



地產及酒店

- 收益總額為港幣一百六十一億五千九百萬元，增加百分之十六。
- EBIT改善百分之四十至港幣八十九億九千四百萬元。
- 酒店部門之收益總額與EBIT分別較二〇〇九年增加百分之十六與百分之六十二。

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。



中國長沙
盈峰翠邸一期。

業務回顧—地產及酒店

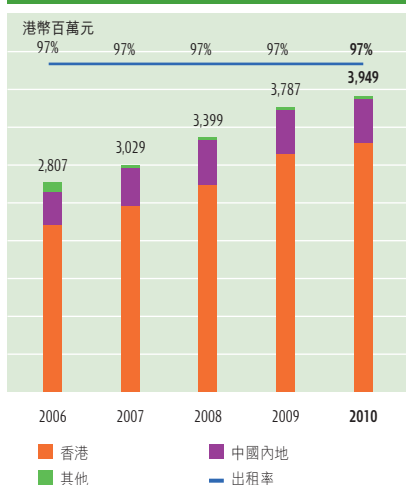
地產及酒店部門於二〇一〇年度之收益總額為港幣一百六十一億五千九百萬元，增加百分之十六，不包括重估物業收益之EBIT改善百分之四十至港幣八十九億九千四百萬元，主要由於完成及出售內地以及新加坡與香港各個住宅項目、租金收入上升、出售集團持有之投資物業權益所得港幣十六億三千八百萬元收益，以及酒店業務盈利增長強勁。該部門分別佔集團固有業務收益總額與EBIT之百分之六與百分之二十三。除上述EBIT外，集團於二〇一〇年錄得一項投資物業與興建中物業之未扣除遞延稅項支出之公平價值增長港幣四十一億九千八百萬元(二〇〇九年為港幣十六億六千三百萬元)。

	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元	變動
收益總額	16,159	13,912	+16%
EBIT	8,994	6,430	+40%

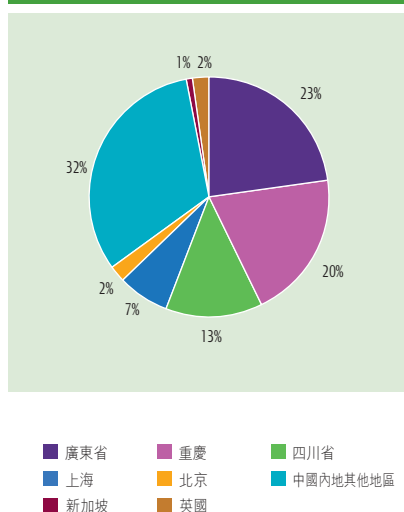


海濱廣場座落維多利亞港旁，
盡覽對岸港島優美景色。

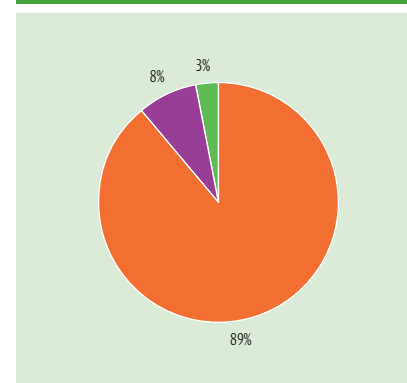
按地域劃分租金收入總額與出租率



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	出租率
長江集團中心	辦公樓	1,263	100%	100%
海濱廣場第一座與第二座	辦公樓	863	100%	95%
和記大廈	辦公樓	504	100%	95%
怡安華人行	辦公樓	259	100%	100%
黃埔花園	商業	1,714	100%	98%
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(二〇〇九年為一千二百六十萬平方呎)，物業包括辦公樓(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)，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)為港幣三十三億一千五百萬元(二〇〇九年為港幣三十一億八千萬元)，較去年上升百分之四，反映於二〇〇九年與二〇一〇年續約租金上調。集團之物業仍繼續大部分租出。

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	出租率
東方廣場	北京	辦公樓、服務式 住宅與商業	5,553	18%	92%
大都會廣場	重慶	辦公樓與商業	1,512	50%	90%
梅龍鎮廣場	上海	辦公樓與商業	1,099	30%	95%

集團在內地與海外之合資公司持有之投資物業組合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(二〇〇九年為二百三十萬平方呎)。集團所佔總租金收入為港幣六億三千四百萬元(二〇〇九年為港幣六億零七百萬元)，較去年增加百分之四，主要由於續約租金趨向上升。

物業銷售及發展中物業

年內錄得之溢利主要來自出售內地合資住宅發展項目之單位，主要為上海四季雅苑與御濤園、廣州逸翠灣、深圳觀湖園，以及成都南城都匯，並有新加坡濱海灣與香港映灣園。由於銷售活動增多，二〇一〇年之發展溢利增加百分之十六。

