業	9,900	45%	二〇一六年
銀湖灣	江門	住宅、商業與酒店	4,535	45%	二〇一七年
普陀	上海	住宅、商業與酒店	7,750	38%	二〇一八年
海逸豪庭	東莞	住宅與商業	15,159	50%	二〇一九年
楊家山	重慶	住宅與商業	33,250	48%	二〇二一年

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)	淨經濟權益	預計 完成日期
新加坡					
The Vision	新加坡	住宅	362	50%	二〇一三年
濱海灣	新加坡	住宅與商業	4,673	17%	二〇一四年
英國					
洛茲路與切爾西港	倫敦	住宅與商業	849(註)	48%	二〇一六年
Convoys Wharf	倫敦	住宅與商業	3,105(註)	50%	二〇一九年

註： 總實用樓面面積

於新加坡與英國之發展項目繼續進展理想。

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。於二〇〇九年，酒店部門之收益總額與EBIT分別較二〇〇八年下降百分之二十六與百分之五十五，主要由於爆發豬流感及環球經濟衰退構成嚴重不利影響。



港島海逸君綽酒店於二〇〇九年六月一日正式試業，每間客房及服務式套房均享維港醉人景致。

按地域劃分之平均實際客房數目及平均入住率

