

1. 主要業務

本集團目前主要的業務包括(i)物業發展及投資、經營酒店及套房服務組合、物業及項目管理，及(ii)基建業務投資及證券投資、可動資產擁有及租賃。本集團亦持有和黃49.97%股權權益。

2. 股本

2.1 已發行股本

於最後實際可行日期營業時間結束時，本公司之已發行股本如下：

已發行股份數目：	2,316,164,338
已發行及實繳股本數額：	10,488,733,666.03 港元

目前所有已發行股份，均屬已繳足或入賬列作繳足，並在各方面與其他股份享有同等權益，其中包括股息、表決權和資本回報或可能宣派、派付或作出的其他分派。

2.2 本公司股本變動

於本文件刊發日期前兩年內，本公司的股本並無變動。

2.3 上市

全部現有已發行股份均於聯交所主板上市。本公司證券概無任何部分於任何其他獲認可之證券交易所上市或買賣，亦無尋求或建議尋求於該等證券交易所上市或買賣。

3. 管理層討論與分析

3.1 業務回顧

主要業務活動

1. 二零一四年內已完成之物業

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
緻藍天	將軍澳市地段70號之餘段E地盤	128,544	合作發展

附錄一

本集團資料

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
君珀	內地段1381號A段、B段之餘段、 N段之1分段及O段之1分段	8,106	100%
昇柏山	葵涌市地段157號之餘段	23,225	100%
嵐山 第I期	大埔市地段183號之餘段	70,459	100%
環宇海灣	荃灣市地段403號之餘段	113,064	合作發展
丰滙	新九龍內地段6494號之餘段	29,649	合作發展
The Vision	新加坡西海岸灣	33,600	50%
高逸尚城 第1A期	上海普陀區	13,581	29.4%
東方匯經中心	上海陸家嘴	80,000	50%
御翠豪庭 第1期	長春南關區	3,000	50%
南城都匯 第5A期	成都高新區	154,486	50%
彩疊園 第1B期	成都溫江區	15,343	50%
逸翠莊園 第2C期	重慶陡溪	36,419	50%
御翠園 第3B期	常州天寧區	170,787	50%
海逸豪庭 第E1及E2期	東莞環崗湖	64,398	49.91%
逸翠莊園 第1B期	廣州增城	21,293	50%
曉港名城 3號、4號及8號地塊	青島市北區	141,045	45%

附錄一

本集團資料

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
御沁園 第2B及4期	上海浦東新區	100,494	42.5%
世紀江尚中心 第1A期	武漢江漢區	23,453	50%
觀湖園 第1期	武漢蔡甸區	89,357	50%

2. 預期於二零一五年完成之項目工程

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
香葉道項目	香港仔內地段354號	30,099	100%
紅磡灣項目	九龍內地段11120號	33,979	100%
嵐山 第II期	大埔市地段183號之餘段	16,897	100%
DIVA	內地段3319號之餘段	6,606	100%
悅目	紅磡內地段556號	9,740	100%
亞皆老街項目	九龍內地段11125號	36,630	80%
屏葵路項目	元朗丈量約分121地段第2129號	6,076	100%
新名門	新加坡湯申路上段	43,781	100%
譽天下 第3期	北京順義區	65,183	100%
廣州國際玩具城 第2B及2C1期	廣州黃埔區	99,462	30%
御湖名邸 第2(1)及3期	廣州蘿崗區	132,263	40%

附錄一

本集團資料

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
高逸尚城 第1B期	上海普陀區	103,310	29.4%
湖畔名邸 911北地塊	上海嘉定區	138,904	50%
嘉里不夜城 第III期	上海閘北區	104,253	24.75%
御翠灣 第1A及1B期	長春國家高新技術產業開發區	235,456	50%
御翠園 第4A及4B期	長春淨月經濟開發區	72,414	50%
南城都匯 第5B期	成都高新區	148,015	50%
御峰 1號及8A號地塊	重慶楊家山	198,383	47.5%
照母山 G19號地塊	重慶兩江新區	73,175	50%
海逸豪庭 第D2b期	東莞環崗湖	73,869	49.91%
南莊鎮 第1A及2A期	佛山禪城區	45,846	50%
珊瑚灣畔 第4A期	廣州番禺區	76,963	50%
逸翠莊園 第1A期	廣州增城	1,500	50%
漣城 第1及2期	南京建鄴區	359,198	50%
曉港名城 6號地塊	青島市北區	225,797	45%

