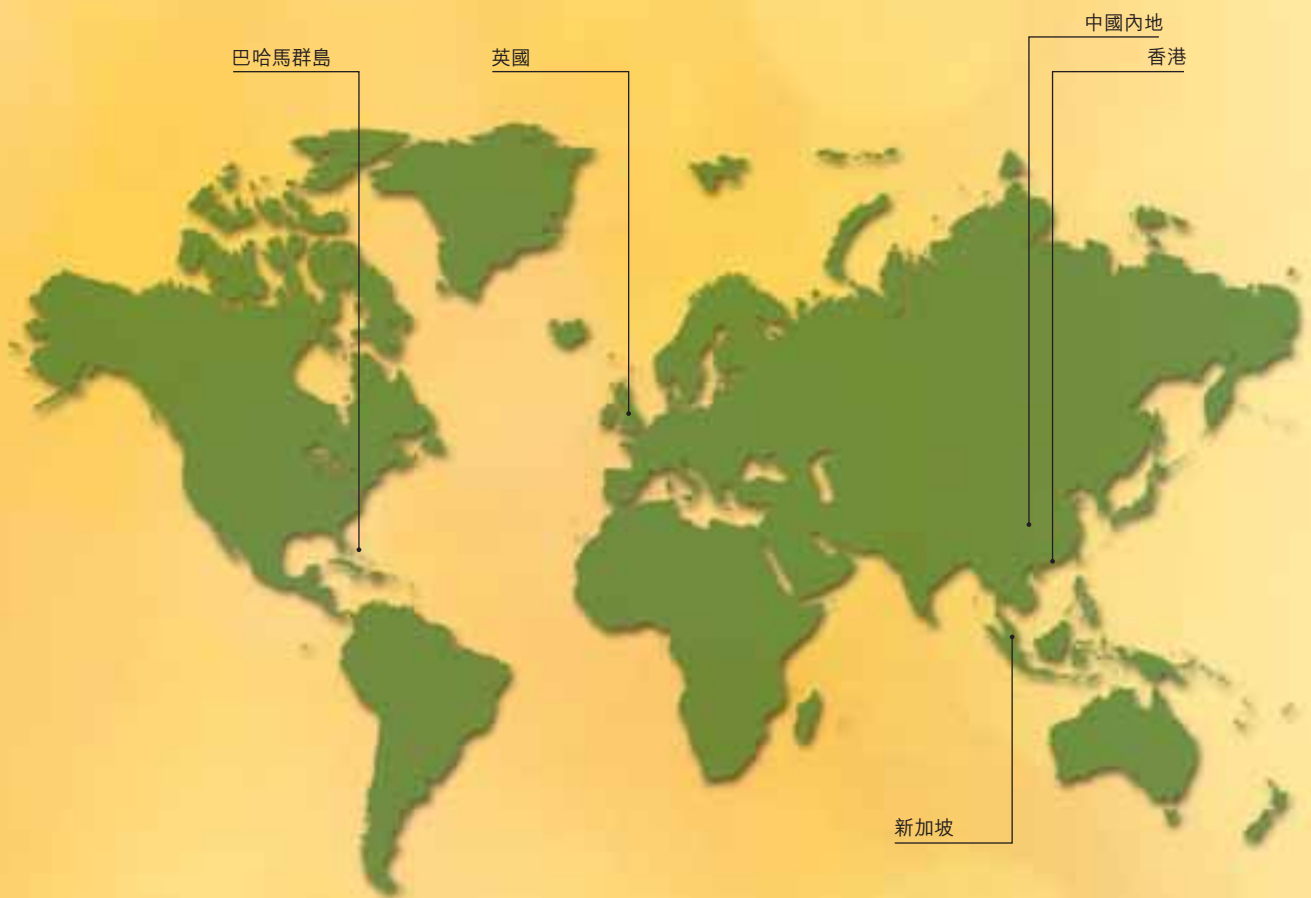


# 地產及酒店

集團之地產業務包括約一千三百八十萬平方呎辦公樓、商業、工業與住宅物業之投資組合，以及在內地與海外以住宅物業為主之發展項目，並有十二家高級酒店之擁有權。



觀湖園是位於中國內地深圳市的  
大型低密度豪華住宅項目。



- 收益總額增加百分之七至港幣一百七十二億二千六百萬元。
- EBITDA改善百分之七至港幣九十九億三百萬元。
- EBIT改善百分之八至港幣九十五億一千七百萬元。
- 酒店部門之收益總額、EBITDA與EBIT分別較二〇一〇年上升百分之十二、百分之四十二與百分之八十三。

