

閣下如對本上市文件的任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



CHEUNG KONG PROPERTY HOLDINGS LIMITED

長江實業地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本公司全部已發行股本  
以介紹方式  
在香港聯合交易所有限公司  
主板上市

股份代號：1113

聯席保薦人  
(按字母順序排列)

**BofA Merrill Lynch**

HSBC  滙豐

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司與香港中央結算有限公司對本上市文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本上市文件全部或任何部分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。

本上市文件乃就上市而刊發，並載有遵照證券及期貨(在證券市場上市)規則(香港法例第571V章)及上市規則，僅為提供有關本集團的資料而提供的詳細資料。

本上市文件不構成本公司股份或其他證券的要約，且並非旨在邀請他人就本公司股份或其他證券提出要約，亦無配發任何該等股份或其他證券以向公眾提呈出售或供其認購。概不會就或根據本上市文件配發或發行任何股份。

股份並未根據美國證券法或美國任何州份之法例登記，亦不會於未作登記或未獲豁免遵守美國證券法及適用州份法例之登記規定之情況下於美國境內提呈或出售。概不會於美國境內就證券作出任何公開招股。美國證交會及任何其他美國聯邦或州份證券委員會或監管機構概無批准或否決股份，亦概無就本上市文件內容是否充分作出意見。在美國作出任何意思相反的陳述乃屬刑事罪行。

本上市文件或其任何副本不得直接或間接於或向美國或任何其他發佈或分發上市文件即屬違法的司法權區內發佈、轉發或分發。

位於或居於香港以外司法權區的長和股東及實益長和股東，包括但不限於在美國之股東，應當參閱「實物分派及分拆上市－實物分派－不合資格長和股東」及「附錄七－一般資料－有關海外股東的資料」所載的重要資料。

閣下務請垂注「風險因素」。有關上市完成後股份的買賣及買賣交收的資料，載於「實物分派及分拆上市」。

二零一五年五月八日

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

長和股份以連權方式買賣的最後日期	二零一五年五月二十六日(星期二)
長和股份以除權方式買賣的首日	二零一五年五月二十七日(星期三)
遞交長和股份過戶文件以合資格 有權參與實物分派的最後時限	二零一五年五月二十八日 (星期四)下午四時三十分
長和暫停辦理股份過戶登記手續 以釐定有權參與實物分派的日期	自二零一五年五月二十九日(星期五)至 二零一五年六月二日(星期二)(包括首尾兩日)
寄發股票的日期 <sup>(2)</sup>	二零一五年六月二日(星期二)
記錄時間	二零一五年六月三日(星期三)上午八時五十分
預期股份在聯交所開始買賣的時間 <sup>(2)</sup>	二零一五年六月三日(星期三)上午九時正
向不合資格長和股東支付就出售其根據 實物分派所原應獲得股份的 所得款項淨額的日期 <sup>(3)</sup>	二零一五年六月二十四日(星期三)或前後

### 附註：

- (1) 除非另有所指，所有日期及時間均指香港日期及時間。
- (2) 股票預期會於二零一五年六月二日(星期二)向合資格長和股東寄發。如實物分派沒有成為無條件，股票將不會生效及股份將不會於二零一五年六月三日(星期三)於聯交所開始買賣。
- (3) 不合資格長和股東將有權參與實物分派，但不會收取股份。取而代之，彼等根據實物分派所原應收到的股份將發行予一名被長和董事會任命的人士，該人士會於股份開始於聯交所買賣後在合理切實可行的情況下盡快在市場出售股份。該等出售所得款項總額(扣除開支及稅款)將按彼等於記錄時間持有長和的股權比例以港元支付予相關不合資格長和股東，以充分補償該等股東根據實物分派原應獲得的有關股份，倘若不合資格長和股東應收取的金額少於50港元，有關金額將撥歸長和所有。

長和董事會及董事會不擬於美國向長和股東配發及發行股份以作為實物分派的一部分，除非其確定可以獲豁免或毋須根據美國證券法辦理登記亦可進行交易。根據長和及和黃於最後實際可行日期之股東名冊，除外司法權區包括澳洲、開曼群島、阿拉伯聯合酋長國及美國。倘除外司法權區有所不同，長和將於記錄時間後公佈該等除外司法權區。有關公告預期於二零一五年六月三日(星期三)發出。進一步詳情載於「實物分派及分拆上市」。

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

倘不進行上市，本公司將於其後於切實可行情況下盡快刊發公告。於收到股票前或於有關股票生效前買賣股份的任何人士，須自行承擔全部風險。

---

## 目 錄

---

### 重要提示

我們並無授權任何人士向閣下提供內容有別於本上市文件載列的資料。閣下切勿將並無載於本上市文件之資料或本上市文件內並無作出的聲明視為已獲本公司或任何相關人士認可而加以依賴。

	頁次
預期時間表 .....	i
目錄 .....	iii
問題與解答 .....	v
概要 .....	1
實物分派及分拆上市 .....	20
責任聲明 .....	29
前瞻性陳述 .....	30
風險因素 .....	31
董事及參與分拆上市的各方 .....	70
公司資料 .....	73
歷史及重組 .....	76
行業概覽 .....	89
業務 .....	110
財務資料 .....	182
股本 .....	274
主要股東 .....	275
與控股股東的關係 .....	278
關連交易 .....	283
董事及高級管理層 .....	293
豁免嚴格遵守上市規則 .....	304

---

## 目 錄

---

	頁次
附錄一 A — 有關長實房地產集團之會計師報告 .....	IA-1
附錄一 B — 有關和黃房地產集團之會計師報告 .....	IB-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 物業估值 .....	III-1
附錄四 — 監管概覽 .....	IV-1
附錄五 — 本公司憲章文件及開曼群島公司法概要 .....	V-1
附錄六 — 稅項 .....	VI-1
附錄七 — 一般資料 .....	VII-1
附錄八 — 備查文件 .....	VIII-1
附錄九 — 釋義及詞彙 .....	IX-1

---

## 問題與解答

---

以下為 閣下可能提出的若干問題及其解答。

然而，務請 閣下細閱整份上市文件，包括附錄。

### 1. 本上市文件的目的是甚麼？

- 本上市文件乃就本公司以介紹方式在聯交所主板上市而刊發，並且目的僅為向 閣下提供有關本集團的資料。

### 2. 分拆上市是甚麼？

- 分拆上市涉及建議以實物分派方式向合資格長和股東分拆經合併房地產業務（即長和集團及和黃集團的現有房地產業務，並將重組至本集團旗下），並將股份以介紹方式在主板作獨立上市。本公司不會提呈發售或供認購任何股份。
- 分拆上市須待若干條件獲達成（或獲豁免（若適用））方可作實，其中包括併購方案完成及聯交所上市委員會批准股份於主板上市。

### 3. 實物分派是甚麼？

- 根據實物分派，待若干條件獲達成（或獲豁免（若適用））後，合資格長和股東將收取新股份，比率為於記錄時間（即二零一五年六月三日（星期三）上午八時五十分）每持有一股長和股份獲發一股股份。

### 4. 本人是否需要就根據實物分派收取的股份支付任何款項或填寫任何申請表格？

- 不需要， 閣下毋須就根據實物分派收取的股份支付任何款項或填寫任何申請表格。請亦參閱下文問題七。

### 5. 甚麼是「碎股」及就出售股份碎股現正作出甚麼安排？

- 由於股份將以每手買賣單位500股股份買賣，因此持有任何並非為500股完整倍數的股份均為「碎股」。
- 本公司已委任富昌證券有限公司及一中證券有限公司自上市日期（預計為二零一五年六月三日（星期三））（包括該日）起計60日內盡最大努力為買賣根據實物分派發行的股份碎股進行對盤。進一步資料請參閱「實物分派及分拆上市 — 有關出售股份碎股的安排」。

6. 誰人將會根據實物分派收取股份？

- 於記錄時間的合資格長和股東將根據實物分派收取股份。除現有的長和股東外，該等長和股東將包括根據以下各項將予發行的長和股份的持有人：
  - (a) 赫斯基股份交換（即赫斯基待售股份賣方（或其可能指定者））；及
  - (b) 和黃計劃（即除不合資格和黃海外股東外的和黃計劃股東），

除非彼等為不合資格長和股東。請亦參閱下文問題七。

7. 誰人為不合資格長和股東？彼等將會根據實物分派收取股份嗎？

- 不合資格長和股東為於記錄時間其登記地址位於香港以外司法權區的長和股東，或據長和所知為居於或身處香港以外司法權區的長和股東或實益長和股東，且長和董事會及董事會根據其所作詢問後，認為長和股東或實益長和股東居於或身處的相關司法權區適用法律的法律限制或於該等司法權區的相關監管機構或證券交易所的規定剔除該等股東根據實物分派收取股份之舉實屬必要及合宜。有關不合資格長和股東將不會收取任何股份。
- 根據長和海外股東及和黃海外股東於最後實際可行日期的登記地址及獲告知的法律意見，不合資格長和股東預期將為澳洲、開曼群島、阿拉伯聯合酋長國及美國的長和股東，於「實物分派及分拆上市」進一步詳述之若干例外情況除外。
- 不合資格長和股東根據實物分派原應收取的股份，將於上市後在合理切實可行的情況下盡快於市場出售。該等出售所得款項總額（扣除開支及稅款）將按彼等於記錄時間於長和的股權比例以港元支付予相關不合資格長和股東，以充分清償該等股東根據實物分派原可收取的有關股份，如不合資格長和股東應收取的金額少於50港元，有關金額將撥歸長和所有。

### 8. 閣下預計分拆上市及實物分派將於何時完成？

- 分拆上市及實物分派預期將於二零一五年六月三日(星期三)完成。
- 股票預期會於二零一五年六月二日(星期二)向合資格長和股東寄發。如實物分派沒有成為無條件，股票將不會生效及股份將不會於二零一五年六月三日(星期三)開始買賣。

### 9. 如果本人有其他問題，應該與什麼人士聯絡？

- 倘閣下對行政事宜有疑問，例如關於分拆上市的日期、文件及程序的疑問，請於星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正致電本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，電話+852 2862 8555。
- 此服務熱線不會為關於分拆上市或實物分派的優點提供意見，亦不會提供財務或法律意見。



## 概 要

本概要旨在向閣下提供本上市文件所載資料的概覽。由於為概要，故本概要並無載列對閣下而言可能屬重要的全部資料。閣下應細閱整份上市文件。

本概要所載陳述如並非過往事實的陳述，則可能是前瞻性陳述。該等陳述乃以若干假設為依據。儘管董事認為該等假設屬合理，但實際業績能否達到我們的期望將取決於多項我們無法控制的風險及不明朗因素。閣下無論如何不應將於本上市文件中載入該等資料視為本公司或任何相關人士已就有關假設的準確性作出之聲明、保證或預測，或該等業績將會或很可能會實現。

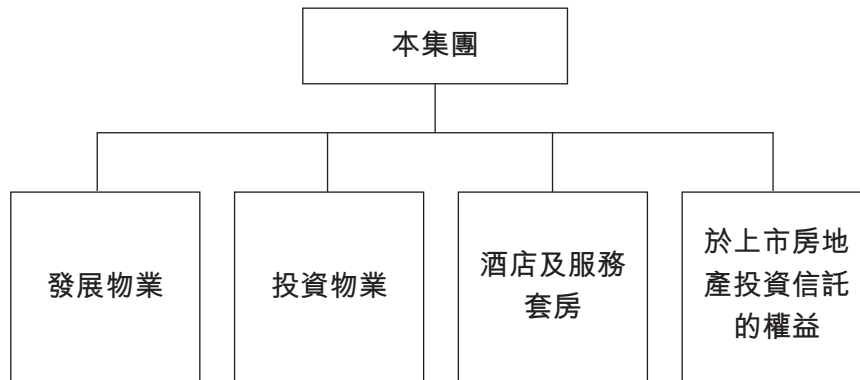
### 概覽

本集團為香港最具規模的物業發展商之一，在香港的市場佔有率具領導地位，業務深入中國，且足跡遍及新加坡及英國。自本公司的前身長實於一九七二年於香港上市以來，本集團受惠於超過40年的悠久及良好往績。

### 本集團的主要業務

本集團具備多元化實力，主要業務涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務，以及物業及項目管理。

### 本集團的物業權益



本集團的物業權益包括如下：

- **發展物業**，包括持作發展及發展中物業（包括持作出售的已竣工物業）及本集團擁有發展權益的物業；
- **投資物業**，包括寫字樓、零售及工業物業以及停車位；
- **酒店及服務套房**；及

- **於上市房地產投資信託的權益**：包括於置富產業信託、泓富產業信託及匯賢產業信託的基金單位權益。本集團亦於ARA Asset Management (即置富產業信託及泓富產業信託的管理人的控股公司) 及匯賢房託管理有限公司 (即匯賢產業信託的管理人) 中擁有權益。

### 本集團之物業組合概覽

本集團於全球擁有多元化的物業組合，包括位於香港、中國、新加坡、英國及巴哈馬群島的物業。

於二零一四年十二月三十一日，經合併房地產業務 (根據房地產業務合併將由本集團持有) 合共於約1.6百萬平方米的租賃物業、約15.8百萬平方米的開發土地儲備 (其中約14.5百萬平方米位於中國) 及超過 14,600 間酒店客房中擁有應佔權益，並管理位於香港及中國約 21 百萬平方米的物業。根據二零一四年本集團於香港的住宅物業合約銷售價值及香港一手住宅樓宇買賣合約總值，本集團的估計市場佔有率約為 9.4%。與香港上市物業發展商比較，根據本集團按公開數據測算，本集團於香港之物業發展收入於二零一二年、二零一三年及二零一四年各年均位列前三名。

於二零一五年二月二十八日，本集團經物業估值師評估的多元化物業組合 (包括發展物業、投資物業以及酒店及服務套房) (如「附錄三一物業估值」所載) 總值約 4,201 億港元。本集團尚未由物業估值師進行估值的物業權益包括於二零一四年十二月三十一日賬面淨值合共約 11 億港元由長實房地產集團持有的農地。

### 競爭優勢

董事認為，本集團的主要競爭優勢包括：

- 香港最具規模物業發展商之一，於香港及中國擁有良好往績
- 多元化業務組合
- 廣泛資產組合帶來強勁經常性收入
- 致力優化土地儲備以平衡穩定及增長
- 嚴謹投資方針及審慎財務管理
- 富經驗及專業的管理層具有環球視野，並致力於良好企業管治

詳情請參閱「業務－競爭優勢」。

### 業務策略

本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。本集團專注於尋求核心市場內具吸引力的其他投資機會，同時致力擴大其地域覆蓋面，以為股東創造穩定回報。

- 繼續專注於本集團的核心市場
- 維持積極但審慎的土地儲備策略
- 繼續增加本集團投資物業所得經常性收入
- 提升本集團酒店及服務套房組合的規模及品牌定位
- 恪守嚴謹財務管理方針

詳情請參閱「業務－業務策略」。

### 實物分派及分拆上市

於二零一五年五月四日，董事會在長和同意情況下，決議於緊隨房地產業務合併完成後進行實物分派。

緊隨和黃方案完成及房地產業務合併完成後，經合併房地產業務將由本集團持有，而本集團屆時將由長和全資擁有。緊隨房地產業務合併完成後，本公司將根據實物分派，按於記錄時間每持有一股長和股份換取一股股份的比例，向合資格長和股東配發及發行新股份，而緊隨其後，長和將交回其當時持有的兩股股份以供註銷。據此，合資格長和股東在本公司中持有的權益比例將與其於記錄時間在長和中持有的權益比例相同。實物分派之詳情(包括不合資格長和股東的資料)載於「實物分派及分拆上市－實物分派」。

### 分拆上市

倘分拆上市得以進行，將在符合上市規則的情況下落實。分拆上市將透過股份以介紹方式上市及實物分派落實，合資格長和股東將獲得相關股份。本公司概不會提呈發售或供認購任何股份。有關分拆上市的進一步詳情，包括其目標及裨益，見「實物分派及分拆上市－分拆上市」。

### 主要風險及不明朗因素

本集團的業務涉及多項風險及不明朗因素。該等風險及不明朗因素可以分類如下。詳情請參閱「風險因素」。以下列出影響本集團業務的部分主要風險：

#### (a) 與本集團業務有關的風險

- 本集團主要依賴香港及中國房地產市場的表現。
- 本集團未必一直能以商業上合理的成本取得合適土地儲備，以及成功物色及按與過往成本水平相若的成本收購適合發展的土地。
- 本集團的營運業績或會受到勞動力短缺及／或建築材料及勞動力成本上升的重大不利影響。
- 本集團可能無法就房地產發展項目取得相關政府批文或於取得有關批文時出現重大延誤或無法取得地塊之管有。

#### (b) 有關房地產及酒店行業的風險

- 本集團在香港、中國及本集團業務所處其他地方的競爭加劇。
- 本集團的業務須受制於政府政策及法規，尤其是易受香港及中國房地產行業及酒店行業政策變動的影響。例如，長實房地產集團於二零一三年錄得在香港的合約銷售減少，主要由於香港政府的新規例及措施所致，而長實房地產集團及和黃房地產集團的合資企業於二零一四年在中國若干城市的物業銷售量均減少，售價亦有所下調，部分歸因於中國政府的法規及措施。更多詳情請參閱「財務資料—影響我們營運業績的重大因素—項目發展計劃」。

#### (c) 有關中國及香港的風險

- 中國及香港政治及經濟政策及環境的轉變，可能會對本集團的業務及前景造成不利影響。

#### (d) 與上市及分拆上市有關的風險

- 分拆上市須待和黃方案完成後方可作實，並僅會緊隨和黃方案完成後完成。

## 房地產業務合併

於籌備上市及於股份在聯交所開始買賣前，本集團已採取一系列完成前及重組步驟。據此，長和集團及／或和黃集團現時旗下經合併房地產業務的權益將會重組於本集團旗下。重組步驟包括：

- (a) 若干經合併房地產業務公司之股份將會重組以組成本集團之一部分；及
- (b) 若干經合併房地產業務公司於房地產業務合併完成時結欠長實集團或和黃集團的貸款將轉讓予本集團。

於房地產業務合併完成前，長實重組及併購方案將予以落實。長實重組已於二零一五年三月十八日完成。長實重組、併購方案及房地產業務合併的詳情載於「歷史及重組—重組」。

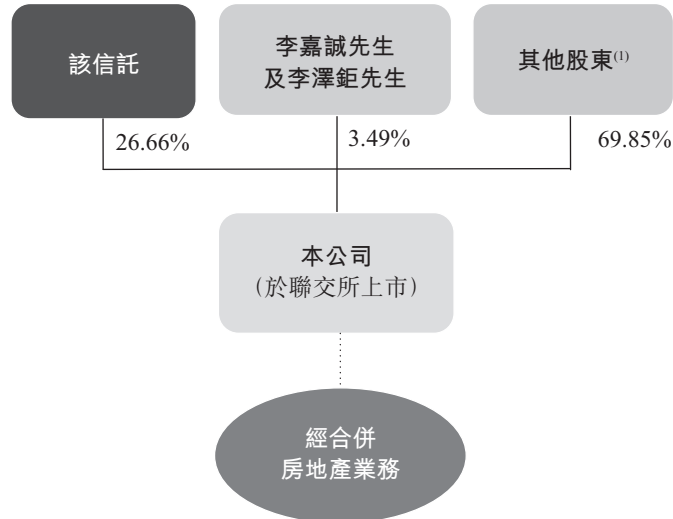
## 與控股股東的關係

緊隨上市後，該信託連同李嘉誠先生及李澤鉅先生將直接及／或間接持有約30.15%之本公司已發行股本。儘管緊隨上市後上述各方概無個別持有30%或以上的本公司已發行股本，然而就上市規則而言，彼等已被聯交所視為本公司的一組控股股東。此外，該信託連同李嘉誠先生及李澤鉅先生將於緊隨和黃方案及赫斯基股份交換完成後直接及／或間接持有約30.15%之長和已發行股本。

於最後實際可行日期，本公司為長和之全資附屬公司。於實物分派完成後，本公司將不再為長和的附屬公司。本集團的業務與長和集團的業務之間具有清晰及明確的劃分。在此基礎上，董事信納於上市後，本集團將能夠獨立於長和集團經營其業務。詳情請參閱「與控股股東的關係」。

## 緊隨該等方案及上市完成後的企業架構

本集團緊隨該等方案及上市完成後的簡化股權及企業架構載列如下：



---

### 附註：

- (1) 本公司的其他股東包括若干本公司的核心關連人士，其中包括若干本公司董事（李嘉誠先生及李澤鉅先生除外），於上市規則下彼等將不被視作本公司的公眾股東。
- (2) 於最後實際可行日期（假設該等方案已完成）本集團非全資附屬公司的若干資料詳情載於「附錄七—一般資料—有關本公司的進一步資料—附屬公司—非全資附屬公司」。

## 財務資料概覽

於往績記錄期，長實房地產集團的營業額來自物業銷售。此外，長實房地產集團及和黃房地產集團的營業額來自(i)物業租賃、(ii)酒店及服務套房業務及(iii)物業及項目管理。長實房地產集團及和黃房地產集團亦通過合資企業開展物業銷售及其他物業業務。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團的營業額分別為19,192百萬港元、17,011百萬港元及24,038百萬港元，而其年度內溢利分別為17,063百萬港元、14,424百萬港元及17,316百萬港元。同期，和黃房地產集團的營業額分別為6,237百萬港元、6,676百萬港元及6,901百萬港元，而其年度內溢利分別為8,478百萬港元、9,392百萬港元及35,959百萬港元。

---

## 概 要

---

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團應佔其於合資企業權益的物業銷售額分別為11,846百萬港元、15,301百萬港元及6,959百萬港元。同期，和黃房地產集團應佔其於合資企業權益的物業銷售額分別為11,805百萬港元、15,233百萬港元及6,845百萬港元。

假設和黃方案、房地產業務合併(包括下文所述的合資企業整合)及分拆上市完成(猶如上市已於二零一四年一月一日完成)，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的備考營業額即為46,606百萬港元及本集團備考溢利即為54,052百萬港元。

過往，長實房地產集團及和黃房地產集團很大程度上獨立於對方進行管理及營運。多項中國發展項目透過合資企業進行，並無綜合計入長實或和黃的公司財務報表內。特別是，長實房地產集團及和黃房地產集團過往並無根據有關國際財務報告準則的會計法則合併其合資企業的營業額，而根據權益會計法，其合資企業所貢獻的溢利過往記錄為其各自分佔合資企業之淨溢利。

緊隨房地產業務合併完成後，長實房地產集團及和黃房地產集團之間的大部分合資企業將為成本公司的附屬公司，並將綜合計入本集團的財務報表。根據權益會計法，餘下非合併合資企業的財務資料將繼續記錄為攤佔合資企業淨溢利。

因此，長實房地產集團及和黃房地產集團的過往財務報表不能與緊隨房地產業務合併完成後本集團日後的財務報表(當中載有經合併房地產業務及將會成為本公司附屬公司的合資企業的營運業績、財務狀況及現金流，並按綜合基準編製及呈列)直接比較。因此，於下文及附錄一A及一B的會計師報告呈列之長實房地產集團及和黃房地產集團過往業績將不能與房地產業務合併完成後的本集團業績作出比較或反映有關業績。



## 概 要

### 合併收益表概要

下表載列長實房地產集團及和黃房地產集團於往績記錄期間的合併收益表，以及本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的未經審核備考合併收益表的部分財務資料：

	長實房地產集團			和黃房地產集團			集團備考 <sup>(1)</sup>
	截至十二月三十一日止年度						
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	(百萬港元)						
營業額 .....	19,192	17,011	24,038	6,237	6,676	6,901	46,606
營運成本 .....	(12,451)	(10,612)	(15,609)	(3,646)	(3,727)	(3,841)	(30,105)
攤佔合資企業之淨溢利 ..	5,480	4,031	2,835	4,959	3,763	2,342	93
投資物業之公平值增加 ..	4,470	1,782	4,542	859	17	28,088	33,683
經營溢利 .....	18,312	15,865	18,939	8,704	9,935	36,445	56,839
年內溢利 .....	17,063	14,424	17,316	8,478	9,392	35,959	54,052
年度內淨溢利(不包括投資物業的公平值增加 <sup>(2)</sup> ，扣除稅項) .....	12,174	12,624	12,291	7,282	9,355	7,384	20,412
淨利潤率(不包括投資物業的公平值增加 <sup>(2)</sup> ，扣除稅項) .....	63.4%	74.2%	51.1%	116.8% <sup>(3)</sup>	140.1% <sup>(3)</sup>	107.0% <sup>(3)</sup>	43.8%

#### 附註：

- (1) 於房地產業務合併完成前，長實房地產集團及和黃房地產集團共同投資於在其各自的合併財務報表中使用權益會計法列賬而被認定為合資企業的實體。緊接房地產業務合併完成後，長實房地產集團及和黃房地產集團之間大部分的合資企業將成為本公司附屬公司，並將被合併於本集團財務報表。因此，該等合資企業攤佔的淨業績被撤銷，該等合資企業的收入及開支被合併至本集團的備考經合併收益表，而集團間收入及開支被撤銷。此外，長實房地產集團及和黃房地產集團各自於該等合資企業的權益賬面值被撤銷，該等合資企業的資產及負債被合併於本集團備考經合併資產負債表，而集團間資產及負債被撤銷。其餘不併賬合資企業的財務資料將繼續根據權益會計法列賬。

於房地產業務合併完成前，於匯賢房地產投資信託的若干股權透過長實房地產集團、和黃房地產集團及其他人士共同投資的實體所持有，於長實房地產集團及和黃房地產集團各自的合併財務報表中，使用權益會計法作為合資企業列賬，而直接由長實房地產集團及和黃房地產集團持有的於匯賢房地產投資信託的股權於相關合併財務報表內被記入為可供銷售及按公平值列示的投資。緊接房地產業務合併完成後，匯賢房地產投資信託將成為本集團的聯營公司及使用權益會計法列賬。更多詳情請參閱「附錄二－未經審核備考財務資料」及載於其中的附註。

- (2) 投資物業的公平值增加包括長實房地產集團及和黃房地產集團各自直接應佔的金額以及長實房地產集團及和黃房地產集團的合資企業及聯營公司各自攤佔的金額。
- (3) 於往績記錄期間，和黃房地產集團淨利潤率超過 100%，原因為年度內淨溢利包括若干項目，如攤佔合資企業及聯營公司之淨溢利及售出投資及其他的溢利，而其並無作出任何相應營業額貢獻。



下表載列於所示期間，長實房地產集團及和黃房地產集團按經營活動及地區劃分的營業額明細，按經營活動劃分的收益貢獻明細，及其各自攤佔合資企業的營業額及收益貢獻，以及本集團按合併基準呈列的未經審核備考資料：

	長實房地產集團				和黃房地產集團				集團備考 截至二零一四年十二月 三十一日止年度 (百萬元) (%) (未經審核)	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度			
	二零一二年 (百萬元)	(%)	二零一三年 (百萬元)	(%)	二零一二年 (百萬元)	(%)	二零一三年 (百萬元)	(%)		
(i) 營業額明細(按業務活動劃分)										
附屬公司										
物業銷售	14,614	47.1	12,288	38.0	19,389	62.6	-	-	33,679	72.3
物業租賃	1,867	6.0	1,961	6.1	1,908	6.2	3,318	18.4	3,995	29.1
酒店及服務式房	2,350	7.6	2,368	7.3	2,213	7.1	2,221	12.3	2,250	16.2
物業及項目管理	361	1.1	394	1.2	528	1.7	698	3.9	676	4.9
長實房地產集團營業額/										
和黃房地產集團營業額/集團備考	19,192	61.8	17,011	52.6	24,038	77.6	6,237	34.6	6,676	30.5
攤佔合資企業的物業銷售	11,846	38.2	15,301	47.4	6,959	22.4	11,805	65.4	15,233	69.5
總計 <sup>(1)</sup>	31,038	100.0	32,312	100.0	30,997	100.0	18,042	100.0	21,909	100.0
(ii) 營業額明細(按地區劃分)										
香港	19,119	61.6	14,878	46.0	23,842	76.9	6,012	33.3	6,321	28.9
中國	11,919	38.4	16,454	50.9	5,945	19.2	11,806	65.4	14,373	65.6
海外	-	-	980	3.1	1,210	3.9	224	1.3	1,215	5.5
總計	31,038	100.0	32,312	100.0	30,997	100.0	18,042	100.0	21,909	100.0

附註：

(1) 總計指(i)長實房地產集團或和黃房地產集團(視情況而定)及(ii)其各自攤佔合資企業物業銷售的營業額之和。長實房地產集團及和黃房地產集團各自的管理層採用此非國際財務報告準則計量方式以評估其各自的財務表現，且管理層認為此方式為長實房地產集團及和黃房地產集團用以進行內部財務及管理彙報以管理其各自業務表現的重要表現計量方式。此計量方式未被確定為國際財務報告準則規定的計量方式，且不應視為評估長實房地產集團及和黃房地產集團各自的營業額(其按國際財務報告準則確定)的替代計量方式。

概 烟

	長實房地產集團				和黃房地產集團				集團備考		
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至二零一四年十二月三十一日止年度				
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	
(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)
收益貢獻明細 <sup>(1)</sup>											
附屬公司											
物業銷售	5,261	65.6	4,686	61.6	6,577	69.6	-	-	-	10,602	55.9
物業租賃	1,704	21.2	1,795	23.6	1,769	18.7	2,959	80.3	3,617	6,002	31.7
酒店及服務套房	931	11.6	991	13.0	952	10.1	681	18.5	705	2,185	11.5
物業及項目管理	124	1.6	133	1.8	154	1.6	43	1.2	(42)	175	0.9
總計	8,020	100.0	7,605	100.0	9,452	100.0	3,683	100.0	4,280	18,964	100.0
合資企業及聯營公司											
物業銷售	4,655	88.2	5,486	89.4	1,924	75.2	6,219	90.7	1,903	75.9	
物業租賃	275	5.2	322	5.2	300	11.7	381	5.5	361	14.4	
酒店及服務套房	302	5.7	281	4.6	275	10.7	259	3.8	244	9.7	
物業及項目管理	45	0.9	46	0.8	61	2.4	-	-	-	-	
總計	5,277	100.0	6,135	100.0	2,560	100.0	6,859	100.0	2,508	100.0	
總計											
物業銷售	9,916	74.6	10,172	74.0	8,501	70.8	6,219	59.0	1,903	10,602	55.9
物業租賃	1,979	14.9	2,117	15.4	2,069	17.2	3,340	31.7	3,978	6,002	31.7
酒店及服務套房	1,233	9.3	1,272	9.3	1,227	10.2	940	8.9	949	2,185	11.5
物業及項目管理	169	1.2	179	1.3	215	1.8	43	0.4	(42)	175	0.9
總計	13,297	100.0	13,740	100.0	12,012	100.0	10,542	100.0	6,788	18,964	100.0

附註：

- (1) 收益貢獻指扣除利息、稅項、投資物業公平值變動、投資及金融收入後之所得以及售出投資及其他所得溢利。長實房地產集團及和黃房地產集團各自的管理層採用此非國際財務報告準則計量方式以評估其各自的財務表現，且管理層認為此方式為長實房地產集團及和黃房地產集團用以進行內部財務及管理彙報以管理其各自業務表現的重要表現計量方式。此計量方式未被確定為國際財務報告準則規定的計量方式，且不應被視為評估長實房地產集團及和黃房地產集團各自營運業績（其按國際財務報告準則確定）的替代計量方式。此外，其可能無法與其他公司的其他類似的該等計量方式相比較。

## 概 要

過往，本集團由物業銷售取得其大部分收益貢獻。物業銷售的備考收益貢獻截至二零一四年十二月三十一日止年度達10,602百萬港元，佔本集團總備考收益貢獻的55.9%。此外，本集團依賴投資物業的經常性收入及來自酒店及服務套房的收入。物業租賃及酒店及服務套房業務於截至二零一四年十二月三十一日止年度的備考收益貢獻為8,187百萬港元，佔本集團於該期間的總備考收益貢獻43.2%。本集團預期在日後將繼續依賴該等收入來源。

### 合併財務狀況表概要

下表載列所示日期長實房地產集團及和黃房地產集團的合併財務狀況表以及本集團未經審核備考合併資產負債表之概要：

	長實房地產集團			和黃房地產集團			集團備考 <sup>(1)</sup>
	於十二月三十一日						
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	(百萬港元)						
流動資產總值 .....	96,475	92,690	86,633	45,381	51,007	55,789	253,501
流動負債總額 .....	(105,095)	(91,594)	(82,796)	(29,410)	(26,683)	(33,019)	(139,235)
流動(負債)/資產淨額 ..	(8,620)	1,096	3,837	15,971	24,324	22,770	114,266
非流動負債總額 .....	(1,120)	(1,576)	(1,349)	(31,815)	(32,017)	(30,700)	(50,219)
非流動資產總值 .....	91,417	89,634	96,583	92,389	94,159	125,122	162,539
資產淨值 .....	<b>81,677</b>	<b>89,154</b>	<b>99,071</b>	<b>76,545</b>	<b>86,466</b>	<b>117,192</b>	<b>226,586</b>

附註：

(1) 編製本集團備考財務資料所用的主要會計調整的說明，請參閱上文「一合併收益表概要」表之附註。

## 概 要

### 合併現金流量表概要

下表載列長實房地產集團及和黃房地產集團於往績記錄期間的合併現金流量表概要以及本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的未經審核備考合併現金流量表概要：

	長實房地產集團			和黃房地產集團			集團備考 <sup>(1)</sup>
	截至十二月三十一日止年度						
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	(百萬港元)						
業務活動(所用)/產生的現金流量淨額.....	(3,402)	3,769	7,972	(158)	221	1,551	(186)
投資活動產生的現金流量淨額.....	3,021	6,903	2,917	2,574	1,046	269	6,762
融資活動產生/(所用)的現金流量淨額.....	3,921	(13,499)	(10,604)	138	(6,031)	(2,690)	(7,153)
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額.....	3,540	(2,827)	285	2,554	(4,764)	(870)	(577)
於一月一日的現金及現金等值項目.....	9,356	12,896	10,069	6,441	8,995	4,231	32,935
於十二月三十一日的現金及現金等值項目.....	<b>12,896</b>	<b>10,069</b>	<b>10,354</b>	<b>8,995</b>	<b>4,231</b>	<b>3,361</b>	<b>32,358</b>

附註：

(1) 編製本集團備考財務資料所用的主要會計調整說明，請參閱上文「一合併收益表概要」表之附註。

### 投資物業公平值變動

投資物業公平值變動於發生變動所屬年度或期間合併收益表內確認。長實房地產集團及和黃房地產集團各自於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的投資物業的公平值，乃由獨立物業估值師以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮各項物業的歸復收入潛力或參照可資比較市場交易，透過專業評估加以釐定。物業的歸復收入潛力乃由獨立物業估值師根據待估物業之風險狀況估計得出。風險狀況越高，公平值越低。

長實房地產集團及和黃房地產集團的投資物業估值所用的資本化利率範圍，請參閱「附錄一A—有關長實房地產集團之會計師報告」之附註9及「附錄一B—有關和黃房地產集團之會計師報告」之附註10。

## 概 要

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團投資物業的公平值增加分別為4,470百萬港元、1,782百萬港元及4,542百萬港元。於相同年度，和黃房地產集團投資物業的公平值增加分別為859百萬港元、17百萬港元及28,088百萬港元。和黃房地產集團投資物業由二零一三年至二零一四年出現顯著增加，原因是二零一四年的市況改善所致，年內環球流動資金充裕，減輕投資者對可能加息的憂慮，推動整體投資者的信心及情緒。由於市況變動，獨立物業估值師更改投資物業估值使用的若干假設，包括將和黃房地產集團投資物業估值所用的加權平均資本化利率由二零一三年十二月三十一日的8.7%減至二零一四年十二月三十一日的6.1%。重估調整金額一直隨物業市場狀況而波動，且很可能會隨當時物業市場狀況而繼續波動。因投資物業公平值變動而產生的損益可能對我們的盈利構成重大影響。我們無法向閣下保證於二零一五年及往後年度確認的投資物業公平值增長將保持在與往績記錄期被確認的相若水平，或有關估值將不會跌至低於往績記錄期內所確認者。請參閱「財務資料－影響我們營運業績的重大因素－我們投資物業的公平值」及「財務資料－重要會計政策及估計－投資物業估值」。

### 主要財務比率

下表載列長實房地產集團及和黃房地產集團於所示期間的主要財務比率：

	長實房地產集團			和黃房地產集團			集團備考 <sup>(7)</sup>
	於十二月三十一日及截至該日止年度						
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年
<b>流動資金比率</b>							
流動比率 <sup>(1)</sup> .....	0.9x	1.0x	1.0x	1.5x	1.9x	1.7x	3.9x
速動比率 <sup>(2)</sup> .....	0.2x	0.1x	0.2x	1.5x	1.9x	1.6x	0.8x
<b>資本充足率</b>							
槓桿比率 <sup>(3)</sup> .....	50.1%	41.9%	34.2%	25.1%	27.7%	20.5%	15.6%
資產負債比率 <sup>(4)</sup> .....	28.7%	26.0%	24.1%	20.5%	19.4%	15.2%	19.6%
<b>盈利能力比率</b>							
總資產回報比率 <sup>(5)</sup> .....	9.1%	7.9%	9.5%	6.2%	6.5%	19.9%	14.7%
權益回報比率 <sup>(6)</sup> .....	20.9%	16.2%	17.5%	11.1%	10.9%	30.7%	21.3%

#### 附註：

- (1) 流動比率乃按流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 速動比率乃按流動資產總值(扣除物業存貨)除以流動負債總額計算。
- (3) 就長實房地產集團而言，槓桿比率乃按計息借款及應付長實集團的計息款項減現金及現金等值項目除以權益總值，再將所得數乘以100%計算。就和黃房地產業務而言，槓桿比率乃按計息借款及應付和黃集團的計息款項減現金及現金等值項目除以權益總值，再將所得數乘以100%計算。就集團備考而言，槓桿比率乃按本集團負債總額減現金及現金等值項目除以權益總值，再將所得數乘以100%計算。

---

## 概 要

---

- (4) 就長實房地產集團而言，資產負債比率乃按計息借款及應付長實集團的計息款項除以資產總值，再將所得數乘以100%計算。就和黃房地產集團而言，資產負債比率乃按計息借款及應付和黃集團的計息款項除以資產總值，再將所得數乘以100%計算。就集團備考而言，資產負債比率乃按本集團負債總額除以資產總值，再將所得數乘以100%計算。
- (5) 總資產回報比率乃按年度內溢利除以年末資產總值，再將所得數乘以100%計算。
- (6) 權益回報比率乃按年度內溢利除以年末權益總值，再將所得數乘以100%計算。
- (7) 本集團之備考財務比率乃根據於二零一四年十二月三十一日之備考結餘計算得出(其中包括應付經合併非房地產業務淨額)。根據於二零一四年十二月三十一日之備考結餘，81,725百萬港元的應付經合併非房地產業務淨額源於(i)應收經合併非房地產業務款項49,077百萬港元；(ii)應付經合併非房地產業務款項101,492百萬港元；及(iii)來自經合併非房地產業務的貸款29,310百萬港元，部分由本公司於房地產業務合併完成後將向長和發行的本金為550億港元的承兌票據(「指定貸款承兌票據」)償付。指定貸款承兌票據將於提取兩筆金額合共不少於550億港元之貸款融資或其等價物後以現金償付，其中150億港元分類為流動負債，而餘下400億港元則分類為非流動負債。餘下的26,725百萬港元結餘連同經合併房地產業務公司股份重組代價將以另一承兌票據償付，而其將由本公司向長和發行一股以溢價入賬列作繳足之股份償付。有關償付安排的進一步詳情，請參閱「歷史及重組－重組－房地產業務合併」。集團備考一欄之主要財務比率已計及有關調整，亦假設指定貸款承兌票據已於二零一四年十二月三十一日發行，而相關交易已於二零一四年十二月三十一日完成。

### 未經審核備考財務資料

未經審核備考財務資料僅就說明用途而編製，並基於其假設性質使然，故其未必真實反映本集團倘於二零一四年十二月三十一日或日後任何日期上市完成後之財務狀況。

本集團已編製及包括附錄二所載的二零一四年十二月三十一日及截至該日止年度的未經審核備考財務資料，以供說明和黃方案及房地產業務合併(包括將成為本公司附屬公司的合資企業整合)完成的影響，猶如上市已於二零一四年一月一日(就備考合併收益表及現金流量表而言)及二零一四年十二月三十一日(就備考合併資產負債表而言)進行。

未經審核備考財務資料已根據上市規則第4.29條編製，載有截至二零一四年十二月三十一日止年度長實房地產集團、和黃房地產集團及將成為本公司附屬公司的合資企業之合併業績及現金流；及於二零一四年十二月三十一日長實房地產集團、和黃房地產集團及將成為本公司附屬公司的合資企業的合併資產及負債。未經審核備考資料並不構成本上市文件附錄一A及一B所載的會計師報告之一部分。

詳情請參閱「附錄二－未經審核備考財務資料」。



## 概 要

### 股息政策

併購方案完成前，和黃集團及長實集團各自宣派並已於二零一五年四月十五日支付第二次中期股息，以取代有關根據其各自於二零一四年財政年度全年業績的二零一四年財政年度末期股息。

於二零一五年財政年度，倘併購方案及分拆上市生效，長和及本公司將於公佈其各自中期業績(計及自二零一五年一月一日起彼等各自的業績)時宣派中期股息。受限於二零一五年財政年度的營運業績，假設現有長和股東或和黃股東繼續持有長和股份及該等方案完成後所收取的股份，預期長和及本公司將就該等股份支付二零一五年財政年度的合併每股股息將多於每股長實股份或和黃股份(視乎情況而定)就二零一四年財政年度所支付的股息總額(惟不包括該年度支付的任何特別股息)。

展望將來，自二零一六年財政年度起(包括該年)，本公司將採納與其業務組合相符的股息政策。受限於業務狀況及維持強勁的信貸記錄，本公司預期股息政策將會導致於二零一五年財政年度獲得較高的派息比率。

### 本集團的物業組合

下表載列本集團於二零一五年二月二十八日(由物業估值師估值)的多元化物業組合(包括發展物業、投資物業及酒店及服務套房)各種組合的總建築面積及各自應佔估值。所有估值數字均源自「附錄三－物業估值」所載的物業估值報告。

	建築面積				估值			
	發展物業	投資物業	酒店	總計	發展物業	投資物業	酒店	總計
	(百萬平方米)				(百萬港元)			
香港.....	0.9	1.3	0.6	2.8	87,299	117,767	63,908	268,974
中國 <sup>(1)</sup> .....	19.7	0.2	0.1	20.0	131,412	5,260	1,770	138,442
海外.....								
新加坡.....	0.1	–	–	0.1	4,648	–	–	4,648
英國.....	0.6	0.0	–	0.6	7,321	304	–	7,625
巴哈馬群島...	–	–	0.1	0.1	16	–	445	461
總計.....	<u>21.3</u>	<u>1.5</u>	<u>0.8</u>	<u>23.6</u>	<u>230,696</u>	<u>123,331</u>	<u>66,122</u>	<u>420,149</u>

附註：

(1) 不包括重慶大都會廣場，該物業已於二零一五年三月二日出售予匯賢產業信託。

## 物業估值

以下資料摘錄自「附錄三－物業估值」物業估值師的物業估值報告。閣下應注意由物業估值師提供的物業市場價值乃基於若干假設（或有改變且未必能實現）。詳情請參閱「風險因素－與本集團業務有關的風險－本集團物業的估值可能與實際可變現價值不同且可能有變」。

### (a) 戴德梁行有限公司

編號	物業類別	估值方法	於附錄三的 物業估值報告 頁次
1.	第一類—長實房地產集團及和黃房地產集團在中國持作出售的已竣工物業	<b>直接比較法</b> 假設各該等物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較銷售交易；或 <b>投資法</b> 以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮各物業的歸復收入潛力。	III-1 至 III-42
2.	第二類—長實房地產集團及和黃房地產集團在中國持作投資的已竣工物業	<b>投資法</b> 以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力或參照可資比較市場交易。	III-1 至 III-42
3.	第三類—長實房地產集團及和黃房地產集團在中國持作營運的已竣工物業	<b>現金流量貼現法</b> 採用反映第三方投資者就此類投資所要求回報率的適當貼現率，將各物業於未來十年投資期預計的現金流淨額及直至各土地使用期屆滿前其後按適當之最終資本化率資本化的預期應收淨經營收入貼現至現值。	III-1 至 III-42
4.	第四類—長實房地產集團及和黃房地產集團在中國持有的發展中物業	<b>直接比較法</b> 參考有關市場內可得的可資比較銷售證據，並計及已支付的建設成本及完成發展而將支付的成本以反映已竣工發展的質量。  物業估值師已採納直接比較法評估發展物業的價值，如同其已於二零一五年二月二十八日竣工。	III-1 至 III-42
5.	第五類—長實房地產集團及和黃房地產集團在中國持作未來發展的物業	<b>直接比較法</b> 假設有關各物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較土地銷售交易。	III-1 至 III-42
6.	第六類—長實房地產集團及和黃房地產集團在香港持作出售的已竣工物業	<b>直接比較法</b> 假設有關各物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較銷售交易；或 <b>投資法</b> 以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮各物業的歸復收入潛力。	III-1 至 III-42



## 概 要

編號	物業類別	估值方法	於附錄三的 物業估值報告 頁次
7.	第七類—長實房地產集團及和黃房地產集團在香港持作投資的已竣工物業	<b>投資法</b> 以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力或參照可資比較市場交易。	III-1 至 III-42
8.	第八類—長實房地產集團及和黃房地產集團在香港持作酒店營運的已竣工物業	<b>現金流量貼現法</b> 採用反映第三方投資者就此類投資所要求回報率的適當貼現率，各物業於未來十年投資期的現金流淨額作貼現計算。自第十一年起，預期應收淨經營收入按適當之期末資本化率資本化及貼現至現值。然而，對涉及合資企業權益的第VIII-12號物業進行估值時，乃就餘下合資期的預期淨經營收入作出貼現。	III-1 至 III-42
9.	第九類—長實房地產集團在香港持有的發展中物業	<b>直接比較法</b> 參考有關市場內可得的可資比較銷售證據，並計及已支付的建設成本及完成發展而將支付的成本以反映已竣工發展物業的質量。  物業估值師已採納直接比較法評估發展物業的價值，如同其已於二零一五年二月二十八日竣工。	III-1 至 III-42
10.	第十類—長實房地產集團在香港持作未來發展的物業	<b>直接比較法</b> 假設有關於各物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較銷售交易。	III-1 至 III-42
11.	第十一類—長實房地產集團在新加坡持有的發展中物業	<b>直接比較法</b> 參考有關市場內可得的可資比較銷售證據，並計及已支付的建設成本及完成發展而將支付的成本以反映已竣工發展的質量。  物業估值師已採納預售代價作為發展物業的價值，如同其已於二零一五年二月二十八日竣工。	III-1 至 III-42
12.	第十二類—長實房地產集團及和黃房地產集團在新加坡持作未來發展的物業	<b>直接比較法</b> 假設有關於物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較土地銷售交易。	III-1 至 III-42
13.	第十三類—長實房地產集團及和黃房地產集團在英國持有的發展中物業	<b>直接比較法</b> 或 <b>投資法</b> 參考有關市場內可得的可資比較銷售證據或以物業潛在租金收入資本化為基準，並計及已支付的建設成本及完成發展而將支付的成本以反映已竣工發展的質量。  物業估值師已採納直接比較法或投資法評估發展物業的價值，如同其已於二零一五年二月二十八日竣工。	III-1 至 III-42

## 概 要

編號	物業類別	估值方法	於附錄三的 物業估值報告 頁次
14.	第十四類—長實房地產集團及和黃房地產集團在英國持作未來發展的物業	<p><i>直接比較法</i>或<i>投資法</i>參考有關市場內可得的可資比較銷售證據或以物業潛在租金收入資本化為基準，並計及已支付的建設成本及完成發展而將支付的成本以反映已竣工發展的質量。</p> <p>物業估值師已採納直接比較法或投資法評估發展物業的價值，如同其已於二零一五年二月二十八日竣工。</p>	III-1 至 III-42

### (b) Gerald Eve LLP

編號	物業	估值方法	於附錄三的 物業估值報告 頁次
1.	Albion Riverside，倫敦，英國	<i>投資法</i> 以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力或參照可資比較市場。	III-43 至 III-52

### (c) Smiths Gore

編號	物業	估值方法	於附錄三的 物業估值報告 頁次
1.	位於英國 Teversham Road, Fulbourn, Cambridgeshire 之土地	<i>直接比較法</i> 假設有關於各物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較土地銷售交易。	III-53 至 III-61

### (d) CBRE, Inc.

編號	物業	估值方法	於附錄三的 物業估值報告 頁次
1.	Silver Point Beach Land Freeport，巴哈馬群島	<i>直接比較法</i> 參考相關市場可獲得的可資比較銷售交易並假設物業在現行情況下出售。	III-61 至 III-72
2.	Grand Lucayan Beach and Golf Resort，巴哈馬群島	<p><i>直接比較法</i> 參考相關市場可獲得的可資比較銷售交易並假設物業在現行情況下出售。</p> <p><i>投資法</i>以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力或參照可資比較市場。</p>	III-73 至 III-93

### 近期發展

於二零一五年一月九日，長實及和黃宣佈了長實重組、併購方案及分拆上市。長和於二零一五年三月十八日長實重組完成後成為長實集團的控股公司。

本集團的業務經受並將繼續受營運所在地的監管環境影響。例如，長實房地產集團二零一三年於香港的合約銷售錄得下跌，主要由於香港政府的新規例及措施所致，而長實房地產集團及和黃房地產集團的合資企業於二零一四年在中國若干城市的物業銷售量均減少，售價亦有所下調，部分歸因於中國政府的法規及措施。本集團相信有關政策及措施於往績記錄期對本集團的業務造成不利影響，並可能於日後繼續對其財務表現有不利影響。然而，儘管香港有新的監管環境導致香港於二零一三年的合約銷售下跌，長實房地產集團於香港物業銷售的營業額於二零一四年比二零一三年仍有所上升。因此，本集團認為難以就現有及日後政府政策及措施對本集團日後業務所造成影響提供有意義的量化分析。更多詳情請參閱「財務資料－影響我們營運業績的重大因素－影響物業及酒店行業的監管環境及措施」及「附錄四－監管概覽」。

除上文披露者外，據董事所知，自二零一四年十二月三十一日起（即最近公佈的本集團經審核綜合財務報表截至日期）至最後實際可行日期止，本集團沒有任何財務或貿易狀況的重大不利變更，長實房地產集團及和黃房地產集團所經營的司法權區或行業並無發生對本集團業務、營運或財務狀況有重大不利影響的整體經濟及市場環境、或法律及監管體制的重大變化。

### 上市開支

在上市方面，本公司預期於和黃方案及房地產業務合併完成前產生的上市開支約140.1百萬港元，將全數由長和集團承擔。本公司於往績記錄期間並無產生上市開支。

### 實物分派

於二零一五年五月四日，董事會決議及長和同意緊隨房地產業務合併完成後進行實物分派。

緊隨和黃方案完成後及於房地產業務合併完成時，經合併房地產業務將由本集團（屆時將由長和全資擁有）持有。緊隨房地產業務合併完成後，本公司將根據實物分派向合資格長和股東按於記錄時間持有每一股長和股份獲派一股股份的比例配發及發行新股份，緊隨其後，當時由長和持有的兩股股份將會被交回以作註銷。因此，合資格長和股東於記錄時間持有本公司的權益比例將與其持有長和的權益比例相同。

這些長和股東將包括（其中包括）持有將根據（a）赫斯基股份交換獲發行長和股份的持有人（即赫斯基待售股份賣方（或其可能指定者））及（b）和黃計劃獲發行長和股份的持有人（即除不合資格和黃海外股東外的和黃計劃股東），但不合資格長和股東除外。

#### **(a) 分拆上市的先決條件**

分拆上市須待以下條件達成（或（如適用）獲豁免）後方可作實：

- (i) 長實重組完成（已於二零一五年三月十八日發生）；
- (ii) 上市委員會批准股份以介紹方式上市及買賣，而且該項批准未於分拆上市完成前被撤回；
- (iii) 赫斯基股份交換完成已發生；
- (iv) 和黃計劃已生效；
- (v) 達成（或（如適用）獲豁免）指定貸款購買協議及重組協議各自之先決條件（除有關和黃計劃已生效的先決條件外）；及
- (vi) 已取得任何現有合約安排（包括貸款及其他融資文件）或監管規定下有關分拆上市所需的一切授權、登記、存檔、裁定、同意、許可及批准（包括原則性批准），並且已遵守一切監管存檔責任。

長和已保留豁免上述第(vi)項先決條件（全部或部分及就總體而言或就任何特定事項而言）的權利。其他先決條件不可獲豁免。於最後實際可行日期，上述所有條件（除上述第(i)項先決條件以外）均未獲達成。

### (b) 不合資格長和股東

本公司根據實物分派向若干長和股東作出的股份配發及發行可能會受香港以外的司法權區之法例所規限。長和股東及居住於香港以外司法權區的實益長和股東應自行了解及遵守所有適用於彼等之法例及監管規定。長和股東及實益長和股東有責任令其本人信納其已全面遵守就實物分派而適用於彼等的相關司法權區之法例，包括取得任何所需的政府、外匯管制或其他同意，或遵守該等司法權區之所有其他所需正式手續及支付任何股份發行、股份轉讓或其他應繳稅款。

長和海外股東及實益長和股東如對下列問題有任何疑問，敬請諮詢其各自的專業顧問：任何司法權區、地區或地方的任何法律或法規條文或任何司法或監管裁定或解釋的潛在適用性或後果，尤其是在股份的購買、留存、出售或其他方面(以適用者為準)是否有任何限制或禁令。謹此強調，長和、本公司及任何相關人士均不就上述內容承擔任何責任。

不合資格長和股東即為那些於記錄時間時，註冊地址位於香港以外司法權區的長和股東，或據長和所知為居於或身處香港以外司法權區的長和股東或實益長和股東，且長和董事會及本董事會根據其所作詢問後，認為長和股東或實益長和股東居於或身處的相關司法權區適用法律的法律限制或於該等司法權區的相關監管機構或證券交易所的規定剔除該等股東根據實物分派收取股份之舉實屬必要及合宜。有關不合資格長和股東將不會收取任何股份。

不合資格長和股東原應根據實物分派收取的股份，將被發行予一名由長和董事會選定的代名人，該人士會於股份開始於聯交所買賣後在合理切實可行的情況下盡快將其市場出售，而該等出售之所得款項總額(扣除開支及稅款)將按彼等於記錄時間於長和的股權比例以港元支付予相關不合資格長和股東，以充分清償該等股東根據實物分派原可收取的有關股份，如不合資格長和股東應收取的金額少於50港元，有關金額將撥歸長和所有。長和董事會及本董事會不擬於美國向長和股東配發及發行股份以作為實物分派的一部分，除非其已經確定有關配發及發行可以在獲豁免或在毋須根據美國證券法辦理登記的交易中完成。

---

## 實物分派及分拆上市

---

於最後實際可行日期：

- (a) 根據長和所提供信息，長和股東名冊上有116名長和股東的登記地址位於香港境外，即澳洲、加拿大、開曼群島、法國、圭亞那、澳門、馬來西亞、新西蘭、菲律賓、中國、新加坡、瑞士、台灣、英國及美國；及
- (b) 根據和黃所提供信息，和黃股東名冊上有499名長和股東的登記地址位於香港境外，即澳洲、奧地利、百慕達、加拿大、法國、印度尼西亞、印度、愛爾蘭、日本、肯尼亞、澳門、馬來西亞、新西蘭、尼日利亞、巴拿馬共和國、菲律賓、葡萄牙、中國、韓國、新加坡、斯里蘭卡、瑞典、瑞士、大溪地、台灣、泰國、阿拉伯聯合酋長國、英國及美國。

根據所獲法律意見及在相關的情況下，計入截至最後實際可行日期相關司法權區的長和海外股東及和黃海外股東數目及／或其當時持有的長和股份及和黃股份數目，並假定相關法律規定維持不變，除外司法權區預期為：

- (i) 澳洲（基於預期於記錄時間在長和的股東名冊內有超過20名長和海外股東的登記地址位於澳洲（「澳洲股東」））；
- (ii) 開曼群島，除登記為開曼群島獲豁免公司或開曼群島獲豁免有限責任合夥的任何長和海外股東外；
- (iii) 阿拉伯聯合酋長國；及
- (iv) 美國（受下文「一於除外司法權區可根據實物分派收取股份的有限類別人士」所限），

故根據及受限於上述除外情況，於該等除外司法權區的長和海外股東預期為不合資格長和股東。倘於記錄時間有20名或以下澳洲股東，則澳洲將不會被分類為「除外司法權區」，而澳洲股東將不會為不合資格長和股東。

就除外司法權區而言，長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，通知其根據除外司法權區的適用法律及法規，倘彼等代表地址位於任何除外司法權區的任何實益長和股東持有任何長和股份，則彼等應代表任何長和海外股東出售彼等根據實物分派獲取的股份，並將有關出售所得款項淨額支付予該等實益長和股東。長和、本公司或其任何相關人士概不就出售有關股份或向相關實益長和股東支付出售有關股份所得款項淨額承擔任何責任。



---

## 實物分派及分拆上市

---

倘任何長和股東於記錄時間在長和股東名冊所示的地址位於，或長和得悉於記錄時間任何長和股東或實益長和股東位於或居於，香港以外且並非上文所述的任何其他司法權區，且在長和董事會及董事會作出有關諮詢及考慮有關情況後認為，按照有關司法權區適用法例項下法律限制或有關司法權區相關監管機構或證券交易所之規定，有關長和股東不應獲發實物分派項下股份，本公司將另行公告。

### *於除外司法權區可根據實物分派收取股份的有限類別人士*

儘管上文所述，下述除外司法權區的有限類別人士仍可根據實物分派收取股份。

美國境內長和股東或實益長和股東一般將被視為不合資格長和股東。然而，長和及本公司合理相信為美國證券法第 144A 條所界定的「合資格機構買家」的少量美國境內長和股東及實益長和股東，可於美國證券法豁免登記規定的交易中根據實物分派獲發行股份，惟須長和及本公司信納其符合相關規定。

長和及本公司保留全權決定是否准許該等人士參與並釐定獲准參與人士的身份的權利。

### *海外股東資料*

若干司法權區的長和海外股東或人士適用的規定概述載於「附錄七—一般資料—有關海外股東的資料」。

### 分拆上市

倘分拆上市得以進行，將在符合上市規則的情況下落實。分拆上市將透過股份以介紹方式上市及實物分派落實，合資格長和股東將據此獲得相關股份。本公司概不會提呈發售或供認購任何股份。

### 併購方案及分拆上市的目標及裨益

董事相信，併購方案及分拆上市將為本集團及長和集團及彼等相應的股東（視情況而定）整體達致以下目標並帶來以下裨益：

#### (a) 消除長實持有之和黃股份之控股公司折讓，從而為股東釋放實際價值

由於並無和黃股份將被間接持有，併購方案及分拆上市應會透過消除由於現行分層控股架構而導致長和控股公司的折讓，以即時為股東釋放價值。按長實股份於二零一五年一月七日（於二零一五年一月九日刊發公告前）於聯交所之收市價格計算，長實股份價值相應較其於二零一四年六月三十日及二零一四年十二月三十一日的股東應佔賬面權益價值（即長實綜合財務報表的股東資金）（根據長實截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表及其截至二零一四年十二月三十一日的年度經審核綜合財務報表），包括其約49.97%和黃股權，折讓約23.0%和26.0%或少870億港元或1,020億港元。其中一部分乃由於長和集團持有之和黃股份之控股公司折讓，而因股東將直接持有長和及本公司股份，該折讓會通過併購方案及分拆上市被消除。

由於和黃方案及赫斯基股份交換各自之換股比率乃按長實及和黃截至（及包括）二零一五年一月七日五個交易日之股份平均收市價格及赫斯基股份截至（及包括）二零一五年一月六日五個交易日之股份平均收市價格釐定，不含任何溢價或折讓，所有長和股東及和黃股東將能夠因長和及本公司各自業務的持續發展而受惠。

#### (b) 提高透明度及業務一致性

併購方案及分拆上市完成後，長和及本公司業務的界定將更為清晰。各股東及潛在投資者將可望因此而更容易區分長和集團及本集團的業務，並根據彼等各自的盈利、現金流及資產淨值進行估值。尤其由於投資者通常對本公司的房地產業務及長和涵蓋基建及消費者業務的多元化業務組合所使用之估值方法不同，在新架構下，組合長和集團及和黃集團的現有業務將擁有更高的透明度及一致性，價值得以進一步提升。

併購方案及分拆上市將讓長和及本公司各自之業務與其各自之投資者群配對，並消除長和與和黃之間估值錯配導致的投資套戥情況。

併購方案及分拆上市將令長和及本公司獨立地專注於其策略性計劃及增長機會，並將容許長和及本公司各自之管理層獨立地專注於經合併房地產業務及經合併非房地產業務的



---

## 實物分派及分拆上市

---

個別及獨特的業務特性。併購方案及分拆上市亦將令長和及本公司在透過適合其業務策略的方式投資資本方面享有更高靈活性，並提供更加以公司為本的資本分配，包括提高策略靈活性，以作日後收購。最後，透過併購方案及分拆上市劃分長和與本公司各自的業務，將令長和及本公司減少面對無關風險，並為長和及本公司節省成本。

**(c) 消除長和與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間獨立上市公司**

於最後實際可行日期，該信託為長和的控股股東，而長和持有和黃約49.97%的股權。併購方案及分拆上市完成後，該信託連同李嘉誠先生及李澤鉅先生將直接及／或間接持有長和及本公司各自之股份約30.15%。李氏家族將繼續領導及管理兩家公司。

**(d) 讓所有合資格股東直接持有長和股份及股份，從而提高投資的靈活性和效率**

併購方案及分拆上市完成後，所有合資格長和股東及和黃計劃股東將直接持有長和股份及股份。這有助所有股東根據其個人投資目標和取向，選擇調整其於長和及／或本公司的股權。

**(e) 規模提升**

併購方案及分拆上市完成後，長和集團將成為一家規模龐大的跨國企業集團，業務遍及五十多個國家。長和集團現時擁有之基建資產（於二零一四年財政年度為長實集團貢獻除稅前溢利18億港元）將與長和集團綜合賬目中和黃集團目前擁有之基建資產相整合，而長和將增持赫斯基，並成為赫斯基最大股東，從而提升其於能源領域的投資。此外，長和集團的業務組合將包括和黃集團目前的港口及相關業務、零售及電訊業務。長和集團新收購的動產擁有權及租賃業務將使長和集團的業務組合更趨多元化。

上市後，本集團將為香港最具規模的房地產上市集團之一，在香港的市場佔有率具領導地位、業務深入中國，且其足跡將透過其於新加坡及英國之業務遍及全球。截至二零一四年十二月三十一日，經合併房地產業務（依照房地產業務合併將由本集團持有）有合共包括於約160萬平方米的出租物業、面積約1,580萬平方米可供發展的土地儲備（包括約1,450萬平方米於中國的土地）以及超過14,600間酒店房間中的應佔權益，並管理位於香港及中國約21百萬平方米的物業。於二零一五年二月二十八日，本集團經物業估值師評估的多元化物業組合（包括發展物業、投資物業以及酒店及服務套房）（如「附錄三－物業估值」所載）總值約4,201億港元。

### 申請於聯交所上市

本公司已向聯交所申請批准已發行股份於緊隨分拆上市完成後上市及買賣。本公司股份或借貸資本概無於任何其他證券交易所上市或交易。目前，本公司並未尋求亦無意尋求本公司股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣。

### 業務並無變化

本公司不擬於緊隨分拆上市完成後改變業務。

### 香港股東名冊及印花稅

本公司的股東名冊香港分冊由香港股份登記處在香港存置。股份在聯交所的買賣將於本公司在香港存置的股東名冊香港分冊登記。

除本公司另有決定外，以港幣支付有關股份的股息將透過以普通郵遞將支票寄予各股東登記地址的方式向本公司股東名冊所記錄的股東支付，郵誤風險概由股東承擔。

本公司在香港存置的股東名冊香港分冊所載股份買賣須繳納香港印花稅。

### 股份將獲納入中央結算系統

在股份獲准於聯交所上市及買賣且本公司符合香港結算的證券收納規定的前提下，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可從股份於聯交所開始買賣之日或由香港結算釐定的任何其他日期起，在中央結算系統內記存、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。所有在中央結算系統進行的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。一切必要的安排均已作出以令股份獲納入中央結算系統。

### 建議諮詢專業稅務意見

閣下如對收取、購買、持有、出售及買賣股份的稅務影響有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。本公司或其任何相關人士，對因收取、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份所附任何權利而引致的任何稅務影響或責任概不負責。

### 開始買賣股份

預期股份將於二零一五年六月三日(星期三)開始在聯交所買賣。股份的買賣單位將為每手五百股。股份代號為1113。

股票預期將會於二零一五年六月二日(星期二)向合資格長和股東寄發且僅會於實物分派成為無條件後生效。如實物分派沒有成為無條件，股份將不會於二零一五年六月三日(星期三)開始在聯交所買賣。

就合資格長和股東有權收取的股份而言，各合資格長和股東將獲發(a)一張每手買賣單位500股完整倍數股份的股票及(b)(如適用)一張餘下股份(即少於每手500股股份的完整倍數(即股份碎股))的股票，香港中央結算(代理人)有限公司可能要求以其指定的面值發行股票則除外。

### 有關出售股份碎股的安排

為協助股東出售(若其願意)根據實物分派所收取的股份碎股，本公司已委任富昌證券有限公司及一中證券有限公司(「碎股交易商」)由上市日期(預期為二零一五年六月三日(星期三))(包括該日)起計六十日期間(「對盤期」)盡最大努力提供股份碎股買賣對盤服務(「對盤服務」)。

倘成功對盤，碎股交易商將不會就所售股份碎股收取佣金，因本公司已同意將有關費用作為委任碎股交易商費用的一部分。與碎股交易商開立經紀賬戶使用對盤服務將以滿意地完成所要求的開戶程序為條件。

任何股東如有意使用對盤服務，可於對盤期內聯絡以下人士：

#### 富昌證券有限公司

香港中環皇后大道中183號

新紀元廣場中遠大廈33樓

聯絡人：陳耀基

姚家曦

電話號碼：+852 2805 0727

#### 一中證券有限公司

香港中環德輔道中86號章記大廈2字樓

聯絡人：高志鈞先生(Marco KO)

Frankie MAK

電話號碼：+852 3188 9878

+852 3188 4321

擁有經紀賬戶並有意出售其根據實物分派收取的股份碎股的股東，亦可聯絡並通知其經紀碎股交易商將於對盤期內盡最大努力為股份碎股提供流通量。通過其經紀向碎股交易商出售其股份碎股的股東需負責支付所有應付其經紀的費用(如有)，但無需向碎股交易商支付額外佣金。

---

## 實物分派及分拆上市

---

根據實物分派收取股份的持有人務請注意，並不保證上文所述股份碎股可成功對盤及提供流通量。股東如對任何該等安排存有疑問，務請諮詢其本身之專業顧問。

---

## 責任聲明

---

### 董事就本上市文件內容須承擔的責任

各董事願就本上市文件，包括載有遵照《證券及期貨(在證券市場上市)規則》(香港法例第571V章)及上市規則而向公眾提供有關本集團之資料的內容共同及個別地承擔全部責任。

董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本上市文件所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無將導致本上市文件中的任何陳述產生誤導的其他遺漏事宜。

### 本上市文件的用途限制

本上市文件僅就分拆上市而刊發，不可用於任何其他目的。尤其是，概無任何人士獲授權就股份或本公司任何其他證券的招售而使用或轉載本上市文件或其任何部分。因此，本上市文件不構成於任何司法權區內收購、認購或購買任何股份或本公司其他證券的要約或邀請，亦非旨在就任何股份或本公司任何其他證券作出任何要約或邀請。

於任何情況下，交付本上市文件或按照實物分派進行股份配發及發行，概不表示由本上市文件日期起並無任何涉及我們事務的變動或合理地可能導致變動的發展，亦不暗示在本上市文件日期後的任何日期本上市文件所載的資料依然正確無誤。

---

## 前瞻性陳述

---

本上市文件載有前瞻性陳述及意見。本上市文件所載的一切陳述(有關過往事實的陳述除外)包括,但不限於:(a)我們的業務策略、有關我們未來營運、收益率、盈利能力、資金流動性及資本資源的目標及預期的論述;(b)我們業務所在或計劃在當地經營業務的國家的地產行業和整體經濟的未來發展、趨勢和環境;(c)我們控制成本的能力;(d)我們業務未來發展的性質及潛力;(e)我們於「業務－發展物業－主要發展物業重要資料」所述之本集團項目完成之估計日期及(f)之前、之後或當中含有「預期」、「相信」、「計劃」、「擬」、「目標」、「估計」、「預測」、「預料」、「預計」、「尋求」、「可能」、「將」、「應當」、「會」、「應該」及「可能會」等字眼和表述或類似字眼或陳述之任何陳述,若與本集團或我們的管理層有關,旨在表達前瞻性陳述。

該等陳述基於有關我們目前和未來業務、我們的業務策略及我們將來的經營環境的假設。該等前瞻性陳述反映我們目前對未來事件的觀點,並非對我們未來表現的保證。前瞻性陳述存在若干已知和未知風險、不明朗因素及假設(包括「風險因素」所述的風險因素),其可能會導致我們的實際業績、表現或成就與前瞻性陳述所表示或暗示的任何未來業績、表現或成就出現重大差別。

在遵守適用法例、規則及規例規定的同時,不論是否因為出現新的資料、未來事件或發展或其他原因,我們並無及不承擔更新或以其他方式修訂本上市文件內的前瞻性陳述的義務。因該等及其他風險、不明確因素及假設,本上市文件所論述的前瞻性事件及情況未必如我們預期般發生或可能根本不會發生。因此,閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本節所載的警告聲明適用於本上市文件所載的所有前瞻性陳述。

於本上市文件內,有關我們或任何董事的意向陳述或提述均在本上市文件日期作出。任何有關意向可能會因應未來發展而改變。

## 風險因素

於投資股份前，閣下務必仔細考慮本上市文件所載的所有資料，尤其是下列風險及不明朗因素。以下任何事件的發生均可能會對本集團造成重大不利影響。倘發生這些事件，股份的買賣價格可能會下跌，閣下或會損失全部或部分投資。

### 與本集團業務有關的風險

本集團主要依賴香港及中國房地產市場的表現。

本集團大部分物業位於香港及中國。因此，本集團的業務及前景主要視乎香港及中國（特別是上海、武漢及成都）房地產市場的表現而定。本集團營運所在地（尤其是本集團擁有或計劃發展物業的地方）的物業需求如有任何不利變動及相關政府如採取任何措施限制地產市場增長或控制物業價格或租值，或會對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

香港及中國地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟及法律環境變化以及政府的財政及經濟政策轉變。本集團亦受經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費喜好變化密切影響。其他非本集團所能控制的元素，如個人可支配收入水平，亦可能影響本集團所處地域市場的消費者信心及對物業的需求。

香港及中國地產市場近年因政府的政策及香港、中國與全球經濟趨勢而出現波動。由於中國經濟放緩及美國貨幣政策正常化，加上自二零零八年全球金融危機起世界各地經濟普遍不明朗，市場對香港及中國房地產市場增長的可持續性日益關注。特別是，由於中國經濟放緩，於中國的若干城市已於最近數月經歷冷卻期，若干城市的樓價可能繼續下跌。日後倘香港、中國與全球經濟下滑或出現金融動盪，可能對本集團物業潛在買家及租戶造成重大不利影響，從而可能引致市場對本集團物業的一般需求減少及本集團物業售價或租金下跌。

發生上述任何情況均可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。



---

## 風險因素

---

本集團未必一直能以商業上合理的成本取得合適土地儲備，或成功物色及按與過往成本水平相若的成本收購適合發展的土地。

本集團業務視乎本集團能否物色及以商業上合理的成本收購合適土地，以及本集團藉出售及出租該等土地上所發展之物業而賺取溢利的能力。因此，本集團致力以適當步伐維持或補充土地儲備，並瞄準土地大小及用途範圍適合本集團需求，並位處有發展價值地點的地塊，以使本集團業務得以持續增長。

由於來自其他發展商的激烈競爭及未發展土地及可供再發展土地數量有限，本集團可能難以以在商業上合理的價格於香港、中國及其他本集團營運所在地區收購合適土地。近年，該等發展土地整體而言漸見稀少，收購成本隨之上升。因此，倘本集團未能以合理成本水平收購足夠適合發展的新土地，本集團的未來增長前景及營運業績或會受到重大不利影響。

本集團營運所在地政府頒佈的土地供應政策會直接影響本集團取得土地的能力及土地收購成本。尤其香港及中國政府控制土地供應並規管物業發展商可獲取供物業發展土地的方式。該等措施或會使爭取土地的競爭進一步加劇，並限制本集團發展物業的能力。減少土地供應或限制本集團土地競投能力的政府政策如出現變化，或會對本集團造成重大不利影響。

發生上述任何情況均可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

**本集團的營運業績或會受到勞動力短缺及／或建築材料及勞動力成本上升的重大不利影響。**

近年來，因香港及中國經濟增長及基建發展，建築材料價格及建築人工工資上漲。此外，由於香港及中國國內的生活水平普遍提高，加上中國政府近期實施政策調高農民工工資，本集團預期勞動力成本將於可見未來繼續增加。除勞動力成本高企外，本集團經營所在地的勞動力需求持續上升導致過去數年對建築工人的競爭加劇，例如香港的建築工人及服務業工人日益短缺，本集團越來越難為房地產發展項目及投資物業覓得足夠技術勞工以致阻礙房地產發展業務。此外，鄰近地區如澳門之勞工短缺亦進一步加劇區內勞動力供應的競爭，可能對本集團業務造成不利影響。

建築材料及勞動力成本上升勢將促使承建商提高其對本集團新物業發展項目的索價。此外，本集團一般於物業竣工前進行預售，如預售後建築材料及勞動力成本上漲，亦可能無法將成本增幅轉嫁本集團物業的買家。



---

## 風險因素

---

倘勞動力短缺持續上升及／或倘勞動力或建築材料成本不斷大幅上升，而本集團無法減低其他成本以抵銷該等升幅，或將該等增加的成本轉嫁物業買家或租戶，其對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景或會造成重大不利影響。

本集團依賴第三方承建商進行房地產發展的建築工程及其他服務，而本集團無法保證第三方承建商可一直符合本集團的質量標準並及時提供服務。

本集團依賴第三方建築公司為房地產發展項目進行樓宇建築工程。本集團亦聘用第三方承建商進行多項工程，包括(但不限於)設計、結構工程、室內裝修、園林綠化以及機電工程。本集團一般透過競標挑選第三方承建商，並依據其實力、市場聲譽及過往關係(如有)等因素對其進行評估。項目竣工有賴該等第三方承建商切實履行其合約責任(包括遵守本集團質量及安全標準及預先協定的完工進度)。本集團亦嚴格監控承建商的進度及質素。然而，本集團無法確保任何該等第三方承建商所提供服務將令人滿意或符合本集團質量及安全要求，或彼等會按時完成服務。倘任何第三方承建商的履約情況欠佳，或因其財政困難或其他原因而違反其合約責任，則本集團或需撤換承建商或採取其他補救行動，因而可能對本集團項目成本及建築工程進度帶來重大不利影響。

本集團或會將業務拓展至其他地區，該等地區或會缺少符合本集團標準的第三方承建商，因而使本集團無法準時聘請足夠的優質承建商。倘任何該等獨立承建商或第三方之表現不合本集團客戶心意，本集團的聲譽或會受到不利影響。此外，本集團可能無法抵銷勞動力成本的漲幅或將有關成本轉嫁予物業買方或租戶。另外，本集團若與該等第三方承建商有任何嚴重糾紛無法化解，或會引起費用龐大的法律程序。

發生上述任何情況均可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

本集團的大部分營業額主要來自物業銷售，而物業銷售取決於本集團物業發展時間表及物業銷售時機等多項因素。

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團的營業額及其分佔合資企業來自香港的物業銷售分別約61.6%、46.0%及76.9%，長實房地產集團的營業額及其分佔合資企業來自中國的物業銷售分別約38.4%、50.9%及19.2%。同期，和黃房地產集團的營業額及其分佔合資企業來自香港的物業銷售分別約33.3%、28.9%及47.0%，和黃房地產集團的營業額及其分佔合資企業來自中國的物業銷售分別約65.4%、65.6%及42.1%。

---

## 風險因素

---

本集團營運業績可能因房地產發展進度及物業銷售時間等因素而波動。銷售物業的營業額於銷售日期或發出有關佔用或竣工許可證日期(以較後者為準)時確認，而經濟利益撥歸長實房地產集團或和黃房地產集團且物業重大風險及回報撥歸買方。本集團的收益及業績於不同期間可能有重大差異，視乎於特定期間落成的物業數目而定，亦即取決於建築項目完成所需的資本及完成時間。此外，銷售物業的時間取決於本集團何時能取得必要政府批文，而取得批文所需時間非屬本集團控制的範圍。

本集團營運業績的波動亦可能因其他因素引致，例如市場對本集團物業的需求變動。此外，物業市場的週期性對收購土地的最佳時機、物業的發展及銷售計劃均造成影響。由於本集團與物業發展活動相關的營運業績易於出現大幅波動，本集團各期間營運業績及現金流狀況的比較未必可作為衡量任何特定期間財務表現的有效指標。

**本集團可能無法就房地產發展項目取得相關政府批文或於取得相關批文時出現重大延誤或無法取得地塊之管有。**

香港及中國房地產業受兩地各自的政府規管。一般而言，房地產發展商須遵守適用法例及法規所規定的不同要求，包括當地政府所制定以執行有關法例及法規的政策及程序。特別是，為進行房地產發展業務，香港及中國房地產發展商須於房地產發展過程中不同階段取得相關許可證、執照、證書及其他批文。是否獲授出有關許可證、執照、證書及其他批文視乎是否符合有關當局所訂立的若干條件而定，經常受限於有關政府機關的酌情權以及新法例、法規及政策變動(尤其有關房地產行業的)。

### 香港

於香港，土地由政府批出，並通常在批地條款及政府租約內附帶多項契諾，包括土地用途及發展限制。此外，香港政府於發展物業竣工前何時可進行預售實施限制。近年根據本集團的經驗，獲得預售本集團發展物業的批准需更長時間。由於本集團通常於發展物業竣工前預售大部分發展物業，獲批預售的限制及時間可能影響本集團的資金流動性，限制現金流狀況及限制自營運產生充裕資金的能力。

### 中國

於中國，除了取得所需許可證、執照、證書及其他批文外，物業發展商亦須根據土地出讓合同的條款發展土地，包括有關付款、指定土地用途及動工與土地發展開始及完成時

---

## 風險因素

---

間的條款。倘違反土地出讓合同的條款，則可能導致相關機關向發展商發出警告、進行罰款及／或沒收發展商的土地使用權。

在本集團於最後實際可行日期之中國土地權益方面，本集團因無法實際佔有相關地塊而不能取得地塊的情況有五個實例。本集團無法實際佔有地塊的原因包括供發展之地塊並無及時清空以移交本集團發展及須由他人於土地開發前達成之若干條件未獲履行。相關土地總地盤面積為4.4百萬平方米，這可能影響本集團有關此等發展用地的開發時間表。

本集團不能保證在取得所需政府批文或在符合取得相關批文的條件時不會遇到問題，或就房地產發展項目實際佔有地塊，或本集團日後（包括展開及完成發展時）能履行土地出讓合同的責任，亦無法保證將能符合不時生效一般適用於房地產業的或關於授出相關批文的特定程序的新法律、法規或政策。倘本集團未能就本集團的房地產發展項目取得相關批文或達成該等批文的條件或取得地塊，則該等項目不一定能按時進行或甚至無法進行。

發生上述任何情況均可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

本集團的營業額及溢利水平受本集團的營業額組合及其他因素影響，而本集團未必可維持現有營業額或溢利水平。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團錄得營業額分別約19,192百萬港元、17,011百萬港元及24,038百萬港元，同期錄得年度內溢利分別約為17,063百萬港元、14,424百萬港元及17,316百萬港元。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，和黃房地產集團錄得營業額分別約6,237百萬港元、6,676百萬港元及6,901百萬港元，同期錄得年度內溢利分別為8,478百萬港元、9,392百萬港元及35,959百萬港元。可令本集團營業額及溢利降低的因素包括：

- 本集團營業額來源組合（例如出售發展物業所得收入、投資物業的租金收入以及酒店的收入）改變；
- 市場競爭加劇；
- 政府實施的措施可能令消費者情緒受到不利影響；
- 未能達致目標銷量及售價；
- 未能達致目標租金、每日房租及出租率；
- 投資物業公平值下降；

---

## 風險因素

---

- 由於本集團擁有及保養物業的相關費用大多相當固定(包括土地成本、發展成本、行政開支及出售及營銷開支)，並無法隨意改變，本集團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。

本集團無法保證可維持或提高營業額或純利。本集團日後未必能維持相若營業額與溢利模式或水平。上述事件如有發生或會對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

本集團未必能按時以及按預算完成或交付，且或許不能完成或交付物業發展項目。

發展項目的進度及成本可受多項因素不利影響，包括：

- 市況變動、經濟下滑、整體的商業和消費情緒轉弱；
- 向政府取得所需牌照、許可或批准出現延誤；
- 取得所需融資出現延誤；
- 物業預售的時間或結果出現變動；
- 國家及／或地方層面的政府政策或相關法例或規例，包括(但不限於)有關就城市發展開墾土地的政策之修訂；
- 安置現有居民及／或清拆現有樓宇；
- 物料、設備、承建商及勞工短缺；
- 勞資糾紛；
- 勞動力老化及勞動力技術錯配；
- 建築意外；
- 天災及惡劣天氣狀況；
- 物業發展地盤的地質狀況；
- 本集團物業地基或物業周圍地區的結構性問題(不論是自然或人為問題)；
- 非政府組織或其他各方因環保或其他原因介入反對某個物業發展項目；及

---

## 風險因素

---

- 其他未能預見的問題或情況。

因以上因素而導致項目工程延誤或無法按原定規格、時間表或預算完成，可能影響本集團的營運業績及財政狀況，亦可使本集團顧客的滿意度下降。本集團不能保證項目的完成或交付不會遇上任何重大延誤，亦不能保證本集團不會因任何該等延誤而須向消費者、租戶或相關政府機關負上任何責任。有關預售物業，該等物業落成及交付延遲至超過合約時限，可導致不利的合約及其他法律後果，包括本集團應付利息或其他款項及買方撤銷有關購買合約之權利。因完成或交付項目出現任何延誤而產生的責任，或會對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。有關本集團物業發展項目相關事宜的更詳細資料，請參閱「業務－發展物業」。

**長實房地產集團及和黃房地產集團的過往財務報表不一定為本集團房地產業務合併完成後未來表現或債務狀況的可靠指標。**

緊隨房地產業務合併完成後，本集團將持有長實房地產集團及和黃房地產集團的房地產業務。過往，長實房地產集團及和黃房地產集團之管理及營運均獨立於對方。其中多項中國發展項目透過合資企業進行，並無綜合計入長實或和黃的公司財務報表內。特別是，長實房地產集團及和黃房地產集團過往並無綜合計入其合資企業的營業額，原因是根據有關國際財務報告準則的會計規則其各自的營業額及其合資企業所貢獻的溢利過往記錄為其各自分佔合資企業之溢利。緊隨房地產業務合併完成後，長實房地產集團及和黃房地產集團之間的大部分合資企業將為成本公司的附屬公司，並將綜合計入本集團的財務報表。因此，長實房地產集團及和黃房地產集團的過往業績不會與緊隨房地產業務合併完成後本集團日後的財務報表(當中載有經合併房地產業務及將會成為本公司附屬公司的合資企業的營運業績、財政狀況及現金流，並按綜合基準編製及呈列)直接比較。請參閱「財務資料－影響我們營運業務可比較性之重大因素」。

**本集團的債務可能會對本集團的財政狀況造成不利影響，降低本集團籌措額外資本以為營運提供資金的能力，並限制本集團開拓商機的能力。**

本集團維持一定水平的債務以為本集團的營運提供資金。於二零一五年三月三十一日，本集團的債務約為139,782百萬港元。本集團的債務可能會對本集團有不利影響，例如：

- 需要本集團維持若干財務比率；



---

## 風險因素

---

- 需要本集團將營運所得現金流的一大部分用於支付利息及償還債務，因而減少本集團可用於擴充業務的現金流；
- 令本集團在不利的整體經濟或行業狀況下更易受到打擊；
- 限制本集團就本身的業務或所經營行業的變化作出策劃或反應的靈活性；
- 限制本集團日後籌措額外債務資本或股本的能力或增加有關融資成本；
- 對本集團進行策略性收購或把握商機方面有所制肘；及
- 令本集團履行與本集團債務有關的義務更加困難。

進一步詳情請參閱「財務資料－債項－貸款融資」。本集團日後或會不時產生其他大額債務，可能加劇因債務而引致的風險。

本集團產生足夠現金以應對未償還及日後債務責任的能力，將視乎本集團日後的經營表現，而日後的經營表現將受(其中包括)當時的經濟狀況、政府的規管、本集團業務所在地區的物業需求及其他因素所影響，而當中許多非本集團所能控制。本集團未必能產生足夠現金流量支付預期經營開支及還債，在此情況下，本集團將不得不採取其他策略，如減少或押後資本開支、出售本集團的資產、進行債務重組或再融資或尋求股本等。該等策略未必按令人滿意的條款實施(或根本不會實施)，而即使實施，亦可能對本集團的業務、財政狀況及營運業績造成不利影響。

此外，無法履行付款責任或遵守任何確實契諾或所規定財務比率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，貸款人有權要求本集團加快償還全部或部分未償還債務。

發生任何違約事件將對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

**本集團的溢利及營運業績受利率變動影響。**

利率變化已影響並將繼續影響本集團的融資成本及最終影響營運業績。長實房地產集團的借款於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止財政年度產生的利息開支(包括資本化利息開支)分別為1,138百萬港元、1,309百萬港元及1,245百萬港元。和黃房地產集團於同期的借款利息開支(包括資本化利息開支)分別為1,111百萬港

---

## 風險因素

---

元、1,116百萬港元及1,235百萬港元。緊隨房地產業務合併完成後，本集團亦會將於房地產業務合併後將會成為其附屬公司的合資企業的貸款綜合計入其資產負債表。而本集團的融資成本及利息開支將隨利率改變而波動。

### 香港

本集團的借款包括以港元計值款項。部分未償還港元計值借款利率以港元香港銀行同業拆息率為基準。本集團無法保證基準利率日後將不會上調，利率上調將會令本集團的融資成本及利息開支增加。

### 中國

本集團的借款亦包括以人民幣計值的款項。中國人民銀行不時調整其基準貸款利率，以應對中國及全球經濟變動。於二零一四年十一月二十二日，中國人民銀行公佈的一年期銀行貸款基準利率定為5.6%。於二零一五年二月二十八日，人民銀行公佈於二零一五年三月一日生效的一年期銀行貸款基準利率將下調至5.35%。然而，本集團不能保證中國人民銀行日後不會調高貸款利率。

由於本集團亦向海外銀行及其他金融機構借款，就本集團借款貨幣而言，全球信貸市場現行利率的變動亦或會對本集團有所影響。

本集團就借款貨幣所支付的息率有任何增幅將增加本集團的融資成本及客戶按揭息率，並可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

**本集團於物業發展的任何利益變現前或會面對重大風險。**

本集團的其中一項主要業務為發展物業以供出售或作投資。物業發展一般於收購土地及興建期間需要龐大資本支出，並可能需時數年方可自發展項目產生正數現金流。視乎發展項目的規模，發展物業項目的時間一般歷時數年。因此，於發展期間營商環境的轉變或會影響發展項目的收益及成本，及造成物業銷售的預定時間受阻，繼而可能影響項目的盈利能力。物業發展產生的收益及其價值可能受多項因素的不利影響，包括但不限於國際、地區及當地經濟環境、當地物業狀況、買家及租戶對項目的方便程度及吸引力的觀感、可資比較物業售價及可資比較租賃市場租金方面等來自其他物業的競爭。可能影響項目盈利能力的因素包括需要較預期長的時間取得政府批文的風險、未能按照原先規格、進度或預算完成建築工程、物業租賃市場疲弱及建築成本上漲。

倘上述任何物業發展風險出現，則本集團的投資回報或會低於原先的預期而可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及發展前景造成重大不利影響。



---

## 風險因素

---

倘本集團並無支付地價或根據土地出讓文件的條款發展物業，本集團可能會遭受罰款或懲罰。

本集團在發展房地產若干方面受到香港及中國政府所限制，而本集團須遵照相關法規否則或面對遭受懲處的風險。

### 香港

在香港，獲政府批出的土地通常附有條文規定必須發展土地的期限（「**建築規約期**」）。倘本集團於建築規約期屆滿前並無完成發展，政府可根據重收條文重收土地，除非政府批准建築規約期延長，而有關情況下通常需要向政府支付款項方可延長。

### 中國

根據有關閒置土地的中國法律及法規，倘發展商未能根據土地出讓合同條款（包括但不限於費用支付、土地指定用途、土地發展動工及竣工時間的條款）發展土地，則有關當局可向發展商發出警告或施徵罰款，或要求沒收發展商的土地使用權。任何違反土地出讓合同條款的行為亦可能限制或妨礙發展商日後參與土地投標。具體而言，根據現行中國法律及法規：

- 倘本集團並無於訂明限期前支付所需土地出讓金，本集團可能被沒收訂金、須繳付滯納金或被政府收回有關土地。
- 倘本集團並無按土地出讓合同所規定動工日起一年內動工發展，則相關中國土地局可向本集團發出警告通知，並徵收最高達土地出讓金20%的土地閒置費，因政府原因或不可抗力事件所導致延期發展則另作別論。
- 倘本集團並無按土地出讓合同所規定動工日起兩年內動工發展，則土地使用權可遭中國政府沒收，惟因政府原因或不可抗力而導致發展延誤則除外。

除上述者外，土地出讓合同亦載有有關規定的類似條文，其中包括開發土地的時限、將予開發範圍及土地開發的資本開支總額。倘本集團並無按批地合約所列明的完成日期完成發展工程，本集團可能遭受罰款或土地使用權被中國政府沒收，若土地出讓合同另有規定則另作別論。即使本集團根據土地出讓合同開始發展土地，但所發展土地面積倘少於總土地面積的三分之一，或倘土地發展的總資本支出少於預期將投資至項目的總額的四分之一，而土地發展在未獲政府批准的情況下中止逾一年，則土地將視作閒置土地。

---

## 風險因素

---

此外，中國多個城市對於閒置土地及土地使用權出讓合同的其他方面訂有具體的規定，地方政府預期將根據中央政府的指示執行該等規則。現行措施規定，如國有建設合同用地使用權持有人從事惡意囤積或炒賣土地，土地主管機關不得(其中包括)在所需糾正程序完成前，接受土地使用權的任何新申請或處理有關任何閒置土地的任何業權轉讓交易、按揭交易、租賃交易或土地註冊申請。

於最後實際可行日期本集團現有之中國土地權益方面，總用地面積約1.6百萬平方米的五幅發展用地遲於土地出讓合同約定時間開展工程，主要基於政府原因(包括但不限於用地規劃及土地移交時間變動)。於最後實際可行日期本集團之中國土地權益方面，其中三幅發展用地，總面積約1.2百萬平方米，竣工時間遲於土地出讓合同所約定，主要基於政府原因及第三方行為的影響。有關本集團中國土地相關事宜的進一步資料，請參閱「業務－法律及監管程序及合規事宜－中國房地產相關事宜」(包括本集團中國律師的意見)。

本集團無法保證不會發生導致土地收回或物業發展延遲完工的情況。倘本集團的土地被收回，本集團將不能在沒收的土地上繼續進行物業發展，不能收回被沒收土地產生的初步收購成本或收回直至沒收日期所產生的發展成本及其他成本。此外，本集團不能保證，日後關於閒置土地或土地使用權其他方面的條例不會有更多限制或更嚴苛懲罰。倘本集團因項目發展延遲或其他因素而未有遵守任何土地使用權出讓合同的條款，本集團或會失去項目發展機會及此前對土地的投資，這可能對本集團的業務、財政狀況及營運業績及增長前景造成重大不利影響。

**本集團物業的估值可能與實際可變現價值不同且可能有變。**

「附錄三－物業估值」所載本集團物業的估值乃按假設編製，其中包含主觀及不確定因素，或會有大幅波動。若干主要假設包括：

- 本集團將按時完成發展項目；
- 本集團已經或將及時自監管部門取得項目發展所需全部批文；及
- 本集團已全數支付土地出讓金並取得全部土地使用權證及可轉讓土地使用權而毋須承擔額外土地出讓金的任何付款責任。

---

## 風險因素

---

此外，本集團投資物業的估值乃基於其市場狀況、收益率水平、租金及／或價格等主要假設作出。請參閱「財務資料－重要會計政策及估計－投資物業估值」。即使估值師編製物業估值報告時採用評估類似物業所用的估值方法，所採用的假設或會證實有誤。

因此，本集團物業的估值或會與本集團可能自物業於市場的實際出售時所可收取價格相距甚遠，故不應被視為實際可變現價值或對可變現價值的估計。例如，香港物業市場處於或接近歷史高位，過往曾大幅波動，價格亦曾重挫。物業發展項目發展期間的不可預見變動以及全國及地方經濟狀況可影響本集團物業的價值。特別是，倘因本集團營運所在地的政府實行對房地產業的緊縮措施、宏觀經濟環境惡化或其他原因而導致可資比較物業市場下滑，則本集團投資物業的估值或會停滯甚至折價。

發生任何上述情況均可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績或增長前景造成重大不利影響。

**本集團因投資物業公平值變動而導致的損益很可能不時波動，收益亦可能於日後大幅下跌及可能於日後出現龐大損失。**

本集團須於所發出財務報表各結算日重估投資物業的公平值。根據香港財務報告準則，投資物業公平值變動產生的收益或虧損須於產生期間計入收益表。獨立物業估值師分別於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日重估本集團的投資物業，重估以公開市場及當時用途為基準，反映各有關日期市況。物業估值師亦對本集團於二零一五年二月二十八日的投資物業進行估值，有關估值乃為載於「附錄三一物業估值」的估值報告而進行。根據獨立物業估值師的有關估值，本集團於綜合資產負債表確認投資物業市場公平總值及相關遞延稅項，而於綜合收益表確認投資物業的公平值增長及相關遞延稅項的變動。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團投資物業的公平值收益分別為4,470百萬港元、1,782百萬港元及4,542百萬港元，分別佔除稅前溢利約24.4%、11.2%及24.0%。同期，和黃房地產集團投資物業的公平值收益分別為859百萬港元、17百萬港元及28,088百萬港元，分別佔除稅前溢利約9.6%、0.2%及76.2%。特別是，二零一三年至二零一四年和黃房地產集團的投資物業公平值收益大幅增加，乃由於全球高流通量及投資者對利率可能上升的擔憂減少，導致整體投資者信心及氣氛大大改善，因此，在市況變動下用作評估投資物業的假設（包括較低的加權平均資本比率）有所變動。

儘管溢利有升跌，公平值損益並非現金項目，因此並不因而增減現金及現金等值項目。重估調整金額一直並將繼續受市場波動影響。因此，本集團無法保證市況變動將於日後繼續按相若水平或甚至並無產生投資物業公平值變動帶來的收益，亦無法保證本集團投

---

## 風險因素

---

資物業的公平值日後不會下降。尤其是，倘我們經營所在地區的房地產市場放緩，本集團投資物業的公平值或會下滑。投資物業的公平值如下滑，或會對本集團的盈利能力造成重大不利影響。

**本集團可能須就無法進行租約登記或租入物業無相應產權證承擔負面後果。**

根據相關中國法例及法規，租約均須在中國住房和城鄉建設部地方分局進行登記。於往績記錄期，本集團無法就出租予租戶及本集團租用的住房若干租約進行登記。根據相關中國法例及法規，本集團並無嚴格依循有關登記租約之相關法律及法規之要求。不登記租約不會影響租約的有效性。然而，不登記租約可導致須就每項非登記租約繳交最高罰款人民幣10,000元。倘徵收有關罰款，本集團於最後實際可行日期需要支付最高約人民幣1百萬元之罰款。此外，本集團不時租用的物業可能因業主未能取得有關文件而並無持有相關產權證。此舉可能導致第三方質疑本集團於各租賃物業的權益，本集團亦可能需要就租賃的物業物色替代樓宇。無法保證有關該等租約及租賃的法律糾紛及衝突日後將不會發生。有關其他中國土地相關事宜的進一步資料，請參閱「業務—法律及監管程序及合規事宜—中國房地產相關事宜」。

此外，本集團需要就發生任何上述糾紛或衝突或徵收罰款增加額外工作及／或產生額外開支，任何一項可對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

**本集團物業若干部分被指定為人民防空物業。**

根據於一九九七年三月由全國人民代表大會（「全國人大」）頒佈並於二零零九年八月修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產由國家擁有。根據全國人大於一九九六年十月二十九日頒佈並於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國人民防空法》（「人民防空法」），人民防空為國防不可分割的部分。於最後實際可行日期，本集團物業若干部分被視為人民防空物業。於二零一五年二月二十八日，有關人民防空物業的總建築面積為約784,129平方米，其賬面值為人民幣437.0百萬。

此外，根據人民防空法，人民防空物業的投資者於和平時期可使用及管理人民防空物業及藉其獲利，有關使用不得妨礙其作為人民防空物業的功能。人民防空物業的設計、建造及質量亦須符合中國政府頒佈的防護及質量標準。倘本集團並無根據適用法律及法規維護人民防空物業，本集團可能面對不利法律後果。此外，倘中國政府宣佈開戰，中國政府可能接管人民防空物業作為人民防空洞。倘本集團並無於戰事期間在中國政府要求下提供人民防空物業，本集團可能受到中國政府制裁或其他懲處。



---

## 風險因素

---

發生上述任何情況均可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

**本集團的中國土地增值稅撥備可能不足。**

本集團發展供銷售的中國物業須繳納土地增值稅。根據中國的稅務法律法規，所有源自在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其配套設施的收入均須按介乎土地增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。土地增值稅按物業出售所得款項減相關稅法規定的可扣稅開支計算。在向相關稅務機關清繳土地增值稅前，本集團根據中國相關稅務法律及法規就土地增值稅金額不時進行撥備。土地增值稅撥備乃根據本集團基於(其中包括)本身所作可扣稅開支分攤(須待有關稅務機關於結清土地增值稅時最終確認)的估計而作出。本集團僅按地方稅務機關的要求每年預付該等撥備的一部分。

本集團無法保證有關稅務機關會同意本集團計算土地增值稅的方法，亦無法保證土地增值稅撥備足以涵蓋本集團就經合併房地產業務過往土地增值稅負債的土地增值稅責任。倘相關稅務機關認定本集團的土地增值稅超過土地增值稅預付款項及撥備，並要求收取超出部分，本集團的現金流量、營運業績及財政狀況或會受到重大不利影響。由於稅務機關會何時徵收土地增值稅及會否對徵收前的已售物業追收土地增值稅無法確定，因此繳付之土地增值稅或會限制本集團的現金流量狀況、本集團為土地收購提供資金及執行本集團業務計劃的能力。

發生上述任何情況均可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

**倘本集團並無及時交付分戶產權證，則須對物業買家的損失承擔責任。**

中國物業發展商一般須於物業買賣協議規定的時間內，向買家交付相關分戶產權證。物業發展商一般會選擇於物業買賣協議中訂明交付最後日期，以確保有充裕申請及審批時間。根據有關申請分戶產權證的現行法規，物業發展商須首先向相關當地機構提交申請及所需資料。以法定方式收取完整的申請資料後，有關當地機構將於30個工作天內接納或拒絕有關申請。倘申請獲接納，物業發展商須於交付物業後在規定期間內提交相關物業買賣協議、買家的身份證明文件、契稅繳納證明以及大產證，以供相關地方主管部門審核以及其後發出分戶產權證。各管理部門延遲審核申請及授出批准以及其他因素，均可能令房屋大產證以及分戶產權證延期交付。倘因被視為由本集團造成的延誤而導致任何分戶產權證

---

## 風險因素

---

逾期交付，買家將可以終止物業買賣協議、討回付款及索取賠償。本集團無法保證本集團日後不會因過失或非本集團所能控制的任何原因，而須就延遲交付分戶產權證對買家承擔重大責任。

發生上述任何情況均可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

倘本集團並無取得及／或更新有效的資質證書，則將被罰款及可能須中止經營房地產項目。

根據中國國務院於一九九八年七月頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」）以及建設部於二零零零年三月頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」）及其他相關法律與法規，中國物業發展商須就發展若干類別的物業及若干規模的物業發展項目取得相關類別的資質證書。開發條例訂明，企業未取得資質證書或者物業發展商超越資質證書等級從事房地產發展及銷售的，必須在縣級或以上地區政府地產發展主管部門規定的限期內糾正不合規事宜，並將被處以人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款。如物業發展商在限期內並無糾正不合規事宜，則工商管理部門可能會吊銷其營業執照。所有物業發展商的正式資質證書均需年檢。地方主管部門於決定是否批准或重續物業發展商的資質證書以及是否核准其通過資質證書的年檢時，將考慮物業發展商的註冊資本、物業發展投資、物業發展歷史、興建物業的質素、質量控制制度、管理層的專業知識或發展商的任何不合法行為。倘本集團未能取得或重續所需的資質證書或未能通過年檢或改正任何不合規事宜，本集團或會不能進行全部或部分業務。倘本集團任何項目公司未能取得或重續有關證書或通過年檢，則項目公司未必獲准繼續從事房地產開發或進行有關發展項目的預售。

發生上述任何情況均可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

本集團將依賴與長和集團訂立的合約安排以將有關經合併房地產業務指定公司的經濟利益及其他權利及責任轉移至本集團，而合約安排未必與經合併房地產業務指定公司的法定所有權同樣有效。

透過直接持有的或由若干經合併房地產業務公司間接持有的權益進行重組以組成本集團的一部分（特別是包括若干發展協議、合資企業協議、股東協議或其他與第三方訂立的類似協議（「第三方協議」）中的權益）需要取得第三方同意（「第三方同意」）。就經合併房地產業務指定公司（即無法於房地產業務合併預定完成日期前十個營業日前取得所需的第三

---

## 風險因素

---

方同意的經合併房地產業務公司)而言，長和集團將根據重組協議透過合約安排將有關經合併房地產業務指定公司的經濟利益及其他權利及責任轉移至本集團。有關合約安排的說明，請參閱「歷史及重組—重組—房地產業務合併—重組協議—轉移經濟利益」。

概不保證是否會取得第三方同意及何時取得第三方同意。於取得第三方同意及完成有關經合併房地產業務指定公司的重組協議交易的餘下步驟前，本集團將須依賴長和集團根據合約安排的合約責任，將有關經合併房地產業務指定公司的經濟利益及其他權利及責任轉移至本集團。由於此為合約責任，其未必如經合併房地產業務指定公司的法定所有權般有效地向本集團提供對經合併房地產業務指定公司的控制權，或收取經合併房地產業務指定公司所得利益的權利。此外，倘需要作出正式的法律程序以執行本集團於合約安排下的權利，則本集團可能會招致成本及費用，而本公司亦只對合約安排下有關合併房地產業務指定公司及向其提供資金的經濟利益擁有無擔保債權。

於有效期內，由於本集團不會擁有經合併房地產業務指定公司及本集團並非有關第三方協議的訂約方，如訂約的第三方違反該第三方協議下的條款或違約，則本集團不會對該等訂約的第三方擁有直接追索權，而須依賴長和集團對有關第三方採取行動，而經合併房地產業務指定公司彌補的任何損害或損失賠償其後將由長和集團透過合約安排轉移予本集團。

如附錄二所載，經合併房地產業務指定公司於二零一四年十二月三十一日擁有的物業權益或發展權益的賬面值(於最後實際可行日期尚未就有關轉移取得相關第三方同意)佔本集團的備考資產總值約7%。

**本集團或會因影響本集團與合資夥伴的關係或與其合資企業的重大事宜而受到不利影響。**

本集團通過並預期於將來通過合資企業或第三方企業經營部分業務。有關合營安排涉及多項風險，包括：

- 就涉及合資企業公司的合資企業而言，倘本集團與合資夥伴出現分歧，本集團未必能通過若干需要合資企業公司全體董事一致同意的重要董事會決議案；
- 與任何合資夥伴就本集團於合營安排下的相關責任範圍或其履行產生任何分歧或會影響本集團發展或營運物業的能力；
- 無論是出於財政困難或其他原因，本集團的合資夥伴或無法或不願意履行其與本集團訂立的合營安排下的責任，包括其作出所需注資及股東貸款的責任；
- 本集團的合資夥伴或會有與本集團不一致的經濟或商業利益或目標；



---

## 風險因素

---

- 本集團的合資夥伴採取的行動或會違背本集團要求或指示，或與本集團物業發展的政策或目標相悖；或
- 本集團的合資夥伴或會面對財務或其他困難，影響其履行與本集團訂立的相關合營安排下的責任。

發生上述任何情況均可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

**本集團未必有足夠的資金為土地收購及日後物業發展提供資金。**

物業發展屬資本密集業務。本集團的房地產發展項目一般通過應付予經合併非房地產業務款項、經營所得現金及銀行貸款等方式融資。於上市前，長實房地產集團及和黃房地產集團將其現金管理交由其各自之前母公司集團（即長實集團與和黃集團）中央化管理。此中央化現金管理包括來自其各自之前母公司集團之墊款及將來自長實地產集團與和黃地產集團之營運所得收益轉予其各自之前母公司集團。日後，本集團擬以主要來自經營所得現金、銀行借款及資本市場所籌得資金為業務營運提供資金。多種因素（例如整體經濟狀況、本集團的財務表現、金融機構的可發放信用情況及貨幣政策）或會影響本集團以優厚條款為項目發展獲得足夠融資的能力。其中多項因素非本集團所能控制。近年，全球信貸市場隨歐洲、美國及其他國家多間大型金融機構倒閉及／或國有化而大幅收緊。金融機構一般於公司貸款方面更為審慎，因此，公司可能面對融資成本上升，原因是公司僅可自融資機構以高息取得資金。由於整體經濟環境或任何其他因素可能限制本集團以優惠條款取得信貸及影響取得流動資金的選擇，故本集團無法保證現有主要貸款人將不會更改其貸款政策、增加其集資成本及／或採取更審慎的信貸立場。

近年，中國政府亦採取多項措施以進一步收緊向物業發展商貸款的規定，其中包括：

- 禁止中國商業銀行提供資金支付土地出讓金；
- 禁止中國商業銀行以任何形式向持有閒置土地以作投機及囤積物業並推高樓價的發展商延長任何現有貸款或發放任何循環信貸融資；
- 禁止中國商業銀行接受物業發展商以閒置三年以上的物業作為貸款的抵押品；
- 禁止中國商業銀行向不符合項目資本金比例規定或缺政府規定的許可證及證照的發展項目貸款；

---

## 風險因素

---

- 禁止物業發展商使用自任何當地銀行所得借貸撥付外地的物業發展；及
- 禁止未有繳足註冊股本、未能取得土地使用權證書或未有動用其項目投資資金總額之50%作項目發展用途之外資企業申請任何境內或境外貸款。

此外，中國人民銀行設定基準貸款利率及管理中國商業銀行的存款準備金率，影響該等銀行的融資供應及成本。中國人民銀行近年對銀行存款準備金率進行了數次調整。而且，中國政府亦於近年引入導致市場流通性收緊及放寬的新貨幣政策（取決於政府提升或調低銀行息率及銀行準備金率），造成本集團業務及營運業績出現波動。本集團無法保證中國政府不會推出其他可能限制本集團資金來源渠道的措施。

上述及其他政府行動及政策措施或會限制本集團運用銀行貸款或其他金融機構融資撥付物業發展所需資金的靈活性及能力，本集團因而或須維持相對高水平的內部來源資金。倘無法以合理條款為項目籌措資金，或會對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

**本集團部分依賴來自租賃組合的租金收入，商用物業及住宅物業租務市場下滑或會對租賃物業相關需求以及本集團賺取租金收入的金額造成負面影響。**

出租租賃組合構成本集團業務一個重要部分。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團的物業租金收入分別為1,867百萬港元、1,961百萬港元及1,908百萬港元，佔其營業額分別約9.7%、11.5%及7.9%。同期，和黃房地產集團的物業租金收入分別為3,318百萬港元、3,682百萬港元及3,995百萬港元，佔其營業額分別約53.2%、55.2%及57.9%。本集團須承受與擁有及營運商業及住宅物業相關的風險，其中包括市場租金水平的變動、爭取租戶的競爭、長期保養及維修的費用以及因租戶破產、無力償債或其他財務困難而未能向租戶收取租金或與租戶續訂租約。此外，於現有租期屆滿時，本集團未必能按本集團可接受的條款與租戶續訂租約，或可能完全不能續訂租約。再者，商用物業及住宅物業租務市場下滑或會對租賃物業相關需求以及本集團賺取租金收入的金額造成負面影響，因而對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

**本集團未必能繼續吸引及挽留優質租戶。**

本集團的投資物業憑（其中包括）地點、質素、保養、物業管理、租金水平及其他租賃條款與其他物業競爭，爭取租戶。本集團不能保證現有或準租戶不會選擇其他物業。與本集團的物業構成競爭的物業若於日後供應增加，將增加對租戶的競爭，因此本集團或須為使本集團的物業更具吸引力，而降低租金或產生額外成本。倘本集團未能挽留本集團的現

---

## 風險因素

---

有租戶或吸引新租戶以取代約滿遷出的租戶或出租本集團的新物業，本集團的租用率或會下跌。倘本集團未能為物業吸引知名品牌作為本集團的租戶或維持可帶來知名品牌的現有租戶，則本集團的投資物業的吸引力及競爭力或會降低。

發生上述任何事件均可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

**本集團物業租務及物業管理業務的營運業績或會受到投資物業及發展物業未能有效管理的重大不利影響。**

本集團的營運業績在一定程度上依賴本集團的投資物業所得租金收入，即取決於該等物業的管理成效。本集團主要依賴長實房地產集團物業管理部門的服務，為本集團的投資物業提供物業管理服務。然而，本集團無法保證投資物業將繼續被有效管理及保養。倘投資物業不能以符合本集團規定的質量標準的方式保養，本集團未必能挽留本集團的現有租戶，亦可能無法吸引優質的準租戶。因此，如長實房地產集團不能以有效、高效及專業的方式管理本集團的投資物業，可能會對本集團造成重大不利影響。此外，本集團認為，物業管理乃向本集團已出售物業的客戶提供售後服務的主要元素。就此方面，低效的物業管理可能有損本集團的整體品牌及聲譽。

發生上述任何情況均可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

**本集團在經營投資物業及酒店時產生大量保養及營運成本，且該等成本可能會增加。**

本集團的投資物業及酒店業務使用大量公用事業服務，如燃氣及水電。本集團一般無法影響公用事業服務供應商向本集團收取的價格，亦無法輕易轉用不同的公用事業服務供應商。該等公用事業服務供應商的任何價格上漲或定價結構變動均可能會對本集團的營運成本造成不利影響。此外，本集團為保持向租戶及客人提供服務所採購的其他商品及服務價格上漲可能會增加本集團的營運成本。倘本集團未能將經營成本漲幅轉嫁客戶，或會對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

此外，經營投資物業及酒店涉及大量固定的成本，包括保養成本以及僱員及員工薪金及開支。該等固定成本會限制本集團通過盡量降低成本以應對不利市況的能力。當物業租務及酒店行業出現下滑時，該等成本可能會對本集團的盈利能力造成不利影響，並可能會加劇出租率、租金或房價跌幅。

保養成本如大幅增加，可能會對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

本集團的投資物業及酒店可能會因維修、翻修及／或物業或鄰近物業的重建或翻新而面臨暫時關閉、營業額減少或出租率降低。

本集團的投資物業及酒店可能須進行維修及翻修，而這可能需大量資本開支。本集團的投資物業及酒店亦可能須不時進行重建或翻新以保持其吸引力，且亦可能須保養或維修。有關投資物業及酒店之維修、翻修、重建或翻新可能會對本集團吸引本集團投資物業的租戶以及酒店及其設施的顧客的能力造成影響，在部分情況下可能須暫時關閉投資物業或酒店或投資物業或酒店內的相關設施。因此，於任何維修、翻修、重建或翻新期間，本集團投資物業或酒店的入住率、租金收入及／或平均房價可能會下降，且使用該等物業餐飲設施的顧客數目或會減少。

此外，鄰近本集團任何投資物業及酒店的樓宇或會被拆卸或重建作其他用途，而這可能會導致本集團投資物業及酒店的營運出現中斷，從而可能會對本集團的投資物業及酒店收入、吸引力及估值造成負面影響。此外，發展或重建任何鄰近物業可能導致與本集團的投資物業及酒店競爭的物業增加。

發生上述任何情況均可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

我們依賴第三方酒店管理公司根據酒店管理協議管理本集團若干酒店的日常運作。

根據第三方酒店管理公司與我們訂立的酒店管理協議，相關酒店管理公司監督其管理之酒店的日常運作及市場推廣。因此，我們依賴該等第三方酒店管理公司管理相關酒店的職能，並承受非我們所能控制的風險，包括該等第三方酒店管理公司或其母公司出現財務困難。倘第三方酒店管理公司無法維持酒店管理協議所訂明的質量及充分提供各級酒店管理人員，我們酒店業務的業務經營、財政狀況、營運業績及增長前景可能受到重大不利影響。

酒店管理協議一般規定我們及第三方酒店管理公司須符合若干營運及表現條件，而不同人對有關條件的詮釋可能不同，可能會導致意見分歧或酒店管理協議終止。此外，與第三方酒店管理公司的任何合約上或其他方面的意見分歧，可能會對我們與第三方酒店管理公司的關係造成不利影響。倘任何酒店管理協議於屆滿日前終止，則我們的酒店營運於物色更換有關酒店管理公司期間或會受到干擾。此外，相關酒店將要重新建立品牌，很可能



---

## 風險因素

---

會就該酒店的市場推廣、翻新、品牌建立及酒店物品以及裝置及傢具而涉及重大的初始支出，且可能會需要數年時間以新品牌重新建立成功的營運。與酒店管理協議終止有關的干擾及成本可能屬重大且可能對我們酒店業務的業務經營、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

倘本集團的供應商不再以具競爭力的價格或及時向本集團酒店的餐廳供應優質食品、飲品及其他物資，則本集團的供應可能出現短缺並令盈利能力下降。

以具競爭力的價格及時採購優質食材及飲品的能力對本集團的酒店業務相當重要。本集團能否在餐廳保持始終如一的質量及維持菜單上菜式的供應，部分取決於本集團能否從可靠的來源購買符合本集團質量規格且足夠份量的新鮮食品及飲品和有關物資。本集團承受物資供應不足或質量未達標準的風險，以及供應物資價格將大幅上漲的風險。多種原因可導致本集團的餐飲供應中斷，其中大多數原因均在本集團的控制範圍以外，這可能會增加本集團的餐飲成本，及／或導致本集團餐廳的食品、飲品及其他物資短缺。這些因素均可能會對本集團酒店業務的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

**本集團面臨食物引致的傳染病、食品污染及相關責任申索方面的風險。**

本集團於酒店提供餐飲及宴會服務，故本集團面對餐飲業固有的風險，當中包括由於食品污染或變質、第三方破壞或在採購、運輸、製備及儲存等多個環節引起的其他問題導致食品及飲品不宜食用或致病，及相關責任申索。本集團的食品質量部分取決於供應商所供應食材及原材料的質量。本集團未必能發現供應物資中的所有問題，而食品污染可以由第三方食品供應商或其他在本集團控制範圍以外的因素引起。由於本集團的經營規模龐大，本集團亦面臨若干僱員可能沒有遵守既定程序及規定的風險。倘本集團未能發現食品供應出現問題，或在經營中未有遵守適當衛生及其他質量控制規定或水平，則可能對本集團供應的食品質量造成不利影響，從而可能導致責任申索、投訴及相關負面消息、本集團酒店及餐廳客流量減少、聲譽及品牌受損及遭相關部門處罰及遭法院判決作出賠償。

此外，本集團須遵守範圍廣泛而嚴格的健康衛生法律及法規，違反有關法律法規將受到罰款及／或被吊銷或撤銷執照等處罰。此外，該等法律法規不斷演變，本集團無法保證相關政府或部門將不會施加額外或更加嚴格的法律及法規，遵守該等法律法規或會令本集團產生巨額成本，而本集團可能無法將其轉嫁予客戶。倘本集團未能遵守現行或日後的健康衛生法律及法規，或並無達到公眾在健康衛生方面的預期，可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

投資物業流動性不足及投資物業與酒店缺乏替代用途，可能嚴重限制本集團對投資物業表現的不利變動的應變能力。

投資物業一般流動性相對不足，因此本集團立即出售一處或多處投資物業以應對多變的經濟、融資及投資環境的能力有限。物業市場受整體經濟狀況、融資供應、利率及供求等多項因素的影響，而大多數因素並非是本集團所能控制的。本集團無法預測是否能夠以自行釐定的價格或條款出售任何投資物業，或潛在買家提出的任何價格或其他條款是否屬本集團可接受。本集團亦不能預測找到買家及成功售出物業所需的時間。此外，管理及保養本集團的物業或在出售前糾正瑕疵或作出改善亦會產生資本開支。本集團無法保證有關開支所需的資金能及時到位，或可能根本無法到位。此外，倘本集團於物業管理協議或租約期限內出售一項投資物業，則本集團可能須向本集團的零售業租戶支付解約金。

此外，投資物業的老化、經濟及財政狀況變化或物業市場競爭格局的轉變，均可能對本集團自投資物業取得的租金及收入以及其公平值產生不利影響。然而，酒店及投資物業未必能隨時改變作其他用途，原因是這種改變需先取得大量的政府批文，且翻新、改裝、翻修涉及龐大的資本開支。本集團不能保證本集團能取得所需的批文及充足的資金進行必要的改裝。該等因素及任何其他足以影響本集團應對酒店及投資物業表現出現不利變動的能力的因素，均可能會影響本集團與競爭者角逐的能力，並影響本集團的營運業績。

發生上述任何事件均可能會對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

**本集團的成功取決於本集團的執行董事、高層管理團隊與僱員的持續服務。**

本集團的成功取決於執行董事、高層管理團隊及其他僱員所提供的持續服務。房地產行業中對有才幹的員工的競爭十分激烈。倘本集團的核心管理團隊成員離開本集團而本集團未能找到合適的替代人選，則本集團的業務可能會受到不利影響。此外，隨著本集團的業務持續擴充，本集團將需要聘用、培訓及挽留更多僱員。倘本集團未能吸引、培訓及挽留合資格僱員，可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

**本集團無法成功整合經合併房地產業務及整合過程可能有損本集團業務營運。**

緊隨房地產業務合併完成後，經合併房地產業務將由本集團持有。過往房地產業務由長實房地產集團及和黃房地產集團獨立管理及經營。房地產業務合併可能對整合兩個房地產業務及將合併並成為本公司附屬公司的合資企業的政策、程序、員工及日常營運的其他

---

## 風險因素

---

方面帶來若干挑戰。此外，整合行業訣竅及專業知識技能、資訊科技系統及其他物流功能均涉及風險。無法整合經合併房地產業務可能防礙本集團業務，並對本集團業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

**本集團或會牽涉其業務不時產生的爭議及法律訴訟和其他法律程序，並可能面對由此產生的重大法律責任。**

本集團可能於物業發展、銷售及租賃過程中與多方產生糾紛，包括承建商、供應商、建築工人、居民、租戶、週遭地區的居民、合資夥伴、買家、賣家或其他人士。這些糾紛可能引起抗議、法律訴訟或其他法律程序，並可能損害本集團的聲譽、轉移本集團的資源。本集團就該等訴訟抗辯或須產生重大費用。如本集團未能在有關法律程序中成功抗辯，則可能須對損害負責，而可能涉及龐大金額。另外，本集團可能在營運過程中與監管機構意見不一致，因而或需面對行政訴訟或不利本集團的判令，這可能產生法律責任及延遲本集團的物業發展。本集團亦可能被牽涉入與項目的竣工及交付延誤有關的糾紛或法律訴訟。

上述事件如有發生或會對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

**本集團或會因匯率波動蒙受損失。**

本集團以港元作為業績的貨幣單位，但旗下若干附屬公司、合資企業及聯營公司可能以其他貨幣錄得營業額及產生開支。因此，任何幣值變動可能影響該等附屬公司、合資企業及聯營公司帳目折算及盈利滙回、股權投資與貸款，最終影響本集團的業務。

港元兌人民幣、美元及其他外幣的匯率受(其中包括)發行貨幣司法權區的政治及經濟環境變動的影響。二零零五年七月，中國政府改變人民幣與美元匯率掛鈎的政策。此政策上的改變導致人民幣兌港元、美元及若干其他外幣升值。中國政府一直面對外國施壓，要求採取更靈活的貨幣制度，而此舉或會令人民幣進一步升值。人民幣兌港元、美元或其他外幣的匯率或會再作重新評估，或可能允許匯率全面或有限度自由浮動，而此情況可能會令人民幣兌港元、美元或其他外幣升值或貶值。

倘港元兌人民幣及其他貨幣的匯率持續波動，可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。有關貨幣波幅對營運業績的潛在影響的進一步資料，請參閱「財務資料－有關市場風險的定性及定量披露－外匯風險」。



---

## 風險因素

---

本集團可能會因為並無投保的風險而蒙受損失。

本集團就發展物業、投資物業及酒店及服務套房投購保險。本集團若干保單須每年重續，因此須面對保費波動的風險。詳情請參閱「業務－保險」。本集團的保險未必可全面彌償所有與本集團物業有關的潛在損失、損害或責任。這是由於在本集團經營業務的司法權區內，若干風險乃不包括在本集團部分保險計劃的保障範圍以內或不會按本集團認為合理的商業條款受保。有關風險包括因戰爭、恐怖襲擊、污染、欺詐、專業疏忽及天災所產生的潛在損失。本集團的保險公司或會蒙受虧損並無法支付賠償。保險公司或會因國際保險市場蒙受龐大虧損而在本集團續訂保險計劃時摒除若干風險。倘本集團於營運過程中因本集團並無任何或足夠保險的事件而蒙受任何損失、損害或責任，則本集團未必有足夠資金以涵蓋任何該等損失、損害或責任或重置任何已損毀的財產。

發生任何上述事件以及本集團隨之為彌補任何損失、損害或責任而付款或會對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

本集團或須繳納本集團經營或業務所在司法權區的多種稅項。

由於本集團主要在香港及中國經營業務，故本集團獲得的收入及收益將主要適用香港及中國稅法。此外，現行中國稅制正進行改革，營業稅（按營業額計算而不設進項稅抵免的稅項）將以增值稅取代（「營業稅改增值稅試點計劃」）。營業稅改增值稅試點計劃將擴充至計劃項下現尚未包括的各行各業，包括房地產、酒店、建築及金融業。有關擴充預期將於二零一五年完成。由於有關中國當局尚未公佈營業稅改增值稅試點計劃如何應用於該等行業之詳情（包括將予徵收的稅率），故難以評估其對本集團業務的影響。再者，本集團獲得的收入及收益可能須繳納本集團成員公司業務所在其他司法權區的多種稅項，包括新加坡、英國及巴哈馬群島。該等稅項可能包括印花稅、營業稅、所得稅、預提稅及就股息或其他分派應付的其他稅項。儘管本集團擬有效管理本集團於各個該等司法權區內的稅務狀況，並確保遵守適用稅務細則及條例，但本集團無法保證將達到本集團所估計的稅務結果。此外，該等司法權區各自的稅賦水平均受法律法規變動以及稅務機關對現行法律法規的應用變動所影響，而有關變動可能導致本集團的實際稅率增加。本集團亦將須繳納本集團收購物業所在的任何新司法權區的稅項，有關稅項亦存在類似風險。

所有該等因素均可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

若干股東將合共於本公司有極大控制權，而彼等之利益可能與其他股東的利益不一致。

緊隨分拆上市完成後，該信託將直接及／或間接持有本公司已發行股本總數約26.66%，其中約24.26%已發行股本將由Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited (即TUT1)作為The Li Ka-Shing Unity Trust (即UT1)的信託人直接或間接持有。此外，緊隨分拆上市完成後，李嘉誠先生及李澤鉅先生將直接及／或間接持有本集團全部已發行股本約3.42%及0.07%。上述股權於可見未來將賦予部分或全體有關股東透過彼等各自的投票權而可對本集團的營運和業務策略發揮重大影響力，例如有關董事會的組成、股息及其他分派的數額和時間、發行證券及調整股本架構、修訂組織章程大綱及細則以及其他須經股東批准的企業行動(包括合併、整合或出售本集團的資產或任何其他可能令其他股東整體受惠的控制權變動)等事宜。有關投票權可能會阻礙若干類別的交易，包括涉及實質或可能改變本公司控制權的交易。

若未來本集團在策略及其他利益方面與上述全體或部分股東存在分歧，有關股東(或其部分股東)可能以跟其他股東利益相衝突的方式行使對本公司的影響力。

**本集團日後是否派發股息及股息政策將由董事會酌情決定。**

本公司日後可能宣派及派付的任何股息金額，將由董事會酌情決定，並將以本集團的盈利、現金流量、財政狀況、資本需求、可分派儲備及董事認為相關的任何其他情況為基礎。支付股息亦可能會受到法律限制及本集團可能不時訂立的融資協議所限。本集團內任何公司或和黃或長實過往曾宣派及已派付的分派金額，並不能作為本公司日後可能派發的股息的指標。

**本集團品牌形象可能受影響及本集團的知識產權可能遭侵權。**

本集團向潛在買家、租戶及酒店及服務套房客戶推銷物業時使用「長實」、「和黃」、「海逸酒店」、「海逸君綽」、「Rambler」及「Horizon」等多個品牌名稱。品牌價值主要取決於消費者的主觀看法，可因導致客戶信任度降低的個別意外事件而受損。有關本集團、本集團業務、本集團租戶或本集團酒店客戶的任何負面事件或負面報道均可能不利本集團的聲譽及業務。倘本集團無法保持物業質量，或無法貫徹一致向物業的買家、租戶及酒店客戶提供良好的體驗，或倘本集團被認為有不道德或缺乏社會責任的行為，則本集團的品牌價值及消費者對本集團物業的需求可能嚴重受損。此外，本集團保護品牌名稱的工作未必充足，且本集團可能無法察覺任何未經授權而使用本集團品牌名稱的事件或無法及時採取適當措施行使本集團的權利，保護本集團的品牌名稱。再者，本集團的商標及其他知識產權對本集團的成功而言非常重要，本集團採取若干預防措施保護此等知識產權。然而，第

---

## 風險因素

---

三方仍可能未經授權而獲得並使用本集團的知識產權(包括部分我們根據若干許可協議使用的主要品牌)，這可能會削弱本集團品牌價值、令本集團聲譽受損，並可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

**有關本集團或本集團項目的負面媒體報道(無論是否屬實)或會損害本集團的聲譽。**

香港、中國、新加坡及英國房地產行業的發展及日後趨勢(包括主要物業發展商的業務策略)一直為眾多媒體的焦點。作為香港及中國領先的物業發展商，眾多媒體機構頻繁出現有關本集團或本集團項目的資料。部分媒體報道載有關於本公司及本集團項目的不實資料。本集團無法保證日後不會再出現有關本集團或本集團項目的虛假、失實或不利媒體報道。尤其是，本集團可能需要就有關失實或負面的媒體報道作出回應或採取抗辯及補救措施，這可能轉移本集團的資源及管理層注意力，並可能對本集團的業務經營造成重大不利影響。

此外，本集團無法保證有關本公司及分拆上市的任何媒體報道是否合適、準確、完整或可靠。倘任何媒體報道所載資料與本上市文件所載資料不一致或有所衝突，本集團概不負責。投資者於決定是否投資股份時不應依賴該等資料，而僅應依賴本上市文件所載資料。

**本集團的資訊科技系統如失靈，可能會干擾本集團的業務營運。**

本集團運用現代化資訊科技系統監控及管理本集團的業務營運。該等資訊科技系統旨在使本集團提高效率及監控本集團的業務營運，對確保本集團維持在業內的競爭力起到根本性作用。本集團的資訊系統可受非本集團可控制情況下的損壞或干擾，該等情況包括但不限於火災、電力中斷、硬件故障、軟件程式錯誤、電訊故障、電腦病毒、人為錯誤、黑客入侵及其他類似事件。該等系統如失靈或出現故障，均可能干擾本集團正常的業務運作並導致在失靈或故障期間營運及管理效率大幅降低。對上述故障及中斷進行修復的可能令數據流失。此外，預防措施可能僅部分有效，甚至完全無效。這些系統如長期失靈或發生故障，可能對本集團管理物業及向客戶提供服務的能力造成巨大影響，而這可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

### 有關地產及酒店行業的風險

本集團在香港、中國及本集團業務所處其他地方的競爭加劇。

香港及中國有眾多物業發展商。近年，數家中國物業發展商已開始在香港進行物業發展和投資項目。此外，若干地區及國際發展商已將業務擴展至中國。這些私人及國營發展商不少具有雄厚的財務、管理及市場推廣資源，且在物業及土地發展方面擁有經驗。中國內地物業發展商的質素不斷改善，其規模及產品種類亦不斷擴展。本集團業務所在地物業發展商之間的競爭激烈，並可能引致(其中包括)收購土地的成本增加、物業供應過剩、樓價下跌、有關政府部門批准新物業發展項目的速度減慢、建築成本增加及難以聘用優質承建商及合資格僱員。此外，中國房地產市場正急速轉變。特別是，由於中國經濟放緩，若干中國城市已於最近數月經歷冷卻期，若干城市的樓價可能繼續下跌。若本集團不能較競爭對手更迅速或更有效地回應變化，本集團財政狀況及營運業績將受到不利影響。

本集團的物業租務、物業管理以及酒店業務亦面臨主要來自附近地區類似級別物業的激烈競爭以及來自目標市場物業的競爭。競爭水平受到多項因素影響，包括當地、地區及全球經濟狀況變化，人口的變化，物業供求，旅行模式/偏好的變化以及業務活動水平等因素。

本集團在眾多方面與其他物業發展商及業務競爭，包括地點、資本來源、交通、基建、政府財政及其他獎勵、設計、物業質量、住宿與配套設施、所提供服務的範圍及質素、品牌知名度、保養及支援服務。本集團亦在售價、租金及其他條款方面競爭。因此，本集團可能(i)面對現有及潛在租戶或買家轉投競爭對手，而本集團可能難以銷售、續租或轉租物業；(ii)被迫降低售價或租金；或(iii)為了使本集團的物業較競爭對手更具吸引力而使成本增加。倘本集團無法有效持續競爭，本集團未必能以有利條款出售或出租物業甚至無法出售或出租物業，本集團的租用率或會下降，而本集團亦未必能收回物業發展成本。

以上任何情況均可能對本集團的業務、財政狀況及營運業績造成重大不利影響。

我們的業務須受制於政府政策及法規，尤其是易受香港房地產行業及酒店業政策變動的影響。

我們的業務須受制於政府政策及法規，尤其是易受香港房地產行業及酒店業政策變動的影響。自二零一一年起，香港政府頒佈了一系列政策及法規，旨在令住宅物業市場及上漲的物業價格降溫以及遏抑物業投機。相關政策及法規包括提高按揭首期、銷售物業徵收額外印花稅、控制土地供應、住宅物業融資、建築條例、暫停資本投資者入境計劃(容許個別人士以資本投資之方式在香港取得居留權的移民計劃)及其他財政政策。有關更多資



---

## 風險因素

---

料，請參閱「附錄四－監管概覽」。此外，香港政府已於二零一五年香港政府施政報告中指出，其擬加快公共房屋及公共租住房屋（「公屋」）的發展及提供若干居者有其屋計劃單位，資助出售房屋及出售公屋。香港政府亦擬透過穩定及持續供應土地及實施若干管理措施，繼續維持私營房地產市場的發展。此外，香港及中國政府可能更改法例及法規，限制每日中國內地旅客訪港人數。該等措施、法規及計劃構成多項不明朗因素，可能對香港地產市場、可用土地供應或本集團酒店及服務套房的入住率及每日房價造成重大不利影響。我們不能保證，香港政府日後不會實施其他更嚴格的行業政策或條例，從而可能對我們的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

本集團在中國的業務受多項政府法規的規管，且中國政府或會進一步推出措施遏止房地產行業的增長。

本集團的中國業務受政府法規的規管。如其他物業發展商一樣，本集團須遵守中國法律及法規作出的各項規定，包括地方政府部門為施行有關法律及法規而制定的政策及程序。中國政府通過實施行業政策及其他經濟及環保措施（例如控制物業發展用地供應、管制外匯、地產融資、規劃法規、稅務、外商投資及環保規劃等），直接及間接對中國房地產行業的發展施加重大影響。具體而言，中國政府可限制或減少用於物業發展的土地、提高商業銀行的基準利率、加大對商業銀行向物業發展商及置業人士貸款的能力的限制、更改現行規劃法規、增設物業銷售稅項及徵費、限制外商投資若干中國房地產行業及因環保措施限制土地使用等。例如，因地方實務改變，國內某地方政府最近要求我們為旗下位於國內的高爾夫球場（於二零一五年二月二十八日市值為人民幣280百萬元）的排水系統進行若干調整，以提高其環保標準。進行有關調整將需要把高爾夫球場的一部分暫時關閉數個月。目前我們正就建議調整計劃（包括完成日期）與當地政府聯絡。我們來自高爾夫球場業務的收益可能會因其暫時關閉而減少，如果我們未能按時間表完成有關調整，我們也許會面臨一些負面後果（包括但不限於高爾夫球場的相關部分暫停營業）。該等房地產行業及其他政策可能對本集團的營運及／或未來業務發展造成重大不利影響。本集團無法保證，中國政府日後不會採取額外且更嚴格的行業政策、法規及措施。倘本集團的營運無法適應該等可能不時生效的新政策、法規及措施，或倘該等政策變動對本集團的業務造成負面影響或導致本集團產生額外開支，則本集團業務、財政狀況、營運業績或前景或會受到重大不利影響。

中國房地產行業投資於過往十年顯著增長。為應對二零零四年至二零零八年上半年期間地產投資的快速增長及物業價格的急速上升，中國政府推出多項政策及措施以遏止房地

---

## 風險因素

---

產發展。於二零零八年下半年及二零零九年，為應對全球經濟衰退的影響，中國政府採取多項措施，刺激地產市場的消費及支持房地產發展。然而，自二零零九年十二月以來，中國政府已調整其部分政策，以令若干城市房價升勢降溫，包括：

- 廢除產權所有者轉讓住宅物業時應付營業稅相關的若干優惠待遇，並對物業發展商支付的土地出讓金實施更嚴格的規定；
- 提高最低首期付款；
- 要求商業銀行停止向投機發展商發放貸款；
- 於上海及重慶推出房產稅試驗計劃；
- 限制非本地居民購房、調低向借款人所提供按揭貸款的最高貸款與價值比率以及調高按揭利率及建造貸款利率；
- 就購買住宅物業設定最低的首期付款金額：(i) 如某家庭尚未全數償還其首套住房的按揭貸款，並為改善生活條件，就自用用途的第二套普通自住房申請商業貸款，則所要求的第二套普通自住房的最低首期付款百分比調整至40%；(ii) 如繳存住房公積金的家庭為改善生活條件，使用住房公積金貸款購入首套普通自住房自住，則首期付款不得少於20%；及(iii) 如某家庭已全數償還其首套住房的住房公積金貸款，並為改善生活條件，而申請另一次住房公積金貸款以購買第二套普通自住房自住，則所要求的最低首期付款的百分比為30%；
- 將購買第二套住房的最低貸款利率釐定為不低於基準利率的110%；及
- 限制購房人購買第二套(及以上)住房，及於若干目標城市限制無法提供任繳納超過特定期間當地納稅或社會保險證明的非當地戶籍居民購房，於若干城市試行新房產稅計劃以及按相關法規對自購房之日起計兩年內轉讓住房的個人業主徵收按全額轉讓價或按售價與原購買價的差額(如個人業主於原購買日期起計兩年或之後轉讓非普通住房)計算的營業稅。

該等及日後採取的其他措施或會限制本集團獲取資金的渠道、降低市場對本集團產品的需求、令本集團出售產品的價格下降及增加本集團的財務成本。自二零一四年六月起，中國政府放寬先前頒佈的若干為減慢中國物業價格升幅而制定的政策。本集團無法保證中



---

## 風險因素

---

國政府日後將不會採取更多可能導致市況波動及令本集團業務不穩的政策、法規及措施。例如，近期的緊縮措施旨在將中國政府官員的奢侈消費減至最低，並減少公事訪問及會議，對中國的酒店、差旅及旅遊業(包括本集團於中國的酒店業務)造成負面影響。倘本集團的營運無法適應房地產行業可能不時生效的新政策、法規及措施，則該等政策變動或會對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

**中國地產行業相對而言仍處於發展階段，帶來相當程度的不明朗因素。**

近年中國市場對商用及住宅物業的需求急劇上升，多變的市況及波動的價格亦通常隨之出現。多項因素均可影響市場發展，因此很難預計需求的時間及程度。金融及市場方面的資料有限，加上中國地產行業透明度普遍較低，造成市場整體不明朗。缺乏一個流通的商用及住宅物業二手市場，可能會打消投資者購置新物業的念頭。此外，買家可選取的按揭融資金額及類型有限，加上法律並無提供長期所有權保障及產權執行不力亦均可能窒礙對商用及住宅物業的需求。供過於求的風險亦在中國部分地區擴大，該等地區的地產投資、買賣及投機活動比以往更為活躍。倘因該等或類似因素中的一項或多項導致對商用及住宅物業的需求及市價下降，則本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

**中國政府已對中國物業發展商獲取境外融資的能力實施限制，此舉可能會影響本集團為中國業務而調配所籌集資金的能力。**

於二零一三年四月，國家外匯管理局頒佈《外債登記管理操作指引》(「指引」)，其自二零一三年五月十三日起生效。指引訂明(其中包括)(i)對於二零零七年六月一日或之後取得商務主管部門批准且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局各分局將不再為有關企業辦理外債登記；(ii)二零零七年六月一日前成立的外商投資房地產企業可根據指引相關條文借入外債，惟外債金額不得超過其總投資金額及其註冊資本之間的差額(「差額」)；倘有關企業增加其註冊資本，而增加註冊資本後的差額少於增加註冊資本前的差額，則有關企業的外債金額不得超過增加註冊資本後的差額；及(iii)倘外商投資房地產企業的註冊資本尚未繳足，或有關外商投資房地產企業尚未取得國有土地使用權證，或將予發展房地產項目的資本少於有關項目總投資額的35%，有關外商投資房地產企業被禁止借入外債，國家外匯管理局各分局亦將不會就有關企業辦理外債登記。因此，指引限制本集團在中國的外商投資房地產附屬公司在境外籌集資金以透過股東貸款方式將有關資金注入企業的能力。本集團不能保證中國政府不會推出新政策，令本集團在中國調配資金的能力受進一步限制，故可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

本集團的中國投資物業位於由中國政府授予長期土地使用權的土地之上。目前仍不確定本集團決定尋求延長投資物業的土地使用權時本集團須支付的土地出讓金金額以及可能被施加的額外條件。

本集團的中國投資物業由本集團根據中國政府授予的土地使用權持有。根據中國法律，商業用地的土地使用權最長為四十年，而綜合用地的土地使用權最長則為五十年。於屆滿後，除非土地使用權持有人已申請並獲准延長土地使用權年期，否則土地使用權將交回中國政府。

該等土地使用權並無自動重續權，土地使用權持有人須於土地使用權年期屆滿前一年申請續期。倘續期申請獲批准（中國政府一般會批准，除非相關土地出於公眾利益而被收回），則土地使用權持有人將須（其中包括）支付土地出讓金。倘並無作出申請或倘有關申請未獲批准，則土地使用權所涉及的物業將按照土地使用權出讓合同處置。

在若干情況下，中國政府可以符合公眾利益為由，在土地使用權年期屆滿前終止該項土地使用權。此外，倘受讓人未有遵守或履行土地使用權出讓合同的若干條款及條件，則中國政府有權終止長期土地使用權並沒收土地。倘中國政府收取高昂的土地出讓金、施加額外條件，或不批准延長本集團任何投資物業的土地使用權年期，本集團的經營及業務可能會受到干擾，因而可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績、聲譽及增長前景造成重大不利影響。

**物業發展業務可因法定質量保證而遭索償及遭物業買家作出其他索償。**

一般而言，物業發展公司須就所建設或銷售的物業提供若干質量保證。於往績記錄期，本集團曾就已竣工物業項目質量問題收到物業買家的索償，並預計於日後將繼續收到同樣性質的物業買家索償。儘管本集團就物業發展項目自第三方承建商取得質量保證，倘本集團由於所提供的保證遭大量索償，且本集團無法就有關索償及時自第三方承建商獲得賠償或甚至無法獲得賠償，或本集團保留的保證金不足以抵銷質量保證相關的付款責任，則本集團可能會就解決有關索償而產生龐大開支或因修補有關瑕疵而出現延誤，且可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績、聲譽及增長前景造成重大不利影響。

此外，本集團於一般業務過程中或須不時面對其他類型的物業買家索償，例如有關因多項原因而延遲交付物業業權文件的索償，當中的原因包括延遲完成相關程序或延遲展開相關程序（包括但不限於相關土地使用權部門進行的審查程序以及相關房產登記部門進行的登記、批准及證書製作程序）。本集團無法保證本集團日後將不會面臨任何重大的物業

---

## 風險因素

---

買家索償，這或會導致為解決有關索償而產生巨額開支，或倘本集團在修補相關瑕疵方面出現延誤，則可能會令本集團的聲譽受損以及對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成影響。

酒店行業具有週期性，宏觀經濟及其他非本集團所能控制的因素可對本集團酒店產品及服務相關需求造成重大不利影響。

本集團在香港、中國及巴哈馬群島擁有並經營酒店。因此，本集團酒店業務的營運業績在很大程度上取決於該等經濟體的表現及當地房地產市場的狀況。酒店行業一直以來具有週期性，受到(其中包括)同類物業的供求、經濟增長率、利率、通脹及政治與經濟發展的影響。在經濟下滑或存在不明朗因素期間，本集團的酒店營運容易受到商務旅遊減少、消費開支下降及可支配收入下降的影響，所有這些情況均可能導致對酒店客房的需求減少，並對本集團的每日房價造成下行壓力。本集團無法保證日後本集團業務所在司法權區的經濟將有增長，或酒店物業價值及房價不會下跌或利率不會上升。本集團客戶外遊的意欲、意願及能力亦可能受到極端天氣狀況、其他自然災害及傳染病致令旅遊受阻的影響。整體經濟下滑或酒店業低迷可對本集團的酒店業務造成不利影響，並因此可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

本集團須面對整體酒店業的季節性波動。

本集團部分收益來自酒店營運。酒店顧客為酒店客房的短期住客，一般不會承諾支付中或長期合約租金。因此，酒店入住率及房價會因季節性因素及酒店業務的性質而大幅波動。此外，本集團很大部分酒店收入來自餐飲服務(包括宴會服務)。對宴會服務的需求一般於假日、節慶及按中國農曆計屬吉日的日子上升。雖然本集團已採取措施應對酒店業務(包括餐飲業務)的季節性波動，有關措施未必有效，因此將某一個財務年度不同期間的營運業績作比較未必有意義，不應賴以作為評估本集團表現的指標。

如在本集團的投資物業、發展物業及酒店發生意外、傷亡或違禁活動，可能會對本集團的聲譽造成重大不利影響並導致本集團須承擔責任。

酒店等公共場合存在發生意外、受傷或違禁活動的固有風險。一項或以上的意外、受傷或被禁止活動如在本集團的任何投資物業、建築地盤或酒店發生，可能令本集團在物業買家及酒店賓客心目中的聲譽產生不良影響、品牌受損、整體租金以及酒店入住率下降，並使本集團須推行額外的安全措施而導致成本增加。此外，倘若本集團的投資物業、建築地盤或酒店發生意外、傷亡或違禁活動，本集團可能需要承擔支付成本、損失及罰款的責任，導致我們的營運亦有可能暫停的風險。本集團目前投保的財產及責任保險或未能對該等損失提供充分或任何保障，而本集團亦未必能夠於毋須增加保費及免賠額或降低保障水平的情況下續保或投購新的保險，或根本無法續保或投購新的保險。

未能履行任何環保責任可能會令本集團承擔責任。

本集團須遵守範圍廣泛及日益嚴格的環保法律、法規及法令，如有違反該等法律、法規及法令將被罰款，亦可能有被政府當局下令關閉任何未有遵守要求其停止或糾正導致環境損害的若干活動之政府命令的建築地盤的風險。此外，人們的環保意識日漸提高，本集團有時候可能被期望達到比現行環保法律及法規的要求更高的標準。本集團已採取多項環保措施，包括對本集團的物業建築項目進行環境評估及聘用具有良好環保及安全記錄的承建商，並要求他們遵守有關環保及安全的相關法律及法規，惟有關措施可能無效。此外，本集團不能保證日後不會有更嚴格的環保規定實施。若本集團未有遵守現有或日後的環保法律及法規或未能符合公眾對環保事宜的期望，本集團的聲譽可能受損，或本集團可能須支付罰款或採取補救行動，本集團亦可能須暫停營業，任何一項皆可能會對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

### 有關中國及香港的風險

中國及香港的政治及經濟政策及環境的轉變，可能會對本集團的業務及前景造成不利影響。

香港及中國一直並將繼續為本集團的主要營運基地及市場。儘管中國政府自一九七八年以來一直推行經濟改革以將其經濟由計劃經濟轉變為市場經濟，中國經濟的相當大部分仍在政府的各種控制下運作。透過實施產業政策及其他經濟措施，例如對外匯、稅務及外商投資方面的管制，中國政府對中國經濟的發展施加相當大的直接及間接影響力。中國政府進行的許多經濟改革屬前所未有或試驗性質，預期將隨時間而完善及改進。其他政治、經濟及社會因素亦可能令改革措施進一步調整。此完善及調整過程可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

本集團日後可能主要依賴本集團的附屬公司、聯營公司及共同控制公司支付的股息應付本集團的現金及融資需要。

本公司為一家控股公司，並將依賴其附屬公司、聯營公司及共同控制公司支付的股息以應付現金需求，包括償還本集團可能產生的任何債務所需的款項。本集團的附屬公司、聯營公司及共同控制公司的若干債務工具可能有條文限制其就其股本權益向本集團支付股息或其他分派的能力。此外，適用法律、規則及法規僅允許本集團的若干綜合入賬實體自其保留盈利(如有)中派付股息，而保留盈利乃根據適用法律及會計標準釐定。根據相關法律及有關公司章程條文的規定，本集團在中國的附屬公司須每年預留若干百分比的除稅後溢利(基於中國會計準則計算)作為儲備金。因此，本集團的所有中國實體將其部分收益淨



---

## 風險因素

---

額轉撥予本集團的能力均受到限制。該等受限制儲備不可作現金股息分派。對本集團的附屬公司、聯營公司或共同控制公司向本集團支付股息的能力的任何限制，可能會對本集團增長、派付股息或為業務提供資金及經營業務的能力造成重大不利的限制。

有關間接轉讓中國居民企業股權的稅務處理存在不確定性。

國家稅務總局（「**稅務總局**」）於二零零九年十二月十日頒發《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「**國稅函698**」），自二零零八年一月一日起追溯生效。根據國稅函698，當非中國投資者按國稅函698所載的條件透過轉讓其於非中國控股公司的權益間接轉讓中國居民企業權益（「**間接轉讓**」）時，非中國投資者須向相關中國稅務機關報告有關間接轉讓。根據「實質重於形式」的原則，如中國稅務機關認為間接轉讓缺乏合理商業目的，則可能否定非中國控股公司的存在及就應佔資本收益計徵中國企業所得稅（「**企業所得稅**」）。國稅函698亦規定，倘一間非中國居民企業按低於公允價格將其於中國居民企業的股本權益轉讓予其關聯方，有關稅務機關有權對交易的應課稅收入作出合理調整。

於二零一五年二月三日，稅務總局頒發《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（「**公告七**」），取代國稅函698內若干有關間接轉讓的條文。公告七擴大可能須繳付企業所得稅的中國資產間接轉讓的適用範圍及提供因應情況的更詳盡指引，即若干有關間接轉讓被視為缺乏合理商業目的，並因此被視為規避中國稅收的情況。國稅函698項下非中國投資者的有條件申報責任由轉讓人、承讓人或被轉讓的中國居民企業自願申報所取代。此外，倘間接轉讓須繳付企業所得稅，除非轉讓人已根據公告七向中國稅務機關報告有關交易，承讓人有責任就轉讓所得代扣代繳稅項。如轉讓人為非中國居民，稅務機關將對應佔資本收益按10%徵收企業所得稅（倘轉讓人被視為中國稅收居民，適用企業所得稅率則可能為25%）。

國稅函698及公告七會否應用於本集團可能實行的中國居民企業的股權的間接轉讓視乎中國稅務機關的最終決定。倘有關交易須按國稅函698及公告七而繳稅，本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景可能受到重大不利影響。長和集團已與中國稅務機關就公告七如何應用於「**歷史及重組**」所述的房地產業務合併及本公司上市展開討論。然而，如「**歷史及重組**」一節概述的稅務彌償契約所說明及其中的限定，本公司就房地產業務合併、實物分派及分拆上市將產生的相關稅項已獲長和集團作出彌償保證。有關稅務彌償契約及稅務彌償限制（包括最低索賠額和最高彌償金額）的進一步詳情，請參閱「**歷史及重組**」。

---

## 風險因素

---

中國分派股息適用的中國預提所得稅率存在不確定性。

企業所得稅法規定，稅率為10%的預提所得稅適用於中國居民企業應付「非居民企業」投資者的股息及其他分派。非居民企業為於中國沒有機構或場所的非中國企業，或其於中國有機構場所但相關股息或其他分派並非與該些機構或場所相關。然而，根據中國內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排（「安排」），倘符合若干規定，中國居民企業應付予非居民股息受益所有人的股息可享降至5%的預提所得稅率。

本集團是否繼續獲中國稅務機關確認為合資格享受優惠預提所得稅率存在不確定性。倘安排被視為不適用於本集團中國企業向本公司最終持有的各香港控股公司支付的股息，即適用的預提所得稅稅率為法定稅率10%而非5%，便會對本集團業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

本集團的業務受中國法律制度以及其法律及法規的不確定性影響。

本集團的核心業務及業務運作均在香港及中國進行。本集團於中國的業務正不斷增長而其對本集團營業額及溢利的貢獻預期將會增長。本集團於中國的業務受適用於外商在中國投資的中國法律及法規所規限。中國法律制度是以成文法為基礎的民法體系。其與普通法體系不同，在判決新案時，以往判決作為先例的價值有限。此外，中國成文法多為大原則，須由執法部門作出詳細詮釋，以供其應用及執行。中國頒佈法律及法規方面有重大進步，該等法律及法規處理經濟體系中不同參與者的業務及商業事務，涉及外商投資、企業組織及治理、商業交易、稅務及貿易。新法律的頒佈、現有法律的變動及以國家法律廢除地方法規，可能對本集團的業務及前景有負面影響。此外，由於相關規則及法規的不同執法部門牽涉其中，加上過往法院的決定及行政裁決不具約束力，故在目前的法律環境下，中國法律及法規的詮釋及執行涉及重大不明朗因素，可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

貨幣兌換的限制或會對本集團有效利用以人民幣計值的部分收益的能力造成限制。

中國政府對人民幣與外幣之間的兌換以及將外幣匯出中國施加管制。本集團在中國的所有業務均以人民幣計值。本集團的中國附屬公司、聯營公司及合資企業必須將其人民幣兌換為外幣方可向本集團支付現金股息或償還其以外幣計值的債務。根據現有中國外匯法規，經常項目下的付款可以在符合特定程序要求的情況下以外幣支付而毋須事先取得國家外匯管理局批准。



---

## 風險因素

---

然而，凡將人民幣兌換為外幣並匯出中國以進行資本項目下交易，例如將在中國的股本投資匯返本國及償還以外幣計值的貸款本金額，則須獲相關中國政府機關批准。對資本賬目下的外匯交易的有關限制亦影響到本集團為中國業務提供資金的能力。此外，將資金轉撥本集團的中國附屬公司、聯營公司及合資企業，如屬增加註冊資本，須獲中國政府當局批准，如屬股東貸款，則須獲中國政府當局批准及向其登記（如本集團的中國附屬公司、聯營公司及合資企業獲得的現有外商投資批文允許任何該等股東貸款）。這些對本集團及本集團的中國附屬公司、聯營公司及合資企業之間的資金流動限制可能會對本集團應對不斷變化的市場環境的能力造成限制，可能對本集團業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

**本集團的前景或會因沙士重臨或爆發其他傳染病（例如H1N1及H3N2甲型流感及H5N1禽流感）及天災而受到不利影響。**

嚴重急性呼吸系統綜合症（沙士）重臨或本集團經營所在的地區爆發任何其他傳染病（例如H1N1及H3N2甲型流感及H5N1禽流感），可能會對本集團及本集團租戶的業務造成重大干擾。香港衛生署指出，於二零一五年一月，整體流感狀況持續惡化，與先前季度的高峰期相比，患病率飆升至相當高的水平，香港無法倖免於難。於二零一五年四月，香港衛生署繼續呼籲市民提高警覺預防季節性流感。

影響本集團經營所在地區的天災或其他災難性事件，如地震、洪水或惡劣天氣狀況，視乎其程度而定，可能會嚴重干擾本集團的業務經營或引致受影響地區的經濟嚴重下滑。例如，中國及若干其他國家近年經歷嚴重地震，導致大規模物業損毀及人命傷亡。無法保證本集團經營所在地區將不會發生地震或其他自然災害，及對本集團物業發展項目、資產、基建及設施造成嚴重損毀。

上述事件如有發生或會對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

### 與上市及分拆上市有關的風險

**分拆上市須待和黃方案完成方可作實，並僅會緊隨和黃方案完成。**

分拆上市須待和黃方案完成後方可作實，並僅會緊隨其後完成。和黃方案須待赫斯基股份交換完成後方可作實，並將緊隨其後完成。本集團無法保證，赫斯基股份交換及和黃方案將會完成，因兩者須待若干先決條件獲達成（或（如相關）獲豁免）後，方可作實。倘赫斯基股份交換及和黃方案並無完成，分拆上市將不會進行。

---

## 風險因素

---

股份現時並無公開市場，其流通性及市價可能波動。

上市前，股份並無公開市場，亦無既定價格。本公司已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，上市並不保證股份將出現活躍的交投市場，或有關市場即使出現，其將於上市後繼續存在，亦不保證於上市完成後股份市價不會波動。此外，本集團不能保證上市將令股份出現活躍及流通的公開交易市場。再者，股份的價格及交投量可能波動。諸如以下列舉的各種因素可能對股份的交投量及交易價格造成影響：

- 我們的營運業績的實際或預期波動；
- 關於我們或我們的競爭對手招聘主要職員或主要職員離職的消息；
- 我們所在業界宣佈具競爭力的發展、收購事宜或策略性聯盟；
- 財經分析員對盈利的估計或推薦意見的改變；
- 可能面對訴訟或監管機構調查；
- 影響我們或我們所在業界的整體經濟、市場或監管狀況或其他事態發展；
- 其他公司、其他行業的營運和股價表現以及本公司控制範圍以外的其他事件或因素；及
- 對已發行股份施加的禁售或其他轉讓限制獲解除，或本公司、控股股東或其他股東出售或被認為出售額外股份。

閣下務請注意房地產行業公司的股價曾經歷大幅波動。市場大幅波動可能會對股份市價造成不利影響。此外，證券市場不時面對價格和成交量大幅波動，而與特定公司的經營表現並沒有關係。該等市場波動也可能對股份的市價造成重大不利影響。

股東於本公司股本中的權益日後可能會遭攤薄。

為了擴張業務，本集團日後可能會考慮發售及發行額外股份或股本掛鈎證券，此舉可能會攤薄本集團每股股份的有形賬面淨值或盈利。如本上市文件「附錄七—一般資料—有關本公司的進一步資料」所述，董事會已獲授一般無條件授權，以發行總面值不超過緊隨分拆上市完成後普通股本總面值20%的股份。

### 美國持有人根據實物分派收取的股份或須繳納美國聯邦所得稅

就美國聯邦所得稅而言，根據分拆上市於實物分派收取股份的美國持有人，須將根據實物分派發行的股份視為美元股息，金額相等於收取日期股份的市價，而實物分派符合一九八六年美國稅法（經修訂）（「稅法」）第355條下的延稅待遇資格則另作別論。本公司認為，根據實物分派發行股份可能符合稅法第355條下免稅分派資格，惟根據和黃方案的有條件股份發售符合稅法第368(a)條項下重組的資格。因此，根據下文有關被動外資公司（「被動外資公司」）條例的討論，於實物分派中收取股份的美國持有人(i)於收取股份時不應確認任何收入、收益或損失，(ii)應按長和股份相關公平市值及發行股份之日的股份相關公平市值之比例在該等長和股份與實物分派下收取股份之間分配其於長和股份中的稅基，及(iii)應就股份有一個持有期，當中包括該美國持有人持有長和股份的期間。

然而，本集團或長和均不曾要求或獲取美國聯邦所得稅顧問之意見，表明有關實物分派符合稅法第355條下的資格，亦無尋求或取得美國國稅局（「美國國稅局」）裁決。無法保證美國國稅局將不會認為實物分派不符合稅法第355條下的資格，或受到質疑時將不會堅持有關意見。如採納及堅持有關意見，則美國持有人須將根據實物分派發行的股份視為美元股息，金額相等於收取日期的股份公平市值，股份的稅基相等於包括在收入中的美元金額（作為股息），股份持有期自實物分派生效日期開始。

此外，倘長和被視為被動外資公司（在持有長和股份的美國持有人應納稅的任何年度就任何美國持有人而言），有關美國股東須確認長和股份美國持有人的收益，有關收益應以普通收入繳稅，並可能須繳納額外稅款。

**本集團無法保證本上市文件所載的若干事實及統計數據準確無誤。**

本上市文件所載的若干事實及統計數據，包括關於香港、中國、歐洲及亞洲及其各自的經濟以及各自的房地產行業的事實及統計數據，乃取材自一般相信屬可靠的各份政府官方刊物及其他刊物。本集團相信該等信息來源為該等資料的適當來源，並且在選取及轉載該等資料時已合理審慎行事。本集團沒有理由認為該等資料在任何重大方面失實或存在誤導成份，或者當中遺漏任何事實致使其在任何重大方面失實或存在誤導成份。本集團或任何相關人士並無對該等資料進行獨立核實，亦不對其準確性發表任何聲明。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之間存在差異，本上市文件所載的事

---

## 風險因素

---

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作比較。此外，本集團不能保證此等事實及統計數據乃按與其他司法權區相同的基準或相同的準確程度（視情況而定）而呈列或匯輯。因此，閣下不應過分依賴本上市文件所載的事實及統計數據。

閣下應仔細閱讀本上市文件全文，且本集團極力忠告閣下不應依賴報章或其他媒體所載有關本集團及分拆上市的任何資料。

在本上市文件刊發前，報章及媒體曾刊登關於本集團及分拆上市的報道。有關報章及媒體的報道包括並無載於本上市文件的若干經營資料、財務資料、財務預測、估值及關於本集團的其他資料。今後，報章及媒體可能繼續會刊登有關本集團及分拆上市的報道。本集團概不會就任何該等報章或媒體報道或任何該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。本集團就任何該等資料或刊物的適當性、準確性、完整性或可靠性概不發表任何聲明。倘若在本上市文件以外刊物登載的任何該等資料與本上市文件所載資料不一致或有矛盾，本集團概不會就任何該等資料負責，故此閣下也不應依賴任何該等資料。

---

## 董事及參與分拆上市的各方

---

下列為董事會成員：

姓名	地址	國籍
<b>執行董事</b>		
李嘉誠先生(主席)	香港深水灣道79號	中國
李澤鉅先生(董事總經理兼副主席)	香港深水灣道79號	中國
甘慶林先生(副董事總經理)	香港花園道55號愛都大廈2座38樓C室	中國
葉德銓先生(副董事總經理)	香港大潭水塘道7號雅柏苑10樓B2室	中國
鍾慎強先生	香港春坎角環角徑16號	中國
趙國雄先生	香港舊山頂道8A號花園臺3座29B	加拿大
周偉淦先生	香港跑馬地藍塘道83號奕廬4樓	中國
鮑綺雲小姐	香港布思道1-5號栢麗園16D	中國
吳佳慶小姐	香港干德道9號李園9C	中國
<b>獨立非執行董事</b>		
張英潮先生	香港大潭水塘道7號雅柏苑5樓C2室	英國
周年茂先生	香港摩星嶺道66A	英國
洪小蓮女士	香港寶馬山道23號賽西湖大廈2樓B室	中國
馬世民先生	香港東頭灣道39號B座地下	英國
葉元章先生	香港九龍九龍塘牛津道22號	英國

有關董事的進一步詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

---

## 董事及參與分拆上市的各方

---

聯席保薦人

美林遠東有限公司  
香港  
中環  
皇后大道中2號  
長江集團中心55樓

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited  
香港  
皇后大道中1號

本公司法律顧問

*香港顧問：*  
胡關李羅律師行  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈26樓

*國際及美國顧問：*  
富而德律師事務所  
香港  
交易廣場第2座11樓

*中國顧問：*  
通商律師事務所  
中國  
北京  
朝陽區  
建國門外大街甲12號  
新華保險大廈6樓  
郵編：100022

觀韜律師事務所  
中國  
北京  
西城區  
金融大街28號  
盈泰中心2號樓17層  
郵編：100033

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



---

## 董事及參與分拆上市的各方

---

### 聯席保薦人的法律顧問

香港及美國顧問：  
年利達律師事務所  
香港  
中環  
遮打道18號  
歷山大廈10樓

中國顧問：  
北京市金杜律師事務所  
中國  
北京市  
朝陽區  
東三環中路1號  
環球金融中心  
東座20樓  
郵編：100020

### 申報會計師及核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一期35樓

### 物業估值師

有關所有估物業(不包括於英國的若干物業及於巴哈馬群島的物業)：  
戴德梁行有限公司  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈16樓

