

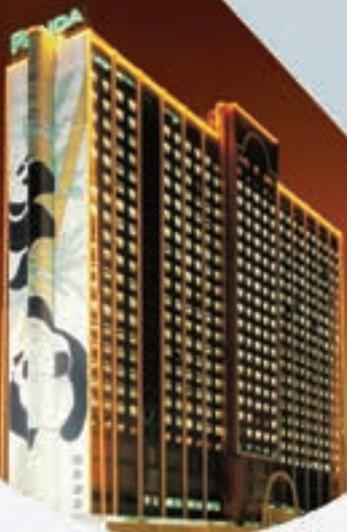
合和中心 — 灣仔



九龍灣國際展貿中心 — 九龍東



悅來酒店 — 荃灣



# HWP

HOPEWELL HONG KONG PROPERTIES LIMITED  
合和香港房地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：288

## 全球發售

聯席全球協調人及聯席保薦人  
(按英文字母順序排列)

 中銀國際  CREDIT SUISSE  
瑞信

聯席賬簿管理人

 中銀國際  CREDIT SUISSE  
瑞信

J.P.Morgan  HSBC  滙豐  citi

副牽頭經辦人

 BNP PARIBAS  
CORPORATE & INVESTMENT BANKING

 DBS

 MIZUHO

重要提示：閣下如對此招股章程的內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。



## HOPEWELL HONG KONG PROPERTIES LIMITED 合和香港房地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 全球發售

全球發售的發售股份數目	: 340,000,000股股份
	(視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	: 51,000,000股股份(可予重新分配)
國際發售股份數目	: 289,000,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價	: 每股發售股份港幣17.80元，另加1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港幣繳足，多繳款項可予退還)
面值	: 每股股份港幣0.10元
股份代號	: 288

聯席全球協調人兼聯席保薦人  
(按英文名稱字母順序排列)



聯席賬簿管理人



副牽頭經辦人



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本招股章程全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程/附錄八一送呈公司註冊處處長及備查文件J所列的文件，已根據公司條例第342C條規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會與香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司將於定價日(預期約為二零一三年六月十二日)協定發售價，惟無論如何不遲於二零一三年六月十八日。除另行公佈外，發售價不會超過每股發售股份港幣17.80元，且預期不會低於每股發售股份港幣15.30元。倘本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)基於任何原因於二零一三年六月十八日或之前仍未協定發售價，則全球發售不會進行並告失效。

發售股份並無亦不會根據美國證券法或美國任何州份的證券法例登記，亦不可發售、出售、抵押或轉讓，惟根據美國證券法登記規定之豁免或不受美國證券法登記規定所限的交易並按照美國任何州份的相關證券法進行則除外。發售股份將(i)依據144A規則或美國證券法的另一項登記豁免在美國境內向合資格機構買家發售及出售；及(ii)基於S規例於美國境外進行離岸交易發售及出售。

根據澳洲法律，本文件並非招股章程。閣下應就本文件所載要約自行諮詢意見。合和在澳洲並無獲得牌照就所提呈的發售股份提供財務意見。合和僅此提示，申請發售股份並無冷靜期。

優先發售不適用於新加坡合和股東。因此，新加坡合和股東不得參與優先發售，而本公司亦不會接納新加坡合和股東根據優先發售認購預留股份的申請。

作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本招股章程所載全部資料，包括「風險因素」所載風險因素。香港包銷商根據香港包銷協議的責任可由聯席全球協調人(代表包銷商)基於若干理由於上市日期上午八時正前終止。有關理由載於「包銷」。

二零一三年六月六日

---

## 重要提示

---

本公司將依據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第9A條，在並非與招股章程之印刷本一起發出的情況下，發出白色、黃色、藍色及粉紅色申請表格。招股章程之印刷本與電子版本的內容相同，招股章程之電子版本可於本公司網站[www.hopewellhkproperties.com](http://www.hopewellhkproperties.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄查閱及下載。

有意索取招股章程之印刷本的公眾人士，可於二零一三年六月六日(星期四)上午九時正至二零一三年六月十一日(星期二)中午十二時正的一般辦公時間內在下列地點免費索取：

1. 香港公開發售收款銀行下列任何分行：

(a) 中國銀行(香港)有限公司

中銀大廈分行，地址為花園道1號3樓；

灣仔(胡忠大廈)分行，地址為灣仔皇后大道東213號；

觀塘分行，地址為觀塘裕民坊20-24號；

油麻地分行，地址為油麻地彌敦道471號；

好運中心分行，地址為沙田橫壘街好運中心；及

屯門新墟分行，地址為屯門鄉事會路雅都花園商場G13-14號；

(b) 東亞銀行有限公司

總行，地址為香港德輔道中10號；

皇后大道中分行，地址為皇后大道中158-164號華英昌中區大廈地下A-C號；

旺角北分行，地址為旺角彌敦道720-722號家樂樓地下；

窩打老道分行，地址為何文田窩打老道77B及77C芝齡大廈地下A號；

東港城分行，地址為將軍澳重華路8號東港城2樓217B號；及

大埔廣場分行，地址為大埔廣場地下商場49-52號；及

(c) 恒生銀行有限公司

總行，地址為德輔道中83號；

北角分行，地址為英皇道335號；

尖沙咀分行，地址為加拿芬道18號；

九龍總行，地址為彌敦道618號；

紅磡分行，地址為馬頭圍道21號；及

荃灣分行，地址為荃灣沙咀道289號。

---

## 重要提示

---

2. 聯席全球協調人下列辦事處：

(a) 中銀國際亞洲有限公司，香港花園道1號中銀大廈26樓；

(b) 瑞士信貸(香港)有限公司，香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場88樓；及

3. 香港結算之存管處服務櫃檯，地址為香港德輔道中199號無限極廣場2樓。

可索取招股章程之印刷本的地址詳情將於派發白色申請表格的中國銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司及恒生銀行有限公司各分行顯眼處展示。

按「如何申請香港發售股份、預留股份及僱員預留股份 — 如何申請香港發售股份 — 使用申請表格提出申請」所載，於二零一三年六月六日(星期四)上午九時正至二零一三年六月十一日(星期二)中午十二時正的一般辦公時間內，在每個派發白色和黃色申請表格的地點，均有至少三份招股章程之印刷本可供查閱。

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

向合資格合和股東寄發 <b>藍色</b> 申請表格.....	二零一三年六月六日 (星期四)或之前
遞交 <b>粉紅色</b> 申請表格的截止時間 .....	二零一三年六月十一日 (星期二)中午十二時正
透過指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 使用(i)白表eIPO服務、 (ii)網上優先發售服務( <b>藍表</b> eIPO服務)及 (iii)網上僱員優先發售服務( <b>粉紅色</b> eIPO服務)完成電子 認購申請的截止時間 <sup>(2)</sup> .....	二零一三年六月十一日 (星期二)上午十一時三十分
開始登記認購申請 <sup>(3)</sup> .....	二零一三年六月十一日 (星期二)上午十一時四十五分
遞交 <b>白色</b> 、 <b>黃色</b> 及 <b>藍色</b> 申請表格的 截止時間.....	二零一三年六月十一日 (星期二)中午十二時正
使用(i)白表eIPO服務、(ii)網上優先發售服務 ( <b>藍表</b> eIPO服務)及(iii)網上僱員優先發售服務 ( <b>粉紅色</b> eIPO服務)完成付款的截止時間 .....	二零一三年六月十一日 (星期二)中午十二時正
向香港結算發出電子認購指示的截止時間.....	二零一三年六月十一日 (星期二)中午十二時正
截止登記認購申請 <sup>(3)</sup> .....	二零一三年六月十一日 (星期二)中午十二時正
預期定價日.....	二零一三年六月十二日 (星期三)
(1) 在南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)公佈 (i)發售價、(ii)國際發售的踴躍程度、(iii)香港公開 發售、優先發售及僱員優先發售的申請水平及 (iv)香港發售股份、預留股份及僱員預留股份的配發 基準.....	二零一三年六月十八日 (星期二)或之前
(2) 通過多種渠道公佈香港公開發售、優先發售及 僱員優先發售的配發結果(請參閱「如何申請香港 發售股份、預留股份及僱員預留股份—公佈 結果」).....	二零一三年六月十八日 (星期二)
(3) 載有上述(1)及(2)的公告全文將登載於聯交所 網站 <a href="http://www.hkexnews.hk">www.hkexnews.hk</a> 及本公司網站 <a href="http://www.hopewellhkproperties.com">www.hopewellhkproperties.com</a> .....	自二零一三年六月十八日 (星期二)起
可於 <a href="http://www.iporesults.com.hk">www.iporesults.com.hk</a> 通過「按身份證號碼搜索」 功能查閱香港公開發售、優先發售及僱員優先發售的 配發結果.....	自二零一三年六月十八日 (星期二)起
發送股票及白表電子退款指示／退款支票 <sup>(4)</sup> .....	二零一三年六月十八日 (星期二)或之前
預計股份開始在聯交所買賣 .....	二零一三年六月十九日 (星期三)

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

附註：

- (1) 所有日期及時間均指香港當地日期及時間。
- (2) 閣下不得於截止遞交認購申請當日上午十一時三十分後透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)使用**白表eIPO**服務、**藍表eIPO**服務或**粉紅表eIPO**服務遞交申請。倘閣下於該日上午十一時三十分前已遞交申請並從指定網站取得付款參考編號，則閣下可於遞交認購申請截止日期中午十二時正(即截止辦理認購申請登記的時間)前繼續辦理申請手續，繳清申請股款。
- (3) 倘於二零一三年六月十一日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港懸掛「黑色」暴雨警告訊號或八號或以上熱帶氣旋警告訊號，則當日不會辦理認購申請登記。更多資料請參閱「如何申請香港發售股份、預留股份及僱員預留股份」。
- (4) 預期香港發售股份、預留股份及僱員預留股份的股票將於二零一三年六月十八日(星期二)發行，惟該等股票僅於全球發售在各方面成為無條件(包括包銷協議並無根據有關條款終止)時，方會於上市日期(預期為二零一三年六月十九日(星期三))上午八時正前任何時間生效。倘投資者按已公佈的分配詳情或收訖股票前買賣股份，則所有風險概由彼等自行承擔。

有關全球發售安排(包括有關條件)及香港發售股份、預留股份及僱員預留股份申請手續的詳情，請參閱「全球發售安排」及「如何申請香港發售股份、預留股份及僱員預留股份」。

享有保證配額的各合資格合和股東已獲寄發**藍色**申請表格。另外，合資格合和股東根據合和之公司通訊政策選擇收取公司通訊的方式獲取本招股章程。

倘合資格合和股東選擇收取合和之公司通訊之印刷本，則該合資格合和股東將獲寄發所選語言版本的招股章程之印刷本及**藍色**申請表格。

倘合資格合和股東(a)選擇收取公司通訊之電子版本或(b)並無作出選擇，則該合資格合和股東將被視為同意收取合和之公司通訊之電子版本，可分別登入本公司網站[www.hopewellhkproperties.com](http://www.hopewellhkproperties.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)的「披露易」上市公司公告最新上市公司公告」瀏覽及下載本招股章程之電子版本(內容與招股章程印刷本相同)。本招股章程電子版的內容，在各方面均與本招股章程的印刷本內容一致。本招股章程不得直接或間接複製、轉派或向任何其他人士傳遞，或基於任何目的公開發佈其全部或部份內容。本招股章程電子版及其任何內容均並非在香港以外提出要約即屬違法的任何司法權區銷售證券的要約。在香港以外的任何司法權區派發**藍色**申請表格或會受到法律限制。管有**藍色**申請表格的人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)應自行查悉並遵守任何有關限制。

未能遵守該等限制或會違反任何該等司法權區的證券法例。尤其是，本招股章程不得連同或不連同**藍色**申請表格派發、發送或轉送至任何特定地區或自任何指定地區派發、發送或轉送，惟對象為本招股章程列明的合資格合和股東則除外。合資格合和股東一經接受本招股章程，即被視為同意受上述指示制約。

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

合資格合和股東可於正常營業時間內(除非另有指明)，於下列地點索取本招股章程的印刷本：

- (i) 於「如何申請香港發售股份、預留股份及僱員預留股份」所載的時間，於收款銀行任何一間指定分行；及
- (ii) 「如何申請香港發售股份、預留股份及僱員預留股份」所載的各名聯席保薦人的指定辦事處。

# 目 錄

## 致投資者的重要通知

本公司並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載者不同的資料。閣下不應將並非載於本招股章程的任何資料或陳述視為已獲本公司或任何相關人士授權而信賴。

	<u>頁次</u>
重要提示.....	i
預期時間表.....	iii
目錄.....	vi
概要.....	1
有關全球發售的資料.....	19
責任聲明.....	21
前瞻性陳述.....	22
風險因素.....	23
董事.....	40
參與全球發售的各方.....	41
公司資料.....	44
監管概覽.....	45
歷史及公司架構.....	54
業務.....	61
財務資料.....	125
與控權股東的關係.....	174
關連交易.....	189
董事及高級管理層.....	201
所得款項用途.....	212
包銷.....	213
全球發售安排.....	222
如何申請香港發售股份、預留股份及僱員預留股份.....	236
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 溢利預測.....	III-1
附錄四 — 物業估值.....	IV-1
附錄五 — 市場研究報告.....	V-1
附錄六 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要.....	VI-1
附錄七 — 法定及一般資料.....	VII-1
附錄八 — 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	VIII-1
附錄九 — 釋義.....	IX-1
附錄十 — 專用詞彙.....	X-1

# 概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料之概覽。由於僅屬概要，故並無載列可能對閣下重要之所有資料。閣下決定投資發售股份前，應細閱整份招股章程。

## 業務概覽

我們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環節：

- 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／或銷售物業、發展中物業及項目管理。

我們的主要投資物業包括合和中心及九展中心。合和中心是我們具代表性的旗艦物業，亦是我們於灣仔的部份配套物業組合。多年以來，該等物業歷經多次改進，成功維繫優質租戶，更吸引領先跨國公司及金融服務公司等新租戶。我們的大型多用途綜合商業建築九展中心位於新興的九龍東商業區，是九龍唯一的會議展覽中心。九展中心寫字樓、E-Max購物商場、匯星及「Music Zone」音樂表演場地均設於此。九展中心因其設施寬敞加上增值選擇豐富而維持高出租率，更銳意成為更加出色的娛樂中心。

我們的酒店、餐館及餐飲營運包括悅來酒店及出色的餐飲和餐館業務。悅來酒店是全方位服務酒店，具備大量具有當代設計風格的房間以迎合各類顧客。至於我們近期的物業發展包括待售中的豪華住宅樂天峯，當中大部份單位已成功售出。

我們現正發展中的兩個項目包括合和中心二期及皇后大道東200號項目，預計分別於二零一八年及二零一五年落成。預期合和中心二期將發展為55層多用途物業，與合和中心互相連接，躋身香港最大型酒店之一（按客房數目計），設有綜合會議設施。皇后大道東200號項目是市建局位於灣仔的重建項目，結合住宅、商業及公共設施等元素。我們相信發展項目對業務持續擴張會有巨大貢獻。

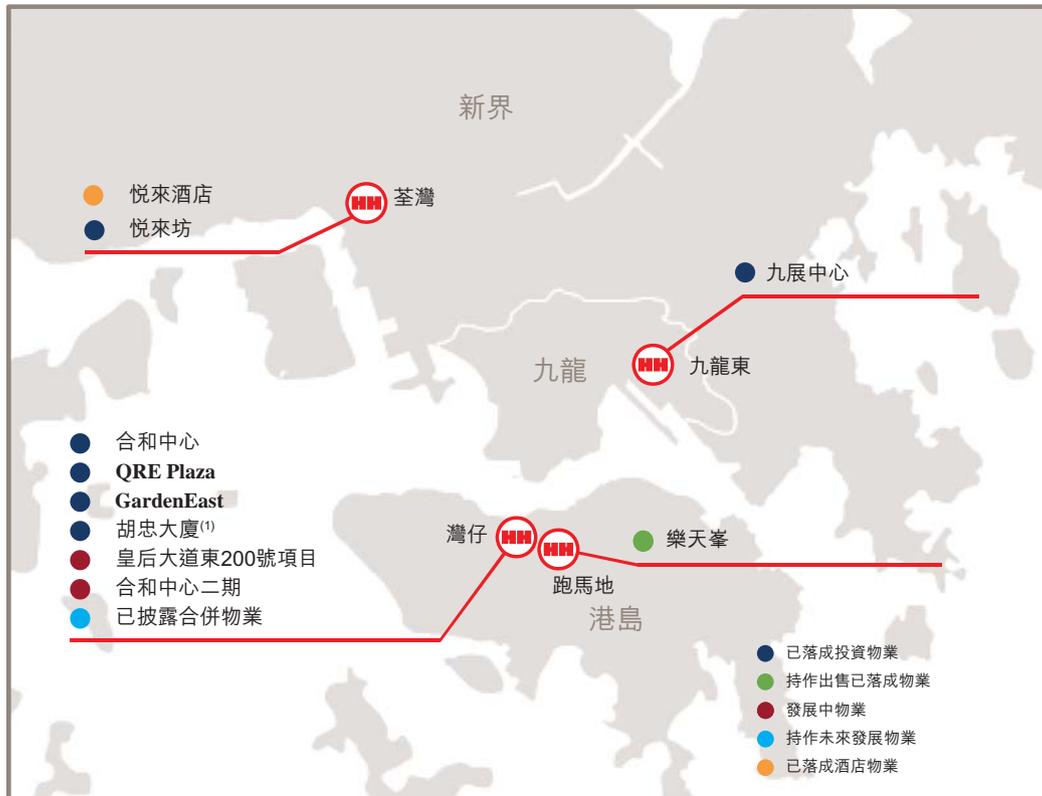
二零一零財政年度、二零一一財政年度及二零一二財政年度，我們分別確認總營業額港幣9.472億元、港幣10.562億元及港幣12.025億元。二零一二財政年度上半年及二零一三財政年度上半年，我們分別確認總營業額港幣5.913億元及港幣6.287億元。二零一零財政年度、二零一一財政年度及二零一二財政年度，我們的年度溢利分別為港幣40.627億元、港幣48.118億元及港幣27.445億元，而不計及稅後公平值收益的年內溢利分別為港幣2.571億元、港幣3.290億元及港幣3.961億元。二零一二財政年度上半年及二零一三財政年度上半年，我們的期內溢利分別為港幣13.950億元及港幣102.372億元，而不計及稅後公平值收益的期內溢利分別為港幣2.019億元及港幣2.320億元。

# 概 要

## 物業組合

我們在香港有多樣化的物業組合。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，我們的物業組合可出租面積合共約350萬平方呎。除已落成投資物業外，我們的物業組合亦包括位於灣仔並預期於二零一八年落成的發展地盤合和中心二期及合資項目公司宏置所持預期於二零一五年落成的市建局重建項目皇后大道東200號項目。

以下地圖為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。

## 概 要

### 營業額、分部收益及年／期內溢利

營業紀錄期間，我們確認的營業額不斷增加。下表概述營業紀錄期間我們的經營分部營業額及分部收益：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
			<i>港幣百萬元</i>		
物業投資分部收益.....	627.5	675.2	751.0	368.8	403.4
酒店、餐館及餐飲營運					
分部收益.....	326.9	388.4	461.2	227.7	230.2
物業發展分部收益.....	—	1,519.3	676.7	403.6	239.3
<b>分部收益總額.....</b>	<b>954.4</b>	<b>2,582.9</b>	<b>1,888.9</b>	<b>1,000.1</b>	<b>872.9</b>
減：計入物業發展分部收益的 持作出售已落成投資物業 銷售額.....	—	(1,519.3)	(676.7)	(403.6)	(239.3)
減：應佔共同控制實體收益 ..	(7.2)	(7.4)	(9.7)	(5.2)	(4.9)
<b>營業額<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>947.2</b>	<b>1,056.2</b>	<b>1,202.5</b>	<b>591.3</b>	<b>628.7</b>

附註：

- (1) 分部收益總額須扣除分佔共同控制實體收益及計入物業發展分部收益的持作出售已落成投資物業銷售額，以便根據香港財務報告準則相關會計規則將分部收益總額與營業額對賬。分佔共同控制實體收益包括於有關期間我們與其他參與方可行使共同控制權的共同控制實體(即宏置及香港保齡球城有限公司)相關的收益。營業紀錄期間之後，我們所持香港保齡球城有限公司母公司之全部股權於二零一三年三月二十八日出售予分拆後集團，現金代價為1.00美元。計入物業發展分部收益的持作出售已落成投資物業銷售額包括銷售樂天峯單位所得收益。

下表載列營業紀錄期間我們的分部業績：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
			<i>港幣百萬元</i>		
物業投資.....	378.9	400.3	449.2	222.0	251.7
酒店、餐館及餐飲營運 .....	54.1	93.6	129.9	71.8	81.3
物業發展.....	2,323.1	194.9	(7.6)	—	2,146.9
<b>總分部業績.....</b>	<b>2,756.1</b>	<b>688.8</b>	<b>571.5</b>	<b>293.8</b>	<b>2,479.9</b>

下表將我們的分部業績與合併損益及其他全面收益表對賬：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
			<i>港幣百萬元</i>		
<b>總分部業績.....</b>	<b>2,756.1</b>	<b>688.8</b>	<b>571.5</b>	<b>293.8</b>	<b>2,479.9</b>
未分配企業開支.....	(65.8)	(67.4)	(70.5)	(35.1)	(35.2)
	2,690.3	621.4	501.0	258.7	2,444.7
財務成本.....	(20.1)	(20.1)	(17.3)	(8.8)	(7.2)
已落成投資物業公平值收益 ..	1,467.6	4,316.2	2,348.4	1,193.1	7,852.2
除稅前溢利.....	4,137.8	4,917.5	2,832.1	1,443.0	10,289.7
所得稅支出.....	(75.1)	(105.7)	(87.6)	(48.0)	(52.5)
<b>年／期內溢利.....</b>	<b>4,062.7</b>	<b>4,811.8</b>	<b>2,744.5</b>	<b>1,395.0</b>	<b>10,237.2</b>

## 概 要

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。具體分析請參閱「業務 — 投資物業組合 — 已落成投資物業總覽」。

物業名稱 <sup>(1)</sup>	概約建築面積 (平方呎)	概約可出租面積 (平方呎)	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)	租期
<b>灣仔</b>							
合和中心 .....	840,692	809,609	一九八三年	12,720.0			一九八五年至二一三五年
寫字樓 .....	不適用	637,343		9,772.0	95.9	30.0	
商舖 .....	不適用	172,266		2,730.0	100.0	38.1	
停車場 .....	不適用	不適用		218.0	不適用	不適用	
胡忠大廈 <sup>(2)</sup> .....	17,674	17,738	一九九三年	530.6			一九九二年至二零四七年
商舖 .....	17,674	17,738		457.0	100.0	69.6	
停車場 .....	不適用	不適用		73.6	不適用	不適用	
GardenEast <sup>(3)</sup> .....	96,576	110,852	二零零八年	1,862.0			一八五五年至二八五四年
服務式住宅 .....	不適用	104,400		1,709.0	93.4	54.0	
商舖 .....	不適用	6,452		153.0	100.0	57.1	
QRE Plaza .....	77,033	79,541	二零零七年	1,152.0			一八六三年至二八四一年
商舖 .....	77,033	79,541		1,152.0	86.0	34.0	
<b>九龍東</b>							
九展中心及E-Max .....	1,774,555	1,753,238	一九九六年	9,345.0			一九八七年至二零四七年
寫字樓 .....	不適用	668,536		3,594.0	96.6	10.4	
商舖 .....	不適用	842,544		4,206.0	93.4	7.2	
會展 .....	不適用	242,158		1,129.0	不適用	不適用	
停車場 .....	不適用	不適用		416.0	不適用	不適用	
<b>荃灣</b>							
悅來坊 .....	229,675	230,026	一九九一年	1,797.5			一八九八年至二零四七年
商舖 .....	229,675	230,026		1,604.5	95.0	12.7 <sup>(4)</sup>	
停車場 .....	不適用	不適用		193.0	不適用	不適用	
悅來酒店 — 商用 .....	15,041	14,287	一九九一年	97.5	87.7	18.6	一八九八年至二零四七年
合計 .....	<u>3,051,246</u>	<u>3,015,291</u>		<u>27,504.6</u>			

附註：

- (1) 所有物業的全部權益歸本集團所有。
- (2) 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。
- (3) GardenEast包括216間服務式住宅。
- (4) 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。

## 概 要

### 出租率

我們的投資物業及酒店均維持高出租率。下表載列所示期間我們的主要已落成投資物業及酒店的平均出租率資料：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
			%		
<b>寫字樓</b>					
合和中心.....	86.8	90.8	93.6	93.8	95.9
九展中心.....	81.1	83.5	94.5	93.0	96.6
<b>商舖</b>					
合和中心.....	87.1	93.0	97.0	95.3	100.0
E-Max(九展中心).....	93.0	92.5	94.1	94.6	93.4
悅來坊.....	91.4	93.3	77.1	91.9	95.0
QRE Plaza.....	87.9	90.3	86.0	83.1	86.0
胡忠大廈 <sup>(1)</sup> .....	100.0	96.7	100.0	100.0	100.0
GardenEast.....	53.0	100.0	93.9	100.0	100.0
<b>住宅</b>					
GardenEast.....	88.3	96.1	93.3	93.3	93.4
<b>酒店</b>					
悅來酒店.....	84.3	89.5	89.9	94.2	93.6

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。

### 競爭優勢 — 要點

我們憑藉以下優勢在香港物業市場與其他地產商競爭：

#### 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

我們憑藉物業所在位置成為周邊上班族及居民的中心，並處於日後增長及發展的有利地位。我們的物業位於以下地區：

- 灣仔，「The East」品牌配套物業組合所在地，因鄰近其他傳統核心商業區優質寫字樓的需求日益增長且供不應求而越受追捧，重建機會方興未艾，市場租金亦日益上升；
- 九龍東，九展中心所在地，亦是各項政府措施的中心，包括(i)將該地轉型為香港第二核心商業區的「起動九龍東」計劃；(ii)改善該區交通的新港鐵線；及(iii)附近的新遊輪碼頭；及
- 荃灣，悅來坊及悅來酒店物業所在地，亦是佔據有利地位的交通樞紐，靠近中國大陸及香港國際機場。

### 與別不同的多樣化物業組合提供穩定收益

我們的物業組合包括可吸引顧客及旅客，並帶來穩定經常性收入的物業，包括位於灣仔的配套物業組合、位於九龍灣設有會展場地的大型多用途綜合商業建築九展中心及位於荃灣提供全方位服務的悅來酒店。

### 高效成熟的資產管理與健全的財務管理

我們的資產管理能力高效成熟，加上專注於資產優化、積極管理租務及把握機遇，可優化物業組合、維持高出租率並及早鎖定租金收入。

### 擁有具遠見的管理層及高標準企業管治的知名品牌

我們有四十多年經營歷史，加上管理團隊有行業經驗豐富、執行能力高強、注重建立品牌及致力維持高水平的企業管治，方可維持優質物業與服務，進而提升資產的表現並提高回報。

### 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，以創造長期價值。我們目的在於活化當地社區，相信我們的項目可活化及改造所在地區，進而提升我們物業組合的價值。

#### 維持未來的策略發展項目及資產優化項目按步就班推出

相信我們多個籌劃中的新項目可補充並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。該等項目包括皇后大道東200號項目(市建局在灣仔區重建的多用途項目)及合和中心二期(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))。我們亦計劃將九展中心的舖位改為更加出色的娛樂中心，並繼續物色可進一步加強我們投資物業組合的其他資產優化及發展機會。

#### 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，達致持續增長及鞏固品牌地位。我們不斷優化租戶組合，爭取上調租金及維持高出租率。我們對現有物業的不斷改良，例如合和中心寫字樓及共用樓面的翻新將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

我們借助在物業行業的豐富經驗了解到香港多方面的需求與短缺，例如缺乏會議場地、大型的高級酒店供應有限，表演場地亦不足，因此我們經已並將繼續推出新的發展項目，

---

## 概 要

---

例如合和中心二期及「live-house」音樂會的表演概念，以掌握市場機會進一步發展領先的地標物業。

### 一直致力維持香港領先地產公司之一的地位

我們將繼續在香港優越地段及具有高度重建與增長潛力的地區專營優質物業，目標在於建立多樣化物業組合的經營模式，不斷改良現有的物業資產，並積極物色策略性收購機會發揮協同效益。

### 堅持採取有規範的資本管理制度以維持穩健良好的財政狀況

我們將維持穩健良好的財政狀況，堅持以審慎及專注的態度投資及發展項目，實施嚴格的成本控制措施，採用各種融資方式提高項目融資的靈活性。

### 近期發展

我們確認，二零一二年十二月三十一日以來我們物業的平均出租率及平均月租並無任何重大不利變更。截至二零一三年三月三十一日止三個月，合和中心辦公部份的平均出租率維持穩定，為96.0%(二零一三財政年度上半年：95.9%)，零售部份為100%(二零一三財政年度上半年：100%)，辦公部份與零售部份的每平方呎平均月租分別為港幣32.4元與港幣40.3元(二零一三財政年度上半年：港幣30.0元與港幣38.1元)。截至二零一三年三月三十一日止三個月，九展中心與E-Max的平均出租率亦維持相對穩定，分別為94.1%(二零一三財政年度上半年：96.6%)與93.1%(二零一三財政年度上半年：93.4%)，其每平方呎平均月租則分別為港幣11.3元與港幣7.6元(二零一三財政年度上半年：港幣10.4元與港幣7.2元)。

### 分拆及獨立於合和

建議分拆涉及通過股份於聯交所獨立上市將本集團自合和分拆。董事會相信獨立上市會使本集團業務重點更清晰，且能使合和及本集團的管理層有效分配資源至各自的業務。分拆亦使本集團更易於在資本市場集資及增加融資靈活性。通過分拆，投資者將可獲得更多合和與本集團經營表現的詳情，以便更深入分析彼等各自的業務，亦有助擴大本集團的整體股東基礎。此外，本集團業務獨立上市能更明確界定及建立本集團業務公平值，從而提升股東價值。

雖然我們獲准經營的業務不受範圍及地點的限制，但目前我們計劃於上市後僅專注於香港從事物業發展及投資、物業相關服務及酒店和餐飲業務，而無意於香港以外地區拓展業務。上市後，合和會繼續(i)在中國從事物業發展及投資、物業相關服務及酒店和餐飲業務；及(ii)從事電力業務。根據合和為我們訂立的不競爭契約，合和不會(i)在香港從事物業投資(包括香港物業租賃、代理及管理)；(ii)在香港從事酒店、餐館及餐飲營運(包括香港酒店

## 概 要

持有及管理、餐館營運及餐飲服務)；及(iii)在香港從事物業發展(包括香港發展及／或銷售物業、發展中物業及物業項目管理)。更多詳情請參閱「與控權股東的關係 — 控權股東的獨立性」。

### 財務資料概要

#### 合併損益及其他全面收益表節選及若干合併財務狀況表項目

下表載列營業紀錄期間我們的合併損益及其他全面收益表節選及若干合併財務狀況表項目：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
	<i>港幣百萬元</i>				
營業額 .....	947.2	1,056.2	1,202.5	591.3	628.7
銷售及服務成本 .....	(419.0)	(448.6)	(482.3)	(234.0)	(227.4)
毛利 .....	528.2	607.6	720.2	357.3	401.3
公平值收益					
發展中投資物業					
樂天峯 .....	2,237.8	—	—	—	—
土地變換後合和中心二期的 商業部份 .....	—	—	—	—	2,153.0
已落成投資物業 .....	1,467.6	4,316.2	2,348.4	1,193.1	7,852.2
持作出售之投資物業 .....	120.0	199.5	—	—	—
年／期內溢利 .....	4,062.7	4,811.8	2,744.5	1,395.0	10,237.2
年／期內溢利 (不計及稅後公平值收益) ..	257.1	329.0	396.1	201.9	232.0
	於六月三十日			於二零一二年 十二月 三十一日	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年		
	<i>港幣百萬元</i>				
流動資產 .....	3,326.9	3,641.8	2,583.8	1,063.8	
流動負債 .....	9,396.0	10,141.7	10,490.3	11,062.4	
流動負債淨額 .....	6,069.1	6,499.9	7,906.5	9,998.6	
淨資產 .....	5,943.8	10,491.4	12,108.8	21,618.3	
總資產 .....	17,301.3	22,228.3	24,153.2	36,569.2	

營業紀錄期間，我們的業務錄得盈利。我們投資物業(包括發展中投資物業、已落成投資物業及持作出售之投資物業)的公平值收益佔營業紀錄期間溢利的絕大部份。然而，該等金額為非現金項目，可能不時波動。詳情請參閱「風險因素 — 我們的投資物業因公平值變動產生的損益可能不時波動並可能於日後大幅減少，或會對我們的盈利能力及財務狀況有重大不利影響」及「財務資料 — 影響我們的經營業績及財務狀況的重大因素 — 投資物業公平值變動以及根據我們的管理及會計政策確認公平值損益」。



## 概 要

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，為項目發展成本供資。餘下的發展成本由宏置現有貸款融資中提取的銀行借貸供資。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。

### 物業估值

以下資料摘錄自「附錄四 — 物業估值」所載戴德梁行的報告，概述戴德梁行對各項物業的估值及戴德梁行估值時使用的主要假設摘要。更多詳情(包括該等假設之背景)請參閱「附錄四 — 物業估值」。

編號	物業	於二零一三年 三月三十一日 現況下本集團 應佔資本值 (港幣元)	估值方法及主要假設	附錄四所載 估值報告頁碼
1.	合和中心 <sup>(1)</sup>	12,720,000,000	收益資本化法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 資本化率：               <ul style="list-style-type: none"> <li>商場：3.5%</li> <li>寫字樓：3.75%</li> </ul> </li> <li>• 市場月租：               <ul style="list-style-type: none"> <li>商場：每平方呎 約港幣33.5元至港幣240元</li> <li>寫字樓：每平方呎 約港幣42元至港幣57元</li> </ul> </li> </ul>	第IV-6至IV-7頁
2.	悅來酒店 <sup>(2)</sup>	3,390,000,000	直接比較法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 每間房價：               <ul style="list-style-type: none"> <li>每間約港幣3,720,000元</li> </ul> </li> </ul> 現金流貼現法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 日均房租(「日均房租」)：               <ul style="list-style-type: none"> <li>首年 — 港幣820元</li> </ul> </li> <li>• 日均房租年增長率：               <ul style="list-style-type: none"> <li>維持4.5%</li> </ul> </li> <li>• 入住率：首年 — 89%</li> <li>• 貼現率：8%</li> <li>• 最終資本化率：4.5%</li> </ul>	第IV-8至IV-10頁
3.	悅來坊 <sup>(1)</sup>	1,895,000,000	收益資本化法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 資本化率：4%</li> <li>• 市場月租：每平方呎約 港幣14.5元至港幣70元</li> </ul>	第IV-11至IV-12頁

## 概 要

編號	物業	於二零一三年 三月三十一日 現況下本集團 應佔資本值 (港幣元)	估值方法及主要假設	附錄四所載 估值報告頁碼
4.	九龍灣 國際展覽中心 (九展中心) <sup>(1)</sup>	9,345,000,000	收益資本化法：  <ul style="list-style-type: none"> <li>• 資本化率： 商場：3.5% 寫字樓及會展設施：3.5%</li> <li>• 市場月租： 商場：每平方呎約港幣 12元至港幣28.5元 寫字樓及會展設施： 每平方呎約港幣13.6元 至港幣18.5元</li> </ul>	第IV-13至IV-14頁
5.	QRE Plaza <sup>(1)</sup>	1,152,000,000	收益資本化法：  <ul style="list-style-type: none"> <li>• 資本化率：3.5%至3.75%</li> <li>• 市場月租：每平方呎 約港幣36元至港幣150元</li> </ul>	第IV-15頁
6.	胡忠大廈 <sup>(1)</sup>  (地下商業單位 G03及G04以及 2樓商業單位 201、202及 餐館)	457,000,000	收益資本化法：  <ul style="list-style-type: none"> <li>• 資本化率：3.5%至3.75%</li> <li>• 市場月租：每平方呎 約港幣55元至港幣140元</li> </ul>	第IV-16至IV-17頁
7.	胡忠大廈 <sup>(1)</sup>  (3樓10個貨車 車位、4樓39個 私家車車位、 5樓31個私家車 車位及預留面積 的餘下部份)	73,600,000	收益資本化法：  <ul style="list-style-type: none"> <li>• 資本化率：5.5%</li> <li>• 市場月租：每個車位 約港幣4,400元</li> </ul>	第IV-18至IV-19頁
8.	GardenEast <sup>(1)</sup>	1,862,000,000	收益資本化法：  <ul style="list-style-type: none"> <li>• 資本化率： 商業部份：3.5%至4% 服務式住宅：3%</li> <li>• 市場月租： 商業部份：每平方呎 約港幣55元至港幣90元 服務式住宅：每平方呎 約港幣37.5元至港幣44.5元</li> </ul>	第IV-20至IV-21頁

## 概 要

編號	物業	於二零一三年 三月三十一日 現況下本集團 應佔資本值 (港幣元)	估值方法及主要假設	附錄四所載 估值報告頁碼
9.	樂天峯 <sup>(1)</sup> (多個單位)	808,750,000	收益資本化法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 資本化率：2.25%</li> <li>• 市場月租： 每平方呎約港幣53元至 港幣80元</li> </ul>	第IV-22至IV-23頁
10.	合和中心二期 <sup>(9)</sup>	8,945,000,000	直接比較法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 樓面地價： 每平方呎約港幣8,170元</li> </ul>	第IV-24至IV-25頁
11.	皇后大道東 200號項目 <sup>(4)</sup>	4,417,500,000	直接比較法*： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 宏置應佔竣工價值：</li> <li>• 商業部份(地庫、地下及第一層)：每平方呎約港幣17,900元<sup>(#)</sup></li> <li>• 住宅部份：每平方呎約港幣15,100元<sup>(#)</sup></li> </ul> <p style="font-size: small;">*須就發展項目所需的尚未支付發展成本作出調整。</p> <p style="font-size: small;">(#)已就市建局應享收入／銷售所得款項調整。</p>	第IV-26至IV-27頁
12.	皇后大道東155、 157及159號 <sup>(5)</sup>	217,000,000	直接比較法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業部份：每平方呎約港幣88,700元</li> <li>• 住宅部份：每平方呎約港幣11,600元</li> </ul>	第IV-28至IV-29頁
13.	皇后大道東161、 163、165及 167號 <sup>(5)</sup>  (多個單位)	325,000,000	直接比較法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業部份：每平方呎約港幣92,400元</li> <li>• 住宅部份：每平方呎約港幣11,200元</li> </ul>	第IV-30至IV-32頁
<b>本集團應佔總額</b>		<b>45,607,850,000</b>		

附註：

- (1) 評估第1號及第3至9號物業價值時，戴德梁行分析商舖、寫字樓、停車位及住宅物業(特別是較大規模物業)的近期銷售交易，以釐定資本化率。釐定市場租金時，戴德梁行已參考相關物業與區內其他相若物業近期的出租情況。

---

## 概 要

---

- (2) 評估第2號物業價值時，戴德梁行參考近期香港與乙級高價酒店或中價酒店質素相若之酒店銷售交易，亦已考慮該等物業與悅來酒店的位置、質素、設施及其他影響估值之因素的差異，以及悅來酒店過往兩個財政年度的日均房租，和區內同類酒店的日均房租及行業統計數字。戴德梁行基於悅來酒店的過往增長及表現釐定日均房租年增長率。計算悅來酒店日後入住率時，戴德梁行已分析及檢討行業統計數字、悅來酒店過往兩年的數據及表現。貼現率反映投資悅來酒店的固有風險，釐定貼現率時，戴德梁行計及就未來現金流與通脹之固有風險作出的補償。戴德梁行基於所獲悉的酒店銷售交易釐定最終資本化率。
- (3) 評估第10號本集團持作發展的物業價值時，戴德梁行參考政府地皮的最近期銷售交易，並已按相關因素就同類地皮的樓面地價作出適當調整。
- (4) 評估第11號本集團持作發展的物業價值時，戴德梁行參考皇后大道東多家商舖及區內近期竣工的住宅物業的近期銷售交易(與皇后大道東200號項目具有相似特點)，並就市建局應享收入／銷售所得款項、面積之實用率、位置、樓層、舖面朝向及其他相關因素，適當調整單位售價。
- (5) 評估第12及13號本集團持作發展的物業價值時，戴德梁行參考皇后大道東多家商舖及區內特點相近之低層舊住宅物業的近期銷售交易，並就樓齡、位置、規模及舖面朝向等因素，適當調整該等銷售交易的單位售價，進而釐定主要假設。

### 風險因素

投資股份涉及的若干風險及考慮可概述為三個類別，即(i)與我們業務有關的風險；(ii)與房地產及酒店行業有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。其他詳情請參閱「**風險因素**」。下文列舉若干可能對我們有不利影響的主要風險：

- 我們依賴投資物業組合的租金收入。
- 我們受香港及世界其他地區週期性波動的經濟、物業市場及酒店行業狀況以及經濟放緩或經濟前景不明朗所影響。
- 我們的業務前景取決於物業發展項目能否成功，可能受多項因素影響。
- 我們的投資物業因公平值變動產生的損益可能不時波動並可能於日後大幅減少。
- 我們的業務須遵守政府政策法規，尤其易受香港房地產行業政策變動的影響。

由於不同的投資者對釐定風險的重要性可能有不同的詮釋及標準，因此，閣下在決定投資發售股份前，務請細閱「**風險因素**」。

### 香港政府有關房地產市場的政策法規

香港政府近期實施了一系列政策法規調控物業市場。相關政策法規包括但不限於徵收多種稅項，例如(i)近期修改從價印花稅，適用於除香港永久居民(於購置時不擁有其他住宅物業)所購置住宅物業外的住宅及商業物業；(ii)對購入後36個月內出售的香港物業徵收額外印花稅；及(iii)對香港永久居民以外的任何人士(包括任何註冊成立的公司)購置住宅物業徵

## 概 要

收買家印花稅。除此之外，香港政府可能推出控制土地供應、建築法規及其他影響商業及住宅物業市場的財政政策。該等措施對我們表現的影響程度難以確定，或會不利我們日後銷售住宅物業，尤其是皇后大道東200號項目的住宅物業。詳情請參閱「風險因素 — 我們的業務須遵守政府政策法規，尤其易受香港房地產行業政策變動的影響」。

### 控權股東

於最後可行日期，合和透過全資附屬公司擁有本公司100%已發行股本及100%投票權。全球發售完成後，本公司仍為合和的附屬公司，並由合和擁有81.5%已發行股本（不計及行使超額配股權）。此外，全球發售完成後（不計及行使超額配股權），並無其他人士直接或間接擁有當時已發行股份30%或以上。詳情請參閱「與控權股東的關係」。

### 發售數據<sup>(1)</sup>

	按發售價每股 港幣15.30元計算	按發售價每股 港幣17.80元計算
股份市值 <sup>(2)</sup> .....	港幣281.52億元	港幣327.52億元
資本化發行前 — 未經審核備考經調整每股合併 有形資產淨值 <sup>(3)(4)</sup> .....	港幣19.87元	港幣20.49元

#### 附註：

- (1) 該表所有數據均假設並無行使超額配股權計算。
- (2) 市值基於預期於全球發售完成後及資本化發行後發行1,840,000,000股股份計算。
- (3) 更多詳情載於「附錄二 — 未經審核備考財務資料」。未經審核備考經調整每股合併有形資產淨值乃基於已發行合共1,340,000,000股股份（包括為支付本集團向分拆後集團收購本集團旗下公司股權所應付代價而發行的1,000,000,000股股份及將會根據全球發售所發行的340,000,000股股份，猶如全球發售已於二零一二年十二月三十一日完成）計算，惟不計及(i)將會根據資本化發行所發行的股份；(ii)可能根據發行授權而發行的任何股份及(iii)可能根據回購授權而購回的任何股份。
- (4) 並無就本集團於二零一二年十二月三十一日後的任何經營業績或進行其他交易而對二零一二年十二月三十一日本公司股權持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值作出任何調整。具體而言，上表所列未經審核備考經調整合併有形資產淨值並無就說明資本化發行的影響而作出調整。全球發售完成當時，本公司會向Boyen Investments發行500,000,000股股份。該等股份將入賬列作繳足股份，將發行當日本集團所欠分拆後集團的未償還集團內公司間貸款淨額悉數撥充資本。二零一二年十二月三十一日本集團所欠分拆後集團的港幣106.060億元已於下表就資本化發行的影響作出調整以便說明。資本化發行後未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃假設全球發售（全球發售所得款項淨額之詳情見上述附註(2)）及資本化發行已於二零一二年十二月三十一日完成而已發行1,840,000,000股股份（包括為支付本集團向分拆後集團收購本集團旗下公司股權所應付代價而發行的1,000,000,000股股份、將會根據全球發售所發行的340,000,000股股份及將會根據資本化發行所發行的500,000,000股股份）計算。實際資本化金額將基於資本化發行當日的未償還餘額而定。

## 概 要

	資本化發行後 本公司 股權持有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整合併 有形資產淨值	資本化發行後 未經審核備考 經調整每股 有形資產淨值
	港幣 (百萬元)	港幣
資本化發行後		
按發售價每股發售股份港幣15.30元計算 .....	37,238	20.24
按發售價每股發售股份港幣17.80元計算 .....	38,067	20.69

### 所得款項用途

經扣除本公司應付包銷佣金及費用(不計及任何酌情獎金)及估計開支後，假設發售價為每股發售股份港幣16.55元(即指示性發售價範圍的中間價)及並無行使超額配股權，本公司發行發售股份所得款項淨額為港幣54.283億元。

約港幣22億元(即所得款項淨額約40.5%)計劃用於撥付發展合和中心二期的資本開支。

約港幣12億元(即所得款項淨額約22.1%)計劃用作收購及發展合併物業、計劃收購及發展未來項目所需土地及物業，以及適時投資未來業務機會。

約港幣17億元(即所得款項淨額約31.3%)計劃用作部份償還根據再融資信貸提取的款項，而再融資信貸已用於償還於二零一四年九月到期年利率為香港銀行同業拆息加0.32%之根據港幣循環信貸提取的未償還借貸。

約港幣3.283億元(即所得款項淨額約6.0%)的餘額計劃用作營運資金及一般公司用途。

倘本公司獲得的所得款項淨額較預期增加或減少(包括由於支付任何酌情獎金)，本公司會按比例調整用作上述用途的所得款項淨額分配，惟按比例償還根據再融資信貸提取的款項除外。由於超額配股權由Boyen Investments(而非本公司)授出，本公司不會因超額配股權獲行使而獲得任何所得款項。

## 概 要

### 未經審核備考每股預測盈利<sup>(1)</sup>

以下未經審核備考每股預測盈利乃按下文附註編製，以說明假設全球發售已於二零一二年七月一日完成的影響。未經審核備考每股預測盈利僅供說明，鑒於其假設性質，未必可真實反映本集團截至二零一三年六月三十日止年度或日後任何期間的財務業績。

#### 本公司股權持有人應佔預測綜合純利

(不計及投資物業公平值收益) .....	不少於港幣4.2億元
投資物業公平值收益 .....	港幣111.43億元

#### 本公司股權持有人應佔預測綜合純利

(計及投資物業公平值收益) .....	不少於港幣115.63億元
---------------------	---------------

#### 資本化發行前未經審核備考每股預測盈利<sup>(2)</sup>

— 預測溢利(不計及投資物業公平值收益) .....	不少於每股港幣0.31元
— 預測溢利(計及投資物業公平值收益) .....	不少於每股港幣8.63元

#### 附註：

- 截至二零一三年六月三十日止年度本公司股權持有人應佔預測綜合純利乃摘錄自「附錄二 — 未經審核備考財務資料」及「附錄三 — 溢利預測」，該溢利預測的編製基準與假設概述於「附錄三 — 溢利預測」。董事根據本集團截至二零一二年十二月三十一日止六個月經審核業績、基於本集團截至二零一三年三月三十一日止三個月管理賬目所計算的未經審核業績以及本集團截至二零一三年六月三十日止餘下三個月的預測業績編製上述溢利預測。上述溢利預測的編製基準在各重大方面均與會計師報告(全文載於「附錄一 — 會計師報告」)附註3所載本集團現時所採納的會計政策一致。
- 資本化發行前未經審核備考每股預測盈利按截至二零一三年六月三十日止年度本公司股權持有人應佔預測綜合純利除以1,340,000,000股股份(包括為支付本集團向分拆後集團收購本集團旗下公司股權所應付代價而發行的1,000,000,000股股份及將會根據全球發售所發行的340,000,000股股份，猶如該等股份已於二零一二年七月一日發行)計算。該計算計及的股份數目包括本招股章程日期已發行股份及根據全球發售將發行的股份，惟並不計及(i)將會根據資本化發行所發行的股份，(ii)可能根據發行授權而發行的任何股份以及(iii)可能根據回購授權而購回的任何股份。
- 倘計及資本化發行，是項計算所用的股份數目將增至1,840,000,000股股份(包括為支付本集團向分拆後集團收購本集團旗下公司股權所應付代價而發行的1,000,000,000股股份、將會根據全球發售所發行的340,000,000股股份及將會根據資本化發行所發行的500,000,000股股份，猶如全球發售及資本化發行已於二零一二年七月一日完成)，惟僅供說明。下表載列按截至二零一三年六月三十日止年度本公司股權持有人應佔預測綜合純利除以1,840,000,000股股份計算的資本化發行後未經審核備考每股預測盈利。

#### 資本化發行後未經審核備考每股預測盈利

— 預測溢利(不計及投資物業公平值收益) .....	不少於每股港幣0.23元
— 預測溢利(計及投資物業公平值收益) .....	不少於每股港幣6.28元

## 概 要

### 敏感度分析

下表列示截至二零一三年六月三十日止年度，本公司股權持有人應佔預測綜合純利對投資物業(不包括持作出售之投資物業)公平值不同增加／(減少)幅度的敏感度：

投資物業 <sup>(1)</sup> 公平值變動百分比	-5%	-10%	5%	10%
對我們股權持有人應佔截至 二零一三年六月三十日止年度 目標預測純利的影響(港幣百萬元) . . .	(1,581)	(3,163)	1,581	3,163
本集團截至二零一三年六月三十日 止年度的純利將為(港幣百萬元) . . . . .	9,982	8,400	13,144	14,726
純利(減少)增加百分比 . . . . .	(13.7%)	(27.4%)	13.7%	27.4%

附註：

(1) 不包括持作出售之投資物業。

我們採用較基本情況增減5%及10%的幅度進行上述敏感度分析，分析內容包括二零一三財政年度(i)合和中心、QRE Plaza、GardenEast、我們所持胡忠大廈的權益、九展中心及悅來坊等本集團已落成投資物業的公平值變動；(ii)入賬列作投資物業的合和中心二期商業部份的公平值變動；及(iii)應佔入賬列作投資物業的皇后大道東200號項目商業部份的公平值變動。

上述敏感度分析並無計及本集團持作出售之投資物業樂天峯公平值變動的影響。考慮到豪華住宅市場與近期一直保持相對穩定，估計樂天峯的公平值不會有重大變動。

其他資料請參閱「風險因素 — 我們的投資物業因公平值變動產生的損益可能不時波動並可能於日後大幅減少，或會對我們的盈利能力及財務狀況有重大不利影響」。

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管我們已就溢利預測考慮我們認為對二零一三財政年度投資物業公平值變動的最佳估計，惟有關時間的投資物業公平值實際變動可能會與我們的估計有重大差異，取決於市況及其他超出我們控制的因素。

董事預計本集團截至二零一三年六月三十日止三個月的業務與市況不會有重大不利轉變，因而估計該期間投資物業的市值不會大幅變動。

### 股息政策

我們將於任何特定年度根據本集團的財務狀況、當時的經濟環境以及有關未來宏觀經濟環境及業務表現的預期評估股息政策及已宣派股息。董事會基於本集團的盈利、現金流

---

## 概 要

---

量、財務狀況、資金及其他儲備需求、附屬公司現金股息派發情況以及任何董事會認為有關的其他條件酌情決定是否派付股息。派付股息亦可能受法律限制及我們與附屬公司已經或日後可能簽訂的融資及其他協議所規限。本公司自註冊成立日期以來並無宣派任何股息。

本集團現時旗下公司於二零一三年四月二十九日向分拆後集團派息港幣1億元。向分拆後集團宣派的股息已計入應付分拆後集團之款項，將根據資本化發行全數撥充資本。另外，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，本集團若干附屬公司向分拆後集團分別派付港幣1.575億元、港幣3.239億元、港幣12.569億元及港幣7.44億元。然而，我們無法保證任何年度本公司股權持有人應佔溢利中會有任何部份將作為股息分派，亦無法保證會否派付任何股息。

### 豁免遵守上市規則

為進行上市，我們已獲多項豁免而毋須嚴格遵守上市規則及公司條例相關規定。豁免詳情請參閱「附錄七 — 法定及一般資料 — 豁免遵守上市規則」。

## 有關全球發售的資料

發行人	合和香港房地產有限公司
發售	全球發售初步提呈發售340,000,000股股份(不包括根據行使超額配股權而發售的股份),包括(i)香港公開發售初步提呈發售的51,000,000股股份(或會重新分配)及(ii)國際發售初步提呈發售的289,000,000股股份(或會重新分配且不包括根據行使超額配股權而發售的股份)
優先發售	自國際發售股份中發售的35,006,100股股份
僱員優先發售	自香港發售股份中發售的3,400,000股股份
發售價範圍	港幣15.30元至港幣17.80元
超額配股權	Boyen Investments出售最多51,000,000股股份
資本化發行及全球發售後已發行股份	1,840,000,000股股份(假設並無行使超額配股權) 1,840,000,000股股份(假設悉數行使超額配股權)
本公司及合和作出的禁售承諾	本公司已向聯交所及香港包銷商作出若干禁售承諾,自上市日期起計六個月內不會發行新股份,有關詳情載於「包銷」。  合和(作為本公司控權股東,定義見上市規則)亦已向聯交所、本公司及香港包銷商作出若干禁售承諾,不會:  (a) 於上市日期起計六個月內出售任何本招股章程顯示其為實際擁有人的股份;及  (b) 自上文(a)段所述期間屆滿後六個月內出售任何股份而導致其不再成為本公司控權股東(定義見上市規則),有關詳情載於「包銷」。
與結算有關的借股安排	穩定價格經辦人或任何代其行事的人士可向Boyen Investments借取最多51,000,000股股份
投票權	每股股份賦予其持有人於股東大會投一票的權利。請參閱「附錄六一 本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

---

## 有關全球發售的資料

---

印花稅	香港股東名冊登記的股份買賣須按股份代價或市值(以較高者為準)之0.1%繳納香港印花稅，且買方每次購買及賣方每次出售股份時均須繳稅。換言之，涉及股份的一般買賣交易目前須支付合共0.2%的印花稅。
申請於聯交所上市	我們已向上市委員會申請批准根據資本化發行及全球發售已發行及將發行的股份上市及買賣。本公司的股份及借入資本均無在任何其他證券交易所上市或買賣，現時亦無任何有關建議。
發售及銷售限制	<p>現時並無採取行動允許於香港以外的任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程及／或申請表格。</p> <p>在其他司法權區派發本招股章程和發售發售股份受到限制，未經該等司法權區的適用證券法批准且未有向有關證券監管部門登記或獲有關授權或豁免，均不得在其他司法權區派發本招股章程及發售發售股份。</p> <p>每名根據香港公開發售認購香港發售股份的人士須確認或因認購發售股份而視作已確認知悉本招股章程所述發售股份的發售限制。</p>

---

## 責 任 聲 明

---

### 董事對本招股章程內容所負責任

本招股章程乃根據公司條例、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則提供有關本集團的資料。董事願就本招股章程共同及個別承擔全部責任。

董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程所載資料於各重大方面均屬準確完整，概無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事宜，導致本招股章程所載任何陳述或本招股章程產生誤導。

### 資料及聲明

我們並無授權任何人士提供本招股章程並無載列的任何資料或作出本招股章程並無載列的任何聲明。閣下不應將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲我們或任何相關人士授權而信賴。我們並無作出任何聲明，表示我們自本招股章程日期以來並無發生可能會合理導致我們情況轉變的變動或發展，或並無發生可能會合理暗示本招股章程所載資料於本招股章程日期後的任何日期仍屬正確的變動或發展。

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本招股章程載有若干前瞻性或可能視為前瞻性的陳述。除過往事實的陳述外，本招股章程所載的所有陳述涉及(包括但不限於)我們業務策略的探討、對未來營運、利潤率、盈利能力、流動資金及資本資源的預期和我們所在行業與主要市場整體經濟的未來發展，而任何有關本集團或我們的管理層且以「預期」、「尋求」、「相信」、「計劃」、「擬」、「估計」、「預測」、「預計」、「旨在」、「應會」、「有機會」、「或會」、「將會」、「或許」、「能夠」及「可能」等詞語及措辭或類似詞語或陳述為開頭或結尾或當中使用上述詞語及措辭的陳述，均屬前瞻性陳述。

該等前瞻性陳述乃基於有關我們現時及未來業務策略以及我們日後營運環境的大量假設而作出，反映我們目前對未來事件的觀點並非未來經營表現或實際業績、財務狀況及流動資金的保證。市場及我們所在行業的發展可能與本招股章程的前瞻性陳述所述或所指有重大差異。此外，即使我們的經營業績、財務狀況及流動資金和市場及我們所在行業的發展與本招股章程所載前瞻性陳述一致，該等業績或發展未必可視為往後期間的業績及發展指標。

前瞻性陳述受本招股章程所載風險因素等若干已知及未知風險、不明朗因素及假設影響，可能導致我們的實際業績、表現或成果與該等前瞻性陳述所述或所指的未來業績、表現或成果有重大差異。該等因素包括與下述各項相關的風險：

- 香港物業市場及酒店行業環境；
- 全球及香港經濟環境；
- 我們吸引及挽留優質租戶的能力；
- 我們的擴張及增長；
- 我們以合理成本獲得合適土地儲備的能力；
- 我們的品牌價值下降；
- 我們與合營企業及業務伙伴的關係或合作情況；及
- 本招股章程(包括但不限於)「*風險因素*」、「*業務*」及「*財務資料*」所載其他因素。

除適用法律、規則及法規另行規定外，我們並無亦不承擔義務基於新增資訊、未來事件或發展或其他理由而更新或修改本招股章程的前瞻性陳述。鑒於上文所述及其他風險、不明朗因素及假設，本招股章程所討論的前瞻性事件及情況未必會如我們預期般發生，甚至根本不會發生。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性陳述。本節所載是項警告聲明適用於本招股章程的所有前瞻性陳述。

本招股章程有關我們或任何董事意向的陳述或提述均於本招股章程刊發日期作出。任何該等意向可能會隨日後發展而改變。

## 風 險 因 素

投資發售股份涉及多項風險，閣下投資發售股份前務請仔細考慮本招股章程所載全部資料，尤其是下列風險及不明朗因素。發生以下任何事件均可能會對本公司造成損害。倘發生任何該等事件，發售股份的買賣價格可能會因此下跌，閣下或會損失全部或部份投資。

### 與我們業務有關的風險

我們依賴投資物業組合的租金收入。

投資物業租金收入是我們業務及營業額的重要組成部份。二零一零財政年度、二零一一財政年度、二零一二財政年度、二零一二財政年度上半年及二零一三財政年度上半年，物業投資分部收益<sup>(1)</sup>佔我們分部收益總額分別約65.7%、26.1%、39.8%、36.9%及46.2%。若不計及物業發展分部收益，同期物業投資分部收益佔分部收益總額分別65.7%、63.5%、62.0%、61.8%及63.7%。我們面對擁有及經營寫字樓、零售及住宅物業付帶的若干風險，其中包括市場租金水平及出租率變動、招租競爭、持續保養維修費用以及因破產、無力償債、陷入財務困境或其他原因而未能向租戶收取租金或與租戶續訂租約。此外，現有租期屆滿時，我們未必能按我們可接受的條款與租戶續訂租約，甚至可能根本無法續訂租約。再者，商用物業租賃市場下滑或會對我們投資物業的需求以及租金收入造成負面影響，因而對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

我們的物業全部位於香港，受香港週期性波動的經濟、物業市場及酒店行業狀況影響。

我們的物業全部位於香港，因此我們的經營業績及物業價值很大程度上取決於香港的經濟表現、物業市況、酒店業發展趨勢和情況以及政府政策。香港物業市場過往一直呈週期波動，而香港的物業價值與租金水平以及酒店每日房價和出租率一直受(其中包括)相若物業或場地的供求、競爭對手收取的租金水平、香港經濟增長率、全球或區域經濟發展趨勢、利率、通脹以及香港的政治經濟發展等因素影響。我們無法保證香港的物業或酒店房間需求會持續增長，亦無法保證我們的物業價值將持續增加。香港經濟衰退、酒店服務或會展場地需求下降或香港物業市況轉差(包括但不限於物業銷售或租賃放緩或物業價格或租金面對下降壓力)或會對我們的物業和業務價值、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

經濟放緩或經濟前景不明朗或會對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

我們普遍受全球金融市場狀況與香港和世界其他地區宏觀經濟環境影響。二零零八年爆發的全球金融危機、最近發生的歐債危機以及中國經濟放緩導致全球經濟增長顯著放緩、若干市場經濟收縮、商業及消費者拖欠債務個案上升、消費信心減弱、市場波動加劇，因而影響世界若干地區(包括香港)的物業價值，導致物業需求及物業租金或售價下降。然而，我們的租金增加，僅選定物業的出租率下降(合和中心及九展中心物業分別約6%及10%)，

附註：

- (1) 分部收益包括(i)合併損益及其他全面收益表所示營業額、(ii)出售持作出售之投資物業所得款項總額及(iii)我們應佔共同控制實體的收益。詳情請參閱「財務資料—合併損益及其他全面收益表節選組成部份的說明—營業額、分部收益及分部業績」。

---

## 風 險 因 素

---

我們認為，部份原因在於金融危機後整體經濟狀況改變。我們無法保證日後經濟不明朗因素或事件不會對我們的財務狀況或經營業績產生較大影響。全球經濟放緩或經濟前景不明朗或會不利我們商業及住宅物業租戶與住宅物業潛在買家的業務以及我們酒店顧客的旅行方式，繼而對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

**我們未必能繼續吸引及挽留優質租戶或取得理想租戶組合。**

我們的投資物業憑地點、質素、保養、物業管理、租金水平、提供的服務及其他租賃條款等因素與其他物業發展商爭取租戶。我們無法保證現有及準租戶不會選擇其他物業。日後若與我們構成競爭的物業供應增加，將提升吸納租戶的競爭，因此我們或須降低租金或投入額外成本加強我們物業的吸引力。另外，我們可能無法將物業出租予理想的物業租戶組合，亦可能無法以符合預期的租金水平出租物業。倘若我們未能保留現有租戶、吸引新租戶以取代遷出的租戶或出租新物業，我們的出租率或會下跌。倘若我們未能吸引優質租戶或保留現有租戶，我們的投資物業吸引力及競爭力或會下降。此外，我們未必能吸引所需的租戶以達成業務目標，繼而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

**我們的營業額及溢利水平受我們的營業額組合及其他因素影響，而我們未必可維持現有營業額或溢利。**

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及二零一四財政年度上半年，我們錄得營業額分別約港幣9.472億元、港幣10.562億元、港幣12.025億元、港幣5.913億元及港幣6.287億元，同期溢利分別為港幣40.627億元、港幣48.118億元、港幣27.445億元、港幣13.950億元及港幣10,237.2元。可令我們營業額及溢利降低的因素包括：

- 營業額來源組合(例如投資物業的租金收入、出售物業發展所得收入以及酒店、餐館及餐飲營運的收入)變動；
- 市場競爭加劇；
- 未能達致目標租金、每日房租及出租率；
- 未能達致目標銷量及售價；
- 投資物業公平值變動產生的收益減少；
- 由於我們擁有及保養物業的相關費用大多相當固定，並無法隨意改變，我們的成本未必會隨物業營業額減少而下降；及
- 未能與供應商以優惠條款商定大量購買折扣優惠。

---

## 風 險 因 素

---

我們無法保證可一直維持或提高營業額或溢利。我們的營業額組合過往曾有波動。二零一零財政年度、二零一一財政年度、二零一二財政年度、二零一二財政年度上半年及二零一三財政年度上半年，物業發展分部收益佔分部收益總額分別為0%、58.8%、35.8%、40.4%及27.4%。我們日後未必能維持相若營業額與溢利佔比或水平。

**我們的業務前景取決於物業發展項目能否成功，可能受多項因素影響。**

我們的業務前景取決於物業發展項目能否成功，尤其是合和中心二期及皇后大道東200號項目。該等項目可能受多項超出我們控制能力的因素影響，包括但不限於：

- 向香港政府申領所需牌照、許可或批准出現延誤；
- 徵取合營企業與業務夥伴所需同意或批准出現延誤；
- 獲取所需融資出現延誤；
- 安置現有居民及／或清拆現有樓宇；
- 物料、設備、承包商及技術型勞工短缺；
- 勞資糾紛；
- 建築事故；
- 天災及不利氣候狀況；
- 說客或其他人士以環保或其他原因為由反對項目發展；
- 項目場地或周圍發現重大歷史物件；
- 政府政策或相關法律法規變動；及
- 經濟狀況。

此外，我們與第三方的合作曾遭遇困難而延誤項目。倘因以上因素而導致建築工程延誤或無法按原定規格、時間表或預算完成，我們的經營業績、財務狀況、業務前景及聲譽或會受到影響。我們無法保證項目的完成或交付不會出現重大延誤，亦無法保證不會因該等延誤而須對租戶、買家或相關政府機關承擔責任。發生上述任何情況均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景有重大不利影響。

**我們未必能有效管理擴充與發展。**

我們計劃日後繼續擴大物業組合，可能會對管理、營運及財務資源形成較大壓力，亦可能面對多項風險與挑戰，包括但不限於：

- 難以尋找新機會；

---

## 風 險 因 素

---

- 無法將新物業與現有組合或業務有效整合；
- 新物業需求不足；
- 與我們新物業有關的潛在未知風險；
- 有關新物業無法實現預期盈利；
- 我們的物業之間可能存在競爭；
- 難以按商業合理條款招募及挽留合資格人員；
- 新物業難以實行統一標準、控制、程序及政策；及
- 政府政策或相關法律或法規變動。

我們無法保證能有效管理擴充或發展，亦無法保證能按特定速度或特定面積擴大業務組合。即使我們能夠按計劃成功擴充或發展，亦無法保證能實現預期投資回報。發生上述任何情況均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景有重大不利影響。

### **我們未必總能按合理成本取得適當的土地儲備。**

我們的主要營業額來自投資物業的租金收入，而近年來則有少數來自我們所發展物業的銷售收入。因此，為實現持續業務增長，我們致力以適當的步伐在策略性地段保有或增加土地儲備(有關地塊的面積及用途範圍須符合我們的需求)。在香港，由於其他發展商的激烈競爭及未發展土地的數量有限，不易以合理成本取得合適土地。近年來，發展地盤越加罕有及昂貴。因此，倘若我們未能按合適價格購入物業，我們的日後發展前景或會受到不利影響。

我們已於香港數個地段購入個別單位，該等單位正在組合合併，在本招股章程內稱為合併物業。儘管我們相信成功組合及隨後發展合併物業可為股東創造豐厚投資回報，但不保證我們能按商業可行條款完成地盤組合，甚或根本無法完成地盤組合。我們不時重估合併物業的發展潛力，並決定應否繼續持有或出售合併物業。合併物業一般較我們投資物業組合內的其他資產更為老舊，質素亦相比較差，或會產生較低的租金收入(如有)，如無法成功合併及發展，並不符合我們的投資準則。倘我們未能按商業可行條款完成地盤組合，或根本無法完成地盤組合，則我們或須出售合併物業並可能蒙受損失。

### **我們未必有足夠的資本資源為收購土地及日後物業發展提供資金。**

物業發展屬資本密集性質。過往，我們主要透過來自經營活動的收入及向銀行與關連方(主要為分拆後集團)借款為物業項目提供資金。全球發售完成後，我們預計主要會以全

---

## 風 險 因 素

---

球發售所得款項淨額、內部資金及／或外部銀行借貸為物業項目(例如發展合和中心二期)提供資金。

我們取得足夠融資用於收購土地及發展物業的能力視乎超出我們控制的多項因素。例如，股票與信貸市場持續不明朗經已影響金融市場的流動資金供應，融資條款因而轉趨嚴苛，導致在若干情況下無法獲取個別類型的融資。儘管我們認為我們有足夠流動資金來源可滿足可見未來的預計營運資金需求，用於償還債務及資本開支，但無法保證我們能繼續以商業上合理或可接受的條款取得融資，因而可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景有重大不利影響。

**我們的品牌價值下跌可能對我們的業務有負面影響。**

我們認為，我們的品牌是業務的重要組成部份，我們業務能否成功部份取決於我們能否繼續發揮品牌效應，提高品牌知名度，並進一步發展「合和」、「The East」、「GardenEast」、「悅來酒店」、「悅來坊」、「九展中心」、「E-Max」及「匯星」等品牌。

我們亦與合和訂有商標許可協議，獲授合和所擁有若干商標的使用權。我們認為合和基本不可能終止該協議。然而，倘該商標協議終止，我們可能會失去有關商標的使用權，我們的業務亦可能因此受到重大不利影響。

任何關於合和、我們、我們的物業或我們主要租戶(影響較小)的負面宣傳均可能影響我們的聲譽及業務前景。此外，我們的品牌或會遭第三方盜用，為保護品牌或會產生額外開支。倘未能保持品牌質素，我們物業的市場需求或會大幅下降。另外，未經授權使用我們的品牌、合和的商標或其他知識產權可能會損害我們的競爭優勢及業務。監測及防止此類未經授權使用並非易事，我們採取的知識產權保護措施未必充分。倘未能充分保護我們的品牌、合和的商標或其他知識產權，我們可能會失去有關權利，我們的業務或會受到重大不利影響。

**我們與合營企業及業務夥伴的關係或業務合作可能會影響我們業務的成功。**

我們目前並預期於日後透過合營企業及其他業務安排經營部份業務，例如與另一物業發展商及業務夥伴(即市建局)組建合營企業及訂立業務安排發展皇后大道東200號項目。該等安排涉及多項風險，包括但不限於：

- 合營企業及／或業務夥伴的經濟或商業利益、目標或理念可能與我們不一致，可能會影響待售單位的銷量與定價、市場定位或物業租金以及彼此的聲譽；
- 與合營夥伴或業務夥伴在有關協議規定的雙方責任範圍或履行方面存在分歧，可能影響我們發展或經營物業的能力；
- 合營夥伴及／或業務夥伴可能無法或不願履行有關責任，包括但不限於作出必要注資及提供股東貸款；

---

## 風 險 因 素

---

- 我們與合營夥伴或業務夥伴存在分歧時，未必能通過須取得合營夥伴或業務夥伴同意的若干重要董事會決議案；及
- 合營夥伴及／或業務夥伴可能會採取與我們的要求或指示或物業投資政策或目標相反的行動。

上述各項及其他因素或會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景有重大不利影響。

**我們物業的估值可能與其實際可變現價值不同，而且可能會發生變化。**

「附錄四 — 物業估值」所載物業估值乃基於包含主觀及不確定成分的若干假設作出，可能會大幅波動。該等假設包括：

- 不計及會在特殊條款或情況下估計發生的價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特別考慮或讓步或者任何特殊價值因素；
- 未有就物業的任何抵押、按揭、欠款、銷售過程中可能產生的費用或稅項作出任何撥備；
- 除非另有說明，物業未有可能會影響物業價值的繁重產權負擔、限制及支出；及
- 建設期間並無特殊開支或延誤。

另外，物業估值師評估物業時所用假設或會超出物業相關的當前市場相應參數及／或過往相應參數。因此，我們物業的估值可能會與其實際可變現價值或可變現價值的預測不同。

物業發展項目中未能預見的變化以及經濟情況可能會影響我們物業的價值。特別是，倘相若物業的市場受全球經濟放緩持續影響或因其他原因下滑，我們物業的公平值或會下降。此外，香港物業市場已達到或接近歷史高峰，以往一直高度波動，價格更曾一度大跌。香港物業市場下滑或會對我們的物業價值有重大不利影響。

**我們的投資物業因公平值變動產生的損益可能不時波動並可能於日後大幅減少，或會對我們的盈利能力及財務狀況有重大不利影響。**

根據香港財務報告準則，我們須於刊發財務報表的每個結算日重估投資物業的公平值。根據香港財務報告準則，因投資物業公平值變動產生的收益或虧損均於產生期間計入合併損益及其他全面收益表。然而，會計準則可能不時變動，可能對我們的盈利能力及財務狀況有重大不利影響。

寫字樓、服務式住宅、停車場及零售商舖的估值採用收益資本化法(將現有租約所得租金收入撥充資本，並就物業可能出現的收入增加作出適當撥備)或(如適用)參考相關市場的相若銷售交易採用直接比較法而得出。會展場館的估值乃採用收益資本化法(將估計年度收

---

## 風 險 因 素

---

入淨額撥充資本)並基於估值師對日後交易潛力及可能達致的營業額水平的意見而得出。二零一零財政年度、二零一一財政年度、二零一二財政年度、二零一二財政年度上半年及二零一三財政年度上半年，我們投資物業(包括但不限於發展中物業)的公平值收益分別為港幣38.254億元、港幣45.157億元、港幣23.484億元、港幣11.931億元及港幣10,005.2元，佔除稅前溢利相當大比重。

二零一二財政年度我們投資物業的公平值變動收益較二零一一財政年度有所下降，主要是由於二零一二財政年度香港物業價值的增速相較二零一一財政年度整體放緩。二零一三財政年度上半年，我們已落成投資物業的公平值收益大幅增加至港幣78.522億元，主要是由於合和中心的公平值增加港幣34.698億元，九展中心的公平值增加港幣27.881億元，以及悅來坊的公平值增加港幣7.983億元。詳情請參閱「財務資料—影響我們的經營業績及財務狀況的重大因素 — 投資物業公平值變動以及根據我們的管理及會計政策確認公平值損益」。

公平值收益或虧損並非現金項目，因此我們的現金及現金等價物不會隨溢利增減而增減。此外，單項投資物業內個別單位因公平值變動產生的收益總額未必等於將整個投資物業視作一個整體時確認的公平值變動產生的收益總額。另外，重估調整金額一直並將繼續受市場波動影響。我們無法保證市況轉變時我們的投資物業可保持原有公平值變動收益水平或者會有一定水平的公平值變動收益，亦無法保證我們投資物業的公平值日後不會減少。特別是，倘香港物業市場下滑，我們投資物業的公平值可能會下降。我們的投資物業發生上述任何公平值下降可能會嚴重損害我們的盈利能力。

**我們無法保證第三方承包商或服務提供商總能符合我們的質素標準或及時提供服務。**

我們聘請第三方承包商實施各項工程，包括但不限於設計、建築、結構工程、內部裝修、園林綠化、機電工程及升降機安裝。儘管我們對項目實施管理，但無法保證第三方承包商總能提供優質服務或擁有相關經驗。此外，物業發展可能會延遲竣工，我們可能會因承包商陷入財務或經營困境而承擔額外費用或法律責任，這在物業行業時有發生。我們的承包商可能另有承接其他發展商的項目或從事高風險業務而可能分散資源、延誤我們的物業項目或增加我們的發展成本。另外，獨立服務提供商提供的服務(例如保安、維修保養、清潔工、餐飲散工和臨時工)未必總能符合我們的質素標準。任何該等因素均可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

**勞工或建築物料成本增加可能對我們的經營業績有重大不利影響。**

倘勞工或建築物料成本大幅增加，而我們無法透過降低其他成本將其抵銷，或無法將其轉嫁予我們的物業買家或租戶，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。例如，香港最近推出法定最低工資時薪港幣28.0元(自二零一三年五月一日調整為

---

## 風險因素

---

時薪港幣30.0元)，我們無法保證香港的最低工資未來不會繼續增加。香港的勞工成本亦有可能因其他監管政策（例如即將出台的最高工時監管措施）轉變而增加。未來最低工資法例及其他勞動法規轉變可能增加我們的勞工成本。此外，建築材料價格不斷增加可能會增加我們的建築成本和整個項目的成本。倘若我們未能按足以抵銷所有成本增幅的價格出租或出售物業，將無法實現目標毛利率，盈利能力亦會受到重大不利影響。

**資產優化計劃或翻新未必會取得預期的利益或回報，或會導致物業臨時關閉、營業額降低、成本超支及延誤。**

由於我們始終致力提供優質物業吸引租戶與客戶，因此或會不時通過資產優化計劃或翻新提升物業品質。實行資產優化計劃或翻新均需投入資本，有時亦可能須臨時關閉我們的可出租區域，因而影響周邊物業的出租率或客流量，令我們物業的營業額減少。此外，成本超支及延誤風險的情況未必不會出現。我們於二零一二財政年度翻新悅來坊期間曾遭受此種不良影響，出租率下降16.2%，以及於二零一三財政年度上半年，由於我們將九展中心現有的租賃空間留作自用及日後發展與翻新，其出租率由94.6%降至93.4%。基於進一步資產優化計劃及改造，預計日後將會繼續下降。我們無法保證實施資產優化計劃或進行翻新完成後定會提升出租率及／或使租金升高或取得預期的利益或回報。因此，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受重大不利影響。

**灣仔物業的規劃發展可能涉及大量噪音及施工工程，或會不利於我們現有物業的吸引力，繼而對我們的營業額及溢利造成不利影響。**

合和中心、QRE Plaza、GardenEast及位於胡忠大廈的商舖單位及車位等物業目前集中位於灣仔。此外，我們現正發展合和中心二期及皇后大道東200號項目，該兩個項目均毗鄰或離灣仔現有物業較近。由於我們不斷發展該等物業，由此產生與大型施工活動相關的道路施工、噪音及其他干擾可能於施工階段削弱我們位於灣仔的現有物業對潛在租戶及客戶的吸引力。因此，灣仔現有物業於施工階段的出租率及租金或會受損，繼而對我們的營業額及溢利造成不利影響。

**經營業績受利率變動影響，日後融資結構改變或會提高財務成本。**

我們的借款主要以港幣計值。我們部份未償還借貸按浮動利率計息。利率變化曾經並將繼續影響我們的業務及經營業績。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，我們的銀行借款按香港銀行同業拆息加0.32%的浮動利率計息。於二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，我們的銀行借款分別按0.52%、0.62%及0.60%的年利率計息。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及二零一三財政年度上半年，我們的借款利息開支分別為港幣7.9萬元、港幣120萬元、港幣760萬元、港幣310萬元及港幣1,010萬元。此外，利

## 風 險 因 素

率通過直接影響按揭擔負能力而間接影響我們的可供出售住宅物業的需求。我們的利息收入亦可能受利率波動影響。我們不能向閣下保證日後利率不會大幅波動。

此外，融資結構改變或會提高財務成本。我們過往以合和墊款(主要以應付分拆後集團之款項)應付資金需求及支付投資物業發展資金。有關墊款免息。二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，應付分拆後集團之款項淨額分別為港幣106.119億元、港幣87.747億元、港幣86.470億元及港幣106.060億元。然而，我們日後將以新增的銀行貸款融資支付部份運營資金，可能令貸款承擔費增加或利率上升，而導致財務成本增加。例如，本公司已取得再融資信貸(即港幣40億元的貸款融資)，其中港幣37億元已提取並用於悉數償還所有未償還借貸。再融資信貸按介乎香港銀行同業拆息加0.88%至1.12%的利率計息。因此，預期融資成本較營業紀錄期間有所增加。其他詳情請參閱「與控權股東的關係 — 財務獨立性」。

利率上升或財務成本增加或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利的影響。

**我們須遵守若干通常與債務融資相關的常規限制性契諾，亦面對若干相關風險，或會對我們的業務有所掣肘或有其他不利影響。**

根據銀行借款條款，我們須遵守若干限制性契諾，這或會限制我們的業務發展或對我們的業務有其他不利影響。例如，多數主要銀行貸款的條款規定，我們不得出售、轉讓或以其他方式處置我們的全部資產或其中的重大部分。更多詳情請參閱「財務資料 — 債務」。未履行還款責任或遵守任何肯定契諾或違反任何限制性契諾，均可能構成借款條款界定的違約事件。倘發生違約事件，貸款人有權要求我們加快償還全部或部份債務。倘發生任何違約事件，我們的財務狀況、經營業績及現金流或會受重大不利影響。

**營業紀錄期間，我們錄得流動負債淨額。我們的債務水平或會對我們的財務狀況有不利影響、降低我們籌措額外資本作為營運資金的能力，並局限我們開拓商機的能力。**

我們舉借了一定水平的債務作為營運資金。二零一二年十二月三十一日，我們的未償還借貸總額為港幣37億元。債務或會對我們有不利影響，例如：

- 我們須將營運所得現金流的大部份用於償還債務，可用作擴展業務的現金流因而減少；
- 我們受不利經濟或行業狀況的影響加深；
- 局限我們規劃或應對業務或我們營運所在行業出現變化的靈活性；
- 局限我們日後籌措額外債務或股本的能力，或導致融資成本增加；
- 對我們進行策略性收購或把握商機方面有所掣肘；及
- 令我們履行與債務有關的責任更加困難。

---

## 風 險 因 素

---

此外，由於我們須靠營運產生充裕現金流支付到期債務，因此若日後營運所得現金流減少，我們的財務狀況或會受重大不利影響。二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，我們分別錄得流動負債淨額港幣60.691億元、港幣64.999億元、港幣79.065億元及港幣99.986億元，其中分別有港幣89.464億元、港幣96.295億元、港幣99.629億元及港幣106.060億元歸類為應付分拆後集團之款項。營業紀錄期間我們錄得流動負債淨額的主要原因是，我們以短期負債(以應付分拆後集團之款項為主)作為發展投資物業或發展中物業(均按非流動資產列賬)的資金。另外，所有應收分拆後集團之款項已於二零一二年十二月三十一日前結算，我們的流動資產總值因而有所減少。預計上市前應付分拆後集團之款項會悉數撥充資本。

### 取得成功依靠高級管理層繼續留任。

我們要取得成功，須依靠執行董事及高級管理層繼續留任。我們的大部份高級管理人員經驗豐富，在相關行業工作均超過10年。特別是，在任執行董事兼主席胡應湘爵士(我們的創辦人之一)與執行董事兼董事總經理胡文新先生在房地產及酒店行業公司均擁有長期經驗及具備成功的領導才能，曾因領導及管理才能屢獲殊榮，亦經常展示物色及發展商機的傑出能力。由於彼等具備房地產及酒店行業的專業知識，對該等行業有深入了解，我們得以把握重大市場趨勢，進行多項成功的發展項目及嘗試。由於房地產及酒店行業屬於以服務為導向、勞動密集的行業，合適人員較少，因此對人才的競爭十分激烈。倘本集團核心管理成員離職或退休而我們無法找到合適的替代人選，或我們無法吸引、培養及挽留合適僱員，則我們的業務及未來增長會受重大不利影響。

### 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。

我們可能因物業發展、竣工、交付、租賃或出售，與承包商、供應商、建築工人、租戶、物業居民、周邊地區的居民、合營夥伴、業務夥伴、租賃代理、買家或其他人士產生糾紛。該等糾紛或會引發抗議、法律訴訟或其他法律程序，損害我們的聲譽、佔用我們的資源及轉移管理層注意力。我們就該等訴訟抗辯或須支出重大費用，倘抗辯失敗，或須就損害賠償承擔責任，金額或會不少。

另外，我們可能在營運過程中因與監管機構意見不一致而須面對行政訴訟或不利於我們的判令，結果引致責任及／或妨礙物業發展進度。例如，合和中心其中一小部份佔用面積約250平方呎的狹長土地，惟該土地因誤未計入香港政府於土地交易中重新授予本集團的新地塊，而可能存在分歧。因此，地政總署署長可能要求我們(i)拆除該250平方呎土地上所建樓宇，並向香港政府交付空置管有權；或(ii)支付該250平方呎土地的地價。雖然我們認

---

## 風 險 因 素

---

為獲取合和中心的可售業權並無障礙，但抗辯或糾正行為或會引致重大費用，甚至可能產生其他不利後果。更多資料請參閱「業務 — 法律合規及其他事宜」。

上述任何情況對我們的業務、經營業績及財務狀況均可能有重大不利影響。

**未履行環保責任或會對我們的業務及盈利能力有重大不利影響。**

我們須遵守多項日益嚴格的環保法律、法規及法令，如有違反將被罰款。該等法律、法規及法令亦訂明，政府當局可關閉任何未有按政府命令停止或糾正損害環境的若干活動的建築地盤。此外，人們的環保意識日漸提高，有時或會期望我們達到比現行環保法律和法規的要求更高的標準。我們已採取多項環保措施，包括對物業建築項目進行環境評估、聘用具有良好環保及安全紀錄的承包商，並要求彼等遵守環保及安全相關法律和法規。此外，我們不能保證日後不會有更嚴格的環保規定出台。若我們未有遵守現行或日後的環保法律法規或未符合公眾對環保事宜的期望，我們的聲譽或會受損，或須支付罰金或採取補救行動。上述結果任何一項皆可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

**我們或會因未予投保的風險而蒙受損失。**

我們已就已落成物業及發展中物業投購保險。詳情請參閱「業務 — 保險」。我們的保險未必可全面彌補所有與物業有關的潛在損失、損害或責任。有關風險包括因戰爭、恐怖襲擊、污染、欺詐、專業疏忽及天災引起損失。保險公司或因虧損而無法支付賠償金。倘我們因未予投保或未予購買足夠保險的事件而蒙受損失或損害或引致債務，我們未必有足夠資金彌補該等損失、損害或所引起的債務或重置已損毀的財產。上述任何事件發生以及我們隨後為彌補損失、損害或債務而付款或會對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

**控權股東對本公司有重大控制權，其利益未必與其他股東利益一致。**

全球發售完成前及全球發售完成後，合和都會是本公司控權股東，對本公司已發行股本有重大控制權。根據本公司組織章程細則及公司條例，控權股東因其對本公司股本享有的控制性實益擁有權而可透過於股東大會及董事會議就我們的業務或其他對我們及其他股東重要的事宜投票而行使重大控制權及施加重大影響，該等事宜包括：

- 選舉董事；
- 挑選高級管理層；
- 派付股息及其他分派的金額及時間；

---

## 風 險 因 素

---

- 收購其他實體或與其他實體合併；
- 整體策略及投資決定；
- 發行證券及調整資本架構；及
- 修訂組織章程細則。

控權股東的利益或會與其他股東的利益不一致，而控權股東可根據本身利益自由行使投票權。如控權股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益或會受不利影響及損害。

**我們日後派付的股息及股息政策將由董事會酌情決定。**

我們日後可能宣派及派付的股息金額，由董事會酌情決定，以盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、可分派儲備及董事認為相關的任何其他情況為依據。支付股息亦可能會受法律及我們可能不時訂立的融資協議所規限。本集團或合和旗下任何公司過往宣佈分派及實際派付的金額，並不能作為我們日後可能派發的股息的指標。

### 與房地產及酒店行業有關的風險

**我們面對激烈競爭，或會對業務及財務狀況有不利影響。**

香港零售、辦公及住宅物業行業競爭激烈。我們與辦公及住宅物業發展商、業主及運營商(其中許多擁有與我們同類的物業)競爭租戶與客戶。我們亦與香港其他房地產公司競爭物業收購及房地產投資機會。

我們的酒店及會展場館亦面對香港、澳門及新加坡其他酒店或渡假村或會展場館的競爭。例如，新加坡於二零一零年開業的兩個新綜合渡假村吸引了眾多國際會議及展覽於該國舉行。我們的會展場館不久或會與中國珠海新建的場館及香港西九龍文娛藝術區項目新建的文化藝術場館直接競爭。

我們能否成功取決於眾多因素，其中部份因素非我們可控制，包括租金及每日房租、市場上的物業或客房供應量、物業所在地段的吸引力、競爭對手設施及服務的吸引力、物業質素、服務範圍及質素、品牌認知度及本地經濟與商業活動。未能競爭成功或會對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

**香港酒店行業依賴潛在客戶於香港旅遊及定居的興趣、意願及能力以及當時的經濟狀況及監管環境。**

我們擁有悅來酒店與GardenEast(服務式住宅)，現正計劃發展合和中心二期(包括酒店設施)。該等物業使我們面對酒店行業常見的風險。酒店行業過往依賴於香港進行短期及長期旅遊的潛在旅客。這些旅客於香港旅遊及定居的興趣、意願及能力受多項非我們可控制

---

## 風 險 因 素

---

的外界因素影響，包括地方或全球不利經濟狀況，簽證限制(如限制每日於香港旅遊的內地旅客人數的法律和法規)、交通中斷、病毒性流行病爆發及匯率波動。我們無法預測該等事件及其對酒店行業的直接或間接影響。此外，香港政府現正檢討香港的旅遊政策。香港特首本年度早前曾聲明，香港旅遊政策旨在提高香港社會及經濟利益，並非僅僅增加旅客數目。因此，香港政府可能對訪港旅客施加限制或制約，可能不利影響酒店行業。

最近的歐債危機及中國經濟放緩使全球經濟出現波動，例如，香港本地公司及於香港設有辦事處的跨國公司創造的工作機會已減少。這或會嚴重影響服務式住宅及酒店的需求，對我們的業務有不利影響。此外，金融形勢不明朗時期，我們的業務或會遭受若干不利影響，包括商務旅行、消費支出或可支配收入減少。該等影響均可能導致酒店客房及服務式住宅需求降低，迫使每日房租或租金下調。

外派人士對我們的服務式住宅有相當的需求。該等人士任職於在香港設有地區總部及辦事處的跨國企業或公司，經常外派香港。香港對跨國企業及其僱員以及商務旅行的吸引力受下列因素影響：(i)香港及中國內地政治與經濟穩定情況；(ii)香港的監管、法律、稅務及金融體系；(iii)香港的自然環境及污染情況；及(iv)香港的交通及基礎設施建設。上述任何一項若有不利變化，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

**我們受香港酒店及大型會展整體市場的季節波動影響。**

香港市場對我們的服務(包括酒店、會展及宴會服務)的需求受季節波動影響。會展服務旺季為四月至十月，宴會服務旺季為十二月至次年四月。此外，宴會服務需求一般會於按中國農曆視為吉日的日子上升。例如，營業紀錄期間，我們的宴會收入於十二月至次年四月增加(較平均宴會收入高約20%至逾100%)，期內假期及節日多則是另一原因。雖然酒店業務受季節波動的影響較小，全年能保持較高出租率，但仍會不時波動。例如，二零一二年，暑假及聖誕節結束次月，我們酒店的入住率下降(較平均入住率低五至十個百分點)。雖然我們有採取措施解決季節波動對業務的影響，惟比較單個財政年度不同期間的經營業績並無意義，不應用作評估我們表現的指標。

**悅來酒店的出租率及所賺取收入以及由此導致的資產價值或會視作較其他類別房地產波動更大。**

有別於寫字樓及商場等其他類別房地產，基於性質使然，酒店通常並無承擔中長期合約租金的租戶。由於非我們所能控制的外界因素，酒店不同時期的出租率波動亦較大。此外，悅來酒店的可觀部份收入源自餐飲業務。影響悅來酒店經營業績的若干因素的詳情，

---

## 風 險 因 素

---

請參閱「—與房地產及酒店行業有關的風險」。這也意味悅來酒店的出租率及所賺取收入以及由此導致的資產價值或會視作較其他類別房地產波動更大。

**酒店行業的固定成本相當高，我們在這方面的成本或會上升。**

經營酒店及其餐館與其他相關設施須投入相當高固定成本，包括維修與保養成本，以及僱員及職工的薪金及費用。該等成本對我們應對不利市況的能力有所掣肘。倘酒店行業衰退，導致出租率或每日房租受不利影響，或酒店的餐館服務需求降低，我們的業務或會受負面影響。發生上述任何事件均會對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

**我們的業務須遵守政府政策及法規，尤其易受香港房地產行業政策變動的影響。**

我們的業務須遵守政府政策及法規，尤其易受香港房地產行業政策變動的影響。香港政府最近頒佈了一系列政策及法規，旨在令物業市場降溫、減緩物業價格的升勢及遏抑物業投機。相關政策及法規包括但不限於徵收多種稅項，例如(i)近期修改從價印花稅，適用於除香港永久居民所購置首套住宅物業外的所有住宅物業及商業物業；(ii)對購入後36個月內出售的物業徵收額外印花稅；及(iii)對香港永久居民以外的任何人士(包括任何註冊成立的公司)購置住宅物業徵收買家印花稅。

除此之外，香港政府可能頒佈有關上調按揭首付金額與控制土地供應的條例、建築物條例、環保相關條例及其他財政政策。此外，香港政府表示，日後或會騰出大量現有政府樓宇作為寫字樓、會議中心及展廳。該等政策、條例及計劃以及日後有關商業或住宅物業所有權的政策或會對香港房地產市場或可用土地供應有重大不利影響，亦可能不利我們日後銷售住宅物業，尤其是皇后大道東200號項目的住宅物業。我們不能向閣下保證，香港政府日後不會實施其他更嚴格的行業政策或條例，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

**未符合相關品質控制及衛生規定或會對業務及盈利能力有不利影響。**

由於我們於酒店及會展場館提供餐飲及宴會服務，我們面對該類服務固有的風險，即產品可能因採購、運輸、加工、儲存階段遭污染、變質、遭第三方破壞或有其他的問題而不適於消費或可致病。出現上述問題或會導致客戶投訴或負面報導，因而嚴重損害我們的聲譽及品牌，令客戶不再使用我們的服務。

---

## 風 險 因 素

---

此外，我們須遵守多項嚴格的健康衛生政策，如有違反相關法律法規或法令將被罰款及／或暫停或吊銷或撤銷執照。此外，該等條例不斷變化，我們不能向閣下保證香港政府不會頒佈其他更嚴格的法例或條例，若有頒佈，遵守該等法例或條例或會使我們招致巨額費用，而我們可能無法將有關費用轉嫁客戶。倘未遵守現行或日後頒佈的健康衛生法例和條例，或未達致公眾於健康安全方面的期望，則我們的業務、經營業績、財務狀況及聲譽或會受重大不利影響。

### **酒店業務或會因訊息系統遭嚴重干擾而受重大不利影響。**

我們的酒店業務依賴訊息系統的順暢運行。例如，我們依靠訊息系統處理客戶直接於櫃檯、透過電話、旅行代理、我們的網站或線上預訂合作夥伴作出的酒店預訂的登記。我們亦依靠訊息系統保障酒店業務的日常運營，包括但不限於入住及退房登記、客房服務等酒店服務和設施，以及財務業績的跟蹤及報告方法。

訊息系統或會因非我們可控制的情況而損壞或受干擾，該等情況包括但不限於火災、電力中斷、電訊故障、電腦病毒、黑客入侵及類似事件。任何該等事件引起的損壞均可能導致我們無法輸入、檢索及傳輸數據，亦可能導致服務時間延長，干擾業務正常運行。此外，倘訊息系統受到嚴重干擾，而備用系統或災備計劃無法解決問題，我們可能無法及時恢復運營能力，以避免業務受負面影響。發生上述任何事件均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

### **我們的業務及前景或會因SARS再度爆發、其他傳染病或天災而受不利影響。**

倘我們經營所在地區再度爆發嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)或其他傳染病(例如甲型流感H1N1及禽流感(包括H5N1與H7N9))，或會嚴重干擾我們及租戶的業務。

影響我們經營所在地區的天災或其他災難事件，例如地震、水災或惡劣天氣狀況，視乎其程度而定，可能會嚴重干擾我們的業務經營或引致受影響地區的經濟嚴重下滑，繼而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

### **二零一五年及其後多個交通基建項目啟用，或會不利香港的酒店需求。**

伴隨二零一五年及其後多個交通基建項目(包括廣深港高速鐵路、港珠澳大橋、屯門至赤鱸角連接路及屯門西繞道)竣工，預期中國內地與香港的融合會進一步增強。因此，中國內地旅客可更方便快捷地來回香港，或會導致中國內地旅客更傾向於不留宿旅行，更少中國內地旅客會於香港留宿，而不利酒店業的整體需求。我們酒店、餐館及餐飲營運的大部

---

## 風 險 因 素

---

份收入來自(其中包括)中國內地留宿旅客。因此,任何或所有上述交通基建項目竣工及啟用或會嚴重損害我們的業務、經營業績、財務狀況及前景。

### 與全球發售有關的風險

股份現時並無公開市場,其流通及市價可能波動。

股份於全球發售完成前並無公開市場。我們已申請股份於聯交所上市及買賣。然而,上述發售並不保證股份將出現活躍的交投市場,或即使出現活躍市場,亦不保證於全球發售後繼續存在,更不保證於全球發售後股份市價不會波動。此外,我們不能向閣下保證全球發售會令股份出現活躍及流通的公開交易市場。再者,股份的價格及成交量可能波動。可能影響股份成交量及交易價格的各種因素包括:

- 我們經營業績的實際或預期波動;
- 我們或競爭對手宣佈新項目;
- 我們或競爭對手招聘或流失主要職員的消息;
- 業界宣佈具競爭力的發展、收購事宜或策略聯盟;
- 潛在訴訟或監管機構調查;及
- 影響我們或本行業的整體經濟、市場或監管狀況或其他事態發展。

日後,股東於本公司股本之權益或會遭攤薄。透過收購、與可提升我們業務價值的各方合資合營及策略合夥而擴充實力及業務。我們或會在發售後需要額外股權融資,而倘若本公司發行新股為日後的收購、合資合營與策略合夥聯盟籌集所需資金,則股東股權會遭攤薄。

公開市場大量拋售股份或會對股份當時市價有重大不利影響。

現有股東日後出售大量股份可能會對股份的香港市價及我們日後以認為合適的時間及價格籌集股本的能力有負面影響。合和控權股東所持股份須遵守有關股份在聯交所開始交易日期後六個月的若干出售限制。我們不能向閣下保證現有股東不會出售當前或未來可能擁有的股份。

閣下須閱讀整份招股章程,我們警示閣下不應信賴報章、其他媒體及/或研究分析報告所載有關我們、我們的業務、合和的業務、我們所在行業及全球發售的任何資料。

報章、媒體及/或研究分析於本招股章程刊發前曾經且在本招股章程日期後但全球發售完成前可能會報道有關我們、我們的業務、合和的業務、我們所在行業及全球發售的資料。閣下作出投資股份決定時須僅信賴本招股章程所載資料,而我們不會就報章、其他

---

## 風 險 因 素

---

媒體及／或研究分析報告所載有關股份、全球發售、我們的業務、我們所在行業或我們的資料是否準確完整或發表的任何預測、觀點或意見是否公平恰當承擔責任。我們不會就該等資料、所發表的預測、觀點或意見或任何其他刊物是否恰當、準確、完整或可靠作出聲明。倘若該等陳述、預測、觀點或意見與本招股章程所載資料不符或矛盾，我們概不負責。因此，有意投資者應僅基於本招股章程所載資料而非信賴任何其他資料作出投資決定。

**我們無法保證本招股章程所載的若干事實及統計數據準確無誤。**

本招股章程所載的若干事實及統計數據摘錄自公認可靠的各種政府官方刊物及其他刊物。我們相信資料來源適當，且摘錄及轉載資料時已合理審慎行事，並無理由認為資料的任何重大內容失實或存在誤導成份，或遺漏任何事實致使資料的任何重大內容失實或存在誤導成份。我們或任何相關人士並無獨立核實有關資料，亦無就其是否準確發表任何聲明。由於搜集數據的方法可能有錯漏或無效，或已公佈資料與市場實況存在差異，本招股章程所載的事實及統計數據可能不準確或不可與關於其他經濟體系的事實及統計數據比較。此外，我們不能向閣下保證該等事實及統計數據按等同於其他司法權區的基準或準確程度（視情況而定）呈列或編輯。因此，閣下不應過份依賴本招股章程所載的事實及統計數據。

---

## 董 事

---

姓名	住址	國籍
<b>主席兼執行董事</b>		
胡應湘爵士	香港 渣甸山 白建時道25號	英國籍
<b>董事總經理兼執行董事</b>		
胡文新先生	香港 渣甸山 白建時道25號	英國籍
<b>副董事總經理兼執行董事</b>		
王永霖先生	香港 新界沙田 顯泰街8號 聚龍居 9座20樓B室	中國籍
<b>執行董事</b>		
楊鑑賢先生	香港 大潭 紅山半島 棕櫚徑40號屋	英國籍
<b>獨立非執行董事</b>		
中村亞人先生	香港 淺水灣道37號 3座9樓A室	日本籍
李開賢先生	香港 南灣坊45號 康南閣3樓	英國籍
林柏蒼先生	香港 司徒拔道41A號 玫瑰新村 A座10樓A1室	中國籍

---

## 參與全球發售的各方

---

聯席全球協調人兼聯席保薦人

中銀國際亞洲有限公司  
香港  
花園道1號  
中銀大廈26樓

瑞士信貸(香港)有限公司  
香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場88樓

(按英文名稱字母順序排列)

聯席賬簿管理人

香港公開發售：

中銀國際亞洲有限公司  
香港  
花園道1號  
中銀大廈26樓

瑞士信貸(香港)有限公司  
香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場88樓

摩根大通證券(亞太)有限公司  
香港  
中環  
干諾道8號  
遮打大廈28樓

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港  
皇后大道中1號

花旗環球金融亞洲有限公司  
香港  
中環  
花園道3號  
花旗銀行廣場花旗銀行大廈50樓

國際發售：

中銀國際亞洲有限公司  
香港  
花園道1號  
中銀大廈26樓

瑞士信貸(香港)有限公司  
香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場88樓

---

## 參與全球發售的各方

---

摩根大通證券(亞太)有限公司  
香港  
中環  
干諾道8號  
遮打大廈28樓

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港  
皇后大道中1號

花旗環球金融亞洲有限公司  
香港  
中環  
花園道3號  
花旗銀行廣場花旗銀行大廈50樓

### 本公司之法律顧問

香港法律：  
胡關李羅律師行  
香港  
康樂廣場一號  
怡和大廈26樓

美國法律：  
德匯律師事務所  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座  
3008室

開曼群島法律：  
邁普達律師事務所  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心53樓

### 聯席保薦人及包銷商之法律顧問

香港及美國法律：  
富而德律師事務所  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場2期11樓

### 核數師兼申報會計師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

---

## 參與全球發售的各方

---

### 收款銀行

中國銀行(香港)有限公司  
香港  
花園道1號

東亞銀行有限公司  
香港  
德輔道中10號10樓

恒生銀行有限公司  
香港  
中環  
德輔道中83號

### 物業估值師

戴德梁行有限公司  
香港  
中環  
康樂廣場一號  
怡和大廈16樓

### 獨立市場顧問

第一太平戴維斯(香港)有限公司  
香港  
中環  
交易廣場二期23樓

---

## 公司資料

---

開曼群島註冊辦事處	PO Box 309, Uglan House Grand Cayman KY1-1104 Cayman Islands
根據公司條例第XI部 於香港註冊的總部 及主要營業地點	香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心63樓63-01室
本公司網站	<b><a href="http://www.hopewellhkproperties.com">www.hopewellhkproperties.com</a></b> (本招股章程可於本公司網站查閱。除本招股章程所載資料 外，本公司網站所載其他資料均不屬本招股章程的部份)
公司秘書	羅左華先生(FCCA, FCPA, FCS, FCIS)
授權代表	胡文新先生 香港 渣甸山 白建時道25號  羅左華先生 香港 半山 列堤頓道48號 俊傑花園10樓F室
審核委員會	李開賢先生(主席) 中村亞人先生 林柏蒼先生
提名委員會	胡應湘爵士(主席) 中村亞人先生 李開賢先生
薪酬委員會	林柏蒼先生(主席) 中村亞人先生 王永霖先生
開曼群島主要股份過戶登記處	Maples Fund Services (Cayman) Limited PO Box 1093, Boundary Hall Cricket Square Grand Cayman KY1-1102 Cayman Islands
香港證券登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓1712-1716室
合規顧問	英高財務顧問有限公司 香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場二期40樓
主要往來銀行	中國銀行(香港)有限公司 香港 花園道1號 中銀大廈10樓

### 香港物業行業監管概覽

#### (i) 香港的土地制度

除位於中環的聖約翰教堂享有永久業權外，香港所有土地的永久業權均屬香港政府所有。香港政府一般按長期租約以「政府租契」形式將土地租予私人使用，通常附設若干標準限制條款並象徵式收取低額年租，或加設「批地條件」（通常含有更多限制，且年租與應課差餉租值掛鈎，承租人在滿足相關條件的情況下有權租用土地。政府租契或批地條件的承租人通常稱為租賃物業的擁有人。

批地條件通常（而政府租契偶爾）訂有限制性契諾，包括土地用途限制。承租人如欲修改政府租契或批地條件中的土地用途限制條款或者取消或修改其中的發展限制條款，須向地政總署署長申請，且通常須就此補繳地價。

#### (ii) 政府租契條款

政府租契年期視乎當時有效的土地政策而不盡相同，曾定為75年、99年、150年或999年，部份附帶續期權利。

中英兩國政府於一九八四年十二月十九日簽署關於香港問題的中英聯合聲明。該聲明於一九八五年五月二十七日生效，就批出新地及自一九九七年七月一日香港主權回歸中國起不可續期土地契約的續期作出規定，規定於一九八五年五月二十七日至二零四七年六月三十日期間香港政府可批出租期不超過二零四七年六月三十日的政府租契，承租人繳納相應地價及名義租金至一九九七年六月三十日，此後毋須補繳地價，但須每年向香港政府繳納相當於物業不時應課差餉租值3%的租金。

簽署關於香港問題的中英聯合聲明當時，香港新界區仍有不少不可續期的土地契約尚未屆滿。根據一九八八年頒佈的香港法例第150章《新界土地契約（續期）條例》（「**新界土地契約（續期）條例**」），所有新界土地政府租契的年期均已自動延長至二零四七年六月三十日，承租人毋須補繳額外地價，惟須按照新界土地契約（續期）條例之規定每年向香港政府繳納相當於土地不時應課差餉租值3%的租金。

一九九七年七月一日，基本法生效，賦予關於香港問題的中英聯合聲明所載土地政策法律效力。基本法第8條規定，香港所有於一九九七年七月一日前有效的法例（包括衡平法、條例、附屬立法及習慣法，除同基本法相抵觸或經香港的立法機關作出修改者外）予以保留。基本法第120條亦規定，香港成為中國特別行政區以前已批出、決定或續期且超越一九九七年六月三十日期限的所有土地契約和與土地契約有關的一切權利，均按香港法例及香港政府制定的政策繼續予以承認和保護。基本法第123條規定，香港成為中國特別行政區以後滿期而沒有續期權利的土地契約由香港政府自行制定法律和政策處理。

### (iii) 香港政府出售土地

香港的政府土地通常以公開拍賣或招標方式出售，香港政府將土地出售予出價最高的競投者或投標者換取地價。

自一九九九年以來，香港政府一直採取勾地表制度售賣政府土地。在此制度下，香港政府公佈可供申請售賣土地的列表，僅在收到按可接受地價購地的出價後，才會推出表列土地公開發售。申請人出價後須與香港政府簽訂協議，並繳交相當於其願意支付的最低價格5%的按金或港幣2,500萬元(以較低者為準)。最低出價獲香港政府接受的申請人仍須參與土地公開拍賣或招標競地。

於二零一三年二月二十八日，香港政府推出香港政府二零一三至二零一四年度賣地計劃，宣佈自二零一三年四月起取消售賣香港政府土地的勾地表制度。根據二零一三至二零一四年度賣地計劃，香港政府會採取季度定期招標方式，因應市場需求售地及控制土地供應。

### (iv) 公契及多層樓宇

香港政府不會就多層樓宇的每個單位發出獨立的政府租契。一般而言，根據政府租契或批地條件批出的樓宇及土地由一份稱為「公契」的文件象徵式劃分為若干同等不可分割份數。多層樓宇各單位的業主集體擁有相關土地(以租賃持有方式)及樓宇。土地及樓宇由共同業主(作為分權共有人)按照上述不可分割份數的比例共同持有，不可分割份數通常與各業主所持該樓宇各單位的大小有一定關係。

公契中載有共同業主就規範其對土地及樓宇的共同業權以及有效保養和管理樓宇所達成的協議。部份公契亦規定各單位應佔的管理份數，以供計算共同業主應分擔的管理費用。根據公契，每位共同業主獲分配若干份數而有權獨家使用和佔用其單位(排除其他共同業主)，並享有及承擔關於使用、保養和維護樓宇公用部份及公用設施的若干權利及責任，亦須就其單位應佔的不可分割份數或管理份數按比例分擔相關費用及開支。大部份公契亦要求共同業主在接管其單位前支付管理費按金並向管理基金供款。

### (v) 強制購地

香港大部份舊樓乃按上文(iv)段所述以共同所有權形式持有。因此，發展商重新發展舊樓須向樓宇所有共同業主取得所有單位。一九九九年，只要有一名少數業權共同業主拒絕向多數業權業主出售其樓宇單位，便不能重建該樓。為解決該問題，政府於一九九八年頒佈香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(「**土地(為重新發展而強制售賣)條例**」)，並於一九九九年開始實施。根據該條例，任何擁有(不包括作為承按人)某地段不

---

## 監管概覽

---

少於90%不可分割份數的人士(或共同擁有者)可向土地審裁處申請為重新發展而強制出售整幢樓宇的命令。該條例適用於所有類型的物業，而非僅限於住宅物業。倘若申請人能夠向土地審裁處證明其符合若干具體規定，則土地審裁處可頒令透過公開拍賣方式出售整個地段(包括小業主擁有的全部單位)。根據該條例，申請人在滿足(其中包括)下列條件的情況下可向土地審裁處申請強制出售整個地段的命令：

- (a) 業主已取得某地段不少於90%的不可分割份數；
- (b) 基於樓宇的樓齡或維修狀況有必要重新發展；及
- (c) 大業主已採取合理措施(包括商洽按公平合理條款購買小業主擁有的份數)收購有關地段的所有不可分割份數。

香港法例第545A章《土地(為重新發展而強制售賣)條例(指明較低百分比)公告》於二零一零年四月一日開始實施，已將以下三類地段的強制售賣申請門檻下調至80%：

- (a) 地段上每個單位均代表該地段所有不可分割份數的10%以上，且其上樓宇的單位必須少於10個；
- (b) 地段上所建樓宇的樓齡滿50年或以上；或
- (c) 地段位於根據香港法例第131章《城市規劃條例》(「**城市規劃條例**」)繪製的分區計劃大綱草圖或核准圖所劃定的非工業地帶，而地段上所建樓宇屬工業樓且樓齡滿30年或以上。

申請上述三類地段強制售賣令的申請人亦須向土地審裁處證明(a)基於現有樓宇的樓齡或維修狀況而有必要重新發展該地段；及(b)大業主已採取合理措施收購該地段所有不可分割份數。

### (vi) 城市規劃及分區計劃大綱圖

城市規劃委員會根據城市規劃條例的條文成立，主要負責香港的法定規劃。城市規劃委員會籌劃及刊發的其中一項法定規劃是「分區計劃大綱圖」，列出個別規劃地區的土地使用分區、發展參數及主要道路系統，所規劃地區一般分作住宅、商業、工業、綠化帶、公共場所、政府、機構或社區等多項用途。每份分區計劃大綱圖均附有「圖則注釋」，列出特定分區一般核准用途及須事先徵求城市規劃委員會批准的其他用途。

### (vii) 佔用許可證

佔用許可證指屋宇署根據香港法例第123章《建築物條例》(「**建築物條例**」)之規定發出的許可證，當中訂明發出許可證當時物業的指定用途，或會就一幢新樓的全部或部份發出。如欲將場地用作與佔用許可證內所訂明指定用途有重大抵觸的用途，須提前一個月通知建

築事務監督，建築事務監督若認為樓宇的結構不適合擬定用途，可禁止轉變用途。佔用許可證確認已符合建築物條例的法定規定以及表明樓宇的獲准用途。根據一般慣例，賣方須於物業交易過程中出具佔用許可證證明其業權。

對於與佔用許可證不一致可能成為物業之業權瑕疵，買方或會於買賣交易過程中提出質疑。買方若未能得到滿意答覆，或不同意購入瑕疵物業，則可以與佔用許可證不一致為由拒絕完成物業買賣。不過，在建築事務監督未有發出修葺令的情況下，與佔用許可證條款不一致不會招致有關建築物法定條文規定的處罰。

### (viii) 屋宇署及建築事務監督

屋宇署依據建築物條例向現有私營場地業主及佔用人提供服務，包括減少由違例建築物及廣告牌造成的危險與滋擾，改善樓宇消防措施，以及就場地是否適合獲發特定商業用途許可提出意見。未經屋宇署許可及同意而改建場地(包括建設及清拆構築物)可能會收到警告通知及建築事務監督隨後發出的修葺令。

#### (a) 屋宇署的執行政策

於二零一一年四月一日，屋宇署就違例建築物發佈優先執法行動的經修訂執行政策，並自當日起生效。該政策列明，對於屋頂、平台、庭院及樓宇通道的違例構築物(不論公眾安全威脅程度或是否新建)，屋宇署將不再發出警告通知，而是直接發出修葺令。

根據建築物條例第40(1BA)條，任何人士如無合理理由而未能遵守根據建築物條例第24(1)條發出之修葺令，可判處罰款港幣200,000元及監禁一年，若拒不遵從上述命令，則每日另處罰款港幣20,000元。

根據建築物條例第40(1B)條，任何人士如無合理理由而未能遵守根據建築物條例第26(1)條或第28(3)條發出之修葺令，可判處罰款港幣50,000元及監禁一年，若拒不遵從上述命令，則每日另處罰款港幣5,000元。任何以建築物條例為依據的檢控均可在未遵守相關修葺令起十二個月內或在建築事務監督發現或獲悉該違法事項後十二個月內提出。此外，倘無遵守清拆違例建築物的法令，建築事務監督可委任政府承建商執行清拆工程，並於完工日期向物業業主收取監督費用及所有相關工程費用。

#### (b) 強制驗樓計劃與強制驗窗計劃

於二零一一年六月及十二月，隨著建築物條例之相關修訂通過《2011年建築物(修訂)條例》及其附屬條例(包括香港法例第123P章《建築物(檢驗及修葺)規例》)生效，強

制驗樓計劃與強制驗窗計劃相繼推出。經修訂建築物條例授權建築事務監督在必要情況下向業主發出法定通知，要求業主每十年及每五年分別對樓宇及窗戶進行檢驗與修葺。

業主或業主立案法團如無合理理由而未能遵守強制驗樓計劃的法定通知或會遭受檢控，可判處罰款港幣50,000元及監禁一年，倘無合理理由而未能遵守強制驗窗計劃的法定通知，則可判處定額罰款港幣1,500元。每年，屋宇署會抽選2,000幢樓宇同時進行強制驗樓與強制驗窗，並另選3,800幢樓宇只進行強制驗窗。

### (ix) 香港的政府差餉

香港的政府差餉是香港政府對物業徵收的間接稅項，所得收益為香港政府一般收益的一部份。政府差餉按應課差餉租值的百分比計算，而應課差餉租值指物業於指定估值參考日期(假設該物業於該日空置及可供出租)的估計租值。於二零一三至二零一四財政年度，政府差餉徵收百分比為5%。二零一三年二月二十七日，香港政府宣佈，所有差餉繳納人均可享受差餉寬減，用以抵銷二零一三年四月至二零一四年三月四個季度的應繳差餉，每項應繳差餉物業每個季度的寬減上限為港幣1,500元。對於應繳差餉期間不足一季的物業，差餉寬減按應繳差餉期間佔相應季度的比例調整。每個季度未有用完的寬減額不得用於抵銷其他季度的應繳差餉。

應課差餉租值由香港政府差餉物業估價署每年重審。香港境內所有物業均須根據香港法例第116章《差餉條例》評估差餉。業主與佔用人均須繳付差餉，而實際上，繳付差餉的責任視乎業主與佔用人所訂立之協議條款而定。

### (x) 香港印花稅

香港法例第117章《印花稅條例》(「印花稅條例」)對若干類型文件(包括香港物業買賣協議及香港不動產售賣轉易契)徵稅，並須於指定時間內繳付。簽立相關文件的各方有責任於指定時限內安排有關文件的蓋印事宜，否則，須向香港政府繳交不超過印花稅金額10倍的罰款，如未有依照印花稅條例繳交罰款，須承擔民事責任，而並無妥為蓋印的任何應課稅文據一般於民事司法程序中不獲接納為證據。

#### (a) 額外印花稅

《2011年印花稅(修訂)條例》(2011年第14號條例)於二零一一年六月頒佈，規定於香港購買住宅物業後24個月內將其轉手(包括轉售或轉讓)須在從價印花稅的基礎上加徵額外印花稅。除非有關交易豁免繳納額外印花稅或毋須繳納額外印花稅，否則個人或公司(不論其註冊成立地點)於二零一零年十一月二十日或之後購入又於24個月內轉售的所有住宅物業均須繳納額外印花稅。

於二零一二年十月二十六日，香港政府財政司司長宣佈進一步修訂印花稅條例，調整額外印花稅稅率及於二零一二年十月二十七日或之後購入之所有住宅物業的持有期延長至36個月。於二零一二年十二月二十八日，《2012年印花稅(修訂)條例草案》於憲報刊登，當中所載額外印花稅之適用經修訂稅率如下：

- 倘持有物業不超過6個月，則為20%；
- 倘持有物業超過6個月但不足12個月，則為15%；及
- 倘持有物業超過12個月但不足36個月，則為10%。

### (b) 買家印花稅

於二零一二年十月二十六日，香港政府財政司司長亦宣佈自二零一二年十月二十七日起推行住宅物業買家印花稅制度。該稅制的相關條文載於二零一二年十二月二十八日刊登於憲報的《2012年印花稅(修訂)條例草案》，規定該法例通過後，香港永久居民以外的任何人士(包括任何註冊成立的公司)購入住宅物業均須繳納買家印花稅。買家印花稅一律在現有印花稅及額外印花稅的基礎上(如適用)按住宅物業全數入賬代價或市值(以較高者為準)的15%徵繳。

### (c) 從價印花稅

於二零一三年二月二十二日，香港政府財政司司長宣佈擬修訂印花稅條例，調整從價印花稅稅率，將非住宅物業交易之從價印花稅的徵收時間由原先訂立售賣轉易契時提前至簽訂買賣協議時。有關法例通過後，於二零一三年二月二十三日或之後簽立買賣協議之任何住宅物業(除非該住宅物業是由香港永久性居民購買，且其在購買有關住宅物業時在香港並無擁有任何其他住宅物業)及所有非住宅物業按新稅率繳納從價印花稅。根據現行稅制，買賣雙方不論訂有何種協議，均須共同及個別按新稅率繳納從價印花稅。

一旦有關法例通過，香港政府提出的上述方案將具法律效力。

## 香港酒店、餐館及餐飲業監管概覽

### (i) 酒店及旅館牌照

酒店及旅館牌照為香港政府民政事務總署旅館業監督按照香港法例第349章《旅館業條例》(「旅館業條例」)之規定發出的文件。民政事務總署牌照事務處負責處理酒店及旅館新牌照的申請、牌照換發及轉讓。

根據旅館業條例，「酒店」或「旅館」指其佔用人、東主或租客表示會在可提供住宿範圍

內向到訪人士提供住宿，而到訪人士看似有能力並願意為所提供服務及設施支付合理款項的任何處所。

所有新建酒店及旅館開業前均須向旅館業監督申領牌照，除非獲發豁免證書或根據香港法例第349C章《旅館業(豁免)令》因以最短連續28天租期提供住宿而毋須遵守旅館業條例。

牌照有效期介乎12至84個月，須於屆滿時重續。牌照持有人須不遲於牌照屆滿前三個月前申請重續。申請人有責任確保物業符合租賃條件、公契及香港其他法規或法例。

### (ii) 食肆牌照

在香港，經營食肆的任何人士須於食肆開業前取得香港政府食物環境衛生署(「食環署」)根據香港法例第132章《公眾衛生及市政條例》及香港法例第132X章《食物業規例》(「食物業規例」)發出的食肆牌照。根據食物業規例第31(1)條，除持有食肆牌照者外，任何人士不得經營或安排、准許或容許他人經營任何食肆業務。

食環署會視乎所服務的食物種類發出普通食肆牌照或小食食肆牌照。發放正式牌照(一般有效期為12個月)前，可向持牌人發出有效期為6個月甚至更短的臨時牌照。

### (iii) 食物製造廠牌照

根據食物業規例，我們須就涉及製備食物售予相關場地的餐飲業務向食環署獲取食物製造廠牌照。待達成獲發正式食物製造廠牌照的所有尚未達成規定前，根據食物業規例達成基本規定的新申請人可獲授臨時牌照，有效期為6個月甚至更短。

### (iv) 酒牌

在香港，任何人士於有關場地售賣酒類以供飲用前，必須根據香港法例第109B章《應課稅品(酒類)規例》(「應課稅品(酒類)規例」)獲得酒牌局發出的酒牌。

香港法例第109章《應課稅品條例》第17(3B)條規定禁止售賣或供應任何酒類，除非已領有酒牌，否則任何人士不得售賣、為售賣而宣傳或展示、供應或為售賣或供應而管有酒類。應課稅品(酒類)規例第25A條規定，除非已領有酒牌，否則禁止在任何場地售賣酒類以供在該場地飲用或在任何公眾娛樂場所或公眾場合售賣酒類以供在該場所或場合飲用。僅於有關場地仍持有食肆牌照時，該酒牌方為有效。所有酒牌的申請均會轉介至警務處處長及有關地區的民政事務專員徵求意見。酒牌有效期一般為12個月或以下，須一直符合有關法例及法規的規定。

### (v) 水污染管制牌照

有關我們於香港的若干業務，根據香港法例第358章《水污染管制條例》(「水污染管制條例」)，我們須在排放工商業污水前取得香港政府環境保護署發出的水污染管制牌照。

根據水污染管制條例第8(1)及8(2)條，任何人士(i)將廢物或污染物質排入水質管制區內的香港水域；或(ii)將會阻礙(不論直接或結合其他已進入該等水域的物質)正常水流的物質排入水質管制區內任何內陸水域，導致或很可能導致污染情況嚴重惡化，即構成犯罪行為，而倘任何該等物質乃由任何場地排放，則該場地的佔用人亦構成犯罪。根據水污染管制條例第9(1)及9(2)條，任何人將任何物質排入水質管制區內的公用污水渠或公用排水渠，即構成犯罪行為，而倘任何該等物質乃由任何場地排入水質管制區的公用污水渠或公用排水渠，則該場地的佔用人亦構成犯罪。然而，根據水污染管制條例第12(1)(b)條，倘任何有關排放或沉積乃根據及遵照水污染管制牌照排放，則該人士不構成上述條例下的犯罪行為。

水污染管制牌照根據規定有關排放的條款及條件授出，例如排放地點、提供廢水處理設施、允許的數量上限、污水標準、自控規定及記錄存置。獲授權主管人員可進行監督，確保符合排放規定。

水污染管制牌照有效期一般為五年，須一直遵守有關法例及法規的規定。水污染管制牌照可續期。

### (vi) 酒店電視(傳送)牌照

酒店電視(傳送)牌照為電訊管理局按照香港法例第106章《電訊條例》第6(D)(2)(a)條發出的文件。任何人士建立或經營電訊業務時，均須取得電訊牌照。任何人士如欲建立或經營電訊系統以於酒店提供電視娛樂及資訊服務，均須申請酒店電視(傳送)牌照。僅獲旅館業監督按照電訊條例發出牌照之酒店，方會獲電訊管理局考慮發出酒店電視(傳送)牌照。

酒店電視(傳送)牌照有效期通常為12個月，電訊管理局可酌情續期12個月。

### (vii) 公共娛樂場所牌照

在香港，根據香港法例第172章《公共娛樂場所條例》，任何人士未獲得牌照事務處發出的牌照，則不得經營或使用准許普羅大眾付費或免費出入的公共娛樂場所。「娛樂」包括音樂會、歌劇、芭蕾舞、舞台表演或其他音樂、戲劇或劇場娛樂、電影放映、激光投影放映、馬戲表演、演講或故事講說、圖畫展覽、攝影展覽、書刊展覽、手稿展覽或其他文件或事物展覽、運動展覽或比賽、賣物會、機動遊戲機或為遊樂而設計的任何機動裝置(機動遊戲機除外)或舞會。

對於專門設計作戲院或劇院的公共娛樂場所，須攜帶標示所有電器、燈光、涼風系統、通風系統或機械器具裝置的圖樣或圖表，以及屋宇署、香港政府消防處(「消防處」)或牌照

---

## 監管概覽

---

事務處認為必要的資料及規格等文件向牌照事務處提出申請。申請人須在有關場地張貼通告，說明使用該場所的意願及目的，或於本港銷售的四份報章(中英文報各兩份)刊登廣告，俾眾週知，並須將該通告或該四份報章(視情況而定)送交牌照事務處。

倘符合規定，則牌照事務處可發出指定期限場所使用的公共娛樂場所牌照。牌照事務處與屋宇署及消防處磋商後可酌情重續該牌照。

香港法例第172A章《公眾娛樂場所規例》第162(1)條規定，任何人士如欲經營或使用戲院或劇院以外的公眾娛樂場所，須另外提交申請表格與相關文件。倘擬舉辦的活動須豎設臨時建築物，則須於該項活動開始前至少42天提交；倘毋須豎設臨時建築物，則須於活動開始前至少18天；而對毋須豎設臨時建築物的舞會，則須於活動開始前七個工作天提交。

### 其他相關法律及法規概覽

#### 電動汽車充電設施標準

按「業務 — 環保事宜」所述，我們位於合和中心、悅來酒店及九展中心的物業向使用電動汽車的訪客提供充電設施及免費停車位，是我們支持降低碳排放的一方面。電動汽車充電設施受香港法例第406章《電力條例》及香港法例第406D章《電力(註冊)規例》規管，要求固定電力裝置符合相關規定，充電設施電力工程須由註冊電業承辦商及具備相關資質級別的註冊電工進行。香港政府機電工程署亦於二零一一年七月發佈「電動汽車充電設施技術指引」，對充電設施的常規檢查、裝置及維護等方面提出建議。

### 歷史

我們的起源及合和品牌的建立可追溯至一九六三年，當年胡應湘爵士與其父親胡忠先生於香港共同創立合和建築有限公司，是香港首批註冊承包商之一。成立當時，合和建築有限公司主要為興建及發展物業以作出售，四十年以來所發展物業項目的建築面積合共超過2,500萬平方呎。自一九六九年，合和相較在一九八八年成立的法定重建機構土地發展公司(被二零零一年成立之市建局取代)更早致力於市區重建。

一九七零年代後期，中國實行改革，對全球開放貿易，成為龐大的新興市場，提供全新的投資機會。隨著上述的發展，合和掌握機會在中國廣州興建五星級的中國大酒店，提供1,200間客房，於一九八四年啟業。有見興建基建設施之需要，例如電廠、道路及高速公路等以配合城市及經濟發展，胡應湘爵士率先將合和的投資目標擴大至中國珠三角地區，在其後數十年將合和發展成為領先的運輸及基建集團之一。二零零三年八月，合和成功將中國的高速公路及收費道路營運與發展業務分拆為合和公路基建上市。

在中國建立堅實基礎之餘，合和於二十一世紀初亦借鑑在中國的項目管理經驗繼續擴大在香港的物業投資及酒店業務，將經營重心逐步轉移至資產管理。

過去四十年來，我們於各個優越地段及具有高度重建與增長潛力的地區已建立完善的物業資產組合。自成立以來，我們透過不斷提升現有物業及興建新項目，例如皇后大道東200號項目及合和中心二期項目，已發展成為灣仔區以建築面積計算最大的業主之一。我們在荃灣的物業悅來酒店及悅來坊是該區的知名地標，由於位置便利又鄰近中國，有龐大的增長潛力。我們更是率先在九龍東地區興建大型多用途綜合商業建築的物業發展商之一，而香港政府最近宣佈計劃將九龍東地區轉型為另一個核心商業區。有關我們業務的其他資料，請參閱「業務」一節。

我們過去四十年來的主要里程碑如下：

- 一九七零年代**                      合和於一九七二年八月在聯交所上市。期間合和參與興建多個物業，包括康威園、雲景台及柏麗園等豪宅，及大型屋苑連商場的荃威花園，以至工業中心的好收成空運中心，亦有倉庫設施的興偉冰廠凍房。
  
- 一九八零年代**                      旗艦物業合和中心於一九八三年落成，其後六年一直是香港最高建築物，以創新的建築設計及實用率偏高而知名。於一九八零年至一九八九年期間，我們完成多個項目，其中包括(i)共同發展位於九龍灣的大型私人住宅連商業綜合建築的德福花園；(ii)位於山頂種植道

的多個豪華住宅；及(iii)中半山栢道的寶威閣。此外，最近十年，合和參與跑馬地樂活道的道路擴闊計劃，將狹窄、單程的道路改為標準的雙程道路，並且在該區興建多座豪宅，包括八十年代落成的樂陶苑、樂翠台與栢樂苑，及九十年代落成的樂景園。

### 一九九零年代

悅來酒店於一九九二年三月開業，約有1,000間客房投入營運，是當時全港客房數目最多的酒店。於一九九三年，以已故的合和集團共同創辦人胡忠先生為名的胡忠大廈亦於同年落成。於一九九五年，九龍東區首個大型多用途綜合商業建築之一的九展中心(前稱香港國際展覽中心)落成。我們亦負責設計及興建位於尖沙咀優越地段的龍堡國際賓館，業主為香港童軍總會，並且自一九九三年起一直為龍堡國際賓館提供管理服務。

### 二零零零年代

悅來酒店的商場經過大規模翻新後，於二零零五年以悅來坊名稱重新啟業。九展中心全新的購物娛樂中心E-Max於二零零七年啟業。於二零零五年至二零零九年期間，我們在灣仔完成多項建築工程，包括在旗艦物業合和中心周邊的QRE Plaza及GardenEast。於二零零九年，灣仔皇后大道東200號項目由我們與信和置業成立的合資公司投得。

### 二零一零年至今

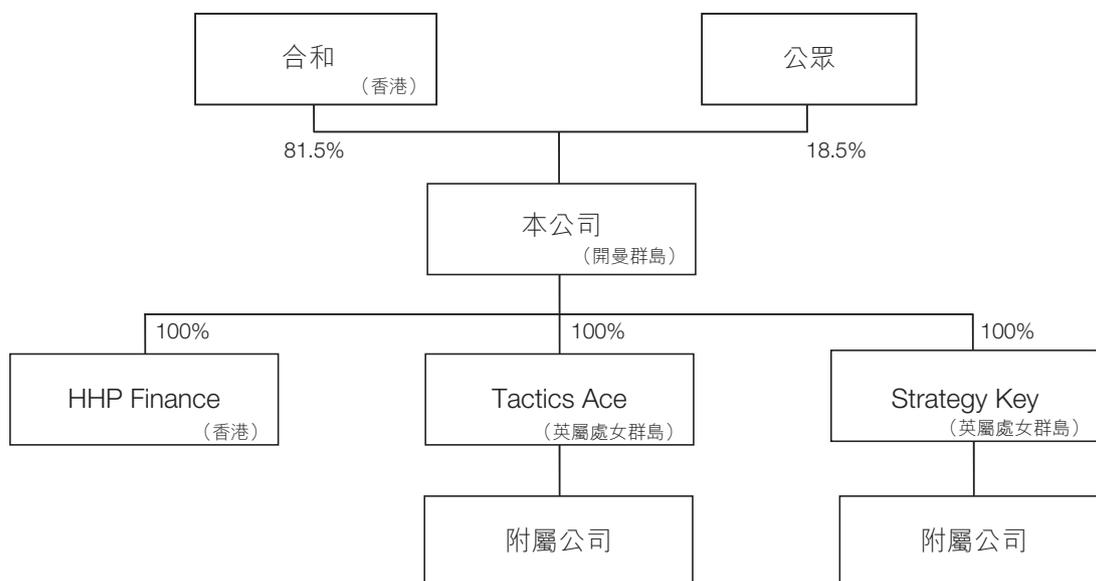
跑馬地豪宅項目樂天峯單位於二零一零年開始推出發售。於二零一二年十月與香港政府完成合和中心二期的土地交換事項。

於最後可行日期，本集團擁有及／或經營多項香港物業，包括合和中心、QRE Plaza、胡忠大廈(僅六個零售商舖和80個車位)、GardenEast、九展中心、悅來坊、悅來酒店、樂天峯及合併物業等。我們現時正在興建合和中心二期——一座備有綜合會議設施之酒店，另外與合營夥伴參與市建局重建計劃皇后大道東200號項目的興建。該等物業的詳情，請參閱「業務」一節。

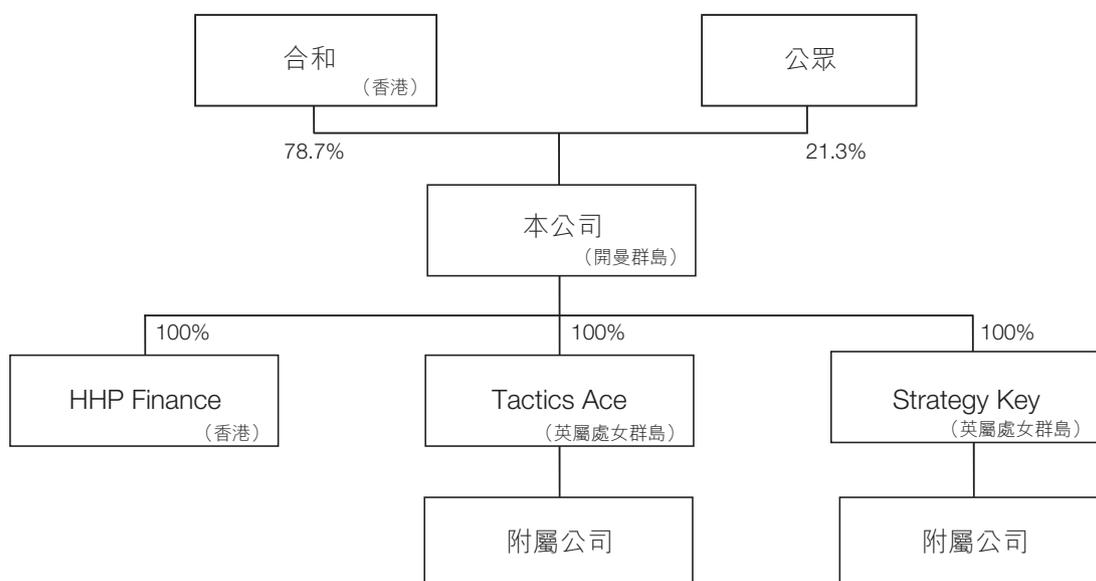


## 歷史及公司架構

緊隨全球發售完成後(假設超額配股權未行使，且身為合資格僱員或合資格合和股東(視情況而定)的本公司關連人士並無根據僱員優先發售或優先發售而認購股份)本集團的簡明股權及公司架構如下：



緊隨全球發售完成後(假設已悉數行使超額配股權，且身為合資格僱員或合資格合和股東(視情況而定)的本公司關連人士並無根據僱員優先發售或優先發售而認購股份)本集團的簡明股權及公司架構如下：



## 歷史及公司架構

緊隨全球發售完成後(假設(i)已悉數行使超額配股權；(ii)優先發售保證配額獲合資格合和股東(不包括胡應湘爵士、胡文新先生、胡爵士夫人郭秀萍女士及彼等所控制之公司，該等人士及公司不會認購根據優先發售有權認購的任何預留股份<sup>(1)</sup>)全數認購；(iii)概無身為合資格僱員的本公司關連人士認購任何僱員優先發售股份；(iv)本公司關連人士不會認購任何股份(除非以合資格合和股東身份)；及(v)合資格僱員與合資格合和股東的關係及與本集團的關係並無變更)本集團的簡明股權及公司架構如下：



### 合和分拆

於二零一三年二月八日，合和宣佈已於二零一三年一月十四日根據上市規則第15項應用指引(「第15項應用指引」)就建議分拆向聯交所遞交分拆建議，計劃將本公司股份在聯交所主板獨立上市(「分拆」)，而聯交所已於二零一三年二月六日批准分拆，並確認合和可進行分拆。於同一公告(「第15項應用指引公告」)中，合和亦宣佈完成分拆後減持本公司已發行股本預計構成上市規則第14.29條的視作出售情況，按上市規則第14章之規定構成合和的一項主要交易。因此，分拆須遵守上市規則有關申報、公佈及股東批准等規定。分拆已於二零一三年五月二十三日舉行的合和股東特別大會獲通過為普通決議案。