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
趙巷鎮17號地塊 第1及2期	上海青浦區	80,230	50%
趙巷鎮16號地塊 第1及2A期	上海青浦區	151,126	50%
世紀匯	上海浦東新區	218,457	25%
御沁園 第5A期	上海浦東新區	35,980	42.5%
G/M及H地塊項目	深圳福田區	45,000	25%
老浦片項目 第1期	武漢江漢區	198,291	50%
世紀江尚中心 第1B及2A期	武漢江漢區	476,248	50%

3. 最近購入或合作發展之主要物業及其他重要事項

香港

- (1) 二零一四年十二月：本集團一全資附屬公司經公開招標成功投得位於新九龍內地段6506號深水埗海壇街、桂林街及北河街交界之土地。該土地之總面積約7,507平方米，可建總樓宇面積約57,400平方米，將發展為商用、住宅，以及政府、機構或社區物業。
- (2) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團繼續尋求機會購入具發展潛力之物業及農地，部分物業及農地現正進行不同階段之規劃設計及作出有關申請。

中國及海外

- (3) 二零一四年五月：本公司、長江基建集團有限公司與電能實業有限公司成立一間各自間接持有三分之一權益之合資企業，就收購澳洲天然氣配氣商 Envestra Limited (其股份曾於澳洲證券交易所上市) 而

作出之有條件現金收購出價(「收購出價」)提供資金。根據收購出價作出之有條件現金要約已於二零一四年九月四日完成。

- (4) 二零一四年五月：本公司與長江基建集團有限公司成立一間各自持有50%權益之合資企業，以收購加拿大機場外圍停車場服務公司Park 'N Fly。是項交易之企業價值約加幣381,000,000元(約2,720,000,000港元)。有關交易已於二零一四年七月底完成。
- (5) 二零一四年八月及十一月：本集團全資附屬公司與(其中包括) (a) GE Capital Aviation Services Limited 訂立買賣協議以總代價約816,000,000美元購買合計二十一架飛機、(b) 與BOC Aviation Pte. Ltd. 訂立買賣協議以訂價總額492,000,000美元購買最多十架飛機，以及(c) 與Jackson Square Aviation, LLC 訂立買賣協議以代價584,200,000美元購買最多十四架飛機。此外，本集團一全資附屬公司訂立認購協議，據此，該全資附屬公司與MC Aviation Partners Inc. 同意按60:40比例基準認購將間接持有最多十五架飛機組合的JV Aviation (HK) Limited之股本權益，本集團應付之代價最高為132,000,000美元。該十五架飛機的訂價總額預計約為733,500,000美元。
- (6) 二零一四年十一月：本集團一間全資附屬公司成功投得位於新加坡Upper Serangoon Road之894號地塊，地盤面積約為10,097.2平方米，可建總樓宇面積約30,292平方米，以發展為住宅及商用物業。於二零一四年十二月，和黃集團認購該全資附屬公司一股股份，相當於已擴大股本之50%。於認購股份完成後，本集團與和黃集團共同及按同等權益擁有該地塊之發展項目。
- (7) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團繼續在中國及海外適時推展項目發展、銷售及出租。

物業銷售

截至二零一三年十二月三十一日止年度，物業銷售營業額(包括攤佔合資企業之物業銷售額)為二百七十五億八千九百萬港元(二零一二年一百六十五億二千一百萬港元)，比截至二零一二年十二月三十一日止年度增加十億六千八百萬港元，主要包括於二零一二年在本港完成之領凱的住

宅單位銷售，及於二零一三年完成的物業項目，包括香港之峻澄和一號•西九龍、新加坡之Marina Bay Suites、北京之譽天下第2期(C、H及I區)、成都之南城都匯第4A、4B及6B期、東莞之海逸豪庭第D1b2、D1c及G1a期、青島之曉港名城2號地塊、深圳之懿花園和御峰園第4B及4C期、上海之御沁園第2A及3期和若干其他在內地之物業項目的住宅單位銷售。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，物業銷售收益(包括攤佔合資企業之損益)為一百零一億八千四百萬港元(二零一二年一百億零四百萬港元)，比去年增加一億八千萬港元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，物業建築成本持續攀升，對往後物業銷售收益會造成不利影響。

