總覽

我們獲 BCI Asia Awards 2012 評為「香港十大發展商」之一，是香港優質物業的主要發展商、業主及營運商之一，品牌知名度高，品質出類拔萃，設計創新並且力臻完美，在過去四十多年裏在香港優越地段及具有高度重建與增長潛力的地區發展了多個項目，為股東創造價值的成績斐然。我們有三個主要的業務分部：

- 物業投資：包括物業租賃、代理及管理；
- 酒店、餐館及餐飲營運：包括酒店持有及管理、餐館營運及餐飲服務；及
- 物業發展：包括發展及／或銷售持作出售之投資物業、發展中物業及項目管理。

競爭優勢

相信憑藉以下競爭優勢，我們可在香港的物業市場脫穎而出。

物業組合精心選擇位於優越地段及具有高度重建與增長潛力的地區

我們的物業精心選擇位於香港具有優越地段及具有高度重建與增長潛力的地區，包括灣仔、九龍東及荃灣。我們借助資產管理的經驗及執行方面的實力，加之了解物業所在地區的當地環境，無論過往及日後所發展的物業均可促進甚至影響附近社區的發展。

(a)　灣仔

我們已在灣仔經營逾30年，以建築面積計算是灣仔區最大的業主之一，在本公司旗艦物業合和中心周圍擁有各類物業。我們具備優勢，可以受惠於該區與日俱增的興旺及方興未艾的重建機會。因此，我們於二零零七年十二月推出「The East」作為灣仔區的飲食及娛樂品牌，相信可以推動灣仔重建，而我們的物業亦更配合該區的人口變化。相信「The East」品牌可優化租戶組合，提高我們在灣仔的地位，包括以下現有及發展中物業（全部均在咫尺之遙）：

- 合和中心
- QRE Plaza
- 胡忠大廈（只有六個零售商舖及80個車位）
- GardenEast
- 合和中心二期（現正發展，預計不遲於二零一八年落成）
- 皇后大道東200號項目（現正發展的合資項目，預期不遲於二零一五年落成）

灣仔由於鄰近香港傳統核心商業區的中環及金鐘，對公司租戶的吸引力與日俱增，已逐漸成為黃金核心商業區。中環及金鐘的優質寫字樓供不應求，近年來租金上升，促使租戶傾向遷向外圍地區，不少公司租戶選擇由中環及金鐘遷往其他地區，灣仔等鄰近地區因而受惠，灣仔的寫字樓租金日漸上升。即使最近經濟衰退，灣仔的租金亦相當穩定，雖有下降，但降幅較香港其他地區小得多。根據第一太平戴維斯報告，中環與灣仔的寫字樓租金差距相信會繼續收窄。

與此同時，灣仔區亦日漸富庶。根據第一太平戴維斯報告，灣仔區居民現時的平均收入為全港之冠。近年灣仔區有多個私人發起及政府倡導的重建計劃，以活化該區，發揮連鎖效應，相信會繼續吸引更大的交通流量以及更多高收入的居民。我們的目標是轉化我們在灣仔區的已落成及未來擬發展投資物業，至二零一八年將灣仔區轉型為一個重新煥發活力的中心區，包括高端住宅、寫字樓、酒店、服務式住宅及舖位，我們的灣仔轉型藍圖仿效日本最大的綜合物業發展項目之一東京六本木新城。

(b)　九龍東

九龍東包括啟德發展區及觀塘與九龍灣的舊工業區，而我們是率先在九龍東中心地帶興建佔地488公頃大型多用途商業綜合建築的物業發展商之一，因此有捷足先登的優勢，在該區已建立品牌知名度及累積營運經驗。

我們在九龍灣的物業有九展中心(及與九展中心相連的 E-Max)，會因該區的大規模發展而受惠。二零一一年十月，香港宣佈計劃將九龍東地區轉型為另一個核心商業區(稱為第二核心商業區)。估計計劃完成後九龍東提供的總寫字樓樓面，將雙倍於現時中環寫字樓樓面。九龍東是新興發展區，近年來已吸引不少跨國公司及其他租戶從港島遷入，享用相宜的租金，且就近有更多樓面可供擴充。

二零一二年六月，香港政府在發展局之下成立起動九龍東辦事處，推動多項措施，包括將若干政府部門遷入該區、興建公私住宅、建設體育及旅遊設施，並且改善行人通道網絡。現時興建中的港鐵沙中線延線工程更會改善該區交通，亦有考慮在整個九龍東區設立環保連接系統。位於前啟德機場達到國際標準的遊輪碼頭預期於二零一三年六月啟用。

此外，香港政府於二零一三年一月所作的二零一三年施政報告中建議在啟德發展區的舊跑道盡頭建立康樂地標「飛躍啟德」，可望成為教育娛樂兼具的景點，展現啟德在航空、航海與交通方面的獨特歷史。我們相信上述多項發展發揮的協同效應，會吸引更多交通流向九龍東區，對九展中心的服務與產品將有更大的需求。

(c)　荃灣

物業方面，悅來酒店及悅來坊在荃灣有相當高知名度，因此有相當的增長潛力。由於荃灣接近中國大陸且交通便利，既接近香港國際機場，亦連接港鐵的荃灣線、西鐵線、東涌線及機場快線，對於要求相宜便利住宿的國內及亞洲訪港旅客是一個理想的選擇。市建局的荃灣市中心項目於二零零七年完成後，無論環境與社區均充滿活力，結果該區的人口全面上升。因此，悅來坊的顧客人數一直穩定增加，租戶組合亦有優化，悅來酒店的平均出租率及房租近年亦穩步上升。

與別不同的多樣化物業組合提供穩定收益

我們在香港有與別不同的物業組合，包括寫字樓、零售、住宅、會展設施與酒店物業。我們精心安排的物業組合可獲得穩定租金收入，包括：

(a)　灣仔的配套物業組合

我們在灣仔有互相鄰近的寫字樓與零售物業加上服務式住宅的多種物業組合，有合和中心、QRE Plaza、我們所持胡忠大廈的權益及 GardenEast。該等物業的協同效應，為灣仔及鄰近地區的上班族及居民提供完善的社區體驗。預料我們現有在灣仔的物業加上日後的合和中心二期與皇后大道東200號項目的舖位，將會發揮協同效應而進一步全面提高租務表現。

(b)　九龍灣的九展中心及 E-Max

九展中心及 E-Max 是優質大型多用途的商業綜合建築，有會展場地、表演設施，亦有寫字樓及零售商場。E-Max 是舉辦各種活動的熱門場地，可舉辦藝術及娛樂節目。E-Max 提供全面的餐飲、娛樂及生活消閒設施，適合不同的顧客及租戶。九展中心的匯星是多用途的會展場地，可安排3,000至3,600座位的演唱會和研討會，亦可舉辦160席的宴會。由於有充裕空間，匯星是舉辦相當規模表演的熱門選擇。

(c)　荃灣悅來酒店及悅來坊

荃灣的悅來酒店提供全面的配套服務，其中名為悅來坊的零售基座以年青顧客為目標，亦是旅客的購物樂園。我們積極調整物業的租戶組合，亦實行各種資產優化計劃，結果悅來酒店的出租率一直高企，平均每日房租亦大幅上升，悅來坊的出租率及租金亦大幅增長。悅來酒店於二零一零財政年度、二零一一財政年度、二零一二財政年度及二零一三財政年度上半年的平均出租率分別約為84.3%、89.5%、89.9%及93.6%，而同期平均每日房租分別約為港幣426.0元、港幣565.0元、港幣700.0元及港幣752.0元。由於悅來酒店與悅來坊互相配合，發揮協同效應吸引顧客及住客，為本公司提供穩定的經常收入。

高效成熟的資產管理與健全的財務管理

我們的資產管理業務高效成熟，專注於資產優化、積極的租務管理及順應各種市場趨勢，互相促進增長。一直以來我們進行各種資產優化及翻新工程，例如持續翻新悅來坊及合和中心，從而提升物業組合的價值並且吸引優質租戶。我們其中一項主要經營優勢在於積極密切監察物業，可為有意擴大辦事處或零售商場的租戶規劃及安排未來擴充的需要。

我們亦積極管理租戶組合，不斷優化物業組合，維持高出租率並且及早鎖定租金收入。以二零一二年十二月三十一日有效的租約(不包括本集團自己租用)計算，二零一三財政年度合和中心及九展中心寫字樓的租金收入估計分別約港幣1.937億元及港幣7,830萬元，分別相當於二零一二財政年度有關物業租金約108.3%及111.4%。我們一直監察及積極推測市場走勢，調整物業租金，相信租金會受惠於當地的重建及活化工程而有大幅增長。此外，我們運用自主開發的租務訊息系統有效監察及管理各種租務工作，包括續租及預測租金，並且實施成本控制措施。

我們的營運及物業發展計劃以營運所得及各種外界融資支持，可靈活掌握資本市場機會。我們審慎管理借貸，近年的負債率一直偏低。於二零一二年十二月三十一日，我們的淨負債對股東權益的比率約為17.0%。

擁有具遠見的管理層及高標準企業管治的知名品牌

我們有超過四十年經營歷史，已建立穩固的品牌，成為優質、創新及完美的標誌。合和中心是香港首座圓型高層建築，是香港具代表性的地標，亦是灣仔的象徵，在一九八三至一九八九年間是全港最高建築物。我們的物業組合位於香港優越地段及具有高度重建與增長潛力的地區，均屬知名優質物業，而「合和」品牌已成為各類國際知名租戶之選，例如勞斯萊斯 (Rolls Royce)、麥拿侖 (McLaren)、拜耳 (Bayer) 及信安信託(亞洲)有限公司。相信我們的品牌信譽源自客戶的信心，我們獲BCI Asia Awards 2012評為「香港十大發展商」之一，該獎項是對建設最具影響力的香港頂尖發展商的嘉許。

我們的管理團隊有豐富的行業經驗，工作能力高強，可以洞燭先機發掘市場機會並採取有效行動，有利於掌握和利用重要市場走勢和獨到的市場。我們的投資及資本管理程序嚴格循規蹈矩。我們審慎檢討資產優化及物業發展的相關風險，局限風險之餘亦盡可能提高回報。

我們亦致力維持高水平的企業管理，在企業管理、投資者關係及社會責任方面獲得多個獎項，包括二零一一年及二零一二年在亞洲企業管治雜誌 (Corporate Governance Asia) 舉辦之亞洲卓越表揚大獎 (Asian Excellence Recognition Awards) 中獲得「最佳投資者關係」獎及

「最佳社會責任企業」獎。此外，我們的董事總經理胡文新先生於二零一零年獲得香港董事學會頒發年度傑出董事獎，評委小組表彰胡文新先生為「深入了解公司優勢及發展需求，心思細密、高瞻遠矚、實事求是的領袖人物」。胡文新先生亦於二零一二年被評為「香港區亞洲最佳行政總裁(投資者關係)」，二零一一年及二零一二年更兩度獲得亞洲企業管治雜誌(Corporate Governance Asia) 頒發的亞洲公司董事獎。

相信我們致力品牌建設、資產優化及穩健的管理，是所有項目的物業及服務從構思到完成以至完成後的管理維持優秀水平的主要因素。我們持續檢討物業組合，實施策略性優化計劃，為現有物業創造及提升長遠價值。例如，我們將物業翻新、改良設施以提高合和中心、悅來坊及九展中心的價值，亦更改佈局配合租戶需求，並且調整租戶組合提升資產表現。

業務策略

繼續在優越地段及具有高度重建與增長潛力的地區發展項目為股東創造價值

我們致力結合大型多用途的新項目與現有的物業組合，讓大眾可以就近生活、工作、交往及購物，從而創造長期價值。例如，我們特別與信和置業合作參與在灣仔發展市建局高端大型多用途項目皇后大道東200號項目，按單位數目計算將會是未來港島最大的住宅項目之一。將皇后大道東200號項目及合和中心二期項目與我們在灣仔現有的物業結合，我們旨在提升這些具規模的建築群之間的交通及人流量。我們目的在於兼顧重建、文物保育及綠化之餘活化當地社區，凸顯周圍地區的特色，從而提高租金回報。我們相信多樣化兼且比例恰當的寫字樓、零售商舖、住宅、酒店與服務式住宅的組合，加上四通八達的行人通道，貫通堅尼地道至港鐵灣仔站甚至灣仔北(灣仔的另一主要商業區)，可以發揮更大的協同效應。

我們堅持開拓城區重建市場，相信現有項目將活化及改造所在地區，進而提升我們物業組合的價值。因此，我們會繼續物色及收購可使我們現有物業增值或與現有物業相配合的地盤或物業，亦會建立策略合作關係以達成上述目標。此外，我們堅持貢獻社區，積極主動聯絡當地區議會及非政府組織等相關機構進一步發展當地社區網絡，目標是主導經營所在社區的變革，確保發展中物業會繼續為現有物業增值。

維持精心策劃的未來策略發展項目及資產優化項目

我們有多個籌劃中的新項目，相信可配合灣仔的現有物業發揮協同效應，亦可吸引更多居民、上班族及訪客，為該區添注活力。該等項目包括皇后大道東200號項目(灣仔區的高端大型多用途發展項目)及合和中心二期項目(將包括一座備有綜合會議設施的香港其中一間最大型酒店(按客房數目計))。皇后大道東200號項目是一個地標重建項目，將連接港

鐵灣仔站，提供約1,300個住宅單位及特色零售部份。合和中心二期項目是與合和中心互相連接的55層綜合物業，將包括超過1,000間客房，附設會議設施、寫字樓及商舖，相信會進一步提高該區的交通流量。我們相信，配備綜合會議設施以符合以國際頂級標準接待大型會議代表團的大型酒店有市場需求。該兩幢物業會連接我們現有的合和中心及 QRE Plaza，連接港鐵灣仔站，亦有基礎設施通往香港會議展覽中心。皇后大道東200號項目及合和中心二期落成後，我們的物業組合估計將有可出租面積約640,000平方呎，使之成為灣仔核心商業區及港島最大的零售物業群之一。

我們已向屋宇署申請，計劃將九展中心的舖位改為以娛樂為主的商用樓面，配備多個電影廳的戲院，樓面的佈局寬敞適合不同的租戶，是大型資產優化計劃。我們不斷物色及衡量其他資產優化與發展機會，提高現有物業的協同價值，並且進一步加強投資物業組合，達致長期增長及盈利。

積極的管理及資產優化策略以達致持續增長

我們積極管理物業，注重服務與品質，得以達致持續增長及鞏固品牌地位。我們不斷優化零售與寫字樓的租戶組合，爭取上調租金及維持高出租率。

我們會進行外觀改建及翻新等優化工程，不斷改良現有物業，相信可提升對租客的吸引力。例如，我們現正進行悅來酒店的裝修工作，提供貴賓樓層滿足與日俱增的增值服務與特色服務的需求。合和中心的寫字樓及共用樓面亦已進行翻新，並且計劃改造零售基座及外牆。我們相信上述安排會提高我們作為香港優質物業公司的形象。

不斷物色及掌握市場機會發展領先的地標物業

我們會繼續借助在物業行業的豐富經驗，物色及掌握市場機會發展領先的地標物業。例如，我們了解到香港的優越地段缺乏會議場地，大型的高級酒店供應亦有限，因此已制訂計劃，決定在灣仔的核心商業區發展合和中心二期的會議酒店。此外，我們亦明白香港表演場地不足，在 E-Max 推出早在日本及台灣等地相當成熟的「live-house」音樂會的表演概念，進一步充實 E-Max 的娛樂內容。專為「live-house」設計的音樂表演場地「Music Zone」於二零一二年七月設立，可容納500名至600名觀眾。「Music Zone」有別於 E-Max 內的其他場地，設有固定的舞台、專業音響、燈光設備與樂器。

一直致力維持香港領先地產公司之一的地位

我們將繼續注重在香港優越地段及具有高度重建與增長潛力的地區發展優質物業，目標在於建立多樣化物業組合的經營模式，同時兼營寫字樓、零售商舖、住宅、服務式住宅、會展設施與酒店。我們亦會不斷改良現有的物業資產，並積極物色策略收購機會發揮協同效益。我們是香港少數會展設施供應商之一，利用私人營運商的靈活性發展業務、擴大市

場佔有率及提高盈利能力。同時，我們會把握香港酒店客房需求與日俱增的機會，繼續發展酒店業務。我們整體集中在香港經營，受惠於有利的稅制及相對穩定的法制、監管、政治及營商環境。

堅持採用規範的資本管理制度以維持穩健良好的財政狀況

我們會採用規範的資本管理制度，維持穩健良好的財政狀況。我們會堅持以審慎及專注的方式投資及發展項目，採用並且發掘各種融資方式，提高項目融資的靈活性。

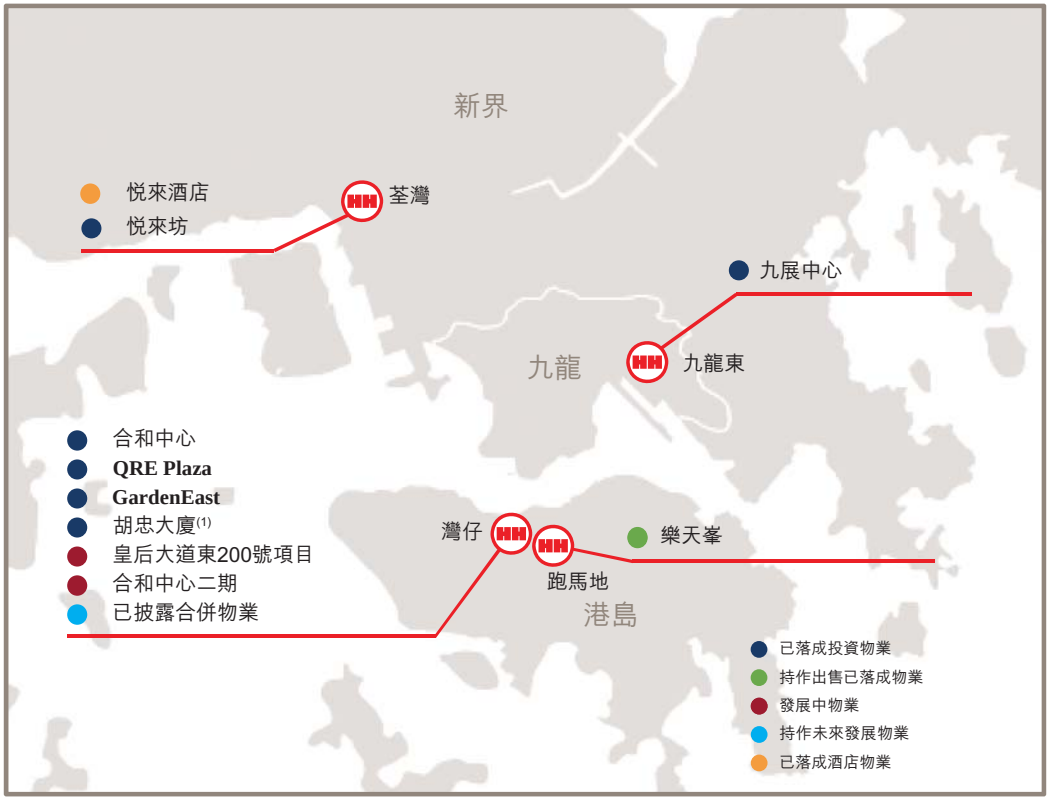
我們亦會繼續實施嚴格的成本控制措施，提高資本回報及維持穩健的財政狀況。

物業組合

總覽

我們在香港擁有多樣化的物業組合，包括寫字樓、零售商舖、會展設施、服務式住宅、住宅及酒店物業。根據戴德梁行的計算，截至二零一三年三月三十一日，除合和中心二期、皇后大道東200號項目、樂天峯及合併物業外，本集團所佔我們的物業組合可出租面積合共約350萬平方呎，總值約港幣308.946億元。

