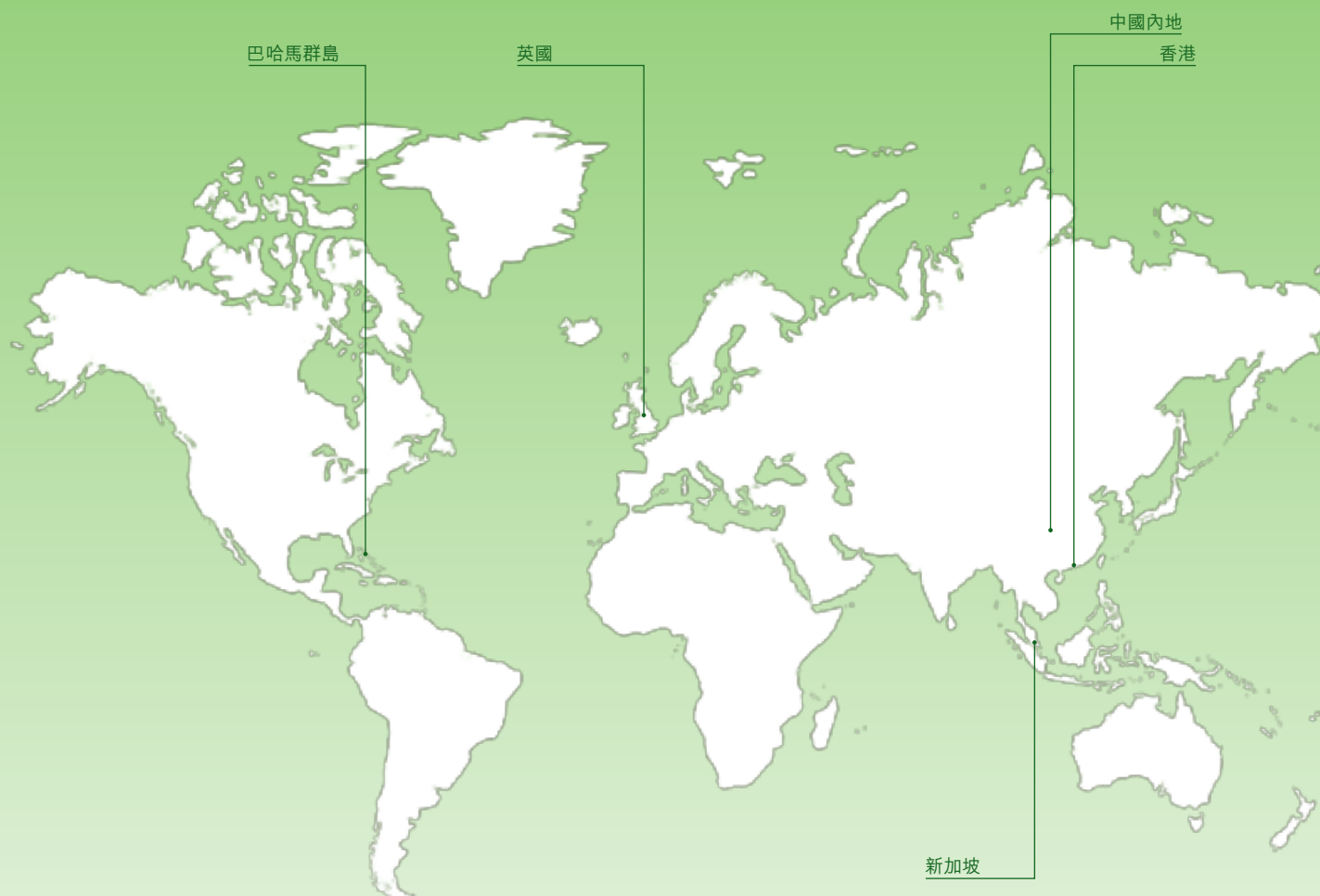


地產及酒店



增城逸翠莊環境優美，綠意盎然，備受好評。



- 收益總額增加22%至港幣242億6,400萬元。
- EBITDA增加29%至港幣139億9,500萬元。
- EBIT增加30%至港幣136億5,900萬元。
- 該部門分別佔集團業務之收益總額、EBITDA與EBIT之6%、15%與21%。