附註：

(1) 有關其他詳情，請參閱「全球發售安排－優先發售－保證配額的基準」。

### 分拆的理由

在第15項應用指引公告中，合和認為(當中包括)分拆符合合和與合和股東的整體利益，理由如下：

#### **(i) 業務重點更清晰且資源配置更有效：**

本公司獨立上市可確立本集團與分拆後集團更具體的業務重點。建議分拆完成後，分拆後集團會集中繼續發展中國的物業發展與投資、物業相關服務、酒店和餐飲及電力業務(「分拆後集團業務」)，而本集團會致力經營香港的物業發展與投資、物業相關服務與酒店和餐飲業務(「集團業務」)。分拆可區分分拆後集團與本集團的策略，讓分拆後集團與本集團各自的管理層可有效調配本身的資源以經營各自的業務。分拆有助於本公司建立純粹香港高級物業發展的業務平台，進一步提高在香港物業發展與投資、物業相關服務及酒店和餐飲業務的品牌地位。

本公司獨立上市亦可明確劃一管理層在營運及財務表現方面的責任與權責，相信可讓管理層更專注，因而有利於決策、能更快速應對市場變化及提高營運效率。本公司的高級管理層將受到投資者更嚴格的監察，並可通過比較本公司與聯交所上市同業的股價表現而衡量其工作表現，亦可以將其表現與管理層的獎勵掛鉤，因而提高管理層的動力及承擔。

#### **(ii) 本集團更易於在資本市場集資及增加融資靈活性：**

分拆後，分拆後集團與本集團將於股本及債務市場擁有各自的集資平台，均可增加兩個集團的融資靈活性。此項靈活性將令本集團以其獨立的資產負債表建立更穩健的資本架構，亦可以配合發展需要自行集資，進行持續的內部擴充及收購(比方說通過這次可能進行的全球發售集資)。在聯交所上市後，本公司將有清晰的信用狀況，有利於評級機構進行評級，亦有利於財務機構基於香港物業發展與投資、物業相關服務及酒店和餐飲業務營運商的評級作出借貸。

#### **(iii) 釐清集團業務的投資故事及建立本身的投資者基礎：**

通過分拆，集團業務可獨立估值，且投資者將可獲得更多本集團及分拆後集團經營表現的詳情，以便更深入分析本集團及分拆後集團的各自業務。

建議分拆有助擴大合和的整體股東基礎，且本集團可吸引有意投資香港物業發展與投資、物業相關服務與酒店和餐飲行業的新投資者，建立本身的投資者基礎及市場支持者。

*(iv) 更明確界定及建立本集團的價值而為合和股東創造更大價值：*

合和董事會認為，集團業務獨立上市有助更明確界定及建立集團業務的公平值，為合和股東增加價值。鑒於分拆完成後本公司仍為合和的附屬公司，而合和將可直接受惠於本公司的發展，因此合和董事會認為本公司上市的現有價值亦將增加。集團業務獨立上市，使日後溢利預測更有依據，可以直接研究，並可按香港物業發展與投資、物業相關服務與酒店和餐飲業務的特色與適當投資者配對，提高其市場價值的透明度。合和董事會亦認為，本公司之分拆標誌着合和之企業品牌發展邁向一個新的里程碑。

於二零一三年二月八日，合和宣佈(當中包括)根據第15項應用指引規定，倘若進行分拆，其建議會充份顧及合和股東利益，且給予合資格合和股東保證配額。優先發售詳情請參閱「全球發售安排」一節。

## 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)、麥拿倫 (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。

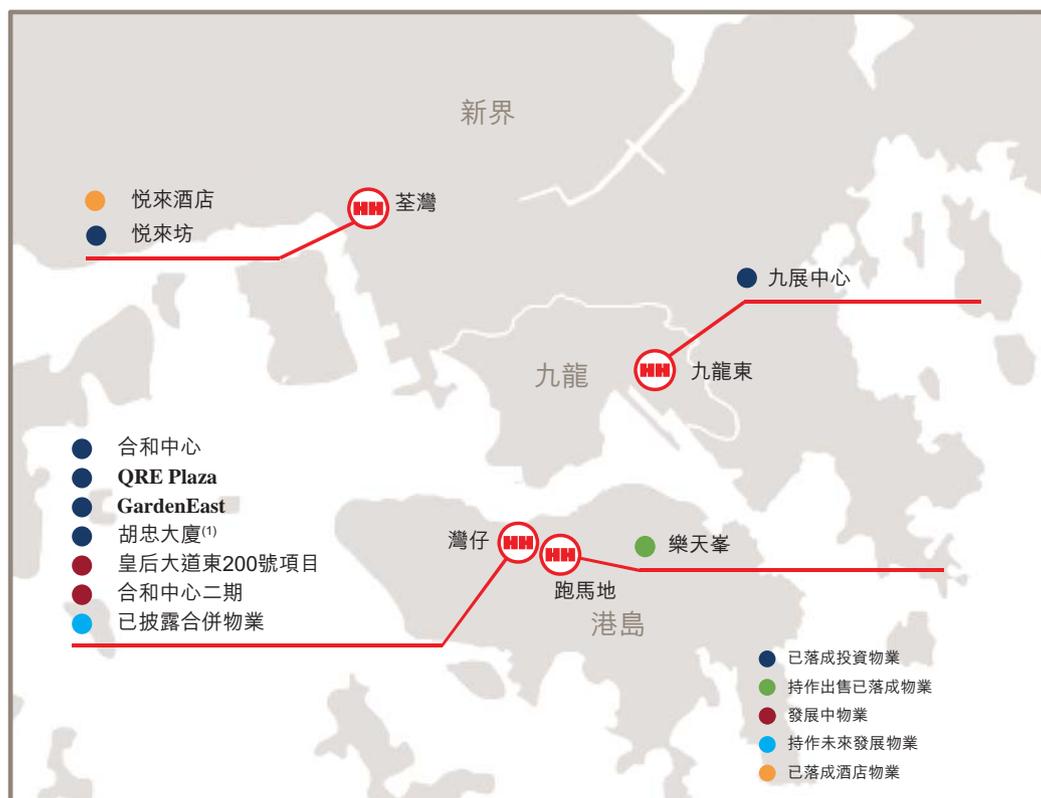
我們亦會繼續實施嚴格的成本控制措施，提高資本回報及維持穩健的財政狀況。

## 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。

## 業 務

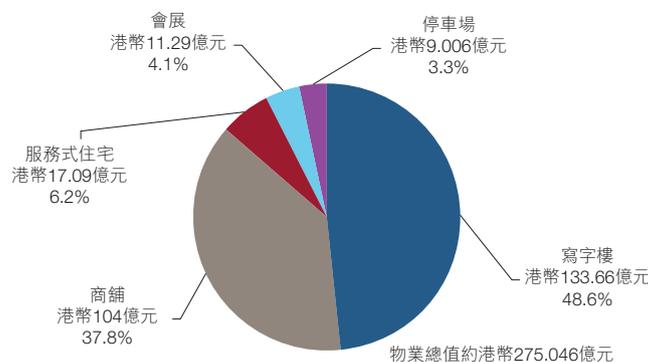
在本招股章程中，除文義另有所指外：

- 「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

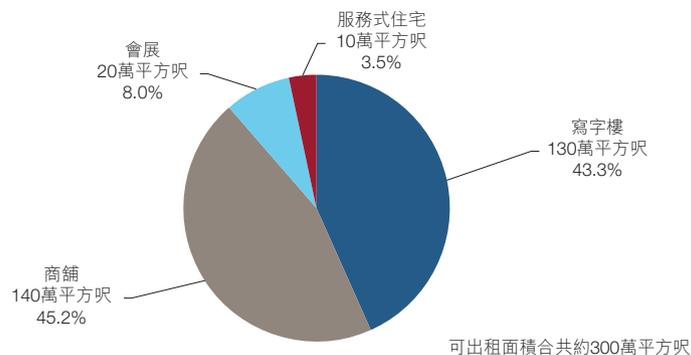
下圖顯示按類別劃分的本集團所佔已落成投資物業(不包括樂天峯及悅來酒店)於二零一三年三月三十一日的價值。本節所引述的價值均基於專業估值(包括下文「業務 — 投資物業組合 — 已落成投資物業總覽」中已落成投資物業組合分析表所列價值，及本招股章程「附錄四 — 物業估值」所載的價值)。

#### 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 物業佔值 (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)
<b>渣打</b>										
合和中心	840,692	809,609	不適用	不適用	100%	一九八五年 至二一三五年	一九八三年	12,720.0	95.9	30.0
寫字樓	不適用	637,343	不適用	不適用				9,772.0	100.0	38.1
商場	不適用	172,266	不適用	300				2,730.0	不適用	不適用
停車場	不適用	不適用	不適用	不適用				218.0		
<b>胡忠大廈<sup>(1)</sup></b>										
商場	17,674	17,738	不適用	不適用	100%	一九九二年 至二零四七年	一九九三年	530.6	100.0	69.6
停車場	17,674	不適用	不適用	80				457.0	不適用	不適用
<b>GardenEast</b>										
服務式住宅	96,576	110,852	216	不適用	100%	一九八五年 至二八五四年	二零零八年	1,852.0	93.4	54.0
商場	不適用	104,400	不適用	不適用				1,709.0	100.0	57.1
商場	不適用	6,452	不適用	不適用				153.0		
<b>ORE Plaza</b>										
商場	77,033	79,541	不適用	不適用	100%	一九八三年 至二八四一年	二零零七年	1,152.0	86.0	34.0
商場	77,033	79,541	不適用	不適用				1,152.0		
<b>九龍東</b>										
<b>九展中心及 E-Max</b>										
寫字樓	1,774,555	1,753,238	不適用	不適用	100%	一九八七年 至二零四七年	一九九六年	9,345.0	96.6	10.4
商場	不適用	688,536	不適用	不適用				3,594.0	93.4	7.2
商場	不適用	842,544	不適用	不適用				4,206.0	不適用	不適用
會展	不適用	242,158	不適用	763				1,129.0	不適用	不適用
停車場	不適用	不適用	不適用	不適用				416.0	不適用	不適用
<b>荃灣</b>										
<b>悅來坊</b>										
商場	229,675	230,026	不適用	不適用	100%	一九八八年 至二零四七年	一九九一年	1,797.5	95.0	12.7 <sup>(2)</sup>
停車場	229,675	230,026	不適用	402				1,604.5	不適用	不適用
停車場	不適用	不適用	不適用	不適用				183.0		
<b>悅來酒店一商場</b>										
商場	15,041	14,287	不適用	不適用	100%	一九八八年 至二零四七年	一九九一年	97.5	87.7	18.6
商場	15,041	14,287	不適用	不適用				97.5		
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個單位。該六個零售商舖的可出租面積合共約17,738平方呎。

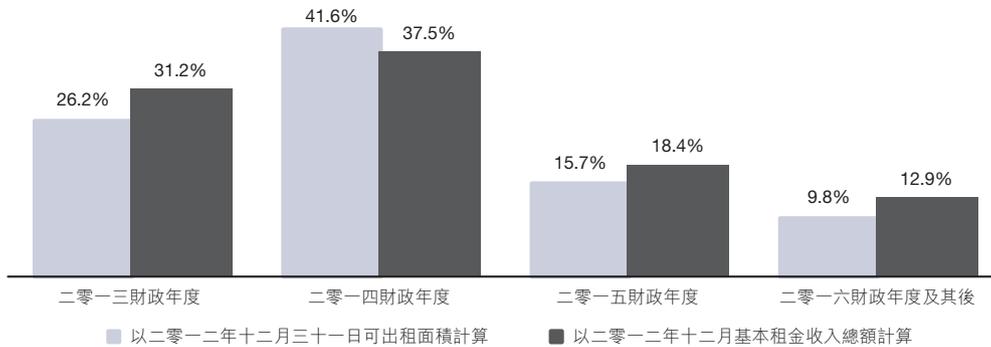
(2) 二零一三財政年度上半年每平方呎平均實際月租降低主要是由於翻新物業而暫時關閉若干舖位數月。二零一二年十二月，我們的每平方呎平均實際月租為港幣15.7元。

## 業 務

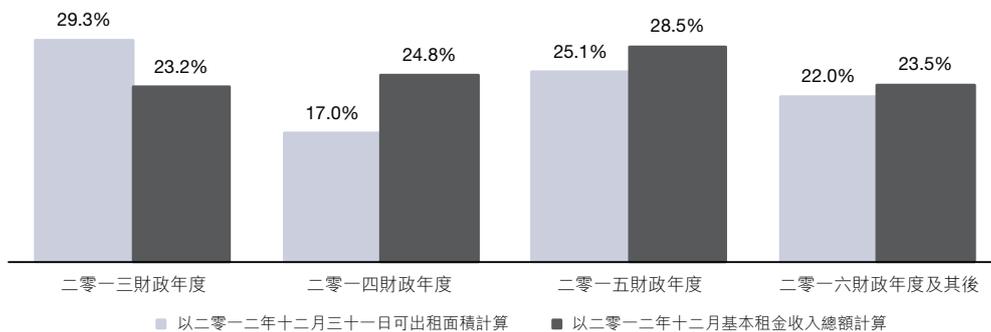
二零一三年三月三十一日，我們已落成投資物業組合包括寫字樓樓面可出租面積合共約130萬平方呎，舖位可出租面積合共約140萬平方呎、會展樓面可出租面積合共約20萬平方呎，而服務式住宅可出租面積合共約10萬平方呎。

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。

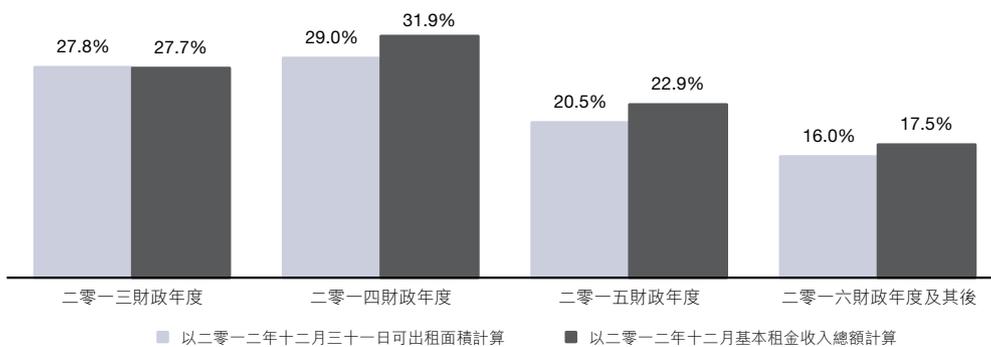
租約屆滿期分析  
已落成投資物業(寫字樓)



租約屆滿期分析  
已落成投資物業(商舖)



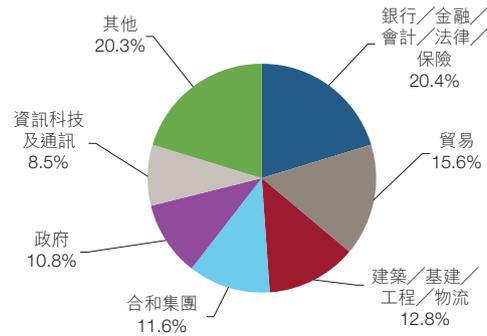
租約屆滿期分析  
已落成投資物業(合計)



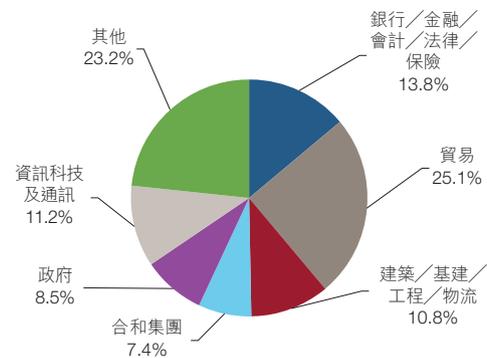
## 業 務

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)



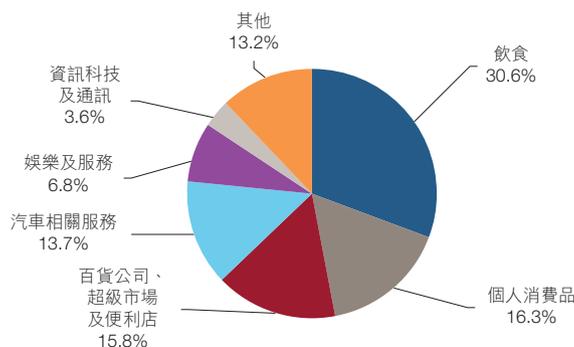
以租戶行業劃分本集團應佔寫字樓可出租面積分析  
(於二零一二年十二月三十一日)



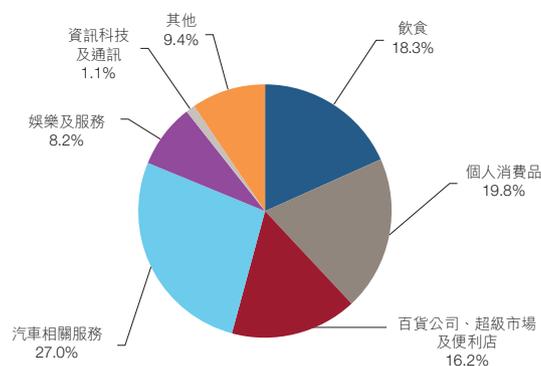
二零一二年十二月三十一日,我們的寫字樓物業五大租戶(以截至二零一二年十二月三十一日止一個月的租金收入計算)合計佔我們香港寫字樓可出租總面積約16.3%,另外佔我們寫字樓樓面租金收入總額約24.4%。

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匯點。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

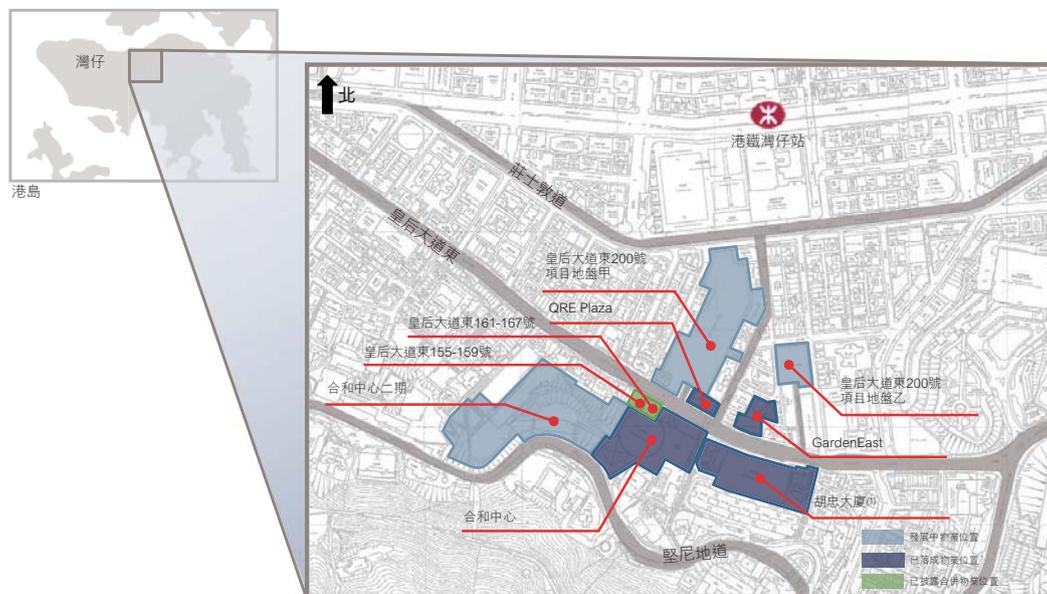
## 業 務

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，用作兌換現金券，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，更新設客戶服務櫃檯。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

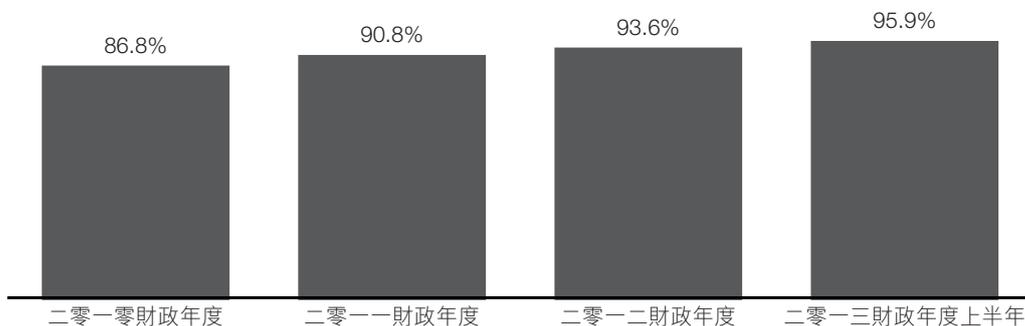
我們不斷改良合和中心的建築設施與服務，亦努力為該物業增值，結果合和中心多年來成功保留現有租戶，更吸引新的優質租戶加入，包括領先的金融及專業機構。二零一二年十二月三十一日，合和中心有合共126名寫字樓租戶及33名零售商場租戶。五大租戶(以截至二零一二年十二月三十一日止一個月租金收入計算)為(按英文字母順序排列)：

- 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。

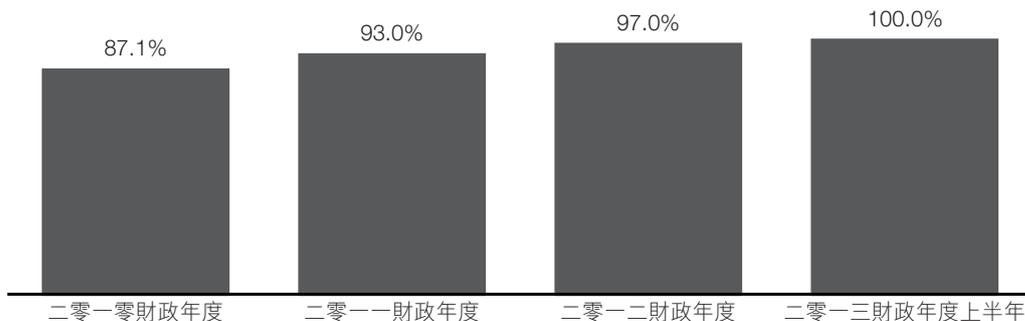
上述五大租戶佔合和中心截至二零一二年十二月三十一日止一個月租金收入總額約28.1%，佔二零一二年十二月三十一日合和中心已出租的可出租總面積約28.7%。合和中心最近期的主要租戶包括 Bayer MaterialScience Limited 及信安信託(亞洲)有限公司。

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)



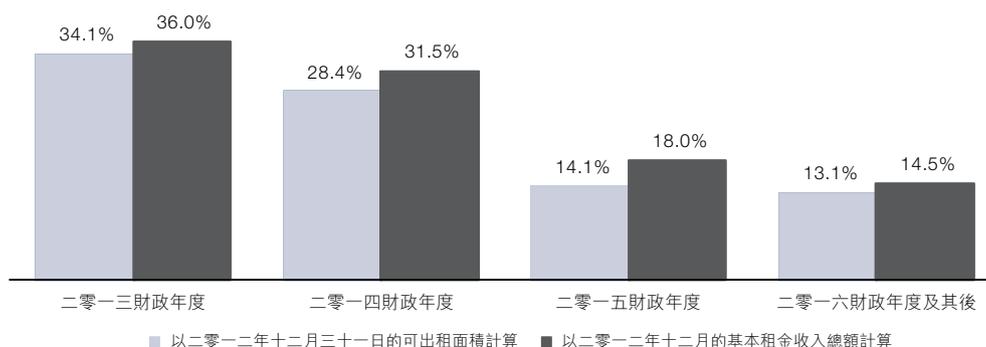
平均出租率  
合和中心(商舖)



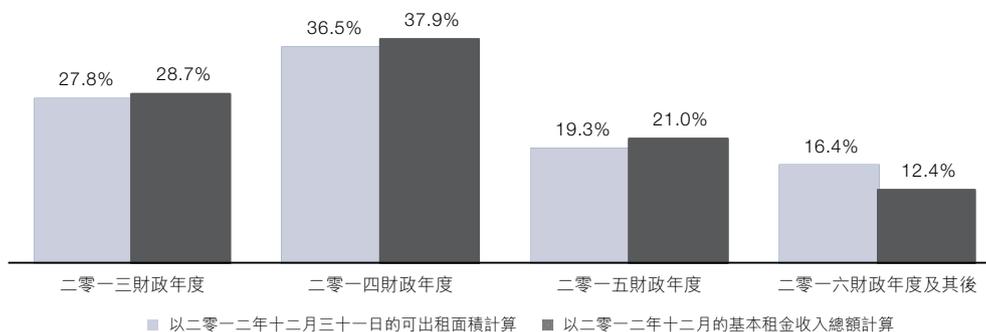
## 業 務

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。

## 業 務

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 (Quality Lifestyle, Relaxation and Entertainment)」，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

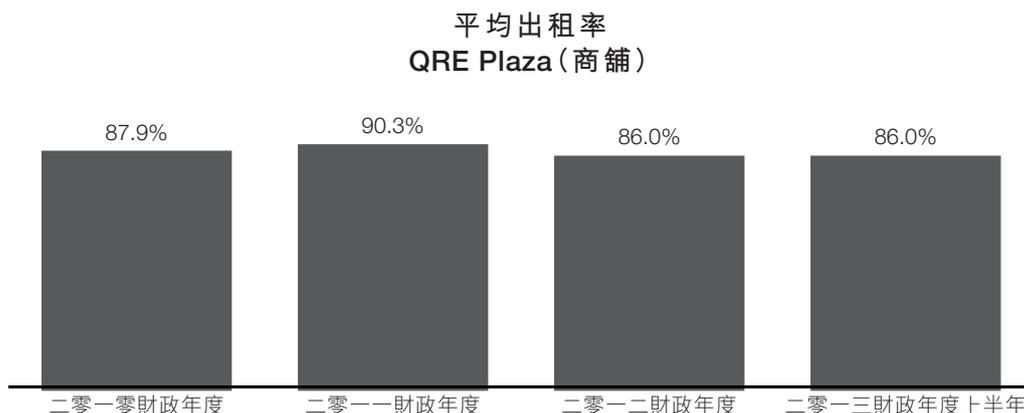
二零一二年十二月三十一日，QRE Plaza 一共有15名租戶，包括7名飲食業租戶，為鄰近的上班一族及區內居民提供多種美食。QRE Plaza 亦有健身中心及水療中心。QRE Plaza 五大租戶(以截至二零一二年十二月三十一日止一個月租金收入計算)為(按英文字母順序排列)：

- 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)。

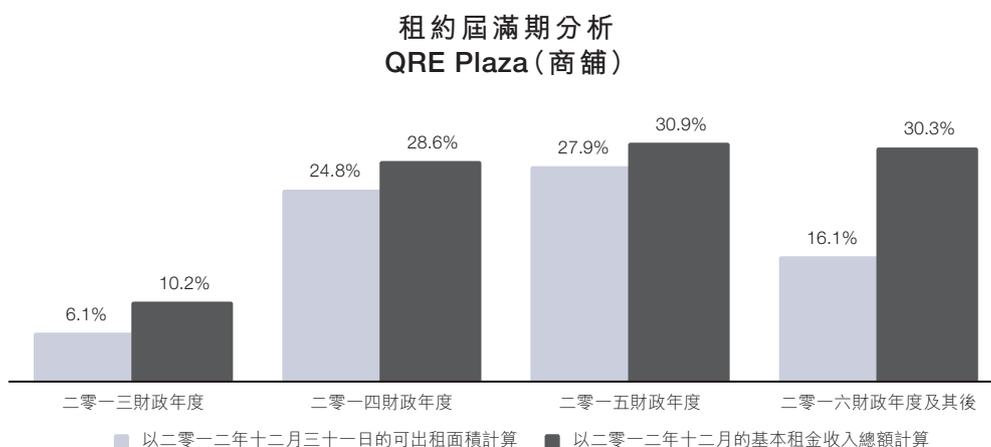
上述五大租戶佔 QRE Plaza 截至二零一二年十二月三十一日止一個月租金收入總額約51.6%，佔截至二零一二年十二月三十一日 QRE Plaza 已出租的可出租總面積約44.3%。

## 業 務

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%。



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
二零一一年財政年度 .....	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

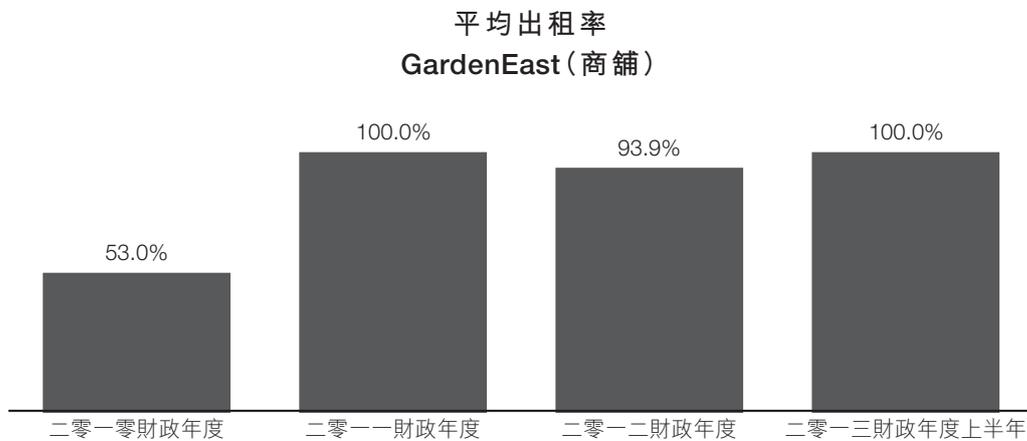
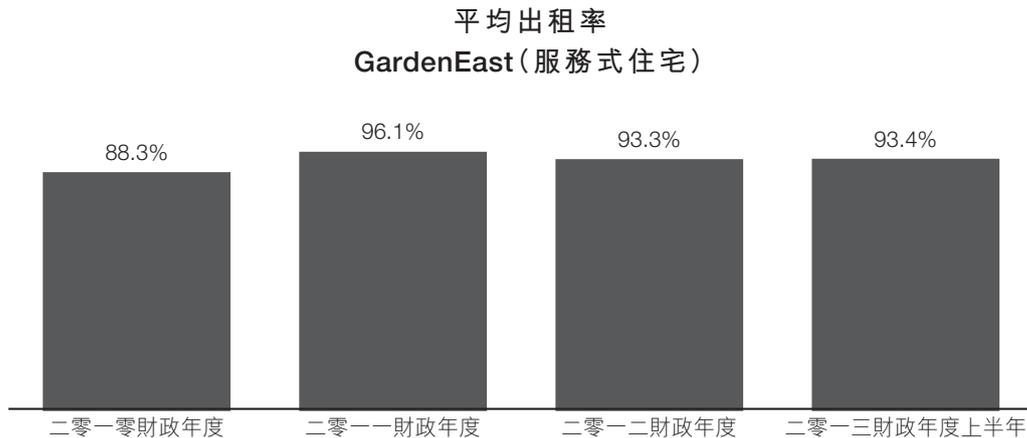
GardenEast 座落於香港灣仔皇后大道東222號，為28層高的服務式住宅，為城市居民提供優質的綠色生活環境，總建築面積約96,576平方呎，可出租總面積約110,852平方呎，其中住宅樓面約104,400平方呎，舖位約6,452平方呎。GardenEast 有216間豪華公寓，面積由395平方呎至672平方呎不等，另有三個零售商舖，佔其中兩個樓層。GardenEast 有本身的開放式花園，種滿各種植物，亦有健身室、商務中心、多功能室、平台花園及屋頂天台，供住戶享用。GardenEast 的興建基於明確的概念，專門用作服務式住宅樓，於二零零八年九月落成。

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。

## 業 務

### 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%。

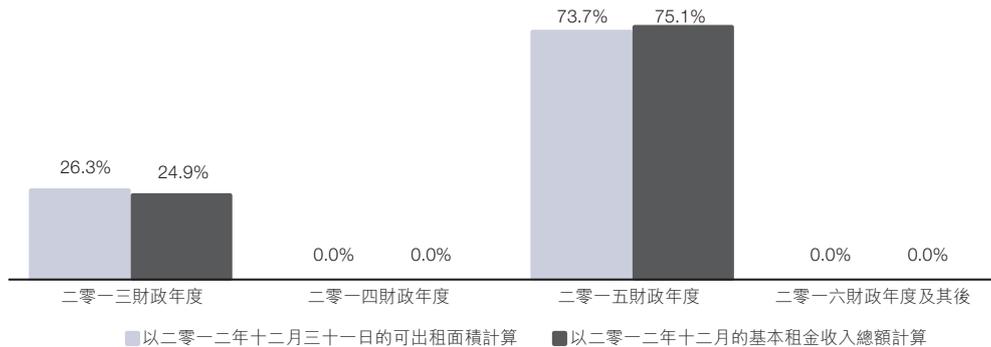


二零一二財政年度，GardenEast 的服務式住宅約42.8%的平均租期少於三個月，約23.1%的平均租期為三個月至六個月，約34.1%的平均租期為六個月以上。

## 業 務

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

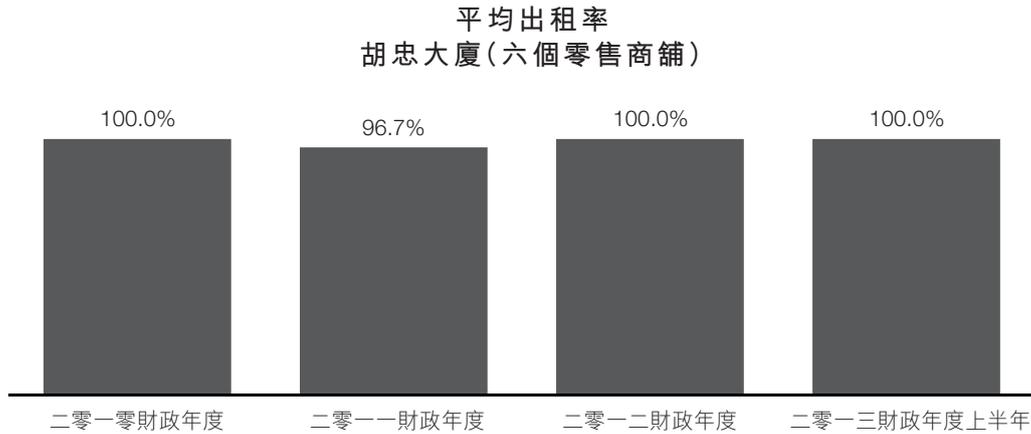
二零一二年十二月三十一日，我們在胡忠大廈擁有的零售部份一共有6名零售商舖租戶。我們在胡忠大廈的六個零售商舖五大租戶(以截至二零一二年十二月三十一日止一個月租金收入計算)為(按英文字母順序排列)：

- 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)。

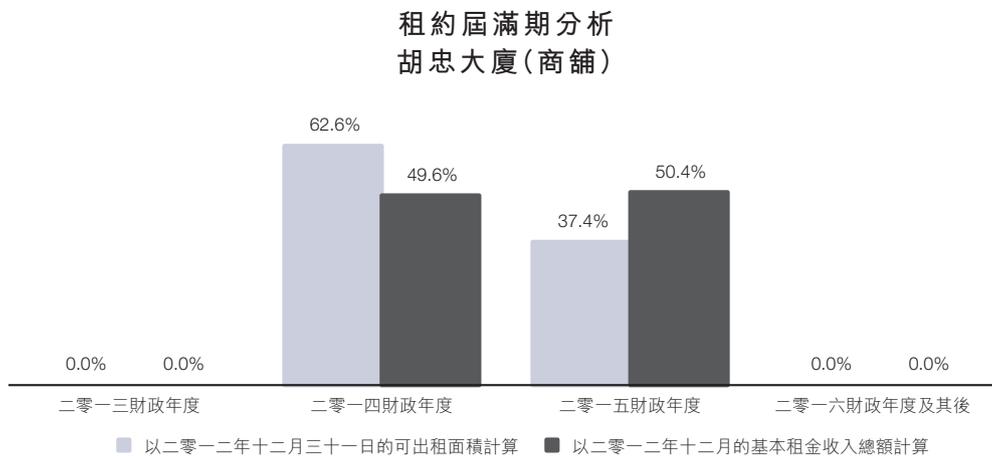
上述五大租戶佔我們所持胡忠大廈物業截至二零一二年十二月三十一日止一個月租金收入總額約97.1%，佔截至二零一二年十二月三十一日我們所持胡忠大廈的物業已出租的可出租總面積約98.4%。

## 業 務

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%。



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。

## 業 務

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 <sup>(1)</sup>	港幣5.0	不適用
	<b>總計</b>	<b>港幣39.6</b>	<b>401</b>
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 <sup>(1)</sup>	港幣5.0	不適用
	<b>總計</b>	<b>港幣40.4</b>	<b>411</b>
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 <sup>(1)</sup>	港幣6.6	不適用
	<b>總計</b>	<b>港幣48.5</b>	<b>480</b>
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 <sup>(1)</sup>	港幣4.5	不適用
	<b>總計</b>	<b>港幣33.7</b>	<b>290</b>

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)：

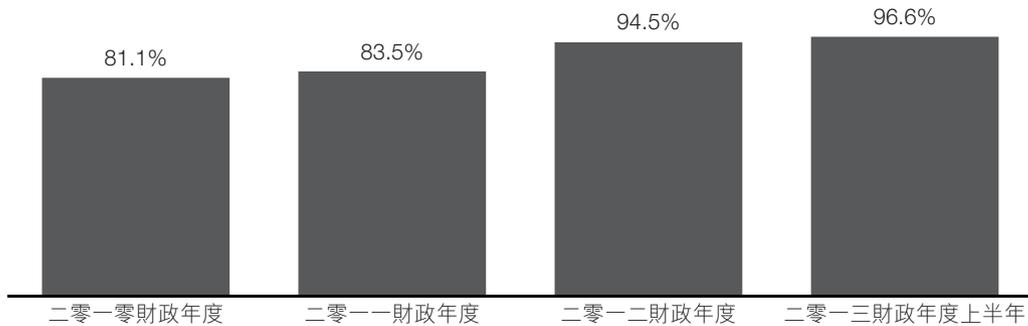
- 家居博覽(香港)有限公司(以 Maxhome 的名義經營)；
- 匯本企業有限公司(以九龍灣綜合名車展的名義經營)；
- 數碼通電訊有限公司；
- 九倉電訊有限公司；及
- 宏達管理有限公司(以都會國際免稅廣場的名義經營)。

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%。

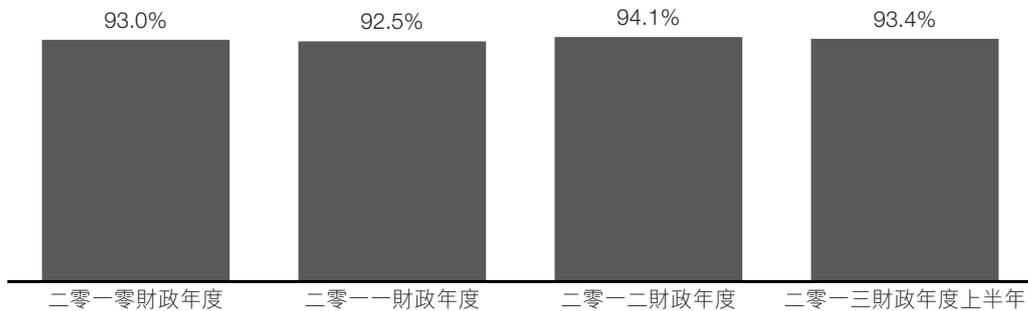
## 業 務

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)

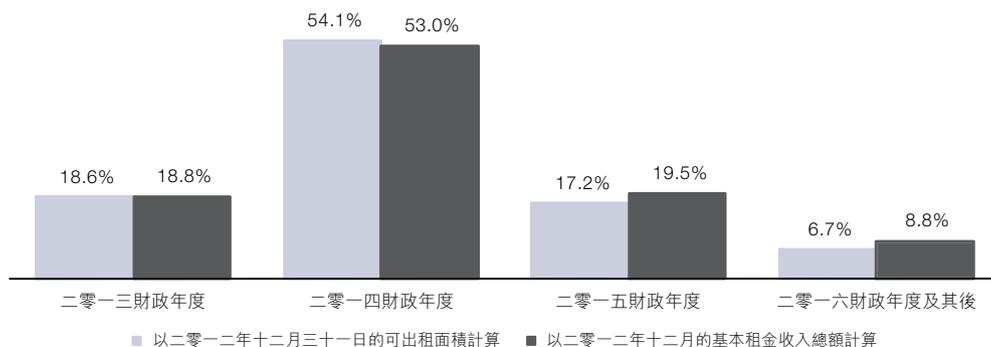


平均出租率  
E-Max(商舖)



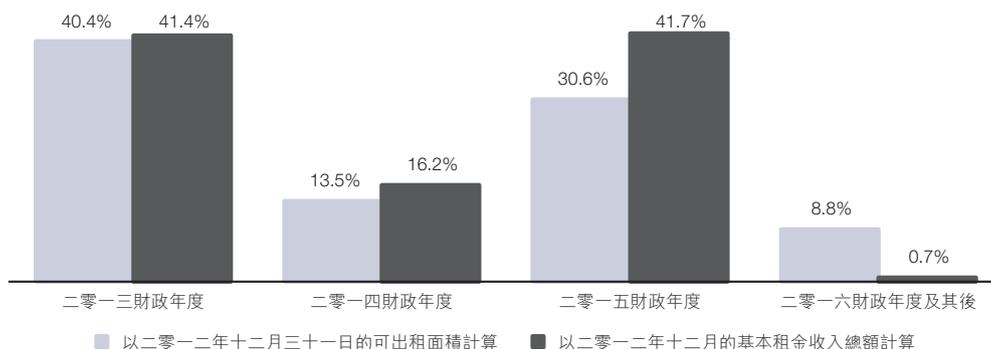
截至二零一二年十二月三十一日，九展中心及 E-Max 的截至到期加權平均租期約為1.8年。下圖顯示所列期間屆滿的租約於二零一二年十二月三十一日佔九展中心及 E-Max 已租出的可出租總面積的百分比，以及截至二零一二年十二月三十一日止一個月該等租約佔九展中心及 E-Max 基本租金收入總額的百分比。

租約屆滿期分析  
九展中心(寫字樓)



## 業 務

### 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最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。

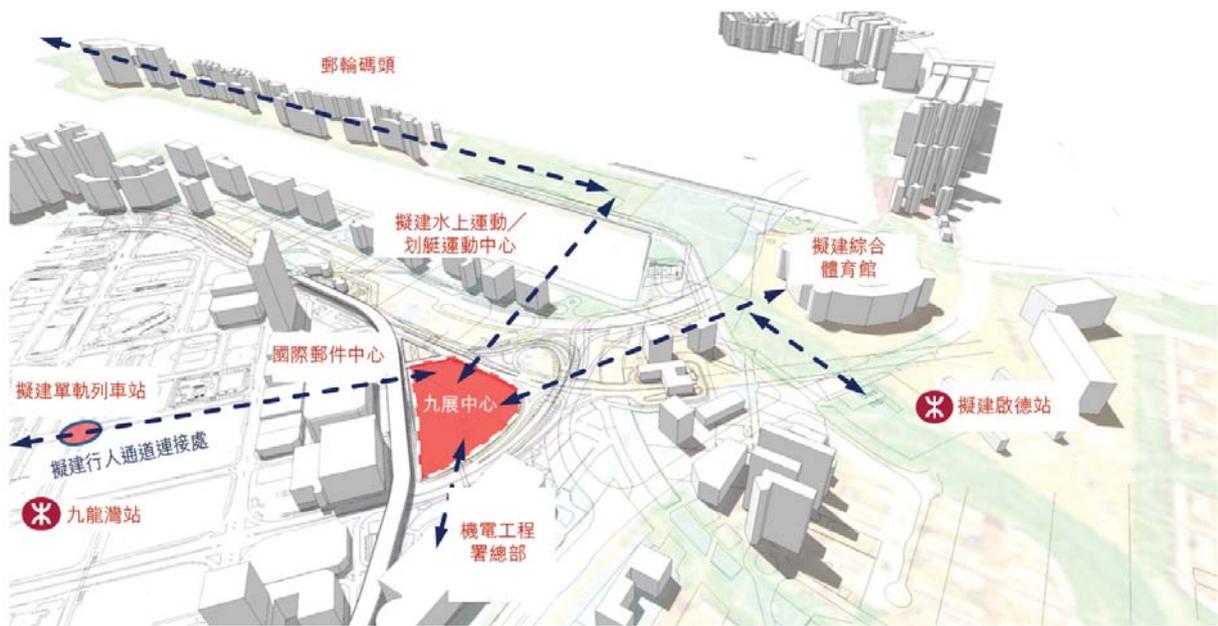
我們亦計劃將E-Max重新定位為目標客戶更為年輕的娛樂中心，「E-Max 二期」翻新計劃於二零一三年五月開始實施。我們向屋宇署申請將地下現有的保齡球館改建成為由多個電影廳組成的戲院。目前估計該綜合戲院將涵蓋設有約1,184個座位的九間電影播放廳，將成為九龍灣地區最大型的綜合戲院之一。該綜合戲院亦包括一間設有約434個座位的豪華首映廳以及設於中廳為重要電影節及活動提供場地的大型功能區。該綜合戲院估計於二零一四年完工，相信是次改建將為戲院吸引更多觀眾，有利E-Max發展。我們於二零一三年五月獲屋宇署批准「E-Max 二期」翻新計劃。

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。

## 業 務

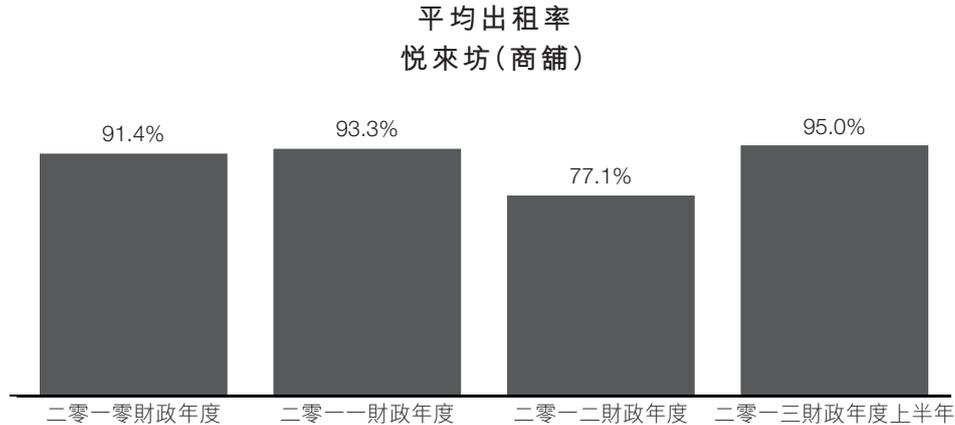
### 租務

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%。

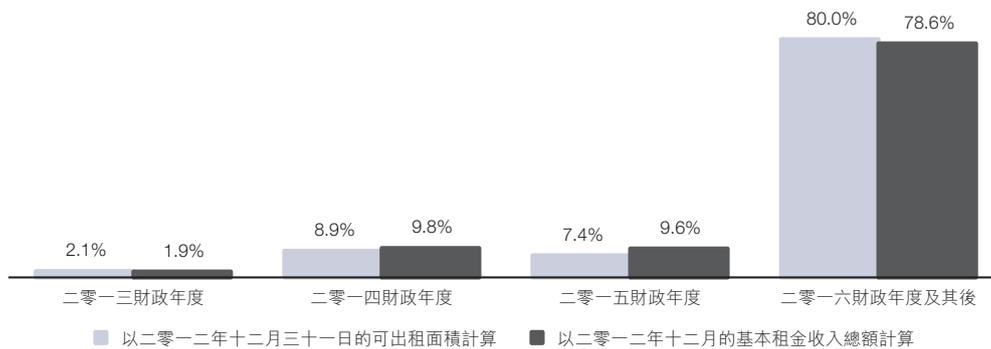
下圖顯示營業紀錄期間悅來坊的平均出租率。二零一三財政年度上半年的平均出租率約為95.0%。二零一二財政年度的出租率低於我們營業紀錄期間以往的平均出租率，原因是悅來坊若干零售商舖二零一二年因翻新工程而停業。



## 業 務

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 <sup>(1)</sup>	港幣9.2 <sup>(1)</sup>

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。

## 業 務

### 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	<b>205.0</b>	<b>266.7</b>	<b>327.6</b>	<b>177.9</b>

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	<b>131.4</b>	<b>184.8</b>	<b>230.9</b>	<b>129.8</b>

## 業 務

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兌禮品。

### 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)
<b>合和中心二期</b>				100%					
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						
<b>皇后大道東 200號項目<sup>(2)</sup></b>				50% <sup>(3)</sup>	二零一零年五月	二零一五年	9,000.0	7,350.1 <sup>(4)</sup>	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						
<b>持作未來發展物業</b>									
<b>已披露合併物業</b>									
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
<b>未披露合併物業</b>									
	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：

- 合和中心二期的地盤平整工程已於二零一二年年底展開。
- 總建築面積包括竣工後將移交市建局的18,000平方呎面積。
- 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。
- 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。



---

## 業 務

---

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。

---

## 業 務

---

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。

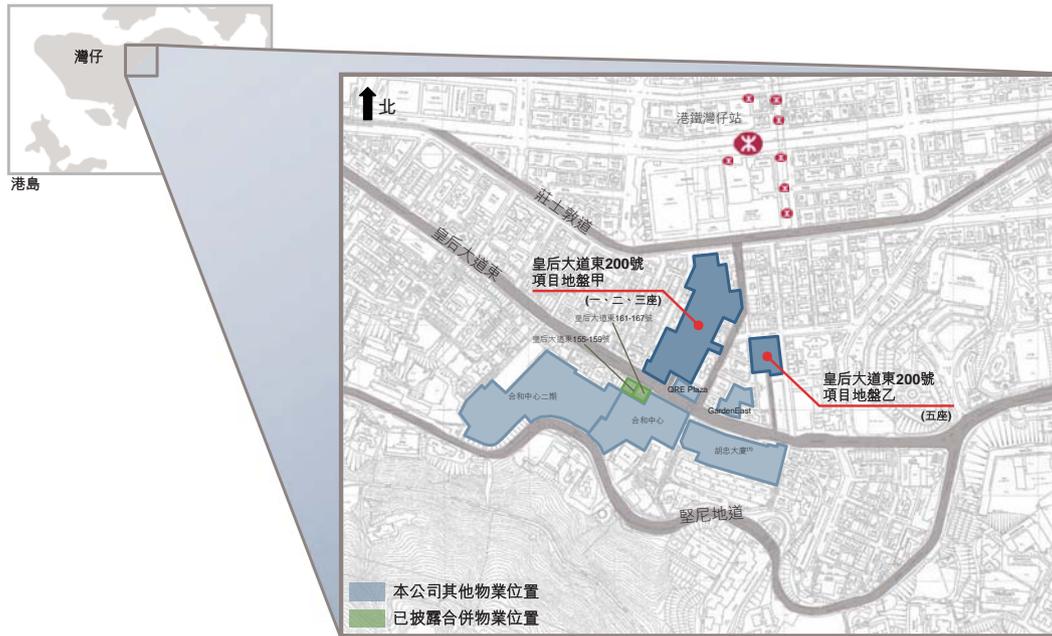
皇后大道東200號項目的總發展成本預計約為港幣90.00億元(按應佔權益基準計算約為港幣45.00億元)。截至二零一三年三月三十一日，發展該項目已動用成本約為港幣73.501億元，不包括撥充資本的融資成本及示範單位成本。

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「**禧滙**」。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：

### 擬建灣仔步行通



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
<b>住宅及商舖總計(包括將移交市建局的18,000平方呎).....</b>	<b>835,000</b>

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。

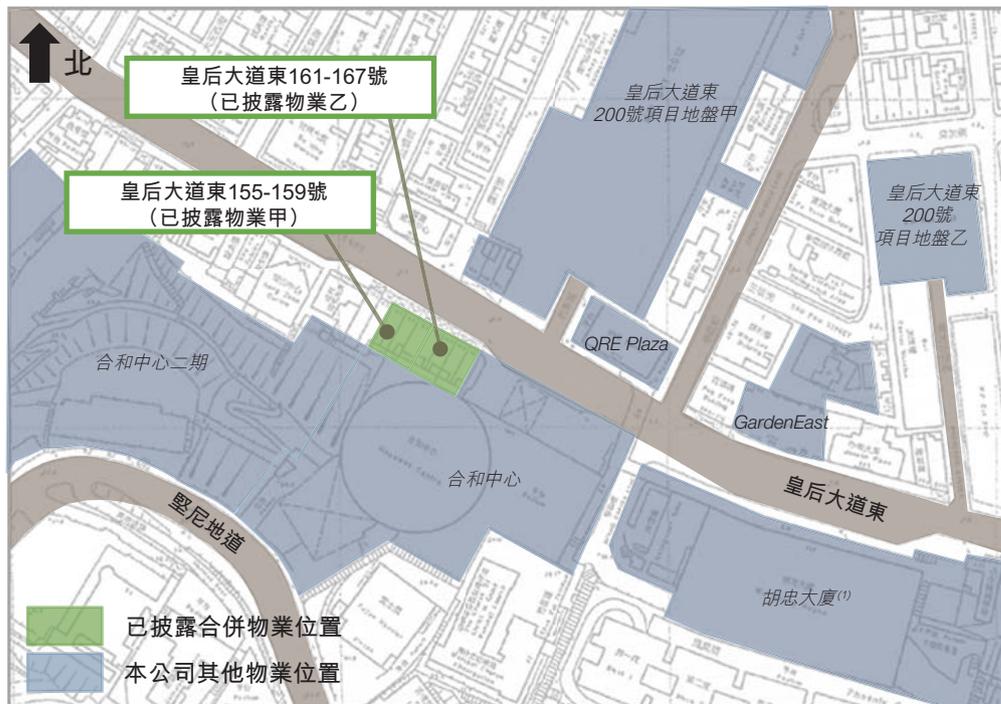
## 已披露合併物業

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

---

## 業 務

---

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。

## 財務資料

下列討論及分析應與本招股章程「附錄——會計師報告」所載二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及截至該等日期止財政年度與截至二零一二年十二月三十一日止六個月的合併經審核財務報表，連同本招股章程其他章節的相關附註一併閱讀。會計師報告所載合併財務報表乃根據香港財務報告準則編製。未經審核財務資料亦根據香港財務報告準則編製。

下列討論載有反映管理層目前觀點的前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。基於多種因素(包括但不限於本招股章程「風險因素」一節及其他章節所載因素)，本集團的實際業績可能與該等前瞻性陳述所預測者有重大不同。

### 概覽

我們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環節：

- 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／或銷售物業、發展中物業及項目管理。

我們相信，我們的發展項目地理位置優越，在可預見未來將為我們提供長線收入來源，對業務持續擴張有巨大貢獻。我們將繼續物色及評估其他機會，進一步加強我們的物業組合，實現長期增長與盈利。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，我們分別確認總營業額港幣9.472億元、港幣10.562億元及港幣12.025億元。二零一二財政年度上半年及二零一三財政年度上半年，我們分別確認總營業額港幣5.913億元及港幣6.287億元。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，我們的年度溢利分別為港幣40.627億元、港幣48.118億元及港幣27.445億元，若不計及稅後公平值收益則分別為港幣2.571億元、港幣3.290億元及港幣3.961億元。二零一二財政年度上半年及二零一三財政年度上半年，我們的期內溢利分別為港幣13.950億元及港幣102.372億元，若不計及稅後公平值收益則分別為港幣2.019億元及港幣2.320億元。

### 影響我們的經營業績及財務狀況的重大因素

#### 整體經濟狀況、市場週期性及政府政策

我們的物業經營業績過往且將繼續受全球金融與經濟狀況(尤其是香港經濟狀況)的顯著影響。具體而言，我們的投資物業的租金收入以及酒店、餐館及餐飲營運的收入受消費者的消費能力與信心以及整體經濟狀況所影響。此外，寫字樓及零售物業的需求以及該等物業產生的收入直接受宏觀經濟狀況、香港與中國的經濟增長以及全球經濟不明朗因素所影響。

此外，香港的物業市場向來具有週期性。經濟增長期間，就特定物業續約、租金檢討或訂立新租約時的租金通常較高，而經濟持續收縮或市場嚴重混亂期間則相反。由於租期及租金檢討相隔時間通常至少為三年，因此，個別物業的租金在數年內將鎖定在可能會偏離該期間同類物業現行市值租金的特定水平，直至租約屆滿或下次租金檢討為止。

政府政策亦會影響我們的經營業績及財務狀況。香港政府近期實施政策與措施令物業市場降溫，減緩物業價格的升勢及遏制物業投機。相關政策法規包括但不限於徵收多種稅項，例如(i)近期修改從價印花稅，適用於除香港永久居民(於購置時不擁有其他住宅物業)所購置住宅物業外的住宅及商業物業，(ii)對購入後36個月內出售的香港物業徵收額外印花稅，及(iii)對香港永久居民以外的任何人士(包括任何註冊成立的公司)購置住宅物業徵收買家印花稅。除此之外，香港政府可能推出提高按揭貸款首期、控制土地供應、建築規例、分區條例、環保相關規例或其他財政政策等法律規例。再者，香港政府未來可能就商用及住宅物業實施更多政策。發生上述任何情況均可能對香港物業市場不利或限制可用土地供應，或會不利我們日後銷售住宅或商用物業，尤其是皇后大道東200號項目的住宅物業。此外，香港或中國政府可能修訂法律和法規以限制中國大陸旅客每日訪港人數，嚴重不利我們酒店的出租率或每日房價，從而影響我們的經營業績與財務狀況。

### 租金、每日房價及出租率趨勢

租金與出租率為我們租金收入的關鍵因素。租金受可比較物業供應及市場整體需求、物業面積、租戶經營所在貿易分部以及其他宏觀經濟狀況所影響。出租率很大程度上取決於可比較物業的供求、競爭物業的租金以及能否縮短租期屆滿或終止至接納新租戶或簽訂新租約之間的空檔。此外，推出初期與翻新期間房屋出租率通常較低。

我們酒店的每日房價受我們的競爭對手收取的每日房價、市場上客房供應、我們酒店位置的吸引力、所提供服務的範圍及素質、酒店業趨勢、季節因素及整體經濟狀況所影響。當市場上客房短缺，酒店面對供不應求情況時通常會提高租金，因而令每日房價上漲，而客房供過於求時則相反。酒店出租率部份取決於我們的每日房價水平與我們縮短入住與退房之間的空檔的能力。

## 財務資料

下表載列所示期間我們已落成投資物業(不包括會展部份及停車場)每平方呎的平均實際租金及概約可出租面積：

	財政年度			財政年度上半年		期內平均 租金變動 <sup>(1)</sup> %	於 二零一三年 三月 三十一日 概約可出租 面積 平方呎
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年		
	每月每平方呎港幣價格						
<b>寫字樓</b>							
合和中心.....	25.4	26.1	27.9	27.7	30.0	8.3	637,343
九展中心.....	9.1	9.2	9.5	9.3	10.4	11.8	668,536
<b>商舖</b>							
合和中心.....	32.0	32.9	33.9	33.8	38.1	12.7	172,266
E-Max(九展中心).....	5.0	5.8	6.6	6.2	7.2	16.1	842,544
悅來坊.....	13.3	13.7	15.7	14.5	12.7 <sup>(2)</sup>	(12.4)	230,026
QRE Plaza.....	22.1	23.2	26.3	24.4	34.0	39.3	79,541
胡忠大廈 <sup>(3)</sup> .....	46.8	45.2	64.9 <sup>(4)</sup>	57.1	69.6	21.9	17,738
GardenEast.....	41.0	53.5	49.0	52.5	57.1	8.8	6,452
<b>住宅</b>							
GardenEast.....	41.9	47.0	52.7	52.2	54.0	3.4	104,400

附註：

- (1) 反映二零一二財政年度上半年與二零一三財政年度上半年平均租金變動比例。
- (2) 二零一三財政年度上半年每平方呎平均實際租金減少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，我們的平均實際月租為港幣15.7元。
- (3) 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個單位。該六個零售商舖的可出租面積合共約17,738平方呎。
- (4) 二零一二財政年度每平方呎平均實際租金增加，主要是由於(i)租戶優化計劃及(ii)新租戶同意提高租金。

下表載列所示期間我們酒店的每日平均房價：

	財政年度			財政年度上半年		期內每日 平均房價 變動 <sup>(1)</sup> %
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年	
	每日港幣價格					
<b>酒店</b>						
悅來酒店.....	426.0	565.0	700.0	699.0	752.0	7.6

附註：

- (1) 反映二零一二財政年度上半年與二零一三財政年度上半年每日平均房價變動的比例。

## 財務資料

下表載列所示期間我們已落成投資物業(不包括會展部份及停車場)平均出租率：

	財政年度			財政年度上半年		期內平均 出租率 變動 <sup>(1)</sup>
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年	
	%					
<b>寫字樓</b>						
合和中心.....	86.8	90.8	93.6	93.8	95.9	2.1
九展中心.....	81.1	83.5	94.5	93.0	96.6	3.6
<b>商舖</b>						
合和中心.....	87.1	93.0	97.0	95.3	100.0	4.7
E-Max(九展中心).....	93.0	92.5	94.1	94.6	93.4 <sup>(2)</sup>	(1.2)
悅來坊.....	91.4	93.3	77.1 <sup>(3)</sup>	91.9	95.0	3.1
QRE Plaza.....	87.9	90.3	86.0	83.1	86.0	2.9
胡忠大廈 <sup>(4)</sup> .....	100.0	96.7	100.0	100.0	100.0	—
GardenEast.....	53.0 <sup>(5)</sup>	100.0	93.9	100.0	100.0	—
<b>住宅</b>						
GardenEast.....	88.3	96.1	93.3	93.3	93.4	0.1

附註：

- (1) 反映二零一二財政年度上半年與二零一三財政年度上半年平均出租率變動。
- (2) 二零一三財政年度上半年出租率下降，主要是由於我們保留可出租空間供自用及日後發展和翻新。
- (3) 二零一二財政年度出租率下降主要是由於有關期間進行施工及翻新所致。因此，悅來坊部份商舖並未出租。
- (4) 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。
- (5) GardenEast(公寓)於二零零九年開始經營，零售部份於二零一零財政年度仍處營業初期，故出租率偏低。

下表載列所示期間我們酒店的平均出租率：

	財政年度			財政年度上半年		期內平均 出租率變動 <sup>(1)</sup>
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年	
	%					
<b>酒店</b>						
悅來酒店.....	84.3	89.5	89.9	94.2	93.6	(0.6)

附註：

- (1) 反映二零一二財政年度上半年與二零一三財政年度上半年平均出租率變動的比例。

### 預定租約屆滿及租金檢討

對於我們的投資物業，零售租戶的租期通常超過三年，寫字樓租戶則為兩至三年。此外，若干租約規定須按當時市場水平每隔三年或其他年期檢討及調整應付租金。住宅租賃的租期通常介乎一個月至兩年。

## 財務資料

下表載列截至二零一二年十二月三十一日我們已落成投資物業的寫字樓及零售租賃預定到期情況：

於二零一二年十二月三十一日	預定租期 屆滿年度	於 二零一二年 十二月 三十一日 的可出租 面積	佔於 二零一二年 十二月 三十一日 我們已落成 投資物業可 出租總面積 的百分比	相關每月 租金收入	佔 二零一二年 十二月我們 的基本租金 收入總額 的百分比
		平方呎	%	港幣百萬元	%
租約屆滿時間.....	二零一三 財政年度	741,261	27.8	12.8	27.6
	二零一四 財政年度	774,178	29.0	14.8	32.0
	二零一五 財政年度	546,818	20.5	10.6	22.9
	二零一六 財政年度 及其後	427,365	16.0	8.1	17.5
閒置空間.....		179,111	6.7	—	—
<b>總計 .....</b>		<b>2,668,733</b>	<b>100.0</b>	<b>46.3</b>	<b>100.0</b>

我們轉租到期物業的能力及達成的條款將影響我們的經營業績。

### 投資物業公平值變動以及根據我們的管理及會計政策確認公平值損益

物業價值受(其中包括)可比較物業的供求、經濟增長率、利率、通脹、香港政治及經濟發展、所發展物業的建築成本及時間等因素影響。根據我們的管理及會計政策，我們通常於以下兩種情況確認投資物業公平值變動的損益：

- (i) 我們的投資物業於各結算日按公平值列值。半年度重估後，投資物業公平值變動的損益計入合併損益及其他全面收益表的損益；及
- (ii) 發展中投資物業最初通常按成本入賬。初步確認後，發展中投資物業按公平值計量。倘發展中投資物業的公平值無法可靠計量，而預計該物業竣工後能可靠計量其公平值，則該等發展中投資物業按成本扣除減值(如有)入賬，直至其公平值能可靠計量(通常為制定物業發展及用途的具體計劃時)或竣工之時(以較早者為準)。我們確認的發展中投資物業公平值損益等於公平值與成本的差額。

投資物業的半年度重估已經且可能持續導致我們的經營溢利大幅波動。二零一零財政年度錄得發展中投資物業(樂天峯)公平值收益為港幣22.378億元，而二零一一財政年度及二零一二財政年度均為零。二零一零財政年度錄得發展中投資物業(樂天峯)公平值收益主要是由於樂天峯竣工。二零一三財政年度上半年錄得發展中投資物業(土地變換後的合

---

## 財務資料

---

和中心二期商業部份)公平值收益為港幣21.530億元。該收益指以空地變換為可見將來有發展計劃之土地後，合和中心二期商業部份錄得的增值(已扣除二零一三財政年度上半年所支付地價)。於二零一二年十二月三十一日，合和中心二期商業部份之估計市值約為港幣43億元，相比緊隨支付地價後，二零一二年十月三十一日之賬面值僅約港幣21億元，錄得土地變換之收益港幣21.530億元。二零一零財政年度錄得已落成投資物業公平值收益港幣14.676億元，而二零一一財政年度及二零一二財政年度分別錄得收益港幣43.162億元及港幣23.484億元。二零一一財政年度至二零一二財政年度公平值收益減少主要是由於二零一二財政年度物業估值增長率下降。二零一二財政年度上半年及二零一三財政年度上半年，已落成投資物業公平值收益分別為港幣11.931億元及港幣78.522億元。二零一三財政年度上半年錄得公平值收益，是由於(i)合和中心公平值增加港幣34.698億元，原因在於合和中心二期展開籌備工程後周邊物業升值、租務表現改善、與周邊地區的连接通道改善以及租戶相繼遷向外圍推動租金調幅回升；(ii)九展中心公平值增加港幣27.881億元，原因在於租務表現改善、二零一二年十一月政府按每平方呎港幣5,460元的價格出售九龍灣周邊地區土地、政府積極推動「起動九龍東」計劃及推行第二核心商業區計劃以及租戶相繼遷向外圍推動租金調幅回升；及(iii)悅來坊公平值增加港幣7.983億元，原因在於二零一四財政年度根據已簽訂租約的全年租金收入<sup>(1)</sup>較二零一二財政年度的租金收入增加65%，以及大規模翻新工程已完成。此外，二零一三財政年度上半年錄得公平值收益，亦歸因於物業所在地區的市價整體上升。二零一零財政年度及二零一一財政年度分別錄得持作出售之投資物業公平值收益港幣1.2億元及港幣1.995億元，主要是由於二零一零年五月二十四日樂天峯重新分類為「歸類為持作出售之資產」令公平值變動所致。二零一二財政年度、二零一二財政年度上半年及二零一三財政年度上半年，並無錄得持作出售之投資物業公平值收益。

物業估值須運用專業判斷並須使用若干基準及假設。倘估值師使用不同基準或假設或由其他合資格獨立專業估值師使用相同或不同基準及假設進行估值，我們投資物業的公平值可能較高或較低。此外，上調的重估值反映我們已落成投資物業於有關期間的未變現資本收益，而不會產生經營或可能作為向權益持有人作出的股息分派的任何現金流入。我們無法保證日後能維持相若公平值收益水平。

### 收益組合

我們自留投資物業(寫字樓、零售及服務式住宅物業以及會展場館)主要用作長期投資，日後或會自留更多投資物業以賺取租金收入及／或資本增值。我們過往曾經並擬繼續向買家出售住宅物業(服務式住宅除外)。我們的酒店、餐館及餐飲營運亦錄得收入。因此，我們的經營業績可能基於所出售或出租物業的種類及收入來源而在不同時期有重大差異。

---

附註：

(1) 按基本租金計算，不包括營業額租金。

## 財務資料

下表載列營業紀錄期間我們的分部收益：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	
				(未經審核)	二零一三年
			港幣百萬元		
物業投資.....	627.5	675.2	751.0	368.8	403.4
酒店、餐館及餐飲營運.....	326.9	388.4	461.2	227.7	230.2
物業發展.....	—	1,519.3	676.7	403.6	239.3 <sup>(1)</sup>

附註：

- (1) 二零一二財政年度上半年至二零一三財政年度上半年營業額減少，主要是由於可售單位減少以及銷售速度因銷售週期接近尾聲而減慢。這與我們的預期大致相符。

不同分部所得分部收益的比例會影響我們不同時期的營業額。由於投資物業產生穩定的經常性收入，而出售物業貢獻的營業額收入相對較高，亦可導致營業額有較大波動，因此我們的經營業績及現金流量亦視乎持作出租投資物業及持作出售物業的比例而有所變動。

### 建築及相關成本

建築及相關成本已經並將持續對我們的業務及經營業績有重大影響。該等成本主要包括建材成本，其次是人工成本。近年來，香港的整體建築及相關成本因通脹及政府政策而持續上升。我們預期該等成本將繼續上升。儘管我們致力通過成本控制措施及採購與招標程序高效管理成本，但我們受承包商的報價所影響，而建築及相關成本上升可能促使承包商提高新合約的報價。日後我們將繼續產生建築及相關成本，尤其是未來數年我們發展合和中心二期將產生大量該等成本。

### 呈列基準

根據重組，本公司於二零一三年自合和若干附屬公司收購本集團旗下公司(Linford除外)全部股權。自此，本公司成為本集團旗下公司(「合併實體」)的控股公司。重組前後，合併實體及本公司受合和共同控制。因此，根據合併會計原則，合併實體及本公司視為持續實體，而收購合併實體以受共同控制實體的重組入賬。

營業紀錄期間的財務資料包括本集團旗下公司的業績、權益變動、現金流量及財務狀況，猶如現有集團架構於整個營業紀錄期間或自各自的註冊成立或成立日期或被合和收購日期以來(以較短者為準)一直存在。

### 重要會計政策

我們持續評估編製合併財務資料所採用的估計及判斷，並基於過往經驗及其他因素，包括有關情況下認為合理的未來事件的預期。我們對未來作出估計及假設。對資產及負債賬面值有重大影響的估計及假設於下文討論。

---

## 財務資料

---

審閱我們的合併財務資料時，閣下應考慮：(i)我們選用的重要會計政策，(ii)影響應用有關政策的判斷及其他不明朗因素，及(iii)所報告業績對條件及假設變動的敏感度。我們認為編製我們的合併財務資料時，以下會計政策最為重要或涉及較高程度的判斷及估計。

### 投資物業

投資物業是指持作賺取租金及／或資本增值的物業。發展中投資物業初步按成本計量。初步確認後，發展中投資物業按公平值計量。倘發展中投資物業的公平值無法可靠釐定，但預期竣工後能可靠釐定物業公平值，則該等發展中投資物業按成本扣除減值(如有)計量，直至能可靠釐定其公平值或竣工之時(以較早者為準)。先前按成本計量的發展中投資物業的公平值一旦能可靠計量時，則按公平值計量，屆時物業的公平值與其先前賬面值的差額於損益中確認。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認後，投資物業按其公平值計量。投資物業公平值變動產生的收益或虧損計入產生期間的損益。

發展中投資物業產生的建築成本資本化為發展中投資物業賬面值的一部份。

投資物業於出售或永久停止使用及預計出售該物業不會獲得未來經濟利益時終止確認。終止確認物業產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值的差額計算)於終止確認項目的期間計入損益。

倘投資物業因用途有變(即開始由業主佔用)而視為物業、機械及設備，則該物業賬面值與用途轉變當日的公平值的差額於損益中確認。用途改變後，該物業按視作成本入賬，相當於用途轉變當日的公平值減其後累計折舊及累計減值虧損。

### 發展中物業

發展中物業按成本減任何已確認減值虧損入賬。物業成本包括發展開支、其他直接應佔開支及(如適用)資本化借貸成本。

### 收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量，即日常業務過程中所售貨品及提供服務的應收款項(扣除折扣及銷售相關稅項)。

### 物業租賃

經營租賃物業的租金收入於有關租期按直線法確認。

---

## 財務資料

---

### 物業代理及管理

提供物業代理及管理服務的收益於提供有關服務時確認。

### 物業發展

日常業務過程中出售物業的收益於相關物業竣工、有關政府部門發出相關竣工證明及物業已交付買家時確認。收益確認日之前已收的買家按金及分期付款計入合併財務狀況表的流動負債。

### 酒店投資及管理

酒店投資及管理的收益於提供有關服務時確認。

### 餐館及餐飲營運

餐館及餐飲營運的收益於交付貨物及提供服務時確認。

### 物業、機械及設備

物業、機械及設備，包括持作生產或供應貨物或服務或行政用途的租賃土地(分類為融資租賃)及樓宇，按成本或視作成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於合併財務狀況表入賬。

物業、機械及設備項目自全面投產之日起的估計可使用年期並計及其估計剩餘價值後採用直線法確認折舊，以撇銷成本或視作成本。

估計可使用年期及折舊方法於各報告期終檢討，估計變動的影響按預先計提基準入賬。

倘物業、機械及設備項目因用途改變(即不再由業主佔用)而視為投資物業，則該項目賬面值與用途轉變當日的公平值的任何差額於其他全面收益確認，並在物業重估儲備金中累計。其後當資產出售或報廢時，有關重估儲備金直接轉撥至保留溢利。

當物業、機械及設備項目出售或預期持續使用不會帶來未來經濟利益時，將終止確認。物業、機械及設備項目因出售或停用而產生的收益或虧損乃按出售該項資產所得款項與其賬面值的差額釐定，並於損益中確認。

### 合併損益及其他全面收益表節選組成部份的說明

#### 營業額、分部收益及分部業績

營業額主要包括物業租賃、代理及管理收入、物業發展收入以及酒店擁有及管理、餐館及餐飲營運的服務費收入。

## 財 務 資 料

我們按所售商品或所提供服務的性質分成若干業務單元。我們按所售商品或所提供服務的有關單元釐定經營分部，以向主要經營決策人呈報。

下表載列我們根據就資源分配及表現評估呈報予主要經營決策人的資料劃分的經營分部：

物業投資.....	物業租賃、代理及管理
酒店、餐館及餐飲營運 .....	酒店擁有及管理、餐館營運及餐飲服務
物業發展.....	發展及／或銷售物業、發展中物業及項目管理

分部收益包括(i)合併損益及其他全面收益表呈列的營業額、(ii)銷售持作出售之投資物業所得款項總額及(iii)我們分佔共同控制實體收益。

分部收益總額須扣除分佔共同控制實體收益及計入物業發展分部收益的持作出售已落成投資物業銷售額，以便根據香港財務報告準則相關會計規則將分部收益總額與營業額對賬。

分部業績指各分部所賺取的溢利，並無分配企業行政開支、已落成投資物業公平值收益及財務成本。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策人呈報的計量方法。

發展中投資物業及持作出售之投資物業公平值收益構成物業發展的分部業績的一部分。二零一零財政年度，物業發展的分部業績主要為發展中投資物業(樂天峯)的公平值收益。二零一零財政年度概無確認樂天峯銷售，故該年度此分部並無錄得收益。

下表載列營業紀錄期間我們的分部收益及分部業績：

	分部收益					分部業績				
	財政年度			財政年度上半年		財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	
	港幣百萬元			港幣百萬元		港幣百萬元			港幣百萬元	
物業投資.....	627.5	675.2	751.0	368.8	403.4	378.9	400.3	449.2	222.0	251.7
酒店、餐館及餐飲營運 ..	326.9	388.4	461.2	227.7	230.2	54.1	93.6	129.9	71.8	81.3
物業發展.....	—	1,519.3	676.7	403.6	239.3	2,323.1	194.9	(7.6)	—	2,146.9
<b>總計 .....</b>	<b>954.4</b>	<b>2,582.9</b>	<b>1,888.9</b>	<b>1,000.1</b>	<b>872.9</b>	<b>2,756.1</b>	<b>688.8</b>	<b>571.5</b>	<b>293.8</b>	<b>2,479.9</b>

## 財務資料

下表將我們的部分業績與合併損益及其他全面收益表對賬：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
	港幣百萬元				
總分部業績.....	2,756.1	688.8	571.5	293.8	2,479.9
未分配企業開支.....	(65.8)	(67.4)	(70.5)	(35.1)	(35.2)
	2,690.3	621.4	501.0	258.7	2,444.7
財務成本.....	(20.1)	(20.1)	(17.3)	(8.8)	(7.2)
已落成投資物業公平值收益 ..	1,467.6	4,316.2	2,348.4	1,193.1	7,852.2
除稅前溢利.....	<b>4,137.8</b>	<b>4,917.5</b>	<b>2,832.1</b>	<b>1,443.0</b>	<b>10,289.7</b>

下表載列所示期間我們按分部劃分的毛利及毛利率：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
	港幣百萬元				
物業投資分部毛利 <sup>(1)</sup> .....	413.1	445.1	509.3	249.1	284.3
酒店、餐館及餐飲營運分部 毛利.....	115.1	162.5	210.9	108.2	117.0
物業發展分部毛利 <sup>(2)</sup> .....	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
總計.....	<b>528.2</b>	<b>607.6</b>	<b>720.2</b>	<b>357.3</b>	<b>401.3</b>

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
	%				
物業投資分部毛利率 <sup>(1)</sup> .....	66.6	66.6	68.7	68.5	71.3
酒店、餐館及餐飲營運 分部毛利率.....	35.2	41.8	45.7	47.5	50.8
物業發展分部毛利率 <sup>(2)</sup> .....	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
總計.....	<b>55.8</b>	<b>57.5</b>	<b>59.9</b>	<b>60.4</b>	<b>63.8</b>

附註：

- (1) 物業投資分部收益總額已扣除分佔共同控制實體收益，以計算物業投資分部的毛利及毛利率。
- (2) 由於為根據香港財務報告準則相關會計規則將分部收益總額與總營業額對賬，而須從分部收益總額中扣除計入物業發展分部收益的持作出售已落成投資物業的銷售額，因此按分部計算毛利及毛利率並不適用於物業發展分部。由於計算總營業額時已扣除及撇除整個分部收益，故並無可用作計算毛利及毛利率的基準。

## 財務資料

下表載列營業紀錄期間我們的分部收益總額及總營業額：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
	港幣百萬元				
<b>物業投資</b>					
寫字樓					
合和中心.....	161.7	168.6	178.9	88.3	99.5
九展中心.....	57.0	57.1	70.3	32.3	39.1
商舖					
合和中心.....	53.0	59.6	66.2	32.5	38.1
E-Max(九展中心).....	42.5	51.4	58.7	27.5	32.2
悅來坊.....	32.9	35.1	33.2	18.3	9.2 <sup>(1)</sup>
QRE Plaza.....	17.7	19.2	20.8	9.1	12.6
胡忠大廈 <sup>(2)</sup> .....	9.9	9.4	13.8	6.1	7.4
GardenEast.....	1.8	3.3	3.6	2.0	2.3
住宅					
GardenEast.....	46.4	56.6	60.8	30.5	31.6
其他					
九展中心(會展).....	39.6	40.4	48.5	25.8	33.6
空調及管理費					
合和中心.....	48.8	50.8	55.1	26.7	29.2
九展中心.....	56.8	57.3	60.7	30.0	30.7
悅來坊.....	10.4	11.0	9.0	5.3	3.7
其他物業.....	9.9	10.8	11.1	6.0	4.9
其他 <sup>(3)</sup> .....	39.1	44.6	60.3	28.4	29.3
<b>物業投資分部收益總額.....</b>	<b>627.5</b>	<b>675.2</b>	<b>751.0</b>	<b>368.8</b>	<b>403.4</b>
<b>酒店、餐館及餐飲營運</b>					
悅來酒店 <sup>(4)</sup> .....	205.0	266.7	327.6	171.4	177.9
餐飲業務及其他.....	121.9	121.7	133.6	56.3	52.3 <sup>(5)</sup>
<b>酒店、餐館及餐飲營運分部</b>					
<b>收益總額.....</b>	<b>326.9</b>	<b>388.4</b>	<b>461.2</b>	<b>227.7</b>	<b>230.2</b>
<b>物業發展</b>					
樂天峯.....	—	1,519.3	676.7	403.6	239.3 <sup>(6)</sup>
<b>物業發展分部收益總額.....</b>	<b>—</b>	<b>1,519.3</b>	<b>676.7</b>	<b>403.6</b>	<b>239.3</b>
<b>分部收益總額.....</b>	<b>954.4</b>	<b>2,582.9</b>	<b>1,888.9</b>	<b>1,000.1</b>	<b>872.9</b>
減：分佔共同控制實體收益 ..	(7.2)	(7.4)	(9.7)	(5.2)	(4.9)
減：計入物業發展分部收益 的持作出售已落成投資 物業銷售額.....	—	(1,519.3)	(676.7)	(403.6)	(239.3)
<b>總營業額<sup>(7)</sup>.....</b>	<b>947.2</b>	<b>1,056.2</b>	<b>1,202.5</b>	<b>591.3</b>	<b>628.7</b>

附註：

- (1) 二零一三財政年度上半年收益減少主要是由於翻新物業而關閉若干舖位數月。
- (2) 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。
- (3) 包括樂天峯停車場及若干單位的租金收入、分佔共同控制實體收益及其他雜項收入。
- (4) 包括悅來酒店客房租金、餐飲服務及其他收益。
- (5) 二零一三財政年度上半年收益減少主要是由於一家餐館結業。
- (6) 二零一三財政年度上半年收益減少主要是由於可售單位減少及出售速度在銷售週期接近尾聲時減慢。這與我們的預期大致相符。
- (7) 分部收益總額須扣除分佔共同控制實體收益及計入物業發展分部收益的持作出售已落成投資物業銷售額，以便根據香港財務報告準則相關會計規則將分部收益總額與營業額對賬。分佔共同控制實體收益包括於有關期間我們與其他參與方可行使共同控制權的共同控制實體(即宏置及香港保齡球城有限公司)的相關收益。營業紀錄期間之後，我們所持香港保齡球城有限公司母公司之全部股權於二零一三年三月二十八日出售予分拆後集團，現金代價為1.00美元。計入物業發展分部收益的持作出售已落成投資物業的銷售額包括銷售樂天峯單位所得收益。

## 財務資料

### 銷售及服務成本

銷售及服務成本包括投資物業相關開支(包括物業管理服務僱員成本、公用設施開支、樓宇維修及服務、地租及其他相關開支)。我們的酒店、餐館及餐飲營運亦產生相關銷售及服務成本，包括酒店及餐館僱員成本、食物成本、公用設施開支、酒店維修、地租及其他相關開支。

下表載列營業紀錄期間我們按分部劃分的銷售及服務成本詳情：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
			<i>港幣百萬元</i>		
物業投資.....	207.2	222.7	232.0	114.5	114.2
酒店、餐館及餐飲營運.....	211.8	225.9	250.3	119.5	113.2
<b>銷售及服務成本總額.....</b>	<b>419.0</b>	<b>448.6</b>	<b>482.3</b>	<b>234.0</b>	<b>227.4</b>

下表載列營業紀錄期間我們按性質劃分的銷售及服務成本詳情：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
			<i>港幣百萬元</i>		
僱員成本.....	138.5	149.0	171.1	85.4	85.0
折舊.....	13.9	13.7	12.7	6.7	4.9
食物成本.....	53.8	54.6	63.6	29.9	26.6
其他租賃支出.....	159.5	168.3	168.0	81.8	78.5
其他酒店及餐飲業務成本.....	53.3	63.0	66.9	30.2	32.4
<b>銷售及服務成本總額.....</b>	<b>419.0</b>	<b>448.6</b>	<b>482.3</b>	<b>234.0</b>	<b>227.4</b>

### 其他收入

其他收入主要包括租予電訊公司安裝接收器及其他移動通訊設備的廣告位及室外場地租金收入及沒收的租賃按金。

### 銷售及分銷成本

銷售及分銷成本主要包括銷售人員、市場推廣及廣告成本。下表載列營業紀錄期間我們的銷售及分銷成本詳情：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
			<i>港幣百萬元</i>		
物業投資.....	44.4	51.3	53.3	24.4	23.2
酒店、餐館及餐飲營運.....	7.2	9.1	9.8	3.8	5.0
物業發展.....	7.6	23.7	6.4	4.9	0.4
<b>銷售及分銷成本總額.....</b>	<b>59.2</b>	<b>84.1</b>	<b>69.5</b>	<b>33.1</b>	<b>28.6</b>

## 財務資料

### 行政開支

行政開支主要包括行政人員成本、折舊及其他一般開支。下表載列營業紀錄期間我們按分部劃分的行政開支詳情：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
	港幣百萬元				
物業投資.....	25.8	36.9	49.0	24.0	27.7
酒店、餐館及餐飲營運.....	32.1	37.6	49.2	22.7	22.3
物業發展.....	24.3	16.4	17.4	10.8	12.5
未分配開支 <sup>(1)</sup> .....	65.8	67.4	70.5	35.1	35.2
<b>行政開支總額.....</b>	<b>148.0</b>	<b>158.3</b>	<b>186.1</b>	<b>92.6</b>	<b>97.7</b>

附註：

(1) 包括合和收取的管理費及其他雜項開支。

### 財務成本

財務成本指除任何貸款承擔費用外的利息開支。由於物業行業資本密集，故物業發展商常會維持大額信貸。於營業紀錄期間，我們訂立須作出貸款承擔的信貸融資，以便迅速取得可用資金。該等安排可使我們靈活融資，有助我們在時機成熟時把握商機。

### 出售投資物業之盈利

我們於二零一零年五月二十四日後出售樂天峯的若干住宅單位。樂天峯由我們兩間附屬公司共同發展，該物業最初擬持作長期租賃用途。經考慮當時的物業市場狀況，尤其是豪華住宅需求及售價激增以及租金收益率的趨勢，我們於二零一零年五月二十四日決定出售樂天峯單位。因此，我們重新分類樂天峯為歸類為持作出售之資產。二零一一財政年度、二零一二財政年度、二零一二財政年度上半年及二零一三財政年度上半年出售的樂天峯單位入賬列為投資物業，故所得總銷售收益不會確認為營業額。樂天峯單位作為投資物業於各結算日按公平值入賬。於半年度重估時，樂天峯公平值變動產生的損益計入合併損益及其他全面收益表的損益。我們於銷售時自己售單位的總銷售收益扣除(i)銷售的直接成本及(ii)已售單位賬面值(按公平值計量)計算出售收益。更多詳情請參閱「附錄一—會計師報告」附註12。

## 財務資料

下表載列營業紀錄期間出售樂天峯單位收益的相關數據：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
	<i>港幣百萬元</i>				
已售單位的總銷售收益.....	—	1,519.3	676.7	403.6	239.3
減：已售單位上一財政 年度末的賬面值 (按公平值計量).....	—	(1,417.4)	(634.9)	(380.7)	(220.0)
減：物業銷售的 直接成本.....	—	(55.5)	(23.0)	(8.0)	(10.9)
出售投資物業之盈利.....	—	46.4	18.8	14.9	8.4

### 發展中投資物業公平值收益

#### 樂天峯

二零零九年七月一日，由於香港會計準則第40號「投資物業」的修訂，樂天峯自總賬面值港幣4.528億元的發展中物業重新分類至投資物業。樂天峯於二零一零財政年度竣工。樂天峯的發展中投資物業公平值收益指樂天峯竣工前的公平值變動產生的收益港幣22.378億元，於二零一零財政年度在合併損益及其他全面收益表確認。

#### 土地變換後合和中心二期商業部份

土地變換後合和中心二期商業部份的發展中投資物業公平值收益指以空地變換為可見將來有發展計劃之土地後，合和中心二期商業部份的公平值收益(已扣除二零一三財政年度上半年所支付地價)。二零一二年十二月三十一日，合和中心二期商業部份的估計市值約為港幣43億元，相比緊隨支付地價後，二零一二年十月三十一日的賬面值僅約港幣21億元，錄得土地變換之收益港幣21.53億元。

### 持作出售之投資物業公平值收益

樂天峯於二零一零年五月二十四日重新分類為持作出售資產前列賬為投資物業。重新分類後，樂天峯公平值變動產生的所有收益確認為持作出售之投資物業公平值收益。

### 已落成投資物業公平值收益

已落成的投資物業按公平值計量。我們已落成投資物業的公平值基於獨立專業物業估值師公司戴德梁行的評估而得出。寫字樓、服務式住宅、停車場及零售商舖的估值採用收益資本化法(將現有租約所得租金收入撥充資本，並就物業可能出現的收入增加作出適當撥備)或(如適用)採用直接比較法參考相關市場的可比較銷售交易而得出。會展場館的估值亦採用收益資本化法(將估計年度收入淨額撥充資本)並基於估值師對日後交易潛力及可能達致的營業額水平的意見而得出。公平值變動於合併損益及其他全面收益表確認。

### 應佔共同控制實體溢利(虧損)

共同控制實體乃我們長期持有、根據合約安排與其他參與方共同控制的公司，各參與方均不可單方面控制該合營企業的經濟活動。我們的主要共同控制實體為物業發展及投資公司宏置(皇后大道東200號項目的發展商，持有該項目的經濟利益)，我們持有其50.0%的已發行或註冊資本。營業紀錄期間，我們亦持有經營保齡球館的公司香港保齡球城有限公司50%的已發行或註冊資本。營業紀錄期間之後，我們所持香港保齡球城有限公司母公司之全部股權於二零一三年三月二十八日出售予分拆後集團，現金代價為1.00美元。

### 所得稅支出及稅項

我們須繳納香港利得稅。香港利得稅稅率目前為16.5%。我們二零一零財政年度、二零一一財政年度、二零一二財政年度、二零一二財政年度上半年及二零一三財政年度上半年的所得稅支出分別為港幣7,510萬元、港幣1.057億元、港幣8,760萬元、港幣4,800萬元及港幣5,250萬元。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、二零一二財政年度上半年及二零一三財政年度上半年，我們的實際稅率(已計及公平值收益)分別為1.8%、2.1%、3.1%、3.3%及0.5%。二零一零財政年度至二零一三財政年度上半年，我們的實際稅率變動主要是因為公平值收益金額變動所致。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、二零一二財政年度上半年及二零一三財政年度上半年，我們的實際稅率(不計及發展中投資物業及已落成投資物業的公平值收益)分別為17.4%、17.6%、18.1%、19.2%及18.5%。二零一零財政年度至二零一三財政年度上半年，我們的實際稅率(不計及發展中投資物業及已落成投資物業的公平值收益)相對穩定。

發展中投資物業(樂天峯)公平值收益(二零一零財政年度為港幣22.378億元)指樂天峯截至竣工時的公平值變動產生的收益。二零一零年五月二十四日，我們決定出售樂天峯的住宅單位而不再持作原先擬定的租賃用途並重新分類為歸類為持作出售之資產。截至該日累計的名義公平值收益視作資本性質，毋須納稅。二零一零年五月二十四日重新分類後，樂天峯公平值變動產生的所有收益確認為持作出售之投資物業公平值收益(二零一零財政年度及二零一一財政年度分別為港幣1.2億元及港幣1.995億元)並須納稅。

二零一二年五月，負責發展樂天峯的兩間附屬公司基於僅須就二零一零年五月二十四日後出售物業的溢利納稅而截至二零一零年五月二十四日的公平值收益港幣22.378億元毋須納稅，遞交彼等各自於二零一一財政年度(即確認物業銷售溢利的首個財政年度)的報稅單。雖然該兩間附屬公司已收到稅務局的稅收評估，與該等公司本身的稅務紀錄一致，但目前仍未能確定稅務局的最終意見。我們獲稅務顧問告知，稅務局通常根據納稅人提交的報稅單發出稅收評估。然而，稅務局可選擇在較後日期審核報稅單，並有權在相關評估年度後六年內進行額外評估。因此，即使兩間附屬公司已收到稅務局所發出與本身稅務紀錄一致的稅收評估，但目前仍未能確定稅務局的最終結論。倘若稅務局不同意樂天峯於二零一零年五月二十四日前公平值變動產生的收益為非課稅收入的說法，則由此產生的相關潛在稅項責任將達約港幣3.692億元。合和向本公司承諾，若本集團任何附屬公司須向稅務局繳納直至上市日期止有關本集團稅項責任之任何額外評估引致的稅款，則合和將支付本公司該等稅款的等同金額。

## 財務資料

### 經營業績討論

下表概述我們於營業紀錄期間損益及其他全面收益的合併業績：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
	港幣百萬元				
<b>營業額</b> .....	<b>947.2</b>	<b>1,056.2</b>	<b>1,202.5</b>	<b>591.3</b>	<b>628.7</b>
物業投資分部收益 .....	627.5	675.2	751.0	368.8	403.4
酒店、餐館及餐飲營運 分部收益 .....	326.9	388.4	461.2	227.7	230.2
物業發展分部收益 .....	—	1,519.3	676.7	403.6	239.3
<b>分部收益總額</b> .....	<b>954.4</b>	<b>2,582.9</b>	<b>1,888.9</b>	<b>1,000.1</b>	<b>872.9</b>
減計入物業發展分部收 益的持作出售已落成 投資物業銷售額 .....	—	(1,519.3)	(676.7)	(403.6)	(239.3)
減應佔共同控制 實體收益 .....	(7.2)	(7.4)	(9.7)	(5.2)	(4.9)
銷售及服務成本 .....	(419.0)	(448.6)	(482.3)	(234.0)	(227.4)
毛利 .....	528.2	607.6	720.2	357.3	401.3
其他收入 .....	11.5	10.2	15.5	11.2	11.4
銷售及分銷成本 .....	(59.2)	(84.1)	(69.5)	(33.1)	(28.6)
行政開支 .....	(148.0)	(158.3)	(186.1)	(92.6)	(97.7)
出售投資物業之盈利 .....	—	46.4	18.8	14.9	8.4
以下各項公平值收益					
發展中投資物業					
樂天峯 .....	2,237.8	—	—	—	—
土地變換後合和中心 二期商業部份 .....	—	—	—	—	2,153.0
已落成投資物業 .....	1,467.6	4,316.2	2,348.4	1,193.1	7,852.2
持作出售之投資物業 .....	120.0	199.5	—	—	—
財務成本 .....	(20.1)	(20.1)	(17.3)	(8.8)	(7.2)
應佔共同控制實體					
溢利(虧損) .....	—	0.1	2.1	1.0	(3.1)
除稅前溢利 .....	4,137.8	4,917.5	2,832.1	1,443.0	10,289.7
所得稅支出 .....	(75.1)	(105.7)	(87.6)	(48.0)	(52.5)
<b>年／期內溢利</b> .....	<b>4,062.7</b>	<b>4,811.8</b>	<b>2,744.5</b>	<b>1,395.0</b>	<b>10,237.2</b>
其他全面收益：					
非重新歸類為損益的項目					
重新歸類至投資物業前 重估其他物業 所產生之盈利 .....	—	45.1	119.0	102.2	—
年內其他全面收益 .....	—	45.1	119.0	102.2	—
<b>年內全面收益總額</b> .....	<b>4,062.7</b>	<b>4,856.9</b>	<b>2,863.5</b>	<b>1,497.2</b>	<b>10,237.2</b>

## 財務資料

### 二零一三財政年度上半年與二零一二財政年度上半年比較

#### 營業額及分部收益

營業額由二零一二財政年度上半年的港幣5.913億元增加6.3%至二零一三財政年度上半年的港幣6.287億元，主要是由於物業投資的分部收益增加。

#### 物業投資分部收益

物業投資(包括物業租賃、代理及管理營運)的分部收益由二零一二財政年度上半年的港幣3.688億元增加9.4%至二零一三財政年度上半年的港幣4.034億元，主要是由於我們大多數投資物業的出租率上升令我們物業的租金收入增加。該等增加主要是由於我們不斷實施資產優化及品牌塑造策略、有效審查分區及空間規劃、調整租戶組合以及改善物業與重新發展中的周邊地區的連接通道。

#### 酒店、餐館及餐飲營運分部收益

酒店、餐館及餐飲營運分部收益由二零一二財政年度上半年的港幣2.277億元增加1.1%至二零一三財政年度上半年的港幣2.302億元。悅來酒店的分部收益由二零一二財政年度上半年的港幣1.714億元增加3.8%至二零一三財政年度上半年的港幣1.779億元，主要是由於(i)每日平均房價上升及較高的出租率94%；(ii)中國內地旅客數量持續增加；(iii)一系列客房翻新措施，包括升級豪華房及行政房；及(iv)投入更多資源進行銷售及營銷推廣。餐飲業務及其他的分部收益<sup>(1)</sup>由二零一二財政年度上半年的港幣5,630萬元減少7.1%至二零一三財政年度上半年的港幣5,230萬元，主要是由於一家餐館結業。

#### 物業發展分部收益

物業發展分部收益由二零一二財政年度上半年的港幣4.036億元降低40.7%至二零一三財政年度上半年的港幣2.393億元，主要是由於樂天峯的已售及已確認住宅單位數目減少。銷售交易的減少數目大致符合我們的預期。

分部收益總額須扣除分佔共同控制實體收益及計入物業發展分部收益的持作出售已落成投資物業銷售額，以便根據香港財務報告準則相關會計規則將分部收益總額與營業額對賬。二零一二財政年度上半年及二零一三財政年度上半年，分佔共同控制實體收益分別為港幣520萬元及港幣490萬元。二零一二財政年度上半年及二零一三財政年度上半年，計入物業發展分部收益的持作出售已落成投資物業銷售額分別為港幣4.036億元及港幣2.393億元。

#### 銷售及服務成本

銷售及服務成本由二零一二財政年度上半年的港幣2.340億元減少2.9%至二零一三財政年度上半年的港幣2.274億元，主要是由於維修及保養開支與傢俱、裝置及設備開支減少令其他租賃支出減少，以及一家餐館結業令食物成本減少。銷售及服務成本佔營業額比例由二零一二財政年度上半年的39.6%降至二零一三財政年度上半年的36.2%，主要是由於營業額增長率超過銷售及服務成本所致。

附註：

<sup>(1)</sup> 不包括悅來酒店的餐飲業務收益。

### 毛利及毛利率

基於上述原因，毛利由二零一二財政年度上半年的港幣3.573億元增加12.3%至二零一三財政年度上半年的港幣4.013億元。毛利率由二零一二財政年度上半年的60.4%增至二零一三財政年度上半年的63.8%，主要是由於租金增長率超過銷售及服務成本，原因是部份銷售及服務成本固定且波幅較小。

### 其他收入

其他收入相對穩定，二零一二財政年度上半年及二零一三財政年度上半年分別為港幣1,120萬元及港幣1,140萬元。

### 銷售及分銷成本

銷售及分銷成本由二零一二財政年度上半年的港幣3,310萬元降低13.7%至二零一三財政年度上半年的港幣2,860萬元，主要是由於樂天峯大多數單位已售出，令可售單位的電視廣告不斷減少所致。我們通常於開售初期投入更多資源推廣可售物業。

### 行政開支

行政開支由二零一二財政年度上半年的港幣9,260萬元增加5.5%至二零一三財政年度上半年的港幣9,770萬元，主要是由於僱員數目及僱員成本增加。

### 出售投資物業之盈利

出售投資物業之盈利由二零一二財政年度上半年的港幣1,490萬元降低43.8%至二零一三財政年度上半年的港幣840萬元，主要是由於樂天峯所售出單位數目減少所致。

### 發展中投資物業公平值收益

發展中投資物業公平值收益由二零一二財政年度上半年的零增至二零一三財政年度上半年的港幣21.53億元，主要是由於以空地變換為可見將來有發展計劃之土地後，合和中心二期商業部份錄得土地變換收益(已扣除所支付地價)。

### 已落成投資物業公平值收益

已落成投資物業公平值收益由二零一二財政年度上半年的港幣11.931億元增長6.6倍至二零一三財政年度上半年的港幣78.522億元，主要是由於合和中心、九展中心及悅來坊的公平值分別增長港幣34.698億元、港幣27.881億元及港幣7.983億元。合和中心公平值增長主要是由於合和中心二期展開施工籌備工程後周邊物業升值以及租金提高。九展中心公平值增長主要是由於租務表現改善以及二零一二年十一月政府按每平方呎港幣5,460元的價格出售九龍灣周邊地區土地。悅來坊公平值增長主要是由於二零一四財政年度根據已簽訂租約的全年租金收入<sup>(1)</sup>較二零一二財政年度的租金收入增加65%。此外，二零一三財政年度上半年錄得公平值收益，亦歸因於物業所在地區的市價整體上升。更多詳情請參閱「— 影響

附註：

<sup>(1)</sup> 按基本租金計算，不包括營業額租金。

---

## 財務資料

---

我們的經營業績及財務狀況的重大因素 — 投資物業公平值變動以及根據我們的管理及會計政策確認公平值損益」。

### 持作出售之投資物業公平值收益

二零一二財政年度上半年及二零一三財政年度上半年，我們並無確認持作出售之投資物業公平值收益，主要是由於豪華住宅市場相對穩定，並無產生任何收益。

### 財務成本

財務成本由二零一二財政年度上半年的港幣880萬元降低18.2%至二零一三財政年度上半年的港幣720萬元。銀行借貸利息以及貸款承擔費用及其他由二零一二財政年度上半年的港幣880萬元增加27.4%至二零一三財政年度上半年的港幣1,120萬元，但被二零一三財政年度上半年發展中物業撥充資本的利息支出港幣400萬元所抵銷。

### 應佔共同控制實體溢利(虧損)

應佔共同控制實體溢利(虧損)由二零一二財政年度上半年的溢利港幣100萬元降至二零一三財政年度上半年的虧損港幣(310)萬元，主要是由於預售皇后大道東200號項目的住宅單位所產生的市場推廣成本不可撥充資本，導致宏置錄得虧損。

### 除稅前溢利

除稅前溢利由二零一二財政年度上半年的港幣14.43億元增加7.1倍至二零一三財政年度上半年的港幣102.897億元，主要是由於已落成投資物業公平值收益增加，其次是由於發展中投資物業公平值收益增加。

### 所得稅支出

所得稅支出由二零一二財政年度上半年的港幣4,800萬元增加9.4%至二零一三財政年度上半年的港幣5,250萬元，主要是由於應課稅溢利增加。

### 期內溢利

基於以上所述，期內溢利由二零一二財政年度上半年的港幣13.95億元增加7.3倍至二零一三財政年度上半年的港幣102.372億元。

期內溢利(不計及稅後公平值收益)由二零一二財政年度上半年的港幣2.019億元增長15.0%至二零一三財政年度上半年的港幣2.320億元。

## 二零一二財政年度與二零一一財政年度比較

### 營業額及分部收益

營業額由二零一一財政年度的港幣10.562億元增加13.9%至二零一二財政年度的港幣12.025億元，主要是由於來自物業投資及酒店、餐館及餐飲營運的分部收益增加。

### 物業投資分部收益

物業投資(包括物業租賃、代理及管理營運)的分部收益由二零一一財政年度的港幣

## 財務資料

6.752億元增加11.2%至二零一二財政年度的港幣7.51億元，主要是由於我們大多數投資物業的平均出租率及平均租金上升令我們大多數物業(尤其是合和中心及九展中心物業)的租金收入增加。該等增加主要是由於(i)我們實施各項資產優化(例如樓宇改善及翻新)、資產管理及品牌塑造策略，使我們物業的質素及吸引力提高；(ii)有效審查分區及空間規劃以增加可出租面積；(iii)調整租戶組合；及(iv)市場推廣力度。

### 酒店、餐館及餐飲營運分部收益

酒店、餐館及餐飲營運分部收益由二零一一財政年度的港幣3.884億元增加18.7%至二零一二財政年度的港幣4.612億元。悅來酒店的分部收益由二零一一財政年度的港幣2.667億元增加22.8%至二零一二財政年度的港幣3.276億元，主要是由於悅來酒店的平均出租率及每日平均房價上升。該等增加主要是由於(i)中國訪客數目持續增加；(ii)東南亞的訪客數目增加；及(iii)我們一直致力翻新客房及提升設施及服務質量。餐飲業務及其他的分部收益<sup>(1)</sup>由二零一一財政年度的港幣1.217億元增加9.8%至二零一二財政年度的港幣1.336億元，主要是由於我們的靈活定價策略、定製的公司及婚宴套餐、始終如一的食品及服務標準及為不同客戶提供不同場所選擇，令我們的餐飲業務持續增長。

### 物業發展分部收益

物業發展分部收益由二零一一財政年度的港幣15.193億元降低55.5%至二零一二財政年度的港幣6.767億元，主要是由於樂天峯的已售及已確認單位數目減少。回顧期間已售及已確認15個單位，而二零一一財政年度則為36個單位，大致符合我們的預期。

分部收益總額須扣除分佔共同控制實體收益及計入物業發展分部收益的持作出售已落成投資物業銷售額，以便根據香港財務報告準則相關會計規則將分部收益總額與營業額對賬。二零一一財政年度及二零一二財政年度，分佔共同控制實體收益分別為港幣740萬元及港幣970萬元。二零一一財政年度及二零一二財政年度，計入物業發展分部收益的持作出售已落成投資物業銷售額分別為港幣15.193億元及港幣6.767億元。

### 銷售及服務成本

銷售及服務成本由二零一一財政年度的港幣4.486億元增加7.5%至二零一二財政年度的港幣4.823億元，主要是由於(i)酒店、餐館及餐飲營運的業務量增加；(ii)增加僱員數目以提高投資物業的設施及服務質量；及(iii)薪資增加。銷售及服務成本佔營業額比例由二零一一財政年度的42.5%降至二零一二財政年度的40.1%，主要是由於營業額增長比例超過銷售及服務成本所致。

### 毛利及毛利率

基於上述原因，毛利由二零一一財政年度的港幣6.076億元增加18.5%至二零一二財政年度的港幣7.202億元。毛利率由二零一一財政年度的57.5%增至二零一二財政年度的59.9%，主要是由於租金增長率超過銷售及服務成本，原因是部份銷售及服務成本固定且波幅較小。

附註：

<sup>(1)</sup> 不包括悅來酒店的餐飲業務收益。

### 其他收入

其他收入由二零一一財政年度的港幣1,020萬元增加51.5%至二零一二財政年度的港幣1,550萬元，主要是由於我們自分拆後集團賺取的一次過設計費所致。

### 銷售及分銷成本

銷售及分銷成本由二零一一財政年度的港幣8,410萬元降低17.3%至二零一二財政年度的港幣6,950萬元，主要是由於二零一一財政年度售出更多樂天峯單位，令可售單位的電視廣告減少所致。

### 行政開支

行政開支由二零一一財政年度的港幣1.583億元增加17.5%至二零一二財政年度的港幣1.861億元，主要是由於行政人員數目及僱員成本增加。

### 出售投資物業之盈利

出售投資物業之盈利由二零一一財政年度的港幣4,640萬元降低59.4%至二零一二財政年度的港幣1,880萬元，主要是由於樂天峯所售出單位數目減少所致。

### 發展中投資物業公平值收益

期內並無發展中投資物業公平值收益，原因是樂天峯已竣工。

### 已落成投資物業公平值收益

已落成投資物業公平值收益由二零一一財政年度的港幣43.162億元降低45.6%至二零一二財政年度的港幣23.484億元，主要是由於二零一二財政年度物業估值增長率下降所致。已落成投資物業公平值收益主要是由於租金及出租率上升以及物業優化所致。

### 持作出售之投資物業公平值收益

持作出售之投資物業公平值收益由二零一一財政年度的港幣1.995億元減至二零一二財政年度的零，主要是由於二零一一財政年度至二零一二財政年度豪華住宅市場相對穩定，並無產生任何收益。

### 財務成本

財務成本由二零一一財政年度的港幣2,010萬元降低13.9%至二零一二財政年度的港幣1,730萬元，主要是由於貸款承擔費及其他相關費用減少所致。

### 應佔共同控制實體溢利(虧損)

應佔共同控制實體溢利(虧損)由二零一一財政年度的港幣11.5萬元增長18.3倍至二零一二財政年度的港幣210萬元，主要是由於共同控制實體的溢利(尤其是香港保齡球城有限公司的溢利)增加。

### 除稅前溢利

除稅前溢利由二零一一財政年度的港幣49.175億元降低42.4%至二零一二財政年度的港幣28.321億元，主要是由於已落成投資物業公平值收益減少。

---

## 財務資料

---

### 所得稅支出

所得稅支出由二零一一財政年度的港幣1.057億元降低17.1%至二零一二財政年度的港幣8,760萬元，主要是由於應課稅溢利減少。

### 年內溢利

基於以上所述，年內溢利由二零一一財政年度的港幣48.118億元降低43.0%至二零一二財政年度的港幣27.445億元。

年內溢利(不計及稅後公平值收益)由二零一一財政年度的港幣3.290億元增長20.4%至二零一二財政年度的港幣3.961億元。

### 二零一一財政年度與二零一零財政年度比較

#### 營業額及分部收益

營業額由二零一零財政年度的港幣9.472億元增加11.5%至二零一一財政年度的港幣10.562億元，主要是由於物業投資及酒店、餐館及餐飲營運的分部收益增加。

#### 物業投資分部收益

物業投資分部收益由二零一零財政年度的港幣6.275億元增加7.6%至二零一一財政年度的港幣6.752億元，主要是由於我們大部份其他投資物業的平均出租率及大部份投資物業的平均租金上升，令我們大部份物業(尤其是合和中心、九展中心物業及 GardenEast(公寓))的分部收益增加。該等增加主要是由於(i)我們不斷進行資產優化，使我們物業的質素及吸引力提高；(ii)完善租戶組合；及(iii)市場推廣力度。

#### 酒店、餐館及餐飲營運分部收益

酒店、餐館及餐飲營運分部收益由二零一零財政年度的港幣3.269億元增加18.8%至二零一一財政年度的港幣3.884億元。悅來酒店的分部收益由二零一零財政年度的港幣2.05億元增加30.1%至二零一一財政年度的港幣2.667億元，主要是由於悅來酒店的平均出租率及平均每日房價上升。該等增加主要是由於(i)中國訪客數目持續增加；(ii)東南亞的訪客數目增加；及(iii)我們一直致力翻新客房及提升設施及服務質量。餐飲業務及其他的分部收益<sup>(1)</sup>由二零一零財政年度的港幣1.219億元降低0.2%至二零一一財政年度的港幣1.217億元，主要是由於我們根據業務策略結束一家餐館令營業額減少所致，但由於我們具備靈活定價策略、定製的公司及婚宴套餐及承辦大型聚會及項目的能力，導致餐飲業務分部收益增加，因而抵銷了該項減少。

#### 物業發展分部收益

物業發展分部收益由二零一零財政年度的零增至二零一一財政年度的港幣15.193億元，主要是由於出售樂天峯的住宅單位所致。

為根據相關香港財務報告準則會計規則將二零一零財政年度及二零一一財政年度的分部收益總額與營業額對賬，已自二零一零財政年度的分部收益總額中扣除分佔共同控制實

---

附註：

<sup>(1)</sup> 不包括悅來酒店的餐飲業務收益。

---

## 財務資料

---

體收益港幣720萬元，自二零一一財政年度的分部收益總額中扣除分佔共同控制實體收益港幣740萬元及計入物業發展分部收益的持作出售已落成投資物業銷售額港幣15.193億元。

### 銷售及服務成本

銷售及服務成本由二零一零財政年度的港幣4.19億元增加7.1%至二零一一財政年度的港幣4.486億元，主要是由於(i)酒店、餐館及餐飲營運的業務量增加；(ii)增加僱員數目以提高投資物業的設施及服務質量；及(iii)薪資增加。銷售及服務成本佔營業額比例由二零一零財政年度的44.2%降至二零一一財政年度的42.5%，主要是由於營業額增長率超過銷售及服務成本所致。

### 毛利及毛利率

基於上述原因，毛利由二零一零財政年度的港幣5.282億元增加15.0%至二零一一財政年度的港幣6.076億元。毛利率由二零一零財政年度的55.8%增至二零一一財政年度的57.5%，主要是由於租金增長率超過銷售及服務成本，原因是部份銷售及服務成本固定且波幅較小。

### 其他收入

其他收入由二零一零財政年度的港幣1,150萬元降低10.9%至二零一一財政年度的港幣1,020萬元，主要是由於沒收的租賃按金減少。

### 銷售及分銷成本

銷售及分銷成本由二零一零財政年度的港幣5,920萬元增加42.1%至二零一一財政年度的港幣8,410萬元，主要是由於樂天峯新增電視營銷及廣告活動令市場推廣開支增加，其次是向代理人及代理機構就新租戶簽約所付的佣金增加。

### 行政開支

行政開支由二零一零財政年度的港幣1.48億元增加7.0%至二零一一財政年度的港幣1.583億元，主要是由於行政人員數目及僱員成本增加。

### 出售投資物業之盈利

出售投資物業之盈利由二零一零財政年度的零增至二零一一財政年度的港幣4,640萬元，主要是由於二零一一財政年度出售樂天峯住宅單位所致。

### 發展中投資物業公平值收益

發展中投資物業公平值收益由二零一零財政年度的港幣22.378億元降至二零一一財政年度的零。二零一零財政年度確認的初步收益乃由於根據香港會計準則第40號「投資物業」之修訂將樂天峯自發展中物業重新分類至投資物業。二零一一財政年度並無作出有關重新分類。有關收益指樂天峯截至竣工時的公平值變動產生的收益。

### 已落成投資物業公平值收益

已落成投資物業公平值收益由二零一零財政年度的港幣14.676億元增加194.1%至二零一一財政年度的港幣43.162億元，主要是由於租金及出租率上升以及物業優化所致。

---

## 財務資料

---

### 持作出售之投資物業公平值收益

持作出售之投資物業公平值收益由二零一零財政年度的港幣1.2億元增長66.2%至二零一一財政年度的港幣1.995億元，主要是由於二零一一財政年度物業估值增長率上升所致。

### 財務成本

二零一零財政年度及二零一一財政年度的財務成本保持穩定，為港幣2,010萬元。

### 應佔共同控制實體溢利(虧損)

應佔共同控制實體溢利(虧損)由二零一零財政年度的港幣7.1萬元增長62.0%至二零一一財政年度的港幣11.5萬元，主要是由於我們的共同控制實體溢利(尤其是自香港保齡球城有限公司所得溢利)增加所致。

### 除稅前溢利

我們的除稅前溢利由二零一零財政年度的港幣41.378億元增長18.8%至二零一一財政年度的港幣49.175億元，主要是由於已落成投資物業公平值收益增加所致。

### 所得稅支出

我們的所得稅支出由二零一零財政年度的港幣7,510萬元增長40.7%至二零一一財政年度的港幣1.057億元，主要由於應課稅溢利增加所致。

### 年內溢利

基於上文所述，我們的年內溢利由二零一零財政年度的港幣40.627億元增長18.4%至二零一一財政年度的港幣48.118億元。

我們的年內溢利(不計及稅後公平值收益)由二零一零財政年度的港幣2.571億元增長28.0%至二零一一財政年度的港幣3.29億元。

## 若干合併財務狀況表項目

### 已落成投資物業

我們的已落成投資物業包括已落成投資物業、持有以供未來用作投資物業的土地及樓宇以及供繼續用作投資物業的重建中投資物業。我們的已落成投資物業(不包括歸類為持作出售之資產)於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日的價值分別為港幣108.072億元、港幣152.907億元、港幣178.623億元及港幣257.294億元。

## 財務資料

下表按項目列示我們的已落成投資物業於各所示日期的價值明細：

	於六月三十日			於 二零一二年 十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	港幣百萬元			
已落成投資物業(按公平值列示)				
合和中心.....	4,607.7	6,783.7	8,365.8	11,839.1
九展中心(寫字樓、E-Max 及會展)...	3,769.3	5,297.2	5,775.0	8,564.7
GardenEast(公寓).....	968.0	1,256.0	1,438.0	1,862.0
QRE Plaza.....	563.4	761.7	906.0	1,143.0
悅來坊.....	641.0	873.0	982.0	1,790.0
胡忠大廈 <sup>(1)</sup> .....	257.8	319.1	395.5	530.6
<b>已落成投資物業總值</b> .....	<b>10,807.2</b>	<b>15,290.7</b>	<b>17,862.3</b>	<b>25,729.4</b>
歸類為持作出售之資產.....	3,050.0	1,835.0	1,202.2	982.3
<b>已落成投資物業總值 (包括歸類為持作出售之資產)</b> .....	<b>13,857.2</b>	<b>17,125.7</b>	<b>19,064.5</b>	<b>26,711.7</b>

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。

二零一零年六月三十日至二零一二年十二月三十一日已落成投資物業總值增長主要是由於租務表現及出租率提高以及期內資產提升令物業市值增長所致。有關所用的估值方法詳情，請參閱「財務資料—重要會計政策—投資物業」。

下表載列所示期間已落成投資物業的所有公平值收益：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
	港幣百萬元				
合和中心.....	670.0	2,136.6	1,425.6	727.3	3,469.8
九展中心(寫字樓、E-Max 及會展).....	528.3	1,406.3	461.0	200.4	2,788.1
GardenEast(公寓).....	124.4	287.9	181.3	92.0	423.9
QRE Plaza.....	56.3	196.5	105.4	66.7	237.0
胡忠大廈 <sup>(1)</sup> .....	9.8	61.3	76.4	52.7	135.1
悅來坊.....	78.8	227.6	98.7	54.0	798.3
<b>總計</b> .....	<b>1,467.6</b>	<b>4,316.2</b>	<b>2,348.4</b>	<b>1,193.1</b>	<b>7,852.2</b>

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。

我們一直致力提升位於灣仔之配套物業組合的價值。若干易受成本影響的租戶已遷出香港核心商業區，該遷向外圍的趨勢惠及該等物業。此外，我們推出由該等物業組成之餐飲消閒集中地品牌「The East」，並於合和中心翻新裝設弧形玻璃觀光升降機、升級及改造公用地方、整修租戶區域及實施其他增值措施。另外，合和中心與周邊區域的連接已有改善(包括港鐵灣仔站及皇后大道東200號項目)，亦令市值提升。GardenEast(公寓)價值提升主

---

## 財務資料

---

要是由於地理位置優越，優質服務聲名遠揚，能吸引房客再次光顧。QRE Plaza 的增值是由於資產優化以及交通流量及知名零售商數量增加，而我們所持胡忠大廈的權益亦因另一家知名豪華汽車生產商開業，擴大了「The East」的汽車展示廳而受惠。

九展中心於營業紀錄期間不斷開展宣傳活動及翻新，估值持續提升。已實施提升設施、大堂及公用地方的全面翻新計劃。匯星場館深受歡迎，亦提升了九展中心的價值。

悅來坊的價值於營業紀錄期間提升主要是由於期內進行翻新升級所致。

二零一二財政年度上半年及二零一三財政年度上半年，已落成投資物業公平值收益分別為港幣11.931億元及港幣78.522億元。二零一三財政年度上半年錄得公平值收益，是由於(i)合和中心公平值增加港幣34.698億元，原因在於合和中心二期展開施工籌備工程後周邊物業升值、租務表現改善、與周邊地區的連接通道改善以及租戶相繼遷向外圍令租金調幅上升；(ii)九展中心公平值增加港幣27.881億元，原因在於租務表現改善、二零一二年十一月政府按每平方呎港幣5,460元的價格出售九龍灣周邊地區土地、政府積極推動「起動九龍東」計劃及推行第二核心商業區計劃以及租戶相繼遷向外圍令租金調幅上升；及(iii)悅來坊公平值增加港幣7.983億元，原因在於二零一四財政年度已簽訂租約的全年租金收入<sup>(1)</sup>較二零一二財政年度的租金收入增加65%，以及大規模翻新工程已完成。此外，二零一三財政年度上半年錄得的公平值收益亦歸因於物業所在地區的市價整體上升。

### 物業、機械及設備

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，我們的物業、機械及設備分別為港幣6.886億元、港幣6.665億元、港幣6.124億元及港幣5.947億元。二零一零年六月三十日至二零一二年六月三十日整體減少主要是由於折舊以及因向新租戶出租我們原先自用的若干空間而將物業、機械及設備中的物業(二零一一年為港幣2,040萬元、二零一二年為港幣2,390萬元)轉撥至投資物業所致。二零一二年六月三十日至二零一二年十二月三十一日進一步減少主要是由於折舊所致。

---

附註：

(1) 按基本租金計算，不包括營業額租金。

## 財務資料

下表列示我們的物業、機械及設備於各所示日期按成本計算的賬面值：

	於六月三十日			於 二零一二年 十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	港幣百萬元			
悅來酒店物業.....	312.0	302.3	292.6	287.8
其他自用物業				
合和中心總部.....	150.3	147.0	135.6	131.9
自營餐館及其他.....	110.7	87.3	66.6	65.6
其他資產.....	115.6	129.9	117.6	109.4
<b>物業、機械及設備總值</b> .....	<b>688.6</b>	<b>666.5</b>	<b>612.4</b>	<b>594.7</b>

下表列示按公平值計算我們的物業、機械及設備中酒店所佔部份於各所示日期的價值明細。

	於六月三十日			於 二零一二年 十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	港幣百萬元			
悅來酒店(按公平值) <sup>(1)</sup> .....	1,124.0	1,544.0	1,990.0	3,270.0
其他自用物業(按公平值).....	419.6	533.4	499.2	709.2
<b>總計</b> .....	<b>1,543.6</b>	<b>2,077.4</b>	<b>2,489.2</b>	<b>3,979.2</b>

附註：

- (1) 獨立估值師對我們酒店的估值乃參考市場的同類銷售交易，並假設已取得在香港經營酒店所需的所有相關法定及／或強制性許可、許可證、批准及牌照。

### 擬發展物業

下表列示我們的擬發展物業於各所示日期的價值：

	於六月三十日			於 二零一二年 十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	港幣百萬元			
<b>擬發展物業的總值</b> .....	<b>796.3</b>	<b>864.2</b>	<b>964.0</b>	<b>571.9</b>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，我們的擬發展物業價值分別為港幣7.963億元、港幣8.642億元、港幣9.64億元及港幣5.719億元。擬發展物業主要包括已收購作日後發展而尚未確定發展計劃的物業。截至報告期終，發展成本尚未確定，因此無法可靠計量公平值，故物業按成本減已確認減值虧損計算。二零一零年六月三十日至二零一二年六月三十日的增長主要是由於合併物業數量增多所致。二零一二年六月三十日至二零一二年十二月三十一日的減少主要是由於二零一三財政年度上半年合和中心二期項目動工時按成本(港幣5.005億元)轉撥至發展中物業。

## 財務資料

### 發展中物業

下表列示我們的發展中物業於各所示日期的價值：

	於六月三十日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 十二月 三十一日
	港幣百萬元			
合和中心二期商業部份(投資物業) . . . . .	—	—	—	4,270.0
合和中心二期酒店部份 (物業、機械及設備) . . . . .	—	—	—	2,117.4
<b>發展中物業的總值 . . . . .</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>6,387.4</b>

於二零一二年十二月三十一日，我們的發展中物業為港幣63.874億元。發展中物業主要包括合和中心二期商業部份港幣42.7億元及合和中心二期酒店部份港幣21.174億元。合和中心二期商業部份按公平值入賬列作投資物業，而合和中心二期酒店部份按成本入賬列作物業、機械及設備。

### 共同控制實體權益

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，我們的共同控制實體權益(主要是宏置及香港保齡球城有限公司各自已發行股本之50.0%)分別為港幣1,180萬元、港幣1,190萬元、港幣1,400萬元及港幣1,090萬元。二零一零年六月三十日至二零一二年六月三十日的增長主要是由於共同控制實體賺取的溢利增加所致。二零一二年六月三十日至二零一二年十二月三十一日的減少主要是由於預售皇后大道東200號項目的住宅單位產生市場推廣成本，而有關推廣成本不可撥充資本。我們應佔共同控制實體之資產使用權益法入賬。

### 應收共同控制實體款項

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，我們的應收共同控制實體款項分別為港幣16.704億元、港幣17.532億元、港幣21.168億元及港幣22.111億元。應收共同控制實體款項指給予宏置(持有皇后大道東200號項目的合營企業)的墊款。有關結餘屬後償性質，於宏置獲授之銀行信貸的所有款項付清後方會償還。該結餘為無抵押、免息及無固定還款期。二零一零年六月三十日至二零一二年十二月三十一日的增長主要是由於我們向宏置額外墊款所致。

### 應收分拆後集團之款項

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，應收分拆後集團之款項總額分別為港幣1.963億元、港幣17.166億元、港幣13.159億元及零。上市前，我們的資金及現金由合和集中管理。此管理的部分工作包括合和會墊付我們所需的資金(例如應付分拆後集團之款項)並以應收分拆後集團之款項的形式將我們營運所得收入轉至合和。應收分拆後集團之款項無抵押、免息且須於一年內償還。二零一零年六月三十日至二零一一年六月三十日應收分拆後集團之款項增加主要是由於二零一一年財政年度銷售樂天峯的住宅單位令合和所收現金增加所致。我們將應收分拆後集團的若干款項與

## 財務資料

二零一二財政年度宣派的股息相抵銷，導致二零一一年六月三十日至二零一二年六月三十日應收分拆後集團之款項減少。所有應收分拆後集團之款項已於二零一二年十二月三十一日前結清。

### 貿易應收賬款

下表概述我們於所示日期的(i)貿易應收賬款及其他應收賬款和(ii)貿易及其他應收賬款平均週轉天數：

	於六月三十日			於 二零一二年 十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	港幣百萬元			
貿易應收賬款總額	21.6	18.0	19.6	26.5
	財政年度			二零一三 財政年度 上半年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	天數			
貿易應收賬款週轉天數 <sup>(1)</sup>	7	7	6	7

附註：

(1) 按平均貿易應收賬款除以營業額，再乘以期內天數計算。平均貿易應收賬款等於期初貿易應收賬款加上期末貿易應收賬款，再除以二。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，我們的貿易應收賬款分別為港幣2,160萬元、港幣1,800萬元、港幣1,960萬元及港幣2,650萬元。貿易應收賬款主要來自我們出租之已落成投資物業的租金收入及有關我們酒店的企業客戶服務及活動之應收賬款。二零一一年六月三十日的貿易應收賬款較二零一零年六月三十日減少是由於我們的收款效率提高。二零一一年六月三十日至二零一二年十二月三十一日的增加主要是由於營業額增加所致。除應收之租金款項乃見票即付外，我們給予貿易客戶之信貸期為15至60天。於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，我們的貿易應收賬款結餘包括賬面值分別為港幣860萬元、港幣1,270萬元、港幣870萬元及港幣1,100萬元之應收款項，該等款項已逾期而我們並無為此作出減值虧損撥備。我們並無就該等結餘持有任何抵押品。

我們的貿易應收賬款週轉天數保持穩定，二零一零財政年度及二零一一財政年度為7天，二零一二財政年度為6天，二零一三財政年度上半年為7天。

下表列示我們於所示期間已逾期但未減值的貿易應收賬款賬齡分析：

	於六月三十日			於 二零一二年 十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	港幣百萬元			
0-30天	6.7	10.7	7.5	7.4
31-60天	1.3	1.3	1.2	2.5
60天以上	0.6	0.7	—	1.1
總計	8.6	12.7	8.7	11.0

二零一三年四月三十日，截至二零一二年十二月三十一日仍未收回的貿易應收賬款中約港幣2,580萬元(即97.3%)已結清。

## 財務資料

### 按金及預付款項

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，我們的按金及預付款項分別為港幣1,260萬元、港幣2,120萬元、港幣2,440萬元及港幣3,070萬元。我們的按金及預付款項主要指與我們的物業有關的公用事業按金及其他類型按金及預付款項。二零一零年六月三十日至二零一二年六月三十日增加主要是由於為購買合併物業而支付的按金增加所致。二零一二年六月三十日至二零一二年十二月三十一日增加主要是由於與翻新悅來酒店相關的按金及預付款項。

### 歸類為持作出售之資產

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，我們歸類為持作出售之資產分別為港幣30.5億元、港幣18.35億元、港幣12.022億元及港幣9.823億元。該等資產主要包括樂天峯的可售住宅單位。二零一零年六月三十日至二零一二年十二月三十一日減少主要是由於樂天峯的可售住宅單位數目減少所致。

### 遞延稅項負債

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，我們的遞延稅項負債分別為港幣9,970萬元、港幣1.534億元、港幣1.741億元及港幣1.885億元。報告期之間的遞延稅項變動主要是由於我們持作出售之投資物業的公平值損益所致，其次是由於物業、機械及設備的加速稅項折舊變動和稅項虧損。

### 貿易及其他應付賬款

下表列示我們於所示日期的(i)貿易應付賬款及其他應付賬款和(ii)貿易及其他應付賬款平均週轉天數：

	於六月三十日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 十二月 三十一日
	港幣百萬元			
貿易及其他應付賬款總額	234.6	227.8	201.5	177.2
	財政年度			二零一三 財政年度 上半年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	天數			
貿易及其他應付賬款週轉天數 <sup>(1)</sup>	81	93	83	72

附註：

- (1) 按平均貿易及其他應付賬款除以相關總支出，再乘以期內天數計算。平均貿易及其他應付賬款等於期初貿易及其他應付賬款加上期末貿易及其他應付賬款，再除以二。相關總支出包括銷售及服務成本、銷售及分銷成本、行政費用以及投資物業、物業、機械及設備和擬發展物業添置費用。

## 財務資料

下文載列按發票日期呈列的未償還貿易應付賬款之賬齡分析：

	於六月三十日			於 二零一二年 十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	港幣百萬元			
<b>應付賬款賬齡</b>				
0-30天.....	78.4	79.3	66.4	39.2
31-60天.....	0.9	6.5	3.2	9.3
60天以上.....	6.6	16.9	22.7	36.8
貿易應付賬款總額.....	85.9	102.7	92.3	85.3
應付保固金.....	15.5	12.1	5.0	4.8
應計物業成本.....	113.1	94.7	85.1	58.4
應計僱員成本.....	20.1	18.3	19.1	28.7
<b>貿易及其他應付賬款總額</b> .....	<b>234.6</b>	<b>227.8</b>	<b>201.5</b>	<b>177.2</b>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，我們的貿易及其他應付賬款分別為港幣2.346億元、港幣2.278億元、港幣2.015億元及港幣1.772億元。我們的貿易及其他應付賬款主要包括貿易應付賬款、應付保固金、應計物業成本及應計僱員成本。二零一零年六月三十日至二零一一年六月三十日的減少主要是由於樂天峯竣工使應計物業成本減少所致。二零一一年六月三十日至二零一二年六月三十日進一步減少主要是由於我們於樂天峯竣工後進行結算致使貿易應付賬款及應計物業成本總額減少所致。二零一二年六月三十日至二零一二年十二月三十一日進一步減少主要是由於我們結清合和中心及悅來酒店的貿易應付賬款及應計物業成本令該等應付賬款減少所致。

我們的貿易及其他應付賬款週轉天數由二零一零財政年度的81天增至二零一一財政年度的93天，主要是由於投資物業及發展中物業相關支出總額減少所致。我們的貿易及其他應付賬款週轉天數由二零一一財政年度的93天減至二零一二財政年度的83天，主要是由於我們於樂天峯竣工後結算與之相關的保固金及貿易應付賬款所致。我們的貿易及其他應付賬款週轉天數再減至二零一三財政年度上半年的72天，主要是由於我們結清應計物業成本。

二零一三年四月三十日，截至二零一二年十二月三十一日尚未支付的貿易應付賬款中約港幣4,950萬元(即58.1%)已結清。

董事確認，營業紀錄期間，本集團在支付貿易及非貿易應付賬款方面並無重大違約。

### 租務及其他按金

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，我們的租務及其他按金總額分別為港幣1.575億元、港幣1.998億元、港幣2.163億元及港幣2.175億元。二零一零年六月三十日至二零一二年十二月三十一日的增長是由於租金、出租率以及自租戶及客戶收取的其他按金增加所致。

### 應付分拆後集團之款項

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，應付分拆後集團之款項分別為港幣108.082億元、港幣104.913億元、港幣99.629億元及港幣106.06億元。該等款項為合和之墊款，是由於上市前我們的資金及現金由合和集中管理。

---

## 財務資料

---

該等墊款用作我們的投資物業及發展中物業的發展資金，全部免息。應付分拆後集團之款項會於上市前悉數撥充資本。計入非流動負債的應付分拆後集團之款項為無抵押、免息及須於二零一三年六月償還，但不包括二零一零年六月三十日的款項港幣10億元(須於二零一二年六月償還)。計入流動負債的應付分拆後集團之款項為無抵押、免息及須於要求時償還，惟二零一一年六月三十日、二零一二年六月三十日及二零一二年十二月三十一日有應付款項分別港幣10億元、港幣8.62億元及港幣3.99億元須於一年內償還。

### 應付共同控制實體款項

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，應付共同控制實體款項總額分別為港幣470萬元、港幣680萬元、港幣1,010萬元及港幣1,190萬元。應付共同控制實體款項主要包括共同控制實體之墊款，通常以來自共同控制實體之股息抵銷。二零一零年六月三十日至二零一二年十二月三十一日增加主要是由於共同控制實體的溢利增加所致。

### 稅項負債

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，稅項負債總額分別為港幣2,920萬元、港幣4,960萬元、港幣9,230萬元及港幣4,780萬元。二零一零年六月三十日至二零一二年六月三十日增加主要是由於我們應繳納即期稅項的溢利增加。二零一二年六月三十日至二零一二年十二月三十一日減少主要是由於我們於二零一二年十一月繳納稅項，致使稅項負債相比二零一二年六月三十日減少。

## 財務資料

### 流動負債淨額

下表列示我們於所示日期的流動資產及流動負債：

	於六月三十日			於 二零一二年 十二月 三十一日	於 二零一三年 四月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年		
	港幣百萬元				
<b>流動資產</b>					
存貨 .....	5.5	6.8	7.2	9.0	8.1
貿易應收賬款 .....	21.6	18.0	19.6	26.5	26.4
按金及預付款項 .....	12.6	21.2	24.4	30.7	32.3
銀行結餘及現金 .....	40.9	44.2	14.5	15.3	21.8
歸類為持作出售之資產 .....	3,050.0	1,835.0	1,202.2	982.3	852.3
小計 .....	3,130.6	1,925.2	1,267.9	1,063.8	940.9
應收分拆後集團之款項 .....	196.3	1,716.6	1,315.9	—	—
<b>流動資產總額</b> .....	<b>3,326.9</b>	<b>3,641.8</b>	<b>2,583.8</b>	<b>1,063.8</b>	<b>940.9</b>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付賬款 .....	234.6	227.8	201.5	177.2	167.5
租務及其他按金 .....	157.5	199.8	216.3	217.5	222.9
應付共同控制實體款項 .....	4.7	6.8	10.1	11.9	—
稅項負債 .....	29.2	49.6	92.3	47.8	70.7
歸類為持作出售之 資產相關之負債 .....	23.6	28.2	7.2	2.0	19.0
小計 .....	449.6	512.2	527.4	456.4	480.1
應付分拆後集團之款項 .....	8,946.4	9,629.5	9,962.9	10,606.0	10,384.5
<b>流動負債總額</b> .....	<b>9,396.0</b>	<b>10,141.7</b>	<b>10,490.3</b>	<b>11,062.4</b>	<b>10,864.6</b>
<b>流動負債淨額</b> .....	<b>6,069.1</b>	<b>6,499.9</b>	<b>7,906.5</b>	<b>9,998.6</b>	<b>9,923.7</b>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，我們的流動負債淨額分別為港幣60.691億元、港幣64.999億元、港幣79.065億元及港幣99.986億元。我們於營業紀錄期間錄得流動負債淨額主要是由於應付分拆後集團之款項(主要指合和之墊款)增加。此外，二零一二年六月三十日至二零一二年十二月三十一日流動負債淨額增加是由於用作支付合和中心二期補地價的合和墊款導致我們應付分拆後集團之款項(已扣除被同期應收分拆後集團若干款項抵銷的部份)增加所致。上市前，我們的資金及現金由合和集中管理。此管理的部分工作包括合和會墊付我們所需的資金(例如應付分拆後集團之款項)。我們主要以應付分拆後集團之款項(主要為短期負債)撥付投資物業及發展中物業的發展資金，上述兩項均入賬列為非流動資產。基於上述各項的共同影響，我們於營業紀錄期間錄得高額流動負債淨額。