有關於英國的若干物業：  
Gerald Eve LLP  
72 Welbeck Street  
London  
W1G 0AY  
United Kingdom

Smiths Gore  
17-18 Old Bond Street  
London  
W1S 4PT  
United Kingdom

有關於巴哈馬群島的若干物業：  
CBRE, Inc.  
777 Brickell Ave.  
Suite 900  
Miami, FL 33131  
United States of America

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	PO Box 309 Ugland House Grand Cayman KY1-1104 Cayman Islands
總辦事處及香港的主要營業地點	香港 皇后大道中2號 長江集團中心 7樓
公司秘書	楊逸芝小姐 <i>LLB, FCS, FCIS</i> 香港 皇后大道中2號 長江集團中心 7樓
授權代表	葉德銓先生 香港 皇后大道中2號 長江集團中心 7樓  楊逸芝小姐 香港 皇后大道中2號 長江集團中心 7樓
審核委員會	張英潮先生 (主席) 周年茂先生 洪小蓮女士
薪酬委員會	洪小蓮女士 (主席) 李嘉誠先生 張英潮先生
合規顧問	海通國際資本有限公司 香港 德輔道中189號 李寶椿大廈22樓
主要往來銀行	Mizuho Bank, Ltd. 香港 金鐘道88號 太古廣場二座17樓

---

## 公司資料

---

三菱東京UFJ銀行  
香港  
干諾道中1號  
友邦金融中心8樓

中國銀行(香港)有限公司  
香港  
中環  
花園道1號  
中銀大廈

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港  
皇后大道中1號

三井住友銀行  
香港  
中環  
港景街1號  
國際金融中心一期7至8樓

花旗銀行  
香港  
花園道3號  
花旗銀行廣場  
花旗銀行大廈  
39樓至40樓及43樓至50樓

華僑銀行  
香港  
皇后大道中9號  
9樓

Bank of America, N.A.  
香港  
中環  
皇后大道中2號  
長江集團中心52樓

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
香港  
中環  
干諾道中3號  
中國建設銀行大廈28樓

渣打銀行(香港)有限公司  
香港  
中環  
德輔道中4至4A號

---

## 公司資料

---

開曼群島股份登記及過戶總處

Maples Fund Services (Cayman) Limited  
P.O. Box 1093  
Boundary Hall  
Cricket Square  
Grand Cayman KY1-1102  
Cayman Islands

香港股份登記及過戶處

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至1716號舖

本公司網站

**[www.ckph.com.hk](http://www.ckph.com.hk)**

(本上市文件可於本公司網站查閱。除本上市文件所載資料外，本公司網站所載其他資料不構成本上市文件的一部分)

### 歷史

本公司的前身長實於一九七二年在香港上市，本集團受惠於超過四十年的悠久及良好往績。本集團的創辦人兼主席李嘉誠先生透過投資於長實集團及和黃集團，藉此擴大本集團在香港的物業發展業務。經過四十多年來的磨礪，本集團已成為香港最具規模的住宅、寫字樓、零售、工業及酒店物業發展商之一。本集團維持以香港物業發展項目為策略重心的同時，分別於八十年代及九十年代進軍中國及海外市場。本集團亦已發展物業管理及項目管理業務，以支援其發展及投資物業。憑著本集團在物業發展與投資領域的專業知識及優勢，本集團亦已將業務範圍擴展至酒店及服務套房業務及持有上市房地產投資信託權益等領域。

### 主要里程碑

下表載列本集團於過往四十年的主要發展里程碑：

年份	主要里程碑
一九七二年	本公司的前身長實於香港上市
一九七七年	收購香港希爾頓酒店及購物中心，當時為本集團的一家五星級酒店，其後重新發展為長江集團中心
一九七八年	賽西湖大廈落成，為香港主要住宅物業發展項目，本集團擁有其中50%權益
一九七八年	香港中環的華人行重建完成，長實總部設於該址，直至一九九九年將總部遷至該年落成的長江集團中心
一九八零年	於香港金鐘的海富中心落成，為首個主要商業聯合發展物業項目之一，毗鄰港鐵金鐘站
一九八二年	於香港的香港仔中心落成，為本集團的大型屋苑
一九八五年至一九九一年	九龍紅磡黃埔花園落成，透過將前紅磡船塢重新發展成為本集團由住宅及購物中心組成的大型住宅屋苑
一九八九年	參與將位於香港鴨脷洲及觀塘的兩個前工業用地發展成本集團兩個住宅及商業發展項目，分別為海怡半島及麗港城

## 歷史及重組

年份	主要里程碑
一九九零年至一九九三年	和黃物流中心落成，位於全球最繁忙貨櫃碼頭之一香港葵涌貨櫃碼頭的多層驅動貨運配送中心
一九九五年	海濱廣場落成，為本集團在香港的雙子甲級辦公室大樓，毗鄰本集團於香港的住宅屋苑黃埔花園
一九九五年	九龍海逸君綽酒店開業，前稱為海逸酒店，為本集團首間於香港興建及管理的酒店
一九九八年	中環中心落成，為甲級商業大樓地標，具備中央核心設計，位於香港商業區的優越地段，為本集團的聯合發展項目
一九九九年	長江集團中心落成，本集團的旗艦商業大樓，為本集團首個設計創新且設置尖端科技的智能大樓，位於香港中環心臟地段
一九九九年	開設巴哈馬群島 Grand Lucayan 酒店，本集團位於巴哈馬群島的大型度假酒店，標誌著本集團的酒店發展及營運業務擴展至香港以外地區
二零零零年至二零零四年	北京東方廣場落成，位於中國北京的政治及商業心臟地段的最大型商業綜合項目之一，總建築面積為 763,482 平方米，包括購物中心、辦公大樓、服務式住宅大樓、酒店及停車位
二零零二年至二零零七年	投得港鐵將軍澳線調景嶺站的住宅及零售發展項目，並投得港鐵將軍澳線日出康城站第一、二及三期發展項目
二零零三年	置富產業信託在新加坡交易所上市
二零零五年	泓富產業信託在聯交所主板上市
二零零九年	1881 Heritage 落成，集文化旅遊、購物消閒及古蹟活化之香港新地標，是將前水警總部活化及重建的項目
二零一零年	置富產業信託在聯交所主板上市
二零一零年至二零一三年	譽天下的第一期及第二期落成，為於中國北京的住宅綜合項目
二零一一年	本集團將位於北京的北京東方廣場的權益於匯賢產業信託成立時注入該房地產投資信託，匯賢產業信託為首個於聯交所上市的人民幣計值房地產投資信託，並為首個於中國以外地區上市的人民幣計值股權證券



### 主要附屬公司

本集團為香港最具規模的物業發展商之一，在香港的市場佔有率具領導地位，業務深入中國，且遍及全球。本集團於香港、中國、新加坡、英國及巴哈馬群島發展、擁有及／或管理住宅、寫字樓、零售、工業及酒店物業。由於本集團業務以特定項目為本的性質使然，本集團成立獨立項目公司以持有、發展及營運不同項目。上市後，本集團旗下有超過1,000家公司。

上市後主要附屬公司的若干資料載於「附錄七—一般資料—有關本公司的進一步資料—附屬公司—主要附屬公司」。

### 重組

為籌備上市，我們正採取以下步驟以成立本集團：

#### 1. 註冊成立多家公司

於最後實際可行日期前，本公司及若干全資附屬公司(即Mighty State Limited、Agate Glory Limited、Novel Trend Holdings Limited、CK Property Finance Limited及New Challenge Global Limited)註冊成立。

#### 2. 長實重組

於二零一五年一月九日，長實建議根據公司條例第13部第2分部透過協議安排方式進行集團重組。長實重組已於二零一五年三月十八日完成，自此，(i)長實集團的控股公司由長實變更為長和；(ii)長實股東(若干不合資格長實海外股東除外)成為長和股東，其持股比例與其於記錄時間(即二零一五年三月十七日下午四時正)在長實的持股比例相同；及(iii)長實股份撤銷在聯交所上市，而長和股份以介紹方式在聯交所上市。

#### 3. 併購方案

##### A. 赫斯基股份交換

於二零一五年一月九日，赫斯基待售股份買方與赫斯基待售股份賣方就收購61,357,010股赫斯基股份(約佔赫斯基於當日已發行普通股的6.24%)訂立一份有條件協議。根據赫斯基股份交換協議，收購代價為長和向赫斯基待售股份賣方(或按其可能指定)發行84,427,246股新的長和股份，入賬列作繳足(換股比率為每一股購入之赫斯基股份獲取1.376股新的長和股份)。倘赫斯基待售股份買方收購61,357,010股赫斯基股份(不論單獨或連同和黃方案之完成)及長和向赫斯基待售股份賣方(或按其可能指定)發行84,427,246股新的長和股份作為代價，將(考慮到該信託一致行動方的任何

其他股份收購(如有)引致該信託須就長和發出收購守則下強制性全面收購要約的責任，赫斯基股份交換協議所涉的該61,357,010股赫斯基股份(及作為赫斯基股份交換下將予發行作為代價的長和股份相應數目)可於赫斯基股份交換協議完成前任何時候予以減少至按赫斯基交換訂約方商定的數目，以致不會產生該強制性全面收購要約的責任。

赫斯基股份交換將有條件地待多個先決條件達成(或獲豁免(若適用))後，緊接和黃計劃生效前完成。若干先決條件已於最後實際可行日期達成，以下是仍有待達成(或獲豁免(若適用))的先決條件：

- (a) 和黃方案的先決條件獲達成或豁免(視情況而定)(與赫斯基股份交換完成有關的先決條件除外)及和黃方案並未終止；
- (b) 已取得任何現有合約安排項下或根據任何監管規定所需之一切授權、登記、存檔、裁定、同意、許可及批准(包括原則性批准)，及已遵守所有監管存檔責任；
- (c) 上市委員會批准將予發行以作為赫斯基股份交換之代價的長和股份於聯交所主板上市及買賣，以及此批准於赫斯基股份交換完成前未被撤回；
- (d) 赫斯基待售股份賣方於赫斯基股份交換協議作出之保證、陳述、承諾及彌償於各重大方面仍屬真實、準確及於任何重大方面不具誤導成分；
- (e) 分拆上市之先決條件(進一步詳情載於「實物分派及分拆上市－實物分派－分拆上市的先決條件」一節)(有關赫斯基股份交換之完成及和黃方案之完成之先決條件除外)獲達成或獲豁免(視情況而定)；及
- (f) 該信託並無因赫斯基股份交換之完成(不論單獨或連同和黃方案之完成)引致須就長和發出收購守則下強制性全面收購要約的責任，或倘引致此等發出強制性全面收購要約責任，證監會執行人員已對此等責任予以豁免且已達成批准該豁免的任何條件或要求。

假設(i)自最後實際可行日期至赫斯基股份交換完成之日期，赫斯基股權並無其他變動，及(ii)根據赫斯基股份交換將予收購的61,357,010股赫斯基股份及相應將予發行

的84,427,246股新的長和股份並無減少，緊隨赫斯基股份交換完成後，和黃集團於赫斯基已發行普通股的總持股量將由約33.96%增加至約40.20%。

### **B. 和黃方案**

於二零一五年三月三十一日，和黃方案要約人根據公司條例第13部第2分部以協議安排方式向和黃計劃股東提出有條件股份交換要約，以註銷和黃計劃股東持有的所有和黃股份，作為代價，各和黃計劃股東(不合資格和黃海外股東除外)將就於和黃計劃記錄時間每持有一股和黃計劃股份獲取0.684股長和股份。根據和黃方案，倘和黃計劃獲法院批准及認許，建議於和黃計劃根據其條款生效之日(預期於二零一五年六月三日)：

- (a) 透過註銷及銷毀和黃計劃股份(即所有於和黃計劃記錄時間全部已發行和黃股份，由相關長和附屬公司持有者除外)而削減和黃的股本；
- (b) 待上述股本削減生效及緊隨其後，將增設數目相等於所註銷和黃計劃股份之新和黃股份，以將和黃的股本增回至原先金額；
- (c) 和黃將以其賬冊內因削減和黃股本引致之進賬繳付新增設的和黃股份，而該等股份將以入賬列作繳足之方式配發並發行予和黃方案要約人(長和的全資附屬公司)；及
- (d) 作為和黃計劃股份被註銷及銷毀的代價，和黃計劃股東(不合資格和黃海外股東除外)將按於和黃計劃記錄時間每持有一股和黃計劃股份獲取0.684股長和股份的比率，獲取入賬列作繳足，相互享有同等權益，並與所有其他當時已發行長和股份享有同等權益之長和股份。

和黃方案將有條件地待多個先決條件獲達成(或獲豁免(若適用))後，緊隨赫斯基股份交換完成後及緊接房地產業務合併完成前完成。若干先決條件已於最後實際可行日期達成，以下是仍有待達成(或獲豁免(若適用))的先決條件：

- (a) 法院認許和黃計劃(不論有否經修改)並確認和黃計劃中載明削減股本的建議，且由公司註冊處處長登記法院命令的正式文本及分別符合公司條例第230條第(2)款及第(3)款的記錄和申報表；

- (b) 上市委員會批准作為和黃計劃之代價而將予發行的長和股份於聯交所主板上市並批准買賣，且該項批准在和黃計劃生效之前未被撤回；
- (c) 赫斯基股份交換完成已發生；
- (d) 分拆上市的全部先決條件（進一步詳情載於「實物分派及分拆上市－實物分派－分拆上市的先決條件」一節）獲達成（或獲豁免（若適用））（與和黃方案之完成有關的先決條件除外）；
- (e) 已從具管轄權的政府或監管機構取得或已於具管轄權的政府或監管機構作出和黃方案及其落實所必需的一切適用的存檔、通知和豁免，以及適用的反壟斷或類似法律及法規項下的任何等候期已告屆滿或終止（如適用）；及
- (f) 已經取得任何現有合約安排（包括貸款及其他融資文件）或監管規定項下有關和黃方案所需的一切其他授權、登記、存檔、裁定、同意、許可及批准（包括原則性批准），且已遵守所有監管存檔責任。

和黃方案完成後，(i) 和黃將成為長和的全資附屬公司，及(ii) 和黃股份撤銷在聯交所上市，而根據和黃計劃將予發行作為代價的長和股份將在聯交所上市。

#### 4. 房地產業務合併

為籌備上市，於股份開始在聯交所買賣之前，本集團已採取或將採取一系列完成前及重組步驟。據此，長和集團及／或和黃集團現時旗下經合併房地產業務的權益將重組至本集團旗下。重組步驟包括：

- (a) 若干經合併房地產業務公司的股份將根據重組協議重組以組成本集團之一部分；及
- (b) 若干經合併房地產業務公司於完成（定義見下文）時結欠長實集團或和黃集團的貸款將根據重組協議及指定貸款購買協議轉讓至本集團。

有關重組步驟的進一步詳情載列如下。

### A. 指定貸款購買協議

於二零一五年五月五日，本公司與長和、長實的一家全資附屬公司及和黃的一家全資附屬公司訂立指定貸款購買協議，據此，本公司有條件同意接納該等附屬公司於完成時轉讓若干經合併房地產業務公司結欠長實集團及和黃集團的若干附息貸款（「指定貸款」）。

#### (1) 於指定貸款購買協議下指定貸款轉讓完成的條件

於指定貸款購買協議下，指定貸款轉讓完成須待以下概述之條件獲達成（或獲豁免（若適用））後方可作實：

- (a) 達成（或獲豁免（若適用））完成重組協議交易之條件（如下文「一重組協議」所述），除有關達成（或獲豁免（若適用））完成指定貸款購買協議之條件外；及
- (b) 長實集團及和黃集團有關成員公司以及長和於指定貸款購買協議作出之保證於各重大方面仍屬真實、準確及於任何重大方面不具誤導成分。

上述第(a)項條件不可獲豁免。本公司有權全部或部分豁免上述第(b)項條件。待上述條件獲達成（或獲豁免（若適用））後，指定貸款轉讓將與重組協議交易（定義見下文）同時完成（於本節「歷史及重組」內統稱「完成」），並將於上市日期緊隨和黃計劃生效後及於實物分派完成前落實（於本節「歷史及重組」內稱為「完成日期」）。

#### (2) 代價

轉讓指定貸款的代價相等於完成日期之指定貸款未償還本金金額，另加直至完成日期（不包括該日）任何未付應計利息，合共將為550億港元。

#### (3) 代價的償付

於完成時，轉讓指定貸款的總代價將以本公司向長和開出本金金額為550億港元的承兌票據（「指定貸款承兌票據」）之方式償付。有關承兌票據將於完成日期後第五個營業日或之前（「支付日期」）以現金支付方式償付，且為不附帶利息（除於支付日期後仍然未付的任何金額外，自其後直至所有未償還金額支付日期止將按一個月的香港銀行同業拆息之利率另加1%年利率支付利息）。本集團已與一群貸款人訂立兩份金額合共不少於550億港元或其等值的貸款融資（「貸款融資」），其所得款項將用作償付指定貸款承兌票據。



### (4) 擔保

長和將為長實集團及和黃集團有關成員公司履行其各自於指定貸款購買協議項下或根據該協議的責任提供擔保。

### (5) 聲明及保證以及有關負債

指定貸款購買協議載有長實集團及和黃集團有關成員公司個別作出的聲明及保證，以及長和作出的聲明及保證，惟須受限於限制。長實集團及和黃集團有關成員公司以及長和在指定貸款購買協議、重組協議及稅項彌償契據（分別於下文「**一重組協議**」及「**一稅項彌償契據**」進一步詳述）項下負債總額的最高金額為 70 億美元。

## B. 重組協議

於二零一五年五月五日，本公司及本公司若干附屬公司與長實集團及和黃集團若干成員公司及長和訂立重組協議，據此：

- (a) 於若干經合併房地產業務公司的股份及／或其他權益將重組以組成本集團之一部分（「**經合併房地產業務公司股份重組**」）；及
- (b) 若干經合併房地產業務公司於完成時結欠長實集團及和黃集團之貸款（除指定貸款外）將轉讓至本集團（「**重組協議貸款轉讓**」）。

以上第 (a) 及 (b) 項中的交易統稱「**重組協議交易**」。

重組協議的主要條款及條件概述如下。

### (1) 重組協議交易完成的條件

重組協議交易完成須待以下概述之條件獲達成（或獲豁免（若適用））後方可作實：

- (a) 和黃計劃已生效；
- (b) 取得任何現有合約安排項下有關重組協議項下擬進行交易所需之一切授權，及已遵守所有監管存檔責任；
- (c) 長實集團及和黃集團有關成員公司及長和於重組協議作出之保證（統稱「**長和保證**」）於各重大方面仍屬真實、準確及於任何重大方面不具誤導成分，且經合併房地產業務公

司整體上概無因任何長和保證不屬真實、準確或具誤導成分而產生任何重大不利變動或影響；

- (d) 長實集團及和黃集團有關成員公司概無嚴重違反重組協議任何條款，致使經合併房地產業務公司整體上出現任何重大不利變動或影響；及
- (e) 達成(或獲豁免(若適用))完成指定貸款轉讓之條件，除有關達成(或獲豁免(若適用))完成重組協議交易之條件外。

第(a)及(e)項的條件不可獲豁免。本公司有權整體上或就任何特定事宜全部或部分豁免任何上述(b)至(d)項的條件。

待上述條件獲達成(或獲豁免(若適用))後，重組協議交易將與指定貸款轉讓同時完成，並將於上市日期緊隨和黃計劃生效後及緊接實物分派完成前完成。

### (2) 代價

#### (i) 經合併房地產業務公司股份重組之代價

經合併房地產業務公司股份重組之代價將相等於完成日期經合併房地產業務公司普通／一般股東應佔的資產淨值總額，乃根據(i)於二零一五年三月三十一日相關經合併房地產業務公司普通／一般股東應佔未經審核綜合資產淨值及(ii)經長和及本公司同意自二零一五年四月一日起至緊接完成日期前當日期間相關經合併房地產業務公司普通／一般股東應佔未經審核綜合資產淨值之估計變動而釐定。

#### (ii) 重組協議貸款轉讓之代價

重組協議貸款轉讓之代價將相等於於完成日期有關貸款的未償還本金總額(及(如適用)另加直至完成日期(不包括該日)的任何未付應計利息)。

### (3) 代價償付

重組協議交易的代價總額將由本公司向長和開出承兌票據(「重組承兌票據」)之方式償付，本公司按該承兌票據結欠長和的債務將於完成時透過由本公司向長和發行一股新股份(入賬列作以溢價繳足)之方式償付，該溢價相等於承兌票據之本金金額減1港元(即一股股份之面值)。

### (4) 轉移經濟利益

對透過若干經合併房地產業務公司直接或間接持有的權益進行重組，從而組成本集團之一部分（特別是包括若干發展協議、合資企業協議、股東協議及其他與第三方訂立的類似協議及附屬文件（統稱「房地產協議」）（「第三方協議」）之權益），需要取得第三方同意（「第三方同意」）。倘有關經合併房地產業務公司無法於完成日期前十個營業日或之前取得所需的第三方同意以達致本公司滿意（「經合併房地產業務指定公司」），長和集團及和黃集團有關成員公司將根據重組協議，自完成日期起至相關經合併房地產業務指定公司的重組協議交易餘下步驟完成及生效之日，即為(a)完成日期後五個營業日（就於完成日期前十個營業日內取得第三方同意的經合併房地產業務指定公司而言）或(b)取得有關第三方同意之日期後五個營業日（就於完成日期或之後取得第三方同意的經合併房地產業務指定公司而言）（「有效期」），將有關經合併房地產業務指定公司的經濟利益及其他權利及責任轉移至本集團（「合約安排」）。

合約安排將包括（其中包括）長和集團及和黃集團的相關成員公司於有效期內促使向本集團支付相等於經合併房地產業務指定公司所附帶、產生或將產生並且屬於長和集團及和黃集團相關成員公司的經濟利益（包括來自第三方協議的收益及其他收入以及相關物業權益或發展權益）的款項。於有效期內，(a)本集團將採取所有必要的步驟及行動，以致使履行長和集團及和黃集團的相關成員公司以及經合併房地產業務指定公司於相關第三方協議下一切責任及承諾，及(b)長和集團及和黃集團的相關成員公司將根據本集團的指示行使其於經合併房地產業務指定公司的所有權權益所附帶的一切投票權利及權力（包括提名經合併房地產業務指定公司的董事的權利）。

### (5) 聲明及保證以及有關負債

重組協議載有長實集團及和黃集團有關成員公司個別作出的聲明及保證，以及長和所作出的聲明及保證，惟須受限於限制。

本集團不能於重組協議項下提出申索，除非各項申索超過1億2千萬美元。長實集團及和黃集團有關成員公司以及長和於指定貸款購買協議、重組協議及稅項彌償契據之總負債（於下文「**稅項彌償契據**」進一步詳述）的最高金額為70億美元。

(6) 擔保

根據重組協議：

- (a) 長和同意為長實集團及和黃集團履行其各自於重組協議項下或根據重組協議的責任提供擔保；及
- (b) 本公司同意為本集團有關成員公司履行其於重組協議項下或根據重組協議的責任提供擔保。

(7) 承諾

根據重組協議，本公司將盡一切合理努力促使，自完成起（若為經合併房地產業務指定公司，自相關經合併房地產業務指定公司重組成為本集團一部分完成起）解除長和集團旗下全部成員公司於房地產協議項下的所有責任及就經合併房地產業務公司的責任作出的所有擔保及彌償，且在該等責任、擔保及彌償獲解除前，本公司將就該等長和集團旗下成員公司因上述房地產協議項下責任、擔保及彌償於完成後期間產生或應佔的一切在房地產協議項下的負債向該等長和集團旗下成員公司作出彌償。

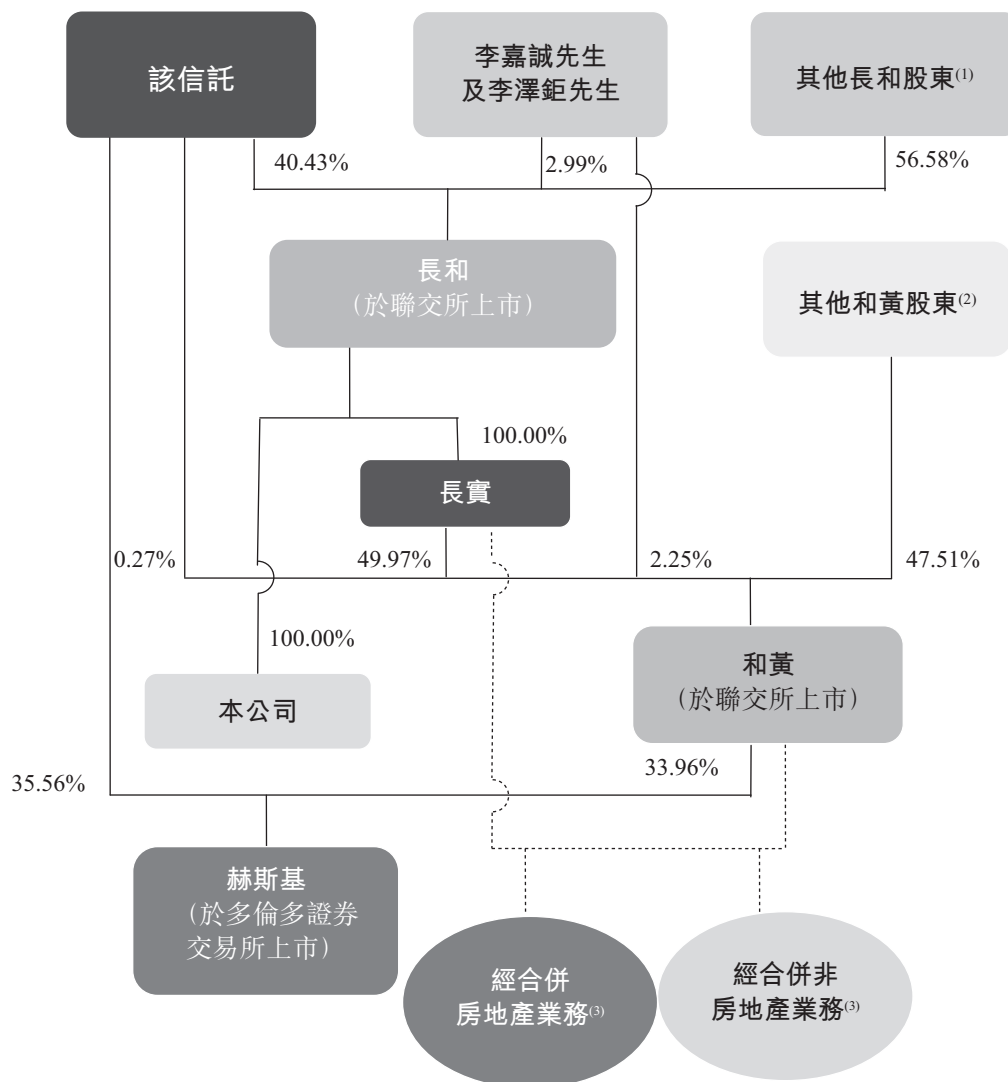
**C. 稅項彌償契據**

於二零一五年五月五日，本公司與長和、長實及和記訂立一項稅項彌償契據（「**稅項彌償契據**」），據此，長實及和記個別契諾（以完成發生為條件及受限於限制），彌償及支付長實集團及和黃集團於房地產業務合併前各自擁有之經合併房地產業務公司之若干稅項負債，包括（其中包括）於完成或之前發生之事件所引起或於完成或之前就任何應計收益的稅項負債或因完成前重組、指定貸款轉讓、重組協議交易、實物分派或分拆上市所引起的該等稅項負債。長和同意為長實及和記履行其各自於稅項彌償契據項下的責任提供擔保。

本集團不能就長實及和記（「**彌償方**」）各自於稅項彌償契據項下所作的契諾及彌償保證提出申索，除非針對該彌償方的申索超過1億2千萬美元。長實集團及和黃集團有關成員公司以及長和於指定貸款購買協議、重組協議及稅項彌償契據之總負債的最高金額為70億美元。

併購方案及分拆上市前的企業架構

以下為長和、長實、和黃、赫斯基及本公司於最後實際可行日期的簡化企業架構：

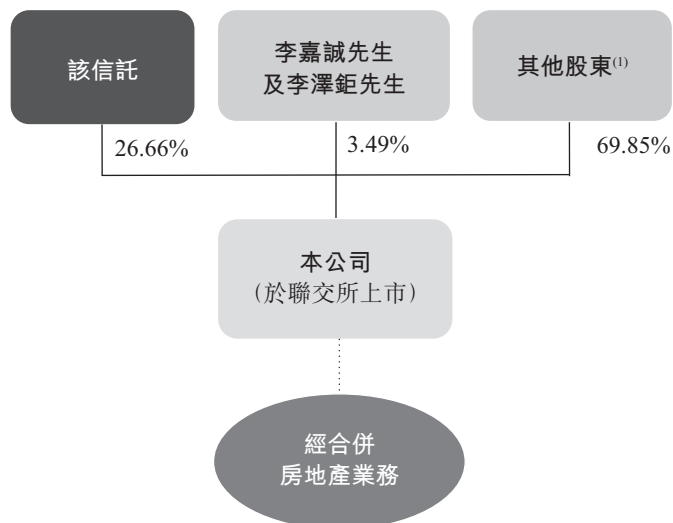


附註：

- (1) 其他長和股東包括若干長和的核心關連人士，其中包括若干長和董事（李嘉誠先生及李澤鉅先生除外），於上市規則下彼等將不被視作長和的公眾股東。
- (2) 其他和黃股東包括若干和黃的核心關連人士，其中包括若干和黃董事（李嘉誠先生及李澤鉅先生除外），於上市規則下彼等將不被視作和黃的公眾股東。
- (3) 房地產業務合併前，經合併房地產業務及經合併非房地產業務為長和集團及和黃集團共同及／或個別擁有的業務。
- (4) 由於約數，部分百分比數字相加未必等於總數。

### 緊隨該等方案及上市完成後的企業架構

本集團緊隨該等方案及上市完成後的簡化股權及企業架構載列如下：



附註：

- (1) 本公司的其他股東包括若干本公司的核心關連人士，其中包括若干本公司董事（李嘉誠先生及李澤鉅先生除外），於上市規則下彼等將不被視作本公司的公眾股東。
- (2) 於最後實際可行日期（假設該等方案已完成）本集團非全資附屬公司的若干資料詳情載於「附錄七—一般資料—有關本公司的進一步資料—附屬公司—非全資附屬公司」。



本節及本上市文件其他章節載有有關香港經濟、中國經濟及我們所經營之行業的若干資料。本節所載資料根據公開資訊及專業意見調查準備，並主要作為市場調查工具而編製。董事相信本節所載資料來源為有關資料的適當來源，並已合理審慎轉載相關資料。董事並無理由相信相關資料屬不實或誤導，或遺漏任何重大事實導致相關資料不實或誤導。本節所載編製資料並未經本公司或任何相關人士的獨立驗證，且他們均未就其準確性作出任何聲明，於作出或避免作出任何投資決策時不得倚賴該等資料。

### 資料來源

本上市文件引用香港旅遊發展局、香港會議及展覽拓展部、差餉物業估價署、香港土地註冊處、中國國家統計局、環亞經濟數據有限公司(「CEIC」)、中國指數研究院、中國國家旅遊局(「國家旅遊局」)、英國稅務海關總署、全英房屋貸款協會、聯合國貿易和發展會議(「聯合國貿發會議」)、彭博、仲量聯行及其他調研來源編製的材料。本公司、董事或聯席保薦人均未委託該等調研來源編製該等材料以於本上市文件中用作引證。我們所用的資料為廣泛可得的定期出版物及／或各調研來源編製的數據滙編。調研機構編製報告時採用其自身的內部標準參數及假設。

董事確認，經適當查詢後，自上述來源刊發日以來，市場資料並無出現可能會限定、否定或對本節所載資料造成不利影響的重大不利變動。

### 香港房地產市場概覽

鑑於香港的地理位置、完善的法律制度及其作為中國門戶城市的重要性，香港是其中一個世界領先的金融及貿易中心。它是世界上最自由的經濟體之一，與全球商業週期高度融合。根據聯合國貿發會議二零一四年全球投資報告，香港是亞洲第二大的外國直接投資地，二零一三年全球外國直接投資流入總額為770億美元。根據CEIC，於二零零九年至二零一四年度期間，香港本地生產總值及人均本地生產總值錄得6.2%及5.4%的複合年增長率，分別達22,460億港元及310,113港元。於二零零九年至二零一四年底期間，香港錄得平均2.7%的實際本地生產總值增長率。

過去數年期間，香港房地產市場(包括住宅物業及商用物業市場)受到多種因素影響。這些因素包括但不限於相對有限的土地供應、持續上升的建築成本、相對較低的利率、本地及中國內地居民持續增長的房屋需求、不斷增強的消費力以及穩定的營商環境。香港政府及香港金融管理局亦已實施一系列的政策及規例以減慢住宅物業市場增長以及物業價格上漲並抑制物業投機。這些政策及規例包括增加按揭首期及於特定期間進行的物業銷售追加印花稅或針對外國買家或現有物業業主購置物業追加的印花稅。

## 行業概覽

香港政府於二零一五年香港政府施政報告中指出，政府有意加快興建公共房屋及公共租住房屋（「公屋」）並在不久將來增加居者有其屋計劃單位、資助出售房屋及出售公屋單位供應。香港政府亦打算繼續透過持續穩定的土地供應，以及採取若干管理措施，以維持私人物業市場的發展。香港政府將未來三至四年私營住宅單位的短期供應目標提升至74,000個，相比香港政府於二零一四年施政報告中提出未來五年68,000個單位的目標為高，同時表示未來十年住宅目標為480,000個公共及私人居所，其中40%屬私營房屋。

### 香港過往土地交易與建材及人工成本的過往價格走勢

二零零九年至二零一四年，香港土地交易的買賣合約總值由二零零九年約276億港元增至二零一零年約372億港元，並於二零一四年減至約198億港元。按交易數目計，土地交易買賣合約數目在二零零九年至二零一四年期間也有所變動，由二零零九年的2,256宗交易增加至二零一四年的2,480宗交易。下表載列按交易總值及數目計，所述期間香港土地交易買賣合約之詳情：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
土地交易買賣合約(十億港元).....	27.6	37.2	27.9	28.0	29.9	19.8
土地交易買賣合約(交易數目).....	2,256	2,788	2,756	2,478	2,147	2,480

來源：CEIC，二零零九年至二零一四年

混凝土磚、鍍鋅軟鋼及矽酸鹽水泥均屬香港建造住宅及商用物業常用的材料。根據CEIC，二零零九年至二零一四年年底期間，混凝土磚、鍍鋅軟鋼及矽酸鹽水泥的材料成本持續上漲。人工成本方面，二零零九年至二零一四年年底期間，香港所有行業的每月收入中位數亦呈上升趨勢。

## 行業概覽

下表載列所述期間混凝土磚、鍍鋅軟鋼及矽酸鹽水泥的材料成本指數及香港所有行業的每月收入中位數：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
材料成本指數－混凝土磚 <sup>(1)</sup> .....	141	151	170	175	180	189
材料成本指數－鍍鋅軟鋼 <sup>(1)</sup> .....	240	256	269	259	263	266
材料成本指數－矽酸鹽水泥 <sup>(1)</sup> .....	114	120	135	138	138	146
香港所有行業每月收入中位數 (港元) .....	10,500	10,825	11,575	12,000	12,625	13,125

來源：CEIC，二零零九年至二零一四年

附註：

(1) 每年年底數據

### 香港住宅市場概覽

二零一三年期間香港住宅市場新增供應量減少，落成量約為8,250個單位，相等於二零一二年水平的約81%及二零零九年至二零一三年年底期間每年平均水平9,684個單位的約85%。於二零一三年年末空置量微降至總存量的約4.1%，相當於約46,570個單位。

(單位數目)	小型／中型住宅單位之落成量、吸納量及空置量 <sup>(1)</sup>					(單位數目)	大型住宅單位之落成量、吸納量及空置量 <sup>(2)</sup>				
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
落成量 .....	4,740	11,970	8,320	7,730	7,310	落成量 .....	2,420	1,440	1,130	2,420	940
吸納量 .....	10,420	5,790	10,770	6,680	6,390	吸納量 .....	670	2,240	630	870	1,670
空置量 .....	38,770	43,960	40,000	38,860	38,210	空置量 .....	8,580	7,570	7,920	9,140	8,360
空置率(%)...	3.8	4.3	3.9	3.8	3.7	空置率(%)...	10.5	9.2	9.5	10.7	9.7

來源：香港差餉物業估價署

附註：

(1) 實用面積少於100平方米的單位

(2) 實用面積達100平方米或以上的單位

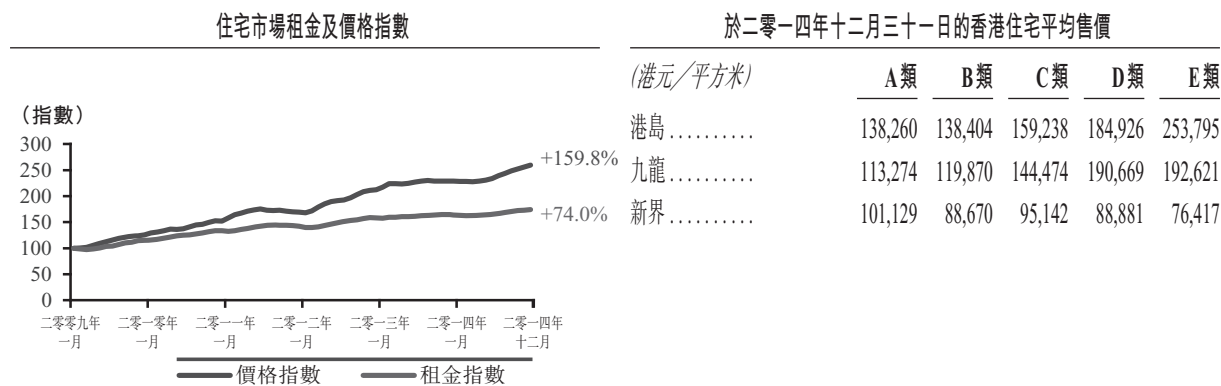
來源：香港差餉物業估價署

根據CEIC，二零零九年一月至二零一四年十二月期間住宅價格維持強勁增長，住宅價格指數及住宅租金指數分別增長約159.8%及74.0%，由於二零零八年全球金融危機後自住與投資之住宅銷售均穩步回升及增長。然而，自二零一一年以來，香港政府及香港金融管理局對香港物業市場實行多項政策及規例。於二零一一年，不同價格物業的按揭付款要求有所增加。於二零一二年，實施針對非香港永久性居民的住宅物業買家徵收15%的買家印花稅，並對少於36個月持有期內進行的轉售按10%至20%的稅率徵收額外印花稅，務求抑制投機及投資需求。於二零一三年，香港政府進一步實施政策及規例，包括針對所

## 行業概覽

有物業的買家徵收雙倍印花稅，惟屬於首次置業的買家或正在出售其僅有住宅以購買另一間住宅的永久性居民所購買的物業除外。此外，於二零一三年，一手住宅物業銷售條例生效，當中詳細載列一手住宅物業賣方需要遵守有關售樓書、價單、示範單位、交易資料披露、廣告、銷售安排、初步買賣協議的強制條文及一手住宅物業的買賣協議之規定。於二零一五年二月，香港公佈有關進一步收緊提高按揭首期的規定。

以下圖表分別載列所述期間香港住宅市場之租金及價格指數及香港住宅平均售價：



來源：CEIC，二零零九年至二零一四年

來源：CEIC，二零一四年

附註：A類－實用面積少於40平方米

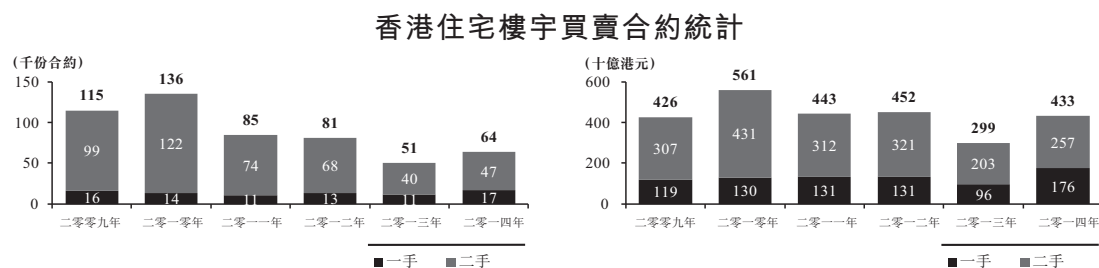
B類－實用面積40至69.9平方米

C類－實用面積70至99.9平方米

D類－實用面積100至159.9平方米

E類－實用面積160平方米及以上

由於上述的政府政策及規例，二零一三年香港住宅市場的交易量及交易價值均有所減少。根據香港土地註冊處，市場隨後於二零一四年復甦，買賣合約總數目約為64,000份，錄得價值4,330億港元，較二零一三年的同比增長分別約為25.5%及44.8%。下圖載列按合約數目及金額計，香港住宅樓宇單位的買賣合約統計：



來源：香港土地註冊處

香港住宅市場的發展商主要由若干本地發展商組成，其中包括大型已上市發展商及中小型私營公司，在土地收購、品牌認可、財務資源、價格、產品質量、服務質量及其他因素方面競爭。近年來，因著香港經濟增長產生的需求及中國移民的住宅需要，一些中國發展商亦打入市場。在准入門檻方面，物業發展一般需要強大的財務實力及營運專業經驗。按過往五年的住宅單位銷量計，本集團為香港最大的物業發展商之一。根據二零一四年本集團於香港的住宅物業合約銷售價值及香港一手住宅樓宇買賣合約總值，本集團的估計市場佔有率約為9.4%。與香港上市的物業發展商比較，根據本集團按公開數據測算，本集團於香港之物業發展收入於二零一二年、二零一三年及二零一四年各年均位列前三名。

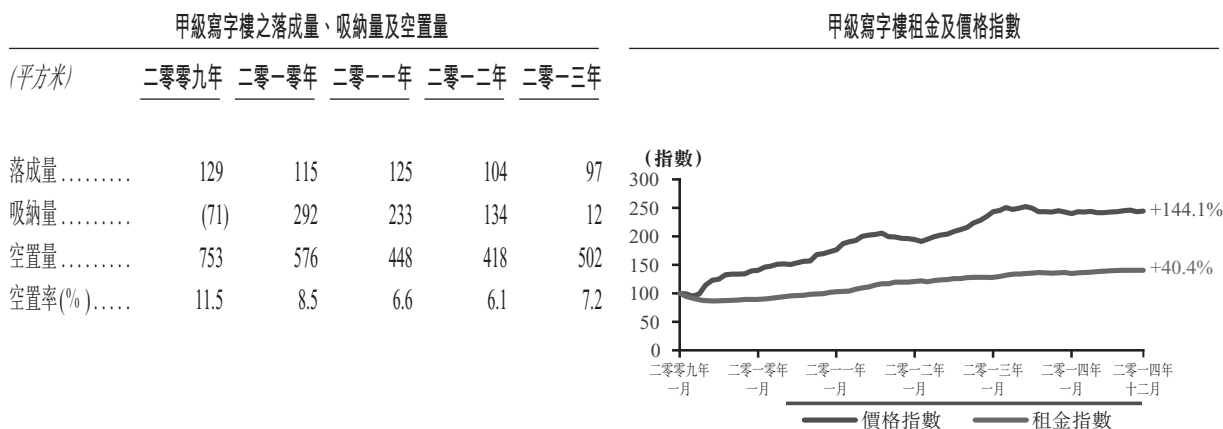
### 香港寫字樓市場概覽

作為全球性金融及貿易中心，香港寫字樓市場高度發達，有來自本地、中國及國際企業的強勁需求。香港亦屬跨國公司設立區域總部或代表辦事處以管理其亞太地區業務的熱門地點。根據香港政府調查，於二零一四年六月，香港有3,784家區域總部及區域辦事處，代表其位於香港以外的母公司。於二零一三年年底，私人寫字樓的總存量約為1,100萬平方米，其中約63%屬甲級寫字樓。

鑑於香港土地供應量有限，過往甲級寫字樓供應量一直受到限制。全球及本地經濟持續改善，推動香港甲級寫字樓需求的增長，空置率由二零零九年的11.5%降至二零一三年的7.2%。主要受惠於強勁的需求及相對有限的供應，過往數年香港甲級寫字樓出租率大幅上升。二零零九年一月至二零一四年十二月期間，CEIC編製的甲級寫字樓租金指數上升約40.4%。同期，寫字樓銷售的價格指數亦提高約144.1%，主要由於待售甲級寫字樓短缺及低利率。根據香港差餉物業估價署，二零一四年香港甲級寫字樓平均物業市場回報率為2.9%，基本符合二零零九年至二零一四年年底期間3.2%的平均物業市場回報率水平。

## 行業概覽

以下圖表載列所述期間甲級寫字樓的落成量、吸納量及空置量以及甲級寫字樓的租金及價格指數：



來源：香港差餉物業估價署

來源：CEIC，二零零九年至二零一四年

### 香港零售物業市場概覽

香港零售物業市場為全球其中一個最發達的市場，且為全球最高租金的市場之一。香港居民及大量遊客（特別是中國旅客）的高消費開支及較低的准入門檻吸引大批國際零售商進入市場。此行業於二零一三年年末總存量約為1,100萬平方米。根據香港差餉物業估價署，空置率由二零零九年的約8.7%降至二零一三年的約7.2%，並預期未來數年內保持平穩。

二零零九年一月至二零一四年十二月期間，年度零售租金指數及價格指數分別增長約62.9%及235.5%。根據香港差餉物業估價署，二零一四年香港零售樓面平均物業市場回報率約為2.4%，基本符合二零零九年至二零一四年年底期間該等樓面2.9%的平均物業市場回報率水平。



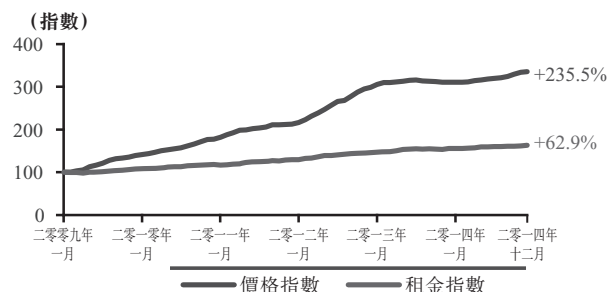
## 行業概覽

以下圖表載列所述期間私人商業零售樓面的落成量、吸納量及空置量以及租賃行業的租金及價格指數：

私人商業零售樓面之落成量、吸納量及空置量  
(平方米)

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
落成量.....	84	65	42	90	38
吸納量.....	42	135	(7)	165	(14)
空置量.....	932	844	859	752	782
空置率(%).....	8.7	7.9	8.0	6.9	7.2

零售業租金及價格指數



來源：香港差餉物業估價署

來源：CEIC，二零零九年至二零一四年

### 中國房地產市場概覽

自中國政府於一九七零年代末實行經濟改革以來，中國經濟持續大幅增長。中國於二零零一年加入世界貿易組織，進一步加快中國的經濟發展。二零零九年至二零一三年年底期間，中國國內生產總值錄得相對強勁的增長，由人民幣348,780億元增至人民幣586,670億元，複合年增長率約達13.9%，主要受惠於各種基礎行業擴張及各項宏觀經濟政策調整。根據中國國家統計局，按二零一零年第二季度國內生產總值計，中國已超越日本成為世界第二大經濟體。二零零九年至二零一四年年底期間，人均年可支配收入由人民幣17,175元增長至人民幣28,844元，複合年增長率為10.9%。

由於中國經濟快速增長以及城鎮化加速發展，房地產市場已實現強勁增長。根據中國國家統計局，二零零九年至二零一三年年底期間，房地產投資總額按約24.1%的複合年增長率由人民幣36,240億元增至人民幣86,010億元。同期，由於自住及投資需求增強，商品房銷售量價齊升。根據中國國家統計局，商品房的平均售價已由二零零九年的每平方米人民幣4,681元增至二零一三年的每平方米人民幣6,237元，而商品房的總銷售額已由二零零九年的人民幣44,360億元增至二零一三年的人民幣81,430億元，複合年增長率分別約為7.4%及16.4%。

## 行業概覽

下表載列所述期間中國物業市場的相關資料：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	零九年至 一三年複合 年增長率
房地產投資總額(人民幣十億元).....	3,624	4,826	6,180	7,180	8,601	24.1%
已落成總建築面積(百萬平方米).....	727	787	926	994	1,014	8.7%
在建總建築面積(百萬平方米).....	3,204	4,054	5,068	5,734	6,656	20.1%
已售總建築面積(百萬平方米).....	948	1,048	1,094	1,113	1,306	8.3%

來源：中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

中國政府透過實施行業政策及其他經濟措施直接及間接對中國房地產行業發展施加重大影響力，例如控制物業開發的土地供應以及管制外匯、物業融資、稅務及外國投資。自二零零九年十二月起，中國政府調整部分政策，以免物業價格快速上升，特別是若干已發展城市，包括對合資格買家實施多項限制的住房限購令，調高最低首期付款規定，調高按揭及建設貸款利率，並於若干城市引入新住房稅計劃。自二零一四年六月起，部分中國地方政府頒佈地方規例，放寬或取銷住房購買限制，以及放寬住房市場信貸政策。有關詳情，請參閱「附錄四－監管概覽」。

### 中國建材、人工成本及土地成本的過往價格走勢

原材料、燃料及動力採購價格指數(「PPIRM」)為房地產開發商預測建築成本所常用的指數。一般而言，原材料價格因經濟、政治及社會變動而每年波動。根據中國國家統計局，二零零九年至二零一三年期間，PPIRM－建築材料輕微波動，由二零零九年的101滑落至二零一三年的99。鋼材價格由二零零九年的3,910下降至二零一三年的3,600。中國生產者物價指數－水泥生產於此期間同樣有所變動，由二零零九年的95上升至二零一三年的103。城鎮房地產業從業者平均年度薪資水平由二零零九年的人民幣32,242元增至二零一三年的人民幣51,048元。下表載列所述期間中國房地產行業的PPIRM－建築材料、鋼材價格指數、中國生產者物價指數－水泥生產及房地產行業城鎮地區從業者平均年度薪資水平：

## 行業概覽

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
PPIRM-建築材料 <sup>(1)</sup> .....	101	104	108	100	99
鋼材價格指數 <sup>(1)</sup> .....	3,910	4,760	4,480	3,800	3,600
中國生產者物價指數-水泥生產 <sup>(1)</sup> .....	95	112	112	92	103
中國城鎮房地產行業從業者平均年度 薪資水平(人民幣元) .....	32,242	35,870	42,837	46,764	51,048

來源：彭博、CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

附註：

(1) 每年年底數據

二零零九年至二零一三年年底期間，中國不同級別城市住宅及商業房地產的交易地塊總面積及平均地塊價值有所增長。下表載列於所述期間中國不同級別城市的住宅及商業房地產的總交易地塊面積及平均地塊價值：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
交易地塊面積(百萬平方米) .....	822	1,220	2,640	2,861	2,919
平均地塊價值					
-用於一線城市住宅物業發展(人民幣元/平方米) .....	10,018	11,359	8,021	9,457	14,501
-用於二線城市住宅物業發展(人民幣元/平方米) .....	3,439	4,186	3,446	3,796	4,625
-用於三、四線城市住宅物業發展(人民幣元/平方米) .....	1,770	1,972	1,573	1,552	1,916
-用於一線城市商用物業發展(人民幣元/平方米) .....	8,423	11,623	17,981	16,989	29,214
-用於二線城市商用物業發展(人民幣元/平方米) .....	2,929	3,274	3,279	2,761	3,231
-用於三、四線城市商用物業發展(人民幣元/平方米) .....	1,141	1,394	1,109	1,076	1,337

來源：中國指數研究院

## 行業概覽

### 中國住宅市場概覽

二零零九年至二零一三年年底期間，商品住宅物業銷售總建築面積由 8.62 億平方米增長至 11.57 億平方米，複合年增長率約為 7.6%。中國政府已實施物業發展、房地產融資、商品房出售及樓宇租賃之多項政策及規例，對中國住宅市場氣氛產生一定影響。有關詳情，請參閱「附錄四－監管概覽」。下表載列所述期間中國住宅市場之關鍵指標：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	零九年至 一三年複合 年增長率
已落成商品住宅物業總面積(百萬平方米).....	596	634	743	790	787	7.2%
已售商品住宅物業總建築面積(百萬平方米).....	862	934	965	985	1,157	7.6%
商品住宅物業總銷售額(人民幣十億元).....	3,843	4,412	4,820	5,347	6,769	15.2%
商品住宅物業總平均售價(人民幣元/平方米).....	4,459	4,725	4,993	5,430	5,850	7.0%

來源：中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

中國住宅市場相對分散，按二零一四年合同銷售額(總額約為人民幣 75,080 億元)及已按合同售出總建築面積(總建築面積約為 11.98 億平方米)，十大發展商分別佔約 17.2% 及 10.5% 的市場。在准入門檻方面，物業發展一般需要強大的財務實力及營運專業經驗。因此，業內於經營區域內已取得經驗及市場聲譽的早期入行者及大規模企業通常相對新入行者擁有競爭優勢。有關詳情，請參閱「業務－市場及競爭」。

### 中國寫字樓市場概覽

過往數年間，受金融及資訊科技等服務相關行業驅動，寫字樓行業需求維持強勁，特別於高端物業領域，需求來自本地及國際企業。二零零九年至二零一四年年底期間，中國每年落成寫字樓之樓面面積由 1,650 萬平方米增至 3,140 萬平方米，複合年增長率約為 13.7%。

下表載列於所示期間中國每年落成的寫字樓樓面面積：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	零九至 一四年複合 年增長率
中國每年落成的寫字樓樓面面積 (百萬平方米).....	16.5	18.2	22.7	23.2	27.9	31.4	13.7%

來源：CEIC，二零零九年至二零一四年

## 行業概覽

### 本集團經營業務所覆蓋的十大中國城市概覽

下文載列本集團經營業務所覆蓋的中國十大城市物業市場概覽（按於二零一五年二月二十八日本集團項目之物業估值計算）。

#### 上海

上海為中國最發達的城市之一，力爭於二零二零年成為領先的國際經濟、金融、貿易及航運中心。其國內生產總值及人均可支配收入分別由二零零九年的人民幣15,050億元增長至二零一三年的人民幣21,600億元，及由二零零九年的人民幣28,838元增長至二零一三年的人民幣43,851元，複合年增長率分別約為9.5%及11.0%。近年來上海國內生產總值強勁增長，而零售業銷售亦進一步增長，導致零售物業發展加速。上海市住房保障和房屋管理局於二零一四年十一月公佈調整普通住宅的城市標準（首次置業買家受較寬鬆的首套房屋按揭限制）。調整後，普通住宅佔新增住宅總數百分比由5%（調整前）提高至21%；而普通住宅佔二手房產總數百分比由75%（調整前）提高至89%。調整令更多購房者可享受寬鬆的按揭條款。下表載列上海物業市場有關數據摘要：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	零九年至 一三年複合 年增長率
總人口(百萬人).....	14.0	14.1	14.2	14.3	14.3	0.5%
物業發展項目投資總額(人民幣十億元).....	146	198	225	238	282	17.9%
商品房平均售價(人民幣元/平方米).....	12,840	14,464	14,603	14,061	16,420	6.3%
已落成總建築面積(百萬平方米).....	21	19	24	23	23	2.3%
已售總建築面積(百萬平方米).....	34	21	18	19	24	(8.3%)

來源：CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

#### 武漢

武漢為華中地區重要城市之一，並由新修道路、道路拓寬及地鐵改善等積極城市規劃帶動城市化進程。其國內生產總值及人均可支配收入分別由二零零九年的人民幣4,620億元增長至二零一三年的人民幣9,050億元，及由二零零九年的人民幣18,385元增長至二零一三年的人民幣29,821元，複合年增長率分別約為18.3%及12.9%。憑藉良好的需求及強

## 行業概覽

勁的經濟基礎，住宅物業市場仍保持穩健。自二零一四年九月二十四日以來，武漢對新建商品住宅及二手房的住房限購已全面解除。此外，於二零一四年十一月，湖北省政府宣佈放寬對住宅買家使用住房公積金的限制。下表載列武漢物業市場有關數據摘要：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	零九年至 一三年複合 年增長率
總人口(百萬人).....	8.4	8.4	8.3	8.2	8.2	(0.6%)
物業發展項目投資總額(人民幣十億元).....	78	102	128	158	191	25.1%
商品房平均售價(人民幣元/平方米).....	5,329	5,746	7,193	7,344	7,717	9.7%
已落成總建築面積(百萬平方米).....	9	9	12	11	7	(6.1%)
已售總建築面積(百萬平方米).....	11	12	13	16	20	16.1%

來源：CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

### 成都

成都為中國西南地區的科技及教育、貿易及金融中心。其國內生產總值及人均可支配收入分別由二零零九年的人民幣4,500億元增長至二零一三年的人民幣9,110億元，及由二零零九年的人民幣17,589元增長至二零一三年的人民幣29,968元，複合年增長率分別約為19.3%及14.2%。儘管近期交易量下降，成都作為中國西南地區中心的地位繼續吸引移民加入不斷增長的技術和通信等第三產業，支撐住宅物業需求並為房地產市場打下堅實基礎。四川省政府於二零一五年一月二十日正式宣佈將於二零一五年底解除對全市各類住宅單位的住房限購及價格限制。下表載列成都物業市場有關數據摘要：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	零九年至 一三年複合 年增長率
總人口(百萬人).....	11.4	11.5	11.6	11.7	11.9	1.1%
物業發展項目投資總額(人民幣十億元).....	95	128	159	189	211	22.1%
商品房平均售價(人民幣元/平方米).....	4,925	5,937	6,717	7,288	7,197	9.9%
已落成總建築面積(百萬平方米).....	17	16	16	21	19	2.8%
已售總建築面積(百萬平方米).....	27	26	27	28	30	2.7%

來源：CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年



## 行業概覽

### 重慶

重慶為中國西南地區的門戶城市之一。其國內生產總值及人均可支配收入分別由二零零九年的人民幣6,530億元增長至二零一三年的人民幣12,660億元，及由二零零九年的人民幣15,749元增長至二零一三年的人民幣25,216元，複合年增長率分別約為18.0%及12.5%。於二零一四年，為響應政府確保穩定增長的目標，受貨幣供應強勁增長的支持，房地產市場呈現交易量增長。下表載列重慶物業市場有關數據摘要：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	零九年至 一三年複合 年增長率
總人口(百萬人).....	32.8	33.0	33.3	33.4	33.6	0.6%
物業發展項目投資總額(人民幣十億元).....	124	162	202	251	301	24.8%
商品房平均售價(人民幣元/平方米).....	3,442	4,281	4,734	5,080	5,569	12.8%
已落成總建築面積(百萬平方米).....	29	26	34	40	38	7.0%
已售總建築面積(百萬平方米).....	40	43	45	45	48	4.7%

來源：CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

### 東莞

東莞為位於珠江三角洲的主要工業及製造業樞紐。國內生產總值及人均可支配收入分別由二零零九年的人民幣3,760億元增長至二零一三年的人民幣5,490億元及由二零零九年的人民幣33,045元增長至二零一三年的人民幣46,594元，複合年增長率分別約為9.9%及9.0%。於二零一四年八月，東莞政府宣佈廢除價格申報制度，容許住宅樓宇更靈活定價，以及放寬住房公積金。下表載列東莞物業市場有關數據摘要：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	零九至 一三年複合 年增長率
總人口(百萬人).....	7.9	8.2	8.3	8.3	8.3	1.2%
物業發展項目投資總額(人民幣十億元).....	28	30	37	38	50	15.6%
商品房平均售價(人民幣元/平方米).....	5,881	7,310	7,717	8,486	9,066	11.4%
已落成總建築面積(百萬平方米).....	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
已售總建築面積(百萬平方米).....	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

來源：CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

## 行業概覽

### 北京

作為中國首都，北京亦為政治、文化、經濟及金融決策和行政中心，以及世界聞名的古都及現代國際化大都市。其國內生產總值及人均可支配收入分別由二零零九年的人民幣12,150億元增長至二零一三年的人民幣19,500億元，及由二零零九年的人民幣26,738元增長至二零一三年的人民幣40,321元，複合年增長率分別約為12.6%及10.8%。受發展商提供獎勵、優惠及折扣推動，房地產市場總體仍保持活躍。於二零一四年九月，北京市住房和城鄉建設委員會、財政局及稅務局聯合公佈調整以擴展普通住房的範圍，買家可享有若干物業稅務優惠。於二零一四年十二月，北京住房公積金管理中心發佈發放貸款調整政策，首次購買自住單位面積90平方米或以下的最高貸款金額增至人民幣120萬元，自二零一五年一月一日起生效。下表載列北京物業市場有關數據摘要：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	零九年至 一三年複合 年增長率
總人口(百萬人).....	12.5	12.6	12.8	13.0	13.2	1.4%
物業發展項目投資總額(人民幣十億元).....	234	290	304	315	348	10.4%
商品房平均售價(人民幣元/平方米).....	13,799	17,782	16,852	17,022	18,553	7.7%
已落成總建築面積(百萬平方米).....	27	24	22	24	27	0.0%
已售總建築面積(百萬平方米).....	24	16	14	19	19	(5.7%)

來源：CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

### 廣州

廣州為廣東省的政治、經濟、科技、教育及文化中心，位於珠江三角洲北部邊緣。其國內生產總值及人均可支配收入分別由二零零九年的人民幣9,140億元增長至二零一三年的人民幣15,420億元，及由二零零九年的人民幣27,610元增長至二零一三年的人民幣

## 行業概覽

42,049元，複合年增長率分別約為14.0%及11.1%。由於廣州並未放鬆住房限購且持續收緊按揭政策，二零一四年交易量仍然較低，尤其於偏遠地區降價現象仍屬常見。下表載列廣州物業市場有關數據摘要：

						零九年至 一三年複合 年增長率
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
總人口(百萬人).....	7.9	8.1	8.1	8.2	8.3	1.2%
物業發展項目投資總額(人民幣十億元).....	82	98	131	137	157	17.6%
商品房平均售價(人民幣元/平方米).....	9,351	11,921	12,104	13,163	15,330	13.2%
已落成總建築面積(百萬平方米).....	11	11	13	13	11	0.0%
已售總建築面積(百萬平方米).....	14	14	12	13	17	5.0%

來源：CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

### 青島

青島地處山東半島南部，為華北主要港口城市之一。其國內生產總值及人均可支配收入分別由二零零九年的人民幣4,850億元增長至二零一三年的人民幣8,010億元，及由二零零九年的人民幣22,368元增長至二零一三年的人民幣35,227元，複合年增長率分別約為13.4%及12.0%。二零一四年住宅市場仍然活躍。自二零一四年九月一日以來，青島的住房限購已全面解除，以支持住宅物業市場的穩健發展。二零一四年九月，對出售其僅有住宅以購買另一間住宅的居民的限貸令也得到放寬。下表載列青島物業市場有關數據摘要：

						零九年至 一三年複合 年增長率
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
總人口(百萬人).....	7.6	7.6	7.7	7.7	7.7	0.3%
物業發展項目投資總額(人民幣十億元).....	46	60	79	93	105	22.9%
商品房平均售價(人民幣元/平方米).....	5,576	6,576	7,495	8,056	8,435	10.9%
已落成總建築面積(百萬平方米).....	8	10	9	12	10	5.7%
已售總建築面積(百萬平方米).....	13	14	10	10	12	(2.0%)

來源：CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

### 南京

南京為長江的主要城市之一，並且為華東地區的副中心城市。其國內生產總值及人均可支配收入分別由二零零九年的人民幣4,230億元增長至二零一三年的人民幣8,010億元，及由二零零九年的人民幣24,678元增長至二零一三年的人民幣38,531元，複合年增長率分

## 行業概覽

別約為 17.3% 及 11.8%。二零一四年九月，南京市政府公佈一項計劃以鼓勵物業市場的穩健發展，其中包括通過設定於未來五年年均供應 500 公頃以上土地用於住宅物業的目標以穩定市場供應、藉由金融產品創新加強信貸支持以拓寬房地產行業融資渠道，並協調各商業金融機構加速支付住宅物業的信貸融通。南京市政府已於二零一四年九月廢除對各類住宅單位的住房限購。下表載列南京物業市場有關數據摘要：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	零九年至 一三年複合 年增長率
總人口(百萬人).....	6.3	6.3	6.4	6.4	6.4	0.4%
物業發展項目投資總額(人民幣十億元).....	60	75	87	97	104	14.7%
商品房平均售價(人民幣元/平方米).....	7,185	9,565	9,311	10,106	11,495	12.5%
已落成總建築面積(百萬平方米).....	15	10	12	17	10	(9.6%)
已售總建築面積(百萬平方米).....	12	8	8	10	12	0.0%

來源：CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

### 大連

大連為中國東北地區最發達的城市之一。其國內生產總值及人均可支配收入分別由二零零九年的人民幣 4,350 億元增長至二零一三年的人民幣 7,650 億元，及由二零零九年的人民幣 19,014 元增長至二零一三年的人民幣 30,238 元，複合年增長率分別約為 15.2% 及 12.3%。自二零一四年九月三日起，大連住房購買限制已解除，購買新建住宅物業或二手住宅物業無需住房購買資格證明，表明大連已完全解除該等限制。下表載列大連物業市場有關數據摘要：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	零九年至 一三年複合 年增長率
總人口(百萬人).....	5.8	5.9	5.9	5.9	5.9	0.4%
物業發展項目投資總額(人民幣十億元).....	58	77	111	140	171	31.0%
商品房平均售價(人民幣元/平方米).....	6,249	7,044	8,052	8,004	8,263	7.2%
已落成總建築面積(百萬平方米).....	5	6	9	8	10	18.9%
已售總建築面積(百萬平方米).....	12	12	9	11	12	0.0%

來源：CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

新加坡房地產市場概覽

新加坡房地產市場受穩固的經濟基本因素、穩定的政治及透明的商業環境所驅動。新加坡作為區域金融及商業中心的地位亦推動移民及投資者對住宅房地產的需求不斷增長，尤其在高端市場。根據CEIC，其國內生產總值由二零零九年的2,800億新加坡元增長至二零一四年的3,900億新加坡元，複合年增長率約為6.9%；而人均國內生產總值亦由二零零九年的56,111新加坡元增長至二零一四年的71,318新加坡元，複合年增長率約為4.9%。下表載列新加坡物業市場的住宅物業交易總數及住宅房價中位數：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	零九年至 一四年複合 年增長率
住宅物業交易總數.....	33,292	39,683	37,055	39,927	26,918	13,369	(16.7%)
住宅房價 (新加坡元/平方米) <sup>(1)</sup> .....	9,606	11,049	11,493	12,102	12,190	11,691	4.0%

來源：CEIC，二零零九年至二零一四年

附註：

(1) 私人非有地住宅房屋每年第四季度價格中位數

自二零零九年以來，新加坡推出一系列政策及規例，有助監管住宅市場的潛在投機行為。當二零一三年六月推出總債務償還比率框架(用於評估潛在借款人的信貸質量)時，住宅銷量減半。然而，隨著當前進行中項目及住宅房屋累積庫存可能因發展商響應市場調整而降至較低水平時，將來的供求預期將恢復平衡。

## 行業概覽

### 英國房地產市場概覽

目前英國經濟屬於發達國家中最穩定的國家之一，吸引著本土及外國投資者的興趣。根據CEIC，其國內生產總值由二零零九年的14,820億英鎊增長至二零一四年的17,910億英鎊，複合年增長率約為3.9%；而人均國內生產總值亦由二零零九年的23,806英鎊增長至二零一四年的27,770英鎊，複合年增長率約為3.1%。下表載列英國及倫敦物業市場的住宅物業交易總數及住宅平均房價：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	零九年至 一四年複合 年增長率
英國住宅物業交易總數 (千宗) <sup>(1)</sup> .....	848	879	884	932	1,067	1,226	7.7%
倫敦住宅物業交易總數 (千宗) <sup>(1)</sup> .....	95	116	115	124	145	不適用	11.2% <sup>(3)</sup>
英國住宅房價(千英鎊) <sup>(2)</sup> .....	162	163	165	163	174	189	3.1%
倫敦住宅房價(千英鎊) <sup>(2)</sup> .....	276	283	298	300	345	407	8.1%

來源：英國稅務海關總署、全英房屋貸款協會

附註：

- (1) 價值40,000英鎊或以上
- (2) 私人住宅房屋每年第四季度平均價格
- (3) 二零零九年至二零一三年的複合年增長率

英國住房市場佔經濟的重要部分，於二零一四年錄得價值40,000英鎊或以上的住宅及非住宅交易分別為1,226,460宗及112,650宗。倫敦於二零一三年的住宅物業交易總數佔整體英國市場的住宅物業交易總數約為13.6%，而在二零一四年倫敦的平均私人住宅房價為406,730英鎊，超過整體英國市場的平均私人住宅房價189,002英鎊的兩倍。由於英國大部分財富與房地產相關，英國政府已實施穩定的貨幣及信貸政策。英國房地產市場受經濟增長、就業擴大及低通脹預期支撐，展望仍然穩健。同時，新訂印花稅政策令更多人納稅率降低，預期將刺激房地產市場交易的增加。



## 行業概覽

### 酒店市場概覽

#### 香港

據香港旅遊發展局統計，於二零一四年十二月三十一日，香港總共有 72,721 間酒店客房，較於二零零九年十二月三十一日的共 59,627 間酒店客房，複合年增長率約為 4.1%。於二零一四年十二月三十一日，按客房數目計算，本集團為香港最具規模的酒店業主營運商之一。

近年來，提供日租、周租及月租選擇組合的服務套房需求亦不斷增長。這些住宿組合選擇因其靈活性且無需繳納大量初始按金兼具更為靈活的租約續約方式而具吸引力。據仲量聯行統計，由於受外籍僱員及公司偏好使用移動及臨時員工的趨勢不斷增長所驅動，二零零九年至二零一三年年底期間，香港服務套房數目的複合年增長率約為 3.9%。截至二零一三年年末，香港服務套房總數為約 16,800 套。下表載列所述期間香港酒店市場之關鍵指標：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
酒店總數.....	167	175	190	211	225	244
– 甲級高價酒店.....	27	29	32	34	34	34
– 乙級高價酒店.....	55	58	69	73	83	86
– 中價酒店.....	71	72	78	84	88	95
– 未分級.....	14	16	11	20	20	29
酒店客房總數.....	59,627	60,428	62,830	67,394	70,017	72,721
香港遊客總人數(百萬人).....	30	36	42	49	54	61
中國遊客佔百分比(%).....	60.7	63.0	67.0	71.8	75.0	77.7
客房均價(港元) <sup>(1)</sup> .....	1,023	1,165	1,356	1,489	1,447	1,473
入住率(%) <sup>(1)</sup> .....	78	87	89	89	89	90

來源：香港旅遊發展局、CEIC，二零零九年至二零一四年

附註：

(1) 即所有類型酒店的平均數

於二零一四年，受大量抵港旅客支撐，香港酒店業維持相對穩定。於二零一四年，香港共有約 6,100 萬遊客，主要為中國遊客，佔遊客總人數約 77.7%。繼二零一三年遊客到港人數同比增長約 10.2% 之後，二零一四年遊客到港人數同比增長約 13.0%；其中中國遊客增長更為強勁，繼二零一三年同期增長約 15.1% 之後，二零一四年同比增長約為 17.0%。

## 行業概覽

香港已發展成為亞洲會展中心，並且在會議、獎勵旅遊及展覽（「MICE」）市場保持強勁，從而吸引商務旅客到港，驅動酒店需求。據香港會議及展覽拓展部統計，於二零一四年，主要市場<sup>(1)</sup>的MICE過夜來港旅客人數約為180萬人，同比增長約11.1%。

附註：

- (1) 主要市場包括南北美洲、歐洲、非洲及中東、澳洲、新西蘭及南太平洋、北亞、南亞及東南亞、台灣、澳門及中國內地

### 中國

中國酒店業受中國經濟快速發展、國內休閒及商務旅客人數不斷增長、中國出口導向經濟的強勁增長及中國融入全球經濟帶動遊客人數不斷上升與十二五規劃期間中國旅遊發展規劃概述的政策支持所帶動。下表載列所述期間各類旅客的人數：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
國內旅客人數(百萬人) .....	1,902	2,103	2,641	2,957	3,262
入境旅客人數(百萬人) .....	126	134	135	132	129

來源：中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

根據國家旅遊局統計，於二零一三年年末，中國擁有11,687家星級酒店。於二零一三年評級的酒店中，約6.3%獲評五星級，而約20.2%獲評四星級。二零零九年至二零一三年底期間，中國酒店業入住率呈現相對穩定趨勢，客房平均價穩步增長。行業總體前景預期樂觀。下表載列所述期間與中國酒店業有關的主要數據：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
酒店總數 <sup>(1)</sup> .....	14,237	13,991	11,676	11,367	11,687
酒店客房總數(千間) .....	1,674	1,710	1,475	1,497	1,539
入住率(%) .....	57.9	60.3	61.0	59.5	56.0
客房平均價(人民幣元) .....	不適用	295	313	329	334

來源：國家旅遊局，二零零九年至二零一三年

附註：

- (1) 二零一零年及二零一一年酒店數目減少部分歸因於二零零八年奧運會中國酒店業繁榮發展之後的調整期

---

## 行業概覽

---

行業需求方面，國內旅遊及商務旅客為未來需求的關鍵驅動因素，而中等收入人士的需求不斷增長，或會為高端酒店帶來新的機遇。近年來，隨著各公司擴展地域分佈及中國增強對外聯繫，商務旅客人數強勁增長。此兩方面的需求有助於減輕因政府抑制奢侈品消費及服務導致的下行風險。供應方面，中國酒店市場面臨本地及國際酒店品牌的競爭，但國際酒店品牌透過其擴張計劃已繼續表明其對中國酒店市場的長期信心。

閣下務請注意，在完成房地產業務合併及組建本集團後，本集團的業務結構將有別於在完成房地產業務合併前及往績記錄期內的結構。尤其是，長實房地產集團及和黃房地產集團現時及先前已擁有權益，但現時及先前未綜合入賬至長實房地產集團或和黃房地產集團各自的財務報表的若干合資企業，將於完成房地產業務合併後綜合入賬至本集團的財務報表。因此，在完成房地產業務合併之前及截至該時間為止，本上市文件內對本集團的提述指長實房地產集團、和黃房地產集團及彼等之合資企業；而在完成房地產業務合併後，本上市文件內對本集團的提述指本公司及其附屬公司，包括長實房地產集團、和黃房地產集團及將成為本公司附屬公司的合資企業，以及其他不會被綜合入賬但仍為合資企業的合資企業權益。

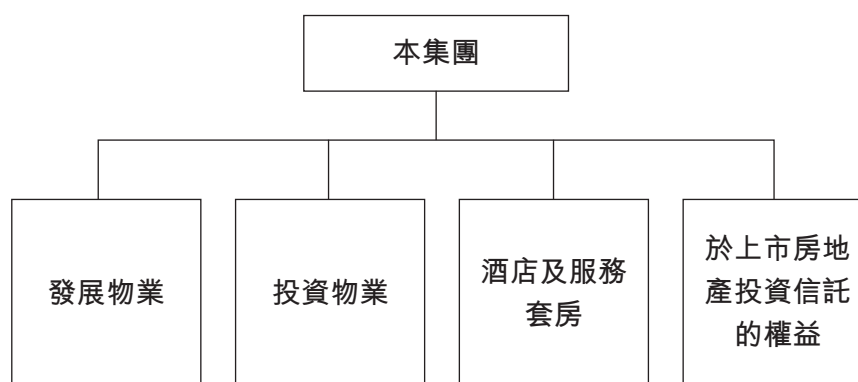
### 概覽

本集團為香港最具規模的物業發展商之一，在香港的市場佔有率具領導地位，業務深入中國，且足跡遍及新加坡及英國。自本公司的前身長實於一九七二年於香港上市以來，本集團受惠於超過40年的悠久及良好往績。

### 本集團的主要業務

本集團具備多元化實力，主要業務涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務，以及物業及項目管理。

### 本集團的物業權益



本集團的物業權益包括如下：

- **發展物業**，包括持作發展及發展中物業（包括持作出售的竣工物業）及本集團擁有發展權益的物業；
- **投資物業**，包括寫字樓、零售及工業物業以及停車位；

- 酒店及服務套房；及
- 於上市房地產投資信託的權益：包括於置富產業信託、泓富產業信託及匯賢產業信託的基金單位權益。本集團亦於ARA Asset Management (即置富產業信託及泓富產業信託的管理人的控股公司) 及滙賢房託管理有限公司 (即匯賢產業信託的管理人) 中擁有權益。

### 競爭優勢

董事認為，本集團的主要競爭優勢包括如下：

#### 香港最具規模物業發展商之一，於香港及中國擁有良好往績

本集團為香港最具規模物業發展商之一，在香港的市場佔有率具領導地位，業務深入中國，且足跡遍及新加坡及英國。本集團的總部設於香港，亦為(按二零一四年十二月三十一日而言)：

- 香港最具規模的投資物業擁有人之一，於香港、中國、新加坡及英國佔有權益的租賃物業面積合共約1.6百萬平方米；
- 香港最具規模的酒店業主營運商之一，於香港、中國及巴哈馬群島擁有超過14,600間酒店客房的應佔權益；
- 香港最具規模的物業管理人之一，於香港及中國管理約21百萬平方米的物業；及
- 香港最活躍的房地產投資信託籌辦人，籌辦香港三間上市房地產投資信託，其中一間同時於新加坡上市。

本集團於香港擁有超過40年的良好往績。於中國，本集團自一九八零年代起從事物業業務，於最後實際可行日期在21個城市經營業務。

本集團相信，基於其規模及悠久往績，本集團於香港(包括與合資夥伴(如香港鐵路有限公司及市區重建局)承建的項目)及中國城市推展大型項目方面具有競爭優勢。本集團發展的主要地標項目其中有：香港嘉湖山莊、盈翠半島、長江集團中心、中環中心及1881 Heritage，以及中國北京東方廣場。

### 多元化業務組合

本集團在發展、投資及管理物業方面的廣泛專長涵蓋不同資產類別，包括住宅、辦公樓、零售、工業、停車場及酒店物業，類型不限於單一用途發展項目或大型多用途項目，亦不限於單獨或透過合資企業及其他安排發展的項目。

本集團致力透過多元化地域分佈締造新增長。過往，本集團成功拓展業務至香港及中國以外其他地區，尤其透過新加坡及英國的優質商住發展項目。本集團全資或以主要合夥人之一發展的主要已發展或發展中的地標項目包括新加坡The Marina Bay Financial Centre及One Raffles Quay，以及倫敦Albion Riverside和Chelsea Waterfront。

憑藉多元化資產類型及地域分佈的營運基礎，本集團相信將可進一步提升其營運效益及效率，並加強風險管理能力以回應不可預見之市場變化。

### 廣泛資產組合帶來強勁經常性收入

本集團受惠於其廣泛資產組合所帶來的強勁經常性收入，包括：

- 投資物業所得租金收入；
- 酒店及服務套房所得收入；及
- 於上市房地產投資信託的權益所得分派。

本集團大部分投資物業、酒店及服務套房均由本集團自行發展。

按備考基準而言，物業租賃、酒店及服務套房業務的收益貢獻約為8,187百萬港元，佔本集團於二零一四年的備考未經審核總收益貢獻43.2%。

本集團透過經驗豐富的物業及酒店管理團隊提供積極資產管理，旗下投資物業、酒店及服務套房組合錄得強勁表現。本集團可就其投資物業組合維持高佔用率及租金收入增長，並相信其專注自行管理的酒店業務模式使本集團得以緊隨行業走勢以維持整體高入住率及房價增長。本集團一向定期進行翻新及整修，以優化其投資物業、酒店及服務套房的表現。

本集團過往曾透過房地產投資信託平台支持其整體業務策略。其所籌辦的三間房地產投資信託由專注投入的專業資產管理人管理，致力為各自的基金單位持有人締造最大回報及價值。另一方面，本集團作為物業及租賃管理人繼續管理房地產投資信託內的物業。本集團為該等房地產投資信託各自最大的基金單位持有人，並受惠於經常性分派收入及任何長遠的資本增值。

本集團相信，其雄厚及多元化經常性收入基礎為本集團奠立穩固財務根基以應對不同業務週期，並改善其信貸狀況。

### 致力優化土地儲備以平衡穩定及增長

憑藉悠久往績及財務實力，本集團得以專注於適時購進價格合適的土地。本集團一直致力積極管理其土地儲備，務求繼續按市況來配合其中期及長期發展的需要。於二零一四



---

## 業 務

---

年十二月三十一日，經合併房地產業務持有可觀規模的發展土地儲備，於香港、中國、新加坡及英國分別約為0.8百萬平方米、14.5百萬平方米、0.1百萬平方米及0.4百萬平方米。

### 嚴謹投資方針及審慎財務管理

本集團貫徹審慎理財原則以進行收購及投資。於房地產業務合併完成後，待評級機構確認，本集團預期可取得及維持優良的投資評級。

本集團一直可透過多種渠道進行融資，包括離岸及在岸銀行借款，並與眾多領先金融機構維持穩固關係。該理念及方針使本集團可以具吸引力的成本獲取融資，同時維持充裕的現金資源。

本集團堅守負債比率維持於健康水平的基本財務政策，使本集團維持穩健資金流動性可靈活及適時把握收購及投資機遇。

### 富經驗及專業的管理層具有環球視野，並致力於良好企業管治

李氏家族的環球視野及領導能力是本集團的核心實力，加上具有豐富行業經驗及專注投入的專業管理團隊輔助，是本集團的成功關鍵。於分拆上市後，本集團將繼續受惠於其核心管理團隊所提供的知識、創意、貢獻及忠誠服務。本集團相信，管理層的才識及經驗令本集團具有競爭優勢，可在業務週期中適時物色及把握業務機會，同時審慎管理風險。

本集團的專業管理層致力於良好企業管治及風險管理，並將於分拆上市後繼續在本集團內沿用相同嚴格的內部監控及企業管治方針。

### 業務策略

本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。本集團專注於尋求核心市場內具吸引力的其他投資機會，同時致力擴大其地域覆蓋面，以為股東創造穩定回報。

### 繼續專注於本集團的核心市場

於最後實際可行日期，本集團業務主要覆蓋香港、中國、新加坡及英國。本集團將按市場經營環境及業務發展步伐，繼續專注於其核心市場，並以其豐富營運經驗及專長，進一步鞏固其於香港市場的地位。本集團將繼續致力革新物業概念、優化樓宇質素及提升服

務水平，並發展多元化及優質項目以配合市況及置業需求。在中國，本集團對中國房地產市場的長遠發展仍具信心，將於具穩固經濟基調及高增長潛力的主要城市致力物業發展及投資。在新加坡及英國，本集團將繼續物色合適發展項目。

### 維持積極但審慎的土地儲備策略

以合理成本積極購進具有良好發展潛力的優質土地為經合併房地產業務之重要發展策略。本集團將繼續有效運用其於香港、中國、新加坡及英國市場以及本集團認為可為股東爭取可觀回報的其他選定地區的市場優勢及財務資源，把握有利拓展土儲的收購機會。憑藉提供多元化物業以應不同市場需求之專長與經驗，本集團將繼續致力把握合適投資機遇積極拓展香港及香港以外市場之業務。本集團未來將繼續貫徹嚴謹的土地收購方針，審慎購進土地。

### 繼續增加本集團投資物業所得經常性收入

本集團擬根據(其中包括)本集團擴張計劃、相關現金流要求、本集團財務狀況及現行市場狀況，不時評估及策略性調整其銷售及投資物業比重。本集團將繼續以大型多用途及具有商業元素的項目為目標，務求於項目落成後產生穩定及經常性收入。本集團將繼續改善其現有組合及優化其租戶基礎，以達致最高租金率及佔用率。本集團亦將評估及把握資產提升機會，致力改善整體資產表現及締造最大價值。此舉應使本集團可藉穩定經常性收入補充其物業銷售所得現金流，並發揮其物業的長期資本增值潛力。

### 提升本集團酒店及服務套房組合的規模及品牌定位

本集團將主要透過土地收購(包括目前於北角油街興建中的酒店項目)，選擇性擴大其酒店及服務套房組合，並將繼續積極管理其現有組合及提升其「海逸君綽」、「Rambler」、「海逸酒店」及「Horizon」品牌定位。本集團將與其內部酒店管理人及各自第三方酒店管理人通力合作，以達致最高房價、入住率及非客房收入，同時致力改善營運效率，提升其酒店及服務套房的價值。

### 恪守嚴謹財務管理方針

本集團將繼續對其資本使用實施審慎財務管理，有效運用資本資源以推動未來增長。本集團相信，恪守嚴謹投資及穩健財務管理方針，有利本集團迅速把握潛在的市場機會。本集團亦將審慎尋求多元化融資來源，如離岸及在岸銀行借款及國際資本市場，並繼續與眾多領先金融機構維持穩固關係。本集團將謹守「發展不忘穩健」原則，各項不同投資及財務決策均以股東長遠利益為依歸。

## 本集團的物業組合

本集團在全球擁有多元化的物業組合，包括位於香港、中國、新加坡、英國及巴哈馬群島的物業。

於二零一四年十二月三十一日，經合併房地產業務（根據房地產業務合併將由本集團持有）合共約1.6百萬平方米的租賃物業、約15.8百萬平方米的開發土地儲備（其中約14.5百萬平方米位於中國）及超過14,600間酒店客房中擁有應佔權益，並管理香港及中國約21百萬平方米的物業。

於二零一五年二月二十八日，物業估值師就本集團多元化的發展物業、投資物業以及酒店及服務套房組合作出的估值（如「附錄三－物業估值」所載）總值約4,201億港元。本集團於二零一四年十二月三十一日尚未由物業估值師進行估值的物業權益包括賬面淨值合共約11億港元由長實房地產集團持有的農地。

下表載列本集團於二零一五年二月二十八日（由物業估值師估值）的發展物業、投資物業及酒店及服務套房業務的建築面積及應佔估值。所有估值數字均源自「附錄三－物業估值」所載的物業估值報告。

	建築面積				估值			
	發展物業	投資物業	酒店	總計	發展物業	投資物業	酒店	總計
	(百萬平方米)				(百萬港元)			
香港.....	0.9	1.3	0.6	2.8	87,299	117,767	63,908	268,974
中國 <sup>(1)</sup> .....	19.7	0.2	0.1	20.0	131,412	5,260	1,770	138,442
海外								
新加坡.....	0.1	–	–	0.1	4,648	–	–	4,648
英國.....	0.6	0.0	–	0.6	7,321	304	–	7,625
巴哈馬群島...	–	–	0.1	0.1	16	–	445	461
總計.....	<u>21.3</u>	<u>1.5</u>	<u>0.8</u>	<u>23.6</u>	<u>230,696</u>	<u>123,331</u>	<u>66,122</u>	<u>420,149</u>

附註：

(1) 不包括重慶大都會廣場，該物業已於二零一五年三月二日出售給匯賢產業信託。

## 業 務

下表按所示期間，載列長實房地產集團及和黃房地產集團按業務活動及地區分部劃分的營業額，按業務分部劃分的收益貢獻及其各自合資企業及聯營公司的應佔營業額及收益貢獻，以及本集團按合併基準呈列的未經審核備考資料明細：

	長實房地產集團				和黃房地產集團				集團備考 截至 二零一四年 十二月三十一日止年度 (百萬元) (%) (未經審核)
	截至十二月三十一日止年度				截至十二月三十一日止年度				
	二零一二年 (百萬元) (%)	二零一三年 (百萬元) (%)	二零一四年 (百萬元) (%)	二零一二年 (百萬元) (%)	二零一三年 (百萬元) (%)	二零一四年 (百萬元) (%)	二零一二年 (百萬元) (%)	二零一三年 (百萬元) (%)	
(i) 營業額明細(經營活動劃分)									
附屬公司									
物業銷售.....	14,614	12,288	19,389	62.6	-	-	-	-	33,679
物業租賃.....	1,867	1,961	1,908	6.2	3,318	3,682	18.4	3,995	6,821
酒店及服務套房.....	2,350	2,368	2,213	7.1	2,221	2,196	12.3	2,230	5,564
物業及項目管理.....	361	394	528	1.7	698	798	3.9	676	542
長實房地產集團營業額/和黃 房地產集團營業額/集團備考..	19,192	17,011	24,038	77.6	6,237	6,676	34.6	6,901	46,606
聯佔合資企業的物業銷售.....	11,846	15,301	47.4	6,959	11,805	15,233	65.4	6,845	49.8
總計 <sup>(1)</sup> .....	31,038	32,312	30,997	100.0	18,042	21,909	100.0	13,746	100.0
(ii) 營業額明細(按地區劃分)									
香港.....	19,119	14,878	23,842	76.9	6,012	6,321	33.3	6,457	47.0
中國.....	11,919	16,454	5,945	19.2	11,806	14,373	65.4	5,784	42.1
海外.....	-	980	1,210	3.9	224	1,215	1.3	1,505	10.9
總計.....	31,038	32,312	30,997	100.0	18,042	21,909	100.0	13,746	100.0

### 附註：

- (1) 總計指(i)長實房地產集團或和黃房地產集團(視情況而定)及(ii)其各自攤佔合資企業物業銷售之營業額之和。長實房地產集團及和黃房地產集團各自的管理層採用此非國際財務報告準則計量方式以評估其各自的財務表現，且管理層認為此方式為長實房地產集團及和黃房地產集團用以進行內部財務及管理彙報以管理其各自業務表現的重要表現計量方式。此計量方式未被確定為國際財務報告準則規定的計量方式，且不應被視為評估長實房地產集團及和黃房地產集團各自的營業額(其按國際財務報告準則確定)的替代計量方式。

業 務

	長實房地產集團				和黃房地產集團				集團備考		
	截至十二月三十一日止年度				截至十二月三十一日止年度				截至		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十二月三十一日止年度	
(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)
收益貢獻明細 <sup>(1)</sup>											
附屬公司											
物業銷售	5,261	65.6	4,686	61.6	6,577	69.6	-	-	-	10,602	55.9
物業租賃	1,704	21.2	1,795	23.6	1,769	18.7	2,959	3,343	3,617	6,002	31.7
酒店及服務套房	931	11.6	991	13.0	952	10.1	681	692	705	2,185	11.5
物業及項目管理	124	1.6	133	1.8	154	1.6	43	13	(42)	175	0.9
總計	8,020	100.0	7,605	100.0	9,452	100.0	3,683	4,048	4,280	18,964	100.0
合資企業及聯營公司											
物業銷售	4,655	88.2	5,486	89.4	1,924	75.2	6,219	6,039	1,903	1,903	75.9
物業租賃	275	5.2	322	5.2	300	11.7	381	378	361	361	14.4
酒店及服務套房	302	5.7	281	4.6	275	10.7	259	245	244	244	9.7
物業及項目管理	45	0.9	46	0.8	61	2.4	-	-	-	-	-
總計	5,277	100.0	6,135	100.0	2,560	100.0	6,859	6,662	2,508	2,508	100.0
總計											
物業銷售	9,916	74.6	10,172	74.0	8,501	70.8	6,219	6,039	1,903	10,602	55.9
物業租賃	1,979	14.9	2,117	15.4	2,069	17.2	3,340	3,721	3,978	6,002	31.7
酒店及服務套房	1,233	9.3	1,272	9.3	1,227	10.2	940	937	949	2,185	11.5
物業及項目管理	169	1.2	179	1.3	215	1.8	43	13	(42)	175	0.9
總計	13,297	100.0	13,740	100.0	12,012	100.0	10,542	10,710	6,788	18,964	100.0

附註：

- (1) 收益貢獻指扣除利息、稅項、投資物業公平值變動、投資及金融收入前之所得以及售出投資所得溢利及其他。長實房地產集團及和黃房地產集團各自的管理層採用此非國際財務報告準則計量方式以評估其各自的財務表現，且管理層認為此方式為長實房地產集團及和黃房地產集團用以進行內部財務及管理彙報以管理其各自業務表現的重要表現計量方式。此計量方式未被確定為香港財務報告準則規定的計量方式，且不應被視為評估長實房地產集團及和黃房地產集團各自營運業績（其按國際財務報告準則確定）的替代計量方式。此外，其不可與其他公司的其他類似的該等計量方式相比較。

## 發展物業

本集團的發展物業包括持作發展／發展中物業，其中包括本集團擁有發展權益的物業。

持作發展／發展中物業指本集團持作出售的已竣工物業及正在發展及／或將予發展的物業。

本集團擁有發展權益的物業指，根據本集團與第三方訂立的與該第三方擁有的土地有關的若干聯合發展協議，已發展、正在發展及／或將予發展的物業。

本集團於二零一五年二月二十八日的發展物業組合(由物業估值師所估值)包括應佔建築面積合共約21.3百萬平方米。

## 持作發展／發展中物業

本集團在物業銷售方面擁有卓越的往績記錄，並主要發展可供出售的住宅物業。本集團在香港、中國、新加坡、英國及巴哈馬群島的持作發展／發展中物業組合包括：

- 本集團持作出售的已竣工物業；及
- 正在發展及／或將予發展的物業。

下表載列(由物業估值師所估值)於二零一五年二月二十八日本集團於本集團持作發展／發展中物業組合明細中應佔建築面積(或預計建築面積)：

	已竣工及 持作出售	正在發展 及／或將予 發展	總計
建築面積(百萬平方米)			
香港 .....	0.2	0.7	0.9
中國 .....	1.7	18.0	19.7
海外			
新加坡 .....	—	0.1	0.1
英國 .....	—	0.6	0.6
巴哈馬群島 .....	—	—	—
<b>總計 .....</b>	<b>1.9</b>	<b>19.4</b>	<b>21.3</b>



### 擁有發展權益的物業

根據本集團與第三方土地所有者訂立的聯合發展安排，本集團通常按合約義務進行發展，提供建築成本，間中亦負擔土地成本，並於該等物業竣工後有權分佔盈餘或發展溢利。

根據重組協議本集團在相關項目完成後將擁有(直接或經濟上的)權益的上述聯合發展物業項目包括，與香港鐵路有限公司、市區重建局及其他土地所有者的項目(物業項目包括環宇海灣及日出康城的緻藍天)。

### 本集團重組

為籌備上市，本集團在發展物業的權益將進行重組，以組成本集團的一部分。

本集團在合資企業中的權益(包括但不限於與第三方土地業主訂立聯合發展協議的若干長和集團發展商公司或該等發展商公司的控股公司的股權)重組以組成本集團的一部分，在某些情況下，將需要第三方(例如合資夥伴)的同意。倘本公司認為有關第三方同意在重組完成日期(預期為上市日期)或之前十個營業日無法以達致令其感到滿意之方式獲得，該等合資企業(包括相關發展商公司或其控股公司)的經濟權利及其他權利及義務將於房地產業務合併完成後根據長和集團、和黃集團及本集團訂立的安排轉移給本集團。

進一步詳情請參閱「歷史及重組－重組－房地產業務合併」。

如本公司的申報會計師所告知，從財務申報角度，就透過合約安排將有關經濟利益轉移予本集團的財政期間而言，經濟利益預期將於本公司的綜合財務報表中按猶如該等合資企業由本集團擁有，及合資企業於其中擁有發展權益的物業為本集團擁有發展權益的物業的類似方式處理。因此，倘未能及時取得上述第三方同意，本集團預期不會對本集團產生重大財務或營運影響。於房地產業務合併完成後，儘管本公司只於合約安排下對經合併房地產業務指定公司及向其提供資金的經濟利益擁有無擔保債權，本集團將繼續就履行其對發展物業的責任向長和集團將繼續在其中持有股份以待取得第三方同意涉及的經合併房地產業務指定公司提供營運及財政支援(包括提供人力及財政資源)。

主要發展物業重要資料

下表載列本集團(於二零一五年二月二十八日經物業估值師估值)之主要發展物業，其中包括持作出售之已竣工物業及持作發展/發展中物業(包括本集團擁有發展權益的物業)若干重要資料。下表出售建築面積、持作出售單位數目、停車位數目以二零一四年十二月三十一日呈列，與本集團未經審核合併資產負債表以及長實房地產業集團及黃房地產業集團最近期經審核財務報表的截至日期一致。為方便參考，下表亦呈列於二零一五年二月二十八日的物業估值(請參閱「附錄三—物業估值」)及於同日本集團應佔權益。

(i) 香港主要持作出售之已竣工物業

項目	地點	於二零一四年十二月三十一日			於二零一五年二月二十八日			物業估值報告 參考編號
		持作出售 (包括已售) 但未確認 建築面積 (平方米)	持作出售 單位數目	停車位數目	實際 竣工日期 (年份)	本集團 應佔權益	總值 (百萬港元)	
丰匯(發展權)	長沙灣	4,766 <sup>(2)</sup>	12	58	2014	100.0% <sup>(1)</sup>	460	VI-1
環宇海灣(發展權)	荃灣	41,951 <sup>(2)</sup>	651	468	2014	85.0% <sup>(1)</sup>	2,623	VI-2
緻藍天(發展權)	將軍澳	127,270 <sup>(2)</sup>	1,648	330	2014	85.0% <sup>(1)</sup>	8,590	VI-3
和城臺(多個單位)	九龍塘	5,937 <sup>(2)</sup>	48	-	1956及1965	100.0%	801	VI-4至VI-7
西九龍會	長沙灣	2,666	20	13	2013	100.0%	106	VI-15
東源街5號, 油塘地段4號餘下部分	油塘	不適用	不適用	不適用	不適用	100.0%	340	VI-17
嵐山第一期(多個單位及停車位)	大埔	26,824 <sup>(2)</sup>	427	247	2014	100.0%	2,708	VI-20
昇柏山(多個單位及停車位)	葵涌	7,669 <sup>(2)</sup>	13	74	2014	100.0%	158	VI-21
壹號名薈	何文田	8,513	27	512	2009	90.0%	537	VI-24
海逸坊(部分)	紅磡	11,725	118	122	2000	100.0%	851	VI-26
泓景臺(多個商業單位及停車位)(發展權)	長沙灣	6,073	63	191	2005	100.0% <sup>(1)</sup>	556	VI-27
峻澄(多個停車位)(發展權)	將軍澳	-	-	138	2013	100.0% <sup>(1)</sup>	126	VI-31
栢慧豪園(多個停車位)	元朗	-	-	777	2007	98.47%	361	VI-32
於香港持作出售之其他已竣工物業							571	VI-8至VI-14, VI-16, VI-18, VI-19, VI-22, VI-23, VI-25, VI-28至VI-30, VI-33至VI-38

附註：

- 本集團擁有發展權的物業而言，相關權益百分比指本集團在與土地使用訂立相應聯合發展協議的發展商公司中的應佔權益。
- 包括住宅單位的實用面積及持作出售的商業單位的建築面積。
- 表示實用面積。

業 務

(ii) 香港主要正在發展及／或將予發展的物業

項目	地點	總建築面積 (平方米)	持作出售 單位數目	停車位數目	發展 施工日期 (年份)	預售樓花 同意書日期 (年份)	估計 竣工日期 (年份)	已產生 開發成本 (百萬港元)	估計日後 開發成本 (百萬港元)	於二零一五年二月二十八日		物業估值報 告參考編號
										本集團 應佔權益	總值 (百萬港元)	
嵐山第二期	大埔	16,892	279	66	2007	2014	2015	1,104	46	100.0%	1,540	IX-1
DIVA	北角	6,606	122	-	2009	- <sup>(b)</sup>	2015	723	77	100.0%	1,323	IX-2
維港•星岸	紅磡	33,979	312個單位及 9幢房屋	227	2010	- <sup>(b)</sup>	2015	4,295	613	100.0%	5,500	IX-3
峻瀝 II	將軍澳	51,000	872	247	2010	-	2016	2,162	1,018	100.0%	2,736	IX-4
淺水灣道90號	淺水灣	6,613	11幢房屋	22	2012	-	2016	1,090	332	100.0%	3,200	IX-5
香葉道41號	香港仔	30,099	661	195	2011	-	2015	576	679	100.0%	2,405	IX-6
屏山丈量約分121地段第2129號	元朗	6,076	41幢房屋	41	2011	-	2015	409	205	100.0%	460	IX-7
悅日	紅磡	9,740	216	43	2011	2014	2015	996	297	100.0%	1,039	IX-8
牛潭尾丈量約分105地段第2080號	元朗	9,391	67幢房屋	59	2011	-	2016	707	580	100.0%	750	IX-9
馬頭圍道77-87號	土瓜灣	3,577	75	-	2009	-	2016	159	160	100.0%	349	IX-10
元朗市地段518號	元朗	61,700	1,129	145	2011	-	2016	3,064	1,554	100.0%	3,960	IX-11
落木沙彩沙街沙田市地段574號	馬鞍山	52,227	452	270	2012	-	2016	3,043	1,672	100.0%	3,140	IX-12
油街內地段8920號	北角	70,200	378	199	2011	-	2017	7,114	2,412	100.0%	8,633	IX-13
波老道內地段8949號	半山	40,440	181	334	2011	-	2017	11,966	1,708	100.0%	14,930	IX-14
卑利街/嘉咸街(地盤B)(發展權)	中環	17,790	185	-	2012	-	2017	1,632	873	100.0% <sup>(b)</sup>	1,861	IX-15
西戴荃灣站荃灣五灣群(發展權)	荃灣	207,650	2,426	469	2012	-	2018	10,720	7,286	100.0% <sup>(b)</sup>	11,120	IX-16
亞答老街九龍內地段第11125號	何文田	36,630	228	294	2010	-	2015	3,756	973	80.0%	6,294	IX-17
於小秀村若干農地的權益	屯門	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	28	不適用	100.0%	29	X-1
衙前圍村測量約分一號多個地塊	九龍	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	135	不適用	100.0%	400	X-2
豐樂圍丈量約分123地段第1457號地段	元朗	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	340	5,420	60.0%	946	X-3
海墘街/佳林街/北河街(發展權)	深水埗	55,342	877	50	不適用	不適用	不適用	50	2,200	100.0% <sup>(b)</sup>	1,280	X-4

附註：

- (1) 就本集團擁有發展權的物業而言，相關權益百分比指本集團在與土地使用者訂立相應聯合發展協議的發展商公司中的應佔權益。
- (2) DIVA為舊契項目，不需要預售樓花同意書。
- (3) 維港•星岸的預售樓花同意書已於二零一五年二月獲得。

(iii) 中國主要發展物業

於二零一五年二月二十八日

於二零一四年十二月三十一日

持作出售之竣工物業

持作發展/發展中物業

項目	地點	項目總樓面面積 (不包括全幢已竣工 及在建工程)				持作出售之竣工物業				持作發展/發展中物業				本集團 應佔權益	本集團 應佔價值 (人民幣百萬元)	本集團 應佔權益 (人民幣百萬元)	繼續佔權益 參與權
		地盤面積 (平方米)	已竣工樓面面積 (平方米)	已竣工建築面積 (平方米)	已竣工建築面積 (平方米)	建築中 樓面面積 (平方米)	預備 建築面積 (平方米)	新開 工日期 (年份)	預計 竣工日期 (年份)	已竣工 建築面積 (人民幣百萬元)	估計 竣工日期 (年份)	估計 建築面積 (平方米)	估計 建築面積 (人民幣百萬元)				
德翠園	北京	26,556	475,878	261,619	38,976	214,259	-	2004	2011	2,055	1,791	100.0%	2,161	2,161	100.0%	2,161	I-V, V-1
十三陵鎮新村	北京	254,442	96,400	-	-	96,400	-	2005	-	203	3,128	100.0%	221	221	100.0%	221	V-2
觀瀾園	長春	138,892	283,044	-	-	283,044	1,984	2011	2015	1,490	394	100.0%	1,748	1,748	100.0%	1,748	IV-3
御翠園	長春	920,689	394,949	170,883	14,551	224,066	4,929	2011	2014	1,955	801	100.0%	1,157	1,157	100.0%	1,157	I-3, IV-2
御翠園	長春	145,441	274,091	274,091	11,618 <sup>(b)</sup>	-	-	2011	2013	1,526	-	100.0%	177	177	100.0%	177	I-4
御翠園	長沙	556,708	409,699	116,717	28,095	292,882	-	2011	-	888	1,264	100.0%	1,265	1,265	100.0%	1,265	I-4, V-5
南域都匯	常州	80,600	228,650	228,650	121,660	107,090	-	2010	2014	2,443	6,045	100.0%	1,493	1,493	100.0%	1,493	I-3
成都	成都	811,615	3,040,422	1,567,795	1,299,145	288,652	8,802	2010	2018	9,327	6,045	100.0%	7,276	7,276	100.0%	7,276	I-5, IV-4, V-4
多森里	成都	373,333	566,065	566,065	337,233	228,832	-	-	2013	2,353	-	100.0%	1,653	1,653	100.0%	1,653	I-6
御湖岸	重慶	128,214	453,130	453,130	345,633	89,497	-	-	2013	2,306	-	95.0%	917	917	100.0%	917	I-8
重慶	重慶	447,028	413,108	413,108	427,351	370,357	-	-	2014	2,322	-	100.0%	602	602	100.0%	602	I-7
御湖	重慶	1,091,360	4,121,781	-	-	4,121,781	85,111	2007	2014	2,959	22,091	95.0%	3,841	3,841	100.0%	3,841	IV-5
御翠園	重慶	132,471	357,660	-	-	357,660	-	2011	-	2,008	971	100.0%	2,152	2,152	100.0%	2,152	IV-6
御龍閣	大理	319,359	553,538	-	-	553,538	-	2011	-	1,444	2,326	100.0%	1,521	1,521	100.0%	1,521	IV-8, V-7
海逸豪庭	東莞	3,238,869	1,744,929	339,052	92,016	1,385,877	-	2005	2027	1,733	7,163	99.83%	7,400	7,400	100.0%	7,400	I-10, IV-3, V-6
建岸	佛山	74,857	261,996	-	-	261,996	-	2012	-	1,325	672	100.0%	1,640	1,640	100.0%	1,640	IV-9
瑋湖御畔	廣州	491,779	518,185	261,821	245,628	165,995	15,401	2012	2014	693	555	100.0%	2,128	2,128	100.0%	2,128	I-11, IV-10
逸翠莊園 <sup>(b)</sup>	廣州	2,112,672	348,507	109,807	66,658	238,700	-	2006	-	156	1,068	100.0%	703	703	100.0%	703	I-13, V-10, V-11
韓峰山 <sup>(b)</sup>	廣州	1,327,287	-	-	-	-	-	-	-	489	489	100.0%	371	371	100.0%	371	V-9
波頭	惠州	80,052	240,156	-	-	240,156	-	2014	-	82	1,088	100.0%	129	129	100.0%	129	V-14
君海銀灘	江門	1,333,333	429,430	-	-	429,430	-	2010	-	461	3,454	90.0%	470	470	100.0%	470	V-17
建城	南京	119,302	527,344	-	-	527,344	48,164	2012	2014	4,374	1,739	100.0%	5,882	5,882	100.0%	5,882	IV-13
曉港名城	青島	309,330	1,094,634	421,860	116,461	672,774	20,600	2013	2014	5,982	2,829	90.0%	6,648	6,648	100.0%	6,648	I-16, IV-14
世紀嘉年華	上海	14,528	90,661	-	-	90,661	-	2009	-	651	673	60.0%	1,710	1,710	100.0%	1,710	IV-15
龍湖	上海	144,483	215,981	-	-	215,981	-	2013	-	1,880	760	100.0%	2,756	2,756	100.0%	2,756	IV-16
臻水岸	上海	74,091	153,142	-	-	153,142	-	2011	-	2,104	318	100.0%	2,178	2,178	100.0%	2,178	IV-17
御湖園	上海	200,561	735,589	73,589	37,145	358,844	-	-	2011	1,268	-	85.0%	891	891	100.0%	891	I-20
御翠豪庭	上海	30,729	213,228	213,228	194,001	29,257	-	-	2008	1,732	-	100.0%	187	187	100.0%	187	I-17
御龍園	上海	265,417	451,381	272,175	232,795	193,580	20,606	2014	2016	1,830	778	85.0%	2,760	2,760	100.0%	2,760	I-21, IV-18
四季雅苑	上海	299,826	71,707	71,707	66,687	5,020	-	-	2012	1,944	-	100.0%	342	342	100.0%	342	I-19
世紀匯	深圳	16,974	179,420	179,420	122,172	102,172	-	-	2012	2,023	-	80.0%	226	226	100.0%	226	I-24
龍光里	深圳	85,185	146,588	146,588	137,062	95,526	-	-	2013	2,712	-	100.0%	279	279	100.0%	279	I-26
龍湖閣	深圳	375,832	117,774	117,774	110,894	6,880	-	-	2010	1,197	-	100.0%	269	269	100.0%	269	I-25
世紀嘉年華 <sup>(b)</sup>	天津	19,618	204,718	204,718	54,959	149,759	-	-	2013	2,116	-	100.0%	3,314	3,314	100.0%	3,314	I-28
世紀江尚中心	武漢	110,618	714,697	23,453	17,408	691,244	58,942	2011	2015	4,080	1,699	100.0%	8,297	8,297	100.0%	8,297	I-30, IV-21
世紀都會	武漢	35,271	263,752	-	-	263,752	-	2012	-	1,131	1,061	100.0%	1,760	1,760	100.0%	1,760	IV-22
觀瀾園	武漢	787,945	1,672,655	89,357	-	1,583,298	-	2014	-	1,426	7,471	100.0%	2,732	2,732	100.0%	2,732	I-29, V-15

於二零一五年二月二十八日

於二零一四年十二月三十一日

項目	地點	持作出售之已竣工物業										持作發展/發展中物業				物業估值報告 參考編號
		項目總建築面積 (不包括完全已售 及待竣工單位)	已竣工建築面積	已售及已獲認 建築面積	持作出售 但未獲認 建築面積	實際 竣工日期 <sup>(6)</sup>	開發中 建築面積	預售 建築面積	發展 竣工日期	預售樓花 同意書日期	估計 竣工日期 <sup>(5)</sup>	已產生 開發成本	估計後 開發成本	本集團 應佔權益	總值	
		(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(年份)	(平方米)	(平方米)	(年份)	(年份)	(年份)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
逸翠園	西安	482,173	1,156,022	736,337	91,578	2012	419,485	40,212	2010	2014	2016	5,349	1,382	100.0%	2,542	1-31, IV-23
翠濠庭	中山	109,264	65,538	-	-	-	65,538	-	2013	-	2016	493	449	100.0%	534	V-18
和逸園	珠海	200,000	271,995	-	-	-	277,995	-	2006	-	2008	175	1,150	100.0%	711	V-16
譽天下	北京	741,822	743,409	263,451	143,313	2013	479,978	133,317	2008	2012	2018	4,114	2,014	100.0%	4,847	I-2, IV-1, V-3
西湖國際豪子	大連	149,034	725,800	-	-	-	725,800	-	2012	-	2020	2,062	4,683	100.0%	2,150	V-8
廣州國際足球城	廣州	321,261	51,816	172,255	120,145	2013	339,361	-	2011	-	2019	1,764	1,777	60.0%	3,066	I-4, IV-1, V-12
御嶺名邸	廣州	225,547	247,737	46,734	3,049	2013	201,063	2,336	2011	2014	2016	2,200	720	80.0%	2,694	I-15, IV-12
上海高逸綠城	上海	176,853	1,148,900	28,106	23,106	2014	1,120,794	102,462	2007	2013	2018	4,781	8,386	60.0%	14,224	I-22, IV-19, V-13
湖畔名邸	上海	211,621	588,115	-	-	-	588,115	68,776	2008	2013	2017	2,389	1,663	100.0%	5,396	IV-20
中國其他發展物業															82	I-12, I-18, I-27, I-32

附註：

- (1) 就廣州的逸翠莊園，有地盤面積為1,519,840平方米的部分土地為用於未來發展，且該部分目前尚無發展計劃。
- (2) 廣州帽峰山持作未來發展，目前尚無發展計劃。
- (3) 建築面積、發展成本及估值數據不包含該項目的合資企業合夥人的應佔權益部分。關於更多詳情，請參閱「業務－發展物業－選定發展物業概述－中國－天津世紀都會項目」。
- (4) 指最後一期竣工的實際完成日期。
- (5) 指最後一期竣工的預期完成日期（不包括未有發展規劃的部分）。
- (6) 不包括已竣工並持作自用的1,465平方米。

(v) 新加坡主要發展物業

項目	地點	項目總 建築面積 (平方米)	持作出售		發展		已產生		估計後		本集團		物業估值報告 參考編號
			單位數目	持作出售 單位數目	施工日期	發展 竣工日期	開發成本	已產生 開發成本	應佔權益	總值	本集團 應佔總值	總值	
					(年份)	(年份)	(年份)	(年份)	(百萬新加坡元)	(百萬新加坡元)	(百萬新加坡元)	(百萬新加坡元)	
Thomson Grand	新加坡	48,159	361	-	2011	2011	2015	425	101	100.0%	549	549	XI-1
位於 Upper Serangoon Road 的地塊	新加坡	30,292	不適用	不適用	不適用	不適用	2019	82	378	100.0%	265	265	XII-1

(vi) 英國主要發展物業

項目	地點	項目總 建築面積 (平方米)	於二零一四年十二月三十一日				於二零一五年二月二十八日				物業估值報告 參考編號	
			持作出售 單位數目	發展 施工日期 (年份)	預售樓花 同意書日期 (年份)	估計 竣工日期 (年份)	已產生 開發成本 (百萬英鎊)	估計日後 開發成本 (百萬英鎊)	本集團 應佔權益 (百萬英鎊)	總值 (百萬英鎊)		本集團 應佔總值 (百萬英鎊)
Chelsea Waterfront.....	倫敦	119,069	709	2012	-	2018	167	482	95.0%	515	489	XIII-1
Comvoys Wharf.....	倫敦	419,000	4,556	2015	-	2024	108	1,145	100.0%	125	125	XIV-1
位於 Teversham Road, Fulbourn 的土地 <sup>(1)</sup> .....	Fulbourn, Cambridgeshire	68,500	不適用	不適用	不適用	不適用	1	不適用	100.0%	0.4	0.4	Smiths Gore

附註：

(1) 位於 Teversham Road, Fulbourn 的地盤面積為 68,500 平方米，可出租／可出售面積為 68,500 平方米。目前尚無發展計劃。

(vii) 巴哈馬群島主要發展物業

項目	地點	項目總 建築面積 (平方米)	於二零一四年十二月三十一日				於二零一五年二月二十八日				物業估值報告 參考編號	
			持作出售 單位數目	發展 施工日期 (年份)	預售樓花 同意書日期 (年份)	估計 竣工日期 (年份)	已產生 開發成本 (百萬美元)	估計日後 開發成本 (百萬美元)	本集團 應佔權益 (百萬美元)	總值 (百萬美元)		本集團 應佔總值 (百萬美元)
Silver Point Beach Land (不包括道路地役權 <sup>(1)</sup> ) .....	巴哈馬群島	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	7	不適用	100.0%	2	2	CBRE

附註：

(1) Silver Point Beach Land (除道路地役權外) 地盤面積為 68,797 平方米，且該項目尚無發展計劃。



## 選定發展物業概述

於二零一四年十二月三十一日，以下各項目為(i)於香港及中國的賬面值於二零一四年十二月三十一日超過如附錄二所載本集團備考資產總額1%的發展物業(其中包括持作發展/發展中物業(本集團擁有發展權益的物業))；及(ii)於新加坡及英國的選定發展物業：

### (i) 香港

#### 波老道項目

波老道項目是一個位於香港島半山的發展項目。該項目為住宅發展，地盤面積約為10,488平方米。

此項目已於二零一一年六月動工並預計將於二零一七年六月落成。

#### 住宅

於二零一四年十二月三十一日，波老道項目五幢住宅樓宇(其中包括181個單位)發展中的建築面積為約40,440平方米。

#### 油街項目

油街項目是一個位於香港島北角的發展項目，該項目毗鄰港島線的炮台山港鐵站，亦毗鄰維多利亞港。油街項目是一個綜合用途發展項目，預計包括住宅單位及一間四星級酒店。此項目的地盤面積為約7,887平方米，建築面積為約70,200平方米。

此項目已於二零一一年九月動工並預計將於二零一七年十二月落成。

#### 住宅

於二零一四年十二月三十一日，油街項目六幢住宅樓宇(其中包括378個單位)發展中的建築面積為約40,200平方米。

#### 酒店

於二零一四年十二月三十一日，油街項目酒店發展中的建築面積約為30,000平方米。預計該酒店包括約840間客房。該酒店於二零一一年九月開始施工，並預計將於二零一八年開業。預期該酒店將定位為一間商務酒店，於一個便捷地點為公司及休閒旅客提供實惠住處。

### 亞皆老街項目

亞皆老街項目是一個位於九龍亞皆老街的發展項目。此項目為一個地盤面積為約7,326平方米的住宅發展。

此項目已於二零一零年八月動工並預計將於二零一五年十月落成。

#### 住宅

於二零一四年十二月三十一日，亞皆老街項目六幢住宅樓宇(其中包括228個單位)發展中的建築面積為約36,630平方米。

### 維港·星岸項目

維港·星岸項目是一個位於九龍愛景街與紅鸞路交界處的發展項目。此項目為一個地盤面積為約7,551平方米的住宅發展。

此項目已於二零一零年八月動工並預期將於二零一五年十二月落成。

#### 住宅

於二零一四年十二月三十一日，維港·星岸項目四幢住宅樓宇(其中包括312個單位及九座房屋)發展中的建築面積為約33,979平方米。

### 西鐵荃灣西站荃灣西(五區)灣畔項目

西鐵荃灣西站荃灣西(五區)灣畔項目乃位於荃灣的發展項目，鄰近西鐵線荃灣西站。此項目為住宅及商業發展，建築面積約為207,650平方米，包括住宅單位及零售樓面。

此項目已於二零一二年十一月動工發並預期將於二零一八年落成。

#### 住宅

於二零一四年十二月三十一日，西鐵荃灣西站荃灣西(五區)灣畔項目九幢住宅樓宇(其中包括2,426個單位)發展中的建築面積約167,100平方米。

#### 零售

於二零一四年十二月三十一日，西鐵荃灣西站荃灣西(五區)灣畔項目預期竣工後零售樓面建築面積約為40,550平方米。本集團預期，零售樓面將提供經常性租金收入。

### 緻藍天

緻藍天為位於將軍澳的發展項目，鄰近將軍澳線港鐵康城站。此項目為住宅發展，地盤面積約為13,587平方米及實用面積約為127,270平方米。

該項目已於二零零八年三月動工並已於二零一四年十二月落成。

### 住宅

於二零一四年十二月三十一日，尚未推出緻藍天四幢住宅樓宇(其中包括1,648個單位)進行銷售。

## (ii) 中國

### 上海高逸尚城項目

高逸尚城項目是一個位於上海普陀區的發展項目，毗鄰上海西站及虹橋綜合交通樞紐。

此項目已於二零零七年七月動工並預計將於二零一八年落成。此項目乃由本集團與合資夥伴(為本集團的獨立第三方)發展。此項目的土地出讓金預期將於二零一五年四月全數繳付。

高逸尚城項目是一個綜合用途發展項目，預計將包括零售樓面、住宅單位、甲級寫字樓、酒店、服務式公寓及44,000平方米的休閒場所。根據有關政府部門發出的批文，預計於高逸尚城項目落成後其總建築面積約為1,148,900平方米。

### 住宅

於二零一四年十二月三十一日，高逸尚城項目九幢住宅樓宇(其中包括1,456個單位)正在發展。

### 寫字樓

於二零一四年十二月三十一日，高逸尚城項目四幢甲級寫字樓正在發展中。寫字樓預期將於完成後可供銷售及租賃。

### 零售

於二零一四年十二月三十一日，高逸尚城項目零售樓面正在發展中。預計落成後該零售樓面將可為本集團提供經常性租金收入。

### 服務式公寓

於二零一四年十二月三十一日，高逸尚城項目服務式公寓正在發展中。

### 酒店

於二零一四年十二月三十一日，高逸尚城項目兩座酒店正在發展中。預計該等酒店將包括約1,444間客房。該等酒店已於二零零九年一月動工並預計將於二零一八年開業。

### 武漢世紀江尚中心項目

世紀江尚中心項目是一個位於武漢江漢區的發展項目，毗鄰長江、武漢海關(為歷史建築)及江漢路地鐵站。

此項目於二零一一年一月動工並預計將於二零一六年落成。此項目的土地出讓金已悉數繳付。

世紀江尚中心項目是一個綜合用途發展項目，預計包括(i)外灘1861的零售樓面；(ii)世紀江尚，預期由高層江畔住宅單位大樓及半獨立式住宅組成；及(iii)世紀中心，一幢商務寫字樓。根據最新的整體規劃圖，預計於世紀江尚中心項目落成後其總建築面積約為714,697平方米。

### 住宅

於二零一四年十二月三十一日，世紀江尚中心項目住宅物業世紀江尚正在發展中。預計該發展項目將包括十幢介乎24層至57層不等的住宅樓宇及十四座五層高的半獨立式住宅，提供約2,793個單位。

### 寫字樓

於二零一四年十二月三十一日，世紀江尚中心項目商務寫字樓世紀中心正在發展中。寫字樓預期將於落成後可供銷售。

### 零售

於二零一四年十二月三十一日，世紀江尚中心外灘1861零售樓面正在發展中。零售樓面預期將於落成後可供銷售。

### 南京漣城項目

漣城項目是一個位於南京建鄴區應天大街的發展項目，東面是南河而西面是奧林匹克體育館。

此項目已於二零一二年三月動工並預計將於二零一五年十一月落成。此項目的土地出讓金已悉數繳付。

漣城項目是一個綜合用途發展項目，預計將包括零售樓面、住宅樓宇、聯排別墅及一幢寫字樓。根據最新的整體規劃圖，預計於落成後漣城項目的總建築面積約為527,344平方米。

### 住宅

於二零一四年十二月三十一日，漣城項目19幢住宅樓宇(其中包括1,168個單位)及346幢聯排別墅正在發展中。

### 寫字樓

於二零一四年十二月三十一日，漣城項目寫字樓正在發展中。寫字樓預期將於落成後可供銷售。

### 零售

於二零一四年十二月三十一日，漣城項目零售樓面正在發展中。零售樓面預期將於落成後可供銷售。

### 青島曉港名城項目

曉港名城項目是位於青島市北區的發展項目，沿著膠州灣海岸線。

此項目已於二零零六年十二月動工，並預計將於二零一七年落成。此項目乃由本集團與合資夥伴(本集團的獨立第三方)發展。此項目的土地出讓金已悉數繳付。

曉港名城項目是一個綜合用途發展項目，預計將包括總建築面積約為1,094,634平方米的住宅及商業區以及多個娛樂休閒場所，包括940米海濱長廊及463米人工水道。

### 住宅

於二零一四年十二月三十一日，曉港名城項目12幢住宅樓宇(其中包括2,706個單位)及53座聯排別墅正在發展中。

### 服務式公寓

於二零一四年十二月三十一日，曉港名城項目的服務式公寓正在發展中。服務式公寓預期將於落成後可供銷售。

### 零售

於二零一四年十二月三十一日，曉港名城項目零售樓面正在發展中。零售樓面預期將於落成後可供銷售。

### 成都南城都匯項目

南城都匯項目是一個位於成都南成都高新區的發展項目，毗鄰成都地鐵線的高新站。

此項目已於二零零五年十二月動工，並預計將於二零一八年落成。此項目的土地出讓金已悉數繳付。

南城都匯項目是一個綜合用途發展項目，預計將包括住宅單位及一條購物街新街里。根據最新的整體規劃圖，預計於落成後南城都匯項目的總建築面積約為3,040,422平方米。

### 住宅

於二零一四年十二月三十一日，南城都匯項目170幢住宅樓宇(其中包括8,077個單位)正在發展中。

### 零售

於二零一四年十二月三十一日，南城都匯項目購物街新街里零售樓面正在發展中。預計新街里可提供購物、娛樂、餐飲及休閒等的一站式配套設施，並預期將於落成後可供銷售。

### 重慶御峰項目

御峰項目是一個位於南岸區的發展項目，毗鄰長江。

此項目已於二零零七年十二月分期動工，並預計將於二零二三年落成。此項目的土地出讓金已悉數繳付。

御峰項目是一個大型住宅綜合項目，擁有一系列商業及社區設施，並預計總建築面積為約4,121,781平方米。

### 住宅

於二零一四年十二月三十一日，御峰項目98幢住宅樓宇(其中包括25,722個單位)、117座半獨立式住宅、716座聯排別墅及3,137座雙戶聯排別墅正在發展中。

### 零售

於二零一四年十二月三十一日，御峰項目零售樓面正在發展中。零售樓面預期將於落成後可供銷售。



### 上海湖畔名邸項目

湖畔名邸項目是一個位於嘉定區瑞林路東面與嘉繡東路南面的發展項目，嘉定區為距上海中心區約18公里的城郊區。

此項目已於二零一零年十二月分期動工，並預計將於二零一七年落成。此項目的土地出讓金已悉數繳付。

湖畔名邸項目是一個綜合用途發展項目，預計將主要包括住宅單位、寫字樓及零售樓面。根據有關政府部門發出的批文，預計於落成後湖畔名邸項目的總建築面積約為588,115平方米。

#### 住宅

於二零一四年十二月三十一日，湖畔名邸項目93幢住宅樓宇(其中包括2,218個單位)正在發展中。

#### 寫字樓

於二零一四年十二月三十一日，湖畔名邸項目兩幢寫字樓正在發展中。寫字樓預期將於落成後可供銷售。

#### 零售

於二零一四年十二月三十一日，湖畔名邸項目的零售樓面正在發展中。預期落成後將為本集團提供經常性租金收入。

### 天津世紀都會項目

天津世紀都會項目是一個在營口道地鐵站上蓋的發展項目，位於和平區南京路與營口路交界處的天津商務中心區。

此項目已於二零零七年一月動工並且已於二零一三年十二月落成。此項目乃由本集團與合資夥伴(本集團的獨立第三方)發展。該土地由合資夥伴提供。

天津世紀都會項目是一個綜合用途綜合體，包括(i)都會軒，由高層住宅單位及聯排別墅組成，(ii)世紀都會商廈，一幢樓高53層甲級寫字樓及(iii)世紀都會廣場，一幢樓高七層的零售購物商場。天津世紀都會的總建築面積約為272,920平方米，其中本集團擁有204,718平方米，合資夥伴擁有餘下68,202平方米。

### 住宅

天津世紀都會項目的住宅發展都會軒的建築面積為約94,933平方米(其中本集團擁有55,266平方米,合資夥伴擁有餘下39,667平方米),包括三幢擁有933個單位的住宅樓宇。於二零一四年十二月三十一日,建築面積約94,410平方米已出售(餘下523平方米尚未出售)。

### 寫字樓

天津世紀都會項目寫字樓世紀都會商廈的建築面積為約101,503平方米(其中本集團擁有72,968平方米,合資夥伴擁有餘下28,535平方米)。

### 零售

天津世紀都會項目的商場世紀都會廣場的建築面積為約76,484平方米(所有均歸本集團所有),包括七層,其中地下層直接接駁至營口道地鐵站,提供約200間供零售、餐飲及娛樂用途的店舖(擬用作出售)。

## (iii) 新加坡

### 新名門項目

新名門項目位於新加坡湯申路上段。

此項目於二零零九年十一月動工並預期將於二零一五年十一月落成。

新名門為住宅發展項目,預期包括住宅單位及兩層高的排屋。新名門飽覽新加坡島鄉村俱樂部、貝雅士蓄水池下段、碧山公園及中央集水區自然保護區的景色。新名門預期的總建築面積約為48,159平方米。

### 住宅

於二零一四年十二月三十一日,新名門項目有九幢住宅樓宇(其中包括339個單位)及22座兩層高的洋房正在發展中。

## (iv) 英國

### Chelsea Waterfront 項目

Chelsea Waterfront 項目是一個位於英國倫敦切爾西洛茲路的發展項目。

此項目於二零一二年十一月動工,並預計將於二零一八年落成。

## 業 務

Chelsea Waterfront 項目是一個綜合用途發展項目，預計包括兩座分別樓高 37 層及 25 層的住宅樓宇（位於 Chelsea Creek 入口處兩旁）、四幢河畔建築以及翻新後洛茲路車站舊址。該發展項目亦將包括店舖、餐廳及一個會所。預計 Chelsea Waterfront 的淨實用面積合共約為 96,628 平方米。

### 住宅

於二零一四年十二月三十一日，Chelsea Waterfront 項目 709 個住宅單位（其中包括 275 個保障性住宅單位）發展中的淨實用面積合共約為 89,365 平方米，其中約 70,410 平方米用作豪華公寓及約 18,955 平方米用作根據規劃責任對此項目規定建造的保障性住房。

### 零售

於二零一四年十二月三十一日，預計於 Chelsea Waterfront 項目落成後其零售樓面的淨面積為約 7,263 平方米。預計該零售樓面將可為本集團提供經常性租金收入。

## 投資物業

本集團的投資物業包括辦公室、零售及供出租及長期投資工業物業及停車位。於二零一五年二月二十八日，本集團的投資物業組合（由物業估值師所估值）包括本集團應佔總建築面積約 1.5 百萬平方米。

下表載列於二零一五年二月二十八日按地區及建築面積劃分及按估值劃分本集團的投資物業組合（由物業估值師所估值）。所有估值乃摘錄自「附錄三－物業估值」所載的物業估值報告。

## 投資物業

	建築面積					估值				
	辦公室	零售	工業	其他	總計	辦公室	零售	工業	其他	總計
	(百萬平方米)					(百萬港元)				
香港.....	0.4	0.2	0.6	0.0	1.3	65,439	35,131	13,631	3,566	117,767
中國 <sup>(1)</sup> .....	0.0	0.2	-	-	0.2	118	5,142	-	-	5,260
海外										
新加坡.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
英國.....	0.0	-	-	-	0.0	304	-	-	-	304
巴哈馬群島.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計.....	<u>0.4</u>	<u>0.4</u>	<u>0.6</u>	<u>0.0</u>	<u>1.5</u>	<u>65,861</u>	<u>40,273</u>	<u>13,631</u>	<u>3,566</u>	<u>123,331</u>

### 附註：

(1) 不包括重慶大都會廣場，該物業已於二零一五年三月二日出售給匯賢產業信託。

本集團致力於與租戶維持長期合作關係，並於租戶組合方面取得適當平衡。本集團認為，租戶選擇條件及租戶關係管理為保留其核心租戶及維持理想的出租率及租金收益的若干因素。在評估新租約方面，本集團考慮到若干因素，包括租戶所從事買賣或業務的類型、品牌吸引力、租金承擔能力以及對特定投資物業租戶組合的整體影響。

本集團確認資產提升計劃的重要性，以挽留租戶及改善租金收入。於往績記錄期間，已進行不同的資產提升或維修工程，包括於多個零售購物商場重新配置及劃分零售樓面，例如香港的黃埔新天地，並於二零一四年對本集團的寫字樓（包括於香港的長江集團中心及和記大廈）進行翻新工程。

### 寫字樓物業

於二零一五年二月二十八日，本集團經物業估值師所估值的投資物業組合應佔寫字樓總建築面積合共約為40萬平方米。若干本集團可供出租寫字樓物業主要包括位於香港的長江集團中心、海濱廣場一、二座、和記大廈、中環中心及華人行、位於中國上海的梅龍鎮廣場及商廈的寫字樓以及位於英國倫敦的Albion Riverside寫字樓物業。

截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，長實房地產集團寫字樓租賃所得營業額分別為652百萬港元、712百萬港元及776百萬港元。

截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，和黃房地產集團寫字樓租賃所得營業額分別為1,851百萬港元、2,101百萬港元及2,264百萬港元。

### 零售物業

於二零一五年二月二十八日，本集團經物業估值師所估值的投資物業組合應佔零售物業總建築面積合共約為40萬平方米。若干本集團可供出租的購物商場包括位於香港的1881 Heritage、黃埔新天地、海逸坊、宇晴匯、泓景匯、港景匯、壹號名薈及香港仔中心，位於中國上海的世紀匯及梅龍鎮廣場，以及位於英國倫敦的Albion Riverside零售物業。

截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，長實房地產集團零售物業租賃所得營業額分別為1,037百萬港元、1,090百萬港元及984百萬港元。

截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，和黃房地產集團零售物業租賃所得營業額分別為796百萬港元、859百萬港元及915百萬港元。

### 工業物業

於二零一五年二月二十八日，本集團經物業估值師估值的投資物業組合應佔工業物業總建築面積合共約為60萬平方米。用作租賃用途的主要工業物業包括香港的和黃物流中心、屈臣氏中心及海港中心。

截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，長實房地產集團工業物業租賃所得營業額分別為48百萬港元、50百萬港元及53百萬港元。

截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，和黃房地產集團工業物業租賃所得營業額分別為495百萬港元、538百萬港元及623百萬港元。

主要投資物業重要資料

下表載列本集團於二零一五年二月二十八日由物業估值師進行估值的主要已竣工投資物業若干重要資料。下表建築面積、可出租面積及停車位數目以二零一四年十二月三十一日呈列，而平均實際月租及平均佔用率以截至二零一四年十二月三十一日止年度呈列，與本集團於未經審核備考合併資產負債表以及長實房地產業集團及和黃房地產業集團最近期經審核財務報表的截至日期一致。為方便參考，下表亦呈列於二零一五年二月二十八日的物業估值(請參閱「附錄三—物業估值」)及於同日本集團應佔權益。

(i) 香港主要投資物業

項目	地點	物業類型	總建築面積 (平方米)	於二零一四年 十二月三十一日之 可出租面積 (平方米)	於二零一四年 十二月三十一日之 停車位數目 <sup>(1)</sup>	二零一四年的 平均實際月租 (港元/平方米)	二零一四年的 平均佔用率	實際竣工日期 (年份)	租賃期屆滿 (年份)	於二零一五年 二月二十八日之		物業估值 報告參考編號
										本集團 應佔權益	總值 (百萬元)	
中環中心(部分)	中環	辦公, 零售, 停車場	113,170	113,431	402	619	97%	1998	2047	100.0%	17,735	VII-1
統一中心(多間商舖)	中環	零售	3,512	3,512	-	1,258	100%	1981	2128	100.0%	922	VII-2
1881 Hingling	尖沙咀	零售, 酒店	13,023	14,986	-	4,594	100%	2009	2053	100.0%	13,654	VII-3
康力裕管大廈	紅磡	工業, 停車場	30,409	30,409	95	103	98%	1982	2047	100.0%	1,019	VII-4
東源街8號	油蔴地	工業	7,170	7,170	-	286	24%	1977	2047	100.0%	112	VII-5
港景商業廣場	尖沙咀	零售, 停車場	15,654	15,654	79	370	66%	2002	2048	85.0%	1,063	VII-11
海怡半島(物管區、多個單位及停車場)	香港仔	幼兒園, 住宅, 停車場	4,039 <sup>(a)</sup>	4,039	274	256	100%	1991-1994	2040	80.0%	519	VII-12
海怡半島(部分零售、住宅及停車場)	香港仔	零售, 住宅, 停車場	987 <sup>(a)</sup>	987	375 <sup>(a)</sup>	327	100%	1993及1995	2040	100.0%	409	VII-13
藍灣灣(部分)	青衣	零售, 停車場	4,104	3,923	492	284	88%	2003	2047	100.0%	420	VII-14, VII-56
黃埔花園(多間商舖及多個停車場)	紅磡	零售, 停車場	159,235	128,451	1,026	398	95%	1985-1991	2134	100.0%	12,847	VII-17
香港仔中心(多間商舖及多個停車場)	香港仔	零售, 停車場	32,054	29,603	133	667	97%	1980-1982	2856	100.0%	4,351	VII-18
紅磡灣中心(部分)	紅磡	零售, 辦公, 停車場	7,470	6,892	16	457	81%	1979	2886	100.0%	823	VII-19
春輝中心	大坑	零售, 停車場	2,998	2,671	103	298	100%	1993	2047	100.0%	224	VII-20
士美基路41A及43號	堅尼地城	零售	655	655	-	720	100%	1985	2882	100.0%	132	VII-22
碧瑤灣(部分)	薄扶林	零售, 停車場	1,201	1,201	40	610	100%	1975	2859	100.0%	130	VII-23
豐寧大廈(部分)	跑馬地	零售, 停車場	1,273	1,308	2	646	100%	1973	2079	100.0%	193	VII-25
美孚新邨再建商場(多間商舖)	荔枝角	零售	474	462	-	921	100%	1982	2047	100.0%	109	VII-27
甘道23號	山頂	住宅	569	569	-	-	0%	報前	2036	100.0%	132	VII-35



## 業 務

項目	地點	物業類型	總建築面積 (平方米)	於二零一四年 十二月三十一日之 可出租面積 (平方米)	於二零一四年 十二月三十一日之 停止使用日 <sup>(1)</sup>	二零一四年的 平均樓層月租 港元/平方米	二零一四年的 平均佔率	樓宇竣工期 (年份)	租期屆滿 (年份)	於二零一五年 二月二十八日之 本集團 應佔權益		物業估值 報告參考編號
										總值 (百萬元)	應佔總值 (百萬元)	
碧濠苑(多層房屋)	薄扶林	住宅, 停車場	1,797	1,797	12	412	81%	1981	2,100	423	423	VII-17
麗翠園	山頂	住宅, 停車場	927	927	6	504	54%	1983	2,029	269	269	VII-18
和記大廈	中環	辦公, 零售, 停車場	46,797	46,878	5	675	87%	1974	2,122	7,772	7,772	VII-19
華人行	中環	辦公, 零售	24,039	19,195	-	1,050	98%	1978	2,071	5,531	5,531	VII-40
海濱廣場(總辦公大樓) <sup>(2)</sup>	紅磡	辦公, 零售, 停車場	40,119	37,816	107	259	99%	1995	2,090	3,105	3,105	VII-41
海濱廣場2(總辦公大樓) <sup>(2)</sup>	紅磡	辦公, 零售, 停車場	40,055	37,666	107	243	98%	1995	2,090	3,357	3,357	VII-42
長江集團中心	中環	辦公, 零售, 停車場	117,370	103,947	1,058	1,164	98%	1999	2,047	27,000	27,000	VII-43
長輝新(部分)	青衣	辦公, 停車場	27,896	28,143	68	109	100%	2004	2,047	799	799	VII-45
和興物業中心(部分)	葵涌	工業, 辦公, 停車場	437,122	373,575	118	110	99%	1993	2,047	9,738	9,738	VII-46
嘉雲中心	香港仔	工業, 停車場	31,854	31,854	50	73	93%	1984	2,129	950	950	VII-47
屈臣氏中心	葵涌	工業, 停車場	63,843	56,694	95	71	100%	1978	2,047	921	921	VII-49
屈臣氏中心	火炭	工業, 停車場	26,096	21,368	28	101	100%	1982	2,047	477	477	VII-50
裕輝/上水地庫(零售)	上水	工業, 停車場	13,229	11,829	20	99	100%	1991	2,047	264	264	VII-51
都會軒(多層停車場)	紅磡	停車場	不適用	不適用	155	不適用	不適用	2002	2,047	101	101	VII-54
白加道2號(多層房屋及停車場)	山頂	住宅, 停車場	1,656 <sup>(2)</sup>	1,656	6	不適用	不適用	2013	2,056	1,622	1,622	VII-57
香港其他投資物業										965	927	VII-6至 VII-10, VII-15, VII-16, VII-21, VII-24, VII-26, VII-28至 VII-34, VII-36, VII-44, VII-48, VII-52, VII-53, VII-55

### 附註：

- (1) 包括摩托車停車位(如有)。
- (2) 包括幼兒園部分的實用面積及住宅部分的建築面積。

- (3) 包括零售部分的實用面積及住宅部分的建築面積。
- (4) 一個停車場於二零一五年一月售出。
- (5) 海濱廣場1座辦公大樓現正進行9,301平方米的擴展工程。擴展工程完成後將增加該項目的總建築面積，而該項目的估值已考慮擴展工程。
- (6) 海濱廣場2座辦公大樓現正進行16,309平方米的擴展工程。擴展工程完成後將增加該項目的總建築面積，而該項目的估值已考慮擴展工程。
- (7) 表示實用面積。

**(ii) 中國主要投資物業**

項目	地點	物業類型	總建築面積 (平方米)	於二零一四年 十二月三十一日之 可出租面積 (平方米)	於二零一四年 十二月三十一日之 停車位數目	平均實際月租— 二零一四年 (人民幣/平方米)	平均佔用率— 二零一四年	實際竣工日期 (年份)	租賃期屆滿 (年份)	於二零一五年 二月二十八日之 本集團 應佔權益	於二零一五年 二月二十八日之 總值 (人民幣百萬元)	於二零一五年 二月二十八日之 應佔總值 (人民幣百萬元)	物業估值 報告參考編號
上海博匯廣場.....	上海	商業，辦公室， 停車場	102,133	80,966	317	413	95%	1998	2024	100.0%	2,780	2,780	IL-6
世紀廣場(部分商業空間).....	深圳	商業	52,762	52,762	-	177	71%	2012	2043	80.0%	1,320	1,216	IL-9
黃埔雅苑(部分) 中國其他投資物業.....	深圳	商業，會所	10,626	6,024	-	131	100%	2003	2068	100.0%	130	130	IL-10
											116	116	IL-11至IL-17, IL-8, IL-11, IL-12

**(iii) 英國主要投資物業**

項目	地點	物業類型	總建築面積 (平方米)	於二零一四年 十二月三十一日之 可出租面積 (平方米)	於二零一四年 十二月三十一日之 停車位數目	平均實際月租— 二零一四年 (英鎊/平方米)	平均佔用率— 二零一四年	實際竣工日期 (年份)	租賃期屆滿 (年份)	於二零一五年 二月二十八日之 本集團 應佔權益	於二零一五年 二月二十八日之 總值 (百萬英鎊)	於二零一五年 二月二十八日之 應佔總值 (百萬英鎊)	物業估值 報告參考編號
Albion Riverside.....	倫敦	辦公室，商業	7,331	6,379	24	17	100%	2004	3002	90.0%	28	26	Genald Eire

### 精選投資物業概述

於二零一四年十二月三十一日，如附錄二所載，下列為賬面值均佔本集團備考總資產超過1%的投資物業。

#### (i) 香港的商業物業

##### 長江集團中心

長江集團中心乃本集團於香港的旗艦商業綜合大樓。長江集團中心為樓高62層的甲級商業大廈，位於香港商業中心中環，全採用落地玻璃窗及樓層為無柱設計，包括總建築面積為117,370平方米的寫字樓及零售樓面，以及1,038個泊車位。該樓宇已於一九九九年落成。長江集團中心毗鄰港鐵中環站，該站為多條港鐵線的轉乘站。

於二零一四年十二月三十一日，租戶合共34戶，包括金融機構及跨國公司。五大租戶(不包括長實集團及和黃集團成員公司)截至二零一四年十二月三十一日止月份貢獻租金收入共為76.8百萬港元，佔長江集團中心截至二零一四年十二月三十一日止月份租金收入總額的64%及長江集團中心於二零一四年十二月三十一日總可出租面積的64%。



於二零一四年十二月三十一日，長江集團中心將予屆滿租約之加權平均租期（按可出租面積劃分）為約3.5年。

### 中環中心

中環中心是一座位於香港商業區黃金地段皇后大道中的地標建築。中環中心為一座樓高80層的甲級商業大廈，其中央核心設計可達致辦公室布局及空間分隔的最佳選擇。於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有中環中心多個單位，分別為總可出租面積為112,160平方米的寫字樓、總可出租面積為1,271平方米的零售樓面及402個泊車位。該樓宇已於一九九八年落成。中環中心可步行至機場快線港鐵站，為直達香港國際機場的港鐵路線的其中一站。

於二零一四年十二月三十一日，租戶合共186戶，租用本集團持有的中環中心各個單位，包括重要金融機構及聲譽卓著的公司。五大租戶（不包括長實集團及和黃集團成員公司）截至二零一四年十二月三十一日止月份貢獻租金收入共為14.4百萬港元，佔中環中心截至二零一四年十二月三十一日止月份的租金收入總額的20.9%及佔中環中心於二零一四年十二月三十一日的總建築面積的21.8%。



於二零一四年十二月三十一日，本公司持有的中環中心多個單位將予屆滿租約之加權平均租期（按可出租面積劃分）為約2.1年。

### 和記大廈

和記大廈位於香港中心商業區，為樓高24層甲級商業大廈，有無柱樓層，飽覽維多利亞港全景。和記大廈包括總建築面積為46,797平方米的寫字樓及零售樓面。該樓宇已於一九七四年落成。和記大廈毗鄰港鐵金鐘站，該站為多條港鐵線的轉乘站。

於二零一四年十二月三十一日，租戶合共111戶，包括金融機構及跨國組織。五大租戶（不包括長實集團及和黃集團成員公司）截至二零一四年十二月三十一日止月份貢獻租金收入共為10.2百萬港元，佔和記大廈截至二零一四年十二月三十一日止月份租金收入總額的35%及佔和記大廈於二零一四年十二月三十一日總可出租面積的39%。



於二零一四年十二月三十一日，和記大廈將予屆滿租約之加權平均租期（按可出租面積劃分）為約2.6年。

### 和黃物流中心

和黃物流中心為可供車輛直接駛入的多層驅動貨運配送中心，位於全球最繁忙貨櫃碼頭葵青貨櫃碼頭四號碼頭之有利位置。和黃物流中心貨櫃車路直通各倉庫樓層，其七層高大樓毗鄰十層高寫字樓，包括總建築面積為437,122平方米倉庫及寫字樓，及泊車位118個。和黃物流中心已於一九九三年落成。

於二零一四年十二月三十一日，租戶合共52戶，包括貨運商、物流公司及知名零售商。五大租戶（不包括長實集團及和黃集團成員公司）截至二零一四年十二月三十一日止月份貢獻租金收入共為14.9百萬港元，佔和黃物流中心截至二零一四年十二月三十一日止月份租金收入總額35%及佔和黃物流中心於二零一四年十二月三十一日總可出租面積35%。



於二零一四年十二月三十一日，和黃物流中心將予屆滿租約之加權平均租期（按可出租面積劃分）為約1.5年。



### 海濱廣場

海濱廣場沿紅磡海岸而建，毗鄰黃埔花園住宅屋苑。海濱廣場包括兩座甲級寫字樓，每座樓高20層，包括總建築面積為80,174平方米的寫字樓及214個泊車位，大部分寫字樓單位享有海景。該樓宇已於一九九五年落成。

於二零一四年十二月三十一日，租戶合共57戶，包括金融機構及傳媒／娛樂公司。五大租戶（不包括長實集團及和黃集團成員公司）截至二零一四年十二月三十一日止月份貢獻租金收入共為7.2百萬港元，佔海濱廣場截至二零一四年十二月三十一日止月份租金收入總額40%及佔海濱廣場於二零一四年十二月三十一日總可出租面積40%。海濱廣場毗鄰紅磡渡輪碼頭及巴士／小巴總站。港鐵觀塘線延線預定二零一六年竣工，運輸網絡預期屆時將更為發達。



於二零一四年十二月三十一日，海濱廣場將予屆滿租約之加權平均租期（按可出租面積劃分）為約1.5年。

(ii) 香港的零售物業

***1881 Heritage***

1881 Heritage 是一個由前水警總部舊址重新塑造及轉型的文化與購物綜合體，位於香港主要購物區尖沙咀廣東道。於進行全面翻新及保育工程後，1881 Heritage 現時雲集名貴零售店舖、高級餐廳、具歷史價值酒店及讓訪客探索原址歷史的展覽館。1881 Heritage 包括總可出租面積為 14,986 平方米的零售樓面。該樓宇已於二零零九年落成。1881 Heritage 可通過各種交通工具便利抵達，包括港鐵、渡輪及巴士。

於二零一四年十二月三十一日，合共有 12 名租戶，其中引入數個頂尖國際品牌。1881 Heritage 的租期一般為 3 年。



### 黃埔新天地

黃埔新天地位於黃埔花園住宅屋苑內，乃香港九龍最大購物、飲食及娛樂中心之一。以大型郵輪為地標的黃埔新天地，由多個設計獨特的主題商場組成，包括黃埔美食坊、時尚坊、聚寶坊、家居庭、奇妙坊、百寶坊等，匯聚各式零售店舖、餐廳及娛樂設施。黃埔新天地包括總建築面積為159,235平方米的零售樓面及1,026個泊車位。黃埔新天地於一九八五年至一九九一年間分階段落成。將為觀塘線延線終點站的新黃埔地鐵站正在建設。

於二零一四年十二月三十一日，租戶合共298戶。黃埔新天地的租期一般為2年。



## 酒店及服務套房

本集團於香港、中國及巴哈馬群島擁有及／或管理酒店及服務套房。於二零一四年十二月三十一日，本集團共擁有權益及管理15間酒店及服務套房，合共13,530間客房。於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有(但非管理)四間酒店，合共2,586間客房。

### 本集團擁有及管理的酒店及服務套房

下表顯示本集團於二零一四年十二月三十一日在其所擁有及管理的酒店及服務套房中所佔的擁有權益以及若干其他數據：

	擁有權益	由下列公司		房間數目
		管理	評級	
<b>香港</b>				
港島海逸君綽酒店.....	100% <sup>(1)</sup>	海逸	乙級高價酒店 <sup>(2)</sup>	828
九龍海逸君綽酒店.....	100%	海逸	甲級高價酒店 <sup>(2)</sup>	555
8度海逸酒店.....	100%	海逸	乙級高價酒店 <sup>(2)</sup>	704
都會海逸酒店.....	100%	海逸	乙級高價酒店 <sup>(2)</sup>	821
北角海逸酒店.....	100%	海逸	乙級高價酒店 <sup>(2)</sup>	669
嘉湖海逸酒店.....	98.47%	海逸	中價酒店 <sup>(2)</sup>	1,102
海灣軒海景酒店.....	100%	Horizon	不適用	1,662
海韻軒海景酒店.....	100%	Horizon	不適用	1,980
吐露港海澄軒海景酒店....	100%	Horizon	不適用	831
華逸酒店.....	100%	海逸	中價酒店 <sup>(2)</sup>	800
青逸酒店.....	100%	海逸	中價酒店 <sup>(2)</sup>	822
雍澄軒.....	100%	Horizon	不適用	360
九龍酒店.....	100%	海逸	乙級高價酒店 <sup>(2)</sup>	736
<b>中國</b>				
重慶海逸酒店.....	100%	海逸	五星級 <sup>(3)</sup>	389
<b>巴哈馬群島</b>				
Bahamas Grand Lucayan ...	100%	海逸	AAA 三鑽級 <sup>(4)</sup>	1,271
<b>總計</b> .....				13,530

附註：

- (1) 就本集團擁有發展權的物業而言，列載的權益百分比指本集團在與土地所有者訂立相關聯合發展協議的發展商公司中的應佔權益。
- (2) 根據香港旅遊發展局分級制度。
- (3) 根據全國旅遊星級飯店評定委員會。
- (4) 根據AAA鑽石評級制度。

## 業 務

海逸及 Horizon 為本集團間接全資附屬公司，主要為本集團酒店及服務套房業務提供管理服務。「海逸君綽酒店」品牌為優質訪客而設。「海逸酒店」品牌適合商業及休閒旅客，而「Rambler」酒店則提供價錢相宜的住宿。

### 本集團擁有（而非管理）的酒店

於二零一四年十二月三十一日，本集團亦擁有（而非管理）以下酒店的權益：

	實際 所有權益	由下列公司 管理	評級	房間數目
<b>香港</b>				
香港喜來登酒店.....	39% <sup>(1)</sup>	喜達屋酒店及度假 村國際集團	甲級 高價酒店 <sup>(4)</sup>	782
<b>中國</b>				
瀋陽麗都索菲特酒店.....	29% <sup>(2)</sup>	雅高集團	五星級 <sup>(5)</sup>	590
成都天府麗都喜來登飯店.....	69% <sup>(3)</sup>	喜達屋酒店及度假 村國際集團	五星級 <sup>(5)</sup>	387
北京喜來登長城飯店.....	50% <sup>(3)</sup>	喜達屋酒店及度假 村國際集團	五星級 <sup>(5)</sup>	827
<b>總計.....</b>				<b>2,586</b>

#### 附註：

- (1) 酒店透過本集團與獨立第三方成立的合資企業持有。
- (2) 29%的實際所有權益指享有瀋陽麗都索菲特酒店所有者公司分派的百分比。瀋陽麗都索菲特酒店所有者公司餘下70%及1%的分派權分別由匯賢產業信託及北京穩得高投資顧問有限公司（「北京穩得高」）持有。同時，根據本集團與匯賢產業信託集團的協議規定，本集團給予匯賢產業信託集團一定程度內優先獲得酒店所有者公司每年分派70%的權利，直到二零二一年止。北京穩得高權益分別直接由本公司一家全資附屬公司持有50%，由王琦（北京穩得高的董事）持有40%及陳燕（北京穩得高董事）持有10%。於二零一四年十二月三十一日，本集團持有匯賢產業信託的46.23%的權益，本集團亦持有作為匯賢產業信託資產管理人的滙賢房託管理有限公司30%的權益。於二零一四年十二月三十一日，本集團亦持有ARA Asset Management Limited 7.84%的權益，ARA Asset Management Limited持有滙賢房託管理有限公司30%的權益。
- (3) 酒店透過本集團與獨立第三方成立的合資企業持有。
- (4) 根據香港旅遊發展局分級制度。
- (5) 根據全國旅遊星級飯店評定委員會。

該等酒店由國際知名的酒店管理人管理，由本集團與其他酒店主要股東共同協議選出。該等酒店管理人的酒店管理協議一般為期五年至十年，並可於各方書面同意重續。根據酒店管理協議，第三方酒店管理人一般有權根據彼等各自的營運政策及標準經營酒店。

本集團向第三方酒店管理人支付的費用一般包括基本管理費及獎勵費，獎勵費乃根據酒店的財政表現而定。截至二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團及和黃房地產集團向第三方酒店管理人支付的基本管理費及獎勵費總額分別為5百萬港元及31百萬港元。

### 發展中酒店

我們擁有下列發展中酒店：

- 作為中國碧海銀湖江門項目一部分的酒店，預期於二零一六年完成，預計建築面積約為21,271平方米及擁有200間客房。
- 位於香港油街的酒店。詳情請參閱「－發展物業－選定發展物業概述－香港－油街項目」。
- 作為中國武漢觀湖園一部分的酒店，預期於二零一八年完成，預計建築面積約為30,846平方米及擁有240間客房。
- 作為中國上海高逸尚城項目一部分的酒店。詳情請參閱「－發展物業－選定發展物業概述－中國－上海高逸尚城項目」。

### 資產提升計劃

本集團的酒店及服務套房正進行維修及資產提升計劃，以維持其於酒店市場的競爭力。

於往績記錄期，本集團若干酒店已進行及完成翻新工程，其中包括下列各項：

- 二零一二年－九龍海逸君綽酒店翻新其健身中心及香港喜來登酒店翻新其中餐廳天寶閣。
- 二零一三年－九龍酒店的購物商場進行翻新以引入新租戶組合。
- 二零一三年－香港喜來登酒店開始分階段對其酒店客房進行翻新工程。於第一階段，除了396間客房進行翻新外，大堂及視佳廊亦進行升級。於二零一四年第二階段，餘下382間酒店客房（四間總統套房除外）及行政酒廊的翻新工程已於二零一四年完成。
- 二零一三年－Bahamas Grand Lucayan對其Reef Wing進行翻新工程，Reef Wing約有450間客房。



於最後實際可行日期，以下酒店已進行或預計會進行翻新工程：

- 二零一四年－海韻軒海景酒店對其所有套房的空調設備進行更換，並預期將於二零一五年完成。該項翻新工程於二零一五年的預期金額估計約為56百萬港元。
- 二零一四年－吐露港海澄軒海景酒店對831間套房進行翻新工程以更換傢俱、裝置及電器，並預期將於二零一六年完成。該項翻新工程於二零一五年的預期金額估計約為99百萬港元。
- 二零一四年－九龍海逸君綽酒店開始擴展工程，以於毗鄰的辦公大樓增添額外360間酒店客房，並預期將於二零一八年完成。現有酒店客房亦預期進行翻新工程，並將於二零一六年施工及預計於二零一七年完成。於二零一五年擴展工程的估計總金額約為350百萬港元。
- 二零一五年－北角海逸酒店預期將進行翻新工程，以將30間單人客房改建為60間酒店客房，從而增加其客房庫存，而該項翻新工程於二零一五年的預期成本約為9百萬港元。

酒店及服務套房重要資料

下表載列本集團擁有於二零一五年二月二十八日由物業估值師進行估值的已竣工酒店及服務套房（包括一個持作運營的物業）若干重要營運資料。下表總建築面積、酒店客房及服務套房數目及停車位數目以二零一四年十二月三十一日呈列，而平均房價、平均入住率及平均實際客房收入以截至二零一四年十二月三十一日止年度呈列，與本集團未經審核合併資產負債表以及長實房地產集團及和黃房地產集團最近期經審核財務報表的截止日期一致。為方便參考，下表亦呈列於二零一五年二月二十八日的物業估值（請參閱「附錄三－物業估值」）及於同日本集團應佔權益。

(i) 香港酒店及服務套房

項目	地點	總建築面積 (平方米)	於二零一四年 十二月三十一日之 酒店客房或 服務套房組合數目		於二零一四年 十二月三十一日之 停車位數目		二零一四年的 平均房價		二零一四年的 平均入住率		二零一四年的 平均實際客房收入		實際竣工日期 (年份)		租賃期屆滿 (年份)		於二零一五年二月 二十八日之 本集團 應佔權益		於二零一五年 二月二十八日之 本集團 應佔總值		物業估值 報告參考編號
			項下客房或 服務套房組合數目	停車位數目	平均房價	平均入住率	平均實際客房收入	實際竣工日期	租賃期屆滿	於二零一五年二月 二十八日之 本集團 應佔權益	於二零一五年 二月二十八日之 本集團 應佔總值	(百萬元)	(百萬元)								
灣仔華景酒店	紅磡	119,280	1,980	400	511	88%	450	2005	2051	100.0%	11,450	11,450	VIII-1								
灣仔華景酒店	紅磡	107,444	1,662	20	649	93%	606	2006	2051	100.0%	11,140	11,140	VIII-2								
葵運軒(不包括零售舖及商業停車位)	葵涌	21,190	360	3	458	95%	436	2007	2052	100.0%	1,063	1,063	VIII-3								
8度華逸酒店	土瓜灣	21,420	704	10	799	91%	726	2009	2088	100.0%	2,394	2,394	VIII-4								
嘉湖酒樓	天水圍	61,513	1,102	8	612	96%	588	1998及1999	2047	98.47%	2,860	2,816	VIII-5								
都會尊逸酒店	紅磡	42,857	821	6	1,134	96%	1,083	2002	2047	100.0%	5,074	5,074	VIII-6								
九龍酒店	尖沙咀	30,610	736	-	1,271	97%	1,229	1985	2019	100.0%	7,778	7,778	VIII-7								
華逸酒店	青衣	19,613	800	-	501	98%	490	2003	2047	100.0%	1,817	1,817	VIII-8								
青逸酒店	青衣	19,810	822	-	513	97%	500	2003	2047	100.0%	1,900	1,900	VIII-9								
北角尊逸酒店	北角	31,873	669	6	909	95%	859	1999	2047	100.0%	2,757	2,757	VIII-10								
吐露港尊逸海景酒店	馬鞍山	56,000	831	42	473	94%	444	2002	2048	100.0%	2,652	2,652	VIII-11								
港島尊逸君御酒店(發展權)	北角	41,341	828	38	1,434	83%	1,194	2008	2104	100.00% <sup>0</sup>	4,440	4,440	VIII-12								
九龍尊逸君御酒店	紅磡	47,467	555	14	1,673	83%	1,397	1995	2090	100.0%	4,647	4,647	VIII-13								
香港喜來登酒店	尖沙咀	61,950	782	19	2,262	87%	1,964	1974	2119	39.0%	10,230	3,990	VIII-14								

附註：

(1) 就本集團擁有發展權的物業而言，相關權益百分比指本集團在與土地使用者訂立相應聯合發展協議的發展商公司中的應佔權益。

(ii) 中國酒店

項目	地點	總建築面積 (平方米)	於二零一四年 十二月三十一日之 酒店客房或 服務套房組合數目	於二零一四年 十二月三十一日之 停位數目	二零一四年的 平均房價 (人民幣)	二零一四年的 平均入住率	二零一四年的 平均客房收入 (人民幣)	觀察工日期 (年份)	租賃期屆滿 (年份)	於二零一五年 二月二十八日之 本集團 應佔權益 (%)	於二零一五年 二月二十八日之 總值 (人民幣百萬元)	於二零一五年 二月二十八日之 本集團 應佔總值 (人民幣百萬元)	物業估值 報告參考編號
北京喜來登長城酒店	北京	81,566	827	133	563	59%	331	1984	2023	49.82%	334	166	III-1
成都天府麗都喜來登飯店	成都	56,350	387	25	730	52%	351	2000	2049	69.9%	601	477	III-2
重慶海地酒店	重慶	52,238	389	20	512	49%	250	1998	2044	100.0%	304	504	III-3

(iii) 巴哈馬群島酒店

項目	地點	總建築面積 (平方米)	於二零一四年 十二月三十一日之 酒店客房 服務套房組合數目	於二零一四年 十二月三十一日之 停位數目	二零一四年的 平均房價 (美元)	二零一四年的 平均入住率	二零一四年的 平均客房收入 (美元)	觀察工日期 (年份)	權益性質 (年份)	於二零一五年 二月二十八日之 本集團 應佔權益 (%)	於二零一五年 二月二十八日之 總值 (百萬元)	於二零一五年 二月二十八日之 本集團 應佔總值 (百萬元)	物業估值 報告參考編號
Bahamas Grand Lucayan	巴哈馬群島	95,457	1,271	500	112	57%	64	2000	永久持有	100.0%	57	57	CBRE

(iv) 持作運營的中國物業

項目	地點	物業類型	觀察工日期	租賃期屆滿	於二零一五年 二月二十八日之 本集團 應佔權益 (人民幣百萬元)	於二零一五年 二月二十八日之 總值 (人民幣百萬元)	物業估值 報告參考編號	
海逸高爾夫球場	東莞	高爾夫球場	1998	2044	99.9945%	280	280	III-4

### 物業及項目管理

本集團已發展物業及項目管理業務以支援其發展及投資物業。

於二零一四年十二月三十一日，長實房地產集團及和黃房地產集團所管理的物業的總樓面面積分別約為9百萬平方米及12百萬平方米。於往績記錄期，長實房地產集團的物業及項目管理業務的營業額分別為361百萬港元、394百萬港元及528百萬港元。於往績記錄期，和黃房地產集團的物業及項目管理業務的營業額分別為698百萬港元、798百萬港元及676百萬港元。

### 物業管理

本集團為多元化的物業組合提供物業管理服務，包括大型住宅物業、商務樓、寫字樓、豪華別墅、工業樓宇、購物商場、停車場、會所及教育設施。該等物業管理服務包括調配現場當值保安員及管理員、管理物業的維護及翻新、聯絡政府部門及成立業主立案法團。除其各自本身物業組合外，長實房地產集團及和黃房地產集團亦各自向位於香港並由第三方發展的物業提供物業管理服務。

本集團一般根據物業每月管理開支或收入的若干百分比就提供物業管理服務收取管理人薪酬，而有關薪酬乃根據有關物業的合約條款收取。於往績記錄期，長實房地產集團及和黃房地產集團收取物業管理人薪酬時均無任何重大拖延。

### 項目管理

長實房地產集團透過長江實業地產發展有限公司（長實集團的全資附屬公司）進行香港的項目管理業務。其主要提供項目管理相關服務，包括按照建築物條例協助作出任何必要規劃申請及監督建築進度（尤其與質量保證及依循預算及時間表相關者）。於往績記錄期內，長江實業地產發展有限公司在香港所管理的主要發展項目包括環宇海灣項目、緻藍天項目及峻瀝項目。

和黃房地產集團亦經全資附屬公司主要向中國及英國房地產發展合資企業以及向香港若干重建及翻新項目提供項目管理及代理服務。於往績記錄期內，和黃房地產集團在中國所管理的主要發展項目包括成都的南城都匯項目、青島的曉港名城項目及西安的逸翠園項目。

## 業 務

### 其他物業權益

本集團於多個房地產投資信託(即置富產業信託、泓富產業信託及匯賢產業信託)中持有信託單位權益，以及於ARA Asset Management(為置富產業信託及泓富產業信託管理人的控股公司)及滙賢房託管理有限公司(匯賢產業信託的管理人)持有權益。

於往績記錄期內，長實房地產集團及和黃房地產集團持有匯賢產業信託的直接股權，並計入可供出售投資。除其在匯賢產業信託的直接權益外，長實房地產集團、和黃房地產集團及其他方亦通過一家合資企業持有匯賢產業信託的若干權益。該合資企業在長實房地產集團及和黃房地產集團各自合併財務報表中，按權益會計法以合資企業入帳。在完成房地產業務合併後，匯賢產業信託將成為本公司的聯營公司，並按權益會計法入賬。

下表載列有關於二零一四年十二月三十一日本集團於上述房地產投資信託及資產管理公司權益的若干資料：

	置富產業 信託	泓富產業 信託	匯賢產業 信託	ARA Asset Management	滙賢房託 管理有限 公司
本集團的業主 權益(%) . . . . .	28.0	19.3	46.23	7.84	30.0 <sup>(1)</sup>
持有的資產類 別/業務說明 . . .	零售物業	辦公室、零售及工 業物業	辦公室及零售 物業，以及 酒店及服務 套房	(i) 為置富產業信託 及泓富產業信託 管理人以及(ii) 於二零一四年 十二月三十一日 持有滙賢房託管 理有限公司30% 的權益	滙賢產業信託 管理人
於二零一四年 十二月三十一日的 資產淨值 . . . . .	22,376百萬港元	6,672百萬港元	人民幣28,564 百萬元(約 35,419.4百萬 港元)	341.2百萬新加坡 元(約1,948.3百 萬港元)	97百萬港元 <sup>(3)</sup>
組合內的物業數目 .	18	8	2	—	—
資產的地理位置 . . .	香港	香港	中國	管理位於香港、中 國、新加坡、馬 來西亞、韓國及 澳洲的資產	—
管理人 . . . . .	ARA Asset Management (Fortune) Limited <sup>(2)</sup>	ARA Asset Management (Prosperity) Limited <sup>(2)</sup>	滙賢房託管理 有限公司	—	—
上市狀況 . . . . .	於二零零三年八月在 新加坡證券交易所 上市及於二零一零 年四月在主板上市	於二零零五年十二 月在主板上市	於二零一一年 四月在主板 上市	於二零零七年十一 月在新加坡證券 交易所上市	非上市

附註：

- (1) 不包括ARA Asset Management持有滙賢房託管理有限公司的權益。於二零一四年十二月三十一日，本集團持有ARA Asset Management 7.84%的權益。
- (2) 該等管理人公司為ARA Asset Management的附屬公司。
- (3) 此為滙賢房託管理有限公司及其直接控股公司World Deluxe Enterprises Limited的綜合資產淨值。

### 地皮收購及發展

本集團非常重視收購及發展地皮，於此方面投放大量管理人力物力。本集團總部負責決定收購及發展地皮相關事宜。

#### 地皮收購

在香港，長實房地產集團的地皮透過多項來源取得，包括政府拍賣或投標、向現有地主購買或與現有業主組成合資企業。長實房地產集團亦在香港鐵路有限公司或市區重建局的物業項目收購發展權。於中國，大部分長實房地產集團的地皮透過中國地方政府的公開拍賣或透過與當地發展商組成合資企業取得。

於往績記錄期，大部分和黃房地產集團地皮透過公開拍賣或透過本地發展商組成的合資企業取得。

本集團認為其於收購土地的競爭優勢乃建基於長實房地產集團及和黃房地產集團的經驗及專長，包括其資金資源、高度融資靈活性、於全球及地方市場的經驗、品牌知名度及良好商譽。

於二零一四年十二月三十一日，長實房地產集團及和黃房地產集團的物業投資及估值部門由專業合資格測量師組成，並負責收購前評估，例如進行地皮考察、制定財務模式及進行量化及定性分析，以釐定發展可行性及潛在盈利能力。根據宏觀經濟及對每一地皮的具體分析結果，項目團隊將會編製初步樓宇設計及建築規劃，以得出建議新發展項目的估計成本。將會準備各建議新發展項目的預算，而特定地皮的最高投標價其後將根據估計建築成本及目標收益率釐定。如適用，將會就有關技術、工程、設計及材料成本事宜向發展部門尋求協助。外部顧問（例如建築師、工程師、土地顧問及測量師）於必要時獲委任處理土地及估值事宜。

本集團進行地皮收購時所考慮的主要因素為地皮的位置、地皮特定供求條件、規劃政策、地皮鄰近地區、以主要交通模式評估地皮可達度、基建設施可用程度及若干可能提升或減低地皮價值的特徵。地皮有時以策略原因被選中，例如提升兩個相鄰地皮之間的價值。於新城市開拓業務時，本集團考慮多項因素，包括當地的總體經濟狀況、當地居民的入息水平和購買力、市場增長潛力、完成城市發展計劃及可能影響該城市的相關政府政策。



### 發展

各建議新發展項目的發展過程由一個項目管理團隊管理。各項目管理團隊由發展及估值、項目管理、財務、住宅及投資組合管理部門的代表組成。各建議新發展項目的有關事宜如可行性、潛在盈利能力、設計、材料成本、項目管理、市場需求及物業管理由項目發展團隊評估。

本集團的專業合資格測量師進行項目估值，並負責有關可行性研究、收購及土地出讓金的所有估值。其他責任包括對本集團投資物業組合的半年度評估，同時由第三方專業估值師進行獨立估值。

在確認潛在地皮時，開發程序隨即開始。其後組成項目管理團隊制定初步投資計劃（考慮到投資的預期回報），並與不同部門合作（例如營銷部門、項目部門及成本監控部門）以於最終發展計劃及可行性報告交予管理團隊審閱及批准前進行更深入的研究。

於制定發展計劃及可行性報告時，項目管理團隊將考慮若干因素，包括(i)所用當地建築方法，(ii)若干地皮特徵，例如地皮景觀、地皮可達度、地皮周邊噪音程度及地皮鄰近地區，(iii)宏觀市場研究結果（涉及當地經濟、政策、規劃及發展以及區內物業供求的研究），(iv)發展項目的總設計規劃藍圖及(v)根據具體發展參數設計的財務模型。

本集團於中國及海外不同城市設有地區辦事處，跟隨相同發展方針。地區辦事處定期向香港總部匯報。

### 擴展物業組合、規劃及補充土地儲備

於最後實際可行日期，長實房地產集團及和黃房地產集團的土地儲備大部分位於中國一線及二線城市。視乎市況而定，本集團計劃於未來數年分階段發展該等中國土地儲備。本集團將繼續補充其土地儲備，集中於中國一線及二線城市黃金地段的發展項目。

此外，於最後實際可行日期，長實房地產集團及和黃房地產集團亦於英國（主要為倫敦）擁有土地儲備。本集團已監督海外物業市場，並特別積極尋求機會以進一步擴大其於倫敦的土地儲備。

### 物業估值

全部物業的名單及物業估值師發出該等物業的估值概要載入「附錄三－物業估值」。如「附錄八－備查文件」所述，物業估值師發出的全部物業估值報告將可供查閱。

## 業 務

於二零一五年二月二十八日由物業估值師評估的物業(a)只包括本集團擁有發展權益的物業(詳情請參閱「－發展物業」)以及(b)剔除(i)賬面價值小於本集團於二零一四年十二月三十一日未經審核備考總資產1%的單一物業，但該等物業總計不超過上市規則項下允許的本集團於二零一四年十二月三十一日未經審核備考總資產10%及(ii)本集團通過出售交易而確認全部或接近全部經濟利益的物業，但其可能仍然是部分的法律上的所有者，因為出售完成時或之後尚待法定所有權的正式轉讓。

物業於二零一四年十二月三十一日的賬面淨值(如「附錄一A－有關長實房地產集團之會計師報告」及「附錄一B－有關和黃房地產集團之會計師報告」所載)與其於二零一五年二月二十八日的公平值(如「附錄三－物業估值」所載)的對賬載列如下：

	<u>百萬港元</u>
<b>長實房地產集團</b>	
於二零一四年十二月三十一日的賬面淨值	
酒店及服務套房	
－香港 .....	9,256
－香港以外 .....	529
投資物業 .....	33,285
物業存貨 .....	73,259
	<u>116,329</u>
<b>和黃房地產集團</b>	
於二零一四年十二月三十一日的賬面淨值	
分類為融資租賃之租賃土地 .....	763
酒店及其他物業 .....	3,384
投資物業 .....	72,905
物業存貨 .....	1,388
	<u>78,440</u>
<b>合資企業</b>	
於二零一四年十二月三十一日的物業權益的賬面淨值 .....	<u>103,974</u>
於二零一四年十二月三十一日的合併賬面淨值總額 .....	298,743
剔除估值的物業權益 <sup>(1)</sup> .....	(4,404)
於二零一五年一月一日至二零一五年二月二十八日期間的淨變動 <sup>(2)</sup> .....	4,255
<b>總計</b> .....	<u>298,594</u>
加：估值盈餘 .....	<u>144,737</u>
如「附錄三－物業估值」所載於二零一五年二月二十八日的總估值 .....	<u>443,331</u>
本集團應佔的總估值 .....	<u><u>420,149</u></u>

附註：

- (1) 不包括重慶大都會廣場，該物業已於二零一五年三月二日出售給匯賢產業信託。
- (2) 包括二零一五年一月一日至二零一五年二月二十八日期間的增添、出售、折舊及攤銷。

估值方法及主要假設

以下資料摘錄自「附錄三－物業估值」物業估值的物業估值報告。閣下應注意，物業估值師編製的物業市場價值仍基於若干假設（該等假設或會改變且不一定實現）。詳情請參閱「風險因素－與本集團業務有關的風險－本集團物業的估值可能與實際可變現價值不同且可能有變」。

(a) 戴德梁行有限公司

編號	物業類別	長實房地產集團及／或黃房地產集團於二零一五年二月二十八日應佔現況下的市值(百萬)	估值方法及主要假設	於附錄三的物業估值報告頁次
1.	第一類－長實房地產集團及黃房地產集團在中國持有出售的已竣工物業	人民幣23,055	直接比較法假設各該等物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較銷售交易； 或 投資法以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力。	III-1 至 III-42
			<ul style="list-style-type: none"> <li>市場銷售單價：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅：(按建築面積計算)每平方米人民幣5,500元至人民幣91,704元</li> <li>(2) 寫字樓：(按建築面積計算)每平方米人民幣7,298元至人民幣50,721元</li> <li>(3) 商業：(按建築面積計算)每平方米人民幣8,233元至人民幣52,186元</li> <li>(4) 停車場：每個車位人民幣61,000元至人民幣400,000元</li> </ul> </li> </ul>	
			<ul style="list-style-type: none"> <li>市場月租單價：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 商業：(按建築面積計算)每平方米人民幣137元至人民幣249元</li> </ul> </li> </ul>	
			<ul style="list-style-type: none"> <li>資本化率：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 商業：6.5%</li> </ul> </li> </ul>	

長實房地產集團及／或 和黃房地產 集團於二零一五年 二月二十八日應佔現況 下的市值(百萬)	物業類別	估值方法及主要假設	於附錄三的 物業估值報告 頁次
2. 人民幣4,242	第二類—長實房地產集團及和黃房地產集團在中國持有投資的已竣工物業	<p>投資法以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力或參照可資比較市場交易。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 市場月租單價：               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 寫字樓：(按建築面積計算)每平方米人民幣50元至人民幣339元</li> <li>(2) 商業：(按建築面積計算)每平方米人民幣28元至人民幣1,510元</li> </ul> </li> <li>• 資本化率：               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 寫字樓：6%至7.5%</li> <li>(2) 商業：6.5%至7.5%</li> </ul> </li> </ul>	III-1至III-42
3. 人民幣1,427	第三類—長實房地產集團及和黃房地產集團在中國持有營運的已竣工物業	<p>現金流量貼現法採用反映第三方投資者就此類投資所要求回報率的適當貼現率，將各物業於未來十年投資期預計的現金流淨額及其後按適當之最終資本化率資本化直至各土地使用期屆滿止的預期應收淨經營收入貼現至現值。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 貼現率：9.5%至10%</li> <li>• 最終資本化率：5.5%</li> </ul>	III-1至III-42
4. 人民幣64,336	第四類—長實房地產集團及和黃房地產集團在中國持有的發展中物業	<p>直接比較法參考有關市場內可得的可資比較銷售證據，並計及已支付的建設成本及完成發展而將支付的成本以反映已竣工發展的質量。</p> <p>物業估值師已採納直接比較法假定其已於二零一五年二月二十八日竣工以評估發展價值。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 就估計於二零一五年二月二十八日已竣工發展價值而採納的市場銷售單價：               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅：(按建築面積計算)每平方米人民幣7,157元至人民幣38,700元</li> <li>(2) 寫字樓：(按建築面積計算)每平方米人民幣14,000元至人民幣42,240元</li> <li>(3) 商業：(按建築面積計算)每平方米人民幣12,045元至人民幣80,000元</li> <li>(4) 停車場：每個單位人民幣90,000元至人民幣260,000元</li> </ul> </li> </ul>	III-1至III-42

長實房地產集團及／或 和黃房地產 集團於二零一五年 二月二十八日應佔現況 下的市值(百萬)	物業類別	估值方法及主要假設	於附錄三的 物業估值報告 頁次
5.	第五類—長實房地產 集團及和黃房地產集 團在中國持作未來發 展的物業	<p>人民幣18,586</p> <p><b>直接比較法</b>假設各該等物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較土地銷售交易。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地的樓面地價：每平方米人民幣536元至人民幣24,519元</li> <li>• 農業用地的銷售單價：每平方米人民幣270元</li> </ul>	III-1至III-42
6.	第六類—長實房地產集 團及和黃房地產集團 在香港持作出售的已 竣工物業	<p>港元17,041</p> <p><b>直接比較法</b>假設各該等物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較銷售交易； 或 <b>投資法</b>以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 市場銷售單價： <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅：(按實用面積計算)每平方米80,700港元至215,300港元</li> <li>(2) 寫字樓：(按建築面積計算)每平方米53,800港元</li> <li>(3) 工業：(按建築面積計算)每平方米34,400港元至45,000港元</li> </ul> </li> <li>• 市場月租單價： <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 商業：(按建築面積計算)每平方米75港元至1,170港元</li> </ul> </li> <li>• 資本化率： <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 商業：4%至5.5%</li> </ul> </li> </ul>	III-1至III-42

編號	物業類別	長實房地產集團及／或和黃房地產集團於二零一五年二月二十八日應佔現況下的市值(百萬)	估值方法及主要假設	於附錄三的物業估值報告頁次
7.	第七類—長實房地產集團及和黃房地產集團在香港持作投資的已竣工物業	港元117,767	<p>投資法以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力或參照可資比較市場交易。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 市場月租單價：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅：(按建築面積計算)每平方米129港元至484港元</li> <li>(2) 寫字樓：(按建築面積計算)每平方米96港元至1,080港元</li> <li>(3) 商業：(按建築面積計算)每平方米86港元至15,600港元</li> <li>(4) 工業：(按建築面積計算)每平方米68港元至430港元</li> </ol> </li> <li>• 資本化率：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅：2%至3%</li> <li>(2) 寫字樓：4.5%至5.75%</li> <li>(3) 商業：4.25%至6.75%</li> <li>(4) 工業：4.25%至5.5%</li> </ol> </li> </ul>	III-1至III-42
8.	第八類—長實房地產集團及和黃房地產集團在香港持作酒店營運的已竣工物業	港元63,908	<p>現金流量貼現法採用反映第三方投資者就此類投資所要求回報率的適當貼現率，各物業於未來十年投資期的現金流淨額作貼現計算，並將第十一年起的其後不受期限之預期應收淨經營收入按適當之最終資本化率資本化及貼現至現值。然而，對涉及及合資企業權益的第VIII-12號物業進行估值時，乃就合資企業餘下之合作期的預期淨經營收入作出貼現。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 貼現率：8.5%</li> <li>• 最終資本化率：3.5%至5%</li> </ul>	III-1至III-42



編號	物業類別	長實房地產集團及／或 和黃房地產 集團於二零一五年 二月二十八日應佔現況 下的市值(百萬)	估值方法及主要假設	於附錄三的 物業估值報告 頁次
9.	第九類—長實房地產 集團在香港持有的發 展中物業	港元67,981	<p><b>直接比較法</b>參考有關市場內可得的可資比較銷售證據，並計及已支付的建設成本及完成發展而將支付的成本以反映已竣工發展的質量。</p> <p>物業估值師已採納直接比較法以評估猶如已於二零一五年二月二十八日竣工的發展價值。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 就估計猶如已於二零一五年二月二十八日竣工的發展價值而採納的市場銷售單價：               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅：(按建築面積計算)每平方米81,800港元至646,000港元</li> <li>(2) 商業：(按建築面積計算)每平方米81,800港元至592,000港元</li> </ul> </li> </ul>	III-1至III-42
10.	第十類—長實房地產 集團在香港持作未來 發展的物業	港元2,276	<p><b>直接比較法</b>假設各該等物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較銷售交易。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地的樓面地價：(按建築面積計算)每平方米46,000港元至58,000港元</li> <li>• 農業用地的銷售單價：每平方米1,180港元至9,800港元</li> </ul>	III-1至III-42
11.	第十一類—長實房地 產集團在新加坡持有 的發展中物業	新加坡元549	<p><b>直接比較法</b>參考有關市場內可得的可資比較銷售證據，並計及已支付的建設成本及完成發展而將支付的成本以反映已竣工發展的質量。</p> <p>物業估值師已採納預售代價作為猶如已於二零一五年二月二十八日竣工的發展價值。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅：(按建築面積計算)每平方米13,308新加坡元</li> </ul>	III-1至III-42
12.	第十二類—長實房地 產集團及和黃房地 產集團在新加坡持作未 來發展的物業	新加坡元265	<p><b>直接比較法</b>假設各該等物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較土地銷售交易。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地的樓面地價：每平方米8,800新加坡元</li> </ul>	III-1至III-42

編號	物業類別	長實房地產集團及／或黃房地產集團於二零一五年二月二十八日應佔現況下的市值(百萬)	估值方法及主要假設	於附錄三的物業估值報告頁次
13.	第十三類—長實房地產集團及和黃房地產集團在英國持有的發展中物業	英鎊489	<p><b>直接比較法</b>參考有關市場內可得的可資比較銷售證據或<b>投資法</b>以物業潛在租金收入資本化為基準，並計及已支付的建設成本及完成發展而將支付的成本以反映已竣工發展的质量。</p> <p>物業估值師已採納直接比較法或<b>投資法</b>以評估猶如已於二零一五年二月二十八日竣工的發展價值。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 就估計猶如已於二零一五年二月二十八日竣工的發展價值而採納的市場銷售單價：               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 私人住宅：每平方米19,700英鎊至20,465英鎊</li> <li>(2) 保障性住房：每平方米2,690英鎊</li> </ul> </li> <li>• 就估計猶如已於二零一五年二月二十八日竣工的發展價值而採納的市場月租單價：               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 商業：每平方米22英鎊至31英鎊</li> <li>(2) 資本化率：7%至9%</li> </ul> </li> </ul>	III-1至III-42
14.	第十四類—長實房地產集團及和黃房地產集團在英國持作未來發展的物業	英鎊125	<p><b>直接比較法</b>參考有關市場內可得的可資比較銷售證據或<b>投資法</b>以物業各自的潛在租金收入資本化為基準，並計及已支付的建設成本及完成發展而將支付的成本以反映已竣工發展的质量。</p> <p>物業估值師已採納直接比較法或<b>投資法</b>以評估猶如已於二零一五年二月二十八日竣工的發展價值。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 就估計猶如已於二零一五年二月二十八日竣工的發展價值而採納的市場銷售單價：               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 私人住宅：每平方米7,265英鎊至7,805英鎊</li> <li>(2) 保障性住房：每平方米1,885英鎊</li> </ul> </li> <li>• 就估計猶如已於二零一五年二月二十八日竣工的發展價值而採納的市場月租單價：               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 商業：每平方米9英鎊至22英鎊</li> <li>(2) 資本化率：7%至9%</li> </ul> </li> </ul>	III-1至III-42

(b) Gerald Eve LLP

編號	物業	長實房地產集團 及/或和黃房地產 集團於二零一五年 二月二十八日應佔現 況下的市值(百萬)	估值方法及主要假設	於附錄三的 物業估值報告 頁次
1.	Albion Riverside, 倫敦, 英國	英鎊25.5	投資法以資本化現有租約的租金收入為基準, 適當考慮物業的歸復收入潛力或參照可資比較市場。 • 市場單位月租: 每平方米247.5英鎊至295.9英鎊 • 復歸的資本化率: 6.35%	III-43 至 III-52

(c) Smiths Gore

編號	物業	長實房地產集團 及/或和黃房地產 集團於二零一五年 二月二十八日應佔現 況下的市值(百萬)	估值方法及主要假設	於附錄三的 物業估值報告 頁次
1.	位於英國 Teversham Road, Fulbourn, Cambridgeshire 之土地	英鎊0.4	直接比較法假設有關於各物業按現狀以交吉形式出售, 並參照有關市場的可資比較土地銷售交易。 • 市場單價: 每平方米6.2英鎊	III-53 至 III-61

(d) CBRE, Inc.