### 整體表現

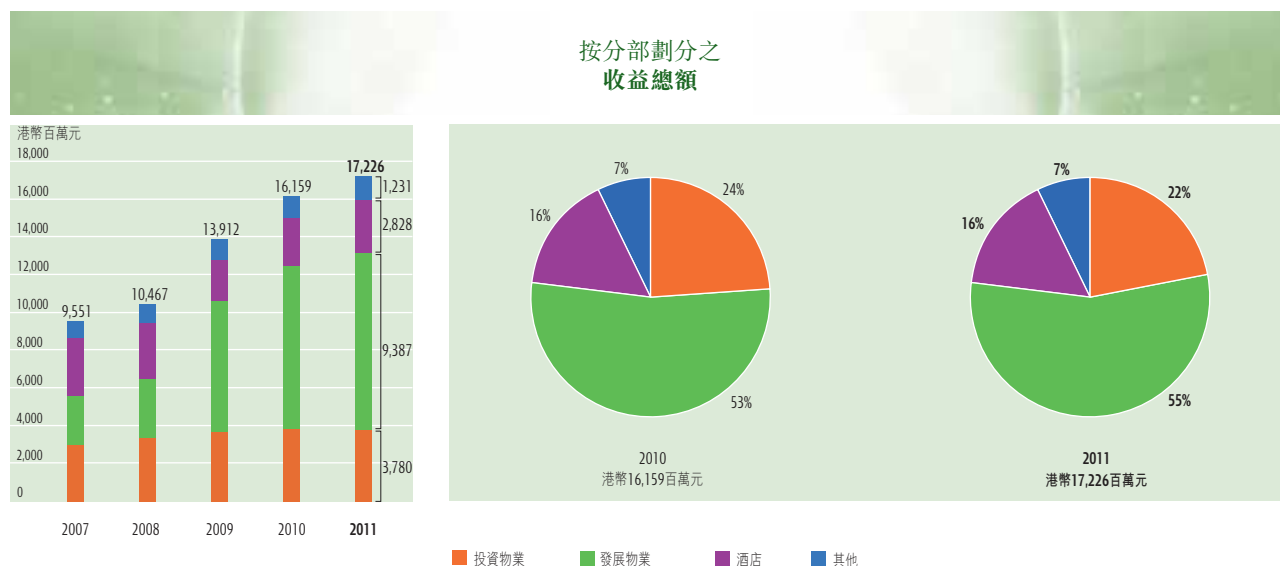
該部門持有多元化之投資物業組合，包括約一千三百八十萬平方呎之辦公樓、商業、工業與住宅物業，其中約一千二百萬平方呎位於香港。投資物業組合並包括合資發展之優質物業以住宅項目為主，應佔之土地儲備權益主要在內地，面積約九千九百萬平方呎。此外，集團持有十二家高級酒店之擁有權，共有九千三百七十間客房。

	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元	變動
收益總額	17,226	16,159	+7%
EBITDA <sup>(1)</sup>	9,903	9,279	+7%
EBIT <sup>(1)</sup>	9,517	8,847	+8%

