

## 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，或該等結果將會或很可能會實現。

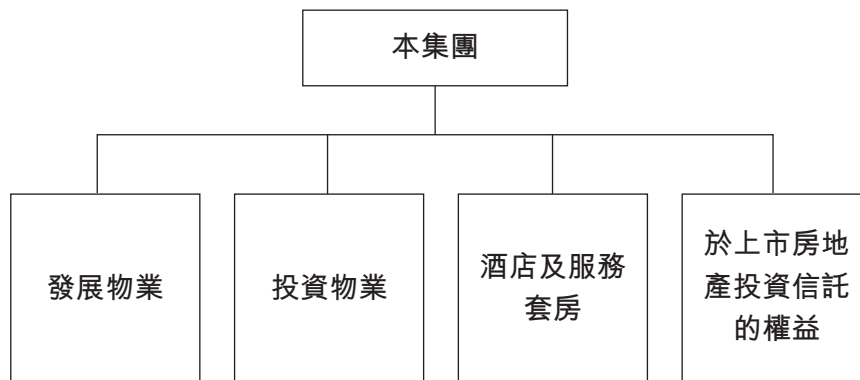
### 概覽

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（包括持作出售的竣工物業）及本集團擁有發展權益的物業；
- **投資物業**，包括辦公樓、零售及工業物業以及停車位；
- **酒店及服務套房**；及

---

## 概 要

---

- **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。

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) 總值約4,201億港元。

### 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

## 概 要

- 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[•]月[•]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，於記錄時間按每持有一股長和股份換取一股股份的比例，向於記錄時間的合資格長和股東配發及發行新股份，而緊隨其後，長和將交回當時持有的兩股股份以供註銷。據此，合資格長和股東於記錄時間在本公司中持有的權益比例將與其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。

---

## 概 要

---

- 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) 與房地產及酒店行業業務的風險

- 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，尤其是易受香港房地產行業及酒店行業政策變動的影響。

### (c) 與中國及香港的風險

- 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。

## 房地產業務合併

於籌備上市時及於股份在聯交所開始買賣前，多項完成前及重組步驟已獲或將獲實行，據此，現時於長和集團及／或和黃集團下經合併房地產業務中的權益將會於本集團下重組。重組步驟包括下列各項：

- (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) 某些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實行。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*」。

## 與長和集團的關係

於最後實際可行日期，本公司為長和之全資附屬公司。本公司在實物分派完成後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，本集團能夠獨立於長和集團經營其業務。詳情請參閱「*與長和集團的關係*」。

## 概 要

### 財務資料概覽

於往績記錄期間，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。

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(包括併入合資企業)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年度內備考溢利即為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作有關反映。

## 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之概要的部份財務資料：

	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						
	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
年度內溢利 .....	17,063	14,424	17,316	8,478	9,392	35,959	54,052

### 合併財務狀況表概要

下表載列所示日期長實房地產集團、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
	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 .....	81,677	89,154	99,071	76,545	86,466	117,192	226,586



## 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
	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)						
經營業務(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淨增加/(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>

### 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。

關於用作估值長實房地產集團及和黃房地產集團的投資物業的資本化利率範圍，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。

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

## 概 要

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。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日期及期間的主要財務比率：

	長實房地產集團			和黃房地產集團		
	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
<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
速動比率 <sup>(2)</sup> .....	0.2x	0.1x	0.2x	1.5x	1.9x	1.6x
<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%
資產負債比率 <sup>(4)</sup> .....	28.7%	26.0%	24.1%	20.5%	19.4%	15.2%
<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%
權益回報比率 <sup>(6)</sup> .....	21.7%	16.8%	18.0%	11.2%	10.9%	30.9%

#### 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。
- (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。
- (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股東權益，再將所得數乘以100%計算。



## 概 要

### 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、房地產業務合併（包括將成為本公司附屬公司的合資企業綜合計入）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」。