以下地圖顯示我們的物業組合概覽：



附註：

(1) 我們所持胡忠大廈的權益包括位於地下及二樓的六個零售商舖和80個車位。該六個零售商舖的可出租面積合共約17,738平方呎。

在本招股章程中，除文義另有所指外：

- 「投資物業」指持有作為長期投資的物業，主要是寫字樓、商舖、會展與服務式住宅物業；

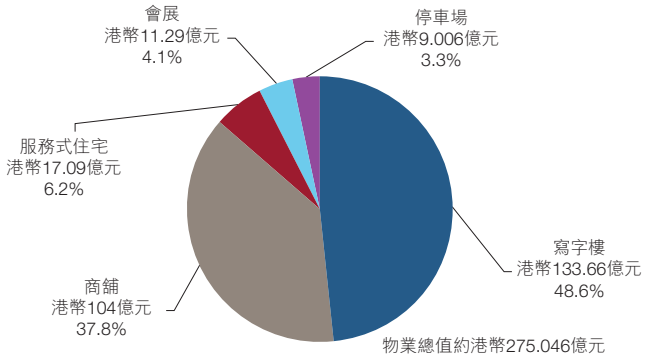
- 「酒店、餐館及餐飲營運」指我們所擁有及管理的酒店，以及餐館及餐飲業務，除另有指明者外，不包括合和中心二期的酒店；及

- 「物業發展」指發展我們持作出售的投資物業、發展中物業及項目管理。

已落成投資物業

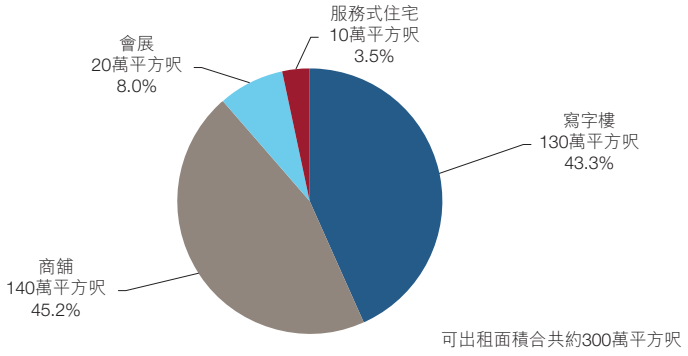
下圖顯示按類別劃分的本集團所佔已落成投資物業(不包括樂天峯及悅來酒店)於二零一三年三月三十一日的價值。本節所引述的價值均基於專業估值(包括下文「*業務 — 投資物業組合 — 已落成投資物業總覽*」中已落成投資物業組合分析表所列價值，及本招股章程「*附錄四 — 物業估值*」所載的價值)。

按物業類型劃分的已落成投資物業組合於二零一三年三月三十一日的物業估值



下圖顯示按物業類型劃分的本集團所佔已落成投資物業(不包括樂天峯及悅來酒店)於二零一三年三月三十一日的概約可出租面積。

按物業類型劃分的已落成投資物業組合於二零一三年三月三十一日的概約可出租面積



酒店、餐館及餐飲營運

二零一三年三月三十一日，悅來酒店有911間客房，可出租面積合共約434,934平方呎，包括約380,892平方呎酒店樓面及約54,042平方呎餐館。我們在九展中心及悅來酒店的餐飲業務可出租面積約為92,955平方呎。

物業發展

本集團最近發展的唯一持作出售物業樂天峯有76個豪宅單位，總建築面積約113,900平方呎，二零一三年三月三十一日，樂天峯餘下有18個住宅單位及11個停車位持作出售。

投資物業組合

我們於二零一三年三月三十一日的已落成投資物業組合可出租面積合共約300萬平方呎，主要包括在香港優越地段及具有高度重建與增長潛力的地區的寫字樓、商場、會展與服務式住宅。

下表列示我們截至二零一三年三月三十一日已落成投資物業組合的建築面積、可出租面積及其他資料。

已落成投資物業總覽

物業名稱	概約建築面積（平方呎）	概約可出租面積（平方呎）	服務式住宅數目	停車位數目	本集團應佔（%）	租期	落成年份	二零一三年三月三十一日物業估值（港幣百萬元）	二零一三財政年度上半年平均出租率（%）	二零一三財政年度上半年平均實際月租（每平方呎港幣元）
灣仔										
合和中心	**840,692**	**809,609**			**100%**	**一九八五年至二一三五年**	**一九八三年**	**12,720.0**		
寫字樓	不適用	637,343	不適用	不適用				9,772.0	95.9	30.0
商舖	不適用	172,266	不適用	不適用				2,730.0	100.0	38.1
停車場	不適用	不適用	不適用	300				218.0	不適用	不適用
胡忠大廈(1)	**17,674**	**17,738**			**100%**	**一九九二年至二零四七年**	**一九九三年**	**530.6**		
商舖	17,674	17,738	不適用	不適用				457.0	100.0	69.6
停車場	不適用	不適用	不適用	80				73.6	不適用	不適用
GardenEast	**96,576**	**110,852**			**100%**	**一八五五年至二八五四年**	**二零零八年**	**1,862.0**		
服務式住宅	不適用	104,400	216	不適用				1,709.0	93.4	54.0
商舖	不適用	6,452	不適用	不適用				153.0	100.0	57.1
QRE Plaza	**77,033**	**79,541**			**100%**	**一八六三年至二八四一年**	**二零零七年**	**1,152.0**		
商舖	77,033	79,541	不適用	不適用				1,152.0	86.0	34.0
九龍東										
九展中心及 E-Max	**1,774,555**	**1,753,238**			**100%**	**一九八七年至二零四七年**	**一九九六年**	**9,345.0**		
寫字樓	不適用	668,536	不適用	不適用				3,594.0	96.6	10.4
商舖	不適用	842,544	不適用	不適用				4,206.0	93.4	7.2
會展	不適用	242,158	不適用	不適用				1,129.0	不適用	不適用
停車場	不適用	不適用	不適用	763				416.0	不適用	不適用
荃灣										
悅來坊	**229,675**	**230,026**			**100%**	**一八九八年至二零四七年**	**一九九一年**	**1,797.5**		
商舖	229,675	230,026	不適用	不適用				1,604.5	95.0	12.7(2)
停車場	不適用	不適用	不適用	402				193.0	不適用	不適用
悅來酒店一商場	**15,041**	**14,287**	不適用	不適用	**100%**	**一八九八年至二零四七年**	**一九九一年**	**97.5**	87.7	18.6
合計	**3,051,246**	**3,015,291**	**216**	**1,545**				**27,504.6**		

附註：

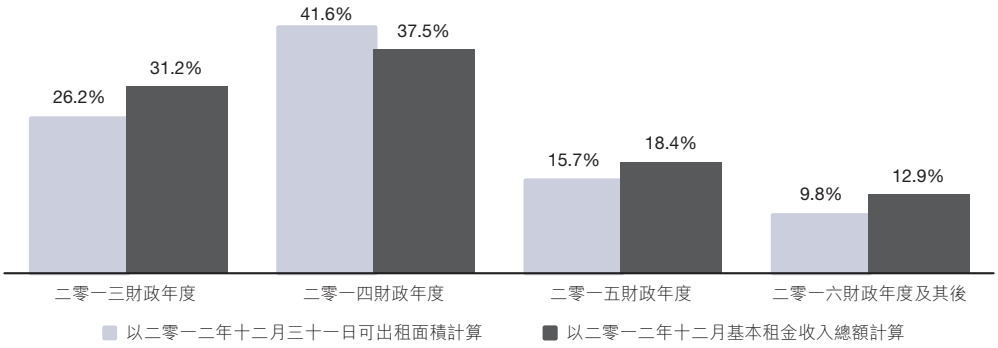
(1) 我們所持胡忠大廈的權益包括位於地下及二樓的六個零售商舖和80個車位。該六個零售商舖的可出租面積合共約17,738平方呎。

(2) 二零一三財政年度上半年每平方呎平均實際月租降低主要是由於翻新物業而暫時關閉若干舖位數月。二零一二年十二月，我們的每平方呎平均實際月租為港幣15.7元。

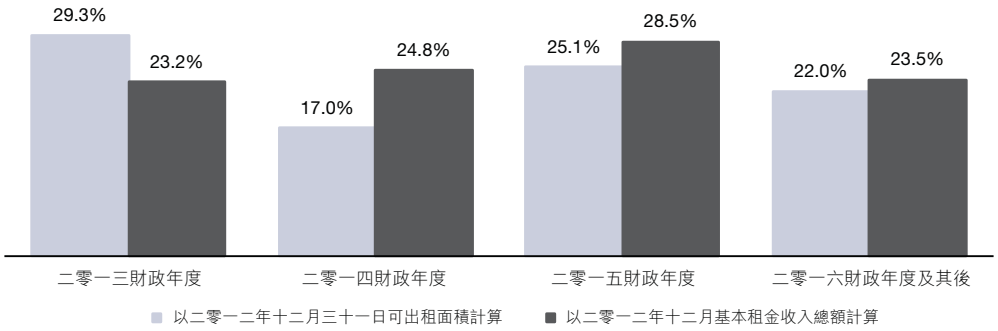
二零一三年三月三十一日，我們已落成投資物業組合包括寫字樓樓面可出租面積合共約130萬平方呎，舖位可出租面積合共約140萬平方呎、會展樓面可出租面積合共約20萬平方呎，而服務式住宅可出租面積合共約10萬平方呎。

下圖顯示於二零一二年十二月三十一日，已落成投資物業根據以下所示期間屆滿的租約於截至二零一二年十二月三十一日止一個月所得基本租金收入總額的百分比。

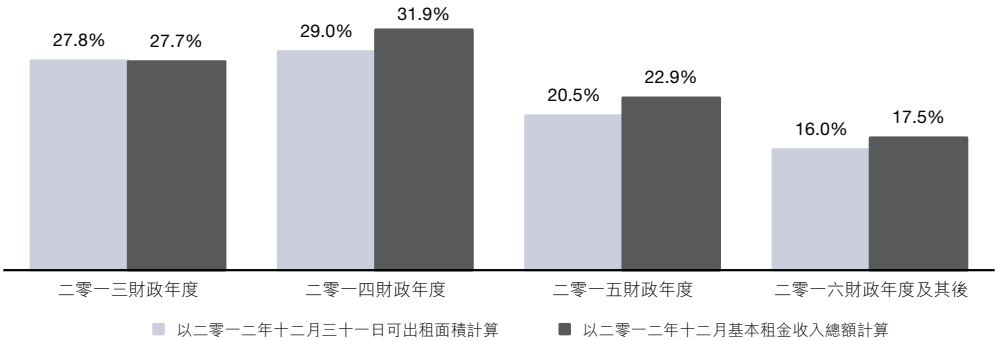
租約屆滿期分析
已落成投資物業(寫字樓)



租約屆滿期分析
已落成投資物業(商舖)

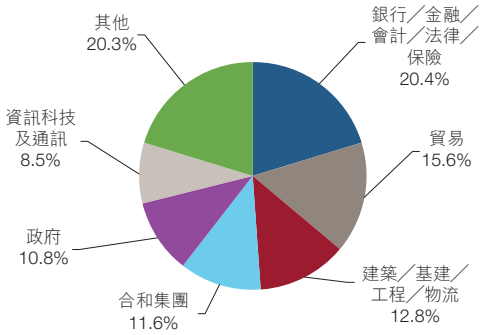


租約屆滿期分析
已落成投資物業(合計)

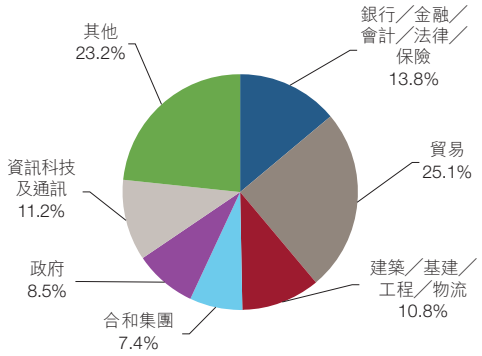


下圖顯示我們的寫字樓物業按租戶主要業務(根據我們內部分類)劃分的租戶分析，以所佔截至二零一二年十二月三十一日止一個月寫字樓租金收入百分比及所佔二零一二年十二月三十一日的寫字樓可出租面積百分比表示。

以租戶行業劃分本集團應佔寫字樓租金收入分析
(截至二零一二年十二月三十一日止一個月)



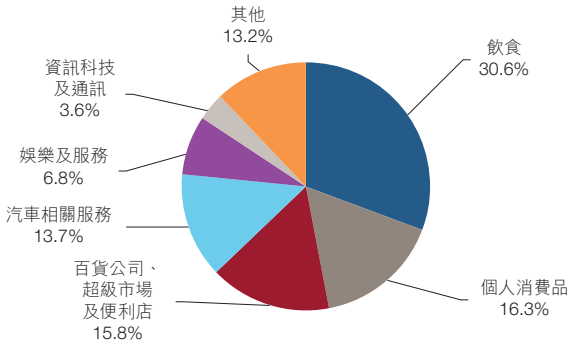
以租戶行業劃分本集團應佔寫字樓可出租面積分析
(於二零一二年十二月三十一日)



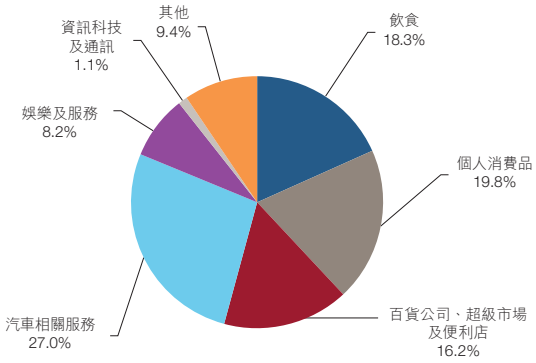
二零一二年十二月三十一日，我們的寫字樓物業五大租戶(以截至二零一二年十二月三十一日止一個月的租金收入計算)合計佔我們香港寫字樓可出租總面積約16.3%，另外佔我們寫字樓樓面租金收入總額約24.4%。

下圖顯示我們的零售物業按租戶主要業務(根據我們內部分類)劃分的租戶分析，以所佔截至二零一二年十二月三十一日止一個月零售物業租金收入百分比及所佔二零一二年十二月三十一日的零售物業可出租面積百分比表示。

以租戶行業劃分本集團應佔零售物業租金收入分析
(截至二零一二年十二月三十一日止一個月)



以租戶行業劃分本集團應佔零售物業可出租面積分析
(截至二零一二年十二月三十一日)



二零一二年十二月三十一日，我們的零售物業五大租戶(以截至二零一二年十二月三十一日止一個月的租金收入計算)合計佔我們香港零售物業可出租總面積約46.4%，另外佔我們物業舖面租金收入總額約31.0%。

灣仔

灣仔是香港主要的商業、會展、娛樂及購物與藝術及文化活動的地區，因交通便利亦是主要交通樞紐及港島東西兩地的交滙點。由於中環與金鐘寫字樓供應短缺且租金高昂，灣仔的高級寫字樓樓面成為中環租戶的另一可行之選。中環及其周圍地區的租金差距驅使遷出中環的趨勢，公司租戶從中環及金鐘遷至灣仔。寫字樓需求急升亦導致中環與金鐘的鄰近地區受到追捧，而灣仔區本身既有便利優點亦有高級寫字樓供應，更鄰近中環與金鐘，因此灣仔的寫字樓市值租金上升。

The East

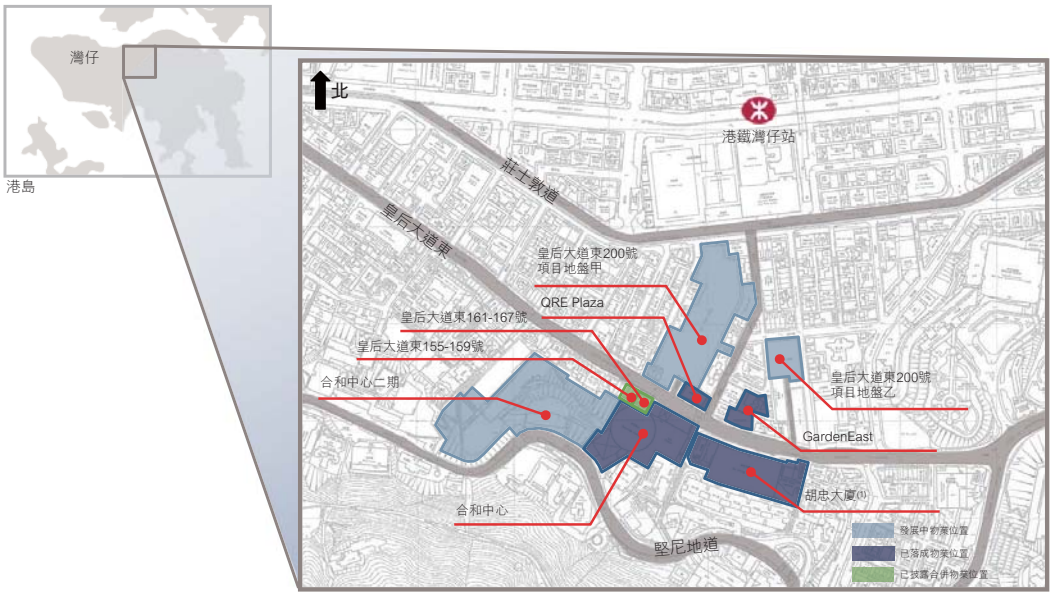
以可出租面積計算，我們是灣仔最大的業主之一，在皇后大道東合和中心一帶有各種不同的物業群。為提高我們在灣仔的地位，我們於二零零七年十二月提出「The East」概念，作

為灣仔的飲食娛樂區品牌。「The East」包含多家零售商場，可出租面積約275,997平方呎，分佈於我們在灣仔區的多個物業，包括合和中心、QRE Plaza、GardenEast 及胡忠大廈(六個零售商舖)。我們的「The East」品牌於二零一二年獲得香港新城廣播有限公司FM99.7電台頒發的餐飲休閒類「U Choice Award」獎，是連續兩年獲獎。我們推出「The East Club」的會員計劃，會員在合和中心、QRE Plaza、GardenEast 及胡忠大廈(六個零售商舖)的零售商場及餐館消費可以獲得積分，用作兑換現金券，可在上述地點的指定店舖使用。

將我們在灣仔的現有物業與發展中物業(合和中心二期及皇后大道東200號項目)及其他現正進行的建設結合，我們預期零售商場所發揮的協同效應及滙聚作用，會為租戶及公眾營造包羅萬有的生活體驗，亦會強化本集團的品牌，進一步提高我們物業日後的整體租金回報。

不少公司租戶從中環及金鐘遷至灣仔，對我們是利好因素。儘管我們計劃引入可以與「The East」休閒品牌互補的新租戶，我們相信「The East」品牌物業將成為我們灣仔物業租賃策略的主打產品。相信優化租戶組合可提升我們物業的零售價值，進而提升我們寫字樓物業的認可度。

以下地圖顯示我們在灣仔的物業位置。



附註：

(1) 我們所持胡忠大廈的權益包括位於地下及二樓的六個零售商舖和80個車位。該六個零售商舖的可出租面積合共約17,738平方呎。

合和中心

背景資料

合和中心是本公司的旗艦物業，亦是香港的地標，座落於皇后大道東183號，是灣仔的核心地點。合和中心是樓高66層的甲級寫字樓，總建築面積約840,692平方呎，可出租面積合共約809,609平方呎，有大約637,343平方呎寫字樓樓面及約172,266平方呎舖位，另有300個車位，在皇后大道東及堅尼地道均有入口。根據一項由TNS(環球獨立市場研究公司)所做的市場研究，合和中心是香港大眾廣泛認識的灣仔地標物業，八成的受訪公眾認識合和中心，當中有七成同意合和中心是灣仔區的地標物業。另外，超過九成受訪的士司機清楚合和中心的所在地點。有關研究結果來自TNS於二零一三年四月進行的面談訪問，對象為502名年齡介乎18-64歲的公眾人士以及302名的士司機。

合和中心於一九八三年三月落成之後直至一九八九年，是香港最高的建築，亦是全亞洲第二高的建築。該建築採用前衛設計，呈圓桶型結構，成為香港的建築地標，更是香港首批在一九八零年代落成在節能方面獲得認可的建築之一。合和中心採用的圓柱形無柱設計亦可確保盡量利用樓面佈局及物料。

