

業 務

投資者應注意，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。

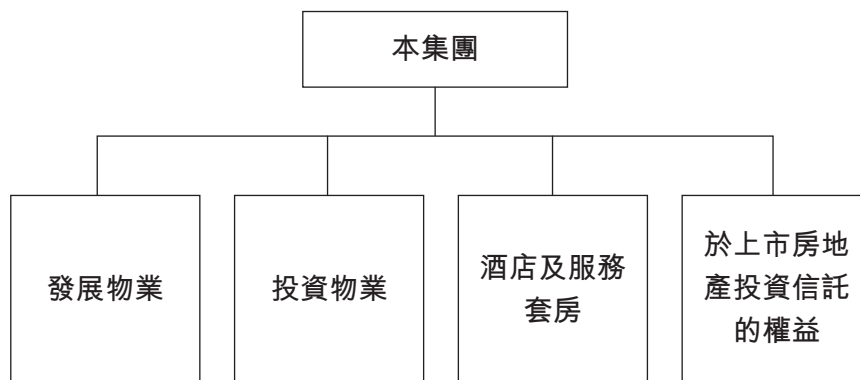
概覽

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**，包括辦公樓、零售及工業物業以及停車位；

業 務

- 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：

- 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運營商之一，並於香港、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，於香港及中國管理超過約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 (包括與合資企業夥伴 (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。

業 務

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、新加坡及英國分別為0.8百萬、14.5百萬、0.1百萬及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

業 務

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，同時致力改善運營效率，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。

業 務

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。

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。

	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 ⁽¹⁾	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計備考資料明細：

	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				
	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 (%)	
(i) 營業額明細(按業務活動劃分)									
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
總計.....	<u>19,192</u>	<u>17,011</u>	<u>24,038</u>	<u>77.6</u>	<u>6,237</u>	<u>6,676</u>	<u>34.6</u>	<u>6,901</u>	<u>46,606</u>
聯佔合資企業的物業銷售.....	11,846	15,301	6,959	22.4	11,805	15,233	65.4	6,845	49.8
總營業額.....	<u>31,038</u>	<u>32,312</u>	<u>30,997</u>	<u>100.0</u>	<u>18,042</u>	<u>21,909</u>	<u>100.0</u>	<u>13,746</u>	<u>100.0</u>
(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.....	<u>31,038</u>	<u>32,312</u>	<u>30,997</u>	<u>100.0</u>	<u>18,042</u>	<u>21,909</u>	<u>100.0</u>	<u>13,746</u>	<u>100.0</u>

業 務

	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				
	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)	(%)	
(iii) 收益貢獻明細									
附屬公司									
物業銷售.....	5,261	4,686	61.6	69.6	-	-	-	-	10,602
物業租賃.....	1,704	1,795	23.6	18.7	2,959	3,343	3,617	84.5	6,002
酒店及服務套房.....	931	991	13.0	10.1	681	692	705	16.5	2,185
物業及項目管理.....	124	133	1.8	1.6	43	13	(42)	(1.0)	175
總計.....	<u>8,020</u>	<u>7,605</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>3,683</u>	<u>4,048</u>	<u>4,280</u>	<u>100.0</u>	<u>18,964</u>
合資企業及聯營公司									
物業銷售.....	4,655	5,486	89.4	75.2	6,219	6,039	1,903	75.9	
物業租賃.....	275	322	5.2	11.7	381	378	361	14.4	
酒店及服務套房.....	302	281	4.6	10.7	259	245	244	9.7	
物業及項目管理.....	45	46	0.8	2.4	-	-	-	-	
總計.....	<u>5,277</u>	<u>6,135</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>6,859</u>	<u>6,662</u>	<u>2,508</u>	<u>100.0</u>	
總計									
物業銷售.....	9,916	10,172	74.0	70.8	6,219	6,039	1,903	28.0	10,602
物業租賃.....	1,979	2,117	15.4	17.2	3,340	3,721	3,978	58.6	6,002
酒店及服務套房.....	1,233	1,272	9.3	10.2	940	937	949	14.0	2,185
物業及項目管理.....	169	179	1.3	1.8	43	13	(42)	(0.6)	175
總計.....	<u>13,297</u>	<u>13,740</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>10,542</u>	<u>10,710</u>	<u>6,788</u>	<u>100.0</u>	<u>18,964</u>

