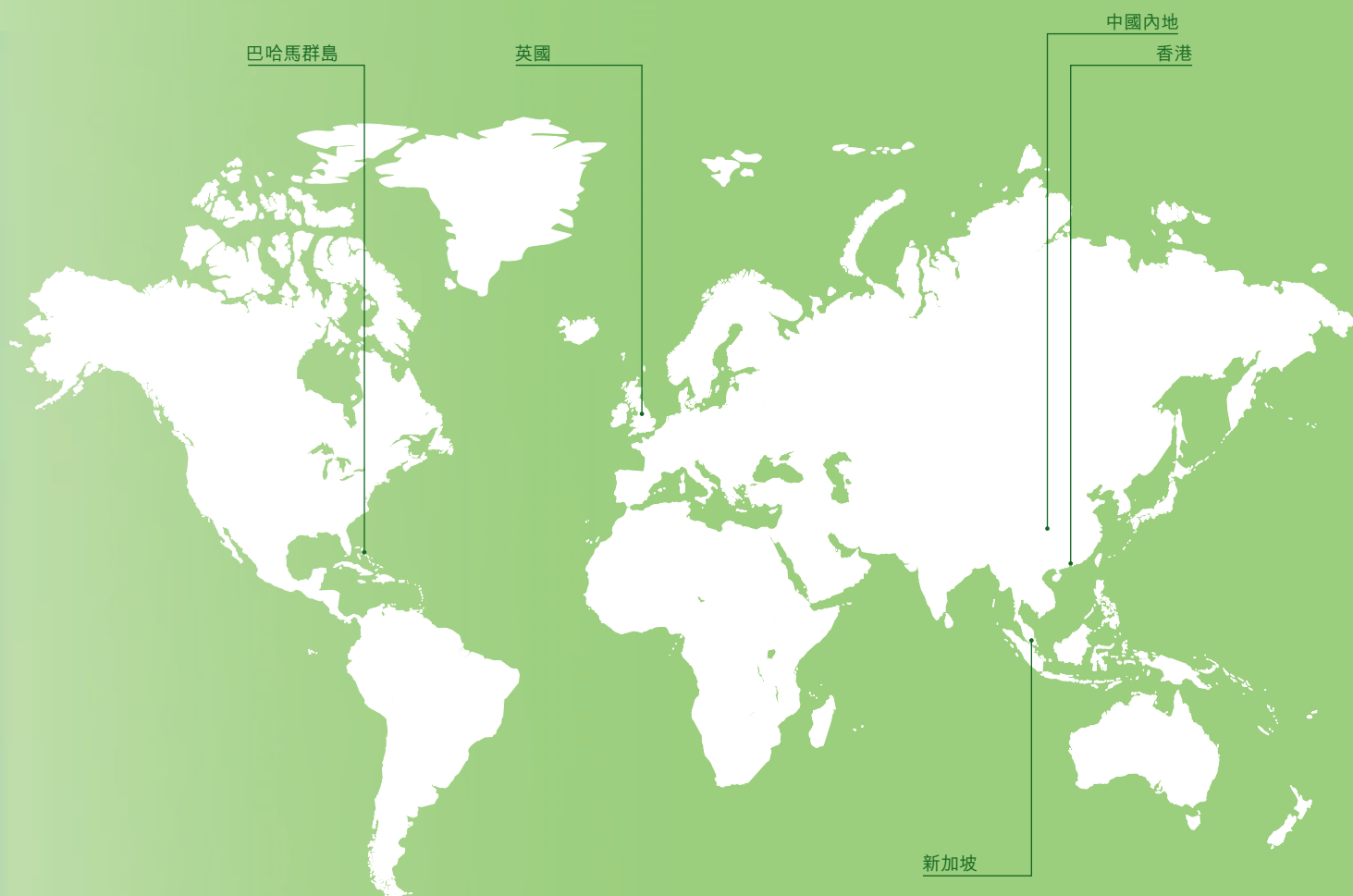


地產及酒店



地產及酒店部門在香港持有的租賃物業為1,180萬平方呎。



- 收益總額減少34%至港幣160億6,900萬元。
- EBITDA減少29%至港幣99億9,800萬元。
- EBIT減少29%至港幣96億6,100萬元。





3

1. 都會海逸酒店與港鐵紅磡站咫尺之距，前往九龍尖沙嘴的購物區更是信步可達。
2. 廣州珊瑚灣畔3及4期環境優美，臨江而望，視野無際。
3. 「新街里」重現青島傳統建築精髓，將發展為集購物與休閒於一體的歐陸式購物區。
4. 位於倫敦泰晤士河畔的Albion Riverside，由世界著名的建築師Foster and Partners精心設計。
5. 東莞海逸豪庭D期御峰，提供舒適的生活體驗和優美環境，堪稱南中國華邸典範。
6. 九龍海逸君綽酒店座落於維多利亞港旁，提供豪華的客房設施、多元化的餐膳選擇，及完善的會議和商務設備。



