

風險因素

本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景均可能會受到與本集團業務直接或間接有關的風險及不明朗因素所影響。下列風險因素可能會導致本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景與預期或以往的業績出現重大差異。此等因素並不全面或未能詳錄所有因素，以及除下列風險外，亦可能存在其他本集團未知的風險，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大的風險。此外，本文件並不構成提供投資於股份或長和股份之建議或意見，投資者於投資股份或長和股份前，應自行作出判斷或諮詢其投資顧問。

經濟環境及狀況

自二零零八年的全球金融危機後，環球經濟環境仍然持續不明朗。其後的歐洲主權債務危機，以及內地經濟放緩及美國貨幣正常化的時機繼續對全球經濟復甦帶來風險。全球經濟增長放緩可能會導致若干市場經濟收縮、商業及消費違約、消費者信心轉弱及市場波動加劇。長實集團的多元化業務跨越全球50多個國家，倘不利經濟因素於本集團經營業務之國家及地區出現，則有可能對本集團之業務、財務狀況、營運業績或增長前景造成不利影響。

物業發展

發展及擁有物業一般存在風險，其中包括建築成本上升、未能按優惠條款獲取發展物業融資、因面對現有人手老化、短缺、技術錯配及交接斷層，以及材料價格急劇上漲等問題使物業建築未能按照原定時間表或預算完成、物業建築完成時未能獲得長期融資、已發展物業未能按獲利的條款出售或出租、其他發展商或物業業主激烈競爭導致物業空置或無法按有利條款出售或出租、物業買家或租戶或會違約、持作出租用途的物業或需定期裝修、維修及再出租、現有租約無法續租或重新出租樓面，以及物業市道會受環境法例及規定、分區法規及其他政府規則及財政政策轉變所影響。物業價值及租金價值亦可能受不同因素所影響，包括政治發展、政府法規、規劃及稅務法律轉變、利率及消費價格水平、整體物業供應以及政府壓抑物業價格措施等。此外，有關當局可能不時會就銷售或轉讓住宅物業徵收稅項、徵費、印花稅，及同類稅項或收費。

一般而言，物業投資屬非流動資產，因而或會限制本集團及時出售物業套現之能力。

風險因素

土地供應由不同市場的政府土地政策所主導，於香港、中國及其他海外市場購買土地可能須遵從不同的監管要求或限制。因此，物業發展的業務前景可能受到香港、中國及其他海外市場的優質土地供應量及價格水平所影響。

物業或會因火災或其他原因導致損毀，本集團可能面對與公共法律責任索償有關的潛在風險，因保險賠償額未能全數補足有關損失(包括租金及物業價值損失)而影響其財務狀況或營運業績。另外，本集團或未能就其他可能的損失以合理價格獲得承保或根本不獲承保。一旦損失未獲承保或超過受保上限，所須承擔之賠償或會對物業資本回報構成影響。本集團亦須承擔與物業有關之任何債務或其他財務責任例如已承諾之資本開支。此外，須每年續訂保單並就受保條款進行洽商，因此本集團須面對保險市場之波動風險，包括保險費率有可能調升。任何該等因素皆可能對本集團的業務、財務狀況、業績及增長前景造成不利影響。

行業趨勢及利率

本集團所從事行業的趨勢，包括物業市場的氣氛及狀況、香港物業價值、商務航空業市況、證券投資市場價格、外幣匯率及利率周期均可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景構成重大風險。不能保證本集團日後面對的行業趨勢與利率變化不會對本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景造成不利影響。

本集團的財務及庫務收入尤其取決於資本市場、利率及外幣匯率、環球經濟及市場狀況，因此不能保證該等狀況的變動不會對本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景造成不利影響。金融市場之波動亦可對本集團的財務及庫務收入造成不利影響。

市場競爭激烈

本集團各主要業務在其營運的市場內均面對激烈競爭。新營運商加入市場及現有競爭對手的價格競爭加劇，均可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景造成不利影響。本集團面對的競爭風險包括(a) 在香港、中國及其他

風險因素

海外市場從事物業投資與發展的發展商日益增加，可能影響本集團的市場佔有率及回報；及(b)其他發展商料將持續帶來激烈競爭與價格壓力，並可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景造成不利影響。