原訂預期於二零一三年下半年在本港完成之君珀發展進度延緩，已延遲至二零一四年上半年完成及於二零一四年上半年為本集團盈利帶來收益貢獻。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本港住宅物業銷售受政府新規例及措施所影響而放緩。預期於二零一四年度在本港完成之物業項目，君珀及昇柏山之住宅單位經已推出預售，其他物業項目仍有待推出銷售，除繳藍天已推出外。然而，新加坡之The Vision的所有住宅單位經已售出，及內地多個物業項目的住宅單位銷售或預售情況令人滿意。

截至二零一四年六月三十日止六個月，物業銷售營業額(包括攤佔合資企業之物業銷售額)為一百二十五億二千萬港元(截至二零一三年六月三十日止六個月一百二十三億二千五百萬港元)，比截至二零一三年六月三十日止六個月增加一億九千五百萬港元，主要包括本港物業項目的住宅單位銷售-於二零一三年完成之峻澄和一號•西九龍及截至二零一四年六月三十日止六個月完成之君珀和昇柏山，及內地多個物業項目的住宅單位銷售，包括截至二零一四年六月三十日止六個月完成之上海御沁園第2B期、成都南城都匯第5A期和青島曉港名城3號地塊。

截至二零一四年六月三十日止六個月，物業銷售收益(包括攤佔合資企業之業績)為四十六億七千三百萬港元(截至二零一三年六月三十日止六個月三十八億三千一百萬港元)，比截至二零一三年六月三十日止六個月增加八億四千二百萬港元。截至二零一四年六月三十日止六個月，本港及內地地產發展商為推動住宅物業銷售或預售，提供價格折扣和多種優惠，物業銷售的邊際利潤因此而受損。

二零一四年下半年度物業銷售收益主要來自預期將會完成的物業項目，包括香港丰匯、環宇海灣、嵐山和繳藍天、新加坡The Vision和上海御沁園第

4期、青島曉港名城4號地塊和常州御翠園第3B期的住宅單位銷售。此外，已售出的上海商業物業-東方匯經中心已於二零一四年下半年度完成及確認銷售。

截至二零一四年六月三十日止六個月，內地多個物業項目的住宅單位銷售或預售進展緩慢，部分城市銷售情況遜於預期。然而，丰匯及環宇海灣的住宅單位本港推出預售時，則甚為成功，所有單位接近售罄。

物業租務

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團物業租務營業額為十九億六千萬港元(二零一二年-十八億六千七百萬港元)，比截至二零一二年十二月三十一日止年度，增加九千三百萬港元，主要因為本港零售物業租值受惠於內地遊客數目不斷上升而增加。營業額之增幅於二零一三年下半年隨着本集團出售本港零售購物商場-嘉湖銀座予置富產業信託後收窄，而是項出售亦獲得二十七億六千萬港元之溢利。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團物業租務收益為十七億九千萬港元(二零一二年-十七億零三百萬港元)，比截至二零一二年十二月三十一日止年度增加八千七百萬港元，主要由於本集團零售購物商場的租務收益，在二零一三年下半年售出嘉湖銀座後有所減少，但仍能錄得淨增長。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團攤佔合資企業之租務收益為三億二千二百萬港元(二零一二年-二億七千五百萬港元)，比截至二零一二年十二月三十一日止年度增加四千七百萬港元，主要包括內地商業物業的租金收入所得。於二零一三年十一月，本集團出售合資企業之權益而獲利七億九千八百萬港元，該合資企業持有內地廣州西城都薈作為收租用途。

於二零一三年十二月三十一日，本集團投資物業主要包括本港零售購物商場及商用寫字樓物業，並根據專業估值錄得公平值增加十七億八千二百萬港元(二零一二年-四十四億七千萬港元)，而本集團攤佔合資企業之投資物業公平值增長為二千四百萬港元(二零一二年-五億三千一百萬港元)。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團物業租務營業額為九億四千三百萬港元(截至二零一三年六月三十日止六個月-十億零二百萬港元)，比截至二零一三年六月三十日止六個月減少五千九百萬港元，主要因為本集團已於二零一三年下半年將本港零售購物商場-嘉湖銀座售予置富產業信託。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團物業租務收益為八億六千一百萬港元(截至二零一三年六月三十日止六個月-九億零六百萬港元)，期內由於缺少嘉湖銀座的租務收益，比截至二零一三年六月三十日止六個月減少四千五百萬港元。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團攤佔合資企業之租務收益為一億五千四百萬港元(截至二零一三年六月三十日止六個月-一億五千七百萬港元)，比截至二零一三年六月三十日止六個月減少三百萬港元，主要來自合資企業在內地之商業物業的租金收入。