編號	物業	長實房地產集團及／或和黃房地產集團於二零一五年二月二十八日應佔現況下的市值(百萬)	估值方法及主要假設	於附錄三的物業估值報告頁次
1.	Silver Point Beach Land Freeport, 巴哈馬群島	美元2.1	<p>直接比較法利用可資比較物業的銷售，調整差額以計算主體物業價值：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>市場單價：每平方米18.4美元至40.8美元</li></ul>	III-61 至 III-72
2.	Grand Lucayan Beach and Golf Resort, 巴哈馬群島	美元57	<p>直接比較法利用可資比較物業的銷售，調整差額以計算主體物業價值。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>市場單價：每單位111,467美元至152,928美元</li></ul> <p>收益資本化法反映第三方投資者就此類投資所要求回報率，適當考慮每一物業的歸復收入潛力。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>貼現率：11%</li><li>最終資本化率：9%</li></ul>	III-73 至 III-93

### 供應商

本集團透過競標過程將建築及建築相關工程外判予獨立建築公司。本集團的項目團隊持有不同工程類型的合資格承建商名單。本集團選擇建築承建商時考慮不同因素，包括其資格、財政實力、類似項目經驗、可靠性、質量及安全聲譽、報價以及提出的技術及合約建議。

建築工程的質素及時間表受合約保證。一般而言，承建商於保修期負責任何有關建築及建築相關工程的質量事宜及投訴並對有關缺陷負責。缺陷責任期一般為項目落成後的固定時期，在該期間內，承建商有責任在合理時間內修正項目任何已知的瑕疵。採購原材料亦納入成為建築合約範圍的一部分。成本監控及建築過程於建築期間受到監控，包括現場監督及質量監控程序。所採納的質量監控程序於下文「**質量監控**」詳述。

於往績記錄期間，長實房地產集團及和黃房地產集團的採購主要以銀行過戶及支票付款。長實房地產集團的供應商及和黃房地產集團的供應商給予的信貸及付款期一般分別為最長28日及最長60日。

本集團為採購保留多個供應商，務求避免依賴任何單一供應商及避免突然中斷物業發展。在可行情況下及根據現行市況，商品價格及供應的商品服務的任何價格增幅將須反映在物業價格中。例如，建築所需物質增加可能導致物業價格上升。倘任何現有供應商不能向我們供應商品及服務或突然上調所提供商品及服務的價格，本集團認為能適時物色質量及價格物色可比的替代供應商。於往績記錄期間，長實房地產集團及和黃房地產集團在採購數量或質量方面並無經歷任何重大中斷或減少。

### 長實房地產集團

長實房地產集團主要供應商的總部均設於香港。長實房地產集團主要供應商主要包括處理建築、地基及裝修工程的承建商。截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，自五大供應商的採購分別佔長實房地產集團採購總額約82.7%、50.1%及48.5%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，向長實房地產集團最大供應商（向長實房地產集團供應土地）的採購總額佔長實房地產集團的採購總額約51.5%。於二零一二年十二月三十一日，一名執行董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度最大供應商持有約0.00007%權益。截至二零一三年十二月三十一日止年度，向長實房地產集團最大供應商

---

## 業 務

---

(為提供上層建築、支架、地基及裝修等建築服務的獨立第三方)的採購總額佔長實房地產集團的採購總額約15.6%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，向長實房地產集團最大供應商(為提供建築服務的獨立第三方)的採購總額佔長實房地產集團的採購總額約15.5%。

除上文披露者外，五大供應商均為獨立第三方，據董事所深知及確信，於往績記錄期間，概無董事或其緊密聯繫人士或任何股東(據董事所知實益擁有超過5%股份)於長實房地產集團五大供應商擁有任何權益。

主要供應商一般與長實房地產集團已有超過五年的合作關係。

### 和黃房地產集團

和黃房地產集團的主要供應商總部設於香港。和黃房地產集團主要供應商主要包括一個政府部門、公用事業服務供應商及物業管理服務供應商。截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，向五大供應商的採購分別佔和黃房地產集團的採購總額約19%、20%及21%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，向和黃房地產集團最大供應商(為政府部門)的採購總額佔和黃房地產集團的採購總額約9%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，向和黃房地產集團最大供應商(為政府部門)的採購總額佔和黃房地產集團的採購總額約10%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，向和黃房地產集團最大供應商(為政府部門)的採購總額佔和黃房地產集團的採購總額約10%。

五大供應商均為獨立第三方，據董事所深知及確信，於往績記錄期間，概無董事或其緊密聯繫人士或任何股東(據董事所知實益擁有超過5%股份)於和黃房地產集團五大供應商擁有任何權益。

主要供應商一般與和黃房地產集團已有超過十年的合作關係。

### 合資企業

長實房地產集團及和黃房地產集團於往績記錄期的相關合資企業的主要供應商位於中國，主要包括建築公司。截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，向五大供應商採購的金額分別佔合資企業總採購金額約7%、10%及11%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，合資企業向最大供應商(一間建築公司)採購的總採購金額佔合資企業總採購金額約2%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，合



資企業向最大供應商(一間建築公司)採購的總採購金額佔合資企業總採購金額約2%。截至二零一四年十二月三十一日止年度,合資企業向最大供應商(一間建築公司)採購的總採購金額佔合資企業總採購金額約3%。

五大供應商均為獨立第三方,而據董事所知及所信,於往績記錄期間,概無董事或其緊密聯繫人士或任何股東(據董事所知實益擁有5%以上股份的股東)於任何一間合資企業的五大供應商中擁有任何權益。

主要供應商一般與合資企業平均已有最少三年的合作關係。

### 質量監控

於二零一四年十二月三十一日,長實房地產集團及和黃房地產集團各自的質量保證團隊各含約500名及110名成員。其質量保證人員在質量監控方面擁有豐富經驗,並獲培訓進行建築審計及監察質量保證。質量保證人員為整體項目相關的專業人員,專責範疇包括技術及電子工程、樓宇技術及建築管理等範疇。質量保證人員包括持有學士學位的職員,若干職員持有建築及房地產、建築管理、土木/電子及機械/樓宇服務工程的碩士學位。若干質量保證人員亦為香港工程師學會、香港營造師學會、英國特許建造學會及The Institute of Quality Assurance的會員。此外,長實房地產集團及和黃房地產集團鼓勵質量保證團隊接受質量監控標準及程序相關培訓。

本集團非常重視物業建築質量監控及檢查,以確保符合本集團品質水準。本集團以維持物業品質及服務品質為原則,自物業前期發展階段至後期發展階段均有質量監控。

### 前期發展階段

誠如上文「一供應商」所述,本集團於投標過程中選擇第三方承建商。質量保證團隊對所有獲邀提交標書的承建商進行資格預審。選擇承建商乃根據不同因素,包括其資格、財政實力、類似項目經驗、可靠性、質量及安全聲譽、報價以及所提出的技術及合約建議。承建商的背景調查結果由質量保證團隊保存。

### 發展階段

長實房地產集團及和黃房地產集團的發展部門監察物業發展及建築項目設計。長實房地產集團及和黃房地產集團的發展部及建築管理部門負責監察建築項目進度及執行地盤建築工程的質量監控措施。

質量保證團隊於建築期間在建築項目進行內部建築審計，於交接期進行檢查，並於維護／保修期監察責任缺陷的補修工程。

質量保證團隊定期就在建物業進行建築審計。有關建築詳情、程序、活動及慣例的重大不合規之處均會確認並知會負責有關範圍的相關承包商、機電工程師或建築顧問。對有關不合規事宜進行監察，以將可能合規成本減至最低，並確保提供最佳質量。本集團執行積極政策及預防措施，亦會以跨項目基準於項目會議上就建造進度及細節進行定期檢討。若有需要進行補修工程的不合規事故，相應項目團隊需要按不同項目採取糾正及預防措施。

### 後期發展階段

就本集團所發展之香港、中國及海外住宅項目，長實房地產集團及／或和黃房地產集團的質量保證團隊及客戶服務團隊負責在樓宇交付買家時，執行各部門共同制訂的物業覆核及再驗收指引。

專責客戶服務團隊與質量保證團隊一起及時快捷處理客戶或租戶查詢，確保客戶服務及售後服務良好。

### 本集團管理的物業

長實房地產集團及／或和黃房地產集團擁有合資格及註冊物業管理人、工程師及測量師在管理樓宇狀況及協助業主獲得專業意見及方法以維修及／或改善物業的方面提供樓宇管理服務。長實房地產集團及和黃房地產集團進行的地產管理營運亦獲ISO 9001:2008認證，並受結構完善的管理系統所監管以尋求維持優質服務。

此外，經培訓人員及保安人員獲委任進行日常巡邏，以監察管理範圍內的狀況。倘發現任何缺陷或問題，內部裝修工人或外判承建商將被指派跟進有關事宜（例如維修或更換所需物件或部件）。內部裝修工人或外判承建商對所有設施進行定期維修。

### 酒店及服務套房

各酒店及服務套房的維修計劃由酒店或服務套房的總經理監察。此外，酒店集團公司辦公室經理每年定期到訪各酒店或服務套房以審計各項營運程序，以及檢查物業狀態。

### 僱員培訓

本集團亦重視僱員培訓及發展，並認為擁有必要技能及提供優質服務至關重要。有關進一步詳情，請參閱下文「－僱員－培訓及發展」。

### 銷售及市場推廣

#### 發展物業

本集團住宅物業銷售由長實房地產集團及／或和黃房地產集團的內部營業部管理。營業部主要負責舉辦推廣計劃和活動以宣傳及提高物業的知名度，並於買賣過程中與客戶聯絡。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，長實房地產集團及和黃房地產集團在根據買賣合約交付其物業方面均並無發生任何重大延誤。

在香港，發展物業一般於其竣工前進行銷售。於取得預售所需的必要政府批准後，營業部會設立展銷廳及預售辦公室，以供公眾取得更多有關物業項目的資料。於中國，亦同樣需要政府預售批文，而銷售過程與香港相似。

我們亦就物業營銷從信譽良好的代理機構聘用外部銷售代理。於各地區，本集團於制訂價格及營銷策略方面嚴格遵守現行本地市況。我們的定價策略乃基於多項因素，包括物業定位、物業景觀、噪音水平及物業單位格局的受歡迎程度。我們按我們經營所在地區的客戶喜好調整該等因素的比重。

我們的營銷策略包括下列元素：

- **產品**：我們將配合不同地區的客戶喜好設計及建造產品。
- **定價**：我們根據現行市況及潛在客戶的支付能力設定價格。
- **宣傳**：我們設計及進行各式各樣的推廣活動，以接觸不同城市及地區的潛在客戶（如廣告（電視、印刷品及網上廣告等）、宣傳活動、路演及直銷）。
- **營銷渠道**：我們透過利用內部銷售團隊及外部銷售代理擴大及優化對潛在客戶群的覆蓋範圍。

---

## 業 務

---

本集團認為良好的客戶及售後服務是公司成功及可持續發展的關鍵。我們恪守此信念，設立專責的客戶服務團隊，及時快捷為本集團於香港、中國及海外發展的住宅社區的客戶處理查詢。

在客戶服務團隊的協助下，質量保證團隊的交接團隊負責在樓宇交付買家前，執行各部門共同制訂的物業覆核及再驗收指引。客戶服務團隊及質量保證團隊的進一步詳情於上文「質量監控」詳述。

### 投資物業

長實房地產集團及／或和黃房地產集團的內部租賃部門處理投資物業的租賃。租賃部門負責租賃磋商及監管本集團的投資物業組合。第三方地產代理亦不時為本集團的投資物業引入新租戶。代理費用就不同物業及於不同時間而改變，主要視乎有關物業的佔用水平及我們的主要競爭對手當時所提供的現行代理費用。本集團乃經考慮市場需求、現有競爭及經濟因素後不時對市場租金進行評估。

本集團設立客戶服務熱線及櫃台服務以獲取租戶的意見或處理查詢。此外，亦會與租戶代表定期會面，並進行全年客戶滿意度調查，以審查租戶的滿意水平。

### 酒店

酒店及服務套房業務的營業額源於透過多種銷售渠道（包括旅行社及網上預訂代理）所作出的預訂。房價由管理層經考慮酒店業的季節週期、計劃翻新工程及現行市況等因素後定期審查及調整。

### 客戶

#### 長實房地產集團

截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，自五大客戶的營業額分別佔長實房地產集團營業額約2.1%、8.6%及3.8%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，最大客戶（為獨立第三方及1881 Heritage的租戶）的營業額佔長實房地產集團的營業額約1.4%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，最大客戶（亦為獨立第三方及物業買家）的營業額佔長實房地產集團的營業額約4.6%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，最大客戶（亦為截至二零一二年十二月三十一日止年度的最大客戶）的營業額佔長實房地產集團的營業額約1.5%。

---

## 業 務

---

五大客戶均為獨立第三方，據董事所深知及確信，於往績記錄期間，概無董事或其緊密聯繫人士或任何股東（據董事所知實益擁有超過5%股份）於長實房地產集團五大客戶擁有任何權益。

於往績記錄期間，長實房地產集團主要客戶主要包括投資物業的租戶及住宅物業的買家。

### 和黃房地產集團

截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，自五大客戶的營業額分別佔和黃房地產集團營業額約13%、15%及14%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，最大客戶（為獨立第三方及長江集團中心的租戶）的營業額佔和黃房地產集團的營業額約5%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，最大客戶（為獨立第三方及長江集團中心的租戶）的營業額佔和黃房地產集團的營業額約5%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，最大客戶（為獨立第三方及長江集團中心的租戶）的營業額佔和黃房地產集團的營業額約5%。

五大客戶均為獨立第三方，據董事所深知及確信，於往績記錄期間，概無董事或其緊密聯繫人士或任何股東（據董事所知實益擁有超過5%股份的股東）於和黃房地產集團五大客戶擁有任何權益。

於往績記錄期間，和黃房地產集團主要客戶主要包括投資物業的租戶。

### 合資企業

截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，長實房地產集團及和黃房地產集團合共的合資企業的五大客戶應佔的營業額分別為合資企業營業額約2%、15%及5%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，最大客戶（為獨立第三方）應佔的營業額為合資企業營業額約0.4%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，最大客戶（為獨立第三方）應佔的營業額為合資企業營業額約11.5%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，最大客戶（為獨立第三方）應佔的營業額為合資企業營業額約1.5%。

五大客戶均為獨立第三方，而據董事所知及所信，於往績記錄期間，概無董事或其緊密聯繫人士或任何股東（據董事所知實益擁有5%以上股份的股東）於任何一間合資企業的五大客戶中擁有任何權益。

於往績記錄期間，合資企業的主要客戶主要包括發展項目的買家及投資物業租戶。

### 市場及競爭

本集團經營所在地的物業發展及物業租賃業務競爭極為激烈。

有關本集團多個業務分部的競爭形勢資料，請參閱「行業概覽」。

### 香港

本集團在政府拍賣、公開及私人招標，以及未來發展物業的私人銷售中，與其他發展商出價競買發展地皮。物業落成後，本集團將與其他主要物業發展商競爭，以吸引買家或招攬和挽留租戶。

本集團乃主要按發展項目的質素及地點、我們作為業主的信譽及支援服務的質素爭取辦公室租戶。就零售租戶而言，本集團主要按商業中心的地點、利用平衡的租戶組合吸引客戶的能力及管理服務質素爭取租戶。此外，香港酒店及服務套房行業的競爭十分激烈，本集團主要以本集團的酒店及服務套房所提供的地點、信譽、品牌認受性、房價及一系列服務及設施進行競爭。

儘管營商環境競爭激烈，本集團仍能夠實現令人滿意的銷售成績，並維持其投資物業的高平均租用率。董事認為，此成績部分歸功於本集團的品牌效應、物業地點有利，以及投資物業的質素。

### 中國

本集團現有及潛在中國競爭對手包括中國的主要發展商，其次是與來自亞洲其他地區的海外發展商。部分競爭對手以中國物業市場的不同領域為目標；其中部分同時從事物業發展以外的其他活動，而其他則專注於地區或全國發展業務。

本集團專注於中國的中高端住宅物業。董事認為，與其他中高端住宅物業市場的主要發展商相比，其極具競爭力。

此外，本集團於中國的酒店面對附近不同酒店營運商所帶來的競爭，特別是以相若價格提供類似質素的房間、宴會及會面設施的酒店。本集團於中國的酒店主要以地點、品牌、房價、宴會及會議設施的價格以及服務及設施的質素及範圍進行競爭。



### 新加坡

本集團於新加坡面對的主要競爭因素包括物業發展的質素及地點。儘管新加坡的物業發展市場環境存在競爭，但本集團能取得令人滿意的銷售，且董事認為此乃由於本集團的品牌、信譽以及本集團於新加坡的物業質素及地點所致。

### 英國

本集團專注於英國的高端住宅物業。董事認為，基於我們的信譽及自本集團擴展至英國的房地產行業所汲取的本地市場經驗，與其他高端住宅物業市場的主要發展商相比，本集團具競爭力。本集團於英國的商業租賃市場中規模相對較小。

### 其他業務

待取得相關監管批准，於分拆上市完成後，本集團將擁有新城廣播電台的50%權益，新城廣播電台為無線電廣播公司，一九九一年七月開台，目前於香港運作六條廣播頻道，即新城財經台、新城知訊台、新城采訊台、新城數碼財經台、新城數碼音樂台及新城數碼生活台。

截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，本集團應佔電台廣播業務營業額分別為98百萬港元、101百萬港元及106百萬港元。

### 獎項

本集團受惠於長實房地產集團及和黃房地產集團於物業行業的專長及經驗。就二零一四年曾獲下列主要獎項：

- 長實於BCI Asia Awards 2014年獲頒發「亞洲十大發展商獎(香港)」；及
- 長實獲香港專業財經分析及評論家協會有限公司頒發「二零一四年上市公司年度大獎」。

### 企業社會責任

本集團注重維持高水準的企業社會責任，致力履行負責任的企業公民責任，為建設和諧社會作出貢獻。多年來，長實集團與和黃集團一直積極參與各種社區活動，為社區、僱員和環境福祉出力。以下為二零一四年內之相關重點活動：

- 二零一四年，長實集團連續第十五屆蟬聯公益金三大最高籌款機構之一。和黃亦於二零一四年獲頒公益榮譽獎，表揚其對公益金的貢獻。

---

## 業 務

---

- 二零一四年五月，長實參與推出捐款熱線，為公益金及時雨基金籌款，該基金於二零零四年首次推出，為身陷財困的家庭和個人，提供迅速的短期過渡性援助。對公眾致電熱線捐出的善款一概以等額捐款。此計劃自公眾籌得逾2.5百萬港元。
- 自其於二零零三年成立以來，長實集團一直參與香港社會服務聯會推行的商界展關懷計劃。於二零一四年，長實集團及和黃集團的一百一十九間成員公司獲頒「商界展關懷」標誌，為獲獎數目最高企業集團。
- 二零一四年，長實房地產集團繼續設立多項暑期實習計劃，為大學生提供在長實房地產集團內營業與租務部、酒店部的實習機會。該等計劃為大學畢業生提供實務培訓。長實房地產集團因參與「展翅青見計劃」而獲香港勞工處頒發「培育青年人才」獎。根據該計劃，長實房地產集團向學員提供十二個月培訓，並於培訓期滿時簽發證書，以證明學員獲取的技能。表現理想的學員或會獲長實房地產集團全職僱用。
- 和黃集團義工隊定期與各社會組織安排社區活動，例如二零一二年與教育局和香港家庭福利會合作，二零一三年與東華三院合作，及二零一四年與仁愛堂合作。
- 二零一四年，和黃房地產集團上海義工隊參與上海圖書館義工活動。
- 和黃房地產集團青島義工隊與當地學校及基金合作，幫助提高公眾對自閉症兒童的認識及支援。

## 業 務

### 僱員

房地產業務合併完成後，本集團將有約 19,400 名僱員。

下表按職責及地區列示於二零一四年十二月三十一日僱員的明細：

職責	香港		中國		其他地區 <sup>(3)</sup>	
	長實房地產集團 <sup>(1)</sup>	和黃房地產集團 <sup>(2)</sup>	長實房地產集團 <sup>(1)</sup>	和黃房地產集團 <sup>(2)</sup>	長實房地產集團 <sup>(1)</sup>	和黃房地產集團 <sup>(2)</sup>
執行董事.....	7	1	-	-	-	-
物業投資及發展.....	400	349	478	1,609	12	18
銷售、租賃、樓宇管理及酒店營運.....	6,145	3,672	719	3,491	5	473
業務發展及投資.....	47	24	-	65	-	-
專業支援.....	554	246	251	849	7	10
總計.....	<u>7,153</u>	<u>4,292</u>	<u>1,448</u>	<u>6,014</u>	<u>24</u>	<u>501</u>

附註：

- (1) 包括長實房地產集團管理的合資企業實體的僱員。
- (2) 包括和黃房地產集團管理的合資企業實體的僱員。
- (3) 其他地區包括新加坡、英國及巴哈馬群島。

### 培訓及發展

本集團非常重視僱員培訓及發展，鼓勵僱員參加內部和外部培訓課程。本集團不時為僱員提供提升技能的職業培訓，包括與工作有關的講座或工作坊等，並為特定工作單位僱員提供特別編製的培訓課程。

本集團提供資助及／或提供特別假期，支持員工修讀職業培訓課程或專業講座。

### 僱員福利

本集團給予員工具競爭力的薪酬，並每年根據每個員工的工作表現、貢獻及市場情況個別檢討。其他僱員福利包括全面醫療、人壽及殘疾保險、免費週年體檢、退休計劃及長期服務獎品。

### 環保事宜

本集團致力於可持續發展，並藉降低發展項目及酒店運營的碳排放及提高環保標準，持續加強落實環保承諾。

於往績記錄期內，長實房地產集團支持香港政府之減碳約章，參與碳審計計劃。就締造綠色生活環境，長實房地產集團已引入環保措施，包括於設計、建築及維修物業時將節能措施融入住宅及商業發展當中。在規劃及設計方面，幕牆(如適用)讓天然日光透進室內及強化自然空氣對流。在物料採購及建築方面，選取可持續發展之林木，以保護環境。長實房地產集團已於轄下管理的商住物業推行各項環保措施，包括使用環保燈泡、節約用水，以及舉辦回收有禮獎賞活動及循環再用計劃等。港基物業及高衛物業於二零一三年在「香港環保卓越計劃」中獲頒發優異獎，表揚其在實踐環境管理方面的貢獻。於往績記錄期內，和黃房地產集團亦已於其轄下管理的住宅屋苑推行回收及推廣環保的項目，支持其住戶實踐綠色家居的生活方式。

本集團的酒店於設計及建築方面亦採用上述多項環保措施。此外，本集團的酒店自二零一三年起定期參與環境局及環境保護署舉辦的「木材回收」及「保育樹木」、回收紙張及將食用油回收為生物柴油等回收活動。

物業的營運須受多項環境法律及規例規管(包括與廢物處理、水污染控制、大氣污染控制及噪音控制有關的法律及規例)。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團(包括其於合資企業的權益)就遵守適用環境法律及規例所招致的總成本分別約為245百萬港元、510百萬港元及1,384百萬港元。二零一四年的成本增加主要由於六個項目的完成，其中三個為大型項目。於二零一三年，共完成了兩個項目，其中之一為大型項目。於二零一二年，共完成了三個較小型的項目。另外，政府亦於歷年實施新的及收緊現有的環保措施及標準。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，和黃集團(包括其於合資企業的權益)就遵守適用環保法例及法規所招致的成本總額分別約為561百萬港元、387百萬港元及409百萬港元。

未來年度合規成本預期將相若。於往績記錄期內，概無物業因違反任何環境法律或規例而遭受任何重大罰款或處罰。

### 知識產權

本集團使用多個品牌(包括「長江實業」、「和黃」、「海逸」、「海逸君綽」、「Rambler」及「Horizon」)向準買家、租戶及酒店客戶推銷物業。

於最後實際可行日期，我們已登記36個商標及六個域名，並申請登記五個商標及已獲許可使用18個商標，該等商標及域名對本集團業務而言意義實屬重大。有關該等知識產權的進一步詳情載於「附錄七—一般資料—有關業務的其他資料—知識產權」。

我們亦與長和集團的成員公司訂立新許可協議，授權我們自上市日期起在免版稅及永久基礎上，使用若干含有或其組成有由長實集團或和黃集團成員公司所擁有知識產權及域名之「長江實業」、「Hutchison」、「和記」、「和黃」或「和記黃埔」品牌名稱及若干聯營徽標。其他由長實集團或和黃集團的成員公司所擁有及本集團獲許可使用的知識產權將自上市日期起轉讓予本集團的成員公司。

於最後實際可行日期，本集團未曾牽涉任何侵犯知識產權的重大爭議、訴訟或法律程序。

### 保險

本集團通常為其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，本集團亦為已識別的重大風險購買其他被視為必要的保險。本集團為已落成物業購買的主要保險為物業全險、業務中斷保險以及第三方責任險。本集團為發展中物業購買的主要保險為承建商全險。

在相關中國法律及法規項下概無國家強制性條文規定物業發展商須就物業發展營運投保。我們購買物業全險、工傷及第三方責任等保單。

本集團保單由本集團高級管理層組成的保險工作組不時進行審核。往績記錄期內，該等保單並無重大或不尋常的超額或可扣減金額，董事認為，該等保單保障充分，符合行業慣例。

然而，可能存在若干本集團並無投保的風險，並未能就於本集團的業務營運過程中產生的損毀及責任購投足夠的承保範圍。有關詳情，請參閱「風險因素—與本集團業務有關的風險—本集團可能會因為並無投保的風險而蒙受損失」。

上市後，本公司擬為一些董事及高級管理人員就其履行各自職責時可能產生的第三方責任購買及維持保險。

### 健康與安全

本集團須遵守我們經營所在的司法權區有關健康與安全的規定。本集團已制定內部政策及制度，以實行並確保實質上已遵守有關規定。本集團相信，於往績記錄期內及截至最後實際可行日期止，本集團遵守有關規定。本集團對僱員的責任已由本集團依法投保。本集團並無與承建商僱員有關的可保利益。承建商須根據適用法律就其對僱員的責任投保。

為向僱員提供一個安全工作空間，本集團為工作間、設備、工具等的所有使用者進行危機評估、升級及保養。此外，為確保工作環境之衛生，集團的空調系統亦定期進行清潔，並為地毯作定期消毒除菌處理。

本集團為每位需進出建築地盤工作的員工訂立附加安全守則，以確保高質素的職業安全及避免職業危害。本集團亦向員工提供合規格的專業安全裝備，如安全帽、護目鏡、安全靴、耳塞及口罩等。

### 法律及監管程序及合規事宜

#### 訴訟、索償及仲裁

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、索償或仲裁。董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或似將對其提起的重大訴訟、索償或仲裁。

#### 遵行法律及規例

於二零一三年二月，長實全資附屬公司 Pearl Wisdom Limited (「PWL」) 訂立了協議以出售其持有雍澄軒之酒店單位。隨後 PWL 接獲證監會的通知，認為有跡象指雍澄軒酒店單位的買賣安排構成證券及期貨條例所定義的一項集體投資計劃。雖此項觀點不為 PWL 所認同，但有關交易經已被安排取消。

適用於本集團業務的主要法律及規例概要載於「附錄四－監管概覽」。

於往績記錄期內及截至最後實際可行日期止，除於下文「－中國房地產相關事宜－房地產租賃合同登記」披露者外，本集團已在所有重大方面遵守與本集團業務有關的相關法律及規例，且並未嚴重違反或違背適用於本集團的法律或法規而使本集團的整體業務或財政狀況受到重大不利影響。



### 牌照及許可證

於往績記錄期內及截至最後實際可行日期止，本集團已取得本集團經營所在司法權區經營業務所需的所有重大牌照及許可證，且該等牌照及許可證仍屬有效及具法律效力。本集團未曾於為經營業務所需的任何重大牌照或許可證申請續期時遭到拒絕。有關本集團經營業務所需重大牌照及許可證的進一步資料載於「附錄四－監管概覽」。

### 中國房地產相關事宜

#### 房地產租賃合同登記

根據適用的中國法律及法規，租賃合同應在中國住房和城乡建设部地方分局進行登記。登記租賃合同需租戶及房東合作簽署登記表格並提供支持文件。於往績記錄期，本集團未嚴格遵守與租賃合同登記有關的法律及法規要求。於最後實際可行日期，本集團未能登記若干租賃合同，主要是由於本集團租戶或出租人不予合作。本集團已採取一切實際可行的合理措施確保登記該等租賃合同，包括尋求相關租戶及出租人的合作。根據本集團中國法律顧問的諮詢意見，本集團未登記該等租賃合同不影響該等租賃合同在相關中國法律及法規項下的效力。本集團中國法律顧問已告知本集團，每一份未經登記的租賃合同可能被處以最高人民幣10,000元的罰款，而就此等未經登記的租賃合同可能對本集團施加的最高罰款總額預計低於人民幣1百萬元。

除本集團現有的內部監控系統外，本集團已加強內部監控措施，以防止上述未根據相關中國法律及法規登記租賃合同的情況再次發生。本集團的標準租賃合同已納入有關房東及租戶就租約登記各自負有之責任及本集團就租戶原因未能登記租賃合同引致的任何處罰而向租戶索賠的權利的特定條款。本集團租賃部門已設立機制監控租約登記狀態及向任何未能履行義務的租戶發出提醒及提出索賠。本集團法務及財務部門將開展定期審查，以確認本集團的租賃合同已經或正在進行登記。租賃部門亦會定期收到需要其遵守相關政策及程序及持續性監管要求的提示。我們已聘用一家獨立諮詢公司（「內控顧問」），以非核證聘用形式作為本公司的內控顧問，以審核本公司為解決該等不合規事件采取的補救措施及為防止以上不合規事件再次發生已採取的額外措施。內控顧問沒有提出進一步的建議。

考慮到上述問題的事實情況和引發原因及本集團採取的較有力的內部監控措施以預防所發現之問題再次發生，本集團董事相信本集團的內部監控系統就其目前的運營環境而言充足、有效，並且認為（且聯席保薦人亦同意），不合規事件不會對本集團董事在上市規則第3.08及3.09條項下的適格性及本集團在上市規則第8.04條項下的上市適格性產生任何重大影響。

### **延遲按土地出讓合同開工建設**

於最後實際可行日期，本集團有五個發展地盤因政府原因（包括但不限於地盤規劃及土地交付時間表變更）未於相關土地出讓合同或其他相關許可證所載的相關的開工日期當日或之前開工。於二零一五年二月二十八日，這些發展地盤的總地盤面積約為1.6百萬平方米。

本集團中國法律顧問認為，根據中國法律，中國《閒置土地處置辦法》有關相關土地處以20%地價的罰款及沒收土地使用權的規定並不適用，因為延遲是因政府原因造成的。

另外，就合同而言，儘管上述發展地盤中有兩個發展地盤的土地出讓合同載有罰款及／或沒收土地使用權的規定，但本集團中國法律顧問認為，此等罰款或沒收風險微小，原因是：(a)延遲是由政府原因造成的；(b)於最後實際可行日期，各相關項目公司確認其未收到任何調查通知、警告、處罰或沒收相關發展地盤的命令；及(c)就若干發展地盤而言，相關政府機構已發出書面文件，確認延遲系由政府原因引致。根據該土地出讓合同，所施加的罰款總額最高為約人民幣295.4百萬元，及其中一塊土地的土地使用權可能被沒收。

基於上述，本集團不認為上述延遲會對本集團業務、財政狀況及經營業績造成重大不利影響。本集團將繼續與相關政府機構磋商以簽訂補充協議確定新的開工日期。

### **延遲按土地出讓合同完成發展**

於最後實際可行日期，本集團有三個發展地盤未於相關土地出讓合同或其他相關許可證條款規定的時間前完成發展且未經相關政府機構進一步批准或確認。對於第一個發展地盤，延遲是由於政府原因（包括地盤規劃）造成的。對於第二個發展地盤，延遲是由於相關政府機構採取的抗洪設計變更、涉及軍用光纖電纜的遷移工程及地下停車場設計變更造成的。對於第三個發展地盤，延遲部分因政府原因造成，部分因附近某發展地盤的施工引起的不受控制的交通擁堵所造成。於二零一五年二月二十八日，這些發展地盤的總地盤面積約為1.2百萬平方米。

儘管上述有三個發展地盤的土地出讓合同載有罰款及／或沒收土地使用權的規定，但本集團中國法律顧問認為，根據該等土地出讓合同被處以罰款（如適用）及／或相關發展地盤被沒收的風險微小，原因如下：(a)延遲是由政府因素及因第三方不可控制影響所造成的；(b)於最後實際可行日期，各相關項目公司確認其未收到任何調查通知、警告、處罰或沒收相關發展地盤的命令；(c)對於其中一個發展地盤，物業項目大致已完成且未完成部分已進入發展階段；(d)對於另一個發展地盤，相關政府機構已發出施工規劃許可證及

施工許可證。對於其中一個項目的已完工部分，相關政府機構亦已發出預售許可證。根據土地出讓合同，所施加的罰款總額最高為約人民幣12億元，及其中兩塊土地的土地使用權可能被沒收。

基於上述，本集團不認為上述延遲會對本集團業務、財政狀況及經營業績造成重大不利影響。本集團擬完成上述發展項目並將繼續與相關政府機構磋商以簽訂補充協議確定新的完成發展的日期。

### 人民防空物業

於最後實際可行日期，本集團位於中國的38處物業的若干部分場所被視為人民防空物業。截至二零一五年二月二十八日，該等人民防空物業的總建築面積約為784,129平方米，賬面價值為人民幣437.0百萬元：

- 其中(i)建築面積合共464,337平方米為停車位，並被歸類為投資物業，(ii)建築面積合共75,731平方米為持作出售的停車位，並被歸類為物業庫存，及(iii)建築面積合共為3,400平方米為商業物業，並被歸類為物業庫存。
- 其中建築面積合共238,868平方米大部分為將發展或正在發展中的停車位，並被歸類為正在發展的物業。
- 其中建築面積合共1,793平方米為一間健身室以及一間員工更衣室，並被歸類為物業、廠房及設備。

鑑於這些人民防空物業大部分為停車位的事實，且由於往績記錄期該等物業並未為本集團帶來重大營業額，本集團不認為該等物業是本集團物業組合的重要部分。本集團中國法律顧問認為，於最後實際可行日期，本集團的人民防空物業在一切重大方面遵守人民防空法。

為確保遵守人民防空法，本集團對本集團所有人民防空物業安排定期檢查，以確保物業的設計、施工及施工質量及物業品質與中國政府制定的保護及質量標準相符。另外，必要時本集團亦尋求外部專業顧問的法律及／或技術諮詢意見。本集團亦諮詢法律顧問，就中國政府機構有關人民防空物業的解釋及執行向本集團提供持續法律發展方面的持續諮詢。

本集團認為，本集團的業務經營在一切實質方面均遵守了人民防空法。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團未就人民防空法收到任何警告信、整改令或被處以任何罰款或處罰。

以下討論和分析應與「附錄一A – 有關長實房地產集團之會計師報告」及「附錄一B – 有關和黃房地產集團之會計師報告」中所載會計師報告(連同隨附附註)，以及「附錄二 – 未經審核備考財務資料」中所載未經審核備考財務資料一併閱讀。

下文所載長實房地產集團及和黃房地產集團各自於及截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度的歷史財務資料乃摘自其各自於該等期間的經審核合併財務資料。該等歷史財務資料不一定反映本公司(其將於緊隨房地產業合併完成後持有經合併房地產業務以及將成為本公司附屬公司之合資企業)的營運業績、財務狀況和現金流。因此，歷史財務資料無法直接與緊隨房地產業合併完成後本公司按合併基準編製及呈列的日後財務報表(其將載列經合併房地產業務及將成為本公司附屬公司的合資企業之營運業績、財務狀況和現金流)相比較，因而不應將該等歷史財務資料作為本公司將來的營運表現指標或保證而加以依賴。

長實房地產集團及和黃房地產集團的相關合併財務報表乃根據香港財務報告準則編製。根據香港財務報告準則，相關長實房地產集團及和黃房地產集團的財務報表根據歷史成本慣例(按公平值計量的於證券之投資、投資物業及衍生金融工具除外)編製。附錄一A和附錄一B所載長實房地產集團之財務資料及和黃房地產集團之財務資料以港元呈報，並按與國際財務報告準則相符的會計政策編製。

閣下應注意，於房地產業務合併完成及本集團組建後，構成本集團的業務架構將有別於房地產業務合併完成前及往績記錄期內存在的架構。尤其是，大部分由長實房地產集團及和黃房地產集團持有權益但未併入且以前亦未併入長實房地產集團或和黃房地產集團各自財務報表的合資企業，將於房地產業務合併完成後成為本公司的附屬公司，並因此併入本集團的財務報表。因此，房地產業務合併完成前及直至房地產業務合併完成為止，本上市文件中對本集團的提述指長實房地產集團、和黃房地產集團及其於各自合資企業中的權益，而於房地產業務合併完成後，本上市文件對本集團的提述指本公司及其附屬公司，包括長實房地產集團、和黃房地產集團、將成為本公司附屬公司的其前合資企業，以及於仍為合資企業但不會被綜合入賬的其他合資企業中的權益。



我們編製並納入附錄二所載截至二零一四年十二月三十一日止年度的未經審核備考財務報表，其目的為說明和黃方案、房地產業務合併（包括合併將成為本公司附屬公司之合資企業）及分拆上市（如同上市已於二零一四年一月一日（就備考合併收益表及現金流量表而言）及於二零一四年十二月三十一日（就備考合併資產負債表而言）實現）完成的影響。未經審核備考財務報表僅為說明之目的編製。

以下討論及分析包含若干涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等陳述乃以我們根據過往的經驗及對過往趨勢的認知、現時的狀況及預期的未來發展以及不同情況下我們認為適當的其他因素所作的假設及分析為依據。閣下不應過度依賴任何該等陳述。我們的實際未來業績可能因多種因素（包括「風險因素」及「前瞻性陳述」所載者）而與前瞻性陳述所討論者存在重大差異。

### 若干關鍵術語

由於下列關鍵術語在本部分中頻繁使用，特此載列該等關鍵術語的定義如下，便於讀者理解長實房地產集團及和黃房地產集團於往績記錄期內的財務資料。該等術語及其涵義可能不同於該等術語的標準用意。

「長實房地產集團營業額」或「和黃房地產集團營業額」（視情況而定）不包括其合資企業（包括將於房地產業務合併完成後成為本公司附屬公司的合資企業）之物業銷售額。

「於合資企業應佔權益」指組成長實房地產集團或和黃房地產集團（視情況而定）的各公司於合資企業中持有的股權。

「收益貢獻」主要指扣除利息、稅項、投資物業公平值變動、投資及金融收入以及售出投資所得溢利及其他後之所得收益。關於長實房地產集團及和黃房地產集團各自收益貢獻業績與合併收益表之間的對賬，請參閱「附錄一A－有關長實房地產集團之會計師報告」之附註3及「附錄一B－有關和黃房地產集團之會計師報告」之附註5。長實房地產集團及和黃房地產集團的管理層分別採用此非國際財務報告準則計量方式以評估其各自的財務表現，且管理層認為此方式為長實房地產集團及和黃房地產集團用以進行內部財務及管理彙報以管理其各自業務表現的重要表現計量方式。此計量方式未被確定為國際財務報告準則規定的計量方式，且不應被視為評估長實房地產集團及和黃房地產集團各自營運業績（其按國際財務報告準則確定）的替代計量方式。此外，其可能無法與其他公司的其他類似的該等計量方式相比較。

### 概覽

本集團為香港最具規模物業發展商之一，在香港的市場佔有率具領導地位，業務深入中國，且足跡透過其於新加坡及英國之業務遍及全球。本公司的前身長實一九七二年於香港上市，且本集團40多年來受惠於長期、驕人的往績記錄。

於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有租賃物業總應佔權益約1,600,000平方米、開發土地儲備約15,800,000平方米(包括於中國約14,500,000平方米)，及超過14,600間酒店客房，並管理香港及中國約21,000,000平方米的物業。於二零一五年二月二十八日，本集團的物業估值師就本集團物業作出的估值(如「附錄三－物業估值」所載)總值約4,201億港元。本集團於二零一四年十二月三十一日尚未由物業估值師進行估值的物業權益包括賬面淨值合共約11億港元由長實房地產集團持有的農地。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團分別錄得營業額19,192百萬港元、17,011百萬港元及24,038百萬港元，並分別錄得年度內溢利17,063百萬港元、14,424百萬港元及17,316百萬港元。於同期，和黃房地產集團分別錄得營業額6,237百萬港元、6,676百萬港元及6,901百萬港元，並分別錄得年度內溢利8,478百萬港元、9,392百萬港元及35,959百萬港元。於往績記錄期內，長實房地產集團及和黃房地產集團亦通過合資企業從事物業銷售及其他物業業務。假設和黃方案、房地產業務合併(包括合資企業整合)及分拆上市(如同上市已於二零一四年一月一日實現)完成，本集團截至二零一四年十二月三十一日止期間的備考營業額即為46,606百萬港元，而本集團的備考年度內溢利即為54,052百萬港元。

### 影響我們營運業績可比性的重大因素

#### 若干合資企業的建議合併及整合

緊隨房地產業務合併完成後，本集團將持有長實房地產集團及和黃房地產集團的房地產業務。過往，長實房地產集團及和黃房地產集團大多各自獨立管理及營運。其在中國進行的大部分發展項目透過合資企業進行，而該等合資企業並無合併於該兩家公司中任何一家的財務報表內。尤其是，長實房地產集團及和黃房地產集團過往並未將合資企業的營業額按相關國際財務報告準則的會計規定確認為其各自的營業額，且合資企業貢獻的收益過往被記錄為其各自攤佔合資企業的溢利。緊隨房地產業務合併完成後，長實房地產集團及和黃房地產集團之間大部分的合資企業將成為本公司的附屬公司，並將併入本集團的財務報表。其餘不併賬的合資企業的財務資料將繼續根據權益會計法作為攤佔合資企業淨溢利列賬。因此，長實房地產集團及和黃房地產集團的歷史財務資料不能直接與緊隨房地產業務合併完成後本公司按合併基準編製及呈列的日後財務報表(其將載列經合併房地產業務



的以及將成為本公司附屬公司之合資企業的營運業績、財務狀況和現金流)相比較。以下呈列的以及在附錄一A和附錄一B中的會計師報告中呈列的長實房地產集團及和黃房地產集團的歷史業績將不能與房地產業務合併後的本集團業績相比較或對其作出反映。我們編製并於附錄二列入未經審核備考財務報表，其目的為說明假設上市如果於二零一四年一月一日完成本公司的財務業績。但是該等資料均為假設性質。

### 貸款融資、貸款整合及融資成本

本集團與一組貸款人訂立兩筆金額合共不少於550億港元或其等價物的貸款融資(即貸款融資)。貸款融資所得款項將用於結算本公司向長和發行的本金額為550億港元的指定貸款承兌票據。指定貸款承兌票據將於指定貸款(包括應付長實集團及和黃集團的計息貸款)轉讓完成日期(預料為上市日期)後第5個營業日當日或之前結算。

除向長和支付貸款融資所得款項以結算指定貸款承兌票據外，本公司還將向長和發行一份額外承兌票據，其本金額相等於就房地產業務合併訂立的重組協議的代價總額(請參閱「歷史及重組－重組」)。根據有關承兌票據，長地結欠長和的債務將由本公司向長和發行一股股份結算，以溢價入賬列作繳足。因此，應付經合併非房地產業務的非貿易性款項於房地產業務合併完成後將予結算。除本集團應收經合併房地產業務指定公司(即長實房地產集團及和黃房地產集團將繼續持有其股份以待取得第三方同意的實體)款項外，在緊接房地產業務合併進行前及完成後，經合併非房地產業務並無應付本集團的非貿易性欠款。

緊隨房地產業務合併完成後，本集團亦會將其大部分合資企業貸款併入其資產負債表。根據於二零一四年十二月三十一日的備考結餘，81,725百萬港元的應付經合併非房地產業務淨額源於(i)應收經合併非房地產業務款項49,077百萬港元；(ii)應付經合併非房地產業務款項101,492百萬港元，及(iii)來自經合併非房地產業務貸款29,310百萬港元；其中部分將於房地產業務合併完成後以指定貸款承兌票據償付。指定貸款承兌票據將於取用貸款融資後以現金償付。餘下的26,725百萬港元結餘連同經合併房地產業務公司股份重組的代價的代價將以另一份承兌票據償付，因此將由本公司向長和發行一股股份償付，以溢價入賬列作繳足。有關償付安排的進一步詳情，請參閱「歷史及重組－重組－房地產業務合併」。

相關基本影響是，預期本集團的整體負債水平及其融資成本和利息付款於緊隨上市後將會低於其於房地產業務合併完成前的水平。主要是由於應付非房地產業務的款項將予結算。

### 成本結構

上市後，本公司的成本結構將不同於長實房地產集團及和黃房地產集團的過往成本結構。例如，於往績記錄期內，於長實房地產集團合併收益表內列賬的薪金及相關開支主要涉及向酒店及服務套房以及物業和項目管理的員工支付的薪酬。物業銷售及物業租務業務的大多數員工的薪酬，或長實董事就其為長實房地產集團提供服務所得的薪酬則由長實集團的其他成員公司支付。服務費由長實房地產集團向長實集團的其他成員公司支付，以償付長實集團的其他成員公司向長實房地產集團支付的款項及提供的其他支持。相反，於和黃房地產集團合併收益表內列賬的薪金及相關開支包括向和黃房地產集團的所有員工（包括和黃房地產集團董事）支付的薪金及其他福利。因此，列為薪金及相關開支的備考金額將未必能提供關於上市後將產生的薪金及相關開支金額的準確說明。

此外，長實集團向長實房地產集團董事就其為長實集團（包括長實房地產集團）提供服務支付的金額並未特別在長實房地產集團與長實集團其他成員公司之間劃分，而且過往並無向長實房地產集團就該等開支再行收費的安排。因此，往績記錄期內關於長實房地產集團董事的薪酬安排將不能反映上市之後本集團向董事支付的薪酬，該等薪酬將為由本集團直接承擔的成本。詳情請參閱「一節選合併收益表組成部分的說明－營運成本」。

### 影響我們營運業績的重大因素

我們的營運業績和財務狀況一直並將繼續直接或間接受一系列因素影響，包括以下所列者。

#### 總體經濟狀況及市場週期

我們的業務極其依賴全球金融及經濟狀況，以及持續的經濟增長及隨之而來於我們營運所在地區（尤其是香港和中國）對物業的需求。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團的營業額及其攤佔合資企業物業銷售分別約61.6%、46.0%和76.9%來自香港，而長實房地產集團的營業額及其攤佔合資企業物業銷售分別約38.4%、50.9%和19.2%來自中國。同期，和黃房地產集團的營業額及其攤佔合資企業物業銷售分別約33.3%、28.9%和47.0%來自香港，而和黃房地產集團的營業額及其攤佔合資企業物業銷售分別約65.4%、65.6%和42.1%來自中國。

我們認為，對我們營運至為重要的關鍵宏觀經濟因素包括整體經濟發展、私營產業的持續增長及政府政策，包括貨幣政策。經濟增長帶動香港和中國的可支配收入整體水平上升及中高收入家庭數目增加。中國的經濟增長和城鎮化尤其對中國房地產市場（包括我們營運所在城市和地區）產生重大影響，並影響物業供需及物業價格走勢。消費者的消費能力和信心及商業活動的活躍程度亦影響我們從投資物業獲得的租金收入以及來自我們酒店和服務套房的收入。我們預期，對我們物業的需求及我們的營運業績將繼續受宏觀經濟狀況、我們營運所在地的經濟增長以及全球經濟不確定因素的影響。

此外，香港、中國及國際房地產市場過往一直具週期性。一般而言，經濟高速增長期間，特定物業的售價或租金通常會高於以往售價或租金，而經濟低增長或市場嚴重混亂期間一般則相反。關於我們的發展物業，儘管我們力圖通過預售部分未竣工物業以限制我們面臨的市場風險，但由於經濟波動影響售價及我們物業銷售的時間表，我們仍須承受一定程度的風險。至於我們的租賃物業，由於租期通常長達數年或更長及租金檢討期間通常相隔數年或以上，個別物業的租金於數年內鎖定在可能偏離該期間同類物業現行市場租金的水平，直至租約屆滿或下次租金檢討為止。

### 影響物業及酒店行業的監管環境及措施

我們業務一直並將繼續受我們營運所在地監管環境（特別包括香港和中國政府關於物業和酒店行業的政策及措施）的影響。

#### 香港

香港政府最新實施了一系列政策和措施以壓抑住宅物業市場及物業價格的飆升並打擊物業投機。這些政策和措施包括但不限於提高首期按揭付款額、就物業出售徵收額外印花稅、控制土地供應、限制物業融資、建築監管、暫停實施資本投資者入境計劃（允許個人通過資本投資取得香港居民身份的移民計劃），以及其他財政政策。此外，香港政府最近表示，其擬加快興建公共房屋及公共租住房屋（「公屋」），並提供若干居者有其屋計劃單位、資助出售房屋及出售公屋。香港的其他監管機構（包括香港金融管理局）亦實施了其他措施。另外，香港和中國政府可能修訂法律和法規限制允許中國旅客每日進入香港的人數。這些措施亦可能對我們酒店及服務套房的入住率或每日客房租金產生嚴重不利影響。上述任何事件均可能影響我們營運業績和財務狀況。例如，主要由於新的政府法規和措施，長實房地產集團於二零一三年錄得的合約銷售減少。更多詳情，請參閱「行業概覽」。

「附錄四－監管概覽」及「風險因素－有關地產及酒店行業的風險－我們的業務須受制於政府政策及法規，尤其是易受香港房地產行業及酒店業政策變動的影響」。

### 中國

近年來，中國政府亦實施了一系列措施以抑制被視為過熱的房地產市場。中國政府實施各項限制性措施以打擊投機活動，包括規範土地出讓、物業預售、銀行融資、按揭及稅項等。例如，中國政府實施提高住宅物業首期最低付款額，收緊市場流動性，已對我們在中國的銷售活動造成影響。由二零零九年十二月開始，中國政府已調整某些政策，以防止物業價格急升（尤其是在若干發達城市），包括推出住房限購政策（其就買家實施多項限制）、提高首期最低付款規定、調整按揭及建築貸款利率，以及於若干城市推出新物業稅計劃。中國政府採取的控制貨幣供應、信貸提供、利率和固定資產投資的措施，亦對我們的業務造成影響。例如，長實房地產團及和黃房地產集團的合資企業於二零一四年在中國若干城市錄得的物業銷售量減少，售價亦有所下調，部分因中國政府的法規及措施所致。此外，最近為杜絕中國政府官員的奢侈消費及減少官僚式訪問和會議而採取的嚴厲措施，對中國的酒店、旅行和旅遊行業（包括我們在中國的酒店業務）產生了不利影響。更多詳情，請參閱「行業概覽」、「附錄四－監管概覽」及「風險因素－有關地產及酒店行業的風險－本集團在中國的業務受多項政府法規的規管，且中國政府或會進一步推出措施遏止房地產的增長」。

政府在我們營運所在地區執行的政策已導致並將繼續導致市場狀況變動，包括涉及我們的物業、酒店、服務套房的物業價格、擁有成本、發展成本和供求平衡方面的變動。此外，如將來採取更嚴厲的限制政策，還將導致我們營運所在地區的房地產和酒店行業下滑，對我們的業務和營運業績產生重大影響。

### 業務組合

我們營業額的大部分來自物業銷售。我們亦保留眾多物業作為投資物業以獲取租金收入並受惠於物業價值的任何增值。此外，我們的營業額還來自我們的酒店和服務套房及項目管理業務。請參閱「一節選合併收益表組成部分的說明－營業額」。

下表按經營活動載列於所示期間：(i)長實房地產集團營業額及其於合資企業之權益中攤佔物業銷售，(ii)和黃房地產集團營業額及其於合資企業之權益中攤佔物業銷售，以及(iii)本集團按合併基準呈列的未經審核備考營業額資料明細。

	長實房地產集團				和黃房地產集團				集團備考				
	截至十二月三十一日止年度				截至十二月三十一日止年度				截至十二月三十一日止年度				
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年			
(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)		
物業銷售.....	14,614	47.1	12,288	38.0	19,389	62.6	-	-	-	33,679	72.3		
物業租賃.....	1,867	6.0	1,961	6.1	1,908	6.2	3,318	18.4	3,682	3,995	29.1		
酒店及服務套房.....	2,350	7.6	2,368	7.3	2,213	7.1	2,221	12.3	2,196	2,230	16.2		
物業及項目管理.....	361	1.1	394	1.2	528	1.7	698	3.9	798	676	4.9		
<b>長實房地產集團營業額／ 和黃房地產集團營業額／ 本集團備考.....</b>	<b>19,192</b>	<b>61.8</b>	<b>17,011</b>	<b>52.6</b>	<b>24,038</b>	<b>77.6</b>	<b>6,237</b>	<b>34.6</b>	<b>6,676</b>	<b>6,901</b>	<b>50.2</b>	<b>46,606</b>	<b>100.0</b>
攤佔合資企業物業 銷售.....	11,846	38.2	15,301	47.4	6,959	22.4	11,805	65.4	15,233	6,845	49.8	-	-
<b>總計<sup>(1)</sup>.....</b>	<b>31,038</b>	<b>100.0</b>	<b>32,312</b>	<b>100.0</b>	<b>30,997</b>	<b>100.0</b>	<b>18,042</b>	<b>100.0</b>	<b>21,909</b>	<b>13,746</b>	<b>100.0</b>	<b>46,606</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 總計指(i)長實房地產集團或和黃房地產集團(視情況而定)及(ii)其各自攤佔合資企業物業銷售之營業額之和。長實房地產集團及和黃房地產集團的管理層分別採用此非國際財務報告準則計量方式以評估其各自的財務表現，且管理層認為此方式為長實房地產集團及和黃房地產集團用以進行內部財務及管理彙報以管理其各自業務表現的重要表現計量方式。此計量方式未被確定為國際財務報告準則規定的計量方式，且不應被視為評估長實房地產集團及和黃房地產集團各自的集團營業額(其按國際財務報告準則確定)的替代計量方式。



下表按經營活動載列於所示期間：(i)長實房地產集團的收益貢獻，(ii)和黃房地產集團的收益貢獻，及(iii)本集團按合併基準呈列的未經審核備考收益貢獻資料明細。

	長實房地產集團				和黃房地產集團				集團備考					
	截至十二月三十一日止年度				截至十二月三十一日止年度				截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年				
(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)			
物業銷售	9,916	74.6	10,172	74.0	8,501	70.8	6,219	59.0	6,039	56.4	1,903	28.0	10,602	55.9
物業租賃	1,979	14.9	2,117	15.4	2,069	17.2	3,340	31.7	3,721	34.7	3,978	58.6	6,002	31.7
酒店及服務套房	1,233	9.3	1,272	9.3	1,227	10.2	940	8.9	937	8.8	949	14.0	2,185	11.5
物業及項目管理	169	1.2	179	1.3	215	1.8	43	0.4	13	0.1	(42)	(0.6)	175	0.9
總計	<b>13,297</b>	<b>100.0</b>	<b>13,740</b>	<b>100.0</b>	<b>12,012</b>	<b>100.0</b>	<b>10,542</b>	<b>100.0</b>	<b>10,710</b>	<b>100.0</b>	<b>6,788</b>	<b>100.0</b>	<b>18,964</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 收益貢獻指扣除利息、稅項、投資物業公平值變動、投資及金融收入後之所得以及售出投資所得溢利及其他。長實房地產集團及和黃房地產集團的管理層分別採用此非國際財務報告準則計量方式以評估其各自的財務表現，且管理層認為此方式為長實房地產集團及和黃房地產集團用以進行內部財務及管理彙報以管理其各自業務表現的重要表現計量方式。此計量方式未被確定為香港財務報告準則規定的計量方式，且不應被視為評估長實房地產集團及和黃房地產集團各自營運業績(其按國際財務報告準則確定)的替代計量方式。此外，其可能無法與其他公司的其他類似的該等計量方式相比較。



因此，我們的營運業績(尤其包括我們的經營溢利率)以及經營所產生現金的來源和金額，視我們來自物業銷售、物業租務、酒店及服務套房以及物業及項目管理的營業額組合而定，不同期間存在並可能繼續存在巨大差異。總體而言，銷售物業產生金額相對較大的營業額流入或波動，而物業租務產生穩定的經常性收入。我們的物業銷售受眾多因素影響，包括我們營運所在地區房地產市場的總體表現、相關政府限制或鼓勵房地產市場增長的措施、物業供應和需求，以及整體消費者情緒。我們尋求積極並周密地規劃和管理我們的物業銷售、物業租務、酒店及服務套房以及物業及項目管理的相對增長，以期從我們的業務板塊中獲得並維持理想的營業額組合。因此，我們的營業額和營運業績視我們銷售或出租的物業類型及我們收入的來源而定，可能於不同期間有所不同。

### 項目發展計劃

由於收購土地和建築成本需要巨額資金以及土地供應有限，在某一特定期間發展商可以進行的物業發展項目數目有限。物業發展項目將進行一段時間之後，方可開始預售。儘管物業預售在預售期間為我們產生正現金流，但直至物業發展完成，相關部門已發出入伙紙或竣工許可證，經濟利益已屬於我們，且物業之重大風險和回報已轉移至買家時，方確認物業預售的營業額。因此，視有關期間預售／出售及交付的物業及平均售價而定，我們現金流和營運業績可能於不同期間有所不同。再者，建築延誤、監管審批及其他程序亦可能對我們項目的時間表產生不利影響，而這又會推遲我們的預售和交付計劃，並最終影響我們營業額確認的時間。因此，我們的物業發展計劃、我們的營業額、現金流和營運業績過往曾經歷波動，很可能將來會繼續波動。

## 財務資料

於往績記錄期內，長實房地產集團及其合資企業的營業額主要來自物業銷售，而和黃房地產集團主要通過其合資企業進行物業銷售。下表載列長實房地產集團於往績記錄期內經確認物業銷售營業額的明細：

	長實房地產集團		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
<b>附屬公司</b>			
<b>香港</b>			
<b>住宅</b>			
營業額(百萬港元).....	13,044	9,271	19,112
已確認實用面積(平方米).....	158,401	133,153	166,098
平均售價(港元/平方米).....	82,348	69,627	115,065
<b>商用</b>			
營業額(百萬港元).....	-	420	-
已確認實用面積(平方米).....	-	11,827	-
平均售價(港元/平方米).....	-	35,512	-
<b>其他</b>			
營業額(百萬港元).....	1,570	632	277
<b>中國及其他地區</b>			
營業額(百萬港元).....	-	1,965	-
已確認實用面積(平方米).....	-	73,288	-
平均售價(港元/平方米).....	-	26,812	-
<b>總營業額(百萬港元).....</b>	<b>14,614</b>	<b>12,288</b>	<b>19,389</b>

## 財務資料

下表載列於往績記錄期根據經確認物業銷售編製的長實房地產集團攤佔合資企業物業銷售之明細，以及和黃房地產集團攤佔合資企業物業銷售之明細：

	長實房地產集團			和黃房地產集團		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
在合資企業 中的應佔權益						
香港						
營業額(百萬港元).....	229	75	18	221	75	-
中國						
住宅						
營業額(百萬港元).....	10,066	10,866	5,093	10,038	10,830	4,991
經確認實用面積(平方米)...	576,401	654,132	286,807	576,091	654,115	286,637
平均售價(港元/平方米)...	17,464	16,611	17,758	17,423	16,556	17,413
商用						
營業額(百萬港元).....	1,439	3,140	507	1,414	3,102	480
經確認實用面積(平方米)...	51,645	66,953	13,993	50,937	65,715	13,246
平均售價(港元/平方米)...	27,863	46,899	36,232	27,760	47,211	36,223
其他						
營業額(百萬港元).....	112	240	131	116	246	135
其他地區						
營業額(百萬港元).....	-	980	1,210	16	980	1,239
攤佔合資企業物業銷售合計 (百萬港元).....	<u>11,846</u>	<u>15,301</u>	<u>6,959</u>	<u>11,805</u>	<u>15,233</u>	<u>6,845</u>

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團的除稅前溢利分別為18,313百萬港元、15,866百萬港元及18,940百萬港元，而和黃房地產集團的除稅前溢利分別為8,903百萬港元、10,055百萬港元及36,844百萬港元。下表載列長實房地產集團及和黃房地產集團於往績記錄期物業平均售價變動對除稅前溢利的敏感度分析(假設所有其他可變因素保持不變)，僅供說明之用。

	除稅前溢利變動					
	長實房地產集團			和黃房地產集團		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(百萬港元)					
平均售價變動						
+10%	2,646.0	2,758.9	2,634.8	1,180.5	1,523.3	684.5
-10%	(2,646.0)	(2,758.9)	(2,634.8)	(1,180.5)	(1,523.3)	(684.5)

## 財務資料

下表載列長實房地產集團於往績記錄期內合約銷售物業營業額之明細：

	長實房地產集團		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
<b>附屬公司</b>			
<u>香港</u>			
住宅 .....	18,653	3,946	16,631
商用 .....	–	420	149
其他 .....	1,393	630	184
<u>中國及其他地區</u>			
住宅 .....	3,269	1,384	973
<b>總計 .....</b>	<b>23,315</b>	<b>6,380</b>	<b>17,937</b>

下表載列於往績記錄期內長實房地產集團攤佔其在合資企業之合約物業銷售明細，以及和黃房地產集團攤佔其在合資企業中之合約物業銷售明細：

	長實房地產集團			和黃房地產集團		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
<b>於合資企業應佔權益</b>						
<u>香港</u>						
住宅 .....	80	76	–	184	75	–
其他 .....	47	–	18	36	–	–
<u>中國</u>						
住宅 .....	11,123	11,122	5,980	11,120	11,122	5,980
商用 .....	1,547	2,827	902	1,530	2,788	878
其他 .....	112	240	135	111	239	131
<u>其他地區</u>						
住宅 .....	206	88	22	–	57	22
<b>總計 .....</b>	<b>13,115</b>	<b>14,353</b>	<b>7,057</b>	<b>12,981</b>	<b>14,281</b>	<b>7,011</b>

### 融資渠道及成本

來自其前母集團的墊款及營運產生的現金過往為長實房地產集團及和黃房地產集團物業業務的主要資金來源。和黃房地產集團亦使用銀行貸款作為資金來源。上市前，長實房地產集團及和黃房地產集團於其各自的前母集團（即長實集團及和黃集團）統一進行現金管理。此統一現金管理包括由其各自的前母集團發放墊款，並將來自長實房地產集團及和黃房地產集團營運的收入轉撥至其各自的前母集團。

於二零一二年、二零一三年和二零一四年十二月三十一日，應付長實房地產集團的款項分別為91,903百萬港元、79,891百萬港元和70,707百萬港元（於計及應收長實房地產集團的款項後，應付長實房地產集團的款項淨額分別為89,997百萬港元、78,916百萬港元及69,497百萬港元）。於相同日期，應付長實房地產集團的款項分別為53,238百萬港元、46,803百萬港元和43,620百萬港元，並分別按平均利率2.2%、2.5%及2.5%計息。餘下應付長實房地產集團的款項為無抵押、免息及無固定還款期。就截至二零一二年、二零一三年和二零一四年十二月三十一日止各年度，長實房地產集團的借款及應付長實房地產集團的款項淨額的利息開支總額分別為650百萬港元、776百萬港元和815百萬港元。

於二零一二年、二零一三年和二零一四年十二月三十一日，應付和黃房地產集團的款項分別為55,850百萬港元、51,332百萬港元和57,100百萬港元（於計及應收和黃房地產集團的款項後，應付和黃房地產集團的款項淨額分別為23,249百萬港元、10,741百萬港元及9,233百萬港元）。於同日，應付和黃房地產集團的款項分別為27,407百萬港元、27,404百萬港元及26,609百萬港元，並分別按平均利率4.0%、4.1%及4.6%計息。餘下應付和黃房地產集團的款項為無抵押、免息及無固定還款期。於截至二零一二年、二零一三年和二零一四年十二月三十一日止各年度，和黃房地產集團就銀行及其他借款應付和黃房地產集團的款項淨額的利息開支總額分別為1,094百萬港元、1,099百萬港元和1,222百萬港元。

今後，我們將主要通過從營運產生的現金、銀行借款以及從資本市場籌集的資金為我們的營運提供資金。計及貸款融通及合資企業的貸款於房地產業務合併完成後併入本公司的資產負債表，相關基本影響是，預期本集團的整體負債水平及其融資成本和利息開支於緊隨上市後將會低於其於房地產業務合併完成前的水平。

此外，我們獲得資金的渠道和融資成本可能因我們營運所在司法權區的相關政府就物業發展的銀行借貸施加的限制而受到影響。例如，中國政府不時對用於物業發展的銀行借貸施加限制。如果中國政府或我們營運所在司法權區的相關政府通過限制向房地產行業放貸或提高對行業的貸款利率以壓抑私營房地產行業的發展，則我們的資金渠道和融資成本可能受到不利影響。因此，我們可獲得利率的任何上升以及信貸的整體提供情況，均可能對我們的物業發展業務造成重大影響。

### 土地收購成本、建築成本及相關成本

土地收購成本、建築成本及相關成本（例如勞動力成本）構成我們成本的重大部分，並且已經對且將繼續對我們的業務和營運業績產生重大影響。土地收購成本歷年整體上漲，而且預期將繼續上漲，尤其是在香港和中國，原因是物業市場對有限數量的未發展土地的競爭日益激烈。在我們營運所在的若干地區，尤其是在快速發展的城市，相關政府關於城

鄉規劃和發展的政策、土地供應政策和實施措施可能進一步激化對未發展土地的競爭，並增加我們的土地收購成本。此外，在我們營運所在地區的相關政府實行的關於土地、住房、轉讓和物業稅的其他政策以及總體市場氣氛，亦可能影響土地收購價格。

我們物業的建築和相關成本根據屋宇的建築面積和高度、建築地盤的地質情況，以及若干關鍵建築材料（例如鋼材和水泥）的使用和價格而異。近年來，由於通脹、政府政策和來自澳門勞動力的競爭加劇，香港和中國建築材料成本和勞動力成本整體呈上升趨勢。物業開發項目的建築材料和建築勞動力成本一般在我們與總承包商商定的承包費中列明。儘管我們盡力通過成本控制措施及採購和競投程序以有效管理成本，我們受制於承包商的費用報價，而且建築和營動力成本的上升，將可能促使我們的承包商日後為新物業發展項目提高其費用報價。預期我們的物業發展成本將繼續受我們物業發展所需的土地及建築材料成本的波動以及勞動力成本上升所影響。

### 我們投資物業的公平值

物業價值受（其中包括）可比物業的供需、經濟增長率、利率、通脹、政治及經濟發展、建築成本及物業發展時間表等因素所影響。根據獨立物業估值師編製的估值，我們的投資物業於各財務報表日期按公平值於財務狀況表中呈報為非流動資產，且其公平值變動記錄於我們的損益表。請參閱「一節選合併收益表組成部分的說明－投資物業公平值增長」。物業估值涉及行使專業判斷並需要使用若干基準及假設。倘估值師使用不同基準或假設或由另一合格獨立專業估值師使用相同或不同基準及假設進行估值，則我們投資物業的公平值可能較高或較低。此外，物業價值亦受市場波動影響。例如，和黃房地產集團投資物業的公平值上升，由二零一三年的17百萬港元大幅上升28,071百萬港元至二零一四年的28,088百萬港元，乃由於二零一四年的市況改善所致，原因為年內環球流動資金充裕，減輕投資者對可能加息的憂慮，推動整體投資者的信心及情緒。由於市況變動，獨立物業估值師更改投資物業估值使用的若干假設，包括將所用的加權平均資本化利率由二零一三年十二月三十一日的8.7%減至二零一四年十二月三十一日的6.1%。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，長實房地產集團的投資物業公平值分別為29,656百萬港元、28,777百萬港元和33,285百萬港元，而和黃房地產集團投資物業的公平值分別為45,983百萬港元、44,717百萬港元和72,905百萬港元。於截至二零一二年、二零一三年和二零一四年十二月三十一日止各年度，長實房地產集團錄得投資物業公平值分別增加4,470百萬港元、1,782百萬港元和4,542百萬港元，而和黃房地產集團錄得投資物業公平值分別增加859百萬港元、17百萬港元和28,088百萬港元。各投資物業的公平值一直波動，且很可能會隨當時物業市場狀況而繼續波動。



## 財務資料

我們投資物業公平值變動產生的收益或虧損可能對我們的溢利產生重大影響。投資物業公平值降低將對我們的盈利能力造成不利影響。此外，在投資物業出售前，投資物業公平值增長不會被確認，且不會為我們產生任何現金流入。因此，我們可能透過投資物業公平值增長而錄得更高盈利能力，但現金狀況不會相應改善。我們無法向閣下保證，類似於往績記錄期內所確認的投資物業公平值增長的水平可以於未來持續或有關價值將不會下跌，或任何投資物業將接近似估值的價格出售。

### 租金、房價及出租率趨勢

我們的租金收入主要取決於我們的租金及出租率。影響我們租金的因素包括可比物業的供應情況、市場整體需求、具體租戶佔用的樓面面積、我們的租戶經營業務所處行業、整體宏觀經濟狀況(包括通脹率)及出租率。此外，出租率很大程度上取決於競爭物業的租金、可比物業的供需情況及能否盡可能縮短租約屆滿(或終止)與訂立新租約之間的時間。此外，新物業的出租率於初期開業階段及後續裝修期間一般較低。

我們的投資物業租期因物業的類型及所處地區而異。在香港和中國，我們寫字樓及商用物業的租期一般為兩至三年。寫字樓物業主要租約的租期一般從六年至十二年不等，而商用物業的租期從三年至十年不等。租金一般每三年一次按相關市場租金檢討並調整。

於二零一四年十二月三十一日，長實房地產集團的投資物業組合主要包括在香港的寫字樓、零售及工業物業及停車位，亦包括在香港、中國和英國的若干合營商業發展項目中的權益。於相同日期，和黃房地產集團的投資物業組合主要包括在香港的寫字樓、商業、工業和住宅物業及停車位，亦包括在香港、中國和英國的若干合營發展項目中的權益。

下表載列長實房地產集團以及和黃房地產集團於往績記錄期內投資物業的建築面積、可出租面積、平均租金及平均出租率：

	長實房地產集團 <sup>(4)(5)</sup>			和黃房地產集團 <sup>(4)</sup>		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
建築面積(平方米) <sup>(1)</sup> .....	170,252	170,252	170,252	1,108,238	1,094,933	1,094,500
可出租面積(平方米) <sup>(1)</sup> .....	172,423	172,475	172,476	981,316	967,337	964,021
平均租金(港元/平方米) <sup>(2)</sup> ...	767.9	852.0	897.4	282.0	312.5	342.4
平均出租率(%) <sup>(3)</sup> .....	94	93	95	97	97	97

## 財務資料

附註：

- (1) 數據表示各期間結束時的建築面積及可出租面積。
- (2) 按每月平均租金收入除以每月平均出租面積計算。
- (3) 按每月平均出租面積除以每月平均可出租面積計算。
- (4) 上述數據不包括與停車位相關的數據。
- (5) 可出租面積高於建築面積，主要由於公共面積及幕牆面積包括在可出租面積內但不包括在建築面積內。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團的除稅前溢利分別為18,313百萬港元、15,866百萬港元及18,940百萬港元，而和黃房地產集團的除稅前溢利分別為8,903百萬港元、10,055百萬港元及36,844百萬港元。下表載列長實房地產集團及和黃房地產集團於往績記錄期租金收入變動對除稅前溢利的敏感度分析（假設所有其他可變因素保持不變），僅供說明之用。

	除稅前溢利變動					
	長實房地產集團			和黃房地產集團		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
租金收入變動	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
+10% .....	186.7	196.1	190.8	331.8	368.2	399.5
-10% .....	(186.7)	(196.1)	(190.8)	(331.8)	(368.2)	(399.5)

我們酒店的每日房價及我們服務套房的租金受各種因素影響，包括我們競爭對手的收費、市場上酒店及服務套房的供應、我們酒店及服務套房所在位置的吸引力、所提供服務的範圍及質量、酒店及服務套房行業趨勢、我們營運所在地區旅遊業的發展及業務活動、季節性及整體經濟狀況所影響。市場上客房短缺一般會令每日房價及租金上升，原因是酒店及服務套房會因應需求提高其房價，而客房供應過剩則通常具有相反的效果。我們酒店及服務套房的入住率部分取決於我們的每日房價及租金，以及我們能否盡量縮短客戶更替期間客房空置的期間。

## 財務資料

下表載列長實房地產集團與和黃房地產集團各自於往績記錄期的酒店及服務套房涉及的客房數目、平均房價、平均入住率及平均客房收入：

	長實房地產集團			和黃房地產集團		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
客房數目 <sup>(1)</sup> .....	8,432	8,397	8,406	5,057	5,057	5,057
平均房價(港元) <sup>(2)</sup> .....	670	687	703	1,038	1,073	1,059
平均入住率(%) <sup>(3)</sup> .....	90.0	89.2	89.8	83.8	80.4	81.3
平均客房收入(港元) <sup>(4)</sup> .....	603	613	631	870	863	861

附註：

- (1) 代表於各期間結束時作為獨立單位可供出租的客房數目。
- (2) 按各期間內客房收入總值除以租出總客房宿數計算。
- (3) 按各期間內租出總客房宿數除以可供出租總客房宿數計算。
- (4) 按各期間內酒店客房收入總值除以可供出租總客房宿數計算。

### 物業及酒店行業的競爭

我們營運所在地區的物業和酒店行業競爭激烈。我們主要與香港和中國的其他物業發展商、業主和酒店營運商競爭，並與若干將業務擴展到香港及中國的地區性及國際發展商和酒店營運商競爭。我們的物業租務業務亦面臨競爭，主要來自緊臨的類似級別物業及其地域市場的其他物業。我們在一系列因素上與我們的競爭對手競爭，包括地點、資金資源、交通、基建設施、財政及其他激勵、設計、樓宇質量、居住及環境質量、所提供服務的廣泛度及質量、品牌認可度，以及維護及支援服務。我們亦在售價、租金、房價及其他條款方面競爭。

今後，由於不斷變動的政府政策、未發展土地日益有限、我們營運所在地區的酒店數目增加、當地、地區及全球市場狀況變動以及物業的供需和出租率的變動，物業及酒店行業的競爭可能加劇。更加激烈的競爭可能導致收購供發展土地的成本上升、在我們營運所在地區的某些地方物業供過於求、物業價格下跌、相關政府機構將批准和／或審查的新物業發展的價格下調、建築成本上升及難於物色優質承包商及合格僱員，所有這些情況均可能對我們的業務和營運業績產生不利影響。進一步詳情請參閱「業務－市場及競爭」。

### 呈列基準

由於長實房地產集團及和黃房地產集團過往大多獨立於對方管理及營運，長實房地產集團及和黃房地產集團於往績記錄期內的財務報表由其各自編製，並分別載於附錄一A和

附錄一B。長實房地產集團及和黃房地產集團的過往財務資料呈列長實房地產集團及和黃房地產集團物業業務的營運業績，並不反映本公司合併長實房地產集團及和黃房地產集團的業績時所作的合併調整。我們編製並於附錄二載列於及截至二零一四年十二月三十一日止年度的未經審核備考財務報表，其目的為說明和黃方案及房地產業務合併（包括整合將成為本公司附屬公司的合資企業）（如同上市已於二零一四年一月一日（就備考合併收益表及現金流量表而言）及於二零一四年十二月三十一日（就備考合併資產負債表而言）實現）完成的影響。未經審核的備考財務資料已根據上市規則第4.29條編制，當中包括長實房地產集團、和黃房地產集團及將成為本集團附屬公司的合資企業截至二零一四年十二月三十一日止年度的合併業績及現金流；以及長實房地產集團、和黃房地產集團及將成為本公司附屬公司的合資企業於二零一四年十二月三十一日的合併資產及負債。

為就附錄一A及一B所載會計師報告之目的，長實房地產集團及和黃房地產集團的相關合併財務報表經已根據香港財務報告準則編製。根據香港財務報告準則，長實房地產集團及和黃房地產集團的財務相關報表根據歷史成本慣例（但按公平值計量的於證券之投資、投資物業及衍生金融工具除外）編製。附錄一A和一B會計師報告中所載的長實房地產集團的財務報表及和黃房地產集團的財務資料（包括往績記錄期內其各自合併收益表、合併綜合收益表、合併股權變動表及合併現金流量表，以及其於相關報告日期的合併財務狀況報表）已根據符合國際財務報告準則的會計政策編製。

*長實房地產集團*：長實房地產集團的財務資料經已編製，猶如組成長實房地產集團的各公司於整個往績記錄期或自相關實體各自的註冊成立或組建日期起，或至各自被處置或解散為止（以較短者為準）為單一申報實體一樣。

*和黃房地產集團*：和黃房地產集團的財務資料已編製，猶如擬議集團結構於各自彙報日期及整個往績記錄期已存在，或自相關實體各自的註冊成立或組建日期起，或至各自被處置或解散為止（以較短者為準）已存在。

### 重要會計政策及估計

我們已識別下文若干對編製長實房地產集團及和黃房地產集團財務報表屬重要，以及對於理解長實房地產集團及和黃房地產集團的財務狀況及經營業績屬重要的會計政策。

部分會計政策涉及作出判斷及估計，而有關判斷及估計會影響該等財務報表中所呈報項目。作出該等判斷及估計對我們的營運業績及財務狀況十分重要，並要求管理層根據未來期間可能變更的資料及數據對固有不确定事宜作出主觀及複雜的判斷。因此，有關該等項目的確定必然涉及對未來事件運用假設及主觀判斷且會發生變化，而使用不同的假設或數據會得出有重大差異的結果。此外，實際結果可能有別於估計，或會對我們的業務、財務狀況、營運業績或現金流產生重大不利影響。我們亦訂有其他我們認為屬重要會計政策的其他政策，詳情載於「附錄一A－有關長實房地產集團之會計師報告」及「附錄一B－有關和黃房地產集團之會計師報告」。

會計政策以及在編製財務報表時作出的判斷和假設於往績記錄期內無變動。此外，基於會計政策以及管理層作出的若干主觀判斷和假設而對我們的財務表現作出的估計與我們的實際營運業績相比，並未產生實質性不同的結果。今後，我們將繼續運用類似的會計政策、假設和主觀判斷以申報我們日後的營運業績和財務狀況。

### 營業額確認

營業額包括來自物業銷售、物業租務、酒店及服務套房以及物業及項目管理的收入。

銷售物業的營業額於下述時間確認：出售當日或發出相關入伙紙或竣工許可證當日（以較遲者為準），且經濟利益已屬於長實房地產集團或和黃房地產集團及物業的重大風險及回報已屬於買家。

租金收入於租約期間按直線法確認。來自物業及項目管理及銷售代理服務的收入，於提供服務時確認。來自酒店及服務套房的營業額，於提供服務時確認。

利息收入運用實際利率法按時間比例確認。股息收入於收取付款的權利已確定時確認。

### 投資物業估值

投資物業為持作租賃的物業。投資物業按由獨立物業估值師進行專業估值確定的公平值呈列。在確定投資物業的公平值時，物業估值師運用若干假設和估計，其反映（除其他事宜外）可比市場交易及從目前租賃獲得的租金收入，並假設按目前市況從日後租賃獲得的租金收入。

發展中投資物業於其公平值能被可靠確定時或於其建設竣工時（以較早發生者為準）以公平值呈列，否則按成本扣除減值準備呈列。

公平值之變動列入長實房地產集團及和黃房地產集團的合併收益表內。



### 固定資產減值

固定資產(包括持作營運之酒店及套房物業)以成本值扣除折舊及減值準備呈列。

樓宇一般按預期50年使用壽命或其剩餘部分折舊，或按相關租賃土地的剩餘租期折舊，以較短者為準。租期包括附有續期權的期間(如適用)。

酒店及服務套房物業的租賃土地按剩餘租期以直線法攤銷。其他固定資產基於其各自的估計使用壽命以每年5%至33⅓%的比率按直線法折舊。

### 稅項

稅項包括即期稅項及遞延稅項。長實房地產集團及和黃房地產集團須於其營運所在的司法權區繳納所得稅。稅項亦包括所得稅撥備，透過於合資企業之權益的土地增值稅撥備及其他稅務撥備。

香港利得稅準備乃運用年終結算日的已頒佈稅率，按估計應課稅溢利，扣除結轉虧損的可用稅項寬減計算。香港以外之稅項準備乃運用年終結算日的當地已頒佈稅率，按各個別公司的估計應課稅溢利計算。

就資產和負債之賬面值與其稅基金額之間的所有暫時性差異，會以適用之已頒佈稅率為基準全數為遞延稅負債作出準備；暫時性可扣減差異及可用稅務虧損如將來有足夠稅務溢利可用作抵銷，會以適用之已頒佈稅率為基準確認為遞延稅項資產。

### 借貸成本

借貸成本於產生時計入合併收益表內，除非該等成本直接源自物業收購及須長時間方能完成的物業發展項目，並因此被資本化。

### 節選合併收益表組成部分的說明

#### 營業額

長實房地產集團的營業額來自物業銷售。此外，長實房地產集團及和黃房地產集團的營業額來自(i)物業租務，(ii)酒店及服務套房，及(iii)物業及項目管理。長實房地產集團及和黃房地產集團亦通過合資企業從事物業銷售及其他物業業務。



以下所載營運板塊業績的呈列方式與向長實房地產集團董事會及和黃房地產集團董事會(其負責分配資源並評估營運板塊的表現)提交內部報告的方式一致。

### **物業銷售**

於往績記錄期內，長實房地產集團的大多數營業額來自物業銷售。於相同期間，長實房地產集團及和黃房地產集團亦通過合資企業進行物業銷售，並因其各自於合資企業的權益而攤佔物業銷售。根據相關國際財務報告準則，攤佔合資企業的物業銷售並未合併於長實房地產集團的合併收益表或和黃房地產集團的合併收益表內。

### **物業租務**

物業租務的營業額主要包括自零售商場、商務寫字樓物業、住宅物業、工業物業及停車位產生的租金收入。

### **酒店及服務套房**

酒店及服務套房的營業額主要來自酒店客房、服務套房、餐飲業務、酒店出租樓面的租金及配套服務。配套服務的營業額主要包括商務中心、洗衣房、電話及互聯網收費、水療服務、外幣兌換服務、娛樂服務和交通服務的營業額。於往績記錄期內，長實房地產集團及和黃房地產集團就其若干酒店與國際著名酒店管理人訂立了酒店管理協議，而且其部分營業額來自第三方酒店管理人營運的酒店。

### **物業及項目管理**

物業及項目管理的營業額包括物業管理及項目管理產生的收入，涉及為各種物業組合提供的服務，其中包括在香港、中國和英國的大型住宅物業、商用物業、寫字樓樓宇、豪華別墅、工業物業、商場、停車場及會所。

### **投資及其他收入**

投資及其他收入包括於上市公司及非上市公司證券中的投資獲得的股息，於主板及新加坡證券交易所上市的置富產業信託、泓富產業信託及匯賢產業信託，及於ARA Asset Management和匯賢房託管理有限公司中的權益。

於往績記錄期內，長實房地產集團及和黃房地產集團持有匯賢產業信託之若干直接股權，其作為可供出售投資入賬，並於其各自的合併財務報表中按公平值呈列。

### 營運成本

我們的營運成本包括(i)物業及相關成本，(ii)服務費用，(iii)薪金及相關開支，(iv)利息及其他融資成本，(v)折舊及攤銷，及(vi)其他開支。物業及相關成本一般代表出售物業的成本、銷售及市場推廣成本以及與投資物業相關的支出。於往績記錄期內，於長實房地產集團合併收益表內列賬的薪金及相關開支主要涉及向酒店及服務套房服務以及物業和項目管理的員工支付的薪酬。物業銷售及物業租務業務的大多數員工的薪酬，或長實董事就其為長實房地產集團提供服務領取的薪酬則由長實集團的其他成員公司支付。服務費由長實房地產集團向長實集團其他成員公司支付，以償付長實集團的其他成員公司向長實房地產集團支付的款項及提供的其他支持。相反，於和黃房地產集團合併收益表內列賬的薪金及相關開支包括向和黃房地產集團的所有員工(包括和黃房地產集團董事)支付的薪金和其他福利。因此，備考薪金及相關開支將未必能提供關於上市後將產生的薪金及相關開支金額的準確說明。

長實房地產集團全體董事於往績記錄期就其向長實集團(包括長實房地產集團)提供的服務從長和集團獲取薪酬。長實集團支付的金額並不特別區分董事向長實房地產集團提供的服務及向長實集團其他成員公司提供的服務，而且過往並無向長實房地產集團就該等開支再行收費的安排。因此，長實房地產集團董事於往績記錄期的薪酬安排不反映本集團於上市後向董事支付的薪酬，該等薪酬將為由本集團直接承擔的成本。

其他開支一般包括租金、物業保險、修理及維護成本以及其他行政管理成本。

長實房地產集團及和黃房地產集團

下表載列長實房地產集團與和黃房地產集團各自於往績記錄期的營運成本明細：

	長實房地產集團				和黃房地產集團				
	截至十二月三十一日止年度				截至十二月三十一日止年度				
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
(百萬 港元)	(百萬 港元)	(百萬 港元)	(百萬 港元)	(百萬 港元)	(百萬 港元)	(百萬 港元)	(百萬 港元)	(百萬 港元)	(百萬 港元)
物業及有關成本									
已售物業成本	8,424	6,919	11,708	75.0	-	-	-	-	-
物業銷售及其他成本	731	368	638	4.1	-	-	-	-	-
租務支出	52	67	34	0.2	464	516	13.9	510	13.3
酒店營運成本	641	657	605	3.9	440	444	11.9	464	12.1
<b>小計</b>	<b>9,848</b>	<b>8,011</b>	<b>12,985</b>	<b>83.2</b>	<b>904</b>	<b>960</b>	<b>25.8</b>	<b>974</b>	<b>25.4</b>
服務費	971	836	892	5.7	-	-	-	-	-
薪金及有關開支	542	556	525	3.4	1,202	1,289	34.6	1,318	34.3
利息及其他融資成本	650	776	815	5.2	1,094	1,099	29.5	1,222	31.8
折舊及攤銷	313	301	286	1.8	200	177	4.7	178	4.6
其他開支	127	132	106	0.7	246	202	5.4	149	3.9
<b>總計</b>	<b>12,451</b>	<b>10,612</b>	<b>15,609</b>	<b>100.0</b>	<b>3,646</b>	<b>3,727</b>	<b>100.0</b>	<b>3,841</b>	<b>100.0</b>

### 攤佔合資企業之淨溢利

合資企業為下述實體：長實房地產集團及和黃房地產集團任一方或雙方擁有其長期股權，而當該實體的決策需分享控制權的各方一致同意時，長實房地產集團及和黃房地產集團其中一方或雙方可與其他方一起行使共同控制權。於合資企業投資及攤佔收購後溢利或虧損於合併收益表中確認並按權益會計法入賬。

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度，長實房地產集團的攤佔合資企業之淨溢利分別為5,480百萬港元、4,031百萬港元和2,835百萬港元。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度，和黃房地產集團的攤佔合資企業之淨溢利分別為4,959百萬港元、3,763百萬港元和2,342百萬港元。緊隨房地產業務合併完成後，絕大部分合資企業將成為本公司的附屬公司並於本集團財務報表合併入賬。因此，本集團可將來自該等合資企業的營業額作為本集團之部分營業額確認。其餘不併賬的合資企業貢獻的溢利將繼續根據權益會計法作為攤佔合資企業之淨溢利列賬。

除於匯賢產業信託中的直接權益外，長實房地產集團、和黃房地產集團及其他實體亦通過一家合資企業持有匯賢產業信託的若干股權，其於長實房地產集團及和黃房地產集團各自的合併財務報表中作為合資企業按權益會計法入賬。房地產業務合併完成後，匯賢產業信託將成為本公司的聯營公司并按權益會計法入賬。

關於長實房地產集團主要合資企業的一覽表，請參閱「附錄一A－有關長實房地產集團之會計師報告」中所載會計師報告之附註10。關於和黃房地產集團主要聯營公司的一覽表，請參閱「附錄一B－有關和黃房地產集團之會計師報告中所載會計師報告」之附註12。

### 攤佔聯營公司之淨溢利

聯營公司為長實房地產集團及和黃房地產集團任一方或雙方擁有其長期股權並可就該等實體的管理行使重大影響，但並非附屬公司或合資企業之實體。

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團的攤佔聯營公司之淨溢利分別為1百萬港元、1百萬港元和1百萬港元。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度，和黃房地產集團的攤佔聯營公司之淨溢利分別為199百萬港元、120百萬港元和399百萬港元。

關於和黃房地產集團聯營公司的清單，請參閱「附錄一B－有關和黃房地產集團之會計師報告」之附註11。

### 投資物業公平值增長

長實房地產集團及和黃房地產集團的投資物業主要包括在香港、中國及英國持作租賃的零售商場、寫字樓物業、住宅物業及停車場。投資物業按獨立物業估值師編製的估值，於財務狀況表中作為各財務報表日期的非流動資產按公平值呈列。發展中投資物業在其公平值能被可靠地估算時或於其建築完成時(以較早發生者為準)以公平值呈列，否則以成本值扣除減值準備呈列。公平值之變動列入長實房地產集團或和黃和房地產集團(如適用)的合併收益表內。

### 售出投資物業之溢利

長實房地產集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度因出售香港的零售商場嘉湖銀座(其曾是長實房地產集團的投資物業之一)而確認2,760百萬港元的溢利。二零一二年或二零一四年長實房地產集團未確認任何出售投資物業的溢利或虧損。

### 轉讓附屬公司控制權益之得益

轉讓附屬公司控制權益之得益指長實房地產集團於二零一二年出售其於中國瀋陽麗都喜來登酒店控制性權益的得益。

### 售出合資企業之溢利

售出合資企業之溢利指由於長實房地產集團於二零一四年出售於一家持有上海商用物業東方匯經中心的合資企業中之權益、於二零一三年出售於一家持有廣州商用物業西城都薈的合資企業中之權益，以及於二零一二年出售於一家持有北京麗都維景酒店的合資企業中之權益而確認的溢利。

### 售出投資所得溢利及其他

售出投資所得溢利及其他主要指和黃房地產集團出售其於若干投資物業權益後確認的溢利。於往績記錄期內的主要出售包括和黃房地產集團於二零一三年出售其於一家持有西城都薈的合資企業中的權益及其於互信大廈(香港一處寫字樓)中的權益，及於二零一四年出售其於一家持有東方匯金中心的合資企業中的權益而確認的溢利。

### 稅項

稅項主要包括即期稅項和遞延稅項。即期稅項包括香港利得稅，其於往績記錄期內各年的準備按估計應課稅溢利的16.5%計算。香港以外的稅項準備按估計應課稅溢利的適用稅率扣除可用的稅項損失計算。就截至二零一二年、二零一三年和二零一四年十二月三十一日止各年度，長實房地產集團的實際所得稅率(計算方式為，稅項除以除稅前溢利

## 財務資料

減攤佔合資企業及聯營公司之淨溢利所得的價值)分別為9.7%、12.2%和10.1%，而和黃房地產集團的實際所得稅率分別為11.3%、10.7%和2.6%。和黃房地產集團於二零一四年的實際所得稅大幅減少，乃由於香港投資物業確認了絕大部分公平值收益，而於香港並無就該等溢利徵稅。

董事確認，長實房地產集團及和黃房地產集團於往績記錄期內且直至最後實際可行日期已妥為繳納所有稅項，而且並無任何與相關稅務部門有爭議或尚未解決的事宜。

### 營運業績討論

閣下閱讀下文所列的節選歷史財務資料時，應連同財務報表(及其隨附附註)一起閱讀，包括載於「附錄一A—有關長實房地產集團之會計師報告」和「附錄一B—有關和黃房地產集團之會計師報告」中的會計師報告。

#### 長實房地產集團

下表載列於所示期間長實房地產集團的營運業績：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
營業額 .....	19,192	17,011	24,038
投資及其他收入 .....	94	95	784
營運成本			
物業及有關成本 .....	(9,848)	(8,011)	(12,985)
服務費 .....	(971)	(836)	(892)
薪金及有關支出 .....	(542)	(556)	(525)
利息及其他融資成本 .....	(650)	(776)	(815)
折舊 .....	(313)	(301)	(286)
其他支出 .....	(127)	(132)	(106)
	(12,451)	(10,612)	(15,609)
攤佔合資企業之淨溢利 .....	5,480	4,031	2,835
投資物業之公平值增加 .....	4,470	1,782	4,542
售出投資物業之溢利 .....	-	2,760	-
轉讓附屬公司控制權益之得益 .....	1,077	-	-
售出合資企業之溢利 .....	450	798	2,349
經營溢利 .....	18,312	15,865	18,939
攤佔聯營公司之淨溢利 .....	1	1	1
除稅前溢利 .....	18,313	15,866	18,940
稅項 .....	(1,250)	(1,442)	(1,624)
年度內溢利 .....	<b>17,063</b>	<b>14,424</b>	<b>17,316</b>
應佔溢利：			
長實房地產集團股東 .....	16,930	14,152	17,068
非控股股東權益 .....	133	272	248
年度內溢利 .....	<b>17,063</b>	<b>14,424</b>	<b>17,316</b>



## 財務資料

下表載列於往績記錄期間期長實房地產集團之營業額及其於合資企業應佔權益的攤佔物業銷售：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
物業銷售 .....	14,614	12,288	19,389
物業租務 .....	1,867	1,961	1,908
酒店及服務套房 .....	2,350	2,368	2,213
物業及項目管理 .....	361	394	528
<b>營業額 .....</b>	<b>19,192</b>	<b>17,011</b>	<b>24,038</b>
攤佔合資企業之物業銷售 .....	11,846	15,301	6,959
<b>總計 .....</b>	<b>31,038</b>	<b>32,312</b>	<b>30,997</b>

下表載列於往績記錄期按經營活動劃分的長實房地產集團附屬公司的收益貢獻明細，及長實房地產集團於合資企業應佔權益的收益貢獻明細：

	附屬公司				合資企業				總計									
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度							
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年						
	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)						
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)						
物業銷售 .....	5,261	4,686	61.6	6,577	69.6	4,655	88.2	5,486	89.4	1,924	75.2	9,916	74.6	10,172	74.0	8,501	70.8	
物業租賃 .....	1,704	21.2	1,795	23.6	1,769	18.7	275	5.2	322	5.2	300	11.7	1,979	14.9	2,117	15.4	2,069	17.2
酒店及服務套房 .....	931	11.6	991	13.0	952	10.1	302	5.7	281	4.6	275	10.7	1,233	9.3	1,272	9.3	1,227	10.2
物業及項目管理 .....	124	1.6	133	1.8	154	1.6	45	0.9	46	0.8	61	2.4	169	1.2	179	1.3	215	1.8
<b>總計 .....</b>	<b>8,020</b>	<b>100.0</b>	<b>7,605</b>	<b>100.0</b>	<b>9,452</b>	<b>100.0</b>	<b>5,277</b>	<b>100.0</b>	<b>6,135</b>	<b>100.0</b>	<b>2,560</b>	<b>100.0</b>	<b>13,297</b>	<b>100.0</b>	<b>13,740</b>	<b>100.0</b>	<b>12,012</b>	<b>100.0</b>

### 二零一四年與二零一三年比較

#### 營業額及收益貢獻

長實房地產集團的營業額由二零一三年的17,011百萬港元增長7,027百萬港元或41.3%至二零一四年的24,038百萬港元，主要由於香港物業銷售營業額增長所致。

長實房地產集團附屬公司的收益貢獻由二零一三年的7,605百萬港元增長1,847百萬港元或24.3%至二零一四年的9,452百萬港元，主要由於香港物業銷售收益貢獻增長所致。合資企業的收益貢獻由二零一三年的6,135百萬港元下跌3,575百萬港元或58.3%至二零一四年的2,560百萬港元，主要由於攤佔中國物業銷售的收益貢獻下跌所致。

#### 物業銷售的營業額及收益貢獻

長實房地產集團物業銷售的營業額由二零一三年的12,288百萬港元增長7,101百萬港元或57.8%至二零一四年的19,389百萬港元，主要由於二零一四年確認更多物業銷售，香港物業銷量增加所致。確認的物業銷售包括八項已於香港竣工的物業項目。二零一三年和二零一四年確認的物業總實用面積分別為218,268平方米及166,098平方米，而同期的平均售價分別為每平方米53,402港元及每平方米115,065港元。

長實房地產集團的附屬公司物業銷售的收益貢獻由二零一三年的4,686百萬港元增長1,891百萬港元或40.4%至二零一四年的6,577百萬港元，主要由於上述原因所致。

合資企業物業銷售的收益貢獻由二零一三年的5,486百萬港元下跌3,562百萬港元或64.9%至二零一四年的1,924百萬港元，主要由於中國若干城市之銷售量減少及售價下降，而這部分是由於中國政府的法規及措施引致。確認的物業銷售包括兩項於新加坡的物業項目及25項於中國的物業項目。二零一三年和二零一四年確認的物業總實用面積分別為728,173平方米及320,019平方米，而同期的平均售價分別為每平方米20,683港元及每平方米21,280港元。此外，長實房地產集團亦於二零一四年出售其於一家持有東方匯經中心的合資企業中的權益，所得溢利於「一售出合資企業之溢利」中列賬。

#### 物業租務的營業額及收益貢獻

物業租務的營業額由二零一三年的1,961百萬港元下跌53百萬港元或2.7%至二零一四年的1,908百萬港元，主要由於二零一三年十月出售香港的零售商場嘉湖銀座所致。二零一三年的營業額包括於二零一三年十月出售嘉湖銀座前，從嘉湖銀座獲取的租金收入。物業租務營業額下跌部分被平均租金上升抵銷，此乃由於重續租約時參照現行市況。二零一三年和二零一四年十二月三十一日的總可出租面積分別為172,475平方米和172,476平方米，而於二零一三年和二零一四年的平均租金（按平均每月租金收入除以平均每月租出面積計算）分別為每平方米852港元和每平方米897港元。

---

## 財務資料

---

長實房地產集團附屬公司物業租務的收益貢獻由二零一三年的1,795百萬港元下跌26百萬港元或1.4%至二零一四年的1,769百萬港元，主要由於上述原因所致。

合資企業應佔物業租務的收益貢獻由二零一三年的322百萬港元下跌22百萬港元或6.8%至二零一四年的300百萬港元，主要由於二零一三年出售一家持有西城都薈的合資企業中的權益所致。

### 酒店及服務套房的營業額及收益貢獻

酒店及服務套房的營業額由二零一三年的2,368百萬港元下跌155百萬港元或6.5%至二零一四年的2,213百萬港元，主要由於(i)香港和中國的酒店及服務套房的營運環境競爭加劇，(ii)二零一四年海澄軒海景酒店、海灣軒海景酒店及海韻軒海景酒店進行翻新，以及(iii)出租若干酒店的兩家餐飲門店以獲取租金收入而非自營所致。於二零一三年和二零一四年十二月三十一日可供出租的總客房數目分別為8,397間和8,406間。同期的平均入住率分別為89.2%和89.8%，而平均房價分別為687港元和703港元。

長實房地產集團附屬公司的酒店及服務套房的收益貢獻由二零一三年的991百萬港元下跌39百萬港元或3.9%至二零一四年的952百萬港元，主要由於上述原因所致。

合資企業及聯營公司應佔酒店及服務套房的收益貢獻由二零一三年的281百萬港元下跌6百萬港元或2.1%至二零一四年的275百萬港元，主要由於二零一四年酒店及服務套房的營運環境競爭加劇所致。

於二零一三年二月，由長實房地產集團的一家全資附屬公司簽訂買賣合同，出售其擁有的雍澄軒酒店單位。該全資附屬公司其後獲證監會通知，關於雍澄軒酒店單位買賣的安排似乎構成集體投資計劃(定義見證券及期貨條例)。已作出取消交易的安排，而取消交易未對長實房地產集團的營運業績造成重大影響。

### 物業及項目管理的營業額及收益貢獻

物業及項目管理的營業額由二零一三年的394百萬港元增長134百萬港元或34.0%至二零一四年的528百萬港元，主要由於中國的物業管理業務增長，以及若干物業發展項目完成後長實房地產集團管理的總樓面面積增加所致。於二零一三年和二零一四年十二月三十一日，由長實房地產集團管理的總樓面面積分別為約8,300,000平方米和8,500,000平方米。

長實房地產集團附屬公司的物業及項目管理的收益貢獻由二零一三年的133百萬港元增長21百萬港元或15.8%至二零一四年的154百萬港元，主要由於上述原因所致。

---

## 財務資料

---

合資企業應佔物業及項目管理的收益貢獻由二零一三年的46百萬港元增長15百萬港元或32.6%至二零一四年的61百萬港元，主要由於合資企業管理的物業數目增長所致。

### 投資及其他收入

投資及其他收入由二零一三年的95百萬港元增長689百萬港元或725.3%至二零一四年的784百萬港元，主要由於(i)匯兌虧損減少；(ii)出售若干可供出售的非上市股權投資得益；及(iii)自房地產投資信託收到的股息收入增加所致。

### 營運成本

營運成本由二零一三年的10,612百萬港元增長4,997百萬港元或47.1%至二零一四年的15,609百萬港元，主要由於物業及有關成本上升所致。

物業及有關成本由二零一三年的8,011百萬港元增加4,974百萬港元或62.1%至二零一四年的12,985百萬港元，主要由於二零一四年在香港的物業銷售增長導致出售物業成本增加所致。

服務費由二零一三年的836百萬港元增加56百萬港元或6.7%至二零一四年的892百萬港元，主要由於二零一四年在香港的物業銷售增長導致與出售物業相關的服務費金額增加所致。

薪金及有關成本由二零一三年的556百萬港元下跌31百萬港元或5.6%至二零一四年的525百萬港元，主要由於將若干酒店的餐飲門店出租代替自行營運，導致與酒店及服務套房相關的員工成本下降所致。

利息及其他融資成本由二零一三年的776百萬港元增加39百萬港元或5.0%至二零一四年的815百萬港元，主要由於二零一四年發展中物業的資本化利息減少，而利息開支增加所致。

折舊由二零一三年的301百萬港元下跌15百萬港元或5.0%至二零一四年的286百萬港元，主要由於酒店及服務套房的若干固定資產於二零一四年全部折舊，導致折舊降低所致。

其他支出由二零一三年的132百萬港元下跌26百萬港元或19.7%至二零一四年的106百萬港元，主要由於若干行政費用(包括捐款)下降所致。

### 攤佔合資企業之淨溢利

攤佔合資企業之淨溢利由二零一三年的4,031百萬港元下跌1,196百萬港元或29.7%至二零一四年的2,835百萬港元，主要由於中國若干城市的銷售量下降同時售價下跌所致，而這部分是由於中國政府的法規及措施引致。另一方面，如下文「一售出合資企業之溢利」一節所述，長實房地產集團於二零一四年因出售其於一家持有東方匯經中心的合資企業權益而獲得溢利。

### 投資物業之公平值增加

投資物業之公平值增加由二零一三年的1,782百萬港元增長2,760百萬港元或154.9%至二零一四年的4,542百萬港元。二零一四年公平值增加乃由於平均租金上升所致，亦反映物業市場狀況改善。

### 售出投資物業之溢利

長實房地產集團二零一三年因出售嘉湖銀座而錄得售出投資物業之溢利2,760百萬港元。二零一四年未錄得該等售出投資物業之溢利。

### 轉讓附屬公司控制權益之得益

長實房地產集團並未於二零一三年或二零一四年錄得轉讓附屬公司控制權益之得益。

### 售出合資企業之溢利

售出合資企業之溢利由二零一三年的798百萬港元增長1,551百萬港元或194.4%至二零一四年的2,349百萬港元，主要反映二零一四年出售一家持有東方匯經中心的合資企業中的權益與二零一三年出售一家持有西城都薈的合資企業中的權益相比，所得溢利金額較高所致。

### 經營溢利

由於以上所述，經營溢利由二零一三年的15,865百萬港元增長3,074百萬港元或19.4%至二零一四年的18,939百萬港元。

### 攤佔聯營公司之淨溢利

二零一三年及二零一四年的攤佔聯營公司淨溢利維持在1百萬港元。

### 除稅前溢利

由於以上所述，長實房地產集團的除稅前溢利由二零一三年的15,866百萬港元增長3,074百萬港元或19.4%至二零一四年的18,940百萬港元。

### 稅項

稅項開支由二零一三年的1,442百萬港元增加182百萬港元或12.6%至二零一四年的1,624百萬港元，主要由於香港物業銷售上升，導致香港的應納稅收入金額增長所致。

### 年度內溢利

由於以上所述，年度內溢利由二零一三年的14,424百萬港元增長2,892百萬港元或20.0%至二零一四年的17,316百萬港元。



### 長實房地產集團股東應佔年度內溢利

由於以上所述，長實房地產集團股東應佔年度內溢利由二零一三年的14,152百萬港元增長2,916百萬港元或20.6%至二零一四年的17,068百萬港元。

### 非控股股東權益應佔年度內溢利

非控股股東權益應佔年度內溢利由二零一三年的272百萬港元下跌24百萬港元或8.8%至二零一四年的248百萬港元，主要由於二零一三年出售嘉湖銀座導致自一家非全資附屬公司錄得的溢利減少所致。

### 二零一三年與二零一二年比較

#### 營業額及收益貢獻

長實房地產集團的營業額由二零一二年的19,192百萬港元下跌2,181百萬港元或11.4%至二零一三年的17,011百萬港元，主要由於香港物業銷售營業額下跌所致，而該下跌因香港以外(包括中國)的物業銷售營業額增長被部分抵銷。

長實房地產集團附屬公司的收益貢獻由二零一二年的8,020百萬港元下跌415百萬港元或5.2%至二零一三年的7,605百萬港元，主要由於香港物業銷售收益貢獻下跌所致，而該下跌因中國物業銷售收益貢獻增長被部分抵銷。合資企業的收益貢獻由二零一二年的5,277百萬港元增長858百萬港元或16.3%至二零一三年的6,135百萬港元，主要由於攤佔合資企業於中國物業銷售的收益貢獻增長所致。

#### 物業銷售的營業額及收益貢獻

長實房地產集團物業銷售的營業額由二零一二年的14,614百萬港元下跌2,326百萬港元或15.9%至二零一三年的12,288百萬港元，主要由於若干發展項目竣工時間延長導致香港的已確認物業銷售減少，而這部分由於新政府規例及／或其相關詮釋所致。該下跌因香港以外(包括中國)的已確認物業銷售增長被部分抵銷。確認的物業銷售包括五項已竣工的香港物業項目及一項已竣工的中國物業項目。二零一二年和二零一三年確認的物業總實用面積分別為158,401平方米及218,268平方米，而同期的平均售價分別為每平方米82,348港元及每平方米53,402港元。

長實房地產集團附屬公司物業銷售的收益貢獻由二零一二年的5,261百萬港元下跌575百萬港元或10.9%至二零一三年的4,686百萬港元，主要由於上述原因所致。

合資企業物業銷售的收益貢獻由二零一二年的4,655百萬港元增長831百萬港元或17.9%至二零一三年的5,486百萬港元，主要由於銷售量增加及二零一三年更多物業發展項目完成所致。確認的物業銷售包括二十八項已竣工的中國物業項目。二零一二年和二零一三年確認的物業總實用面積分別為631,292平方米及728,173平方米，而同期的平均售價分別為每平方米18,516港元及每平方米20,683港元。

### 物業租務的營業額及收益貢獻

物業租務的營業額由二零一二年的1,867百萬港元增長94百萬港元或5.0%至二零一三年的1,961百萬港元，乃由於受惠於中國旅客數目上升，香港零售物業的租金收益上漲所致。二零一二年和二零一三年十二月三十一日的總可出租面積分別為172,423平方米和172,475平方米，而截至二零一二年和二零一三年十二月三十一日止年度的平均租金分別為每平方米768港元和852港元。

長實房地產集團物業租務的收益貢獻由二零一二年的1,704百萬港元增長91百萬港元或5.3%至二零一三年的1,795百萬港元，主要由於上述原因所致。

合資企業應佔物業租務的收益貢獻由二零一二年的275百萬港元增長47百萬港元或17.1%至二零一三年的322百萬港元，乃由於物業市況改善導致中國零售物業的租金增長所致。

### 酒店及服務套房的營業額及收益貢獻

酒店及服務套房的營業額由二零一二年的2,350百萬港元輕微增長18百萬港元或0.8%至二零一三年的2,368百萬港元，主要由於大量入境遊客和商務旅客導致對香港酒店及服務套房的穩定需求。於二零一二年和二零一三年十二月三十一日可供出租客房總數分別為8,432間及8,397間。於同期，平均入住率分別為90.0%和89.2%，而平均房價分別為603港元及613港元。

長實房地產集團酒店及服務套房的收益貢獻由二零一二年的931百萬港元增長60百萬港元或6.4%至二零一三年的991百萬港元，主要由於上述原因所致。

合資企業應佔酒店及服務套房的收益貢獻由二零一二年的302百萬港元下跌21百萬港元或7.0%至二零一三年的281百萬港元，主要由於二零一二年出售一家持有北京麗都維景酒店的合資企業中的權益所致。

### 物業及項目管理的營業額及收益貢獻

物業及項目管理的營業額由二零一二年的361百萬港元增長33百萬港元或9.1%至二零一三年的394百萬港元，乃由於長實房地產集團管理的物業數目及／或物業的總樓面面積增加所致。於二零一二年和二零一三年十二月三十一日長實房地產集團管理物業的總樓面面積分別為8,100,000平方米和8,300,000平方米。

長實房地產集團的物業及項目管理收益貢獻由二零一二年的124百萬港元增長9百萬港元或7.3%至二零一三年的133百萬港元，主要由於上述原因所致。

合資企業應佔物業及項目管理收益貢獻維持相對穩定，於二零一二年和二零一三年分別為45百萬港元及46百萬港元。

### 投資及其他收入

投資及其他收入維持相對穩定，二零一二年和二零一三年分別為94百萬港元和95百萬港元。

### 營運成本

營運成本由二零一二年的12,451百萬港元下跌1,839百萬港元或14.8%至二零一三年的10,612百萬港元，主要由於期內物業銷售減少，導致物業及有關成本降低所致。

物業及有關成本由二零一二年的9,848百萬港元下跌1,837百萬港元或18.7%至二零一三年的8,011百萬港元，主要由於二零一三年香港的物業銷售下跌導致出售物業成本下跌所致。

服務費由二零一二年的971百萬港元下跌135百萬港元或13.9%至二零一三年的836百萬港元，主要由於二零一三年香港的物業銷售下跌導致與物業銷售相關的服務費金額下降所致。

薪金及有關成本由二零一二年的542百萬港元增加14百萬港元或2.6%至二零一三年的556百萬港元，主要由於由其管理的物業數目增加，導致與物業及項目管理業務相關的員工成本上升所致。

利息及其他融資成本由二零一二年的650百萬港元增加126百萬港元或19.4%至二零一三年的776百萬港元，主要由於應付長實集團款項的平均利率上升所致。

折舊由二零一二年的313百萬港元下跌12百萬港元或3.8%至二零一三年的301百萬港元，主要由於酒店及服務套房的若干固定資產於二零一三年全部折舊，導致折舊降低所致。

其他支出由二零一二年的127百萬港元增長5百萬港元或3.9%至二零一三年的132百萬港元，主要由於捐款金額增加所致。

### 攤佔合資企業之淨溢利

攤佔合資企業之淨溢利由二零一二年的5,480百萬港元下跌1,449百萬港元或26.4%至二零一三年的4,031百萬港元，主要由於於二零一二年出售持有新加坡商用物業濱海灣金融中心的一家實體中的權益而錄得溢利所致。於二零一三年概無錄得有關溢利。

### 投資物業之公平值增加

投資物業之公平值增加由二零一二年的4,470百萬港元下跌2,688百萬港元或60.1%至二零一三年的1,782百萬港元，主要由於二零一三年物業估值增長率下降所致。

### 售出投資物業之溢利

長實房地產集團二零一三年因於二零一三年出售嘉湖銀座而錄得售出投資物業之溢利2,760百萬港元。二零一二年未錄得該等售出投資物業之溢利。

### 轉讓附屬公司控制權益之得益

長實房地產集團於二零一二年錄得轉讓附屬公司控制權益之得益1,077百萬港元，乃由於二零一二年出售其在瀋陽麗都喜來登飯店中的控制性權益所致。二零一三年無該等得益。

### 售出合資企業之溢利

售出合資企業之溢利由二零一二年的450百萬港元增長348百萬港元或77.3%至二零一三年的798百萬港元，乃由於二零一三年出售一家持有西城都薈的合資企業中的權益與二零一二年出售一家持有麗都維景酒店的合資企業中的權益相比，所得溢利金額較高所致。

### 經營溢利

由於以上所述，經營溢利由二零一二年的18,312百萬港元下跌2,447百萬港元或13.4%至二零一三年的15,865百萬港元。

### 攤佔聯營公司之淨溢利

二零一二年及二零一三年的攤佔聯營公司之淨溢利維持在1百萬港元。

### 除稅前溢利

由於以上所述，長實房地產集團的除稅前溢利由二零一二年的18,313百萬港元下跌2,447百萬港元或13.4%至二零一三年的15,866百萬港元。

### 稅項

稅項開支由二零一二年的1,250百萬港元增加192百萬港元或15.4%至二零一三年的1,442百萬港元，主要由於二零一三年中國的物業銷售量增長，導致應納稅收入增加所致。

### 年度內溢利

由於以上所述，年度內溢利由二零一二年的17,063百萬港元下跌2,639百萬港元或15.5%至二零一三年的14,424百萬港元。

### 長實房地產集團股東應佔年度內溢利

由於以上所述，長實房地產集團股東應佔年度內溢利由二零一二年的16,930百萬港元下跌2,778百萬港元或16.4%至二零一三年的14,152百萬港元。

## 財務資料

### 非控股股東權益應佔年度內溢利

非控股股東權益應佔年度內溢利由二零一二年的133百萬港元增長139百萬港元或104.5%至二零一三年的272百萬港元，主要由於二零一三年非全資附屬公司進行的香港物業銷售上升所致。

### 和黃房地產集團

下表載列於所示期間和黃房地產集團的營運業績：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
營業額 .....	6,237	6,676	6,901
投資及其他收入 .....	128	139	148
營運成本			
物業及有關成本 .....	(904)	(960)	(974)
薪金及有關支出 .....	(1,202)	(1,289)	(1,318)
利息及其他融資成本 .....	(1,094)	(1,099)	(1,222)
折舊及攤銷 .....	(200)	(177)	(178)
其他開支 .....	(246)	(202)	(149)
	(3,646)	(3,727)	(3,841)
攤佔合資企業之淨溢利 .....	4,959	3,763	2,342
投資物業公平值增加 .....	859	17	28,088
售出投資之所得溢利及其他 .....	167	3,067	2,807
經營溢利 .....	8,704	9,935	36,445
攤佔聯營公司之淨溢利 .....	199	120	399
除稅前溢利 .....	<b>8,903</b>	<b>10,055</b>	<b>36,844</b>
稅項 .....	(425)	(663)	(885)
年度內溢利 .....	<b>8,478</b>	<b>9,392</b>	<b>35,959</b>
應佔溢利：			
和黃房地產集團股東 .....	8,179	9,110	35,569
非控股股東權益 .....	299	282	390
年度內溢利 .....	<b>8,478</b>	<b>9,392</b>	<b>35,959</b>

## 財務資料

下表載列於往績記錄期和黃房地產集團之營業額及於合資企業之權益中應佔的攤佔物業銷售：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
物業租務 .....	3,318	3,682	3,995
酒店及服務套房 .....	2,221	2,196	2,230
物業及項目管理 .....	698	798	676
<b>和黃房地產集團營業額 .....</b>	<b>6,237</b>	<b>6,676</b>	<b>6,901</b>
攤佔合資企業物業銷售 .....	11,805	15,233	6,845
<b>總計 .....</b>	<b>18,042</b>	<b>21,909</b>	<b>13,746</b>



下表載列於往績記錄期按經營活動劃分的和黃房地產集團附屬公司的和黃房地產集團及和黃房地產集團於合資企業及聯營公司的應佔權益的收益貢獻的明細：

	和黃房地產集團				合資企業及聯營公司				總計							
	截至十二月三十一日止年度				截至十二月三十一日止年度				截至十二月三十一日止年度							
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年				
(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)					
物業銷售.....	-	-	-	-	6,219	90.7	6,039	90.6	1,903	75.9	6,219	59.0	6,039	56.4	1,903	28.0
物業租賃.....	2,959	80.3	3,343	82.6	3,617	84.5	378	5.7	361	14.4	3,340	31.7	3,721	34.7	3,978	58.6
酒店及服務套房.....	681	18.5	692	17.1	705	16.5	245	3.7	244	9.7	940	8.9	937	8.8	949	14.0
物業及項目管理.....	43	1.2	13	0.3	(42)	(1.0)	-	-	-	-	43	0.4	13	0.1	(42)	(0.6)
<b>總計</b> .....	<b>3,683</b>	<b>100.0</b>	<b>4,048</b>	<b>100.0</b>	<b>4,280</b>	<b>100.0</b>	<b>6,662</b>	<b>100.0</b>	<b>2,508</b>	<b>100.0</b>	<b>10,542</b>	<b>100.0</b>	<b>10,710</b>	<b>100.0</b>	<b>6,788</b>	<b>100.0</b>

### 二零一四年與二零一三年比較

#### 營業額及收益貢獻

和黃房地產集團營業額由二零一三年的6,676百萬港元增長225百萬港元或3.4%至二零一四年的6,901百萬港元，主要由於物業租務營業額增長所致。

和黃房地產集團附屬公司的收益貢獻由二零一三年的4,048百萬港元增長232百萬港元或5.7%至二零一四年的4,280百萬港元，主要由於物業租務收益貢獻增長所致。

合資企業及聯營公司的收益貢獻由二零一三年的6,662百萬港元下跌4,154百萬港元或62.4%至二零一四年的2,508百萬港元，主要由於合資企業於中國的物業銷售收益貢獻下跌所致。

#### 物業銷售的營業額及收益貢獻

於往績記錄期，和黃房地產集團通過其合資企業從事物業銷售，並錄得其於合資企業應佔權益攤佔的物業銷售。由於相關國際財務報告準則的規則，攤佔合資企業的物業銷售並未於和黃房地產集團的合併收益表內綜合入賬。和黃房地產集團於其合資企業應佔權益攤佔的物業銷售由二零一三年的15,233百萬港元下跌8,388百萬港元或55.1%至二零一四年的6,845百萬港元，主要由於在中國的銷售量下降以及中國若干城市售價下降所致，而這部分是由於中國政府的法規及措施引致。透過合資企業確認的物業銷售包括二十五項已竣工的中國物業項目、兩項已竣工的新加坡物業項目及一項已竣工的巴哈馬群島物業項目。二零一三年和二零一四年確認的物業總實用面積分別為726,842平方米及316,856平方米，而同期的平均售價分別為每平方米20,958港元及每平方米21,603港元。

攤佔合資企業物業銷售的收益貢獻由二零一三年的6,039百萬港元下跌4,136百萬港元或68.5%至二零一四年的1,903百萬港元，主要由於上述原因所致。

#### 物業租務的營業額及收益貢獻

物業租務的營業額由二零一三年的3,682百萬港元增長313百萬港元或8.5%至二零一四年的3,995百萬港元，主要由於甲級寫字樓的供應相對有限但需求強勁，加上消費開支上升帶動零售物業租金上漲，致使香港的續租租金上升所致。二零一三年和二零一四年十二月三十一日的總可出租面積分別為967,337平方米和964,021平方米，而截至二零一三年和二零一四年十二月三十一日止年度的平均租金分別為每平方米313港元和342港元。

和黃房地產集團附屬公司的物業租務的收益貢獻由二零一三年的3,343百萬港元增長274百萬港元或8.2%至二零一四年的3,617百萬港元，主要由於上述原因所致。

---

## 財務資料

---

合資企業及聯營公司應佔物業租務的收益貢獻由二零一三年的378百萬港元下跌17百萬港元或4.5%至二零一四年的361百萬港元，主要由於二零一三年出售持有西城都薈的一家合資企業中的權益所致。

### 酒店及服務套房的營業額及收益貢獻

酒店及服務套房的營業額由二零一三年的2,196百萬港元增長34百萬港元或1.5%至二零一四年的2,230百萬港元，主要由於平均入住率上升及將酒店物業租賃予一家第三方酒店營運商，導致年度內於巴哈馬群島的酒店營運業績改進所致，但因中國市場狀況走低及若干酒店面臨激烈市場競爭，導致在中國的酒店業務及若干香港酒店的平均入住率及房價下降而被部分抵銷。二零一三年和二零一四年十二月三十一日可供出租的總客房數目均為5,057。同期的平均入住率分別為80.4%和81.3%，而平均房價分別為1,073港元和1,059港元。

和黃房地產集團附屬公司的酒店及服務套房的收益貢獻由二零一三年的692百萬港元增長13百萬港元或1.9%至二零一四年的705百萬港元，主要由於上述原因所致。

合資企業及聯營公司應佔酒店及服務套房的收益貢獻維持穩定，二零一三年和二零一四年分別為245百萬港元和244百萬港元。

### 物業及項目管理的營業額及收益貢獻

物業及項目管理的營業額由二零一三年的798百萬港元下跌122百萬港元或15.3%至二零一四年的676百萬港元，主要由於銷售量下降及中國的若干發展項目推遲完成所致。於二零一三年和二零一四年十二月三十一日，由和黃房地產集團管理的物業總樓面面積分別為10,000,000平方米和12,000,000平方米。

和黃房地產集團的物業及項目管理收益貢獻二零一三年為13百萬港元，而二零一四年則錄得虧損42百萬港元。二零一四年產生虧損主要由於銷售量下跌及中國的若干發展項目推遲完成，以及項目管理成本增加所致。

和黃房地產集團於往績記錄期內未自合資企業及聯營公司錄得物業及項目管理收益貢獻。

### 投資及其他收入

投資及其他收入由二零一三年的139百萬港元增長9百萬港元或6.5%至二零一四年的148百萬港元，主要由於自匯賢產業信託收到的股息收入增加所致。

### 營運成本

營運成本由二零一三年的3,727百萬港元增長114百萬港元或3.1%至二零一四年的3,841百萬港元，乃由於整體成本上升所致。

---

## 財務資料

---

物業及有關成本由二零一三年的960百萬港元輕微增加14百萬港元或1.5%至二零一四年的974百萬港元，主要由於二零一四年各種酒店營運成本(包括餐飲成本、公用設施成本以及修理和維護成本)整體上升所致。

薪金及有關支出由二零一三年的1,289百萬港元輕微增加29百萬港元或2.2%至二零一四年的1,318百萬港元，主要由於通脹導致工資、薪金、津貼和獎金增加(儘管總員工人數下降)所致。

利息及其他融資成本由二零一三年的1,099百萬港元增加123百萬港元或11.2%至二零一四年的1,222百萬港元，主要由於我們借款的利率上升所致。

折舊及攤銷維持穩定，二零一三年和二零一四年分別為177百萬港元和178百萬港元。

其他支出由二零一三年的202百萬港元下跌53百萬港元或26.2%至二零一四年的149百萬港元，主要由於二零一四年錄得就一個合作發展項目收回土地的補償收入所致。

### 攤佔合資企業之淨溢利

攤佔合資企業之淨溢利由二零一三年的3,763百萬港元下跌1,421百萬港元或37.8%至二零一四年的2,342百萬港元，主要由於在中國的銷售量下降及在中國若干城市的售價下跌所致，而這部分是由於中國政府的法規及措施引致。

### 投資物業之公平值增加

投資物業之公平值增加由二零一三年的17百萬港元大幅增長28,071百萬港元至二零一四年的28,088百萬港元，乃由於全球高流動性以及投資者對潛在加息的憂慮減輕，從而整體投資者信心及投資氣氛增強，導致二零一四年市況改善所致。由於市況變動，獨立物業估值師更改了若干用於投資物業估值的假設，包括將二零一三年十二月三十一日使用的加權平均資本化利率由8.7%減至二零一四年十二月三十一日的6.1%。

### 售出投資所得溢利及其他

售出投資所得溢利及其他由二零一三年的3,067百萬港元下跌260百萬港元或8.5%至二零一四年的2,807百萬港元，主要由於二零一四年於香港出售的物業減少所致，而這部分被和黃房地產集團於二零一四年出售一家持有東方匯經中心的合資企業中之權益所得的收益所抵銷。

### 攤佔聯營公司之淨溢利

攤佔聯營公司之淨溢利由二零一三年的120百萬港元增長279百萬港元或232.5%至二零一四年的399百萬港元，主要由於聯營公司持有的投資物業公平值上升所致。

### 除稅前溢利

由於以上所述，和黃房地產集團的除稅前溢利由二零一三年的10,055百萬港元增長26,789百萬港元或266.4%至二零一四年的36,844百萬港元。

### 稅項

稅項開支由二零一三年的663百萬港元增加222百萬港元或33.5%至二零一四年的885百萬港元，主要由於二零一四年和黃房地產集團出售持有上海東方匯經中心的合資企業中之權益而撥備預扣稅準備所致。

### 年度內溢利

由於以上所述，年度內溢利由二零一三年的9,392百萬港元增長26,567百萬港元或282.9%至二零一四年的35,959百萬港元。

### 和黃房地產集團股東應佔年度內溢利

由於以上所述，和黃房地產集團股東應佔年度內溢利由二零一三年的9,110百萬港元增長26,459百萬港元或290.4%至二零一四年的35,569百萬港元。

### 非控股股東權益應佔年度內溢利

非控股股東權益應佔年度內溢利由二零一三年的282百萬港元增長108百萬港元或38.3%至二零一四年的390百萬港元，主要由於攤佔二零一四年錄得的非控股股東應佔補償收入，以及非控股股東應佔投資物業公平值上升所致。

### 二零一三年與二零一二年比較

#### 營業額及收益貢獻

營業額由二零一二年的6,237百萬港元增長439百萬港元或7.0%至二零一三年的6,676百萬港元，主要由於物業租務營業額增長所致。

和黃房地產集團附屬公司的收益貢獻由二零一二年的3,683百萬港元增長365百萬港元或9.9%至二零一三年的4,048百萬港元，主要由於物業租務收益貢獻增長所致。合資企業及聯營公司的收益貢獻由二零一二年的6,859百萬港元下跌197百萬港元或2.9%至二零一三年的6,662百萬港元，主要由於和黃房地產集團於二零一二年出售持有新加坡一項商用物業濱海灣金融中心中的權益所致。

#### 物業銷售的營業額及收益貢獻

於往績記錄期，和黃房地產集團通過其合資企業從事物業銷售，並錄得其於合資企業應佔權益攤佔的物業銷售。由於相關國際財務報告準則的規則，攤佔合資企業的物業銷售並未於和黃房地產集團的合併收益表內綜合入賬。和黃房地產集團於其合資企業權益攤佔的物業銷售由二零一二年的11,805百萬港元增長3,428百萬港元或29.0%至二零一三年的

## 財務資料

15,233百萬港元，主要由於銷售量增加以及二零一三年更多發展項目完成所致。透過合資企業確認的物業銷售包括一項已竣工的香港物業項目、二十六項已竣工的中國物業項目、一項已竣工的新加坡物業項目及一項已竣工的巴哈馬群島物業項目。二零一二年和二零一三年確認的物業總實用面積分別為629,457平方米及726,842平方米，而同期的平均售價分別為每平方米18,754港元及每平方米20,958港元。

來自合資企業的物業銷售收益貢獻由二零一二年的6,219百萬港元下跌180百萬港元或2.9%至二零一三年的6,039百萬港元，主要由於二零一二年和黃房地產集團出售在濱海灣金融中心所持權益所致。

### 物業租務的營業額及收益貢獻

物業租務的營業額由二零一二年的3,318百萬港元增長364百萬港元或11.0%至二零一三年的3,682百萬港元，主要由於甲級寫字樓的供應相對有限但需求強勁，加上消費開支上升帶動零售物業租金上漲，致使香港的租金及出租率上升所致。二零一二年和二零一三年十二月三十一日的總可出租面積分別為981,316平方米和967,337平方米，而截至二零一二年和二零一三年十二月三十一日止年度的平均租金分別為每平方米282港元和每平方米313港元。

和黃房地產集團附屬公司的物業租務收益貢獻由二零一二年的2,959百萬港元增長384百萬港元或13.0%至二零一三年的3,343百萬港元，主要由於上述原因所致。

合資企業及聯營公司應佔物業租務的收益貢獻維持相對穩定，二零一二年和二零一三年分別為381百萬港元和378百萬港元。

### 酒店及服務套房的營業額及收益貢獻

酒店及服務套房的營業額由二零一二年的2,221百萬港元下跌25百萬港元或1.1%至二零一三年的2,196百萬港元，主要由於面臨激烈市場競爭以及中國政府實施某些緊縮措施，對中國的酒店業務造成不利影響，導致中國的酒店業務及香港的若干酒店平均入住率及房價下跌所致。二零一二年和二零一三年十二月三十一日可供出租的總客房數目均為5,057。同期的平均入住率分別為83.8%和80.4%，而平均房價分別為1,038港元和1,073港元。

和黃房地產集團附屬公司的酒店及服務套房收益貢獻由二零一二年的681百萬港元增長11百萬港元或1.6%至二零一三年的692百萬港元，主要由於二零一三年期間巴哈馬群島Grand Lucayan酒店業績較佳所致。

合資企業及聯營公司應佔酒店及服務套房收益貢獻由二零一二年的259百萬港元下跌14百萬港元或5.4%至二零一三年的245百萬港元，主要由於以上所述原因導致香港和中國的若干酒店平均入住率及房價降低所致。



### 物業及項目管理的營業額及收益貢獻

物業及項目管理的營業額由二零一二年的698百萬港元增長100百萬港元或14.3%至二零一三年的798百萬港元，主要由於二零一三年銷售量上升及更多項目完成所致。於二零一二年和二零一三年十二月三十一日，我們管理的物業總樓面面積分別為9,000,000平方米和10,000,000平方米。

和黃房地產集團附屬公司的物業及項目管理產生的收益貢獻由二零一二年的43百萬港元減少30百萬港元或69.8%至二零一三年的13百萬港元，主要由於項目管理成本增加所致。

和黃房地產集團於往績記錄期內未自合資企業及聯營公司錄得物業及項目管理收益貢獻。

### 投資及其他收入

投資及其他收入由二零一二年的128百萬港元增長11百萬港元或8.6%至二零一三年的139百萬港元，主要由於自匯賢產業信託收到的股息收入增加所致。

### 營運成本

營運成本由二零一二年的3,646百萬港元增長81百萬港元或2.2%至二零一三年的3,727百萬港元，主要由於工資及薪金普遍上升，致使員工成本以及物業及有關成本上升所致。

物業及有關成本由二零一二年的904百萬港元增加56百萬港元或6.2%至二零一三年的960百萬港元，主要由於管理及代理開支上升所致。

薪金及有關支出由二零一二年的1,202百萬港元增加87百萬港元或7.2%至二零一三年的1,289百萬港元，主要由於整體通脹，致使工資、薪金、津貼和獎金增加所致。

利息及其他融資成本維持相對穩定，二零一二年和二零一三年分別為1,094百萬港元和1,099百萬港元。

折舊及攤銷由二零一二年的200百萬港元下跌23百萬港元或11.5%至二零一三年的177百萬港元，主要由於若干酒店的資產全部折舊，導致若干酒店物業的折舊降低所致。

其他支出由二零一二年的246百萬港元下跌44百萬港元或17.9%至二零一三年的202百萬港元，主要由於一家附屬公司確認的匯兌得益增加所致。

### 攤佔合資企業之淨溢利

攤佔合資企業之淨溢利由二零一二年的4,959百萬港元下跌1,196百萬港元或24.1%至二零一三年的3,763百萬港元，主要由於二零一二年和黃房地產集團出售在濱海灣金融中心所持權益而確認的攤佔溢利所致。

### 投資物業之公平值增加

投資物業之公平值增加由二零一二年的859百萬港元下跌842百萬港元或98.0%至二零一三年的17百萬港元，主要由於二零一三年物業市場相對穩定所致。

### 售出投資所得溢利及其他

售出投資所得溢利及其他由二零一二年的167百萬港元大幅增長2,900百萬港元至二零一三年的3,067百萬港元，主要由於二零一三年出售和黃房地產集團於香港若干寫字樓及住宅物業(包括互信大廈)中之權益及於一家持有西城都薈的合資企業中之權益所致。

### 攤佔聯營公司之淨溢利

攤佔聯營公司之淨溢利由二零一二年的199百萬港元下跌79百萬港元或39.7%至二零一三年的120百萬港元，主要由於二零一三年一家聯營公司重新分類為合資企業所致。

### 除稅前溢利

由於以上所述，和黃房地產集團的除稅前溢利由二零一二年的8,903百萬港元增長1,152百萬港元或12.9%至二零一三年的10,055百萬港元。

### 稅項

稅項開支由二零一二年的425百萬港元增加238百萬港元或56.0%至二零一三年的663百萬港元，主要由於二零一三年應納稅收入增加，以及二零一三年就和黃房地產集團出售於一家持有西城都薈的合資企業中之權益而作出預扣稅準備所致。

### 年度內溢利

由於以上所述，年度內溢利由二零一二年的8,478百萬港元增長914百萬港元或10.8%至二零一三年的9,392百萬港元。

### 和黃房地產集團股東應佔年度內溢利

由於以上所述，和黃房地產集團股東應佔年度內溢利由二零一二年的8,179百萬港元增長931百萬港元或11.4%至二零一三年的9,110百萬港元。

### 非控股股東權益應佔年度內溢利

非控股股東權益應佔年度內溢利由二零一二年的299百萬港元下跌17百萬港元或5.7%至二零一三年的282百萬港元，主要由於攤佔二零一二年非控股股東應佔若干稅項準備撥回所致。

財務狀況表的若干項目

投資物業

長實房地產集團及和黃房地產集團持有若干物業以供長期投資及獲得經常性租金收入和／或資本增值。

長實房地產集團

於往績記錄期內，長實房地產集團持有的投資物業主要包括香港的零售商場和商用寫字樓物業。於二零一二年、二零一三年和二零一四年十二月三十一日，獨立物業估值師對長實房地產集團投資物業的估值分別為29,656百萬港元、28,777百萬港元和33,285百萬港元。二零一四年十二月三十一日的數據較二零一三年十二月三十一日上升，主要由於在現行市況下，香港零售購物商場及商用寫字樓物業的租金上升，使錄得的公平值上升所致。二零一三年十二月三十一日的數據較二零一二年十二月三十一日下跌，主要因為出售嘉湖銀座，導致所錄得的公平值增長減少所致。

同期，長實房地產集團錄得投資物業公平值分別增長4,470百萬港元、1,782百萬港元和4,542百萬港元。長實房地產集團的投資物業公平值於往績記錄期內增長主要由於期內租金上升及往績記錄期內房地產市況改善導致物業的市值上升所致。但是，二零一三年的公平值增長放緩，乃由於二零一二年和二零一三年物業市場維持相對穩定，導致期內物業估值增長率下降所致。

下表載列於所示期間長實房地產集團投資物業的公平值變動：

	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
香港投資物業			
1月1日 .....	25,180	29,656	28,777
增添／成本調整 .....	6	2	(34)
出售 .....	-	(2,663)	-
公平值增長 .....	4,470	1,782	4,542
<b>12月31日 .....</b>	<b>29,656</b>	<b>28,777</b>	<b>33,285</b>

和黃房地產集團

和黃房地產集團的投資物業包括於香港和中國的商用物業、寫字樓物業、住宅物業和工業物業，以及於香港和巴哈馬群島的酒店出租樓面。於二零一二年、二零一三年和二零一四年十二月三十一日，獨立物業估值師對和黃房地產集團投資物業的估值分別為45,983

## 財務資料

百萬港元、44,717百萬港元和72,905百萬港元。二零一四年十二月三十一日的數據較二零一三年十二月三十一日上升，主要由於如以上所述二零一四年投資物業公平值上升。二零一三年十二月三十一日的數據較二零一二年十二月三十一日下跌，主要因(i)以573百萬港元出售附屬公司，及(ii)二零一三年將一處以前出租的住宅投資物業轉為和黃房地產集團自用後，將其轉撥至物業、廠房及和設備。該住宅投資物業其後於二零一四年被部分出售。

同期，和黃房地產集團錄得物業公平值分別增長859百萬港元、17百萬港元和28,088百萬港元。二零一四年十二月三十一日的數據較二零一三年十二月三十一日上升，乃由於全球高流動性以及投資者對潛在加息的憂慮減輕，從而整體投資者信心及投資氣氛增強，導致二零一四年市況改善所致。由於市況變動，獨立物業估值師更改了若干用於投資物業估值的假設，包括將二零一三年十二月三十一日使用的加權平均資本化利率由8.7%減至二零一四年十二月三十一日的6.1%。和黃房地產集團二零一三年十二月三十一日的投資物業公平值較二零一二年十二月三十一日下跌，主要由於二零一二年和二零一三年物業市場維持相對穩定，導致二零一三年物業估值得益下降所致。

下表載列於所示期間和黃房地產集團投資物業的公平值變動：

	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
一月一日 .....	45,020	45,983	44,717
增添 .....	228	427	122
出售 .....	(34)	(98)	(21)
出售附屬公司 .....	(90)	(573)	-
公平值變動 .....	859	17	28,088
轉撥至固定資產 .....	-	(1,040)	-
匯兌差額 .....	-	1	(1)
十二月三十一日 .....	<b>45,983</b>	<b>44,717</b>	<b>72,905</b>

### 固定資產

固定資產主要由土地和屋宇組成，包括持作營運的酒店及服務套房、廠房、機器和設備及機動車輛。固定資產一般以成本扣除折舊及減值準備呈列。

### **長實房地產集團**

長實房地產集團的固定資產於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別為10,093百萬港元、9,942百萬港元和9,928百萬港元。往績記錄期的數據下跌，主要由於香港酒店及服務套房物業折舊的金額超過各期間內添置的物業之價值所致。

### **和黃房地產集團**

和黃房地產集團的固定資產於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別為4,620百萬港元、4,971百萬港元和4,627百萬港元。二零一四年十二月三十一日的數據較二零一三年十二月三十一日下跌，主要由於二零一四年出售若干固定資產（即一處住宅投資物業，其於二零一三年轉為供和黃房地產集團作自用後，轉撥至物業、廠房及設備）所致。二零一三年十二月三十一日的數據較二零一二年十二月三十一日增長，主要由於若干投資物業被轉撥並重新分類為固定資產。

### **聯營公司**

於聯營公司的投資通過將聯營公司的業績列入財務報表並作出必要調整以確保與長實房地產集團及和黃房地產集團的會計政策相符的方式入賬。

### **長實房地產集團**

於二零一二年、二零一三年和二零一四年十二月三十一日，長實房地產集團於聯營公司的投資分別為3百萬港元、3百萬港元和2百萬港元，主要反映其於香港的一家物業管理公司中的權益。

### **和黃房地產集團**

於二零一二年、二零一三年和二零一四年十二月三十一日，和黃房地產集團於聯營公司的權益分別為1,762百萬港元、2,122百萬港元和2,346百萬港元。二零一四年十二月三十一日的數據較二零一三年十二月三十日上升，主要因聯營公司持有的投資物業的公平值增加導致攤佔未分配收購後儲備增加所致。二零一三年十二月三十一日的數據較二零一二年十二月三十一日增長，主要因應收聯營公司款項上升所致。