於二零一三年四月三十日，我們的流動負債淨額為港幣99.237億元。我們預期應付分拆後集團之款項將於上市前悉數撥充資本，從而會大幅減少我們的流動負債。我們預期上市後不會仍有流動負債淨額狀況。

## 財務資料

### 債務

#### 借貸

下表列示我們於所示日期的貸款及借貸：

	於六月三十日			於 二零一二年 十二月 三十一日	於 二零一三年 四月 三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年		
	<i>港幣百萬元</i>				
無抵押銀行借貸總額 . . . . .	—	580.0	1,380.0	3,700.0	3,700.0

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，我們的無抵押銀行借貸（即透過分拆後集團之銀行借貸）總額分別為零、港幣5.8億元、港幣13.8億元及港幣37億元。二零一零年六月三十日至二零一二年十二月三十一日增長主要是由於發展投資物業及發展中物業的資金需求增加。於二零一一財政年度、二零一二財政年度及二零一三財政年度上半年，我們的銀行借貸按浮動利率（香港銀行同業拆息加0.32%）計息。於二零一一年六月三十日、二零一二年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，我們的銀行借貸分別按年利率0.52%、0.62%及0.60%計息。所有貸款均須於一年後但不超過五年內結清。

於二零一三年四月三十日（即編製債務報表之最後可行日期），我們(i)應付分拆後集團之無抵押及無擔保款項約為港幣103.845億元，及(ii)透過分拆後集團取得之未償還無抵押銀行借貸為港幣37億元。同日，我們並無銀行信貸。我們於二零一三年五月八日取得再融資信貸，已動用當中港幣37億元以悉數償還未償還借貸。

截至最後可行日期，我們的銀行信貸為港幣40億元，其中約港幣3億元尚未動用。

下表列示我們的借貸於所示期間的賬齡分析：

	於六月三十日			於 二零一二年 十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	<i>港幣百萬元</i>			
須於下列期間償還的賬面值：				
一年內 . . . . .	—	—	—	—
第二至五年（包括首尾兩年） . . . . .	—	580.0	1,380.0	3,700.0
須於一年後償還之總額 . . . . .	—	580.0	1,380.0	3,700.0

以下為我們早前使用由分拆後集團所取得銀行借貸的重大契諾及承諾概要與嚴重違約事件一般概要：

- 借款人不得出售、轉讓、出租或以其他方式處置其所有或重要部分資產。
- 借款人不得變更其業務。
- 嚴重違約事件包括：(a)出售全部或重要部分資產；及(b)變更業務（本集團整體的業務範圍改變且對擔保人（合和）產生嚴重不利影響）。
- 擔保人（合和）始終是(i)借款人全部已發行股本；或(ii)合和公路基建至少51%已發行股本之實益擁有人。

---

## 財務資料

---

作為重組的一部分，我們已重組銀行融資安排。因此，上述契諾不再適用。

截至最後可行日期，本集團的借貸總額為港幣37億元。為籌備上市，本公司安排向中國銀行(香港)有限公司(代表放款人財團的代理)申請再融資信貸，就償還未償還借貸進行融資。再融資信貸分為三期，借款人為本公司一間全資附屬公司，由本公司及合和擔保。根據擔保條款，合和提供的擔保將於上市後解除及終止。再融資信貸條款概述如下：

- 本金額：港幣40億元
- 利率：第A1及A2期：利差(每年1.12%)與香港銀行同業拆息的總和；及第B期：利差(每年0.88%)與香港銀行同業拆息的總和。
- 到期日：第A1及A2期：信貸協議日期起計兩年；及第B期：信貸協議日期起計六個月。
- 根據再融資信貸借出的所有款項首先連同本集團其他財務資源一併用作悉數償還未償還借貸，其後用以滿足母集團、本集團(上市前)及本集團(上市時或之後)的一般營運資金需求。

再融資信貸重大契諾和承諾及重大違約事件的一般概要如下：

- 上市時及之後，本公司須確保綜合有形淨值不低於港幣100億元。
- 上市時及之後，本公司須確保綜合借貸總額不得超過綜合有形淨值的150%。
- 本集團不得轉讓或以其他方式出售合和中心、九展中心或悅來酒店。
- 上市時及之後，合和須直接或間接持有本公司至少51%的權益。
- 再融資信貸借款人須確認，合和中心、九展中心及悅來酒店的公開市值總額不低於信貸協議所規定的數額。

董事確認，營業紀錄期間及截至最後可行日期，本集團在銀行借貸及／或財務契諾方面並無重大違約。

### 現金流量及流動資金

#### 概覽

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、二零一三財政年度上半年及二零一四財政年度上半年，我們的投資及營運資金主要來自經營業務所得之現金、分拆後集團提供的融資及銀行借貸。

## 財務資料

下表載列所示期間我們的現金流量淨額：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
	港幣百萬元				
來自經營業務之現金淨額 . . . . .	414.0	447.9	534.2	248.7	237.9
用於投資業務之現金淨額 . . . . .	(2,040.0)	(383.1)	(643.6)	(367.6)	(3,973.8)
來自(用於)融資活動之現金 淨額 . . . . .	1,627.5	(61.5)	79.7	135.5	3,736.7
現金及現金等價物 增加(減少)淨額 . . . . .	1.5	3.3	(29.7)	16.6	0.8
<b>年末現金及現金等價物 . . . . .</b>	<b>40.9</b>	<b>44.2</b>	<b>14.5</b>	<b>60.8</b>	<b>15.3</b>

### 來自經營業務之現金淨額

來自經營業務之現金主要包括已就已落成投資物業公平值收益、發展中投資物業公平值收益以及持作出售之投資物業公平值收益調整的除稅前溢利。

二零一三財政年度上半年來自經營業務之現金淨額為港幣2.379億元，主要為除稅前溢利港幣102.897億元以及就已落成投資物業公平值收益港幣78.522億元與發展中投資物業公平值收益港幣21.53億元的非現金調整。已落成投資物業公平值收益主要是由於我們大部份已落成投資物業的租金上升。其中，合和中心錄得公平值收益港幣34.698億元，主要是由於合和中心二期展開施工籌備工程後周邊物業升值所致。九展中心錄得公平值收益港幣27.881億元，主要是由於政府於二零一二年十一月以每平方呎港幣5,460元的價格出售九龍灣周邊地區的土地所致。發展中投資物業公平值收益主要是由於合和中心二期商業部份錄得土地變換收益。有關已落成投資物業公平值收益的更多資料，請參閱「[影響我們的經營業績及財務狀況的重大因素 — 投資物業公平值變動以及根據我們的管理及會計政策確認公平值損益](#)」。

二零一二財政年度上半年來自經營業務之現金淨額為港幣2.487億元，主要為除稅前溢利港幣14.43億元及就已落成投資物業公平值收益港幣11.931億元的非現金調整，主要是由於出租率及租金上升以及物業優化所致。

二零一二財政年度來自經營業務之現金淨額為港幣5.342億元，主要為除稅前溢利港幣28.321億元及就已落成投資物業公平值收益港幣23.484億元的非現金調整，主要是由於租金及出租率上升以及物業優化產生已落成投資物業公平值正數收益所致。

二零一一財政年度來自經營業務之現金淨額為港幣4.479億元，主要為除稅前溢利港幣49.175億元及就已落成投資物業公平值收益港幣43.162億元的非現金調整，理由與上一年度相若。

二零一零財政年度來自經營業務之現金淨額為港幣4.14億元，主要為除稅前溢利港幣41.378億元及就(i)已落成投資物業公平值收益港幣14.676億元(理由與上一年度相若)；及(ii)

---

## 財務資料

---

根據香港會計準則第40號「投資物業」的修訂，將樂天峯從發展中物業重新歸類至投資物業而初步確認收益所產生發展中投資物業公平值收益港幣22.378億元的非現金調整所致。

### 用於投資業務之現金淨額

投資業務之現金流入主要是出售投資物業所得款項及按金(淨額)以及出售物業、機械及設備所得款項。投資業務之現金流出主要包括對分拆後集團之墊款、向共同控制實體墊款、投資物業之增加及擬發展／發展中物業之增加。我們附屬公司對分拆後集團墊款(有應收分拆後集團之款項淨額)分類為投資業務。

二零一三財政年度上半年用於投資業務之現金淨額為港幣39.738億元，主要為擬發展／發展中物業增加港幣38.383億元加上向分拆後集團墊款港幣1.951億元，惟部份被出售投資物業所得款項及按金(淨額)港幣2.212億元所抵銷。擬發展／發展中物業增加主要是由於我們就合和中心二期支付的補地價。對分拆後集團之墊款主要與我們由合和集中管理資金及現金引致的資金轉移有關。

二零一二財政年度上半年用於投資業務之現金淨額為港幣3.676億元，主要為向分拆後集團墊款港幣3.643億元加上向共同控制實體墊款合共港幣3.042億元，惟部份被出售投資物業(即樂天峯的住宅單位)所得款項及按金(淨額)港幣3.781億元所抵銷。

二零一二財政年度用於投資業務之現金淨額為港幣6.436億元，主要為向分拆後集團墊款港幣6.676億元加上向共同控制實體墊款港幣3.636億元，惟部份被出售投資物業(即樂天峯的住宅單位)所得款項及按金(淨額)港幣6.18億元所抵銷。

二零一一財政年度用於投資業務之現金淨額為港幣3.831億元，主要為向分拆後集團墊款港幣15.227億元加上投資物業增加港幣1.446億元(包括樂天峯的建築成本以及合和中心及九展中心裝修成本)，惟部份被出售投資物業(即樂天峯的住宅單位)所得款項及按金(淨額)港幣14.792億元所抵銷。

二零一零財政年度用於投資業務之現金淨額為港幣20.4億元，主要為向共同控制實體墊款港幣16.454億元(該款項用作為皇后大道東200號項目提供資金及支付市建局相關款項)、投資物業(例如樂天峯的建築成本)增加港幣2.44億元及向分拆後集團墊款港幣1.027億元所致。

### 來自(用於)融資活動之現金淨額

融資活動的現金流入主要包括新增銀行借貸及分拆後集團墊款。融資活動的現金流出主要包括向分拆後集團還款。我們附屬公司向分拆後集團還款(有應付分拆後集團之款項淨額)分類為融資活動。

二零一三財政年度上半年來自融資活動之現金淨額為港幣37.367億元，現金流入淨額

---

## 財務資料

---

主要包括分拆後集團墊款港幣39.331億元及新增銀行借貸港幣23.2億元，惟部份被向分拆後集團還款合共港幣25.068億元所抵銷。

二零一二財政年度上半年來自融資活動之現金淨額為港幣1.355億元，現金流入淨額主要包括新增銀行借貸港幣8億元及分拆後集團墊款港幣3.284億元，惟部份被向分拆後集團還款港幣9.789億元所抵銷。

二零一二財政年度融資活動所得現金淨額為港幣7,970萬元，現金流入淨額主要包括新增銀行借貸港幣8億元及分拆後集團墊款港幣4.551億元，惟部份被向分拆後集團還款港幣11.615億元所抵銷。

二零一一財政年度用於融資活動之現金淨額為港幣6,150萬元，現金流出淨額主要包括向分拆後集團還款港幣7.783億元，惟部份被新增銀行借貸港幣5.8億元及分拆後集團墊款港幣1.546億元所抵銷。

二零一零財政年度來自融資活動之現金淨額為港幣16.275億元，現金流入淨額主要包括分拆後集團墊款港幣18.498億元，惟部份被向分拆後集團還款港幣2.045億元所抵銷。

### 營運資金充足

董事確認，計及全球發售估計所得款項淨額、可用銀行借貸及營運所得現金流量後，我們有足夠營運資金應付本招股章程日期起計至少未來12個月的需要。

### 資本風險管理、資本開支及承擔

#### 資本風險管理

本集團管理資金以確保本集團各實體可持續經營，同時透過維持債務與權益平衡為股東帶來最大回報。營業紀錄期間，本集團整體策略不變。本集團的資本架構包括銀行借貸及本公司股權持有人應佔權益(包括股本、保留溢利及其他儲備)。

董事定期檢討資本架構，作為此檢討工作的一部分，董事基於資金供應評估主要項目的預算。根據經營預算，董事將考慮各類資金的有利與不利因素，並透過派付股息、發行新股份及發行新債券平衡其整體資本架構。

#### 資本開支

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，我們的資本開支分別為港幣3.156億元、港幣2.57億元及港幣2.305億元。二零一二財政年度上半年及二零一三財政年度上半年，我們的資本開支分別為港幣7,730萬元及港幣38.725億元。過往我們的資本開支主要包括投資物業增加、物業、機械及設備增加及發展中物業增加。營業紀錄期間，建設樂天峯及收購合併物業產生大額資本開支。二零一三財政年度上半年，我們向銀行貸款港幣37億元用於支付合和中心二期的補地價。

---

## 財務資料

---

我們主要透過經營收入、應付分拆後集團之款項(合和的墊款)及銀行借貸支付資本開支。我們預期未來主要透過全球發售所得款項淨額、內部資源及／或外部銀行借貸為項目供資。

### 項目承擔／估計投資成本

#### 合和中心二期

合和中心二期是我們新增的主要物業項目之一。我們於二零一二年六月二十六日收到合和中心二期的補地價要約，並於二零一二年七月二十五日接受該要約。我們於二零一二年十月向香港政府支付補地價約港幣37.26億元。根據目前計劃，該發展項目的估計總投資成本(包括補地價)約為港幣90億元。我們估計該項目將於二零一八年竣工。於本報表的最後可行日期二零一三年三月三十一日，該項目的已承擔投資額<sup>(1)</sup>為港幣43.117億元，其中港幣42.351億元已由本集團附屬公司投入。基於當前發展計劃，本公司估計二零一三財政年度下半年、二零一四財政年度、二零一五財政年度、二零一六財政年度、二零一七財政年度、二零一八財政年度以及二零一九財政年度及其後的發展成本分別約為港幣4,000萬元、港幣2億元、港幣5.8億元、港幣10億元、港幣20億元、港幣10億元及港幣9,000萬元。有關估計付款安排取決於項目的施工進度。我們預期透過由全球發售的所得款項淨額、內部資源及／或外部銀行借貸為該發展項目供資。

#### 皇后大道東200號項目

我們連同合營夥伴透過各自持有一半股權的宏置(皇后大道東200號項目的合營公司)共同擁有且正在發展位於灣仔的皇后大道東200號項目。皇后大道東200號項目的估計發展成本總額約為港幣90億元(本公司應佔其中50%)。於本報表的最後可行日期二零一三年三月三十一日，該項目的已承擔投資額<sup>(1)</sup>約為港幣90億元。截至同日，我們已向宏置墊款港幣22.257億元，為項目發展成本提供融資。我們估計宏置會於二零一三財政年度最後一季、二零一四財政年度及二零一五財政年度及其後分別清償發展成本約港幣1.4億元、港幣14億元及港幣3億元。餘下的發展成本由宏置現有貸款融資中提取的銀行借貸提供資金。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。我們於宏置的權益已抵押予若干銀行，就宏置獲授的銀行信貸作出擔保。過往，合和與我們就(其中包括)提供財務資助訂立多項安排。根據該等安排，合和目前為宏置相關貸款的擔保人。

根據我們與市建局及合營夥伴的協議，住宅銷售所得款項共計超過港幣62億元將由市建局與宏置平均攤分。該項目零售部份的淨租金收入由市建局與宏置按四六比例攤分。

---

附註：

(1) 已承擔投資額指已訂約的建築成本及土地成本。

## 財務資料

### 物業翻新

下表載列所示日期物業翻新情況：

	於六月三十日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣百萬元			十二月
				三十一日
已訂約但未撥備.....	0.5	4.6	11.5	23.1

### 或有負債

除上文「一項目承擔／估計投資成本」及本招股章程所披露者外，截至最後可行日期，我們並無未償還按揭、抵押、債權證、借貸資本、銀行借貸、透支、債券或其他同類債務、融資租賃或租購承擔、承兌債務或承兌信貸、擔保或其他重大或有負債。

### 主要財務比率

下表載列所示期間我們的主要財務比率：

	財政年度			二零一三
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	財政年度 上半年
流動率 <sup>(1)</sup> .....	35.4%	35.9%	24.6%	9.6%
經調整流動率 <sup>(2)</sup> .....	696.4%	375.9%	240.4%	233.1%
資本負債比率 <sup>(3)</sup> .....	—	2.6%	5.7%	10.1%
總債務與權益比率 <sup>(4)</sup> .....	—	5.5%	11.4%	17.1%
淨債務與權益比率 <sup>(5)</sup> .....	—	5.1%	11.3%	17.0%
股本回報率 <sup>(6)(8)</sup> .....	68.4%	45.9%	22.7%	47.4%
資產回報率 <sup>(7)(8)</sup> .....	23.5%	21.6%	11.4%	28.0%

附註：

- (1) 流動率按流動資產總額除以流動負債總額計算。
- (2) 經調整流動率界定為不包括應付分拆後集團之款項及應收分拆後集團之款項的流動率。
- (3) 資本負債比率按銀行借貸總額除以資產總額計算。
- (4) 總債務與權益比率按銀行借貸總額除以總權益計算。
- (5) 淨債務與權益比率按淨債務(銀行借貸總額扣減銀行結餘及現金)除以總權益計算。
- (6) 股本回報率按年／期內溢利除以總權益計算。
- (7) 資產回報率按年／期內溢利除以總資產計算。
- (8) 二零一三財政年度上半年的回報率並非全年數字。

### 流動率

二零一零財政年度、二零一一年財政年度、二零一二財政年度及二零一三財政年度上半年，我們的流動率分別為35.4%、35.9%、24.6%及9.6%。流動率於二零一零財政年度至二零一一年財政年度保持相對穩定。流動率由二零一一年財政年度的35.9%降至二零一二財政年度的24.6%，主要是由於應收分拆後集團之款項減少及歸類為持作出售之資產減少導致流動資產總額下降所致。流動率於二零一三財政年度上半年降至9.6%，主要是由於應收分拆後集團之款項結清導致流動資產總額減少，加上應付分拆後集團之款項增加。

### 經調整流動率

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，我們的經調整流動率分別為696.4%、375.9%、240.4%及233.1%。二零一零財政年度至二零一一財政年度經調整流動率降低，主要是由於租務及其他按金與稅項負債增加所致。經調整流動率由二零一一財政年度的375.9%降至二零一二財政年度的240.4%，主要是由於銀行結餘及現金減少，加上稅項負債增加。經調整流動率於二零一三財政年度上半年降至233.1%，主要是由於歸類為持作出售之資產減少，加上租務及其他按金增加。

### 資本負債比率

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，我們的資本負債比率分別為零、2.6%、5.7%及10.1%。二零一零財政年度的資本負債比率為零是由於我們於該期間並無銀行借貸。我們的資本負債比率由二零一一財政年度的2.6%增至二零一二財政年度的5.7%，再增至二零一三財政年度上半年的10.1%，主要是由於用作為本集團資本開支提供融資及為宏置墊款的外部借貸增加。

### 總債務與權益比率

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，我們的總債務與權益比率分別為零、5.5%、11.4%及17.1%。二零一零財政年度的總債務與權益比率為零是由於我們於該期間並無銀行借貸，而二零一零財政年度至二零一三財政年度上半年有所增加，主要是由於為本集團資本開支提供融資及為宏置墊款的外部借貸增加。

### 淨債務與權益比率

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，我們的淨債務與權益比率分別為零、5.1%、11.3%及17.0%。二零一零財政年度的淨債務與權益比率為零是由於我們於該期間並無銀行借貸，而二零一零財政年度至二零一三財政年度上半年有所增加，主要是由於用作為本集團資本開支提供融資及為宏置墊款的外部借貸增加。

### 股本回報率

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，我們的股本回報率分別為68.4%、45.9%、22.7%及47.4%。我們的股本回報率由二零一零財政年度的68.4%降至二零一一財政年度的45.9%，主要是由於我們的儲備增加導致權益總額增加。我們的股本回報率由二零一一財政年度的45.9%進一步降至二零一二財政年度的22.7%，主要是由於已落成投資物業公平值收益較上一年減少導致年內溢利下降。我們於二零一三財政年度上半年的股本回報率為47.4%，主要是由於已落成投資物業及發展中投資物業(即土地變換後合和中心二期商業部份)公平值收益增加。

### 資產回報率

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，我們的資產回報率分別為23.5%、21.6%、11.4%及28.0%。我們的資產回報率由二零一零財政年度的23.5%降至二零一一財政年度的21.6%，主要是由於已落成投資物業及應收分拆後集團之款項增加。我們的資產回報率由二零一一財政年度的21.6%降至二零一二財政年度的11.4%，主要是由於二零一二財政年度已落成投資物業的公平值收益下降，加上已落成投資物業及應收共同控制實體款項增加。我們於二零一三財政年度上半年的資產回報率為28.0%，主要是由於已落成投資物業及發展中投資物業(即土地變換後合和中心二期商業部份)公平值收益增加。

## 財務資料

### 資產負債表外安排

除上文「或有負債」一節所披露者外，我們並無訂立其他重大資產負債表外安排或承諾為任何第三方的還款責任提供擔保。我們並無在向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援，或與我們訂立租賃、對沖或研發服務的未合併實體中擁有任何可變權益。

### 關連方交易

董事確認，關連交易均按一般商業條款進行，對本集團公平合理且符合股東及本集團整體利益。

更多詳情請參閱「關連交易」及「附錄一 — 會計師報告」附註31。

### 物業權益及物業估值

我們的物業權益詳情載於「附錄四 — 物業估值」。本集團於二零一三年三月三十一日的物業權益已由戴德梁行估值。戴德梁行發出的估值概要及估值證書載於「附錄四 — 物業估值」。

下表載列所示期間我們的物業權益及物業估值。

	港幣百萬元
於二零一二年十二月三十一日之賬面值	
已落成投資物業	25,729.4
物業、機械及設備之酒店及其他物業	485.3
發展中物業	6,387.4
擬發展物業	571.8
應佔共同控制實體所持物業權益(包括應收共同控制實體款項)	2,211.1
歸類為持作出售之投資物業	982.3
	36,367.3
減：二零一三年一月一日至二零一三年三月三十一日之出售淨額 <sup>(1)</sup>	(179.4)
減：未計入物業估值報告之未披露合併物業價值	(224.5)
加：分佔共同控制實體銀行借貸	1,513.0
加：估值盈餘 <sup>(2)</sup>	8,131.4
二零一三年三月三十一日本集團應佔估值	45,607.8

附註：

(1) 包括已簽訂買賣協議但截至二零一三年三月三十一日尚未竣工的物業。

(2) 估值盈餘指：

二零一三年一月一日至二零一三年三月三十一日之公平值收益	
已落成投資物業	1,026.3
發展中物業之投資物業部份	47.0
按公平值而非成本入賬之物業的估值盈餘	
物業、機械及設備之酒店部份	3,104.6
發展中物業之酒店部份	2,496.7
物業、機械及設備之自用物業	536.6
擬發展物業	226.8
共同控制實體持有之物業的估值盈餘	693.4
	8,131.4

### 市場及其他風險的定性及定量披露

我們面對的主要風險為市場及其他風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事已檢討並同意管理各類風險的政策，該等風險概述如下：

#### 市場風險

##### 利率風險

我們面對應收共同控制實體款項及與分拆後集團的免息往來款項所涉的公平值利率風險。上市前，我們的政策是維持該等結餘免息，以控制現金流量利率風險。我們預期上市前應付分拆後集團之款項將悉數撥作資本，因此會大幅減少我們的流動負債。

我們因若干銀行借貸受香港銀行同業拆息變動影響而涉及現金流量利率風險。我們的現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息波動。

我們預期銀行結餘所涉利率風險依然不大。

##### 利率風險敏感度分析

由於整個營業紀錄期間現行市場利率波動有限，董事預期未來十二個月內市場利率波動不大，並認為我們面對的現金流量利率風險甚微，因此並無呈報敏感度分析。

#### 信貸風險

交易對手未能履行責任而導致我們蒙受財務損失的最大信貸風險相當於合併財務狀況表所載相關已確認金融資產的賬面值。

我們的信貸風險主要來自應收共同控制實體及分拆後集團的款項、貿易應收賬款及銀行結餘。為盡量減少貿易應收賬款的信貸風險，本集團管理層採取監控程序，確保採取跟進措施收回逾期債項。此外，我們於各報告期終檢討各個別債項的可收回金額，確保對不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。就此而言，本公司董事認為我們的信貸風險已大幅降低。

我們的管理層負責與合營夥伴共同控制宏置的財務及經營活動，確保宏置維持良好的財務狀況，減少有關信貸風險。

分拆後集團的財務狀況良好，因此應收分拆後集團之款項的信貸風險不大。

除應收分拆後集團及共同控制實體款項外，我們並無重大集中信貸風險，所涉風險分散於多名交易對手及客戶。

交易對手為聲譽良好的銀行，因此流動資金的信貸風險不大。

### 流動資金風險

二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日，我們的總資產減流動負債分別為港幣79.053億元、港幣120.866億元、港幣136.629億元及港幣255.068億元。二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，流動負債淨額分別為港幣60.691億元、港幣64.999億元、港幣79.065億元及港幣99.986億元。

管理流動資金風險方面，我們監控並維持現金及與現金等價物於管理層認為足以應付本集團經營及足以減少現金流量波動之影響的水平。管理層監控分拆後集團所授貸款融資的使用情況。

二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，我們的銀行借貸分別約港幣5.8億元、港幣13.8億元及港幣37億元，於一年內到期，我們預計並可酌情要求分拆後集團根據我們與相同貸款人的現有貸款融資並按相若條款，於報告期終後將有關款項續期至少十二個月。因此，有關款項分類為非流動負債，並列入「附錄一 — 會計師報告」附註33流動資金風險表中「1至5年」之時限範圍。

有關我們金融負債合約到期日的更多詳情，請參閱「附錄一 — 會計師報告」附註33。

### 股息政策

我們將於任何特定年度根據本集團的財務狀況、當時的經濟環境以及有關未來宏觀經濟環境及業務表現的預期評估股息政策及已宣派股息。董事會基於本集團盈利、現金流量、財務狀況、資本及其他儲備需求、附屬公司現金股息派發情況以及任何董事會認為有關的其他條件酌情決定是否派付股息。派付股息亦可能受法律限制及我們及／或附屬公司已經或日後可能簽訂的融資及其他協議所規限。本公司自註冊成立日期以來並無宣派任何股息。

本集團現時旗下公司於二零一三年四月二十九日向分拆後集團派息港幣1億元。向分拆後集團宣派的股息已計入應付分拆後集團之款項，將根據資本化發行全數撥充資本。另外，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，本集團若干附屬公司向分拆後集團分別派付港幣1.575億元、港幣3.239億元、港幣12.569億元及港幣7.44億元。然而，我們無法保證任何年度本公司股權持有人應佔溢利中會有任何部份將作為股息分派，亦無法保證會否派付任何股息。

### 可分派儲備

截至最後可行日期，本公司並無可分派儲備。本公司的可分派儲備將隨日後獲得任何純利而增加，亦會因任何淨虧損或分派而減少。

### 上市支出

截至二零一二年十二月三十一日，本集團概無重大上市支出。估計全球發售的相關上

## 財 務 資 料

市總支出(不包括包銷佣金)約為港幣5,800萬元，其中約港幣2,000萬元將自損益扣除，約港幣3,800萬元將資本化為遞延支出，預計成功上市後將根據相關會計準則自權益撇銷。

### 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的有關本公司股權持有人應佔本集團合併有形資產淨值之未經審核備考財務資料，僅供說明假設全球發售已於二零一二年十二月三十一日進行而對該日本公司股權持有人應佔本集團合併有形資產淨值的影響。

本未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表僅供說明之用，鑒於其假設性質，未必能真實反映二零一二年十二月三十一日或任何其後日期(包括全球發售完成後)本公司股權持有人應佔本集團合併有形資產淨值。

	二零一二年 十二月 三十一日 本公司 股權持有人 應佔本集團 經審核合併 有形資產 淨值 <sup>(1)</sup>	全球發售 估計所得 款項淨額 <sup>(2)</sup>	本公司 股權持有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值	未經審核 備考經調整 每股 有形資產 淨值 <sup>(3)(4)(5)</sup>
	港幣 (百萬元)	港幣 (百萬元)	港幣 (百萬元)	港幣元
<b>資本化發行前</b>				
按發售價每股發售股份				
港幣15.30元計算 . . . . .	21,618	5,014	26,632	19.87
按發售價每股發售股份				
港幣17.80元計算 . . . . .	21,618	5,843	27,461	20.49

**附註：**

- (1) 二零一二年十二月三十一日本公司股權持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值摘錄自「附錄——會計師報告」所載會計師報告，基於本公司股權持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值計算。
- (2) 全球發售估計所得款項乃按指示性發售價分別每股發售股份港幣15.30元至港幣17.80元計算，並已扣除本公司應付包銷佣金及費用(假設無支付酌情獎金)及其他相關開支，亦不計及(i)可能根據發行授權而發行的任何股份及(ii)可能根據回購授權而購回的任何股份。
- (3) 未經審核備考經調整每股合併有形資產淨值乃基於已發行合共1,340,000,000股股份(包括為支付本集團向分拆後集團收購本集團旗下公司股權所應付代價而發行的1,000,000,000股股份及將會根據全球發售所發行的340,000,000股股份，猶如全球發售已於二零一二年十二月三十一日完成)計算，惟不計及(i)將會根據資本化發行所發行的股份，(ii)可能根據發行授權而發行的任何股份及(iii)可能根據回購授權而購回的任何股份。
- (4) 並無就本集團於二零一二年十二月三十一日後的任何經營業績或其他交易而對二零一二年十二月三十一日本公司股權持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值作出任何調整。具體而言，上表所列未經審核備考經調整合併有形資產淨值並無就說明資本化發行的影響而作出調整以反映資本化發行的影響。受全球發售完成所規限並且同時在全球發售完成時，本公司會向Boyen Investments發行500,000,000股股份。該等股份將入賬列作繳足股份，方式為將發行當日本集團所欠分拆後集團的未償還集團內公司間貸款淨額悉數撥充資本。二零一二年十二月三十一日本集團所欠分拆後集團的港幣106.060億元已於下表就資本化發行的影響作出調整以便說明。資本化發行後未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃假設全球發售(有關全球發售估計所得款項淨額的解釋見上文附註(2))及資本化發行已於二零一二年十二月三十一日完成而已發行1,840,000,000股股份(包括為支付本集團向分拆後集團收購本集團旗下公司股權所應付代價而發行的1,000,000,000股股份、將會根據全球發售所發行的340,000,000股股份及將會根據資本化發行所發行的500,000,000股股份)計算。實際資本化金額將基於資本化發行當日的未償還餘額而定。

## 財務資料

	資本化發行後 本公司股權持有人 應佔本集團未經審核 備考經調整合併 有形資產淨值	資本化發行後 未經審核備考 經調整每股 有形資產淨值
	港幣 (百萬元)	港幣元
資本化發行後		
按發售價每股發售股份港幣15.30元計算.....	37,238	20.24
按發售價每股發售股份港幣17.80元計算.....	38,067	20.69
(5) 根據「附錄四—物業估值」所載二零一三年三月三十一日的物業估值報告，本集團應佔物業權益於二零一三年三月三十一日有重估盈餘約港幣81.314億元(詳情請參閱上文「一物業權益及物業估值」)，即該等物業市值超逾賬面值的金額。未經審核備考經調整合併有形資產淨值並無計及持作自用物業及酒店物業之重估盈餘，且本集團日後亦不會將該項盈餘列入財務報表。倘該項二零一三年三月三十一日的重估盈餘計入本集團日後的財務報表，將須自損益額外扣除年度折舊約港幣1.361億元。		

### 未經審核備考每股預測盈利<sup>(1)</sup>

以下未經審核備考每股預測盈利乃按下文附註編製，以說明假設全球發售已於二零一二年七月一日完成的影響。未經審核備考每股預測盈利的編制僅供說明之用，鑒於其假設性質，未必可真實反映本集團截至二零一三年六月三十日止年度或日後任何期間的財務業績。

#### 本公司股權持有人應佔預測綜合純利

(不計及投資物業公平值收益) ..... 不少於港幣4.2億元  
 投資物業公平值收益 ..... 港幣111.43億元

#### 本公司股權持有人應佔預測綜合純利

(計及投資物業公平值收益) ..... 不少於港幣115.63億元

#### 資本化發行前未經審核備考每股預測盈利<sup>(2)</sup>

— 預測溢利(不計及投資物業公平值收益) ..... 不少於每股港幣0.31元  
 — 預測溢利(計及投資物業公平值收益) ..... 不少於每股港幣8.63元

#### 附註：

- (1) 截至二零一三年六月三十日止年度本公司股權持有人應佔預測綜合純利乃摘錄自「附錄二—未經審核備考財務資料」及「附錄三—溢利預測」，該溢利預測的編製基準與假設概述於「附錄三—溢利預測」。董事根據本集團截至二零一二年十二月三十一日止六個月經審核業績、基於本集團截至二零一三年三月三十一日止三個月管理賬目所計算的未經審核業績以及本集團截至二零一三年六月三十日止餘下三個月的預測業績編製上述溢利預測。上述溢利預測的編製基準在各重大方面均與會計師報告(全文載於「附錄一—會計師報告」)附註3所載本集團現時所採納的會計政策一致。
- (2) 資本化發行前未經審核備考每股預測盈利按截至二零一三年六月三十日止年度本公司股權持有人應佔預測綜合純利除以1,340,000,000股股份(包括為支付本集團向分拆後集團收購本集團旗下公司股權所應付代價而發行的1,000,000,000股股份及將會根據全球發售所發行的340,000,000股股份，猶如該等股份已於二零一二年七月一日發行)計算。該計算計及的股份數目包括本招股章程日期已發行股份及根據全球發售將發行的股份，惟並不計及(i)將會根據資本化發行所發行的股份，(ii)可能因行使超額配股權或發行授權而發行的任何股份以及(iii)可能根據回購授權而購回的任何股份。
- (3) 倘計及資本化發行，是項計算所用的股份數目將增至1,840,000,000股股份(包括為支付本集團向分拆後集團收購本集團旗下公司股權所應付代價而發行的1,000,000,000股股份、將會根據全球發售所發行的340,000,000

## 財務資料

股股份及將會根據資本化發行所發行的500,000,000股股份，猶如全球發售及資本化發行已於二零一二年七月一日完成），惟僅供說明。下表載列按截至二零一三年六月三十日止年度本公司股權持有人應佔預測綜合純利除以1,840,000,000股股份計算的資本化發行後未經審核備考每股預測盈利：

資本化發行後未經審核備考每股預測盈利

— 預測溢利(不計及投資物業公平值收益) .....	不少於每股港幣0.23元
— 預測溢利(計及投資物業公平值收益) .....	不少於每股港幣6.28元

### 敏感度分析

下表列示截至二零一三年六月三十日止年度，本公司股權持有人應佔預測綜合純利對投資物業(不包括持作出售之投資物業)公平值不同增加／(減少)幅度的敏感度：

投資物業 <sup>(1)</sup> 公平值變動百分比	-5%	-10%	5%	10%
對我們股權持有人應佔				
截至二零一三年六月三十日止年度				
目標預測純利的影響(港幣百萬元) ...	(1,581)	(3,163)	1,581	3,163
本集團截至二零一三年六月三十日止				
年度的純利將為(港幣百萬元) .....	9,982	8,400	13,144	14,726
純利的(減少)增加百分比 .....	(13.7%)	(27.4%)	13.7%	27.4%

附註：

(1) 不包括持作出售之投資物業。

我們採用較基本情況增減5%及10%的幅度進行上述敏感度分析，分析內容包括二零一三財政年度(i)合和中心、QRE Plaza、GardenEast、我們所持胡忠大廈的權益、九展中心及悅來坊等本集團已落成投資物業的公平值變動；(ii)入賬列作投資物業的合和中心二期商業部份的公平值變動；及(iii)應佔入賬列作投資物業的皇后大道東200號項目商業部份的公平值變動。

上述敏感度分析並無計及本集團持作出售之投資物業樂天峯公平值變動的影響。考慮到豪華住宅市場近期一直保持相對穩定，估計樂天峯的公平值不會有重大變動。

其他資料請參閱「風險因素 — 我們的投資物業因公平值變動產生的損益可能不時波動並可能於日後大幅減少，或會對我們的盈利能力及財務狀況有重大不利影響」。

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管我們已就溢利預測考慮我們認為對二零一三財政年度投資物業公平值變動的最佳估計，惟有關時間的投資物業公平值實際變動可能會與我們的估計有重大差異，取決於市況及其他超出我們控制的因素。

董事預計本集團截至二零一三年六月三十日止三個月的業務與市況不會有重大不利轉變，因而估計該期間投資物業的市值不會大幅有重大變動。

### 並無其他根據上市規則須作出的披露

除「一 資本風險管理、資本開支及承擔 — 項目承擔 / 估計投資成本 — 皇后大道東200號項目」所披露者外，我們確認，截至最後可行日期並無發現任何可能須根據上市規則第13.13至13.19條作出披露的情況。

### 董事確認並無重大不利變動

董事確認彼等已對本公司進行充分盡職調查，確保二零一二年十二月三十一日直至本招股章程日期，我們的財務或業務狀況或前景並無重大不利變動，且二零一二年十二月三十一日以來並無發生可能嚴重影響「附錄一 — 會計師報告」所載資料的任何事件。

## 與控權股東的關係

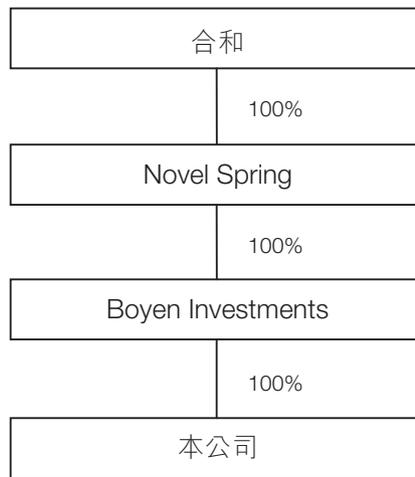
### 概覽

於最後可行日期，合和透過全資附屬公司擁有本公司100%已發行股本及100%投票權。全球發售完成後，本公司仍為合和的附屬公司，合和將透過 Novel Spring 及 Boyen investments 間接擁有本公司約81.5%的已發行股本(並無計及 Boyen Investments 可能因行使超額配股權而出售的任何股份)。

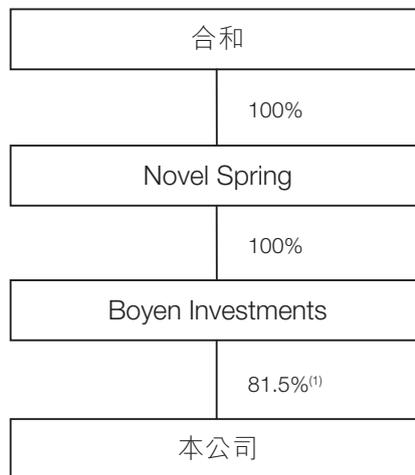
除上文所述者外，全球發售完成後，並無其他人士直接或間接擁有當時已發行股份30%或以上權益。

本公司與合和於(i)最後可行日期；及(ii)全球發售完成後的股權關係如下：

#### 於最後可行日期



#### 全球發售完成後



附註：

(1) 並無計及 Boyen Investments 可能因行使超額配股權而出售的任何股份。

### 控權股東背景資料

合和為於香港註冊成立的公眾有限公司，自一九七二年八月二十一日起一直在聯交所主板上市(股份代號：54)。合和集團主要從事香港及中國物業發展與投資、物業相關服務及酒店、電力及公路基建業務。合和集團的公路基建業務透過附屬公司合和公路基建經營。合和公路基建及其附屬公司及共同控制實體於二零零三年八月六日自合和分拆，並在聯交所主板獨立上市(股份代號：737(港幣櫃檯)及80737(人民幣櫃檯))。

本集團與上述部份公司及／或其附屬公司進行若干關連交易，而該等交易於上市後仍會繼續生效。該等交易的詳情請參閱「[關連交易](#)」。

### 控權股東的獨立性

董事會認為，基於下列資料，本集團於上市後有能力在獨立於控權股東及其聯繫人的情況下經營：

#### 業務區別清晰

本集團業務為香港物業發展與投資、物業相關服務及酒店業務(「[集團業務](#)」)。雖然我們獲准經營的業務不受範圍及地點的限制，但目前我們計劃於上市後僅專注於發展集團業務，而無意於香港以外地區拓展業務。

分拆後集團將繼續經營(i)中國物業發展與投資、物業相關服務及酒店業務；及(ii)電力業務(合稱「[分拆後集團業務](#)」)。然而，基於下文「[於香港的除外物業](#)」所載的理由，合和於上市後仍會透過分拆後集團保留南固物業、妙鏡物業及保留車位(各自的定義見下文「[於香港的除外物業](#)」)的擁有權。

#### 於香港的除外物業

控權股東於上市後透過分拆後集團繼續持有下列物業：

##### A. 南固物業

分拆後集團於一九八一年至一九八八年期間收購南固物業，包括五幅位於香港灣仔船街及山坡臺的土地，(i)其中一幅建有一幢棄置的四層高學校大樓；(ii)另一幅建有一幢雙層大屋南固臺；及(iii)餘下三幅均為空置地盤。根據二零一三年三月三十一日合和的財務報表，南固物業的賬面值為港幣4,710萬元，相當於二零一三年三月三十一日本集團應佔物業價值約0.1%，詳情披露於「[附錄四 — 物業估值](#)」。南固物業上所建物業的總建築面積約為23,039平方呎。

一九九四年，南固物業的城市規劃用途由「住宅用途」改為「休憩用地」，而南固臺現時被香港政府古物古蹟辦事處列作一級歷史建築。儘管合和擬與香港政府磋商更改南固物業

---

## 與控權股東的關係

---

的現有城市規劃用途，以在保存南固臺的同時進行發展或重新發展，惟該等磋商（「磋商」）的結果及時間十分不明朗，亦非合和能夠控制。

獨立專業估值師表示，根據南固物業的現有城市規劃用途及鑒於南固物業重新發展的事項、問題及不明朗因素，現時並無合適基準制訂必要假設，故此無法對南固物業進行合理準確的估值。

基於上述理由，我們認為南固物業現時並無重大商業價值，而現時將其納入本集團的利益有限。

合和認為，由於南固物業現時無法按合適的市場估值或價格轉移至本集團，故此分拆後集團保留南固物業以保障合和股東利益的做法更為恰當。

在「全球發售安排 — 全球發售的條件」所述完成全球發售所需條件達成或獲豁免前提下，為平衡分拆後集團及本集團的利益：

- (i) 合和向本公司授出唯一獨家選擇權（「南固選擇權」），本公司可於(a)南固物業發展或重新發展限制撤銷（不論基於城市規劃用途變更或其他理由）後；或(b)本公司接獲合和書面通知磋商終止（不論基於合和因任何理由而決定提早終止磋商或磋商達成任何結果或其他理由）後任何指定時間行使，要求合和或其相關附屬公司自行或安排將 Maryfield Investments Limited（於英屬處女群島註冊成立之有限公司，合和間接全資附屬公司，擁有南固物業擁有人 Yuba Company Limited 全部已發行股份）股本中全部已發行股份及所有股東貸款（如有）售予本公司或本公司指定的一間或多間附屬公司，總代價（「南固選擇權價格」）相當於根據授出南固選擇權的相關協議（「南固選擇權協議」）編製及計算之完整賬目確定的 Maryfield Investments Limited 經調整綜合資產淨值，當中南固物業價值須以參考獨立估值釐定的南固物業公平市值取代。合和亦承諾，南固選擇權存續期間，除按下文(ii)分段所述本公司要求或下文(iii)分段明確允許外，若無本公司事先書面同意，Maryfield Investments Limited 或 Yuba Company Limited 的股權架構或 Yuba Company Limited 對南固物業任何部份的擁有權不會變更，而發出上述同意與否由本公司全權酌情決定，且須達成本公司可能合理施加的條件（如有），當 Yuba Company Limited 出售、轉讓或以其他方式處置所持南固物業全部權益時南固選擇權會自動失效，惟出售、轉讓或處置不得違反南固選擇權協議任何條款；
- (ii) 合和亦已同意，本公司可於部份南固物業的發展或重新發展限制解除或撤銷後，(a) 要求合和安排將仍受發展或重新發展限制的部份南固物業自 Yuba Company Limited 轉至本公司接納的另一間合和全資附屬公司（「新附屬公司」），現金代價相當於 Yuba Company Limited 最近期財務報表所載價值（「轉讓」），並授予本公司一份涵蓋新附

## 與控權股東的關係

屬公司全部已發行股本及所有股東貸款的選擇權，而南固選擇權的條款經適當修訂後將適用於該選擇權，及(b)於轉讓後行使南固選擇權，而釐定南固選擇權價格時，上文(i)分段所述南固物業價值不包括根據轉讓將轉讓予新附屬公司的部份南固物業的價值；

- (iii) 除上文(i)分段所述南固選擇權外，合和向本集團授出優先購買權(「南固優先權」)，可於合和或其相關附屬公司擬向第三方(不論是否獨立)出售、轉讓或以其他方式處置整個或任何部份南固物業時(不論磋商已否定案)行使，以按下列價格收購整個或相關部份及／或任何其他部份的南固物業：
  - (a) 合和或其相關附屬公司擬向任何第三方出售、轉讓或以其他方式處置的價格(「南固建議售價」)；或
  - (b) 倘南固建議售價涉及出售部份南固物業，且有別於行使南固優先權相關的南固物業部份，則按參考獨立估值釐定的公平市價。

倘本公司並無行使南固優先權，則分拆後集團可按不低於南固建議售價的價格向任何第三方出售相關部份(或(倘相關)整個)南固物業；及

- (iv) 合和同意每季向本公司提供磋商進展及其任何重大發展的最新情況，並承諾於仍為本公司控權股東(定義見上市規則)期間，分拆後集團不會發展或重新發展南固物業或其任何部份(「南固承諾」)。

二零一一財政年度及二零一二財政年度，南固物業應佔淨虧損(除稅前及除稅後)均低於港幣100萬元。

基於上述有關南固物業的事實及情況以及合和向我們授出／作出的南固選擇權、南固優先權及南固承諾，我們認為分拆後集團繼續持有南固物業權益不會影響集團業務與分拆後集團業務的區別。

### B. 妙鏡物業

分拆後集團為合併地盤而收購妙鏡臺多個單位，該等單位可能擬最終與南固物業合併。妙鏡臺緊鄰南固物業。

截至最後可行日期，分拆後集團成功收購妙鏡臺多個單位(統稱「妙鏡單位」)，總建築面積約14,868平方呎，合共佔妙鏡臺所在地段(「妙鏡地段」)全部不可分割份數約92.1%。分拆後集團所擁有妙鏡單位權益已達到香港法例第545章土地(為重新發展而強制售賣)條

---

## 與控權股東的關係

---

例所規定強制售賣妙鏡地段全部不可分割份數(包括餘下單位)(「**強制售賣**」)所需的申請門檻。分拆後集團擬透過強制售賣(如必要)收購妙鏡臺的餘下單位。

由於妙鏡地段現時建築面積與發展／重新發展後在多項現有限制條件下的許可建築面積相差很小，故妙鏡地段本身的發展或重新發展潛力有限，因此其現有商業價值或利益亦有限。截至最後可行日期，分拆後集團擁有妙鏡單位權益的市值(二零一三年三月三十一日)相當於「**附錄四 — 物業估值**」所披露二零一三年三月三十一日本集團應佔物業價值不足0.4%。

然而，倘磋商順利進行，妙鏡地段可與南固物業一併發展，此舉將大幅提升其商業價值。此外，分拆後集團如保留妙鏡單位及南固物業，亦有利合和與香港政府靈活磋商南固物業及妙鏡地段的潛在發展／重新發展等計劃。我們目前計劃在南固物業發展或重新發展的限制解除後收購南固物業及妙鏡物業。

按上文「**南固物業**」所述，磋商的不明朗因素指，基於妙鏡地段及南固物業可一併發展／重新發展，現階段不適宜釐定分拆後集團所持妙鏡單位權益的價值。鑒於上文所述，合和董事會認為分拆後集團所持妙鏡單位權益納入本集團，並不符合合和及合和股東的最佳利益，對本集團的商業利益亦有限。

在「**全球發售安排 — 全球發售的條件**」所述完成全球發售所需條件達成或獲豁免前提下，為平衡分拆後集團與本集團的利益：

- (i) 合和已授予本公司唯一獨家選擇權(「**妙鏡選擇權**」)，本公司可行使選擇權，要求合和或相關附屬公司自行或安排將直接或間接擁有妙鏡物業的合和附屬公司(「**妙鏡附屬公司**」，即是僅為收購及持有妙鏡物業而成立的特殊目的公司)全部已發行股本及所有股東貸款(如有)出售予本公司或本公司指定的附屬公司，總代價相當於根據授出妙鏡選擇權的相關協議(「**妙鏡選擇權協議**」)規定編製及計算之完整賬目確定的妙鏡附屬公司經調整資產淨值或(如相關)經調整綜合資產淨值，當中妙鏡物業價值須以參考獨立估值釐定的妙鏡物業公平市值取代(「**妙鏡選擇權價格**」)。妙鏡選擇權可由本公司於南固選擇權可行使期間隨時行使。合和亦承諾，妙鏡選擇權存續期間，除下文(ii)分段所述本公司要求外，若無本公司事先書面同意，妙鏡附屬公司的股權結構或妙鏡附屬公司對妙鏡物業任何部份的擁有權不會變更，而發出同意與否由本公司全權酌情決定，且須達成本公司可能合理施加的條件(如

## 與控權股東的關係

有)，當妙鏡附屬公司出售、轉讓或以其他方式處置妙鏡物業全部權益時妙鏡選擇權會自動失效，惟出售、轉讓或處置不得違反妙鏡選擇權協議任何條款；

(ii) 除上文(i)分段所述妙鏡選擇權外，合和已向本集團授出優先購買權(「妙鏡優先權」)，可於合和或相關附屬公司擬向第三方(不論是否獨立)出售、轉讓或以其他方式處置整個或任何部份妙鏡物業時(不論磋商已否定案)行使，以按下列價格收購整個或相關部份及／或任何其他部份妙鏡物業：

(a) 合和或其相關附屬公司擬出售、轉讓或處置的價格(「妙鏡建議售價」)；或

(b) 倘妙鏡建議售價涉及出售部份妙鏡物業，且有別於行使妙鏡選擇權相關的妙鏡物業部份，則按參考獨立估值釐定的公平市價。

倘本公司並無行使妙鏡優先權，則分拆後集團可按不低於妙鏡建議售價的價格向任何第三方出售相關部份(或(倘相關)整個)妙鏡物業；及

(iii) 合和承諾，其仍為本公司控權股東(定義見上市規則)期間，分拆後集團不會發展或重新發展妙鏡物業或其任何部份(「妙鏡承諾」)。

二零一一財政年度及二零一二財政年度，妙鏡物業應佔純利(除稅前及除稅後)分別為港幣100萬元以下及約港幣100萬元。

由於本集團專責人員將繼續負責收購妙鏡臺的餘下單位(詳情載於「附錄七 — 法定及一般資料」)，本集團可知悉妙鏡物業的合併狀況。

基於上述有關妙鏡物業的事實與情況及合和向本公司授出／作出的妙鏡選擇權、妙鏡優先權及妙鏡承諾，以及合和集團所持妙鏡單位權益相對本集團已竣工物業組合的總市值而言並不重大，我們認為分拆後集團擁有妙鏡單位的權益不會影響集團業務與分拆後集團業務的區別。

### C. 保留車位

分拆後集團持有一家實益擁有香港上環信德中心33個車位(「保留車位」)的合營公司(「合營公司」)約46%權益。合營公司餘下約54%權益由另一家香港上市物業發展商(「合營夥伴」)持有，而該合營夥伴亦擁有合營公司董事會的控制權。

與合營公司租賃代理仍存在保留車位相關的糾紛。此外，保留車位的合法業權尚未轉讓予合營公司。

根據保留車位於二零一三年三月三十一日的估值港幣6,600萬元(假設不涉及任何可影響其價值的產權負擔、限制及繁重開支)，分拆後集團擁有的保留車位46%實際權益相當於

---

## 與控權股東的關係

---

[附錄四 — 物業估值]所披露二零一三年三月三十一日本集團應佔物業總值不足0.1%。該估值由獨立物業估值師評估。此外，由於本集團的主要業務並非停車場行業，加上保留車位並不鄰近本集團車位資產，故此我們認為本集團的車位資產與保留車位之間的競爭極微。

在[全球發售安排 — 全球發售的條件]所述完成全球發售所需條件達成或獲豁免前提下，為平衡分拆後集團與本集團的利益，合和已授予本公司優先購買權(「保留車位相關優先權」)，可於合和建議向第三方(不論是否獨立)出售、轉讓或以其他方式處置合營公司全部或部份權益(「出售權益」)時行使，以按合和擬出售、轉讓或處置的價格(「出售權益建議價格」)收購出售權益。倘本公司並無行使保留車位相關優先權，合和可按不低於出售權益建議價格的價格向任何第三方出售、轉讓或以其他方式處置出售權益。合和承諾，保留車位相關優先權存續期間，若無本公司事先書面同意(發出同意與否由本公司全權決定，且須達成本公司可能合理提出的條件(如有))，其須一直持有合營公司的相關權益。

經考慮(i)上述持續糾紛；(ii)停車位業務並非本集團主營業務，因此合和及本公司均認為擁有保留車位不屬於本集團的未來業務策略；及(iii)保留車位的價值相對本集團的整體物業組合而言甚微，故董事認為分拆後集團毋須向本集團授出可收購分拆後集團所持合營公司權益的選擇權。

經考慮上述事實及情況以及基於已向本公司授出保留車位相關優先權，合和董事會認為合和擁有保留車位的權益並非足以可影響集團業務與分拆後集團業務區分的重大資產。

考慮是否行使上文所述合和授予本集團的南固選擇權、南固優先權、妙鏡選擇權、妙鏡優先權及保留車位相關優先權(統稱「選擇權及優先權」，及各項「優先權」或「選擇權」)時，本集團會考慮所有相關因素及當時情況，包括但不限於相關法例、規例、財務及其他商業考量因素。按組織章程細則及上市規則第13.44條規定，本身及其聯繫人並不擁有相關選擇權或優先權之重大權益的董事方可就董事會批准行使事宜的決議案投票。

對於行使選擇權及優先權，(i)本公司須遵守上市規則第14及／或14A章的適用規定，包括(如適用)獨立股東批准規定，即在行使相關選擇權或優先權的決策中持有重大權益的合和

---

## 與控權股東的關係

---

及本公司普通股股東不得就批准相關事宜的決議案投票；及(ii)根據上市規則第14.74(2)條，本公司及合和將按照有關規則盡快以上市規則第2.07C條刊發公告的方式公佈行使情況。

合和股東已於二零一三年五月二十三日舉行的合和股東特別大會上批准分拆。根據分拆安排，合和授予本公司選擇權及優先權，作出南固承諾及妙鏡承諾，並與本集團訂立不競爭契約。合和已向合和股東提供相關資料，供考慮批准分拆時參考。

除上述者外，合和仍為本公司控權股東(定義見上市規則)期間，合和及其附屬公司(包括專注於從事公路基建業務的合和公路基建集團，但不包括本集團)並無亦不會經營任何直接或間接與本集團競爭或大有可能競爭的業務。

### 不競爭契約

合和已以本公司(為其本身及代表本集團所有成員公司)為受益人訂立不競爭契約，合和不可撤銷及無條件向我們承諾，自上市日期起及股份仍於聯交所上市且合和仍為我們的控權股東(上市規則不時所定義者)及單一最大股東期間，合和不會並將促使母集團不會直接或間接(透過本集團除外)從事或參與受限制業務，或於當中持有任何權利或權益或以其他方式參與該等業務，惟：

- (i) 分拆後集團持有南固物業、妙鏡物業及保留車位權益；及
- (ii) 個別或連同合和之聯繫人持有香港任何上市公司不超過5%股權則除外。

就不競爭契約而言，「受限制業務」指

- (i) 於香港進行物業投資，包括於香港進行物業租賃、代理及管理；
- (ii) 於香港經營酒店、餐館及餐飲營運，包括於香港持有及管理酒店、經營餐館營運及餐飲業務；及
- (iii) 於香港進行物業發展，包括於香港發展及／或銷售物業、發展中物業及進行物業項目管理。

不競爭契約另規定：

- (i) 合和須提供本公司獨立非執行董事年度檢討以及執行不競爭契約所需全部資料；
- (ii) 合和須向本公司書面確認遵守不競爭契約及同意將其確認書載入本公司年報。

---

## 與控權股東的關係

---

本公司獨立非執行董事至少每年檢討合和遵守不競爭契約的情況。我們將於年報內披露本公司獨立非執行董事就所檢討不競爭契約遵守及執行事宜作出的決定。

### 財務獨立性

上市後，我們的財務系統將獨立於控權股東及其聯繫人，本集團將根據本身業務需要作出財務決定。

合和已訂立多份有關皇后大道東200號項目的財務資助安排，上市後仍會繼續進行及／或生效的安排詳述如下：

- (i) 合和及信和置業(作為擔保人)於二零一一年七月八日訂立擔保契約(「皇后大道東200號信貸擔保」)。根據皇后大道東200號信貸擔保，合和與信和置業提供若干擔保(合和與信和置業各自限於港幣50億元的一半)，擔保借款人宏置履行其與銀團就港幣50億元信貸(「皇后大道東200號信貸」)於二零一一年七月八日所訂協議(「皇后大道東200號信貸協議」)的責任。合和根據皇后大道東200號信貸擔保的擔保責任會一直存續，直至宏置按照皇后大道東200號信貸協議或其所訂其他補充文件的條款最終支付(包括但不限於)該等協議或文件規定的所有貸款及所有應計利息與應還、所欠或應付的所有其他款項。除非延期，否則皇后大道東200號信貸於二零一五年一月到期；
- (ii) 合和及信和置業(作為契諾人)於二零一一年七月八日訂立以皇后大道東200號信貸之融資方代理為受益人的融資協議(「皇后大道東200號信貸融資協議」)。根據皇后大道東200號信貸融資協議，合和及信和置業承諾，(其中包括)為宏置籌集有關皇后大道東200號項目的若干款項(限於款項50%)並確保及促使宏置按照皇后大道東200號信貸協議的規定如期完成皇后大道東200號項目。合和根據皇后大道東200號信貸融資協議的責任會一直存續，直至皇后大道東200號信貸協議及宏置所訂其他補充文件規定的所有貸款及所有應計利息與應還、所欠或應付的所有其他款項悉數償付，及皇后大道東200號信貸協議涉及的所有信貸的所有貸方承擔清零，或合和完全履行皇后大道東200號信貸融資協議的所有責任(視情況而定)；
- (iii) 合和及信和置業(作為契諾人)於二零零九年七月十四日訂立以市建局為受益人的融資協議(「皇后大道東200號項目融資協議」)。根據皇后大道東200號項目融資協議，合和及信和置業各自承諾，倘發展協議於宏置完成皇后大道東200號項目前終止，則會向市建局支付市建局可能要求的有關資金，以按發展協議計劃的標準及方式完成皇后大道東200號項目。合和已就本公司在皇后大道東200號項目融資協議中取代合和獲得信和置業及市建局等的必要同意，惟須待(其中包括)上市完成後方可作實。因此，合和毋須承擔皇后大道東200號項目協議於取代生效當日(預期為上市日期)或之後產生的任何責任及負債；

## 與控權股東的關係

- (iv) 合和及信和置業(作為擔保人)與市建局於二零零九年七月十四日訂立擔保契約(「皇后大道東200號發展擔保」)。根據皇后大道東200號發展擔保,合和及信和置業就宏置根據發展協議承擔的責任提供若干擔保(合和與信和置業各自限於一半)。本公司已就本公司取代合和擔任皇后大道東200號發展擔保的擔保人獲得信和置業及市建局等的必要同意,惟須待(其中包括)上市完成後方可作實。因此,合和毋須承擔皇后大道東200號發展擔保於取代生效當日(預期為上市日期)或之後產生的任何責任及負債;及
- (v) 合和及信和置業(作為擔保人)於二零一二年八月二十二日訂立擔保契約(「皇后大道東200號預售擔保」)。根據皇后大道東200號預售擔保,合和及信和置業就宏置根據香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)於二零一三年三月二十日向宏置發出並獲宏置接納的現時有效信貸安排函件(「滙豐信貸」)承擔的責任提供若干擔保(合和與信和置業各自限於港幣2,061,871,735.08元的一半)。根據滙豐信貸,滙豐同意以向香港政府提供數額不超過港幣2,061,871,735.08元(即截至二零一二年六月三十日皇后大道東200號項目的未解決發展成本)承諾函方式(「滙豐承諾」)向宏置授出銀行信貸,以促進宏置向香港政府申請皇后大道東200號項目住宅單位及車位的預售同意(「預售同意申請」)。合和根據皇后大道東200號預售擔保的責任將於滙豐承諾的條款屆滿(即二零一七年三月三十一日或滙豐信貸所涉數額減至零之較早者)時實際終止。

合和根據皇后大道東200號信貸擔保、皇后大道東200號信貸融資協議及皇后大道東200號預售擔保承擔的責任統稱為「財務資助安排」。

由於財務資助安排於上市後仍會繼續進行,故此本集團根據財務資助安排所佔的信貸安排約為港幣35億元,僅佔二零一二年十二月三十一日本集團資產總值約9.7%。基於下述理由,有必要於上市後繼續財務資助安排,且無必要將財務資助安排的擔保人或契諾人(視情況而定)由合和改為本公司,而此舉亦不符合本公司最佳利益:

- (i) 就皇后大道東200號信貸擔保及皇后大道東200號信貸融資協議而言,將擔保人或契諾人(視情況而定)由合和改為本公司必須獲得皇后大道東200號信貸協議的放款人財團及信和置業所有成員同意,程序複雜,且對本公司造成不必要負擔;
- (ii) 由於在現時經濟環境下,財務機構對銀行信貸實施較嚴格或較不利的條款,故此將皇后大道東200號信貸擔保、皇后大道東200號信貸融資協議及皇后大道東200號預售擔保的擔保人或契諾人(視情況而定)由合和改為本公司大有可能涉及與相關放款人重新磋商新條款及條件,而該等新條款及條件或會遜於現有條款及條件。由於信和置業擁有皇后大道東200號項目的權益,故此皇后大道東200號信貸協議或滙豐信貸條款及條件的任何不利變更將對信和置業的權益有不利影響。因此,我們認為不大可能就上述變更取得信和置業的必要同意;

## 與控權股東的關係

- (iii) 皇后大道東200號信貸協議(有關合和分別擔任皇后大道東200號信貸擔保及皇后大道東200號信貸融資協議的擔保人及契諾人的宏置責任)將根據目前條款於二零一五年一月到期，與上市日期相距僅約一年半。此外，皇后大道東200號項目住宅部份開始預售(目前計劃於二零一三年開始有關預售)後，根據皇后大道東200號信貸借入的款項將逐步償還；及
- (iv) 本公司取代合和擔任滙豐信貸的擔保人，須獲滙豐同意，取代理由同上文(ii)項所述。此外，即使另一間銀行願意提供新承諾函，取代滙豐承諾亦大有可能推遲預售同意申請的審批，進而推遲皇后大道東200號項目住宅單位及車位的預售以及推遲皇后大道東200號項目獲得收益的時間，因此，並不符合本公司及股東整體的最佳利益。

過往，分拆後集團曾動用若干信貸向本集團提供公用事業按金擔保。現在，有關擔保不再由分拆後集團動用信貸提供，而是改由本集團動用所獲專項信貸(由本公司提供擔保)提供，或者於悉數結清擔保金額後解除。

儘管財務資助安排於上市後仍會繼續，惟我們相信本集團能在財務方面獨立於控權股東及其聯繫人，本集團的財務獨立性體現於以下方面：

- **集團內公司間貸款：**截至二零一二年十二月三十一日，根據港幣循環信貸已提取的本金總額約為港幣37億元，港幣循環信貸由分拆後集團取得，由合和擔保，並轉借予本集團(即未償還借貸)。該款項於本集團二零一二年十二月三十一日的經審核合併財務狀況表列作銀行借貸。截至二零一三年三月三十一日，未償還借貸約為港幣37億元。

本集團已取得再融資信貸本金總額港幣40億元的貸款額度，其中本集團已動用港幣37億元，用於償清未償還借貸。對於根據再融資信貸提取的港幣37億元，其中港幣20億元將於二零一五年五月到期，餘下港幣17億元於二零一三年十一月到期。對於上述根據再融資信貸提取的港幣17億元，我們擬動用部份全球發售所得款項淨額償還，詳情披露於「*所得款項用途*」。再融資信貸的年利率介乎香港銀行同業拆息加0.88%至1.12%，而港幣循環信貸的年利率為香港銀行同業拆息加0.32%。根據擔保條款，合和就再融資信貸授出的擔保將於上市後解除。因此，上市後，再融資信貸僅由本公司擔保。

除未償還借貸外，本集團成員公司亦錄得應付分拆後集團未償還集團內公司間貸款淨額(「**未償還集團內公司間貸款**」)。截至二零一三年四月三十日，未償還的集團內公司間貸款約為港幣103.845億元。

未償還集團內公司間貸款將透過資本化發行全數償清，根據資本化發行，本公司將於全球發售完成時向Boyen Investments發行500,000,000股入賬為已繳足的股份，

---

## 與控權股東的關係

---

惟須待全球發售完成方可作實，該等股份與當時已發行的股份在各方面享有同等權益。

上市後，本集團將無須透過集團內公司間借款從合和集團的集中資源獲得資金，而會有自身的資金來源，有關資金將由本集團自身管理。

- **穩健財務狀況：**本集團業務所處的市場相對發展成熟。按下列因素顯示，本集團的財務狀況穩健：
  - (i) **銀行槓桿比率低** — 於二零一二年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約為港幣1,530萬元，而銀行借貸約為港幣37億元。二零一二年十二月三十一日的債項淨額與股東權益比率約為17.0%。此外，謹請注意，本集團全部銀行借貸均為長期借貸。最後，按上文所述，應付分拆後集團的款項淨額將於上市前撥充資本。
  - (ii) **貸款與資產比率及市值比率低** — 本集團於二零一二年十二月三十一日的資產總值(並無債權負擔)約為港幣366億元。本集團於二零一二年十二月三十一日的貸款與資產總值比率約為10.1%。二零一三年三月三十一日，基於「附錄四 — 物業估值」所披露二零一三年三月三十一日本集團應佔物業價值的貸款與市值比率約為8.1%，反映本集團物業組合的資產總值及市值遠超本集團借貸總額。
  - (iii) **經營業務所得現金流穩健** — 根據本集團於二零一零財政年度、二零一一財政年度及二零一二財政年度的經審核合併財務報表，本集團經營業務所得現金流穩健，分別約為港幣4.14億元、港幣4.479億元及港幣5.342億元。我們相信，本集團經營業務所得現金流穩定而持續增長，足以償還長期銀行借貸與承擔及應付其他營運資金所需。

我們相信，根據我們的集資紀錄及穩健的財務狀況，我們在有需要時可取得額外資金而毋須依靠分拆後集團。

### 營運及行政獨立性

於營業紀錄期間，本集團的營運及行政獨立於控權股東及其聯繫人。本公司擁有獨立的管理團隊及職能單位，專責會展、酒店與餐飲管理、租賃、物業與設施管理、項目管理、賬目與人力資源，全部運作均獨立於分拆後集團。因此，董事會相信，本公司的營運一直獨立於控權股東及其聯繫人，而於上市後仍會繼續。

根據計劃，分拆後集團將繼續按本集團不時的要求提供一般辦公室行政服務(其中包括辦公室物品採購、投資者關係管理、資訊科技支援、企業融資服務及內部審核)、租務訊息系統連接與技術支援服務、公司秘書服務、分拆後集團僱員及若干辦公設備服務以及其他

## 與控權股東的關係

服務(合稱「行政服務」)。合和將根據提供向本集團提供行政服務所攤佔的成本收取按公平公正基準計算的服務費。合和董事會及我們的董事會均認為，由於上述安排僅涉及提供支援服務，故此本公司行政職能的獨立性不會受分拆後集團向本集團提供行政服務所影響。

### 董事會及管理層的獨立性

本公司的董事會及高級管理層獨立於控權股東及其聯繫人。我們的董事會共有七名董事，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。執行董事王永霖先生及楊鑑賢先生現時為合和的執行董事，而獨立非執行董事中村亞人先生現時為合和的獨立非執行董事。王永霖先生、楊鑑賢先生及中村亞人先生將於上市日期前辭任各自在合和的職務。因此，除胡應湘爵士及胡文新先生兩名董事同時亦為並於上市後仍為合和及合和公路基建的執行董事外，所有其他董事現時並無在分拆後集團擔任任何職務或將於上市日期前辭去在分拆後集團的職務，現時及日後均獨立於分拆後集團。

本公司高級管理層共有十一名成員，包括梁庇世先生、陳鑑濰先生、林慧芬女士、王世德先生、曾雅懿女士、李德貞女士、陳逸基先生、涂俊賢先生、范永雄先生、黃家鵬先生及羅左華先生。除本公司公司秘書羅左華先生亦為合和及合和公路基建的公司秘書及合和的企業事務董事，負責監督合和的資訊科技、企業傳訊、人力資源及行政事務外，高級管理層的全部其他成員將致力於集團業務的日常管理，不會參與合和及／或合和公路基建的任何管理工作。

於二零一二財政年度，我們大部份高級管理人員在集團業務中履行高級管理監督職責。我們管理層的職責涉及處理營運及財務事宜、作出一般資本開支決策及日常執行本集團業務策略。此舉確保本集團的日常管理及營運獨立於控權股東及其聯繫人。有關我們董事會及高級管理層的其他詳情載於「董事及高級管理層」。

下表載列本公司董事及高級管理人員於最後可行日期分別在合和及合和公路基建的董事職務及／或僱傭關係(如有)。

姓名	本公司	合和	合和公路基建
胡應湘爵士	主席兼執行董事	主席兼執行董事	主席兼執行董事
	參與策略規劃及一般管理但不參與日常營運	參與策略規劃及一般管理但不參與日常營運	參與策略規劃及一般管理但不參與日常營運
胡文新先生	執行董事兼董事總經理	執行董事兼董事總經理	執行董事兼董事總經理
	參與策略規劃、一般管理及日常營運	參與策略規劃、一般管理及日常營運	參與策略規劃、一般管理及日常營運

## 與 控 權 股 東 的 關 係

姓名	本公司	合和	合和公路基建
王永霖先生	執行董事兼 副董事總經理	執行董事	不適用
	參與策略規劃、一般 管理及日常營運	參與策略規劃、一般 管理及日常營運	
楊鑑賢先生	執行董事	執行董事	不適用
	參與策略規劃、一般 管理及日常營運	參與策略規劃、一般 管理及日常營運	
中村亞人先生	獨立非執行董事	獨立非執行董事	不適用
	參與策略規劃及 一般管理但不參與 日常營運	參與策略規劃及 一般管理但不參與 日常營運	
李開賢先生	獨立非執行董事	不適用	不適用
	參與策略規劃及 一般管理但不參與 日常營運		
林柏蒼先生	獨立非執行董事	不適用	不適用
	參與策略規劃及 一般管理但不參與 日常營運		
本公司其他 高級管理人員 <sup>(1)</sup>	高級管理人員	不適用	不適用

附註：

(1) 我們高級管理層的其他詳情載於「董事及高級管理層」。

根據組織章程細則，董事如當時知悉本身在與本公司訂立或建議訂立的合約或安排中直接或間接擁有權益，須在首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議申報其權益性質，否則在其知悉擁有或將會擁有權益後的下一個董事會會議申報。組織章程細則並無規定擁有

---

## 與控權股東的關係

---

權益的董事不得出席任何董事會會議。然而，組織章程細則規定，董事不得就任何批准本身或其任何聯繫人擁有重大權益的合約、安排或建議的董事會決議案投票(或計入法定人數)，惟若干指定情況除外。有關詳情載於「附錄六一 本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

董事是否在任何事項存在利益衝突取決於相關事的個別情況。同時兼任其他公司董事職務的董事與其董事職務並無衝突，惟所考慮的事項涉及個人利益或其他公司及本集團利益除外。在所有其他情況下，董事可在不涉及利益衝突的情況下行事。

組織章程細則的規定確保不時發生的利益衝突事項將根據認可企業管治守則管理，以保障本公司及股東(包括少數股東)整體的最佳利益。上市後，董事會須遵守上市規則的規定，包括由獨立非執行董事審閱關連交易及(如適用)徵求獨立財務意見及獨立股東批准。

上市後，本公司將設有獨立管理團隊及獨立功能部門，專注(其中包括)會議及展覽、酒店及餐飲管理、租賃、物業及設施管理、賬目及人力資源等工作，上述全部運作皆獨立於分拆後集團。

基於上述理由，董事相信，上市後，我們的營運獨立於控權股東及其聯繫人，且符合本公司及股東整體的最佳利益。

### 確認

除上文「一 控權股東的獨立性」及「一 董事會及管理層的獨立性」所披露者外，於最後可行日期，合和及任何執行與非執行董事並無直接或間接擁有任何與本集團業務競爭或可能競爭而根據上市規則第8.10條須予披露的業務權益(本集團業務權益除外)。

---

## 關 連 交 易

---

我們與關連人士訂立若干交易，而該等交易於上市日期後仍會繼續。因此，根據上市規則，該等交易屬於本集團的關連交易。

### A. 本集團關連人士

控權股東合和間接擁有合和公路基建約68%股權。因此，母集團的成員公司均為本公司關連人士。由於合和擁有合和公路基建股權，故此合和公路基建集團的成員公司均為合和的聯繫人及本公司的關連人士。

胡文新先生為合和及本公司的執行董事，故此為本公司的關連人士。

由於胡文新先生直接擁有權益而可行使或控制他人行使香港冰球學校股東大會投票權30%或以上，故此香港冰球學校為胡文新先生的聯繫人及本公司的關連人士。

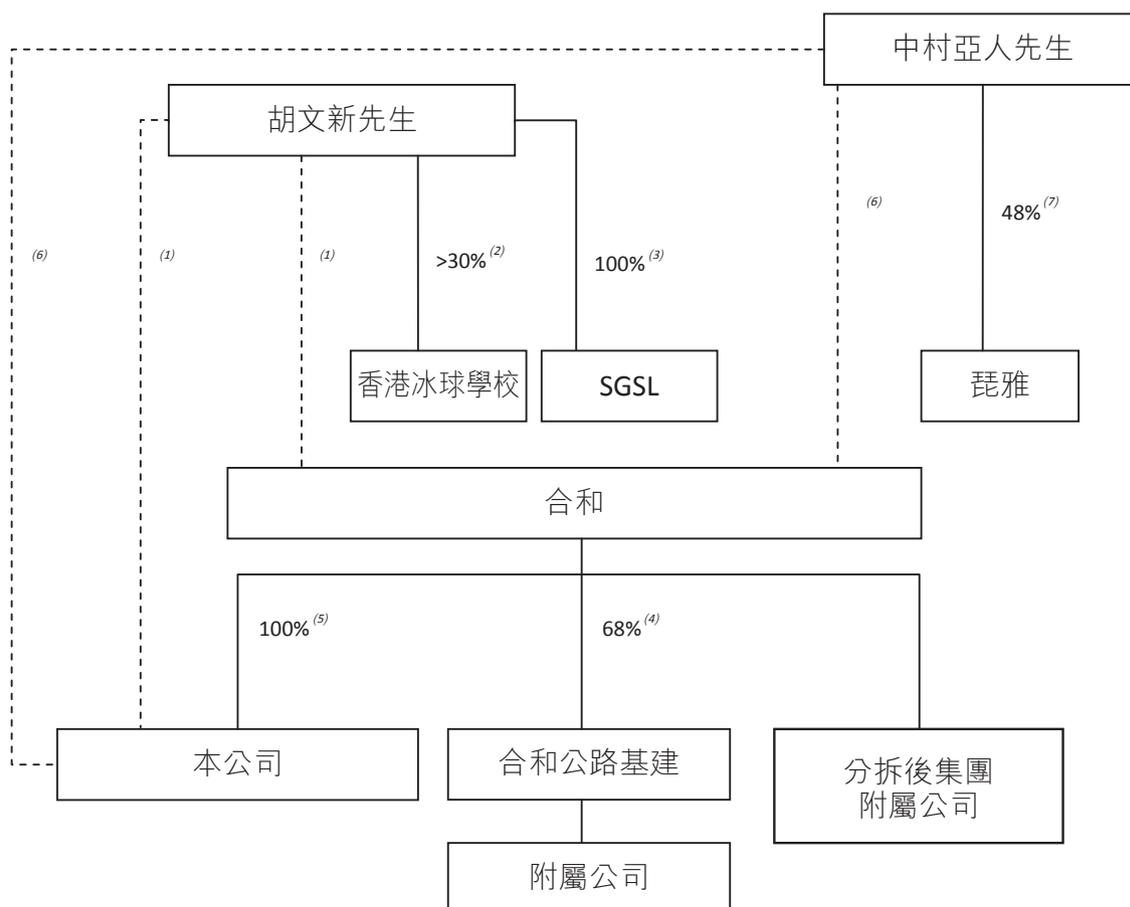
由於胡文新先生擁有 SGSL 全部股權，故此 SGSL 為胡文新先生的聯繫人及本公司的關連人士。

中村亞人先生為合和及本公司獨立非執行董事，故此為本公司的關連人士。

由於中村亞人先生直接擁有琵琶已發行股本約48%，故此琵琶為中村亞人先生的聯繫人及本公司的關連人士。

## 關連交易

下圖概述合和、本公司、分拆後集團、合和公路基建集團、胡文新先生、香港冰球學校、SGSL、中村亞人先生及琵雅於最後可行日期的股權關係：



附註：

- (1) 胡文新先生為合和及本公司董事。
- (2) 胡文新先生可行使或控制他人行使香港冰球學校股東大會投票權30%或以上。
- (3) 胡文新先生持有 SGSL 全部已發行股本。
- (4) 合和公路基建由合和擁有約68%權益。
- (5) 本公司由合和全資擁有。全球發售及資本化發行完成後，本公司將由合和擁有約81.5%權益(並無計及可能因行使超額配股權而出售的任何股份)。
- (6) 中村亞人先生為合和及本公司獨立非執行董事。
- (7) 中村亞人先生可行使或控制他人行使琵雅股東大會投票權約48%。

### B. 豁免持續關連交易

於上市日期後，下列交易將視為根據上市規則第14A.31及14A.33條獲准豁免申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定的持續關連交易。

#### 1. 合和與本公司訂立的商標協議

##### (a) 交易內容

合和與本公司訂立商標特許協議，合和(作為特許權授出人)向本集團成員公司及本公司共同控制實體(作為特許權承授人)以象徵式特許費(每份協議港幣1.00元)授出若干合和

---

## 關 連 交 易

---

登記或以合和名義註冊的商標的非獨家使用權(「商標協議」)。商標協議各訂約方同意商標協議於其中一方就以下事件向另一方發出書面通知前不會終止：

- (i) 因嚴重違反商標協議任何條款而接獲並無違約一方通知的90天內無法糾正有關行為；或
- (ii) 解散、破產、清盤或無法償債。

此外，倘本公司不再為合和附屬公司，則合和亦可終止商標協議。有關商標的其他詳情載於「附錄七一法定及一般資料」。

### (b) 上市規則規定

由於合和與本公司訂立的商標協議的最高相關合併百分比率按年計算少於0.1%，故此根據上市規則第14A.33條屬於符合最低豁免水平之持續關連交易，獲准豁免上市規則第14A章的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

## 2. 分拆後集團與本集團之間的行政服務交易

### (a) 交易內容

合和已與本公司訂立協議，由分拆後集團繼續提供一般辦公室行政服務(包括辦公室物品採購、投資者關係管理、資訊科技支援、企業融資服務及內部審核)、有關租務訊息系統的技術支持、公司秘書服務、分拆後集團僱員服務及若干辦公設備供應以及本集團可能不時要求的其他相關服務(統稱「行政服務」)(「行政服務協議」)。合和將根據向本集團提供行政服務所攤佔的成本收取按公平公正基準計算的服務費。

### (b) 上市規則規定

由於分拆後集團向本集團提供的行政服務按成本收費，而成本可以識別及按公平公正基準分配予分拆後集團，故此根據上市規則第14A.31(8)條，行政服務協議屬於獲准豁免上市規則第14A章申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定的持續關連交易。

## 關連交易

### 3. 琵琶與本集團之間的租賃交易

#### (a) 交易內容

本集團於日常及一般業務中與中村亞人先生的聯繫人琵琶訂立協議，根據租賃協議條款租用本集團(作為業主)擁有的若干物業(「琵琶協議」)。下表載列現時生效的琵琶協議主要條款概要：

#### (i) 租賃協議

業主	租戶	地點	月租	租期	用途
Singway BVI	琵琶	香港 灣仔 皇后大道東 183號合和 中心37樓 3701室	港幣32,780.0元 (包括空調費用 及管理費)	二零一三年 五月十六日至 二零一五年 五月十五日 (包括首尾兩日)	辦公室

#### (b) 歷史交易金額

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，琵琶根據琵琶協議向本集團支付的全年租金、空調費用及管理費總額分別約為港幣50萬元、港幣40萬元、港幣30萬元及港幣20萬元。

#### (c) 上市規則規定

由於琵琶與本集團訂立的琵琶協議的最高相關合併百分比率按年計算少於0.1%，故此根據上市規則第14A.33條屬於符合最低豁免水平之持續關連交易，獲准豁免上市規則第14A章的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

### C. 非豁免持續關連交易

於上市日期後，下列交易將視為根據上市規則第14A.34條獲准豁免獨立股東批准規定但須遵守申報、公告及年度審核規定的持續關連交易。

#### 1. 分拆後集團與本集團之間的租賃及特許交易

#### (a) 交易內容

#### (i) 租賃協議

本集團於日常及一般業務中與分拆後集團成員公司訂立多項租賃協議，以業主身份向分拆後集團成員公司出租所擁有的香港灣仔皇后大道東183號合和中心若干樓層作辦公室用途。營業紀錄期間，本集團成員公司與分拆後集團成員公司訂立租期介乎24至38個月22天的租賃協議(「合和租賃協議」)，將於二零一三年六月三十日屆滿。分拆後集團應付的月租(包括空調費用及管理費)約為港幣150萬元(已扣除本集團成員公司於重組前所花費的部份)。

## 關 連 交 易

本集團預計上市日期後會繼續與分拆後集團有關成員公司訂立租賃及特許交易，預計租期／特許期為二零一三年七月一日至二零一五年六月三十日。本集團有關成員公司與分拆後集團有關成員公司日後不時訂立的全部特許及租賃交易須受合和框架協議(定義見下文(c)段)規管。

我們的獨立物業估值師戴德梁行確認，合和租賃協議符合一般商業條款及條件，且屬公平合理。戴德梁行亦認為，本集團根據合和租賃協議收取的月租、空調費用及管理費不遜於向獨立第三方收取者。

### (b) 歷史交易金額

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，分拆後集團根據合和租賃協議向本集團支付的全年租金、空調費用及管理費總額分別約為港幣1,790萬元、港幣1,710萬元、港幣1,960萬元及港幣990萬元。

### (c) 合和框架協議

本集團預期於上市日期後繼續與分拆後集團有關成員公司訂立租賃及特許交易。為確保分拆後集團有關成員公司與本集團有關成員公司訂立的所有租賃及特許交易符合上市規則第14A.35條的規定，本公司與合和於二零一三年五月二十八日訂立框架協議(「**合和框架協議**」)，於上市日期起生效，有效期自上市日期起至二零一五年六月三十日止(包括首尾兩日)。合和框架協議規定，分拆後集團有關成員公司與本集團有關成員公司訂立的所有租賃及特許交易必須(i)於日常及一般業務中訂立；(ii)符合一般商業條款；及(iii)遵守上市規則一切相關規定。

### (d) 日後交易金額的年度上限

根據上市規則第14A.35(2)條，本公司已釐定二零一三財政年度、二零一四財政年度及二零一五財政年度各年合和應付本集團總金額的年度上限。預計二零一三財政年度、二零一四財政年度及二零一五財政年度各年分拆後集團與本集團的租賃及特許交易的年度付款總金額分別約為港幣1,810萬元、港幣2,260萬元及港幣2,290萬元。

上述分拆後集團有關成員公司與本集團有關成員公司的租賃及特許協議年度上限主要根據我們物業的現有租金或特許權費(視情況而定)、空調費用、管理費及／或其他收費及／或費用(倘適用)、同區其他物業現有租金及訂立或延續租約時的市場租金以及相關物業的租用面積、租金或特許權費(視情況而定)、空調費用、管理費及／或其他收費及／或費用(倘適用)的預計增幅而估計。

### (e) 上市規則規定

由於分拆後集團與本集團訂立的租賃及特許協議的最高相關百分比率按年計算超過0.1%但少於5%，且符合一般商業條款，故此根據上市規則第14A.34條獲准豁免獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A章的申報、公告及年度審核規定。

## 關 連 交 易

### 2. 合和公路基建集團與本集團之間的租賃及特許交易

#### (a) 交易內容

本集團於日常及一般業務中與合和公路基建集團成員公司訂立多項協議，根據租賃協議或特許權相關條款租用或特許使用本集團(作為業主或特許權授出人)擁有的若干物業或車位(統稱「合和公路基建協議」)。下表載列現時生效的合和公路基建協議主要條款概要：

#### (i) 租賃協議

業主	租戶	地點	月租	租期	用途
Singway BVI	合和高速	香港 灣仔 皇后大道東 183號合和 中心63樓 的一部份	港幣182,085.0元 (包括空調費用 及管理費)	二零一一年 七月一日 至二零一三年 六月三十日 (包括首尾兩日)	辦公室

#### (ii) 有關車位的多項特許權

特許權授出人	特許權 承授人	主要內容	地點	每月特許費	租期
合和物業 代理(作為 Singway BVI代理 及代表)	合和高速	4個固定 私家車車位	香港 灣仔 皇后大道東 183號合和中心	二零一一年 七月一日 至二零一一年 九月三十日： 港幣18,000.0元  二零一一年 十月一日 至二零一三年 一月三十一日： 港幣13,500.0元  經 Singway BVI 修訂後，自 二零一三年 二月一日起： 港幣14,400.0元 (Singway BVI 或會再作修訂)	二零一一年 七月一日 至二零一三年 六月三十日 (包括首尾兩 日)
合和物業 代理(作為 PPL代理 及代表)	合和高速	1個貨車 車位	香港 灣仔 皇后大道東 213號胡忠大廈	港幣5,350.0元 (PPL或會修訂)	二零一一年 七月一日 至二零一三年 六月三十日 (包括首尾兩 日)

## 關 連 交 易

特許權授出人	特許權 承授人	主要內容	地點	每月特許費	租期
合和物業 代理(作為 Singway BVI代理 及代表)	合和高速	1個固定 私家車車位	香港 灣仔 皇后大道東 183號合和中心	二零一二年 九月一日 至二零一三年 一月三十一日： 港幣3,000.0元  經 Singway BVI 修訂後，自 二零一三年 二月一日起： 港幣3,300.0元 (Singway BVI 或會再作修訂)	二零一二年 九月一日 至二零一三年 六月三十日 (包括首尾兩 日)

本集團預計上市日期後會繼續與合和公路基建集團有關成員公司訂立租賃及特許交易，預計租期／特許期為二零一三年七月一日至二零一五年六月三十日。本集團有關成員公司與合和公路基建集團有關成員公司日後不時訂立的全部特許及租賃交易須受合和公路基建框架協議(定義見下文(c)段)規管。

我們的獨立物業估值師戴德梁行確認，合和公路基建協議符合一般商業條款及條件，且屬公平合理。戴德梁行亦認為，本集團根據合和公路基建協議收取的月租、空調費用、管理費及特許權費(視情況而定)不遜於向獨立第三方收取者。

### (b) 歷史交易金額

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，合和公路基建集團成員公司根據合和公路基建協議向本集團支付的全年租金、空調費用、管理費及特許權費總額分別約為港幣180萬元、港幣180萬元、港幣270萬元及港幣130萬元。

### (c) 合和公路基建框架協議

本集團預期於上市日期後繼續與合和公路基建集團有關成員公司訂立租賃及特許交易。為確保合和公路基建集團有關成員公司與本集團有關成員公司訂立的所有租賃及特許交易符合上市規則第14A.35條的規定，本公司與合和公路基建於二零一三年五月二十八日訂立框架協議(「合和公路基建框架協議」)，於上市日期起生效，有效期自上市日期起至二零一五年六月三十日止(包括首尾兩日)。合和公路基建框架協議規定，合和公路基建集團有關成員公司與本集團有關成員公司訂立的所有租賃及特許交易必須(i)於日常及一般業務中訂立；(ii)符合一般商業條款；及(iii)遵守上市規則一切相關規定。

### (d) 日後交易金額的年度上限

根據上市規則第14A.35(2)條，本公司已釐定二零一三財政年度、二零一四財政年度及二零一五財政年度各年合和公路基建集團應付本集團總金額的年度上限。預計二零一三財政年度、二零一四財政年度及二零一五財政年度各年合和公路基建集團有關成員公司與本

## 關 連 交 易

集團有關成員公司的租賃及特許交易的年度付款總金額分別約為港幣250萬元、港幣290萬元及港幣300萬元。

上述合和公路基建集團有關成員公司與本集團有關成員公司的租賃及特許協議年度上限主要根據我們物業的現有租金或特許權費(視情況而定)、空調費用、管理費及／或其他收費及／或其他費用(倘適用)、同區其他物業現有租金及特許權費及訂立或延續租約及／或特許權時的市場租金以及相關物業的租用面積、租金或特許權費(視情況而定)、空調費用、管理費及／或其他收費及／或其他費用(倘適用)的預計增幅而估計。

### (e) 上市規則規定

由於合和公路基建集團與本集團訂立的合和公路基建協議的最高相關百分比率按年計算超過0.1%但少於5%，且符合一般商業條款，故此根據上市規則第14A.34條獲准豁免獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A章的申報、公告及年度審核規定。

### 3. 胡文新集團與本集團之間的租賃及特許交易

#### (a) 交易內容

本集團於日常及一般業務中與胡文新先生聯繫人(包括香港冰球學校及 SGSL)(合稱「胡文新集團」)訂立多項協議，根據租賃協議或特許權相關條款租用或特許使用本集團(作為業主或特許權授出人)擁有的若干物業(統稱「胡文新協議」)。下表載列現時生效的胡文新協議主要條款概要：

#### (i) 租賃協議

業主	租戶	地點	月租	租期	用途
Singway BVI	香港 冰球學校	香港 灣仔 皇后大道東 183號合和 中心26樓 2602-03室	港幣120,447.0元 (包括空調費用 及管理費)	二零一二年 九月一日 至二零一四年 一月十九日 (包括首尾兩 日)	辦公室

## 關 連 交 易

### (ii) 有關車位的多項特許權

特許權授出人	特許權 承授人	主要內容	地點	每月特許費	租期
合和物業 代理(作為 本公司 全資附屬 公司國際 展貿中心 有限公司 代理及 代表)	SGSL	26個車位	香港 九龍 九龍灣展貿徑 1號九展中心 B3層	首年： 港幣32,500.0元；  第二年： 港幣39,000.0元； 及  第三年： 港幣45,500.0元	二零一一年 八月一日 至二零一四年 七月三十一日 (包括首尾兩 日)
合和物業 代理(作為 Singway BVI代理 及代表)	SGSL	25個車位	香港 灣仔 皇后大道東 183號合和中心 14樓	港幣112,500.0元	二零一一年 八月一日 至二零一四年 七月三十一日 (包括首尾兩 日)
合和物業 代理(作為 Singway BVI代理 及代表)	香港 冰球學校	1個固定 私家車車 位及1個 非固定私 家車車位	香港 灣仔 皇后大道東 183號合和中心	二零一二年 九月一日 至二零一三年 一月三十一日： 港幣5,700.0元	二零一二年九 月一日至二零 一四年一月十九 日(包括首尾兩 日)
				經 Singway BVI 修訂後，自 二零一三年 二月一日起： 港幣6,300.0元 (Singway BVI 或會再作修訂)	

本集團預計上市日期後會繼續與胡文新集團有關成員公司訂立租賃及特許交易，預計租期／特許期為二零一三年七月一日至二零一五年六月三十日。本集團有關成員公司與胡文新集團有關成員公司日後不時訂立的全部特許及租賃交易須受胡文新框架協議(定義見下文(c)段)規管。

我們的獨立物業估值師戴德梁行確認，胡文新協議符合一般商業條款及條件，且屬公平合理。戴德梁行亦認為，本集團根據胡文新協議收取的月租、空調費用、管理費或特許權費(視情況而定)不遜於向獨立第三方收取者。

### (b) 歷史交易金額

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，胡文新集團向本集團支付的全年租金、空調費用、管理費及特許權費總額分別約為港幣50萬元、港幣110萬元、港幣170萬元及港幣140萬元。

---

## 關 連 交 易

---

### (c) 胡文新先生框架協議

本集團預期於上市日期後繼續與胡文新集團有關成員公司訂立租賃及特許交易。為確保胡文新集團有關成員公司與本集團有關成員公司訂立的所有租賃及特許交易符合上市規則第14A.35條的規定，本公司與胡文新先生於二零一三年五月二十八日訂立框架協議（「胡文新框架協議」），於上市日期起生效，有效期自上市日期起至二零一五年六月三十日止（包括首尾兩日）。胡文新框架協議規定，胡文新集團有關成員公司與本集團有關成員公司訂立的所有租賃及特許交易必須(i)於日常及一般業務中訂立；(ii)符合一般商業條款；及(iii)遵守上市規則一切相關規定。

### (d) 日後交易金額的年度上限

根據上市規則第14A.35(2)條，本公司已釐定二零一三財政年度、二零一四財政年度及二零一五財政年度各年胡文新集團應付本集團總金額的年度上限。預計二零一三財政年度、二零一四財政年度及二零一五財政年度各年胡文新集團與本集團的租賃及特許交易的年度付款總金額分別約為港幣330萬元、港幣370萬元及港幣420萬元。

上述胡文新集團有關成員公司與本集團有關成員公司的租賃及特許交易年度上限主要根據我們物業的現有租金或特許權費（視情況而定）、空調費用、管理費及／或其他收費及／或其他費用（以適用者為準）、同區其他物業現有租金及特許權費及訂立或延續租約及特許權時的市場租金以及相關物業的租用面積、租金或特許權費（視情況而定）、空調費用、管理費及／或其他收費及／或其他費用（以適用者為準）的預計增幅而估計。

### (e) 上市規則規定

由於胡文新集團與本集團訂立的胡文新協議的最高相關百分比率按年計算超過0.1%但少於5%，且符合一般商業條款，故此根據上市規則第14A.34條獲准豁免獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A章的申報、公告及年度審核規定。

## 關 連 交 易

### 合併若干非豁免持續關連交易

下表概述上市後本集團與本公司關連人士的合併非豁免持續關連交易。

交易	過往數據(港幣百萬元)				年度上限(港幣百萬元)		
	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	二零一三 財政年度	二零一四 財政年度	二零一五 財政年度
1. 分拆後集團與本集團之間的租賃及特許交易.....	17.9	17.1	19.6	9.9	18.1	22.6	22.9
2. 合和公路基建集團與本集團之間的租賃及特許交易.....	1.8	1.8	2.7	1.3	2.5	2.9	3.0
3. 胡文新集團與本集團之間的租賃及特許交易.....	0.5	1.1	1.7	1.4	3.3	3.7	4.2
總計 .....	<u>20.2</u>	<u>20.0</u>	<u>24.0</u>	<u>12.6</u>	<u>23.9</u>	<u>29.2</u>	<u>30.1</u>

根據上市規則第14A章，分拆後集團與本集團之間的各项租賃及特許交易、合和公路基建集團與本集團之間的租賃及特許交易，以及胡文新集團與本集團之間的租賃及特許交易（統稱「合併非豁免持續關連交易」）屬於關連交易。

然而，根據上市規則第14A.25條，倘一系列關連交易均於12個月內完成或有其他關連，則聯交所會將該等關連交易合併，猶如為一項交易。此外，根據上市規則第14A.26條，聯交所釐定是否將關連交易合併時會考慮關連交易是否由發行人與同一方或關連的各方或與另一方相關之其他方所訂立。根據上市規則第14A.25條及第14A.26條，鑒於合併非豁免持續關連交易相關連且交易方與胡文新先生關連或以其他方式與胡文新先生相關，故已將該等交易合併。由於合併非豁免持續關連交易按年計算的最高相關百分比率超過0.1%但少於5%，且合併非豁免持續關連交易按一般商業條款訂立，故該等交易根據上市規則第14A.34條獲准豁免獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A章申報、公告及年度審核規定。

#### D. 非豁免持續關連交易的豁免申請

就本節所披露合併非豁免持續關連交易而言，由於預期各項交易按年計算的上市規則所述最高相關百分比率超過0.1%但少於5%，故此該等交易獲准豁免獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A.45至14A.47條所述的申報及公告規定以及上市規則第14A.37至14A.40條所述的年度審核規定。

按上文所述，本公司預期合併非豁免持續關連交易將持續進行，且維持一段時間。因此，董事認為嚴格遵守上市規則的公告及獨立股東批准規定並不實際且對我們造成不必要的負擔及行政成本。

---

## 關 連 交 易

---

因此，本公司已申請而聯交所亦批准我們豁免本節所披露合併非豁免持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A.35條有關持續關連交易的公告規定。

然而，本公司將確保該等非豁免持續關連交易一直遵守上市規則第14A.35(1)、14.35(2)、14A.36、14A.37、14A.38、14A.39及14A.40條的相關規定。

倘上市規則日後有任何修訂而對本節所述持續關連交易實施較本招股章程所載者更為嚴格的規定，則本公司將立即採取措施以確保遵守該等新規定。

### **E. 董事及聯席保薦人的確認**

董事(包括獨立非執行董事)及聯席保薦人認為，分拆後集團與本集團之間的租賃及特許交易、合和公路基建集團與本集團之間的租賃及特許交易以及胡文新集團與本集團之間的租賃及特許交易一直並將會繼續於本集團日常及一般業務中按一般商業條款進行，而相關條款及建議年度上限均公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

## 董事及高級管理層

### 董事會

董事會由7名董事組成，其中3名為獨立非執行董事。下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	委任日期	職位
胡應湘爵士.....	77	二零一三年 一月二十三日	主席兼執行董事
胡文新先生.....	40	二零一三年 一月二十三日	執行董事兼董事總經理
王永霖先生.....	55	二零一三年 一月二十三日	執行董事兼副董事總經理
楊鑑賢先生.....	62	二零一三年 一月二十三日	執行董事
中村亞人先生.....	61	二零一三年四 月二十九日	獨立非執行董事
李開賢先生.....	53	二零一三年四 月二十九日	獨立非執行董事
林柏蒼先生.....	40	二零一三年四 月二十九日	獨立非執行董事

### 主席兼執行董事

胡應湘爵士GBS, KCMG, FICE，77歲，為董事會主席兼本公司提名委員會主席。彼亦為本公司之上市母公司合和之主席及合和之上市附屬公司合和公路基建之主席及本公司多間附屬公司之董事。

胡爵士於一九五八年六月畢業於普林斯頓大學，獲土木工程學士學位。彼為合和創辦人之一，於一九九六年十一月任合和董事會主席前曾於一九七二年七月至二零零一年十二月期間任董事總經理一職。彼之職責包括合和在中國及東南亞的基建項目及參與設計及建造在香港、中國及其他國家之多項物業發展項目，包括沙角B發電廠（於一九八八年獲得英國建築工業獎）。胡爵士為合和非執行董事胡爵士夫人郭秀萍女士之丈夫及本公司董事總經理胡文新先生之父親。

胡爵士甚活躍於公務活動及社區服務，其公務及社區職銜包括：

- 中國聯合國協會理事
- 國家開發銀行顧問
- 香港地產建設商會副會長

胡爵士為多個專業組織之資深會員，包括：

- 英國土木工程師學會
- 香港工程師學會
- 香港工程科學院

彼亦於下列大學獲頒授榮譽博士學位：

- 香港理工大學（一九九四年一月）
- 香港城市大學（二零零七年十一月）

---

## 董事及高級管理層

---

- 香港嶺南大學(二零零七年十月)
- 英國 University of Strathclyde(一九九四年十一月)
- 英國愛丁堡大學(一九九零年六月)
- 加拿大曼尼托巴大學(二零一二年五月)

彼獲頒授之其他獎項及榮譽包括：

- 二零一零年 獲 CNBC 頒授第九屆亞洲最佳企業領袖獎 — 終身成就獎
- 二零零七年 獲比利時國王 HM Albert II 頒授 Officer de L'Ordre de la Couronne 勳章
- 二零零七年 獲克羅地亞共和國頒授 The Order of Croatian Danica with figure of Blaz Lorkovic 勳章
- 二零零四年 獲香港政府頒授金紫荊星章
- 二零零四年 獲星島報業集團選為二零零三年傑出領袖(商業／金融)
- 二零零三年 獲 Asian Freight & Supply Chain Awards 選為 Personality of the Year 2003
- 二零零二年 獲克羅地亞共和國於香港頒授的名譽領事職銜
- 一九九七年 獲英女皇頒授聖米迦勒及聖喬治爵級司令勳章
- 一九九六年 獲美國 George Washington University 選為年度傑出國際行政總裁
- 一九九五年 獲美國 Independent Energy 選為年度傑出行政人員
- 一九九四年 獲商業周刊選為「最佳企業家」之一
- 一九九四年 獲美國 International Road Federation 選為年度傑出人士
- 一九九一年 獲南華早報及敦豪選為年度傑出商業家
- 一九九一年 獲香港亞洲經濟週刊選為傑出「亞洲公司領袖」
- 一九八五年 獲比利時國王頒授 Chevalier de L'Ordre de la Couronne 勳章

### 執行董事

胡文新先生，40歲，為執行董事兼董事總經理，亦為合和與合和公路基建之董事總經理及本公司多間附屬公司之董事。

胡文新先生於一九九四年六月畢業於普林斯頓大學，獲機械及航天工程學之高級榮譽學士學位，之後於日本三菱電機株式會社擔任工程師三年，然後返回史丹福大學全日制進修，於一九九九年六月獲工商管理碩士學位。

胡文新先生於一九九九年八月加盟合和，出任執行委員會經理，於二零零零年三月晉升為合和的集團總監。彼參與檢討合和的營運表現、策略計劃及組織效率，負責提升其財

---

## 董事及高級管理層

---

務和管理會計系統。自二零零一年六月出任合和之執行董事，二零零二年一月獲委任為營運總裁，二零零三年八月出任副董事總經理，二零零七年七月出任聯席董事總經理，後於二零零九年十月調任為董事總經理。

胡文新先生甚活躍於香港及中國之公務活動，於各級政府擔任多個顧問職務。於中國，彼為黑龍江省政協委員會第十屆委員會委員、廣州市政協花都區委員會常委及委員以及中華全國工商業聯合會執委，亦擔任其他公務職銜。

在香港，胡文新先生之主要公務職銜包括香港政府紀律人員薪俸及服務條件常務委員會委員及政府推動使用電動車輛督導委員會成員、證監會諮詢委員會委員、香港公益金之董事會成員、香港體育學院有限公司及 Asian Youth Orchestra Limited 之董事會成員以及香港浸會大學校董會成員。此外，彼為新濠博亞娛樂有限公司(一間於聯交所主板及美國納斯達克上市的公司)之獨立非執行董事。早前，彼為香港理工大學校董會成員及香港科技大學顧問委員會成員。

除參與專業及公務活動外，胡文新先生最為人認知乃其對冰球活動及香港和區內體育活動發展之熱誠。彼為國際冰球聯合會亞洲及大洋洲區副會長、香港業餘冰球會有限公司及香港冰球學校之聯席創辦人及主席，亦為香港冰球體育總會—香港冰球協會有限公司之榮譽會長、中國冰球協會特邀副主席、澳門冰上運動總會榮譽會長及臺北市體育總會冰球協會之榮譽主席。

於二零零六年，世界經濟論壇選出胡文新先生為「全球青年領袖」。彼亦於二零一零年榮獲由香港董事學會頒發的「年度傑出董事獎」，於二零一一年及二零一二年榮獲由 Corporate Governance Asia 頒授之「Asian Corporate Director Recognition Award」，並於二零一二年及二零一三年獲選為「Asia's Best CEO (Investor Relations)」。胡文新先生乃本公司與合和主席兼執行董事胡應湘爵士及合和非執行董事胡爵士夫人郭秀萍女士之兒子。

**王永霖先生**，55歲，為本公司執行董事、副董事總經理兼薪酬委員會成員。彼主要負責管理本集團的物業及酒店業務營運以及諸如發展評估、土地及規劃事項等項目發展事宜。王先生於二零零五年五月加盟合和集團，出任助理董事，於二零零七年一月至二零一三年六月期間任合和執行董事。彼於物業及土地發展方面累積逾20年經驗。王先生於一九八九年七月畢業於 University of Aberdeen，獲土地經濟學學士學位，並為香港註冊專業測量師。

在加入合和集團前，王先生於一九九六年一月至一九九八年七月期間任第一太平戴維斯(香港)有限公司之董事，後晉升為高級董事，任職至二零零五年四月為止。在第一太平戴維斯(香港)有限公司供職期間，彼為估價及諮詢顧問部主管，亦是第一太平戴維斯(澳門)有限公司的創辦董事，處理香港、澳門及中國的商業、法律及訴訟方面的物業估值及發展評估。

---

## 董事及高級管理層

---

王先生是多個專業學會之會員，其中包括英國皇家特許測量師學會資深會員、註冊專業測量師(產業測量組)、香港測量師學會會員及香港地產行政師學會會員。

王先生甚活躍於香港及中國之公務活動。自二零一二年以來，他一直為廣州市政協花都區委員會委員、香港地產建設商會執行委員會會員、英國皇家特許測量師學會香港分會「起動九龍東」專責小組之委員會成員及香港酒店業主聯會執行委員會成員。此外，彼自二零零八年至二零一零年為香港地產行政師學會理事。

**楊鑑賢先生**，62歲，為執行董事，主要負責監督合和中心二期之建造工程。彼為富有經驗之建築師，於二零零二年十一月至二零一三年六月期間為合和執行董事。彼加盟合和集團前，於一九八六年六月至一九九八年六月期間，出任雲麥郭楊有限公司之董事，其後於一九九八年七月至二零零二年十月期間擔任雲麥郭楊有限公司之顧問，處理合和集團的發展及建築工程項目。

楊先生於一九七六年十一月畢業於香港大學，獲建築學學士學位，為符合建築師註冊條例的註冊建築師、符合建築物條例的認可人士(建築師名單)及香港建築師學會會員。楊先生為香港建築師學會、英國建築師皇家學院及澳洲皇家建築師學會等多個專業學會之會員。彼亦為澳門科技大學諮詢委員會會員。

### 獨立非執行董事

**中村亞人先生**，61歲，為本公司獨立非執行董事兼審計委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。彼於二零一二年十二月至二零一三年六月期間為合和的獨立非執行董事。中村先生現為琵琶娛樂(香港)有限公司及日和澳門顧問有限公司之董事總經理，亦為澳門日本商會執行董事會成員。中村先生於一九九二年六月至一九九七年十二月期間曾受僱為合和之司庫。

中村先生於一九七五年三月畢業於日本 Keio University，獲經濟文學士學位。

**李開賢先生**，53歲，為本公司獨立非執行董事、審計委員會主席兼提名委員會成員。李先生累積逾30年會計、審計及財務管理經驗。彼成為畢馬威的香港、中國及亞太區風險管理和合規諮詢服務主管合夥人前，為畢馬威香港的審計合夥人。李先生於二零一一年六月自畢馬威退休，自二零一三年三月起擔任聯交所上市公司亞洲衛星控股有限公司的獨立非執行董事，現任香港中文大學客座副教授及國際內部審計師協會香港分會有限公司會長。

李先生於一九八一年七月獲 City of London Polytechnic (U.K.) 頒授會計學(榮譽)文學士

## 董事及高級管理層

學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會(英國)會員及香港會計師公會資深會員。李先生為合和獨立非執行董事嚴震銘博士的姊夫。

林柏蒼先生，40歲，為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席兼審計委員會成員。林先生具備逾17年金融及資產管理經驗。彼自二零零二年五月起一直擔任台灣證券交易所上市公眾公司麗嬰房股份有限公司之董事。彼於二零零九年十月加盟 OCP Asia (Hong Kong) Limited，出任高級投資組合經理，自二零零九年十二月至二零一三年三月出任 OCP Asia (Hong Kong) Limited 的負責人員。加盟 OCP Asia (Hong Kong) Limited 前，林先生於一九九七年十一月至二零零九年四月期間為瑞士信貸(香港)有限公司之董事總經理，且於二零零三年十月至二零零九年一月期間一直擔任負責人員。

林先生於一九九五年五月畢業於美國 Cornell University，獲國際關係專業文學士學位。彼為特許金融分析師。

除上文「一 董事會」所披露者外，概無其他根據上市規則第13.51(2)(a)至(v)條規定須予披露之董事資料，亦無其他事宜須知會股東。

### 高級管理層

我們的執行董事及高級管理層負責業務的日常管理。我們的執行董事的詳情列示於上文「一 執行董事」。下表載列有關高級管理人員的若干資料：

姓名	年齡	加入年份	現職
梁庇世先生.....	49	二零一零年	營運總監 — 商業物業
林慧芬女士.....	49	一九九六年	聯席營運總監 — 會展及娛樂事業
王世德先生.....	40	二零一三年	聯席營運總監 — 會展及娛樂事業
羅左華先生.....	48	二零零八年	公司秘書
曾雅懿女士.....	53	一九九三年	總經理 — 悅來酒店
李德貞女士.....	46	一九九一年	總經理 — 住宅物業
陳逸基先生.....	40	二零一二年	總經理 — 物業及設施管理
涂俊賢先生.....	58	一九九六年	總經理 — 龍堡國際賓館
陳鑑濉先生.....	56	二零零六年	總經理 — 項目及工程
范永雄先生.....	41	二零零五年	財務總監
黃家鵬先生.....	48	二零一二年	人力資源總監

### 高級管理層

梁庇世先生，49歲，為本公司商業物業分部營運總監，負責管理本集團商業物業的投資及營運。梁先生於地產業擁有逾23年銷售及租賃經驗。

於二零一零年五月加盟本集團出任資產管理業務董事前，梁先生於二零零六年五月至二零一零年五月擔任於聯交所上市之房地產投資信託基金 — 陽光房地產基金之資產管理主

---

## 董事及高級管理層

---

管及負責人員，負責資產優化策略、租賃、物業及租約管理、市場推廣及發展。於二零零三年七月至二零零六年五月期間，梁先生出任聯交所上市公司恒基兆業地產租務部助理總經理，負責恒基兆業地產及其附屬公司之部份物業組合的租賃、市場推廣及管理。於二零零二年十一月至二零零三年六月期間，彼為中國金豐集團有限公司之董事，負責其廣州投資物業組合的業務發展、地盤收購及市場推廣。在此之前，梁先生於一九九九年二月至二零零二年十月期間出任世邦魏理仕之大中華地區零售服務主管，負責領導香港及中國的大型代理團隊。

梁先生於二零零八年十一月獲香港城市大學頒授工商管理碩士(行政人員)學位，且於一九八七年十二月獲香港浸會大學頒授應用生物(榮譽)文憑。彼為英國皇家特許測量師學會會員，亦持有香港地產代理監管局授予的地產代理牌照。

**林慧芬女士**，49歲，為本公司會展及娛樂事業分部聯席營運總監，負責管理本集團的會議及展覽設施與相關娛樂業務。彼擁有逾27年酒店業經驗。

林女士於一九九六年加盟本集團出任宴會經理，管理九展中心的宴會銷售及營運，後於二零零一年七月兼任助理銷售總監，監理九展中心除餐飲外的會展及特殊活動，於二零零六年一月晉升營銷總監且於二零零八年一月獲委任為副總經理。彼於二零一一年一月成為九展中心的總經理，於二零一三年一月提升為本集團會展業務董事。

加盟合和集團前，林女士自一九八六年起涉足酒店業，曾就職於五星級酒店香港君悅酒店。

**王世德先生**，40歲，為本公司會展及娛樂事業分部聯席營運總監，負責管理本集團的娛樂業務及推廣相關企業品牌。彼於二零一三年三月再次加盟本集團，擁有逾16年廣告、市場推廣及 MICE 管理經驗。

彼於二零零一年九月首次加盟本集團出任市場推廣顧問，於二零零五年一月成為九展中心總經理，二零零六年一月至二零零八年十二月期間擔任九展中心董事兼總經理。彼於二零一三年三月再次加盟本集團前曾於二零零九年一月至二零一二年十一月期間擔任亞洲國際博覽館管理有限公司首席商務總監，並於二零一二年十一月再次被任命為項目發展總監，負責處理亞洲國際博覽館管理有限公司中港兩地業務的各項項目發展事宜。

加入合和集團前，王先生於一九九五年加盟4A廣告代理公司李奧貝納廣告有限公司會計服務團隊。

**曾雅懿女士**，53歲，為酒店分部內悅來酒店的總經理，負責悅來酒店的日常管理，確保關鍵績效領域(即客戶服務、僱員、銷售及市場推廣、物業管理及溢利／財務控制)表現優異且不斷提升。

曾女士於一九九三年八月加盟本集團，出任悅來酒店財務及監控部總監，自二零零三年五月起出任悅來酒店總經理。

---

## 董事及高級管理層

---

曾女士為訓練有素的專業會計師，於一九九四年十二月獲 University of Hull 頒授投資與金融學工商管理碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

李德貞女士，46歲，為本集團住宅物業分部總經理，負責管理本集團住宅物業業務營運。彼於一九九一年加盟本集團，於二零零八年一月至二零一三年六月期間擔任租務部總經理，此前於二零零四年二月至二零零七年十二月期間擔任該部門高級經理。

李女士於二零零一年十一月獲香港理工大學頒授工商管理碩士學位，為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會士。

陳逸基先生，40歲，為本公司物業及設施管理支部總經理，為商業物業分部及住宅物業分部提供服務。彼負責本集團物業資產的物業及設施管理。陳先生累積逾17年物業及設施管理經驗，於二零一二年三月加盟本集團。

陳先生於一九九五年十一月畢業於香港浸會大學，獲辦公室管理學工商管理學士學位，於二零零八年十一月獲香港大學頒授房地產學理學碩士學位。彼為香港房屋經理學會會員及房屋經理註冊管理局註冊專業房屋經理。

涂俊賢先生，58歲，自一九九六年三月起出任本集團酒店分部管理之酒店龍堡國際賓館之總經理，負責管理龍堡國際賓館的整體營運。彼於酒店業擁有逾36年經驗，曾就職於香港的君怡酒店。涂先生先後於一九八三年十月及一九八五年十二月獲 American Hotel and Motel Association 頒發前堂實務證書及食品飲料檢驗證書。

陳鑑濉先生，56歲，為本公司項目及工程分部的一位總經理。彼擁有逾30年主要發展項目設計及建設經驗。陳先生於二零零六年八月加盟合和集團，出任高級項目經理，於二零一一年一月至二零一二年十二月期間擔任合和項目及工程管理部助理總經理。加盟合和集團前，陳先生曾任職於英國、法國、美國及香港的顧問公司、承包商及發展商。

陳先生於一九八三年七月畢業於 Polytechnic of Central London (現稱 University of Westminster)，獲土木工程(榮譽)理學士學位。彼亦於二零零五年十二月獲香港大學頒授佛學碩士學位，於二零一一年六月獲北京中央民族大學頒授藏學專業法學博士學位。彼為特許工程師、結構工程師學會院士、香港工程師學會會員、註冊專業工程師及皇家亞洲學會院士。彼亦為香港大學碩士生導師。

范永雄先生，41歲，為本公司財務總監，負責本集團的會計、財務及管理申報事宜。在此之前，彼於二零一零年一月至二零一三年六月擔任本集團資產管理部財務總監，主要負責本集團投資物業業務的財務及會計事宜。彼於金融及會計領域擁有逾18年經驗。范先生

---

## 董事及高級管理層

---

於一九九六年八月獲 Northeast Louisiana University 頒授工商管理碩士學位及於一九九八年七月獲北京大學頒授法學學士學位(中國)。彼亦為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

**黃家鵬先生**，48歲，為本公司人力資源總監。彼於二零一二年十月加盟本集團，於酒店業擁有逾20年經驗，其中15年就職於香港文華東方酒店，擔任多個營運及人力資源職位。自一九九九年，彼於香港文華東方酒店、國際金融中心管理有限公司、澳門美高梅及亞洲國際博覽館等多間五星級酒店、知名展覽中心及物業管理公司擔任人力資源管理高級職位。彼在勞資關係、大規模重組人事架構、組織發展及變動管理方面具備豐富經驗。

黃先生於一九九五年十月畢業於香港理工大學，獲酒店及餐飲管理學士學位。彼為註冊賭博輔導員、酒店及餐飲國際管理協會會員及香港人力資源管理學會會員。

除上文「一 董事會」及「一 高級管理層」所披露者外，營業紀錄期間，概無董事及高級管理層於上市公司擔任其他董事職務。

### 公司秘書

**羅左華先生**，48歲，為本公司之公司秘書，亦為合和與合和公路基建之公司秘書。彼於公司秘書實務、合規事宜、財務及管理申報、核數、財務及一般管理方面累積逾25年經驗。

羅先生於二零零八年五月加盟合和，出任公司秘書部主管，於二零零九年十一月獲委任為合和與合和公路基建之公司秘書。於二零一三年一月，羅先生再獲委任為合和企業事務董事，監督其信息技術、企業通訊、人力資源及行政部門。加盟合和集團前，羅先生於二零零六年五月至二零零八年一月期間擔任陽光房地產基金財務總監，負責財務及會計事宜。二零零五年四月至二零零六年四月期間，羅先生為聯交所上市公司恒基兆業地產之公司秘書部副總經理。調任恒基兆業地產前，羅先生於恒基兆業地產之聯營公司兼聯交所上市公司香港小輪(集團)有限公司服務逾12年。於一九九七年一月至二零零五年三月，羅先生為香港小輪(集團)有限公司之公司秘書兼集團會計部經理，負責財務、會計及公司秘書事宜。

羅先生先後於一九九六年十一月及二零零六年十二月獲香港大學頒授工商管理碩士學位及房地產學理學碩士學位，亦先後於一九九八年十一月及一九八七年十一月獲香港理工大學頒授企業行政研究生文憑及會計專業文憑。彼亦為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之資深會員。

### 合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條規定委任英高財務顧問有限公司為合規顧問。根據上市

---

## 董事及高級管理層

---

規則第3A.23條規定，合規顧問將於下列情況下向我們提供有關遵守上市規則規定的指引及意見：

- 於刊發任何監管公佈、通函或財務報告前；
- 於進行股份發行及股份購回等可能屬須予披露交易或關連交易之交易時；
- 於我們建議按有別於本招股章程所詳述的用途，或在我們的業務活動、發展或業績與本招股章程的任何預測、估計或其他資料不符的情況下，動用全球發售所得款項淨額時；或
- 於聯交所詢問我們有關股份之價格或交投量不尋常波動情況時。

任期將自上市日期開始，預期至本公司派發上市日期後首個完整財政年度財務業績的年報當日結束。

### 董事委員會

### 審計委員會

本公司已根據上市規則附錄十四所載企業管治常規守則成立審計委員會。審計委員會的主要職責包括(但不限於)檢討及監察我們的財務申報程序及本集團的內部監控，制定及檢討本公司企業管治政策及程序並向董事會提供建議。

本公司的審計委員會現由三名獨立非執行董事組成，即李開賢先生、林柏蒼先生及中村亞人先生。審計委員會現任主席為李開賢先生。

### 提名委員會

本公司已根據上市規則附錄十四所載企業管治常規守則的建議成立提名委員會。提名委員會的主要職責包括(但不限於)檢討董事會的架構、人數及組成、評估獨立非執行董事的獨立性，並就任免董事向董事會提出建議。

本公司的提名委員會現由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即胡應湘爵士、李開賢先生及中村亞人先生。提名委員會現任主席為胡應湘爵士。

### 薪酬委員會

本公司已根據上市規則附錄十四所載企業管治常規守則成立薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責包括就本公司董事及高級管理層之整體薪酬政策及架構以及確立正規的透明程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議。

## 董事及高級管理層

本公司的薪酬委員會現由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即林柏蒼先生、中村亞人先生及王永霖先生。薪酬委員會現任主席為林柏蒼先生。

### 薪酬

營業紀錄期間，概無任何薪酬已經或應該支付予本集團旗下公司的任何董事。然而，若干董事已就向母集團及本集團提供服務而自母集團收取薪酬。由於按有關董事提供服務的母集團之多間集團公司劃分而支付酬金並不可行，故母集團已付款項並無指定分別就向本集團及母集團提供之服務而支付的金額。

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截至二零一二年十二月三十一日止六個月母集團支付予本集團五名最高薪人士的薪酬(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼、酌情花紅與其他津貼及實物利益)分別約為港幣590萬元、港幣700萬元、港幣810萬元及港幣350萬元。上述期間概無董事放棄任何薪酬。

估計本公司根據截至本招股章程日期有效的安排將自上市日期至二零一三財政年度結束期間向董事支付及授出相當於合共約港幣472,000元(不包括已授出的股份認購權)的薪酬。除現金薪酬外，若干董事將收取董事會授予的股份認購權，詳情載於「附錄七 — 法定及一般資料」。

### 僱員

於二零一二年十二月三十一日，我們有共計877名全職僱員。下表列示於二零一二年十二月三十一日各類僱員的數目：

類別	數目
物業租賃與行政.....	91
物業管理.....	274
會議及展覽.....	17
人力資源與行政.....	14
財務與會計.....	27
酒店.....	374
餐館和餐飲.....	69
酒店及餐飲管理.....	11
總計.....	877

### 僱員福利制度

本集團僅為所有僱員成立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。僱員與本集團均須按僱員相關收入之5%(二零一二年六月一日修訂的上限為每月港幣2.5萬元)向僱員戶口供款。

根據強積金計劃，僱員將於年滿65歲或永久殘障時收取福利。在僱員身故的情況下，強積金戶口結餘將支付予法定遺產代理人。倘僱員離開本集團，其戶口結餘可轉往其新僱主之強積金計劃新戶口。

僱主及僱員均須就僱員月薪按百分比向計劃供款。有關款項設有上限，須支付予相關

勞工及社會福利機關。香港政府負責規劃、管理及監督計劃，包括收集供款及向退休僱員支付養老金。

本集團僱員福利計劃的詳情請參閱「附錄一 — 會計師報告」附註11。

### 其他僱員福利

我們亦向僱員或特定類別僱員提供其他福利，包括醫療福利、酌情花紅、教育補貼及加班津貼。

我們僱員的薪酬主要包括薪金、合約花紅、酌情花紅及其他津貼。酌情花紅視乎僱員的個人表現及我們業務的整體表現而定。

### 僱員培訓及發展

我們設有見習管理人員計劃，向僱員提供不同範疇的全面培訓，例如領導能力發展、管理技巧、服務宗旨及各類技術相關培訓。

### 股份認購權計劃

本公司已有條件地採納股份認購權計劃。股份認購權計劃的主要條款概述於「附錄七 — 法定及一般資料」。

---

## 所得款項用途

---

### 所得款項用途

經扣除本公司應付全球發售包銷佣金及費用(不計及任何酌情獎金)及估計開支後，假設發售價為每股發售股份港幣16.55元(即指示性發售價範圍的中間價)及並無行使超額配股權，我們估計全球發售所得款項淨額將約為港幣54.283億元。

我們計劃將全球發售所得款項淨額用作以下用途：

- 約港幣22億元(即所得款項淨額約40.5%)將用於撥付發展合和中心二期的資本開支；
- 約港幣12億元(即所得款項淨額約22.1%)將用作收購及發展合併物業、計劃收購及發展未來項目所需土地及物業，以及適時投資未來業務機會；
- 約港幣17億元(即所得款項淨額約31.3%)將用作部份償還根據再融資信貸提取的款項，而再融資信貸已用於償還於二零一四年九月到期年利率為香港銀行同業拆息加0.32%之根據港幣循環信貸提取的未償還借貸；及
- 約港幣3.283億元(即所得款項淨額約6.0%)的餘額將用作營運資金及一般公司用途。

倘發售價釐定為每股發售股份港幣15.30元(即指示性發售價範圍的最低價)，則本公司將獲得的所得款項淨額將減少約港幣4.144億元。倘發售價釐定為每股發售股份港幣17.80元(即指示性發售價範圍的最高價)，則本公司將獲得的所得款項淨額將增加約港幣4.144億元。

倘悉數行使超額配股權且假設發售價為每股發售股份港幣16.55元(即指示性發售價範圍的中間價)，經扣除 Boyen Investments 應付的包銷佣金與費用及估計開支後，Boyen Investments 將因出售現有股份而獲取所得款項淨額約港幣8.229億元。由於超額配股權由 Boyen Investments(而非本公司)授出，本公司不會因超額配股權獲行使而獲得任何所得款項。

倘本公司獲得的所得款項淨額較預期增加或減少(包括由於支付任何酌情獎金)，本公司將調整用作上述用途的所得款項淨額之分配，惟按比例償還根據再融資信貸提取的部份款項除外。

倘所得款項淨額並未即時用作上述用途，則本公司會將所得款項淨額投資於持牌銀行作短期活期存款及貨幣市場工具。

## 香港包銷商

中銀國際亞洲有限公司  
瑞士信貸(香港)有限公司  
摩根大通證券(亞太)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
花旗環球金融亞洲有限公司  
法國巴黎證券(亞洲)有限公司  
星展亞洲融資有限公司  
瑞穗證券亞洲有限公司

## 包銷安排及開支

### 香港公開發售

### 香港包銷協議

香港包銷協議於二零一三年六月五日訂立。根據香港包銷協議，本公司依據本招股章程、申請表格及香港包銷協議的條款及條件，按發售價提呈發售香港發售股份以供認購。

在：

- (i) 上市委員會批准已發行股份、將根據資本化發行而發行的股份、將根據全球發售而發售的發售股份以及可能因行使根據股份認購權計劃授出的股份認購權而發行的股份在聯交所主板上市及買賣；及
- (ii) 達成香港包銷協議所載若干其他條件的前提下，

香港包銷商各自同意根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載的條款及條件按各自的適用比例自行或安排認購人認購香港公開發售所提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待國際包銷協議簽署並成為無條件且並無根據其條款終止，方可作實。

### 終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間出現以下情況，則聯席全球協調人(代表香港包銷商)可全權並絕對酌情向本公司及合和發出書面通知，即時終止香港包銷協議：

- (i) 出現、發生下列事件或下列事件生效：
  - (a) 涉及或影響香港、開曼群島、中國、美國、英國、歐盟(或其任何成員國)、日本或新加坡(「**相關司法權區**」)的任何一件或一連串不可抗力事件，包括但不限於政府行動、國家或國際宣告進入緊急狀態或戰爭、災難、危機、疫症、

---

## 包 銷

---

傳染病、爆發疾病或病例急增、經濟制裁、罷工、勞資糾紛、停工、火災、爆炸、水災、地震、民眾騷動、暴亂、公眾動亂、戰爭、爆發敵意或敵意升級(不論有否宣戰)、天災或恐怖活動(不論有否承認責任)；

- (b) 涉及或影響任何相關司法權區當地、全國、地區或國際之金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況、股本證券或其他金融市場(包括但不限於股票和債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場)有任何涉及預期轉變的變動或事態發展，或可能導致預期轉變的任何變動或事態發展的事件或一連串事件；
- (c) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所或東京證券交易全面禁止、暫停或限制證券買賣，包括但不限於(如屬上海證券交易所以外的證券交易所)施加或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍或(如屬上海證券交易所)下調最低或最高價格限制或價格範圍；
- (d) 任何相關司法權區有關政府當局宣佈全面禁止商業銀行活動，或該等地區或司法權區的商業銀行活動或外匯買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜嚴重中斷；
- (e) 任何相關司法權區有關政府當局頒佈新法律或法規，或出現預期涉及現有法律或法規改變的任何變動或事態發展或預期涉及相關詮釋或應用改變的任何變動或事態發展；
- (f) 任何相關司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁；
- (g) 任何相關司法權區有關政府當局更改或正式公告預期更改或修訂稅務或外匯管制、貨幣滙率或外商投資規管(包括但不限於港幣兌任何外幣貶值、港幣與美元的聯繫滙率制度變動)，或實施任何外匯管制；
- (h) 本集團資產、負債、業務、一段事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、財務或其他狀況或狀態或整體表現出現逆轉或事態發展或預期出現逆轉；
- (i) 本集團任何成員公司遭提出任何實際訴訟或索賠或面臨任何訴訟或索賠；或
- (j) 本集團任何成員公司違反上市規則或相關法例(下文(ii)(j)段所述的不合規事項除外)，

而聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)全權認為上述各項個別或整體：(1)已經或將會或大有可能對本集團整體資產、負債、業務、一般事項、前景、溢利、虧損、經營業績、財務或經營狀況或情況或表現有重大不利影響；(2)已經或將會或大有可能對

---

## 包 銷

---

全球發售的成功有重大不利影響；(3)已經或將會或大有可能致使全球發售或其市場推廣不宜或不應或無法進行；或(4)已經或將會導致香港包銷協議的任何部分(包括包銷)無法根據相關條款履行或無法處理根據全球發售或有關包銷作出的申請及／或付款；或

(ii) 香港包銷協議日期後，聯席全球協調人獲悉：

- (a) 本招股章程、申請表格、正式通知及／或本公司或其代表就香港公開發售發佈或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括根據香港包銷協議發佈或使用的任何公告、通函、文件或其他通訊)所載的任何陳述，於發佈當時或其後在任何重大方面失實、不正確、不準確或有所誤導；或任何該等文件所載的任何估計、預測、意見(聯席保薦人的意見除外)、意向或期望在任何方面不公平及不誠實，且並非根據合理假設作出；
- (b) 發生或發現任何假設在本招股章程刊發日期前發生或發現且並無於本招股章程刊披露則會使本招股章程、申請表格、正式通知及／或本公司或其代表就香港公開發售發佈或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)出現重大遺漏的事宜；
- (c) 除刊發本招股章程後更改本招股章程所載經本公司、合和與聯席全球協調人共同協定的發售股份數目及／或發售價外，本公司根據公司條例或上市規則或聯交所及／或證監會任何規定或要求刊發或要求刊發任何補充招股章程(或就全球發售所用的任何其他文件)；
- (d) 嚴重違反香港包銷協議向本公司或合和施加或國際包銷協議向本公司、Boyen Investments或合和施加的任何責任(向任何聯席全球協調人、聯席保薦人或包銷商施加者除外)或嚴重違反本公司或合和於香港包銷協議或國際包銷協議作出的保證或出現使該等保證失實或不正確，且上述情況對全球發售有重大影響；
- (e) 任何導致或大有可能導致本公司或合和就彼等根據香港包銷協議作出的彌償保證須承擔重大責任的事件、行為或遺漏；
- (f) 上市委員會有關已發行股份、將根據資本化發行而發行的股份、將根據全球發售而發售的發售股份及可能因行使根據股份認購權計劃授出的股份認購權

## 包 銷

而發行的股份上市及買賣的批准其後被撤銷、加諸保留意見(慣例條件除外)或撤回；

- (g) 本公司撤銷本招股章程(及／或就全球發售刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；
- (h) 「附錄七—法定及一般資料—其他資料—專家同意書」所述的專家(香港包銷商除外)已經或尋求撤回其就在本招股章程(及／或就全球發售刊發的若干其他文件)提述其名稱或就刊發任何該等文件而給予的同意；
- (i) 本公司因任何理由而被禁止根據全球發售的條款配發或出售發售股份；
- (j) 本招股章程(或就全球發售所用的任何其他文件)或全球發售嚴重不遵守上市規則或任何其他相關法例的規定；或
- (k) 本集團任何成員公司或合和(視情況而定)被下令或呈請清盤，或本集團任何成員公司或合和(視情況而定)與債權人達成任何債務重組或安排，或本集團任何成員公司或合和(視情況而定)訂立協議安排，或本集團任何成員公司或合和(視情況而定)的任何清盤決議案或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司或合和(視情況而定)所有或部分實質資產或業務或本集團任何成員公司或合和(視情況而定)發生任何類似事情。

### 根據上市規則向聯交所作出的承諾

#### (A) 本公司承諾

根據上市規則第10.08條，本公司向聯交所承諾，除根據全球發售(包括根據資本化發行、授出認購權及行使可能根據股份認購權計劃授出的股份認購權)或上市規則第10.08條所規定的任何情況外，本公司不會於上市日期起計六個月內任何時間發行任何股份或其他可轉換為本公司股本證券的證券(不論是否屬已上市類別)，或訂立發行股份或該等其他證券的協議或安排(不論發行該等股份或其他證券是否於上市日期起計六個月內完成)。

#### (B) 合和承諾

根據上市規則第10.07條，合和已向聯交所及本公司承諾，除根據超額配股權及借股協議外，合和不會：

- (i) 於本招股章程披露其所持本公司持股量所參照的日期起計至股份開始於聯交所買賣起滿六個月止期間，出售或訂立任何協議以出售本招股章程所示由合和實益擁有的任何股份，或以其他方式就該等股份增設任何期權、權利、權益或產權負擔；及

---

## 包 銷

---

- (ii) 於上述第(i)段所指的期間屆滿日期起計的六個月期間，出售任何股份，或訂立任何協議以出售任何股份，或以其他方式就該等股份增設任何期權、權利、權益或產權負擔(倘在出售或行使或執行該等期權、權利、權益或產權負擔後，合和不再是本公司的控權股東(定義見上市規則))。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，合和向聯交所及本公司承諾，於本招股章程披露其所持本公司持股量所參照的日期起計至股份開始於聯交所買賣後12個月屆滿之日止期間：

- (a) 其根據上市規則第10.07(2)條附註2向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或押記其實益擁有的任何股份時，會立即通知本公司有關質押或押記，連同所質押或押記的股份數目；及
- (b) 其收到任何股份的承押人或承押記人口頭或書面指示，表明將會出售任何已質押或押記的股份時，會立即通知本公司有關該等指示。

### 根據香港包銷協議承諾

#### 本公司承諾

本公司向聯席全球協調人、聯席保薦人及香港包銷商各方承諾，於香港包銷協議日期起至上市日期滿六個月當日期間(「首六個月期間」)，未經聯席全球協調人(代表香港包銷商)事先書面同意且除非符合上市規則規定，本公司不會並促使本集團其他成員公司不會：

- (i) 有條件或無條件直接或間接配發、發行、出售、同意認購、提呈配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、授出或出售任何股份認購權、認股權證、合約或權利以認購或購買本公司任何股份或其他股本證券或該等股份或其他股本證券的權益(包括但不限於任何可轉換或交換為或可行使而換取股份的證券、可收取任何股份的權利、任何認股權證或可購買股份的其他權利)；
- (ii) 訂立交換或其他安排，以向他人轉讓擁有本公司股份、其他股本證券或該等股份或其他證券的權益(包括但不限於任何可轉換或交換為或可行使而換取股份的證券、可收取任何股份的權利、任何認股權證或可購買股份的其他權利)所產生的全部或部份經濟後果；
- (iii) 訂立與上文(i)段或(ii)段所述交易具同等經濟效應的任何交易；或
- (iv) 提呈或同意或宣佈有意進行上文(i)或(ii)段所述任何交易，

而不論上文(i)、(ii)或(iii)段所述交易是否以本公司股份或其他該等股本證券、現金或其他方式結算(不論股份或其他該等證券的發行會否於首六個月期間完成)，惟上述限制不適用於：

(a)本公司根據資本化發行及全球發售發行股份；或(b)本公司授出股份認購權及本公司因行使根據股份認購權計劃授出的任何股份認購權而發行股份。

倘首六個月期間屆滿當日起計六個月期間(「第二個六個月期間」)，本公司訂立上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易或提呈或同意或宣佈有意進行該等交易(謹此說明，在各情況下，除上文所述者外)，則會採取一切合理措施以確保該等交易、同意或宣佈(視情況而定)不會導致本公司證券出現混亂或造市。

