

## 財務資料

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已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。

投資者應注意，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。

## 財務資料

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份中頻繁使用，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各自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。

## 財務資料

### 概覽

本集團為香港最大房地產發展商之一，於香港持有領先的市場份額，在中國擁有高滲透率，同時在新加坡和英國經營發展國際業務。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。於二零一五年二月二十八日，按物業估值師估值，本集團的物業總值約4,201億港元。

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三個年度，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

## 財務資料

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

本集團有意與一組貸款人訂立 550 億港元的銀團貸款融資（即貸款融資）。貸款融通所得款項將用於結算本公司向長和發行的本金額為 550 億港元的承兌票據（「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。為免指定貸款承兌票據到期應付時無法獲得貸款融資予以結算，香港上海滙豐銀行有限公司和美銀美林經已就 550 億港元之過渡貸款（「過渡貸款」）與本集團訂立承諾函，以便過渡貸款的所得款項可用於結算指定貸款承兌票據，而於可取得貸款融資時，其所得款項將用於償還過渡貸款。

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」）。該承兌票據將通過由本公司向長和發行一股股份結算，而該一股股份將於該交易完成之日（預期為上市日期）註銷。因此，應付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。

緊隨房地產業務合併完成後，本集團亦會將其大部份合資企業貸款併入其資產負債表。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

## 財務資料

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份的說明－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，我們仍須承受某一

## 財務資料

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，香港政府最近聲明，其擬大力加快發展公共屋邨和公共租住房屋（「香港公共屋邨」），並將推出大量居者有其屋計劃單位、資助出售單位和香港公共屋邨單位供出售。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，由於新的政府法規和措施，長實房地產集團於二零一三年的物業銷售下滑。更多詳情，請參閱「行業概覽」、「附錄四－監管概覽」及「風險因素－與物業及酒店行業相關之風險－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，以穩定物業價格以免急升（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

---

## 財務資料

---

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。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－與物業及酒店行業相關之風險－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份的說明－營業額」。

## 財務資料

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12月31日止年度				截至12月31日止年度				截至12月31日止年度					
	2012年	2013年	2014年	2012年	2013年	2014年	2013年	2014年	2014年	2014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	16.8	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	10.0	2,230	16.2		
物業及項目管理.....	361	1.1	394	1.2	528	1.7	698	3.9	798	3.7	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>30.5</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	69.5	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>100.0</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集團營業額(其按國際財務報告準則確定)的替代計量方式。

## 財務資料

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12月31日止年度				截至12月31日止年度				截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年	2012年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014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)	(%)	
物業銷售.....	9,916	10,172	8,501	74.0	6,219	59.0	56.4	1,903	28.0	10,602	55.9
物業租賃.....	1,979	2,117	2,069	15.4	3,340	31.7	34.7	3,978	58.6	6,002	31.7
酒店及服務套房.....	1,233	1,272	1,227	9.3	940	8.9	8.8	949	14.0	2,185	11.5
物業及項目管理.....	169	179	215	1.3	43	0.4	0.1	(42)	(0.6)	175	0.9
<b>總計</b> .....	<b>13,297</b>	<b>13,740</b>	<b>12,012</b>	<b>100.0</b>	<b>10,542</b>	<b>100.0</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，其可能無法與其他公司的其他類似的該等計量方式相比較。

---

## 財務資料

---

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12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
<b>附屬公司</b>			
<b>香港</b>			
<u>住宅</u>			
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
<u>商用</u>			
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	—
<u>其他</u>			
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</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：

在合資企業 中的應佔權益	長實房地產集團			和黃房地產集團		
	截至12月31日止年度			截至12月31日止年度		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014年 (百萬港元)	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014年 (百萬港元)
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...	<b>11,846</b>	<b>15,301</b>	<b>6,959</b>	<b>11,805</b>	<b>15,233</b>	<b>6,845</b>

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12月31日止年度		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014年 (百萬港元)
<b>附屬公司</b>			
香港			
住宅.....	18,653	3,946	16,631
商用.....	-	420	149
其他.....	1,393	630	184
中國及其他地區			
住宅.....	3,269	1,585	973
總計.....	<b>23,315</b>	<b>6,581</b>	<b>17,937</b>

## 財務資料

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 截至12月31日止年度			和黃房地產集團 截至12月31日止年度		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014年 (百萬港元)	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014年 (百萬港元)
<b>於合資企業應佔權益</b>						
<b>香港</b>						
住宅 .....	80	76	–	184	75	–
其他 .....	47	–	18	36	–	–
<b>中國</b>						
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
<b>其他地區</b>						
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