過往資產優化

我們擅長資產優化，長期為合和中心進行翻新工程，包括改善公用地方、停車場及升級空調系統使之現代化，將租戶的樓面重新佈局，更新設客戶服務櫃枱。二零一一年重新開放兩部經過翻新裝有富現代氣派的無縫圓柱形玻璃罩的觀光升降機，可通往 VIEW 62 by Paco Roncero。VIEW 62 by Paco Roncero 是家西班牙餐館，於二零一二年六月開業，位於合和中心62樓，是香港唯一的旋轉餐館。

我們借助資產優化工程，加上爭取佔用更大面積寫字樓的租戶，得以提高續租率。另外亦進行改建工程改良合和中心寫字樓及公用地方，亦加強物業管理工作，推出「Tenant Club」及「Elite Club for VIPs」等租戶會籍計劃，讓租戶可以享用我們物業的若干優惠，有助於鞏固我們與租戶的關係。

租務

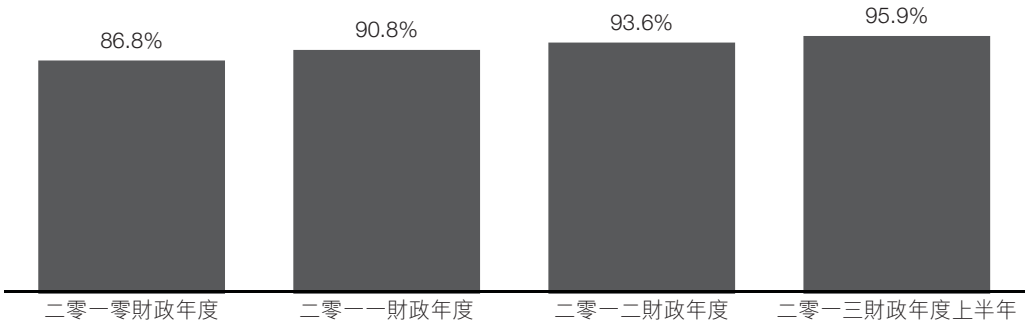
我們不斷改良合和中心的建築設施與服務，亦努力為該物業增值，結果合和中心多年來成功保留現有租戶，更吸引新的優質租戶加入，包括領先的金融及專業機構。二零一二年十二月三十一日，合和中心有合共126名寫字樓租戶及33名零售商場租戶。五大租戶(以截至二零一二年十二月三十一日止一個月租金收入計算)為(按英文字母順序排列)：

- 屈臣氏集團(香港)有限公司(以 Taste、屈臣氏及 Watson's Wine 名義經營)；
- 中國銀行(香港)有限公司；
- Bayer MaterialScience Limited；
- 香港中央證券登記有限公司；及
- 財政司司長法團。

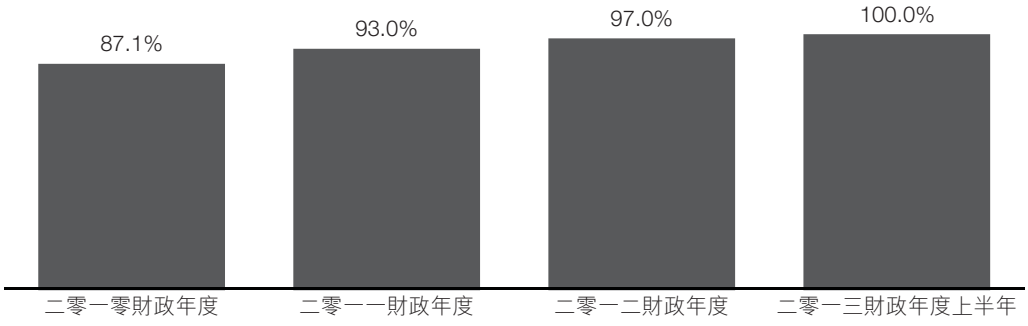
上述五大租戶佔合和中心截至二零一二年十二月三十一日止一個月租金收入總額約28.1%，佔二零一二年十二月三十一日合和中心已出租的可出租總面積約28.7%。合和中心最近期的主要租戶包括 Bayer MaterialScience Limited 及信安信託(亞洲)有限公司。

下圖顯示合和中心於營業紀錄期間的平均出租率。二零一三財政年度上半年寫字樓及舖位平均出租率分別約為95.9%及100.0%。

平均出租率
合和中心(寫字樓)

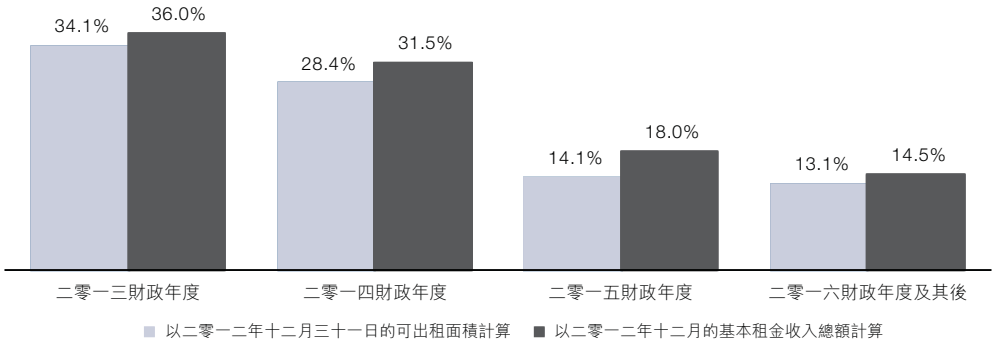


平均出租率
合和中心(商舖)

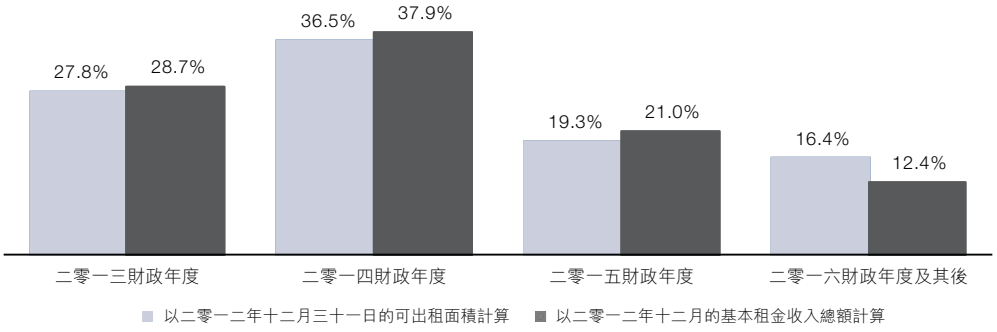


二零一二年十二月三十一日合和中心的截至到期加權平均租期約為3.0年。下圖顯示所列期間屆滿的租約佔二零一二年十二月三十一日合和中心已出租的可出租總面積的百分比，及截至二零一二年十二月三十一日止一個月該等租約佔合和中心基本租金總額的百分比。

租約屆滿期分析
合和中心(寫字樓)



租約屆滿期分析
合和中心(商舖)



租金及收入

下表顯示營業紀錄期間合和中心的寫字樓與舖位的平均實際月租、平均市值月租及淨租金收入。

平均實際月租、平均市值月租及淨租金收入
合和中心(寫字樓)

	平均實際月租(每平方呎)	平均市值月租(每平方呎)	淨租金收入(百萬元)
二零一零財政年度	港幣25.4元	港幣26.8元	港幣161.7
二零一一財政年度	港幣26.1元	港幣30.7元	港幣168.6
二零一二財政年度	港幣27.9元	港幣37.4元	港幣178.9
二零一三財政年度上半年	港幣30.0元	港幣42.4元	港幣99.5

二零一三年二月及四月，本公司就出租合和中心可出租面積合共約27,339平方呎的若干寫字樓物業與兩名租戶簽署要約函件，租金介乎每平方呎約港幣45.6元至港幣53.0元。

其中一名租戶曾於二零一一年十一月就租用合和中心可出租面積76,644平方呎的寫字樓物業與本公司簽署要約函件，租金約為每平方呎港幣47.5元。本公司尚未與該兩名租戶簽訂正式租約。

平均實際月租及淨租金收入
合和中心(商舖)

	平均實際月租（每平方呎）	淨租金收入（百萬元）
二零一零財政年度	港幣32.0元	港幣53.0
二零一一財政年度	港幣32.9元	港幣59.6
二零一二財政年度	港幣33.9元	港幣66.2
二零一三財政年度上半年	港幣38.1元	港幣38.1

對於二零一二財政年度續期的新租約重訂租金調幅，寫字樓及舖位分別約為32.0%及21.0%。

未來資產優化

合和中心的零售基座及外牆翻新工作預計於二零一四年展開，新設計的零售樓層外牆將會提升合和中心的形象，在皇后大道東一帶會更有吸引力。零售基座及外牆翻新的總資本開支預計約為港幣5,460萬元，將以我們的內部現金流撥付。此外，為加強我們灣仔物業群的融合，我們計劃建設行人通道，貫穿合和中心、合和中心二期及皇后大道東200號項目，以連接半山區堅尼地道住宅區、港鐵灣仔站及灣仔北。詳情請參閱下文「*業務 — 投資物業組合 — 發展中或持作未來發展的投資物業 — 合和中心二期*」。

我們亦計劃為合和中心加添娛樂元素，推出高檔的「live-house」概念的表演場地，延長「The East」飲食娛樂區的營業時間。我們相信新「live-house」表演場地的開業會進一步提升「The East」的品牌，並且提升我們在灣仔的市場地位。

物業估值

二零一三年三月三十一日，合和中心的估值約港幣127.20億元，詳情請參閱「*附錄四 — 物業估值*」。

QRE Plaza

背景資料

QRE Plaza 樓高25層，位於香港灣仔商業區的皇后大道東202號，總建築面積約77,033平方呎，舖位的可出租面積合共約79,541平方呎，有各種飲食及消閒商店。顧名思義，QRE Plaza 為顧客及旅客提供「優質生活、消閒及娛樂 (**Q**uality Lifestyle, **R**elaxation and **E**ntertainment)」，定位為我們灣仔區物業之中的消閒中心。QRE Plaza 於二零零七年十一月落成，有行人天橋連接合和中心及胡忠大廈，將我們的物業連為一體，進一步加強我們的「The East」品牌及生活消閒的概念。由 QRE Plaza 往返港鐵灣仔站徒步可達。

租務

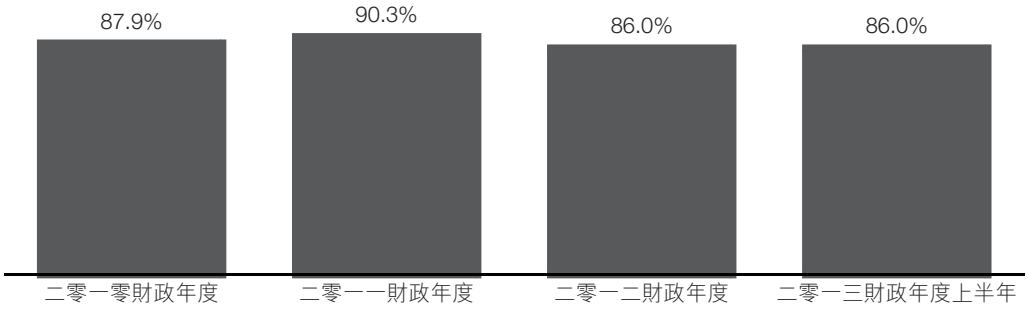
二零一二年十二月三十一日，QRE Plaza 一共有15名租戶，包括7名飲食業租戶，為鄰近的上班一族及區內居民提供多種美食。QRE Plaza 亦有健身中心及水療中心。QRE Plaza 五大租戶(以截至二零一二年十二月三十一日止一個月租金收入計算)為(按英文字母順序排列)：

- City Grow Investment Limited(以 Oyster Bar & Grill 名義經營)；
- 林佩佩演藝製作有限公司(以林佩佩舞蹈工作坊名義經營)；
- 我的意大利廚房(香港)有限公司(以La Cucina Italiana 名義經營)；
- 森那美汽車集團(香港)有限公司(以 MINI 名義經營)；及
- 東佳餐飲管理有限公司(以 Zummer 名義經營)。

上述五大租戶佔 QRE Plaza 截至二零一二年十二月三十一日止一個月租金收入總額約51.6%，佔截至二零一二年十二月三十一日 QRE Plaza 已出租的可出租總面積約44.3%。

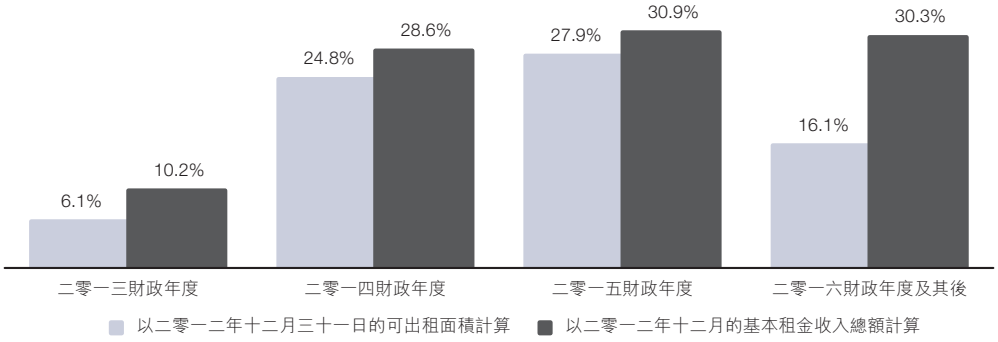
下圖顯示 QRE Plaza 於營業紀錄期間的平均出租率。二零一三財政年度上半年平均出租率約為86.0%。

平均出租率
QRE Plaza（商舖）



二零一二年十二月三十一日 QRE Plaza 的截至到期加權平均租期約為3.5年。下圖顯示所列期間屆滿的租約佔二零一二年十二月三十一日 QRE Plaza 已出租的可出租總面積的百分比，及截至二零一二年十二月三十一日止一個月該等租約佔 QRE Plaza 基本租金收入總額的百分比。

租約屆滿期分析
QRE Plaza（商舖）



租金及收入

下表顯示營業紀錄期間 QRE Plaza 的平均實際月租及淨租金收入。

平均實際月租及淨租金收入
QRE Plaza（商舖）

	平均實際月租（每平方呎）	淨租金收入（百萬元）
二零一零財政年度	港幣22.1元	港幣17.7
二零一一財政年度	港幣23.2元	港幣19.2
二零一二財政年度	港幣26.3元	港幣20.8
二零一三財政年度上半年	港幣34.0元	港幣12.6

物業估值

二零一三年三月三十一日，QRE Plaza 的估值約港幣11.52億元，詳情請參閱「*附錄四 — 物業估值*」。

GardenEast

背景資料

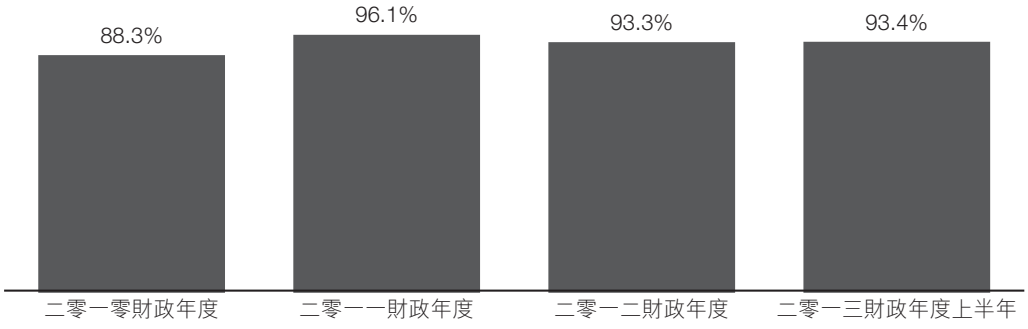
GardenEast 座落於香港灣仔皇后大道東222號，為28層高的服務式住宅，為城市居民提供優質的綠色生活環境，總建築面積約96,576平方呎，可出租總面積約110,852平方呎，其中住宅樓面約104,400平方呎，舖位約6,452平方呎。GardenEast 有216間豪華公寓，面積由395平方呎至672平方呎不等，另有三個零售商舖，佔其中兩個樓層。GardenEast 有本身的開放式花園，種滿各種植物，亦有健身室、商務中心、多功能室、平台花園及屋頂天台，供住戶享用。GardenEast 的興建基於明確的概念，專門用作服務式住宅樓，於二零零八年九月落成。

GardenEast 往返港鐵灣仔站徒步可達，與 QRE Plaza 相鄰而與合和中心及胡忠大廈相對，為住戶提供完善的生活所需，完全符合「The East」品牌的內容，而住戶以專業人員為主。

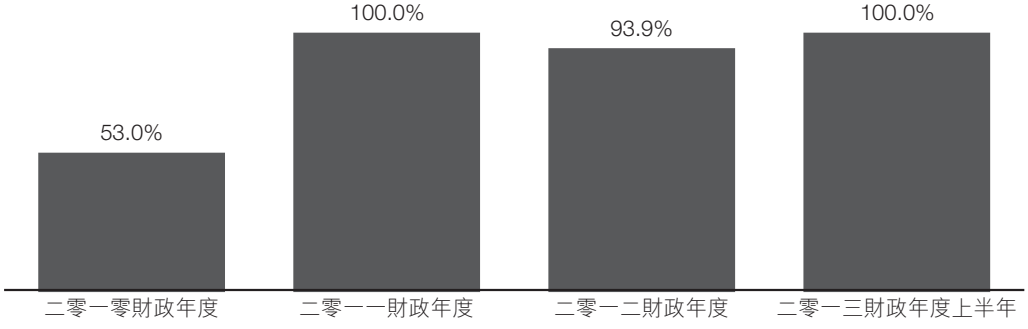
租務

二零一二年十二月三十一日，GardenEast 一共有165個服務式住宅租戶及三家零售業務的租戶。下圖顯示 GardenEast 於營業紀錄期間的平均出租率。二零一三財政年度上半年服務式住宅及舖位平均出租率分別約為93.4%及100.0%。

平均出租率
GardenEast（服務式住宅）



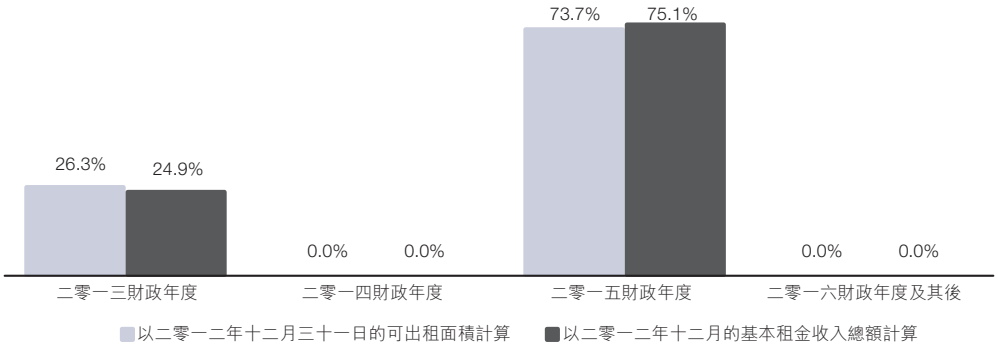
平均出租率
GardenEast（商舖）



二零一二財政年度，GardenEast 的服務式住宅約42.8%的平均租期少於三個月，約23.1%的平均租期為三個月至六個月，約34.1%的平均租期為六個月以上。

二零一二年十二月三十一日 GardenEast 零售部份的截至到期加權平均租期約為3.0年。下圖顯示所列期間屆滿的租約佔二零一二年十二月三十一日 GardenEast 零售部份已出租的可出租總面積的百分比，及截至二零一二年十二月三十一日止一個月該等租約佔 GardenEast 零售部份基本租金收入總額的百分比。

