

此乃要件 請即處理

閣下如對本文件任何方面或應採取的行動存有疑問，應諮詢持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有和記黃埔有限公司股份，應立即將本文件及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本文件並不構成向公眾提呈或邀請認購或購買和記黃埔有限公司及／或長江和記實業有限公司的股份或其他證券，故不得用作提呈或邀請提呈任何證券。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本文件全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CK HUTCHISON HOLDINGS LIMITED
長江和記實業有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：0001)



Hutchison Whampoa Limited
和記黃埔有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：0013)

CK GLOBAL INVESTMENTS LIMITED

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

(1) 併購方案一

(A) 建議根據公司條例
以和記黃埔有限公司協議安排方式
向計劃股東提出股份交換要約
以註銷所有計劃股份；及

(B) 作為收購守則規則25條下有關和黃方案
之特別交易的赫斯基股份交換

及

(2) 建議重選退任董事

長江和記實業有限公司及CK Global Investments Limited
之財務顧問

HSBC 滙豐

和記黃埔有限公司
之財務顧問

Goldman Sachs 高盛

和記黃埔有限公司獨立董事委員會
之獨立財務顧問

新百利融資有限公司

董事會函件、獨立董事委員會函件(載有其就併購方案向無利害關係股東提供之建議)、獨立財務顧問新百利函件(載有其就併購方案向獨立董事委員會提供之意見)及說明陳述分別載於本文件第1至6、7及8、9至83及84至128頁。股東應採取之行動載於本文件第xiii至xiv頁。

本公司謹訂於二零一五年四月二十日(星期一)下午二時正及下午二時三十分(或緊隨法院指令股東大會結束或休會後)假座香港九龍紅磡德輔道中20號九龍海逸君綽酒店一樓大禮堂分別舉行法院指令股東大會及本公司股東大會，召開大會之通告載於本文件第N-1至N-5頁。

不論閣下能否出席法院指令股東大會及／或本公司股東大會，務請閣下將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署，繼而盡快但在任何情況下最遲於代表委任表格中指明的時間及日期前，交回本公司的註冊辦事處，地址為香港夏慤道10號和記大廈22樓。法院指令股東大會的代表委任表格亦可於法院指令股東大會上呈交予法院指令股東大會主席。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席法院指令股東大會或本公司股東大會，或者各自的任何續會，並於會上投票。

就計劃而將予發行的長和股份將不會且毋須依賴美國證券法第3(a)(10)條規定的美國證券法登記規定賦予的豁免向美國證交會進行登記。美國證交會及任何其他美國聯邦或州證券委員會或監管機構概無批准或否決長和股份，亦概無通過有關本文件內容是否充分的意見。作出任何意思相反的陳述在美國乃屬刑事罪行。在生效日前屬於本公司或長和關聯方(定義見美國證券法)的任何人士，或者在生效日後屬於長和關聯方的任何人士，將受與根據計劃收取的長和股份有關的若干美國轉讓限制所規限。海外股東(包括但不限於美國股東)務請參閱說明陳述中「不合資格海外股東」及「海外股東資料」以了解其他資料。

本文件由長江和記實業有限公司、CK Global Investments Limited及和記黃埔有限公司聯合刊發。

二零一五年三月三十一日

目 錄

	頁次
問與答	iii
預期時間表	ix
重要提示及應採取的行動	xiii
董事會函件	1
獨立董事委員會函件	7
獨立財務顧問函件	9
說明陳述	
1. 緒言	84
2. 該等方案概要	84
3. 併購方案及分拆上市方案的目標及裨益	86
4. 長和有關本集團的意向	88
5. 和黃方案	88
6. 赫斯基股份交換	94
7. 分拆上市方案	99
8. 併購方案對本公司及長和股權架構之影響	100
9. 有關長和集團及要約人的資料	105
10. 有關本集團的資料	110
11. 長和及長地於併購方案及分拆上市方案完成後的董事會	111
12. 預期對信貸評級之影響及建議股息安排	112
13. 股票、買賣及上市	113
14. 註冊及寄發新長和股票	113
15. 與出售長和股份碎股有關的安排	114
16. 不合資格海外股東	115
17. 稅項	117
18. 法院指令股東大會及本公司股東大會	120
19. 推薦建議	122
20. 表決意向之表示	123
21. 應採取的行動	124
22. 計劃的費用	126
23. 其他資料	127
24. 語言	128

目 錄

	頁次
海外股東資料.....	129
參與併購方案之各方.....	136
附錄一 – 簡化集團架構圖.....	I-1
附錄二 – 長和集團及要約人之資料.....	II-1
附錄三 – 長和集團及要約人之財務資料.....	III-1
附錄四 – 本集團之資料.....	IV-1
附錄五 – 本集團之財務資料.....	V-1
附錄六 – 其後長和集團的未經審核備考財務資料.....	VI-1
附錄七 – 有關長地集團及分拆上市方案的資料.....	VII-1
附錄八 – 物業估值.....	VIII-1
附錄九A – 有關長實房地產集團之會計師報告.....	IXA-1
附錄九B – 有關和黃房地產集團之會計師報告.....	IXB-1
附錄十 – 長地集團之未經審核備考財務資料.....	X-1
附錄十一 – 退任董事之資料.....	XI-1
附錄十二 – 備查文件.....	XII-1
附錄十三 – 釋義.....	XIII-1
協議安排.....	S-1
法院指令股東大會通告.....	N-1
本公司股東大會通告.....	N-3

問與答

以下為 閣下作為股東可能提出的若干問題及其解答。

然而，務請 閣下細閱整份文件，包括附錄。

1. 本文件的目的是甚麼？

- 本文件的目的是為向 閣下提供有關(a)併購方案(包括(i)和黃方案，透過計劃使本公司私有化及(ii)赫斯基股份交換)，及(b)重選退任董事的資料，以及向 閣下發出法院指令股東大會及本公司股東大會的通告。

2 法院指令股東大會及本公司股東大會是甚麼？法院聆訊是甚麼？

- 法院指令股東大會乃為無利害關係股東舉行，以考慮及酌情批准計劃。
- 於法院指令股東大會後，將舉行本公司股東大會以考慮及酌情通過(a)特別決議案以批准計劃及計劃的落實，(b)普通決議案以批准赫斯基股份交換(作為收購守則規則25條下有關和黃方案之特別交易)，及(c)批准重選退任董事之普通決議案。
- 舉行法院聆訊以便法院聆訊認許計劃的呈請並確認本公司削減股本。於法院就計劃之尋求指令傳票進行聆訊(預期將於二零一五年五月五日(星期二)舉行)後，法院聆訊的地點、日期及時間將於南華早報(以英文)及香港經濟日報及信報(以中文)刊登，並於本公司網站 www.hutchison-whampoa.com 刊載。

3. 法院指令股東大會及本公司股東大會於何時及何地舉行？

- 法院指令股東大會及本公司股東大會將分別於二零一五年四月二十日(星期一)下午二時正及下午二時三十分(或緊隨法院指令股東大會結束或休會後)假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓大禮堂舉行。

4. 本人如有意在法院指令股東大會及／或本公司股東大會上表決應做些甚麼？

- 有關表決事宜概述於「重要提示及應採取的行動」及說明陳述中的「應採取的行動」。閣下務請細閱該等章節。

5. 併購方案是甚麼？

- 併購方案包括：
 - (a) **和黃方案**，據此，要約人(長和的全資附屬公司)根據公司條例以本公司協議安排方式向計劃股東提出有條件股份交換要約以註銷計劃股份，及作為代價，各計劃股東(不合資格海外股東除外)將按於記錄時間所持每股計劃股份收取0.684股長和股份之換股比例收取新長和股份。於和黃方案完成後，本公司將成為長和的全資附屬公司，且將撤銷股份於主板的上市地位；及
 - (b) **赫斯基股份交換**，據此，本集團將向赫斯基待售股份賣方(一間由該信託間接全資擁有的公司)收購約6.24%赫斯基已發行普通股，及作為代價，長和將向赫斯基待售股份賣方(或其可能指定者)發行84,427,246股新的長和股份。於赫斯基股份交換完成後，本集團將擁有合計約40.20%赫斯基已發行普通股(假設赫斯基股權並無其他變動)。
- 和黃方案及赫斯基股份交換各自須待若干先決條件(如本文件內進一步詳述)達成(或獲豁免(若適用))後，方告完成。待該等先決條件達成(或獲豁免(若適用))後，赫斯基股份交換將於緊接和黃方案完成前完成。

6. 本人根據和黃方案就本人註銷的計劃股份將收到甚麼代價？

- 計劃股東(不合資格海外股東除外)將獲發新的長和股份，換股比率為於記錄時間(預期將為二零一五年六月二日(星期二)下午四時正)每持有一股計劃股份換取0.684股長和股份。

7. 甚麼是分拆上市方案及實物分派？

- 分拆上市方案涉及建議以實物分派的方式向合資格長和股東分拆經合併房地產業務(即長和集團及本集團的現有房地產業務，並將重組至長地集團旗下)，並將長地股份以介紹方式於主板作獨立上市。長地並無提呈任何長地股份以供出售式認購。
- 分拆上市方案須待若干條件(其中包括併購方案完成及聯交所上市委員會批准長地股份於主板上市)達成(或獲豁免(如適用))後方始作實。
- 倘分拆上市方案成為無條件，合資格長和股東將按於實物分派記錄時間(即二零一五年六月三日(星期三)上午八時五十分)每持有一股長和股份可獲一股長地股份的比例收取新的長地股份。
- 倘併購方案尚未能完成，分拆上市方案不會進行，而閣下不會收取長和股份或長地股份，及閣下持有的本公司股份將不受影響。

8. 本人需要就長地股份支付任何款項或填妥任何申請表格以根據實物分派收取長地股份嗎？

- 不需要，閣下毋須就長地股份支付任何款項或填妥任何申請表格以根據實物分派收取長地股份。
- 如閣下緊隨計劃完成後為不合資格長和股東，閣下將不會收取長地股份，但會收取現金以充分清償閣下根據實物分派原可收取之長地股份。
- 有關進一步詳情，請參閱「附錄七一有關長地集團及分拆上市方案的資料—分拆上市方案及實物分派—不合資格長和股東」。

9. 甚麼是「碎股」及就出售長和股份碎股作出甚麼安排？

- 由於長和股份目前是，而長地股份亦將會，以每手買賣單位500股股份買賣，因此任何持有並非為500股完整倍數的股份均為「碎股」。

- 長和已委任富昌證券有限公司及一中證券有限公司自生效日(預期將為二零一五年六月三日(星期三)(包括該日))起計60日期間內盡最大努力為買賣根據計劃發行的長和股份碎股進行對盤。進一步詳情請參閱說明陳述中「與出售長和股份碎股有關的安排」。

10. 甚麼是計劃項下長和股份的「零碎股權」及如何處理有關股權？

- 因股東將有權就其於記錄時間持有的每股計劃股份收取0.684股長和股份，故計劃項下產生長和股份的零碎股權，因此，股東所得的股權總額不一定為長和股份之完整倍數。
- 長和股份的零碎股權將不會配發予計劃項下的計劃股東。計劃項下長和股份的計劃股東所享有的零碎股權將合計(及如有需要，向下約整至最接近長和股份的完整數目)及配發予選定人士(彼將於計劃生效後在合理實際可行的情況下盡快在市場上出售從而得出的長和股份(為免存疑，包括根據實物分派收取並歸屬於長和股份的長地股份))。出售所得款項(扣除開支及稅項)將按彼等各自應佔權益支付予有關計劃股東。

11. 本人需要根據計劃支付任何費用或佣金嗎？

- 如閣下的股份於記錄時間以閣下的名義登記及計劃生效，閣下將毋須支付有關註銷計劃股份的經紀費或類似開支。

如閣下於記錄時間透過一間金融中介機構(如經紀或代名人)擁有股份，閣下須向金融中介機構查詢是否有任何收費。

12. 本人為海外股東。本人應做些甚麼？

- 即使海外股東為不合資格海外股東，所有海外股東仍有權表決，懇請閣下親身或委派代表於法院指令股東大會及本公司股東大會上行使表決權。閣下應採取的行動於「重要提示及應採取的行動」及說明陳述中「應採取的行動」內概述。

問與答

- 倘任何相關司法權區之法律禁止提出長和股份要約，或長和須先遵守其不能遵守或其認為過於嚴苛之條件，方可就長和股份提出要約，則相關司法權區之海外股東將不會根據計劃獲發行長和股份。
- 根據海外股東於最後實際可行日期在本公司股東名冊內登記的地址及所收到的意見，於阿拉伯聯合酋長國的海外股東預期將為不合資格海外股東。
- 根據計劃本應向不合資格海外股東配發的長和股份將於計劃生效後在合理實際可行的情況下配發予選定人士，其將於市場上出售有關長和股份(為免存疑，包括根據實物分派收取並歸屬於長和股份的長地股份)，出售所得款項總額(扣除開支及稅款)將以港元支付予有關不合資格海外股東(按照其於計劃記錄時間之持股比例)以充分清償有關不合資格海外股東於有關長和股份享有之權利，惟倘該不合資格海外股東有權獲得之金額少於50港元，該款項將撥歸長和所有。
- 海外股東(包括但不限於美國股東)務請細閱本文件，特別是說明陳述中「不合資格海外股東」及「海外股東資料」以了解進一步資料。

13. 獨立董事委員會對併購方案有何立場？

- 獨立董事委員會經考慮(其中包括)併購方案及分拆上市方案的目標及原因及併購方案的條款，以及考慮「獨立財務顧問函件」所載的獨立財務顧問的意見後，認為併購方案就無利害關係股東而言屬公平合理。
- 因此，獨立董事委員會建議：
 - (a) 無利害關係股東(a)於法院指令股東大會表決贊成決議案以批准計劃，及(b)於本公司股東大會表決贊成普通決議案以批准赫斯基股份交換(作為收購守則規則25條下有關和黃方案之特別交易)；及
 - (b) 股東於本公司股東大會表決贊成特別決議案以批准計劃及計劃的落實。

14. 預計併購方案何時完成？

- 併購方案預計將於二零一五年六月三日(星期三)完成。

15. 如果本人有其他問題，應該與什麼人士聯絡？

- 倘閣下對行政事宜有疑問，例如關於併購方案的日期、文件及程序的疑問，請於星期一至星期五(不包括公眾假日)上午九時正至下午五時正致電本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，電話+852 2862 8555。
- 此服務熱線無法且將不會為關於併購方案或計劃的利弊提供建議，亦不會提供財務或法律意見。

預期時間表

- 遞交股份過戶文件以符合資格有權出席
法院指令股東大會及本公司股東大會
並在會上表決的最後期限..... 二零一五年四月十四日(星期二)
下午四時三十分
- 本公司暫停辦理股份過戶登記手續
以釐定出席法院指令股東大會
及本公司股東大會並在會上
表決的權利⁽¹⁾..... 自二零一五年四月十五日(星期三)起
至二零一五年四月二十日(星期一)
(包括首尾兩天)
- 遞交下列大會適用之代表委任表格的最後期限：
法院指令股東大會⁽²⁾..... 二零一五年四月十八日(星期六)
下午二時正
- 本公司股東大會⁽²⁾..... 二零一五年四月十八日(星期六)
下午二時三十分
- 釐定有權出席法院指令股東大會及本公司
股東大會並在會上表決的記錄日期..... 二零一五年四月二十日(星期一)
- 股份及長和股份短暫停牌⁽³⁾..... 二零一五年四月二十日(星期一)
上午九時正
- 法院指令股東大會⁽⁴⁾..... 二零一五年四月二十日(星期一)
下午二時正
- 本公司股東大會⁽⁴⁾..... 二零一五年四月二十日(星期一)
下午二時三十分
(或緊隨法院指令股東大會結束或休會後)
- 於聯交所網站公佈法院指令股東大會
及本公司股東大會的結果⁽³⁾..... 二零一五年四月二十日(星期一)
下午四時十五分後
- 股份及長和股份恢復買賣⁽³⁾..... 二零一五年四月二十一日(星期二)
上午九時正
- 就計劃之尋求指令傳票
召開法院聆訊..... 二零一五年五月五日(星期二)
- 股份及長和股份短暫停牌⁽⁵⁾..... 二零一五年五月十九日(星期二)
上午九時正
- 就認許計劃的呈請而召開法院聆訊⁽⁶⁾..... 二零一五年五月十九日(星期二)

預期時間表

在聯交所網站公佈(1)就認許計劃的呈請 而召開法院聆訊的結果、(2)預期生效日及 (3)預期股份撤銷上市地位日期的公告 ⁽⁵⁾	二零一五年五月十九日(星期二) 下午四時十五分後
股份及長和股份恢復買賣 ⁽⁵⁾	二零一五年五月二十日(星期三) 上午九時正
股份終止在聯交所買賣	二零一五年五月二十六日(星期二) 下午四時正
遞交股份過戶文件以符合資格根據計劃 享有註銷代價的權利的最後期限	二零一五年五月二十八日(星期四) 下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記手續 以釐定根據計劃享有註銷代價的權利 ⁽⁷⁾	自二零一五年五月二十九日 (星期五)起
釐定根據計劃享有註銷代價的權利之記錄時間 ..	二零一五年六月二日(星期二) 下午四時正
寄發根據計劃將予發行長和股份的股票 ⁽⁸⁾	二零一五年六月二日(星期二)
寄發根據實物分派將予發行長地股份的股票 ⁽⁹⁾ ...	二零一五年六月二日(星期二)
生效日 ⁽⁶⁾	二零一五年六月三日(星期三)
實物分派記錄時間 ⁽¹⁰⁾	二零一五年六月三日(星期三) 上午八時五十分
撤銷股份在聯交所的上市地位 ⁽⁶⁾	二零一五年六月三日(星期三) 上午九時正
長地股份於聯交所上市 ⁽¹¹⁾	二零一五年六月三日(星期三) 上午九時正
在聯交所網站公佈(1)生效日及 (2)撤銷股份在聯交所的上市地位的公告.....	二零一五年六月三日(星期三)

股東務請注意，上述時間表指明的日期及時間可予改變。倘上述時間表有任何改變，將會作出進一步公告。

預期時間表

附註：

- (1) 本公司將就釐定計劃股東出席法院指令股東大會並在會議上表決，以及股東出席本公司股東大會並在會議上表決的權利，暫停辦理股份過戶登記手續。為免生疑問，暫停辦理股份過戶登記手續期間並非為釐定計劃股東在計劃下對長和股份享有的權益。
- (2) 適用於法院指令股東大會的**粉紅色**代表委任表格及適用於本公司股東大會的**藍色**代表委任表格應分別按所屬表格上印列的指示填妥及簽署，並盡快及於任何情況下最遲於上述指明的相關時間及日期前，交回本公司的註冊辦事處，地址為香港夏慤道10號和記大廈22樓。就適用於法院指令股東大會的**粉紅色**代表委任表格而言，亦可於法院指令股東大會上呈交予法院指令股東大會主席。填妥及交回法院指令股東大會代表委任表格或本公司股東大會代表委任表格後，計劃股東或股東(視情況而定)仍可按其意願親身出席法院指令股東大會或本公司股東大會並於會上表決。於此情況下，交回的代表委任表格將被視作已撤銷。
- (3) 股份及長和股份將於二零一五年四月二十日(星期一)上午九時正起短暫停牌，以待刊發法院指令股東大會及本公司股東大會結果的公告及長和股東特別大會結果的公告。股份及長和股份預期於該等結果公告後的交易日上午九時正復牌。
- (4) 倘於法院指令股東大會及本公司股東大會日期上午十一時正仍然懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告訊號生效，法院指令股東大會及本公司股東大會將會延後舉行，並憑藉發出與本文件第N-1至N-5頁所載的法院指令股東大會及本公司股東大會通告相同的通告，法院指令股東大會及本公司股東大會將分別於二零一五年四月二十一日(星期二)下午二時正及二時三十分(或緊隨法院指令股東大會結束或休會後)舉行，或倘於二零一五年四月二十一日(星期二)上午十一時正懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告訊號生效，法院指令股東大會及本公司股東大會會於將予公佈的另一日期(即原訂舉行大會之日期後七個營業日內)某時間舉行。有關另行舉行會議安排的詳情，股東可致電熱線+852 3169 3868或瀏覽本公司網站www.hutchison-whampoa.com。法院指令股東大會及本公司股東大會於黃色或紅色暴雨警告訊號生效時仍如期舉行。

在惡劣天氣下，股東應因應其本身之實際情況，自行決定是否出席法院指令股東大會及本公司股東大會。如選擇出席大會，則務請小心注意安全。
- (5) 股份及長和股份將自二零一五年五月十九日(星期二)上午九時正起短暫停牌，以待刊發法院指令股東大會結果的公告。法院指令股東大會結果以及股份及長和股份恢復買賣公告的預期時間載於上表，但如結果於二零一五年五月十九日(星期二)中午至下午十二時三十分期間刊發，股份及長和股份將於同日下午一時正(而非二零一五年五月二十日(星期三)上午九時正)起恢復買賣。
- (6) 法院聆訊將於位於香港金鐘道38號高等法院大樓的法院舉行。於法院就計劃之尋求指令傳票進行聆訊(預期將於二零一五年五月五日(星期二)舉行)後，法院聆訊的地點、日期及時間將於南華早報(以英文)及香港經濟日報及信報(以中文)刊登，並於本公司網站www.hutchison-whampoa.com刊載。

計劃將在說明陳述中「**和黃方案—和黃方案的先決條件**」所載所有先決條件達成(或獲豁免(若適用))時生效。本公司將就該計劃生效之確切日期刊發公告通知股東。股份的上市地位將於計劃於生效日生效後撤銷，預期將於二零一五年六月三日(星期三)上午九時正撤銷股份的上

預期時間表

市地位。倘計劃於二零一五年六月三十日(星期二)或法院可能指示的較後日期並未生效，計劃將告失效。

- (7) 本公司將於二零一五年五月二十九日(星期五)起暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定合資格根據計劃享有註銷代價權益的計劃股東的身份。
- (8) 根據計劃將予發出的長和股份的股票預期將於二零一五年六月二日(星期二)寄交計劃股東(不合資格海外股東除外)。倘計劃並無生效，股票將不會生效。
- (9) 預期根據實物分派將予發行的長地股份的股票將於二零一五年六月二日(星期二)寄發予長和股東(不合資格長和股東除外)。倘實物分派並無成為無條件，則該等股票將不會生效，長地股份亦將不會於二零一五年六月三日(星期三)開始買賣。
- (10) (a)根據赫斯基股份交換將予發行的長和股份的持有人(即赫斯基待售股份賣方(或其可能指定者))及(b)根據計劃將予發行的長和股份的持有人(即除不合資格海外股東以外的計劃股東)將有權根據實物分派收取長地股份，若彼等為不合資格長和股東則除外。
- (11) 分拆上市方案須待若干條件達成(或獲豁免(若適用))方可作實(進一步詳情請參閱「附錄七—有關長地集團及分拆上市方案的資料」)。倘分拆上市方案未能成為無條件，將不會作出實物分派及長地股份將不會於聯交所上市。
- (12) 除另有指明者外，本文件內所有時間及日期均指香港時間及日期。

重要提示及應採取的行動

應採取的行動

股東應採取的行動

現隨寄發予登記擁有人的本文件附上適用於法院指令股東大會的**粉紅色**代表委任表格及適用於本公司股東大會的**藍色**代表委任表格。

不論閣下能否出席法院指令股東大會及／或本公司股東大會，懇請閣下按相關表格上印列的指示填妥及簽署適用於法院指令股東大會的隨附粉紅色代表委任表格及適用於本公司股東大會的隨附藍色代表委任表格，並交回本公司註冊辦事處，地址為香港夏慤道10號和記大廈22樓。

適用於法院指令股東大會的**粉紅色**代表委任表格最遲須於二零一五年四月十八日(星期六)下午二時正前交回，方為有效。**粉紅色**代表委任表格亦可於法院指令股東大會上交予法院指令股東大會主席。而適用於本公司股東大會的**藍色**代表委任表格最遲須於二零一五年四月十八日(星期六)下午二時三十分前交回，方為有效。填妥及交回法院指令股東大會或本公司股東大會適用的代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席並於會上表決。於此情況下，交回的代表委任表格將視作已撤銷。

如果閣下並未委任代表，亦未出席法院指令股東大會及／或本公司股東大會並於會上表決，閣下仍須受法院指令股東大會及／或本公司股東大會結果約束。因此，懇請閣下親身或委任代表出席法院指令股東大會及／或本公司股東大會並於會上表決。

本公司將就法院指令股東大會及本公司股東大會的結果發佈公告，倘所有決議案已於該等會議上獲得通過，將會就(其中包括)就認許計劃的呈請而召開的法院聆訊結果、生效日及股份撤銷於聯交所上市地位之日期發佈進一步公告。

透過登記擁有人持有股份的實益擁有人應採取的行動

本公司不會承認以信託形式持有任何股份的任何人士。

如閣下為由代名人、受託人、存管處或任何其他授權託管商或第三方以其名義持有的股份的實益擁有人，閣下應聯絡該等登記擁有人就閣下實益擁有的股份於法院指令股東大會及／或本公司股東大會上應如何表決向其作出指示及／或與其作出安排。

重要提示及應採取的行動

如閣下為實益擁有人，並有意親身出席法院指令股東大會及／或本公司股東大會，閣下應該：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使閣下能夠出席法院指令股東大會及／或本公司股東大會並於會上表決，為此目的，登記擁有人可委任閣下為其代表；或
- (b) 安排將登記擁有人名下的部分或全部股份過戶至閣下本身的名下。

向登記擁有人作出的指示及／或與其作出的安排須於遞交法院指令股東大會及本公司股東大會適用之代表委任表格的相關最後限期前作出，以便登記擁有人能夠有充裕時間準確填寫代表委任表格並於上述有關限期前交回。如任何登記擁有人要求任何實益擁有人於遞交法院指令股東大會及本公司股東大會適用之代表委任表格的相關最後限期前的特定日期或時間作出指示或安排，則該等實益擁有人應遵守該等登記擁有人要求。

透過中央結算系統持有股份的實益擁有人應採取的行動

如閣下為寄存於中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記的股份的實益擁有人，並有意於法院指令股東大會及／或本公司股東大會上表決，則除非閣下獲准以投資者戶口持有人的身份參與中央結算系統，否則閣下應：

- (a) 聯絡閣下的經紀、託管商、代名人或將有關股份寄存於其他中央結算系統參與者的其他有關人士，以向該等人士作出表決指示；或
- (b) 安排從中央結算系統提取部分或全部有關股份並過戶至閣下本身的名下。

投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者憑藉以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記的股份表決時須遵守不時生效之「投資者戶口操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

進一步資料，請參閱說明陳述內「應採取的行動」。

重要提示及應採取的行動

行使閣下的表決權

如閣下為股東或實益擁有人，懇請閣下親身或委派代表於法院指令股東大會及本公司股東大會上行使表決權或向相關登記擁有人發出表決指示。如閣下有任何股份處於借股計劃中，務請閣下收回任何借出的已發行股份，以避免市場參與者使用借入股份表決。

如閣下為擁有寄存於中央結算系統的股份的實益擁有人，並希望於法院指令股東大會及本公司股東大會上直接行使表決權，懇請閣下自中央結算系統提取至少部分股份並及時成為有關股份的登記持有人。就閣下為實益擁有人及仍存於中央結算系統的任何其他股份而言，懇請閣下就該等股份於法院指令股東大會及本公司股東大會上的表決方式，立即聯絡閣下的經紀、託管商、代名人或其他相關人士，以向該等人士作出表決指示。

如閣下為代表一名或以上實益擁有人持有股份之登記持有人，閣下應告知相關實益擁有人行使表決權的重要性。

海外股東須知

向若干股東提出和黃方案或受香港以外司法權區之法例所限。海外股東及居於香港以外司法權區的實益擁有人應自行了解及遵守適用於彼等的一切法例及監管規定。股東及實益擁有人有責任令其本人信納已就計劃全面遵守適用於彼等的有關司法權區的法例，當中包括取得任何所需政府、外匯管制或其他同意，及遵守其他必要手續及支付有關司法權區之股份發行、股份轉讓或其他稅款。

股東及實益擁有人如對下列問題有任何疑問，敬請諮詢其各自的專業顧問：任何司法權區、地區或地方的任何法律或法規條文或任何司法或監管裁定或詮釋的潛在適用性或後果，尤其是股份或長和股份(以適用者為準)的購買、留存、出售或其他方面是否有相關限制或禁令。

海外股東(包括但不限於美國股東)務請細閱說明陳述中「不合資格海外股東」及「海外股東資料」以了解其他資料。

重要提示及應採取的行動

規管聲明

根據計劃分派長和股份時，根據收購守則已獲授「獲豁免自營買賣商」地位的滙豐及英國滙豐銀行若干部門擬在適用法律及法規(包括收購守則)允許的時間及範圍內參與涉及長和股份及美國存託憑證的各種交易及經紀活動。特別是，滙豐及英國滙豐銀行的該等部門有意(1)就衍生工具套戥或對沖活動(如清結現有衍生工具、就現有衍生工具進行無風險對沖、指數相關產品或指數基金套戥或證監會同意的類似活動)為其本身賬戶及其客戶賬戶進行長和股份及美國存託憑證買賣；及(2)參與借入及借出長和股份及美國存託憑證之交易(包括有關交易平倉)。

滙豐及英國滙豐銀行的該等部門將毋須購買長和股份或美國存託憑證，而任何有關購買可於任何時間按其絕對酌情權終止而毋須另作通知。該等活動的影響是防止或推遲長和股份或美國存託憑證的市價下跌。

任何有關長和股份的美國存託憑證計劃將屬於非參與型，並由存管銀行設立而毋須長和參與或同意，長和、滙豐或英國滙豐銀行均不會就成立或維持有關長和股份的任何美國存託憑證計劃作出任何陳述。