於二零一四年六月三十日，本集團投資物業主要包括本港零售購物商場及商用寫字樓物業，並根據專業估值錄得公平值增加五億六千萬港元(二零一三年六月三十日-十七億七千三百萬港元)，而本集團攤佔合資企業之投資物業公平值減少為四千一百萬港元(二零一三年六月三十日-增加四千三百萬港元)。

酒店及套房服務組合

截至二零一三年十二月三十一日止年度，集團酒店及套房服務組合營業額為二十三億六千八百萬港元(二零一二年-二十三億五千萬港元)，比截至二零一二年十二月三十一日止年度輕微增加一千八百萬港元。年度內入境旅遊及商務差旅保持活躍，對本港酒店及服務套房的需求持續。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團酒店及套房服務組合收益為九億八千九百萬港元(二零一二年-九億三千萬港元)，而包括截至二零一三年十二月三十一日止年度攤佔合資企業損益之整體收益為十二億七千三百萬港元(二零一二年-十二億三千五百萬港元)，儘管於二零一二年下半年售出北京麗都維景酒店獲利後失去其收益貢獻，整體收益仍較截至二零一二年十二月三十一日止年度增加三千八百萬港元。

於二零一三年二月，全資附屬公司 Pearl Wisdom Limited (「PWL」) 出售其持有之雍澄軒予公眾投資者。隨後PWL接獲證券及期貨事務監察委員會的通知，認為有跡象指雍澄軒酒店房間的買賣安排構成一項集體投資計劃，雖不為PWL所認同，但有關交易經已被安排取消。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團酒店及套房服務組合營業額為十億七千三百萬港元(截至二零一三年六月三十日止六個月-十一億四千六百萬港元)，比截至二零一三年六月三十日止六個月輕微減少七千三百萬港元，有賴本港經濟基調良好及內地入境旅客源源不絕，令酒店及服務套房的需求得以保持平穩。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團酒店及套房服務組合收益為四億六千四百萬港元(截至二零一三年六月三十日止六個月-四億八千七百萬港元)，隨着營業額減少而相應下跌二千三百萬港元，而包括截至二零一四年六月三十日止六個月攤佔合資企業損益之整體收益為五億九千八百萬港元(截至二零一三年六月三十日止六個月-六億一千九百萬港元)，比去年同期減少二千一百萬港元。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本港及內地酒店和服務套房的經營環境更富挑戰。儘管如此，本集團致力於二零一四年下半年度為酒店及套房服務業務爭取滿意的成績。

物業及項目管理

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團物業及項目管理營業額為三億九千七百萬港元(二零一二年-三億六千八百萬港元)，其中物業管理收入為一億八千萬港元(二零一二年-一億七千一百萬港元)，比截至二零一二年十二月三十一日止年度增加九百萬港元，而項目管理有關服務之收入為二億一千七百萬港元(二零一二年-一億九千七百萬港元)，比截至二零一二年十二月三十一日止年度增加二千萬港元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團物業管理收益為一億一千四百萬港元(二零一二年-一億零九百萬港元)，比截至二零一二年十二月三十一日止年度增加五百萬港元，而本集團項目管理有關服務為本集團盈利提供二千二百萬港元(二零一二年-二千萬港元)收益。本集團攤佔合資企業之收益為四千六百萬港元(二零一二年-四千五百萬港元)，比截至二零一二年十二月三十一日止年度增加一百萬港元，該等合資企業從事管理多項大型物業項目，包括內地之北京東方廣場及新加坡之Marina Bay Financial Centre等。

