



青島的大型市區重建發展項目曉港名城。

地產及酒店

集團之地產業務包括約一千四百一十萬平方呎辦公樓、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，並持有十一家高級酒店之擁有權。



- 收益總額增加百分之十六至港幣一百九十九億七千萬元。
- EBITDA改善百分之十至港幣一百零九億一千九百萬元。
- EBIT改善百分之十一至港幣一百零五億五千三百萬元。
- 該部門分別佔集團業務之收益總額、EBITDA與EBIT百分之五、百分之十三與百分之十八。

業務回顧－地產及酒店

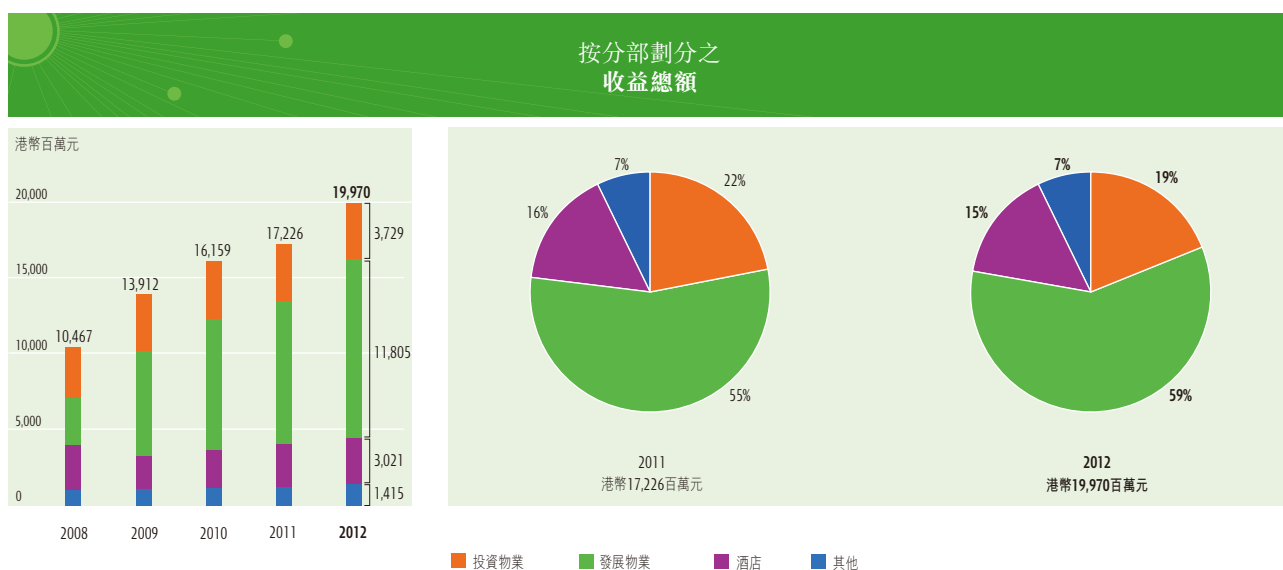
整體表現

該部門持有多元化之投資物業組合，包括約一千四百一十萬平方呎之辦公樓、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以發展住宅項目為主之優質物業之合資企業權益，應佔可供發展之土地儲備權益主要在內地，面積約九千二百萬平方呎。此外，集團持有十一家高級酒店之擁有權，共有八千五百零四間客房，以客房數目計算，集團平均實際權益約百分之六十二。