過往表現及前瞻性陳述

本文件所載的本集團、長實集團、長和集團、和黃房地產集團及長實房地產集團的營運表現及業績僅屬歷史數據，過往表現並不保證本集團、長和集團及長地集團日後之業績。本文件可能載有前瞻性陳述及意見而當中涉及風險及不明朗因素。實際業績可能與前瞻性陳述及意見中論及之預期表現有重大差異，閣下不應過分依賴有關前瞻性陳述及意見。受適用法律、規則及法規的規定(包括收購守則)所限，長和、要約人、本公司、滙豐、高盛、獨立財務顧問、任何彼等各自之董事、高級職員、僱員、代理、關聯方或顧問或任何其他與併購方案或計劃有關的人士均不承擔更正或更新本文件所載前瞻性陳述或意見之任何責任。



Hutchison Whampoa Limited
和記黃埔有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0013)

執行董事

李嘉誠先生(主席)
李澤鉅先生(副主席)
霍建寧先生(集團董事總經理)
周胡慕芳女士(副集團董事總經理)
陸法蘭先生(集團財務董事)
黎啟明先生
甘慶林先生

註冊辦事處

香港
夏慤道10號
和記大廈22樓

公司秘書

施熙德女士

非執行董事

李業廣先生
麥理思先生

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
黃頌顯先生

敬啟者：

(1) 併購方案一

**(A) 建議根據公司條例
以和記黃埔有限公司協議安排方式
向計劃股東提出股份交換要約
以註銷所有計劃股份；及**

**(B) 作為收購守則規則25條下有關和黃方案
之特別交易的赫斯基股份交換**

及

(2) 建議重選退任董事

1. 緒言

於二零一五年一月九日，長實董事會及本公司董事會聯合公佈該等方案，內容有關將長實集團與本集團重組及合併以創立長和(將持有兩個集團的非房地產業務)及長地(將持有兩個集團的房地產業務)。

概括而言，併購方案及分拆上市方案的目標及裨益為：

- (a) 消除長和持有之本公司股份之控股公司折讓，從而為股東釋放實際價值；
- (b) 提高透明度及業務一致性；
- (c) 消除長和及本公司之間的分層控股架構，讓股東能與該信託一同直接投資於兩間上市公司；
- (d) 讓所有合資格股東直接持有長和及長地的股份，從而提高投資的靈活性和效率；及
- (e) 規模提升。

有關併購方案及分拆上市方案的目標及裨益的進一步詳情，請參閱說明陳述內之「併購方案及分拆上市方案的目標及裨益」。

滙豐已獲委任為長和及要約人有關併購方案的財務顧問。

董事會已成立獨立董事委員會，由鄭海泉先生、米高嘉道理爵士、盛永能先生及黃頌顯先生組成，彼等均為獨立非執行董事，以就併購方案向無利害關係股東提供意見。獨立非執行董事李慧敏女士並無獲委任為獨立董事委員會的成員，原因為彼同時為滙豐的董事。非執行董事李業廣先生及麥理思先生並無獲委任為獨立董事委員會的成員，原因為彼等同時為長和非執行董事。

高盛已獲委任為本公司有關和黃方案的財務顧問，而新百利於獲得獨立董事委員會的批准後亦已獲委任為獨立財務顧問，就併購方案向獨立董事委員會提供意見。

此外，本公司將於本公司股東大會上提呈重選退任董事的決議案。

本文件旨在向閣下提供有關併購方案及重選退任董事的進一步資料及向閣下發出法院指令股東大會及本公司股東大會的通告。

2. 該等方案

該等方案包括(a)長實重組、(b)併購方案及(c)分拆上市方案。完成長實重組(已於二零一五年三月十八日完成)為完成赫斯基股份交換之先決條件及提出和黃方案之前提。

併購方案包括：

- (a) 和黃方案，據此，要約人(長和的全資附屬公司)將根據公司條例以本公司協議安排方式向計劃股東提出有條件股份交換要約以註銷計劃股份，及作為代價，各計劃股東(不合資格海外股東除外)將按於記錄時間所持每股計劃股份收取0.684股長和股份之換股比率收取新長和股份。於和黃方案完成時，本公司將成為長和的全資附屬公司，且將撤銷股份於主板的上市地位；及
- (b) 赫斯基股份交換，據此，本集團將向赫斯基待售股份賣方(一間由該信託間接全資擁有的公司)收購約6.24%赫斯基已發行普通股，及作為代價，長和將向赫斯基待售股份賣方(或其可能指定者)發行84,427,246股新長和股份。於赫斯基股份交換完成時，本集團將擁有合計約40.20%赫斯基已發行普通股(假設赫斯基股權並無其他變動)。

和黃方案須遵守收購守則。赫斯基股份交換被視為收購守則規則25條下有關和黃方案之特別交易。和黃方案及赫斯基股份交換各自須待若干條件(如說明陳述內進一步詳述)達成(或獲豁免(若適用))後，方告完成。赫斯基股份交換將於緊接和黃方案完成前完成。

根據分拆上市方案，緊隨和黃方案完成後及於房地產業務合併完成後，經合併房地產業務將由長地集團持有，而長地集團屆時將由長和全資擁有。緊隨房地產業務合併完成後，長地將按於實物分派記錄時間每持有一股長和股份獲取一股長地股份之比率，根據實物分派向長和股東(不合資格長和股東除外)配

發及發行新的長地股份。該等長和股東將包括(其中包括)：(a)根據赫斯基股份交換所獲發行的長和股份的持有人(即赫斯基待售股份賣方(或其可能指定者))；及(b)根據計劃所獲發行的長和股份的持有人(即計劃股東(不合資格海外股東除外))，除非彼等為不合資格長和股東則另作別論。

長地已就長地股份以介紹方式於主板上市及批准買賣向聯交所提出申請。分拆上市方案須待「附錄七—有關長地集團及分拆上市方案的資料」所載若干先決條件達成(或獲豁免(若適用))後，方可作實。

3. 有關長和、要約人、本集團、其後長和集團及長地集團的資料

有關長和集團、要約人、本集團及長地集團的資料(包括選定財務資料)、其後長和集團的未經審核備考財務資料(說明併購方案及分拆上市方案的影響)、長地集團的未經審核備考財務資料(說明房地產業務合併的影響)以及長實房地產集團及和黃房地產集團各自的會計師報告載列於本文件附錄內。閣下務請留意該等附錄。本資料乃僅為協助股東考慮計劃而提供。

4. 重選退任董事

二零一四年七月十日，由於顧浩格先生退出活躍之商業活動並辭任獨立非執行董事，董事會委任鄭海泉先生擔任獨立非執行董事以填補董事會之臨時空缺。根據公司章程細則第107條，任何獲董事會委任以填補臨時空缺之董事將任職至本公司下一次股東大會為止。因此，鄭海泉先生將於本公司股東大會上退任，但符合資格且願意於本公司股東大會上重選連任。

董事會認為，鑒於(a)彼根據上市規則要求就其獨立性作出的確認，(b)彼並無參與本公司日常管理，及(c)彼並無涉及可能干預其行使獨立決定的任何關係或情況，故鄭海泉先生屬獨立人士。

有關鄭海泉先生根據上市規則須予披露的資料載於「附錄十一—退任董事之資料」。

5. 推薦建議

經考慮(a)併購方案及分拆上市方案的背景，(b)本文件所載進行併購方案及分拆上市方案的目標及原因、裨益及其影響，及(c)和黃方案及赫斯基股份交換之條款，董事(獨立董事委員會成員除外，彼等之觀點載於下文及本文件「獨立董事委員會函件」內)認為，(i)和黃方案及赫斯基股份交換各自的條款屬公平合理，及(ii)和黃方案及赫斯基股份交換各自符合股東的整體利益。

獨立董事委員會已考慮(a)併購方案及分拆上市方案的背景，(b)本文件所載進行併購方案及分拆上市方案的目標及原因、裨益及其影響，及(c)和黃方案及赫斯基股份交換的條款，並經參考獨立財務顧問的意見後認為，和黃方案及赫斯基股份交換各自的條款就無利害關係股東而言屬公平合理。

因此，董事(包括獨立董事委員會之董事)建議：

- (1) 無利害關係股東(a)於法院指令股東大會表決贊成決議案以批准計劃，及(b)於本公司股東大會表決贊成普通決議案以批准赫斯基股份交換(作為收購守則規則25條下有關和黃方案之特別交易)；及
- (2) 股東於本公司股東大會表決贊成特別決議案以批准計劃及計劃的落實，包括根據計劃削減及復增本公司已發行股本。

董事認為建議重選退任董事將符合本公司及股東之利益。因此，董事建議股東於本公司股東大會上表決贊成普通決議案以批准重選退任董事。

6. 法院指令股東大會及本公司股東大會

本公司謹訂於二零一五年四月二十日(星期一)下午二時正及下午二時三十分(或緊隨法院指令股東大會結束或休會後)假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓大禮堂分別舉行法院指令股東大會及本公司股東大會，召開法院指令股東大會及本公司股東大會之通告載於本文件第N-1至N-5頁。

董事會函件

法院已指示舉行法院指令股東大會，藉以考慮及酌情通過決議案以批准計劃(不論有否修訂)。計劃須待無利害關係股東於法院指令股東大會上以說明陳述內「和黃方案—和黃方案的先決條件」所述方式批准，方可作實。

於法院指令股東大會後，將舉行本公司股東大會以考慮及酌情通過(i)特別決議案以批准計劃及計劃的落實，(ii)普通決議案以批准赫斯基股份交換(作為收購守則規則25條下有關和黃方案之特別交易)，及(iii)普通決議案以批准重選退任董事。

7. 應採取的行動

敬請閣下垂注說明陳述內「應採取的行動」，以了解閣下作為股東或透過登記擁有人持有或存於中央結算系統的股份的實益擁有人，就法院指令股東大會及本公司股東大會應採取的行動之詳情。

倘閣下為海外股東，敬請垂注說明陳述內「不合資格海外股東」及本文件內「海外股東資料」。

8. 其他資料

敬請閣下務必細閱(1)本文件第7及8頁所載獨立董事委員會函件，(2)本文件第9至83頁所載獨立財務顧問函件，(3)本文件第84至128頁所載說明陳述及(4)各附錄。此外，計劃的條款載於本文件第S-1至S-10頁。

閣下如對本文件任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢適當合資格專業顧問。

此致

列位股東 台照

代表董事會
和記黃埔有限公司

主席
李嘉誠
謹啟

二零一五年三月三十一日



Hutchison Whampoa Limited
和記黃埔有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0013)

敬啟者：

併購方案

**(1) 建議根據公司條例
以和記黃埔有限公司協議安排方式
向計劃股東提出股份交換要約
以註銷所有計劃股份**

及

**(2) 作為收購守則規則25條下有關和黃方案
之特別交易的赫斯基股份交換**

吾等茲提述長和、要約人及本公司就併購方案於二零一五年三月三十一日聯合刊發的文件(「計劃文件」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，計劃文件內所界定詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就併購方案向無利害關係股東提供推薦建議。

經考慮(a)併購方案及分拆上市方案的背景，(b)計劃文件所載進行併購方案及分拆上市方案的目標及原因、裨益及其影響，及(c)和黃方案及赫斯基股份交換的條款，並經參考獨立財務顧問的意見，特別是獨立財務顧問函件所載的因素、理由及推薦建議，吾等認為，和黃方案及赫斯基股份交換各自的條款就無利害關係股東而言屬公平合理。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議：

- (1) 無利害關係股東(a)於法院指令股東大會表決贊成決議案以批准計劃，及(b)於本公司股東大會表決贊成普通決議案以批准赫斯基股份交換(作為收購守則規則25條下有關和黃方案之特別交易)；及
- (2) 股東於本公司股東大會表決贊成特別決議案以批准計劃及計劃的落實，包括根據計劃削減及復增本公司已發行股本。

吾等敬請無利害關係股東垂注(1)計劃文件第1至6頁所載董事會函件，(2)計劃文件第84至128頁所載說明陳述，及(3)計劃文件第9至83頁所載獨立財務顧問函件(載有達致其致獨立董事委員會之意見時已考慮的因素及理由)。

此致

列位無利害關係股東 台照

獨立董事委員會

鄭海泉先生

米高嘉道理爵士

盛永能先生

黃頌顯先生

謹啟

二零一五年三月三十一日

獨立財務顧問函件

以下為獲委任向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問新百利編製以載入本文件之意見函件，其中載列其就併購方案致獨立董事委員會之意見。



新百利融資有限公司
香港
中環皇后大道中29號
華人行20樓

敬啟者：

(1) 併購方案一

(A) 建議根據公司條例
以和記黃埔有限公司協議安排方式
向計劃股東提出股份交換要約
以註銷所有計劃股份；

及

(B) 作為收購守則規則25條下有關和黃方案
之特別交易的赫斯基股份交換

I. 緒言

吾等謹提述就併購方案而向獨立董事委員會提供建議之委任。併購方案之詳情載於日期為二零一五年三月三十一日之計劃文件(「**計劃文件**」)內說明陳述(「**說明陳述**」)(即根據公司條例第671節須載入之陳述)，而本函件為計劃文件之一部份。除文義另有所指外，本函件所使用詞彙與計劃文件所界定者具相同涵義。

併購方案包括 (i) 和黃方案，據此要約人(長和全資附屬公司)將向計劃股東提出有條件股份交換要約，以計劃之方式註銷所有計劃股份；及(ii) 赫斯基股份交換，據此 貴集團建議向信託擁有之公司購入赫斯基已發行普通股約6.24%權

獨立財務顧問函件

益。赫斯基股份交換就和黃方案構成收購守則第25條之特別交易，因此根據收購守則需獲 貴公司無利害關係股東批准。

李嘉誠先生及李澤鉅先生各自被視為於和黃方案及赫斯基股份交換擁有重大權益，故已就批准有關交易之有關董事會決議案放棄投票。要約人及指定要約人的一致行動方須於法院指令股東大會就批准計劃之決議案，以及於股東大會上就批准赫斯基股份交換之普通決議案放棄投票。

董事會已成立獨立董事委員會，成員包括獨立非執行董事鄭海泉先生、米高嘉道理爵士、盛永能先生及黃頌顯先生，以就併購方案向無利害關係股東提供推薦意見。獨立非執行董事李慧敏女士同時為滙豐董事，故未獲委任加入獨立董事委員會。非執行董事李業廣先生及麥理思先生同時為長和之非執行董事，故未獲委任加入獨立董事委員會。經獨立董事委員會批准後，吾等獲委任為獨立財務顧問，以就併購方案向獨立董事委員會提供意見。

過去兩年，新百利或新百利有限公司(現稱「新百利國際融資有限公司」，為新百利之同系附屬公司)曾擔任 貴集團、長實集團／長和集團轄下公司及其聯營公司之獨立財務顧問，包括(i)長江基建集團有限公司(「長建」)(日期為二零一三年五月十五日之公告)；(ii)電能實業有限公司(「電能實業」)(日期為二零一三年十二月十六日之通函)；(iii)匯賢產業信託(「匯賢信託」)(日期為二零一四年十一月十日之通函)以及(iv)和記港陸有限公司(日期為二零一三年四月五日及二零一四年十一月二十七日之通函)。過往之委聘僅限於根據上市規則、收購守則或房地產投資信託基金守則向有關各方提供獨立顧問服務，而新百利或新百利有限公司收取一般專業費用。因此，吾等認為過往之委聘不會令新百利擔任獨立財務顧問而產生任何利益衝突。

新百利並非 貴公司、要約人或其各自之主要股東或與其任何彼等一致或被視為一致行動之人士，因此被視為合資格就併購方案提供獨立意見。除吾等就此項委任而收取之一般專業費用外，並無存在安排以使吾等能從 貴公司或要約人或其各自之主要股東或與其任何彼等一致或被視為一致行動之人士收取任何費用或利益。

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已賴執行董事及 貴公司管理層所提供之資料及事實，而吾等假設有關資料及事實屬真確及完整。吾等已審閱 貴公司、長實／長和及赫斯基之公開財務資料，包括其截至二零一二年及二零一三

獨立財務顧問函件

年十二月三十一日止年度之年報、截至二零一四年十二月三十一日止年度之全年業績公告以及計劃文件所載其後長和集團及長地未經審核備考財務資料。吾等已經與 貴公司管理層討論吾等以及多間研究公司編製的分類加總值(定義見下文)。吾等與獨立物業估值師戴德梁行(「戴德梁行」)討論其就長地集團若干物業權益而於二零一五年二月二十八日之估值之基準及假設(載於計劃文件附錄八)。吾等已審閱股份、長實股份／長和股份及赫斯基股份與有關交易所之交易表現，以及 貴公司、長實／長和及赫斯基之最近公佈研究報告以及若干過往交易。吾等已向董事尋求並獲確認，據彼等所深知，其所提供之資料及表達之意見並無漏遺或隱瞞重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以使吾等達致本函件所載之意見及推薦建議，並能合理依賴有關資料。吾等無理由懷疑吾等獲提供之資料之真實性及準確性，或相信任何重大事實被遺漏或隱瞞。然而，吾等並未對 貴集團長實集團／長和集團或赫斯基以及其附屬公司或其各自之聯營公司或合資企業進行任何獨立調查。吾等已設假計劃文件所載或所述之所有聲明於計劃文件日期為真實，並於截至生效日期繼續如此。倘吾等知悉截至生效日期前任何上述者出現任何重大變動，則股東將盡快獲告知。

吾等並未考慮併購方案之稅務及監管影響，乃因有關影響視乎個別情況而定。尤其是居於海外或須繳納海外或香港稅項之無利害關係股東，於買賣證券時應考慮本身稅務狀況，並倘有疑問，應諮詢其專業顧問。部份建議載於說明陳述「17. 稅項」一節。

有關於截至最後實際可行日期因時區問題而未能取得有關之海外證券交易所之數據，「最後實際可行日期」指最後實際可行日期前可提供之數據。

II. 建議之主要條款

於二零一五年一月九日公佈之該等方案包括(a)長實重組、(b)和黃方案及赫斯基股份交換(統稱「併購方案」)及(c)分拆上市方案。

長實重組已於二零一五年三月十八日完成，始後長實已成為長和之全資附屬公司。長實股份已自二零一五年三月十日下午四時起停止買賣，而長和股份已自二零一五年三月十八日上午九時起在聯交所開始買賣。

獨立財務顧問函件

併購方案及分拆上市方案為互為條件，因此應一併考慮。於吾等下列之分析中，吾等集中於併購方案及分拆上市方案之整體影響，並假設併購方案及分拆上市方案已完成。

(a) 和黃方案

簡要而言，實施和黃方案之計劃涉及下列步驟：

- (i) 計劃股東持有之所有計劃股份將被註銷，而代價為計劃股東(不合資格海外股東除外)每持有一股計劃股份獲發0.684股長和股份(「**和黃股份交換比率**」)(所有已發行長和股份將互相享有相同地位)。

計劃股東就於記錄日期所持有之一股股份收取不足一股長和股份(並因此實際上根據分拆上市方案收取不足一股長地股份)本身並不表示其蒙受任何攤薄。在任何股份交換合併中，倘兩間現有公司之股東交換其持有之股份以取得新控股公司之股份，一間公司(在此情況下為長實)之交換比率可簡單設為1兌1。即第二間公司(在此情況下為 貴公司)之交換比率視乎(其中包括)協定合併條款所採納之每股價值，而有關價值屬整數的機會極微。

- (ii) 貴公司已發行股本將透過註銷及撤銷計劃股份後削減，而緊隨有關削減後， 貴公司之股本將透過向要約人(即長和之全資附屬公司)增設並發行相等於已註銷計劃股份股份數目之有關數目新股份而增加至其原本金額。

此乃香港協議安排之標準程序。(ii)的影響為於完成計劃後， 貴公司將成為長和之全資附屬公司。 貴公司將向聯交所申請於計劃生效後，撤銷股份在聯交所之上市地位。

計劃將於完成和黃方案(其須待達成或獲豁免(若適用)說明文件「**和黃方案—和黃方案之先決條件**」所述的若干先決條件後始能作實)對 貴公司及所有計劃股東具效力及約束力，主要先決條件如下：

- (i) 計劃獲得親自或委派代表出席法院指令股東大會的無利害關係股東中至少佔75%表決權的無利害關係股東表決批准，而於法院指令股東大會上表決反對計劃的票數不超過所有無利害關係股份(定義分別見收購守

獨立財務顧問函件

則規則2條註釋6及公司條例第13部第2分部)所附之總表決權的10%(有關公司條例及收購守則中「無利害關係股份」之定義，請參閱說明陳述)；

- (ii) 股東於 貴公司的股東大會上通過特別決議案，批准：(1)計劃及(2)計劃的落實，尤其包括透過註銷及銷毀計劃股份以削減 貴公司已發行股本及向要約人發行新股份；
- (iii) 獨立長和股東於長和股東特別大會上通過批准和黃方案及其項下擬進行的所有交易；
- (iv) 法院認許計劃(不論有否經修改)並確認計劃中載明削減股本的建議，法院命令之正式文本連同符合公司條例第230條第(2)款及第(3)款所規定之會議記錄及申報表分別交付公司註冊處處長登記；
- (v) 赫斯基股份交換完成已發生；及
- (vi) 分拆上市方案的全部先決條件獲達成(或獲豁免(若適用)) (與和黃方案之完成有關的先決條件除外)。

有關和黃方案的主要先決條件均不能豁免。倘計劃並未於二零一五年六月三十日或法院可能容許之較後日期生效，計劃將失效，而併購方案分拆上市方案將不會進行。

於最後實際可行日期，主要和黃方案先決條件並未達成。

(b) 赫斯基股份交換

根據赫斯基股份交換協議，赫斯基待售股份買方(貴公司之間接全資附屬公司)將從赫斯基待售股份賣方(信託之間接全資附屬公司)購入61,357,010股赫斯基股份。赫斯基待售股份(佔於最後實際可行日期赫斯基已發行普通股約6.24%)將以84,427,246股新長和股份之代價購入。此即表示股份交換比率為就每股將購入之赫斯基股份兌換1.376股新長和股份(「**赫斯基股份交換比率**」)。長和根據長和向赫斯基待售股份買方提供之承諾而向赫斯基待售股份賣方發行新長和股份。完成赫斯基股份交換並緊接完成和黃方案前， 貴集團將持有合共約赫斯基40.20%股權，並將成為赫斯基最大股東。

獨立財務顧問函件

赫斯基股份交換完成須待說明函件「赫斯基股份交換—先決條件」所述之若干先決條件獲達成(或獲豁免(若適用))後方可作實，其中主要先決條件如下：

- (i) 和黃方案的先決條件獲達成或獲豁免(視情況而定)(與赫斯基股份交換完成有關的先決條件除外)及和黃方案並未終止；
- (ii) 獨立長和股東根據上市規則於長和股東特別大會上批准根據赫斯基股份交換發行長和股份；
- (iii) 貴公司的無利害關係股東根據收購守則於 貴公司的股東大會上批准赫斯基股份交換(作為收購守則規則25條下之一項特別交易)，及根據公司條例及收購守則之要求於 貴公司的法院指令股東大會及 貴公司的股東大會上批准和黃方案及其項下之交易；
- (iv) 分拆上市方案之先決條件(有關赫斯基股份交換及和黃方案完成之先決條件除外)達成或獲豁免(視情況而定)；及
- (v) 該信託並無因赫斯基股份交換之完成(不論單獨或連同和黃方案之完成)引致須就長和發出收購守則下強制性全面收購要約的責任，或倘引致此等發出強制性全面收購要約責任，執行人員已對此等責任予以豁免且已達成批准該豁免的任何條件或要求。

有關赫斯基股份交換的主要先決條件均不能豁免。倘任何先決條件未於二零一五年六月三十日(或訂約方可能另行以書面協定之其他日期)或之前達成或獲豁免，赫斯基股份交換協議將終止，且不再具效力，惟有關任何事先違反之申索除外。

於最後實際可行日期，赫斯基股份交換之主要先決條件並未達成。

根據赫斯基股份交換協議將予購入之61,357,010赫斯基待售股份(及因此根據赫斯基股份交換而將予發行之長和股份數目)可於赫斯基股份交換完成按赫斯基股份交換之訂約方之協定而減少，以使信託不會就長和而須根據收購守則產生強制全面收購建議。

赫斯基股份交換就和黃方案而根據收購守則第25條構成特別交易，因此根據收購守則須獲 貴公司無利害關係股東批准。赫斯基股份交換構成特別交易，因為信託及李嘉誠先生擁有之公司擁有 貴公司之股份，而赫斯基待售股份賣方由信託控制。此表示彼等將收取長和股份作為赫斯基股份交換及計劃(倘獲批准)之代價，而有關安排不會延伸至所有計劃股東。

(c) 分拆上市方案

分拆上市方案涉及於實物分派長地股份後以介紹形式在主板將長地股份分拆上市。

分拆上市方案法律上並非併購方案之一部份，本身毋須無利害關係股東之同意。然而，如上文所述，併購方案(須獲無利害關係股東批准)及分拆上市方案屬互為條件，故其影響應一併考慮。

根據分拆上市方案，緊隨和黃方案完成後，建議根據於房地產業務合併，經合併房地產業務將由長地集團持有，而長地集團屆時將由長和全資擁有。經合併房地產業務指長和集團和 貴集團之房地產業務，包括(i)房地產發展及投資；(ii)酒店及服務套房業務；(iii)房地產及項目管理；及(iv)持有多項房地產單位投資信託及其管理公司之單位。經合併房地產業務不包括用於進行或輔助經合併非房地產業務之房地產權益，例如港口、零售、基建、電訊及若干其他業務，即除外房地產權益。

緊隨房地產業務合併完成後，長和股東(不合資格長和股東除外)於實物分派記錄時間，將按其當時每持有一股長和股份獲取一股長地股份之比例，以實物分派形式收取長地股份。該等長和股東將包括將向(i)計劃股東(不合資格海外股東除外)，除非彼等為不合資格長和股東及(ii)根據赫斯基股份交換之赫斯基待售股份賣方(或其所指示者)而發行長和股份之持有人。

分拆上市方案將於緊隨完成併購方案後完成。預期長和股份(根據計劃將予發行)及長地股份(根據實物分派將予發行)之股票將於二零一五年六月二日分派。分派比例將為當時每持有一股長和股份獲發一股長地股份，故緊隨分拆上

獨立財務顧問函件

市方案完成後，計劃股東(屬不合資格長和股東的不合資格海外股東及計劃股東除外)將擁有與長和股份數目相同的長地股份，而兩間公司將於主板獨立上市。有關分拆上市方案及長地集團之詳情載於計劃文件之說明陳述及附錄七。長實房地產集團及和黃房地產集團於中國、香港、新加坡、英國及巴哈馬群島之若干房地產權益於二零一五年二月二十八日之獨立專業估值，載於計劃文件附錄八。

長地已向聯交所申請長地股份透過介紹形式在主板上市及買賣。

分拆上市方案須待達成(或倘適用，豁免)說明陳述所述之若干條件始能作實，有關條件包括完成赫斯基股份交換、計劃生效及上市委員會批准上述上市申請等。併購方案不能在分拆上市方案未落實下進行。

請謹記：

- 併購方案及分拆上市方案為互為條件。
- 倘該等方案完成，計劃股東(屬不合資格長和股東的不合資格海外股東及計劃股東除外)將實際上就每股股份收取：
 - (i) 0.684股長和股份；及
 - (ii) 0.684股長地股份。
- 以下分析按此基準編制。

III. 主要考慮因素及理由

於達成吾等就併購方案之意見及推薦建議時，吾等已計及下列主要因素及理由。

A. 併購方案及分拆上市方案之目標及裨益

於本節中，吾等討論 (1) 該等方案之預期目標及裨益；(2) 該等方案如何影響股權架構以及各項業務；及(3) 市場對公告之反應。

1. 目標及利益

董事及長和董事認為併購方案及分拆上市方案將達致說明陳述「3. 併購方案及分拆上市方案的目標及裨益」一節所述之多項目標及裨益，並概述如下：

- (a) *消除長和持有之 貴公司股份之控股公司折讓，從而為股東釋放實際價值*—股東將獨立並直接持有長和及長地股份。按於二零一五年一月七日（即於二零一五年一月九日刊發公告之前）於聯交所之收市價格計算，長實股份價值較其於二零一四年六月三十日及二零一四年十二月三十一日的股東應佔長實賬面權益價值（根據長實截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表及根據長實截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表）分別折讓約23.0%及26.0%或少870億港元或1,025億港元，其中包括其約49.97%的 貴公司股權（長實現為長和之全資附屬公司）。此巨大差額一部分乃由於控股公司折讓長和集團於 貴公司之股權。
- (b) *提高透明度及業務一致性*—將業務清晰界定為房地產及非房地產業務預期能讓投資者更容易區分長和集團及長地集團的業務之價值。新架構預期提升價值，尤其由於投資者通常對長地的房地產業務及長和涵蓋基建及消費者業務的多元化業務組合所使用之估值方法不同。長和及長地各自能更靈活地以適合其業務策略之形式投資資金、促進更多公司為本的資金分配，以及減少非相關風險及節省成本。

獨立財務顧問函件

- (c) *消除分層控股架構*—股東能與該信託一同直接投資於兩間上市公司。該信託連同李嘉誠先生及李澤鉅先生將直接及／或間接於長和及長地各自持有約30.1%權益，而李氏家族將繼續領導及管理兩家公司。
- (d) *直接控股*—股東將直接持有長和股份及長地股份，並可根據其個人投資目標和取向，選擇調整其股權。
- (e) *規模提升*—將產生兩間各具龐大規模的主要新公司。其後長和集團成為一家規模更為龐大的國際企業集團，業務遍及50多個國家，於基建及能源業的權益將提升。於長地上市後，長地集團將為香港最具規模的物業發展商之一，業務深入中國且透過其於新加坡及英國的業務足跡遍及全球。