### 合和承諾

合和向本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商各方承諾，未經聯席全球協調人(代表香港包銷商)事先書面同意及除非符合上市規則規定：

- (i) 於首六個月期間任何時間，其不會並促使Novel Spring及Boyen Investments不會：
  - (a) 有條件或無條件直接或間接出售、提呈出售、訂約或同意出售、借出、授出或出售任何股份認購權、認股權證、合約或權利以購買、購買任何股份認購權、認股權證、合約或權利以出售，或以其他方式轉讓或處置本招股章程所列其實益擁有的本公司任何股份或其他股本證券或該等股份或其他股本證券的權益(謹此聲明，合和確認並無擁有本招股章程所披露者以外的任何其他權益)(包括但不限於任何可轉換或交換為或可行使而換取股份的證券、可收取任何股份的權利、任何認股權證或可購買股份的其他權利)(合稱「禁售證券」)或就禁售證券設立產權負擔，或同意轉讓或處置禁售證券或就禁售證券設立產權負擔；或
  - (b) 訂立交換或其他安排，以向他人轉讓擁有任何禁售證券的全部或部份經濟後果；或
  - (c) 訂立與上文(i)(a)或(i)(b)段所述任何交易具同等經濟效應的交易；或
  - (d) 提呈或同意或宣佈有意進行上文(i)(a)、(i)(b)或(i)(c)段所述任何交易，

而不論上文(i)(a)、(i)(b)或(i)(c)段所述交易是否以本公司股份或該等其他股本證券、現金或其他方式結算，惟上述限制不適用於：(1)Boyen Investments根據借股協議所借出的任何股份；(2)Boyen Investments因行使超額配股權而出售的任何股份；及(3)Boyen Investments為獲取真誠商業貸款而向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或押記任何股份作為擔保；

- (ii) 於第二個六個月期間不會並促使Novel Spring及Boyen Investments不會訂立上文(i)(a)、(i)(b)或(i)(c)段所述有關任何禁售證券的交易或提呈或同意或公開宣佈有意進行該等交易(倘若根據該等交易出售、轉讓或處置或行使任何期權、權利、權益或

產權負擔，則合和、Novel Spring或Boyen Investments失去本公司控權股東資格)；及

- (iii) 第二個六個月期間屆滿當日，倘合和、Novel Spring或Boyen Investments(如適用)訂立上文(i)(a)、(i)(b)或(i)(c)段所述有關任何禁售證券的交易或提呈或同意或公開宣佈有意進行該等交易，則會採取並促使Novel Spring及Boyen Investments(如適用)採取一切合理措施以確保該等交易、提呈、同意或宣佈不會導致本公司證券出現混亂或造市。

合和進一步向本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商承諾，倘於香港包銷協議日期起至上市日期後滿12個月當日止期間任何時間：

- (i) 其為獲得真誠商業貸款而向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或押記其實益擁有的任何股份或本公司任何其他股權證券，會隨即通知本公司及聯席全球協調人有關質押或押記，連同所質押或押記的股份或本公司其他股權證券數目；及
- (b) 其收到任何股份的承押人或承押記人口頭或書面指示，表明將會出售任何已質押或押記的股份或本公司其他股權證券時，會立即書面通知本公司及聯席全球協調人有關指示。

本公司同意並向聯席保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商承諾，倘自合和收到有關書面資料，會根據上市規則盡快通知聯交所有關資料並刊發相關公佈。

### **香港包銷商所持本公司權益**

除香港包銷協議及／或國際包銷協議及(如適用)借股協議規定的各自責任外，截至最後可行日期，概無香港包銷商合法或實益直接或間接擁有本公司或本集團任何其他成員公司任何股份或其他證券的權益，亦無擁有可自行或提名他人認購或購買本公司或本集團任何其他成員公司股份或其他證券的權利或股份認購權(不論可否依法執行)。

於全球發售及資本化發行完成後，香港包銷商及其聯屬公司可能因履行各自根據香港包銷協議及／或國際包銷協議承擔的責任而持有部份股份。

## 國際發售

### 國際包銷協議

就國際發售而言，本公司及控權股東預期將與國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議並視乎超額配股權會否行使，國際包銷商將在國際包銷協議所載若干條件規限下，個別同意自行或安排認購人按彼等各自的適用比例認購根據國際發售初步提呈的國際發售股份。其他詳情請參閱「全球發售安排—國際發售」。

### 佣金及開支

包銷商將收取的包銷佣金為全部發售股份(包括任何因行使超額配股權而發行的發售股份)發售價總額的2.50%(包銷協議另有指明則除外)，包銷商將從中支付任何分包銷佣金及其他費用。

聯席全球協調人可能收取的酌情獎勵費不超過全部發售股份發售價總額的0.75%。

對於重新分配至國際發售的未認購香港發售股份，概不會向香港包銷商支付包銷佣金，但會向相關國際包銷商按國際發售適用的比率支付包銷佣金。

包銷佣金及費用，連同聯交所上市費、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及所有其他有關全球發售的開支，估計約為港幣1,987億元(假設發售價為每股發售股份港幣16.55元，即指示性發售價範圍的中間價，及假設並無行使超額配股權且並無扣除酌情獎勵費)，將由本公司承擔。

### 彌償保證

本公司及合和已各自同意就聯席全球協調人、聯席保薦人及香港包銷商可能蒙受的若干損失提供彌償保證，包括因彼等履行香港包銷協議的責任及本公司或合和違反香港包銷協議而招致的任何損失。

### 聯席保薦人的獨立性

中銀國際亞洲有限公司及瑞士信貸(香港)有限公司(按字母排列)均符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

### 銀團成員的活動

香港公開發售及國際發售的包銷商(統稱為「銀團成員」)及其聯屬人士可各自個別進行並不屬於包銷或穩定價格過程一部份的各項活動(詳情載於下文)。

銀團成員及其聯屬人士為與全球多個國家均有聯繫的多元化金融機構，本身並為其他人士從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就股份而言，該等活動可包括作為股份買家及賣家的代理行事、以當事人身份與該等買家及

賣家進行交易、股份坐盤買賣及進行場外或上市衍生產品交易或上市及非上市證券交易(包括發行證券，例如在證券交易所上市的衍生認股權證)，而該等交易的相關資產包括股份。該等活動可能要求該等實體進行涉及直接或間接購買及出售股份的對沖活動。所有該等活動可於香港及全球其他地區進行，並可能導致銀團成員及其聯屬人士於股份、股份的多項一攬子證券或指數、可購買股份的基金單位或有關任何上述者的衍生產品持有好倉及／或淡倉。

對於銀團成員或其聯屬人士在聯交所或任何其他證券交易所發行任何以股份作為其相關證券的上市證券，有關證券交易所的規則可能要求該等證券發行人(或其一名聯屬人士或代理)作為有關證券的市場莊家或流動資金提供者，而於大多數情況下，此舉亦會導致股份對沖活動。

所有該等活動均可能於「全球發售安排」所述穩定價格期間及結束後發生。該等活動可能影響股份的市值或價值、股份流通或成交量及股價波幅，而每日出現的影響程度亦難以估計。

謹請注意，當從事任何該等活動時，銀團成員受到若干限制，包括：

- (a) 銀團成員(穩定價格經辦人或代其行事的任何人士除外)概不得就分配發售股份於公開市場或其他地方進行任何交易(包括發行發售股份或訂立任何有關發售股份的期權或其他衍生交易)而將發售股份的市價穩定或維持在有別於公開市場普遍市價的水平；及
- (b) 銀團成員須遵守所有適用法律及規例，包括證券及期貨條例的市場不當行為條文，包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

若干銀團成員或各自的聯屬人士不時及預期日後會繼續向本公司及其聯屬人士提供投資銀行及其他服務，而該等銀團成員或各自聯屬人士就此收取或將收取常規費用及佣金。

---

# 全球發售安排

---

## 全球發售

本招股章程乃就屬全球發售一部份的香港公開發售刊發。中銀國際亞洲有限公司及瑞士信貸(香港)有限公司為全球發售的聯席全球協調人。

全球發售包括：

- (i) 按下文「一 香港公開發售」所述在香港初步提呈發售51,000,000股發售股份(可予重新分配)的香港公開發售；及
- (ii) 按下文「一 國際發售」所述(a)根據美國證券法144A規則在美國境內向合資格機構買家或以其他豁免遵守美國證券法註冊規定的方式或通過毋須遵守有關規定的交易；或(b)根據S規例在美國境外通過離岸交易向若干投資者(包括香港散戶投資者以外的香港專業投資者)初步提呈發售289,000,000股發售股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)的國際發售。

香港公開發售初步提呈發售的51,000,000股發售股份中，3,400,000股發售股份可供合資格僱員根據僱員優先發售優先認購。

國際發售初步提呈發售的289,000,000股發售股份中，35,006,100股發售股份可供合資格合和股東根據優先發售作為保證配額優先認購。

投資者可：

- (i) 根據香港公開發售申請香港發售股份；或
- (ii) 根據國際發售申請或表示有意認購國際發售股份，

但兩者不可同時進行。

合資格董事(或其屬合資格僱員的聯繫人)可根據僱員優先發售申請僱員預留股份，惟不得以公眾人士身份根據香港公開發售申請香港發售股份或根據國際發售申請或表示有意認購國際發售股份(根據優先發售申請認購預留股份除外)。並非合資格董事的合資格僱員(或其聯繫人)可透過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用粉紅表eIPO服務或使用粉紅色申請表格申請僱員預留股份，亦可根據香港公開發售申請香港發售股份，或根據國際發售申請或表示有意認購國際發售股份(根據優先發售申請認購預留股份除外)，但不可同時申請兩者。

身為合資格合和股東的董事及／或其聯繫人可根據優先發售申請預留股份，惟不得以公眾人士身份根據香港公開發售申請香港發售股份或根據國際發售申請或表示有意認購國際發售股份(根據優先發售申請認購預留股份除外)。

合資格合和股東可透過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用藍表eIPO服務或使用藍色申請表格申請預留股份，亦可根據香港公開發售申請香港發售股份，惟不得根據國際發售申請或表示有意認購國際發售股份(根據優先發售申請認購預留股份除外)。

---

## 全球發售安排

---

發售股份將佔緊隨全球發售完成後本公司已發行股本約18.5% (假設並無行使超額配股權)。倘悉數行使超額配股權，則發售股份將佔緊隨全球發售完成後本公司已發行股本約21.3%。

本招股章程所述的申請、申請表格、申請股款或申請程序僅與香港公開發售有關。

### 香港公開發售

#### 初步提呈發售的發售股份數目

本公司初步按發售價發售51,000,000股發售股份(相當於全球發售初步可供認購發售股份總數約15%)以供香港公眾人士認購。香港公開發售初步提呈發售的發售股份數目將相當於緊隨全球發售完成後本公司已發行股本約2.8%，惟發售股份可於國際發售及香港公開發售之間重新分配。

香港公開發售可供香港公眾人士及機構和專業投資者參與。專業投資者一般包括經紀、證券商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)以及經常投資股份及其他證券的其他證券及企業實體。

香港公開發售須待下文「*全球發售的條件*」所載條件達成方告完成。

### 分配

根據香港公開發售向投資者分配發售股份僅基於香港公開發售所收到的有效申請數目而釐定。分配基準或會因應申請人有效申請的香港發售股份數目而改變。有關分配可能包括抽籤(如適用)，即部份申請人所獲分配的香港發售股份可能較其他申請相同香港發售股份數目的申請人多，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

為進行分配，香港公開發售可供認購的香港發售股份總數(在計及下文所述的任何重新分配及扣除根據僱員優先發售有效申請的香港發售股份數目後)將平均(以最接近一手買賣單位計算)分為甲組及乙組兩組。甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請價格總額為港幣500萬元(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)或以下的香港發售股份申請人。乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請價格總額為超過港幣500萬元(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的香港發售股份申請人。

倘優先發售給合資格僱員認購的香港發售股份未獲全數認購，則餘下的香港發售股份將重新等額分配至甲組及乙組。

投資者謹請留意，甲組及乙組的申請或會按不同比例獲分配。倘若其中一組(而非兩組)的香港發售股份未獲認購，則未獲認購的香港發售股份將撥往另一組以應付另一組的需

---

## 全球發售安排

---

求，並作出相應分配。僅就前段而言，香港發售股份的「價格」指申請時應付的價格（不論最終釐定的發售價多少）。申請人僅可獲分配甲組或乙組（而非兩組）的香港發售股份。重複或疑屬重複的香港公開發售申請，以及認購超過23,800,000股香港發售股份的任何申請將不獲受理。

### 重新分配

根據上市規則，發售股份在香港公開發售及國際發售之間的分配可予調整。我們已向聯交所申請且聯交所已批准豁免嚴格按以下基準遵守上市規則第18項應用指引第4.2段所載回補規定。倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目，相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的：

- (i) 10倍以上但少於30倍；
- (ii) 30倍以上但少於65倍；及
- (iii) 65倍或以上，則發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售。

重新分配後，香港公開發售可供認購的發售股份總數將增至：

102,000,000股發售股份（在上文(i)的情況下）；

136,000,000股發售股份（在上文(ii)的情況下）；及

170,000,000股發售股份（在上文(iii)的情況下），

分別為行使超額配股權前全球發售初步可供認購的發售股份總數約30%、40%及50%。在各情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份（扣除根據僱員優先發售有效申請的香港發售股份數目後）將在甲組及乙組之間分配，而分配至國際發售的發售股份數目將按聯席全球協調人認為適合的方式相應減少。此外，聯席全球協調人可將國際發售的發售股份重新分配至香港公開發售，以應付香港公開發售的有效申請。

倘香港公開發售未獲全數認購，則聯席全球協調人有權按其認為合適的比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。

優先發售及僱員優先發售不會受香港公開發售與國際發售之間的重新分配影響。

### 申請

每名香港公開發售申請人須在所遞交的申請表格上承諾及確認，申請人及申請人為其利益而提出申請的人士並無亦不會根據國際發售申請或認購或表示有意認購任何國際發售

---

## 全球發售安排

---

股份(根據優先發售申請認購預留股份除外)。倘上述承諾及／或確認遭違反及／或失實(視情況而定)，或申請人根據國際發售已獲或將獲配售或配發國際發售股份，則其申請將不獲受理。

聯席全球協調人保薦股份於聯交所上市。香港公開發售申請人須於申請時繳付最高發售價每股發售股份港幣17.80元，另須就每股發售股份支付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，即以一手買賣單位200股股份計算合共港幣3,595.89元。

倘按下文「**定價及分配**」所述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份港幣17.80元，則成功申請人將獲不計利息的適當退款(包括多繳申請款項相關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。其他詳情載於「**如何申請香港發售股份、預留股份及僱員預留股份**」。

### 優先發售

#### 保證配額的基準

為僅讓參與全球發售的合和股東獲優先分配，待聯交所批准股份於聯交所主板上市及買賣，且分拆成為無條件後，合資格合和股東獲邀申請優先發售的合共35,006,100股預留股份(假設並無行使超額配股權)(分別相當於國際發售及全球發售可供認購發售股份數目約12.1%及10.3%)作為保證配額。預留股份會自國際發售的國際發售股份提呈發售，且不受重新分配影響。

為盡量擴大公眾於緊隨全球發售完成後所持股份百分比及增加可供其他合資格合和股東認購的預留股份數目，合和董事胡應湘爵士、胡文新先生以及胡爵士夫人郭秀萍女士向合和及本公司表示，彼等及彼等控制的公司不會認購本身或所控制公司根據優先發售有權申請的任何預留股份，而該等預留股份(相當於按最後可行日期已發行股份數目計算之預期預留股份數目約30%)將提呈供其他合資格合和股東根據優先發售超額申請。基於上文所述，全部超額預留股份將提呈供其他合資格合和股東認購，故此其他合資格合和股東可申請(如彼等選擇申請)的預留股份數目將超過按每持有25股合和股份之完整倍數可認購1股預留股份基準計算的股份數目。

**保證配額的基準為合資格合和股東於記錄日期下午四時三十分所持每25股合和股份的完整倍數可認購一股預留股份。**

預留股份會自國際發售的國際發售股份提呈發售，且不受按上文「**全球發售安排 — 香港公開發售 — 重新分配**」所述重新分配影響。

合資格合和股東須注意，預留股份的保證配額未必等於200股股份的完整買賣單位的倍

---

## 全球發售安排

---

數。此外，如需要，分配予合資格合和股東的預留股份將約減至最接近的完整買賣單位，而零碎股份或會以低於當時完整買賣單位市價的價格買賣。

合資格合和股東的預留股份保證配額不得轉讓，未繳股款配額亦不得於聯交所買賣。

### 預留股份申請的分配基準

合資格合和股東可根據優先發售申請多於、少於或相當於所獲保證配額的預留股份數目。在符合藍色申請表格所載條款與條件或 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 所載藍表eIPO服務條款與條件的情況下，假設已達成優先發售的條件，有效申請少於或相當於合資格合和股東根據優先發售所獲保證配額的預留股份數目將獲全數接納。

倘合資格合和股東申請的預留股份數目多於合資格合和股東的優先發售保證配額，則在上述條款及條件的規限下，相關保證配額將獲悉數配發，但有關申請的超額部份則只有在其他合資格合和股東拒絕認購部份或全部保證配額而有足夠可用預留股份(下文定義者)的情況下獲接納，可用預留股份則由聯席全球協調人按公平合理基準分配，該基準與香港公開發售出現超額認購的情況下普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例，其後則由聯席全球協調人酌情重新分配予國際發售的其他投資者。

合資格合和股東擬申請之股份數目多於保證配額，則申請的股份數目須為藍色申請表格一覽表所列數目之一並支付相應款項，否則閣下必須按藍色申請表格所載特別公式計算申請有關預留股份數目之正確應繳金額。

倘超額申請的預留股份：

- (a) 少於未獲合資格合和股東接納之預留股份保證配額(「可用預留股份」)，則可用預留股份將首先悉數分配以滿足該等預留股份之超額申請，其後，則由聯席全球協調人酌情分配至國際發售；
- (b) 等於可用預留股份，可用預留股份將獲悉數分配以滿足該等預留股份之超額申請；  
或
- (c) 多於可用預留股份，則可用預留股份將按公平合理的基準分配，該基準與香港公開發售出現超額認購的情況下普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例。倘滿足超額申請後餘下零碎數目的股份，該等零碎數目的股份將由聯席全球協調人酌情重新分配至國際發售。

---

## 全球發售安排

---

除上文所述者外，優先發售不會受國際發售及香港公開發售之間的回補安排影響。

由代名人公司持有合和股份的實益合和股東(非不合資格合和股東)須留意，根據合和股東名冊，本公司視代名人公司為單一合和股東。因此，由代名人公司持有合和股份的實益合和股東須留意上文(c)段所述安排並不適用於彼等。

### 合資格合和股東申請香港發售股份

除透過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用**藍表eIPO**服務或使用**藍色**申請表格申請預留股份外，合資格合和股東可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算或透過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**提交一份香港發售股份的申請。合資格合和股東根據香港公開發售使用**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**申請香港發售股份，並不會獲優先配額或分配。同時身為合資格僱員的合資格合和股東亦可根據僱員優先發售透過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用**粉紅表eIPO**服務或使用**粉紅色**申請表格申請僱員預留股份。

### 合資格合和股東及不合資格合和股東

僅於記錄日期名列合和股東名冊且並非身為不合資格合和股東的合和股東方可根據優先發售認購預留股份。

不合資格合和股東指於記錄日期彼等登記地址位於香港以外司法權區或據合和所知彼等為香港以外司法權區居民的合和股東，而合和及本公司董事經作出查詢後，認為遵照相關合和股東身處的相關司法權區法律的法律限制或該司法權區相關監管機構或證券交易所的規定，將該等股東從優先發售中剔除實屬必須或適當。

合和及本公司董事已查詢有關向指定地區內合和股東提呈發售預留股份的指定地區適用證券法例的法律限制及相關監管機構或證券交易所的規定。考慮到有關情況，合和及本公司董事認為，基於本招股章程登記或備案及／或該等地區相關機構所需的批准及／或本公司及合和股東為符合該等地區的相關當地或監管規定，須遵守當地法律及／或其他規定而可能需要採取的額外措施所涉及的時間及成本，有必要或適宜限制指定地區的合和股東根據優先發售認購預留股份保證配額。

因此，就優先發售而言，不合資格合和股東為：

- (a) 於記錄日期下午四時三十分名列合和股東名冊且於該名冊內所示地址為位於任何指定地區的合和股東；及

---

## 全球發售安排

---

- (b) 於記錄日期下午四時三十分合和另行得悉為任何指定地區居民的合和股東或實益合和股東。

### 派發本招股章程及藍色申請表格

各享有保證配額的合資格合和股東已獲寄發**藍色**申請表格。另外，合資格合和股東將以根據合和之公司通訊政策選擇收取公司通訊的方式獲取本招股章程。

倘合資格合和股東選擇收取合和之公司通訊之印刷本，則該合資格合和股東將獲寄發所選語言版本的招股章程之印刷本及**藍色**申請表格。

倘合資格合和股東(a)選擇收取公司通訊之電子版本或(b)並無作出選擇，則該合資格合和股東將被視為同意收取合和之公司通訊之電子版本，可分別登入本公司網站 [www.hopewellhkproperties.com](http://www.hopewellhkproperties.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 的「披露易」上市公司公告最新上市公司公告」瀏覽及下載招股章程之電子版本(內容與招股章程印刷本相同)。

選擇收取或被視為同意收取本招股章程之電子版本的合資格合和股東可隨時向香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)發出書面要求或以電郵方式([hopewellholdings@computershare.com.hk](mailto:hopewellholdings@computershare.com.hk))索取招股章程之印刷本。香港證券登記處會應要求迅速以普通郵遞方式免費向該合資格合和股東寄發招股章程之印刷本，但合資格合和股東不一定於香港公開發售結束前收取招股章程之印刷本。

按「如何申請香港發售股份、預留股份及僱員預留股份」所載，合資格合和股東亦可於正常營業時間自收款銀行指定分行及各聯席全球協調人的指定辦事處索取本招股章程之印刷本。

向香港以外任何司法權區派發本招股章程及／或**藍色**申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或**藍色**申請表格的人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)應自行了解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能違反任何有關司法權區的證券法例。尤其是，除本招股章程指明的合資格合和股東外，不論有否使用**藍色**申請表格，本招股章程不應向或自任何指定地區派發、轉發或傳遞。

在任何提出發售要約可能屬違法的司法權區接獲本招股章程及／或**藍色**申請表格，並不構成亦將不會構成發售要約，而在該等情況下，本招股章程及／或**藍色**申請表格必須視作僅供參考而發送，不應予以複製或重新派發。接獲本招股章程及／或**藍色**申請表格的人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)不應為進行優先發售而向或自任何指定地區再派發或發送該等文件。倘該地區的任何人士或其代理人或代名人接獲**藍色**申請表格，則彼不應申請任何預留股份，惟合和及本公司董事決定有關行動不會違反相關法律或

---

## 全球發售安排

---

監管規定則除外。向或自任何指定地區轉發本招股章程及／或藍色申請表格(不論根據合約或法定責任或其他理由)的任何人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)應提醒收件人注意本節的內容。

### 申請手續

優先發售的申請手續以及條款及條件載於「如何申請香港發售股份、預留股份及僱員預留股份 — 申請預留股份」及藍色申請表格內。

### 僱員優先發售

根據香港公開發售初步提呈發售的51,000,000股發售股份中，3,400,000股發售股份(分別相當於香港公開發售及全球發售(假設並無行使超額配股權)初步提呈發售的發售股份總數約6.7%及1.0%)可供合資格僱員優先認購，惟須受本招股章程及粉紅色申請表格所載條款及條件限制。

僱員預留股份以香港發售股份提呈發售，且不受本節「香港公開發售 — 重新分配」所載的回補機制所限。

於二零一三年三月三十一日，合共有1,052名人士合資格根據僱員優先發售申請僱員預留股份。

根據僱員優先發售分配香港發售股份將以派發予合資格僱員的書面指引為基準，有關指引與上市規則第20項應用指引所載分配指引相符。根據僱員優先發售分配香港發售股份不會基於合資格僱員的身份、資歷、服務年期或工作表現而分配。合資格董事(或彼等的聯繫人(屬合資格僱員))將不會獲優先待遇。合資格董事(或彼等的聯繫人(屬合資格僱員))不會較其他申請相同數目股份的合資格僱員優先獲發僱員預留股份。合資格僱員申請一至五手股份將獲足數分配。合資格僱員申請超過五手股份將基於所接獲有效申請水平按分配基準分配。分配基準會由本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司按僱員優先發售所收到的有效申請數目以及每項申請中有效申請的僱員預留股份數目釐定。分配基準將與在香港進行公開發售獲超額認購的情況下所通用的分配基準一致(即申請的股份數目較少可獲較高的分配比例)。

按上文「香港公開發售」所述，重新分配後，僱員優先發售中未獲合資格僱員認購的任何香港發售股份將可根據香港公開發售供香港公眾人士認購。

倘閣下為合資格董事(或合資格董事的聯繫人)，則除能根據僱員優先發售透過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用粉紅表eIPO服務或使用粉紅色申請表格申請僱員預留股份外，不可：

- 以公眾人士的身份申請香港公開發售的香港發售股份；或

---

## 全球發售安排

---

- 根據國際發售申請或表示有興趣認購國際發售股份(根據優先發售申請認購預留股份除外)。

倘閣下為合資格僱員(非合資格董事或合資格董事的聯繫人)，則除能根據僱員優先發售透過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用粉紅表eIPO服務或使用粉紅色申請表格申請僱員預留股份外，亦可：

- 以公眾人士的身份申請香港公開發售的香港發售股份；或
- 根據國際發售申請或表示有興趣認購國際發售股份，

惟二者不可同時進行(以合資格合和股東身份使用藍色申請表格或透過藍表eIPO服務([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk))作出的申請(如有)除外)。合資格僱員此後再申請香港發售股份或國際發售股份時，不再獲優先配額或分配。

任何擬根據僱員優先發售申請發售股份的合資格董事(或彼等的聯繫人(屬合資格僱員))不會參與決定本公司僱員優先發售的分配基準。

我們已向聯交所申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第10.03條有關合資格董事(及彼等的聯繫人(屬合資格僱員))參與僱員優先發售的規定。

粉紅色申請表格載有條件，即分配發售股份予合資格董事及僱員優先發售的其他合資格僱員前，本公司或會減少接獲合資格董事(或彼等的聯繫人(屬合資格僱員))的申請(但不少於五手買賣單位)，旨在確保全球發售完成後公眾所持股份數目不低於聯交所要求的最低持股量。減少擬按公平比例進行，惟約整至最接近完整買賣單位。有關減少(如有)由本公司及聯席全球協調人進行。

### 並無海外登記

有關香港公開發售(包括僱員優先發售)而刊發及將予刊發的文件不會根據香港以外任何司法權區相關的證券法例登記。因此，海外僱員不會根據僱員優先發售獲提呈發售僱員預留股份，而有關人士亦不會獲寄發申請表格。海外僱員或以海外僱員利益代其行事的人士所提出的申請將不獲受理。

### 國際發售

#### 初步提呈發售的發售股份數目

國際發售包括初步提呈發售289,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份總數85%。

#### 分配

國際發售將涉及向美國境內合資格機構買家，以及依據S規例向香港及美國境外其他司法權區內的預期對發售股份有龐大需求的機構和專業投資者以及其他投資者，選擇性地推

---

## 全球發售安排

---

銷發售股份。專業投資者通常包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)以及經常投資於股份及其他證券的公司實體。根據國際發售分配發售股份將按下文「**定價及分配**」所述的「**累計投標**」過程進行，且將取決於多項因素，包括需求的數目和時間、相關投資者在相關行業中已投資資產或股本資產的總規模以及預期相關投資者會否於股份上市後進一步購買股份及／或持有或出售其股份。上述分配旨在透過本公司股份的分派，建立穩固的專業及機構股東基礎，使本公司及其股東整體受惠。

聯席全球協調人(代表包銷商)或會要求已根據國際發售獲提呈發售股份而同時已根據香港公開發售提出申請的任何投資者向聯席全球協調人提供充足資料，使聯席全球協調人能夠識別香港公開發售的相關申請，並確保該等投資者不會根據香港公開發售獲配發任何發售股份。

### 重新分配

根據國際發售將予發行的發售股份總數可能因上文「**香港公開發售 — 重新分配**」所述的回補安排、行使全部或部份超額配股權及／或重新分配原先包括在香港公開發售的未獲認購發售股份而有所改變。

### 超額配股權

為進行全球發售，Boyen Investments 預期會向國際包銷商授出超額配股權，由聯席全球協調人(代表國際包銷商)行使。

根據超額配股權，國際包銷商有權(由聯席全球協調人代其行使)於截止遞交香港公開發售申請日期起計30日期間任何時間，要求 Boyen Investments 按國際發售的發售價出售最多合共51,000,000股股份(全球發售初步可供認購發售股份總數15%)，以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)。倘行使超額配股權，則本公司會另行刊發公告。

### 穩定價格措施

穩定價格措施是包銷商在部份市場為促進證券分銷所採取的做法。為穩定價格，包銷商可在指定期間內，在二級市場競投或購買證券，以阻止及在可能情況下避免證券初步公開市價跌至低於發售價。該等交易可在獲准進行穩定價格措施的所有司法權區遵照所有相關法例及監管規定進行(包括香港的法例及監管規定)。在香港，採取穩定價格措施後的價格不得高於發售價。

為進行全球發售，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士(代表包銷商)，可超額分配股份或進行交易，以於上市日期後的一段限期內穩定或支持股份的市價於原應達致的價格水平以上。然而，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士並無責任進行任何上述穩定價格

---

## 全球發售安排

---

行動。有關穩定價格行動一經開始，將(i)由穩定價格經辦人或代其行事的任何人士全權酌情並按穩定價格經辦人合理認為最符合本公司利益之方式進行，(ii)可隨時終止，且(iii)須在截止遞交香港公開發售申請日期起計30日內結束。

根據證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則獲准在香港進行的穩定價格行動包括：(i)超額分配以阻止或減低股份市價下跌；(ii)出售或同意出售股份，從而建立股份淡倉以阻止或減低股份市價下跌；(iii)根據超額配股權購買或同意購買股份，藉此將上文(i)或(ii)項所述建立的任何倉盤平倉；(iv)純粹因阻止或減低股份市價下跌而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份，以將因上述購買而建立的任何倉盤平倉；及(vi)提呈或意圖進行上文(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述的行動。

有意申請發售股份的人士及發售股份的投資者應注意：

- 穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可就穩定價格行動維持股份長倉；
- 無法確定穩定價格經辦人或代其行事的任何人士維持上述長倉的時間或時期；
- 穩定價格經辦人或代其行事的任何人士一旦將任何上述長倉平倉並在公開市場出售或會對股份的市價有不利影響；
- 為支持股份價格而採取穩定價格行動的時間不可超出穩定價格期。穩定價格期由上市日期開始，並預期於二零一三年七月十一日(即截止遞交香港公開發售申請日期後第30日)結束。該日後不得再進行穩定價格行動，因此股份的需求以至股份價格可能下跌；
- 進行任何穩定價格行動不能確保股份價格可維持於或高於發售價；及
- 於穩定價格行動過程中的出價或交易，可等於或低於發售價的價格，因此亦可按低於申請人或投資者所支付的發售股份價格。

本公司將確保或促使在穩定價格期屆滿後七日內遵照證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則刊發公告。

### 超額分配

倘全球發售出現任何股份超額分配，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可透過(其中包括)行使全部或部份超額配股權或利用穩定價格經辦人或代其行事的任何人士以不高於發售價的價格在二級市場所購買的股份或透過下文所詳述的借股安排或結合上述各種方法，以補足有關超額分配。任何有關購買將按照香港所有相關法律、規則及規例進行，包

---

## 全球發售安排

---

括就穩定價格措施而言，證券及期貨條例中經不時修訂及補充的證券及期貨(穩定價格)規則。超額配發的股份數目不會超過51,000,000股股份，相當於全球發售初步可供認購發售股份15%。

### 借股安排

為方便解決有關全球發售的超額分配，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可選擇根據借股協議(預期由穩定價格經辦人或代其行事的任何人士與Boyen Investments於二零一三年六月十二日(星期三)或前後訂立)向Boyen Investments借入最多51,000,000股股份(根據超額配股權獲行使可發行的最高股份數目)或以其他途徑購入股份(包括行使超額配股權或以不高於發售價的價格在二級市場購買)。

倘與Boyen Investments訂立借股安排，則該安排僅可由穩定價格經辦人或代其行事的任何人士執行以解決國際發售的超額分配，而該安排毋須受上市規則第10.07(1)(a)條規限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載規定，即借股協議唯一目的為配合國際發售於行使超額配股權前補足任何淡倉。

所借入的相同數目股份必須於(i)行使超額配股權的最後日期及(ii)悉數行使超額配股權當日兩者的較早日期後第三個營業日或之前交還Boyen Investments或其代名人(視乎情況而定)。

借股安排將遵照所有適用法例、規則及監管規定進行。穩定價格經辦人或代其行事的任何人士不會就該等借股安排向Boyen Investments支付任何款項。

### 定價及分配

全球發售所涉各項發售的發售股份定價將由聯席全球協調人(代表包銷商)及本公司於定價日(預期約為二零一三年六月十二日(星期三)，但無論如何不遲於二零一三年六月十八日(星期二))協定，而根據各項發售將予分配的發售股份數目則於稍後釐定。

除非另行公佈(詳情見下文)，否則發售價不會高於每股發售股份港幣17.80元，且現時預期發售價不會低於每股發售股份港幣15.30元。香港公開發售的申請人於申請時須支付每股發售股份最高發售價港幣17.80元，連同1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，即一手買賣單位200股股份合共港幣3,595.89元。有意投資者謹請注意，將於定價日釐定的發售價可(但預期不會)低於本招股章程所載的發售價範圍。

國際包銷商將徵求有意投資者有否興趣認購國際發售的發售股份。有意專業及機構投資者將須表明根據國際發售按不同價格或特定價格準備認購發售股份的數目。該過程稱為「累計投標」，預期該過程將持續至截止遞交香港公開發售申請日期，並於當日或前後結束。

聯席全球協調人(代表包銷商)如認為適當，並獲本公司同意後，可根據有意投資者在

---

## 全球發售安排

---

國際發售累計投標過程中的踴躍程度，於截止遞交香港公開發售申請日期上午或之前隨時將發售股份數目及／發售價範圍減至低於本招股章程所載者。

在此情況下，本公司將在決定上述調減後在可行情況下盡早(但無論如何不遲於截至遞交香港公開發售申請日期早上)在南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)刊登有關上述調減的通知。刊發該通知後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終及具決定性，如經聯席全球協調人(代表包銷商)及本公司協定，則發售價將定於該經修訂發售價範圍內。申請人於遞交香港發售股份的申請前應注意，任何有關調減發售股份數目及／或發售價範圍的公告可能直至截止遞交香港公開發售申請日期方會刊發。上述通知亦將會確認或修訂(如適用)目前本招股章程所載二零一三財政年度的本集團營運資金報表及除稅後綜合溢利預測，以及全球發售統計數字，以及可能因上述調減而更改的任何其他財務資料。

倘無刊發上述任何通知，則發售股份的數目不會減少及／或發售價(如經聯席全球協調人(代表包銷商)及本公司協定)無論如何不會定於本招股章程所述的發售價範圍以外。

預期最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售申請數目、香港發售股份的分配基準以及香港公開發售分配結果將透過「如何申請香港發售股份、預留股份及僱員預留股份—發送／領取股票及退款」所述方式經多個渠道公佈。

### 包銷

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款及條件全數包銷，惟須待本公司及聯席全球協調人(代表包銷商)協定發售價後方可作實。

本公司預期於定價日就國際發售訂立國際包銷協議。

該等包銷安排(包括包銷協議)在「包銷」概述。

### 全球發售的條件

發售股份的所有申請須待達成下列條件後方獲接納：

- (i) 上市委員會批准已發行股份、將根據資本化發行而發行的股份、將根據全球發售而發售的發售股份以及可能因行使根據股份認購權計劃授出的股份認購權而發行的股份在聯交所主板上市及買賣；
- (ii) 本公司及聯席全球協調人(代表包銷商)協定發售價；

---

## 全球發售安排

---

- (iii) 於定價日或前後簽訂及交付國際包銷協議；及
- (iv) 香港包銷商根據香港包銷協議的責任及國際包銷商根據國際包銷協議的責任成為無條件且並無根據有關協議的條款終止，

而上述各項條件須於包銷協議各自指定的日期及時間或之前達成(除非有關條件於有關日期及時間或之前獲得有效豁免)，而無論如何不得遲於本招股章程刊發日期後起計30日當日。

倘因任何理由，本公司及聯席全球協調人(代表包銷商)於二零一三年六月十八日(星期二)或之前未能協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

香港公開發售及國際發售各自須待(其中包括)其他發售成為無條件且並無根據其條款終止方告完成。

倘上述條件於指定日期及時間前仍未達成或獲豁免，則全球發售將告失效，而聯交所將即時獲有關通知。屆時本公司將於失效後翌日在南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)，以及於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.hopewellhkproperties.com](http://www.hopewellhkproperties.com) 刊登有關香港公開發售失效的通知。在此情況下，將按「如何申請香港發售股份、預留股份及僱員預留股份」所述條款不計息退還所有申請款項。在此期間，所有申請款項將存放於收款銀行或根據香港法例第155章香港銀行業條例獲發牌的其他香港銀行的獨立銀行賬戶內。

發售股份的股票僅在(i)全球發售在各方面均成為無條件；及(ii)「包銷」所述的終止權利未獲行使的情況下，方會於二零一三年六月十九日(星期三)上午八時正生效。

### 買賣

假設香港公開發售於二零一三年六月十九日(星期三)上午八時正或之前成為無條件，預期股份將於二零一三年六月十九日(星期三)上午九時正開始在聯交所買賣。

股份將以每手買賣單位200股股份買賣，股份代號將為288。

---

# 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

## 重要提示

本公司將依據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第9A條，在並非與招股章程之印刷本一起發出的情況下，發出白色、黃色、藍色及粉紅色申請表格。招股章程之印刷本與電子版本的內容相同，招股章程之電子版本可於本公司網站[www.hopewellhkproperties.com](http://www.hopewellhkproperties.com)及香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄查閱及下載。

有意索取招股章程之印刷本的公眾人士，可於二零一三年六月六日(星期四)上午九時正至二零一三年六月十一日(星期二)中午十二時正的一般辦公時間內在下列地點免費索取：

1. 下列香港公開發售收款銀行的任何分行：

(a) 中國銀行(香港)有限公司

中銀大廈分行，地址為花園道1號3樓；

灣仔(胡忠大廈)分行，地址為灣仔皇后大道東213號；

觀塘分行，地址為觀塘裕民坊20-24號；

油麻地分行，地址為油麻地彌敦道471號；

好運中心分行，地址為沙田橫壘街好運中心；及

屯門新墟分行，地址為屯門鄉事會路雅都花園商場G13-14號；

(b) 東亞銀行有限公司

總行，地址為香港德輔道中10號；

皇后大道中分行，地址為皇后大道中158-164號華英昌中區大廈地下A-C號；

旺角北分行，地址為旺角彌敦道720-722號家樂樓地下；

窩打老道分行，地址為何文田窩打老道77B及77C芝齡大廈地下A號；

東港城分行，地址為將軍澳重華路8號東港城2樓217B號；及

大埔廣場分行，地址為大埔廣場地下商場49-52號；及

(c) 恒生銀行有限公司

總行，地址為德輔道中83號；

北角分行，地址為英皇道335號；

尖沙咀分行，地址為加拿芬道18號；

九龍總行，地址為彌敦道618號；

紅磡分行，地址為馬頭圍道21號；及

荃灣分行，地址為荃灣沙咀道289號。

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

2. 下列聯席全球協調人的任何一間辦事處：

(a) 中銀國際亞洲有限公司，香港花園道1號中銀大廈26樓；

(b) 瑞士信貸(香港)有限公司，香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場88樓；及

3. 香港結算之存管處服務櫃檯，地址為香港德輔道中199號無限極廣場2樓。

可索取招股章程之印刷本的地址詳情將於派發白色申請表格的中國銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司及恒生銀行有限公司各分行顯眼處展示。

按「如何申請香港發售股份、預留股份及僱員預留股份 — 如何申請香港發售股份 — 使用申請表格提出申請」所載，於二零一三年六月六日(星期四)上午九時正至二零一三年六月十一日(星期二)中午十二時正的一般辦公時間內，在每個派發白色和黃色申請表格的地點，均有至少三份招股章程之印刷本可供查閱。

---

# 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

## A. 申請香港發售股份

閣下可：

- 根據香港公開發售申請香港發售股份；或
- 申請或表示有興趣根據國際發售申請國際發售股份，

但不可同時申請兩類股份。

閣下可通過使用以下三種渠道之一，申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過白表eIPO服務網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 申請；或
- 以電子方式指示香港結算，促使香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人不得以白色或黃色申請表格或在網上透過白表eIPO服務或向香港結算發出電子認購指示提出超過一份申請（無論單獨或共同）。

倘閣下並無遵從申請表格或白表eIPO服務指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 詳列的指示，閣下的申請可遭拒絕受理。

本公司、聯席全球協調人（代表包銷商）或白表eIPO服務供應商（如適用）或我們或彼等各自的代理，可全權酌情拒絕或接納全部或部份申請，而毋須給予任何理由。

### 1. 如何申請香港發售股份

#### (a) 可申請香港發售股份的人士

閣下可以白色或黃色申請表格申請可供公眾認購的香港發售股份，如閣下或閣下為其利益而代為申請的人士為個人，及：

- 為18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外或並非美國人士（定義見S規例）；及
- 並非中國法人或自然人。

倘閣下在網上透過白表eIPO服務申請香港發售股份，則除上述條件外，閣下亦須(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)願意提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

倘申請人為公司，則申請須以個別成員名義而非公司名義提出。倘申請人為法人團體，則申請表格須經獲得正式授權的高級職員簽署，並須註明其代表身份。

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

倘申請由獲得有效授權書正式授權的人士提出，則聯席全球協調人(或其代理或代名人)可在申請符合彼等認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不可超過四名。聯名申請人不可透過白表eIPO服務的方式申請香港發售股份。

股份或本公司任何附屬公司股份的現有實益擁有人、董事或彼等各自的聯繫人或本公司任何其他關連人士或將於全球發售完成當時成為本集團關連人士的人士(身為合資格合和股東並根據優先發售申請預留股份的董事及／或其聯繫人除外)，或身處美國境內(定義見S規例)的人士(S規例第902條h(3)段所述的人士除外)或並無香港地址的人士或中國法人或自然人(合資格境內機構投資者除外)，均不得認購香港發售股份。

### (b) 使用申請表格提出申請

#### 應使用的申請表格

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用白色申請表格或透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 於網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下的指定中央結算系統參與者股份戶口，請使用黃色申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份。

#### 索取申請表格的地點

閣下可於於二零一三年六月六日(星期四)上午九時正至二零一三年六月十一日(星期二)中午十二時正期間的正常營業時間內，在下列地點索取白色申請表格及招股章程：

(1) 下列聯席全球協調人的任何一間辦事處：

中銀國際亞洲有限公司      香港  
花園道1號  
中銀大廈26樓

瑞士信貸(香港)有限公司      香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場88樓

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

(2) 收款銀行的以下任何分行：

<u>中國銀行(香港) 有限公司</u>	<u>分行名稱</u>	<u>地址</u>
香港島	中銀大廈分行	花園道1號3樓
	灣仔(胡忠大廈)分行	灣仔皇后大道東213號
九龍	觀塘分行	觀塘裕民坊20-24號
	油麻地分行	油麻地彌敦道471號
新界	好運中心分行	沙田橫壘街好運中心
	屯門新墟分行	屯門鄉事會路雅都花園 商場G13-14號
<u>東亞銀行有限公司</u>	<u>分行名稱</u>	<u>地址</u>
香港島	總行	香港德輔道中10號
	皇后大道中分行	皇后大道中158-164號 華英昌中區大廈地下A-C號
九龍	旺角北分行	旺角彌敦道720-722號 家樂樓地下
	窩打老道分行	何文田窩打老道77B及77C 芝齡大廈地下A號
新界	東港城分行	將軍澳重華路8號 東港城2樓217B號
	大埔廣場分行	大埔廣場地下商場49-52號

# 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

恒生銀行有限公司	分行名稱	地址
香港島	總行	德輔道中83號
	北角分行	英皇道335號
九龍	尖沙咀分行	加拿芬道18號
	九龍總行	彌敦道618號
	紅磡分行	馬頭圍道21號
新界	荃灣分行	荃灣沙咀道289號

閣下可於二零一三年六月六日(星期四)上午九時正至二零一三年六月十一日(星期二)中午十二時正的正常辦公時間內，於香港德輔道中199號無限極廣場2樓香港結算存管處服務櫃檯索取黃色申請表格及招股章程。

閣下的股票經紀亦可能備有申請表格及本招股章程以供索取。

## (c) 透過白表eIPO服務提出申請

### 一般事項

倘閣下為個人並符合上文「可申請香港發售股份的人士」所載標準，則閣下可透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 遞交申請。倘閣下透過白表eIPO服務提出申請，閣下將以本身名義獲發香港發售股份。

透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)，務請閣下細閱。倘閣下未有遵循該等指示，則閣下的申請或會遭指定白表eIPO服務供應商拒絕受理而可能不會呈交至本公司。

若閣下透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 發出電子認購指示，閣下將授權白表eIPO服務供應商，根據本招股章程所載的條款及條件(經適用於白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

### 重複申請概不受理

倘閣下透過白表eIPO服務提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過白表eIPO服務發出申請以認購香港發售股份的電子認購指示並完成支付相關款項，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據白表eIPO服務發出超過一份電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足款項，則不構成實際申請。

---

# 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

## 保護環境

白表eIPO最明顯的好處是可以自助形式和經電子申請途徑來節省用紙。香港中央證券登記有限公司作為指定白表eIPO服務供應商，會就每份經 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 遞交的「合和香港房地產有限公司」白表eIPO申請，捐出港幣兩元以支持香港地球之友發起的「飲水思源—香港林」計劃。

## 其他資料

就分配香港發售股份而言，透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用白表eIPO服務發出電子認購指示的每名申請人將視作一名申請人。

倘閣下未繳足所申請香港發售股份數目的申請款項或支付的金額超過所需金額，或閣下的申請遭白表eIPO服務供應商拒絕，則白表eIPO服務供應商可採納其他安排向閣下退還款項。請參閱指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 內由白表eIPO服務供應商提供的其他資料。

## (d) 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

### 一般資料

中央結算系統參與者可根據其與香港結算訂立的參與者協議以及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示，申請認購香港發售股份以及安排繳付申請款項及退款。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，則可致電 2979 7888 透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)發出電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入要求表格，由香港結算代閣下輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司  
客戶服務中心  
香港  
德輔道中199號  
無限極廣場2樓

招股章程亦可在上述地址索取。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代閣下申請認購香港發售股份。

閣下視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下自行或透過閣下的經紀或託管商所提交申請的詳細資料轉交本公司、聯席全球協調人及香港證券登記處。

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

當香港結算代理人代表向其發出**電子認購指示**申請香港發售股份的人士簽署**白色**申請表格時：

- (i) 香港結算代理人僅作為該等人士的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；及
- (ii) 香港結算代理人代表每名有關人士作出下列事項：
  - 同意將獲配發的香港發售股份發行到香港結算代理人名下，並直接存入中央結算系統，以記存於代表該人士輸入**電子認購指示**的中央結算系統參與者股份戶口或該人士的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
  - 承諾並同意接納該人士發出**電子認購指示**所申請認購的香港發售股份或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
  - 承諾及確認該人士並無根據國際發售申請接納或認購或表示有意認購，亦不會申請認購或接納或表示有意認購任何國際發售的國際發售股份，或以其他方式參與國際發售；
  - (如有關**電子認購指示**為該人士本身利益而提出)聲明僅有一組**電子認購指示**為該人士的利益發出；
  - (如該人士為他人的代理)聲明該人士僅為其他人士的利益發出一組**電子認購指示**，且該人士已獲正式授權以其當事人代理的身份發出該等指示；
  - 明白本公司、董事及聯席全球協調人將依賴以上聲明及陳述，以決定是否就該人士發出的**電子認購指示**配發任何香港發售股份，而該人士如作出虛假聲明，可能會被檢控；
  - 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為根據該人士的**電子認購指示**所配發香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排寄發有關股票及／或退款；
  - 確認該人士已細閱並同意及遵守本招股章程所載條款和條件及申請手續；
  - 確認該人士已收悉並／或細閱過本招股章程，並在發出**電子認購指示**或指示其經紀或託管商代其發出**電子認購指示**時，純粹依賴本招股章程所載資料及聲明(本招股章程任何增補所載者除外)；

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

- 同意本公司、聯席全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方，均毋須亦不會對本招股章程(及其任何補充文件)並未載列的任何資料及陳述負責；
- 同意應本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及／或其各自的顧問及代理的要求，向彼等披露該人士的個人資料；
- 同意(不影響該人士可能擁有的任何其他權利)由香港結算代理人作出的申請一經接納，即不可因無意作出的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人根據該人士作出的**電子認購指示**而代該名人士提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，當該名人士發出**電子認購指示**時即具有約束力，而作為該附屬合約的代價，本公司同意，除按本招股章程所述的一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，倘根據公司條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，則香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，則該申請及該人士的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公佈為證；
- 同意該人士與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併細閱)所列有關就香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司(為本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部份申請，即被視為本公司為本身及代表本公司各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合香港公司條例及細則的規定；及
- 同意該人士的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約將受香港法例規管，並須按其詮釋。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示，閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，閣下(倘屬聯名申

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部份不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付的每股發售價，則安排退還申請款項，在各情況下均包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，並存入閣下的指定銀行賬戶內；及
- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表閣下作出於白色申請表格及本招股章程所述須代表閣下作出的一切事項。

### 最低認購數目及許可數目

閣下可自行或安排身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少200股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過200股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，並將不獲受理。

### 重複申請概不受理

倘閣下被懷疑作出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，則香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除閣下發出的該指示及／或為閣下的利益而發出的該指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮是否作出重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，將視作一項實際申請。

### 公司條例第40條

為免生疑問，本公司及所有其他參與編撰本招股章程的各方確認，每名自行或安排他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司條例第40條(根據公司條例第342E條適用)獲得賠償。

### 個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及彼等各自的顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

### 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣地，透過**白表eIPO**服務申請香港發售股份亦為白表eIPO服務供應商向公

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

眾投資者提供的服務。上述服務受其能力限制並可能出現服務中斷，務請閣下避免待最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席全球協調人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過白表eIPO服務提出申請的人士將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出電子認購指示，謹請中央結算系統投資者戶口持有人盡早向有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出電子認購指示時遇上困難，請(i)遞交白色或黃色申請表格；或(ii)於二零一三年六月十一日(星期二)中午十二時正前親臨香港結算客戶服務中心，填妥一份電子認購指示輸入表格。

### 2. 提交申請的時間

#### (a) 使用白色及黃色申請表格申請

閣下填妥的白色及黃色申請表格連同隨附註明以「中國銀行(香港)代理有限公司 — 合和公開發售」為抬頭人的支票或銀行本票付款，必須於二零一三年六月十一日(星期二)中午十二時正前遞交，倘該日並無開始辦理申請登記，則於本節「一 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述日期及時間前遞交。

閣下填妥的白色或黃色申請表格連同隨附註明以「中國銀行(香港)代理有限公司 — 合和公開發售」為抬頭人的支票或銀行本票付款，必須於下列時間投入上文「一 使用申請表格提出申請 — 索取申請表格的地點」所列任何收款銀行分行的特備收集箱內：

二零一三年六月六日(星期四) — 上午九時正至下午五時正

二零一三年六月七日(星期五) — 上午九時正至下午五時正

二零一三年六月八日(星期六) — 上午九時正至下午一時正

二零一三年六月十日(星期一) — 上午九時正至下午五時正

二零一三年六月十一日(星期二) — 上午九時正至中午十二時正

申請登記時間為二零一三年六月十一日(星期二)上午十一時四十五分至中午十二時正。

在截止辦理申請登記前，將不會處理香港發售股份的申請，亦不會配發任何香港發售股份。本招股章程首次刊發當日起30天後，不會根據本招股章程配發任何香港發售股份。

#### (b) 申請的條款及條件

每份申請表格均載列詳細指示，務請閣下細閱及遵從該等指示。若閣下未有嚴格遵從該等指示，閣下的申請可能不獲受理。

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

務請閣下注意，填妥及提交申請表格或透過白表eIPO服務、藍表eIPO服務或粉紅表eIPO服務提出申請後，即表示閣下(其中包括)：

- (i) 指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席全球協調人(或彼等的代理或代名人)，為按照細則的規定登記閣下以閣下名義或香港結算代理人名義(視情況而定)獲分配的任何香港發售股份、預留股份及／或僱員預留股份，以及為促使本招股章程、申請表格及／或白表eIPO服務、藍表eIPO服務或粉紅表eIPO服務指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)(視情況而定)所述的安排生效，而代表閣下簽署任何文件及進行一切必需事宜；
- (ii) 承諾為使閣下或香港結算代理人(視情況而定)按細則的規定登記為閣下獲分配的香港發售股份、預留股份及／或僱員預留股份持有人而簽署所有文件及進行一切必需事宜；
- (iii) 向本公司及各股東表示同意，而本公司亦向各股東表示同意，將遵守及符合公司條例及細則的規定；
- (iv) 確認閣下已細閱本招股章程所載的條款及條件及申請程序(倘透過白表eIPO服務、藍表eIPO服務或粉紅表eIPO服務提出申請，則亦包括白表eIPO服務、藍表eIPO服務或粉紅表eIPO服務指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 所載的條款及條件)，並同意受其約束；
- (v) 確認閣下已接獲及／或細閱本招股章程(倘透過白表eIPO服務、藍表eIPO服務或粉紅表eIPO服務提出申請，則亦為白表eIPO服務、藍表eIPO服務或粉紅表eIPO服務指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 所載的條款及條件)，並在提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述(倘透過白表eIPO服務、藍表eIPO服務或粉紅表eIPO服務提出申請，則亦於指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)載列的資料及陳述)，且除本招股章程任何補充文件外，將不會依賴任何其他資料或陳述；
- (vi) 確認閣下已知悉本招股章程所披露有關全球發售的限制；
- (vii) 同意本公司、聯席全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方，均毋須亦不會對本招股章程(及其任何補充文件)並未載列的任何資料及陳述負責；
- (viii) 承諾及確認(倘為閣下本身的利益提出申請)或閣下為其利益而代為提出申請的人士並無根據國際發售申請認購或接納認購或表示有意認購，亦不會申請認購或接納或表示有意認購國際發售的任何發售股份，亦無以其他方式參與國際發售(根據優先發售申請預留股份除外)；

---

## 如何申請香港發售股份、預留股份及僱員預留股份

---

- (ix) 同意應本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理的要求，向彼等披露有關閣下或閣下為其利益而代為提出申請的人士的任何個人資料；
- (x) 若香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，而本公司、聯席全球協調人及包銷商和彼等各自的高級職員或顧問概不會因接受閣下購買香港發售股份、預留股份及／或僱員預留股份的要約，或閣下在本招股章程所載的條款及條件項下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (xi) 同意(不影響該人士可能擁有的任何其他權利)申請一經接納，即不可因無意作出的失實陳述而撤銷；
- (xii) (倘由代理代表閣下提出申請)保證閣下已有效及不可撤回地賦予該名代理提出申請的所有必要權力及授權；
- (xiii) 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約將受香港法例規管，並須按其詮釋。
- (xiv) 聲明、保證及承諾閣下明白香港發售股份、預留股份及／或僱員預留股份並無且不會根據美國證券法登記，以及在填妥及提交任何申請表格或透過**白表eIPO**服務、**藍表eIPO**服務或**粉紅表eIPO**服務提出申請時，閣下及閣下代為或為其利益而申請香港發售股份的任何人士均身處美國境外(定義見S規例)，或為S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (xv) 保證申請所載的資料均屬真實及準確；
- (xvi) 承諾及同意接納所申請數目或根據申請分配予閣下的較少數目的香港發售股份、預留股份及／或僱員預留股份；
- (xvii) 授權本公司將閣下的姓名或香港結算代理人的名稱(視情況而定)列入本公司的股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份、預留股份及／或僱員預留股份持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按照申請所示地址，向閣下或(如屬聯名申請人)向申請表格中排名首位的申請人發送任何股票及／或發送任何電子退款指示及／或退款支票，郵誤風險概由閣下自行承擔(惟倘閣下申請1,000,000股或以上的香港發售股份，或1,000,000股或以上的預留股份，並已在相關申請中表明閣下將親自領取股票及／或退款支票(惟倘閣下申請僱員預留股份，則本公司將會向閣下申請中所示地址或閣下另行通知本公司的地址寄發股票(如有))，則閣下可按照以下「發送／領取股票及退款」所述的方式或於本公司在報章上所通知發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期，領取股票及／或退款支票)；

---

## 如何申請香港發售股份、預留股份及僱員預留股份

---

(xviii) 授權本公司代表閣下與本公司各董事及高級職員訂立合約，據此該等董事及高級職員各自承諾將按細則規定，履行及遵守其對股東應盡的責任；及

(xix) 明白本公司及聯席全球協調人將依賴以上聲明及陳述，以決定是否就該申請配發任何香港發售股份、預留股份及／或僱員預留股份，如閣下作出虛假聲明，則可能會被檢控；

### (c) 白表eIPO／粉紅表eIPO／藍表eIPO

閣下可於二零一三年六月六日(星期四)上午九時正起至二零一三年六月十一日(星期二)上午十一時三十分，透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 遞交閣下的申請，而全數繳付申請款項的最遲時間為二零一三年六月十一日(星期二)中午十二時正或於以下「一 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間(每日24小時，申請截止日除外)。

假如閣下未有依時繳付申請款項(包括任何相關費用)，則白表eIPO服務供應商將會拒絕受理閣下的申請，而閣下的申請款項將按指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 所述的方式退還予閣下。

### (d) 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

二零一三年六月六日(星期四) — 上午九時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>

二零一三年六月七日(星期五) — 上午八時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>

二零一三年六月八日(星期六) — 上午八時正至下午一時正<sup>(1)</sup>

二零一三年六月十日(星期一) — 上午八時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>

二零一三年六月十一日(星期二) — 上午八時正<sup>(1)</sup>至中午十二時正

附註：

(1) 香港結算可在事先通知中央結算系統結算／託管商參與者的情況下，不時更改上述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於二零一三年六月六日(星期四)上午九時正至二零一三年六月十一日(星期二)中午十二時正(除截止申請日期外，每日24小時)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為申請截止日期二零一三年六月十一日(星期二)中午十二時正，或以下「一 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

### (e) 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於二零一三年六月十一日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時候香港懸掛：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

則當日不會辦理認購申請，而會押後至上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港並無懸掛上述任何一項警告訊號的下一個營業日上午十一時四十五分至中午十二時正進行。

倘於二零一三年六月十一日(星期二)並無開始及截止辦理申請登記，或倘於本招股章程「預期時間表」一節所述的其他日期香港發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，則可能會影響本招股章程「預期時間表」一節所述的該等日期。倘「預期時間表」所述的該等日期受到影響，本公司將作出公佈。

### 3. 閣下可提交的申請數目

閣下只有在身為代名人的情況下，方可提交超過一份香港發售股份的申請，在此情況下，閣下可以本身的名義代表不同實益擁有人向香港結算發出**電子認購指示**(如閣下為中央結算系統參與者)及提交超過一份**白色**或**黃色**申請表格。閣下必須在申請表格上註有「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名有關實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別編碼。

倘若閣下未能填妥該資料，則是項申請將視為以閣下的利益提交。

倘閣下為合資格合和股東，根據優先發售透過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用**藍表eIPO**服務或使用**藍色**申請表格遞交認購預留股份的申請，則閣下亦可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統發出電子指示就認購香港發售股份提出一項申請(倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)或透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 遞交申請。然而，就以上述方式申請任何香港發售股份而言，閣下不會獲享「全球發售安排 – 優先發售」所述閣下根據優先發售所享有的任何優待。倘閣下同時透過**藍表eIPO**服務及使用**藍色**申請表格提交申請，則僅有透過**藍表eIPO**提交的申請會被接納，而另一項申請將會遭拒絕受理。

此外，如閣下為合資格僱員，閣下亦可透過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用**粉紅表eIPO**服務或使用**粉紅色**申請表格申請認購僱員預留股份。根據僱員優先發售，每名合資格僱員僅可就僱員預留股份提交一項申請。倘閣下同時透過**粉紅表eIPO**服務及使用**粉紅色**申請表格提交申請，則僅有透過**粉紅表eIPO**提交的申請會被接受，而另一項申請將會遭拒絕受理。

除上述情況外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。

倘閣下為合資格董事(或合資格董事的聯繫人)，則除可透過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用**粉紅表eIPO**服務或使用**粉紅色**申請表格根據僱員優先發售申請認購僱員預留股份外，閣下不得：

- 以公眾人士身份申請認購香港公開發售的香港發售股份；或
- 申請認購或表示有意認購國際發售的國際發售股份(根據優先發售申請預留股份除外)。

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

倘為閣下的利益而以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 發出電子認購指示提交超過一項申請(包括香港結算代理人按電子認購指示提出申請的部份)，則閣下的所有申請亦會被視為重複申請而不獲受理(任何以合資格合和股東身份根據優先發售提出的申請及／或任何以合資格僱員身份根據僱員優先發售提出的申請除外)。倘申請人為非上市公司，且：

- 該公司的主要業務為證券買賣業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

則是項申請將視作以閣下的利益而提出。

「非上市公司」指並無股本證券在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司的董事會組成；
- 控制該公司過半數的表決權；或
- 持有該公司過半數已發行股本(不計及任何無權獲分派超出某指定金額的溢利或資本的股本部份)。

作為所有香港發售股份申請的條款及條件，一經填妥及遞交申請表格或向香港結算發出電子認購指示或透過白表eIPO服務遞交申請，即表示閣下：

- (如申請以閣下本身的利益提出)保證是項申請乃為閣下的利益而以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示或透過白表eIPO服務所提出或將提出的唯一申請；或
- (如閣下為他人的代理)保證已向該名人士作出合理查詢，確定是項申請乃為該名人士的利益而以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示所提出或將提出的唯一申請，而閣下已獲正式授權以該名人士代理的身份簽署申請表格或發出電子認購指示。

倘若閣下被懷疑通過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用白表eIPO服務發出電子認購指示，並就該等電子認購指示全數支付款項以提交超過一項申請，或者通過白表eIPO服務提交一項電子申請，同時通過任何其他途徑提交一項或多項申請(任何以合資格合和股東身份根據優先發售提出的申請及／或任何以合資格僱員身份根據僱員優先發售提出的申請除外)，則閣下的所有申請均可遭拒絕受理。

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

### 4. 閣下不獲配發香港發售股份、預留股份及僱員預留股份的情況

本招股章程、有關申請表格隨附的附註(不論閣下以申請表格或向香港結算發出電子指示促使香港結算代理人代表閣下提出申請)及白表eIPO服務、藍表eIPO服務或粉紅表eIPO服務指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 的電子認購指示(就使用白表eIPO服務或粉紅表eIPO服務或藍表eIPO服務提交申請而言)詳細載列閣下不獲配發香港發售股份、預留股份及／或僱員預留股份的情況，謹請閣下細閱。閣下尤須注意，閣下於下列情況將不獲配發香港發售股份、預留股份及／或僱員預留股份：

#### (i) 倘閣下的申請被撤銷：

填妥及遞交申請表格或向香港結算發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理認購申請後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)前撤銷閣下或香港結算代理人代表閣下作出的申請。此項同意將成為閣下與本公司的附屬合約，並將在閣下提交申請表格或向香港結算發出電子認購指示以及香港結算代理人代表閣下提交申請時即具有約束力。作為該附屬合約的代價，本公司同意，除非按本招股章程所述的一項程序，否則不會於開始辦理認購申請後第五日屆滿或之前(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)向任何人士發售任何香港發售股份。

倘根據公司條例第40條(根據公司條例第342E條適用)對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，則閣下可於開始辦理申請認購後第五日屆滿或之前(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)撤回閣下或由香港結算代理人代表閣下提出的申請。

倘就本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人可能或可能不會(視乎補充文件所載的資料而定)獲通知需確認其申請。倘申請人接獲通知但並未根據所獲通知的程序確認其申請，則未確認的申請將不會有效。除上文所述者外，申請一經提出即不可撤回，且申請人將視為按經補充的本招股章程提出申請。

倘閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請已獲接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，即視為接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或以抽籤形式進行分配，則申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕 閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人(代表包銷商)、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理及代名人，可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部份的申請，而毋須就拒絕或接納任何申請提供理由。

(iii) 倘香港發售股份、僱員預留股份及／或預留股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會在下列期間並未批准股份上市，則配發予 閣下或香港結算代理人(如 閣下向香港結算發出**電子認購指示**或以**黃色**申請表格提出申請)的香港發售股份、僱員預留股份及／或預留股份將告無效：

- 截止辦理申請登記起計三個星期內；或
- 聯交所上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司的較長期限(最長為六個星期)。

(iv) 倘：

- 閣下提出上述「**閣下可提交的申請數目**」中所述的重複或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請認購或接納，或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港發售股份以及國際發售股份。一經填妥任何**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 發出**電子認購指示**，即表示 閣下同意不會同時申請認購國際發售的國際發售股份(以合資格合和股東／合資格僱員身份(視情況而定)，以**藍色**／**粉紅色**申請表格或透過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用**藍表eIPO**／**粉紅表eIPO**服務提出申請(如有)除外)。本公司將採取合理措施，識別及拒絕已在國際發售中獲得發售股份的投資者於香港公開發售所作的申請(根據優先發售申請預留股份除外)，以及識別及拒絕已在香港公開發售中獲得香港發售股份的投資者(根據僱員優先發售申請僱員預留股份除外)對國際發售所表示的興趣(根據優先發售申請預留股份除外)；
- 閣下並未遵照申請表格內所載指示填妥申請表格(倘 閣下以申請表格提出申請)；
- 閣下未根據指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 所載指示、條款及條件，填妥透過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 白表eIPO／粉紅表eIPO／藍表eIPO服務發出的**電子認購指示**；
- 閣下並無繳妥款項，或 閣下繳付款項的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

- 包銷協議未成為無條件；
- 包銷協議根據其各自條款終止；
- 本公司或聯席全球協調人相信接納閣下的申請，將導致彼等違反接獲閣下申請或申請表格所載閣下地址所在的司法權區內的適用證券法或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請認購超過23,800,000股香港發售股份(即香港公開發售初步提呈可供認購的香港發售股份扣減僱員優先發售初步提呈合資格僱員認購的3,400,000股香港發售股份後之香港發售股份數目的50%)。

謹請閣下亦注意，閣下可根據香港公開發售申請認購香港發售股份或表示有意認購國際發售的國際發售股份，但不可兩者同時進行(根據優先發售申請預留股份除外)。

### B. 申請預留股份

#### 1. 可申請預留股份的人士

僅於記錄日期下午四時三十分名列合和股東名冊且身為合資格合和股東的合和股東有權根據優先發售認購預留股份。

不合資格合和股東指登記地址位於香港以外地區或據合和另行得悉於記錄日期為香港以外地區居民的合和股東，且合和董事和本公司根據合和董事所作出的查詢，考慮到合和股東所處有關司法權區的法例的法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所的規定後，認為有必要或適宜將有關合和股東排除在優先發售範圍外。

合和及本公司董事已就於指定地區向合和股東發售預留股份查詢有關指定地區所適用證券法例的法律限制及有關監管機構或證券交易所的要求。考慮到有關情況，合和董事及本公司認為，除下文所述的若干有限例外情況外，基於在該等地區登記或提交本招股章程存檔及／或遵從該等地區有關當地法律或規管規定所涉及的時間及成本，有必要或適宜限制指定地區的合和股東接納彼等於優先發售項下預留股份保證配額的能力。

因此，就優先發售而言，不合資格合和股東為：

- (i) 於記錄日期下午四時三十分名列合和股東名冊且於該名冊內所示地址為位於任何指定地區的合和股東；及
- (ii) 於記錄日期下午四時三十分合和另行得悉為任何指定地區居民的合和股東或實益合和股東。

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

對於指定地區，合和將向中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)發函，告知彼等根據指定地區的相關法律法規，代表不合資格合和股東持有任何合和股份的中央結算系統參與者不可參與優先發售。

合資格合和股東有權按照其於記錄日期下午四時三十分持有每25股合和股份的完整倍數可獲發一股預留股份的保證配額之基準提出申請。於記錄日期下午四時三十分持有不足25股合和股份的任何合資格合和股東將無權申請認購預留股份。

倘申請人為公司，有關申請必須以個別股東名義提出，而非以該公司名義提出。倘申請人為法人團體，**藍色**申請表格必須由獲正式授權的高級職員簽署，而該高級職員須說明其代表身份。

倘申請由獲有效授權書正式授權的人士提出，則本公司及聯席全球協調人(作為本公司的代理人)可在符合彼等認為適當的條件情況下(包括出示受權人已獲授權的證明)，酌情接受有關申請。本公司及聯席全球協調人(作為本公司的代理人)將可全權拒絕或接受任何全部或部份的申請，而毋須申述任何理由。

### 2. 預留股份的申請渠道

優先發售的預留股份僅可由合資格合和股東透過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用 **藍表eIPO**服務或以 **藍色**申請表格(已寄發予合資格合和股東)提出申請。另外，合資格合和股東將按其根據合和之公司通訊政策選擇收取公司通訊的方式獲取招股章程。

倘合資格合和股東選擇收取合和之公司通訊之印刷本，則該合資格合和股東將獲寄發所選語言版本的招股章程之印刷本及**藍色**申請表格。

倘合資格合和股東(a)選擇收取公司通訊之電子版本或(b)並無作出選擇，則該合資格合和股東將被視為同意收取合和之公司通訊之電子版本，並可分別登入本公司網站 [www.hopewellhkproperties.com](http://www.hopewellhkproperties.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 的「披露易」上市公司公告)最新上市公司公告」瀏覽及下載本招股章程之電子版本(內容與招股章程印刷本相同)。

選擇收取或被視為同意收取本招股章程之電子版本的合資格合和股東可隨時向香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，發出書面要求或以電郵方式([hopewellholdings@computershare.com.hk](mailto:hopewellholdings@computershare.com.hk))索取本招股章程之印刷本。香港證券登記處會應要求迅速以普通郵遞方式免費向該合資格合和股東寄發本招股章程之印刷本，但合資格合和股東不一定於香港公开发售結束前收到本招股章程之印刷本。

按「如何申請香港發售股份、預留股份及僱員預留股份」所載，合資格合和股東亦可於正常營業時間自收款銀行任何指定分行及各聯席全球協調人的指定辦事處索取本招股章程之印刷本。

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

倘合資格合和股東申請的預留股份數目多於合資格合和股東的優先發售保證配額，則在上述條款及條件的規限下，相關保證配額將獲悉數配發，但有關申請的超額部份則只有在其他合資格合和股東拒絕認購部份或全部保證配額而有足夠可用預留股份的情況下獲接納，可用預留股份則由聯席全球協調人按公平合理基準分配。該基準與香港公開發售出現超額認購的情況下普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例，其後則由聯席全球協調人酌情重新分配予國際發售的其他投資者。

如合資格合和股東擬申請之股份數目多於保證配額，則申請的股份數目須為**藍色**申請表格一覽表所列股份數目之一並支付相應款項，否則申請人必須按**藍色**申請表格所載特別公式計算申請有關預留股份數目之正確應繳金額。

倘預留股份的超額申請：

- (i) 少於可用預留股份，則可用預留股份將首先獲分配以悉數滿足該等預留股份之超額申請，其後，則由聯席全球協調人酌情分配至國際發售；
- (ii) 等於可用預留股份，則可用預留股份將獲分配以悉數滿足該等預留股份之超額申請；或
- (iii) 多於可用預留股份，則可用預留股份將按公平合理的基準分配，該基準與香港公開發售出現超額認購的情況下普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例。倘滿足超額申請後餘下零碎數目的股份，該等零碎數目的股份將由聯席全球協調人酌情重新分配至國際發售。

除上文所述者外，優先發售將不受國際發售及香港公開發售間的回補安排所限。

透過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用**藍表eIPO**服務或使用**藍色**申請表格申請優先發售的預留股份的合資格合和股東亦可以**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統(倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)向香港結算發出**電子認購指示**或透過**白表eIPO**服務就香港公開發售的香港發售股份提出一項申請。然而，合資格合和股東使用**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**或透過**白表eIPO**服務申請香港公開發售的香港發售股份，在配額或分配方面不會有優先權。

### 3. 發送招股章程及藍色申請表格

倘閣下為享有保證配額的合資格合和股東，則**藍色**申請表格已寄送至閣下於記錄日期下午四時三十分記錄在合和股東名冊的地址。此外，合資格合和股東如選擇收取

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

合和之公司通訊之印刷本，將會收到本招股章程之印刷本。本招股章程之電子版本(內容與招股章程之印刷本相同)可於本公司網站[www.hopewellhkproperties.com](http://www.hopewellhkproperties.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)瀏覽及下載。

透過經紀／託管商於中央結算系統間接持有合和股份的人士如欲參與優先發售，應指示彼等的經紀或託管商最遲於香港結算或香港結算代理人設定的限期前代其申請預留股份。為趕及香港結算設定的限期，該等人士應向其經紀／託管商查詢有關處理其指示的時間，並向其經紀／託管商發出所需指示。在中央結算系統以中央結算系統投資者戶口持有人身份直接持有合和股份的人士如欲參與優先發售，應最遲於香港結算或香港結算代理人設定的限期前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出指示。

合資格合和股東如要求補發**藍色**申請表格，請聯絡香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓或致電熱線 +852 2862 8555。

#### 4. 透過藍表eIPO服務申請

倘閣下透過網上**藍表eIPO**服務申請預留股份：

- (a) 透過**藍表eIPO**服務提出申請的詳細指示載於指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)，務請閣下細閱。倘閣下未有遵循該等指示，則閣下的申請或會遭白表eIPO服務供應商拒絕受理而可能不會呈交至本公司；
- (b) 閣下亦須願意提供有效的電郵地址；及
- (c) 一旦按閣下或為閣下利益發出的電子認購指示完成付款，即視為已作出實際申請。倘閣下同時透過**藍表eIPO**服務及使用**藍色**申請表格提交申請，則僅會接受透過**藍表eIPO**提交的申請，而另一項申請將會遭拒絕受理。

#### 5. 使用藍色申請表格申請

- (a) 請使用墨水筆或原子筆以英文填寫**藍色**申請表格並簽署。**藍色**申請表格列有詳細指示，閣下務須細閱該等指示。倘閣下並無依照指示填寫，則閣下的申請或會被拒絕受理，並會連同隨附的支票或銀行本票按**藍色**申請表格上所示地址，以普通郵遞方式退回予閣下(倘屬聯名申請人，則為排名首位之申請人)，郵誤風險概由閣下承擔。
- (b) **藍色**申請表格必須附有一張支付款項的支票或銀行本票。閣下務須細閱申請表格所載詳細指示，倘支票或銀行本票不符合申請表格所載規定，則申請可遭拒絕受理。
- (c) 於下文「**申請預留股份**—**提交申請的時間**」所述時間前，將**藍色**申請表格投入任何所述地點其中一個收集箱內。

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

(d) 閣下以藍色申請表格申請預留股份有以下四種選擇。

- **選項1 — 申請預留股份數目等於 閣下之保證配額：**

閣下須填妥及簽署藍色申請表格，並提交一張支票(或銀行本票)支付藍色申請表格乙欄所印款項。

- **選項2 — 申請預留股份的數目不超過 閣下之保證配額並申請超額預留股份：**

閣下須(i)按藍色申請表格一覽表所載將根據保證配額申請的預留股份數目和應付股款填入丙欄；(ii)按藍色申請表格一覽表所載將申請的超額預留股份數目和應付股款填入丁欄；(iii)將根據保證配額申請的預留股份數目和超額預留股份數目相加，並計算應付股款總額(即丙欄與丁欄所填金額之和)。將所得總數和總金額填入戊欄；及(iv)提交一張支票(或銀行本票)支付申請股款總額。

倘 閣下根據保證配額申請的預留股份少於保證配額，則 閣下所申請股份數目須為藍色申請表格一覽表所列數目之一，否則 閣下須按藍色申請表格所載特別公式自行計算所申請預留股份的應付正確股款。

閣下擬申請的超額預留股份數目須為藍色申請表格一覽表所列數目之一。倘申請的超額預留股份數目並非藍色申請表格一覽表所列數目之一，而 閣下提交的支票／銀行本票之金額與按藍色申請表格所載特別公式計算的應付股款金額不符，則超額申請會遭拒絕。

- **選項3 — 僅申請超額預留股份：**

閣下須(i)按藍色申請表格一覽表將所申請的超額預留股份數目和應付款額填入己欄；及(ii)以一張支票(或銀行本票)支付 閣下於藍色申請表格己欄填寫的相同款項。

閣下擬申請的超額預留股份數目須為藍色申請表格一覽表所列數目之一。倘申請的超額預留股份數目並非藍色申請表格一覽表所列數目之一，而 閣下提交的支票／銀行本票之金額與按藍色申請表格所載特別公式計算的應付股款金額不符，則超額申請會遭拒絕。

- **選項4 — 申請預留股份的數目少於 閣下之保證配額：**

閣下須(i)按藍色申請表格一覽表所載將申請的預留股份數目和應付股款填入庚

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

欄；及(ii)提交一張支票(或銀行本票)支付 閣下於**藍色**申請表格庚欄所填相同款項。

倘 閣下申請的預留股份少於 閣下作為合資格合和股東獲得的保證配額，則 閣下所申請股份數目須為**藍色**申請表格一覽表所列數目之一，否則 閣下須按**藍色**申請表格所載特別公式計算申請預留股份的應付正確股款。

(e) 倘出現以下情況，本公司可拒絕受理**藍色**申請表格：

- **藍色**申請表格並未按照申請表格所載指示填妥；
- **藍色**申請表格未獲正式簽署(僅接受親筆簽名)(倘為聯名申請人，未獲全部申請人簽署)；
- 就法人團體申請人而言，**藍色**申請表格未經獲授權的高級職員正式簽署(僅接受親筆簽名)或未加蓋公司印章；
- 支票／銀行本票／**藍色**申請表格有缺陷；
- **藍色**申請表格未隨附支票／銀行本票或隨附超過一張支票／銀行本票；
- 支票／銀行本票未預印賬戶名稱或賬戶名稱未經開具銀行證明；
- 支票／銀行本票並非自香港的港幣銀行賬戶提款；
- 支票／銀行本票的抬頭人並非「中國銀行(香港)代理有限公司 — 合和優先發售」；
- 支票並未劃線註明「只准存入抬頭人賬戶」；
- 支票為期票；
- 申請人未正確付款或申請人以支票或銀行本票付款但支票或銀行本票於首次過戶時不獲兌現；
- 申請人名稱／聯名申請之排名首位申請人並非預印或付款銀行證明／在支票／銀行本票背面簽署之名稱；
- 申請表格所提供申請資料之更改未獲申請人簽署授權；
- 申請以鉛筆填寫；
- 申請人並無填全所選選項的空格；

---

## 如何申請香港發售股份、預留股份及僱員預留股份

---

- 申請人選擇超過一個選項；
  - 本公司相信閣下的申請經接納後，會違反接納申請或申請人地址所在司法權區的適用證券或其他法律、規則或法規；或
  - 本公司及聯席全球協調人及彼等各自的代理或代名人酌情決定全部或部份拒絕或接納任何申請，而毋須就此解釋原因。
- (f) 倘閣下申請的預留股份數目等於保證配額(選項1)：
- 倘支票／銀行本票金額與藍色申請表格乙欄應付款項並不匹配，則本公司會拒絕受理閣下的申請。
- (g) 倘閣下申請預留股份的數目不超過保證配額並申請超額預留股份(選項2)：
- 倘支票／銀行本票金額少於藍色申請表格所載申請保證配額數目的股份所應付的金額，則本公司會拒絕受理閣下的申請。
  - 倘支票／銀行本票金額多於藍色申請表格所載申請保證配額數目的股份所應付的金額但少於藍色申請表格所載申請保證配額數目的股份及超額預留股份所應付的總金額，則本公司會全數接受閣下保證配額數目的申請，但會拒絕受理超額預留股份申請。
  - 倘支票／銀行本票金額多於藍色申請表格所載申請保證配額數目的股份及超額預留股份所應付的總金額，則本公司會全數接受閣下的申請。
- (h) 倘閣下僅申請超額預留股份(選項3)
- 閣下應申請藍色申請表格付款一覽表所列其中一個數目的股份。倘所申請預留股份數目為藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，而支票／銀行本票金額與藍色申請表格一覽表所載應付款項並不匹配，則本公司會拒絕受理閣下的申請。
  - 倘所申請預留股份數目並非藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，且支票／銀行本票金額與按藍色申請表格所載公式計算之應付款項並不匹配，則本公司會拒絕受理閣下的申請。
- (i) 倘申請之預留股份數目少於保證配額(選項4)
- 閣下應申請藍色申請表格一覽表所列其中一個數目的股份。倘所申請預留股份數目為藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，而支票／銀行本票金額與

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

藍色申請表格付款一覽表所載應付款項並不匹配，則本公司會拒絕受理閣下的申請。

- 倘所申請預留股份數目並非藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，且支票／銀行本票金額與按藍色申請表格所載公式計算之應付款項並不匹配，則本公司會拒絕受理閣下的申請。

除使用藍色申請表格外，閣下亦可透過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用藍表eIPO服務申請預留股份。

### 6. 提交申請的時間

#### 使用藍表eIPO服務提出申請

閣下可於二零一三年六月六日(星期四)上午九時正起至二零一三年六月十一日(星期二)上午十一時三十分，透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用藍表eIPO服務遞交申請，而全數繳付申請款項的最遲時間為二零一三年六月十一日(星期二)中午十二時正，倘該日並不辦理申請登記，則為下文「申請預留股份－提交申請的時間－惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的日期及時間前遞交。

假如閣下未有依時繳付申請款項(包括任何相關費用)，則白表eIPO服務供應商將會拒絕受理閣下的申請，而閣下的申請款項將按指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 所述的方式退還予閣下。

#### 使用藍色申請表格提出申請

閣下填妥的藍色申請表格連同隨附註明以「中國銀行(香港)代理有限公司－合和優先發售」為抬頭人的支票／銀行本票，須於以下日期的指定時間內投入設於「申請香港發售股份－提交申請的時間－使用白色及黃色申請表格申請」所列的任何收款銀行分行或香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)的特備收集箱內：

二零一三年六月六日(星期四) — 上午九時正至下午五時正

二零一三年六月七日(星期五) — 上午九時正至下午五時正

二零一三年六月八日(星期六) — 上午九時正至下午一時正

二零一三年六月十日(星期一) — 上午九時正至下午五時正

二零一三年六月十一日(星期二) — 上午九時正至中午十二時正

填妥的藍色申請表格連同隨附款項，必須於二零一三年六月十一日(星期二)中午十二時正前遞交，倘該日並無開始辦理申請登記，則於下文「申請預留股份－提交申請的時間－惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述時間及日期前遞交。

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

倘閣下同時透過藍表eIPO服務及使用藍色申請表格提交申請，則僅有透過藍表eIPO服務提交的申請會被接受，而另一項申請將會遭拒絕受理。

### 申請登記

申請登記將自二零一三年六月十一日(星期二)上午十一時四十五分開始至中午十二時正結束，惟下文「申請預留股份—提交申請的時間—惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所規定者除外。

在截止辦理申請登記前，將不會就預留股份的申請收取款項，且不會配發任何該等預留股份。

### 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於二零一三年六月十一日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港懸掛：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

則不會開始辦理申請登記。將改為上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港均無懸掛上述任何警告訊號的下一個營業日上午十一時四十五分開始辦理及中午十二時正截止辦理申請登記。

倘申請登記並無於二零一三年六月十一日(星期二)開始及截止辦理，或香港於「預期時間表」所述的其他日期懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，則「預期時間表」所述該等日期可能會受影響。倘「預期時間表」所述的該等日期受到影響，本公司將刊發公告。

### 可提交的申請數目

閣下應參閱上文「申請香港發售股份—閣下可提交的申請數目」以了解除可根據優先發售提交預留股份申請外，亦可根據香港公開發售提交香港發售股份申請的情況。

## C. 申請僱員預留股份

### 1. 可申請僱員預留股份的人士

有關可根據僱員優先發售申請僱員預留股份之人士的詳情，請參閱「全球發售安排」。

### 2. 僱員預留股份的申請渠道

僱員優先發售下的僱員預留股份僅可由合資格僱員透過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用粉紅表eIPO服務或使用粉紅色申請表格(已寄發予合資格僱員)提出申請。

合資格僱員申請五手或以下股份將獲足數分配。合資格僱員申請超過五手股份將基於所接獲有效申請水平按分配基準分配。分配基準會由香港證券登記處香港中央證券登記有限

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

公司按僱員優先發售所收到的有效申請數目以及每層級申請中有效申請的僱員預留股份數目釐定。分配基準將與在香港進行公開發售獲超額認購的情況下所通用的分配基準一致，即申請股份數目較少的申請人可獲較高的股份分配百分比。

除上文所述者外，僱員優先發售將不受國際發售與香港公開發售間的回補安排所限。

任何未附有正確申請款項的申請將視為完全無效，且不會向該申請人配發僱員預留股份。

### 3. 發送粉紅色申請表格

倘閣下為合資格僱員，則粉紅色申請表格已寄送予閣下。本招股章程之電子版可於本公司網站 [www.hopewellhkproperties.com](http://www.hopewellhkproperties.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 瀏覽及下載。合資格僱員如要求補發粉紅色申請表格，請聯絡香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓或致電熱線 2862 8555。此外，亦可在本公司位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心63樓63-01室的辦事處索取招股章程之印刷本。

### 4. 透過粉紅表eIPO服務申請

- (a) 透過粉紅表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)，務請閣下細閱。倘閣下未有遵循該等指示，則閣下的申請或會遭白表eIPO服務供應商拒絕受理而可能不會呈交至本公司。
- (b) 倘閣下透過網上粉紅表eIPO服務申請僱員預留股份，閣下亦須願意提供有效的電郵地址。
- (c) 倘閣下透過粉紅表eIPO服務提出申請，一旦按閣下或為閣下利益申請香港發售股份所發出的電子認購指示完成付款，即視為已作出實際申請。倘閣下同時透過粉紅表eIPO服務及使用粉紅色申請表格提交申請，則僅有透過粉紅表eIPO提交的申請會被接受，而另一項申請將會遭拒絕受理。

### 5. 使用粉紅色申請表格申請

- (a) 請使用墨水筆或原子筆以英文填寫粉紅色申請表格並簽署。粉紅色申請表格列有詳細指示，閣下務須細閱該等指示。倘閣下並無依照指示填寫，則閣下的申請或會被拒絕受理，並會連同隨附的支票或銀行本票按粉紅色申請表格上所示地址或閣下向本公司另行通知的地址，以普通郵遞方式退回予閣下，郵誤風險概由閣下承擔。
- (b) 粉紅色申請表格必須附有一張支付款項的支票或銀行本票。閣下務須細閱申請表格所載詳細指示，倘支票或銀行本票不符合申請表格所載規定，則申請可遭拒絕受理。

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

- (c) 於二零一三年六月十一日(星期二)中午十二時正前，將粉紅色申請表格連同所附款項遞交予本公司總部的公司秘書。

除使用粉紅色申請表格外，閣下亦可透過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用粉紅表eIPO服務申請僱員預留股份。

### 6. 提交申請的時間

#### 使用粉紅表eIPO服務提出申請

閣下可於二零一三年六月六日(星期四)上午九時正起至二零一三年六月十一日(星期二)上午十一時三十分，透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用粉紅表eIPO服務遞交申請，而全數繳付申請款項的最遲時間為二零一三年六月十一日(星期二)中午十二時正，倘該日並不辦理申請登記，則為下文「申請僱員預留股份—提交申請的時間—惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的日期及時間前遞交。

假如閣下未有依時繳付申請款項(包括任何相關費用)，則白表eIPO服務供應商將會拒絕受理閣下的申請，而閣下的申請款項將按指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 所述的方式退還予閣下。

#### 使用粉紅色申請表格提出申請

閣下填妥的粉紅色申請表格連同隨附註明以「中國銀行(香港)代理有限公司—合和公開發售」為抬頭人的支票／銀行本票，須於二零一三年六月十一日(星期二)中午十二時正前遞交予本公司總部的公司秘書，倘該日並無開始辦理申請登記，則於下文「申請僱員預留股份—提交申請的時間—惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述時間及日期前遞交。

倘閣下同時透過粉紅表eIPO服務及使用粉紅色申請表格提交申請，則僅有透過粉紅表eIPO服務提交的申請會被接受，而另一項申請將會遭拒絕受理。閣下不得以代名人身份代表其他人士提交申請。

#### 申請登記

申請登記將自二零一三年六月十一日(星期二)上午十一時四十五分開始至中午十二時正結束，惟下文「申請僱員預留股份—提交申請的時間—惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所規定者除外。

在截止辦理申請登記前，將不會就僱員預留股份的申請收取款項，且不會配發任何該等僱員預留股份。

#### 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於二零一三年六月十一日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港懸掛：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

則不會開始辦理申請登記。將改為上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港均無懸掛上述任何警告訊號的下一個營業日上午十一時四十五分開辦及中午十二時正截止辦理申請登記。

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

倘申請登記並無於二零一三年六月十一日(星期二)開始及截止辦理，或香港於「*預期時間表*」所述的其他日期懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，則「*預期時間表*」所述之該等日期可能會受影響。倘「*預期時間表*」所述的該等日期受到影響，本公司將作出公告。

### 可提交的申請數目

閣下應參閱上文「*一 申請香港發售股份 — 閣下可提交的申請數目*」以了解除可根據僱員優先發售提交僱員預留股份申請外，亦可根據香港公開發售提交香港發售股份申請的情況。

### D. 香港發售股份、預留股份及僱員預留股份的價格

每股股份最高發售價為港幣17.80元。閣下亦須支付1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，即閣下須就一手200股股份支付港幣3,595.89元。申請表格的一覽表已列出與可供申請發售股份數目對應的實際應繳款項。

閣下必須於申請香港發售股份、預留股份或僱員預留股份時根據申請表格(倘閣下以申請表格提出申請)或本招股章程所載條款，以支票或銀行本票全數繳付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

倘閣下的申請獲接納，則經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所(由聯交所代表證監會收取證監會交易徵費)。

有關發售價的詳情，請參閱「*全球發售安排 — 定價及分配*」。

### E. 公佈結果

本公司預期於二零一三年六月十八日(星期二)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)、本公司網站 [www.hopewellhkproperties.com](http://www.hopewellhkproperties.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)，公佈最終發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售、僱員優先發售及優先發售的申請水平以及香港發售股份、預留股份及僱員預留股份的分配基準。

香港公開發售、僱員優先發售及優先發售的分配結果及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼，將會在下列日期及時間按下列方式公佈：

- 香港公開發售、僱員優先發售及優先發售的分配結果可於不遲於二零一三年六月十八日(星期二)上午九時正在本公司網站 [www.hopewellhkproperties.com](http://www.hopewellhkproperties.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊載的公告內查閱；
- 香港公開發售、優先發售及僱員優先發售的分配結果將於二零一三年六月十八日(星期二)上午八時正至二零一三年六月二十四日(星期一)午夜十二時正，

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

全日24小時載於指定分配結果網站 [www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk) 以供查閱。分配結果網站 [www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk) 備有按身份證搜索功能，或可經本公司網站 [www.hopewellhkproperties.com](http://www.hopewellhkproperties.com) 連結至分配結果網站 [www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk)。用戶須輸入其於申請時提供的香港身份證／護照／香港商業登記號碼，以查詢彼等各自的分配結果：

- 分配結果可經香港公開發售、優先發售及僱員優先發售分配結果熱線查詢。申請人可於二零一三年六月十八日(星期二)至二零一三年六月二十一日(星期五)上午九時正至下午十時正，致電 2862 8669 查詢其申請是否獲接納及其獲分配的發售股份(如有)；及
- 在上文「**一 使用申請表格提出申請**」索取申請表格的地點」所載的所有收款銀行的分行及支行地址，於二零一三年六月十八日(星期二)至二零一三年六月二十日(星期四)，在上述各家分行及支行的營業時間內，均備有載有分配結果的特備分配結果小冊子以供索閱。

倘接獲閣下的申請有效、經過處理及並未被拒絕，則本公司可以公佈分配基準及／或公開提供分配結果的方式接納閣下的購買建議。

倘本公司接納閣下的購買要求(不論全部或部份)，則會成為一項具約束力的合約，規定倘全球發售條件獲得達成及全球發售並未因其他情況終止，則閣下須購買所要求購買而獲接納的香港發售股份、僱員預留股份或預留股份。詳情列載於「**全球發售安排**」。

在接受認購申請後任何時間內，閣下不得為無意的失實陳述而撤銷申請，但並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### F. 發送／領取股票及退款

閣下將就根據香港公開發售發給閣下的所有股份獲發一張股票，(以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請的有關股票將按下文所述存入中央結算系統除外)及就根據優先發售或僱員優先發售(視情況而定)售予閣下的所有預留股份及／或所有僱員預留股份分別獲發一張股票。

概不會就股份發出任何臨時所有權文件，亦不會就申請時支付的款項發出收據。

倘閣下使用**白色、黃色、藍色或粉紅色**申請表格提出申請(受下文所述者規限)，下列各項將於適當時候以普通郵遞方式按申請表格所示地址(或在以**粉紅色**申請表格提交申請的情況下，閣下向本公司另行通知的地址)寄予閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下承擔：

- (i) (a) (倘申請全部獲接納)所申請的全部發售股份、預留股份及／或僱員預留股份的股票；或(b) (倘申請部份獲接納)申請獲接納的香港發售股份、預留股份及／或僱員預留股份數目的股票(就以**黃色**申請表格提出申請且申請全部或部份獲接納的申

# 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

請人而言，獲接納申請的香港發售股份的有關股票將按以下所述方式存入中央結算系統)；及

- (ii) 就下述款項以申請人(倘屬聯名申請人，則以排名首位的申請人)為抬頭人開出的退款支票，並劃線註明「只准入抬頭人賬戶」：(a) (倘申請部份不獲接納)申請未獲接納的香港發售股份、預留股份及／或僱員預留股份的多繳申請款項；或(b) (倘申請全部不獲接納)全數申請款項；及／或(c) (倘最終發售價低於申請時支付的每股發售股份或每股預留股份的最高發售價)最終發售價與申請時支付的每股香港發售股份、每股預留股份或僱員預留股份最高發售價之間的差額，在各情況下均包括1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，包含退款／多繳款項，但不計利息。由閣下提供的香港身份證號碼／護照號碼的部份字母及數字，或(倘閣下屬聯名申請人)排名首位的申請人的香港身份證號碼／護照號碼的部份字母及數字，可能印於閣下的退款支票(如有)上。該等資料亦將轉交第三方作退款用途。閣下的銀行在兌現閣下的退款支票前可能要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。不正確填寫閣下的香港身份證號碼／護照號碼可能導致延遲兌現退款支票或可能使閣下的退款支票無效。

除下文所述親自領取外，因使用**白色、黃色、藍色或粉紅色**申請表格而全部或部份不獲接納申請而多繳申請款項(如有)及最終發售價與申請時支付的每股香港發售股份、每股預留股份及／或每股僱員預留股份最高發售價之間的差額的有關退款支票，及使用**白色、藍色或粉紅色**申請表格或**白表eIPO**服務、**藍表eIPO**服務或**粉紅表eIPO**服務而全部或部份獲接納申請人的股票，預期將於二零一三年六月十八日(星期二)或之前寄發。待支票或銀行本票過戶前，本公司保留留存任何股票及任何多繳申請款項的權利。

股票只有在(i)全球發售在各方面成為無條件；及(ii)「包銷」一節所述的終止權利未獲行使的情況下方能於二零一三年六月十九日(星期三)上午八時正生效。倘投資者於收取股票前或於股票成為有效所有權證明前，基於公開的分配資料買賣股份，則須承擔所有風險。

## 1. 倘閣下使用白色或藍色申請表格申請

倘閣下：

- (a) 申請1,000,000股或以上發售股份並已在閣下的**白色**申請表格中表明；及／或
- (b) 申請1,000,000股或以上預留股份並已在閣下的**藍色**申請表格中表明，

閣下將親身領取有關閣下申請的退款支票及／或股票(如適用)，並已提供申請表格要求的所有資料，閣下可於二零一三年六月十八日(星期二)或本公司在報章公佈為發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的任何其他日子上午九時正至下午一時正，親臨香港證券登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，領取閣下的退款支票及／或股票(如適用)。

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

倘閣下屬個人申請人並選擇親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。倘閣下屬公司申請人並選擇親身領取，則閣下必須委派持有蓋上閣下公司印鑑的公司授權書的授權代表前來領取。個人及授權代表(如適用)在領取時均必須出示獲香港證券登記處接納的身份證明文件。

倘閣下未在指定領取時間內親身領取退款支票及／或股票(如適用)，有關退款支票及／或股票將盡快以普通郵遞方式按閣下申請表格所示地址寄予閣下，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下申請：

(a) 1,000,000股以下香港發售股份；

(b) 1,000,000股以下預留股份；及／或

閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份及／或1,000,000股或以上預留股份，但並未於申請表格中表明將親身領取閣下的股票及／或退款支票(如適用)，則閣下的股票及／或退款支票(如適用)將於二零一三年六月十八日(星期二)或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

### 2. 倘閣下使用黃色申請表格申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，並已在閣下的**黃色**申請表格中表明將親身領取閣下的退款支票(如有)，則請按上述適用於以**白色**及**藍色**申請表格的申請人的相同指示行事。倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，但並未於申請表格中表明將親身領取閣下的退款支票(如有)或閣下申請1,000,000股以下香港發售股份，則閣下的退款支票(如有)將於二零一三年六月十八日(星期二)或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下以**黃色**申請表格申請認購香港發售股份，且閣下的申請全部或部份獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於二零一三年六月十八日(星期二)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人所指定的任何其他日期存入中央結算系統，以按閣下在閣下的申請表格的指示寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提交申請：

有關香港發售股份將記存入閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口內，而閣下可向該中央結算系統參與者查核所獲分配的香港發售股份數目。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義提交申請：

本公司預期於二零一三年六月十八日(星期二)按上文「一公佈結果」所述方式，公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果以及香港公開發售的結果。閣下務須查閱本公

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

司作出的公告，如有任何差誤，須於二零一三年六月十八日(星期二)或香港結算或香港結算代理人指定的該等其他日期下午五時正前通知香港結算。香港發售股份記存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口後，閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載不時生效的程序)查核閣下獲分配的香港發售股份數目。香港結算亦會向閣下提供活動結單，列明記存於閣下股份戶口的香港發售股份數目。

### 3. 倘閣下使用粉紅色申請表格申請

倘閣下使用粉紅色申請表格申請認購僱員預留股份，則閣下的退款支票(如有)將不遲於二零一三年六月十八日(星期二)發送予本公司，而本公司會轉寄予閣下。

倘閣下以粉紅色申請表格申請認購僱員預留股份，且閣下的申請全部或部份獲接納，則閣下的股票將不遲於二零一三年六月十八日(星期二)發送予本公司，而本公司會轉寄予閣下。

### 4. 倘閣下透過白表eIPO服務或藍表eIPO服務申請

倘閣下通過白表eIPO服務或藍表eIPO服務(視乎情況而定)於指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 遞交電子申請，以申請1,000,000股或以上香港發售股份或預留股份，且閣下的申請全部或部份獲接納，閣下可於二零一三年六月十八日(星期二)或本公司在報章公佈為發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的任何其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港證券登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以領取閣下的股票(如適用)。

倘閣下未在指定領取時間內親身領取股票，該等股票將於其後盡快以普通郵遞方式寄往閣下向白表eIPO服務或藍表eIPO服務發出的申請指示內所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下申請1,000,000股以下香港發售股份或預留股份，閣下的股票將於二零一三年六月十八日(星期二)以普通郵遞方式寄往閣下於指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 向白表eIPO服務或藍表eIPO服務(視乎情況而定)發出的申請指示內所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下透過白表eIPO服務或藍表eIPO服務提出申請，並已由單一銀行賬戶繳交申請款項，退款(如有)將於二零一三年六月十八日(星期二)或之前以電子退款指示形式發送至申請付款賬戶；倘閣下透過白表eIPO服務或藍表eIPO服務提出申請，並已由多個銀行賬戶繳交申請款項，則退款(如有)將於二零一三年六月十八日(星期二)或之前以退款支票形式以普通郵遞方式寄往閣下向白表eIPO服務供應商發出認購指示中所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

亦請注意有關退還多繳申請款項、申請款項不足或申請遭白表eIPO服務供應商拒絕受理的其他資料，載於上文「[透過白表eIPO服務提出申請](#)—其他資料」。

---

# 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

## 5. 倘閣下透過粉紅表eIPO服務申請

倘閣下通過粉紅表eIPO服務於指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 向粉紅表eIPO服務遞交電子申請以申請僱員預留股份，且閣下的申請全部或部份獲接納，則香港證券登記處將發送股票(如適用)予本公司。

本公司其後將安排以普通郵遞方式按閣下向粉紅表eIPO服務發出的申請指示內所示地址或閣下向本公司另行通知的地址向閣下轉寄股票，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下透過粉紅表eIPO服務提出申請，並已由單一銀行賬戶繳交申請款項，退款(如有)將於二零一三年六月十八日(星期二)或之前以電子退款指示形式發送至申請付款賬戶。倘閣下透過粉紅表eIPO服務提出申請，並已由多個銀行賬戶繳交申請款項，則香港證券登記處將於二零一三年六月十八日(星期二)或之前向本公司寄發退款(如有)，而本公司將安排以普通郵遞方式按閣下申請表格所示地址或閣下向本公司另行通知的地址轉寄予閣下，郵誤風險概由閣下自行承擔。

## 6. 倘閣下透過向香港結算發出電子認購指示申請

### 分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人。相反，發出**電子認購指示**的各中央結算系統參與者或有關指示的各受益人則將被視為申請人。

### 將股票存入中央結算系統及退還申請款項

倘閣下的申請全部或部份獲接納，則閣下的股票將發行到香港結算代理人名下，並於二零一三年六月十八日(星期二)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人所指定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於閣下所指示代表閣下發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

本公司預期以「一公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，則我們將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(倘為公司申請人，則刊登香港商業登記號碼)及香港發售股份的分配基準。閣下應查核我們所刊發的公佈，如有任何誤差，須於二零一三年六月十八日(星期二)或由香港結算或香港結算代理人所指定的其他日期下午五時正前知會香港結算。

倘閣下指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出**電子認購指示**，則閣下亦可向該名經紀或託管商查核閣下獲分配的香港發售股份數目及應付予閣下的退還款項金額(如有)。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，則閣下亦可於二零一三年六月十八日(星期二)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查核閣下獲分配的香港發售股份數

---

## 如何申請香港發售股份、 預留股份及僱員預留股份

---

目及應付予閣下的退還款項金額(如有)。香港發售股份記存於閣下的股份戶口及退款存入閣下的銀行戶口後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退還款項金額(如有)。

就閣下的申請全部或部份不獲接納而退還的申請款項(如有)及／或最終發售價與申請時所付的每股最高發售價之間的差額退款(上述各情況均包括1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，將於二零一三年六月十八日(星期二)不計利息寄存存入閣下或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

### G. 退還申請款項

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部份獲接納，或最終釐定的發售價低於申請時所付的發售價每股發售股份、每股預留股份及每股僱員預留股份港幣17.80元(不包括有關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或全球發售、優先發售或僱員優先發售的條件並未按照本招股章程[全球發售安排—全球發售的條件]所述者達成，或任何申請遭撤回或任何據此作出的配發宣告無效，則申請股款或其適當部份連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還或不將支票或銀行本票過戶(視情況而定)。本公司將作出特別安排，以避免退回申請股款(如適用)時出現任何不當的延誤。

閣下的申請款項(如有)將不遲於二零一三年六月十八日(星期二)按照上述各種安排退還。

### H. 股份將合資格納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且本公司符合香港結算證券收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始在聯交所買賣當日或香港結算決定的其他日期起，於中央結算系統寄存、結算和交收。聯交所參與者之間的交易必須在任何交易日後第二個營業日在中央結算系統完成交收。

中央結算系統內的所有活動均須依據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

投資者應向其經紀或其他專業顧問諮詢有關可能影響彼等權利及權益的交收安排詳情。

為確保股份獲准納入中央結算系統，一切所需安排均已辦妥。

下列為本公司申報會計師香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行發出之報告全文，以供收錄於本招股章程。

# Deloitte.

## 德勤

德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F, One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

敬啟者：

以下為吾等就合和香港房地產有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)截至二零一二年六月三十日止三年度各年及截至二零一二年十二月三十一日止六個月(「**有關期間**」)的財務資料(「**財務資料**」)而編製的報告，以供載入 貴公司於二零一三年六月六日就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板首次上市而刊發的招股章程(「**招股章程**」)。

貴公司根據開曼群島公司法(二零一二年修訂本)第二十二章(一九六一年第三號法例，經合併及修訂)於二零一三年一月二十三日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據公司重組(「**集團重組**」)(詳情載於招股章程「**重組**」一節)， 貴公司於二零一三年三月成為 貴集團之控股公司，自合和實業有限公司(「**合和實業**」)連同其附屬公司(貴集團旗下公司除外，統稱「**分拆後集團**」)拆出。

於本報告日期，貴公司的主要附屬公司及共同控制實體如下：

公司名稱	註冊 成立日期	已發行及 繳足股本	貴集團所持股本權益 <sup>(1)</sup>				本報告日期	主營業務
			於六月三十日			於 二零一二年 十二月 三十一日		
			二零一零年	二零一一年	二零一二年			
於香港註冊成立的附屬公司								
Banbury Investments Limited	一九七七年十二月二十日	港幣2元	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
樂天峯管理有限公司	二零零九年八月二十日	港幣1元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理
Exgratia Company Limited	一九七七年四月一日	港幣2元	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
GardenEast Limited	一九七二年八月十五日	港幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
GardenEast Management Limited	二零零七年三月二十日	港幣300,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理
合和娛樂推廣有限公司(前稱富豐資源有限公司)	二零零一年十月十二日	港幣600,000元	100%	100%	100%	100%	100%	活動籌辦機構
合和(樂景園)停車場管理有限公司	一九九三年十一月二十五日	港幣2元	100%	100%	100%	100%	100%	車位管理
合和資產管理有限公司	二零一零年四月七日	港幣1元	100%	100%	100%	100%	100%	資產管理
合和中心管理有限公司	一九七二年八月十五日	港幣20,920,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理
合和食品有限公司	一九八零年五月三十日	港幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	食肆牌照持有人
合和酒店及餐飲管理有限公司	二零一零年十二月二十九日	港幣1元	—	100%	100%	100%	100%	資產管理
合和酒店管理有限公司	一九八九年十月六日	港幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	酒店管理
Hopewell Project Development Limited	二零零八年三月二十日	港幣1元	100%	100%	100%	100%	100%	項目發展及投資控股
合和物業及設施管理有限公司	二零一一年三月十七日	港幣1元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理
合和物業管理有限公司	一九七三年二月九日	港幣200元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理
合和物業代理有限公司	一九七零年二月二十日	港幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	租賃及市場推廣服務
國際展貿中心有限公司	一九八七年十一月十日	港幣10,002元(2股普通股及10,000股無投票權遞延股份)	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資及投資控股
美家餐飲服務有限公司	一九九四年九月二十日	港幣2元	100%	100%	100%	100%	100%	餐館營運及提供餐飲服務
九龍灣國際展貿中心管理有限公司	一九八七年六月三日	港幣300,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理

貴集團所持股本權益<sup>(1)</sup>

公司名稱	註冊 成立日期	已發行及 繳足股本	於六月三十日			於 二零一二年 十二月 三十一日	本報告日期	主營業務
			二零一零年	二零一一年	二零一二年			
九龍悅來酒店 有限公司	一九六九年 三月十八日	港幣 2,000,200元 (2股普通股 及20,000股 無投票權 遞延股份)	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資、 擁有及 經營酒店
悅來坊管理 有限公司	一九九六年 八月十三日	港幣 300,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理
Parkgate Enterprises Limited	一九七二年 九月十五日	港幣 100,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
QRE Plaza Limited	一九七二年 八月十五日	港幣 100,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
QRE Plaza Management Limited	二零零八年 二月六日	港幣 300,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理
韋安投資 有限公司	一九七八年 十月二十日	港幣4元 (2股普通股 及2股 無投票權 遞延股份)	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資及 投資控股
<u>於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的附屬公司</u>								
Hopewell Hitec (B.V.I.) Limited	一九九二年 三月 二十五日	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
Kinghill Investment Limited (「Kinghill」)	二零零四年 八月九日	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
Kowloon Panda Hotel (B.V.I.) Limited	一九九二年 三月 二十五日	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
Linford Investments Limited	二零零八年 八月八日	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
Procelain Properties Ltd.	一九九三年 一月十九日	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	物業控股
Singway (B.V.I.) Company Limited	一九九二年 三月 二十五日	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
Vibo Limited	二零零二年 二月十二日	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
Wetherall Investments (B.V.I.) Limited	一九九二年 三月 二十五日	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
<u>於香港註冊成立之共同控制實體</u>								
宏置發展有限公司 (「宏置」)	二零零八年 九月三日	港幣2元	50%	50%	50%	50%	50%	物業發展及 投資
囍歡里管理有限公司 (前稱威基管理 有限公司)	二零一一年 十二月八日	港幣2元	—	—	50%	50%	50%	物業管理
永隆管理有限公司	二零一零年 八月 二十四日	港幣2元	—	50%	50%	50%	50%	房地產管理

附註：

(1) 上述主要附屬公司及共同控制實體由 貴公司間接持有。

貴公司董事認為，囊括所有附屬公司及共同控制實體連同彼等之詳情將過於冗長，因此上表僅載列溢利或資產對 貴集團財務資料有重大貢獻的附屬公司及共同控制實體。

貴集團旗下所有公司的財政年度年結日為六月三十日。

上述於香港註冊成立之公司截至二零一二年六月三十日止三年度各年或自彼等各自註冊成立日期起(以較短者為準)的法定財務報表及上述於英屬處女群島註冊成立之公司(Kinghill除外)截至二零一二年六月三十日止三年度各年或自彼等各自註冊成立日期起(以較短者為準)的財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，已經吾等審閱。

由於英屬處女群島並無規定編製及呈列法定財務報表，故並無編製 Kinghill 自註冊成立日期以來之法定財務報表。為編製本報告，吾等已審查 Kinghill 的所有相關交易並於編製本報告時採取吾等認為必要的措施以供載入招股章程。

為編製本報告，貴公司董事已根據與香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則相符的會計政策編製貴集團的綜合財務報表，當中包括截至二零一二年六月三十日止三年度與截至二零一二年十二月三十一日止六個月的財務資料(「相關財務報表」)。本報告所載財務資料根據下文A節附註1所載基準基於相關財務報表編製。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核相關財務報表所載財務資料，亦已根據香港會計師公會建議的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」查閱相關財務報表所載財務資料。吾等在編製報告以供載入招股章程時，認為無必要對相關財務報表作出任何調整。

相關財務報表由貴公司批准刊發之董事負責。貴公司董事亦須對收錄本報告之招股章程的內容負責。吾等之責任乃根據相關財務報表連同相關附註編製本報告所載財務資料、對財務資料發表意見及向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，按下文A節附註1所載財務資料的呈報基準編製之財務資料以及相關附註，真實公平反映貴集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日的合併事務狀況，以及貴集團於有關期間的合併溢利及現金流量。

貴集團截至二零一一年十二月三十一日止六個月的比較合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表及相關附註(「二零一一年十二月財務資料」)摘錄自貴公司董事專為本報告編製的貴集團同期未經審核合併財務資料。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱二零一一年十二月財務資料。吾等對二零一一年十二月財務資料的審閱工作包括主要向財務與會計負責人士作出查詢以及應用分析及其他審閱程序。吾等的審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行的審核，故不保證已獲悉審核時發現的所有重大事宜。因此，吾等不會就二零一一年十二月財務資料發表審核意見。基於吾等的審閱，吾等並無發現任何事宜致使吾等相信二零一一年十二月財務資料並無在各重要方面根據與編製財務資料所採用符合香港財務報告準則的相同會計政策編製。

## A. 財務資料

## 合併損益及其他全面收益表

	附註	截至六月三十日止年度			截至	
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額 .....	5	947,207	1,056,236	1,202,506	591,337	628,726
銷售及服務成本 .....		(418,961)	(448,666)	(482,309)	(234,042)	(227,367)
		528,246	607,570	720,197	357,295	401,359
其他收入 .....		11,458	10,207	15,460	11,218	11,413
銷售及分銷成本 .....		(59,210)	(84,116)	(69,531)	(33,132)	(28,592)
行政費用 .....		(148,018)	(158,346)	(186,075)	(92,605)	(97,679)
出售投資物業 之盈利 .....	12(b)	—	46,440	18,839	14,867	8,354
公平值收益：						
發展中投資物業						
樂天峯 .....	14	2,237,755	—	—	—	—
土地變換後合 和中心二期 之商業部份 ..	14	—	—	—	—	2,153,000
已落成投資物業 ..	12	1,467,630	4,316,224	2,348,400	1,193,146	7,852,185
持作出售投資 物業 .....	12	120,000	199,450	—	—	—
財務成本 .....	6	(20,146)	(20,050)	(17,257)	(8,766)	(7,172)
應佔共同控制實體 溢利(虧損) .....		71	115	2,108	977	(3,114)
除稅前溢利 .....	7	4,137,786	4,917,494	2,832,141	1,443,000	10,289,754
所得稅支出 .....	8	(75,130)	(105,687)	(87,658)	(48,015)	(52,512)
年/期內溢利 .....		4,062,656	4,811,807	2,744,483	1,394,985	10,237,242
其他全面收益：						
非重新歸類為損益 的項目						
重新歸類至 投資物業前 重估其他物業 所產生之 盈利 .....		—	45,049	119,022	102,230	—
年/期內其他 全面收益 .....		—	45,049	119,022	102,230	—
年/期內全面收益 總額 .....		4,062,656	4,856,856	2,863,505	1,497,215	10,237,242

## 合併財務狀況表

	附註	於六月三十日			於二零一二年
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	十二月三十一日
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
已落成投資物業.....	12	10,807,200	15,290,690	17,862,300	25,729,400
物業、機械及設備 (「物業、機械及設備」).....	13	688,615	666,507	612,363	594,669
發展中物業	14				
合和中心二期之商業部份 (投資物業).....		—	—	—	4,270,000
合和中心二期之酒店部份 (物業、機械及設備).....		—	—	—	2,117,362
擬發展物業.....	14	796,323	864,163	963,951	571,882
共同控制實體權益.....	15	11,818	11,933	14,041	10,927
應收共同控制實體款項.....	16	1,670,448	1,753,225	2,116,788	2,211,136
		<u>13,974,404</u>	<u>18,586,518</u>	<u>21,569,443</u>	<u>35,505,376</u>
<b>流動資產</b>					
存貨.....	17	5,413	6,820	7,235	9,035
應收分拆後集團之款項.....	18	196,328	1,716,587	1,315,877	—
貿易應收賬款.....	19	21,565	18,065	19,569	26,468
按金及預付款項.....		12,636	21,166	24,390	30,669
銀行結餘及現金.....	20	40,922	44,159	14,451	15,310
		<u>276,864</u>	<u>1,806,797</u>	<u>1,381,522</u>	<u>81,482</u>
歸類為持作出售之資產.....	12(b)	3,050,000	1,835,000	1,202,200	982,300
		<u>3,326,864</u>	<u>3,641,797</u>	<u>2,583,722</u>	<u>1,063,782</u>
<b>總資產</b> .....		<u>17,301,268</u>	<u>22,228,315</u>	<u>24,153,165</u>	<u>36,569,158</u>
<b>權益及負債</b>					
<b>資本及儲備金</b>					
股本.....	24	—	—	—	—
儲備金.....	25	5,943,800	10,491,437	12,108,774	21,618,263
<b>權益總額</b> .....		<u>5,943,800</u>	<u>10,491,437</u>	<u>12,108,774</u>	<u>21,618,263</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債.....	26	99,710	153,418	174,139	188,508
應付分拆後集團之款項.....	27	1,861,772	861,772	—	—
透過分拆後集團之銀行借貸.....	23	—	580,000	1,380,000	3,700,000
		<u>1,961,482</u>	<u>1,595,190</u>	<u>1,554,139</u>	<u>3,888,508</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付賬款.....	21	234,565	227,769	201,487	177,217
租務及其他按金.....		157,464	199,657	216,327	217,506
應付分拆後集團之款項.....	18	8,946,428	9,629,542	9,962,870	10,606,017
應付共同控制實體款項.....	22	4,700	6,848	10,061	11,856
稅項負債.....		29,228	49,627	92,310	47,791
		<u>9,372,385</u>	<u>10,113,443</u>	<u>10,483,055</u>	<u>11,060,387</u>
歸類為持作出售之資產 相關之負債.....	12(b)	23,601	28,245	7,197	2,000
		<u>9,395,986</u>	<u>10,141,688</u>	<u>10,490,252</u>	<u>11,062,387</u>
<b>總負債</b> .....		<u>11,357,468</u>	<u>11,736,878</u>	<u>12,044,391</u>	<u>14,950,895</u>
<b>權益及負債總額</b> .....		<u>17,301,268</u>	<u>22,228,315</u>	<u>24,153,165</u>	<u>36,569,158</u>

## 合併權益變動表

	物業				總計
	股本	重估儲備金	特殊儲備金	保留溢利	
	港幣千元	港幣千元 (附註25)	港幣千元 (附註25)	港幣千元	港幣千元
於二零零九年七月一日 . . . . .	—	13,024	264,837	1,745,060	2,022,921
本年度溢利及全面收益總額 . . . . .	—	—	—	4,062,656	4,062,656
年內確認為分派之股息 (附註9) . . . . .	—	—	—	(157,500)	(157,500)
視作分拆後集團注資 . . . . .	—	—	15,723	—	15,723
於二零一零年六月三十日 . . . . .	—	13,024	280,560	5,650,216	5,943,800
本年度溢利 . . . . .	—	—	—	4,811,807	4,811,807
本年度其他全面收益 . . . . .	—	45,049	—	—	45,049
本年度全面收益總額 . . . . .	—	45,049	—	4,811,807	4,856,856
年內確認為分派之股息 (附註9) . . . . .	—	—	—	(323,900)	(323,900)
視作分拆後集團注資 . . . . .	—	—	14,681	—	14,681
於二零一一年六月三十日 . . . . .	—	58,073	295,241	10,138,123	10,491,437
本年度溢利 . . . . .	—	—	—	2,744,483	2,744,483
本年度其他全面收益 . . . . .	—	119,022	—	—	119,022
本年度全面收益總額 . . . . .	—	119,022	—	2,744,483	2,863,505
年內確認為分派之股息 (附註9) . . . . .	—	—	—	(1,256,900)	(1,256,900)
視作分拆後集團注資 . . . . .	—	—	10,732	—	10,732
於二零一二年六月三十日 . . . . .	—	177,095	305,973	11,625,706	12,108,774
期內溢利及全面收益總額 . . . . .	—	—	—	10,237,242	10,237,242
期內確認為分派之股息 (附註9) . . . . .	—	—	—	(744,000)	(744,000)
視作分拆後集團注資 . . . . .	—	—	16,247	—	16,247
於二零一二年 十二月三十一日 . . . . .	—	177,095	322,220	21,118,948	21,618,263
未經審核：					
於二零一一年七月一日 . . . . .	—	58,073	295,241	10,138,123	10,491,437
期內溢利 . . . . .	—	—	—	1,394,985	1,394,985
期內其他全面收益 . . . . .	—	102,230	—	—	102,230
期內全面收益總額 . . . . .	—	102,230	—	1,394,985	1,497,215
視作分拆後集團注資 . . . . .	—	—	5,589	—	5,589
於二零一一年 十二月三十一日 . . . . .	—	160,303	300,830	11,533,108	11,994,241

## 合併現金流量表

	截至六月三十日止年度			截至	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
				(未經審核)	
<b>經營業務</b>					
除稅前溢利.....	4,137,786	4,917,494	2,832,141	1,443,000	10,289,754
調整：					
物業、機械及設備折舊.....	38,040	42,551	48,266	24,354	22,518
財務成本.....	20,146	20,050	17,257	8,766	7,172
出售投資物業之盈利.....	—	(46,440)	(18,839)	(14,867)	(8,354)
公平值收益：					
發展中投資物業					
樂天峯.....	(2,237,755)	—	—	—	—
土地變換後合和中心二期					
之商業部份.....	—	—	—	—	(2,153,000)
已落成投資物業.....	(1,467,630)	(4,316,224)	(2,348,400)	(1,193,146)	(7,852,185)
持作出售之投資物業.....	(120,000)	(199,450)	—	—	—
出售物業、機械及					
設備之虧損(盈利).....	78	367	4,307	(13)	175
應佔共同控制實體					
(溢利)虧損.....	(71)	(115)	(2,108)	(977)	3,114
減值虧損確認(撥回).....	465	(53)	(428)	53	299
營運資金變動前經營現金流量.....	371,059	418,180	532,196	267,170	309,493
存貨之增加.....	(184)	(1,407)	(415)	(2,208)	(1,800)
貿易應收賬款與按金及					
預付款項之增加.....	(7,982)	(4,977)	(4,300)	(10,515)	(13,477)
貿易及其他應付賬款與租務及					
其他按金之增加(減少).....	71,946	67,688	30,925	18,528	(6,775)
經營活動所得之現金.....	434,839	479,484	558,406	272,975	287,441
已付香港利得稅.....	(20,864)	(31,580)	(24,254)	(24,242)	(49,568)
來自經營業務之現金淨額.....	413,975	447,904	534,152	248,733	237,873
<b>投資業務</b>					
投資物業之增加.....	(244,002)	(144,596)	(107,559)	(41,900)	(21,941)
物業、機械及設備之增加.....	(36,266)	(41,366)	(22,081)	(11,506)	(12,251)
擬發展/發展中物業之增加.....	(35,313)	(70,993)	(100,881)	(23,865)	(3,838,293)
對共同控制實體墊款.....	(1,645,448)	(82,777)	(363,563)	(304,218)	(94,348)
出售物業、機械及設備所得款項.....	31	95	46	22	20
出售投資物業所得款項及					
按金(淨額).....	23,601	1,479,175	617,984	378,147	221,199
向分拆後集團之墊款.....	(102,662)	(1,522,659)	(667,553)	(364,276)	(195,068)
於香港就出售持作出售					
投資物業所付稅項.....	—	—	—	—	(33,094)
用於投資業務之現金淨額.....	(2,040,059)	(383,121)	(643,607)	(367,596)	(3,973,776)
<b>融資活動</b>					
透過分拆後集團籌集之					
新增銀行借貸.....	—	580,000	800,000	800,000	2,320,000
共同控制實體之墊款.....	2,457	2,148	3,213	988	1,795
分拆後集團之墊款.....	1,849,764	154,627	455,106	328,432	3,933,108
分拆後集團之還款.....	(204,535)	(778,332)	(1,161,455)	(987,891)	(2,506,769)
已付財務成本.....	(20,146)	(19,989)	(17,117)	(5,998)	(11,372)
來自(用於)融資活動之現金淨額.....	1,627,540	(61,546)	79,747	135,531	3,736,762
現金及現金等價物之增加(減少)淨額...	1,456	3,237	(29,708)	16,668	859
年/期初現金及現金等價物.....	39,466	40,922	44,159	44,159	14,451
年/期末現金及現金等價物.....	40,922	44,159	14,451	60,827	15,310

## 財務資料附註

## 1. 財務資料呈列基準

## 集團重組

貴公司為根據公司法於二零一三年一月二十三日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處及主要營業地點披露於招股章程「公司資料」一節。貴公司的直接控股公司為Boyen Investments Limited，為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，而貴公司董事（「董事」）認為貴公司的最終控股公司為合和實業，合和實業為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。

根據旨在優化集團架構以籌備貴公司股份上市的集團重組，貴公司自合和實業若干附屬公司收購貴集團旗下公司的全部股權。貴集團於二零一三年三月底前取得貴集團旗下公司的實際控制權，自此貴公司成為貴集團旗下公司（「合併實體」）的控股公司。集團重組前後，合併實體及貴公司均受合和實業共同控制。因此，收購合併實體採用合併會計法入賬列為受共同控制的業務合併。

有關期間貴集團的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括合併實體的業績、權益變動及現金流量，猶如現時的集團架構於整個有關期間或自各自註冊成立或成立日期起（以較短者為準）一直存在。

編製貴集團二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日的合併財務狀況表，乃為呈列合併實體的資產及負債，猶如現時的集團架構已於該等日期存在。

本財務資料以貴公司之功能貨幣港幣（「港幣」）呈列。

## 2. 應用香港財務報告準則

為編製及呈列有關期間的財務資料，除下文所載有關投資物業的會計政策外，貴集團貫徹採納所有於貴集團自二零一二年七月一日起的會計期間及整個有關期間有效的香港財務報告準則。香港會計師公會於二零零九年五月頒佈香港會計準則（「香港會計準則」）第40號「投資物業」及香港會計準則第16號「物業、機械及設備」的修訂本，要求投資物業如採用公平值模式，則發展中投資物業按公平值而非成本列賬。香港會計準則第40號／香港會計準則第16號的修訂本於二零零九年七月一日或之後開始的會計期間生效並以前瞻方式應用。僅當發展中投資物業的公平值可於相關較早日期釐定時，該修訂本方可提早應用。釐定該等公平值時，準則不允許使用事後確認。貴集團認為，釐定發展中投資物業於二零零九年七月一日的估值時必須使用事後確認，是由於無法獲取若干資料且當日缺乏機會進行現場檢查。由於修訂香港會計準則第40號／香港會計準則第16號，貴集團於截至二零一零年六月三十日止年度就二零零九年七月一日之發展中投資物業竣工，於損益確認公平值收益港幣2,237,755,000元。

貴集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年頒佈之 香港財務報告準則年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號及過渡披露的 強制性生效日期 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他個體權益之披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及 於其他個體權益之披露 — 過渡指引 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年修訂)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年修訂)	獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本 <sup>1</sup>

1 於二零一三年一月一日或之後開始之年度生效

2 於二零一五年一月一日或之後開始之年度生效

3 於二零一四年一月一日或之後開始之年度生效

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號涵蓋金融負債分類及計量以及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

香港財務報告準則第9號規定，在香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產其後按攤餘成本或公平值計量。尤其是，按旨在收取合約現金流量之商業模式持有之債務投資，以及相關合約現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤餘成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，公司可不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資(非持作買賣)公平值之後續變動，惟股息收入一般於損益確認。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度生效，可提前應用。

董事預期 貴集團於二零一五年七月一日開始之年度採納香港財務報告準則第9號不會對 貴集團財務資料有重大影響。

### 有關合併、合營安排、聯營公司及其披露之新訂及經修訂準則

二零一一年六月出台一組有關合併、合營安排、聯營公司及其披露的準則，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年修訂)5項準則。

下文載列該五項準則的主要規定。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中有關綜合財務報表之部份內容及香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號「合併—特別目的實體」。香港財務報告準則第10號載有控制權之新定義，包括三項元素：(a)凌駕被投資方之權力，(b)分攤被投資方可變回報之風險或權利，及(c)可行使對被投資方權力左右投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」及香港(常務詮釋委員會)一詮釋第13號「共同控制實體—合資方之非現金注資」。香港財務報告準則第11號處理由兩名或以上人士擁有共同控制權之合營安排的歸類方式，根據香港財務報告準則第11號，合營安排分為共同營運或合營企業，視乎合營安排所規定各方的權利及責任而定。然而，根據香港會計準則第31號，合營安排分為共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務三類。

香港財務報告準則第12號為披露準則，適用於擁有附屬公司、合營安排、聯營公司及／或非合併結構實體權益之實體。一般而言，香港財務報告準則第12號之披露規定比現行標準更為廣泛。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本於二零一二年六月頒佈，旨在說明有關首次應用該等香港財務報告準則的若干過渡指引。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂本於二零一二年十月頒佈，為香港財務報告準則第10號的合併規定提供特例，並規定「投資實體」按計入損益的公平值而非按合併方式計量特定附屬公司。投資實體的披露規定載於香港財務報告準則第12號。

該五項準則於二零一三年一月一日或之後開始的年度生效，可提早應用，惟五項準則須同時提早應用。

董事預期於 貴集團二零一三年七月一日開始之年度採納該五項準則，並預期應用該等新準則不會對 貴集團之財務資料有重大影響，惟或會導致額外披露。

### 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號確立對公平值計量及披露公平值計量之單一指引。該準則界定公平值，確立公平值計量框架，以及要求披露公平值計量。香港財務報告準則第13號範圍廣泛，除指定情況外，適用於其他香港財務報告準則規定或准許以公平值計量及披露公平值計量之金融工具項目及非金融工具項目。整體而言，香港財務報告準則

第13號之披露規定較現行準則更為廣泛。例如，香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」目前僅規定對金融工具公平值之三個層級架構作出量化及定性披露，而按照香港財務報告準則第13號將伸延至涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度生效，可提前應用。

董事預期香港財務報告準則第13號於 貴集團二零一三年七月一日開始之年度採納，並預期應用該等新準則或會導致 貴集團財務資料披露有關投資物業估值基準的額外資料。

除上文所披露者外，董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對 貴集團之業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 主要會計政策

財務資料根據下列符合香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則之會計政策編製，亦包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的相關披露。

除若干物業按重估金額或公平值計量外(詳見下文會計政策)，財務資料按歷史成本基準編製。歷史成本一般基於換取貨物及服務所付代價之公平值釐定。

下文載列主要會計政策。

#### 合併基準

財務資料包括由 貴公司控制之實體或其附屬公司之財務資料。 貴公司有權左右一間實體之財務及營運政策以於其業務中獲取利益即為取得控制權。

必要時會調整附屬公司之財務報表，以令其會計政策與 貴集團其他成員公司所用者一致。

所有集團內公司間交易、結餘及收支已於合併時對銷。

#### 涉及受共同控制實體之業務合併之合併會計法

財務資料包括受共同控制合併之合併實體之財務報表項目，猶如該等實體早於首次受合和實業控制當日已合併。

合併實體之淨資產採用合和實業認為之現有賬面值綜合入賬。倘合和實業仍然持有權益，則不會確認任何商譽或收購方所持被收購方可識別資產、負債及或有負債公平淨值之權益超過受共同控制合併當時成本之差額。

合併損益及其他全面收益表包括各合併實體自最早呈列日期或合併實體首次受共同控制當日起(以較短期間為準，而不論共同控制合併日期)之業績。

### 共同控制實體權益

任何涉及成立一間獨立企業，而各經營者均對該企業之經濟活動有共同控制權之合營企業安排乃列為共同控制實體。

共同控制實體之業績和資產及負債按權益會計法在財務資料入賬。根據權益法，共同控制實體權益首先按成本值在合併財務狀況表確認，其後調整以確認 貴集團應佔有關共同控制實體之損益及其他全面收益。倘集團應佔共同控制實體之虧損相等於或超出其於該共同控制實體之權益(包括任何實質上屬於 貴集團於該共同控制實體之投資淨額之長期權益)，則 貴集團不再確認應佔之額外虧損。

貴集團僅在承擔法定或推定責任或代有關共同控制實體付款之情況下，方須確認額外虧損。

香港會計準則第39號之規定用於釐定是否需要就 貴集團於共同控制實體之投資確認任何減值虧損。必要時有關投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號資產減值作為單一資產進行減值測試，比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值。任何已確認減值虧損屬於有關投資賬面值之一部份，有關減值虧損之任何撥回在有關投資之可收回金額其後增加之情況下方可根據香港會計準則第36號確認。

倘集團實體與 貴集團共同控制實體交易， 貴集團於財務資料中確認與該共同控制實體交易所產生之損益，惟以該共同控制實體與 貴集團無關之權益為限。

### 投資物業

投資物業指持作出租及／或作資本增值的物業。

投資物業最初按成本值計量(包括任何直接應佔支出)，首次確認後則按公平值計量。倘發展中投資物業之公平值無法可靠計量，但預計竣工時能可靠計量，則有關發展中投資物業按成本減減值(如有)計量，直至公平值能可靠計量或竣工(以較早者為準)。一旦先前按成本計量的發展中投資物業之公平值能夠可靠計量，則該物業按公平值計量，屆時物業之公平值與先前賬面值之任何差額在損益確認。投資物業公平值變動產生之盈利或虧損於產生期間在損益確認。

發展中投資物業所產生之建築成本計入發展中投資物業之賬面值。

倘投資物業出售或永久不再使用而預期不再帶來經濟利益，則終止確認有關投資物業。

因終止確認物業而產生之任何盈利或虧損(以出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)，於終止確認該項目之期間計入損益。

倘投資物業因用途轉變為自用而列作物業、機械及設備，則該物業賬面值與轉撥日之公平值之差額在損益確認。用途變更後，有關物業按視作成本入賬(等於轉撥日之公平值減其後累計折舊及累計減值虧損)。

### 物業、機械及設備

物業、機械及設備包括持有用於生產或供應貨物或服務或作行政用途之租賃土地(分類為融資租約)及樓宇，按成本或視作成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於合併財務狀況表入賬。

物業、機械及設備項目之折舊按該等資產全面投入運作之日起之估計可用年期並計入估計剩餘價值後，以直線法撇銷資產之成本或視作成本確認。

估計可用年期及折舊方法於各報告期終檢討，估計變動之影響按預先計提之基準入賬。

倘物業、機械及設備項目因不再用作自用而列為投資物業，則該項目賬面值與於轉撥當日之公平值之任何差額在其他全面收益確認，並於物業重估儲備金中累計。其後該資產出售或停用時，有關重估儲備金直接轉撥往保留溢利。

物業、機械及設備項目出售或預期繼續使用不會產生未來經濟利益時，則終止確認有關資產。物業、機械及設備項目因出售或停用而產生之盈利或虧損按出售所得款項與賬面值之差額釐定，於損益確認。

### 作未來自用的發展中樓宇

興建作生產或作行政用途的物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及(就未完成資產而言)根據 貴集團會計政策撥充資本的借貸成本。有關物業於竣工作擬定用途時歸類至適當的物業、機械及設備類別。

倘樓宇正發展作生產或作行政用途，則施工期提撥的預付租賃款項攤銷入賬列作在建樓宇成本。在建樓宇按成本減任何已識別減值虧損列賬。樓宇於可供使用(即彼等的選址及狀況對彼等按管理層擬定的方式經營而言屬必要)時開始折舊。

### 擬發展物業

擬發展物業按成本減任何已確認減值虧損入賬。物業成本包括發展費用、其他直接應佔開支及(如適當)資本化借貸成本。

### 資產減值虧損

貴集團於各報告期終檢討資產賬面值，以確定有否跡象顯示該等資產已產生減值虧損。若出現任何該等跡象，則估計有關資產之可收回金額，以釐定減值虧損幅度(如有)。倘不大可能估計個別資產之可收回金額，則貴集團估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理及劃一分配基準，則公司資產亦被分配至個別現金產生單位，或於其他情況下分配至現金產生單位之最小組合，惟可識別現金產生單位之合理及劃一分配基準。

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前貼現率折現至現值，該貼現率應反映現行市場對貨幣時間價值之評估及未來現金流量估計未予調整之資產之特定風險。

倘資產(或現金產生單位)之估計可收回金額低於賬面值，則將有關資產之賬面值減至其可收回金額，減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，則有關資產(或現金產生單位)之賬面值增至其可收回金額之重新估計值，惟增加後之賬面值不能超過假設該資產過往年度／期間並無確認減值虧損之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

### 持作出售的非流動資產

倘非流動資產之賬面值主要透過出售交易而並非持續使用收回，則該資產分類為持作出售。僅當出售極大可能發生，而有關非流動資產以其現有狀況可即時出售，方可視為達成上述條件。

分類為持作出售之非流動資產以過往賬面值與公平值減出售成本兩者之較低者計量，惟投資物業按公平值計量。

### 金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於合併財務狀況表確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初始按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本於首次確認時計入或自金融資產或金融負債(如適用)之公平值扣除。

