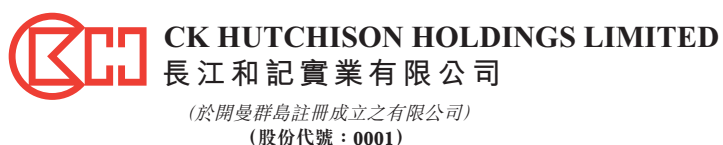


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約，亦不旨在邀請任何該等要約或邀請。具體而言，本公告在香港、美國或任何其他司法權區並不構成證券發行或出售的要約，或構成要約收購、購買或認購證券的邀請，亦無意邀請任何該等要約或邀請。除非已根據美國證券法進行登記或獲豁免遵守美國證券法下的登記規定，否則不得在美國進行證券發售或出售。本公告所述證券不曾亦將不會根據美國證券法登記。

本公告所載全部或任何部分資料不得於、向或從美國或任何根據有關法例或規例不得將其發佈、刊發或分發之其他司法權區進行發佈、刊發或分發。



## **CK GLOBAL INVESTMENTS LIMITED**

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

### **投資者簡報**

茲提述(i)長江實業(集團)有限公司與和記黃埔有限公司(「和黃」)於二零一五年一月九日聯合刊發的公告(「第一份公告」)；(ii)長江和記實業有限公司(「長和」)於二零一五年三月三十一日刊發的通函；(iii)長和、CK Global Investments Limited(「和黃方案要約人」)及和黃於二零一五年三月三十一日聯合刊發的計劃文件；(iv)長江實業地產有限公司(「長地」)於二零一五年五月八日刊發的上市文件(「上市文件」)；及(v)長和、和黃方案要約人與和黃於二零一五年五月八日聯合刊發的公告。除文義另有所指外，本公告內所用詞彙與第一份公告所界定者具有相同涵義。

長地有關長地集團的投資者簡報副本載於本公告附件內，僅供參考。該投資者簡報須受限於上市文件及與其一併閱讀，且並非為於任何司法權區發行或出售任何證券的要約，亦非為於任何司法權區要約收購、購買或認購任何證券的邀請。

## 一般資料

長和或和黃的股東及其他證券持有人，以及有意投資長和或和黃證券的投資者務請注意，併購方案、分拆上市方案及該等方案項下的交易須受限於(其中包括)符合適用法律和監管要求，包括獲法院認許及聯交所及／或其他監管機構批准等要求。因此，概不能保證任何該等交易會否進行及／或生效，亦不能保證將於何時進行及／或生效。

長和或和黃的股東及其他證券持有人，以及有意投資長和或和黃證券的投資者，於買賣長和或和黃的股份或其他證券時務須審慎行事。任何人士如對其本身之處境或任何應採取之行動有疑問，敬請諮詢其本身之專業顧問。

承董事會命	承董事會命	承董事會命
長江和記實業有限公司	CK Global Investments Limited	和記黃埔有限公司
公司秘書	公司秘書	公司秘書
楊逸芝	楊逸芝	施熙德

香港，二零一五年五月十一日

於本公告日期，長和董事為執行董事李嘉誠先生(主席)、李澤鉅先生(董事總經理兼副主席)、甘慶林先生(副董事總經理)、葉德銓先生(副董事總經理)、鍾慎強先生、鮑綺雲小姐、吳佳慶小姐及趙國雄先生；非執行董事梁肇漢先生、霍建寧先生、陸法蘭先生、周近智先生、麥理思先生及李業廣先生；以及獨立非執行董事郭敦禮先生、葉元章先生、馬世民先生、周年茂先生、洪小蓮女士、王葛鳴博士(亦為馬世民先生之替任董事)及張英潮先生。

長和董事對本公告所載的資料(有關和黃集團資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本公告內所表達之意見(和黃集團表達的意見除外)，乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本公告所載資料並無遺漏其他事實(有關和黃集團的事實除外)，致使本公告所載之任何陳述有所誤導。

於本公告日期，和黃董事為執行董事李嘉誠先生(主席)、李澤鉅先生(副主席)、霍建寧先生、周胡慕芳女士、陸法蘭先生、黎啟明先生及甘慶林先生；非執行董事李業廣先生及麥理思先生；以及獨立非執行董事鄭海泉先生、米高嘉道理爵士、李慧敏女士、毛嘉達先生(為米高嘉道理爵士之替任董事)、盛永能先生及黃頌顯先生。

和黃董事對本公告所載的資料(有關長和集團資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，和黃集團於本公告內所表達之意見，乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本公告所載資料並無遺漏其他事實(有關長和集團的事實除外)，致使本公告所載之任何陳述有所誤導。

於本公告日期，和黃方案要約人的董事為李澤鉅先生、甘慶林先生及葉德銓先生。

和黃方案要約人的董事對本公告所載的資料(有關和黃集團資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，和黃方案要約人於本公告內所表達之意見，乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本公告所載資料並無遺漏其他事實(有關和黃集團的事實除外)，致使本公告所載之任何陳述有所誤導。

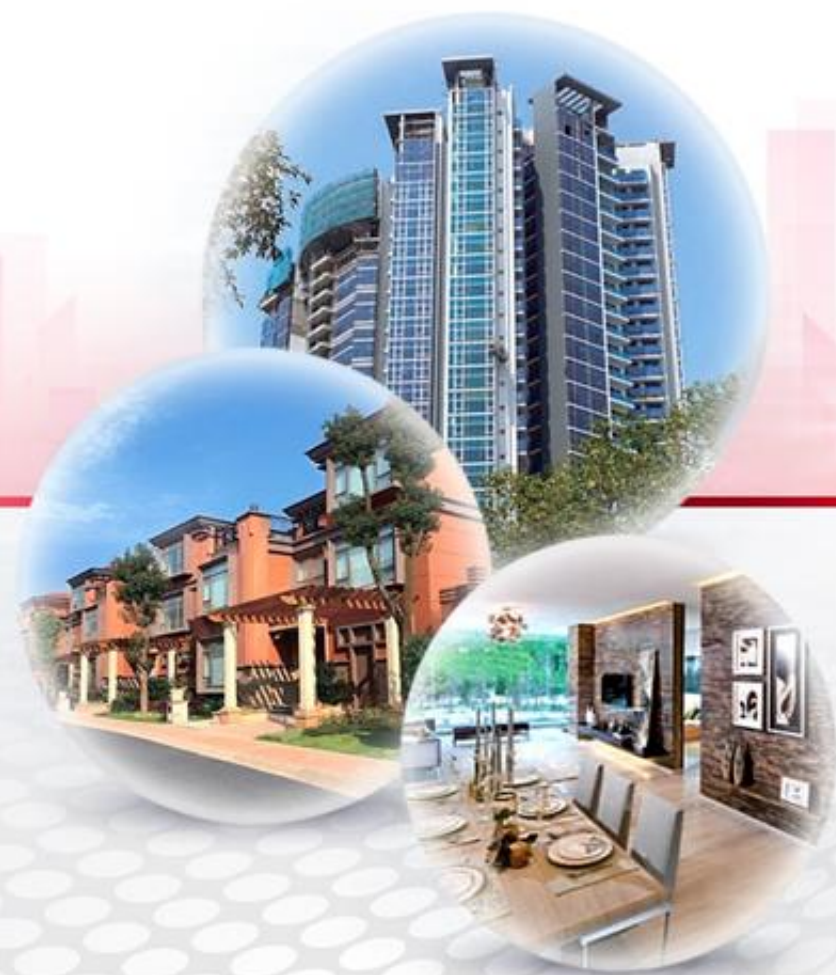


# 長江實業地產有限公司 投資者簡報

2015年5月11日

本簡報僅供參考之用，並非在任何司法權區要約發行或出售任何證券，或邀請要約收購、購買或認購任何證券。本簡報應在受日期為二零一五年五月八日長江實業地產有限公司（「長地」）發佈的上市文件（「上市文件」）的規限下與其一併閱讀。上市文件載有關於長地的重要資料。長和、和黃及長地的股東以及投資者務請仔細閱讀上市文件的全文。上市文件可於香港聯合交易所有限公司網站（[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)）及長地網站（[www.ckph.com.hk](http://www.ckph.com.hk)）內下載。除非本簡報中另有界定，否則本簡報所用詞彙與上市文件中界定者具有相同涵義。





## 長江實業地產有限公司概況

# 長地概況

香港最具規模  
物業發展商之一

- ✓ 開發土地儲備: 約**15.8百萬平方米**<sup>(1)</sup>
- ✓ 投資物業總建築面積: 約**1.6百萬平方米**<sup>(1)</sup>
- ✓ 擁有及/或管理超過**14,600間酒店客房**<sup>(1)(2)</sup>
- ✓ 管理位於香港及內地約**21.0百萬平方米**的物業<sup>(1)</sup>
- ✓ 香港**三間上市房地產投資信託**的籌辦人<sup>(3)</sup>

廣泛資產組合  
帶來強勁經常性收入

- ✓ 投資物業備考營業額 / 按經營業務劃分的EBIT<sup>(4)</sup>: 約**68億港元**<sup>(5)(6)</sup> / 約**60億港元**<sup>(5)(6)</sup>
- ✓ 酒店備考營業額 / 按經營業務劃分的EBIT<sup>(4)</sup>: 約**56億港元**<sup>(6)</sup> / 約**22億港元**<sup>(6)</sup>
- ✓ 2014年的房地產投資信託分派收入約**810百萬港元**<sup>(7)(8)</sup>

於香港及內地  
擁有良好往績

- ✓ 於**香港**擁有超過**40年**的良好往績
- ✓ 自**一九八零年代**起在**內地**開展業務, 於**21個城市**<sup>(9)</sup>經營業務
- ✓ 於**新加坡、英國及巴哈馬群島**亦擁有業務