於二零一三年十二月三十一日，本集團物業管理之總面積約八千九百萬平方呎，預期該面積會隨著本集團之物業發展項目於未來相繼落成而平穩增長。本集團將致力為本集團所管理之物業提供優質服務。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團物業及項目管理營業額為二億一千一百萬港元(截至二零一三年六月三十日止六個月-一億七千九百萬港元)，其中物業管理收入為八千六百萬港元(截至二零一三年六月三十日止六個月-八千三百萬港元)，比截至二零一三年六月三十日止六個月增加三百萬港元，而項目管理有關服務之收入為一億二千五百萬港元(截至二零一三年六月三十日止六個月-九千六百萬港元)，比截至二零一三年六月三十日止六個月增加二千九百萬港元。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團物業管理收益為五千五百萬港元(截至二零一三年六月三十日止六個月–五千四百萬港元)，比截至二零一三年六月三十日止六個月增加一百萬港元，而本集團項目管理有關服務為本集團盈利提供收益一千二百萬港元(截至二零一三年六月三十日止六個月–九百萬港元)。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團攤佔合資企業之收益為三千二百萬港元(截至二零一三年六月三十日止六個月–二千四百萬港元)，比截至二零一三年六月三十日止六個月增加八百萬港元，該等合資企業從事管理多項大型物業項目，包括內地之北京東方廣場及新加坡之 Marina Bay Financial Centre 等。

於二零一四年六月三十日，本集團物業管理之總面積約九千一百萬平方呎，預期該面積會隨著本集團之物業發展項目於未來相繼落成而平穩增長。本集團將致力為本集團所管理之物業提供優質服務。

基建業務

本集團與長江基建集團有限公司、電能實業有限公司及李嘉誠基金會有限公司等參與者組成多個合資企業投資基建業務。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團攤佔基建業務合資企業之收益為十六億零二百萬港元(二零一二年–八億三千九百萬港元)，比截至二零一二年十二月三十一日止年度增加七億六千三百萬港元，主要由於本集團於二零一二年下半年才佔有30%權益之 Wales & West Utilities Limited 提供全年溢利收益。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團完成收購荷蘭最大之廢物轉化能源公司 AVR-Afvalverwerking B.V. 之35%權益，而本集團持有40%權益 Northumbrian Water Group Limited 亦持續為本集團溢利提供穩定收益。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團攤佔基建業務合資企業之收益為九億零八百萬港元(截至二零一三年六月三十日止六個月–七億三千萬港元)，比截至二零一三年六月三十日止六個月增加一億七千八百萬港元，有賴於二零一三年下半年在荷蘭收購之廢物轉化能源業務 AVR-Afvalverwerking B.V. 所提供之收益，及本集團其他基建業務投資持續提供增長穩定的收益。

於二零一四年五月，本集團與長江基建集團有限公司組成合資企業參與收購於加拿大的機場外泊車業務「Park 'N Fly」，此項收購已於七月底完成。

主要聯營公司

本公司上市聯營公司和黃及其附屬公司截至二零一三年十二月三十一日止全年之和黃股東應佔溢利，為三百一十一億一千二百萬港元(截至二零一二年十二月三十一日止全年(重列)–二百五十八億九千七百萬港元)，而截至二零一四年六月三十日止六個月，則為二百八十四億四千三百萬港元(截至二零一三年六月三十日止六個月–一百二十三億九千八百萬港元)。

本集團另一上市聯營公司長江生命科技集團有限公司及其附屬公司截至二零一三年十二月三十一日止全年之長江生命科技集團有限公司股東應佔溢利，為二億二千九百萬港元(截至二零一二年十二月三十一日止全年–一億七千六百三十萬港元)，而截至二零一四年六月三十日止六個月，則為一億四千六百六十萬港元(截至二零一三年六月三十日止六個月–一億三千九百九十萬港元)。

3.2 財務概覽

資金流動性及融資

本集團監控流動資金需求以中短期為基礎，在適當時為本集團借款安排再融資。

本集團的借款包括銀行貸款、已發行票據及其他貸款。有關本集團借款的融資包括慣例的違約事件及契諾。此外，本集團的銀行貸款包括以下財務契諾：

- 本集團的有形資產總市值必須高於本集團特定水平的有抵押綜合負債；及
- 經調整綜合負債不得超過本集團經調整綜合有形資產淨值金額的特定倍數。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團於到期時贖回已發行票據總額十三億港元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之借款包括銀行借款、已發行票據及其他借款，分別為二百九十一億港元、一百二十二億港元及六億港元，而總借款為四百一十九億港元，較二零一二年十二月三十一日減少六十二億港元。於二零一三年十二月三十一日，還款期攤分八年：於一年內到期借款為二十四億港元，於二至五年內到期借款為三百七十五億港元，及於五年後到期借款為二十億港元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團發行年度派息率為5.375%之永久證券金額五億美元，該等永久證券金額七千四百七十萬美元於發行