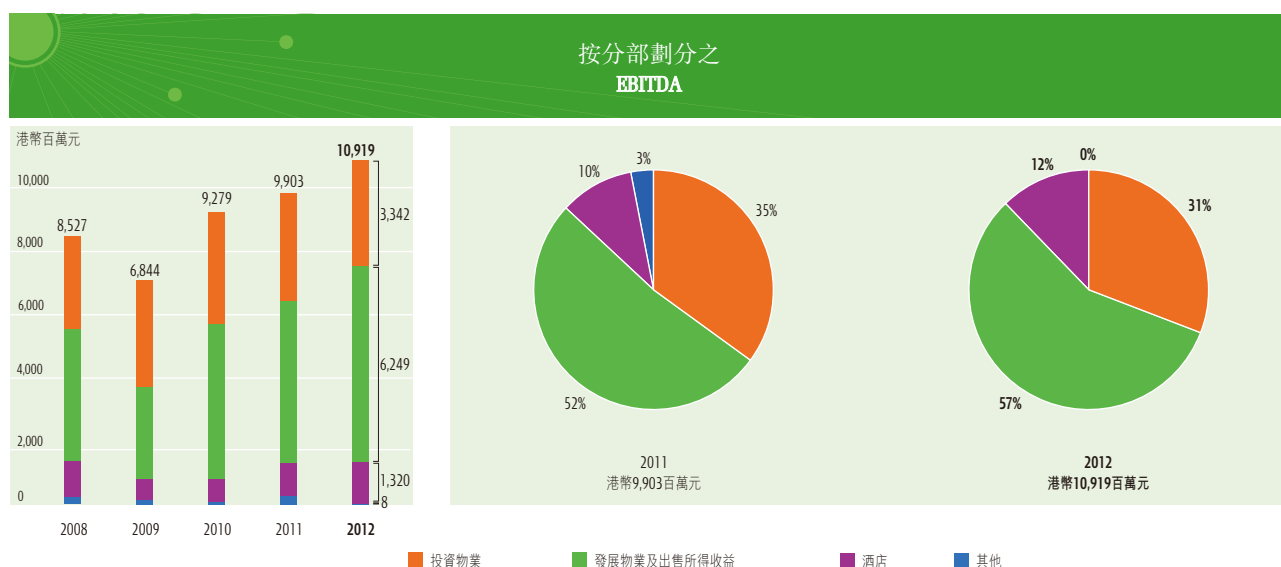
	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元	變動
收益總額	19,970	17,226	+16%
EBITDA	10,919	9,903	+10%
EBIT	10,553	9,517	+11%

以當地貨幣計算，該部門錄得收益總額、EBITDA與EBIT增長（不包括重估物業）分別為百分之十五、百分之八與百分之九。該部門分別佔集團業務之收益總額、EBITDA與EBIT百分之五、百分之十三與百分之十八。

除投資物業分部外，所有分部均錄得重大銷售額增長。錄得之租金收入較去年下降百分之一，主要由於在二〇一一年出售若干投資物業，但因集團之租賃物業組合錄得堅穩之出租率與續租租金上升而大部分抵銷。