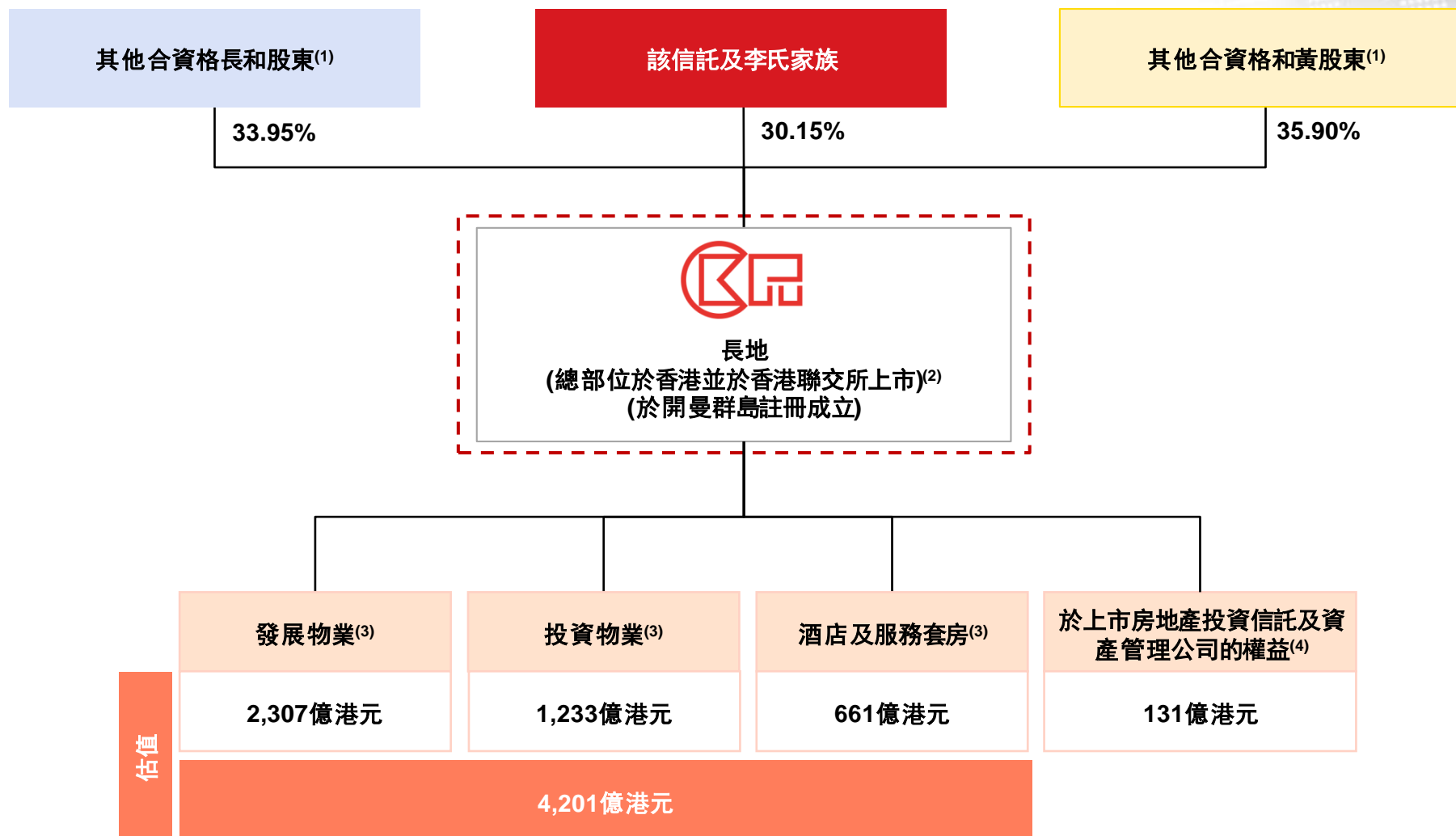
嚴謹投資方針及  
經驗豐富的管理層

- ✓ 該信託及李氏家族共持有約**30.15%實際權益**
- ✓ 專注投入的專業管理團隊, 平均在本集團擁有超過**26年**<sup>(10)</sup>的經驗

附註: 有關本報告中的備考財務資料, 請連同上市文件中的全面備考財務資料一併閱讀

1. 於2014年12月31日的可售總建築面積及酒店客房數目
2. 基於長地於酒店及服務套房的應佔權益
3. 該投資信託為匯賢產業信託、置富產業信託及泓富產業信託。置富產業信託亦於新加坡上市
4. 本簡報中的按經營業務劃分的EBIT, 與上市文件中定義的收益貢獻意思一致, 即指收益貢獻指扣除利息、稅項、投資物業公平值變動、投資及金融收入後之所得以及售出投資及其他所得溢利
5. 備考收益劃分: 香港 = 約60億港元; 內地 = 約8億港元; 其他 = 約0.2億港元。按經營業務劃分的備考EBIT劃分: 香港 = 約55億港元; 內地 = 約5億港元; 其他 = 約0.2億港元
6. 2014財政年度
7. 有關2014年長地攤佔匯賢產業信託、置富產業信託及泓富產業信託的備考分派總額計算詳情, 請參考“廣泛資產組合帶來強勁經常性收入-上市房地產信託投資”一頁(第24頁)。以截至2014年12月31日的本集團應佔權益計算; 未考慮之後因(i) 發行管理人收購事項基金單位(匯賢產業信託)及(ii) 以信託的基金單位形式向管理人支付基本費用及浮動費用(匯賢產業信託、置富產業信託及泓富產業信託)而有所變動的已發行信託基金單位。截至2014年12月31日, 本集團於匯賢產業信託的實際權益和所有權權益分別為約32.5%和約46.2%; 滙賢控股有限公司(由長實及和黃分別由持有約33.4%和約17.9%)持有約28.3%的匯賢產業信託權益
8. 本集團所佔的置富產業信託和泓富產業信託的權益將被歸類為投資及其他收入, 因此相應的分派將被包括在按經營業務劃分的EBIT內。匯賢產業信託會在上市之時將被歸類為聯營公司, 因此相應的分派將不被包括在按經營業務劃分的EBIT內
9. 包括有以下物業類別的城市: (i) 持作出售的已竣工物業; (ii) 持作投資的已竣工物業; (iii) 持作營運的已竣工物業; (iv) 持有的發展中物業及/或 (v) 持作未來發展的物業
10. 自加入本集團以來平均年數

# 簡化控股架構及物業權益

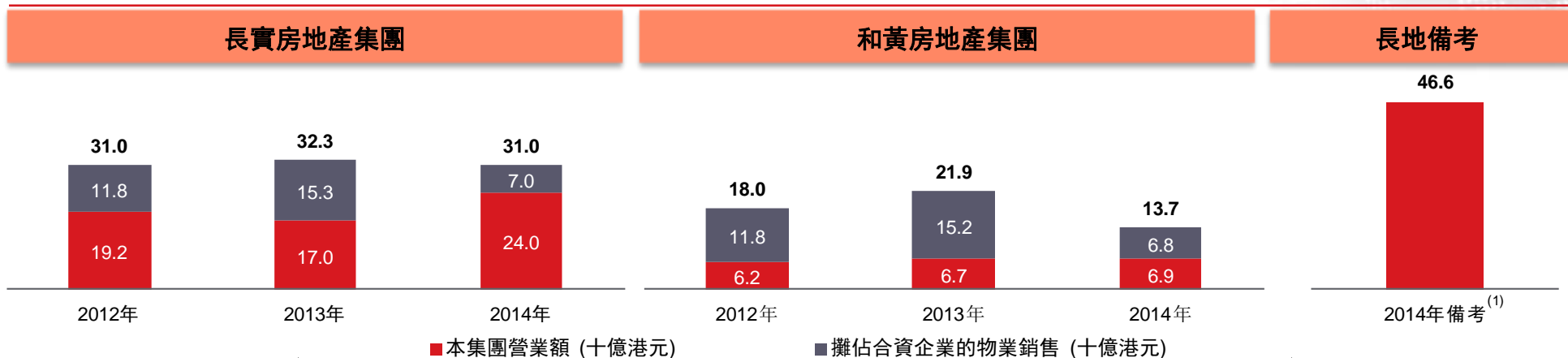


**附註:**

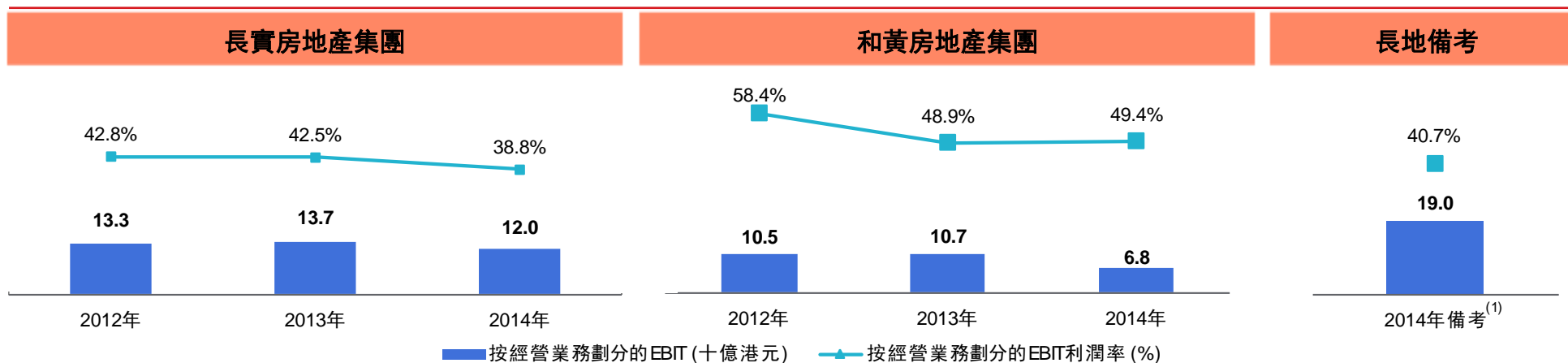
- 若干不合資格海外股東將不會接收長和股份及/或長地股份
- 上市完成之後
- 於2015年2月28日的物業估值
- 假設合計應佔市值基於在2015年5月8日之本集團合計應佔權益 (32.3%匯賢產業信託的股份、28.0%置富產業信託的股份、19.3%泓富產業信託的股份及7.8% ARA Asset Management的股份), 以及基於2015年5月8日收市市場資料。於2015年5月8日, 本集團於匯賢產業信託中的約46.0%所有權權益, 包括匯賢控股有限公司持有的約28.2%的權益, 而該公司由長實及和黃分別持有約33.4%和約17.9%的權益

# 財務亮點

## 營業額



## 按經營業務劃分的EBIT<sup>(2)</sup>



和黃房地產集團於合資企業應佔權益的物業銷售於2014年下降，主要由於內地政府的法規和措施導致在內地若干城市的銷售量及銷售價格下降

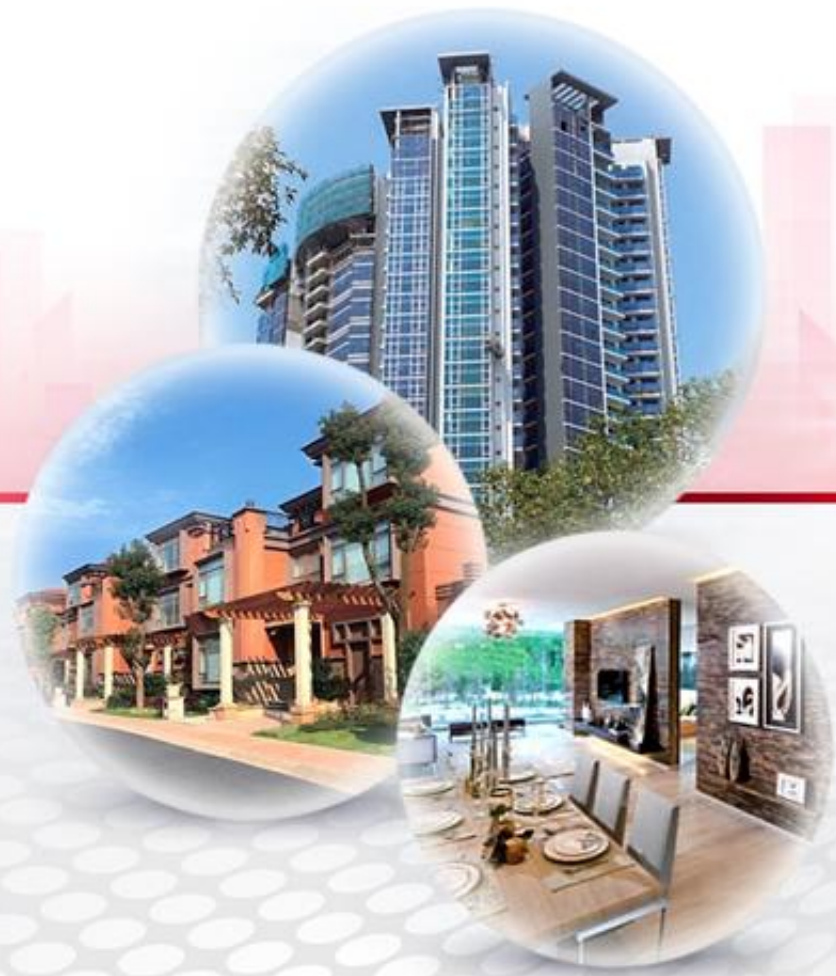
### 附註:

所示數據僅為約數。有關本簡報中的備考財務資料，請連同上市文件中的全面備考財務資料一併閱讀

1. 長地備考收入與按經營業務劃分的EBIT包括將在房地產業務合併完成後作為附屬公司的合資企業的100%收入及按經營業務劃分的EBIT

2. 指扣除利息、稅項、投資物業公平值變動、投資及金融收入前之所得以及售出投資所得溢利及其他





# 投資亮點

# 主要投資亮點



1

香港最具規模物業發展商之一，於香港及內地擁有良好往績

2

多元化業務組合

3

廣泛資產組合帶來強勁經常性收入

4

致力優化土地儲備以平衡穩定及增長

5

嚴謹投資方針及審慎財務管理

6

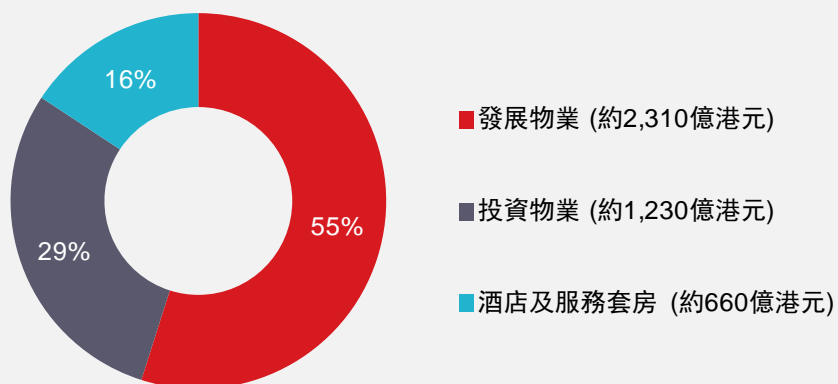
富豐富經驗及專業的管理層及良好的企業管治

# 1 香港最具規模物業發展商之一，於香港及內地擁有良好往績 多元化物業組合

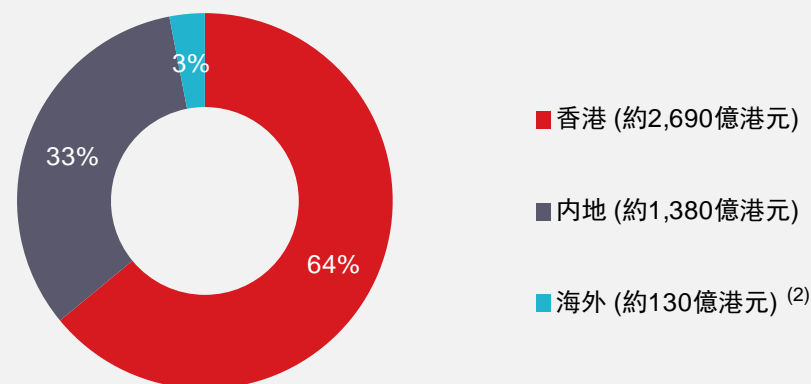


總物業估值 = 約 4,200 億港元<sup>(1)</sup>

按資產種類劃分的組合估值明細



按地區劃分的組合估值明細



附註:

- 於 2015 年 2 月 28 日。包括物業估值師所進行估值的物業，不包括已於 2015 年 3 月 2 日完成售予匯賢產業信託的重慶大都會廣場
- 海外物業組合明細：新加坡：約 46 億港元；英國：約 76 億港元；巴哈馬群島：約 5 億港元

# 1 香港最具規模物業發展商之一，於香港及內地擁有良好往績 發展物業組合



## 發展物業概況

- ✓ **香港最具規模物業發展商之一**
  - 超過四十年的悠久及良好往績
  - 致力於資產流轉和優化土地儲備，從而達致穩定性與增長之間的平衡
- ✓ **業務深入內地**
  - 自從一九八零年代起在內地開展物業業務
  - 在21個城市中有業務經營<sup>(2)</sup>
- ✓ **足跡遍及新加坡及英國**
  - 高檔商業和住宅開發
- ✓ **推展大型項目方面具有競爭優勢**
  - 地標項目包括：香港的嘉湖山莊、盈翠半島、長江集團中心、中環中心及1881 Heritage，以及內地的北京東方廣場

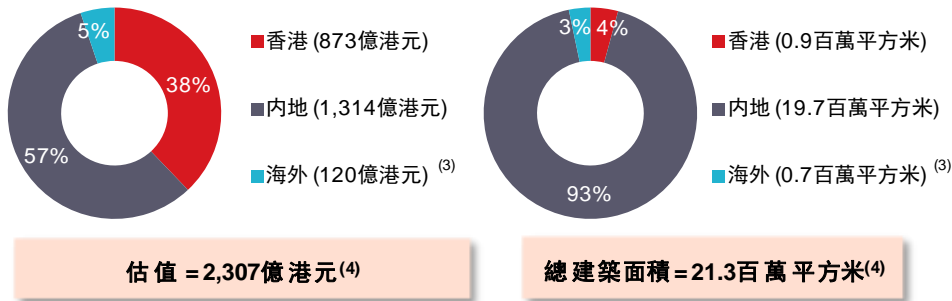
### 2014年備考<sup>(1)</sup>

**營業額：**  
約337億港元

**按經營業務劃分的EBIT：**  
約106億港元

**EBIT利潤率：**  
約31.5%

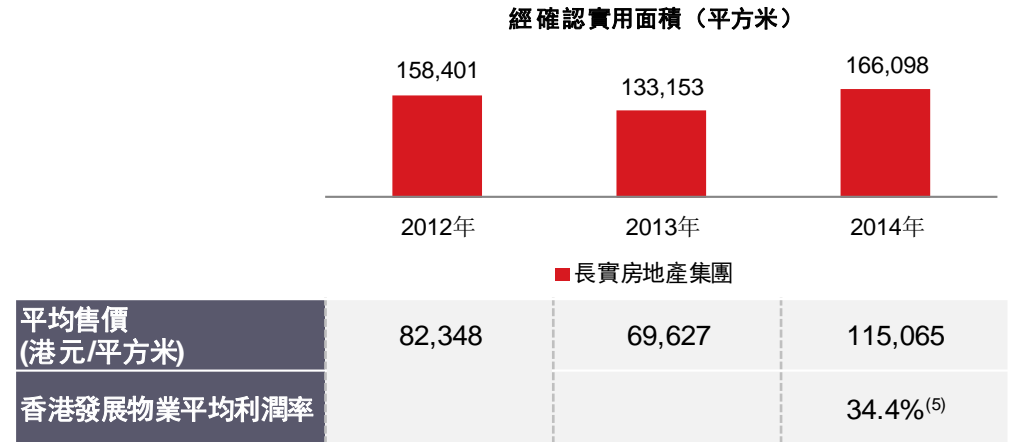
## 按地域劃分的發展物業明細



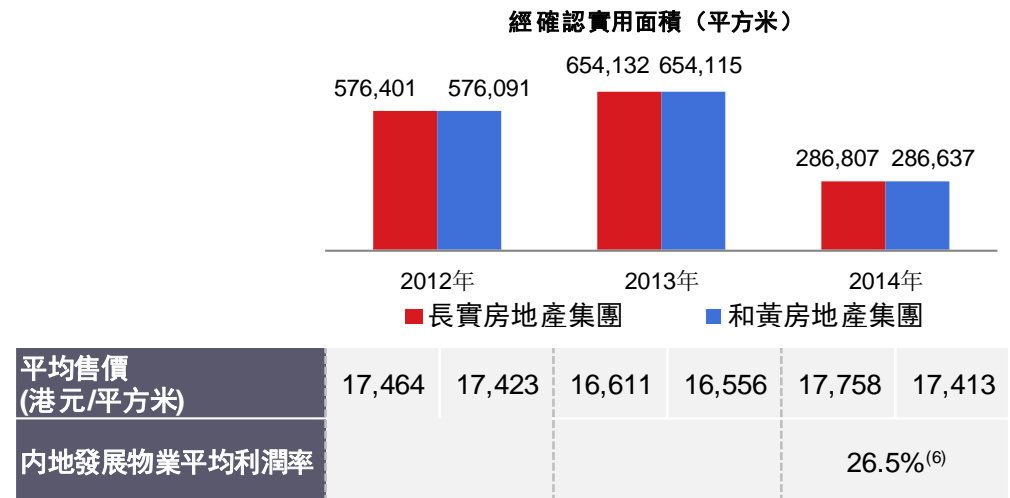
附注：所示數據僅為約數

1. 未經審計備考資料假設已取得有關轉讓任何合資企業權益的所有第三方同意（包括根據任何聯合發展協議的任何權益）
2. 包括有以下物業類別的城市：(i) 持作出售的已竣工物業；(ii) 持作投資的已竣工物業；(iii) 持作營運的已竣工物業；(iv) 持有的發展中物業及/或 (v) 持作未來發展的物業
3. 包括新加坡、英國和巴哈馬群島
4. 於2015年2月28日
5. 香港發展物業平均利潤率 = 2014年備考按經營業務劃分的EBIT (6,665百萬港元) / 2014年備考營業額 (19,389百萬港元)
6. 內地發展物業平均利潤率 = 2014年備考按經營業務劃分的EBIT (3,157百萬港元) / 2014年備考營業額 (11,913百萬港元)

## 附屬公司 - 香港 - 住宅



## 在合資企業中的應佔權益 - 內地 - 住宅





# 1 香港最具規模物業發展商之一，於香港及內地擁有良好往績

## 香港發展物業亮點選錄

物業名稱	1 波老道內地段8949號	2 西鐵荃灣站荃灣五灣畔發展權	3 油街內地段8920號	4 亞皆老街九龍內地段第11125號	5 維港·星岸
應佔權益	100%	100% <sup>(1)</sup>	100%	80%	100%
計劃建築面積(平方呎) <sup>(2)</sup>	435,292	2,235,124	755,626	394,282	365,747
發展價值(猶如於估值日期完成)(百萬港元) <sup>(3)(4)</sup>	20,157	23,285	14,182	8,312	6,861
於估值日期的現況下市值(百萬港元) <sup>(3)(5)</sup>	14,930	11,120	8,633	6,294	5,500
發展價值(猶如於估值日期完成)每平方米(呎)的價值(港元) <sup>(3)(4)(6)</sup>	46,307	10,418	18,769	21,081	18,759
於估值日期的現況下每平方米(呎)的市值(港元) <sup>(3)(5)(7)</sup>	34,299	4,975	11,425	15,963	15,038
預計竣工日期	2017年6月	2018年3月	2017年12月	2015年10月	2015年6月



附注：所示數據僅為約數

- 權益與發展權相關，所示權益百分比代表長地在發展公司所佔有之權益，發展公司與土地所有者簽署有關共同開發合同
- 1 平方米 = 10.7639 平方呎
- 估值日期為2015年2月28日
- 「發展價值(猶如於估值日期完成)」指假設於2015年2月28日已竣工，該發展物業用直接比較法得出的售價總額合計。直接比較法參照有關市場可比較的销售交易進行估值，並在目標物業與可比較物業之間作出恰當調整

- 「現況下的市值」的計算方式為「發展價值(猶如於估值日期完成)」減去任何就完成該發展物業並反映該物業品質所需而並未支付的成本(包括建築成本、專業服務費用及利息，並作出風險調整)
- 「發展價值(猶如於估值日期完成)每平方米(呎)的價值」= 發展價值(猶如於估值日期完成) / 計劃總建築面積
- 「於估值日期的現況下每平方米(呎)的市值」= 於估值日期的現況下市值 / 計劃總建築面積

# 1 香港最具規模物業發展商之一，於香港及內地擁有良好往績 內地發展物業



我們的業務深入內地，在21個城市<sup>(2)</sup>有業務經營，物業面積共19.7百萬平方米<sup>(3)</sup>

附註：以上城市的平方米數字指於2015年2月28日每個城市發展物業總建築面積。詳情請參考附註3

1. 包含含已竣工恪守物業，非開發土地儲備

2. 包括有以下物業類別的城市：(i) 持作出售的已竣工物業；(ii) 持作投資的已竣工物業；(iii) 持作營運的已竣工物業；(iv) 持有的發展中物業及/或 (v) 持作未來發展的物業

3. 於2015年2月28日的合計總建築面積約19.7百萬平方米包括在內地的開發土地儲備，已竣工可售物業及其他面積(如泊車位)。於2014年12月31日，在內地有約14.5百萬平方米開發土地儲備