業務回顧－地產及酒店

1. 東莞海逸豪庭D期御峰，彰顯南中國華邸建築風範。
2. 重建山頂白加道洋房已於2013年完成。





3. & 4. 港島海逸君綽酒店及北角海逸酒店由海逸國際酒店集團管理，致力為商務及休閒旅客提供最優質的酒店服務。

5. 位於中國深圳福田商業核心區的深圳世紀匯為三合一地標式綜合項目，集甲級寫字樓、豪華公寓及國際化商場為一體。



集團之地產及酒店部門之投資物業組合，包括約1,400萬平方呎之辦公樓、商業、工業與住宅物業，中國內地與海外以住宅物業為主之發展項目，及11家高級酒店之權益。

集團表現

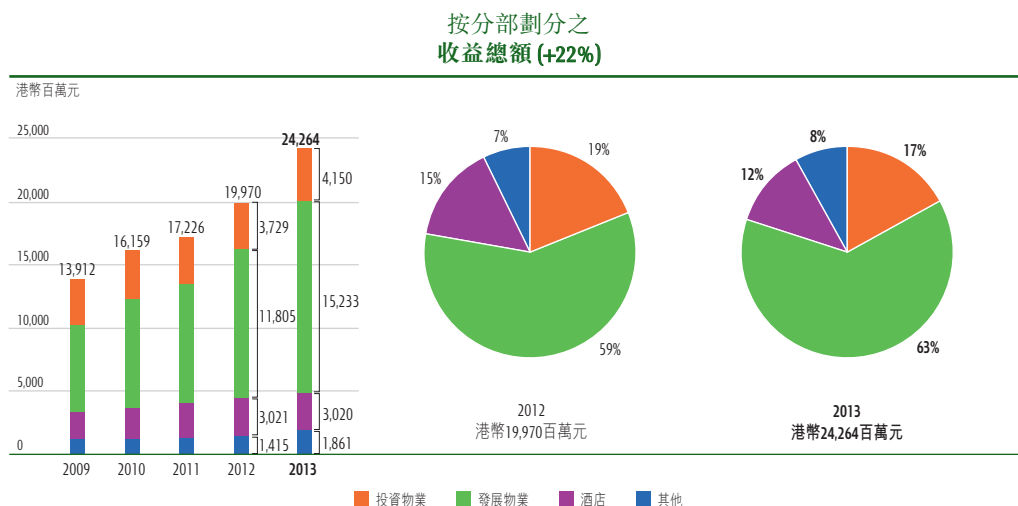
該部門之投資物業組合之應佔權益包括位於香港之1,180萬平方呎及內地與海外之220萬平方呎之租賃物業。該部門亦持有合資企業之權益，發展以住宅物業為主之優質項目，可供發展之土地儲備的應佔權益約8,300萬平方呎，主要在內地。此外，集團持有之11家高級酒店之組合，共有8,503間客房，以客房數目計算，集團之平均實際權益約63%。

	2013年 港幣百萬元	2012年 ⁽¹⁾ 港幣百萬元	變動
收益總額	24,264	19,970	+22%
EBITDA	13,995	10,887	+29%
EBIT	13,659	10,521	+30%

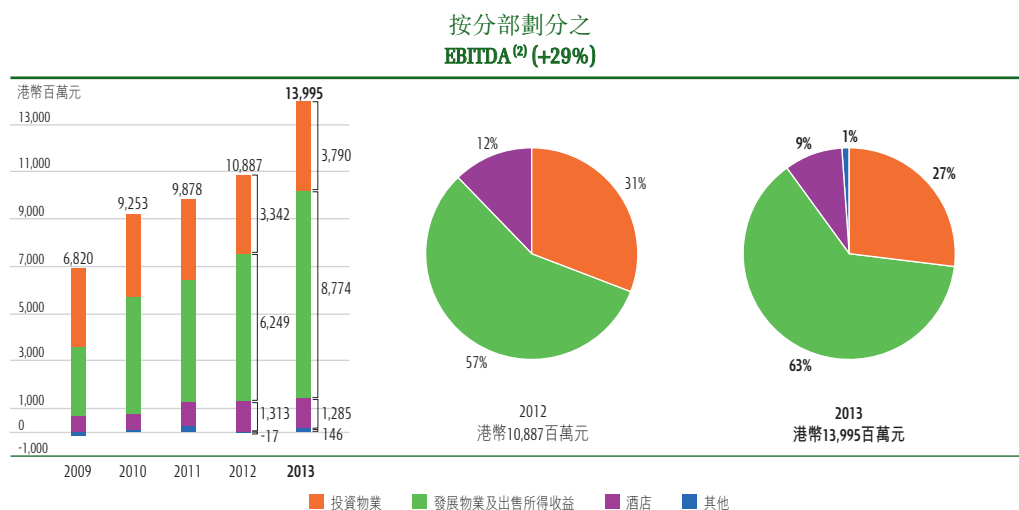
註1：2012年之EBITDA與EBIT已經重新編列，以反映於2013年採納香港會計準則第19號之修訂之影響。