EBITDA與EBIT分別增加百分之十與百分之十一，主要由於完成及出售內地各個住宅項目，以及酒店業務盈利增長強勁，以及年內出售投資物業取得較高收益所致。

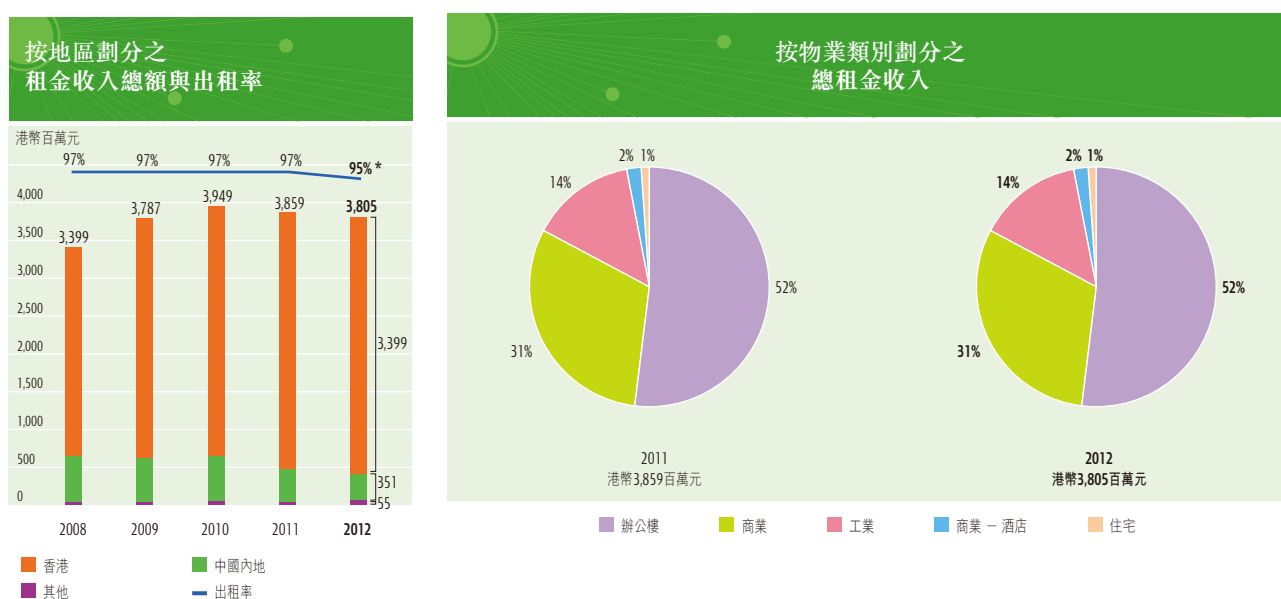


除上文所述之EBITDA與EBIT外，集團之投資物業及興建中投資物業，於二〇一二年錄得扣除遞延稅項支出與非控股權益後之公平價值，增長港幣十一億一千三百萬元(二〇一一年為港幣五億九千萬元)。

分部表現

投資物業

如上文所述，總租金收入，包括所佔來自酒店部門之商業物業之租金收入，較去年下降百分之一。集團租賃物業組合，包括應佔物業合資企業及酒店部門之商業物業之賬面值約為港幣五百零七億元，產生百分之七點四收益。



* 若包括於二〇一三年開始之已承諾租賃在內，出租率為百分之九十七。

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	淨經濟 權益	出租率
(千平方呎)				
長江集團中心	辦公樓	1,263	100%	83%*
海濱廣場第一座與第二座	辦公樓	863	100%	100%
和記大廈	辦公樓	504	100%	87%
怡安華人行	辦公樓	259	100%	98%
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%	99%

* 若包括於二〇一三年開始之已承諾租賃在內，出租率為百分之九十六。

集團在香港之出租物業組合約有一千二百萬平方呎(二〇一一年為一千二百萬平方呎)，物業包括辦公樓(佔百分之二十七)、商業(佔百分之二十八)、工業(佔百分之四十四)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)為港幣三十三億九千九百萬元(二〇一一年為港幣三十三億九千一百萬元)，與去年大致相若，反映於二〇一一年與二〇一二年續約租金上調，但已被二〇一一年年底出售集團於麗城花園及和富中心之投資物業之權益抵銷。集團之所有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	淨經濟 權益	出租率
(千平方呎)					
大都會廣場	重慶	辦公樓與商業	1,512	50%	98%
梅龍鎮廣場及商廈	上海	辦公樓與商業	1,099	30%	98%
西城都薈	廣州	商業	957	50%	66%

集團在內地與海外之各間合資公司所持有之投資物業組合樓面面積共四百五十萬平方呎，集團佔其中二百一十萬平方呎(二〇一一年為一百八十萬平方呎)。集團所佔總租金收入為港幣四億零六百萬元(二〇一一年為港幣四億六千八百萬元)，較去年減少百分之十三，主要由於繼北京東方廣場在二〇一一年四月於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)獨立上市後，集團於該項投資物業之權益列作投資入賬，但因二〇一二年完成之投資物業(包括廣州西城都薈及新加坡濱海灣第二期商業物業)提供非全年貢獻而部分抵銷。集團於年底出售其所持新加坡濱海灣第二期商業物業之全數權益。

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。集團已確認銷售之發展物業（包括集團應佔聯營公司及共同控制實體之收益）於二〇一二年增加百分之二十六至港幣一百一十八億零五百萬元，反映銷售與完成之業務量增加。集團相應所佔已出售之總樓面面積為六百八十萬平方呎，較二〇一一年增加百分之十九。

集團目前應佔之土地儲備（包括直接持有之權益及透過合資企業、聯營公司與共同控制實體持有之所佔權益）約九千二百萬平方呎，其中百分之九十七在內地（相當於平均土地成本每平方呎為人民幣二百二十元），以及百分之三在英國、新加坡與香港。此土地儲備包括分佈於二十四個城市之四十九個項目，預計於數年內分期發展。