後已被購回及註銷。餘下已發行之永久證券金額四億二千五百三十萬美元沒有固定到期日，本集團可選擇於二零一八年一月二十四日或以後贖回，在財務報表內作為權益入賬。

本集團於二零一三年十二月三十一日之負債淨額與總資本淨額比率約為百分之二點三(二零一二年—百分之七點三)。負債淨額以總借款減銀行結存及定期存款三百三十二億港元計算，而總資本淨額則為權益總額及負債淨額之合計總額。

於二零一四年六月三十日，本集團借款包括銀行借款、已發行票據及其他借款，分別為二百六十八億港元、一百二十二億港元及六億港元，而總借款為三百九十六億港元，較二零一三年十二月三十一日減少二十三億港元。於二零一四年六月三十日，還款期攤分八年：於一年內到期借款為九十億港元，於二至五年內到期借款為二百八十六億港元，及於五年後到期借款為二十億港元。

本集團於二零一四年六月三十日之負債淨額與總資本淨額比率約為1.6%。負債淨額以總借款減銀行結存及定期存款三百三十一億港元計算，而總資本淨額則為權益總額及負債淨額之和。

於二零一四年十一月三十日，本集團之銀行貸款、已發行票據及其他貸款的借款分別為二百五十四億港元、一百二十億港元及六億港元。於二零一四年十一月三十日，有關借款於七年內不同時間到期，當中一百七十九億港元應於一年內償還、一百八十一億港元應於兩年至五年內償還及二十億港元應於五年後償還。

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年六月三十日及二零一四年十一月三十日，本集團的淨債務水平對本集團的業務及流動資金狀況並不重大。於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，本集團的流動資產淨值分別為一千零十七億港元及九百四十三億港元。於二零一四年十一月三十日，本集團並無對本集團而言屬重大的資本承諾或其他主要開支。本集團現時無意進行任何重大對外集資。有關分拆上市方案的融資安排詳情載於公告。

重組方案、併購方案及分拆上市方案將共同導致若干財務債權人有權要求本集團及和黃集團的若干債務的還款或強制性預繳。於公告內，本公司及和黃已各自說明，其有足夠資源應付任何該等還款或預繳，因此，並不預期重組方案、併購方案及分拆上市方案會共同對本集團、和黃集團或彼等各自之任何債權人有任何負面影響。

本集團擁有現金及可買賣證券，加上未動用銀行貸款額，其資金流動性持續穩健，有足夠財務資源以於截至本文件日期起計十二個月止期間內履行承諾及應付營運資金需求。

理財政策

本集團對管理外匯風險保持審慎態度，亦確保其面對之匯率波動風險降至最低。於利率或匯率不明朗或變化大時或在適當時候，本集團會利用對沖工具，包括掉期合約及遠期合約等，以抵銷利率及匯率波動之風險。

本集團的資本架構包括債務(當中包括銀行貸款、已發行票據及其他貸款的借款)及權益(包括股本、儲備、永久證券及非控股權益)。

本集團借款主要以浮息為基礎，及於適當時，為已發行之定息票據安排掉期合約使其利率及相關條款轉成以浮息為基礎。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之借款約74.7%為港元及美元；其餘為歐元、英鎊及新加坡元，主要為歐洲、英國及新加坡之投資及物業項目融資。

於二零一四年六月三十日，本集團借款約72.8%為港元及美元；其餘為歐元、英鎊及新加坡元，主要為歐洲、英國及新加坡之投資及合資項目融資。

於二零一四年十一月三十日，本集團約75.9%之借款以港元及美元計值，欠款結餘亦以歐元、英鎊及新加坡元計值，主要用作融資投資的目的，以及用於歐洲、英國及新加坡之合資企業項目。

本集團物業發展收入以港幣及人民幣為主，而現金結存主要以港幣及人民幣持有。本集團於香港以外之投資項目及合資項目亦提供外幣收入(包括歐元、英鎊及新加坡元)，並就業務所需保留該等外幣現金。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無抵押任何資產(二零一二年一無)。

於二零一四年六月三十日，本集團並無抵押任何資產(二零一三年十二月三十一日-無)。

或有負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團之或然負債如下：

- (1) 為合作發展項目夥伴就可收取之最低收入作出擔保達六億港元(二零一二年-六億一千二百萬港元)；及
- (2) 為合資企業及集團有投資公司之已動用銀行借款分別達八億七千五百萬港元(二零一二年-十二億八千一百萬港元)及三億九千萬港元(二零一二年-三億五千九百萬港元)作出擔保。