基建市場

本集團部分投資(例如水及氣體)受價格管制，並須嚴格遵守有關監管機構不時訂立的發牌條件、守則及指引。違反此等發牌條件、守則或指引可被判罰款，於極端情況下有關機構可能會修訂、暫時吊銷及正式註銷有關牌照。基建項目需投放大量資金，而市場上只有少數主要從事相關業務之企業，因此不能保證輕易就出售項目覓得準買家。

本集團公用事業投資項目所使用之分配及輸送網絡亦可能承受供應中斷的風險。倘發生嚴重地震、風暴、水災、火災、嚴重破壞、恐怖襲擊或其他不可預料之情況而導致服務中斷，其所引致的現金損失及修復網絡的支出可能十分龐大，亦可能損害客戶對其印象而招致索償及訴訟。此外，若干事故(例如恐怖襲擊)所造成的損失可能無法追討。供應中斷日趨頻繁及中斷時間日久可能會引致分配及輸送網絡的經營成本增加，因而對本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景造成重大不利影響。

航空業

商業航空業財務狀況轉壞

由於本集團飛機投資之客戶全部為商業航空營運商，故此商業航空業之財務狀況對本集團於該行業之投資之回報前景尤為重要。對商業航空業財務狀況構成影響之風險因素一般可能會對本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景造成影響。本集團或會面對下列情況：(a)對本集團機隊內飛機之需求下降，市場租賃價格及實際租賃利潤下跌，以及飛機價值下跌的壓力；(b)較大機會發生承租人違約事件、租賃重組、收回及航空公司破產及重組之情況，導致租賃價格及實際利潤較低及/或因收回而引致之維修、保險、倉儲及法律費用，以及飛機於非租賃期間所失去之收入有所增加，飛機過渡至新承租人之費用(包括改裝飛機以符合新承租人之要求)增加及；(c)能按商業接納之條款租賃飛機，導致飛機不能賺取收益而令租賃利潤較低，以及帶來倉儲、保險及維修費用。任何該等因素皆可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景造成不利影響。

風險因素

飛機供應及需求之周期性

商業飛機租賃及銷售業務定期遇上飛機供應過剩及供應不足之周期。市場上某特定型號的飛機供應過剩，可能導致該型號之飛機租賃價格及價值下跌。

飛機之供應及需求受多項非本集團所能控制之周期性因素所影響，包括(a) 乘客對航空飛行之需求；(b) 燃油成本及一般經濟狀況；(c) 地緣政治事件；(d) 爆發傳染性、流行疾病及天然災害；(e) 政府規例，包括新的適航指令及環境與安全規例；(f) 利率；(g) 航空公司重組及破產；(h) 飛機訂單之取消或延誤；(i) 製造商延遲付運；(j) 信貸成本及可用信貸；(k) 製造商生產水平及技術創新，包括推出新一代飛機；(l) 飛機類型；(m) 飛機型號之退役及報廢；(n) 製造商合併或退出市場或不再製造飛機或引擎類型；(o) 就製造商及航空公司之未來供應及需求作出之有關估計之準確性；(p) 先前儲備之飛機再度推出投入服務；及(q) 機場及空中交通管制基礎設施之限制。

該等因素或會令飛機價值及租賃價格大幅下降或上升，亦可能導致租賃違約事件及可能妨礙飛機之再租賃或(倘適用)按滿意條款出售。此舉將會對本集團之飛機租賃業務及現金流造成不利影響，因而對本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景造成不利影響。

航空公司重組或清盤

任何航空公司破產、清盤、合併或重組可能導致大量飛機可按經下調之租賃價值或收購價進行租賃或購買，以及導致飛機特定型號之潛在承租人及營運商數目有所減少，任何此等情況將導致供應水平上漲，從而令任何該等型號之飛機價值及一般租賃價格下降。破產及重組或會導致大量飛機停飛，以及租賃及經磋商之飛機租賃租金下調遭拒絕或其他終止情況，因而導致飛機市值下降。此外，要求勞工讓步可能引致重大勞資糾紛而引發罷工、怠工或可能對勞資關係造成不利影響，損壞航空業之財務狀況及令飛機價值及租賃價格進一步下跌。