業 務

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，發展中及／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 發展中	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	—	—	—
總計	1.9	19.4	21.3

業 務

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人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)的經濟權利及義務將根據長實集團、和黃集團及本集團訂立的安排自上市起轉移給本集團。

進一步詳情請參閱「*—歷史與重組—房地產業務合併*」。

業 務

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。下表持作出售單位數目、停車位數目及黃房地產集團最近期經審計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	實業 竣工日期 (年份)	本集團 應佔權益	總值 (百萬港元)		本集團 應佔總值 (百萬港元)
丰匯(發展權)	長沙灣	4,766 ⁽²⁾	12	58	2014	100.0% ⁽¹⁾	460	460	VI-1
環宇海灣(發展權)	荃灣	41,951 ⁽³⁾	651	468	2014	85.0% ⁽¹⁾	2,623	2,230	VI-2
緻藍天(發展權)	將軍澳	127,270 ⁽³⁾	1,648	330	2014	85.0% ⁽¹⁾	8,590	7,302	VI-3
和域臺(多個單位)	九龍塘	5,937 ⁽³⁾	48	-	1956及1965	100.0%	801	801	VI-4至VI-7
西九龍薈	長沙灣	2,666	20	13	2013	100.0%	106	106	VI-15
油塘內地段第4號地下部分東源街5號	油塘	不適用	不適用	不適用	不適用	100.0%	340	340	VI-17
嵐山第一期(多個單位及停車位)	大埔	26,824 ⁽³⁾	427	247	2014	100.0%	2,708	2,708	VI-20
昇柏山(多個單位及停車位)	葵涌	766 ⁽³⁾	13	74	2014	100.0%	158	158	VI-21
壹號名薈	何文田	8,513	27	512	2009	90.0%	537	483	VI-24
海逸坊(部分)	紅磡	11,725	118	122	2000	100.0%	851	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% ⁽¹⁾	556	556	VI-27
峻澄(多個停車位)(發展權)	將軍澳	-	-	138	2013	100.0% ⁽¹⁾	126	126	VI-31
栢慧豪園(多個停車位)	元朗	-	-	777	2007	98.47%	361	356	VI-32
於香港持作出售之其他已竣工物業							571	565	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：

- (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) 包括住宅單位的可售面積及持作出售的商業單位的建築面積。
- (3) 表示可售面積。

業 務

(ii) 香港主要正在發展及／或將要發展的物業

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)	已生產 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	本集團 應佔總值	
嵐山第二期	大埔	16,892	279	66	2007	2014	2,015	1,104	46	100.0%	1,540	IX-1
DIVA	北角	6,606	122	-	2009	- ^(c)	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	- ^(d)	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2086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% ^(b)	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% ^(b)	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
銜前圍村丈量約分一號多個地段	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% ^(b)	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。
- (3) 維港•星岸的預售樓花同意已于二零一五年二月獲得。