# 1 香港最具規模物業發展商之一，於香港及內地擁有良好往績 投資物業組合



## 投資物業概況

- ✓ 多元化的投資房地產組合
  - 包含寫字樓、零售及工業物業以及停車位
- ✓ 香港最具規模的投資物業業主之一
  - 投資物業總建築面積=1.5百萬平方米<sup>(2)</sup>
- ✓ 與租戶建立了長期的合作關係並擁有平衡的租戶組合
  - 租戶包括主要金融機構、跨國公司和著名企業
- ✓ 開展資產提升計劃，從而將價值最大化
- ✓ 總投資物業估值為1,233.31億港元<sup>(2)</sup>
  - 香港辦公樓資本化率4.50%-5.75%<sup>(2)</sup>
  - 香港商業物業資本化率4.00%-6.75%<sup>(2)</sup>

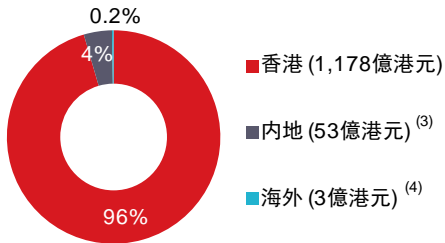
### 2014年備考<sup>(1)</sup>

營業額：  
約68億港元

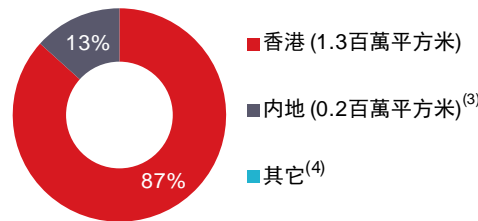
按經營業務劃分的  
EBIT：  
約60億港元

EBIT利潤率：  
約88.0%

## 按地域劃分的投資物業明細



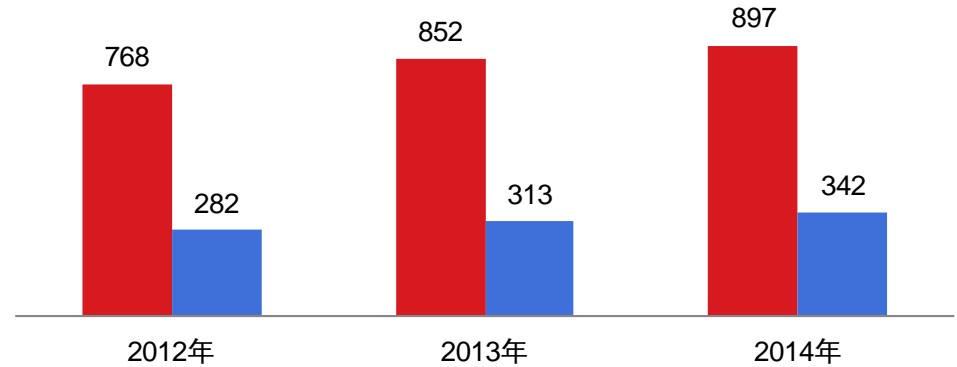
估值 = 1,233億港元<sup>(2)</sup>



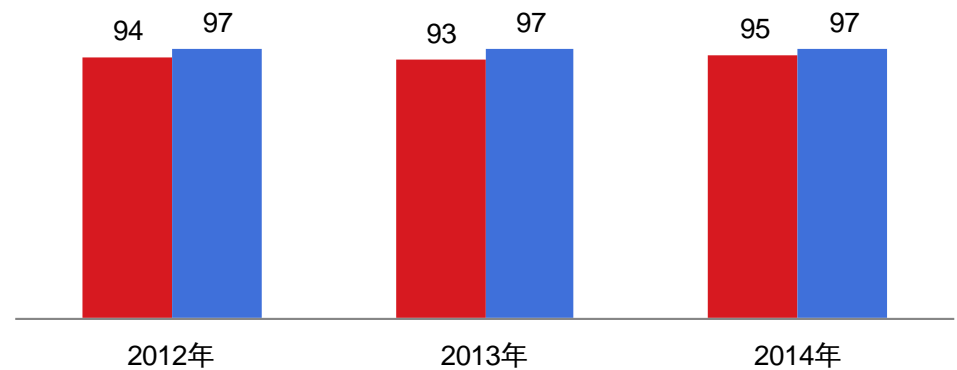
總建築面積 = 1.5百萬平方米<sup>(2)</sup>

## 投資物業關鍵營運數據

### 平均租金<sup>(5)</sup> (港元/平方米)



### 平均出租率<sup>(6)</sup> (%)



附註：所示數據僅為約數

1. 未經審計備考資料假設已取得有關轉讓任何合資企業權益的所有第三方同意（包括根據任何聯合發展協議的任何權益）
2. 於2015年2月28日
3. 不包括已於2015年3月2日完成售予匯賢產業信託的重慶大都會廣場
4. 包括位於英國倫敦的 Albion Riverside 大廈，該大廈的總建築面積為7,331.23平方米（於2015年2月28日），由於數位過小故未在圖中顯示
5. 按每月平均租金收入除以每月平均出租面積計算
6. 按每月平均出租面積除以每月平均可出租面積計算

■ 長實房地產集團

■ 和黃房地產集團

# 1 香港最具規模物業發展商之一，於香港及內地擁有良好往績 香港投資物業亮點選錄



物業名稱	1 長江集團中心	2 中環中心	3 1881 Heritage	4 黃埔新天地	5 和黃物流中心
說明	<ul style="list-style-type: none"> <li>於香港的旗艦商業綜合大樓</li> <li>樓高62層的甲級商業大廈，位於中環</li> <li>落地玻璃窗，以及無柱樓層設計</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>樓高80層的甲級商業大廈，其中央核心設計可達致辦公室佈局及空間分隔的最佳選擇</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>由前水警總部舊址重新塑造及轉型的文化與購物綜合體</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>以大型郵輪為地標</li> <li>由多個設計獨特的主題商場組成，匯聚各式零售店舖、餐廳及娛樂設施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>貨櫃車路直通各倉庫樓層</li> <li>其七層高大樓毗鄰十層高寫字樓</li> </ul>
物業類型	辦公、零售及停車場	辦公、零售及停車場	零售及酒店	零售及停車場	工業、辦公及停車場
應佔權益	100%	100%	100%	100%	100%
市值 (百萬港元) <sup>(1)</sup>	27,000	17,735	13,634	12,847	9,738
建築面積 (平方呎) <sup>(2)</sup>	1,263,359	1,218,151	140,178	1,713,990	4,705,137
每平方呎市值 (港元)	21,372	14,559	97,262	7,496	2,070
每年現時租金 (百萬港元)	1,513	837	833	628	548
毛租金收益率 <sup>(3)</sup>	5.6%	4.7%	6.1%	4.9%	5.6%



附註：所示數據僅為約數

1. 估值日期為2015年2月28日

2. 1 平方米 = 10.7639 平方呎

3. 毛租金收益率 = 每月現時租金 x 12 / 市值



# 1 香港最具規模物業發展商之一，於香港及內地擁有良好往績 酒店和服務套房組合



## 酒店和服務套房概況

- ✓ 香港最具規模的酒店業主營運商之一<sup>(1)</sup>
  - 在香港擁有14間酒店、在內地擁有4間酒店、在巴哈馬群島擁有1間酒店
  - 在香港正在發展1間酒店，在內地正在發展4間酒店
- ✓ 酒店內部管理能力
  - 主要利用自有品牌運營
  - 以不同的酒店品牌服務不同的顧客
  - 與有聲譽的第三方酒店管理人合作以輔助管理
- ✓ 維修及資產提升計劃
  - 維持其於酒店市場的競爭力
- ✓ 酒店和服務套房估值總額為661.22億港元<sup>(3)</sup>

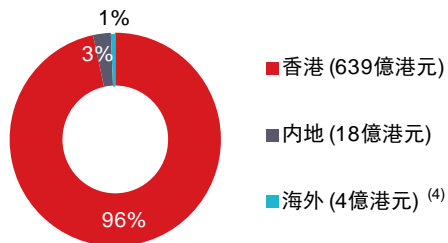
2014年備考<sup>(1)</sup>

營業額：  
約56億港元

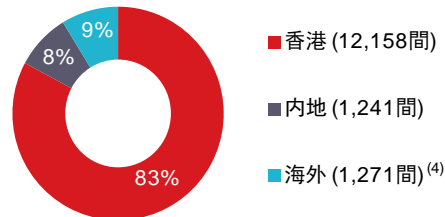
按經營業務劃分的EBIT：  
約22億港元

EBIT利潤率：  
約39.3%

## 按地域劃分的酒店客房明細



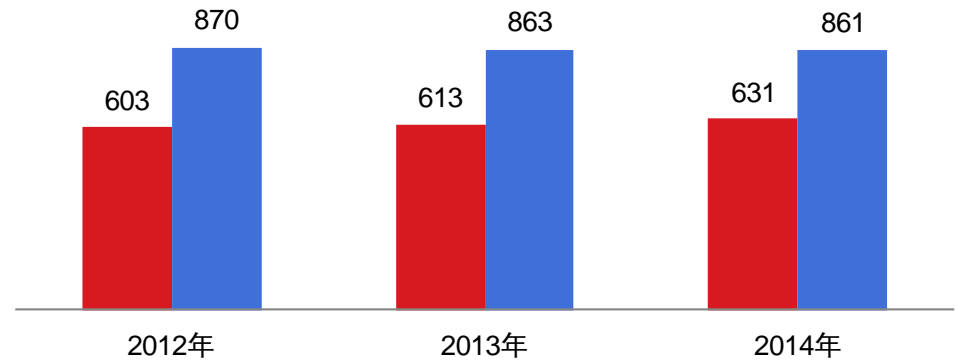
估值 = 661億港元<sup>(2)</sup>



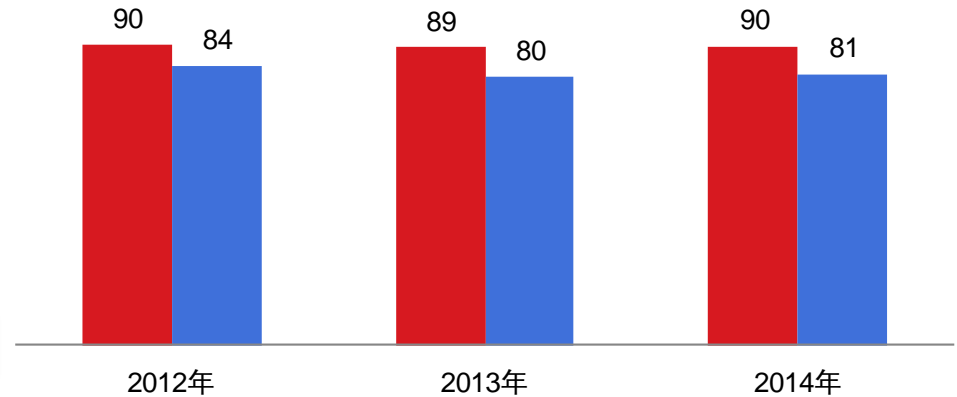
酒店客房數目= 超過14,600間<sup>(2)</sup>

## 酒店和服務套房關鍵營運數據

### 平均客房收入 (港元)<sup>(5)</sup>



### 平均入住率 (%)<sup>(6)</sup>



■ 長實房地產集團

■ 和黃房地產集團

附註: 所示數據僅為約數

1. 未經審計備考資料假設已就合資企業權益 (包括任何共同開發協議規定的任何權益) 獲得所有第三方同意
2. 按於2014年12月31日止的應佔權益計算
3. 於2015年2月28日
4. 包括位於巴哈馬群島的物業
5. 平均每間可出租客房收入, 以指定期間酒店客房收入總額除以可供住宿房間總數計算得出
6. 代表所有類型酒店的平均數, 計算方法為: 各期間內租出總客房宿數除以可供出租總客房宿數