### 金融資產

貴集團之金融資產指貸款及應收賬款，於首次確認時根據性質及目的分類。

### 實際利率法

實際利率法為計算金融資產之攤餘成本，以及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率是指恰好將估計未來現金收入(包括屬實際利率不可或缺部份的所有已付或已收

費用、交易成本及其他溢價或折讓)於金融資產之預計年期或較短期間(如適用)貼現為首次確認時賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入基於實際利率確認。

#### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款指固定或可確定付款金額但並無活躍市場報價之非衍生金融資產。首次確認後，貸款及應收賬款(包括應收共同控制實體及分拆後集團款項、貿易應收賬款和銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤餘成本減任何已確定之減值虧損列賬(見下文有關貸款及應收賬款減值之會計政策)。

#### 貸款及應收賬款之減值

貸款及應收賬款於各報告期終評定有否減值跡象。倘有客觀證據顯示貸款及應收賬款之預期未來現金流量因首次確認後發生之一項或多項事件而受到影響時，貸款及應收賬款則視為已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對方出現重大財政困難；或
- 違約，例如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借貸人有可能面臨破產或財務重組。

對於若干類別的貸款及應收賬款(例如貿易應收賬款)，評估為並無個別減值之資產另需彙集一併評估減值。應收賬款組合減值之客觀證據可包括 貴集團過去收款之經驗、組合內延遲付款超過信貸期限15至60天宗數增加、可觀察到與拖欠應收賬款相關之全國或地方經濟狀況之改變。

所確認之減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。

與所有貸款及應收賬款有關之減值虧損直接自貸款及應收賬款之賬面值扣減，惟貿易應收賬款除外，其賬面值透過撥備賬扣減。撥備賬之賬面值變動於損益確認。倘有關款項視為不可收回，則於撥備賬內撇銷。其後收回之先前已撇銷之款項計入損益。

倘日後減值虧損金額減少，而有關減少與確認減值虧損後發生的事項有客觀關聯，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，惟減值撥回日期之資產賬面值不可超過假設並無確認減值而原有之攤餘成本。

### 金融負債及股本工具

由集團實體發行之金融負債及股本工具按合約之具體安排與金融負債及股本工具之定義而分類。

#### 股本工具

股本工具為證明在扣除所有負債後享有 貴集團資產餘下權益之合約。集團實體發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

#### 金融負債

金融負債(包括應付分拆後集團及共同控制實體之款項、透過分拆後集團之銀行借貸以及貿易及其他應付賬款)其後採用實際利率法按攤餘成本計量。

#### 實際利率法

實際利率法為計算金融負債之攤餘成本，以及於相關期間分配利息支出的方法。實際利率是指恰好將估計未來現金支出(包括屬實際利率不可或缺部份的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)於金融負債之預計年期或較短期間(如適用)貼現為首次確認時賬面淨值之利率。

利息支出基於實際利率確認。

#### 終止確認

貴集團僅在自資產收取現金流量之合約權利屆滿或將金融資產及資產之擁有權的絕大部份風險及回報轉移至其他實體時，終止確認金融資產。

完全終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收之代價兩者間的差額於損益確認。

當及僅當 貴集團之責任已解除、撤銷或屆滿時， 貴集團方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債的賬面值與已付及應付代價的差額於損益確認。

#### 存貨

存貨按成本值或可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按先進先出法計算，可變現淨值指存貨的預計售價減所有出售所需的估計成本。

#### 租賃

凡租約條款規定所有權的絕大部份風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租約。所有其他租約均列為經營租約。

#### 貴集團作為出租人

經營租約的租金收入於有關租期內按直線法於損益確認。獎勵成本總額則於有關租期內按直線法確認為租金收入的減幅。

## 租賃土地及樓宇

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部份，則貴集團會基於各部份擁有權相關的絕大部份風險及回報是否已轉讓予貴集團，單獨評估各部份之融資或經營租約分類，除非肯定兩部份均為經營租約，則於該情況下，整份租約分類為經營租約。具體而言，最低租金付款(包括任何一筆過之預付款項)按訂立租約時租約土地部份與樓宇部份租賃權益相關公平值之比例，於土地及樓宇部份之間分配。

倘租金付款無法於土地及樓宇部份之間可靠分配，則整份租約一般分類為融資租約，入賬列作投資物業、物業、機械及設備或擬發展物業。

## 稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項基於本年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於合併損益及其他全面收益表所呈報之溢利，乃由於應課稅溢利不包括其他年度應課稅之收入或抵扣之開支，亦不包括永不須課稅或永不可抵扣之項目。貴集團的即期稅項負債按各報告期終已頒佈或實質已頒佈之稅率計算。

遞延稅項就財務資料資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用的相應稅基的暫時性差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認，而遞延稅項資產一般於可以扣減暫時性差額對銷的應課稅溢利可能出現時就所有可扣減暫時性差額確認。倘因首次確認交易中資產及負債而產生的暫時性差額並不影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債按於附屬公司的投資及於合營企業的權益相關的應課稅暫時性差額確認，惟倘貴集團可控制有關暫時性差額之撥回，且該暫時性差額應不會於可見將來撥回則除外。該等投資及權益相關之可扣減暫時性差額產生的遞延稅項資產僅於可能有充足應課稅溢利動用暫時性差額的利益及預期在可見未來撥回方會確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期終檢討，並按不再有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產而相應扣減。

遞延稅項資產及負債依據各報告期終已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)，按預期償還負債或資產變現期間適用的稅率計算。

計量根據香港會計準則第40號「投資物業」採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債時，假設有關係物業透過出售收回。倘投資物業屬可貶值且按貴集團旨在逐漸而

非透過出售消耗投資物業內含之絕大部份經濟利益之商業模式持有，則上述假設不成立。倘假設不成立，則根據上述香港會計準則第12號所載一般原則(即根據有關物業的預期收回方式)計量有關投資物業之遞延稅項負債。

除假設通過出售收回之投資物業相關遞延稅項負債外，其他遞延稅項負債及資產的計量反映貴集團於各報告期終預期資產及負債賬面值之收回或償還方式之稅務後果。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘遞延稅項相關項目於其他全面收益或直接於權益確認，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

#### 借貸成本

收購、建造或生產需長時間方可作擬定用途或銷售之合資格資產直接應佔之借貸成本，計入有關資產的成本，直至有關資產已大致可作擬定用途或銷售為止。待用於合資格資產之特定借貸作暫時投資所賺取之投資收入，從可予資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本在產生期間於損益確認。

#### 退休福利費用

對界定退休福利計劃供款之付款於僱員提供服務而其有權獲得供款時確認為支出。

#### 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，即日常業務過程中所售貨品及提供服務之應收款項(扣除折扣及銷售相關稅項)。

#### 物業租賃

經營租約物業之租金收入於相關租期按直線法確認。

#### 物業代理及管理

提供物業代理及管理服務之收益於提供有關服務時確認。

#### 物業發展

日常業務過程中出售物業之收益於相關物業竣工、有關政府部門頒發相關竣工證明及物業已交付買家時確認。

收益確認日前已收買家按金及分期付款計入合併財務狀況表之流動負債。

#### 酒店營運及管理

酒店營運及管理之收益於提供有關服務時確認。

#### 經營餐飲業務

經營餐飲業務之收益於交付貨物及提供服務時確認。

#### 利息收入

經濟利益應會流向 貴集團且收入金額能可靠計量時，確認金融資產之利息收入。利息收入參考尚餘本金及適用實際利率按時間基準計量。實際利率為將金融資產預計年期內估計未來現金收入恰好貼現至首次確認時資產賬面淨值的比率。

### 4. 估計不確定性之主要來源

應用附註3所述 貴集團會計政策時，董事須對無法依循其他來源即時得知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及視為相關的其他因素。實際結果或會與該等估計不同。

貴集團持續檢討有關估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅影響修訂估計之期間，則有關修訂於該期間確認；倘修訂影響當前及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

以下為各報告期終很可能導致各報告期終起未來十二個月須對資產賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源。

#### 投資物業

投資物業根據獨立專業估值師作出之估值以公平值入賬。估值師基於涉及若干市況估計的估值方法釐定公平值。董事已依據估值報告作出判斷，並信納有關估值所用假設可反映當時市況。該等假設變動會導致 貴集團投資物業公平值發生變動，而盈利或虧損金額的相應調整於損益確認。

#### 所得稅

由於難以預計未來溢利狀況，並無就二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日的稅項虧損分別港幣2.17億元、港幣2.27億元、港幣2.24億元及港幣2.37億元確認遞延稅項資產。遞延稅項資產可否變現主要視乎日後有否足夠未來溢利或應課稅暫時性差額而定。倘實際未來溢利多於或少於預期，則或會產生額外遞延稅項資產或撥回重大遞延稅項資產，屆時會於產生期間於損益確認。

## 5. 營業額及分部資料

營業額主要包括來自物業租賃、代理及管理之收入，物業發展收入，以及來自酒店持有及管理、餐館營運及餐飲服務之服務費收入。

貴集團按出售商品或提供服務的性質分為若干業務單元。貴集團按出售商品或提供服務的有關單元釐定經營分部，以向主要經營決策人呈報。

根據就分配資源及評估表現向主要經營決策人呈報之資料，貴集團經營分部如下：

物業投資	—	物業租賃、代理及管理
酒店、餐館及餐飲營運	—	酒店持有及管理、餐館營運及餐飲服務
物業發展	—	發展及／或銷售物業、發展中物業及項目管理

有關上述分部資料呈報如下。

## 分部收益

	物業投資	酒店、餐館 及餐飲營運	物業發展	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<u>截至二零一零年六月三十日止年度</u>				
對外.....	627,462	326,911	—	954,373
分部間.....	24,634	—	—	24,634
合併.....	<u>652,096</u>	<u>326,911</u>	<u>—</u>	<u>979,007</u>
<u>截至二零一一年六月三十日止年度</u>				
對外.....	675,148	388,412	1,519,290	2,582,850
分部間.....	34,227	—	—	34,227
合併.....	<u>709,375</u>	<u>388,412</u>	<u>1,519,290</u>	<u>2,617,077</u>
<u>截至二零一二年六月三十日止年度</u>				
對外.....	751,021	461,228	676,700	1,888,949
分部間.....	29,802	—	—	29,802
合併.....	<u>780,823</u>	<u>461,228</u>	<u>676,700</u>	<u>1,918,751</u>
<u>截至二零一一年</u>				
<u>十二月三十一日止六個月(未經審核)</u>				
對外.....	368,838	227,676	403,600	1,000,114
分部間.....	11,239	—	—	11,239
合併.....	<u>380,077</u>	<u>227,676</u>	<u>403,600</u>	<u>1,011,353</u>
<u>截至二零一二年</u>				
<u>十二月三十一日止六個月</u>				
對外.....	403,383	230,232	239,300	872,915
分部間.....	8,997	16	—	9,013
合併.....	<u>412,380</u>	<u>230,248</u>	<u>239,300</u>	<u>881,928</u>

分部收益包括合併損益及其他全面收益表所列營業額、應佔共同控制實體收益及銷售持作出售之投資物業所得款項總額。

分部間收益之價格由管理層參考市價釐定。

總分部收益與合併損益及其他全面收益表所示營業額之對賬如下：

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)	港幣千元
外部客戶之總分部收益 ..	954,373	2,582,850	1,888,949	1,000,114	872,915
減：					
銷售持作出售已落成 投資物業(計入物業 發展分部收益) .....	—	(1,519,290)	(676,700)	(403,600)	(239,300)
應佔共同 控制實體收益 .....	(7,166)	(7,324)	(9,743)	(5,177)	(4,889)
合併損益及其他全面 收益表所示營業額 .....	<u>947,207</u>	<u>1,056,236</u>	<u>1,202,506</u>	<u>591,337</u>	<u>628,726</u>

分部業績

	物業投資 港幣千元	酒店、餐館 及餐飲營運 港幣千元	物業發展 港幣千元	總分部業績 港幣千元
<u>截至二零一零年六月三十日止年度</u>				
附屬公司 .....	378,745	54,122	2,323,176	2,756,043
共同控制實體 .....	125	—	(54)	71
合計 .....	<u>378,870</u>	<u>54,122</u>	<u>2,323,122</u>	<u>2,756,114</u>
<u>截至二零一一年六月三十日止年度</u>				
附屬公司 .....	400,104	93,609	195,002	688,715
共同控制實體 .....	202	—	(87)	115
合計 .....	<u>400,306</u>	<u>93,609</u>	<u>194,915</u>	<u>688,830</u>
<u>截至二零一二年六月三十日止年度</u>				
附屬公司 .....	447,016	129,925	(7,532)	569,409
共同控制實體 .....	2,205	—	(97)	2,108
合計 .....	<u>449,221</u>	<u>129,925</u>	<u>(7,629)</u>	<u>571,517</u>
<u>截至二零一一年</u>				
<u>十二月三十一日止六個月(未經審核)</u>				
附屬公司 .....	220,969	71,811	11	292,791
共同控制實體 .....	1,006	—	(29)	977
合計 .....	<u>221,975</u>	<u>71,811</u>	<u>(18)</u>	<u>293,768</u>
<u>截至二零一二年</u>				
<u>十二月三十一日止六個月</u>				
附屬公司 .....	250,335	81,314	2,151,359	2,483,008
共同控制實體 .....	1,313	—	(4,427)	(3,114)
合計 .....	<u>251,648</u>	<u>81,314</u>	<u>2,146,932</u>	<u>2,479,894</u>

發展中投資物業及持作出售之投資物業公平值收益屬於物業發展分部業績的一部份。

分部業績指各分部未分配企業行政開支、已落成投資物業公平值收益及財務成本所賺溢利，為就分配資源及評估表現向主要經營決策人呈報之計量準則。

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
				(未經審核)	
分部業績 . . . . .	2,756,114	688,830	571,517	293,768	2,479,894
未分配企業開支 . . . . .	(65,812)	(67,510)	(70,519)	(35,148)	(35,153)
	2,690,302	621,320	500,998	258,620	2,444,741
已落成投資物業					
公平值收益 . . . . .	1,467,630	4,316,224	2,348,400	1,193,146	7,852,185
財務成本 . . . . .	(20,146)	(20,050)	(17,257)	(8,766)	(7,172)
除稅前溢利 . . . . .	4,137,786	4,917,494	2,832,141	1,443,000	10,289,754

#### 分部資產及負債

由於分部資產及負債並無定期提交主要經營決策人以便分配資源及評估表現，因此有關資料未於財務資料披露。

#### 地區資料

貴集團所有業務於香港運作，所有非流動資產亦位於香港。

## 6. 財務成本

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
				(未經審核)	
透過分拆後集團須於五年內完全償還之銀行借貸之利息 . . . . .	79	1,194	7,631	3,078	10,069
貸款安排費用及其他 . . . .	20,067	18,856	9,626	5,688	1,103
	20,146	20,050	17,257	8,766	11,172
減：於發展中物業撥作資本之利息 . . . . .	—	—	—	—	(4,000)
	20,146	20,050	17,257	8,766	7,172

## 7. 除稅前溢利

	截至六月三十日止年度			截至	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利已扣除(計入)					
下列各項：					
核數師酬金 . . . . .	1,373	1,996	1,931	1,058	1,036
物業、機械及					
設備之折舊 . . . . .	38,040	42,551	48,266	24,354	22,518
出售物業、機械及					
設備之虧損(盈利) . . . .	78	367	4,307	(13)	175
投資物業總租金收入 . . . .	(566,430)	(611,784)	(681,833)	(335,204)	(368,692)
減：本年度／期間產					
生租金收入之投資					
物業之直接經營開支 . .	170,536	183,385	195,013	101,740	94,191
	(395,894)	(428,399)	(486,820)	(233,464)	(274,501)
應佔共同控制實體稅項					
(計入應佔共同控制					
實體溢利) . . . . .	25	40	436	374	(554)
僱員成本 . . . . .	209,888	226,774	257,806	129,220	129,732
減值虧損確認(撥回) . . . .	465	(53)	(428)	53	299

## 8. 所得稅支出

	截至六月三十日止年度			截至	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港利得稅					
本年度／期間 . . . . .	22,099	51,701	66,933	40,077	39,891
往年撥備不足					
(超額撥備) . . . . .	115	278	4	41	(1,748)
	22,214	51,979	66,937	40,118	38,143
遞延稅項(附註26) . . . . .	52,916	53,708	20,721	7,897	14,369
	75,130	105,687	87,658	48,015	52,512

香港利得稅基於有關期間估計應課稅溢利按16.5%計算。

遞延稅項詳情載於附註26。

本年度／期間所得稅支出與合併損益及其他全面收益表中除稅前溢利的對賬如下：

	截至六月三十日止年度			截至	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)	港幣千元
除稅前溢利	4,137,786	4,917,494	2,832,141	1,443,000	10,289,754
按香港利得稅稅率16.5% 計算之稅項	682,735	811,387	467,303	238,095	1,697,809
不可扣稅開支之 稅務影響	5,818	5,132	4,536	2,268	2,016
毋須課稅收入之 稅務影響	(611,393)	(712,180)	(387,487)	(196,869)	(1,650,856)
未確認稅項虧損之 稅務影響	342	4,919	3,757	4,228	3,656
動用及確認過往未確認 稅項虧損之遞延稅項的 稅務影響	(5,224)	(3,312)	(4,333)	(3,293)	(1,500)
應佔共同控制實體 (溢利)虧損之 稅務影響	(12)	(19)	(348)	(161)	514
過往年度／期間撥備 不足(超額撥備)	115	278	4	41	(1,748)
其他	2,749	(518)	4,226	3,706	2,621
本年度／ 期間所得稅支出	75,130	105,687	87,658	48,015	52,512

## 9. 股息

貴公司自註冊成立日期以來並無宣派或派付股息。然而，貴集團若干附屬公司曾於有關期間向當時直接控股公司(不屬於貴集團)作出分派。

	截至六月三十日止年度			截至	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)	港幣千元
所宣派股息	157,500	323,900	1,256,900	—	744,000

由於股息率及有權獲派上述股息的股份數目對本報告而言並無意義，故並無呈列有關資料。附屬公司宣派的股息計入分拆後集團的往來賬。

貴集團現時旗下公司於二零一三年四月二十九日向分拆後集團派息港幣1億元。

## 10. 每股盈利

由於附註1所披露集團重組及按合併基準編製貴集團有關期間業績，因此載列每股盈利資料對本報告而言不具意義，故並無呈列每股盈利資料。

## 11. 董事及最高薪僱員薪酬

(a) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止年度以及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止六個月之董事薪酬由分拆後集團承擔。

(b) 最高薪僱員薪酬

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止年度以及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止六個月，貴集團五名最高薪人士並非董事，付予該等人士的薪酬詳情如下：

	截至六月三十日止年度			截至 十二月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
薪金、津貼及其他福利...	5,008	5,966	6,502	3,382	3,471
酌情花紅.....	830	1,002	1,567	—	—
僱員強積金供款.....	60	60	61	30	36
	<u>5,898</u>	<u>7,028</u>	<u>8,130</u>	<u>3,412</u>	<u>3,507</u>

上述人士的薪酬介乎以下範圍：

人數	截至六月三十日止年度			截至 十二月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	(未經審核)				
港幣1,000,000元以下....	—	—	—	4	4
港幣1,000,001元至 港幣1,500,000元.....	5	4	3	1	1
港幣1,500,001元至 港幣2,000,000元.....	—	1	1	—	—
港幣2,000,001元至 港幣2,500,000元.....	—	—	1	—	—
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

## 12. 已落成投資物業

	於六月三十日			於十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
已落成投資物業按公平值：				
年／期初	9,456,900	13,857,200	17,125,690	19,064,500
期後支出增加	231,111	104,787	82,436	15,047
出售歸類為持作出售之資產	—	(1,417,371)	(634,926)	(220,032)
轉撥(至)自物業、機械及設備	(109,000)	65,400	142,900	—
轉撥自發展中物業(附註14)	2,690,559	—	—	—
公平值收益：				
已落成投資物業	1,467,630	4,316,224	2,348,400	7,852,185
持作出售之投資物業	120,000	199,450	—	—
年／期末	13,857,200	17,125,690	19,064,500	26,711,700
計入歸類為持作出售之資產 <sup>(2)</sup>	(3,050,000)	(1,835,000)	(1,202,200)	(982,300)
	<u>10,807,200</u>	<u>15,290,690</u>	<u>17,862,300</u>	<u>25,729,400</u>

貴集團投資物業包括：

	於六月三十日			於十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港土地及樓宇				
長期契約	9,189,100	10,636,400	11,912,000	15,826,400
中期契約	4,668,100	6,489,290	7,152,500	10,885,300
	<u>13,857,200</u>	<u>17,125,690</u>	<u>19,064,500</u>	<u>26,711,700</u>

附註：

- 貴集團所有旨在賺取租金及／或資本增值而根據經營租約持有之物業權益，均以公平值模式計量，並列作投資物業入賬。
- 二零一零年五月二十四日，貴集團決定出售樂天峯，而非按原先計劃持有以作租賃用途。貴集團已採取積極的市場推廣計劃以出售該等物業。故此，為遵守香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及終止經營業務」，貴集團已將樂天峯重新分類為「歸類為持作出售之資產」。重新分類後，根據香港會計準則第40號「投資物業」樂天峯繼續採用公平值模式計量。二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，出售有關物業已收按金分別錄得港幣2,360萬元、港幣2,820萬元、港幣720萬元及港幣200萬元，於各報告期終分類為「歸類為持作出售之資產相關之負債」。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止年度以及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止六個月，出售歸類為持作出售之資產的盈利分別為零、港幣4,600萬元、港幣1,900萬元、港幣1,500萬元(未經審核)及港幣800萬元，於損益確認。有關盈利計入附註5物業發展分部業績。樂天峯若干單位於報告期終尚未完成出售。貴集團將於各報告期終起未來十二個月內繼續執行出售該等單位之計劃，惟會否出售取決於市況。
- 貴集團投資物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日的公平值，根據與貴集團並無關連的獨立專業物業估值師、註冊專業測量師(M.R.I.C.S.及M.H.K.I.S.)戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於該日之估值得出。戴德梁行的聯絡地址為香港鰂魚涌英皇道1063號16樓。寫字樓、服務式住宅、停車場及零售商舖方面，則將現有租約收取的租金及其他收入撥充資本，並對物業之潛在復歸收入計提適當撥備或(倘適用)使用直接比較法，參考相關市場的可比較銷售交易釐定估值。

## 13. 物業、機械及設備

	香港租賃土地及樓宇			
	酒店物業	其他物業	其他資產	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>成本</b>				
二零零九年七月一日	496,039	248,019	308,226	1,052,284
增加	—	1,127	35,318	36,445
轉撥自投資物業	—	109,000	—	109,000
出售	—	—	(2,694)	(2,694)
二零一零年六月三十日	496,039	358,146	340,850	1,195,035
增加	—	1,951	39,305	41,256
轉撥至投資物業(附註)	—	(29,160)	—	(29,160)
出售	—	—	(9,462)	(9,462)
二零一一年六月三十日	496,039	330,937	370,693	1,197,669
增加	—	1,846	20,106	21,952
轉撥至投資物業(附註)	—	(30,755)	—	(30,755)
出售	—	—	(8,675)	(8,675)
二零一二年六月三十日	496,039	302,028	382,124	1,180,191
增加	—	128	4,891	5,019
出售	—	—	(340)	(340)
二零一二年十二月三十一日	496,039	302,156	386,675	1,184,870
<b>折舊</b>				
二零零九年七月一日	174,355	92,033	204,577	470,965
年內撥備	9,687	5,082	23,271	38,040
出售時抵銷	—	—	(2,585)	(2,585)
二零一零年六月三十日	184,042	97,115	225,263	506,420
年內撥備	9,687	8,358	24,506	42,551
轉撥時抵銷(附註)	—	(8,809)	—	(8,809)
出售時抵銷	—	—	(9,000)	(9,000)
二零一一年六月三十日	193,729	96,664	240,769	531,162
年內撥備	9,687	10,064	28,515	48,266
轉撥時抵銷(附註)	—	(6,877)	—	(6,877)
出售時抵銷	—	—	(4,723)	(4,723)
二零一二年六月三十日	203,416	99,851	264,561	567,828
期內撥備	4,841	4,779	12,898	22,518
出售時抵銷	—	—	(145)	(145)
二零一二年十二月三十一日	208,257	104,630	277,314	590,201
<b>賬面值</b>				
二零一零年六月三十日	311,997	261,031	115,587	688,615
二零一一年六月三十日	302,310	234,273	129,924	666,507
二零一二年六月三十日	292,623	202,177	117,563	612,363
二零一二年十二月三十一日	287,782	197,526	109,361	594,669

附註：截至二零一一年及二零一二年六月三十日止年度，自物業、機械及設備轉撥至投資物業的其他物業的公平值總值分別為港幣6,540萬元及港幣1.429億元。該等物業之公平值與轉撥日賬面值之差額分別為港幣4,500萬元及港幣1.19億元，已於截至二零一一年及二零一二年六月三十日止年度物業重估儲備金中處理。

香港租賃土地及樓宇之賬面值分析如下：

	於六月三十日			於十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
座落於中期租約土地之酒店物業.....	311,997	302,310	292,623	287,782
座落於下列土地之其他物業				
長期契約.....	169,444	165,653	135,576	131,934
中期契約.....	91,587	68,620	66,601	65,592
	<u>261,031</u>	<u>234,273</u>	<u>202,177</u>	<u>197,526</u>

其他資產指租賃裝修、傢俱、固定裝置及設備。

上述物業、機械及設備項目自可作擬定用途當日起，以直線法按下列估計可用年期計算折舊：

資產類別	估計可用年期
租賃土地	租約剩餘年期
樓宇	50年或樓宇座落之土地租約之剩餘年期(以較短者為準)
其他資產	3至10年

#### 14. 擬發展物業及發展中物業

擬發展物業

	於六月三十日			於十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>成本</b>				
年／期初.....	756,739	796,323	864,163	963,951
增加.....	39,584	67,840	99,788	108,402
轉撥至發展中物業.....	—	—	—	(500,471)
年／期末.....	<u>796,323</u>	<u>864,163</u>	<u>963,951</u>	<u>571,882</u>

發展中物業

	樂天峯 (投資物業)	合和中心 二期商業 部份 (投資物業)	合和中心 二期酒店 部份(物業、 機械及設備)	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	二零零九年七月一日.....	452,804	—	—
投資物業公平值收益.....	2,237,755	—	—	2,237,755
轉撥至已落成投資物業(附註12).....	(2,690,559)	—	—	(2,690,559)
二零一零年、二零一一年及 二零一二年六月三十日.....	—	—	—	—
增加.....	—	1,866,945	1,866,946	3,733,891
轉撥自擬發展物業.....	—	250,055	250,416	500,471
投資物業公平值收益.....	—	2,153,000	—	2,153,000
二零一二年十二月三十一日.....	<u>—</u>	<u>4,270,000</u>	<u>2,117,362</u>	<u>6,387,362</u>

二零零九年七月一日，貴集團物業樂天峯按成本約港幣4億元列賬。由於貴集團未於樂天峯當時狀況下進行適當估值，故無法可靠計量其公平值。有關物業於截至二零一零年六月三十日止年度已竣工。截至竣工日期公平值變動產生之盈利港幣22.38億元已於截至二零一零年六月三十日止年度的損益確認。

二零一二年六月二十六日，貴集團接納香港政府就發展合和中心二期作出的土地變換補地價要約。合和中心二期預計包括入賬列作物業、機械及設備的會議酒店(酒店部份)及入賬列作投資物業的零售基座、寫字樓以及停車位(統稱「商業部份」)。合和實業二零一二年六月二十六日公告所界定土地變換前，合和中心二期的發展計劃尚未經香港政府批准。因此，合和中心二期成本無法可靠分配至酒店及商業部份，商業部份的公平值無法可靠計量。於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日，合和中心二期的賬面值(包括發展費用及其他應佔開支)分別為港幣45,231.5萬元、港幣48,331.6萬元及港幣48,686萬元，已按成本減已確認減值虧損，計入擬發展物業。

接納為發展合和中心二期而就發展地盤作出的約港幣37.26億元土地變換要約及經香港政府批准發展計劃後，貴集團於二零一二年十月額外獲得一幅土地用於發展合和中心二期項目，並將合和中心二期的賬面值轉撥至發展中物業。根據地價資料及經批准發展計劃，截至二零一二年十二月三十一日止期間，合和中心二期的酒店及商業部份均能夠可靠確定，商業部份的公平值亦能夠可靠計量。因此，合和中心二期商業部份(投資物業)及合和中心二期酒店部份(物業、機械及設備)基於各自的公平值分別獲分配合和中心二期總成本約港幣5億元當中的港幣2.5億元及港幣2.5億元。商業部份的公平值收益港幣22億元於期內在損益確認。

合和中心二期酒店部份按成本減任何已確認減值虧損列賬。施工期提撥的預付租賃款項攤銷入賬列作在建樓宇成本。樓宇於可供使用時開始折舊。

擬發展物業指收購作日後發展的物業，惟尚未確定發展計劃。報告期終並未確定發展成本，因此無法可靠計量公平值，按成本減已確認減值虧損計算。

貴集團主要擬發展物業及發展中物業為位於香港之中期租約土地。

貴集團發展中投資物業於報告期終的公平值按戴德梁行於該日進行的估值計量。有關估值以直接比較法參考相關市場的同類銷售交易進行，並已就擬發展項目的建築成本及發展溢利計提撥備。

## 15. 共同控制實體權益

	於六月三十日			於十二月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非上市投資.....	11,818	11,933	14,041	10,927

以權益法入賬之 貴集團應佔共同控制實體之資產、負債、收入及支出等財務資料摘要如下：

	於六月三十日			於十二月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
流動資產.....	1,511,385	1,672,820	3,346,940	3,487,049
非流動資產.....	172,484	123,196	241,792	247,878
流動負債.....	(1,672,051)	(1,784,083)	(2,130,191)	(2,231,500)
非流動負債.....	—	—	(1,444,500)	(1,492,500)

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止六個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入.....	7,400	7,587	10,025	5,029
支出.....	(7,329)	(7,472)	(7,917)	(8,143)

## 16. 應收共同控制實體款項

應收共同控制實體款項指給予持有皇后大道東200號項目之合營企業宏置的墊款。該結餘為後償款項，須待償還授予宏置之銀行信貸所結欠貸款及全部金額後方會償付。該結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

## 17. 存貨

存貨主要指 貴集團酒店、餐館及餐飲營運的食物、飲料及一般補給品。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止年度以及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止六個月，確認為支出之存貨成本分別為港幣6,600.5萬元、港幣6,690.7萬元、港幣7,588.2萬元、港幣3,650.9萬元(未經審核)及港幣3,298.7萬元。

## 18. 應收／應付分拆後集團之款項

應收分拆後集團之款項為無抵押、免息及須於一年內償還。

應付分拆後集團之款項為無抵押、免息及須於要求時償還，惟二零一一年六月三十日、二零一二年六月三十日及二零一二年十二月三十一日有應付款項分別約港幣10億元、港幣8.62億元及港幣3.99億元須於一年內償還。

## 19. 貿易應收賬款

除應收租金款項須見票即付外，貴集團給予貿易客戶之信貸期為15至60天。

按發票日期呈列，貿易應收賬款扣除呆賬撥備之賬齡分析如下：

	於六月三十日			於十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應收賬款賬齡				
0-30天	18,015	14,580	16,339	20,502
31-60天	1,817	1,819	1,775	2,459
60天以上	2,276	2,156	1,517	3,868
	22,108	18,555	19,631	26,829
減：呆賬撥備	(543)	(490)	(62)	(361)
	21,565	18,065	19,569	26,468

根據過往經驗，貴集團已就所有不大可能收回之貿易應收賬款計提撥備。

貴集團之貿易應收賬款結餘包括賬面值為港幣861.1萬元、港幣1,270.9萬元、港幣872.1萬元及港幣1,097.5萬元之款項（貴集團並無計提減值虧損撥備），分別於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日逾期。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

按到期日呈列，已逾期但未減值之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於六月三十日			於十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
0-30天	6,642	10,711	7,469	7,404
31-60天	1,324	1,339	1,235	2,466
60天以上	645	659	17	1,105
總計	8,611	12,709	8,721	10,975

呆賬撥備之變動：

	截至六月三十日止年度			於十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
年／期初結餘	78	543	490	62
確認(撥回)減值虧損	465	(53)	(428)	299
年／期末結餘	543	490	62	361

## 20. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括貴集團所持現金及按市場利率計息之銀行結餘。

## 21. 貿易及其他應付賬款

按發票日期呈列，未償還貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於六月三十日			於十二月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應付賬款賬齡				
0-30天	78,377	79,304	66,416	39,167
31-60天	949	6,469	3,219	9,273
60天以上	6,559	16,959	22,654	36,834
	85,885	102,732	92,289	85,274
應付保固金	15,463	12,109	5,013	4,799
應計物業成本	113,091	94,713	85,108	58,399
應計僱員成本	20,126	18,215	19,077	28,745
	234,565	227,769	201,487	177,217

貴集團已採納適當財務風險管理政策，確保所有應付賬款如期支付。

應付保固金中港幣1,300.1萬元、港幣196.6萬元、港幣263.5萬元及港幣114.2萬元分別不會於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日後十二個月內到期。

## 22. 應付共同控制實體款項

應付共同控制實體款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 23. 透過分拆後集團之銀行借貸

	於六月三十日			於十二月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
透過分拆後集團之無抵押銀行借貸	—	580,000	1,380,000	3,700,000
須償還賬面值：				
一年內	—	—	—	—
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	580,000	1,380,000	3,700,000
於一年後到期償還之金額	—	580,000	1,380,000	3,700,000

二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，貴集團透過分拆後集團的附屬公司提取本金合共約港幣5.8億元、港幣13.8億元及港幣37億元，有關款項按附註31所述由合和實業擔保。

二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，所有透過分拆後集團之銀行借貸按浮動年利率0.52%、0.62%及0.60%計息。

## 24. 股本

貴公司於二零一三年一月二十三日註冊成立，因此有關期間各報告期終並無已發行股本。

## 25. 儲備金

貴集團總權益各部份於年初及年末結餘之對賬載於合併權益變動表。

### 物業重估儲備金

物業重估儲備金源於重估重新分類為投資物業的其他物業。倘其他物業重新分類為投資物業，於重新分類當日之公平值之累計增加計入物業重估儲備金，相關物業停用或出售時轉撥至保留溢利。

### 特殊儲備金

特殊儲備金包括分拆後集團提供的免息貸款(視作注資)及集團重組前若干附屬公司的合併股本。

## 26. 遞延稅項負債

以下為有關期間 貴集團確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動：

	加速 稅項折舊	投資物業之 公平值調整	稅項虧損	其他	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零九年七月一日 . . . .	211,139	—	(162,922)	(1,423)	46,794
於損益中扣除(計入) . . . .	25,233	19,800	7,936	(53)	52,916
二零一零年六月三十日 ..	236,372	19,800	(154,986)	(1,476)	99,710
於損益中扣除 . . . . .	27,711	16,030	9,245	722	53,708
二零一一年六月三十日 ..	264,083	35,830	(145,741)	(754)	153,418
於損益中扣除(計入) . . . .	30,671	(12,705)	2,721	34	20,721
二零一二年六月三十日 ..	294,754	23,125	(143,020)	(720)	174,139
於損益中扣除(計入) . . . .	15,072	(3,960)	3,275	(18)	14,369
二零一二年 十二月三十一日 . . . . .	<u>309,826</u>	<u>19,165</u>	<u>(139,745)</u>	<u>(738)</u>	<u>188,508</u>

為呈列合併財務狀況表，遞延稅項資產與負債已相互抵銷。

二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，貴集團未動用之稅項虧損分別為港幣11.57億元、港幣11.10億元、港幣10.90億元及港幣10.84億元，可用作抵銷未來溢利。二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，就稅項虧損港幣9.40億元、港幣8.83億元、港幣8.66億元及港幣8.47億元分別確認遞延稅項資產港幣1.55億元、港幣1.46億元、港幣1.43億元及港幣1.40億元。由於無法預計未來溢利，故此未有就二零一零年、二零一一

年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日的餘下稅項虧損港幣2.17億元、港幣2.27億元、港幣2.24億元及港幣2.37億元確認遞延稅項資產。該等稅項虧損可無限期結轉。

## 27. 應付分拆後集團之款項

計入非流動負債之應付分拆後集團之款項為無抵押、免息及須於二零一三年六月償還，惟二零一零年六月三十日有應付款項港幣10億元須於二零一二年六月償還。

## 28. 項目承擔

### (a) 合和中心二期

合和中心二期是貴集團最新主要物業項目之一。二零一二年六月二十六日，貴集團接獲有關合和中心二期之補地價要約，並於二零一二年七月二十五日接納該要約。二零一二年十月，貴集團向香港政府繳付補地價金約港幣37.26億元。根據目前之計劃，預期發展項目之總投資成本(包括補地價)約為港幣90億元，已計及進行道路改善計劃、興建開放予公眾使用之綠化公園及大規模植樹計劃所需之預計投資成本。

### (b) 皇后大道東200號項目

貴集團及一合夥人透過各自所持一間合營企業之50%股權，共同持有及發展灣仔皇后大道東200號項目。二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，貴集團之承擔總額約為港幣45億元，相當於該項目發展及相關成本預算之50%。二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，貴集團向合營企業墊款合共分別約港幣17億元、港幣18億元、港幣21億元及港幣22億元以應付項目發展成本。合營公司的其餘發展成本將由該公司之銀行借貸撥付。

### (c) 物業翻新

	於六月三十日			於十二月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
已授權但未訂約 .....	—	—	—	5,827
已訂約但未撥備 .....	518	4,591	11,499	23,080
	518	4,591	11,499	28,907

## 29. 經營租賃承擔

### 貴集團(作為出租人)

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止年度以及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止六個月，投資物業所賺取租金收入分別約為港幣5.66億元、港幣6.12億元、港幣6.82億元、港幣3.35億元(未經審核)及港幣3.69億元。於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，貴集團根據經營租約出租之投資物業賬面總值分別約為港幣97.42億元、港幣137.44億元、港幣167.27億元及港幣235.28億元。該等物業獲租戶承諾於未來一至十年租用，租戶未獲終止租約之授權。

於報告期終，貴集團與租戶已根據不可撤銷營業租約簽約並按下列之未來最低租金付款：

	於六月三十日			於十二月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
一年內.....	385,240	375,527	457,160	464,597
第二至第五年(包括首尾兩年).....	355,819	403,299	564,908	558,225
五年以後.....	1,284	147,222	133,584	124,940
	<u>742,343</u>	<u>926,048</u>	<u>1,155,652</u>	<u>1,147,762</u>

### 30. 退休福利計劃

貴集團已為香港僱員成立強制性公積金計劃。該計劃之資產以獨立信託人監管基金形式分開持有。於損益扣除之退休福利計劃供款為貴集團按各僱員每月相關收入5%計算之已付或應付供款，以每月港幣2萬元(自二零一二年六月一日起上調至每月港幣2.5萬元)為限。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止年度以及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止六個月，損益扣除之成本總額分別為港幣703.4萬元、港幣717.2萬元、港幣780.2萬元、港幣376.2萬元(未經審核)及港幣382.7萬元，為貴集團於有關期間就該等計劃之已付或應付供款。

### 31. 關連方交易

除上文所披露貴集團與關連方之間的結餘外，貴集團與分拆後集團進行之重大交易如下：

交易性質	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入					
已收租金收入、空調費用 及物業管理收入.....	19,611	18,808	22,022	10,880	11,114
停車場收入.....	433	648	1,015	495	503
設計費用.....	—	—	3,666	3,666	5,490
支出					
公司管理費.....	66,400	66,400	70,200	35,100	35,100

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，由合和實業擔保的同系附屬公司之信貸融資總額分別為港幣133.64億元、港幣80.32億元、港幣74.84億元及港幣74.84億元。分拆後集團已動用若干融資為貴集團提供資金(見附註23)及公用事業按金擔保，於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日分別為港幣1,300萬元、港幣6.01億元、港幣14.01億元及港幣53.01億元。

二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，合和實業就宏置之銀行貸款融資港幣25億元提供擔保，截至二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，當中分別港幣14.45億元及港幣14.93億元已被動用。貴集團於宏置的股權已抵押予有關銀行，以擔保授予宏置的銀行信貸。於二零一二年六月三十日，已抵押股權的

賬面值對 貴集團而言並不重大。二零一零年及二零一一年六月三十日則並無獲授類似信貸。

此外，合和實業亦於二零一二年八月就銀行向香港政府發出的承諾函為宏置向銀行提供不超過港幣10.31億元的公司擔保，幫助宏置向政府申請皇后大道東200號項目的預售批准。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日， 貴集團與分拆後集團已根據不可撤銷營業租約簽約並按合共分別為港幣3,537.9萬元、港幣1,364.5萬元、港幣2,545.8萬元及港幣1,317.7萬元之未來最低租金付款。

### 主要管理人員之薪酬

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止年度以及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止六個月， 貴公司執行董事與公司秘書之酬金由分拆後集團支付，其他主要管理人員之酬金則由 貴集團支付，詳見下表。有關酬金乃由各附屬公司董事會考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

	截至六月三十日止年度			截至	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
薪金、津貼及其他福利...	5,799	7,583	8,562	4,300	5,275
酌情花紅.....	966	1,272	1,881	—	—
僱員強積金供款.....	74	84	90	42	62
	6,839	8,939	10,533	4,342	5,337

## 32. 資本風險管理

貴集團管理資本旨在透過優化債務及權益平衡使得股東回報最大化的同時，確保 貴集團內實體能夠維持持續經營能力。 貴集團的整體策略於有關期間保持不變。

貴集團資本架構包括透過分拆後集團之銀行借貸及 貴公司股權持有人應佔權益，其中包括股本、保留溢利及其他儲備金。

董事定期檢討資本架構，包括考慮提撥資金後評估主要項目之預算。根據營運預算，董事考慮資本成本以及與各類資本相關之風險，並透過支付股息、發行新股以及發行債務平衡整體資本架構。

## 33. 金融工具

## (a) 金融工具類別

	於六月三十日			於十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>金融資產</b>				
按攤餘成本計算之貸款及應收賬款 (包括銀行結餘及現金) . . . . .	1,929,263	3,532,036	3,466,685	2,252,914
<b>金融負債</b>				
按攤餘成本計算之負債 . . . . .	10,914,248	11,193,003	11,450,233	14,407,946

## (b) 財務風險管理目標及政策

貴集團主要金融工具包括應收共同控制實體及分拆後集團款項、貿易應收賬款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付賬款、應付共同控制實體及分拆後集團款項以及透過分拆後集團之銀行借貸。該等金融工具之詳情已於相關附註披露。下文載列與該等金融工具有關風險及降低該等風險之政策。貴集團管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

貴集團金融工具之主要風險為市場風險(主要為利率風險)、信貸風險及流動資金風險。董事檢討並同意管理各項該等風險之政策，該等政策概述如下：

## 市場風險

## 利率風險

貴集團因免息之應收共同控制實體款項及分拆後集團往來賬而面對公平值利率風險。免除該等結餘之利息乃貴集團政策。

貴集團因以或會變動之香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)計算之若干透過分拆後集團之銀行借貸而面對現金流量利率風險。貴集團現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息之波動。

貴集團認為有關銀行結餘的利率風險並不重大。

## 利率風險敏感度分析

由於各報告期間市場通行利率波動有限，董事預期各報告期終後十二個月內市場通行利率波動有限，貴集團現金流量利率風險甚微，因此並無呈報敏感度分析。

## 信貸風險

倘交易對手未有履行有關責任，則貴集團須承受會導致貴集團產生財務虧損的信貸風險，該最高風險為合併財務狀況表所述各已確認金融資產之賬面值。

貴集團之信貸風險主要來自應收共同控制實體及分拆後集團款項、貿易應收賬款及銀行結餘。為盡量減少貿易應收賬款的信貸風險，貴集團管理層採取監控程序，確保已執行跟進行動，收回逾期債項。此外，貴集團於各報告期終檢討各個別債項之可收回金額，確保就不可收回金額提撥足夠減值虧損。就此而言，董事認為貴集團之信貸風險已大幅下降。

貴集團管理層負責與合營企業夥伴共同控制相關共同控制實體的財務及經營活動，確保相關共同控制實體維持穩健的財務狀況，減少相關信貸風險。

由於分拆後集團財務狀況良好，故應收分拆後集團之款項的信貸風險有限。

除應收分拆後集團及共同控制實體款項外，貴集團並無重大集中信貸風險，所涉風險分佈於多名交易對手及客戶。

由於交易對手為信譽良好之銀行，故貴集團流動資金之信貸風險有限。

#### 流動資金風險

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，貴集團總資產減流動負債分別為港幣79.05億元、港幣120.87億元、港幣136.63億元及港幣255.07億元。二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，貴集團流動負債淨值分別為港幣60.69億元、港幣65億元、港幣79.07億元及港幣99.99億元。

管理流動資金風險方面，貴集團監察並維持現金及現金等價物之水平至管理層認為足以應付貴集團業務及足以減輕現金流量波動之影響。管理層監察分拆後集團借貸融資之運用情況。

二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，透過分拆後集團之銀行借貸分別約港幣5.80億元、港幣13.80億元及港幣37億元於一年內到期，貴集團預計並有酌情權要求分拆後集團與相同貸款人按相若條款，於報告期終後要求將有關款項續期至少十二個月。因此，該款項歸類為非流動負債，並於流動資金風險表中「1-5年」償還時間段內呈列。

下表詳細載列貴集團金融負債的合約到期日，乃根據貴集團可能須還款之最早日期金融負債之未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流量以浮息計算，則按照報告期終的利率計算未貼現金額。

## 流動資金表

	加權 平均利率	須於要求 時或1個月 內償還	超過			未貼現現金 流量總額	賬面值
			1-2個月	2個月但不 超過1年	1-5年		
	%	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>二零一零年六月三十日</b>							
貿易及其他應付賬款	—	84,500	768	3,079	13,001	—	101,348
租務按金	—	5,153	8,327	38,913	77,706	1,260	131,359
應付共同控制實體款項	—	4,700	—	—	—	—	4,700
應付分拆後集團之款項	—	8,946,428	—	—	2,067,998	—	11,014,426
		<u>9,040,781</u>	<u>9,095</u>	<u>41,992</u>	<u>2,158,705</u>	<u>1,260</u>	<u>11,251,833</u>
							<u>11,045,607</u>
<b>二零一一年六月三十日</b>							
貿易及其他應付賬款	—	99,785	8,424	4,666	1,966	—	114,841
租務按金	—	11,568	8,902	38,172	89,374	254	148,270
應付共同控制實體款項	—	6,848	—	—	—	—	6,848
應付分拆後集團之款項	—	9,629,542	—	—	1,067,998	—	10,697,540
透過分拆後集團之銀行借貸	0.52	251	251	2,513	583,016	—	586,031
		<u>9,747,994</u>	<u>17,577</u>	<u>45,351</u>	<u>1,742,354</u>	<u>254</u>	<u>11,553,530</u>
							<u>11,341,273</u>
<b>二零一二年六月三十日</b>							
貿易及其他應付賬款	—	89,484	2,288	2,895	2,635	—	97,302
租務按金	—	13,125	9,450	40,848	103,943	1,660	169,026
應付共同控制實體款項	—	10,061	—	—	—	—	10,061
應付分拆後集團之款項	—	9,101,098	—	1,067,998	—	—	10,169,096
透過分拆後集團之銀行借貸	0.62	722	722	7,157	1,388,588	—	1,397,189
		<u>9,214,490</u>	<u>12,460</u>	<u>1,118,898</u>	<u>1,495,166</u>	<u>1,660</u>	<u>11,842,674</u>
							<u>11,619,259</u>
<b>二零一二年十二月三十一日</b>							
貿易及其他應付賬款	—	85,352	96	3,483	1,142	—	90,073
租務按金	—	17,101	8,110	41,012	101,169	3,805	171,197
應付共同控制實體款項	—	11,856	—	—	—	—	11,856
應付分拆後集團之款項	—	10,207,006	—	605,238	—	—	10,812,244
透過分拆後集團之銀行借貸	0.60	1,842	1,842	18,422	3,722,106	—	3,744,212
		<u>10,323,157</u>	<u>10,048</u>	<u>668,155</u>	<u>3,824,417</u>	<u>3,805</u>	<u>14,829,582</u>
							<u>14,579,143</u>

## (c) 公平值

金融資產及負債之公平值按公認定價模式，根據貼現現金流量分析釐定。

董事認為，按攤餘成本列入財務資料之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

**34. 報告期後事項**

二零一三年四月二十九日，貴公司透過增設10,000,000,000股每股面值港幣0.10元的股份，將法定股本增至港幣10億元。

同時，貴公司將本身所欠當時唯一股東Boyen Investments Limited合共港幣190億元（相當於貴集團於二零一三年三月收購Wetherall Investments (B.V.I.) Limited及Hopewell Hitec全部股權應付的總代價）撥充資本，向Boyen Investments Limited配發及發行1,000,000,000股每股面值港幣0.10元的繳足股份。

此外，貴公司購回並註銷貴公司股本中一股面值1美元的已發行股份，代價為1美元，同時透過註銷全部50,000股每股面值1美元的法定但未發行股份將貴公司的法定股本減少至港幣10億元，分為10,000,000,000股每股面值港幣0.10元的股份。

招股章程「全球發售安排」所述全球發售完成當時，貴公司會向Boyen Investments Limited配發及發行500,000,000股每股面值港幣0.10元入賬列作繳足股份，將發行當日貴集團所欠分拆後集團的未償還集團內公司間貸款淨額悉數資本化。有關股份在所有方面均與當時已發行股份享有同等權益。

**B. 結算日後之財務報表**

貴公司或貴集團任何成員公司並無就二零一二年十二月三十一日後至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。

此致

合和香港房地產有限公司  
列位董事  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心63樓63-01室

中銀國際亞洲有限公司  
香港  
花園道1號  
中銀大廈26樓

瑞士信貸(香港)有限公司 台照  
香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場88樓

德勤•關黃陳方會計師行  
香港  
執業會計師  
謹啟

二零一三年六月六日

本附錄所載資料並非本招股章程附錄一所載本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所編製之會計師報告的一部份,所載資料僅供說明。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」及「附錄一—會計師報告」所載之會計師報告一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的有關本公司股權持有人應佔本集團合併有形資產淨值之未經審核備考財務資料,僅供說明假設全球發售已於二零一二年十二月三十一日進行而對本公司股權持有人該日應佔本集團合併有形資產淨值的影響。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表僅供說明,鑒於其假設性質,未必能真實反映二零一二年十二月三十一日或任何其後日期(包括全球發售完成後)本公司股權持有人應佔本集團合併有形資產淨值。

	二零一二年 十二月 三十一日 本公司 股權持有人 應佔本集團 經審核 合併有形 資產淨值 <sup>(1)</sup>	全球發售 估計所得 款項淨額 <sup>(2)</sup>	本公司 股權持有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值	未經審核備 考經調整 每股有形資 產淨值 <sup>(3)(4)(5)</sup>
	港幣 (百萬元)	港幣 (百萬元)	港幣 (百萬元)	港幣元
資本化發行前				
按發售價每股發售股份				
港幣15.30元計算	21,618	5,014	26,632	19.87
按發售價每股發售股份				
港幣17.80元計算	21,618	5,843	27,461	20.49

附註:

- 二零一二年十二月三十一日本公司股權持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值摘錄自「附錄一—會計師報告」所載會計師報告,基於本公司股權持有人應佔本集團經審核合併資產淨值計算。
- 全球發售估計所得款項淨額乃按指示性發售價分別每股發售股份港幣15.30元至港幣17.80元計算,經扣除本公司應付包銷佣金及費用(假設無支付酌情獎金)及其他相關開支,亦不計及(i)可能因行使發行授權而發行的任何股份及(ii)可能根據回購授權而購回的任何股份。
- 未經審核備考經調整每股合併有形資產淨值乃基於已發行合共1,340,000,000股股份(包括為支付本集團向分拆後集團收購本集團旗下公司股權所應付代價而發行的1,000,000,000股股份及將會根據全球發售所發行的340,000,000股股份,猶如全球發售已於二零一二年十二月三十一日完成)計算,惟不計及(i)將會根據資本化發行所發行的股份;(ii)可能根據發行授權而發行的任何股份及(iii)可能根據回購授權而購回的任何股份。
- 並無就本集團於二零一二年十二月三十一日後的任何經營業績或進行其他交易而對二零一二年十二月三十一日本公司股權持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值作出任何調整。具體而言,上表所列未經審核備考經調整合併有形資產淨值並無就說明資本化發行的影響而作出調整。全球發售完成當時,本公司會向Boyen Investments發行500,000,000股股份。該等股份將入賬列作繳足股份,將發行當日本集團所欠分拆後集團的未償還集團內公司間貸款淨額悉數撥充資本。二零一二年十二月三十一日本集團所欠分拆後集團的港幣106.060億元已於下表就資本化發行的影響作出調整以便說明。資本化發行後未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃假設全球發售(有關全球發售估計所得款項淨額的解釋見上文附註(2))及資本化發行已於

二零一二年十二月三十一日完成而已發行1,840,000,000股股份(包括為支付本集團向分拆後集團收購本集團旗下公司股權所應付代價而發行的1,000,000,000股股份、將會根據全球發售所發行的340,000,000股股份及將會根據資本化發行所發行的500,000,000股股份)計算。實際資本化金額將基於資本化發行當日的未償還餘額而定。

	資本化發行後 本公司 股權持有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整合併 有形資產淨值	資本化發行後 未經審核備考 經調整每股 有形資產淨值
	港幣 (百萬元)	港幣元
資本化發行後		
按發售價每股發售股份港幣15.30元計算 .....	37,238	20.24
按發售價每股發售股份港幣17.80元計算 .....	38,067	20.69

- (5) 根據「附錄四 — 物業估值」所載二零一三年三月三十一日的物業估值報告，本集團應佔物業權益於二零一三年三月三十一日有重估盈餘約港幣81.314億元(詳情請參閱「財務資料 — 物業權益及物業估值」)，即該等物業市值超逾賬面值的金額。未經審核備考經調整合併有形資產淨值並無計及持作自用物業及酒店物業之重估盈餘，且本集團日後亦不會將該項盈餘列入財務報表。倘該項二零一三年三月三十一日的重估盈餘計入本集團日後的財務報表，將另有年度折舊約港幣1.361億元自損益扣除。

**B. 未經審核備考每股預測盈利<sup>(1)</sup>**

以下未經審核備考每股預測盈利乃按下文附註編製，以說明假設全球發售於二零一二年七月一日完成的影響。未經審核備考每股預測盈利僅供說明，鑒於其假設性質，未必能真實反映本集團截至二零一三年六月三十日止年度或日後任何期間的財務業績。

**本公司股權持有人應佔預測綜合純利**

(不計及投資物業公平值收益) .....	不少於港幣4.2億元
投資物業公平值收益 .....	港幣111.43億元

**本公司股權持有人應佔預測綜合純利**

(計及投資物業公平值收益) .....	不少於港幣115.63億元
---------------------	---------------

**資本化發行前未經審核備考每股預測盈利<sup>(2)</sup>**

— 預測溢利(不計及投資物業公平值收益) .....	每股不少於港幣0.31元
— 預測溢利(計及投資物業公平值收益) .....	每股不少於港幣8.63元

**附註：**

- 上述溢利預測的編製基準與假設概述於「附錄三 — 溢利預測」。董事乃基於本集團截至二零一二年十二月三十一日止六個月經審核業績、本集團截至二零一三年三月三十一日止三個月管理賬目所計算的未經審核業績以及本集團截至二零一三年六月三十日止餘下三個月的預測業績編製上述溢利預測。上述溢利預測的編製基準在各重大方面均與會計師報告(全文載於「附錄一 — 會計師報告」附註3所載本集團現時所採納的會計政策一致。
- 資本化發行前未經審核備考每股預測盈利按截至二零一三年六月三十日止年度本公司股權持有人應佔預測綜合純利除以1,340,000,000股股份(包括為支付本集團向分拆後集團收購本集團旗下公司股權所應付代價而發行的1,000,000,000股股份及將會根據全球發售所發行的340,000,000股股份，猶如該等股份已於二零一二年七月一日發行)計算。該計算計及的股份數目包括本招股章程日期已發行股份及根據全球發售將發行的股份，惟並不計及(i)將會根據資本化發行所發行的股份，(ii)可能根據發行授權而發行的任何股份以及(iii)可能根據回購授權而購回的任何股份。
- 倘計及資本化發行，是項計算計及的股份數目將增至1,840,000,000股股份(包括為支付本集團向分拆後集團收購本集團旗下公司股權所應付代價而發行的1,000,000,000股股份、將會根據全球發售所發行的340,000,000股股份及將會根據資本化發行所發行的500,000,000股股份，猶如全球發售及資本化發行已於二零一二年七月一日完成)，惟僅供說明。資本化發行後未經審核備考每股預測盈利按下表所載截至二零一三年六月三十日止年度本公司股權持有人應佔預測綜合純利除以1,840,000,000股股份計算。

**資本化發行後未經審核備考每股預測盈利**

— 預測溢利(不計及投資物業公平值收益) .....	每股不少於港幣0.23元
— 預測溢利(計及投資物業公平值收益) .....	每股不少於港幣6.28元

### C. 申報會計師對未經審核備考財務資料的報告

以下為德勤·關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程。

**Deloitte.**  
**德勤**

德勤·關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F, One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

#### 未經審核備考財務資料的會計師報告

致合和香港房地產有限公司  
列位董事

吾等就合和香港房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料僅由 貴公司董事編製，僅供說明擬全球發售對所呈列的財務資料之影響，以供載入於二零一三年六月六日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二。編製未經審核備考財務資料的基準載於招股章程第II-1至II-3頁。

#### 貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章29段及香港會計師公會的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任是根據上市規則第4章29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向 閣下報告。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何資料所發出的任何報告，吾等除該等報告發出日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

#### 意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報準則第300號「投資通函備考財務資料的會計師報告」執行工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考量用以支持調整的證據以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審查。

吾等已策劃及進行工作以取得吾等認為必要的資料及解釋，以便充分憑證使吾等能合理保證未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準適當地編製，有關基準與 貴集團的會計政策一致，且調整對於根據上市規則第4章29(1)段而披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

吾等的工作並非按照美利堅合眾國公認的核數準則或其他準則及慣例，或美國上市公司會計監督委員會的審核準則進行，故不應視為根據該等準則進行而加以依賴。

未經審核備考財務資料僅供說明。由於 貴公司董事基於判斷及假設編製未經審核備考財務資料，而該資料亦有假設性質，故該資料既不保證亦不預示有關事件定會發生，亦非下列信息之說明：

- 貴集團於二零一二年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團於截至二零一三年六月三十日止年度或任何未來期間的每股盈利。

### 意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料由 貴公司董事按所述基準妥當編製；
- b) 有關基準與 貴集團會計政策一致；及
- c) 為根據上市規則第4章第29(1)段編製未經審核備考財務資料而作出的調整恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

香港

執業會計師

謹啟

二零一三年六月六日

**A. 基準及假設**

董事已根據本集團截至二零一二年十二月三十一日止六個月的經審核業績、截至二零一三年三月三十一日止三個月基於管理賬目的未經審核業績以及截至二零一三年六月三十日止餘下三個月的業績預測編製截至二零一三年六月三十日止年度(「溢利預測期間」)本公司股權持有人應佔預測綜合溢利。

本溢利預測乃根據在所有重大方面與會計師報告(全文載於「附錄一—會計師報告」)附註3所載本集團現時所採納會計政策一致的基準及以下主要假設編製：

董事編製溢利預測時採用以下主要假設：

- (i) 香港現行政治、法律、財政、市場或經濟狀況並無重大變動；
- (ii) 香港或任何其他國家或地區的法例、法規或規則並無任何可能嚴重影響本公司業務的變動；
- (iii) 香港物業市場及酒店行業的政府法規及政策等並無任何可能嚴重影響本集團業務及營運的重大變動；
- (iv) 本集團的營運及業務不會受董事無法控制的任何不可抗力事件、不可預見因素或不可預見原因(包括但不限於自然災害、水災及颱風等大災難、疫症或重大事故)嚴重干擾；
- (v) 匯率及利率與現行水平相比並無重大出入；
- (vi) 香港的稅基或適用稅率並無重大變動；
- (vii) 租金收入根據二零一三年三月三十一日生效或二零一三年三月三十一日之前簽訂而於其後生效的租約估計。溢利預測期間新租約的租金收入及基於租金檢討的租金調幅由董事考慮物業同類單位市租及租期屆滿時的租金水平並根據二零一三年三月的市況及市場水平估計；
- (viii) 假設所有租約按其協定條款履行，且主要租約並無提早廢除或終止；及
- (ix) 董事認為本集團可於預測期間按計劃發展項目。

## B. 溢利預測

本公司股權持有人應佔預測綜合純利 (不計及投資物業公平值收益) .....	不少於港幣4.2億元
投資物業公平值收益 .....	港幣111.43億元
本公司股權持有人應佔預測綜合純利 (計及投資物業公平值收益) .....	不少於港幣115.63億元

附註：

- 董事根據本集團截至二零一二年十二月三十一日止六個月經審核業績、本集團截至二零一三年三月三十一日止三個月基於管理賬目的未經審核業績以及本集團截至二零一三年六月三十日止餘下三個月的預測業績編製上述溢利預測。上述溢利預測的編製基準在各重大方面均與會計師報告(全文載於「附錄——會計師報告」)附註3所載本集團現時所採納的會計政策一致。
- 由於預計截至二零一三年六月三十日止三個月本集團業務與市況不會有重大變化，因而估計該期間投資物業的市值不會有重大變動。
- 本公司股權持有人應佔預測綜合純利(不計及投資物業公平值收益)不少於港幣4.2億元已計及將一次過於損益中扣除的估計上市支出港幣2,000萬元。

## 敏感度分析

下表列示截至二零一三年六月三十日止年度，本公司股權持有人應佔預測綜合純利對投資物業(不包括持作出售之投資物業)公平值不同增加/(減少)幅度的敏感度，惟僅供說明：

投資物業 <sup>(1)</sup> 公平值變動百分比	-5%	-10%	5%	10%
對我們股權持有人應佔				
截至二零一三年六月三十日止年度				
目標預測純利的影響(港幣百萬元) . . . .	(1,581)	(3,163)	1,581	3,163
本集團截至二零一三年六月三十日止				
年度的純利將為(港幣百萬元) . . . . .	9,982	8,400	13,144	14,726
純利的(減少)增加百分比 . . . . .	(13.7%)	(27.4%)	13.7%	27.4%

附註：

- 不包括持作出售之投資物業。

我們採用較基本情況增減5%及10%的幅度進行上述敏感度分析，分析內容包括二零一三財政年度(i)合和中心、QRE Plaza、GardenEast、胡忠大廈(僅六個零售商舖和80個車位)、九展中心及悅來坊等本集團已落成投資物業的公平值變動；(ii)入賬列作投資物業的合和中心二期商業部份的公平值變動；及(iii)應佔入賬列作投資物業的皇后大道東200號項目商業部份的公平值變動。

上述敏感度分析並無計及本集團持作出售之投資物業樂天峯公平值變動的影響。考慮到豪華住宅市場於近期一直保持相對穩定，估計樂天峯的公平值不會有重大變動。

其他資料請參閱「風險因素——我們的投資物業因公平值變動產生的損益可能不時波動並可能於日後大幅減少，或會對我們的盈利能力及財務狀況有重大不利影響」。

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管我們已就溢利預測考慮我們認為乃對截至二零一三年六月三十日止年度投資物業公平值變動的最佳估計，惟有關時間的投資物業公平值變動可能會與我們的估計有重大差異，取決於市況及其他我們無法控制的因素。

## C. 函件

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)及聯席保薦人就溢利預測發出的函件全文，以供載入本招股章程。

## (1) 申報會計師函件

**Deloitte.**  
**德勤**

德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F, One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

敬啟者：

吾等已審閱合和香港房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)截至二零一三年六月三十日止年度 貴公司股權持有人應佔預測綜合溢利(「預測」)所採用的會計政策及計算方法。有關預測由 貴公司董事全權負責，載於 貴公司於二零一三年六月六日發佈的招股章程(「招股章程」)。預測基於 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止六個月的經審核業績、截至二零一三年三月三十一日止三個月未經審核管理賬目所示業績以及截至二零一三年六月三十日餘下三個月的業績預測編製。

吾等認為，就有關會計政策及計算而言，預測乃根據招股章程附錄三A節所載 貴公司董事釐定的基準及作出的假設妥善編製，其呈列基準在所有重大方面與招股章程附錄一所載吾等就 貴集團截至二零一二年六月三十日止三個年度及截至二零一二年十二月三十一日止六個月的財務資料編製的會計師報告所載 貴集團一般採納的會計政策一致。

在吾等未就上文所述出具保留意見的情況下，謹請 閣下注意， 貴公司董事已於招股章程附錄三B節披露，由於預計截至二零一三年六月三十日止三個月的 貴集團業務與市

況不會有重大變動，因此編製預測時 貴公司董事假設會錄得投資物業公平值收益約港幣111.43億元，並估計該期間投資物業的市值不會有重大變動。儘管 貴公司董事認為此乃對截至二零一三年六月三十日止年度投資物業公平值的最佳估計，惟有關時間的投資物業公平值及／或投資物業公平值的任何增減均可能與估計有重大差異。倘投資物業公平值的實際增減有別於 貴公司董事估計的金額，有關差額將令 貴公司股權持有人應佔截至二零一三年六月三十日止年度的預測溢利增加或減少。

此致

合和香港房地產有限公司 列位董事  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心63樓63-01室

中銀國際亞洲有限公司  
香港  
花園道1號  
中銀大廈26樓

瑞士信貸(香港)有限公司 台照  
香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場88樓

德勤•關黃陳方會計師行  
香港  
執業會計師  
謹啟

二零一三年六月六日

## (2) 聯席保薦人函件

以下為聯席保薦人就截至二零一三年六月三十日止年度本公司股權持有人應佔綜合溢利預測編製的函件全文，以供載入本招股章程。



(按英文名稱的字母順序排列)

敬啟者：

茲提述合和香港房地產有限公司(「貴公司」)截至二零一三年六月三十日止年度 貴公司股權持有人應佔綜合溢利預測(「預測」)。預測載於 貴公司於二零一三年六月六日刊發的招股章程(「招股章程」)。

吾等了解 貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)截至二零一二年十二月三十一日止六個月的經審核合併業績、截至二零一三年三月三十一日止三個月基於管理賬目的未經審核業績及截至二零一三年六月三十日止餘下三個月的業績預測編製預測，並對此承擔全部責任。

吾等曾與 閣下討論招股章程「附錄三 — 溢利預測」所載編製預測所依據的基準及假設，亦曾考慮並信賴德勤•關黃陳方會計師行就編製預測所依據的會計政策及計算方法而於二零一三年六月六日致 閣下及吾等的函件。

根據預測在內的資料及 閣下所採納並經由德勤•關黃陳方會計師行審閱的會計政策及計算方法，吾等認為 閣下作為 貴公司董事須承擔全部責任的溢利預測乃經審慎周詳查詢後編製。

此致

合和香港房地產有限公司 列位董事  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心63樓63-01室  
台照

代表  
中銀國際亞洲有限公司

梁耀基  
企業融資部主任、  
董事總經理

韋道聰  
董事

代表  
瑞士信貸(香港)有限公司

林基榮  
董事

二零一三年六月六日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團物業於二零一三年三月三十一日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

#### 指示、目的及估值日

茲提述閣下指示吾等評估合和香港房地產有限公司(「貴公司」)或其附屬公司(統稱「貴集團」)所擁有權益的物業市值。吾等確認已進行視察、作有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的其他資料，以向貴集團提供吾等有關該等物業於二零一三年三月三十一日(「估值日」)的估值意見。

#### 估值基準

吾等對各物業的評估指其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)，市值的定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易的估計款額」。

#### 估值假設

吾等對各物業的評估並不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素)所引致的估計價格上升或下跌。

吾等進行估值時，並無計入所估物業的任何押記、按揭或所欠款項，亦無計入完成出售所可能產生的任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等的估值乃假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負債、限制及支出。

## 估值方法

於評估第一類第1號及第3至9號物業價值時，吾等採用收益資本化法將現有租約所產生的租金收入(已就物業的潛在復歸業權收入作出適當撥備)撥充資本。在估值過程中確定市場租金時，吾等已參考相關物業與其他相若物業近期的出租情況，亦有考慮並就樓層、面積、方向、舖面朝向及出租時間等主要因素的差異作出相應調整。資本化率則參考市場對相若物業收益率的普遍預期估計(與物業的類型與質素有一定關係)、對未來租金增長空間、資本增值以及相關風險因素的預期。吾等的物業估值主要假設載於物業估值證書附註。吾等亦有採用直接比較法參考相若銷售憑據複驗估值結果。

於評估第一類第2號物業(營運中酒店)價值時，吾等假設所有於香港經營酒店所需的相關法定及／或強制許可、許可證、批文及執照均已齊備，採用直接比較法及現金流貼現法(「現金流貼現法」)。使用現金流貼現法時，吾等假設投資持有期為10年，吾等使用的主要假設詳情載於估值證書。

於評估第二類第10至13號持作發展物業的價值時，吾等以直接比較法參考市場相若銷售交易，並考慮發展潛力。

各項物業估值所用估值方法普遍用於評估同類物業。

此外，評估第11號物業的價值時，吾等假設該物業將按整體建築規劃發展，同時考慮 貴集團提供的估計尚未支付建築成本。

吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港測量師學會所頒佈香港測量師學會估值準則(二零一二年版本)的規定，對物業進行估值。

## 資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納就法定通知、法令、地役權、租住權、租用權、牌照、佔用詳情、物業鑒定、交易賬目、地盤及樓面規劃及面積、車位數目、客房數目、發展計劃、概約估計成本、已支出成本、發展時間表及所有其他有關事項給予吾等的意見。

## 土地年期

吾等對官契年期於一九九七年六月三十日前屆滿的物業進行估值時，已考慮英國政府與中華人民共和國政府就香港問題簽訂的聯合聲明附件三所載規定及新界土地契約(續期)條例。據此，該等租約毋須經補地價而獲續期至二零四七年六月三十日，惟須由續期當日起每年繳付相等於該物業應課差餉租值3%的地租。

**業權調查**

吾等並無獲提供有關該等物業的業權文件副本，惟已向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或核實任何修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

**實地視察**

吾等的估值師何曉樺女士(香港測量師學會會員)及郭佩虹女士(香港測量師學會見習測量師)已於二零一二年十二月及二零一三年三月對物業的外部及於可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在檢查過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。對於該等持作發展的物業，吾等並無進行土壤考察，以確定土壤狀況及樓宇設施是否適合用作發展。此外，吾等並無就物業進行任何環境調查。吾等的估值乃假定該等方面均為滿意，並假定在建築時不會產生非經常開支或延誤。

吾等隨函付奉估值概要和估值證書。

此致

合和香港房地產有限公司  
列位董事 台照  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心63樓63-01室

代表  
**戴德梁行有限公司**  
資深董事  
**黃儉邦**  
香港測量師學會會員  
英國皇家特許測量師學會會員  
註冊專業測量師  
(產業測量)  
謹啟

二零一三年六月六日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師(產業測量)，有逾25年香港物業估值經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

物業	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 港幣	貴集團 應佔權益	於二零一三年 三月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值 港幣
1. 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心	12,720,000,000元	100%	12,720,000,000元
2. 新界 荃灣 荃華街3號 悅來酒店 酒店部份	3,390,000,000元	100%	3,390,000,000元
3. 新界 荃灣 荃華街3號 悅來酒店商業部份及 多個私家車車位	1,895,000,000元	100%	1,895,000,000元
4. 九龍 九龍灣 展貿徑一號 九龍灣國際展貿中心	9,345,000,000元	100%	9,345,000,000元
5. 香港 灣仔 皇后大道東202號 QRE Plaza	1,152,000,000元	100%	1,152,000,000元
6. 香港 灣仔 皇后大道東213號 胡忠大廈 地下商業單位G03及G04 以及2樓商業單位201、202 及餐館	457,000,000元	100%	457,000,000元
7. 香港 灣仔 皇后大道東213號 胡忠大廈 3樓10個貨車車位、 4樓39個私家車車位、 5樓31個私家車車位 及預留面積的餘下部份	73,600,000元	100%	73,600,000元

## 估值概要

物業	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 港幣	貴集團 應佔權益	於二零一三年 三月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值 港幣
8. 香港 灣仔 皇后大道東222號 GardenEast	1,862,000,000元	100%	1,862,000,000元
9. 香港 跑馬地 樂活道12號 樂天峯多個單位	808,750,000元	100%	808,750,000元
第一類小計：	31,703,350,000元	100%	31,703,350,000元
<b>第二類 — 貴集團於香港持作發展的物業</b>			
10. 香港 灣仔 堅尼地道 合和中心二期	8,945,000,000元	100%	8,945,000,000元
11. 香港 灣仔 利東街／麥加力歌街 皇后大道東200號項目	8,835,000,000元	50%	4,417,500,000元
12. 香港 灣仔 皇后大道東155、157及 159號	217,000,000元	100%	217,000,000元
13. 香港 灣仔 皇后大道東161、163、 165及167號的多個單位	325,000,000元	100%	325,000,000元
第二類小計：	18,322,000,000元		13,904,500,000元
總計：	50,025,350,000元		45,607,850,000元

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
1. 香港 灣仔 皇后大道東 183號 合和中心	該物業為一幢66層(包括地庫及17樓上面的閣樓)高商業大廈。大廈共有250個私家車車位及50個上落客貨車位，於一九八三年落成。	除總面積約87,863平方呎(8,162.67平方米)空置外，商舖及寫字樓租予多名租戶，租期大多為期1至6年，最後一份租約將於二零一八年三月到期，每月租金總額約為港幣25,100,000元(不包括差餉、管理費及空調費用)。	港幣 12,720,000,000 元
內地段第 8551號	地庫至3樓、6樓至8樓、17樓及61樓至62樓作商業用途。私家車車位及上落客貨車位位於4樓、5樓及9樓至15樓，隔火層位於32樓及45樓。餘下樓層用作寫字樓用途。  該物業的總建築面積約為840,692平方呎(78,102.19平方米)，不包括私家車車位及上落客貨車位。  該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。	車位以月租及時租形式出租。二零一二年七月至二零一三年二月期間的每月平均泊車收入約為港幣1,240,000元。	(貴集團應佔 100%權益： 港幣 12,720,000,000 元)

於二零一三年  
三月三十一日  
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情
	該物業根據換地條件第UB11834號自政府租用，自一九八五年五月二十三日起計，為期75年，可再續期75年。該地段每年應繳的政府地租為港幣1,000元。	

附註：

- (1) 該物業註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司Singway (B.V.I.) Company Limited。
- (2) 該物業受港島西區地政處於一九九六年三月二十九日發出的不反對通知書(註冊摘要編號第UB6591354號)規限。
- (3) 該物業受港島東區地政處於二零一二年十月二十四日發出的批約修訂書(註冊摘要編號第12102501960011號)規限。
- (4) 該物業受地政總署於二零一二年五月十一日就修改停車場發展藍圖發出的同意書(註冊摘要編號第12110600570135號)規限。
- (5) 該物業受日期為二零一二年十月二十四日的通行權批地契據(註冊摘要編號第12110702320022號)規限。
- (6) 該物業於灣仔分區計劃大綱圖第S/H15/27號劃分為「商業(5)」用途。
- (7) 收益資本化法的主要假設：

	市場月租(每平方呎)	資本化率
商場	港幣33.5元至港幣240元	3.5%
寫字樓	港幣42元至港幣57元	3.75%

進行估值時，吾等參考相關物業及區內其他相若物業的近期租金。主要商場出租單位的租金約為每平方呎港幣30元至每平方呎港幣150元，主要寫字樓出租單位的租金約為每平方呎港幣30元至每平方呎港幣48元。

合和中心為灣仔區最高的知名建築物之一，寫字樓單位(特別是景觀開揚的高樓層單位)租金可高於區內其他同類寫字樓物業。合和中心的寫字樓空間及商舖建造精良。近幾年，物業持續翻新，大堂現代氣息濃厚，樓面寬敞，間格靈活，亦有大規模零售部份。此外，無柱設計提升了空間使用率。合和中心提供周到的客戶及大廈管理服務，矗立於堅尼地道旁，交通便捷，加上樓內寫字樓單位數量眾多，大型連鎖店應有盡有，人氣旺盛，高收入顧客絡繹不絕。該物業的零售商舖(特別是臨街商舖)交易潛力巨大，租金可高於其他相若建築物的其他零售商舖。此外，車位充足，亦鄰近港鐵灣仔站。釐定主要假設時，吾等認為有必要根據上述因素上調近期租金。

吾等已收集並分析商舖及寫字樓單位的近期銷售交易，結果顯示，商舖物業的交易收益率一般為3%至3.7%，寫字樓物業的交易收益率約3%。

考慮到基於已有相若物業(特別是較大規模物業)銷售額分析得出的交易收益率，吾等認為資本化率合理。釐定資本化率時，吾等已考慮灣仔為主要商業區，商場及寫字樓物業分佈集中，交通便捷。該物業為灣仔區最大的寫字樓物業之一，可視作灣仔區的標誌性建築之一。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
2. 新界 荃灣 荃華街3號 悅來酒店 酒店部份  位於荃灣市 地段第312 號	該物業為一幢於一九九一年落成33層(包括3層地庫)高酒店／商業綜合項目的酒店部份。酒店共有911間客房，設有游泳池、健身室、宴會廳、酒吧、中西式餐館、咖啡室及商務中心等設施。  該物業的總建築面積約為424,717平方呎(39,457.17平方米)。  該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。  該物業根據新批約第6598號自政府租用，自一八九八年七月一日起計，為期99年(減最後3日)，已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應繳的政府地租相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。	該物業現時為持牌酒店，由貴集團營運及管理。	港幣 3,390,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 港幣 3,390,000,000 元)

## 附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司九龍悅來酒店有限公司。
- (2) 該物業受日期為一九九零年三月二十日的批約修訂書(註冊摘要編號第TW651459號)規限。
- (3) 根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/29號，該物業劃分為「住宅(甲類)」用途。

- (4) 酒店交易甚少，且荃灣區近期亦無銷售交易。吾等估值過程中曾考慮香港其他地區與乙級高價酒店或中價酒店同類質素之酒店銷售，公開紀錄可查詢及核證的最近期銷售如下：

物業	銷售日期	價格	客房數目	每間房價	落成年份
九龍彌敦道348號 香港九龍 諾富特酒店 及Nathan Square	二零一二年四月	港幣2,368,000,000元	389	港幣6,087,404元 (包括商用部份 的價值)	一九九二年 (二零零八年 重新裝修)
堅尼地城 爹核士街12-22號 香港帝盛酒店	二零一二年五月	港幣800,000,000元	209	港幣3,827,751元	二零一一年
旺角 新填地街423號 逸豪酒店	二零一二年六月	港幣250,000,000元	50	港幣5,000,000元	二零一一年
油麻地廟街 129-131號 的一間酒店	二零一三年二月	港幣150,000,000元	37	港幣4,054,054元	二零一三年

香港九龍諾富特酒店有389間客房，地庫第2至3層商舖／商業單位則租予其他第三方。該酒店座落於繁盛的油麻地彌敦道，與該物業相比，規模較小但較接近市區中樞地帶。由於銷售物業為酒店／商業兩用物業，每間平均房價須按酒店部份應佔價值調整。

香港帝盛酒店有209間客房，酒廊和游泳池一應俱全，於二零一一年落成，標準客房淨面積約200平方呎，座落於香港島堅尼地城，交通便捷。

逸豪酒店有50間客房，地下為商舖，於二零一一年落成，標準客房淨面積約140平方呎，緊鄰旺角朗豪酒店大型購物中心，港鐵旺角站近在咫尺。

廟街129-131號為設有37間客房的酒店，於二零一三年落成，標準客房淨面積約100平方呎，座落於油麻地，周圍小旅館林立，倍受內地散客歡迎。

該物業規模超過相若物業，配套及服務設施亦更完善，雖樓齡近22年，但有良好保養，座落於新界荃灣，附近為若干老舊工業樓，而相若物業均位於市區，周邊主要為較多元化的商住項目。吾等估值時已參考上述相若物業與該物業的位置、質素、設施及其他影響估值之因素的差異。

- (5) 吾等以現金流貼現法估值時，假設投資持有期為10年，其他主要假設概述如下：

(i) 日均房租(「日均房租」)：首年—港幣820元。

酒店開業已久，業務營運已臻成熟。作出該假設時，吾等已考慮酒店過往兩個財政年度的日均房租。酒店於二零一二財政年度的日均房租為港幣700元，二零一三財政年度上半年(即二零一二年七月至十二月)的日均房租增長7.4%至港幣752元。另外，吾等亦已考慮區內相若酒店的日均房租及行業統計數字。根據香港旅遊發展局的統計數字，乙級高價酒店的日均房租於二零一二年增長8.8%。吾等認為，如無不可預見的不可控外部因素，香港酒店行業的短期前景整體可觀。

(ii) 日均房租年增長率：維持4.5%。

日均房租年增長率的相關假設乃基於酒店的過往增長及業績。基於過往數年酒店行業持續增長，並假設政策不變，亦不會發生影響香港經濟的不可預見事件，則相信日後酒店行業將延續過往增長趨勢，創造更多收益。

(iii) 入住率：首年 — 89%。

作出酒店日後入住率的相關假設時，吾等已分析及檢討行業統計數字、悅來酒店過往兩年的數據及表現。二零二零、二零二一及二零二二財政年度，其平均入住率分別為84.3%、89.5%及89.9%。吾等預期，訪港旅客不斷增加，會促使酒店入住率於未來一段時間維持穩定增長。另外，吾等預測及預計，近期競爭狀況不會出現重大或大幅改變，亦假設香港政治經濟狀況不會有重大變化，亦不會實施可能影響訪港人數或旅遊業或酒店行業的政府政策或規例。

(iv) 貼現率：8%。

貼現率反映投資酒店的固有風險，計及就未來現金流與通脹之固有風險作出的補償。基於所知悉相若物業投資者之預期回報，吾等認為假設合理，與同類物業估值所用貼現率一致。

(v) 最終資本化率：4.5%。

該最終資本化率基於吾等獲悉的酒店銷售交易分析得出。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年
			三月三十一日 現況下的資本值
3. 新界 荃灣 荃華街3號 悅來酒店商 業部份及多 個私家車車 位	該物業為一幢33層(包括3層地庫)高酒店/商業綜合項目1樓至3樓地庫、地下、2樓、3樓及4樓的所有商業單位以及3樓、4樓、5樓、6樓及7樓的402個私家車車位。該物業於一九九一年落成。	除總面積約16,274平方呎(1,511.89平方米)空置外，商業單位租予多名租戶，租期大多為期1至3年，最後一份租約將於二零二四年八月到期，每月租金總額約為港幣4,492,000元(大部份不包括差餉、管理費及空調費用)。	港幣 1,895,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 港幣 1,895,000,000 元)
位於荃灣市 地段第312 號	該物業的總建築面積約為244,716平方呎(22,734.67平方米，不包括車位面積)。  該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。  該物業根據新批約第6598號自政府租用，自一八九八年七月一日起計，為期99年(減最後3日)，已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應繳的政府地租相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。	車位以月租或時租形式出租。二零一二年七月至二零一三年二月期間的每月平均泊車收入約為港幣625,000元。	

## 附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司九龍悅來酒店有限公司。
- (2) 該物業受日期為一九九零年三月二十日的批約修訂書(註冊摘要編號第TW651459號)規限。
- (3) 根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/29號，該物業劃分為「住宅(甲類)」用途。
- (4) 收益資本化法的主要假設：

市場月租(每平方呎)	資本化率
港幣14.5元至港幣70元	4%

進行估值時，吾等參考相關物業及區內其他相若物業的近期租金。主要商場出租單位的租金約為每平方呎港幣15元至每平方呎港幣100元。

吾等已收集並分析商舖的近期銷售交易，結果顯示，商舖物業的交易收益率一般為3.6%至4.4%。

吾等所假設之上述市場租金與該物業及上述區內其他相若物業的近期租金水平一致。考慮到基於已有相若物業（特別是較大規模物業）銷售額分析得出的交易收益率，吾等認為資本化率合理。釐定資本化率時，吾等已考慮該物業是位於香港其中一家最大酒店（以客房數目計）下的大型商業中心，有望提升商業潛力。商場於上世紀九十年代設計建成，二零零五年進行大整修，加入現代元素，二零一二年九月完成大範圍裝修。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
4. 九龍 九龍灣 展貿徑一號 九龍灣國際 展貿中心	該物業為一幢18層(包括4層地庫)高商業大廈,設有商場、會展設施以及寫字樓。該物業亦包括763個私家車車位及多個上落客貨車區。	除總面積約112,699平方呎(10,469.99平方米)空置外,商舖及寫字樓租予多名租戶,租期大多為期1至4年,最後一份租約將於二零一六年二月到期,每月租金總額約為港幣12,892,000元(不包括差餉、管理費及空調費用)。	港幣 9,345,000,000元  (貴集團應佔 100%權益: 港幣 9,345,000,000元)
新九龍內地 段第6032號	該物業於一九九六年落成。另外,大廈3樓延伸建設的多用途場地已於二零零七年十月十一日獲發入伙紙。	二零一二年七月至二零一三年二月期間,會展設施的每月平均總收入約為港幣4,293,000元。	
	該物業的總建築面積約為1,774,555平方呎(164,860.18平方米,不包括車位面積)。	車位以月租或時租形式出租。二零一二年七月至二零一三年二月期間的每月平均泊車收入約為港幣842,000元。	
	該物業鄰近不同樓齡的工商大廈。		

於二零一三年  
三月三十一日  
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情
	該物業根據賣地條款第UB11985號自政府租用，年期為一九八七年十一月二十七日至二零四七年六月三十日。該物業現時應繳的政府地租相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。	

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司國際展貿中心有限公司。
- (2) 該物業受3份分別於一九八九年十月二十四日、一九九一年七月二十三日及二零零五年一月二十日發出的批約修訂書(註冊摘要編號分別第UB4240050、UB4922357及UB9476552號)規限。
- (3) 根據啓德分區計劃大綱圖第S/K22/4號，該物業劃分為「其他指定用途(工業展覽館及商業發展)」。
- (4) 收益資本化法的主要假設：

	市場月租(每平方呎)	資本化率
商場	港幣12元至港幣28.5元	3.5%
寫字樓及會展設施	港幣13.6元至港幣18.5元	3.5%

進行估值時，吾等參考相關物業及區內其他相若物業的近期租金。主要商場出租單位的租金約為每平方呎港幣12元至每平方呎港幣30元，主要寫字樓出租單位的租金約為每平方呎港幣10元至每平方呎港幣22元。

吾等已收集並分析商舖及寫字樓單位的近期銷售交易，結果顯示，商舖物業的交易收益率一般為3%至3.7%，寫字樓物業的交易收益率約3%。

吾等所假設之上述市場租金與該物業及上述區內其他相若物業的近期租金水平一致。考慮到基於已有相若物業(特別是較大規模物業)銷售額分析得出的交易收益率，吾等認為資本化率合理。釐定資本化率時，吾等已考慮九龍灣屬於香港政府指定轉型為第二核心商業區的九龍東，將會有大量基礎設施改良工程及其他發展項目，包括興建遊輪碼頭。九龍灣國際展貿中心為九龍區著名的多用途大型優質綜合建築物。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年
			三月三十一日 現況下的資本值
5. 香港 灣仔 皇后大道東 202號 QRE Plaza	該物業為一幢25層高商業大廈，於二零零七年落成。  該物業的總建築面積約為77,033平方呎(7,156.54平方米)。	除總面積約3,292平方呎(305.83平方米)空置外， 該物業租予多名租戶，租期大多為期1至3年， 最後一份租約將於二零一九年六月到期，每月租金總額約為港幣2,625,000元(不包括差餉、管理費及空調費用)。	港幣 1,152,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 港幣 1,152,000,000元)
內地地段 7781號的餘 段	該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。  該物業根據官契自政府租用，自一八六三年六月二十五日起計，為期978年。該地段每年應繳的政府地租為港幣96元。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司QRE Plaza Limited。
- 該物業受日期為二零零七年十一月六日的公用契約(註冊摘要編號第07110901900021號)規限。
- 該物業受港島東區地政處分別於二零零七年十一月六日及二零零八年四月一日發出的2份批約修訂書(註冊摘要編號第07110901900034及08040202600019號)規限。
- 該物業受日期為二零零九年六月二十三日的厭惡性行業牌照(註冊摘要編號第09070300640192號)規限。
- 根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H15/27號，該物業劃分為「商業(3)」用途。
- 收益資本化法的主要假設：

市場月租(每平方呎)	資本化率
港幣36元至港幣150元	3.5%至3.75%

進行估值時，吾等參考相關物業及區內其他相若物業的近期租金。主要商場出租單位的租金約為每平方呎港幣100元至每平方呎港幣153元。

吾等已收集並分析商舖的近期銷售交易，結果顯示，商舖物業的交易收益率一般為3%至3.7%。

吾等所假設之上述市場租金與該物業及上述區內其他相若物業的近期租金水平一致。考慮到基於已有相若物業(特別是較大規模物業)銷售額分析得出的交易收益率，吾等認為資本化率合理。釐定資本化率時，吾等已考慮該物業為優質樓宇，餐飲店及生活消閒店應有盡有，出租率高，亦鄰近港鐵灣仔站，位置優越。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
6. 香港 灣仔 皇后大道東 213號 胡忠大廈 地下商業單 位G03及G04 以及2樓商 業單位201、 202及餐館  內地段第 8766號 80110份之 1641份	該物業為一幢38層高商業大廈 地下及2樓的多個商業單位。大 廈地下及2樓作商業用途，3至6 樓作車位用途，而高層單位則作 寫字樓用途。該大廈於一九九三 年落成。  該物業的總建築面積約為17,674 平方呎(1,641.95平方米)。  該物業鄰近不同樓齡的商住混 合發展項目。  該物業根據換地條件第UB12210 號自政府租用，年期自一九九二 年五月二十五日至二零四七年 六月三十日。該物業現時應繳的 政府地租相當於該物業當時年 度應課差餉租值的3%。	該物業租予多名 租戶，租期大多 為期1至3年， 最後一份租約將 於二零一五年六 月到期，每月租 金總額約為港幣 1,211,000元(不 包括差餉、管理 費及空調費用)。	港幣457,000,000 元  (貴集團應佔 100%權益： 港幣457,000,000 元)

## 附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司 Procelain Properties Ltd.。
- (2) 根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H15/27號，該物業劃分為「商業(1)」用途。
- (3) 收益資本化法的主要假設：

市場月租(每平方呎)	資本化率
港幣55元至港幣140元	3.5%至3.75%

進行估值時，吾等參考相關物業及區內其他相若物業的近期租金。主要商場出租單位的租金約為每平方呎港幣53元至每平方呎港幣150元。

吾等已收集並分析商舖的近期銷售交易，結果顯示，商舖物業的交易收益率一般為3%至3.7%。

吾等所假設之上述市場租金與該物業及上述區內其他相若物業的近期租金水平一致。考慮到基於已有相若物業（特別是較大規模物業）銷售額分析得出的交易收益率，吾等認為資本化率合理。釐定資本化率時，吾等已考慮物業的商業潛力可觀。部份單位位於地下，舖面朝向皇后大道東，部份單位位於二樓，經過行人天橋連接合和中心。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
7. 香港 灣仔 皇后大道東 213號 胡忠大廈3樓 10個貨車車 位、4樓39 個私家車車 位、5樓31 個私家車車 位及預留面 積的餘下部 份  內地段第 8766號 80110份之 858份	<p>該物業為一幢38層高商業大廈3樓10個貨車車位、4樓39個私家車車位、5樓31個私家車車位及預留面積的餘下部份。大廈地下及2樓作商業用途，3至6樓作車位用途，而高層單位則作寫字樓用途。該大廈於一九九三年落成。</p> <p>該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p>該物業根據換地條件第UB12210號自政府租用，年期自一九九二年五月二十五日至二零四七年六月三十日。該物業現時應繳的政府地租相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。</p>	<p>車位以月租或時租形式出租。二零一二年七月至二零一三年二月期間的每月平均泊車收入約為港幣486,000元。</p> <p>預留面積按不同許可證出租，每月收入總額約為港幣21,500元。</p>	<p>港幣73,600,000 元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 港幣73,600,000 元)</p>

附註：

(1) 該物業包括：

	<u>物業</u>
貨車車位	3樓貨車車位L1號至L3號、1號至4號、8號至10號。
私家車車位	4樓私家車車位1號至39號以及5樓私家車車位1號至12號及21號至39號。
預留面積的餘下部份	預留面積的餘下部份包括分割契據(註冊摘要編號第UB5412978號)附錄圖則所示橙色部份的胡忠大廈預留面積及其地下至六樓外牆以及內地段第8766號並無任何樓宇覆蓋的所有面積及胡忠大廈內外的所有空地(如有)(並非計入買賣協議(註冊摘要編號第UB5708448號)第1(i)條所載特別預留部份的單位)，惟公契指定用作公共空間或擬作公眾用途的面積(如有)除外。

(2) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司 Procelain Properties Ltd.。

(3) 根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H15/27號，該物業劃分為「商業(1)」用途。

(4) 收益資本化法的主要假設：

<u>市場月租(每個車位)</u>	<u>資本化率</u>
港幣4,400元	5.5%

進行估值時，吾等參考相關物業的近期租金(每個車位港幣3,000元至港幣5,000元)。

吾等已收集並分析車位的近期銷售交易，結果顯示，交易收益率一般約5%。

吾等所假設之上述市場租金與該物業及上述區內其他相若物業的近期租金水平一致。考慮到基於已有相若物業銷售額分析得出的交易收益率，吾等認為資本化率合理。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
			港幣
8. 香港 灣仔 皇后大道東 222號 GardenEast	該物業為一幢28層高綜合大樓。該物業地下及2樓作商業用途，3及5樓設有平台花園／居民康樂設施，餘下樓層現以服務式住宅營運。該大樓於二零零八年落成。	除總面積約2,591平方呎(240.71平方米)空置外，該物業以月租或較長租期租予多名租戶，租期大多為期1至2年，最後一份租約將於二零一五年一月到期，每月租金總額約為港幣5,978,000元(大部份包括差餉、管理費、空調費用及其他支出)。	港幣 1,862,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 港幣 1,862,000,000 元)
全部屬內地 段第427號C 段第2分段餘 段、C段餘 段、D段第1 分段、D段 餘段及G段	該物業的總建築面積約為96,576平方呎(8,972.13平方米)。  該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。  該物業根據官契自政府租用，自一八五五年七月二十九日起計，為期999年。該地段應繳的政府地租如下：		
	<u>地段</u>	<u>政府地租 (每年港幣元)</u>	
	內地段第427號C段 第2分段	26	
	內地段第427號C段 餘段	122	
	內地段第427號D段 第1分段	14	
	內地段第427號D段 餘段	14	
	內地段第427號G段	54	

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司 GardenEast Limited。
- 該物業受日期為二零一零年八月三日的厭惡性行業牌照(註冊摘要編號第12031201060011號)規限。
- 根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H15/27號，該物業劃分為「住宅(甲類)」及「休憩用地」用途。
- 收益資本化法的主要假設：

	<u>市場月租(每平方呎)</u>	<u>資本化率</u>
商業部份	港幣55元至港幣90元	3.5%至4%
服務式住宅	港幣37.5元至港幣44.5元	3%

進行估值時，吾等參考相關物業及區內其他相若物業的近期租金。主要商場出租單位的租金約為每平方呎港幣55元至每平方呎港幣150元，主要服務式住宅出租單位的租金約為每平方呎港幣50元至每平方呎港幣60元(包括差餉、管理費及支出)。

吾等已收集並分析商舖及服務式住宅的近期銷售交易，結果顯示，商舖物業的交易收益率一般為3%至3.7%，服務式住宅的交易收益率約3%。

吾等所假設之上述市場租金與該物業及上述區內其他相若物業的近期租金水平一致。考慮到基於已有相若物業(特別是較大規模物業)銷售額分析得出的交易收益率，吾等認為資本化率合理。釐定資本化率時，吾等已考慮該物業狀況良好，交通便捷，鄰近港鐵灣仔站，購物中心及其他社區設施一應俱全。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
9. 香港 跑馬地 樂活道12號 樂天峯多個 單位	該物業為一幢二零一零年六月落成建於5層高停車場／休憩平台的40層高住宅大廈(包括隔火層)的18個住宅單位及11個車位。	除11個空置單位外，該物業租予多名租戶，租期為期2年，最後一份租約將於二零一五年四月到期，每月租金總額約為港幣629,000元(包括差餉及管理費)。	港幣808,750,000 元  (貴集團應佔 100%權益： 港幣808,750,000 元)
位於內地段 第2132號 A、C、D分 段及餘段	根據 貴集團提供的資料，該物業的總實用面積約為24,265平方呎(2,254.27平方米)，不包括車位面積。	車位每月按不同泊車許可證出租，每月收入總額為港幣15,000元。	
	該物業鄰近中低密度住宅發展項目。		
	該物業根據官契自政府租用，自一九一三年四月七日起計，為期75年，可再續期75年。該物業現時每年應繳的政府地租為港幣460,836元。		

附註：

(1) 該物業包括：

住宅單位單位

單位A  
單位B  
複式單位B

樓層

22樓、23樓、25樓、27樓、28樓、41樓、43樓及45樓  
8樓、18樓、22樓、23樓、25樓、26樓、27樓、41樓及47樓  
50樓及51樓

車位樓層

5樓  
3樓  
2樓

車位編號

512號、515號、525號及526號  
315號、320號、321號、328號及329號  
213號及216號

- (2) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司 Banbury Investments Limited 及 Exgratia Company Limited。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，有關50樓及51樓複式單位B以及3樓車位320號及321號的買賣協議（「買賣協議」）於二零一三年四月二十六日簽訂，同意按總價格港幣123,000,000元出售有關單位及車位，而根據該買賣協議，預計買賣該等單位及車位將於二零一三年六月二十八日（遲於現時預期的招股章程日期及上市日期）完成。
- (4) 根據黃泥涌分區計劃大綱圖第S/H7/16號，該物業劃分為「住宅（丙類）1」用途。
- (5) 收益資本化法的主要假設：

<u>市場月租(每平方呎)</u>	<u>資本化率</u>
港幣53元至港幣80元	2.25%

進行估值時，吾等參考相關物業及區內其他相若物業的近期租金。主要住宅出租單位的租金約為每平方呎港幣52元至每平方呎港幣60元。

該物業為該區最新發展的項目之一，包括標準住宅單位及複式單位。吾等認為，超高層單位景色怡人，複式單位設計獨特，可取得較區內其他住宅單位更高的市租。另外，該物業在跑馬地獨佔一隅，位置僻靜，但該區物業供應有限，亦少有新開發物業，距離銅鑼灣亦僅10至15分鐘路程。釐定主要假設時，吾等已根據該等單位的特點上調近期租金。

吾等已收集並分析住宅物業的近期銷售交易，結果顯示，住宅物業的交易收益率一般約2%。

考慮到基於已有相若物業（特別是較大規模物業）銷售額分析得出的交易收益率，吾等認為資本化率合理。釐定資本化率時，吾等已考慮該物業為優質高端住宅單位，位置優越，備受高收入人士歡迎。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於香港持作發展的物業

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
10. 香港 灣仔 堅尼地道 合和中心二 期  內地段第 8715號	<p data-bbox="453 463 871 729">該物業為一塊註冊地盤面積約105,918平方呎(9,840平方米)的土地，其上計劃興建一幢55層高會議酒店大廈。完成後，該物業將包括商場及寫字樓與酒店大廈，提供1,024間客房，計劃於二零一八年落成。</p> <p data-bbox="453 783 871 1006">根據 貴集團提供的建築計劃，該物業落成後的總建築面積約為1,094,343平方呎(101,666.95平方米)，提供168個私家車車位及14個電單車車位。</p> <p data-bbox="453 1066 871 1129">該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p data-bbox="453 1183 871 1410">該物業根據換地條件第20175號自政府租用，自二零一二年十月二十四日起計，為期50年。該地段現時應繳的政府地租相當於該地段當時年度應課差餉租值的3%。</p>	現正進行地盤平整工程。	<p data-bbox="1190 463 1406 527">港幣 8,945,000,000元</p> <p data-bbox="1238 580 1406 772">(貴集團應佔 100%權益： 港幣 8,945,000,000 元)</p>

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司韋安投資有限公司。
- (2) 該物業受日期為二零一二年十月二十四日的通行權批地契據(註冊摘要編號第12110702320022號)規限。
- (3) 該物業不同部份的細分價值如下：

		於二零一三年三月三十一日
		現況下的應佔資本值
酒店部份	:	港幣4,621,000,000元
餘下部份(即商場、寫字樓及停車位)	:	港幣4,324,000,000元

- (4) 假設該物業於二零一三年三月三十一日完工的資本值如下：

		假設於二零一三年三月三十一日
		完工的應佔資本值
酒店部份	:	港幣10,378,000,000元
餘下部份(即商場、寫字樓及停車位)	:	港幣7,453,000,000元
總計	:	港幣17,831,000,000元

假設該物業已完工的資本值指吾等假設物業於估值日期已全部完工，在不計及估值時對執行發展計劃所需發展成本的估計的情況下對所發展物業總價值的估計。

- (5) 根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H15/27號，該物業劃分為「其他指定用途(綜合重建區)」。
- (6) 進行估值時，吾等已假設每平方呎的樓面地價約港幣8,170元。
- (7) 進行物業(現為規劃作酒店／商業綜合開發項目的空地)估值時，吾等已參考僅限於建造酒店及酒店配套設施之政府地皮的最近期銷售交易。

物業	銷售日期	地盤面積	最大		售價	*樓面地價
			總建築面積			
北角村里及 書局街內地段 第9020號	二零一三年 三月	57,792平方呎	387,504平方呎		港幣2,722,000,000元	每平方呎 港幣7,024元

\* 樓面地價為基於每平方呎最大總建築面積分析得出的售價，常用於分析地皮銷售交易。

與該相若地盤相比，該物業獨具優勢，位於更繁盛的優越地段，緊鄰金鐘及中環，亦靠近香港島多間高檔酒店及多個會議中心。灣仔為香港島重要商業區，交通便捷，近年多幢舊樓重建成新的住宅商用樓宇。吾等估值時已根據該物業之優勢上調至相若水平。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於香港持作發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
11. 香港 灣仔 利東街／麥 加力歌街 皇后大道東 200號項目	該物業為兩塊位於利東街(地盤甲)及麥加力歌街(地盤乙)的地盤的發展權。該物業的總註冊地盤面積約為88,652平方呎(8,235.97平方米)。	該物業的上蓋建築工程現正施工。	港幣 8,835,000,000元
內地段第 9018號	利東街地盤(地盤甲)正發展為三幢建於商場／停車場平台上的28至37層高住宅大廈。麥加力歌街地盤(地盤乙)正發展為一幢建於商業平台上的23層高住宅大廈。		(貴集團 應佔50%權益： 港幣 4,417,500,000 元)
	根據 貴集團提供的建築計劃，計劃發展項目的總建築面積如下：		
		規劃建築面積	
	地盤甲：		
		平方呎	平方米
	住宅	617,494	(57,366.56)
	非住宅	95,022	(8,827.72)
	公共設施	2,692	(250.07)
	地盤乙：		
		平方呎	平方米
	住宅	113,806	(10,572.86)
	非住宅	6,257	(581.29)
	公共設施	25,170	(2,338.38)
	上述總建築面積不包括車位面積。該物業計劃於二零一五年落成。		
	該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。		
	該物業根據換地條件第20099號自政府租用，自二零一零年二月二十五日起計，為期50年。該地段現時應繳的政府地租相當於該地段當時年度應課差餉租值的3%。		

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為市區重建局(「市建局」)。市建局與合營項目公司宏置發展有限公司(「宏置」)訂立發展協議(「發展協議」)，以發展該物業。宏置由 貴集團間接全資附屬公司 Linford Investments Limited 及第三方持有同等股權。根據 貴集團提供的資料，宏置可取得住宅部份銷售所得款項不超過港幣62億元，惟超過港幣62億元的銷售所得款項部份則須由市建局及宏置平分。商業部份的收入及銷售所得款項須以40比60的比例分配予市建局及宏置。估值時，吾等已考慮有關溢利分配安排。
- (2) 該物業受港島東區地政處於二零一一年八月二十九日發出的批約修訂書(註冊摘要編號第11090201480075號)規限。
- (3) 貴集團表示，截至二零一三年三月三十一日已支出的建築成本約為港幣589,000,000元。截至二零一三年三月三十一日，該物業的估計總建築成本約為港幣2,648,000,000元。
- (4) 假設該物業於二零一三年三月三十一日完工，宏置應佔的資本值約為港幣12,644,000,000元( 貴集團應佔50%，約為港幣6,322,000,000元)。假設該物業已完工的資本值指吾等假設物業於估值日期已全部完工，在不計及於估值時對執行發展計劃所需發展成本的估計的情況下對所發展物業總價值的估計。
- (5) 根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H15/27號，該物業劃分為「土地發展公司發展計劃區」用途。
- (6) 對宏置應佔該物業(倘竣工)估值時，吾等假設零售部份每平方呎約港幣17,900元，住宅部份每平方呎約港幣15,100元。該等單位售價指就市建局應享收入及銷售所得款項調整後的實際單位價值。零售部份的單位售價為擬開發項目地庫、地下及第一層商業空間的平均單位售價。
- (7) 對該物業(倘竣工)估值時，吾等參考皇后大道東的商舖及區內近期落成的類似住宅物業的近期銷售交易。按銷售建築面積計算，該等住宅物業銷售交易的價格介乎每平方呎約港幣15,500元至港幣17,500元。吾等假設的單位售價與區內住宅物業的銷售交易一致。按實用面積計算，該等相若商舖的銷售交易價格介乎每平方呎約港幣104,500元至港幣113,500元。吾等估值時假設該物業竣工時各部份的單位售價就市區重建局應享收入／銷售所得款項調整後與該等銷售交易一致。吾等釐定主要假設時已根據面積之實用率、位置、樓層、舖面朝向及其他相關因素，適當調整該等銷售交易的單位售價。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於香港持作發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
12. 香港 灣仔 皇后大道東 155、157及 159號	該物業包括一幢於一九五九年落成的6層高唐樓(皇后大道東155及157號)及一幢於一九六八年落成的7層(包括閣樓)高唐樓(皇后大道東159號)。	除4個單位空置外，該物業租予多名租戶，租期大多為期6個月至1年，最後一份租約將於二零一三年九月到期，每月租金總額約為港幣140,530元。	港幣 217,000,000元  (貴集團 應佔100%權益： 港幣217,000,000 元)
內地段 第5251、 5252及 5253號	該物業的總實用面積約為8,656平方呎(804.16平方米)，另加天井面積約183平方呎(17平方米)、平台面積約185平方呎(17.19平方米)及天台面積約848平方呎(78.78平方米)。此外，皇后大道東159號樓宇閣樓面積約為152平方呎(14.12平方米)。		
	該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。		
	該物業根據三份官契自政府租用，自一八四四年七月九日起計均為期999年。目前該物業每年應繳的政府地租為港幣44元。		

附註：

(1) 該物業所包括部份及相關註冊擁有人如下：

<u>物業</u>	<u>註冊擁有人</u>
<b>皇后大道東155號</b>	
地下	貴集團的全資附屬公司 Onfu Limited
1樓	貴集團的全資附屬公司 Pineway Resources Limited
2樓	貴集團的全資附屬公司 Loza Limited
3樓	貴集團的全資附屬公司 Wayco Resources Limited
4樓	貴集團的全資附屬公司 Enson Resources Limited
5樓及天台	貴集團的全資附屬公司 Kenetic Limited
<b>皇后大道東157號</b>	
地下	貴集團的全資附屬公司 Evergold Venture Limited
1樓	貴集團的全資附屬公司 Homark Investment Limited
2樓	貴集團的全資附屬公司 Sanho Investment Limited
3樓	貴集團的全資附屬公司 Rasna Investment Limited
4樓	貴集團的全資附屬公司 Kingbon Investment Limited
5樓	貴集團的全資附屬公司 Taishing Investment Limited
<b>皇后大道東159號</b>	
地下、閣樓及平台	貴集團的全資附屬公司 Grandam Investment Limited
1樓及平台	貴集團的全資附屬公司 Pona International Limited
2樓	貴集團的全資附屬公司 Pona International Limited
3樓	貴集團的全資附屬公司 Pona International Limited
4樓	貴集團的全資附屬公司 茂華有限公司
5樓及天台	貴集團的全資附屬公司 Rondon Investment Limited

- (2) 皇后大道東155號1樓受建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出的第C/TB/10205/02/HK號命令規限。
- (3) 皇后大道東159號地下、閣樓及平台受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WNZ/U08-28/0001/08號通知規限。
- (4) 皇后大道東159號地下、閣樓及平台、4樓、5樓及天台受建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出的第UBZ/U08-28/0007/08號命令規限。
- (5) 皇后大道東159號4樓受建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出的第UBZ/U08-28/0005/08號命令規限。
- (6) 皇后大道東159號5樓及天台受建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出的第UBZ/U08-28/0006/08號命令規限。
- (7) 根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號，該物業劃分為「住宅(甲類)」用途。
- (8) 估值時，吾等假設零售部份每平方呎約港幣88,700元，住宅部份每平方呎約港幣11,600元。
- (9) 進行物業估值時，吾等參考皇后大道東多家商舖及區內特點相近之低層舊住宅物業的近期銷售交易。該等相若住宅物業銷售交易的價格介乎每平方呎約港幣10,500元至港幣13,000元。吾等所假設之單位售價與區內住宅物業的銷售交易一致。該等相若商舖的銷售交易價格介乎每平方呎約港幣104,500元至港幣113,500元。吾等釐定主要假設時，已根據樓齡、位置、規模及鋪面朝向等因素，適當調整該等銷售交易的單位售價。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於香港持作發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
13. 香港灣仔 皇后大道東 161、163、 165及167號 的多個單位  位於內地段 第7975號 及內地段 第5256及 5257號餘下 部份	<p data-bbox="453 463 874 570">該物業包括一幢於一九六五年落成的10層高唐樓的32個住宅單位、4個商舖及外牆。</p> <p data-bbox="453 623 874 853">該物業的總實用面積為約14,823平方呎(1,377.09平方米)，另加天井面積約288平方呎(26.76平方米)、平台面積約94平方呎(8.73平方米)及天台面積約1,004平方呎(93.27平方米)。</p> <p data-bbox="453 906 874 970">該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p data-bbox="453 1023 874 1210">該物業根據兩份官契及換地條件第UB8576號自政府租用，自一八四四年七月九日起計，為期999年。該物業現時應繳的政府地租為每年港幣114元。</p>	除10個單位空置外，該物業出租予多個租戶，大部份租期為6個月至1年，而最後租約於二零一四年四月到期，總租金為每月約港幣162,850元。	港幣325,000,000 元  (貴集團 應佔100%權益： 港幣 325,000,000元)

附註：

(1) 該物業及各自註冊擁有人如下：

<u>物業</u>	<u>註冊擁有人</u>
<b>皇后大道東161-165號</b>	
地下A室	貴集團全資附屬公司 Longbo Enterprises Limited
2樓A室	貴集團全資附屬公司 Boomtex Investment Limited
5樓A室	貴集團全資附屬公司 Wedmedia Limited
6樓A室	貴集團全資附屬公司 Holmax Limited
7樓A室	貴集團全資附屬公司 Hamper Investment Limited
8樓A室	貴集團全資附屬公司 Felway Limited
皇后大道東161號9樓及天台	貴集團全資附屬公司 Bedo Investment Limited
皇后大道東163號地下	貴集團全資附屬公司 Takfull Limited
1樓B室	貴集團全資附屬公司 Reca Enterprises Limited
2樓B室	貴集團全資附屬公司 Lancool Investment Limited
3樓B室	貴集團全資附屬公司 Sobon Limited
4樓B室	貴集團全資附屬公司 Lancool Investment Limited
5樓B室	貴集團全資附屬公司 UPO Investment Limited
6樓B室	貴集團全資附屬公司 Luxboy Limited
7樓B室	貴集團全資附屬公司 Rancorp Limited
8樓B室	貴集團全資附屬公司 Foxda Limited
9樓B室及其上天台	貴集團全資附屬公司 Gokey Limited
地下C室	貴集團全資附屬公司 Onwa Venture Limited
1樓C室	貴集團全資附屬公司 Skytone Investment Limited
2樓C室	貴集團全資附屬公司 Tenny Investment Limited
4樓C室	貴集團全資附屬公司 Contas Investment Limited
5樓C室	貴集團全資附屬公司 Temfat Limited
6樓C室	貴集團全資附屬公司 Toycity Investment Limited
7樓C室	貴集團全資附屬公司 Camays Limited
8樓C室	貴集團全資附屬公司 Temfat Limited
9樓C室及天台	貴集團全資附屬公司 Yotech Investment Limited
<b>皇后大道東167號</b>	
地下	貴集團全資附屬公司 Grandam Investment Limited
1樓及周邊平台	貴集團全資附屬公司 Dowin Investment Limited
2樓	貴集團全資附屬公司 Castron Investment Limited
3樓	貴集團全資附屬公司 UPO Investment Limited
4樓	貴集團全資附屬公司 Miko Resources Limited
5樓	貴集團全資附屬公司 Hamcon Enterprises Limited
6樓	貴集團全資附屬公司 Conkey Investment Limited
7樓	貴集團全資附屬公司 Emron Investment Limited
8樓	貴集團全資附屬公司 Elite Will Enterprises Limited
9樓及9樓上方天台	貴集團全資附屬公司 Kamme Limited
大門東側整個外牆	貴集團全資附屬公司 Parkgate Enterprises Limited

- (2) 皇后大道東161號地下受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WNZ/U08-29/0005/08號通知規限。
- (3) 皇后大道東161號9樓及天台受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WNZ/U08-29/0001/08號通知規限。
- (4) 皇后大道東163號地下受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WNZ/U08-29/0006/08號通知規限。
- (5) 皇后大道東163號9樓及其上天台受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WNZ/U08-29/0002/08號通知規限。
- (6) 皇后大道東165號地下受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WNZ/U08-29/0007/08號通知規限。
- (7) 皇后大道東167號地下受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WNZ/U08-29/0008/08號通知規限。

- (8) 皇后大道東167號9樓及9樓上方天台受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WNZ/U08-29/0004/08號通知規限。
- (9) 皇后大道東167號大門東側整個外牆受建築事務監督根據《建築物條例》第28(3)條發出的第DR02129/HK/03/TCW/HK號取代命令規限。
- (10) 皇后大道東167號大門東側整個外牆受建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出的第UBZ/U08-29/0007/08號命令規限。
- (11) 根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號，該物業劃分為「住宅(甲類)」用途。
- (12) 估值時，吾等假設零售部份每平方呎約港幣92,400元，住宅部份每平方呎約港幣11,200元。
- (13) 進行物業估值時，吾等參考皇后大道東多家商舖及區內特點相近之低層舊住宅物業的近期銷售交易。該等相若住宅物業的銷售交易價格約為每平方呎港幣10,500元至每平方呎港幣13,000元。吾等所假設之單位售價與區內住宅物業的銷售交易一致。該等相若商舖銷售交易價格約為每平方呎港幣104,500元至每平方呎港幣113,500元。吾等釐定主要假設時，已根據樓齡、位置、規模及鋪面朝向等因素，適當調整該等銷售交易的單位售價。

就全球發售而言，本公司聘請第一太平戴維斯(香港)有限公司對香港物業市場進行詳細分析。第一太平戴維斯(香港)有限公司已編製日期為二零一三年六月六日的市場研究報告(「市場研究報告」)，以供載入本招股章程，其全文載於下文。

第一太平戴維斯為全球地產諮詢服務機構，在倫敦證券交易所上市。在全球擁有超過500個辦事處及合作夥伴遍佈美洲、英國、歐洲大陸、亞太區、非洲和中東地區，為全球客戶提供專業的諮詢、管理和交易服務，有25,000多名僱員。

本公司已將市場研究報告載入本招股章程，因本公司認為有關資料有助於投資者了解香港(本集團主要業務經營及物業所在城市)的物業市場。本公司已就第一太平戴維斯提供的服務支付總計港幣650,000元的費用。



第一太平戴維斯(香港)有限公司  
香港中環  
交易廣場二期二十三樓

地產代理牌照：C-002450  
電話：(852) 2842 4400  
savills.com

敬啟者：

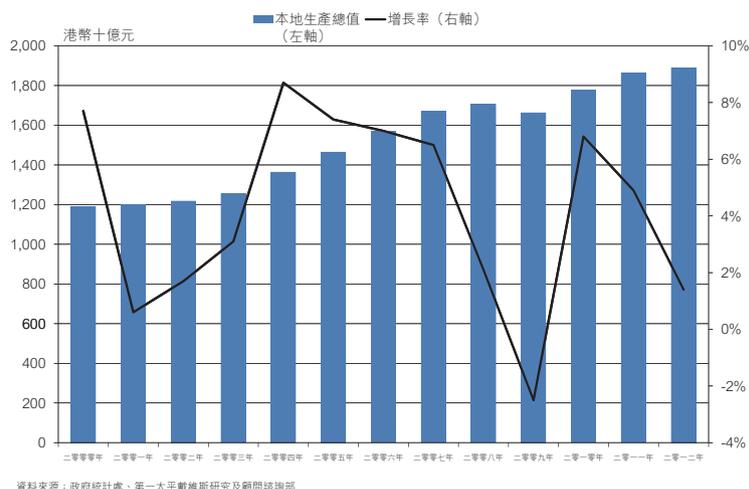
吾等應要求編製物業市場概覽，以供載入合和香港房地產有限公司(「貴公司」)的上市招股章程。報告包括香港的寫字樓、零售商舖、酒店、服務式住宅及住宅市場，與企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽(「MICE」)市場概覽。

## 1.0 香港經濟概覽

### 1.1 香港的主要經濟及人口指標

二零零八年香港實際本地生產總值增長較為緩慢(增幅為2.1%)，二零零九年則收縮2.5%，此後全球多個經濟體(尤其是中國內地)推出量化寬鬆(「量化寬鬆」)措施，導致經濟回暖，二零一零年本地生產總值增長6.8%，二零一一年再增長4.9%。然而，歐元區主權債務問題惡化及美國經濟增長放緩導致出口市場轉淡。外圍需求不明朗拖緩二零一二年本地生產總值增長，增幅僅為1.4%。

香港實際本地生產總值及增長率(二零零零年至二零一二年)



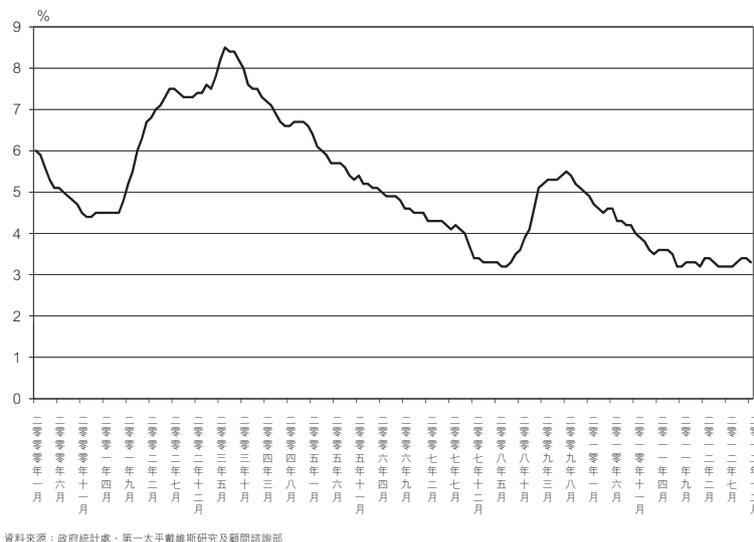
香港經濟以服務業為主，服務業佔二零一一年本地生產總值的93.1%<sup>1</sup>，金融、保險、地產、專業及商業服務(「金融」)佔最大份額27.3%，進出口、批發及零售(「貿易」)和公共管理、社會及個人服務(「管理」)緊隨其後，分別佔25.9%及16.5%。

經濟增長帶動綜合消費物價指數再度上升，二零零九年、二零一零年及二零一一年的增幅分別為0.5%、2.4%及5.3%。

二零一二年，通脹壓力持續增加，綜合消費物價指數攀升4.1%，主要是由於外圍(全球食品及商品價格上揚引發進口通脹)及內部(住宅租金上升的連帶效應及法定最低工資的一次性影響)因素所致。

全球經濟下滑，就業形勢每況愈下，經季節性調整失業率由截至二零零八年七月止三個月的十年來最低紀錄3.2%回升，截至二零零九年八月止三個月升至5.5%。其後經濟回暖就業形勢改善，失業率由截至二零零九年八月止三個月的5.5%逐漸降至截至二零一二年十二月止三個月的3.3%，創一九九八年亞洲金融危機以來的新低，顯示就業率高及當地勞動力需求旺盛。

香港失業率(二零零零年一月至二零一二年十二月)



1 基於「表036：按經濟活動劃分的本地生產總值 — 佔以基本價格計算的本地生產總值百分比」。資料來源：政府統計處。

### 1.1.1 收入、存款及零售消費

香港私人屋苑居民收入的主要衡量標準為私人住戶每月收入中位數，最高紀錄為二零零八年第一季每月港幣25,500元，但其後全球金融危機導致收入下跌至二零零九年第二季每月港幣24,000元。經濟復蘇後失業率降低，推動私人住戶收入中位數上升，二零一二年第四季增至每月港幣30,000元，為一九九四年以來的新高，收入增加帶動了本地零售消費。

根據二零一二年按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料，分區住戶每月收入中位數以灣仔(每月港幣33,000元)居首，中西區(港幣32,000元)緊隨其後，再其次是西貢(港幣26,000元)。

香港的工資增幅略高於物價上漲，顯示購買力增強。工資經過二零零二年至二零零四年連續三年負增長後，於二零零五年受經濟大幅增長帶動回復正增長，直至二零零八年由於全球金融危機而下挫2.1%，再錄得負增長。量化寬鬆幫助本地經濟重拾活力，更惠及各行各業僱員，二零零九年所有指定的主要行業平均工資趨於穩定，其後名義工資於二零一零年、二零一一年及二零一二年分別增加3.1%、9.1%及5.1%。

### 1.1.2 與中國內地的融合與日俱增

自內地於一九七八年實行開放政策以來，香港與中國內地的聯繫不斷加強，更一直是香港未來所繫的重要因素。香港政府與中央人民政府於二零零五年十月十八日達成協議，根據內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排(「CEPA」)進一步放寬中港兩地貿易監管措施。根據 CEPA 授出的優先權為香港公司帶來早着先機的優勢，並鼓勵進一步發揮金融、生產和分銷方面的連串跨境活動的同步發展。

CEPA 對中港貿易的主要貢獻，是二零零六年一月起對絕大部份香港產品<sup>2</sup>免徵關稅。二零零四年至二零一一年間，符合 CEPA 零關稅優惠資格的產品數目由273種增至1,630種<sup>3</sup>。

根據 CEPA 推行的開放措施包括個人遊計劃(「個人遊計劃」)，內地指定城市的居民可以個人名義到訪香港。個人遊計劃的覆蓋範圍於過往數年不斷擴大，現已適用於49個內地城市，涉及總計約2.7億居民。根據香港旅遊發展局(「香港旅發局」)的資料，於二零一二年，中國內地居民根據個人遊計劃訪港次數超逾2,310萬人次，較二零零五年增長3.2倍。該等旅客佔訪港內地旅客總數的66.3%，或訪港旅客總數的47.6%。

珠江三角洲(「珠三角」)<sup>4</sup>地區現已成為全球領先的多種輕工業產品產地，亦是高科技電子產品製造及裝配的主要地點。該地區經濟的進一步發展，需要從香港取得投資、管理人才、市場知識、技術及國際關係。

2 不包括違禁品(例如，廢舊電器及內科/外科產品、殘留化學物、都市廢物、虎骨及犀牛角)。

3 資料來源：香港貿發局經貿研究「CEPA 補充協議八開放措施(概要)－香港商機」(二零一二年二月)。

4 珠三角經濟區包括東莞、佛山、廣州、惠州、江門、深圳、肇慶、中山及珠海。尚包括香港及澳門，則稱作「大珠三角」。

### 1.1.3 經濟預測

預期二零一二年全球經濟增長將更為緩和。最新數據顯示，美國自二零零九年推行擴張性貨幣政策以來，經濟增長一直不愠不火，失業率卻頗高。歐元區債台高築的國家陷入困境，努力削減政府預算以減輕債務負擔。雖然內地經濟基礎看來雄厚，但缺少出口訂單加上本地消費市場低迷，可能拖累二零一三年經濟增長。

本港失業率偏低、工資持續增長加上旅客消費均支持零售消費，預期二零一二年的消費開支維持穩定。此外，新商業區的開發、香港政府計劃增加土地(因而增加居所)供應，加上未來數年實施的綜合基建計劃<sup>5</sup>將增加固定投資需求。

二零零三年至二零一二年<sup>6</sup>，本地生產總值年均增長率約為4.5%。由於二零一二年經濟形勢撲朔迷離，增長率為1.4%，低於十年平均增長率<sup>7</sup>。預計長期實際本地生產總值會維持溫和增長，而二零一三年至二零一七年的年均增長率約為4.2%<sup>8</sup>。

由於市場流動資金充裕，加上港幣與美元掛鈎而兌人民幣貶值，故預期未來數年物價會有上漲壓力。因此，預計二零一三年至二零一七年五年間年均通脹率將為3%<sup>9</sup>。

### 1.1.4 居港人口及預測

截至二零一一年中，香港居民共計707萬人<sup>10</sup>。工作人口約為355萬人<sup>11</sup>，約佔人口總數的50%。近來，人口略有增長，二零零六年至二零一一年五年間的年均增長率為0.6%<sup>10</sup>，二零零一年至二零零六年以及一九九六年至二零零一年則分別為0.4%及0.9%<sup>10</sup>。

過去二十年內，人口增長主要集中於新界。一九九一年至二零一一年總人口增長24.6%，同期新界人口增長55.4%。過去二十年的140萬新增人口中，130萬人(即94%)居於新界。

新界約有370萬人及120萬住戶<sup>12</sup>，九龍則有210萬人及70萬住戶，而香港島則有130萬

5 二零零七年至二零零八年施政報告公佈旨在推動香港經濟發展及創造就業機會的十大基建項目，包括南港島線(鐵路)、沙中線(鐵路)、屯門至赤鱸角通道及屯門西繞道、廣深港高速鐵路香港段、港珠澳大橋、港深機場接駁鐵路、落馬洲河套區、西九文化區、啓德發展(「啓德發展」)以及新界東北(「新界東北」)新發展區(「新發展區」)及洪水橋新發展區。資料來源：二零零七至二零零八年施政報告，香港特區政府。

6 基於「表030：本地生產總值、本地生產總值平減指數及人均本地生產總值」。資料來源：政府統計處。

7 基於「表030：本地生產總值、本地生產總值平減指數及人均本地生產總值」。資料來源：政府統計處。

8 資料來源：世界經濟展望數據庫，二零一二年十月，國際貨幣基金組織。

9 資料來源：世界經濟展望數據庫，二零一二年十月，國際貨幣基金組織。

10 基於「一九八一年至二零一一年的人口及平均每年增長率(A102)」。資料來源：政府統計處二零一一年人口普查。

11 基於「二零零一年、二零零六年及二零一一年按職業劃分的工作人口(C104)」。資料來源：政府統計處二零一一年人口普查。

12 基於「二零零一年、二零零六年及二零一一年按區議會分區劃分的人口(A201)」。資料來源：政府統計處二零一一年人口普查。

人及40萬住戶。香港島及九龍的平均每戶人數<sup>13</sup>分別為2.9人及2.8人，在新界則為3人。

二零一一年香港的人口密度(包括水上人。)為6,405人/平方公里<sup>14</sup>。按區議會分區計，觀塘的人口密度最高，為55,204人/平方公里<sup>15</sup>，而灣仔及荃灣的人口密度分別為15,477人/平方公里及4,918人/平方公里。

預計香港人口將由二零一一年中的707萬人增至二零一六年中的737萬人，呈現老化趨勢<sup>16</sup>。65歲及以上人士所佔的比例預期由二零一一年中的13%增至二零一六年中的16%，而同期十五歲以下人士在人口中所佔比例預期由12%減至11%。因此，年齡中位數預計由二零一一年的41.7歲增至二零一六年的43.4歲。總人口密度(包括水上人。)將由二零一一年中的6,405人/平方公里增至二零一六年中的6,676人/平方公里<sup>17</sup>。

預期九龍前啓德機場舊址於不久將來可容納大量人口。根據香港政府的規劃，將於該舊址修建總計33,200個住宅單位，可容納89,800人。計劃首期發展於二零一三年竣工，啓德的整體開發預計於二零二一年及二零二二年間完成。

## 1.2 香港旅遊業趨勢與分析

### 1.2.1 按出發國家劃分的訪港旅客人數

自二零零一年起推行的一連串放寬中國內地至香港旅遊限制的措施(申請手續及貨幣管制)，帶動了旅遊方面的零售需求。其中一項措施是二零零三年七月推行的個人遊計劃，允許內地指定城市的旅客自行訪港，而此前須參加旅行團方可訪港。該計劃現已擴大至中國的49個城市，涉及約2.7億人。

由於中國內地訪港旅客人數增加，二零零三年至二零一二年訪港旅客人數增加213%，截至二零一二年底達4,860萬人。中國內地訪港旅客人數由二零零三年的850萬增至二零一二年的3,490萬，即實施個人遊計劃以來增長312%，顯示中國內地是香港的最大單一旅客來源，二零一二年約佔訪港旅客全年總人數的71.8%。

13 基於「二零零一年、二零零六年及二零一一年按區議會分區劃分的家庭住戶數目及家庭住戶平均人數(D201)」。資料來源：政府統計處二零一一年人口普查。

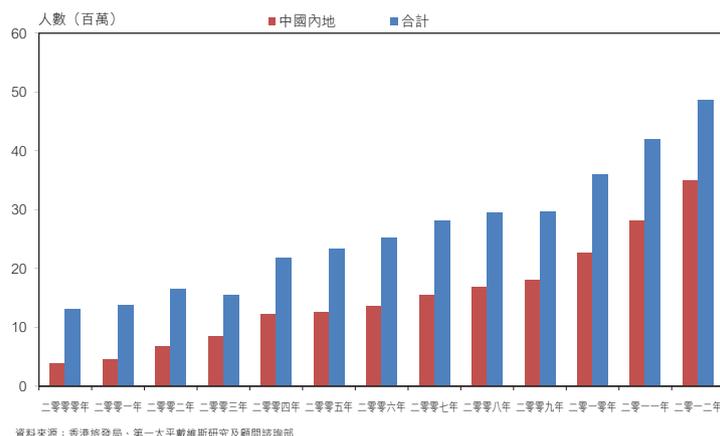
14 以總人口除以香港土地面積(1,104平方公里)計算。資料來源：政府統計處香港人口推算(二零一二年至二零四一年)及香港統計年刊(二零一一年)。

15 基於「二零零一年、二零零六年及二零一一年按區議會分區劃分的人口密度(A202)」。資料來源：政府統計處二零一一年人口普查。

16 資料來源：政府統計處香港人口推算(二零一二年至二零四一年)。

17 以總人口除以香港土地面積(1,104平方公里)計算。資料來源：政府統計處香港人口推算(二零一二年至二零四一年)及香港統計年刊(二零一一年)。

### 整體訪港旅客人數及中國內地訪港旅客人數(二零零零年至二零一二年)



二零一二年，訪港旅客人數持續增至4,860萬人，年增長率為15.9%。一如所料，中國內地訪港旅客人數最高，為3,490萬人(佔旅客總人數的71.8%)，且唯有中國旅客人數的年增長率(24.2%)高於主要客源市場平均增長率。

#### 1.2.2 旅客分析

根據香港旅遊局的數據，二零一二年，約60.4%的留宿旅客乃來港度假。22.5%的留宿旅客來港探親訪友，是中國內地旅客人數不斷增加的原因之一。此外，香港是全球金融、貿易及通訊中心，二零零一年至二零一二年留宿商務旅客增加34.5%。二零零一年至二零一二年來自中國內地的留宿商務旅客人數增加140.3%，而二零一二年，內地留宿商務旅客佔旅客總數的45.2%。

平均留港時間由二零零一年的3.1晚增至二零一一年年的3.6晚，目前內地留宿旅客留港時間與長途旅客相同(二零一一年均為3.9晚)，較短途旅客(二零一一年為2.8晚)更久<sup>18</sup>，顯示旅客性質有所改變，來港並非僅為購物。

#### 二零零七年至二零一一年所有旅客及中國內地旅客的平均留港時間

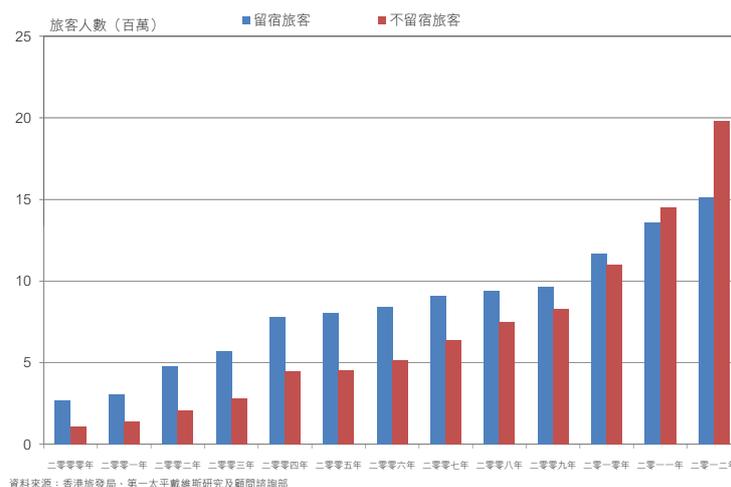
	天數				
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
所有旅客.....	3.3	3.3	3.2	3.6	3.6
內地旅客.....	3.6	3.5	3.4	3.9	3.9

資料來源：香港旅遊局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

另一明顯趨勢為不留宿中國內地旅客比例持續上升。過去十年，約60%至70%的中國內地旅客在港留宿，惟百分比不斷下跌。二零一二年，不留宿中國內地旅客人數為1,980萬人(佔中國內地訪港旅客總數的57%)，超過留宿的中國內地訪港旅客人數。

18 長途包括美國、歐洲、非洲、中東、澳洲、紐西蘭及南太平洋，短途包括北亞、南亞及東南亞、台灣及澳門。資料來源：香港旅遊局。

## 二零零零年至二零一二年中國內地訪港旅客人數(留宿與不留宿比較)



上述趨勢是由於來自華南的個人遊旅客人數持續增加所致，更顯示有一群識途的常客，已發掘沙田和上水等新的購物地點。

### 1.2.3 旅遊消費

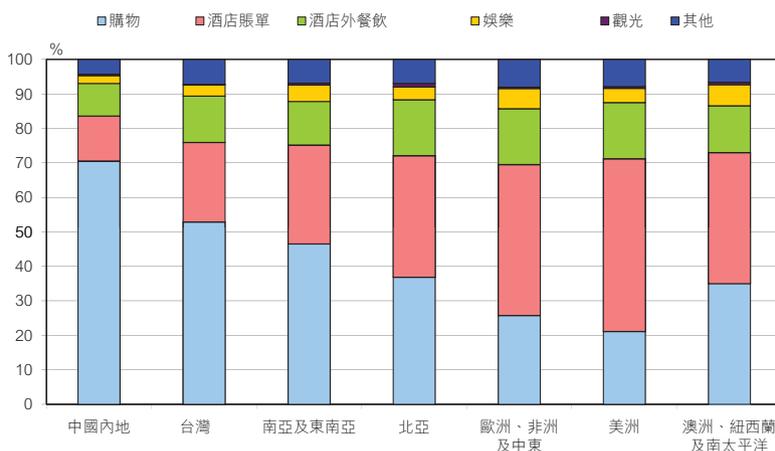
根據香港旅遊局公佈的二零一一年訪港旅客分析報告，購物是旅客的最主要活動，二零一一年87%的旅客曾在港購物。按所購物品劃分，成衣最受歡迎，二零一一年46%的旅客曾購買成衣，其他暢銷物品包括點心／糖果、化妝品／護膚品及鞋履。

二零一一年旅客消費<sup>19</sup>共計約港幣2,631億元，較二零零一年增加325.6%，其中港幣1,667億元為留宿旅客消費，佔總額的63.3%。二零一一年，約59.3%的留宿旅客支出用於「購物」。根據臨時數字，二零一二年旅客總消費為港幣3,065億元。