業 務

(iii) 中國主要發展物業

項目	地點	項目總樓面面積 (不包括全地已建 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 價值 (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)	已建及在建 建築面積 (平方米)	持作出售 但未獲證 建築面積 (平方米)	竣工日期 ⁽ⁱ⁾ (年)	建築面積 (平方米)	建築日期 (年)	新獲 竣工日期 (年)	預計 竣工日期 ⁽ⁱⁱ⁾ (年)	已竣工 建築面積 (人民幣百萬元)	估計 建築面積 (人民幣百萬元)	本集團 應佔權益 (人民幣百萬元)	總值 (人民幣百萬元)				
德翠園	北京	26,556	475,878	261,619	38,976	2011	214,259	-	2004	2018	2,055	1,791	100.0%	2,161	2,161	14.1.14		
北新麗園	北京	254,442	96,400	-	-	-	96,400	-	2005	2020	203	3,128	100.0%	221	221	14.1.14		
御翠園	長春	138,892	283,044	-	-	-	283,044	1,984	2011	2014	1,490	394	100.0%	1,748	1,748	14.1.14		
御翠園	長春	920,689	394,949	170,883	14,551	2013	224,066	4,929	2011	2014	1,955	801	100.0%	1,157	1,157	14.1.14		
御翠園	長春	145,441	274,091	274,091	11,618 ⁽ⁱ⁾	2013	-	-	2011	2018	1,526	888	100.0%	177	177	14.1.14		
盈峰翠園	長沙	556,708	409,699	116,717	28,093	2014	292,882	-	2011	-	2,443	1,264	100.0%	1,265	1,265	14.1.14		
常州	常州	80,600	228,650	228,650	121,660	2014	1,472,627	8,802	2010	2018	9,327	6,045	100.0%	7,276	7,276	14.1.14		
南域都匯	成都	811,625	3,040,422	1,291,145	288,652	2013	-	-	-	-	2,353	-	100.0%	1,653	1,653	14.1.14		
多森里	成都	373,333	566,065	566,065	337,233	2013	-	-	-	-	2,306	-	100.0%	977	977	14.1.14		
御翠園	重慶	128,214	453,130	453,130	89,497	2013	-	-	-	-	2,322	-	100.0%	602	602	14.1.14		
御翠園	重慶	447,038	413,108	413,108	427,351	2014	-	-	-	-	2,959	22,091	100.0%	3,841	3,841	14.1.14		
御翠園	重慶	1,091,360	4,121,781	4,121,781	85,111	2014	357,660	-	2011	2016	2,008	971	100.0%	2,152	2,152	14.1.14		
御翠園	重慶	132,471	357,660	-	-	-	357,660	-	2011	2018	1,444	2,326	100.0%	1,321	1,321	14.1.14		
御翠園	大理	319,359	553,338	-	-	-	553,338	-	2011	2016	2,008	971	100.0%	2,152	2,152	14.1.14		
御翠園	東莞	3,238,869	1,744,929	339,052	92,016	2014	1,385,877	-	2005	2027	7,163	7,163	99.833%	7,400	7,387	14.1.14		
御翠園	佛山	74,857	261,996	-	-	-	261,996	-	2012	2016	1,325	672	100.0%	1,640	1,640	14.1.14		
御翠園	廣州	491,779	518,185	261,821	165,995	2013	256,364	15,401	2012	2016	693	555	100.0%	2,128	2,128	14.1.14		
御翠園	廣州	2,112,672	348,507	109,807	42,949	2014	238,700	-	2006	2017	91	1,068	100.0%	703	703	14.1.14		
御翠園	廣州	1,327,287	-	-	-	-	-	-	-	-	156	489	100.0%	371	371	14.1.14		
御翠園	惠州	80,052	240,156	-	-	-	240,156	-	2014	2019	82	1,088	100.0%	129	129	14.1.14		
御翠園	江門	1,333,333	429,430	-	-	-	429,430	-	2010	2022	461	3,454	90.0%	470	470	14.1.14		
御翠園	南京	119,302	527,344	-	-	-	527,344	48,164	2012	2014	4,374	1,739	100.0%	5,882	5,882	14.1.14		
御翠園	青島	309,330	1,084,634	421,860	116,461	2014	672,774	20,600	2013	2017	5,982	2,829	90.0%	6,648	6,648	14.1.14		
御翠園	上海	14,528	90,661	-	-	-	90,661	-	2009	2017	651	673	60.0%	1,710	1,710	14.1.14		
御翠園	上海	144,483	215,981	-	-	-	215,981	-	2013	2015	1,880	700	100.0%	2,756	2,756	14.1.14		
御翠園	上海	74,091	153,142	-	-	-	133,142	-	2011	2015	2,104	318	100.0%	2,178	2,178	14.1.14		
御翠園	上海	306,361	735,589	73,809	33,844	2011	-	-	-	-	1,268	-	83.0%	801	757	14.1.14		
御翠園	上海	301,729	213,258	213,258	194,001	2008	-	-	-	-	1,732	-	100.0%	187	187	14.1.14		
御翠園	上海	265,417	451,381	272,175	193,380	2014	179,206	-	2006	2016	1,800	778	83.0%	2,760	2,346	14.1.14		
御翠園	上海	269,826	71,707	66,687	5,020	2012	-	-	-	-	1,944	-	100.0%	342	342	14.1.14		
御翠園	深圳	16,974	179,420	122,172	4,485	2012	-	-	-	-	2,223	-	80.0%	226	181	14.1.14		
御翠園	深圳	85,185	146,588	137,062	9,526	2013	-	-	-	-	2,702	-	100.0%	279	279	14.1.14		
御翠園	深圳	375,832	117,774	117,774	6,880	2010	-	-	-	-	1,197	-	100.0%	269	269	14.1.14		
御翠園	天津	19,618	204,718	204,718	54,959	2013	691,244	-	2011	2015	2,116	-	100.0%	3,314	3,314	14.1.14		
御翠園	武漢	110,618	714,697	234,453	17,408	2014	691,244	58,942	2012	2016	4,080	1,699	100.0%	8,297	8,297	14.1.14		
御翠園	武漢	35,271	263,752	-	-	-	263,752	-	2012	2017	1,131	1,061	100.0%	1,760	1,760	14.1.14		
御翠園	武漢	787,945	1,672,655	89,357	89,357	2014	1,583,298	-	2014	2024	1,426	7,471	100.0%	2,732	2,732	14.1.14		