1 香港最具規模物業發展商之一，於香港及內地擁有良好往績  
香港酒店及服務套房組合



1 海韻軒海景酒店

14 雍澄軒

13 華逸酒店

12 青逸酒店

11 8度海逸酒店

2 海灣軒海景酒店

10 吐露港海澄軒海景酒店

3 九龍酒店

9 北角海逸酒店

4 都會海逸酒店

8 嘉湖海逸酒店

5 九龍海逸君綽酒店

6 港島海逸君綽酒店

7 香港喜來登酒店

香港最具規模的酒店業主營運商之一<sup>(1)</sup>

附註：  
1. 按2014年12月31日的客房數目計

# 1 香港最具規模物業發展商之一，於香港及內地擁有良好往績 香港酒店及服務套房亮點選錄



## 酒店及服務套房<sup>(1)</sup>

物業名稱	1 海韻軒海景酒店	2 海灣軒海景酒店	3 九龍酒店	4 都會海逸酒店	5 九龍海逸君綽酒店	6 港島海逸君綽酒店
評級	不適用 <sup>(2)</sup>	不適用 <sup>(2)</sup>	乙級高價酒店	乙級高價酒店	甲級高價酒店	乙級高價酒店
地區	紅磡	紅磡	尖沙咀	紅磡	紅磡	北角
客房數目	1,980	1,662	736	821	555	828
應佔權益	100%	100%	100%	100%	100%	100%
市值 (百萬港元)	11,450	11,140	7,778	5,074	4,647	4,440
每間客房市值 (百萬港元)	5.78	6.70	10.57	6.18	8.37	5.36

附註：所示數據僅為約數

1. 估值日期為2015年2月28日

2. 評級不適用於海韻軒海景酒店及海灣軒海景酒店，因兩者皆為公寓式酒店



## 2 多元化業務組合 擁有多元化業務能力的房地產開發商



1881 Heritage (香港)



嵐山 (香港)



御湖名邸 (廣州)



上海高逸尚城 (上海)



海灣軒海景酒店 (香港)



長江集團中心 (香港)



Thomson Grand (新加坡)



和黃物流中心 (香港)

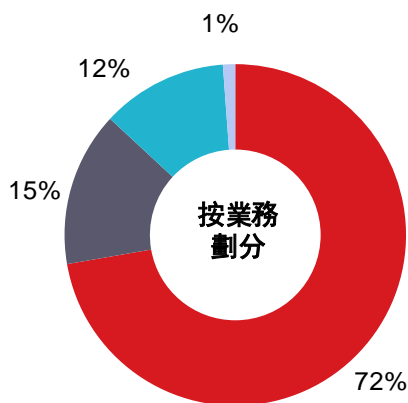




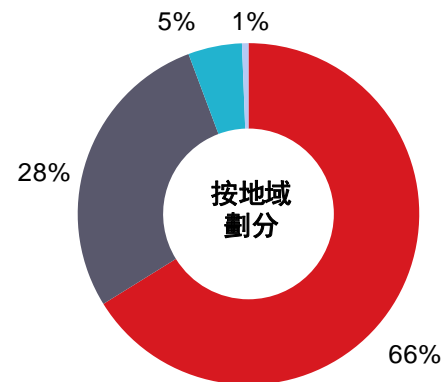
## 2 多元化業務組合 業務和地域多元化

### 2014年備考營業額

2014年備考總營業額：約466億港元



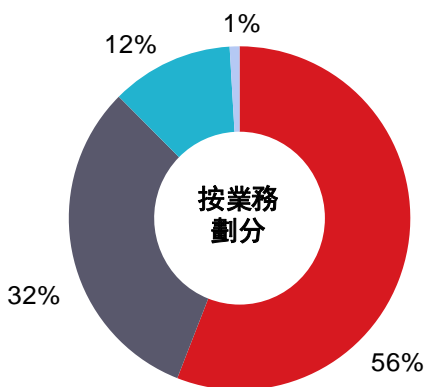
- 物業銷售(337億港元)
- 物業租賃 (68億港元)
- 酒店及服務套房(56億港元)
- 物業及項目管理 (5億港元)



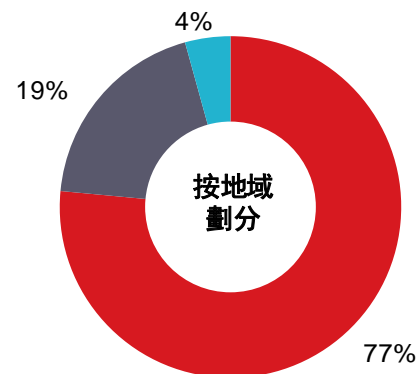
- 香港(308億港元)
- 內地 (131億港元)
- 新加坡 (24億港元)
- 其他(3億港元)

### 2014年備考總收益貢獻 / 按經營業務劃分的EBIT<sup>(1)</sup>

2014年備考總收益貢獻 / 按經營業務劃分的EBIT：約190億港元



- 物業銷售  
(106億港元 / 31.5% 利潤率<sup>(2)</sup>)
- 物業租賃  
(60億港元 / 88.0% 利潤率<sup>(2)</sup>)
- 酒店及服務套房  
(22億港元 / 39.3% 利潤率<sup>(2)</sup>)
- 物業及項目管理  
(2億港元 / 32.3% 利潤率<sup>(2)</sup>)



- 香港  
(146億港元 / 47.2% 利潤率<sup>(2)</sup>)
- 內地  
(37億港元 / 27.9% 利潤率<sup>(2)</sup>)
- 新加坡  
(8億港元 / 34.4% 利潤率<sup>(2)</sup>)
- 其他<sup>(3)</sup>

附註：所示數據僅為約數

1. 收益貢獻指扣除利息、稅項、投資物業公平值變動、投資及金融收入後之所得以及售出投資及其他所得溢利

2. 利潤率 = 按經營業務劃分的EBIT / 營業額

3. 其他類別中的備考收益貢獻錄得虧損7,700萬港元，因此沒有在圖中顯示

## 2 多元化業務組合 承接大型項目方面具靈活性

財務實力並擁有內部規劃、設計、行銷、銷售等隊伍



與不同的商業夥伴建立長期關係，其中包括：

- 港鐵
- 市區重建局
- 南豐集團

承接大型  
項目的能力

自行開發



海逸豪園  
(香港)



黃埔花園  
(香港)



南城都匯  
(成都)

或

合資或開發安排



北京東方廣場  
(北京)



Marina Bay  
Financial Centre  
(新加坡)



環宇海灣  
(香港)



日出康城  
(香港)

在自行或透過合資和其他安排承辦項目方面具靈活性

### 3 廣泛資產組合帶來強勁經常性收入 多元化經常性收入

#### 物業租賃

寫字樓	零售	工業
		

- 2014年備考營業額: 68.21億港元
- 2014年按經營業務劃分的備考EBIT<sup>(1)</sup>: 60.02億港元
- 2014年按經營業務劃分的備考EBIT利潤率: 88.0%

#### 酒店及服務套房

香港	內地	巴哈馬群島
		

- 2014年備考營業額: 55.64億港元
- 2014年備考按經營業務劃分的EBIT<sup>(1)</sup>: 21.85億港元
- 2014年備考按經營業務劃分的EBIT利潤率: 39.3%

#### 於上市房地產投資信託的投資

匯賢產業信託	置富產業信託	泓富產業信託
		

- 應佔市值: 125.14億港元<sup>(2)</sup>
- 2014年長地的備考應佔分派份額<sup>(3)(4)</sup>: 8.10億港元<sup>(5)</sup>

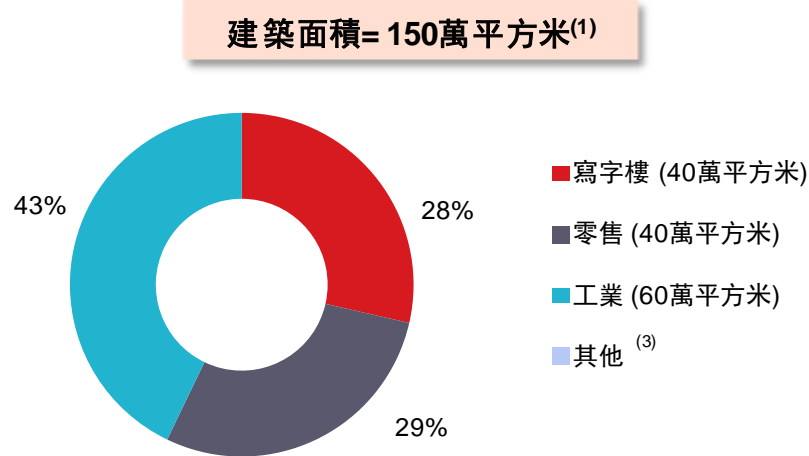
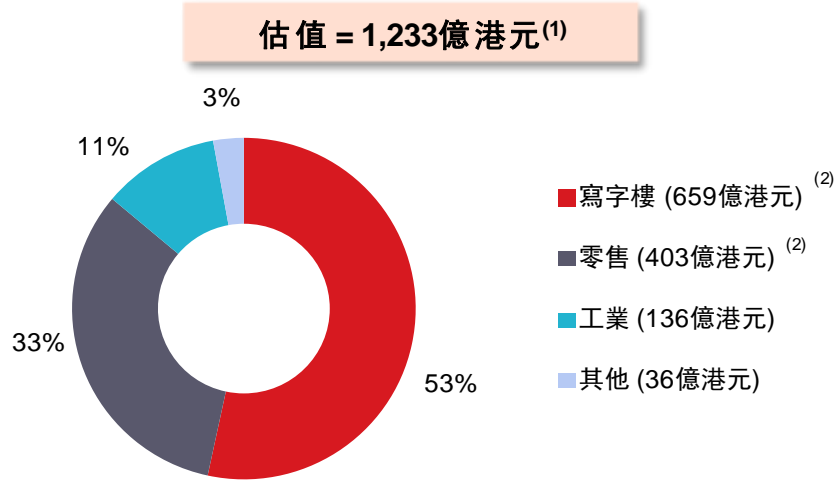
#### 雄厚及多元化經常性收入基礎莫立穩固財務根基以應對不同業務週期