租約屆滿期分析
GardenEast（商舖）



租金及收入

下表顯示營業紀錄期間 GardenEast 的平均實際月租及淨租金收入。

平均實際月租及淨租金收入
GardenEast（服務式住宅）

	平均實際月租（每平方呎）	淨租金收入（百萬元）
二零一零財政年度	港幣41.9元	港幣46.4
二零一一財政年度	港幣47.0元	港幣56.6
二零一二財政年度	港幣52.7元	港幣60.8
二零一三財政年度上半年	港幣54.0元	港幣31.6

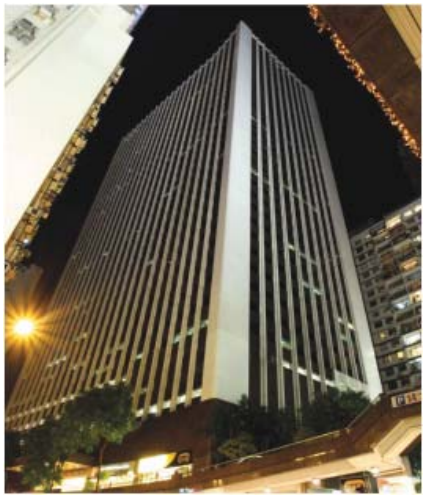
平均實際月租及淨租金收入
GardenEast（商舖）

	平均實際月租（每平方呎）	淨租金收入（百萬元）
二零一零財政年度	港幣41.0元	港幣1.8
二零一一財政年度	港幣53.5元	港幣3.3
二零一二財政年度	港幣49.0元	港幣3.6
二零一三財政年度上半年	港幣57.1元	港幣2.3

物業估值

二零一三年三月三十一日，GardenEast 的估值約港幣18.62億元，詳情請參閱「*附錄四 — 物業估值*」。

胡忠大廈零售商舖及車位



背景資料

胡忠大廈為一九九三年四月落成的38層高辦公大樓，座落於灣仔商業區的皇后大道東213號，我們擁有胡忠大廈地下及二樓六個零售商舖，亦擁有其中80個車位。胡忠大廈以本公司主席胡應湘爵士的父親名字命名。我們所擁有胡忠大廈的六個零售商舖總建築面積約17,674平方呎，可出租總面積約17,738平方呎。胡忠大廈屬於「The East」休閒品牌的一部份，位於 GardenEast 對面，往返港鐵灣仔站徒步可達，更有行人天橋連接合和中心及 QRE Plaza。

租務

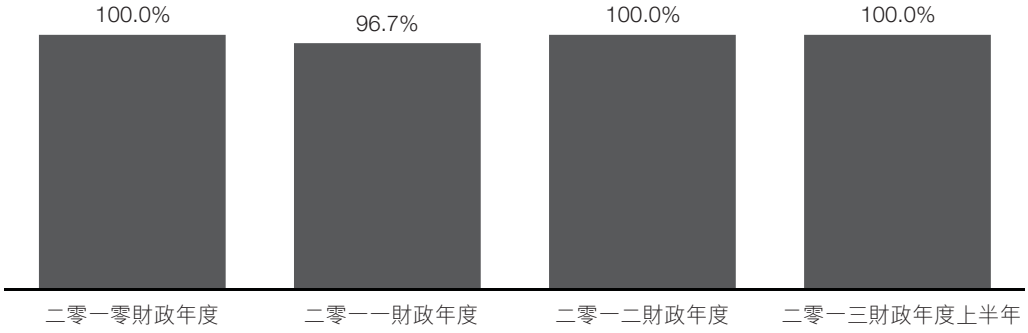
二零一二年十二月三十一日，我們在胡忠大廈擁有的零售部份一共有6名零售商舖租戶。我們在胡忠大廈的六個零售商舖五大租戶(以截至二零一二年十二月三十一日止一個月租金收入計算)為(按英文字母順序排列)：

- Bioscreen Limited(以 Organic Beauty、Bioscreen Organic 及 HK Medi-spa 名義經營)；
- 英愉有限公司(以芽莊越式料理名義經營)；
- Grand Seasons (Central) Food & Beverages Caterers Company Limited(以大家樂名義經營)；
- 森那美汽車集團(香港)有限公司(以 Rolls Royce and McLaren 名義經營)；及
- 展維有限公司(以 Raakee 名義經營)。

上述五大租戶佔我們所持胡忠大廈物業截至二零一二年十二月三十一日止一個月租金收入總額約97.1%，佔截至二零一二年十二月三十一日我們所持胡忠大廈的物業已出租的可出租總面積約98.4%。

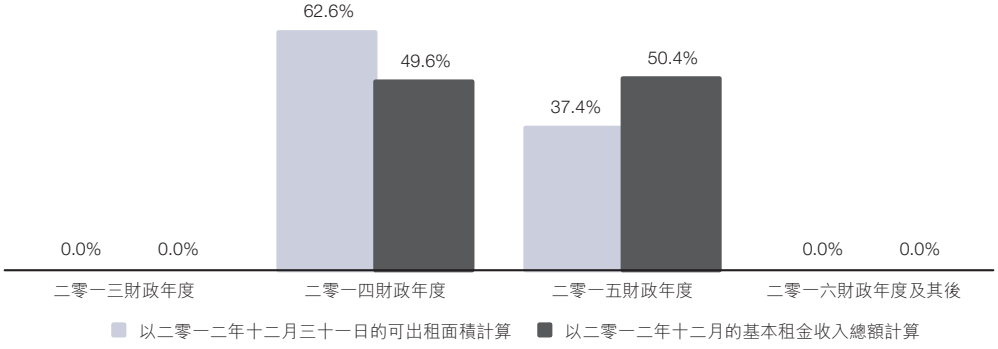
下圖顯示胡忠大廈六個零售商舖於營業紀錄期間的平均出租率。二零一三財政年度上半年，胡忠大廈六個零售商舖的平均出租率約為100.0%。

平均出租率
胡忠大廈(六個零售商舖)



二零一二年十二月三十一日我們所持胡忠大廈六個零售商舖的截至到期加權平均租期約為3.3年。下圖顯示所列期間屆滿的租約佔我們於二零一二年十二月三十一日所持胡忠大廈六個零售商舖已出租的可出租總面積的百分比，及截至二零一二年十二月三十一日止一個月該等租約佔胡忠大廈六個零售商舖基本租金收入總額的百分比。

租約屆滿期分析
胡忠大廈(商舖)



租金及收入

下表顯示營業紀錄期間胡忠大廈六個零售商舖的平均實際月租及淨租金收入。

平均實際月租及淨租金收入
胡忠大廈(商舖)

	平均實際月租(每平方呎)	淨租金收入(百萬元)
二零一零財政年度	港幣46.8元	港幣9.9
二零一一財政年度	港幣45.2元	港幣9.4
二零一二財政年度	港幣64.9元	港幣13.8
二零一三財政年度上半年	港幣69.6元	港幣7.4

物業估值

二零一三年三月三十一日，我們所持胡忠大廈六個零售商舖及80個車位分別估值約港幣4.570億元及港幣7,360萬元，詳情請參閱「*附錄四 — 物業估值*」。

九龍東

九龍東包括啟德發展區及觀塘與九龍灣的舊工業區。香港政府於二零一二年六月七日實施「起動九龍東」計劃，以將九龍東轉型為香港第二個核心商業區（第二核心商業區），以支持經濟增長和加強全球競爭力。鑒於附近工業大廈的樓齡已高，現處於重建階段的九龍東重建潛力巨大。達國際標準的郵輪碼頭預期於二零一三年六月啟用。九龍東的租戶組合多元化，近期落成的高品質新辦公大樓吸引新租戶群進駐該區。九龍東現時為香港第二大辦公區，僅次於中環。

九龍東一如灣仔受惠於另一遷向外圍的趨勢，佔用多層樓面的大型租戶由中環及金鐘等核心地區遷至九龍東。跨國公司陸續進駐，在九龍東形成群落，但需求大部份求來自批發及貿易業與保險及電訊業，導致九龍東寫字樓的市場租金上升。該趨勢成為香港新的第二核心商業區（會持續增加優質寫字樓的供應）的主要推動力之一。香港政府現正興建新的政府辦公大樓，亦已宣佈計劃日後將其他政府辦公大樓遷至九展中心鄰近地區。

我們是率先在九龍東擁有主要大型多用途商業綜合建築的物業發展商之一。鑒於香港政府計劃將啟德發展區發展為旅遊及娛樂中心，我們相信我們的九展中心及 E-Max 綜合物業會受惠於九龍東大型基建發展及活化計劃。

以下九龍東地圖列示建議的第二核心商業區計劃及啟德發展區郵輪碼頭的位置。然而，落成的發展項目或會與圖中所示有所偏差。

*資料來源：*第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

九展中心及 E-Max

背景資料

九展中心(前稱香港國際展貿中心或 HITEC)是高級大型多用途的商業綜合建築，有寫字樓、會展場地、表演設施及稱為 E-Max 的購物商場。九展中心及 E-Max 綜合建築位於展貿徑1號，座落於九龍灣核心地帶及香港政府規劃的第二核心商業區。九展中心於一九九六年六月建成，於二零零七年完成翻新。

九展中心為大型發展項目，總建築面積約1,774,555平方呎，是我們構思於九龍設立的唯一會展中心。九展中心可出租面積合共約1,753,238平方呎，其中寫字樓樓面約668,536平方呎，舖位約842,544平方呎及會展場地約242,158平方呎。

該發展項目包括：

- 匯星 — 於二零零七年十一月落成的音樂廳，設有3,000至3,600個座位；
- 三個各設有1,000至1,600個座位的宴會廳，用作舉辦展覽、講座、宴會及音樂會；
- 設有702個座位的劇院式演講廳；
- 11間會議室；及
- 「Music Zone」，其為「live-house」概念的音樂會表演場地，可容納500至600名觀眾。

我們通過全新的市場策略為九展中心會展設施成功吸引更多本地及國際活動以及客流量。以下列舉營業紀錄期間於九展中心舉辦的部份知名活動：

- 二零一零年 — 薩頂頂香港藝術節演唱會
- 二零一零年 — Tears for Fears 香港演唱會
- 二零一零年 — 有線電視世界盃賽事(二零零二年及二零零六年於九展中心舉辦)

- 二零一一年 — Bob Dylan 香港演唱會
- 二零一一年 — Kenny G Heart & Soul 香港音樂會
- 二零一一年 — Star Hall Select — 港樂×張敬軒交響音樂會
- 二零一二年 — 香港藝術節特別呈獻節目藝裳奇幻世界
- 二零一二年 — Hello Kitty Expo（二零零八年起每年於九展中心舉辦，二零一一年除外）
- 二零一二年 — Disney Live Musicals（二零零九年起每年於九展中心舉辦）
- 二零一二年 — 國際唱片業協會頒獎典禮（二零一三年將再度舉辦）

E-Max 為九展中心內的一所高八層的零售及娛樂綜合場所，為訪客及租戶提供餐飲、娛樂及生活時尚等全方位選擇。E-Max 的寬敞空間吸引範圍廣泛的租戶，包括汽車銷售及商貿綜合廣場、家居設計及傢俱中心、國際免稅店、餐館以及其他零售商舖及娛樂休閒場所。

過往資產優化

九展中心最初乃為專門迎合商業客戶及舉辦貿易展銷之需而設計的國際貿易綜合場所，因此一九九六年至二零零六年，九展中心以會展場地以及展示間為主。二零零七年，我們策略性決定對九展中心進行改造，引入零售及娛樂元素並以「E-Max」作為品牌。九展中心外牆翻新後使整個場所的面貌煥然一新。我們將地下至六樓原有的展示間改建為舖位，打造現代化的購物商場。我們亦修建多功能表演場地（現稱匯星）以及高達八層的中庭，為各種會議及市場推廣等活動提供充足場地。

九展中心不斷進行的資產優化工程是我們租賃策略的一部份，意在增加該物業對租戶的市場吸引力。此外，我們計劃吸引更多有較高租金承受能力的大型跨國公司租戶。我們的租賃協議載有相關條文，容許我們同時停租小型單位，組成大型單位以滿足現有及潛在租戶的需求。

E-Max 翻新後，我們於二零一零年一月開始對九展中心的辦公室樓面實施全面翻新計劃。翻新計劃包括全面翻新物業外牆、升級辦公設施、增設辦公電梯大堂並改進公共區域及建築設施。

會展及娛樂

匯星通過向用戶提供多種增值靈活選擇而成為舉辦音樂會、貿易展銷、消費品展銷以及宴會的理想場所。我們計劃持續以「Star Hall Select」品牌積極在 E-Max 舉辦高質素音樂及娛樂演出，鞏固 E-Max 作為娛樂中心的地位。

下表顯示營業紀錄期間九展中心的會展場地總收入。

會展場地總收入(按活動類型劃分)

	活動類型	收入(百萬元)	活動次數
二零一零財政年度	展覽	港幣3.2	24
	會議及講座	港幣15.8	238
	文娛及專題活動	港幣15.6	139
	其他(1)	港幣5.0	不適用
	總計	**港幣39.6**	**401**
二零一一財政年度	展覽	港幣4.2	21
	會議及講座	港幣16.3	239
	文娛及專題活動	港幣14.9	151
	其他(1)	港幣5.0	不適用
	總計	**港幣40.4**	**411**
二零一二財政年度	展覽	港幣6.0	36
	會議及講座	港幣16.3	262
	文娛及專題活動	港幣19.6	182
	其他(1)	港幣6.6	不適用
	總計	**港幣48.5**	**480**
二零一三財政年度上半年	展覽	港幣3.2	20
	會議及講座	港幣8.2	122
	文娛及專題活動	港幣17.8	148
	其他(1)	港幣4.5	不適用
	總計	**港幣33.7**	**290**

附註：

(1) 「其他」指設備出租及其他各類服務所得收入。

租務

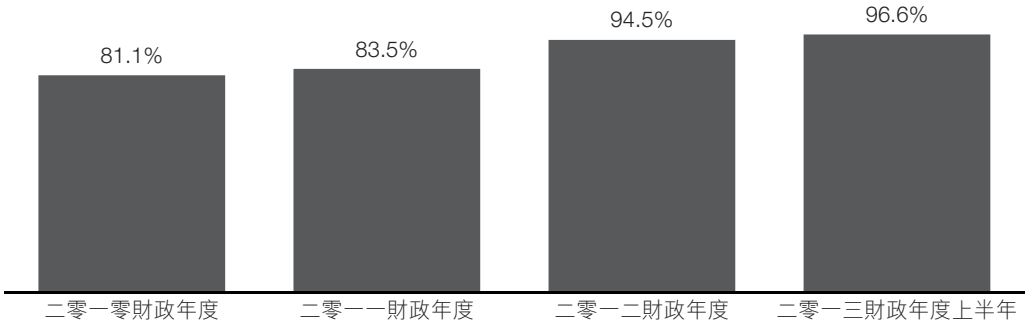
截至二零一二年十二月三十一日，九展中心及 E-Max 共分別擁有173名及29名租戶。五大租戶(按截至二零一二年十二月三十一日止一個月的租金收入計算，扣除本集團支付的租金)分別為(按英文名稱字母順序排列)：

- 家居博覽(香港)有限公司(以 Maxhome 的名義經營)；
- 匯本企業有限公司(以九龍灣綜合名車展的名義經營)；
- 數碼通電訊有限公司；
- 九倉電訊有限公司；及
- 宏達管理有限公司(以都會國際免稅廣場的名義經營)。

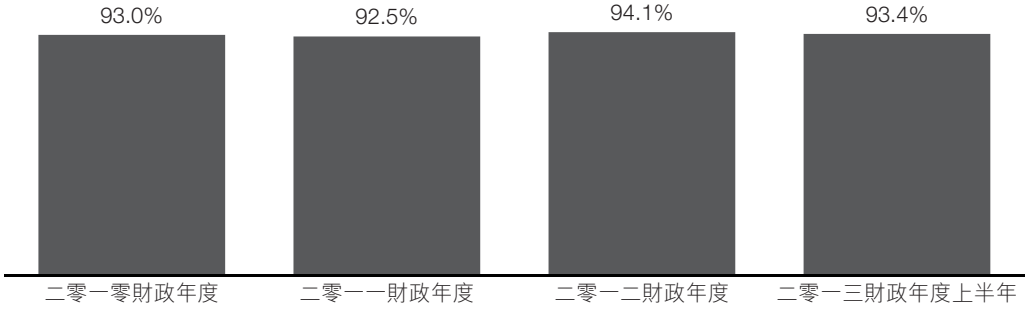
上述五大租戶佔九展中心及 E-Max 截至二零一二年十二月三十一日止一個月租金收入總額約37.0%，佔截至二零一二年十二月三十一日已租出的可出租總面積約44.0%。

下圖顯示營業紀錄期間九展中心及 E-Max 的平均出租率。二零一三財政年度上半年，九展中心及 E-Max 的平均出租率分別約為96.6%及93.4%。

平均出租率
九展中心(寫字樓)

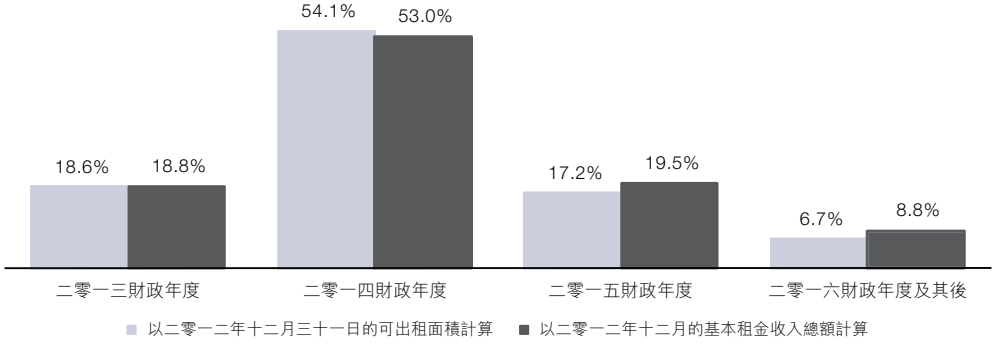


平均出租率
E-Max(商舖)

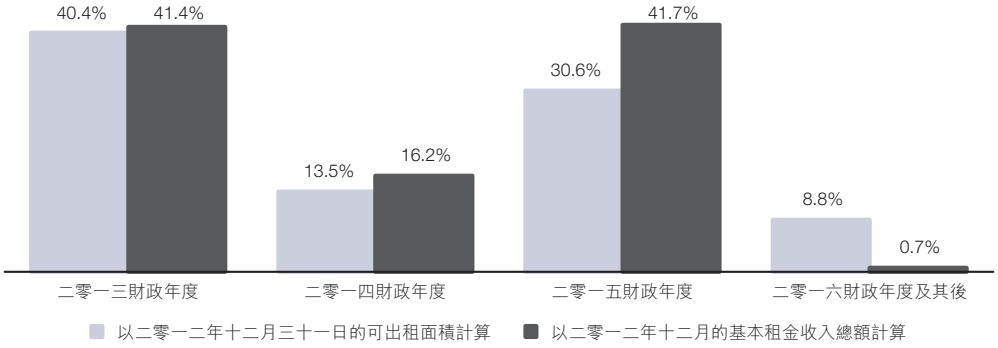


截至二零一二年十二月三十一日，九展中心及 E-Max 的截至到期加權平均租期約為1.8年。下圖顯示所列期間屆滿的租約於二零一二年十二月三十一日佔九展中心及 E-Max 已租出的可出租總面積的百分比，以及截至二零一二年十二月三十一日止一個月該等租約佔九展中心及 E-Max 基本租金收入總額的百分比。

租約屆滿期分析
九展中心(寫字樓)



租約屆滿期分析
E-Max(商舖)



租金及收入

下表顯示營業紀錄期間九展中心及 E-Max 的平均實際月租、平均市值月租以及淨租金收入。

平均實際月租、平均市值月租及淨租金收入
九展中心(寫字樓)

	平均實際月租(每平方呎)	平均市值月租(每平方呎)	淨租金收入(百萬元)
二零一零財政年度	港幣9.1元	港幣9.0元	港幣57.0
二零一一財政年度	港幣9.2元	港幣9.8元	港幣57.1
二零一二財政年度	港幣9.5元	港幣12.2元	港幣70.3
二零一三財政年度上半年	港幣10.4元	港幣13.4元	港幣39.1