吾等認為上述裨益基於兩項主要原則：

- (i) 股東將收取兩間獨立上市公司之股份，而股權架構將更直接及更有效率；及
- (ii) 貴集團及長和集團之業務將清楚界定，分為房地產及非房地產業務。

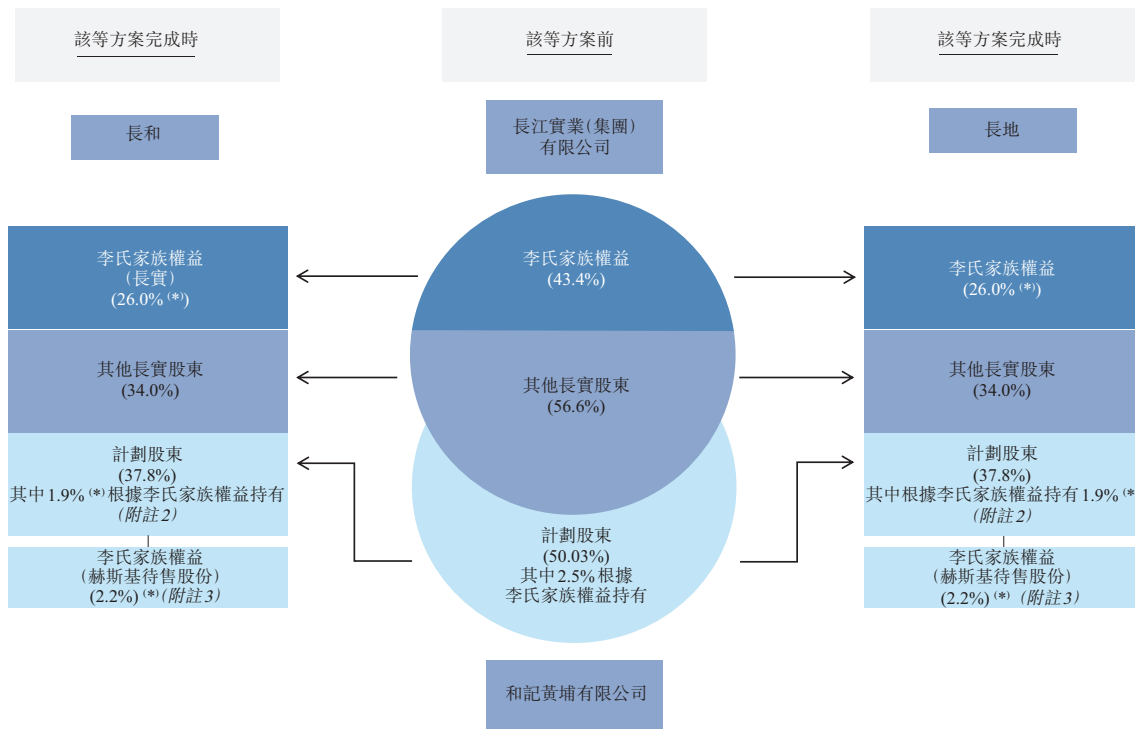
吾等基於該兩項因素及其影響而於下文進一步分析。

2. 股權架構及業務區分的評論

(i) 股權架構

完成併購方案及分拆上市方案將導致計劃股東(將成為不合資格長和股東的不合資格海外股東及計劃股東除外)以股份換取長和股份及長地股份。下圖及下表載列如何達成有關架構：

(a) 於該等方案前及該等方案完成時之股權架構



附註：

(*) 李氏家族權益(定義見下文)合共約30.1%，包括其來自：(i)於該等方案前於長實約26.0%權益；(ii)於 貴公司約1.9%股權及(iii)於赫斯基股份交換約2.2%權益之權益。

- (1) 信託、李嘉誠先生及李澤鉅先生合共稱為「李氏家族權益」。
- (2) 包括根據計劃向李氏家族權益將予發行之約73.5百萬股長和股份(於完成分拆上市方案後佔長和及長地全部已發行股本約1.9%)。
- (3) 就赫斯基股份交換向李氏家族權益將予發行之約84.4百萬股長和股份(於完成分拆上市方案後佔長和及長地全部已發行股本約2.2%)。

獨立財務顧問函件

(4) (i)長和集團及 貴集團於最後實際可行日期及(ii)長和集團及長地集團各自於完成併購方案及分拆上市方案後之其他簡化架構圖，載於計劃文件附錄一。

(b) 貴公司及長和於最後實際可行日期之已發行股本

	貴公司股份		長和股份	
	(百萬)	%	(百萬)	%
李氏家族權益(*)	107.4	2.5	1,005.6	43.4
其他指定要約人 的一致行動方(*)	12.8	0.3	—	—
長和(附註1)	2,130.2	50.0	—	—
其他股東(附註2)(*)	2,013.0	47.2	1,310.6	56.6
總計	<u>4,263.4</u>	<u>100.0</u>	<u>2,316.2</u>	<u>100.0</u>
(*) 計劃股東	<u>2,133.2</u>	<u>50.0</u>		

附註：

(1) 該等股份由長和若干全資附屬公司持有。

(2) 倘指 貴公司，即無利害關係股東。倘指長和，即李氏家族權益以外之長和股東。

(c) 長和及長地於完成該等方案後之已發行股本

	長和股份		長地股份	
	(百萬)	%	(百萬)	%
上文(b)所示之長和股本	2,316.2	60.0	2,316.2	60.0
根據和黃方案將予發行	1,459.1	37.8	1,459.1	37.8
根據赫斯基股份交換 將予發行	84.4	2.2	84.4	2.2
總計(附註2)	<u>3,859.7</u>	<u>100.0</u>	<u>3,859.7</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 所有該等3,859.7百萬股長和股份將符合長地股份1兌1實物分派的資格。

獨立財務顧問函件

- (2) 其中，李氏家族權益將持有約1,163.5百萬股股份，相等於全部已發行股本約30.1%。如上圖附註所示，李氏家族權益包括其因(i)於該等方案前於長實之股權約26.0%，(ii)於貴公司之股權約1.9%及(iii)赫斯基股份交換約2.2%權益而產生之權益。

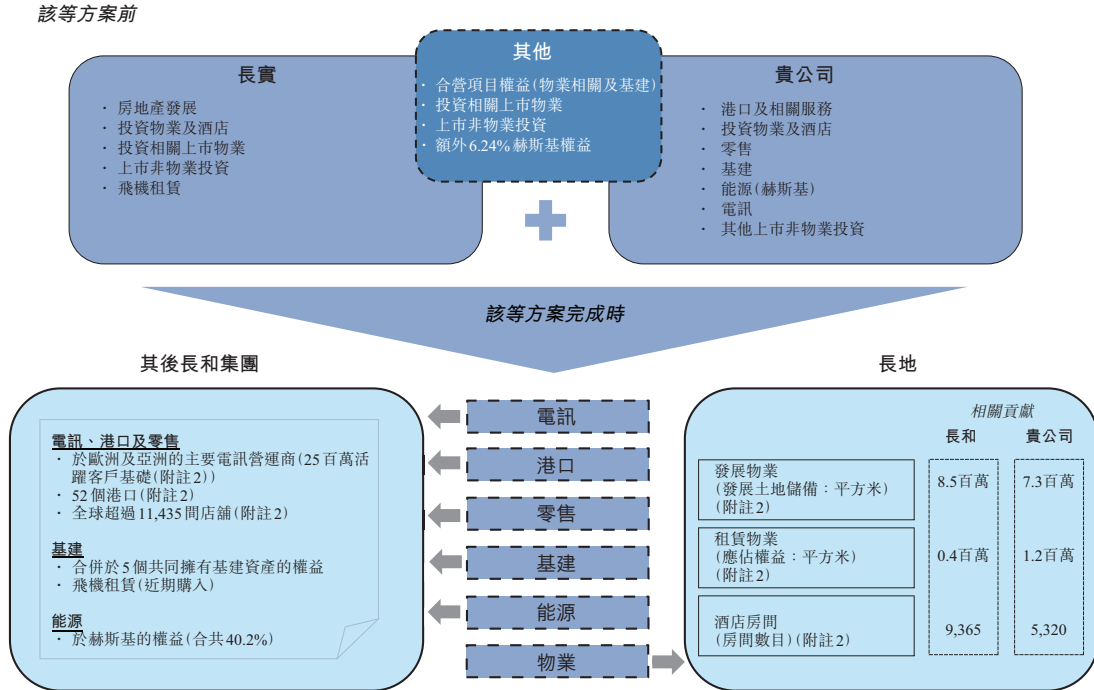
上圖及上表闡述計劃股東(將成為不合資格長和股東的不合資格海外股東及計劃股東除外)成為長和及長地股東之方式。彼等將於該等方案完成後於長和及長地持有相同百分比。因此，上文1分段所列之裨益(而吾等同意董事之觀點，認為有關裨益能透過併購方案及分拆上市方案達致)與計劃股東有關。不論某特定裨益原適用於貴公司、長和或兩者，情況亦如此。例如，裨益(a)–消除長和控股公司折讓–可能只適用於長和股東而裨益(c)–透過與信託一同投資而消除分層控股架構–可能似乎僅適用於計劃股東，原因是長和股東已經與信託一同投資。然而，由於，由於有關裨益將提升計劃股東將持有之長和股份及長地股份之合併價值，故計劃股東及長和股東將一併受惠。

如上文所述，長實股份(根據二零一五年一月七日之收市價)以股東應佔長實賬面權益價值大幅折讓之價格買賣，而部份是由於長實集團於貴公司權益之控股公司折讓。於公告前有關長實股份之控股公司折讓已在和黃股份交換比率計及，而和黃股份交換比率已根據公告前平均市價釐訂。因此計劃股東於制定和黃股份交換比率時，已受惠於長實股份價格低迷之影響，原因是長實股份於公告前之控股公司折讓。於完成該等方案(倘能達成)後，計劃股東(作為長和股持有人)能分佔撇銷該等折讓之裨益)。

(ii) 業務區分

(a) 整體圖解

下文根據說明陳述所載概述，載列完成該等方案前及該等方案完成時各項業務之圖解概要。所有數據僅為概約數字：



附註：

(1) 上述圖解概要為長實／長和及 貴公司各自資產之簡化表述，已計及(i)於最後實際可行日期及(ii)完成該等方案後之赫斯基股份交換

(2) 於二零一四年十二月三十一日

(b) 其後長和集團

如上文圖解概要所載，其後長和集團將納入 貴集團目前所有業務，惟和黃房地產集團除外。就進行或輔助經合併非房地產業務所使用之房地產權益將於其後長和集團保留。

獨立財務顧問函件

截至二零一四年十二月三十一日止年度為長實貢獻18億港元除稅前溢利之基建資產將與 貴集團現時擁有之基建資產合併如下：

資產	Northumbrian Water Group Limited (「Northumbrian Water」)	Wales & West Utilities Limited (「WWU」)	Australian Gas Networks Limited (「AGN」)	Park'N Fly, Inc. (「Park'N Fly」)	AVR-Afvalverwerking B.V. (「AVR」)
規模指標	總資產： 505億港元(附註1) (於二零一四年三月三十一日)	總資產： 181億港元(附註1) (於二零一四年三月三十一日)	總資產： 247億港元(附註1) (於二零一四年六月三十日)	收購代價：27億港元 (於二零一四年六月十七日)	收購企業價值： 97億港元(於二零一三年六月十七日)
業務概述	英國水務及污水處理服務	英國燃氣配送網絡	澳洲最大天然氣分銷商之一	加拿大最大機場外停車服務供應商	荷蘭最大轉廢為能公司
最後實際可行日期之實益權益					
貴集團之實益權益 (附註2)	30.27%	31.53%	42.12%	37.84%	32.37%
完成併購方案及分拆上市方案後之實益權益					
其後長和集團之實益權益	70.27%	61.53%	69.63%	87.84%	67.37%
會計處理方法	綜合	權益會計法(附註3)	權益會計法(附註3)	綜合	權益會計法(附註3)

附註：

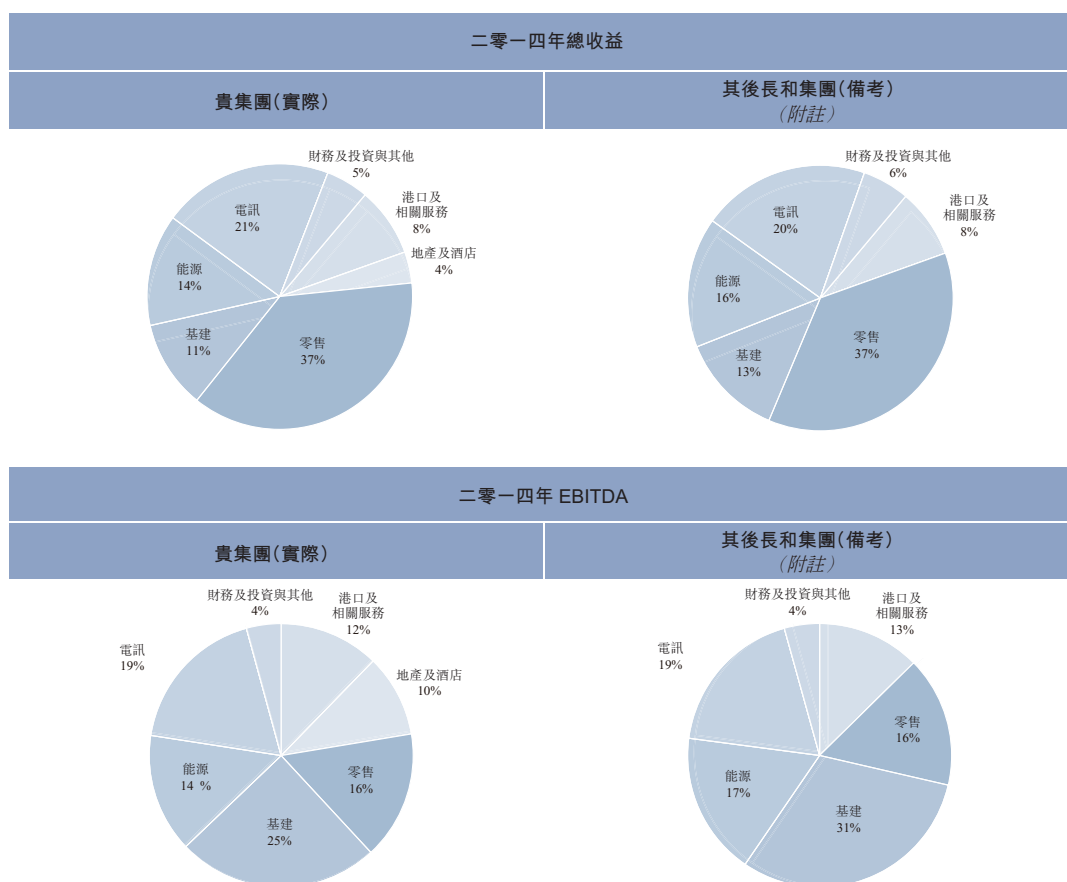
- (1) 匯率：1英鎊 = 12.9052港元(於二零一四年三月三十一日)及1澳元 = 7.3010港元(於二零一四年六月三十日)
- (2) 貴集團於最後實際可行日期透過於長建約75.7%權益之間接股權。
- (3) 於AGN、AVR及WWU之權益將繼續分類為於合資企業之權益，原因是根據各自之股東協議，其後長和集團不被視為於該等資產中擁有控制權。於二零一四年十二月三十一日，AGN、AVR及WWU的債務淨額(即銀行及其他債務的本金額減現金及現金等值物)約13,554百萬港元、3,096百萬港元及15,807百萬港元。

獨立財務顧問函件

於完成赫斯基股份交換後，能源業之權益將增加，而長和集團將成為赫斯基之最大股東，擁有約40.20%股權。

長和集團之新購入業務(擁有及租賃飛機資產)將令長和集團之基建資產更多元化。此項業務擁有組合權益，購入最多60架飛機(包括15架已持有或由合資企業持有之飛機)。有關業務預期將於日後增長為具規模之飛機租賃公司。

如說明陳述所載，各項業務分部於截至二零一四年十二月三十一日止年度對 貴集團及其後長和集團之實際及備考貢獻如下：



附註：

- (1) 收益總額及EBITDA包括 貴集團及其後長和集團分佔聯營公司及合資企業於各項目之比例權益。總收入及EBITDA已作調整以撇除非控股權益分佔和記港口控股信託(「和記港口信託」)。請參閱計劃文件附錄五所載 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表附註5(m)
- (2) 「金融及投資」指金融及投資

(c) 長地集團

於長地上市後，長地集團將成為香港最具規模的物業發展商之一，在香港的市場佔有率具領導地位，業務深入中國，且透過於新加坡及英國的業務足跡遍及國際。長地集團具備多元化實力，主要業務涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務，以及物業及項目管理。長地集團之精選業務資料，以及長地集團於二零一五年二月二十八日之房地產組合詳情以及若干房地產權益估值，載於計劃文件附錄七及附錄八。在此基準下，長地集團將持有房地產權益，而物業估值師估計長地集團應佔之總值約4,201億港元。長地集團之未經審核備考資料載於計劃文件附錄十。

長地集團於全球擁有多元化的物業組合，包括位於香港、中國、新加坡、英國及巴哈馬群島的物業。於完成房地產業務合併及分拆上市方案後，長地將具備以下特點：

- 約15.8百萬平方米的開發土地儲備(其中約14.5百萬平方米位於中國)(附註)
- 於約1.6百萬平方米的租賃物業之應佔權益(附註)
- 超過14,600間酒店客房(附註)
- 於上市房地產投資信託之權益，包括置富產業信託、泓富產業信託及匯賢信託之單位權益。長地集團亦於由泓富資產管理有限公司(即置富產業信託及泓富產業信託之管理人之控股公司)以及滙賢房託管理有限公司(匯賢信託之管理人)擁有權益。

附註：於二零一四年十二月三十一日

過往，長實房地產集團及和黃房地產集團均專注於香港、中國、新加坡、英國及其他地區之投資物業、房地產發展及營運以及投資。其不少投資項目(尤其是中國)由並非綜合於兩者任何一間公司之財務報表之合資企業進行。於完成房地產業務合併及分拆上市方案後，兩個集團之房地產業務將合併，令長地擁有控制權之於中國及其他地區之合資企業於長地綜合財務報表中綜合入賬。

獨立財務顧問函件

根據房地產業務合併，長地將向長和集團發行本金額為550億港元之承兌票據，並預期於分拆上市方案完成前透過過度融資或全數或部份以長地集團可動用之銀團貸款支付。

3. 市場對公告之反應

貴公司及長實股份之市價於刊發公告後之交易日分別上升約12.5%及14.7%如下：

	<u>貴公司</u> 港元	<u>長實</u> 港元
於下列日期之收市價		
二零一五年一月十二日(星期一)	98.35	143.20
二零一五年一月九日(星期五)	87.40	124.80
上升	<u>10.95</u>	<u>18.40</u>
上升(%)	12.5%	14.7%

根據長實(現為長和全資擁有)於二零一五年一月十二日之收市價143.20港元、於完成該等方案時長和經擴大股本約3,859.7百萬股股份以及「III.A.2 (i) 股權架構」一節列表所載之數據，所提升之市值可透過下列方式計算：

獨立財務顧問函件

十億港元

約3,859.7百萬股長和股份之價值	
@每股長和股份143.20港元	552.7
減：就赫斯基股份交換將予發行 之約84.4百萬股長和股份之價值	(12.1)
公告後之市值	540.6 (A)
約2,316.2百萬股長實股份之價值	
@每股長實股份124.80港元	289.1
加：計劃股東持有之約2,133.2百萬股股份 之價值@每股股份87.40港元	186.4
公告前之市值	475.5 (B)
市值增加(A) – (B)	65.1
計劃股東應佔(附註)	25.2 (或38.7%)
長實股東應佔(附註)	39.9 (或61.3%)

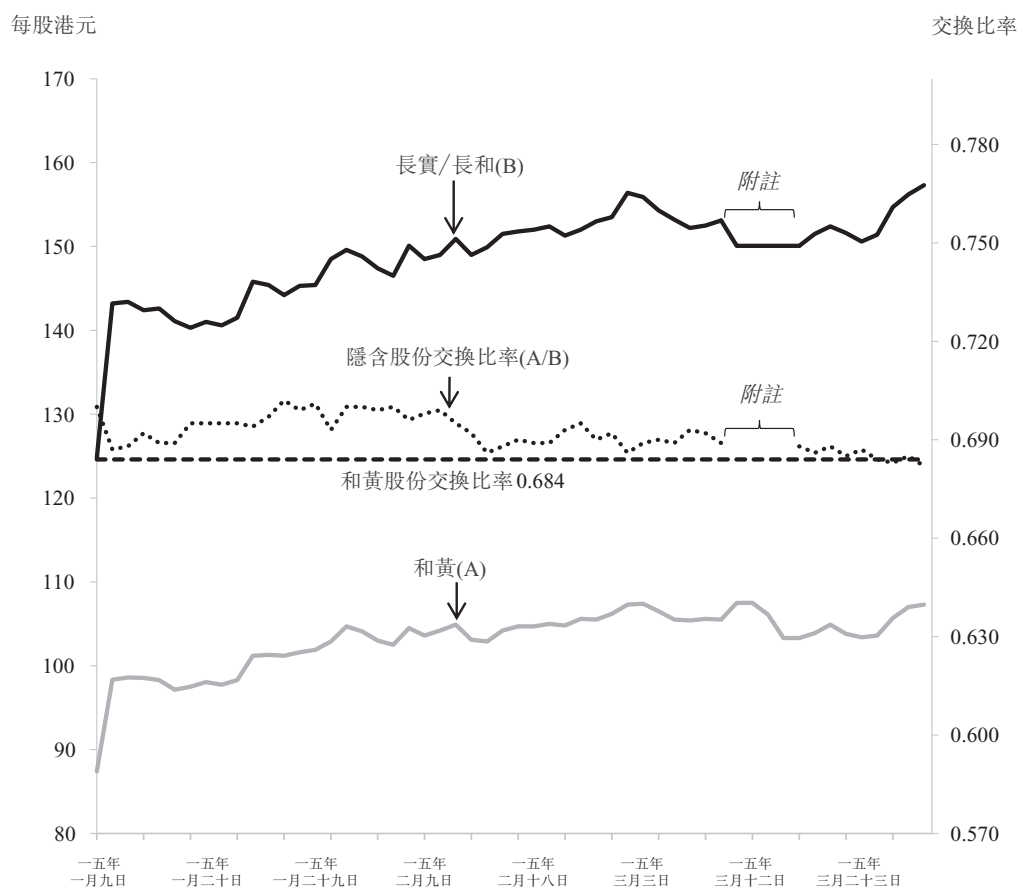
附註：計劃股東及長實股東應佔市值增幅根據其各自於1,459.1百萬股長和股份(即2,133.2百萬股股份x 0.684)及2,316.2百萬股長和股份中於長和之權益。

吾等認為分配市值之巨額升幅約651億港元(即計劃股東應佔約252億港元)至市場對公告所披露之該等方案之反應屬合理。

自二零一五年一月十二日以來，股份以及長實股份／長和股份之收市價出現提前獲利並不斷上升之趨勢，於最後實際可行日期之收市價分別為107.30港元及157.30港元，即表示較其於最後交易日各自之收市價上升約22.8%及26.0%。下圖

獨立財務顧問函件

載列二零一五年一月九日、公告日期至最後實際可行日期 貴公司及長實／長和股價變動，亦顯示 貴公司及長實／長和各自之收市價所隱含的交換比率，而和黃股份交換比率則為0.684。



資料來源：彭博

附註：長實股份已二零一五年三月十日下午四時起停止買賣。長和股份於二零一五年三月十八日上午九時正開始買賣。

貴公司及長實之股價於公告後之交易日分別上升約12.5%及14.7%，遠高於恒生指數(「恒指」)當日的升幅，而兩間公司均為成分股。如上文所載，自公告後兩間公司之股價升幅持續，並大致同步上升。吾等認為此反映(其中包括)投資者對該等方案將能達致之預期裨益之意見。

於公告後，隱含之每日股份交換率高於將實施之和黃股份交換比率，於最後實際可行日期之隱含之股份交換率為0.682。根據於最後實際可行日期之長和股份收市價157.30港元，計劃股東應收之價值約每股107.59港元(157.30港元 x 0.684)，較最後實際可行日期股份收市價107.30港元溢價0.3%。

獨立財務顧問函件

自公告後，已公佈多項潛在交易。於二零一五年一月二十日，長實及長建公告將成立合資企業收購Eversholt Rail Group (英國(「英國」)三間主要車輛營運公司之一)，交易企業價值為約293億港元(約25億英鎊)，預計將大概於二零一五年四月完成。於二零一五年三月二十五日，貴公司宣佈貴集團與Telefónica, S.A. 訂立購股協議，以有條件收購Telefónica, S.A.的英國附屬公司O₂ UK (於英國的流動電訊供應商)，現金購買價總額約93億英鎊(或約1,068億港元)及額外支付最高10億英鎊(或約115億港元)之遞延利潤分成。收購O₂ UK將以貴集團與一間金融機構訂立的60億英鎊過渡貸款融資及貴集團本身的現金資源提供資金。收購須待若干條件獲達成或豁免後方告完成，其中包括歐盟委員會競爭監管機構確認，以及訂約方於完成前根據與第三方訂立的若干合約安排取得豁免及/或批准。有關條件須不遲於二零一六年六月三十日獲達成或豁免，或者若干情況下為二零一六年九月三十日。

B. 參考市價評估和黃股份交換比率

和黃股份交換比率0.684根據長實股份及股份截至(並包括)二零一五年一月七日前五個交易日之簡單平均收市價分別為129.06港元及88.28港元釐訂，並無出現溢價或折讓(即88.28除以129.06)。計算為：

交易日	收市價	
	長實股份 (港元)	股份 (港元)
二零一四年十二月三十一日	130.30	89.25
二零一五年一月二日	131.70	89.80
二零一五年一月五日	130.40	88.55
二零一五年一月六日	127.00	86.55
二零一五年一月七日	125.90	87.25
五日平均	129.06	88.28

資料來源：香港聯交所

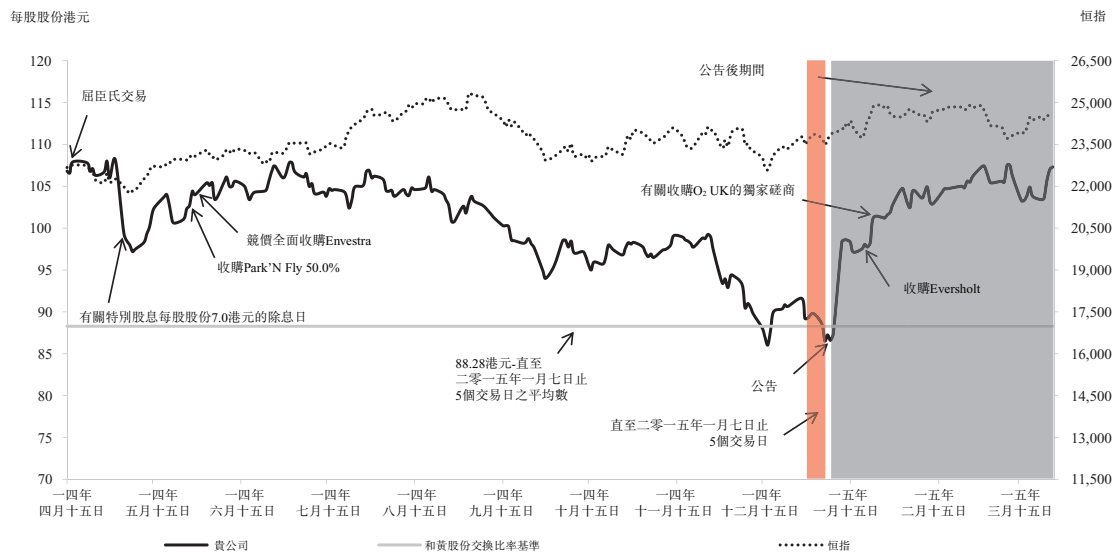
有關公告後穩含股份交換比率之發展詳情，請參閱「III.A.3 市場對公告之反應」一節。於以下段落，吾等載列截至(並包括)二零一五年一月七日前180個交易日(約九個曆月)兩間公司之股價及成交量。吾等亦載列利用不同期間(而非簡單平均五個交易日收市價)設定股份交換比率之影響。

1. 股價表現及成交量之分析

(a) 貴公司

股價表現分析

以下之股價圖闡述二零一四年四月十五日(截至(並包括)二零一五年一月七日前180個交易日)至最後實際可行日期(首尾兩天包括在內)(「**股份審閱期間**」)股份在聯交所所報之每日股份收市價，並將有關價格與恒指之變動以及截至二零一五年一月七日五天交易平均價88.28港元比較：



資料來源：彭博

於二零一四年四月十六日，貴公司公佈與Temasek Holdings (Private) Limited (「**淡馬錫**」)訂立策略聯盟，購入A.S. Watson Group (「**屈臣氏**」)25%股權。於二零一四年五月二日，價格達108.10港元(即股份審閱期間之高位)。於二零一四年五月五日，股份以扣除有關屈臣氏交易而支付之特別股息每股7.0港元之基準買賣。於該日期前之股價並未就特別股息作調整。

二零一四年下半年，價格普遍平穩，直至九月中起跌勢開始。價格可能受(其中包括)歐洲經濟數據疲弱以及基於貴公司於赫斯基之股權而受年中開始之原油價格下跌所影響。價格由二零一四年十一月十四日之99.10港元跌至二零一四

獨立財務顧問函件

年十二月十七日之86.05港元，並隨後回升。於二零一四年十二月三十一日至二零一五年一月七日設定和黃股份交換比率之期間，股份以介乎86.55港元至89.80港元之價格收市，似乎並未受該等方案之任何市場傳聞「干擾」(即不正常影響)。

公告後，如上文所述，價格急升，而升幅亦得以維持。

股份成交量

下表載列股份於股份審閱期間之每月總成交量、相對 貴公司已發行股本之每月成交量百分比以及相對於公眾持有之股份之每月成交量百分比：

	股份每月 總成交量	相對已發行 股本總額 之每月 總成交量 大約百分比	相對於 公眾持股量 之每月 總成交量 大約百分比
二零一四年			
四月	106,846,504	2.5%	5.3%
五月	109,365,858	2.6%	5.5%
六月	73,408,556	1.7%	3.7%
七月	129,145,051	3.0%	6.5%
八月	132,299,582	3.1%	6.6%
九月	133,632,853	3.1%	6.7%
十月	109,217,657	2.6%	5.5%
十一月	86,918,445	2.0%	4.3%
十二月	150,390,442	3.5%	7.5%
二零一五年			
一月	207,872,206	4.9%	10.4%
二月	92,542,839	2.2%	4.6%
三月一日至 最後實際可行日期	83,315,341	2.0%	4.2%