附註: 所示數據僅為約數

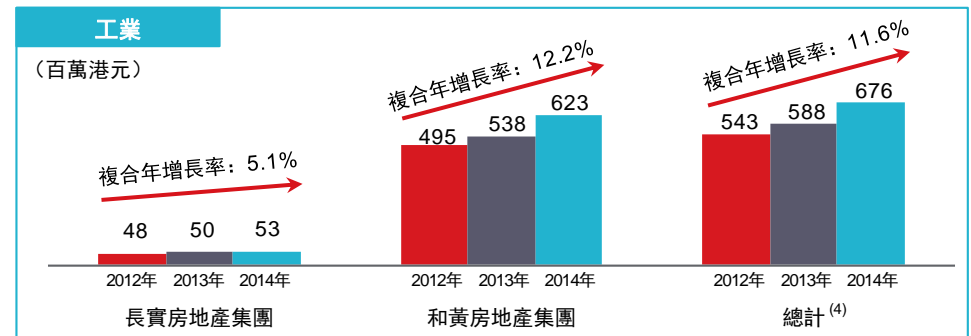
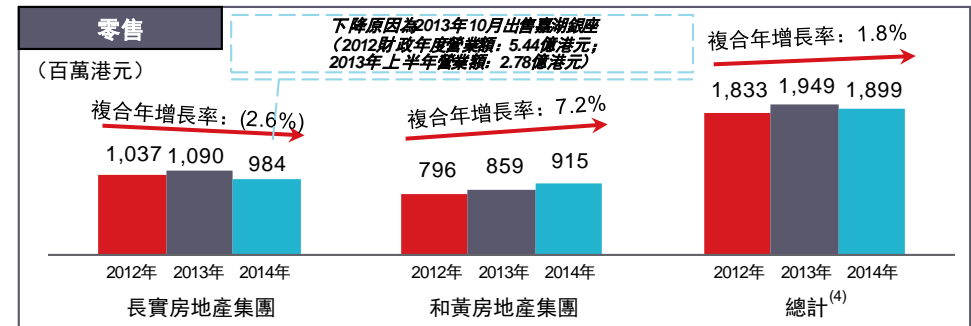
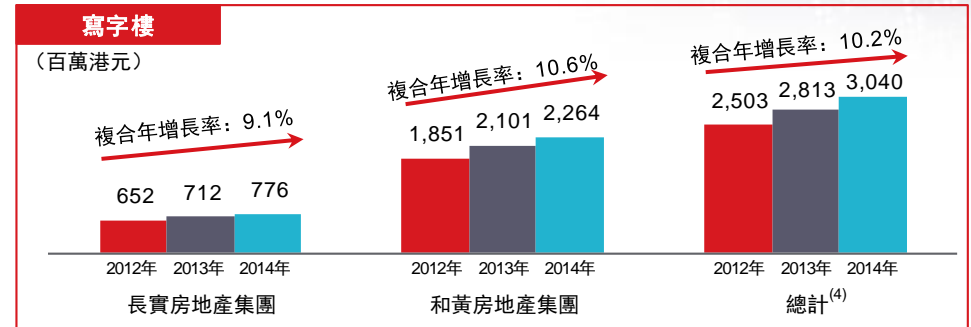
- 代表扣除利息、稅項、投資物業公平值變動、投資及金融收入後之所得以及售出投資及其他所得溢利
- 總應佔市值以在2015年5月8日之本集團合計應佔權益(匯賢產業信託中持股32.3%、置富產業信託中持股28.0%及泓富產業信託中持股19.3%)，以及於2015年5月8日收市時的市場資料為依據。於2015年5月8日，本集團在匯賢產業信託中擁有約46.0%的權益，包括滙賢控股有限公司持有的約28.2%的權益，並長實和黃分別持有滙賢控股有限公司約33.4%和約17.9%的權益
- 有關2014年長地在匯賢產業信託、置富產業信託及泓富產業信託中的備考應佔分派份額總值的計算詳情，請參考“廣泛資產組合帶來強勁經常性收入—於上市房地產投資信託的投資”頁(第24頁)
- 所持有置富產業信託和泓富產業信託的股份將被歸入投資和其他收入類別，因此相應的分派將計入按經營業務劃分的EBIT中。匯賢產業信託將被歸入聯營公司類別，因此相應的分派將不會計入經營業務劃分的EBIT中
- 以於2014年12月31日的本集團應佔權益計算；未計算持有的基金單位之後因(i)發行管理人收購事項費用基金單位(匯賢產業信託)及(ii)以信託的基金單位(匯賢產業信託、置富產業信託及泓富產業信託)形式向管理人支付基本費用及可變費用出現的變動。於2014年12月31日，本集團於匯賢產業信託的實際權益和擁有權益分別為約32.5%和約46.2%；滙賢控股有限公司(由長實及黃分別由持有約33.4%和約17.9%)持有約28.3%的匯賢產業信託權益

### 3 廣泛資產組合帶來強勁經常性收入 物業租務

#### 投資物業不同業務部門的總建築面積/估值



#### 投資物業不同業務部門的營業額



此外，本集團擁有5,000多個停車位作為投資物業

附註: 所示數據僅為約數

- 於2015年2月28日
- 不包括已於2015年3月2日完成售予匯賢產業信託的重慶大都會廣場
- 其他包括住宅、停車場、幼稚園和土地，合計總建築面積太小因此未在圖表中顯示
- 總計指長實房地產集團營業額與和黃房地產集團營業額的簡單總和



### 3 廣泛資產組合帶來強勁經常性收入 酒店及服務套房

#### 大型資產組合

香港最具規模的酒店業主營運商之一<sup>(1)(2)</sup>

- 香港:
  - 10間酒店及4間服務套房, 合共12,652間客房
  - 應佔權益: 12,158間客房
- 內地:
  - 4間酒店, 合共2,193間客房
  - 應佔權益: 1,241間客房
- 巴哈馬群島:
  - 1間酒店, 合共1,271間客房
  - 應佔權益: 1,271間客房

#### 經驗豐富的自有酒店管理人

自有酒店管理人負責管理 11 間酒店和 4 間服務套房<sup>(2)</sup>

海逸酒店及度假村<sup>(2)</sup>:

- 海逸君綽: 2間酒店在香港
- 海逸酒店: 4間酒店在香港 + 1間酒店在內地
- Rambler: 2間酒店在香港
- 九龍酒店: 1間酒店在香港
- Grand Lucayan: 1間酒店在巴哈馬群島



Horizon酒店及服務套房<sup>(2)</sup>:

- 4間酒店及服務套房在香港

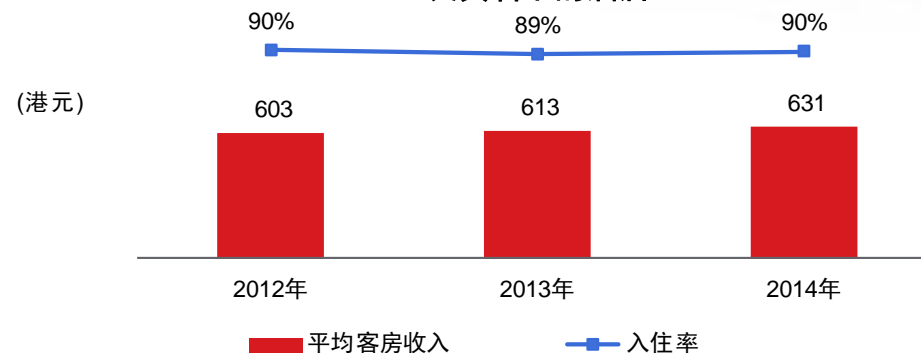


附註: 所示數據僅為約數

1. 包括本集團擁有 (而非管理) 的酒店
2. 於2014年12月31日
3. 利潤率 = 按經營業務劃分的EBIT / 營業額

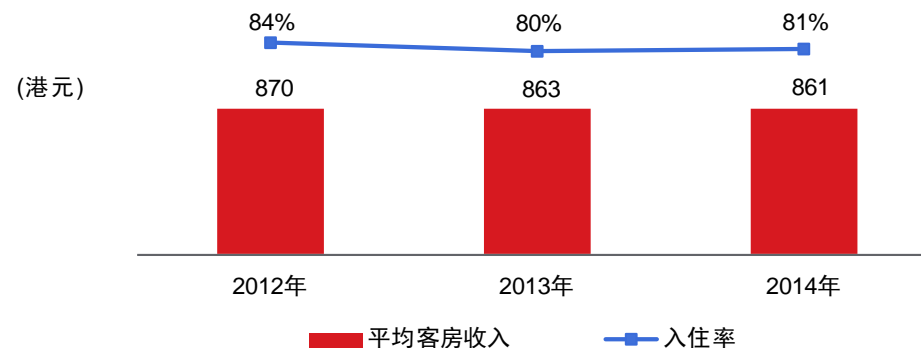
#### 強勁的經營表現

##### 長實名下的酒店



營業額	23.50億港元	23.68億港元	22.13億港元
利潤率 <sup>(3)</sup>	52.5%	53.7%	55.4%

##### 和黃名下的酒店



營業額	22.21億港元	21.96億港元	22.30億港元
利潤率 <sup>(3)</sup>	42.3%	42.7%	42.6%

### 3 廣泛資產組合帶來強勁經常性收入 資產提升計劃

#### 九龍海逸君綽酒店的主要提升計劃



2016年

現有酒店客房預期進行翻新工程

2014年

開始擴展工程，增添額外360間酒店客房

2012年

翻新健身中心

#### 香港喜來登酒店的主要提升計劃



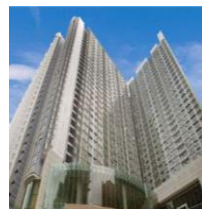
2014年

翻新餘下382間酒店客房（四間總統套房除外）及行政酒廊

2013年

翻新396間客房，大堂及視佳廊亦進行升級

#### 其他近期提升活動



##### 海韻軒海景酒店

2014年

對其所有套房的空調設備進行更換，並預期將於2015年完成



##### 吐露港海澄軒海景酒店

2014年

對831間套房進行翻新工程，並預期將於2016年完成



##### 九龍酒店

2013年

購物商場進行翻新以引入新租戶組合





##### Bahamas Grand Lucayan

2013年

對其Reef Wing進行翻新工程，Reef Wing 約有450間客房

維修及資產提升計劃以維持其於酒店市場的競爭力

### 3 廣泛資產組合帶來強勁經常性收入 於上市房地產投資信託的投資

	 HUI XIAN REIT 匯賢產業信託	 FORTUNE REIT 置富產業信託	 PROSPERITY REIT 泓富產業信託		
重點	寫字樓及零售物業以及酒店及服務套房	零售物業	寫字樓、零售及工業物業		
現有資產組合	北京東方廣場和瀋陽麗都索菲特酒店	香港18個私營屋苑之零售物業	香港8個物業		
市值 <sup>(1)(2)</sup>	233.40億港元	149.98億港元	40.84億港元		
基金單位權益 <sup>(3)</sup>	32.3% <sup>(4)</sup>	28.0%	19.3%		
應佔價值 <sup>(3)</sup>	75.33億港元 <sup>(4)</sup>	41.95億港元	7.87億港元		
2014年分派收益率 <sup>(5)</sup>	7.38%	5.32%	6.17%		
2014年長地備考應佔分派 <sup>(6)</sup>	5.47億港元 <sup>(7)</sup>	2.19億港元 <sup>(8)</sup>	4,500萬港元 <sup>(9)</sup>		
<b>資產資料</b>					
資產淨值 <sup>(10)</sup>	285.64億人民幣	223.76億港元	66.69億港元		
<b>首次公開招股以來的後續注資</b>					
年度	2012年	2015年	2012年	2013年	2014年
出售給予房地產投資信託的資產	瀋陽麗都索菲特酒店	重慶大都會廣場	麗城花園、和富中心	嘉湖銀座	創業街9號
代價	9.80億人民幣	49.10億港元	19.32億港元	56.72億港元	10.03億港元

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<sup>(11)</sup>

資料來源：公司文件、FactSet、彭博資訊和港交所

附註：所示數據僅為約數

1. 市場數據截至2015年5月8日

2. 已發行的單位截至2015年5月5日：匯賢產業信託= 5,326,464,863；置富產業信託= 1,879,418,796；以及泓富產業信託= 1,428,119,111

3. 根據本集團截至2015年5月8日的應佔權益

4. 於2015年5月8日，本集團在匯賢產業信託約46.0%的擁有人權益，包括匯賢控股有限公司持有的約28.2%的權益，其中長實與黃分別持有匯賢控股有限公司約33.4%和約17.9%的權益

5. 於2014年12月31日單位的收市價和各財年的實際分派金額

6. 以截至2014年12月31日的本集團應佔權益計算；未計及持有的基金單位之後因(i)發行管理人收購事項費用基金單位(匯賢產業信託)和(ii)以信託的基金單位(匯賢產業信託、置富產業信託及泓富產業信託)形式向管理人支付基本費用及可變費用而出現的變動

7. 匯賢產業信託2014年分派總額(13.5億人民幣) x 本集團於2014年12月31日在匯賢產業信託的應佔權益(約32.5%) (1.00人民幣= 1.2484港元)

8. 置富產業信託2014年分派總額(7.81億港元) x 本集團於2014年12月31日在置富產業信託的擁有人權益(約28.0%)

9. 泓富產業信託2014年分派總額(2.31億港元) x 本集團於2014年12月31日在泓富產業信託的擁有人權益(約19.3%)