集團之地產及酒店部門之投資物業組合包括辦公樓、商業、工業與住宅物業，於中國內地與海外以住宅物業為主之發展項目，以及11家高級酒店之權益。

集團表現

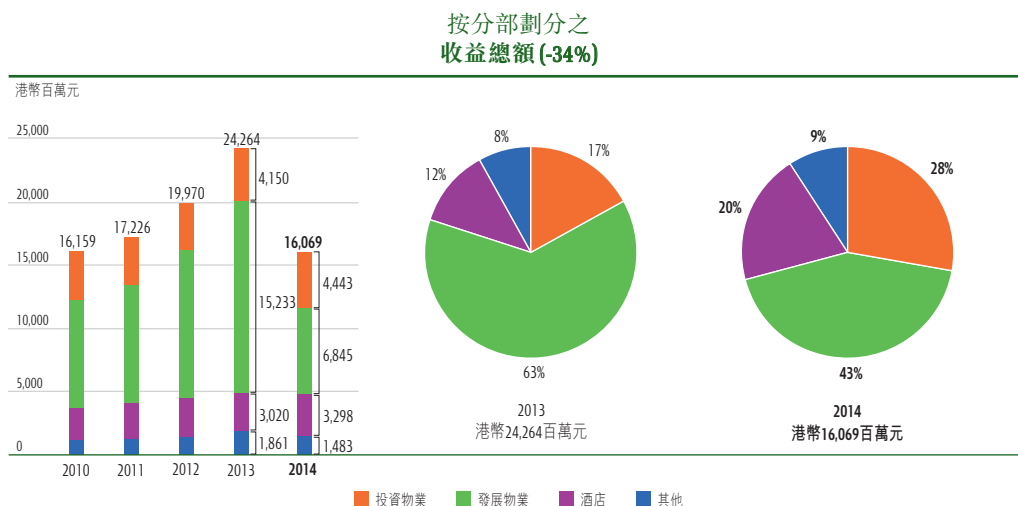
該部門之投資物業組合之應佔權益包括位於香港之1,180萬平方呎及內地與海外之150萬平方呎之租賃物業。該部門亦持有合資企業之權益，發展以住宅物業為主之優質項目，可供發展之土地儲備的應佔權益約7,800萬平方呎，主要在內地。此外，集團持有之11家高級酒店之組合，有逾8,500間客房。以客房數目計算，集團之平均實際權益約63%。

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	變動	以當地貨幣 計算之變動
收益總額	16,069	24,264	-34%	-33%
EBITDA	9,998	13,995	-29%	-28%
EBIT	9,661	13,659	-29%	-29%

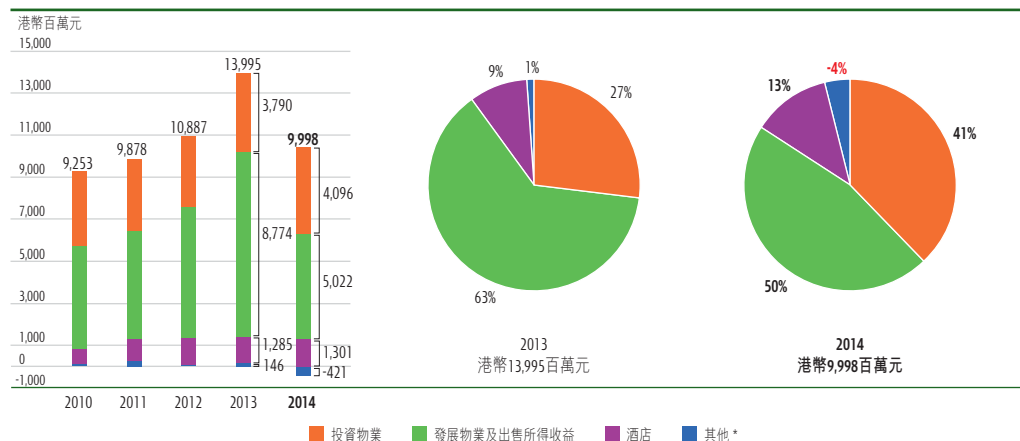
該部門分別佔集團之收益總額、EBITDA與EBIT之4%、10%與15%。

該部門於2014年之表現遜色，主要由於內地發展物業銷售額下降，但因投資物業與酒店業務取得穩定增長而部份抵銷。

集團於2014年錄得扣除稅項及非控股權益後之投資物業公平價值增長為港幣251億元(2013年為港幣3,200萬元)。



按分部劃分之 EBITDA⁽¹⁾ (-29%)