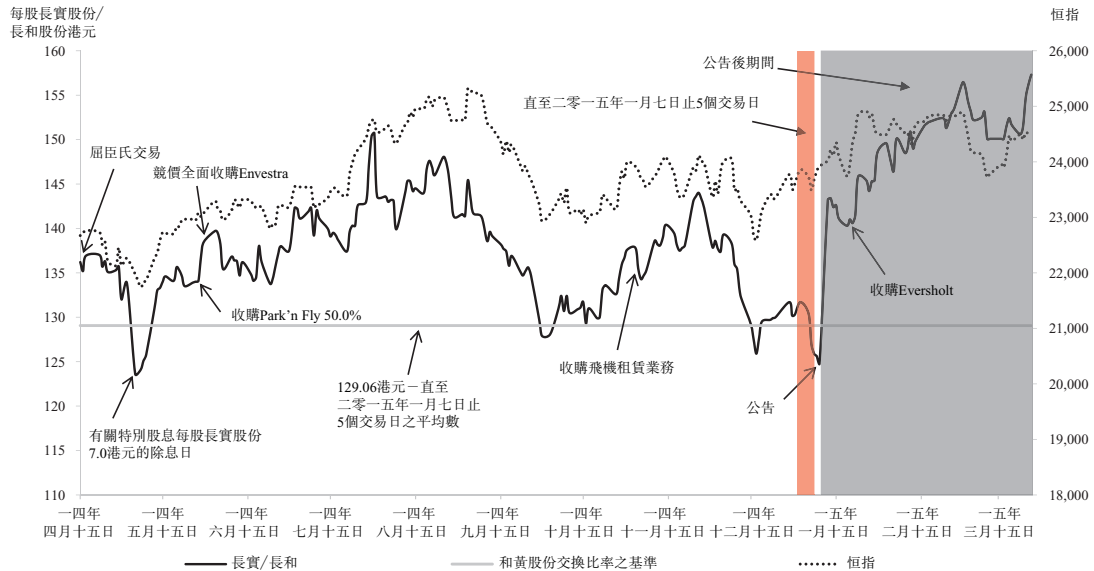
資料來源：彭博及 貴公司

如上表所示，成交量介乎已發行股份總額之約1.7%至4.9%；亦介乎構成 貴公司公眾持股量之已發行股份約3.7%至10.4%。於公告前，股份之最高每月成交量為二零一四年十二月之約150.4百萬股，而除二零一四年六月及十一月以及二零一五年二月外，每月成交量均超過100.0百萬股。在此基準下，吾等認為股份於股份審閱期間交投活躍。

(b) 長實/長和

股價表現分析

以下之股價圖闡述於股份審閱期間長實股份/長和股份在聯交所所報之每日收市價，並將有關價格與恒指之變動以及截至二零一五年一月七日五天交易平均價129.06港元比較：



資料來源：彭博

每股長實股份之價格由二零一四年四月十五日之136.20港元升至二零一四年七月三十一日之150.70港元(即於公告前股份審閱期間之高位)。二零一四年五月五日價格下跌主要是由於屈臣氏交易後就 貴公司之特別股息每股長實股份7.0港元之除息調整。由八月底起，價格開始下跌至九月底之127.90港元。隨後回升至十一月底之142.30港元，而股價於二零一四年十二月上半個月再次疲弱。於二零一四年十二月三十一日至二零一五年一月七日設定和黃股份交換比率之期間，股份以介乎125.90港元至131.70港元之價格收市，似乎並未受該等方案之任何市場傳聞「干擾」。

於公告前之股份審閱期間，長實公佈主要方過合資企業及聯屬公司進行收購，包括(i)於二零一四年五月二十八日公佈收購Park'N Fly(加拿大機場外停車服務)(ii)於二零一四年五月三十日公佈收購AGN(一間澳洲燃氣分銷公司)及(iii)於二零一四年十一月四日公佈收購飛機租賃業務。

公告後，如上文所述，價格急升，而升幅亦得以維持。

獨立財務顧問函件

長實股份／長和股份成交量

下表載列長實股份／長和股份於股份審閱期間之每月總成交量、相對長實／長和已發行股本之每月成交量百分比以及相對於公眾持有之長實股份／長和股份之每月成交量百分比：

	長實股份／ 長和股份每月 總成交量	相對已發行股 長實股份／ 長和股份 總額之每月 總成交量 大約百分比	相對於 公眾持股量 之每月 總成交量 大約百分比
二零一四年			
四月	76,471,039	3.3%	5.8%
五月	78,224,739	3.4%	6.0%
六月	57,375,132	2.5%	4.4%
七月	72,540,908	3.1%	5.5%
八月	80,854,233	3.5%	6.2%
九月	74,425,360	3.2%	5.7%
十月	76,922,365	3.3%	5.9%
十一月	60,961,928	2.6%	4.7%
十二月	71,469,055	3.1%	5.5%
二零一五年			
一月	154,974,317	6.7%	11.8%
二月	78,074,129	3.4%	6.0%
三月一日至 最後實際可行日期	67,591,818	2.9%	5.2%

資料來源：彭博及 貴公司

如上表所示，成交量介乎已發行長實股份／長和股份總額之約2.5%至6.7%；亦介乎構成長實／長和公眾持股量之已發行長實股份／長和股份約4.4%至11.8%。於公告前，長實股份／長和股份之最高每月成交量為二零一四年八月之約80.9百萬股，而除二零一四年六月及十一月外，長實股份／長和股份每月成交量均超過70百萬股。在此基準下，吾等認為股份於股份審閱期間交投活躍。

2. 利用不同期間設定股份交換比率之影響

於股份審閱期間，如上表股價圖所示，貴公司以及長實／長和之股份均以有別於以及大致大幅高於用於釐訂和黃股份交換比率之價格88.28港元及129.06港元之水平買賣。於下表，吾等將和黃股份交換比率0.684與使用不同期間之價格而產生之交換比率比較。

以下載列根據(i)簡單平均收市價及(ii)股份及長實股份各自截至一百八十個交易日(約九個曆月)之成交量加權平均收市價(「成交量加權平均收市價」)而計算之交換比率。以下載列之所有數據均為約數：

<u>截至二零一五年一月七日止 交易日之數目</u>	<u>根據以下計算之交換比率</u>	
	<u>簡單平均 收市價</u> (港元) (附註2)	<u>成交量加權 平均收市價</u> (附註1) (港元) (附註2)
五個交易日(和黃股份交換比率)	0.684	0.686
十個交易日	0.689	0.690
二十個交易日	0.685	0.686
三十個交易日	0.684	0.682
六十個交易日	0.703	0.697
九十個交易日	0.711	0.709
一百八十個交易日	0.733	0.729

附註：

- (1) 成交量加權平均收市價根據股份每日成交量(以金額計)有關總和(各日之收市價按每日成交量加權)除以有關股份每日成交量之總和。
- (2) 簡單平均收市價及成交量加權平均收市價並未就已付股息作調整。

根據簡單平均收市價計算之交換比率介乎0.684至0.733。根據成交量加權平均收市價計算之交換比率介乎0.682至0.729。

如「III.B.1 分析股價表現及成交量」一節所述，貴公司及長實(均為恒指成分股)的股份交投活躍，且股價均似乎未受公告刊發前有關該等方案之傳聞所重大影響。有關因素支持利用相對較短期間作為市價代表的有效性，乃因交投活躍可減少某一日市值因交投疏落而產生的偏差的機會。

獨立財務顧問函件

五、十、二十或三十個交易日期間(按簡單平均或成交量加權平均收市價基準)令交換比率範圍收窄至0.682至0.690。例如三十個交易日的比例(簡單平均)為0.684，與和黃股份交換比率相同。因而計算出的三十個交易日的比例(成交量加權平均收市價)為0.682，微低於和黃股份交換比率。

六十、九十或一百八十個交易日期間的交換比率介乎0.697至0.733，高於0.684的和黃股份交換比率1.9%至7.2%。

於制定合併條款時可能採用不同期間而設定「市場」價格。吾等認為基於股份交投活躍而而不受干擾，長達三十個交易日期間能得出可代表市場的結果。在最近大部份的合併先例(見「III.B.3. 合併先例」一節)，二十個交易日期間被視為能代表市場。所計算出二十個交易日期間的交換比率為0.685(簡單平均)及0.686(成交量加權平均收市價)，接近和黃股份交換比率。

3. 合併先例

和黃股份交換比率根據市價計算。在下列先例個案中，於釐訂股份交換比率時已計及市價及其他因素。吾等進行合併交易搜查，涉及過去五年香港上市公司之間公佈具規模之股份交換個案(「合併先例」)如下：

公告日期	由下列公司進行之合併	釐訂股份交換比率的基準
二零一四年 十二月三十日	中國北車股份有限公司(股份代號：6199；「中國北車」) (附註2)	中國南車股份有限公司(股份代號：1766；「中國南車」)
		緊接並包括公告刊發前最後交易日前二十個交易日有關股份之成交量加權平均收市價為市場參考價，並全面考慮過往股價、經營業績以及市值等因素，以及透過公平磋商

獨立財務顧問函件

公告日期	由下列公司進行之合併		釐訂股份交換比率的基準
二零一三年 五月十日 (附註3)	華潤電力控股有限公司(股份代號：836；「華潤電力」)	華潤燃氣控股有限公司(股份代號：1193；「華潤燃氣」)	包括刊發公告前有關股份之通行收市價，以及兩間公司之盈利、現金流、股息以及所佔資產
二零一一年 十月十九日	華潤燃氣控股有限公司(股份代號：1193；「華潤燃氣」)	鄭州華潤燃氣股份有限公司(股份代號：3928；「鄭州燃氣」)	包括鄭州燃氣最近公佈之財務資料、鄭州燃氣H股及華潤燃氣股份之通行收市價，以及鄭州燃氣及華潤燃氣之前景及發展
二零一零年八月 十二日	利豐有限公司(股份代號：494；「利豐」)	利和經銷集團有限公司(股份代號：2387；「利和經銷」)	所釐訂的股份替代的交換比率，旨在使利和經銷的股價(根據利豐於二零一零年八月六日(即價格參考日)之收市價為準)與現金替代的水平一致

附註：

- (1) 吾等認為根據吾等(i)兩間在香港上市之公司進行合併，(ii)兩間公司之合併公告前之市值最少為10億港元以及(iii)合併公告於最後實際可行日期下午四時正前五年內刊發之基準，在聯交所網站之搜查，上述合併先例屬詳盡清單。
- (2) 新百利為中國北車獨立董事委員會獨立財務顧問(「中國北車獨立財務顧問」)。
- (3) 華潤電力與華潤燃氣之建議合併，未於股東大會上獲華潤電力獨立股東批准。

在最近的先例中，中國北車與中國南車合併的交換比率，以合併公告前二十個交易日有關股份的平均價格(成交量加權平均收市價)而釐訂。其他上述因素

獨立財務顧問函件

亦已作全面考慮。交換比率為1:1.10，即每股中國北車可換取1.10股新中國南車股份。雖然已於二零一五年三月九日取有關股東之批准，但合併因其他先決條件未達成而未完成。

中國北車之參考價按下列者而計算：

	<u>「A」股</u>	<u>「H」股</u>
中國南車二十個交易日之成交量加權 平均收市價	人民幣5.63元	7.32港元
交換比率	1.10換1	1.10換1
中國北車參考價(*)	人民幣6.19元	8.05港元

(*) 中國北車參考與合併公告前中國北車股份之二十個交易日成交量加權平均收市價不同，分別為人民幣5.92元及7.21港元。

投票反對合併的中國北車「H」股東，可選擇就每股中國北車「H」股收取現金7.21港元替代(只有不足3%的中國北車「H」股東作此選擇)。

合併後，中國南車及中國北車股東應佔合併後實體之股權比例分別為50.6%/49.4%。吾等作為中國北車獨立財務顧問，在吾等之分析中，已將有關比例與中國南車及中國北車之貢獻以及收入、盈利、資產淨值、EBITDA及市值等因素比較。結果整體與股權比例非常接近。有關分拆工作易於完成是由於中國南車及中國北車的業務及規模非常類似，實際上其在分拆獨立上市前原為同一集團。如下所述，為貴公司及長和進行該項分析工作並不容易，主要因為其業務在性質及財務特點上有差異，詳情於下文4分段討論。

於華潤電力與華潤燃氣之建議合併，以及華潤燃氣及鄭州燃氣之合併(分別於二零一三年及二零一一年公告)中，設定股份交換比率之市價元素根據有關股份之「通行」收市價而釐訂，並未特別披露所考的時間。有關公司的財務資料，例如盈利及應佔資產以及其他定性及主觀因素(例如業務前景)亦已在考慮之列。

利豐與利和經銷之間之交易，根據單日的市價釐訂。利豐在私有化利和經銷提供現金選擇及股份選擇。利豐的規模(以合併公告前之市價計)超過利和經銷20倍。交易符合我們納入合併先例之標準，但其仍具交易所獨有的若干特點。

駿威控股股東於二零一零年五月十八日公佈涉及駿威汽車有限公司(「**駿威**」)與廣州汽車集團股份有限公司(「**廣汽**」)之股份交換交易中，駿威計劃股東獲發

廣汽H股(其後於主板上市)。交換比率之基準為(其中包括)廣汽及駿威之過往表現、業務潛力、盈利、駿威市價、交易的裨益，而交易並不導致控股股東有變。由於廣汽於有關公告前並非上市公司，故雖然在所有其他方面均符合吾等之標準，但並未納入上表。

4. 市價與其他準則比較

根據目前市價而定之比例屬客觀、無須主觀假設，易於觀察、計算及理解。於「III.B.3. 合併先例」一節，已考慮其他因素，例如盈利及資產。於「III.D. 貴集團分類加總分析」、「III.F. 長和集團分類加總分析」及「III.G. 參考貢獻而評估和黃股份交換比率」等分節，吾等載列有關將以市價為本的比例與按盈利貢獻的比例以及「總結不同部份法」(研究分析員常用的方法)的比較工作成果。有關工作複雜，因為 貴公司以及長和的業務不同，即 貴公司主要為非房地產相關業務，而長和至今主要為房地產相關業務(其持有 貴公司除外)。因此，該兩間公司一般以不同基準估值。吾等認為以通行市價設定條款屬最可行方法，特別是股份及長和股份均為恒指的主要成份股，交投活躍。於公告前之期間並未顯示交投量在公告前受干擾，雖然股份於二零一四年十二月之交投量較高。因此，吾等亦引用其他設訂合併條款之方法作複核。

C. 貴集團之財務資料

下文載列 貴集團之財務資料，乃摘錄自計劃文件附錄五。有關資料為摘要，主要包括本函件其他部份所引用之數據，特別是「III.D. 貴集團分類加總分析」及「III.G. 參考貢獻而評估和黃股份交換比率」等分節所引用者。有關 貴集團之其他資料，請參閱計劃文件附錄四及五。

獨立財務顧問函件

1. 財務表現

下表載列 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個年度之綜合財務表，乃摘錄並概述自計劃文件附錄五「本集團之財務資料」。

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年		
		(重列)	二零一三年	二零一四年
		百萬港元	百萬港元	百萬港元
收益(包括附屬公司、 分佔聯營公司及合資企業)	(i)	390,263	412,933	421,472
收益(僅為附屬公司)		243,089	256,234	272,161
成本及開支		(219,556)	(226,932)	(237,312)
投資物業公平值變動		790	26	24,678
出售投資所得溢利及其他 所佔除稅後溢利減虧損：	(ii)	(2,052)	230	(4,532)
聯營公司	(iii)	10,558	9,929	28,307
合資企業	(iii)	10,924	12,597	10,466
利息支出與其他融資成本		43,753	52,084	93,768
		(9,243)	(8,391)	(8,050)
除稅前溢利		34,510	43,693	85,718
稅項		(2,403)	(4,800)	(3,967)
除稅後溢利		32,107	38,893	81,751
普通股股東應佔溢利	(iv)	25,897	31,112	67,156
每股盈利(港元)		6.07	7.30	15.75
每股股息(港元)(附註)	(v)	2.08	2.30	2.415

附註：每股股息不包括就二零一四年之特別股息每股7港元。有關股息為於回顧年度內之唯一特別股息。

獨立財務顧問函件

(i) 分部分析

貴集團之收益及盈利主要來自其(a)零售；(b)電訊；(c)能源；(d)基建；(e)港口及相關服務；(f)房地產及酒店以及(g)金融及投資以及其他業務(包括就貴集團持有之現金及其他流動投資而賺取之回報)的業務分部。以下為貴集團來自外部客戶以及分部EBITDA的分部收入概要：

來自外部客戶之分部收入：

	截至 十二月三十一日止年度			
	二零一二年 (重列)	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	%
零售	138,519	149,147	157,397	37.3
電訊	78,696	81,048	87,676	20.8
能源	58,744	59,481	57,368	13.6
基建	39,693	42,460	45,419	10.8
港口及相關服務	32,941	34,119	35,624	8.5
房地產及酒店	19,970	24,264	16,069	3.8
金融及投資以及其他	21,700	22,414	21,919	5.2
總計	<u>390,263</u>	<u>412,933</u>	<u>421,472</u>	<u>100.0</u>

附註：分部收入指(i) 貴集團附屬公司之收入，及(ii) 貴集團於回顧年度應佔聯營公司及合資企業之收入。

獨立財務顧問函件

分部EBITDA：

	截至			
	十二月三十一日止年度			
	二零一二年 (重列)	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	%
零售	12,779	14,158	15,549	15.7
電訊	12,686	16,248	18,100	18.3
能源	14,889	14,779	14,410	14.6
基建	21,405	22,841	24,483	24.8
港口及相關服務	11,343	11,447	12,133	12.3
房地產及酒店	10,887	13,995	9,998	10.1
金融及投資以及其他	2,479	2,179	4,200	4.2
總計(附註)	86,468	95,647	98,873	100.0

附註：分部EBITDA指(i) 貴集團附屬公司之EBITDA，及(ii) 貴集團於回顧年度應佔聯營公司及合資企業之EBITDA。其不包括於回顧年度未分配予 貴集團分部之一次性項目及調整。

(a) 零售

零售分部主要指屈臣氏，為 貴集團以收入貢獻計算最大的業務分部，分別佔二零一二年、二零一三年及二零一四年總收入約35.5%、36.1%及37.3%。屈臣氏持有的主要品牌包括Rossmann、Superdrug及屈臣氏(保健及美容產品零售商)、百佳(超級市場)及豐澤(電器)。

雖然其貢獻 貴集團收入之最大部份，但零售分部之EBITDA利潤屬 貴集團所有業務中最低。於回顧年度，EBITDA上升主要由於 貴集團於中國及西歐之零售業務之盈利貢獻。

(b) 電訊

電訊分部包括三個支部，即在歐洲的3集團業務，(「歐洲3集團」)、 貴集團於和記電訊香港控股有限公司(香港上市公司)約65.0%權益以及 貴集團於和記電訊亞洲之權益。收入分別佔二零一二年、二零一三年及二零一四年總收入約20.2%、19.6%及20.8%。

獨立財務顧問函件

於回顧年度電訊分部之EBITDA利潤上升，主要由於客源增加，帶動歐洲3集團的服務利潤上升。另外，二零一四年的EBITDA增加約18,100百萬港元，部份來自最近完成於奧地利及愛爾蘭之收購而達致之成本協同效益。

(c) 能源

能源分部包括 貴集團於赫斯基能源約34.0%權益，並分別佔 貴集團二零一二年、二零一三年及二零一四年整體收入約15.1%、14.4%及13.6%。二零一四年之分部收入較二零一三年減少，主要由於原油價格於二零一四年最後一季急跌。於回顧年度，EBITDA及EBITDA利潤並無大幅變動。

(d) 基建

基建分部包括 貴集團於長建約78.2%權益。EBITDA利潤於回顧年度維持穩定。二零一四年EBITDA受惠於 貴集團於Enviro Waste Services Limited(於二零一三年四月購入之新西蘭廢物管理業務)約78.2%權益，以及於AVR(於二零一三年八月購入之荷蘭最大「轉廢為能」公司)約33.4%實際權益之全年溢利貢獻。

(e) 港口及相關服務

港口及相關服務分部主要包括 貴集團於和記港口集團有限公司及Hutchison Ports Investments S.a.r.l.集團公司之80%權益，其亦包括 貴集團於新加坡上市之和記港口信託約27.62%權益。

於回顧年度，港口及相關服務之EBITDA及EBITDA利潤維持穩定增長。

(f) 房地產及酒店

房地產及酒店業務包括 貴集團於辦公室、商用、工業及住宅物業之投資房地產組合、住宅及商業房地產發展項目，以及 貴集團於主要位於香港、中國及海外之酒店物業權益。

獨立財務顧問函件

儘管僅為 貴集團總收入約3.8%，惟房地產及酒店業務之EBITDA利潤因 貴集團之投資物業租金收入而相對較高。於回顧年度，EBITDA波動主要因出售 貴集團於中國之合資住宅發展項目之變動所導致。

(ii) 出售投資所得溢利及其他

二零一二年，金額全數指 貴集團分佔Vodafone Hutchison Australia (「VHA」，一間Hutchison Telecommunications (Australia)持有50%權益之合資企業)之經營虧損。二零一三年，金額包括Westports Holdings Bhd於馬來西亞首次公開發售後出售其部份權益而產生之一次性收益，以及出售「3 Austria」若干非核心電訊資產而產生之一次性收益淨額，並被 貴集團分佔出售VHA之經營虧損所抵銷。

二零一四年，金額包括(i)有關收購O2 Ireland而重組「3 Ireland」之撥備約3,388百萬港元；(ii) 貴集團分佔VHA經營虧損約1,971港元百萬；(iii)港口資產減值及相關撥備約758百萬港元及(iv)瑪利娜業務之商譽減值以及店鋪結業約652百萬港元撥備，部份被 貴集團於AGN收購後轉讓長建持有AGN之17.46%權益予一間合資企業而變現之一次性按市值計價之收益約2,237百萬港元所抵銷。

(iii) 所佔聯營公司及合資企業除稅後溢利減虧損

於二零一二年、二零一三年及二零一四年 貴集團所佔合資企業除稅後溢利減虧損分別為約10,924百萬港元、12,597百萬港元及10,466百萬港元，主要來自其於(i)透過長建而於基建合資企業(主要包括海外公用事業項目)及(ii)就於中國之房地產發展項目而於房地產合資企業之投資。二零一四年之數額減少，主要由於中國合資企業出售房地產之溢利貢獻減少，而二零一三年之數額包括英國調低稅率而產生之遞延稅項抵免調整。

獨立財務顧問函件

於二零一二年、二零一三年及二零一四年 貴集團所佔聯營公司除稅後溢利減虧損分別為約10,558百萬港元、9,929百萬港元及28,307百萬港元，主要來自聯營公司：(i) 透過長建而持有電能實業(從事電力及公用事業相關業務約38.9%權益及(ii) 貴集團持有赫斯基(從事燃油及燃氣業務)約34.0%權益。二零一四年 貴集團所佔聯營公司除稅後溢利減虧損主要由於分拆電能實業之香港電力業務而產生之一次性收益約20,554百萬港元，並扣除 貴集團分佔赫斯基若干天然氣資產之減值增加約909百萬港元所抵銷。

(iv) 股東應佔溢利

股東應佔溢利由二零一二年約25,897百萬港元增加約20.1%至二零一三年約31,112百萬港元，主要由於 貴集團於地產及酒店、零售、基建及電訊之盈利增加。

二零一四年股東應佔溢利較二零一三年增加約1.2倍至約67,156百萬港元，主要因為上文所述於二零一四年一月分拆電能實業而產生之一次性收益，加上與二零一三年比較， 貴集團投資物業公平值變動錄得較高升幅約24,652百萬港元(計入分佔聯營公司及合資企業後為25,164百萬港元)。

(v) 每股股息

已付或應付股息總額(不包括特別股息)由二零一二年為每股2.08港元上升至二零一三年每股2.30港元及二零一四年每股2.415港元。二零一二年至二零一四年， 貴集團之派息率分別約34.3%、31.5%及15.3%。按經常性基準，派息率分別約33.4%、31.6%及32.2%。

獨立財務顧問函件

2. 財務狀況

下表載列 貴集團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之綜合財務狀況，乃摘錄及概述自計劃文件附錄五：

	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
固定資產	177,324	173,234
投資物業	42,454	66,211
聯營公司	112,058	126,416
於合資企業之權益	111,271	119,433
其他非流動資產	196,826	186,963
非流動資產總額	639,933	672,257
流動資產總額	175,589	211,178
資產總額	815,522	883,435
銀行及其他債務	225,354	247,613
其他負債	113,936	116,760
負債總額	339,290	364,373
權益總額	476,232	519,062
股東應佔資產淨值	386,365	426,580
股東應佔重估資產淨值(附註1)		463,560
每股資產淨值(港元)	90.62	100.06
每股重估資產淨值(港元)(附註2)		108.73

附註：

- (1) 指二零一四年十二月三十一日股東應佔資產淨值以及重估和黃房地產集團於二零一五年二月二十八日之房地產權益而產生之重估盈餘(根據計劃文件附錄八所載之房地產估值報告概要)之總和，並已就估計應佔稅務影響作調整。
- (2) 指股東應佔重估資產淨值(如上文附註(1)所述)除以 貴公司於二零一四年十二月三十一日之已發行股份總額計算。

(i) 資產

固定資產

於二零一四年十二月三十一日，貴集團擁有固定資產約173,234百萬港元，佔貴集團資產總額約19.6%，當中約一半為電訊網絡資產。

投資物業

投資物業於獨立估值中列示。公平值上升反映香港經濟的最近發展，以及房地產市場的表現(包括辦公室、零售、工業、住宅及停車場物業)。該等房地產(不包括除外房地產權益)將根據房地產業務合併組成予長地集團之一部分。

於聯營公司及合資企業之權益

於二零一四年十二月三十一日，貴集團於聯營公司及合資企業之權益約245,849百萬港元，佔貴集團資產總額約883,435百萬港元約27.8%。與二零一三年十二月三十一日比較，升幅主要來自貴集團於二零一四年分佔聯營公司溢利淨額上升，詳情載於「III.C.1.財務表現」一節。

其他

於二零一四年十二月三十一日，貴集團之資產約398,141百萬港元(包括流動及非流動資產分別約211,178百萬港元及186,963百萬港元)，主要指現金及現金等值約125,318百萬港元及電訊牌照約81,602百萬港元。

貴集團向長實集團作出多項收購，較近期之收購詳情載於「III.E.長實集團之財務資料」。

(ii) 負債

於二零一四年十二月三十一日，貴集團之銀行及其他債務本金總額約246,867百萬港元，其中75%為票據及債券，25%為銀行及其他債務。借貸總額中，17%須於二零一五年償還、76%須於二零一六年至二零二四年期間償還以及7%將於二零二四年後償還。

於二零一四年十二月三十一日，貴集團負債淨額與總資本淨額之比例約16.8%，而吾等認為屬審慎水平。貴集團之長期信貸評級為穆迪評為「A3」級、標普評為「A-」級以及惠譽評為「A-」。

獨立財務顧問函件

(iii) 重估股東應佔資產淨值

如 貴公司告知，重估和黃房地產集團於二零一五年二月二十八日之若干房地產權益而產生之重估盈餘(根據計劃文件附錄八所載之物業估值報告概要)並已就估計應佔稅務影響作調整後約370億港元。經計及有關重估盈餘後，股東應佔重估資產淨值(「**和黃重估資產淨值**」)為約4,636億港元，較二零一四年十二月三十一日股東應佔經審核綜合資產淨值約4,266億港元上升約8.7%。按每股基準計，和黃重估資產淨值約每股108.73港元。

房地產估值

長地集團之若干房地產權益(包括由和黃房地產集團及長實房地產集團之房地產權益)已由物業估值師於二零一五年二月二十八日進行估值，估值概要載於計劃文件附錄八。房地產權益不包括除外房地產權益。下文載列有關和黃房地產集團應佔相關房地產權益之估值概要，其顯示和黃房地產集團所持有之大部份物業權益為投資物業，佔總值近一半。

	和黃房地產集團 應佔現況下 相關房地產權益 之市值 (附註)	估總額之 概約比例
	百萬港元	%
已落成並持作投資之物業	86,447.2	49.6
已落成並持作銷售之物業	14,154.1	8.1
已落成並持作經營之物業	20,734.2	11.9
發展中物業	40,627.6	23.3
持作日後發展之物業	12,473.5	7.1
	<u>174,436.6</u>	<u>100.0</u>

附註：上述估值概要包括和黃房地產集團應佔房地產權益總額，但不包括長實房地產集團持有之應佔房地產權益。

獨立財務顧問函件

物業估值師中，Gerald Eve LLP、Smiths Core及CBRE負責為位於英國及巴哈馬群島之若干房地產權益估值，而戴德梁行則負責已進行估值的長地集團其餘房地產權益(佔總值超過95%)的估值。吾等已經與戴德梁行討論其就相關房地產權益估值進行之工作。戴德梁行已應用多項估值方法，包括(但不限於)直接比較法、收入資本化法以及貼現現金流量法。以下為戴德梁行為不同房地產權益所採用之估值法概要：

房地產權益類別	估值法
已落成並持作投資之物業	投資法：以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力或參照可資比較市場交易。
已落成並持作銷售之物業	直接比較法：假設各該等物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較銷售交易。另會就標的物業及可資比較物業之間作適合的調整。戴德梁行亦會使用投資法(如適用)。
已落成並持作經營酒店之物業	貼現現金流法：在十年期限內將標的物業的日後現金流淨額及其後預計應收營運收入淨額(即適當最終資本化率進行資本化)按適當的貼現率貼現至現值。
發展中/持作未來發展物業	主要利用直接比較法或投資法進行估值，以評估猶如完成後之發展價值，並計及已招致及預期未來建築成本或參考可比較土地出售交易。