來自不同國家旅客的消費偏好不同，美國以及歐洲、非洲及中東留宿旅客在酒店方面花費較多，分別約為50%及44%，亞洲(尤其是中國內地)旅客則約為35%至53%，在購物方面花費更高，接近70%。

19 包括入境不留宿旅客及留宿旅客。資料來源：香港旅遊局。

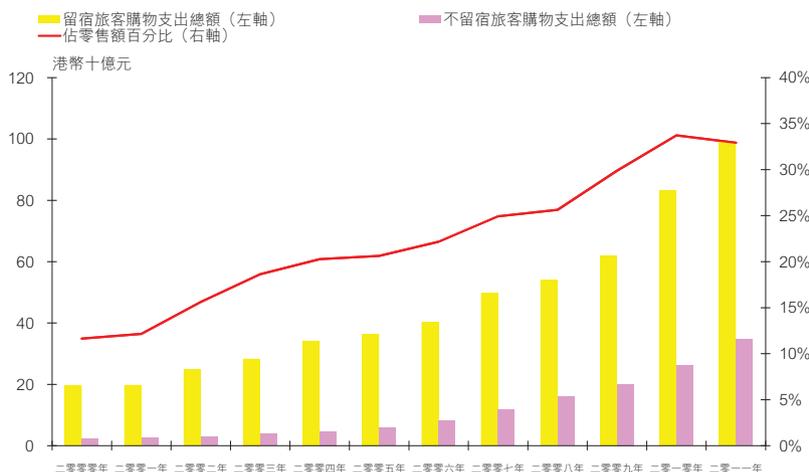
按類別及主要市場劃分的留宿旅客支出分析(二零一一年)



資料來源：香港旅遊局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

過往數年，旅客消費對零售市場的重要程度與日俱增。二零零零年旅客「購物」支出總額約佔當年零售總值的11.6%，二零一一年該百分比增至約32.9%，其餘零售額(67.1%)來自本地需求。

旅客購物支出總額佔零售總額的百分比(二零零零年至二零一一年)



資料來源：香港旅遊局、政府統計處

### 1.2.4 中國內地旅遊消費

除訪港人數佔比較高外，內地訪港旅客亦貢獻二零一一年留宿旅客支出總額約67.1%。

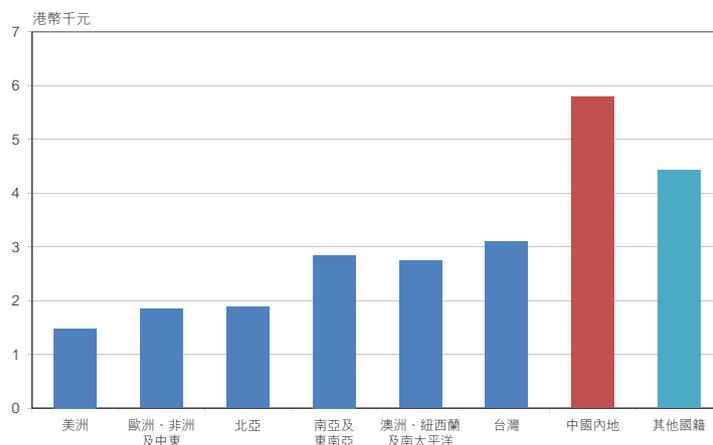
中國城市地區，經濟蓬勃發展且可支配收入增加，中產階級正在興起。過去十年，城市可支配收入增長218.9%至二零一二年的每年人民幣24,565元<sup>20</sup>。

隨着收入增加，部份消費者越來越講究個人風格與時尚，對於設計考究且式樣新穎以及最先進的國際產品均樂意支付更高價格。這部份消費者對優質產品及知名品牌的期望及需

20 資料來源：中國國家統計局。

求更高。二零一一年香港所有國籍的留宿旅客之中，來自中國內地的人均購物支出最高，且由於人民幣持續升值使其購買力更強。

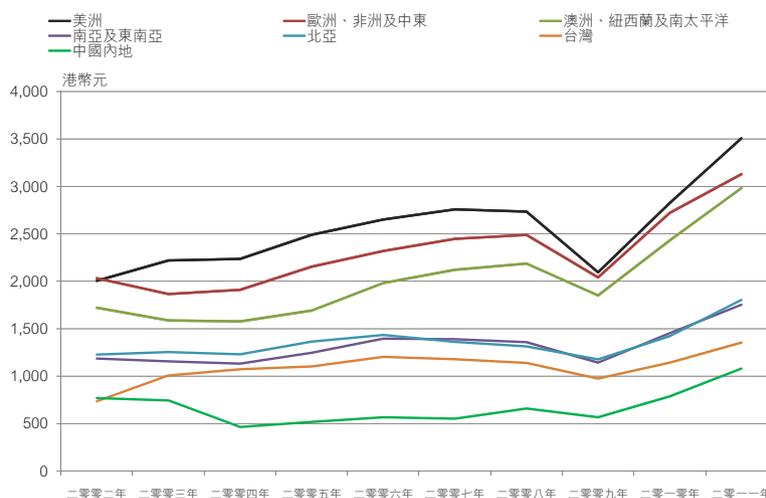
按主要市場劃分的香港留宿旅客人均購物支出(二零一一年)



資料來源：香港旅遊局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

以酒店方面的支出分析，可見中國內地旅客富裕階層的消費模式有所改變。二零一一年中國內地旅客的人均酒店消費為港幣1,079元，雖然僅相當於美國／加拿大、歐洲及澳洲／紐西蘭旅客之酒店消費額(分別為港幣3,532元、港幣3,135元及港幣2,981元)約三分之一，但正不斷上升，二零零四年至二零一一年期間增加一倍以上。

按出發國家劃分的留宿旅客人均酒店消費(二零零二年至二零一一年)



資料來源：香港旅遊局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

人均酒店消費增加反映中國內地旅客可能越來越重視在港的住宿質量。雖然大部份預算(二零一一年為71%)仍用於購物，但追求個人品味及舒適會願意入住級別更高且更為昂貴的酒店，以享受更為舒適及完美的旅行體驗。

## 留宿中國內地旅客消費及中國本地生產總值(二零零零年至二零一一年)



中國內地旅客購物消費於二零零零年至二零一一年複合年增長率(「複合年增長率」)為22.4%，高於同期中國本地生產總值的複合年增長率15.3%。本地生產總值增長及人民幣兌港幣升值，加上經濟增長促進收入增加及香港物價折扣，推動中國內地旅客來港購物。

二零零五年至二零一零年期間，中國內地旅客在香港購物的比例全面上升。內地購物者不斷增多促進香港(尤其是中環、灣仔／銅鑼灣、尖沙咀及旺角等核心零售區)的零售活動。二零一零年的比率為92%，二零一一年則為90%。

### 1.3 香港房地產市場

香港房地產市場受本地供求狀態及外圍環境影響，引致市場結構變化的重大事件通常會導致價格波動。儘管一九九八年亞洲金融危機令所有行業全面受挫，自二零零三年起加深與中國內地的融合對整體經濟有利。二零零三年以來，住宅租金及價格受惠於個人遊計劃的實施而有所上升，但一度因全球金融危機受到短期遏抑，其後因推行量化寬鬆方案又再回升，成交量更是激增。一九九零年至二零一二年，住宅、甲級寫字樓及零售物業的價格分別上漲360%、221%及701%。

按市場劃分的物業價格指數(一九九零年至二零一二年)



除需求推動之外，過往二十年不同時期的供應量變化、利率波動及政府措施影響，均是物業價格大幅波動的原因。有關供應不足問題近年一直議論紛紛，加上二零零八年第一輪量化寬鬆措施壓低利率，是二零零八年至二零一零年期間價格及成交量均升的原因。為防止住宅市場再現資產價格泡沫，香港政府自二零一零年以來公佈多項針對住宅行業的緊縮措施，於二零一一年成功減緩價格及成交量增速。然而，本地經濟基礎雄厚及流動資金充裕形成的投資熱情轉移至其他目標，結果二零一一年商用物業市場價格及成交量上升。

住宅物業佔交易代價比例由二零零二年的87%降至二零一二年的80%，同期零售物業交易價值的比例由8%增至14%，顯示投資目標轉移。

## 2.0 寫字樓市場概覽

### 2.1 香港寫字樓市場概覽

#### 2.1.1 存量及分佈

二零一一年底，甲級寫字樓內部建築面積(「內部建築面積」)<sup>21</sup>合共約7,340萬平方呎，佔寫字樓總存量63.2%，乙級及丙級寫字樓則分別約為2,650萬平方呎及1,620萬平方呎。<sup>22</sup>

中環是香港的行政中心及核心商業區(「核心商業區」)，其寫字樓存量佔所有級別寫字

21 內部建築面積指單位所有內部空間的面積，量度至外牆及／或間隔牆的內壁。

22 **甲級** — 新型及裝修上乘；佈局靈活；樓層面積廣闊；大堂與通道寬敞；中央空調系統完善；配備良好的客貨升降機；管理專業；普遍有停車設施。

**乙級** — 設計一般及裝修良好；佈局較靈活；樓層面積中等；大堂面積適中；配備中央或獨立空調系統；升降機設備充足；管理妥善；未必有停車設施。

**丙級** — 設計簡單及有基本裝修；佈局緊湊；樓層面積狹小；大堂僅有基本設施；一般不配備中央空調系統；升降機勉強足夠或不敷應用；管理服務屬最低至一般水平；並無停車設施。

樓總存量約20%，其中甲級寫字樓存量佔有關總存量的24%。二零一一年底，中環與灣仔／銅鑼灣及尖沙咀等其他傳統商業區的甲級寫字樓存量佔有關總存量約48.5%。

灣仔／銅鑼灣是眾多跨國公司的總部所在地，該等公司業務性質各異，例如保險、貿易及消費品與藥品公司。該區亦建有大量高檔甲級寫字樓，例如時代廣場、世貿中心、希慎廣場及利園。二零一一年底，該區甲級寫字樓存量達980萬平方呎。

隨着香港經濟不斷發展，對優質商業場所的需求有所增加，甲級寫字樓發展商亦努力迎頭趕上。然而，中環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀等成熟區域的發展制約局限該等區域的擴展，而過往十年非核心的港島東、九龍東及九龍西等地區湧現重要的次級市場。

甲級寫字樓存量分佈(二零一一年)



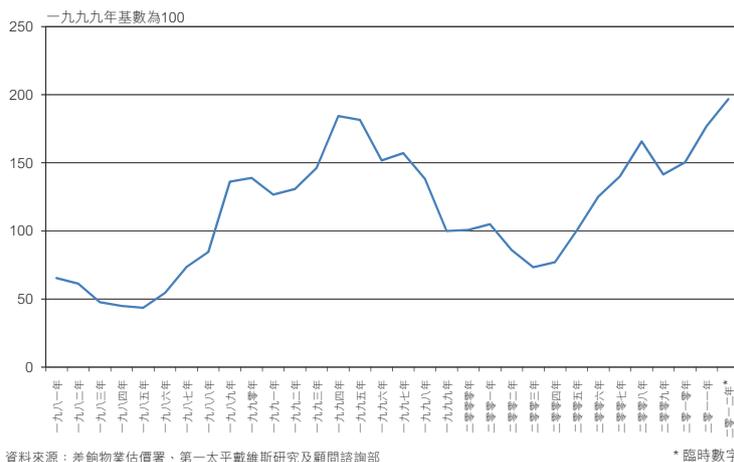
資料來源：差餉物業估價署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 2.1.2 租金及資本價值

### 2.1.2.1 租金走勢

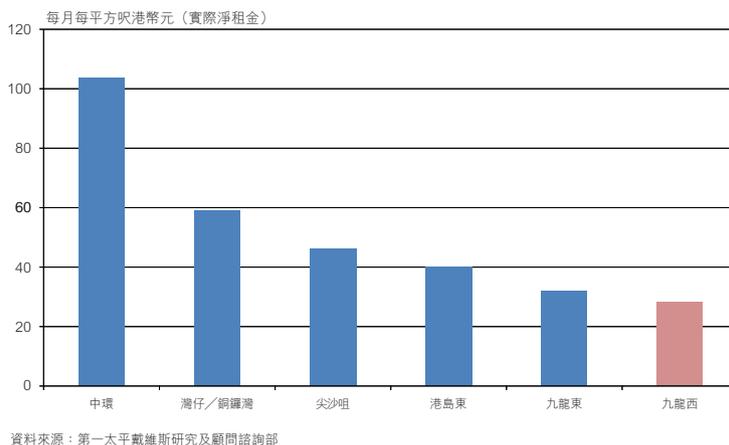
嚴重急性呼吸系統綜合症(「SARS」)爆發過後，由於股市交投不斷上升、大量首次公開招股接踵而至，加之二零零八年第三季全球金融危機前投資銀行擴充業務，結果甲級寫字樓平均租金自二零零三年底至二零零八年上漲約126%。二零零八年金融危機期間及二零零九年上半年，不少金融業租戶裁員削支，對寫字樓的需求減少，拖累租金下跌15%。二零零九年，美國及中國內地推出量化寬鬆措施，外資加上來自中國內地金融公司的新增租賃需求令租金率上升，自二零零九年至二零一一年上升25%。在此期間，由於中國內地公司尋求在本港交易所上市，因此香港成為全球最大的首次公開招股市場。

甲級寫字樓整體租金指數(一九八一年至二零一二年)



自二零一一年下半年起，本港經濟每況愈下且商界採取觀望態度，公司更為注重成本控制並暫停擴充計劃，因此寫字樓租金增長放緩。由於首次公開招股市場收縮，金融服務機構裁員，因此二零一二年第四季末香港甲級寫字樓的淨租金為每平方呎港幣57元。<sup>23</sup>

按區域劃分的甲級寫字樓平均租金(二零一二年第四季)



二零一二年第四季末，中環甲級寫字樓的平均實際淨租金為每平方呎港幣104元，較灣仔／銅鑼灣(佔用開支最接近的地區)高76%。近年來，中環對比其他商業區的租金溢價不斷擴大，乃由於該區優質寫字樓供應有限且核心商業區是金融業首選辦公地點所致。然而，由於最近一輪全球經濟不明朗因素遏抑金融機構的需求，而首次公開招股市場仍然不振，因此中環與其他地區的租金差距於二零一一年中開始收窄。雖然核心商業區租金受到遏抑，但同期間其他地區的租金相當穩定。

過往幾年，寫字樓市場的焦點已開始轉移至九龍，先是數間投資銀行自中心區遷至環球貿易廣場，其後主要保險業租戶亦從灣仔／銅鑼灣搬遷至九龍東。九龍東仍為新興地區，

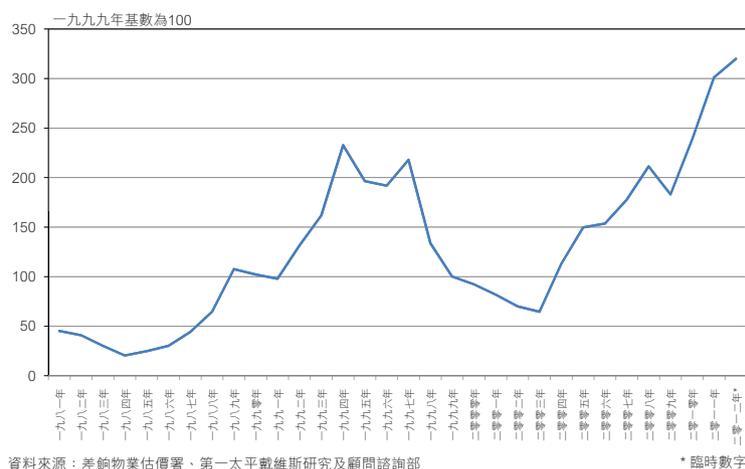
23 資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部。

吸引致力節約成本的香港島租戶。二零一二年第四季末，九龍東的平均實際淨租金為每平方呎港幣32元，而灣仔／銅鑼灣的甲級寫字樓平均實際淨租金為每平方呎港幣59元。

### 2.1.2.2 價格走勢

自二零零三年中起經濟反彈加上低利率環境，對寫字樓市場有利，價格自二零零三年至二零零四年底上升逾75%。金融機構及跨國公司的需求促使租金自二零零五年起上升，亦刺激甲級寫字樓市場的投資興趣，全年價格進一步上升32%。

甲級寫字樓價格指數(一九八一年至二零一二年)



二零零八年全球金融危機期間至二零零九年上半年，寫字樓價格下跌，不少投資者面對流動資金緊縮及租賃市場前景不明朗而被迫出售寫字樓。

此後，美國的量化寬鬆措施及低利率激發寫字樓投資意慾，加上租金節節上升，因而寫字樓價格自二零零九年至二零一一年上升近65%。本地投資者及海外投資基金共同推動成交量增長。

二零一二年，大部份區域(九龍東除外)甲級寫字樓價格上升緩慢。由於租賃市場低迷、外界環境反覆及投資情緒漸淡，根據第一太平戴維斯的甲級寫字樓價格指數，寫字樓價格在二零一二年僅上漲10%。

### 2.1.3 政府政策對寫字樓市場的影響

#### 第二核心商業區

九龍東第二核心商業區計劃於二零一二年六月七日啟動，發展局於當日成立起動九龍東辦事處。起動九龍東辦事處負責督導和監察九龍東的發展，確保九龍東轉型為香港第二大核心商業區。第二核心商業區計劃的詳細討論載於**第8節**。

#### 活化工業大廈

政府倡議通過重建或整幢改裝充分利用閒置或未能物盡其用的工業大廈，可將工業大

廈改造為寫字樓，將會增加觀塘及九龍灣等傳統工業區的寫字樓樓面。由工業區升級為商業中心預期會提升九龍東的整體形象。

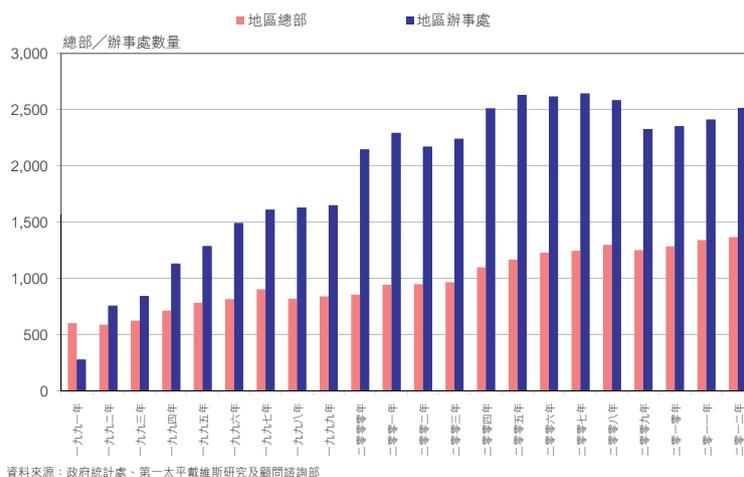
## 2.2 市場趨勢、推動需求的因素及未來前景

### 2.2.1 經濟及社會的推動因素

二零一一年金融、貿易及行政管理行業對本地生產總值的貢獻合計70%，該等行業為核心及非核心寫字樓區寫字樓的主要用戶。

影響香港甲級寫字樓市場的另一因素是香港作為亞洲商業中心對跨國公司日益增強的吸引力。根據政府統計處的資料，二零一一年及二零一二年，地區總部<sup>24</sup>及地區辦事處<sup>25</sup>的數量均有回升。二零一二年底，香港分別有1,367間及2,516間代表香港境外母公司的地區總部及地區辦事處。

地區總部及地區辦事處數量(一九九一年至二零一二年)



自一九九七年香港主權移交以來，國際公司仍熱衷選擇在香港監管亞太地區業務，因此地區總部及地區辦事處數量分別增加51%及56%。香港的營商環境良好、稅率偏低且稅制簡單、資訊流通自由、不設外匯管制、交通基建完善、地理位置有利且政治穩定，一直吸引著國際公司在此設立地區總部及辦事處。該等公司乃甲級寫字樓需求的重要因素。

近年來，新公司及國有企業紛紛在香港設立地方辦事處，尤其是中國內地公司。根據政府統計處的資料，二零一二年，中國內地公司在香港設立的地方辦事處數量居首(595家公司)，其次為日本(543家)、美國(519家)、台灣(239家)及英國(233家)。中國內地不少本

24 根據政府統計處的資料，地區總部指代表香港境外母公司對區內(即香港與另一個或多個地方)各辦事處擁有管理權的辦事處。

25 根據政府統計處的資料，地區辦事處指代表香港境外母公司負責協調區內(即香港與另一個或多個地方)各辦事處及/或業務的辦事處。

士公司傾向於在中環優越地段的甲級寫字樓設立辦事處，例如嘉實基金設於交易廣場、中國國際金融有限公司及人和商業管理有限公司設於國際金融中心一期以及中國信託商業銀行設於國際金融中心二期。

### 2.2.2 寫字樓遷離中心區

傳統寫字樓區中環及尖沙咀受到發展制約，中短期的發展能力受到局限。由於發展機會減少，中環及尖沙咀等傳統區域的甲級寫字樓存貨樓齡漸增。日後寫字樓供應集中於非核心市場，尤其是九龍東，隨着不斷有新的優質物業落成，該區會日益成熟。

由於新建優質寫字樓的租購條款相當具競爭力，新興非核心甲級寫字樓市場的吸引力更高，對需求大樓面的用戶吸引力尤其大。此外，過去兩至三年中環租金逐漸上漲，擴大了核心區與非核心區之間的租金差距。因此，租用成本高且供應有限迫使注重成本的租戶遷離核心區。

二零一二年全年零售銷量同比增長7.2%，國際零售商亦有意擴充。眾多國際零售商在主要購物區擴充業務，間接推動寫字樓需求。尖沙咀為受益區域之一，該區活躍租戶包括新秀丽(Samsonite)、雅詩蘭黛(Estee Lauder)及 Dolce & Gabbana。Nike、Polo Ralph Lauren 及 Adidas 等部份零售商亦於九龍其他地區(例如九龍東)設立辦事處。

過往數年，中環租金不斷上漲，導致灣仔／銅鑼灣及九龍東的寫字樓可出租樓面面臨不足。租戶一直由中環流向灣仔／銅鑼灣，而搬遷至九龍東非核心商業區的趨勢亦會不斷降低該區的空置率。

## 2.3 供應分析

### 2.3.1 過往供應

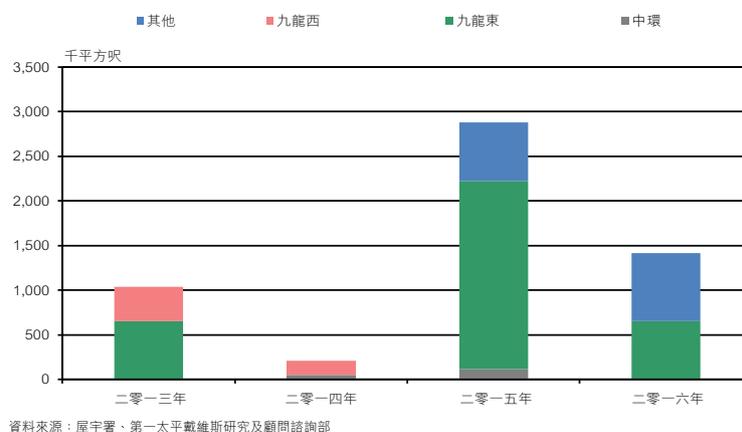
一九九七年至二零零六年於核心區建成的大型項目較少，其中大部份建於填海土地。然而，大多數(66%或1,550萬平方呎)新寫字樓供應建於非核心寫字樓區，包括港島東(350萬平方呎)、九龍東(340萬平方呎)及九龍西(280萬平方呎)。同期，上述三個主要非核心區以外亦有大型項目竣工，例如上環的新紀元廣場(中遠大廈及皇后大道中181號)及大嶼山的國泰城。

二零零七年及二零零八年供應量反彈，期內於九龍東落成的項目總面積為660萬平方呎，大部份為大型項目，例如宏利金融中心、Landmark East、Manhattan Place 及國際交易中心。該等優質甲級寫字樓吸引若干跨國公司跨越海港搬離香港島，包括宏利、安盛及蜆殼。

二零零九年至二零一一年，寫字樓供應減少，平均每年供應約130萬平方呎。該期間落成的主要開發項目為九龍站上蓋的環球貿易廣場二期及三期，租戶包括摩根士丹利、德意志銀行及瑞信等國際知名銀行。二零一二年，估計落成840,000平方呎甲級寫字樓。

### 2.3.2 未來供應

按區域劃分的甲級寫字樓供應量預測(二零一三年(估計)至二零一六年(估計))



未來四年，甲級寫字樓供應將集中於非核心區，其中大部份(375萬平方呎或62%)將建於九龍東。在建的較大型項目包括海濱道181號(240,700平方呎)及宏光道6號(200,000平方呎)，預期於二零一三年竣工。

預期將於二零一五年在非核心區開發總面積280萬平方呎的新項目，即將落成而供應量最大的項目位於九龍東及石門地區，包括會德豐地產所開發位於觀塘偉業街、順業街及海濱道交界面積730,000平方呎的項目，以及億京發展及策劃有限公司所開發位於石門安群街的两个項目。

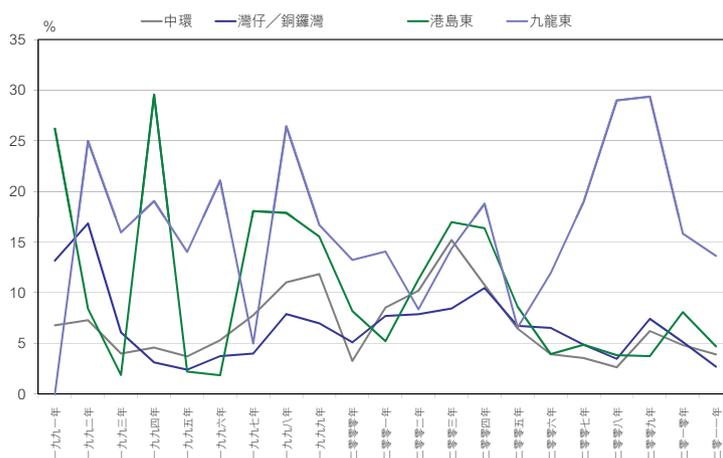
按二零一三年施政報告所述，隨着啓德地區寫字樓的落成及觀塘與九龍灣工業大廈的不斷活化及重建，長遠商業寫字樓供應將更集中於九龍東。

## 2.4 需求分析

### 2.4.1 過往吸納及空置率

二零零七年至二零一一年，由於越來越多非金融業租戶為節省成本或擴展業務而願意搬遷至非核心區，因此非核心區的總吸納量達到990萬平方呎，而同期核心區的吸納量僅為650,100平方呎。非核心區(尤其是九龍東)吸納量較高，是由於該區租金較低且有合適樓面，導致對非核心商業區的需求上升所致。

按區域劃分的甲級寫字樓空置率(一九九一年至二零一一年)



資料來源：差餉物業估價署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

由於成熟商業區的甲級寫字樓佔總量的比例較大，且適合各類租戶，因此核心區過往二十年的空置率相當穩定。然而，非核心區供應較少，當個別年度有新增大型寫字樓會使空置率上升，因此過往數年空置率波動較大。

由於可用存量有限，港島東及九龍東過往二十年的空置率一直處於偏低水平。Armani、友邦保險及 Swatch 等租戶踴躍承租嘉里中心(淨面積382,500平方呎)，亦有助港島東在二零一零年及二零一一年維持低空置率。

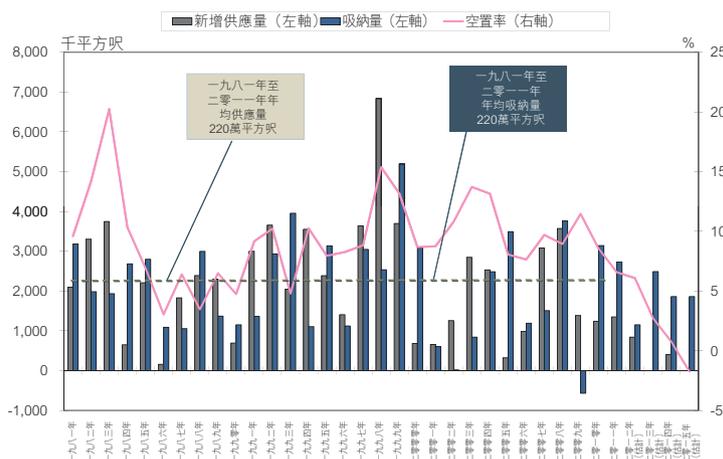
隨着 Manhattan Place(淨面積530,900平方呎)、國際交易中心(淨面積457,000平方呎)、Landmark East(淨面積890,000平方呎)及宏利金融中心(淨面積840,600平方呎)竣工，二零零六年至二零零九年期間九龍東的空置率有所增加，二零零九年底達29%。該區租金較低，吸引眾多跨國公司(尤其是保險公司)遷離中心區，結果二零一零年及二零一一年空置率下降。

## 2.5 市場展望

憑藉珠三角地區營運成本低廉的優勢，加上香港有充裕的商業服務供應商及國際貿易基建設施與經驗，香港製造商將會繼續擴充業務。當區內交通基礎設施先後竣工，例如廣深港高速鐵路香港段將於二零一五年竣工，屯門至赤鱗角連接路、屯門西繞道及港珠澳大橋將於二零一六年竣工，將會進一步鞏固香港作為區域交通及物流樞紐的地位，為貿易及物流公司帶來更多機會，進而增加寫字樓需求。長遠方面，香港國際機場為提高客貨吞吐量，計劃興建第三條跑道。

預計鄰近甚至中國更大範圍地區對個人銀行、貿易融資、籌資、法律及會計等服務的需求增加，相信所有上述行業的公司會於本港各商業區尋求擴充機會。

甲級寫字樓供應量、吸納量及空置率(一九八一年至二零一五年(估計))



資料來源：差餉物業估價署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

甲級寫字樓供應量、吸納量及空置率預測(二零一二年至二零一五年(估計))

年份	存量 (平方呎)	供應量 (平方呎)	空置面積 (平方呎)	空置率 (%)	吸納量 (平方呎)
二零一二年	74,225,395	841,825	4,511,907	6.1	1,152,191
二零一三年	75,262,764	1,037,369	3,061,696	4.1	2,487,579
二零一四年	75,468,201	205,438	1,406,253	1.9	1,860,880
二零一五年	78,348,029	2,879,828	2,425,201	3.1	1,860,880

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

2.5.1 租金及價格預測

二零一五年市場將新增甲級寫字樓合共290萬平方呎，供應增加會減慢租金增長。然而，該年供應的甲級寫字樓中大多會分契出售或由業主自用，純粹出租的供應量估計約為165萬平方呎，低於申報的實際供應量。因此，我們預期甲級寫字樓的平均租金增幅會降至5%。

甲級寫字樓租金指數(一九八一年至二零一五年(估計))



資料來源：差餉物業估價署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

\*臨時數字

## 甲級寫字樓租金預測(二零一三年(估計)至二零一五年(估計))

年份	租金增長率(%)
二零一三年	+10.0
二零一四年	+10.0
二零一五年	+5.0

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

按區域分析，預期中環租金將繼續受全球經濟不明朗因素影響，但首次公開招股市場回暖，或會於下半年為寫字樓市場添上樂觀情緒。我們預期租金於二零一四年會開始反彈，惟由於租金水平早已偏高，進一步上漲的空間有限，因而可能落後於大市。

灣仔／銅鑼灣的空置率會持續偏低、可用空間短缺加上該區與中環的租金差距會繼續吸引租戶遷離核心商業區。因此，我們預期該區未來三年的租金將跟隨大市場走向。

九龍東已轉型為商業中心，跨國公司(尤其是保險及消費品行業公司)樂意遷入及扎根。隨着日後更多優質甲級寫字樓落成，我們預期上述趨勢將會持續。然而，近期竣工的寫字樓大部份分契出售，可重新投入市場出租的面積減少，因此我們預期低空置率的情況將會延續，未來兩年寫字樓租金增速將會略超過整體市場，直至二零一五年供應增加，方可能拖慢租金增長率至市場平均水平。

## 按區域劃分的甲級寫字樓租金預測(二零一三年(估計)至二零一五年(估計))

年份	中環(%)	灣仔／銅鑼灣(%)	九龍東(%)
二零一三年	+2.0	+10.0	+11.0
二零一四年	+8.0	+10.0	+12.0
二零一五年	+3.0	+5.0	+0至5

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 短期寫字樓價格預測

近期推出的雙倍印花稅同時適用於住宅及非住宅市場，加上現有的額外印花稅及買家印花稅，或可在短期內冷卻商用物業成交量。商用物業市場方面，可能所有區域的成交量均有較大跌幅但核心地區的價格或會穩定。非核心商業區近期的資本值已有頗大升幅，可能會下跌5%至10%。

二零一二年至二零一五年的預期年均供應量為110萬平方呎，低於二零零二年至二零一一年平均吸納量180萬平方呎，將促進租金上漲，間接支持價格增長。

由於計劃於二零一五年竣工的大型項目應會出售而非出租，我們估計屆時市場將有約170萬平方呎可供出售新寫字樓存量。

儘管如此，截至二零一五年，隨着第二核心商業區計劃順利進行，應會有更多商業用戶(租賃或購買)有意搬遷至九龍東，能夠吸納該年大部份額外供應。

根據美國聯邦儲備局於二零一二年十月二十四日發佈的新聞稿，低利率環境應會持續至二零一五年中。鑒於資金成本偏低，我們預期該期間甲級寫字樓租金回報率將維持約3%。租賃市場有充分支持、投機需求不斷攀升、供應水平偏低加之低利率高通脹環境，有望於二零一三年至二零一四年將資產價格抬升近3%。由於核心區價格已達歷史最高水平，因此我們相信上述3%的潛在增長會集中於九龍東等非核心區。

#### 長期寫字樓價格預測

寫字樓銷售市場的長期前景較不明朗。隨着美國經濟緩慢復甦，利率於二零一五年應會逐漸上升。

此外，我們認為負擔能力問題最終將會浮現。價格增長3%後，二零一二年底寫字樓價格較一九九四年最高價更高出24%。若要於二零一五年後維持上述租金及售價水平，營商環境與投資者情緒均須相當向好。

我們預期該等因素將導致市場趨近平衡，因此預測整體市場二零一五年的寫字樓價格走勢平穩。

#### 甲級寫字樓價格及回報率預測(二零一三年(估計)至二零一五年(估計))

年份	價格增長率(%)	回報率(%)
二零一三年	-5至-10	3.6
二零一四年	-5	4.1
二零一五年	0.0	4.3

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

### 3.0 零售市場概覽

#### 3.1 香港零售市場概覽

##### 3.1.1 存量分佈及供應

一九八零年至二零一一年，香港私人商業樓宇<sup>26</sup>總存量倍增至二零一一年底的11,620萬平方呎<sup>27</sup>。二零一一年，約41%的私人商業樓宇存量位於九龍，而港島及新界分別佔餘下商業樓宇存量約30%及29%。

隨私人商業樓宇總存量的增加與收入水平漸增，人均存量<sup>28</sup>亦上升，於二零一一年底為人均16.3平方呎，較一九八一年人均增加6.5平方呎。

一九八零年至二零一一年，年均私人商業樓宇供應約為200萬平方呎。然而，千禧年代供應水平較過去二十年有所下降。購物中心供應於二零零六年達致近期的頂峰，約有200萬平方呎落成，包括尖沙咀的圓方與九龍灣的MegaBox等若干大型商場。

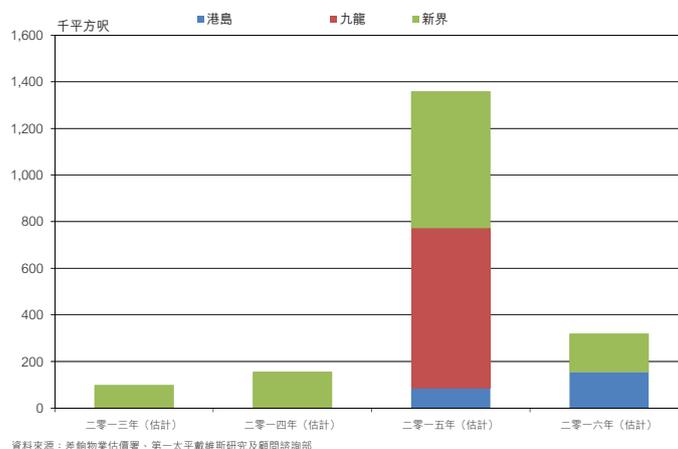
26 按差餉物業估價署定義，私人商業樓宇包括商場及其他設計或改建作商業用途的樓宇，但不包括專用寫字樓，亦不包括車位。

27 根據差餉物業估價署的資料，自二零零六年起，私人商業樓宇存量數據包括領匯房地產基金所擁有的物業(二零零六年內部建築面積總計1,030萬平方呎)。

28 年終私人商業樓宇總存量除以年終人口總數。

### 3.1.2 新供應

按區域劃分的私人商業樓宇供應(二零一三年(估計)至二零一六年(估計))



預計二零一三年至二零一六年香港的主要購物中心年均供應會減少至483,546平方呎，大部份新購物中心位於新界，佔未來供應總量的52%。

銅鑼灣的希慎廣場(400,000平方呎)與屯門的 V City (269,000平方呎)等若干大型購物中心已於二零一二年落成，而預計於二零一三年及二零一四年落成的新購物中心規模小，建築面積不足110,000平方呎。

僅有一個大型零售發展項目(九龍建業的牛池灣項目)將於二零一五年在九龍落成，供應零售面積686,426平方呎。值得注意的是，新界大部份大型購物中心供應屬於大型住宅物業的零售基座。

二零一三年至二零一六年，並無私人商業樓宇供應計劃於中環落成，灣仔有一個皇后大道東200號項目(86,000平方呎)將於二零一五年落成，九龍有一個項目(位於觀塘偉業街、順業街及海濱道交界)計劃於二零一五年落成，為附帶零售商舖的甲級寫字樓項目，但尚未確定零售面積。

### 3.1.3 政府政策對零售市場的影響

#### 個人遊計劃

與零售市場有關的重要政策是個人遊計劃。自個人遊計劃於二零零三年七月實施以來，超過9,700萬內地旅客通過該計劃訪港。個人遊計劃使本港零售行業蛻變，由於內地旅客有強大消費力及追求奢侈品，奢侈品零售商紛紛湧入核心零售區經營，推動商舖租金及價格上揚，自二零零三年至二零一一年分別上漲55%及286%。

#### 工業大廈活化政策

該政策允許合格的工業大廈轉作許可商業用途，而毋須支付地價或豁免費。自二零一零年四月該政策實施以來，共執行25項特別豁免書，其中16項為純零售或有部份零售元素。鑒於轉換步伐緩慢，我們預計該政策不會導致大量商舖供應，亦不會導致於中短期內出現任何新零售物業群。

## 第二核心商業區

按第2.2節所詳述，政府將九龍東轉型為第二核心商業區的舉措影響新商業發展區，但該區域的零售市場卻因此受益。目前，啓德發展區的規劃商舖／酒店建築面積為860萬平方呎，而觀塘市中心重建將會新增120萬平方呎舖位，於二零二一年全部落成。

## 買家印花稅

對住宅市場的海外及公司買家徵收15%印花稅。因此，我們預計該等買家尤其是短線投資的買家會將焦點轉至包括零售市場在內的商用物業市場。儘管如此，即使轉移投資，因核心區域的主要商舖資產賣家惜售且價格(總價與平均價格)大幅高於住宅市場，我們預計轉移投資或會局限於周邊零售地區。

## 3.2 零售需求分析

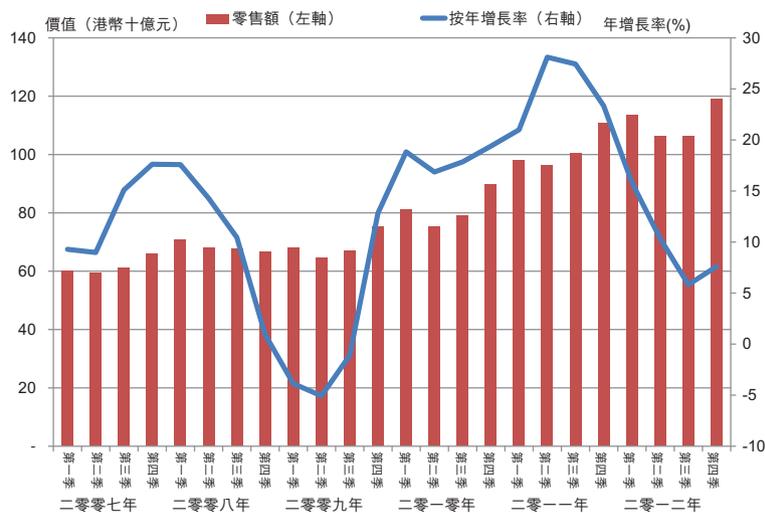
### 3.2.1 零售表現

#### 零售及餐館消費總額

本港經濟刺激本港消費，加上購物消費甚高的內地旅客比例不斷上升，零售額於過去幾年強勁增長。接近二零零八年底及二零零九年初全球金融危機抑制消費，導致銷售額微減後，零售額於二零零八年、二零零九年及二零一零年分別增長10.6%、0.6%及18.3%。儘管自二零一一年中起歐債危機與全球經濟不明朗因素影響本港經濟，但零售業在本港及旅客消費的支持下不受影響，二零一一年再增長24.8%。

二零一二年，全球及中國經濟前景顯然更加不確定。即使條件不利，本港零售市場於二零一二年的零售額仍溫和增長，年增長率為9.8%。奢侈品市場(內地旅客特別偏愛)是溫和增長的重要因素。

零售額及按年增長率(二零零七年第一季至二零一二年第四季)



資料來源：政府統計處、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

一如零售額，餐飲收入於二零零八年、二零零九年及二零一零年分別增長13.1%、0.6%及5.1%。本地需求是餐飲業的主要推動力，收入與日俱增及有利的就業狀況推動二零一一年餐飲消費增長，期內增長6.4%。

餐飲業亦受本港經濟放緩影響，餐館收入於二零一二年增長放緩至5.0%。不同類型的餐館之中，僅快餐店增長率高於二零一一年同期，於二零一二年增長7.6%。

人均零售額受收入水平及廣大消費者信心放寬所推動。一九九七年至二零零三年由最高點下降27%後，人均銷售總額由二零零四年至二零零八年回升52.4%，於二零零八年達港幣39,220元。在全球金融危機的影響下，人均銷售總額停止增長但並未減少，人均銷售額於二零零九年仍保持不變。二零零九年至二零一一年人均零售額增長45.2%至人均港幣57,046元，是由於零售市場氣氛高漲及內地旅客消費上升所致，二零一二年的數字上升8.8%至港幣62,082元。

#### 按零售業種類劃分的零售額

二零一一年表現最佳的零售業為珠寶、鐘表及高檔禮品，增長46.6%，但二零一二年下降至按年增長7.6%，反映內地旅客減少消費支出。服裝、鞋履及配套產品同期亦增長7.7%。本港消費顯然維持強勁，耐用消費品及超市消費於二零一二年增長最快，分別為19.4%及10.3%。

#### 按種類劃分的零售額百分比變動(二零一二年與二零一一年比較)

零售業種類	百分比變動
食品與煙酒	+2.8
超市消費	+10.3
燃油	+3.3
服裝、鞋履及配套產品	+7.7
耐用消費品	+19.4
— 汽車及零部件	+5.5
— 電器及攝影器材	+21.2
— 傢俱及設備	-3.0
— 未分類的其他耐用消費品	+55.9
百貨店	+9.7
珠寶、鐘錶及高檔禮品	+7.6
其他消費品	+9.0

資料來源：政府統計處及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

### 3.2.2 零售業前景

由於存在影響本港及中國內地經濟的不確定因素，近期零售額增長放緩可能僅是短期現象，而非本港零售市場的結構轉型。

失業率創歷史新低，收入增長與消費者信心逐漸恢復，我們預計必需品及休閒購物等本地零售消費會繼續支持零售市場。儘管內地旅客偏愛的奢侈品於年內頭幾個月或會放緩至個位數字的增長，但我們預計旅客購物消費不會大幅減少。相反，留宿旅客購物支出於二

零一二年上半年再增長16.8%至港幣504億元。我們相信，內地旅客持續增長加上中國逐漸放寬宏觀調控，未來幾年內地旅客的購物支出會不斷上升，且購買的物品仍會無所不包。

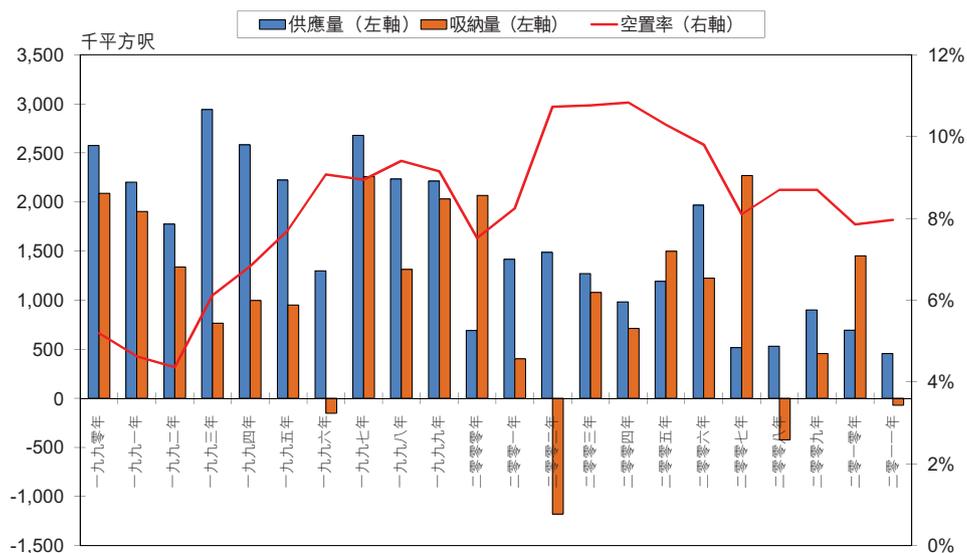
因此，我們預計本港零售市場會繼續得到本港及旅客消費的大力支持，未必會如同二零一零年及二零一一年按每年20%至30%的比率增長，但會保持較慢但穩定的增長率。

### 3.2.3 吸納量及空置率

一九八零年至一九八九年、一九九零年至一九九九年與二零零零年至二零一一年，平均吸納量分別約為230萬平方呎、140萬平方呎及80萬平方呎。吸納量下降是因為供應不斷下降與市場逐步完善所致。吸納量由二零零四年的80萬平方呎回升至二零零七年的230萬平方呎。

自全球金融危機後，需求收縮，舖位吸納量於二零零八年出現負增長，香港多家連鎖零售商結束業務，包括泰林及U-Right，均於接近年底結束。因此，二零零八年空置率增至8.7%。舖位吸納量於二零零九年及二零一零年分別回升至450,000平方呎及150萬平方呎。之後，內地旅客湧入與經濟逐步復甦使零售市場出現轉機。近期全球經濟風雲變幻與租金高企令租賃活動逐漸放緩，吸納量下降至接近零，空置率於二零一一年維持約8.0%。

私人商業樓宇供應量、吸納量及空置率(一九九零年至二零一一年)



資料來源：差餉物業估價署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

二零零零年至二零一一年，平均吸納量最高的是九龍(每年410,000平方呎)，其次是新界(每年300,000平方呎)及港島(每年174,000平方呎)，主要是由於過去十年落成的多個大型中心均位於九龍，例如 MegaBox、K11、i-Square 及 The One。

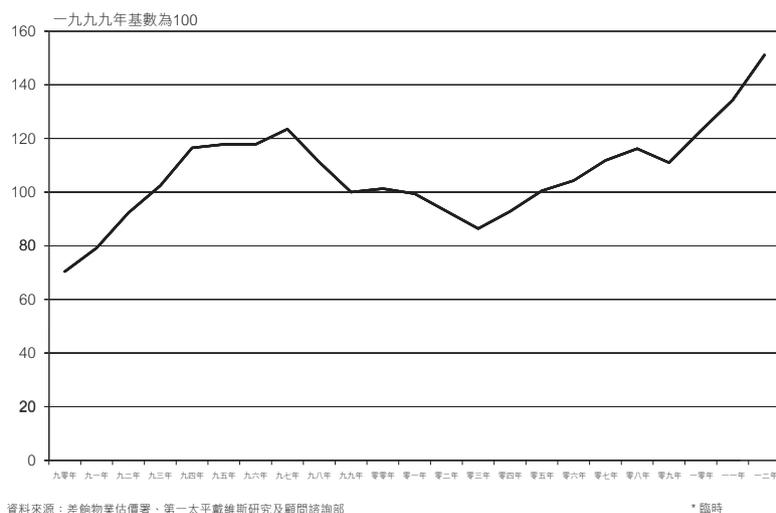
按地區計算，根據中環、金鐘及銅鑼灣的商場表現，可見港島北部為主要零售區，但位於中環／金鐘與銅鑼灣之間的灣仔並無大型商場可視作為區域購物中心。我們相信，皇后大道東200號項目零售部份的開業會推動灣仔零售活動的潛在增長。

隨着內地交通人流在東鐵沿線集散，國際零售商正向非核心零售區進軍，例如 Zara 於將軍澳的新都城中心、屯門的屯門市廣場及沙田的新城市廣場開設分店，巴適卡(Bershka)於大角嘴的奧海城及將軍澳的新都城中心開設分店。該趨勢推動零售物業的需求，使該等地區的舖位出租率上升。

### 3.3 過往零售租金及價格趨勢

#### 3.3.1 租金趨勢

私人零售物業租金指數(一九九零年至二零一二年)



個人遊計劃的實施與地方經濟復甦，使零售市場重獲生機，二零零三年至二零一一年，私人零售物業租金增長約55%。

國際零售商紛紛租用港島核心零售區的黃金舖位，推動零售物業的租金及價格上升。蘋果(Apple)於國際金融中心商場開設在香港的首家專門店，Abercrombie & Fitch 於畢打行開設旗艦店。銅鑼灣方面，Forever 21租賃京華中心其中六層作為旗艦店，租期六年並有優先權續租三年，亦有其他國際時裝零售商租用新開業的希慎廣場舖位。

二零一二年，旅遊市場及不斷提升的本地消費者情緒繼續支持零售及零售物業租金，該年零售物業租金增長12.5%。

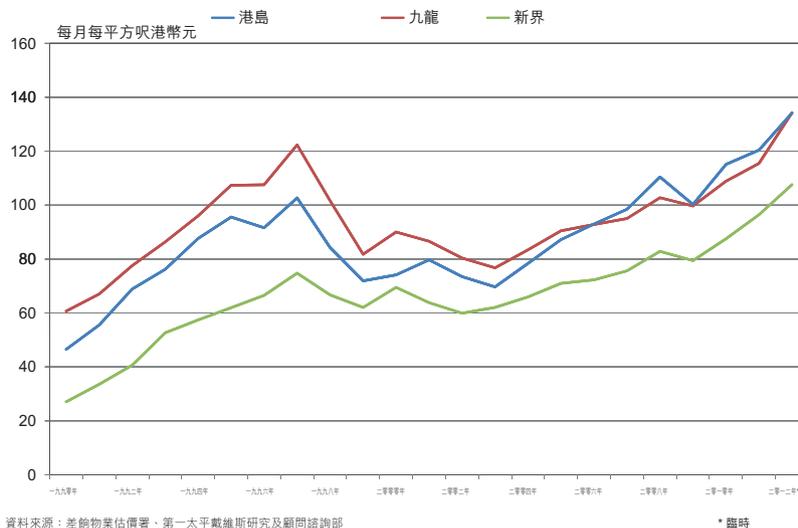
#### 地區分析

中環、銅鑼灣及尖沙咀是香港的傳統核心黃金零售區域，零售商舖及購物中心主要提供奢侈品及高級餐飲，以迎合富裕的港人，近期更以二零零三年實施個人遊計劃之後不斷增加的訪港內地旅客為目標。

過去十年，市區用地逐漸稀少，新落成零售物業均位於九龍周邊及新界地區，形成近

郊零售市場。近郊零售中心的主要特色，是大多為新住宅開發項目的大型零售基座，有龐大而固定的客戶基礎，主要供應日用品及基本的選購貨品，且食肆林立。

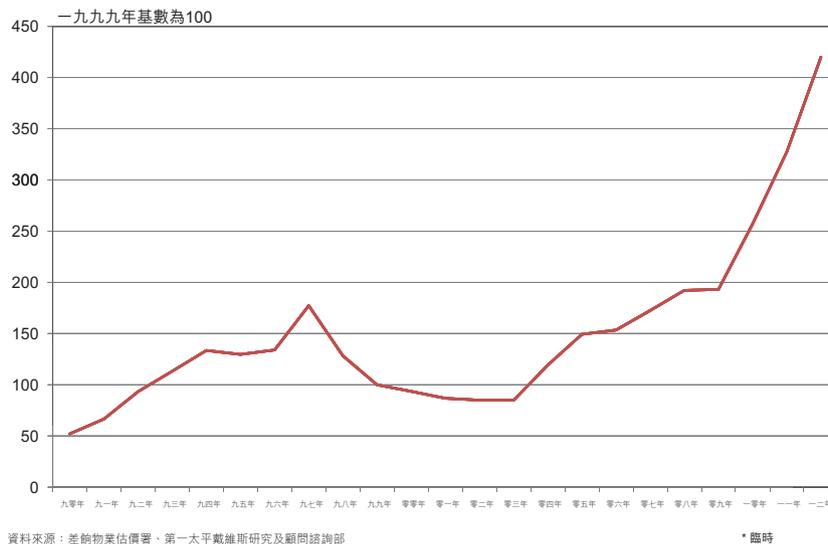
按區域劃分私人零售物業租金(一九九零年至二零一二年)



尖沙咀的街道商舖與購物中心廣受歡迎，因此一九九零年至二零零六年期間九龍的私人零售物業租金位居三區之冠，但港島自二零零六年起超越九龍，新界的私人零售物業租金與港島及九龍的相比較為穩定，市場低迷時期更為明顯，於亞洲金融危機期間僅減少17%，而港島與九龍則分別下降30.0%及33.2%。

### 3.3.2 價格趨勢

私人零售物業價格指數(一九九零年至二零一二年)

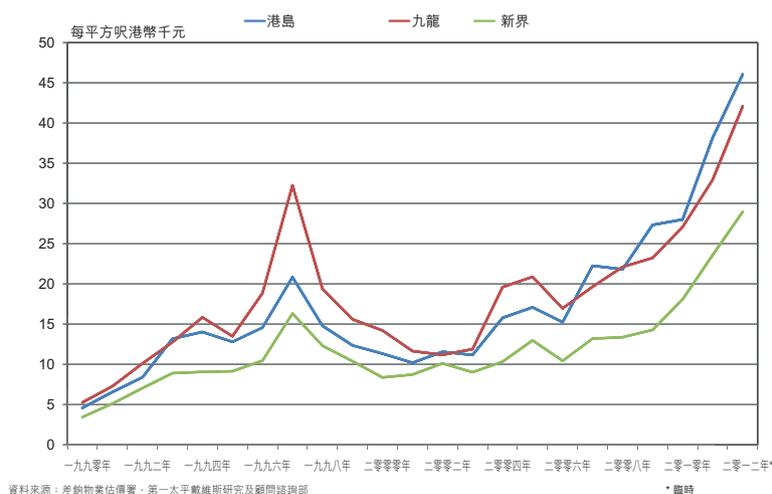


繼二零零三年至二零一二年增長超過395%之後，大多數投資者因回報率下降而不願投資物業。

利率及資金成本偏低加上存量緊絀，推動零售物業市場的售價進一步上揚，即使投資回報低且租賃市場停滯不前，但香港私人零售物業價格於二零一二年仍增長28.3%。

### 地區分析

#### 按地區劃分的私人零售物業價格(一九九零年至二零一二年)



一如租賃市場，九龍私人零售物業價格於一九九零年代及二零零零年代初高於其他兩個地區，但波動最大，自一九九零年至一九九七年增長520%至每平方呎超過港幣30,000元，其後於亞洲金融危機時下跌52%。二零零三年實施個人遊計劃有利尖沙咀的奢侈品店，九龍的零售物業價格自二零零三年至二零零五年增長76%。然而，奢侈品零售商開始租用中環及銅鑼灣的黃金街舖，期間港島的零售物業價格亦上升，租金及投資價值同步增長。二零零五年至二零一二年港島的零售物業價格增加169%，而同期九龍零售物業價格增長101%。

私人零售物業回報率繼二零零一年達到近期的高峰8.1%後，於二零一一年下降至3%，是由於租賃市場自個人遊計劃推出後受內地旅客湧入所鼓舞，資金成本拾級而下，投資情緒高漲所致。

二零一二年，零售物業售價與租金有溫和增長，低利率與存量供應縮緊使價格不斷上升，因此私人零售物業回報率於二零一二年進一步減至2.5%。

### 3.4 市場前景

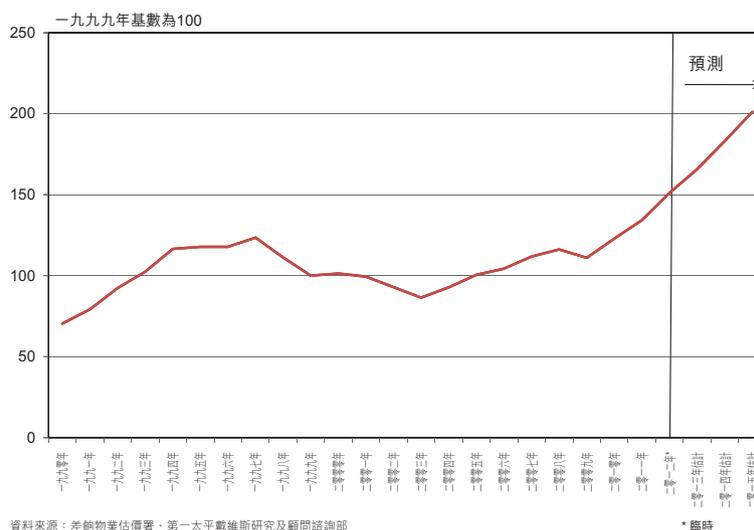
#### 3.4.1 租金預測

零售業表現不再局限於核心零售區域，而是擴散至非核心地帶，同時得到本地及旅客消費(預計在一段時期內表現仍會良好)的大力支持。近期全球經濟不明朗(中國亦無倖免)使租賃市場放緩。然而，中國最新一輪量化寬鬆政策會有助消除因全球經濟放緩導致的整體需求下降。

儘管二零一二年旅客增加16%，主要歸因於內地旅客增加24%，同期來自其他國家的旅客增長低於平均數。旅客增長越來越倚賴內地旅客，情況未必可以持續，故我們對於二零一三年至二零一五年的旅客年增長趨勢採用10%的較為保守數字。

鑒於上述理由，預計二零一三年至二零一五年總零售額按年增長11.1%。加上供應有限，預計零售租金於二零一三年至二零一五年每年增長10.0%。

零售物業租金預測(一九九零年至二零一五年(估計))



私人零售物業租金預測摘要(二零一三年(估計)至二零一五年(估計))

年份	整體租金增長率 (%)
二零一三年	+5至10
二零一四年	+10至15
二零一五年	+5至10

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

\* 由於基礎不同，故三個地區的平均租金增長率或會有別於整體租金增長率。

3.4.2 價格與回報率預測

左右零售市場價格趨勢的關鍵因素包括租賃市場前景、資金成本及存量供應。預計租賃市場短期會保持強勁，而利率至少於二零一五年前仍會偏低，存量不足將成為價格進一步上升的催化劑。

近年來以至二零一三年與二零一四年供應短缺，使銷售及租賃市場需求受到遏抑。當二零一五年供應逐漸恢復至過往平均水平，應可滿足遏抑的需求，我們預計屆時大舉吸納會對租金及價格產生有利影響。

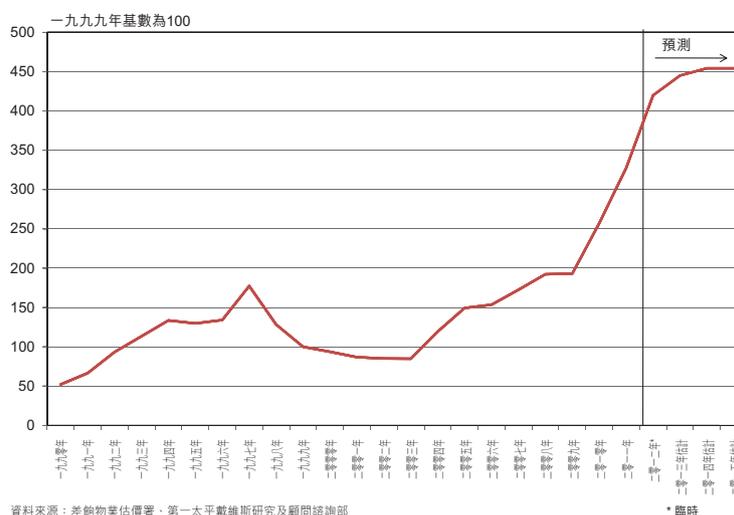
然而，能否負擔可能成為問題，尤其本年度價格已上升28%。此外，至年底時零售物業價格應會超越一九九七年最高價達137%。當租金與價格達到某個水平，租戶及投資者便會無力負擔，長遠而言市場終會調整。

近期推出雙倍印花稅，且於簽署買賣協議當時而非物業交吉時徵收非住宅物業交易的印花稅，或會觸發市場調整，交易宗數相信會大幅減少。

從投資角度衡量市場，假設未來幾年存量充足，我們可根據 FocusEconomics 對三個月香港銀行同業拆息的預測，並採用2.4%的平均零售物業回報率差額(即二零一一年第一季至二零一二年第四季差餉物業估價署統計的私人零售物業回報率與三個月香港銀行同業拆息的差額)，推算二零一三年至二零一四年的回報率。我們所採用 FocusEconomics 預計的三個月香港銀行同業拆息會由二零一三年的0.5%上升至二零一四年的0.6%，我們採用該比率而非美國聯邦基金利率，是由於我們相信香港銀行同業拆息受本地銀行同業流動資金(即進出香港的資金)的影響更大。

基於第3.5.1節我們的租金預測，可推算零售物業價格於二零一三年至二零一四年年均增長4.0%。二零一五年，供應增長應可滿足遏抑的需求，而供求變化對價格的正面影響會被利率進一步上升所抵銷，預計屆時三個月香港銀行同業拆息會增至1.0%。因此，我們假設零售物業價格於二零一五年大致保持穩定。

零售物業價格預測(一九九零年至二零一五年(估計))



私人零售物業回報率及價格預測摘要(二零一三年(估計)至二零一五年(估計))

年份	零售物業回報率 (%)	整體價格增長率 (%)
二零一三年	2.8	+5至10
二零一四年	2.9	+0至5
二零一五年	3.3	0

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

\* 由於基礎不同，故三個地區的平均價格增長率或會有別於整體價格增長率。

## 4.0 酒店市場概覽

### 4.1 酒店市場概況

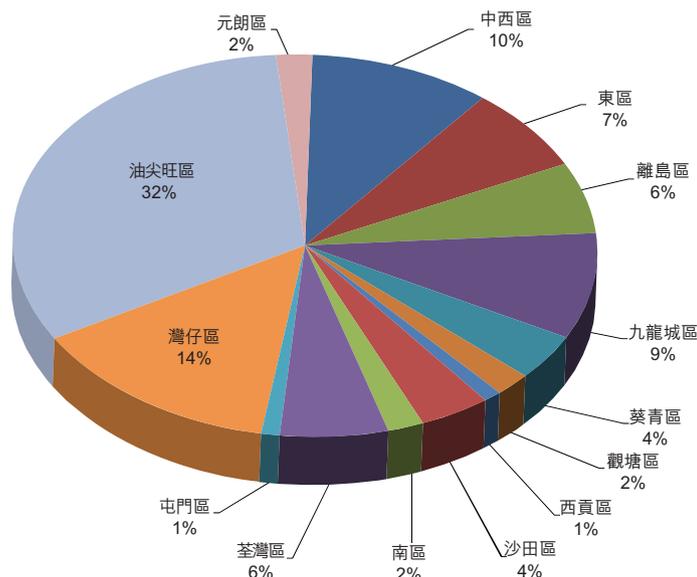
#### 4.1.1 按級別及區域劃分的存量分佈

根據香港旅發局的資料，香港酒店可分為甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店三大類。該分類乃基於五大標準評分制度而定，即地點、設施、僱員與房間數目的比例、房租及商務設施。

二零一二年第四季末，香港有211家酒店，共67,394間客房，其中26%屬甲級高價酒店、37%為乙級高價酒店、29%為中價酒店。

根據民政事務總署牌照事務處的資料，酒店客房總數32% (即21,806間客房) 位於油尖旺區，其次14% (即9,235間客房) 位於灣仔區，均為香港傳統旅遊零售區，包括旺角、尖沙咀及銅鑼灣。香港酒店總供應其中6%位於荃灣區。

按區域劃分的酒店存量分佈(二零一二年第四季)

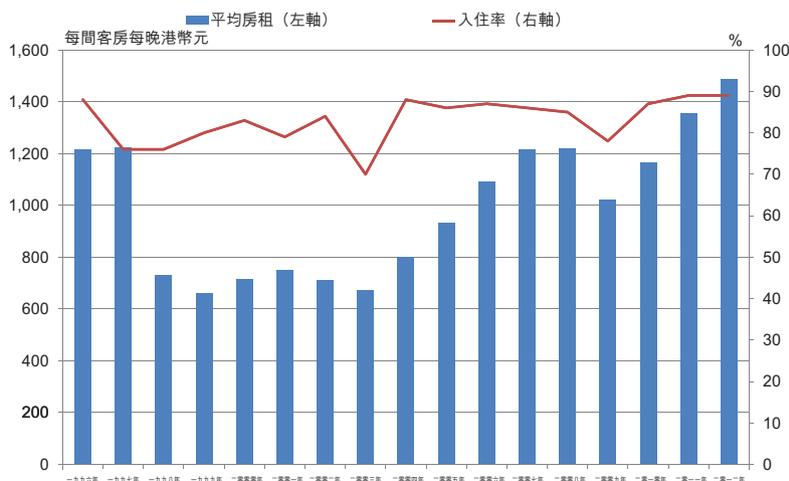


資料來源：牌照事務處、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

由於訪港的中國內地旅客與日俱增，酒店業過往數年急速發展，僅二零一二年新增客房有4,188間。

#### 4.1.2 酒店業績

酒店平均房租及入住率(一九九六年至二零一二年)



資料來源：香港旅發局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

一九九八年至二零零三年，酒店平均房租為每晚港幣706元。個人遊計劃的推出擴大旅遊市場，全球金融危機爆發前，酒店平均房租自二零零四年至二零零八年上漲52%。由於經濟每況愈下，加上歐美及澳洲的遠途旅客減少，二零零八年至二零零九年平均房租下跌16%。二零零八年及二零零九年，企業節約成本亦削減出差預算，部份商務旅客甚至推遲出差計劃。

二零零九年至二零一二年，平均房租反彈46%。香港旅發局所發表二零一二年十二月的最新數據顯示，酒店平均房租為每晚港幣1,646元。

酒店平均入住率由二零零三年近70%上升至二零一二年底的89%，是由於個人遊計劃推出後酒店客房需求受到中國內地旅客數量的刺激。截至二零一二年十二月底的酒店平均入住率為92%。

#### 4.1.3 酒店餐館／餐飲／宴會業務

根據香港旅發局的資料，酒店收益其中65%來自房租，約29.2%總收益來自餐飲部門，因而餐飲部門是第二大收益來源。由於水療／健身俱樂部僅受女性賓客歡迎，因此僅貢獻小部份收益(接近1%)。

##### 二零一一年按酒店類型劃分的酒店收益貢獻百分比

	所有酒店	甲級 高價酒店	乙級 高價酒店	中價酒店
客房.....	64.9	55.8	74.5	81.7
餐飲.....	29.2	36.8	21.5	15.7
電話.....	0.5	0.5	0.5	0.3
水療／健身俱樂部.....	0.8	1.3	0.2	不適用
附屬業務.....	1.8	2.0	1.5	1.3
租金及其他收入.....	2.7	3.7	1.8	不適用

資料來源：香港旅發局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

甲級高價酒店方面，房租合共佔所有收益的56%，而餐飲收益佔收益約37%，高於乙級高價酒店及中價酒店。

與二零一零年相比，所有餐飲設施收益於二零一一年錄得正增長。宴會業務每客餐飲消費(人均開銷)最高，二零一一年為港幣549元，較二零一零年高40%。二零一一年，中餐館及特色餐館每客餐飲消費相若，分別為港幣387元及港幣393元。

##### 二零一一年按酒店類型劃分的平均每客餐飲消費港幣金額

	所有酒店	甲級 高價酒店	乙級 高價酒店	中價酒店
全日餐館.....	191	236	173	120
中餐館.....	387	852	194	191
特色餐館.....	393	616	159	不適用
大堂酒廊.....	158	220	116	114
其他酒吧及酒廊.....	209	303	151	82
客房服務.....	216	246	40	113
宴會.....	549	697	408	317

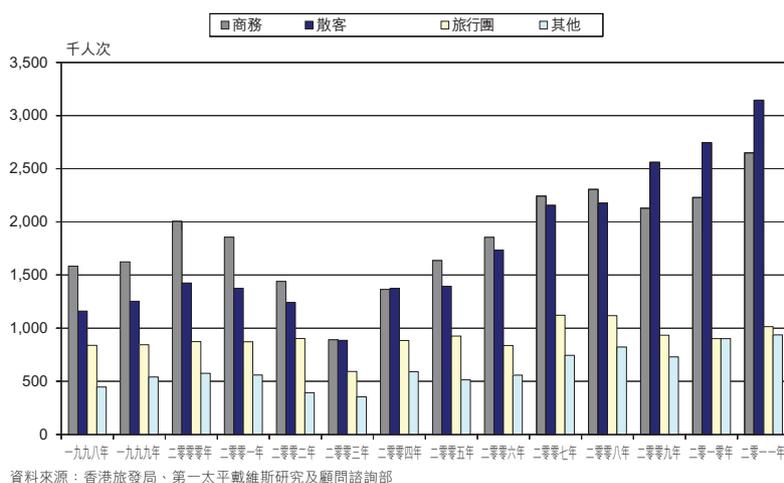
資料來源：香港旅發局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

甲級高價酒店方面，中餐館為餐飲消費的主要來源，二零一一年為每客港幣852元，高於所有其他類別餐飲設施，亦高於乙級高價酒店及中價酒店。

#### 4.1.4 市場細分

二零一一年酒店賓客約有775萬人。根據香港旅發局的資料，二零一一年商務旅客<sup>29</sup>佔全部酒店所接待賓客約34%，而散客及旅行團分別佔40.6%及13.1%。

酒店各類賓客估計人數(一九九八年至二零一一年)



商務旅客及散客數量均有上升，二零零三年至二零一一年增長率分別為197%及255%。訪港度假及探親訪友的中國內地旅客數量增加232%（主要由個人遊計劃帶動），刺激二零零三年至二零一一年間散客增加。

商務旅客增多是由於在香港的地區辦事處數量與日俱增，加之 MICE 市場不斷壯大所致。根據政府統計處的資料，二零一二年底有2,516間地區辦事處，而二零一一年底則為2,412間。

#### 4.1.5 政府政策對酒店業的影響

擬建旅遊基礎設施落成及 MICE 市場進一步發展將會吸引更多留宿的度假及商務旅客訪港。吸引旅客及商務旅客的新景點包括正在擴建的香港迪士尼樂園（擴建項目最後一期定於二零一三年）、未來的郵輪碼頭（一、二期分別將於二零一三年及二零一四年完成）以及擬建的香港會展中心三期。

交通基礎設施方面，廣深港高速鐵路香港段、港珠澳大橋、屯門至赤鱸角連接路及屯門西繞道將進一步增強中國內地與香港的融合。上述項目於二零一五年及二零一六年竣工後，內地往香港的交通將更為便捷，內地旅客的重要性更為提高。

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，必定吸引更多可能留港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，因而降低該類留宿旅客的百分比。

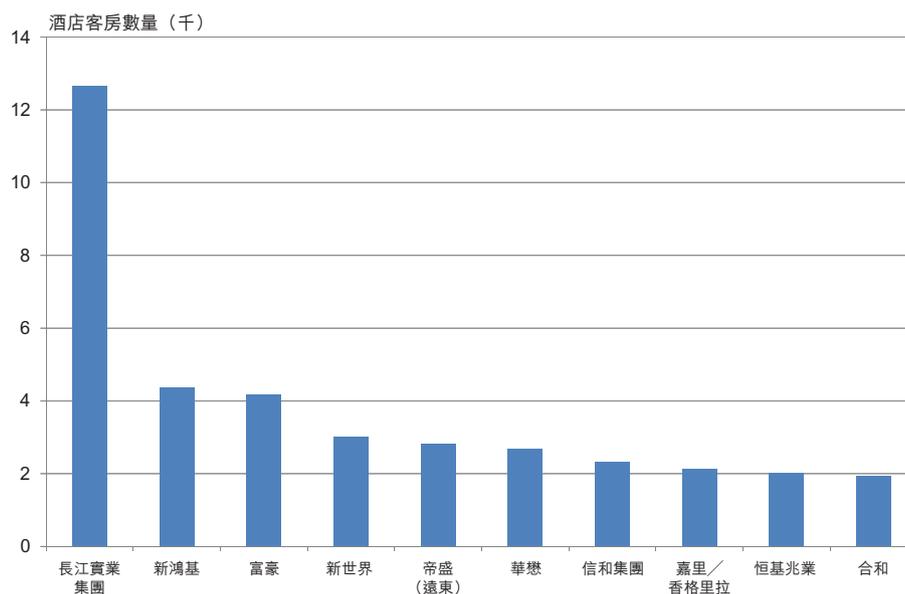
<sup>29</sup> 根據香港旅發局的分類，包括政府官員、商務旅客、本地會議及其他 MICE 旅客。

長遠而言，香港國際機場擬建的第三條跑道將會提高航空業的空運能力，令旅遊業受益，尤其是歐美遠途旅客。然而，第三條跑道短期內對香港旅遊業並無影響。

二零一一年，留宿旅客的平均留港時間為3.6晚。為提高酒店業競爭力及吸引旅客延長留港時間，自二零零八年七月一日起豁免酒店房租稅(3%)。政府採取多項措施促進酒店興建，以滿足旅客的不同需要，例如將香港各區域的多個地點指定為「僅作酒店用途」，亦採取措施准許將舊工業大廈及文物建築改建翻新成酒店。

#### 4.1.6 酒店業主市場佔有率

按酒店客房數量劃分的酒店業主市場佔有率(二零一八年(估計))



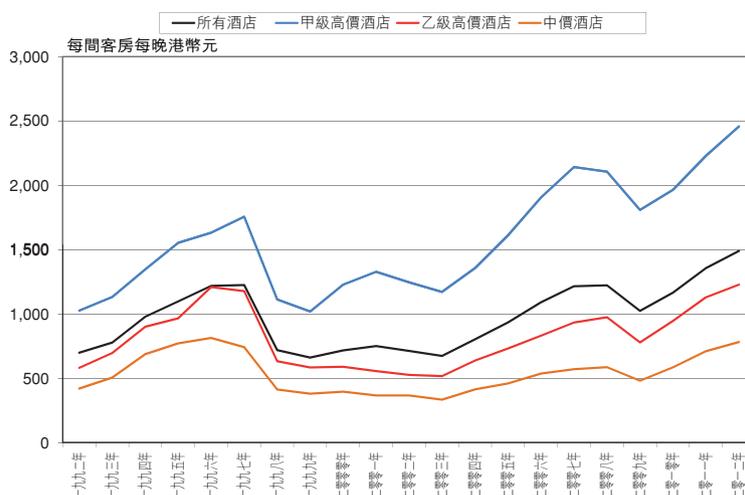
資料來源：牌照事務處、香港旅遊局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

各酒店業主均持有若干酒店組合，經考慮截至二零一二年的現有酒店存量、二零一三年至二零一八年的日後酒店供應及不同酒店組合的所有權結構，長江實業集團(包括長江實業及和記黃埔)的酒店組合中有逾12,000間酒店客房，排名首位，而新鴻基及富豪的酒店組合中均有逾4,000間酒店客房，分別位居第二及第三。合和中心二期落成後，貴公司於二零一八年有約2,000間酒店客房，排名第十。

## 4.2 主要市場趨勢、動因及前景

### 4.2.1 甲級及乙級高價酒店的表現分析

按類別劃分的平均房租(一九九二年至二零一二年)



資料來源：香港旅發局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

一九九九年至二零零七年，甲級高價酒店房租上升110%，較同期乙級高價酒店及整體市場分別上升60%及84%為高。受全球金融危機影響，由於歐美遠途旅客及商務旅客減少，因此甲級高價酒店需求減弱。二零零七年至二零零九年，甲級高價酒店房租下跌16%，與同期乙級高價酒店及整體市場的下降幅度相近。

二零零九年至二零一二年，隨着旅客數量回升，甲級高價酒店的平均房租反彈36%至最高水平。隨着期內中等消費預算的商務旅客及中國內地散客湧入，乙級高價酒店房租的表現更勝一籌，自二零零九年至二零一二年上漲58%。二零一二年，甲級及乙級高價酒店的平均房租分別為每晚港幣2,457元及港幣1,228元，為自一九九二年以來的歷史新高。

一九九二年至二零一二年，甲級高價酒店的入住率變化與其他類別酒店一致。甲級高價酒店入住率由二零零七年的84%降至二零零九年的72%，主要是由於全球經濟轉差、更多商務旅客取消或推遲差旅計劃且企業更注重節約成本所致。甲級高價酒店的入住率其後自二零零九年起回升，二零一二年達85%。

#### 4.2.2 酒店長住服務以及與酒店式公寓互換性

若干酒店亦向賓客提供長住服務，酒店賓客可入住一週至一個月(各酒店規定不同)的較長時間，實際上賓客可將酒店客房用作臨時住所。酒店長住服務的性質與服務式住宅極其相似，因此在用途方面，部份酒店客房實際可取代服務式住宅。提供長住服務既可賺取穩定收益，亦可維持客房入住率及避免空置。

### 4.3 會議酒店簡介

#### 4.3.1 釋義

會議酒店即針對大型團體及組織會議和貿易展覽需求提供相應設施及服務的酒店，一般有超過500間客房，更有大量多用途及宴會場地（通常超過30,000平方呎），連接會議及會展中心的酒店亦包括在內。

#### 4.3.2 主要特徵及潛在需求因素

會議酒店的主要特徵在於能夠為會議／集會代表提供場地及食宿一站式服務，會議／集會設施的佈局通常靈活多變，可舉辦各類活動，亦可合併或分隔以舉辦不同規模的活動，為大中型賓客團體提供便捷及實惠（尤其是在會展旺季）。

雖然大部份商務酒店亦提供若干集會及會議設施，惟通常面積不夠大（小於10,000平方呎），並非專為100人或以上的大型團體而設計。因此，即使大型商務會議仍會選擇大型商務酒店（500間客房以上）住宿，但可能仍須在鄰近的會議／商業中心另找集會／會議場地。

會議酒店有以下兩類潛在需求因素：

- 留宿 MICE 旅客，尤其是組織大型活動／會議／研討會的大型團體（100人以上）；及
- 舉行內部會議／集會的本地及跨國公司客戶。

MICE 旅客趨勢的詳情載於第7節。

#### 4.3.3 會議酒店的餐館／餐飲／宴會業務

按第4.1.1節所述，宴會業務為酒店每客餐飲消費之首，二零一一年為每客港幣549元，較中餐館及特色餐館（分別位居第二及第三位）高40%，反映該業務類別更有利可圖。此外，每間入住的客房亦有0.49名住客光顧餐飲設施，相信大部份來自出席在同一家酒店所舉行會議／集會的留宿賓客。

雖然我們並無有關會議酒店的獨立數據，但基於此類活動更頻繁規模更大，且有關會議／集會通常提供餐飲，因此預期會議酒店的每客餐飲消費及每間入住客房光顧餐飲的人數均較高。

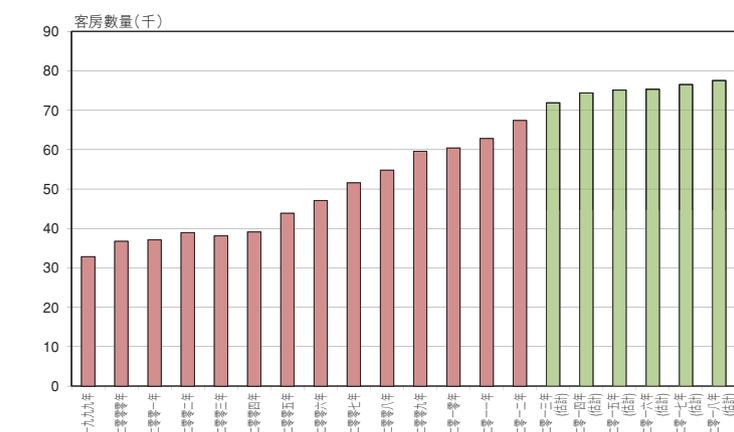
4.3.4 會議酒店標準

為說明會議酒店的各類設施及特徵，我們以香港的如心海景酒店暨會議中心及富豪機場酒店與澳門的澳門威尼斯人三家會議酒店作為標準。

	如心海景酒店 暨會議中心	富豪機場酒店	澳門威尼斯人
客房數目	1,608	1,104	3,000
集會／會議設施總面積 (平方呎)	110,000	10,000+	3,700,000
其他設施	不適用	12間會議室 毗鄰亞洲國際 博覽館	金光綜藝館™ — 可容納 15,000人的 座席

4.4 整體及按區域劃分的過往及預測酒店供應(包括未來發展、改建及翻新)

酒店客房數量(一九九九年至二零一八年(估計))



資料來源：香港旅發局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

酒店客房供應由一九九九年的32,871間增至二零一二年第四季的67,394間，預測二零一八年底達77,557間，有272家酒店。該等數據亦包括主要接待旅行團(尤其是中國內地旅行團)的未分類酒店及其他類型住宿經營者(例如提供長住套餐的服務式套房酒店)，但不包括旅館。該等住宿設施有42家酒店，約有8,870間客房，佔酒店客房總存量13%。

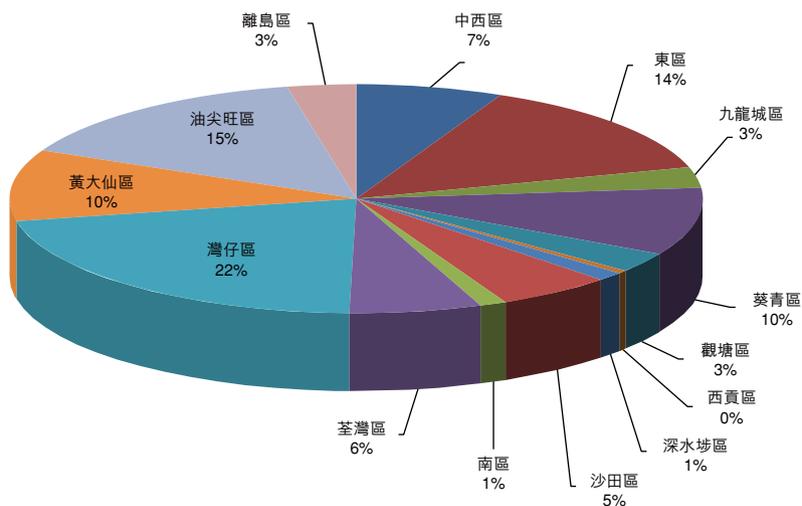
根據香港旅發局的資料，二零一三年至二零一八年間市場將新增10,163間酒店客房，大部份集中於二零一三年、二零一四年及二零一七年(8,194間客房，佔全部新供應量81%)。尤其是，將於二零一八年落成的1,024間客房均來自合和中心二期。

按年份劃分的酒店供應(二零一三年至二零一八年)

年份	客房數量
二零一三年	4,495
二零一四年	2,525
二零一五年	741
二零一六年	204
二零一七年	1,174
二零一八年	1,024

資料來源：香港旅發局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

按區域劃分的酒店供應(二零一三年(估計)至二零一八年(估計))



資料來源：香港旅發局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

未來酒店供應量其中22%(即2,187間酒店客房)位於灣仔區，油尖旺區次之，佔總供應量15%，共1,509間酒店客房。荃灣區將供應未來酒店客房的6%，而灣仔區合和中心二期於二零一八年竣工後將新增約1,024間客房。

主要大型酒店供應(二零一三年至二零一八年)

酒店／項目名稱	地點	發展商／建築師	客房數量
合和中心二期	灣仔堅尼地道	合和實業	1,024
油街項目	北角油街	海城投資有限公司	840
Penta Kowloon	新蒲崗六合街15-19號	前邁有限公司	695

資料來源：香港旅發局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

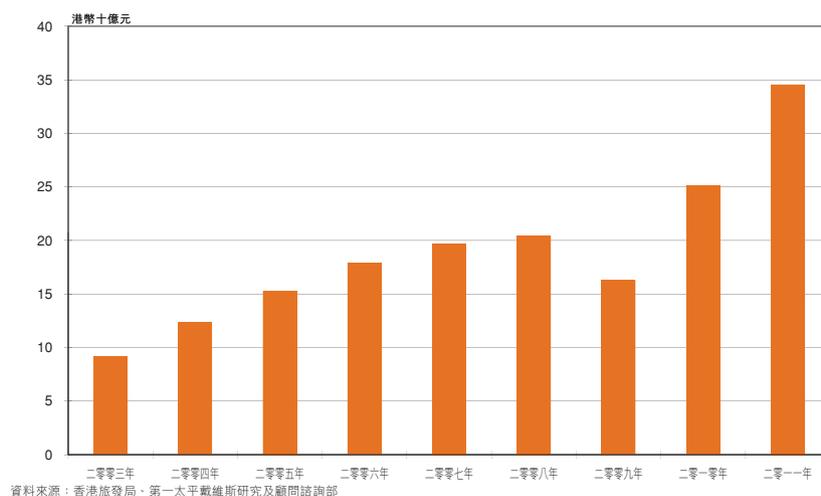
有三家酒店有至少600間客房而屬於大型項目。以酒店客房供應計算，有1,024間客房的合和中心二期將為目前至二零一八年間所發展的最大酒店，其次為有840間客房的油街酒店項目，其後開發的酒店大部份規模不大。

酒店供應的另一來源為翻新工業大廈。截至二零一二年十二月，僅已簽發兩份將工業大廈改建為酒店的特別豁免，有關酒店改造項目均位於觀塘，客房數量尚未確定。由於目前觀塘的酒店客房供應僅佔客房總供應的2%，因此上述兩個改造項目對觀塘的整體供應不會有重大影響。

4.5 整體及按類別劃分的需求及入住率(過往、預測及趨勢)

由於訪港旅客與日俱增及旅行模式正在變化(尤其是中國內地旅客更注重悠閒旅行體驗)，過去九年留宿旅客的酒店消費由二零零三年的港幣91.83億元增至二零一一年港幣345.6億元，增幅276%。

留宿旅客的酒店支出(二零零三年至二零一一年)



二零零三年至二零一二年，甲級及乙級高價酒店的平均房租分別上漲110%及138%，中價酒店頗受中國內地旅客歡迎，該期間平均房租上漲134%。

甲級高價酒店的需求來自高消費旅客。高級業務主管及長途旅客通常入住甲級高價酒店，位於中環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀等商業區或傳統旅遊區的甲級高價酒店尤其受歡迎。

自一九九二年以來，甲級高價酒店一直錄得70%以上的高入住率，即使在一九九七年、二零零三年及二零零八年經濟衰退期間亦不例外。由於全球金融危機導致高消費商務及長途旅客減少，因此甲級高價酒店的入住率由二零零七年的84%降至二零零九年的72%。經濟復甦加上旅客數量回升，有助二零一二年的入住率達到85%。平均客房收入<sup>30</sup>由二零零七年的港幣1,798元下跌至二零零九年的港幣1,302元，乃由於期內旅客數量減少所致。

由於甲級高價酒店的入住率高達85%，二零一二年平均客房收入達到港幣2,088元，是一九九二年以來的新高。

乙級高價酒店的需求源自中高消費的訪港企業旅客及海外休閒旅客。由於二零一二年甲級高價酒店平均房租超越二零零七年及二零一一年最高峰，因此更多潛在甲級高價酒店賓客可能因費用不斷升高而選擇入住乙級高價酒店。

除爆發 SARS 的二零零三年外，乙級高價酒店自一九九二年以來一直維持80%以上的高入住率。二零零三年至二零零八年全球金融危機前，平均房租亦呈上升趨勢，房租上升88%，而全球金融危機期間則下跌20%。二零零九年至二零一二年，隨着旅客數量不斷增加，房租回升58%。二零一二年的平均房租達港幣1,228元。

乙級高價酒店的高入住率有助將平均客房收入由二零零九年的港幣631元提升至二零一二年的港幣1,117元。

30 以入住率×平均房租估計。

## 4.6 市場前景

由於若干有利因素會繼續影響香港酒店業，因此我們對該行業未來三年的前景充滿信心。既有迪士尼樂園及海洋公園，加上啓德郵輪碼頭首個泊位計劃於二零一三年啟用，預計將吸引休閒旅客來港。對於中國內地人，尤其是現時重視豐富旅行體驗並樂意更高酒店及觀光消費的較富裕及成熟的一群，香港作為中國最繁華國際都市的魅力預期不會消減。收入不斷增加、就業前景改善、視角更全球化及休閒時間更加充裕，亦會確保亞洲其他國家和地區的旅客接踵而至。

香港在珠三角(中國最富裕及發達的地區)的地位日益重要，將會吸引商務旅客來港。中港兩地經濟日益融合，香港現今作為金融、物流及商業服務中心發揮著重要作用。

改進香港交通基礎設施將令跨境遊更便捷，亦會改善本港交通。香港國際機場已足以接待長途旅客，建成第三條航道後能力可再擴充及提升，將升降量增至每年620,000架次，滿足截至二零三零年甚至以後的預計需求。該項目已獲政府原則上批准，香港機場管理局規劃時早已採取三跑道系統作為未來發展的方案，但項目尚處於前期規劃階段，預計整個項目自規劃至落實將耗時至少11年，因此短期內對香港旅遊業並無影響。

亞洲旅遊市場競爭激烈。新加坡亦推出多項措施，利用以娛樂場及會展設施為特色的新型「綜合度假村」吸引休閒及商務旅客。其他地區及國家亦實行類似個人遊計劃吸引中國內地旅客，例如台灣於二零一一年六月實施有關計劃，截至二零一三年一月，通過該計劃赴台灣旅遊的中國內地旅客合共250,000人次<sup>31</sup>。

### 4.6.1 訪港旅客預測

儘管競爭激烈，但中國內地市場規模及日益增長的財富，加上亞洲內部及長途旅遊需求前景看俏，預期未來三年旅客數量將可持續增長。然而，由於比較基數偏高且外界環境更為不明朗，預計增長速度更較往年溫和。

#### 訪港旅客預測(二零一三年(估計)至二零一五年(估計))

	合計	按年增減
二零一三年 .....	53,631,000	+10.3
二零一四年 .....	59,164,000	+10.3
二零一五年 .....	65,268,000	+10.3

資料來源：香港旅發局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

31 資料來源：台灣內政部入出國及移民署。

我們預期二零一三年至二零一五年訪港旅客總數的年均增長率為10.3%，與一九八五年至二零一一年的訪港旅客長期增長趨勢一致。我們參考該長期數據，以便掌握訪港旅客的長期增長趨勢，以及平衡亞洲金融危機、SARS及二零零八年全球金融危機等短期事件的負面影響以及實行個人遊計劃及CEPA等積極措施。

預測旅客數量將由二零一二年4,860萬人次驟增至二零一五年6,550萬人次。然而，該增長相當於該期間的年均增長率為10.3%，而二零零三年至二零一一年的過往年均增長率為12.0%。二零一三年至二零一五年期間的年均預測增長率10.3%亦與近期訪港旅客增長率(二零一零年至二零一二年每年18.0%)及二零一三年首兩個月的按年增長率15.2%相比較為保守。

#### 4.6.2 酒店客房需求預測

二零一一年，每日酒店客房入住數字達46,019間，全年內合共入住數字1,680萬間。該年平均每間客房賓客人數為1.66人，平均入住時間為3.60晚。由此估計，二零一一年約有770萬旅客入住酒店，佔所有留宿旅客的35%。

以訪港旅客預測及未來酒店賓客佔留宿旅客比率、每間客房平均賓客人數及平均入住時間的假設，可預測未來酒店客房需求。

#### 二零零一年至二零一四年(估計)酒店客房供需

	(1)訪港旅客總數(千人次)	(2)留宿旅客(千人次)	(3)平均入住時間(晚)	(4)每間客房平均賓客人數	(5)入住酒店客房	(6)估計酒店賓客人數(千人)	(7)酒店賓客佔留宿賓客百分比	(8)酒店客房總數	(9)每日可供出租客房總數	(10)入住率(%)
二零零一年	13,725	8,878	3.08	1.48	26,580	4,662	52.5	37,132	33,630	79
二零零二年	16,566	10,689	3.62	1.36	29,003	3,977	37.2	38,949	34,395	84
二零零三年	15,537	9,676	4.06	1.31	23,126	2,724	28.1	38,133	32,928	70
二零零四年	21,811	13,655	3.73	1.43	30,109	4,213	30.9	39,128	34,256	88
二零零五年	23,359	14,763	3.66	1.43	31,348	4,471	30.3	43,866	36,522	86
二零零六年	25,250	15,832	3.46	1.47	32,161	4,987	31.5	47,128	37,054	87
二零零七年	28,169	17,155	3.28	1.66	33,913	6,265	36.5	51,581	39,270	86
二零零八年	29,507	17,320	3.26	1.6	35,850	6,422	37.1	54,804	42,362	85
二零零九年	29,591	16,926	3.24	1.55	35,863	6,262	37	59,627	45,199	78
二零一零年	36,030	20,069	3.6	1.6	41,778	6,777	33.8	60,428	48,228	87
二零一一年	41,921	22,302	3.6	1.66	46,019	7,745	34.7	62,830	51,517	89
二零一二年(估計)	48,615 <sup>(a)</sup>	23,770 <sup>(a)</sup>	3.6	1.61	50,446	8,255	34.7	67,394 <sup>(a)</sup>	56,611	89 <sup>(a)</sup>
二零一三年(估計)	53,631	26,223	3.6	1.61	55,651	9,107	34.7	71,889	61,825	90
二零一四年(估計)	59,164	28,928	3.6	1.61	61,392	10,046	34.7	74,414	65,484	94

附註：預測數據以斜體顯示，(a)表示二零一二年實際數據

資料來源：香港旅發局(如下所示)、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

#### 主要預測假設

編製上述預測所根據的主要假設如下：

##### (1) 訪港旅客總數

我們根據上文4.6.1節所述長期增長率10.3%預測二零一三年至二零一四年的訪港旅客總數。

## (2) 留宿旅客

我們假設留宿旅客人數為訪港旅客總數的特定百分比。儘管該百分比由二零零七年的60.9%逐漸降至二零一二年的48.9%，但由於過去數年下降的主要原因之一是中國不留宿(即一日遊)旅客部份受訪港購買嬰兒奶粉及藥品等日用品以及與中國平行交易所推動而強勁增長(由二零零七年的640萬人增長210%至二零一二年的1,980萬人，而同期中國訪港旅客總數增長125%)，因此我們預期二零一三年至二零一四年該百分比不會再下降。隨著羅湖、上水、粉嶺、落馬洲、大埔墟及火炭六個指定香港港鐵東鐵線站乘客行李重量不超過23公斤及打擊跨境平行交易兩項新措施出台，我們預期中國不留宿旅客人數會大幅減少，因此我們假設二零一三年至二零一四年留宿旅客人數佔訪港旅客總數的百分比仍為48.9%。

## (3) 平均入住時間

我們發現二零零一年至二零一一年的數據並無任何明顯上升或下降趨勢，亦無發現其他理由以致該數據大幅增減，因此假設二零一二年至二零一四年的平均入住時間為3.60晚，相當於二零一一年的數據。該預測數據高於二零零七年至二零零九年的數據，是由於二零零七年至二零零九年正值全球金融危機，旅客旅行預算減少，因此留港時間普遍縮短，但該現象符合中國內地旅客旅行模式的轉變(近年入住時間大幅延長，由二零零七年的3.6晚增至二零一一年的3.9晚)。

## (4) 每間客房平均賓客人數

我們發現二零零一年至二零一一年的數值並無任何明顯上升或下降趨勢，亦無發現其他理由以致該數值大幅增減，因此假設二零一二年至二零一四年每間客房平均賓客人數為1.61人，相當於二零零七年至二零一一年的平均值。謹請留意，該數值由一九九八年的1.61人降至二零零六年的1.47人，此後五年回升至約1.61人。採用較高數值乃假設在客房供應緊張及住宿費用增加的情況下，更多旅客願意共用房間。每間客房平均賓客人數增加亦會導致入住率預測較為保守。該假設數值遜於二零一一年錄得的數值(1.66)，是由於二零一一年新酒店供應極度緊張(淨增加2,402間客房)，而二零一二年至二零一四年的酒店供應有所上升(期內淨增加11,584間客房，即每年淨增加3,861間客房)，略微緩解供應緊張的局面。

## (5) 入住酒店客房

二零零一年至二零一一年的數據由香港旅發局提供，自二零一二年起預測數據按第(6)項÷第(4)項×第(3)項÷365計算。

## (6) 估計酒店賓客人數

二零零一年至二零一一年的數據按第(5)項×第(4)項÷第(3)項×365計算，自二零一二年起預測數據按第(2)項×第(7)項的算術關係計算，計算公式有別於二零零一年至二零一一年所採用者，是由於第(5)項(入住酒店客房)的估計乃基於第(3)項(平均入住時間)及第(4)項(每間客房平均賓客人數)等，屬循環計算，而對於二零零一年至二零一一年，第(5)項乃基於香港旅發局的數據。

## (7) 酒店賓客佔留宿賓客百分比

我們假設酒店賓客為留宿賓客的特定百分比，假設二零一二年至二零一四年34.7%的留宿旅客為酒店賓客，相當於二零一一年的數據，理由如下：(i)我們發現二零零一年至二零一一年的百分比並無任何明顯上升或下降趨勢；(ii)我們認為該百分比反映短途旅客、長途旅客及中國內地旅客的旅行及住宿模式的轉變；及(iii)過往五年該百分比出現波動，二零零七年至二零一一年平均為35.8%，我們採納較低數值，因此所作假設較為保守。

## (8) 酒店客房總數

過往(二零零一年至二零一二年)及預測(二零一三年至二零一四年)數據均由香港旅發局提供。

## (9) 每日可供出租客房總數

每日可供出租客房總數等於酒店客房總數減去正在維修或翻新的客房。我們依據二零一一年的比例(82%)，假設二零一二年每日可供出租客房佔酒店客房總數84%。由於未來數年的持續供應緊張狀況很可能促使現有業主推遲大規模翻新或小型或非緊急維修工作，基於二零零七年至二零一一年的增長趨勢，吾等假設二零一三年及二零一四年該比例會逐漸上升，因此每日可供出租客房應會逐漸增加。

## (10) 入住率

過往入住率數據(二零零一年至二零一二年)由香港旅發局提供，預測入住率(二零一三年至二零一四年)按入住客房除以每日可供出租客房(即第(5)項÷第(9)項)計算。

基於上述預測入住客房數量50,446間及預測每日可供出租客房56,611間計算，二零一二年入住率估計為89%，與二零一一年相同。二零一三年及二零一四年採用相同方法預測入住率，分別為90%及94%。為便於分析，假設二零一五年的入住率為95%。

雖然未來新增供應量無法按類別分析，但仍可參考過往各類酒店入住率與整體市場的關係(一九九七年至二零一一年)預測各類酒店的入住率。

## 平均入住率預測摘要(二零一三年(估計)至二零一五年(估計))

年份	所有酒店 (%)	甲級	乙級	中價酒店 (%)
		高價酒店 (%)	高價酒店 (%)	
二零一三年	90	86	92	93
二零一四年	94	90	95	98
二零一五年	95	91	96	98

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 4.6.3 平均房租預測

## 平均房租預測摘要(二零一三年(估計)至二零一五年(估計))

年份	所有酒店 (%)	甲級 高價酒店 (%)	乙級 高價酒店 (%)	中價酒店 (%)
二零一三年	+9.2	+9.2	+9.7	+8.9
二零一四年	+9.6	+9.6	+10.1	+9.3
二零一五年	+4.3	+4.3	+4.5	+4.2

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

二零一三年，金融業主管對甲級高價酒店的短期需求可能進一步減少，但或會有更多富裕的內地人以及利用香港作為進軍中國內地跳板的跨國公司的需求而抵銷。預期乙級高價酒店及中價酒店會繼續受惠於中國內地旅客的預計增長。乙級高價酒店亦由於接待更多不同的客戶，可吸納更樂意在酒店消費的中國內地商務旅客而受惠。預期中價酒店會繼續吸引中國內地休閒旅客作為核心客戶，該等旅客一般較注重價格，因此預期中價酒店的定價能力會稍為受到掣肘。

## 4.6.4 平均客房收入預測

二零一三年至二零一五年，所有酒店的平均客房收入預期按年均增長率10.1%增長，三類酒店的平均客房收入預計按相若速度增長。上述預計平均客房收入增長率與過往十年(二零零三年至二零一一年)的平均值相若。

## 平均客房收入增長率概要(二零零三年至二零一五年(估計))

	所有酒店	甲級 高價酒店	乙級 高價酒店	中價酒店
過往十年(二零零三年至二零一一年)				
平均值(每年百分比)	10.3	9.6	11.6	11.3
預測平均增長率(二零一三年至二零一五年)				
(每年百分比)	10.1	10.2	10.2	9.8

資料來源：香港旅發局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

按絕對值計算，本年度末所有酒店的平均客房收入預期會超過一九九六年錄得的最高值，而基於二零一五年入住率為95%之假設，截至二零一五年所有酒店的平均客房收入將較一九九六年高62%。預期二零一五年甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店的平均客房收入將較各自一九九六年的最高值分別高出95%、36%及30%。

上述預測為行業平均值，由於獨特微觀經濟因素及營運策略，個別酒店的表現會偏離中間值。因此，預計與周邊競爭不大、設施卓越或毗鄰完善基礎設施之酒店的表現將優於整體市場。

## 5.0 服務式住宅市場概覽

### 5.1 服務式住宅行業概覽<sup>32</sup>

#### 5.1.1 服務式住宅的存量及分佈

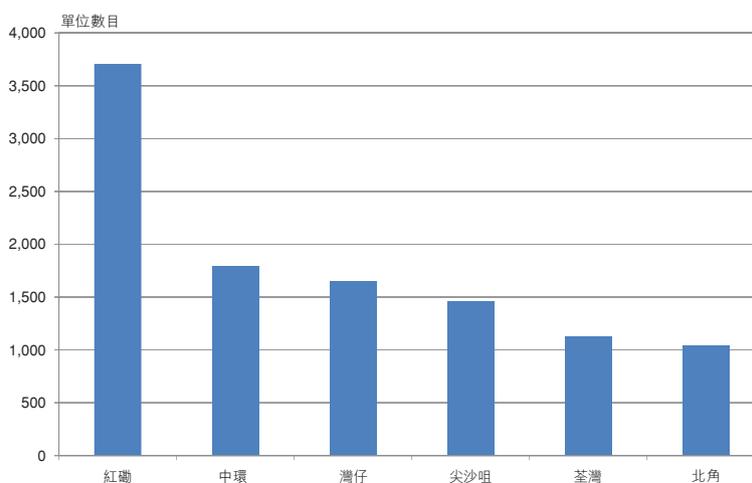
二零一二年底，香港有約18,625個服務式住宅，其中61%為酒店式單位<sup>33</sup>，39%為公寓式單位。

#### 按地區及類型劃分的香港服務式住宅供應量(二零一二年十一月)

	港島	九龍	新界
酒店式.....	2,602	5,202	3,635
公寓式.....	5,882	1,304	0

在18,625間服務式住宅中，8,484間(即總供應的46%)位於港島，而6,506間及3,635間分別位於九龍及新界。

#### 主要地區的服務式住宅供應分佈(二零一二年)



紅磡的服務式住宅供應為3,707間，位居首位，中環(1,797間)及灣仔(1,653間)緊隨其後。上述按地區劃分的供應分別佔服務式住宅總數的19.9%、9.6%及8.9%。

由於新港鐵線將於二零一四年開通，因此上環及西營盤等地區的發展近年來倍受矚目。為迎合需求，該等地區服務式住宅的供應有所上升。西港島線建成後，該等服務式住宅將

32 服務式住宅乃配套齊全的居室、套房或公寓，配有中央管理的廚房設施，提供居室整理及維修服務，分為「公寓式」及「酒店式」兩大類。酒店式單位通常為集中管理的帶傢俱居室或單臥室單位，提供中央空調以及餐飲、洗衣及居室整理等公共設施，一般設於酒店內。提供長住單位(一個月以上一年以內)的酒店亦歸類為服務式住宅。此外，酒店可隨意將長住客房與普通客房轉換，則吾等將該類酒店的所有客房視為服務式住宅。公寓式單位的建築設計、單位面積及內部佈局與傳統住宅相似。為此類住所提供的服務有時視為租賃住宅物業的營銷手段，可能屬相當基本的服務。

33 在該等11,439間服務式住宅中，7,411間為提供長住服務酒店的酒店客房，因此可與酒店客房互換。

非常鄰近核心商業及娛樂地區。二零一二年，上環及西區分別有128間及40間服務式住宅落成，差不多佔該年服務式住宅新供應量519間的三分之一。

### 5.1.2 主要需求因素及市場區分

服務式住宅有獨特需求的群體，包括駐外人員、本地居民、商務旅客及各種移民計劃的移民。

#### 5.1.2.1 駐外人員

按第2.2.1節所述，由於全球金融危機，二零零九年香港地區總部及地區辦事處的數目減少。隨着商業活動增加，更多駐外人員重返香港，該數字於二零一零年輕微回升。例如，滙豐於二零一一年一月將集團行政總裁的總部遷至香港。二零一二年，該數字繼續輕微回升，地區總部及辦事處總數分別增加2.0%及4.3%。

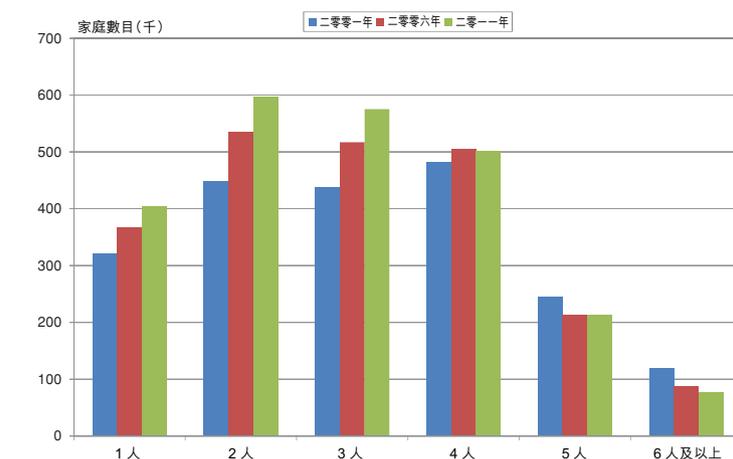
根據入境事務處的資料，二零一一年與二零一二年按照一般就業政策分別簽發30,557份及28,625份簽證，准許具備特別技能、知識或經驗的申請人來港就業。

灣仔臨近中環及銅鑼灣商業區，視為駐外人員(無論有否攜家眷)的明智選擇，原因是在決定暫居地點時，地理位置及交通便利往往是最優先考慮的因素。是否靠近工作地點視為推動該類群體對服務式住宅需求的極其重要準則。

#### 5.1.2.2 本地需求

家庭成員減少(即分家)的趨勢明顯。二零零一年至二零一一年間，有五名或以上成員的大家庭比例自18%下降至12%，而同期僅有一名或兩名成員的家庭比例自37%增加5個百分點至42%。

按規模劃分的家庭數目(二零零一年、二零零六年及二零一一年比較)



資料來源：政府統計處、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

家庭成員減少主要是由於不再堅持傳統大家庭，加上個人財富增加致使成年子女可以

另覓居所所致。小家庭(主要由年輕一代組成)數量上升，導致服務式住宅的潛在需求增加，在樓價創歷史新高迫使大量年輕家庭租房時尤為明顯。

### 5.1.2.3 商務旅客

不少來自中國內地的商務旅客及低消費駐外人員通常選擇入住灣仔、銅鑼灣及北角等地區的公寓式單位，該等單位的租金低於中環及尖沙咀等傳統核心商業區。由於臨近中環，上環成為新興區域，不斷成功吸引不少金融行業年輕行政人員。主要商業區的服務式住宅亦深受台灣、日本及中國內地等其他亞洲國家及地區旅客的歡迎。

### 5.1.2.4 移民計劃

輸入內地人才計劃<sup>34</sup>於二零零三年七月十五日起實施。截至二零一二年年底，已有59,325名內地人才及專家根據該計劃獲准來港，僅二零一二年就有10,304名。獲批准的申請人初步可在港逗留12個月，因此服務式住宅成為新入境者在確定就業前景及生活需求時的住宿選擇。預期該計劃將繼續有利服務式住宅市場的發展。

優秀人才入境計劃於二零零六年六月二十八日起實施，成功申請人可帶同配偶及子女來港，預期將進一步增加臨時居所需求。二零一一年底，共有2,094名申請人獲發配額。

### 5.1.2.5 潛在需求群體概要

海外及中國駐外人員與商務旅客、本地單身人士及年輕的上班族夫妻可視為香港服務式住宅的潛在需求群體。

需求群體	數量*	資料來源日期
有工作簽證的海外居民(家庭傭工除外).....	52,534	二零一二年
	(二零一一年及 二零一二年數字)	
一或兩名成員的家庭.....	1,045,900	二零一二年
商務旅客.....	3,584,400	二零一二年
	(每年)	
輸入內地人才計劃已審批的申請人.....	59,325	二零一二年
優秀人才入境計劃.....	2,094	二零一一年
<b>總計</b> .....	<b>4,751,001</b>	
<b>現有服務式住宅總供應</b> .....	<b>18,625</b>	<b>二零一二年</b>

\* 除非另有指明，所有數字為累計值。

資料來源：二零一一年中期人口統計、香港旅發局、入境事務處、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

34 該計劃旨在吸引合資格的內地優秀人才及專業人才來港工作，以滿足本港的人力資源需求，提高香港在全球化市場的競爭力。內地人才及專才必須具備本港無法即時提供或缺乏的技能及知識。輸入的人才及專家必須能為本地企業的運作及有關的行業作出貢獻，以促進香港的經濟發展。該計劃亦適用於輸入藝術、文化、體育以至飲食界的優才及專才，以鞏固香港作為亞洲國際都會的地位。

### 5.1.3 政府政策對服務式住宅行業的影響

#### 已規劃及正在進行中的基礎設施項目

近年來，香港特別行政區政府啟動多項大型基礎設施和開發項目，例如全新國際郵輪碼頭啓德發展區及西九龍文娛藝術區，而進行中的基礎設施項目包括港鐵公司的多個網絡擴展項目(包括西港島線、沙田至中環線、觀塘線延線、南港島線(東段)及廣深港高速鐵路(直通中國的高速鐵路))。上述項目將吸引建築專才來港長期就職或從事項目相關工作，支持企業人員對服務式住宅的需求。

#### 抑制物業市場的最新措施

雖然香港政府已實行若干措施抑制住宅市場，包括推出額外印花稅及買家印花稅，同時限制信貸供應，尤其是針對非本地買家，但對服務式住宅行業的影響不大。

雖然政府對非住宅物業交易徵收雙倍印花稅，但自二零一二年二月實施以來，對服務式住宅的租金影響不大。

### 5.2 過往及預測供應(包括未來發展、改建及翻新)的整體及地區分析

自二零零二年至二零一一年，香港的服務式住宅供應率上升，每年平均建成1,119個單位，而一九九二年至二零零一年間每年僅建成415個。然而，估計新供應量將於二零一二年及二零一三年降至僅297個。

服務式住宅新增供應(一九九二年至二零一三年)



位於紅磡的海韻軒(1,980個單位)及海灣軒(1,662個單位)建成後，服務式住宅的供應量於二零零六年及二零零七年均有所上升，其後二零零八年落成單位減少至約780個，包括北角的莎瑪炮台山(115個單位)。二零零九年供應約700個單位，包括灣仔的 GardenEast(216個單位)。二零一二年有519個單位落成。

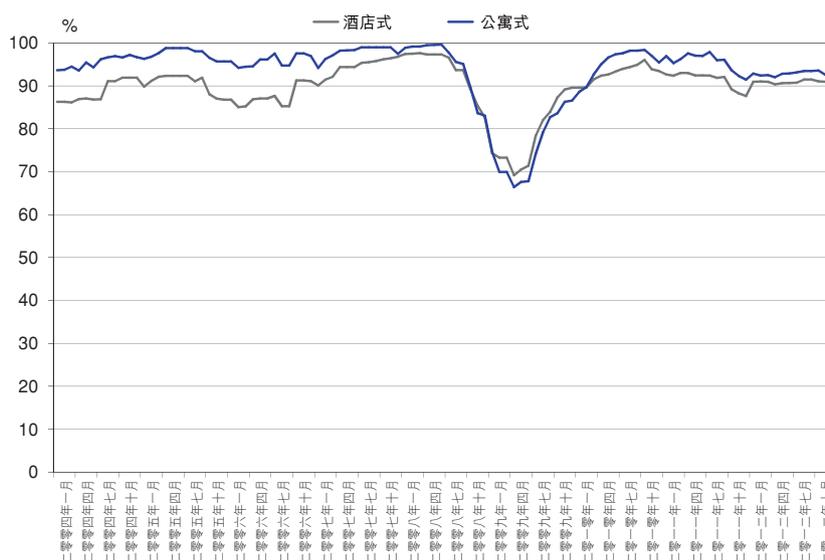
### 5.3 需求及入住率(過往、預測及趨勢)的整體及類別分析

二零零四年及二零零五年，服務式住宅的平均出租率達90%，於二零零六年第三季後呈上升趨勢，是由於金融服務業不斷發展、旅客數量上升及該類型住所日益普及所致。平均出租率於二零零八年六月達98%，創歷史新高，部份個人公寓的出租率更達100%。

同期酒店式單位及公寓式單位出租率的變化趨勢與服務式住宅整體出租率的變化趨勢相似，其中公寓式單位出租率的波動較大。二零零四年第一季至二零零八年第三季，公寓式單位的平均出租率達96.9%，而酒店式單位的平均出租率達91.3%，較公寓式單位低5.6個百分點。

受到二零零八年全球金融危機的影響，跨國企業及金融服務業裁員致使駐外人員(視為服務式住宅的主要需求來源)數量減少。二零零九年四月，酒店式單位及公寓式單位的出租率分別降至69.2%及66.4%。

按類型劃分的服務式住宅出租率(二零零四年一月至二零一二年十二月)



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

全球各國政府及中央銀行於二零零九年頒佈一系列政策刺激全球經濟後，商業活動及金融市場於二零一零年第一季逐漸回暖，酒店式單位及公寓式單位的出租率均超過90%。二零一二年第四季，公寓式單位出租率達91.9%，較酒店式單位高出3個百分比。

此外，吾等注意到，由於房租昂貴且供應有限，高出租率酒店有「溢出效應」。提供多種服務及價格的服務式住宅在市場中各有不同定位，可吸納不同類型的住客。

## 平均租金

按類型劃分的服務式住宅租金指數  
(一九九七年第一季至二零一二年第四季)



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

由於 SARS 爆發期間駐外人員離港及旅客數量減少，服務式住宅租金於二零零三年中期走入低谷。服務式住宅亦遭受衝擊，租金下降7%，而公寓式單位租金則下降5%。

香港於二零零三年六月從世界衛生組織的 SARS 疫區名單除名，加上個人遊計劃的實行，本地經濟開始恢復。在強勁的經濟增長及蓬勃的旅遊業需求帶動下，服務式住宅租金自二零零四年起回升。平均租金於整個週期上升44%，僅二零零八年第一季已上漲9%。

除全球金融危機外，二零零七年服務式住宅的最高供應量2,571個單位亦對總體平均租金施加下行壓力，導致平均租金自二零零八年第三季至二零零九年第二季下降20%。此外，與公寓式單位租金降幅18%相比，酒店式單位租金降幅較大，為23%。

隨着二零零九年商業活動復甦及首次公開招股重新開始，服務式住宅行業情緒好轉。二零零九年下半年，駐外人員(尤其是金融服務業駐外人員)返港，令酒店式單位及公寓式單位的平均租金至二零一二年第四季分別上升43.2%及30.9%。

## 5.4 服務式住宅市場未來三年的預測供應、出租率及平均租金

### 5.4.1 未來需求及出租率

根據二零一二年十月至十二月的翰德報告，就業市場於短期內形成，超過一半的僱主計劃保持僱員人數不變。然而，銀行及金融服務業僱主(通常支付較高的住房津貼)表示下一季度縮減僱員人數的意圖增強。銀行及金融服務業繼續受到全球不確定因素及本港首次公開招股業務匱乏的影響，不少公司目前在住房預算方面更注重節省成本。這將於短期內間接影響服務式住宅需求。具有成本意識的公司對小型或開放型服務式住宅的需求較高。

自二零零三年以來，服務式住宅的入住率高於酒店入住率，可見長遠而言，長住旅客的偏好明顯轉向服務式住宅。

#### 5.4.2 未來供應

由於預期二零一三年僅會建成75個單位，因此與過去十年年均新增供應量1,119個單位相比，未來供應量預計較低。所有單位均位於港島。按房間數量計算，即將完工的項目規模較小，僅將完成兩個房間數分別為45間及30間的項目。

香港服務式住宅市場主要由小型獨立運營商或小型本地連鎖店組成。雖然於主要五星級酒店設服務式住宅的趨勢僅初露端倪，但由於國際連鎖店致力發展服務式住宅分部，因此預期這一趨勢將會持續。

二零一三年，港島將完成兩個服務式住宅發展項目，提供合共75個單位。

#### 服務式住宅的未來供應量(二零一三年)

名稱	地區	單位數	備註
莊士敦道130-136號 .....	灣仔	45	新開發
皇后大道中194-196號 .....	中環	30	新開發
	<b>總計：</b>	<b>75</b>	

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

二零一四年及二零一五年，儘管我們已確定下表所示服務式住宅供應量，但即將完工的單位數量尚不明確。此外，由於部份酒店單位可與服務式住宅單位通用，因此吾等認為，鑒於目前需求強勁，二零一四年及二零一五年部份即將建成的酒店可能會將部份或全部酒店客房改作服務式住宅用途。

#### 服務式住宅的未來供應量(二零一四年(估計)至二零一五年(估計))

名稱	地區	備註
樂活道3號 .....	跑馬地	新開發
擺花街38-42號 .....	中環	新開發
銅鑼灣道98-100號 .....	銅鑼灣	新開發
蓮花宮西街11-13號 .....	銅鑼灣	新開發
蓮花宮東街11-15號 .....	銅鑼灣	新開發

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

#### 5.4.3 平均租金 — 分析及預測

儘管全球經濟不明朗，惟鑒於中國內地經濟持續增長(國際貨幣基金組織預測二零一二年本地生產總值增長率為7.8%)及現時較高的出租率，服務式住宅市場近期應會面臨租金進一步上漲且出租率接近飽和。

服務式住宅需求在很大程度上依賴商業活動，故與寫字樓市場相似。因此，服務式住宅租金變化與甲級寫字樓租金變化密切相關。經考慮上述關係及服務式住宅存量，假設二零一四年及二零一五年新增1,119個單位(等於二零零一年至二零一一年的十年平均供應量)，可對服務式住宅的平均租金作以下預測。

預期經濟於二零一三年恢復且供應量有限，預計二零一三年至二零一五年租金會增加介乎3.0%至7.6%。

### 服務式住宅租金預測(二零一三年(估計)至二零一五年(估計))

年份	租金增長(%)
二零一三年	+7.6%
二零一四年	+6.7%
二零一五年	+3.0%

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 6.0 住宅市場概覽

### 6.1 住宅行業概覽

#### 6.1.1 住宅單位分類

根據差餉物業估值署的資料，私人住宅單位可按單位面積(以實用面積計量<sup>35</sup>)分為五類。

單位尺寸(實用面積)	差餉物業估值署分類
小於40平方米／430平方呎	A類
40至69.9平方米／430至752平方呎	B類
70至99.9平方米／753至1,075平方呎	C類
100至159.9平方米／1,076至1,721平方呎	D類
160平方米／1,722平方呎或以上	E類

資料來源：差餉物業估價署

#### 6.1.2 存量及分佈

過往十年，近郊(新界)的住宅供應已趕超城區(港島及九龍)，住宅總存量達39.3%，較二零零二年高2.6個百分點。過去十年，港島超過1,000個單位的大型住宅開發項目稀少，僅有四個項目超過1,000個單位，且二零零八年以後並無任何大型項目竣工。

#### 港島的大型住宅開發項目(二零零三年至二零一二年)

地區	項目名稱	單位數目	竣工年份
薄扶林	貝沙灣	2,744	二零零八年
西灣河	嘉亨灣	2,020	二零零五年
上環	帝后華庭	1,148	二零零三年
鴨脷洲	深灣軒	1,040	二零零四年

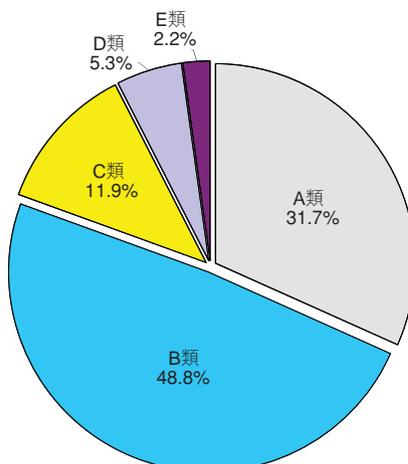
二零一一年底，香港的私人住宅總存量達1,110,561個單位，其中323,346個單位(29.1%)位於港島，350,234個單位(31.5%)位於九龍及436,981個單位(39.3%)位於新界。

35 根據差餉物業估價署的資料，「住宅單位的建築面積是以「實用面積」來計算。「實用面積」是指單位獨佔的建築面積，包括露台及外廊，但不包括樓梯、升降機槽、渠管、大堂及公用廁所等公用地方。量度「實用面積」時，是從圍繞該單位的外牆向外的一面或該單位與毗連單位的共用牆的中間點起計。窗台、天井、花園、庭院、平台、車位等地方則不包括在內。」

二零零二年至二零一一年，B類住宅單位存量超過A類、C類、D類及E類，佔香港住宅單位存量的最大部份，而整體住宅單位中豪宅的比例微升，由二零零二年的7.3%上升至二零一一年的7.5%。

按該等單位的面積計算，A類佔31.7%，即352,056個單位，B類佔48.8%，即542,381個單位，C類佔11.9%，即132,600個單位，D類佔5.3%，即59,156個單位，E類佔2.2%，即2,478個單位。

按類別劃分的私人住宅存量(二零一一年)



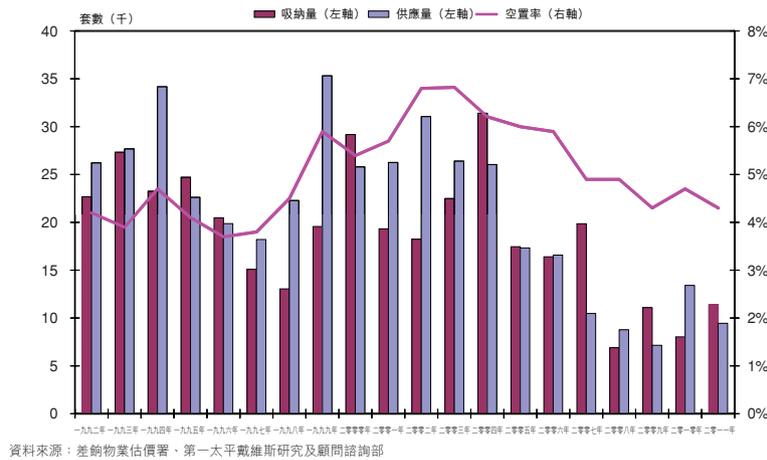
資料來源：差餉物業估價署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

### 6.1.3 平均空置率、吸納量及成交量

平均空置率<sup>36</sup>自一九九二年起開始升高，二零零二年及二零零三年達到最高值6.8%，再自二零零三年起逐漸下降，至二零零九年降至4.3%。由於前幾年房地產市場情緒有所改善，發展商著手發展名城1期及2期(2,728個單位)、領都(1,688個單位)及柏慧豪園2期(1,068個單位)等多個擁有超過1,000個單位的大型項目。該等項目竣工後，空置率於二零一零年回升至4.7%。然而，經濟強勁增長帶動投資者及最終用戶的需求增加，二零一一年吸納量大增至11,400個單位，超過該年供應量9,449個單位，平均空置率降至4.3%。

36 根據差餉物業估價署的資料，空置是指於年底普查時單位實際上未被佔用。平均空置率按年末的空置量除以總存量計算。

平均空置率、吸納量及供應量(一九九二年至二零一一年)

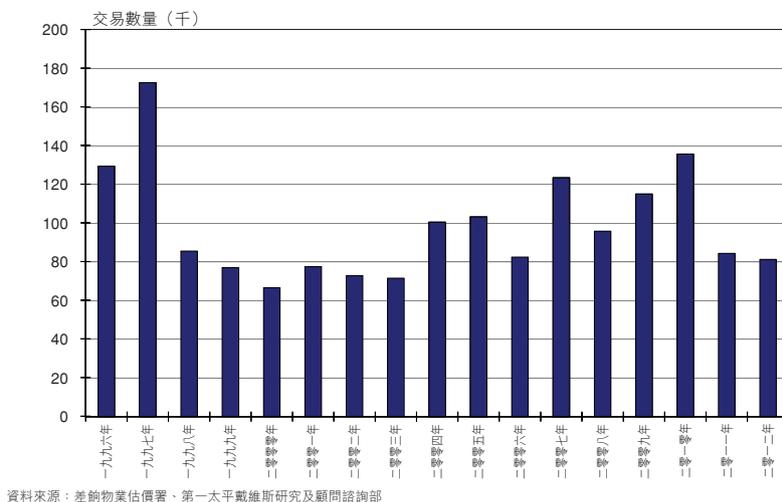


6.1.4 成交量

雖然二零零六年上調本港按揭利率以遏抑住宅市場活動，但由於本地經濟強勁增長及通脹環境，結果成交量於二零零七年回升。

二零零八年全球金融危機嚴重影響金融行業，亦令住宅交易量下降。隨後於二零零九年及二零一零年美國聯邦儲備委員會注資救市並延長低利率期限，刺激地方購房活動及中國內地資金流入市場。然而，為遏抑住宅市場的投機行為，政府於二零一零年十一月起向兩年內轉售的住宅物業徵收額外印花稅。其後市場情緒疲弱，導致二零一一年交易銳減。二零一二年十一月，政府將額外印花稅的轉售年期由兩年延長至三年，並向非本地及企業買家徵收買家印花稅以進一步抑制投資需求。

住宅單位成交量(一九九六年至二零一二年)



## 6.1.5 平均價格及租金

### 6.1.5.1 平均價格

美國聯邦儲備委員會注資救市及延長低利率期限，刺激物業價格上漲。雖然政府採取緊縮信貸等一系列措施抑制樓價，但物業價格指數仍衝破一九九七年的最高值。根據差餉物業估價署的資料，二零一二年的整體住宅價格指數較二零一一年高13.2%(臨時)。

自二零零九年中起，實際存款利率為負值，是推動住宅價格上漲的另一因素。實際存款利率為負指美國聯邦儲備委員會的量化寬鬆計劃引致通脹，大大削弱現金購買力，致使現金儲蓄回報為負。於該等情況下，個人投資者傾向於以不動產形式(例如物業)儲存財富以抵禦通脹，結果導致近年來物業價格上漲。

平均售價及租金指數(一九九二年至二零一二年)



### 6.1.5.2 平均租金

住宅租金走勢與售價走勢看齊，惟由於租金變動更多受住房需求而非投機活動推動，因此波幅較小。二零零三年中期起經濟回暖，住房需求恢復，在全球金融危機產生負面影響之前，租金自二零零三年至二零零八年增長57%。全球金融危機對經濟活動及就業市場造成不利影響，導致二零零九年租金同比下降13%。由於經濟逐漸回暖且公寓供應有限，住宅租金自二零零九年至二零一二年反彈41.9%。根據差餉物業估價署的資料，二零一二年的整體住宅租金較二零一一年高6.3%(臨時)。

## 6.1.6 政府政策對住宅市場的影響

二零零九年第三季以來，政府頒佈多項措施為住宅市場降溫，確保住宅市場健康發展。該等措施可分為三大類—提高印花稅、緊縮信貸及增加供應。

### 6.1.6.1 印花稅

二零一零年二月二十四日，財政司司長宣佈，自二零一零年四月一日起，將價值逾港

幣2,000萬元之物業的印花稅稅率由3.75%提高至4.25%，且不再允許有關交易買家延付印花稅。該法令乃利用印花稅為豪宅銷售市場降溫的第一步。

鑒於大眾及高檔樓盤市場的樓價均不斷上漲，財政司司長於二零一零年十月十九日宣佈徵收額外印花稅，向於六個月內、六個月至十二個月間及十二個月至二十四個月間轉售的住宅單位分別按物業價格的15%、10%及5%徵收額外印花稅。二零一一年十月二十六日，財政司司長宣佈修訂印花稅條例，調整額外印花稅的稅率並延長物業持有期。根據調整後的規定，二零一二年十月二十七日或以後所購住宅物業於三十六個月內轉售須按新稅率繳納額外印花稅。倘持有物業六個月或以下，則新稅率為20%，倘持有六個月以上但不超過十二個月，則新稅率為15%，倘持有十二個月以上但不超過三十六個月，則新稅率為10%。

二零一二年十月，為進一步抑制投機住房需求，政府按物業代價或市值(以較高者為準)的15%向非本地及公司買家徵收買家印花稅。

二零一三年二月二十二日，財政司司長宣佈向所有買家徵收雙倍印花稅，惟購買當時在香港並無擁有任何其他住宅物業的香港永久居民除外。

印花稅現時均於簽署買賣協議時收取，而非按目前慣例於交吉非住宅物業時收取。新印花稅率適用於非住宅物業交易。

#### 對住宅物業市場的影響

增收印花稅對價值逾港幣2,000萬元的物業影響不大，E類單位的價格仍繼續攀升。

徵收額外印花稅增加住宅物業的交易成本，且大大影響成交量。根據土地註冊處的資料，二零一一年住宅物業的成交量為84,402個單位，較二零一零年下降37.8%。然而，物業價格所受影響似乎極微。二零一零年十二月，大眾(A類、B類及C類)及高檔(D類及E類)住宅價格指數較二零一零年十一月分別下跌0.43%及1.0%，再於二零一一年一月上漲，超過二零一零年十二月，可見額外印花稅對價格影響甚微。二零一二年十月，政府延長須繳交額外印花稅的物業持有期以增加效用及調高稅率。

鑒於推行時間不長，額外印花稅、買家印花稅及雙倍印花稅的影響仍待觀望。

#### 6.1.6.2 信貸緊縮

雖然根據聯繫匯率制度，香港的利率波動實質上與美國聯邦基金目標利率一致，但金管局已推出多項其他措施緊縮信貸，而並非直接調節按揭利率。

按揭成數限制

金管局自二零零九年十月起多次降低各樓價等級的按揭成數，如下所示：

不同價值住宅物業所需最高按揭成數(二零零九年至今)

港幣百萬元	二零零九年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	十月 二十三日 之前	十月 二十三日至 二零一零年 八月十三日	八月十三日 至 二零一零年 十一月 十九日	十一月 十九日至 二零一一年 六月十一日	六月十一日 及以後
>20.0 . . . . .	70%	60%	60%	50%	50%
12.0-20.0 . . . . .	70%	70%	60%	60%	50%
10.0-12.0 . . . . .	70%	70%	70%	60%	50%
8.0-10.0 . . . . .	70%	70%	70%	60%	60%
7.0-8.0 . . . . .	70%	70%	70%	70%	60%
<7.0 . . . . .	70%	70%	70%	70%	70%

資料來源：金管局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

價值港幣700萬元至港幣1,000萬元之住宅物業的按揭成數由70%降至60%，而價值高於港幣1,000萬元之住宅物業的按揭成數則由70%降至50%。該項措施降低高檔物業的槓桿比率，導致豪宅市場價格上漲放緩。

對住宅價格的影響

根據差餉物業估價署的資料，二零一二年十月A類、B類及C類單位的價格指數較二零零九年十月高出71.1%，而D類及E類物業的價格指數則上升40.9%。大型及高檔住宅物業的信貸收緊，或會有助樓價小幅上升。

6.1.6.3 供應增加

鑒於房屋價格不斷上漲，政府實施一系列措施增加住宅供應。

居者有其屋計劃(「居屋計劃」)

政府於二零零三年無限期停建新居屋，活化30萬居屋計劃單位的二手市場，其中超過6萬個單位已付地價，約25萬個未付地價，投入公開市場及居屋計劃二手市場出售，價格大多低於港幣200萬元，位於香港多個地區。此後，政府於二零一一年／二零一二年施政報告中宣佈恢復居屋計劃。此外，政府將每年允許5,000名合資格「白表申請人」於二手市場購買居屋計劃單位而毋須支付地價。

土地供應

政府積極尋求方法尋找可用作長期住宅供應的住宅用地，包括增加港鐵及市區重建局(「市建局」)項目的啟動和開發費用、將申請強制拍賣門檻由90%降至80%以及增加政府土地招標的頻率。同時，政府不斷將位於新界的不長植被、荒置不用或不再作原用途的綠化帶區域轉為住宅用地。政府亦檢查「政府、機構或社區」土地，避免長期儲備土地未獲充分利用，但並無具體開發計劃，並致力減少政府公用事業對鄰近地區發展的限制。

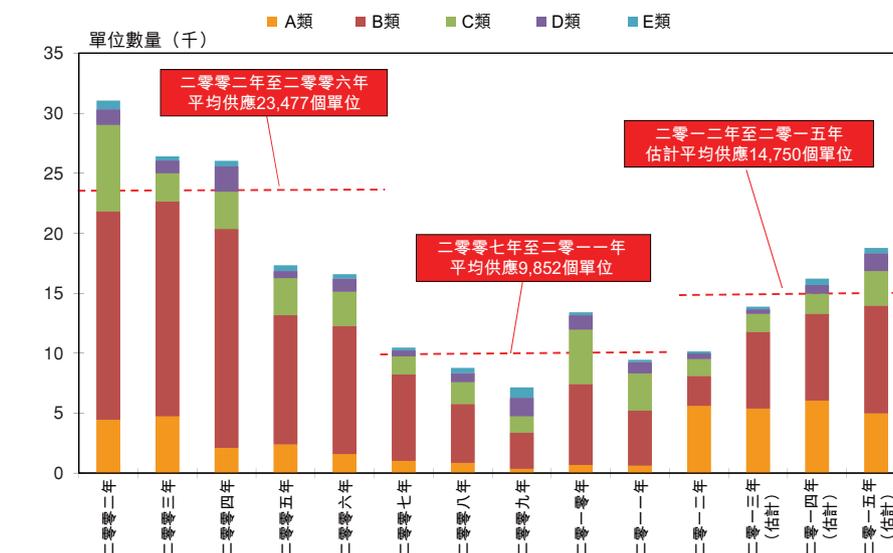
政府於二零一三年施政報告中強調，正在通過增加住宅土地供應解決住房問題。因此，未來土地供應將重點用於住宅土地。

對住宅價格的影響

雖然政策公佈後住宅價格上漲隨即放緩，但有關措施的實際效果仍備受置疑。新居屋計劃及土地供應政策的實行需要時間，因此短期內不會影響住宅供應。事實上居屋計劃的發展或會減少原計劃用於私人住宅開發的部份土地資源，可能導致住宅土地供應不足的情況惡化。

6.2 過往及預測供應(包括未來發展、轉換及翻新)的全面及按地區分析

按類別劃分的過往及未來私人住宅供應(二零零二年至二零一五年(估計))