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

業 務

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 (不包括全區已售 及樓宇竣工數)	已竣工建築面積	已售及已推銷 建築面積	持作出售 但未推銷 建築面積	實際 竣工日期 ^(a)	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 ^(b)		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)
遼寧園	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
翠廳閣	中山	109,264	65,538	-	-	-	65,538	-	2013	-	2016	493	449	100.0%	534	V-18
松濤閣	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
西湖國際新子	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	49,651	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	37,811	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	-	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份。關於更多詳情，請參閱「業務一精選發展業務概述－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 竣工日期	預售樓花		已產生 開發成本	估計 竣工日期	估計後 開發成本	本集團 應佔權益	總值	本集團 應佔總值	物業估值報告 參考編號
			單位數目	持作出售 單位數目		同意書日期	竣工日期							
			(單位)	(單位)	(年份)	(年份)	(年份)	(百萬新加坡元)	(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	2011	425	2015	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	不適用	82	2019	378	100.0%	265	265	XII-1

業 務

(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	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		總值 (百萬英鎊)	本集團 應佔總值 (百萬英鎊)
Chelsea Waterfront.....	倫敦	119,069	709	618	2012	-	2018	167	482	95.0%	515	489	XIII-1
Convoys Wharf.....	倫敦	419,000	4,556	1,840	2015	-	2024	108	1,145	100.0%	125	125	XIV-1
位於 Teversham Road, Fulbourn 的土地 ⁽¹⁾	Fulbourn, Cambridgeshire	68,500	不適用	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 的地盤面積有 68,500 平方米，可出租／可出售面積有 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	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		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).....	巴哈馬群島	不適用	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) 地盤面積有 68,797 平方米，且該項目尚無發展計劃。

業 務

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，油街項目六座住宅樓宇(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。

業 務

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)建築面積中約167,100平方米正在發展中。

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。

業 務

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平方米及可售面積約為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企業夥伴(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，高逸尚城項目九座住宅樓宇(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，高逸尚城項目甲級寫字樓正在發展中。辦公大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。

業 務

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。預計該酒店將包括約1,444間客房。該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，一座商務寫字樓。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座介乎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 *Emerald City* 項目

Emerald City 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。

業 務

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。

Emerald City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、聯排別墅及一座寫字樓。根據最新的整體規劃圖，預計於落成後Emerald City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，Emerald City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，Emerald City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，Emerald City項目零售樓面正在發展中。零售空間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平方米的住宅區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個住宅樓宇(其中包括2,706個單位)及53幢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。

業 務

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。零售空間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，其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個半獨立式住宅、716幢聯排別墅及3,137幢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。零售空間預期將於落成後可供銷售。

業 務

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，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、寫字樓及零售空間。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空間正在發展中。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，一個樓高53層甲級寫字樓及(iii)世紀都會廣場，一個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，合資伙伴擁有餘下68,202平方米。

業 務

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，合資伙伴擁有餘下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，合資伙伴擁有餘下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)，其包括七層，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)包括及22幢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）、四座河畔建築以及翻新後洛茲路車站舊址。該發展項目將亦包括店舖、餐廳及一個俱樂部。預計Chelsea Waterfront的淨可售面積合共約為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）發展中的淨可售面積總額為約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項目落成後其零售單位的淨面積為約7,263平方米。預計該零售單位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。

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 ⁽¹⁾	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。