## 財務資料

下表載列於所示日期和黃房地產集團於聯營公司權益的表現明細：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
非上市股份 .....	832	832	832
攤佔未分配收購後儲備 .....	913	952	1,074
應收聯營公司款項 .....	158	498	479
	1,903	2,282	2,385
應付聯營公司款項 .....	(141)	(160)	(39)
<b>總計 .....</b>	<b>1,762</b>	<b>2,122</b>	<b>2,346</b>

### 合資企業

合資企業代表於合資企業投資、攤佔收益及扣除股息和合資企業應付款項。緊隨房地產業務合併完成後，長實房地產集團及和黃房地產集團之間的絕大部分合資企業將整合並成為本公司的附屬公司，並合併入本集團財務報表。其餘不併賬的合資企業的財務資料將繼續根據權益會計法作為攤佔合資企業淨溢利列賬。

### 長實房地產集團

於往績記錄期內，長實房地產集團持有若干合資企業中之權益。詳見「附錄一A – 有關長實房地產集團之會計師報告」之附註10。

於二零一二年、二零一三年和二零一四年十二月三十一日，長實房地產集團於合資企業中的權益分別為46,069百萬港元、45,306百萬港元和45,895百萬港元。二零一四年十二月三十一日的數據較二零一三年十二月三十一日增長，主要由於合資企業應付款項淨額增加所致，部分被二零一四年出售持有東方匯經中心的合資企業中的權益所抵銷。二零一三年十二月三十一日的數據較二零一二年十二月三十一日下跌主要由於向股東分派部分攤佔若干中國合資企業的股份溢價，以及於二零一三年出售持有西城都薈的合資企業中的權益所致。



## 財務資料

下表載列於所示日期長實房地產集團旗下合資企業的投資表現：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
非上市合資企業投資 .....	17,803	13,275	13,006
攤佔扣除股息後業績 .....	22,071	25,263	23,613
	39,874	38,538	36,619
應收合資企業款項 .....	6,195	6,768	9,276
<b>總計 .....</b>	<b>46,069</b>	<b>45,306</b>	<b>45,895</b>

### 和黃房地產集團

於往績記錄期，和黃房地產集團持有若干於合資企業中之權益。詳見「附錄一B – 有關和黃房地產集團之會計師報告」之附註12。

於二零一二年、二零一三年和二零一四年十二月三十一日，和黃房地產集團於合資企業中的權益分別為38,319百萬港元、40,683百萬港元和42,767百萬港元。二零一四年十二月三十一日的數據較二零一三年十二月三十一日增長，主要因應收合資企業款項淨額增加所致。二零一三年十二月三十一日的數據較二零一二年十二月三十一日增長，主要因應收合資企業款項淨額增加所致，但由於合資企業將部分股份溢價退還股東導致其於非上市股份中的權益下跌而被部分抵銷。

下表載列於所示日期和黃房地產集團旗下合資企業的投資表現：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
非上市股份 .....	17,546	12,992	12,649
攤佔未分派收購後儲備 .....	20,141	21,629	20,673
應收合資企業款項 .....	8,573	9,005	11,365
	46,260	43,626	44,687
應付合資企業款項 .....	(7,941)	(2,943)	(1,920)
<b>總計 .....</b>	<b>38,319</b>	<b>40,683</b>	<b>42,767</b>

## 財務資料

### 物業存貨

我們的物業組合包括持作發展或發展中物業、合作發展及待售物業。合作發展物業指長實房地產集團與第三方共同發展的物業項目。

### 長實房地產集團

下表載列於所示日期長實房地產集團的物業存貨明細：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
持作發展或發展中物業 .....	48,923	50,638	47,292
合作發展物業 .....	29,746	27,420	21,903
待售物業 .....	1,447	1,757	4,064
<b>總計 .....</b>	<b>80,116</b>	<b>79,815</b>	<b>73,259</b>

### 持作發展或發展中物業

長實房地產集團的持作發展或發展中物業由二零一三年十二月三十一日的50,638百萬港元下跌至二零一四年十二月三十一日的47,292百萬港元，主要由於期內香港的若干物業項目(包括君珀、昇柏山及嵐山(第1期)完成。

長實房地產集團的持作發展或發展中物業由二零一二年十二月三十一日的48,923百萬港元增加至二零一三年十二月三十一日的50,638百萬港元，主要由於二零一三年為香港多個物業項目支付的發展成本上升所致。

### 合作發展物業

長實房地產集團的合作發展物業由二零一三年十二月三十一日的27,420百萬港元下跌至二零一四年十二月三十一日的21,903百萬港元，主要由於二零一四年於香港有若干合作發展項目竣工(包括丰滙、環宇海灣及緻藍天)所致。

長實房地產集團的合作發展物業由二零一二年十二月三十一日的29,746百萬港元下跌至二零一三年十二月三十一日的27,420百萬港元，主要由於二零一三年於香港的峻灃完成所致。

### 待售物業

長實房地產集團的待售物業由二零一三年十二月三十一日的1,757百萬港元增長至二零一四年十二月三十一日的4,064百萬港元，主要由於期內香港若干物業項目(包括嵐山(第1期)及昇柏山)完成所致。

## 財務資料

長實房地產集團待售物業由二零一二年十二月三十一日的1,447百萬港元增長至二零一三年十二月三十一日的1,757百萬港元，主要由於二零一三年香港一號·西九龍完成所致。

### 和黃房地產集團

於往績記錄期內，和黃房地產集團的物業存貨包括發展中物業，代表於英國的物業發展項目。於二零一二年、二零一三年和二零一四年十二月三十一日，發展中物業分別為1,362百萬港元、1,410百萬港元和1,388百萬港元。

### 應收賬款、按金及預付款項

#### 長實房地產集團

應收賬款、按金及預付款項包括長實房地產集團物業買家及租戶的應收貿易賬款、應收貸款與按金及預付款項。下表載列於所示日期長實房地產集團的應收賬款、按金及預付款項明細：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
應收貿易賬款.....	1,194	1,512	1,549
應收貸款.....	21	13	13
按金、預付款項及其他.....	342	306	248
<b>總計.....</b>	<b>1,557</b>	<b>1,831</b>	<b>1,810</b>
<b>應收貿易賬款周轉日數<sup>(1)</sup>.....</b>	<b>23</b>	<b>32</b>	<b>24</b>

附註：

(1) 應收貿易賬款周轉日數乃按期末應收貿易賬款除以營業額再將所得數乘以365日計算。

#### 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包括物業銷售及物業管理之應收款項。各物業項目銷售條款並不相同，乃參照當時市場情況而定。二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日應收貿易賬款增加，主要由於提供物業管理服務的營業額增加所致。二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日應收貿易賬款增加，主要由於中國的物業銷售增加所致。

## 財務資料

二零一三年至二零一四年應收貿易賬款周轉日數下跌，主要由於二零一三年下半年出售的香港泊車位的銷售增加，使較多應收款項於二零一四年結算所致。二零一二年至二零一三年應收貿易賬款周轉日數上升，主要由於中國的物業銷售的應收貿易款項增加所致。

下表載列於所示日期長實房地產集團的應收貿易賬款的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
一個月內 .....	1,154	1,455	1,487
兩至三個月 .....	33	40	43
三個月以上 .....	7	17	19
<b>總計 .....</b>	<b>1,194</b>	<b>1,512</b>	<b>1,549</b>

下表載列於所示日期長實房地產集團已逾期但未減值的應收貿易賬款的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
逾期一個月內 .....	47	111	47
逾期兩至三個月 .....	26	34	39
逾期三個月以上 .....	7	17	18
<b>總計 .....</b>	<b>80</b>	<b>162</b>	<b>104</b>

### 應收貸款

應收貸款主要包括來自物業買家的按揭應收貸款，並參考市場借貸利率計收利息。貸款需以抵押品及其他信用強化措施(包括資產押記及擔保)作保證。應收貸款於二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日維持穩定，均為13百萬港元。應收貸款由二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日下跌，主要由於物業買家的還款增加所致。

### 按金、預付款項及其他

按金、預付款項及其他主要包括長實房地產集團物業開發業務涉及的利息應收款項及按金及預付款項。按金、預付款項及其他由二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二

## 財務資料

月三十一日下跌，主要由於二零一三年出售持有西城都薈的合資企業中的權益而結算應收款項所致。按金、預付款項及其他由二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日下跌，主要由於二零一二年出售持有麗都維景酒店的合資企業中的權益而結算應收款項所致。

長實房地產集團對逾期款項進行定期審核並採取跟進措施以減低信貸風險。於二零一四年十二月三十一日，逾期應收貿易賬款佔長實房地產集團年度內溢利的0.6%，且應收貿易賬款之信貸風險經長實房地產集團評估後已確定為輕微。於二零一五年三月三十一日，長實房地產集團於二零一四年十二月三十一日的606百萬港元應收貿易賬款已結算。

### 和黃房地產集團

下表載列於所示日期和黃房地產集團的應收賬款、按金及預付款項明細：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
應收賬款 .....	1,310	1,257	1,408
其他應收款項、按金及預付款項 .....	1,113	3,518	1,765
<b>總計 .....</b>	<b>2,423</b>	<b>4,775</b>	<b>3,173</b>
應收賬款周轉日數 <sup>(1)</sup> .....	<b>77</b>	<b>69</b>	<b>74</b>

附註：

(1) 應收賬款周轉日數乃按期末應收貿易賬款除以營業額再將所得數乘以365日計算。

### 應收賬款

應收賬款包括租務以及物業及項目管理服務之應收款項。應收賬款由二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日增長，主要由於營業額上升。應收賬款由二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日下跌，主要由於租戶的租金結算水平上升所致。

二零一三年至二零一四年，應收賬款的周轉日數上升，主要由於合資企業延遲支付若干項目管理服務的應收款項。二零一二年至二零一三年應收賬款周轉日數減少主要由於加大收款力度，導致結算水平上升所致。

## 財務資料

下表載列於所示日期和黃房地產集團(根據發票日期呈列)的應收賬款的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
少於31日.....	279	235	178
31至60日.....	13	9	14
61至90日.....	156	133	135
90日以上.....	862	880	1,081
<b>總計.....</b>	<b>1,310</b>	<b>1,257</b>	<b>1,408</b>

下表載列於所示日期和黃房地產集團已逾期但未減值的應收賬款的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
已逾期少於31.....	231	192	150
已逾期31至60日.....	2	1	12
已逾期61至90日.....	153	130	135
已逾期90日以上.....	851	872	1,081
<b>總計.....</b>	<b>1,237</b>	<b>1,195</b>	<b>1,378</b>

已逾期90日以上的應收賬款主要包括中國合資企業項目管理的應收賬款。由於在中國向香港進行匯款受外匯管制程序及預扣稅許可手續所限，故有關應收賬款的結算有所延誤。

### 其他應收款項、按金及預付款項

其他應收款項、按金及預付款項包括就租賃我們物業交付的按金及預付款項。其他應收款項、按金及預付款項二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日下跌，主要由於二零一三年應計應收款項的結算。其他應收款項、按金及預付款項二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日大幅增長，主要由於出售於香港的一處物業及若干附屬公司而獲得應收款項。

和黃房地產集團對逾期款項進行定期審核並採取跟進措施以盡量減低信用風險。其亦定期審核各項應收款項的可取回金額以確保就不可收回金額計提充分減值損失。於二零一四年十二月三十一日，逾期應收賬款及其他應收款項佔和黃房地產集團年度內溢利的



## 財務資料

3.8%，至於因利用抵押品及其他信用強化措施而經緩減的應收賬款及其他應收款項信貸風險，經和黃房地產集團評估後已確定為輕微。於二零一五年三月三十一日，和黃房地產集團於二零一四年十二月三十一日的188百萬港元應收賬款已結算。

### 應付賬款及應付費用

#### 長實房地產集團

應付賬款及應付費用主要包括應付貿易賬款、應付費用及其他應付賬款以及客戶訂金。下表載列於所示日期長實房地產集團的應付賬款及應付費用明細：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
應付貿易賬款.....	2,575	1,082	1,618
應付費用及其他應付賬款.....	2,526	2,684	2,884
客戶訂金.....	6,998	7,207	5,991
<b>總計.....</b>	<b>12,099</b>	<b>10,973</b>	<b>10,493</b>
<b>應付貿易賬款周轉日數<sup>(1)</sup>.....</b>	<b>49</b>	<b>23</b>	<b>25</b>

附註：

(1) 應付貿易賬款周轉日數乃按期末應付貿易賬款除以營業額再將所得數乘以365日計算。

#### 應付貿易賬款

應付貿易賬款主要包括應付土地及建築成本。應付貿易賬款二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日增加，主要由於二零一四年更多物業落成，使應付建築成本增加所致。應付貿易賬款二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日下跌，主要由於若干應付土地及建築成本結算所致。

二零一三年和二零一四年應付貿易賬款周轉日數維持相對穩定。應付貿易賬款周轉日數二零一二年至二零一三年下跌，主要由於長實房地產集團於二零一二年成功競投的一個合作發展項目的未繳土地代價結算所致。

## 財務資料

下表載列於所示日期長實房地產集團的應付貿易賬款的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
一個月內 .....	2,513	1,071	1,563
兩至三個月 .....	38	7	24
三個月以上 .....	24	4	31
<b>總計 .....</b>	<b>2,575</b>	<b>1,082</b>	<b>1,618</b>

### 應付費用及其他應付賬款

應付費用及其他應付賬款主要包括應付建築成本及應收租戶訂金。應付費用及其他應付賬款二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日增加，並於二零一四年十二月三十一日進一步增加，主要由於有關時期內更多物業發展項目動工及完成，使待付建築成本及利息開支增加所致。

### 客戶訂金

所收客戶訂金主要包括因物業銷售收到的訂金，二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日所收客戶訂金下跌，主要由於二零一四年更多物業項目落成，訂金確認為營業額的部分增加所致。二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日所收客戶訂金增加，主要由於二零一三年預售的物業數目增加所致。

應付賬款及應付金額不計利息，一般參照債權人提供的條款結算。於二零一五年三月三十一日，長實房地產集團於二零一四年十二月三十一日的540百萬港元應付貿易賬款已結算。

## 財務資料

### 和黃房地產集團

應付賬款及應付費用包括應付賬款、其他應付款項及應付費用以及客戶訂金。下表載列於所示日期和黃房地產集團的應付賬款及應付費用明細：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
應付賬款 .....	79	69	78
其他應付款項及應付費用 .....	2,448	4,254	3,088
客戶訂金 .....	576	632	692
<b>總計 .....</b>	<b>3,103</b>	<b>4,955</b>	<b>3,858</b>
應付賬款周轉日數 <sup>(1)</sup> .....	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

附註：

(1) 應付賬款周轉日數乃按期末應付貿易賬款除以營業額再將所得數乘以365日計算。

### 應付賬款

應付賬款主要包括與物業及項目管理相關的租金付款及營運開支。和黃房地產集團的應付賬款於往績記錄期內維持相對穩定。

應付賬款周轉日數於往績記錄期內維持穩定。

下表載列於所示日期和黃房地產集團應付賬款的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
少於31日 .....	47	54	43
31至60日 .....	13	12	28
61至90日 .....	3	2	3
90日以上 .....	16	1	4
<b>總計 .....</b>	<b>79</b>	<b>69</b>	<b>78</b>

## 財務資料

### 其他應付款項及應付費用

其他應付款項及應付費用包括應付物業管理資金的款項、來自銷售的按金及應計開支。其他應付款項及應付費用二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日下跌，主要由於來自銷售的按金在我們的損益賬中被撇銷。其他應付款項及應付費用二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日大幅上升，主要由於出售一間合資企業收取的按金所致。

### 客戶訂金

所收客戶訂金包括因租務收到的訂金。於往績記錄期內客戶訂金增長，主要由於期內我們的物業租金上升所致。

應付賬款及應付費用不計息，通常於60日內結算。於二零一五年三月三十一日，和黃房地產集團於二零一四年十二月三十一日的47百萬港元應付賬款已結算。

### 流動資產／負債淨值

#### 長實房地產集團

下表載列於所示日期長實房地產集團的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	三十一日
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
<b>流動資產</b>				
物業存貨 .....	80,116	79,815	73,259	71,954
應收賬款、按金及預付款項 .....	1,557	1,831	1,810	4,873
應收長實集團款項 .....	1,906	975	1,210	562
銀行結存及定期存款 .....	12,896	10,069	10,354	13,359
<b>流動資產總值 .....</b>	<b>96,475</b>	<b>92,690</b>	<b>86,633</b>	<b>90,748</b>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應付費用 .....	(12,099)	(10,973)	(10,493)	(10,557)
應付長實集團款項 .....	(91,903)	(79,891)	(70,707)	(71,991)
借款 .....	(300)	–	(250)	(340)
衍生金融工具 .....	(518)	–	–	–
稅項準備 .....	(275)	(730)	(1,346)	(1,725)
<b>流動負債總額 .....</b>	<b>(105,095)</b>	<b>(91,594)</b>	<b>(82,796)</b>	<b>(84,613)</b>
<b>流動(負債)資產淨值 .....</b>	<b>(8,620)</b>	<b>1,096</b>	<b>3,837</b>	<b>6,135</b>

---

## 財務資料

---

物業存貨以及銀行結存及定期存款構成往績記錄期內長實房地產集團流動資產的最大部分。應付賬款及應付費用以及應付長實集團款項構成往績記錄期內長實房地產集團流動負債的最大部分。

長實房地產集團於二零一二年十二月三十一日錄得流動負債淨額8,620百萬港元，於二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日分別錄得流動資產淨值1,096百萬港元、3,837百萬港元和6,135百萬港元。

流動資產淨值由二零一三年的1,096百萬港元增長至二零一四年的3,837百萬港元，主要反映應付長實集團款項由二零一三年十二月三十一日的79,891百萬港元下跌至二零一四年十二月三十一日的70,707百萬港元，原因為長實房地產集團償付欠長實集團的部分款項，但部分由於物業銷售增長，導致物業存貨由二零一三年十二月三十一日的79,815百萬港元下跌至二零一四年十二月三十一日的73,259百萬港元而抵銷。

流動負債淨額由二零一二年的8,620百萬港元變動為二零一三年1,096百萬港元，主要反映(i)應付長實集團款項由二零一二年十二月三十一日的91,903百萬港元下跌至二零一三年十二月三十一日的79,891百萬港元，原因為長實房地產集團償付欠長實集團的部分款項，及(ii)應付賬款及應付費用由二零一二年的12,099百萬港元下跌至二零一三年的10,973百萬港元，乃由於若干應收貿易賬款結算所致，但部分被銀行結存及定期存款由二零一二年的12,896百萬港元下跌至二零一三年的10,069百萬港元所抵銷。

於二零一二年十二月三十一日，長實房地產集團的流動負債淨額主要由於長實房地產集團使用來自長實集團的墊款以就對合資企業進行投資提供資金(於資產負債表內入賬為非流動資產)所致。

於二零一五年三月三十一日(即編製本報表的最後實際可行日期)，長實房地產集團的流動資產淨值為6,135百萬港元，包括90,748百萬港元的流動資產及84,613百萬港元的流動負債。

屬非貿易性質的應付長實集團款項將於緊隨房地產業務合併完成後清償。有關詳情請參閱「*影響我們營運業績可比性的重大因素—貸款融資、貸款整合及融資成本*」。除本集團應收經合併房地產業務指定公司(即長實集團將繼續持有其股份以待取得第三方同意的實體)款項外，緊接房地產業務合併完成前後，長實集團並無應付本集團的非貿易性欠款。

## 財務資料

### 和黃房地產集團

下表載列於所示日期和黃房地產集團的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
<b>流動資產</b>				
物業存貨 .....	1,362	1,410	1,388	1,330
應收賬款、按金及預付款項 .....	2,423	4,775	3,173	3,753
應收和黃集團款項 .....	32,601	40,591	47,867	42,906
銀行結存及定期存款 .....	8,995	4,231	3,361	1,766
<b>流動資產總值 .....</b>	<b><u>45,381</u></b>	<b><u>51,007</u></b>	<b><u>55,789</u></b>	<b><u>49,755</u></b>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應付費用 .....	3,103	4,955	3,858	4,221
應付和黃集團款項 .....	25,442	21,217	27,790	26,899
借款 .....	739	150	756	752
稅項準備 .....	126	361	615	810
<b>流動負債總額 .....</b>	<b><u>29,410</u></b>	<b><u>26,683</u></b>	<b><u>33,019</u></b>	<b><u>32,682</u></b>
<b>流動資產淨值 .....</b>	<b><u>15,971</u></b>	<b><u>24,324</u></b>	<b><u>22,770</u></b>	<b><u>17,073</u></b>

應收和黃集團款項構成往績記錄期內和黃房地產集團流動資產的最大部分。應付和黃集團款項以及應付賬款及應付費用構成往績記錄期內和黃房地產集團流動負債的最大部分。

和黃房地產集團於二零一二年、二零一三年、二零一四年及於二零一五年三月三十一日分別錄得流動資產淨值15,971百萬港元、24,324百萬港元、22,770百萬港元及17,073百萬港元。

流動資產淨值由二零一三年十二月三十一日的24,324百萬港元下跌至二零一四年十二月三十一日的22,770百萬港元，主要由於(i)應收賬款、按金及預付款項由二零一三年十二月三十一日的4,775百萬港元下跌至二零一四年十二月三十一日的3,173百萬港元，原因為因出售香港一項物業及出售若干附屬公司而產生的若干應收款項結算，及(ii)二零一四年從合資企業滙出之現金較少，致使銀行結存及定期存款減少。



流動資產淨值由二零一二年十二月三十一日的15,971百萬港元增長至二零一三年十二月三十一日的24,324百萬港元，主要由於(i)應收和黃集團淨款項由二零一二年十二月三十一日的7,159百萬港元增加至二零一三年十二月三十一日的19,374百萬港元，原因為存入和黃集團作為統一現金管理措施一部分的現金盈餘款項有所增加，及(ii)應收賬款、按金及預付款項由二零一二年十二月三十一日的2,423百萬港元增加至二零一三年十二月三十一日的4,775百萬港元，原因為出售於香港的一項物業及出售若干附屬公司產生應收款項，但因(i)銀行結存及定期存款由二零一二年十二月三十一日的8,995百萬港元下跌至二零一三年十二月三十一日的4,231百萬港元，及(ii)應付賬款及應付費用由於出售一家合資企業收到的按金，因此由二零一二年十二月三十一日的3,103百萬港元增加至二零一三年十二月三十一日的4,955百萬港元，而被部分抵銷。

於二零一五年三月三十一日(即編製本報表的最後實際可行日期)，和黃房地產集團的流動資產淨值為17,073百萬港元，包括49,755百萬港元流動資產及32,682百萬港元流動負債。

屬非貿易性質的應付和黃集團款項將於緊隨房地產業務合併完成後清償。有關詳情請參閱「—影響我們營運業績可比性的重大因素—貸款融資、貸款整合及融資成本」。除本集團應收的經合併房地產業務指定公司(即和黃集團將繼續持有其股份以待取得第三方同意的實體)款項外，緊接房地產業務合併完成前後，和黃集團並無應付本集團的非貿易性欠款。

### 債項

於往績記錄期內，長實房地產集團及和黃房地產集團主要透過來自經合併非房地產業務的借貸、營運產生的現金及來自合資企業的借款，為其資本需求提供資金。和黃房地產集團亦使用銀行借款作為資金來源。將來，本集團將使用營運產生的現金、銀行借款以及從資本市場募集的款項，為營運資金、償債要求及資本開支提供資金。本集團亦已訂立貸款融資。

### 應付經合併非房地產業務的款項

上市前，長實房地產集團及和黃房地產集團於其各自的前母集團(即長實集團及和黃集團)統一進行資金及現金管理。此現金統一管理的措施包括由其各自的前母集團發放墊款，並將來自長實房地產集團及和黃房地產集團營運的收入轉撥至其各自的前母集團。

在房地產業務合併完成後，本公司將向長和開出兩張承兌票據，而應付經合併非房地產業務的非貿易性款項，將按「歷史及重組—重組」所述予以清償。

### 長實房地產集團

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，應付長實集團的款項分別為91,903百萬港元、79,891百萬港元及70,707百萬港元（經計及長實集團應付的款項後，應付長實集團的款項淨額分別為89,997百萬港元、78,916百萬港元及69,497百萬港元）。於往績記錄期內應付長實集團的款項淨額下跌，主要由於在每一年償還欠款所致。於相同日期，應付長實集團的53,238百萬港元、46,803百萬港元及43,620百萬港元分別按平均利率2.2%、2.5%及2.5%計息。應付長實集團款項的餘下部分一般為無擔保欠款，免息及無設定固定的還款期。該等款項的金額於相同日期與其公平值相若。

於二零一五年三月三十一日，應付長實集團的款項為29,354百萬港元。

於二零一五年三月三十一日，來自長實集團的借款為42,637百萬港元。

於往績記錄期內，長實房地產集團概無違反長實集團非房地產業務借款的任何重大契諾。

### 和黃房地產集團

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，應付和黃集團的款項分別為55,850百萬港元、51,332百萬港元及57,100百萬港元（經計及和黃集團應付的款項後，應付和黃集團的淨款項分別為23,249百萬港元、10,741百萬港元及9,233百萬港元）。應付和黃集團款項淨額於往績記錄期下跌，主要由於在每一年償還欠款所致。於相同日期，應付和黃集團的27,407百萬港元、27,404百萬港元及26,609百萬港元分別按平均利率4.0%、4.1%及4.6%計息。應付和黃集團款項的餘下部分為無擔保欠款，免息及並無設定固定的還款期。該等款項的金額於相同日期與其公平值相若。

於二零一五年三月三十一日，應付和黃集團的款項為26,899百萬港元。

於二零一五年三月三十一日，來自和黃集團的借款為22,575百萬港元。

於往績記錄期內，和黃房地產集團概無違反和黃集團非房地產業務借款的任何重大契諾。

### 來自合資企業借款及計息銀行借款

#### 長實房地產集團

長實房地產集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日來自合資企業計息借款分別為615百萬港元、610百萬港元及600百萬港元。該等借款為欠下一家長實房地產集團及和黃房地產集團共同投資的合資企業之款項，用於為香港若干酒店的營運提供資金。該等借款為無擔保借款，並且於往績記錄期內每年按優惠利率計息。上述的計息

## 財務資料

借款於往績記錄期錄得下跌，主要是由於各期間內償還部分未償還金額所致。於二零一五年三月三十一日，長實房地產集團的來自合資企業計息借款為640百萬港元。於相同日期，該等借款的實際利率與二零一四年十二月三十一日比較並無重大變動。

於二零一五年三月三十一日，長實房地產集團並無未償還銀行借款。

長實房地產集團於往績記錄期內所有來自合資企業借款均以港元計值，並且是在香港批出的。下表載列於所示日期長實房地產集團來自合資企業借款的到期日：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日
	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)	二零一五年 (百萬港元)
<b>借款之還款期</b>				
不超過一年 .....	300	—	250	340
超過一年但不多於兩年 .....	—	250	50	—
超過兩年但不多於五年 .....	315	360	300	300
<b>總計 .....</b>	<b>615</b>	<b>610</b>	<b>600</b>	<b>640</b>

### 和黃房地產集團

和黃房地產集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日持有計息銀行及其他借款分別為839百萬港元、794百萬港元及806百萬港元。上述的計息銀行及其他借款由二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日上升，主要由於增加貸款的提款額以用於償還物業發展的建設款項及為酒店提供營運資金。上述的計息銀行及其他借款由二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日下跌，主要由於償還若干現有銀行借款。

於二零一五年三月三十一日，和黃房地產集團持有銀行借款融資總額1,072百萬港元，其中270百萬港元仍未動用。該等貸款為已承諾款項並限於用於作建設及酒店翻新用途。於相同日期，和黃房地產集團的銀行借款中的652百萬港元已由Cheung Kong Investment Company Limited及和記黃埔地產有限公司提供擔保。本集團將於上市前取代現有的貸款擔保人。

於二零一五年三月三十一日，和黃房地產集團並無任何透支融資。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年期間，計息銀行借款的實際利率於往績記錄期分別為1.9%、2.2%及1.9%。於二零一五年三月三十一日，計息銀行借款的實際利率與二零一四年十二月三十一日比較並無重大變動。

## 財務資料

下表載列於所示日期和黃房地產集團的計息銀行及其他債務的到期日：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
<b>借款之還款期</b>				
不超過一年 .....	739	150	756	752
超過兩年但不多於五年 .....	100	644	50	50
<b>總計 .....</b>	<b>839</b>	<b>794</b>	<b>806</b>	<b>802</b>

下表載列於所示日期按貨幣單位劃分的和黃房地產集團的計息銀行及其他債務：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元 .....	200	150	150
英鎊 .....	639	644	656	652
<b>總計 .....</b>	<b>839</b>	<b>794</b>	<b>806</b>	<b>802</b>

### 貸款融資

#### 長實房地產集團

於往績記錄期內，長實房地產集團並未訂立任何貸款融資。

#### 和黃房地產集團

於往績記錄期，和黃房地產集團訂立了下述貸款融資：

##### 1. 日期為二零零九年六月十九日的 80,000,000 英鎊信貸融資

於二零零九年六月十九日，和黃當時的全資附屬公司 Convoys Investment S.à r.l. (作為借款人) 與 Sumitomo Mitsui Banking Corporation Europe Limited (作為貸款人) 訂立總額不超過 80,000,000 英鎊的信貸融資 (分別於二零一零年六月二十三日、二零一一年六月二十一日及二零一三年六月二十一日經修改及重述，據此，和黃的全資附屬公司 Convoys Properties Limited 取代成為融資下的借款人)。

- 目的：為收購及發展在英國名為 Convoys Wharf, Deptford 的物業而進行融資
- 利率：倫敦銀行同業拆息另加 1% 至 1.55% (視貸款期而定)
- 到期日：二零一五年六月二十四日

- 擔保：由和記黃埔地產有限公司及Cheung Kong Investment Company Limited提供擔保

2. 日期為二零一四年六月十九日的50,000,000港元定期貸款融資

於二零一四年六月十九日，和黃的附屬公司Consolidated Hotels Limited（作為借款人）與東方匯理銀行（Crédit Agricole Corporate and Investment Bank，透過其香港分行作為貸款人）訂立總額不超過50,000,000港元的貸款融資。

- 目的：為借款人本身根據日期為二零一二年六月十八日的融資函而可取得的100,000,000港元定期貸款融資下之未償還債項進行再融資
- 利率：(i) 貸款人提供融資涉及的籌資成本或(ii) 適用的三個月或六個月港元銀行同業拆息（視計息期而定）上加年息率1.3%
- 到期日：提款日起計二十四個月
- 擔保：無

3. 日期為二零一四年五月三十日的100,000,000港元循環貸款融資

於二零一四年五月三十日，和黃的附屬公司Consolidated Hotels Limited（作為借款人）續展與東方匯理銀行（Crédit Agricole Corporate and Investment Bank，透過其香港分作為貸款人）訂立總額不超過100,000,000港元的貸款融資之期限，該貸款融資原根據日期二零一二年七月五日的融資函提供。

- 目的：為借款人的營運資金需要進行融資
- 利率：(i) 貸款人提供融資涉及的籌資成本或(ii) 適用的三個月港元銀行同業拆息（視計息期而定）上加年息率0.7%
- 到期日：二零一五年六月二十六日或貸款融資接納日期後第364日
- 擔保：無

*重大契諾概要及違約事件*

上述貸款融資載有若干慣常契諾，限制借款人及（如相關）擔保人作出（其中包括）下述事情的能力：(i) 進行任何合併、整合、解散、清盤或結業（但目的就進行具償債能力的重組除外）；(ii) 削減其註冊資本或作出分派；(iii) 重大改變其現有業務營運的性質；(iv) 出售有關物業或其業務或其資產或收益的重要部分；(v) 授出任何貸款或擔保（但在日常業務過程中授出者除外）；或(vi) 未經貸款人事先同意，在其物業、資產或收益上設定任何擔保、抵押、押記、留置權或其他產權負擔（但就與債項相關的項目發展授出的任何擔保除外）。



除上述慣常契諾外，Consolidated Hotels Limited 借入的貸款亦規定借款人須（其中包括）：(i) 促使喜來登酒店及商場目前是並且將會繼續由 Starwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte. Ltd. 或喜達屋酒店或 Hutchison International Hotels Limited 管理；(ii) 在任何時候不得借入或發生任何其他總額超過 580 百萬港元的財務債務（不包括集團內債務）；(iii) 確保盈利對利息倍數（定義為扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利除以總利息支出）在任何時候將不會少於 1.25 倍及 (iv) 確保貸款人向借款人提供此信貸融資下之未償還本金總額在任何時候將不會超過喜來登酒店及商場市值的 50%。

上述貸款融資亦載有若干慣常的違約事件，包括但不限於：(i) 根據貸款協議借款人違反任何義務或根據有關擔保協議任何擔保人違反任何義務；(ii) 任何陳述或保證在各重大方面並非真實無誤；(iii) 發生與借款人、和黃或和黃的任何主要附屬公司任何超過 250 百萬港元（或以其他貨幣計值的等值金額）的任何債項有關的交叉違約及交叉提前還款；(iv) 無力償債、解散、清盤、結業或徵用；及 (v) 借款人或任何擔保人的業務或財務狀況出現任何重大不利改變。違約事件發生後，在適用寬免期的規限下，貸款人可以提前融資下未償還貸款之還款時間及／或宣告融資終止。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，和黃房地產集團並無違反其貸款融資的任何重大契諾。

### 長江實業地產有限公司

於二零一五年四月三十日，本公司的全資附屬公司 CK Property Finance Limited（作為借款人）與一組貸款人訂立金額合共 150 億港元的貸款融資（「**貸款融資 A**」）及與一組貸款人訂立金額合共約 400 億港元或其等值的貸款融資（「**貸款融資 B**」，連同貸款融資 A 統稱為「**貸款融資**」），作為重組的一部分。兩筆貸款融資的貸款人組合均包括 Bank of America, N.A. 及香港上海滙豐銀行有限公司，倘為貸款融資 B，亦包括一組其他貸款人。根據貸款融資，總額合共不少於 550 億港元的貸款或其等價物已經或將會向 CK Property Finance Limited 提供。貸款融資 A 只包括 150 億港元的港元部分（「**貸款融資 A—港元部分**」），而貸款融資 B 則包括約 22,428.6 百萬港元的港元部分（「**貸款融資 B—港元部分**」）及約 2,267.3 百萬美元的美元部分（「**貸款融資 B—美元部分**」）。

貸款融資的所得款項將用於結算本公司將向長和發出的本金額為 550 億港元的承兌票據（即指定貸款承兌票據），有關票據將於指定貸款（包括應付長實集團或和黃集團的計息貸款）轉讓完成日期後第五個營業日（預期將為上市日期）或之前結算。



- 利率：

貸款融資A—港元部分：香港銀行同業拆息加每年息差0.65% (違約時利息可予調整)

貸款融資B—港元部分：香港銀行同業拆息加每年息差0.95% (違約時利息可予調整)

貸款融資B—美元部分：倫敦銀行同業拆息加每年息差0.95% (違約時利息可予調整)

- 到期日：

貸款融資A：自首次提取日期起計364日

貸款融資B：首次提取日期後第三週年

- 擔保：貸款融資將由本公司(「擔保人」)擔保

### 重大契諾及違約事件概要

貸款融資載有下列財務契諾：

- 所有集團有形資產(定義見下文)的總市值(定義見下文)須於所有時間高於有抵押綜合負債(定義見下文)下述款項(以較高者為準)(i)所有集團有形資產總市值的20%及(ii)8,000,000,000港元。
- 經調整綜合負債(定義見下文)不得超過經調整綜合有形淨值(定義見下文)的兩倍。

就上述財務契諾而言：

- 「**市值**」指(i)假設符合貸款融資指定的若干條件，預期將於相關日期出售的相關資產(除屬第(ii)項的股份外)的最佳價格，及(ii)就擔保人聯屬公司及附屬公司的報價股份而言，屬有關股份的價值(經考慮貸款融資指定的若干因素)，並扣除將於出售有關資產時產生的估計稅項負債(如有)。
- 「**集團有形資產**」指擔保人及其附屬公司的資產，不包括商譽及其他無形資產。
- 「**有抵押綜合負債**」指擔保人及其附屬公司的有抵押負債及有抵押或然負債總額，但就此而言不包括(i)擔保人的附屬公司結欠擔保人的負債，(ii)擔保人或其任何附屬公司結欠擔保人附屬公司的負債，除非有關比例相等於並非由擔保人直接或

間接實益擁有的相關附屬公司的權益股本比例，(iii)有關債務以土地權益第一押記作抵押的或然負債，但如有關債務經該權益市值扣除，有關或然負債將會減少，(iv)向參與該發展的任何人士(作為合資或合營方)作出的物業發展溢利擔保所涉的有抵押或然負債，(v)擔保人的附屬公司就擔保人作為主要債務人所承擔的責任作出的任何擔保項下有抵押或然負債，及(vi)擔保人或其附屬公司就擔保人任何附屬公司作為主要債務人所承擔的責任作出任何擔保項下任何有抵押或然負債的比例，相等於擔保人直接或間接擁有的附屬公司的已發行權益股本比例。

- 「**經調整綜合負債**」指擔保人及其附屬公司的無抵押負債及無抵押或然負債總額，但就此而言不包括(i)擔保人的附屬公司結欠擔保人的負債，(ii)擔保人或其任何附屬公司結欠擔保人附屬公司的負債，除非有關比例相等於並非由擔保人直接或間接實益擁有的相關附屬公司的權益股本比例，(iii)有關債務以土地權益第一押記作抵押的或然負債，但如有關債務經有關權益市值扣除，有關或然負債將會減少，(iv)向參與發展的任何人士(作為合資或合營方)作出的物業發展溢利擔保所涉的有抵押或然負債，(v)擔保人的附屬公司就擔保人作為主要債務人所承擔的責任作出的任何擔保項下或然負債，及(vi)擔保人或其附屬公司就擔保人任何附屬公司作為主要債務人所承擔的責任作出任何擔保項下任何或然負債的比例，相等於擔保人直接或間接實益擁有的附屬公司的已發行權益股本比例；均按擔保人及其附屬公司最新經審核綜合財務狀況表所列示，且前提是，倘擔保項下的或然負債受限於最高或然負債，只會計及有關最高或然負債，且在任何情況下，或然負債被視為下述各項之總額：(a)於相關日期任何未償還本金，(b)於相關日期任何其他應計負債及(c)主要債務人有權增加於相關日期擔保債務的任何金額；而進一步前提是，倘或然負債所引致的擔保為擔保人或其任何附屬公司及其他合資或合營方就合資或合營方所承擔的責任所作出的共同及個別擔保(擔保人或其任何附屬公司及其他合資或合營方在其中擁有權益)，僅須計及的擔保人或擔保人相關附屬公司的或然負債比例，相等於擔保人及其任何附屬公司於合資或合營方中權益的比例。
- 「**經調整綜合有形淨值**」指(i)擔保人繳足或入賬列為繳足已發行股本的數額及(ii)擔保人及其附屬公司的資本及儲備的進賬額(包括任何股份溢價、保留盈利及儲備)之總額，全部如擔保人及其附屬公司的經審核綜合財務狀況表所列，且已作出下列調整(倘上述者並無計入有關最近期經審核綜合財務狀況表內)：(i)扣除(a)並非屬集團有形資產的任何資產的金額，(b)收益表的任何借方結餘金額，(c)

## 財務資料

分派或擬分派的金額(擔保人直接或間接應佔的金額除外)(而並無於其中就有關分派撥備)，(d)於附屬公司的少數權益應佔的任何金額，及(e)擔保人直接或間接應佔的金額(而任何資產的市值少於其在有關最近期經審核綜合財務狀況表的賬面值)；(ii)另加擔保人直接或間接應佔的金額(而任何資產的市值大於其在有關最近期經審核綜合財務狀況表的賬面值)及(iii)作出可能適當地(a)反映自有關最近期經審核綜合財務狀況表日期以來有關繳足股本或有關儲備的進賬額的任何變動、(b)計及自有關最近期經審核綜合財務狀況表日期以來有關附屬公司權益的任何變動及(c)計及自有關最近期經審核綜合財務狀況表日期以來任何已不再為附屬公司或已成為附屬公司的公司有關調整。

貸款融資亦載有若干慣常的違約事件，包括但不限於：(i)根據相關貸款協議或貸款融資的其他相關文件(包括相關擔保)借款人及擔保人違反任何義務；(ii)貸款協議或其他相關文件的任何陳述或保證在各重大方面並非已遵守或真實無誤；(iii)發生交易提前還款，涉及借款人、擔保人或擔保人的任何主要附屬公司任何不少於250百萬港元(或以其他貨幣計值的等值金額)的任何未償還本金總額的任何債項；(iv)借款人、擔保人或擔保人的任何主要附屬公司的所有或任何資產的重大部分須強制執行任何或未來產權負擔，或須就強制執行有關產權負擔而採取的任何行動；(v)無力償債、解散或影響借款人、擔保人或擔保人的任何主要附屬公司的強制執程序、影響借款人或擔保人的公司重組或國有化或任何與若干上述事件有類似或同等影響的事件；及(vi)並無十足效力及作用的貸款融資的任何擔保。於貸款人宣佈發生違約事件後，貸款人可加快貸款融資的還款時間及/或取銷貸款融資。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本公司並無違反其貸款融資的任何重大契諾。

### 合資企業

於二零一五年三月三十一日，將成為本公司附屬公司的合資企業持有銀行貸款融資總額22,812百萬港元，其中5,860百萬港元仍未動用。該等貸款為已承諾款項。在該等款額中，22,535百萬港元乃限於作建設用途。於相同日期，銀行借款中的13,838百萬港元已以土地及物業作為抵押；銀行借款中的184百萬港元已以投資物業作為抵押；而銀行借款中的1,957百萬港元由長實集團及和黃集團提供擔保。本集團擬取代長實集團及和黃集團作為借款的擔保人。於相同日期並無任何銀行透支或其他類似債項。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，將成為本公司附屬公司的合資企業概無違反其貸款融資的任何重大契諾。

### 債項聲明

#### 借款

於二零一五年三月三十一日(即就本債項聲明目的之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的借款融資總額為145,912百萬港元，包括銀行借款及透支融資23,884百萬港元及應付經合併非房地產業務122,028百萬港元。於相同日期，本集團的債項為約139,782百萬港元，包括銀行借款17,754百萬港元，其中14,023百萬港元為有抵押借款，2,609百萬港元為有擔保借款，而122,028百萬港元的應付經合併非房地產業務款項為無抵押且無擔保欠款。

在房地產業務合併完成後，兩張承兌票據將予開出，而應付非房地產業務的款項將按「歷史及重組－重組」所述者清付。

#### 資產質押

於二零一五年三月三十一日，本集團對物業存貨及投資物業設定質押權涉及的賬面總值分別為約24,987百萬港元及314百萬港元，作為銀行借款的抵押品。

#### 擔保

於二零一五年三月三十一日，有關中國境內銀行向已開發及銷售物業買家提供的抵押貸款方面，本集團向中國境內銀行提供的抵押擔保為約598百萬港元。

於二零一五年三月三十一日，除本上市文件披露者外，以及除集團內部借款或擔保外，本集團並無任何其他債務證券、定期借款、債項、承兌信貸、租購承擔、按揭、押記、或有負債或尚未履行的擔保。

自二零一五年三月三十一日起直至本上市文件日期止，本集團的債項狀況及或有負債概無發生任何重大變動。

### 有關連人士交易

於往績記錄期內，長實房地產集團及和黃房地產集團分別與有關連人士訂立多宗交易。

董事確認，全部有關連人士交易乃按照一般商務條款進行，而且其條款屬公平合理。

## 財務資料

### 長實房地產集團

長實房地產集團定期在日常業務過程中與長實集團及相關公司進行交易。下表載列於往績記錄期內訂立重要的有關連人士交易詳情：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
支付予長實集團的利息支出 .....	1,035	1,206	1,142
向長江實業(集團)有限公司支付之服務費..	971	836	892

### 和黃房地產集團

下表載列於所示期間和黃房地產集團與有關連人士訂立的重要交易之詳情：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
來自控股公司及同系附屬公司的租金 及其他有關收入 .....	437	481	524
收取合資企業的項目管理費及銷售顧問費..	480	535	381
支付予控股公司及同系附屬公司的利息 .....	(1,085)	(1,089)	(1,219)
支付予控股公司、同系附屬公司及 合資企業的管理費及其他費用 .....	(190)	(184)	(188)

除來自控股公司及同系附屬公司的租金及其他有關收入外，上述項目列示與有關連人士訂立的所有其他重要交易將於上市後剔除。

### 流動資金、資本資源及資本管理

於往績記錄期內，長實房地產集團及和黃房地產集團主要透過集團來自合併非房地產業務的借款、銀行借款以及營運產生的現金，為其資本需求提供資金。過去乃利用集中現金資金的方法，據此通常將現金轉撥至當時的控股公司以便進行管理。上市後，本集團將獨立處理其現金管理。在將來，我們將使用營運產生的現金、銀行借款以及從資本市場募集的款項，為營運資金、償債要求及資本開支提供資金。長實房地產集團及和黃房地產集團在往績記錄期並無出現流動資金短缺的情況。



### 資本管理

長實房地產集團及和黃房地產集團各自管理本身的資金，以確保能夠在繼續其業務營運時，同時為股東創造最大的回報，並且能夠支持其日後的業務發展。兩者旨在透過優化債務及權益之間的比重，從而實現此目標。長實房地產集團及和黃房地產集團藉檢討其各自的槓桿比率及資產負債率，以監控其負債水平。請參閱「*主要財務比率*」。長實房地產集團及和黃房地產集團亦透過定期檢討其管理賬目以監察其全面的負債水平，從而評估其財務狀況以及將負債維持於合理水平。另外，長實房地產集團及和黃房地產集團亦會監控其符合銀行借款及其他借款條款的情況，以確保及時利用可動用現金資源以償還款項。

### 長實房地產集團

長實房地產集團的資本結構包括借貸、應付長實集團款項、銀行結存及定期存款、股東權益及非控股股東權益。長實房地產集團會定期檢討及管理其資本結構，以及維持適當的負債淨額與總資本淨額之比率以管理資本成本。詳情請參閱「*附錄一A – 有關長實房地產集團之會計師報告*」之附註24。

### 和黃房地產集團

和黃房地產集團的資本結構包括借貸（包括應付和黃集團的款項、來自附屬公司非控股股東借款及長期銀行借款以及股東權益）。和黃房地產集團定期檢討其資本結構，並透過支付股息、發行新股及提取新借款或償還現有借款以管理其資本結構。詳情請參閱「*附錄一B – 有關和黃房地產集團之會計師報告*」之附註27.2。

為進一步提升其未來的營運資金管理，本集團將設法繼續透過加強市場推廣及向客戶收取有關物業銷售及預售款項的工作，藉此改善其與物業銷售及預售有關的現金流入。本集團亦會設法管理其流動資產的水平，以確保具備充分的可動用現金流量以應付因其業務所產生的任何突如其來之現金需要。此外，本集團將繼續評估可用於持續為其業務需要進行融資的資源，並且主動調整其物業發展時間表，或按需要實施成本管控措施。另外，本集團擬繼續利用現有的資金以及尋求新的籌資途徑，以便在可持續及具成本效益的基礎上維持及拓展業務。

緊隨房地產業務合併完成後，以經信貸評級機構確認為前提，本集團預期取得與和黃集團過往的投資評級一樣良好的投資評級。



## 財務資料

### 營運資金充足性

考慮到我們的可用財務資源(包括我們內部產生的現金以及我們的可用信貸及財務融資)後且在不會出現無法預見情形的情況下,董事確認,我們擁有充足的營運資金應付我們自本上市文件日期起至少未來十二個月的現有需求。

此後,我們預期將利用營運所得現金流量淨額及(倘需要)額外債務或股本融資(包括從債務及股票資本市場融資),為我們的營運及償債要求提供資金。然而,對於日後超出我們就本上市文件日期後未來十二個月預計的現金需求涉及之新增資本開支,我們就此取得額外資金的能力,乃受多項不確定因素所影響,包括我們日後的營運業績、財務狀況及現金流量以及香港、中國及其他地區的經濟、政治及其他狀況。發行額外股本或股本掛鈎證券或會令股東面臨進一步攤薄。

董事確認,於往績記錄期內,長實房地產集團及和黃房地產集團在支付應付賬款及應付費用、銀行借款及其他債務融資義務方面並無任何重大違約及/或並無違反財務契諾。

### 現金流量

#### 概覽

#### 長實房地產集團

下表載列於所示期間長實房地產集團的現金流量淨額摘要:

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
經營業務(所用)/產生的現金流量淨額....	(3,402)	3,769	7,972
投資活動產生的現金流量淨額.....	3,021	6,903	2,917
融資活動產生/(所用)的現金流量淨額....	3,921	(13,499)	(10,604)
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額....	3,540	(2,827)	285
年初現金及現金等值項目.....	9,356	12,896	10,069
年末現金及現金等值項目.....	<b>12,896</b>	<b>10,069</b>	<b>10,354</b>

#### 經營業務所用/產生的現金流量淨額

經營業務產生的現金主要包括物業銷售、物業租務及酒店及服務套房產生的現金。經營業務所用的現金主要包括派付予長實房地產集團股東的股息以及投資/借予合資企業的款項。

---

## 財務資料

---

截至二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團的經營業務產生的現金淨額為7,972百萬港元，主要由於(i)營運產生的現金16,500百萬港元，部分被(i)派付予長實房地產集團股東的股息5,567百萬港元及(ii)投資及借予合資企業的款項3,124百萬港元抵銷所致。營運產生的現金主要包括除稅前溢利18,940百萬港元，經(i)投資物業之公平值增長4,542百萬港元、(ii)攤佔合資企業之淨溢利2,835百萬港元、(iii)售出合資企業之溢利2,349百萬港元及(iv)物業存貨減少6,976百萬港元予以調整。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，長實房地產集團的經營業務產生的現金淨額為3,769百萬港元，主要由於(i)營運產生的現金7,041百萬港元，(ii)來自合資企業的股息及還款5,428百萬港元，部分被派付予長實房地產集團股東的股息7,447百萬港元抵銷所致。營運產生的現金主要包括除稅前溢利15,866百萬港元，經(i)攤佔合資企業之淨溢利4,031百萬港元、(ii)售出投資物業之溢利2,760百萬港元；及(iii)投資物業之公平值增長1,782百萬港元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，長實房地產集團的經營業務所用的現金淨額為3,402百萬港元，主要由於(i)支付利得稅2,076百萬港元及(ii)投資及借予合資企業的款項1,867百萬港元，部分被來自合資企業的股息及還款878百萬港元抵銷所致。營運所用的現金主要包括除稅前溢利18,313百萬港元，經(i)物業存貨增加10,715百萬港元；(ii)攤佔合資企業之淨溢利5,480百萬港元；及(iii)投資物業之公平值增長4,470百萬港元予以調整。

### 投資活動產生的現金流量淨額

投資活動產生的現金主要反映售出投資物業及售出附屬公司及合資企業權益的所得款項。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團的投資活動產生的現金淨額為2,917百萬港元，主要由於(i)售出合資企業所得款項3,298百萬港元，部分被增添固定資產的現金流出額278百萬港元抵銷所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，長實房地產集團的投資活動產生的現金淨額為6,903百萬港元，主要由於(i)售出投資物業所得款項5,427百萬港元及(ii)售出合資企業權益所得款項1,560百萬港元，部分被增添固定資產的現金流出額155百萬港元抵銷所致。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，長實房地產集團的投資活動產生的現金淨額為3,021百萬港元，主要由於(i)來自合資企業的股息及還款1,862百萬港元、(ii)轉讓附屬公司控制權益1,065百萬港元及(iii)出售合資企業權益所得款項503百萬港元，部分被投資及借予合資企業的款項233百萬港元抵銷所致。

## 財務資料

### 融資活動產生／所用的現金流量淨額

融資活動產生的現金主要反映墊付予長實集團的款項。融資活動所用的現金主要反映支付予長實集團的還款。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團的融資活動所用的現金淨額為10,604百萬港元，主要由於(i)支付予長實集團的還款9,184百萬港元及(ii)支付利息及其他融資成本1,215百萬港元所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，長實房地產集團的融資活動所用的現金淨額為13,499百萬港元，主要由於支付予長實集團的還款12,012百萬港元所致。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，長實房地產集團的融資活動產生的現金淨額為3,921百萬港元，主要由於長集團提供的墊款5,475百萬港元，部分被支付的利息1,110百萬港元抵銷所致。

### 和黃房地產集團

下表載列於所示期間和黃房地產集團的現金流量淨額摘要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
經營業務(所用)／產生的現金流量淨額....	(158)	221	1,551
投資活動產生的現金流量淨額.....	2,574	1,046	269
融資活動產生／(所用)的現金流量淨額....	138	(6,031)	(2,690)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額....	2,554	(4,764)	(870)
年初現金及現金等值項目.....	6,441	8,995	4,231
年末現金及現金等值項目.....	<b>8,995</b>	<b>4,231</b>	<b>3,361</b>

### 經營業務所用／產生的現金流量淨額

經營業務產生的現金主要包括物業租務與酒店及服務套房產生的現金淨額。經營業務所用的現金主要包括已支付的利息支出及其他融資成本。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，和黃房地產集團的經營業務產生的現金淨額為1,551百萬港元，主要由於已收聯營公司及合資企業股息1,101百萬港元以及營運資金變動後經營業務產生之現金2,035百萬港元，部分被已支付利息支出及其他融資成本1,166百

---

## 財務資料

---

萬港元抵銷所致。經營業務產生之現金主要包括除稅前溢利36,844百萬港元，經(i)投資物業公平值增長28,088百萬港元、(ii)售出合資企業權益之溢利2,286百萬港元及(iii)攤佔合資企業及聯營公司之淨溢利2,741百萬港元予以調整。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，和黃房地產集團的經營業務產生的現金淨額為221百萬港元，主要由於已收聯營公司及合營公司股息2,454百萬港元，部分被(i)營運資金變動後經營業務產生所用之現金839百萬港元及(ii)已支付利息支出及其他融資成本1,097百萬港元所抵銷。經營業務產生的現金主要包括除稅前溢利10,055百萬港元，經(i)攤佔合資企業及聯營公司之淨溢利3,883百萬港元及(ii)售出附屬公司所得溢利1,714百萬港元予以調整。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，和黃房地產集團的經營業務所用的現金淨額為158百萬港元，主要由於已支付利息支出及其他融資成本1,154百萬港元，部分被營運資金變動後經營業務產生的現金924百萬港元抵銷所致。經營業務產生的現金主要包括除稅前溢利8,903百萬港元，經(i)攤佔合資企業及聯營公司之淨溢利5,158百萬港元及(ii)投資物業之公平值增長859百萬港元予以調整。

### 投資活動產生的現金流量淨額

投資活動產生的現金主要反映售出合資企業及附屬公司的所得款項，以及來自聯營公司及合資企業的還款。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，和黃房地產集團的投資活動產生的現金淨額為269百萬港元，主要由於(i)出售持有東方匯經中心的合資企業權益所得款項3,904百萬港元及(ii)出售固定資產及投資物業(主要為在香港的若干住宅物業)所得款項718百萬港元，部分被墊付予聯營公司及合資企業的3,715百萬港元抵銷所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，和黃房地產集團的投資活動產生的現金淨額為1,046百萬港元，主要由於(i)出售附屬公司(主要為在香港的若干住宅物業權益，以及在持有廣州西城都薈的合資企業中之權益)所得款項2,058百萬港元，及(ii)出售固定資產及投資物業(主要為在香港的若干住宅及商用物業)所得款項681百萬港元，部分被購入固定資產及投資物業(主要為與住宅物業發展及若干酒店的租賃物業裝修有關的成本)534百萬港元，及(ii)墊付予聯營公司及合資企業的1,159百萬港元抵銷所致。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，和黃房地產集團的投資活動產生的現金淨額為2,574百萬港元，主要由於(i)來自聯營公司及合資企業的還款2,583百萬港元及(ii)出售附屬公司(主要為在澳門的一個住宅物業權益)所得款項194百萬港元，部分被購入固定資產及投資物業(主要為若干投資物業及酒店的租賃物業裝修)的267百萬港元抵銷所致。

### 融資活動產生／所用的現金流量淨額

融資活動產生的現金主要反映公司間貸款及新增借貸有所增加。融資活動所用的現金主要反映公司間貸款及支付予非控股股東及和黃集團的股息有所減少。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，和黃房地產集團的融資活動所用的現金淨額為2,690百萬港元，主要由於支付予和黃集團的股息3,944百萬港元以及支付予非控股股東股息264百萬港元，部分被公司間貸款增加1,478百萬港元抵銷所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，和黃房地產集團的融資活動所用的現金淨額為6,031百萬港元，主要由於公司間貸款減少5,565百萬港元所致。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，和黃房地產集團的融資活動所產生的現金淨額為138百萬港元，主要由於公司間貸款增加506百萬港元，部分被(i)支付予非控股股東的股息241百萬港元及(ii)支付予和黃集團的股息139百萬港元抵銷所致。

### 資本開支

#### 長實房地產集團

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度，長實房地產集團分別產生資本開支101百萬港元、161百萬港元及296百萬港元，主要由於與投資物業及酒店的開發成本及租賃物業裝修有關的開支所致。於往績記錄期內，資本開支上升，主要由於對若干酒店進行其他的租賃物業裝修所致。截至二零一五年十二月三十一日止年度的估計資本開支約為408百萬港元，預期用作酒店的開發成本及租賃物業裝修。

#### 和黃房地產集團

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度，和黃房地產集團分別產生資本開支267百萬港元、534百萬港元及260百萬港元，主要由於與發展成本以及投資物業及酒店的租賃物業裝修有關的開支所致。資本開支由二零一三年至二零一四年下跌，主要由於與住宅物業發展以及若干酒店的租賃物業裝修有關的發展成本較低所致。資本開支由二零一二年至二零一三年上升，主要由於若干酒店的租賃物業裝修所致。截至二零一五年十二月三十一日止年度的估計資本開支約為899百萬港元，預期用作我們投資物業及酒店的發展成本，以及用於租賃物業裝修。

## 財務資料

### 承擔

#### 資本性承擔

#### 長實房地產集團

下表載列於所示日期長實房地產集團的資本性承擔：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
已簽約但未有在賬目上作出準備：			
收購固定資產 .....	210	499	408
已批准但未簽約：			
收購固定資產 .....	5	5	—
借予合資企業 .....	—	398	3,925
投資於合資企業 .....	—	—	380
<b>總計 .....</b>	<b>215</b>	<b>902</b>	<b>4,713</b>

資本性承擔由二零一三年至二零一四年增加，主要由於就新加坡的一個新項目提供股東貸款，同時對中國的若干項目注資增加所致。資本性承擔由二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日增加，主要由於向中國合資企業項目提供的貸款金額增加所致。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，長實房地產集團承諾合作開發項目夥伴於項目餘下期限將收取的最低攤佔營業額分別為612百萬港元、600百萬港元及588百萬港元。往績記錄期內承諾的金額減少主要由於每年的付款所致。

#### 和黃房地產集團

下表載列於所示日期和黃房地產集團的資本性承擔：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
已簽約但未有在賬目上作出準備：			
投資物業及固定資產 .....	106	81	49
已批准但未簽約：			
投資物業及固定資產 .....	980	1,066	1,084
合資企業權益 .....	1,186	401	3,530
<b>總計 .....</b>	<b>2,272</b>	<b>1,548</b>	<b>4,663</b>



## 財務資料

資本性承擔由二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日增加，主要由於就新加坡的一個新項目提供股東貸款，同時對中國的若干項目額外注資所致。資本性承擔由二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日減少，主要由於二零一三年有其他的自負盈虧項目，致使向中國的合營項目提供的貸款金額減少所致。

### 營運租約承擔

長實房地產集團於往績記錄期內根據營運租約安排租用若干辦公場所。和黃房地產集團於往績記錄期內根據營運租約安排租用若干辦公場所。

### 長實房地產集團

下表載列於所示日期長實房地產集團根據不能取消經營租賃承擔而於日後支付的最低租賃款項：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
一年內 .....	37	39	52
一年後但五年內 .....	27	29	30
<b>總計 .....</b>	<b>64</b>	<b>68</b>	<b>82</b>

經營租賃承擔由二零一二年至二零一四年增加，主要由於辦公室租賃面積增加所致。

### 和黃房地產集團

下表載列於所示日期和黃房地產集團根據不能取消經營租賃承擔而於日後支付的最低租賃款項：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
一年內 .....	27	42	42
一年後但五年內 .....	26	57	41
五年後 .....	2	1	—
<b>總計 .....</b>	<b>55</b>	<b>100</b>	<b>83</b>

經營租賃承擔由二零一三年至二零一四年減少，主要由於辦公室租用面積減少所致。經營租賃承擔由二零一二年至二零一三年增加，主要由於辦公室租賃面積增加所致。

## 或有負債

或有負債主要包括攤佔應付合作發展項目合作夥伴之營業額以及就合資企業貸款而向銀行提供的擔保。

### 長實房地產集團

於往績記錄期內，長實房地產集團並無任何或有負債。

### 和黃房地產集團

下表載列於所示日期和黃房地產集團的或有負債總額：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
就以下各項提供擔保：			
合資企業的銀行貸款 .....	965	546	911
公用事業按金 .....	2	—	—
<b>總計 .....</b>	<b>967</b>	<b>546</b>	<b>911</b>

或有負債由二零一三年至二零一四年上升，主要由於提取若干有擔保銀行貸款所致。或有負債由二零一二年至二零一三年下跌，主要由於對合資企業進行的投資減少，導致就合資企業借入的該等銀行貸款提供較低金額的擔保所致。

於二零一五年三月三十一日，即釐定該等資料的最後實際可行日期，及除上述披露者外，長實房地產集團及和黃房地產集團並無任何重大或有負債或擔保。我們現時並無涉及任何重大訴訟，亦並不知悉有任何懸而未決或威脅提起的重大訴訟。倘我們牽涉入上述任何可能會招致虧損的重大訴訟，而且虧損金額依據當時所掌握的資料乃可以合理估計的，我們將相應錄得虧損或者或有負債。

## 財務資料

### 主要財務比率

#### 長實房地產集團

下表載列於及截至所示期間長實房地產集團的主要財務比率：

	於十二月三十一日及截至該日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
<b>流動資金比率</b>			
流動比率 <sup>(1)</sup> .....	0.9x	1.0x	1.0x
速動比率 <sup>(2)</sup> .....	0.2x	0.1x	0.2x
<b>資本充足率</b>			
槓桿比率 <sup>(3)</sup> .....	50.1%	41.9%	34.2%
資產負債比率 <sup>(4)</sup> .....	28.7%	26.0%	24.1%
<b>盈利能力比率</b>			
總資產回報比率 <sup>(5)</sup> .....	9.1%	7.9%	9.5%
權益回報比率 <sup>(6)</sup> .....	20.9%	16.2%	17.5%

附註：

- (1) 流動比率乃按流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 速動比率乃按流動資產總值(扣除物業存貨)除以流動負債總額計算。
- (3) 槓桿比率乃按計息借款及應付長實集團的計息款項減現金及現金等值項目除以權益總值，再將所得數乘以100%計算。
- (4) 資產負債比率乃按計息借款及應付長實集團的計息款項除以資產總值，再將所得數乘以100%計算。
- (5) 總資產回報比率乃按年度內溢利除以年末資產總值再將所得數乘以100%計算。
- (6) 權益回報比率乃按年度內溢利除以年末權益總值再將所得數乘以100%計算。

#### 流動比率

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，長實房地產集團的流動比率分別為0.9x、1.0x及1.0x。流動比率於二零一三年及二零一四年十二月三十一日維持於1.0x。流動比率由二零一二年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日上升，主要由於在此期間應付長實集團的款項減少，部分被物業存貨以及銀行結存及定期存款的較小跌幅抵銷所致。經調整的流動比率(不包括應收長實集團款項及應付長實集團款項)分別為7.2x、7.8x及7.1x。

#### 速動比率

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，長實房地產集團的速動比率分別為0.2x、0.1x及0.2x。速動比率由二零一三年十二月三十一日的0.1x上升至二零一四年十二月三十一日的0.2x，主要由於二零一四年應付長實房地產集團的款項減少所

致。速動比率由二零一二年十二月三十一日的0.2x下跌至二零一三年十二月三十一日的0.1x，主要由於銀行結存及定期存款減少所致。經調整的速動比率(不包括應收長實集團款項及應付長實集團款項)分別為1.1x、1.0x及1.0x。

### 槓桿比率

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，長實房地產集團的槓桿比率分別為50.1%、41.9%及34.2%。槓桿比率於往績記錄期下降主要由於在往績記錄期應付長實集團的計息款項減少，而權益總值於往績記錄期增加所致。

### 資產負債比率

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，長實房地產集團的資產負債比率分別為28.7%、26.0%及24.1%。資產負債比率於往績記錄期下降主要由於在往績記錄期應付長實集團的款項減少，而資產總值維持相對穩定所致。

### 總資產回報比率

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度，長實房地產集團的總資產回報比率分別為9.1%、7.9%及9.5%。總資產回報比率由截至二零一三年十二月三十一日止年度的7.9%上升至截至二零一四年十二月三十一日止年度的9.5%，主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度內溢利增長所致。總資產回報比率由截至二零一二年十二月三十一日止年度的9.1%下跌至截至二零一三年十二月三十一日止年度的7.9%，主要由於年度內溢利下降所致。資產總值於整個往績記錄期內維持相對穩定。

### 權益回報比率

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度，長實房地產集團的權益回報比率分別為20.9%、16.2%及17.5%。權益回報比率由截至二零一三年十二月三十一日止年度的16.2%上升至截至二零一四年十二月三十一日止年度的17.5%，主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度內溢利增長所致。權益回報比率由截至二零一二年十二月三十一日止年度的20.9%下跌至截至二零一三年十二月三十一日止年度的16.2%，主要由於截至二零一三年十二月三十一日止年度內溢利下降所致。

## 財務資料

### 和黃房地產集團

下表載列於及截至所示期間和黃房地產集團的主要財務比率：

	於十二月三十一日及截至該日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
<b>流動資金比率</b>			
流動比率 <sup>(1)</sup> .....	1.5x	1.9x	1.7x
速動比率 <sup>(2)</sup> .....	1.5x	1.9x	1.6x
<b>資本充足率</b>			
槓桿比率 <sup>(3)</sup> .....	25.1%	27.7%	20.5%
資產負債比率 <sup>(4)</sup> .....	20.5%	19.4%	15.2%
<b>盈利能力比率</b>			
總資產回報比率 <sup>(5)</sup> .....	6.2%	6.5%	19.9%
權益回報比率 <sup>(6)</sup> .....	11.1%	10.9%	30.7%

附註：

- (1) 流動比率乃按流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 速動比率乃按流動資產總值(扣除物業存貨)除以流動負債總額計算。
- (3) 槓桿比率乃按計息借款及應付和黃集團的計息款項減現金及現金等值項目除以權益總值，再將所得數乘以100%計算。
- (4) 資產負債比率乃按計息借款及應付和黃集團的計息款項除以資產總值，再將所得數乘以100%計算。
- (5) 總資產回報比率乃按年度內溢利除以年末資產總值再將所得數乘以100%計算。
- (6) 權益回報比率乃按年度內溢利除以年末權益總值再將所得數乘以100%計算。

### 流動比率

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，和黃房地產集團的流動比率分別為1.5x、1.9x及1.7x。流動比率由二零一三年十二月三十一日的1.9x下跌至二零一四年十二月三十一日的1.7x，主要由於應付和黃集團的款項增加，部分被應收和黃集團款項減少抵銷所致。流動比率由二零一二年十二月三十一日的1.5x上升至二零一三年十二月三十一日的1.9x，主要由於應收賬款、按金及預付款項增加，以及應收和黃集團的款項增加所致。經調整的流動比率(不包括應收和黃集團款項及應付和黃集團款項)分別為3.2x、1.9x及1.5x，乃由於在往績記錄期銀行結存及定期存款減少所致。

### 速動比率

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，和黃房地產集團的速動比率分別為1.5x、1.9x及1.6x。該等比率與流動比率相若，原因是往績記錄期內物業存貨僅佔流動資產相對較少的部分。經調整的速動比率(不包括應收和黃集團款項及應付和黃集團款項)分別為2.9x、1.6x及1.2x。

### 槓桿比率

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，和黃房地產集團的槓桿比率分別為25.1%、27.7%及20.5%。槓桿比率由二零一三年十二月三十一日的27.7%下跌至二零一四年十二月三十一日的20.5%，主要由於權益總值增加所致。槓桿比率由二零一二年十二月三十一日的25.1%上升至二零一三年十二月三十一日的27.7%，主要由於銀行結存及定期存款減少所致。

### 資產負債比率

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，和黃房地產集團的資產負債比率分別為20.5%、19.4%及15.2%。資產負債比率於往績記錄期下降主要由於資產總值增加及計息借款稍為減少所致。

### 總資產回報比率

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度，和黃房地產集團的總資產回報比率分別為6.2%、6.5%及19.9%。總資產回報比率於往績記錄期內上升，主要由於年度內溢利增加所致。

### 權益回報比率

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度，和黃房地產集團的權益回報比率分別為11.1%、10.9%及30.7%。權益回報比率由截至二零一三年十二月三十一日止年度的10.9%上升至截至二零一四年十二月三十一日止年度的30.7%，主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度內溢利上升所致。權益回報比率由截至二零一二年十二月三十一日止年度的11.1%輕微下跌至截至二零一三年十二月三十一日止年度的10.9%，主要由於權益總值增加，部分被年度內溢利上升抵銷所致。

### 物業及估值

投資物業的詳情分別載列於「業務」及「附錄三－物業估值」。物業估值師已就於二零一五年二月二十八日的物業進行估值。物業估值師發出的物業一覽表以及估值概要載於「附錄三－物業估值」。



如「附錄三－物業估值」中載列的物業估值報告所示，「附錄一A－有關長實房地產集團之會計師報告」及「附錄一B－有關和黃房地產集團之會計師報告」中所述於二零一四年十二月三十一日的物業賬面淨值與該等物業各自於二零一五年二月二十八日的公平值對賬載列於「業務－物業估值」。

### 有關市場風險的定性及定量披露

於往績記錄期內，我們經營產生的主要市場風險為信貸風險、利率風險、流動資金風險、外幣風險及外匯風險。

#### 信貸風險

##### 長實房地產集團

長實房地產集團面對應收貸款及應收貿易賬款之信貸風險。倘買家或租戶違約，長實房地產集團依法有權收回物業。為減低信貸風險，長實房地產集團亦定期審核及跟進逾期款項。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，逾期應收貸款及應收貿易賬款佔長實房地產集團各年溢利少於2%，而經抵押品及其他信貸增強扣減後，應收貸款及應收貿易賬款的信貸風險微乎其微。

長實房地產集團會密切注視因市況變動而可能會對影響證券投資及衍生金融工具公平值的市場價格或因素所造成的影響，以減低該等券投資及衍生金融工具的價格變動風險。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，如證券及衍生金融工具投資的公平值高於或低於5%，長實房地產集團的投資重估儲備將分別增加或減少約267百萬港元、273百萬港元及359百萬港元；而截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團的年度內溢利將分別增加或減少約26百萬港元、零港元及零港元。

##### 和黃房地產集團

和黃房地產集團面對應收賬款、按金及預付款項、利益相關人士持有的現金、銀行現金存款及和黃集團、合資企業及聯營公司應付款項。和黃房地產集團亦制訂了多項政策，以確保租戶須於租賃協議開始前支付租金的按金。投資物業的每月租金由租戶按照租賃協議預先繳付。其他監控程序包括收回逾期債項的跟進措施。此外，和黃房地產集團亦定期檢討每筆個別應收款項的可收回金額，以確保已就任何無法收回的款項計提足夠的減值損失。

至於向有關連人士、合資企業及聯營公司提供的墊款，以及就合資企業借入的借款提供的擔保，中央庫務部會參照有關房地產項目經預算的盈利能力，評估墊款的可收回情況以及有關公司的資信程度後，始行承諾提供墊款及擔保。因此，和黃房地產集團並不存在重大信貸風險集中的情況，且其面對的風險分散於若干交易對手方。

## 財務資料

### 利率風險

長實房地產集團及和黃房地產集團面對的市場利率變動風險主要涉及應收及應付合資企業、長實集團及和黃集團的款項、應收貸款以及銀行結存及定期存款。此外，我們借長實集團及和黃集團的若干款項、以及按市場利率計息的銀行借款亦使長實集團及和黃集團面對現金流量利率風險。

#### 長實房地產集團

長實房地產集團的借款及應付長實集團的按浮動利率計息的款項使長實房地產集團面對利率波動。預計倘利率增加/減少1%，長實房地產集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度的融資成本分別約為405百萬港元、401百萬港元及375百萬港元，此假設利率變動適用於長實房地產集團應付長實集團的有關款項以及於年度結算日的借款（於有關年度維持不變），而資本化的融資成本會根據年度內的資本化融資成本按比例增加/減少約174百萬港元、163百萬港元及130百萬港元。

#### 和黃房地產集團

下表列示於報告期結束時利率增加100個基點而對溢利或虧損進行的敏感度分析：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 (百萬港元)	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
除稅前溢利增加(減少) .....			
銀行結存及定期存款 .....	80	31	22
應付合資企業款項淨額 .....	(42)	(15)	(5)
應付和黃集團款項淨額 .....	(268)	(264)	(256)
借款 .....	(9)	(8)	(8)
總計 .....	<u>(239)</u>	<u>(256)</u>	<u>(247)</u>

### 流動資金風險

長實房地產集團與和黃房地產集團旨在維持充足的現金及現金等值項目或透過借入足夠的借款以取得可動用資金。詳情請參閱「附錄一A—有關長實房地產集團之會計師報告」之附註22(c)及「附錄一B—有關和黃房地產集團之會計師報告」附註27.1(iv)。

### 外匯風險

長實房地產集團與和黃房地產集團主要在香港及中國營運，但亦其他司法權區經營業務。長實房地產集團與和黃房地產集團對管理外匯風險保持審慎態度，並確保各自所面對之匯率波動風險降至最低。

### 對沖政策

#### **長實房地產集團**

長實房地產集團的主要外幣風險源自其投資香港以外物業項目產生的外幣(包括人民幣及新加坡元)收入，以及為業務需要而持有的該等外幣現金。長實房地產集團對管理外匯風險保持審慎態度，並確保其面對之匯率波動風險降至最低。於往績記錄期內，長實房地產集團並無訂立任何對沖工具。

#### **和黃房地產集團**

和黃房地產集團面對於日後訂立商業交易以及確認並非以港元計值的資產及負債所產生的外幣風險。其產生的收入及招致的支出均以其營運所在地區(包括中國、英國、新加坡及巴哈馬群島)當地各自的貨幣計值。和黃房地產集團透過密切注視外幣匯率，以及確保其借款盡可能以上述地區當地貨幣計值，從而管理其外幣風險。於往績記錄期內，和黃房地產集團並無訂立任何對沖工具。

### 股息政策

於併購方案完成前，和黃集團及長實集團將各自根據其二零一四年財政年度的全年業績，宣派第二次中期股息，以取代二零一四年財政年度的末期股息。第二次中期股息於二零一五年四月十五日派付。

就二零一五年的財政年度而言，如併購方案及分拆上市生效，中期股息將於長和及本公司宣佈其各自的中期業績時宣派，並將會考慮長和集團及本集團自二零一五年一月一日以來各自業務的業績。待確認二零一五年財政年度的業績後，假設長和股東或和黃股東繼續持有該等方案完成後收取的長和股份及股份，則預期長和及本公司將就二零一五年財政年度就該等股份支付每股合併股息將高於就二零一四年財政年度支付的每股長實股份或和黃股份(視乎情況而定)的股息總額(不包括該年度內支付的任何特別股息)。

---

## 財務資料

---

展望未來，自二零一六年財政年度(包括該年度)起，本公司將採納切合其業務狀況的股息政策。本公司預期股息政策會使派息比率高於二零一五年財政年度的派息比率，惟須視乎經營環境及本公司能否維持穩健的投資級別評級而定。

本公司於二零一五年一月二日註冊成立，是一家並無業務經營的投資控股公司。因此，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，並無任何可供分派予股東的儲備。

### 資產負債表外安排

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，除上述資本性承擔及或有負債外，長實房地產集團及和黃房地產集團並無任何重大的資產負債表外安排。

### 毋須根據上市規則的規定作出額外披露

除本上市文件所披露者外，本公司確認，截於最後實際可行日期，本公司並不知悉任何會導致須根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定作出披露的情況。

### 董事確認並無重大不利變動

董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自二零一四年十二月三十一日(即本集團最近經審核綜合財務報表編製日期)至最後實際可行日期止有任何重大改變。

### 上市費用

就上市而言，本公司預期於和黃方案及房地產業務合併完成前，上市費用為約140.1百萬港元，其全數款項將由長和集團承擔。本公司於往績記錄期內並無招致任何上市費用。

### 未經審核備考財務資料

未經審核備考財務資料僅就說明的目的而編製，而且基於其假設性質，其未必可真實反映倘上市於二零一四年十二月三十一日或未來任何日期完成，本集團的屆時的財務狀況。我們編製並加入附錄二所載於二零一四年十二月三十一日及截至該日止年度的未經審核備考財務資料，旨在說明倘上市已於二零一四年一月一日(就備考合併收益表及現金流量報表而言)及二零一四年十二月三十一日(就備考合併資產負債表而言)發生，和黃方案及房地產業務合併(包括將日後成為本公司附屬公司的合資企業進行合併)所造成的影響。未經審核備考財務資料乃按照上市規則第4.29條編製，其中納入截至二零一四年十二月

---

## 財務資料

---

三十一日止年度長實房地產集團、和黃房地產集團及將成為本公司附屬公司的合資企業的合併業績及現金流量，以及於二零一四年十二月三十一日長實房地產集團、和黃房地產集團及將成為本公司附屬公司的合資企業的合併資產及負債。未經審核備考財務資料並不構成本上市文件附錄一 A 及附錄一 B 載列的會計師報告的一部分。

詳見「附錄二－未經審核備考財務資料」。

### 近期發展

於二零一五年一月九日，長實及和黃公佈長實重組、併購方案以及分拆上市。長和於長實重組於二零一五年三月十八日完成後成為長實集團的控股公司。

除「概要－近期發展」中所披露者外，據董事所知，自二零一四年十二月三十一日至最後實際可行日期止，長實房地產集團及和黃房地產集團營運所在司法權區或所屬行業的一般經濟及市場環境，或法律及監管制度並無任何重大變動，致使對本集團業務、經營或財務狀況有重大不利影響。

---

## 股本

---

### 本公司的股本

本公司於本上市文件日期及緊隨上市完成後的法定及已發行股本的詳情如下：

	面值 (港元)
<i>法定股本</i>	
380,000 股 於本上市文件日期的股份	380,000.00
8,000,000,000 股 於上市日期的股份	8,000,000,000.00
<i>已發行及將予發行、繳足或入賬列為繳足</i>	
1 股 於本上市文件日期的已發行股份	1.00
1 股 將予發行以償付重組承兌票據的股份	1.00
3,859,678,500 股 根據實物分派將予發行的股份	3,859,678,500.00
<i>將交回股份以供註銷</i>	
2 股 將交回以供註銷的股份	2.00

### 假設

上表假設上市成為無條件，且未計及本公司根據下文所述授予董事發行或購買股份的一般授權而可能發行或購買的任何股份。

### 地位

股份為本公司股本中的普通股，各股份在各方面擁有同等地位，並可享有本公司於上市完成後所宣派、作出或派付的所有股息及其他分派。

### 授予董事的一般授權

已授予董事配發及發行股份以及購買股份的一般授權，惟須待上市成為無條件後方可作實。有關該等一般授權的詳情，請參閱「附錄七—一般資料—有關本公司的進一步資料」。



## 主要股東

就任何董事或本公司最高行政人員於最後實際可行日期所知，緊隨分拆上市完成後，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）將於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部的條文向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉（如適用），或於股份在聯交所上市後將直接或間接擁有附帶權利在本集團任何其他成員公司的股東大會上於任何情況下投票的任何類別股本面值 10% 或以上的權益：

### (i) 主要股東於股份之好倉

股東名稱	身份	所持或擁有權益 之股份數目	佔權益 概約百分比
作為 The Li Ka-Shing Unity Trust（即 UT1）信託人之 Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited（即 TUT1）.....	信託人	936,462,744 <sup>(1)</sup>	24.26%
作為 The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust（即 DT1）信託人之 Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited（即 TDT1）.....	信託人及以有關身份之信託受益人	936,462,744 <sup>(1)</sup>	24.26%
作為 DT2 信託人之 Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited（即 TDT2）.....	信託人及以有關身份之信託受益人	936,462,744 <sup>(1)</sup>	24.26%

#### 附註：

- (1) 上述三處所提及之 936,462,744 股股份，實指同一股份權益。於該等 936,462,744 股股份中，913,378,704 股股份由 TUT1 以 UT1 信託人身份所持有，及 23,084,040 股股份由 TUT1 以 UT1 信託人身份所控制的公司持有。TDT1 以 DT1 信託人身份及 TDT2 以 DT2 信託人身份各自持有 UT1 的單位，但此等全權信託並無於 UT1 之任何信託資產物業中具任何利益或股份、TDT1 以 DT1 信託人身份及 TDT2 以 DT2 信託人身份根據證券及期貨條例均被視為須就該等 936,462,744 股股份申報權益。

## 主要股東

### (ii) 本集團其他成員公司的主要股東

本公司附屬公司名稱	股東名稱	權益概約百分比
(1) Braintech Limited	Billion Merit Limited	10%
(2) Blissjoy International Limited	Best Shield Limited	20%
(3) 嘉雲酒店(集團)有限公司	首都旅游集團(香港)控股有限公司	49%
(4) 成都長天有限公司	成都工投資產經營有限公司	30%
(5) 長和達盛地產(上海)有限公司	上海國盛集團地產有限公司	15%
	上海達安房產開發有限公司	25%
(6) Consolidated Hotels Limited	Starwood Hong Kong Holdings	24.5%
	大昌地產有限公司	23%
(7) 東莞冠亞環崗湖商住區建造有限公司	東莞市厚街房地產公司	25%
(8) 東莞湖景渡假村有限公司	東莞市厚街鎮對外經濟發展總公司	15%
(9) 愛都大廈管理有限公司	金聯拓展有限公司	20%
(10) 添麗有限公司	Hopewell Holdings Limited	45.95%
(11) 北京市長城飯店公司	北京首都旅游集團有限責任公司	10%
(12) 廣州和記城市房產有限公司 <sup>(a)</sup>	廣州市城市建設開發集團有限公司	35%
(13) 廣州國際玩具禮品城有限公司	廣州國際玩具中心有限公司	40%
(14) 滙賢控股有限公司	Lucky Star International Holdings Inc.	20%
	Po Lian Enterprises Limited	20%
(15) 和記黃埔地產(天津)有限公司	天津市地下鐵道集團有限公司	20%
(16) Jabrin Limited	兆豐地產有限公司	20%
(17) 江門市和記黃埔地產有限公司	江門市樂活企業策劃有限公司	10%
(18) Kido Profits Limited	Kowill Investments Inc.	15%
(19) Marino Capital Holdings Limited	Marathon Joy Limited	15%
(20) Mutual Luck Investment Limited	Stalybridge Investment Limited	33.33%
	E-Cash Ventures Limited	15.33%

## 主要股東

本公司附屬公司名稱	股東名稱	權益概約百分比
(21) 青島四和房地產發展有限公司 <sup>(a)</sup>	上海中星(集團)有限公司	20%
(22) 廣州御湖房地產發展有限公司	廣州方興房地產建設有限公司	20%
(23) Rivet Profits Limited	Neko International Limited	15%
(24) Ruotolo Investments Limited	Direct Access Investments Ltd.	20%
(25) Secan Limited	Gusbury Enterprises Inc.	20%
(26) 上海長潤江和房地產發展有限公司	上海長潤房地產開發有限公司	25%
	上海江和房地產開發有限公司	15%
(27) 上海旗龍置業有限公司	上海梅龍鎮集團盧灣置業有限公司	15%
(28) 上海榮啟置業有限公司	上海梅龍鎮集團置業有限公司	15%
(29) 上海梅龍鎮廣場有限公司	上海梅龍鎮(集團)有限公司	40%
(30) 深圳和記黃埔中航地產有限公司	中國航空技術深圳有限公司	20%
(31) Shepherd Investments Limited	大昌地產有限公司	48%
(32) 錦佳有限公司	Bylite (Nominees) Limited <sup>(b)</sup>	25%
(33) Stocklink Limited	Nan Fung Development Limited	20%
(34) Trudeau Holdings Limited	Master Rank Investments Limited	10%
(35) Wideplex Limited	Super Peak Holdings Limited	40%
(36) Wit Profits Limited	Nan Fung Development Limited	15%

附註：

(a) 有關公司正被清盤中。

(b) Bylite (Nominees) Limited以信託及代表一名獨立第三方持有錦佳有限公司之25%權益。

除上文所披露以外，於最後實際可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知，概無任何其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)將於緊隨分拆上市完成後於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉(如適用)，或將直接或間接擁有附帶權利在本集團任何其他成員公司的股東大會上於任何情況下投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

### 控股股東的背景

緊隨上市後，該信託連同李嘉誠先生及李澤鉅先生將直接及／或間接持有約30.15%之本公司已發行股本。儘管緊隨上市後上述各方概無個別持有30%或以上的本公司已發行股本，惟就上市規則而言，彼等已被聯交所視為本公司的一組控股股東。此外，該信託連同李嘉誠先生及李澤鉅先生將於緊隨和黃方案及赫斯基股份交換完成後直接及／或間接持有約30.15%之長和已發行股本。於最後實際可行日期，本公司為長和的全資附屬公司。於實物分派完成後，本公司將不再為長和的附屬公司。

該信託由下列組成：

- (i) The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust (即DT1)，其財產授予人為李嘉誠先生，而其可能受益人其中包括李澤鉅先生、其妻子及子女以及李澤楷先生，且其信託人為Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited (即TDT1)；
- (ii) 一個全權信託(即DT2)，其財產授予人為李嘉誠先生，而其可能受益人其中包括李澤鉅先生、其妻子及子女以及李澤楷先生，且其信託人為Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited (即TDT2)；
- (iii) 一個全權信託(即DT3)，其財產授予人為李嘉誠先生，而其可能受益人其中包括李澤鉅先生、其妻子及子女以及李澤楷先生，且其信託人為Li Ka-Shing Castle Trustee Corporation Limited (即TDT3)；
- (iv) 一個全權信託(即DT4)，其財產授予人為李嘉誠先生，而其可能受益人其中包括李澤鉅先生、其妻子及子女以及李澤楷先生，且其信託人為Li Ka-Shing Castle Trustcorp Limited (即TDT4)；
- (v) The Li Ka-Shing Unity Trust (即UT1)，其信託人為Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited (即TUT1)；及
- (vi) The Li Ka-Shing Castle Trust (即UT3)，其信託人為Li Ka-Shing Castle Trustee Company Limited (即TUT3)。

TDT1及TDT2各自持有若干UT1的信託單位，但彼等並無權於組成UT1之信託資產的任何特定物業中具任何利益或股份；而TDT3及TDT4亦各自持有若干UT3的信託單位，但彼等並無權於組成UT3之信託資產的任何特定物業中具任何利益或股份。

---

## 與控股股東的關係

---

TUT1及DT1與DT2之信託人之已發行股本由Li Ka-Shing Unity Holdings Limited (「**Unity Holdco**」) 擁有。李嘉誠先生及李澤鉅先生分別擁有Unity Holdco三分之一及三分之二已發行股本。TUT3及DT3與DT4之信託人之已發行股本則由Li Ka-Shing Castle Holdings Limited (「**Castle Holdco**」) 擁有。李嘉誠先生及李澤鉅先生分別擁有Castle Holdco三分之一及三分之二已發行股本。此外，李嘉誠先生為DT1及DT2之財產授予人，而DT1及DT2之可能受益人其中包括李澤鉅先生、其妻子及子女，以及李澤楷先生。

### 獨立於控股股東及長和

董事信納於上市後，本集團基於以下各項將能夠獨立於控股股東及長和集團(其中控股股東將於緊隨和黃方案及赫斯基股份交換完成後合共擁有長和已發行股本約30.15%之權益)經營其業務。

#### (a) 清晰的業務劃分

本集團的業務與長和集團的業務之間具有清晰及明確的劃分。於上市後，本集團將從事物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理及於各個房地產投資信託中持有信託單位等業務。請參閱「業務」一節以取得更多有關本集團業務的資料。另一方面，長和集團(透過其營運附屬公司)將專注於(a)港口及相關服務、(b)零售、(c)基建、(d)能源、(e)電訊、(f)可動資產擁有及租賃及(g)其他證券投資等業務。

儘管長和集團將保留若干用於進行其業務或附屬於其業務的房地產權益，且長和集團亦可能因「歷史及重組－重組－房地產業務合併」一節所述的原因，於房地產業務合併完成後持有經合併房地產業務指定公司，董事認為於上市後，本集團的業務與長和集團的業務之間有清晰的劃分。

#### (b) 財政獨立性

就房地產業務合併而言，其代價將會由本公司向長和開出的兩張承兌票據償付。本公司將於重組協議交易完成時(即上市日期)向長和發行一股股份以償付重組承兌票據，而指定貸款承兌票據將於指定貸款轉讓完成日期後的第五個營業日或之前以本公司向長和支付現金之方式償付。除上文所述者外，本集團將無任何應付控股股東或長和集團之貸款。

若干現為或將於上市日期成為長和集團成員公司的公司已就若干經合併房地產業務公司的責任作出擔保及彌償保證，其中一些於上市後將仍然有效。該等擔保及彌償保證擬於房地產業務合併完成後由本公司的擔保及／或彌償保證代替。根據重組協議，本公司已同意盡一切合理努力以促使自重組協議交易完成後起(及就經合併房地產業務指定公司而

## 與控股股東的關係

言，自有關的經合併房地產業務指定公司重組完成後起)，長和集團所有成員公司所有就任何經合併房地產業務公司的任何責任而作出的擔保及彌償保證得到解除，以及在該等擔保及彌償保證未獲解除前，為該等長和集團成員公司於重組協議交易完成後的期間或可歸屬於該期間在上述擔保及彌償保證下產生的所有負債向該等長和集團成員公司作出彌償。詳情請參閱「歷史及重組－重組－房地產業務合併－重組協議」。

鑑於本集團於分拆上市完成後擁有雄厚的資產基礎，本集團將能夠獨立進入債券市場，並預期將擁有優良的投資信貸評級。

基於上文所述，上市後本集團在財政上將獨立於控股股東及長和集團。

### (c) 行政獨立性

於分拆上市完成後，長和集團將向本集團提供若干企業及行政支援服務，此乃基於公平及一般商業條款訂立，並按成本基準收費。

除上文所述企業及行政支援服務外，本集團將擁有其本身獨立的管理團隊及獨立的職能單位，專注於(其中包括)財務及會計、行政及營運、公司秘書及人力資源，全部在營運上均毋須依賴控股股東或長和集團。據此，在上市後，本集團在行政上將獨立於控股股東及長和集團。

### (d) 董事及管理層的獨立性

於上市後，若干執行董事將繼續在長和擔任董事及其他職務，如下所述：

#### 董事

姓名	在本公司的職位	在長和的職位
李嘉誠先生	主席兼執行董事	主席兼執行董事
李澤鉅先生	董事總經理、副主席 兼執行董事	副主席、集團聯席董事總經理 兼執行董事
甘慶林先生	副董事總經理兼執行董事	副董事總經理兼執行董事
葉德銓先生	副董事總經理兼執行董事	副董事總經理兼執行董事
鍾慎強先生	執行董事	無
趙國雄先生	執行董事	無



## 與控股股東的關係

姓名	在本公司的職位	在長和的職位
周偉淦先生 .....	執行董事	無
鮑綺雲小姐 .....	執行董事	無
吳佳慶小姐 .....	執行董事	無
張英潮先生 .....	獨立非執行董事	無
周年茂先生 .....	獨立非執行董事	無
洪小蓮女士 .....	獨立非執行董事	無
馬世民先生 .....	獨立非執行董事	無
葉元章先生 .....	獨立非執行董事	無

根據以下原因，董事認為本集團將能於上市後獨立於長和集團營運：

- (i) 董事會由14名董事組成，其中10名董事將不會於長和集團擔任任何職務，因此乃獨立於長和集團；
- (ii) 除張英潮先生為長江基建集團有限公司(股份代號：01038)及和記電訊香港控股有限公司(股份代號：00215)的獨立非執行董事，以及和記電訊香港控股有限公司之獨立非執行董事王葛鳴博士之替任董事(上述公司於上市時均將成為長和的上市附屬公司)外，獨立非執行董事(佔董事會三分之一以上)將不會於長和集團擔任任何職務。董事認為獨立非執行董事將能夠就董事會對重大交易、關連交易及涉及本集團(在一方面)與長和集團(在另一方面)之間有任何利益衝突的其他交易所作的決策進行獨立監督並保障獨立股東的利益；
- (iii) 本公司亦將擁有獨立的管理團隊及獨立的職能單位，備有相應專業知識和經驗以管理本集團的業務，且全部皆獨立於長和集團運作；及
- (iv) 本公司已制訂以下企業管治措施，致力(A)解決有關本集團與長和集團董事身份重疊的任何潛在利益衝突及(B)保障獨立股東的利益：

根據章程細則，董事如知悉其以任何形式在與本公司訂立的合約或安排或建議訂立的合約或安排中直接或間接擁有權益，而其在該合約或安排或建議訂立的合約或安排中擁有的權益屬重大，則須在首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議申

---

## 與控股股東的關係

---

報其當時知悉已存在的權益的性質，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。儘管章程細則並無規定擁有權益的董事不得出席任何董事會會議，然而該董事不得就任何批准其本身或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或建議訂立的合約或安排的董事會決議案投票（亦將不會計入法定人數），惟若干指定情況除外，有關詳情載於「附錄五—本公司憲章文件及開曼群島公司法概要」。章程細則的規定確保不時發生的涉及利益衝突的事項將根據認可企業管治守則管理，以確保所作出的決定考慮到本公司及股東（包括獨立股東）整體的最佳利益。

### 概覽

緊隨分拆上市完成後，該信託連同李嘉誠先生及李澤鉅先生將直接及／或間接持有本公司已發行股本約30.15%。此外，緊隨和黃方案及赫斯基股份交換完成後，該信託連同李嘉誠先生及李澤鉅先生將直接及／或間接持有長和已發行股本約30.15%。

雖然長和據上市規則相關條文不屬於本公司關連人士的範圍，惟分拆上市完成後，長和及本公司各自仍被聯交所視為對方的關連人士。本公司曾要求審核有關將該等人士視作關連人士的決定，惟聯交所仍維持其立場。因此，本集團成員公司與長和集團成員公司於上市後訂立的交易將構成上市規則項下本公司的關連交易。

聯交所行使其於上市規則第14A.19條項下之權力，將李嘉誠先生、李澤鉅先生及該信託視為一組關連人士，並將該信託視為李澤鉅先生的聯繫人。聯交所認為，而本集團亦承認，李澤鉅先生與該信託為緊密聯繫的。緊隨和黃方案及赫斯基股份交換完成後，該信託及李澤鉅先生合共僅持有長和已發行股本約26.7%。此外，由於李嘉誠先生及李澤鉅先生之間的血緣關係加上彼等過往共同經營長實及和黃，故聯交所認為彼等為緊密聯繫的。此外，聯交所認為，上市後長和與本公司可能有不同組別的少數股東，而日後李嘉誠先生、李澤鉅先生及該信託持有的長和及本公司各自的股權百分比亦可能有所差異，因此，可能導致其中一間公司將其利益轉移至另一間公司。

本集團成員公司與本公司關連人士(包括長和集團成員公司)之間於上市後將持續或可能不時訂立之交易及獲聯交所批准豁免嚴格遵守上市規則第十四A章相關規定之詳情如下。

#### A. 獲全面豁免持續關連交易

於上市後，以下交易將被視為本公司獲豁免遵守上市規則第十四A章項下申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定之持續關連交易。

##### (a) 本集團與長和集團共享企業、行政及其他支援服務

為向本集團及長和集團各自之行政團隊提供企業、行政及其他支援服務，本公司及長和於二零一五年五月五日簽訂協議，據此：

---

## 關連交易

---

- (i) 長和同意由上市日期起，當本公司提出合理要求而獲長和同意時，不時向本集團按成本基準提供或促使向其提供企業、行政及其他支援服務，包括使用會計及辦公室管理軟件系統、稅務建議及相關服務、使用辦公室設備及設施、若干員工及人手支援、員工參與長和集團之醫療及保險計劃、員工退休金行政服務、員工培訓服務，以及長和及本公司不時可能協議之該等其他企業、行政及支援服務；及
- (ii) 本公司同意由上市日期起，當長和提出合理要求而獲本公司同意時，不時向長和集團按成本基準提供或促使向其提供企業、行政及其他支援服務，包括公司秘書及會計服務、使用會計及辦公室管理軟件系統、稅務建議及相關服務、使用辦公室設備及設施、若干員工及人手支援，以及長和及本公司不時可能協議之該等其他企業、行政及支援服務。

有關協議的初始期限為自上市日期起計三年，而其後在符合上市規則相關規定之前提下將連續每三年自動續期，除非由本公司或長和以不少於三個月書面通知或依照協議其他條款項下的其他方式予以終止。本集團相關成員公司及長和集團相關成員公司倘認為有必要或適當可另行簽訂協議由彼等任何一方提供協議載列之任何服務。

由於有關行政支援服務將按成本基準提供，而成本為可識別的且由本集團及長和集團按公平合理的基準分攤，有關行政支援服務將構成獲豁免上市規則第14A.98條項下申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定之持續關連交易。

### **(b) 本集團自長和集團購買消費品及消費服務**

本集團成員公司一向自長和集團購買，並將於上市後繼續不時向其購買消費品及消費服務，包括辦公室及電腦用品、電器、蒸餾水、員工活動禮券、食品及飲料、雜貨、旅行及交通訂購服務、商業印刷服務及辦公室搬遷服務。

由於長和集團將按不遜於獨立第三方供應商向本集團開出的條款之正常商業條款向本集團提供消費品及消費服務，而該等貨品及服務將提供予本集團或其員工作自用或供其以購買時狀態消耗，而非用作轉售、加工成本集團產品或供本集團就其任何業務使用，因此，本集團自長和集團購買該等消費品及消費服務將構成獲豁免上市規則第14A.97條項下

---

## 關連交易

---

申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定之持續關連交易。於進行該等交易時，本集團將遵守上市規則第十四A章項下之相關規定。

### (c) 由本集團向長和集團以外之關連人士提供消費品及消費服務

本集團成員公司一向為本公司之關連人士(長和集團除外)，包括本集團成員公司之董事及彼等各自之聯繫人提供，並將於上市後繼續向彼等提供消費品及消費服務(包括酒店住宿、食品及飲料及餐飲服務以及不時由本集團成員公司擁有之酒店及其他處所之停車位租賃服務)。

由於本集團將按不遜於本集團於公開市場向本集團獨立第三方消費者開出的條款之正常商業條款向該等關連人士提供消費品及消費服務，本集團向該等關連人士提供該等消費品及消費服務將構成獲豁免上市規則第14A.97條項下申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定之持續關連交易。

### (d) 長和集團供本集團使用之知識產權(「知識產權」)之許可安排

由本集團成員公司使用之若干商標、域名及版權由長和集團成員公司或於上市後將成為長和集團成員公司之公司擁有(「相關知識產權」)。於二零一五年五月五日，長江實業(集團)有限公司、Hutchison Whampoa Enterprises Limited、Hutchison Enterprises Limited、Hutchison Whampoa Enterprises (US) Inc. 及和記黃埔地產有限公司(各自均為相關知識產權的所有人(各自稱為「所有人」))及長和集團上市後其中一間成員公司與本公司簽訂若干許可協議，據此，本公司已獲授予許可自上市日期起以免專利權費之基準使用載有或包含「Cheung Kong」、「Hutchison」、「和記」、「和黃」或「和記黃埔」品牌名稱的若干相關知識產權及若干相關標誌。有關許可之期限於上市日期開始，並將繼續直至被相關所有人以不少於三個月書面通知或依照有關協議其他條款項下的其他方式終止。本公司將承擔有關管理獨家獲授之相關知識產權之第三方成本及開支。

長和集團的相關成員公司與本公司已於二零一五年五月五日就餘下相關知識產權訂立轉讓協議，而本公司亦已獲授予臨時許可以免專利權費基準使用該等相關知識產權，直至(於各情況下)相關知識產權辦事處或域名登記處接納及記錄相關轉讓為止。

由於相關知識產權之許可及臨時許可並無應付之專利權費，參照截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團備考財務資料，本集團應付長和集團之總年度費用各適用百分比少於0.1%。因此，上述許可安排將構成獲豁免上市規則第14A.76(1)條項下申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定之符合最低豁免水平的持續關連交易。

### (e) 本集團向長和集團提供酒店及餐廳及餐飲相關服務

本集團成員公司一向為長和集團提供，並將於上市後繼續向其提供酒店及餐廳及餐飲相關服務，包括酒店房間及其他酒店處所及設施租賃、洗衣服務、食品及飲料服務、餐廳及餐飲相關顧問、管理及配套服務。本集團將以正常商業條款，或以比本集團向獨立第三方企業客戶開出的條款更利於本集團的條款提供該等服務。

由於參照截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團備考財務資料，本集團每年應自長和集團收取之代價各適用百分比少於0.1%，該等交易將構成獲豁免上市規則第14A.76(1)條項下申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定之符合最低豁免水平的持續關連交易。於進行該等交易時，本集團將遵守上市規則第十四A章項下之相關規定。

## B. 不獲豁免持續關連交易

### 1. 不獲豁免持續關連交易詳情

#### (a) 本集團租賃處所予長和集團及許可其使用處所

於本集團日常業務中，本集團成員公司已或可能不時與長和集團成員公司就本集團擁有之處所(包括辦公室空間、停車場及樓宇範圍，惟不包括酒店處所)簽訂租契、租約或許可(「租賃交易」)。

由於租賃交易於上市後將構成本公司之持續關連交易，於二零一五年五月五日，本公司與長和簽訂一項載列規管租賃交易之框架條款之協議(「主租賃協議」)，其主要條款如下：

#### (1) 標的事項

於主租賃協議期限內，當長和集團成員公司不時提出合理要求時，本公司同意將或促使附屬公司將多項由本集團擁有之處所(包括辦公室空間、停車場及樓宇範圍，惟不包括酒店處所)租賃予長和集團成員公司或許可其使用該等處所。

#### (2) 期限

主租賃協議期限為自上市日期起至二零一七年十二月三十一日，除非由本公司或長和以不少於一個月書面通知或依照主租賃協議其他條款項下的其他方式終止。



## 關連交易

### (3) 代價及其他條款

本集團相關成員公司及長和集團相關成員公司將就彼等簽訂之各租賃交易簽訂個別租契、租約或許可協議。該等協議之條款及其項下應付代價將按個別情況及以公平基準磋商，並將按正常商業條款訂立，而將向長和集團相關成員公司開出之條款對本集團而言不優於本集團向獨立第三方企業承租人、租用人或持有許可人士開出者。尤其是，應收之租金或許可費應為市場價格及基於本集團對同一大廈內大小相約且具備相似特點的物業當時收取的現行租金水平或許可費用水平而定，或(倘不適用)基於本集團將予租賃、出租或許可使用之標的處所附近之大小相約且具備相似特點物業當時之現行租金水平或許可費用水平而定。本集團可向長和集團相關成員公司徵收之管理／服務費用將與本集團可向同一大廈或物業其他承租人或許可持有人徵收之該等費用相同。

### 過往交易金額

截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度租賃交易之總年租金及許可費用如下：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
金額(約整至最接近 百萬) .....	475百萬港元	515百萬港元	563百萬港元

### (b) 本集團向長和集團購買貨品及服務供本集團物業發展項目使用

於日常業務中，本集團成員公司一向自長和集團成員公司購買，並將於上市後繼續向彼等購買貨物(如冷氣機及其他電器及禮券／現金券)及服務(如印刷售樓書及廣告材料)(統稱「項目相關物資」)供本集團物業發展項目使用(「項目相關物資交易」)。

由於項目相關物資交易將於上市後構成本集團之持續關連交易，於二零一五年五月五日，本公司與長和簽訂一項載列規管項目相關物資交易框架條款之協議(「主購買協議」)，其主要條款如下：

#### (1) 標的事項

於主購買協議期限內，當本集團成員公司不時作出合理要求時，長和同意向本集團成員公司提供，或促使其附屬公司提供項目相關物資。

## 關連交易

### (2) 期限

主購買協議期限為自上市日期起至二零一七年十二月三十一日，除非由本公司或長和以不少於一個月書面通知或依照主購買協議其他條款項下的其他方式終止。

### (3) 代價及其他條款

本集團相關成員公司及長和集團相關成員公司將就彼等簽訂之各項目相關物資交易簽訂個別合約。該等合約之條款及其項下應付代價將按個別情況及以公平基準磋商，並將按正常商業條款訂立，而其對本集團而言將不遜於本集團可從有關項目相關物資之獨立第三方供應商取得之條款。尤其是，於考慮向長和集團發出購買訂單或授出購買合約前，本集團將經投標或其他程序（包括比較市場上足夠數目之可比較項目相關物資之獨立第三方供應商之價格）尋求具有競爭力之報價以供管理層審閱，以確保本集團就項目相關物資應付長和集團之費用為公平合理，且與由獨立第三方供應商所提出之費用可資比較（經考慮項目相關物資所需之質量、可靠度及服務水平，以及長和集團於提供項目相關物資的過往表現後作比較）。

### 過往交易金額

截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度項目相關物資交易之總年度金額如下：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
金額（約整至最接近 百萬）.....	27百萬港元	122百萬港元	54百萬港元

項目相關物資交易之過往交易金額於二零一三年的數字比二零一二年明顯增加，主要是由於：(a)本集團旗下其中一家酒店及服務套房（即海景酒店（海韻軒））於二零一三年為所有客房更換分體式冷氣機，總成本約66百萬港元，及(b)於二零一三年由長和集團提供項目相關物資之發展項目數量增加。二零一四年項目相關物資交易之過往交易金額比二零一三年明顯下降，主要是由於二零一四年沒有進行類似二零一三年時總成本約66百萬港元的更換分體式冷氣機的大規模置換電器工程。

### (c) 長和集團向本集團提供互聯網及電訊產品及服務

於本集團的日常業務中，本集團成員公司一向自長和集團購買，並將於上市後繼續向其購買互聯網及電訊產品及服務（「**互聯網及電訊物資**」），包括手提電話硬件、固網及流動電訊服務、Wifi及互聯網服務、數據中心服務及相關安裝、設置及維修服務，以及長和集團成員公司及本集團成員公司可能不時協議之其他互聯網及電訊相關產品及服務（「**互聯網及電訊物資交易**」）。

由於互聯網及電訊物資交易將於上市後構成本集團之持續關連交易，於二零一五年五月五日，本公司與長和簽訂一項載列規管互聯網及電訊物資交易之框架條款之協議（「**主互聯網及電訊物資協議**」），其主要條款如下：

#### (1) 標的事項

於主互聯網及電訊物資協議期限內，當本集團成員公司不時作出合理要求時，長和同意向本集團成員公司提供，或促使其附屬公司提供互聯網及電訊物資。

#### (2) 期限

主互聯網及電訊物資協議期限為自上市日期起至二零一七年十二月三十一日，除非由本公司或長和以不少於一個月書面通知或依照主互聯網及電訊物資協議其他條款項下的其他方式終止。

#### (3) 代價及其他條款

本集團相關成員公司及長和集團相關成員公司將就彼等簽訂之各互聯網及電訊物資交易簽訂個別合約。該等合約之條款及其項下應付代價將按個別情況及以公平基準磋商，並將按正常商業條款訂立，而其對本集團而言將不遜於本集團可從相關互聯網及電訊物資之獨立第三方供應商取得之條款。尤其是，本集團將經投標或其他程序（包括比較市場上充足數目之可比較互聯網及電訊物資之獨立第三方供應商之價格，如有）尋求具有競爭力之報價以供管理層審閱，以確保本集團就互聯網及電訊物資應付長和集團之費用為公平合理，且與由獨立第三方供應商所提出之費用可資比較（經考慮互聯網及電訊物資所需之範圍、規模、質量、可靠度及服務水平，以及長和集團於提供互聯網及電訊物資的過往表現後作比較）。

## 關連交易

### 過往交易金額

截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度互聯網及電訊物資交易之總年度金額如下：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
金額 (約整至最接近 百萬) .....	45 百萬港元	50 百萬港元	58 百萬港元

### 2. 年度上限金額及釐定年度上限金額之基準

預期本集團就下列各類別：(a) 租賃交易，(b) 項目相關物資交易及 (c) 互聯網及電訊物資交易 (統稱「不獲豁免持續關連交易」) 應收或應付 (視乎情況) 之最高總年度金額將不會超出以下所載金額 (「年度上限金額」)：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
租賃交易 .....	683 百萬港元	763 百萬港元	856 百萬港元
項目相關物資交易 .....	86 百萬港元	160 百萬港元	160 百萬港元
互聯網及電訊物資交易 .....	76 百萬港元	91 百萬港元	97 百萬港元

年度上限金額與下列各項有關：

- (a) 租賃交易之年度上限金額乃參照下述各項得出的：(i) 同類交易之過往交易金額、(ii) 現有租賃交易之本集團應收金額、(iii) 現有租賃、租約及許可之預期續期、(iv) 長和集團可能與本集團訂立之預期新租賃交易及 (v) 租金及服務／管理費用之估計調整；
- (b) 項目相關物資交易之年度上限金額乃參照下述各項得出的：(i) 同類交易之過往交易金額、(ii) 經考慮本集團多個現有物業發展項目之預期進度後得出之長和集團可能獲發合約之估計數目，及 (iii) 配合 (1) 就可能展開工程之新發展項目對項目相關物資之額外需求、(2) 於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度內相關發展項目建造過程中因發展項目規格之轉變而導致之原有採購訂單或採購合同變更，及 (3) 相關項目發展時間表之變更。二零一六年之項目相關物資交易年度

## 關連交易

上限金額是根據本集團最新擬定之二零一六年物業發展計劃而釐定，並假設在如上市文件所提到的競爭性投標或其他程序完成後，將發出採購訂單或授予採購合同予相關長和集團成員並被其接受，以為所有此等發展項目提供所需項目相關物資。項目相關物資交易之二零一六年度上限金額比二零一五年的明顯增加，是由於考慮到需採購項目相關物資之本集團發展項目於二零一六年的預期進度後，估計為長和集團接受的採購訂單或合同將有所增加。項目相關物資交易之二零一七年度上限金額（與二零一六年的金額相同）是假設本集團將有新發展項目致對物資的需求與二零一六年相近，而本集團因就該等物資之採購訂單或採購合同將授予長和集團並為其接受而釐定；及

- (c) 互聯網及電訊物資交易之年度上限金額乃參照下述各項得出的：(i) 同類交易之過往交易金額、(ii) 本集團對需求用量之估計增加（經考慮本集團業務經營增長預測）及 (iii) 互聯網及電訊物資成本之估計增加。

### C. 不獲豁免持續關連交易之上市規則涵義

由於有關各不獲豁免持續關連交易項下擬進行交易之各個年度上限金額於上市規則第14.07條項下之一項或多項適用百分比率超過0.1%，惟所有適用百分比率均低於5%（參照本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之備考財務資料）而各個年度上限金額均超出3,000,000港元，故不獲豁免持續關連交易將須於上市後遵守申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守上市規則第十四A章項下之通函及獨立股東批准規定。

### D. 不獲豁免持續關連交易的豁免申請

由於不獲豁免持續關連交易屬持續進行性質，並將於本集團日常業務中進行，董事認為於每次有關交易發生時遵守上市規則第十四A章項下之公告規定乃屬不切實際並將引致嚴重負擔，為本公司帶來不必要之行政成本。因此，根據上市規則第14A.105條，本公司已向聯交所申請，而聯交所已向本公司授予豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下有關不獲豁免持續關連交易之公告規定，惟各類不獲豁免持續關連交易之年度總交易金額不可超過上述之相關年度上限金額。除公告規定獲聯交所豁免嚴格遵守外，本公司將遵守上市規則第十四A章項下適用於不獲豁免持續關連交易之相關規定。



### E. 董事及聯席保薦人之確認

經考慮上文「代價及其他條款」所載就各不獲豁免持續關連交易之定價政策及內部監控，包括以當時現行市價就租賃交易徵收租金及許可費用，並經投標或其他程序（例如於項目相關物資交易及互聯網及電訊物資交易中，向獨立第三方供應商取得報價作比較）尋求具競爭力之報價，董事（包括獨立非執行董事）認為，不獲豁免持續關連交易已或將於本集團一般及日常業務中簽訂，為按一般商業條款或更佳條款訂立的，屬公平合理並符合股東整體利益。董事（包括獨立非執行董事）亦認為，不獲豁免持續關連交易之相關年度上限金額為公平合理並符合本公司及股東整體利益。

聯席保薦人已審閱本公司編製及提供之有關不獲豁免持續關連交易之相關資料及過往數據，並通過與本公司就不獲豁免持續關連交易進行討論進行盡職調查，及取得本公司及本集團其他成員公司的各項聲明。基於聯席保薦人之盡職調查，聯席保薦人認為不獲豁免持續關連交易已或將於本集團一般及日常業務中簽訂，為按一般商業條款或更佳條款訂立的，屬公平合理並符合股東整體利益，聯席保薦人亦認為，不獲豁免持續關連交易之相關年度上限金額為公平合理並符合本公司及股東整體利益。

### F. 與重組有關之安排

按「歷史及重組－重組－房地產業務合併－指定貸款購買協議」一節所披露，轉讓指定貸款的代價將以開出指定貸款承兌票據之方式償付。指定貸款承兌票據須於指定貸款轉讓完成日期（即上市日期）後的第五個營業日或以前償付。

指定貸款承兌票據及指定貸款購買協議及重組協議項下之其他安排（包括(i)就受限於「歷史及重組－重組－房地產業務合併－重組協議－轉移經濟利益」提述之合約安排之項目，將由若干經合併房地產業務公司結欠之貸款轉讓予本集團，及(ii)合約安排，以及為向該等項目提供未來融資而透過本集團向該等經合併房地產業務公司（長和集團將待取得第三方同意後繼續持有彼等之股份）提供融資之相關安排）被視為於上市前協定之一次性交易。根據上市規則第十四A章，彼等於上市後並不被視為構成本公司之關連交易，於上市後本公司毋須就有關交易遵守上市規則第十四A章項下申報、公告、年度審核、通函或獨立股東批准之規定。



## 董事及高級管理層

### 董事會

董事會由十四名董事組成，包括九名執行董事及五名獨立非執行董事。董事的簡要資料載列如下：

姓名	年齡	職位	董事任命日期	加入本集團日期	主要職能及責任	與其他董事的關係
李嘉誠先生……	86	主席兼執行董事	二零一五年 二月二十六日	一九七一年 十二月三日	負責(i)帶領董事會有效運作；(ii)與董事會商討，決定本集團廣泛的策略方針；及(iii)密切監察本集團的管理。同時出任本公司薪酬委員會的成員	李澤鉅先生之父親及 甘慶林先生之襟兄
李澤鉅先生……	50	董事總經理、 副主席兼執行董事	二零一五年 一月五日	一九八五年 六月十五日	在執行董事的支援下負責不同業務部門的策略規劃及本集團日常管理及營運	李嘉誠先生之兒子及 甘慶林先生之甥甥
甘慶林先生……	68	副董事總經理 兼執行董事	二零一五年 二月二十六日	一九九三年 二月十五日	負責本集團日常管理及營運	李嘉誠先生之襟弟及 李澤鉅先生之姨丈
葉德銓先生……	62	副董事總經理 兼執行董事	二零一五年 一月五日	一九九三年 九月十八日	負責本集團日常管理及營運	不適用
鍾慎強先生……	64	執行董事	二零一五年 二月二十六日	一九九三年 二月十五日	負責本集團日常管理及營運	不適用
趙國雄先生……	64	執行董事	二零一五年 二月二十六日	一九九七年 三月三日	負責本集團日常管理及營運	不適用
周偉淦先生……	67	執行董事	二零一五年 二月二十六日	一九九五年 七月一日	負責本集團日常管理及營運	不適用
鮑綺雲小姐……	59	執行董事	二零一五年 二月二十六日	一九八二年 五月十八日	負責本集團日常管理及營運	不適用
吳佳慶小姐……	58	執行董事	二零一五年 二月二十六日	一九八七年 五月十一日	負責本集團日常管理及營運	不適用

## 董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	董事任命日期	加入本集團日期	主要職能及責任	與其他董事的關係
張英潮先生 .....	67	獨立非執行董事	二零一五年 二月二十六日	二零零四年 九月二十三日	出任本公司審核委員會的主席及薪酬委員會的成員。對本集團的未來業務指引及策略規劃進行獨立判斷及提出建議，定期評估本集團的財務資料及營運表現	不適用
周年茂先生 .....	65	獨立非執行董事	二零一五年 二月二十六日	一九八三年 九月十二日	出任本公司審核委員會的成員。對本集團的未來業務指引及策略規劃進行獨立判斷及提出建議，定期評估本集團的財務資料及營運表現	不適用
洪小蓮女士 .....	67	獨立非執行董事	二零一五年 二月二十六日	一九七二年 三月十五日	出任本公司薪酬委員會的主席及審核委員會的成員。對本集團的未來業務指引及策略規劃進行獨立判斷及提出建議，定期評估本集團的財務資料及營運表現	不適用
馬世民先生 .....	75	獨立非執行董事	二零一五年 二月二十六日	一九九三年 八月三十一日	對本集團的未來業務指引及策略規劃進行獨立判斷及提出建議，定期評估本集團的財務資料及營運表現	不適用
葉元章先生 .....	92	獨立非執行董事	二零一五年 二月二十六日	一九九三年 八月二十四日	對本集團的未來業務指引及策略規劃進行獨立判斷及提出建議，定期評估本集團的財務資料及營運表現	不適用

### 執行董事

李嘉誠先生，大紫荊勳章、英帝國KBE爵級司令勳銜、法國榮譽軍團司令勳銜、巴拿馬國 Grand Officer of the Order Vasco Nunez de Balboa 勳銜、比利時國 Commandeur de l'Ordre de Léopold 勳銜，86歲，於二零一五年二月二十六日獲委任加入董事會並出任本公司執行董事、主席及薪酬委員會成員。李嘉誠先生為長實集團創辦人，自一九七一年起出任長實主席，一九七一年至一九九八年間擔任長實董事總經理，並自二零零五年三月起出任長實薪酬委員會成員。李嘉誠先生自二零一五年一月九日起出任長和主席及自二零一五年二月二十六日起出任長和薪酬委員會成員。李嘉誠先生自一九八一年起出任和黃主席，同時亦為李嘉誠基金會有限公司、李嘉誠(海外)基金會及 Li Ka Shing (Canada) Foundation 主席。李嘉誠先生在港從事商業發展超過60年。李嘉誠先生曾獲國家委任為香港基本法起草委員會委員、港事顧問及香港特別行政區籌備委員會委員，並為中國內外多個城市之榮譽市民。李嘉誠先生亦積極參與社會服務及出任多個社團名譽會長。

李嘉誠先生於一九九二年獲北京大學、於一九八六年獲香港大學、於一九九五年獲香港科技大學、於一九九七年獲香港中文大學、於一九九八年獲香港城市大學、於一九九九年獲香港公開大學、於一九八九年獲加拿大卡加里大學及於一九九九年獲英國劍橋大學頒授名譽博士學位；並獲千禧企業家獎、卡內基慈善獎及柏克萊獎章，尚有多個由中國內外頒授之崇高榮譽及獎項未予盡載。李嘉誠先生為本公司董事總經理兼副主席李澤鉅先生之父親，以及本公司副董事總經理甘慶林先生之襟兄。李嘉誠先生為以 TDT1 為信託人之 DT1 及以 TDT2 為信託人之 DT2 的財產授予人。TDT1 及 TDT2 各持有以 TUT1 為信託人之 UT1 的信託單位。根據證券及期貨條例第 XV 部，TUT1、TDT1 及 TDT2 均為本公司主要股東。李嘉誠先生亦為若干根據證券及期貨條例第 XV 部所述屬本公司主要股東所控制之公司的董事。

李澤鉅先生，50歲，於二零一五年一月五日獲委任為本公司董事及於二零一五年二月二十六日出任本公司執行董事、董事總經理兼副主席。李澤鉅先生於一九八五年加入長實集團，一九九三年至一九九八年間擔任長實副董事總經理，一九九四年出任長實副主席，一九九九年出任長實董事總經理及二零一三年三月出任長實執行委員會主席。李澤鉅先生自二零一五年一月九日起出任長和執行董事、董事總經理兼副主席及自二零一五年二月二十六日起出任長和執行委員會主席。李澤鉅先生同時出任和黃副主席、長江基建集團有限公司(股份代號：01038)及長江生命科技集團有限公司(股份代號：00775)之主席、電能實業有限公司(股份代號：00006)之非執行董事、港燈電力投資之受託人—經理港燈電力投資管理人有限公司(「港燈電力投資管理人」)之非執行董事及港燈電力投資有限公司(股份代號：02638)之非執行董事兼副主席，以及赫斯基之聯席主席。除港燈電力投資管理人外，上文提述之公司／投資信託全部均為上市公司／投資信託。李澤鉅先生亦為李

---

## 董事及高級管理層

---

嘉誠基金會有限公司、李嘉誠(海外)基金會及Li Ka Shing (Canada) Foundation副主席，以及香港上海滙豐銀行有限公司董事。李澤鉅先生為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會常務委員，同時任香港策略發展委員會委員及香港總商會副主席。李澤鉅先生並為巴巴多斯駐港名譽領事。李澤鉅先生曾任香港可持續發展委員會委員。李澤鉅先生於一九八七年一月獲史丹福大學頒授土木工程學士學位、於一九八七年一月獲史丹福大學頒授土木工程碩士學位及於二零零九年五月獲加拿大西安大略大學頒授榮譽法學博士學位。

李澤鉅先生為本公司主席及根據證券及期貨條例第XV部屬本公司主要股東李嘉誠先生的兒子及本公司副董事總經理甘慶林先生之姨甥。李澤鉅先生亦為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東的董事，以及為若干由本公司主要股東所控制公司的董事。根據證券及期貨條例第XV部，身為DT1信託人之TDT1、身為另一全權信託DT2信託人之TDT2，以及身為UT1(TDT1及TDT2各持有其信託單位)信託人之TUT1均為本公司主要股東。DT1及DT2之可能受益人包括李澤鉅先生、其妻子與子女。

甘慶林先生，68歲，於二零一五年二月二十六日獲委任為本公司執行董事及出任本公司副董事總經理。甘先生一九九三年出任長實副董事總經理及二零一三年三月出任長實執行委員會委員。甘先生自二零一五年一月九日起出任長和執行董事及副董事總經理，並自二零一五年二月二十六日起出任長和執行委員會委員。甘先生同時亦為長江基建集團有限公司(股份代號：01038)集團董事總經理、長江生命科技集團有限公司(股份代號：00775)總裁及行政總監，以及和黃之執行董事(上述公司全部均於主板上市)。甘先生亦為匯賢產業信託(於香港上市)管理人滙賢房託管理有限公司之主席及Australian Gas Networks Limited(前稱Envestra Limited，其股份已於二零一四年十月十七日撤銷上市)之董事。甘先生於一九九三年至二零一四年間擔任主板上市公司電能實業有限公司(股份代號：00006)之執行董事。甘先生為中國人民政治協商會議北京市第十二屆委員會顧問。甘先生於一九六九年十一月獲香港大學頒授工程學士學位及於一九八零年十二月獲香港中文大學頒授工商管理碩士學位。

甘先生為本公司主席及按證券及期貨條例第XV部屬本公司主要股東李嘉誠先生之襟弟及本公司董事總經理兼副主席李澤鉅先生之姨丈。

葉德銓先生，62歲，於二零一五年一月五日獲委任為本公司董事及於二零一五年二月二十六日出任本公司執行董事及副董事總經理。葉先生一九九三年出任長實執行董事，二零零五年出任長實副董事總經理及二零一三年三月出任長實執行委員會委員。葉先生自二零一五年一月九日起出任長和執行董事及副董事總經理，以及自二零一五年二月二十六日起出任長和執行委員會委員。葉先生同時出任長江基建集團有限公司(股份代號：01038)執行董事及副主席、長江生命科技集團有限公司(股份代號：00775)高級副總裁及投資總

---

## 董事及高級管理層

---

監、ARA Asset Management (於新加坡上市之亞洲房地產基金管理公司)、TOM集團有限公司(股份代號:02383)、中國航空工業國際控股(香港)有限公司(股份代號:00232)、瑞年國際有限公司(股份代號:02010)、首長國際企業有限公司(股份代號:00697)(上述公司全部均於主板上市)、置富產業信託(於香港及新加坡上市)管理人置富資產管理有限公司及匯賢產業信託(於香港上市)管理人匯賢房託管理有限公司之非執行董事。葉先生曾任聯交所創業板上市公司香港珠寶控股有限公司(股份代號:08048)之非執行董事(已於二零一二年七月辭任)及Suntec REIT(於新加坡上市)管理人ARA Trust Management (Suntec) Limited之董事(已於二零一四年四月辭任)。葉先生於一九七五年五月獲美國瑞盆學院頒授經濟學士學位及於一九七七年五月獲加拿大英屬哥倫比亞大學頒授工商管理碩士學位。

葉先生為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東所控制之公司的董事。

**鍾慎強先生**，64歲，於二零一五年二月二十六日獲委任為本公司執行董事。鍾先生一九九三年出任長實執行董事及二零一三年三月出任長實執行委員會委員。鍾先生自二零一五年一月九日起出任長和執行董事及自二零一五年二月二十六日起出任長和執行委員會委員。鍾先生為香港註冊建築師及於一九七七年十一月成為香港建築師學會會員。鍾先生分別於一九七三年十一月及一九七五年獲香港大學頒授建築學文學士學位及建築學士學位。鍾先生曾任中國人民政治協商會議第十一屆廣州市委員會委員。

**趙國雄先生**，64歲，於二零一五年二月二十六日獲委任為本公司執行董事。趙先生於一九九七年加入長實集團，二零零零年出任長實執行董事及二零一三年三月出任長實執行委員會委員。趙先生自二零一五年一月九日起出任長和執行董事及自二零一五年二月二十六日起出任長和執行委員會委員。趙先生亦為ARA Asset Management(於新加坡上市之亞洲房地產基金管理公司)、置富產業信託(於香港及新加坡上市)管理人置富資產管理有限公司及泓富產業信託(於香港上市)管理人泓富資產管理有限公司之主席。趙先生並擔任ARA Asia Dragon Fund管理人ARA Fund Management (Asia Dragon) Limited及ARA Asia Dragon Limited之董事。趙先生曾任Suntec REIT(於新加坡上市)管理人ARA Trust Management (Suntec) Limited之主席，直至二零一四年四月辭任此職務。趙先生於香港及多個國家累積逾三十年的國際地產業務經驗。趙先生為中國人民政治協商會議上海市第十二屆委員會常務委員。趙先生同時為香港董事學會理事及資深會員、香港地產行政師學會資深會員及香港浸會大學基金董事局成員。趙先生於一九七八年五月獲加拿大Trent University頒授社會學及經濟學文學士學位，並於二零一二年十一月獲香港浸會大學頒授榮譽社會科學博士學位及於二零一三年六月獲加拿大Trent University頒授榮譽法學博士學位。

趙先生為按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司一主要股東所控制之公司的董事。



---

## 董事及高級管理層

---

**周偉淦先生**，太平紳士，67歲，於二零一五年二月二十六日獲委任為本公司執行董事。周先生於一九九五年七月加入和黃集團，並自二零零零年起出任和黃集團之物業及酒店部門集團董事總經理。周先生於各類發展之項目管理與建築設計方面，包括於香港、中國與海外之酒店、住宅、商業、工業及校舍項目有逾三十年經驗。周先生分別於一九七零年十一月及一九七二年十一月獲得香港大學建築學文學學士學位及建築學學士學位，並分別自一九七六年七月及一九九一年一月起成為認可人士(建築師名單)及註冊建築師。自二零零一年八月起，周先生成為香港建築師學會資深會員。

**鮑綺雲小姐**，59歲，於二零一五年二月二十六日獲委任為本公司執行董事。鮑小姐於一九八二年加入長實集團，一九九三年出任長實執行董事及二零一三年三月出任長實執行委員會委員。鮑小姐自二零一五年一月九日起出任長和執行董事及自二零一五年二月二十六日起出任長和執行委員會委員。鮑小姐於一九九零年九月獲香港理工大學及香港管理專業協會頒授管理學文憑。鮑小姐為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東的董事，以及為若干由本公司主要股東所控制公司的董事。

**吳佳慶小姐**，58歲，於二零一五年二月二十六日獲委任為本公司執行董事。吳小姐於一九八七年加入長實集團，一九九六年出任長實執行董事及二零一三年三月出任長實執行委員會委員。吳小姐自二零一五年一月九日起出任長和執行董事及自二零一五年二月二十六日起出任長和執行委員會委員。吳小姐於一九七八年五月獲美國賓夕凡尼亞大學頒授文學學士學位及於一九八一年六月獲美國哈佛大學頒授城市規劃碩士學位。

吳小姐為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司一主要股東所控制之公司的董事。

### 獨立非執行董事

**張英潮先生**，67歲，於二零一五年二月二十六日獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。張先生二零零四年九月出任長實獨立非執行董事及審核委員會成員，以及二零零七年一月一日出任長實審核委員會主席。張先生自二零一五年一月九日起出任長和獨立非執行董事及自二零一五年二月二十六日起出任長和審核委員會主席。張先生亦出任長江基建集團有限公司(股份代號：01038)、中核國際有限公司(股份代號：02302)、科瑞控股有限公司(股份代號：08109)、綠地香港控股有限公司(股份代號：00337)、和記電訊香港控股有限公司(股份代號：00215)、新世界百貨中國有限公司(股份代號：00825)、創維數碼控股有限公司(股份代號：00751)及TOM集團有限公司(股份代號：02383)之獨立非執行董事；BTS Group Holdings Public Company Limited(股份代號：BTS)(於泰國證券交易所上市之公司)之獨立董事；及和記電訊香港控股有限公司獨立非執行董事王葛鳴博士之替任董事，上文提述之公司全部均為上市公司。張先生



---

## 董事及高級管理層

---

為於倫敦證券交易所上市的公司 Worldsec Limited (股份代號：WSL) 之執行董事及副主席。張先生現為證監會諮詢委員會委員及曾任證券及期貨事務上訴審裁處委員。張先生於一九七一年八月獲倫敦大學頒授數學學士學位及於一九七二年十二月獲倫敦大學頒授操作研究管理科碩士學位。

張先生曾任香港上市公司香港珠寶控股有限公司之獨立非執行董事(已於二零一二年七月三日辭任)。

周年茂先生，65歲，於二零一五年二月二十六日獲委任為本公司之獨立非執行董事及本公司審核委員會成員。周先生一九八三年九月出任長實董事，一九九七年四月至二零零四年十月擔任長實非執行董事，並自二零零四年十月起出任長實獨立非執行董事。周先生自二零一五年一月九日起出任長和獨立非執行董事。周先生於一九八一年八月獲香港理工大學及香港管理專業協會頒授管理學文憑。周先生現為華業(控股)有限公司主席及董事總經理。

洪小蓮女士，67歲，於二零一五年二月二十六日獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。洪女士於一九七二年三月加入長實集團，一九八五年至二零零零年八月出任長實執行董事，二零零零年九月至二零零四年十月擔任長實非執行董事。洪女士自二零零四年十月起出任長實獨立非執行董事及自二零零七年一月一日起出任長實審核委員會成員。洪女士自二零一五年一月九日起出任長和獨立非執行董事及自二零一五年二月二十六日起出任長和審核委員會成員。洪女士現為中華人民共和國中國人民政治協商會議天津市第十三屆委員會委員，亦為香港房屋協會監事會委員、香港科技大學顧問委員會委員、香港理工大學榮譽顧問委員會委員、嶺南大學榮譽諮議會委員及中國國家行政學院(香港)工商專業同學會常委。洪女士亦於二零零六年十一月至二零一二年十月間擔任香港特別行政區政府地產代理監管局委員，二零零零年四月至二零一一年八月間曾任香港理工大學企業發展院督導委員會委員，並於二零零八年九月至二零一四年八月擔任香港房屋協會執行委員會委員。洪女士為香港理工大學大學院士。

馬世民先生，CBE，75歲，於二零一五年二月二十六日獲委任為本公司獨立非執行董事。馬世民先生自一九九三年起出任長實董事及現任長實獨立非執行董事。馬世民先生自二零一五年一月九日起出任長和獨立非執行董事。馬世民先生現任投資管理公司 General Enterprise Management Services (International) Limited (GEMS Ltd.) 之非執行主席。馬世民先生為綠森集團有限公司(股份代號：00094)、鐵江現貨有限公司(股份代號：01029)及中國天然氣集團有限公司(股份代號：00931)之非執行董事，以及東方海外(國際)有限公司(股份代號：00316)、永泰地產有限公司(股份代號：00369)(上述公司全部均為主板上市公司)及春泉產業信託(股份代號：01426)(於主板上市)管理人春泉資產管理有限公司之獨立非執行董事。馬世民先生亦為 Compagnie Financière Richemont SA (於瑞士證券交易所上市之公司(股份代號：CFR))之非執行董事。馬世民先生於二零零五年獲巴斯大學頒授榮譽法學學士學位。

---

## 董事及高級管理層

---

馬世民先生曾任 Sino-Forest Corporation (於多倫多證券交易所上市之公司(股份代號：TRE)) 之獨立董事(已於二零一三年一月三十日(多倫多時間)辭任)、Glencore Xstrata plc (於主板上市(股份代號：00805)、於倫敦證券交易所上市(股份代號：GLEN) 及於 Johannesburg Stock Exchange 上市(股份代號：GLN) 之公司) 之主席(已於二零一三年五月二日辭任)、Essar Energy plc (於二零一四年六月九日前於倫敦證券交易所上市之公司(股份代號：ESSR)) 之副主席及獨立非執行董事(已於二零一四年五月辭任)，以及 Gulf Keystone Petroleum Ltd (於倫敦證券交易所上市之公司(股份代號：GKP)) 之獨立非執行董事及主席(已於二零一五年三月三十一日辭任)。

葉元章先生，92歲，於二零一五年二月二十六日獲委任為本公司獨立非執行董事。葉先生自一九九三年起出任長實董事及現任長實獨立非執行董事。葉先生自二零一五年一月九日起出任長和獨立非執行董事。葉先生於一九四九年六月獲美國雪城大學頒授理學碩士機械工程學位，為主板上市公司太平地氈國際有限公司(股份代號：00146)榮譽總裁。

於上市後，本公司所有獨立非執行董事將不再為長和的獨立非執行董事。

除本上市文件所披露者外，各董事與本公司之其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東(定義見上市規則)概無任何關係。

除本上市文件所披露者外，概無董事於緊接本上市文件日期前三年內於其他上市公司擔任董事職務。

除「附錄七—一般資料—有關董事的其他資料—委任書詳情」所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或本集團相關成員公司可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約除外。

除上文「一董事會」及「附錄七—一般資料—有關董事的其他資料—關於若干董事的其他資料」所披露者外，緊接最後實際可行日期前三年內，董事均無擔任任何其他上市公司董事職位，亦無有關董事的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露，且不存在其他事項須提呈股東注意。

### 本公司的高級管理層

本公司的高級管理層由執行董事組成。

### 董事委員會

董事會已成立審核委員會及薪酬委員會。

### 審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則的規定成立董事會轄下的審核委員會。審核委員會之主要職責包括審查及監督本集團之財務匯報系統及內部監控程序、審閱本集團之財務資料、檢閱本公司與外聘核數師之關係，以及履行由董事會轉授之企業管治職能。

審核委員會有三名董事。審核委員會的成員為：

張英潮先生(主席)  
周年茂先生  
洪小蓮女士

### 薪酬委員會

本公司已根據上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則的規定成立董事會轄下的薪酬委員會。薪酬委員會之主要職責包括就本公司董事及管理層之薪酬政策及架構向董事會作出建議，並參照董事會不時議決之企業目標及方針，檢討全體執行董事及管理層之薪酬待遇。

薪酬委員會有三名董事。薪酬委員會的成員為：

洪小蓮女士(主席)  
李嘉誠先生  
張英潮先生

### 提名委員會

本公司並未設立提名委員會。由於整個董事會負責不時審閱董事會之架構、人數及組成，並不時委任新董事，確保董事會由具備配合本公司業務所需才識及經驗之人士組成，加上董事會全體共同負責審訂董事(尤其是本公司董事會主席及董事總經理)之繼任計劃，因此本公司認為目前不需設立提名委員會。

### 公司秘書

楊逸芝小姐，54歲，於二零一五年一月五日獲委任為本公司之公司秘書。楊小姐於一九九四年八月加入長實集團。楊小姐亦為長實之執行委員會委員及公司秘書；長和之執行委員會委員、公司秘書處總經理兼公司秘書；長江基建集團有限公司(股份代號：

01038) 之公司秘書及為長江基建集團有限公司集團董事總經理甘慶林先生之替任董事；長江生命科技集團有限公司(股份代號：00775)之公司秘書；及置富資產管理有限公司之非執行董事。楊小姐為財務匯報局成員、證監會之證監會(香港交易所上市)委員會委員、聯交所主板及創業板上市委員會成員、香港上市公司商會常務委員會委員、香港中文大學(「中大」)工商管理碩士課程顧問委員會委員，以及中大工商管理學士-法學學士雙學位課程諮詢委員會委員。楊小姐為香港高等法院律師及英格蘭及威爾斯高級法院律師，並為香港董事學會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之資深會員，分別於二零零五年及二零零一年獲中大頒授財務學理學碩士學位及工商管理碩士學位，並分別於一九八三年十一月及一九八四年獲香港大學頒授法律學士學位及法律深造文憑。

### 董事酬金及五名最高薪人士的薪酬

由於董事於二零一五年加入本公司，概無於往績記錄期向任何董事支付或應付薪酬。所有董事於往績記錄期就其向長實集團及和黃集團提供服務收取長實集團及和黃集團之薪酬。長實集團及和黃集團所支付的金額並無就其分別向長實房地產集團及和黃房地產集團提供服務特定作出分配，概因並無有關重新收取本集團有關費用的安排，及追溯有關董事向長實集團及和黃集團內各集團成員公司提供服務的分配並無意義。有關董事薪酬的進一步資料載列於「附錄一A－有關長實房地產集團之會計師報告」所載長實房地產集團會計師報告附註25及「附錄一B－有關和黃房地產集團之會計師報告」內和黃房地產集團的會計師報告附註29。

在現行安排下，估計就截至二零一五年十二月三十一日止年度應付董事的酬金及實物利益總額約為150.6百萬港元(不包括本集團將酌情發放之花紅)。

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，(i)長實房地產集團向五位最高薪人士支付的袍金、薪金、房屋津貼、其他津貼、實物利益(包括代五位最高薪人士向本集團退休計劃作出的供款)或任何花紅總額分別約29百萬港元、32百萬港元及32百萬港元及(ii)和黃房地產集團向五位最高薪人士支付的袍金、薪金、房屋津貼、其他津貼、實物利益(包括代五位最高薪人士向本集團退休計劃作出的供款)或任何花紅總額分別約49百萬港元、53百萬港元及54百萬港元。

於往績記錄期內，概無董事或五名最高薪人士獲支付任何薪酬，作為誘使彼等加盟本集團或於加盟時的獎勵，亦無向董事或本公司前任董事或五名最高薪人士支付且彼等亦無收取任何補償金，作為彼等離任本集團任何成員公司董事或其他有關管理本集團任何成員公司事務的任何職位的補償。於往績記錄期內，概無董事放棄收取任何薪酬及／或酬金。

本公司與董事之間訂立的委任書的資料載於「附錄七－一般資料－有關董事的其他資料」。

## 合規顧問

本公司已遵照上市規則第3A.19條委任海通國際資本有限公司為合規顧問，向本公司提供顧問服務。為遵照上市規則第3A.23條規定，本公司必須在下列情況及時諮詢及(如需要)徵詢合規顧問的意見：

- (a) 刊發任何監管的公告、通函或財務報告之前；
- (b) 擬進行可能屬本公司須予公佈或關連交易或構成股價敏感資料之交易(包括股份發行及股份購回)時；
- (c) 於本集團業務活動、發展或業績偏離本上市文件的任何預測、估計或其他資料時；及
- (d) 聯交所向本公司就股份價格或成交量的不尋常變動、股份可能出現虛假市場或任何其他事宜作出查詢時。

合規顧問的任期將自上市日期開始，並於本公司就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日終止。

為籌備上市，本公司已尋求下列嚴格遵守上市規則相關條文的豁免：

### 1. 有關本集團股本變動披露的豁免

上市規則附錄一A部第26段（「第26段」）規定本上市文件須載有本集團任何成員公司於緊接本上市文件刊發前兩年內任何股本變動之詳情。

本公司已向聯交所申請，而聯交所亦已批准豁免嚴格遵守第26段項下的規定，理由如下：

- (a) 房地產業務合併完成後，本集團將有超過1,000間公司，其中大多數是本公司的非主要附屬公司；
- (b) 預期超過50間集團成員公司（截至二零一四年十二月三十一日年度及於該日合共為本集團之未經審核備考營業額、除稅前溢利及資產總值貢獻分別約為6.1%、1.1%及8.4%）於緊接本上市文件刊發前兩年內曾出現股本變動，因此，要求本公司嚴格遵守第26段的要求屬不切實際及過分沉重的負擔，因為編制和核實披露所需的相關信息將為本公司帶來額外的費用，同時需要投入額外的資源，就非主要附屬公司而言，這可能對本公司的股東與投資者不具意義；及
- (c) 如果本上市文件中根據第26段所作的披露僅與本公司的主要附屬公司有關，而不包括本公司的非主要附屬公司，本公司的股東和投資者將可通過該等披露專注於更有意義的信息。就此而言，「主要附屬公司」為任何符合下列條件的本公司附屬公司：
  - (1) 經參考本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的備考財務資料後，對本集團在二零一四年十二月三十一日或截至二零一四年十二月三十一日止的年度（視乎實際情況而定）(i) 資產總額、(ii) 除稅前收益及(iii) 總收入其中一項或幾項貢獻超過5%；或
  - (2) 考慮到非財務方面及其他貢獻，比如對本集團的企業形象及聲譽及/或其為本集團建立公眾知名度方面的貢獻，本公司認為其對本集團意義重大。

截至二零一四年十二月三十一日年度及於該日，將於房地產業務合併後成為本集團主要附屬公司的公司合共為本集團之未經審核備考營業額、除稅前溢利及資產總值貢獻分別約為53.5%、43.9%及12.6%。



---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

誠如「附錄七—一般資料—有關本公司的進一步資料」，緊接本上市文件日期前兩年期間，該等主要附屬公司股本並無變動。

### 2. 有關不獲豁免持續關連交易的豁免

本集團若干成員公司訂立若干交易，將於上市完成後構成上市規則項下本公司持續關連交易。本公司已向聯交所申請，而聯交所已向本公司授出豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下有關不獲豁免持續關連交易的公告規定。有關持續關連交易及豁免的進一步詳情，請參閱「關連交易」。

以下為自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)所得的報告全文，以供載入本上市文件。

**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

長江實業地產有限公司  
香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心7樓  
列位董事

美林遠東有限公司  
香港  
中環皇后大道中2號  
長江集團中心55樓

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited  
香港  
皇后大道中1號

敬啟者：

吾等於下文載列有關長江實業(集團)有限公司(「長實」)及其附屬公司之房地產業務(統稱「長實房地產集團」或「集團」)(其將於下文所述建議重組完成後重組及由長江實業地產有限公司(「貴公司」)持有)截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年(「相關期間」)之財務資料(「長實房地產集團財務資料」)之報告，以供載入貴公司就有關貴公司全部已發行股本以介紹方式在香港聯合交易所有限公司主板上市(「建議上市」)而刊發日期為二零一五年五月八日之上市文件(「上市文件」)。

貴公司於二零一五年一月二日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立並登記為豁免有限責任公司。貴公司(現為長江和記實業有限公司全資附屬公司)為投資控股公司及自其註冊成立起除股本交易及籌備建議上市外並無開展任何業務。

根據公司重組(更多詳情於上市文件「歷史及重組」一節全面闡述)，貴公司將成為組成長實房地產集團之公司之控股公司(「建議重組」)。

於本報告日期及相關期間內，組成長實房地產集團之各公司（均為有限責任公司）詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
U.S. Assets, Inc. ....	美國亞利桑那州	二零零一年八月八日	100%	100%	100%	100%	1,000 美元	美國	物業發展
Able Sharp Group Limited. ....	英屬處女群島	二零零五年九月二十一日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Achieve Point Holdings Limited	英屬處女群島	二零零六年二月十六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Aesthetic Investments Limited	英屬處女群島	一九九六年十一月二十日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Agate Enterprises Limited. ....	英屬處女群島	二零一四年四月一日	不適用	不適用	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Aim Clever Holdings Limited. ....	英屬處女群島	二零零四年七月二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Akerman Holdings Limited. ....	英屬處女群島	一九九五年七月五日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Amberland Investment Holdings Limited. ....	英屬處女群島	二零一四年四月一日	不適用	不適用	100%	100%	2 美元	附註(a)	投資控股
Amityville Limited. ....	英屬處女群島	一九九五年六月一日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Ascardo Limited. ....	英屬處女群島	一九九七年十二月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Asset Legend Limited. ....	英屬處女群島	二零一一年三月二十九日	100%	100%	50%	50%	1 美元	附註(a)	投資控股
Astino Limited. ....	英屬處女群島	一九九八年十一月四日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Autogrow Enterprises Corporation. ....	英屬處女群島	二零一一年四月七日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Aventee Resources Limited. ....	英屬處女群島	二零零三年七月三十一日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Banco Investment Limited. ....	英屬處女群島	一九九九年一月四日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Barbina Enterprises Limited (於二零一三年十一月二十九 日出售) ....	英屬處女群島	二零一三年七月四日	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Bavette Limited. ....	英屬處女群島	二零一二年七月二十五日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Beaumont Holdings Limited. ....	英屬處女群島	二零一一年八月二十四日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Benform Limited. ....	英屬處女群島	二零零五年十一月十七日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Best Desire Investments Limited	英屬處女群島	二零一一年一月二十八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Best Yet Resources Limited. ....	英屬處女群島	一九九九年七月三十日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Better Ace Group Limited. ....	英屬處女群島	二零零七年五月二十一日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Bignet Limited. ....	英屬處女群島	二零零零年一月二十日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Bingham Venture Limited. ....	英屬處女群島	二零零四年二月十一日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Bios Investment Limited. ....	英屬處女群島	二零零五年三月十日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Blackmoor Investments Limited	英屬處女群島	二零一一年八月二十四日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Blissjoy International Limited. ....	英屬處女群島	二零零五年七月八日	80%	80%	80%	80%	10 美元	附註(a)	投資控股
Bolo Investment Limited. ....	英屬處女群島	二零零零年十月三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				於本報告 日期	已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014					
Bonson Resources Limited . . .	英屬處女群島	二零零零年七月四日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Boombay Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九八年十一月二十五日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Bouga Investments Limited . . .	英屬處女群島	二零一一年四月七日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Bovision Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零四年三月三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Bowstar Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零三年一月二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Bravo Time Holdings Limited .	英屬處女群島	二零一一年一月二十六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Broadstairs International Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九九年六月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Burgeon Force Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一零年十一月十八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Cabramatta Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九五年七月二十五日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Campanelle Investments Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一四年一月十七日	不適用	不適用	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Carton International Limited . .	英屬處女群島	二零零零年八月一日	100%	100%	100%	100%	2 美元	香港	投資控股 及諮詢服務	
Cashwin Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一三年一月四日	不適用	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Cellentani Investments Limited	英屬處女群島	二零一四年一月十七日	不適用	不適用	100%	100%	2 美元	附註(a)	投資控股	
Century Sixty Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	融資	
Champion Leaf Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一三年一月二十五日	不適用	100%	100%	100%	2 美元	附註(a)	投資控股	
Charm Aim International Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零七年五月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Chasterton Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九五年八月二十九日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Cheerjoy Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零八年十二月二日	100%	100%	100%	100%	10,000 美元	附註(a)	投資控股	
Chengdu Lido Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一一年七月二十一日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	非營業性 業務	
Cheung Kong (China Hotel) Ltd. . . . .	英屬處女群島	一九九三年十一月九日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Cheung Kong (China Housing Development) Ltd. . . . .	英屬處女群島	一九九一年七月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Cheung Kong (China Investment Holdings) Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零四年十二月一日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	非營業性 業務	
Cheung Kong (China Investment) Enterprises Ltd. . . . .	英屬處女群島	二零零七年八月三十一日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	非營業性 業務	
Cheung Kong (China Property Development) Ltd. . . . .	英屬處女群島	一九九二年六月二十三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Cheung Kong (China Property) Ltd. . . . .	英屬處女群島	一九九三年九月十四日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Cheung Kong Development (China) Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零五年十二月十二日	100%	100%	100%	100%	10,000 美元	附註(a)	投資控股	
Cheung Kong Jingyang Housing Development Ltd. . . . .	英屬處女群島	一九九三年十二月七日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	非營業性 業務	
China Cheung Kong Property Investment Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一零年七月二十七日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	非營業性 業務	
Chinawide Profits Limited . . . .	英屬處女群島	二零零二年九月十八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Chinex Ltd. . . . .	英屬處女群島	二零零三年八月十三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)			於本報告 日期	已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014				
Choice Century Limited. ....	英屬處女群島	二零零二年八月十九日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
City Access Limited. ....	英屬處女群島	二零零五年五月三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
City Magic Holdings Limited .	英屬處女群島	二零零四年九月三日	100%	100%	100%	100%	100 美元	附註(a)	投資控股
City Orient Investments Limited. ....	英屬處女群島	二零零四年九月二十三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
City Sparkling Limited. ....	英屬處女群島	二零一一年十一月二日	100%	100%	100%	100%	2 美元	附註(a)	投資控股
City Vanguard Limited. ....	英屬處女群島	二零一一年十一月十日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Citytex Investment Limited. . .	英屬處女群島	二零零五年四月十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
CKH Star Limited. ....	英屬處女群島	二零零零年一月二十日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Classic One Investments Limited. ....	英屬處女群島	二零一一年一月六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Clear Success International Limited. ....	英屬處女群島	二零零五年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Cleverking International Limited. ....	英屬處女群島	二零零四年十二月三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Coco Resources Limited. ....	英屬處女群島	一九九八年十月十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Complete Wiz Investments Limited. ....	英屬處女群島	二零零六年二月十六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Corzetti Limited. ....	英屬處女群島	二零一二年十月十九日	100%	100%	100%	100%	2 美元	附註(a)	投資控股
Cropland Investment Limited .	英屬處女群島	二零零零年十一月二十一 日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Croyland Investments Limited. ....	英屬處女群島	一九九七年一月三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Curvers Holdings Limited. . . .	英屬處女群島	一九九五年六月十三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Datalink Enterprises Limited. .	英屬處女群島	二零零零年三月二十九日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Datalink Resources Limited. . .	英屬處女群島	二零零零年一月二十一日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Dellian Developments Limited	英屬處女群島	二零零零年一月六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Desmark Investment Limited. .	英屬處女群島	二零零五年十二月十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Dinmax Limited. ....	英屬處女群島	二零零三年三月六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Doko Limited. ....	英屬處女群島	二零零三年一月三十日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Dragon Focus Group Limited	英屬處女群島	二零零五年四月二十八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Dreamsell Group Limited. ....	英屬處女群島	二零零零年一月六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Easypro Group Limited. ....	英屬處女群島	二零零六年一月九日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Enterpark Limited. ....	英屬處女群島	二零零五年九月六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Equisite Taste Investments Limited. ....	英屬處女群島	一九九五年三月七日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Esteem-Rite Limited. ....	英屬處女群島	二零一一年四月十五日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Estimated Return Investments Limited. ....	英屬處女群島	二零零零年四月十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)			於本報告 日期	已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014				
Even Market Investments Limited	英屬處女群島	二零零零年八月三十日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Even Spread Limited	英屬處女群島	二零零六年四月十日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Ever Attain Limited	英屬處女群島	二零一一年一月十八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Expert Pro Holdings Limited	英屬處女群島	二零一一年二月一日	100%	100%	50%	50%	2 美元	附註(a)	投資控股
Fairy International Limited	英屬處女群島	二零零三年十月二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Famous Star Venture Limited	英屬處女群島	一九九九年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Favor Aim Enterprises Limited	英屬處女群島	二零零六年一月九日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Filand Enterprises Limited	英屬處女群島	一九九九年五月三十一日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Fiori Global Limited	英屬處女群島	二零一二年十一月二十九日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Fireball Enterprises Limited	英屬處女群島	一九九九年四月二十九日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Flextop Limited	英屬處女群島	一九九九年七月六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Focus Eagle Investments Limited	英屬處女群島	二零零三年四月十五日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Foncom Limited	英屬處女群島	二零零零年七月十八日	100%	100%	100%	100%	10,000 美元	附註(a)	投資控股
Fortech Resources Limited	英屬處女群島	二零零二年一月二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Full Vantage Limited	英屬處女群島	二零零六年四月十日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Gadera Investments Limited	英屬處女群島	一九九四年六月七日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Galand Limited	英屬處女群島	二零零六年七月四日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Gartech Resources Limited	英屬處女群島	二零零五年九月九日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Giant Step Holdings Group Inc.	英屬處女群島	二零零五年七月六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Giga Resources Limited	英屬處女群島	二零零一年八月十一日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Gingerbread Investments Limited	英屬處女群島	一九九二年一月二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業發展
Glass Bead Limited	英屬處女群島	一九九一年十一月二十六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資



名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
Gleaming Profits Limited . . . .	英屬處女群島	一九九七年九月二十五日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Globeat Strategy Limited. . . . .	英屬處女群島	二零零零年三月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Go Best Investments Limited. . . .	英屬處女群島	二零零五年八月二十五日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Goda International Limited . . . .	英屬處女群島	一九九七年五月二十一日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Going Places Group Limited . . . .	英屬處女群島	一九九七年九月二十五日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Gold Braid Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九一年十一月二十六 日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Gold Creek Enterprises Limited	英屬處女群島	二零一二年四月十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Goldcent Investments Limited. . . .	英屬處女群島	一九九五年八月二十九日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Goldleaf Venture Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九七年五月十六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Goldwise Limited. . . . .	英屬處女群島	一九九八年四月二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Good Sun Profits Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零五年十月十三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Gosula Limited. . . . .	英屬處女群島	一九九四年四月二十六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Gowrie Profits Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零零年二月二十八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Grand Plan Investments Inc. . . . .	英屬處女群島	二零一一年四月十五日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Grandeur Era Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一二年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Greats Assets Limited (於二零一二年十月十七日 清盤) . . . . .	英屬處女群島	一九九三年一月十一日	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Great Fame International Limited. . . . .	英屬處女群島	二零零七年六月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Great Hope International Limited. . . . .	英屬處女群島	二零零七年六月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Great Region Investments Limited. . . . .	英屬處女群島	二零一一年三月十日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Greenage Holdings Limited. . . . .	英屬處女群島	二零一一年二月十六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Harbour Plaza Resort City Limited. . . . .	英屬處女群島	二零一三年七月十日	不適用	98.47%	98.47%	98.47%	10,000 美元	香港	酒店及 服務套 房業務
Haseldene International Limited	英屬處女群島	二零一零年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Hauder Investments Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九四年七月五日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Herolink Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零零年七月四日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
High Acceptation Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零零年四月二十日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Highbury International Limited	英屬處女群島	一九九五年一月三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Holistic Gain Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一一年十二月十四日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Honey Bear Holdings Limited. . . . .	英屬處女群島	一九九一年十一月二十六 日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Hosar Investment Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零三年五月二十一日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
Hoshing Resources Limited...	英屬處女群島	二零零零年七月四日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Hyperforce Limited .....	英屬處女群島	二零零五年九月十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Idola Holdings Limited .....	英屬處女群島	二零一零年七月十五日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
In Favour Assets Limited .....	英屬處女群島	二零零一年七月三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Interwest Resources Limited ..	英屬處女群島	二零零六年五月九日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
iVision International Limited..	英屬處女群島	二零零一年二月二十二日	100%	100%	100%	100%	100 美元	香港	融資
Jadeland Resources Limited ..	英屬處女群島	一九九七年五月六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Jolly Concept Holdings Limited .....	英屬處女群島	二零零六年四月二十日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Juralco Limited .....	英屬處女群島	一九九七年一月三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Kalop Limited .....	英屬處女群島	二零零二年一月三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Kamlun Profits Limited .....	英屬處女群島	二零零五年四月二十八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Kenten Road Investments Limited .....	英屬處女群島	二零零六年四月三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Kentex Enterprises Limited...	英屬處女群島	二零零六年五月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Keyswin International Limited...	英屬處女群島	二零零五年一月四日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Kiadina Investments Limited..	英屬處女群島	一九九四年六月七日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Killam Group Limited .....	英屬處女群島	二零零五年十一月二十二 日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Kismet Developments Limited	英屬處女群島	一九九七年十一月三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Know Win Limited .....	英屬處女群島	二零零六年四月三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Kolane Limited .....	英屬處女群島	二零零五年四月四日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Landinvest Investment Limited	英屬處女群島	二零零五年十月三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Lasco Resources Limited .....	英屬處女群島	二零零六年三月二十日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Lead Ahead Group Limited ..	英屬處女群島	二零零五年八月十日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Leckford Resources Limited ..	英屬處女群島	一九九七年六月十八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Lema International Limited...	英屬處女群島	一九九七年三月十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Lico Investment Limited .....	英屬處女群島	一九九七年四月二十三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Light Crown International Limited .....	英屬處女群島	一九九五年九月十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Lipwin Resources Limited .....	英屬處女群島	二零零零年八月二十九日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Liverton Investment Limited ..	英屬處女群島	一九九六年七月四日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Lumistar Limited .....	英屬處女群島	二零零二年十一月二十九 日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
Lyntall Limited	英屬處女群島	二零一三年四月八日	不適用	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Magic Champ Limited	英屬處女群島	二零一零年七月二十八日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	非營業性 業務
Magic Fortune Limited	英屬處女群島	一九九八年三月十日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Marino Capital Holdings Limited	英屬處女群島	二零零五年一月二十五日	85%	85%	85%	85%	20美元	香港	投資控股 及融資
Mass Success Investments Limited	英屬處女群島	一九九八年三月十日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Mastronic Enterprises Limited	英屬處女群島	一九九八年七月二十四日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Maysprings Holdings Limited	英屬處女群島	一九九七年四月二十二日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Mcbride International Limited	英屬處女群島	二零零六年七月十三日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	非營業性 業務
Megawin International Ltd.	英屬處女群島	二零零三年一月二日	100%	100%	100%	100%	2美元	香港	投資控股 及提供 諮詢 服務
Merry Finance Ltd.	英屬處女群島	一九九四年三月二十二日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Merry Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年十月十九日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Mesa Investment Limited	英屬處女群島	一九九九年三月二十四日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Mocore Investment Limited	英屬處女群島	二零零五年三月二十二日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Monopro Investment Limited	英屬處女群島	二零零二年一月三日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Monway Investment Limited	英屬處女群島	二零零五年一月五日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
More Fortune Investments Limited	英屬處女群島	二零零五年八月十二日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Mosco Enterprises Limited	英屬處女群島	一九九九年七月二十一日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Most Sunny Limited	英屬處女群島	二零零六年五月三日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	非營業性 業務
Munrose Limited	英屬處女群島	一九九七年四月二十二日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Narada Investment Limited	英屬處女群島	一九九九年五月二十五日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Newsbury Enterprises Limited	英屬處女群島	一九九六年三月十三日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Nimble Market Limited	英屬處女群島	二零一一年四月二十日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Nito International Limited	英屬處女群島	二零零二年三月六日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Noblecrown Investment Limited	英屬處女群島	二零零零年九月二十八日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Numarko Limited	英屬處女群島	二零零五年十月十八日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Onwin Enterprises Limited	英屬處女群島	二零零二年十一月二十一日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Orator Investment Limited	英屬處女群島	二零零二年三月六日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Ostobo Limited	英屬處女群島	二零零二年一月二日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股
Paola Holdings Limited	英屬處女群島	二零一零年九月二十九日	100%	100%	100%	100%	1美元	附註(a)	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
Pentech Investment Limited (於二零一四年十一月 二十八日清盤) .....	英屬處女群島	二零零六年七月四日	100%	100%	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Perfect Figure Investments Limited (於二零一四年七月一日 清盤) .....	英屬處女群島	二零零六年一月五日	100%	100%	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Pervasive Developments Limited .....	英屬處女群島	二零零一年五月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Phonic Limited .....	英屬處女群島	一九九六年三月二十九日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Pine Fragrance Limited .....	英屬處女群島	一九九五年九月十九日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
Plan Achieve Limited .....	英屬處女群島	二零一零年九月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Platinum Ring Limited .....	英屬處女群島	二零零五年五月十日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Pofield Investments Limited ..	英屬處女群島	一九九三年六月二十一日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
Polytown Investments Limited	英屬處女群島	一九九七年一月三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Potent Limited .....	英屬處女群島	二零零五年七月七日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Pomer International Limited ..	英屬處女群島	一九九七年五月一日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Powercell Investment Limited (於二零一四年十一月 二十五日清盤) .....	英屬處女群島	二零零一年二月二十七日	100%	100%	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Presion Limited .....	英屬處女群島	一九九零年六月六日	100%	100%	100%	100%	650 美元	附註(a)	投資控股
Prima Enterprise Corp. (於二零一二年九月十八日 解散) .....	英屬處女群島	二零零零年七月六日	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Prime Prosperous Limited .....	英屬處女群島	二零一二年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Prime Riches Limited .....	英屬處女群島	二零一二年四月八日	100%	100%	100%	100%	2 美元	附註(a)	投資控股
Primefair Investment Limited ..	英屬處女群島	一九九六年十二月二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Primrose Profits Corp. (於二零一四年十一月 二十五日清盤) .....	英屬處女群島	一九九六年九月十九日	100%	100%	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Profit Land Global Enterprises Inc. ....	英屬處女群島	二零一一年四月十五日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Profit Town Investments Limited (於二零一四年五月七日 清盤) .....	英屬處女群島	二零零五年一月二十八日	100%	100%	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Progress Future Limited .....	英屬處女群島	一九九七年八月一日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Prospect Acme Limited .....	英屬處女群島	二零一一年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Punto Investment Limited .....	英屬處女群島	一九九八年十月十六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Radiant Talent Investments Limited .....	英屬處女群島	二零一一年四月六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Ramway Investment Limited ..	英屬處女群島	二零零五年一月四日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)			於本報告 日期	已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014				
Raven Profits Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九五年四月二十日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Reagan Enterprises Limited (於二零一四年十二月十日 清盤) . . . . .	英屬處女群島	二零零五年一月十一日	100%	100%	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Reedy Profits Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九五年四月二十日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Renton International Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九零年六月六日	100%	100%	100%	100%	650 美元	附註(a)	投資控股
Richly Reward Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一一年十二月二十二 日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Rivet Profits Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零五年十一月八日	85%	85%	85%	85%	20 美元	附註(a)	投資控股
Roseberg Resources Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零五年十月三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Rothwell Resources Limited (於二零一二年十月十一日 清盤) . . . . .	英屬處女群島	一九九七年六月十一日	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Rubic International Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九四年一月二十五日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Ryleston Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九四年四月二十六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Ryona Holdings Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九五年七月五日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Saba Resources Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零零年四月六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Sanwick Associates Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九六年一月二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Satiat Group Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九六年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Sharp Bright Enterprises Limited (於二零一三年十一月八日 清盤) . . . . .	英屬處女群島	二零零四年七月二十八日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Sheer Profit Enterprises Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九七年三月二十七日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Sherio Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一零年七月九日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Sherlock Assets Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九六年一月二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Silver Charm Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九四年一月十八日	100%	100%	100%	100%	10 美元	附註(a)	投資控股
Silver Palace International Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零零年一月十八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Silverhill Holdings Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一一年八月二十四日	100%	100%	100%	100%	2 美元	附註(a)	投資控股
Sinobond Investment Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零零年七月四日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Smartary Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一三年四月十九日	不適用	100%	100%	100%	2 美元	附註(a)	投資控股
Soundmax Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零三年七月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Special Cheer Investments Limited (於二零一四年五月二十二日 清盤) . . . . .	英屬處女群島	一九九五年一月五日	100%	100%	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Speed Mark Profits Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九八年三月三十一日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Spinebill Investments Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九四年七月二十六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Spotlight Investment Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九六年八月十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Starboard Profits Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九六年四月四日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
Starcom Venture Limited. ....	英屬處女群島	二零零零年三月十五日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	融資
Steelmill Resources Limited . .	英屬處女群島	二零零一年二月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Stephigh Holdings Limited (於二零一三年十一月八日 清盤) .....	英屬處女群島	二零零四年七月二十二日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Stocklink Limited. ....	英屬處女群島	二零零零年三月二十八日	80%	80%	80%	80%	5 美元	香港	投資控股 及融資
Sulham Limited .....	英屬處女群島	二零一一年八月二十四日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Sunbest International Limited (於二零一四年五月二十六日 清盤) .....	英屬處女群島	二零零一年一月二日	100%	100%	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Sunway Asia Limited. ....	英屬處女群島	二零零零年七月七日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Sunwell Resources Limited (於二零一二年十一月一日 清盤) .....	英屬處女群島	二零零四年七月二日	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Super Heaven Holdings Limited. ....	英屬處女群島	一九九七年三月二十五日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Superfun Limited. ....	英屬處女群島	一九九七年六月二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Superquest Holdings Limited . .	英屬處女群島	一九九三年五月二十五日	100%	100%	100%	100%	10,000 美元	附註(a)	投資控股
Tajo Holdings Limited. ....	英屬處女群島	二零一零年十月十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Talent Sun Limited .....	英屬處女群島	一九九四年一月二十五日	65%	65%	65%	65%	100 美元	附註(a)	投資控股
Terrier International Limited. .	英屬處女群島	一九九八年一月二日	51%	51%	51%	51%	100 美元	附註(a)	投資控股
The Center (19) Limited .....	英屬處女群島	一九九七年九月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center (20) Limited .....	英屬處女群島	一九九七年九月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center (21) Limited .....	英屬處女群島	一九九七年九月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center (22) Limited .....	英屬處女群島	一九九七年九月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center (23) Limited .....	英屬處女群島	一九九七年九月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center (25) Limited .....	英屬處女群島	一九九七年九月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center (26) Limited .....	英屬處女群島	一九九七年九月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center (27) Limited .....	英屬處女群島	一九九七年九月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center (28) Limited .....	英屬處女群島	一九九七年九月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center (29) Limited .....	英屬處女群島	一九九七年九月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center (30) Limited .....	英屬處女群島	一九九七年九月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center (31) Limited .....	英屬處女群島	一九九七年九月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center (32) Limited .....	英屬處女群島	一九九七年九月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資