* 其他包括服務收入淨額、企業成本、匯率變動之影響及其他。

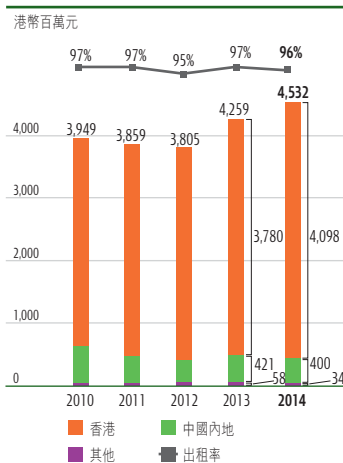
註1：2010年至2012年之比較數字已經重新編列，以反映於2013年採納香港會計準則第19號之修訂之影響。

分部表現

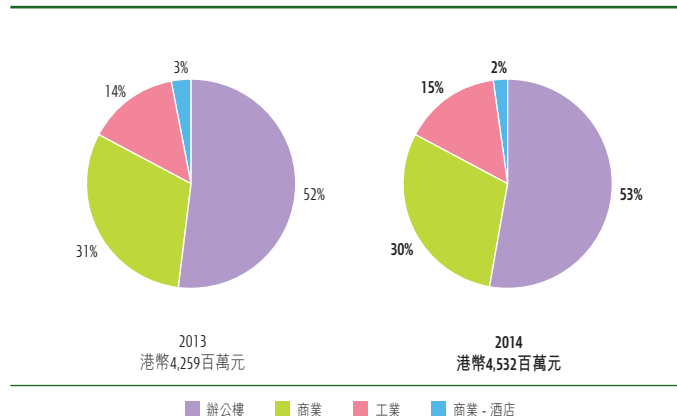
投資物業

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6%，主要由於續租租金上調。集團之租賃物業組合之應佔權益約1,330萬平方呎，物業包括辦公樓(27%)、商業(26%)、工業(46%)與住宅(1%)。集團之投資物業賬面值約港幣736億元，整體收益率為6.1%。

按地區劃分之 租金收入總額與出租率



按物業類別劃分之 總租金收入



香港

集團在香港之租賃物業之應佔權益約1,180萬平方呎(2013年為1,180萬平方呎)，包括聯營公司及合資企業持有之物業。總租金收入為港幣40億9,800萬元(2013年為港幣37億8,000萬元)，較去年增長8%，反映續約租金上調。集團之所有香港租賃物業大部分租出。

投資物業 (續)

中國內地及海外

集團在內地與海外之各間合資企業所持有之投資物業共350萬平方呎，集團佔其中150萬平方呎（2013年為220萬平方呎）。集團所佔此等物業之總租金收入為港幣4億3,400萬元（2013年為港幣4億7,900萬元），較去年下降9%，主要由於在2013年出售廣州西城都薈。

物業發展及出售物業所得收益

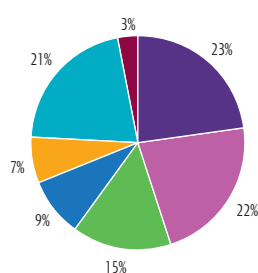
於2014年，物業發展溢利及出售物業所得收益為集團之EBITDA貢獻港幣50億2,200萬元（2013年為港幣87億7,400萬元）。由於內地多個城市均有激烈之減價戰，該部門錄得銷售量放緩。然而，該部門之平均售價維持於確保其優質物業可提供健康利潤回報之水平。

於2014年，集團已完成應佔總樓面面積約490萬平方呎之住宅及商業物業及已確認銷售應佔總樓面面積約340萬平方呎，分別較2013年減少45%與56%。在上述原因影響下，來自己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，於2014年減少55%至港幣68億4,500萬元。

集團目前應佔之土地儲備約7,800萬平方呎，其中97%在內地（平均土地成本為每平方呎人民幣238元或約每平方呎港幣298元），以及3%在英國與新加坡。此土地儲備包括分佈於21個城市之38個項目，預計於數年內分期發展。