吾等已就上述估值方法與戴德梁行討論，吾等認為有關方法在確立長地集團持有之若干房地產權益方面屬合理之方法。

吾等已經與戴德梁行審閱並討論就長地集團持有之房地產權益之估值所採納之基準及假設。吾等認為戴德梁行所採納之假設屬公平合理，而基準屬正常。

吾等已就長地集團之若干房地產權益估值而對戴德梁行及其工作履行根據上市規則附註(1)(d)所要求之有關工作。

D. 貴集團分類加總分析

和黃股份交換比率已參考股份及長實股份之市價而設定。作為複核，吾等已考慮相關盈利及資產淨值貢獻(見「III.G.1. 透過溢利及資產淨值」一節)，並已對 貴集團以及另行對長和集團履行分類加總分析(「**分類加總值**」)(見「III.F.長和集團分類加總分析」一節)。有關計算基於下列各項總和：

- (i) 貴集團以及長和集團應佔其上市附屬公司及聯營公司之市值；
- (ii) 貴集團以及長和集團應佔若干已購入或出售之非上市投資之估值(按有關交易代價所隱含)；
- (iii) 就釐訂長和集團分類加總值時，其於 貴集團分類加總值約49.97%之應佔權益；
- (iv) 和黃房地產集團及長實房地產集團於二零一五年二月二十八日之房地產權益市值；及
- (v) 貴集團及長和集團其他業務分部之估值及賬面值及資產淨值，不包括有關上述(i)至(iv)項者。

貴集團及長和集團分類加總值計算僅供說明，並不表示分開兩個集團。如「IV.1. 前景」以及說明陳述所述，長和擬繼續 貴集團之現有業務(將由長地持有之房地產業務除外)，且無意對 貴集團之業務作任何重大變動，或調動任何固定資產，亦無意以下列估值或任何其他估值出售業務。分類加總值包括利用不同基準及適用假設(即(i)上市股份之市價；(ii)物業估值；(iii)賬面值；及(iv)基於最近之收購/出售代價而賦予資產之價值或可資比較公司之估值)計算之資產值總和。因此，計算分類加總值是複雜的工作，複雜程度可於「III.G.3.分析員報告研究」所載不同研究機構呈列不同分類加總值之情況而見一斑。儘管如此，吾等認為分類加總值計算可有效地複核和黃股份交換比率。

獨立財務顧問函件

貴集團分類加總值計算載列如下：

	十億港元
(i) 貴集團於上市附屬公司及聯營公司應佔市值(附註1)	223
(ii) 貴集團於部份出售投資-屈臣氏應佔權益之估值 (附註2)	132
(iii) 和黃房地產集團於二零一五年二月二十八日之房地產 權益市值(附註3)	174
(iv) 貴集團其他業務分部之估值及賬面值以及資產淨值 (附註4)	84
	<hr/>
貴集團分類加總值	613
每股(港元)	144

附註：

- (1) 以於最後實際可行日期在有關證券交易所所報之有關收市價為準(倘為海外上市實體，會採用適當匯率)。
- (2) 根據淡馬錫購入屈臣氏約25%權益之代價約440億港元計算。貴集團保留約75%權益。
- (3) 和黃房地產集團於二零一五年二月二十八日於房地產權益(不包括除外房地產權益)之市值，並由計劃文件附錄八所示之估值報告之物業估值師估值。
- (4) 數據乃參考下列各項而計算：(a)倘為上表(i)至(iii)項未涵蓋之主要業務分部，為各自可資比較公司(即有關主要業務分部之上市同業(摘錄自彭博而最新公佈之資產總值介乎貴集團有關業務分部資產總值之50%至200%))於二零一四年十二月三十一日之企業價值/EBITDA 比例之平均數；(b)於二零一四年十二月三十一日 貴集團餘下資產淨值(即 (a) 以及上表(i)至(iii)項未涵蓋者)之賬面值；及(c)就和黃房地產集團房地產權益(不包括除外房地產權益)於二零一五年二月二十八日超過其各自賬面值之盈餘而對估計應估稅務影響所作之調整。

根據上述計算，貴集團之分類加總值總額為6,130億港元，即貴集團每股分類加總值為約144港元。

長和集團之分類加總值計算，請參閱「III.F.長和集團分類加總分析」，而分別透過比較貴集團與長和集團之分類加總值而評估和黃股份交換比率的詳情，載於「III.G.2.通過分類加總值」。

獨立財務顧問函件

E. 長實集團／長和集團的財務資料

下文乃摘錄自計劃文件附錄三有關長實集團／長和集團的若干財務資料。納入以下摘要旨在列出本函件其他處所使用的數字，特別是「III.F. 長和集團分類加總分析」及「III.G. 參考貢獻評估和黃換股比率」兩節。有關長實集團／長和集團的進一步資料，請參閱計劃文件附錄二及三。

1. 財務表現

下表載列長實集團／長和集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度的綜合收益表，乃摘錄及概括自計劃文件附錄三所載之「長和集團及要約人之財務資料」：

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年		
		(重列) 百萬港元	二零一三年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
營業額	(i)	19,199	17,013	24,259
投資及其他收入		2,180	4,467	2,125
營運成本		(12,749)	(10,746)	(15,684)
攤佔合資企業之淨溢利	(ii)	5,997	5,771	4,666
其他經營溢利		5,997	5,340	6,891
經營溢利		20,624	21,845	22,257
攤佔聯營公司之淨溢利	(iii)	13,018	15,649	33,670
除稅前溢利		33,642	37,494	55,927
稅項		(1,234)	(1,522)	(1,319)
年度內溢利		32,408	35,972	54,608
長實股東應佔溢利	(iv)	32,036	35,260	53,869
每股長實股份溢利(港元)		13.83	15.22	23.26
每股長實股份股息(港元)(附註)	(v)	3.16	3.48	3.654

附註：每股長實股份股息不包括二零一四年每股長實股份7港元的特別股息，僅為回顧年內支付的特別股息。

(i) 營業額

貴集團的營業額並未綜合入賬至長實集團的營業額，乃因 貴集團作為一間聯營公司而非附屬公司入賬。

物業銷售是長實集團的主要收入來源，分別佔二零一二年、二零一三年及二零一四年總營業額約76.1%、72.2%及79.9%。與二零一二年相比，長實集團二零一三年營業額有所下降主要是由於一項開發項目的完成期延長導致於香港確認的物業銷售減少所致。

二零一四年，長實集團的營業額較二零一三年相比錄得增長約42.6%，主要是由於香港於年內的物業銷售有所增加。二零一四年，長實集團的新飛機租賃業務錄得收入221百萬港元（詳情載於「III.E.2.財務狀況」一節）。

(ii) 攤佔合資企業之淨溢利

長實集團攤佔合資企業之淨溢利主要來自其合資企業從事中國物業及基建業務所得。長實集團的合資企業主要為(其中包括)(a)於中國物業開發業務及香港及中國酒店的股權以及(b)於基建業務的若干權益，概述於「III.A.2.ii.業務分類」一節，包括：

- 佔AGN約27.5%權益，其為一間澳洲天然氣分銷商公司；
- 佔Northumbrian Water 40%權益，其為一間英國的水務、污水和廢水處理公司；
- 佔AVR 35%權益，其為荷蘭最大的「廢物轉化能源」公司；
- 佔WWU 30%權益，其為英國的受監管天然氣分銷網絡；及
- 佔Park'N Fly 50%權益，其為加拿大最大的機場外停車場公司。

與二零一三年相比，長實集團二零一四年攤佔合資企業之溢利淨額減少約19.1%，主要是由於來自中國物業銷售的溢利貢獻減少所致。

(iii) 攤佔聯營公司之淨溢利

攤佔聯營公司之淨溢利主要來自 貴集團(長實持有49.97%權益的聯營公司)的溢利貢獻。

獨立財務顧問函件

二零一四年的大幅增長與 貴集團當年淨溢利的增長一致，主要是由於 貴集團攤佔投資物業重估約12,540百萬港元增多以及因分拆電能實業香港電力業務所得一次性收益約8,026百萬港元。請參見「III.C.1.財務表現」一節。

(iv) 長實股東應佔溢利

二零一三年長實股東應佔溢利約為35,260百萬港元，較二零一二年增長約10.1%。該增長主要是由於 貴集團於二零一三年攤佔淨溢利增多以及於二零一三年下半年因出售嘉湖銀座(本港零售購物商場)予置富產業信託而確認的一次性收益約2,760百萬港元。長實集團投資物業公平值增加於二零一三年較二零一二年減少約2,688百萬港元。

二零一四年長實股東應佔溢利再次增加約52.8%至約53,869百萬港元，主要是由於如「III.E.1.iii. 攤佔聯營公司之淨溢利」一節所述， 貴集團於二零一四年攤佔淨溢利增多，以及長實集團投資物業公平值增加上漲約2,760百萬港元。另外，長實集團的新飛機租賃業務貢獻溢利約334百萬港元。

(v) 每股長實股份股息

已付或應付長實股東的股息總額(不包括特別股息)自二零一二年的每股3.16港元、二零一三年的每股3.48港元增加至二零一四年的每股3.654港元。自二零一二年至二零一四年，長實集團的派息比率分別約為22.8%、22.9%及15.7%。儘管二零一四年的每股股息金額高於二零一三年，但派息比率較低，主要原因是上文所述的二零一四年溢利增加約52.8%。

獨立財務顧問函件

2. 財務狀況

下表載列長實集團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的綜合財務狀況表，乃摘錄及概括自計劃文件附錄三所載之資料：

	於二零一三年 十二月 三十一日 百萬港元	於二零一四年 十二月 三十一日 百萬港元
投資物業	28,777	33,285
聯營公司	196,812	216,841
合資企業	65,659	68,754
其他非流動資產	20,384	28,936
非流動資產總值	311,632	347,816
物業存貨	79,784	73,199
其他流動資產	37,421	36,926
流動資產總值	117,205	110,125
資產總值	428,837	457,941
銀行及其他借款	41,890	37,874
其他負債	14,126	14,020
負債總值	56,016	51,894
權益總額	372,821	406,047
長實股東應佔資產淨值	360,681	394,145
長實股東應佔重估資產淨值(附註1)		463,021
每股長實股份資產淨值(港元)	155.72	170.17
每股長實股份重估資產淨值(港元)(附註2)		199.91

獨立財務顧問函件

附註：

- (1) 代表於二零一四年十二月三十一日長實股東應佔資產淨值與長實房地產集團於二零一五年二月二十八日因物業權益評估所得重估盈餘(根據計劃文件附錄八所載的物業估值報告概要, 並就估計應佔稅項影響作出調整)的總額。
- (2) 代表長實股東應佔重估資產淨值(如上文附註(1)所述)除以長實於二零一四年十二月三十一日已發行股份總數。

(i) 資產

於二零一四年十二月三十一日, 長實集團的資產總值約為457,941百萬港元, 主要包括(i) 於聯營公司的權益(包括其攤佔 貴集團資產淨值)約216,841百萬港元及(ii) 合資企業約68,754百萬港元, 佔長實集團資產總值約62.4%及(iii) 物業(主要包括待發展或發展中物業)約73,199百萬港元。

長實集團及 貴集團一直積極尋求海外收購。公告刊發日之前公佈的近期事例載列如下：

- 二零一四年五月, 成立一間長實集團及長江基建組成的50:50合資企業以收購Park’N Fly, 其為加拿大最大的機場外停車服務公司, 交易金額約為381.0百萬加元(約27億港元), 其後於二零一四年六月十七日宣佈收購Park’N Fly於溫哥華的業務。該項交易於二零一四年七月末完成；
- 二零一四年五月, 長實集團、長江基建及電能實業以約19.6億澳元(約141億港元)的總收購代價對AGN作出競價收購。該項交易於二零一四年九月完成；及
- 二零一四年十一月, 長實集團與獨立第三方簽訂多項協議以通過附屬公司或一間合資企業收購於至多60架飛機的權益, 總代價約為26億美元(約204億港元)。

(ii) 負債

於二零一四年十二月三十一日, 長實集團的總借款額(包括銀行借款、已發行票據及其他借款)約為37,874百萬港元, 是長實集團負債總值的主要組成部分。該等借款的到期日長達七年, 其中約48.5%須於一年內償還。

獨立財務顧問函件

於二零一四年十二月三十一日，長實集團的負債淨額與總資本淨額比率約為1.1%，處於非常保守的水平。

(iii) 長實股東應佔重估資產淨值

正如 貴公司所建議，長實房地產集團於二零一五年二月二十八日因若干物業權益評估所得重估盈餘(根據計劃文件附錄八所載的物業估值報告概要，並就估計應佔稅項影響作出調整)約為689億港元。考慮到該等重估盈餘，長實股東應佔重估資產淨值(「**長實重估資產淨值**」)約為4,630億港元，較二零一四年十二月三十一日長實股東應佔經審核綜合資產淨值約3,941億港元相比增長約17.5%。以每股為基礎，長實重估資產淨值約為199.91港元。

物業估值

長實房地產集團(長地集團的一部分)的若干物業權益已由物業估值師估值，於二零一五年二月二十八日的估值概要載於計劃文件附錄八。下文是與長實房地產集團應佔相關物業權益有關的估值概要：

	長實房地產 集團應佔 相關物業權益 現狀的市值 (附註) 百萬港元	佔總額之 概約比例 %
已落成並持作投資物業	37,328.4	15.2
已落成並持作銷售物業	31,475.7	12.8
已落成並持作經營物業	44,943.4	18.3
發展中物業	116,092.6	47.2
持作日後發展物業	15,872.6	6.5
	245,712.7	100.0

附註：包括長實房地產集團應佔物業權益總值，但不包括和黃房地產集團所持之應佔物業權益。

作為香港主要物業發展商之一，長實房地產集團擁有包括發展中物業、持作銷售物業或持作日後發展物業的大規模組合。長實房地產集團還持有用於租賃用途的投資物業及持作經營物業。於二零一五年二月二十八日，長實房地產集團

獨立財務顧問函件

的物業組合價值共約2,457億港元，比和黃房地產集團於二零一五年二月二十八日的物業組合價值高約40.9%。

戴德梁行採用的估值方法、基準及假設，以及吾等就長和集團不同物業權益的估值所作出的工作均概述於「III.C. 貴集團財務資料」一節。

F. 長和集團分類加總分析

如「III.D. 貴集團分類加總分析」一節所述，計算出長和集團的分類加總值作為對和黃換股比率進行次要檢查的一部分。在計算長和於 貴集團約49.97%的權益時，吾等已採用「III.D. 貴集團分類加總分析」一節所計算的 貴集團的分類加總值。

長和集團分類加總值的計算載列如下：

	十億港元
(i) 長和集團於應佔上市聯營公司(除 貴集團外)權益的市值(附註1)	3
(ii) 長和集團透過收購應佔若投資權益的經評估價值(附註2)	24
(iii) 應佔 貴集團分類加總值49.97%(附註3)	306
(iv) 長實房地產集團於二零一五年二月二十八日 物業權益的市值(附註4)	246
(v) 長和集團其他資產淨值的賬面值(附註5)	(20)
	<hr/>
長和集團的分類加總值	559
每股長和股份(港元)	241

附註：

- (1) 根據於最後實際可行日期相關證券交易所所報的收市價
- (2) 根據各投資的收購代價，經長和集團於二零一四年十二月三十一日的股權利益作調整。有關投資包括AGN、「Park 'N Fly」業務、AVR、MGN Gas Networks (UK) Limited (其持有WWU 100.0%權益)及Northumbrian Water
- (3) 如上文D節所示根據 貴集團分類加總值約為6,130億港元的49.97%
- (4) 長實房地產集團物業權益市值不包括於二零一五年二月二十八日的除外房地產權益，由物業估值師於計劃文件附錄八所示的估值報告所評估

獨立財務顧問函件

- (5) 根據(a) 貴集團於二零一四年十二月三十一日的餘下資產淨值的賬面值(並不包括在上表第(i)至(iv)項)及(b)有關長實房地產物業權益(不包括房地產權益)於二零一五年二月二十八日估值超出彼等各自賬面值的盈餘的估計應佔稅項影響之調整

分類加總值的主要項目為分佔 貴集團分類加總值約3,060億港元的49.97%及物業權益市值約2,460億港元。

根據上述計算，特別是計及如「III. D. 貴集團分類加總分析」一節所述長和集團於 貴集團分類加總值約49.97%權益(相對於市場價值)，長和集團的分類加總值約為5,590億港元。有關數據指每股長和股份的分類加總值約為241港元。

G. 評估貢獻評估和黃換股比率

1. 通過溢利及資產淨值

如「III.B.3 併購先例」一節所討論，訂立併購先例條款時已考慮除市價以外的其他因素。和黃換股比率僅根據市價釐定，然而，其可通過與隱含股份交換比率比較並根據對不同因素的相對貢獻而進行檢查，相關因素包括 貴公司及長實經審核財務報表所包含的財務資料。

一些可能的度量，如收益，在該情況下並不適用。不同的業務性質以及 貴公司收益並未綜合入賬至長實的收益事實表示 貴公司的收益(截至二零一四年十二月三十一日止年度約2,722億港元)較長實收益(同年約243億港元，不包括攤佔合資企業的物業銷售)多出11倍以上。吾等已選擇溢利及資產淨值作為計算隱含交換比率的兩項合適基準。

獨立財務顧問函件

下表載列長和股東及計劃股東應佔溢利及資產淨值相對貢獻的比較，及隱含交換比率。有關結果與和黄換股比率，並與長和及長地將根據計劃分配予長和股東及計劃股東(除不合資格海外股東外)的於長和及長地的持股比例(「**持股比例**」)分別約為61.3%及38.7%進行比較：

	長和股東		計劃股東		隱含交換比率
	百萬港元	貢獻	百萬港元 (附註2)	貢獻	(附註1)
1. 股東攤估溢利(附註3)					
- 截至二零一三年十二月三十一日止年度(經審核盈利)	35,260 (每股15.22港元-[A])	69.4%	15,567 (每股7.30港元-[B])	30.6%	0.479 (B/A)
- 截至二零一四年十二月三十一日止年度(經審核盈利)	53,869 (每股23.26港元-[C])	61.6%	33,601 (每股15.75港元-[D])	38.4%	0.677 (D/C)
- 截至二零一三年十二月三十一日止年度(經常性盈利)(附註4)	33,418 (每股14.43港元-[E])	68.3%	15,525 (每股7.28港元-[F])	31.7%	0.504 (F/E)
- 截至二零一四年十二月三十一日止年度(經常性盈利)(附註4)	31,294 (每股13.51港元-[G])	66.1%	16,015 (每股7.51港元-[H])	33.9%	0.556 (H/G)
2. 股東攤估資產淨值(附註3)					
- 於二零一四年六月三十日	378,575 (每股163.45港元-[I])	64.3%	209,935 (每股98.41港元-[J])	35.7%	0.602 (J/I)
- 於二零一四年十二月三十一日	394,145 (每股170.17港元-[K])	64.9%	213,438 (每股100.06港元-[L])	35.1%	0.588 (L/K)
3. 重估資產淨值					
- 於二零一四年十二月三十一日及於二零一五年二月二十八日的估值	463,021 (每股199.91港元-[M]) (附註5)	66.6%	231,941 (每股108.73港元-[O]) (附註5)	33.4%	0.544 (O/M)
隱含交換比率範圍					0.479至0.677
和黄換股比率					0.684
持股比例(附註6)		61.3%		38.7%	

獨立財務顧問函件

附註：

- (1) 計劃股東的貢獻的係數(以金額計，除以計劃股份數，即2,133,168,007)及長和股東的貢獻的係數(以金額計，除以於最後實際可行日期已發行的長和股份數，即2,316,164,338)
- (2) 計劃股東應佔各自總額約50.03%，乃由於僅計劃股東將根據和黃換股比率收取長和股份
- (3) 財務資料摘錄自 貴公司及長實的相關年度及中期報告／業績公佈
- (4) 就 貴公司而言，經常性盈利指一般股東於物業重估前的應佔除稅後溢利及售出投資及其他的除稅後溢利，披露於 貴公司二零一五年二月二十六日刊發的年度業績公佈。就長實而言，經常性盈利指長實股東應佔溢利(於投資物業重估，攤佔 貴公司業績及攤佔有關香港電力業務獨立上市的聯營公司收益前)及應佔 貴公司經常性盈利約49.97%的權益的總額
- (5) 分別基於和黃重估資產淨值及長實重估資產淨值
- (6) 不包括將就赫斯基股份交換發行予李氏家族權益約84.4百萬股新長和股份

基於二零一四年經常性盈利的隱含交換比率為0.556，基於經審核盈利則為0.677。其中差別主要是由於物業重估收益及股東攤佔因電能實業香港電力業務獨立上市所得收益約161億港元對 貴集團造成較大影響。

上述隱含交換比率全部低於0.684。同樣，所有計劃股東對資產淨值及盈利的貢獻均低於38.7%，即於和黃方案完成後彼等於長和及長地應佔的持股比例。因此，就併購條款而言，倘若除市價外的該等因素均獲考慮，無利害關係股東利益將受損。

吾等已就二零一三年及二零一四年盈利採用兩項基準，其一是一般股東應佔經審核盈利，其二是經審核數據減非經常性項目。基於盈利的隱含交換比率範圍為0.479至0.677，而和黃換股比率為0.684。計劃股東應佔貢獻介乎30.6%至38.4%，低於計劃股東的持股比例38.7%。該分析亦得出，和黃方案完成後，無利害關係股東應佔每股盈利將獲提升。

吾等已就資產淨值採用兩項基準，其一是賬面資產淨值，其二基於和黃重估資產淨值及長實重估資產淨值。基於資產淨值的隱含交換比率範圍為0.544至

獨立財務顧問函件

0.602，貢獻介乎33.4%至35.7%。該分析亦得出，和黃方案完成後，無利害關係股東應佔每股資產淨值將獲提升。

2. 通過分類加總值

儘管併購先例中並未提及，但研究分析師分析 貴公司及長實／長和時經常使用分類加總分析。因此，吾等認為參考貢獻再次檢查分類加總值屬合適。下表載列 貴集團及長和集團計算分類加總值及隱含股份交換比率概要：

	港元	
貴集團每股分類加總值(參閱上文D節)	144 A	
長和集團每股分類加總值(參閱上文F節)	241 B	
基於分類加總值的隱含股份交換比率	<table border="1"><tr><td>0.60</td></tr></table> A/B	0.60
0.60		

基於吾等分析的分類加總值的隱含交換比率為0.60，比和黃換股比率0.684低約12.3%。在此基礎上，倘考慮分類加總值，則結果將不利於無利害關係股東。

獨立財務顧問函件

3. 分析師報告調查

貴公司及長和均為恒指組成部分並被研究公司緊密關注。作為對分類加總值計算的控制，吾等按盡力基準取得全球20間頂級研究公司(根據機構投資者雜誌作出二零一四年的排名)所刊發對 貴公司及長實/長和的近期研究報告。該等研究報告提供 貴公司或長實/長和分類加總值的詳細情況，概述如下：

	公告前 每股港元 (附註2)	二零一四年 年度業績 公告後 每股港元 (附註3)	
分析師的 貴集團分類加總值			
—最大	153.7	152.4	
—最小	129.3	135.0	
—平均	139.1	143.4	A
分析師的長實集團/長和集團分類加總值			
—最大	225.6	230.4	
—最小	175.9	186.8	
—平均	196.9	201.0	B
隱含平均交換比率	0.706	0.713	A/B
—最大	0.874	0.816	
—最小	0.573	0.586	

附註：

- (1) 上表包括吾等按盡力基準取得的全球20間頂級研究公司(根據機構投資者雜誌作出二零一四年的排名)的全部研究報告，(i) 涉及 貴公司或長實/長和，(ii) 提供 貴公司或長實/長和的分類加總值詳情以及(iii) 倘研究公司於有關期間刊發多於一份相關報告，則為該研究公司包含分類加總值詳情的最近報告。公告刊發後至 貴公司及長實二零一四年年度業績刊發日期前期間內刊發的報告並未包括在該分析中，原因是該等報告大部分集中關注該等方案及長和與長地兩間新公司。 貴公司及長和已各自確認，自二零一四年七月三十一日起至最後實際可行日期(包括該日)止， 貴公司及長和分別可獲取的所有有關 貴公司及/或長實/長和的研究報告均已轉發予新百利，且倘若符合範圍則已獲納入本分析
- (2) 包括16份報告(其中9份報告涉及 貴公司且7份報告涉及長實)，其日期介乎 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月期間中期業績公告刊發日二零一四年七月三十一日之後及公告前，從而獲得公告前最近期的財務業績

獨立財務顧問函件

- (3) 包括10份報告(其中6份報告涉及 貴公司及4份報告涉及長實)，其中包括 貴公司或長實/長和的分類加總值詳情，並且日期於 貴公司及長實截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的年度業績公告刊發日期二零一五年二月二十六日之後

和黃換股比率略低於隱含平均交換比率，但整體處於範圍的中部三分之一。吾等就長和集團分類加總值的估計高於分析師的長實集團/長和集團分類加總值的最大值。計算長實/長和集團分類加總值時，大部分報告使用股份市價或目標價格對 貴公司估值，而非單獨計算 貴集團的分類加總值。另外，已有更多近期的物業估值載列於計劃文件附錄八。吾等相信以上是分析師的長實/長和集團分類加總值略低於吾等估計的主要原因。

基於公告前分析師的平均意見， 貴集團每股分類加總值約為139.1港元，長實集團每股分類加總值約為196.9港元，隱含平均股份交換比率為0.706，比和黃換股比率0.684高約3.2%。根據分析師報告，隱含最小及最大股份交換比率分別為0.573及0.874。根據分析師的調查，於 貴公司及長實的二零一四年年度業績公告後，平均交換比率為0.713，比和黃換股比率高約4.2%，隱含最小及最大股份交換比率分別為0.586及0.816。由於各分析師報告可採用的基準及假設不同，因此預期範圍會大。另外，關注 貴公司的分析師或不關注長實/長和，原因是該兩家集團通常被定位於不同的行業領域。因此，於估值長實集團/長和集團時，分析師或會採用與關注 貴公司的分析師為 貴公司所定價值不同的價值。

H. 其後長和集團及長地的資料

1. 其後長和集團

計劃文件附錄六載列其後長和集團的未經審核備考財務資料，僅為說明用途，其展示併購方案及分拆上市方案的影響。其後長和集團將不持有經合併房地產業務，因此其備考財務資料不包括經合併房地產業務的財務資料。其後長和集團的備考財務資料應與分別載於計劃文件附錄三及五的長實集團及 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表以及計劃文件及本函件的其他財務資料一併閱讀。

獨立財務顧問函件

財務狀況

按備考基準，於二零一四年十二月三十一日，其後長和集團擁有資產總值約10,297億港元，長和一般股東應佔備考有形資產淨值約1,194億港元，相當於每股約31港元。

其後長和集團的備考資產負債表已就備考項目調整 貴公司及長實於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表，包括以下：

- 於長實重組完成後計入長和賬目的股份溢價；
- 新長和股份將根據赫斯基股份交換及和黃方案發行；
- 和黃集團可識別資產及負債將根據收購會計按董事估計的公平值調整；
- 分拆上市方案導致不包括按公平值的經合併房地產業務但及包括長地集團應付予其後長和集團的現金550億港元；及
- 和黃方案完成後，Northumbrian Water及Park'N Fly將成為其後長和集團的附屬公司並將合併入賬至其後長和集團財務報表，而AVR、AGN及WWU將作為合資企業使用權益會計法入賬。

收益表

與備考綜合資產負債表相同，其後長和集團的備考綜合收益表亦已考慮若干因和黃方案及分拆上市方案完成而導致的備考調整。截至二零一四年十二月三十一日止年度，其後長和集團按備考基準的一般股東應佔收益及溢利分別約2,757億港元及1,056億港元。一般股東應佔經常性溢利略低，約為312億港元，乃由於一次性售出投資及其他的溢利所致。

2. 長地

計劃文件附錄十載列長地集團的未經審核備考財務資料，僅為說明用途。長地集團的備考財務資料應分別與計劃文件附錄九A及B所載有關長實房地產集團及和黃房地產集團之會計師報告一併閱讀。

長和及長地分拆上市方案測量基準的差異限制長地及其後長和集團的未經審核備考財務資料的對比性。由於測量基準不同，備考調整欄「分拆上市方案」不應被理解為長地備考財務報表的代表。例如，發展中或待發展物業於其後長和集團截至二零一五年二月二十八日未經審核備考財務資料中調整至公平值，但於長地集團截至二零一四年十二月三十一日未經審核備考財務資料中按賬面值以成本呈列。測量基準的差異詳情載於計劃文件附錄十。

財務狀況

按備考基準，於二零一四年十二月三十一日，長地集團擁有資產總值及淨值分別約4,160億港元及2,266億港元。長地集團備考合併資產及負債表已就若干備考項目調整長實房地產集團及和黃房地產集團於二零一四年十二月三十一日的合併財務狀況表，包括：(i) 將以往按權益會計入賬並將於上市後成為附屬公司的若干合資企業綜合入賬及(ii) 調整將長地於主板上市後成為長地集團一間聯營公司的匯賢產業信託。

收益表

與備考合併資產及負債表相同，長地集團的備考綜合收益表亦已考慮若干備考調整。截至二零一四年十二月三十一日止年度，長地集團按備考基準錄得股東應佔收益及溢利分別約466億港元及530億港元。

I. 赫斯基股份交換

1. 赫斯基股份交換背景及原因

如「III.A. 併購方案及分拆上市方案之目標及裨益」一節所述，併購方案及分拆上市方案為互為條件。赫斯基股份交換構成併購方案的一部分，因此上文所列原因及裨益亦適用於赫斯基股份交換。

貴集團自一九八七年開始投資赫斯基。完成赫斯基股份交換完成後，貴集團於赫斯基的權益將自約34.0%增加至約40.20%，且貴集團將取代該信託成為赫斯基最大的股東。該信託於赫斯基的權益將自約35.6%減少至約29.3%。

獨立財務顧問函件

轉讓約6.24%的已發行赫斯基股份將導致該信託接獲約84.4百萬股新長和股份作為代價。按參考價格每股長和股份129.06港元，以及按最後實際可行日期的長和股份收市價及相關匯率計算的赫斯基待售股份成本分別約為109億港元及約133億港元，分別相當於每股赫斯基股份27.01加元及34.91加元。計入約84.4百萬股新長和股份，於該等方案完成後，李氏家族權益將持有長和及長地各自約30.1%，成為長和及長地的控股股東。