名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				於本報告 日期	已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014					
The Center (33) Limited	英屬處女群島	一九九七年九月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (35) Limited	英屬處女群島	一九九七年九月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (36) Limited	英屬處女群島	一九九七年九月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (37) Limited	英屬處女群島	一九九七年九月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (38) Limited	英屬處女群島	一九九七年九月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (39) Limited	英屬處女群島	一九九七年九月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (42) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (43) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (45) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (46) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (47) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (48) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (49) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (50) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (51) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (52) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (53) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (55) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (56) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (57) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (58) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (59) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (61) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (62) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (63) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (65) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (66) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (67) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	
The Center (68) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資	

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
The Center (69) Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center (72) Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center (75) Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center (76) Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center (77) Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center (Car Parks) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center (Display Spaces) Limited. . . . .	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center (Finance) Limited (於二零一二年十一月一日 清盤) . . . . .	英屬處女群島	一九九七年九月四日	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
The Center (Holdings) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
The Center 42 (No. 2) Limited	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center 78 (No. 2) Limited	英屬處女群島	一九九八年十月三十日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center Commercial (B.V.I.) Limited. . . . .	英屬處女群島	一九九七年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
The Center International Limited. . . . .	英屬處女群島	一九九七年八月十四日	100%	100%	100%	100%	10 美元	附註(a)	投資控股
Tibon Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九七年八月十四日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Time Grow Holdings Limited.	英屬處女群島	二零零五年十月二十六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Toba Investment Limited. . . . .	英屬處女群島	二零零三年九月十八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Top Dollar Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九五年十一月二十九 日	90%	90%	90%	90%	1 美元	附註(a)	投資控股
Top Fame Group Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一零年十月二十六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Top Merit Enterprises Limited.	英屬處女群島	二零一零年十月二十六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Topa International Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零零年一月四日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Torrens Global Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一三年四月十九日	不適用	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Total Win Group Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零五年九月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Total Wonder Holdings Limited	英屬處女群島	二零零九年九月十一日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Trade Ally Holdings Limited. . . . .	英屬處女群島	二零一零年七月九日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Treasure Well Investments Limited. . . . .	英屬處女群島	二零零九年九月十一日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Tremendous Wealth Limited. . . . .	英屬處女群島	一九九二年六月十二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	香港	物業投資
Triumph King Limited. . . . .	英屬處女群島	二零一零年十月二十九日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股
Trivictory Investments Limited (於二零一四年八月十四日 清盤) . . . . .	英屬處女群島	二零零五年七月八日	100%	100%	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Trudeau Holdings Limited. . . . .	英屬處女群島	一九九五年十一月十六日	90%	90%	90%	90%	10 美元	附註(a)	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				於本報告 日期	已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014					
Tullieres Limited	英屬處女群島	一九九八年一月二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Ultimate Happy Limited	英屬處女群島	二零零零年九月十五日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Union Way Profits Limited (於二零一三年十二月 二十三日清盤)	英屬處女群島	二零零五年九月一日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股	
Versa International Limited	英屬處女群島	二零零二年三月十九日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Warble Limited	英屬處女群島	一九九八年十一月二日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Wateredge Enterprises Limited	英屬處女群島	二零一二年四月十一日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Waygone Investments Limited	英屬處女群島	一九九五年六月一日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Wealth Finder Limited	英屬處女群島	二零一零年九月二十八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Wealthman Group Limited	英屬處女群島	二零零五年七月七日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Wei Po Profits Limited	英屬處女群島	二零零零年二月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Well Support Investments Limited	英屬處女群島	二零零五年八月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Wholesome Global Limited	英屬處女群島	二零一三年一月二十四日	不適用	100%	100%	100%	2 美元	附註(a)	投資控股	
Wideplex Limited	英屬處女群島	一九九九年七月二日	60%	60%	60%	60%	5 美元	附註(a)	投資控股	
Wincom Investment Limited (於二零一四年十一月 二十五日清盤)	英屬處女群島	二零零三年九月十八日	100%	100%	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股	
Winfolk International Limited	英屬處女群島	一九九六年七月四日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Wingco Investment Limited (於二零一四年十一月 二十五日清盤)	英屬處女群島	二零零二年三月十九日	100%	100%	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股	
Wintop Investment Limited	英屬處女群島	一九九六年七月十六日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Wisdom Ally Limited	英屬處女群島	二零一一年三月十日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Wit Profits Limited	英屬處女群島	二零零三年一月二日	85%	85%	85%	85%	100 美元	香港	投資控股 及融資	
Wogan Holdings Limited	英屬處女群島	一九九五年六月十三日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
World Trump Ltd.	英屬處女群島	一九九九年一月八日	100%	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Wychwood Development Limited	英屬處女群島	二零一二年四月十六日	100%	100%	100%	100%	2 美元	附註(a)	投資控股	
Wyre Development Limited	英屬處女群島	二零一三年一月二十三日	不適用	100%	100%	100%	1 美元	附註(a)	投資控股	
Maenhout Investment N.V.	古拉索	一九九五年十一月二十三 日	100%	100%	100%	100%	6,000 美元	附註(a)	投資控股	
U.S. Assets Limited	美國特拉華州	一九八三年四月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股 1,000 美元 優先股 2,504 美元	美國	物業發展	
U.S. Assets (Texas) Ltd, Inc.	美國特拉華州	一九九九年十二月二十九 日	100%	100%	100%	100%	20 美元	美國	物業發展	
1881 Heritage Hotel Management Limited	香港	二零零八年三月十二日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	酒店管理	
8 Degrees Resources Limited	香港	二零零八年九月八日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	提供員工 聘用 服務	
Agrila Limited	香港	一九八七年八月十四日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業發展	
Albany Investment Limited	香港	二零一三年十月二十三日	不適用	100%	100%	100%	1 港元	附註(a)	非營業性 業務	
Alcon Investments Limited	香港	二零一一年三月二十一日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展	

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				於本報告 日期	已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014					
藝業發展有限公司	香港	一九九六年十一月二十八日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	農業土地	
傑聯有限公司 (於二零一四年一月三日 清盤)	香港	二零一一年二月十七日	100%	100%	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務	
滙威國際發展有限公司	香港	二零零六年十二月一日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	農業土地	
安新有限公司	香港	一九九七年十二月三日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	農業土地	
佳趣有限公司	香港	一九九零年九月二十日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	融資	
博藝投資有限公司	香港	二零一二年八月二十三日	100%	100%	100%	100%	1 港元	附註(a)	非營業性 業務	
富藝投資有限公司	香港	二零零五年七月十六日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	農業土地	
雅邦有限公司	香港	二零零六年三月三十日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業控股	
永邦國際企業有限公司	香港	二零零五年十一月十一日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	提供諮詢 服務	
Asia-Tele-Venture Company Limited	香港	二零零五年十月二十六日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	項目管理	
Asian Treasure Investments Limited (於二零一四年 一月十日撤銷註冊)	香港	二零一一年二月十八日	100%	100%	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務	
Azalea Enterprises Limited	香港	二零一二年七月十八日	100%	100%	100%	100%	1 港元	附註(a)	投資控股	
海栢物業管理有限公司	香港	一九九三年十月十四日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業管理	
迪高企業有限公司	香港	二零零四年一月二十七日	100%	100%	100%	100%	2 港元	附註(a)	非營業性 業務	
寶靈頓投資有限公司	香港	二零零零年十一月二十二日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	酒店及 服務套 房業務	
傲盈投資有限公司	香港	二零一一年七月二十日	100%	100%	100%	100%	1 港元	附註(a)	非營業性 業務	
Best World Construction Limited	香港	二零零二年四月二十四日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	樓宇承建 商	
百富國際企業有限公司	香港	二零零八年一月十七日	100%	100%	100%	100%	1 港元	附註(a)	非營業性 業務	
宏天資源有限公司	香港	二零零二年十一月二十九日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	提供諮詢 服務	
Biro Investment Limited	香港	一九八三年五月三日	100%	100%	100%	100%	100,000 港元	香港	物業發展	
保特威投資有限公司	香港	一九九八年十一月六日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業發展	
柏鋒投資有限公司	香港	二零零七年七月四日	80%	80%	80%	80%	1 港元	香港	物業發展	
耀徽管理服務有限公司	香港	一九九七年四月十一日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業管理	
Bristow Investments Limited	香港	二零零九年十一月十七日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展	
啟成發展有限公司	香港	二零零一年一月八日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	農業土地	
Carlford Investments Limited	香港	二零一零年十二月二十三日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展	
Casanova Investments Limited	香港	二零一三年一月二十八日	不適用	100%	100%	100%	1 港元	附註(a)	非營業性 業務	
Casson Investments Limited (於二零一四年一月十日 撤銷註冊)	香港	二零一一年六月三日	100%	100%	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務	
中孚有限公司	香港	一九九五年四月七日	100%	100%	100%	100%	100 港元	香港	融資	
駿城投資有限公司	香港	二零一二年五月四日	100%	100%	100%	100%	1 港元	附註(a)	非營業性 業務	
嘉康有限公司	香港	二零零九年六月一日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展	
Cheung Kong Advertising Company Limited	香港	一九八零年三月七日	100%	100%	100%	100%	200 港元	香港	廣告	
長江集團中心物業管理 有限公司	香港	一九九八年五月十三日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業管理	
長江中國地產有限公司	香港	一九九三年十一月二十五日	100%	100%	100%	100%	2 港元	附註(a)	投資控股	
Cheung Kong Development Company Limited	香港	一九七三年一月三日	100%	100%	100%	100%	20 港元	附註(a)	投資控股	
Cheung Kong E&M Engineering Limited	香港	二零零零年一月二十六日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	提供諮詢 服務	
長江實業地產發展有限公司	香港	一九八零年十一月十一日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	項目管理	

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)			於本報告 日期	已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014				
長江物業管理有限公司	香港	一九七四年五月三日	100%	100%	100%	100%	10,000 港元	附註(a)	投資控股
長江實業地產代理有限公司	香港	一九九七年七月二十三日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	提供房地 產代理 及相關 服務
中領科技有限公司	香港	二零零五年五月三日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業投資
中潤(香港)有限公司	香港	二零零五年八月一日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業投資
世祥投資有限公司	香港	二零一一年十一月十四日	100%	100%	100%	100%	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
港業投資有限公司	香港	二零零四年十一月二十六日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展
港基物業管理有限公司	香港	一九八五年六月十一日	100%	100%	100%	100%	100,000 港元	香港	物業管理
鋒城投資有限公司	香港	二零一一年八月四日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展
港信物業管理有限公司	香港	一九九五年五月二十三日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業管理
CK Construction Management Limited	香港	二零零二年五月二十一日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	建築管理
康達物業管理有限公司	香港	一九九三年九月二十三日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業管理
Conford Investments Limited	香港	二零一二年九月二十一日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展
冠華投資有限公司	香港	二零一一年六月三日	100%	100%	100%	100%	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
建德投資有限公司	香港	二零一二年二月二十九日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展
晶誌企業有限公司	香港	二零一一年四月十一日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	持有物業
鹿茵山莊管理有限公司	香港	一九九七年十月二十四日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業管理
Delight World Limited	香港	一九九三年十一月十六日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	農業土地
鑽禧投資有限公司	香港	二零零四年四月三十日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展
億城投資有限公司	香港	二零零六年一月五日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展
東佳投資有限公司	香港	二零零二年五月八日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	農業土地
東南投資有限公司	香港	二零零二年九月二十五日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	農業土地
置業精英顧問有限公司 (於二零一四年二月十四日 撤銷註冊)	香港	二零零一年二月十九日	100%	100%	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
進達車場管理有限公司	香港	一九九八年六月十五日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	停車場 管理
綽捷有限公司	香港	二零零六年八月三十日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	持有物業
Express Time Limited	香港	一九九三年十一月十六日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	農業土地
直通資源有限公司	香港	二零零二年二月六日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業投資
順光企業有限公司	香港	二零零三年三月二十四日	100%	100%	100%	100%	2 港元	附註(a)	非營業性 業務
Fantastic State Limited	香港	二零零零年八月二日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業發展
Flying Snow Limited	香港	二零零二年十一月二十九日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業投資
孚中地產有限公司	香港	一九七二年七月四日	100%	100%	100%	100%	10,000 港元	香港	持有物業
Foo Yik Estate Company Limited	香港	一九七三年四月六日	100%	100%	100%	100%	70,000 港元	香港	項目管理
嘉麗好投資有限公司	香港	一九九九年五月二十六日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	農業土地
富利京有限公司	香港	一九九四年七月十二日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業發展
英翹保安服務有限公司 (於二零一四年七月二日 撤銷註冊)	香港	二零零零年十月十八日	100%	100%	不適用	不適用	不適用	香港	提供保安 服務
Global Coin Limited	香港	一九九七年三月二十六日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業投資
高隆投資有限公司	香港	二零零四年三月十九日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	持有物業
晉大投資有限公司	香港	二零零五年八月三十一日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業投資

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				於本報告 日期	已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014					
高雲物業管理有限公司 . . . . .	香港	一九七二年九月八日	100%	100%	100%	100%	10,000 港元	香港	物業管理	
高威投資有限公司 (於二零一三年六月二十一日 撤銷註冊) . . . . .	香港	二零零八年二月十九日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務	
Goodwell-Fortune Property Services Limited . . . . .	香港	二零零三年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業管理	
高衛物業管理有限公司 . . . . .	香港	一九八一年六月九日	100%	100%	100%	100%	100,000 港元	香港	物業管理	
Goodwell-Prosperity Property Services Limited . . . . .	香港	二零零五年八月十九日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業管理	
君雅投資有限公司 . . . . .	香港	二零零四年四月二十六日	100%	100%	100%	100%	1 港元	附註(a)	非營業性 業務	
港通投資有限公司 . . . . .	香港	二零零五年四月十五日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業投資	
Grandwood Investments Limited . . . . .	香港	二零零八年七月二十五日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展	
添麗有限公司 . . . . .	香港	一九八五年五月十日	54.05%	54.05%	54.05%	54.05%	37 港元	香港	物業投資	
Grayhill Estates Limited (於二零一五年一月三十日 撤銷註冊) . . . . .	香港	一九八零年九月十二日	100%	100%	100%	不適用	不適用	香港	物業買賣	
偉悅投資有限公司 . . . . .	香港	二零一一年四月一日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展	
彩浩投資有限公司 . . . . .	香港	二零一四年二月二十八日	不適用	不適用	100%	100%	1 港元	附註(a)	非營業性 業務	
Harbour Grand (H.K.) Resources Limited . . . . .	香港	二零零八年八月十四日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	提供員工 招聘 服務	
Harbour Grand Hong Kong Limited . . . . .	香港	一九九六年九月十九日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	酒店及 服務套 房業務	
Harbour Plaza 8 Degrees Limited	香港	二零零三年十二月十九日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	酒店及 服務套 房業務	
Harbour Plaza North Point Resources Limited . . . . .	香港	一九九九年四月二十六日	60.91%	60.91%	60.91%	60.91%	2 港元	香港	提供員工 招聘 服務	
Harbour Plaza Resort City (H.K.) Resources Limited . . . . .	香港	一九九九年四月二十六日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	提供員工 招聘 服務	
Harbourfront Landmark Management Limited . . . . .	香港	二零零零年四月十二日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業管理	
Harvey International Limited . . . . .	香港	二零零八年一月十七日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	農業土地	
Haynes Estates Limited . . . . .	香港	一九八零年九月十二日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	持有物業	
Hilder Company Limited . . . . .	香港	一九七五年五月十六日	100%	100%	100%	100%	10,000 港元	香港	農業土地	
Horizon Hotels & Suites Limited . . . . .	香港	二零零二年二月二十日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	酒店管理	
鞍橋室內設計有限公司 (於二零一三年六月二十一日 撤銷註冊) . . . . .	香港	二零一零年一月二十六日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務	
宏雅企業有限公司 . . . . .	香港	二零零六年九月二日	100%	100%	100%	100%	400,000,000 港元	香港	融資及提 供諮詢 服務	
Jabrin Limited . . . . .	香港	一九七八年三月三日	80%	80%	80%	80%	10,000 港元	香港	農業土地	
Jet Well Investments Limited . . . . .	香港	一九九三年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	農業土地	
致健有限公司 . . . . .	香港	一九九七年三月二十六日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	農業土地	
晉貿有限公司 . . . . .	香港	二零零四年一月九日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	持有物業	
薈妍花卉有限公司 . . . . .	香港	二零零零年七月二十八日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	提供園藝 服務	
諾達投資有限公司 . . . . .	香港	二零一二年五月十六日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展	
Jurado Limited . . . . .	香港	一九八零年三月十一日	100%	100%	100%	100%	10,000 港元	香港	農業土地	
Kamos Limited . . . . .	香港	一九八七年十一月十日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業發展 及買賣	
加威有限公司 . . . . .	香港	一九九八年六月五日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	農業土地	
Kenstar Investments Limited . . . . .	香港	二零零五年四月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	農業土地	
金濤投資有限公司 . . . . .	香港	二零零五年十月十四日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	農業土地	



名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)			於本報告 日期	已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014				
家誠投資有限公司	香港	二零一一年六月三日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展
啟源投資有限公司	香港	二零零二年七月十五日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	農業土地
建富投資有限公司	香港	二零零六年十月二十三日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業投資
江華投資有限公司	香港	二零零四年九月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	農業土地
康啓投資有限公司	香港	二零零五年二月二日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業投資
麗港城物業管理有限公司	香港	一九八九年十二月二十九日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業管理
海逸豪園物業管理有限公司	香港	一九九六年九月二十四日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業管理
驪成投資有限公司	香港	二零零五年七月二十八日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業投資
優悠家居服務有限公司	香港	一九九二年九月三日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	提供時尚 生活 品味 服務
Lion Focus Investments Limited	香港	二零零五年十月二十日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業投資
敏福企業有限公司	香港	二零零六年三月一日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	設計及 宣傳
萬泰服務有限公司	香港	一九九四年五月十七日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業管理
Maranta Estates Limited	香港	一九八一年一月十三日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業買賣
萬仔達物流有限公司 (於二零一四年五月二日 撤銷註冊)	香港	二零零五年八月九日	100%	100%	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
進勢投資有限公司	香港	一九九八年二月十一日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業發展
敏才有限公司	香港	一九九八年八月二十一日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	農業土地
Mdvista Limited	香港	二零零零年三月二十日	100%	100%	100%	100%	2 港元	附註(a)	非營業性 業務
Meko Limited	香港	二零零四年九月十日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	農業土地
Melbourne Vision Limited	香港	二零一四年十一月十四日	不適用	不適用	100%	100%	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
都會發展有限公司	香港	一九九七年四月十八日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業發展
巍城有限公司	香港	一九七九年十月二十六日	98.47%	98.47%	98.47%	98.47%	11,510,500 港元 A類股份 B類股份 490,000 港元	香港	投資控股 及融資
美樂都發展有限公司	香港	一九九九年八月二十五日	100%	100%	100%	100%	2 港元	附註(a)	非營業性 業務
望德高有限公司	香港	一九九三年十月十二日	100%	100%	100%	100%	100 港元	香港	持有物業
翠擁華庭管理有限公司	香港	一九九九年三月三日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業管理
Mutual Luck Investment Limited	香港	一九七七年七月二十九日	60.04%	60.04%	60.04%	60.04%	30,000 港元	香港	物業發展
新逸有限公司	香港	二零零五年十月七日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展
新捷投資有限公司	香港	二零零六年三月二十一日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展
利濠投資有限公司	香港	二零零八年六月十七日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展
新怡有限公司	香港	二零零七年四月十九日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業投資
新盈利資源有限公司	香港	二零零二年四月二十四日	98.47%	98.47%	98.47%	98.47%	2 港元	香港	物業發展
New Solomon Investments Limited (於二零一四年一月十七日 撤銷註冊)	香港	二零一一年五月五日	100%	100%	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
新象發展有限公司	香港	二零零四年九月三十日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展
其思有限公司	香港	一九九六年三月二十六日	100%	100%	100%	100%	2 港元	附註(a)	投資控股
海城投資有限公司	香港	二零一一年五月六日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展
牛津投資有限公司	香港	二零零二年三月二十日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業發展
百祥國際有限公司	香港	二零零七年七月四日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	提供諮詢 服務
恒泰發展有限公司	香港	一九九八年四月二十九日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	農業土地
Pako Wise Limited	香港	一九九零年十月十六日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業投資
Pearl Wisdom Limited	香港	一九九六年十月十日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	酒店及 服務套 房業務

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				於本報告 日期	已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014					
奇創有限公司	香港	一九九三年二月四日	100%	100%	100%	100%	20 港元	香港	物業投資 及開發	
Petman Limited	香港	一九六零年八月五日	100%	100%	100%	100%	6,450,570 港元	附註(a)	非營業性 業務	
寶寧有限公司	香港	二零零一年六月十三日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	持有物業	
Portofino Management Limited	香港	二零零零年三月二十二日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業管理	
Prompton Property Management Limited	香港	一九九一年一月二十二日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業管理	
建東投資有限公司	香港	二零零八年六月十七日	85%	85%	85%	85%	1 港元	香港	物業發展	
Rainbow Elite Investments Limited	香港	二零零五年二月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展	
德士投資有限公司	香港	一九九二年九月二十二日	60.91%	60.91%	60.91%	60.91%	110 港元	香港	酒店及 服務套 房業務	
立耀投資有限公司	香港	二零零九年六月十五日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展	
Resort Clubs Limited	香港	一九九五年九月五日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	提供會所 管理服務	
益亞投資有限公司	香港	二零零五年六月二日	85%	85%	85%	85%	1,000,000 港元	香港	物業發展	
華國投資有限公司 (於二零一三年十二月二十日 撤銷註冊)	香港	二零一一年六月三日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務	
威勝投資有限公司	香港	二零一一年十一月十四日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	農業土地	
裕輝投資有限公司	香港	二零一二年二月二十九日	100%	100%	100%	100%	1 港元	附註(a)	非營業性 業務	
富望投資有限公司 (於二零一三年十二月二十日 撤銷註冊)	香港	二零一一年五月十九日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務	
隆星企業有限公司	香港	二零零六年十二月十九日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展	
世寧地產有限公司	香港	一九七三年三月十六日	100%	100%	100%	100%	10,000 港元	香港	物業發展	
兆麟有限公司	香港	一九九五年四月十三日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	農業土地	
滙景花園物業管理有限公司	香港	一九八九年十二月十二日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業管理	
信衛物業管理有限公司 (於二零一五年二月六日 撤銷註冊)	香港	一九九六年二月二十六日	100%	100%	100%	不適用	不適用	香港	物業管理	
銀強投資有限公司	香港	二零一一年八月四日	100%	100%	100%	100%	1 港元	附註(a)	非營業性 業務	
銀彩投資有限公司	香港	二零一零年七月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 港元	附註(a)	非營業性 業務	
信澤企業有限公司	香港	二零零一年四月四日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	酒店及 服務套 房業務	
俊菲發展有限公司	香港	二零零六年七月二十二日	100%	100%	100%	100%	1 港元	附註(a)	投資控股	
錦佳有限公司	香港	一九八六年十月二十四日	75%	75%	75%	75%	20 港元	香港	農耕計劃	
士都有限公司	香港	一九八三年三月十八日	100%	100%	100%	100%	28 港元	香港	物業買賣 及出租	
Springrun Limited	香港	一九九三年十二月七日	100%	100%	100%	100%	37,297,504 港元	香港	物業發展	
順力投資有限公司	香港	二零零六年十月二十三日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展	
新泛有限公司	香港	一九九七年三月二十六日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	農業土地	
業開投資有限公司 (於二零一三年三月二十二日 撤銷註冊)	香港	二零零六年十一月十日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務	
Swiss Investments Limited	香港	二零一三年三月十八日	不適用	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展	
德南發展有限公司	香港	一九九七年十月二十二日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	農業土地	
The Apex Horizon Property Management Limited	香港	二零零一年六月十八日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業管理	
The Center (Leasing Agent) Limited	香港	一九九八年九月三十日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	提供物業 租賃 代理 服務	
祥龍發展有限公司	香港	一九八五年五月十日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業發展	

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
盈峰翠邸管理有限公司	香港	一九九八年一月二十六日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業管理
同誠投資有限公司	香港	二零零三年三月十四日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	農業土地
Thorogood Estates Limited	香港	一九七九年七月二十七日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業買賣 及投資
天水圍發展有限公司 (於二零一三年十月九日 出售)	香港	一九七九年六月二十六日	98.47%	不適用	不適用	不適用	不適用	香港	物業 發展、 物業 投資及 經營 酒店
德隆投資有限公司	香港	二零零四年四月十五日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展
鋒誌企業有限公司	香港	二零零七年十一月二十七 日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	農業土地
卓達資源有限公司	香港	二零零六年十二月十九日	100%	100%	100%	100%	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
高才國際有限公司	香港	二零零四年九月六日	100%	100%	100%	100%	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
威順發展有限公司 (於二零一四年九月十九日 撤銷註冊)	香港	二零一一年六月十七日	100%	100%	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Towerich Limited	香港	一九九七年十二月十七日	51%	51%	51%	51%	2 港元	香港	酒店及 服務套 房業務
寶皇投資有限公司	香港	二零一三年五月三日	不適用	100%	100%	100%	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
聯雅投資有限公司	香港	二零零五年三月三十日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	物業發展
益富投資有限公司	香港	二零零二年九月二十五日	80%	80%	80%	80%	2 港元	香港	物業發展
耀隆投資有限公司	香港	二零零一年四月四日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	農業土地
聯宇投資有限公司	香港	二零零零年八月二十一日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	農業土地
University Heights Management Company Limited	香港	一九九四年十月十八日	100%	100%	100%	100%	1,000 港元	香港	物業管理
聽濤雅苑物業管理有限公司	香港	一九九七年二月十九日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業管理
獲佳投資有限公司	香港	二零零四年九月二十二日	90%	90%	90%	90%	1 港元	香港	物業發展 及投資
康栢投資有限公司	香港	二零零七年九月二十一日	85%	85%	85%	85%	1 港元	香港	物業發展
寬宏投資有限公司	香港	二零零三年三月二十四日	100%	100%	100%	100%	2 港元	香港	物業發展
和信投資有限公司	香港	二零一三年一月十八日	不適用	100%	100%	100%	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
Winchesto Finance Company Limited	香港	一九七九年五月四日	100%	100%	100%	100%	15,000,000 港元	香港	融資
滙利通有限公司	香港	二零零六年十二月九日	100%	100%	100%	100%	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
抉擇投資有限公司	香港	一九九九年七月十二日	60%	60%	60%	60%	2 港元	香港	物業發展
集威投資有限公司	香港	二零零四年六月九日	100%	100%	100%	100%	1 港元	香港	農業土地
Yick Ho Limited	香港	一九六九年四月二十五日	100%	100%	100%	100%	6,000,000 港元	香港	投資酒店 項目
Japura Pte Ltd	新加坡	一九九六年七月八日	76%	76%	76%	76%	100 新加坡元	附註(a)	投資控股
Japura Development Pte Ltd	新加坡	一九九七年三月二十一日	76%	76%	76%	76%	1,000,000 新加坡元	新加坡	物業發展
Luxury Green Development Pte. Ltd.	新加坡	二零零九年十二月四日	100%	100%	100%	100%	1,000,000 新加坡元	新加坡	物業發展
Property Enterprises Development (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	二零零一年七月七日	100%	100%	100%	100%	100,000 新加坡元	新加坡	提供公司 服務
U.S. Assets Management, Inc.	美國德克薩斯州	一九九零年七月五日	100%	100%	100%	100%	1,000 美元	美國	物業管理
Arra Development S.A.	巴拿馬共和國	一九八七年九月二十一日	100%	100%	100%	100%	2 美元	附註(a)	投資控股
Dobie Development S.A.	巴拿馬共和國	一九八五年五月二十九日	100%	100%	100%	100%	2 美元	附註(a)	投資控股
Wooco Investment S.A.	巴拿馬共和國	一九八七年九月二十一日	100%	100%	100%	100%	2 美元	附註(a)	投資控股
上海信衛物業管理有限公司	中華人民共和國 (「中國」)	二零一一年十一月三日	100%	100%	100%	100%	100,000 美元	中國	物業管理

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
北京信衛物業管理有限公司	中國	二零零八年二月三日	100%	100%	100%	100%	500,000 美元	中國	物業管理
北京寶苑房地產開發 有限公司	中國	一九九三年一月六日	100%	100%	100%	100%	29,000,000 美元	中國	物業發展
北京港基世紀物業管理 有限公司	中國	二零零二年四月二十八日	99.5%	99.5%	99.5%	99.5%	400,000 美元	中國	物業管理
北京長樂房地產開發 有限公司	中國	一九九三年一月六日	100%	100%	100%	100%	29,000,000 美元	中國	物業發展
北京高衛世紀物業管理 有限公司	中國	二零零二年四月二十八日	99.5%	99.5%	99.5%	99.5%	400,000 美元	中國	物業管理
廣州長江實業企業管理 有限公司	中國	二零零八年五月十九日	100%	100%	100%	100%	2,200,000 美元	中國	提供諮詢 服務
廣州高衛物業管理有限公司	中國	二零零五年三月二十九日	100%	100%	100%	100%	人民幣 3,000,000元	中國	物業管理
成都長天有限公司	中國	一九九八年六月十八日	70%	69%	69%	69%	人民幣 98,000,000 元	中國	經營酒店
長江實業(上海)企業管理 有限公司	中國	二零零八年五月二十日	100%	100%	100%	100%	40,000,000 港元	中國	提供諮詢 服務
瀋陽麗都物業有限公司 (於二零一三年三月十一日 清盤)	中國	二零零一年十二月二十日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務

## 附註

(a) 該公司進行非營業性業務或除作為投資控股公司外，並無經營任何業務。

貴公司及組成長實房地產集團的該等公司之財政年結日為十二月三十一日。

就於美國亞利桑那州、英屬處女群島、古拉索、美國特拉華州、巴拿馬共和國及美國德克薩斯州註冊成立的公司而言，由於香港公司條例(香港法律第622章)第16部於當地並不適用，且於彼等註冊成立的司法權區並無法定審核規定，故自各公司註冊成立日期以來，概無編製經審核法定財務報表。

Albany Investment Limited、彩浩投資有限公司及Melbourne Vision Limited概無編製任何經審核法定財務報表，因自其註冊成立日期起計，並未達到首次刊發經審核財務報表的時限。

於香港特別行政區註冊成立之公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度或自其各自註冊成立日期以來(如為較短期間)之法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製，並由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

於中國成立之公司相關期間或自其各自成立日期以來(如為較短期間)之法定財務報表乃根據適用於在中國成立之企業之相關會計政策及財務法規編製，並由下列於中國註冊之執業會計師事務所審核。

公司名稱	涵蓋期間	核數師名稱
長江實業(上海)企業管理有限公司.....	截至2012年及2013年 12月31日止年度	上海琳方會計師事務所有限公司
廣州長江實業企業管理有限公司..	截至2012年及2013年 12月31日止年度	廣州嶺南會計師事務所有限公司
成都長天有限公司.....	截至2012年12月31日止年度 截至2013年及2014年 12月31日止年度	信永中和會計師事務所(特殊普通合夥) 四川安必信會計師事務所有限責任公司
北京港基世紀物業管理有限公司..	截至2012年及2013年 12月31日止年度	北京中永眾合會計師事務所有限責任公司
北京高衛世紀物業管理有限公司..	截至2012年及2013年 12月31日止年度	北京中永眾合會計師事務所有限責任公司
北京長樂房地產開發有限公司....	截至2012年及2013年 12月31日止年度	北京今創會計師事務所(普通合夥)
北京寶苑房地產開發有限公司....	截至2012年及2013年 12月31日止年度	北京今創會計師事務所(普通合夥)
北京信衛物業管理有限公司.....	截至2012年12月31日止年度 截至2013年12月31日止年度	北京中恒會計師事務所有限責任公司 北京安瑞普會計師事務所有限公司
上海信衛物業管理有限公司.....	截至2012年及2013年 12月31日止年度	上海琳方會計師事務所有限公司
廣州高衛物業管理有限公司.....	截至2012年12月31日止年度 截至2013年12月31日止年度	廣州正粵會計師事務所(普通合夥) 廣州市大公會計師事務所有限公司

於新加坡註冊成立之公司於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的法定財務報表根據新加坡公司法的條文及新加坡財務報告準則編製，並根據新加坡審計準則由 PricewaterhouseCoopers LLP 審核。

由於未達到刊發經審核財務報表的法定時限，故若干公司並無就截至二零一四年十二月三十一日止年度編製經審核法定財務報表。

就本報告而言，長實已根據香港財務報告準則編製長實房地產集團之公司於相關期間的合併財務報表（「長實房地產集團相關財務報表」），該等合併財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。吾等已根據香港會計師公會推薦的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」查核相關期間的長實房地產集團相關財務報表。

本報告所載之長實房地產集團之財務資料乃摘錄自長實房地產集團相關財務報表，並根據下文第II節附註1(二)所載基準編製。吾等於編製報告以載入上市文件時，認為長實房地產集團相關財務報表毋需作出調整。

批准刊發長實房地產集團相關財務報表之長實各董事須對該等財務報表負責。貴公司各董事須對載有本報告之上市文件之內容負責。吾等之責任乃根據長實房地產集團相關財務報表編製本報告所載之長實房地產集團財務資料，並就長實房地產集團財務資料達致獨立意見並向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，根據下文第II節附註1(二)所載編製基準，就本報告而言，長實房地產集團財務資料真實並公平地反映了長實房地產集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之財務狀況以及長實房地產集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年之合併溢利及合併現金流量。



## I. 集團之財務資料

## 合併收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
集團營業額.....	3	19,192	17,011	24,038
投資及其他收入.....		94	95	784
營運成本				
物業及有關成本.....		(9,848)	(8,011)	(12,985)
服務費.....	4	(971)	(836)	(892)
薪金及有關支出.....		(542)	(556)	(525)
利息及其他融資成本.....		(650)	(776)	(815)
折舊.....		(313)	(301)	(286)
其他支出.....		(127)	(132)	(106)
		(12,451)	(10,612)	(15,609)
攤佔合資企業之淨溢利.....		5,480	4,031	2,835
投資物業之公平值增加.....		4,470	1,782	4,542
售出投資物業之溢利.....		–	2,760	–
轉讓附屬公司控制權益之得益.....		1,077	–	–
售出合資企業之溢利.....		450	798	2,349
經營溢利.....		18,312	15,865	18,939
攤佔聯營公司之淨溢利.....		1	1	1
除稅前溢利.....	5	18,313	15,866	18,940
稅項.....	6	(1,250)	(1,442)	(1,624)
年度內溢利.....		<u>17,063</u>	<u>14,424</u>	<u>17,316</u>
應佔溢利.....				
長實房地產集團股東.....		16,930	14,152	17,068
非控股股東權益.....		133	272	248
		<u>17,063</u>	<u>14,424</u>	<u>17,316</u>
每股溢利.....	7	不適用	不適用	不適用

## 合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
年度內溢利.....	17,063	14,424	17,316
可重新分類至損益之其他全面收益／(支出)			
伸算香港以外業務財務報表			
匯兌得益／(虧損).....	41	15	(147)
匯兌得益於售出時轉入損益.....	(145)	—	—
可出售投資			
公平值得益／(虧損).....	1,598	(61)	435
攤佔合資企業之其他全面收益／(支出)...	953	829	(1,631)
其他全面收益／(支出).....	2,447	783	(1,343)
年度內全面收益總額.....	<u>19,510</u>	<u>15,207</u>	<u>15,973</u>
應佔全面收益總額			
長實房地產集團股東.....	19,377	14,930	15,726
非控股股東權益.....	133	277	247
	<u>19,510</u>	<u>15,207</u>	<u>15,973</u>

## 合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一二年	二零一三年	二零一四年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>非流動資產</b>				
固定資產.....	8	10,093	9,942	9,928
投資物業.....	9	29,656	28,777	33,285
聯營公司.....		3	3	2
合資企業.....	10	46,069	45,306	45,895
可出售投資.....	11	5,345	5,468	7,172
長期應收貸款.....		251	138	301
		<u>91,417</u>	<u>89,634</u>	<u>96,583</u>
<b>流動資產</b>				
物業存貨.....	12	80,116	79,815	73,259
應收賬款、按金及預付款項.....	13	1,557	1,831	1,810
借其他集團公司款項.....	14	1,906	975	1,210
銀行結存及定期存款.....		12,896	10,069	10,354
		<u>96,475</u>	<u>92,690</u>	<u>86,633</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及費用.....	15	(12,099)	(10,973)	(10,493)
欠其他集團公司款項.....	14	(91,903)	(79,891)	(70,707)
借款.....	16	(300)	–	(250)
衍生金融工具.....		(518)	–	–
稅項準備.....		(275)	(730)	(1,346)
		<u>(105,095)</u>	<u>(91,594)</u>	<u>(82,796)</u>
流動(負債)／資產淨值.....		<u>(8,620)</u>	<u>1,096</u>	<u>3,837</u>
資產總額減流動負債.....		<u>82,797</u>	<u>90,730</u>	<u>100,420</u>
<b>非流動負債</b>				
借款.....	16	(315)	(610)	(350)
遞延稅項負債.....	17	(805)	(966)	(999)
		<u>(1,120)</u>	<u>(1,576)</u>	<u>(1,349)</u>
資產淨值.....		<u>81,677</u>	<u>89,154</u>	<u>99,071</u>
<b>上列項目代表：</b>				
合併股本.....	26	93	93	93
儲備.....		78,519	86,002	96,161
股東權益.....		78,612	86,095	96,254
非控股股東權益.....		3,065	3,059	2,817
權益總額.....		<u>81,677</u>	<u>89,154</u>	<u>99,071</u>

## 合併權益變動表

	股東權益						權益 總額
	合併 股本	投資 估值 儲備	匯兌 儲備	保留 溢利	總額	非控股 股東 權益	
2012年1月1日結餘.....	93	(145)	4,544	54,984	59,476	3,112	62,588
年度內溢利.....	-	-	-	16,930	16,930	133	17,063
其他全面收益/(支出)							
伸算香港以外業務 財務報表							
匯兌得益.....	-	-	41	-	41	-	41
匯兌得益於售出時轉入 損益.....	-	-	(145)	-	(145)	-	(145)
可出售投資							
公平值得益.....	-	1,598	-	-	1,598	-	1,598
攤佔合資企業之其他 全面收益.....	-	663	290	-	953	-	953
年度內全面收益總額.....	-	2,261	186	16,930	19,377	133	19,510
非控股股東權益變化.....	-	-	-	-	-	(130)	(130)
已派發非控股股東股息....	-	-	-	-	-	(50)	(50)
已派發長實房地產集團 股東股息.....	-	-	-	(241)	(241)	-	(241)
2012年12月31日結餘....	<u>93</u>	<u>2,116</u>	<u>4,730</u>	<u>71,673</u>	<u>78,612</u>	<u>3,065</u>	<u>81,677</u>

	股東權益						
	合併	投資	匯兌	保留	非控股	權益	
	股本	估值	匯兌	溢利	股東	權益	
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
2013年1月1日結餘 .....	93	2,116	4,730	71,673	78,612	3,065	81,677
年度內溢利 .....	-	-	-	14,152	14,152	272	14,424
其他全面收益/(支出) .....							
伸算香港以外業務							
財務報表							
匯兌得益 .....	-	-	10	-	10	5	15
可出售投資							
公平值虧損 .....	-	(61)	-	-	(61)	-	(61)
攤佔合資企業之							
其他全面(支出)/							
收益 .....	-	(156)	985	-	829	-	829
年度內全面(支出)/							
收益總額 .....	-	(217)	995	14,152	14,930	277	15,207
非控股股東權益變化 .....	-	-	-	-	-	(202)	(202)
已派發非控股股東股息 .....	-	-	-	-	-	(81)	(81)
已派發長實房地產集團							
股東股息 .....	-	-	-	(7,447)	(7,447)	-	(7,447)
2013年12月31日結餘 .....	<u>93</u>	<u>1,899</u>	<u>5,725</u>	<u>78,378</u>	<u>86,095</u>	<u>3,059</u>	<u>89,154</u>

	股東權益						
	合併 股本	投資 估值 儲備	匯兌 儲備	保留 溢利	總額	非控股 股東 權益	權益 總額
2014年1月1日結餘 .....	93	1,899	5,725	78,378	86,095	3,059	89,154
年度內溢利 .....	-	-	-	17,068	17,068	248	17,316
其他全面收益/(支出)...							
伸算香港以外業務財務 報表							
匯兌虧損 .....	-	-	(146)	-	(146)	(1)	(147)
可出售投資							
公平值得益 .....	-	435	-	-	435	-	435
攤佔合資企業之其他 全面支出 .....	-	(297)	(1,334)	-	(1,631)	-	(1,631)
年度內全面收益/(支出) 總額 .....	-	138	(1,480)	17,068	15,726	247	15,973
非控股股東權益變化 .....	-	-	-	-	-	(195)	(195)
已派發非控股股東股息 .....	-	-	-	-	-	(294)	(294)
已派長實房地產集團 股東股息 .....	-	-	-	(5,567)	(5,567)	-	(5,567)
2014年12月31日結餘 .....	<u>93</u>	<u>2,037</u>	<u>4,245</u>	<u>89,879</u>	<u>96,254</u>	<u>2,817</u>	<u>99,071</u>



## 合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
經營業務				
營運(動用)/產生之現金	(a)	(259)	7,041	16,500
投資/借出合資企業款項		(1,867)	(605)	(3,124)
合資企業股息/還款		878	5,428	1,159
聯營公司股息		1	1	2
證券投資股息		165	188	209
已收取利息		47	70	62
已派發長實房地產集團股東股息		(241)	(7,447)	(5,567)
已派發非控股股東股息		(50)	(81)	(294)
已支付利得稅		(2,076)	(826)	(975)
經營業務之現金(支出)/流入淨額		(3,402)	3,769	7,972
投資業務				
轉讓附屬公司控制權益虧損		1,065	–	–
投資/借出合資企業款項		(233)	(122)	(85)
合資企業股息/還款		1,862	199	–
售出合資企業		503	1,560	3,298
購入可出售投資		(75)	–	–
增添投資物業		(21)	(6)	(18)
售出投資物業		–	5,427	–
增添固定資產		(80)	(155)	(278)
投資業務之現金流入淨額		3,021	6,903	2,917
融資活動				
提取貸款		100	–	–
償還貸款		(414)	(5)	(10)
借入/(償還)其他集團公司款項		5,475	(12,012)	(9,184)
非控股股東的資金減少		(130)	(202)	(195)
已支付利息及其他融資成本		(1,110)	(1,280)	(1,215)
融資活動之現金流入/(支出)淨額		3,921	(13,499)	(10,604)
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額				
淨額		3,540	(2,827)	285
1月1日現金及現金等值項目		9,356	12,896	10,069
12月31日現金及現金等值項目	(b)	12,896	10,069	10,354

附註：

(a) 營運(動用)/產生之現金

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前溢利	18,313	15,866	18,940
利息收入	(54)	(80)	(75)
利息及其他融資成本	650	776	815
證券投資股息收入	(206)	(283)	(361)
攤佔合資企業之淨溢利	(5,480)	(4,031)	(2,835)
攤佔聯營公司之淨溢利	(1)	(1)	(1)
投資物業之公平值增加	(4,470)	(1,782)	(4,542)
售出可出售投資之得益	-	-	(137)
售出投資物業之溢利	-	(2,760)	-
轉讓附屬公司控制權益之得益	(1,077)	-	-
售出合資企業之溢利	(450)	(798)	(2,349)
(增加)/減少長期應收貸款	(72)	113	(163)
折舊	313	301	286
匯兌差額及其他項目	(86)	(85)	(71)
營運資金變動			
(增加)/減少物業存貨	(10,715)	846	6,976
增加/(減少)客戶訂金	3,318	184	(1,154)
(增加)/減少應收賬款、按金及預付款項	(788)	(276)	773
(增加)/減少借其他集團公司款項	(102)	931	(235)
增加/(減少)衍生金融工具	355	(518)	-
增加/(減少)應付賬款及費用	293	(1,362)	633
	<u>(259)</u>	<u>7,041</u>	<u>16,500</u>

(b) 現金及現金等值項目

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行結存及定期存款	<u>12,896</u>	<u>10,069</u>	<u>10,354</u>

## II. 財務資料附註

### 1. 背景及編製基準

#### (一) 背景

貴公司於2015年1月2日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為豁免有限責任公司。貴公司主要營業地點為香港皇后大道中2號長江集團中心7樓。貴公司現為其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市之長江和記實業有限公司(於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司)之全資擁有附屬公司。

#### (二) 編製基準

根據建議重組，貴公司將成為長實房地產集團之控股公司。

長實房地產集團財務資料包括集團相關期間的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及於各報告日期的合併財務狀況表，按猶如組成長實房地產集團之公司於整個相關期間，或自各相關實體的註冊成立或成立日期起或直至出售、撤銷註冊或清盤日期(以較短者為準)一直為單一呈報單位而編製。

長實房地產集團之財務資料乃以港幣呈列，港幣為組成長實房地產集團各主要組成公司之功能貨幣。

### 2. 主要會計政策

#### 應用國際財務報告準則

關於下列仍未生效之國際財務報告準則，長實房地產集團的管理層現正評估其對其合併業績及財務狀況之影響。

#### 於長實房地產集團2015年1月1日起會計期間生效

國際財務報告準則之修訂	2010年－2012年週期之年度改進
國際財務報告準則之修訂	2011年－2013年週期之年度改進
國際會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款

#### 於長實房地產集團2016年1月1日起會計期間生效

國際財務報告準則之修訂	2012年－2014年週期之年度改進
國際會計準則第1號之修訂	披露主動性
國際會計準則第16號及 國際會計準則第38號(修訂本)	可接受折舊及攤銷方法之澄清
國際會計準則第16號及國際會計 準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
國際會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法
國際財務報告準則第10號及國際會計 準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業間之 資產出售或注資
國際財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同營運權益之會計處理
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
國際財務報告準則第10號、 國際會計準則第12號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用編製合併報表之例外情況

#### 於長實房地產集團2017年1月1日起會計期間生效

國際財務報告準則第15號	客戶合約的收入
--------------	---------

#### 於長實房地產集團2018年1月1日起會計期間生效

國際財務報告準則第9號	金融工具
-------------	------

長實房地產集團財務資料經已按照與國際財務報告準則一致的會計政策編製。此外，長實房地產集團財務資料亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露資料。長實房地產集團的財務資料是根據傳統歷史成本法編製，惟分別列於附註2(四)、2(六)及2(十)之證券投資、投資物業及衍生金融工具除外，有關項目以公平值列賬。

#### (一) 集團合併

長實房地產集團財務資料包括長實從事物業業務的附屬公司的財務報表項目。

附屬公司乃經考慮相關事實後匯報實體(一)對其具有權力；(二)有權自參與其業務獲得可變動回報或承擔回報變動風險；及(三)能夠使用對其權力影響所得回報之公司。

合併實體或業務的業績，資產及負債以長實現時之賬面值合併。

損益包括各合併實體或業務由最早列賬日期，或由合併實體或業務首次受長實控制當日開始(以期間較短者為準)的業績。

長實房地產集團財務資料之比較金額，按如實體或業務於財務狀況報表最早列賬日期或首次受長實控制當日(以較後者為準)經已合併載列。

長實房地產集團之公司間的交易、結餘及交易的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易證明所轉讓資產出現減值。附屬公司的會計政策及財務資料已按需要作出改變，以確保與長實房地產集團採用的政策一致。

#### (二) 合資企業

合資企業乃長實房地產集團長期持有其股本權益，及根據合約安排，所有對回報有重大影響的決策均為長實房地產集團及其他擁有共同控制權的參與者一致同意之公司。

合資企業投資之賬面值包括成本值及長實房地產集團所佔該等公司自購入後之收益，並扣除自其所收取之股息及減值準備。

長實房地產集團以合資企業截至12月31日止之財務報表，並在需要時作出調整使其與長實房地產集團會計政策一致後，將長實房地產集團應攤佔該等公司之全面收益總額計入財務資料內。

#### (三) 聯營公司

聯營公司乃長實房地產集團長期持有其股本權益，及對其行政管理有重大影響而非屬於附屬公司或合資企業之公司。

聯營公司投資之賬面值包括成本值及長實房地產集團所佔該等公司自購入後之收益，並扣除自其所收取之股息及減值準備。

長實房地產集團以聯營公司截至12月31日止之財務報表，並在需要時作出調整使其與長實房地產集團會計政策一致後，將長實房地產集團應攤佔該等公司之全面收益總額計入財務資料內。

#### (四) 證券投資

證券投資乃不屬於附屬公司、合資企業或聯營公司之投資，被分類為可出售投資，並以公平值列賬。可出售投資之公平值變化則於其他全面收益內確認，並於售出時轉入損益。

當權益證券之公平值大幅或持續下降至低於成本時，集團會對可出售投資作減值評估；如有減值會於合併收益表內撇除及不能撥回。

證券投資之買賣按交易日入賬。

#### (五) 固定資產

固定資產以成本值減折舊及減值準備列賬。

就酒店及服務套房而言，租賃土地按其剩餘租期平均攤銷，樓宇按50年或按其相關租賃土地之剩餘租賃期之較短者折舊。其他固定資產按其估計可供使用之年數，以年率5%至33 $\frac{1}{3}$ %直線折舊。

#### (六) 投資物業

持作收租之投資物業以公平值列賬。發展中投資物業在其公平值能被可靠地估算時或建築完成時，於較先者以公平值列賬，否則以成本值扣除減值準備列賬。公平值之變化包括在合併收益表內。

#### (七) 應收貸款

應收貸款乃非衍生金融資產，有固定或可確定之還款金額。應收貸款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本及扣除減值準備列賬。

#### (八) 物業存貨

物業存貨以成本值及變現淨值之較低者列賬。變現淨值乃根據於年終結算日後出售及扣除銷售費用之所得或按市場情況所作出之內部評估而決定。

物業存貨包括購入成本、發展工程開支、利息及其他直接費用。長實房地產集團持有物業之賬面價值在長實房地產集團之財務資料內業經適當調整，以顯示長實房地產集團實際產生之成本。

#### (九) 應收賬款

應收賬款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本及扣除減值準備列賬。

#### (十) 衍生金融工具

衍生金融工具作為投資及財務用途，以公平值列賬。

#### (十一) 借款

借款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本列賬。

#### (十二) 應付賬款

應付賬款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本列賬。

#### (十三) 收益確認

出售發展中物業，其收益於物業完成並取得相關當局發出之入伙紙，而且物業之重大風險及回報轉移至客戶後確認。於建築期內所收客戶之款項均列賬為客戶訂金。

租金收入於租約期內以直線法確認。物業及項目管理收入於服務提供後確認。酒店及服務套房業務之收益於提供服務時確認。利息收入按實際利率法以時間比例入賬。股息收入於收取股息之權利確定後入賬。

#### (十四) 外幣兌換

以外幣結算之貨幣性資產及負債按年終結算日之兌換率伸算。外幣交易按交易日兌換率折算。匯兌差額包括在合併收益表內。

當以外幣結算之附屬公司、合資企業及聯營公司財務報表伸算為長實房地產集團之報告貨幣時，其資產及負債按年終結算日之兌換率伸算，而業績則按年度內之平均兌換率伸算。匯兌差額於其他全面收益內確認。

#### (十五) 稅項

香港利得稅準備乃根據長實房地產集團各個別公司年度內之估計應課稅溢利扣除以往稅務虧損後以於年終結算日已頒佈稅率計算。香港以外之稅項準備乃根據各個別公司估計應課稅溢利以於年終結算日該地之已頒佈稅率計算。

資產及負債之賬面值與其稅基金額之所有暫時性差異，會以適用之已頒佈稅率為基準全數為遞延稅項負債作出準備；暫時性可扣減差異及可用稅務虧損，如將來有足夠稅務溢利可用作抵銷，會以適用之已頒佈稅率為基準確認為遞延稅項資產。

#### (十六) 借貸成本

借貸成本除非因直接與建造需時之物業收購及發展有關而被資本化，否則於產生時在合併收益表內扣除。

#### (十七) 合併股本

普通股列作權益。發行新股份之直接增加費用並扣除稅項後於權益中自所得款項內扣除。

### 3. 營業額及業務收益

長實房地產集團之主要業務為物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理，以及證券投資。

長實房地產集團業務之營業額包括物業銷售所得、毛租金收入、酒店及服務套房之經營收入和物業及項目管理收入。



長實房地產集團及其攤佔合資企業年度內各經營業務之營業額如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業銷售	14,614	12,288	19,389
物業租務	1,867	1,961	1,908
酒店及服務套房業務	2,350	2,368	2,213
物業及項目管理	361	394	528
集團營業額	19,192	17,011	24,038
攤佔合資企業之物業銷售	11,846	15,301	6,959
營業額	31,038	32,312	30,997

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，香港以外經營業務之營業額分別佔營業額約38%、54%及23%及來自以下地方：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
中國	11,919	16,454	5,945
新加坡	—	980	1,210
	11,919	17,434	7,155

年度內各經營業務之收益貢獻如下：

	附屬公司			合資企業			總額		
	2012年	2013年	2014年	2012年	2013年	2014年	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業銷售	5,261	4,686	6,577	4,655	5,486	1,924	9,916	10,172	8,501
物業租務	1,704	1,795	1,769	275	322	300	1,979	2,117	2,069
酒店及服務套房業務	931	991	952	302	281	275	1,233	1,272	1,227
物業及項目管理	124	133	154	45	46	61	169	179	215
	8,020	7,605	9,452	5,277	6,135	2,560	13,297	13,740	12,012
投資及財務							79	574	852
利息及其他融資成本							(650)	(776)	(815)
投資物業之公平值增加									
附屬公司							4,470	1,782	4,542
合資企業							531	24	510
售出投資物業之溢利							—	2,760	—
轉讓附屬公司控制									
權益之得益							1,077	—	—
轉讓非直接持有合資企業									
控制權益之得益							1,326	—	—
出售合資企業之溢利							450	798	2,349
其他							121	108	213
稅項									
附屬公司							(1,250)	(1,442)	(1,624)
合資企業							(2,389)	(3,145)	(724)
非控股股東應佔溢利							(133)	(272)	(248)
							16,929	14,151	17,067
攤佔聯營公司之淨溢利							1	1	1
長實房地產集團									
股東應佔溢利							16,930	14,152	17,068

## 4. 服務費

服務費指就長實向長實房地產集團提供之物業及項目管理、行政、人力資源、資訊科技、銷售與推廣及其他支援而向長實支付的費用。

## 5. 除稅前溢利

	截至12月31日止年度		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
除稅前溢利已(扣除)/計入下列項目：			
利息及其他融資成本			
須於五年內償還之其他借款	(1,138)	(1,309)	(1,245)
減：資本化金額(附註)	488	533	430
	<u>(650)</u>	<u>(776)</u>	<u>(815)</u>
核數師酬金	(5)	(5)	(6)
已售物業成本	(8,424)	(6,919)	(11,708)
服務費	(971)	(836)	(892)
營運租約支出一房地產	(61)	(70)	(71)
銀行利息收入	26	34	47
收取合資企業利息收入	11	37	20
應收貸款利息收入	17	9	8
投資於上市權益證券之股息收入	206	283	361
售出可出售投資之得益	-	-	137
匯兌差額	19	(160)	(30)
	<u>19</u>	<u>(160)</u>	<u>(30)</u>

附註：用於不同物業發展項目之利息及其他融資成本以年息率資本化，截至2012年、2013年及2014年12月31日止各年度之平均息率分別約為1.7%、1.8%及1.5%。

## 6. 稅項

	截至12月31日止年度		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
本期稅項			
香港利得稅	1,072	939	1,364
香港以外稅項	138	342	231
遞延稅項	40	161	29
	<u>1,250</u>	<u>1,442</u>	<u>1,624</u>

香港利得稅準備乃根據年度內估計應課稅溢利於相關期間以稅率16.5%計算。香港境外稅項已按適用稅率，對估計應課稅溢利減適用的稅務虧損撥備。

除稅前溢利與稅項之對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
除稅前溢利減攤佔合資企業及聯營公司 之淨溢利 .....	12,832	11,834	16,104
按香港利得稅16.5% (2012年及2013年－16.5%)計算 .....	2,117	1,953	2,657
香港以外地方稅率差異之影響 .....	(95)	182	(49)
股息收入 .....	(34)	(47)	(60)
投資物業公平值增加 .....	(738)	(294)	(749)
售出投資物業之溢利 .....	—	(455)	—
稅務虧損與暫時性可扣減差異被使用/ 未被確認淨額之影響 .....	(16)	57	(8)
無需課稅/不可扣稅項目淨額之影響 .....	8	56	(13)
撥回以前年度稅項準備 .....	—	—	(149)
其他 .....	8	(10)	(5)
	<u>1,250</u>	<u>1,442</u>	<u>1,624</u>

## 7. 每股溢利

就長實房地產集團之財務資料而言，由於重組載列每股溢利被認為意義不大，故並無呈列每股溢利資料，而截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年之業績已按於附註1(二)內披露之合併基準編製。

## 8. 固定資產

	酒店及服務套房		其他資產 港幣百萬元	總值 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	香港以外 港幣百萬元		
<b>成本值</b>				
2012年1月1日	11,966	1,711	1,054	14,731
增添／轉移	32	18	15	65
出售	—	—	(27)	(27)
轉讓附屬公司控制權益而終止確認	—	(1,008)	(121)	(1,129)
2012年12月31日	11,998	721	921	13,640
匯兌差額	—	23	4	27
增添／轉移	97	10	31	138
出售	—	—	(25)	(25)
2013年12月31日	12,095	754	931	13,780
匯兌差額	—	(2)	(1)	(3)
增添／轉移	143	37	98	278
出售	—	—	(32)	(32)
2014年12月31日	12,238	789	996	14,023
<b>累計折舊／減值準備</b>				
2012年1月1日	2,310	412	830	3,552
折舊	221	16	76	313
出售	—	—	(17)	(17)
轉讓附屬公司控制權益而終止確認	—	(207)	(94)	(301)
2012年12月31日	2,531	221	795	3,547
匯兌差額	—	7	4	11
折舊	225	17	59	301
出售	—	—	(21)	(21)
2013年12月31日	2,756	245	837	3,838
匯兌差額	—	(1)	—	(1)
折舊	226	16	44	286
出售	—	—	(28)	(28)
2014年12月31日	2,982	260	853	4,095
<b>賬面淨值</b>				
2012年12月31日	9,467	500	126	10,093
2013年12月31日	9,339	509	94	9,942
2014年12月31日	9,256	529	143	9,928

於2012年、2013年及2014年12月31日，以中期契約持有之香港酒店及服務套房賬面值分別為港幣8,935,000,000元、港幣8,817,000,000元及港幣8,744,000,000元；而以長期契約持有之香港酒店及服務套房賬面值分別為港幣532,000,000元、港幣522,000,000元及港幣512,000,000元。於2012年、2013年及2014年12月31日，以中期契約持有之香港以外酒店及服務套房賬面值分別為港幣500,000,000元、港幣509,000,000元及港幣529,000,000元。

## 9. 投資物業

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
<b>香港投資物業</b>			
1月1日	25,180	29,656	28,777
增添／成本調整	6	2	(34)
出售	—	(2,663)	—
公平值增加	4,470	1,782	4,542
12月31日	29,656	28,777	33,285

於2012年、2013年及2014年12月31日：

- (一) 投資物業由獨立專業估值師戴德梁行有限公司(其地址位於香港鰂魚涌英皇道1063號16樓)估計公平值；
- (二) 投資物業一般根據收入資本化法，以適當資本化比率將淨收入及續訂租約的潛在收入資本化後估計公平值；經分析相關買賣交易及現行市場期望後所採用之資本化比率，大致介乎3%至8%，其變動與估計之價值呈反比；
- (三) 以中期契約持有之投資物業賬面值分別為港幣28,765,000,000元、港幣27,768,000,000元及港幣32,050,000,000元；以長期契約持有分別為港幣891,000,000元、港幣1,009,000,000元及港幣1,235,000,000元；
- (四) 截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，投資物業之毛租金收入分別為港幣1,686,000,000元、港幣1,802,000,000元及港幣1,761,000,000元；及
- (五) 截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，投資物業之直接營運支出分別為港幣28,000,000元、港幣46,000,000元及港幣12,000,000元。

## 10. 合資企業

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
合資企業投資－非上市 .....	17,803	13,275	13,006
攤佔收益及扣除股息(附註(一)) .....	22,071	25,263	23,613
	39,874	38,538	36,619
借合資企業款項(附註(二)) .....	6,195	6,768	9,276
	46,069	45,306	45,895

附註：

- (一) 年度內長實房地產集團攤佔合資企業之收益如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
淨溢利 .....	5,480	4,031	2,835
其他全面收益／(支出) .....	953	829	(1,631)
全面收益總額 .....	6,433	4,860	1,204

- (二) 於年終結算日，借合資企業款項包括：

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
計息貸款			
－還款期不超過五年 .....	830	800	955
不計息貸款			
－無固定還款期 .....	5,365	5,968	8,321
	6,195	6,768	9,276

董事認為並無單一合資企業對貴集團關係重大，故並無披露任何個別合資企業之財務資料摘要。

主要合資企業的詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點	集團應佔股本權益(實際控股)			於本報 告日期	營業 地點	主要 業務
		2012年	2013年	2014年			
Bayswater Developments Limited . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	中國	物業發展 及投資
Beright Investments Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	中國	物業發展
Billion Rise Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	新加坡	物業發展
Cheung Wo Enterprises Limited . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	中國	物業投資
Choicewide Group Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	新加坡	投資物業 發展項目
Extreme Selection Investments Limited (於二零一四年出售) . .	英屬處女群島	50%	50%	不適用	不適用	中國	物業發展
Gislingham Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	中國	物業發展
Golden Castle Management Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	中國	物業發展
Harbour Plaza Hotel Management (International) Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	香港	酒店管理
Harbour Plaza Metropolis Limited .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	香港	酒店及服務 套房業務
Mapleleaf Developments Limited . .	英屬處女群島	25%	25%	25%	25%	中國	物業發展
Shanklin Developments Limited . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	中國	物業發展
Sky Island Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	中國	物業發展
Smart Rainbow Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	香港	酒店及服務 套房業務
Swayfield Limited . . . . .	英屬處女群島	30%	30%	30%	30%	香港	物業投資
True Ample Developments Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	中國	物業發展
Willpower Developments Limited . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	中國	物業發展
Zealand Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	中國	物業發展
雅和有限公司 (於二零一三年出售) . . . . .	香港	50%	不適用	不適用	不適用	中國	物業發展 及投資
志鉅有限公司 (於二零一五年出售) . . . . .	香港	50%	50%	50%	不適用	中國	物業投資
威頓企業有限公司 . . . . .	香港	50%	50%	50%	50%	香港	物業發展
金彩龍國際有限公司 . . . . .	香港	50%	50%	50%	50%	香港	物業發展
雅富投資有限公司 . . . . .	香港	49%	49%	49%	49%	中國	物業發展
和達投資有限公司 . . . . .	香港	50%	50%	50%	50%	中國	物業發展
國誠有限公司 . . . . .	香港	50%	50%	50%	50%	中國	物業發展



名稱	註冊成立/ 成立地點	集團應佔股本權益(實際控股)			於本報 告日期	營業 地點	主要 業務
		2012年	2013年	2014年			
曉中發展有限公司 .....	香港	50%	50%	50%	50%	中國	物業發展
滙賢控股有限公司 .....	香港	33.4%	33.4%	33.4%	33.4%	香港	投資控股 及融資
康利時投資有限公司 .....	香港	42.5%	42.5%	42.5%	42.5%	香港	物業投資
新城廣播有限公司 .....	香港	50%	50%	50%	50%	香港	電台廣播
志和發展(北京)有限公司 .....	香港	50%	50%	50%	50%	中國	物業發展
蒙托亞(香港)有限公司 .....	香港	50%	50%	50%	50%	中國	物業發展
新中盛有限公司 .....	香港	50%	50%	50%	50%	中國	物業發展
新中泰有限公司 .....	香港	50%	50%	50%	50%	中國	物業發展
Hong Kong Shanghai Development Co. Ltd .....	薩摩亞	25%	25%	25%	25%	中國	物業發展及 投資
Kovan Treasure Pte. Limited .....	新加坡	不適用	不適用	50%	50%	新加坡	物業發展
和記黃埔地產(成都)有限公司 .....	中國	50%	50%	50%	50%	中國	物業發展

## 11. 可出售投資

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
上市投資			
權益證券—香港上市 .....	3,139	3,208	4,716
權益證券—香港以外地方上市 .....	2,151	2,196	2,449
	5,290	5,404	7,165
非上市投資			
權益證券 .....	55	64	7
	5,345	5,468	7,172

## 12. 物業存貨

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
持作發展或發展中物業 .....	48,923	50,638	47,292
合作發展物業 .....	29,746	27,420	21,903
待售物業 .....	1,447	1,757	4,064
	80,116	79,815	73,259

於2012年、2013年及2014年12月31日，預期不會於12個月內落成的持作發展或發展中物業及合作發展物業的金額分別為港幣63,466,000,000元、港幣54,476,000,000元及港幣43,217,000,000元。

## 13. 應收賬款、按金及預付款項

	於 12 月 31 日		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
應收貿易賬款 .....	1,194	1,512	1,549
應收貸款 .....	21	13	13
按金、預付款項及其他 .....	342	306	248
	<u>1,557</u>	<u>1,831</u>	<u>1,810</u>

長實房地產集團之應收貿易賬款主要包括物業銷售及租務之應收款項。各物業項目之銷售條款有異，並根據當時市場情況而定。物業銷售通常於收取售價全數後完成，偶然也會提供遞延付款方法給買方，惟需支付溢價。租金及按金需由租客預繳。

於年終結算日，長實房地產集團應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	於 12 月 31 日		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
一個月內 .....	1,154	1,455	1,487
二至三個月 .....	33	40	43
三個月以上 .....	7	17	19
	<u>1,194</u>	<u>1,512</u>	<u>1,549</u>

已逾期但未減值之應收貿易賬款，其賬齡分析如下：

	於 12 月 31 日		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
逾期一個月內 .....	47	111	47
逾期二至三個月 .....	26	34	39
逾期三個月以上 .....	7	17	18
	<u>80</u>	<u>162</u>	<u>104</u>

## 14. 借／欠其他集團公司款項

借長實或其並非長實房地產集團一部分的附屬公司（「其他集團公司」）款項為無抵押、免息及無固定還款期。欠其他集團公司的款項為無抵押、無固定還款期及免息，惟分別於 2012 年、2013 年及 2014 年 12 月 31 日有港幣 53,238,000,000 元、港幣 46,803,000,000 元及港幣 43,620,000,000 元分別按平均年利率 2.2%、2.5% 及 2.5% 計息。

## 15. 應付賬款及費用

	於 12 月 31 日		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
應付貿易賬款 .....	2,575	1,082	1,618
應付費用及其他應付賬款 .....	2,526	2,684	2,884
客戶訂金 .....	6,998	7,207	5,991
	<u>12,099</u>	<u>10,973</u>	<u>10,493</u>

於年終結算日，長實房地產集團應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
一個月內.....	2,513	1,071	1,563
二至三個月.....	38	7	24
三個月以上.....	24	4	31
	<u>2,575</u>	<u>1,082</u>	<u>1,618</u>

## 16. 借款

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
還款期			
不超過一年.....	300	—	250
超過一年但不多於兩年.....	—	250	50
超過兩年但不多於五年.....	315	360	300
	<u>615</u>	<u>610</u>	<u>600</u>
減：列作流動負債.....	(300)	—	(250)
列作非流動負債.....	<u>315</u>	<u>610</u>	<u>350</u>

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，借款為無抵押並按最優惠年利率計息之合資企業貸款。於2012年、2013年及2014年12月31日，總借款額與其公平值相若。

## 17. 遞延稅項負債

於2012年、2013年及2014年12月31日：

(一) 為加速稅務折舊作出之遞延稅項負債準備分別為港幣820,000,000元、港幣808,000,000元及港幣869,000,000元；未分配溢利之預扣稅項分別為港幣14,000,000元、港幣36,000,000元及港幣35,000,000元；及其他應課稅暫時性(可扣減)差異分別為港幣(29,000,000)元、港幣122,000,000元及港幣95,000,000元；及

(二) 未被確認之未使用稅務虧損及暫時性可扣減差異總額分別為港幣2,205,000,000元、港幣2,555,000,000元及港幣2,479,000,000元，其中分別港幣2,000,000元、零及零於五年內屆滿。

## 18. 營運租約

於年終結算日，長實房地產集團透過不能取消及租期主要為二至三年之營運租約在未來可收取之最少物業租金總額分析如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
未來可收取之最少租金總額			
一年內.....	1,725	1,633	1,202
一年後但五年內.....	1,633	919	1,022
	<u>3,358</u>	<u>2,552</u>	<u>2,224</u>

於年終結算日，長實房地產集團透過不能取消之營運租約在未來需支付之最少租金總額分析如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
未來需支付之最少租金總額			
一年內.....	37	39	52
一年後但五年內.....	27	29	30
	<u>64</u>	<u>68</u>	<u>82</u>

## 19. 分部資料

年度內之折舊按各經營業務分析如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
酒店及服務套房業務	306	294	282
物業及項目管理	7	7	4
	<u>313</u>	<u>301</u>	<u>286</u>

其他分部資料載於附註3。

## 20. 承諾

於2012年、2013年及2014年12月31日，長實房地產集團之資本性承諾如下：

### (一) 已簽約但未有在賬目上作出準備

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
購買固定資產.....	210	499	408
	<u>210</u>	<u>499</u>	<u>408</u>

### (二) 已批准但未簽約

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
購買固定資產.....	5	5	—
借予合資企業.....	—	398	3,925
於合資企業的投資.....	—	—	380
	<u>5</u>	<u>398</u>	<u>380</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日，長實房地產集團為合作發展項目夥伴就可收取之最低收入作出的承諾分別達港幣612,000,000元、港幣600,000,000元及港幣588,000,000元。

## 21. 有關連人士交易

除長實房地產集團之財務資料另有披露外，長實房地產集團定期與其他集團公司及有關連公司於一般業務過程中訂立交易，重大交易的詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
支付予其他集團公司			
之利息支出(附註14) . . . . .	1,035	1,206	1,142
支付予長實之服務費(附註4) . . . . .	971	836	892

## 22. 財務風險與管理

長實房地產集團之財務資產及財務負債包括證券投資、為保持資金流動性之現金結存、應收貸款、應付貿易賬款、借款、借／欠其他集團公司款項及作為投資與財務用途之衍生金融工具。長實房地產集團之理財政策及管理層管理以減低上述財務資產及財務負債之相關風險的方式如下：

### (一) 理財政策

長實房地產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。

長實房地產集團借款及欠其他集團公司款項主要以浮息為基礎。

於2012年、2013年及2014年12月31日，長實房地產集團之借款全部為港幣，而其銀行結餘及存款以港幣為主。

### (二) 風險管理

應收貸款一般以市場之借貸利率作參考計收利息及需以抵押品及其他信用強化措施(包括資產押記及擔保等)作保證。應收貿易賬款主要包括向公眾銷售及出租物業之應收款項。如買方或租客違約，長實房地產集團依法有權收回物業。對於逾期款項，長實房地產集團採取定期審核及跟進措施以減低信貸風險。於年終結算日，逾期應收貸款及應收貿易賬款少於長實房地產集團年度內溢利的2%，而經抵押品及其他信用強化措施保障後，應收貸款及應收貿易賬款之信貸風險已降至輕微。

為保持資金流動性之現金結存會存放於多間主要銀行。證券投資和涉及衍生金融工具之交易，一般只限於信貸良好之發行商及交易對手。

長實房地產集團會密切注意市況變動及其對證券投資及衍生金融工具之市場價格或公平值因素的影響，以減低價格變動風險。於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，假設證券投資及衍生金融工具於年終結算日之公平值上升／下跌5%，長實房地產集團之投資重估儲備會分別增加／減少約港幣267,000,000元、港幣273,000,000元及港幣359,000,000元，而長實房地產集團年度內溢利會分別增加／減少約港幣26,000,000元、零及零。

長實房地產集團之借款及按浮動利率計息的欠其他集團公司的款項受利率波動影響。於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，如利率增加／減少1%，假設長實房地產集團於年終結算日之欠其他集團公司相關款項及借款受該利率變動所影響及其數額於整個相關年度內維持不變，長實房地產集團年度內之融資成本估計會分別增加／減少約港幣405,000,000元、港幣401,000,000元及港幣375,000,000元，融資成本資本化之數額依據年度內融資成本資本化比例估計會增加／減少約港幣174,000,000元、港幣163,000,000元及港幣130,000,000元。

## (三) 資金流動性管理

長實房地產集團以中短期為基礎監控流動資金需求，在適當時為長實房地產集團借款安排再融資。長實房地產集團擁有現金及可買賣證券，其資金流動性持續穩健，有足夠財務資源以應付承約及營運需求。

債權人及衍生財務工具之合約承擔由年終結算日起一年內到期。欠其他集團公司款項無固定還款期。長實房地產集團於年終結算日之借款，按其合約到期日計算，未折現之合約現金流(包括以各年年終結算日時之利率所計算之應付利息)如下：

	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
一年內 . . . . .	329	30	279
超過一年但不多於兩年 . . . . .	16	280	66
超過兩年但不多於五年 . . . . .	330	404	328
	<u>675</u>	<u>714</u>	<u>673</u>

## 23. 金融工具之公平值計量

證券投資及衍生金融工具均以公平值列賬。公平值根據活躍市場報價、可直接或間接觀察之估值元素及/或沒有可觀察市場數據支持之估值元素計量。更改採用的沒有可觀察市場數據支持之估值元素，以其他合理及可能之選擇再作估算，不會對長實房地產集團之全年業績及於年終結算日之財務狀況有重大影響。

長實房地產集團以公平值列賬之財務資產及財務負債，按其公平值可觀察程度分析如下：

- 第1級：於活躍市場之報價  
 第2級：報價以外其他可直接或間接觀察之估值元素  
 第3級：估值元素沒有可觀察的市場數據支持

	第1級	第2級	第3級	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>2012年12月31日</b>				
<i>財務資產</i>				
可出售投資				
— 權益證券 . . . . .	5,290	—	55	5,345
	<u>5,290</u>	<u>—</u>	<u>55</u>	<u>5,345</u>
<i>財務負債</i>				
衍生金融工具 . . . . .	—	(518)	—	(518)
	<u>—</u>	<u>(518)</u>	<u>—</u>	<u>(518)</u>
<b>2013年12月31日</b>				
<i>財務資產</i>				
可出售投資				
— 權益證券 . . . . .	5,404	—	64	5,468
	<u>5,404</u>	<u>—</u>	<u>64</u>	<u>5,468</u>
<b>2014年12月31日</b>				
<i>財務資產</i>				
可出售投資				
— 權益證券 . . . . .	7,165	—	7	7,172
	<u>7,165</u>	<u>—</u>	<u>7</u>	<u>7,172</u>



年度內，於第3級計量之可出售投資權益證券變動如下：

	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於1月1日之公平值.....	45	55	64
於其他全面收益內確認之 公平值得益／(虧損).....	10	9	(45)
年度內出售.....	—	—	(12)
於12月31日之公平值.....	<u>55</u>	<u>64</u>	<u>7</u>

## 24. 資本管理

長實房地產集團管理資本以確保其持續經營的能力並藉取得負債及權益間最有效的平衡為長實房地產集團股東創造最大的回報。長實房地產集團之資本架構由詳列於附註16的借款、詳列於合併財務狀況表之欠其他集團公司款項、銀行結存及定期存款、股東權益(包括合併股本及儲備)及非控股股東權益組成。長實房地產集團的管理層定期檢討其資本架構，以維持理想的資本架構。

## 25. 僱員酬金

長實房地產集團五位最高酬金的人士概非董事及行政總裁。彼等的酬金如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
薪金及其他福利.....	22	23	24
退休福利計劃供款.....	1	1	1
股份付出開支.....	—	—	—
酌情及表現相關獎勵付款.....	6	8	7
加盟時支付的獎勵.....	—	—	—
已支付的離職補償：合約.....	—	—	—
其他.....	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

上述人士的酬金在以下範圍內：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	僱員人員	僱員人員	僱員人員
港幣2,500,001元—港幣3,000,000元.....	—	—	1
港幣3,500,001元—港幣4,000,000元.....	1	1	—
港幣4,000,001元—港幣4,500,000元.....	2	—	—
港幣4,500,001元—港幣5,000,000元.....	—	2	—
港幣5,000,001元—港幣5,500,000元.....	—	—	2
港幣5,500,001元—港幣6,000,000元.....	1	—	—
港幣6,500,001元—港幣7,000,000元.....	—	1	1
港幣11,500,001元—港幣12,000,000元.....	1	—	—
港幣12,000,001元—港幣12,500,000元.....	—	1	—
港幣12,500,001元—港幣13,000,000元.....	—	—	1
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

## 26. 合併股本

長實房地產集團於各年年終結算日之合併股本指撇除所有公司間投資後組成長實房地產集團所有公司之股本總額。

## 27. 直接／最終控股公司

於本報告日期，貴公司董事認為，長江和記實業有限公司為貴公司之直接控股公司及為長實房地產集團之最終控股公司。

## III. 結算日後事項

於2014年12月31日後，長實房地產集團已向股東支付股息港幣154,000,000元。有關股息並未計入相關期間的長實房地產集團財務資料內。

## IV. 結算日後財務報表

於本報告日期，現時組成長實房地產集團之任何公司概無就2014年12月31日後任何期間編製任何經審核財務報表。除上文披露者外，貴公司或現時組成長實房地產集團之任何公司概無就2014年12月31日後任何期間宣派或派付任何股息或分派。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啓

二零一五年五月八日

下文為自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)所得的報告全文，以供載入本上市文件。

**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

長江實業地產有限公司  
香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心7樓  
列位董事

美林遠東有限公司  
香港  
中環皇后大道中2號  
長江集團中心55樓

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited  
香港  
皇后大道中1號

敬啟者：

吾等於下文載列有關和記黃埔有限公司(「和黃」)及其附屬公司之房地產及酒店業務(統稱「和黃房地產集團」或「集團」)(其將重組及於下文所述建議重組完成後由長江實業地產有限公司(「貴公司」)持有)截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年(「相關期間」)之財務資料(「和黃房地產集團財務資料」)之報告，以供載入貴公司就有關貴公司全部已發行股本以介紹方式在香港聯合交易所有限公司主板上市(「建議上市」)而刊發日期為二零一五年五月八日之上市文件(「上市文件」)。

貴公司於二零一五年一月二日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立並登記為豁免有限責任公司。貴公司(現為長江和記實業有限公司全資附屬公司)為投資控股公司及自其註冊成立起除股本交易及籌備建議上市外並無開展任何業務。

根據和黃房地產集團的集團架構而進行之集團重組，於二零一四年十一月二十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司HWPL Holdings Limited將成為組成和黃房地產集團之公司之控股公司(「建議重組」)。

於本報告日期及相關期間內，組成和黃房地產集團之各公司（均為有限責任公司）詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
<b>附屬公司</b>									
Bahama Reef Limited	巴哈馬群島	一九九七年四月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股5,000 美元	巴哈馬群島	擁有及投資物業
Bahamas Golf Holdings Limited	巴哈馬群島	二零零七年三月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Golf Club Holdings Limited	巴哈馬群島	二零零七年三月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Development (Bahamas) Limited	巴哈馬群島	一九九七年十一月十九日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	巴哈馬群島	擁有及投資物業
Hutchison Lucaya Limited	巴哈馬群島	一九九七年四月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股5,000美元	巴哈馬群島	擁有及營運酒店
Island Resorts Holdings Limited	巴哈馬群島	二零零七年三月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Lucaya Golf Club Limited	巴哈馬群島	一九九七年四月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股5,000美元	巴哈馬群島	擁有及投資物業
Trillium Investment Limited	巴哈馬群島	一九八零年九月二十九日	100%	100%	100%	100%	普通股1,060,000美元	香港	擁有及投資物業
E-S Pacific Development and Construction Company Limited	百慕達	一九七九年八月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股12,000美元	附註(a)	投資控股
Aicom Assets Limited	英屬處女群島	一九九三年十月二十五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Alpachina Limited	英屬處女群島	一九九六年三月二十五日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	香港	投資控股
Alpino Investments Limited	英屬處女群島	二零一零年六月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Armery Limited	英屬處女群島	一九八九年十月六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Asian Wide Resources Limited	英屬處女群島	一九九五年一月五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Astrolin Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Backporch Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Ballston Profits Limited	英屬處女群島	二零零二年四月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Baysa Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Beautifloral Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Bengal Developments Limited	英屬處女群島	一九九四年十一月二十九日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Berwell Holdings Limited	英屬處女群島	一九九三年十二月十四日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
BVI Concord Holdings Limited	英屬處女群島	一九九四年九月二十九日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Cactus Holdings Limited	英屬處女群島	一九九一年一月四日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Cantec Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Casright Limited	英屬處女群島	一九九七年一月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Cayley Estate Management (China) Limited	英屬處女群島	一九九七年三月二十五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Centiflex Investments Limited	英屬處女群島	一九九四年四月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Cheetan Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Childwise Holdings Limited	英屬處女群島	二零零零年三月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Coboton Limited	英屬處女群島	一九九九年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Continental Estate Agency Limited	英屬處女群島	二零零七年十二月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Continental Project Management Limited	英屬處女群島	二零零七年十一月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Coowin Enterprises Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Corprise Limited	英屬處女群島	一九九九年一月四日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Cothill Developments Limited	英屬處女群島	二零零四年十二月三日	100%	100%	100%	100%	普通股12美元	附註(a)	投資控股
Cottage Enterprises Limited	英屬處女群島	二零零零年三月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Coworld Investments Limited	英屬處女群島	二零零四年十一月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Creator Limited	英屬處女群島	一九九六年一月十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Crystal Full Investments Limited	英屬處女群島	二零零八年一月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Dalecourt Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年一月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Dessingburn Limited	英屬處女群島	一九九五年十一月二十九日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Devinity Limited	英屬處女群島	一九九七年一月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Doncaster International Limited	英屬處女群島	一九九三年十二月十四日	51%	51%	51%	51%	普通股80,882美元	附註(a)	非營業性業務

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
Dovecote Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九一年十一月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Dynamic Properties Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九六年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Earswick Investments Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零三年五月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Easewin Company Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九二年十一月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Elpin Enterprises Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九三年四月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Eraelite Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零四年十月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Fairvale Profits Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九三年四月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Fentilla Investments Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零七年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Ferrenby Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九九年十一月二十三日	100%	100%	100%	100%	普通股4美元	附註(a)	投資控股
Findwest Investments Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Fine Run Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零七年六月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Firerose Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九一年十一月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Flowsuite Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九三年四月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Galmon Investments Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九三年四月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Gima Properties Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九六年三月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Glass Flower Investments Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零六年一月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Goalpost Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零八年八月八日	70%	70%	70%	70%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Goveram Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零七年二月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Greatrait Holdings Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九三年六月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hadida Investments Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Happy Lion Ventures Ltd . . . . .	英屬處女群島	一九九二年二月五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Happy Magic Enterprises Inc. . . . .	英屬處女群島	一九九二年二月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股25美元	附註(a)	投資控股
HCL Property Investments Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零六年九月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Headquarter Enterprises Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零零年三月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Heathcliff Developments Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九四年十一月二十九日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Heronhurst Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hillwatch Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九一年十一月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Holylake Properties Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九四年三月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	香港	擁有及投資物業
Homeway Company Ltd . . . . .	英屬處女群島	一九九三年七月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
HPL Finance Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一一年十月十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
HPL Property Investments Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零零年十二月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
HPS Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九九年十二月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Bahamas Property Holdings Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一四年十一月二十一日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison China Property Holdings Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一四年十一月二十一日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Consolidated Hotels Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一四年十一月二十一日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Estate Management (China) Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九四年四月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Estate Management (Shanghai) Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九九年三月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Hong Kong Hotels Holdings Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一四年十一月二十日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Hong Kong Property Holdings Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一四年十一月二十日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Hotels Holdings (International) Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九七年十二月一日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison International Hotels Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九一年一月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison LR Development Limited . . . . .	英屬處女群島	二零零零年九月八日	90%	90%	90%	90%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Property Group Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一四年十一月十七日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	香港	提供管理服務
Hutchison Ports Properties Limited . . . . .	英屬處女群島	一九九六年十一月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Hutchison PT Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一四年十一月二十一日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison REIT Holdings Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一四年十一月十九日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Singapore Property Holdings Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一四年十一月二十一日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison UK Property Holdings Limited . . . . .	英屬處女群島	二零一四年十一月二十一日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
Hutchison Whampoa Building Services Limited	英屬處女群島	一九九五年七月二十五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Hutchison Whampoa Estate Management (China) Limited	英屬處女群島	一九九四年四月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Whampoa Project Management (Bahamas) Limited	英屬處女群島	一九九七年六月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Hutchville Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年一月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
HWCL Property Investments Limited	英屬處女群島	二零零一年二月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
HWP Finance Limited	英屬處女群島	二零零六年十二月二十一日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	英屬處女群島	融資公司
HWPL Holdings Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月二十日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
HWPL Hong Kong Holdings Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月十九日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Iambic Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Iceville Limited	英屬處女群島	一九九七年五月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Intellitrade Limited	英屬處女群島	二零零四年十一月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Irontime Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Japuri Limited	英屬處女群島	二零零七年二月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Joinpower Holdings Ltd.	英屬處女群島	一九九二年十一月二十五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Julian Profits Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Kamenka Limited	英屬處女群島	一九九七年一月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Kelo Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Kinleck Limited	英屬處女群島	二零零七年八月二日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	附註(a)	非營業性業務
Kinmount Investments Limited	英屬處女群島	一九八七年十月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股3美元	附註(a)	投資控股
Knebworth Limited	英屬處女群島	一九九五年十月十日	100%	100%	100%	100%	普通股3美元	英屬處女群島	融資公司
Lanehurst Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Lavonna Holdings Limited	英屬處女群島	一九九四年四月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Leadmace Investments Limited (於二零一三年出售)	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Leggate Limited	英屬處女群島	一九九三年三月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Lidcombe Limited	英屬處女群島	一九九五年八月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Lignite Investments Limited	英屬處女群島	一九九四年五月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Lochin Assets Limited	英屬處女群島	一九九四年十二月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Lushgreen Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Luxfield Limited	英屬處女群島	一九九六年八月二十八日	70%	70%	70%	70%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Macedonia Limited	英屬處女群島	一九九七年一月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Max Crystal Limited	英屬處女群島	一九九八年一月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Meterfield Limited	英屬處女群島	二零零八年八月八日	70%	70%	70%	70%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Mindstep Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Mingcourt Profits Limited	英屬處女群島	一九九三年四月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Mion Investments Limited	英屬處女群島	一九九四年三月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Moonstruck Company Limited	英屬處女群島	一九八九年十月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Munkton Limited	英屬處女群島	一九九四年七月五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Nagano Limited	英屬處女群島	一九九一年一月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Neatside Assets Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
New Atkinson Investments Limited	英屬處女群島	二零零五年二月二日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
New Case Limited	英屬處女群島	一九九一年一月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
New Hansen Investments Limited	英屬處女群島	二零零五年三月三十一日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Northpier Enterprises Limited	英屬處女群島	一九九三年四月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Nzuki Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Oakshire Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股



名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
Oulette Limited	英屬處女群島	二零零七年一月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Overath Limited	英屬處女群島	一九九一年一月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Pacific Property Net Limited	英屬處女群島	二零零零年十月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Palmbrook Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Peakchase Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Peakview Limited	英屬處女群島	一九九八年一月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Pencester Resources Limited	英屬處女群島	二零零一年八月十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Penniwest Enterprises Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Perfect Tune Limited	英屬處女群島	一九九八年二月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Ploverarm Limited	英屬處女群島	一九九六年七月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Purepearl Limited	英屬處女群島	一九九七年一月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Queensfield Limited	英屬處女群島	一九九八年二月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Quickmart Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Qulbro Trading Limited	英屬處女群島	一九九三年三月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Raborn Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Radiant Pearl Limited	英屬處女群島	一九九八年五月五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Rhine Rise Limited (於二零一三年出售)	英屬處女群島	一九九二年一月七日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Riberio Investments Limited	英屬處女群島	一九九四年十一月二十九日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Ritello Limited	英屬處女群島	一九九七年一月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
River Best Limited	英屬處女群島	二零零九年四月二十日	70%	70%	70%	70%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Robtek Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Robust International Limited	英屬處女群島	一九九五年七月五日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Ruotolo Investments Limited	英屬處女群島	一九九四年七月五日	60%	60%	60%	60%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Seddon Developments Limited	英屬處女群島	一九九四年一月四日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Septon Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Sharbara Limited	英屬處女群島	二零零七年一月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Shrewd Century Limited	英屬處女群島	二零零一年五月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Siialake High Limited	英屬處女群島	一九九九年九月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股4美元	附註(a)	投資控股
Sinex Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Sino Summit Global Limited	英屬處女群島	二零一三年十月三日	不適用	95%	95%	95%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Smart Faith Developments Limited	英屬處女群島	二零零四年九月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Smart Planet Limited	英屬處女群島	二零一一年三月一日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Steveland Investments Limited	英屬處女群島	二零零五年三月二十三日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Swarberg Limited	英屬處女群島	二零零六年八月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Swayfield Limited	英屬處女群島	二零零八年八月十八日	70%	70%	70%	70%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Tesseyman Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Upper Speed Limited	英屬處女群島	二零零五年十二月二日	100%	100%	100%	100%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Validhalt Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年三月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Viewin Holdings Limited	英屬處女群島	一九九三年二月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Viewsun Company Limited	英屬處女群島	一九九二年八月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Wellming Properties Limited	英屬處女群島	一九九九年六月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Whittall Way Limited	英屬處女群島	二零零零年一月五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Whittle Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Wide Option Investments Limited	英屬處女群島	二零零五年八月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Wilton Place Limited	英屬處女群島	一九九九年十一月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Win World Corporation	英屬處女群島	一九九二年六月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Winfast Investments Limited	英屬處女群島	一九九二年六月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Winfield Profits Limited	英屬處女群島	一九九八年十月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Wiscon Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Wordflex Limited	英屬處女群島	一九九零年十二月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Yanter Services Limited	英屬處女群島	一九九一年一月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Whampoaproperty Limited	開曼群島	二零零零年十一月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
15MR Limited	香港	二零一四年八月二十七日	不適用	不適用	39%	39%	普通股1港元	附註(a)	非營業性業務

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
Aberdeen Commercial Investments Limited	香港	一九九一年十二月三日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
宇衡有限公司	香港	二零零六年十二月五日	70%	70%	70%	70%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
Ambridge Investments Limited	香港	一九八六年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股10,000港元	香港	擁有及投資物業
Autoguide Limited	香港	一九八一年五月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	提供空調服務
Baba Properties Limited	香港	一九九三年二月九日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Blue Point Investment Limited	香港	一九九三年六月三日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
和記投資有限公司	香港	一九九二年二月七日	100%	100%	100%	100%	普通股5,000,000 港元	香港	提供顧問及諮詢服務
皓月有限公司	香港	一九八零年十一月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	提供管理及代理服務
Carino Ford Limited	香港	一九九三年六月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
嘉雲酒店(集團)有限公司	香港	一九七三年一月三日	51%	51%	51%	51%	普通股100,000,000 港元	附註(a)	投資控股
Cavendish Property Development Limited	香港	一九七三年一月五日	100%	100%	100%	100%	普通股980港元及 遞延20港元	香港	物業銷售、擁有 及投資
家利物業管理有限公司	香港	一九八二年八月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股500,000港元	香港	物業管理
家利警衛有限公司	香港	一九八六年五月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1,000,000港 元	香港	提供保安服務
China Provident Development Company Limited	香港	一九七一年八月六日	100%	100%	100%	100%	普通股500,020港元	香港	擁有及投資物業
Clifton Properties Limited (於二零一三年出售)	香港	一九八零年一月八日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	香港	擁有及投資物業
Consolidated Hotels Limited	香港	一九六九年十一月二十五日	39%	39%	39%	39%	普通股78,000,000 港元	香港	擁有及營運酒店
Darwin Investments Limited	香港	一九八六年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股10,000港元	香港	擁有及投資物業
Deroma Limited	香港	一九八九年四月七日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
標敏有限公司	香港	一九九六年三月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
龍景資源有限公司	香港	二零零一年十月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Elbe Office Investments Limited	香港	一九九零年十二月十一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
伊沈建設發展(香港)有限公司	香港	二零零七年八月二十一日	100%	100%	100%	100%	普通股1,000,000 港元	附註(a)	投資控股
愛都大廈管理有限公司	香港	一九八一年十月十三日	80%	80%	80%	80%	普通股10,000港元	香港	物業管理
匯澤財務有限公司	香港	一九八零年十月三日	100%	100%	100%	100%	普通股4,000,000 港元	香港	融資公司
Foxton Investments Limited	香港	一九七二年六月二十三日	100%	100%	100%	100%	普通股10,000港元	香港	擁有及投資物業
Glenfuir Investments Limited	香港	一九七三年三月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股1,000,000 港元	香港	擁有及投資物業
Grafton Properties Limited	香港	一九七五年八月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股100,000港元	香港	擁有及投資物業
大皇朝企業有限公司	香港	二零零零年三月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Harbourfront Landmark Premium Services Limited	香港	一九八一年十月二十三日	100%	100%	100%	100%	普通股245,002港元	香港	物業管理
Hina Tor Limited	香港	一九九三年六月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
Hongville Limited . . . . .	香港	一九九三年一月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Hunghom Bay Commercial Investments Limited . . . . .	香港	一九九一年十二月三日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
和記地產代理(東利)有限公司 . . . . .	香港	一九九六年二月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	提供租賃代理服務
和記地產代理(東惠)有限公司 . . . . .	香港	一九九八年四月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	提供銷售代理服務
和記地產代理有限公司 . . . . .	香港	一九七一年二月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股50,000港元	香港	物業代理
Hutchison Hotel Hong Kong Limited . . . . .	香港	一九九零年十月十九日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及營運酒店
Hutchison Hotels (Holdings) Limited . . . . .	香港	一九七一年二月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股43,960,000 港元	附註(a)	投資控股
和黃物流中心管理有限公司 . . . . .	香港	一九八九年四月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股10,000港元	香港	物業管理
和記好辦事香港有限公司 . . . . .	香港	一九九四年十一月十日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	開發及經營互聯網門 戶及提供行政管理 服務
和記好辦事有限公司 . . . . .	香港	一九九五年一月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	提供行政管理服務
和記黃埔物業管理(天盛)有限公司 . . . . .	香港	一九九三年六月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	提供物業管理諮詢服 務
和黃項目統籌(利永)有限公司 . . . . .	香港	一九九三年六月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	提供項目管理服務
和黃地產代理有限公司 . . . . .	香港	一九九四年六月七日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	提供項目管理服務
和記黃埔地產顧問有限公司 . . . . .	香港	一九九五年一月五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	提供諮詢服務
和黃地產財務(香港)有限公司 . . . . .	香港	二零零五年四月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1港元	香港	融資公司
HWP Finance (Hong Kong) No. 2 Limited	香港	二零零六年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	融資公司
HWP Finance (Hong Kong) No. 3 Limited	香港	二零一二年十二月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1港元	香港	融資公司
Hybonia Limited . . . . .	香港	一九九六年二月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
Impromptu Limited . . . . .	香港	一九九四年二月十七日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
Island Mark Limited . . . . .	香港	一九九六年三月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Juli May Limited . . . . .	香港	一九九三年六月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Juno Cliff Limited (於二零一三年出售)	香港	一九九三年六月一日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	香港	擁有及投資物業
Juno Investments Limited . . . . .	香港	一九七一年三月五日	100%	100%	100%	100%	普通股10,000 港元	香港	擁有及投資物業
健和投資有限公司 . . . . .	香港	一九九四年四月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股5,000,000 港元	附註(a)	投資控股
Kingsmill Properties Limited . . . . .	香港	一九七一年十二月三十一日	100%	100%	100%	100%	普通股105,000,000 港元	附註(a)	非營業性業務
建誠地產有限公司 . . . . .	香港	一九七二年九月八日	100%	100%	100%	100%	普通股3,190,000 港元	香港	提供管理及代理服務
惠力投資有限公司 . . . . .	香港	一九九六年三月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Lynnore Limited . . . . .	香港	一九九六年二月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
貴嘑有限公司 . . . . .	香港	二零零八年六月十三日	70%	70%	70%	70%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
Matrica Limited . . . . .	香港	一九九六年十月三日	70%	70%	70%	70%	普通股20港元	香港	擁有及營運酒店
Minto Properties Limited . . . . .	香港	一九九三年三月二日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
More Faith Limited . . . . .	香港	一九九六年三月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Mossburn Investments Limited . . . . .	香港	一九七九年九月四日	100%	100%	100%	100%	普通股1,000港元	香港	擁有及投資物業
Omaha Investments Limited . . . . .	香港	一九八六年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	[A]類股份 2,000港元 [B]類股份 8,000港元	香港	物業持有
Oregon Investments Limited . . . . .	香港	一九八六年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股10,000港元	香港	擁有及投資物業
和巽物業諮詢有限公司 . . . . .	香港	一九九九年二月十日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	開發及經營互聯網門戶及物業代理服務
Pacific Property Net Limited . . . . .	香港	一九九七年一月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	附註(a)	非營業性業務
Palliser Investments Limited . . . . .	香港	一九七九年九月十一日	100%	100%	100%	100%	普通股100,000港元	香港	擁有及投資物業
Patstreet Property Limited . . . . .	香港	一九七三年一月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股100,000港元	附註(a)	非營業性業務
Pelista Limited . . . . .	香港	一九九六年二月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
畢奇有限公司 . . . . .	香港	一九八零年十一月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	物業銷售、擁有及投資
保德利企業有限公司 . . . . .	香港	一九七二年八月二十五日	100%	100%	100%	100%	普通股100,000港元	附註(a)	非營業性業務
Pogust Limited . . . . .	香港	一九九三年六月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Portwave Limited . . . . .	香港	一九八九年一月三十一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Promotal Limited . . . . .	香港	一九八九年七月七日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	項目管理
嘉通有限公司 . . . . .	香港	二零零九年六月三日	70%	70%	70%	70%	普通股20港元	附註(a)	非營業性業務
寶趣有限公司 . . . . .	香港	一九八一年六月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	附註(a)	非營業性業務
Provident Commercial Investments Limited . . . . .	香港	一九九一年十二月三日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	附註(a)	非營業性業務
Quibonet Limited . . . . .	香港	一九九五年一月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	融資公司
Rhine Office Investments Limited . . . . .	香港	一九九一年一月八日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Richmond Investments Limited . . . . .	香港	一九八六年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股10,000港元	香港	擁有及投資物業
好耀投資有限公司 . . . . .	香港	二零零八年四月二十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1港元	附註(a)	投資控股
Sandoran Limited . . . . .	香港	一九九六年二月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
Shepherd Investments Limited . . . . .	香港	一九七三年七月二十日	52%	52%	52%	52%	普通股10,000港元	附註(a)	投資控股
成昌發展有限公司 . . . . .	香港	二零零四年九月二十二日	70%	70%	70%	70%	普通股2港元	香港	酒店牌照持有人
康富達有限公司 . . . . .	香港	一九九四年九月二十日	60%	60%	60%	60%	普通股2港元	香港	物業發展及買賣
捷圖資源有限公司(附註(b)) . . . . .	香港	二零零零年三月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股100港元	附註(a)	非營業性業務
天湖發展有限公司 . . . . .	香港	二零零四年九月六日	70%	70%	70%	70%	普通股2港元	香港	提供員工招聘服務
海怡半島管理有限公司 . . . . .	香港	一九九一年六月四日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	物業管理
鴻威利有限公司 . . . . .	香港	二零零零年四月十七日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Tember Limited . . . . .	香港	一九九三年六月三日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
Tezzini Limited	香港	一九九六年二月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
Tremayne Investments Limited	香港	一九七三年三月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股2,000,000 港元	香港	擁有及投資物業 及物業分租
Turbo Top Limited	香港	一九九三年一月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	物業持有
Uranock Limited	香港	一九九五年一月五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
Valmet Limited	香港	一九九三年六月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Vember Lord Limited	香港	一九九三年六月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
榮德利有限公司	香港	一九八五年四月十九日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元及無 投票權遞延股 300,000港元	中華人民 共和國 (「中國」)	擁有及投資物業
黃埔花園管理有限公司	香港	一九七一年三月十九日	100%	100%	100%	100%	普通股14,400,010 港元	香港	物業管理
Whampoa Investments Limited	香港	一九七六年十月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股100,000港元	香港	擁有及投資物業
黃埔物業管理有限公司	香港	一九七六年十一月九日	100%	100%	100%	100%	普通股1,000港元	香港	物業管理
Williston Limited	香港	一九九三年六月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Convoys Investments S.à r.l. (於二零一三年解散)	盧森堡	二零零五年四月八日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	盧森堡	物業開發
HWP Finance Marina Bay Limited	毛里裘斯	二零零五年七月五日	100%	100%	100%	100%	普通股9,691,991美 元	新加坡	融資公司
Grayseal Holdings Inc.	巴拿馬共和國	一九八五年五月十四日	100%	100%	100%	100%	普通股200美元	附註(a)	投資控股
Harley Development Inc.	巴拿馬共和國	一九八五年七月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	香港	擁有及投資物業
Kingdom Development S.A.	巴拿馬共和國	一九八六年七月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Marston Enterprise Inc.	巴拿馬共和國	一九八五年八月八日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	非營業性業務
Nikkor Corp.	巴拿馬共和國	一九八五年八月七日	100%	100%	100%	100%	普通股200美元	附註(a)	投資控股
Roton Finance Inc.	巴拿馬共和國	一九八七年九月二十一日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Vizell Equities S.A.	巴拿馬共和國	一九八七年九月二十一日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Walco Finance Inc.	巴拿馬共和國	一九八五年一月三十一日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Zimbono Investment Inc.	巴拿馬共和國	一九八七年九月二十一日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
HWP Finance (Singapore) Private Limited	新加坡	二零零六年十月九日	100%	100%	100%	100%	普通股1新加坡元	附註(a)	非營業性業務
Chelsea Waterfront Limited	英國	二零一三年十二月四日	不適用	95%	95%	95%	普通股100英鎊	附註(a)	非營業性業務
Chelsea Waterfront Nominee 1 Limited.	英國	二零一四年五月九日	不適用	不適用	95%	95%	普通股100英鎊	附註(a)	非營業性業務
Chelsea Waterfront Nominee 2 Limited.	英國	二零一四年三月十二日	不適用	不適用	95%	95%	普通股100英鎊	附註(a)	非營業性業務
Circadian Limited	英國	一九九九年十月六日	95%	95%	95%	95%	普通股100英鎊	英國	物業開發
Circadian (CH) Limited	英國	二零零零年六月一日	95%	95%	95%	95%	普通股100英鎊	附註(a)	投資控股
Convoys Properties Limited	英國	二零零五年一月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股100英鎊	英國	物業開發
Hutchison LR Properties Limited.	英國	一九九九年十二月十七日	90%	90%	90%	90%	普通股100英鎊	附註(a)	非營業性業務
Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited	英國	二零零零年五月三十一日	100%	100%	100%	100%	普通股1英鎊	英國	物業管理
Harbour Plaza Marketing Inc.	美國	一九九八年二月二十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	美國	市場推廣代理人
北京市長城飯店公司	中國	一九八三年十二月十日	50%	50%	50%	50%	40,000,000美元	中國	擁有及營運酒店
和記好辦事網絡服務(上海)有限公司	中國	二零零一年七月二十六日	100%	100%	100%	100%	350,000美元	中國	提供優質服務
和興房地產經紀(北京)有限公司	中國	二零零二年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	350,000美元	中國	物業代理
和興房地產經紀(長春)有限公司	中國	二零零一年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	70,000美元	中國	物業代理
和興房地產經紀(深圳)有限公司	中國	二零零四年四月十九日	100%	100%	100%	100%	人民幣1,000,000元	中國	物業代理
和興物業諮詢(上海)有限公司	中國	二零零一年八月二十三日	100%	100%	100%	100%	350,000美元	中國	物業代理
東莞海逸家庭物業管理有限公司	中國	一九九九年六月三十日	100%	100%	100%	100%	24,500美元	中國	物業管理



名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
青島太平洋物業管理有限公司 . . . .	中國	一九九九年十月九日	100%	100%	100%	100%	1,500,000美元	中國	物業管理
家利物業管理(上海)有限公司 . . . .	中國	一九九九年八月十八日	100%	100%	100%	100%	820,000美元	中國	物業管理
家利物業管理(北京)有限公司 . . . .	中國	二零零三年十二月十五日	100%	100%	100%	100%	150,000美元	中國	物業管理
家利物業管理(重慶)有限公司 . . . .	中國	二零零三年八月十四日	100%	100%	100%	100%	人民幣3,000,000元	中國	物業管理
家利物業管理(深圳)有限公司(前稱和記 物業服務(深圳)有限公司) . . . .	中國	二零零一年三月二十七日	100%	100%	100%	100%	750,000美元	中國	物業管理
家利物業管理(廣州)有限公司 . . . .	中國	二零零三年八月二十八日	100%	100%	100%	100%	人民幣5,000,000元	中國	物業管理
御翠園物業管理(上海)有限公司 . . . .	中國	二零零八年九月五日	100%	100%	100%	100%	660,000港元	中國	物業管理
廣州和記城市房產有限公司 . . . . .	中國	一九九二年六月一日	65%	65%	65%	65%	7,200,000美元	中國	物業開發及投資
廣州和巽物業諮詢有限公司 . . . . .	中國	二零零五年十二月五日	100%	100%	100%	100%	人民幣500,000元	中國	物業代理

附註(a)：除進行投資控股外，公司為非營業性業務或並未經營任何業務。

附註(b)：於二零一五年四月二十八日，即確定資料的最後實際可行日期，公司名稱仍為「捷圖資源有限公司」，待取得公司註冊處批准後方可更改為「和記物業管理有限公司」。

HWPL Holdings Limited 及組成和黃房地產集團的該等公司之財政年結日為十二月三十一日。

就於巴哈馬群島、百慕達、英屬處女群島、開曼群島、盧森堡、毛里裘斯、巴拿馬共和國及美國註冊成立的公司而言，由於香港公司條例(香港法律第622章)第16部於當地並不適用，且於彼等註冊成立或成立的司法權區並無法定審核規定，故自各公司成立/註冊成立日期以來，概無編製經審核法定財務報表，惟於巴哈馬群島註冊成立之Hutchison Development (Bahamas) Limited 及 Trillium Investment Limited；於英屬處女群島註冊成立之 Alpachina Limited、Hutchison Ports Properties Limited、Nagano Limited、Ruotolo Investments Limited 及 Swayfield Limited；以及於巴拿馬共和國註冊成立之 Harley Development Inc. 則除外。

由於未達到刊發經審核財務報表的法定時限，故若干公司並無就截至二零一四年十二月三十一日止年度刊發經審核法定財務報表。

於香港特別行政區註冊成立之公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度或自其各自註冊成立日期以來(如為較短期間)之法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製，並由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

於新加坡註冊成立之有限公司 HWP Finance (Singapore) Private Limited 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據新加坡法律第50章新加坡公司法條文及新加坡財務報告準則編製，並由於海外註冊之執業會計師事務所 Gabriel Ng & Co 審核。



於英國註冊成立之公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度或自其各自註冊成立日期以來(如為較短期間)之法定財務報表乃根據英國公認會計原則編製,並由於海外註冊之PricewaterhouseCoopers LLP審核,(惟Convoys Properties Limited於截至二零一二年十二月三十一日止年度及Hutchison LR Properties Limited於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度因未經經營任何業務,則除外)。

於中國成立之公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度或自其各自註冊成立日期以來(如為較短期間)之法定財務報表乃根據適用於在中國成立之企業之相關會計政策及財務法規編製,並由下列於中國註冊之執業會計師事務所審核。

附屬公司名稱	財政年度	核數師名稱
北京市長城飯店公司 . . . . .	截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)北京分所
家利物業管理(北京)有限公司 . . . . .	截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	北京安審會計師事務所有限責任公司
家利物業管理(重慶)有限公司 . . . . .	截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	重慶海平會計師事務所有限公司
家利物業管理(廣州)有限公司 . . . . .	截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	廣州嶺南會計師事務所有限公司
家利物業管理(上海)有限公司 . . . . .	截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	上海立達聯合會計師事務所
家利物業管理(深圳)有限公司(前稱和記物業服務(深圳)有限公司) . . . . .	截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	深圳市長城會計師事務所有限公司
東莞海逸家庭物業管理有限公司 . . . . .	截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	廣東中誠安泰會計師事務所有限公司
廣州和記城市房產有限公司 . . . . .	截至二零一二年十二月三十一日止年度 截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	廣州嶺南會計師事務所有限公司 廣東正中珠江會計師事務所(特殊普通合伙)
青島太平洋物業管理有限公司 . . . . .	截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	青島信永達會計師事務所有限公司
御翠園物業管理(上海)有限公司 . . . . .	截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	上海立達聯合會計師事務所
廣州和巽物業諮詢有限公司 . . . . .	截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	廣州嶺南會計師事務所有限公司
和記好辦事網絡服務(上海)有限公司 . . . . .	截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	上海立達聯合會計師事務所有限公司
和巽房地產經紀(北京)有限公司 . . . . .	截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	北京安審會計師事務所有限責任公司

附屬公司名稱	財政年度	核數師名稱
和巽房地產經紀(長春)有限公司 . . .	截至二零一二年十二月三十一日止年度	利安達會計師事務所有限責任公司吉林分公司
	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	瑞華會計師事務所(特殊普通合伙)吉林分所
和巽物業諮詢(上海)有限公司 . . . . .	截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	上海立達聯合會計師事務所
和巽房地產經紀(深圳)有限公司	截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	深圳市長城會計師事務所有限公司

就本報告而言，HWPL Holdings Limited各董事已根據香港財務報告準則編製和黃房地產集團於相關期間之合併財務報表(「和黃房地產集團相關財務報表」)，該等合併財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。吾等已根據香港會計師公會推薦的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」查核相關期間的和黃房地產集團相關財務報表。

本報告所載之和黃房地產集團財務資料乃摘錄自和黃房地產業務相關財務報表，並根據下文第II節附註1所載基準編製。吾等於編製報告以載入上市文件時，認為和黃房地產集團相關財務報表毋需作出調整。

批准刊發和黃房地產集團相關財務報表之 HWPL Holdings Limited 各董事須對該等財務報表負責。貴公司董事須對載有本報告之上市文件之內容負責。吾等之責任乃根據和黃房地產集團相關財務報表編製本報告所載之和黃房地產集團財務資料，並就和黃房地產集團財務資料達致獨立意見並向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，根據下文第II節附註1所載編製基準，就本報告而言，和黃房地產業務財務資料真實並公平地反映了和黃房地產集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之財務狀況以及和黃房地產集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年之合併溢利及合併現金流量。

## I. 和黃房地產集團財務資料

## 合併收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
集團營業額.....	5	6,237	6,676	6,901
投資及其他收入.....		128	139	148
營運成本				
物業及有關成本.....		(904)	(960)	(974)
薪金及有關支出.....		(1,202)	(1,289)	(1,318)
利息及其他融資成本.....		(1,094)	(1,099)	(1,222)
折舊及攤銷.....		(200)	(177)	(178)
其他支出.....		(246)	(202)	(149)
		(3,646)	(3,727)	(3,841)
攤佔合資企業之淨溢利.....		4,959	3,763	2,342
投資物業之公平值增加.....		859	17	28,088
售出投資所得溢利及其他.....	5	167	3,067	2,807
經營溢利.....		8,704	9,935	36,445
攤佔聯營公司之淨溢利.....		199	120	399
除稅前溢利.....	6	8,903	10,055	36,844
稅項.....	7	(425)	(663)	(885)
年度內溢利.....		<u>8,478</u>	<u>9,392</u>	<u>35,959</u>
應佔溢利：				
和黃房地產集團股東.....		8,179	9,110	35,569
非控股股東權益.....		299	282	390
		<u>8,478</u>	<u>9,392</u>	<u>35,959</u>
每股溢利.....	8	不適用	不適用	不適用

## 合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
年度內溢利.....	8,478	9,392	35,959
其他全面(支出)收益			
<i>不會重新分類為損益之項目：</i>			
直接確認於儲備內之界定福利計劃責任之 重新計量.....	(36)	156	8
攤佔聯營公司之其他全面收益.....	—	3	—
攤佔合資企業之其他全面(支出)收益.....	(1)	5	—
不會重新分類為損益項目之有關稅項.....	—	(1)	—
	<u>(37)</u>	<u>163</u>	<u>8</u>
<i>已予重新分類或日後可能重新分類為損益 之項目：</i>			
可出售投資			
直接確認於儲備內之估值收益(虧損)....	459	(62)	166
直接確認於儲備內之伸算海外附屬公司 資產淨值之(虧損)收益.....	(61)	49	(69)
攤佔聯營公司之其他全面收益.....	7	29	76
攤佔合資企業之其他全面收益(支出).....	273	904	(1,065)
售出合資企業及附屬公司時解除 之匯兌儲備.....	—	(138)	(141)
	<u>678</u>	<u>782</u>	<u>(1,033)</u>
其他除稅後全面收益(支出).....	<u>641</u>	<u>945</u>	<u>(1,025)</u>
年度內全面收益總額.....	<u>9,119</u>	<u>10,337</u>	<u>34,934</u>
應佔其他全面收益			
和黃房地產集團股東.....	8,821	10,039	34,552
非控股股東權益.....	298	298	382
	<u>9,119</u>	<u>10,337</u>	<u>34,934</u>

## 合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一二年	二零一三年	二零一四年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>非流動資產</b>				
固定資產.....	9	4,620	4,971	4,627
投資物業.....	10	45,983	44,717	72,905
聯營公司.....	11	1,762	2,122	2,346
合資企業.....	12	38,319	40,683	42,767
遞延稅項資產.....	20	43	21	37
可出售投資.....	13	1,662	1,645	2,440
		<u>92,389</u>	<u>94,159</u>	<u>125,122</u>
<b>流動資產</b>				
物業存貨.....	14	1,362	1,410	1,388
應收賬款、按金及預付款項.....	15	2,423	4,775	3,173
借其他集團公司款項.....	18	32,601	40,591	47,867
銀行結存及定期存款.....	16	8,995	4,231	3,361
		<u>45,381</u>	<u>51,007</u>	<u>55,789</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及費用.....	17	3,103	4,955	3,858
欠其他集團公司款項.....	18	25,442	21,217	27,790
借款.....	19	739	150	756
稅項準備.....		126	361	615
		<u>29,410</u>	<u>26,683</u>	<u>33,019</u>
<b>流動資產淨值</b> .....		<u>15,971</u>	<u>24,324</u>	<u>22,770</u>
<b>資產總額減流動負債</b> .....		<u>108,360</u>	<u>118,483</u>	<u>147,892</u>
<b>非流動負債</b>				
借款.....	19	100	644	50
欠其他集團公司款項.....	18	30,408	30,115	29,310
遞延稅項負債.....	20	1,083	1,165	1,239
退休金責任.....	21	221	91	100
其他非流動負債.....		3	2	1
		<u>31,815</u>	<u>32,017</u>	<u>30,700</u>
<b>資產淨值</b> .....		<u>76,545</u>	<u>86,466</u>	<u>117,192</u>
<b>上列項目代表：</b>				
合併資本.....		—	—	—
儲備.....		75,949	85,841	116,449
股東權益.....		75,949	85,841	116,449
非控股股東權益.....		596	625	743
<b>權益總額</b> .....		<u>76,545</u>	<u>86,466</u>	<u>117,192</u>

## 合併權益變動表

	股東權益						非控股 股東權益	權益總額
	合併資本	投資重估 儲備	匯兌儲備	中國 法定儲備	保留溢利	總額		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
2012年1月1日結餘.....	-	(34)	4,028	510	62,763	67,267	539	67,806
年度內溢利.....	-	-	-	-	8,179	8,179	299	8,478
其他全面收益(支出).....								
直接確認於儲備內之可出售投資 估值收益.....	-	459	-	-	-	459	-	459
直接確認於儲備內之界定福利 計劃責任之重新計量.....	-	-	-	-	(34)	(34)	(2)	(36)
直接確認於儲備內之伸算海外 附屬公司資產淨值之虧損.....	-	-	(62)	-	-	(62)	1	(61)
攤佔聯營公司之其他全面收益.....	-	-	7	-	-	7	-	7
攤佔合資企業之其他全面收益 (支出).....	-	111	162	-	(1)	272	-	272
其他全面收益(支出).....	-	570	107	-	(35)	642	(1)	641
年度內全面收益總額.....	-	570	107	-	8,144	8,821	298	9,119
轉撥.....	-	-	-	39	(39)	-	-	-
已派發和黃房地產集團股東2012年 股息.....	-	-	-	-	(139)	(139)	-	(139)
已派發非控股股東股息.....	-	-	-	-	-	-	(241)	(241)
2012年12月31日結餘.....	-	536	4,135	549	70,729	75,949	596	76,545
2013年1月1日結餘.....	-	536	4,135	549	70,729	75,949	596	76,545
年度內溢利.....	-	-	-	-	9,110	9,110	282	9,392
其他全面收益(支出).....								
直接確認於儲備內之可出售投資 估值虧損.....	-	(62)	-	-	-	(62)	-	(62)
直接確認於儲備內之界定福利 計劃責任之重新計量.....	-	-	-	-	150	150	6	156
直接確認於儲備內之伸算海外 附屬公司資產淨值之收益.....	-	-	39	-	-	39	10	49
攤佔聯營公司之其他全面收益.....	-	-	29	-	3	32	-	32
攤佔合資企業之其他全面(支出)收益.....	-	(78)	982	-	5	909	-	909
售出合資企業及附屬公司時解除之 匯兌儲備.....	-	-	(138)	-	-	(138)	-	(138)
其他全面支出之有關稅項.....	-	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
其他全面(支出)收益.....	-	(140)	912	-	157	929	16	945
年度內全面(支出)收益總額.....	-	(140)	912	-	9,267	10,039	298	10,337
轉撥.....	-	-	-	183	(183)	-	-	-
已派發和黃房地產集團股東2013年 股息.....	-	-	-	-	(147)	(147)	-	(147)
已派發非控股股東股息.....	-	-	-	-	-	-	(269)	(269)
2013年12月31日結餘.....	-	396	5,047	732	79,666	85,841	625	86,466



	股東權益						非控股 股東權益	權益總額
	合併資本	投資重估 儲備	匯兌儲備	中國 法定儲備	保留溢利	總額		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
2014年1月1日結餘.....	-	396	5,047	732	79,666	85,841	625	86,466
年度內溢利.....	-	-	-	-	35,569	35,569	390	35,959
其他全面(支出)收益.....								
直接確認於儲備內之可出售投資								
估值收益.....	-	166	-	-	-	166	-	166
直接確認於儲備內之界定福利								
計劃責任之重新計量.....	-	-	-	-	11	11	(3)	8
直接確認於儲備內之伸算海外								
附屬公司資產淨值之虧損.....	-	-	(64)	-	-	(64)	(5)	(69)
攤佔聯營公司之其他全面收益.....	-	-	76	-	-	76	-	76
攤佔合資企業之其他全面支出.....	-	(170)	(895)	-	-	(1,065)	-	(1,065)
出售合資企業及附屬公司時解除之								
匯兌儲備.....	-	-	(141)	-	-	(141)	-	(141)
其他全面(支出)收益.....	-	(4)	(1,024)	-	11	(1,017)	(8)	(1,025)
年度內全面(支出)收益總額.....	-	(4)	(1,024)	-	35,580	34,552	382	34,934
轉撥.....	-	-	-	96	(96)	-	-	-
已派發和黃房地產集團股東2014年								
股息.....	-	-	-	-	(3,944)	(3,944)	-	(3,944)
已派發非控股股東股息.....	-	-	-	-	-	-	(264)	(264)
2014年12月31日結餘.....	-	392	4,023	828	111,206	116,449	743	117,192

## 合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
<b>經營業務</b>				
未計利息收入、利息與其他融資 成本及已付稅項前之 經營業務現金流入(支出).....	(a)	924	(839)	2,035
已收聯營公司及合資企業股息....		280	2,454	1,101
已收取利息.....		63	31	17
已付利息與其他融資成本.....		(1,154)	(1,097)	(1,166)
已付稅項.....		(271)	(328)	(436)
<b>經營業務之現金</b>				
流入(支出)淨額.....		(158)	221	1,551
<b>投資業務</b>				
購入固定資產及投資物業.....		(267)	(534)	(260)
聯營公司及合資企業還款 (向其墊付).....		2,583	(1,159)	(3,715)
投資合資企業款項.....		–	–	(378)
售出固定資產及投資物業所得....		64	681	718
售出附屬公司所得.....	(b)	194	2,058	–
售出合資企業所得.....		–	–	3,904
投資業務之現金流入淨額.....		2,574	1,046	269
<b>融資活動</b>				
新增借款.....		142	–	40
償還借款.....		(130)	(50)	–
集團內公司間貸款增加(減少)....		506	(5,565)	1,478
已派發非控股股東股息.....		(241)	(269)	(264)
已派發和黃房地產集團股東之股息		(139)	(147)	(3,944)
融資活動之現金流入(支出)淨額..		138	(6,031)	(2,690)
<b>現金及現金等值項目</b>				
增加(減少)淨額.....		2,554	(4,764)	(870)
1月1日現金及現金等值項目.....		6,441	8,995	4,231
<b>12月31日現金及現金等值項目...</b>	<b>16</b>	<b>8,995</b>	<b>4,231</b>	<b>3,361</b>

- (a) 除稅前溢利與未計利息收入、利息與其他融資成本及已付稅項前之經營業務現金流入(支出)之對賬

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
除稅前溢利 .....	8,903	10,055	36,844
股息收入 .....	(65)	(96)	(128)
利息收入 .....	(63)	(43)	(20)
利息及其他融資成本 .....	1,094	1,099	1,222
折舊及攤銷 .....	200	177	178
投資物業之公平值變動 .....	(859)	(17)	(28,088)
攤佔聯營公司及合資企業溢利減虧損 ..	(5,158)	(3,883)	(2,741)
售出投資物業之溢利 .....	(32)	(211)	(15)
售出固定資產之虧損(溢利) .....	1	(1,142)	(506)
售出附屬公司之溢利 .....	(135)	(1,714)	–
售出合資企業之溢利 .....	–	–	(2,286)
非現金項目 .....	92	90	46
營運資金變動			
借其他集團公司款項增加 .....	(3,891)	(7,163)	(2,850)
物業存貨(增加)減少 .....	(26)	(22)	46
應收賬款、按金及預付款項減少 .....	1,083	235	1,666
應付賬款及費用(減少)增加 .....	(182)	1,847	(1,139)
退休金責任淨額增加 .....	20	27	17
遞延收入減少 .....	(1)	(1)	(1)
匯兌調整 .....	(59)	(71)	(90)
其他 .....	2	(6)	(120)
	<u>924</u>	<u>(839)</u>	<u>2,035</u>

- (b) 售出附屬公司

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
出售以下淨資產：			
投資物業 .....	90	573	–
合資企業 .....	–	854	–
應收賬款、按金及預付款項 .....	1	2	–
應付賬款及費用 .....	(32)	(11)	–
	<u>59</u>	<u>1,418</u>	<u>–</u>
現金代價 .....	194	3,132	–
減：應收款項 .....	–	(1,074)	–
年度內現金流入淨額 .....	<u>194</u>	<u>2,058</u>	<u>–</u>

## II. 財務資料附註

### 1. 背景及編製基準

#### (一) 背景

HWPL Holdings Limited 為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。註冊地址為 P.O. Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

HWPL Holdings Limited 董事認為於英屬處女群島註冊成立之有限公司 HWPL Group Holdings Limited 為和黃房地產集團之直接控股公司，而於香港註冊成立且其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市之有限公司和黃為和黃房地產集團之最終控股公司。

#### (二) 編製基準

根據建議重組，HWPL Holdings Limited 及組成和黃房地產集團之公司將重組並由貴公司持有。

和黃房地產集團財務資料(包括現時組成和黃房地產集團各公司之合併收益表、合併全面收益表、合併財務狀況表、合併權益變動表及合併現金流量表)已編製，猶如目前之集團架構於各報告日及整個相關期間，或自相關實體各自註冊成立或成立日期，或截至出售或解散之日(如為較短期間)已一直存在。

和黃房地產集團財務資料乃以港幣呈列，港幣為組成和黃房地產集團各主要公司之功能貨幣。

### 2. 應用國際財務報告準則

為編製及呈列相關期間之和黃房地產集團財務資料，和黃房地產集團已於整個相關期間貫徹採納於和黃房地產集團 2014 年 1 月 1 日起財政年度生效之所有新訂及經修訂國際財務報告準則。

至於下列仍未生效之國際財務報告準則，和黃房地產集團管理層現正評估其對和黃房地產集團合併業績及財務狀況之影響。

#### 於和黃房地產集團 2015 年 1 月 1 日起會計期間生效

國際財務報告準則之修訂	2010 年－2012 年週期之年度改進
國際財務報告準則之修訂	2011 年－2013 年週期之年度改進
國際會計準則第 19 號(修訂本)	界定福利計劃－僱員供款

#### 於和黃房地產集團 2016 年 1 月 1 日起會計期間生效

國際財務報告準則之修訂	2012 年－2014 年週期之年度改進
國際會計準則第 1 號之修訂	披露主動性
國際會計準則第 16 號及國際會計準則第 38 號(修訂本)	可接受折舊及攤銷方法之澄清
國際會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號(修訂本)	農業：生產性植物
國際會計準則第 27 號(修訂本)	獨立財務報表之權益法
國際財務報告準則第 10 號及國際會計準則第 28 號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業間之資產出售或注資
國際財務報告準則第 11 號(修訂本)	收購共同營運權益之會計處理
國際財務報告準則第 10 號、國際會計準則第 12 號及國際會計準則第 28 號(修訂本)	投資實體：應用編製合併報表之例外情況
國際財務報告準則第 14 號	監管遞延賬戶

於和黃房地產集團2017年1月1日起會計期間生效

國際財務報告準則第15號                      客戶合約的收入

於和黃房地產集團2018年1月1日起會計期間生效

國際財務報告準則第9號                      金融工具

### 3. 主要會計政策

和黃房地產集團財務資料經已按照與國際財務報告準則一致的會計政策編製。此外，和黃房地產集團財務資料亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露資料。

和黃房地產集團財務資料根據原值成本基準編製，惟投資物業及可出售投資乃按公平值列賬。

原值成本一般根據交易貨品及服務所提供代價的公平值計算。

公平值是於計量日市場參與者間於有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，而不論該價格為可直接觀察取得或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債的公平值時，和黃房地產集團會考慮該等市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債的特點。於該等合併財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟不包括國際財務報告準則第2號範疇內的以股份支付之款項的交易、國際會計準則第17號範疇內的租賃交易，及與公平值存在一些相似之處但並非公平值的計量，例如國際會計準則第2號的可變現淨值或國際會計準則第36號的使用價值。

此外，就財務報告而言，公平值計量乃根據公平值計量輸入數據可觀察程度及輸入數據對整體公平值計量的重要性劃分為第一、二或三級，其描述如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日可取得的相同資產或負債於活躍市場上的報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為除第一級計入之報價以外，可直接或間接觀察資產或負債所得出的輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

#### (一) 集團合併

和黃房地產集團財務資料包括和黃從事物業及酒店業務之附屬公司的財務報表項目。

附屬公司乃經考慮相關事實後和黃房地產集團（一）對其具有權力；（二）有權自參與其業務獲得可變動回報或承擔回報變動風險；及（三）能夠使用對其權力影響所得回報之實體。

合併的實體或業務的業績、資產及負債按和黃房地產集團控制方方面的現有賬面值合併列賬。

溢利或虧損包括各合併的實體或業務由最早呈列日期起或自合併的實體或業務首次受到和黃控制之日起（以較短者為準）的業績。

和黃房地產集團財務資料之比較數字乃按猶如該等合併的實體或業務於最早財務狀況表日期或首次受控制方共同控制之日（以較遲者為準）起已合併計算而呈列。

合併實體或業務之公司間的交易、結餘及交易的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非該交易能提供所轉讓資產之減值證據。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與和黃房地產集團採用的政策符合一致。

## (二) 合資企業

合資企業乃和黃房地產集團長期持有其股本權益，及根據合約安排，所以對回報有重大影響的決策均為和黃房地產集團及其他擁有共同控制權的參與者一致同意之公司。

合資企業投資之賬面值包括成本值及和黃房地產集團所佔該等公司自購入後之收益，並扣除自其所收取之股息及減值準備。

和黃房地產集團以合資企業截至12月31日止之財務報表，並在需要時作出調整使其與和黃房地產集團會計政策一致後，將和黃房地產集團應攤佔該等公司之全面收益總額計入財務資料內。

## (三) 聯營公司

聯營公司乃和黃房地產集團長期持有其股本權益，及對其行政管理有重大影響而非屬於附屬公司或合資企業之公司(包括參與財務及經營政策決定)。

聯營公司投資之賬面值包括成本值及和黃房地產集團所佔該等公司自購入後之收益，並扣除自其所收取之股息及減值準備。

和黃房地產集團以聯營公司截至12月31日止之財務報表，並在需要時作出調整使其與和黃房地產集團會計政策一致後，將和黃房地產集團應攤佔該等公司之全面收益總額計入財務資料內。

## (四) 固定資產

固定資產按成本值減折舊及任何減值虧損入賬。樓宇按五十年預計使用期或其剩餘使用期或其相關租賃土地之剩餘租賃期三者中之較短者折舊。租賃期包括附有租約續期權之期間。

其他固定資產按成本值於其估計使用年期內以平均等額基準折舊，每年折舊率如下：

汽車	25%
廠房、機器及設備	5% – 20%
租賃物業裝修	以剩餘租賃期計算之攤銷率或15%兩者中之較大者為準

出售或報廢固定資產之收益或虧損為淨銷售收入與有關資產的賬面值之差異，並於收益表入賬。

## (五) 投資物業

持作出租及／或資本增值之投資物業以公平值列賬。發展中投資物業在其公平值能被可靠地估算時或建築完成時，於較先者以公平值列賬，否則以成本值扣除減值準備列賬。公平值之變化包括在合併收益表內。



**(六) 待沽物業**

待沽物業按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額列賬。成本值包括租賃物業預付營運租約付款及發展開支。可變現淨值由管理層根據當時市況釐定。可變現淨值計及預期最終達致的價格減適用之可變出售開支後得出。

**(七) 發展中物業**

發展中物業之土地按成本值入賬，發展開支則以在截至落成日止期內產生之總成本（包括有關借款之已資本化利息）入賬。

計入流動資產之發展中物業預期於和黃房地產集團正常營運週期內變現或擬於該週期內出售。

**(八) 貸款及應收款項**

貸款及應收款項乃非衍生金融資產，具固定或可釐定之付款，且沒有在交投活躍之市場報價。在首次確認後之每個結算日，貸款及應收款項使用實際利率法計算之攤銷成本扣除減值列賬。使用實際利率法計算之利息於收益表內確認。

**(九) 可出售投資**

可出售投資指並無被分類為貸款及應收款項、持至到期投資或按公平值於損益內列賬之金融資產之非衍生金融資產。在首次確認後之每個結算日，此等金融資產按公平值列賬，而其公平值之變動於其他全面收益項內確認及累計在重估投資儲備，惟減值虧損於收益表內扣除。倘該等投資為計息投資，使用實際利率法計算之利息於收益表中確認。可出售投資之股息於收取款項之權利建立時確認。當出售可出售投資時，先前於重估投資儲備確認之累計公平值收益或虧損自重估投資儲備內扣除，並於收益表內確認。

**(十) 應收賬款**

應收賬款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本及扣除減值準備列賬。當有客觀證據顯示資產出現減值時，就估計不可收回金額之適當準備於收益表內予以確認。

**(十一) 現金及現金等值項目**

現金及現金等值項目包括手頭現金以及活期存款與其他可隨時轉換為已知現金額之其他短期高流動投資，而其所承受之價值變動風險甚低。

**(十二) 借款**

和黃房地產集團之借款及債務工具按公平值（扣除交易成本）首次計量，並於隨後按攤銷成本列賬。所得款項（扣除交易成本）與借款及債務工具之結算或贖回之任何差額按借款期限使用實際利率法予以確認。

**(十三) 應付賬款**

應付賬款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本計量。

**(十四) 合併資本**

普通股按已收取之所得款項減直接發行成本於權益內入賬。

**(十五) 資產減值**

無限使用年期之資產於每年及當有跡象顯示其可能減值時進行減值測試。須予折舊及攤銷之資產當確定有跡象顯示此等資產之賬面值可能不可收回及蒙受減值虧損時進行減值評估。如存在該等跡象，則對該資產之可收回價值予以估計，從而確定減值虧損(如有)。

可收回價值乃資產的公平值減出售成本與使用值兩者之較高者。此減值虧損在收益表中確認，除非資產按估值列賬而減值虧損不超過該資產之重估盈餘，如是者則會視作重估減值處理。

**(十六) 退休金計劃**

退休金計劃分類為界定福利計劃及界定供款計劃。退休金計劃一般由有關集團公司(經考慮獨立合資格精算師之推薦意見)及僱員對須供款之計劃作出之付款提供資金。

和黃房地產集團對界定供款計劃之供款於產生年度在收益表內扣除。

界定福利計劃之退休金成本使用預期單位記賬法進行評估。根據此方法，提供退休金之成本按對計劃作出全面估值之精算師之意見，將常規成本攤分至僱員之未來服務年期並於收益表內扣除。退休金責任乃估計未來現金流出數額之現值，該現值參照於結算日與退休福利責任之估計年期及貨幣相若之政府機構或高質素公司債券之市場收益率釐定之利率計算所得。

來自界定福利計劃之重新計量金額於產生年度在其他全面收入中確認，並即時於保留溢利中反映。重新計量金額包括精算收益與虧損、計劃資產之回報(不包括界定福利負債(資產)淨額之利息淨額)及任何資產上限變動之影響(不包括界定福利負債(資產)淨額之利息淨額)。

退休金成本在收益表內僱員薪酬成本項下扣除。

**(十七) 收益確認**

收益乃按已收及應收代價之公平值計量，指於一般業務過程中所提供貨品及服務之應收金額，並扣除折扣及銷售相關稅項。收益是按和黃房地產集團可能獲得之經濟利益，並以該收益及成本(如適用)可以可靠地計量之程度而予以確認。

銷售物業之收益乃於銷售之日或發出有關入伙紙日期(以較遲者為準)，及當經濟利益累計至出售實體及物業之重大風險與回報累計至買方時方予以確認。

租金收入乃按平均等額基準按租賃期限予以確認。

提供酒店管理、顧問及技術服務之收益於提供服務時予以確認。

**(十八) 外幣兌換**

外幣交易按交易日之匯率兌換。貨幣性資產與負債按結算日之匯率伸算。

外國業務(即與HWPL Holdings Limited進行活動所在的國家或使用的貨幣不同之附屬公司、聯營公司、合資企業或分公司)的賬目方面，財務狀況表項目按年終之匯率伸算為港幣，收益表項目則按年內之平均匯率伸算為港幣。匯兌差額於其他全面收益項內確認及累計在匯兌儲

備。來自外幣借款及指定為此等海外投資作對沖之其他貨幣工具所產生之匯兌差額均於其他全面收益項內確認及累計在匯兌儲備。

來自伸算和黃房地產集團旗下實體之公司間借貸結餘之匯兌差額，若此等借貸乃和黃房地產集團於外國實體之投資淨額之一部分，均會於其他全面收益項內確認及累計在匯兌儲備內。於出售外國業務（即出售和黃房地產集團於外國業務之全部權益，或出售涉及失去包括外國業務之附屬公司的控制權、出售涉及失去包括外國業務之合資企業的共同控制權，或出售涉及失去包括外國業務之聯營公司的重大影響力）時，和黃房地產集團應佔該業務所有於匯兌儲備累計之匯兌收益或虧損均由匯兌儲備轉出，並於收益表中確認。

此外，有關出售部分擁有外國業務的附屬公司而不導致和黃房地產集團失去對該附屬公司之控制權，所佔累計匯兌差額會重新按比例再分配予非控股權益及不會在收益表中確認。所有其他部分出售（即出售部分聯營公司或合資企業而不導致和黃房地產集團失去重大影響力或共同控制權），所佔累計匯兌差額會按比例自匯兌儲備轉出，並於收益表中確認。

所有其他匯兌差額均於收益表中確認。

#### (十九) 稅項

香港利得稅準備乃根據和黃房地產集團各個別公司年度內之估計應課稅溢利扣除以往稅務虧損後以於年終結算日已頒佈稅率計算。香港以外之稅項準備乃根據各個別公司估計應課稅溢利以於年終結算日該地之已頒佈稅率計算。

遞延稅項以負債法為資產及負債之稅項基礎價值與其於賬目中之賬面值之暫時差異悉數作出確認。遞延稅項資產根據可能獲得之未來應課稅溢利與可扣減之暫時差異、滾存可使用之未用稅項虧損與可抵扣稅額可互相抵銷之程度，而予以確認。

#### (二十) 借款成本

購買、建築或生產合資格資產（即資產需經一段長時間，方能作擬定用途或銷售）所直接涉及之借款成本一律列入該等資產之成本，直至資產大致上已可作擬定用途或銷售時為止。所有其他借款成本均於所產生之期間內於收益表內確認。

### 4. 關鍵會計估計及判斷

附註3概列編製有關賬目所採用的主要會計政策。賬目之編製通常要求運用判斷，從多種可接受的方案中選擇特定的會計方法及政策。此外，在選擇該等方法及政策以及將其應用於集團之賬目時，可能需要作出有關未來的重大估計及假設。和黃房地產集團乃根據過往經驗及其認為在當時情況下屬於合理之多項其他假設作出其估計及判斷。在不同的假設或條件下，實際結果可能會與該等估計及判斷不同。

以下概述一些較重要的假設及估計以及在編製賬目時所使用之會計政策及方法。

#### 合併準則

釐定和黃房地產集團對另一實體之控制程度，於若干情況下須運用判斷力。倘其集團公司因參與實體之業務而可以或有權分享其可變動回報，且有能力行使對實體之權力而影響該等回報時，則視為該公司控制該實體。就此而言，將實體分類為附屬公司、合資企業、聯營公司或成本投資可能須運

用判斷力，透過分析各項指標，如擁有該實體之股權百分比、於該實體董事會之代表及各項其他因素，包括（如相關）是否存在與其他股東訂定之協議、適用法例與規定及有關要求。和黃房地產集團亦會特別考慮其會否從行使對該實體之控制權而取得利益，包括非財務利益。

#### 投資物業估值

投資物業指為賺取租金或升值或兩者兼有之目的而持有之土地及樓宇權益。該等物業經專業估值釐定之公平值於財務狀況表入賬。於釐定投資物業公平值時，估值師使用之假設與估計可反映（其中包括）可比較之市場交易、來自現有租約之租金收入及按現行市況推算之未來租約租金收入。設定主要估值假設須加以判斷，從而釐定投資物業之公平值。投資物業公平值之變動於收益表入賬。

#### 待售物業

發展中已竣工的待售物業以成本值及變現淨值之較低者列賬。變現淨值指估計售價減估計銷售開支及估計竣工費用（如有），上述項目均根據可取得的最佳資料估計。如估計售價因市場狀況的任何變動出現任何下跌，或會於發展中的待售物業及已竣工的待售物業中減記。

#### 稅項

和黃房地產集團須在多個司法管轄區繳納所得稅。在確定全球所得稅的撥備時，和黃房地產集團須作出重大判斷。在正常業務過程中，有許多交易及計算均難以明確作出最終的稅務釐定。和黃房地產集團根據對預期稅務審核事宜之評估，計量會否需要於未來繳納額外稅項，從而入賬。倘該等事宜之最終稅務結果與起初記錄之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

#### 退休金成本

和黃房地產集團營辦數項界定福利計劃。界定福利計劃之退休金成本根據國際會計準則第19號「僱員福利」的規定，使用預期單位記賬法進行評估。根據此方法，提供退休金之成本按對計劃作出全面估值之精算師之意見，將常規成本攤分至僱員之未來服務年期並於收益表內扣除。退休金責任乃估計未來現金流出數額之現值，該現值參照於結算日與退休福利責任之估計年期及貨幣相若之政府機構或高質素公司債券之市場收益率釐定之利率計算所得。來自界定福利計劃之重新計量金額於產生年度在其他全面收入中確認，並即時於保留溢利中反映。重新計量金額包括精算收益與虧損、計劃資產之回報（不包括界定福利負債／（資產）淨額之利息淨額）及任何資產上限變動之影響（不包括界定福利負債／（資產）淨額之利息淨額）。

管理層委任精算師對該等退休金計劃進行全面評估，以釐定根據國際財務報告準則要求，須於賬目內披露及入賬之退休金責任。

精算師在釐定界定福利計劃之公平值時使用假設及估計，並每年評估及更新該等假設。在釐定主要精算假設時須運用判斷力，以釐定界定福利責任之現值與服務成本。改變所採用之主要精算假設可對未來期間的福利計劃責任現值與服務成本造成重大影響。

### 5. 營業額及貢獻

和黃房地產集團之主要業務為物業發展及投資、經營酒店及服務套房業務、物業及項目管理。

和黃房地產集團業務之營業額包括物業銷售所得、毛租金收入、酒店及服務套房之經營收入和物業及項目管理收入。

按經營業務劃分，和黃房地產集團每年營業額及其攤佔合資企業之物業銷售的情況如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業租務	3,318	3,682	3,995
酒店及服務套房業務	2,221	2,196	2,230
物業及項目管理	698	798	676
集團營業額	6,237	6,676	6,901
攤佔合資企業物業銷售	11,805	15,233	6,845
營業額	18,042	21,909	13,746

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，香港以外經營業務之營業額分別佔營業額約67%、71%及53%及來自以下地方：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
中國	11,806	14,373	5,784
新加坡	—	964	1,223
其他	224	251	282
	12,030	15,588	7,289

除以下附註披露，附屬公司一欄指附屬公司各個相關項目，聯營公司及合資企業部分一欄指和黃房地產集團應佔聯營公司及合資企業之各個相關項目(參見附註11及12)，經營分部之表列與內部提供予和黃房地產集團管理層作為負責分配資源及評核各經營分部之表現的報告一致。

年度內各經營業務之收益貢獻如下：

	業績								
	2012年	2013年	2014年	2012年	2013年	2014年	2012年	2013年	2014年
	附屬公司	附屬公司	附屬公司	聯營公司 及合資企業	聯營公司 及合資企業	聯營公司 及合資企業	總額	總額	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業銷售	—	—	—	6,219	6,039	1,903	6,219	6,039	1,903
物業租務	2,959	3,343	3,617	381	378	361	3,340	3,721	3,978
酒店及服務套房業務	681	692	705	259	245	244	940	937	949
物業及項目管理	43	13	(42)	—	—	—	43	13	(42)
息稅前盈餘(未計重估物業 與出售投資所得 溢利及其他)	3,683	4,048	4,280	6,859	6,662	2,508	10,542	10,710	6,788
投資及其他收入	—	—	—	—	—	—	319	449	212
利息及其他融資成本	—	—	—	—	—	—	(1,094)	(1,099)	(1,222)
投資物業之公平值增加	—	—	—	—	—	—	—	—	—
附屬公司	—	—	—	—	—	—	859	17	28,088
聯營公司及合資企業	—	—	—	—	—	—	395	21	513
出售投資物業所得溢利	—	—	—	—	—	—	32	211	15
出售固定資產所得溢利	—	—	—	—	—	—	—	1,142	506
出售附屬公司所得溢利	—	—	—	—	—	—	135	1,714	—
出售合資企業所得溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	2,286
其他	—	—	—	—	—	—	2	—	2
稅項	—	—	—	—	—	—	—	—	—
附屬公司	—	—	—	—	—	—	(425)	(663)	(885)
聯營公司及合資企業	—	—	—	—	—	—	(2,287)	(3,110)	(344)
非控股股東權益應佔溢利	—	—	—	—	—	—	(299)	(282)	(390)
							8,179	9,110	35,569



## 6. 除稅前溢利

	截至12月31日止年度		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
除稅前溢利已扣除下列項目：			
利息及其他融資成本：			
須於五年內償還之銀行借款.....	16	18	15
欠其他集團公司款項.....	1,085	1,089	1,219
欠合資企業款項.....	10	9	1
	1,111	1,116	1,235
減：資本化金額.....	(17)	(17)	(13)
	1,094	1,099	1,222
核數師酬金.....	11	10	12
折舊及攤銷.....	200	177	178
售出固定資產之虧損.....	1	-	-
營運租約租金.....	48	57	99
有關投資物業之支出.....	187	181	152
僱員薪酬成本(包括董事酬金).....	1,202	1,289	1,318
計入項目包括：			
投資物業毛租金收入.....	3,318	3,682	3,995
售出投資物業所得溢利.....	32	211	15
售出固定資產所得溢利.....	-	1,142	506
售出附屬公司所得溢利.....	135	1,714	-
出售合資企業所得溢利.....	-	-	2,286
匯兌得益淨額.....	-	83	-

## 7. 稅項

	截至12月31日止年度		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
本期稅項			
香港利得稅.....	260	382	460
往年(超額)不足之撥備.....	(50)	8	7
海外及中國稅項.....	35	171	357
	245	561	824
遞延稅項(附註20).....	180	102	61
	425	663	885

香港利得稅已根據估計應課稅之溢利減估計可用稅務虧損按稅率16.5%(2012年及2013年：16.5%)作出準備。香港以外稅項根據估計應課稅之溢利減估計可用稅務虧損按適用稅率作出準備。



和黃房地產集團以有關國家適用稅率計算之預計稅項支出與和黃房地產集團本年度之稅項之差異如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
除稅前溢利 . . . . .	8,903	10,055	36,844
減：所佔溢利淨額			
－ 聯營公司 . . . . .	(199)	(120)	(399)
－ 合資企業 . . . . .	(4,959)	(3,763)	(2,342)
	<u>3,745</u>	<u>6,172</u>	<u>34,103</u>
按相關國家當地適用稅率計算的預期稅項 . . .	612	736	5,271
未確認之暫時差異 . . . . .	(2)	(4)	–
未確認之稅務虧損 . . . . .	2	4	3
不須課稅收入 . . . . .	(149)	(227)	(4,753)
不可作扣稅用途之支出 . . . . .	9	17	12
撥回先前確認之暫時差異 . . . . .	–	(3)	–
確認先前未確認之稅務虧損 . . . . .	–	1	–
使用先前未確認之稅務虧損 . . . . .	(17)	(24)	(8)
往年(超額)不足之撥備 . . . . .	(50)	8	6
其他中國稅項 . . . . .	–	137	351
其他暫時差異 . . . . .	20	18	3
	<u>425</u>	<u>663</u>	<u>885</u>

## 8. 每股溢利

就和黃房地產集團之財務資料而言，由於重組且截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年之業績已按於附註1內披露之合併基準編製，載列每股溢利被認為意義不大，故並無呈列每股溢利資料。

## 9. 固定資產

	分類為融資 租賃之 租賃土地	酒店及 其他物業	其他資產	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>成本值</b>				
2012年1月1日	581	5,368	2,018	7,967
匯兌差額	-	2	(1)	1
增添/轉移	-	1	43	44
出售	-	(1)	(55)	(56)
2012年12月31日	581	5,370	2,005	7,956
匯兌差額	-	11	13	24
增添/轉移	986	55	107	1,148
出售	(420)	(209)	(364)	(993)
2013年12月31日	1,147	5,227	1,761	8,135
匯兌差額	-	(9)	(10)	(19)
增添/轉移	-	17	113	130
出售	(157)	(253)	(128)	(538)
2014年12月31日	990	4,982	1,736	7,708
<b>累計折舊</b>				
2012年1月1日	200	1,448	1,541	3,189
匯兌差額	-	2	-	2
折舊	6	97	97	200
出售	-	(1)	(54)	(55)
2012年12月31日	206	1,546	1,584	3,336
匯兌差額	-	5	10	15
折舊	8	90	79	177
出售	(1)	(2)	(361)	(364)
2013年12月31日	213	1,639	1,312	3,164
匯兌差額	-	(4)	(7)	(11)
折舊	15	92	71	178
出售	(1)	(129)	(120)	(250)
2014年12月31日	227	1,598	1,256	3,081
<b>賬面淨值</b>				
2012年12月31日	375	3,824	421	4,620
2013年12月31日	934	3,588	449	4,971
2014年12月31日	763	3,384	480	4,627

分類為融資租賃之租賃土地及酒店及其他物業包括：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港			
長年期租賃(不少於五十年)	1,209	1,183	1,156
中年期租賃(少於五十年但不少於十年)	592	1,422	1,110
海外			
中年期租賃	477	465	445
永久業權	1,921	1,452	1,436
	4,199	4,522	4,147

## 10. 投資物業

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>估值</b>			
1月1日	45,020	45,983	44,717
匯兌差額	–	1	(1)
增添	228	427	122
公平值變動	859	17	28,088
出售	(34)	(98)	(21)
售出附屬公司	(90)	(573)	–
轉移往固定資產	–	(1,040)	–
12月31日	<u>45,983</u>	<u>44,717</u>	<u>72,905</u>
投資物業包括：			
已落成投資物業	44,733	44,717	72,905
發展中投資物業	1,250	–	–
	<u>45,983</u>	<u>44,717</u>	<u>72,905</u>
香港			
長年期租賃(不少於五十年)	19,390	19,215	33,812
中年期租賃(少於五十年但不少於十年)	26,433	24,737	38,306
香港以外			
永久業權	109	708	726
中年期租賃	51	57	61
	<u>45,983</u>	<u>44,717</u>	<u>72,905</u>

投資物業乃由獨立專業測量師戴德梁行有限公司於2012年12月31日、2013年12月31日及2014年12月31日進行重估。於釐定投資物業公平值時，投資物業之公平值乃根據(其中包括)可比較之市場交易、來自現有租約之租金收入及按現行市況推算來自未來租約之租金收入而釐定。

和黃房地產集團投資物業之公平值計量根據估值技術內所使用之輸入值而於公平值等級中分類為第三級。

於年度內，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。和黃房地產集團的政策為於導致轉撥事件或情況改變之日期，確認公平值等級內之轉入或轉出。

估值以收入資本化方法釐定。此方法乃以資本化收入淨額為基準，採納適用資本化率，適當為支出與租賃期滿後收入調整之可能性作出備抵；資本化率乃參考買賣交易及測量師對投資者當下之要求或期望之詮釋而訂定。估值採納之現行市值租金乃參考測量師對相關或相若物業之近期租賃之意見。

有關根據公平值第三等級之公平值計量資料：

類型	2012年 公平值 港幣百萬元	估值技術	估值技術主要非可觀察 輸入值之範圍	
			資本化率	租金率
於香港之辦公樓	29,742	收入資本化方法	4.75%至7.80%	每平方呎6.0港元至 每平方呎99.1港元
於香港之商業物業	8,774	收入資本化方法	5%至9.75%	每平方呎11.2港元至 每平方呎85.6港元
於香港之住宅物業	2,312	收入資本化方法	2.25%至6%	每平方呎4.7港元至 每平方呎50.5港元
於香港之工業物業	4,995	收入資本化方法	7.5%至11.5%	每平方呎2.8港元至 每平方呎13港元
於香港以外之辦公樓及 其他物業	160	收入資本化方法	6%至7.5%	每平方米55.1港元至 每平方米176.2港元
主要非可觀察輸入值之範圍				
類型	2013年 公平值 港幣百萬元	估值技術	資本化率	租金率
於香港之辦公樓 . . . . .	29,233	收入資本化方法	4.75%至7.25%	每平方呎6.1港元至 每平方呎112.2港元
於香港之商業物業 . . .	8,774	收入資本化方法	5%至9.75%	每平方呎10.5港元至 每平方呎85.6港元
於香港之住宅物業 . . .	949	收入資本化方法	2.75%至6%	每平方呎5.5港元至 每平方呎50.5港元
於香港之工業物業 . . .	4,996	收入資本化方法	7.5%至11.5%	每平方呎2.7港元至 每平方呎17港元
於香港以外之辦公樓 及其他物業 . . . . .	765	收入資本化方法	6%至7.5%	每平方米63.5港元至 每平方米190.6港元
主要非可觀察輸入值之範圍				
類型	2014年 公平值 港幣百萬元	估值技術	資本化率	租金率
於香港之辦公樓 . . . . .	42,658	收入資本化方法	4.5%至5.25%	每平方呎11.3港元至 每平方呎112.7港元
於香港之商業物業 . . .	16,731	收入資本化方法	4.25%至6.75%	每平方呎13.5港元至 每平方呎87.1港元
於香港之住宅物業 . . .	1,568	收入資本化方法	2%至4%	每平方呎12.6港元至 每平方呎45港元
於香港之工業物業 . . .	11,161	收入資本化方法	4.5%至5.75%	每平方呎6.6港元至 每平方呎18港元
於香港以外之辦公樓 及其他物業 . . . . .	787	收入資本化方法	6%至7.5%	每平方米62港元至 每平方米188.8港元

對於租金率而言，租金率越高，公平值便越高。而對於資本化率而言，資本化率越高，公平值便越低。

## 11. 聯營公司

	於 12 月 31 日		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
非上市股份 . . . . .	832	832	832
所佔收購後未分派之儲備 . . . . .	913	952	1,074
借聯營公司款項 . . . . .	158	498	479
	1,903	2,282	2,385
欠聯營公司款項 . . . . .	(141)	(160)	(39)
	1,762	2,122	2,346

借(欠)聯營公司款項為無抵押及無固定還款期。

借(欠)聯營公司款項之賬面值與其公平值相若。

以下為和黃房地產集團應佔聯營公司下列項目之總額：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
年度內溢利 . . . . .	199	120	399
年度內其他全面收益 . . . . .	7	32	76
年度內全面收益總額 . . . . .	206	152	475

董事認為並無單一聯營公司對和黃房地產集團屬重大，因此並無披露任何個別聯營公司的摘要財務資料。

主要聯營公司的詳情載於下文：

聯營公司名稱	註冊成立/ 成立地點	集團應佔權益			已發行及 於本報告 日期 總股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
		2012 年	2013 年	2014 年			
The Kowloon Hotel Limited . . . . .	巴哈馬群島	50%	50%	50%	50% 普通股 5 美元	香港	擁有及經營酒店
Dragon Strong Assets Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50% 普通股 2 美元	附註(a)	投資控股
Mapleleaf Developments Limited . . . . .	英屬處女群島	25%	25%	25%	25% 普通股 104 美元	附註(a)	投資控股
Merseyside Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50% 普通股 10 美元	附註(a)	投資控股
Swingfield Developments Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50% 普通股 1 美元	附註(a)	投資控股
Terrier International Limited . . . . .	英屬處女群島	49%	49%	49%	49% 普通股 100 美元	附註(a)	投資控股
Harbour Plaza North Point Resources Limited	香港	39%	39%	39%	39% 普通股 2 港元	香港	提供員工招聘服務
KLNH Limited . . . . .	香港	50%	50%	50%	50% 普通股 1 港元	香港	擁有購物商場
Randash Investment Limited . . . . .	香港	39%	39%	39%	39% 普通股 110 港元	香港	擁有及經營酒店
Towerich Limited . . . . .	香港	49%	49%	49%	49% 普通股 2 港元	香港	擁有及經營酒店
The Kowloon Hotel Resources Limited . . . . .	香港	50%	50%	50%	50% 普通股 1 港元	香港	提供員工招聘服務及物業管理服務
和記黃埔地產(上海)陸家嘴有限公司 . . . . .	中國	25%	25%	25%	25% 372,000,000 美元	中國	物業開發及投資

附註(a)：除進行投資控股外，公司為非營業性業務或並未經營任何業務。

## 12. 合資企業

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非上市股份	17,546	12,992	12,649
所佔收購後未分派之儲備	20,141	21,629	20,673
借合資企業款項	8,573	9,005	11,365
	46,260	43,626	44,687
欠合資企業款項	(7,941)	(2,943)	(1,920)
	38,319	40,683	42,767

借(欠)合資企業款項為無抵押及無固定還款期。

借(欠)合資企業款項之賬面值與其公平值相若。

除附註24及25所披露之外，和黃房地產集團並無有關於合資企業權益之重大資本承擔及或有負債。

以下為和黃房地產集團應佔合資企業下列項目之總額：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
年度內溢利	4,959	3,763	2,342
年度內其他全面收益(支出)	272	909	(1,065)
年度內全面收益總額	5,231	4,672	1,277

董事認為並無單一合資企業對和黃房地產集團屬重大，因此並無披露任何個別合資企業的摘要財務資料。

主要合資企業的詳情載於下文：

合資企業名稱	註冊成立/ 成立地點	集團應佔權益			於本報告 日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
		2012年	2013年	2014年				
The Grand Bahama Development Company Limited	巴哈馬群島	50%	50%	50%	50%	A類及B類股份每股10,725,000巴哈馬元	巴哈馬群島	開發、出售及租賃土地
Albion Riverside Commercial Limited	英屬處女群島	45%	45%	45%	45%	普通股100美元	英國	物業擁有及投資控股
Asset Legend Limited	英屬處女群島	不適用	不適用	50%	50%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Bayswater Developments Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股20美元	附註(a)	投資控股
Beright Investments Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股641,026美元	附註(a)	投資控股
Billion Rise Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股4美元	附註(a)	投資控股
Braintech Limited	英屬處女群島	45%	45%	45%	45%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Castlefield International Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	英國	物業發展
Champion Runner Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Cheung Wo Enterprises Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
China Champion Investments Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Choicewide Group Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Clevinger International Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Cosmo Best Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	非營業性業務