## 財務資料

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份，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。

## 財務資料

### 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份的說明－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，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。

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，或任何投資物業將按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

## 財務資料

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12月31日止年度			截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年	2012年	2013年	2014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
出租率(%) <sup>(3)</sup> .....	94	93	95	97	97	97

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。

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

## 財務資料

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。

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、平均日租及平均客房收入：

	長實房地產集團			和黃房地產集團		
	截至12月31日止年度			截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年	2012年	2013年	2014年
客房數目 <sup>(1)</sup> .....	8,432	8,397	8,406	5,057	5,057	5,057
平均日租(港元) <sup>(2)</sup> .....	670	687	703	1,038	1,073	1,059
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」。

## 財務資料

### 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。

## 財務資料

### 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。

---

## 財務資料

---

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份折舊，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。

---

## 財務資料

---

### 節選合併收益表組成部份的說明

#### 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，而且其部份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。

---

## 財務資料

---

### 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，及於亞騰資產管理和滙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。

## 財務資料

### 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：

	長實房地產集團				和黃房地產集團							
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度					
	2012年	2013年	2014年	2012年	2013年	2014年	2014年					
(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	67.7	6,919	65.2	11,708	75.0	-	-	-			
物業銷售及其他成本	731	5.9	368	3.5	638	4.1	-	-	-			
租務支出	52	0.4	67	0.6	34	0.2	464	12.7	510			
酒店營運成本	641	5.1	657	6.2	605	3.9	440	12.1	464			
<b>小計</b>	<b>9,848</b>	<b>79.1</b>	<b>8,011</b>	<b>75.5</b>	<b>12,985</b>	<b>83.2</b>	<b>904</b>	<b>24.8</b>	<b>960</b>	<b>25.8</b>	<b>974</b>	<b>25.4</b>
服務費	971	7.8	836	7.9	892	5.7	-	-	-	-	-	
薪金及有關開支	542	4.4	556	5.2	525	3.4	1,202	33.0	1,289	34.6	1,318	
利息及其他融資成本	650	5.2	776	7.3	815	5.2	1,094	30.0	1,099	29.5	1,222	
折舊及攤銷	313	2.5	301	2.8	286	1.8	200	5.5	177	4.7	178	
其他開支	127	1.0	132	1.3	106	0.7	246	6.7	202	5.4	149	
<b>總計</b>	<b>12,451</b>	<b>100</b>	<b>10,612</b>	<b>100</b>	<b>15,609</b>	<b>100</b>	<b>3,646</b>	<b>100</b>	<b>3,727</b>	<b>100</b>	<b>3,841</b>	<b>100</b>

## 財務資料

### 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份營業額確認。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。

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」中所載會計師報告之附註11。

## 財務資料

### 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12月31日止年度		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014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：

	長實房地產集團		
	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(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>

## 財務資料

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：

	長實房地產集團				合資企業				總計								
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度						
	2012年	2013年	2014年														
	(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	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	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	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>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>

## 財務資料

### 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五項於二零一四年竣工的香港物業項目。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，主要由於銷售量下降及中國若干城市為促進銷售和預售而實施的折扣政策導致售價下降所致。確認的物業銷售包括一項於二零一四年竣工的新加坡物業項目及九項於二零一四年竣工的中國物業項目。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852港元和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宿數分別為8,397和8,406。同期的平均入住率分別為89.2%和89.8%，而平均日租分別為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。

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構成集體投資計劃(按證券及期貨條例定義)。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)及出售若干可供出售的非上市股權投資得益；及(iii)自房地產投資信託基金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，主要由於物業及相關成本上升所致。

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，主要由於作出業戰略決定將若干酒店的餐飲門店以獲取租金收入，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。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滙經中心的合資企業中心權益而錄得溢利。

---

## 財務資料

---

### 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香港的零售商場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。

## 財務資料

### 長實房地產集團股東應佔溢利

由於以上所述，長實房地產集團股東應佔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溢利

非控股股東權益應佔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份抵銷。

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，主要由於合資企業於中國物業銷售的攤佔收益貢獻增長所致。