資料來源：差餉物業估價署、屋宇署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

由於二零零二年底暫停賣地，加上港鐵公司與九廣鐵路公司協議將物業開發延期至二零零七年，未來幾年市場將供不應求，促使若干買家進入物業市場。恢復賣地申請名單中僅有少量大型地盤，且政府嚴格審批有關申請，足見政府控制供應的決心。

二零零二年至二零零六年每年的供應量達23,477個單位，遠超二零零七年至二零一一年的平均供應量9,852個單位。二零零七年至二零一一年供應水平較低是近年來樓價上漲的原因之一。

6.2.1 按地區劃分的未來供應

二零一三年至二零一五年，香港三個區域中新界的住宅單位供應量將最大，平均每年供應8,917個單位。九龍緊隨其後，平均每年供應3,768個單位。預計港島的供應量最少，二零一三年至二零一五年每年約供應3,599個單位。

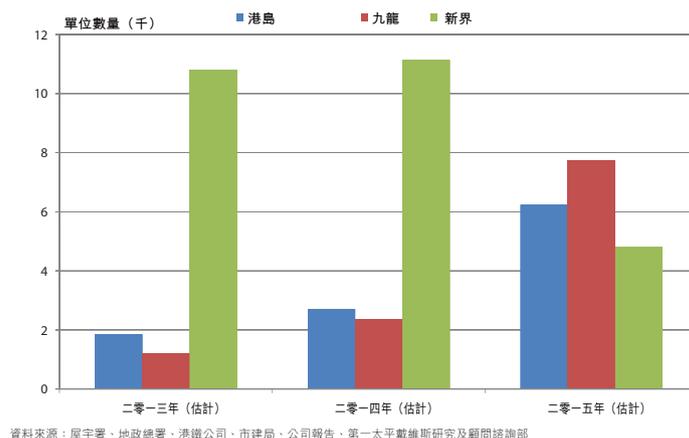
港島的大型項目數量不多，僅 貴公司的皇后大道東200號項目(約1,300個單位)提供逾1,000個單位，估計將於二零一五年完工。南豐發展的柴灣道31至69號項目(約700個單

位，將於二零一五年完工)與新世界的繼園街5號、繼園下里及繼園上里項目(611個單位，將於二零一四年完工)是未來幾年港島的其他兩大發展項目。

牛池灣的聖約瑟安老院重建項目(2,120個單位)及油麻地港鐵柯士甸站的C及D地盤(1,266個單位)為九龍最大的兩個項目，提供逾1,000個單位。

新界日後將成為主要供應區，未來數年將有數個逾1,000個單位的項目完工。即將完工的最大項目包括馬鞍山的落禾沙項目(3,537個單位)、元朗的YOHO Town三期(2,508個單位)、元朗的尚悅(2,595個單位)及將軍澳的峻瀝(1,777個單位)。

### 按地區劃分的未來住宅供應(二零一三年(估計)至二零一五年(估計))



## 6.3 需求分析

### 6.3.1 出生率及結婚率

根據政府統計處的資料，二零一二年出生人數約為91,600人，為史上第二高位，而結婚人數為60,300人，創歷史新高。該等數據顯示最終用戶對住宅單位的強勁需求。

### 6.3.2 家庭分析

按第5.1.3.2節所載，過去十年香港的家庭數目有所增加，與住宅總存量的增加息息相關。

根據政府統計處的資料，家庭規模縮小(通常稱為分家)的現象出現。二零一二年第四季，約74%的家庭由兩人至四人組成，而二零零一年為67%，小型家庭數目增加，而該等家庭大多由年輕一代組成，可能偏好位於較偏遠地區之新項目的小型單位，促進新界的人口增長。由於小型家庭數目不斷增加以及購置中小型單位的能力增強，加上港島的平均家庭規模最小，因此港島將成為三個區域中對該類單位需求最大的區域。

### 6.3.3 按揭利率

低利率視為近年來促成樓價上漲的主要因素之一。利率下降，即銀行借款成本偏低，結果置業能力及需求上升。因此，按揭利率與整體樓價成反比。根據美國聯邦儲備委員會主席二零一二年十一月二十日的最新演講，極低的聯邦基金利率可能得以保證，至少到二零一五年中。

### 6.3.4 未來供應／需求動態

二零一二年至二零一五年的供應量預計將達每年14,750個單位，較二零零七年至二零一一年的年平均供應量9,852個單位增加49.7%。經考慮政府統計處所估計未來幾年的新型家庭結構以及日後的私人及公共住房需求，我們發現住房供需之間存在差異。

	新型家庭需求
二零一三年新型家庭需求 .....	30,800
二零一四年新型家庭需求 .....	31,800
二零一五年新型家庭需求 .....	31,900
總需求 .....	94,500
扣除：二零一三年至二零一五年房屋委員會所 提供公共租住房屋供應量 <sup>37</sup> .....	45,000
扣除：二零一三年至二零一五年私人住宅供應量 .....	48,852
二零一三年至二零一五年住宅單位的供需差額(假設並無拆除) .....	648

資料來源：政府統計處、房屋委員會、房屋協會、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

估計未滿足的住房需求(不包括鄉村式發展項目)為648個單位。可見，儘管二零一二年至二零一五年供應增加，但預計供不應求的局面仍將持續。

## 6.4 住宅市場未來三年的預測供應、平均價格及平均租金

### 6.4.1 價格預測

儘管二零零三年至二零一二年整體住房價格上漲2.3倍，且目前較一九九七年的高價值更高出26%，但由於刺激普通住宅價格上漲的若干有利因素不及政府實行的一系列樓市抑制措施加上按揭利率不斷上升，因此該上升趨勢未來應會停止。

假設按揭利率將上升至2.8%，而家庭收入保持不變，則住宅價格需下調20%，負擔能力比率才會回歸至歷史(一九九八年第一季至二零一二年第四季)平均水平40%。因此，在看跌情況下，未來三年的平均住宅價格應會下跌共計20%。

然而，由於槓桿比率較低(根據二零一一年的人口調查，60%的住宅物業無按揭)、投機水平較低及政府或會於價格開始下跌時解除若干措施，我們認為未來三年的平均住宅價格更可能下跌共近10%。

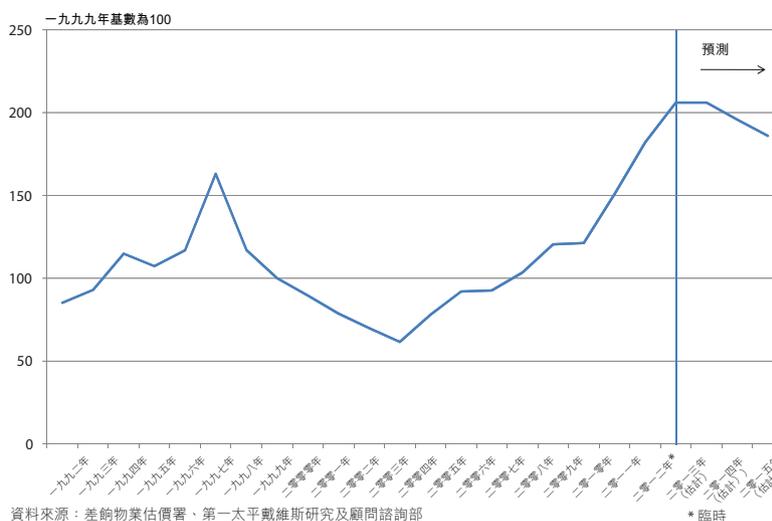
37 根據房屋委員會的數據，合共7.5萬個公共租住房屋單位將於二零一二年／二零一三年至二零一六年／二零一七年完工，即表示平均每年將有1.5萬個單位完工。

住宅價格預測(二零一三年至二零一五年)

年份	普通住宅價格變動(%)
二零一三年	0.0
二零一四年	-5.0
二零一五年	-5.0

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

住宅價格指數(一九九二年至二零一五年(估計))



7.0 MICE 市場概覽

7.1 香港 MICE 市場的發展

儘管經濟結構自地區傳統製造基地轉移，香港憑藉其優越的策略位置、成熟的基礎設施與其他競爭優勢，一直是受買家與供應商吹捧的滙集地點。九十年代香港會展中心二期與九展中心的落成鞏固了香港作為珠三角製造商「展廳」的地位。同時，香港向國際金融中心與旅遊／零售目的地轉型使之成為國際 MICE 活動的地區中心。

鑒於香港會展中心客戶對會展場地的殷切需求，香港會展中心於二零零六年五月開始二期擴充，二零零九年四月完成，新增會展場地19,400平方米。

香港是全球公認的 MICE 及商務旅客的最佳目的地之一。二零一一年，香港於2011 Business Traveller Asia – Pacific Travel Awards 被譽為全球最佳商業城市，並於 CEI Asia 雜誌舉辦的 Best MICE City Awards 中排名第一。

香港貿發局是支持香港 MICE 市場尤其是會展方面的一大功臣。香港貿發局所組織商品交易會的參展商與交易買家數量自二零零五／二零零六財政年度至二零一一／二零一二財政年度<sup>38</sup>增加超過40%，於二零一一／二零一二財政年度分別為32,774名及675,300名。

38 二零零五／二零零六年至二零一一／二零一二年。資料來源：香港貿發局二零零五／二零零六年及二零一一／二零一二年年報。

二零一一／二零一二財政年度，按參展商數量計算，香港貿發局舉辦的交易會中有十次於亞洲同類交易會拔得頭籌，有三次交易會(即香港貿發局香港禮品及贈品展、香港貿發局香港鐘表展及香港貿發局香港秋季電子產品展)的參展商數量位居該年全球同類展會首列。

## 7.2 設施及未來發展項目

### 7.2.1 現有會展設施

香港的多個會展設施曾舉辦各種國際、地區及地方貿易及消費展。規模較大且最受大參展商推崇的是香港會展中心、亞洲國際博覽館與九展中心，因規模宏偉、策略位置優越及設施供應齊全，大部份展覽、會議及公司活動均於該三個設施舉行。

### 7.2.2 酒店會議設施

香港各大酒店除有住房、劇場、教室、宴會設施及迎賓區外，均配有會議設施。儘管如此，雖然若干酒店的球室適合小型展覽，但鮮有提供會展場地及會議設施與會議室。

灣仔合和中心二期落成後，可成為香港會展中心以外提供會議設施的另一選擇，使酒店會議設施的供應於二零一八年大幅改善。

### 7.2.3 未來會展設施<sup>39</sup>

因香港會展中心與亞洲國際博覽館的會展場地旺季供應緊張，故香港政府目前正在審查香港會展中心三期擴充是否可行。二零一一年十一月，立法會工商事務委員會表示，政府已與亞洲國際博覽館發展商討論盡快進行亞洲國際博覽館二期擴充。倘進行亞洲國際博覽館二期擴充，則該設施的展覽面積將由66,000平方米擴至100,000平方米。

灣仔港灣缺乏香港會展中心三期擴充所需的開發土地，而亞洲國際博覽館遠離香港的核心商業區是目前該兩個擴充項目面臨的兩大難題。儘管如此，亞洲國際博覽館擴充項目不會面臨土地限制。

商務及經濟發展局局長蘇先生於二零一三年一月九日在立法會上表示，政府已意識到旺季對 MICE 場地的強勁需求。政府獲悉，二零一零年至二零一二年，香港會展中心因場地缺乏而合共拒絕44項會展場地出租申請，其中僅13項與貿易展覽有關。同期，雖然大部份申請目標日期處於展覽行業旺季，但香港會展中心亦因場地缺乏合共拒絕89項會議場地申請。同時，亞洲國際博覽館於過去三年未曾因場地短缺而拒絕任何申請。二零一二年，香港會展中心的會展設施有41個展覽日達致飽和，主要處於展覽行業的旺季。亞洲國際博覽館於二零一二年有八天接近飽和，包括九月香港珠寶展與十月中國秋季電子產品及零件採購交易會的期間。

鑒於該兩個項目仍在規劃階段，現時尚無發佈確切的竣工時間。

39 資料來源：香港貿發局。

## 7.3 MICE 設施的需求

### 7.3.1 MICE 旅客

香港業已成為亞洲會展的中心。二零一一年，約156萬名 MICE 留宿旅客訪港，較二零一零年增長9%，而較二零零八年增長33.9%。二零一二年有161萬 MICE 留宿旅客訪港，較去年增長3%。MICE 留宿旅客所佔留宿旅客總數的比例亦自二零零八年的6.7%增至二零一二年的6.8%。

#### MICE 留宿旅客

年份	留宿旅客數目	按年增長率(%)
二零零八年	1,167,657	
二零零九年	1,164,848	-0.2
二零一零年	1,429,941	+22.8
二零一一年	1,562,940	+9.3
二零一二年	1,606,154	+2.8

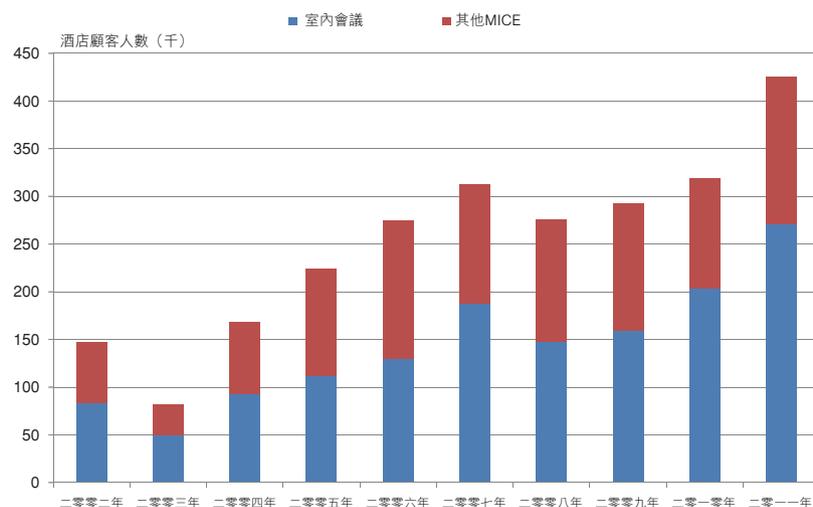
資料來源：香港旅發局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

二零一二年，於各大市場中，內地旅客所佔 MICE 留宿旅客的比重最大，為45.2%，二零零八年為35.5%。中國內地 MICE 留宿旅客總人數於二零一二年為726,272名，二零一一年為670,156名，較二零零八年增長61.9%。

MICE 旅客在香港逗留期間的消費支出亦有上升趨勢。根據香港旅發局資料，二零一一年，MICE 旅客人均消費達港幣9,187元，較該年留宿旅客高25%，但較商務旅客低3%。

### 7.3.2 MICE 酒店顧客

#### 按種類劃分的 MICE 酒店顧客(二零零二年至二零一一年)



資料來源：香港旅發局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

MICE 旅客亦扶持了本地酒店行業。二零一一年，約426,000名 MICE 旅客登記入住酒店，較二零零二年增加189%。MICE 酒店顧客比例亦由二零零二年的3.7%增至二零一一年的5.5%，隨着若干在鼓勵政策下訪港的旅客可分類為個人旅客，而有各種商業目的的若干旅客(包括參加 MICE 活動)可分類為商業旅客，該比例應會更高。

### 7.3.3 MICE 對當地經濟的貢獻

根據香港展覽會議業協會委託編撰的經濟影響研究的最新數據，二零一零年，會展行業為香港經濟貢獻港幣358億元(46億美元)，相當於香港本地生產總值的2.1%，較二零零八年增加19%。該金額中的港幣98億元(13億美元)來自會展旅客的會展支出，港幣81億元(10億美元)來自會展組織者與境內外參展商的支出。二零一一年，於香港參展的公司數目增加7.2%至60,817家。

## 7.4 市場前景

香港成功的自身關鍵因素使之與其他亞洲城市迥然不同，繼續吸引海外 MICE 旅客：

- 酒店食宿豐富多樣、菜餚形形色色與服務國際標準化。
- 專業服務提供商享負聲名、可靠且精通英語。
- 全球近三分之一的人口可乘坐五小時航班抵港。逾55條國際航線每周可提供約1,900次旅客航班往返逾130個目的地，且香港對170多個國家居民實行免簽，使之訪港更加便利。
- 港幣可自由兌換，自一九八三年起與美元按固定利率掛鈎，且貨幣流通無任何限制。全面公正的法律體制亦確保商業合約的實行與任何貿易糾紛可按公平合法的方式解決。
- 香港被視為提供融合東西方文化的多元化綜合市場的安全可靠城市。

然而，旅客食宿費用相對較高，會展場地不足導致無法滿足參展商需求，使未來當地 MICE 市場的進一步增長面臨挑戰。近期香港會展中心擴充完成有助推廣香港貿發局五項大型交易會，使之成為該行業的全球第一<sup>40</sup>。

政府與香港貿發局亦計劃擴充現有交易會，以吸引更多參展商及買家，同時進一步把握機遇，將亞洲其他城市舉辦的國際交易會及會議吸引至香港，ITU Telecom World 2006與二零零七年亞洲航空國際展覽會乃成功範例。

儘管如此，香港不與廣州、深圳及澳門等相臨城市爭鋒，而是與該等城市合作，尤其是在展會領域，香港可利用其對英語的精通與全面的商業及法律支持系統，處理更加複雜高端的產品交易會以及更為大型的國際會議，而其他中國城市可根據各自的規模及成本優勢處理大型商品交易會，以國內及地區會議居多。

高消費的 MICE 旅客在港逗留期間會一直感受到當地的熱情、享受餐飲及零售。對參加在香港會展中心、亞洲國際博覽館或九展中心舉辦的交易會及大型展會的旅客而言，首選的食宿為鄰近該等設施的高檔酒店，如此有利同一地區的零售及餐飲店。

40 資料來源：香港貿發局。

## 8.0 地區概覽

### 8.1 灣仔／銅鑼灣地區概覽

#### 8.1.1 灣仔／銅鑼灣概覽

灣仔是集商業、會展、娛樂及購物以及藝術文化活動為一體的中心區域。該區為主要交通樞紐，是港島東西的交匯處。緊靠灣仔以東的是銅鑼灣、跑馬地及北角／鰂魚涌，而金鐘、中環及上環均位於該區以西。該地區交通便利、有港鐵、電車、渡輪、巴士及小巴，僱員及居民每天可搭乘該等交通工具往返該區。

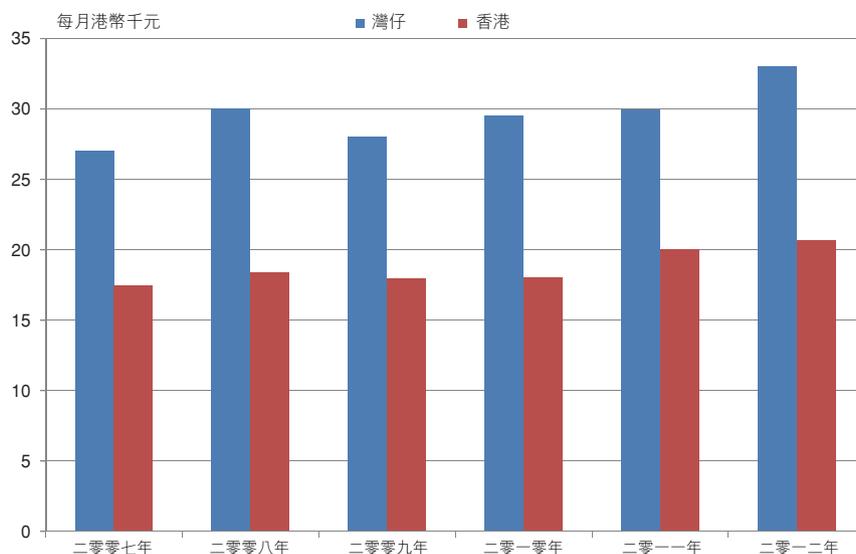
#### 二零一二年灣仔主要人口統計數據

居民人口.....	154,400
年齡層百分比 — 15至64歲.....	74.3
年齡層百分比 — 25至44歲.....	43.0
勞動人口.....	86,500
二零一六年中人口預計.....	157,500
平均家庭收入(港幣元／月).....	33,000

資料來源：政府統計處、規劃署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

根據二零一二年按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料，隨着通過重建的新住宅發展項目數目逐漸增加，更多富裕家庭移居該區，使二零一二年灣仔每月平均家庭收入達致全港最高，為港幣33,000元。

#### 灣仔與香港的平均每月家庭收入(二零零七年至二零一二年)



資料來源：政府統計處、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

灣仔的甲級寫字樓於二零一一年底為980萬平方呎，另620萬平方呎列為乙級。灣仔交通便利，有優質且租金實惠的甲級寫字樓供應，吸引安盛、美國萬通、寶潔公司、道瓊斯通訊社、埃克森美孚及華特迪士尼公司等大型跨國租戶。新鴻基地產及華潤等多家大型發展商的總部亦設於該區。該區缺乏封閉式的購物中心(商業樓宇內以購物中心方式經營的少數零售基座除外)，街舖是主要零售方式。

### 8.1.2 灣仔的主要開發項目

傳統上，灣仔以告士打道為分界線一分為二，分為灣仔北與灣仔南兩個區。灣仔北有私人及公共的寫字樓開發項目群，例如中環廣場、新鴻基中心、瑞安中心及香港會議展覽中心（「香港會展中心」）（香港最早的會議展覽設施）。另一方面，灣仔南包括甲級寫字樓、傳統住宅樓宇及街舖，但該區正在轉型過程中，有多個市建局項目正在進行。

灣仔寫字樓區現正開始轉移至灣仔南，儘管眾多赫赫有名的業主位於灣仔，但多數僅於該區擁有一項或兩項資產。於灣仔擁有資產組合的兩名業主為 貴公司及太古地產。 貴公司擁有合和中心、QRE Plaza 與 GARDENEast（總面積約100萬平方呎），日後竣工的皇后大道東200號項目（約1,300個單位）及合和中心二期（約110萬平方呎）會將灣仔南的物業組合擴至超過200萬平方呎，使 貴公司成為按所擁有面積計算的灣仔最大業主之一。同時，太古地產擁有太古廣場三座、皇后大道東8號及軒尼詩道28號逾800,000平方呎寫字樓，亦已完成開發及出售位於灣仔西側鄰近金鐘的星域軒（329個住宅單位）與星街5號（25個住宅單位）。熙信大廈若然重建會加固灣仔南寫字樓中心區的寫字樓供應。

因灣仔無大型購物中心， 貴公司目前及未來於該區的零售物業組合將達640,000平方呎，為該區最大。

位於該區堅尼地新的新大型項目合和中心二期由 貴公司計劃興建，開發為擁有約1,024間客房、商業面積達336,000平方呎的55層會議酒店。該項目亦包括堅尼地道、皇后大道東及春園街的若干道路工程改進。該項目竣工後，合和中心二期將成為該區地標酒店與吸引更多消費力的零售目的地。

君悅酒店（572間客房）與萬麗海景酒店（862間客房）均有擴充及改建計劃，且已經屋宇署批准。該等計劃將新增94,322平方呎酒店面積，滿足不斷增長的食宿需求。監督香港會展中心運營的機構香港貿易發展局（「香港貿發局」）向政府建議香港會展中心第三期擴充，但仍處規劃階段。

同時，華潤大廈綜合樓翻新工程將於二零一三年中完成（目前完成九成）。翻新包括改造辦公樓及零售基座（華潤大廈高座）與開發位於華潤大廈高座18層高共120間客房的六星級酒店，預計於二零一六年竣工。

其他即將落成的商業開發項目包括位於皇后大道東8號的一個翻新項目（前稱先施保險大廈），已由知名保險公司承租，待該樓宇明年竣工後，該公司將從銅鑼灣搬遷至此。

灣仔尤其是灣仔南正在迅速重建，特別是多幢舊住宅樓宇。在政府的支持下，市建局與大型發展商於該區合作順利完成多個項目，包括華人置業二零零六年所完成有904個住宅單位的開發項目尚翹峰，嘉華集團所完成有381個住宅單位的開發項目嘉薈軒，以及近期南豐集團完成的Queen's Cube。

另一大型市建局項目皇后大道東200號項目將提供總建築面積(「建築面積」)<sup>41</sup>835,000平方呎的商住樓面，合共約1,300個住宅單位，附有公共空間及護老院。皇后大道東沿街三棟保留的老式建築中迎合婚禮及文化長廊的主題店舖亦是該項目的特色。該項目預計由發展商信和置業與 貴公司於二零一五年完成。

下表載列有關灣仔的未來開發項目及基礎設施清單：

開發項目／基礎設施	開發項目資料	預計竣工時間
<b>私人住宅開發項目</b>		
皇后大道東200號項目	約1,300個單位	二零一五年
永豐街21至23號	不適用	規劃中
灣仔道137至143號	不適用	規劃中
慶雲街5至9號	不適用	規劃中
<b>零售物業開發項目</b>		
皇后大道東200號項目	86,000平方呎	二零一五年
合和中心二期	299,000平方呎	二零一八年
<b>酒店開發項目</b>		
謝斐道388至390號及馬師道12至20號	66,129平方呎 (91間客房)	二零一三年 第一季
摩理臣山道25至27號 Kong Link Hotel	47,820平方呎 (121間客房)	二零一四年 九月
駱克道128號 Brighton Hotel	70間客房	二零一三年中
皇后大道東242至246號港島英迪格酒店	138間客房	二零一三年 第一季
皇后大道東373號	299間客房	二零一五年 第三季
華潤大廈(低座)	145,273平方呎 (120間客房)	二零一六年 五月
合和中心二期	759,000平方呎 (1,024間客房)	二零一八年
港灣道1號(擴建)	94,322平方呎	規劃中
灣仔道137至143號	34,353平方呎	規劃中
軒尼詩道51至57號	50,867平方呎	規劃中
軒尼詩道8至12號(中港大廈)*	61,305平方呎	規劃中
<b>寫字樓開發項目</b>		
皇后大道東8號	60,000平方呎	二零一三年
軒尼詩道1號及軍器廠街2號	315,000平方呎	規劃中
合和中心二期	37,000平方呎	二零一八年
<b>其他開發項目</b>		
香港會展中心三期		規劃中
華潤大廈翻新項目		二零一三年中
莊士敦道130至136號(太極軒服務式住宅)	45個單位	二零一三年
<b>交通基礎設施</b>		
灣仔發展計劃二期(中環灣仔繞道)		二零一七年
沙田至中環線		二零一八年／ 二零二零年
北港島線		規劃中

\* 經城市規劃委員會批准。

資料來源：發展局、運輸及房屋局、規劃署、城市規劃委員會、香港旅發局、香港鐵路有限公司(「港鐵公司」)、公司年度報告及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

41 建築面積為所測量樓宇每層外牆內的面積，包括地面以下的任何樓層，但不包括建築事務監督認定建為或擬純粹用作泊車位、汽車裝卸貨區或由機械或設備佔用作升降機、空調或暖氣系統或任何類似服務的任何樓層。

即將落成的寫字樓及零售物業開發項目以及香港會展中心的擬擴建部份會進一步鞏固灣仔作為商業娛樂中心的地位，從而吸引更多商業及休閒旅客光顧。此外，即將落成的住宅開發項目會進一步滿足該區的零售物業需求，而其他需求以及該區目前強大的潛在消費力(二零一二年居民收入位居所有區域的最高位，為港幣33,000元)會隨二零一五年皇后大道東200號項目零售部份以及二零一八年合和中心二期購物中心的落成而滿足，該兩項開發項目均會以商場形式運營。

此外，香港政府表示，中心區商業土地供應數量無法與對寫字樓日益增長的需求相匹配。香港政府計劃從灣仔北的三幢政府辦公大樓搬遷至啓德辦公，並將該等地盤長遠而言用作寫字樓重建用途。該等地盤的未來寫字樓可提升灣仔的整體形象。

### 8.1.3 灣仔／銅鑼灣的交通基礎設施

灣仔有港鐵及公路網，新增的交通基礎設施會使該區的交通更加便利。

計劃興建的中環灣仔繞道會緩減灣仔繁忙的交通。中環灣仔繞道為連接中環與灣仔，橫穿港島北岸，長4.5公里的三線雙向主幹道。擬建主幹道於二零一七年竣工後，亦通過東區走廊連接路連接至東區走廊。

港鐵亦擬建沙田至中環線，站台鄰近目前的香港會展中心，改善至香港會展中心及周邊開發項目的交通。沙田至中環線為連接沙田目前的港鐵大圍站與港鐵金鐘站的17公里項目。擬建線路於二零一零年動工，預計大圍至紅磡段一期於二零一八年竣工，跨海段截至二零二零年運營。

擬建北港島線將通過灣仔與金鐘將港島東與中環連接。擬建港鐵會展中心站服務沙田至中環線與北港島線，位於鷹君中心及海港中心以北，擬建出口位於現有公共交通樞紐。該兩條港鐵線竣工後將會使該區的物業受惠。然而，北港島線仍在規劃中，尚未確定竣工日期。

擬建的港鐵會展中心站位於地下，地上僅有兩個出口。一個接近灣仔北部公共交通交匯處的現有的士站，另一個則位於目前的港灣道體育館。

#### 擬建的灣仔繞道

中環灣仔繞道與東區走廊連接路組成港島北岸東西向策略路線，將緩減目前的告士打道—夏慤道—干諾道中走廊沿線的交通擁擠狀況，是長4.5公里的三線雙向主幹道，其中隧道長3.7公里。該繞道連接中環的林士街天橋及北角鄰近城市花園的東區走廊。該項目旨在為港島東西向提供快車道，緩減中環、金鐘、灣仔及銅鑼灣的交通擁擠狀況。

通過港鐵銅鑼灣站連接現有跑馬地行人隧道至維多利亞公園的計劃包括橫跨記利佐治

街、啟超道及勿地臣街的24小時行人隧道，亦會通過黃泥涌道再延長至跑馬地。目前該計劃尚無確定時間安排。儘管日期尚未確定，但會提交以進行第二階段公開諮詢。

### 擬建的灣仔行人通道

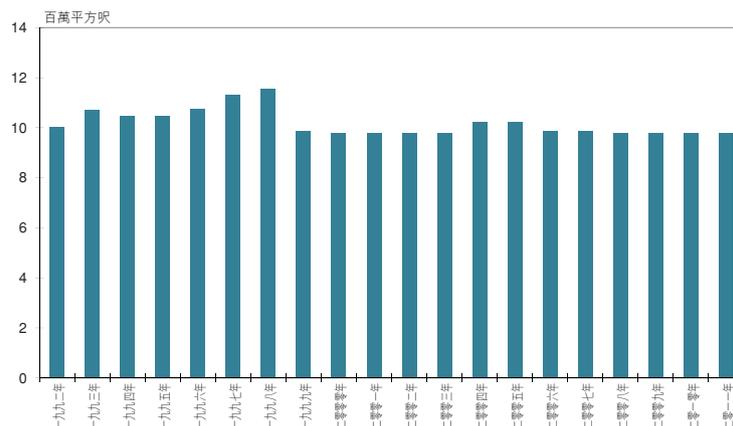
進一步工程包括興建一條100米長的新行人通道(連接港鐵灣仔站與皇后大道東200號項目的地庫，從修頓遊樂場地下通過，橫跨莊士敦道)以及改建現有鐵路設施。行人通道為橫跨莊士敦道的行人及港鐵乘客提供直接通道，將改善灣仔北與灣仔南以及灣仔南與港鐵灣仔站之間的行人通道連接。港鐵站D出口將位於擬建行人通道與皇后大道東200號項目的地庫的交界處。

該等計劃會提升灣仔尤其是灣仔南整體交通的便利性，深入鞏固其作為大型零售／休閒中心的地位。擬建的灣仔行人通道將成為灣仔北與灣仔南的首要紐帶，將提升該兩區的行人流量，同時，該兩區的商業設施可吸納整個灣仔的人流。

## 8.1.4 灣仔／銅鑼灣寫字樓市場概覽

### 8.1.4.1 存量

灣仔／銅鑼灣甲級寫字樓存量(一九九二年至二零一一年)

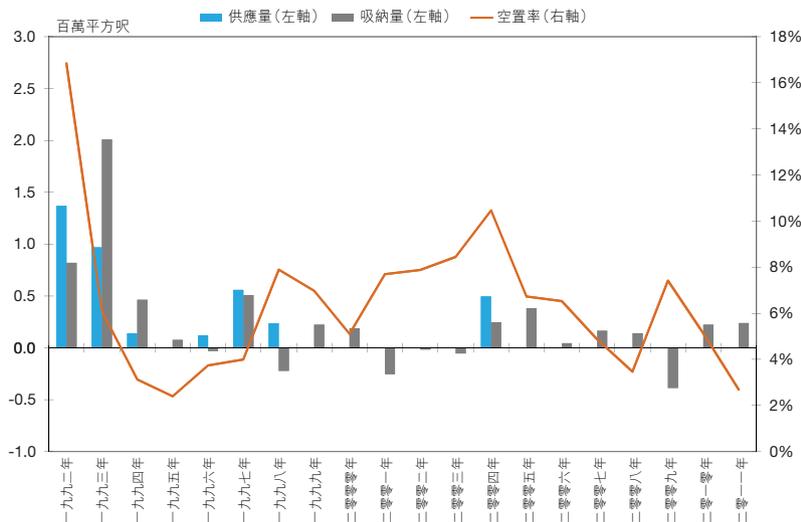


資料來源：差餉物業估價署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

根據差餉物業估價署的資料，灣仔／銅鑼灣的甲級寫字樓存量於二零一一年末為980萬平方呎。灣仔／銅鑼灣的存量水平於過去十載相對穩定，反映該區寫字樓發展項目地盤供應有限。

8.1.4.2 供應量、吸納量及空置率

灣仔／銅鑼灣的供應量、吸納量及空置率(一九九二年至二零一一年)



資料來源：差餉物業估價署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

甲級寫字樓供應傳統上限於灣仔／銅鑼灣區。一九九九年後該區的唯一供應是二零零四年的太古廣場三期及二零一二年的軒尼詩道28號及希慎廣場。該區有限的寫字樓供應使過去五年空置率保持在10%以下。二零一一年末，空置率為2.7%。

8.1.4.3 租金

灣仔／銅鑼灣甲級寫字樓租金指數(二零零三年第一季至二零一二年第四季)

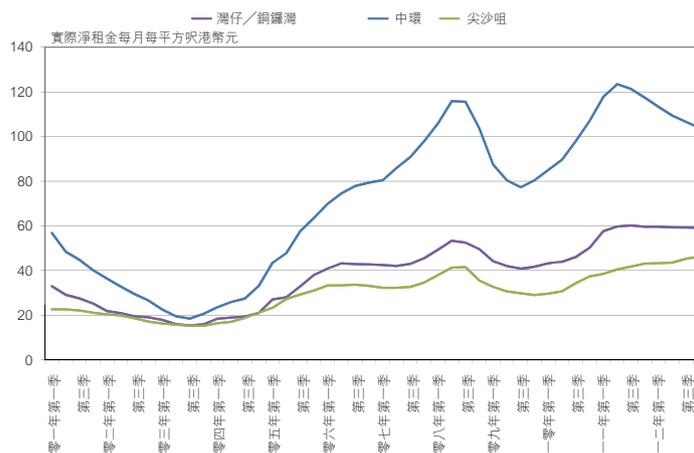


資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

二零零八年下半年全球金融危機爆發前，灣仔／銅鑼灣區的寫字樓租金於二零零三年第一季至二零零八年第二季增長194%。該區的寫字樓租金於二零零八年第二季至二零零九年第三季全球金融危機期間下降24%，後於二零零九年第三季至二零一一年第三季反彈48%。二零一一年第三季至二零一二年第四季租金減少2%，是由於金融服務需求不斷下降，核心商業區空置率不斷上升及全球經濟持續不穩。

第三季灣仔／銅鑼灣的租賃活動受新出現的中型租戶的租賃需求所推動，所需面積約3,000平方呎至5,000平方呎。

灣仔／銅鑼灣、中環及尖沙咀的甲級寫字樓租金(二零零一年第一季至二零一二年第四季)



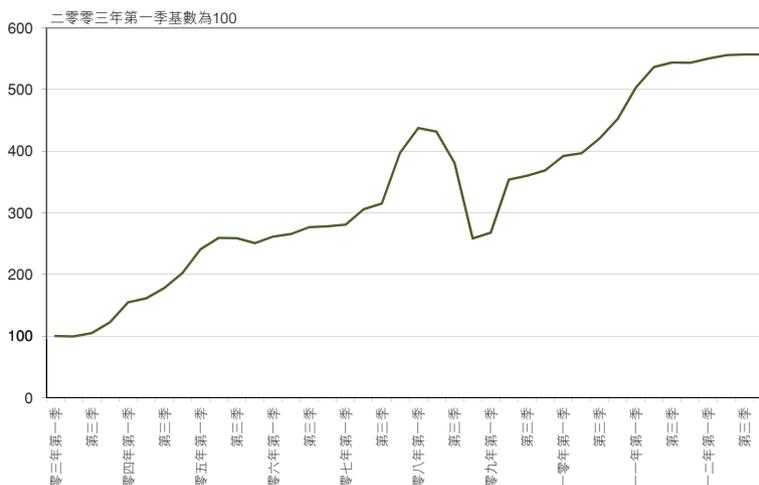
資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

按第2.2.2節的討論，雖然過去12個月中環寫字樓租金有所回落，但仍高於灣仔／銅鑼灣的寫字樓租金。而過去十年內，灣仔／銅鑼灣的寫字樓租金時常高於尖沙咀，惟實際淨租金溢價已由二零零一年第二季的每平方呎港幣19元逐漸下跌至二零一二年第四季的每平方呎港幣13元。

中環與灣仔／銅鑼灣的租金相差甚遠，亦吸引許多中環租客為控制佔用成本而將辦公室設於灣仔／銅鑼灣。灣仔／銅鑼灣的矚目交易包括 Aon China 及畢馬威會計師事務所的遷入，顯示該區有望成為中環之外的另一選擇。畢馬威會計師事務所租用希慎廣場合共五層(約80,000平方呎)，而 Aon China 目前則佔用時代廣場約79,000平方呎面積。荷蘭合作銀行已由約克大廈遷至太古廣場三座，拜耳則從中環移至合和中心。中環租金持續上揚令灣仔／銅鑼灣地區受益匪淺，二零一二年第四季灣仔／銅鑼灣甲級寫字樓平均實際淨租金為每平方呎港幣59元，較中環同期每平方呎港幣104元折讓43%<sup>42</sup>。

8.1.4.4 價格

灣仔／銅鑼灣甲級寫字樓價格指數(二零零三年第一季至二零一二年第四季)



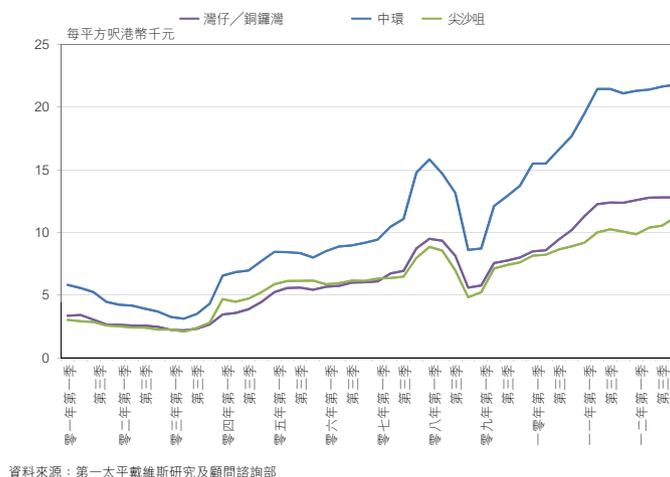
資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

42 第一太平戴維斯估計。

灣仔／銅鑼灣甲級寫字樓市場可供出售的存量有限，但國衛中心及會議中心等樓宇的辦公空間仍吸引到最終使用者及投資者。二零零八年第一季至第四季甲級寫字樓價格下跌41%。由於投資情緒見漲及優質存量有限，故二零零八年第四季至二零一二年第四季甲級寫字樓價格回升116%。

灣仔／銅鑼灣的許多分契業權寫字樓單位並不出售，本年度區內僅國衛中心及華比富通大廈等甲級寫字樓有少量交易。灣仔／銅鑼灣的房價略為上漲2.5%。

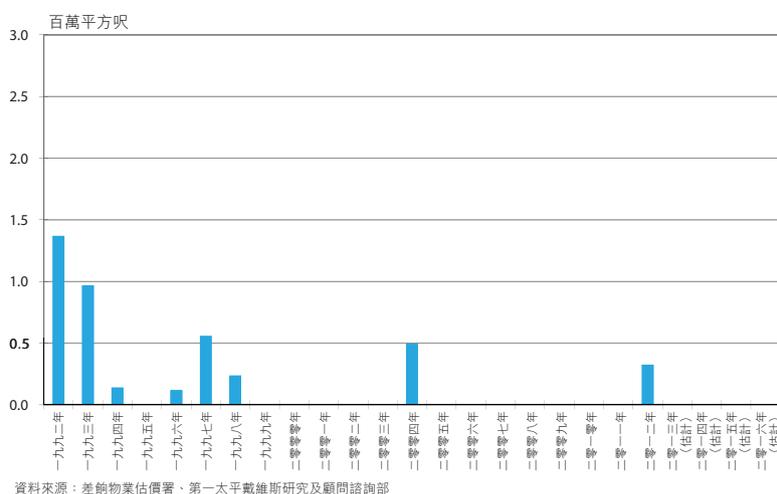
灣仔／銅鑼灣、中環及尖沙咀甲級寫字樓價格(二零零一年第一季至二零一二年第四季)



二零一二年第三季，灣仔／銅鑼灣甲級寫字樓價格為每平方呎港幣12,800元，低於中環寫字樓價格每平方呎港幣21,800元，但高於尖沙咀寫字樓均價每平方呎港幣11,200元。

8.1.4.5 市場展望

灣仔／銅鑼灣甲級寫字樓供應量(一九九二年至二零一六年(估計))



並無甲級寫字樓計劃於二零一二年之後竣工。二零一二年新樓盤僅有灣仔軒尼詩道28號及銅鑼灣希慎廣場。

## 8.1.4.6 近期可比較寫字樓供應量

## 灣仔軒尼詩道28號

地址.....	軒尼詩道24-34號
樓宇座數.....	1
層數.....	29層及地庫一層
建築面積(平方呎).....	145,389
發展商.....	太古
竣工日期.....	二零一二年七月

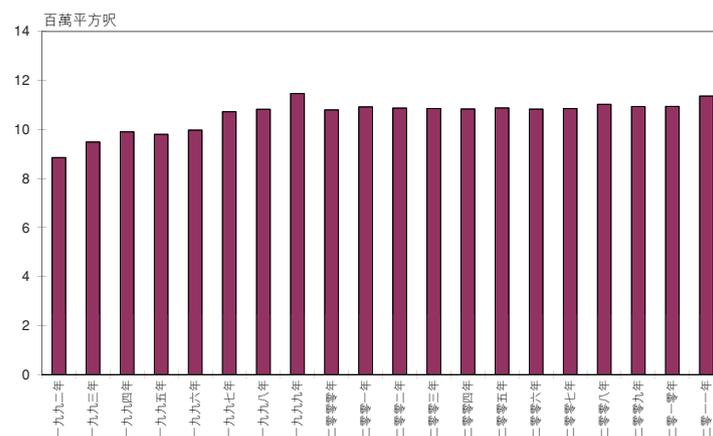
資料來源：屋宇署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

該太古寫字樓項目位於灣仔軒尼詩道24-34號，於二零一二年七月落成。寫字樓共29層，有地庫一層，總建築面積為145,389平方呎。

## 8.1.5 灣仔零售市場概覽

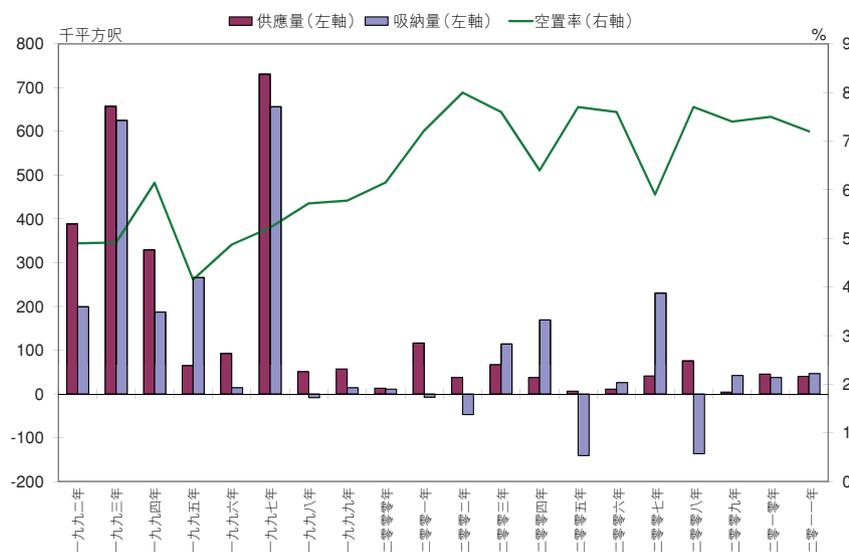
## 8.1.5.1 存量

## 灣仔／銅鑼灣私人商業樓宇存量(一九九二年至二零一一年)



資料來源：差餉物業估價署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

零售物業存量由一九九二年的890萬平方呎增至一九九九年的1,150萬平方呎，主要是由於時代廣場、世貿中心、利舞臺廣場及利園等多項大型購物中心落成。此後並無大型購物中心竣工，因此存量水平穩定在1,100萬平方呎左右。值得注意的是，所有主要購物中心均位於銅鑼灣，而街舖則是灣仔的主要零售物業類型。

8.1.5.2 私人商業樓宇的供應量、吸納量及空置率<sup>43</sup>灣仔／銅鑼灣私人商業樓宇的供應量、吸納量及空置率  
(一九九二年至二零一一年)

資料來源：差餉物業估價署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

一九九三年商用面積吸納量高，是由於時代廣場於同年落成；一九九五年吸納量高則主要是由於世貿中心及利舞臺廣場(於一九九四年竣工)順利開業。雖然一九九七年吸納量較高的部份原因在於利園開業，但大部份供應量及吸納量則來自於擴建後的香港會展中心，其主要功能面積增加一倍有餘。

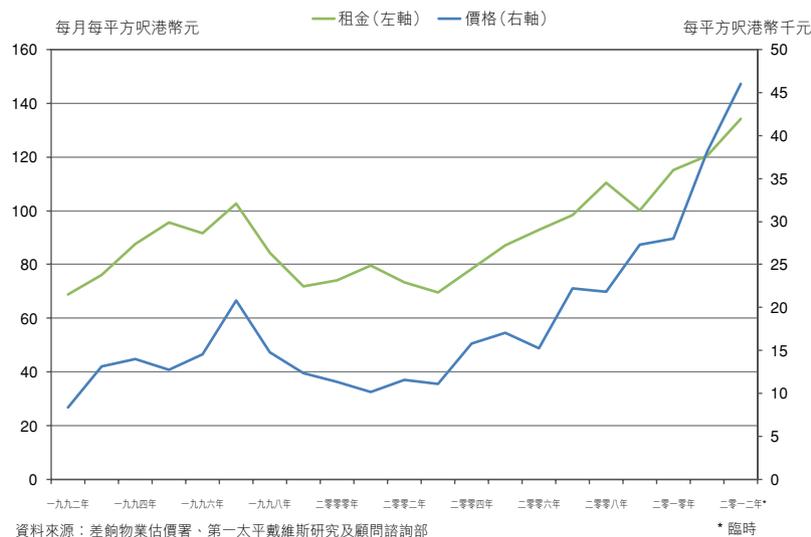
二零零五年吸納量呈負增長是由於中國內地訪港旅客人數減少以及利率提高導致本地經濟發展滯緩所致。二零零六年及二零零七年吸納量回升則是由於經濟復甦及證券市場回溫所致。二零零八年回落主要是由於全球金融危機衝擊核心零售市場。近年來，雖然吸納量增加，但供應仍舊有限，空置率一直介於6%至7%。

希慎廣場是二零一二年灣仔／銅鑼灣區竣工的唯一大型發展項目。鑒於其零售部份幾乎全部出租，故吾等預計吸納量與供應量相當。皇后大道東200號項目的零售部份將於二零一五年落成，會成為二零一三年至二零一五年間竣工的唯一零售物業供應。

43 本節所報建築面積均為差餉物業估價署界定之內部建築面積。

## 8.1.5.3 租金及價格波動

港島平均私人零售物業租金及價格(一九九二年至二零一二年)



由於並無灣仔／銅鑼灣私人零售物業租金及價格的單獨數列，故吾等已採用港島的數列作為代表。港島的零售物業租金於SARS疫情得以控制後回升，加上中國內地旅客增加帶動奢侈品消費強勢增長，二零零三年至二零零八年增幅為58.5%。全球金融危機衝擊核心零售市場，二零零九年租金因而下跌9.3%。之後經濟復甦拉動本地及旅客消費，二零零九年至二零一二年港島零售物業租金增長33.8%。

港島零售物業價格的波動趨勢與零售物業租金類似，二零零三年至二零零七年回升99.5%，乃三個分區中最高，是由於核心零售物業的投資興趣增加所致。二零零八年全球金融危機衝擊金融業，港島的核心零售市場因而受影響，零售物業價格下跌2.1%。零售物業市場隨後反彈，二零零九年至二零一二年間價格增長68.5%。

雖然若干國際品牌青睞中環，但仍有 Forever 21、Hollister 及 GAP 等其他偏愛旅遊熱點灣仔／銅鑼灣的品牌在此開設店舖。

## 國際時裝零售商於銅鑼灣的租賃實例

租戶	品牌	地址	租期
Forever 21 Asia Holdings Ltd . . . .	Forever 21	京華中心地庫至4樓	二零一一年九月至二零一八年八月
AFH Hong Kong Stores Ltd . . . . .	Hollister	希慎廣場單位 218-220、327-328	二零一二年四月至二零二零年四月
GAP Ltd . . . . .	GAP、GAP KIDS 及 baby GAP	希慎廣場單位 109-113、411-417	二零一五年五月至二零一七年五月

資料來源：經濟地產庫

## 8.1.5.4 未來可比較零售物業供應量

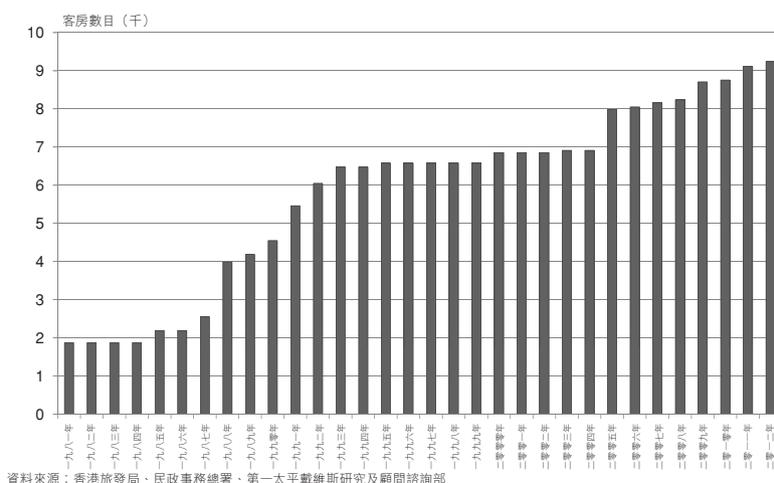
除 貴公司即將擁有的零售物業(皇后大道東200號項目)外，二零一三年至二零一五年間灣仔／銅鑼灣不會有可比較未來零售物業供應。

### 8.1.6 灣仔／銅鑼灣酒店市場概覽

#### 8.1.6.1 存量及供應

根據香港旅發局的資料，二零一二年第四季灣仔／銅鑼灣共有33間酒店，包括約9,235間客房，佔全港總數的14%。

灣仔／銅鑼灣酒店存量(一九八一年至二零一二年)



灣仔／銅鑼灣的酒店開發可追溯至上世紀七十年代，其間怡東酒店(883間客房，一九七二年)及柏寧酒店(803間客房，一九七三年)等落成。上世紀八十年代前期，酒店存量水平維持在2,000間客房，直至一九八八年起供應量增加。其後六年間，多間大型酒店竣工，例如君悅酒店(556間客房，一九八八年)、萬麗海景酒店(860間客房，一九八八年)、世紀香港酒店(511間客房，一九九一年)及富豪香港酒店(429間客房，一九九三年，於二零零七年新增53間客房)。截至一九九三年，酒店客房數目增至約6,500間。酒店存量於近十年內維持相同水平，直至二零零零年為止。二零零零年至二零零六年九間酒店(有共計1,997間客房)落成，其中五間(1,334間客房)皆於二零零五年落成，區內酒店存量增至約8,000間客房。

二零零九年皇冠假日酒店(263間客房)以及另外三間酒店開業，增加客房500間。二零一一年華麗精品酒店(258間客房)及太平洋帆船酒店(98間客房)開業後，酒店存量再增300間。

#### 8.1.6.2 灣仔／銅鑼灣酒店入住率

##### 按年劃分的平均入住率

	二零零七年 (%)	二零零八年 (%)	二零零九年 (%)	二零一零年 (%)	二零一一年 (%)	二零一二年 (%)
整體	86	85	78	87	89	89
灣仔／銅鑼灣	86	85	78	86	89	87

資料來源：香港旅發局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

二零零七年一月至二零一二年十二月，灣仔／銅鑼灣的酒店平均入住率為87%，與過去六年內整體市場情況相近。

### 8.1.6.3 灣仔／銅鑼灣未來可比較酒店供應量

二零一三年至二零一五年，灣仔／銅鑼灣有九個計劃酒店發展項目，共有1,005間客房，其中謝斐道388號(91間客房)、Hotel Indigo(138間客房)、Brighton Hotel(70間客房)、邊寧頓街13號(80間客房)及登龍街2號(38間客房)五個項目預期於二零一三年底前落成。於皇后大道東373號擬建之酒店將為最大未來供應，二零一五年第三季竣工後將供應299間客房。

#### 灣仔／銅鑼灣擬建酒店發展項目(二零一三年(估計)至二零一五年(估計))

發展項目	客房數量	預期竣工時間
灣仔謝斐道388號	91	二零一三年第二季
灣仔皇后大道東242-246號 Hotel Indigo	138	二零一三年第一季
灣仔駱克道128號 Brighton Hotel	70	二零一三年中
銅鑼灣邊寧頓街13號	80	二零一三年中
銅鑼灣登龍街2號	38	二零一三年底
灣仔摩理臣山道25-27號 Kong Link Hotel	121	二零一四年第三季
銅鑼灣登龍街32號	69	二零一四年第四季
銅鑼灣渣甸街60號	99	二零一五年第一季
灣仔皇后大道東373號	299	二零一五年第三季
合計	<b>1,005</b>	

資料來源：香港旅發局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

所有計劃酒店客房數量均不超過300間，因此在規模及供應設施方面均無法與目標物業(合和中心二期)媲美。

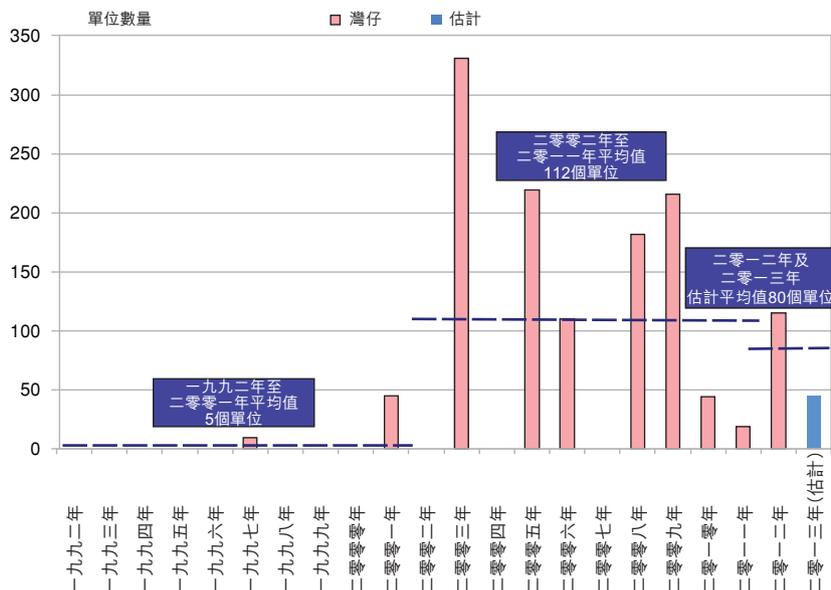
### 8.1.7 灣仔／銅鑼灣服務式住宅市場概覽

#### 8.1.7.1 存量及供應量

灣仔／銅鑼灣二零一二年的服務式住宅存量為2,696個單位，分別相當於香港及港島服務式住宅總存量的14%及32%。

灣仔／銅鑼灣的公寓式單位佔比(84%)高於酒店式單位，而在整體市場的佔比則為40%。

灣仔服務式住宅供應量(一九九二年至二零一三年(估計))



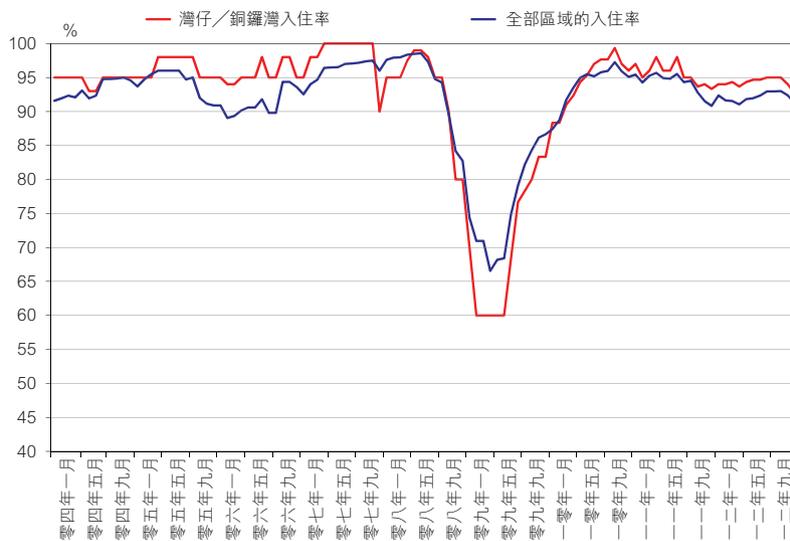
資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

灣仔服務式住宅供應量走勢與整體供應量走勢相似。自二零零二年起，灣仔服務式住宅供應量升至平均每年落成112個單位，而一九九二年至二零零一年每年僅落成5個單位。估計二零一二年及二零一三年新增供應量會降至每年80個單位。

二零零三年及二零零五年供應量上升是由於木棉花公寓酒店(280個單位)及齊安大廈(194個單位)於相關年度竣工。二零零九年新增約216個單位，皆由 GardenEast 供應。莊士敦道130-136號項目(45個單位)將於二零一三年竣工。

8.1.7.2 入住率及租金走勢

灣仔／銅鑼灣服務式住宅入住率(二零零四年一月至二零一二年十二月)



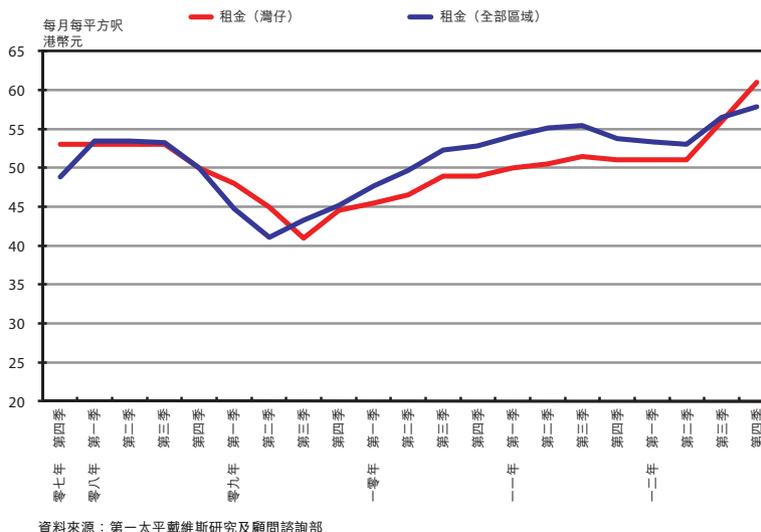
資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

全球金融危機之前，灣仔／銅鑼灣服務式住宅入住率緊跟香港整體平均值。二零零八年及二零零九年，該區入住率降至60%，而香港整體入住率則降至67%。

然而，由於本地經濟(尤其是金融業)回暖，灣仔／銅鑼灣入住率自二零零九年下半年起上升，二零一一年五月後開始超過香港整體平均入住率。入住率於年底下降是由於外籍人士於傳統假期返鄉所致。

灣仔／銅鑼灣服務式住宅的平均入住率高於整體服務式住宅市場。二零一二年十二月，灣仔／銅鑼灣服務式住宅平均入住率達93%，較整體服務式住宅高出1個百分點。灣仔／銅鑼灣七年平均入住率(二零零六年至二零一二年)為92%，與整體平均值持平。

灣仔服務式住宅平均租金(二零零七年第四季至二零一二年第四季)



二零零八年全球金融危機之下香港經濟不景氣，全部商業區的服務式住宅市場尤受拖累。二零零八年第二季至二零零九年第二季，灣仔業主將租金由每月每平方呎港幣53元下調23%至港幣41元。然而，由於亞洲市場強勁，僅六個季後需求便回升至原先水平，增幅為29%，與期內整體物業市場相近。

灣仔／銅鑼灣的租金普遍低於全部區域的平均值，原因是該區大部份服務式住宅屬於公寓式，所收取租金低於酒店式單位。

服務式住宅平均租金摘要(二零一二年第四季)

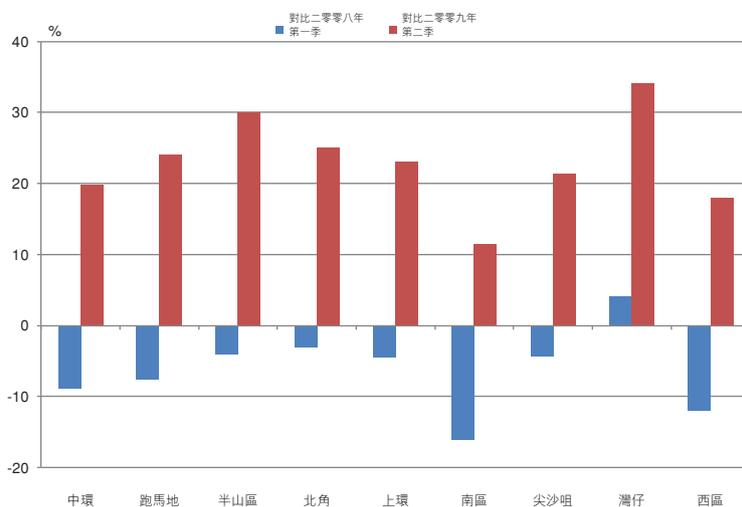
區域	每月每平方呎 港幣元
港島	59
灣仔／銅鑼灣	61
九龍	52
整體	58

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

二零一二年第四季，港島服務式住宅平均租金為每月每平方呎港幣59元，領先九龍及

整體市場，主要是由於港島為中環、灣仔／銅鑼灣及港島東等主要商業區的所在地，因而平均租金較高。

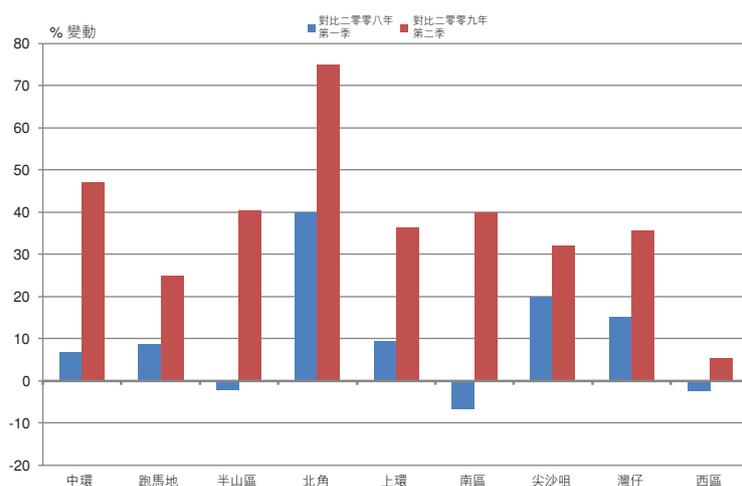
各區服務式住宅空置率情況(與二零一二年第四季比較)



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

各區服務式住宅表現各不相同。儘管二零一二年第四季服務式住宅的整體入住率較先前二零零八年第一季的最高值及二零零九年第二季的減退有所上升，上圖九個主要服務式住宅區中，僅灣仔的入住率高於二零零八年第一季及二零零九年第二季水平。二零一二年第四季，灣仔入住率為94.0%，較危機前夕最高值高4個百分點，較危機期間水平則高34.0個百分點。

二零一二年第四季各區服務式住宅租金情況  
(與二零零八年第一季及二零零八年第二季比較)



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

雖然上圖九個區域的租金水平高於金融危機期間水平，但並非所有區域的租金水平均恢復至危機前水平。二零一二年第四季，僅中環、跑馬地、北角、上環、尖沙咀及灣仔的服務式住宅租金水平高於二零零八年第一季水平，其中北角租金水平較危機前期間高40%，尖沙咀(19.8%)及灣仔(15.1%)緊隨其後。

### 8.1.7.3 灣仔的未來供應

根據吾等的內部數據，位於灣仔莊士敦道130-136號的可比較服務式住宅太極軒130(45間客房)計劃於二零一三年竣工。是項擬建發展項目毗臨港鐵灣仔站，將由香港豪華連鎖服務式住宅營運商太極軒經營。

太極軒130由 KplusK Associates 建築設計事務所設計，包括13個開放式單位、25個一房單位、3個兩房單位及4個頂層兩房複式單位，其中兩個頂層單位更辟設通往天台花園的私家通道，適合家庭或團體。

### 8.1.8 灣仔住宅市場概覽

灣仔為香港最早的住宅區之一，未曾有超逾1,000個單位的大型住宅發展項目。目前最大項目為灣仔北的灣景中心大廈(936個單位)。灣仔的大部份住宅樓宇為獨棟形式，低層設商舖。

#### 8.1.8.1 存量

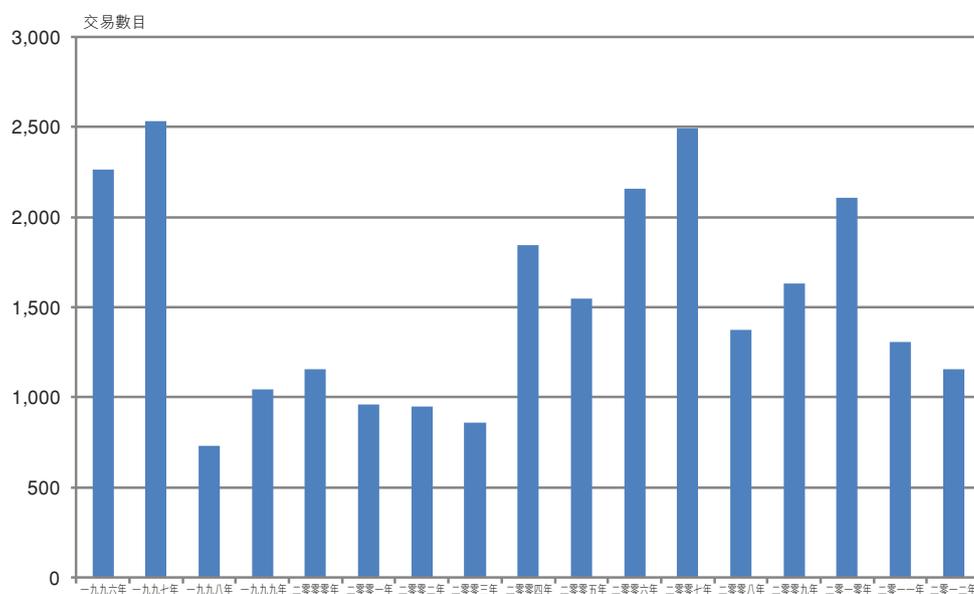
灣仔住宅存量於二零零七年達致最高紀錄62,191個單位。二零零八年及二零零九年，為重建而拆除的單位多於新建單位數目。因此，住宅存量新近下跌至低點61,448個單位。

二零一一年，灣仔住宅存量達致61,834個單位，相當於港島整體住宅存量之19.1%及全港住宅總存量的5.6%。

#### 8.1.8.2 需求

過去十年內，灣仔的住宅交易走勢與整個市場走勢相似。按成交量年增長率計，二零零四年、二零零六年及二零一零年灣仔住宅市場的表現優於整體市場，原因為該等年度順利推出尚翹峰(480個單位)、嘉薈軒(381個單位)、壹環(237個單位)、尚匯(177個單位)及萃峯(130個單位)等主要項目。

灣仔住宅成交量(一九九六年至二零一二年)

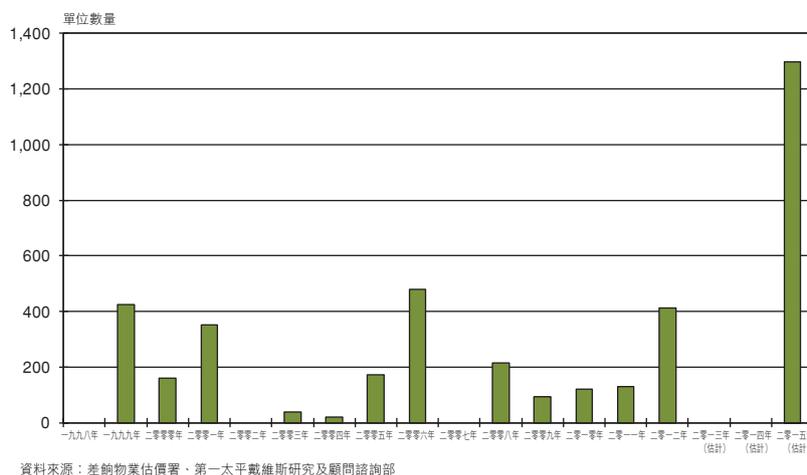


資料來源：經濟地產庫、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

### 8.1.8.3 過往及未來供應

一九九八年至二零一一年，年均供應量為158個單位。一九九八年、二零零二年及二零零七年，並無住宅單位竣工，是由於灣仔土地供應有限，加上區內大部份單位來自於舊樓宇重建。二零一二年至二零一五年若干重建項目竣工，二零一二年供應量為414個單位，二零一五年供應量將為1,299個單位。值得注意的是，約1,300個將於二零一五年竣工的單位將來自於皇后大道東200號項目。

灣仔私人住宅供應(一九九八年至二零一五年(估計))



### 8.1.9 灣仔 MICE 市場概覽

灣仔為香港核心商業區之一，部份歸因於其地處中環及港島東兩大商業中心之間，對於港島 MICE 市場而言地理位置得天獨厚。

#### 8.1.9.1 灣仔 MICE 市場

##### 香港會展中心<sup>44</sup>

##### 香港灣仔博覽道1號

香港會展中心於一九八八年十一月開幕，因應會展場地的需求於二零零六年五月啟動第二次擴建工程，並於二零零九年四月竣工。香港會展中心總建築面積306,000平方米，可租用總面積91,500平方米，現有特設展覽廳總面積66,000平方米，多功能場地總面積20,000平方米及輔助場地總面積5,500平方米。香港會展中心由香港貿易發展局及香港政府共同擁有，由新創建集團有限公司全資附屬公司香港會議展覽中心(管理)有限公司管理及營運。

44 除另有說明外，所有資料均來自香港會展中心網站。

## 香港會展中心詳情

6個展覽廳	66,000平方米
2個多功能廳(可舉行會議或宴會)	5,700平方米
2個演講廳(分別有336及637個座位)	800平方米
52個會議室	6,000平方米
其他可租用的多功能場地	13,000平方米
7間餐館	可容納共1,340人
2個地下停車場	超過700個停車位

資料來源：香港會展中心

## 會展容量

場地	建築面積 (平方米)	樓層淨高 (米)	容量
			座席數
展覽廳1(A+B+C+D+E)	19,890	10.5	1,312
展覽廳3(B+C+D+E)	14,982	10.5	983
展覽廳3(F+G)	8,917	8.25	542
展覽廳5(B+C)*	7,598	10.5	498
展覽廳5D*	1,185	5	30
展覽廳5E	4,570	8.25	294
展覽廳5(F+G)	8,917	8.25	542
博覽道展廳(A+B)	6,996	2.2	288
大會堂*	3,880	15	216
大會堂前廳*	2,094	21	51
會議廳(A+B+C)*	1,819	7.7	88
會議廳前廳*	1,740	5.2	60

## 會議廳／會議室容量

場地	建築面積 (平方米)	容量					
		演講廳	教室	議事廳	U形廳	宴會	雞尾酒會
N100系列會議室	38-740	28-600	11-296	13-110	11-80	12-432	25-530
N200系列會議室	38-740	28-600	11-296	13-110	11-80	12-432	25-530
S200系列會議室	42-581	28-506	18-300	14-102	12-81	12-288	25-385
S400系列會議室	42-433	28-380	18-198	14-96	12-75	12-240	25-285
展覽廳5(B+C)*	8,098	8,000	4,000	—	—	—	—
展覽廳5D*	1,185	500	306	—	—	—	—
討論廳	6,000	4,760	2,400	—	—	—	—
大會堂*	3,880	3,800	1,890	—	—	2,160	3,800
大會堂前廳*	—	—	—	—	—	—	1,400
會議廳(A+B+C)	1,819	1,800	903	—	—	1,032	1,500
演講廳1	507	637	—	—	—	—	—
演講廳2	293	336	—	—	—	—	—
演講廳前廳	457	—	—	—	—	—	300

\* 該等展覽廳／場地均可舉辦展覽及會議。

香港會展中心提供約66,000平方米特設展覽廳，另有多用途展廳5,700平方米及會議廳

6,000平方米。香港會展中心位於臨海位置並可俯瞰維多利亞港，可經有蓋人行道通往君悅酒店及萬麗海景酒店，交通便捷，主要交通工具包括巴士、渡輪及港鐵。

香港會展中心視為該地區最高效實用的會展中心之一，每年舉辦超過50個地區及國際交易會，包括全球最大珠寶展、電子展、鐘錶展及禮品展，而定期舉辦的國際家庭用品、燈飾、酒類、美容、皮革及時裝展覽會亦在亞洲首屈一指。二零一一／二零一二財政年度，香港會展中心舉辦1,224項活動，本港及國際參展商超過560萬。

作為一九九七年香港主權交接儀式的舉行場地，香港會展中心僅憑規模便經常是眾多大型會議主辦方的首選。先進的即時傳譯系統、頂尖的照明裝置及舞台設備，可配合舉行國際會議。展覽廳曾舉辦諸多國際會議，包括二零零九年國際金融服務展及論壇、二零零八年世界眼科大會、二零零五年世界貿易組織香港部長級會議、二零零五年第88屆國際獅子會年會及一九九七年世界銀行與國際貨幣基金組織會議。

香港會展中心曾榮獲多項嘉獎，包括二零零一年至二零一三年在《亞洲會議展覽及獎勵旅遊》雜誌 (CEI Asia magazine) 主辦的產業獎 (Industry Awards) 中，十次獲推選為「亞洲最佳會議及展覽中心」及二零一二年於「TTG旅遊業大獎」(TTG Travel Awards) 中，第四度獲讀者推選為「最佳會議及展覽中心」。

香港會展中心展覽實力出眾，曾多次舉辦全球或亞洲最大展會，包括亞洲博聞有限公司主辦的珠寶首飾展覽會，以及香港貿發局主辦的香港鐘錶展及香港玩具展。香港會展中心舉辦的頂級全球活動領先於其他亞洲場地，每年有超過50項活動為主要地區及國際貿易展覽會。

### 香港會展中心的大型展覽會

#### 展覽會名稱

#### 主辦方

香港貿發局主辦的香港玩具展.....	香港貿發局
香港貿發局主辦的香港時裝節秋冬系列.....	香港貿發局
第66屆情人節婚紗、婚宴及結婚服務博覽...	香港亞洲展覽(集團)有限公司
香港貿發局主辦的香港國際珠寶展.....	香港貿發局
二零一二年英國教育展.....	英國文化協會
二零一二年香港國際影視展.....	香港貿發局
香港國際春季燈飾展.....	香港貿發局
香港春季電子產品展.....	香港貿發局
第12屆香港國際教育展.....	立新國際展覽有限公司
二零一二年香港國際藝術展.....	亞洲藝術展覽有限公司

資料來源：香港會展中心

#### 香港展覽中心

香港展覽中心座落於灣仔華潤大廈副樓3樓及4樓，鄰近香港會展中心，由3樓建築面積為2,100平方米的展覽廳及4樓面積為450平方米的展覽館組成。

香港展覽中心是不少中小型展覽會的舉辦場地，例如川美油畫年輕態展，該展覽從四川美術學院篩選展出當代中國藝術家的作品。香港展覽中心亦舉辦藝術品拍賣，包括二零一二年香港秋季藝術珍品拍賣會及中國書畫拍賣會。

### 合和中心二期

該區新項目包括合和擬建的位於堅尼地道的合和中心二期。該擬建開發項目將包括55層高會議酒店，內設約1,024間客房，面積為110萬平方呎(其中酒店面積約759,000平方呎)。

## **8.2 九龍東區概覽**

### **8.2.1 九龍東概覽**

#### *8.2.1.1 概覽*

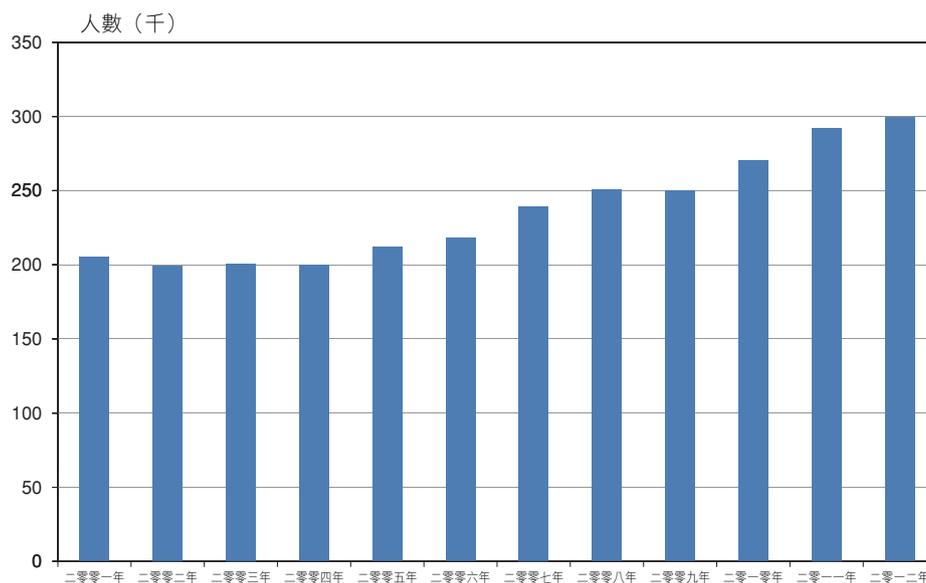
按香港政府所界定，九龍東包括九龍灣、觀塘及啓德。啓德前身為香港國際機場，已啟動全面重新發展計劃，將於未來10至15年間發展成集住宅、商業及旅遊為一體的綜合建築。香港政府展望，連同觀塘及九龍灣，九龍東將成為香港第二大核心商業區。

九龍東為香港最早的工業區之一，是眾多貿易、製造業及服裝公司的所在地。根據差餉物業估價署的資料，二零一一年底私人分層工廠大廈面積為4,430萬平方呎，相當於九龍總存量的65.4%。現有工業大廈大多老舊，空置率較高。該區重新發展的潛力巨大，目前正處於重新發展階段。

由於九龍東具備重新發展潛力，發展商及租戶均活躍在該區。九展中心於一九九五年建成，為九龍東首個大型多功能商業綜合建築。新鴻基及嘉里已分別成功開發創紀之城及企業廣場物業組合，而億京發展及策劃有限公司(「億京」)一直積極將工業大廈改建成寫字樓。九龍東亦有活躍租戶，新建的優質寫字樓吸引大量尖沙咀貿易公司及重要物流公司湧入。在該區經營的銀行包括渣打銀行、東亞銀行及恒生銀行。根據差餉物業估價署的資料，九龍東現為香港第二大甲級寫字樓區，僅次於中環，二零一一年底寫字樓面積達1,260萬平方呎。

九龍東日益演變為繁華的商業區，因此就業人口由二零零一年的205,145人上升至二零一二年的299,253人，過往十年增幅為46%。

九龍東的就業人數(二零零一年至二零一二年)



資料來源：政府統計處、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

### 8.2.1.2 起動九龍東

#### 九龍東及第二核心商業區 — 概覽

由於傳統核心商業區的高品質寫字樓已無法滿足與日俱增的需求，因此特首於二零一一年十月在二零一一年至二零一二年施政報告中公佈，計劃將九龍東發展為第二核心商業區，旨在於該區增加供應建築面積為400萬平方米的寫字樓。

香港政府就該區正籌備的其他發展策略包括通過改善行人通道網絡增強九龍東內部連通，並考慮以環保連接系統(「環保連接系統」)貫通全區，及通過港鐵觀塘線延線及未來港鐵沙中線加強對外連通。

香港政府推出的城市設計概念，配合綠化景觀及行人海濱長廊，共同打造舒適怡人的商業區，亦倡議發展文化、休閒及水上活動，為商業區注入活力。

發展局於二零一二年六月設立起動九龍東辦事處，旨在執行及監察九龍東的發展項目，以助該區蛻變成香港第二核心商業區，預期將會促進經濟發展，加強本港的全球競爭力。啓德發展區、郵輪碼頭及觀塘海濱長廊等多項提案已納入第二核心商業區計劃。

## 九龍東概念藍圖



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

為改善區內交通，該區擬建12公里單軌鐵路，貫穿港鐵觀塘、啟德及九龍灣站，九龍東沿途合共設12個站。香港政府目前計劃於二零二三年提早啟用。由於舊機場跑道上擬建車站，因此該單軌鐵路亦將緩解國際旅客往來郵輪碼頭的交通壓力。

預計九龍東的發展會提升九龍非核心區寫字樓市場的整體吸引力，打造切實可行的傳統商業區替代區域。

### 政府舉措

自二零零一年起，觀塘及九龍灣所有工業用地均改劃為「商貿」用途，允許工業大廈重新發展作辦公及商業用途。香港政府於二零一零年四月推行活化工業大廈的措施。截至二零一二年十二月底，已有27份整體改建或重新發展申請獲審批及簽署，其中18份來自觀塘及九龍灣。該等工業大廈將重新發展或改建為寫字樓、商舖與服務設施以及酒店。

320公頃的啟德發展區地盤內已規劃約1,140萬平方呎寫字樓空間。香港政府現正建造啟德政府合署，並計劃將其他政府合署遷至該地。啟德發展區另有860萬平方呎規劃零售物業及酒店住宿場所、約33,200個公共及私人住宅單位、國際郵輪碼頭、體育及旅遊設施，為該區增加發展密度及注入多樣性。加上168公頃的觀塘及九龍灣商業區，九龍東具備發展成為香港繁榮高檔商業區的巨大潛力。

九龍東(包括觀塘、九龍灣及啟德發展區)的非核心寫字樓供應擬增至5,700萬平方呎，相當於甲級、乙級及丙級寫字樓總存量的37%，亦相當於甲級寫字樓總存量的59%。假設平均每戶家庭人口數為2.7人，則啟德發展區的33,200個擬建住宅單位將為該區增加9萬居民。

### 啓德主要開發項目<sup>45</sup>

人口.....	89,800
住宅單位數量.....	33,200
寫字樓建築面積(平方呎).....	1,140萬
商舖／酒店建築面積(平方呎).....	860萬
酒店客房數量.....	6,300

資料來源：香港政府、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

### 郵輪碼頭

香港政府正於前啓德機場跑道舊址發展新郵輪碼頭。該郵輪碼頭擁有兩個靠岸泊位，可停靠全球最大的郵輪。新郵輪碼頭的部份發展參數如下：

#### 郵輪碼頭

泊位數量.....	2
前沿區長度.....	850米
水深.....	12至13米(疏浚工程深度)
淨空高度限制.....	無
岸檢設施.....	每小時處理3,000名旅客

#### 郵輪碼頭可停靠郵輪

排水噸位.....	110,000
總噸位.....	220,000
總長度.....	360米

郵輪碼頭主要根據兩份合約發展，一份為地盤平整工程合約，涉及興建泊岸設施，另一份為郵輪碼頭大樓工程合約，包括岸檢設施及其他配套設施。

### 地盤平整

地盤平整工程於二零零九年十一月動工。首個泊位可容納全球最大的郵輪，預期於二零一三年中啟用。第二個泊位將於二零一四年投入營運，待完成相關海床疏浚工程後於二零一五年可停靠最大型郵輪。

### 郵輪碼頭大樓

碼頭大樓於二零一零年五月動工，預期於二零一三年中投入使用。碼頭大樓將成為實用高效的地標，提供世界一流的服務。

### 單軌鐵路

香港政府亦擬建單軌鐵路系統(環保連接系統)，線路長9公里，設12個站，經宏光道連接港鐵九龍灣站與啓德車站廣場(可與未來港鐵沙中線啓德站接駁)，之後沿舊機場跑道行進，終點設於港鐵觀塘站。

<sup>45</sup> 包括馬頭角、太平洋貿易中心及九龍灣國際展貿中心(「九展中心」)現有住宅發展項目的地盤。

飛躍啓德

啓德發展區的前機場跑道末端具有發展為旅遊休閒中心的絕佳潛力。香港政府於二零一三年施政報告中提議在此興建娛樂地標飛躍啓德。飛躍啓德不僅包含娛樂設施，亦是「寓教於樂」的好去處，彰顯啓德獨特的航空、航海及運輸背景。

其他

啓德發展區亦將建設多用途體育場館及都會公園，為該區提供休閒娛樂設施。

8.2.1.3 主要基建方案觀塘市中心重建**觀塘市中心重建**

地盤面積.....	5.35公頃
住宅單位數量.....	2,100
商舖(平方呎).....	120萬
寫字樓(平方呎).....	708,917
酒店(平方呎).....	344,448
竣工日期.....	二零一三年 至二零二一年

資料來源：市建局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

市建局提議的觀塘市中心重建計劃為香港最大的市區重建項目計劃之一。觀塘市中心重建區與創紀之城相對而立，地盤面積約為5.35公頃，包括住宅、商舖、寫字樓及酒店開發項目。該重建區的寫字樓規模約為708,917平方呎。

6號幹線

6號幹線是計劃連接將軍澳與九龍西的幹線公路，包括中九龍幹線(「中九龍幹線」)、T2主幹道及將軍澳至藍田隧道(「將藍隧道」)。

將藍隧道為長約4.2公里的雙向兩車道公路，東起將軍澳(寶順路交匯處)，西至啓德發展區的擬建T2主幹道。公路約2.6公里為隧道。土木工程拓展署目前將隧道列為進行中項目，竣工日期待定。

T2主幹道為連接中九龍幹線與將藍隧道的雙向兩車道主幹道，長約3.6公里。主幹道約2.6公里為隧道。土木工程拓展署現將主幹道列為進行中項目，竣工日期待定。

擬建中九龍幹線連接東九龍公路網與西九龍公路油麻地交匯處，為4.7公里雙向三車道主幹道，其中約3.9公里為雙向三車道隧道。路政署預計有關工程約於二零一五年動工，約於五年內竣工。

沙田至中環線

九龍東的發展項目包括興建主要交通基礎設施。擬建港鐵沙田至中環線通過在九龍主

要區域(例如啓德、何文田及紅磡)設立車站，連接新界及中環。該條長17公里的線路預期於二零二零年全面完工，大圍至紅磡段計劃於二零一八年落成。

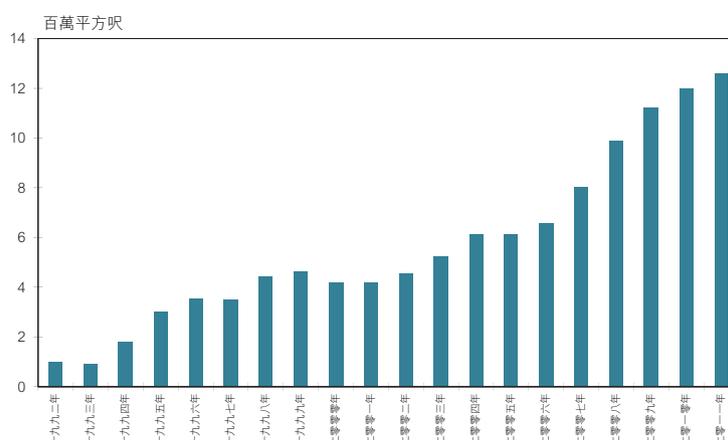
### 其他基礎設施

改善行人通道為九龍東基建項目的另一重點。根據起動九龍東辦事處擬訂的總綱計劃2.0，九龍灣、觀塘及牛頭角共設三個改善行人暢達度項目。九龍灣改善計劃包括搭建高架人行道網絡，擬沿臨華街及兆業街建通往港鐵九龍灣站的天橋通道作為購物中心。

## 8.2.2 九龍東寫字樓市場概覽

### 8.2.2.1 存量

九龍東甲級寫字樓存量(一九九二年至二零一一年)

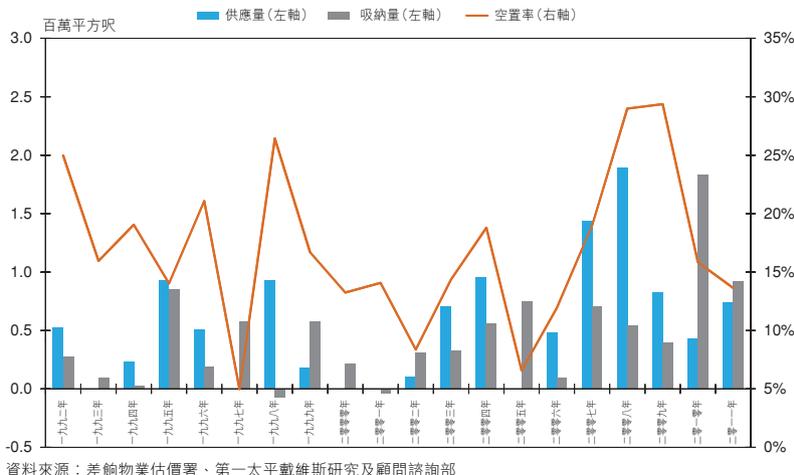


資料來源：差餉物業估價署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

九龍東二零一一年甲級寫字樓存量共1,260萬平方呎，而一九九二年底僅974,140平方呎。二零零六年後若干大型項目竣工，包括宏利金融中心(二零零七年)、Landmark East(二零零八年)、Manhattan Place(二零零八年)及國際交易中心(二零零八年)，存量大幅增加，標誌該區逐漸轉型為寫字樓區及商業中心。

8.2.2.2 供應量、吸納量及空置率

九龍東供應量、吸納量及空置率(一九九二年至二零一一年)



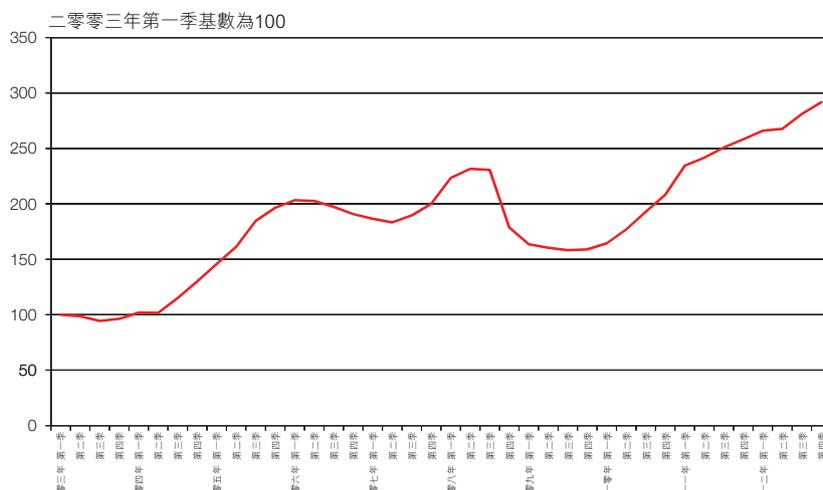
資料來源：差餉物業估價署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

二零零七年及二零零八年落成甲級寫字樓共330萬平方呎，包括宏利金融中心(約100萬平方呎)，供應量到達高峰，導致空置率由二零零五年的6.6%上升至二零零八年的29%，創一九九二年以來的市場新高。

憑藉具有吸引力的優質樓宇及優惠的租金水平，九龍東市場吸引若干跨國公司遷離港島及其他地區，因此二零零七年至二零一一年吸納量增至440萬平方呎。由於宏利、友邦保險及安盛等保險公司的需求，截至二零一一年底空置率逐漸降至僅14%。九龍東寫字樓的可用建築面積寬敞、可提供連續樓層以及若干優質寫字樓的冠名權等優勢吸引著眾多大型企業。

8.2.2.3 租金

九龍東甲級寫字樓租金指數(二零零三年第一季至二零一二年第四季)



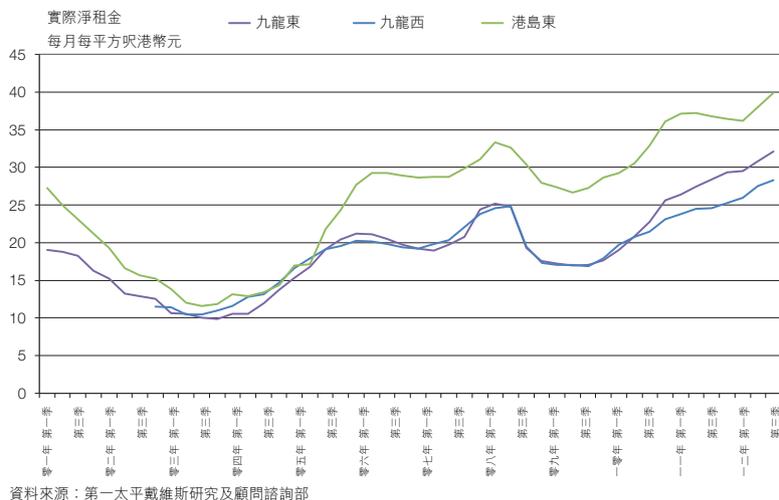
資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

九龍東寫字樓租金自二零零三年起呈強勢上升趨勢，惟二零零八年及二零零九年全球金融危機期間，租金自二零零八年第二季至二零零九年第三季下降約32%。隨着二零一

年及二零一二年吸納量增加，九龍東的租金重拾上升趨勢，二零零九年第三季至二零一二年第四季上升近84%。

二零一二年，九龍各區需求旺盛，推動尖沙咀、九龍東及西九龍走廊租金上漲。尖沙咀零售業的新來商號相當活躍，所用寫字樓數量不斷上升，二零一二年租金上漲8%。受較低租金帶動，九龍東保險公司需求擴大，該區二零一二年租金上漲13%。

九龍東、九龍西及港島東甲級寫字樓租金<sup>46</sup> (二零零一年第一季至二零一二年第四季)



九龍東與其他相若區域(例如九龍西及港島東)的租金水平對比顯示，九龍東的租金(二零一二年第四季實際淨租金為每平方呎港幣32元)較同期九龍西及港島東的租金分別高14%及低20%。

大型多樓層租戶遷離核心區為近期另一趨勢。跨國公司逐漸在九龍東聚集，大部份需求來自貿易批發及保險業。香港政府亦為該區一大租戶，例如醫院管理局及政府統計處。

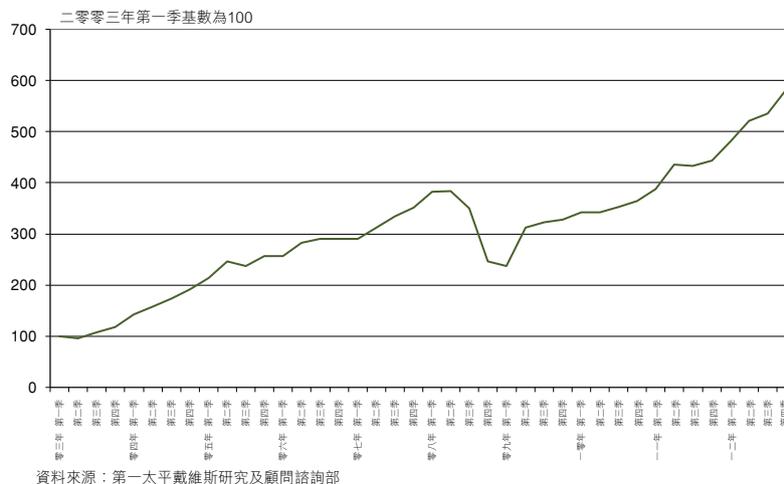
辦事處遷至九龍東始於二十世紀九十年代末新鴻基地產在觀塘建成創紀之城物業群，創紀之城的現有租戶為渣打銀行及東亞銀行。

二零零八年宏利及羅兵咸永道的搬遷在寫字樓市場掀起又一輪遷離核心區風潮。同群集效應逐漸滲入友邦保險及安盛以及其他跨國公司，吸引彼等到九龍東開設辦事處。核心區(尤其是中環)與九龍東之間的租金鴻溝是難以在核心區覓得大面積連續樓層的大型租戶的強大誘因。二零一二年第四季末，中環與九龍東的實際淨租金差距為每平方呎港幣72元。

46 第一太平戴維斯估計值。

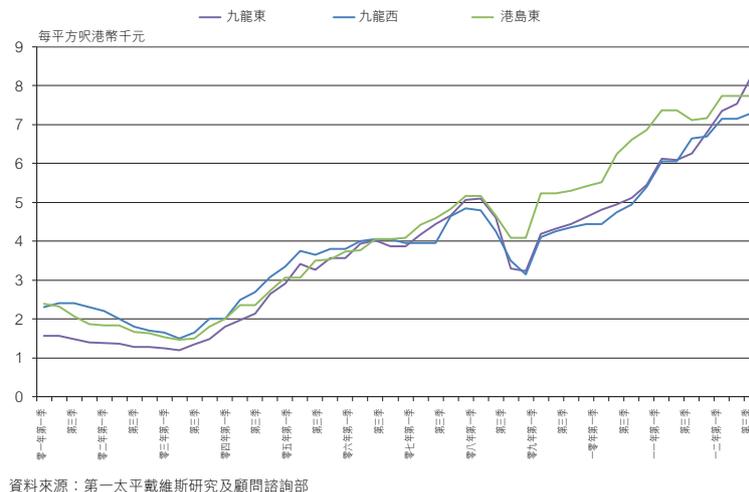
8.2.2.4 價格

九龍東甲級寫字樓價格指數(二零零三年第一季至二零一二年第四季)



九龍東寫字樓銷售市場一直受到一群投資者及最終用戶支持，價格在二零零三年至二零零八年全球金融危機之前增長兩倍以上。二零一零年及二零一一年，本地及中國內地投資者被第二核心商業區計劃所吸引，踴躍投身九龍東寫字樓市場，而近期海外資金亦表示有意注入該市場。由於流動資金充裕及利率偏低，二零零九年第一季至二零一二年第四季價格回升145%。該區若干新甲級寫字樓開發項目已成功分契出售，包括敬業街55號皇廷廣場及敬業街49號。

九龍東、九龍西及港島東甲級寫字樓價格<sup>47</sup>(二零零一年第一季至二零一二年第四季)

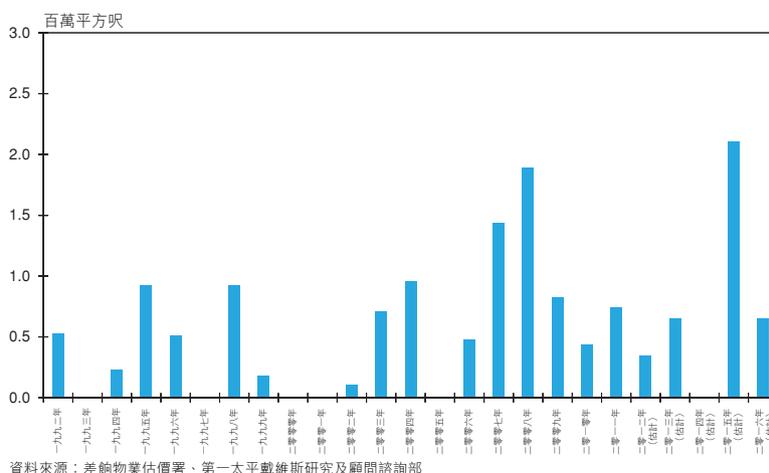


儘管九龍東、九龍西及港島東三區租金跨度較大，但甲級寫字樓價格差距較窄，二零一二年第四季的成交價介乎約每平方呎港幣7,300元至港幣8,300元，惟須留意，由於二零一二年第四季九龍東一手存量的售價約為每平方呎港幣10,000元，因此對二手市場存量而言上述估計平均價格存在偏差。

47 第一太平戴維斯估計值。

8.2.2.5 市場前景

九龍東甲級寫字樓供應量(一九九二年至二零一六年(估計))



預計二零一二年至二零一四年供應水平有限，期內將僅落成合共100萬平方呎，之後於二零一五年迎來供應高峰。二零一五年，九龍東將落成約210萬平方呎。

8.2.2.6 未來可比較寫字樓供應量

**觀塘海濱道181號**

地址.....	海濱道181號
樓宇座數.....	1
層數.....	25
建築面積(平方呎).....	307,684
發展商.....	新鴻基地產
竣工日期.....	二零一三年

資料來源：屋宇署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

該優質項目由新鴻基地產發展，位於海濱道181號，鳥瞰海港，為獨棟25層高樓宇，總建築面積為307,684平方呎，預期於年內竣工。

該樓宇坐擁海景，與未來郵輪碼頭相對而立。預期新鴻基會分契出售該樓宇。

**九龍灣宏光道6號**

地址.....	宏光道6號
樓宇座數.....	1
層數.....	33
建築面積(平方呎).....	264,589
發展商.....	億京
竣工日期.....	二零一三年

資料來源：屋宇署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

宏光道6號為億京發展的33層高寫字樓。根據億京的營業紀錄，該樓宇可於二零一三年分契出售，預期於同年竣工。

樓宇高層擁有海港景致，低層視野則被其他發展項目阻擋。

**新九龍內地段第6269號(偉業街、順業街與海濱道交界)**

地址.....	偉業街、順業街與海濱道交界
樓宇座數.....	2
層數.....	21及地庫2層
建築面積(平方呎).....	926,621
發展商.....	會德豐
竣工日期.....	二零一五年

資料來源：屋宇署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港政府於二零一一年七月向會德豐出售該地盤。擬建開發項目包括兩棟21層高樓宇(含地庫兩層)。該項目總建築面積為926,621平方呎，部份作舖位及寫字樓。兩棟高樓矗立海港，俯瞰海景。

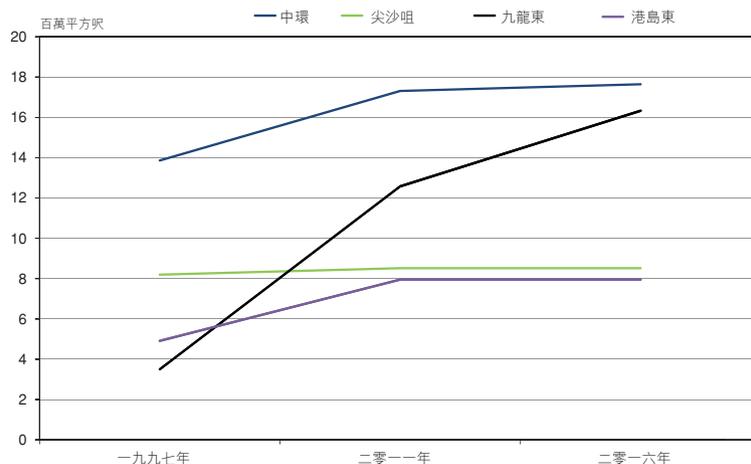
**新九龍內地段第6314號(九龍灣啓信道、宏光道與啓祥道交界)**

地址.....	啓信道、宏光道與啓祥道交界
樓宇座數.....	1
層數.....	28及地庫3層
建築面積(平方呎).....	852,363
發展商.....	高銀地產
竣工日期.....	二零一五年

資料來源：屋宇署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

該地盤由政府持有，二零一一年七月由高銀地產競得。擬建開發項目為28層高樓宇(含地庫三層)，總建築面積為852,363平方呎，預計於二零一五年落成。此為高銀地產的首個項目，因此質素及以租賃抑或出售方式處置尚未確定。

**各區甲級寫字樓存量(一九九七年、二零一一年及二零一六年(估計))**



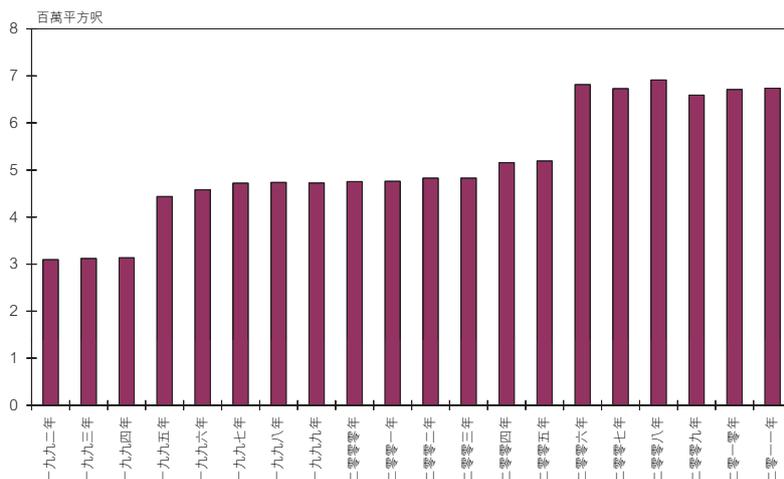
資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

九龍東未來的甲級寫字樓存量預計截至二零一六年會大幅增加約1,630萬平方呎，而中環、尖沙咀及港島東的寫字樓存量將保持相對穩定。

### 8.2.3 九龍東零售市場概覽

#### 8.2.3.1 存量

九龍東<sup>48</sup>私人商業樓宇存量(一九九二年至二零一一年)

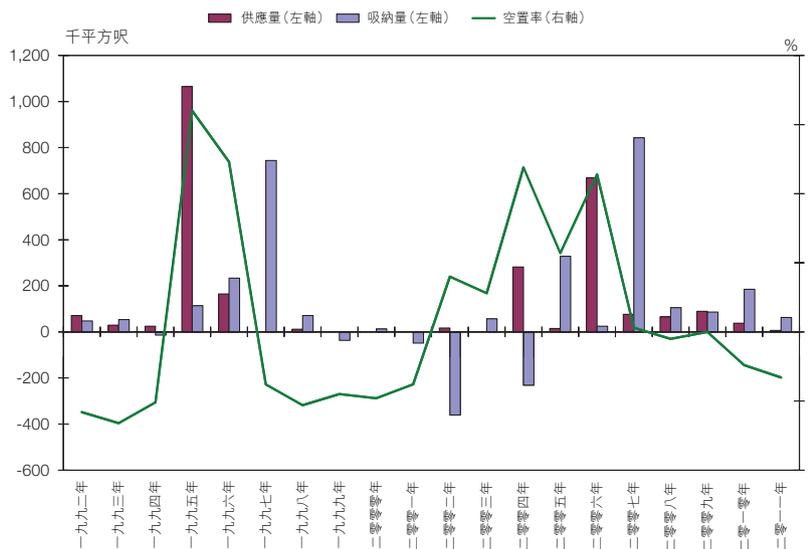


資料來源：差餉物業估價署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

一九九五年存量增加主要是由於九展中心落成，當時九展中心歸類為展貿及會議設施，因而列作「私人商業」類別。二零零六年領匯持有的購物中心從公共商業空間重新分類為私人商業空間，加之同年 MegaBox 完工，因而該年存量增加。此後零售物業空間維持穩定，二零一一年為670萬平方呎。

#### 8.2.3.2 私人商業樓宇的供應量、吸納量及空置率<sup>49</sup>

九龍東私人商業樓宇的供應量、吸納量及空置率(一九九二年至二零一一年)



資料來源：差餉物業估價署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

48 指觀塘區議會分區，包括觀塘、九龍灣及油塘。

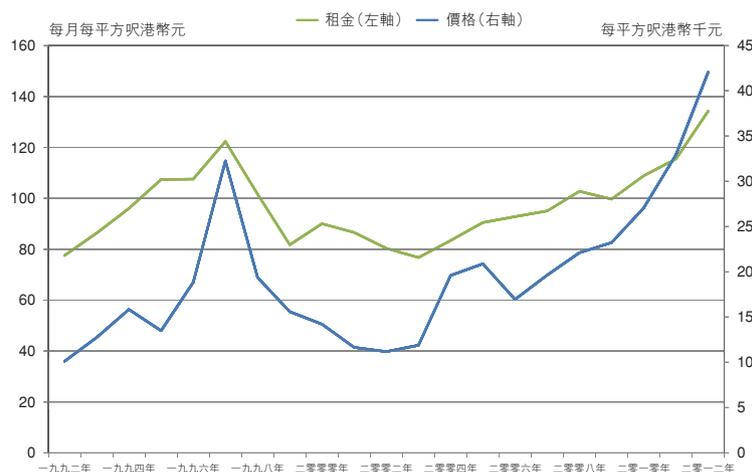
49 本節所述全部建築面積均指差餉物業估價署界定的內部建築面積。

一九九五年九展中心的大量供應於一九九五年至一九九七年逐漸被吸納，空置率由26%降至5%。二零零二年及二零零四年吸納量負增長主要是由於經濟收縮及SARS的影響所致。

過去十年，九龍東主要私人商業樓宇供應集中於二零零四年及二零零六年（創紀之城 (APM) 及 Megabox 分別於這兩年落成），結果二零零六年空置率增至21.4%，後由於有來自寫字樓的更大消費群體對該地區的零售物業需求而降至二零一一年年的6.7%。

### 8.2.3.3 租金及價格走勢

九龍平均私人零售物業租金及價格（一九九二年至二零一二年）



資料來源：差餉物業估價署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

由於並無九龍東私人零售物業租金及價格的單獨數列，故吾等已採用九龍的數列作為代表。九龍的零售物業租金於SARS疫情得以控制後反彈，加上內地訪客支持奢侈消費，二零零三年至二零零八年增長33.9%。全球金融危機影響核心零售市場，結果二零零九年租金下降3.0%，其後經濟復甦拉動地方及旅客消費，二零零九年至二零一二年九龍零售物業租金增長34.7%。

九龍零售物業價格的波動趨勢與零售物業租金相似，二零零三年至二零零七年反彈65.3%。儘管全球金融危機影響港島金融行業乃至核心零售市場，但由於九龍市場受中國內地消費支持，二零零八年零售物業價格增長12.6%，二零零九年至二零一一年繼續增長81.1%。

由於零售市場崛起，過去兩年九龍周邊售出若干主要購物中心，包括九龍塘的又一城及觀塘的麗港城商場。

## 九龍周邊的主要購物中心交易(二零一一年至二零一二年)

交易日期	區域	物業	單位	代價(港幣元)	建築面積 (平方呎)	單價總額 (每平方呎 港幣元)	賣方	買方
二零一一年七月.....	九龍塘	又一城	整棟(寫字樓 及商舖)	18,800,000,000 <sup>50</sup>	1,210,000	15,537	太古地產	豐樹
二零一一年十二月...	荃灣	麗城花園	商用部份	1,250,000,000	276,862	4,515	長江實業	置富產業信託
二零一二年七月.....	荃灣	樂悠居	零售基座	360,080,000	50,000	7,202	逸康 有限公司	Antron Inv Ltd
二零一二年八月.....	觀塘	麗港城商場	購物中心	1,500,000,000	163,000	9,202	恒隆	CLSA Capital Partners

資料來源：經濟地產庫

## 8.2.3.4 未來可比較零售物業供應

二零一三年至二零一五年並無在建可比較零售物業項目，但更長遠期間則有啓德發展的部份工程及正在進行的舊區更新與工業大廈重建提供零售物業供應。

## 8.2.4 九龍東 MICE 市場

## 8.2.4.1 九龍東 MICE 市場

九展中心<sup>51</sup>

香港九龍灣展貿徑1號

九展中心是九龍東主要的會展設施，總建築面積1,775,000平方呎，包括7至13層的寫字樓、B1至6層零售物業以及地下、3、5、6及7層會展中心。

## 九展中心詳情

宴會廳1、2、3 .....	5,411平方米
匯星 .....	2,912平方米
演講廳 .....	1,137平方米(702個座位)
會議室 .....	1,545平方米

資料來源：九展中心

## 展廳容量

場地	建築面積 (平方米)	樓層淨高 (米)	看台座席數	容量		
				人數		
				劇院*	教室*	宴會*
匯星 .....	2,912	14.3-16.0	120	3,600	1,450	1,920
宴會廳1 .....	1,795	4.40-6.45	90	1,000	760	960
宴會廳2 .....	1,804	5.30-8.80	90	1,600	1,000	1,200
宴會廳3 .....	1,812	5.30-8.80	90	1,600	1,000	1,200

\* 會議廳容量。

50 總投資成本為港幣193億元，包括稅項及相關成本。

51 除另有指明者外，所有資料均來自合和。

## 會議廳容量

場地	可用 建築面積 (平方米)	樓層淨高 (米)	容量		
			劇院	教室	宴會
演講廳.....	1,137	3.29-4.25	702	—	—
會議室601.....	107	2.2	120	54	36
會議室602.....	107	2.2	120	54	36
會議室1-15.....	56-115	2.2-2.3	45-200	30-140	24-144

九展中心包括約22,000平方米的活動場所，適合舉辦各類商業及／或宴會活動。九展中心總建築面積為164,903平方米，設有寫字樓、零售及會展場所與設施，是九龍唯一的主要會展場所，提供與港鐵九龍灣站之間的穿梭巴士服務，專注舉辦各類地方活動、企業活動及音樂會。

香港展覽中心、大會堂及新世界中心等較小會展場所針對更多特定需求舉辦更多小型地方活動。例如，大會堂大部份參展商與演出相關，而香港展覽中心是舉辦中國相關展會的熱門選擇。過去，九展中心部份展會包括香港婚展會及美容展。

## 九展中心的大型展覽會(二零零八年至二零一二年)

活動名稱	主辦方
香港婚展會.....	雋傑國際展覽有限公司
香港國際寵物用品博覽.....	訊通展覽公司
二零一二年運動博覽.....	運動版圖有限公司
美容展銷會.....	凌速姊妹
亞洲國際藝術古董展.....	訊通展覽公司

資料來源：九展中心

九展中心提供眾多會議室及會議廳，接待多達3,000位代表，亦適合舉辦中小型會議、研討會或演講會。預期九龍東轉型為第二核心商業區將惠及九展中心。

## 九展中心的大型會議、研討會及演講會(二零零八年至二零一二年)

活動名稱	主辦方
公司月會.....	中原地產代理有限公司
香港大學專業進修學院畢業典禮.....	香港大學專業進修學院
特許公認會計師公會考試.....	特許公認會計師公會
日本語能力試驗.....	日本貿易振興機構
TVB勁歌金曲頒獎典禮.....	公益金／TVB

資料來源：九展中心

九展中心的匯星已成為日益受歡迎的綜合表演場所，境內外藝術家均於此舉辦音樂會及魔術表演與拳擊比賽等其他演出。目前，九展中心是在市中心演出無需寬廣場所的境內外藝術家的熱門選擇。

匯星為無柱式設計，包括16米高的天花板、定製舞台、最尖端的音頻系統及配套設施，亦設有後臺更衣室、排練室及貴賓休息室。

匯星為現場演出提供專門針對規模、場地及活動解決方案設計的場所，而九展中心已成為中型綜合表演場所的佼佼者。

### 九展中心的大型演出(二零零八年至二零一二年)

活動名稱	主辦方
衛蘭 Janice 3000 Day & Night Concert . . . . .	東亞唱片製作有限公司
Pretenders — Live in Hong Kong. . . . .	Lushington Entertainments (HK) Limited
Charice Live in Hong Kong . . . . .	Lushington Entertainments (HK) Limited
何韻詩 Shine Again Concert 2012. . . . .	星河製作有限公司
周柏豪 PAKHO Imperfect Live 2012 . . . . .	華納音樂香港有限公司
Craig David — Greatest Hits Tour . . . . .	Live Nation (Hong Kong) Ltd
玉木宏 Tamaki Hiroshi Live Tour 2009–2010 Live in Hong Kong . . . . .	Bravo Entertainment International Ltd
武林傳奇2. . . . .	Legend Entertainment Ltd
Kenny G Heart & Soul Hong Kong Live 2011. . . . .	168 Production & Engineering Services Ltd
世界泰拳及綜合格鬥 . . . . .	Arena Thai & Kickboxing

資料來源：九展中心

宴會是九展中心另一主要推動力，靈活多變的平面佈局適合各種創造性設計及設備，可承辦20至160席的宴會。目前越來越多公司遷至九龍東，使九展中心從該區對會議室、會議廳及宴會等公司活動日益增長的需求中受惠。

### 九展中心大型宴會(二零零八年至二零一二年)

活動名稱	主辦方
仲量聯行新春宴會 . . . . .	仲量聯行
Dairy Farm Wellcome annual dinner. . . . .	Dairy Farm — Wellcome
滙豐年會 . . . . .	滙豐人壽
麥當勞年會 . . . . .	麥當勞
太古可口可樂香港有限公司年會. . . . .	太古可口可樂香港有限公司
敦豪全球貨運(中國)有限公司年會. . . . .	敦豪全球貨運(中國)有限公司
香港移動通訊有限公司年會. . . . .	香港移動通訊有限公司

資料來源：九展中心

然而，由於位置、定位及出租策略不同，三個會展場所的用途相差甚遠。

九展中心每年舉辦超過400次活動，使用率較高。

## 8.3 荃灣

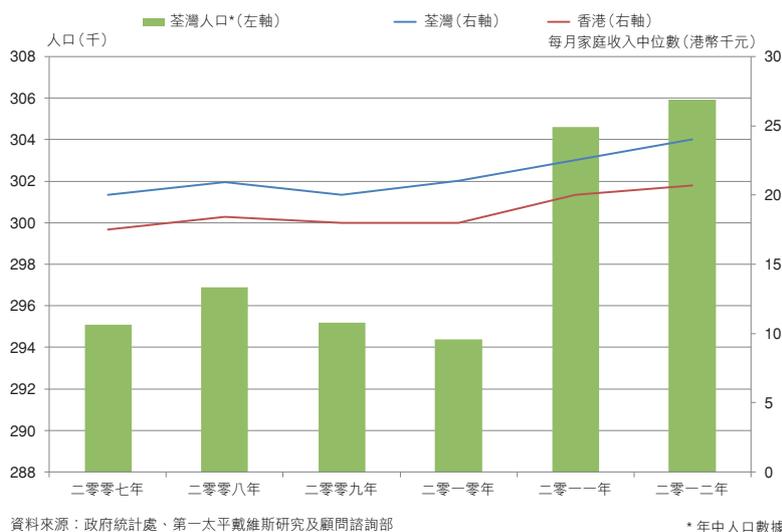
### 8.3.1 地區概覽

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，正處於由傳統製造及工業基地轉型為住宅、零售、餐飲及服務型行業中心的過渡階段。許多工業建築正被重建為新的私人住宅及商業樓宇，包括爵悅庭、立坊及樂悠居。重點重建項目包括萬景峯、住宅兼零售物業重建項目御凱及如心廣場(包括商用、酒店及會展中心區的多用途綜合建築)發展項目。

根據二零一二年按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料，隨着新住宅發展物業數目逐漸增加，更多富裕家庭移居該地區，荃灣的平均家庭收入為港幣24,000元，高於全港整體平均水平。

荃灣人口及家庭收入(二零零七年至二零一二年)



該區大部份主要住宅發展物業毗臨綠楊新邨(111,492平方呎的零售舖位，4,072個單位)、愉景新城(466,400平方呎的零售舖位，3,360個單位)、萬景峯及御凱(1,722個單位及總零售物業面積432,419平方呎的荃新天地1及2期)、麗城花園(277,000平方呎的零售舖位，6,016個單位)以及海濱花園(242,685平方呎的零售舖位，5,640個單位)等商場。

近年來落成的新住宅發展物業亦促使人口增長，僅二零一一年就有10,000以上人口遷至該地區。

由於位於機場走廊的策略位置，荃灣多個酒店已落成可接待旅客入住，包括悅來酒店(911間客房)、帝景酒店(691間客房)、遠東絲麗酒店(240間客房)及如心海景酒店暨會議中心(約1,608間客房)。

近來，商業及工業活動亦有所增加，沙咀道52A號(259,878平方呎)及 One Midtown(585,072平方呎)兩座工業大廈分別於二零一零年及二零一二年落成並順利分契出售。

汀九、深井及青龍頭為荃灣西部海岸三個分區，有多個村落。該等地區的住宅單位綜合了別墅式、低層發展項目及中高層私人公寓，該等分區的主要住宅發展項目包括海韻花

園(1,066個單位)、碧堤坊(3,345個單位)、浪翠園(2,409個單位)、縉皇居(560個單位)及豪景花園(2,830個單位)。

馬灣乃位於大嶼山及青衣島之間的島嶼，屬於荃灣另一個分區。島上的發展項目有珀麗灣(含5,292個單位的住宅項目)及旅遊景點香港挪亞方舟。

荃灣是通往大嶼山香港國際機場的必經之路，為新界西部主要交通樞紐之一。完善的公路網絡可通往其他地區，主幹道包括青山道、沙咀道及荃灣道，該區通過青馬大橋通往機場及通過汀九大橋通往新界西北部。

有三條港鐵線經過該地區，分別為荃灣線、西鐵線及機場快線。青衣至長沙灣的8號幹線已竣工並於二零零九年十二月通車。

通往主要商業區耗時相對較短及港鐵線的基礎設施均凸顯荃灣之便利。搭乘港鐵線往尖沙咀、中環及香港國際機場分別需14、21及34分鐘。

### 8.3.2 未來發展項目

荃灣的大部份未來發展物業位於荃灣西部，遠離市中心沿靠近港鐵荃灣西站的海岸線而建。

最大的未來發展項目乃港鐵荃灣西站上蓋潛在私人住宅發展項目。整個發展項目包括荃灣西站第五區、荃灣西站第六區及荃灣西站第七區三個不同階段。荃灣西站第七區將提供1,720個住宅單位，於二零零八年九月由長江實業(集團)中標，預計該項目於二零一三年竣工。

荃灣西站第五區地盤又分為城畔及灣畔，城畔於二零一二年一月由華懋中標，將提供942個單位及120,000平方呎的零售商舖，而灣畔於二零一二年八月由長江實業中標，將提供2,384個單位及436,500平方呎的零售商舖。預計兩個地盤均於二零一八年竣工。

荃灣西站第六區地盤尚未招標，將再提供894個單位，但無明確竣工日期。港鐵荃灣西站的四個地盤全面竣工後合共將提供5,940個單位及約550,000平方呎的零售商舖。

## 荃灣主要開發項目

位置	發展項目資料				預期完工時間	
	住宅	商舖	酒店	寫字樓		工業
<b>開發項目／基建</b>						
1)港鐵荃灣						
西站第七區 . . . . .	1,720個單位					二零一三年
2)國瑞路						
106-114號 . . . . .	402個單位					二零一三年
3)傅屋路13-17號 . . . . .						
汀九更新灣泳灘	105個單位					二零一四年
青山公路						
372-380號 . . . . .	46個單位					二零一四年
青龍頭 TLTL67 . . . . .						
	4個單位					二零一四年
4)港鐵荃灣西						
站第五區城畔 . . . . .	942個單位	120,000				二零一八年
		平方呎				
5)港鐵荃灣西站						
第五區灣畔 . . . . .	2,384個單位	436,500				二零一八年
		平方呎				
6)港鐵荃灣						
西站第六區 . . . . .	894個單位					規劃中
7)大窩口舊工廠						
大廈的居屋						
計劃發展項目 . . . . .	877個單位					規劃中
8)香港荃灣青山公路						
659號帝盛酒店 . . . . .			548間			二零一三年
川龍街 TWTL 389			客房			
Chuen Lung Spa			78間			
Hotel . . . . .			客房			二零一三年
9)海盛路3號						
Billion Square . . . . .				703,042		二零一三年
				平方呎		
<b>交通基礎設施</b>						
大河道沿線荃灣						
一 行人天橋A的						
延長行人天橋						
網絡 . . . . .						
						二零一三年
屯門公路						
一 東段重建及						
維修 . . . . .						
						二零一四年

資料來源：香港旅發局、屋宇署

主要新開發項目位置圖



商業開發項目方面，兩家提供超過600間客房的酒店將於二零一三年落成，而另一大型準寫字樓／工業大廈 Billion Square 亦將於同年竣工。

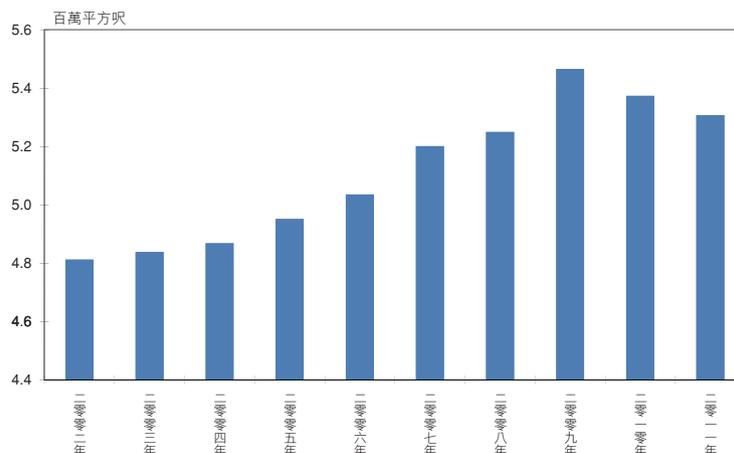
物業組合中僅有兩個交通基建項目，即延長市中心行人天橋網絡，進一步疏散行人流量及屯門公路重建，加強荃灣與西部分區的聯繫。

該等開發項目及基建項目竣工後，我們預期高收入家庭會增多而有利於該地區的零售市場。荃灣交通日益便利亦吸引更多尋求價格適中住宿的留宿旅客。

### 8.3.3 荃灣零售市場概覽

#### 8.3.3.1 存量

荃灣私人商業樓宇存量(二零零二年至二零一一年)

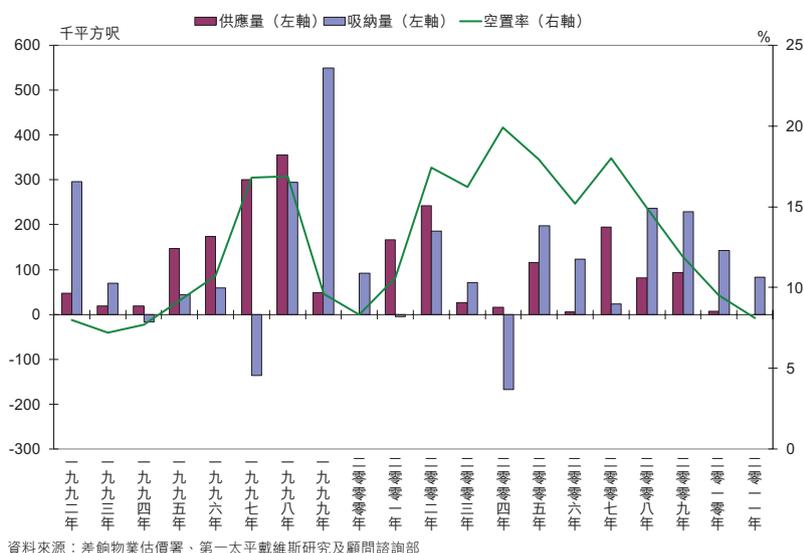


資料來源：差餉物業估價署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

根據差餉物業估價署的區域定義，二零零二年之前葵青納入荃灣區。為保持一致，我們僅列示二零零二年以來的私人商業樓宇存量。零售物業存量由二零零二年的480萬平方呎逐漸增至二零零九年的550萬平方呎，主要是由於如心廣場的零售基座及荃新天地分階段落成。

### 8.3.3.2 私人商業樓宇的供應量、吸納量及空置率<sup>52</sup>

#### 荃灣私人商業樓宇的供應量、吸納量及空置率(一九九二年至二零一一年)



一九九九年商舖吸納量大增是由於一九九八年亞洲金融危機時落成的青衣城延遲使用。

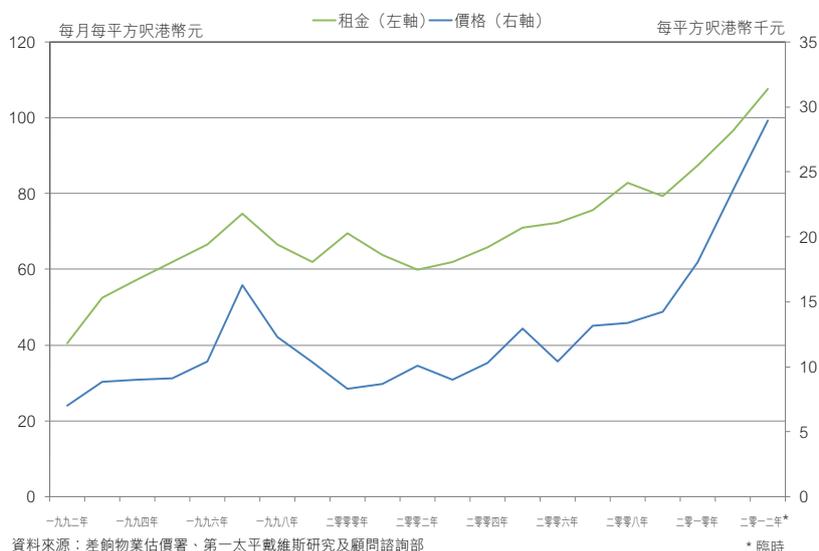
二零零四年吸納量減少166,840平方呎，主要是由於SARS的滯後影響令空置率升至19.9%。二零零五年至二零一一年荃新天地兩期落成期間，年均供應達71,000平方呎。同期，由於該地區逐漸轉型為蓬勃的新住宅區，吸引更多富裕住宅人口，年均吸納量超逾供應150,000平方呎，空置率降至8.1%。

短期看來，荃灣不會新增大型零售商舖。第五區兩個地盤共556,500平方呎的擬建購物中心計劃於二零一八年落成。

52 本節所述全部建築面積均指差餉物業估價署界定的內部建築面積。

8.3.3.3 租金及價格走勢

新界平均私人零售物業租金及價格(一九九二年至二零一二年)



由於並無荃灣私人零售物業租金及價格的單獨數列，故吾等已採用新界的數列作為代表。新界的零售物業租金於SARS疫情得以控制後迅速反彈，在經濟復甦及本地消費水平上升的情況下，二零零三年至二零零八年增長33.5%。全球金融危機僅輕微影響新界零售市場，二零零九年租金下降4.1%，其後經濟復甦拉動地方零售市場反彈，二零零九年至二零一二年新界零售物業租金增長35.4%，為三個分區最高。

新界零售物業價格情況相似，二零零三年至二零零七年反彈46.3%。儘管全球金融危機影響金融行業及核心零售市場(尤其是中環)，但新界主要由需求推動的近郊零售物業市場所受影響相對較小，二零零八年零售物業價格繼續增長1.3%，而二零零九年至二零一二年繼續保持增長勢頭，價格再增長102.7%，由於比較基準較低，故為三個分區最高。

由於投資氛圍利好，過去兩年荃灣交易若干購物中心，包括麗城花園與樂悠居零售基座及英皇娛樂廣場。

荃灣主要的購物中心交易(二零一一年至二零一二年)

交易日期	區域	物業	單位	代價(港幣元)	建築面積(平方呎)	單價總額(每平方呎港幣元)	賣方	買方
二零一一年十二月	荃灣	麗城花園	商用部份	1,250,000,000	276,862	4,515	長江實業	置富產業信託
二零一二年五月	荃灣	英皇娛樂廣場	整棟	1,450,000,000	215,000	6,744	Pleasure View Inv Ltd	Man Hei International Inv Ltd
二零一二年七月	荃灣	樂悠居	零售基座	360,080,000	50,000	7,202	逸康有限公司	Antron Inv Ltd

資料來源：經濟地產庫

## 8.3.3.4 未來可比較零售物業供應

## 港鐵荃灣西站城畔

地址.....	港鐵荃灣西站城畔
樓宇座數.....	1
層數.....	不適用
建築面積(平方呎).....	120,000
發展商.....	華懋
竣工日期.....	二零一八年

資料來源：港鐵公司網站、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

城畔住宅發展項目(942個住宅單位)的零售基座可直達港鐵荃灣西站，亦可能直達上蓋住宅大廈，與鄰近灣畔發展項目(亦包括住宅單位及零售基座)的協同作用可能使零售商舖受惠。預期竣工日期為二零一八年前後。

## 港鐵荃灣西站灣畔

地址.....	港鐵荃灣西站灣畔
樓宇座數.....	1
層數.....	不適用
建築面積(平方呎).....	436,500
發展商.....	長江實業
竣工日期.....	二零一八年

資料來源：港鐵公司網站、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

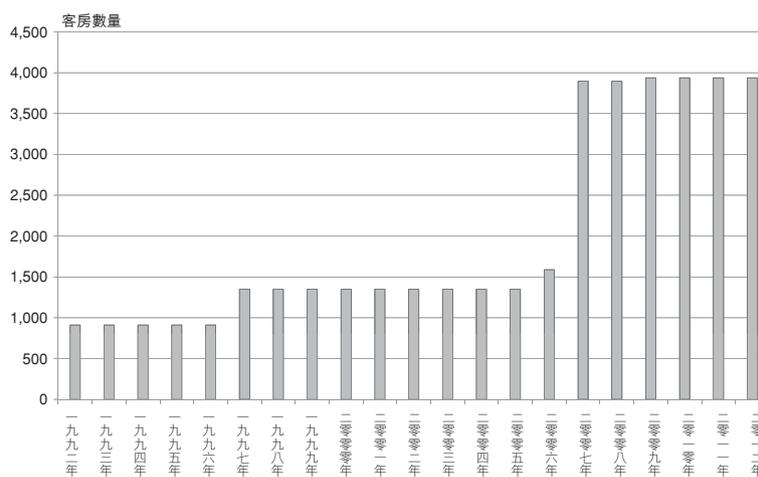
與城畔項目相若，該436,500平方呎的商場為包括2,384個住宅單位的整個灣畔住宅發展項目的零售基座，可直達港鐵荃灣西站及上蓋住宅大廈。儘管規模更大，該購物中心亦可與鄰近城畔發展項目發揮協同作用，為港鐵荃灣西站周邊地區提供大量零售商舖。預期項目竣工日期為二零一八年。

## 8.3.4 荃灣酒店市場概覽

## 8.3.4.1 存量

根據香港旅發局資料，二零一二年，荃灣地區有六家酒店，包括約3,938間客房，佔地區總量的6%。

荃灣酒店存量(一九九二年至二零一二年)



資料來源：香港旅發局、民政事務總署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

悅來酒店(911間客房，一九九二年)是於荃灣開業的首家酒店。竣工後直至一九九七年汀蘭居(438間客房)落成期間並無其他酒店落成。該地區酒店發展項目甚少，直至二零零六年至二零零七年遠東絲麗酒店(240間客房，二零零六年)、如心海景酒店暨會議中心(1,615間客房，二零零七年)及帝景酒店(691間客房，二零零七年)落成後，該地區酒店存量增加一倍以上。

#### 8.3.4.2 荃灣酒店入住率

由於並無荃灣酒店入住率數據，我們已採用所有其他地區<sup>53</sup>數據作為代表。過去五年，所有其他地區的入住率根據整體市場相對波動，二零零七年一月至二零一二年十二月該地區平均入住率為86%，略低於整體平均值87%。二零一二年初，荃灣入住率開始偏離整體趨勢，二零一二年荃灣租金較整體市場高2個百分點，主要是由於二零一零年起內地旅客大量增加使周邊地區酒店出現轉機。

#### 按年劃分的平均入住率

	二零零七年 (%)	二零零八年 (%)	二零零九年 (%)	二零一零年 (%)	二零一一年 (%)	二零一二年 (%)
整體.....	86	85	78	87	89	89
所有其他地區.....	84	84	76	88	92	91