以當地貨幣計算，該部門錄得收益總額、EBITDA與EBIT增長(不包括物業重估)分別為19%、25%與26%。該部門分別佔集團之收益總額、EBITDA與EBIT之6%、15%與21%。

銷售額錄得重大增長，收益總額較去年增加22%。



EBITDA與EBIT分別增加29%與30%，主要由於年內完成及出售於內地及新加坡之各個住宅與商業項目，出售於香港與內地物業所得收益增加，以及巴哈馬群島酒店業務業績改善，惟因內地酒店業務及若干香港酒店之平均入住率及房價下降而部分抵銷。



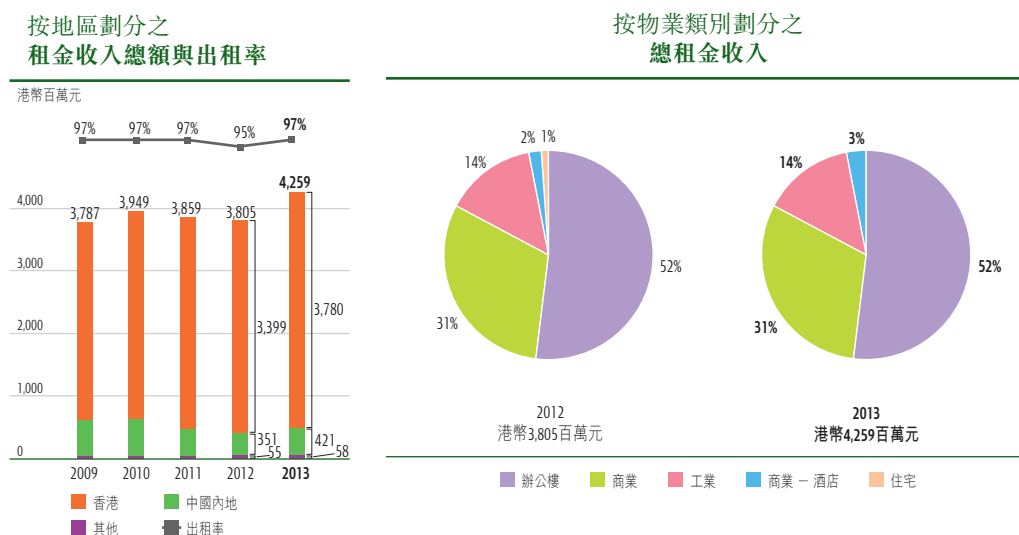
註2：比較數字已經重新編列，以反映於2013年採納香港會計準則第19號之修訂之影響。

除上文所述之EBITDA與EBIT外，集團於2013年錄得扣除遞延稅項支出與非控股權益後之公平價值增加港幣3,200萬元(2012年為港幣11億1,300萬元)。

分部表現

投資物業

總租金收入，包括所佔來自集團酒店之商業物業之租金收入，較去年增加12%，主要由於續租租金上調及出租率改善。集團之租賃物業組合之應佔權益約1,400萬平方呎，物業包括辦公樓(26%)、商業(29%)、工業(44%)與住宅(1%)。集團之投資物業賬面值約港幣484億元，整體收益率為8.7%。



投資物業 (續)