#### 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14,614百萬港元增長2,326百萬港元或15.9%至二零一三年的12,288百萬港元，主要由於新推出的政府規例和措施導致香港物業銷售量下跌所致，而該下跌因香港以外(包括中國)的物業銷售增長被部份抵銷。確認的物業銷售包括五項於二零一三年竣工的香港物業項目。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十五項於二零一三年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。

## 財務資料

### 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，乃由於現行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可供出租總客房宿數分別為8,432及8,397。於同期，平均入住率分別為90.0%和89.2%，而平均房租分別為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，主要由於二零一三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，乃由於我們管理的物業數目及／或物業的總樓面面積增加所致。二零一二年和二零一三年我們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。

---

## 財務資料

---

### 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，導致使物業及相關成本降低所致。

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，主要由於應付長實房地產集團款項的平均利率增加所致。

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。

---

## 財務資料

---

### 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溢利

由於以上所述，長實房地產集團股東應佔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溢利

非控股股東權益應佔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12月31日止年度		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014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 .....	8,903	10,055	36,844
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12月31日止年度		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014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
和黃房地產集團營業額 .....	<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
總計 .....	<b>18,042</b>	<b>21,909</b>	<b>13,746</b>

## 財務資料

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收益貢獻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12月31日止年度				截至12月31日止年度				截至12月31日止年度							
	2012年	2013年	2014年	2015年	2012年	2013年	2014年	2015年	2012年	2013年	2014年	2015年				
	(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	3,343	3,617	84.5	381	5.5	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	8.8	937	8.7	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>

## 財務資料

### 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合併。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。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，加上消費者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價分別為每平方米331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2,196百萬港元增長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份抵銷。二零一三年和二零一四年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完成推遲所致。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，導致二零一四年錄得虧損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完成推遲，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的就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。

### 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，部分被和黃房地產集團於二零一四年出售持有東方匯經中心的合資企業之權益，因而所得的收益抵銷所致。

### 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。

## 財務資料

### 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溢利

由於以上所述，和黃房地產集團股東應佔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溢利

非控股股東權益應佔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處商用物業濱海灣金融中心的合資企業中的權益所致。

#### 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，加上消費者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止年度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價分別為每平方米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嚴厲措施，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。

## 財務資料

### 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相關成本上升所致。

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。

---

## 財務資料

---

### 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溢利

由於以上所述，和黃房地產集團股東應佔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溢利

非控股股東權益應佔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。

## 財務資料

### 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／或資本資增值。

#### 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辦公樓物業的租金上升，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：

	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014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：

	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014年 (百萬港元)
1月1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)
	<u>45,983</u>	<u>44,717</u>	<u>72,905</u>
<b>12月31日 .....</b>	<b><u>45,983</u></b>	<b><u>44,717</u></b>	<b><u>72,905</u></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。

---

## 財務資料

---

### **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下降所致。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12月31日		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014年 (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。緊隨房地產物業合併完成後，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12月31日		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014年 (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份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份抵銷。

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12月31日		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014年 (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12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(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香港多個物業項目的已支付發展成本上升所致。

### 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濼完成所致。

### 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本集團物業買家及長實房地產集團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12月31日		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014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各不相同，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

應收貿易賬款周轉日數二零一三年至二零一四年下跌，主要由於二零一三年下半年出售的泊車位的銷售增加，使較多應收款項於二零一四年結算所致。應收貿易賬款周轉日數二零一二年至二零一三年上升，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12月31日		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014年 (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12月31日		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014年 (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降至輕微。於二零一五年一月三十一日，長實房地產集團於二零一四年十二月三十一日的348百萬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12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(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>
<b>應收賬款周轉日數<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>77</b>	<b>69</b>	<b>74</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，主要由於我們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12月31日		
	2012年	2013年	2014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貿易賬款的賬齡分析：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014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控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累計應收款項的結算。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，主要由於因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降至輕微。於二零一五年一月三十一日，和黃房地產集團於二零一四年十二月三十一日的112百萬港元應收賬款已結算。

## 財務資料

### 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12月31日		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014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，主要由於由長實房地產集團於二零一二年成功競投的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12月31日		
	2012年	2013年	2014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。於二零一五年一月三十一日，長實房地產集團於二零一四年十二月三十一日的295百萬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12月31日		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014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>
<b>應付賬項周轉日數<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>4</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貿易賬款的賬齡分析：

	於12月31日		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014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，主要由於自一間合資企業的銷售收取的按金所致。