航空公司根據適用之破產或重組法例提出之其他重組或清盤，或進行破產程序中的航空公司進一步拒絕或放棄飛機及飛機租賃，可能令飛機價值及飛機租賃價格下降。大量飛機停飛及較低市場價值將會對本集團可按優惠價格再租賃飛機或按優惠價格出售飛機之能力造成不利影響。此外，倘大量本集團之租

風險因素

賃遭重組中的航空公司客戶拒絕，而本集團未能準時按商業合理條款再租賃該等飛機。任何該等因素皆可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景造成不利影響。

燃油成本之影響

燃油乃航空業內營運公司之主要開支。燃油價格波動主要受國際市場狀況、地緣政治及環境事件、天然災難、監管變動及匯率各方面帶動。因此，燃油價格並非承租人所能控制，燃油價格重大變動可能對承租人之營運業績造成重大不利影響。比如目前在北非和中東地區的持續動盪令全球未來石油供應預測出現不明朗情況，故導致燃油成本顯著增加。倘動盪持續，則燃油成本可能顯著上升。其他事件亦能顯著影響燃油供應和價格，包括天然災害、石油輸出國組織就其成員之石油產量作出之決策，以及中國等國家對全球燃油需求之增加。

較高之燃油成本或會對航空公司之盈利能力(包括初始承租人之盈利能力)造成重大不利影響。基於航空業之競爭性質，航空公司可能無法將燃油價格之增幅透過增加機票價格而轉嫁予客戶，或無法以適當對沖燃油價格波動之風險管理有關風險。倘燃油價格因不利之供求狀況、日後恐怖襲擊、戰爭、武裝敵對行為或天然災害或因任何其他因素而進一步上升，則初始承租人可能會產生較高成本但賺取較低之淨收益，將會初始承租人之財務狀況有不利影響。因此，該等情況可能會(a)影響初始承租人支付租金及其他租賃付款之能力；(b)導致租賃重組及飛機收回；(c)增加本集團飛機服務及市場推廣之成本；(d)削弱本集團按準時基準及/或按優惠價格再租賃飛機或再租賃或以其他方式處置飛機之能力及(e)減低飛機於任何處置時應收取之價值。任何該等因素皆可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景造成不利影響。

對飛機及引擎製造商之依賴

大型客機乃由少數機身製造商及有限數目之引擎製造商供應。因此，本集團依賴該等製造商能否維持財政穩定、製造符合技術及監管規定以及航空公司需求之飛機及相關元件，以及提供持續及可靠之客戶支援。資本市場之干擾可能削弱製造商為其業務融資之能力，或增加該等融資之成本，從而對該等製造商符合航空公司之需求或提供客戶支援。此外，製造商之間在市場佔有率方面之競爭加劇可能導致若干飛機型號出現大幅折扣，因而可能對本集團有效競爭之能力造成負面影響。倘製造商未能適當應對市場變動，或履行合約責任或製造符合技術或監管規定之飛機或元件，則本集團或會面對下列情況：(a)無法按容許本集團按其預計溢利水平適當地維持及租賃飛機予客戶之條款購買飛機元件，

風險因素

導致本集團機隊之增長率減低或收縮；(b) 飛機及元件製造商欠佳之客戶支援導致某製造商產品之需求下降，導致對本集團機隊之該等飛機以及該等型號之元件之需求造成下行壓力，以及導致該等型號之飛機之市場租賃價格之下調；(c) 基於製造商提供大幅折扣令本集團競爭力下降，可能會導致市場租賃價格下降而對本集團之投資組合之價值，以及本集團再推出或出售部分飛機市場之能力造成不利影響；及(d) 相關元件製造商欠佳之客戶支援會干擾承租人之業務及承租人其後之收益損失。任何該等因素皆可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景造成不利影響。

環境規例之影響

商業航空營運多方面取決於嚴謹的聯邦、國家、當地及境外保護環境之法律，包括對航空公司或其乘客徵收之額外稅項。美國政府、其他境外政府或國際民航組織日後會否採取關注航空業引致之氣候變化、噪音及氣體排放之監管行動現時屬未知之數。該等因素可能對航空業造成重大不利影響，尤以倘監管機構斷定商業飛機之氣體排放對高層大氣層造成重大傷害，或對氣候變化構成較大影響之情況為然。可能採取之行動包括實施購買氣體排放之抵銷量或信用之規定，有關行動可能要求參與排放交易、就排放繳納龐大稅項，以及航空營運之增長限制(其中包括潛在之監管行動)。任何該等因素皆可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景造成不利影響。