香港

集團在香港之租賃物業組合之應佔權益約1,180萬平方呎(2012年為1,200萬平方呎)，包括聯營公司及合資企業持有之物業。總租金收入為港幣37億8,000萬元(2012年為港幣33億9,900萬元)，較去年增長11%，反映續約租金上調，以及出租率上升。集團之所有香港租賃物業大部分租出。

中國內地及海外

集團在內地與海外之各間合資公司所持有之投資物業共420萬平方呎，集團佔其中220萬平方呎(2012年為210萬平方呎)。集團所佔此等物業之總租金收入為港幣4億7,900萬元(2012年為港幣4億600萬元)，較去年增加18%，反映內地續約租金及出租率上調，以及巴哈馬群島先前留作自用之若干物業租予第三方。

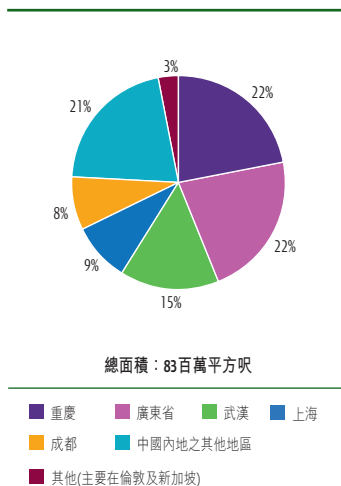
物業發展及出售物業所得收益

於2013年，物業發展溢利及出售物業所得收益為集團之EBITDA貢獻港幣87億7,400萬元(2012年為港幣62億4,900萬元)。年內，錄得來自出售於內地、新加坡與香港之合資住宅發展項目之單位之溢利。集團亦於年內確認出售香港若干辦公樓與住宅物業權益及內地廣州西城都薈權益所得收益。

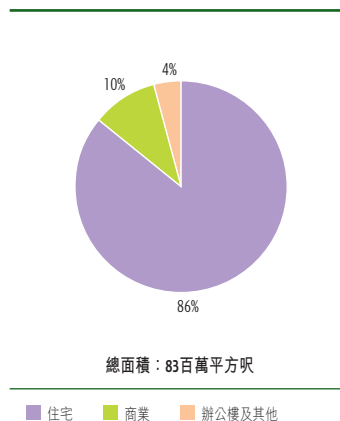
於2013年，集團已完成應佔總樓面面積約900萬平方呎之住宅及商業物業，並已確認銷售應佔總樓面面積約780萬平方呎之發展物業，分別較2012年增加5%與15%。來自已確認銷售之相應收益，包括集團應佔聯營公司與合資企業之收益，增加29%至港幣152億3,300萬元，反映銷量與完成項目均增加。

集團目前應佔之土地儲備(包括直接持有之權益及透過聯營公司與合資企業持有之所佔權益)約8,300萬平方呎，其中97%在內地(平均土地成本為每平方呎人民幣240元或約每平方呎港幣307元)，以及3%在英國與新加坡。此土地儲備包括分佈於22個城市之43個項目，預計於數年內分期發展。

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



集團目標於2014年完成應佔總樓面面積約830萬平方呎之住宅與商業物業，分佈於內地11個城市及新加坡。

集團之目標是於2014年訂約銷售超過10,700個住宅單位。預期出售位於內地19個城市、新加坡與英國合共應佔約1,040萬平方呎總樓面面積(包括應佔之150萬平方呎商業物業)。

中國內地

集團於2013年完成應佔約900萬平方呎物業發展，其中約890萬平方呎於內地完成，有關詳情請參閱此年報之「額外資料」。

集團已確認銷售應佔770萬平方呎總樓面面積，較去年增加15%，當中700萬平方呎與住宅物業有關，增加14%。集團所佔扣除營業稅後之物業發展銷售收益增加23%至港幣141億7,200萬元，其中港幣108億3,000萬元與住宅物業有關，平均售價每平方呎港幣1,636元(2012年為每平方呎港幣1,722元)。集團2013年已確認銷售於內地之住宅物業之相關平均土地成本約每平方呎港幣227元(2012年為每平方呎港幣227元)。集團之平均建築成本及平均專業、市場推廣、資金及其他成本分別約每平方呎港幣533元及每平方呎港幣311元(2012年分別為每平方呎港幣504元與每平方呎港幣291元)。來自己確認銷售內地之住宅及商業物業發展溢利，於年內為集團之EBITDA貢獻港幣52億1,000萬元，較2012年增加14%。