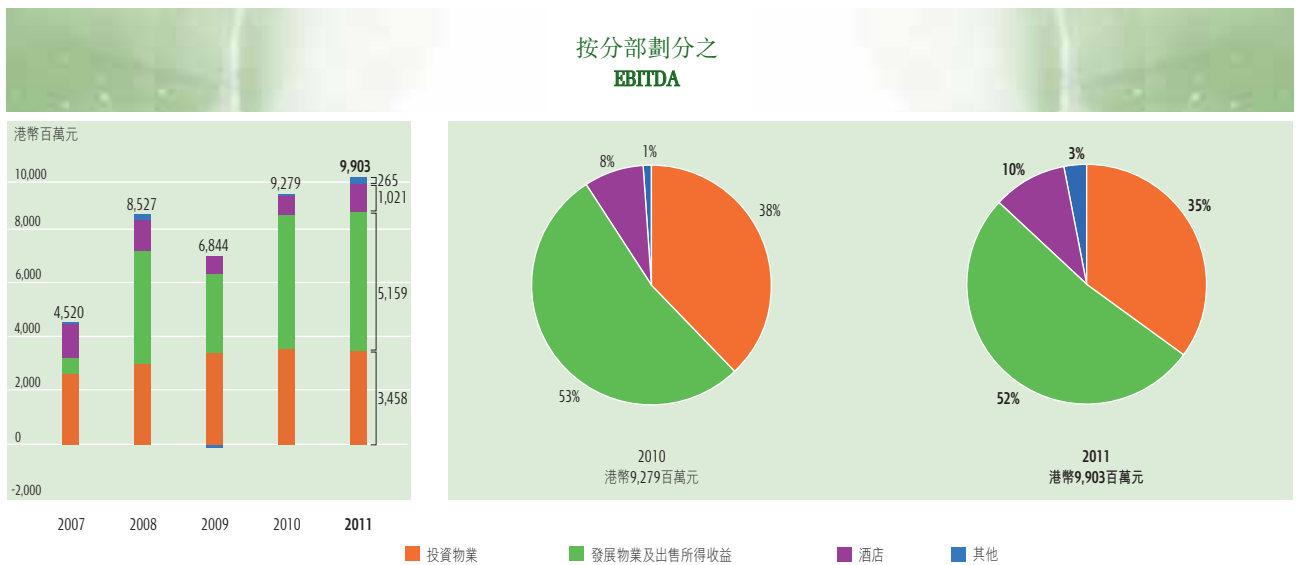
註1：二〇一〇年之業績已經重新編列，以反映集團提前採納香港會計準則第十二號之修訂。請參閱賬目附註一。

以當地貨幣計算，該部門錄得收益總額、EBITDA<sup>(1)</sup>與EBIT<sup>(1)</sup>增長(不包括重估物業收益)分別為百分之四、百分之二與百分之二。該部門分別佔集團業務收益總額、EBITDA與EBIT百分之四、百分之十二與百分之十八。

除投資物業分部外，所有分部均錄得銷售額增長。儘管集團之租賃物業組合錄得平穩之出租率與租金增長，集團於二〇一一年四月出售於北京東方廣場之權益予匯賢產業信託後，錄得之租金收入下降百分之二。撇除此項投資物業之貢獻，集團在香港、內地與其他之相關總租金收入於二〇一一年整體增加百分之三。



EBITDA 與 EBIT 分別增加百分之七與百分之八，主要由於完成及出售內地以及香港各個住宅項目，以及酒店業務盈利增長強勁，但因上文所述總租金收入下降而部分抵銷。