合資企業名稱	註冊成立/ 成立地點	集團應佔權益			於本報告 日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
		2012年	2013年	2014年				
Dalton Blue Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股4美元	附註(a)	投資控股
Expert Pro Holdings Limited . . . . .	英屬處女群島	不適用	不適用	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Extreme Selection Investments Limited (於二零一四年出售)	英屬處女群島	50%	50%	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Forecaster Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Gislingham Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股12美元	附註(a)	投資控股
Gold Season Investments Limited.	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Golden Beatles Assets Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	香港	物業開發
Golden Castle Management Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股6美元	附註(a)	投資控股
Harbour Plaza Golf Club Limited.	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股1美元	中國	經營高爾夫球會
Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股1美元	英屬處女群島	持有商標及授出使 用權
Harbour Plaza Hotel Management (International) Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Harbour Plaza Metropolis Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股1美元	香港	經營酒店
Hilltop Venture Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Jingostar Investment Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	非營業性業務
Kido Profits Limited . . . . .	英屬處女群島	42.5%	42.5%	42.5%	42.5%	普通股200美元	附註(a)	投資控股
Masterland Investment Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Mega Rise Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Millen Investment Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
New Zetland Investments Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Shanklin Developments Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股14美元	附註(a)	投資控股
Sherrington Development Ltd. . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股6,879,228 美元	附註(a)	投資控股
Sky Island Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股32美元	附註(a)	投資控股
Talent Sun Limited . . . . .	英屬處女群島	35%	35%	35%	35%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Top Sails Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Toprow Investment Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Trefore Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
True Ample Developments Limited.	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股102美元	附註(a)	投資控股
Tronic Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股4美元	附註(a)	投資控股
Willpower Developments Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股16美元	附註(a)	投資控股
Zealand Limited . . . . .	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股4美元	附註(a)	投資控股
雅和有限公司(於二零一三年出售)	香港	50%	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Araski Limited . . . . .	香港	50%	50%	50%	50%	普通股20港元	附註(a)	非營業性業務
冠亞商業發展有限公司 . . . . .	香港	49.91%	49.91%	49.91%	49.91%	[1]類股份 309,750,000港元 [2]類股份 386,634,247.68港 元 20%投票權累積優 先股66,140,715港 元	附註(a)	投資控股
長匯御翠(香港)有限公司 . . . . .	香港	50%	50%	50%	50%	普通股5,000,000 港元	附註(a)	投資控股
田沛有限公司 . . . . .	香港	50%	50%	50%	50%	普通股4港元	香港	擁有及投資物業

合資企業名稱	註冊成立/ 成立地點	集團應佔權益			於本報告 日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
		2012年	2013年	2014年				
天城發展建設(香港)有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股5,000,000 港元	附註(a)	投資控股
志鉅有限公司 (於二零一五年出售)	香港	50%	50%	50%	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
威頓企業有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股2港元	香港	物業開發
高仕威國際有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股2港元	香港	物業開發
雅富投資有限公司	香港	51%	51%	51%	51%	普通股 290,000,100港元	附註(a)	投資控股
和達投資有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股 410,000,000港元	附註(a)	投資控股
喜寧威(香港)有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股5,000,000 港元	附註(a)	投資控股
國誠有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股 135,000,000港元	附註(a)	投資控股
海逸高爾夫服務有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股2港元	香港	管理高爾夫球會 會籍
海逸酒店管理有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股2港元	香港	酒店管理及諮詢 服務
曉中發展有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股 150,000,000港元	香港	投資控股及提供諮詢 及顧問服務
滙賢控股有限公司	香港	17.97%	17.97%	17.97%	17.97%	[A]類股份 15,800美元 無投票權 [B]類股份 200美元	香港	投資控股
康利時投資有限公司	香港	42.5%	42.5%	42.5%	42.5%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
裕盛通投資有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股4港元	香港	物業開發及投資
志和發展(北京)有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股 8,333,336美元	附註(a)	投資控股
蒙托亞(香港)有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股 500,000,000港元	附註(a)	投資控股
新中盛有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股20,000,000 港元	附註(a)	投資控股
新中泰有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股20,000,000 港元	附註(a)	投資控股
新世蘭投資(香港)有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股5,000,000 港元	附註(a)	投資控股
Ranon Limited	香港	50%	50%	50%	50%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Secan Limited	香港	50%	50%	50%	50%	普通股10港元	香港	擁有及投資物業
Uni Lite Investment Limited	香港	50%	50%	50%	50%	普通股2港元	香港	提供員工招聘服務
奇彩投資有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股4港元	香港	擁有及投資物業
Glenfield Investments Pte Ltd.	新加坡	50%	50%	50%	50%	普通股1,000,000 新加坡元	新加坡	物業開發
Grand Waterfront Development Pte. Ltd.	新加坡	50%	50%	50%	50%	普通股1,000,000 新加坡元	新加坡	物業開發
Japura Development Pte. Ltd.	新加坡	24%	24%	24%	24%	普通股1,000,000 新加坡元	新加坡	物業開發及投資
Japura Pte Ltd.	新加坡	24%	24%	24%	24%	普通股100新加坡 元	附註(a)	投資控股
Kovan Treasure Pte. Ltd.	新加坡	不適用	不適用	50%	50%	普通股1新加坡元	新加坡	物業開發及投資
Albion Properties Limited	英國	45%	45%	45%	45%	普通股200英鎊	英國	物業開發
Albion Residential Limited	英國	45%	45%	45%	45%	普通股200英鎊	英國	物業重售
上海和聯房產開發有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	74,700,000美元	中國	物業開發及投資
上海長大房地產有限公司 (於二零一四年出售)	中國	50%	50%	不適用	不適用	不適用	中國	物業開發
上海梅龍鎮廣場有限公司	中國	30%	30%	30%	30%	40,000,000美元	中國	擁有及投資物業
上海雅匯房產開發有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	30,000,000美元	中國	物業開發及投資
江門市和記黃埔地產有限公司	中國	45%	45%	45%	45%	人民幣	中國	物業開發
和記黃埔地產(上海)古北有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	120,000,000元 48,550,000美元	中國	物業開發及投資
和記黃埔地產(天津)有限公司	中國	40%	40%	40%	40%	47,500,000美元	中國	物業開發及投資
和記黃埔地產(西安)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	59,600,000美元	中國	物業開發及投資
和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	81,579,000美元	中國	物業開發及投資

合資企業名稱	註冊成立/ 成立地點	集團應佔權益			已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
		2012年	2013年	2014年			
和記黃埔地產(成都)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣 1,650,000,000元	中國 物業開發及投資
和記黃埔地產(成都)溫江 有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣 570,000,000元	中國 物業開發
和記黃埔地產(武漢江漢北) 有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	144,400,000美元	中國 物業開發及投資
和記黃埔地產(武漢江漢南) 有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	437,300,000美元	中國 物業開發
和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	309,300,000美元	中國 物業開發
和記黃埔地產(長沙望城)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣 679,000,000元	中國 物業開發
和記黃埔地產(長春)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	34,870,000美元	中國 物業開發
和記黃埔地產(青島)有限公司	中國	45%	45%	45%	45%	318,600,000美元	中國 物業開發及投資
和記黃埔地產(重慶江北)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣 99,600,000元	中國 物業開發及投資
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	中國	47.5%	47.5%	47.5%	47.5%	人民幣 3,300,000,000元	中國 物業開發及投資
和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣 250,000,000元	中國 物業開發
和記黃埔地產(珠海)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	15,000,000美元	中國 物業開發及投資
和記黃埔地產(深圳)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	100,000,000美元	中國 物業開發及投資
和記黃埔地產(惠州)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣 68,822,428元	中國 物業開發
和記黃埔地產(廣州番禺) 有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣 285,000,000元	中國 物業開發及投資
和記實業(重慶)有限公司 (於二零一五年出售)	中國	50%	50%	50%	不適用	不適用	中國 擁有及投資物業
和黃地產(深圳寶安)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣 96,000,000元	中國 物業開發及投資
東莞冠亞環崗湖商住區建造 有限公司	中國	49.91%	49.91%	49.91%	49.91%	49,510,000美元	中國 物業開發及投資
東莞湖景渡假村有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣 200,500,000元	中國 開發及經營高爾夫 球場
重慶海逸酒店有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	22,800,000美元	中國 經營酒店
深圳和記黃埔中航地產有限公司	中國	40%	40%	40%	40%	人民幣 620,000,000元	中國 物業開發及投資
深圳和記黃埔龍崗地產有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣 232,000,000元	中國 物業開發
深圳和記黃埔觀瀾地產有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣 250,000,000元	中國 物業開發
瑞盛地產(北京)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	22,350,000美元	中國 物業開發
廣州立幟實業有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	19,400,000美元	中國 物業開發
廣州國際玩具禮品城有限公司	中國	30%	30%	30%	30%	人民幣 370,000,000元	中國 物業開發及投資
廣州御湖房地產發展有限公司	中國	40%	40%	40%	40%	人民幣 1,040,640,000元	中國 物業開發

附註(a)：除進行投資控股外，公司為非營業性業務或並未經營任何業務。

### 13. 可出售投資

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港上市權益證券，按市價	1,662	1,645	2,440

和黃房地產集團可出售投資之公平值計量根據市場報價於公平值等級中分類為第一級。

## 14. 物業存貨

物業存貨指在英國之發展中物業項目。

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
永久業權土地 .....	1,126	1,135	1,085
物業發展開支 .....	208	230	248
資本化利息 .....	28	45	55
	<u>1,362</u>	<u>1,410</u>	<u>1,388</u>

於2012年、2013年及2014年，預期不會於12個月內落成的物業存貨的金額為港幣1,362,000,000元、港幣1,410,000,000元及港幣1,388,000,000元。

## 15. 應收賬款、按金及預付款項

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
應收賬款 .....	1,310	1,257	1,408
其他應收賬款、按金及預付款項 .....	1,113	3,518	1,765
	<u>2,423</u>	<u>4,775</u>	<u>3,173</u>

應收賬款及其他應收款項包括合資企業結欠之應收賬款。應收賬款、按金及預付款項按預期可收回之款額列賬，並已扣除任何被視作可能無法悉數收回之應收賬項之估計壞賬減值虧損。此等資產之賬面值與其公平值相若。

應收賬款按發票發出日期列示之賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
少於31天 .....	279	235	178
31天至60天 .....	13	9	14
61天至90天 .....	156	133	135
90天以上 .....	862	880	1,081
	<u>1,310</u>	<u>1,257</u>	<u>1,408</u>

已逾期但未減值之應收賬款，主要為合資企業結欠之應收賬款，其賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
逾期少於31天 .....	231	192	150
逾期31天至60天 .....	2	1	12
逾期61天至90天 .....	153	130	135
逾期90天以上 .....	851	872	1,081
	<u>1,237</u>	<u>1,195</u>	<u>1,378</u>

## 16. 銀行結存及定期存款

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行存款及手頭現金 .....	5,522	943	1,378
短期銀行存款 .....	3,473	3,288	1,983
	<u>8,995</u>	<u>4,231</u>	<u>3,361</u>

## 17. 應付賬款及費用

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
應付賬款 .....	79	69	78
其他應付賬款及費用 .....	2,448	4,254	3,088
客戶訂金 .....	576	632	692
	<u>3,103</u>	<u>4,955</u>	<u>3,858</u>

於12月31日，應付賬款按發票發出日期列示之賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
少於31天 .....	47	54	43
31天至60天 .....	13	12	28
61天至90天 .....	3	2	3
90天以上 .....	16	1	4
	<u>79</u>	<u>69</u>	<u>78</u>

## 18. 借(欠)其他集團公司款項

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
流動資產 .....			
借其他集團公司款項 .....			
— 免息 .....	32,043	39,537	46,893
— 計息 .....	558	1,054	974
	<u>32,601</u>	<u>40,591</u>	<u>47,867</u>
流動負債 .....			
欠其他集團公司款項，免息 .....	(25,207)	(20,964)	(27,469)
應付其他集團公司之利息 .....	(235)	(253)	(321)
	<u>(25,442)</u>	<u>(21,217)</u>	<u>(27,790)</u>
長期負債 .....			
欠其他集團公司款項 .....			
— 免息 .....	(3,001)	(2,711)	(2,701)
— 計息 .....	(27,407)	(27,404)	(26,609)
	<u>(30,408)</u>	<u>(30,115)</u>	<u>(29,310)</u>
	<u>(23,249)</u>	<u>(10,741)</u>	<u>(9,233)</u>

借(欠)和黃或其並非集團一部分的附屬公司(「其他集團公司」)款項為無抵押及須於要求時償還。於2014年12月31日，借(欠)其他集團公司款項按香港銀行同業拆息減0.25%計息(2012年及2013年：香港銀行同業拆息減0.25%)，息率介乎1.1%至7.5%(2012年：1.0%至7.5%；2013年：1.1%至7.5%)。2014年的實際利率為4.6%(2012年及2013年：分別為4.0%及4.1%)。賬面值與其公平值相若。

## 19. 借款

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行借款之還款期.....			
不超過一年.....	739	150	756
兩年至五年.....	100	644	50
	839	794	806
減：本期部分.....	(739)	(150)	(756)
	100	644	50

銀行借款按貨幣分列如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
港幣.....	200	150	150
英鎊.....	639	644	656
	839	794	806

於2014年12月31日，港幣銀行貸款按香港銀行同業拆息加0.7%至1.3%（2012年及2013年：香港銀行同業拆息加0.75%至1.7%）計息。英鎊銀行貸款無抵押並按1.95%（2012年及2013年：分別按2.12%及1.17%）之利率計息。2014年的實際利率為1.9%（2012年及2013年：分別為1.9%及2.2%）。銀行貸款賬面值與其公平值相若。

## 20. 遞延稅項負債（資產）

遞延稅項採用負債法就暫時差異按集團公司營業所在國家現行國內稅率作全數撥備。

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
遞延稅項資產.....	(43)	(21)	(37)
遞延稅項負債.....	1,083	1,165	1,239
遞延稅項負債淨額.....	1,040	1,144	1,202

遞延稅項負債淨額之分析：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
加速折舊免稅額.....	1,145	1,177	1,229
未用稅務虧損.....	(150)	(70)	(54)
投資物業公平值之變動.....	4	4	4
其他暫時差異.....	41	33	23
遞延稅項負債淨額.....	1,040	1,144	1,202



遞延稅項負債淨額變動如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於1月1日.....	859	1,040	1,144
匯兌差額.....	1	1	(3)
於損益扣除淨額(附註7).....	180	102	61
於權益扣除淨額.....	-	1	-
於12月31日.....	<u>1,040</u>	<u>1,144</u>	<u>1,202</u>

結轉的稅項虧損會確認為遞延稅項資產，此相關稅務利益的變現須視乎未來應課稅溢利可否落實而作計算。於2014年12月31日，和黃房地產集團有可抵銷未來應課稅收入之未確認稅項虧損港幣301,125,000元(2012年及2013年：分別港幣440,328,000元及港幣335,436,000元)，其中港幣301,125,000元(2012年及2013年：分別港幣440,328,000元及港幣335,436,000元)可無限期結轉。

## 21. 退休金責任

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
界定福利負債.....	<u>221</u>	<u>91</u>	<u>100</u>

和黃房地產集團參與之主要界定福利計劃設於香港。該等計劃主要為供款形式之最終薪酬退休金計劃。

和黃房地產集團之主要計劃於2012年12月31日、2013年12月31日及2014年12月31日由合資格精算師韜睿惠悅香港有限公司使用預算單位記賬法作出評估，以計算和黃房地產集團之退休金會計。

作精算估值用途之主要精算假設如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	百分比	百分比	百分比
折現率.....	0.4 – 0.7%	1.5 – 2.1%	1.5 – 1.9%
未來薪酬增長.....	4.0%	4.0%	4.0%
計劃賬目之利息入賬.....	<u>5.0 – 6.0%</u>	<u>5.0 – 6.0%</u>	<u>5.0 – 6.0%</u>

於合併財務狀況表確認之款額釐定如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
界定福利責任現值.....	806	757	804
計劃資產公平值.....	(585)	(666)	(704)
界定福利負債淨額.....	<u>221</u>	<u>91</u>	<u>100</u>

界定福利負債淨額及其成分之變動如下：

	界定福利 責任現值	計劃資產 公平值	界定福利 負債淨額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於2012年1月1日	721	(557)	164
於收益表內之淨扣除(計入)			
現行服務成本	58	–	58
利息成本(收入)	9	(7)	2
	67	(7)	60
於其他全面收益內之淨扣除(計入)			
重新計量虧損(收益)：			
由人口統計假設的變動引起			
之精算虧損	15	–	15
由財務假設的變動引起之精算虧損	52	–	52
計劃資產之回報(不包括已計入利息			
收入數額)	–	(31)	(31)
	67	(31)	36
公司供款	–	(39)	(39)
僱員供款	3	(3)	–
已付福利	(52)	52	–
於2012年12月31日	806	(585)	221
於收益表內之淨扣除(計入)			
現行服務成本	65	–	65
利息成本(收入)	5	(3)	2
	70	(3)	67
於其他全面收益內之淨扣除(計入)			
重新計量虧損(收益)：			
由人口統計假設的變動引起			
之精算虧損	13	–	13
由財務假設的變動引起之精算收益	(78)	–	(78)
由經驗調整引起之精算收益	(16)	–	(16)
計劃資產之回報(不包括已計入利息			
收入數額)	–	(75)	(75)
	(81)	(75)	(156)
公司供款	–	(41)	(41)
僱員供款	3	(3)	–
已付福利	(41)	41	–
於2013年12月31日	757	(666)	91
於收益表內之淨扣除(計入)			
現行服務成本	53	–	53
利息成本(收入)	13	(11)	2
	66	(11)	55
於其他全面收益內之淨扣除(計入)			
重新計量虧損(收益)：			
由財務假設的變動引起之精算虧損	8	–	8
由經驗調整引起之精算虧損	13	–	13
計劃資產之回報(不包括已計入利息			
收入數額)	–	(29)	(29)
	21	(29)	(8)
公司供款	–	(38)	(38)
僱員供款	3	(3)	–
已付福利	(43)	43	–
於2014年12月31日	804	(704)	100

	於12月31日		
	2012年 百分比	2013年 百分比	2014年 百分比
計劃資產公平值之分析如下：			
股權工具			
消費者市場及製造業 .....	11%	15%	12%
能源及公用事業 .....	5%	5%	5%
金融機構及保險 .....	14%	14%	14%
電訊及資訊科技 .....	6%	9%	11%
單位信託及股權工具基金 .....	5%	6%	6%
其他 .....	19%	21%	21%
	<u>60%</u>	<u>70%</u>	<u>69%</u>
債務工具 .....			
美國國庫債券 .....	4%	3%	5%
政府及政府擔保之票據 .....	8%	9%	9%
金融機構之票據 .....	6%	6%	5%
其他 .....	5%	7%	8%
	<u>23%</u>	<u>25%</u>	<u>27%</u>
現金及其他 .....	17%	5%	4%
於12月31日 .....	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

債務工具根據發行者之信貸評級分析如下：

	於12月31日		
	2012年 百分比	2013年 百分比	2014年 百分比
Aaa/AAA .....	35%	31%	30%
Aa1/AA+ .....	13%	13%	11%
Aa2/AA .....	4%	2%	2%
Aa3/AA- .....	3%	3%	5%
A1/A+ .....	3%	4%	9%
A2/A .....	6%	9%	5%
其他投資級別 .....	23%	28%	25%
未予評級 .....	13%	10%	13%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

以上股權工具及債務工具之公平值乃按市場報價所釐定。

和黃房地產集團每項退休金計劃均按獨立專業精算師之建議，釐定有關責任之供款，以持續為有關計劃提供充足資金。有關差額會否實現視乎精算假設之多種因素，包括計劃資產之市場表現會否實現。和黃房地產集團之主要界定福利計劃資金要求於下文詳列。

和黃房地產集團在香港參與兩項主要界定福利計劃。其中一項於1994年已停止接受新成員，該計劃所提供之福利計算方法，乃按僱員與僱主已作之供款總額加年息最少六厘，或以最終薪酬及服務年期為基準計算之公式，兩者取其較高者。根據香港職業退休計劃條例為提供資金而於2013年7月31日進行之一項正式獨立精算估值報告，資金水平達持續累計精算負債之百分之一百一十九。估值採用到達年齡成本法，主要假設每年投資回報為百分之六及每年薪酬增長為百分之四。估值由韜睿惠悅香港有限公司之精算學會會士田吉安完成。第二項計劃提供之福利相等於僱主供款加年息最少五厘。根據香港職業退休計劃條例之資金要求，此計劃於2014年12月31日已有充足資金提供既有福利。

於2014年12月31日，界定福利責任之平均年期為7年（2012年及2013年：分別為9年及8年）。

和黃房地產集團預期下年度向界定福利計劃供款港幣46,000,000元(2012年及2013年：分別為港幣44,000,000元及港幣46,000,000元)。

國際會計準則第19號「僱員福利」要求披露用以釐定界定福利責任現值之重大精算假設之敏感度分析，以顯示於結算日在相關精算假設之假定變化下對界定福利責任所構成之影響。

下文披露之影響為假設(a)相關精算假設之假定變化於結算日發生，並應用於當天已存在之相關精算假設上；及(b)每類精算假設之敏感度分析並不反映不同假設之間之相互影響關係。

重大精算假設敏感度分析的編製與呈報，僅為符合國際財務報告準則第19號有關界定福利責任的披露要求。由於敏感度分析是計量某個精算假設(例如折現率或未來薪酬增加)之假定即時變化而導致界定福利責任的改變，所以敏感度分析產生的數額為未來展望的估計。敏感度分析只供說明用途，並應注意於實際情況下，精算假設甚少單獨變動。由於市場發展可能導致精算假設(例如折現率或未來薪酬增加)出現波動變化，因此未來的實際結果可能與敏感度分析有重大差異，因而必須注意所產生的假設數值並不代表未來很可能發生的事件及損益的預測。

若折現率上升或下降0.25%，界定福利責任將分別減少2.3%(2013年：1.3%)或增加2.4%(2013年：2.4%)。

若未來薪酬上升或下降0.25%，界定福利責任將分別增加0.8%(2013年：2.0%)或減少2.2%(2013年：0.9%)。

此外，呈列上述敏感度分析時，界定福利責任之現值已於結算日使用預算單位記賬法計算，計算確認於財務狀況表內之界定福利負債時亦採用同一計算方法。

## 22. 營運租約

### 和黃房地產集團作為出租人

於12月31日，和黃房地產集團透過不能取消之租約在未來可收取之最少租金總額分析如下：

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
一年內	2,771	2,855	2,940
一年後但五年內	1,961	5,559	4,467
五年後	2,809	1,034	1,386
	<u>7,541</u>	<u>9,448</u>	<u>8,793</u>

### 和黃房地產集團作為承租人

於12月31日，和黃房地產集團透過不能取消之租約在未來需支付之最少租金總額分析如下：

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
一年內	27	42	42
一年後但五年內	26	57	41
五年後	2	1	—
	<u>55</u>	<u>100</u>	<u>83</u>

## 23. 分部資料

年度內之折舊及攤銷按各經營業務分析如下：

	折舊及攤銷		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
酒店及服務套房業務 .....	160	135	153
物業及項目管理 .....	40	42	25
	<u>200</u>	<u>177</u>	<u>178</u>

其他分部資料載於附註5。

## 24. 承擔

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
已簽約但未有在賬目上作出準備：			
投資物業及固定資產 .....	<u>106</u>	<u>81</u>	<u>49</u>
已批准但未簽約：			
投資物業及固定資產 .....	980	1,066	1,084
合資企業權益 .....	<u>1,186</u>	<u>401</u>	<u>3,530</u>

## 25. 或有負債

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
合資企業銀行借款之擔保 .....	965	546	911
公用事業按金之擔保 .....	2	—	—
	<u>967</u>	<u>546</u>	<u>911</u>

## 26. 有關連人士交易

除和黃房地產集團之財務資料另有披露外，和黃房地產集團定期與和黃集團及有關連公司於一般業務過程中訂立交易，主要交易的詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
來自控股公司及同系附屬公司之租金 及其他相關收入 .....	437	481	524
收取合資企業之項目管理及銷售顧問費用 ..	480	535	381
向控股公司及同系附屬公司支付之利息 .....	(1,085)	(1,089)	(1,219)
向控股公司及同系附屬公司及 合資企業支付之管理費及其他成本 .....	<u>(190)</u>	<u>(184)</u>	<u>(188)</u>

## 27. 財務風險管理

## 27.1 財務風險因素

和黃房地產集團業務涉及多類財務風險：市場風險（外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。和黃房地產集團之整體風險管理計劃關注金融市場之不可預測，力求減低對和黃房地產集團財務表現之潛在負面影響。

金融市場風險敏感度分析的編製與呈報，僅為符合國際財務報告準則第7號有關金融工具的披露要求。由於敏感度分析是計量某個風險變數（例如功能貨幣匯率或利率）的假定即時變化而導致和黃房地產集團金融工具公平值及／或現金流量的改變，所以敏感度分析產生的數額為未來展望的估計。敏感度分析只供說明用途，並應注意於實際情況下，市場率甚少單獨變動。由於環球市場發展可能導致市場率（例如匯率或利率）出現波動變化，因此未來的實際結果可能與敏感度分析有重大差異，因而必須注意所產生的假設數值並不代表未來很可能發生的事件及損益的預測。

## (i) 外匯風險

和黃房地產集團及其聯營公司及合資企業主要在香港、中國、英國、新加坡及巴哈馬營業。和黃房地產集團之收入及支出以有關當地貨幣計值。和黃房地產集團須承受於未來商業交易或已確認之資產或負債以並非實體之功能貨幣計值時產生之外匯風險。和黃房地產集團目前並無外幣對沖政策。和黃房地產集團透過密切監察外幣匯率之變動管理其外幣風險。

和黃房地產集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面淨值如下：

	於 12 月 31 日		
	2012 年	2013 年	2014 年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>資產</b>			
歐元 .....	5	5	5
人民幣 .....	36	19	14
新加坡元 .....	917	305	152
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>負債</b>			
英鎊 .....	(172)	(186)	(205)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

下表顯示港幣兌相關外幣貶值 10% 時之敏感度分析。該分析僅包括以外幣計值之貨幣項目，並於年終按 10% 之匯率變動調整換算。倘港幣兌相關貨幣貶值 10%，除稅前溢利及權益受到之影響如下：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2012 年	2013 年	2014 年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前溢利增加			
歐元 .....	1	1	1
新加坡元 .....	16	3	15
人民幣 .....	4	2	1
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
權益增加（減少） .....			
英鎊 .....	(18)	(19)	(21)
新加坡元 .....	76	28	-
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>



**(ii) 利率風險**

和黃房地產集團須承受若干借／(欠)合資企業及其他集團公司款項及銀行結存及存款產生之利率風險。除此之外，和黃房地產集團並無其收入及經營現金流量基本上獨立於市場利率變動之重大計息資產。此外，和黃房地產集團亦因按市場利率計息之若干欠其他集團公司款項及銀行借款，而須承受現金流量利率風險。

以下敏感度分析乃基於非衍生工具於各結算日之利率風險釐定。就浮息資產及負債而言，編製敏感度分析時假設於各結算日之未支付資產及負債金額於整個年度均未支付。下表顯示於結算日利率上升100個基點對損益影響之敏感度分析。

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前溢利增加(減少) . . . . .			
銀行結存及定期存款 . . . . .	80	31	22
欠合資企業款項淨額 . . . . .	(42)	(15)	(5)
欠其他集團公司款項淨額 . . . . .	(268)	(264)	(256)
借款 . . . . .	(9)	(8)	(8)
	<u>(239)</u>	<u>(256)</u>	<u>(247)</u>

**(iii) 信貸風險**

和黃房地產集團須承受與應收賬款、按金及預付款項、由持份者持有之現金、銀行現金存款以及借予其他集團公司、聯營公司及合資企業款項有關之風險。

和黃房地產集團就金融資產面對之最大信貸風險以應收賬款、按金及預付款項、銀行結存、由持份者持有之現金以及借予其他集團公司、聯營公司及合資企業款項之賬面值為限。

為管理此風險，存款主要存放於高信貸質素之金融機構。和黃房地產集團已制定政策確保於租約開始前向租戶收取租金之按金。根據租賃協議，投資物業之每月租金須預付。集團還有其他監控程序，確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，和黃房地產集團定期審閱各應收款項，確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損準備。

和黃房地產集團向其他集團公司、聯營公司及合資企業墊款，以及為合資企業銀行借款作出擔保。於和黃房地產集團承擔向該等其他集團公司墊款及提供擔保前，和黃房地產集團已參考其他集團公司物業項目之預算盈利能力，評估墊款是否可收回及其他集團公司之信用可靠性。和黃房地產集團並無重大集中風險，信貸風險分散於眾多對手方中。

**(iv) 流動資金風險**

和黃房地產集團管理層之目標為保持充分之現金及現金等值項目或透過來自其他集團公司之充足借款提供可用資金。

下表按由結算日至合約到期日之剩餘期間分析和黃房地產集團非衍生金融負債之到期情況。表內所列金額為未折現合約現金流量。逾期12個月之結欠與賬面結餘相等，原因為折現之影響不大。

	1年內 港幣百萬元	1年以上 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
<b>於2012年12月31日</b>			
應收賬款及費用(附註17) . . . . .	3,103	–	3,103
借款(附註19) . . . . .	739	100	839
欠其他集團公司款項(附註18) . . . . .	25,207	30,408	55,615
應付其他集團公司利息(附註18) . . . . .	235	–	235
	<u>30,284</u>	<u>30,508</u>	<u>60,792</u>
	1年內 港幣百萬元	1年以上 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
<b>於2013年12月31日</b>			
應收賬款及費用(附註17) . . . . .	4,955	–	4,955
借款(附註19) . . . . .	150	644	794
欠其他集團公司款項(附註18) . . . . .	20,964	30,115	51,079
應付其他集團公司利息(附註18) . . . . .	253	–	253
	<u>26,322</u>	<u>30,759</u>	<u>57,081</u>
	1年內 港幣百萬元	1年以上 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
<b>於2014年12月31日</b>			
應收賬款及費用(附註17) . . . . .	3,858	–	3,858
借款(附註19) . . . . .	756	50	806
欠其他集團公司款項(附註18) . . . . .	27,469	29,310	56,779
應付其他集團公司利息(附註18) . . . . .	321	–	321
	<u>32,404</u>	<u>29,360</u>	<u>61,764</u>

(v) 價格風險

和黃房地產集團承受與可出售投資相關的股權證券價格風險。上市投資為策略目的而非買賣目的持有。和黃房地產集團並不活躍地買賣該等投資。

假設結算日之股價上升10%，則和黃房地產集團之投資估值儲備會因可出售投資公平值變動而增加港幣244,000,000元(2013年及2012年：分別港幣164,000,000元及港幣166,000,000元)。

## 27.2 資本管理風險

和黃房地產集團管理資本時之目標，是藉著取得債務及權益兩者之最佳平衡，維護和黃房地產集團作為持續經營業務之能力，從而為股東提供回報及支持日後業務發展。和黃房地產集團之策略於相關期間維持不變。

和黃房地產集團之資本結構包括借款(包括欠其他集團公司款項及借款)及股東權益，如合併財務狀況表所載。

和黃房地產集團管理層定期檢討資本結構，並透過派付股息、發行新股及提取新借款或償還現有借款管理其整體資本結構。

## 27.3 公平值計量

以公平值列賬之金融工具之公平值計量分為不同等級，其定義如下：

- 第一級：相同的資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）。
- 第二級：除第一級所包括的報價以外，有關資產或負債的輸入值為直接（即按價格）或間接（即按價格計算所得）之可觀察輸入值。
- 第三級：有關資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入值（即非可觀察輸入值）。

於活躍市場買賣之金融工具之公平值根據結算日市場報價計量。和黃房地產集團所持金融資產使用之市場報價為現行買入價。和黃房地產集團可出售投資列入第一級。

應收貿易賬款及其他應收賬款之賬面值減減值準備以及應付貿易賬款及其他應付賬款之賬面值，為其公平值之合理約數。

## 28. 僱員酬金

和黃房地產集團五位最高酬金人士的酬金如下：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
薪金及其他福利	14	14	15
退休福利計劃供款	1	2	2
股份付出開支	—	—	—
酌情及表現相關獎勵付款	34	37	37
加盟時支付的獎勵	—	—	—
已支付的離職補償合約	—	—	—
其他	—	—	—
	<u>50</u>	<u>53</u>	<u>54</u>

上述人士的酬金在以下範圍內：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2012 年 僱員人數	2013 年 僱員人數	2014 年 僱員人數
港幣 5,000,001 元—港幣 5,500,000 元	1	1	—
港幣 5,500,001 元—港幣 6,000,000 元	1	—	—
港幣 6,000,001 元—港幣 6,500,000 元	—	1	2
港幣 6,500,001 元—港幣 7,000,000 元	1	—	1
港幣 7,000,001 元—港幣 7,500,000 元	1	1	—
港幣 7,500,001 元—港幣 8,000,000 元	—	1	—
港幣 8,000,001 元—港幣 8,500,000 元	—	—	1
港幣 23,500,001 元—港幣 24,000,000 元	1	—	—
港幣 25,500,001 元—港幣 26,000,000 元	—	1	—
港幣 26,000,001 元—港幣 26,500,000 元	—	—	1
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

## 29. 董事酬金

概無董事已就其於年內向和黃房地產集團提供的服務收取任何費用或其他酬金（2012 年及 2013 年：無）。

### 30. 直接／最終控股公司

於本報告日期，HWPL Holdings Limited董事認為，於英屬處女群島註冊成立之有限公司HWPL Group Holdings Limited為和黃房地產集團之直接控股公司及於香港註冊成立之有限公司和黃為和黃房地產集團之最終控股公司。

### III. 結算日後事項

於2015年第一季度，和黃房地產集團向其股東派付港幣83,000,000元股息。該等股息並未計入相關期間內和黃房地產集團財務資料。

除上文披露者外，HWPL Holdings Limited或現時組成和黃房地產集團之任何公司概無就2014年12月31日後任何期間宣派或派付任何股息或分派。

### IV. 結算日後財務報表

HWPL Holdings Limited或其現時組成和黃房地產集團之任何公司概無就二零一四年十二月三十一日後及截至本報告日期之任何期間編製任何經審核財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啓

二零一五年五月八日

本附錄下文載列的資料並不構成「附錄一A—有關長實房地產集團之會計師報告」及「附錄一B—有關和黃房地產集團之會計師報告」分別所載由本公司的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)出具的有關長實房地產集團的過往財務資料之會計師報告及有關和黃房地產集團的過往財務資料之會計師報告的一部分，其載入本上市文件僅作說明用途。未經審核備考財務資料應與「財務資料」及「附錄一A—有關長實房地產集團之會計師報告」及「附錄一B—有關和黃房地產集團之會計師報告」所載之會計師報告一併閱讀。

## 1. 未經審核備考財務資料

下文載列根據上市規則第4.29段所編製的未經審核備考財務資料，以說明上市之影響，猶如上市已於二零一四年十二月三十一日(本集團的未經審核備考合併資產負債表)及二零一四年一月一日(本集團的未經審核備考合併收益表及合併現金流量表)存在，僅供說明之用。

未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計及不確定因素編製。未經審核備考財務資料並非旨在描述 (i) 假設上市於二零一四年十二月三十一日完成，本集團應取得的實際資產及負債；及(ii)假設上市於二零一四年一月一日完成，本集團應取得的實際業績及現金流量。本集團之未經審核備考財務資料僅供識別用途而編製，而基於其假設性質，其並非旨在預測本集團日後的資產及負債、業績及現金流量。

## 本集團於上市後之未經審核備考合併收益表

	長實 房地產集團 截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (附註1) 百萬港元	和黃房地產 集團 截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (附註2) 百萬港元	備考調整			本集團的 未經審核備考 合併收益表 (附註6) 百萬港元
			於上市後 綜合若干成為 附屬公司的 合資企業之影響 (附註3) 百萬港元	於上市後將 已成為 聯營公司 的匯賢房地產 投資信託入賬 之影響 (附註4) 百萬港元	其他調整 (附註5) 百萬港元	
本集團營業額 .....	24,038	6,901	15,667	-	-	46,606
投資及其他收入 .....	784	148	730	(281)	-	1,381
經營成本						
物業及相關成本 .....	(12,985)	(974)	(9,543)	-	-	(23,502)
服務費 .....	(892)	-	-	-	-	(892)
薪金及相關支出 .....	(525)	(1,318)	(498)	-	-	(2,341)
利息及其他融資成本 .....	(815)	(1,222)	(323)	-	-	(2,360)
折舊及攤銷 .....	(286)	(178)	(165)	-	-	(629)
其他開支 .....	(106)	(149)	(126)	-	-	(381)
	(15,609)	(3,841)	(10,655)	-	-	(30,105)
攤佔合資企業淨溢利 .....	2,835	2,342	(5,084)	-	-	93
投資物業公平值增加 .....	4,542	28,088	1,053	-	-	33,683
售出附屬公司之溢利 .....	-	-	-	-	4,660	4,660
售出合資企業之溢利 .....	2,349	-	-	-	(2,349)	-
售出投資及其他的溢利 .....	-	2,807	25	-	(2,311)	521
經營溢利 .....	18,939	36,445	1,736	(281)	-	56,839
攤佔聯營公司淨溢利 .....	1	399	(399)	951	-	952
除稅前溢利 .....	18,940	36,844	1,337	670	-	57,791
稅項 .....	(1,624)	(885)	(1,230)	-	-	(3,739)
年度內溢利 .....	<u>17,316</u>	<u>35,959</u>	<u>107</u>	<u>670</u>	<u>-</u>	<u>54,052</u>
長實房地產集團/和黃房地產集團						
股東應佔溢利 .....	17,068	35,569	-	350	-	52,987
非控股權益 .....	248	390	107	320	-	1,065
	<u>17,316</u>	<u>35,959</u>	<u>107</u>	<u>670</u>	<u>-</u>	<u>54,052</u>



## 附註：

- (1) 餘額乃摘錄自「附錄一A—有關長實房地產集團之會計師報告」所載之長實房地產集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核合併收益表。
- (2) 餘額乃摘錄自「附錄一B—有關和黃房地產集團之會計師報告」所載之和黃房地產集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核合併收益表。
- (3) 於上市前，長實房地產集團及和黃房地產集團共同投資於其各自的合併財務報表被認為合資企業及使用權益會計法記賬的實體。於上市後，該等合資企業將已成為本集團的附屬公司。因此，攤佔合資企業淨業績被撇銷，而該等合資企業的收入及開支於本集團的備考合併收益表內，集團間收入及開支亦被撇銷。
- (4) 於上市前，於匯賢房地產投資信託的若干股權透過長實房地產集團、和黃房地產集團及其他人士共同投資的實體所持有，於長實房地產集團及和黃房地產集團各自的合併財務報表使用權益會計法被認為合資企業，而直接由長實房地產集團及和黃房地產集團持有的於匯賢房地產投資信託的股權於相關合併財務報表內被記入為可供銷售及按公平值列示的投資。於上市後，匯賢房地產投資信託將已成為本集團的聯營公司及使用權益會計法入賬。
- (5) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團及和黃房地產集團出售若干由彼等共同投資的合資企業。倘上市於二零一四年一月一日進行，該等合資企業將為本集團的附屬公司。因此，出售該等合資企業的溢利被重新分類為出售附屬公司。
- (6) 於上市前，長實房地產集團已與第三方土地所有者就該等第三方所擁有的土地物業發展訂立聯合發展安排。根據該等聯合發展安排，一般而言，長實房地產集團有合約義務須進行發展及撥付建築成本(或需要時兼付土地成本)，並有權分佔該等物業於落成後的盈餘所得款項或發展溢利。此類別的聯合發展房地產項目包括本集團於房地產業務合併完成後直接或經濟上擁有權益的項目。

就編製本集團未經審核備考財務資料而言，假設已取得有關轉讓任何合資企業權益的所有第三方同意(包括根據任何聯合發展協議的任何權益)。

- (7) 倘上市於二零一四年一月一日已進行，本集團按經營業務及地理位置分類之備考營業額及備考收益貢獻如下：

	截至二零一四年十二月三十一日止年度				
	香港 百萬港元	中國 百萬港元	新加坡 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
備考營業額：					
物業銷售 .....	19,389	11,913	2,377	—	33,679
物業租賃 .....	5,988	813	—	20	6,821
酒店及服務套房業務 .....	4,943	356	—	265	5,564
物業及項目管理 .....	517	25	—	—	542
	<u>30,837</u>	<u>13,107</u>	<u>2,377</u>	<u>285</u>	<u>46,606</u>
備考收益貢獻：					
物業銷售 .....	6,665	3,157	781	(1)	10,602
物業租賃 .....	5,488	493	—	21	6,002
酒店及服務套房業務 .....	2,312	(31)	—	(96)	2,185
物業及項目管理 .....	99	41	36	(1)	175
	<u>14,564</u>	<u>3,660</u>	<u>817</u>	<u>(77)</u>	<u>18,964</u>

## 本集團於上市後之未經審核備考合併資產負債表

	備考調整				
	長實 房地產集團 於二零一四年 十二月三十一日 (附註1) 百萬港元	和黃房地產 集團 於二零一四年 十二月三十一日 (附註2) 百萬港元	於上市後 綜合若干成為 附屬公司的 合資企業之影響 (附註3) 百萬港元	於上市後將 已成為 聯營公司的 匯賢房地產 投資信託入賬 之影響 (附註4) 百萬港元	本集團的 未經審核備考 合併資產負債表 (附註5) 百萬港元
非流動資產					
固定資產 <sup>(6)</sup>	9,928	4,627	3,430	-	17,985
投資物業	33,285	72,905	13,208	-	119,398
聯營公司	2	2,346	(2,346)	11,447	11,449
合資企業	45,895	42,767	(85,154)	-	3,508
可供出售投資	7,172	2,440	6,512	(10,633)	5,491
遞延稅項資產	-	37	1,825	-	1,862
長期貸款應收款項	301	-	2,545	-	2,846
	96,583	125,122	(59,980)	814	162,539
流動資產					
物業存貨	73,259	1,388	87,478	-	162,125
應收賬款、按金及預付款項	1,810	3,173	4,630	-	9,613
預付稅項	-	-	328	-	328
應收集團公司(經合併非房地產業務)款項 <sup>(7)</sup>	1,210	47,867	-	-	49,077
銀行結餘及存款	10,354	3,361	18,643	-	32,358
	86,633	55,789	111,079	-	253,501
流動負債					
應付賬款及應付費用	10,493	3,858	14,826	-	29,177
欠集團公司(經合併非房地產業務)款項 <sup>(7)</sup>	70,707	27,790	2,995	-	101,492
借款	250	756	4,271	-	5,277
稅項準備	1,346	615	1,328	-	3,289
	82,796	33,019	23,420	-	139,235
流動資產淨值	3,837	22,770	87,659	-	114,266
資產總值減流動負債	100,420	147,892	27,679	814	276,805
非流動負債					
借款	350	50	11,125	-	11,525
集團公司(經合併非房地產業務)借款 <sup>(7)</sup>	-	29,310	-	-	29,310
遞延稅項負債	999	1,239	7,043	-	9,281
退休金責任	-	100	2	-	102
其他非流動負債	-	1	-	-	1
	1,349	30,700	18,170	-	50,219
資產淨值	99,071	117,192	9,509	814	226,586

## 附註：

- 餘額乃摘錄自「附錄一A—有關長實房地產集團之會計師報告」所載之長實房地產集團於二零一四年十二月三十一日的經審核合併財務狀況表。
- 餘額乃摘錄自「附錄一B—有關和黃房地產集團之會計師報告」所載之和黃房地產集團於二零一四年十二月三十一日的經審核合併財務狀況表。

- (3) 於上市前，長實房地產集團及和黃房地產集團共同投資於其各自的合併財務報表被認為合資企業及使用權益會計法記賬的實體。於上市後，該等合資企業將已成為本集團的附屬公司。因此，於合資企業的權益的賬面值被撤銷，而該等合資企業的資產及負債計入本集團的備考合併資產負債表內，集團間資產及負債亦被撤銷。
- (4) 於上市前，於匯賢房地產投資信託的若干股權透過長實房地產集團、和黃房地產集團及其他人士共同投資的實體所持有，並使用權益會計法被認為合資企業，而直接由長實房地產集團及和黃房地產集團持有的於匯賢房地產投資信託的股權於相關合併財務報表內被記入為可供銷售及按公平值列示的投資。於上市後，匯賢房地產投資信託將已成為本集團的聯營公司及使用權益會計法入賬。
- (5) 於上市前，長實房地產集團已與第三方土地所有者就該等第三方所擁有的土地物業發展訂立聯合發展安排。根據該等聯合發展安排，一般而言，長實房地產集團有合約義務須進行發展及撥付建築成本(或需要時兼付土地成本)，並有權分佔該等物業於落成後的盈餘所得款項或發展溢利。此類別的聯合發展房地產項目包括本集團於房地產業務合併完成後直接或經濟上擁有權益的項目。

就編製本集團未經審核備考財務資料而言，假設已取得有關轉讓任何合資企業權益的所有第三方同意(包括根據任何聯合發展協議的任何權益)。

- (6) 於二零一四年十二月三十一日，若干於上市後將成為附屬公司的合資企業的固定資產賬面值如下：

	百萬港元
固定資產	
酒店及其他物業 .....	3,288
其他資產 .....	142
	3,430

- (7) 根據於二零一四年十二月三十一日的備考結餘，應付集團公司(經合併非房地產業務)的淨額為81,725百萬港元，有關金額源於(i)應收集團公司款項49,077百萬港元、(ii)應付集團公司款項101,492百萬港元及(iii)來自集團公司貸款29,310百萬港元，部分將於上市後透過由本公司發出55,000百萬港元的貸款承兌票據償付。該貸款承兌票據將於提取貸款融資後以現金結付。餘下的26,725百萬港元結餘連同經合併房地產業務公司股份重組的代價(於「歷史及重組」內「房地產業務合併」一節進一步說明)，將由另一份承兌票據償付，該承兌票據將由本公司發出的一股股份所償付。有關償付安排的進一步詳情載於「歷史及重組」。
- (8) 於二零一四年十二月三十一日後，長實房地產集團及和黃房地產集團向其各自的股東派付港幣154,000,000元及港幣83,000,000元股息。

## 本集團於上市完成後之未經審核備考合併現金流量表

	長實 房地產集團 截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (附註1) 百萬港元	和黃房地產 集團 截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (附註2) 百萬港元	備考調整			附註	本集團的 未經審核 備考合併 現金流量表 (附註5) 百萬港元
			於上市後 綜合若干成為 附屬公司的 合資企業之影響 (附註3) 百萬港元	於上市後 將已成為 聯營公司的 匯賢房地產 投資信託入賬 之影響 (附註4) 百萬港元	重新分類 百萬港元		
<b>經營業務</b>							
營運／經營活動於扣除利息及 其他融資成本及已付稅項前 產生(所用)的現金 .....	16,500	2,035	(1,173)	-	671	6	18,033
投資／借予合資企業的款項 .....	(3,124)	-	7,024	-	(4,008)	6	(108)
來自合資企業的股息／還款 .....	1,159	1,101	(1,768)	-	(256)	6	236
來自聯營公司的股息 .....	2	-	(256)	590	256	6	592
證券投資的股息 .....	209	-	590	(590)	-	-	209
已收利息 .....	62	17	402	-	-	-	481
已付利息及其他融資成本 .....	-	(1,166)	-	-	1,166	6	-
長實房地產集團／ 和黃房地產集團的股東 股息 .....	(5,567)	-	-	-	(3,944)	6	(9,511)
已派發非控股股東股息 .....	(294)	-	(437)	-	(264)	6	(995)
已支付利得稅 .....	(975)	(436)	(7,712)	-	-	-	(9,123)
經營業務之現金流入(支出)淨額 .....	7,972	1,551	(3,330)	-	(6,379)	-	(186)
<b>投資業務</b>							
(投資) 聯營公司及合資企業其還款 (向其墊款) .....	(85)	(4,093)	170	-	4,008	6	-
售出合資企業 .....	3,298	3,904	-	-	(7,202)	6, 7	-
增加固定資產及投資物業 .....	(296)	(260)	(127)	-	-	-	(683)
售出固定資產及投資物業 .....	-	718	196	-	-	-	914
售出附屬公司 .....	-	-	-	-	6,531	7	6,531
投資業務之現金流入淨額 .....	2,917	269	239	-	3,337	-	6,762

	長實 房地產集團 截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	和黃房地產 集團 截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	備考調整			本集團的 未經審核 備考合併 現金流量表 (附註5) 百萬港元	
			於上市後 綜合若干成為 附屬公司的 合資企業之影響 (附註3) 百萬港元	於上市後 將已成為 聯營公司的 匯賢房地產 投資信託入賬 之影響 (附註4) 百萬港元	重新分類 百萬港元		附註
	(附註1) 百萬港元	(附註2) 百萬港元	(附註3) 百萬港元	(附註4) 百萬港元	百萬港元	(附註5) 百萬港元	
融資活動							
支取借款	-	40	7,767	-	-	7,807	
償還借款	(10)	-	(4,956)	-	-	(4,966)	
借入/償還集團公司 (經合併非房地產業務) 款項	(9,184)	1,478	1,270	-	-	(6,436)	
來自非控股權益的資金減少	(195)	-	(2)	-	-	(197)	
已付利息及其他融資成本	(1,215)	-	(980)	-	(1,166)	6	(3,361)
向和黃房地產集團股東 支付的股息	-	(3,944)	-	-	3,944	6	-
已派發非控股股東股息	-	(264)	-	-	264	6	-
融資活動之現金(支出)/流入淨值	(10,604)	(2,690)	3,099	-	3,042		(7,153)
現金及現金等值項目增加/ (減少)淨額	285	(870)	8	-	-		(577)
於一月一日的現金及 現金等值項目	10,069	4,231	18,635	-	-		32,935
於十二月三十一日的現金及現金等值項目	10,354	3,361	18,643	-	-		32,358

## 附註：

- 餘額乃摘錄自「附錄一A—有關長實房地產集團之會計師報告」所載之長實房地產集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核合併現金流量表。
- 餘額乃摘錄自「附錄一B—有關和黃房地產集團之會計師報告」所載之和黃房地產集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核合併現金流量表。
- 於上市前，長實房地產集團及和黃房地產集團共同投資於其各自的合併財務報表被認為合資企業及使用權益會計法記賬的實體。於上市後，該等合資企業將已成為本集團的附屬公司。因此，於合資企業的權益所產生的現金流量被撤銷，而該等合資企業的現金流計入本集團的備考合併現金流量表內，集團間交易產生的現金流量亦被撤銷。
- 於上市前，於匯賢房地產投資信託的若干股權透過長實房地產集團、和黃房地產集團及其他人士共同投資的實體所持有，並使用權益會計法被認為合資企業，而直接由長實房地產集團及和黃房地產集團持有於匯賢房地產投資信託的股權於相關合併財務報表內被記入為可供銷售及按公平值列示的投資。於上市後，匯賢房地產投資信託將已成為本集團的聯營公司及使用權益會計法入賬。
- 於上市前，長實房地產集團已與第三方土地所有者就該等第三方所擁有的土地物業發展訂立聯合發展安排。根據該等聯合發展安排，一般而言，長實房地產集團有合約義務須進行發展及撥付建築成本(或需要時兼付土地成本)，並有權分佔該等物業於落成後的盈餘所得款項或發展溢利。此類別的聯合發展房地產項目包括本集團於房地產業務合併完成後直接或經濟上擁有權益的項目。

就編製本集團未經審核備考財務資料而言，假設已取得有關轉讓任何合資企業權益的所有第三方同意(包括根據任何聯合發展協議的任何權益)。

- (6) 重新分類以消除長實房地產集團及和黃房地產集團現金流量項目分類之差異。
- (7) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團及和黃房地產集團出售若干由其共同投資的合資企業。倘上市於二零一四年一月一日進行，該等合資企業將為本集團的附屬公司。因此，出售該等合資企業的所得款項被重新分類為出售附屬公司的所得款項。



## 2. 有關就編製未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

以下為自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)所得有關本集團未經審核備考財務資料的報告全文，以供載入本上市文件。

**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

### 獨立申報會計師致長江實業地產有限公司董事有關編製未經審核備考財務資料之核證報告

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之查證工作，以就長江實業地產有限公司(「貴公司」)以及將重組及由貴公司的長江實業(集團)有限公司及和記黃埔有限公司之經營房地產業務的公司之未經審核備考財務資料之編製作出報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編撰，僅供說明之用。該未經審核備考財務資料包括貴公司於二零一五年五月八日刊發之上市文件(「上市文件」)於附錄二第II-2至II-8頁所載於二零一四年十二月三十一日之未經審核備考合併資產負債表、截至二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核備考合併收益表及截至二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表及有關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的基準的適用準則載於上市文件附錄二第II-1頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明上市對集團於二零一四年十二月三十一日之資產及負債及集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如上市已分別於二零一四年十二月三十一日及二零一四年一月一日發生。作為此過程之一部分，貴集團資產及負債、財務表現及現金流量之資料乃由董事分別摘錄自(i)長實房地產集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務資料；(ii)和黃房地產集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務資料，相關會計師報告已經載於已刊發上市文件之附錄一A及一B。

### 董事於未經審核備考財務資料之責任

董事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4.29段之規定，並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

## 申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告該等意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料而發出的任何報告而言，除於報告刊發日期對該等報告受函人所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「核證委聘以就招股章程所載編製備考財務資料作出報告」進行委聘工作。該準則規定，申報會計師須遵守道德規範及規劃並執程序，以合理核證董事是否已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料進行更新或就此重新刊發任何報告或意見，且吾等於是次委聘過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已於供說明用途而選定的較早日期發生或進行。因此，吾等概不就該等事項或交易於二零一四年十二月三十一日實際結果會否如所呈列者作出任何核證。

為備考財務資料是否已按適當準則妥為編製而作出報告的合理核證委聘，涉及進程序評估董事在編製備考財務資料時所用適用準則有否為呈列直接歸因於該事項或交易的重大影響提供合理基準，以及就下列各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則顯示恰當影響；及
- 備考財務資料是否反映調整未經調整財務資料的適當應用。

所選程序視乎申報會計師的判斷而定，當中已計及申報會計師對貴集團性質的理解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易及其他相關委聘情況。

委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等所獲憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料所作調整均屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

二零一五年五月八日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對長實房地產集團及和黃房地產集團於二零一五年二月二十八日若干於中國、香港、新加坡及英國的物業權益的意見編製的函件及估值概要全文，以供載入本上市文件。如「附錄八一備查文件」所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦  
16樓

敬啟者：

#### 指示、目的及估值日期

我們按照閣下的指示對長實房地產集團(定義見長江實業地產有限公司(「貴公司」)日期為二零一五年五月八日的上市文件(「上市文件」))及和黃房地產集團(定義見上市文件)位於中華人民共和國(「中國」)、香港、新加坡及英國(「英國」)的若干物業(詳述於隨附的估值概要)進行估值。我們確認曾視察該等物業、作出相關查詢並取得其他我們認為是必要的資料，以便向閣下提供我們對該等物業於二零一五年二月二十八日(「估值日期」)的價值的意見，以供載入上市文件。

#### 估值基準

我們對各項物業的估值指市值，即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定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

## 估值基準及假設

對該等物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引的規定，以及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。

我們對各物業的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致的估價升跌。

我們對物業進行估值時，我們已依賴長實房地產集團、和黃房地產集團及貴公司的法律顧問通商律師事務所及觀韜律師事務所提供有關長實房地產集團及和黃房地產集團於中國的物業業權及物業權益的資料及意見。除有關法律意見另有說明外，對物業進行估值時，我們亦假設長實房地產集團及和黃房地產集團擁有各物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業。

有關位於中國、新加坡及英國的物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據長實房地產集團及和黃房地產集團提供的資料列載於可供公眾查閱的整體物業估值報告中各有關估值證書的附註。

我們對根據官契年期於一九九七年六月三十日前屆滿持有的香港物業權益進行估值時，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及新界土地契約(續期)條例(第150章)所載規定，該等租約毋須補地價而獲續期至二零四七年六月三十日，而地租則自續期當日起每年按應課差餉租值的3%徵收。

我們於估值中並無考慮任何有關物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

## 估值方法

就物業於估值日期之分類而言，第一類、第二類及第三類；及第六類、第七類及第八類物業乃指分別在中國及香港的已建成物業，已取得建設工程竣工驗收證書、房屋所有權證或房地產權證的相關業權證書或相關證書或許可。

第四類、第九類、第十一類及第十三類物業乃指分別在中國、香港、新加坡及英國的待建物業，已取得施工許可證，但尚未取得建設工程竣工驗收證書或相關許可、房屋所有權證或房地產權證或相關證書或許可。

第五類、第十類、第十二類及第十四類物業乃指分別在中國、香港、新加坡及英國的持作未來發展物業，尚未取得施工許可證或相關許可，但已於估值日期取得國有土地使用證或土地使用權出讓合同或相關證書或合同。

對第一類及第六類物業(即長實房地產集團及和黃房地產集團分別在中國及香港持有作銷售的已竣工物業)進行估值時，我們採用直接比較法，假設各該等物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較銷售交易(可就標的物業及可資比較物業之間作適合的調整)或(如適用)採用投資法，以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力。鑑於物業大部分為分層住宅單位、工業單位、附屬商業單位及停車位，可資比較銷售交易頻繁，並可易於取得有關銷售的資料。因此，我們已使用直接比較法，有關方法符合市場慣例。倘有現有租賃，則使用投資法反映有關因素。

對第二類及第七類物業(即長實房地產集團及和黃房地產集團分別在中國及香港持作投資用途的已竣工物業)進行估值時，我們採用投資法，以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力或參照可資比較市場交易。涉及相同的性質及租賃結構的同區大型物業交易並不常見。另一方面，由於大部分物業就租賃安排而產生租金收入及有關租金案例數據較易於取得，故我們認為投資法(同時常用於投資物業的估值)為評估該等物業價值的最佳方法。

對第三類物業(即長實房地產集團及和黃房地產集團在中國持作經營的已竣工物業)進行估值時，我們採用現金流量貼現法(「現金流量貼現法」)，採用反映第三方投資者就此類投資所要求回報率的適當貼現率，將該等物業於未來十年投資期預計的現金流淨額及直至相關土地使用年期屆滿前其後按適當之最終資本化率資本化預期應收淨經營收入貼現至現值。我們參照當前及預測市場狀況編製現金流量預測。

對第八類物業(即長實房地產集團及和黃房地產集團在香港持作經營的已竣工酒店物業)進行估值時，我們採用現金流量貼現法，採用反映第三方投資者就此類投資所要求回報率的適當貼現率，就該等物業於未來十年投資期預計的現金流淨額作貼



現計算，並將第十一年起的其後不受期限之預期應收淨經營收入按適當之最終資本化率資本化及貼現至現值。然而，對涉及合資企業權益的第八類第VIII-12號物業進行估值時，乃就合資企業餘下之合作期的預期淨經營收入作出貼現。

涉及酒店或高爾夫球會的物業交易罕見。另一方面，由於該等物業已經營一段時間，並有豐富的過往經營記錄，故我們認為，現金流量貼現法為最適合釐定第三類及第八類物業的價值的方法。

對於第四類、第九類、第十一類及第十三類物業(即長實房地產集團及和黃房地產集團分別在中國、香港、新加坡及英國持有的發展中物業)，我們的基準為各項該等物業將按照我們獲得提供的長實房地產集團及和黃房地產集團最新發展計劃(如有)發展及建成。我們假設有相關政府部門已就建設規劃授出所有同意、批准及執照而無繁苛條件或延遲。我們亦假設，發展項目的設計及施工符合當地規劃法規並獲得有關部門批准。在達致我們的估值意見時，我們採用直接比較法或投資法來評估價值(猶如已建成)，並計及已投入的建設成本及為完成發展項目而將要投入的建設成本。「發展價值(猶如已完成)」指假設發展項目已於估值日期完成的情況下我們對發展的總售價的意見。就上文對第一類及第六類詳述的類似原因而言，採用直接比較法為該等物業類別的物業估值。倘物業擬用作租賃及倘可取得租金案例數據，則可使用投資法。直接比較法及投資法一般均用作發展中物業的估值。

對第五類、第十類、第十二類及第十四類物業(即長實房地產集團及和黃房地產集團分別在中國、香港、新加坡及英國持有的未來發展物業)進行估值時，我們主要採用直接比較法，假設有相關各物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較土地銷售交易並計及已合理產生的土地改善成本(如有)。此方法為最適合對土地物業進行估值的方法。

第一類第I-12號物業包括人防停車位，於戰時公眾可免費使用。由於擁有人對物業並無不受約束之權利，我們概無對此賦予商業價值。政府尚未移交第五類第V-10號物業的土地，因地盤遷拆工作尚未完成而土地出讓金尚未悉數支付。因此，V-10的土地並未獲賦予任何商業價值。政府尚未移交第五類第V-11號物業的土地，因該土地涉及一宗刑事訴訟。由於存有不確定性，我們概無賦予第V-11號物業任何商業價值。然而，為供各長實房地產集團及和黃房地產集團的管理層參考，我們根據以下假設為該等物業獨立提供市值：已取得恰當及無約束且不附帶產權負擔的產權文件、已悉數繳付地租及土地已移交項目公司。

第六類物業中第VI-1、VI-2及VI-3號物業；第九類物業中第IX-15及IX-16號物業；及第十類物業中第X-4號物業(即長實房地產集團及和黃房地產集團在香港持有的發展權)，我們已根據發展協議所提供的成本及盈利佔比的條款對各該等物業權益進行估值。現況的市值指經計及發展商承擔及有權根據各發展合同享有的估計支出及收入後發展商於各有關發展協議應佔的權益價值。

對物業進行估值時，我們已主要參考標的物業的銷售或出租情況以及用途相若物業之其他相關可資比較之銷售或租金憑證(可予適當調整)(包括但不限於地點、通達性、樓齡、質量、維修標準、面積、時間、設計及其他相關因素)。

我們對物業進行估值時採用之資本化率乃經適當調整後分析用途相若物業的收益率而計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率而估計所得，其隱含反映出物業的類型及質素、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素。於計及相關用途的交易經分析後所得的收益率後，所採納的資本化率屬合理，並符合市場正常情況。

現金流量貼現法所採納的貼現率反映第三方投資者就用途相若的投資所需的回報率。於釐定反映與個別物業投資有關的固有風險的貼現率時，我們已計及未來現金流量的固有風險的代價賠償、通脹、收益增長、我們對投資者就類似物業所預期的回報了解以及對類似物業進行估值時所用的貼現率水平。於計及相關分析後，所採納的貼現率屬合理，並符合市場正常情況。

於釐定最終資本化率以評估最終價值時，我們已適當計及(其中包括)(i)我們對用途相若物業的已知銷售交易分析；或(ii)倘並無用途相若物業的交易，則為我們所採納的貼現率、我們預測10年投資期的收益變動及物業餘下土地使用年期。於計及相關分析後，所採納的最終資本化率屬合理，並符合市場正常情況。

下文載列我們的估值所用的主要假設：

(a) 中國物業

市場銷售單價

- (i) 住宅：(按建築面積計算)每平方米人民幣5,500元至人民幣91,704元
- (ii) 辦公室：(按建築面積計算)每平方米人民幣7,298元至人民幣50,721元
- (iii) 商業：(按建築面積計算)每平方米人民幣8,233元至人民幣80,000元
- (iv) 停車位：每個車位人民幣61,000元至人民幣400,000元

- (v) 土地：每平方米人民幣536元至人民幣24,519元(樓面地價)及每平方米人民幣270元(就農地而言)

市場月租單價

- (i) 辦公室：(按建築面積計算)每平方米人民幣50元至人民幣339元  
(ii) 商業：(按建築面積計算)每平方米人民幣28元至人民幣1,510元

資本化率

- (i) 辦公室：6%至7.5%  
(ii) 商業：6.5%至7.5%

貼現率

- (i) 酒店及高爾夫球會：9.5%至10%

最終資本化率

- (i) 酒店及高爾夫球會：5.5%

(b) 香港物業

市場銷售單價

- (i) 住宅：(按實用面積計算)每平方米80,700港元至215,300港元或(按建築面積計算)81,800港元至646,000港元  
(ii) 辦公室：(按建築面積計算)每平方米53,800港元  
(iii) 商業：(按建築面積計算)每平方米81,800港元至592,000港元  
(iv) 工業：(按建築面積計算)每平方米34,400港元至45,000港元  
(v) 土地：每平方米46,000港元至58,000港元(樓面地價)及每平方米1,180港元至9,800港元(就農地而言)

市場月租單價

- (i) 住宅：(按建築面積計算)每平方米129港元至484港元  
(ii) 辦公室：(按建築面積計算)每平方米96港元至1,080港元  
(iii) 商業：(按建築面積計算)每平方米75港元至15,600港元  
(iv) 工業：(按建築面積計算)每平方米68港元至430港元

資本化率

- (i) 住宅：2%至3%
- (ii) 辦公室：4.5%至5.75%
- (iii) 商業：4%至6.75%
- (iv) 工業：4.25%至5.5%

貼現率

- (i) 酒店：8.5%

最終資本化率

- (i) 酒店：3.5%至5%

*(c) 新加坡物業*

市場銷售單價

- (i) 住宅：(按建築面積計算)每平方米13,308新加坡元
- (ii) 土地：每平方米8,800新加坡元(樓面地價)

*(d) 英國物業*

市場銷售單價

- (i) 私人住宅：每平方米7,265英鎊至20,465英鎊
- (ii) 保障性住房計劃：每平方米1,885英鎊至2,690英鎊

市場月租單價

- (i) 商業：每平方米9英鎊至31英鎊

資本化率

- (i) 商業：7%至9%

按長實房地產集團及和黃房地產集團建議，因以我們的估值直接出售由長實房地產集團及和黃房地產集團持有之物業權益而可能產生之潛在稅務負債主要包括下列項目：

### 中國物業

- 按交易額5%繳納之營業稅(日後按將予頒佈之詳細法規由增值稅取代)
- 就收益按25%繳納之企業所得稅
- 就物業升值30%至60%累進稅率繳納之土地增值稅
- 按交易額0.05%繳納之印花稅
- 倘所得款項淨額(減去稅款和法定供款)以股息方式被發還至中國境外(倘中港避免雙重徵稅安排適用則減至5%)，則繳納10%預扣稅
- 約營業稅11%之其他附加費

### 香港物業

- 就收益按16.5%繳納之利得稅(減去任何資本性質之收益)
- 就交易額1.5%至8.5%累進稅率繳納之印花稅(買方及賣方均共同及個別負責)

### 新加坡物業

- 就收益(減去任何資本性質的收益)按17%繳納所得稅

### 英國物業

- 就收益按20%繳納公司稅

有關長實房地產集團及和黃房地產集團持有作投資、經營及用作投資及營運的未來發展用途的物業，相關稅務負債可能具體化的機會甚微，因為長實房地產集團及和黃房地產集團並無計劃出售該等物業。有關持作出售的竣工物業、發展中物業及持作出售的未來發展物業，相關稅務負債則有機會於銷售起具體化。

### 資料來源

我們已獲長實房地產集團及和黃房地產集團提供有關該等於中國及英國物業的業權文件摘要。然而，我們並無查閱文件正本，以核實是否存在並無出現於我們獲提供的文件之任何修訂。我們並無獲提供關於香港及新加坡物業的業權文件，惟已於香港及新加坡土地註冊處分別進行查冊。

我們對物業進行估值時，我們已依賴長實房地產集團及和黃房地產集團及 貴公司法律顧問通商律師事務所及觀韜律師事務所提供有關長實房地產集團及和黃房地產集團於中國的物業業權及物業權益的資料及意見。

就所有物業而言，我們已接納長實房地產集團及和黃房地產集團所提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別資料、樓宇竣工日期、停車位數目、佔用詳情、預售詳情、租金收入及收益、合資企業協議、發展或重建計劃、發展時間表、建築成本、地盤及樓面面積、長實房地產集團及和黃房地產集團應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

估值概要所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予我們的資料而釐定，故僅為約數。我們並無理由懷疑長實房地產集團及和黃房地產集團提供予我們對估值屬重要的資料的真確性及準確性。長實房地產集團及和黃房地產集團亦已向我們表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

我們謹此指出，我們獲提供有關中國物業的文件副本主要以中文編寫，英文譯本是我們對內容的理解。因此，我們建議閣下參考該等文件的中文原本，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢閣下的法律顧問。

### 業權查核

我們已獲提供有關該等於中國及英國物業的業權文件摘要，但我們並無查閱有關物業。我們已就香港及新加坡的物業分別於香港及新加坡土地註冊處進行適合的查冊。然而，我們並無查閱文件正本以確定擁有權或核實是否存在並無出現於我們獲提供的文件之任何修訂。我們亦無法確定中國及英國的物業業權，因此，我們依賴長實房地產集團及和黃房地產集團或 貴公司的法律顧問有關長實房地產集團及和黃房地產集團於中國及英國物業的權益所提供的意見。

### 實地勘查

我們已於二零一五年一月至三月視察物業的外部並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行任何實地調查，以確定土壤狀況及公共設施等是否適合未來任何發展。我們編製的估值意見乃假設此等方面符合要求，且在建設期間不會產生額外開支或延遲。此外，我們並無進行結構測量，惟在勘察過程中並無注意到任何嚴重缺



陷。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無測試任何公共設施。除另有說明外，我們未能進行實地度量，以核實該等物業的土地及樓面面積，並假設交予我們的文件所載面積均屬準確。

### 貨幣

除另有說明外，我們對位於中國、香港、新加坡及英國的物業估值的所有金額以中國、香港、新加坡及英國的法定貨幣分別為人民幣(「人民幣」)、港元(「港元」)、新加坡元(「新加坡元」)或英鎊(「英鎊」)列示。

隨函附奉我們估值概要。

此 致

長江實業地產有限公司

香港

中環

皇后大道中2號

長江集團中心7樓

列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

估值及顧問服務高級董事

黃儉邦

註冊專業測量師(產業測量組)

註冊中國房地產估值師

香港測量師學會會員

謹啟

二零一五年五月八日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，擁有逾30年中國、香港、其他亞洲及歐洲國家物業估值經驗。

分別位於新加坡的第十一類及第十二類；及英國的第十三類及第十四類物業估值由黃儉邦先生聯合新加坡及倫敦分公司Nicholas Cheng先生及Jonathan Stickells先生合作編製。Nicholas Cheng先生為戴德梁行新加坡分公司的執行董事。彼為Singapore Institute of Surveyors and Valuers會員，於新加坡房地產及物業估值方面擁有超過25年經驗。Jonathan Stickells先生為戴德梁行倫敦分公司的高級董事。彼為英國皇家特許測量師學會會員，於英國物業估值方面擁有21年經驗。

## 估值概要

物業類別 (第一類至第五類)	物業數目	於估值日期	於估值日期歸屬於	於估值日期歸屬於	於估值日期歸屬於
		現況下的市值 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	長實房地產集團 現況下的市值 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	和黃房地產集團 現況下的市值 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	兩個房地產集團 現況下的市值 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)
<u>中國的物業</u>					
第一類—兩個房地產集團在中國					
持作出售的已竣工物業	32 <sup>(2)</sup>	24,512.81	11,652.78	11,402.43	23,055.22
第二類—兩個房地產集團在中國					
持作投資的已竣工物業	12 <sup>(3)</sup>	4,545.70	2,096.19	2,145.49	4,241.68
第三類—兩個房地產集團在中國					
持作營運的已竣工物業	4 <sup>(4)</sup>	1,809.00	868.78	558.39	1,427.17
第四類—兩個房地產集團在中國					
持有的發展中物業	23 <sup>(5)</sup>	71,690.00	33,921.88	30,414.60	64,336.48
第五類—兩個房地產集團在中國					
持作未來發展的物業	18 <sup>(6)</sup>	19,469.22	9,752.28	8,833.60	18,585.88
小計	89	122,026.73	58,291.92	53,354.52	111,646.44

## 附註：

1. 市值為概約金額。
2. 31個已落成並持作銷售中國物業的權益歸屬於長實房地產集團。  
31個已落成並持作銷售之中國物業權益歸屬於和黃房地產集團。
3. 6個已落成並持作投資之中國物業權益歸屬於長實房地產集團。  
12個已落成並持作投資之中國物業權益歸屬於和黃房地產集團。
4. 3個已落成並持作經營之中國物業權益歸屬於長實房地產集團。  
3個已落成並持作經營之中國物業權益歸屬於和黃房地產集團。
5. 23個持有發展中之中國物業權益歸屬於長實房地產集團。  
22個持有發展中之中國物業權益歸屬於和黃房地產集團。
6. 18個持作未來發展之中國物業權益歸屬於長實房地產集團。  
17個持作未來發展之中國物業權益歸屬於和黃房地產集團。

## 估值概要

物業類別 (第六類至第十類)	物業數目	於估值日期	於估值日期歸屬於	於估值日期歸屬於	於估值日期歸屬於
		現況下的市值 <sup>(1)</sup>	長實房地產集團	和黃房地產集團	兩個房地產集團
		(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
香港的物業					
第六類—兩個房地產集團在香港					
持作出售的已竣工物業	38 <sup>(2)</sup>	18,788.53	17,026.20	15.10	17,041.30
第七類—兩個房地產集團在香港					
持作投資的已竣工物業	57 <sup>(3)</sup>	118,068.90	34,577.25	83,190.25	117,767.49
第八類—兩個房地產集團在香港					
持作酒店營運的已竣工物業	14 <sup>(4)</sup>	70,192.00	43,866.15	20,041.79	63,907.94
第九類—兩個房地產集團在香港					
持有的發展中物業	17 <sup>(5)</sup>	69,240.00	67,981.20	—	67,981.20
第十類—兩個房地產集團在香港					
持作未來發展的物業	4 <sup>(6)</sup>	2,654.70	2,276.30	—	2,276.30
小計	130	278,944.13	165,727.10	103,247.14	268,974.23

## 附註：

1. 市值為概約金額。
2. 38個已落成並持作銷售香港物業的權益歸屬於長實房地產集團。  
1個已落成並持作銷售之香港物業權益歸屬於和黃房地產集團。
3. 17個已落成並持作投資之香港物業權益歸屬於長實房地產集團。  
46個已落成並持作投資之香港物業權益歸屬於和黃房地產集團。
4. 12個已落成並持作經營酒店之香港權益歸屬於長實房地產集團。  
8個已落成並持作經營酒店之香港權益歸屬於和黃房地產集團。
5. 17個持有發展中香港物業權益歸屬於長實房地產集團。  
概無持有發展中香港物業權益歸屬於和黃房地產集團。
6. 4個持作未來發展之香港物業權益歸屬於長實房地產集團。  
概無持作未來發展之香港物業權益歸屬於和黃房地產集團。

## 估值概要

物業類別 (第十一類至第十二類)	物業數目	於估值日期	於估值日期歸屬於	於估值日期歸屬於	於估值日期歸屬於
		現況下的市值 <sup>(1)</sup> (百萬新加坡元)	長實房地產集團 現況下的市值 <sup>(1)</sup> (百萬新加坡元)	和黃房地產集團 現況下的市值 <sup>(1)</sup> (百萬新加坡元)	兩個房地產集團 現況下的市值 <sup>(1)</sup> (百萬新加坡元)
新加坡的物業					
第十一類-兩個房地產集團在 新加坡持有的發展中物業	1	549.00	549.00	-	549.00
第十二類-兩個房地產集團在 新加坡持作未來發展的物業	1	265.00	132.50	132.50	265.00
小計	2	814.00	681.50	132.50	814.00

物業類別 (第十三類至第十四類)	物業數目	於估值日期	於估值日期歸屬於	於估值日期歸屬於	於估值日期歸屬於
		現況下的市值 <sup>(1)</sup> (百萬英鎊)	長實房地產集團 現況下的市值 <sup>(1)</sup> (百萬英鎊)	和黃房地產集團 現況下的市值 <sup>(1)</sup> (百萬英鎊)	兩個房地產集團 現況下的市值 <sup>(1)</sup> (百萬英鎊)
英國的物業					
第十三類-兩個房地產集團在英國 持有的發展中物業	1	515.00	244.62	244.62	489.25
第十四類-兩個房地產集團在英國 持作未來發展的物業	1	125.00	62.50	62.50	125.00
小計	2	640.00	307.12	307.12	614.25

附註：

1. 市值為概約金額。

第一類一兩個房地產集團在中國持作出售的已竣工物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實權	城市	地區	土庫用途	土庫用途限制的到期日	物業類型	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	竣工日期	停車位數目	於估值日期的 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	長貴房地產集團 應佔權益 (%)	於估值日期時 房地產集團應佔 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	和興房地產集團 應佔權益 (%)	於估值日期時 房地產集團應佔 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	兩個房地產集團 應佔權益 (%)	於估值日期時 房地產集團應佔 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	和興房地產集團 應佔權益 (%)	於估值日期時 房地產集團應佔 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)
I-1	逸翠園(C)期部分 及商業部分	和記黃埔地產北京朝陽 有限公司	北京	朝陽	住宅、配套、地庫配套、 地庫停車場、地庫庫房	二零一四年八月三十日至 二零一四年八月三十日	住宅、商業、地下 停車場	38,976	二零一一年	903	415.00	50%	207.50	50%	207.50	100%	415.00		
I-2	譽天下第1期及 第2期部分	北京長樂房地產開發有限公司	北京	順義	住宅、商業、地庫庫房、 地庫停車場	二零一六年十二月三十一日至 二零一六年十二月三十一日	住宅	14,313	二零一零年至 二零一三年	35	260.00	100%	260.00	0%	6.00	100%	260.00		
I-3	御翠園第1期、第2期 及第3期部分	和記黃埔地產長春有限公司	長春	淨月	住宅、商業	二零一五年三月二十一日	住宅	14,451	二零一一年至 二零一三年	0	197.00	50%	98.50	50%	98.50	100%	197.00		
I-4	湖濱豪庭第1期及 第2期部分	和記黃埔地產長春有限公司	長春	南關	住宅、商業	二零一六年二月二十七日	住宅、商業	13,080	二零一一年至 二零一三年	0	177.00	50%	88.50	50%	88.50	100%	177.00		
I-5	南城第18B、 2A、2B、3A、3B、 4A、4B、5A、6A及 6B甲期部分	和記黃埔地產成都有限公司	成都	高新	商業、公共服務設施、 住宅、市政設施等	二零一四年十一月十日至 二零一四年十一月十日	住宅、商業、停車場	257,026	二零一零年至 二零一四年	3,232	2,127.00	50%	1,063.50	50%	1,063.50	100%	2,127.00		
I-6	彩豐園第1A、1B及 2期部分	和記黃埔地產成都匯江 有限公司	成都	溫江	住宅、商業	二零一五年三月四日至 二零一五年三月四日	住宅、商業、地庫 停車場	226,271	二零一零年至 二零一三年	676	1,653.00	50%	826.50	50%	826.50	100%	1,653.00		
I-7	重慶逸莊園第1、 2A、2B及2C期部分	和記黃埔地產重慶開園 有限公司	重慶	北碚區	住宅、商業	二零一五年六月十二日至 二零一五年六月十二日	住宅、商業、地庫	42,751	二零一零年至 二零一四年	0	602.00	50%	301.00	50%	301.00	100%	602.00		
I-8	重慶雙湖水上岸部分	和記黃埔地產重慶南岸 有限公司	重慶	南岸	住宅、商業	二零一三年六月十二日至 二零一三年六月十二日	住宅、商業、地庫 停車場	89,950	二零一零年至 二零一三年	903	917.00	47.5%	433.57	47.5%	433.57	95%	871.15		

物業編號	物業名稱	持有權屬	城市	地區	土地用途	土地用途限制	土地用途限制到期日	物業類型	建築面積(平方米)	竣工日期	停車位數目	於估值日期的長價房地產集團		於估值日期和重估房地產集團		於估值日期和重估房地產集團	
												現況下的市價(人民幣百萬元)	應佔權益(%)	現況下的市價(人民幣百萬元)	應佔權益(%)	現況下的市價(人民幣百萬元)	應佔權益(%)
I-9	逸翠莊第1期及第3期部分	和記置業地產(長沙星城)有限公司	長沙	望城	住宅	住宅	二零七年四月二十五日至二零八年九月十九日	住宅-商業	88,624	二零零九年至二零一三年	0	985.00	492.50	50%	492.50	100%	985.00
I-10	東莞海逸豪庭第D1a、G1a、D1b、D1c、E1及E1a部分	東莞冠亞商舖前住屋建造有限公司	東莞	厚街	住宅-商業	住宅-商業	二零六年二月至二零八年九月十九日	住宅-商業	92,016	二零一二年至二零一四年	0	2,028.00	1,012.20	49.915%	1,012.20	98.825%	2,024.41
I-11	瓏湖灣第2期及第3期部分	和記置業地產(廣州番禺)有限公司	廣州	番禺	商業-住宅	商業-住宅	二零七年七月九日至二零七年十二月四日	商業-住宅	15,911	二零零六年至二零一三年	0	264.00 <sup>(3)</sup>	132.00	50%	132.00	100%	264.00
I-12	裝普閣停車單位	Bachelor Limited	廣州	天河	住宅	住宅	二零四年十一月八日	防空洞內停車場	246	二零一五年	21	703.00	沒有商業價值	65%	沒有商業價值	65%	703.00
I-13	逸翠莊第1期部分	和記置業地產(廣州增城)有限公司	廣州	增城	住宅	住宅	二零五年十二月六日至二零七年四月二十六日	住宅	41,568	二零一二年至二零一四年	0	703.00	351.50	50%	351.50	100%	703.00
I-14	廣州國際玩具城第1期及2A期部分	廣州國際玩具禮品城有限公司	廣州	黃埔	商業	商業	二零四年九月十五日至二零七年九月十五日	商業/辦公室	120,145	二零零五年至二零一三年	392	1,531.00	459.30	30%	459.30	60%	918.60
I-15	湖濱名邸第1期部分	廣州湖濱房地產發展有限公司	廣州	蘿崗	住宅-商業	住宅-商業	二零六年四月十三日至二零七年四月十三日	住宅-商業	8,049	二零一三年	38	157.00	62.80	40%	62.80	80%	125.60
I-16	曉港名園第2、3號、4號及8號地庫部分	和記置業地產(青島)有限公司	青島	市北	住宅-商業-小學及教育	住宅-商業-辦公室	二零四年七月二十二日至二零八年八月十一日	住宅-商業-辦公室	112,453	二零一二年至二零一四年	0	2,216.00	997.20	45%	997.20	90%	1,994.40
I-17	湖翠棠第1部分	和記置業地產(上海)古北有限公司	上海	長寧	住宅	住宅	二零六年十二月七日	住宅	29,257	二零零八年	666	187.00	93.50	50%	93.50	100%	187.00
I-18	湖翠閣第20及21號部分	上海和聯房地產開發有限公司	上海	浦東	住宅	住宅	二零六年十一月十二日	住宅	2,245	二零零九年至二零一一年	52	15.00	7.50	50%	7.50	100%	15.00



物業編號	物業名稱	持有人在	城市	地區	土地用途	土地用途限制日期	物業類型	樓面面積(平方米)	竣工日期	單位數目	於估值日期的現況下市價		和黃房地產集團應佔權益		於估值日期和黃房地產集團應佔權益		於估值日期和黃房地產集團應佔權益	
											(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)
I-19	四季佳苑部分	上海雅麗房地產開發有限公司	上海	浦東	住宅	二零六年五月四日	住宅	5,020	二零零九年至二零一二年	0	342.00	50%	171.00	100%	342.00			
I-20	御湯園(附屬)及第2期部分	上海旗置置業有限公司	上海	閔行	住宅	二零七四年七月十九日	住宅	35,844	二零零一年至二零一二年	0	891.00	42.3%	378.67	85%	757.55			
I-21	御悅園	上海旗置置業有限公司	上海	浦東	住宅、商業	二零零四年八月三十日至二零七四年八月三十日	住宅	19,380	二零零一年至二零一四年	314	282.00	42.5%	119.85	85%	239.70			
I-22	上海高塘橋城鎮開發業部分	上海長湖江和房地產發展有限公司	上海	普陀	住宅、商業、辦公室	二零零七年一月八日至二零零七年一月八日	商業	28,106	二零一零至二零一四年	0	804.00	29.4%	236.37	60%	482.40			
I-23	御溪園第1、2、3A及3B部分	和記黃埔地產(常州)有限公司	常州	天寧	住宅、教育	二零零七年五月三十日	住宅	121,050	二零一零至二零一四年	538	1,483.00	50%	746.50	100%	1,483.00			
I-24	世紀匯海灣部分	深圳和記黃埔地產(深圳)有限公司	深圳	福田	綜合	二零零三年十二月二十八日	住宅、辦公室	4,485	二零一零至二零一二年	0	226.00	40%	90.40	80%	180.80			
I-25	觀湖園部分	深圳和記黃埔地產(深圳)有限公司	深圳	龍華	住宅、商業	二零零六年九月五日至二零零七年九月五日	住宅	6,530	二零一零至二零一二年	0	269.00	50%	134.50	100%	269.00			
I-26	雙花園部分	和記黃埔地產(深圳)有限公司	深圳	龍華	住宅	二零零七年十一月一日	住宅、商業	9,526	二零一零至二零一三年	0	279.00	50%	139.50	100%	279.00			
I-27	御峰園部分	深圳和記黃埔地產(深圳)有限公司	深圳	龍崗	住宅、商業	二零零四年十二月二十一日	住宅、商業	2,262	二零零九年至二零一三年	0	50.00	50%	25.00	100%	50.00			
I-28	世紀都會部分	和記黃埔地產(天津)有限公司	天津	和平	辦公室、商業、住宅	二零零四年十一月三日及二零零四年十一月三日	辦公室、商業、住宅	149,759	二零一零至二零一三年	0	3,313.81	50%	1,656.90	100%	3,313.81			
I-29	觀湖園(附屬)及IB期部分	和記黃埔地產(武漢)有限公司	武漢	蔡甸	住宅、商業	二零零九年十一月十日及二零零九年十一月十日	住宅	89,357	二零一零至二零一四年	0	708.00	50%	354.00	100%	708.00			

物業編號	物業名稱	持有實權	城市	地區	土地用途	土地用途限制日期	物業類型	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	竣工日期	停車位數目	於估值日期		和黃房地產集團		於估值日期和黃		
											現況下市價 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	佔權益 (%)	現況下市價 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	佔權益 (%)	現況下市價 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	佔權益 (%)	
130	世紀江尚中心 第1A期部分	和記黃埔地產(武漢江漢南) 有限公司	武漢	江漢	住宅-商業-公共設施	二零一二年十二月二十三日 至 二零一二年十二月二十三日	住宅-商業	16,124	二零一四年	0	493.00	50%	246.50	50%	246.50	100%	493.00
131	逸翠園(1、2及 3期部分)	和記黃埔地產(西安)有限公司	西安	高新	住宅-綜合商業-公寓	二零一四年十二月十六日 至 二零一四年十二月十六日	住宅-商業-停車場	9,1578	二零一零年至 二零一二年	1,351 (另加一個為 9,126.48平方米 的停車場)	911.00	50%	455.50	50%	455.50	100%	911.00
132	海怡灣畔部分	和記黃埔地產(珠海)有限公司	珠海	唐家灣	住宅-商業	二零一八年十二月五日	住宅	1,117	二零一零年至 二零一八年	0	17.00	50%	8.50	50%	8.50	100%	17.00
總計											1,787,579	2,451,281	11,627.78	11,402.43	23,052.22		

附註：

- 所有面積均為概約值。
- 所有數值均為概約值。
- 停車位並無房地產所有權證。我們對有關物業部分並無賦予商業價值。就兩個房地產集團的管理參考而言，倘已取得相關所有權文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業部分的市價(432個停車位)為人民幣65,000,000元。
- 如和黃房地產業集團所告知，物業包括23個防空洞停車位。其中21個停車位已取得房地產所有權證，惟餘下兩個停車位並無取得有關證書。防空洞停車位位於戰爭時由公眾免費使用。由於擁有人並無擁有物業的受約束權利，故我們並無賦予商業價值。就兩個房地產業集團的管理參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關證書及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業部分的市價(23個停車位)為人民幣9,200,000元。

第二類一兩個房地產集團在中國持作投資的已竣工物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途的到期日	物業類型	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	竣工日期	停車位數目	現時佔用率	每月現得租金 (人民幣百萬元)	估值日期下的 現況下的價值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	發展商佔權益 集團佔權益 (%)	估值日期下的 應佔現況下的 價值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	發展商佔權益 集團佔權益 (%)	估值日期下的 應佔現況下的 價值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	發展商佔權益 集團佔權益 (%)	估值日期下的 應佔現況下的 價值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)
I1-1	中央電視塔	長安一號有限公司 長安二號有限公司 長安三號有限公司 長安四號有限公司 長安五號有限公司 長安六號有限公司 長安七號有限公司 長安八號有限公司 長安九號有限公司 長安十號有限公司 長安十一號有限公司	北京	東城	辦公室	二零一三年九月二十六日	辦公室	2,210	一九九四年	0	80%	0.43	46.00	50%	23.00	100%	23.00	100%	46.00
I1-2	萬壽新市廣場	青島太平洋物業管理 有限公司	北京	西城	辦公室	二零一三年十一月二日	辦公室	1,441	一九九六年	0	0%	0	30.00	0%	0.00	100%	30.00	100%	30.00
I1-3	新時代廣場	青島太平洋物業管理 有限公司	成都	青羊	辦公室	二零一五年十月三十日	辦公室	382	一九九六年	0	0%	0	2.90	0%	0.00	100%	2.90	100%	2.90
I1-4	成都東大街88號 民衆大廈2樓405 至404單位	榮德利有限公司	成都	青羊	商業、辦公室	二零一四年五月二十二日	辦公室	425	一九九六年	0	0%	0	4.80	0%	0.00	100%	4.80	100%	4.80
I1-5	海逸豪庭的商業部分	東莞冠亞商南商 住區建设有限公司	東莞	厚街	商業	二零一四年四月十一日	商業	829	二零零五年	0	38%	0.00	6.40	49.915%	3.19	98.825%	3.19	98.825%	6.38
I1-6	梅龍鎮廣場	上海梅龍鎮廣場 有限公司	上海	靜安	商業、辦公室、 地庫停車場	二零一四年六月七日	辦公室、 商業、停車場	102,133	一九九八年	317	84%	30.45	2,780.00	50%	1,390.00	100%	1,390.00	100%	2,780.00
I1-7	銀海大廈	青島太平洋物業管理 有限公司	上海	徐匯	辦公室	二零一三年十月十三日	辦公室	92	一九九二年	0	0%	0	1.20	0%	0.00	100%	1.20	100%	1.20
I1-8	上海實業大廈	榮德利有限公司	上海	徐匯	辦公室	二零一四年十一月二十八日	辦公室	337	一九九六年	0	0%	0	8.50	0%	0.00	100%	8.50	100%	8.50
I1-9	世紀匯商場的 商業部分	深圳和記黃埔地產 有限公司	深圳	福田	綜合	二零一三年十二月二十八日	商業	52,762	二零一二年	0	79%	8.00	1,520.00	40%	608.00	40%	608.00	80%	1,216.00
I1-10	黃埔雅苑	和記黃埔地產(深圳) 有限公司	深圳	福田	綜合	二零一六年七月二十七日	商業、會所	10,626	二零零三年	0	100%	0.64	130.00	50%	65.00	50%	65.00	100%	130.00
I1-11	泰合廣場	榮德利有限公司	武漢	漢口	商業服務	二零一二年八月一日	辦公室	225	一九九六年	0	0%	0	1.90	0%	0.00	100%	1.90	100%	1.90
I1-12	海怡灣畔	和記黃埔地產(珠海) 有限公司	珠海	唐家灣	住宅、商業	二零一四年十二月五日	商業	2,255	二零零四年	0	81%	0.04	14.00	50%	7.00	50%	7.00	100%	14.00
	總計							173,723		317		39.56	4,545.70		2,086.19		2,145.99		4,241.68

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。

第三類一兩個房地產集團在中國作營運的已竣工物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途受限的日期	物業類型	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	竣工日期	各賬目	於估值日期 的現況下價值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	賬面價值 佔總佔地 面積佔權益 (%)	於估值日期 賬面價值 佔現況下 的市價 <sup>(3)</sup> (人民幣百萬元)	賬面價值 佔總佔地 面積佔權益 (%)	於估值日期 賬面價值 佔現況下 的市價 <sup>(3)</sup> (人民幣百萬元)	賬面價值 佔總佔地 面積佔權益 (%)	於估值日期 賬面價值 佔現況下 的市價 <sup>(3)</sup> (人民幣百萬元)
III-1	北京市喜來登長城飯店	北京市長城飯店公司	北京	朝陽	商業服務	二零一三年十二月九日	酒店	81,563	一九八四年	827	334.00	0%	0.00	49.82%	166.39	48.83%	166.39
III-2	成都天府麗都喜來登飯店	成都長天有限公司	成都	青羊	綜合	二零四九年一月十七日	酒店	58,350	二零零零年	387	691.00	69%	46.79	0%	0.00	69%	476.79
III-3	重慶海逸酒店	重慶海逸酒店有限公司	重慶	渝中	綜合	二零四四年八月三十日	酒店	52,238	一九九八年	389	504.00	5%	252.00	50%	252.00	100%	504.00
III-4	東莞海逸高爾夫球場	東莞湖景渡假村有限公司	東莞	厚街	高爾夫球場	二零四四年三月八日	高爾夫球場	不適用	不適用	不適用	280.00	49.9835%	139.99	49.9835%	139.99	99.9835%	279.99
	總計							190,152		1,603	1,809.00		886.78		553.39		1,427.17

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。







第五類一兩個房地產集團在中國持作未來發展的物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途限制	土地用途到期日	物業類型	地盤面積 <sup>(1)</sup> (根據土地出讓合同)	地盤面積 <sup>(2)</sup> (根據現有土地權證)	計劃建造面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	單位數目	於估值日期 的現況下 市值 <sup>(4)</sup> (人民幣百萬元)	長實房地產集團 應佔權益 估值權益 <sup>(5)</sup> (%)	於估值日期 長實房地產集團 應佔權益 現況下 市值 <sup>(6)</sup> (人民幣百萬元)	和豐房地產集團 應佔權益 估值權益 <sup>(7)</sup> (%)	於估值日期 和豐房地產集團 應佔權益 現況下 市值 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	兩間房地產集團 應佔權益 估值權益 <sup>(9)</sup> (%)	於估值日期 兩間房地產集團 應佔權益 現況下 市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)
V-1	逸翠園第2期	和記華地地產北京朝陽有限公司	北京	朝陽	住宅、配建、地下停車場	住宅、配建、地下停車場	二零一四年八月三十日至二零一四年八月三十日	住宅、商業、地下停車場	97,801	97,801	214,259	二零一八年 0	1,746.00	50%	873.00	50%	873.00	100%	1,746.00
V-2	位於十三號鎮北新村的建議發展	Rasih Property (Beijing) Limited	北京	昌平	住宅、配建	住宅	二零一四年五月二十日至二零一四年五月二十日	住宅	254,742	254,742	96,400	二零二零年 0	220.90	50%	110.45	50%	110.45	100%	220.90
V-3	鼎天下第五期	北京長樂房地產開發有限公司、北京寶苑房地產開發有限公司	北京	順義	住宅、商業、地庫、配建、停車場	住宅	二零一三年十二月十一日至二零一六年十二月三十一日	住宅	741,822	741,822	113,975	二零一八年 90	941.00	100%	941.00	0%	0.00	100%	941.00
V-4	南城第8B乙、4C、7A、7B、8A及8B的建議發展	和記華地地產(成都)有限公司	成都	高新	商業、公眾服務、地庫、住宅、市政、工程配建等	住宅、商業、停車場	二零一四年十一月十日 至二零一四年十一月十日	住宅、商業、停車場	812,451	812,451	12,76,980	二零一八年 8,272	4,175.00	50%	2,087.50	50%	2,087.50	100%	4,175.00
V-5	逸翠莊第4及5期的建議發展	和記華地地產(長沙)有限公司	長沙	望城	住宅	住宅	二零一六年四月二十五日 至二零一六年四月二十五日	住宅、商業	556,708	197,039	202,982	二零一八年 0	280.00	50%	140.00	50%	140.00	100%	280.00
V-6	東莞海逸豪庭第D2c、F、G1b2、G2d、G3b3、G2b3、G2b1期	東莞亞柔佛南商住區建築有限公司	東莞	厚街	住宅、商業	住宅、商業	二零一六年九月十九日	住宅、商業	3,238,977	3,236,689	1,086,013	二零一六年 文件並無載列 至二零一七年	2,562.00	49.9115%	1,223.83	49.9115%	1,223.83	99.823%	2,447.66
V-7	凱龍灣第5A、6A及8B地段 <sup>(1)</sup>	和記華地地產(北地)有限公司	大連	金州	住宅、商業	住宅、商業	不適用	住宅、商業	279,370	-	454,146	二零一八年 文件並無載列	1,985.00 <sup>(1)</sup>	50%	597.50	50%	597.50	100%	1,985.00
V-8	西尚區雙孖子	和記華地地產(大連)有限公司	大連	西尚	住宅、配建、公寓、不適用	住宅、公寓、商業、辦公室、酒店、地庫停車場	不適用	住宅、公寓、商業、辦公室、酒店、地庫停車場	143,034	不適用	725,800	二零二零年 2,634	2,150.00 <sup>(1)</sup>	50%	1,075.00	50%	1,075.00	100%	2,150.00
V-9	嶺峰山項目	廣州立輝實業有限公司	廣州	白雲	綜合、商業	綜合、商業	二零一零年十一月十日 至二零一零年十一月十日	綜合、商業	1,327,287	1,327,287	不適用	不適用	371.00	50%	185.50	50%	185.50	100%	371.00

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途到期日	物業類型	地盤面積 <sup>(1)</sup> (根據土地使用權 出讓合同)	地盤面積 <sup>(2)</sup> (根據國有 土地使用權 權證)	計劃 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	預計 竣工日期	停車位 數目	於估價日期 的現下 市價 <sup>(4)</sup> (人民幣百萬元)	長實房地產 集團 應佔權益 佔估權益 (%)	於估價日期 長實房地產 集團應佔 現下 市價 <sup>(5)</sup> (人民幣百萬元)	於估價日期 和黃房地產 集團應佔 現下 市價 <sup>(6)</sup> (%)	於估價日期 和黃房地產 集團應佔 現下 市價 <sup>(7)</sup> (人民幣百萬元)	於估價日期 兩間房地產 集團應佔 現下 市價 <sup>(8)</sup> (%)	於估價日期 兩間房地產 集團應佔 現下 市價 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)
V-10	逸翠莊園第2期及第3期	和記置業地產(廣州) 增城)有限公司	廣州	增城	住宅	二零一五年十二月六日 至二零一六年四月二十六日	住宅	2,112,672 (所有階段)	2,112,672 (所有階段)	238,700	二零一七年	0	沒有商業價值 <sup>(10)</sup>	50%	沒有商業價值	50%	沒有商業價值	100%	沒有商業價值
V-11	逸翠莊園第14至 10期	廣州華聯房地產有 限公司、廣和置業 房地產有限公司、 廣州星程房地產有 限公司	廣州	增城	住宅	二零一五年十二月六日 至二零一六年四月二十六日	不適用	參見V-10	參見V-10	不適用	不適用	0	沒有商業價值 <sup>(10)</sup>	50%	沒有商業價值	50%	沒有商業價值	100%	沒有商業價值
V-12	廣州國際玩具城第2C-2 期及第3期	廣州國際玩具城第2C-2 城)有限公司	廣州	黃埔	商業	二零一三年九月十五日 至二零一三年九月十五日	商業/辦公室	331,261 (所有階段)	305,965 (所有階段)	228,889	二零一九年	294	22,000	30%	66,000	30%	66,000	60%	132,000
V-13	上海嘉德尚城	上海長灘和利房地產 產置業有限公司	上海	普陀	住宅	二零一七年一月八日	住宅	176,653 (所有階段)	42,624	195,988	二零一八年	0	1,860,000	29.4%	546,84	30.6%	569,16	60%	1,116,000
V-14	漢頭A籃地塊	和記置業地產(惠州) 有限公司	惠州	漢頭	住宅	二零一五年八月二十五日	住宅	80,652	80,652	240,156	二零一九年	0	129,000	50%	64,50	50%	64,50	100%	129,000
V-15	觀瀾園第2至9期	和記置業地產(武漢) 蔡甸)有限公司	武漢	蔡甸	住宅、商業、 酒店	不適用	住宅、商業、 酒店	713,208	不適用	1,352,298	二零二四年 <sup>(11)</sup>	文件並無載列	2,024,320 <sup>(12)</sup>	50%	1,012,16	50%	1,012,16	100%	2,024,320
V-16	柏濤灣	和記置業地產(珠海) 有限公司	珠海	洪濤島	住宅、商業	不適用	住宅、商業	200,000	200,000	277,995	二零一八年	0	711,000 <sup>(13)</sup>	50%	355,50	50%	355,50	100%	711,000
V-17	碧湖景湖	江門市和記置業地產 有限公司	江門	新會	商業、住宅	二零一四年三月二十三 日至二零一七年三月 二十三日	商業、住宅	1,333,333	1,333,333	429,450	二零二二年 <sup>(14)</sup>	0	470,000 <sup>(15)</sup>	45%	211,50	45%	211,50	90%	423,000
V-18	翠麗湖項目第1期	中山翠麗湖和記置 業地產有限公司	中山	五桂山	住宅、商業	二零一三年七月十四日	住宅、商業	104,808	109,264	65,538	二零一六年 <sup>(16)</sup>	0	524,000	50%	262,000	50%	262,000	100%	524,000
	總計									1,525,571			19,469,22		8,833,60		8,833,60		18,385,88

附註：

- 所有面積均為概約值。
- 所有數值均為概約值。
- 第一份合約於二零一一年簽訂。
- 政府尚未交付土地。概無授出國有土地出讓金已獲全數償付。
- 政府尚未交付土地。原因為仍未完成清理土地。土地出讓金尚未獲全數償付。我們並無賦予該物業商業價值。就兩個房地產集團的管理參考而言，倘已取得相關所有權文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業的市值為人民幣1,326,000,000元。
- 政府尚未交付土地，原因為其涉及「Liang Peikun」的刑事案件。我們並無賦予該物業商業價值。就兩個房地產集團的管理參考而言，倘已取得相關所有權文件及全數償付土地出讓金及已清除刑事訴訟，則有關物業的市值為人民幣5,458,000,000元。
- 第一份合約於二零零八年簽訂。
- 政府尚未交付土地。概無授出國有土地出讓金已獲全數償付。
- 政府尚未交付土地。然而，國有土地出讓金已獲全數償付。
- 復墾工程正在進行中。第一份合約於二零一零年簽訂。
- 江門市和記置業地產有限公司(甲方)及Guangdong Geotechnical Engineering Group Company (乙方)於二零一零年五月三日訂立合約。據此，乙方自二零一零年四月起對物業履行地質處理及土地形成施工工程，代價為人民幣186,311,977元。
- 第一份合約於二零一三年簽訂。

第六類一兩個房地產集團在香港持作出售的已竣工物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用的到期日	物業類型	建築面積 <sup>(1)</sup> (G/S) (平方米)	竣工日期	停車位數目	現時佔用率	每月現存租金 (港元)	於估值日期 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)		發展商佔權益 (%)	於估值日期 和現有用途 集團應佔 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)		發展商佔權益 (%)	於估值日期 兩個房地產 集團應佔 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)	
											發展商佔權益 (%)	集團應佔 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)		發展商佔權益 (%)	集團應佔 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)		發展商佔權益 (%)	集團應佔 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)
V1	長沙灣車道的發展權	Grandwood Investments Limited	長沙灣	二零零三年三月十五日	住宅、商業及停車場	4,766 S & G	二零一四年	58	0%	0	460.00	100%	0%	0.00	6.00	100%	460.00	
V12	港鐵全線西區站字號的發展權	Queensway Investments Limited	葵青	二零零八年十二月二十二日	住宅及停車場	41,851 S	二零一四年	468	0%	0	2,623.00	85%	0%	0.00	0.00	85%	2,229.55	
V13	日出康城3期發展權的發展權	Wealth Prime Investments Limited	將軍澳	二零零五年五月十五日	住宅及停車場	127,270 S	二零一四年	330	0%	0	8,590.00	85%	0%	0.00	0.00	85%	7,301.50	
V14	和域道5號和域道多間單位	高隆投資有限公司	九龍塘	二零零七年六月三十日	住宅	5,538 S	一九五六年及一九六五年	0	82%	1,128,200	747.00	100%	0%	0.00	0.00	100%	747.00	
V15	和域道5號和域道D座D樓D座	Art State Limited	九龍塘	二零零七年六月三十日	住宅	125 S	一九六五年	0	100%	30,600	17.00	100%	0%	0.00	0.00	100%	17.00	
V16	和域道5號和域道D座S樓S座	晶誌企業有限公司	九龍塘	二零零七年六月三十日	住宅	125 S	一九六五年	0	100%	29,500	17.00	100%	0%	0.00	0.00	100%	17.00	
V17	和域道5號和域道A座2樓6室	錦達有限公司	九龍塘	二零零七年六月三十日	住宅	149 S	一九五六年	0	0%	0	20.00	100%	0%	0.00	0.00	100%	20.00	
V18	廟前街1號海港中心1層多間單位及停車位	Marama Estates Limited	紅磡	二零零七年九月十四日	工業及停車場	1,610 G	一九八九年	4	40%	75,000	71.60	100%	0%	0.00	0.00	100%	71.60	
V19	石排灣道55號匯賢大廈多間單位	Marama Estates Limited	香港仔	二八八七年十二月二十二日	辦公室	331 G	一九九六年	0	100%	62,300	18.00	100%	0%	0.00	0.00	100%	18.00	
V110	麥當勞道308號麗光大廈4樓及天臺	Marama Estates Limited	半山	二八九五年十月二十五日	住宅	127 S	一九五四年	0	100%	62,000	22.00	100%	0%	0.00	0.00	100%	22.00	
V111	麥當勞道42號對面	Sprado Company Limited	半山	二八九五年十月二十五日	住宅	96 S	一九五五年	0	100%	23,000	16.00	100%	0%	0.00	0.00	100%	16.00	
V112	大連排道2153號宏達工業中心4樓的14號工廠單位、多間天臺及停車位	Haynes Estates Limited	葵青	二零零七年六月三十日	工業及停車場	1,337 G	一九八八年	3	100%	150,000	46.60	100%	0%	0.00	0.00	100%	46.60	

物業編號	物業名稱	持有者	地區	土地使用的到期日期	物業類型	建築面積 <sup>(1)</sup> (G/S) (平方米)	竣工日期	現時佔用率	每月現時租金 (港元)	於估值日期 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)		於估值日期 和黃房地產集團佔 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)		於估值日期 和黃房地產集團佔 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)	
										取價房地產集團佔權益 (%)	取價房地產集團佔權益 (%)	取價房地產集團佔權益 (%)	取價房地產集團佔權益 (%)		
V13	大埔公路大埔段 李麗榮台廳 499號龍鳳山莊的 零售單位及10個零售 停車位	Monaco Limited	大埔	二零四七年六月三十日	零售及停車場	1,461 G	一九九八年	100%	154,205	39,000	39,000	0%	0.00	100%	39,000
V14	和宜合道33號海庭軒 零售發售樓及 地下及附屬樓P127 至P134附屬零售停車位	Pearl Wisdom Limited	葵涌	二零五二年六月三日	零售及停車場	1,502 G	二零零七年	100%	268,680	84,000	84,000	0%	0.00	100%	84,000
V15	九龍荔枝角荔枝角道 873號一號・西九龍 西九龍青	Tony Investments Limited	長沙灣	二零五九年七月六日	零售及停車場	2,666 G	二零一三年	100%	454,823	106,000	106,000	0%	0.00	100%	106,000
V16	大坑道148-150號海甸山 花園B座3個單位 及10個停車位	Go Rise Investments Limited	海甸山	二零七八年九月十六日	住宅及停車場	131 S	一九六一年	100%	55,000	27,500	27,500	0%	0.00	100%	27,500
V17	油蔴地54號樓下部分 東源街5號	Kom Reach Investment Limited	油蔴地	二零四七年六月三十日	工業	5,438 樓面面積	不適用	不適用	283,000	340,000	340,000	0%	0.00	100%	340,000
V18	大坑道148-150號海甸山 花園B座1個單位 及61個停車位	Lead All Investments Limited	海甸山	二零七八年九月十六日	住宅及停車場	131 S	一九六一年	100%	49,000	27,000	27,000	0%	0.00	100%	27,000
V19	大坑道109號海甸山 花園B座7個單位 及56個停車位	Lion Focus Investments Limited	海甸山	二零七八年九月十六日	住宅及停車場	103 S	一九六一年	100%	48,000	22,000	22,000	0%	0.00	100%	22,000
V20	鳳園路2號鳳山第一期 多個單位及停車位	Fanasic Sunc Limited	大埔	二零五七年八月八日	住宅及停車場	26,824 S	二零一四年	0%	0	2,708,000	2,708,000	0%	0.00	100%	2,708,000
V21	油蔴地65號海甸山 多個單位及停車位	Rainbow Elite Investments Limited	葵涌	二零四七年六月三十日	住宅及停車場	766 S	二零一四年	0%	0	158,300	158,300	0%	0.00	100%	158,300
V22	荔枝角道873號一號・ 西九龍1期H座D室	Tony Investments Limited	長沙灣	二零五九年七月六日	住宅	81 S	二零一三年	0%	0	12,000	12,000	0%	0.00	100%	12,000

物業編號	物業名稱	持有貴體	地區	土地使用者限定的日期	物業類型	建築面積 <sup>(1)</sup> (G.S) (平方米)	竣工日期	停車位數目	現時佔用率	每月現時租金 (港元)	於估值日期 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)		於估值日期 和黃房地產 集團應佔 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)		於估值日期 和黃房地產 集團應佔 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)	
											取實房地產 集團應佔 (%)	取實房地產 集團應佔 (%)	取實房地產 集團應佔 (%)	取實房地產 集團應佔 (%)		
V123	洪水橋600號商場 幼稚園及 多層停車位	Clayton Power Enterprises Limited	元朗	二零一五年五月十一日	零售及停車場	415 G	二零一一年	22	100%	75,000	30.20	30.20	15.10	15.10	100%	30.20
V124	九龍何文田香港街 80號寫字樓	Volly Best Investment Limited	何文田	二零一四年十月十一日	零售及停車場	8,513 G	二零零九年	512	100%	2,339,563	537.00	483.30	0.00	0.00	0%	483.30
V125	夏慤道18號海富 中心10個停車位的 應佔權益	長江實業(集團) 有限公司	金鐘	二零一八年八月十七日	零售	302 <sup>(3)</sup> G	一九八零年	0	100%	55,498	66.00 <sup>(3)</sup>	66.00	0.00	0.00	0%	66.00
V126	大環海邊遊樂 場邊部分	Brio Investment Limited	紅磡	二零一七年六月三十日	零售及停車場	11,725 G	二零零零年	122	96%	3,664,000	851.00	851.00	0.00	0.00	0%	851.00
V127	荔枝角第865號地盤 地下及樓上商業 單位及多層停車位 的應佔權益	Gingcheah Investments Limited (Gingcheah) 及The Lucky Dragon Development (HK) Limited	長沙灣	二零一九年八月十三日	零售及停車場	6,073 <sup>(3)</sup> G	二零零五年	191	99%	3,110,512	556.11 <sup>(3)</sup>	556.11	0.00	0.00	0%	556.11
V128	康城綠映日出康城 領匯，第9 多層停車位的應佔權益	Rich Asia Investments Limited	將軍澳	二零一五年五月十五日	住宅	329 <sup>(3)</sup> S	二零一二年	0	0%	0	28.97 <sup>(3)</sup>	24.62	0.00	0.00	0%	24.62
V129	康城綠映 日出康城智鄰 多層停車位 的應佔權益	Rich Asia Investments Limited	將軍澳	二零一五年五月十五日	停車場	0 -	二零一二年	12 <sup>(3)</sup>	不適用	0	11.35 <sup>(3)</sup>	9.64	0.00	0.00	0%	9.64
V130	石角路綠映 多層停車位 的應佔權益	Gerbo Ffid Limited	將軍澳	二零一八年三月十七日	住宅	378 <sup>(3)</sup> S	二零一三年	0	0%	0	21.25 <sup>(3)</sup>	21.25	0.00	0.00	0%	21.25
V131	石角路綠映 多層停車位 的應佔權益	Gerbo Ffid Limited	將軍澳	二零一八年三月十七日	停車場	0 -	二零一三年	138 <sup>(3)</sup>	不適用	0	126.17	126.17	0.00	0.00	0%	126.17
V132	天恩路2號柏基集團 多層停車位 的應佔權益	New Profit Resources Limited	元朗	二零一七年七月十二日	停車場	0 -	二零零七年	777	不適用	600,000	361.35	355.82	0.00	0.00	0%	355.82
V133	天水圍天湖路2號 嘉湖山莊 貴湖居地下 附屬113個停車位	New Profit Resources Limited	元朗	二零一七年六月三十日	停車場	0 -	一九九三年	1	不適用	0	0.35	0.54	0.00	0.00	0%	0.54

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用的期限的到期日	物業類型	建築面積 <sup>(1)</sup> (G.S) (平方米)	竣工日期	停車位數目	現時佔用率	每月現存租金 (港元)	於估值日期 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)		收購房地產 集團佔權益 (%)		於估值日期 和黃房地產 集團佔 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)		於估值日期 和黃房地產 集團佔 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)	
											收購房地產 集團佔權益 (%)	收購房地產 集團佔權益 (%)	收購房地產 集團佔權益 (%)	收購房地產 集團佔權益 (%)				
V134	青裕街3號海譽 多層停車位	New Accord Limited	屯門	二零一七年六月三十日	停車場	0	二零一二年	6	不適用	0	3.72	100%	3.72	0%	0.00	100%	3.72	0%
V135	和宜台33號海聲軒 地下4樓P61號 私人停車位	Pearl Wisdom Limited	葵涌	二零一五年六月三日	停車場	0	二零零七年	1	不適用	0	0.75	100%	0.75	0%	0.00	100%	0.75	0%
V136	堅尼地地4號君珀 地下4樓P4號 私人停車位	Ruby Star Enterprises Limited	半山	二〇一五年七月十二日	停車場	0	二零一四年	1	不適用	0	2.00	100%	2.00	0%	0.00	100%	2.00	0%
V137	馬頭圍道339號 紅磡廣場車庫01A室 私人停車位	Thorogood Estates Limited	紅磡	二零一四年九月十四日	零售	9	一九八二年	0	100%	1,700	0.70	100%	0.70	0%	0.00	100%	0.70	0%
V138	長沙灣道760-762號 及青山道481號 香港物業工業大廈 (第五層及第六層) 多個單位及停車位	Thorogood Estates Limited	長沙灣	二零一七年六月三十日	工業及停車場	160	一九七七年及 一九八零年	9	不適用	47,650	19.40	100%	19.40	0%	0.00	100%	19.40	0%
											18,788.53		17,026.20		15.10		17,041.30	
總計																		

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。
3. 所述的樓面面積為整個物業100%的樓面面積。
4. 停車位的數目為整個物業100%的數目。
5. 現況下之市價為應歸屬權益的價值。
6. 就長實房地產集團擁有發展權相關權益的物業而言，相關百分比權益指長實房地產集團於與地主訂立相關聯合發展協議的發展商公司中的應佔權益。



第七類一兩個房地產集團在香港持作投資的已竣工物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有日期	地區	土地收用期限的到期日	物業用途	建築面積 <sup>(1)</sup> (G/S)	竣工日期	樓單位數目	現時佔比	每月現時租金 (港元)	佔估口跡的現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)	買賣房地產集團應佔權益 (%)	買賣房地產集團應佔權益現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)	買賣房地產集團應佔權益 (%)	佔估口跡和買賣房地產集團應佔權益現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)	佔估口跡和買賣房地產集團應佔權益現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)
VII-1	香港中環皇后大道中99號中環中心部分	多間公司	中環	二零四七年六月三十日	辦公室、零售及停車場	113,170 G	一九八八年六月	402	97%	69,778,507	17,735.00	100%	17,735.00	0%	6.00	17,735.00
VII-2	香港金鐘道95號統一中心1樓1001至1014號舖及1019至1043號舖	Perfeld Investments Limited	中環	二一二年八月三日	零售	3,342 G	一九八一年	0	100%	4,540,138	922.00	100%	922.00	0%	0.00	922.00
VII-3	九龍尖沙咀廣東道2A號181 Heritage	Flying Snow Limited	尖沙咀	二零五二年六月十一日	零售及酒店	13,023 G	二零零九年	0	100%	69,626,504	13,634.00	100%	13,634.00	0%	0.00	13,634.00
VII-4	九龍紅磡鶴園街13號康力投資大廈	Global Coin Limited	紅磡	二零四七年九月十四日	工業及停車場	30,489 G	一九八二年	95	89%	2,520,250	1,019.00	100%	1,019.00	0%	0.00	1,019.00
VII-5	九龍油麻地嘉樂街8號	Glass Road Limited	油麻地	二零四七年六月三十日	工業	7,170 G	一九七七年	0	24%	520,000	112.00	100%	112.00	0%	0.00	112.00
VII-6	九龍紅磡鶴園街1號華港中心附1樓第7號工場	Pako Wise Limited	紅磡	二零四七年九月十四日	工業	1,673 G	一九八九年	0	100%	158,000	60.00	100%	60.00	0%	0.00	60.00
VII-7	香港仔石排灣道55號匯豐大廈4樓3室、28樓5室、29樓1室、31樓8室及第31樓上的屋頂	Pine Fragrance Limited	香港仔	二八八七年十二月十二日	辦公室	1,295 G	一九九六年	0	100%	245,500	65.00	100%	65.00	0%	0.00	65.00
VII-8	灣仔皇后大道中29號的廠段及其延伸	Pako Wise Limited	北角	二零五六年十一月四日	土地	2,089 地面積	不適用	0	不適用	76,000	16.00	100%	16.00	0%	0.00	16.00
VII-9	香港半山區羅便申道8號華信台低層及高層地下的分層停車位	Thorough Estates Limited	半山	二八八七年三月七日及二八四四年十二月十一日	停車場	不適用	一九八九年	97	不適用	540,588	92.00	100%	92.00	0%	0.00	92.00

物業編號	物業名稱	持有人在	地區	土地使契的到期日	物業類型	建築面積 (平方米)	(G/S)	竣工日期	單位數目	現時佔用率	每月現時租金 (港幣)	於估價日期下的市價 (百萬元)	長實房地產集團佔權益 (%)	於估價日期下長實房地產集團佔權益 (%)	和訊房地產集團佔權益 (%)	和訊房地產集團佔現時市價下的市價 (%)	於估價日期下和訊房地產集團佔現時市價下的市價 (百萬元)	於估價日期下和訊房地產集團佔現時市價下的市價 (%)
VII-10	香港北角英皇道278-288號北角中心大廈3樓、4樓及5樓121個停車位	Tremulous Wahh Limited	北角	二二二二年四月二十四日	停車場	不適用	-	一九七四年	121	不適用	387,587	73.00	100%	0%	0%	73.00	100%	
VII-11	九龍尖沙咀廣東道188號港景商務樓(即港景商務)及地庫R1至R19區商業停車位	Kaonon Investment Limited	尖沙咀	二零八年四月八日	零售及停車場	15,654	G	二零二年	79	90%	4,223,260	1,063.00	42.5%	42.5%	451.77	903.55	85%	
VII-12	香港仔港仔半島4甲坊匯匯、22座8樓E室及23A座13樓A室、240個停車位、34個貨車停車位	Sean Limited	香港仔	二零零九年三月三十一日	坊匯匯、住宅及停車場	3,889 (可供出租、坊匯匯)；170 (總計、住宅)	G & S	一九九一年至一九九四年	274	100% (坊匯匯及住宅)	1,089,162 94,000 (停車位)	519.10	30%	50%	258.55	415.28	80%	
VII-13	香港鵬灣海濱半島某商業中心2樓、第1、3及4層372個停車位及26座6樓G室	Uranock Limited (零售) 及 Juno Investments Limited (停車場及住宅單位)	香港仔	二零零九年三月三十一日	零售、住宅及停車場	899 (可供出租、零售)；88 (總計、住宅)	G & S	一九九三年及一九九五年	372	100% (僅為車舖)	306,262	408.95	0%	100%	408.95	408.95	100%	
VII-14	新界青衣青衣的「廣藍灣」一層商業地方、5層第3及4號舖	Marcel Front Limited	青衣	二零零七年六月三十日	零售	4,104	G	二零零三年	0	88%	1,084,743	240.68	30%	70%	168.47	240.68	100%	
VII-15	九龍龍城花園第12號A區坊匯匯	Ranon Limited	觀塘	二零零七年六月三十日	坊匯匯	1,380	G	一九九二年至一九九四年	0	100%	250,000	41.00	30%	50%	20.50	41.00	100%	

物業編號	物業名稱	持有人在	地區	土地使 用 限制 的 到期日	物業類型	建築面積 <sup>(1)</sup> (G/S)	竣工日期	車位 數目	現時 佔比 <sup>(2)</sup>	每月 現時租金 (港元)	於估價日期 的現下市價 <sup>(3)</sup> (百萬元)	長實房地產 集團佔 權益 (%)	於估價日期 長實房地產 集團佔 現下市價 <sup>(4)</sup> (百萬元)	和訊房地產 集團佔 權益 (%)	於估價日期 和訊房地產 集團佔 現下市價 <sup>(5)</sup> (百萬元)	放估日期 兩間房地產 集團佔 現下市價 <sup>(6)</sup> (百萬元)
VII-16	香港中環干諾道中 168-200號匯德中心 5樓1至12號, 55至 59號及65至70號 停車位及同層空中閣 (如有)	Grantl Company Limited	中環	二一三零年 十二月二十日	停車場	不適用 -	一九八六年	33	不適用	546,425	83.00	54.0541%	44.86	0%	0.00	44.86
VII-17	九龍紅磡黃埔花園 商場及停車位	Whampoa Investments Ltd, Trevaue Investments Ltd, Canton Properties Ltd, Mossburn Investments Ltd, Chefair Investment Ltd, Ambridge Investments Ltd, Foxton Investments Ltd, Darwin Investments Ltd, Oregon Investments Ltd, Pulliser Investments Ltd, Richmond Investments Ltd, 大車輪企業有限公司 及鴻威有限公司	紅磡	二一三四年 十二月十三日	零售及停車場	139,235 G	一九八五年至 一九九一年	1,026	95%	\$2,383,963	12,847.30	0%	0.00	100%	12,847.30	12,847.30
VII-18	香港仔香港仔中心 商場及停車位	Aberdeen Commercial Investments Limited	香港仔	二八五六年 五月三十一日	零售及停車場	32,064 G	一九八零年至 一九八二年	133	95%	19,903,942	4,331.00	0%	0.00	100%	4,331.00	4,331.00
VII-19	九龍紅磡必嘉街 92-112號紅磡匯中心 G、H及J座基座, 1樓 2樓辦公室及同層車位的 停車位	Hampden Bay Commercial Investments Limited	紅磡	二八八六年 三月二十日	零售、辦公室 及停車場	7,470 G	一九七九年	16	89%	3,345,579	832.00	0%	0.00	100%	823.00	832.00
VII-20	香港大馬路 9號春輝中心	Pornave Limited	大坑	二零四七年 六月三十日	零售及停車場	2,988 G	一九九三年	103	100%	880,105	224.00	0%	0.00	100%	224.00	224.00

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使限 的到期日	物業類型	建築面積 <sup>(G)</sup> (平方米)	竣工日期	單位 數目	現時 佔比	每月 現時租金 (港元)	估值日期 的現況下市價 <sup>(1)</sup> (百萬元)	長實房地產 集團佔 權益 (%)	估值日期 和實房地產 集團佔 權益 (%)	現時日期 和實房地產 集團佔 權益 (%)	估值日期 和實房地產 集團佔 權益 (%)	估值日期 和實房地產 集團佔 權益 (%)
VII-21	香港西區德輔道西343號 均益大廈第二期 地下47號舖(即港鐵 地庫及地下入口)	China Provident Development Company Limited	西區	二〇一五年 六月五日及 二〇一六年 一月六日	零售	74 G	一九七七年	0	0%	0	3.50	0%	0.00	100%	3.50	3.50
VII-22	香港堅尼地城士美菲路41A及43號茶莊 圍地下4至9號舖	畢奇有限公司	堅尼地城	二〇一二年 六月二十三日	零售	65 G	一九八五年	0	100%	505,000	132.00	0%	0.00	100%	132.00	132.00
VII-23	香港灣仔林域多利亞 55號樓上層32至 40座地下低層2樓 遊樂場(現修改建為 商業用途)及地下低層2樓至40號停車位	Island Mark Limited	灣仔	二〇一五年 十二月二十五日	零售及停車場	1,201 G	一九七五年	40	100%	732,263	130.00	0%	0.00	100%	130.00	130.00
VII-24	香港半山區羅便申道 36至40號德盛士樓 A、B及C號地庫及 地庫地下全層	Pekisa Ltd	半山	二〇一四年 三月十六日	零售	52 G	一九七七年	0	100%	233,000	59.90	0%	0.00	100%	59.90	59.90
VII-25	香港跑馬地山仔道 32-40號聯新大舊 24A號停車位	Tezzini Limited	跑馬地	二〇一七年 十二月十五日	零售及停車場	1,273 G	一九七三年	2	100%	844,522	193.00	0%	0.00	100%	193.00	193.00
VII-26	香港中環夏慤道18號 港置中心1樓平台 23至26號舖 81至 83號舖	Sandown Limited	中環	二〇一八年 八月十七日	零售	162 S	一九八零年	0	100%	128,530	37.00	0%	0.00	100%	37.00	37.00

物業編號	物業名稱	持有人在	地區	土地使契的到期日	物業類型	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	(GS)	竣工日期	停車位數目	現時佔用率	每月現時租金 (港元)	估價日期		估價日期和黃房地產集團佔現時下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)	估價日期和黃房地產集團佔現時下的市價 <sup>(2)</sup> (%)	估價日期和黃房地產集團佔現時下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)	估價日期和黃房地產集團佔現時下的市價 <sup>(2)</sup> (%)
												估價日期和黃房地產集團佔現時下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)	估價日期和黃房地產集團佔現時下的市價 <sup>(2)</sup> (%)				
VII-27	九龍荔枝角美孚新村 葵涌道106號匯豐大廈地下D7-N38、 N65、N66、N67及 N68號舖	匯豐有限公司	荔枝角	二零四七年 六月三十日	零售	474	G	一九八二年	0	100%	45,676	109.00	0.00	100%	109.00	100%	109.00
VII-28	香港北角炮台山道 富澤花園當車位及 地下2個停車位及 富澤花園富澤閣高層地下 15個停車位及 富澤花園富澤閣地下及在層地下的 停車位	Cavenishi Property Development Limited	北角	二零一年 五月六日	停車場	不適用	-	一九八一年、 一九八三年及 一九八八年	67	-	157,000	31.80	0.00	100%	31.80	100%	31.80
VII-29	九龍旺角西洋菜北街 197-209號匯豐大廈地下D層及樓全層、 2樓C室及平台	Holykale Properties Limited	旺角	二零四七年 六月三十日	零售及住宅	1,156	G	一九八三年	0	100%	251,366	61.00	0.00	100%	61.00	100%	61.00
VII-30	九龍觀塘翠濠庭68號 觀塘康樂閣樓 M18號舖	Holykale Properties Limited	觀塘	二零四七年 六月三十日	零售	8	G	一九八六年	0	100%	35,750	7.80	0.00	100%	7.80	100%	7.80
VII-31	九龍旺角彌敦道 719號匯豐商業大廈地下C號舖及 閣樓C號舖若干間	Beta Properties Limited	旺角	二零七年 五月八日	零售	48	G	一九八零年	0	100%	165,000	44.00	0.00	100%	44.00	100%	44.00

物業編號	物業名稱	持有人在	地區	土地使用的期限 的到期日	物業類型	建築面積 <sup>(G/S)</sup> (平方米)	竣工日期	車單位 數目	現時 佔用率	每月 現時租金 (港元)	估計口跡的 現況下市價 <sup>(1)</sup> (百萬元)	長實房地產 集團佔 權益 (%)	估計口跡 長實房地產 集團佔 現況下的市價 <sup>(1)</sup> (百萬元)	和訊房地產 集團佔 權益 (%)	估計口跡 和訊房地產 集團佔 現況下的市價 <sup>(1)</sup> (百萬元)	和訊房地產 集團佔 權益 (%)	估計口跡 和訊房地產 集團佔 現況下的市價 <sup>(1)</sup> (百萬元)	放估日期 兩個房地產 集團佔現況下 的市價 <sup>(1)</sup> (百萬元)
VII-2	香港北角龍環街50號龍環閣1樓B室、5樓C室、6樓D室、9樓D室及地下及高層地下16個停車位	Poggit Limited	北角	二零六年 六月十二日	住宅及停車場	486 G	一九七三年	16	100%	95,500	41.00	0%	0.00	100%	41.00	100%	41.00	41.00
VII-3	香港灣仔軒士敦道25-33號及菲臣道1-3號長康大廈2樓F室及6樓G室	Poggit Limited	灣仔	二一零七年 五月二十四日及 二一零七年 四月十四日	住宅	133 S	一九六六年	0	100%	35,000	14.00	0%	0.00	100%	14.00	100%	14.00	14.00
VII-34	九龍紅磡必嘉街12號黃埔花園1期2座16樓B室及3座16樓B室	Poggit Limited	紅磡	二一零四年 十二月十三日	住宅	137 G	一九八五年	0	100%	19,400	13.90	0%	0.00	100%	13.90	100%	13.90	13.90
VII-35	香港山頂干諾道中2號	Auh Moy Limited	山頂	二零零六年 三月二十二日	住宅	569 G	戰前	0	0%	13,613	132.00	0%	0.00	100%	132.00	100%	132.00	132.00
VII-36	九龍旺角洗衣街90號1樓(包括裙台平台)洗衣街92號1樓、亞皆老街72及74號1樓、洗衣街90號2樓及亞皆老街72號2樓	Holyoke Properties Limited	旺角	二零七三年 三月二十二日	住宅	369 S	一九五九年	0	78%	60,500	29.40	0%	0.00	100%	29.40	100%	29.40	29.40
VII-37	香港灣仔林沙道29號碧麗苑A、B、D及E座及30號碧麗苑A及B座	Hina Tor Limited	灣仔	二一零零年 四月二日及 二一零零年 五月二十一日	住宅及停車場	1,397 G	一九八一年	12	84%	642,424	423.00	0%	0.00	100%	423.00	100%	423.00	423.00
VII-38	香港山頂山頂道86-88號福翠園	Camo Ford Limited	山頂	二零零九年 三月十六日	住宅及停車場	927 G	一九八三年	6	34%	145,000	269.00	0%	0.00	100%	269.00	100%	269.00	269.00
VII-39	香港中環夏慤道10號利記大廈	Hongville Limited	中環	二一零二年 九月二十八日	辦公室、零售及停車場	46,397 G	一九七四年	5	94%	30,329,224	7,772.40	0%	0.00	100%	7,772.40	100%	7,772.40	7,772.40



物業編號	物業名稱	持有人在	地區	土地使用的期限 的到期日	物業用途	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	(G/S)	竣工日期	停車位 數目	現時 佔用率	現時租金 (港元)	收估日期 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)		收估日期 和或房地產 集團佔 權益 <sup>(3)</sup> (%)		收估日期 和或房地產 集團佔 權益 <sup>(3)</sup> (%)		收估日期 和或房地產 集團佔 權益 <sup>(3)</sup> (%)
												收估日期 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)	收估日期 和或房地產 集團佔 權益 <sup>(3)</sup> (%)	收估日期 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (百萬元)	收估日期 和或房地產 集團佔 權益 <sup>(3)</sup> (%)			
VII-41	香港中環皇后大道中 29號華人行	Vanke Land Limited、 Haley Development Inc. 及 Trifinium Investment Limited	中環	二零一七年 十月十日	辦公室及零售	24,059	G	一九七六年	0	94%	22,310,637	5,531.00	0.00	100%	5,531.00	100%	5,531.00	100%
VII-41	九龍紅磡豐華18-22號海濱廣場 1座辦公大樓	Elbe Office Investments Limited、Raine Office Investments Limited及 Hutchison Hotel Hong Kong Limited	紅磡	二零九年 四月十九日	辦公室、零售 及停車場	40,119	G	一九九五年	107	98%	9,787,539	3,105,000 <sup>(4)</sup>	0.00	100%	3,105.00	100%	3,105.00	100%
VII-42	九龍紅磡豐華街 18-22號海濱廣場 2座辦公大樓	Elbe Office Investments Limited、Raine Office Investments Limited及 Hutchison Hotel Hong Kong Limited	紅磡	二零九年 四月十九日	辦公室、零售 及停車場	40,065	G	一九九五年	107	98%	9,493,272	3,357,000 <sup>(4)</sup>	0.00	100%	3,357.00	100%	3,357.00	100%
VII-43	香港中環皇后大道中2號 長江集團中心	Turbo Top Limited	中環	二零四七年 六月三十日	辦公室、零售 及停車場	117,370	G	一九九九年	1,038	98%	126,090,433	27,000.00	0.00	100%	27,000.00	100%	27,000.00	100%
VII-44	九龍觀塘豐華街 182號觀塘匯 匯瑞12樓	Demina Limited	觀塘	二零四七年 六月三十日	辦公室	2,284	G	一九八八年	0	46%	173,538	74.50	0.00	100%	74.50	100%	74.50	100%
VII-45	新界青衣長輝路99號 部分	龍景置業有限公司	青衣	二零四七年 六月三十日	辦公室及停車場	27,886	G	二零零四年	68	100%	3,491,235	799.00	0.00	100%	799.00	100%	799.00	100%
VII-46	新界葵涌貨櫃碼頭路 18號和興貨棧中心部分	Onaka Investments Limited	葵涌	二零四七年 六月三十日	工業、辦公室 及停車場	437,122	G	一九九三年	118	99%	46,707,621	9,738.00	0.00	100%	9,738.00	100%	9,738.00	100%
VII-47	香港仔新竹坑嘉樂街 23號嘉樂中心	Valmed Limited	香港仔	二一九九年 二月一日	工業及停車場	31,854	G	一九八四年	50	88%	2,383,271	950.00	0.00	100%	950.00	100%	950.00	100%
VII-48	新界葵涌利木道 4-30號德興工業中心原址地下工場及 其土地附屬所有 部分及地下40及 41號停車位	Willison Limited	葵涌	二零四七年 六月三十日	工業及停車場	1,261	G	一九七九年	2	100%	230,690	54.10	0.00	100%	54.10	100%	54.10	100%
VII-49	新界葵涌工業街 16-22號屈臣氏中心	Lynmore Limited	葵涌	二零四七年 六月三十日	工業及停車場	63,843	G	一九七六年	95	100%	4,346,846	921.00	0.00	100%	921.00	100%	921.00	100%
VII-50	新界火炭禾輦路 1-4號屈臣氏中心	Hibona Limited	火炭	二零四七年 六月三十日	工業及停車場	26,086	G	一九八二年	28	100%	2,156,335	477.00	0.00	100%	477.00	100%	477.00	100%

物業編號	物業名稱	地區	持有多數權益	土地使 用期限 的到期日	物業類型	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	(G/S)	竣工日期	停車位 數目	現時 佔比率	每月 現時租金 (港元)	估 值 現 況 下 的 市 值 <sup>(2)</sup> (百 萬 港 元)	估 值 日 期 和 實 際 地 產 業 團 體 估 值 現 況 下 的 市 值 <sup>(2)</sup> (百 萬 港 元)	估 值 日 期 和 實 際 地 產 業 團 體 估 值 現 況 下 的 市 值 <sup>(2)</sup> (百 萬 港 元)	估 值 日 期 和 實 際 地 產 業 團 體 估 值 現 況 下 的 市 值 <sup>(2)</sup> (百 萬 港 元)
VII-1	新界上水粉嶺/上水 地盤收地	上水	惠力投資有限公司	二零四七年 六月三十日	工業及停車場	13,229	G	一九九一年	20	100%	1,172,918	264.00	264.00	264.00	
VII-2	新界屯門青洲橋咀0號 鴻昌工業中心(二期) 地下A室, 2樓C室及 1樓P14、P15、P17至 P22及P27號停車位	屯門	More Faith Limited	二零四七年 六月三十日	工業及停車場	1,307	G	一九八二年	9	100%	102,278	25.60	25.60	25.60	
VII-3	九龍荔枝角青山道704號合興工業大廈 7樓F樓工場	荔枝角	Holyhe Properties Limited	二零四七年 六月三十日	工業	314	G	一九八零年	0	0%	39,600	10.60	10.60	10.60	
VII-4	九龍紅磡聯合會6號 聯合會5樓SP1至 SP2號停車位及6樓 SP3至SP5號 停車位	紅磡	田澤有限公司	二零四七年 六月三十日	停車場	不適用	-	二零零二年	155	不適用	582,755	100.75	50.37	100.75	
VII-5	新界荃灣青山公路 644-654號葵涌臨時 78個停車位	荃灣	Imprompt Limited	二零四七年 六月三十日	停車場	不適用	-	一九九二年	78	不適用	121,000	27.30	27.30	27.30	
VII-6	新界青衣青衣路1號 藍澄灣46個停車位 及46個電單車停車位	青衣	宇衡有限公司	二零四七年 六月三十日	停車場	不適用	-	二零零三年	46(CPS) 46(MPS)	不適用	1,012,000	179.32	123.52	179.32	
VII-7	白加連2號1、5及6號屋, 1、2及3-11號 停車位	山頂	Mimo Properties Limited	二零五六年 八月十二日	住宅及停車場	1,666	S	二零一三年	6	不適用	業主自用	1,622.00	1,622.00	1,622.00	
總計												118,068.90	34,577.25	83,990.25	117,767.49

附註：

- 所有面積均為概約值。
- 所有數值均為概約值。
- 包括用作辦公室現時正進行工程的建築面積延展部分約9,301.00平方米(100,115平方呎)。
- 包括用作酒店現時正進行工程的建築面積延展部分約16,309.14平方米(175,550平方呎)。

第八類一兩個房地產集團在香港持作酒店營運的已竣工物業  
於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	竣工日期	傳單位數目	房間數目	於估值日期		於估值日期		於估值日期		
										現況下的市價 <sup>(2)</sup>	集團應佔權益	現況下的市價 <sup>(2)</sup>	集團應佔權益	現況下的市價 <sup>(2)</sup>	集團應佔權益	
VIII-1	海韻軒海景酒店	Bennington Investment Limited	紅磡	二零一一年十月十五日	酒店及停車場	119,280	二零零五年十二月	400	1,980	11,450.00	100%	11,450.00	100%	11,450.00	100%	
VIII-2	海濱軒海景酒店	Sino China Enterprises Limited	紅磡	二零一一年八月十二日	酒店及停車場	107,444	二零零六年一月	20	1,662	11,140.00	100%	11,140.00	100%	11,140.00	100%	
VIII-3	雅登軒(不包括零售商舖及商業停車位)	Pearl Wisdom Limited	葵涌	二零一二年六月三日	酒店及停車場	21,190	二零零七年十一月	3	360	1,053.00	100%	1,053.00	100%	1,053.00	100%	
VIII-4	8度海逸酒店	Harbour Plaza 8 Degrees Limited	土瓜灣	二零一八年五月八日	酒店及停車場	21,420	二零零九年六月	10	704	2,394.00	100%	2,394.00	100%	2,394.00	100%	
VIII-5	嘉湖海逸酒店	Harbour Plaza Resort City Limited	天水圍	二零一七年六月三十日	酒店及停車場	64,513	一九九八年十二月及一九九九年一月	8	1,102	2,860.00	98.47%	2,816.24	0%	0.00	0%	
VIII-6	都會海逸酒店	Harbour Plaza Metropolis Limited	紅磡	二零一七年六月三十日	酒店及停車場	42,857	二零零九年十一月	6	821	5,074.00	50%	2,537.00	50%	2,537.00	100%	
VIII-7	九龍酒店	The Kowloon Hotel Limited	尖沙咀	二零一二年六月二十三日	酒店及商業	30,610	一九八五年十一月	0	736	7,778.00	50%	3,889.00	50%	3,889.00	100%	
VIII-8	華逸酒店	Manica Limited	青衣	二零一七年六月三十日	酒店	19,613	二零零三年十二月	0	800	1,817.00	30%	545.10	70%	1,271.90	100%	
VIII-9	青逸酒店	Manica Limited	青衣	二零一七年六月三十日	酒店	19,810	二零零三年十二月	0	822	1,900.00	30%	570.00	70%	1,330.00	100%	
VIII-10	北角海逸酒店	德士投資有限公司	北角	二零一七年六月三十日	酒店及停車場	31,873	一九九九年七月	6	669	2,757.00	60.91%	1,679.28	39.09%	1,077.71	100%	
VIII-11	海韻軒海景酒店	Towertech Limited	馬鞍山	二零一八年三月二十五日	酒店及停車場	56,000	二零零二年六月	42	831	2,652.00	51%	1,352.52	49%	1,294.48	100%	
VIII-12	港島海逸君逸酒店(合資企業權益)	Harbour Grand Hong Kong Limited	北角	二零一四年五月二十五日	酒店及停車場	41,341	二零零八年十二月	38	828	4,440.00	100%	4,440.00	0%	0.00	0%	
VIII-13	九龍海逸君逸酒店	Elke Office Investments Limited, Rhine Office Investments Limited 及 Hutchison Hotel Hong Kong Limited	尖沙咀	二零一零年四月十九日	酒店及停車場	47,467	一九九五年七月	14	555	4,647.00	0%	0.00	100%	4,647.00	100%	
VIII-14	香港喜來登酒店	Consolidated Hotels Limited	尖沙咀	二零一一年十一月二十七日	酒店、商業及停車場	61,950	一九七四年二月	19	782	10,230.00	0%	0.00	39%	3,989.70	39%	
總計											70,192.00		43,866.15		20,041.79	

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。



第十類—兩個房地產集團在香港持作未來發展的物業  
於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持牌權	地區	土地證接獲的日期	物業類型	地盤面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	計劃建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	預計竣工日期	總單位數目	溢利成本 (百萬港元)	發展價值 (按如於 估值日期完 工) (百萬港元)	現估日期 的現下 市價 <sup>(3)</sup> (百萬港元)	長貴房地產 集團佔權益 (%)	於估值日期 收購房地產 集團佔 現下 市價 <sup>(4)</sup> (百萬港元)	和貴房地產 集團佔權益 (%)	於估值日期 收購房地產 集團佔 現下 市價 <sup>(5)</sup> (百萬港元)	兩房地產集團 佔權益 (%)	於估值日期 兩房地產 集團佔 現下 市價 <sup>(6)</sup> (百萬港元)
X-1	小秀村及星洲約379地段 多個地盤之權益	Galaxy Power Investment Limited	屯門	二零四七年六月三十日	農地	7,166	0	規劃中	0	0.00	28.70	100%	28.70	0%	0.00	100%	28.70	
X-2	新前圍村測量約15地段 多個地盤	世寧地產有限公司	九龍	二零四七年六月三十日	屋地	3,025	0	規劃中	0	0.00	400.00	100%	400.00	0%	0.00	100%	400.00	
X-3	豐樂圍丈量約15地段 1457地段	Mama Luck Investment Limited	元朗	二零四七年六月三十日	農地	799,983	0	規劃中	0	0.00	948.00	60%	567.60	0%	0.00	60%	567.60	
X-4	海灣街/佳林街/ 北河街發展權	Swiss Investments Limited	深水埗	待定 <sup>(7)</sup>	住宅/商業	7,507	55,342	規劃中	50	2,200	6,477.00	100%	1,280.00	0%	0.00	100%	1,280.00	
總計											2,654.70	2,276.30		0.00		2,276.30		

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。
3. 有待簽署批地文件後確認。





## 第十二類—兩個房地產集團在新加坡持作未來發展的物業

## 於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	土地用途期限的到期日	物業類型	地盤面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	估計建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	於估價日期房地產集團應佔權益的市價 <sup>(2)</sup> (百萬新加坡元)	眼實房地產集團應佔權益的市價 <sup>(2)</sup> (%)	於估價日期房地產集團應佔權益的市價 <sup>(2)</sup> (百萬新加坡元)	利源房地產集團應佔權益的市價 <sup>(2)</sup> (%)	於估價日期和黃房地產集團應佔權益的市價 <sup>(2)</sup> (百萬新加坡元)	兩項房地產集團應佔權益的市價 <sup>(2)</sup> (%)	兩項房地產集團應佔權益的市價 <sup>(2)</sup> (百萬新加坡元)
XII-1	位於Upper Seangoon Road之地塊	Kovan Treasure Pte. Ltd.	二一—四年 二月二十四日	住宅、商業	10,097	30,292	265.00	50%	132.50	50%	132.50	100%	265.00
	總計				10,097	30,292	265.00		132.50		132.50		265.00

## 附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。

第十三類—兩個房地產集團在英國持有的發展中物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	土地用途	土地用途性質	物業類型	地盤面積(平方米)	計劃建築面積(平方米)	竣工日期	預計竣工日期	已產生建築成本(百萬英鎊)	已產生建築成本(百萬英鎊)	發展商(英鎊)	發展商(百萬英鎊)	發展商(%)	預計建築成本(百萬英鎊)	預計建築成本(%)	估計價值(百萬英鎊)	估計價值(%)	估計價值(百萬英鎊)	估計價值(%)
XIII-1	Chester Waterfront (Lus Road)	Crestarum Limited	倫敦	住宅、休閒、商業、文化、停車場	住宅、休閒、商業、文化、停車場	住宅多用途發展	35,620	119,069	二零一二年	二零一八年	26	440	1,551,000	515,000	47.5%	244,620	47.5%	244,620	99%	244,620	99%
	總計						35,620	119,069	618	618	26	440	1,551,000	515,000	47.5%	244,620	47.5%	244,620	99%	244,620	99%

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。

## 第十四類—兩個房地產集團在英國持作未來發展的物業

## 於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	土地用途	土地用途性質	物業類型	地盤面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	計劃 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	施工日期	預計 竣工日期	停車位數目	於估值的 日期 <sup>(2)</sup> 現況下市價 <sup>(3)</sup> (百萬英鎊)	於估值的 日期 <sup>(2)</sup> 房地產集團 應佔權益 (%)	於估值的 日期 <sup>(2)</sup> 房地產集團 應佔權益 (%)	於估值的 日期 <sup>(2)</sup> 房地產集團 應佔權益 (%)	於估值的 日期 <sup>(2)</sup> 房地產集團 應佔權益 (%)
XIV-1	Canvoys Wharf	Canvoys Properties Limited	倫敦	住宅、餐廳、休閒/酒店零售、文化、碼頭用途、就業、停車場	永久持有	住宅用途發展	161,400	419,000	二零一五年	二零二四年	1,840	125.00	50%	100%	125.00	
	總計						161,400	419,000			1,840	62.50	50%	100%	125.00	

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。

下文為獨立物業估值師Gerald Eve LLP有關其對長實房地產集團及和黃房地產集團在英國的若干物業權益於二零一五年二月二十八日的價值意見編製的函件全文及估值概要，以供載入本上市文件。如「附錄八－備查文件」所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。

**GERALDEVE**

Gerald Eve LLP

72 Welbeck Street, London, W1G 0AY

[www.geraldeve.com](http://www.geraldeve.com)

敬啟者：

### 指示

我們遵照 閣下的指示，為永久業權及長期租約之標的物業Albion Riverside, Hester Road, London, SW11 4AN(「該物業」)進行估值。我們欣然提供本估值報告。我們了解到，編製本估值報告以供載入由長江實業地產有限公司的上市文件。

在編製本報告時，我們確認Gerald Eve LLP為獨立估值師及我們並不知悉就此有任何利益衝突，儘管我們注意到Gerald Eve LLP於過去六個月內曾為該物業賬目進行估值。

### 估值基礎及估值假設

我們之報告及估值乃根據International Valuation Standards Council (IVSC)國際估值準則(二零一四年一月)(「準則」)中估值－專業準則所載之估值實務聲明及實務指引進行。我們確認此估值乃符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第五章所載之要求。

為該物業進行估值時，我們乃按照市值租金進行估值。市值租金的定義為「經適當推銷後，由自願出租人及自願承租人各自在雙方知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易以適當租賃條款租賃房地產權益之估計金額」。

我們亦已按市值基準進行估值。市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

誠如Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited告知，按我們估值的金額直接出售該物業將產生的潛在稅務責任主要包括於該物業永久持有權益中的任何收益的公司稅(按20%的稅率徵稅)及住宅用地地租。於出售該物業的商業部分及相關租金收入並無產生潛在稅務責任。

根據我們的標準做法及於估值的過程中，我們並未核實或計及有關稅務責任，而我們就上述稅務責任聲明概不負責。

### 估值方法

我們為該物業進行估值，乃基於該物業乃持作投資之用途，故此我們採用涉及租金收入資本化之估值投資法並且考慮到該物業之租金調升潛力。就市值租金及市值而言，我們乃參考可資比較市場交易以達致一個適用於該物業的租值及淨租金收益率。

### 限制

我們之估值乃完全依賴提供予我們之資料之準確性及基於本文所載之假設。倘該等資料證實不正確或不充分，估值之準確性或會受到影響。有關業權文件及租約，我們依賴由Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited提供之資料，並信賴有關副本為有關正本之真實副本。

### 調查

該物業由James King (MRICS及英國皇家特許測量師學會註冊估值師)於二零一五年二月十六日進行全面視察。本文所錄之估值假設該物業或其所在地區於視察之日至估值日期間並無重大變化。

於視察之日，該物業之樓宇看來具有與其樓齡相符的良好狀況。我們並無發現任何如石棉等有害材料。我們認為我們並無進行樓宇測量及我們之意見僅涉及對樓宇的目測。該物業看來有供應電力、食水及排污設施，但我們並無測試該等設施。

本文所錄估值之估值日期為二零一五年二月二十八日。

本報告乃由Nigel Whitehurst MRICS編製及由Michael Riordan MRICS審核，兩位均為英國皇家特許測量師學會註冊估值師。我們亦確認進行本估價之個別人士具備適當知識、技能及經驗以勝任此項估價工作。

隨函附奉估價概要。

此 致

香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心7樓  
長江實業地產有限公司(「貴公司」)

列位董事 台照

**Nigel Whitehurst MRICS**  
英國皇家特許測量師學會註冊估值師

合夥人

代表Gerald Eve LLP

**Michael Riordan MRICS**  
英國皇家特許測量師學會註冊  
估值師  
合夥人

代表Gerald Eve LLP

謹啟

二零一五年五月八日

Gerald Eve LLP為一家於英格蘭及威爾士註冊之有限責任合夥企業(註冊編號OC339470)及由英國皇家特許測量師學會監管。合夥人指Gerald Eve LLP之成員或具有同等地位及資格之僱員或顧問。指定為合夥人之成員及非成員名單已置於我們之註冊辦事處72 Welbeck Street, London W1G 0AY及載於我們之網站，以供查閱。



## 1. 地點

該物業位於倫敦西南部巴特西。該物業位於克拉珀姆交匯站以北約1.5英哩、西區西南方4英哩及富勒姆以東1.5英哩。國王大道位於北方約0.5英哩。

該物業位於赫斯特道，即巴特西橋道及阿爾伯特橋道之間通過泰晤士河以南的A3220(巴特西橋道)方可到達。該地呈不規則形狀及位於泰晤士河以北，住宅區及蘭塞姆碼頭商務中心以南及巴特西橋道以西。

該物業是一個大型商住發展項目的一部分，建於二零零四年及為三棟樓宇之一部分。

**樓宇1：**單位1由皮博迪住宅大樓下方的地面零售單位組成。

**主樓宇：**單位2-8均位於住宅主樓下方。單位5、6及8均呈不規則設計。單位8亦被上述核心住宅大樓侵佔其辦公空間。

**樓宇2：**最後，該等寫字樓坐落於赫斯特道以南及為獨立樓宇。

於視察之時，該物業看來有供應電力、食水及排污設施。

概無於視察期間測試該等設施，然而，於本文所錄之估值，我們已假設所有設施已完全投入服務。

## 2. 地方

我們一直依賴由Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited提供之樓面面積，顯示該物業地盤面積為14,949.06平方米(3.694英畝)，其總內部淨樓面面積為6,378.71平方米(68,662平方呎)。

## 3. 狀況

我們所進行之視察僅供估值之用且並不涵蓋全面的樓宇測量。然而，根據我們之觀察，我們就標的物業之一般條件的評論如下。

標的物業一般處於良好狀況。我們概無發現任何重大的結構性缺陷或需作維修並預期該物業可隨時以其現時狀況出租及／或出售。

視察完成後我們並無發現任何有害及／或危險材料且我們並無預計有此情況，乃因該等樓宇乃於過去十年內建成。故此，本文之估值報告而言，我們假設該等標的物業概無使用有關材料。

就實際陳舊情況而言，由於該等樓宇乃於二零零四年建成，倘有定期進行維修，我們預期該等標的物業之使用年限超過二十五年。

#### 4. 環境問題

我們進行之視察僅作估值用途，且並不涵蓋環境調查。然而，我們已委託及審閱 Enviroscreen 桌面環境調查（「Enviroscreen 調查」）提供基本指示，指出該地或其附近地區之使用情況有否造成該地盤出現潛在污染。如下所述，歷史地圖乃用作確定此項資料。

Enviroscreen 調查的結果如下：

「經審閱歷史地圖數據，Enviroscreen 數據已確認該地乃位於或距離金屬鑄造／鑄造廠、武器及彈藥製造及儲存、公路貨運設施二十五米以內。

經審閱選定的 1：2,500 及 1：1,250 比例地形測量製圖中所涵蓋一九四三年至一九九六年的製圖，已確認該地乃位於或距離潛在油庫、油庫及變電站設施二十五米以內。

此外亦考慮計入比例更大的製圖以制訂本證書。一八七四年版的 1：2,500 比例製圖標示出該地皮曾建有一家鉛工場、木場及硝石工場。」

我們認為由於該物業僅於過去十年內發展，因此任何污染應已處理。

我們就 Enviroscreen 調查之準確性，並不承擔任何責任。然而，於本文所報告之估值，我們已假設該等標的物業並不受任何可能對其價值產生不利影響之環境問題所影響。

我們已參照環境署之洪水地圖。該洪水地圖標示可能受海水或河水氾濫威脅的地區。該物業地皮之洪水評估風險如下：

低風險—「除極端情況外，不大可能出現洪水氾濫。其每年出現洪水氾濫的機會為 0.5%(1：200)」。而該物業毗鄰泰晤士河，該處有防洪設施（最顯著的為泰晤士河水閘）。

#### 5. 計劃

我們已參照倫敦自治市鎮旺茲沃思的規劃政策，已載於旺茲沃思當地計劃內，其中於二零一零年十月採納之核心策略為最重要的文件。根據二零一二年二月採納之方案地圖，該物業乃位於旺茲沃思泰晤士河政策領域及活動聯絡點。兩者均涵蓋於政策六，滿足當地經濟需要及政策九泰晤士河及其河畔範圍內。

我們已向倫敦自治市鎮旺茲沃思作出查詢，並確認該等標的物業已就其現有B1(寫字樓)、D1(藝術畫廊及非住宅)、D2(舞蹈/體育館/健身/康樂用途)、A2(金融及專業服務)、A3及A1(零售)用途取得規劃許可。

我們已參照倫敦自治市鎮旺茲沃思之規劃網站及注意到該物業須就原有建設之發展及其建築用途之改變在二零零一年三月十五日至二零一五年一月十二日間取得多個規劃許可。

該等標的物業未列為特殊建築或具歷史價值之建築物，亦非坐落於保育區內。

我們瞭解該物業可經公眾高速公路往來及並不知悉任何就周邊地區所作可能對該物業產生不利影響之規劃或公路方案。

## 6. 年期

物業由Albion Properties Limited永久持有，並有三份租約以象徵式租金向Albion Riverside Commercial Limited出租999年，及有一份租約通過應收來自989年分租公寓的地租向Albion Residential Limited出租999年。

## 業權調查

我們已取得由Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited提供土地註冊處文件之副本以及信賴該等文件為有關正本之真實副本。我們於估值過程中依賴該等文件以及任何由Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited提供有關停車位數目及住宅物業應付地租之資料。

經審閱土地註冊處文件，我們認為長期租賃權益不受任何產權負擔、期權、優先購買權、過於繁瑣或不尋常的地役權、使用道路的權利及取光權利，可能對該物業之價值產生不利影響之限制、支出或條件。業權文件中有若干與各種轉讓有關於之費用及於二零零四年開發該地盤時根據一九九零年城鄉規劃法第106條所訂立之協議。此外，還有向英國滙豐銀行有限公司訂立有關該物業商業部分的按揭的押記。

倘隨後獲得業權報告，我們將樂意評論其內容對本文所報告之估值的影響。敬請閣下注意，倘所得資料與本文所作之假設有相反之處，則可能對我們的估值產生重大影響。故此，我們保留相應修改估值的權利(如必要)。

## 7. 租約

我們已取得由Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited提供所有租約之副本及信賴該等文件為有關正本之真實副本。所有租約均為標準機構租約，包括全部維修及保險條款以及須就公開市值租金每五年進行僅作上調的租金檢討。

地面商業單位乃按10份租約及17輛摩托車／汽車停車位出租，而寫字樓則按10份租約及3輛摩托車／汽車停車位出租。所有單位及住宅車位已按989年期的租約出售。

每月總租金為126,931.83英鎊(即每年1,523,182英鎊)。

## 8. 市場評論

英國商業房地產市場於二零一四年第三季度繼續表現強勁，所有物業價值平均上漲3.0%。然而，繼連續五個季度加速增長後，增幅已由第二季度的3.3%稍為回落。物業價值增長速度凌厲，帶動本季度錄得4.4%的總回報，為二零一零年第一季度以來所錄得第二高。該4.4%的總回報超過期內債券和股票分別為2.9%及-0.9%總回報(摩根大通7-10年／MSCI UK)的表現。

所有英國物業的租值增長略有改善，平均由第二季度的0.7%上升至第三季度的0.8%。然而，季度資本值上升2.7%，增幅大抵來自持續改善的投資情緒，乃由於本季度收益率受壓。

回顧截至二零一四年九月止十二個月，英國商業地產平均總回報為18.3%，截至六月底止十二個月則為16.4%。於第三季度末所錄得的回報亦為自二零一零年以來錄得的最高水平，反映全國物業市場持續回升。按地域分析顯示倫敦市場的物業回報持續強勁，乃由於首都的零售及寫字樓需求所帶動。然而，許多英國地區，即使看起來比第二季度表現略遜，仍然在分享穩健的租賃市場及和價值上升的大局。

基於資本增長3.9%，寫字樓市場表現強勁，於本季度平均錄得5.1%總回報。西區寫字樓的增長速度較第二季度放緩，但位於倫敦內環及周邊寫字樓的增長則回升。位於首都的寫字樓繼續為目前為止英國租值增長最強的，反映蓬勃的租用情況，而區域寫字樓市場則受惠於強勁的投資者需求。

該物業並非坐落於成熟的寫字樓區，但如最近分租予Victoria Beckham Limited所證明，該等寫字樓可吸引著名租戶。部分原因為該地接近國王大道，亦因其租金較西區或泰晤士河以北地段的寫字樓更具競爭力。巴特西地區還有其他寫字樓包括巴特西橋道1號的Glassmill，但這些樓宇往往較舊，座落在零售單位或河畔改建倉庫之上，並未為提供較高檔次的甲級寫字樓的該物業構成太大競爭。

## 9. 估值方法

為該物業進行估值時，我們已採取市值租金，其定義如下：

*「經適當推銷後，由自願出租人及自願承租人各自在雙方知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易以適當租賃條款租賃房地產權益之估計金額。」*

我們亦已按市值基準進行估值：

*「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額。」*

我們為該物業進行估值，乃基於該物業乃持作投資及故此我們採用涉及租金收入資本化之估值投資法並且考慮到該物業之租金調升潛力。就市值租金及市值而言，我們乃參考可資比較市場交易以達致一個適用於該物業的租值及淨租金收益率。

## 10. 市值租金

由於鄰近地區缺乏類似寫字樓，我們研究了泰晤士河以北的可資比較租金。租金水平以Millbank Tower為例，即接近國會大廈及西敏寺的水平每年租金為每平方米約312.04英鎊至每平方米322.80英鎊(每平方呎29英鎊至每平方呎30英鎊)，另外於Chelsea Harbour的Harbour Yard的租金則高達每平方米349.70英鎊(每平方呎32.50英鎊)。然而，最佳例證則為去年該物業其中一份租約以每平方米285.14英鎊(每平方呎26.50英鎊)成交。

就該物業而言，經計及地面單位呈不規則設計及其於該物業的位置，我們已將其租值訂為每平方米247.48英鎊至每平方米285.14英鎊(每平方呎23英鎊至每平方呎26.50英鎊)。

此外，我們已將一至四樓的租值訂為每平方米295.90英鎊(每平方呎27.50英鎊)及考慮到第二座的單位的統一設計及其樓宇規格，將其地面單位的租值訂為每平方米269英鎊(每平方呎25英鎊)。

我們再為住宅物業加上每年57,925英鎊的地租。

經參照上述證據，我們認為，於二零一五年二月二十八日，該等標的物業的市值租金可達：

每年1,903,000英鎊，四捨五入(淨額)

## 11. 出租能力

鑑於該等標的物業的性質，我們預期於不久將來交吉後，應可容易租出。

經參照目前的市場狀況，倘該物業於估值日期已交吉，我們預計銷售期為九個月，及提供免租期六至九個月，應可以上文所報告以市值租金租出。

## 12. 市值

經考量該物業的位置及大小，我們研究了倫敦中部較大範圍地區的投資銷售情況，而當中最著名的交易乃位於霍爾本一帶被稱為中城的區域。我們已使用淨租金收



益率對物業進行估值，其反映基於該物業目前產生之收入，以所列估值或價格計算之初始即時回報。這是經計及現行租金除以5.8%購買成本前之總值計算所得)為3.34%至5.5%，取決於地盤大小、尚未到期的租約條款及租客的議價能力。現時倫敦中部的寫字樓的淨租金收益率反映投資者的需求旺盛。該物業雖位於西區以外的非寫字樓集中地，但其為現代建築，有較佳的議價條件。故此，我們訂其總體淨租金收益率為5.25%，不包括住宅地租。

所有可資比較數據顯示我們其後所指之淨租金收益率，為我們為反映該物業之位置、尚餘租約年期以及租客財政實力而訂之淨租金收益率。

此外，現時基金對地租投資的需求強烈，由附帶固定租金投資的地租投資資金錄得低於4%收益率至沒有固定租金投資的地租投資的超過6%收益率不等。我們就地租採納5%淨租金收益率，反映該樓宇乃位於寫字樓之上但靠近泰晤士河及其租金上升潛力。

### 市值

在評估標的物業之市值時，我們乃遵循投資估值法。我們已個別對地面單位、獨立寫字樓及停車位進行估值，以反映不同租賃年期及租戶的議價能力。因此，我們按4.54%淨租金收益率評估地面單位(雖然單位1可獲免租，但這意味其淨租金收益率乃人為地偏低)，寫字樓6%及停車位7%。此情況顯示全部物業的整體淨租金收益率為5.25%及經修正的收益率為6.35%。