赫斯基股份交換比率1.376乃根據長實股份截至(及包括)二零一五年一月七日五個交易日在聯交所之平均收市價格及赫斯基股份截至(及包括)二零一五年一月六日五個交易日在多倫多證券交易所之平均收市價格釐定，分別約為129.06港元及約27.01加元(「赫斯基五日平均股價」)，並無任何溢價或折讓。該基準與黃換股比率的釐定基準類似。

2. 有關赫斯基之財務資料

(a) 財務表現

下表載列赫斯基截至二零一四年十二月三十一日止三個年度的綜合收益詳情(摘錄自及概述赫斯基的年報)：

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年 百萬加元 (經審核)	二零一三年 百萬加元 (經審核)	二零一四年 百萬加元 (經審核)
收益(扣除專利費用)	(i)	22,255	23,317	24,092
成本及開支		(19,275)	(20,582)	(22,158)
經營活動的盈利		2,980	2,735	1,934
非經營開支及淨融資成本		(144)	(107)	(150)
除所得稅前盈利		2,836	2,628	1,784
稅項		(814)	(799)	(526)
赫斯基股東應佔的淨盈利	(ii)	2,022	1,829	1,258
每股赫斯基股份盈利(加元)		2.06	1.85	1.26

(i) 收益

收益主要來自赫斯基兩大業務項下的五大核心業務分部。該等分部為赫斯基上游業務的(i)勘探及生產及(ii)基建及營銷，及赫斯基下游業務的(i)升級、(ii)加拿大精煉產品及(iii)美國精煉及營銷。

上游業務方面，勘探及生產(主要為鑽探原油、燃氣資源及重油)組成赫斯基上游業務的最大部分，並於二零一二年、二零一三年及二零一四年分別佔赫斯基上游業務收益約68.0%、72.6%及77.0%。基建及營銷主要包括來自管道系統擴建項目的收益，以增加管道連接性，務求迎合赫斯基勘探項目的生產。

下游業務方面，美國精煉及營銷(主要於美國上銷售精煉原油產品)組成赫斯基絕大部分的下游業務，並於二零一二年、二零一三年及二零一四年分別佔赫斯基下游業務收益約62.0%、65.1%及63.1%。升級分部包括將重質高硫原油加工為高值的合成原油及低硫油，同時加拿大精煉產品分部主要為向建築地盤及其他選定店鋪銷售柴油批發。

(ii) 赫斯基股東應佔的淨盈利

儘管淨盈利於同期有所增加，惟赫斯基股東應佔的淨盈利由二零一二年約2,022百萬加元減少約9.5%至二零一三年約1,829百萬加元，並於二零一四年進一步減少約31.2%至1,258百萬加元。除因國際原油價格於二零一四年下半年下跌而導致已實現原油價格減少外，盈利淨額於二零一四年減少約571百萬加元乃主要由於(i)估計短期及長期原油及天然氣價格下跌，導致位於加拿大西部的傳統天然氣資產的一次性除稅後減值較二零一三年約204百萬加元增至於二零一四年約622百萬加元，及(ii)存貨除稅後減值約為135百萬加元。

獨立財務顧問函件

(b) 財務狀況

下表載列赫斯基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的綜合財務狀況(摘錄自及概述赫斯基的年報)：

	於二零一三年 十二月 三十一日	於二零一四年 十二月 三十一日
	百萬加元 (經審核)	百萬加元 (經審核)
物業、廠房及設備淨額	29,750	31,987
其他非流動資產	2,237	2,366
非流動資產總值	31,987	34,353
流動資產總值	4,917	4,495
資產總值	36,904	38,848
短期及長期債務	4,119	5,292
遞延稅務負債	4,942	4,814
資產報廢費用	2,918	3,065
其他負債	4,847	5,102
總負債	16,826	18,273
股東權益總額	20,078	20,575
每股赫斯基股份的資產淨值(加元)	20.42	20.92

(i) 資產

於二零一四年十二月三十一日，物業、廠房及設備(其中主要包括氣油相關物業及精煉廠)佔赫斯基總資產約82.3%。二零一四年的增幅乃主要由於於二零一四年為更大量生產購買物業。赫斯基的其他資產包括存貨(主要為原油、天然氣及經提煉的石油產品)、應收賬款、勘探及評估資產及現金及現金等值項目。

(ii) 負債

於二零一四年十二月三十一日，赫斯基的總負債約為18,273百萬加元，主要包括(i)短期及長期債務約5,292百萬加元；(ii)遞延稅務負債約4,814百萬加元(與勘探及評估資產及物業、廠房及設備相關)；及(iii)資產報廢費用約3,065百萬加元(為復原的未來款項估計數字)。

獨立財務顧問函件

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，赫斯基的資本負債比率(定義為總負債除以總負債及股東權益)分別約為17.0%及20.0%，吾等認為有關比率謹慎。

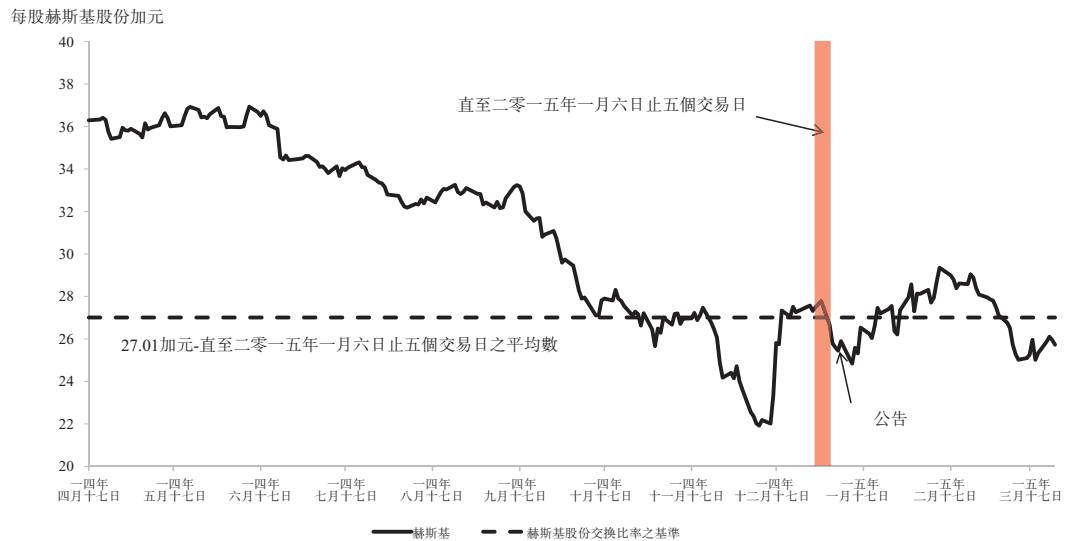
3. 經參考市價後評估赫斯基股份交換比率

下文各段載列於一百八十個交易日期間(約9個曆月)赫斯基股份價格及赫斯基交易額。吾等亦載列使用不同期間(簡單平均5日收市價除外)的影響以計算赫斯基股份交換比率。

(a) 股價表現及交易流通性的分析

股價分析

下文股價圖說明赫斯基股份於多倫多證券交易所於股份審閱期間的每日收市價：



資料來源：彭博

如上圖所說明，於二零一四年六月顯示下跌趨勢前，赫斯基股份的價格於股份審閱期間初期整體上穩定。相若其他公司活躍於全球氣油行業，赫斯基股份的價格可能受到原油價格水平的變動所影響。每股赫斯基股份的價格由二零一四年六月十三日的36.93加元(股份回顧期內最高價格)跌至二零一四年十二月十一日的21.92加元(股份審閱期間的最低價格)。繼赫斯基公佈其業務計劃(包括二零一五年的資金開支及生產指引)後，赫斯基股份於二零一四年十二月十七日重上25.81加元。

獨立財務顧問函件

於公告後，價格由二零一五年一月八日(於公告前最後一個交易日)的25.45加元增加約1.7%至二零一五年一月九日(即緊接公告後下一個交易日)的25.89加元。自此，赫斯基股份已整體向上，於二零一五年二月十三日為29.35加元，其後有關價格顯示整體下跌趨勢，於二零一五年三月二十六日(即於最後實際可行日期前一日)的收市價為25.73加元。

赫斯基股份的交易額

下表分別載列於股份審閱期間赫斯基股份每月交易的總數、每月交易額佔赫斯基已發行股本的百分比及每月交易額佔公眾持有的赫斯基股份百分比：

	赫斯基股份 每月總交易額	每月總交易額 佔赫斯基已發行 股份總數的 概約%	每月總交易額 佔公眾持股量 的概約%
二零一四年			
四月	39,681,233	4.0%	13.3%
五月	20,914,985	2.1%	7.0%
六月	35,577,582	3.6%	11.9%
七月	30,606,563	3.1%	10.2%
八月	28,243,795	2.9%	9.4%
九月	37,952,334	3.9%	12.7%
十月	49,529,055	5.0%	16.6%
十一月	53,786,014	5.5%	18.0%
十二月	62,120,501	6.3%	20.8%
二零一五年			
一月	37,248,297	3.8%	12.4%
二月	59,564,459	6.1%	19.9%
由三月一日至最後 實際可行日期	30,825,015	3.1%	10.3%

資料來源：彭博及 貴公司

如上表所示，交易額介乎已發行赫斯基股份總數約2.1%至6.3%，及佔組成赫斯基公眾持股量的已發行赫斯基股份約7.0%至20.8%。赫斯基股份於公告前的最高每月交易額及最低每月交易額分別為二零一四年十二月約62.1百萬及二零一四年五月約20.9百萬。按此基準而言，吾等認為赫斯基股份於股份審閱期間交投活躍。

獨立財務顧問函件

就長實／長和於同期的股價表現及交易額而言，請參閱「III.B.1. 股價表現及交易流通性的分析」一節。

(b) 按赫斯基及長實／長和的股價而評估赫斯基股份交換比率

(i) 於公告前

下文載列按於公告前不同交易日的平均收市價及赫斯基股份及長實股份各股價的成交量加權平均收市價計算的交換比率。所有數字均為約數：

於二零一五年一月六／七日前及 直至該日止的交易日數目(附註2)	按下列計算的交換比率	
	平均收市價 (港元)	成交量加權 平均收市價 (附註1) (港元)
五個交易日(赫斯基股份交換比率)	1.376	
十個交易日	1.379	1.389
二十個交易日	1.268	1.253
三十個交易日	1.238	1.225
六十個交易日	1.281	1.272
九十個交易日	1.362	1.337
一百八十個交易日	1.512	1.454

附註：

- (1) 成交量加權平均收市價乃按股份每日成交量的相關總和(按相關收市價計算)除以股份的每日成交量的總和計算
- (2) 就赫斯基股份而言，即直至二零一五年一月六日(包括該日)止的交易日。就長實股份而言，即直至二零一五年一月七日(包括該日)止的交易日。隱含交換比率已透過使用特定貨幣匯率達致

按簡單平均數計算的交換比率為1.238至1.512，而按成交量加權平均收市價計算的交換比率則為1.225至1.454。十個交易日會得出輕微較高的交換比率(即對貴公司而言不太有利)，而二十、三十、六十或九十個交易日則會得出更好的比率。按一百八十個交易日基準而言，比率則再次變得遜色。整體而言，赫斯基股份交換比率1.376接近有關範圍的中位數。

(ii) 於最後實際可行日期

於最後實際可行日期，長和股份的收市價為157.30港元。於同日應用外匯匯率及股份交換比率1.376，赫斯基股份的價格則相等於每股赫斯基股份約34.91加元（「**赫斯基隱含LPD價格**」），即較赫斯基五日平均股價27.01加元增加29.2%，亦較赫斯基股份於最後實際可行日期的收市價25.73加元溢價35.7%。於二零一五年一月八日（於公告前最後一個交易日），赫斯基股份的收市價為25.45加元。

收購赫斯基股份的實際價格變動的主要原因為長和股份的價格自公告起有所上升（如下文詳述）。加元兌美元同時走弱。於最後實際可行日期，赫斯基股份的收市價低於赫斯基五日平均股價。

吾等認為，長和股份強勢的主要原因為該等方案的裨益（如上文所討論）。赫斯基股份交換組成該等方案的一部分。因此，吾等認為，主要因併購方案的正面結果而導致赫斯基股份成本的實際升幅為該等方案可接受的結果。倘長和股份下跌，赫斯基股份的實際成本則會減少，但此情況並無令根據計劃收取長和股份的計劃股東受惠。

獨立財務顧問函件

4. 同業公司比較

赫斯基待售股份佔赫斯基已發行股本約6.24%，因此，吾等已根據該等方案評估赫斯基股份交換(作為收購而非合併的角度)。吾等已搜索出可資比較的多倫多上市能源公司，並已物色四間有關公司(「可資比較公司」)如下：

公司名稱	直至二零一五年一月六日(包括該日) 的平均五個交易日					最後實際可行日期 (附註4)		
	綜合資產 淨值	經調整 綜合淨盈利	市值	市盈率	市賬率	市值	市盈率	市賬率
	(百萬加元) (B) (附註2)	(百萬加元) (C) (附註3)	(百萬加元) (A)	(倍) (A/C)	(倍) (A/B)	(百萬加元) (D)	(倍) (D/C)	(倍) (D/B)
Suncor Energy Inc. (股份代號：SU)	41,603.0	3,887.0	52,827.6	13.6	1.3	52,791.6	13.6	1.3
Imperial Oil Limited (股份代號：IMO)	22,530.0	3,307.0	41,661.2	12.6	1.8	43,134.3	13.0	1.9
Canadian Natural Resources Limited (股份代號：CNQ)	28,891.0	3,792.0	38,133.3	10.1	1.3	42,695.8	11.3	1.5
Cenovus Energy Inc. (股份代號：CVE)	10,186.0	1,437.0	17,924.3	12.5	1.8	17,364.1	12.1	1.7
平均值				12.2	1.6		12.5	1.6
中位數				12.6	1.6		12.6	1.6
最高值				13.6	1.8		13.6	1.9
最低值				10.1	1.3		11.3	1.3
赫斯基(如赫斯基隱含LPD價格34.91 加元所意味)	20,041.0	2,015.0				34,345.9	17.0	1.7
赫斯基(如赫斯基平均5日股份價 格27.01加元所意味)	20,041.0	2,015.0	26,572.4	13.2	1.3			

資料來源：公司檔案、彭博、多倫多證券交易所

附註：

- (1) 吾等認為，上文呈列的可資比較公司名單根據吾等於彭博的研究按(i)其主要從事勘探及升級/精煉油及天然氣相關產品業務的條件及(ii)市值為赫斯基市值的50.0%至200.0%及按相關股份於直至二零一五年一月六日(包括該日)止五個交易日於多倫多證券交易所的平均收市價所作出的詳細名單
- (2) 赫斯基及可資比較公司各自的普通股東應佔綜合資產淨值已摘錄自最近期已刊發的財務報表
- (3) 赫斯基及可資比較公司各自的綜合淨盈利已摘錄自最近期已刊發的年度財務報表及就減值、撇銷存貨及其他非經常性項目作出調整

(4) 就可比較公司而言，即二零一五年三月二十六日，最後實際可行日期前一日

如上文所示，可資比較公司按五個交易日平均數計算的市盈率介乎約10.1倍至13.6倍，平均值及中位數分別為12.2倍及12.6倍。赫斯基的市盈率(如赫斯基5日平均股價所表示)約13.2倍高於平均值及中位數，但介乎範圍內。可資比較公司按五個交易日平均數計算的市賬率介乎約1.3倍至1.8倍，平均值及中位數分別為1.6倍及1.6倍。赫斯基的市賬率約1.3倍與可資比較公司的最低值相同。

當市盈率及市賬率(如赫斯基隱含LPD價格所意味)與可資比較公司的市盈率及市賬率(如於最後實際可行日期所隱含)比較時，隱含市盈率17.0倍高於最高值13.6倍，而隱含市賬率1.7倍則接近中位數1.6倍及於範圍內。吾等認為，相對較高的市盈率及市賬率(如赫斯基隱含LPD價格所意味)乃主要由於長和股份的價格自公告起有所上升。如「I.3(b)按赫斯基及長實股價評估赫斯基股份交換比率」所指出，吾等認為，赫斯基股份成本的實際升幅(主要由於該等方案的正面結果，如長和股價的升幅所反映)為該等方案可接受的結果。

IV. 公司前景

1. 未來前景

李氏家族權益將持有長和及長地已發行股本約30.1%，而李氏家族將繼續帶領及領導兩間公司的管理層。

請參考 貴公司及長實於二零一五年二月二十六日刊發的二零一四年全年業績，內容有關二零一五年前景，及說明陳述「9.有關長和集團及要約人的資料—長和集團的當前財務及經營前景」一節，內容有關其後長和集團的前景，以及計劃文件附錄七，內容有關長地集團的資料。

長和有意繼續 貴集團的業務(即長和及 貴集團的現有業務，除根據房地產業務合併將由長地持有的經合併房地產業務外)，並無意對任何 貴集團業務作出任何重大變動或重新部署 貴集團任何固定資產。長和無意終止聘用 貴集團任何管理層或僱員。

獨立財務顧問函件

2. 董事

分拆上市方案完成後，建議長和及長地董事會將包括下列執行董事：

長和

李嘉誠先生(主席) (1)(2)
李澤鉅先生(副主席兼集團聯席董事
總經理) (1)(2)
霍建寧先生(集團聯席董事總經理) (1)
周胡慕芳女士(集團副董事總經理) (1)
陸法蘭先生(集團財務董事兼副董事
總經理) (1)
葉德銓先生(副董事總經理) (2)
甘慶林先生(副董事總經理) (1)(2)
黎啟明先生(副董事總經理) (1)

長地

李嘉誠先生(主席) (1)(2)
李澤鉅先生(董事總經理
兼副主席) (1)(2)
甘慶林先生(副董事總經理) (1)(2)
葉德銓先生(副董事總經理) (2)
鍾慎強先生(2)
趙國雄先生(2)
周偉淦先生
鮑綺雲小姐(2)
吳佳慶小姐(2)

附註：

(1) 現為執行董事

(2) 現為長和執行董事

該等方案完成後，兩間公司並無重覆的建議獨立非執行董事。長和及長地將獨立於對方經營業務。

3. 信貸評級

併購方案及分拆上市方案共同導致若干財務債權人有權要求長和集團及貴集團就其若干債務還款或作出強制償還。相關公司備有充裕資源以支付該等還款或預繳。因此，預期併購方案及分拆上市方案整體將不會對長和集團、貴集團或其各自之債權人有任何不利影響。此外，併購方案及分拆上市方案完成後，長和將會就由長實或貴公司所擔保的長和集團及貴集團現有債務作出擔保，包括由長實或貴公司所擔保的長和集團及貴集團成員所有已發行而未贖回之債券及資本證券。併購方案及分拆上市方案完成後，預期長和及長地皆會取得並維持與和黃現時投資等級評級一致的優良投資等級評級。

4. 股息

貴公司及長實均為於香港註冊成立的公司。長和及長地為於開曼群島註冊成立的公司。根據公司條例，香港公司僅可自可供分派溢利向股東作出分派。截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，貴公司及長實的派息比率分別為15.3%及15.7%(不包括貴公司及長實各自的二零一四年特別股息)，而吾等認為偏低。相比之下，開曼群島公司法容許開曼群島公司自股份溢價賬的溢利作出分派(須受限於償付能力測試及公司章程大綱及細則的任何條款)。長實重組完成後，長和股份溢價賬增加的金額約為3,317億港元，乃根據長實於二零一五年二月六日刊發有關長實重組的文件內董事會函件「進行重組方案之理由」一節所述的假設。因此，長和及長地在向股東作出分派方面較長實及貴公司在享有較大的財務靈活性。

貴公司宣派第二次中期股息每股股份1.755港元，以取代根據其二零一四年的業績宣派二零一四年財政年度的全年股息，並於二零一五年四月十五日支付，較貴公司近年派發全年股息的慣常支付日期為早。

就二零一五年財政年度而言，若併購方案及分拆上市方案已經生效，長和及長地將根據長和集團及長地集團自二零一五年一月一日起其各自業務的業績，於各自公佈其中期業績之同時宣佈派發中期股息。受限於二零一五年財政年度的業績，假設一名股東繼續持有其於併購方案及分拆上市方案完成後所獲取的長和股份及長地股份，預期長和及長地將就二零一五年財政年度向該等股份支付之合計每股長和股息，將高於貴公司就二零一四年財政年度所支付的股息總額每股股份2.415港元(不包括於二零一四年特別股息)。

自二零一六年財政年度開始，長和及長地將各自採納符合其業務概況之股息政策。受限於業務情況及維持良好的信用狀況，長和及長地均預計其股息政策將帶來較其於二零一五年財政年度為高的派息比率。

V. 須注意的程序及時間表

詳細的預期時間表載於計劃文件。海外股東請參閱計劃文件「海外股東資料」一節。

1. 法院指令股東大會及 貴公司股東大會

於二零一五年四月二十日名列 貴公司股東名冊的無利害關係股東將可於法院指令股東大會及 貴公司股東大會上投票，將於二零一五年四月二十日下午二時正及下午二時三十分連續舉行。詳細程序已列於計劃文件。

於法院指令股東大會上，計劃須獲最少75%無利害關係股東親身或委派代表出席法院指令股東大會並於會上投票批准。倘計劃的反對票數超過無利害關係股份投票權的10%，計劃將不會進行。誠如計劃文件所說明，所謂「人數驗證」為大部分合資格股東(不論是親身或委派代表)須投票贊成計劃安排，並不適用於此情況，原因是計劃安排涉及收購要約，而香港註冊成立公司於新公司條例於二零一四年三月三日生效後不再受限於該驗證。

於股東大會上，計劃亦需要以全體股東可投票的特別決議案之方式批准方可執行。此外，無利害關係股東將被要求批准赫斯基股份交換，作為收購守則規則25項下特別交易。

該等方案亦視乎(其中包括)獨立長和股東於長和股東特別大會上批准和黃方案及發行赫斯基股份交換項下長和股份後，方告完成。

2. 買賣時間表

務請注意，股份買賣將自二零一五年四月二十日上午九時正起短暫停牌，以待法院指令股東大會及 貴公司股東大會結果公佈。股份預期於該等結果公佈後的交易日上午九時正起恢復買賣。於二零一五年五月十九日的法院指令股東大會後，股份預期於二零一五年五月二十六日下午四時正不再於聯交所進行買賣。根據計劃將予發行的長和股份股預期於二零一五年六月二日寄發。根據實物分派將予發行的長地股份股票亦預期於二零一五年六月二日寄發，並於二零一五年六月三日上午九時正開始買賣。更多資料請參閱計劃文件的預期時間表。

3. 碎股

由於和黃換股比率為0.684而 貴公司每手買賣單位為1,000，因此將發行予計劃股東的股份可能包括計劃項下最少一股長和股份碎股，並因而包括分拆上市方案項下一股長地股份碎股。由於長和股份碎股無法於聯交所有效交易，長和已委任碎股交易商由(及包括)生效日(預期為二零一五年六月三日)起計60日期間盡最大努力提供長和股份及長地股份碎股買賣對盤服務。根據計劃收取長和股份的持有人務請注意，並不保證上文所述長和股份碎股可成功對盤及提供流通量。如長和股東對任何該等安排有任何疑問，務請諮詢其本身的專業顧問。計劃將就根據實物分派所收取的長地股份碎股實行類似安排。

4. 海外股東

無利害關係股東，即海外股東或居於香港以外司法權區的實益擁有人，應參考計劃文件「海外股東資料」一節並應自行了解及遵守適用於彼等的一切法例及監管規定。

VI. 討論

和黃方案－計劃股東(不合資格海外股東除外)應就每股計劃股份收取0.684股長和股份，赫斯基股份交換－進一步收購約6.24%赫斯基股份，而分拆上市方案－涉及合資格計劃股東每持有長和股份收取一股長地股份，屬互為條件，因此，計劃股東(將成為不合資格長和股東的不合資格海外股東及計劃股東除外)將最終收取長和股份及長地股份。

(a) 該等方案的目標的裨益(上文第 III.A.1 及 2 節)

該等方案的目標及裨益主要關於清晰界定兩間個別上市公司所持有的房地產與非房地產業務。吾等認為有具體及重大裨益。

該等方案完成後，其後長和集團(見計劃文件附錄六)其時將與 貴集團相似(其房地產及酒店業務除外)，並具備強勁的基建、能源及投資分部，額外550億港元作為經合併房地產業務的部分代價，將重組成長地集團之一部分。長地集團將為融合兩個集團重大投資及發展物業以及服務套房權益的新實體(請參閱

計劃文件附錄七所載長地集團資料、附錄八的物業估值及附錄九及十分別為其後長和集團及長地集團的備考財務資料)。

在第一印象中，部分該等裨益可能適用於長和股東或計劃股東，但並非適用於兩者。例如，長和於 貴公司的股權之控股公司折讓對銷可能僅適用於長和股東，而透過該信託附帶投資消除分層控股架構，可能僅適用於計劃股東。然而，根據併購方案及分拆上市方案，計劃股東(將成為不合資格長和股東的不合資格海外股東及計劃股東除外)將收取長和股份及長地股份。該等公司的總值很可能透過該等方案的裨益得以提升。提升長和或長地價值的任何因素為無利害關係股東帶來好處，不論其是否來自原先適用於長和或 貴公司(或適用於兩者)的因素。

(b) 該公告的市場反應(上文第 III.A.3 節)

緊隨該公告後，於二零一五年一月十二日(星期一)的股份收市價較二零一五年一月九日(星期五)上升每股股份10.95港元(約12.5%)，相等於計劃股東應佔合共約234億港元。有關收益於最後實際可行日期持增上升，當時亦有關於潛在收購的公告。假設市值緊隨該公告後上升乃歸因於該等方案之假設實屬合理，而其後市價亦持續大幅上升。

(c) 和黃換股比率市場價格基準(上文第 III.B.1 及 2 節)

使用市場價格設定和黃換股比率為一種客觀、易於操作、計算及理解的方法。該方法不涉及有關例如未來增長率及合適折扣及倍數的假設，其需要其他估值方法，包括下文(d)分段所討論的方法。 貴公司及長實均為活躍交易的股票，且於公告前，市場價格並未因有關該等方案流言受到任何重大影響。

每股股份換取0.684股新長和股份的和黃換股比率是根據截至(及包括)二零一五年一月七日五個交易日之簡單平均收市價格釐訂，與根據三十個交易日的比率相同。III.B.2利用不同期間設定股份交換比率之影響所載表格載列採用變化時間段時適用的股份交換比率。簡單平均或成交量加權平均收市價基準的差別

不大。五、十、二十及三十個交易日期間產生的結果非常相似，範圍僅介乎0.682至0.690，和黃換股比率0.684包括其中。六十、九十及一百八十個交易日期間產生的股份交換比率介乎0.697至0.733，高於和黃換股比率介乎1.9%至7.2%。

就訂立併購條款而言，可能會使用不同期間設立市價。吾等認為，由於股票交易活躍且價格未受干擾，三十個交易日期間將產生可代表市場的結果。近期併購先例(請參見下文(d)分段)認為二十個交易日可代表市場。截至最後實際可行日期基於股份及長和股份收市價的隱含比率為0.682。

(d) 併購先例(上文第III.B.3節)

吾等就過往五年內公佈的涉及香港大型上市公司間股份交易的併購先例進行研究。於該等案例中，釐定股份交換比率的基準通常關注現行市價，也參考其他因素。於最近期的中國北車及中國南車的併購先例中，股份交換比率參考二十個交易日(成交量加權平均收市價)。倘若和黃方案採用該基準，產生的股份交換比率將為0.685(簡單平均)及0.686(成交量加權平均收市價)，與和黃換股比率0.684幾乎一致。

(e) 計算股份交換比率的其他說明型基準(上文第III.C至G節)

作為次要檢查，吾等已就併購先例中提及的若干因素進行工作，包括 貴公司及長實各自的每股盈利及每股資產淨值。吾等亦已考慮分析師廣泛使用的分類加總值。 貴集團的財務資料摘要、 貴集團的分類加總值、長實集團/長和集團及長和集團分類加總值載於「III.C. 貴集團財務資料」至「III.F. 長和集團分類加總分析」章節。詳細財務及其他資料載於計劃文件附錄內。吾等已基於該等度量計算股份交換比率並將其與和黃換股比率0.684進行比較。

對 貴公司進行估值的慣例主要與盈利相關，而對長實進行估值則根據其於 貴公司的股權以及其房地產業務及投資，該等估值通常與資產淨值有關。兩家集團均受到一次性交易的影響，如電能實業將香港電力業務分拆上市令股東二零一四年溢利增加約161億港元，其中約一半注入長實。現有更多物業估值可用(參件附錄八)且均已於重估資產淨值中獲考慮。並非所有物業均已估值，例如 貴集團港口及零售業務所用的物業。

於計算分類加總值時，吾等已盡可能使用上市附屬公司及聯營公司的市值及上述物業估值。仍有部分重大持股，如電信業，需要多種估值假設。其餘資產

及所有負債均按未經調整賬面值入賬。這意味出現一系列結果是不可避免的，正如吾等引用的調查報告所顯示的。

總體而言，正如「III.G. 參考貢獻評估和黃換股比率」一節所載，該等方法產生與和黃換股比率相似或略低的結果。也就是說，計劃股東對盈利及資產淨值所做貢獻低於彼等將收取的持股比例。這意味已獲同意的和黃換股比率較上文所述參考貢獻設定的值更有利於無利害關係股東。

(f) 赫斯基股份交換(上文第III.I節)

有關約6.24%赫斯基權益的赫斯基股份交換是併購方案的一部分。因此，上文所述該等方案的裨益亦適用於赫斯基股份交換。

赫斯基股份交換乃按與和黃方案類似的方法參考簡單五日平均收市價而訂立。其導致長和集團取代李氏家族權益而成為赫斯基最大的股東。由於代價由發行長和股份繳付，其將與其他該等方案一併令李氏家族權益持有長和及長地的利益超過30%。