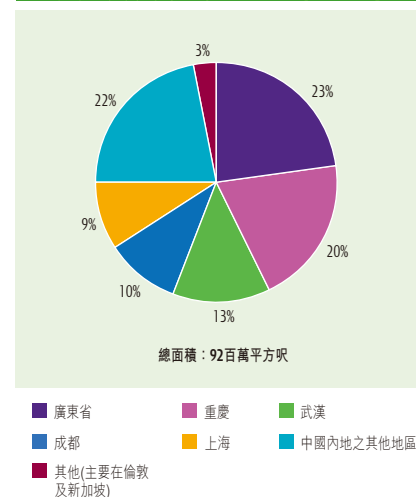
年內，該部門應佔已完成之住宅及商業物業總樓面面積約八百五十萬平方呎。於二〇一三年，該部門將繼續集中於有規律地發展與出售現有土地儲備項目，並預期完成應佔約一千零四十萬平方呎總樓面面積之住宅及商業物業，主要在內地十二個城市、新加坡及香港。

集團之目標為於內地訂約銷售超過一萬一千四百個住宅單位及出售多項商業物業。預期以訂約銷售形式，出售位於內地十六個城市、新加坡與香港合共應佔之逾一千零二十萬平方呎總樓面面積（包括應佔之八十萬平方呎商業物業總樓面面積）。

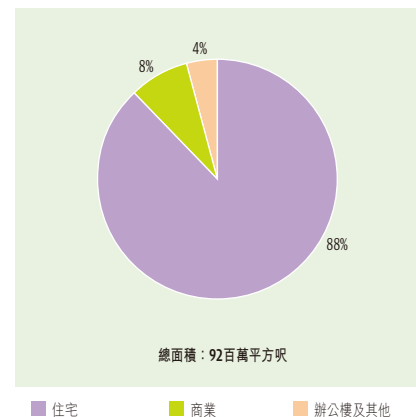


長沙盈峰翠邸第3期別墅環境優美，翠綠盎然，備受好評。

按地區劃分之
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

元朗尚城餘下之五十三個住宅單位已於年內出售。集團所佔聯營公司及共同控制實體之發展銷售收益減少百分之八十七至港幣二億二千一百萬元，而集團相應所佔已完成及出售之總樓面面積達三萬平方呎（二〇一一年所佔已完成及出售之總樓面面積達三十萬平方呎）。

香港之主要發展中之租賃物業

項目	所在地	物業類別	總樓面面積	淨經濟權益
(千平方呎)				
白加道28號	山頂	住宅	29	100%

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，此豪華住宅項目將於二〇一三年完成。

中國內地

中國內地已完成之主要物業

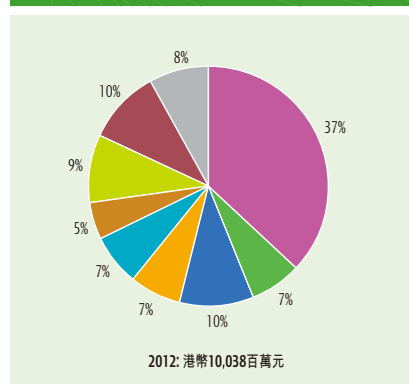
於二〇一二年，集團應佔約八百三十萬平方呎住宅及商業物業已於中國內地完成，有關詳情請參閱下表。