集團亦於年內確認出售在香港若干持作長期投資之物業權益及上海東方匯經中心之權益所得收益。

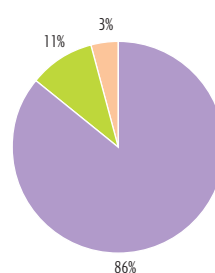
按地區劃分之
發展項目總樓面面積



總面積：78百萬平方呎



按物業類別劃分之
發展項目總樓面面積



總面積：78百萬平方呎



中國內地

集團於2014年完成應佔約490萬平方呎物業發展，其中約470萬平方呎於內地完成。鑒於物業市道疲弱，該部門有策略地訂定若干項目之完成與推售時間，以待市場氣氛改善。

集團所佔來自已確認銷售之住宅及商業物業發展收益(已扣除營業稅)下降60%至港幣56億200萬元，相應之物業發展溢利於年內為集團之EBITDA貢獻港幣15億300萬元，較2013年減少71%。

已確認銷售之住宅物業之相關平均售價為每平方呎港幣1,715元(2013年為每平方呎港幣1,636元)。集團2014年已確認銷售之住宅物業之相關平均土地成本約每平方呎港幣281元(2013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529元及每平方呎港幣412元(2013年分別為每平方呎港幣533元與每平方呎港幣311元)。

	2014 年	2013 年	變動
應佔銷售價值總額(港幣百萬元)			
已確認銷售*	5,602	14,172	-60%
- 與住宅物業有關	4,991	10,830	-54%
住宅物業平均售價[^](每平方呎港幣)	1,715	1,636	+5%
已訂約銷售*	6,988	14,149	-51%
- 與住宅物業有關	5,980	11,122	-46%
住宅物業平均售價[^](每平方呎港幣)	1,759	1,861	-5%
應佔銷售之總樓面面積總額(千平方呎)			
預售物業滾存	1,558	2,321	
已確認銷售總樓面面積	3,228	7,748	-58%
- 與住宅物業有關	3,085	7,041	-56%
(單位數目：2014年為4,150個；2013年為9,885個)			
已訂約銷售總樓面面積	3,893	6,985	-44%
- 與住宅物業有關	3,602	6,354	-43%
(單位數目：2014年為4,835個；2013年為8,819個)			
預售物業滾存[#]	2,223	1,558	

* 已扣除營業稅

[^] 所列平均售價包括營業稅

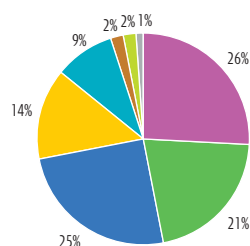
[#] 於2014年年底及2013年年底，預售物業價值(已扣除營業稅)分別為港幣44億1,500萬元及港幣30億2,800萬元。

物業發展及出售物業所得收益 (續)

住宅物業銷售

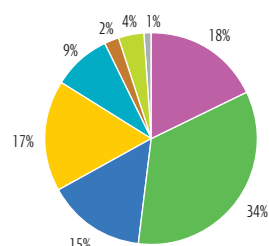
按地區劃分

已確認住宅項目銷售額



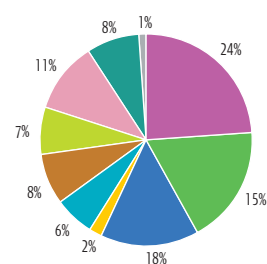
2014：港幣4,991百萬元 (-54%)

已確認銷售住宅項目
總樓面面積



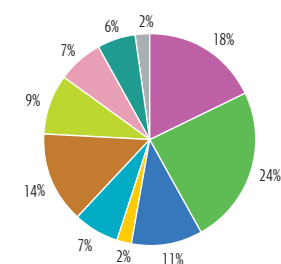
2014：3.1百萬平方呎 (-56%)

已訂約住宅項目銷售額



2014：港幣5,980百萬元 (-46%)

已訂約銷售住宅項目
總樓面面積



2014：3.6百萬平方呎 (-43%)

■ 廣東省 ■ 成都 ■ 上海 ■ 常州 ■ 青島 ■ 重慶 ■ 西安 ■ 南京 ■ 武漢 ■ 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八家酒店。於 2014 年，酒店業務錄得收益總額港幣 32 億 9,800 萬元，較去年增加 9%。計入酒店商業物業業績之 EBITDA 與 EBIT 分別較去年增加 1% 與 2% 至港幣 13 億 100 萬元及港幣 10 億 6,100 萬元，主要由於巴哈馬群島業務業績改善，但因內地酒店表現遜色而部份抵銷。

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⁽²⁾為每月每平方呎港幣 36 元（介乎每月每平方呎港幣 12 元至每月每平方呎港幣 71 元），應佔此等酒店之賬面值約港幣 35 億 8,100 萬元，EBIT 收益率為 20.1%。於香港之酒店客房總平均入住率為 94%。

註 2：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