### 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。於二零一五年一月三十一日，和黃房地產集團於二零一四年十二月三十一日的46百萬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12月31日			於1月31日
	2012年	2013年	2014年	2015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 .....	80,116	79,815	73,259	74,787
應收賬款、按金及預付款項 .....	1,557	1,831	1,810	1,664
應收長實集團款項 .....	1,906	975	1,210	1,210
銀行結存及定期存款 .....	12,896	10,069	10,354	8,590
<b>流動資產總值 .....</b>	<b>96,475</b>	<b>92,690</b>	<b>86,633</b>	<b>86,251</b>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應付費用 .....	(12,099)	(10,973)	(10,493)	(10,606)
應付長實集團款項 .....	(91,903)	(79,891)	(70,707)	(69,773)
借款 .....	(300)	–	(250)	(250)
衍生金融工具 .....	(518)	–	–	–
稅項準備 .....	(275)	(730)	(1,346)	(1,139)
<b>流動負債總額 .....</b>	<b>(105,095)</b>	<b>(91,594)</b>	<b>(82,796)</b>	<b>(81,768)</b>
<b>流動(負債)資產淨值 .....</b>	<b>(8,620)</b>	<b>1,096</b>	<b>3,837</b>	<b>4,483</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一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4,483百萬港元。

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，但部分被由於物業銷售增長，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73,259百萬港元所抵銷。

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值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。

於二零一五年一月三十一日（即本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4,483百萬港元，包括86,251百萬港元的流動資產及81,768百萬港元的流動負債。

## 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12月31日			於1月31日
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014年 (百萬港元)	2015年 (百萬港元)
<b>流動資產</b>				
物業存貨 .....	1,362	1,410	1,388	1,333
應收賬款、按金及預付款項 ....	2,423	4,775	3,173	3,281
應收和黃集團款項 .....	32,601	40,591	47,867	44,896
銀行結存及定期存款 .....	8,995	4,231	3,361	1,550
<b>流動資產總值 .....</b>	<b>45,381</b>	<b>51,007</b>	<b>55,789</b>	<b>51,060</b>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應付費用 .....	3,103	4,955	3,858	4,163
應付和黃集團款項 .....	25,442	21,217	27,790	27,717
借款 .....	739	150	756	728
稅項準備 .....	126	361	615	488
<b>流動負債總額 .....</b>	<b>29,410</b>	<b>26,683</b>	<b>33,019</b>	<b>33,096</b>
<b>流動資產淨值 .....</b>	<b>15,971</b>	<b>24,324</b>	<b>22,770</b>	<b>17,964</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、二零一三年和二零一四年及二零一五年一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17,964百萬港元。

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由二零一四年十二月三十一日的3,173百萬港元，原因為因出售香港的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。

## 財務資料

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，原因為因出售於香港的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，而被部份抵銷。

於二零一五年一月三十一日(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17,964百萬港元，包括51,060百萬港元流動資產及33,096百萬港元流動負債。

### 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。作為重組的一部分，本集團擬訂立貸款融資。

### 應付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，以及屬於非貿易性質的應付經合併非房地產業務款項，將按「歷史及重組－重組」所述者清付。

### 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

## 財務資料

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。

於二零一五年一月三十一日，應付長實集團的款項為26,848百萬港元。

於二零一五年一月三十一日，借長實集團的借款為42,925百萬港元。

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9,223百萬港元）。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。

於二零一五年一月三十一日，應付和黃集團的款項為27,717百萬港元。

於二零一五年一月三十一日，借和黃集團的借款為26,425百萬港元。

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。於二零一五年一月三十一日，長實房地產集團的來自合資企業計息借款為600百萬港元。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。

於二零一五年十二月三十一日，長實房地產集團並無未償還銀行借款。

## 財務資料

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：

	截至12月31日止			於
	2012年	2013年	2014年	1月31日
	(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 .....	300	–	250	250
超過一年但不多於兩年 .....	–	250	50	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>600</b>

### 和黃房地產集團

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的營運資金提供資金。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。

於二零一五年一月三十一日，和黃房地產集團持有銀行借款融資總額1,080百萬港元，其中302百萬港元仍未動用。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628百萬港元已由Cheung Kong Investment Company Limited及和記黃埔地產有限公司提供擔保。本集團擬取代現有的貸款擔保人。

於二零一五年一月三十一日，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%。於二零一五年一月三十一日，計息銀行借款的實際利率與二零一四年十二月三十一日者比較並無重大變動。

## 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12月31日			於1月31日
	2012年	2013年	2014年	2015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	728
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>778</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：