倘尚未進行租金檢討，我們假設市值租金比現時收取的租金高，該檢討乃經磋商取得的中間價(因租金檢討須雙方協商同意)。

我們就住宅地租計算的淨租金收益率為5%。

我們認為，標的物業的永久及長期租賃權益之市值，受現有租約所限，於二零一五年二月二十八日，合共：

**28,340,000 英鎊**  
(二千八百三十四萬英鎊)

### 13. 銷售能力

上文所訂明之市值假設於估值日期前，該物業以最恰當的方式及有足夠時間於市場上放售，從而能以合理取得的最佳價格出售。

我們認為出售標的物業由推銷開始至交換合同需時六個月。

我們預期潛在買家包括基金或個別富裕人士。

概要披露

持作投資之物業

Albion Riverside, Hester Road, London, SW11 4AN

英國

項目用途 及權業說明	總樓面積	可租賃/ 銷售面積	房間/ 單位數目	停車位 數目	租期 (租賃屆 滿年份)	開工日期(倘 處於 發展中)	開發成本(倘 物業正在開 發中)(按第 5.06(3)(e)條規 定)	平均 佔用率	實際租金 (按第5.06(2)條 規定)	於 二零一五年 二月二十八 日歸屬於長 實房地產集 團現況下之 市值		於 二零一五年二 月二十八日歸 屬於和意 房地產集團 現況下之 市值		於 二零一五年二 月二十八日 兩項房地產 集團總佔 現況下之市值	
										佔用率	每月	英鎊	45%	英鎊	90%
永久持有(地租)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	每月	1,095,000 英鎊	492,750 英鎊	45%	492,750 英鎊	90%	985,500 英鎊	
辦公室/商業	7,331.23平方米 (78,915平方呎)	6,378.71平方米 (68,622平方呎)	22	24	999年 (3002)	不適用	27,245,000 英鎊	100%	每月 4,827,083英鎊	12,260,250 英鎊	45%	12,260,250 英鎊	90%	24,520,500 英鎊	
							28,340,000 英鎊							25,506,000 英鎊	



下文為獨立物業估值師Smiths Gore就其對長實房地產集團及和黃房地產集團於二零一五年二月二十八日於英國的若干物業權益價值之意見編製的信件及估值概要全文，以供載入本上市文件。如「附錄八－備查文件」所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。



SMITHSGORE

Smiths Gore

17-18 Old Bond Street

London W1S 4PT

United Kingdom

二零一五年五月八日

## 1.0 估值條款

### 1.1 指示

按照閣下指示，我們經已為位於Teversham Road, Fulbourn, Cambridgeshire之土地並持作未來發展之騰空物業(「該物業」)進行永久業權權益估值。受估值之資產於本報告中稱為該物業，主要包括毗鄰Fulbourn村落之約68,500平方米(16.93英畝)空地。該物業由長江實業(集團)有限公司及和記黃埔有限公司共同擁有，兩間公司於該物業各擁有50%權益。

本估值乃按照我們編製估值之標準假設所進行。

所有估值均按照英國皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)的估值－專業準則(二零一四年一月)(「準則」)進行，全面遵從國際估值委員會的國際估值準則。

我們確認本估值符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「香港聯交所上市規則」)第五章所載規定。

### 1.2 目的及估值基準

本估值乃為載入長江實業地產有限公司之上市文件之用。

估值基準為國際會計準則委員會(IASB)於國際財務報告準則(國際財務報告準則第13條)中採納之**公平值**，其定義為：－

「市場參與者間於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格」

HKIS(香港測量師學會)二零一二年估值準則第九條－財務報表及會計報告－遵循國際財務報告準則第13條所定義的「公平值」(香港財務報告準則第十三條)，僅供參考之用。

計量公平值之目標為估計市場參與者間於計量日期在目前市場條件下進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格(即於計量日期從持有資產或欠債之市場參與者角度之退場價)。國際財務報告準則第十三條所提述之市場參與者與銷售明確指出，就大部分應用目的而言，公平值與最常用估值基準－市場價值之概念一致。

### 1.3 估值日期

估值日期是二零一五年二月二十八日。

### 1.4 事前參與披露

Patrick Moseley(聯合估值師)事前曾向Castlefield International Limited就標的物業提供建議，惟我們並不認為此會帶來利益衝突。

### 1.5 估值師狀況

估值由擔任外部估值師之Thomas Lockton(文學碩士(劍橋大學)、科學碩士、RICS會員、拍賣師與估價師協會院士)(RICS註冊估值師)及Patrick Moseley(科學碩士、RICS會員)(RICS註冊估值師)所進行，彼等與客戶、代表客戶之經紀人或標的並無重大聯繫。我們確認，Thomas Lockton及Patrick Moseley具有勝任承接本次估值之必要技能及市場知識。

### 1.6 調查範圍

該物業於二零一四年十一月二十八日經Patrick Moseley視察。如本報告2.4及2.5所述，並無進行地質或環境調查。

### 1.7 基礎資料之性質及來源

我們獲Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited(「Hutchison Whampoa」)提供以下資料，作為估值基礎：

- 該物業之產權註冊及產權計劃
- 該物業屬性及目前規劃的口頭資料

我們亦就場地規劃情況進行獨立調查。

## 2.0 物業描述

### 2.1 位置及描述

該物業為座落Fulbourn村落北邊的一塊土地，南部緊鄰Cow Lane，西部緊鄰Teversham Road。Fulbourn本身距離劍橋東部約3英哩。

該物業並無現有用途。其可作農業、園藝、馬術或休閒場所之用，惟據我們所知該物業不為有關用途之用，並保持空置。

該物業持作可能的未來發展。

該物業延伸約68,500平方米(16.93英畝)，主要包括牧場並分為兩塊主要地塊。約6,880平方米(1.70英畝)是由一個池塘及林地組成。物業北邊由鐵路包圍，西邊、南邊及東邊則為住宅物業。

#### 2.1.1 建築物

場地並無任何建築物。

## 2.2 狀況

該物業表面狀況良好，但並無耕作，接受最低度管理。證據顯示有公眾(未經授權)進入物業。

## 2.3 場地及地質狀況

我們視察場地或毗連位置時並無發現任何不良地質狀況的顯著跡象。我們並不知悉場地經已進行任何土壤調查，並因此假設並無不良地質狀況。

## 2.4 環境因素

我們並無進行或委託進行環境評估或土壤測試以確立是否存在或可能存在污染。我們並不知悉有專家顧問就該物業及其周圍編製任何有關評估。實際上，物業市場買家確需獲取關於污染及其他環境因素的知識。該物業的謹慎買家很可能會於成交前要求要作出適當調查以評估任何風險。若確定存在污染，或該物業受其他環境因素所影響，可能會降低現報價。

於視察時，我們並無觀察到有證據顯示該物業本身或其毗連位置存在潛在或實際污染或有害物質，致使我們認為大有可能影響估值。然而，我們強調我們並無進行任何詳細場地調查。我們的視察僅為有限的目測，而我們無法保證場地或周邊地區先前的用途並無污染底土及地下水。

因此，就本次估值目的而言，我們假設該物業內並無存在污染或有害物質，影響我們對本文所報價值的意見。然而，我們要強調如假設被證為不確，我們將保留權利重新考慮本文所報的市場價值。

### 3.0 法律與產權事項

#### 3.1 產權

我們為該物業評估永久業權，惟受下文確認之任何租約所限。

該物業共有兩項產權：

1. 產權號碼CB344724 (Teversham Road旁之入口土地)
2. 產權號碼CB292379 (土地主塊)

該物業由長江實業(集團)有限公司及和記黃埔有限公司共同擁有，兩間公司於該物業各擁有50%權益。

我們經已察看該物業之產權註冊(產權號碼CB344724)及產權計劃(由和記黃埔提供)，顯示產權良好適銷，且不受任何繁重限制性契約或產權負擔限制，並因而於此假設上作出估值：

- 註冊業主列為「Castlefield International Limited」由長江實業國際有限公司管理
- 註冊日期顯示為二零零九年四月二十八日

我們經已察看該物業之產權註冊(產權號碼CB292379)及產權計劃(由和記黃埔提供)，顯示產權良好適銷：

- 註冊業主列為「Castlefield International Limited」由長江實業國際有限公司管理
- 註冊日期顯示為二零零五年二月十四日

我們依賴和黃所提供該物業業權的資料。除另外說明，我們假設該物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷(包括任何期權或優先購買權)。

我們已假設該等產權包括礦物及野外運動權利。

### 3.2 進入

進入場地需取道自其西端之Teversham Road。沿東部邊界伸延之Cox's Drove亦是可能的入口。我們假設物業就目前用途及日後發展擁有連接公共高速公路的車輛與行人入口。

### 3.3 補貼與補助

我們並不知悉該物業享有任何補貼或補助，並於沒有補貼或補助之假設上進行估值。

### 3.4 租約

我們已獲和記黃埔知會，該土地並無租約或佔用協議，並因此在騰空基準上進行估值。

### 3.5 服務

我們假設該物業目前並無獲供任何服務，惟如土地得以開發，其可按合理成本獲得所有必要服務。按照我們的標準假設，該等服務尚未獲測試或驗證。

### 3.6 規劃

場地位於南劍橋郡區議會之規劃管轄範圍內，區議會已於二零一四年三月通過規劃督察向社區及地方政府大臣提交其新的地方規劃(二零一一年至二零三一年)及其證明文件，以供獨立審查，下一輪聽證會安排於二零一五年第一季度。

Fulbourn之提呈的政策地圖，說明土地暫時指定為「地方綠色空間」。然而，我們理解此指定將於公眾審議中受到質詢。

該場地須就「Teversham Road, Fulbourn之土地—擁有園林綠化與公共開放空間、一個入口及相關基建工程，且上限為110伙住宅之高質住宅開發計劃」遵守綱要規劃許可規劃申請(「規劃申請」)。

規劃申請於二零一四年九月十九日登記；公示期於二零一四年十月十四日開始，並於十一月四日結束。截至估值日期止並無作出任何決定。我們理解該規劃申請將於二零一五年四月於南劍橋郡區議會規劃委員會進行聽證。

## 4.0 市場評論與估值

### 4.1 英國市場評論

#### 4.1.1 農地—英格蘭及威爾斯

隨著去年商品價格下降，利率預期增加且與土地有關的補貼減少，可以預期地價壓力有所緩和。然而於過去一年，我們看到出現破紀錄之價格，而我們的研究顯示總物價水平會上漲3%，裸地價格會上漲7%。

該國若干部分價格正在上升，特別是於漢普郡／威爾特郡／格洛斯特郡區，該等地區的價格不僅上升，部分價格更遠超過一般市場水平。我們注意到最近市場正醞釀規模溢價的大趨勢，且過去六個月中更有大量類似案例，惟主要位於受追捧地區的主要耕地。

該等廣為人知的銷售及國內價格走勢卻只是局部情況。在該國其餘大部分地區，銷售交易須更長時間完成，且在許多情況下並無達到指導價格。然而，隨著更多證據顯示不能達到指導價格，我們有理由相信基於指導價格的數據可能撐高了真實的市場情緒，因此我們不信納該國許多地方的地價經已大幅上漲。

因此雖然國內數據顯示價格上升，但未必適用於大部分地區，原因為該等國內走勢隱藏若干價格的大幅度變化以及市場情緒的差異。農地估值在過去一年越益困難並更趨本地化。價值差異不僅在不同素質農地之間擴大，亦在不同地區之間擴大，一些地區的競爭極大，尤其是國內受歡迎地區中的大塊相連易開墾農地。其他地方的情況則比較複雜。

## 4.2 估值方法與評論

截至估值日期止，並無就規劃申請作出任何決定(如本報告3.6所述)。土地目前因當前的規劃申請(或就經修訂住宅計劃的另一個未來申請)獲得許可的可能性存在「期望價值」。

量化期望價值時存在一定程度的不確定性，原因為擁有有關發展潛力的土地很少於公開市場上出售；即土地會被持有至獲授予或被拒許可。我們於可比基準上進行估值。

我們認為，鑑於目前的規劃情況，市場賦予土地的期望價值溢價水平溫和。原則上，該物業提呈之住宅發展於南劍橋郡區議會策略房屋土地可用性評估(SHLAA, 2012)中被拒，並於地方規劃草案中指定為「地方綠化空間」，該等事實初步顯示目前的規劃申請不大可能獲授批准。這並不表示，如果釐定申請可能不獲許可，但在此階段對可



行性並無把握，我們便認為市場將視支付高於溫和期望價值及高於土地的現有用途價值(如放牧牧場、小馬牧場、休閒用地)的風險過高。然而，基於我們營銷有關場地的知識，由於土地面積相對較小，場地對各類買家均具吸引力，特別是預備就有關場地進行投機的私人買家。

經我們分析的可比較土地顯示不同的價值，一般反映當地需求(即農民尋求擴大其現有持地)，而不是國內投資者需求。下文列出各項可比較土地：

#### **1. Cambridge Road, Waterbeach, Cambridgeshire**

位於Waterbeach村落邊緣策略位置之二級耕地地塊。土地列為米爾頓系，屬深層石灰質壤土，適合種植大田作物，目前正進行輪耕，以柵欄圈地。於二零一四年八月以約20,000英鎊/英畝或4.94英鎊/平方米出售。

#### **2. 位於St Johns Church以南, Waterbeach, Cambridge的土地**

15英畝的放牧土地。自二零一二年三月推出市場，並仍然在售。暫無買家出價，代理認為其33,000英鎊/英畝或8.15英鎊/平方米之定價過高。

#### **3. Walden Road, Little Chesterford, Essex**

約11英畝的牧場/休閒用地，位於距離Saffron Walden數英哩之可達位置。於二零一四年十一月至十二月放售。已自市場撤回但指導價為250,000英鎊(22,727英鎊/英畝或5.62英鎊/平方米)。

#### **4. 位於West Wickham, Cambridgeshire的土地**

單一矩形二級耕地，屬Ragdale土系，適合種植冬季穀物，若干耕地作物及草地。10.18英畝(4.12公頃)。於二零一三年九月以超出指導價85,000英鎊(8,350英鎊/英畝或2.06英鎊/平方米)的價格售出。

我們認為最佳的可比土地是列表第一項，原因為其與該物業相對鄰近及其「策略性」村落邊緣位置，然而，鑑於該物業的較佳規劃定位，我們認為該物業會取得溢價。

我們認為現有用途價值約為12,500英鎊/英畝或3.09英鎊/平方米(即68,500平方米/16.93英畝合共211,625英鎊)。

就額外的期望價值而言，鑑於規劃的不確定性，我們認為公平值於估值日期約為25,000英鎊/英畝或6.18英鎊/平方米(即68,500平方米/16.93英畝合共423,250英鎊，約425,000英鎊)。

顯然，隨著規劃情況進展，該值將顯著變動。

### **4.3 估值**

我們認為，於二零一五年二月二十八日，基於我們的標準假設，物業的永久業權當前公平值為**425,000英鎊(四十二萬五千英鎊)**。



誠如該物業擁有人告知，按我們估值的金額直接出售該物業概不會產生任何稅務責任。我們並無就此進行核實。

此致

長江實業地產有限公司  
香港  
中環皇后大道中2號  
長江集團中心7樓  
列位董事 台照

代表 Smiths Gore  
文學碩士(劍橋大學)、科學碩士、RICS會員、拍賣師與估價師協會院士(RICS註冊估價師)  
Thomas Lockton

代表 Smiths Gore  
科學碩士、RICS會員(RICS註冊估價師)  
Patrick Moseley



以下估值函件及概要全文乃由獨立估值師世邦魏理仕就其對和黃房地產集團於二零一五年二月二十八日於巴哈馬群島的若干物業權益價值的意見而編製，以供載入本上市文件。按「附錄八－備查文件」一節所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。

# CBRE

世邦魏理仕

5100 Town Center Circle Tower II, Suite 600

Boca Raton, Florida 33486

www.cbre.com

董事

長江實業地產有限公司

香港中環皇后大道中2號長江集團中心7樓

關於：巴哈馬群島弗里波特 Silver Point Beach Land 的估值

敬啟者，

應閣下的要求及授權，世邦魏理仕已編製所提述物業（「該物業」）的市值的估值。我們的分析呈列於下文的估值報告。該物業包含由和記黃埔有限公司持有的 Silver Point Beach Land。其包括毗鄰巴哈馬群島 Lucaya 港口區的約17英畝的土地（不包括1.05英畝的道路地役權）。根據就本次估值而向估值師提供的資料，上述土地合計約68,796.62平方米。

根據下列報告所載的分析（參閱我們的完整估值），標的之市值總結如下：

### 市值結論

估物業	所評估權益	估值日期	陳列時間	估值結論
Silver Point Beach Land 的價值	完全產權	二零一五年 二月二十八日	12個月	2,100,000美元

由世邦魏理仕編製

下列估值載列所收集最相關的數據、所使用的技術以及達致價值意見的論證。有關分析、意見及結論乃遵照專業評估慣例的統一標準(USPAP)及估價學會專業估價慣例的執業道德準則及標準的規定以及巴哈馬群島許可(Bahamian Licensing)的規定而闡述，而本報告據此進行編製以及我們有關指引的詮釋及推薦意見亦根據該等規定載列。本估值亦符合第十一項法規及一九八九年金融機構改革、復興與促進法案(FIRREA) (於一九九四年更新及通過於二零一零年頒佈之機構間估價及評估指引進一步更新) 以及國際估值準則(IVS)。

### 世邦魏理仕－估值及顧問服務

謹啟

Scott L. Webb  
高級估值師－酒店業專家  
Florida Cert Gen RZ2002

James E. Agner, MAI, SGA, MRICS  
董事總經理－佛羅里達／加勒比海  
Florida Cert Gen RZ382

Robin Brownrigg, CCRA, CREA  
巴哈馬群島房地產

二零一五年五月八日

## 重要事實概要

物業名稱	Silver Point Beach Land	
位置：	Royal Palm Way, Freeport, Grand Bahama Island	
最高及最佳用途		
假設空置	度假村／住宅	
假設經裝修	度假村／住宅	
評估的物業權益	完全產權	
土地面積總英畝／平方英尺*	17.00	740,520
土地面積總公頃／平方米*	6.88	68,797
估計陳列／營銷時間	12個月	

\* 不包括道路地役權

估物業	估值日期	總額	每英畝
土地價值總額	二零一五年二月二十八日	2,100,000 美元	123,529 美元
Silver Point Beach Land	二零一五年二月二十八日	2,100,000 美元	123,529 美元

市值結論

估物業	所評估權益	估值日期	價值
Silver Point Beach Land 價值	完全產權	二零一五年二月二十八日	2,100,000 美元
土地價值總額	完全產權	二零一五年二月二十八日	2,100,000 美元

由世邦魏理仕編製

## 估值目的

本次估值的目的是在估計該物業的市值。美國規管聯邦金融機構的機構所協定市值的現時經濟定義(並於本報告使用)載列如下：

買賣雙方(均在審慎知情之情況下行事)於公開競爭市場上根據公平銷售所需的全部條件買賣物業可帶來的最有可能價格，惟假設價格不受不當刺激因素所影響。該定義的隱義為根據下列條件於某一指定日期完成出售並將業權由賣方轉移至買方：

1. 買方及賣方均有特定動機；
2. 雙方均知情或已作出充分考慮，及正在按彼等認為符合本身最佳利益的方式行事；
3. 該物業於公開市場上推出已有一段合理時間；
4. 以美元現金或與此相當的財務安排作出付款；及
5. 該價格指物業的出售並無受到特別或新設融資或與該項銷售有關連的任何人士給予的出售優惠所影響時的正常代價。<sup>1</sup>

## 特別假設

特別假設定義為「直接有關特定工作的假設，倘特別假設屬失實，則可能改變估值師的意見或結論。特別假設假定有關目標物業之實質、法律或經濟特徵之不確定資料以外之事實；或有關物業的外在條件(如市況或趨勢)；或有關分析所用數據的完整性。」<sup>2</sup>

- 與本次分析有關的特別假設為向估值師提供的一般描述及地圖基本上屬正確。此外，我們已假設作為一項特別假設，我們依賴擁有人所提供之資料屬正確無誤且向估值師提供的實際調查指示所評估的物業低於或高於所評估物業描述所指示的金額，且我們的估值及價值結論可予變更。

## 假設性條件

假設性條件定義為「與現有但須作分析用途的條件相反的條件。假設性條件假設與物業的實質、法律或經濟特徵有關的已知事實相反的條件；或有關物業的外在條件(如市況或趨勢)；或有關分析所用數據的完整性。」<sup>3</sup>

- 並無與本次分析有關的假設性條件。

附註：

- 1 Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate Appraisal*, 第14版(芝加哥：估值學會，二零一三年)，第132頁
- 2 The Appraisal Foundation, *USPAP*, 二零一四年至二零一五年版，第U-3頁
- 3 *Dictionary of Real Estate Appraisal*, 第97頁

## 物業識別

該物業透過向估值師提供的地圖及資料進行識別，包括由和記黃埔有限公司（「擁有人」）擁有的約68,797平方米的土地。該地塊位於巴哈馬聯邦的巴哈馬群島，毗鄰Lucaya港口區。標的地塊的資料於隨附的報告內詳述。

## 所有權及物業歷史

該物業的業權實際上由和記黃埔有限公司持有100%。根據The Grand Bahama Development Company行政總裁Graham Torode的意見，該物業已購入超過9年。就我們所知悉，該物業的所有權於過去三年內並無任何其他轉讓。我們明白該物業於此時未有推出市場作銷售。

## 估物業／相關日期

與標的及估物業的估值有關的各個日期闡釋如下：

### 估物業／相關日期

報告日期：	二零一五年五月八日
視察日期：	二零一五年一月十四日
Silver Point Beach Land 價值的估值日期	二零一五年二月二十八日

由世邦魏理仕編製

## 報告的擬定用途

本估值乃為載入長江實業地產有限公司之上市文件之用。



## 該物業的描述

下圖概列標的地塊的重要特徵。

## 地塊概要及分析

實物描述		
總地盤面積*	17.00	740,520
(英畝/平方英尺)		
總地盤面積*	6.88	68,797
(公頃/平方米)		
沿海一面	大西洋	670英尺/204米
形狀	不規則	
地勢	在同一水平面上總體平坦	
劃區	混合用途	
洪泛區圖面板編號	巴哈馬並無洪水區	
洪水區	巴哈馬並無洪水區	
臨近土地用途	酒店、零售、商業及住宅	

\* 不包括道路地役權

## 比較分析

	評級
通行	良好
可見度	良好
功能設施	良好
交通量	平均
公用設施充足率	由公用設施提供服務
綠化景觀	無
排水	假設為充足

## 公用設施

	充足與否
水	巴哈馬群島公用事業公司 是
排污	巴哈馬群島公用事業公司 是
天然氣	無 不適用
電	巴哈馬群電力公司(GBPC) 是
電話	巴哈馬群島電話公司(BTC) 是
公共交通	無 不適用

## 其他

其他	無	未知
不利的地役權		X
侵佔		X
契約限制		X
互惠停車權利		X
常用入口/出口		X

資料來源：由世邦魏理仕及該物業擁有人編製的多項來源

## 契約、條件及限制

並無影響該物業的已知契約、條件及限制，被視為影響營銷或最高及最佳用途(劃區限制除外，其在巴哈馬有些含混)。該物業指定作多戶家庭度假村或酒店用途，惟任何規劃將需要當地機構的特定批准。

## 現時發展

該物業現時空置，並無近期的已規劃發展。並無開發預算、規劃且並無完工日期。就估值師所知，該土地以永久業權持有且並無牽涉已知的租約。該物業上並無樓宇，而唯一的裝修為沿該物業的水道部分有一條防波堤。全部公用設施包括一條可直達該物業邊緣的道路。我們在有關大小、潛在用途等物業的眾多詳細資料方面信賴該物業的擁有人。據擁有人所述，該地塊曾有作多戶住宅開發的潛在規劃，但因需求不足該等規劃已廢止。詳盡的開發規劃並無獲提供。我們並無發現目前或近期存在的需求。因此，現時該物業的最高及最佳用途為持有直至存在支持開發的需求時止。據估值師所知，該物業當前並非待售客戶並無提供指明產權清晰度或缺陷的資料。因此，我們不能確認或否定有關產權的任何缺陷。

## 環境問題

世邦魏理仕並無觀察且尚無資格檢測是否存在可能位於地塊或毗鄰地塊的具有潛在危害的材料或地下儲油罐。存在有危害的材料或地下儲油罐可能影響該物業的價值。就本次估值而言，世邦魏理仕已特別假設可能位於該物業或毗鄰該物業的任何危害材料及/或地下儲油罐不會影響該物業。

## 分析中所使用的數據資源

### 資源核證

#### 地盤數據

大小及形狀

地盤特徵

來源/核證：

擁有人提供的資料

視察及擁有人提供的資料

由世邦魏理仕編製

### 視察該物業的程度

世邦魏理仕已於二零一五年一月十四日視察標的的外部以及其周邊環境。按客戶要求，估值日期為二零一五年二月二十八日。視察包括下列方面：

- 標的外部
- 標的地塊的地勢
- 標的地塊接觸水／海洋

此視察樣例視為對該物業的充分表述，且為我們調查結果的基準。

### 結論

該物業目前空置且位於巴哈馬聯邦巴哈馬群島的度假／住宅區。該物業的地塊由公用設施提供服務且沿Royal Palm Way正面沿街。該地塊的部分正面沿內水渠及部分直接面對海洋(前方約670英尺或204米)。該地塊的部分擁有沿大西洋的海灘，這被視為非常有利的價值貢獻。整體而言，假設該物業空置，並無已知因素被視為有礙將該地盤發展成為其最高及最佳用途。

### 估值方法

於估值慣例中，某種估值方法的納入或忽略乃基於其是否適用於所估值之物業類型以及可用資料的質素及數量。我們已於釐定哪一種估值方法最適合特定資產的估值時考慮該等因素。倘標的物業為空置土地，則銷售比較法被視為最合適。

### 銷售比較法

銷售比較法利用可比較物業的銷售(就差別進行調整)以指示標的的價值。估值通常使用實際比較單位(如每英畝價格、每間房間價格、每間居室價格)，或者經濟比較單位(如總租金倍數)完成。調整適用於源自可比較銷售的實際比較單位。就標的所選擇的比較單位屆時將用於得出總價值。經濟比較單位不會進行調整，而是就有關差別進行分析，通過總體比較得出最終估計。一般而言，銷售比較法是用於空置土地的主要方法。

### 適用該物業的方法

於評估該標的地塊時，僅銷售比較法被視為適用並且僅已使用該方法。

## 可比較土地銷售及掛牌

以下概略圖表列示我們自加勒比海及巴哈馬採用的銷售及掛牌。

可比較土地概要

序號	物業位置	交易			實際 銷售價格	調整後 銷售價格 <sup>1</sup>	大小(英呎)	每英畝價格	每英呎 價格	每平方米 價格
		類型	日期	擬定用途						
1	Lot 390 Great River Avenue, St. Anne, Jamaica	銷售	二零一零年六月	度假村	1,300,000美元	1,300,000美元	615,699	91,974美元	2.11美元	22.73美元
2	Frenchman Bay, St. Thomas, USVI	銷售	二零一零年六月	度假村/住宅	7,000,000美元	7,000,000美元	5,662,800	53,846美元	1.24美元	13.31美元
3	Norman Manley Boulevard Negril, St. Anne, Jamaica	銷售	二零一零年六月	度假村	4,000,000美元	4,000,000美元	1,200,000	145,200美元	3.33美元	35.88美元
4	Private Island Exuma, Exuma, Bahamas	銷售	二零一三年十月	住宅	29,000,000美元	29,000,000美元	7,274,520	173,653美元	3.99美元	42.91美元
5	Banks Road, Governor's Harbour, Eleuthera, Bahamas	掛牌	二零一四年 十二月	酒店/住宅	2,500,000美元	2,500,000美元	805,860	135,135美元	3.10美元	33.39美元
標的	Royal Palm Way, Freeport, Grand Bahama Island	-	-	度假村/住宅	-	-	-	-	-	-

由世邦魏理仕編製

附註：

<sup>1</sup> 就現金等值及/或開發調整(倘使用)調整後的交易金額

所採用的銷售額根據可比較物業在加勒比海的位置、其銷售或掛牌狀況連同可比較銷售的實際及發展特徵而選擇。對可比較銷售作出的調整根據位置、臨街、發展潛力、銷售日期、地塊規模及實際特徵中的其他差別進行。經調整有關差額後，銷售介乎每平方米18.44美元至40.76美元。

## 價值對賬

通過估值方法得出的價值指示概述如下：

市值結論				
估物業	所評估權益	估值日期	呈列時間	價值結論
Silver Point Beach Land 的價值	完全產權	二零一五年 二月二十八日	12個月	2,100,000 美元

由世邦魏理仕編製

誠如該物業擁有人告知，按我們估值的金額直接出售該物業將產生的潛在稅務責任為巴哈馬印花稅，該稅項按交易金額的累進稅率4%至10%計算，買賣雙方須共同及各自負責。

現時難以確定稅務責任，因擁有人尚未有出售該物業的計劃。

## 概要披露

## 持作發展之物業

## Silver Point Beach Land

## 巴哈馬聯邦

項目的用途及簡要說明	總地盤面積	房間/ 單位數目	停車位數目	租期(租賃 屆滿年份)	開工日期 (倘處於 發展中)	竣工年份/ 預期 竣工日期	開發成本 (倘物業正 在開發中) (按第5.06(f) (e)條規定)	平均 實際租金 (按第5.06(f) 條規定)	於 二零一五年 二月二十八日 應佔現況下 之市值	於 二零一五年 二月二十八日 歸屬於和黃房 地產集團現況 下之市值
Silver Point Beach Land (不包括道路 地役權)一持作發展之空置土地	68,797平方米	不適用	不適用	永久持有	不適用	不適用	不適用	2,100,000美元	100%	2,100,000美元

以下估值函件及概要全文乃由獨立估值師世邦魏理仕就其對和黃房地產集團於二零一五年二月二十八日於巴哈馬若干物業權益價值的意見而編製，以供載入本上市文件。按「附錄八－備查文件」一節所述，物業估值報告全文可按可公開查閱。

**CBRE**

世邦魏理仕

5100 Town Center Circle Tower II, Suite 600

Boca Raton, Florida 33486

www.cbre.com

董事

**長江實業地產有限公司**

香港中環皇后大道中2號長江集團中心7樓

關於：巴哈馬群島弗里波特海馬巷1號Grand Lucayan海灘及高爾夫度假村的估值

敬啟者，

應閣下的要求及授權，世邦魏理仕已編製所提述物業（「該物業」）的市值的估值，該物業包括三座酒店建築、一個娛樂場、零售樓宇、中央服務大樓及兩個高爾夫球場。現時僅兩座酒店及一個高爾夫球場正在運營中。其他建築於近幾年一直關閉。該酒店合計包括1,271個單位，實際作為一個542個單位的度假村經營。此外，和記黃埔有限公司（「擁有人」）近期已將兩座酒店中其中一座租賃予一名高端、廣泛的運營商。租賃起始日為二零一四年二月且持續七年，可續期五年。該租賃基本上為淨租賃。翻新已於二零一四年二月完成。因此，整個項目視為並不穩定。故此，我們已估計其於穩定運營狀況時的潛在市值。除出租酒店外，該物業亦包含一個現時正在運營及已租賃予第三方運營商的娛樂場。該收入流已計入整個項目的價值當中。



根據下列報告所載的分析(參閱我們的完整估值)，該物業的市值總結如下：

市值結論				
估值前提	所評估權益	估值日期	陳列時間	估值結論
按現狀預期	出租人權益	二零一五年 二月二十八日	12個月	57,000,000美元
按穩定預期	出租人權益	二零一七年 二月二十八日	12個月	63,100,000美元

由世邦魏理仕編製

下列估值載列所收集最相關的數據、所使用的技術以及達致價值意見的論證。有關分析、意見及結論乃遵照專業評估慣例的統一標準(USPAP)及估價學會專業估價慣例的執業道德準則及標準的規定以及巴哈馬群島許可(Bahamian Licensing)的規定而闡述，而本報告據此進行編製以及我們有關指引的詮釋及推薦意見亦根據該等規定載列。本估值亦符合第十一項法規及一九八九年金融機構改革、復興與促進法案(FIRREA) (於一九九四年更新及通過於二零一零年頒佈之機構間估價及評估指引進一步更新) 以及國際估值準則(IVS)。

#### 世邦魏理仕－估值及顧問服務

謹啟

Scott L. Webb  
高級估值師－酒店業專家  
Florida Cert Gen RZ2002

James E. Agner, MAI, SGA, MRICS  
董事總經理－佛羅里達／加勒比海  
Florida Cert Gen RZ382

Robin Brownrigg, CCRA, CREA  
巴哈馬群島房地產

二零一五年五月八日

## 重要事實概要

物業名稱	Grand Lucayan海灘及高爾夫度假村	
位置	巴哈馬群島弗里波特海馬巷1號	
最高及最佳用途		
假設空置	酒店	
假設經裝修	酒店	
評估的物業權益	出租人權益	
土地面積總英畝／平方英尺	405.0	17,641,800
土地面積總公頃／平方米	163.9	1,638,978
裝修－於翻新／建設後		
樓宇數目	7	
層數	1至10層	
總建築面積(合併)	1,027,494平方英尺	
房間數目	1,271間(經營542間房間／出租522間／ 207間目前關閉)	
餐廳／休息間	19個	
總會議空間(平方英尺／平方米)	45,000平方英尺／4,181平方米(附有空調)	
物業便利設施	3個游泳池、多功能餐廳及酒吧、海灘、 娛樂場、浴場、高爾夫球場及會議中心	
建成年份	一九六三年及二零零零年	
狀況	良好	
估計陳列／營銷時間	12個月	
財務指標		
預測第一年佔用率	66.0%	
穩定佔用率	68.0%	
估計穩定期	二零一七年二月	
預測第一年平均每日費率	117.79美元	
穩定後平均每日費率	134.22美元	
預測通脹率	平均房價	開支
第一年	5.5%	3.0%
第二年	6.5%	3.0%
第三年	7.0%	3.0%
穩定後	3.0%	3.0%
入市資本化率	8.50%	
期末資本化率	9.00%	
折現率	11.00%	

第一年經營數據		總計	每間房間 (542個房間)
總收入		41,529,666 美元	76,623 美元
經營開支		38,299,903 美元	70,664 美元
開支比率		92.22%	
淨運營收益(EBITDA)		3,229,763 美元	5,959 美元
穩定後經營數據－第三年		總計	每間房間 (542個房間)
總收入		46,455,061 美元	85,710 美元
經營開支		41,085,561 美元	75,804 美元
開支比率		88.44%	
淨運營收益(EBITDA)		5,369,500 美元	9,906 美元
估值前提	估值日期	總計	每間房間 (542個房間)
<b>按現狀預期分析</b>			
銷售比較法	二零一五年 二月二十八日	63,300,000 美元	116,790 美元
收益資本化法		57,000,000 美元	105,166 美元
<b>按穩定預期分析</b>			
銷售比較法	二零一七年 二月二十八日	69,400,000 美元	128,044 美元
收益資本化法		63,100,000 美元	116,421 美元
市值結論			
估值前提	所評估權益	估值日期	估值結論
按現狀預期	出租人權益	二零一五年二月二十八日	57,000,000 美元
按穩定預期	出租人權益	二零一七年二月二十八日	63,100,000 美元

由世邦魏理仕編製

## 估值目的

本次估值的目的是在估計該物業的市值。美國規管聯邦金融機構的機構所協定市值的現時經濟定義(並於本報告使用)載列如下：

買賣雙方(均在審慎知情之情況下行事)於公開競爭市場上根據公平銷售所需的全部條件買賣物業可帶來的最有可能價格，惟假設價格不受不當刺激因素所影響。該定義的隱義為根據下列條件於某一指定日期完成出售並將業權由賣方轉移至買方：

1. 買方及賣方均有特定動機；
2. 雙方均知情或已作出充分考慮，及正在按彼等認為符合本身最佳利益的方式行事；
3. 該物業於公開市場上推出已有一段合理時間；
4. 以美元現金或與此相當的財務安排作出付款；及
5. 該價格指物業的出售並無受到特別或新設融資或與該項銷售有關連的任何人士給予的出售優惠所影響時的正常代價。<sup>1</sup>

## 特別假設

特別假設定義為「直接有關特定工作的假設，倘特別假設屬失實，則可能改變估值師的意見或結論。特別假設假定有關目標物業之實質、法律或經濟特徵之不確定資料以外之事實；或有關物業的外在條件(如市況或趨勢)；或有關分析所用數據的完整性。」<sup>2</sup>

- 與本次分析有關的特別假設為於二零一四年二月開始的現有租約將繼續於七年租期內有效。此外，我們已假設作為一項特別假設，我們依賴擁有人所提供之資料屬正確無誤且向估值師提供的實際調查指示所評估的物業低於或高於所評估物業描述所指示的金額，且我們的估值及價值結論可予變更。

## 假設性條件

假設性條件定義為「與現有但須作分析用途的條件相反的條件。假設性條件假設與物業的實質、法律或經濟特徵有關的已知事實相反的條件；或有關物業的外在條件(如市況或趨勢)；或有關分析所用數據的完整性。」<sup>3</sup>

並無與本次分析有關的假設性條件。

附註：

- 1 Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate Appraisal*, 第14版(芝加哥：估值學會，二零一三年)，第132頁
- 2 The Appraisal Foundation, *USPAP*, 二零一四年至二零一五年版，第U-3頁
- 3 *Dictionary of Real Estate Appraisal*, 第97頁

## 物業識別

該物業為一座於一九六三年及二零零零年建成的擁有1,271個房間的全服務式酒店物業，數年來已關閉其中約729個房間。現時的擁有人近期已翻新約522個房間並將其租賃予一名第三方(Blue Diamond Grand Bahama Ltd.)。該物業位於Freeport, Grand Bahama Island的405英畝(1,638,978平方米)的土地。該物業作為一個海灘及高爾夫度假村設施經營，其中一個高爾夫球場正在運營及另一個已關閉數年。該物業地址為巴哈馬群島弗里波特海馬巷1號。

此外，未使用的高爾夫球場可能具有一定附加價值。此價值的設立將通過該地塊可能轉變為住宅用地來實現。然而，目前並無計劃如此行事且不知政府是否會允許該轉變。並無進行土壤採樣以確定該物業作為高爾夫球場所使用的化學品／肥料是否將產生污染問題，以及並無估計將該土地轉變為潛在住宅用途的成本。因此，估值師不可能釐定這是否能夠為此地塊產生附加價值。

## 所有權及物業歷史

該物業的業權實際上由和記黃埔有限公司持有100%。根據The Grand Bahama Development Company行政總裁Graham Torode的意見，該物業已購入超過10年，且未有擴展至計入現建築物內。就我們所知悉，該物業的所有權於過去三年內並無任何其他轉讓。我們明白該物業於此時未有推出市場作銷售。

**估價物業／相關日期**

與該物業及估價物業的估值有關的各個日期闡釋如下：

**估價物業／相關日期**

報告日期：	二零一五年五月八日
視察日期：	二零一五年一月十四日
估價日期	
按現狀預期	二零一五年二月二十八日
按穩定預期	二零一七年二月二十八日

由世邦魏理仕編製

**報告的擬定用途**

本估值乃為載入長江實業地產有限公司之上市文件之用。

## 該物業的描述

下圖概列該物業地塊及裝修的重要特徵。

地塊概要及分析			
實物描述		平方英尺	平方米
度假村總地盤面積 (包括高爾夫球場)	405 英畝	17,641,800	1,638,978
酒店總地盤面積	54.3 英畝	2,365,308	219,744
Grand Lucayan 地盤面積	30.4 英畝	1,324,224	123,025
Reef Hotel 地盤面積	21.7 英畝	945,252	87,817
洗衣設備	2.2 英畝	95,832	8,903
高爾夫球場地盤面積	350.7 英畝	15,276,492	1,419,234
前方主幹道	Sea Horse Lane		
沿海一面	大西洋		
多餘土地面積	無		
形狀	不規則		
地勢	在同一水平面上總體平坦		
劃區	旅遊		
洪泛區圖面板編號	巴哈馬並無洪水區		
洪水區	巴哈馬並無洪水區		
臨近土地用途	酒店、零售、餐飲及住宅		



## 比較分析

	評級
通行	良好
可見度	良好
功能設施	平均
交通量	平均
公用設施充足率	平均
綠化景觀	良好
排水	假設為充足

## 公用設施

		充足與否
水	巴哈馬群島公用事業公司	是
排污	巴哈馬群島公用事業公司	是
天然氣	無	不適用
電	巴哈馬群島電力公司(GBPC)	是
電話	巴哈馬群島電話公司(BTC)	是
公共交通	無	不適用

其他	無	未知
不利的地役權		
侵佔		X
契約限制		X
互惠停車權利		X
常用入口／出口		X

資料來源：世邦魏理仕編製的多項來源

## 契約、條件及限制

並無影響該地塊的已知契約、條件及限制，被視為影響營銷或最高及最佳用途(劃區限制除外)。

## 環境問題

世邦魏理仕並無觀察且尚無資格檢測是否存在可能位於該地塊或毗鄰地塊的具有潛在危害的材料或地下儲油罐。存在有危害的材料或地下儲油罐可能影響該物業的價值。就本次估值而言，世邦魏理仕已特別假設可能位於該物業或毗鄰該物業的任何危害材料及/或地下儲油罐不會影響該物業。

## 結論

該地塊位置優越且擁有可負擔的平均人流量以及從側道具有很好的視野。該地塊的規模就面積及用途而言非常典型，且在緊鄰區域並無已知的有害使用。沿海馬巷的臨街面以及沿大西洋的海灘臨街被視為非常有利的價值貢獻。整體而言，假設該物業空置，並無已知因素被視為有礙將該地盤發展成為其最高及最佳用途，或對該地塊的現有使用造成不利。

## 裝修分析

住宿設施的實際建築以及實地裝修(以及任何其他便利設施)的質素對其營銷及經營成功具有直接影響。設計及功能亦影響經營及盈利能力。該物業的實際樓宇、實地裝修及傢俬、裝置及設備(FF&E)分析及呈列如下。



## 裝修概要及分析

樓宇數目	7
層數	1至10層
總建築面積 (平方英尺/平方米)	1,027,494平方英尺      95,457平方米
客房數目	總計1,271間，其中542間由Grand Lucayan經營及522間已租賃予Blue Diamond Grand Bahama Ltd.。餘下207間房間目前並無經營
會議室/宴會廳	有
娛樂設施	3個游泳池、多間餐廳及酒吧、海灘、娛樂場、浴場、高爾夫球場及會議中心
高爾夫球場	共計36個球洞，目前運營18個(由Robert Trent Jones Jr.設計)及現時關閉18個(由Dick Wilson設計)且已雜草叢生
停車類型	地面停車
停車位數量	500個
功能設施	典型

樓宇	平方英尺	平方米	建成年份	佔合計的百分比
Reef Village	275,270	25,573	一九六三年	26.8%
Breakers Cay	330,214	30,678	二零零零年	32.1%
Lighthouse Pointe	220,018	20,440	一九六五年	21.4%
Manor House	40,862	3,796	二零零零年	4.0%
中央服務大樓	26,710	2,481	二零零零年	2.6%
洗衣房	19,300	1,793	二零零零年	1.9%
娛樂場大樓	115,120	10,695	二零零零年	11.2%
合計	<u>1,027,494</u>	<u>95,457</u>		<u>100.0%</u>

來源：世邦魏理仕編製的多項來源

## 質量及結構狀況

該物業經過近期翻新後狀況良好。世邦魏理仕並無發現任何結構疲勞之證據，且裝修結構牢固，適於入住。

## 功能設施

該物業目前的設計特點接近符合現代標準。全部樓面規劃均視為具備功能佈局的特點且該物業的整體佈局被視為具備實用功能。單位組合具有功能性且保證不進行轉變。

## 環境問題

世邦魏理仕並無觀察到且尚無資格檢測裝修或當中是否存在任何具有潛在危害的材料，例如含鉛塗料、石棉、脛甲醛泡沫或其他具有潛在危害的建築材料。存在該等物質可能影響該物業的價值。就本次估值而言，我們已特別假設該物業不會受到任何將導致價值損失的有害材料的影響。

## 逾期維修

由於標的物業近期裝修的狀況，預計並無逾期維修。

## 經濟年齡及年限

因該物業已建成多年，世邦魏理仕對該物業裝修實際年限以及剩餘經濟年限的估計會考慮標的物業的組合年限以及彼等各自之狀況。此估計於下表顯示：

### 經濟年齡及年限

實際年限	52年
有效年限	15年
MVS預期年限	45年
剩餘經濟年限	30年
應計實物不可挽回折舊	33.3%

由世邦魏理仕編製

整體預期壽命乃依據我們的現場觀察，以及按Marshall and Swift, LLC於Marshall估值服務成本指引中所發佈就類似建築樓宇所報告的典型預期壽命進行的可比較分析。世邦魏理仕並無發現任何事項以建議不同的經濟年限，而資本改善計劃可能延長預期壽命。

## 租約詳情

來自標的附屬運營的收入包括向Blue Diamond Grand Bahama Ltd.出租約522個單位、一個已出租的娛樂場以及已租出的多間零售店鋪。大部分該等已出租區域的租金可每年增長3.0%。於若干情況下，租金可根據收入的一定百分比予以變動。估值師並無獲提供全部租約的詳情。於我們之全部預測中，該等收益項目已按扣除任何開支基準進行表述。

## 所有權權益

如本報告內前文所述，該物業的擁有人已將其中一幢酒店樓宇租予其他方(Blue Diamond Grand Bahama Ltd.)。此舉導致該物業的永久保有所有權轉變為其中一項具有出租人所有權(受前述租約規限)。就估值師所知，該物業目前並未掛牌出售。客戶並無提供指明產權清晰度或缺陷的資料。因此，我們不能確認或否定有關產權的任何缺陷。

## 分析中所使用的數據資源

### 資源核證

地盤數據	來源/核證：
大小	擁有人提供的資料
裝修後數據	來源/核證：
房間數目	建築工程師/世邦魏理仕先前的評估
樓宇數目	視察
停車位	建築工程師/世邦魏理仕先前的評估
YOC	建築工程師/世邦魏理仕先前的評估
經濟數據	來源/核證：
收益數據：	STR Host報告/支出可比較對象/ PKF趨勢數據/擁有人的資料
支出數據：	STR Host報告/支出可比較對象/ PKF趨勢數據/擁有人的資料

由世邦魏理仕編製

## 視察該物業的程度

世邦魏理仕已於二零一五年一月十四日視察標的的內部及外部以及其周邊環境。按客戶要求，估值日期為二零一五年二月二十八日。視察包括下列方面：

- 標的外部
- 標的之內部單位
- 標的之公用範圍
- 標的之高爾夫球場

此視察樣例視為對該物業的充分表述，且為我們調查結果的基準。

## 結論

該物業裝修視為處於良好的整體狀況，且就該裝修設計及佈局、以及內部及外部便利設施而言，年限及位置均為典型的情況。整體而言，並無已知因素被視為會對裝修物業的營銷造成不利影響。

## 估值方法

於估值慣例中，某種估值方法的納入或忽略乃基於其是否適用於所估值之物業類型以及可用資料的質素及數量。我們已於釐定哪一種估值方法最適合特定資產的估值時考慮該等因素。倘標的物業為沙灘及高爾夫球度假村，則銷售比較法及收益資本化法被視為最合適。

## 銷售比較法

銷售比較法利用可比較物業的銷售(就差別進行調整)以指示標的的價值。估值通常使用實際比較單位(如每英畝價格、每間房間價格、每間居室價格)，或者經濟比較單位(如總租金倍數)完成。調整適用於源自可比較銷售的實際比較單位。就標的所選擇的比較單位屆時將用於得出總價值。經濟比較單位不會進行調整，而是就有關差別進行分析，通過總體比較得出最終估計。一般而言，銷售比較法用於歸類通過收益資本化法提供的指示。

## 收益資本化法

收益資本化法反映標的之收益產生能力。此方法乃假設通過源於未來的利益預期來創建價值。特別估計的是有段時期內投資者願意支付以取得收益流的金額加上物業的逆轉價值。與收益資本化法相關的兩種常用估值技巧為貼現現金流分析及直接資本化。

## 適用該物業的方法

於評估標的地塊時，僅銷售比較法與收益資本法適用並且已使用該方法。成本法並不適用於估計市值，原因是標的已建成相當長一段時期且平均年限超過15年。此外，該物業多年來已翻新多次，提供折舊的估計數額具有相當大的不確定性。再者，更為重要的是，該等酒店(如標的)的買家通常不會在潛在收購中考慮成本法。

## 銷售比較法

下列銷售額已用於我們通過銷售比較法估計市值的單位價格。

可比酒店銷售概要

序號	名稱	交易			房間 數目	實際 銷售價格	調整後 銷售價格 <sup>1</sup>	每個房間 價格 <sup>1</sup>	總轉回 乘數	整體 資本化率
		類型	日期	建成年份						
1	San Juan Marriott Resort and Stellaris Casino, San Juan, Puerto Rico	銷售	二零一一年三月	一九六四年	525	133,000,000美元	133,000,000美元	253,333美元	不適用	不適用
2	Breezes Runaway Bay, Runaway Bay, Jamaica	銷售	二零一二年四月	一九六零年	266	24,800,000美元	24,800,000美元	93,233美元	不適用	不適用
3	ME by Melia Cancun, Cancun, Mexico	銷售	二零一二年七月	一九九九年	417	77,488,380美元	77,488,380美元	185,823美元	不適用	不適用
4	Renaissance La Concha San Juan Resort, San Juan, Puerto Rico	銷售	二零一四年三月	一九五八年	483	205,000,000美元	184,660,000美元	382,319美元	不適用	不適用
標的	Grand Lucayan海灘及高爾夫度假村, Freeport, Grand Bahama Island	—	—	一九六三年及 二零零零年	542	-	-	-	-	-

由世邦魏理仕編製

標的實際經營542個酒店單位

附註：

<sup>1</sup> 就現金等值及/或逾期維修(倘適用)調整後的交易金額

所採用的銷售額根據可比較銷售在加勒比海的位置、其銷售或掛牌狀況連同可比較銷售的實際及經營特徵而選擇。對可比較銷售作出的調整根據所附帶的物業權益、融資、銷售條件、市況、位置、狀況、規模及銷售的運營特點中的差別進行，經調整有關差額後，銷售介乎111,467美元至152,928美元。此外，我們已採用總租金乘數分析近期的高爾夫及海灘度假村的銷售，列示於下表：

近期高爾夫度假村銷售總收入乘數

銷售序號	銷售日期	總租金 乘數
Wyndham Bay Panama City Beach, Florida	二零一四年五月	1.02
Pheasant Run Resort St. Charles, Illinois	二零一四年三月	0.57
Marriott Rancho Las Palmas, Rancho Mirage, California	二零一四年七月	2.80
Doral Resort and Spa, Doral, Florida	二零一四年六月	3.39



## 總收入乘數價值指示

總收入		總租金乘數		價值指示
46,455,061 美元 (四捨五入)	x	1.50	=	69,682,592 美元 69,700,000 美元

由世邦魏理仕編製

根據我們對上述銷售比較對象的分析，我們通過銷售比較法得出的市值指示結論如下：

## 銷售比較法結論

方法	指示價值
每間房價格估值	69,100,000 美元
總收入乘數	69,700,000 美元
對賬後價值指示「穩定狀態」	<b>69,400,000 美元</b>
穩定折現	(6,100,000) 美元
「現狀」價值指示	<b>63,300,000 美元</b>
湊整	<b>63,300,000 美元</b>
每間房價值(542個房間)	116,790 美元
每間房價值(1,271個房間)	49,803 美元

由世邦魏理仕編製

## 收益資本化法

下表概述於該物業估值當中所採用的可比較數據。

物業	主要競爭酒店										
	房間數目	競爭百分比	建成年份	截至二零一四年十月三十一日止十二個月							
				入住率	年初百分比	房晚數	入住房晚數	入住佔有率	平均房價	平均房間收	
								有率	益價		
Grand Lucayan海灘及高爾夫度假村	542	100%	一九六三年及 二零零零年	57%	100%	197,830	112,170	91%	110.54美元	82%	62.67美元
Melia Nassau Beach	694	100%	一九八三年	70%	100%	253,310	177,317	112%	145美元	108%	101.50美元
Wyndham Resort Nassau & Crystal Palace	559	100%	一九八八年	50%	50%	101,201	50,325	80%	120美元	89%	59.67美元
Comfort Suites Paradise Island	223	100%	一九九一年	65%	100%	81,395	52,907	104%	135美元	100%	87.63美元
Hilton British Colonial	288	100%	一九九九年	65%	100%	105,120	68,328	104%	155美元	115%	100.75美元
主要總計/平均值	<u>2,306</u>			62%	88%	738,856	461,046		134.20美元		83.74美元

## 標的估計入住率及平均房價

以下圖表列示我們對入住率及平均房價的估計。

入住率、平均房價及房間收入結論

截至二月二十七日止財年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
平均可用房間	542	542	542
年度房晚數	197,830	197,830	197,830
入住率	66%	67%	68%
入住房間數	130,568	132,546	134,524
平均房價	117.79美元	125.44美元	134.22美元
平均房間收益價	77.74美元	84.05美元	91.27美元
房間收入總額	15,379,045美元	16,626,845美元	18,056,258美元

資料來源：世邦魏理仕

## 折現現金流分析

折現現金流分析依賴預測一個固定持有期間的淨營運收益以及於持有期結束時物業的日後銷售額。這與分析本物業類型的當前投資者趨勢一致。折現現金流分析及標的在每日平均房價、入住率及開支的預測變動的時機及程度。

## 財務假設

增長率概要

增長率指標	平均房價	其他收入	開支	一般通脹
截至二零一四年十一月美國勞工統計局(CPI-U)十年快照平均值				2.15%
調查過的市場參與者	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
世邦魏理仕估計數字				
第一年	5.50%	3.00%	3.00%	3.00%
第二年	6.50%	3.00%	3.00%	3.00%
第三年	7.00%	3.00%	3.00%	3.00%
第四年	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
第五年	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
第六年	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
穩定	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%

資料來源：PwC Real Estate Investor Survey 及 www.bls.gov

## 酒店投資者比率

下列頁面提供折現率、整體及期末資本化率的概要。

### 資本化率結論

以下圖表概述整體資本化率(OAR)結論。

#### 整體資本化率—結論

來源	指示整體資本化率
酒店投資者調查	8.50%
市場參與者	8.50%
復合投資	8.40%
世邦魏理仕估計數	8.50%

由世邦魏理仕編製

## 折現現金流分析

就標的達致的折現現金流假設概述如下：

#### 折現現金流假設概要

<b>一般假設</b>	
起始日期	二零一五年二月二十八日
分析期限	十年
基準	財政
軟件	Excel
<b>增長率假設</b>	
收益增長率	3.00%
開支增長率	3.00%
通貨膨脹(CPI)	3.00%
產地產稅增長率	3.00%
<b>收入假設</b>	
現時／TTM每日平均房價	112.14美元
穩定後每日平均房價	134.22美元
<b>入住率假設</b>	
穩定入住率	68.0%
估計穩定期	二零一七年二月
<b>財務假設</b>	
完工狀況下折現率	11.00%
完工狀況下期末資本化率	9.00%
穩定狀況下期末資本化率	9.00%
<b>其他假設</b>	
銷售成本	2.0%

由世邦魏理仕編製

## 直接資本化概要

分析的前提	折現現金流		每間可用 房收益 (542間)	每間可用 房收益 (1,271間)
	總額(元)	百分比		
房間數目：		542		
年度可用房間：		197,830		
入住房間數：		134,524		
入住率：		68%		
平均房價：		134.22 美元		
平均房間收益價：		91.27 美元		
淨營運收益	5,369,500	11.6%		
整體資本化率		8.50%		
湊整後之指示資本 化價值(穩定)		63,200,000 美元		
穩定折現		(6,100,000 美元)		
指示資本化價值(現狀)		57,100,000 美元		
湊整		57,100,000 美元		
每間房間		105,351 美元	105,351 美元	44,925 美元

由世邦魏理仕編製

## 收益資本化法的結論

通過就此方法所採用的估值方法得到的結論如下：

## 收益資本化法價值

評估前提	現狀	按穩定預期
直接資本化法	57,100,000 美元	63,200,000 美元
折現現金流分析	56,900,000 美元	63,000,000 美元
對賬價值	57,000,000 美元	63,100,000 美元

由世邦魏理仕編製

## 價值對賬

由估值方法得出的價值指示概述如下：

## 價值結論概述

評估前提	按現狀預期	按穩定預期
銷售比較法	63,300,000 美元	69,400,000 美元
收益資本化法	57,000,000 美元	63,000,000 美元
對賬價值	57,000,000 美元	63,100,000 美元

\* 價值指示以現值美元列示。由世邦魏理仕編製

於評估該物業時，收益法被視為最可靠且已給予首要強調，其次強調的是銷售比較法。根據前述，該物業的市值總結如下：

## 市值結論

估值前提	所評估權益	估值日期	陳列時間	估值結論
按現狀預期	出租人權益	二零一五年二月二十八日	12個月	57,000,000 美元
按穩定預期	出租人權益	二零一七年二月二十八日	12個月	63,100,000 美元

由世邦魏理仕編製

誠如該物業擁有人告知，按我們估值的金額直接出售該物業將產生的潛在稅務責任為巴哈馬印花稅，該稅項按交易金額的累進稅率4%至10%計算，買賣雙方須共同及各自負責。

現時難以確定稅務責任，因擁有人尚未有出售該物業的計劃。

## 概要披露

## 持作投資之物業

## Grand Lucayan 海灘及高爾夫度假村

## 巴哈馬聯邦

項目的用途 及簡要說明	總建築面積	可租賃/ 銷售面積	房間/ 單位數目	停車位數目	租期(租賃 屆滿年份)	開工日期 (倘處於 發展中)	竣工年份	開發成本 (倘物業正在 開發中)(按第 5.06(f)(e) 條規定)	平均實際租金 (按第5.06(f) 條規定)	於	於	歸屬於和黃 房地產集團 的權益	歸屬於和黃 房地產集團 地產集團現況 下之市值
										二零一五年 二月二十八日 應佔現況下 之市值	二零一五年 二月二十八日 應佔現況下 之市值		
酒店	95,457平方米	不適用	1,271	500	永久持有	不適用	一九六三年至 二零零零年	不適用	62.76美元	57,000,000美元	57,000,000美元	100%	57,000,000美元

以下為現時而言對本集團在香港及中國地產行業的營運有著重大影響的法律及規例摘要。

## A. 香港地產行業的監管概覽

### (a) 香港的土地制度

香港所有土地的永久業權(除位於香港中環的聖公會聖約翰座堂的永久業權外)均屬香港政府所有。一般而言,香港政府按一個租賃制度出售或批出土地。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」。該等批地條件通常附帶更多限制,而且年租與土地的應課差餉租值掛鈎,租戶在符合相關條件的情況下有權租用土地。政府租契或批地條件的租戶通常稱為租賃物業的擁有人。

批地條件及政府租契通常訂有多項契約,包括土地用途及發展限制。租戶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。

### (b) 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。香港早年為殖民地,政府租契曾定為75年、99年、150年或999年的固定年期,部分附帶續期權利。現時,政府租契或批地條件一般按50年的年期批出。在新界,根據香港法例第150章《新界土地契約(續期)條例》,除短期租約或特別用途的租契外,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,租戶毋須補繳額外地價,惟須按照《新界土地契約(續期)條例》第8條的規定,由延期的日期起每年向香港政府繳納相當於該土地不時之應課差餉租值3%的租金。

自一九九七年七月一日起,香港基本法(「基本法」)生效。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)均予以保留,除與基本法相抵觸者外及受限於香港的立法機關作出的修改。基本法第120條亦規定,香港特別行政區成立之前已批出、決定或續期且年期超越一九九七年六月三十日的所有土地契約和與該等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,有關香港特別行政區成立以後期滿而沒有續期權利的土地契約,需由香港政府自行制定的法律和政策處理。



**(c) 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。

根據二零一四至二零一五年度賣地計劃，香港政府透過定期招標方式賣地。香港政府在賣地計劃內列出預期可供售賣之用地，並於每季度預先公佈賣地計劃，使香港政府可以因應當時的市場需求主動出售用地和控制土地供應，同時可為市場提供透明度和確定性。

**(d) 多層樓宇及公契**

多層樓宇在香港十分普遍，該等樓宇內的單位一般為買賣或其他交易的主體。香港政府不會就一幢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)及其上之樓宇。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面積/尺寸有一定關係。

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管理和保養土地及樓宇所達成的協議。部分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不可分割份數而有權獨家使用、享用和佔用其單位(排除其他共同業主)，並享有及承擔關於使用、保養和維修樓宇公用部分及公用設施的若干權利及責任，亦須就共同業主的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。大部分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。

如政府批地書載有限制賣方轉讓、抵押或出售土地任何權益的條件，其受限於賣方事先取得地政總署署長對公契的書面批准，則賣方須向地政總署法律諮詢及田土轉易處(「法律諮詢及田土轉易處」)提呈公契的草擬本。就提供涉及賣方及買方(作為共同擁有人及物業管理人)的私人發展的樓宇管理系統而言，法律諮詢及田土轉易處已編製一套指引(「法律諮詢及田土轉易處公契指引」)，以代表地政總署署長批准公契(如根據政府批地書的條件需要批准)。

如政府批地書並無載有要求地政總署署長批准公契的條件，律師為賣方草擬有關公契時，必須遵照香港律師會發出的公契草擬指引（「香港律師會公契指引」），有關指引嚴格遵守法律諮詢及田土轉易處公契指引。如欲偏離香港律師會公契指引的律師必須以指定的申請表格內向香港律師會申請豁免，並繳付指定費用。

#### (e) 預售樓花同意書

地政總署預售樓花同意方案（於一九六一年頒佈）乃由法律諮詢及田土轉易處代表地政總署署長管理。

倘於其上發展的土地：

- (i) 於符合監管土地的土地批文的所有條件前受轉讓權限制；或
- (ii) 受土地審裁處根據《業主與租客（綜合）條例》發出的驅逐令所限，

如註冊業主有意於發展完成前出售任何單位，則有關出售受地政總署預售樓花同意方案所監管。註冊業主須透過其律師向法律諮詢及田土轉易處申請地政總署署長的同意，以訂立單位的買賣協議。

於發出訂立買賣協議的同意前，須達成多項條件。地政總署署長可全權酌情給予同意，如給予有關同意，須受地政總署署長可能施加的多項條件所限。

法律諮詢及田土轉易處已發出通函載有將予達成之條件、規則及其他適用於地政總署預售樓花同意方案有關受地政總署預售樓花同意方案監管的未落成發展項目、未落成期數、尚待符合條件的已落成發展項目或尚待符合條件的已落成期數的單位的資料。

#### (f) 強制購地

香港大部分舊樓乃按上文第(d)段所述以共同所有權形式持有，故發展商須向樓宇每位共同業主取得所有單位以重新發展舊樓。一九九九年之前，只要有一名少數業權共同業主拒絕向大業主及發展商出售其樓宇單位，便不能重建該樓。為應對該情況，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》，並由一九九九年起實施。根據該條例，任何擁有（或共同擁有，不包括以按揭方式擁有）某地段不少於90%不可分割份數的人士可向土地審裁處申請為重新發展而出售整幢樓宇的命令。《土地（為重新發展而強制售賣）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特定的規定，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《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，申請人在符合(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：

- (i) 業主已取得某地段不少於90%的不可分割份數；
- (ii) 基於樓宇的樓齡或維修狀況有必要重新發展；及
- (iii) 大業主已採取合理措施(包括按公平合理條款洽商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)(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%：

- (i) 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。在此情況下，其上樓宇的單位必須少於10個；
- (ii) 地段上所建樓宇的樓齡滿50年或以上；或
- (iii) 地段位於根據香港法例第131章《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宇且樓齡滿30年或以上。

申請上述三類地段強制售賣令的申請人亦須使土地審裁處信納(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。

#### **(g) 城市規劃委員會及分區計劃大綱圖**

城市規劃委員會乃根據香港法例第131章《城市規劃條例》的條文所成立的法定機構。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／社區或其他特定用途。每份分區計劃大綱圖均附有「圖則注釋」，列出特定分區內之一般核准用途(第一欄用途)及須事先徵求城市規劃委員會批准的其他用途(第二欄用途)。

根據《市區重建局條例》(香港法例第563章)第25條的規定，市區重建局(「市建局」)可將根據條例第(3)(a)款擬備的任何圖則呈交城市規劃委員會供其考慮。城市規劃委員會根據《市區重建局條例》認為適宜公佈的圖則，將被視為由城市規劃委員會為施行《城市規劃條例》而擬備的草圖，而《城市規劃條例》的條文亦據此適用。

## (h) 屋宇署及建築事務監督

屋宇署透過執行《建築物條例》(香港法例第123章)及相關法規，(服務其中包括)向現有及新的私人處所之業主及佔用人提供服務。該等服務包括減少或消除因違例建築物和廣告招牌而造成的危險和滋擾；向市民推廣適當地修葺和保養舊樓、排水渠及斜坡的意識；考慮和審批改動及加建工程；處理小型工程監管制度下就簡化規定及家居小型工程檢核計劃呈交的文件；改善樓宇的消防安全措施，以及就處所是否適合獲發指明商業用途的牌照提供意見。在並無根據屋宇署的授權取得規定之許可及同意下對物業作出任何改建(包括建造及拆卸構築物等在內的改建)，則可能會接到由屋宇署發出之警告通知，及其後由建築事務監督發出之建築令。

### 屋宇署執行政策

屋宇署曾發出有關其針對僭建物的執法次序的經修訂執法政策，並自二零一一年四月一日起生效。政策列明，(其中包括)就於樓宇天台、平台、天井及後巷的僭建物而言(不論對公眾安全造成的風險程度或是否屬新建)，屋宇署將不再發出警告通知，及將取而代之發出建築令。

根據《建築物條例》第40(1BA)條，任何人士倘無合理理由，而未能遵守根據建築物條例第24(1)條發出之建築令，可被判處罰款200,000港元及監禁一年，假如仍不遵從上述命令辦理，則每日另處以罰款20,000港元。

根據《建築物條例》第40(1B)條，任何人士倘無合理理由，而未能遵守根據《建築物條例》第26(1)條或第28(3)條發出之建築令，可被判處罰款50,000港元及監禁一年，假如仍不遵從上述命令辦理，則每日另處以罰款5,000港元。任何根據建築物條例的檢控均可在未遵守有關建築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，倘無遵守清拆未授權建築工程的法令，建築事務監督可委任政府承建商進行工程，並於竣工日期向物業業主收取因而招致的所有費用，另加監督費用。

### 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《二零一一年建築物(修訂)條例》(二零一一年條例第16條)及其附屬條例(包括《建築物(檢驗及修葺)規例》)(香港法例第123P章)生效，強制驗樓計劃(「**強制驗樓計劃**」)及強制驗窗計劃(「**強制驗窗計劃**」)相繼推出。該法例授權建築事務監督於有需要的情況下向業主發出法定通知，而任何收到該通知之人士於法定要求下必須，為其樓宇及窗戶分別每10年及5年進行檢驗及修葺。

業主或業主立案法團(「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，並可被處罰款50,000港元和被監禁一年。業主或業主立案法團如無合理理由而未能遵守強制驗窗的法定通知或會收到罰款通知及被罰款定額罰款1,500港元；屢犯者可被檢控，一經定罪，可處罰款25,000港元及監禁三個月。屋宇署亦可安排其委任的顧問公司及承建商進行所需的檢驗和修葺工程，然後向業主/業主立案法團追討檢驗及修葺工程的費用和監督費，以及徵收不超過有關費用20%的附加費。

#### (i) 佔用許可證

佔用許可證是由屋宇署根據《建築物條例》的條文發出的文件，當中訂明發出文件當時有關物業的指定用途，並可能就一項新建築物的全部或部分而發出。如物業的擬定用途計劃有任何重大變動而是會抵觸佔用許可證內的指定用途，必須就該等計劃變動向建築事務監督發出一個月通知。如建築事務監督認為有關物業因其建築而不適合作擬定用途，可能會禁止該用途變更。佔用許可證對樓宇單位的買家十分重要，因為佔用許可證確認建築物條例的法定要求已符合，並展示有關樓宇的獲准用途。一般做法下，賣方須提供佔用許可證，以證明其於一項物業交易中的業權。

#### (j) 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分。政府差餉按應課差餉租值的百分比計算。應課差餉租值指物業於指定估值參考日期(假設各年該物業於該日空置及可供出租)的估計年度租值，基準為租戶承諾支付所有租戶日常承擔的差餉及稅項，而業主則承諾支付香港地租、維修及保險的費用，以及為維持該物業於可獲得該租金水平所需的任何其他支出。

應課差餉租值由香港政府差餉物業估價署每年重審，以更精準地反映物業市值租金的變化。一般而言，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。實際上，繳付差餉的責任視乎業主與物業佔用人所訂立之協議條款而定。在沒有任何相反的協議下，繳交差餉的責任由佔用人承擔。

於二零一四至二零一五年財政年度，政府差餉徵收百分比為5%。二零一四至二零一五年度的指定估值參考日期為二零一三年十月一日，有關的應課差餉租值由二零一四年四月一日起生效。



**(k) 香港印花稅**

香港法例第117章《印花稅條例》對若干種類的交易文件徵稅（應在特定期限內繳納），包括但不限於以下所列的交易文件：

- (i) 買賣轉易契（即轉讓）
- (ii) 住宅物業的買賣協議
- (iii) 不動產租約（即租賃協議）

簽立上述交易文件的各訂約方及所有其他人士均有責任繳交印花稅。

如應課稅文件未妥為加蓋印花，使用該等文件的任何人士須承擔印花稅及任何罰款。不支付《印花稅條例》下的罰款將引發民事責任，且並未妥為加蓋印花的任何應課稅文書一般於法律程序中不獲接納為證據，除刑事法律程序及印花稅署署長為追討根據《印花稅條例》應繳的印花稅或罰款而提出的民事法律程序外，亦不可供用作任何其他用途，但該文件已獲妥為加蓋印花則除外。

加蓋印花的限期視乎文據的種類而定，介乎兩日至30日不等。遲交印花稅或被徵以最高達應繳印花稅10倍的罰款。然而，在某些情況下，罰款可應書面要求而獲退回。

**額外印花稅**

《二零一四年印花稅（修訂）條例》（「首項修訂條例」）於二零一四年二月二十八日在憲報內刊登，並被視為由二零一二年十月二十七日起生效。首項修訂條例旨在修訂印花稅條例，以提高額外印花稅的稅率，同時延長若干在二零一二年十月二十七日或之後購入的住宅物業於收購後三十六個月內的交易的物業持有期。

根據首項修訂條例，除非交易獲豁免額外印花稅或額外印花稅並不適用，否則將向於收購後三十六個月內轉售住宅物業的買家及/或分買家徵收額外印花稅。

經調整的額外印花稅對不同持有期施加三個不同的稅率：

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

## 買家印花稅

首項修訂條例亦對於二零一二年十月二十七日或之後簽署的若干住宅物業的買賣協議及買賣轉易契徵收買家印花稅。買家印花稅將對香港永久性居民（「香港永久性居民」）以外的任何人士或公司（不論其註冊成立地點）收購的所有住宅物業徵收劃一的15%稅項（在從價印花稅及額外印花稅以外徵收）。

## 從價印花稅

《二零一四年印花稅（修訂）（第2號）條例》（「第二項修訂條例」）於二零一四年七月二十五日在憲報刊登，並被視為由二零一三年二月二十三日起生效。第二項修訂條例旨在進一步修訂《印花稅條例》，以調整從價印花稅（「從價印花稅」）稅率和進一步將徵收非住宅物業交易的從價印花稅的範圍由買賣轉易契擴展至買賣協議。

第二項修訂條例的主要詳情如下：

- (i) 於二零一三年二月二十三日或之後購買的任何住宅物業或非住宅物業的任何買賣協議，不論是透過個人或公司，將須按新的從價印花稅稅率繳納，除非於第二項修訂條例下獲特別豁免或屬例外的交易。
- (ii) 新的從價印花稅稅率載列如下：

物業的代價或價值（以較高者為準）	新的從價印花稅稅率
2,000,000 港元或以下 . . . . .	1.50%
2,000,001 港元至 2,176,470 港元 . . . . .	30,000 港元 + 超出 2,000,000 港元的超額部分的 20%
2,176,471 港元至 3,000,000 港元 . . . . .	3.00%
3,000,001 港元至 3,290,330 港元 . . . . .	90,000 港元 + 超出 3,000,000 港元的超額部分的 20%
3,290,331 港元至 4,000,000 港元 . . . . .	4.50%
4,000,001 港元至 4,428,580 港元 . . . . .	180,000 港元 + 超出 4,000,000 港元的超額部分的 20%
4,428,581 港元至 6,000,000 港元 . . . . .	6.00%
6,000,001 港元至 6,720,000 港元 . . . . .	360,000 港元 + 超出 6,000,000 港元的超額部分的 20%
6,720,001 港元至 20,000,000 港元 . . . . .	7.50%
20,000,001 港元至 21,739,130 港元 . . . . .	1,500,000 港元 + 超出 20,000,000 港元的超額部分的 20%
21,739,131 港元以上 . . . . .	8.50%

新的從價印花稅在若干情況下不適用，例如包括為本身利益行事及於收購當時並無於香港擁有任何其他住宅物業的香港永久性居民收購住宅物業，或由香港永久性居民與擁有近親關係（即配偶、父母、子女、兄弟姐妹）的非香港永久性居民共同及各自為本身的利益行事，並且於收購當時於香港並無擁有任何其他住宅物業而進行的交易。



## (I) 一手住宅物業銷售條例

《一手住宅物業銷售條例》(香港法例第621章)(「一手住宅物業銷售條例」)於二零一三年四月二十九日生效。一手住宅物業銷售條例對未落成及已落成一手住宅物業的銷售作出規定。

一般而言，賣方向普通公眾銷售大部分正在發售的一手住宅物業均屬一手住宅物業銷售條例範圍內，包括未落成及已落成一手住宅物業，而不論其是否在地政總署預售樓花同意方案下。

一手住宅物業銷售條例對一手住宅物業賣方須遵守售樓說明書、價單、示範單位、披露交易資料、廣告、銷售安排及有關銷售一手住宅物業的臨時買賣合約及買賣合約的強制條文等方面作出詳細規定，亦規定禁止失實陳述及傳佈虛假或具誤導性資料等。

### 實用面積

根據一手住宅物業銷售條例，實用面積為一手住宅物業售樓說明書、價單及廣告中用於物業面積及每平方呎／每平方米物業價格報價的唯一基準。

按一手住宅物業銷售條例所界定，「實用面積」指該物業的樓面面積，包括露臺、工作平臺及陽台每一項的樓面面積，但不包括空調機房、窗臺、閣樓、平臺、花園、停車位、天臺、梯屋、前庭及庭院的面積。

### 售樓說明書

賣方須於緊接開始銷售前至少七日期間及於銷售期間每一日擬備售樓說明書供公眾免費索取。此外，賣方應於相同期間在其本身指定網站提供售樓說明書，以供公眾閱覽。

提供予公眾的售樓說明書應每三個月更新一次。

售樓說明書應載列可能對享用該住宅物業或發展項目造成重大影響的事宜的資料。售樓說明書不必載列一手住宅物業銷售條例規定或授權以外的資料，例如藝術圖片或圖像。

### 價單

賣方須於緊接開始銷售前至少三日期間及於銷售期間每一日擬備價單供公眾免費索取。此外，賣方應於相同期間在其本身指定網站提供價單，以供公眾閱覽。

每份價單應按一手住宅物業銷售條例規定載列住宅物業最低數目的價格，其格式由一手住宅物業銷售監管局指明。

倘賣方已於價單內載列住宅物業價格且其後欲更改該物業價格，其須更改相關價單。此外，有關住宅物業不應早於發出經修訂價單後三日前出售。

於特定住宅物業銷售首日前禁止保留指明住宅物業。

#### 未落成發展項目的示範單位

賣方毋須提供示範單位。倘提供示範單位，則示範單位應按該條例的規定建造。

對於為供普通公眾參觀而提供的住宅單位的「經改動示範單位」，則首先須有相同物業的「無改動示範單位」。

對於無改動示範單位，賣方不應限制參觀者測量示範單位、拍照及攝像。對於經改動示範單位，賣方不應限制參觀者測量示範單位。

當有示範單位可供參觀時，賣方須向公眾提供售樓說明書。

#### 參觀已落成發展項目的物業

於簽訂臨時買賣合約前，賣方應安排買方參觀買方有意購買的特定物業。倘安排參觀該特定物業並非合理地切實可行，則賣方應安排準買方參觀相若物業。

#### 銷售安排

賣方須於緊接開始銷售前至少三日期間提供下列有關銷售安排的資料供公眾索取及在本身指定網站提供以供閱覽 -

- (i) 開始銷售住宅物業的日期、時間及地點；
- (ii) 在該日將予發售的住宅物業；及
- (iii) 將會使用何種方法決定準買家購買該物業的優先次序。

### 臨時合約及買賣合約

倘於簽立臨時買賣合約（「臨時買賣合約」）後五個工作日內買方決定不簽立買賣合約（「買賣合約」）：

- (i) 該臨時買賣合約即告終止；
- (ii) 有關售價5%的臨時訂金即予沒收；及
- (iii) 賣方不得針對買方提出進一步申索。

### 成交記錄冊

於各銷售日，賣方須在售樓處或賣方本身指定網站備存發展項目或每一期發展項目的成交記錄冊。

成交記錄冊須包括發展項目或每一期發展項目的主要成交資料，例如簽立合約（包括臨時買賣合約及買賣合約）的日期、成交價及合約終止日期（倘適用）、付款條款及交易是否涉及賣方的有關連人士。

賣方須在訂立臨時買賣合約之後的24小時之內在成交紀錄冊內披露有關臨時買賣合約的資料，並於訂立後一個工作日內披露有關買賣合約的資料。

### 廣告

倘賣方或在賣方同意下由另一人士發佈廣告，則廣告須聲明該事實。廣告中不可載有虛假或具誤導性資料。

印刷廣告如顯示發展項目或其周邊地區的藝術印象，則須載列一項聲明，提醒準買方參考售樓說明書及進行實地參觀。

### 失實陳述及傳佈虛假或具誤導性資料

任何人如為誘使另一人購買某一手住宅物業，而作出具欺詐性或罔顧實情的失實陳述，即觸犯一手住宅物業銷售條例。

任何人如知道或罔顧資料在某事關重要的事實方面是虛假或具誤導性，但仍然傳佈或授權傳佈該等資料，並相當可能誘使另一人購買一手住宅物業，該人即屬犯罪。

觸犯一手住宅物業銷售條例所載規定可能導致刑事責任，可處罰款最多500萬港元及監禁最高7年。

**(m) 物業按揭貸款**

除了本節上述的法例及法規外，香港其他監管機構實行之措施亦可影響本集團於香港地產行業的營運。

香港金融管理局（「香港金管局」）已向香港獲授權機構（包括香港註冊銀行）發出幾項通告，要求該等機構於授出住宅物業按揭貸款時採用較低按揭成數。例如，於二零一一年六月十日，香港金管局向銀行發出指引，要求銀行採取措施以加強物業按揭貸款業務的風險管理。若干措施如下：

- (i) 所有價值1,000萬港元至1,200萬港元的住宅物業的最高按揭成數（「按揭成數」）調低至50%。換而言之，二零一零年十一月推出的50%最高按揭成數將會適用於所有價值1,000萬港元或以上的住宅物業。
- (ii) 所有價值700萬港元至1,000萬港元住宅物業的最高按揭成數調低至60%，但最高貸款額的上限為500萬港元。
- (iii) 所有價值在700萬港元以下的住宅物業的最高按揭成數為70%，但最高貸款額的上限為420萬港元。

於二零一五年二月二十七日，香港金管局就新一輪物業按揭的監管措施向銀行發出另一套指引，以加強銀行的風險管理及承受力。若干措施如下：

- (i) 價值7百萬港元以下的自用住宅物業的最高按揭成數最多調低10%。例如，適用於價值6百萬港元或以下物業的最高按揭成數由70%的上限調低至60%。
- (ii) 購買第二個自用住宅物業的借款人的最高供款入息比率（「供款入息」）由50%調低至40%，而在利率壓力測試下的供款入息比率（假設增加按揭利率至少三個百分點的供款入息比率）的上限由60%調低至50%。
- (iii) 所有非自用物業（包括住宅物業、商業及工業物業及停車位）的按揭貸款的最高供款入息比率由50%調低至40%，而在利率壓力供款入息比率的上限由60%調低至50%。

該等措施有可能降低按揭貸款合資格申請人的數目。

## B. 香港酒店、餐館及餐飲業監管概覽

### (a) 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牌照事務處(「牌照事務處」)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少於28個連續日及處於良好狀態的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牌照事務處申領牌照,除非獲發豁免證書或根據香港法例第349C章《旅館業(豁免)令》因每次出租以最短連續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。

### (b) 食物及餐飲

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,即涉及於處所內出售餐食或非瓶裝的非酒精飲品(涼茶除外)以供於該處所食用或飲用,但不涉及工廠食堂或持有《小販規例》(香港法例第132 AI章)下發出的牌照的小販所經營的任何業務。

食環署會視乎於處所內提供的食物種類發出普通食肆牌照或小食食肆牌照。發放正式牌照前,可向持牌人發出有效期為6個月甚至更短的臨時牌照,期間持牌人須達成獲發正式牌照的所有未達成要求。正式牌照一般有效期為由發出日期(包括該日)起計12個月。

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。

僅於有關場地仍持有食肆牌照時，該酒牌方為有效。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，並須於牌照到期時續牌。牌照持有人須於酒牌到期前不超過三個月但不短於兩個月的時間申請續牌。

### (c) 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。此等污水包括來自各種工業、製造、商業、機構及建築活動的污水。

根據《水污染管制條例》第8(1)及8(2)條，任何人士(i)將廢物或污染物排入香港水質管制區內的水域；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，任何人士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內的公用污水渠或公用排水渠亦構成犯罪行為。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。排放須按牌照的條款和條件進行。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。

### (d) 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。只有獲牌照事務處根據旅館業條例發出牌照的酒店，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)牌照的有效期限通常至該牌照獲發出的年度的下一年度，直至該牌照獲發出的月份的下一月份的末日為止，並在電訊管理局酌情處理下，可每次續期一年。

## C. 中國物業行業監管概覽

### (a) 中國土地制度

中國所有土地，視乎其地點，分為國家所有或集體所有。城鎮市區的所有土地屬國家所有，而農村和城鎮郊區的所有土地，除由法律另有規定者外，屬集體所有。國家有權為公共利益，依法收回土地或土地使用權，並由國家給予補償。

雖然中國的所有土地由國家或集體所有，個人、企業及其他組織可獲准持有、租賃及發展受讓土地使用權的土地。

### (b) 國家立法

於一九八八年四月，全國人民代表大會(「全國人大」)修改中國憲法，允許有償轉讓土地使用權。於一九八八年十二月，《中華人民共和國土地管理法》(「土地管理法」)予以修訂，允許有償轉讓土地使用權。根據於一九九八年一月的修訂，有意使用國有土地的建設單位可經中國政府受讓土地使用權或獲批准以劃撥土地形式獲得國有土地使用權。於二零零四年八月二十八日，土地管理法予以修訂，允許國家為公共利益需要而徵用或徵收土地並給予適當補償。

根據國務院於一九九八年十二月二十七日依據土地管理法而頒佈的《土地管理法實施條例》(於二零一一年一月八日及二零一四年七月二十九日經修訂)，國家依法實行土地登記制度並發出土地登記證。依法登記的土地所有權和土地使用權受法律保護。

根據於一九九零年五月頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(「出讓和轉讓暫行條例」)，縣級以上當地政府有權出讓土地使用權作具體用途，並規定具體年限，根據土地使用權出讓合同，在支付土地出讓金後，土地使用者可獲得土地使用權。



根據出讓和轉讓暫行條例，土地使用權出讓最高年限一般按下列用途確定：

土地用途	最高年限
商業、旅遊、娛樂.....	40
居住.....	70
工業.....	50
綜合.....	50
其他.....	50

根據出讓和轉讓暫行條例，除法律另有規定外，境內外企業均可取得土地使用權。國家對土地使用者依法取得的土地使用權不得提前收回。在特殊情況下，如國家在出讓期內因公眾利益的需要而須收回土地，則國家須給予相應的補償。土地使用權持有人可於出讓期內依法轉讓、抵押及出租土地使用權予第三方。

於根據合同條款全數支付土地出讓金後，土地受讓人可向相關土地管理部門申請土地使用權證。根據於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，住宅用地的土地使用權年限於屆滿時自動續期。其他用地的土地使用權年限的續期應根據約定處理，沒有約定的根據當時現行法律規定處理。此外，若國家因公共利益需要於有關土地使用權年期內收回土地，則應對該土地上的住宅物業及其他不動產的擁有人給予補償，並退還有關土地出讓金。

年限屆滿時，經簽訂新土地使用權出讓合同及支付出讓金後，須予續期。倘出讓年限未予續期，則土地上座落的任何建築物的土地使用權及所有權將無償收歸國家所有。

### (c) 出讓

中國法律區分土地所有權及土地使用權。國家可向個人或企業出讓土地使用權，使其在特定期間，擁有一幅土地的獨有權利，作特定用途，惟須受其他可能規定的條款及條件限制。受讓土地使用權時，須支付土地出讓金。就一幅土地所受讓的土地使用權的最長年期，視乎該土地的用途。誠如上文所述，有關規例所列明的最長期限，介乎40年至70年，視乎土地的用途。

根據國土資源部於二零零七年九月二十八日頒佈並於二零零七年十一月一日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，作工業、商業、旅遊、娛樂及商品房開發用途的土地及吸引兩名或以上申請人的土地須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。

於二零一一年五月十一日，土地資源部頒佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，當中明確(其中包括)(i)正確把握土地招拍掛出讓政策的調控作用；(ii)完善住房用地招拍掛計劃公示制度；(iii)調整完善土地招拍掛出讓政策，包括(a)限定房價或地價，以掛牌或拍賣方式出讓政策性住房用地；(b)限定配建保障性住房建設面積，以掛牌或拍賣方式出讓商品房用地；及(c)對土地開發利用條件和出讓地價進行綜合評定，以招標方式確定土地使用權；(iv)大力推進土地使用權出讓網上運行(如於網上發佈出讓公佈、組織網上報價及拍賣以釐定中標)；及(v)補充及完善土地招拍掛出讓合同內容。

根據《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，招標出讓土地使用權，是指相關國土資源行政主管部門(「出讓人」)發佈招標公告，邀請特定或者不特定的自然人、法人和其他組織透過提交投標文件以供投標評估委員會審閱參加土地使用權投標，根據投標結果按拍賣公告指定的時間及地點確定土地使用權人的行為。拍賣出讓土地使用權，是指出讓人發佈拍賣公告，由競買人在指定時間、地點進行公開競價，根據出價結果確定土地使用權人的行為。掛牌出讓土地使用權，是指出讓人發佈掛牌公告，按公告規定的期限將擬出讓宗地的交易條件在指定的土地交易場所掛牌公佈，接受競買人的報價申請並更新掛牌價格，根據掛牌期限截止時的出價結果或者現場競價結果確定土地使用權人的行為。程序如下：

- (i) 市及縣政府土地部門應當至少在投標、拍賣或者掛牌開始日前20日發佈公告。公告應包括但不限於出讓宗地的基本情況、競買人及投標人的資格、用於確定中標人或競得人的方法及標準以及保證金；
- (ii) 出讓人對投標人及競買人的資格進行核實並指示符合公告規定的投標人或競買人參加招標、拍賣或掛牌；

- (iii) 經舉行招標、拍賣或掛牌而確定中標人或競得人後，出讓人與中標人或競得人簽署書面確認書。出讓人將保證金退還予其他申請人；
- (iv) 出讓人與中標人或競得人於確認書指定時間及地點簽訂土地使用權出讓合同。中標人或競得人支付的保證金被視為構成國有土地使用權轉讓價的代價的一部分；及
- (v) 中標人或競得人經支付轉讓價後申請土地登記。縣級或以上政府頒發「土地使用權證」。

《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》進一步訂明，中標人或競得人依照國有建設用地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓價款後，方可申請辦理土地登記，領取國有建設用地使用權證書。未按出讓合同約定繳清全部土地出讓價款的，不得發放國有建設用地使用權證書，也不得按出讓價款繳納比例分割發放國有建設用地使用權證書。

於二零零三年六月，中國國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，若同一地塊只有一個意向用地者，土地使用權方可以協定方式出讓；但商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地除外。政府國土資源行政主管部門會同城市規劃等有關部門，制定協定出讓土地方案，如擬出讓地塊的具體位置、界址、用途、面積、年限、土地使用條件、規劃設計條件以及擬定土地出讓金等，但不得低於國家規定最低價，並將該方案報送相關政府批准。其後，當地土地部門及意向用地者將根據上述方案磋商及訂立出讓合同。若同一地塊有兩個或者兩個以上意向用地者，則土地使用權採取招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

經簽訂土地出讓合同後，受讓人須按照合同條款的約定，付清土地使用權出讓金，並將合同報送相關當地部門，取得土地使用權證。出讓年限屆滿後，受讓人可申請續期。經相關當地土地部門批准，可訂立新出讓合同續期並支付出讓金。

為控制及方便獲取土地使用權的程序，多個地方政府已就土地出讓合同訂立標準條文。有關條文一般包括的條款，計有土地用途、土地出讓金及支付形式、建築限制，包括地盤覆蓋率、總建築面積及高度限制、興建公共設施、呈交樓宇規劃及批文、建築動工及

完竣工的最後限期、城市規劃規定、在支付土地出讓金及完成所規定的開發前對轉讓的限制以及違約的責任。土地使用者於簽訂土地出讓合同後要求更改土地特定用途的任何要求，須獲有關國土部門及有關城市規劃部門批准。獲得批准後須簽訂新土地出讓合同，並調整土地出讓金以反映該土地的新用途的價值。登記程序必須隨後立即進行。市級國土資源管理部門須根據《國有建設用地使用權出讓合同示範文本》訂立合同，該示范文本乃由國土資源及國家工商行政策管理局（「工商局」）於二零零八年四月二十八日刊發，並於二零零八年七月一日生效。

於二零零六年五月三十日，國土資源部發出《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。通知指出（其中包括）(i)房地產開發用地須以招標、拍賣或掛牌方式轉讓及(ii)加強對國有土地使用權出讓合同執行情況的監督檢查，對違約方要追究違約責任。

國土資源部於二零一零年三月八日發出《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。通知規定，開發商在土地出讓合同日期後1個月內必須繳納出讓價款50%的首付款，並於一年內繳納餘款。倘開發商訂立土地出讓合同但未能支付土地出讓金，相關土地將予沒收。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，嚴格控制高檔商品住房用地，停止申請報批別墅用地。根據國土資源部及國家發展和改革委員會（「國家發改委」）於二零一二年五月頒佈的《關於印發〈限制用地項目目錄（2012年本）〉和〈禁止用地項目目錄（2012年本）〉的通知》，住宅項目宗地出讓面積不得超過下列標準(i)小城市和建制鎮7公頃、(ii)中等城市14公頃或(iii)大城市20公頃，而容積率不得低於1.0。

於二零一零年四月十七日，國務院發出《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，加強對房地產開發企業購地及融資的監管。根據通知，國土資源部門須限制有違法違規行為的企業新購置土地。房地產開發企業在參與土地競拍和開發建設過程中，其股東不得違規對其提供借款、轉貸、擔保或其他相關融資。商業銀行須加強對房地產企業開發貸款的貸前審查和貸後管理。商業銀行毋須就新發展項目向存在土地閒置及炒地行為的房地產開發企業授出貸款，證監部門須暫停批准其上市、再融資和重大資產重組。

**(d) 轉讓**

於國家批出某一特定土地的土地使用權後，除非已施加任何限制，否則受讓土地使用權的一方可在國家所授出的年期內，轉讓、租賃或按揭該土地使用權。轉讓及租賃的分別是，轉讓涉及出讓人在該土地使用權歸屬於出讓人的期間內，將讓土地使用權轉歸受讓人。另一方面，租賃並未涉及出租人將該權利轉讓給租戶。此外，租賃與轉讓不同，租賃並不涉及支付土地出讓金。取而代之是須於租賃期間支付租金。倘若未能遵守有關出讓合同規定期間及狀況、土地發展及使用等規定，則土地使用權不得轉讓、租賃或按揭。此外，中國不同地方會訂有不同條件，而該等條件必須在轉讓、租賃或按揭有關土地使用權前符合。

所有土地使用權的轉讓、按揭及租賃，必須以有關各方的書面合同為準，而有關的書面合同必須在市級或縣級的有關地方土地機關註冊。轉讓土地使用權時，涉及原由國家授出的土地使用權的合同所載的所有權利及責任，將被視作該項轉讓的條款及條件的一部分，視乎交易的性質而定。

根據城市房地產管理法第38條，並未註冊且並未依法獲取產權證書的房地產，不得轉讓。此外，根據城市房地產管理法第39條，倘若須透過出讓方式購入土地使用權，必須符合下列條件後方可轉讓土地使用權：(i)必須根據土地出讓合同全數支付授出土地使用權的土地出讓金，並且已獲得土地使用權證；(ii)必須根據土地出讓合同的條款作出或進行投資或發展；(iii)對於房地產建設項目，必須已作出總投資額或已完成發展的25%以上；及(iv)倘若投資或發展涉及大幅土地，則須已符合用作工業或其他建築目的土地用途的條件。

**(e) 房地產開發土地儲備**

根據國土資源部、財政部及中國人民銀行於二零零七年十一月十九日頒佈的《土地儲備管理辦法》，土地儲備機構指隸屬地方土地管理局的專業單位，以下土地可納入土地儲備：(i)依法收回的國有土地；(ii)政府購回的土地；(iii)政府行使優先購買權獲得的土地；(iv)已變更用途的農用地及辦理徵收手續的土地；及(v)其他依法獲得的土地。

因為重建舊城區而須徵收的土地由地方土地資源管理局向主管政府部門報批，對土地使用者的徵收土地賠償。土地儲備機構亦可透過協商向土地使用者購買，在此情況下，須與土地使用者訂立土地使用權購買合約，有關賠償須由雙方依據土地的估值協商釐定，並經國有土地資源管理部門、財務部門及地方法規規定的機構批准。



獲國土資源管理部門批准後，土地儲備機構有權對儲備土地進行前期開發、保護、管理、臨時使用以及就土地儲備進行融資。實施前期開發後，相關土地儲備可納入地方土地供應計劃。

#### (f) 終止

土地使用權將於有關土地出讓合同所列明的出讓年期屆滿及被國家收回有關權利而終止。

國家一般不會在出讓年期未屆滿前撤銷土地使用權，倘若其基於特別原因，例如公眾權益，其必須經計及周圍環境以及該使用者已享用的土地使用權年期而向土地使用者提供適當補償。

如土地使用權不獲續期，則於土地使用權屆滿後，土地使用權及在土地上興建的相關樓宇及其他附屬設施可能被收歸國有而不獲發任何賠償。土地使用者應根據《土地管理法實施條例》及相關條例逐步交回土地使用權證及取得登記證明。然而，根據《中華人民共和國物權法》，住宅用地的土地使用權期限將於屆滿後自動續期。其他用地的土地使用權的期限將會根據其時相關法律處理。

土地使用者可申請土地使用權續期，但倘若申請獲批，則土地使用者須訂立新土地出讓合同，支付土地出讓金以及就續期進行所需登記。

#### (g) 業權文件

在中國，有兩項房地產登記。土地登記涉及有關機關向土地使用者發出土地使用權證。此為土地使用者獲得可轉讓、按揭或租賃土地使用權的憑證。樓宇登記是向業主發出房地產權證。這是業主獲取有關在一幅土地上興建樓宇的樓宇擁有權的憑證。根據國土資源部於二零零七年十二月三十日頒佈並於二零零八年二月一日實施的《土地登記辦法》及建設部於二零零八年二月十五日頒佈並於二零零八年七月一日實施的《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權以及樓宇擁有權均獲法律保障。

就該等登記制度而言，房地產及土地登記已在中國確立。在中國大部分城市，上述制度獨立存在。然而，在上海等其他城市，兩項制度已合併，並將發出單一綜合的房地產權證，以證明土地使用權以及在其上所興建樓宇的擁有權。

國務院於二零一四年十一月二十四日頒佈《不動產登記暫行條例》，有關條例於二零一五年三月一日生效，並就房地產行業執行統一的註冊系統，包括(其中包括)土地、海域、以及房屋、林木等定着物。

#### (h) 成立房地產開發企業

根據城市房地產管理法，房地產開發商被定義為從事房地產開發及銷售以獲取收益的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》(「開發條例」)，除應當符合有關設立房地產開發企業的規定外，從事房地產開發的企業還應當符合以下規定：(i)其註冊資本須為人民幣100萬元以上及(ii)有4名或以上持有資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，2名或以上持有資格證書的專職會計人員。省、自治區、直轄市人民政府可以根據本地方的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件作出更嚴格的規定。

開發商要設立房地產開發企業，應當向縣級以上工商行政管理局申請登記。房地產開發企業自領取營業執照起30日內，必須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局(「國家外匯管理局」)聯合發佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，當中載列(其中包括)：(i)境外機構和個人在境內投資房地產，應根據適用中國法律申請設立外商投資房地產企業(「外商投資房地產企業」)，並僅可在取得相關政府機構相關批准及在相關政府機關登記後按照核准的經營範圍從事業務；(ii)外商投資房地產企業，投資總額超過1,000萬美元(含1,000萬美元)的，註冊資本不得低於投資總額的50%；而投資總額低於1,000萬美元的，則根據國家工商行政管理總局於一九八七年二月十七日頒佈之《關於中外分員經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》適用現有註冊資本條文；(iii)新設立的外商投資房地產企業，可首先取得一年期批准證書和營業執照。企業付清土地使用權出讓金後，可向有關政府部門遞交土地使用權證，領取正式批准證書和營業執照；(iv)外商投資房地產企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者並購境內房地產企業，須首先由商務主管等部門進行審批。投資者應提交履行國有土地出讓合同、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證等的保證函。此外，投資者亦須提交國有土地使用權證、建設(房地產)主管部門的變更備案證明，以及稅務機關出具的相關納稅證明材



料；(v) 境外投資者通過股權轉讓及其他方式並購境內房地產企業，或收購合資企業中方股權的，須根據適用中國法律妥善安置職工、處理銀行債務、並以自有資金一次性支付全部轉讓金；(vi) 外商投資房地產企業註冊資本未全部繳付的，未取得國有土地使用證的，或開發項目資本金未達到項目投資總額35%的，不得辦理境內、境外貸款，國家外匯管理局不予批准該企業的外匯借款結匯；(vii) 外商投資房地產企業的投資者，不得以任何形式在合資合同或任何其他文件中，訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款；及(viii) 境外機構在中國設立的分支、代表機構(外商投資房地產企業除外)和在中國工作或學習時間超過一年的境外個人可以購買符合實際需要的自用或自住商品房。香港、澳門及台灣地區居民和華僑因生活需要，可在中國限購一定面積的自住商品房。

於二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局聯合發出《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，對外國投資房地產的批准及監管作出下列規定：

- (i) 嚴格管制外商投資中國房地產業的高檔房地產；於獲取成立外商投資房地產業企業的批准前，須先獲取土地使用權證及房屋所有權證，或先訂立合約，以獲取土地使用權及房屋所有權證；
- (ii) 已成立為外商投資企業的企業，需於新增房地產業的經營範圍前先獲取批准，而成立為房地產開發的外商投資企業，需於從事新的房地產的經營範圍前獲取新批准，然後從事新房地產發展項目；
- (iii) 收購房地產企業及以返程投資於房地產業作外商投資須受嚴格監管。外國投資者不得透過改變境內房地產企業的實際控制人士避開審批程序；
- (iv) 外商投資房地產業企業的合作方不得以任何方式作固定投資回報擔保；
- (v) 地方審批部門須根據適用法律即時將批准成立外商投資房地產企業向商務部備案作記錄；
- (vi) 倘外商投資房地產企業尚未提交商務部備案或未能通過年度審查，則外匯管理部門及指定外匯銀行不得辦理與其資本賬項目有關的外匯結算；及
- (vii) 獲地方部門違反適用規則而批准成立的外商投資房地產企業，(i) 商務部須展開調查並進行懲罰及糾正，且(ii) 外匯管理部門不得接受該等企業的外匯登記。

於二零零八年六月十八日，商務部刊發了《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》（「**23號通知**」），當中規定，於提交至商務部登記前，商務部省級分支機構初步審閱向商務部所提交的材料。根據23號通知，商務部可隨機抽查登記的外商投資房地產企業。企業若違反現有規定，則其外匯登記將予注銷，而國家外匯管理局將在收到商務部通知後將廢除該企業的外商投資統計資料。

於二零一四年六月二十四日，商務部及國家外匯管理局聯合刊發了《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》，採用電子登記制度簡化登記程序及強化登記後管理。

#### **(i) 房地產開發企業的資質**

根據開發條例，房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和開發營運業績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發企業應當按照核定的資質等級，承擔相應的房地產開發項目。

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（「**資質管理規定**」），房地產開發企業應當按照該規定申請核定企業資質登記，未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發經營業務。國務院轄下建設主管部門負責全國房地產開發企業的資質管理工作，縣級以上地方人民政府轄下房地產開發主管部門則負責房地產開發企業的資質管理工作。

根據該資質管理規定，房地產開發企業分為四個等級，其審批制度分為：一級資質由有關省、自治區、直轄市人民政府轄下建設主管部門初步審批，然後由國務院轄下建設主管部門審批；二級資質及二級資質以下開發企業的審批辦法由有關省、自治區、直轄市人民政府轄下建設主管部門制訂。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。

新設立的房地產開發企業到房地產開發主管部門備案後，房地產開發主管部門應當在收到上述備案申請後30日內向符合條件的企業發出《暫定資質證書》，《暫定資質證書》有效期1年，房地產開發主管部門可根據開發企業的具體經營情況延長有效期。然而，延長期限不可超過兩年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

各資質等級的開發企業只可在規定的經營範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔業務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承辦房地產開發項目。二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可以承擔建築面積25萬平方米以下的建設項目，承擔業務的具體範圍由有關省、自治區、直轄市人民政府轄下建設主管部門確定。

#### (j) 開發房地產項目

開發條例規定，房地產開發項目應當根據土地利用總體規劃、年度建設用地計劃、有關城市區域計劃及房地產開發年度計劃進行。根據有關規則須經規劃管理部門審批者，則須向規劃管理部門呈報並經其批准，並列入固定資產投資年度計劃。

於二零一五年三月十日，國家發改委及商務部聯合發出《外商投資產業指導目錄(2015年修訂)》，有關目錄於二零一五年四月十日生效，並刪除房地產行業對外資的一般限制，惟仍然禁止興建高爾夫球場及別墅。

根據國務院於二零一四年十月三十一日發出並於同日生效的《國務院關於發佈政府核准的投資項目目錄(二零一四年本)的通知》，外商投資產業指導目錄中受限制房地產項目和總投資(包括增資)少於1億美元的其他受限制項目須經省級政府批准。

根據出讓和轉讓暫行條例，實行國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用者須向國家支付土地出讓金作為在一定年限內受讓土地使用權的對價，並可在使用期限內轉讓、出租、按揭或以其他商務方式使用土地使用權。根據出讓和轉讓暫行條例及城市房地產管理法，相關當地市或縣政府土地管理部門將與土地使用者訂立出讓合同，出讓土地使用權。土地使用者須支付出讓合同所規定的土地出讓金。悉數支付土地出讓金後，土地使用者將向土地管理部門登記並取得土地使用權證，證明取得土地使用權。

城市房地產管理法及開發條例規定，除可根據中國法律或國務院條例透過劃撥獲得土地使用權外，擬作房地產開發用途的地塊的土地使用權將透過出讓獲得。

根據自二零零二年七月一日起生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(於二零零七年九月二十八日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》並於二零零七

年十一月一日生效)及中華人民共和國城市房地產管理法，在中國作商業、旅遊、娛樂及商品房開發用途的國有土地使用權僅可由政府透過招標、拍賣及掛牌方式出讓。

開發條例亦規定，房地產開發商應當將房地產開發項目建設過程中的主要事項記錄在房地產開發項目手冊中，並定期送至房地產開發主管部門備案。

根據建設部於一九九二年十二月頒佈並於二零一一年一月修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商須向市級規劃部門申請《建設用地規劃許可證》。

於取得建設用地規劃許可證後，按規劃及設計規定，房地產開發商須進行必要調查、規劃及設計工作。對於房地產開發項目的規劃及設計方案，須遵守全國人大常務委員會於二零零七年十月頒佈的《中華人民共和國城鄉規劃法》中規定的相關報備及審批程序及當地市級規劃條例，並自市級規劃部門取得建設工程規劃許可證。

根據國土資源部於二零一零年三月八日發出的《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，房地產開發商須於項目開工及竣工後向國土資源部門提交書面報告。倘房地產開發商不能於土地出讓合同指定期限內開工或完成建設，則其須於期限結束前15日內向國土資源部門報告延遲理由。任何房地產開發商若未能提交報告，則被禁止在中國取得土地至少一年。

於二零一五年三月二十五日，國土資源部及住房和城鄉建設部聯合頒佈《關於優化2015年住房及用地供應結構促進房地產市場平穩健康發展的通知》，旨在優化住房模型及促進調整土地使用結構。該通知訂明，就發展中商業住房項目而言，地產發展商將允許改變住房模型以回應市況及符合住房規定，而毋須改變土地使用權的性質或既定的規劃條件(包括容積率)。

### **(k) 房地產融資**

近年來，中國政府頒佈多項規章政策規管房地產項目融資，或會限制外商投資房地產企業使用銀行貸款為房地產項目融資的能力。

於二零零三年六月，中國人民銀行頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，以強化實施房地產行業貸款條例。該等措施：

- (i) 禁止中國商業銀行發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- (ii) 禁止中國商業銀行發放用於開發高檔住宅物業及別墅的貸款；
- (iii) 對未取得相關土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的房地產開發商，或自有項目資金應低於開發項目估計總投資的30%（後提高至35%）的房地產開發商，禁止中國商業銀行向房地產開發商發放項目貸款；及
- (iv) 禁止房地產開發商從相關物業發展項目所在地區以外的銀行獲得房地產開發融資。

於二零零三年八月十二日，國務院頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場持續健康發展的通知》。該通知規定了一系列控制房地產市場的措施，包括但不限於加大住房公積金歸集和貸款發放力度，完善住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。該通知的目的旨在對中國房地產市場的長遠發展作出積極的影響。

於二零零四年八月三十日，中國銀監會發佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，對於未取得必要土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證的項目，不得發放任何形式的貸款。該指引亦規定，以自有資本對房地產開發項目總投資出資不少於35%的房地產開發企業方可獲發放銀行貸款。此外，該指引規定，商業銀行須制定發放貸款的嚴格審批制度。

於二零零七年九月，中國人民銀行及中國銀監會聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》以進一步加強商業房地產貸款的管理。根據該通知，中國政府收緊商業銀行對房地產發展商的貸款，以防止有關銀行過度授信。該通知強調商業銀行不應向國土資源及建設部門發現有囤積土地及樓宇的房地產發展商發放貸款。商業銀行亦禁止接受空置超過三年以上的商業樓宇作為貸款抵押。該通知執行措施如下：

- (i) 對項目資本金（所有者權益）比例達不到35%或未取得土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，禁止商業銀行發放任何形式的貸款；
- (ii) 禁止商業銀行發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；及



(iii) 利用貸款購買的商業用房應為已竣工驗收的房屋。

於二零零八年七月二十九日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括：

- (i) 限制向房地產發展商發放用作繳交土地出讓金的貸款；
- (ii) 土地儲備貸款如採取抵押方式，應具有合法的土地使用權證，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；
- (iii) 對(1)超過土地出讓合同指定的動工開發日期滿一年、(2)完成擬定項目面積不足三分之一或(3)擬定項目投資總額的投資不足四分之一的房地產開發商，應審慎發放或延長貸款；
- (iv) 對土地閒置兩年以上的房地產開發商，禁止發放貸款；及
- (v) 禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

根據國務院於二零零九年五月二十五日頒佈的《固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目(保障性住房和普通商品住房項目除外)的最低資本金比例為30%。金融機構在提供信貸支援和服務時，須獨立評估防範金融風險，亦須根據借款人和項目實際情況，參照國家規定的資本金比例要求，對資金來源、投資收益和貸款風險進行全面審查和評估，獨立決定是否發放貸款以及貸款的具體數量和比例。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，要求金融機構嚴格遵守關於房地產項目內部資本金比率的規定，不得向不符合房地產開發信貸政策規定的開發商或項目提供資金。

於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，對有閒置土地、改變土地用途和性質、拖延物業項目動工或建設竣工、捂盤惜售或違法違規的房地產開發企業，各商業銀行須停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。

中國人民銀行及中國銀監會於二零一四年九月二十九日頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，當中訂明銀行金融機構須於風險控制的前提下合理分配信貸資源，以支持於物業發展以誠信方式經營的合資格房地產發展商，從而支援其合理的融資需要，以按市場前景完成物業項目。該通知亦訂明，擴展以市場為本的融資渠道、支援合資格房地產發展商於銀行業債券市場上發行債務融資工具以及積極及穩定實行房地產投資信託的試行計劃。

### (I) 閒置土地

根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並施行及於二零一二年六月一日修訂的《閒置土地處置辦法》，有關土地在下列情形下可視為閒置土地：

- (i) 自土地使用權出讓合同或劃撥決定書約定的期限起計滿一年仍未開發建設的土地；或
- (ii) 已開發建設但開發建設的面積不足待開發建設總面積的三分之一或已投資額不足總投資額的25%且未經批准而暫停開發建設連續滿一年或以上的土地。

因政府或自然災害而造成動工開發遲延，則土地管理部門將與國有建設用地使用權持有人討論，處置方案可以選擇下列方式：

- (i) 延長開發建設時間。政府及相關國有建設用地使用權持有人將訂立補充協議，訂明開發建設及竣工時間及違約責任。開發建設時間不得超過補充協議所訂開發建設日期起一年；
- (ii) 改變土地用途及規劃條件。根據新土地用途及／或規劃條件，重訂相關土地用途程序，重新審定、收取或退回土地出讓金；
- (iii) 政府安排臨時使用閒置土地，待原項目開發建設條件具備後，相關國有建設用地使用權持有人重新開發建設閒置土地。臨時使用時間不得超過所訂臨時用途日期起兩年；
- (iv) 政府有償收回國有建設用地使用權；
- (v) 將閒置土地轉換其他土地。在繳清閒置土地的土地出讓金時，項目融資已完成，且閒置狀態是因合法修訂規劃而造成，政府可向相關國有建設用地使用權持有人



提供具有相同價值及用途的其他國有建設用地作為置換。國有建設土地使用權持有人將與政府訂立新土地出讓合同，當中訂明該土地作為置換土地；及

(vi) 相關市級及縣級土地管理部門根據實際情況確定的其他辦法。

除上文(iv)項外，開發建設時間須根據新協定或規定時間重新計算。

於二零零七年九月八日，國土資源部發出《關於加大閒置土地處置力度的通知》，當中規定，閒置土地費原則上按土地出讓金的20%徵收；依法可以無償收回的，堅決無償收回。

於二零零八年一月三日，國務院發出《關於促進節約集約用地的通知》，迫切要求全面高效利用現有建設用地及保護農用地。通知亦訂明，對土地閒置滿一年但不滿兩年的，按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。

根據國務院辦公廳於二零一零年一月七日發出的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，土地資源部門須加強閒置土地調查及處置。

於二零一一年一月二十六日，國務院發出《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，據此，房地產企業資格證書及資本來源將受到審查。倘房地產開發企業於獲提供土地後兩年未能獲得施工許可證，土地將被沒收，並相應處以罰款。

### (m) 拆遷

國務院頒佈《國有土地上房屋徵收與補償條例》（「徵收條例」）並於二零一一年一月二十一日生效，取代了於二零零一年六月十三日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》。根據徵收條例，出於公共利益而徵收國有土地上的樓宇，須對位於國有土地上的被徵收樓宇所有權人給予公平補償。倘樓宇為依法徵收，則同時收回國有土地使用權。被徵收樓宇所有權人與中國相關徵收部門就補償方式、補償金額、支付期限以及其他相關事項訂立補償協議。對被徵收樓宇價值的補償不得低於樓宇徵收決定公告之日與被徵收樓宇類似的物業市價。被徵收樓宇價值由合資格房地產價格評估機構按照樓宇徵收評估辦法評估。補償會於

搬遷前予以支付。倘於限期內未達成補償協議，則由市、縣級人民政府根據相關中國房屋徵收政府部門的申請作出徵收的行政決定，並在徵收範圍內刊登政府公告。任何企業或個人不得採取暴力、威脅或其他非法方式迫使被徵收人搬遷。禁止房地產開發企業參與搬遷活動。

#### (n) 建設

根據住房和城鄉建設部於二零一四年六月二十五日頒佈及於二零一四年十月二十五日起生效的《建築工程施工許可管理辦法》，開發商須於建設工程開工前向當地縣級以上政府建設主管部門申請領取施工許可證。

於二零零一年六月頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程施工招標投標管理辦法》（「招標投標管理辦法」）規定，須設立評標委員會，以評估項目建設工程的招標投標活動，根據招標投標管理辦法，由招標人組建的評標委員會應包括招標人代表及由招標人從建設行政主管部門確定的專家名冊內挑選的相關專家。評標委員會的成員人數為5人以上單數。相關專家不得少於成員總數的三分之二。根據招標投標管理辦法，單項建設合同估計價款至少達人民幣200萬元或項目總投資至少達人民幣3,000萬元的，開發商須就建設合同進行招標。

根據住房和城鄉建設部於二零零零年四月頒佈（於二零零九年十月修訂）的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及住房和城鄉建設部於二零一三年十二月二日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，開發商須於房地產開發項目竣工後向當地縣級或以上房地產主管部門申請辦理工程竣工驗收手續，並於通過驗收後15天內進行項目竣工驗收備案。

#### (o) 房屋質量保修

根據國務院於二零零零年一月三十日頒佈的《建設工程質量管理條例》，建設承包商移交建設竣工驗收報告時，須提供質量保證，並訂明建築質量的保修範圍、保修期限及保修責任。

根據建設部於二零零零年六月三十日頒佈的《房屋建築工程質量保修辦法》，建築工程不同部分的正常情況及最低保修期限如下：

- (i) 地基基礎及主體結構工程，為項目設計文件規定的合理使用；
- (ii) 屋頂、衛生間、房間和外牆面的防滲漏為五年；
- (iii) 供熱與供冷系統，為兩個採暖期／供冷期；及
- (iv) 裝修工程為兩年。

建設工程其他部分的保修期限由房地產開發商與施工單位互相協定。

#### (p) 房屋租賃

出讓和轉讓暫行條例以及《房地產法》容許租賃已出讓的土地使用權及在土地上興建的房屋或居所。租賃位於城鎮範圍的物業二零一一年二月一日前受《城市房屋租賃管理辦法》（「租賃辦法」）規管，二零一一年二月一日後受《商品房屋租賃管理辦法》規範。租賃辦法允許物業業主將物業出租予他人作住宅或商業物業用途，有關法律另行禁止者除外。進行物業租賃交易的業主及租戶須簽訂規定所有法定租賃安排條款的書面租賃協議。租賃房屋及相關土地使用權不得超過20年。租賃協議於簽署後生效；然而，協議須在簽訂後30天內，在有關的市級或縣級房地產管理機關登記，以保障租戶免遭第三方提出申索的權益。租戶可於獲得業主同意下，轉租或分租房屋予分租戶。此外，租賃辦法進一步加大租賃管理力度，就向當地房地產主管部門辦理租賃登記備案制定更加明確的程序規則。

於二零零九年七月三十日，最高人民法院公佈《關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》（「租賃解釋」），於二零零九年九月一日起施行。租賃解釋明確，對於以房屋租賃合同未能辦理登記備案手續為由而請求確認合同無效的要求，法院不予支持。然而，如合約方約定以辦理登記備案手續為房屋租賃合同生效的一項先決條件，則以協議為準，除非一方已履行主要義務且獲另外一方接受。

#### (q) 保險

中國有關法律、法規及規定並沒有全國性強制性條文，規定房地產開發商為其房地產開發項目購買任何保險。根據全國人大常務委員會於一九九七年十一月一日頒佈（於

一九九八年三月一日生效)及於二零一一年四月二十二日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築企業須為員工支付工傷保險費以參加該保險。建築企業亦被鼓勵辦理意外傷害保險，並為從事危險作業的員工支付保險費。

#### (r) 主要環保規定

根據全國人大常務委員會於一九八九年十二月二十六日採納並於二零一四年四月二十四日修訂及於二零一五年一月一日生效的《中華人民共和國環境保護法》，國務院環境保護管理監督部門制定污染物排放國家指引。若國家指引不充分，省、自治區、直轄市人民政府亦可以制定嚴於國家環境品質標準的地方指引，並報國務院環境保護主管部門備案。

國家實行排污許可證管理制度。擁有排污許可證的企業獲准根據許可證中訂明的規定排放污染物；未能取得排污許可證的，不獲准排放污染物。於編製相關開發利用規劃及建設項目而可能影響環境時，應依法進行環境影響評價。未依法進行環境影響評價的任何開發利用規劃不得實施；未依法進行任何環境影響評價的任何建設項目不得開工。

造成環境污染及排放其他污染物危害公眾的公司或企業，須於其經營業務實行環境保護方法及程序。為達到此目標，公司業務架構可建立環境保護問責制，並採納有效程序防止因生產、建設及其他活動所產生廢氣、污水及渣滓、粉塵、放射性物質及噪音等污染及危害環境之物質。環境保護制度及程序須於公司開始及進行建設、生產及其他活動期間同時實行。

重點排污單位應當按照國家有關規定和監測規範安裝使用監測設備，保證監測設備正常運行，保存原始監測記錄。該等公司及單位應當如實公開其主要污染物的名稱、排放方式、排放濃度和總量、超標排放情況，以及防治污染設施的建設和運行情況，接受社會監督。違反法律規定，重點排污單位不公開或者不如實公開環境資訊的，由縣級以上地方人民政府環境保護主管部門責令公開，處以罰款，並予以公告。對依法應當編制環境影響報告書的建設項目，發展商應當在編制時向可能受影響的公眾披露及解釋，充分徵求意見。

企業亦須繳納費用作為恢復環境至其原始狀態的工程成本。依照法律規定徵收環境保護稅的，不再徵收排污費。

公司或企業非法排放污染物的，可能被處以罰款，並責令整改。公司或企業超過污染物排放標準或者超過重點污染物排放總量控制指標排放污染物的，縣級以上人民政府環境保護主管部門可以責令其採取限制生產、停產整治等措施；情節嚴重的，報經有批准權的人民政府批准，責令停業、關閉。

根據國家環境保護總局於二零零一年十二月二十七日頒佈的《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》，竣工的建設項目均須由環境保護行政主管部門檢查，且於建設項目通過檢查並取得驗收批准後，方可投入使用。

### (s) 商品房銷售

根據建設部於二零零一年四月四日頒佈並於二零零一年六月一日生效的《商品房銷售管理辦法》(「銷售辦法」)，商品房銷售可包括商品房現售和預售。

#### 商品房預售許可證

商品房預售須遵守建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「預售辦法」)。

預售辦法規定，商品房預售須遵守指定程序。倘房地產開發商擬預售商品房，其須向房地產管理部門申請取得預售許可證。商品房預售應當符合下列條件：

- (i) 已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；
- (ii) 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；及
- (iii) 投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%或以上，並已經確定施工進度和竣工交付日期。

### 預售商品房所得款項監管

根據預售辦法及城市房地產管理法，預售商品房所得款項僅可用於支付相關項目的房地產開發成本。

於二零一零年四月十三日，住房和城鄉建設部頒佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，當中規定（其中包括）：

- (i) 未取得預售許可的商品住房項目，房地產開發企業不得進行預售，不得以認購、預訂、排號、發放VIP卡等方式向買受人收取或變相收取定金、預定款等性質的費用，不得參加任何展銷活動。取得預售許可的商品住房項目，房地產開發企業要在10日內一次性公開全部准售房源及每套房屋價格，並嚴格按照申報價格，明碼標價對外銷售。房地產開發企業不得將企業自留房屋在房屋所有權初始登記前對外銷售，不得採取返本銷售、售後包租的方式預售商品住房，不得進行虛假交易；
- (ii) 預售許可的最低規模為一棟，不得分層、分單元辦理預售許可；
- (iii) 房地產開發企業應當按照商品住房預售方案銷售商品住房。預售方案中主要內容發生變更的，應當報主管部門備案並公示；
- (iv) 商品住房嚴格實行購房實名制，認購後不得於沒有妥善批准的情況下更改購房者姓名。購房人預訂商品住房後，未在規定時間內簽訂預售合同的，預訂應予以解除，解除的房源應當公開銷售；及
- (v) 改善預售資金監管機制。各地要加快完善商品住房預售資金監管制度。尚未建立監管制度的地方，要加快制定本地區商品住房預售資金監管辦法。商品住房預售資金要全部納入監管帳戶，由監管機構負責監管，確保預售資金僅用於商品住房項目工程建設；預售資金可按建設進度進行核撥，但必須留有足夠的資金保證建設工程竣工交付。

### 商品房現售

根據銷售辦法，商品房現售應當符合以下條件：

- (i) 現售商品房的房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；



- (ii) 開發企業取得土地使用權證書或者使用土地的批准文件；
- (iii) 開發企業持有建設工程規劃許可證和施工許可證；
- (iv) 商品房已通過竣工驗收；
- (v) 拆遷安置已經落實；
- (vi) 供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；及
- (vii) 物業管理方案已經落實。

《商品房銷售明碼標價規定》由國家發改委於二零一一年三月十六日頒佈並於二零一一年五月一日生效。根據該規定，房地產開發商或房地產代理須對新建及二手商品房明碼票價。該規定要求商品房經營者公開標示商品房價格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素。對取得預售許可或者辦理現房銷售備案的房地產開發項目，商品房經營者要在規定時間內一次性公開全部銷售房源。此外，對已銷售的房源，商品房經營者應當予以明確標示並標示實際成交價格。商品房經營者不得在標價之外加價銷售商品房，不得收取任何未予標明的費用。而且，商品房經營者不得使用虛假或者不規範的價格標示誤導購房者，不得利用虛假或者使人誤解的標價方式進行價格欺詐。

於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳發出《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，擬抑制房地產市場並強調政府嚴格執行相關監管宏觀經濟措施，包括(其中包括)(i)限購、(ii)提高二手商品房首付、(iii)暫停第三套或以上商品房按揭；及(iv)對出售商品房所得徵收20%個人所得稅。

#### (t) 個人住房貸款

於二零零六年五月二十四日，國務院、國家稅務總局、財政部、國土資源部、監察部、國家發展和改革委員會、中國銀監會、中國人民銀行及建設部聯合頒佈《國務院辦公廳關於轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。根據該通知，為了壓抑樓價過度增加，自二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款的首付款比例



不得低於30%。然而，經考慮中產及低收入人士的住屋需求，對購買自住住房且建築面積不多於90平方米的住房仍執行首付款比例20%的規定。

《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》於二零零七年九月二十七日頒佈，規定對於購買第二套住房的購房者，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。根據《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，如以借款人家庭成員（包括債務人、其配偶及未成年子女）為單位認定房貸次數，任何家庭成員在購買其他房產時將被認為是二次購房者。

中國銀監會於二零零九年六月十九日頒佈《關於進一步加強按揭貸款風險管理的通知》，要求所有金融機構收緊預貸款審查和授出按揭貸款的標準，以及加強按揭貸款的風險控制，堅持滿足首次置業者需求的政策以及嚴格遵守二套住房按揭貸款的政策。

《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》於二零一零年一月七日頒佈，規定對已利用貸款購買住房、又申請購買第二套（含）以上住房的家庭（包括債務人、其配偶及未成年子女），貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率嚴格按照信貸風險定價。

國務院於二零一零年四月十七日發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此，將實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定（其中包括），(i)對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭成員（包括債務人、其配偶及未成年子女，下同），貸款首付款比例不得低於30%；(ii)對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例從40%提高至不得低於50%，亦規定相關貸款利率須至少為中國人民銀行所頒佈同期相應基準利率的1.1倍；及(iii)對貸款購買第三套或以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高。此外，對房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區的購房者，銀行可暫停發放購買第三套或以上住房貸款。

於二零一零年五月二十六日，住建部、中國人民銀行和中國銀監會聯合發出《關於規範商業性個人住房貸款中第二套住房認定標準的通知》。該通知制定了商業性個人住房貸款申請中第二套住房認定標準。該通知規定貸款申請人擁有的住房套數，應依據擬使用商業性個人住房貸款購買另一套住房的家庭成員（包括貸款申請人、配偶及未成年子女）名下實際擁有的成套住房數量進行認定。對貸款申請人的商業性個人住房貸款申請或授權，城市房地產主管部門應通過房屋登記信息系統進行貸款申請人家庭住房登記記錄查詢，並出

具書面查詢結果。貸款人應按照貸款申請人擁有的住房數目對貸款申請人的第二套(或以上)住房執行差別化信貸政策。該通知中的政策亦適用於能提供一年或以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民。

《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》於二零一零年九月二十九日頒佈，規定對所有以按揭貸款購買首套住房的購房者，最低首付款比例提高至30%；及要求各中國商業銀行暫停向購買第三套或以上住房的客戶、不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民發放住房擔保貸款。

於二零一零年十一月二日，住建部、財政部、中國人民銀行和中國銀監會聯合頒佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》及其制定了住房公積金個人住房貸款法規。該通知規定住房公積金個人住房貸款只能用於繳存職工購買、建造、翻建、大修普通自住房，以支持基本住房需求。嚴禁使用住房公積金個人住房貸款進行投機性購房。使用住房公積金個人住房貸款購買首套普通自住房，套型建築面積在90平方米(含)以下的，貸款首付款比例不得低於總購買價的20%；套型建築面積在90平方米以上的，貸款首付款比例不得低於30%。第二套住房的住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限於現有人均住房建築面積低於當地平均水平的繳存職工家庭，且貸款用途僅限於購買改善職工居住條件的普通自住房。第二套住房的貸款首付款比例不得低於總購買價的50%，貸款利率不得低於同期首套住房的住房公積金個人住房貸款利率的1.1倍。停止向購買第三套(或以上)住房的繳存職工家庭發放住房公積金個人住房貸款。

於二零一四年九月二十九日，中國銀監會及中國人民銀行聯合頒佈《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，(i)放寬對普通自住房授出房貸的政策；(ii)增加金融機構對個人授出房貸的額數及(iii)實施地產發展企業對融資要求的合理性。

於二零一四年十月九日，住房和城鄉建設部、財政部及中國人民銀行聯合頒佈《關於發展住房公積金個人住房貸款業務的通知》，規定了(i)透過公共住房公積金就個人房貸增加借貸率及(ii)鼓勵對公共住房公積金供款的個人購買首套自住房或就其現有的自住房進行裝修。該等措施的目標旨在推廣發展公共住房公積金所提供的個人住房融資。

於二零一五年三月三十日，中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀監會聯合頒佈《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，當中訂明(i)對尚未就首套住宅物業全數結清貸款的家庭，為改善居住條件申請商業貸款購買第二套普通自住房，對第二套普通住宅物業的貸款最低首付款比例已調整為40%；(ii)對為改善居住條件購買首套普通自住房向公積金供款的個人的家庭使用公共住房公積金貸款，貸款的首付款比例不會少於20%及(iii)對已就其首套住房結清公共住房公積金貸款的家庭，為改善居住條件再次申請另一筆公共住房公積金貸款購買第二套普通自住房，最低首付款比例為30%。

#### (u) 穩定房價的措施

於二零零五年三月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，限制住房價格的過度上漲，並提倡房地產市場的穩定發展。有關通知規定住房價格須予穩定，並應大力調整及改善規管住房供應的系統。根據該通知，國務院七個部門(包括建設部)於二零零五年四月三十日發出《關於做好穩定住房價格工作的意見》。該意見指出(當中包括)：

- (i) 當地政府應集中增加低檔至中檔普通住房的供應，並控制低密度高檔住房的建造；
- (ii) 為了抑制房地產市場的任何投機活動，自二零零五年六月一日起將會按任何人士購入住房後兩年內因轉讓有關住房而產生的總收益或按任何人士購入非普通住宅兩年或以上後就轉讓有關住房的轉讓價與原購入價的差額徵收營業稅；及
- (iii) 房地產登記部門將不再為未取得有關房地產所有權證的預售商品房轉讓進行登記。

於二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳頒佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。

該通知提出以下廣泛指令，其中包括：

- (i) 鼓勵大眾市場住宅物業的發展及遏止高端住宅物業的發展；
- (ii) 加強收納來自物業銷售的5%營業稅(任何於五年內出售物業的整個售價，或任何於五年後出售的物業所得的利潤均須繳納營業稅，而普通住宅可能獲豁免)；

- (iii) 限制住房按揭貸款不超過物業總價格的70% (自住且建築面積小於90平方米的住房，業主可申請的住房按揭貸款最高達物業總值的80%)；
- (iv) 停止別墅類物業開發項目土地供應，限制高檔、低密度住房項目的土地供應；
- (v) 合理控制城市舊房屋拆遷規模和進度；
- (vi) 要求地方政府確保套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上 (任何例外情況必須經建設部批准)；及
- (vii) 對項目資本金比例達不到擬開發項目總投資額35%的物業開發商，銀行不得發放貸款。

於二零零六年七月六日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(「新意見」)。新意見規定自二零零六年六月一日起，各城市或縣城新審批、新開工的住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重必須達到70%以上。有關地方政府將有權確定新建住房的套型結構比例。根據國務院於二零零七年八月七日頒佈的《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，各地方部門將調整住房供應結構以：

- (i) 落實《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》；
- (ii) 重點發展中低價位、中小套型商品住房；及
- (iii) 增加住房有效供應。

新審批的住房建設，建築面積90平方米以下的住房面積所佔比重必須達住房開發總面積的70%以上。廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型商品住房建設用地的年度供應量不得低於住房用地供應總量的70%。根據國土資源部於二零零七年九月三十日頒佈及於二零一零年十二月三日修訂的《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，市、縣級國土資源管理部門要優先安排廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地，其年度供應總量不得低於住房用地供應總量的70%。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定（其中包括）國土資源部要深化合同的合規情況監管，並嚴格根據土地出讓合同收繳土地出讓金，且須：

- (i) 增加保障性住房和普通商品住房的有效供給，尤其是中低價位和中小套型普通商品住房；
- (ii) 合理引導住房消費及抑制投資投機性購房需求；
- (iii) 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；
- (iv) 加快推進保障性安居工程建設；及
- (v) 制定或落實省及地方政府的責任。

於二零一零年三月八日，國土資源部頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，通知（其中包括）規定：

- (i) 市級及縣級的國土資源局應保證政府資助住房、棚戶改造以及自主性中小套型商品房的土地供應不低於住宅用地供應總量的70%以及嚴格控制大型公寓的土地供應以及限制別墅的土地供應；
- (ii) 國土資源部須禁止欠付土地出讓金、持有閒置土地、參與土地投機及價格操控、進行超出批准範圍的項目開發或未能遵守土地使用權出讓合同的物業開發商在一定期限內進行土地投標交易；及
- (iii) 土地使用權出讓合同須在雙方同意出讓土地後十日內簽署，並須於土地使用權出讓合同簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為首付款，餘額須於土地使用權出讓合同簽署後一年內支付。



於二零一零年九月二十一日，國土資源部及住房和城鄉建設部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，該通知(其中包括)規定：

- (i) 至少70%的城市住房建設用地須用於保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房；在房價高的地區，應增加中小套型限價住房建設供地數量；
- (ii) 在(i)非法轉讓土地使用權；(ii)因開發商自身原因未能在劃撥土地出讓合同中約定土地交付之日起一年內開始規定建設；(iii)不符合土地出讓合同中訂明的土地開發規定；以及(iv)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為等違法違規違約行為整改前，開發商及其控股股東禁止參加土地拍賣活動；
- (iii) 開發商須在出讓合同中約定土地交付之日起一年內開工建設，自開工之日起三年內完工；
- (iv) 要嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅項目的規劃建築面積除以總地盤面積得出的容積率必須大於1；及
- (v) 不得將兩宗或以上地塊捆綁出讓，不得出讓未開發土地。

於二零一零年十二月，國土資源部頒佈《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，該通知(其中包括)規定：(i)保障性住房、棚戶區改造住房或中小套型住房指定用地供應低於70%的市縣在二零一零年底前不得出讓大戶高檔商品住宅用地；(ii)對招標、拍賣及上市出讓中溢價率達50%或以上的地塊，地方國土資源主管部門要分別向國土資源部和省國土資源主管部門提交交易報告；及(iii)對保障性住房用地改變用地性質以作商品房開發的，必須沒收違法所得，及收回土地使用權。此外，堅決制止擅自調整容積率行為。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發佈《進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，該通知(其中包括)規定：

- (i) 對個人購買住房不足五年出售的，將按其銷售收入全額徵收營業稅(不論普通或非普通)；
- (ii) 對購買第二套住房而言，首付款比例從50%上調至60%；

- (iii) 倘物業開發商在土地出讓合同訂明的施工日期起計兩年內沒有取得建築工程施工許可證進行開工建設，物業開發商將被收回土地使用權，及中國政府將徵收高達土地出讓金20%的土地閒置費；及
- (iv) 各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高的城市，在一定時期內須限制當地居民可購買的住房數量。

原則上對已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭、能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購額外一套住房（含新建商品住房和二手住房）。對(i)已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭，(ii)擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭，(iii)無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。

於二零一二年七月十九日，國土資源部及住房和城鄉建設部聯合頒佈《關於進一步嚴格房地產用地管理鞏固房地產市場調控成果的緊急通知》，當中規定相關地方機關嚴格執行房地產市場控制政策及禁止其酌情調整或放寬有關控制規定。

於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，作出以下規定：

- (i) 完善穩定房價工作責任制，包括要求國務院有關部門加強對穩定房價工作的監督和檢查。若地方政府未能在其管轄區實施房屋限購政策，省級政府須進行約談；
- (ii) 堅決抑制投機投資性購房，包括繼續執行及完善限購措施，利用稅務影響調整房地產價格，而國家稅務總局及房屋住建部應緊密合作，根據規定以20%稅率徵收個人所得稅；
- (iii) 增加商品住房及用地供應，原則上二零一三年住房用地供應總量應不低於過往五年平均實際供應量；
- (iv) 加快保障性安居工程規劃建設，全面落實二零一三年保障性安居工程基本建成4.7百萬套、新開工6.3百萬套的任務；
- (v) 加強市場監管和預期管理；
- (vi) 加強房地產企業信用管理；



- (vii) 研究建立住房城鄉建設、發展改革、國土資源、金融、稅務、工商、統計等部門聯動共享的信用管理系統；及
- (viii) 及時記錄、公佈房地產企業的違法違規行為。

對預售方案報價過高且不接受城市住房城鄉住建部門指導，或沒有實行預售資金監管的商品房項目，可暫不核發預售許可證書。對存在閒置土地和炒地、捂盤惜售、哄抬房價等違法違規行為的房地產開發企業，有關部門要建立聯動機制，加大查處力度。國土資源部門要禁止其參加土地競買，銀行業金融機構不得發放新開發項目貸款，證券監管部門暫停批准其上市、再融資或重大資產重組，銀行業監管部門要禁止其通過信託計劃融資。

於二零一五年三月三十日，國家稅務總局及財政部聯合頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，有關通知於二零一五年三月三十一日生效及訂明(i)倘個別人士出售已買入及持有少於兩年的普通住宅物業，彼等須全數支付相關營業稅；(ii)倘個別人士出售已買入及獲得多於兩年(含兩年)的非普通住宅物業，彼等須於扣除住宅物業的購買價後就其出售收入的餘額支付營業稅；及(iii)倘個別人士出售已買入及持有多於兩年(含兩年)的普通住宅物業，彼等可獲豁免支付營業稅。

#### (v) 旅館經營的許可規定

##### 治安管理条例

根據公安部於一九八七年十一月十日頒佈、於二零零六年一月二十日及於二零一一年一月八日修訂的《旅館業治安管理办法》(「**旅館業治安管理办法**」)以及國務院於二零零四年六月二十九日頒佈、於二零零九年一月二十九日修訂的《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》，在中國申請經營酒店須經當地公安機關審查及批核，並由當地公安機關頒發特種行業許可證，方可經營酒店。《旅館業治安管理办法》進一步規定酒店經營者須履行若干治安管理義務，如核實顧客身份證、保證顧客寄存財產的安全、向公安機關報告任何犯罪活動等義務。

##### 消防條例

根據公安部於二零零一年十一月十四日頒佈並於二零零九年五月二十一日修訂的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》(「**消防安全規定**」)，酒店被列為消防安全

重點單位之一。二零零九年五月一日，《中華人民共和國消防法》（「消防法」）正式生效，該法律由全國人民代表大會常務委員會於二零零八年十月二十八日頒佈。根據《消防法》和《消防安全規定》，酒店等公眾聚集場所開始營運業務前，應通過當地公安消防部門的消防安全檢查。

### 公共場所衛生管理

根據國務院於一九八七年四月一日頒佈《公共場所衛生管理條例》（「衛生管理條例」），酒店被列為處於特殊衛生監管下的公共場所之一。衛生管理條例進一步規定，酒店必須從衛生部或其當地有關部門取得公共場所衛生許可證後方可經營，該許可證必須每兩年覆核一次。根據衛生部於二零一一年三月十日頒佈的《公共場所衛生管理條例實施細則》，酒店工作人員須至少每年體檢一次，並須取得健康證明後方可工作。

### 食品衛生管理

根據二零零九年二月二十八日頒佈並於二零零九年六月一日正式生效的《中華人民共和國食品安全法》及於二零零九年七月二十日頒佈並生效的《中華人民共和國食品安全法實施條例》，從事餐飲業的酒店必須取得《餐飲服務許可證》。根據衛生部於二零一零年三月四日頒佈並於二零一零年五月一日生效的《餐飲服務許可管理辦法》規定，任何在二零一零年五月一日前獲得的《食品衛生許可證》，到期將更換成《餐飲服務許可證》。酒店必須遵從與食品採購和儲存、食品加工、餐廳服務以及外賣服務有關的衛生標準及要求。

### 環境保護

根據二零零二年六月二十九日頒佈並於二零一二年二月二十九日修訂的《中華人民共和國清潔生產促進法》規定，酒店應使用節能、節水和其他有利於環境保護的技術和設備，並避免或減少使用可能導致資源浪費和環境污染的消費品。

《城市排水許可管理辦法》已於二零零六年十二月二十五日頒佈。根據該辦法，排水戶（包括因從事住宿、餐飲及娛樂業而將污水排入城市排水管網絡及其設施的單位）將污水排入城市排水管網絡及其附屬設施，須向當地排水管理機關申請辦理《城市排水許可證》。

**(w) 物業管理企業**

根據《物業管理條例》（於二零零三年九月一日施行，並於二零零七年八月二十六日修訂）中的相關條文，從事物業管理活動的企業須實行資質管理制度。根據《物業服務企業資質管理辦法》（於二零零四年五月一日施行，並於二零零七年十一月二十六日修訂）的有關條文，新設立的物業服務企業應當自領取營業執照之日起30日內，持相關文件向工商註冊所在地的直轄市、設區的城市的人民政府物業主管部門申請資質。資質審批和法律部門應根據企業的實際條件審核和發放相應等級的資質證書。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業的資質等級應根據其註冊資本、僱用的專業人員、提供物業服務的規模及類型、表現及經營業績等分為一、二、三級。新設立的物業服務企業應核定為最低等級，暫定期為一年。根據《關於執行〈物業管理企業資質管理辦法〉有關問題的復函》，如果新設立的物業服務企業未能於一年內提供物業服務，則其資質失效；否則，物業服務企業可申請核定更高資質。

國務院建設主管部門負責一級物業服務企業資質證書的頒發和管理。省、自治區人民政府建設主管部門負責二級資質證書的頒發和管理，直轄市人民政府房地產主管部門負責二級和三級資質證書的頒發和管理，並接受國務院建設主管部門的指導和監督。設區的城市的人民政府房地產主管部門負責三級資質證書的頒發和管理，並接受國務院建設主管部門的指導和監督。

一級資質物業服務企業可以承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可以承接300,000平方米以下的住宅項目和80,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業服務企業可以承接200,000平方米以下住宅項目和50,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。

根據《外商投資產業指導目錄》（二零一五年經修訂），物業管理服務屬於允許外商投資類別。

根據《中華人民共和國物權法》和《物業管理條例》的有關條文，選聘物業服務企業須經半數以上的全體業主同意，且這些業主擁有的專有面積應超過總樓面面積的一半。在業主

和業主大會選聘物業服務企業前，倘建設部門已選定物業服務企業，則應簽署書面前期物業管理合同。

#### (x) 外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，現時不能自由兌換為外幣。國家外匯管理局在中國人民銀行的授權下，有權管理所有關於外匯的事宜，包括執行外匯控制規例。

於一九九四年一月一日，之前的人民幣雙重匯率制度被廢除，並由一個受管制的浮動匯率制度所取代，而後者乃由人民幣的供求而定。根據該制度，中國人民銀行每日設定及公佈人民幣兌美元匯率。此匯率乃參考前一日銀行同業外匯市場人民幣兌美元交易價格而釐定。此外，中國人民銀行亦參考國際外匯市場的匯率，公佈人民幣兌其他主要貨幣的匯率。在外匯交易中，指定外匯銀行可在指定的範圍內，根據人民銀行所公佈的匯率，自由釐定適用的匯率。

於一九九六年一月二十九日，國務院頒佈《外匯管理條例》（「**外匯管理條例**」），並於一九九六年四月一日生效。外匯管理條例將所有國際付款及轉賬分類為經常項目及資本項目。經常項目不再需要獲國家外匯管理局批准，而資本項目則仍需要。外匯管理條例隨後於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂。此最新修訂明確地表明國家不會限制國際經常項目的付款及轉賬。

於一九九六年六月二十日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「**結匯規定**」），並於一九九六年七月一日生效。結匯規定廢除餘下有關經常項目外幣匯兌的限制，而有關資本項目的外匯交易的現有限制則保留。中國人民銀行在結匯規定的基準下，於一九九七年十月十五日公佈《境內外匯賬戶管理規定》，當中容許外資企業按其需要，在指定外匯銀行中，除開設作資本項目收付的特定賬戶外，另開設經常項目外匯收付的結算賬戶。

於一九九八年十月二十五日，中國人民銀行及國家外匯管理局頒佈《關於停辦外匯調劑業務的通知》，據此並由一九九八年十二月一日起，供外資企業使用的所有中國外匯調劑業務將終止，而外資企業的外幣買賣將由銀行適用的結匯及售匯體制規管。於二零零五年七月二十一日，中國人民銀行宣佈，自二零零五年七月二十一日起，中國將以市場供求

為基礎、參考一籃子貨幣進行調節、有管理的浮動匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛鉤。人民銀行將於每個工作日閉市後公佈當日銀行間外匯市場美元等交易貨幣對人民幣匯率的收盤價，作為下一個工作日該貨幣對人民幣交易的中間價格。

除外資企業或其他獲有關規例所特別豁免的企業外，中國所有實體（擁有出入口權的部分外國貿易公司及生產企業除外，該等公司及企業有權保留經常賬交易所賺取的部分外匯收入，以利用該保留的外匯支付經常賬交易或獲批准的資本賬項目交易的款項）再次被要求向指定銀行出售外匯收入。來自境外機構發行的貸款或來自發行債券及股份的外匯收入，毋須向指定銀行出售，但須在指定銀行的外匯賬中存入有關款項。根據外匯管理局於二零零七年八月十二日頒佈的《關於境內機構自行保留經常項目外匯收入的通知》，內地實體可鑑於其經營需要而在經常賬下保留外匯收入。

於中國的企業（包括外資企業）如需要外匯進行有關經常賬項目交易，可在無須獲得國家外匯管理局批准下，從外匯賬中支付款項，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項，但需要出示有效的收據及證明。需要外幣向股東分派收益的外資企業，及根據有關規定需要以外匯向股東支付股息的中國企業，經由董事會議決批准分派收益後，可從其外匯賬中支付款項，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項。

於二零一五年二月十三日，國家外匯管理局頒佈《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，並將於二零一五年六月一日生效。該通知取消國家外匯管理局分局對直接投資項目的外匯登記審查，外資企業可直接向銀行申請外匯登記。該通知亦取消外國投資者收購股份確認登記程序及直接投資外匯的年度檢查。

於二零一五年三月三十日，國家外匯管理局發佈了《關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》，該通知將於二零一五年六月一日生效。根據該通知，外商投資企業的外匯資本金可根據該等外商投資企業的實際經營需要在銀行辦理結匯（「意願結匯」），再將該等意願結匯所得人民幣資金存放在相關銀行賬戶，並通過該銀行賬戶辦理相關支付手續。在實行意願結匯的同時，外商投資企業仍可選擇按照支付結匯制使用其外匯資本金。銀行根據支付結匯制為外商投資企業辦理每筆結匯交易時，須審核有關外商投資企業於上一筆結匯交易中使用結匯資金的真實性與合規性。



本附錄載列本公司之組織章程大綱及細則以及公司法若干方面的概要。由於下文所載的資料屬概要形式，故其並無載列可能對閣下而言屬重要的所有資料。

本公司憲章文件包括章程大綱及章程細則。以下為(i)章程大綱及章程細則部分條款概要；及(ii)開曼群島公司法若干方面的概要。

## A. 本公司憲章文件概要

### 1. 章程大綱

章程大綱於二零一五年五月四日獲有條件採納並將於上市日期生效，訂明(其中包括)本公司股東僅須承擔有限責任，及本公司的成立宗旨並無限制，且本公司有全部權力及授權實現開曼群島公司法或開曼群島任何其他法律並無禁止的宗旨。

章程大綱按「附錄八－備查文件」所述可供查閱。

### 2. 章程細則

章程細則於二零一五年五月四日獲有條件採納並於上市日期生效，其中包括以下規定：

#### 2.1 股份類別

本公司的股本由普通股組成。本公司於章程細則有條件採納日期的法定股本為8,000,000,000港元分為8,000,000,000股每股面值1.00港元的股份。

#### 2.2 董事

##### (a) 配發及發行股份的權力

受制於開曼群島公司法規定及本公司於股東大會賦予的相關授權，董事可行使任何本公司權利，按照董事會以其絕對酌情權於認為適當的時間，按照其認為適當的代價及條款，向其認為適當的人士配發股份、授予期權或以其他方式處置，或授予認購本公司股份或將任何抵押品轉換為本公司股份的權利。

在不損害任何現有股份當時附帶的任何特別權利或限制的前提下，本公司可按照其可不時經普通決議案決定(或，如無任何該等決定或並無制定任何特定條文的情況下，董事會可決定)的條款及條件配發及發行一個類別或以上的任何股份，而此等股份可附帶優先權、遞延權或其他特別權利或限制，無論其是否與股息、表決、股本退回或其他方面有

關。受制於開曼群島公司法和授予任何股東的任何特別權利或附帶於任何股份類別的任何特別權利，本公司可按照規定股份須予贖回或按照本公司或有關股份持有人的選擇須予贖回的條款發行股份。

**(b) 處置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。除本公司章程細則指明董事會獲得的權力及授權外，除本公司章程細則指明董事會獲得之權力及授權外，董事會在不違反公司法、本公司章程細則條文及任何由本公司在股東大會不時制定之規則（惟本公司在股東大會制定之規則，不得使董事會在之前所進行而當未有該規則時原應有效之事項無效），且與上述條文及本公司章程細則並無抵觸之情況下，可行使本公司一切權力及進行一切事項，而該等權力及事項並非本公司或公司法指明或由股東大會規定須由本公司行使或進行者。

**(c) 離職補償或付款**

向任何董事或前任董事支付款項作為失去職位之補償，或其退任之代價或有關之付款（並非合約規定須付予董事者）必須事先獲得本公司在股東大會批准。

**(d) 向董事發放貸款**

章程細則有禁止向董事或其各自的聯繫人發放貸款的規定，與公司條例的限制相同。

**(e) 購買股份的財務資助**

受制於一切適用法律，本公司可向本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事和僱員提供財務資助，以買入本公司股份。

**(f) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立合同中的權益**

在開曼群島公司法及章程細則之規限下，董事或擬委任或有意就任之董事概不會因其董事職位而遭取消與本公司訂立合約之資格（關於其職位或獲利崗位之任期或作為賣方或買方或任何其他形式），該合約或任何其他合約或安排不會因董事以任何方式擁有利益而無效，亦不會因任何董事與本公司訂約或有此等利益而須向本公司或成員交待因該董事身份或受信關係而訂立之合約或安排下獲得之任何薪酬、利潤或其他利益，而倘董事或其任何聯繫人於與本公司訂立之交易、合約或安排（或建議交易、合約或安排）中以任何方式直接或間接擁有重大權益，則彼須於實際可行情況下盡早於董事會會議上申報（或通過向董事會或本公司發出一般通知）其權益（或聯繫人之權益，視情況而定）之性質及範圍。



在上市規則的規限下及章程細則另有規定者外，董事不得就任何批准其或其任何緊密聯繫人(及如上市規則規定，其其他聯繫人)擁有重大利益的任何交易、合約或安排的決議案表決(亦不得就此計入法定人數內)，惟本限制不適用於任何有關下列事項之交易、合約或安排：

- (i) 就董事或其任何緊密聯繫人(及如上市規則規定，其其他聯繫人)按照本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益，借款或承擔之義務，因此向該董事或任何其緊密聯繫人提供任何擔保或彌償；
- (ii) 就本公司或其任何附屬公司的債務或義務(董事或其任何緊密聯繫人(及如上市規則規定，其其他聯繫人)根據擔保或彌償保證或藉着提供擔保而單獨或共同承擔的全部或部分責任)向第三方提供任何擔保或彌償保證；
- (iii) 任何有關作出供認購或購買本公司或本公司可促使或於當中擁有權益之任何其他公司之股份或債權證或其他證券之要約或由本公司或本公司可促使或於當中擁有權益之任何其他公司之作出供認購或購買股份或債權證或其他證券之要約，而董事或其緊密聯繫人(及其其他聯繫人(倘上市規則規定))因參與要約之包銷或分銷而擁有或將擁有權益之任何交易、合約或安排；
- (iv) 涉及該董事或其緊密聯繫人(如上市規則規定，則其其他聯繫人)僅以高級人員或行政人員或股東身份而直接或間接擁有權益之任何其他公司(該董事或其緊密聯繫人(及其他聯繫人(視情況而定))實益擁有該公司股份，惟董事及其緊密聯繫人(及其他聯繫人(視情況而定))不得合共實益擁有該公司(或從中獲得其權益或其緊密聯繫人(及其他聯繫人(視情況而定))權益之任何第三方公司)任何類別已發行股份或表決權之百分之五或以上權益之任何建議；
- (v) 任何與本公司或其任何附屬公司僱員利益相關的建議或安排，包括：
  - (1) 有關採納、修訂或執行本公司或其附屬公司的任何僱員股份計劃、股份獎勵計劃或購股權計劃，而董事或其緊密聯繫人(及如上市規則規定，其其他聯繫人)可因這些計劃獲得利益；或
  - (2) 有關採納、修訂或執行與董事(或其緊密聯繫人)(及如上市規則規定，其其他聯繫人)以及本公司或其任何附屬公司的僱員有關的養老金或公積金或退休、身故或傷殘福利計劃，而這些計劃或基金並無授予本公司任何董事或其任何緊密聯繫人(及如上市規則規定，其其他聯繫人)與該計劃或基金相關的人員一般未獲賦予的任何特權或利益；及

- (vi) 董事或其緊密聯繫人(及如上市規則規定,其其他聯繫人)以與本公司股份、債權證或其他證券持有人相同的方式因其擁有本公司股份、債權證或其他證券而享有權益的任何交易、合約或安排。

倘在任何董事會會議上就董事或其緊密聯繫人(及其其他聯繫人(倘上市規則規定))(會議主席除外)權益之重要性或任何董事(會議主席除外)享有之表決權或被計算在法定人數之內提出任何問題,而該問題又不因讓該董事自願放棄表決或放棄被計算在法定人數之內而解決,則須將該問題交由會議主席裁定,而彼就該名其他董事之裁決將為最終及具決定性,惟在有關董事及其緊密聯繫人(及其他聯繫人(視情況而定))並無把該董事所知之權益性質或範圍向董事會作出公平披露之情況則除外。倘提出任何上述問題涉及會議主席,則該問題將由董事會決議案決定(就此而言該主席不得計入法定人數之內也不得就此事宜表決),而該決議案將為最終及具決定性,惟在該主席並無將其所知之該主席及其緊密聯繫人(及其他聯繫人(視情況而定))權益性質或範圍向董事會作出公平披露之情況則除外。

#### (g) 薪酬

董事有權就彼等之服務收取薪酬,該等金額由本公司於股東大會上不時釐定,該等薪酬(除經表決通過之決議案另有指示外)將按董事會協定之比例及方式在董事之間作出攤分,或如未能達成協議,則由各董事平均攤分,倘董事之實際任期少於所支付薪酬之整段有關期間,則其薪酬將僅按其實際任期佔有關期間之比例釐定。上述條文不適用於本公司擁有受薪職務或職位之董事,惟支付董事袍金除外。

董事亦有權獲支付所有由彼等各自履行或就其董事職責合理產生之旅費、酒店住宿及其他開支,包括彼等為往返出席董事會會議、委員會會議或股東大會或其他會議產生之旅費開支以及為從事本公司之業務或履行彼等之董事職責產生之其他費用。

董事會可向任何董事因其應本公司之要求提供任何特別或額外服務而授出特別薪酬。該特別薪酬可增補或代替其擔任董事之一般薪酬,且可以薪金或佣金或分享利潤或可能安排之其他方式支付。

董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他執行董事或獲委任擔任本公司管理層任何其他職務之董事之薪酬可由董事不時釐定,並可以薪金或佣金或分享利潤或其他方式或所有或任何該等模式及連同董事可能不時決定之有關其他福利(包括退休金及/或退休酬金及/或其他退休福利)及津貼方式支付。該酬金不屬於擔任董事之薪酬。

**(h) 退任、委任及免職**

董事有權在任何時候並且不時為填補董事的臨時職位空缺或者為增添董事而委任任何人士為董事。任何以該等方式任命的董事(如為填補臨時空缺)僅能任職至本公司下一屆股東大會召開之前,或(如為增添董事)僅能任職至本公司下一屆股東週年大會召開之前,但合資格可以在該會議上被重新選舉為董事。

即使本公司的章程細則或本公司與董事之間簽訂的任何協議另有規定,本公司可以在任何時間通過普通決議案罷免任何任期末屆滿的董事(包括董事總經理或任何其他執行董事)(但不損害董事就因任何違反其與本公司之間的任何服務合約而提出的任何損害申索)。任何以該等方式當選及獲委任以填補遭罷免的董事的人士應當僅能任職至本公司下一屆股東週年大會前,並將合資格可以被重新選舉為董事。本公司可不時於股東大會通過普通決議案推選任何人士為董事,以填補臨時職位或增添董事。本公司按上述方式委任的董事任期僅將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿,屆時合資格可以於會上被重新選舉為董事,但在股東大會決定輪席退任的董事人選時不會把該等董事包括在內。任何未經董事推薦的人士均不可於任何股東大會獲選為董事,除非在不早於寄發指定進行該選舉的大會通知後當日起計,直至不遲於該大會日期前不少於七天的期間,由有權出席大會並於會上投票的本公司股東(非獲提名人士)以書面通知本公司的秘書,表示擬提名該名人士參選,並提交該名獲提名人士簽署的書面通知以表明其參選意願。

董事毋須以持有股份作為出任董事的資格,出任董事亦無年齡限制。

在下列情況下董事須離任:

- (i) 如董事已將書面辭職通知呈送本公司之註冊辦事處或其香港主要辦事處;
- (ii) 如主管法院或政府官員根據董事現時或可能精神紊亂或因其他原因而不能處理其事務而發出命令且董事會議決將其撤職;
- (iii) 如未獲許可而連續六個月缺席董事會議(除非已委任替任董事出席)且董事議決將其撤職;
- (iv) 如董事破產或獲頒令被接管其財產或被停止支付款項或與其債權人一般性地達成債務重整協議;
- (v) 如根據法例或本公司章程細則之條文而被終止出任董事或被禁止出任董事;

(vi) 倘向董事送達由所有其他董事聯署之書面通知將其免任；或

(vii) 倘根據章程細則藉本公司成員之普通決議案將其職位罷免。

在各本公司股東週年大會上當時三分之一董事（或倘董事人數並非三或三之倍數，則最接近但不少於三分之一），或由董事會決定較多之董事人數，或按上市規則所規定之輪流告退方式或適用監管機構不時訂明其他守則、規則及規例就輪流告退方式所決定之董事人數須退任。每年須退任之董事應為自彼等上次獲選起計任期最長者，倘不同人士於同日成為董事，則以抽籤決定何人退任（除非彼等之間另有協定）。

退任董事須於其退任之大會結束前繼續留任董事，且符合資格於會上膺選連任。在任何董事按上述方式退任之本公司任何股東大會上，本公司可通過選舉相同數目之人士為董事以填補空缺。

#### **(i) 借貸權力**

董事會可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌措或借入款項或保證支付任何款項，及將本公司之全部或部分業務、財產及未催繳股本予按揭或抵押。

#### **(j) 董事會議事程序**

董事可依其認為適當的方式於世界任何地點舉行會議以處理業務、將會議延期及以其他方式規管會議及議事程序。於任何會議提出的問題需經過大多數表決通過，如果贊成與反對票數相同，則會議主席需投第二票或決定票。

### **2.3 修訂憲章文件**

除以特別決議案通過外，不得修訂或修改章程大綱或章程細則。

### **2.4 修訂現有股份或股份類別的權利**

如本公司股本在任何時間分為不同類別股份時，在開曼群島公司法條文之規限下，除非某類股份之發行條款另有規定，否則當時已發行之任何類別股份所附有之全部或部分權利，可經由不少於持有該類已發行股份面值四分之三之持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開之大會上通過特別決議案批准修訂或廢除。本公司章程細則中關於股東大會之所有條文在作出必要修訂後，亦適用於各個另行召開之大會，惟該等大會及其續會

之法定人數須為於召開有關會議之日合共持有該類已發行股份面值不少於三分之一之人士（或代表或正式授權代表），而持有該類股份之任何人士或其代表均有權要求投票表決。

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之特別權利，不得因增設或發行與其享有同等權益之股份而被視為予以修訂。

## 2.5 更改股本

本公司可不時（無論當時獲授權的全部股份是否已經發行，及無論當時發行的全部股份是否已經繳足）通過普通決議案，以增設新股份的方式增加其股本，該等新股本的數額以及對應股份的金額應由決議案規定。

本公司可不時藉普通決議案：

- (a) 將其所有或任何股本合併或分拆成為面值大於現有股份之股份。在將已繳足股份合併及分拆為面值大於現有股份之股份時，董事可以其認為適當之方式解決任何可能出現之困難，尤其是（在不影響前述之一般性原則下）須合併股份之不同持有人之間如何決定將何種股份合併為一股合併股份。且倘若任何人士因股份合併而有權獲得不足一股之合併股份，則該零碎股份可由董事會就此委任之人士出售，該人士可將售出之零碎股份轉讓予買方，而該項轉讓之有效性不得異議，並將出售所得款項淨額（扣除有關出售費用後）分派予原應獲得零碎合併股份之人士，按彼等之權利及利益之比例分派，或支付予本公司而歸本公司所有；
- (b) 註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士認購或同意認購之股份，並將股本按所註銷股份面值之數額減少，惟須受開曼群島公司法條文所規限；及
- (c) 將全部或部分股份面值分拆為少於章程大綱規定之數額，惟不得違反開曼群島公司法條文，且有關分拆股份之決議案可決定分拆股份持有人之間其中一股或更多股份可較其他股份有優先或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而其為本公司可附加於未發行或新股份者。

本公司可按開曼群島公司法准許之任何方式並在符合開曼群島公司法指定之條件下，透過特別決議案削減股本或任何資本贖回儲備。



## 2.6 特別決議案－須以大多數票通過

章程細則中界定的「特別決議案」具有開曼群島公司法所賦予的涵義，就此而言，指須由有權出席及表決之本公司成員在股東大會親自或（若成員為法團）由其正式獲授權代表或代表（若允許代表）以不少於四分之三大多數票通過之決議案，而指明擬提呈之決議案為特別決議案之有關大會通告已正式發出，並且已經正式在股東大會通知中表明該決議案將作為一項特別決議案被提呈的意願；亦包括由有權在本公司股東大會上表決的本公司全部股東以一份或多份而每份由一名或多名股東簽署的文書以書面方式批准的特別決議案，而如此採納的特別決議案的生效日期即為該份文書或該等文書最新一份（如超過一份）的簽立日期。

而章程細則中界定的「普通決議案」指須由有權出席及投票之本公司股東在根據本公司章程細則規定舉行之股東大會親自或由其正式獲授權代表（如股東為公司）或代表（若允許代表）以過半數票通過之決議案，亦包括前述本公司全體股東以書面形式通過之普通決議案。

## 2.7 表決權

除於表決當時任何類別股份附帶之任何特別權利、特權或限制外，於任何股東大會上，倘允許以舉手表決，各親身出席或由代表出席（或若成員為法團，其正式獲授權代表）之成員均有一票，而以投票方式表決時，各親身（或若成員為法團，其正式獲授權代表）或由代表出席之成員，可就本公司股東名冊中以其名義登記之每股股份投一票。

根據上市規則，倘成員須就某決議案棄權表決或僅限於表決贊成或表決反對某決議案，則該成員所作表決或代其所作表決如違反該規定或限制則將不予計算。

倘任何股份屬聯名登記持有，則任何一名該等人士（不論親身或代表）均可就其所持之有關股份於任何大會上表決，猶如彼為唯一有權表決者；倘超過一名該等聯名持有人（不論親身或代表）出席大會，則有關聯名股份排名最先或（視情況而定）較先之出席人士為唯一有權表決者，而就此而言，排名先後次序應按股東名冊就有關聯名股份之持有人排名為準。

由具有管轄權法院或政府官員頒令指其現時或可能精神紊亂或因其他理由不能處理其事務之本公司成員，可由其他在此情況下獲授權人士代其投票，而在投票表決時，該人士可委任代表投票。