二零一三年四月及五月，本公司就出租九展中心可出租面積合共約100,347平方呎的若干寫字樓物業與兩名租戶簽署要約函件，租金介乎每平方呎約港幣20.0元至港幣21.0元，但以本公司與該兩名租戶簽訂正式的租賃協議為準。

平均實際月租及淨租金收入
E-Max(商舖)

	平均實際月租(每平方呎)	淨租金收入(百萬元)
二零一零財政年度	港幣5.0元	港幣42.5
二零一一財政年度	港幣5.8元	港幣51.4
二零一二財政年度	港幣6.6元	港幣58.7
二零一三財政年度上半年	港幣7.2元	港幣32.2

未來資產優化

短期

根據我們的「積極業主策略」，我們持續監督及評估租戶的表現及空間的利用狀況，以獲取租約的最大潛在回報。例如，我們目前計劃翻新 E-Max 地庫、地下及二樓，通過重新佈局擴大商場空間以及以更佳的縱向連接改善商舖樓層間的通道，以優化租戶組合及提高

租金收益。根據我們的翻新計劃，我們已經搬出並將搬遷部份租戶至E-Max的其他區域，以提高空間的利用率。我們會搬遷二樓的免稅店至地庫一層，以便綜合零售商舖入駐，從而優化E-Max的租戶組合，亦可讓我們獲取更高租金收入。此外，我們已減少向地庫的汽車銷售及商貿廣場出租空間以便安置免稅店，在此過程中我們可從汽車銷售及商貿廣場獲取更高租金收入。我們相信翻新E-Max會豐富客戶的整體購物體驗。

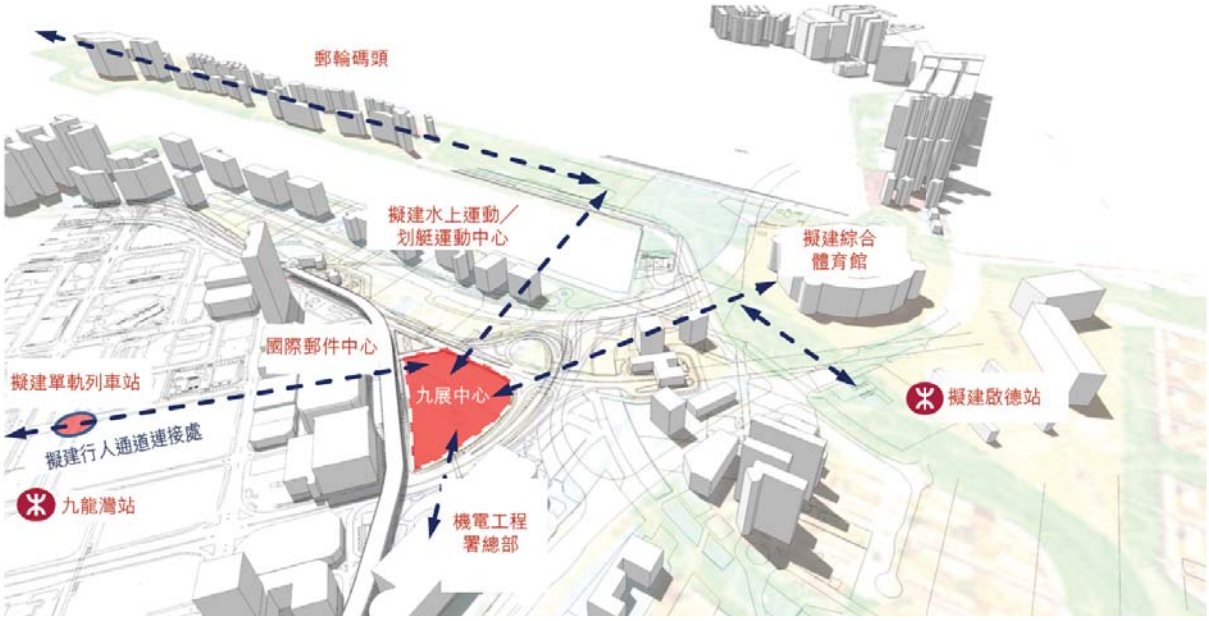
我們亦計劃將 E-Max 重新定位為目標客戶更為年輕的娛樂中心，「E-Max 二期」翻新計劃於二零一三年五月開始實施。我們向屋宇署申請將地下現有的保齡球館改建成為由多個電影廳組成的戲院。目前估計該綜合戲院將涵蓋設有約1,184個座位的九間電影播放廳，將成為九龍灣地區最大型的綜合戲院之一。該綜合戲院亦包括一間設有約434個座位的豪華首映廳以及設於中廳為重要電影節及活動提供場地的大型功能區。該綜合戲院估計於二零一四年完工，相信是次改建將為戲院吸引更多觀眾，有利E-Max發展。我們於二零一三年五月獲屋宇署批准「E-Max 二期」翻新計劃。

我們亦計劃新推「live-house」概念的表演場地，估計至二零一四年完工。我們擬在E-Max推出更多種類的表演形式及表演平台，相信會鞏固E-Max作為娛樂中心的地位。

E-Max 地庫、地下及二樓翻新、「E-Max 二期」翻新計劃及推出「live-house」概念的表演場地的總資本開支預計約為港幣1.996億元，將以我們的內部現金流撥付。

長期

香港政府計劃將九龍東發展成第二核心商業區，基於該計劃及九展中心的發展潛力，我們正考慮重建其一部份的可行性，將現有約54米高建築重建成約100米高的建築。我們認為九展中心有望成為周邊地區的主要交通樞紐，四通八達的行人通道將連接九展中心與港鐵九龍灣站、郵輪碼頭、港鐵啟德站以及九龍城地區。下圖顯示美工人員繪製的九龍東重建中九展中心所處位置以及其他計劃發展物業所處位置，但落成物業可能與圖示有所偏差。



*資料來源：*呂元祥建築師事務所

物業估值

截至二零一三年三月三十一日，九展中心及E-Max合計估值共約港幣93.45億元。詳情請參閱「*附錄四 — 物業估值*」。

荃灣

荃灣位於新界西南部，為香港首三個發展的新市鎮之一。該市鎮正進行重建，處於由傳統製造及工業基地轉型為住宅物業、零售、餐飲及服務型行業中心的過渡階段，許多舊工業建築正被重建為新私人住宅及商用物業。

荃灣是通往大嶼山香港國際機場的必經之路，為新界西區主要交通樞紐之一。荃灣區有四條港鐵線經過，分別為荃灣線、西鐵線、東涌線以及機場快線，同時亦具備完善的公路網絡可通往香港其他地區。

我們的物業悅來坊及悅來酒店在荃灣地區廣受好評。作為於荃灣開業的首間酒店，悅來酒店加上其零售基座悅來坊提供全方位服務。多年來，我們對該兩項物業進行多次資產優化計劃，並積極調整其租戶組合，以吸引遷移到該區的年輕家庭。

悅來坊

背景資料

悅來坊是位於香港荃灣區荃華街三號悅來酒店內的五層購物商場，包括402個停車位。零售部份的總建築面積約為229,675平方呎，舖位可出租總面積約為230,026平方呎。悅來坊於一九九一年三月落成，最初由八佰伴(香港)百貨有限公司在此經營八佰伴百貨商場，直至一九九七年十一月關閉。其後，悅來酒店內的購物商場繼續以百貨商店形式營運，直至二零零五年九月我們開展重大翻新工程升級物業並更名為悅來坊。我們相信，悅來坊與悅來酒店所發揮的協同效應會為我們的商務客戶及個人顧客提供一站式服務。有關悅來酒店的詳情請參閱下文「*業務 — 酒店、餐館及餐飲營運 — 酒店 — 悅來酒店*」。

過往資產優化

本集團通過積極的租賃策略及促銷活動成功為悅來坊招攬餐飲、服飾、家居設計、生活時尚、教育及娛樂行業的各類租戶。二零一二年三月，悅來坊進行大規模翻新工程，對樓宇外牆、內部及設施進行升級並重新調整樓宇舖位的佈局，工程於二零一二年九月完工。悅來坊翻新後通過以新租戶組合且具現代化的面貌為顧客提供完美購物體驗，從而提高本身競爭力及租金收入。

我們通過此次翻新已優化悅來坊的租戶組合，在翻新過程中成功吸引永旺(香港)百貨有限公司(一家日本百貨商店營運商，作為主要租戶已承諾自二零一二年八月起租用約120,000平方呎面積)加盟，預期會招攬更多顧客。此外，鑒於悅來酒店大部份顧客來自中國內地，另外荃灣的年輕家庭戶數不斷增加，我們制定相應的商貿組合迎合此類訪客及年輕人士的需求。例如，悅來坊地下設有各種迎合中國內地訪客的化妝品、電器、光學產品及手錶專賣店。悅來坊地庫三個樓層除了永旺，還設有年輕時尚生活用品和時裝店，以滿足當地年輕家庭的需求。

租務

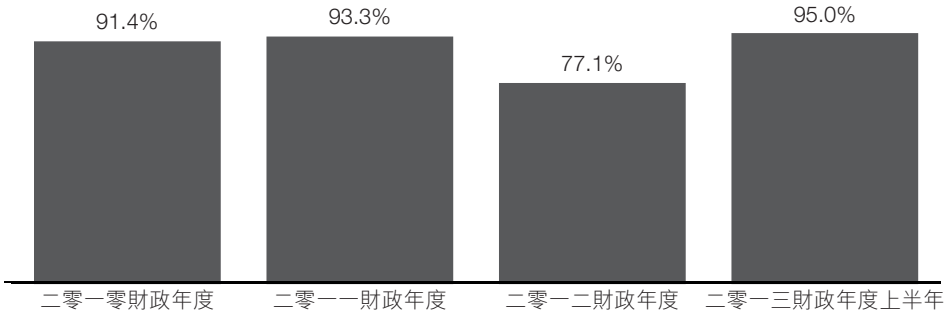
截至二零一二年十二月三十一日，悅來坊共有54名租戶。五大租戶(按截至二零一二年十二月三十一日止一個月的租金收入計算)分別為(按英文名稱字母順序排列)：

- 屈臣氏集團(香港)有限公司(以豐澤的名義經營)；
- 永旺(香港)百貨有限公司(以永旺的名義經營)；
- Good Peace International Limited(以裕滿人家的名義經營)；
- 莎莎化粧品有限公司(以莎莎的名義經營)；及
- Sino City Group Limited(以Fat Angelo's 及 Angelo's Pizza 的名義經營)。

上述五大租戶佔悅來坊截至二零一二年十二月三十一日止一個月租金收入總額約46.2%，佔截至二零一二年十二月三十一日已租出的可出租總面積約64.3%。

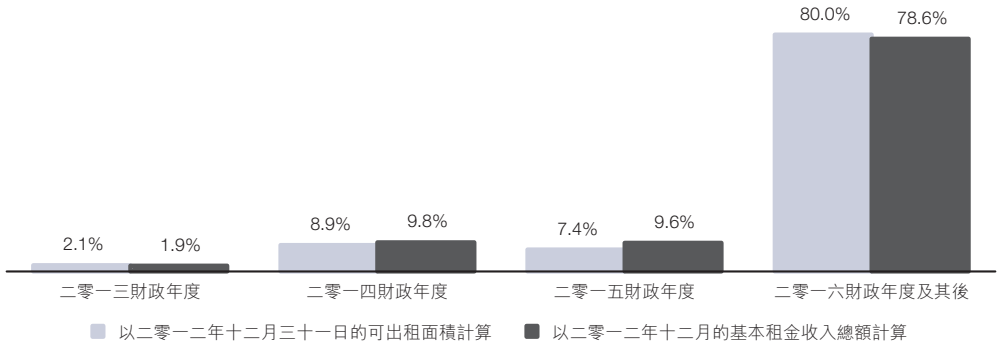
下圖顯示營業紀錄期間悅來坊的平均出租率。二零一三財政年度上半年的平均出租率約為95.0%。二零一二財政年度的出租率低於我們營業紀錄期間以往的平均出租率，原因是悅來坊若干零售商舖二零一二年因翻新工程而停業。

平均出租率
悅來坊(商舖)



截至二零一二年十二月三十一日悅來坊的截至到期加權平均租期約為7.6年。下圖顯示所列期間屆滿的租約於二零一二年十二月三十一日佔悅來坊已租出的可出租總面積的百分比，以及截至二零一二年十二月三十一日止一個月該等租約佔悅來坊租金收入總額的百分比。

租約屆滿期分析
悅來坊(商舖)



租金及收入

下表顯示營業紀錄期間悅來坊的平均實際月租及淨租金收入。

平均實際月租及淨租金收入
悅來坊(商舖)

	平均實際月租(每平方呎)	淨租金收入(百萬元)
二零一零財政年度	港幣13.3元	港幣32.9
二零一一財政年度	港幣13.7元	港幣35.1
二零一二財政年度	港幣15.7元	港幣33.2
二零一三財政年度上半年	港幣12.7元(1)	港幣9.2(1)

附註：

(1) 悅來坊二零一三財政年度上半年的平均實際租金及淨租金收入減少是由於悅來坊若干零售商舖因翻新工程而停業，另外部份租戶於租期內享有免租優惠。我們預期悅來坊二零一三財政年度的淨租金收入會因悅來坊重新開業而增加。

物業估值

截至二零一三年三月三十一日，悅來坊、悅來酒店商業部份及停車位估值合共約港幣18.95億元。詳情請參閱「*附錄四 — 物業估值*」。

酒店、餐館及餐飲營運

酒店

悅來酒店

背景

悅來酒店是香港客房數目最多的酒店之一，亦是首間於荃灣開業的酒店，可為商務及休閒旅客提供全方位服務。酒店位於香港荃灣荃華街3號，毗鄰港鐵荃灣站，連接全港主要交通網絡。悅來酒店致力向客人提供舒適及物有所值的服務，讓客人感到「賓至如歸」。多年來，悅來酒店不斷改善服務質素，已成為荃灣區廣受好評的品牌。

悅來酒店於一九九一年三月建成，於一九九二年三月開業，總建築面積約424,717平方呎。悅來酒店共有911間時尚房間(其中856間為客房，55間為套房)，均經過精緻裝修並配備現代化設施。酒店設有三種客房及七種套房(包括十間特色套房)，面積介乎220平方呎至1,540平方呎，可滿足不同消費層次顧客的需求。憑藉自身的規模優勢，悅來酒店曾與多個運動協會及MICE營運商合作，為多個大型團體提供住宿。例如，二零零九年，作為東亞運動會贊助商以及官方酒店之一，悅來酒店曾接待來自八個國家的約600名運動員及官員。另外，悅來酒店於二零一二年作為2012亞太廣播聯盟亞太地區機器人大賽香港賽區(或2012亞廣聯機器人大賽香港賽區)的首選酒店，曾接待來自十五個國家的338名參賽者及官員。

悅來酒店內設悅來坊商場，共五層的零售基座，為酒店顧客及其他購物者提供一站式購物場所，所涵蓋的零售、休閒及餐飲服務廣受當地居民及旅客好評，與悅來酒店相得益彰。悅來酒店亦設有四間餐館為顧客提供多款中式及歐式菜餚，還有商務中心、游泳池、健身中心、康樂室以及兒童遊戲室。

過往資產優化

為保持悅來酒店的競爭力，我們不斷翻新客房，營造特色主題，開展僱員培訓活動以提升酒店的服務質素，並實施設施升級計劃，將三層客房升級為行政客房。由於我們的持續資產優化，香港旅發局於二零一一年在其酒店分類系統中將悅來酒店由「中價酒店」升級為「乙級高價酒店」。

未來資產優化

由於來自商務旅客的收益較高，我們計劃於二零一三年開展更多優化工程，搶佔商務旅客市場。我們將翻新高層客房並進一步升級設施。具體而言，目前我們正將悅來酒店原有的兩層客房翻新改造成商務客房，以滿足顧客對增值服務及酒店特色的更高要求。翻新後，悅來酒店將包括兩層行政客房、兩層商務客房及十五層豪華客房。上述增值工程的總資本開支預計約為港幣4,500萬元，將以我們的內部現金流撥付。

出租率及其他營業數據

下表顯示營業紀錄期間悅來酒店的平均出租率、平均日租及平均客房收入。

	二零一零財政年度	二零一一財政年度	二零一二財政年度	二零一三財政年度上半年
平均出租率(%)	84.3	89.5	89.9	93.6
平均日租(港幣元)	426.0	565.0	700.0	752.0
平均客房收入(港幣元)	359.0	506.0	629.0	704.0

下表顯示營業紀錄期間悅來酒店的客房與非客房收入。

	二零一零財政年度	二零一一財政年度	二零一二財政年度	二零一三財政年度上半年
		(港幣百萬元)		
客房收入	131.4	184.8	230.9	129.8
非客房收入				
餐館及宴會收入	70.0	78.1	92.9	46.2
其他收入(洗衣服務、使用商務及服務中心、微型酒吧以及外滙)	3.6	3.8	3.8	1.9
總計	**205.0**	**266.7**	**327.6**	**177.9**

下表顯示營業紀錄期間悅來酒店接待旅遊團、商務旅客及其他旅客所錄得的收入。

	二零一零財政年度	二零一一財政年度	二零一二財政年度	二零一三財政年度上半年
		(港幣百萬元)		
旅遊團	39.4	58.7	81.8	50.0
商務旅客	44.0	56.7	64.5	28.0
其他旅客	48.0	69.4	84.6	51.8
總計	**131.4**	**184.8**	**230.9**	**129.8**

下表顯示二零零三財政年度至二零一三財政年度上半年悅來酒店的平均出租率及客房與非客房收入。

	二零零三財政年度	二零零四財政年度	二零零五財政年度	二零零六財政年度	二零零七財政年度	二零零八財政年度	二零零九財政年度	二零一零財政年度	二零一一財政年度	二零一二財政年度	二零一三財政年度上半年
平均出租率(%).....	65.1	79.6	84.8	87.3	84.4	83.6	79.9	84.3	89.5	89.9	93.6
收入(港幣百萬元)....	112.3	148.7	175.4	194.0	197.5	211.5	204.2	205.0	266.7	327.6	177.9

長期以來，我們開展多項顧客忠誠度計劃及酒店優惠活動，提升顧客對悅來酒店的忠誠度。二零零四年，我們針對公司客戶實施悅來尊利會獎賞計劃，向彼等提供各種優惠與獎勵，例如優先預訂保證及積分兑禮品。

獎勵及嘉許

悅來酒店的社會服務、環保努力和卓越質素為我們贏得一系列獎勵及嘉許：

社會服務獎項：

- 二零零九年 — 獲香港社會服務聯會頒發「*二零零四年至二零零九年連續五年商界展關懷*」獎項，表彰酒店長期承擔企業公民責任

- 二零一零年至二零一三年 — 獲香港社會服務聯會頒發「*五年Plus商界展關懷*」獎項，表彰酒店長期承擔企業公民責任

- 二零一零年 — 全港首間獲香港有品運動、樹仁大學及快樂人生活雜誌聯合授予「*香港有品企業*」獎的酒店

環境保護獎項：

- 二零零九年至二零一三年 — 悅來酒店成為環境保護署組織的「*碳審計•綠色機構*」成員，支持減少溫室氣體排放

- 二零零九年 — 全港首間獲機電工程署頒發「*良好能源表現證書*」的酒店

卓越服務獎項：

- 二零零四年至二零一三年 — 悅來酒店咖啡室Panda Café獲香港旅發局「*優質旅遊服務*」認可

- 二零零四年至二零一三年 — 悅來酒店歐陸餐廳Balcony獲香港旅發局「*優質旅遊服務*」認可

- 二零零七年至二零一三年 — 悅來酒店殷悅中菜廳獲香港旅發局「*優質旅遊服務*」認可

服務管理團隊獎項：

- 二零一零年 — 悅來酒店中菜部行政總廚吳仕友先生被酒店總經理聯誼會評為「*粵港澳地區最受商旅人士歡迎的十佳名廚*」之一
- 二零一一年 — 悅來酒店總經理曾雅懿女士獲頒法國藍帶美食協會會員勳章，表彰酒店餐飲質素
- 二零一一年 — 吳仕友先生獲頒法國藍帶美食協會會員勳章，表彰酒店餐飲質素