	截至12月31日止			截至
	2012年	2013年	2014年	1月31日止
				2015年
港元 .....	200	150	150	150
英鎊 .....	639	644	656	628
<b>總計 .....</b>	<b>839</b>	<b>794</b>	<b>806</b>	<b>778</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

## 財務資料

- 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的364日
- 擔保：無

### 重要契諾及違約事件概要

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）。

## 財務資料

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的任何重大不利改變。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。

除上述者外，本集團亦擬訂立貸款融資。貸款融通所得款項將用於償付本公司向長和發行的本金額為 550 億港元的承兌票據（即指定貸款承兌票據）的現金付款。貸款融通的條款目前仍在磋商過程中。指定貸款承兌票據將於指定貸款（包括應付長實集團或和黃集團之計息借款）轉讓完成日期（預料為上市日期）後第五個營業日當日或之前到期償付。為免無法取得貸款融通以於到期時償付指定貸款承兌票據，香港上海滙豐銀行有限公司及美銀美林經已就 550 億港元之過渡貸款（「過渡貸款」）與本集團訂立承諾函，而過渡貸款的所得款項將用於償付指定貸款承兌票據，而於可取得貸款融通時，其所得款項將用於償還過渡貸款。

### 合資企業

於二零一五年一月三十一日，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 23,242 百萬港元，其中 7,327 百萬港元仍未動用。該等貸款為已承諾款項。在該等款額中，22,893 百萬港元乃限於作建設用途。於相同日期，銀行借款中的 12,850 百萬港元已以土地及物業作為抵押；銀行借款中的 186 百萬港元已以投資物業作為抵押；而銀行借款中的 1,907 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。於相同日期亦並無任何銀行透支或其他類似債項。

於往績記錄期截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。

## 財務資料

### 債項聲明

#### 借款

於二零一五年一月三十一日(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150,553百萬港元，包括銀行借款及透支融資24,322百萬港元及應付經合併非房地產業務126,231百萬港元。於相同日期，本集團的債項為約142,925百萬港元，包括銀行借款16,694百萬港元，其中13,037百萬港元為有抵押借款，2,535百萬港元為有擔保借款，而126,231百萬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

於二零一五年一月三十一日，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23,800百萬港元及316百萬港元，作為銀行借款的抵押品。

#### 擔保

於二零一五年一月三十一日，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497百萬港元。

於二零一五年一月三十一日，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。

自二零一五年一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12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014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12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014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。

## 財務資料

### 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降低資本成本。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（定義見上市規則）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，以及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12月31日止年度		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014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12月31日止年度		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014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。

## 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(i)公司間貸款增加1,478百萬港元及(ii)支付予非控股股東的股息264百萬港元抵銷所致。

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12月31日		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014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12月31日		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014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12月31日		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014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12月31日		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014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。

## 財務資料

### 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12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(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。

於二零一五年一月三十一日，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12月31日及截至該日止年度		
	2012年 (%)	2013年 (%)	2014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> .....	21.7%	16.8%	18.0%

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股東權益再將所得數乘以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

## 財務資料

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21.7%、16.8%及18.0%。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16.8%上升至截至二零一四年十二月三十一日止年度的18.0%，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21.7%下跌至截至二零一三年十二月三十一日止年度的16.8%，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12月31日及截至該日止年度		
	2012年	2013年	2014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> .....	11.2%	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) 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股東權益再將所得數乘以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。流動比率由截至二零一三年十二月三十一日止年度的1.9x下跌至截至二零一四年十二月三十一日止年度的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。流動比率由截至二零一二年十二月三十一日止年度的1.5x上升至截至二零一三年十二月三十一日止年度的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，而應收賬款、按金及預付款項增加所致。

## 財務資料

### 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%。槓桿比率由截至二零一三年十二月三十一日止年度的27.7%下跌至截至二零一四年十二月三十一日止年度的20.5%，主要由於權益總值增加所致。槓桿比率由截至二零一二年十二月三十一日止年度的25.1%上升至截至二零一三年十二月三十一日止年度的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11.2%、10.9%及30.9%。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30.9%，主要由於截至二零一四年十二月三十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11.2%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%，主要由於股東權益增加，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」。

## 財務資料

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12月31日		
	2012年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)	2014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)。

---

## 財務資料

---

### 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。

---

## 財務資料

---

### 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）。

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。

---

## 財務資料

---

### 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。

據董事所知，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，本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。