### 股息政策

併購方案完成前，和黃集團及長實集團各自宣派了[，並已於二零一五年四月十五日支付了]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其各自的業績）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。

## 煙

### 物業估值

以下資料自「附錄三—物業估值」物業估值師物業估值報告中提取。閣下應注意由物業估值師提供的物業市場價值仍基於若干假設（受限於變化且可能不可變現）。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於中國可供銷售的已竣工物業	人民幣23,055元	<p>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；</p> <p>或</p> <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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 市場單價                             <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) 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。</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：每個單位人民幣61,000元至人民幣293,700元。</li> </ul> </li> <li>• 市場單位月租                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 商業：(按建築面積計算)每平方米人民幣100元至人民幣249元。</li> </ul> </li> <li>• 資本化率                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 商業：4%至6.5%</li> </ul> </li> </ul>	III-1至III-39

## 煙

編號	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.	<p>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)</p> <p>第二類—長實房地產集團及和黃房地產集團於中國持作投資的已竣工物業</p>	<p>人民幣4,242元</p> <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>• 市場單位月租                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 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。</li> <li>(2) 商業：(按建築面積計算)每平方米人民幣16元至人民幣1,510元。</li> </ul> </li> <li>• 資本化率                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 辦公室：6%至7.5%</li> <li>(2) 商業：6.5%至7.5%</li> </ul> </li> </ul>	III-1至III-39
3.	<p>第三類—長實房地產集團及和黃房地產集團於中國持作營運的已竣工物業</p>	<p>貼現現金流量法涉及透過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，將各物業於十年投資期的未來現金流淨額及直至各土地使用期屆滿前其後按適當最終資本化率資本化的預期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-39

## 概 覽

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
4. 人民幣64,336元	第四類—長實房地產 集團及和黃房地產集 團於中國發展中的物 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或投資法假定其已於估值日竣工以評估發展價值。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 就估計於估值日已竣工發展價值而採納的市場單價：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅：(按建築面積計算)每平方米人民幣7,116元至人民幣38,700元。</li> <li>(2) 辦公室：(按建築面積計算)每平方米人民幣11,464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101,848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> </ol> </li> <li>• 就估計於估值日已竣工發展價值而採納的市場月租：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 辦公室：(按建築面積計算)每平方米人民幣260元。</li> <li>(2) 商業：(按建築面積計算)每平方米人民幣196元至人民幣490元。</li> </ol> </li> <li>• 資本化率：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 辦公室：7%</li> <li>(2) 商業：7%</li> </ol> </li> </ul>	III-1至III-39

## 概 覽

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
5.	第五類—長實房地產集團及和黃房地產集團於中國持作未來發展的物業	人民幣18,586元	<p>直接比較法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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地的樓面價：每平方米人民幣2,252元至人民幣24,519元</li> <li>• 農業用地的單位價值：每平方米人民幣270元</li> </ul>	III-1 至 III-39
6.	第六類—長實房地產集團及和黃房地產集團於香港可供出售的已竣工物業	17,041 港元	<p>直接比較法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；或</p> <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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 市場單價                             <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) 辦公室：(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30,100港元至45,000港元。</li> </ul> </li> <li>• 市場單位月租                             <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-39

## 概 覽

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 團於香港持作投資的 已竣工物業	117,767 港元	<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>• 市場單位月租               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅：(按建築面積計算) 每平方米 194 港元至 484 港元。</li> <li>(2) 辦公室：(按可出租面積計算) 每平方米 129 港元至 1,220 港元。</li> <li>(3) 商業：(按可出租面積計算) 每平方米 319 港元至 19,800 港元。</li> <li>(4) 工業：(按建築面積計算) 每平方米 68 港元至 285 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) 辦公室：4.5% 至 5.75%</li> <li>(3) 商業：4.25% 至 5.75%</li> <li>(4) 工業：4.25% 至 5.5%</li> </ol> </li> </ul>	III-1 至 III-39
8.	第八類—長實房地產 集團及和黃房地產集 團於香港持作營運的 已竣工酒店物業	63,908 港元	<p>貼現現金流量法涉及透過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，將各物業於十年投資期限的未來現金流淨額及其後時間按適當最終資本化率資本化的預期淨經營收入貼現至現值。</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-39