赫斯基股份交換可被視為一項少數權益收購。因此，吾等已將條款與多倫多證券交易所上市的吾等認為可與赫斯基比較的若干能源公司的評級進行比較。基於赫斯基五日平均股價，赫斯基股份交換的條款表示可資比較公司範圍內經調整盈利及賬面值的倍數。基於赫斯基隱含最後實際可行日期價格的價格盈利比率高於可資比較公司，但主要是由於該等方案的積極反響令長和股份價格增加並因此提高赫斯基隱含最後實際可行日期價格。吾等認為就該等方案而言，此為可接受。

(g) 企業展望(上文第IV節)

該等方案導致李氏家族權益持有長和及長地的權益超過30%。兩間公司的執行董事會將主要吸收來自 貴公司及長和以往董事會成員，從而確保管理的持續性。主要業務政策將不會發生重大變化。預期兩間公司將獲得或維持良好的投資等級信貸評級。董事預期二零一五年長和及長地支付的應佔合併股息將超過 貴公司二零一四年的股息每股2.415港元(不包括特別股息)，並且自二零一六年起，派息比率將高於二零一五年。

(h) 流程及時間表(上文第V節)

僅無利害關係股東可投票的法院指令股東大會將於二零一五年四月二十日舉行。無利害關係股東應參見計劃文件所載詳細投票時間表及流程。若獲得所需贊同票並且該等方案的其他條件得以滿足，無利害關係股東應享有的長和股份及長地股份將於二零一五年六月二日寄發予彼等。股份預期將於二零一五年六月二日前繼續於聯交所上市。

VII. 意見及推薦建議

基於本函件中載列的主要因素及原因，特別是：

- 該等方案的特別及重要裨益；
- 緊接公告後，股價升至每股10.95港元，並於最後實際可行日期保持並增加至每股19.90港元；
- 和黃換股比率於一段活躍且不受擾的交易期內設定，且與以五、十、二十或三十個交易日為基準計算所得結果基本一致；
- 最近期併購中國北車及中國南車的併購先例的換股比率參考(其中包括)二十個交易日的平均收市價(成交量加權平均收市價)；
- 若考慮訂立併購條款時常用的其他度量，如各自對盈利及資產的貢獻，則將得到類似或更不利於無利害關係股東的結果。分類加總值分析也得出相同結論；
- 赫斯基股份交換是併購方案的一部分，因此該等方案的裨益同樣適用。其按照與和黃方案相同的方式以市值為基準。其導致與可資比較公司的評級進行比較時，貴集團按可接納條款成為赫斯基最大的股東；
- 將有持續的管理和政策，以及除特別股息之外，預期二零一五年將有更高應佔股息，並且二零一六年將有更高的派息比率；

獨立財務顧問函件

吾等認為和黃方案及赫斯基股份交換各自的條款就無利害關係股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議無利害關係股東投票贊成將於法院指令股東大會及 貴公司股東大會上提呈的相關決議案，以批准並實施和黃方案及赫斯基股份交換。

此 致

獨立董事委員會
台 照

代表
新百利融資有限公司
邵 斌 王 思 峻
主 席 董 事

邵斌先生為已向證監會註冊的持牌人士及新百利融資有限公司的負責人員。新百利融資有限公司根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資界累積逾三十年經驗。

王思峻先生為已向證監會註冊的持牌人士及新百利融資有限公司的負責人員。彼於企業融資界累積逾七年經驗。

二零一五年三月三十一日

說明陳述

本說明陳述構成公司條例第671條所規定之陳述。

協議安排

1. 緒言

於二零一五年一月九日，長實及本公司董事會聯合公佈有關重組及合併長實集團及本集團之該等方案以創立長和(將持有兩個集團的非房地產業務)及長地(將持有兩個集團的房地產業務)。

該等方案包括(a)長實重組，(b)併購方案(包括和黃方案及赫斯基股份交換)及(c)分拆上市方案。完成長實重組(已於二零一五年三月十八日完成)乃完成赫斯基股份交換之先決條件及提出和黃方案之前提。

本說明陳述旨在闡明併購方案及(尤其是)計劃之條款及影響並向股東提供有關併購方案及計劃之其他相關資料。

除本說明陳述外，閣下務請垂注(1)本文件第1至6頁所載之董事會函件，(2)本文件第7至8頁所載之獨立董事委員會函件，(3)本文件第9頁至83頁所載之獨立財務顧問函件及(4)附錄。此外，計劃條款載於本文件第S-1至S-10頁。

2. 該等方案概要

2.1 長實重組

根據長實重組，根據公司條例以長實計劃方式將長實集團的控股公司由長實變更為長和。長實重組已告完成，長和股份於二零一五年三月十八日開始於聯交所上市及買賣及長實股份於二零一五年三月十八日撤銷於聯交所的上市地位。

2.2 併購方案

併購方案包括和黃方案及赫斯基股份交換，進一步詳情載於本說明陳述。

說明陳述

和黃方案及赫斯基股份交換的完成須受限於若干條件之達成(或獲豁免(若適用))，更多詳情見本說明陳述。赫斯基股份交換將緊接和黃方案完成前完成。

2.3 分拆上市方案

分拆上市方案涉及建議以實物分派方式向合資格長和股東分拆經合併房地產業務(即長和集團及本集團的現有房地產業務，並將重組至長地集團旗下)及長地股份以介紹形式在主板作獨立上市，有關詳情載列於「附錄七—有關長地集團及分拆上市方案的資料」。

如「附錄七—有關長地集團及分拆上市方案的資料」所詳述，分拆上市方案之完成須待若干先決條件達成(或獲豁免(若適用))後，方可作實。分拆上市方案將緊隨和黃方案完成後完成。

2.4 併購方案及分拆上市方案之影響

於完成併購方案及分拆上市方案時：

- (a) 本公司將成為長和的間接全資附屬公司，且本公司於聯交所之上市地位將被撤銷；
- (b) 長和集團將持有經合併非房地產業務，包括赫斯基已發行普通股約40.20%的股份權益(假設赫斯基股權並無其他變動)；及
- (c) 長地集團將持有經合併房地產業務，且長地將於聯交所獨立上市。

(i)長和集團及本集團於最後實際可行日期及(ii)長和集團及長地集團緊隨併購方案及分拆上市方案完成後各自的簡化集團架構載於「附錄一—簡化集團架構圖」。

進一步資料請參閱本說明陳述「有關長和集團及要約人的資料」。

3. 併購方案及分拆上市方案的目標及裨益

長和董事及董事相信，併購方案及分拆上市方案將達成以下目標及符合長和集團及本集團以及長和及本公司各自股東之整體利益。

(a) 消除長和持有之本公司股份之控股公司折讓，從而為股東釋放實際價值

由於並無股份將被間接持有，併購方案及分拆上市方案應會透過消除由於現行分層控股架構而導致長和的控股公司折讓，以即時為股東釋放價值。按長實股份於二零一五年一月七日(即於二零一五年一月九日刊發公告之前)於聯交所之收市價格計算，長實股份價值較其於二零一四年六月三十日及二零一四年十二月三十一日的股東應佔賬面權益價值(根據長實截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表及長實截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表)分別折讓約23.0%及26.0%或少870億港元或1,020億港元，其中包括其約49.97%的本公司股權。一部分乃由於長和集團持有之本公司股份之控股公司折讓，而因股東將直接持有長和及長地股份，該折讓會通過併購方案及分拆上市方案被消除。

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

(b) 提高透明度及業務一致性

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

說明陳述

併購方案及分拆上市方案將讓長和及長地各自之業務與投資者群配對，並消除長和與本公司之間估值錯配導致的投資套戥情況。

併購方案及分拆上市方案將讓長和及長地各自獨立專注於其戰略計劃及增長機會，並將讓長和及長地的管理層各自分別獨立專注於經合併非房地產業務及經合併房地產業務的特定及獨特業務特性。併購方案及分拆上市方案亦將向長和及長地各自提供更大靈活性，按適合其業務策略的方式投資資金，並更能夠按特定公司分配資本，包括提升策略靈活性以作出未來收購。最後，透過併購方案及分拆上市方案分拆長和及長地的業務將讓長和及長地得以減少其面對不相關風險的機會及節省長和及長地的成本。

(c) 消除長和及本公司之間的分層控股架構，讓股東能與該信託一同直接投資於兩間上市公司

於最後實際可行日期，該信託為長和的控股股東(定義見上市規則)，而長和持有本公司約49.97%的股權。併購方案及分拆上市方案完成後，該信託(連同李嘉誠先生及李澤鉅先生)將直接及/或間接持有長和及長地約30.15%的股份。李氏家族將繼續領導及管理兩家公司。

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

併購方案及分拆上市方案完成後，所有合資格長和股東及計劃股東將直接持有長和股份及長地股份。這有助所有股東根據其個人投資目標和取向，選擇調整其於長和及/或長地的股權。

(e) 規模提升

併購方案及分拆上市方案完成後，長和集團將成為一家規模更為龐大的跨國企業集團，業務遍及50多個國家。長和集團現時擁有之基建資產(於二零一四財政年度為長實提供的除稅前溢利為18億港元)將於其後長和集團綜合賬目上與本集團目前擁有之基建資產合併，而其後長和集團將增持赫斯基，並成為赫

說明陳述

斯基最大股東，從而提升能源領域的投資。此外，其後長和集團的業務組合將包括本集團目前的港口及相關服務、零售及電訊業務。長和集團新收購的可動資產擁有及租賃業務將使其後長和集團的業務組合更趨多元化。

於長地於主板上市後，長地集團將為香港最具規模的物業發展商之一，在香港的市場佔有率具領導地位，業務深入中國，且足跡遍及新加坡及英國。截至二零一四年十二月三十一日，長地集團將根據房地產業務合併持有的經合併房地產業務擁有約1.6百萬平方米的出租物業、約15.8百萬平方米可供發展的土地儲備(包括約14.5百萬平方米於中國的土地)以及超過14,600間酒店客房的總應佔權益以及管理香港及中國約21百萬平方米的物業。於二零一五年二月二十八日，長地集團的多元化發展物業、投資物業及酒店及服務套房組合(由物業估值師所估值(如「附錄八一物業估值」所載))的總值約為4,201億港元。

4. 長和有關於本集團的意向

倘併購方案及分拆上市方案完成，長和擬繼續本集團的業務(即除本集團根據房地產業務合併將由長地集團持有之房地產業務外的現有業務)，並無意就本集團業務作出任何重大變動或重新調配本集團任何固定資產。

除涉及根據房地產業務合併將由長地集團持有之本集團房地產業務之本集團僱員外，長和並無意終止聘用本集團任何管理層或僱員。

董事會知悉如上文所述長和於併購方案及分拆上市方案完後對本集團業務之意向，並對該意向表示歡迎。

5 和黃方案

5.1 和黃方案概要

根據和黃方案，建議於生效日：

- (a) 透過註銷及銷毀計劃股份(即於記錄時間全部已發行股份，由相關長和附屬公司持有者除外)而削減本公司的股本；

說明陳述

- (b) 待上述股本削減生效及緊隨其後，將增設數目相等於所註銷計劃股份之新股份，以將本公司的股本增回至原先金額；
- (c) 本公司將以其賬冊內因削減股本引致之進賬繳付增設的股份，而該等股份將以入賬列作繳足之方式配發並發行予要約人(長和的全資附屬公司)；及
- (d) 作為計劃股份被註銷及銷毀的代價，計劃股東(不合資格海外股東除外)將就記錄時間所持計劃股份按下列比率獲取入賬列作繳足並相互及與當時所有其他已發行長和股份享有同等權益之長和股份：

每持有一股計劃股份 0.684股長和股份

就有權享有本公司於生效日期或之前宣派的股息於記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東將有權收取有關股息。於二零一五年二月二十六日，本公司根據其二零一四年財政年度全年業績宣派第二次中期股息每股股份1.755港元以代替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支付予於二零一五年三月十七日在本公司股東名冊內登記的股東。

計劃完成後，本公司將成為長和的全資附屬公司。

5.2 和黃方案項下的總代價

於最後實際可行日期，已發行4,263,370,780股股份，其中2,130,202,773股股份(約佔本公司已發行股份的49.97%)由長和的全資附屬公司持有，其餘的2,133,168,007股股份(約佔本公司已發行股份的50.03%)由計劃股東持有。

根據計劃，全部計劃股份均將被註銷及銷毀，且計劃股東(不合資格海外股東除外)將獲取將予發行並入賬列作繳足之長和股份，換股比率為按記錄時間每持有一股計劃股份獲取0.684股新的長和股份。

說明陳述

上述換股比率由長實按照長實股份及股份截至及包括二零一五年一月七日(即於二零一五年一月九日刊發公告之前)五個交易日在聯交所的平均收市價格分別為每股長實股份129.06港元及每股股份88.28港元釐定，並無任何溢價或折讓。

5.3 零碎股及長和股份附有之權利

長和股份的零碎股將不會根據計劃配發予計劃股東。計劃項下計劃股東應得的長和股份的零碎股將合計(及如有需要，向下整約至最接近的完整長和股份數目)及配發予選定人士，有關選定人士將於市場上於計劃生效後在合理且實際可行的情況下盡快出售其後長和股份(為免存疑，包括根據實物分派收取並歸屬於長和股份的長地股份)。出售所得款額(扣除開支及稅款)將支付予相關的計劃股東(按照其各自就此應佔的權益)。

作為註銷代價而根據計劃將予發行的長和股份將於發行時列作繳足，並不附帶任何留置權、抵押和產權負擔並與當時所有其他已發行長和股份享有同等地位。該等長和股份的持有人將有權收取長和所宣派的所有股息及其他分派(倘確定獲取相關股息和分派之權利的記錄時間為計劃生效之時或之後)，尤其有權按實物分派記錄時間根據現有方案享有實物分派。根據預期時間表，併購方案及分拆上市方案將於二零一五年六月三日(星期三)完成，根據計劃擬發行的長和股份的持有人亦預計收取長和所宣派截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的任何股息及其他分派。

長和將向聯交所提交申請，將根據計劃將予發行的長和股份於主板上市並批准買賣。

5.4 和黃方案的先決條件

長實重組之完成乃提出和黃方案之前提。長實重組已於二零一五年三月十八日完成。

計劃將於下列先決條件達成(或獲豁免(若適用))後生效並對本公司及全體計劃股東具有約束力，並且和黃方案的完成於下列先決條件達成(或獲豁免(若適用))後方可作實：

- (a) 計劃獲得親自或委派代表出席法院指令股東大會的無利害關係股東中至少佔75%表決權的無利害關係股東表決批准，而於法院指令股東大會

說明陳述

上表決反對計劃的票數不超過所有無利害關係股份(定義分別見收購守則規則2條註釋6及公司條例第13部第2分部)所附之總表決權的10%；

- (b) 股東於本公司股東大會上通過特別決議案，批准：(1)計劃及(2)計劃的落實，尤其包括透過註銷及銷毀計劃股份以削減本公司已發行股本及向要約人發行新股份；
- (c) 獨立長和股東於長和股東特別大會上通過批准和黃方案及其項下擬進行的所有交易的普通決議案；
- (d) 法院認許計劃(不論有否經修改)並確認計劃中載明削減股本的建議，法院命令之正式文本連同符合公司條例第230條第(2)款及第(3)款所規定之會議記錄及申報表分別交付公司註冊處處長登記；
- (e) 上市委員會批准作為計劃之代價而將予發行的長和股份於主板上市並批准買賣，且該項批准在計劃生效之前未被撤回；
- (f) 赫斯基股份交換完成已發生；
- (g) 分拆上市方案(進一步詳情載於「附錄七—有關長地集團及分拆上市方案的資料」)的全部先決條件達成(或獲豁免(若適用))(與和黃方案之完成有關的先決條件除外)；
- (h) 已從具管轄權的政府或監管機構取得或已於具管轄權的政府或監管機構提出和黃方案及其落實所必需的一切適用的存檔、通知和豁免，以及適用的反壟斷或類似法律及法規項下的任何等候期已告屆滿或終止(如適用)；及
- (i) 已經取得任何現有合約安排(包括貸款及其他融資文件)或監管規定項下有關和黃方案所需的一切其他授權，且已遵守所有監管存檔責任。

要約人將保留豁免上述第(h)和(i)項先決條件(全部或部分及總體而言或就任何特定事項而言)的權利。其他先決條件在任何情況下均不得豁免。於最後實際可行日期，和黃方案的先決條件均未達成(或獲豁免(若適用))。

說明陳述

待和黃方案的先決條件達成(或獲豁免(若適用))後，和黃方案之完成將於緊隨赫斯基股份交換完成後及緊接房地產業務合併於生效日完成前落實。

根據收購守則規則30.1條註釋2的規定，僅在倘發生可援引任何相關先決條件的權利的情況下，而此情況就和黃方案而言對要約人屬相當重要，要約人方能夠援引上述任何或全部先決條件以作為不進行和黃方案的理由。

根據前公司條例(香港法例第32章)已廢除的第166條，協議安排須獲出席法院指令的股東大會且表決(不論是親身出席及表決或委派代表出席及表決)的大多數股東批准(亦即「人數驗證」)。根據於二零一四年三月三日生效的公司條例，人數驗證並不適用於涉及收購要約的協議安排。計劃按公司條例第674條乃屬一項收購要約，因此，人數驗證並不適用。

計劃受公司條例第674(2)條的規定所限，計劃必須由出席法院指令股東大會及表決的股東(不論是親身出席及表決或委派代表出席及表決)中至少佔75%表決權的股東批准，計劃亦受收購守則規則2.10條的規定所限，計劃必須於無利害關係股份(定義見收購守則規則2條註釋6)的持有人會議上獲無利害關係股份所附帶最少75%的票數(不論是親身出席及表決或委派代表出席及表決)所批准。因此：

- (i) 就公司條例而言，75%的批准門檻將經參考出席法院指令股東大會及表決的計劃股東(不論是親身出席及表決或委派代表出席及表決)的表決權後釐定。由於要約人及相關長和附屬公司並非計劃股東及其他要約人的一致行動方須於法院指令股東大會上放棄表決，故於釐定是否達致公司條例項下75%的批准規定時將不會計及要約人及所有要約人的一致行動方所持有的相關股份的表決權；及
- (ii) 就收購守則而言，75%的批准門檻將經參考於法院指令股東大會上計劃股東(不論是親身出席及表決或委派代表出席及表決)所持有的所有計劃股份(要約人及要約人的一致行動方所持有的任何股份除外)所附帶的票數後釐定。

因此，為達致公司條例及收購守則的規定，75%的批准門檻將經參考出席法院指令股東大會及表決的股東(要約人及要約人的一致行動方除外)所持有的股份釐定，而無利害關係股東就法院指令股東大會而言將為股東(要約人及要約人的一致行動方除外)。

說明陳述

計劃亦受公司條例第674(2)條的規定所限，於法院指令股東大會上表決反對計劃的票數不應超過所有無利害關係股份(定義見公司條例第13部第2分部)所附之表決權的10%；而計劃亦受收購守則規則2.10條的規定所限，於無利害關係股份(定義見收購守則規則2條註釋6)的持有人會議上表決反對批准計劃的決議案的票數不應超過所有無利害關係股份所附之表決權的10%。因此：

- (i) 就公司條例而言，所有計劃股份(即於記錄時間已發行的所有股份)(要約人及相關長和附屬公司所持有的任何股份除外)將被視為無利害關係股份；及
- (ii) 就收購守則而言，所有計劃股份(要約人及要約人的一致行動方所持有的任何股份除外)將被視為無利害關係股份。

除非董事使其本人信納計劃已正式獲得批准，及和黃方案即將成為無條件(只受限於遵守相關註冊規定，及上市委員會批准將根據計劃發行作為註銷代價之長和股份上市及批准買賣以及此批准於計劃生效前並無被撤回)，否則將不採取使計劃生效之必要行動。

如果分別於法院指令股東大會及本公司股東大會取得所需的無利害關係股東批准，現預期計劃將於二零一五年六月三日(星期三)生效。倘計劃於二零一五年六月三十日(星期二)或於法院可能允許之較後日期仍未生效，計劃將告失效，併購方案與分拆上市方案將不會進行。本公司將發佈公告知會股東計劃是否生效及其生效日。

5.5 價值比較

股份價值

根據長和股份於最後實際可行日期的收市價及和黃方案的換股比率，和黃方案項下各計劃股份的價值107.59港元較：

- (i) 每股股份於最後交易日在聯交所的收市價87.40港元溢價約23.1%；
- (ii) 按股份截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所的每日收市價所計算的每股股份平均收市價88.69港元溢價約21.3%；

說明陳述

- (iii) 按股份截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所的每日收市價所計算的每股股份平均收市價90.88港元溢價約18.4%；
- (iv) 按股份截至最後交易日(包括該日)止60個交易日在聯交所的每日收市價所計算的每股股份平均收市價94.18港元溢價約14.2%；及
- (v) 每股股份於最後實際可行日期在聯交所的收市價107.30港元溢價約0.3%。

6. 赫斯基股份交換

6.1 赫斯基股份交換之主要條款

赫斯基待售股份數目

根據日期為二零一五年一月九日之赫斯基股份交換協議，赫斯基待售股份買方(一間本公司的間接全資附屬公司)將向赫斯基待售股份賣方(一間由該信託間接全資擁有的公司)收購61,357,010股赫斯基股份，於最後實際可行日期佔約6.24%赫斯基已發行普通股。

代價

收購赫斯基待售股份之代價將為長和向赫斯基待售股份賣方(或其可能指定者)發行84,427,246股新的長和股份，換股比率為每一股將購入之赫斯基股份獲取1.376股新的長和股份。長和已向赫斯基待售股份買方承諾，待載於赫斯基股份交換協議之先決條件達成(或獲豁免(若適用))後，長和將於赫斯基股份交換完成時向赫斯基待售股份賣方(或其可能指定者)配發及發行該等新的長和股份(入賬列作繳足)。

上述有關赫斯基股份交換之換股比率乃按長實股份截至(及包括)二零一五年一月七日五個交易日在聯交所之平均收市價格及赫斯基股份截至(及包括)二零一五年一月六日五個交易日在多倫多證券交易所之平均收市價格釐定，並無任何溢價或折讓，並以特定貨幣匯率計算。根據長和股份於最後實際可行日期的收市價及赫斯基股份交換的換股比率，赫斯基股份交換項下各赫斯基待售股份的價值216.44港元較各赫斯基股份於最後實際可行日期

說明陳述

在多倫多證券交易所的收市價25.73加元(按1加元兌6.2006港元的匯率計算相等於約159.54港元)溢價約35.7%。

將發行以作為赫斯基股份交換之代價的長和股份，於發行時將入賬列作繳足，並與於赫斯基股份交換完成時已發行之所有其他長和股份享有同等權益。該等長和股份持有人將有權獲得長和之所有股息及其他分派(若決定對該等股息及分派之權利之記錄時間是於赫斯基股份交換完成時或其後)，尤其是該等長和股份持有人將有權根據目前方案下的實物分派記錄時間獲取實物分派。根據預期時間表，併購方案及分拆上市方案將於二零一五年六月三日(星期三)完成，該等長和股份的持有人預期亦將獲取長和就截至二零一五年十二月三十一日止財政年度宣佈派發之任何股息及其他分派。

陳述及保證

赫斯基待售股份賣方已根據赫斯基股份交換協議作出有關赫斯基之陳述及保證(包括有關赫斯基之業務、財務狀況與稅項及其他負債之陳述及保證，以及若干其他類似交易通常包括之陳述及保證)。

6.2 先決條件

赫斯基股份交換完成須待以下先決條件達成(或獲豁免(若適用))後方可作實：

- (a) 完成長實重組(於二零一五年三月十八日發生)；
- (b) 和黃方案的先決條件達成或獲豁免(視情況而定)(與赫斯基股份交換完成有關的先決條件除外)及和黃方案並未終止；
- (c) 執行人員就作為收購守則規則25條下之特別交易的赫斯基股份交換授出同意，且該同意仍充分有效並具效力；
- (d) 獨立長和股東根據上市規則於長和股東特別大會上批准根據赫斯基股份交換發行長和股份；
- (e) 本公司的無利害關係股東(1)根據收購守則於本公司的股東大會上批准作為收購守則規則25條下之特別交易的赫斯基股份交換，及(2)根據公

說明陳述

司條例及收購守則之要求於本公司的法院指令股東大會及本公司的股東大會上批准和黃方案及其項下之交易；

- (f) 取得任何現有合約安排項下或根據任何監管規定所需之一切授權，及已遵守所有監管存檔責任；
- (g) 上市委員會批准將發行之長和股份(作為赫斯基股份交換之代價)於主板上市及買賣，以及此批准於赫斯基股份交換完成前未被撤回；
- (h) 赫斯基待售股份賣方於赫斯基股份交換協議作出之保證、陳述、承諾及彌償保證於各重大方面仍屬真實、準確及於任何重大方面不具誤導成分；
- (i) 分拆上市方案之先決條件(詳情見「附錄七—有關長地集團及分拆上市方案的資料」)(有關赫斯基股份交換及和黃方案完成之先決條件除外)達成或獲豁免(視情況而定)；及
- (j) 該信託並無因赫斯基股份交換之完成(不論單獨或連同和黃方案之完成)引致須就長和發出收購守則下強制性全面收購要約的責任，或倘引致此等發出強制性全面收購要約責任，執行人員已對此等責任予以豁免且已達成批准該豁免的任何條件或要求。

赫斯基待售股份買方可按其絕對酌情權隨時向赫斯基待售股份賣方以書面通知形式豁免上述第(f)及(h)項先決條件(全部或部分)。任何一方不得豁免其他先決條件。各方將在本身能力範圍之內竭盡所能促使所有上述先決條件於赫斯基股份交換完成日期或二零一五年六月三十日(或各方另以書面同意之其他日期)(以較早者為準)(「**最後截止日期**」)或之前達成。倘任何先決條件未能於最後截止日期或之前達成或(就上述第(f)及(h)項先決條件而言)獲豁免，赫斯基股份交換協議將終止及不再有效(任何就先前違約之索償除外)。

就上文第(c)項先決條件而言，執行人員已表示打算就赫斯基股份交換作為收購守則規則25條下之一項特別交易授出同意。有關同意一經授出，預期須待(i)獨立財務顧問的意見認為赫斯基股份交換之條款屬公平合理及(ii)赫斯基股份交換獲並無參與或於該交易中無利益關係的股東(除僅作為股東者外)於本公司股

說明陳述

東大會批准後，方可作實。就上文第(i)項而言，誠如「獨立財務顧問函件」所載，獨立財務顧問認為(其中包括)赫斯基股份交換的條款就無利害關係股東而言屬公平合理。

於最後實際可行日期，上文(a)所載的先決條件已達成，但赫斯基股份交換之其他先決條件尚未達成(或獲豁免(若適用))。

倘赫斯基待售股份買方收購61,357,010股赫斯基股份(不論單獨或連同和黃方案之完成)及作為代價向赫斯基待售股份賣方(或其可能指定者)發行84,427,246股新的長和股份將(考慮到該信託一致行動方可能收購任何其他股份(如有))引致該信託須就長和發出收購守則下強制性全面收購要約的責任，該等受赫斯基股份交換協議規限的61,357,010股赫斯基股份(及作為代價赫斯基股份交換下將予發行的長和股份相應數目)可於赫斯基股份交換完成前任何時候予以減少至赫斯基交換訂約方商定的數目，以致不會產生有關強制性全面收購要約的責任。

待赫斯基股份交換之先決條件達成(或獲豁免(若適用))後，赫斯基股份交換完成將緊接計劃於生效日生效前落實。

6.3 擔保

於二零一五年一月九日，於簽署赫斯基股份交換協議後，已經簽訂下列有關該協議之擔保：

- (a) TUT1(作為UT1之信託人)及TDT3(作為DT3之信託人)已各自與赫斯基待售股份買方簽訂賣方擔保，據此TUT1(作為UT1之信託人)及TDT3(作為DT3之信託人)各自向赫斯基待售股份買方擔保赫斯基待售股份賣方妥善及準時履行其於赫斯基股份交換協議項下之責任；及
- (b) 本公司與赫斯基待售股份賣方已簽訂買方擔保，據此本公司向赫斯基待售股份賣方擔保赫斯基待售股份買方妥善及準時履行其於赫斯基股份交換協議項下之責任。

說明陳述

6.4 收購守則規則25條下有關和黃方案之特別交易

於最後實際可行日期，(i)TUT3 (作為UT3的信託人)持有11,496,000股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份約0.27%)；及(ii)由李嘉誠先生擁有之公司合共持有94,534,000股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份約2.22%)。因此，預期計劃股東將包括TUT3 (作為UT3的信託人)及由李嘉誠先生擁有之公司。

由於赫斯基待售股份賣方是一間由該信託間接全資擁有之公司，赫斯基股份交換被視為收購守則規則25條下有關和黃方案之特別交易。

同意簽訂赫斯基股份交換的申請已根據收購守則規則25條向執行人員提交，而執行人員已表示打算授出上文第6.2段所述同意。

6.5 有關赫斯基之資料

赫斯基之主要業務為投資石油及天然氣的上游及下游業務範疇。上游業務包括勘探、開發及生產原油、瀝青及天然氣；下游業務包括商品營銷、管道運輸及儲存、原油加工及精煉、聯合發電，以及於加拿大與美國營銷汽油、柴油、航油、瀝青、乙醇及相關產品。赫斯基的總部設於阿爾伯達省的卡加里，並於多倫多證券交易所上市，股份代號為HSE及HSE.PR.A。

下文載列根據按國際財務報告準則編製之赫斯基截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度經審核綜合財務報表的若干經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
除所得稅前盈利	2,836百萬加元	2,628百萬加元	1,784百萬加元
淨盈利	2,022百萬加元	1,829百萬加元	1,258百萬加元

根據赫斯基截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，於二零一四年十二月三十一日，赫斯基的經審核資產淨值為20,575百萬加元。

赫斯基已公佈之財務報表、年報及季度報告於赫斯基網站www.huskyenergy.com刊載。

說明陳述

於赫斯基股份交換完成後及緊接和黃方案完成前：(a)本集團將合計擁有約40.20%赫斯基已發行普通股(包括本集團現時於赫斯基擁有約33.96%股權並假設赫斯基的股權未發生其他變動)；及(b)該信託、李嘉誠先生及李澤鉅先生於長和合計擁有之股權預期將由約43.42%增加至約45.41%。