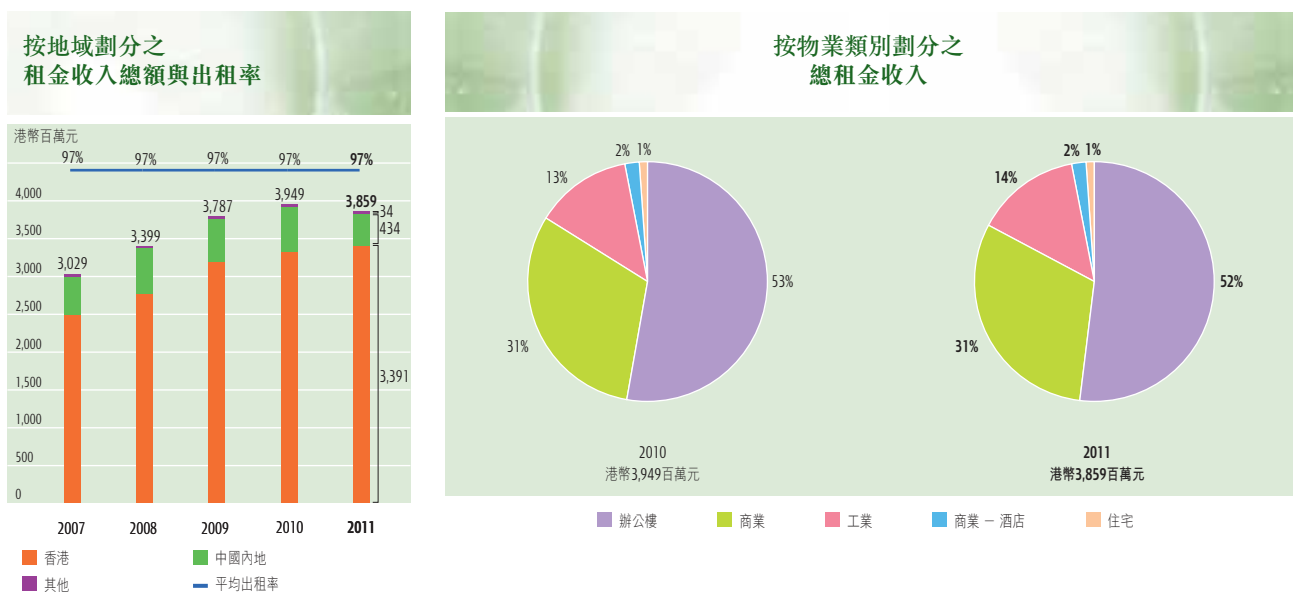


除上文所述之 EBITDA 與 EBIT 外，集團之投資物業及興建中投資物業於二〇一一年錄得扣除遞延稅項支出與非控股權益後之公平價值增長港幣五億九千萬元(二〇一〇年為港幣三十五億六千五百萬元)。

## 分部表現

### 投資物業

如上文所述，撇除集團所持北京東方廣場權益之貢獻，相關總租金收入上升百分之三。集團租賃物業組合包括所佔物業合資企業部分之賬面值約為港幣四百八十億元，產生百分之八收益。



## 業務回顧－地產及酒店

### 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%	87%
海濱廣場第一座與第二座	辦公樓	863	100%	98%
和記大廈	辦公樓	504	100%	93%
怡安華人行	辦公樓	259	100%	96%
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	100%	100%

集團在香港之出租物業組合約有一千二百萬平方呎(二〇一〇年為一千二百六十萬平方呎)，物業包括辦公樓(佔百分之二十八)、商業(佔百分之二十)、工業(佔百分之五十一)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)為港幣三十三億九千一百萬元(二〇一〇年為港幣三十三億一千五百萬元)，較去年上升百分之二，反映於二〇一〇年與二〇一一年續約租金上調。集團之物業仍繼續大部分租出。

### 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
大都會廣場	重慶	辦公樓與商業	1,512	50%	100%
梅龍鎮廣場	上海	辦公樓與商業	1,099	30%	100%

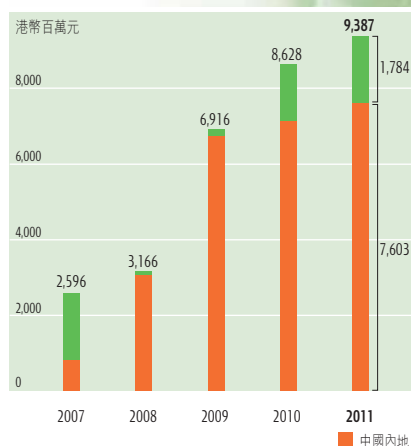
集團在內地與海外之合資公司持有之投資物業組合樓面面積共三百九十萬平方呎，集團佔其中一百八十萬平方呎(二〇一〇年為二百三十萬平方呎)。集團所佔總租金收入為港幣四億六千八百萬元(二〇一〇年為港幣六億三千四百萬元)，較去年減少百分之二十六，主要由於集團出售於北京一項投資物業之權益。撇除此項投資物業於兩個年度之貢獻，相關總租金收入於二〇一一年增加百分之六，主要由於續租租金持續上調。

## 物業發展及銷售

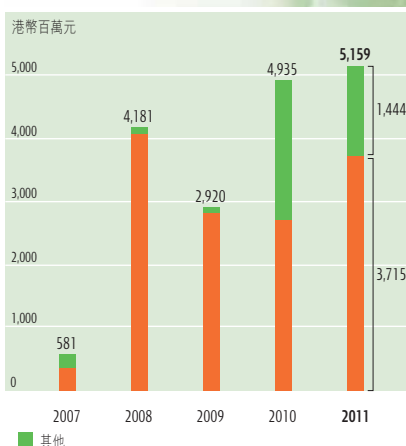
年內錄得之溢利主要來自出售內地與香港之合資住宅發展項目之單位。集團應佔已完成及出售之總樓面面積有三十萬平方呎在香港及逾五百四十萬平方呎在內地，分別較二〇一〇年增加百分之六百一十八與百分之二十。發展項目銷售於二〇一一年增加百分之九，反映銷售與完成之業務量增加。