業 務

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。

業 務

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。

業 務

主要投資物業重要資料

下表載列本集團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集團及和黃房地產集團最近期經審計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 ⁽¹⁾	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		物業估值 報告參考編號
										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 Heritage	尖沙咀	零售、酒店	13,023	14,986	-	4,584	100%	2009	2053	100.0%	13,654	VII-3
康力投資大廈	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	油塘	工業	7,170	7,170	-	286	24%	1977	2047	100.0%	112	VII-5
港景庭商場	尖沙咀	零售、停車場	15,634	15,634	79	370	66%	2002	2048	85.0%	1,063	VII-11
海怡半島(幼稚園、多單位及停車場)	香港仔	幼兒園、住宅、 停車場	4,039 ⁽²⁾	4,039	274	236	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 ⁽³⁾	987	375 ⁽⁴⁾	327	100%	1995及1995	2040	100.0%	409	VII-13
藍灣半島(部分)	青衣	零售、停車場	4,104	3,923	492	294	88%	2005	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
香港旺角中心(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	2,988	2,671	103	298	100%	1993	2047	100.0%	224	VII-20
士美基41A & B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(多間商舖)	荔枝角	零售	474	462	-	921	100%	1982	2047	100.0%	109	VII-27
甘道21號	山頂	住宅	560	569	-	-	0%	報銷	2036	100.0%	132	VII-35
碧麗苑(多間房屋)	薄扶林	住宅、停車場	1,797	1,797	12	412	81%	1981	2100	100.0%	423	VII-37

業 務

項目	地點	物業類型	總樓面面積 (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 停止使用日期 ⁽¹⁾	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 (百萬元)	物業估值 報告參考編號
匯翠園 和記大廈	山頂 中環	住宅，停車場 辦公，零售，停 車場	927	927	6	504	54%	1983	2029	100.0%	269	VII-38
			46,797	46,878	5	675	87%	1974	2122	100.0%	7,772	VII-39
華人行 海濱廣場 ⁽²⁾ 德輔公大樓 ⁽³⁾	中環 紅磡	辦公，零售 辦公，零售，停 車場	24,039	19,195	-	1,050	98%	1978	2071	100.0%	5,531	VII-40
			40,119	37,816	107	239	99%	1995	2090	100.0%	3,105	VII-41
海濱廣場 ⁽²⁾ 德輔公大樓 ⁽³⁾	紅磡	辦公，零售，停 車場	40,055	37,666	107	243	98%	1995	2090	100.0%	3,357	VII-42
長江集團中心	中環	辦公，零售，停 車場	117,370	103,947	1,038	1,164	98%	1999	2047	100.0%	27,000	VII-43
長江國際廣場(部分) 和黃物業中心(部分)	青衣 葵涌	辦公室，停車場 工業，辦公，停 車場	27,896	28,143	68	109	100%	2004	2047	100.0%	799	VII-45
			437,122	375,575	118	110	99%	1995	2047	100.0%	9,738	VII-46
嘉雲中心 屈臣氏中心 屈臣氏中心 裕業/上水地段 ⁽⁴⁾ 紅磡國際會館 ⁽⁵⁾ 多個停車場 白加地 ⁽⁶⁾ 多層房屋及停車場 香港其他投資物業	香港仔 葵涌 火炭 上水 紅磡 山頂	停車場 工業，停車場 工業，停車場 工業，停車場 工業，停車場 停車場 住宅，停車場	31,854	31,854	50	73	93%	1984	2129	100.0%	950	VII-47
			63,843	56,694	95	71	100%	1978	2047	100.0%	921	VII-49
			26,096	21,368	28	101	100%	1982	2047	100.0%	477	VII-50
			13,229	11,829	20	99	100%	1991	2047	100.0%	264	VII-51
			不適用	不適用	155	不適用	不適用	2002	2047	100.0%	101	VII-54
1,656 ⁽⁷⁾	1,656	6	不適用	不適用	2013	2013	100.0%	2056	1,622	VII-57		
										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) 包括幼兒園部分的可售面積及住宅部分的建築面積。

業 務

- (3) 包括零售部分的可售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) Harbourfront Office Tower 1 現正進行 9,301 平方米的擴展工程。擴展工程完成後將會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) Harbourfront Office Tower 2 現正進行 16,309 平方米的擴展工程。擴展工程完成後將會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) 表示可售面積。