此外，集團2013年來自己訂約銷售之應佔總樓面面積達700萬平方呎，其中640萬平方呎與住宅物業有關。集團2013年所佔已扣除營業稅之已訂約銷售收益達港幣141億4,900萬元，其中港幣111億2,200萬元與住宅物業有關。於2013年年底，集團預售但未確認銷售之應佔總樓面面積共160萬平方呎，全部與住宅物業有關，扣除營業稅後之總值為港幣30億2,800萬元。

物業發展及出售物業所得收益 (續)

	2013 年	2012 年	變動
應佔銷售價值總額(港幣百萬元)			
已確認銷售*	14,172	11,562	+23%
—與住宅物業有關	10,830	10,038	+8%
住宅物業平均售價^(每平方呎港幣)	1,636	1,722	-5%
已訂約銷售*	14,149	12,761	+11%
—與住宅物業有關	11,122	11,120	+0%
住宅物業平均售價^(每平方呎港幣)	1,861	1,524	+22%
應佔銷售之總樓面面積總額(千平方呎)			
預售物業滾存	2,321	764	
已確認銷售總樓面面積	7,748	6,749	+15%
—與住宅物業有關	7,041	6,201	+14%
已訂約銷售總樓面面積	6,985	8,306	-16%
—與住宅物業有關	6,354	7,761	-18%
預售物業滾存	1,558	2,321	

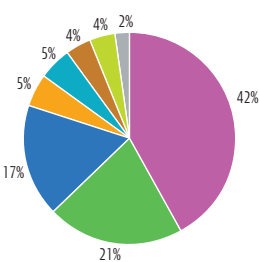
* 已扣除營業稅

^ 所列平均售價包括營業稅

住宅物業銷售

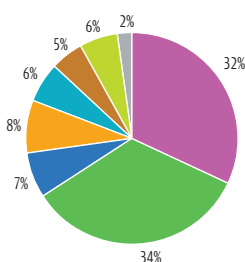
按地區劃分

已確認住宅項目銷售額



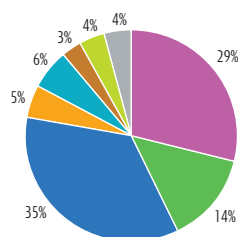
2013：港幣10,830百萬元 (+8%)

已確認銷售住宅項目
總樓面面積



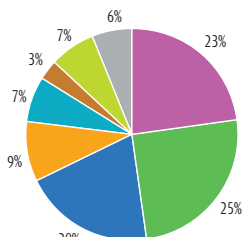
2013：7.0百萬平方呎 (+14%)

已訂約住宅項目銷售額



2013：港幣11,122百萬元 (+0%)

已訂約銷售住宅項目
總樓面面積



2013：6.4百萬平方呎 (-18%)

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

酒店

集團持有在香港、內地與巴哈馬群島 11 家酒店之權益，並透過其佔 50% 權益之酒店管理合資企業管理其中七家酒店。於 2013 年，酒店業務錄得收益總額港幣 30 億 2,000 萬元，與去年相若。計入酒店商業物業之 EBITDA 輕微減少 2% 至港幣 12 億 8,500 萬元，EBIT 為港幣 10 億 3,600 萬元，保持 2012 年之水平，主要由於巴哈馬群島業務業績改善，但因內地酒店及若干香港酒店之平均房價與入住率下降而抵銷。酒店業務平均入住率由 2012 年之 86% 微降至 2013 年之 84%。

集團於香港之八家酒店應佔 190 萬平方呎總樓面面積，產生之平均應佔酒店經營溢利⁽¹⁾為每月每平方呎港幣 37 元（介乎每月每平方呎港幣 12 元至每月每平方呎港幣 75 元），應佔此等酒店之賬面值約港幣 37 億 2,400 萬元，EBIT 收益率為 19.5%。

註 1：酒店經營溢利為扣除傢俬、裝置及設備折舊後之 EBITDA。

按地區劃分之
平均實際客房數目及入住率