物業估值

二零一三年三月三十一日，悅來酒店的估值約港幣33.90億元。詳情請參閱「*附錄四 — 物業估值*」。

餐館、餐飲業務及其他

我們於九展中心的餐館和餐飲業務由本集團全資附屬公司IT Catering & Services Ltd.透過會展場地及兩間位於E-Max的餐館喜善中餐廳(提供點心及現代粵菜)及豐膳西餐廳(提供自助餐及單點菜餚)營運。我們於九展中心的宴會場地是香港僅有三個可容納多達160席的場地之一，可承辦10席至160席的各種宴會，在悅來酒店亦有經營餐館和餐飲業務。我們的餐館和餐飲業務佔用可出租面積約92,955平方呎。

二零一零財政年度、二零一一財政年度、二零一二財政年度及二零一三財政年度上半年，來自餐館和餐飲業務及其他的收益(不包括來自悅來酒店餐館和餐飲業務的收益)分別約為港幣1.219億元、港幣1.217億元、港幣1.336億元及港幣5,230萬元。我們的收益於二零一零財政年度至二零一一財政年度維持強勁，於二零一一財政年度至二零一二財政年度則有所增長，主要是由於我們採取靈活的定價策略，特設量身訂造的公司及婚禮宴會套餐，維持優質食物和服務水平並為各類客戶提供不同場地選擇，從而推動宴會業務持續增長所致。

我們持續培訓及監督僱員並建立有關食品烹飪、設施維護及僱員守則的標準，致力於維持我們餐館和餐飲業務的質素及一致性。我們要求僱員嚴格遵守標準操作程序(例如食品儲存、清潔及工作衛生、廚房設備處理及食品質素控制)以確保食品的風味、賣相、質素及衛生標準。我們亦在我們餐館和餐飲場所聘用衛生經理監督有否遵守香港政府食物環境衛生署的規定。營業紀錄期間，本集團的餐飲業務並無發生任何嚴重食物污染事件。為確保我們的衛生標準得到貫徹執行，我們已安排外界實驗室每月對我們的食物進行抽檢。

物業發展

持作出售之投資物業

樂天峯

合和一直致力推動香港跑馬地樂活道一系列豪華物業的發展，而在一九七零年代，樂活道只是一條寂寂無名的小巷。合和看準樂活道的潛力，積極投身其發展建設，包括擴闊道路以及沿道發展多項知名豪華山畔住宅項目。

樂天峯是一幢45層高的豪華住宅大廈，乃本集團在樂活道的最新物業發展項目，面向跑馬地馬場及維多利亞港。樂天峯總建築面積約113,900平方呎，共有76個高檔住宅單位(包括兩個複式單位)，實用面積由1,263平方呎至2,508平方呎不等，亦設有65個車位。配套設施包括室外游泳池、按摩浴池、兒童游泳池、健身室、兒童遊樂室、活動室、桑拿浴室及空中花園。

樂天峯於二零一零年六月竣工，總發展成本約港幣6.917億元。樂天峯原先擬持作出租，目標為高檔住宅市場。然而，本集團考慮物業市況，尤其是豪宅單位的物業價格上升及需求激增後，於二零一零年五月二十四日決定出售樂天峯。樂天峯於二零一零年六月推出發售。截至二零一三年三月三十一日，已簽訂的銷售合約涉及58個住宅單位及54個車位，銷售所得款項總計約港幣26.164億元。截至二零一三年三月三十一日，已售單位的平均售價為每平方呎實用面積約港幣33,695元。

樂天峯的高檔住宅單位亦吸引大型知名公司及專業人士個人租用。截至二零一三年三月三十一日，餘下18個未售住宅單位當中的7個已按每平方呎實用面積約港幣70元的平均月租出租。已出租的7個單位亦可出售。

截至二零一三年三月三十一日，樂天峯尚餘18個住宅單位及11個車位尚未售出，估值合共約港幣8.088億元。詳情請參閱「*附錄四 — 物業估值*」。

發展中或持作未來發展的物業

下表顯示我們截至二零一三年三月三十一日發展中或持作未來發展物業的建築面積及其他資料。下表所載有關各項物業的估值乃按應佔權益基準(或基於我們的經濟利益)披露。

發展中物業	規劃總建築面積／概約建築面積(平方呎)	酒店房間數目(規劃)	停車位數目(規劃)	本集團應佔(%)	發展中物業動工日期	預計竣工	估計總發展成本(港幣百萬元)	截至二零一三年三月三十一日所產生總投資成本(港幣百萬元)	截至二零一三年三月三十一日之應佔獨立估值(港幣百萬元)
合和中心二期				**100%**	**二零一二年底[1]**	**二零一八年**	**9,000.0**	**4,235.1**	**8,945.0**
酒店	758,735	1,024	不適用						
商舖	298,648	不適用	不適用						
寫字樓	36,960	不適用	不適用						
停車場	不適用	不適用	168						
皇后大道東200號項目[2]				**50%[3]**	**二零一零年五月**	**二零一五年**	**9,000.0**	**7,350.1[4]**	**4,417.5**
住宅	731,000	不適用	不適用						
商舖	86,000	不適用	不適用						
停車場	不適用	不適用	215						
持作未來發展物業									
已披露合併物業									
位於灣仔皇后大道東155–159號的全部物業	9,725	不適用	不適用	**100%**	**不適用**	**不適用**	**不適用**	**215.8**	**217.0**
位於灣仔皇后大道東161–167號的部份物業	17,804	不適用	不適用	**100%**	**不適用**	**不適用**	**不適用**	**179.9**	**325.0**
未披露合併物業	16,380	不適用	不適用	**100%**	**不適用**	**不適用**	**不適用**	**不適用**	**224.5**

附註：

(1) 合和中心二期的地盤平整工程已於二零一二年底展開。

(2) 總建築面積包括竣工後將移交市建局的18,000平方呎面積。

(3) 皇后大道東200號項目是由本集團及信和置業各持一半股權的合營企業持有及發展。

(4) 不包括撥充資本的融資成本及示範單位成本。

合和中心二期

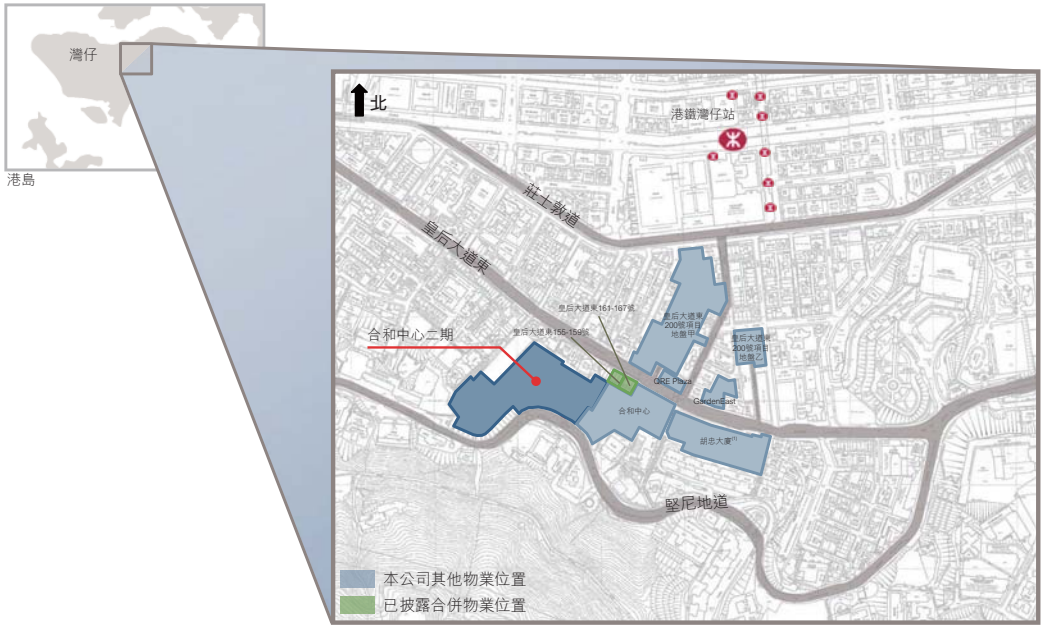
合和中心二期位於香港灣仔，地盤面積約為105,918平方呎，正好坐落於我們現有投資物業及交通網絡之間。二零一二年七月二十五日，本集團接納香港政府就發展地盤作出的土地交換要約以發展合和中心二期，土地交換所涉及的土地位於灣仔船街、堅尼地道以及厚豐里或附近地區。重新批出之土地亦位於相同位置。本集團於二零一二年十月就土地交換支付補地價金額約港幣37.26億元。

預期合和中心二期為55層的多用途物業，將連接現有物業合和中心及QRE Plaza，預計為設有1,000多間客房、零售基座、寫字樓以及168個停車位的大型會議酒店。竣工後，預計合和中心二期的總建築面積約為1,094,343平方呎。合和中心二期特別設計為專用會議酒店，隨着訪港旅客不斷增多，有望成為一座備有綜合會議設施的香港其中一間最大型酒店（以客房數量計）。我們正為合和中心二期的酒店經營模式制訂多種方案，包括聘請一間頂尖酒店營運商。相信酒店落成後將提升我們作為香港酒店業界主要營運商的地位，使我們成為香港主要私人會展營運商中的一員。該酒店還將鞏固香港作為會展場所的地位，同時使灣仔成為更具活力的商業中心。

作為本集團倡議的灣仔步行通之一部份，合和中心二期的發展中會包括興建一條便捷行人通道，貫穿合和中心、合和中心二期及皇后大道東200號項目，以連接半山區堅尼地道住宅區、港鐵灣仔站及灣仔北。該行人通道將有助融合灣仔區各部份，方便行人往返「The East」品牌各物業，並與本集團灣仔的現有物業組合產生協同效應，增強經常性收入基礎且符合我們致力成為灣仔重建工作領導者的目標。倡議的灣仔步行通的地圖載於下文「*業務 — 投資物業組合 — 發展中或持作未來發展的投資物業 — 皇后大道東200號項目*」。

合和中心二期的地盤平整工程已於二零一二年底展開，建築工程預期於二零一八年完工。

以下地圖顯示合和中心二期位置。



附註：

1. 我們所持胡忠大廈的權益包括位於地下及二樓的六個零售商舖和80個車位。該六個零售商舖的可出租面積合共約17,738平方呎。

下表顯示合和中心二期不同部份的預期面積：

	預期建築面積（平方呎）
酒店	758,735
商舖	298,648
寫字樓	36,960
停車場（168個停車位）	不適用
酒店、商舖及寫字樓總計	**1,094,343**

合和中心二期估計總投資成本約為港幣90.00億元，其中亦包括道路改善計劃、興建開放予公眾使用之綠化公園以及大規模植樹計劃的估計投資成本。道路改善計劃有助解決該區交通問題及提升行人安全，綠化公園則將成為公眾休閒娛樂場所。截至二零一三年三月三十一日，本集團一間附屬公司就合和中心二期所支付的總投資成本約為港幣42.351億元。其餘發展成本將以全球發售所得款項淨額、我們的內部資源及／或外部銀行借貸撥付。

截至二零一三年三月三十一日，合和中心二期的估值約為港幣89.45億元。其他詳情請參閱「*附錄四 — 物業估值*」。該物業（猶如於二零一三年三月三十一日落成）資本值約為港幣178.31億元。

皇后大道東200號項目（包含囍滙及囍歡里）

皇后大道東200號項目位於香港灣仔，是結合住宅、零售商舖及公共設施等元素的市建局重建項目。該項目旨在通過融合重建、文物保育、活化以及環境保護等元素凸顯該地區獨特之處，符合本公司可持續發展的理念。

二零零九年六月十五日，宏置(作為項目公司及投標人)就皇后大道東200號項目代表合和與信和置業共同組成之財團向市建局提交投標出價(「**投標出價**」)。我們透過與信和置業合作發展皇后大道東200號項目，藉著合和於灣仔地區積累的強勁資產管理能力和經驗與信和置業於優質住宅及商業項目的發展及管理之卓越成績，發揮協同效應。宏置為合資項目公司，由本公司間接全資附屬公司 Linford Investments Limited 及信和置業間接全資附屬公司兆華有限公司各持一半股權。市建局於二零零九年六月二十三日接納投標出價後，本公司與信和置業透過各自所持宏置的一半股權共同持有及發展皇后大道東200號項目。

二零零九年七月十四日，宏置與市建局就發展皇后大道東200號項目訂立發展協議。同日，合和及信和置業各自以市建局為受益人訂立一份擔保，同意各自擔保宏置根據發展協議承擔的責任；宏置、合和、信和置業與市建局亦於同一時間訂立融資協議，倘發展協議於皇后大道東200號項目完成發展前終止或(其中包括)宏置清盤、結業或解散或宏置未能履行其重大責任，則合和及信和置業同意將各自向市建局或市建局指定之第三方提供必要資金，惟本公司與信和置業各自根據本融資協議所承擔之責任在任何情況下均不超過50%。

二零一零年四月三十日，Linford、兆華、合和、信和置業及宏置訂立股東協議(「**宏置股東協議**」)，以規範宏置的管理及活動。

宏置的業務

宏置股東協議規定，除非宏置股東一致同意，否則宏置的業務僅為訂立、履行及執行發展協議及其配套文件，以及佔有、投資及發展皇后大道東200號項目。

如授權宏置從事若干事宜，包括但不限於進一步配發股份(不包括按比例向現有股東進一步配發股份)、變更宏置股份所附任何權利、於償還股東貸款前向股東分派任何溢利作為股息，以及宏置進行任何兼併、合併、重組或清盤等，均須宏置全體股東授權批准。

融資方式

宏置股東協議規定，宏置的資金需求須以宏置董事一致決定的下列一種或多種方式滿足：(a)銀行及／或金融機構墊款，由股東按比例各自提供抵押、擔保及其他支持或(b)各股東按比例以股東貸款方式自行或安排他人墊款。

宏置董事會

根據宏置股東協議，宏置董事會須負責管理宏置的業務。宏置董事會由六名董事組成。Linford 及兆華各自有權向宏置董事會委任三名董事。

宏置董事會會議的法定人數至少須為兩名董事(或彼等各自替任人)，其中 Linford 及兆華各自至少有一名本身提名的董事。除非出席人數達到法定人數，否則不得在宏置董事會會議上處理任何事項。

在宏置董事會會議上，每名董事可投一票，且提呈董事會的所有事宜及通過的所有決議案須以簡單多數票決定。

宏置的執行委員會

已成立委員會(「**執行委員會**」)負責監察及監督皇后大道東200號項目，包括項目的日常行政管理事務。執行委員會須由四名成員組成並向宏置董事會報告。Linford 及兆華各自有權向執行委員會委任兩名成員。

執行委員會會議的法定人數至少須為兩名成員(或彼等各自替任人)，其中 Linford 及兆華各自至少有一名本身提名的成員。除非出席人數達到法定人數，否則不得在執行委員會會議上處理任何事項。

在執行委員會會議上，每名成員可投一票，且提呈執行委員會的所有事宜及通過的所有決議案須以簡單多數票決定。倘執行委員會上票數相等，則相關事宜須轉交宏置董事會決定。

轉讓股份及股東貸款

宏置股東協議規定，宏置股東不得出售、處置所持宏置股份或者是自行或安排他人作出的股東貸款，亦不得就上述股份或貸款設立產權負擔，惟事先獲得其他股東書面同意或屬於有關宏置董事會一致議決的本公司銀行及／或金融機構借貸的抵押則除外。此外，擔保人合和及信和置業(作為擔保人)均須確保一直分別實益擁有 Linford 及兆華各自的全部股本，且其上無產權負擔，惟事先獲得其他擔保人的書面同意者除外。

擔保

根據宏置股東協議，合和及信和置業各自保證 Linford 及兆華將分別妥為遵守及履行其根據宏置股東協議所承擔的全部責任。

分派所得款項及處置物業

宏置股東協議規定，宏置須在有關法律及銀行及／或金融機構任何融資條款允許的情況下盡快按股東所持宏置權益的比例向宏置股東分派出售或租賃皇后大道東200號項目的所得款項，數額由宏置董事會決定。

此外，倘皇后大道東200號項目的任何部份或單位由市建局根據發展協議的條文歸屬於宏置，且該等部份或單位並非於宏置全體股東協定的日期前售出，則除非宏置的全部銀行及金融機構借貸已悉數償還，任何該等未售出部份或單位須(除非股東另行同意)按全體股東一致決定的公平合理基準及時間：

(a) 分配予股東貸款的貸款人(以償還任何尚未償還的股東貸款，惟股東協定以其他方式償還或解除股東貸款則除外)，及其後

(b) 以實物方式分派予宏置股東。

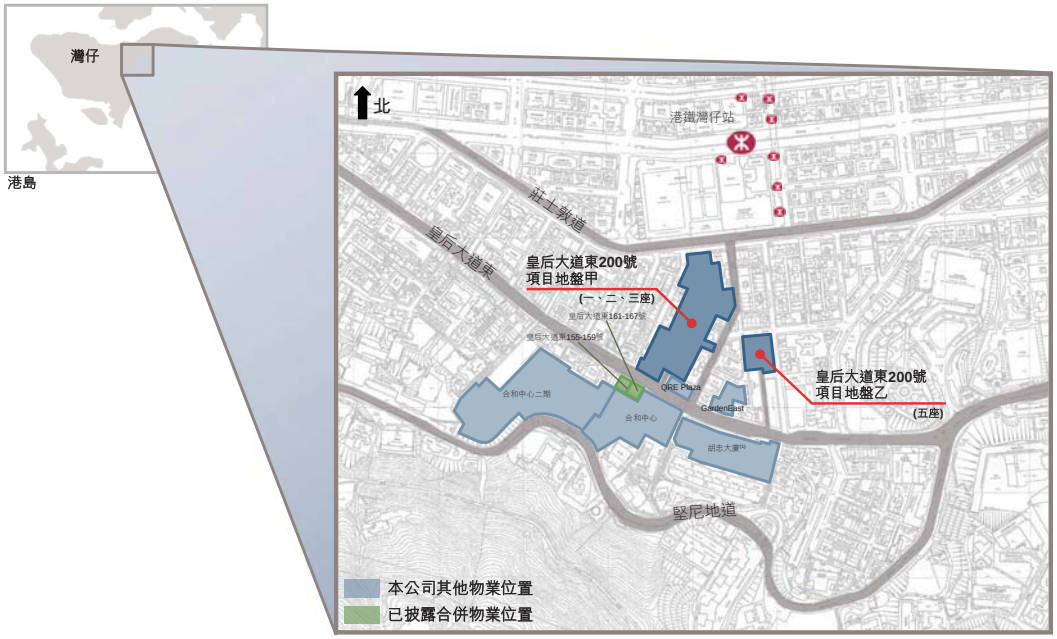
皇后大道東200號項目的總發展成本預計約為港幣90.00億元(按應佔權益基準計算約為港幣45.00億元)。截至二零一三年三月三十一日，發展該項目已動用成本約為港幣73.501億元，不包括撥充資本的融資成本及示範單位成本。

宏置於二零一一年七月八日簽訂一份本金總額最高為港幣50億元之貸款融資協議及抵押文件。截至二零一三年三月三十一日，我們已向宏置墊款約港幣22.257億元，支付皇后大道東200號項目的發展成本，餘下的發展成本將由自宏置現有貸款融資中提取的銀行借貸支付。基於以上所述，我們預計不會向宏置額外墊款以結清餘下發展成本。

全球發售完成後，Linford 將不再為合和的間接全資附屬公司(「**股權變更**」)。根據上述宏置股東協議、擔保、融資協議及抵押文件，股權變更須預先獲得信和置業、市建局及貸款人的同意。合和已獲得市建局、信和置業及貸款人對股權變更的必要同意，惟須待(其中包括)上市方可作實。