集團於本年度透過成立合資企業增加內地之土地儲備，當中以發展住宅物業為主之樓面面積約一千一百九十萬平方呎，集團佔其中五百九十萬平方呎。聯同上述新增持之項目，集團目前應佔土地儲備(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(即每平方呎平均土地成本為人民幣二百零八元)、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二十四個城市之五十個項目，預計於數年內分期發展。於二〇一二年，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項目。集團預期於二〇一二年在香港、新加坡與內地十三個城市完成應佔之總樓面面積約一千三百二十萬平方呎之住宅及商業項目。

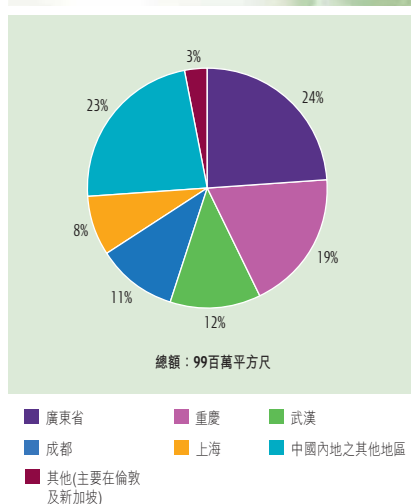
按地域劃分之  
發展銷售(收益總額)



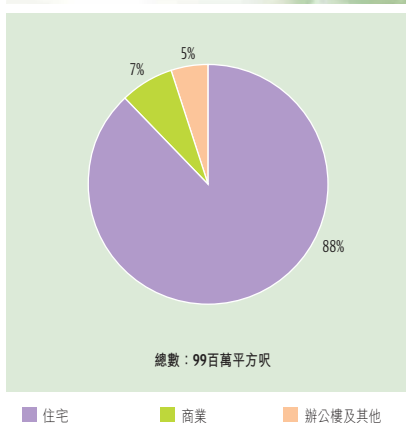
按地域劃分之  
發展溢利與出售所得收益  
(EBITDA)



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



## 業務回顧－地產及酒店

### 香港

#### 香港已完成之主要物業

下列項目已於年內完成。

項目	所在地	物業類別	總樓面面積 (千平方呎)	淨經濟 權益
尚城	元朗洪水橋丈量約份 121 地段 第 2064 號之餘段	住宅	537	50%

元朗尚城自於二〇一一年開售以來，逾百分之九十之住宅單位已售出。東涌映灣園住宅發展項目之餘下單位已於年內售出。集團所佔聯營公司與共同控制實體之物業發展銷售收益增加百分之二百五十七至港幣十七億六千三百萬元，集團相應所佔已完成及出售之總樓面面積達三十萬平方呎。

#### 香港之主要發展中租賃物業

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
白加道 28 號	山頂	住宅	29	100%	二〇一二年

此高檔次低密度物業發展項目位於山頂，屬香港最尊貴地段之一，此豪華住宅單位將於二〇一二年第四季完成後出租。

### 中國內地

#### 中國內地已完成之主要物業

下表為所佔約八百萬平方呎於二〇一一年已完成內地住宅及商業物業。

#### 二〇一一年完成之發展項目

項目	所在地	物業類別	總樓面面積 (千平方呎)	淨經濟 權益
南城都匯 第 2B 期、第 3A 期及第 3B 期	成都高新區	住宅/商業	3,675	50%
逸翠園 第 2A 期及第 3B 期	西安高新區	住宅/商業	2,628	50%
逸翠灣及西城都荟 第 1 期及第 3 期	廣州黃沙	住宅/商業	1,769	50%
御翠豪庭 第 1 期、第 2A 期(2)及第 2B 期	長春南關區	住宅	1,548	50%
彩疊園 第 1A 期及第 1B 期	成都溫江區	住宅/商業	1,324	50%
御翠園 第 2A 期、第 2B 期及第 2D 期	長春淨月經濟開發區	住宅	1,002	50%
逸翠園第 1C 期	北京朝陽區 姚家園東里	住宅	958	50%
逸翠莊園第 2A 期	重慶陡溪	住宅	947	50%
盈峰翠邸第 2 期	長沙望城縣	住宅	782	50%