二〇一二年完成之發展項目

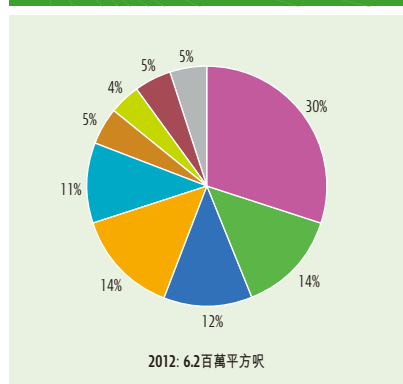
項目		所在地	物業類別	總樓面面積	淨經濟權益
(千平方呎)					
逸翠園	第 2A 期、第 2B 期及第 3A 期	西安高新區	住宅與商業	3,043	50%
彩疊園	第 1B 期及第 2 期	成都溫江區	住宅	2,450	50%
曉港名城	一號地塊	青島市北區	住宅與商業	2,313	45%
世紀匯	第 1 期及第 2 期	深圳福田區	住宅與商業	1,931	40%
海逸豪庭	第 D1a 期、第 D1b1 期及第 G1a 期	東莞環崗湖	住宅	1,768	49.9%
逸翠莊園	第 2A(2) 期及第 2B 期	重慶陡溪	住宅與商業	1,549	50%
珊瑚灣畔	第 3A 期	廣州番禺區	住宅	905	50%
珊瑚水岸	第 2A 期	重慶南岸區	住宅與商業	741	47.5%
逸翠莊園	第 1A 期	廣州增城	住宅	668	50%
御峰園	第 1B 期、第 2 期及第 4A 期	深圳龍崗區	住宅	645	50%
御沁園	第 1 期	上海浦東新區	住宅	367	42.5%
天津世紀都會	第 2 期	天津和平區營口道	住宅	341	40%
御翠園	第 1 期及第 2 期	常州天寧區	住宅	339	50%
御翠園	第 2C 期	長春淨月經濟開發區	住宅	190	50%
南城都匯	第 6A 期	成都高新區	商業	138	50%

集團所佔聯營公司及共同控制實體扣除營業稅後之已確認內地物業發展銷售收益，於二〇一二年增加百分之五十二至港幣一百一十五億六千二百萬元，而集團相應所佔已出售總樓面面積，增加百分之二十四至逾六百七十萬平方呎，其中六百二十萬平方呎與住宅物業有關，並帶來港幣一百億三千八百萬元收益。此外，集團所佔聯營公司及共同控制實體扣除營業稅後之已訂約銷售收益，於二〇一二年增加百分之一百一十三至港幣一百二十七億六千一百萬元。集團相應所佔有關已訂約銷售之總樓面面積，增加百分之一百四十五至八百三十萬平方呎，其中七百八十萬平方呎與已訂約銷售住宅物業有關，帶來港幣一百一十一億二千萬元已訂約銷售收益。此等發展項目為集團帶來溢利，但銷售活動與價格因內地政府持續實施壓抑住宅物業價格上升之經濟政策而略受影響。來自內地已確認銷售之發展溢利，於年內為集團之EBITDA貢獻港幣四十五億六千六百萬元，較二〇一一年增加百分之五十四。內地之物業發展溢利聯同出售投資物業及其他所確認之收益，於二〇一二年為集團之EBITDA貢獻港幣四十九億一千一百萬元，較二〇一一年增加百分之十四。