皇后大道東200號項目包括位於利東街的地盤甲及麥加力歌街的地盤乙。整個項目主要由住宅及零售商舖組成，包括四座提供約1,300個單位的住宅大廈、零售部份及面積約37,000平方呎的公眾休憩用地。住宅部份命名為「囍滙」。地盤甲包括三座住宅大廈、一個零售部份及公眾休憩用地，而地盤乙則包括一座住宅大廈及社區設施。

以下地圖顯示皇后大道東200號項目的位置。



附註：

1. 我們所持胡忠大廈的權益包括位於地下及二樓的六個零售商舖和80個車位。該六個零售商舖的可出租面積合共約17,738平方呎。

附註：

皇后大道東200號項目地盤甲(於二零一三年五月十一日)

附註：

皇后大道東200號項目地盤乙(於二零一三年五月十一日)

皇后大道東200號項目的零售部份命名為「囍歡里」，將營造新的高端零售環境，商舖包括餐館及精品店，展示香港「東西方結合」的文化特徵。零售部份旨在為遊人創造置身林蔭大道的購物體驗，建築風格糅合東西方特色。位於香港灣仔皇后大道東186至190號的一組三幢融合中西方特色的戰前商舖建築納入項目工程一部份並進行活化。該等商舖建築被香港古物古跡辦事處列為三級歷史建築。

我們亦將建立一條形成灣仔行人通道核心的隧道，妥善接通皇后大道東200號項目兩個地盤中的一地盤與港鐵灣仔站，並提供若干政府、機構及社區設施以及公眾休憩用地。該隧道將連通我們的未來項目與現有投資物業，並貫通灣仔南北。相信該新建行人通道網絡將提高灣仔的人流。隧道地圖如下：

皇后大道東200號項目的總佔地面積約為88,500平方呎，總建築面積約為835,000平方呎。下表顯示該項目不同部份的預計面積分佈：

	預計建築面積（平方呎）
住宅	731,000
商舖	86,000
停車場(215個停車位)	不適用
住宅及商舖總計(包括將移交市建局的18,000平方呎)	**835,000**

皇后大道東200號項目的零售商舖部份(地盤甲)將持作租賃或許可使用，直至既定持有期屆滿後由市建局酌情出售。零售商舖部份所得淨租金收入及銷售所得款項將由市建局與宏置按40對60之比例攤分。項目的住宅部份(地盤甲及乙)將發展作出售用途，銷售所得款項不多於港幣62億元之部份將歸宏置所有，而銷售所得款項超出港幣62億元之部份則由市建局與宏置均分。皇后大道東200號項目落成後，住宅部份的銷售收入與零售商舖部份的經常性租金收入將成為二零一三年往後新的收入來源。

皇后大道東200號項目於二零一零年五月動工，目前正在進行上蓋建築工程。預計竣工

後該項目零售商舖部份的建築面積約為86,000平方呎。住宅單位預期約於二零一三年第三季開始預售。項目的住宅及零售部份均預期於二零一五年竣工。

皇后大道東200號項目地盤二零一三年三月三十一日的估值約為港幣88.35億元(按應佔權益基準計算約為港幣44.175億元)，其他詳情請參閱「*附錄四 — 物業估值*」。假設該物業於二零一三年三月三十一日建成，則宏置應佔資本價值約為港幣126.44億元，本集團應佔資本價值約為港幣63.22億元。

二零一二年十一月，皇后大道東200號項目經香港環保建築協會評審，確定符合按照新建築物建築環境評估法訂立的準則，並按建築環境評估法初步評定為環保建築中的「白金級別」。該殊榮顯示我們為環保事業作出的貢獻及努力。

合併物業

我們已收購香港多個地段的個別單位，儲備用作日後發展，於本招股章程內統稱為合併物業。我們在策略位置周圍收購合併物業，並於有利地段購地以作日後發展。我們相信組合並於其後發展合併物業可賺取可觀投資回報。

未披露合併物業組合內關於具體單位的詳情乃屬高度機密及商業敏感資料。披露未披露合併物業詳情(尤其是位置)會導致我們無法按商業可行條款完成甚至無法完成地盤合併，進而使我們收購未披露合併物業成為徒勞。相比我們投資物業組合的其他資產，合併物業通常樓齡較高，質素較低，租金收入(如有)較少，如果預期無法成功合併則將不符合我們的投資標準。因此，倘未披露合併物業詳情遭披露，我們或須出售該未披露合併物業而可能導致損失。因披露導致失去該等潛在投資良機及可能產生損失，會嚴重影響我們的經濟狀況。因此，董事確認，披露未披露合併物業詳情會嚴重損害及不利本公司、合和以及現有與未來股東及合和股東的整體利益。

由於未披露合併物業詳情的保密工作相當重要，我們已特別小心並採取措施以確保未披露合併物業組合內具體物業的情況(甚至於本公司內部)絕對保密。

本公司有部份人士(目前為八名)參與收購合併物業，即：

(i) 執行董事(目前為兩名)；

(ii) 負責收購合併物業組合內具體物業(「**收購**」)的團隊(「**收購團隊**」，目前為四名)；及

(iii) 本公司會計部門內負責結算收購成本的會計師(目前為兩名)。

上述小組人員中至少一名成員為合資格專業測量師，該測量師須遵守專業團體的規章制度，亦負責對未披露合併物業進行內部估值。

我們致力確保除上述執行董事外，本公司內僅有負責收購的收購團隊及本公司會計部門負責結算收購費用的會計師知悉未披露合併物業組合內具體物業的情況。有關資料進一步在收購團隊成員中分隔以盡可能降低披露及洩漏風險。僅上述執行董事及收購團隊可出席會議討論收購。最後，我們未曾亦不會向任何專業投資者或分析師提供任何有關未披露合併物業的資料(本招股章程所載者則除外)。

未披露合併物業僅包括我們為合併地盤而秘密收購持有且仍對市場保密的物業。我們已經(並將繼續不時)採取措施識別未披露合併物業組合中在市場上已成為「公開秘密」的具體物業並將其自未披露合併物業組合中移除。應注意的是，市場常會有關於我們正在收購物業的猜測，且該等猜測有時可能會提及本集團正收集單位的樓宇、本集團所持未開發地段的大概地理位置、本集團並無擁有任何單位的樓宇或事實上並非本集團目標的樓宇。然而，純粹的猜測即使正確提及某一目標樓宇，亦應與公眾因擁有充足資訊以將有關物業恰當視為「公開秘密」的情形予以區分，例如公眾已獲悉物業的已確認地址及我們所持有關物業的所有權權益情況。倘(i)未披露合併物業於最後可行日期或之前已識別為「公開秘密」；或(ii)於最後可行日期或之前已完成地盤合併，則該未披露合併物業或所合併地盤不再屬於未披露合併物業組合，而且倘上市規則及公司條例有所規定，則於本招股章程披露並載入「*附錄四 — 物業估值*」所載物業估值報告。

聯席保薦人已對合併物業組合進行下述盡職審查：

(a) 兩名聯席保薦人代表取得合併物業組合之物業名單後，已在網上通過新聞數據庫搜索有關新聞，確定能否在公共網絡查到未披露合併物業的所有權資料；

(b) 聯席保薦人已取得我們書面確認，為確保未披露合併物業的保密情況，我們已落實涉及下述方面的嚴格協議：

    (i) 我們未披露合併物業的確定；

    (ii) 參與收購合併物業組合之物業的人數；

    (iii) 我們確保對未披露合併物業保密的程序；及

    (iv) 有關未披露合併物業因被視為須透露的「公開秘密」而自合併物業組合中移除並載入物業估值報告的資料，

    (合稱「**盡職審查程序**」)。

僅基於盡職審查程序的結果，就聯席保薦人所知，聯席保薦人無法在公共網絡識別未披露合併物業之具體物業的任何所有權資料。聯席保薦人認為本招股章程並無遺漏有關合併物業的重大資料，且投資者根據本招股章程中有關合併物業的現有披露足以對本公司整體業務及前景作出知情評估。

未披露合併物業

於最後可行日期，未披露合併物業包括位於香港港島合計11棟樓宇的若干單位。該等單位可作住宅、寫字樓及／或零售商舖之用，我們透過全資附屬公司持有該等單位全部權益。未披露合併物業未就編製本公司及合和的經審核綜合賬目而由任何獨立估值師估值，而未披露合併物業的收購成本已列於本集團經審核合併財務狀況表，如*「附錄一 — 會計師報告」*一節所載，且由具專業資格的測量師（為香港測量師學會會員及／或英國皇家特許測量師學會會員）進行內部估值。

截至二零一三年三月三十一日，未披露合併物業總建築面積約為16,380平方呎，而我們對未披露合併物業的內部估值約為港幣2.245億元，佔*「附錄四 —物業估值」*所披露本集團於二零一三年三月三十一日應佔物業總值的概約百分比不足0.5%。該估值是基於未披露合併物業的市值（採用直接比較法評估，假設未披露合併物業按現況出售及使用）參考相關市場相若銷售交易而釐定。未披露合併物業市值指自願買賣雙方在知情、審慎及無脅迫的情況下於估值日經適當營銷後公平交易資產或負債的估計金額。基於上文所述，董事會認為未披露合併物業的具體物業單獨地及共同地屬本集團總資產的微小部份，聯席保薦人認同董事的意見。

根據*「附錄一 — 會計師報告」*所載本集團經審核合併財務狀況表，本集團於二零一二年十二月三十一日的總資產約港幣365.692億元。二零一二年十二月三十一日，未披露合併物業（不包括二零一二年十二月三十一日後收購的兩個單位）的賬面值（定義見香港法例第32L章公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告（「**豁免公告**」）及上市規則第5章）約港幣1.292億元。未披露合併物業中於二零一二年十二月三十一日後收購的兩個單位的收購成本約港幣1,510萬元。因此，二零一二年十二月三十一日，未披露合併物業總賬面值約佔本集團總資產的0.39%。董事確認，二零一二年十二月三十一日，未披露合併物業中每項物業的賬面值佔本集團總資產的比例均低於1%，且未披露合併物業總賬面值佔本集團總資產的比例不超過10%。

鑒於上文所述，根據豁免公告第6(2)節，除*「附錄四 — 物業估值」*披露的資料外，本招股章程豁免遵守公司條例第342(1)(b)節有關公司條例附表三第34(2)段的規定（該規定要求估

值報告須披露我們擁有的所有土地或樓宇權益)。根據上市規則第五章，本招股章程毋須載列未披露合併物業的估值及資料。

已披露合併物業

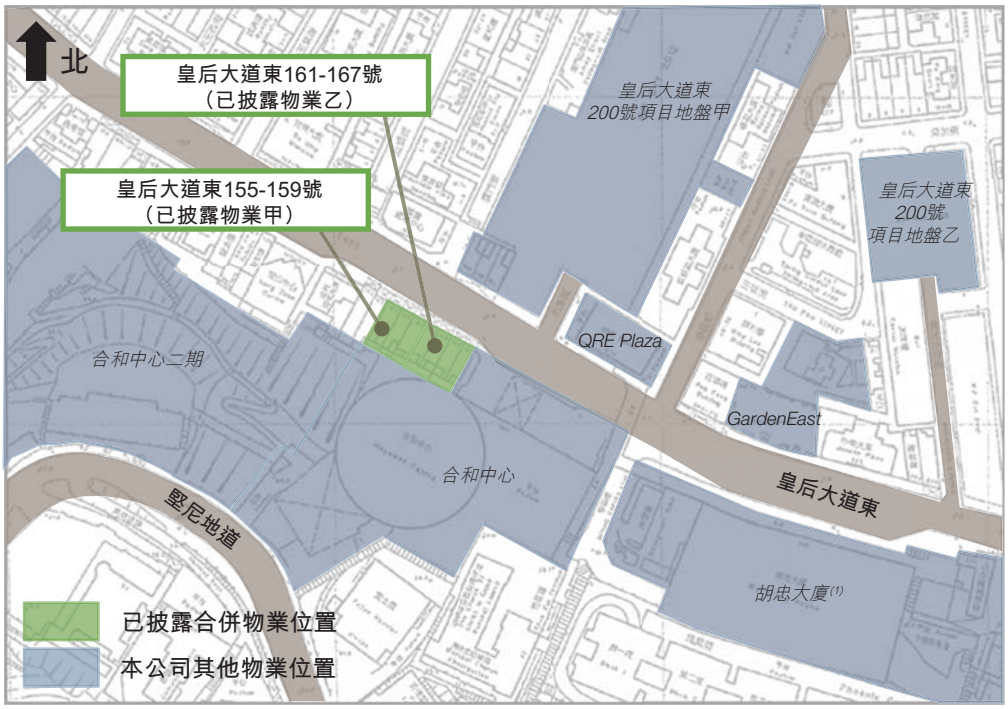
合併物業組合包括兩組設有零售街舖的物業(統稱「**已披露合併物業**」)。我們已分別收購已披露合併物業所處地段全部或90%以上的不可分割份數。

於二零一三年三月三十一日，已披露合併物業連同未披露合併物業組成全部合併物業組合，包括：

(a) 位於香港灣仔皇后大道東155–159號的全部物業(「**已披露物業甲**」)；及

(b) 位於香港灣仔皇后大道東161–167號的部份物業(「**已披露物業乙**」)。

已披露合併物業的地圖如下：



附註：

(1) 我們所持胡忠大廈的權益包括位於地下及二樓的六個零售商舖和80個車位。該六個零售商舖的可出租面積合共約17,738平方呎。

於二零一三年三月三十一日，已披露物業甲的總地盤面積約為2,148平方呎，總建築面積約為9,725平方呎。我們擁有已披露物業甲所處三個地段全部不可分割份數的法定及實益權益。二零一三年三月三十一日，已披露物業甲的估值約港幣2.17億元。詳情請參閱「*附錄四 — 物業估值*」。

於二零一三年三月三十一日，已披露物業乙的總地盤面積約為2,847平方呎。截至二零一三年三月三十一日，我們所收購已披露物業乙單位的總建築面積約為17,804平方呎，平均佔已披露物業乙所在三個地段不可分割份數約93.3%。我們所擁有已披露物業乙的權益水平使我們可根據香港法例第545章土地(為重新發展而強制售賣)條例向土地審裁處申請強制售賣命令強制售賣整幢物業以作重新發展用途。截至最後可行日期，我們正在籌備向土地審裁處作出有關申請。二零一三年三月三十一日，已披露物業乙的估值約港幣3.25億元。詳情請參閱「*附錄四 — 物業估值*」。

已披露合併物業的成功組合反映了我們收購位置優越的土地儲備的策略，相信有助提升我們灣仔投資物業的集群效應。鑒於該等已披露合併物業毗鄰合和中心及合和中心二期，預期會帶來區內現有及日後發展項目的協同效應。我們現時仍在制訂已披露合併物業的重新發展計劃，惟尚無關於已披露合併物業日後用途的具體計劃。

品牌宣傳

我們相信「合和」品牌是我們最為重要的資產之一，經過四十年歷史承傳及品牌宣傳活動，我們的品牌已成為品質、創新與卓越的象徵。例如，香港著名地標合和中心已成為灣仔區的代表，以使用率高著稱，為我們過去及現在香港物業項目的代表。二零一二年十二月，「合和」品牌被世界品牌實驗室評為「2012香港100最具影響力品牌」。

透過持續品牌管理，我們穩佔香港市場，而且我們卓越優質的物業組合獲得極高品牌知名度。我們於二零零七年十二月創立並推出灣仔餐飲娛樂社區品牌「The East」，以期推動灣仔重建，並因應該區人口變化定位物業。我們與各行各業信譽卓著的租戶建立良好關係，成為彼等合作夥伴首選，藉此進一步鞏固我們的品牌。

商用物業

我們的商用物業分部著重透過精密規劃、實施及監督，提升投資用途的商用物業組合表現，帶來更多投資回報。我們的資產管理團隊與租賃團隊及物業管理團隊緊密合作，物色租賃重組、翻新及再發展機會，並制定市場推廣及服務策略宣傳品牌。

於決定何時對投資物業開展資產優化工程時，我們的資產管理團隊考慮多項因素，例如資產優化工程是否：(i)符合本集團策略發展計劃；(ii)能否開啟投資物業的潛在價值並提高其競爭力；(iii)能否提升投資物業的形象及市場地位；或(iv)是否與我們的企業社會責任(例如我們促進環保及降低碳排放與能源消耗的承諾)一致。

我們直接或透過委任代理商辦理租務，亦啟用二零零四年內部開發的專有租務訊息系

統輔助監測出租率、租金、租期及其他主要營運數據。租務訊息系統亦用於預測未來租金及市場趨勢，會定期更新以切合不斷變化的業務需要。

我們的物業及設施管理團隊服務物業及物業租戶與用戶，以安全、具成本效益及環保的方式維護和保養物業資產，旨在長期持續保全資產。工作內容包括編製營運預算、控制成本及提供樓宇維護和保安服務。我們聘用獨立承包商提供清潔及大型樓宇維護服務。整合我們的租賃及物業管理職能更能創造長遠價值及維繫長期關係。

我們於二零一二年四月獲香港品質保證局頒發 ISO 9001：2008(質量管理體系)及 ISO 14001：2004(環境管理體系)質保證書，表彰合和中心、QRE Plaza、九展中心、悅來坊及樂天峯的物業及設施管理服務。ISO 9001：2008及 ISO 14001：2004質保證書的有效期均為二零一二年四月二日至二零一五年四月一日。

我們的主要客戶為我們香港投資物業的租戶，投資物業的零售商舖租戶租期通常超過三年，寫字樓租戶租期通常介乎兩至三年。零售商舖租賃的租金通常按照事先協定的固定金額上調。此外，由於具規模的租戶簽訂三年租約時可選擇按事先釐定租金或市場租金水平續約三年，因此我們與該等租戶的租約會訂有續約安排。

二零一零財政年度、二零一一財政年度、二零一二財政年度及二零一三財政年度上半年，來自我們五大客戶的營業額分別佔約8.9%、8.2%、7.4%及8.9%，而我們向五大供應商採購的總採購額分別佔我們同期銷售及服務總成本約23.6%、27.5%、25.1%及24.7%。二零一零財政年度、二零一一財政年度、二零一二財政年度及二零一三財政年度上半年，來自我們最大客戶的營業額分別佔約2.5%、1.9%、1.8%及2.3%，而向我們最大供應商採購的總採購額分別佔我們同期銷售及服務總成本約8.7%、8.5%、8.6%及9.8%。

營業紀錄期間，我們的主要供應商主要包括；

- 電力供應商；
- 電梯安裝及維護服務提供商；及
- 機電工程服務提供商。

我們的五大供應商為獨立第三方。

電力供應商及其他服務提供商授予的信貸及付款期分別介乎14至30天及30至60天。

住宅物業

我們的住宅物業分部負責住宅物業銷售、租賃及住宅投資物業組合管理，住宅投資物業組合目前包括 GardenEast 的服務式住宅以及樂天峯的未售單位。我們直接或透過代理商租售物業。GardenEast 與樂天峯的租期通常分別介乎一個月至一年和兩年。

住宅物業分部積極參與發展項目設計與規劃以保證住宅發展項目的適銷性，同時亦監督缺陷整改進度以保證優質及時的售後服務。該分部密切關注住宅市場環境與趨勢，定期

審核售價與租金。住宅物業分部負責服務式住宅的日常運營，確保租戶享有優質服務並創造長期價值。如此安排可確保我們為租戶提供高質素的租賃與接待服務以及客房與維護服務。我們主要通過代理商及網絡銷售住宅物業。

會展及娛樂

我們的會展及娛樂部負責管理目前位於九展中心的會展場地與設施以及舉辦休閒活動。為提升場地收入及出租率，會展管理團隊採用程序簡單的預訂系統嚴密控制每日出租率，並舉辦受當地社區歡迎且居民願意參與的活動吸引租客。

我們與顧客直接溝通，配合活動類別與場地提供服務，包括為大型宴會活動提供活動管理與組織、提供及操作音頻視頻設備以及提供餐飲服務。

酒店及餐飲

我們的酒店及餐飲分部由本公司董事總經理、副董事總經理及其他高級管理層組成的酒店及餐飲管理委員會管理。我們擁有並自主經營悅來酒店。悅來酒店總經理在管理團隊的協助下制定經營管理決策。