## 概 覽

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—長實房地產集團於香港發展中的物業	67,981 港元	<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假定其已於估值日竣工以評估發展價值。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 就估計於估值日已竣工發展價值而採納的市場單價：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅：(按建築面積計算) 每平方米 76,700 港元至 484,000 港元。</li> <li>(2) 商業：(按建築面積計算) 每平方米 63,200 港元至 592,000 港元。</li> </ol> </li> <li>• 土地的樓面價(按建築面積計算)：每平方米 59,800 港元至 366,000 港元。</li> </ul>	III-1 至 III-39
10.	第十類—長實房地產集團於香港持作未來發展的物業	2,276 港元	<p><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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地的樓面價：(按建築面積計算) 每平方米 46,000 港元至 58,000 港元</li> <li>• 農業用地的單位價值：每平方米 1,180 至 9,800 港元</li> </ul>	III-1 至 III-39
11.	第十一類—長實房地產集團於新加坡發展中的物業	549 新加坡元	<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於估值日已竣工發展價值並假定其已於估值日竣工：</p> <ol 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> </ol>	III-1 至 III-39
12.	第十二類—長實房地產集團及和黃房地產集團於新加坡持作未來發展的物業	265 新加坡元	<p><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土地銷售交易。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地的樓面價：每平方米 8,800 新加坡元</li> </ul>	III-1 至 III-39

## 概 覽

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
13.	第十三類—長實房地 產集團及和黃房地產 集團於英國發展中的 物業	489 英鎊	<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或投資法假設其已於估值日竣工以評估發展價值。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 就估計於估值日已竣工發展價值而採納的市場單價：               <ol 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> </ol> </li> <li>• 就估計於估值日已竣工發展價值而採納的市場月租：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 商業：(按建築面積計算) 每平方米 270 英鎊至 375 英鎊</li> <li>(2) 資本化率：7% 至 9%</li> </ol> </li> </ul>	III-1 至 III-39
14.	第十四類—長實房地 產集團及和黃房地產 集團於英國持作未來 發展的物業	125 英鎊	<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或投資法假設其已於估值日竣工以評估發展價值。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 就估計於估值日已竣工發展價值而採納的市場單價：               <ol 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> </ol> </li> <li>• 就估計於估值日已竣工發展價值而採納的市場月租：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 商業：(按建築面積計算) 每平方米 110 英鎊至 270 英鎊</li> <li>(2) 資本化率：7% 至 9%</li> </ol> </li> </ul>	III-1 至 III-39

## 概 要

### (b) Gerald Eve LLP

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
1.	Albion Riverside， 倫敦，英國	25.5 英鎊	<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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市場單位月租：每平方米247.5英鎊至295.9英鎊</li> <li>復歸的資本化率：6.35%</li> </ul>	III-40 至 III-49

### (c) Smiths Gore

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
1.	位於英國 Teversham Road, Fulbourn, Cambridgeshire 之土地	0.4 英鎊	<p>直接比較法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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市場單價：每平方米6.2英鎊</li> </ul>	III-50 至 III-57

## 概 要

### (d) CBRE, Inc.

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
1.	Silver Point Beach Land Freeport, 巴哈馬 群島	2.1 美元	<p>銷售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-58 至 III-67
2.	Grand Lucayan Beach and Golf Resort, 巴哈 馬群島	57.0 美元	<p>銷售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-68 至 III-87

---

## 概 要

---

### 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]日長實重組完成時成為了長實集團的控股公司。

盡董事所知，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經濟及市場環境、或法律及監管變化。

### 上市開支

有關上市方面，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，其金額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。