恐怖襲擊、戰爭或武裝敵對行為及其他地緣政治狀況之影響

由於二零零一年九月十一日在美國發生恐怖襲擊及其後世界各地發生多次恐怖襲擊，航空公司已加強保安限制並增加對飛機保險之成本，並加強保安措施。此外，航空公司持續面對更難以合理成本購買戰爭風險及其他保險之處境。

恐怖襲擊及地緣政治狀況已對航空業造成不利影響，對地緣政治狀況、戰爭或武裝敵對行為及進一步之恐怖襲擊之關注於可見將來將持續對航空業造成不利影響(包括初始承租人)，視乎下列各項因素，包括 (a) 因加強保安措施令航空公司成本提高；(b) 因飛行旅程減少而損失乘客收益；(c) 飛機燃油之價格及可用情況，以及在現行市況下取得燃油對沖之能力；(d) 融資成本較高及集資困難；(e) 飛機就戰爭、恐怖主義、暗中破壞、劫機及其他類似巨大之危險引致之日後索償購買保險之成本大幅提高，以該等保險將繼續可供購買或可能排除如可能會損壞或摧毀飛機之放射性炸彈、生物物料及電磁脈衝之事件為限；(f) 航空公司

風險因素

減低其經營成本及保存財政資源之能力；及(g)部分航空公司確認之特殊支出，例如與飛機因恐怖襲擊而停飛引致飛機及其他永久資產之減值有關之支出。任何該等因素皆可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景造成不利影響。

外幣波動

本集團以港元作為報告業績的貨幣單位，但其不同的附屬公司、聯營公司及合營企業可能以其他貨幣作為收支貨幣。因此，此等附屬公司、聯營公司及合營企業的賬目折算、盈利匯出、股權投資與貸款的匯價波動均可能影響本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景。儘管本集團已監控其面對的外幣風險，惟經營業務中所使用的貨幣兌港元匯價之貶值或波動，仍可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景造成不利影響。

策略夥伴

本集團部分業務透過其分攤控制權(全部或部分)的非全資附屬公司、聯營公司及合營企業經營，並與其他策略或業務夥伴組成策略聯盟。不能保證任何該等策略或業務夥伴日後將願意繼續保持與本集團的關係，或本集團將能繼續執行對其非全資附屬公司、聯營公司與合營企業及其營運市場的既定策略。此外，本集團的合營夥伴可能(a)擁有與本集團不一致的經濟或業務利益或目標；(b)作出不符合本集團政策或目標的行動；(c)出現股權控制變動；(d)出現財務及其他困難；或(e)不能或不願意履行其合營責任，此等情況均可能影響本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景。

地方、國家及國際法規的影響

本集團在不同國家及城市面對當地的業務風險，該等風險可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景造成重大影響。本集團投資於全球多個國家及城市，目前及日後可能日益承受地方、國家或國際上各種政治、社會、法律、稅務、監管與環境規定不時轉變的影響。此外，政府制訂新政策或措施，無論是財政、稅務、監管、環境或其他影響競爭力的變動，均可能導致額外或預計以外的營運開支及資本開支的增加、市場容量的增加、政府補貼的減少，及對本集團業務的整體投資回報帶來風險，並可能阻延或妨礙其商業營運而導致收入與溢利蒙受損失。此等情況均可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景造成不利影響。

風險因素

新會計準則的影響

香港會計師公會(「會計師公會」)不時頒佈新訂及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。隨著會計準則持續發展，會計師公會日後可能再頒佈新訂及經修訂之香港財務報告準則，而本集團可能需要採納新會計政策，對本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景或會造成重大影響。