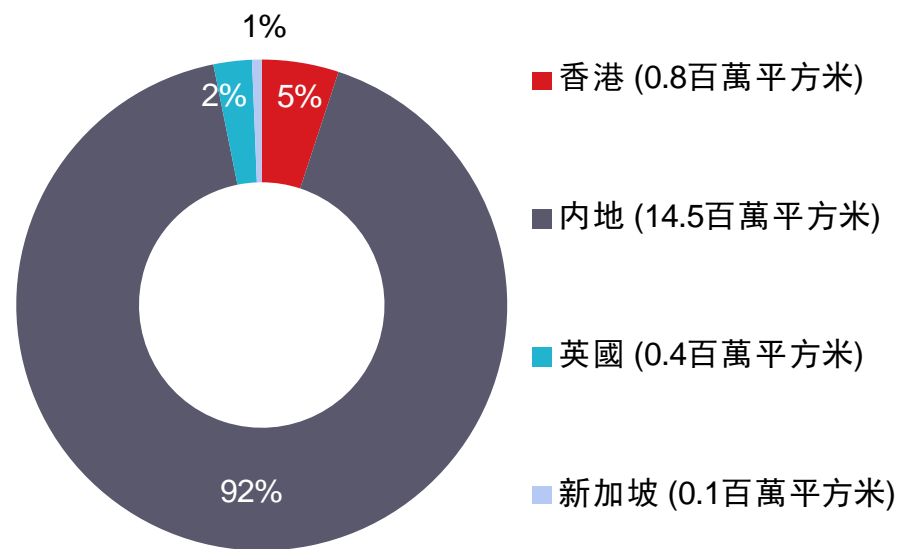
10. 於2014年12月31日

11. 置富產業信託同時亦在新加坡上市

## 4 致力優化土地儲備以平衡穩定及增長 土地儲備策略

### 土地收購策略

- 1 以合理成本積極購置具有良好發展潛力的優質土地
- 2 利用經營優勢及優越的財務資源
- 3 致力於把握合適投資機遇積極拓展香港及香港以外市場之業務
- 4 未來繼續貫徹嚴謹的土地收購方針



開發土地儲備：15.8百萬平方米<sup>(1)</sup>

附註：所示數據僅為約數

1. 於2014年12月31日可銷售建築面積



## 5 嚴謹投資方針及審慎財務管理 擁有理想的資本結構

### 備考信用狀況

(十億港元, 百分比除外)	基於長地的備考財務數據 (截至2014年12月31日)
總負債額 <sup>(1)</sup>	71.8
(-)現金及現金等值 <sup>(2)</sup>	32.4
<b>=淨負債額</b>	<b>39.4</b>
淨總資本額 <sup>(1)(3)</sup>	292.8
<b>淨負債額 / 淨總資本額</b>	<b>13.5%</b>

- 53億港元短期項目負債
- 115億港元長期項目負債
- 550億港元長地貸款融資
  - 150億港元貸款於首次提取日後的364日到期
  - 400億港元貸款於首次提取日後的第3年到期
- 總負債約為718億港元<sup>(1)</sup>

訂立貸款融資協議提供不少於550億港元的新債務融資，以便為分拆上市代價提供部分資金  
新的債務融資旨在優化資本結構，預計將實現強勁的投資級評級<sup>(4)</sup>

附註：所示數據僅為約數

1. 基於2014年12月31日的備考餘額，應付經合併非房地產業務的金額為817.25億港元，有關金額源於(i)應收集團公司款項(490.77億港元)，(ii)應付集團公司款項(1,014.92億港元)及(iii)來自集團公司貸款(293.10億港元)，部分將於房地產業務合併完成後透過由長地發出的550億港元指定貸款承兌票據償付。該貸款承兌票據將於提取長地貸款融資後以現金結付。餘下的267.25億港元結餘連同經合併房地產業務公司重組代價將由另一重組承兌票據償付。該承兌票據將由長地發行的1股股份所償付
2. 截至2014年12月31日備考銀行餘額及存款。此次交易完成後數據可能有所變動
3. 總資本淨額=總權益+淨負債(約394億港元)  
總權益不包括應收/應付集團公司款項及來自集團公司的貸款，但包括長地貸款融資  
=總權益(約2,265.86億港元) - 應收集團公司款項(490.77億港元) + 應付集團公司款項(1,014.92億港元) + 來自集團公司貸款(293.10億港元) - 長地貸款融資(550億港元)
4. 待信用評級機構確認

## 6 經驗豐富的管理層及良好的企業管治 專業的管理層



**李嘉誠先生**  
主席兼執行董事

李嘉誠先生是長實集團創辦人。自1971年起擔任長實主席，1971年至1998年擔任長實董事總經理，自1981年起亦出任和黃主席。李嘉誠先生在港從事商業發展超過60年。



**李澤鉅先生**  
董事總經理、副主席兼執行董事

李澤鉅先生於1985年加入長實集團，1993年至1998年擔任長實副董事總經理，自1994年起出任長實副主席，自1999年起出任長實董事總經理，自2013年3月起出任長實執行委員會主席。



**甘慶林先生**  
副董事總經理兼執行董事

甘慶林先生自1993年起出任長實副董事總經理。



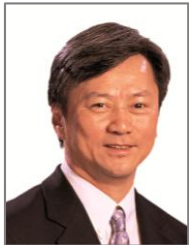
**葉德銓先生**  
副董事總經理兼執行董事

葉德銓先生自1993年起出任長實執行董事，自2005年起出任長實副董事總經理。



**鍾慎強先生**  
執行董事

鍾慎強先生自1993年起出任長實執行董事。



**趙國雄先生**  
執行董事

趙國雄先生自2000年起出任長實執行董事。



**周偉淦先生**  
執行董事

周偉淦先生自2000年起出任和黃集團之物業及酒店部門的集團董事總經理。



**鮑綺雲小姐**  
執行董事

鮑綺雲小姐自1993年起出任長實執行董事。



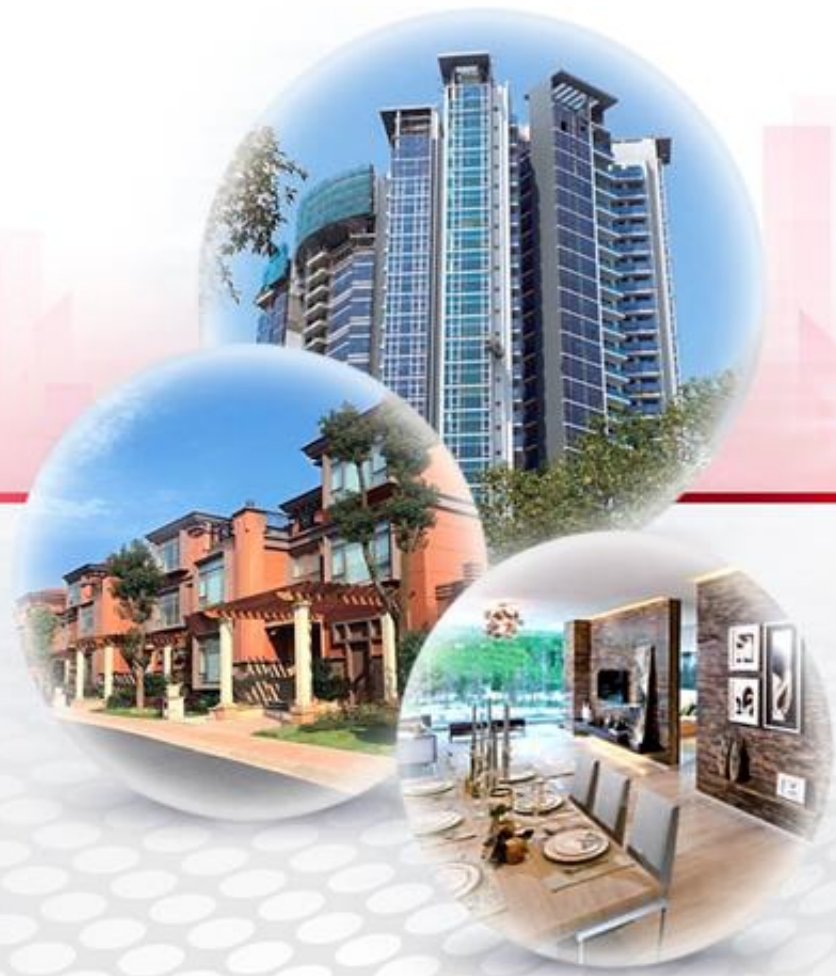
**吳佳慶小姐**  
執行董事

吳佳慶小姐自1996年起出任長實執行董事。

李氏家族的環球視野及領導能力，再輔以平均具有26年以上<sup>(1)</sup>行業經驗的專業管理團隊

附註：

1. 加入集團的平均年期

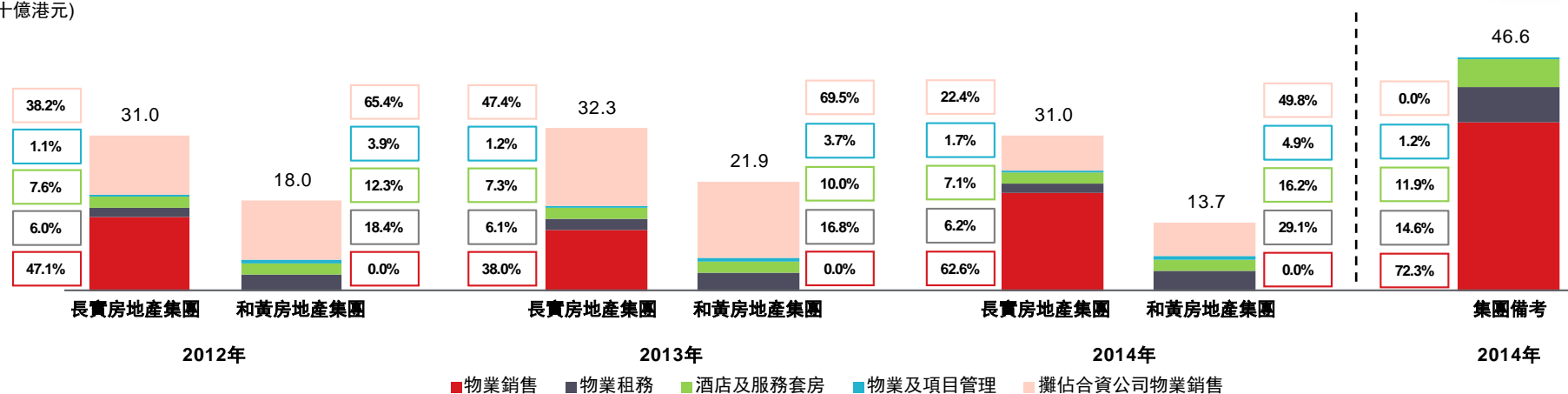


# 附錄

# 收入來源多元化

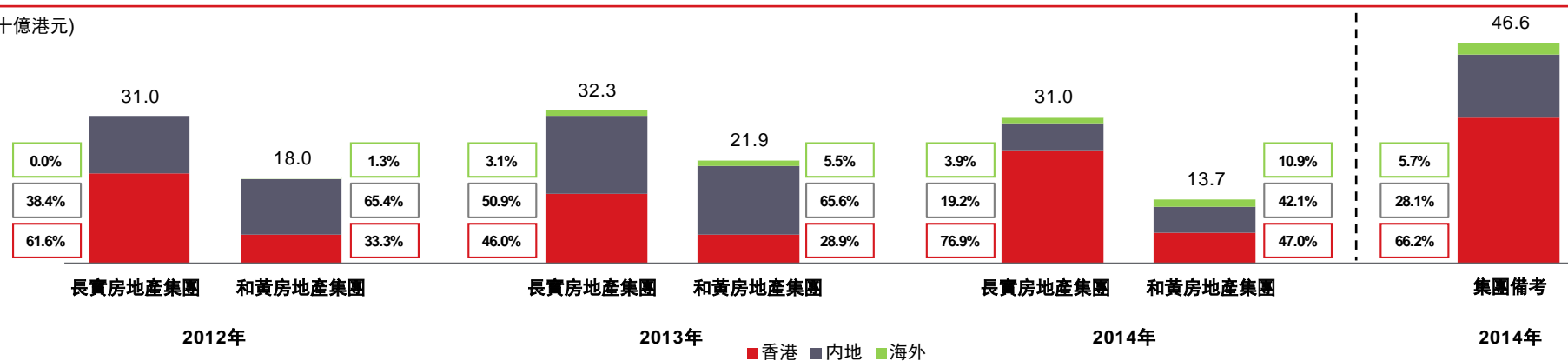
## 按經營業務劃分的營業額明細

(十億港元)