## 中國內地已完成之主要物業(續)

項目	所在地	物業類別	總樓面面積 (千平方呎)	淨經濟 權益
天津世紀都會第2期	天津和平區營口道	住宅	678	40%
御峰園第3期	深圳龍崗區	住宅	527	50%
御濤園第2期	上海閔行區馬橋鎮	住宅	283	42.5%
御翠園第2B期	上海浦東新區花木路	住宅/商業	110	50%

上述所有發展項目均為集團提供溢利。集團所佔聯營公司及共同控制實體扣除商業稅後之物業發展銷售收益於二〇一一年增加百分之七至港幣七十五億九千九百萬元，而集團相應所佔已售總樓面面積較二〇一〇年同期增加百分之二十至逾五百四十萬平方呎。然而，集團所佔聯營公司及共同控制實體扣除商業稅後之合約銷售收益於二〇一一年減少百分之二十二至港幣五十九億八千一百萬元，而集團相應所佔總樓面面積較二〇一〇年同期減少百分之二十七至三百四十萬平方呎，主要由於政府持續實施經濟政策，以壓抑住宅物業價格上升。



珊瑚水岸是四川省重慶市的一個商住項目。



## 業務回顧—地產及酒店

### 中國內地之主要發展中物業

下表為計劃於二〇一二年完成之項目摘要。

名稱	地點	類別	總樓面面積 (千平方呎)	淨經濟 權益	
逸翠園	第2A期、第2B期及第3A期	西安高新區	住宅/商業	3,014	50%
海逸豪庭	第D1期及第G1A期	東莞環崗湖	住宅/商業	2,583	49.9%
南城都匯	第4A期及第6A期	成都高新區	住宅/商業	2,490	50%
彩疊園	第1B期及第2期	成都溫江區	住宅	2,340	50%
曉港名城	第1期	青島市北區	住宅/商業	2,278	45%
天津世紀都會	第1期及第2期	天津和平區營口道	住宅/商業	2,127	40%
世紀匯	第1期及第2期	深圳福田區	住宅/商業	1,933	40%
懿花園	-	深圳寶安區	住宅/商業	1,583	50%
珊瑚水岸	第2期	重慶南岸區	住宅/商業	1,579	47.5%
增城	第1期	廣州增城	住宅/商業	1,189	50%
觀湖園	第1期	武漢蔡甸區	住宅	962	50%
盈峰翠邸	第3期	長沙望城縣	住宅	932	50%
珊瑚灣畔	第3A期	廣州番禺區	住宅	905	50%
世紀都會	第2A期	廣州黃埔區	商業	674	30%
御峰園	第1B期、第2期及第4A期	深圳龍崗區	住宅	644	50%
御翠園	第1期、第2期及第3A期	常州天寧區	住宅	509	50%
御湖名邸	第1期	廣州羅崗區	住宅/商業	473	40%
逸翠莊園	第2B期	重慶陡溪	住宅	354	50%
御沁園	第1期	上海浦東新區	住宅	350	42.5%
御翠園	第2C期	長春淨月經濟開發區	住宅	190	50%
普陀	第1A期	上海普陀區	商業	155	30%
御翠豪庭	第1期及第2B期	長春南關區	住宅/商業	123	50%

## 海外

### 海外之主要發展中物業

下表為計劃於二〇一二年完成之項目。

項目	所在地	物業類別	總樓面面積 (千平方呎)	淨經濟 權益
濱海灣第2期	新加坡	商業	1,634	17%

## 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。於二〇一一年，酒店部門之收益總額增加百分之十二至港幣二十八億二千八百萬元。EBITDA與EBIT較二〇一〇年分別增加百分之四十二與百分之八十三，達港幣十億二千一百萬元與港幣七億三千三百萬元，主要由於大部分酒店之入住率及平均客房租金均錄得增長，以及巴哈馬業務業績取得改善。



港島海逸君綽酒店宴會廳內的吊燈以施華洛世奇的水晶裝飾，富麗堂皇的宴會廳總面積達六千二百平方呎，可容納逾七百賓客。

### 按地域劃分之 平均實際客房數目及入住率