資料來源：香港旅發局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

#### 8.3.4.3 荃灣未來可比較酒店供應

二零一三年至二零一五年，荃灣有兩個計劃酒店發展項目，共626間客房，預期均於二零一三年竣工。儘管帝盛酒店規模較目標物業悅來酒店小，但市場地位相若，因此具備一定競爭力。

53 所有其他地區指除中環／西環、灣仔／銅鑼灣、香港東南部、尖沙咀及油麻地／旺角以外的所有地區。資料來源：香港旅發局。

## 荃灣擬建酒店發展項目(二零一二年至二零一五年)

發展項目	客房數量	預期竣工日期
香港荃灣葵涌青山公路659號帝盛酒店 . . . . .	548	二零一三年第一季
荃灣 TWTL 389 Chuen Lung Spa Hotel . . . . .	78	二零一三年第三季
總計 . . . . .	626	

資料來源：香港旅發局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 本報告之局限性

本報告載有前瞻性陳述，載述第一太平戴維斯(香港)有限公司(「顧問」)對未來之信念、預期、預測或預計。顧問謹此強調，本報告概述的所有預測及陳述(有關歷史事實之陳述除外)均應視為可能性之指示性評估，而非確切評估。預測過程涉及極易受不斷變化之情況影響的大量變數之假設。顧問敬請閣下注意，任何一項變數之變動均可能對預測結果有重大影響。

因此，顧問無法保證本報告概述的預測將會實現，或該等預測及前瞻性陳述準確，故閣下不應過份依賴該等陳述。顧問並無責任因任何新增資料，未來事件或其他原因而公開更新或修訂本報告所載任何前瞻性陳述，惟法律規定者則除外。本概要報告所載全部前瞻性陳述受本警告聲明所限制。

本報告由顧問編製，僅供參考。顧問已合理審慎編製本報告，惟報告所述事實可能出現變化，且該等資料並非要約或合約或其中一部份，有興趣之人士不應依賴有關事實之陳述或聲明，而應自行查證或以其他方式確定其準確性。本報告概無明示或暗示任何聲明、保證或契約，亦不保證本報告所載資料準確、合理及完整。編製本報告時，顧問曾依賴外界第三方之資料及統計模型得出前瞻性陳述。務請注意，吾等謹此表明本報告所述任何外界第三方文件或資料概未經獨立核實。本報告僅與當中所述事宜有關，而對於本報告未有載述之事宜，並無任何暗示或可推論之意見。

此致

合和香港房地產有限公司 列位董事

中銀國際亞洲有限公司  
瑞士信貸(香港)有限公司

第一太平戴維斯(香港)有限公司  
盛世民  
高級董事  
研究及顧問諮詢部主管  
謹啟

二零一三年六月六日

**A. 本公司組織章程概要**

**1. 組織章程大綱**

本公司的組織章程大綱於二零一三年五月十三日獲有條件採納，訂明(其中包括)本公司股東僅須承擔有限責任，而本公司的成立宗旨並無限制，且擁有一切權力和授權實現開曼群島公司法或任何其他開曼群島法律並無禁止的宗旨。

組織章程大綱於「附錄八 — 送呈公司註冊處處長及備查文件」所載地址可供查閱。

**2. 組織章程細則**

本公司的組織章程細則於二零一三年五月十三日獲有條件採納，包括以下規定：

**2.1 股份類別**

本公司的股本由普通股組成。有條件採納細則當日本公司的股本為港幣1,000,000,000元，分為10,000,000,000股每股面值港幣0.10元的股份。

**2.2 董事**

*(a) 配發及發行股份的權力*

根據開曼群島公司法和組織章程大綱及細則的規定，本公司的未發行股份(不論是否屬於原股本或新增股本)須由董事處置，董事可在其認為適當的時間，按其認為適當的代價及條款，向其認為適當的人士發售或配發股份或授予股份認購權或以其他方式處置。

在符合組織章程細則的規定及本公司於股東大會作出的任何指示，且不損害任何現有股份持有人獲授或任何類別股份附帶的任何特權的情況下，董事可在其認為適當的時間，按其認為適當的代價，向其認為適當的人士發行附帶或獲賦予在股息、投票權、資本回報或其他方面具有優先權、遞延權、資格權或其他特權或限制的股份。在開曼群島公司法及任何股東所獲授或任何類別股份附帶之特權的規限下，本公司可發行任何須予贖回或本公司或股份持有人可選擇贖回的股份。

*(b) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力*

本公司的業務由董事管理。除組織章程細則指明賦予董事的權力及授權外，董事在不違反開曼群島公司法及組織章程細則條文及本公司在股東大會不時制定的其他規則(惟本公司在股東大會制定的規則，不得使董事於規則制定前已進行的有效行動無效，且與上述條文及組織章程細則一致)的情況下，可行使及進行本公司可行使、進行及批准的一切權力、行動及事宜，而該等權力、行動及事宜並非組織章程細則或開曼群島公司法指明或規定須由本公司於股東大會上行使或進行。

(c) 離職補償或付款

凡向董事或離職董事支付款項作為離職補償或與其退任有關的代價（並非合約規定須付予董事者），須事先獲得本公司於股東大會批准。

(d) 給予董事貸款

組織章程細則規定禁止給予董事及彼等各自的聯繫人貸款，與公司條例的限制相同。

(e) 購買股份的財務資助

在不違反所有適用法律的情況下，本公司可向本公司、其附屬公司、控股公司或控股公司之附屬公司的董事及僱員就購買本公司或上述任何附屬公司或控股公司的股份提供財務資助。此外，在不違反所有適用法律的情況下，本公司可向信託人就購買為本公司、其附屬公司、本公司的控股公司或該等控股公司之附屬公司的僱員（包括受薪董事）的利益持有的本公司、相關附屬公司或控股公司的股份提供財務資助。

(f) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合同的權益

任何董事或候任董事不得因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合同的資格，而任何該等合同或由本公司或以本公司名義與董事作為股東或在其中有利益關係之任何人士、公司或合夥組織簽訂的合同或作出的安排亦不得因此而被撤銷。訂約或按上文所述作為股東或有上述利益關係的董事毋須僅因其董事職務或由此建立的受託關係而向本公司交代其因任何該合同或安排所獲溢利，惟倘該董事擁有該合同或安排的重大權益，則須盡早於可出席的董事會會議申報利益性質，以特定方式或一般通告聲明因通告所列事實而視為於本公司可能訂立的特定類別合同中擁有權益。

董事不得就本身或其任何聯繫人擁有重大權益的合同或安排或任何其他方案相關的董事決議案投票（亦不得計入有關會議法定人數），即使投票亦不得計入結果（彼亦不得計入決議案的法定人數），惟此項限制不適用於下列事宜：

- (i) 就董事或其聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司利益借出的款項或產生或承擔的責任而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或賠償保證；
- (ii) 就董事或其聯繫人本身為本公司或其任何附屬公司的債務或責任單獨或聯名作出全部或部份擔保或賠償保證或抵押，而向第三者提供任何擔保或賠償保證；

- (iii) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有權益的其他公司的股份、債券或其他證券或由本公司或該等公司發售股份、債券或其他證券以供認購或購買的要約，而董事或其聯繫人因參與要約發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益的任何建議；
- (iv) 有關本公司或其附屬公司僱員福利的任何建議或安排，包括：
  - (A) 採納、修改或執行董事或其聯繫人可能受益的僱員股份計劃、股份獎勵計劃或股份認購權計劃；或
  - (B) 採納、修改或執行有關本公司或其任何附屬公司董事、彼等的聯繫人及僱員的養老金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而該等福利計劃並無給予任何董事或其聯繫人該計劃或基金相關組別人士並無獲得的特權或利益；及
- (v) 董事或其聯繫人僅因持有本公司股份、債券或其他證券的權益而與其他持有本公司股份、債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的合同或安排。

(g) 酬金

董事可就其服務收取由董事或本公司於股東大會(視乎情況而定)不時釐定的酬金。除非釐定酬金的決議案另行規定，否則酬金按董事同意的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間少於整段有關酬金支付期間的董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為擔任本公司受薪職位的董事因受僱或擔任職位所獲任何其他酬金以外的酬金。

董事亦可報銷執行董事職務產生的所有合理費用，包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返交通費，或處理本公司業務或執行董事職務的其他費用。

董事可以薪金、佣金、分享溢利或其他議定的方式向應本公司要求提供任何特殊或額外服務的董事支付額外酬金，作為其擔任董事所得一般酬金外的額外報酬或代替其一般酬金。

董事會可不時釐定執行董事或獲委任執行本公司其他管理職務董事的酬金，以薪金、佣金、分享溢利或其他方式或上述全部或任何方式支付，並可包括由董事不時決定的其他福利(包括股份認購權及／或養老金及／或撫恤金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金為董事酬金以外的報酬。

(h) 退任、委任及免職

董事可隨時及不時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或出任現行董事會新增的董事職位。按上述方式委任的董事任期於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時可於會上膺選連任。

本公司可通過普通決議案將任何任期末屆滿的董事(包括董事總經理或其他執行董事)免職而毋須受組織章程細則或本公司與該董事訂立之任何協議的規限，惟不得影響該董事因遭免除董事職務或因此而遭免除其他職務而提出補償或賠償金申索的權利。本公司可通過普通決議案委任其他人士填補上述職位。按上述方式委任的董事任期相當於被免董事的原有任期。本公司亦可通過普通決議案委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或出任董事會新增的董事職位。按上述方式於股東大會而非股東週年大會委任的董事任期於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時可於會上重選留任。任何未經董事推薦的人士均不得於任何股東大會上獲選為董事，除非有資格出席大會並於會上投票的本公司股東(非該名獲提名人士)於寄發相關選舉大會通告後至不遲於該大會日期前七日止期間(不少於七日)，以書面通知本公司秘書，擬於會上提名該名人士參加選舉，且提交該名獲提名人士簽署的書面通知以證明彼願意參與選舉。

董事不受任何持股或年齡限制。

在下列情況下董事須離職：

- (i) 董事向本公司的註冊辦事處或香港總辦事處遞交書面辭職通知；
- (ii) 有管轄權的法院或政府官員頒令指董事現時或可能精神失常或因其他理由不能處理其事務且董事會議決將其撤職；
- (iii) 未告假而連續十二個月缺席董事會會議(除非已委任代理董事代其出席)且董事會議決將其撤職；
- (iv) 董事破產或收到接管令或暫停還債或與債權人全面達成還款安排協議；
- (v) 法例或組織章程細則規定不再或被禁止出任董事；
- (vi) 當時不少於四分之三(倘非整數則以最接近之較低整數為準)的在任董事(包括其本身)簽署的書面通知將其撤職；或

(vii) 根據組織章程細則本公司股東通過普通決議案將其撤職。

每名董事(包括有特定任期的董事)須於(i)最近一次獲董事會委任；(ii)最近一次於本公司股東大會通過普通決議案獲選；或(iii)最近一次於本公司股東週年大會獲選(於股東週年大會獲重選(根據上文第(i)與(ii)項獲重選除外)除外)當年起計第三年舉行之本公司股東週年大會結束時退任，並合資格膺選連任。退任董事須留任直至彼將退任的大會結束為止，屆時可膺選連任。本公司可於任何有董事退任的股東大會上重選董事填補空缺。

(i) 借貸權力

董事可不時酌情行使本公司全部權力，為本公司籌集或借貸或取得任何款項，及按揭或抵押本公司現時及日後的全部或任何部份業務、物業及資產和未催繳股本。

(i) 董事會會議議事程序

董事會可在全球任何地點舉行會議以處理事務、休會及以其認為適當的其他方式管理會議及議事程序。在任何會議提出的問題均須由大多數投票表決。倘出現相同票數，則會議主席可投第二票或決定票。

## 2.3 修訂組織章程文件

組織章程大綱或細則任何更改或修訂必須通過特別決議案作出。

## 2.4 修訂現有股份或類別股份的權利

在開曼群島公司法條文的規限下，倘本公司股本在任何時間分為不同類別股份，除非相關類別股份的發行條款另有規定外，當時已發行的任何類別股份所附全部或任何權利，可經持有該類已發行股份面值不少於四分之三的人士書面同意或該類股份持有人另行召開大會通過特別決議案批准而修訂或廢除。組織章程細則有關股東大會的所有規定作出必要修訂後，均適用於該等另行召開的大會，惟該等大會或其任何續會的法定人數須為於召開有關會議日期合共持有該類已發行股份面值不少於三分之一的人士(或其受委代表或(倘股東為公司)正式授權代表)，而任何親身(如為公司，則由正式授權代表)或委任代表出席大會的該類股份持有人均可要求進行投票表決。

除非有關股份所附權利或發行條款另有規定，否則賦予任何類別股份持有人的特權，不得因增設或增發與其享有同等權利的股份而被視作有所更改。

## 2.5 更改股本

不論當時所有法定股份是否已發行，亦不論當時所有已發行股份是否已繳足股本，本公司均可不時於股東大會以普通決議案增設新股份而增加股本，新股本數額由有關決議案規定，並分為決議案所規定面值的相關數目股份。

本公司可不時以普通決議案：

- (a) 合併全部或任何股本並分拆為面值大於現有股份的股份。在合併已繳足股份並將其分為面值較大的股份時，董事會可以其認為適當的方式解決任何可能出現的問題，尤其是(在不影響上文所述一般性原則下)決定將合併股份持有人之間的何種股份合併為合併股份。倘任何人士有權獲配發一股或以上的零碎合併股份，則該等零碎股份可由董事會就此委任的人士出售，該獲委任人士可將出售股份轉讓予相關買方，而該項轉讓確定有效，並將扣除有關出售費用的出售所得款項淨額分派予原應獲得零碎合併股份的人士，或根據彼等的權利及權益按比例分派，或為本公司利益支付予本公司；
- (b) 在開曼群島公司法條文的規限下，註銷於有關決議案通過當日仍未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按所註銷股份的面額削減股本；及
- (c) 在開曼群島公司法條文的規限下，將全部或任何部份股份分拆為面值小於組織章程大綱所規定面值的股份，而有關分拆股份的決議案可決定分拆股份持有人之間，其中一股或多股股份可較其他股份有優先或其他特權，或有遞延權利或受任何限制，而該等優先或其他特權、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者。

在符合開曼群島公司法所指定任何條件的情況下，本公司可通過特別決議案以法律允許的任何方式削減股本或任何資本贖回儲備金。

## 2.6 特別決議案 — 須以大多數票通過

根據組織章程細則，「特別決議案」一詞按開曼群島公司法的定義，須於股東大會獲有權投票的本公司股東親自或(倘股東為公司)其正式授權代表或(倘允許委任代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告須按照規定發出，亦包括所有有權於本公司股東大會投票的本公司股東以書面方式在一份或多份正式文件上由一位或多位該等股東簽署批准的特別決議案，而以此方式獲採納特別決議案的生效日期為該文件或(倘超過一份)最後一份該等文件的簽署日期。

另一方面，根據組織章程細則，「普通決議案」須於根據組織章程細則舉行的股東大會獲有權投票的本公司股東親自或(倘股東為公司)其正式授權代表或(倘允許委任代表)受委代表以簡單多數票通過，亦包括所有上述本公司股東以書面批准的普通決議案。

## 2.7 表決權

除任何類別股份當時所附特別權利、特權或限制另有規定外，於任何股東大會以舉手方式表決時，每位親自出席股東或(倘股東為公司)其正式授權代表可投一票，而以投票方式表決時，每位親自出席的股東或(倘股東為公司)其正式授權代表或受委代表可就每股於本公司股東名冊以該股東名義登記的股份投一票。

倘本公司獲悉任何股東根據上市規則須就特定決議案放棄投票或僅可就特定決議案投贊成或反對票，則該股東親身或由代表所作出違反相關規定或限制的任何票數不會被計算。

倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何該等人士均可親身或委任代表於任何會議就相關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委任代表出席會議，則於股東名冊排名首位或較前(視情況而定)的持有人方可就有關聯名持有的股份投票。就此而言，排名先後乃以聯名持有人就聯名持有股份於股東名冊的登記次序而釐定。

有管轄權法院或政府官員頒令指現時或可能精神失常或因其他理由不能處理其事務的本公司股東，可由任何在此情況下獲授權的人士代其以舉手或投票方式表決，而該等人士可委任代表參與投票表決。

除組織章程細則明確規定或董事另有決定外，並未正式登記為本公司股東，或未就其股份於到期時支付應付本公司之所有款項之人士，不得親身或由委任代表出席任何股東大會或於會上投票(作為本公司其他股東之委任代表除外)或計入法定人數。

於任何股東大會，任何提呈大會表決之決議案須以舉手方式表決，除非(在宣佈舉手表決結果之前或當時或任何其他投票表決要求遭撤回時)收到投票表決的正式要求或上市規則另有規定則除外。以下人士可要求進行投票表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 至少五名親身(倘股東為公司，則其正式授權代表)或委任代表出席大會並有權於會上投票的本公司股東；或
- (c) 親身(倘股東為公司，則其正式授權代表)或委任代表出席大會，且合共代表不少於所有有權出席大會並於會上投票之本公司股東總投票權十分之一投票權的本公司股東；或
- (d) 親身(倘股東為公司，則其正式授權代表)或委任代表出席大會，持有附帶權利可出席大會並於會上投票之股份，且合共繳付股款不少於所有附帶該項權利之股份已付總股款十分之一的本公司股東。

股東可親身或委任代表進行投票表決。

倘結算所(或其代名人)為本公司股東，可授權其認為適當之人士作為委任代表或代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則授權文件須列明每名獲授權人士所代表之股份數目及類別。根據本規定獲授權之人士有權代表該結算所(或其代名人)行使之權利及權力，與該認可結算所(或其代名人)倘身為持有該授權註明數目及類別股份之本公司個人股東所能行使之權利及權力(包括單獨舉手投票之權利(倘允許舉手表決))相同。

## 2.8 股東週年大會

除該年度之任何其他股東會議外，本公司須每年舉行一次股東週年大會，並須在召開股東週年大會之通告中指明其為股東週年大會。本公司每屆股東週年大會的舉行日期不得相隔超過15個月(或聯交所批准之較長時間)。

## 2.9 賬目及核數

根據開曼群島公司法，董事應安排保存足以真實反映本公司業務狀況以及顯示及解釋其交易及其他事項所需之會計賬冊。

董事可不時決定是否公開本公司任何賬目及賬冊供本公司股東(本公司高級職員除外)查閱，以及公開的程度、時間、地點以及有關條件或規定。除開曼群島公司法或任何其他適用法例或法規賦予權利或董事或本公司在股東大會上授權外，任何股東均無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

董事須自首屆股東週年大會起不時安排編製(倘為首份賬目則自本公司註冊成立日期起計之期間，否則自上一份賬目日期起計之期間)之收益表連同截至收益表結算日期之資產負債表及董事就本公司收益表涵蓋期間之損益及本公司截至該期間止之業務狀況所作報告、核數師就該賬目編製之報告及法例可能規定之其他賬目及報告，並在每屆股東週年大會向本公司股東呈報。將於股東週年大會向本公司股東呈報之文件副本須於該大會日期不少於21日前，按本公司根據組織章程細則規定發出通告之方式，送交本公司各股東及本公司各債券持有人，惟本公司毋須將該等文件副本交予本公司不獲通知地址之任何人士或超過一位聯名股份或債券持有人。

本公司須在任何股東週年大會委任本公司之核數師，任期至下屆股東週年大會。核

數師酬金須於其獲委任之股東週年大會上由本公司釐定，惟本公司可在任何年度之股東大會上授權董事釐定核數師酬金。

## 2.10 會議通告及議程

召開股東週年大會及任何為通過特別決議案而召開之股東特別大會須發出不少於21日之書面通知，而召開任何其他股東特別大會則須發出不少於14日之書面通知。通知期不包括送達通知當日或視為送達通知之日及發出當日，而通告須列明會議日期、時間、地點及議程以及將於會議上討論之決議案的詳細內容，倘為特別事項，則須列明該事項之一般性質。召開股東週年大會之通告須指明該會議為股東週年大會，而召開會議以通過特別決議案之通告須指明擬提呈特別決議案。股東大會通告須交予核數師及本公司全體股東（惟按照組織章程細則或所持有股份之發行條款規定無權獲得本公司發出的該等通告者除外）。

即使本公司召開會議之通知期少於上述規定者，倘在下列情況獲得同意，有關會議仍視作已正式召開：

- (a) 倘為股東週年大會，獲全體有權出席及表決之本公司股東或其委任代表同意；及
- (b) 如為任何其他會議，獲有權出席大會並於會上表決之大多數股東（合共持有之股份以面值計不少於具有該項權利之股份之95%）同意。

在股東特別大會處理之事項及股東週年大會所處理之事項均被視為特別事項，惟下列事項須視為普通事項：

- (a) 宣佈及批准派息；
- (b) 省覽及採納賬目及資產負債表及董事會報告與核數師報告及其他須隨附於資產負債表之文件；
- (c) 選舉董事以替代退任董事；
- (d) 委任核數師；
- (e) 釐定董事及核數師酬金或決定釐定酬金之方式；
- (f) 授予董事任何授權或權力以發售、配發、授出有關股份認購權或以其他方式處置不超過本公司當時已發行股本（或上市規則不時指定之其他有關百分比）連同根據下文(g)分段所購回的相關數目的證券之面值20%之本公司未發行股份；及
- (g) 授予董事任何授權或權力以購回本公司證券。

## 2.11 股份轉讓

股份轉讓可以通用格式或董事批准之任何其他格式(須符合聯交所指定之標準轉讓格式)之轉讓文據進行。

除董事另有決定外，轉讓文據須由出讓人與承讓人雙方或彼等之代表簽署。承讓人於本公司之股東名冊登記前，出讓人仍視為股份之持有人。所有轉讓文據須由本公司保留。

董事可拒絕登記任何未繳足股款或本公司有留置權的股份之轉讓。董事亦可拒絕登記任何其他股份之轉讓，除非：

- (a) 轉讓文據連同相關股票(於轉讓登記後將註銷)及董事合理要求之其他可證明出讓人有權進行轉讓之文件已送交本公司；
- (b) 轉讓文據僅涉及一類股份；
- (c) 轉讓文據已正式蓋印(如需蓋印)；
- (d) 如將股份轉讓給聯名持有人，則獲轉讓股份的聯名持有人數不超過四名；
- (e) 本公司對有關股份並無任何留置權；及
- (f) 已向本公司支付董事不時釐定之相關費用(不得超過聯交所不時釐定的應付數額上限)。

倘董事拒絕登記股份轉讓，須在向本公司遞交轉讓文據當日起計兩個月內向出讓人及承讓人各自發出拒絕登記通知。

在報章刊登廣告或在上市規則的規限下根據組織章程細則規定本公司可送交通告的電子方式以電子通訊發出14日(如屬供股，則為六個營業日)或上市規則不時要求之其他最短期限之通知後，可暫停辦理本公司股份過戶登記，時間及限期可由董事不時決定，惟在任何年度內，暫停辦理股份過戶登記之期間不得超過30日或本公司股東以普通決議案決定之較長期間(惟在任何一年均不得延長至超過60日)。

## 2.12 本公司購回本身股份的權力

開曼群島公司法及組織章程細則賦予本公司權力於若干限制的規限下購回本身股份，惟董事會僅可按股東於股東大會的授權並在符合聯交所與香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的任何適用規定的情況下代表本公司行使該權力。購回的股份於購回時視為已註銷。

**2.13 本公司任何附屬公司擁有股份的權力**

組織章程細則並無關於附屬公司擁有股份的規定。

**2.14 股息及其他分派方法**

根據開曼群島公司法及組織章程細則的規定，本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟此等股息不得超過董事建議的數額。所有股息僅可以合法可供分派的本公司溢利及儲備(包括股份溢價)宣派或支付。

除非任何股份所附權利或發行條款另有規定，否則一切股息須(就派發股息整個期間的未繳足股份而言)按支付股息任何期間的實繳股款比例分配及支付。就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付的股款不會被視為股份的實繳股款。

董事認為本公司溢利許可時，可不時向本公司股東支付中期股息。倘若董事認為本公司可供分派溢利許可時，亦可按固定比例每半年或在彼等選定的其他時段支付股息。

董事可保留就本公司有留置權股份所應付的任何股息或其他應付款項，用作抵償有關該留置權的債務、負債或承擔。董事亦可自任何本公司股東應獲派的股息或其他款項扣減其當時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他款項的總數(如有)。

本公司不會就股息支付利息。

凡董事或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息後，董事可繼而議決：(a)以配發入賬列為繳足股份的方式派發全部或部份股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，惟應給予可獲派股息的本公司股東選擇收取現金作為全部或部份股息以代替配股的權利；或(b)應給予可獲派股息的本公司股東選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當的部份股息的權利，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。根據董事建議，本公司可通過普通決議案就本公司任何特定股息而議決以配發入賬列為繳足的股份的方式支付全部股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替配股的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單形式支付，並郵寄予有權收取的本公司股東的登記地址，倘屬聯名持有人，則郵寄予就有關聯名持有的股份名列本公司股東名冊首位的人士的登記地址，或持有人或聯名持有人以書面指示的該等人士的地址。寄發的支票或股息單以僅付予抬頭人方式

付予持有人，倘屬聯名持有人，則為於名列本公司股東名冊首位的股份持有人，郵誤風險概由彼等承擔，而當付款銀行支付該等任何支票或股息單後，即表示本公司就該等支票或股息單代表的股息及／或紅利責任已全面解除，不論其後該等支票或股息單被盜或其中的任何加簽為偽造。倘若有關支票或股息單連續兩次不獲兌現，本公司可停止郵寄該等股息支票及股息單。然而，倘此等股息支票或股息單因無法投遞而退回，本公司可行使權力於首次郵寄後即停止寄出股息支票或股息單。兩名或以上聯名持有人的任何一人可就該等聯名持有人所持股份的任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

所有於宣派股息當日起計六年後仍未領取之股息可由董事會沒收，歸撥本公司所有。

經本公司股東於股東大會同意，董事可規定以分派任何類別指定資產(尤其是其他公司之繳足股份、債券或可認購證券之認股權證)之方式代替全部或部份股息，而當有關分派出現困難時，董事須以其認為適當之方式解決，尤其可略去零碎配額、將零碎配額向上或向下約整以湊成整數或規定零碎股份撥歸本公司，亦可為分派而釐定該等指定資產之價值，並可決定按所釐定之價值向本公司股東支付現金，以調整各方之權利，並可在董事確認為恰當情況下將該等指定資產交予信託人。

#### 2.15 受委代表

有權出席本公司會議並於會上投票之本公司股東可委任另一人士(須為個人)為其受委代表代其出席及投票，而受委代表享有與股東在會有同等的發言權。受委代表毋須為本公司股東。

委任代表之文據須為通用格式或董事不時批准之其他格式，惟須讓股東可指示其受委代表投票贊成或反對(如無作出指示或指示有矛盾，則可自行酌情投票)在與委任表格相關的會議提呈的各項決議案。委任代表文據須視為授權委任代表就修改提呈會議之決議案提出或參與提出投票表決要求，並作出其認為適當的投票表決。除委任代表文據另有規定外，只要有關會議之續會在原大會舉行日期起十二個月內舉行，該委任代表文據於有關續會仍然有效。

委任代表之文據須以書面方式由委任人或其書面授權代表簽署，如委任人為公司，則須加蓋印章或經由高級職員、授權代表或其他獲授權人士簽署。

委任代表之文據及(如董事要求)已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件之副本，須於有關委任文據所列人士建議投票之會議或續會指定舉行時間不少於48小時前，交往本公司註冊辦事處(或召開該會議或

續會之通告或隨附之任何文件所指明之其他地點)。如在該會議或在續會日期後舉行投票，則須於指定舉行投票日期不少於48小時前送達，否則委任代表文據被視為無效。委任代表文據在簽署日期起計12個月屆滿時失效。送交委任代表文據後，本公司股東仍可親自出席有關會議或投票並進行表決，在此情況下，有關委任代表文據視為被撤回。

## 2.16 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向本公司股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付而依據配發條件並無指定付款期之款項(不論為股份面值或溢價或其他)，而本公司各股東須於指定時間和地點(惟須有不少於14日的通知，當中須訂明相關付款日期、地點及收款人)向指定人士支付有關款項。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款之人士在其後轉讓有關被催繳股款之股份後仍有責任支付有關催繳股款。

催繳股款可一次付清或分期支付，而催繳通知視作於董事授權作出催繳之決議案通過當日發出。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有該等股份之被催繳股款及分期款項或其他相關到期款項。

倘截至指定付款日期尚未繳付任何股份之催繳股款，則欠款人士須按董事所決定之利率(不超過年息15厘)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項之利息，但董事可豁免繳付全部或部份利息。

如任何股份之催繳股款或分期股款在指定付款日期後仍未支付，則董事可於該股款任何部份尚未支付的時間內隨時向該股份持有人發出通知，要求支付未付之催繳股款或分期股款連同應計利息，而利息可累計至實際付款日期。

該通知須指明另一個付款限期(須為該通知日起不少於14日)及付款地點，並表明若仍未能在指定日期或之前前往指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付之股份可遭沒收。

倘股東並無依照有關通知之要求付款，則於其後而在通知所規定之所有到期催繳股款或分期股款及利息支付前，董事可隨時通過決議案沒收與所發出通知有關之股份。有關被沒收股份之所有已宣佈但於沒收前仍未實際支付之股息及紅利亦會被一併沒收。被沒收之股份將視為本公司之資產，可以再次配發、出售或以其他方式處置。

被沒收股份之人士不再為有關被沒收股份之本公司股東，而雖然已被沒收股份，惟仍有責任向本公司支付於沒收日期應就該等股份付予本公司之全部款項，連同(倘董

事酌情要求)由沒收日期起至付款日期止期間按年息不超過15厘(或董事可能指定之較低利率)計算的利息，而董事可要求付款而不就所沒收股份於沒收日期之價值作出扣減。

## 2.17 查閱股東名冊

本公司須設立股東名冊，以隨時顯示本公司當時股東及彼等各自持有的股份。在報章刊登廣告或在上市規則的規限下根據組織章程細則規定本公司送交通告的電子方式以電子通訊發出14日(如屬供股，則為六個營業日)或上市規則不時要求之其他最短期限之通知後，股東名冊可在董事不時決定的時間及期間暫停接受全部或任何類別股份的登記，惟股東名冊暫停登記的期間在任何一年內不得超過30日或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，但在任何一年該期限不得超過60日。

在香港設立的股東名冊須於一般辦公時間內(惟董事可作出合理限制)免費供本公司股東查閱，而其他人士在繳交董事所釐定每次查閱不超過港幣2.50元(或上市規則可能不時許可的較高金額)的費用後亦可查閱。

## 2.18 會議及另行召開的類別會議的法定人數

股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事宜，惟仍可委任、指派或選舉主席，而委任、指派或選舉主席並不視為會議議項。

兩位親自出席的本公司股東或其受委代表為會議的法定人數，惟倘本公司僅有一位股東，則法定人數為該名親自出席的股東或其委任代表。

組織章程細則規定，屬公司的本公司股東如委派經該公司董事或其他管理機構通過決議案或授權書委任之正式授權代表，代表該公司出席本公司相關股東大會或任何相關類別股東大會，則視為親自出席。

本公司類別股東另行召開的股東大會的法定人數載於上文2.4段。

## 2.19 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

組織章程細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。

## 2.20 清盤程序

倘本公司清盤而可供分派予本公司股東的資產不足以償還全部繳足股本，則資產的分派方式為盡可能由本公司股東按開始清盤時各自所持股份之已繳足或應繳足股本

比例分擔虧損。倘本公司清盤而可供分派予本公司股東的資產足以償還清盤開始時的全部繳足股本，則餘下資產按本公司股東於清盤開始時各自所持股份已繳足股本的比例分派。上述清盤不影響已發行股份之持有人根據特別條款及條件所享有的權利。

倘本公司清盤，則清盤人可在獲得本公司特別決議案授權及開曼群島公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部份資產(不論該等資產是否屬同類財產)以現金或實物分派予本公司股東，並可就此為前述分發的任何財產釐定其認為公平的價值，以及決定本公司股東或不同類別股東之間的分派方式。清盤人可在獲得相同授權並符合開曼群島公司法的情況下，將全部或任何部份資產授予清盤人認為適當並以本公司股東為受益人所設立信託的受託人，惟不得強逼本公司股東接受任何涉及債務的資產、股份或其他證券。

## 2.21 無法聯絡的股東

倘(a)應以現金付予有關股份持有人款項的所有支票或股息單(總數不少於三張)於12年期間仍未兌現；(b)本公司於12年期間或下文(d)所述三個月期限屆滿前，並無接獲任何有關該股東行蹤或存在的消息；(c)在上述12年期間，至少已就上述股份派發三次股息，而該股東於該期間內並無領取任何股息；及(d)本公司於12年期間屆滿時，在報章刊發通告，或在上市規則規限下根據組織章程細則規定本公司可發出通告的電子方式發出電子通訊，表示有意出售有關股份，且自刊登廣告起已屆滿三個月，並已將上述意向知會聯交所，則本公司可出售該股東的任何股份或因身故、破產或根據法律行事而轉讓予他人的股份。出售該等股份的所得款項淨額將撥歸本公司所有，而本公司收到該筆款項後，即欠付該前股東一筆等額款項。

## B. 開曼群島公司法及稅務概要

### 1. 緒言

開曼群島公司法的大部份內容乃基於舊版英國公司法訂立，惟與現行英國公司法已有顯著不同。以下乃開曼群島公司法若干條文概要，惟並不表示此概要已包羅所有適用的條文及例外情況，亦不表示已總覽公司法與稅務的所有事項，此等條文可能有別於有利益關係的各方可能較為熟悉的司法權區的同類條文。

### 2. 註冊成立

本公司於二零一三年一月二十三日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁

免有限公司，必須主要在開曼群島境外地區經營業務。本公司每年均須向開曼群島公司註冊處遞交年報存檔，並按法定股本數額繳付相應費用。

### 3. 股本

開曼群島公司法容許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或三種股份的任意組合。

開曼群島公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相等於該等股份溢價總值的款項撥入「股份溢價賬」。視乎公司的選擇，該等規定可能不適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份為代價的任何安排所配發及按溢價所發行股份的溢價。開曼群島公司法規定，公司可根據其組織章程大綱及細則規定(如有)將股份溢價賬用作其可能不時決定的以下用途(包括但不限於)：

- (a) 向股東分派或派付股息；
- (b) 繳足將發行予股東列作繳足紅股的公司未發行股份；
- (c) 根據開曼群島公司法第37條的規定，贖回及購回股份；
- (d) 撤銷公司創辦費用；
- (e) 撤銷發行公司股份或債券的費用或就此支付的佣金或給予的折讓；及
- (f) 支付贖回或購買公司的任何股份或債券時應付的溢價。

除非公司可於建議作出分派或派付股息日期後償還於日常業務過程中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東分派或派付股息。

開曼群島公司法規定，在取得開曼群島大法院確認及組織章程細則許可的情況下，股份有限公司或擁有股本的擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減股本。

在不違反開曼群島公司法的詳細規定及組織章程細則許可的情況下，股份有限公司或擁有股本的擔保有限公司可發行該公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，如組織章程細則許可，公司可購回本身股份(包括可贖回股份)，惟須按組織章程細則或公司普通決議案批准的方式購回。組織章程細則可能規定購回方式可由公司董事釐定。公司僅可贖回或購買本身已繳足股本的股份。倘公司贖回或購買本

身股份後再無任何股東持有股份，則不可贖回或購買本身股份。除非公司在建議付款後當時仍有能力償還在日常業務中到期的債項，否則公司以公司股本贖回或購買本身股份屬違法。

開曼群島並無明文限制公司提供財務資助以購回或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，倘公司董事在審慎履行職責及真誠行事的情況下認為合適且符合公司利益，公司可提供財務資助。有關資助須以公平方式提供。

#### 4. 股息及分派

除開曼群島公司法第34條外，公司法並無有關派息的法定條文。根據於開曼群島在派息方面頗具效力的英國案例法，股息僅可自溢利分派。此外，開曼群島公司法第34條規定，如具備償債能力且遵守公司組織章程大綱及細則規定(如有)，公司可自股份溢價賬撥付股息及分派(詳見上文3段)。

#### 5. 股東訴訟

開曼群島法院一般會參考英國案例判例。開曼群島法院曾引用並依循 *Foss v. Harbottle* 案例及特殊案例(該等案例准許少數股東以公司名義對(a)超越公司權限或非法行為，(b)公司控權人士對少數股東的欺詐行為，及(c)並非由所規定或特別指定之大多數股東通過之決議案提出集體訴訟或引伸訴訟)的判例。

#### 6. 保障少數股東

倘公司(並非銀行)擁有分為多股股份的股本，則開曼群島大法院可根據持有該公司已發行股份不少於五分之一股東的申請，委派調查員調查該公司的業務，並按大法院指定的方式呈報調查結果。

公司的任何股東均可入稟開曼群島大法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則會發出清盤令。

根據一般規例，股東僅可根據適用於開曼群島的一般契約法或民事侵權法，或公司組織章程大綱及細則賦予彼等的個別權利向公司提出索償。

開曼群島法院已引用並依循英國普通法有關多數股東不得欺詐少數股東的規定。

#### 7. 出售資產

開曼群島公司法並無特定條文限制董事出售公司資產的權力。一般法律規定，董事在行使上述權利時須審慎履行職責，為實現適當目標及公司利益真誠行事。

**8. 會計及審核規定**

開曼群島公司法規定公司須安排設立有關以下項目的適當賬冊：

- (a) 公司所有收支款項及有關收支事項；
- (b) 公司所有銷貨與購貨紀錄；及
- (c) 公司的資產與負債。

倘賬冊不能真實公平反映公司事務狀況及解釋其交易，則不會視為已適當設立賬冊。

**9. 股東名冊**

根據公司組織章程細則的規定，獲豁免公司可於董事不時認為適當的開曼群島境內外地點設立股東名冊總冊及分冊。開曼群島公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處遞交股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，不會供公眾查閱。

**10. 查閱賬冊及紀錄**

根據開曼群島公司法，公司股東一般並無查閱或獲得公司股東名冊或公司紀錄副本的權利，惟擁有公司組織章程細則所載列的相關權利。

**11. 特別決議案**

開曼群島公司法規定，一項決議案須獲不少於三分之二(或公司組織章程細則可能規定的較大數目)有權投票的大多數股東親自或(如准許委任代表)其委任代表在股東大會通過，且載明擬提呈該項決議案為特別決議案的股東大會通告已正式發出，方可視為特別決議案。倘公司組織章程細則許可，公司當時有權投票的全體股東簽署的書面決議案可具有特別決議案的效力。

**12. 附屬公司擁有母公司股份**

倘公司宗旨許可，開曼群島公司法並不禁止開曼群島公司收購及持有其母公司股份。任何附屬公司的董事進行上述收購時，必須審慎履行職責，為實現適當目標及附屬公司利益真誠行事。

**13. 兼併及合併**

開曼群島公司法允許開曼群島境內之公司以及開曼群島公司境內與境外公司進行兼併及合併。就此而言，(a)「兼併」指兩間或以上參與公司合併並將其業務、財產及負

債撥歸其中一間存續公司；而(b)「合併」指兩間或以上參與公司整合為一間合併公司並將該等公司的業務、財產及負債撥歸合併公司。為進行兼併或合併，各參與公司的董事須通過書面兼併或合併計劃，而該等計劃必須(a)經各參與公司以特別決議案通過或(b)獲得參與公司組織章程細則規定的其他授權(如有)批准。兼併或合併的書面計劃須連同有關合併或存續公司償債能力的聲明和各參與公司的資產及負債清單提交公司註冊處存檔，並須承諾將向各參與公司的股東及債權人提供兼併或合併證書副本和在開曼群島憲報刊登兼併或合併通知。除若干特殊情況外，異議股東可按照規定的程序獲支付彼等股份的公平值(倘各方未能協定，則由開曼群島法院釐定)。按照該等監管程序進行的兼併或合併毋須經法院批准。

#### 14. 重組

法律規定，重組及合併須於就此召開的大會上獲佔出席股東或債權人(視情況而定)所持權益價值百分之七十五的大多數股東或債權人贊成及其後獲得開曼群島大法院批准後，方可作實。儘管異議股東可向大法院表示所申請批准的交易對股東所持股份並未給予公平值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行為，開曼群島大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘該項交易獲批准及完成，異議股東不會獲得類似美國公司異議股東一般所具有之估值權利(即按照法院對其股份釐定的價值收取現金的權利)。

#### 15. 收購

倘一間公司提出收購其他公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於百分之九十所涉股份的持有人接納收購，則收購人可於上述四個月屆滿後的兩個月內隨時發出通知，要求異議股東按收購建議的條款出讓所持股份。異議股東可在於該通知發出後一個月內向開曼群島大法院提出反對出讓。異議股東須證明大法院應行使酌情權，惟除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐、不誠實或勾結行為，以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能會行使上述酌情權。

#### 16. 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對行政人員及董事所作彌償保證的限額，惟倘開曼群島法院認為有關規定違反公眾政策(例如對犯罪後果作出彌償保證)則除外。

#### 17. 清盤

公司或會遭法院頒令強制清盤或自願通過(a)(倘公司有償債能力)股東特別決議案或(b)(倘公司無償債能力)股東普通決議案清盤。清盤人負責盤點公司資產(包括應收

注資人(股東)的款項(如有)、確定債權人名單並償付公司對彼等所負債務(倘現有資產不足以清償債務則按比例償付),以及確定注資人名單並按股份所附權利向彼等分派剩餘資產(如有)。

#### 18. 股份轉讓之印花稅

在開曼群島,開曼群島公司(於開曼群島擁有土地權益者除外)的股份轉讓毋須繳付印花稅。

#### 19. 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(二零一一年修訂本)第6條,本公司已獲得總督會同行政局承諾:

- (a) 開曼群島現行法律概不會就本公司或其業務所得盈利、收入、收益或增值徵收任何稅項;及
- (b) 此外,本公司毋須就下列各項繳納盈利、收入、收益或增值所需繳納的稅項或遺產稅或繼承稅:
  - (i) 本公司股份、債券或其他承擔;或
  - (ii) 就全部或任何部份有關付款(定義見稅務優惠法(二零一一年修訂本)第6(3)條)繳納預扣稅。

開曼群島現時對個人或公司的盈利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項,亦不徵收遺產稅或繼承稅。除可能因於開曼群島司法權區訂立若干文件或將該等文件帶入開曼群島司法權區內而須不時繳納的若干印花稅外,開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並非任何適用於本公司作出或取得任何付款的雙重徵稅公約的締約方。

#### 20. 外匯管制

開曼群島並無任何外匯管制或貨幣限制。

#### 21. 一般事項

本公司開曼群島法律的法律顧問邁普達律師事務所已向本公司發出意見書,概述開曼群島公司法的若干內容。按「附錄七—法定及一般資料」一節所述,該意見書連同開曼群島公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要,或欲了解開曼群島公司法與其較為熟悉的其他司法權區的法律有何差異,應徵詢獨立法律顧問的意見。

## A. 本公司其他資料

### 1. 本公司之註冊成立

本公司於二零一三年一月二十三日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之香港主要營業地點設於香港灣仔皇后大道東183號合和中心63樓63-01室，而本公司已於二零一三年四月二十九日根據公司條例第XI部向香港公司註冊處註冊為非香港公司。

羅左華先生(地址為香港半山列堤頓道48號俊傑花園10樓F室)獲委任為本公司之授權代表，代表本公司在香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司在開曼群島註冊成立，故此營運須遵守開曼群島相關法律法規以及本身的章程文件(包括組織章程大綱及細則)，有關概要載於「附錄六一 本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

### 2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立日期，本公司之法定股本為50,000.00美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。

於二零一三年一月二十三日，一股認購者股份以現金按面值配發及發行予 Mapcal Limited，其後於二零一三年二月一日轉讓予 Boyen Investments。

於二零一三年四月二十九日，(1)本公司透過增設10,000,000,000股股份，將法定股本增加港幣1,000,000,000.0元；(2)本公司將其所欠Boyen Investments合共港幣190億元(相當於下文「一 重組」所詳述本集團收購Wetherall Investments (B.V.I.) Limited及Hopewell Hitec全部股權應付的總代價)撥充資本，向唯一股東 Boyen Investments 配發及發行1,000,000,000股入賬列為繳足的股份；(3)本公司購回並註銷本公司股本中一股面值1.00美元的已發行股份，代價為1.00美元(以股份溢價賬支付，上述向Boyen Investments資本化發行1,000,000,000股份產生的溢價計入股份溢價賬)；及(4)本公司透過註銷股本中全部50,000股每股面值1.00美元的未發行股份，減少本公司的法定但未發行股本。

除上文及下文「一 唯一股東於二零一三年四月二十九日及二零一三年五月十三日通過的書面決議案」與「一 重組」所述者外，本公司股本自註冊成立以來並無任何變化。

下表載列完成全球發售及資本化發行前後的本公司法定股本及已發行及將發行繳足或入賬列為繳足股本。

	港幣元
法定股本：	
10,000,000,000股 股份	1,000,000,000.0
已發行及將發行繳足或入賬列為繳足 <sup>(1)(2)(3)</sup> ：	
1,000,000,000股 本招股章程日期已發行股份	100,000,000.0
500,000,000股 將根據資本化發行而發行的股份	50,000,000.0
340,000,000股 將根據全球發售而發行的股份	34,000,000.0
<b>1,840,000,000股 總計</b>	<b>184,000,000.0</b>

附註：

- (1) 上表假設全球發售成為無條件及根據全球發售發行股份。
- (2) 於最後可行日期，本公司法定股本為港幣1,000,000,000.0元，分為10,000,000,000股股份，而已發行股本為港幣100,000,000.0元，分為1,000,000,000股股份，全部均為繳足或入賬列為繳足股份。
- (3) 於完成全球發售及資本化發行當時，本公司已發行股本將為港幣184,000,000.0元，分為1,840,000,000股繳足或入賬列為繳足股份，尚有8,160,000,000股股份並未發行。

### 3. 唯一股東於二零一三年四月二十九日及二零一三年五月十三日通過的書面決議案

根據唯一股東於二零一三年四月二十九日及二零一三年五月十三日通過的書面決議案，在「全球發售安排—全球發售的條件」所述完成全球發售所需條件達成或獲豁免前提下：

- (i) 批准全球發售，並授權董事釐定及批准發售價並根據全球發售配發及發行新股份；
- (ii) 給予董事一般無條件授權，以發行、配發及處置任何未發行股份或可兌換為股份的證券，並作出或授出將會或可能需要行使上述權力的要約、協議或股份認購權（包括認股權證、債券、債權證、票據及任何附有認購權或可兌換股份的證券），惟董事配發或發行或有條件或無條件同意配發及發行的股本總面值（不包括根據(a)供股；(b)行使債券、認股權證、債權證、票據或附有可認購權或可兌換成股份的證券所附帶的認購或換股權而發行股份；(c)組織章程細則規定須配發及發行股份以代替股份全部或部份股息的任何以股代息計劃或類似安排；或(d)因行使可能根據股份認購權計劃或向本公司及／或其附屬公司高級職員、僱員及／或顧問及／或其他人士授出或發行股份而不時採納的其他認購權計劃或同類安排授出的股份認購權而發行的股份；或(e)本公司股東於股東大會批准的特別授權）不得超過下列

兩者之總和：(1)完成全球發售當時本公司已發行股本總面值20%；及(2)本公司根據下文(d)段所述有關購回的一般授權而購回的股本(如有)總面值，而該項授權將於通過決議案起至下列最早者期間(「**相關期間**」)有效：(A)下屆股東週年大會結束時；(B)細則或開曼群島適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或(C)股東在股東大會通過普通決議案撤回或修訂決議案所載授權當日；

- (iii) 給予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，在聯交所或股份上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回總面值不超過完成全球發售當時已發行股本總面值10%的股份，而該項授權將於相關期間有效；
- (iv) 批准並採納股份認購權計劃的規則(或會按聯交所規定作出修訂)，並授權董事按聯交所要求或接納或不反對且其認為必要及／或應要時修改或修訂股份認購權計劃，據此提呈及授出可認購股份的股份認購權、因行使可能根據股份認購權計劃授出的股份認購權而配發、發行及處置股份，以及作出彼等認為實行股份認購權計劃或使其生效必需或相宜的一切行動；及
- (v) 批准採納經修訂組織章程大綱及細則，相關條款概述於「**附錄六 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要**」。

#### 4. 重組

為籌備上市，我們進行一系列重組步驟，以將合和集團的香港物業發展與投資、物業相關服務及酒店業務歸入本集團。因此，本公司於下列事件後成為本集團的控股公司：

- (i) 二零一三年二月二十六日，Strategy Key 在英屬處女群島註冊成立。Strategy Key 註冊成立後，於二零一三年三月十一日按面值以現金代價向本公司發行及配發一股1.00美元的股份。
- (ii) 二零一三年一月二十八日，Praise Ever 在英屬處女群島註冊成立。Praise Ever 註冊成立後，於二零一三年三月十一日按面值以現金代價向 Strategy Key 發行及配發一股1.00美元的股份。
- (iii) 二零一三年一月二十二日，Grand Lyton 在英屬處女群島註冊成立。Grand Lyton 註冊成立後，於二零一三年三月十一日按面值以現金代價向 Praise Ever 發行及配發一股1.00美元的股份。
- (iv) 二零一三年一月二十二日，Ever Urban 在英屬處女群島註冊成立。Ever Urban 註冊成立後，於二零一三年三月十一日按面值以現金代價向 Strategy Key 發行及配發一股1.00美元的股份。
- (v) 二零一三年一月二十一日，Gold Cascade 在英屬處女群島註冊成立。Gold Cascade 註冊成立後，於二零一三年三月十一日按面值以現金代價向 Ever Urban 發行及配發一股1.00美元的股份。
- (vi) 二零一三年二月十八日，Oasis Castle 在英屬處女群島註冊成立。Oasis Castle 註冊成立後，於二零一三年三月十一日按面值以現金代價向 Ever Urban 發行及配發一股1.00美元的股份。

- (vii) 二零一三年一月十八日，Tactics Ace 在英屬處女群島註冊成立。Tactics Ace 註冊成立後，於二零一三年三月十一日按面值以現金代價向本公司發行及配發一股1.00美元的股份。
- (viii) 二零一三年三月五日，HHP Finance 在香港註冊成立。HHP Finance 註冊成立後，認購者於二零一三年三月二十八日將一股按面值以現金代價獲發行及配發的股份轉讓予本公司，現金代價為港幣1.00元。
- (ix) 二零一三年三月二十八日，韋安投資有限公司(於一九七八年十月二十日在香港註冊成立的有限公司)將 Yuba Company Limited (於一九七六年八月十日在香港註冊成立的有限公司)全部股權轉讓予 Maryfield Investments Limited (於英屬處女群島註冊成立的有限公司，亦為合和的間接全資附屬公司)，現金代價為港幣10,000元。
- (x) 二零一三年三月二十八日，合和物業設施管理將 Goldvista 一股股份(即該公司已發行股本50%)轉讓予 Hopewell Hospitality，現金代價為1.00美元。此後，Hopewell Hospitality 持有 Goldvista 全部已發行股本。
- (xi) 二零一三年三月二十八日，Hopewell Project Development 將合和建築有限公司(於香港註冊成立的有限公司)全部股權轉讓予 Big King，現金代價為港幣20,000,000元。
- (xii) 二零一三年三月二十八日，Hopewell Hitec 將 Yeeko 全部股權轉讓予 Hopewell Properties BVI，現金代價為1.00美元。
- (xiii) 二零一三年三月二十八日，Praise Ever 向 Hopewell Properties BVI 收購：
  - (a) Wetherall Investments (B.V.I.) Limited (於一九九二年三月二十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司)全部股權，代價為港幣13,000,000,000元；
  - (b) Intek Resources Limited (於二零零一年四月二十四日在英屬處女群島註冊成立的有限公司)全部股權，現金代價為1.00美元；
  - (c) Converse Limited (於二零零二年一月二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司)全部股權，現金代價為1.00美元；
  - (d) Vibo Limited (於二零零二年二月十二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司)全部股權，現金代價為1.00美元；
  - (e) Procelain Properties Ltd. (於一九九三年一月十九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司)全部股權，現金代價為1.00美元；
  - (f) Hopewell Hitec 全部股權，代價為港幣6,000,000,000元；及
  - (g) Kowloon Panda Hotel (B.V.I.) Limited (於一九九二年三月二十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司)全部股權，現金代價為1.00美元。
- (xiv) 二零一三年三月二十八日，Praise Ever 向 Fastwin Investment Limited (於英屬處女群島註冊成立的有限公司，亦為合和的全資附屬公司)收購 Rich Treasure 全部已發行股本，代價為1.00美元。

- (xv) 二零一三年三月二十八日，Hopewell Properties BVI 將合和資產管理全部股權轉讓予 Ever Urban，現金代價為港幣1.00元。
- (xvi) 二零一三年三月二十八日，國際展貿中心向 Oasis Castle 轉讓：
- (a) Music Zone Company Limited (於一九九八年十一月六日在香港註冊成立的有限公司)全部股權，代價為港幣2.00元；及
  - (b) The Marquee Wedding Concept Company Limited (於二零一零年六月二十五日在香港註冊成立的有限公司)全部股權，代價為港幣1.00元。
- (xvii) 二零一三年三月二十八日，Hopewell Hospitality 將合和娛樂全部股權轉讓予 Oasis Castle，代價為港幣600,000元。
- (xviii) 二零一三年三月二十八日，Big King 將 Hopewell Project Development 全部股權轉讓予 Ever Urban，代價為港幣1.00元。
- (xix) 二零一三年三月二十八日，Hopewell Project Development 將所持合和物業管理一股股份(即合和物業管理的全部已發行股本50%)轉讓予合和物業設施管理，代價為港幣942,395.50元。此後，合和物業設施管理持有合和物業管理的全部已發行股本。
- (xx) 二零一三年三月二十八日，Hopewell Engineering & Construction (B.V.I.) Limited (於英屬處女群島註冊成立的公司，亦為合和的全資附屬公司)將合電工程有限公司(於一九九二年五月五日在香港註冊成立的有限公司)全部股權轉讓予 Hopewell Project Development，代價為港幣2.00元。
- (xxi) 二零一三年三月二十八日，國際展貿中心將美家餐飲服務有限公司(於一九九四年九月二十日在香港註冊成立的有限公司)全部股權轉讓予 Gold Cascade，代價為港幣2.00元。
- (xxii) 二零一三年三月二十八日，Hopewell Properties BVI 將合和酒店及餐飲管理有限公司(於二零一零年十二月二十九日在香港註冊成立的有限公司)全部股權轉讓予 Gold Cascade，代價為港幣1.00元。
- (xxiii) 二零一三年三月二十八日，Hopewell Hospitality 將合和食品有限公司(於一九八零年五月三十日在香港註冊成立的有限公司)全部股權轉讓予 Gold Cascade，代價為港幣1,000,000元。
- (xxiv) 二零一三年三月二十八日，合和向 Tactics Ace 轉讓：
- (a) 所持 Goldmax Resources Limited (於二零零四年四月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司)全部股權，代價為1.00美元；
  - (b) 所持 Kinghill Investment Limited (於二零零四年八月九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司)全部股權，代價為1.00美元；及
  - (c) 所持 Firstco Enterprises Limited (於二零一二年七月三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司)全部股權，代價為1.00美元。
- (xxv) 二零一三年五月十四日，Hopewell Hospitality 將合和酒店管理有限公司(於一九八九

年十月六日在香港註冊成立的有限公司，前稱 Mega Hotels Management Limited) 全部股權轉讓予 Gold Cascade，代價為港幣6,596,100元。

(xxvi) 二零一三年五月十四日，合和向 Grand Lyton 轉讓：

(a) Banbury Investments Limited (於一九七七年十二月二十日在香港註冊成立的有限公司)全部股權，現金代價為港幣2.00元；及

(b) Exgratia Company Limited (於一九七七年四月一日在香港註冊成立的有限公司)全部股權，現金代價港幣2.00元。

(xxvii) 二零一三年一月八日，Lepanto Ventures 於英屬處女群島註冊成立。Lepanto Ventures 註冊成立後，於二零一三年三月二十八日按面值以現金代價向Strategy Key 發行及配發一股面值1.00美元的股份。

(xxviii) 二零一三年五月十四日，亮得有限公司(於二零零八年六月十八日在香港註冊成立的有限公司，亦為合和的間接全資附屬公司)將 Linford 全部股權轉讓予Lepanto Ventures，現金代價為1.00美元。

於二零一三年四月二十九日，經過一系列債務更新，港幣190億元債務(相當於上文4(xiii)段所述Praise Ever收購Wetherall Investments (B.V.I.) Limited及Hopewell Hitec全部股權應付的總代價)由Praise Ever欠付Strategy Key轉為Strategy Key欠付本公司，最後轉為本公司欠付Boyen Investments。該等債務更新後，本公司欠付Boyen Investments上述債務，而本公司已將有關金額撥充資本及向Boyen Investments發行及配發1,000,000,000股入賬列為繳足之股份而償清有關債務。

本集團於完成重組時的簡明架構圖載於「歷史及公司架構」。

## 5. 主要附屬公司詳情

我們的主要附屬公司載列於「附錄一——會計師報告」所載的會計師報告。

## 6. 附屬公司股本變動

除上文「一 重組」所披露者外，我們附屬公司(並非任何未披露合併物業登記擁有人的附屬公司)股本於本招股章程日期前兩年內的變動如下：

### (i) Rich Treasure

於二零一一年十一月一日註冊成立當日，Rich Treasure 獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份。二零一一年十一月二十一日，Rich Treasure 配發及發行一股繳足股份，代價為1.00美元。

**(ii) Eldridge**

於二零一一年九月七日註冊成立當日，Eldridge 的法定股本為港幣10,000.00元，分為10,000股每股面值港幣1.00元的股份，同日發行、配發及繳足一股認購者股份，代價為港幣1.00元。

**(iii) Firstco Enterprises**

於二零一二年七月三日註冊成立當日，Firstco Enterprises 獲授權發行最多50,000股無面值股份。於二零一二年七月十二日，Firstco Enterprises 配發及發行一股繳足股份，代價為1.00美元。

**(iv) 坤越**

於二零一一年六月二十七日註冊成立當日，坤越的法定股本為港幣10,000.00元，分為10,000股每股面值港幣1.00元的股份，同日發行、配發及繳足一股認購者股份，代價為港幣1.00元。

**(v) Homark Investment**

於二零一二年七月三日註冊成立當日，Homark Investment 獲授權發行最多50,000股無面值股份。二零一二年七月十三日，Homark Investment 配發及發行一股入賬列為繳足股份，代價為1.00美元。

**(vi) Kingbon**

於二零一二年三月七日註冊成立當日，Kingbon 獲授權發行最多50,000股無面值股份。二零一二年四月二十五日，Kingbon 配發及發行一股入賬列為繳足股份，代價為1.00美元。

**(vii) Sanho Investment**

於二零一二年二月二十三日註冊成立當日，Sanho Investment 獲授權發行最多50,000股無面值股份。二零一二年三月十四日，Sanho Investment 配發及發行一股入賬列為繳足的股份，代價為1.00美元。

除以上所述及上文「一重組」所述者外，我們任何附屬公司的股本於本招股章程日期前兩年內並無其他變動，惟任何未披露合併物業註冊擁有人的附屬公司則除外，我們已就上述附屬公司獲聯交所批准豁免嚴格遵守上市規則附錄一A部第26段的披露要求，詳情載於下文「一豁免遵守上市規則」。

**7. 本公司購回股份**

本節載有聯交所規定須載入本招股章程有關本公司購回證券的資料。

**(a) 上市規則的規定**

上市規則准許在聯交所作第一上市的公司可在聯交所購回證券，惟須遵守若干限制，其中較重要者概述如下：

**(i) 股東批准**

在聯交所作第一上市的公司可在聯交所購回證券(如屬股份，必須繳足)的所有建議須事先獲股東以一般授權或特別批准特定交易的方式以普通決議案批准。

**(ii) 資金來源**

根據組織章程細則、上市規則以及開曼群島相關法律法規，購回須以可合法作此用途的資金撥付。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所不時的買賣規則訂明者以外的結算方式在聯交所購回證券。除上述者另有規定外，購回可以法律允許作此用途的資金(包括本公司溢利、為購回而發行新股份所得資金、(倘細則及開曼群島公司法批准)本公司股本)撥付，而應付購回溢價則可以本公司股份溢價賬、本公司溢利或(如細則及開曼群島公司法批准)股本撥付。

**(iii) 買賣限制**

本公司可在聯交所購回的股份總數最多為已發行股份總數的10%。未經聯交所事先批准，於購回(因行使於購回前尚未行使可要求公司發行證券的認股權證、股份認購權或類似文據而發行證券除外)後30日內，上市公司不得發行或宣佈擬發行新證券。此外，倘購買價較股份在聯交所買賣當日前五個交易日的平均收市價高出5%或以上，則該上市公司不得在聯交所購回股份。倘購回證券會導致公眾持有的證券降至低於聯交所規定的最低百分比(就本公司而言，為適用最低公眾持股量)，則上市規則亦禁止該上市公司購回證券。上市公司須促使其委任購回證券的經紀向聯交所披露聯交所可能要求的有關購回的資料。

**(iv) 購回股份的地位**

所有購回證券(不論在聯交所或從其他途徑購回)將自動撤銷上市，而該等證券的股票亦須註銷及銷毀。

**(v) 暫停購回**

上市規則規定，上市公司獲悉內部資料後須暫停股份購回安排，直至公佈該等資料為止。尤其是，於(a)就批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(不論上市規則有否規定)而舉行董事會會議當日(即根據上市規則首先知會聯交所的日期)；或(b)上市

規則規定上市公司須刊發任何年度或半年度業績公告或季度或任何其他中期業績公告(不論上市規則有否規定)的最後限期(以較早者為準)前一個月內,直至業績公告刊發日期為止,上市公司不得在聯交所購回股份,惟特殊情況則另當別論。此外,倘上市公司違反上市規則,則聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

(vi) 申報規定

在聯交所或從其他途徑購回證券的若干資料必須不遲於下一個營業日在早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向聯交所報告。此外,上市公司的年報須披露回顧財政年度內購回證券的詳情,包括購回股份數目的每月分析、每股股份的購買價或就全部購回支付的最高價及最低價(如相關)及已付總價格。董事會報告應載述年內購回及董事購回的理由。

(vii) 關連人士

根據上市規則,上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「關連人士」(即公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員、主要股東或彼等各自的聯繫人)購回證券,而關連人士亦不得在知情的情況下向該上市公司出售所持的證券。

**(b) 購回的理由**

董事相信,購回股份的授權符合本公司及股東的最佳利益。有關購回視乎當時情況或會導致每股股份資產淨值及/或盈利增加。董事已徵求授出購回股份的一般授權,以便本公司可於合適時機靈活進行購回。於任何時候購回的股份數目及購回的價格與其他條款將由董事於有關時間因應當時情況而釐定。

**(c) 購回的資金**

購回證券時,本公司僅可動用根據組織章程細則、上市規則及開曼群島適用法律法規可合法作此用途的資金。

於購回股份期間,全面行使購回授權或會對本公司的營運資金資產或負債狀況有重大不利影響(與本招股章程所披露的狀況比較)。然而,倘行使該一般授權會對董事不時認為切合本公司的營運資金需求或資產負債狀況有重大不利影響,則董事不擬行使該一般授權。

**(d) 一般事項**

根據完成全球發售當時的已發行股份1,840,000,000股計算,全面行使購回授權或會導致本公司於相關期間購回不超過約184,000,000股股份。

董事及(經董事作出一切合理查詢後所知)彼等任何聯繫人目前概無意向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，彼等會根據上市規則、細則及開曼群島所有相關法例的適用規定行使購回授權。

倘購回股份導致股東於本公司投票權的權益比例增加，則根據收購守則，有關增加將視為收購。因此，一名或一群一致行動(定義見收購守則)的股東可取得或鞏固本公司的控制權(視乎股東權益比例增加幅度而定)，須根據收購守則第26條提出強制收購要約。就董事目前所知，上市後根據購回授權進行任何購回不會產生收購守則所述的任何後果。

倘購回股份會導致公眾持有的股份數目減至低於適用最低公眾持股量，則有關購回須獲聯交所批准豁免遵守上述上市規則關於公眾持股量的規定方可進行。除特殊情況外，相信聯交所一般不會就有關規定授出豁免。

本招股章程日期前六個月，本公司概無(於聯交所或從其他途徑)購回股份。概無本公司關連人士知會本公司，表示目前有意向本公司出售股份，亦無承諾在購回授權獲行使的情況下不會如此行事。

## B. 我們業務的其他資料

### 1. 重大合約概要

以下為本公司及其附屬公司於本招股章程日期前兩年內訂立的重大或可能重大合約(於日常業務中訂立的合約除外)：

- (i) 合和與本公司於二零一三年六月五日訂立的協議，(其中包括)合和同意安排Boyen Investments按總認購價認購500,000,000股股份，而本公司同意以撥充資本的方式向Boyen Investments發行及配發500,000,000股入賬列為繳足的股份，認購價相當於本公司將本集團成員公司於發行及配發股份當日欠付分拆後集團的所有未償還集團內公司間貸款撥充資本的金額，該等股份與當時已發行股份在所有方面均享有同等權益，以上均須待「全球發售安排 — 全球發售的條件」當中所述完成全球發售的條件達成或獲豁免方可作實；
- (ii) 合和於二零一三年六月五日以本公司為受益人而訂立的契據，(其中包括)合和就「與控權股東的關係 — 控權股東的獨立性」所述的南固物業、妙鏡物業及保留車位(a)授出選擇權及／或優先購買權；及／或(b)給予不發展或重新發展承諾；
- (iii) 合和於二零一三年六月五日以本公司(本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人而訂立的契據，合和按契據所載條款及條件就(其中包括)(a)上市日期或之前本集團就已賺取、應計或收取或聲稱應賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益而承

擔的若干稅項責任；及(b)本集團由於相關土地及九展中心違例建築物有關的任何狀況(詳請均載於「業務—法律合規及其他事宜」一節)而蒙受、承擔、遭受或須支付的任何罰款、處罰、額外費用、損失及其他債務向本集團作出若干彌償保證；

(iv) 不競爭契約；及

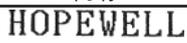
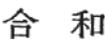
(v) 香港包銷協議。

## 2. 知識產權

於最後可行日期，我們已註冊或申請註冊下列對我們業務重要的知識產權。

### (a) 商標

(i) 於最後可行日期，合和特許本集團使用下列對我們業務重要的商標：

編號	商標	類型及類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	屆滿日期
1.	 	36、37	合和	香港	1995B09024AA	二零二三年 三月二日
2.	  	36、37	合和	香港	199710364AA	二零二三年 三月二日

(ii) 於最後可行日期，我們已註冊下列對我們業務重要的商標：

編號	商標	類型及類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	屆滿日期
1.	 	35、36、 39、41	國際展貿中心	香港	300879508	二零一七年 五月二十八日
2.		41、43	國際展貿中心	香港	300897995	二零一七年 六月二十四日
3.	 STAR HALL  STAR HALL	41、43	國際展貿中心	香港	301133568	二零一八年 六月五日
4.		35、36	國際展貿中心	香港	301726083	二零二零年 九月二十八日
5.	 	41、43	國際展貿中心	香港	300898002	二零一七年 六月二十四日
6.		35、41	九龍悅來酒店 有限公司	香港	300899074	二零一七年 六月二十五日
7.	 PANDA PLACE	35、41	九龍悅來酒店 有限公司	香港	300899083	二零一七年 六月二十五日

(iii) 於最後可行日期，我們已申請註冊下列對我們業務重要的商標：

編號	商標	類型及類別	申請人名稱	註冊地點	註冊編號
1.	 HOPEWELL HONG KONG PROPERTIES LIMITED 合和香港房地產有限公司	36、37、43	本公司	香港	302582532
	 HOPEWELL HONG KONG PROPERTIES LIMITED 合和香港房地產有限公司				
	 HOPEWELL HONG KONG PROPERTIES LIMITED 合和香港房地產有限公司				
2.	<b>E-Max Music Zone</b>	41	國際展貿中心	香港	302288917
3.	<b>Music Zone @ E-Max</b>	41	國際展貿中心	香港	302309012
4.		16、19、35、 36、41	合和物業代理	香港	302526101
					
					
5.		16、19、35、 36、41	合和物業代理	香港	302526093
					
					

## (b) 域名

於最後可行日期，本集團已註冊或已申請註冊下列對我們業務重要的域名：

編號	域名	註冊人	屆滿日期
1.	broadwood12.com	合和資產管理	二零一三年十一月五日
2.	broadwood12.com.hk	合和資產管理	二零一三年十一月十二日
3.	broadwoodtwelve.com	合和資產管理	二零一三年十一月五日
4.	broadwoodtwelve.com.hk	合和資產管理	二零一三年十一月十二日
5.	emaxhk.com	國際展貿中心	二零一三年六月二十八日
6.	emaxhk.net	國際展貿中心	二零一三年六月二十八日
7.	e-maxmusiczone.com.hk	國際展貿中心	二零一四年六月一日
8.	gardeneast.com.hk	合和物業代理	二零一七年七月十六日
9.	hitec.com.hk	國際展貿中心	二零一四年三月十九日
10.	hopewellcenter2.com	合和資產管理	二零一七年九月十日
11.	hopewellcentre.com	合和資產管理	二零一八年九月二十日
12.	hopewellcentre.com.hk	合和資產管理	二零一四年九月十日
13.	hopewellcentre2.com	合和資產管理	二零一七年九月十日
14.	hopewellleasing.com	合和資產管理	二零一三年九月十二日
15.	hrea.com.hk	合和資產管理	二零一八年一月二日
16.	kitec.com.hk	國際展貿中心	二零一五年十月十二日
17.	kitec.hk	國際展貿中心	二零一五年十月八日
18.	pandaplace.com.hk	合和資產管理	二零一五年五月四日
19.	ppzone.com.hk	合和資產管理	二零一四年十月二十六日
20.	qplaza.com.hk	合和資產管理	二零一七年十二月十二日
21.	qre.com.hk	合和資產管理	二零一六年十一月一日
22.	qreplaza.com	合和資產管理	二零一三年十一月二十九日
23.	theeast.com.hk	合和資產管理	二零一七年十二月六日
24.	trademart.com.hk	國際展貿中心	二零一四年十月一日

編號	域名	註冊人	屆滿日期
25.	hhmlmail.com	合和酒店及餐飲 管理有限公司	二零一四年 三月十六日
26.	hopewellhospitality.com	合和酒店及餐飲 管理有限公司	二零一四年 三月十六日
27.	hopewellhotels.com.hk	合和酒店及餐飲 管理有限公司	二零一六年 九月一日
28.	pandahotel.com.hk	九龍悅來酒店 有限公司	二零一三年 八月十日
29.	pandahotel.HK	九龍悅來酒店 有限公司	二零一四年 四月二十二日
30.	悅來酒店.公司.香港	九龍悅來酒店 有限公司	二零一三年 八月十日
31.	悅來酒店.香港	九龍悅來酒店 有限公司	二零一三年 四月二十二日
32.	ilovepanda.hk	九龍悅來酒店 有限公司	二零一三年 六月四日
33.	ilovepandahotel.hk	九龍悅來酒店 有限公司	二零一三年 六月四日
34.	ilovepanda.com.hk	九龍悅來酒店 有限公司	二零一三年 六月五日
35.	ilovepandahotel.com.hk	九龍悅來酒店 有限公司	二零一三年 六月五日
36.	我愛悅來.香港	九龍悅來酒店 有限公司	二零一三年 六月四日
37.	我愛悅來酒店.公司.香港	九龍悅來酒店 有限公司	二零一三年 六月五日
38.	我愛悅來.公司.香港	九龍悅來酒店 有限公司	二零一三年 六月五日
39.	我愛悅來酒店.香港	九龍悅來酒店 有限公司	二零一三年 六月四日
40.	ipanda.com.hk	九龍悅來酒店 有限公司	二零一三年 六月二十日
41.	llovepandahotel.com	九龍悅來酒店 有限公司	二零一三年 六月五日
42.	r66.com.hk	合和食品 有限公司	二零一三年 九月十二日
43.	hopewellhkproperty.com	合和資產管理	二零一四年 一月三日
44.	hopewellhkproperty.com.hk	合和資產管理	二零一四年 一月十五日
45.	hopewellhkproperty.hk	合和資產管理	二零一四年 一月十五日
46.	hopewellhkproperties.com	合和資產管理	二零一四年 一月三日
47.	hopewellhkproperties.com.hk	合和資產管理	二零一四年 一月十五日

編號	域名	註冊人	屆滿日期
48.	hopewellhkproperties.hk	合和資產管理	二零一四年 一月十五日
49.	hopewellhongkongproperty.com	合和資產管理	二零一四年 一月三日
50.	hopewellhongkongproperty.com.hk	合和資產管理	二零一四年 一月十五日
51.	hopewellhongkongproperty.hk	合和資產管理	二零一四年 一月十五日
52.	hopewellhongkongproperties.com	合和資產管理	二零一四年 一月三日
53.	hopewellhongkongproperties.com.hk	合和資產管理	二零一四年 一月十五日
54.	hopewellhongkongproperties.hk	合和資產管理	二零一四年 一月十五日
55.	hhkp.com.hk	合和資產管理	二零一四年 一月十五日
56.	hhkp.hk	合和資產管理	二零一四年 一月十五日
57.	hhp.hk	合和資產管理	二零一四年 一月十五日
58.	合和香港地產.香港	合和資產管理	二零一四年 一月十五日
59.	合和香港地產.公司.香港	合和資產管理	二零一四年 一月二十一日
60.	hopewellproperty.com	合和資產管理	二零一四年 一月三日
61.	hopewellproperty.com.hk	合和資產管理	二零一四年 一月十五日
62.	hopewellproperty.hk	合和資產管理	二零一四年 一月十五日
63.	hopewellproperties.com.hk	合和資產管理	二零一四年 一月十五日
64.	hopewellproperties.hk	合和資產管理	二零一四年 一月十五日
65.	合和地產.香港	合和資產管理	二零一四年 一月十五日
66.	合和地產.公司.香港	合和資產管理	二零一四年 一月二十一日
67.	合和香港房地產.香港	合和資產管理	二零一四年 四月二十三日
68.	合和房地產.香港	合和資產管理	二零一四年 四月二十三日
69.	hhpmail.com.hk	合和資產管理	二零一六年 五月七日

## C. 董事及主要股東的其他資料

## 1. 權益披露

## (a) 董事及本公司最高行政人員權益

於完成全球發售及資本化發行當時(不計及可能根據優先發售及僱員優先發售獲認購的股份)，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份及債券中，擁有於股份上市後根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記在該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(I) 合和<sup>(1)</sup>

董事	合和股份					佔已發行股本的概約百分比
	個人權益 (以實益擁有人身份持有)	家族權益 (配偶或未滿 18歲子女的 權益)	公司權益 <sup>(2)</sup> (受控制 法團的權益)	其他權益	權益總計	
胡應湘爵士.....	75,083,240	25,420,000 <sup>(4)</sup>	111,250,000 <sup>(5)</sup>	30,680,000 <sup>(3)</sup>	242,433,240	27.70
胡文新先生.....	27,600,000	—	—	—	27,600,000	3.15
楊鑑賢先生.....	170,000	—	—	—	170,000	0.02
王永霖先生.....	338,000	—	—	—	338,000	0.04

附註：

- (1) 合和股份的全部權益均為最後可行日期的數字，且均為好倉。
- (2) 公司權益由相關董事根據證券及期貨條例視為可自行或控制他人行使股東大會投票權三分之一或以上的公司實益擁有。
- (3) 30,680,000股股份的其他權益指胡應湘爵士與胡爵士夫人郭秀萍女士共同持有的權益。
- (4) 25,420,000股合和股份的家庭權益指胡爵士夫人郭秀萍女士所持的權益。
- (5) 胡應湘爵士所持的111,250,000股合和股份公司權益包括透過胡應湘爵士及胡爵士夫人郭秀萍女士各自擁有50%權益的公司持有的61,190,000股合和股份權益。

(II) 合和公路基建<sup>(5)</sup>

董事	合和公路基建股份(「合和公路基建股份」)					佔已發行股本的概約百分比
	個人權益 (以實益擁有人身份持有)	家族權益 (配偶或未滿 18歲子女的 權益)	公司權益 <sup>(1)</sup> (受控制 法團的權益)	其他權益	權益總計	
胡應湘爵士.....	13,717,724	5,244,000 <sup>(2)</sup>	21,249,999 <sup>(3)</sup>	6,136,000 <sup>(4)</sup>	46,347,723	1.50
胡文新先生.....	16,000,000	—	—	—	16,000,000	0.52
楊鑑賢先生.....	29,000	—	—	—	29,000	0.00
王永霖先生.....	15,000	—	—	—	15,000	0.00

附註：

- (1) 該等合和公路基建股份由相關董事根據證券及期貨條例視為可自行或控制他人行使股東大會投票權三分之一或以上的公司實益擁有。
- (2) 5,244,000股合和公路基建股份權益指胡爵士夫人郭秀萍女士所持的權益。

- (3) 胡應湘爵士所持的21,249,999股合和公路建設股份乃公司權益，包括透過胡應湘爵士及胡爵士夫人郭秀萍女士各自擁有50%權益的公司持有的12,237,998股合和公路建設股份權益。
- (4) 6,136,000股合和公路建設股份的其他權益指胡應湘爵士與胡爵士夫人郭秀萍女士共同持有的權益。
- (5) 合和公路建設股份的全部權益均為最後可行日期的數字，且均為好倉。

(b) 本公司主要股東權益

就任何董事或本公司最高行政人員所知，於完成全球發售及資本化發行當時（不計及可能因行使超額配股權而由Boyen Investments出售的任何股份），下列人士擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露的股份及相關股份權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上。

股份及相關股份好倉

股東名稱	權益性質及身份	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	佔已發行股本的 概約百分比
合和	受控制法團權益	1,500,000,000	81.5
Novel Spring	受控制法團權益	1,500,000,000	81.5
Boyen Investments	合法及實益擁有人	1,500,000,000	81.5

附註：

- (1) *Boyen Investments*、*Novel Spring* 及合和擁有的1,500,000,000股股份權益均為好倉，指同一批股份，而根據證券及期貨條例，*Boyen Investments*、*Novel Spring* 及合和視為互相擁有相同權益。

## 2. 董事服務合約

各董事概無與本集團任何成員公司訂立服務合約（不包括一年內屆滿或僱主可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止的合約）。

## 3. 薪酬

於營業紀錄期間，並無已付或應付予本集團屬下公司任何董事的薪酬。然而，若干董事就向母集團及本集團提供服務而自母集團收取薪酬。由於將無法劃分董事向母集團多家集團公司提供的服務，故此母集團支付的款項並無特別劃分該等人士向本集團及母集團提供的服務。

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截至二零一二年十二月三十一日止六個月，母集團向本集團五名最高薪人士支付的薪酬（包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼、酌情花紅及其他津貼與實物利益）分別約為港幣590萬元、港幣700萬元、港幣810萬元及港幣350萬元。概無董事於上述期間放棄薪酬。

根據本招股章程日期有效的安排，估計本公司自上市日期至二零一三財政年度結束期間支付及給予董事的薪酬總額約為港幣472,000元（不包括授出的股份認購權）。除現金薪酬外，若干董事獲董事會授出股份認購權，詳情載於「附錄七—法定及一般資料」。

有關董事薪酬的其他資料，請參閱「附錄一—會計師報告」。

#### 4. 免責聲明

除「附錄七—法定及一般資料」所披露者外：

- (a) 於完成全球發售及資本化發行當時（不計及可能根據優先發售及僱員優先發售認購的股份），各董事或本公司最高行政人員並無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份及債券中，擁有在股份於聯交所上市後根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記在該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；
- (b) 就任何董事或本公司最高行政人員所知，並無人士擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露的股份及相關股份權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上；
- (c) 各董事或「一 專家資格」所述的專家在本集團任何成員公司發起或本集團任何成員公司於本招股章程日期前兩年內買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中，並無直接或間接擁有任何權益；
- (d) 各董事或下文「一 專家資格」所述的專家在本招股章程日期仍然生效、性質或條件特殊且對本集團業務整體有重大影響的任何合約或安排中，並無擁有任何重大權益；
- (e) 除包銷協議外，各董事或下文「一 專家資格」所述的人士並無擁有本集團任何成員公司任何股權或可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法執行）；
- (f) 除包銷協議外，下文「一 專家資格」所述的人士在本招股章程日期仍然生效且對本集團業務有重大影響的任何合約或安排中，並無擁有任何重大權益；
- (g) 各董事並無與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務協議（不包括一年內屆滿或僱主可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止的合約）；

- (h) 就董事所知，各董事、彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)或擁有本公司已發行股本5.00%以上的本公司股東並無擁有本集團五大客戶或五大供應商任何權益；及
- (i) 除本集團業務外，各董事並無擁有任何直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的業務權益。

#### D. 股份認購權計劃

以下為根據(i)二零一三年四月二十九日通過的唯一股東書面決議案；及(ii)二零一三年五月二十三日通過的合和股東普通決議案批准及採納的股份認購權計劃的主要條款概要，惟並不構成亦不擬作為股份認購權計劃的部份，亦不應視作影響股份認購權計劃規則的詮釋。

##### (i) 股份認購權計劃的目的

股份認購權計劃的目的在於讓本公司有其他方式向參與者(定義見下文)提供鼓勵、獎勵、酬勞、補償及／或利益，或董事會不時批准的其他目的。股份認購權計劃向參與者提供於本公司擁有個人權益的機會，以期達致以下目標：

- (i) 激勵參與者為本集團的利益提升其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留對本集團的長期發展已經或將會作出實際貢獻之參與者或以其他方式維持與該等參與者的關係。

##### (ii) 股份認購權計劃的參與者及確定資格的基準

董事會可全權酌情根據股份認購權計劃向(i)本集團任何成員公司的任何董事、最高行政人員或僱員(不論全職或兼職)；(ii)本集團任何成員公司的任何董事、最高行政人員或僱員(不論全職或兼職)設立的任何酌情信託的受託人；(iii)本集團任何成員公司的任何董事、最高行政人員或僱員(不論全職或兼職)實益擁有的公司；(iv)本集團任何成員公司的在任或擬任諮詢公司、專業人士及其他顧問(包括彼等的任何僱員、合夥人、董事或行政人員)；(v)本集團任何成員公司的任何董事、最高行政人員或主要股東的任何聯繫人；及(vi)母集團的任何董事、最高行政人員或僱員(不論全職或兼職)(「參與者」)授出股份認購權。

##### (iii) 股份認購權計劃的狀況

###### (a) 股份認購權計劃的條件

股份認購權計劃須待達成下列條件後方可作實：

- (a) 股東通過普通決議案批准採納股份認購權計劃，及授權董事授出可認購股份的股份認購權以及因行使根據股份認購權計劃授出的任何股份認購權而配發及發行股份；
- (b) 合和股東於股東大會上批准股份認購權計劃；

- (c) 上市委員會批准(i)本招股章程所述已發行及將發行的股份及(ii)因行使根據股份認購權計劃授出的股份認購權而發行的任何股份上市及買賣，而不論該等上市及批准有否任何條件限制；
- (d) 包銷商根據包銷協議的責任成為無條件(包括(倘相關)因包銷商豁免任何條件而成為無條件)且並無根據包銷協議條款或以其他方式終止；及
- (e) 股份開始在聯交所主板買賣(統稱「條件」)。

*(b) 股份認購權計劃的條款*

待達成條件後，股份認購權計劃將會生效，並於所有條件達成當日起計10年內有效(「有效期」)。於有效期後，將不再授出股份認購權，惟股份認購權計劃的規定在各其他方面仍然全面有效。於有效期完結後，於股份認購權計劃有效期內授出的股份認購權仍可繼續根據發行條款行使。

**(iv) 授出股份認購權**

*(a) 提出要約*

根據股份認購權計劃授出股份認購權的要約須按董事會不時決定的形式向參與者提出，當中列明授出股份認購權的條款(「要約函件」)。要約函件亦會列出供參與者接納要約的期限。

除董事會另行決定並在要約函件列明外，於行使股份認購權前，參與者毋須達成任何表現目標，亦無持有股份認購權的最低期限。

*(b) 提出要約的限制*

本公司不得於獲悉內幕消息後但未公佈前根據股份認購權計劃授出股份認購權。尤其是，於：

- (a) 就批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期(不論上市規則有否規定)業績而舉行董事會會議當日(即本公司根據上市規則首先知會聯交所的日期)；及
- (b) 上市規則規定本公司須公佈任何年度或半年度業績或季度或任何其他中期(不論上市規則有否規定)業績的最後限期

之較早者前一個月當日至刊發業績公告當日期間，不得授出任何股份認購權。

(c) 接納要約

當本公司接獲參與者(「承授人」)交付一式兩份的要約函件(包括承授人正式簽署的要約接納文件)及以本公司為抬頭人的港幣1.00元支票(作為獲本公司授出股份認購權的代價)時，根據股份認購權計劃授出股份認購權的要約將視為獲承授人接納。該支票在任何情況下均不予退還，亦不視為部份行使價(定義見下文(iv)(d)分段)。

要約可於董事會決定的期限內接納，惟於有效期及／或要約函件列用的期限屆滿或股份認購權計劃根據相關條款終止或獲提出要約的參與者不再屬於參與者(董事會可全權酌情決定延期)後(以較早者為準)，不得接納要約。倘要約並未於要約函件所列的期間按當中所列的方式獲接納，則會視為遭不可撤回地拒絕。

(d) 因行使股份認購權而發行的每股股份的行使價

除根據下文第(xv)段而作出的調整外，因根據股份認購權計劃行使股份認購權而發行的每股股份的認購價須由董事會全權釐定並知會參與者(「行使價」)，且不得少於下列的最高者：

- (a) 向參與者提出要約當日(「要約日」)(倘該日並非營業日，則下一個營業日)聯交所日報表所列的股份收市價；
- (b) 要約日期前5個營業日聯交所日報表所列股份平均收市價(惟倘本公司上市不足5個營業日，則以新發行價作為股份上市前期間任何營業日的收市價)；或
- (c) 股份面值。

(v) 根據股份認購權計劃行使股份認購權

(a) 一般事項

股份認購權計劃的股份認購權可透過向本公司發出書面通知，列明行使股份認購權及行使所涉的股份數目，按要約函件所載的方式全部或部份行使。各通知必須隨附發出通知所涉股份總行使價的全額支票。

除股東在股東大會批准所需的本公司法定股本增加外，本公司須於接獲通知及支票以及(如適用)本公司獨立財務顧問或核數師(視情況而定)在下述本公司資本架構變動時發出證書後28日內向承授人配發有關入賬列為繳足的股份，並向承授人發出有關獲配發股份的股票。

(b) 收購時的權利

倘以收購(根據下文(v)(c)分段作出協議安排除外)方式向全體股東(或收購者及／或收購者控制的任何人士及／或與收購者聯合或一致行動的任何人士(「異議股東」)以外所有相關股東)提出全面收購建議，而該收購建議於已授出的股份認購權的相關期限屆滿前成為或宣佈成為無條件，且收購者有權並根據開曼群島公司法發出通知收購異議股東所持的股份，則承授人可於接獲收購者通知起計21日內向本公司發出書面通知，以全數或按該通知所列數額行使股份認購權。除上文另有規定外，股份認購權將於上述收購建議或經修訂收購議(視情況而定)結束當日自動失效。

(c) 協議安排時的權利

倘以協議安排方式向全體股東提出全面收購建議，並在必要的會議上獲得所需的大多數股東批准，則不論授出股份認購權的任何其他條款，承授人可於其後向本公司發出書面通知，以全數或按本公司發出相關通知所列的數額行使尚未行使的股份認購權。除上文另有規定外，股份認購權將於釐定上述協議安排的配額的記錄日期自動失效。

(d) 和解或安排時的權利

倘本公司與股東及／或本公司債權人根據開曼群島法例建議為或就本公司重組或與任何其他公司合併的計劃訂立和解或安排(根據上文(v)(b)及(v)(c)分段作出全面收購建議或協議安排除外)，則本公司須於向本公司各股東或債權人寄發要求召開會議以考慮上述和解或安排的通知當日向承授人發出相關通知，而承授人其後可於上述日期起至其後滿兩個月之日或具司法管轄權的法院批准該和解或安排當日(以較早者為準)期間行使全部或部份尚未行使的股份認購權，惟按上述方式行使股份認購權須待該和解或安排獲得具司法管轄權的法院批准並且生效後方可作實。

於上述和解或安排生效後，所有股份認購權將告失效，惟之前根據股份認購權計劃行使者除外。在此情況下，本公司可要求承授人轉讓或以其他方式處置因行使股份認購權而獲發行的股份，使承授人盡可能獲得就該和解或安排所涉股份原應享有的權利。

(e) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通知，召開股東大會以審議及酌情批准非因重組、合併或協議安排而自願將本公司清盤的決議案，則本公司須於發出召開股東大會通知當日或不久之後向所有承授人發出有關通知，而承授人可在不違反所有相關法律條文的情況下向本公司發出書面通知(有關通知須不遲於本公司建議召開股東大會日期前兩個營業日送達本公司)，以行使全部股份認購權或按通知上有關指示行使尚未行使股份認購權。有關通知所示股份

按行使價計算的總額將悉數隨有關通知支付，而本公司須無論如何不遲於上述建議股東大會日期前一個營業日盡快向承授人配發入賬列為繳足的相關股份。

*(f) 倘承授人身故*

倘承授人於全數行使股份認購權前身故且並無出現任何終止其參與者身份的事項，則承授人的個人代表可於承授人身故起六個月或董事會決定的較長時間內行使不多於承授人身故當日有權行使的股份認購權（以當時可行使而尚未行使者為限）。

**(vi) 可供認購股份數目上限**

行使可能因股份認購權計劃授出的所有股份認購權而發行的股份總數不得超過上市後已發行股份總數的10%（即184,000,000股股份），惟本公司基於以下情況在股東大會獲股東重新批准則除外：

- (a) 更新上述的10%限額，據此，可能因股份認購權計劃授出的所有股份認購權而發行的股份總數經更新後不得超過截至批准限額當日已發行股份總數的10%，有關限額並不計及之前根據股份認購權計劃授出的股份認購權；及／或
- (b) 於股東大會向股東另行申請批准授出超逾股份認購權10%限額，惟該等股份認購權只能授予過往已特別指定的參與者。

上述情況中，本公司均須根據上市規則向股東發出載有所須資料及免責聲明的通函。

儘管有本(vi)分段上述條文的規定，惟除下文(xv)分段所述條文另有規定外，因行使所有根據股份認購權計劃與本公司任何其他股份認購權計劃所授出待行使但尚未行使之股份認購權而可能發行之股份數目限額，不得超過不時已發行之股份的30%（或上市規則可能允許的較高百分比）。倘根據股份認購權計劃及本公司或其任何附屬公司其他股份認購權計劃授出股份認購權會導致超出上述限額，則不得授出有關股份認購權。

**(vii) 參與者股份配額上限**

根據下段所述，於任何12個月期間行使參與者獲授的股份認購權（包括已行使及未行使的股份認購權）後發行或將發行的股份上限不得超過已發行股份總數的1%，除非：

倘向參與者授出額外股份認購權，加上於截至授出額外股份認購權當日12個月期間（包括該日）任何已行使、已取消及未行使股份認購權合共超過已發行股份總數的1%，有關額外股份認購權須個別經股東於股東大會批准，而有關參與者及其聯繫人不得於該股東大會投票。在此情況下，本公司須釐定向參與者授出股份認購權的數目及條款（包括行使價），

然後根據上市規則向股東發出載列(其中包括)該參與者的身份、獲授股份認購權數目與條款以及其他資料的通函。

**(viii) 向關連人士授出股份認購權**

向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人授出任何股份認購權須事先經獨立非執行董事(不包括身為承授人的獨立非執行董事)批准。

**(ix) 向主要股東及獨立非執行董事授出股份認購權**

倘董事會根據股份認購權計劃向身為本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人的參與者授出股份認購權，導致於截至有關股份認購權建議授出日期起計12個月期間(包括該日)，參與者會已發行及將獲發行根據股份認購權計劃或本公司其他股份認購權計劃已授出及將授出股份認購權(包括已行使、取消及未行使的股份認購權)的股份：

- (a) 於有關股份認購權建議授出日期合共超過已發行股份總數的0.1%；及
- (b) 於有關股份認購權建議授出日期，根據聯交所每日報價表所列股份收市價計算，總價值超過港幣5,000,000元，

則上述建議授出股份認購權須於股東大會經股東投票批准，且所有關連人士須在股東大會放棄投票贊成決議案，惟彼等的投票意向已事先列於本公司根據上市規則向股東發出載有所須一切資料的通函內則除外。

**(x) 股份認購權所賦權利**

股份認購權並無權利於本公司股東大會投票或獲分派股息或轉讓或其他權利(包括有關本公司清盤的權利)。承授人根據股份認購權計劃獲授股份認購權不享有任何股東權利，惟股份認購權所涉股份實際因行使股份認購權而發行則除外。

**(xi) 股份所賦權利**

因行使股份認購權而配發的股份與配發及發行日期已全數繳足的已發行股份在各方面均享有同等權利，因此持有人可獲於配發及發行日期或之後已派付或作出的所有股息或其他分派，惟倘派付股息的記錄日期為配發及發行日期之前，則不包括之前宣派或建議或議決派付或作出的股息或其他分派。

**(xii) 轉讓股份認購權**

股份認購權屬承授人個人所有，不得轉讓。承授人一般不得以任何形式為使第三者受惠而出售、轉讓、質押、按揭、設立產權負擔或增設任何股份認購權權益(不論是否合法或有利)。

## (xiii) 股份認購權失效

股份認購權會於下述最早者自動失效及不可行使(以當時尚未行使者為限)：

- (a) 要約函件訂明行使股份認購權期限(或會因股份認購權計劃條文而更改)屆滿當日；
- (b) 承授人因一個或多個下述理由(a)被控盜竊、盜用公款、欺詐、不誠實、違背道德或其他類似行為或被控刑事罪行，或被控因其他不當行為而犯罪，或(b)違反承授人與本公司及／或其附屬公司訂立的有關聘用合約或服務合約的重大條款，包括任何不競爭協議、保密或其他協議，(c)其聘用或服務協議有虛假陳述或遺漏任何重大事實，(d)在重大方面未履行作為本公司及／或其任何附屬公司僱員、董事、最高行政人員的一般職責、違背主管的合理指示，或未遵守本集團的政策或行為守則，或(e)對本集團品牌、聲譽或利益造成重大不利影響的任何行為，或(f)已大致停止向債權人還款或按破產或無力償債相關法律所界定的無法償還債務，或破產或無力償債，或收到破產呈請，或已與其債權人達成任何一般安排或債務重整協議，而被終止擔任相關公司董事、最高行政人員、僱員、顧問、專家或其他顧問的聘用、職務、管理工作、委任或受僱，或(倘董事會或相關公司的董事會(視情況而定)如此決定)就僱主或聘用人按普通法有權終止其聘用、職務、管理工作、委任或受聘，及根據任何相關法律或承授人與本公司或相關公司(視情況而定)簽訂的聘用合約或服務合約的其他原因，而被終止其聘用、職務、管理工作、委任或受聘，以致不再是參與者當日，在該情況下，董事會或相關公司的董事會或監管機構(視情況而定)有關一名承授人的聘用、職務、管理工作、委任或受聘是否因本分段所指之一個或多個理由而被終止的決議案為最終決定，且對承授人有約束力；
- (c) 為批准將本公司自動清盤而舉行本公司股東大會日期前2個營業日結束或本公司清盤程序開始之日；
- (d) 承授人違反上文(xii)分段所述者後的任何時間董事會行使本公司權利註銷股份認購權之日；
- (e) 董事會以絕對酌情權註銷股份認購權之日；
- (f) 倘按上文(v)(b)分段所述於收購的情況下行使股份認購權的期限屆滿時；
- (g) 上文(v)(c)分段所述和解或安排生效之日；
- (h) 本公司清盤程序開始之日；及
- (i) 倘按上文(v)(f)分段所述承授人身故的情況下行使股份認購權的期限屆滿時。

本公司毋須就本段(xiii)規定的任何股份認購權失效向任何承授人承擔責任。

#### (xiv) 註銷已授出的股份認購權

董事會可隨時以絕對酌情權註銷任何已授出但尚未行使之股份認購權。倘本公司註銷股份認購權，並向同一股份認購權持有人提出授出新股份認購權的要約，則提出授出該等新股份認購權的要約只可根據股份認購權計劃之可供授出的股份認購權(以尚未授出為限及不包括已註銷的股份認購權)及於上文第(vi)段所述經股東批准的限額內進行。

#### (xv) 更改資本架構

股份首次於聯交所交易之日後任何時間，倘本公司於任何股份認購權仍可行使時進行資本化發行、供股、公開發售、股份拆細、合併或削減本公司的股本或根據相關法律規定及聯交所規定以其他方式(不包括作為本公司或其任何附屬公司所參與交易的代價或就本公司任何股份認購權或其他股權獎勵計劃發行股份令本公司資本架構改變)更改資本架構，須相應變更(如有)下述項目：

- (a) 尚未行使股份認購權所涉股份的數目或面值；及／或
- (b) 根據股份認購權計劃已授出股份的行使價，

惟倘調整會導致行使股份認購權所涉股份以低於其面值之價格發行，則不得作出有關調整。對於有關調整，本公司委任的獨立財務顧問或本公司核數師須於董事會要求時以書面形式向董事證明，其認為有關調整公平合理，承授人所佔本公司已發行股本比例與承授人於調整前應得者相同(惟所作更變不得導致股份以低於其面值之價格發行)，且調整完全符合上市規則第17.03條的規定。在無明顯錯誤之情況下，其證明須為最終，且對本公司及承授人有約束力。

#### (xvi) 更改股份認購權計劃

除股份認購權計劃規定者外，本公司董事會可隨時絕對酌情更改股份認購權計劃的任何條款。股份認購權計劃與上市規則第17.03條有關的特定條文於股東大會取得股東事先批准後方可作出有利參與者的更改，惟除非已獲與組織章程細則就更改股份所附權利所要求的股東人數相同的大部份受影響承授人的同意或批准，否則不得作出可對更改前已授出或同意授出的任何股份認購權的發行條款造成不利影響的修改。

除根據股份認購權計劃現有條款自動生效的修改外，股份認購權計劃條款及條件的任何重大修改或已授出股份認購權條款的任何變動均須經股東於股東大會批准。修改後的股份認購權計劃須符合上市規則第17章的規定。

**(xvii) 終止股份認購權計劃**

本公司可在股東大會上通過決議案或董事會可隨時終止股份認購權計劃之運作，而在此情況下，不得再提呈或授出任何股份認購權，惟股份認購權計劃的條文在所有其他方面仍然繼續有效，於股份認購權計劃有效期內授出且於股份認購權計劃終止運作前仍未行使的任何股份認購權仍可行使。

**(xviii) 股份認購權計劃的管理**

股份認購權計劃由董事會管理。董事會就該計劃或其詮釋或效力涉及的所有事項作出的決定(本招股章程另有規定者除外)為最終決定，對各方均具有約束力。本公司承擔設立及管理股份認購權計劃的費用。股份認購權計劃經修訂條款或根據該計劃所授股份認購權的條款仍須遵守上市規則第17章的相關規定。董事修訂股份認購權計劃條款之權限的變更須獲股東於股東大會批准。

**(xix) 一般資料**

如(i)上市規則有所規定；(ii)本公司仍為合和附屬公司；及(iii)合和股份於聯交所上市，則股份認購權計劃任何要求取得股東或獨立非執行董事(視乎情況而定)批准的條文須詮釋為亦須取得合和股東或合和獨立非執行董事(視乎情況而定)的批准。倘有關條文要求本公司在徵求股東批准前向彼等發出通函，則合和亦須於徵求合和股東批准前向彼等發出通函。

股份認購權計劃及根據該計劃授出的所有股份認購權受上市規則及不時生效的香港法例規管及按其詮釋。

已向聯交所上市委員會申請批准因行使根據股份認購權計劃可能授出的股份認購權而可發行的新股份上市與買賣。

截至最後可行日期，本公司並無根據股份認購權計劃授出或同意授出任何股份認購權。

股份認購權計劃(包括本公司於各財政年度授出股份認購權的詳情及變動)以及授出股份認購權所產生的僱員開支詳情將於下一份年度報告披露。

## E. 豁免遵守上市規則

為籌備全球發售，本公司已尋求下列豁免，免除嚴格遵守上市規則相關條文：

### 1. 有關非豁免持續關連交易的豁免

本集團成員公司進行若干交易，全球發售後根據上市規則將屬於本公司持續關連交易。我們已向聯交所申請並已獲聯交所授出有關上市規則第14A章規定的若干非豁免持續關連交易的豁免。有關該等持續關連交易及豁免的詳情，請參閱「[關連交易](#)」。

### 2. 有關公眾持股量規定的豁免

上市規則第8.08條載有關於新上市申請的公眾持股量規定，規定尋求上市的證券須有公開市場，一般而言，指：

- (a) 發行人已發行股本總額至少25%須一直由公眾持有；及
- (b) 倘發行人除尋求上市的證券類別外有一種或以上其他證券類別，則發行人上市時由公眾持有(在包括聯交所的所有受規管市場)的證券總數須佔發行人已發行股本總額至少25%。

然而，尋求上市的證券類別不得少於發行人已發行股本總額的15%，而其上市時的預期市值亦不得低於港幣5,000萬元。

根據上市規則第8.08(1)(d)條，倘新申請人符合上市規則第8.08(1)(d)條的下列規定，聯交所可酌情接納介乎15%至25%的更低百分比：

- (a) 發行人上市時預期市值超過港幣100億元；
- (b) 相關證券的數量以及其持有權的分佈情況，仍能使有關市場以較低的百分比正常運作；
- (c) 發行人於其首次上市文件適當披露其獲准遵守的較低公眾持股量百分比；
- (d) 發行人於上市後的每份年報中連續確認其公眾持股量符合規定；及
- (e) 任何擬在香港及香港以外地區市場同時推出的證券，一般須有充份數量(事前須與聯交所議定)方可在香港發售。

本公司已向聯交所申請，要求聯交所根據上市規則第8.08(1)(d)條行使酌情權且聯交所已確認將行使酌情權，接受適用最低公眾持股量。本公司將於上市後繼續監察公眾持股量。

倘其公眾持股百分比低於適用最低公眾持股量，則董事及控權股東會採取適當措施，包括（如屬必要）向獨立第三方再發行股份及／或要求控權股東協助實行其他措施以確保符合適用最低公眾持股量。

聯席保薦人及本公司將確保上市及分配發售股份時至少有300名股東，並確保上市時三大公眾實益股東獲配發的比例不會超過公眾所持有證券的50%，因此我們可於上市時完全符合上市規則第8.08(2)條及第8.08(3)條的規定。

### 3. 有關回撥機制的豁免

上市規則第18項應用指引第4.2段要求設立撥回機制，以於香港公開發售的股份總需求量達到指定水平時，增加香港發售股份數目佔全球發售所提呈發售股份總數的比例至特定百分比。本公司已向聯交所申請及獲豁免嚴格遵守上市規則第18項應用指引第4.2段的撥回規定。詳情請參閱「全球發售安排」。

### 4. 有關本集團若干成員公司部份資料披露的豁免

根據上市規則附錄一A部第26段，本招股章程須披露（其中包括）本招股章程刊發前兩年內本集團任何成員公司任何資本變更的詳情。相關資料於「附錄七 — 法定及一般資料 — 附屬公司股本變動」披露。

本公司已向聯交所申請而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則附錄一A部第26段有關本集團身為任何未披露合併物業註冊擁有人的成員公司的規定，理由是在本招股章程披露本集團該等成員公司的名稱可能會使公眾人士猜測本集團集合若干物業用作合併，結果成為「公開秘密」而導致本集團對該等物業的收購失敗，詳述於上文「業務 — 合併物業」。本集團成員公司除收購及／或持有未披露合併物業外，並無其他業務。

### 5. 准許向董事及其聯繫人配發預留股份

倘符合適用最低公眾持股量，本公司已向聯交所申請而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第10.03條有關身為合資格合和股東的董事（及其聯繫人）（「董事相關合和股東」）參與優先發售的規定，理由是（其中包括）預留股份按合資格合和股東優先（而非董事或其聯繫人優先）的基準發售予董事相關合和股東，且根據優先發售配發預留股份時不會給予董事相關合和股東任何優惠待遇。

### 6. 准許向董事及其聯繫人配發僱員預留股份

倘符合適用最低公眾持股量，本公司已向聯交所申請而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第10.03條有關合資格董事（及其身為合資格僱員的聯繫人）參與僱員優先發售的規

定，理由是(其中包括)僱員預留股份按合資格僱員優先(而非董事或其聯繫人優先)的基準發售予合資格董事及其身為合資格僱員的聯繫人，且根據僱員優先發售配發僱員預留股份時不會給予合資格董事(及其身為合資格僱員的聯繫人)任何優惠待遇。

## F. 其他資料

### 1. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本公司根據全球發售已發行及將發行的所有股份上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以使該等股份獲准納入中央結算系統。

### 2. 建議徵求專業稅務意見

閣下如對認購、購買、持有、出售或買賣股份產生的稅務影響有任何疑問，應諮詢專業顧問。我們或任何相關人士概不就因閣下認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使股份所附任何權利而產生的稅務影響或負債承擔任何責任。

### 3. 其他事項

(a) 除「附錄七—法定及一般資料」所披露者外，於本招股章程刊發日期前兩年內：

- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何繳足股款或部份繳足股款的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並無附帶股份認購權或有條件或無條件同意附帶任何股份認購權；
- (iii) 本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購任何股份支付或應付任何佣金(向包銷商支付佣金除外)；
- (v) 概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股份或借貸資本而授出或同意授出任何佣金、經紀佣金或其他特別條款；
- (vi) 本公司的任何股本及債券均不在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或建議尋求上市或買賣；及
- (vii) 本公司並無尚未贖回的可換股債券。

於本招股章程日期前十二個月內，我們的業務並無中斷而可能或已經對我們的財務狀況造成重大影響。

我們已作出所有必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。

- (b) 我們的股東名冊總冊將在開曼群島由開曼群島證券登記處存置，而股東名冊將在香港由香港證券登記處存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他所有權文件必須送交我們的香港證券登記處辦理登記，而並非送交開曼群島。

#### 4. 專家資格

以下為所提供意見或建議載入本招股章程的專家的資格(按英文名稱字母順序排列)：

名稱	資格
中銀國際亞洲有限公司	根據證券及期貨條例進行證券及期貨條例界定的第1類(證券買賣)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
瑞士信貸(香港)有限公司	根據證券及期貨條例進行證券及期貨條例界定的第1類(證券買賣)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(期貨合約交易)、第6類(就企業融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
邁普達律師事務所	本公司有關開曼群島法律之法律顧問
第一太平戴維斯(香港)有限公司	獨立市場顧問

#### 5. 專家同意書

中銀國際亞洲有限公司、瑞士信貸(香港)有限公司、德勤•關黃陳方會計師行、戴德梁行有限公司、邁普達律師事務所以及第一太平戴維斯(香港)有限公司(按英文名稱字母順序排列)已各自就本招股章程的刊發發出(且迄今並無撤回)同意書，同意按現有格式和內容載入其報告及/或函件及/或估值證書及/或意見(視情況而定)並引述其名稱。

#### 6. 發起人

本公司並無上市規則所指的發起人。於本招股章程刊發日期前兩年內，本公司概無就全球發售及所述相關交易向任何發起人支付、配發或授予或擬支付、配發或授予現金證券或其他利益。

#### 7. 開辦費用

本公司開辦費用估計約為港幣120,000元，須由本公司支付。

## 8. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，則本招股章程即具效力，使一切有關人士受公司條例第44A條及第44B條的一切適用規定(罰則除外)所約束。

## 9. 雙語招股章程

本公司已依據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條所定之豁免分別刊發本招股章程之英文及中文版本。倘英文版本與中文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

## 10. Boyen Investments

倘悉數行使超額配股權，Boyen Investments會出售合共51,000,000股股份。Boyen Investments的詳情如下：

名稱： Boyen Investments Limited  
地址： P.O. Box 957 Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands  
業務性質： 投資控股

Boyen Investments的資料陳述隨附於本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長進行登記，且陳述須視為「附錄八 — 送呈公司註冊處處長及備查文件 — 送呈公司註冊處處長的文件」所述送呈的文件之一。

## 送呈公司註冊處處長的文件

隨同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括：

- (a) 白色、黃色、綠色、藍色及粉紅色申請表格的副本；
- (b) 「附錄七—法定及一般資料」所述的書面同意；及
- (c) 「附錄七—法定及一般資料」所述各份重大合同的副本。

## 備查文件

下列文件的副本將於二零一三年六月六日(星期四)至二零一三年六月十九日(星期三)止期間的一般辦公時間內，在胡關李羅律師行辦事處(地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈26樓)可供查閱。

- (a) 我們的組織章程大綱及細則；
- (b) 分別載於「附錄一—會計師報告」及「附錄二—未經審核備考財務資料」的德勤•關黃陳方會計師行所編製的會計師報告及未經審核備考財務資料報告；
- (c) 本公司二零一零財政年度、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經審核綜合財務報表；
- (d) 「附錄三—溢利預測」所載有關溢利預測的函件；
- (e) 「附錄六—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」所指開曼群島法律顧問邁普達律師事務所概述本公司組織章程及開曼群島法律若干範疇的函件；
- (f) 開曼群島公司法；
- (g) 「附錄七—法定及一般資料」所述的重大合同；
- (h) 「附錄七—法定及一般資料」所述的書面同意；
- (i) 「附錄五—市場研究報告」所載第一太平戴維斯(香港)有限公司所編撰的市場研究報告；
- (j) 「附錄四—估值報告」戴德梁行所編撰有關本集團物業(合併物業除外)的函件、估值概要及估值證書；及
- (k) 股份認購權計劃的規則。

於本招股章程，除文義另有所指外，以下詞語具有下述涵義。若干其他詞語解釋載於「附錄十一 專用詞彙」。

「二零一二財政年度上半年」	指	截至二零一一年十二月三十一日止六個月
「二零一三財政年度上半年」	指	截至二零一二年十二月三十一日止六個月
「二零一三財政年度下半年」	指	截至二零一三年六月三十日止六個月
「皇后大道東200號項目」	指	位於香港灣仔利東街／麥加力歌街，由合和香港房地產集團與信和置業透過各持一半股權的合營公司發展的市建局重建項目(前稱「利東街項目」)，包含住宅、商業及政府、機構或社區元素。住宅及零售部份分別名為「囍滙」及「囍歡里」
「合併物業」	指	本集團組合合併於香港數個地段的個別單位
「適用最低公眾持股量」	指	相當於(a)本公司已發行股本總額15%；(b)全球發售完成後公眾所持本公司全部已發行股本的百分比；或(c)行使超額配股權後公眾所持本公司全部已發行股本的百分比(以較高者為準)的最低公眾持股量
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格、綠色申請表格、藍色申請表格及粉紅色申請表格，或按文義所指當中任何一份申請表格
「細則」或「組織章程細則」	指	於二零一三年五月十三日有條件採納將於上市日期生效的本公司組織章程細則(經不時修訂)，其概要載於「附錄六一 本公司組織章程及開曼群島公司法概要」
「聯繫人」	指	上市規則對該詞語所賦予之涵義
「保證配額」	指	合資格合和股東根據優先發售按保證基準申請將依據彼等於記錄日期下午四時三十分的相關股權比例釐定的預留股份配額之權利
「基本法」	指	中華人民共和國香港特別行政區基本法，香港的憲制性文件，於一九九七年七月一日生效
「實益合和股東」	指	於記錄日期下午四時三十分在合和股東名冊顯示在已登記合和股東名下的合和股份的實益擁有人

「Big King」	指	Big King Investments Limited，於二零零八年二月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為合和的直接全資附屬公司
「藍色申請表格」	指	寄予合資格合和股東以根據優先發售認購預留股份的申請表格
「藍表eIPO」	指	透過藍表eIPO指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 遞交網上申請要求以合資格合和股東本身名義獲發行預留股份的申請
「董事會」	指	本公司董事會
「Boyen Investments」	指	Boyen Investments Limited，於二零一三年一月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為 Novel Spring 的直接全資附屬公司，亦是合和的間接全資附屬公司
「建築事務監督」	指	屋宇署署長，詳見香港法例第123章建築物條例的釋義
「屋宇署」	指	香港政府屋宇署
「營業日」	指	香港的銀行全面開放營業的任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化發行」	指	受全球發售完成所規限並與此同時向 Boyen Investments 發行500,000,000股入賬列為繳足的股份，方法為將發行日期本集團旗下公司所欠分拆後集團的所有未償還集團內公司間貸款淨額撥充資本，而所發行股份在所有方面與「法定及一般資料 — 我們業務的其他資料 — 重大合約概要」所述當時已發行既有股份享有同等權利
「賬面值」	指	上市規則對該詞語所賦予之涵義
「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三，經合併及修訂)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「開曼群島股份過戶登記處」	指	Maples Fund Services (Cayman) Limited
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士

「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名持有人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，除另有指明外，在本招股章程不包括香港、澳門及台灣
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(經不時修訂或補充)
「本公司」或「我們」	指	合和香港房地產有限公司，於二零一三年一月二十三日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，除文義另有所指外，亦包括其所有附屬公司
「Conkey Investment」	指	Conkey Investment Limited，於二零一一年二月一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「關連人士」	指	上市規則對該詞語所賦予之涵義
「控權股東」	指	合和
「不競爭契約」	指	合和於二零一三年六月五日為本公司訂立的不競爭契約，據此合和同意作出若干不競爭承諾，詳情載於「與控權股東的關係 — 控權股東的獨立性 — 業務區別清晰 — 不競爭契約」
「董事」	指	本公司的董事
「發展協議」	指	宏置與市建局就皇后大道東200號項目訂立的发展協議
「地政總署署長」	指	香港政府地政總署署長
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，與本集團並無關連的獨立專業物業估值師
「Eldridge」	指	Eldridge Investments Limited，於二零一一年九月七日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「合資格董事」	指	符合合資格僱員定義規定的本公司或其任何附屬公司的董事
「合資格僱員」	指	(i)本集團(包括在本集團全職工作的借調人員)或(ii)母集團中符合以下條件的全職僱員：(a)年滿18歲；(b)有香港地址及持有香港身份證；(c)於二零一三年五月二十四日已通過試用期成為本集團的全職僱員(包括在本集團全職工作的借調人員(如適用))或母集團的全職僱員；(d)並無於二零一三年六月十一日或之前基於任何理由(裁員或退休除外)辭職或接獲終止聘用通知；及(e)並非股份或本公司任何附屬公司股份的現有實益擁有人或其聯繫人
「僱員優先發售」	指	向合資格僱員優先發售僱員預留股份，僅供彼等於股份配發時按發售價優先認購，詳情載於「全球發售安排—僱員優先發售」
「僱員預留股份」	指	根據僱員優先發售發售的3,400,000股發售股份(分別相當於香港公開發售及全球發售(假設並無行使超額配股權)初步提呈的發售股份總數約6.7%及1.0%)，將自香港發售股份分配
「Emron Investment」	指	Emron Investment Limited，於二零一一年一月十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Enson Resources」	指	Enson Resources Limited，於二零一一年三月二十八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Ever Urban」	指	Ever Urban Limited，於二零一三年一月二十二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為 Strategy Key 的直接全資附屬公司，亦是本公司的間接全資附屬公司
「已披露合併物業」	指	「業務—物業發展—發展中或持作未來發展的物業—合併物業」所界定者
「財務資助」	指	上市規則對該詞語所賦予之涵義
「Firstco Enterprises」	指	Firstco Enterprises Limited，於二零一二年七月三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「二零一零財政年度」	指	截至二零一零年六月三十日止財政年度

「二零一一財政年度」	指	截至二零一一年六月三十日止財政年度
「二零一二財政年度」	指	截至二零一二年六月三十日止財政年度
「二零一三財政年度」	指	截至二零一三年六月三十日止財政年度
「二零一四財政年度」	指	截至二零一四年六月三十日止財政年度
「二零一五財政年度」	指	截至二零一五年六月三十日止財政年度
「二零一六財政年度」	指	截至二零一六年六月三十日止財政年度
「二零一七財政年度」	指	截至二零一七年六月三十日止財政年度
「二零一八財政年度」	指	截至二零一八年六月三十日止財政年度
「二零一九財政年度」	指	截至二零一九年六月三十日止財政年度
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「Gold Cascade」	指	Gold Cascade Limited，於二零一三年一月二十一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為 Ever Urban 的直接全資附屬公司，亦是本公司的間接全資附屬公司
「Goldvista」	指	Goldvista Properties Limited，於一九九四年五月十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為合和的間接全資附屬公司
「Grand Lyton」	指	Grand Lyton Limited，於二零一三年一月二十二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為 Praise Ever 的直接全資附屬公司，亦是本公司的間接全資附屬公司
「宏置發展有限公司」 或「宏置」	指	宏置發展有限公司，於二零零八年九月三日在香港註冊成立的合營項目有限公司，由 Linford 與兆華(獨立第三方信和置業的間接全資附屬公司，亦為皇后大道東200號項目發展商)各持一半股權
「綠色申請表格」	指	由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，或按文義所指於本公司成為現有附屬公司控股公司前的相關附屬公司及該等附屬公司從事的業務或彼等的前身公司(視情況而定)
「合和高速」	指	合和中國發展(高速公路)有限公司，於一九八一年十月三十日在香港註冊成立的有限公司，由合和公路基建與獨立第三方分別持有97.5%與2.5%股權

「恒基兆業地產」	指	恒基兆業地產有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為獨立第三方，股份於聯交所主板上市(股份代號：12)
「HHP Finance」	指	HHP Finance Limited，於二零一三年三月五日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港冰球學校」	指	香港冰球訓練學校有限公司，於二零零七年二月十五日在香港註冊成立的有限擔保公司，胡文新先生直接持有其股本權益，可行使或控制行使股東大會30%或以上的投票權
「港幣循環信貸」	指	分拆後集團之前自銀行財團獲得，由合和擔保，按香港銀行同業拆息加0.32%的利率計息及於二零一四年九月到期的港幣70億元的循環信貸
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司
「香港旅發局」	指	香港旅遊發展局
「Homark Investment」	指	Homark Investment Limited，於二零一二年七月三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港保齡球城有限公司」	指	香港保齡球城有限公司，於二零零六年一月二十四日在香港註冊成立的有限合營公司，由合和與獨立第三方得寶保齡球場有限公司各持約50%股權
「香港政府」	指	香港政府
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈以供認購的51,000,000股發售股份(可予重新分配)，詳情載於「全球發售安排」
「香港公開發售」	指	根據並受限於本招股章程及申請表格所載條件及條款按發售價向香港公眾發售香港發售股份以供認購，詳情載於「全球發售安排」

「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	「包銷—香港包銷商」所列包銷商，為香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	本公司、控權股東與香港包銷商於二零一三年六月五日就香港公開發售訂立的包銷協議，詳情載於「包銷」
「合和」	指	合和實業有限公司，於香港註冊成立的有限公司，股份於香港聯交所主板上市(股份代號：54)，為本公司的控權股東
「合和資產管理」	指	合和資產管理有限公司，於二零一零年四月七日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「合和董事會」	指	合和的董事會
「合和控權股東」	指	合和、Novel Spring及Boyen Investments
「合和娛樂」	指	合和娛樂推廣有限公司(前稱富豐資源有限公司)，於二零零一年十月十二日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「合和集團」	指	合和及其不時的附屬公司
「合和公路基建」	指	合和公路基建有限公司，於二零零三年一月十四日在開曼群島註冊成立的有限公司，股份於聯交所主板上市(股份代號：737(港幣櫃檯)及80737(人民幣櫃檯))，於最後可行日期，由合和持有約68.1%股權
「合和公路基建集團」	指	合和公路基建及其不時的附屬公司及共同控制實體
「Hopewell Hitec」	指	Hopewell Hitec (B.V.I.) Limited，於一九九二年三月二十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Hopewell Hospitality」	指	Hopewell Hospitality Company Limited，於一九九九年六月二日在開曼群島註冊成立的有限公司，為合和的直接全資附屬公司

「Hopewell Project Development」	指	Hopewell Project Development Limited，於二零零八年三月二十日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Hopewell Properties BVI」	指	Hopewell Properties (B.V.I.) Limited，於一九九二年四月六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為合和的直接全資附屬公司
「合和物業管理」	指	合和物業管理有限公司，於一九七三年二月九日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「合和股東」	指	合和股份持有人
「合和股份」	指	合和股本中每股面值港幣2.50元的股份
「合和物業設施管理」	指	合和物業及設施管理有限公司，於二零一一年三月十七日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「合和物業代理」	指	合和物業代理有限公司，於一九七零年二月二十日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司或彼等各自的聯繫人的任何董事、最高行政人員或主要股東概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售初步提呈以供認購的289,000,000股發售股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)，詳情載於「全球發售安排」
「國際發售」	指	根據並受限於國際包銷協議的條款及條件，(i)根據美國證券法144A規則在美國境內向合資格機構買家或以其他豁免遵守美國證券法註冊規定的方式或通過毋須遵守有關規定的交易或(ii)根據S規例在美國境外通過離岸交易向若干投資者(包括香港散戶投資者以外的香港專業投資者)發售國際發售股份以供按發售價認購或購買(視情況而定)，詳情載於「全球發售安排」

「國際展貿中心」	指	國際展貿中心有限公司，於一九八七年十一月十日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「國際包銷商」	指	名列國際包銷協議的包銷商
「國際包銷協議」	指	本公司、合和、Boyen Investments及國際包銷商於定價日或前後就國際發售訂立的包銷協議，詳情載於「包銷」
「稅務局」	指	香港政府稅務局
「坤越」	指	坤越有限公司，於二零一一年六月二十七日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「聯席賬簿管理人」	指	中銀國際亞洲有限公司、瑞士信貸(香港)有限公司、摩根大通證券(亞太)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及花旗環球金融亞洲有限公司
「聯席全球協調人」 或「聯席保薦人」	指	中銀國際亞洲有限公司及瑞士信貸(香港)有限公司(按英文名稱字母順序排列)
「Kingbon Investment」	指	Kingbon Investment Limited，於二零一二年三月七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「九展中心」	指	九龍灣國際展貿中心，位於香港九龍灣展貿徑1號
「土地審裁處」	指	香港土地審裁處，根據香港法例第17章土地審裁處條例設立
「最後可行日期」	指	二零一三年五月二十九日，本招股章程印刷前確定當中所載若干資料的最後可行日期
「Lepanto Ventures」	指	Lepanto Ventures Limited，於二零一三年一月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為 Strategy Key 的直接全資附屬公司及本公司的間接全資附屬公司
「Linford Investments Limited」或 「Linford」	指	Linford Investments Limited，於二零零八年八月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司持有100%股權
「租務訊息系統」	指	租務訊息系統

「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份於聯交所主板上市及獲准開始買賣的日期，預期為二零一三年六月十九日或前後
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂或補充)
「兆華」	指	兆華有限公司，於二零零八年八月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為信和置業的間接全資附屬公司
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司的組織章程大綱(經不時修訂)，概要載於「附錄六一 本公司組織章程及開曼群島公司法概要」
「MICE」	指	會議、獎勵旅遊、國際會議及展覽
「妙鏡物業」	指	分拆後集團所收購並持有的妙鏡臺單位
「妙鏡臺」	指	位於香港灣仔船街53號及捷船街1-5號的物業，緊靠南固物業
「南固物業」	指	位於香港灣仔船街55號及山坡臺1、1A、2、3及4號的物業
「不合資格合和股東」	指	於記錄日期下午四時三十分名列合和股東名冊但在股東名冊中所示地址位於任何指定地區的合和股東以及合和當時已透過其他方式知悉其居於任何指定地區的任何合和股東或實益合和股東
「Novel Spring」	指	Novel Spring Limited，於二零一三年一月九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為合和的直接全資附屬公司
「Oasis Castle」	指	Oasis Castle Holdings Limited，於二零一三年二月十八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為 Ever Urban 的直接全資附屬公司及本公司的間接全資附屬公司

「發售價」	指	聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司於定價日或之前所協定不超過港幣17.80元並且預期不低於港幣15.30元的每股發售股份最終發售價(不包括1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份(為免生疑問,包括僱員預留股份及預留股份),連同Boyen Investments因超額配股權獲行使而出售的任何額外股份(如適用)
「未償還借貸」	指	本集團根據港幣循環信貸提取並動用的款項,入賬列為本集團的銀行借貸,截至二零一三年三月三十一日該筆款項為港幣37億元
「超額配股權」	指	按「全球發售安排」所述 Boyen Investments 根據國際包銷協議預期向國際包銷商授出的選擇權,可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)行使,以要求 Boyen Investments 按發售價額外出售不超過51,000,000股股份(相當於全球發售下初步提呈的發售股份數目15%),以應付國際發售的超額分配(如有)
「海外僱員」	指	本公司、合和集團(包括合和公路基建集團,但不包括本集團)或各自相關的附屬公司或分公司的非香港居民僱員
「母集團」	指	合和集團(不包括本集團)
「琵雅」	指	琵雅娛樂(香港)有限公司,於二零零八年十二月八日在香港註冊成立的有限公司,由中村亞人先生與獨立第三方分別持有約48%與約52%股權
「粉紅色申請表格」	指	寄予合資格僱員用作根據僱員優先發售認購股份的申請表格
「粉紅表eIPO」	指	透過粉紅表eIPO指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 遞交網上申請要求以合資格僱員本身名義獲發行僱員預留股份的申請

「PPL」	指	Procelain Properties Limited，於一九九三年一月十九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Praise Ever」	指	Praise Ever Investments Limited，於二零一三年一月二十八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為Strategy Key的直接全資附屬公司，亦是本公司的間接全資附屬公司
「優先發售」	指	根據並受限於本招股章程及藍色申請表格所載條款及條件，向合資格合和股東優先發售35,006,100股發售股份(相當於全球發售下初步提呈的股份數目最多10.3%)作為保證配額(假設並無行使超額配股權)，詳情載於「全球發售安排 — 優先發售」
「定價日」	指	就全球發售釐定發售價的日期，預期約二零一三年六月十二日或前後，並無論如何不遲於二零一三年六月十八日
「合資格機構買家」	指	144A規則所界定的合資格機構買家
「合資格合和股東」	指	於記錄日期下午四時三十分名列於合和股東名冊的合和股東(不合資格合和股東除外)
「記錄日期」	指	二零一三年五月二十九日(星期三)，確定合資格合和股東的股份保證配額的記錄日期
「再融資信貸」	指	本集團根據二零一三年五月八日由 HHP Finance 及中國銀行(香港)有限公司等訂立的協議自金融機構獲得的本金總額為港幣40億元的貸款融資，用作償還未償還借貸的資金
「S規例」	指	美國證券法S規例(經不時修訂或補充)
「相關人士」	指	聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席保薦人、包銷商或我們或彼等各自的任何董事、高級管理人員或代表或參與全球發售的任何其他人士
「分拆後集團」	指	合和集團(不包括本集團及合和公路基建集團)

「重組」	指	本集團為籌備上市進行的重組，詳情載於「附錄七 — 法定及一般資料」
「預留股份」	指	本公司根據優先發售向合資格合和股東發售作為保證配額的35,006,100股發售股份（相當於國際發售及全球發售（假設並無行使超額配股權）初步提呈的股份總數分別約12.1%及10.3%），將自國際發售股份分配
「Rich Treasure」	指	Rich Treasure Enterprises Limited，於二零一一年十一月一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「144A規則」	指	美國證券法144A規則
「Sanho Investment」	指	Sanho Investment Limited，於二零一二年二月二十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「第一太平戴維斯報告」	指	本公司委託第一太平戴維斯（香港）有限公司所編製日期為二零一三年六月六日有關香港物業市場的獨立市場研究報告，載於「附錄五 — 市場研究報告」
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂或補充）
「SGSL」	指	Security Garage Services Limited，於二零零八年一月二十三日在香港註冊成立的有限公司，由胡文新先生全資擁有
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股
「股份認購權計劃」	指	本公司及合和股東分別於二零一三年四月二十九日及二零一三年五月二十三日有條件批准及採納的股份認購權計劃，主要條款概要載於「附錄七 — 法定及一般資料 — 股份認購權計劃」
「股東」	指	股份持有人
「新加坡合和股東」	指	於記錄日期登記地址在新加坡的合和股東
「Singway BVI」	指	Singway (B.V.I.) Company Limited，於一九九二年三月二十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「信和置業」	指	信和置業有限公司，於一九七一年一月五日在香港註冊成立的有限公司，股份於聯交所主板上市(股份代號：83)，屬獨立第三方
「指定地區」	指	就優先發售而言，加拿大、馬來西亞、新西蘭、新加坡、英國及美國，或董事及本公司基於有關司法權區的法律限制或有關司法權區相關監管機構或證券交易所的規定認為有必要或應當排除在優先發售地區以外的其他地區
「分拆」	指	根據上市規則第15項應用指引透過上市分拆本公司
「穩定價格經辦人」	指	瑞士信貸(香港)有限公司
「借股協議」	指	預期Boyen Investments 與穩定價格經辦人於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Strategy Key」	指	Strategy Key Limited，於二零一三年二月二十六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「附屬公司」	指	公司條例第2條對該詞語所賦予之涵義
「主要股東」	指	上市規則對該詞語所賦予之涵義
「陽光房地產基金」	指	陽光房地產投資信託基金，根據證券及期貨條例第104條以單位信託基金組成並且獲認可之集體投資計劃，基金單位已於聯交所主板上市(股份代號：435)
「Tactics Ace」	指	Tactics Ace Limited，於二零一三年一月十八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份購回守則
「營業紀錄期間」	指	截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止三個財政年度與截至二零一二年十二月三十一日止六個月
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國

「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「未披露合併物業」	指	除已披露合併物業以外的合併物業
「市建局」	指	香港市區重建局
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經不時修訂或補充)及據此頒佈的規則與規例
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地以及受其管轄的所有地區
「白色申請表格」	指	要求以申請人本身名義獲發行所申請香港發售股份的公眾人士使用的申請表格
「白表eIPO」	指	透過白表eIPO指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 遞交網上申請要求以申請人本身名義獲發行香港發售股份的申請
「白表eIPO服務 供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「Yeeko」	指	Yeeko Investment Limited，於二零零六年三月二十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為合和的間接全資附屬公司
「黃色申請表格」	指	要求將所申請香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士使用的申請表格

在本招股章程，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控權股東」、「附屬公司」及「主要股東」均為上市規則所定義者。

在本招股章程，除另有指明外，美元金額均按1.00美元兌港幣7.80元的匯率換算成港幣，而若干港幣金額已按港幣1.00元兌0.13美元的匯率換算成美元，惟僅供參考。上述換算概不應視為代表港幣或美元金額已經、應可或可以於相關日期或任何其他日期按該等匯率或其他匯率換算成港幣或美元(視情況而定)。

本招股章程中的若干金額及百分比數字已約整。因此，部份圖表的總計數字未必相等於當中各項數字的算術總和。

除另有指明外，有關本公司在全球發售完成後的任何股權的所有提述，均假設並無行使超額配股權。

本專用技術詞彙載有本招股章程(「附錄五 — 市場研究報告」所載市場研究報告除外)所用與我們業務相關的詞語。因此，該等詞語及其涵義未必與行業通用的涵義或用法一致，尤其是在估值方法方面。

「平均實際月租」	指	對於投資物業而言，平均每平方呎租用面積的每月實際租金，即每月淨租金收入除以物業可出租面積(按出租率調整)的商
「平均市值月租」	指	<p>對於投資物業而言，指定時間內每月基本租金，不包括管理費。</p> <p>平均市值月租實質指本集團與租戶訂立租約時物業的市場租金。由於考慮到月內所訂各項租約，故平均市值月租的計算僅限於辦公場所而不適用於零售場所。</p> <p>由於月內零售場所的租賃交易有限(如非無)，故倘月內並無零售場所租賃交易，則本公司無法作出計算。至於本集團的辦公場所，由於各物業的辦公場所數目遠大於零售商場數目，月內租賃交易量較高，本公司因而可獲得數據用以計算辦公場所的平均市值月租。</p> <p>此外，同一樓宇內不同位置的零售場所的租金差額(例如地下樓層租金遠高於其上樓層)遠大於辦公場所，而不同樓層的辦公場所租金差額較小。由於不同樓層的零售場所租金有相當差別，故計算其平均市值月租可能會有誤導。</p> <p>基於 GardenEast 的大部份租約介乎一至六個月，加上月租已按市租計價，故平均市值月租並不適用於本集團服務式住宅。租期短讓本集團可緊跟市租調整服務式住宅的租金。</p>
「平均出租率」或 「平均入住率」	指	相關期間各月結出租率或入住率的平均數

「基本租金」	指	對於任何期間的任何物業而言，根據相關期間內有效的所有租約應計的租金收入總和
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「核心商業區」	指	核心商業區
「會議酒店」	指	所提供設施與服務可滿足大型團體與社團會議與展銷需求的酒店，會議酒店客房數目一般超過500間，有大量功能與宴會場地，一般超過30,000平方呎
「公契」	指	就香港的多業權樓宇而言，向香港土地註冊處登記的法律文件，當中載列業主、佔用人、租戶及物業管理代理就私人物業、樓宇公用地方及設施的控制、行政、維修及管理等方面的權利、利益及責任
「甲級」	指	現代化且一般具備優質裝潢、靈活佈局、大樓層面積、寬敞與裝修典雅的大堂及通道、有效的中央空調系統及運作暢順的客貨升降機、專業管理服務及泊車設施的樓宇
「建築面積」	指	每層樓宇外牆內的面積(包括所有地庫層數)，包括任何陽台的整體面積及樓宇外牆厚度，但一般不包括屋宇署不視作屬於建築面積一部份的任何面積
「可出租面積」	指	本公司於任何指定時間認為可出租的物業面積，包括物業整體公用地方或公用設施的面積以及用作物業管理及維護的配套設施面積(不包括車位面積)
「總租金收入」或 「租金收入」	指	就任何物業確認的租金收入總額，包括基本租金、營業額租金、許可費、停車場總收入及其他就物業確認的收入，以及服務費、管理費、空調費、宣傳徵費及任何其他有關物業的附加費
「可售業權」	指	在符合特定條件的情況下可訂立買賣協議出售的業權，惟須全面披露有關物業的所有業權問題或狀況

「港鐵」	指	聯交所主板上市公司香港鐵路有限公司(股份代號：66)經營的快速大眾鐵路運輸系統
「淨租金收入」	指	總租金收入減支出
「佔用許可證」	指	由香港建築事務監督所發出證明相關發展項目或樓宇適合佔用(並規定發展項目或樓宇的指定用戶)的書面許可證，或其他司法權區有關部門發出的相應文件
「出租率」或「入住率」	指	租戶已租用及佔用、預留作指定用途及已訂立但尚未開始履行的租約所涉及的面積總和佔可出租總面積的百分比
「支出」	指	與管理物業相關的一切費用，包括但不限於僱員成本、冷水費及電費、市場推廣費用、溜冰場費用、停車場費用、冷氣費、清潔費、樓宇維修與服務、升降機維修及(就空置面積而言)政府地租
「租金調幅」	指	對於任何物業而言，租約續租或訂立新租約時釐定的新租金與該物業即將到期或舊有租金的差額
「續租率」	指	對於任何期間的任何物業而言，(a)該期間續訂的租約(不論有關相同空間或物業內其他空間)應佔相關物業總面積除以(b)該期間屆滿的租約應佔相關物業總面積所得的商
「平均客房收入」	指	平均可出租客房收入，以指定期間的酒店客房收入總額除以可出租總住宿晚數計算所得的商
「分部收益」	指	包括(i)合併損益及其他全面收益表所示營業額、(ii)出售持作出售之投資物業所得款項總額及(iii)我們應佔共同控制實體的分部收益
「平方呎」	指	平方呎。倘以平方米列示的面積換算成平方呎，則按1平方米：10.764平方呎的比例換算
「平方米」	指	平方米(亦見上文「平方呎」的釋義)

「截至到期加權平均租期」	指	對於二零一二年十二月三十一日的任何物業而言，(1)(a)於二零一二年十二月三十一日各份既有租約所涉物業的可出租面積乘以(b)該等租約的剩餘租期月份數目之積，除以(2)二零一二年十二月三十一日該物業所有相關租約所涉可出租面積總和所得的商
--------------	---	---