## 按地區劃分的營業額明細

(十億港元)



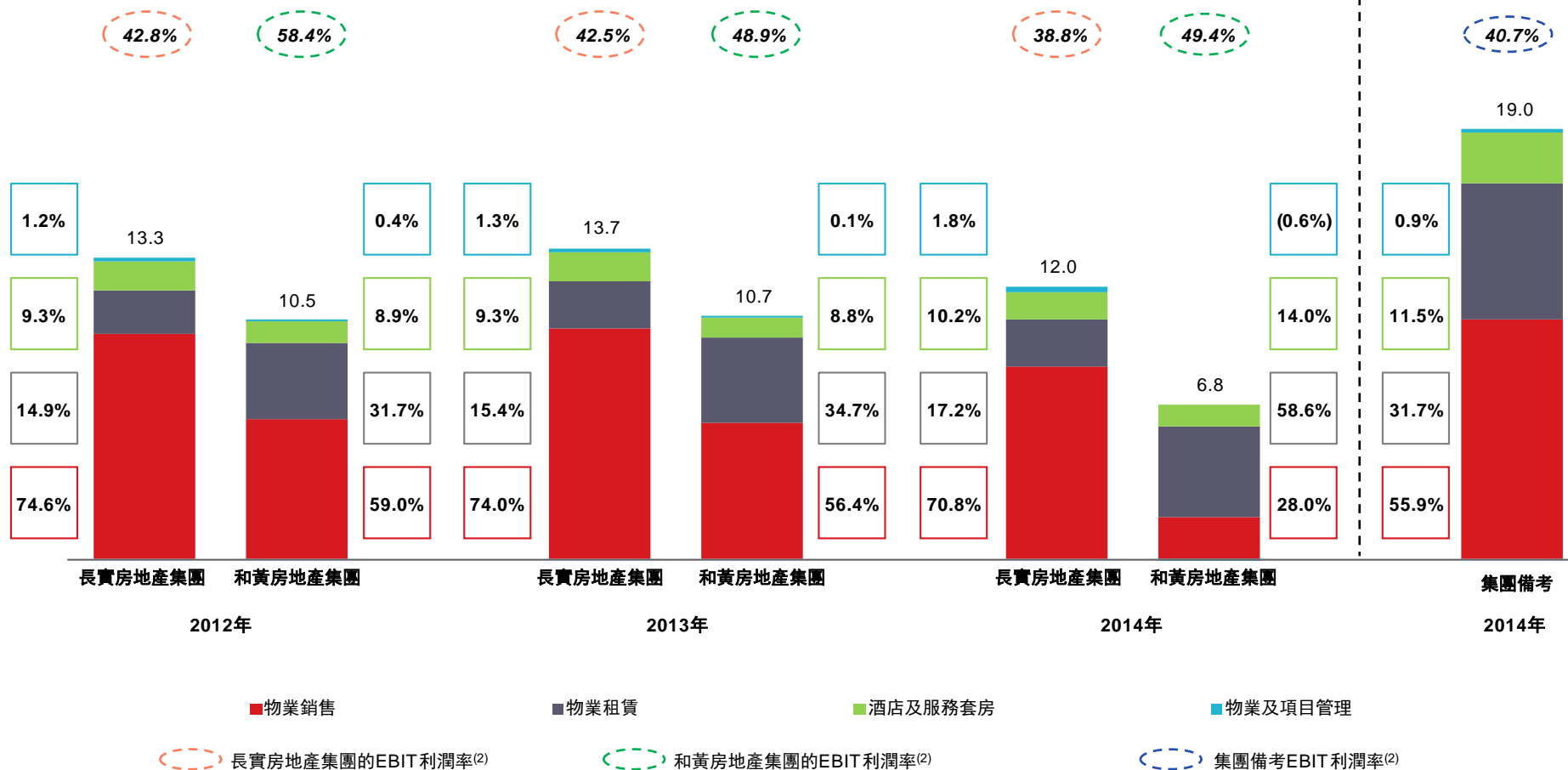
附註：所示數據僅為約數



# 按經營業務劃分的EBIT

## 按經營業務劃分的EBIT<sup>(1)</sup>和EBIT利潤率(包括攤佔來自合資公司和關聯公司的業績)

(十億港元)



附註：所示數據僅為約數

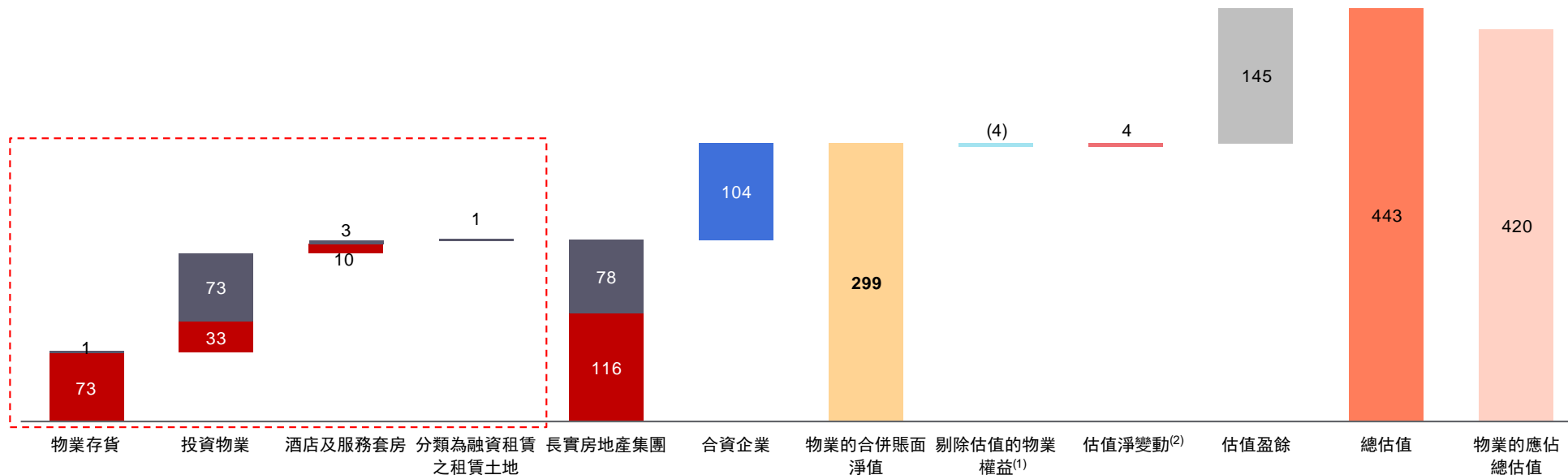
1. 代表扣除利息、稅項、投資物業公平值變動、投資及金融收入後之所得以及售出投資及其他所得溢利

2. EBIT利潤率 = 按經營業務劃分的EBIT / 營業額(詳情請參閱“收入來源多元化”(第29頁))x 100%

# 物業賬面淨值對賬

## 應佔的總估值

(十億港元)



減：淨債務<sup>(3)</sup>

約 394 億港元

減：淨債務<sup>(3)</sup>

約 394 億港元

約 2,593 億港元

約 3,807 億港元

每股<sup>(4)</sup>

約 67.18 港元

每股<sup>(4)</sup>

約 98.64 港元

附註：所示數據僅為約數

1. 不包括已於2015年3月2日完成售予匯賢產業信託的重慶大都會廣場
2. 包括在2015年1月1日至2015年2月28日期間的增添、出售、折舊和攤銷
3. 請參見“嚴謹投資方針及審慎財務管理 - 擁有理想的資本結構” (第26頁)
4. 基於長地3,859,678,500股的總股本

# 免責聲明

本簡報僅供參考之用，並非在任何司法權區要約發行或出售任何證券，或邀請要約收購、購買或認購任何證券，或招攬任何表決權或批准。本簡報應在受日期為二零一五年五月八日長江實業地產有限公司（「長地」）發佈的上市文件（「上市文件」）的規限下與其一併閱讀。本簡報並不構成招股章程或與其相若的文件。長和股東、和黃股東以及有意投資長和、和黃或長地證券的投資者務請加以仔細閱讀上市文件的全文。

尤其是，本簡報並非在美國提呈銷售證券或邀請購買證券。至於將就併購方案發行的長和股份，以及擬按分拆上市方案所述根據實物分派而將予發行的長地股份，均未曾且將不會根據《一九三三年美國證券法》（《美國證券法》）或美國任何州份、地區或其他司法權區的、或者是任何其他司法權區的證券法律辦理登記，而且並未亦不會在香港以外任何司法權區提出與長和股份或長地股份有關的監管批准的申請。長和股份和長地股份不得在未根據《美國證券法》辦理登記或取得登記豁免的情況下在美國提呈發售或出售，或作為毋須受限於《美國證券法》登記規定的交易之一部分在美國提呈發售或出售。預期長和股份將依賴美國證券法第3(a)(10)條規定取得豁免遵從該法的登記規定情況下發行。長和及長地不擬就分拆上市方案向美國境內股東發行長地股份，除非其確信依據美國證券法規定其在不需要進行相關登記的交易中可以向美國境內股東發行股份。長和及長地均無意在美國進行任何證券公開發行。

長和或和黃的股東及其他證券持有人，以及有意投資長和、和黃或長地證券的投資者請注意，併購方案、分拆上市方案及所有該等方案項下的交易須受限於（其中包括）符合適用法律和監管要求，獲法院認許以及香港聯交所及／或其他監管機構予以批准。據此，概不能保證該等擬進行之交易會否進行及／或生效，亦不能保證將於何時進行及／或生效。

長和或和黃的股東及其他證券持有人以及有意投資長和、和黃或長地證券的投資者於買賣長和、和黃或長地的股份或其他證券時務須審慎行事。任何人士如對本身之處境或任何應採取之行動有疑問，敬請諮詢其本身之專業顧問。

根據適用的美國證券法律，目前或將會在和黃計劃生效日前屬於和黃或長和的「關聯方」或在和黃計劃生效日後屬於長和的「關聯方」的和黃股東（不論是否屬於美國人士（定義見《美國證券法》下S條例）），將受限於若干與因和黃計劃而收取的長和股份有關的轉讓限制。

本簡報以提述方式載列或加入有關長地及其董事會對本簡報所述交易的所信及目前期望之「前瞻性陳述」。一般而言，「可能」、「能夠」、「將會」、「預期」、「意圖」、「估計」、「預計」、「相信」、「計劃」、「尋求」、「繼續」等字眼或類似詞彙屬於前瞻性陳述。該等前瞻性陳述並非對未來表現之保證。相反，該等陳述是基於目前的看法及假設，並牽涉已知或未知風險、不確定性及其他因素，當中為數不少皆在長地控制範圍以外及難以預料的，且可能導致實際結果與該等前瞻性陳述所明示或暗示的未來結果或發展出現重大差別。該等風險及不確定性包括國際金融市場及國際經濟狀況以及長地經營所在的個別市場所出現的持續或日趨增多之波動、影響長地業務水平的其他因素以及影響長地業務之融資成本和資金供應的其他因素等。

本簡報所載之前瞻性陳述乃以長地過往或目前趨勢及／或業務為基礎，不應被視作該等趨勢或業務將會在未來持續之陳述。本簡報概無任何聲明旨在作為盈利預測，或暗示長地於本年或未來幾年之收益必定會達致或超過長地之歷史收益或已公佈收益。各前瞻性陳述僅就特定陳述當日的情況而作出。長和、和黃方案要約人、和黃以及長地各自明確聲明概不負責亦不承諾公開發佈有關載於本簡報內任何前瞻性陳述之更新或修訂內容，以反映長地就此所作出的預期之任何改變或任何該等陳述所依據之事件、條件或情況之改變。

本簡報中的百分比為約數。