我們亦向龍堡國際賓館提供管理服務，該賓館位於九龍尖沙咀，由香港童軍總會擁有。我們協助龍堡國際賓館的擁有人變更賓館所在土地的用途及龍堡國際賓館的設計與施工。我們自一九九三年起向龍堡國際賓館提供管理服務，負責營運及維持龍堡國際賓館為具競爭力之經濟賓館，監督及指導龍堡國際賓館的日常管理及營運。我們負責維持賓館的質素標準、招聘及培訓僱員以及監督賓館的銷售及市場推廣計劃。此外，我們亦負責龍堡國際賓館公共區、設施及停車場的管理，以確保符合樓宇公契。當前有效的管理合約於二零零八年十一月一日生效，為期五年，若雙方滿意履約情況可續約五年。

對於我們向龍堡國際賓館提供的管理服務，我們向賓館擁有人收取管理費，按(i)總收益及總經營溢利的一定百分比；(ii)樓宇總管理開支的一定百分比；及(iii)管理停車場與出租店舖和商用空間的定額年費計算。二零一零財政年度、二零一一財政年度、二零一二財政年度及二零一三財政年度上半年，我們向龍堡國際賓館提供管理服務的收入約為港幣610萬元、港幣830萬元、港幣1,040萬元及港幣590萬元。

規劃與發展

各擬發展新項目的發展過程均由個別項目的發展團隊及工程部門管理，發展團隊必要時會向施工、物業及設施管理、會計及公司秘書等部門尋求支援。有關各擬發展新項目的可行性、潛在盈利能力、設計、材料成本、項目管理、市場需求以及物業管理等事宜由發展團隊評估。

各新項目的發展團隊向董事報告各項目的進展並協助董事制訂各項目的發展策略方案。我們相信，由兼具多方面專長的團隊整合各項目的設計、建造及交付流程能夠有效控制成本以及管理時間與質素，進而創造價值。發展團隊於需要時可委任建築師、工程師、室內設計師、土地顧問及測量師等外界顧問分工協作。

地盤收購及土地與評估事宜

發展團隊負責於購地前進行實地勘察，建立財務模型，評估市場需求並進行定性分析等工作，以評估發展項目的可行性及潛在盈利能力。我們會在適當情況下就技術、工程、設計和材料成本方面的事宜向工程部尋求幫助。必要時，我們亦會委任建築師、工程師、土地顧問及測量師等外界顧問處理土地、規劃及評估事宜。

發展團隊負責購地並就拍賣投標、提交投標文件或私人銷售談判(視情況而定)等事宜向董事報告，亦負責土地與規劃事宜並進行租約修訂申請、土地交換及與香港政府規劃署、地政總署和城市規劃委員會官員聯絡等事宜。項目評估由我們的專業合資格測量師負責，彼等亦就會計、可行性研究、收購、出售、地價、評級及保險等方面進行評估。其他責任包括於第三方專業估值師獨立估值之外，每半年對我們的投資物業組合進行一次估值。

項目管理

施工管理團隊負責管理項目的設計、建造及交付。我們的施工管理團隊由合資格專業建築師、工程師、測量師及其他專業人士組成，以確保達到項目發展及資產優化的施工目標。施工管理團隊的職責包括確保根據建築物條例作出所有必要申請、向建築承包商分包工程、委任獨立顧問並嚴格按照預算及時間表監察及監督項目進度，保證建築質素。

我們設計及興建發展項目時使用優質材料，注重細節與效率。我們與高質素的設計師合作，力求實現集高質素、高效率及優雅為一體的設計，同時兼顧我們的環境及社會責任。

施工管理團隊負責有關拆遷、地盤平整、建築、樓宇配套及固定裝置的備標、招標及授標工作。我們通常透過招標程序將建築工程外包予獨立建築承包商，該程序確保建築承包商就我們的成本進行競價。施工管理團隊負責挑選建築承包商，會考慮諸多因素，包括承包商在可靠性、質素及安全方面的聲譽、報價以及在挑選程序中提供的參考資料。雙方訂約保證工程質素和時間表。施工管理團隊在建築過程中實地嚴密監督並嚴格執行質素控

制程序，密切監察成本控制與工程進度。我們亦委聘外界專業工料測量師協助監督及控制我們建築工程的成本及質素。外界專業工料測量師與我們本身的工料測量師合作，確保建築承包商符合我們建築工程的預期預算及質素標準。

我們在工藝品供應、綠化、公用設施服務及指示牌等方面直接與供應商訂立合約。

擴展物業組合及補充土地儲備

我們通過在香港優越地段及具有高度重建與增長潛力的地區規劃、設計、發展、持有及管理物業，從而不斷創造長期股東價值。例如，我們積極擴展物業組合，於二零零九年收購胡忠大廈的數間商舖並順利完成皇后大道東200號項目的招標，與我們位於灣仔的餐飲消閒社區「The East」協同發展。另外，我們於二零一一年及二零一二年參與多塊政府土地的公開招標(二零一一年包括兩塊位於長沙406及407號及一塊位於九龍灣的土地，二零一二年包括一塊位於九龍灣的土地)，儘管都並未成功，但卻顯示我們有意於我們認為可與我們現有物業組合產生互補協同作用的地段增加土地儲備。

我們注重優化核心物業組合並已處置若干非核心資產，例如於二零零六年出售位於荃灣荃威花園的一處購物商場及停車場以及位於香港仔興偉中心的若干單位及車庫。

市場推廣

我們主要通過代理商及網絡銷售辦公、零售及住宅物業。每項物業均配設專業市場推廣團隊，負責組織促銷活動。我們的零售租戶亦根據租約要求，向我們提交市場推廣建議書供我們審閱，並於我們的零售物業定期組織促銷活動。

信息技術

我們的信息技術團隊負責開發及維護信息技術系統，以支持物業交易、租賃及設施管理，亦為新物業發展及樓宇服務改進所需的技術服務提供信息技術以及技術支持與諮詢。

我們亦與其他第三方信息技術解決方案供應商合作，配置及維護與酒店管理及餐飲管理相關的其他專用系統。此外，我們亦依賴我們酒店所使用的自主開發之信息系統的高效及無間斷運作。

競爭

香港的零售、辦公及住宅物業及酒店業競爭極為激烈。

零售

根據第一太平戴維斯報告，除已於二零一二年落成的銅鑼灣的希慎廣場與屯門的V City外，預計二零一三年及二零一四年前落成的其他新購物中心規模均較小，建築面積少於

110,000平方呎。根據中環、金鐘及銅鑼灣的商場表現，港島北部為主要零售區。儘管如此，灣仔並無大型商場可視作區域商場或地區商場。我們相信，皇后大道東200號零售部份及合和中心二期的開業會推動灣仔零售活動的潛在增長。

辦公

中環及尖沙咀的傳統寫字樓區面對發展局限，該等區域於中短期的發展能力受限。灣仔／銅鑼灣的空置率會持續偏低、可用空間短缺，且該區與中環的租金差距會繼續促使租戶遷離核心商業區。未來五年，甲級寫字樓供應將集中於非核心區，其中大部份將建於九龍東。

住宅

第一太平戴維斯報告指出，二零一三年至二零一五年，新界將為香港新住宅單位供應量最多的區域，其次為九龍及港島。在港島，僅我們的皇后大道東200號項目將於二零一五年完工時提供逾1,000個直接連接港鐵站的住宅單位。港島其他將於二零一四年至二零一五年落成的住宅發展項目預計各自提供少於1,000個住宅單位。

酒店

酒店業的前景仍然向好，由於香港迪士尼樂園及海洋公園等現有景點，加上啟德發展區郵輪碼頭將於二零一三年六月開始運營，未來三年訪港旅客預計會增加。儘管廣深港高速鐵路將大幅縮短中國內地主要城市至香港的行程時間，必定吸引更多可能在港留宿的中國內地長途旅客訪港，但中國內地短途旅客(主要來自廣東省)的行程時間縮短亦可能意味著彼等更傾向於不留宿旅行，因而降低該類中國內地短途旅客的客房需求。根據香港旅發局的資料，二零一三年至二零一八年間市場將新增10,163間酒店客房，大部份集中於二零一三年、二零一四年及二零一七年。尤其是，將於二零一八年落成的1,024間客房均來自合和中心二期。按酒店客房供應計算，合和中心二期將為目前至二零一八年間所發展的最大酒店，內設840間客房的北角油街酒店項目排名第二。大部份日後開發的酒店規模均不大。

在所有業務環節，我們在政府拍賣、公開及私人招標以及未來發展物業的私人銷售方面與其他物業發展商出價競買發展地盤。我們亦與其他物業發展商、業主以及辦公、零售及住宅物業和酒店的運營商在吸引及挽留優質租戶或客戶方面相互競爭。

儘管營商環境競爭激烈，我們仍能實現較高的平均出租率，並維持投資物業的租金水平穩定遞增。董事認為，此成績部份歸功於我們的品牌效應、物業的優越位置以及我們透過定期翻新及升級設施維持投資物業的良好質素。有關本集團多個分部的競爭情況的更多資料，請參閱「*附錄五 — 市場研究報告*」。

知識產權

我們與合和訂立商標許可協議，以象徵性繳交港幣1.00元，獲授非獨家使用合和所註冊或名下若干商標的永久許可，且有關許可已繳清相關費用，免繳使用費。我們與合和協定，只要我們仍是合和附屬公司，商標許可協議便不會終止。我們使用該等品牌商標推廣

物業及服務。該等品牌名稱具有建立品牌知名度的作用，對我們的業務相當重要。我們相信我們已建立的品牌認知、聲譽及形象對我們的租戶、客戶及業務夥伴具有吸引力，因此有意繼續使用該等商標，維持與合和訂立的商標許可協議。商標許可協議的詳情載於「*關連交易 — 豁免持續關連交易 — 合和與本公司訂立的商標協議*」。

保險

我們通常為名下所有已落成及發展中物業按照香港業內慣常標準購買保險。除購買法定保險外，本公司亦為已識別的重大風險購買其他所需保險。我們為已落成物業購買的主要保險為商業及工業全險(承保樓宇復修費用)、業務中斷保險(承保因租金收入及總收入減少而損失的毛利)以及商業責任險。我們為發展中物業購買的主要保險為建築工程全險。本公司委託保險經紀向多家保險公司為已落成的香港物業購買保險。有關保險經紀、投保範圍以及投保金額的議案每年由本集團高級管理層組成的保險工作組審核。我們所有保險的出價均具競爭力，並由保險經紀協助確定我們的需求、訂明規範並評估競價，從而釐定承保範圍及保費最為合適的保險組合。

環保事宜

我們致力於可持續發展，並透過降低碳排放、提倡使用電動汽車減少空氣污染以及提高項目發展及酒店運營的環保標準，進一步落實環保承諾。我們一直堅持興建更環保的樓宇，是業內率先實行碳審計的公司之一。在本港一九八零年代落成的樓宇當中，我們的旗艦物業合和中心是首批認可為符合能源效益的建築物之一。我們亦積極監察現有物業並實施改進措施，推進環保設計。例如，二零零五年五月和二零一一年五月，我們將合和中心的空調系統由氣體製冷系統改為水製冷系統，使我們營業紀錄期間的每月耗電總量逐年減少，儘管同期的平均出租率逐年增加。九展中心亦同樣更換空調系統，降低每月耗電總量。我們向在合和中心、九展中心以及悅來酒店使用電動汽車的訪客提供充電設施及免費停車位。這些行動表明我們決意於環保方面成為領先企業，樹立可持續發展最佳實務典範。

在相關環境保護法律及法規(涉及廢物處理、污水排放、空氣污染及噪音管制等)涵蓋廣泛且日益嚴格(違者將處以罰款)的情況下，我們認為我們的所有物業目前並一直實質遵守相關法律及法規。我們定期監察可能面對的環境風險。

我們的環保合規成本分為兩類：(i)依照法例規定遵守環境許可和登記的成本，以及(ii)自願遵循更高標準的環保最佳慣例(例如香港環保建築協會的要求和ISO14001認證)而產生的成本。營業紀錄期間，悅來坊商場改換水冷機組系統而令我們於二零一一財政年度產生一

次過費用約港幣880萬元，二零一二財政年度則因更換合和中心兩座羽流冷卻塔的四組老舊散熱器而產生一次過費用約港幣540萬元。二零一零財政年度、二零一一財政年度及二零一二財政年度，倘不計及改換水冷機組系統及更換散熱器所產生的成本，我們各年的環保合規總成本分別約為港幣20萬元、港幣10萬元及港幣20萬元。營業紀錄期間我們的環保合規成本相當大一部份均與自願措施有關。我們預計環保合規成本在往後年度亦相差不多，即二零一三財政年度與二零一四財政年度亦將分別維持在港幣20萬元左右。

我們積極參與包括以下各項在內的可持續發展活動：

- 公司於二零一二年八月冠名贊助「合和 — 仁愛堂極地之旅 — 珠穆朗瑪峰」，是我們應對氣候變化問題及促進青少年發展的項目之一。

- 我們簽署了香港環境局與可持續發展委員會於二零一二年六月發佈的「節能約章」，承諾將E-Max商場平均室內溫度維持在24至26度攝氏之間。

- 我們於二零一一年九月參加了世界自然基金會香港分會舉辦的「低碳辦公室計劃」（「**低碳辦公室計劃**」），並獲得了低碳辦公室計劃銀獎。據此我們承諾計算及分析總公司的碳表現，以及制訂減排策略，並報告取得的進展。

- 酒店及餐飲方面，我們推出無翅宴會菜單選擇計劃，並於二零一二年推出環保海鮮菜單，以及實施廚餘回收及循環再造計劃。

- 我們一直致力降低汽車廢氣排放及推廣清新空氣，曾參與由香港地球之友、綠色力量及世界自然基金會香港分會共同組織及推行的「放駕一天減碳行動 — 企業綠色駕駛獎勵計劃2011」，亦曾因成功將公司車隊的燃油消耗平均降低超過13.3%而獲頒「燃油效益改善」獎金獎，並因將公司車隊的燃油消耗總量降低3.2%而獲頒「燃油節省幅度」獎銀獎。

二零一二年十一月，皇后大道東200號項目經香港環保建築協會評審，確定為符合按照新建築物建築環境評估法訂立的準則，並按建築環境評估法，初步評定為環保建築中最高的「白金級別」。皇后大道東200號項目的設計及建設已考慮環境因素以確保高標準的能源效率、廢物管理及材料利用。

企業社會責任

成立至今40年，我們一直竭力履行身為香港社區成員的責任，認為履行企業社會責任體現企業價值。我們積極履行社會責任、堅持回報當地社區並支持慈善事業，例如環境可持續發展、社區服務及青少年發展，繼而得以維繫及培養與當地居民、政府機構以及非政府機構的友好關係。

我們在規劃樓宇時，往往早於設計階段便已考慮促進受影響的周邊社區的發展。我們注重在灣仔總部發展社區友好型樓宇及行人通道，並會繼續使用此模式以為未來項目提供參考。我們認為，設計與實施物業發展時重視受益者的意見對我們的業務至關重要。在遵

守法規的前提下，我們一直採取策略部署改進各業務部門的實務運作，例如在樓宇年期內提高能源效率，積極迎合社區需求。

另外，我們積極提倡平等與和諧，致力於在我們的物業中為殘疾人士創造無障礙環境。合和中心關心殘疾人士需要並努力改進殘疾人士設施的舉動深受認可，於二零一二年五月獲「全港無障礙商場」銀獎。「全港無障礙商場」獎勵計劃由多家殘疾人組織發起並由香港復康力量與平等機會委員會共同承辦。

我們近期所獲的部份企業社會責任獎如下：

- 二零一一年十一月 — 於家庭議會組織的2011年度「家庭友善僱主獎勵計劃」中獲得「家庭友善僱主」獎項。
- 二零一二年四月 — 獲僱員再培訓局頒發「ERB人才企業嘉許計劃 — 人才企業1st獎項」。
- 二零一二年五月 — 獲香港社會服務聯會頒發「五年商界展關懷標誌」。
- 二零一二年十二月 — 獲義務工作發展局頒發「嘉許狀」。

企業管治

我們採取在審慎管理的同時致力奉行企業管治與企業責任的原則，在企業管治、投資者關係以及社會責任方面所獲多個獎項(包括二零一一年及二零一二年於亞洲企業管治雜誌 (Corporate Governance Asia) 組織及頒發的亞洲卓越企業表揚大獎 (Asian Excellence Recognition Awards) 中獲得「最佳投資者關係」獎及「最佳企業社會責任」獎)即為佐證。我們的董事總經理胡文新先生於二零一零年獲香港董事學會頒發「年度傑出董事獎」，二零一二年入選「香港區亞洲最佳行政總裁(投資者關係)」，且於二零一一年及二零一二年連續兩年獲得亞洲企業管治雜誌 (Corporate Governance Asia) 頒發的亞洲企業董事獎。

董事會相信，我們為達到高標準企業管治所付出的努力有助提升股東長期價值。董事會已根據上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則規定制訂企業管治程序。

健康與安全

我們須遵守香港的健康與安全規定，包括但不限於職業安全及健康條例以及工廠及工業經營條例。我們已制定內部政策及制度確保遵守有關規定。我們相信，我們目前並於營業紀錄期間起始日期至最後可行日期期間一直實質遵守有關規定。我們依法就對僱員負有的責任投保，但毋須負責承包商僱員的保險，承包商須依法就其對僱員負有的責任自行投保。

法律合規及其他事宜

營業紀錄期間及截至最後可行日期，我們在各重大方面均遵守香港相關法律及法規。

合和中心已完工，相關佔用許可證亦已於一九八三年三月二十九日簽發。在合和中心完工後的土地變換過程中，曾屬本集團所有且其上目前仍有合和中心小部份建築的一小幅約250平方呎土地(「**相關土地**」)已移交香港政府。但香港政府錯誤地將該相關土地納入根據一九八五年五月二十三日的UB11834號交換條件重新授予本集團的新批土地(「**新批土地**」)內。

根據新批土地的土地出讓條款，地政總署署長可全權酌情要求本集團：(i)拆除相關土地上的樓宇部分，以按其要求恢復該土地並將該土地交吉予香港政府；或(ii)向香港政府支付地政總署署長全權酌情釐定的相關土地的地價(「**地價**」)。倘本集團未能按上文(i)項於地政總署署長要求時拆除相關土地上的樓宇部分，則地政總署署長可拆除該棟樓宇部分，而本集團須於要求時向香港政府支付經地政總署署長證明的有關拆除費用。地價支付後，相關土地區域全面視作屬於新批土地。

自二零一二年二月起，香港政府地政總署與本集團開始商討將相關土地納入新批土地。我們已尋求高級顧問的法律意見，彼認為，倘香港政府地政總署拒絕將相關土地納入新批土地，則本集團有充足理由要求糾正上述錯誤，並以所有人不得反悔原則向香港政府提出抗辯。我們認為，該事件不會影響我們對合和中心的可售業權。更多資料請參閱「*風險因素 — 我們或會不時捲入業務糾紛及相關的法律訴訟和其他法律程序，因而可能面對重大法律責任*」。

屋宇署調查涉嫌於九展中心建造違例建築物的事件後，本公司兩間全資附屬公司因准許在未事先獲得建築事務監督的批准下，動工或進行該等建設工程的興建及遷拆，而於二零一三年五月接獲傳票(「**傳票**」)(根據香港法例第227章裁判官條例發出)。經考慮(其中包括)現有資料及專業意見，我們認為，由於九展中心的涉嫌違例建築物已清拆，傳票不會有礙我們獲得妥善及可售的九展中心業權，亦不會對本集團營運有任何重大不利影響。

法律訴訟

作為物業發展商及業主，我們日常業務過程中會不時涉及物業租戶糾紛等法律訴訟。截至最後可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團並無任何未決或對本集團構成威脅或針對本集團且可能對本集團業務、經營業績或財務狀況有重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償。