(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	平均整月租 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
上海龍龍廣場	上海	商業、辦公室、 停車場	102,113	80,966	317	413	95%	1998	2024	100.0%	2,780	2,780	II-6
深圳田心區(部分商業空間)	深圳	商業	52,762	52,762	-	177	71%	2012	2043	80.0%	1,520	1,216	II-9
深圳皇崗區(部分)	深圳	商業、會所	10,626	6,024	-	131	100%	2003	2068	100.0%	130	130	II-10
中國其他投資物業											116	116	II-1 至 II-5, II-7, II-8, II-11, II-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	平均整月租 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 (百英鎊)	於二零一五年 二月二十八日之 應佔總值 (百英鎊)	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	Gerald Eve

業 務

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，由上至下全採用玻璃窗及無柱地板，包括建築面積總額為117,370平方米的辦公及零售樓面，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可出租面積總額的64%。



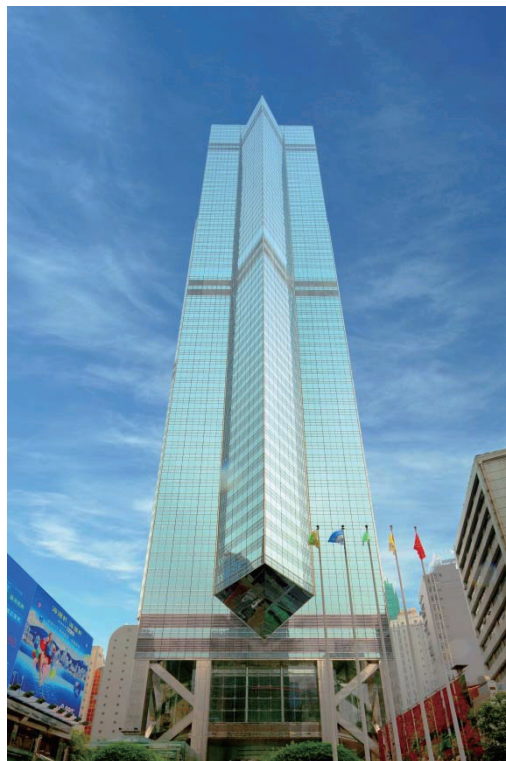
業 務

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（按租賃面積劃分）為約3.5年。

中環中心

中環中心是一座位於香港商務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，分別為可出租面積總額為112,160平方米的辦公樓面、可出租面積總額為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）為本集團持有的中環中心於截至二零一四年十二月三十一日止月份的租金收入總額貢獻14.4百萬港元，佔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%及佔建築面積總額的21.8%。



於二零一四年十二月三十一日，中環中心將予屆滿租約之加權平均租期（按租賃面積劃分）為約2.1年。

業 務

和記大廈

和記大廈位於香港中心商務區，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。和記大廈包括建築面積總額為46,797平方米的辦公樓面及零售樓面。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%、和記大廈二零一四年十二月三十一日可出租面積總額的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(按租賃面積劃分)為約2.6年。

業 務

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，包括倉庫及辦公室總建築面積437,122平方米及泊車位118個。和黃物流中心於一九九三年落成。

於二零一四年十二月三十一日，承租人合共52戶，包括貨運商、物流公司及知名零售商。五大承租人(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，佔和黃物流中心二零一四年十二月三十一日租金收入總額35%、和黃物流中心二零一四年十二月三十一日可出租面積總額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(按租賃面積劃分)為約1.5年。

業 務

海灣軒

海灣軒沿紅磡海岸展開，毗鄰黃埔花園住宅屋苑。海灣軒包括兩座甲級寫字樓，每座樓高20層，包括建築面積總額為80,174平方米的辦公樓面及214個泊車位，大部分辦公室享有海景。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，承租人合共57戶，包括金融機構及傳媒／娛樂公司。五大承租人（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，佔海灣軒截至二零一四年十二月三十一日止月份租金收入總額40%、海灣軒二零一四年十二月三十一日可出租面積總額40%。海灣軒毗鄰紅磡渡輪碼頭及巴士／小巴總站。港鐵觀塘線延伸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，海灣軒將予屆滿租約之加權平均租期（按租賃面積劃分）為約1.5年。

業 務

(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 包括可出租面積總額為 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 3.0 年。



業 務

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。黃埔新天地包括建築面積總額為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兩年。