集團於二〇一〇年透過成立合資企業增加內地之土地儲備，當中以住宅發展為主之發展總樓面面積約一千二百六十萬平方呎，集團佔六百三十萬平方呎。聯同上述新增持之項目，集團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)約九千九百萬平方呎，其中百分之九十七在內地、百分之二在英國及百分之一在新加坡與香港。此土地儲備包括分佈於二十三個城市之四十九個項目，預計於數年內分期發展，將可為集團提供滿意之回報與發展溢利。於二〇一一年，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。



長春御翠豪庭二期位於市中心南關區，區內交通網絡四通八達，周邊配套設施齊全。

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%	二〇一二年

東涌映灣園住宅發展第五期海珀名邸大部分已於年內售出。

中國內地

集團已售出上海四季雅苑第一A期與第一B期餘下之大部分住宅單位，第三期與第四期單位亦於二〇一〇年內錄得理想銷量。於二〇一〇年，集團完成數項在內地之合資住宅發展項目，主要包括廣州逸翠灣第三期(第三座與第六座)；重慶逸翠莊園第一B期與第一C期；長沙盈峰翠邸第一B2期與第一B3期；西安逸翠園第一B期；以及成都南城都匯第二A期等。上述所有發展項目均為集團帶來滿意之回報。長春御翠園第二期、深圳御峰園第三期及廣州逸翠灣第三期(第四座與第五座)已展開預售，分別預售出百分之七十、百分之九十九與百分之九十五的單位。內地其他發展中之地產項目均進展良好。



廣州逸翠灣最後兩棟五十層高豪華住宅，位處地鐵黃沙站上蓋，飽覽珠江美景。

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
世紀匯	深圳	住宅與商業	1,933	40%	二〇一一年
逸翠灣及西城都薈	廣州	住宅與商業	1,774	50%	二〇一一年
御濤園	上海	住宅	262	43%	二〇一一年
逸翠莊園	重慶	住宅	2,839	50%	二〇一二年
世紀都會	天津	住宅與商業	2,805	40%	二〇一二年
逸翠園	北京	住宅	2,576	50%	二〇一二年
南岸珊瑚水岸	重慶	住宅與商業	1,621	48%	二〇一二年
御翠豪庭	長春	住宅與商業	1,655	50%	二〇一二年
觀瀾懿花園	深圳	住宅與商業	1,583	50%	二〇一二年
大亞灣澳頭	惠州	住宅與商業	906	50%	二〇一二年
陸家嘴	上海	商業	861	50%	二〇一二年
逸翠園	西安	住宅與商業	8,550	50%	二〇一三年

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
彩疊園	成都	住宅與商業	4,991	50%	二〇一三年
御翠園	長春	住宅與商業	3,758	50%	二〇一三年
番禺大石珊瑚灣畔	廣州	住宅與商業	3,718	50%	二〇一三年
增城	廣州	住宅與商業	3,622	50%	二〇一三年
嘉定	上海	住宅與商業	3,551	50%	二〇一三年
照母山	重慶	住宅	2,962	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
御峰園	深圳	住宅與商業	2,458	50%	二〇一三年
御翠園	常州	住宅	2,376	50%	二〇一三年
趙巷鎮	上海	住宅	808	50%	二〇一三年
新閘路	上海	商業	624	30%	二〇一三年
翠麗湖	中山	住宅與商業	615	50%	二〇一三年
盈峰翠邸	長沙	住宅與商業	5,893	50%	二〇一四年
建鄴區應天大街	南京	住宅與商業	3,867	50%	二〇一四年
周浦	上海	住宅與商業	3,665	43%	二〇一四年
世紀匯	上海	商業	2,351	25%	二〇一四年
老浦片	武漢	住宅與商業	1,771	50%	二〇一四年
十三陵	北京	住宅	861	50%	二〇一四年
國際玩具禮品城	廣州	商業	4,097	30%	二〇一五年
花樓街	武漢	住宅與商業	3,947	50%	二〇一五年
淇澳島	珠海	住宅	2,546	50%	二〇一五年
卧龍灣(北)	大連	住宅與商業	1,629	50%	二〇一五年
南城都匯	成都	住宅與商業	20,028	50%	二〇一六年
小港灣	青島	住宅與商業	10,370	45%	二〇一六年
卧龍灣(南)	大連	住宅與商業	2,708	50%	二〇一六年
銀湖灣	江門	住宅、商業與酒店	4,599	45%	二〇一七年
觀湖園	武漢	住宅、商業與酒店	16,129	50%	二〇一八年
普陀	上海	住宅、商業與酒店	7,750	30%	二〇一八年
海逸豪庭	東莞	住宅與商業	18,630	50%	二〇一九年
楊家山	重慶	住宅與商業	33,250	48%	二〇二二年

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	2,088	17%	二〇一四年
英國					
切爾西洛茲路	倫敦	住宅與商業	850	48%	二〇一六年
Convoys Wharf	倫敦	住宅與商業	3,124	50%	二〇二一年

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。於二〇一〇年，酒店部門之收益總額與EBIT分別較二〇〇九年增加百分之十六與百分之六十二，主要由於大部分酒店之入住率與平均房價均錄得增長。



海逸酒店重新命名為九龍海逸君綽酒店。

按地域劃分之平均實際客房數目及平均入住率