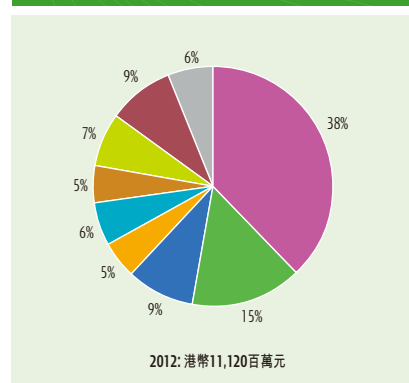
按地區劃分之
已確認住宅項目銷售額



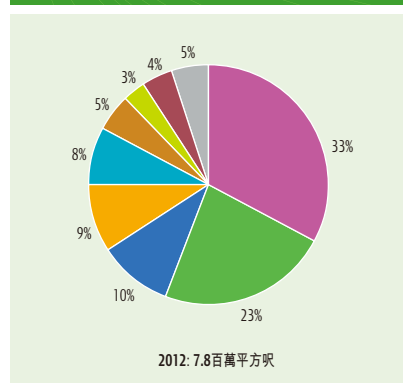
按地區劃分之
已確認銷售住宅項目總樓面面積



按地區劃分之
已訂約住宅項目銷售額



按地區劃分之
已訂約銷售住宅項目總樓面面積



■ 廣東省 ■ 成都 ■ 青島 ■ 西安 ■ 重慶
■ 長春 ■ 上海 ■ 北京 ■ 其他

業務回顧－地產及酒店

中國內地之主要發展中之租賃或銷售物業

下表為計劃於二〇一三年完成之項目摘要。

項目		所在地	物業類別	總樓面面積	淨經濟權益
				(千平方呎)	
南城都匯	第 4A 期、第 4B 期 及第 6A 期	成都高新區	住宅與商業	5,106	50%
天津世紀都會	第 1 期及第 2 期	天津和平區營口道	商業	1,786	40%
懿花園	-	深圳寶安區	住宅與商業	1,582	50%
御峰園	第 4B 期及第 4C 期	深圳龍崗區	住宅與商業	1,286	50%
彩疊園	第 1B 期	成都溫江區	住宅	1,220	50%
盈峰翠邸	第 3 期	長沙望城縣	住宅	1,171	50%
海逸豪庭	第 D1b2 期、第 D1c 期 及第 G1a 期	東莞環崗湖	住宅與商業	1,029	49.9%
觀湖園	第 1 期	武漢蔡甸區	住宅	962	50%
珊瑚灣畔	第 3B 期	廣州番禺區	住宅	904	50%
曉港名城	二及八號地塊	青島市北區	住宅與商業	897	45%
珊瑚水岸	第 2B 期	重慶南岸區	住宅	838	47.5%
照母山	G 十九號地塊	重慶兩江新區	住宅	791	50%
廣州國際玩具城	第 2A 期	廣州黃埔區	商業	674	30%
御翠園	第 3 期	長春淨月經濟開發區	住宅	559	50%
逸翠莊園	第 1A 期及第 1B 期	廣州增城	住宅與商業	520	50%
御湖名邸	第 1 期	廣州羅崗區	住宅與商業	473	40%
御沁園	第 3 期	上海浦東新區	住宅	269	42.5%
御翠園	第 3A 期	常州天寧區	住宅	179	50%
御翠豪庭	第 1 及第 2B 期	長春南關區	住宅與商業	112	50%

海外

海外之主要發展中之銷售物業

下表為計劃於二〇一三年完成之項目。

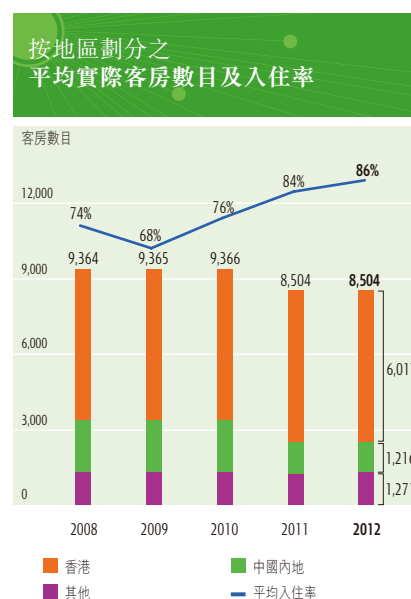
項目	所在地	物業類別	總樓面面積 (千平方呎)	淨經濟 權益
濱海灣第2期	新加坡	住宅	469	17%

酒店

集團持有在香港、內地與巴哈馬群島十一家酒店之擁有權，並透過其佔百分之五十權益之酒店管理合資企業管理其中七家酒店。於二〇一二年，酒店部門之收益總額增加百分之七至港幣三十億二千一百萬元。EBITDA與EBIT較二〇一一年分別增加百分之二十九與百分之四十二，達港幣十三億二千萬元與港幣十億四千四百萬元，主要由於入住率由二〇一一年之百分之八十四增至二〇一二年之百分之八十六、香港大部分酒店之平均客房租金受惠於內地旅客增加而上升，以及巴哈馬群島業務業績取得改善。

集團於香港之八家酒店應佔一百九十萬平方呎總樓面面積，每月每平方呎之平均應佔酒店經營溢利⁽¹⁾為港幣三十八元(介乎每月每平方呎港幣十二元至每月每平方呎港幣七十八元)，此等酒店之應佔賬面值約港幣三十八億四千六百萬元，EBIT收益率为百分之十九點七。

註1：酒店經營溢利為扣除傢俬、裝置及設備折舊後之EBITDA。



位於尖沙嘴遊客區中心的九龍酒店，地下購物商場以全新形象重展豐姿。