業 務

酒店及服務套房業務

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業務。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間酒店及服務套房業務，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業務

下表顯示本集團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業務中所佔的擁有權益以及若干其他數據：

	由下列公司		房間數目
	業主權益	管理	
香港			
港島海逸君綽酒店.....	100% ⁽¹⁾	海逸	828
九龍海逸君綽酒店.....	100%	海逸	555
8度海逸酒店.....	100%	海逸	704
都會海逸酒店.....	100%	海逸	821
北角海逸酒店.....	100%	海逸	669
嘉湖海逸酒店.....	98.47%	海逸	1,102
海灣軒海景酒店.....	100%	Horizon	1,662
海韻軒海景酒店.....	100%	Horizon	1,980
吐露港海澄軒海景酒店.....	100%	Horizon	831
華逸酒店.....	100%	海逸	800
青逸酒店.....	100%	海逸	822
雍澄軒.....	100%	Horizon	360
九龍酒店.....	100%	海逸	736
中國			
重慶海逸酒店.....	100%	海逸	389
巴哈馬群島			
Bahamas Grand Lucayan.....	100%	海逸	1,271
總計			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。

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。

業 務

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	房間數目
香港			
香港喜來登酒店.....	39% ⁽¹⁾	喜達屋酒店及度假村 國際集團	782
中國			
瀋陽麗都索菲特酒店.....	29% ⁽²⁾	雅高集團	590
成都天府麗都喜來登飯店.....	69% ⁽³⁾	喜達屋酒店及度假村 國際集團	387
北京喜來登長城飯店.....	50% ⁽³⁾	喜達屋酒店及度假村 國際集團	827
總計			2,586

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。

國際知名的酒店管理人一般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。

業 務

發展中酒店

我們擁有下列發展中酒店：

- 作為中國銀湖灣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－精選發展物業概述－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－精選發展物業概述－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業務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 其對 Reef Wing 進行翻新工程，Reef Wing 約有450間客房。
- 二零一四年－Harbourview Horizon All-Suite Hotel 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。
- 二零一四年－Horizon Suite Hotel 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。
- 二零一四年－Harbour Grand Kowloon 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。

此外，Harbour Plaza North Point 預期將於二零一五年進行翻新工程，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。

業 務

酒店及服務套房組合重要資料

下表載列本集團擁有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組合數目及停車位數目以二零一四年十二月三十一日呈列，而平均售價、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，與本集團未經審核備考合併收益表以及長實房地產集團及黃房地產業集團最近期經審計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「附錄三一物業估值」）及於同日本集團應佔權益。

(i) 香港酒店及服務套房組合

項目	地點	建築面積 (平方米)	於二零一四年 十二月三十一日之 項下物業或 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		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		物業估值 報告參考編號
			服務套房組合數目	停車位數目	(港元)	(%)	(港元)	(年份)	(年份)	(百萬元)	(百萬元)										
海逸軒酒店	紅磡	119,280	1,980	400	511	88%	450	2005	2051	100.0%	11,450	11,450	VIII-1								
海逸軒酒店	紅磡	107,444	1,662	20	649	93%	606	2006	2051	100.0%	11,140	11,140	VIII-2								
萊逸軒(不包括零售樓層及商業單位)	葵涌	21,190	360	3	458	95%	436	2007	2052	100.0%	1,063	1,063	VIII-3								
8度尊逸酒店	土瓜灣	21,420	704	10	799	91%	726	2009	2088	100.0%	2,394	2,394	VIII-4								
嘉湖逸酒店	天水圍	61,513	1,102	8	612	96%	588	1998及1999	2047	98.47%	2,806	2,806	VIII-5								
都會逸酒店	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								
北角逸酒店	北角	31,873	669	6	909	95%	859	1999	2047	100.0%	2,757	2,757	VIII-10								
海逸軒海景酒店	馬鞍山	56,000	831	42	473	94%	444	2002	2048	100.0%	2,652	2,652	VIII-11								
港島逸軒酒店(發展權)	北角	41,341	828	38	1,434	83%	1,194	2008	2104	100.0% ⁽¹⁾	4,440	4,440	VIII-12								
九龍逸軒酒店	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。