於二零一四年六月三十日，本集團之或有負債如下：

- (1) 為合作發展項目夥伴就可收取之最低收入作出擔保達六億港元(二零一三年十二月三十一日-六億港元)；及
- (2) 為合資企業及集團有投資公司之已動用銀行借款分別達九億八千一百萬港元(二零一三年十二月三十一日-八億七千五百萬港元)及四億二千四百萬港元(二零一三年十二月三十一日-三億九千萬港元)作出擔保。

4. 業務趨勢及本集團之財務及經營前景

展望二零一五年，中國將持續深化改革，為國家帶來更好的希望。美國經濟發展良好，歐洲則比較緩慢。

本集團主要業務為物業發展及投資、經營酒店及套房服務組合、物業及項目管理、基建業務投資及證券投資，及新增業務可動資產擁有及租賃。該等核心業務一直為本集團提供穩定收益，而和黃集團乃本公司之主要上市聯屬公司，一直為本集團業績之重大溢利貢獻來源。和黃集團於全球五十多個國家經營多元化業務，六項核心業務計有港口及相關服務、地產及酒店、零售、基建、能源，以及電訊。

香港地產業務方面，本集團推售之物業項目市場反應符合預期，市場氣氛及物業成交可望保持平穩，惟建築成本將持續上升，而房屋政策將繼續主導整體

樓市發展方向。中國地產業務較為放緩，但長遠有信心可保持穩健發展，而本集團之海外地產業務則繼續穩步擴展。

本集團於各地投資經營將繼續以股東長遠利益為依歸，恪守穩健理財方針以保持財務實力，在增加基建及飛機租賃投資的同時，將繼續開發投資以增加穩定收入，推動業務長期持續發展。本集團所有政策目標，為股東爭取長遠穩健增長，本集團對所有業務前景審慎樂觀。

預期在所有重組方案、併購方案及分拆上市方案完成後，將(i)消除本公司持有的和黃之控股公司折讓，從而為股東釋放實際價值；(ii)提高透明度及業務一致性；(iii)消除本公司及和黃之間的分層控股架構，讓股東能與該信託一同直接投資於兩家上市公司；(iv)讓所有股東直接持有長和或長地的股份，從而提高投資的靈活性和效率；及(v)規模提升。

長江集團一貫致力推動業務長期持續發展，為股東創富增值之核心策略目標將維持不變。配合長江集團跨國綜合企業之策略定位，系內上市集團繼續於香港註冊及上市的同時，均秉承業務多元化及全球化方針，積極於環球市場尋求優質投資機遇，持續拓展香港以外之業務發展及市場地位，以期為股東帶來整體穩定回報及締造價值增長。

長江集團將堅守發展不忘穩健、穩健不忘發展的企業理念，多年來積極進行環球收購及投資的同時，亦一直貫徹審慎理財原則並積極鞏固財務實力，集團負債比率將維持於健康水平，使集團維持穩健資金流動性，有足夠財務資源可靈活及適時把握收購及投資機遇，為股東持續創造價值。

5. 債務聲明

於二零一四年十一月三十日(本文件付印前確定載入本債務聲明之資料之最後實際可行日期)時，本集團有尚未償還借款約三百八十億一千四百萬港元，其中包括無抵押之銀行貸款及其他借款。

於二零一四年十一月三十日，本集團有約三十七億五千五百萬港元之或然負債。本集團之或然負債包括為合作發展項目夥伴就可收取之最低收入作出擔保約達五億八千八百萬港元，及為合資企業及集團有投資公司之已動用銀行貸款作出擔保約達三十一億六千七百萬港元。

除上文所述者及集團內公司間負債外，本集團於二零一四年十一月三十日並無任何未償還抵押、押記、債券或其他借貸資本或銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務或承兌信貸或租購承擔或任何擔保或其他重大或然負債。

董事已確認，由二零一四年十一月三十日至最後實際可行日期，本集團之債務及或然負債概無重大變動。

6. 重大逆轉

董事並不知悉，本集團之財務或營業狀況自二零一三年十二月三十一日(本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來有任何重大逆轉。