爆發高傳染性疾病

二零零三年香港、中國，以至其他地方曾爆發嚴重急性呼吸系統綜合症(「沙士」)。沙士爆發對受影響地區的經濟構成重大不利影響。流感及其他可傳染性疾病的蔓延亦影響全球多個國家。最新爆發的伊波拉病毒對全球行業造成威脅，尤其飛機行業，可能引致大量旅客下降、航班取消及裁員，對本集團飛機投資的財務表現造成不利影響。此外，其他傳染病的傳播亦會影響旅客對旅遊的需求，對本集團的業務、營運業績及財務表現或會造成不利影響。任何該等因素可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景造成不利影響。

關連交易

和黃亦於聯交所上市。本集團相信其與和黃之關係對其業務有重大優勢，惟亦構成按上市規則下之各項關連交易。因此，本集團與和黃、其附屬公司或聯營公司所訂立之交易均構成關連交易，除非獲得豁免，否則須遵守上市規則的有關要求，包括刊發公告、於股東大會上獲得獨立股東批准，以及於年報及賬目內作出披露。獨立股東批准之要求可能會引致不可預料的情況，以致妨礙本集團業務活動及增加其風險。獨立股東亦可能作出與本集團利益有衝突之行動。

本集團之財務狀況或營運業績受和黃集團之財務狀況或營運業績影響

本集團持有和黃集團約49.97%權益。和黃集團於全球50多個國家經營業務，因此其財務狀況及營運業績可能受到當地市場狀況及經濟，以及對其提出之訴訟所影響。和黃集團之財務狀況及營運業績對本集團之財務狀況及營運業績構

風險因素

成重大影響。此外，和黃集團之核心業務有別於本集團之核心業務，因此，本集團亦間接承受和黃集團所面對之風險。

天然災難

本集團部分資產與業務，以及本集團不少客戶與供應商之所在地，均處於有地震、水災與類似災禍危險之地區，倘若發生任何上述災禍，本集團之業務可遭受破壞，並會對本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景造成重大不利影響。例如，近年於中國、新西蘭及日本等地分別發生嚴重地震引致重大財物損毀與人命傷亡。澳洲部分地區則經歷乾旱天氣。

儘管本集團至今未因地震導致其地產發展項目或資產或設施遭受嚴重破壞，但不能保證日後不會發生地震或其他天然災難而導致本集團之地產發展項目或資產或設施或鄰近普遍支援基礎設施遭受嚴重破壞，因而對本集團的業務、財務狀況、營運業績或增長前景造成不利影響。

過往表現及前瞻性陳述

本文件內所載本集團往年之表現及營運業績僅屬歷史數據，過往表現並不保證本集團日後之業績。本文件或載有前瞻性陳述及意見而當中涉及風險及不明朗因素。實際業績可能與前瞻性陳述及意見中論及之預期表現有重大差異。本集團、董事、長和董事、本集團之僱員及代理均不承擔 (a) 更正或更新本文件所載前瞻性陳述或意見之任何責任；及 (b) 倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或變成不正確而引致之任何責任。

股東權利在執行上之困難

長和為於開曼群島註冊成立之受豁免有限公司，開曼群島法律在若干方面有別於香港法律。

計劃生效後，本集團之企業事務將受(其中包括)公司章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法監管。根據開曼群島法律，長和股東對長和董事採取行動、長和股東採取之行動及保障長和股東少數權益之權利，以及長和董事對長和之受信責任，將在很大程度上受開曼群島普通法及公司章程細則所監管。開曼群島普通法部分來自開曼群島相對有限之司法先例，以及來自英國普通法，

風險因素

對開曼群島法院之機關具說服力但無約束力。此外，開曼群島相關法律可能不會如按香港之規程或司法先例般清晰確立，並可能在若干方面與此等規程或司法先例有差別。

開曼群島法律與香港法律之間的差異，即少數長和股東可獲得之補救可能有別於彼等在香港法律下所獲得之補救，而長和股東在保障彼等面對長和管理層、長和董事或主要長和股東採取之行動之權益方面，較作為香港公司股東之身分遇上更多困難。舉例而言，開曼群島並無相當於與公司條例第723至第726條有關為受到公司事務之處理方法不公平地損害之股東提供補救之法定條文。

有關進一步詳情，請參考本文件附錄四「長和組織文件及開曼群島公司法及稅務概要」及附錄五「公司條例與開曼群島公司法若干條文不同之處的概要」。