業 務

(ii) 中國酒店

項目	地點	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	二零一四年的 平均入住率	二零一四年的 平均客房收入	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	1994	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	48%	351	2000	2049	69.9%	601	477	III-2
重慶博地酒店	重慶	52,238	389	20	512	49%	250	1998	2044	100.0%	304	304	III-3

(iii) 巴哈馬群島酒店

項目	地點	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	二零一四年的 平均入住率	二零一四年的 平均客房收入	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 (百萬元美元)	於二零一五年 二月二十八日之 本集團 應佔總值 (百萬元美元)	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	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	租賃期屆滿 (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
海德麗爾大球館	東莞	高爾夫球場	1998	99.9945%	2044	280	III-4

業 務

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、俱樂部及教育設施。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
本集團的所有的 業主權益(%) ...	28.0	19.3	46.23	7.84	30.0 ⁽¹⁾
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 店及套房服務 組合	(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
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 ⁽²⁾	ARA Asset Management (Prosperity) Limited ⁽²⁾	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 年在主板上市	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

業 務

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) 該管理人公司為ARA Asset Management的附屬公司。

地皮收購及發展

本集團非常重視收購及發展土地，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土地相關事宜。

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。

於往績記錄期間，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。

業 務

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「一發展物業」)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計備考總資產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計備考總資產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，但其可能仍然是部份的法律上的所有者，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>
長實房地產集團	
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>
和黃房地產集團	
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>
合資企業	
於二零一四年十二月三十一日的物業權益的賬面淨值	103,974
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 ⁽¹⁾	(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 ⁽²⁾	4,255
總計	<u>298,594</u>
加：估值盈餘	144,737
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>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

(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。

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11%、10%及7%。

業 務

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「－供應商」所述，本集團於競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。

業 務

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。

業 務

酒店及服務套房

各酒店及服務套房的維修計劃由酒店的總經理監察。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。

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因素：

- **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**：我們設計及實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、計劃整修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5%、15%及2%。

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。

業 務

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業務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業務所提供的地點、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、宴會及會面設施的價格以及服務及設施的質素及範圍進行競爭。

業 務

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

於上市後，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。於往績記錄期曾獲得下列主要獎項：

- 長實集團於BCI Asia獎項二零一三年獲頒發「亞洲十大發展商獎(香港)」；及
- 長實集團獲香港專業財經分析及評論家協會有限公司頒發「二零一三年上市公司年度大獎」。

業 務

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：

- 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。
- 二零一四年五月，長實集團推出捐款熱線，為公益金及時雨基金籌款，該基金於二零零四年首次推出，旨在向陷入財務危機的人士提供即時臨時救助。對公眾致電熱線捐出的善款，長實集團一概等額捐款。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，長實集團已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，長實集團的119間成員公司獲頒「商界展關懷」標誌，為獲獎數目最高集團。
- 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長期僱用。
- 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 ⁽³⁾	
	長實房地產集團 ⁽¹⁾	和黃房地產集團 ⁽²⁾	長實房地產集團 ⁽¹⁾	和黃房地產集團 ⁽²⁾	長實房地產集團 ⁽¹⁾	和黃房地產集團 ⁽²⁾
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。

業 務

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)。

截止於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止的三個年度，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。

截止於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止的三個年度，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。

業 務

知識產權

本集團使用諸多品牌(包括「長實」、「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。本集團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按免版稅及永久基準使用若干由長實集團或和黃集團成員公司所擁有的知識產權(包含或包含品牌名稱「長實」、「Hutchison」、「和記」、「和黃」或「和記黃埔」)的權利。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。

業 務

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，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

業 務

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鄉建設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，本集團已加強本集團的內部監控措施，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因本集團租戶造成未能登記租賃合同引致的任何處罰針對本集團租戶提起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。

業 務

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居工程及地下停車場設計變更造成的。對於第三個發展地盤，延遲部份因政府原因造成，部份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份已進入發展階段；(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

業 務

施工許可證。對於其中一個項目的已完工部份，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。該等人民防空物業的總建築面積約為773,183平方米，並且賬面價值為人民幣372.5百萬元。於二零一五年二月二十八日：

- 其中23處物業的相關場所，(i) 建築面積合共為467,675平方米為停車位，並被歸類為投資物業，(ii) 建築面積合共為75,516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13處物業的相關場所，建築面積合共為224,799平方米大部份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2處物業的相關場所，建築面積合共為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。

鑒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。