7. 上市規則第13.13至13.22條

董事已確認，彼等並不知悉於最後實際可行日期有任何情況會引致須按上市規則第13.13至13.22條(首尾兩條包括在內)項下之披露。

8. 主要客戶及供應商

截至二零一三年十二月三十一日止三個年度，主要供應商佔本集團之採購額百分比如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
最大供應商	83%	52%	16%
五大供應商	89%	83%	50%

於二零一二年十二月三十一日，執行董事鮑綺雲小姐及股東 JPMorgan Chase & Co. 分別持有本集團前五大供應商之一香港鐵路有限公司 3,908 股及 60,804,978 股股份。

除上文所述者外，董事、其緊密聯繫人或任何股東(董事獲知擁有本公司已發行股本5%或以上)概無佔有上述五大供應商之任何權益。

截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年，本集團五大客戶每年佔本集團營業額少於30%。

9. 僱員

於最後實際可行日期，本集團之主要業務僱用約七千七百二十六名僱員，僱員人數按職能分類明細如下：

按職能分類的僱員	員工數目
主席兼執行董事辦公室	37
物業投資及發展	533
銷售、租賃、樓宇管理及經營酒店	6,410
業務發展及投資	43
專業支援	703
總計	7,726

本集團確保僱員薪酬維持競爭性，僱員之薪酬及花紅，以僱員個別之表現、集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團並無僱員認購股權計劃。

本集團期望與員工一同成長，為員工造就事業發展機會。本集團鼓勵員工參與內部舉辦或報讀與工作有關的外間課程。本集團亦資助及／或提供特別有薪假期，讓員工修讀有關課程或專業講座。此外，本集團不時為各職級員工提供一系列提升技能課程，包括與工作有關的講座或工作坊等。本集團亦為所有新入職僱員舉辦迎新活動，協助新僱員了解本集團的業務及適應其企業文化。針對不同工作單位的實際需要，本集團安排一些特定培訓，包括正確提舉重物姿勢的安全示範，以及為保安隊伍提供使用個人防衛工具的訓練，向他們講解在適當時候使用個人防衛工具的需要及重要性。

本集團提供之主要僱員退休金計劃，包括職業退休計劃及強制性公積金計劃，均為界定供款計劃。職業退休計劃供款方式包括只由僱主供款或僱主及僱員兩者共同供款，供款額約為僱員薪金5%至10%。強制性公積金計劃供款方式為僱主及僱員兩者共同供款，供款額各為僱員每月有關收入5%，並以每月有關收入不超過二萬五千港元為供款上限。

10. 知識產權

本集團已在香港和中國在各類別註冊多種與長江實業相關的商標及設計，其中包括。本集團亦已註冊多個域名。有關本集團主要知識產權的詳情，請參閱本文件附錄七「其他資料-3.主要知識產權」一節。

於最後實際可行日期，董事會並不知悉任何涉及對本集團知識產權的重要侵犯，或涉及任何尚未了結或威脅要對本集團申索之第三方知識產權的侵犯。

11. 限制利潤匯款和資本匯出

本集團在中國擁有的業務及投資均通過在中國的外商投資企業（「外商投資企業」）營運或持有。

根據中國現行法律，外商投資企業僅可自按中國會計準則及規定釐定的累計利潤（如有）分派股息。此外，外商投資企業須每年撥出稅後利潤份額（如有）至若干保留基金，不可作現金股息分派。就外商獨資企業而言，須每年至少撥出10%之稅後利潤，直至累計法定保留基金達到並在其後（如有所規定）一直維持至外商獨資企業之註冊資本50%以上。若該外商投資企業以合資經營企業或合作經營企業的形式成立，其每年撥出之稅後利潤份額則須根據其章程文件（包括但不限於組織章程細則及（如適用）合資合同）而釐定。

如(i)該外商投資企業外資股東之最終控股股東不是中國國民或在中國註冊的公司；及(ii)該外商投資企業的章程文件（包括但不限於其組織章程細則及（如適用）合資合同）沒有禁止或限制，根據中國的法律，外商投資企業可供分派予其外資股東之利潤之匯款將不受限制，亦毋須政府或監管機構批准。根據中國的法律然而，該匯款將須要遵守適用之程序性外匯規定。

就外商投資企業通過減資及／或清算撤回其資金給其外資股東而言，必須事先得到地方商務部門批准。

於最後實際可行日期，除上文所述者外，並無法律限制會影響本集團從香港境外將利潤匯入香港或把資本撤回香港。