除章程細則另有明確規定或董事另有決定外，任何本公司成員，除非已正式登記為成員且已就其所持股份向本公司支付當時到期應付之所有款項之人士，否則無權親自或委派代表出席任何股東大會或參與表決（作為另一本公司成員之代表除外），也不得計算入任何股東大會之法定人數。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決之決議案須以舉手方式表決，除非(a)按上市規則或其他適用法例、規則及規例所規定必須投票表決；或(b)在宣佈以舉手方式表決所得結果之前或之時根據章程細則要求投票表決。

倘一間認可結算所（或其代名人）為本公司成員，可藉其董事或其他管治團體之決議案或授權書授權其認為適當之人士作為代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別成員之股東大會，惟倘獲授權人士超過一名，有關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。根據本條文獲授權之人士有權代表該認可結算所（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股份數目及類別之本公司個人成員所能行使之權利及權力相同，包括以舉手表決時個別表決之權利。

## 2.8 股東週年大會

除年內舉行之任何其他股東大會外，本公司須每年舉行一次股東大會，作為其股東週年大會，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。本公司舉行股東週年大會的日期，與本公司下一次股東週年大會之日期相隔之時間不得多於15個月或聯交所可能授權的較長期間。

## 2.9 賬目及審計

按照開曼群島公司法之規定，董事會須安排存置能真實及公允反映本公司業務狀況及解釋其交易及其他事項所需之賬冊。

董事會須不時決定應否及至何種程度、何時何地及按何種條件或規則，將本公司賬目及賬冊或任何彼等公開讓非本公司高級人員之成員查閱，任何成員（並非董事）均無權查閱本公司任何賬目或賬冊或文件，惟由開曼群島公司法或任何其他有關法律或規例授予權力或董事或本公司於股東大會授權之情況下則除外。

董事會須從首屆股東週年大會起安排編製損益賬，如屬首份賬目，須為自本公司註冊成立日期以來之一段時間，如屬其他情況，則須為自上次賬目結算日期以來之一段時間，連同編製損益賬當日之資產負債表、有關損益賬涵蓋期之本公司損益賬及本公司於該期間



止之財政狀況之董事會報告與賬目之核數師報告及法例可能規定之其他報告及賬目，在每屆股東週年大會向本公司股東呈報。

將在股東週年大會上提呈予本公司股東之該等文件副本須於大會舉行日期前不少於21日前按本文所規定本公司可送達通告之方式發送至本公司各股東及本公司各債權證持有人，惟本公司毋須向本公司並不知悉地址之任何人士或多於一名聯名股份或債券持有人發送該等文件副本。

本公司須在任何股東週年大會委任一位或以上本公司核數師，任期至下屆股東週年大會。核數師酬金由本公司於委任核數師之股東週年大會上釐定，惟本公司可在任何年度授權董事釐定核數師之酬金。

## 2.10 會議通告及議程

股東週年大會應當提前至少21天發出書面通知召開，而任何股東特別大會須提前至少14天發出書面通知召開。通知期不包括送達之日或當作送達之當日亦不包括發出通知之當日，且通知須列明會議時間、地點、議程、將在會議中審議的決議案詳情。如有特別事務，則須列明該事務的一般性質。召開股東週年大會的通知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的通知須指明擬提呈一項特別決議案。每次股東大會的通知應發予核數師以及本公司的所有股東（除根據章程細則的條款或根據其所持股份的發行條款而無權從本公司收到有關通知的股東外）。

如以下人士同意，即使本公司大會的通知期短於上述通知期，該會議仍被視為已正式召開：

- (a) 如為股東週年大會，全體有權出席及在會上表決之成員或彼等之代表；及
- (b) 如為任何其他會議，過半數有權出席及在會上表決之成員（合共持有之股份以面值計不少於具有該項權利之股份之百分之九十五）。

在股東特別大會處理之所有事務，以及股東週年大會所處理之事務，除下列各項視為普通事務外，均被視為特別事務：

- (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與核數師報告書，以及規定附加於資產負債表之其他文件；

- (c) 選舉董事填補退任之董事；
- (d) 委任核數師；
- (e) 釐定董事及核數師之酬金或決定釐定酬金之方式；
- (f) 向董事作出授權以發售、配發或授出有關之購股權或以其他方式處置不超過本公司當時現有已發行股本20% (或上市規則不時指定之其他百分比) 之本公司未發行股份及根據下文(g)分段所購回之任何證券數目；及
- (g) 給予董事任何授權或權力以購回本公司證券。

### 2.11 股份轉讓

股份可根據一般通用格式或符合聯交所規定的標準轉讓格式並經董事批准的任何其他格式的轉讓文件轉讓。

轉讓文件應由轉讓人或其代表與 (除非董事另有決定) 受讓人簽署，而轉讓人應一直被視為股份的持有人直至受讓人的姓名被記載於本公司的股東名冊。所有轉讓文件必須由本公司保留。

董事可拒絕就任何未全額付款或本公司享有留置權的股份的轉讓進行登記。董事也可拒絕登記任何股份的轉讓，除非：

- (a) 轉讓文據已遞交本公司，連同有關之股票 (於轉讓登記後將予註銷) 以及董事會可能合理要求，用以顯示轉讓人有權作出轉讓之其他憑證；
- (b) 轉讓文據只涉及一個類別之股份；
- (c) 轉讓文據已妥為繳足印花稅 (如需繳付印花稅者)；
- (d) 如將股份轉讓給聯名持有人，則聯名持有人不超過四位；
- (e) 有關股份是本公司並無享有其中任何留置權的；及
- (f) 就該轉讓文據本公司已獲支付不超過聯交所可能不時釐定之最高金額或董事會可能不時規定之較少數額之費用。

若董事拒絕登記任何股份的轉讓，則其須將轉讓文件呈交予本公司之日後兩個月內，向各轉讓人及受讓人送交拒絕轉讓通知。

透過於聯交所網站刊登廣告，或在上市規則之規限下以本文所規定本公司可以電子方式送達通告之方式透過電子通訊，或於報章上刊登廣告給予10個營業日之通知（或6個營業日通知（如為供股）後，本公司可在董事會不時決定之時間及期間暫停及辦理股份過戶登記，而停止辦理股份過戶登記之期間及時間可由董事不時釐定，惟於任何年度內，暫停或停止辦理股份過戶登記之期間不得超過30天（或股東以普通決議案決定之較長期間，惟於任何年度之有關期限不得超過60天）。

### 2.12 本公司購回本身股份的權力

本公司根據開曼群島公司法及章程細則可在若干限制下購回本公司股份，而董事須受制於本公司的股東於股東大會上有關其行事方式的授權，及受制於聯交所與香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的適用規定，方可代表本公司行使該項權力。已購回的股份將視為於購回時被註銷。

### 2.13 本公司任何附屬公司擁有股份的權力

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

受制於開曼群島公司法及章程細則的規定，本公司可在股東大會宣派以任何貨幣發放的股息，但股息不得超過董事建議的金額。除本公司合法可供分派的收益及儲備（包括股份溢價）外，不得宣佈或分派股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，就支付股息之整個期間內未繳足之任何股份而言，一切股息須按派發股息之任何期間之實繳股款比例分配及支付。就此而言，凡在催繳前就股份所繳付之股款將不會視為股份之實繳股款。

董事可以在其認為本公司的收益允許的情況下不時地向本公司的股東派發該等中期股息。如果在董事認為本公司的收益允許進行分派的情況下分派股息，董事也可以按照每半年或其他由其選定的期間按照固定比率支付應予支付的股息。

董事可就本公司享有留置權的股份保留任何應付股息或其他應付款項，用作清償或履行有關留置權的債務、負債或協議。董事亦可從應付予本公司的任何股東的股息或其他應付款項中，扣除該股東因催繳股款、分期股款及其他應付款項而目前應付予本公司的所有款項(如有)。

本公司不承擔股息的利息。

當董事或本公司在股東大會議決就本公司股本派付或宣派股息時，董事可繼而議決：

(a) 根據獲配發之股份須與獲配發人已持有之股份類別相同之基準以配發入賬列為繳足之股份方式以派付全部或部分股息，惟有權獲派股息之本公司成員將有權選擇收取全部(或部分)現金作為股息以代替該配發；或(b) 有權獲派該等股息之本公司成員將有權選擇收取董事認為適當之入賬列為繳足之股份配發，以代替全部或部分股息，而獲配發之股份須與獲配發人已持有之股份類別相同。儘管上述者，本公司可根據董事以普通決議案建議就有關本公司任何特定股息，以配發入賬列為繳足股份方式派發全部股息，而不給予本公司成員選擇以現金收取有關股息以代替該配發之任何權利。

可以支票或股息單向股份持有人支付任何須以現金支付之股息、利息或其他應付款項，支票或股息單可郵寄至有權收取之本公司成員之登記地址，或倘為聯名持有人，郵寄至就有關聯名持有股份名列本公司名冊首位之人士之登記地址，或該持有人或聯名持有人以書面指示之有關人士及地址。按上述方式寄發之每張支票或股息單之抬頭人須為有關股份之持有人，倘為聯名持有人，則寄發至有關股份名列本公司名冊首位之持有人，郵誤風險概由彼或彼等承擔，付款銀行兌現該支票或股息單後，即表示本公司已就該支票或股息單代表之股息及／或紅利付款，而不論其後該支票或股息單看似被盜竊或其中之任何背書為偽造。倘該等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或股息單。然而，倘該等支票或股息單因首次無法投遞而退回，本公司可行使其權力停止寄出該等股息支票或股息單。倘兩名或以上人士登記為任何股份的聯名持有人，則任何一名該等人士可就該等股份而派付的任何股息或其他應付款項或可分派財產發出有效的收據。

宣派後六年仍未獲認領的任何股息可由董事沒收，並退還本公司所有。

董事或本公司於股東大會議決派付或宣派股息時，董事可進而議決以分派任何種類之特定資產之方式派發全部或部分股息，特別是(但不限於)繳足股份、債權證或可認購本公司或任何其他公司證券之認股權證或任何一種或以上之上述方式，而不論是否向股東提供選擇收取現金股息之任何權利，而如在分派上產生任何困難，董事可藉其認為適宜之方式解決，特別是可不理會零碎股份權益或上調或下調至完整數額，及可就特定資產之分派釐

定價值，並可決定基於所釐定之價值向任何本公司成員作出現金付款以調整所有各方之權利，且可決定把該等不足一股之權利彙集及出售，利益歸於本公司而非有關成員所有，及可在董事視為適宜時把任何該等特定資產轉歸信託人。

### 2.15 代表

凡有權出席本公司會議，並於會上表決之本公司成員可委任其他人士（必須為個別人士）為其代表代其出席及表決，而代表享有與成員同等之權利可在會議上發言。投票可由成員親身或由代表作出。代表毋須為本公司成員。

委任代表的文據須為通用格式或董事不時批准的其他格式，但須讓股東指示其授權代表表決贊成或反對（或如未有作出指示，或倘指示有衝突，則可酌情行使有關表決權）各項將於大會上提呈與代表的委任表格相關的決議案。委任代表的文據將被視為代表在其認為適當時就提呈大會表決的決議案的任何修訂作出表決。除委任代表的文據另有規定外，委任代表的文據在大會的任何有關續會上仍然有效，惟續會須於原訂舉行有關會議當日起計12個月內舉行。

委任代表之文據須以書面作出，並經委任人或其書面授權人正式親筆簽署；如委任人為公司，則有關文據須蓋上公司印章，或由高級人員、經正式授權之授權人或經正式授權之其他人士親筆簽署。

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最遲須於名列該份文據之人士擬表決之大會或續會指定舉行時間前不少於48小時送交本公司之註冊辦事處或電子地址或召開大會通告或本公司發出或提供之委任代表文據所指定之其他地點，或如有人要求投票表決，而投票是在該要求作出後之48小時後進行，則最遲須於指定進行投票表決時間前不少於24小時按上文所述情況收取，如未有按上述規定交回，則委任代表文據將不會被視為有效。於委任代表文據所示之日期作為其簽立日期起計十二個月屆滿後，該委任代表文據即告失效。交回委任代表文據後，本公司成員仍可親身出席大會及於會上表決或於進行投票表決時投票，而在此情況下，委任代表之文據將被視作已撤銷論。

### 2.16 催繳股款及沒收股份

董事可不時向本公司成員催繳其分別所持股份之任何尚未繳付，並在股份配發條件中未訂定繳款時間之股款（不論是作為股份之面值或以溢價或其他方式），而本公司的每名股東須於指定時間及地點（但本公司須發出不少於14日通知列明付款時間及地點及收款人）向



本公司支付催繳股款的款項。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須繳付被催繳之股款。

催繳股款可規定一次付清或分期繳款，且股款於董事授權相關催繳事宜之決議案獲通過之時視為已被催繳。股份之聯名持有人須共同及個別繳付就有關股份所催繳之全部到期股款及分期款項或其他到期款項。

倘任何催繳股款並未於指定繳付日期或之前支付，則須支付該款項之人士須按催繳股款支付由指定付款日期至實際付款之日之利息，息率由董事決定，不得超過年息二十厘，惟董事有權免除繳付該等利息之全部或部分。

若本公司的股東未在規定付款日繳付任何催繳股款或分期付款，董事可在該股款任何部分未繳清期間內的任何時間通知該股東，要求其繳付欠繳的催繳股款或分期付款，以及任何已經產生和直至實際繳付之日仍在產生的利息。

上述之通知須另訂日期(不早於該通知送達日期起計14日屆滿之時)以規定有關成員須在該日期或之前以及該地點繳款，該通知亦須述明如在指定之時間或之前以及指定地點沒有作出繳付，則有關催繳股款之股份可被沒收。

如有關通知內之規定未獲遵從，可在其後之任何時間及在該通知所規定之催繳股款或分期股款及應付利息未獲繳付前，將通知所涉及之任何股份沒收，而沒收可藉由董事通過一項表明此意之決議案達成。沒收將包括有關被沒收股份之所有已宣派但於沒收前仍未實際支付之股息及紅利。被沒收之股份將被視為本公司之財產，可以重新配發、出售或以其他方式處置。

凡被沒收股份之人士均不再為被沒收股份之本公司成員，惟其仍須負責向本公司繳付於沒收之日應就該等股份繳付予本公司之全部款項，連同(倘董事酌情規定)由沒收之日至付款日期為止期間以董事可能指定之不超過二十厘之年息計算之利息，而董事可強制性要求付款而毋須扣減被沒收的股份於沒收當日的價值。

### 2.17 查閱股東名冊

本公司必須存置其股東名冊以使其在所有時間顯示當時的本公司股東及其各自持有的股份。透過於聯交所網站刊登廣告，或在上市規則之規限下以章程細則所規定本公司可

以電子方式送達通告之方式透過電子通訊，或於報章上刊登廣告給予10個營業日之通知（或6個營業日通知（如為供股））後，本公司可在董事不時決定之時間及期間停止辦理全部或任何類別股份的過戶登記，惟於任何年度內，停止辦理股份過戶登記之期間不得超過30天（或本公司股東以普通決議案決定之較長期間，惟於任何年度之有關期限不得超過60天）。

在香港存置之股東名冊須於一般辦公時間內（惟董事可作出合理之限制）免費供本公司成員查閱，而任何其他人士在繳交按董事可能決定不超過根據上市規則不時許可之最高金額之查閱費後亦可查閱。

### 2.18 會議及另行召開的各類別會議的法定人數

除非在開始討論事項時出席人數符合所需的法定人數，否則任何股東大會不得處理任何事項。但即使無足夠法定人數，仍可委任、挑選或選舉主席，委任、挑選或選舉主席不被視為會議議程的一部分。

股東大會的法定人數應由本公司兩名親自出席的股東或其代表構成，惟本公司只有一名登記股東，則法定人數必須由該唯一股東親身出席或由其授權代表構成。

就章程細則而言，本身為本公司股東的公司，如派出經董事決議案委任或其他監管機構委任或獲授權書委任的正式授權代表代表其出席本公司相關股東大會或本公司任何相關類別股東大會，則被視作此公司親自出席。

本公司不同類別股份的持有人分別召開的類別股東大會的法定人數如上文第2.4段所述。

### 2.19 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利

章程細則並無關於少數股東在遭受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，而可向本公司成員分派之資產不足以償還全部已繳股本，則資產之分派方式為盡可能由本公司成員按開始清盤時所持股份之已繳及應繳股本比例分擔虧損。如於清盤時，可向本公司成員分派之資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按本公司成員就其所持股份之已繳股本之比例向本公司成員分派。前述者並不會損害根據特別條款及條件發行之股份之持有人權利。



倘本公司清盤，則清盤人可在獲得本公司特別決議案授權或開曼群島公司法規定之任何其他批准之情況下，將本公司全部或任何部分資產（不論該等資產是否相同類別之財產所組成）按其原樣或原物在本公司成員之間作出分配，且就此而言，清盤人可就上述將予分配之任何財產而釐定其認為公平之價值，並決定本公司成員與不同類別成員間之分配方式。清盤人可在獲得相同授權或批准之情況下，將全部或任何部分資產授予清盤人在獲得相同開曼群島公司法規限下之授權或批准之情況下認為適當，並以本公司成員為受益人而設立之信託之信託人，而本公司清盤可能結束及本公司解散，惟不得強逼本公司成員接受任何有負債之資產、股份或其他證券。

### 2.21 失去聯絡的股東

倘出現下列情況，本公司可出售任何一位本公司成員之股份或其因去世、破產或法律實施而轉予他人之股份：(a) 合共不少於三張有關應以現金支付該等股份持有人之支票或股息單在十二年內全部未獲兌現；(b) 本公司在上述期間或下文第(d)段所述之三個月限期屆滿前，並無接獲有關該成員之所在地點或存在之任何消息；(c) 在上述之十二年期間，至少應已就上述股份派發三次股息，而成員於有關期間內並無領取股息；及(d) 於該十二年期滿時，本公司已刊登廣告於報章上發佈，或（在上市規則規限下）通過電子通訊（以本公司可能按章程細則所規定之電子方式送達之通告內載列之方式）發佈，表示有意出售該等股份，且自該廣告日期起計三個月已屆滿，並已知會聯交所有關意向。任何出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該款項淨額後，即欠負該位前成員一筆相等於該項淨額之款項。

## B. 開曼群島公司法概要

### 3.1 緒言

開曼群島公司法在很大程度上根據舊有英格蘭公司法 (Companies Acts of England) 的原則訂立，但開曼群島公司法與現時的英格蘭及公司法有重大差異。下文乃開曼群島公司法若干規定的概要，但此概要並非旨在包括所有適用的限制和例外情況，亦並非所有公司法及稅務事項的總覽（此等規定與有利益關係的各方可能較熟悉的司法管轄區的同等條文可能不同）。

### 3.2 註冊成立

本公司於二零一五年一月二日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此其必須主要於開曼群島境外經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處提交週年申報表及支付按其法定股本的金額計算的費用。

### 3.3 股本

開曼群島公司法准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或同時發行上述各種股份。

開曼群島公司法規定，如公司按溢價發行股份，不論是旨在換取現金或其他代價，須將相當於這些股份的溢價總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬戶內。按照公司的選擇，如該公司按照收購或註銷任何另一家公司股份的代價安排配售以溢價發行的股份，這些股份的溢價可不按上述規定處理。開曼群島公司法規定，受制於其組織章程大綱及細則的規定(如有)，公司可按其不時決定的方式運用股份溢價賬，其中包括但不限於：

- (a) 向股東作出分派或派付股息；
- (b) 繳付將發行予股東的公司未發行股份(作為繳足股款紅股)；
- (c) 贖回及購回股份(受限於開曼群島公司法第37條的規定)；
- (d) 撤銷公司的籌辦費用；
- (e) 撤銷發行公司股份或債權證的已付費用、佣金或折讓；及
- (f) 就贖回或購買公司任何股份或債權證的應付溢價撥備。

股份溢價賬不得用作向股東支付分派或股息，除非公司緊隨其建議支付分派或股息後有能力償還其在業務日常運作過程中到期的債項。

開曼群島公司法規定，受制於開曼群島大法院的確認，股份有限公司或擁有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

受制於開曼群島公司法詳細條文，股份有限公司或擁有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可以發行由公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，如該等公司的組織章程細則許可，可購回其本身的股份，包括任何可贖回股份。該購回方式必須經組織章程細則或該公司普通決議案授權。組織章程細則可規定購回方式可能由公司董事釐定。公司只可贖回或購買本身已繳足股本的股份。如公司贖回或購買其本身股份後再無

任何持股的股東，則不可贖回或購買本身股份。除非在緊隨建議付款後，公司當時有能力償還其在業務日常運作過程中到期的債項，否則公司以公司股本贖回或購買本身的股份，乃屬違法。

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，如公司董事在審慎及秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供財務資助。有關資助應以公平方式進行。

### 3.4 股息及分派

除開曼群島公司法第34條的規定外，開曼群島公司法並無有關派息的法定規定。根據英國判例法（可能於開曼群島在此方面具有說服力），股息只可以從公司的收益分派。此外，開曼群島公司法第34條規定如通過償債能力測試且公司的章程大綱及章程細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派（詳情見上文第3.3段）。

### 3.5 股東訴訟

開曼群島法院一般會遵循英國的判例法案例。開曼群島的法院已引用並依循 *Foss v. Harbottle* 案例中的規則（但例外情況是該等案例准許少數股東以公司名義展開集體訴訟或衍生訴訟，反對(a)超越公司權限或非法行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)並非由所需規定大多數（或特別指定大多數）股東通過的決議案提出訴訟。

### 3.6 保障少數股東

如公司並非銀行且擁有分為股份的股本，則開曼群島大法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的業務並按大法院指定的方式向法院呈報結果。

公司任何股東可向開曼群島大法院呈請，如法院認為根據公平中肯的理由公司理應清盤，即可能發出清盤令。

作為一般規則，股東對公司的索償必須按照適用於開曼群島的一般合同法或侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則作為股東所享有的個別權利而提出。

開曼群島法院經已採用及沿用英國普通法中有關大多數股東不可對少數股東進行欺詐行為的規定。

### 3.7 處置資產

開曼群島公司法並無特定條文限制董事處置公司資產的權力。根據一般法律，董事在行使上述權力時須以審慎及秉誠的態度並按適當的目的及符合公司利益的方式進行。

### 3.8 會計及審計規定

開曼群島公司法規定，公司須就下列各項保存適當的賬冊：

- (a) 公司所有收支款項，及所涉及收支的事項；
- (b) 公司所有銷貨與購貨紀錄；及
- (c) 公司的資產與負債。

如賬冊不能真實中肯反映公司狀況及解釋有關交易，則不視為適當保存賬冊。

### 3.9 股東名冊

受制於組織章程細則的規定，獲豁免公司可在董事不時認為適當的情況下在開曼群島境內或境外存放其股東名冊主冊及分冊。開曼群島公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，且不會供公眾查閱。

### 3.10 查閱賬冊及紀錄

根據開曼群島公司法，公司股東並無查閱及獲得公司股東名冊或公司紀錄副本的一般權利，但可享有公司的組織章程細則所載的權利。

### 3.11 特別決議案

開曼群島公司法規定特別決議案須獲不少於三分之二（或公司的組織章程細則規定的更大數目）有權出席股東大會及於會上表決的大多數股東或（如准許委任授權代表）其授權代表於股東大會通過，而召開該大會的通告已按規定發出並表明擬提呈的決議案為特別決議案的意願。如公司的組織章程細則許可，公司當時所有有權表決的股東簽署的書面決議案可具有特別決議案的效力。

### 3.12 附屬公司擁有母公司的股份

如公司的宗旨許可，則開曼群島公司法不禁止開曼群島公司購買及持有其母公司的股份。任何附屬公司的董事在進行上述購買時，必須以審慎及誠信的態度並按適當的目的及符合附屬公司利益的方式進行。

### 3.13 兼併及合併

開曼群島公司法允許開曼群島公司與開曼群島公司及開曼群島公司與非開曼群島公司之間兼併及合併。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」指兩間或以上的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授權及(b)獲得參與公司的組織章程細則規定的其他授權(如有)。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、各參與公司的資產及負債清單，以及表明兼併或合併證書的副本將提交予各參與公司的股東及債權人和兼併或合併的通知將在開曼群島憲報刊登的承諾書，須一併提交公司註冊處存檔。受制於若干例外情況，有異議的股東有權按照規定的程序獲支付他們股份的公平值(如各方未能協定，則由開曼群島法院確定)。按照這些法定程序進行的兼併或合併毋須經法院批准。

### 3.14 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的股東或債權人(視情況而定)75%價值的大多數股東或債權人批准及其後獲得開曼群島大法院批准後，方可作實。儘管有異議的股東有權向大法院表達其意見，指出所申請批准的交易對股東所持股份並未給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行為，開曼群島大法院不太可能僅因上述理由而否決該項交易，而如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擁有的估值權利(即按照法院對其股份釐定的價值收取現金的權利)。

### 3.15 收購

如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90%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，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓所持股份。反對收購的股東可於該通知發出後一

個月內向開曼群島大法院申請反對轉讓。反對收購的股東須證明大法院應行使酌情權，但除非有證據顯示收購人與接納收購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，否則大法院不太可能會行使上述酌情權。

### 3.16 彌償

開曼群島法律並不限制公司的組織章程細則對高級管理人員及董事所作彌償的限額，但如開曼群島法院認為有關規定違反公共政策（例如對犯罪後果作出彌償）則除外。

### 3.17 清盤

公司可能被法院強制頒令清盤或自願(a)由公司股東通過特別決議案批准清盤(如公司具償債能力)或(b)由股東通過普通決議案批准清盤(如公司無償債能力)。清盤人負責集中公司資產(包括出資人(股東)所欠的款項(如有))、確定債權人名單及償還公司所欠債權人的債務(如資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人的名單，及根據股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

### 3.18 股份轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司(於開曼群島擁有土地權益者除外)的股份轉讓並不徵收印花稅。

### 3.19 稅項

根據《開曼群島稅務減免法》(二零一一年修訂本)(Tax Concessions Law (2011 Revision) of the Cayman Islands)第6條，本公司已獲得由內閣總督發出的承諾書：

- (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、債權證或其他承擔；或
  - (ii) 就全部或部分任何相關付款(定義見《稅務減免法》(二零一一年修訂本)第6(3)條)繳納預扣稅。

該承諾書自二零一五年一月十三日起生效，為期20年。



開曼群島現時對個人或公司的盈利、收入、收益或增值不徵收任何稅項，亦不徵收屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。除可能因於開曼群島司法管轄區簽立若干文書或將該等文書帶入開曼群島司法管轄區內而須不時繳納的若干適用的印花稅外，開曼群島政府不太可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立適用於本公司作出或向本公司作出的任何付款的雙重課稅條約。

### 3.20 外匯管制

開曼群島並無任何外匯管制規則或貨幣限制。

### 3.21 一般事項

本公司的開曼群島法律顧問邁普達律師事務所已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法方面的資料。按「[附錄八－備查文件](#)」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，或欲瞭解開曼群島公司法與其他較為熟悉的其他司法管轄區的法律有何差異，應徵詢獨立的法律意見。



以下為關於購買、擁有或出售股份的香港、開曼群島、中國及美國若干稅務後果的概要。此概要乃基於現行法律、法規、規則及決定，全部均可予變動（可能具有追溯力）。此概要並不宣稱就作決定購買、擁有或出售股份的一切有關稅務考慮因素予以全面說明，亦無宣稱其適用於所有類別之潛在投資者，該等人士中有些可能受特別規則限制。閣下應就香港、開曼群島、中國及美國稅法對閣下具體情況的適用性，以及根據任何其他稅務司法權區法律產生的購買、擁有及出售股份的任何稅務後果，自行諮詢稅務顧問。

本公司及其股東的稅務事宜於下文載列。對香港、開曼群島、中國及美國稅法的討論僅為該等稅法的影響之概要。

閣下應注意，以下陳述乃基於本公司就本上市文件日期的現行稅務法律、法規及慣例所獲的意見，或會出現變動。

## A. 香港稅務影響概覽

### 1. 本公司的香港稅項

#### (a) 利得稅

本公司將須就於香港產生或源自香港的收益按現行稅率16.5%繳納香港利得稅。本公司自其附屬公司、共同控制實體及聯屬公司所產生的股息收入將毋須繳付香港利得稅。

### 2. 股東的香港稅項

#### (a) 股息稅

從本公司獲得的股息於香港毋須支付稅項。

#### (b) 利得稅

任何股東（於香港從事貿易、專業服務或業務並為交易而持有股份的股東除外）將毋須就股份出售或其他處置所得的任何資本收益繳納香港利得稅。股東應就其具體稅務狀況自行諮詢專業顧問的意見。

#### (c) 印花稅

股東毋須就本公司向其發行的股份繳納香港印花稅。

買賣股份(不論在聯交所場內或場外買賣)會被徵收香港印花稅,應課印花稅現為所買賣股份的代價或價值(倘較高)之0.2%。轉讓時,出售股份的股東及買方須各自承擔一半應繳付的香港印花稅。此外,現時需就股份的任何轉讓文據繳納5港元的定額印花稅。

#### (d) 遺產稅

香港遺產稅已於二零零六年二月十一日起廢除。已身故股東所擁有的股份毋須繳付香港遺產稅。

### B. 多個其他司法權區的稅務影響概覽

#### 1. 開曼群島稅項

開曼群島現時對個人或公司的收益、收入、收益或增值並不徵收任何稅項,亦無繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因於開曼群島司法權區簽立若干文據或將該等文據帶入開曼群島司法權區而適用的若干印花稅外,開曼群島政府應不會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支付或收取的任何款項的雙重徵稅公約的訂約方。

有關股份的股息及資本付款毋須繳納開曼群島稅項,且向任何股份持有人支付股息或資本款項毋須預扣稅項,而出售股份所得收益亦毋須繳納開曼群島所得稅或企業稅。根據開曼群島稅務減免法(二零一一年修訂本)第6條,本公司已取得開曼群島內閣總督承諾:

- (a) 開曼群島並無頒佈適用於本公司或其營運的,就收益、收入、收益或增值徵稅的法例;及
- (b) 此外,本公司毋須繳納就收益、收入、收益或增值徵收的稅項或遺產稅或繼承稅性質的稅項:
  - (i) 如該等稅項關於或涉及本公司的股份、債權證或其他責任;或
  - (ii) 按稅務減免法(二零一一年修訂本)第6(3)條的規定,以扣減全部或部分任何相關付款的方式予以預扣。

該承諾由二零一五年一月十三日起計二十年有效。

#### (a) 印花稅

轉讓開曼群島公司的股份毋須繳納開曼群島印花稅,惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

#### (b) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制法規或貨幣限制。

## 2. 中國稅項

### (a) 企業所得稅

根據於二零零八年一月一日生效的企業所得稅法及其實施條例，所有企業（包括外商投資企業）的標準稅率為25%，惟符合相關條件及於中國稅務機關批准後的特別情況例外。

若符合下述所有規定，則於中國以外成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業將就中國企業所得稅（「企業所得稅」）被分類為「居民企業」，並將就其全球收入繳納25%的企業所得稅：(a) 負責其日常經營的高級管理層及核心管理部門主要位於中國；(b) 其財務及人力資源決策由中國境內的人員或機構決定或批准；(c) 其主要資產、會計賬目、公司印章及其董事會與股東會議的會議紀錄及文件位於中國或於中國存置；及(d) 最少半數擁有表決權的企業董事或高級管理層居住於中國。此外，於中國以外成立並符合所有上述要求的企業應須就分類為「居民企業」提交申請並最終由省級稅務機關確認。然而，實際上中國稅務機關將如何釐定非中國公司（尚未被知會其中國企業所得稅的繳納狀況）是否將分類為「居民企業」並不完全明確。

於最後實際可行日期，本集團內並無任何非中國公司獲中國稅務機關知會或告知其將就中國企業所得稅被分類為「居民企業」。倘中國稅務機關其後釐定本公司或任何其非中國控股公司被視為或應分類為「居民企業」，本公司或該等非中國公司可能須按25%稅率繳納企業所得稅。

根據企業所得稅法，由中國外商投資企業於二零零八年一月一日後向其非中國母公司宣派的股息須繳納10%的中國預提所得稅，除非中國與該海外母公司註冊成立的司法權區訂有稅務協定，則據中國稅務機關批准減免有關預提所得稅。根據於二零零六年八月二十一日簽訂並於二零零六年十二月八日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘非中國母公司為香港居民並直接持有中國企業25%或以上股權及被視為中國企業所支付的股息的受益所有人，該預提所得稅稅率可降低至5%，惟須獲相關中國稅務機關批准。

於二零一一年三月二十八日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於非居民企業所得稅管理若干問題的公告》並於二零一一年四月一日生效。根據此公告，倘中國居民企業向於中國並無機構或場所的非中國居民企業分派股息、收益或其他權益投資收益，居民企業

應於股息分派宣派日期代扣代繳中國預提所得稅。此外，倘若該股權投資收益於作出分派決定日之前支付，則須於付款日扣繳稅。

此外，國家稅務總局於二零零九年十月二十七日頒佈《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》（「**601號文**」）。601號文規定，缺乏實質業務的導管公司或空殼公司將不獲稅收協定優惠待遇，並將以「實質重於形式」原則進行受益所有分析以決定如何處理稅收協定優惠待遇的申請。

於二零一二年六月二十九日，《國家稅務總局關於認定稅收協定中「收益所有人」的公告》重申應用601號文規定該等因素確定受益所有人身份。

於二零一三年四月十二日，《國家稅務總局關於湖北等省市國家稅務局執行內地與香港稅收安排股息條款涉及受益人案例的處理意見》為中國地方稅務機關提供指引，以釐定從中國居民企業收取股息的香港居民投資者的受益所有人狀況。

就於境外出售中國權益的中國稅務而言，國家稅務總局於二零零九年十二月十日頒發《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「**國稅函698**」），自二零零八年一月一日起追溯應用。根據國稅函698，當非中國投資者按國稅函698所載的情況透過轉讓其於非中國控股公司的權益間接轉讓中國居民企業權益（「**間接轉讓**」）時，非中國投資者須向相關中國稅務機關申報有關間接轉讓。根據「實質重於形式」的原則，如中國稅務機關認為間接轉讓缺乏合理商業目的，則可能否定非中國控股公司的存在及就應佔資本收益計徵企業所得稅。

國稅函698亦規定，倘一間非中國居民企業按低於公允價格將其於中國居民企業的股權轉讓予其關聯方，有關稅務機關有權對交易的應課稅收入作出合理調整。

於二零一五年二月三日，國家稅務總局頒發《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（「**公告七**」），當中取代國稅函698內若干有關間接轉讓的條文。公告七擴大中國資產間接轉讓的範圍及提供因應情況的更詳盡指引，而若干有關間接轉讓可能被視為缺乏合理商業目的或被視為具有合理商業目的。公告七適用於任何中國稅務機關於二零一五年二月三日尚未釐定稅務結果的間接轉讓。

根據「實質重於形式」的原則，如中國稅務機關認為間接轉讓缺乏合理商業目的，則可能否定非中國控股公司的存在及就應佔資本收益計徵企業所得稅。應佔資本收益按10%徵收企業所得稅（倘轉讓人被視為中國稅務居民，適用企業所得稅率則為25%）。

公告七載列轉讓人、承讓人或被轉讓的中國居民企業作出間接轉讓的自願申報程序。此外，倘間接轉讓被視為應徵稅，則除非轉讓人根據公告七向中國稅務機關申報有關交易，承讓人亦有責任就轉讓所得代扣代繳稅項。

## (b) 營業稅

提供若干服務或出售不動產或轉讓無形資產的業務須視乎個別情況，根據已提供服務或已出售或轉讓不動產或無形資產的收入繳納3%至20%的營業稅。建築、文化及體育的相關應課稅服務的適用營業稅稅率為3%。除與娛樂相關的服務的稅率介乎5%至20%外，所有其他服務的營業稅稅率一般為5%。

此外，除非有具體規則規定使用淨金額，否則於中國境內提供服務應按所有收費的總金額繳納營業稅。

營業稅機制如下文有關增值稅一節所述將被取代。

城市維護建設稅連同教育費附加（進一步詳述於下文）及地方教育費附加按合共為營業稅6.0%至12.0%的稅率繳納。

## (c) 增值稅

《中華人民共和國增值稅暫行條例》（「增值稅條例」）於二零零九年一月一日生效。根據增值稅條例，在中國銷售貨物或將貨物進口中國境內及在中國提供加工、修理及修配勞務須繳納增值稅（「增值稅」）。

除另有規定者外，大部分有形貨物的銷售或入口及在中國提供貨物加工、修理及修配的勞務等應課稅項目須按適用稅率17%繳納增值稅。

中國間接稅制改革的試點計劃於二零一二年一月一日在中國上海實施，若干行業由營業稅制改為增值稅制，涵蓋大部分交通運輸業及若干現代服務業，適用的增值稅率根據相關法規為6%、11%或17%。改革計劃自二零一三年八月一日擴展至國內其他地區（《關於在全國開展交通運輸業和部分現代服務業營業稅改增值稅試點稅收政策的通知》）。其後，財政部及國家稅務總局公佈，鐵路運輸和郵政業自二零一四年一月一日起被納入改革（《財



政局、國家稅務總局關於將鐵路運輸和郵政業納入營業稅改增值稅試點的通知》，而全國電信企業亦自二零一四年六月一日起納入改革（《國家稅務總局關於發佈電信企業增值稅徵收管理暫行辦法》），適用稅率根據相關法規為6%或11%。

預計尚未轉制的建築、房地產、金融服務、娛樂及所有其他服務業將於二零一五年內被納入增值稅範圍。相關規則及法規（包括有關轉換時間及適用增值稅率）尚未獲中國機關公佈。

城市維護建設稅連同教育費附加及地方教育費附加按合共為增值稅6.0%至12.0%的稅率繳納。

#### (d) 土地增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日生效及於二零一一年一月八日經修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》連同財政部於一九九五年一月二十七日頒佈的實施細則，土地增值稅適用於中國房地產的境內及境外投資者（不論為公司實體或個人）。扣除「扣除項目」後，納稅人須就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施的資本收益繳稅。「扣除項目」包括：(a) 為取得土地使用權而支付的款項；(b) 開發土地產生的成本及費用；(c) 新建樓宇及設施的建築成本及費用；(d) 舊有樓宇及設施的評估價格；(e) 就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施而已繳納或應繳納的稅項；及(f) 財政部規定的其他項目。

稅率為累進計算，介乎增值的30%至60%，詳情如下：

增值額	土地增值稅稅率
不超過扣除項目50%的部分：	30%
超過扣除項目50%但不超過100%的部分：	40%
超過扣除項目100%但不超過200%的部分：	50%
超過扣除項目200%的部分：	60%

免徵土地增值稅適用於以下情況：

- (i) 納稅人建造普通標準住房出售，增值額未超過扣除項目金額20%的；
- (ii) 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- (iii) 因城市實施規劃及國家建設的需要而搬遷；及

- (iv) 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或五年以上的。

根據國家稅務總局於二零零二年七月十日頒佈的《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求各地方完善土地增值稅的預征辦法。該要求於國家稅務總局於二零零四年八月五日頒佈的《國家稅務總局關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》內重申。

根據國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日頒佈的《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，自二零零七年二月一日起，房地產開發企業須根據適用稅率向稅務機關清算其房地產開發項目有關土地增值稅繳款。土地增值稅應以有關部門審批的房地產開發項目為單位進行清算，對於分期開發的項目，以分期項目為單位清算。

如項目符合下列任何一項規定，則必須繳納土地增值稅：

- (i) 房地產開發項目已竣工及售完；
- (ii) 未竣工清算開發項目已整體轉讓；或
- (iii) 有關項目的土地使用權已轉讓。

此外，符合下列情形之一的，主管稅務機關可要求房地產開發企業進行土地增值稅清算：

- (i) 就已竣工房地產開發項目而言，已轉讓建築面積佔可售總建築面積的85%以上，或該比例雖低於85%，但剩餘的可售建築面積已出租或由開發企業自用；
- (ii) 項目取得銷售或預售許可證後滿三年仍未售完；
- (iii) 開發企業申請註銷稅務登記但仍未清算土地增值稅；或
- (iv) 省級稅務機關規定的其他情況。

省級稅務機關將根據該通知的規定並結合當地實際情況，制訂具體的規則或措施管理土地增值稅清算。

根據國家稅務總局於二零零九年五月十二日頒佈並於二零零九年六月一日生效的《土地增值稅清算管理規程》，國家稅務總局重申了上述規範和要求。

根據國家稅務總局於二零一零年五月十九日頒佈的《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，土地增值稅清算時，已全額開具商品房銷售發票的，按照發票所載金額確認收



入；未開具發票或未全額開具發票的，以交易雙方簽訂的銷售合同所載的售房金額及其他收益確認收入；銷售合同所載商品房面積與有關部門實際測量面積不一致，在清算前已發生補、退房款的，應在計算土地增值稅時予以調整。通知明確，房地產開發企業為取得土地使用權所支付的契稅，應視同「按國家統一規定交納的有關費用」，計入「取得土地使用權所支付的金額」扣除。

根據國家稅務總局於二零一零年五月二十五日頒佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，該通知要求各當地政府科學合理制訂預徵稅率，加強土地增值稅預徵工作，且各當地政府須對目前的預徵率進行調整。除由當地政府與迫及按低於市價的價格出售或出租予公眾的社會保障性住房外，東部地區省份預徵率不得低於2%，中部和東北地區省份不得低於1.5%，西部地區省份不得低於1%，各當地政府要根據不同類型房地產確定適當的預徵率。

#### (e) 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國的土地使用權及／或房地產所有權的承讓人須承擔契稅。契稅稅率介乎3%至5%，由省級地方政府按照地方的實際情況決定。

#### (f) 房產稅

企業所持物業須視乎物業所在地按不同稅率繳納房產稅。於若干地區，房產稅適用稅率為房產原值減去介乎房產原值10%至30%的標準扣稅額後的1.2%或租金收入的12%。

#### (g) 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月頒佈並於二零零六年十二月及二零一三年十二月修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅須根據相關土地的面積徵收。過往城鎮土地的年稅為每平方米人民幣0.2元至人民幣10元。國務院於二零零六年十二月作出修訂，將城鎮土地的年稅稅率更改為每平方米人民幣0.6元至人民幣30元。於二零零六年十二月三十一日，國務院修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。自二零零七年一月一日起，根據經修訂法規，城鎮土地使用稅稅率較過往稅率高三倍（為每平方米人民幣0.6元至人民幣30元），外商投資企業不再獲豁免。

**(h) 印花稅**

根據國務院於一九八八年八月頒佈及於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉讓文據包括財產所有權轉讓的相關文件，印花稅稅率按產權轉讓文件所載金額的0.05%徵收。

**(i) 城市維護建設稅**

根據國務院於一九八五年二月頒佈並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人須按產品稅、增值稅及營業稅的基準繳納城市維護建設稅。

倘納稅人所在地為城市，稅率為7%；倘納稅人所在地為縣或鎮，稅率為5%，而倘納稅人所在地不在城市或縣或鎮，稅率為1%。

根據國務院於二零一零年十月十八日頒佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自二零一零年十二月一日起，《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》適用於外商投資企業、外國企業及外籍人士。由國務院及國務院下主管財政及稅務機關自一九八五年起頒佈有關城市維護建設稅的法律、法規、規例及政策亦應適用於外商投資企業、外國企業及外籍人士。

**(j) 教育費附加**

根據國務院於一九八六年四月頒佈並其後於一九九零年六月、二零零五年八月及二零一一年一月修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納增值稅、營業稅或消費稅的納稅人均須繳納教育費附加，除非該等納稅人需按一九八四年十二月頒佈的《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業附加費。按消費稅、增值稅及營業稅基準計算的教育費附加率為3%。

根據國務院於二零一零年十月十八日頒佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自二零一零年十二月一日起，《徵收教育費附加的暫行規定》適用於外商投資企業、外國企業及外籍人士。由國務院及國務院下主管財政及稅務機關自一九八五年起頒佈有關教育附加費的法律、法規、規例及政策亦應適用於外商投資企業、外國企業及外籍人士。

**3. 美國聯邦所得稅的若干重大考慮因素**

以下討論是對於在現行法律下美國持有人(定義見下文)根據實物分派獲分派股份及擁有及處置股份有關美國聯邦所得稅若干重大考慮因素的概要。本概要僅涉及於實物分派中

收取股份的美國持有人(定義見下文)(該持有人使用美元作為功能貨幣,持有長和股份作為資本資產,並將持有於實物分派中收取的股份作為資本資產)。本概要並不涉及適用於須遵守特殊規則的股東的稅項考慮因素,如於緊隨實物分派完成後將直接、間接或推定擁有本公司5%或以上投票權或股權價值的人士、若干金融機構、交易商或貿易商、保險公司、免稅實體、持有股份作為對沖、跨價買賣、轉換、推定出售或其他綜合交易一部分的人士。本概要亦不涉及美國各州及地方或非美國稅項考慮因素。

「美國持有人」於本文中就實物分派而言指長和股份的實益擁有人,而就美國聯邦所得稅而言則指股份的實益擁有人,其為(i)美國公民或個人居民;(ii)被視為根據美國,其任何州份或哥倫比亞特區的法律創設或組織的公司或實體;(iii)受美國人士控制及美國法院基本監管的信託或(iv)收入須繳納美國聯邦所得稅而不考慮其來源的產業。

收購、持有或處置股份的合夥企業(或就美國聯邦所得稅視為合夥企業的其他實體)的合夥人受到的稅務影響一般將取決於合夥人的身份及合夥企業的業務。持有股份的合夥企業應就其因合夥人參與重組方案及收購、擁有及處置股份受到的聯邦所得稅影響諮詢本身的稅務顧問。

本公司相信,本公司及長和於本年度不會為被動外資公司,並且本討論假設除下文「被動外資公司」及「實物分派」有關本公司的討論外,本公司及長和於本年度或未來多年將不會為被動外國投資公司。

### 實物分派

本公司相信根據實物分派而分派股份應符合稅法第355條(當中規定根據和黃方案的有條件股份發售應符合稅法第368(a)條下重組資格)下的免稅分派的資格。因此,受限於下文討論的被動外資公司規則,於實物分派中收取股份的美國持有人(i)不應在收取股份後確認任何收入、收益或虧損;(ii)應將其長和股份的稅基中將該等股份及在實物分派中收取的股份按長和股份與股份在股份分派當日的相對公平市值的比例加以劃分;及(iii)應就股份有一個持有期,當中包括該美國持有人持有長和股份的期間。

然而,本公司或長和並無要求或收到美國聯邦所得稅律師有關實物分派符合稅法第355條規定的意見,且並無向美國國家稅務局尋求或獲得裁決。無法保證美國國家稅務局不會持有立場,認為實物分派不符合稅法第355條下的資格,或在受到質疑時會維持此立場。若確實採取並維持此一立場,則美國持有人將須把根據實物分派作出的股份分派視為

一項美元金額相等於股份在收取之日公平市值的股息，須將股份相當美元金額的稅基包括在收入中作為股息，並將就股份有一個由實物分派生效日期起計的持有期。就外國稅項抵扣而言股息一般會被視為源於美國境外。任何計入股息內的款項不應符合一般給予美國公司的股息收取扣稅資格，或符合若干非企業美國持有人可享有的合資格股息收入較低稅率。

此外，倘長和或長實在美國持有人曾持有於長實重組交換為長和股份的長和股份或長實股份的任何年度為被動外資公司，美國持有人須就美國持有人的長和股份（儘管該等股份已按其公平市值於實物分派當日於應課稅交易出售以交換為股份及新發行長和股份）確認收益（而非虧損）。任何已確認收益會被作為一般收入，並可能須繳納額外稅項（定義見下文）。本公司相信長和在其現行稅務年度不屬於被動外資公司，而雖然本公司並無承諾會斷定長實在任何以往應課稅年度是否曾為被動外資公司，但本公司相信長實在最近三個應課稅年度並非被動外資公司。美國持有人應就因實物分派與其相關的被動外資公司規則及任何潛在考慮因素諮詢其本身的稅務顧問。

## 股份所有權

### 被動外資公司

本公司相信於現行應課稅年度其將不會被視為被動外資公司，且根據現有資產、收入及活動，本公司相信其不可能成為被動外資公司。經考慮擁有25%附屬公司的收入及資產，外資企業將在任何應課稅年度為被動外國投資公司，條件為(i)其75%或以上的毛收入為被動收入或(ii)產生或為產生被動收入所持的資產佔其資產平均價值的50%或以上。每年將進行被動外資公司測試，公司狀況可根據（其中包括）毛收入及資產組成及相對價值以及其股份市值變動而改變。

釐定本公司是否為被動外資公司，多數取決於其資金收入及收益是否來自積極進行出售房地產。租金收入及資本收益通常被視為被動收入。然而，(i)就出租人與其行政人員及員工定期積極及實質性的履行管理職能；或(ii)對物業產生或取得及添加重大價值（如出租人定期對物業產生或取得及添加有關類別的重大價值）而言，則出售房地產產生租金收入及收益不屬被動。儘管如此，應用管理職能表現及物業發展相關規則並不能完全清晰界定聯屬集團內經營主動房地產業務的公司。就本公司而言，本集團大部分租賃物業由本集團成員公司開發，或由擁有相關物業的本集團成員公司的僱員及高級職員管理。因此，本公司相信大部分租賃物業及租金收入就釐定是否被動外資公司而言符合主動資產及收入的資格。

倘本公司於美國持有人持有股份的任何年度為被動外資公司，美國持有人將於該年度及隨後年度就前三個應課稅年度（或倘較短期間，即美國持有人持股期間）收取超過125%

平均金額的額外分派及處置股份產生任何收益(無論本公司是否繼續為被動外資公司)繳納額外稅項。股份股息亦將不合資格享有適用於合資格股息收入的優惠稅率。美國持有人應就本公司被動外資公司分類及倘本公司被視為被動外資公司對彼等所產生任何美國稅務影響諮詢其稅務顧問。

### 分派股份

有關股息分派(包括其產生的稅項(如有))通常將於收取時在美國持有人毛收入計作源自境外的普通股息收入。任何股息將不合資格獲得一般給予美國法團之所收股息扣減。任何股息亦將不合資格獲得給予若干非法團美國持有人的優惠稅率(適用於「合資格股息收入」)。倘本公司應就分派繳納任何稅項,美國持有人應申明有關任何該等扣繳的外國稅項抵免應符合一般適用限制。所收取股息一般將被計入投資收入淨值,以作適用於若干非法團美國持有人的醫療稅項。

以美元以外任何貨幣支付的股息將可參考美國持有人實際或建設性收取股息當日有效匯率計算成美元金額計入收入,而不論當時貨幣是否已轉換成美元。美國持有人於已收貨幣的稅基相等於收取日期已收貨幣的美元金額。一般而言,於股息可計入美國持有人收入日期至該付款被轉換成美元(或美國持有人以其他方式處置貨幣)日期止期間匯率波動產生任何損益將為匯兌損益,並將視為源自美國的一般收入或虧損以作稅項抵免限制用途。倘股息以美元以外貨幣收取於收取股息當日轉換為美元,美國持有人將無需就股息收入確認外匯損益。

### 出售或以其他方式處置股份

美國持有人將就出售或以其他方式處置等值於美國持有人於股份的經調整稅項基準與處置變現的美元金額價值之差額的股份確認資本損益。倘持有人持有股份超過一年,損益將為長期資本損益。資本虧損扣減受重大限制所限。倘就處置股份的所得款項預扣中國稅項,該收益可能被視作源自中國作外國稅項抵免限制用途。美國持有人務請就特定情況(倘就處置股份徵收中國預扣稅,包括所預扣的中國稅項的外國稅項抵免的可行性)下對彼等產生的稅項後果諮詢其自身稅務顧問。收益將被計入投資收入淨值,以作適用於若干非法團美國持有人醫療稅項投資收入淨值。

美國持有人就處置股份以美元以外貨幣收取的貨幣將等於按出售當日(或倘為現金基準及選擇應計基準美國持有人,則為結算日)現貨匯率收取的貨幣的美元價值。不會使用



結算日現貨匯率選擇釐定已變現金額的應計基準美國持有人將確認等於根據出售或以其他方式處置與結算當日生效的現貨匯率美元金額價值之差確認外匯損益。美國持有人於等同於結算日期收取美元價值的所收取貨幣擁有稅項基準。任何隨後處置或轉換貨幣產生損益將為源自美國的普通收入或虧損。

### 備用預扣稅及呈報資料

根據實物分派收取股份、支付股息及其他有關股份的所得款項可能須向美國國稅局申報，惟持有人為法團可享受豁免的其他機構除外。倘持有人未能提供準確的納稅人身份證號碼或確立豁免基準的其他證明，則須予呈報的款項可能須繳納備用預扣稅。倘美國持有人向國內稅務局提供適當的資料，則持有人可申請抵免備用預扣規則項下備用金額的美國聯邦所得稅，並可獲退還超過其稅項的金額。

若干美國持有人須向美國稅務局申報並非透過金融機構賬戶持有的股份投資資料。未能申報所需資料的美國持有人或會受到重罰。閣下務請就此及投資股份產生的任何其他申報責任諮詢其法律顧問意見。

## C. 若干關於美國退休收入保障法及相關的考慮因素

下文為有關稅法第4975條所述的僱員福利計劃(受一九七四年僱員退休收入保障法(「退休收入保障法」) Title I所限)(包括個人退休賬戶或Keogh計劃賬戶)及其相關資產因任何有關僱員福利或於有關實體的退休計劃投資而包括「計劃資產」的任何實體(各自均稱為「計劃」)以及僱員福利計劃(受退休收入保障法的Title I或稅法第4975條條文相若的適用聯邦、州、本地、非美國或其他法律或法規所限)(有關僱員福利計劃為「其他計劃」及有關法律為「類似法」)所收購、持有及(如相關)處置股份的若干考慮因素概要。

### 一般受信事宜

在於獲授權投資股份前計劃或其他計劃出現特定情況下，計劃或其他計劃各自的信託人應根據適用法律(例如退休收入保障法或類似法律)考慮任何受信準則，其中包括信託人應考慮投資是否與監管計劃或其他計劃的文件及文據相一致及投資是否符合退休收入保障法、稅法或類似法的審慎、分散、授權控制及禁止交易的條文。任何建議其一般資產賬戶投資股份的保險公司應就有關投資的適用法律準則的潛在應用諮詢其顧問。

### 禁止交易問題

受退休收入保障法的受信條文所限，退休收入保障法亦禁止計劃與「利益關係人士」(定義見退休收入保障法第3(14)條)進行涉及計劃或「計劃資產」的若干交易，而稅法第

4975 條向若干參與類似交易的「不合資格人士」(定義見稅法第 4975 條)施加消費稅，於各情況下，如獲得豁免則另作別論。倘違反「禁止交易」的規則，亦可能導致根據退休收入保障法及稅法被施加處罰或其他責任。倘為個人退休賬戶，發生禁止交易則可能導致個人退休賬戶失去其免稅狀況。其他計劃(包括政府計劃(定義見退休收入保障法第 3(32)條)、若干教堂計劃(定義見退休收入保障法第 3(33)條或稅法第 4975(g)(3)條)及外國計劃(定義見退休收入保障法第 4(b)(4)條))並不受退休收入保障法或稅法第 4975 條的規定所限，但須遵守類似法項下的類似禁止規定。

### 計劃資產

美國勞工部(「勞工部」)頒佈的規例(「計劃資產規例」)(經退休收入保障法第 3(42)條所修訂)一般訂明，當受退休收入保障法 Title I 或稅法第 4975 條規定所限的計劃收購實體的股權(其並非「公開發售證券」，亦非根據投資公司法註冊的投資公司所發行的證券)時，計劃的資產包括實體的相關資產各自的股權及不可分割權益(「計劃資產」)，除非出現例外情況則另作別論。

根據計劃資產規例，對於一般規則(即計劃收購股權的實體的資產被視為計劃資產)的例外情況訂明，計劃於為「經營公司」的實體的投資不會導致有關實體的資產被視為計劃資產。一般而言，經營公司為主要直接或透過多數股權擁有的附屬公司從事產品或服務生產或銷售(資本投資除外)的實體。此外，符合「風險資本經營公司」(「風險資本經營公司」)或「房地產經營公司」(「房地產經營公司」)的實體(定義見計劃資產規例)被視為經營公司。

除了上述經營公司的例外情況外，計劃資產規例亦包括另一例外情況，據此，如計劃持有實體少於 25% 的各類股權總值(不包括若干控制實體或向實體提供投資意見的人士所持有的權益)，實體的資產一般不會被視為計劃資產。

儘管並不確定有關問題，本公司認為，其符合資格作為一間經營公司，並將據此行事。就此而言，儘管若干本公司收益將源於租賃物業(本公司一般將積極管理有關物業)的租務，惟本公司大部分收益預期來自涉及積極管理的業務，即房地產物業的發展及銷售、房地產物業的管理及酒店管理(而非被動投資)。因此，本公司不擬限制股份達致 25% 測試，而本公司亦不打算符合資格作為房地產經營公司或風險資本經營公司。

然而，概不保證本公司將實際上符合資格作為經營公司或計劃資產規例所載的任何例外情況將適用於本公司。此外，即使本公司初步符合資格作為經營公司，仍概不保證其將於日後繼續為經營公司。因此，根據計劃資產規例的條款，不可否定計劃資產可能被視為包括於本公司資產的不可分割權益的可能性。

倘本公司的資產構成計劃資產，此情況可能導致(其中包括)(i)應用退休收入保障法的審慎及其他受信責任準則；及(ii)我們可能尋求參與的若干交易可能根據退休收入保障法



或稅法構成「禁止交易」。此外，倘本公司的資產根據退休收入保障法被視為計劃的資產，計劃的信託人可能被視為對本公司的管理擁有不當委託投資管理責任，因而作為共同信託人根據退休收入保障法第405條就本公司可能違反退休收入保障法受信責任的管理行為及疏忽而承擔責任；且並不清晰將符合退休收入保障法第404(b)條有關於美國地區法院的司法權區內所持有的計劃資產的擁有權標記的規定。

### 收購股份

不論本公司的資產是否被視為計劃資產，計劃或其他計劃收購及持有股份可能導致禁止交易。就計劃而言，勞工部已發出五項禁止交易類別的豁免（「禁止交易類別豁免」），可能就福利計劃投資者因購買及／或持有股份而產生直接或間接禁止交易提供寬免。該等類別豁免為：

- PTCE 96-23（就若干由「內部資產管理人」所釐定的交易而言）；
- PTCE 95-60（經PTCE 2002-13澄清）（就若干涉及銀行集體投資基金的交易而言）；
- PTCE 91-38（經PTCE 2002-13澄清）（就若干涉及銀行集體投資基金的交易而言）；
- PTCE 90-1（就若干涉及保險公司匯集獨立賬戶而言）；及
- PTCE 84-14（經PTCE 2002-13澄清）（就若干由獨立「合資格專業資產管理人」所釐定的交易而言）。

此外，退休收入保障法第408(b)(17)條及稅法第4975(d)(20)條提供一項有限豁免為「服務供應商豁免」（就若干與非受信服務供應商所作出的交易而言）。然而，有關類別豁免未必應用於所有可能被視為與福利計劃投資者於我們股份的投資有關的禁止交易的交易。概不保證任何有關豁免的所有條件均獲達成。

就以上所述而言，股份不應由投資於任何計劃或其他計劃的「計劃資產」的任何人士所收購或持有，除非有關收購及持有不會根據退休收入保障法或稅法第4975條構成非豁免禁止交易或類似違反任何適用類似法。因此，各買家及股份持有人將被視為作出聲明及保證(i)其並非計劃或其他計劃及用作收購或持有股份的資產部分構成任何計劃或其他計劃的資產，或(ii)收購及持有股份不會根據退休收入保障法或稅法第4975條構成非豁免禁止交易或違反任何適用類似法。

上述討論屬一般性質，並不被視為全面。因此，基於上述受信責任及禁止交易規則的複雜程度以及可能對涉及非豁免禁止交易的人士可能被施加的處罰，信託人或其他考慮代

表任何計劃或其他計劃的資產或以此購買股份的人士須特別注意，於作出任何有關購買前應先諮詢其本身的顧問，了解退休收入保障法、稅法第4975條及任何類似法律對有關投資的潛在應用及任何豁免是否適用及釐定是否已達成有關豁免的所有條件，以使買家計劃或其他計劃所收購及持有股份據其有權獲得全面豁免寬減。

## A. 有關本公司的進一步資料

### 1. 註冊成立

本公司於二零一五年一月二日根據公司法在開曼群島以長江實業地產有限公司名義註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司於香港設立主要營業地點，地址為香港皇后大道中2號長江集團中心7樓，並於二零一五年一月二十八日根據公司條例第16部在香港註冊為非香港公司，葉德銓先生（地址為香港皇后大道中2號長江集團中心7樓）於二零一五年一月五日獲委任為本公司的香港授權代表，負責於香港接收法律程序文件及須向本公司送達的任何通知書。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故其營運受開曼群島法律及其憲章文件包括組織章程大綱及細則所規限。組織章程大綱及細則的相關章節及公司法的相關方面的概要載於「附錄五—本公司憲章文件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，本公司的法定股本為380,000港元，分為380,000股每股面值1.00港元的股份。自註冊成立日期至本上市文件日期止，本公司股本曾有以下變動：

- (a) 於二零一五年一月二日，一股認購人股份獲配發及發行予Mapcal Limited；及
- (b) 於二零一五年五月四日，本公司的法定股本透過增設額外7,999,620,000股股份由380,000港元增至8,000,000,000港元。

除上文及下文「—唯一股東於二零一五年五月四日通過的書面決議案」所披露者外，自本公司註冊成立日期以來，本公司股本並無變動。

### 3. 唯一股東於二零一五年五月四日通過的書面決議案

於二零一五年五月四日，本公司當時的唯一股東長和通過本公司決議案，據此（其中包括）：

- (a) 透過增設額外7,999,620,000股每股面值1港元的股份（於各方面與當時現有股份享有同等地位），本公司法定股本由380,000港元（分為380,000股每股面值1港元的股份）增至8,000,000,000港元（分為8,000,000,000股每股面值1港元的股份）；

- (b) 茲決議在因於重組協議交易完成時向當時本公司的唯一股東發行一股股份而進賬的本公司股份溢價賬的前提下：
- (i) 將當時本公司股份溢價賬內的部分進賬金額3,859,678,500港元資本化，且有關金額撥作資本，以按面值計全數繳足3,859,678,500股股份並以下列形式配發並發行予下列人士：
- (1) 按於記錄時間每持有一股長和股份換取一股股份的比例配發及發行股份予於當時名列長和股東名冊的長和股東(不合資格長和股東除外)；及
  - (2) 不合資格長和股東根據上文分段(1)原應獲得的有關股份將發行及配發予一名由長和董事會選定的代名人，該人士會於股份開始於聯交所買賣後在合理切實可行的情況下盡快在市場出售該等股份。該等出售之所得款項總額(扣除開支及稅款)以港元支付予有關不合資格長和股東(按其於記錄時間於長和的股權比例)以充分清償該等股東根據上文分段(1)原應獲得的有關股份，惟倘該不合資格長和股東有權獲得的金額少於50港元，該款項將撥歸長和所有；
- (c) 本公司批准並採納經修訂及重列之本公司組織章程大綱及章程細則，惟以上市為條件並於上市日期後生效；
- (d) 以分拆上市的條件達成(或獲豁免(如適用))為前提，批准上市；
- (e) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處理股份或可轉換為股份的證券或購股權、認股權證或可認購股份或該等可換股證券的類似權利，及作出或授出將會行使或可能需行使該等權力的要約、協議或購股權，惟董事根據(i)供股、(ii)於行使任何債券、認股證、債權證、票據或任何附帶可認購或可兌換為股份的權利的證券所附帶的任何認購或轉換權利後發行股份、(iii)根據章程細則規定以配發股份代替股份的全部或部分股息的任何以股代息計劃或類似安排或(iv)股東於股東大會授出的特定授權以外的方式配發或同意配發的股份總數，不得超過緊隨上市後已發行股份總數的20%；此項授權將於自通過決議案直至以下各項最早者為

- 止的期間一直有效：(I)本公司下屆股東週年大會結束，(II)章程細則或開曼群島任何適用法例及規例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時，或(III)本決議案經由股東於股東大會上以普通決議案更改或撤銷之日（「有關期間」）；及
- (f) 授予董事一般無條件授權，以根據所有適用法例及上市規則或任何其他證券交易所的規定（經不時修訂）行使本公司一切權力，於聯交所或股份可能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買股份，惟所購買之股份總數不得超過緊隨上市後已發行股份總數的10%，此項授權於有關期間內一直有效；及
- (g) 擴大上文(e)段所述授予董事之一般無條件授權，董事根據有關一般授權可能配發及發行或同意有條件或無條件將予配發及發行而增加的股份總數，相當於本公司根據股份回購授權購買的股份總數，惟有關經擴大的股份數目不得超過緊隨上市後已發行股份總數的10%。

#### 4. 附屬公司

##### 主要附屬公司

本公司附屬公司詳情載於「附錄一A－有關長實房地產集團之會計師報告」及「附錄一B－有關和黃房地產集團之會計師報告」。

下文載列於房地產業務合併完成時將為本集團的主要附屬公司的若干資料：

主要附屬公司名稱	註冊 成立地點	成立日期	本集團應佔概 約權益百分比	主要業務
Fantastic State Limited	香港	二零零零年八月二日	100%	物業發展
Flying Snow Limited	香港	二零零二年十一月二十九日	100%	物業投資
富利京有限公司	香港	一九九四年七月十二日	100%	物業發展
Grand Waterfront Development Pte. Ltd.	新加坡	二零零八年四月二十二日	100%	物業發展
Grandwood Investments Limited	香港	二零零八年七月二十五日	100%	物業發展
Omaha Investments Limited	香港	一九八六年十月二十八日	100%	物業持有

主要附屬公司名稱	註冊 成立地點	成立日期	本集團應佔概 約權益百分比	主要業務
建東投資有限公司	香港	二零零八年六月十七日	85%	物業發展
隆星企業有限公司	香港	二零零六年十二月十九日	100%	物業發展
上海榮啟置業有限公司	中國	二零零五年四月四日	85% <sup>(a)</sup>	物業發展及投資
Turbo Top Limited	香港	一九九三年一月十二日	100%	物業持有

附註：

(a) 有關百分比指本集團應佔的收益分佔百分比。

於緊接本上市文件日期前兩年的期間內，本公司主要附屬公司並無股本變動。

### 非全資附屬公司

下表載列於最後實際可行日期本集團非全資附屬公司的若干資料（假設完成該等方案）：

非全資附屬公司名稱	少數股東	
	身份	持股 概約百分比
(1) Albion Riverside Commercial Limited <sup>(c)</sup>	Pacific Link Asia Limited <sup>(a)</sup>	7%
	Standard Assets Limited <sup>(a)</sup>	3%
(2) 冠亞商業發展有限公司	WCYW (Nominees) Limited <sup>(a)</sup>	0.177%
(3) 北京港基世紀物業管理有限公司	北京穩得高投資顧問有限公司 <sup>(d)</sup>	5% <sup>(e)</sup>
(4) 北京高衛世紀物業管理有限公司	北京穩得高投資顧問有限公司 <sup>(d)</sup>	5% <sup>(e)</sup>
(5) Biro Investment Limited	Bylite (Nominees) Limited <sup>(dd)</sup>	0.01% <sup>(ff)</sup>
	Cheung Kong Investment Company Limited <sup>(cc)</sup>	9.99% <sup>(ff)</sup>
(6) Braintech Limited <sup>(f)</sup>	Billion Merit Limited <sup>(b)</sup>	10%
(7) Blissjoy International Limited <sup>(g)</sup>	Best Shield Limited <sup>(b)</sup>	20%
(8) 嘉雲酒店(集團)有限公司 <sup>(h)</sup>	首都旅游集團(香港)控股有限公司 <sup>(b)</sup>	49%



非全資附屬公司名稱	少數股東	
	身份	持股概約百分比
(9) 成都長天有限公司	成都工投資產經營有限公司 <sup>(b)</sup>	30% <sup>(e)</sup>
	北京穩得高投資顧問有限公司 <sup>(d)</sup>	1% <sup>(e)</sup>
(10) 長和達盛地產(上海)有限公司	上海國盛集團地產有限公司 <sup>(b)</sup>	15%
	上海達安房產開發有限公司 <sup>(b)</sup>	25%
(11) Consolidated Hotels Limited <sup>(i)(j)</sup>	Horton Investments Limited <sup>(a)</sup>	1.5%
	Starwood Hong Kong Holdings <sup>(b)</sup>	24.5%
	大昌地產有限公司 <sup>(b)</sup>	23%
(12) 東莞冠亞環崗湖商住區建造有限公司	東莞市厚街房地產公司 <sup>(b)</sup>	25% <sup>(e)</sup>
(13) 東莞湖景渡假村有限公司	東莞市厚街鎮對外經濟發展總公司 <sup>(b)</sup>	15% <sup>(e)</sup>
(14) 愛都大廈管理有限公司	金聯拓展有限公司 <sup>(b)</sup>	20%
(15) 添麗有限公司	Hopewell Holdings Limited <sup>(b)</sup>	45.95%
(16) 北京市長城飯店公司 <sup>(k)</sup>	北京首都旅游集團有限責任公司 <sup>(b)</sup>	10%
(17) 廣州和記城市房產有限公司 <sup>(l)</sup>	廣州市城市建設開發集團有限公司 <sup>(b)</sup>	35%
(18) 廣州國際玩具禮品城有限公司	廣州國際玩具中心有限公司 <sup>(b)</sup>	40% <sup>(e)</sup>
(19) 滙賢控股有限公司 <sup>(m)</sup>	Far Gain Investment Limited <sup>(a)</sup>	8% <sup>(bb)</sup>
	Lucky Star International Holdings Inc. <sup>(b)</sup>	20% <sup>(bb)</sup>
	Po Lian Enterprises Limited <sup>(b)</sup>	20% <sup>(bb)</sup>
(20) Hutchison LR Development Limited <sup>(n)</sup>	Richluck Trading Limited <sup>(a)</sup>	7%
	Control Worldwide Limited <sup>(a)</sup>	3%
(21) Hutchison LR Properties Limited	Richluck Trading Limited <sup>(a)</sup>	7%
	Control Worldwide Limited <sup>(a)</sup>	3%
(22) 和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	重慶洋世達投資有限公司 <sup>(a)</sup>	5%
(23) 和記黃埔地產(天津)有限公司	天津市地下鐵道集團有限公司 <sup>(b)</sup>	20%
(24) Jabrin Limited	兆豐地產有限公司 <sup>(o)</sup>	20%
(25) 江門市和記黃埔地產有限公司	江門市樂活企業策劃有限公司 <sup>(b)</sup>	10%
(26) Kido Profits Limited <sup>(aa)</sup>	Kowill Investments Inc.	15%
(27) Marino Capital Holdings Limited <sup>(p)</sup>	Marathon Joy Limited <sup>(b)</sup>	15%
(28) 巍城有限公司 <sup>(q)</sup>	Mather Investments Limited <sup>(gg)</sup>	1.40% <sup>(hh)</sup>
	美地有限公司 <sup>(o)</sup>	0.85% <sup>(hh)</sup>
	長實 <sup>(cc)</sup>	1.00% <sup>(hh)</sup>
	Silver Keen Company Limited <sup>(ee)</sup>	6.07% <sup>(hh)</sup>
	Wah Tung Trading Company Limited <sup>(ee)</sup>	0.42% <sup>(hh)</sup>

非全資附屬公司名稱	少數股東	
	身份	持股概約百分比
(29) Mutual Luck Investment Limited	Stalybridge Investment Limited <sup>(f)</sup>	33.33%
	E-Cash Ventures Limited <sup>(b)</sup>	15.33%
(30) MV Properties Limited	Galway Global Limited <sup>(a)</sup>	3%
	Roxy Asia Limited <sup>(a)</sup>	7%
(31) 青島四和房地產發展有限公司 <sup>(l)</sup>	上海中星(集團)有限公司 <sup>(b)</sup>	20%
(32) 廣州御湖房地產發展有限公司	廣州方興房地產建設有限公司 <sup>(b)</sup>	20% <sup>(e)</sup>
(33) Rivet Profits Limited <sup>(s)</sup>	Neko International Limited <sup>(b)</sup>	15%
(34) Ruotolo Investments Limited <sup>(cc)</sup>	Direct Access Investments Ltd. <sup>(b)</sup>	20%
(35) Secan Limited <sup>(l)</sup>	Gusbury Enterprises Inc. <sup>(b)</sup>	20%
(36) 上海長潤江和房地產發展有限公司	上海長潤房地產開發有限公司 <sup>(b)</sup>	25%
	上海江和房地產開發有限公司 <sup>(b)</sup>	15%
(37) 上海旗龍置業有限公司	上海梅龍鎮集團盧灣置業有限公司 <sup>(b)</sup>	15% <sup>(e)</sup>
(38) 上海榮啟置業有限公司	上海梅龍鎮集團置業有限公司 <sup>(b)</sup>	15% <sup>(e)</sup>
(39) 上海梅龍鎮廣場有限公司	上海梅龍鎮(集團)有限公司 <sup>(b)</sup>	40% <sup>(e)</sup>
(40) 深圳和記黃埔中航地產有限公司	中國航空技術深圳有限公司 <sup>(b)</sup>	20%
(41) Shepherd Investments Limited	大昌地產有限公司 <sup>(b)</sup>	48%
(42) Sherrington Development Ltd. <sup>(u)</sup>	City Growth Limited <sup>(a)</sup>	0.00227%
	WCYW (Nominees) Limited <sup>(a)</sup>	0.00121%
(43) 錦佳有限公司	Bylite (Nominees) Limited <sup>(v)</sup>	25%
(44) Stocklink Limited <sup>(w)</sup>	Nan Fung Development Limited <sup>(b)</sup>	20%
(45) Trudeau Holdings Limited <sup>(x)</sup>	Master Rank Investments Limited <sup>(b)</sup>	10%
(46) Wideplex Limited <sup>(y)</sup>	Super Peak Holdings Limited <sup>(b)</sup>	40%
(47) Wit Profits Limited <sup>(z)</sup>	Nan Fung Development Limited <sup>(b)</sup>	15%

## 附註：

- (a) 獨立第三方。
- (b) 除其於上市後於一間或多間本公司非全資附屬公司持有10%或以上的權益外，少數股東為獨立第三方。
- (c) Albion Riverside Commercial Limited擁有Albion Properties Limited及Albion Residential Limited各自的100%權益，因此，Albion Properties Limited及Albion Residential Limited亦為本公司的非全資附屬公司。
- (d) 北京穩得高投資顧問有限公司由Azalea Enterprises Limited(本公司之全資附屬公司)直接擁有50%、由王琦(北京穩得高投資顧問有限公司的董事)直接擁有40%及由陳燕(北京穩得高投資顧問有限公司的董事)直接擁有10%。

- (e) 有關百分比指該少數股東應佔的收益分佔百分比。
- (f) Braintech Limited 擁有比特迪 (香港) 有限公司的 100% 權益，而比特迪 (香港) 有限公司則擁有和記黃埔地產 (青島) 有限公司的 100% 權益。因此，比特迪 (香港) 有限公司及和記黃埔地產 (青島) 有限公司亦為本公司的非全資附屬公司。
- (g) Blissjoy International Limited 擁有栢鋒投資有限公司的 100% 權益，因此，栢鋒投資有限公司亦為本公司的非全資附屬公司。
- (h) 嘉雲酒店 (集團) 有限公司擁有 Doncaster International Limited 的 100% 權益，因此，Doncaster International Limited 亦為本公司的非全資附屬公司。
- (i) Consolidated Hotels Limited 由 Hutchison Hotels (Holdings) Limited (本公司的非全資附屬公司) 直接擁有 51% 權益，而 Hutchison Hotels (Holdings) Limited 則由 Hutchison Consolidated Hotels Limited (本公司的全資附屬公司) 及 Shepherd Investments Limited (本公司的非全資附屬公司) 分別直接擁有 51% 及 49% 權益。
- (j) Consolidated Hotels Limited 擁有 15MR Limited 的 100% 權益，因此，15MR Limited 亦為本公司的非全資附屬公司。
- (k) 北京市長城飯店公司由伊沈建設發展 (香港) 有限公司 (本公司的全資附屬公司) 及嘉雲酒店 (集團) 有限公司 (本公司的非全資附屬公司) 分別直接擁有 8% 及 82% 權益。
- (l) 有關公司正被清盤中。
- (m) 滙賢控股有限公司擁有 Hui Xian (Cayman Islands) Limited 的 100% 權益，因此，Hui Xian (Cayman Islands) Limited 亦為本公司的非全資附屬公司。
- (n) Hutchison LR Development Limited 擁有 Sino Summit Global Limited 的 50% 權益。Sino Summit Global Limited 餘下的 50% 權益由 Upper Speed Limited (本公司的全資附屬公司) 所擁有。Sino Summit Global Limited 亦擁有 Circadian (CH) Limited 及 Chelsea Waterfront Limited 各自的 100% 權益。Circadian (CH) Limited 亦擁有 Circadian Limited 的 100% 權益，而 Circadian Limited 則擁有 Chelsea Waterfront Nominee 1 Limited 及 Chelsea Waterfront Nominee 2 Limited 各自的 100% 權益。因此，Sino Summit Global Limited、Circadian (CH) Limited、Chelsea Waterfront Limited、Circadian Limited、Chelsea Waterfront Nominee 1 Limited 及 Chelsea Waterfront Nominee 2 Limited 亦為本公司的非全資附屬公司。
- (o) 美地有限公司由長和集團及兆豐地產有限公司分別擁有 85% 及 15% 權益。兆豐地產有限公司的所有普通股由 TUT1 (作為 UT1 的信託人) 持有。
- (p) Marino Capital Holdings Limited 擁有建東投資有限公司的 100% 權益，因此，建東投資有限公司亦為本公司的非全資附屬公司。
- (q) 巍城有限公司擁有 Harbour Plaza Resort City Limited 及新盈利資源有限公司的 100% 權益，因此，Harbour Plaza Resort City Limited 及新盈利資源有限公司亦為本公司的非全資附屬公司。
- (r) Stalybridge Investment Limited 由本集團及獨立第三方分別擁有 26.1% 及 73.9% 權益。
- (s) Rivet Profits Limited 擁有益亞投資有限公司的 100% 權益，因此，益亞投資有限公司亦為本公司的非全資附屬公司。
- (t) Secan Limited 擁有 Meridian Profits Limited 及 Sandiville Limited 各自的 100% 權益。因此，Meridian Profits Limited 及 Sandiville Limited 亦為本公司的非全資附屬公司。
- (u) Sherrington Development Ltd. 擁有海逸高爾夫服務有限公司、Harbour Plaza Golf Club Limited 及西寧頓發展 (香港) 有限公司各自的 100% 權益。因此，海逸高爾夫服務有限公司、Harbour Plaza Golf Club Limited 及西寧頓發展 (香港) 有限公司亦為本公司的非全資附屬公司。
- (v) Bylite (Nominees) Limited 以信託及代表獨立第三方擁有錦佳有限公司的 25% 權益。

- (w) Stocklink Limited 擁有益富投資有限公司的 100% 權益，因此，益富投資有限公司亦為本公司的非全資附屬公司。
- (x) Trudeau Holdings Limited 擁有 Top Dollar Limited 的 100% 權益，而 Top Dollar Limited 則擁有獲佳投資有限公司的 100% 權益。因此，Top Dollar Limited 及獲佳投資有限公司亦為本公司的非全資附屬公司。
- (y) Wideplex Limited 擁有抉擇投資有限公司的 100% 權益，因此，抉擇投資有限公司亦為本公司的非全資附屬公司。
- (z) Wit Profits Limited 擁有康柏投資有限公司的 100% 權益，因此，康柏投資有限公司亦為本公司的非全資附屬公司。
- (aa) Kido Profits Limited 擁有康利時投資有限公司的 100% 權益，因此，康利時投資有限公司亦為本公司的非全資附屬公司。
- (bb) 滙賢控股有限公司的已發行股本包括有投票權股份及無投票權股份。所有有投票權股份分別由本集團、Far Gain Investment Limited、Lucky Star International Holdings Inc. 及 Po Lian Enterprises Limited 分別持有 52%、8%、20% 及 20%。所有無投票權股份由獨立第三方 Cranwood Company Limited 持有。
- (cc) Ruotolo Investments Limited 擁有康富達有限公司的 100% 權益，因此，康富達有限公司亦為本公司的非全資附屬公司。
- (dd) Bylite (Nominees) Limited 以信託形式及代表 Cheung Kong Investment Company Limited 持有 Biro Investment Limited 的 0.01% 權益。
- (ee) 有關公司由長和集團全資擁有。
- (ff) 假設完成該等方案，有關百分比指少數股東於最後實際可行日期各自持有 Biro Investment Limited 的已發行股份百分比。倘及當根據 Biro Investment Limited 的相關股東於二零一五年四月十三日通過的特別決議案對 Biro Investment Limited 的股份所作出的重新調配而根據公司條例第 180(4) 條生效（預期於上市前），則 Biro Investment Limited 的已發行股本將包括 (i) 附帶投票權的普通股（其 100% 將由本集團持有（假設完成該等方案））及 (ii) 並無附帶投票權及並無參與派息及資本分配權利的非投票遞延股份（其 0.1% 將由 Bylite (Nominees) Limited 以信託形式及代表 Cheung Kong Investment Company Limited 持有及其 99.9% 將由 Cheung Kong Investment Company Limited 持有）。
- (gg) TUT1 以 UT1 信託人身份持有 Mather Investments Limited 的 100% 權益。
- (hh) 假設完成該等方案，有關百分比指少數股東於最後實際可行日期各自持有 Mightycity Company Limited 的已發行股份百分比。倘及當根據 Mightycity Company Limited 的相關股東於二零一五年四月二十三日通過的特別決議案對 Mightycity Company Limited 的股份所作出的重新調配而根據公司條例第 180(4) 條生效（預期於上市前），則 Mightycity Company Limited 的已發行股本將包括 (i) 附帶投票權的普通股（其約 98.47% 將由本集團持有（假設完成該等方案）及其約 1.53% 將由 Mather Investments Limited 持有）及 (ii) 並無附帶投票權及並無參與派息及資本分配權利的非投票遞延股份（其 10.204% 將由 Beautiland Company Limited 持有；其 72.796% 將由 Silver Keen Company Limited 持有；其 12% 將由長實持有；以及其 5% 將由 Wah Tung Trading Company Limited 持有）。

## 5. 本公司購買其證券

本節載列聯交所規定載入本上市文件有關本公司購買其證券的資料。

### (a) 上市規則的規定

上市規則准許以聯交所為第一上市地的公司於聯交所購買其證券，惟須受若干限制，其中較重要者概述如下：

#### (i) 股東批准

以聯交所為第一上市地的公司擬購買其證券(如屬股份，則須為繳足股款)，均須由股東事先以普通決議案(不論是以一般授權方式，還是就個別交易作出特定批准的方式)批准。

#### (ii) 資金來源

由本公司回購證券的資金來源，須為根據組織章程大綱及細則、上市規則、公司法以及開曼群島適用法例及規例可合法用於此目的者。上市公司不得在聯交所以現金以外的代價購買其自身證券，亦不得以聯交所不時生效之交易規則規定之外的方式結算。

#### (iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所回購股份的總數最多為已發行股份總數的10%。緊隨回購後30日內，未經聯交所事先批准，公司不得發行或宣佈建議發行新證券(惟根據有關購買前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似票據獲行使而發行的證券除外)。此外，倘購買價較前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於聯交所購買其股份。上市規則亦規定，倘購買其證券會導致由公眾人士持有的上市證券數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購買其證券。公司須促使其委任購買其證券的經紀應聯交所要求向聯交所披露有關代表公司作出購買證券的資料。

#### (iv) 所購買股份的地位

上市公司購買的所有證券之上市地位(不論是否在聯交所進行)將自動撤銷，而該等證券的證書必須在合理切實可行的情況下盡快註銷及銷毀。

**(v) 暫停回購**

上市公司於得知內幕消息後，不得購買其證券，直至有關消息已公佈為止。尤其是，於緊接以下日期前一個月內(以較早者為準)：(1)召開董事會會議以批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(無論是否為上市規則所規定者)的日期(以按上市規則首次知會聯交所的日期為準)及(2)上市公司根據上市規則規定刊登任何年度或半年度業績公告的最後限期，或刊登季度或任何其他中期業績公告(無論是否為上市規則所規定者)的最後限期，而於業績公告日期結束時，有關上市公司不得在聯交所購買其證券，惟特殊情況除外。此外，倘有關上市公司違反上市規則，聯交所可禁止該上市公司在聯交所購買其證券。

**(vi) 呈報規定**

有關一間公司在聯交所或其他證券交易所回購其證券的若干資料，須不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始30分鐘前向聯交所呈報。此外，上市公司年報須披露有關年度內有關購買其證券的詳情，包括購買其證券數目的每月分析、每股購買價或就全部該等購買支付的最高及最低價格(如有關)，以及所付總價。董事報告須述年內作出之購買及董事作出有關購買的理由。

**(vii) 關連人士**

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」購買其證券，「核心關連人士」指公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人，且核心關連人士不得在知情的情況下向公司出售其證券。

**(b) 回購的理由**

董事相信，購買股份的能力符合本公司及股東的最大利益。回購或會使每股股份淨資產及/或盈利增加，惟須視乎當時的情況而定。董事已尋求獲授購買股份的一般授權，以使本公司具備在適當時候購買股份的靈活性。每次購買股份的數目、價格及其他條款均將由董事在有關時間經考慮當時情況後決定，並僅會在董事相信有利於本公司及股東整體的情況下，方會進行購買。

**(c) 用於回購的資金**

在購買其證券時，本公司僅可使用根據不時生效之組織章程大綱及細則、上市規則、公司法及開曼群島適用法例及規例可合法用於此目的之資金。



倘股份回購授權於下文(d)段所述的股份回購期間內的任何時間獲全面行使，可能會對本公司的營運資金或負債狀況構成重大不利影響(與本上市文件所披露的狀況比較)。然而，倘行使股份回購授權在有關情況下會對董事認為不時適當的本公司營運資金需求或資產負債水平構成重大不利影響，則董事不會建議行使股份回購授權。

**(d) 一般資料**

按照緊隨分拆上市完成後3,859,678,500股已發行股份計算，悉數行使股份回購授權可致使本公司於下述時間之前購買／入不超過約385,967,850股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 章程細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會通過普通決議案修改或撤回股份回購授權時(以最早者為準)。

董事或(就董事作出一切合理查詢後所知)彼等的任何緊密聯繫人現時無意向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據不時生效之上市規則、組織章程大綱及細則及開曼群島適用法例及法規行使股份回購授權。

倘因任何回購股份導致股東所持本公司投票權權益比例增加，則根據收購守則，有關增加將被視為收購。因此，個別或一組一致行動的股東可獲得或鞏固對本公司的控制權，因而須根據收購守則規則26及32條作出強制要約。李嘉誠先生、李澤鉅先生、TUT1(以UT1信託人身份)、TDT1(以DT1信託人身份)及TDT2(以DT2信託人身份)，根據證券及期貨條例，均將在上市時被視作於同一批股份936,462,744股股份擁有權益，約相等於緊隨上市後已發行之股份總數約24.26%。除上述者外，於上市時，李嘉誠先生將透過其實益擁有全部已發行股本之若干公司持有131,850,256股股份，而李澤鉅先生亦將以個人名義，並透過其家族及若干其擁有與控制之公司，持有合共2,897,550股股份。此外，根據證券及期貨條例，李嘉誠先生及李澤鉅先生將於上市時被視作於同一批由TUT3(以UT3信託人身份)持有的7,863,264股股份及由TDT3(以DT3信託人身份)控制的公司持有的84,427,246股股份中擁有權益。就收購守則而言，李嘉誠先生及李澤鉅先生被推定為一致行動人士，於上市時將被視為於合共1,163,501,060股股份中擁有權益，約佔當時已發行股份總數約30.15%。倘董事於緊隨上市後根據股份回購授權行使全部權力購買股份，李嘉誠先生及李澤鉅先生根據證券及期貨條例被視為於其中擁有權益的應佔本公司股權將增至

當時已發行股份總數約33.49%。董事認為，此項權益之增加可能導致須遵照收購守則規則26及規則32提出強制收購，致令本公司於緊隨上市後將根據股份回購授權作出任何股份購買。董事暫時無意行使股份回購授權而導致其須進行強制收購。

除以上所述者外，董事並不知悉根據股份回購授權已進行任何購買會產生收購守則所述的任何後果。

導致公眾股東所持股份數目減至低於當時已發行股份的25%的股份回購，僅可在聯交所同意豁免上市規則有關上述公眾股東持股權的規定的情況下進行。本公司認為，除非在特殊情況下，聯交所一般不會豁免該條文。

概無本公司的核心關連人士知會本公司，表示目前倘股份回購授權獲行使，則有意向本公司出售股份，或承諾不會向本公司出售股份。

## B. 有關業務的其他資料

### 1. 重大合約概要

本集團已於緊接本上市文件日期前兩年內訂立以下屬重要或可能屬重要的合約（並非於一般業務過程中訂立的合約）：

- (a) 長和、本公司、CKFC及和記於二零一五年五月五日就指定貸款轉讓的買賣訂立的指定貸款購買協議，有關詳情載於「歷史及重組－重組－房地產業務合併」；
- (b) 長和、本公司、Ample Jungle、Partner Vision、長實、CKIC、長實中國、Ayrshire、CKDC、HGHL、HHL、和記、CKFC、Agate、New Challenge及Novel Trend於二零一五年五月五日訂立的重組協議，內容有關（其中包括）(i) 重組經合併房地產業務公司的股份及／或其他權益以組成本集團的一部分；及(ii) 於完成時若干經合併房地產業務公司結欠CKFC、長實及和記的貸款的買賣（通過轉讓之指定貸款除外），有關詳情載於「歷史及重組－重組－房地產業務合併」；及
- (c) 長和、長實、和記及本公司於二零一五年五月五日訂立的稅項彌償契據，據此，長實及和記個別契諾（以完成發生為條件），彌償及支付長實集團及和黃集團於房地產業務合併前各自擁有之經合併房地產業務公司之若干稅項負債，包括（其中包括）於完成或之前發生的事件所引起或就於完成或之前就任何應計收益的稅項負債或因完成前重組、指定貸款轉讓、重組協議交易、實物分派或分拆上市所引起的該等稅項負債，有關詳情載於「歷史及重組－重組－房地產業務合併」。

## 2. 知識產權

於最後實際可行日期，以下為對本集團業務屬重要的知識產權：

## (a) 商標

(i) 於最後實際可行日期，本集團經已申請登記下列對其業務而言屬重要的商標：

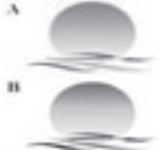








編號	商標	分類	註冊擁有人	註冊地點	申請編號	申請日期
1.		36	本公司	香港	303309039	二零一五年 二月十七日
2.	 ^ CHEUNG KONG PROPERTY HOLDINGS LIMITED ^ Cheung Kong Property Holdings Limited	36	本公司	香港	303308526	二零一五年 二月十七日
3.	 ^ 長江實業地產有限公司 ^ 长江实业地产有限公司	36	本公司	香港	303309183	二零一五年 二月十七日
4.	 ^ CHEUNG KONG PROPERTY ^ Cheung Kong Property	36	本公司	香港	303309066	二零一五年 二月十七日
5.	 ^ 長江實業地產 ^ 长江实业地产	36	本公司	香港	303309156	二零一五年 二月十七日

(ii) 於最後實際可行日期，下列為對本集團業務而言屬重大及獲准可由本集團使用的註冊商標：

編號	商標	分類	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	到期日
1.		36	Hutchison Whampoa Enterprises Limited	香港	300617300	二零一六年 四月十日
2.		36	Hutchison Whampoa Enterprises Limited	香港	200302676	二零一七年 十二月十九日
3.		19, 36	Hutchison Whampoa Enterprises Limited	香港	300555921	二零一五年 十二月二十七日
4.		19, 36	Hutchison Whampoa Enterprises Limited	香港	300555930	二零一五年 十二月二十七日













編號	商標	分類	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	到期日
5.	HUTCHISON WHAMPOA	19	Hutchison Whampoa Enterprises Limited	中國	751799	二零一五年六月二十日
6.	HUTCHISON WHAMPOA	36	Hutchison Whampoa Enterprises Limited	中國	769119	二零二四年十月六日
7.	和記黃埔	19	Hutchison Whampoa Enterprises Limited	中國	751768	二零一五年六月二十日
8.	和記黃埔	36	Hutchison Whampoa Enterprises Limited	中國	774134	二零二四年十二月二十日
9.	和记黄埔	36	Hutchison Whampoa Enterprises Limited	中國	5288662	二零一九年九月二十七日
10.	 Hutchison Estate Agents	19	Hutchison Whampoa Enterprises Limited	中國	5069510	二零一九年五月二十七日
11.	 Hutchison Estate Agents	36	Hutchison Whampoa Enterprises Limited	中國	5069509	二零一九年七月十三日
12.		19	Hutchison Whampoa Enterprises Limited	中國	5069512	二零一九年五月二十七日
13.		36	Hutchison Whampoa Enterprises Limited	中國	5069511	二零一九年七月十三日
14.	HUTCHISON WHAMPOA Hutchison Whampoa	36	Hutchison Whampoa Enterprises Limited	英國	2417114	二零一六年三月二十日
15.	HUTCHISON WHAMPOA Hutchison Whampoa	36	Hutchison Whampoa Enterprises Limited	英國	2419516	二零一六年四月十八日
16.	和記黃埔 和记黄埔	36	Hutchison Whampoa Enterprises Limited	英國	2419517	二零一六年四月十八日
17.	 Hutchison Estate Agents  Hutchison Estate Agents	19, 36	Hutchison Whampoa Enterprises Limited	英國	2409211	二零一五年十二月十六日
18.	 	19, 36	Hutchison Whampoa Enterprises Limited	英國	2409210	二零一五年十二月十六日

(iii) 於最後實際可行日期，本集團已註冊下列對其業務而言屬重大的商標：

編號	商標	分類	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	到期日
1.		35, 36, 41, 43	Horizon	香港	301104128	二零一八年 四月二十八日
2.		35, 36, 41, 43	Horizon	新加坡	T0805512G	二零一八年 四月二十九日
3.		35, 36	Horizon	香港	301104137AA	二零一八年 四月二十八日
4.		41, 43	Horizon	香港	301104137AB	二零一八年 四月二十八日
5.		35, 36, 41, 43	Horizon	新加坡	T0805510J	二零一八年 四月二十九日
6.		16 (39)	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	巴哈馬群島	20,373	二零一六年 三月二日
7.		35	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	香港	199802766	二零一六年 二月四日
8.		42	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	香港	199802767	二零一六年 二月四日
9.		35, 36, 39, 41, 43, 44, 45	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	香港	302745559	二零一三年 九月二十三日

編號	商標	分類	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	到期日
10.	 HARBOUR GRAND 海港皇庭	35, 36, 39, 41, 43, 44, 45	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	香港	300818839	二零一七年 二月二十日
11.	 HARBOUR PLAZA	35	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	香港	200103181	二零二五年 二月二十一日
12.	 HARBOUR PLAZA	39	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	香港	2001B02281	二零二五年 二月二十一日
13.	 HARBOUR PLAZA	41	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	香港	200103182	二零二五年 二月二十一日
14.	 HARBOUR PLAZA	41, 42, 43, 44, 45	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	香港	2001B02282	二零二五年 二月二十一日
15.	 HARBOUR PLAZA 海港酒店	36	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	香港	200103198	二零一七年 六月二十二日
16.	 	35, 36, 39, 41, 43, 44, 45	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	香港	302745595	二零二三年 九月二十三日
17.	海逸	43	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	中國	6274502	二零二零年 三月二十七日
18.	海逸酒店	35	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	中國	1274886	二零一九年 五月十三日
19.	海逸酒店	42	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	中國	1715403	二零二二年 二月十三日
20.	 HARBOUR GRAND 海港皇庭	35	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	中國	5920188	二零二零年 三月二十七日



編號	商標	分類	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	到期日
21.		36	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	中國	5920187	二零二零年 二月二十日
22.		39	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	中國	5920186	二零二零年 三月二十七日
23.		41	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	中國	5920185	二零二零年 三月二十七日
24.		43	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	中國	5920184	二零二零年 四月二十日
25.		44	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	中國	5920205	二零二零年 四月二十日
26.		45	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	中國	5920204	二零二零年 四月二十日
27.		39	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	中國	1302330	二零一九年 八月六日
28.		35	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	中國	1277480	二零一九年 五月二十日
29.		41	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	中國	1277420	二零一九年 五月二十日
30.		42	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	中國	1715401	二零二二年 二月十三日
31.		35	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	中國	1239852	二零一九年 一月十三日
32.		36	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	中國	1227978	二零一八年 十一月二十七日

編號	商標	分類	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	到期日
33.		37	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	中國	1231952	二零一八年十二月十三日
34.		39	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	中國	1274776	二零一九年五月十三日
35.		41	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	中國	1239827	二零一九年一月十三日
36.		42	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	中國	1233919	二零一八年十二月二十日

**(b) 域名**

於最後實際可行日期，下列為對其業務而言屬重大的已註冊域名：

編號	域名	註冊擁有人	屆滿日期
1.	ckph.com.hk	本公司	二零一六年一月六日
2.	海逸酒店.com	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	二零一六年三月十六日
3.	harbourplaza.com	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	二零一六年二月十八日
4.	harbour-plaza.com	Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	二零一六年二月十八日
5.	harbour-plaza.com.cn	Harbour Plaza Hotel Management Limited	二零一六年四月二日
6.	harbour-plaza.com.hk/ 香港海逸.公司.香港	Hutchison Hotel Hong Kong Limited	二零一五年九月一日

## C. 有關董事的其他資料

## 1. 權益披露

緊隨分拆上市完成後，本公司董事及最高行政人員於股份或相關股份或本公司債券中擁有的權益及/或淡倉(視情況而定)，及於本公司任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份或債券中擁有的任何權益及/或淡倉(視情況而定)，若一旦股份於聯交所上市即(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所(包括其根據證券及期貨條例的該等條文被當作或被視為擁有的權益及/或淡倉(視情況而定))，(ii)將須根據證券及期貨條例第352條載入該條所指登記冊內，或(iii)將須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所，載列如下：

## (a) 股份中的權益／淡倉

董事或最高 行政人員姓名	身份	股份股數				總數	佔股權之 概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李嘉誠	受控制公司之權益及全權信託之成立人	-	-	131,850,256 (附註1)	1,028,753,254 (附註2)	1,160,603,510	30.070%
李澤鉅	實益擁有人、子女或配偶權益、受控制公司之權益及信託受益人	220,000	405,200	2,272,350 (附註3)	1,028,753,254 (附註2)	1,031,650,804	26.729%
甘慶林	實益擁有人及子女或配偶權益	51,040	27,360	-	-	78,400	0.002%
周年茂	實益擁有人	66	-	-	-	66	≅0%
洪小蓮	實益擁有人	43,256	-	-	-	43,256	0.001%
葉元章	子女或配偶權益	-	91,920	-	-	91,920	0.0024%

## (b) 相聯法團股份中的權益／淡倉

公司名稱	董事或最高行政人員姓名	身份	股份股數				總數	佔股權之 概約百分比
			個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
Precise Result Global Limited	李嘉誠	全權信託之成立人	-	-	-	15 (附註4)	15	15%
	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	15 (附註4)	15	15%
Jabrin Limited	李嘉誠	全權信託之成立人	-	-	-	2,000 (附註4)	2,000	20%
	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	2,000 (附註4)	2,000	20%
Mightycity Company Limited	李嘉誠	全權信託之成立人	-	-	-	168,375 (附註4)	168,375	1.53% (附註5)
	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	168,375 (附註4)	168,375	1.53% (附註5)

## 附註：

(1) 該等權益由李嘉誠先生擁有全部已發行股本之若干公司持有。

(2) 上述兩處所提及之1,028,753,254股股份，實指同一股份權益，其中包括：

- (a) 由TUT1以UT1信託人身份及TUT1以UT1信託人身份控制之公司(「**TUT1相關公司**」)所持有的936,462,744股股份。李嘉誠先生為DT1及DT2之財產授予人。TDT1(作為DT1的信託人)及TDT2(作為DT2的信託人)各自持有UT1的單位，但此等全權信託並無於該單位信託之任何信託資產物業中具任何利益或股份。DT1及DT2之可能受益人包括李澤鉅先生、其妻子與子女，以及李澤楷先生。

TUT1、TDT1及TDT2之全部已發行股本由Li Ka-Shing Unity Holdings Limited(「**Unity Holdco**」)擁有。李嘉誠先生及李澤鉅先生分別擁有Unity Holdco三分之一及三分之二全部已發行股本。TUT1擁有本公司之股份權益只為履行其作為信託人之責任及權力而從事一般正常業務，並可以信託人身份獨立行使其持有本公司股份權益之權力而毋須向Unity Holdco或上文所述之Unity Holdco股份持有人李嘉誠先生及李澤鉅先生徵詢任何意見。

由於李嘉誠先生根據證券及期貨條例可能被視為DT1及DT2之全權信託成立人，而李澤鉅先生則為DT1及DT2之可能受益人，根據上文所述及身為本公司董事，李嘉誠先生及李澤鉅先生根據證券及期貨條例均被視為須就由TUT1以UT1信託人身份及TUT1相關公司持有之本公司股份申報權益。

- (b) TUT3以UT3信託人身份持有7,863,264股股份。李嘉誠先生為DT3及DT4之財產授予人。TDT3(作為DT3的信託人)及TDT4(作為DT4的信託人)各自持有UT3的單位，但此等全權信託並無於該單位信託之任何信託資產物業中具任何利益或股份。DT3及DT4之可能受益人包括李澤鉅先生、其妻子與子女，以及李澤楷先生。

TUT3、TDT3及TDT4信託人之全部已發行股本由Li Ka-Shing Castle Holdings Limited(「**Castle Holdco**」)擁有。李嘉誠先生及李澤鉅先生分別擁有Castle Holdco三分之一及三分之二全部已發行

股本。TUT3擁有股份權益只為履行其作為信託人之責任及權力而從事一般正常業務，並可以信託人身份獨立行使其持有股份權益之權力而毋須向Castle Holdco或上文所述之Castle Holdco股份持有人李嘉誠先生及李澤鉅先生徵詢任何意見。

由於李嘉誠先生根據證券及期貨條例可能被視為DT3及DT4之全權信託成立人，而李澤鉅先生則為DT3及DT4之可能受益人，根據上文所述，李嘉誠先生及李澤鉅先生根據證券及期貨條例均被視為須就由TUT3以UT3信託人身份持有之股份申報權益。

- (c) 84,427,246股股份由TDT3以DT3信託人身份控制的公司持有。
- (3) 該等權益由李澤鉅先生擁有全部已發行股本之若干公司持有。
- (4) 該等公司為本公司附屬公司，其股份由TUT1以UT1信託人身份持有。根據證券及期貨條例，李嘉誠先生及李澤鉅先生身為董事，因被視為持有上文附註(2)所述之權益，均被視為須就該等股份申報權益。
- (5) 將該168,375股股份重新調配為普通股預期將於上市前生效，屆時該168,375股普通股將佔Mightycity Company Limited的全部已發行普通股約1.53%。於有關重新調配股份生效後，Mightycity Company Limited亦將擁有已發行非投票遞延股份(有關詳情載於第VII-8附註(hh))。

除上文所披露者外，緊隨分拆上市完成後，概無本公司董事及最高行政人員於股份或相關股份或本公司債權證中擁有的權益及/或淡倉(視情況而定)，或於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份或債權證中擁有的任何權益及/或淡倉(視情況而定)，若股份一旦於聯交所上市即(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所(包括其根據證券及期貨條例的該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，(ii)將須根據證券及期貨條例第352條載入該條所指登記冊內或(iii)將須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所。

## 2. 委任書詳情

各董事已與本公司訂立委任書，任期由二零一五年二月二十六日開始，須根據章程細則關於董事退任及輪席退任條文於本公司股東大會上退任。

根據各董事(作為一方)與本公司(作為另一方)訂立的委任書的條款(李嘉誠先生除外，彼每年只收取名義費用5,000港元)，本公司向每位董事支付的年度董事袍金為220,000港元，而非執行董事或獨立非執行董事將就擔任審核委員會成員及薪酬委員會成員收取本公司額外袍金分別為130,000港元及60,000港元。

本公司應向相關董事支付的董事袍金可按董事會與股東所釐定或批准而增減。

各董事有權因履行及執行其委任書所訂明之職責而適當產生的一切必要及合理付現開支而獲本公司付還費用。

除上文所披露者外，概無董事已與本集團任何成員公司訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止的合約）。

### 3. 董事酬金

有關董事酬金的詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事酬金及五名最高薪人士的薪酬」。

### 4. 所收取代理費或佣金

緊接本上市文件日期前兩年內，本集團概無就發行或出售本公司或本集團任何成員公司的任何股本或證券而向任何人士（包括董事及下文「其他資料－專家資格及同意書」所述專家）授出任何佣金、折讓、經紀佣金或其他特別條款。

### 5. 個人擔保

董事並無就向本集團獲授的銀行融資而向貸款人提供個人擔保。

### 6. 關於若干董事的其他資料

以下為於下述時間前後有關若干董事的其他資料。

二零一三年－馬世民先生曾出任 Sino-Forest Corporation（「**Sino-Forest**」）之獨立董事（已於二零一三年一月三十日（多倫多時間）辭任）。Sino-Forest 於加拿大註冊成立，並曾於多倫多證券交易所上市。根據 Sino-Forest 所刊發之資料，其為於中國的一家商業林場營運商。於二零一一年，Sino-Forest 未能履行其於優先票據項下之若干責任（根據公開資料，未償還本金額約 1,800,000,000 美元）。於二零一二年三月三十日，Sino-Forest 與若干票據持有人訂立重組及支持協議。Sino-Forest 在安大略省高等法院（「**安大略省法院**」）啓動法律程序，並獲得安大略省法院保護，以重新安排其於安大略省法院委任監督人監督下執行其重組計劃之事宜。Sino-Forest 其後向安大略省法院備檔以債務與股本轉換方式進行和解及重組計劃，該計劃獲債權人及安大略省法院批准，並其後於二零一三年一月三十日執行。Sino-Forest 及（其中包括）其於有關時間之董事（包括馬世民先生）已被提出一連串集體訴訟。集體訴訟包括指控 Sino-Forest 刊發之售股通函及公告載有錯誤陳述。有關該等集體訴訟，於二零一二年十二月十日，安大略省法院裁定原告（倘彼等於訴訟中勝訴）僅有權追討適用保險範圍之賠償，倘索償並無獲保險覆蓋，則該等索償獲解除。於二零一四年五月，安大略省對 Sino Forest 及其前董事的法律行動被安大略省法院裁定為集體訴訟。有關集體訴訟的法律程序仍尚未完成，根據 CCAA（公司債權人安排法）計劃，不獲保險覆蓋或超出保險範圍的所有索償已獲豁免，馬世民先生於有關集體訴訟的潛在責任已解除，而彼未曾於有關法律行動下被指控定罪。



二零零六年－甘慶林先生及葉德銓先生分別曾出任均於澳洲註冊成立之CrossCity Motorway Pty Ltd、CrossCity Motorway Nominees No. 1 Pty Ltd、CrossCity Motorway Nominees No. 2 Pty Ltd、CrossCity Motorway Holdings Pty Ltd及CrossCity Motorway Finance Pty Ltd（統稱「**CrossCity公司**」）之董事（均已於二零零六年十二月二十二日辭任）。CrossCity公司之主要業務為從事澳洲悉尼市跨城隧道之設計、建築及營運。於二零零六年十二月二十七日已就CrossCity公司無力償債自願委任管理人與接管人及經理人。有關該跨城隧道項目合約之擁有權已透過競爭招標並根據二零零七年六月十九日簽訂及於二零零七年九月二十七日完成之買賣合約，轉讓予由ABN AMRO及Leighton Contractors新組成之財團。

二零零四年－李澤鉅先生、鍾慎強先生及吳佳慶小姐各人曾出任星滿河投資有限公司（「**星滿河**」）之董事（均已於二零零五年六月四日離任）。星滿河於香港註冊成立，並由長實擁有50%權益，其業務為購入物業作發展用途。由長實一間全資附屬公司作為提出呈請的債權人，星滿河於二零零四年九月二十八日啟動債權人自願清盤程序，涉及金額為港幣17,259,710.34元。於二零零五年六月四日，星滿河完成清盤程序並告解散。

二零零四年－於二零零一年十二月至二零零四年七月期間，趙國雄先生曾出任好伙伴資源有限公司（「**好伙伴資源**」）之董事。好伙伴資源於香港註冊成立，並由長實擁有30%權益，其業務為經營香港美食廣場項目。於二零零四年九月二十七日，好伙伴資源由其債權人入稟要求進行清盤，牽涉金額為港幣1,284,654.20元，另加利息及相關費用。二零零四年十一月十日法庭頒令將好伙伴資源清盤。趙先生於好伙伴資源清盤前已辭任董事一職，故無參與任何引致好伙伴資源清盤之事宜。好伙伴資源於二零零九年十一月二十日解散。

二零零二年－洪小蓮女士就其二零零一年二月十六日（當時彼為長實非執行董事）取得34,000份有關和黃股份的RODEO（收益或折價購股合約）權證，以及該等RODEO權證於二零零一年四月二十五日被行使時在虧損的情況下取得34,000股和黃股份，在非蓄意及不小心情況下未有及時向聯交所及長實作出披露。於得悉到其披露責任後，洪女士已立即主動作出披露，並與證監會全力合作。洪女士根據當時生效的《證券（披露權益）條例》第28(2)(a)條及第28(8)(a)條被發出四張傳票，並於二零零二年九月十七日被西區裁判法院就每張傳票罰款6,000港元。

一九八四年－內幕交易審裁處（根據前香港法例第333章證券條例（其後於二零零二年廢除）第141G條的條文成立）獲委任調查有關一九八四年國際城市集團有限公司（「**國際城市集團**」）的證券交易。內幕交易審裁處於一九八六年裁定長實、Starpeace Limited（「**Starpeace**」）（現已清盤，但原先為長實的附屬公司）、李嘉誠先生及周年茂先生（當時均為Starpeace的董事）及其他各方涉及國際城市集團若干證券的內幕交易。然而，內幕交易審裁處的有關裁定並無導致取消資格、禁止擔任董事／高級職員、停止貿易禁令、處罰或其他後果（刑事、民事或監管），亦無作出任何有關董事涉

及不誠實、欺詐或為私人謀利意圖之結論。其後，李嘉誠先生分別於一九八九年及二零零零年獲頒授英帝國 CBE 司令勳銜及英帝國 KBE 爵級司令勳銜。

## 7. 免責聲明

- (a) 概無董事或下文「*其他資料－專家資格及同意書*」所述之任何專家，於本集團任何成員公司的創辦中，或於本集團任何成員公司於緊接本上市文件日期前兩年內所收購、出售或租賃的任何資產或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 概無董事或下文「*其他資料－專家資格及同意書*」所述之任何專家，於本上市文件日期仍然有效且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 誠如上文「*有關董事的其他資料－委任書詳情*」所披露，概無董事與本集團任何成員公司存在任何現有或建議訂立的服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止的合約）。
- (d) 除「*董事及高級管理層*」及「*與控股股東的關係*」中所披露者外，須根據上市規則第 8.10(2) 條作出披露的董事概無於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中（除本集團業務外）擁有權益。
- (e) 除「*業務－供應商*」中所披露者外，據董事所知，概無董事或彼等的緊密聯繫人或預期將於本公司已發行股本中擁有 5% 或以上權益的任何股東，於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

## D. 根據上市規則向聯交所作出的承諾

### 1. 本公司作出的承諾

根據上市規則第 10.08 條，本公司已向聯交所承諾，除根據重組協議、實物分派及／或根據上市規則第 10.08 條所規定的任何情況下發行外，自上市日期起計六個月內，本公司將不會進一步發行股份或可轉換為本公司股本證券的任何證券（不論該類別是否已經上市），亦不會就該等發行訂立任何協議（不論股份或證券的該等發行是否將於開始買賣起計六個月內完成）。

### 2. 控股股東的承諾

#### (i) 李嘉誠先生的承諾

根據上市規則第 10.07 條，李嘉誠先生已向聯交所及本公司承諾，其將不會並將促使相關登記持有人及／或受其控制公司不會：

- (a) 自本上市文件披露有關其於本公司的持股量或受其控制公司於本公司的持股量的參照日期起至上市日期後六個月之日止期間內，出售或訂立任何協議出售本上市文件顯示其或受其控制公司為實益擁有人的任何股份，或以其他方式就其設置任何期權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 自上文(a)段所指的期限屆滿當日起計六個月內，出售或訂立任何協議出售上文(a)段所指的任何股份或以其他方式就其設置任何期權、權利、權益或產權負擔，如果緊隨此等出售或行使或執行此等期權、權利、權益或產權負擔後，其本人連同李澤鉅先生及該信託將不再被聯交所就上市規則而言視為本公司的一組控股股東，

在以上各情況中，上市規則所允許者除外。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，李嘉誠先生已進一步向聯交所及本公司承諾，自本上市文件披露有關其於本公司的持股量或受其控制公司於本公司的持股量的參照日期起至上市日期後十二個月之日止期間內，其將並將促使相關登記持有人及／或受其控制公司：

- (a) 當其或受其控制公司根據上市規則第10.07(2)條附註2向一家認可機構(定義見《銀行業條例》(香港法例第155章)「銀行條例」)質押或押記其或受其控制公司為實益擁有人的任何股份時，將立即通知本公司此等質押或押記及被質押或押記股份數目；及
- (b) 當其或受其控制公司接獲任何股份承押人或承押記人的口頭或書面表示，說明將會出售任何此等被質押或押記的股份時，將立即通知本公司此等表示。

*(ii) 李澤鉅先生的承諾*

根據上市規則第10.07條，李澤鉅先生已向聯交所及本公司承諾，其將不會並將促使相關登記持有人及／或家族權益所有人及／或受其控制公司不會：

- (a) 自本上市文件披露有關其於本公司的持股量或其家族權益所有人及／或受其控制公司於本公司的持股量的參照日期起至上市日期後六個月之日止期間內，出售或訂立任何協議出售本上市文件顯示其或其家族權益所有人或受其控制公司為實益擁有人的任何本公司股份，或以其他方式就其設置任何期權、權利、權益或產權負擔；及

- (b) 自上文(a)段所指的期限屆滿當日起計六個月內，出售或訂立任何協議出售上文(a)段所指的任何股份或以其他方式就其設置任何期權、權利、權益或產權負擔，如果緊隨此等出售或行使或執行此等期權、權利、權益或產權負擔後，其本人連同李嘉誠先生及該信託將不再被聯交所就上市規則而言視為本公司的一組控股股東，

在以上各情況中，上市規則所允許者除外。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，李澤鉅先生已進一步向聯交所及本公司承諾，自本上市文件披露有關其於本公司的持股量或其家族權益所有人或受其控制公司於本公司的持股量的參照日期起至上市日期後十二個月之日止期間內，其將並將促使相關登記持有人及／或家族權益所有人及／或受其控制公司：

- (a) 當其或其家族權益所有人或受其控制公司根據上市規則第10.07(2)條附註2向一家認可機構(定義見銀行條例)質押或押記其或其家族權益所有人或受其控制公司為實益擁有人的任何股份時，將立即通知本公司此等質押或押記及被質押或押記股份數目；及
- (b) 當其或其家族權益所有人或受其控制公司接獲任何股份承押人或承押記人的口頭或書面表示，說明將會出售任何此等被抵押或質押的股份時，隨即通知本公司此等表示。

*(iii) TUT1 作為 UT1 信託人的承諾*

根據上市規則第10.07條，TUT1作為UT1信託人已向聯交所及本公司承諾，TUT1作為UT1信託人將不會並將促使作為UT1信託人的TUT1控制的公司(「**TUT1控制公司**」)不會：

- (a) 自本上市文件披露有關TUT1作為UT1信託人或TUT1控制公司於本公司持股量參照日期起至上市日期後六個月之日止期間內，出售或訂立任何協議出售本上市文件顯示由TUT1作為UT1信託人持有或由TUT1控制公司持有的任何股份，或以其他方式就其設置任何期權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 自上文(a)段所指的期限屆滿當日起計六個月內，出售或訂立任何協議出售上文(a)段所指的任何股份或以其他方式就其設置任何期權、權利、權益或產權負擔，如果緊隨此等出售或行使或執行此等期權、權利、權益或產權負擔後，該信託連

同李嘉誠先生及李澤鉅先生將不再被聯交所就上市規則而言視為本公司的一組控股股東，

在以上各情況中，上市規則所允許者除外。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，TUT1作為UT1信託人已進一步向聯交所及本公司承諾，自本上市文件披露有關TUT1作為UT1信託人持有或TUT1控制公司持有的本公司持股量的參照日期起至上市日期後十二個月之日止期間內，TUT1作為UT1信託人將並將促使TUT1控制公司：

- (a) 當TUT1作為UT1信託人或TUT1控制公司根據上市規則第10.07(2)條附註2向一家認可機構(定義見銀行條例)質押或押記由TUT1作為UT1信託人持有或由TUT1控制公司持有的任何股份，將立即通知本公司此等質押或押記及被質押或押記股份數目；及
- (b) 當TUT1作為UT1信託人或TUT1控制公司接獲任何股份承押人或承押記人的口頭或書面表示，說明將會出售任何此等被質押或押記的股份時，隨即通知本公司此等表示。

*(iv) TUT3作為UT3信託人的承諾*

根據上市規則第10.07條，TUT3作為UT3信託人已向聯交所及本公司承諾，TUT3作為UT3信託人將不會並將促使作為UT3信託人的TUT3控制的公司(「**TUT3控制公司**」)不會：

- (a) 自本上市文件披露有關TUT3作為UT3信託人持有或TUT3控制公司持有的本公司持股量參照日期起至上市日期後六個月之日止期間內，出售或訂立任何協議出售本上市文件顯示由TUT3作為UT3信託人持有或由TUT3控制公司持有的任何股份，或以其他方式就其設置任何期權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 自上文(a)段所指的期限屆滿當日起計六個月內，出售或訂立任何協議出售上文(a)段所指的任何股份或以其他方式就其設置任何期權、權利、權益或產權負擔，如果緊隨此等出售或行使或執行此等期權、權利、權益或產權負擔後，該信託連同李嘉誠先生及李澤鉅先生將不再被聯交所就上市規則而言視為本公司的一組控股股東，

在以上各情況中，上市規則所允許者除外。



根據上市規則第10.07(2)條附註3，TUT3作為UT3信託人已進一步向聯交所及本公司承諾，自本上市文件披露有關TUT3作為UT3信託人持有或TUT3控制公司持有於本公司持股量的參照日期起至上市日期後十二個月之日止期間內，TUT3作為UT3信託人將並將促使TUT3控制公司：

- (a) 當TUT3作為UT3信託人或TUT3控制公司根據上市規則第10.07(2)條附註2向一家認可機構(定義見銀行條例)質押或押記由TUT3作為UT3信託人持有或由TUT3控制公司持有的任何股份時，將立即通知本公司此等質押或押記及被質押或押記股份數目；及
- (b) 當TUT3作為UT3信託人或TUT3控制公司接獲任何股份承押人或承押記人的口頭或書面表示，說明將會出售任何此等被質押或押記的股份時，隨即通知本公司此等表示。

(v) *TDT3作為DT3信託人的承諾*

根據上市規則第10.07條，TDT3作為DT3信託人已向聯交所及本公司承諾，TDT3作為DT3信託人將不會並將促使作為DT3信託人的TDT3控制的公司(「**TDT3控制公司**」)不會：

- (a) 自本上市文件披露有關TDT3作為DT3信託人持有或TDT3控制公司持有的本公司持股量日期起至上市日期後六個月之日止期間內，出售或訂立任何協議出售本上市文件顯示由TDT3作為DT3信託人持有或由TDT3控制公司持有的任何股份，或以其他方式設置任何期權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 自上文(a)段所指的期限屆滿當日起計六個月內，出售或訂立任何協議出售上文(a)段所指的任何股份或以其他方式設置任何期權、權利、權益或產權負擔，如果緊隨此等出售或行使或執行此等期權、權利、權益或產權負擔後，該信託連同李嘉誠先生及李澤鉅先生將不再被聯交所就上市規則而言視為本公司的一組控股股東，

在以上各情況中，上市規則所允許者除外。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，TDT3作為DT3信託人已進一步向聯交所及本公司承諾，自本上市文件披露有關TDT3作為DT3信託人持有或TDT3控制公司持有的本公司持股量參照日期起至上市日期後十二個月之日止期間內，TDT3作為DT3信託人將並將促使TDT3控制公司：



- (a) 當TDT3作為DT3信託人或TDT3控制公司根據上市規則第10.07(2)條附註2向一家認可機構(定義見銀行條例)質押或押記由TDT3作為DT3信託人持有或由TDT3控制公司持有的任何股份時，將立即通知本公司此等質押或押記及被質押或押記股份數目；及
- (b) 當TDT3作為DT3信託人或TDT3控制公司接獲任何股份承押人或承押記人的口頭或書面表示，說明將會出售任何此等被質押或押記的股份時，將立即通知本公司此等表示。

## E. 有關海外股東的資料

適用於居於或身處若干司法權區的長和海外股東或人士的規定概要載列如下。

### 1. 居於或身處澳洲的長和海外股東

本公司及長和於澳洲並無取得就股份提供財務意見的牌照。本公司及長和亦告知，買賣股份並無冷靜期。

澳洲股東收取股份的能力將視乎於記錄時間的澳洲股東數目而定。倘於記錄時間有多於20名澳洲股東，則澳洲將被分類為「除外司法權區」，而澳洲股東亦將為不合資格長和股東。

### 2. 居於或身處奧地利的長和海外股東

本上市文件並不構成認購或購買任何證券的要約或邀請。分派本上市文件及於若干司法權區發售、銷售及交付證券可能受法律限制。有關歐洲經濟區(「歐洲經濟區」)已執行招股章程指令(「招股章程指令」一詞指2003/71/EC指令(及任何有關修訂，包括二零一零年章程指令修訂指令(如已於有關成員國施行)及包括各有關成員國任何有關的執行措施，而「二零一零年章程指令修訂指令」一詞指2010/73/EU指令)的各成員國(「有關成員國」)，於有關成員國執行招股章程指令日期(「有關執行日期」)並無於有關成員國提呈發售，亦不會向公眾提呈發售，惟可能自有關執行日期(包括該日)起，(i)向任何合資格投資者(定義見招股章程指令)的法律實體；(ii)於任何時間向少於150名非合資格投資者的自然人或法人；或(iii)在招股章程指令第3(2)條下的任何其他情況下提呈發售。就上述目的而言，於任何有關成員國就任何證券「向公眾發售證券」一詞指以任何形式及方式傳達有關提呈發售及將予提呈發售證券的條款的充足資料，以便讓投資者決定是否購買或認購證券，原因是在有關成員國內，有關成員國執行招股章程指令的措施或會有所不同。

### 3. 居於或身處英屬處女群島的長和海外股東

概不會於英屬處女群島向公眾發售股份以供購買或認購，惟在符合有關於英屬處女群島發售有關證券的規則及英屬處女群島法律情況下則除外。

### 4. 居於或身處開曼群島的長和海外股東

閣下作為登記長和股東或和黃股東(如適用)而獲發送本上市文件。本上市文件於開曼群島不得分發予未獲邀請認購證券的公眾。

### 5. 居於或身處法國或法屬波利尼西亞的長和海外股東

本上市文件並不構成證券買賣要約且未經法國證券市場監管機構(*Autorités des marchés financiers*)批准。向公眾要約出售任何證券均須依據相關法規進行，該等法規可能規定須發佈經 *Autorités des marchés financiers* 批准的招股章程。

### 6. 居於或身處印度的長和海外股東

長和及本公司各自均假設閣下符合資格收取股份，而毋須根據適用印度法律尋求任何批准，包括但不限於印度儲備銀行的批准。

### 7. 居於或身處以色列的人士

本上市文件並不構成一九六八年以色列證券法(「以色列證券法」)所指的證券要約，並按以色列證券法項下的豁免為依據。

本上市文件並無呈交予相關以色列監管機構亦未曾獲其批准，而且目前並未根據以色列證券法發行招股章程。概無亦將不會在以色列國採取任何將會批准分拆上市方案所述證券於以色列公开发售的行動。

本上市文件不會構成或載列任何關於接納要約或購買證券的意見，而在作出任何投資決定時，投資者必須僅依賴其自行對分拆上市方案的證券及條款進行的審查，包括所涉及的益處及風險，並應在購買證券的法律、會計、稅項及財務後果方面諮詢合適顧問之意見。

### 8. 居於或身處肯尼亞的長和海外股東

分拆上市及本上市文件並不構成於肯尼亞作出肯尼亞法律第485A章資本市場法第30A節所指的公开发售要約。

## 9. 居於或身處荷蘭的長和海外股東

本上市文件僅供說明用途，不擬亦不構成於任何有關司法權區證券法例登記或合資格前作出有關要約、邀請或出售則屬不合法的任何其他司法權區出售任何證券的要約或購買或認購任何證券的要約邀請或成為其部分。在荷蘭公開發售任何證券須根據金融監管法 (*Wet op het financieel toezicht*) 及其他相關法規 (其可能規定需刊發經荷蘭金融市場機構 (*Autoriteit Financiële Markten*) 批准的招股章程) 進行。

## 10. 居於或身處尼日利亞的長和海外股東

本上市文件毋須亦並無於尼日利亞證券交易委員會存檔或審批。如閣下對有關狀況或應採取之任何行動有任何疑問，務請諮詢閣下本身的專業顧問。

## 11. 居於或身處葡萄牙的長和海外股東

除在將會導致遵照有關股份推廣的規例及葡萄牙通用法例的情況下，股份不會在葡萄牙提呈發售或出售。葡萄牙證券市場委員會 (*Comissão do Mercado de Valores Mobiliários*，「葡萄牙證券市場委員會」) 未曾就本上市文件所指股份配發及發行而發出或被要求作出通知，因此，股份不得在葡萄牙向公眾要約出售。同樣，有關分拆上市方案的招股章程或同等文件並無亦將不會在葡萄牙註冊、批准或通過，因此，在可能構成根據葡萄牙證券法 (經不時修訂) 向公眾提呈發售證券的情況下，股份不得、亦不得促使股份在葡萄牙發售、推廣或分派，亦不得或促使將本上市文件分發、傳送或特別發送予葡萄牙居民投資者。因此，股份並無亦不會向不明收件人或 150 名或以上不合資格葡萄牙居民投資者發售或出售，亦無於向不明投資者宣傳或作出招攬、公開廣告、刊發任何宣傳單張或任何類似形式前後配發及發行股份。

## 12. 居於或身處於新加坡的長和海外股東

股份不得向在新加坡的人士提呈發售或出售或邀請其認購或購買 (無論直接或間接)，惟根據及遵照新加坡法例第 289 章證券及期貨法 (「證券及期貨法」) 第 XIII 部第 1 節之第 (4) 小節 (證券及期貨法第 280 條除外) 之招股章程登記豁免而作出者除外。

## 13. 居於或身處斯里蘭卡的長和海外股東

接受股份時，居於或身處斯里蘭卡的長和海外股東可能須遵照斯里蘭卡的法定投資法例及法規，及／或受若干機關審閱或規管，包括匯兌監控。因此，彼等須諮詢其法律顧問，以釐定股權是否及在何種程度上屬法定投資，以及是否有任何其他限制應用於其股權。

#### 14. 居於或身處瑞典的長和海外股東

本上市文件僅編製以作說明用途，並非招股章程，亦並非根據瑞典金融工具貿易法 (*Sw. lag (1991 : 980) om handel med finansiella instrument*) 所規定的招股章程規定或歐洲招股章程規定 (809/2004/EC) (「招股章程規定」) 編製。本上市文件及其所述的要約毋須受限於招股章程規定下的任何註冊或批准規定，以及並無亦將不會獲瑞典金融監管機構或任何其他財務監管機構或歐盟內其他監管機構審查、批准或註冊。

#### 15. 居於或身處台灣的長和海外股東

按本上市文件所述發行股份並未且不會根據相關證券法律和法規在中華民國(台灣)金融監督管理委員會登記，且股份不會透過公開發售或以構成中華民國(台灣)證券交易法(該法規定須在中華民國(台灣)金融監督管理委員會登記或取得該委員會的批准)所指要約的方式在中華民國(台灣)進行發售或出售。中華民國(台灣)任何人士或實體均未獲授權於中華民國(台灣)提呈發售或發售股份。

#### 16. 居於或身處阿拉伯聯合酋長國的長和海外股東

長和及本公司獲告知，有關於阿拉伯聯合酋長國(「阿聯酋」)提呈發售海外證券的法律體制發展一般而言並不完善及缺乏確定性。普遍認為只可於阿聯酋的中央銀行及／或阿聯酋證券及商品管理局(「阿聯酋證券及商品管理局」)事先批准的情況下由或通過投資公司、當地發起人或允許於阿聯酋經營及進行業務的銀行發售海外證券，而且有關程序需時。長和及本公司概無取得阿聯酋中央銀行、阿聯酋證券及商品管理局或任何其他於阿聯酋的機關所發出的授權或許可，以於阿聯酋內營銷或出售證券或其他投資。因此，任何註冊地址位於阿聯酋的長和海外股東將被視為不合資格長和股東，且將不會向該等不合資格長和股東要約及發行股份，其將按「實物分派及分拆上市」所述收取現金。

就其於阿聯酋的用途而言，本上市文件乃絕對保密性質，並僅分派予有限的收件人，且不得提供予原收件人以外的任何人士，亦不可就任何其他用途而轉載或使用。股份不可於阿聯酋直接或間接提呈發售或出售。

#### 17. 居於或身處英國的長和海外股東

本上市文件並不構成二零零零年金融服務及市場法(「金融市場法」)第85(1)條所指的向公眾要約出售證券或適用金融市場法第21(1)條的金融推廣。本上市文件並未獲金融操守監管局(「金融操守局」)批准。在英國向公眾要約出售任何證券均須依據金融市場法及其他相關法規進行，該等法規可能規定須發佈經金融操守局批准的招股章程。

## 18. 居於或身處美國的長和海外股東

股份並未按美國證券法或美國任何州份法律登記，且不得在未作登記或未根據美國證券法及適用州法律取得登記豁免的情況下在美國提呈發售或出售。證券不會在美國公開發售。美國證交會或任何其他美國聯邦或州證券委員會或監管機構概無批准或否決股份，亦無對本上市文件的準確性發表意見。任何相反的陳述在美國均屬刑事罪行。

此外，實物分派開始後四十日內，證券商（不論有否參與實物分派）將股份於美國或向美國境內發售、出售或轉讓，可能會觸犯美國證券法登記規定。

各根據實物分派收取股份的長和股東及實益長和股東（除長和信納符合相關規定為「合資格機構買家」的少數美國境內長和股東及實益長和股東外），將視為已聲明及同意彼等在符合美國證券法S規例的離岸交易中收取股份。

致新罕布什爾州居民：已根據新罕布什爾經修訂法規第421-B章向新罕布什爾州提交登記聲明或許可證申請，或某一證券已進行有效登記或某人士已領有新罕布什爾州的許可證，均不構成新罕布什爾州州務卿認為根據修訂法規第421-B章提交的任何文件為真實、完備及並無誤導成分的證明。上述任何情況或某一證券或交易可獲豁免或列作例外，均不表示州務卿以任何方式表示任何人士、證券或交易有可取之處或符合資格或對其作出推薦或批准。向任何有意買家、顧客或客戶作出或促使作出任何與本段之條文不符的陳述均屬違法。

### 所作裁決的可執行性

本公司為於開曼群島註冊成立之獲豁免有限責任公司。概無董事為美國居民，而本公司及有關人士所有或絕大部分資產均位於美國境外。因此，股東未必能於美國境內將法律程序文件送達本公司或有關人士，或向彼等執行美國法院作出的裁決，包括根據美國證券法或美國任何州或領土法律的民事責任條款作出的裁決。



## F. 其他資料

### 1. 遺產稅

董事已獲悉，本集團不大可能於香港、中國及開曼群島就遺產稅承擔重大責任。

### 2. 聯席保薦人

美林遠東有限公司符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited 不符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準，主要原因是李澤鉅先生（「李澤鉅先生」）為香港上海滙豐銀行有限公司（為HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited的控股公司）（「滙豐」）董事及本公司的董事總經理兼副主席。李澤鉅先生亦為DT1、DT2、DT3及DT4的可能受益人。透過全權信託，依照證券及期貨條例第XV部，李澤鉅先生被視為擁有長和已發行股份約40.43%的權益，而長和間接持有已發行和黃股份約49.97%的權益。此外，於最後實際可行日期，李澤鉅先生擁有其他直接及被視為持有之權益，分別為已發行長和股份約0.08%及已發行和黃股份約0.30%。本公司將於分拆上市完成前繼續為長和的全資附屬公司。於分拆上市及上市完成後，李氏家族、DT1、DT2、DT3、DT4、UT1及UT3將合共擁有本公司約30.15%之權益。鑑於本公司預期的市場資本化，李澤鉅先生於本公司的直接或間接股權的公平值將超過5百萬港元。有鑑於此，及基於李澤鉅先生為滙豐的控股公司之董事，滙豐根據上市規則第3A.07(7)條並非獨立於本公司。

聯席保薦人將因擔任上市保薦人而收取費用總額二百萬美元。

### 3. 登記手續

本公司的股東名冊總冊將由Maples Fund Services (Cayman) Limited存置於開曼群島，而本公司的香港股東名冊將由香港中央證券登記有限公司存置於香港。除董事另行同意外，所有股份轉讓及其他股份所有權文件須送交本公司的香港股份登記分處登記並由其登記，而不得登記於開曼群島股東名冊總冊。

### 4. 開辦費用

本公司的開辦費用總額估計約為9,200美元（約71,760港元），須由本公司支付。



## 5. 發起人

本公司並無發起人。除上文所披露者外，緊接本上市文件日期前兩年內，並無就上市或本上市文件所述有關交易向發起人支付、分配或給予現金、證券或其他福利。

## 6. 專家資格及同意書

已提供本上市文件載列或提述的意見或建議的專家之資格如下：

專家名稱	資格
美林遠東有限公司 .....	獲許可根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動
HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited .....	獲許可根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
邁普達律師事務所 .....	開曼群島律師行
通商律師事務所 .....	中國律師行
觀韜律師事務所 .....	中國律師行
德勤·關黃陳方會計師行 .....	註冊會計師
戴德梁行有限公司 .....	獨立物業估值師
Gerald Eve LLP .....	獨立物業估值師
Smiths Gore .....	獨立物業估值師
CBRE, Inc. ....	獨立物業估值師

美林遠東有限公司、HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited、邁普達律師事務所、通商律師事務所、觀韜律師事務所、德勤·關黃陳方會計師行、戴德梁行有限公司、Gerald Eve LLP、Smiths Gore及CBRE, Inc.各自就本上市文件的刊發發出同意書，並同意在本上市文件內以現時的形式及文意刊載彼等的報告及/或函件及/或意見及/或引述彼等的名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 7. 其他事項

- (a) 除「歷史及重組」、「實物分派及分拆上市」及「股本」及本附錄所披露者外，於本上市文件日期前兩年內，本公司或其任何主要附屬公司概無發行或同意發行繳足或部分繳足的股份或借貸資本，以獲取現金或現金以外的代價。

- (b) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附有認購權或有條件或無條件同意附有認購權。
- (c) 除「歷史及重組」及本附錄所披露者外或為籌備或根據房地產業務合併，本公司或其任何附屬公司概無已發行或同意將予發行創辦人、管理層或遞延股份。
- (d) 本公司的股本及債務證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求獲准上市或買賣。
- (e) 本公司並無發行在外的可換股債務證券或債權證。
- (f) 於本上市文件日期前十二個月內，本集團並無任何業務中斷，而其可能或已經對本集團財務狀況造成重大影響。
- (g) 概無有關放棄未來股息的安排。
- (h) 美林遠東有限公司、HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited、邁普達律師事務所、通商律師事務所、觀韜律師事務所、德勤•關黃陳方會計師行、戴德梁行有限公司、Gerald Eve LLP、Smiths Gore 及 CBRE, Inc. 概無：
  - (i) 於本集團任何成員公司任何股份中擁有實益或非實益權益；或
  - (ii) 擁有（不論是否可依法強制執行）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利或購股權。
- (i) 本集團旗下公司目前概無於任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無亦不擬尋求有關上市或批准上市。
- (j) 本上市文件的中、英文版本之間如有歧義，概以英文版為準。

## 備查文件

下列文件的副本將於由本上市文件日期起計十四日(包括該日)內的一般營業時間,在胡關李羅律師行的辦事處(地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈26樓)可供查閱:

- (a) 本公司的經修訂及重述之公司組織章程大綱及細則;
- (b) 德勤•關黃陳方會計師行編製的有關長實房地產集團之會計師報告、有關和黃房地產集團之會計師報告及未經審核備考財務資料報告,全文分別載於「附錄一A—有關長實房地產集團之會計師報告」、「附錄一B—有關和黃房地產集團之會計師報告」及「附錄二—未經審核備考財務資料」;
- (c) 長江實業(集團)有限公司—長實集團房地產業務截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之經審核合併財務報表以及HWPL Holdings Limited截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止財政年度的經審核合併財務報表;
- (d) 戴德梁行有限公司出具的物業估值報告(包括估值證書),其估值概要載於「附錄三—物業估值」;
- (e) Gerald Eve LLP出具的物業估值報告(包括估值證書),其估值概要載於「附錄三—物業估值」;
- (f) Smiths Gore出具的物業估值報告(包括估值證書),其估值概要載於「附錄三—物業估值」;
- (g) CBRE, Inc. 出具的物業估值報告(包括估值證書),其估值概要載於「附錄三—物業估值」;
- (h) 「附錄五—本公司憲章文件及開曼群島公司法概要」所述本公司的開曼群島法律顧問邁普達律師事務所概述本公司憲章文件及開曼群島公司法若干方面的函件;
- (i) 開曼群島公司法;
- (j) 「附錄七—一般資料—有關董事的其他資料—委任書詳情」所述的委任書;
- (k) 「附錄七—一般資料—有關業務的其他資料—重大合約概要」所述的重大合約;
- (l) 「附錄七—一般資料—其他資料—專家資格及同意書」所述的同意書;
- (m) 通商律師事務所(本公司的中國法律顧問)就本集團及本集團若干物業權益的若干方面出具的法律意見;及
- (n) 觀韜律師事務所(本公司的中國法律顧問)就本集團及本集團若干物業權益的若干方面出具的法律意見。

## A. 釋義

在本上市文件中，除非文義另有規定，否則下述詞彙應具有以下涵義：

「Agate」	指	Agate Glory Limited，一家於二零一五年一月十六日於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司
「Ample Jungle」	指	Ample Jungle Investments Limited，一家於二零零六年五月十六日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，並為長和的全資附屬公司
「公告」	指	長實與和黃於二零一五年一月九日就該等方案聯合發佈的公告
「ARA Asset Management」	指	ARA Asset Management Limited，一家於新加坡交易所主板上市的亞洲房地產基金管理公司(股份代號：D1R)
「章程細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於二零一五年五月四日以特別決議案採納並於上市日期生效之本公司經修訂及重列組織章程細則(以不時經修訂者為準)，其概要載於「附錄五－本公司憲章文件及開曼群島公司法概要」
「Ayrshire」	指	Ayrshire Investment Limited，一家於一九八零年十二月二日在香港註冊成立的有限責任公司，並為長和的全資附屬公司
「美銀美林」	指	(i) (就貸款融資而言) Bank of America, N.A.; 或  (ii) (就指述聯席保薦人而言) 美林遠東有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、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，就分拆上市獲委任為聯席保薦人之一
「實益長和股東」	指	其持有的長和股份以登記長和股東名義登記的任何長和股份實益擁有人
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	(i) (就指定貸款承兌票據而言) 香港及紐約銀行一般開門正常經營銀行業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外); 或  (ii) (上文(i)除外) 香港銀行一般開門正常經營銀行業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「開曼群島公司法」或「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第3號法例, 經綜合及修訂)(經不時修改、補充或以其他方式修訂)
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算成立及營運的中央結算及交收系統
「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(可能為個人或聯名人士或公司)參與中央結算系統的人士
「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
「長實」	指	長江實業(集團)有限公司, 一家於一九七一年六月八日在香港註冊成立的有限公司, 其於主板的上市地位已予撤銷, 並於二零一五年三月十八日長實重組完成後成為長和的全資附屬公司
「長實集團」	指	長實及其附屬公司
「長實房地產集團」	指	長實集團旗下的公司, 將於房地產業務合併完成後成為本集團的成員公司
「長實重組」	指	透過協議安排的方式將長實集團的控股公司由長實變更為長和的重組, 已於二零一五年三月十八日完成, 詳情載於「歷史及重組—重組」
「港基」	指	港基物業管理有限公司, 一家於一九八五年六月十一日於香港註冊成立的有限責任公司, 在房地產業務合併完成後為本公司之間接全資附屬公司

「CKDC」	指	Cheung Kong Development Company Limited，一家於一九七三年一月三日於香港註冊成立的有限責任公司，並待取得第三方同意後，將於房地產業務合併完成後為本公司的全資附屬公司
「CKFC」	指	長江實業財務有限公司，一家於一九七三年二月九日於香港註冊成立的有限公司，並為長和的全資附屬公司
「長和」	指	長江和記實業有限公司，一家於二零一四年十二月十一日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，於二零一五年三月十八日長實重組完成後成為長實集團的控股公司，且其股份在主板上市（股份代號：0001）
「長和董事會」	指	長和的董事會
「長和集團」	指	長和及其不時的附屬公司及（如文義所指）不包括本集團
「長和海外股東」	指	於記錄時間長和股東名冊所示其地址為香港除外任何司法權區的長和股東
「長和股東」	指	長和股份的持有人
「長和股份」	指	長和股本中的普通股
「長實中國」	指	長江實業（中國）有限公司，一家於一九九三年四月十三日在香港註冊成立的有限責任公司，並為長和的全資附屬公司
「CKIC」	指	Cheung Kong Investment Company Limited，一家於一九七三年一月三日在香港註冊成立的有限責任公司，並為長和的全資附屬公司
「經合併非房地產業務」	指	長和集團及和黃集團除經合併房地產業務之外的業務，由以下業務組成：(i) 港口及相關服務，(ii) 零售，(iii) 基建，(iv) 能源，(v) 電訊，(vi) 可動資產擁有及租賃，及 (vii) 其他證券投資



「經合併房地產業務」	指	長和集團及和黃集團(包括其各自的合資企業)的房地產業務,包括(i)物業發展及投資,(ii)酒店及服務套房業務,(iii)物業及項目管理,及(iv)分別在置富產業信託、泓富產業信託及匯賢產業信託(均於主板上市,而置富產業信託亦於新加坡交易所上市)中持有的基金單位,以及在ARA Asset Management(於新加坡交易所上市,且為置富產業信託及泓富產業信託的管理人的控股公司)及滙賢房託管理有限公司(為匯賢產業信託的管理人)中的權益,但不包括除外房地產權益
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修改、補充或以其他方式修訂)
「本公司」	指	長江實業地產有限公司,一家於二零一五年一月二日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司
「合約安排」	指	具有「歷史及重組—重組—房地產業務合併—重組協議—轉移經濟利益」所賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	該信託、李嘉誠先生及李澤鉅先生就上市規則目的而言被聯交所視為本公司的一組控股股東
「法院」	指	香港高等法院原訟法庭
「經合併房地產業務公司」	指	持有經合併房地產業務的權益的公司
「經合併房地產業務指定公司」	指	具有「歷史及重組—重組—房地產業務合併」所賦予該詞的涵義
「稅項彌償契據」	指	長和、本公司、長實及和記於二零一五年五月五日訂立的稅項彌償契據,其主要條款概述於「歷史及重組—重組—房地產業務合併—重組協議」
「董事」	指	本公司的董事

「無利害關係和黃股東」	指	和黃方案要約人及就和黃而言與和黃方案要約人一致行動的各方以外的和黃股東。為免生疑問，無利害關係和黃股東包括以代表實益擁有人持有和黃計劃股份的和黃計劃股份的登記擁有人的身份行事的香港上海滙豐銀行有限公司集團或美銀美林集團的任何成員，而實益擁有人 (i) 控制該等和黃股份附帶的表決權，(ii) 倘該等和黃股份進行投票，有關人士發出有關和黃股份表決的指示，及 (iii) 既非和黃方案要約人亦非與和黃方案要約人一致行動的人士
「實物分派」	指	建議於緊隨房地產業務合併完成後根據分拆上市向於記錄時間在冊的長和股東 (不合資格長和股東除外) 發行新股份
「DT1」	指	The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust，就此李嘉誠先生為財產授予人，以及 (其中包括) 李澤鉅先生為可能受益人，此信託的信託人為 TDT1
「DT2」	指	一個全權信託，就此李嘉誠先生為財產授予人，以及 (其中包括) 李澤鉅先生為可能受益人，此信託的信託人為 TDT2
「DT3」	指	一個全權信託，就此李嘉誠先生為財產授予人，以及 (其中包括) 李澤鉅先生為可能受益人，此信託的信託人為 TDT3
「DT4」	指	一個全權信託，就此李嘉誠先生為財產授予人，以及 (其中包括) 李澤鉅先生為可能受益人，此信託的信託人為 TDT4
「有效期」	指	具有「歷史及重組－重組－房地產業務合併－重組協議－轉移經濟利益」所賦予該詞的涵義
「企業所得稅法」	指	中國企業所得稅法

「除外司法權區」	指	香港以外的司法權區，而長和董事會及董事會認為鑑於該司法權區的適用法律的法律限制及／或該等司法權區的相關監管機構或證券交易所的規定，不根據實物分派向位於或居於該等司法權區的長和股東或實益長和股東發行股份屬必須或合宜。於最後實際可行日期，除外司法權區為澳洲、開曼群島、阿拉伯聯合酋長國及美國，其受限制的若干除外情況的進一步說明載於「實物分派及分拆上市」
「除外房地產權益」	指	(i) 由長和集團或和黃集團持有，用於進行經合併非房地產業務或附屬於經合併非房地產業務的房地產權益；及  (ii) 由長和或和黃的上市附屬公司及上市聯營公司持有用於進行其各自業務或附屬於其各自業務的房地產權益，該等權益將繼續由該等上市附屬公司及上市聯營公司持有
「置富產業信託」	指	置富產業信託，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，基金單位現於主板(股份代號：00778)及新加坡交易所上市(股份代號：F25U)
「財政年度」	指	截至十二月三十一日止的財政年度
「英鎊」	指	英國的法定貨幣英鎊
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「高衛」	指	高衛物業管理有限公司，一家於一九八一年六月九日於香港註冊成立的有限責任公司，於完成房地產業務合併後為本公司的間接全資附屬公司

「本集團」、「我們」或「我們的」	指	(a) 於房地產業務合併完成前，為長實房地產集團、和黃房地產集團及其各自於合資企業的權益；及  (b) 於房地產業務合併完成後，為本公司及其附屬公司(包括長實房地產集團、和黃房地產集團、將成為本公司附屬公司的彼等之前合資企業，以及其於將繼續為合資企業及不會整合的其他合資企業的權益)；
「海逸」	指	海逸酒店管理有限公司，一家於一九九七年一月二十二日在香港註冊成立的有限責任公司，在房地產業務合併完成後為本公司之間接全資附屬公司
「HGHL」	指	HWPL Group Holdings Limited，一家於二零一四年十一月十九日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，並為和黃的全資附屬公司
「HHL」	指	HWPL Holdings Limited，一家於二零一四年十一月二十日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，並於緊隨房地產業務合併完成後成為本公司的全資附屬公司
「和記」	指	Hutchison International Limited，一家於一九三一年三月七日在香港註冊成立的有限責任公司，並為和黃的全資附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資附屬公司，其作為香港結算(或其任何承繼者)(作為中央結算系統營運商)代理人的身份，以及香港中央結算(代理人)有限公司(作為中央結算系統營運商的代理人)的任何承繼者、替代者或受讓人
「港元」或「港幣」	指	香港的法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港政府」	指	中國香港特別行政區政府

「香港股東名冊」	指	本公司按照章程細則在香港設立及存置的本公司股東名冊分冊
「Horizon」	指	Horizon Hotels & Suites Limited，一家於二零零二年二月二十日於香港註冊成立的有限責任公司，在房地產業務合併完成後為本公司之間接全資附屬公司
「匯賢產業信託」	指	匯賢產業信託，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，基金單位現於主板上市（股份代號：87001）
「赫斯基」	指	赫斯基能源公司，一家於二零零零年六月二十一日於加拿大阿爾伯達省註冊成立的有限責任公司，其普通股現於多倫多證券交易所公開買賣及上市（股份代號：HSE）
「赫斯基待售股份」	指	61,357,010股赫斯基股份，佔赫斯基於最後實際可行日期已發行普通股約6.24%
「赫斯基待售股份買方」	指	Hutchison Whampoa Europe Investments S.à r.l.，一家於一九九九年十二月三日在盧森堡註冊成立的有限責任公司，並為和黃的間接全資附屬公司，於最後實際可行日期持有和黃集團在赫斯基已發行普通股約33.96%的現有權益
「赫斯基待售股份賣方」	指	L.F. Investments S.à r.l.，一家於二零一一年十二月一日於盧森堡註冊成立的有限責任公司，由該信託間接全資擁有
「赫斯基股份交換」	指	赫斯基待售股份買方根據赫斯基股份交換協議建議對赫斯基待售股份進行的收購，詳情載於「歷史及重組－重組」
「赫斯基股份交換協議」	指	赫斯基待售股份賣方與赫斯基待售股份買方就赫斯基股份交換於二零一五年一月九日簽訂的有條件協議
「赫斯基股份」	指	在多倫多證券交易所公開買賣及上市的赫斯基普通股
「和黃」	指	和記黃埔有限公司，一家於一九七七年七月二十六日於香港註冊成立的有限責任公司，於和黃方案完成後將會於主板除牌

「和黃集團」	指	和黃及其不時的附屬公司
「和黃海外股東」	指	於和黃計劃記錄時間在和黃股東名冊上顯示的地址為香港以外的司法權區的和黃計劃股東
「和黃房地產集團」	指	和黃集團旗下的公司，將於房地產業務合併完成後成為本集團的成員公司
「和黃方案」	指	和黃方案要約人透過和黃計劃向和黃計劃股東作出有條件股份交換要約以註銷所有和黃計劃股份，詳情載於「 <u>歷史及重組－重組</u> 」
「和黃方案要約人」	指	CK Global Investments Limited，一家於二零一四年十二月三十日於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為長和的全資附屬公司
「和黃計劃」	指	為落實和黃方案建議根據公司條例第13部第2分部進行的協議安排
「和黃計劃記錄時間」	指	為確定和黃計劃股東參與和黃計劃的權利而釐定的記錄時間，為緊接和黃計劃生效日前的營業日（預期為二零一五年六月二日（星期二）下午四時正（香港時間））
「和黃計劃股東」	指	於和黃計劃記錄時間的和黃計劃股份的持有人
「和黃計劃股份」	指	於和黃計劃記錄時間所有已發行的和黃股份，任何由和黃方案要約人及相關長和附屬公司持有者除外
「和黃股東」	指	和黃股份的持有人
「和黃股份」	指	和黃股本中的普通股
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何各自附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自任何聯繫人概無關連的任何人士（定義見上市規則）
「聯席保薦人」	指	美林遠東有限公司及HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited



「土地增值稅」	指	一九九四年《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施規則所界定的土地增值稅，詳情載於「附錄六－稅項」
「最後實際可行日期」	指	二零一五年四月二十八日，即本上市文件刊發前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份首次上市及自此獲准在主板買賣的日期，預期為二零一五年六月三日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「貸款融資」	指	具有「歷史及重組－重組－房地產業務合併」所賦予該詞的涵義
「主板」	指	聯交所主板
「章程大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於二零一五年五月四日以特別決議案採納並於上市日期生效之本公司經修訂及重列之組織章程大綱（以不時經修訂者為準），其概要載於「附錄五－本公司憲章文件及開曼群島公司法概要」
「組織章程大綱及細則」	指	章程大綱及章程細則
「併購方案」	指	和黃方案及赫斯基股份交換的統稱
「新城廣播」	指	新城廣播有限公司，一家於一九九零年四月二十日於香港註冊成立的有限責任公司，待取得相關監管批准後，將於房地產業務合併完成後由本集團擁有50%
「商務部」	指	中國商務部
「港鐵」	指	香港鐵路有限公司

「New Challenge」	指	New Challenge Global Limited，一家於二零一五年二月十二日於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司
「Novel Trend」	指	Novel Trend Holdings Limited，一家於二零一五年二月九日於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司
「不合資格長和股東」	指	倘董事及長和董事考慮到長和海外股東及其他人士所處有關司法權區的法律限制或該等司法權區有關監管機構或證券交易所的規定後，認為將彼等排除在收取股份之外屬必要或合宜，屆時將不會根據實物分派收取股份，但倘彼等根據實物分派為合資格長和股東，則將收取其根據實物分派原可收取的股份的出售所得款項淨額以充分清償其對相關股份享有之權利之該等長和海外股東及其他人士
「不合資格和黃股東」	指	倘任何有關司法權區的法律禁止就長和股份提出要約，或要求長和符合某些其不能符合或認為過於繁苛的條件方可就長和股份提出要約，屆時將不會根據和黃計劃收取長和股份，但將收取現金以充分清償其對長和股份享有的權利之和黃海外股東。於最後實際可行日期，不合資格和黃股東為身處於阿拉伯聯合酋長國之和黃海外股東
「Partner Vision」	指	Partner Vision Holdings Limited，一家於二零一零年七月五日於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，並為長和的全資附屬公司
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國」	指	中華人民共和國，就本上市文件而言及除文義另有規定者外，不包括香港、澳門及台灣
「股東名冊總冊」	指	本公司於開曼群島存置的股東名冊總冊
「主要附屬公司」	指	具有「豁免嚴格遵守上市規則」所賦予該詞之涵義

「房地產業務合併」	指	併購方案完成後，經合併房地產業務建議重組以組成本集團之一部分
「物業估值師」	指	戴德梁行有限公司、Gerald Eve LLP、Smiths Gore 及 CBRE, Inc.，為對本集團於二零一五年二月二十八日若干物業權益進行估值的獨立物業估值師，其進一步詳情載列於「附錄三－物業估值」
「該等方案」	指	長實重組、併購方案及分拆上市的統稱，詳情載於「歷史及重組－重組」
「泓富產業信託」	指	泓富產業信託，根據證券及期貨條例第 104 條以單位信託基金組成並獲認可的集體投資計劃，基金單位現於主板上市（股份代號：00808）
「合資格長和股東」	指	於記錄時間名列長和股東名冊的長和股東（為免生疑，包括根據(a)赫斯基股份交換將予發行的長和股份的持有人，即赫斯基待售股份賣方（或其可能指定者）及(b)和黃計劃將予發行的長和股份的持有人，即不合資格和黃股東以外的和黃計劃股東），惟不合資格長和股東除外
「記錄時間」	指	釐定長和股東有權獲得實物分派的記錄時間，為二零一五年六月三日（星期三）上午八時五十分（香港時間）
「股東名冊」	指	股東名冊總冊、香港股東名冊及本公司任何其他股東名冊分冊
「登記長和股東」	指	就實益長和股東而言，其姓名在長和股東名冊中登記為長和股份（實益長和股東在其中擁有實益權益）持有人的任何代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管商或第三方
「房地產投資信託」	指	房地產投資信託基金

「相關長和附屬公司」	指	(i)五洲地產有限公司，(ii)富萬達有限公司，(iii) Good Energy Limited，(iv) Guidefield Limited，(v) Haldaner Limited，(vi) Harrowgate Investments Limited，(vii) Harvestime Holdings Limited，(viii) Hey Darley Limited，(ix) Hislop Resources Limited，(x) Kam Chin Investment S.A.，(xi)美力寶有限公司，(xii) Oriental Time Investment Limited，(xiii) Polycourt Limited，(xiv)富田地產有限公司，(xv) Shining Heights Profits Limited，(xvi) Top Win Investment Limited，(xvii) Wealth Pleasure Limited，(xviii) Well Karin Limited，(xix) White Rain Enterprises Ltd.，及 (xx) Winbo Power Limited，各自皆為長和的間接全資附屬公司，合計持有已發行和黃股份約49.97%
「相關人士」	指	聯席保薦人、彼等或本公司各自的任何董事、高級管理人員或代表或參與上市的任何其他人士
「重組協議」	指	本公司、長和、Agate、New Challenge、Novel Trend、Ample Jungle、Partner Vision、長實、CKIC、長實中國、Ayrshire、CKDC、HGHL、CKFC、和記及HHL於二零一五年五月五日訂立的有條件重組協議，其主要條款和條件概述於「歷史及重組－重組－房地產業務合併－重組協議」
「重組協議交易」	指	具「歷史及重組－重組－房地產業務合併－重組協議」賦予的涵義
「重組承兌票據」	指	具「歷史及重組－重組－房地產業務合併」賦予的涵義
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「美國證交會」	指	美國證券交易委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證監會執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或任何獲有關執行董事授權的人士
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修改、補充或修訂)
「新加坡元」	指	新加坡的法定貨幣新加坡元

「股份登記過戶處」	指	香港中央證券登記有限公司
「股東」	指	股份的持有人
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「新加坡交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「指定貸款」	指	具有「歷史及重組－重組－房地產業務合併」所賦予該詞的涵義
「指定貸款承兌票據」	指	具有「歷史及重組－重組－房地產業務合併」所賦予的涵義
「指定貸款購買協議」	指	本公司、長和、CKFC 及和記於二零一五年五月五日訂立的有條件協議，其主要條款及條件概述於「歷史及重組－重組－房地產業務合併－指定貸款購買協議」
「分拆上市」	指	建議將經合併房地產業務分拆上市及以實物分派的方式向合資格長和股東進行分派，並且將股份以介紹方式在主板作獨立上市
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Suntec REIT」	指	Suntec Real Estate Investment Trust，於新加坡交易所主板上市的房地產投資信託基金（股份代號：T82U）
「收購守則」	指	證監會發佈的公司收購及合併守則（經不時修改、補充或以其他方式修訂）
「TDT1」	指	Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，為DT1的信託人
「TDT2」	指	Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，為DT2的信託人
「TDT3」	指	Li Ka-Shing Castle Trustee Corporation Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，為DT3的信託人
「TDT4」	指	Li Ka-Shing Castle Trustcorp Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，為DT4的信託人
「第三方同意」	指	具有「歷史及重組－重組－房地產業務合併－重組協議－轉移經濟利益」所賦予該詞的涵義

「往績記錄期」	指	截至二零一四年十二月三十一日止的三個年度
「該信託」	指	DT1、DT2、DT3、DT4、UT1及UT3，以及根據文義所指，其中任何一項
「TUT1」	指	Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，為UT1的信託人
「TUT3」	指	Li Ka-Shing Castle Trustee Company Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，為UT3的信託人
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土和屬地、美國的任何州分及哥倫比亞特區
「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「美國證券法」	指	一九三三年美國《證券法》(經修訂)
「UT1」	指	The Li Ka-Shing Unity Trust
「UT3」	指	The Li Ka-Shing Castle Trust

## B. 詞彙

本詞彙載有本上市文件所使用與本集團及其業務有關的若干詞彙的解釋。有關的術語及其涵義未必與行業的標準涵義及用法一致。

「平均入住率」	指	(i) 就投資物業而言，每月平均出租面積除以每月平均可出租面積；  (ii) 就酒店及服務套房而言，有關期間內租出總客房宿數除以可供出租總客房宿數
「平均房價」	指	在指定期間酒店客房收入總額除以租出的總住宿房間數
「買家印花稅」	指	買家印花稅
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「完成」	指	就物業發出佔用許可證或竣工許可證
「雙倍印花稅」	指	雙倍印花稅
「建築面積」	指	建築面積



「甲級寫字樓」	指	裝潢上乘、佈局靈活、樓層面積廣闊、大堂與通道寬敞且裝潢講究、中央空氣調節系統完善、設有性能良好的載客及載貨升降機設備，並配有專業管理團隊及通常附有泊車設施的現代寫字樓
「甲級高價酒店」	指	於香港旅遊發展局分類制度下所得綜合分數介乎3.00分至3.99分之酒店，為合共四個等級中之最高等級
「乙級高價酒店」	指	於香港旅遊發展局分類制度下所得綜合分數介乎2.00分至2.99分之酒店，為合共四個等級中之第二等級
「土地使用權證」	指	由地方房地產及國土資源部門就土地使用權簽發的中國國有土地使用權證
「可出租面積」	指	可出租面積
「中價酒店」	指	根據香港旅遊發展局所得綜合分數低於2.00分之酒店，為合共四個等級中之第三等級
「佔用許可證」	指	由香港建築事務監督根據香港法例第123章建築物條例第21條所發出證明新樓宇適合佔用並適用於許可證所載用途的書面許可證，或其他司法權區有關部門發出的相應文件
「物業市場收益率」	指	透過比較平均租金／應課差餉租值及價格／應課差餉租值因素所得的收益率
「平均客房收入」	指	平均每間可出租客房收入，以指定期間酒店客房收入總額除以可供住宿房間總數計算得出
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「額外印花稅」	指	額外印花稅
「使用量」	指	就本地物業而言，指於審閱年度內佔用的單位數目的淨增長額，而就非本地物業而言，指於年內佔用的建築面積淨增長額

「空置」 指 於進行普查時實際上未被佔用的物業(不論物業是否已售出)

於本上市文件內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則內賦予該等詞彙的涵義。

本上市文件所載若干數額及百分比數字已作出約數調整。因此，若干圖表內列作總數的數字未必是其上列數字的算術總和。

本上市文件的若干數據與公開可得資料可能存在若干差異，此乃由於不同計算方法、呈列或其他因素所致。

除另有說明外，若干以英鎊、人民幣、新加坡元及美元列值的金額已按下列匯率換算為港元：

1.00 英鎊	=	11.91 港元
人民幣 1.00 元	=	1.24 港元
1.00 新加坡元	=	5.71 港元
1.00 美元	=	7.80 港元

上述匯率僅供說明。相關換算並不被詮釋為英鎊、人民幣、新加坡元及美元金額已經或可能按該等匯率或任何其他匯率兌換為港元之陳述。

於中國註冊成立的公司的英文名稱為其中文名稱的譯名，載入僅供識別之用。

除另有註明外，凡提及本公司股權，概指緊隨分拆上市完成後的該等股權。