7. 分拆上市方案

根據分拆上市方案，下列交易獲建議實行：

- (a) 緊隨併購方案完成後，經合併房地產業務將根據房地業務合併獲重組以組成長地集團的一部分；及
- (b) 緊接房地產業務合併完成後，長地將按於實物分派記錄時間持有每股長和股份實物分派一股長地股份的方式向長和股東(不合資格長和股東除外)配發及發行新的長地股份，緊隨其後，當時由長和持有的兩股長地股份將會交回以供注銷。該等長和股東將包括(其中包括)：(a)根據赫斯基股份交換所獲發行的長和股份的持有人(即赫斯基待售股份賣方(或其可能指定者))；及(b)根據計劃所獲發行的長和股份的持有人(即計劃股東(不合資格海外股東除外))，除非彼等為不合資格長和股東。因此，長和股東(不合資格長和股東除外)於實物分派記錄時間在長地中持有的比例權益將與其在長和中持有的比例權益相同。

有關併購方案及分拆上市方案的影響以及有關長地的進一步資料，請分別參閱本說明陳述「有關長和集團及要約人的資料」及「附錄七—有關長地集團及分拆上市方案的資料」。

長地已就長地股份以介紹方式於主板上市及買賣向聯交所提出申請。分拆上市方案將待「附錄七—有關長地集團及分拆上市方案的資料」所述若干先決條件達成後方可落實，而倘分拆上市方案成為無條件，分拆上市方案將於緊隨和黃方案完成後完成。

說明陳述

8. 併購方案對本公司及長和股權架構之影響

8.1 本公司之股權架構

於最後實際可行日期，已發行4,263,370,780股股份，且本公司並無發行可轉換或交換為股份的購股權、衍生工具、認股權證或其他證券。

和黃方案完成後，長和集團將持有100%已發行股份，其中約50.03%將由要約人持有，而約49.97%將由長和若干其他全資附屬公司持有。

下表載列：(a)於最後實際可行日期，及(b)緊隨和黃方案完成後本公司的股權結構(假設於最後實際可行日期後本公司的股權未發生任何其他變動)：

	於最後實際可行日期		緊隨和黃方案完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
要約人	-	-	2,133,168,007	50.03
指定要約人的一致行動方 所持不受計劃規限之股份 —長和 ⁽ⁱ⁾	2,130,202,773	49.97	2,130,202,773	49.97
	<u>2,130,202,773</u>	<u>49.97</u>	<u>4,263,370,780</u>	<u>100.00</u>

說明陳述

	於最後實際可行日期		緊隨和黃方案完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
<i>所持受計劃規限之股份</i>				
- TUT3 (作為 UT3 的信託人) ⁽²⁾	11,496,000	0.27	-	-
- 李嘉誠先生 ⁽³⁾	94,534,000	2.22	-	-
- 李澤鉅先生 ⁽⁴⁾	1,386,770	0.03	-	-
- 甘慶林先生 ⁽⁵⁾	100,000	0.00	-	-
- 梁肇漢先生 ⁽⁶⁾	55,600	0.00	-	-
- 霍建寧先生 ⁽⁷⁾	6,010,875	0.14	-	-
- 陸法蘭先生 ⁽⁸⁾	200,000	0.01	-	-
- 周近智先生 ⁽⁹⁾	49,931	0.00	-	-
- 麥理思先生 ⁽¹⁰⁾	1,000,000	0.02	-	-
- 李業廣先生 ⁽¹¹⁾	1,135,358	0.03	-	-
- 葉元章先生 ⁽¹²⁾	130,000	0.00	-	-
- 周年茂先生 ⁽¹³⁾	97	0.00	-	-
- 洪小蓮女士 ⁽¹⁴⁾	34,000	0.00	-	-
- 李澤楷先生 ⁽¹⁵⁾	110,000	0.00	-	-
- 滙豐 ⁽¹⁶⁾	563,057	0.01	-	-
- 美銀美林 ⁽¹⁷⁾	3,402,560	0.08	-	-
	<u>120,208,248</u>	<u>2.82</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
要約人及要約人的一致行動方				
所持股份總數目⁽¹⁶⁾⁽¹⁷⁾	<u>2,250,411,021</u>	<u>52.78</u>	<u>4,263,370,780</u>	<u>100.00</u>
無利害關係股東所持有股份總數	<u>2,012,959,759</u>	<u>47.22</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
總計	<u>4,263,370,780</u>	<u>100.00</u>	<u>4,263,370,780</u>	<u>100.00</u>
計劃股份總數目	<u>2,133,168,007</u>	<u>50.03</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：

- (1) 總計 2,130,202,773 股股份由相關長和附屬公司持有。要約人亦為長和的全資附屬公司。
- (2) 李嘉誠先生是 DT3 和 DT4 的財產授予人。TDT3 (作為 DT3 的信託人) 及 TDT4 (作為 DT4 的信託人) 在 UT3 中持有信託單位，但無權享有由上述單位信託之信託資產組成之任何個別財產之權益或股份。DT3 和 DT4 的可能受益人為 (其中包括) 李澤鉅先生、其配偶及子女以及李澤楷先生。因此就本公司而言，TUT3 (作為 UT3 的信託人) 被視為要約人的一致行動方。

說明陳述

- (3) 該等94,534,000股股份由李嘉誠先生於其中的全部已發行股本中擁有權益的若干公司持有。李嘉誠先生是長和執行董事，因此就本公司而言，李嘉誠先生被視為要約人的一致行動方。
- (4) 該等1,386,770股股份中，(i) 1,086,770股股份由李澤鉅先生於其中的全部已發行股本中擁有權益的若干公司持有及(ii) 300,000股股份由李澤鉅先生的子女有權於股東大會行使三分之一或以上表決權或對此擁有控制權的公司持有。李澤鉅先生是長和執行董事，亦擔任要約人董事，因此就本公司而言，李澤鉅先生被視為要約人的一致行動方。
- (5) 該等100,000股股份中，(i) 60,000股股份由甘慶林先生持有及(ii) 40,000股股份作為其家族權益持有。甘慶林先生是長和執行董事，亦擔任要約人董事，因此就本公司而言，甘慶林先生被視為要約人的一致行動方。
- (6) 該等55,600股股份中，(i) 27,000股股份由梁肇漢先生持有及(ii) 28,600股股份作為其家族權益持有。梁肇漢先生是長和非執行董事，因此就本公司而言，梁肇漢被視為要約人的一致行動方。
- (7) 該等6,010,875股股份由霍建寧先生及其配偶控制同等權益的公司持有。霍建寧先生是長和非執行董事，因此就本公司而言，霍建寧先生被視為要約人的一致行動方。
- (8) 陸法蘭先生是長和非執行董事，因此就本公司而言，陸法蘭先生被視為要約人的一致行動方。
- (9) 周近智先生是長和非執行董事，因此就本公司而言，周近智先生被視為要約人的一致行動方。
- (10) 該等1,000,000股股份中，(i) 40,000股股份由麥理思先生持有，(ii) 9,900股股份由其配偶持有及(iii) 950,100股股份由麥理思先生作為財產授予人及可能受益人的全權信託間接持有。麥理思先生是長和非執行董事，因此就本公司而言，麥理思先生被視為要約人的一致行動方。
- (11) 該等1,135,358股股份中，(i) 1,070,358股股份由李業廣先生持有，(ii) 55,000股股份由其配偶持有及(iii) 10,000股股份由李業廣先生於其中的全部已發行股本中擁有權益的公司持有。李業廣先生是長和非執行董事，因此就本公司而言，李業廣先生被視為要約人的一致行動方。自公告刊發以來，經更正因無心之失而錯誤披露其配偶所持有的股份數目(應為55,000而非公告所載的65,000)後，李業廣先生擁有權益的股份數目已獲重列為1,135,358(而非公告所載的1,145,358)。
- (12) 該等130,000股股份作為葉元章先生的家族權益持有。葉元章先生是長和獨立非執行董事，因此就本公司而言，葉元章先生被視為要約人的一致行動方。
- (13) 周年茂先生是長和獨立非執行董事，因此就本公司而言，周年茂先生被視為要約人的一致行動方。
- (14) 洪小蓮女士是長和獨立非執行董事，因此就本公司而言，洪小蓮女士被視為要約人的一致行動方。
- (15) 李澤楷先生是李嘉誠先生的兒子及李澤鉅先生的兄弟，因此就本公司而言，李澤楷先生被推定為要約人的一致行動方。

說明陳述

- (16) 滙豐是長和及要約人的財務顧問。另外，HSBC Corporate Finance是分拆上市方案的聯席保薦人。因此，滙豐、HSBC Corporate Finance及被視作彼等擁有或控制股份的滙豐集團相關成員(但屬於獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理者(在各種情況下均須就收購守則而言獲執行人員認可)除外)根據收購守則項下「一致行動」定義第(5)類被推定就本公司而言為長和及要約人的一致行動方。
- (17) 美銀美林是分拆上市方案的聯席保薦人。因此，美銀美林及被視作彼等擁有或控制股份的美銀美林集團相關成員(但屬於獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理者(在各種情況下均須就收購守則而言獲執行人員認可)除外)根據收購守則項下「一致行動」定義第(5)類被推定就本公司而言為長和及要約人的一致行動方。美銀美林集團的成員公司(但屬於獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理者(在各種情況下均須就收購守則而言獲執行人員認可)除外)，所擁有或控制的3,402,560股股份中，3,220,374股股份為美國存託憑證(每一份美國存託憑證代表兩股股份)。

8.2 長和之股權架構

於最後實際可行日期，已發行2,316,164,338股長和股份，且長和並無發行可轉換或交換為長和股份的購股權、衍生工具、認股權證或其他證券。

併購方案完成後，該信託(連同李嘉誠先生及李澤鉅先生)將直接及/或間接持有約30.15%已發行長和股份。

下表載列：(i)於最後實際可行日期，及(ii)緊隨併購方案完成後長和的股權結構(假設於最後實際可行日期後長和的股權未發生任何其他變動)：

	於最後實際可行日期		據此將予發行的長和股份		緊隨併購方案完成後	
	長和 股份數目	百分比	和黃方案	赫斯基股份 交換	長和 股份數目	百分比
該信託 ⁽¹⁾	936,462,744	40.43	7,863,264 ⁽⁴⁾	84,427,246 ⁽⁹⁾	1,028,753,254	26.66
李嘉誠先生 ⁽²⁾	67,189,000	2.90	64,661,256 ⁽⁵⁾	-	131,850,256	3.42
李澤鉅先生 ⁽³⁾	1,949,000	0.08	948,550 ⁽⁶⁾	-	2,897,550	0.07
其他長和董事	1,088,600	0.05	5,961,646 ⁽⁷⁾	-	7,050,246	0.18
本公司董事(同時 為長和董事的 董事除外)	-	-	11,210,140 ⁽⁸⁾	-	11,210,140	0.29
	<u>1,006,689,344</u>	<u>43.46</u>	<u>90,644,856</u>	<u>84,427,246</u>	<u>1,181,761,446</u>	<u>30.62</u>
其他長和股東	1,309,474,994	56.54	-	-	1,309,474,994	33.93
其他股東	-	-	1,368,442,060	-	1,368,442,060	35.45
總計	<u>2,316,164,338</u>	<u>100.00</u>	<u>1,459,086,916</u>	<u>84,427,246</u>	<u>3,859,678,500</u>	<u>100.00</u>

說明陳述

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，該等936,462,744股長和股份為TUT1以UT1信託人身份及同為TUT1以UT1信託人身份控制之公司持有的長和股份總數，而緊隨併購方案完成後的1,028,753,254股長和股份將為TUT1以UT1信託人身份及同為TUT1以UT1信託人身份控制之公司、TUT3以UT3信託人身份及同為TDT3以DT3信託人身份控制之公司持有的長和股份總數。李嘉誠先生是DT1及DT2之財產授予人。TDT1(DT1之信託人)及TDT2(DT2之信託人)各自持有若干UT1單位，但此等全權信託並無於該單位信託之任何信託資產物業中具任何利益或股份。DT1及DT2之可能受益人包括李澤鉅先生、其妻子與子女，以及李澤楷先生。李嘉誠先生為DT3及DT4之財產授予人。TDT3(作為DT3的信託人)及TDT4(作為DT4的信託人)各自持有UT3的單位，但此等全權信託並無於該單位信託之任何信託資產物業中具任何利益或股份。DT3及DT4之可能受益人包括李澤鉅先生、其妻子與子女，以及李澤楷先生。TUT1、TDT1、TDT2、李嘉誠先生及李澤鉅先生根據證券及期貨條例均被視為須就相關長和股份申報權益。
- (2) 除附註1所指而李嘉誠先生根據證券及期貨條例有義務作出披露的936,462,744股長和股份或1,028,753,254股長和股份(視情況而定)外，李嘉誠先生於最後實際可行日期在67,189,000股長和股份及將於緊隨併購方案完成後在131,850,256股長和股份中擁有權益。
- (3) 除附註1所指而李澤鉅先生根據證券及期貨條例有義務作出披露的936,462,744股長和股份或1,028,753,254股長和股份(視情況而定)外，李澤鉅先生於最後實際可行日期在1,949,000股長和股份及將於緊隨併購方案完成後在2,897,550股長和股份中擁有權益。
- (4) 根據每股計劃股份換取0.684股新長和股份的換股比率及該信託於最後實際可行日期於11,496,000股股份中擁有的權益計算，就該信託的有關權益而言合共7,863,264股長和股份將根據和黃方案予以發行。
- (5) 根據每股計劃股份換取0.684股新長和股份的換股比率及李嘉誠先生於最後實際可行日期於94,534,000股股份中擁有的權益計算，就李嘉誠先生的有關權益而言合共64,661,256股長和股份將根據和黃方案予以發行。
- (6) 根據每股計劃股份換取0.684股新長和股份的換股比率及李澤鉅先生於最後實際可行日期於1,386,770股股份中擁有的權益計算，就李澤鉅先生的有關權益而言合共948,550股長和股份將根據和黃方案予以發行。
- (7) 根據每股計劃股份換取0.684股新長和股份的換股比率及其他長和董事於最後實際可行日期於8,715,861股股份中擁有的權益計算，就其他長和董事的有關權益而言合共5,961,464股長和股份將根據和黃方案予以發行。
- (8) 根據每股計劃股份換取0.684股新長和股份的換股比率及董事(同時為長和董事的董事除外)於最後實際可行日期於16,389,095股股份中擁有的權益計算，就董事(同時為長和董事的董事除外)的有關權益而言合共11,210,140股長和股份將根據和黃方案予以發行。
- (9) 根據將予收購的每股赫斯基股份換取1.376股新長和股份的換股比率計算，就根據赫斯基股份交換收購61,357,010股赫斯基股份而言合共84,427,246股長和股份將發行予赫斯基待售股份賣方(或其可能指定者)。
- (10) 由於排除其各自於計劃項下的零碎股(如有)而可能對將予發行的長和股份的實際數目進行約數，可能導致根據和黃方案將向相關訂約方發行的長和股份數目有所變動。

9. 有關長和集團及要約人的資料

9.1 有關長和及要約人的一般資料

長和為一家於二零一四年十二月十一日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。於長實重組在二零一五年三月十八日完成時，長和成為長實集團的控股公司，其股份以介紹方式在主板上市。長和亦為恒生指數成份股。於二零一四年十二月三十一日，長實資產經審核淨值總額約為406,047百萬港元。

長和集團目前的主要業務包括(i)物業發展及投資、經營酒店及服務套房、物業及項目管理，及(ii)基建業務投資及證券投資，及可動資產擁有及租賃。長和集團亦持有本公司約49.97%權益。

長和集團為香港規模最大的住宅、商業及工業用物業發展商之一。

要約人為一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，及為長和的全資附屬公司。

有關長和集團及要約人的更多資料及選定財務資料，請參閱本文件附錄二及附錄三。

9.2 長和集團的財務及經營前景

長和集團的當前財務及經營前景

二零一四年全球經濟續以不同步伐緩慢復甦，美國增長動力雖漸趨穩固，歐洲及日本經濟表現則低於預期。美國於二零一四年十月正式結束買債計劃對環球經濟的不利影響並不顯著，惟市場仍存在多項不明朗因素。

隨著歐洲央行宣佈擴大購買資產計劃及環球多國相繼減息，全球低息環境可望持續一段較長時間。由於歐羅兌匯美金大幅下跌，料將增加歐元區競爭力，有利其經濟長遠發展。展望二零一五年，美國經濟發展頗佳，倘無不可預見之重大不利發展，預期環球經濟復甦步伐將可保持平穩。

環顧全球大局，中央堅持全面深化改革開放，方向正確，激勵民心，不僅為人民帶來更美好的希望，更是促動全球經濟發展的關鍵環節。中央政

說明陳述

府致力推動經濟進入持續發展的「新常態」，並以保持經濟穩定增長為二零一五年首要任務，繼續實施積極財政及穩健貨幣政策，預料內地經濟前景維持樂觀。

於併購方案及分拆上市方案擬進行的交易前，長和集團主要業務為物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理、基建業務投資及證券投資，及新增業務可動資產擁有及租賃。該等核心業務一直為長和集團提供穩定收益，而本公司乃長和之主要上市聯屬公司，一直為長和集團業績之重大收益貢獻來源。本集團於全球五十多個國家經營多元化業務，六項核心業務計有港口及相關服務、地產及酒店、零售、基建、能源，以及電訊。

長和集團與本集團之建議業務合併及重組將產生兩間新香港上市公司：長和持有兩個集團之所有非地產業務，及長地合併兩個集團之地產業務，預期可為股東釋放重大價值及實現最大的業務協同效益。重組將為股東及投資者帶來更大透明度及投資靈活性。

長和集團時刻面對全世界激烈的競爭，必須以智慧導航，方能應付任何挑戰。長和集團謹守「發展不忘穩健」原則，憑藉其穩健的財務狀況，各項投資決策均以股東長遠利益為依歸，恪守妥善理財方針。

併購方案及分拆上市方案的影響

併購方案(包括赫斯基股份交換及和黃方案)及分拆上市方案將導致經合併非房地產業務由其後長和集團持有，而經合併房地產業務則由長地集團持有。

根據分拆上市方案，長地將向長和股東(除不合資格長和股東外)按於實物分派記錄時間每持有一股長和股份獲取一股長地股份之比率以實物分派形式配發及發行新的長地股份。於分拆上市方案完成後，長地將不再為長的的附屬公司。

預期在併購方案及分拆上市方案完成後，將(i)消除長和持有的本公司之控股公司折讓，從而為股東釋放實際價值；(ii)提高透明度及業務一致性；

說明陳述

(iii)消除長和及本公司之間的分層控股架構，讓股東能與該信託一同直接投資於兩家上市公司；(iv)讓所有合資格股東直接持有長和或長地的股份，從而提高投資的靈活性和效率；及(v)規模提升。

對其後長和集團的影響

於併購方案及分拆上市方案完成後，其後長和集團將為具有龐大規模的跨國綜合企業，於全球五十多個國家經營五項主要業務，分別為港口及相關服務、零售、基建、能源，以及電訊。

特別是，其後長和集團的基建業務將於併購方案完成後大大加強。基建資產目前由長和集團擁有，於長實截至二零一四年十二月三十一日止年度的除稅前溢利中佔18億港元，並將與本集團目前擁有的基建資產合併。長實的新飛機租賃業務亦將計入其後長和集團的基建業務分部。

下表概述本集團於最後實際可行日期所擁有的基建資產的實際權益及其後長和集團於併購方案及分拆上市方案完成後將擁有的基建資產的實際權益：

資產	Northumbrian Water Group Limited	Wales & West Utilities Limited (「WWU」)	Australian Gas Networks Limited (「AGN」)	Park'N Fly, Inc.	AVR - Afvalverwerking B.V. (「AVR」)
財務指標	總資產：505億港元 ⁽¹⁾ (於二零一四年三月三十一日)	總資產：181億港元 ⁽¹⁾ (於二零一四年三月三十一日)	總資產：247億港元 ⁽¹⁾ (於二零一四年六月三十日)	收購代價：27億港元(於二零一四年六月十七日)	收購企業價值：97億港元(於二零一三年六月十七日)
業務概述	於英國的水務及排污服務	於英國的天然氣分銷網絡	澳洲最大的天然氣分銷商之一	加拿大最大的機場外停車場公司	荷蘭最大的廢物轉化能源公司
於最後實際可行日期的實際權益					
本集團的實際權益 ⁽²⁾	30.27%	31.53%	42.12%	37.84%	32.37%
於併購方案及分拆上市方案完成後的實際權益					
其後長和集團的實際權益	70.27%	61.53%	69.63%	87.84%	67.37%
會計處理	合併	權益會計 ⁽³⁾	權益會計 ⁽³⁾	合併	權益會計 ⁽³⁾

附註：

- (1) 兌換率：1英鎊=12.9052港元(於二零一四年三月三十一日)及1澳元=7.3010港元(於二零一四年六月三十日)。

說明陳述

- (2) 本集團於最後實際可行日期通過持有75.67%的長江基建集團有限公司の間接持股比例。
- (3) 於AGN、AVR及WWU的權益將繼續被分類為於合資企業的權益及以權益法計入於合資企業的權益，原因為其後長和集團根據相關股東協議並無被視為對該等資產擁有控制權。AGN、AVR及WWU於二零一四年十二月三十一日的負債淨額(基於銀行及其他債務本金減現金及現金等值計算)分別約為13,554百萬港元、3,096百萬港元及15,807百萬港元。

於二零一五年一月，由長實及本公司附屬公司長江基建集團有限公司各佔百分之五十權益之合資企業就收購英國三大鐵路車輛租賃公司之一之Eversholt Rail簽訂協議，收購的企業價值約293億港元(約25億英鎊)。Eversholt Rail出租之列車類型廣泛，包括地區、短途及高速載客列車，以及貨運用機車及載貨車卡，列車均以長期合約出租。預期該交易大約於二零一五年四月完成。如是項收購完成，Eversholt Rail將成為其後長和集團的成員公司，可望帶來經常性現金流及盈利。

其後長和集團將包括長實於二零一四年新增的飛機租賃業務。於二零一四年，長實簽訂合約以總代價約147億港元收購45架連租賃合約的飛機，其中26架飛機已於二零一四年完成收購，餘下的19架飛機將於二零一五年完成收購。長實亦透過與獨立第三方組成的合資企業投資飛機租賃業務。飛機租賃業務於截至二零一四年十二月三十一日止年度的營業額(包括所佔合資企業部分)中貢獻約3.34億港元除稅前溢利。迄今完成的交易將構建平台以進一步發展飛機擁有及租賃業務，並預期令其後長和集團的業務組合更多元化及產生長期穩定收入。

於能源業務方面，本集團目前為赫斯基第二大股東，持有赫斯基約33.96%權益，而赫斯基為加拿大最大綜合能源公司之一。於赫斯基股份交換完成後，其後長和集團將成為赫斯基的最大股東，持有約40.20%的權益。按截至二零一四年十二月三十一日止年度的備考基準，增持赫斯基約6.24%股權將於其後長和集團除稅後溢利中貢獻約5.17億港元。

於併購方案及分拆上市方案完成後，透過提高非房地產業務的規模，其後長和集團按備考基準截至二零一四年十二月三十一日止年度的收益⁽¹⁾、EBITDA⁽¹⁾及普通股股東應佔溢利分別約為4,276億港元、973億港元及1,056億

(1) 包括其後長和集團分佔聯營公司及合資企業的相關項目的百分比。

說明陳述

港元(其中312億港元為普通股股東應佔經常性溢利)，而其後長和集團按備考基準於二零一四年十二月三十一日的總資產及資產淨值則分別約為10,297億港元及5,221億港元。

下圖顯示本集團及其後長和集團各業務分部於截至二零一四年十二月三十一日止年度的實際及備考貢獻，可見其後長和集團於併購方案及分拆上市方案完成後的基建及能源業務的規模及狀況均有所增強：

總收益		EBITDA	
本集團(實際)	其後長和集團(備考)	本集團(實際)	其後長和集團(備考)
<p>421,472百萬港元</p>	<p>427,617百萬港元</p>	<p>98,873百萬港元</p>	<p>97,286百萬港元</p>

附註：

- (1) 總收益及EBITDA包括本集團及其後長和集團於聯營公司及合資企業相關項目的所佔比例。總收益及EBITDA已予以調整以排除應佔和記港口控股信託業績的非控股權益。請參閱本文件附錄五所載本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表附註5(m)。
- (2) 「**金融及投資**」指金融及投資。

由於實行計劃的代價將以發行長和股份的方式償付，故毋須要約人撥付計劃的代價。

根據房地產業務合併，長和將收取現金550億港元，有關款項將增強其後長和集團的資金流動性及財務靈活性。按二零一四年十二月三十一日的備考基準，長和的總現金、流動資金及其他上市投資項目約為2,158億港元，銀行及其他債務約為3,344億港元及負債淨額對總資本淨額比率為18.2%。

說明陳述

請參閱「附錄六—其後長和集團的未經審核備考財務資料」所載其後長和集團的未經審核備考財務資料，有關財務資料已獲編製以說明併購方案及分拆上方案對長和集團的財務影響。

其後長和集團的前景

其後長和集團將繼續於香港註冊及上市，並一貫致力推動業務長期持續發展，為股東創富增值之核心策略目標將維持不變。

長和集團的前身長實集團一直堅守發展不忘穩健、穩健不忘發展的企業理念，而長和集團亦將繼續持守有關理念。於積極進行環球收購及投資的同時，長和集團擬貫徹審慎理財原則。透過貫徹審慎理財原則並積極鞏固財務實力，其後長和集團擬維持穩健資金流動性及足夠財務資源，同時將負債淨額對總資本淨額比率維持於適當水平，把握潛在併購交易及其他增值的投資及合作機遇，為股東持續創造價值。

對長地的影響

於長地於主板上市後，長地集團將為香港最具規模的物業發展商之一，在香港的市場佔有率具領導地位，業務深入中國，且足跡遍及新加坡及英國。有關長地集團的資料、物業組合詳情及長地集團若干物業權益於二零一五年二月二十八日的估值、長實房地產集團及和黃房地產集團的歷史財務資料以及長地集團的未經審核備考財務資料載列於本文件附錄七、八、九A、九B及十。本資料僅為協助股東考慮計劃而提供。

長地已就長地股份以介紹方式於主板上市及買賣向聯交所提出申請。

10. 有關本集團的資料

本公司為一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於主板上市。本公司為恒生指數成份股。於二零一四年十二月三十一日，本公司經審核資產淨值約為519,062百萬港元。

本集團是一個致力於創新及科技的跨國企業集團，經營六項核心業務，包括港口及相關服務、地產及酒店、零售、基建、能源和電訊，業務遍及全球50多個國家。

說明陳述

11. 長和及長地於併購方案及分拆上市方案完成後的董事會

於併購方案及分拆上市方案完成後，建議長和及長地各自的董事會成員將會如下：

長和董事會

執行董事

李嘉誠先生(主席)
李澤鉅先生(副主席兼集團聯席董事總經理)
霍建寧先生(集團聯席董事總經理)
周胡慕芳女士(集團副董事總經理)
陸法蘭先生(集團財務董事兼副董事總經理)
葉德銓先生(副董事總經理)
甘慶林先生(副董事總經理)
黎啟明先生(副董事總經理)

非執行董事

周近智先生
李業廣先生
梁肇漢先生
麥理思先生

獨立非執行董事

郭敦禮先生
鄭海泉先生
米高嘉道理爵士
李慧敏女士
盛永能先生
黃頌顯先生
王葛鳴博士

長地董事會

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
趙國雄先生
周偉淦先生
鮑綺雲小姐
吳佳慶小姐

獨立非執行董事

張英潮先生
周年茂先生
洪小蓮女士
馬世民先生
葉元章先生

12. 預期對信貸評級之影響及建議股息安排

12.1 信貸評級

併購方案及分拆上市方案共同導致若干財務債權人有權要求長和集團及本集團就其若干債務還款或作出強制預繳。相關公司備有充裕資源以支付該等還款或預繳。因此，預期併購方案及分拆上市方案整體將不會對長和集團、本集團或其各自之債權人有任何不利影響。

此外，併購方案及分拆上市方案完成後，長和將會就由長實或本公司所擔保的長和集團及本集團現有債務作出擔保，包括由長實或本公司所擔保的長和集團及本集團成員所有已發行而未贖回之債券及資本證券。併購方案及分拆上市方案完成後，預期長和及長地皆會取得並維持與本公司現時投資等級評級一致的優良評級(有待信用評級機構確定)。

12.2 建議股息安排

於二零一五年二月二十六日，本公司及長實根據其各自的二零一四年財政年度全年業績宣佈派發第二次中期股息以代替二零一四年財政年度的末期股息。本公司及長實宣派該項第二次中期股息的支付日將為二零一五年四月十五日(較本公司及長實近年支付末期股息的通常支付日為早)。

就二零一五年財政年度而言，若併購方案及分拆上市方案已經生效，長和及長地將根據長和集團及長地集團自二零一五年一月一日起其各自業務的業績，於各自公佈其中期業績之同時宣佈派發中期股息。受限於二零一五年財政年度的業績，假設某現有長和股東或股東繼續持有其於併購方案及分拆上市方案完成後所獲取的長和股份及長地股份，預期長和及長地將就二零一五年財政年度向該等股份支付之每股合計股息，將高於每股長實股份或每股股份(視情況而定)就二零一四年財政年度所支付的股息總額(不包括於該年度支付的任何特別股息)。

自二零一六年財政年度開始，長和及長地將各自採納符合其業務概況之股息政策。受限於業務情況及維持良好的信用狀況，長和及長地均預期其股息政策將帶來較其於二零一五年財政年度為高的派息比率。

13. 股票、買賣及上市

於計劃生效後，所有計劃股份將被註銷。計劃股份之股票隨後將不再具有所有權文件或憑證之效力。於計劃生效後，本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請自願撤銷股份上市。

目前預期股份於主板之買賣將於二零一五年五月二十六日(星期二)下午四時正停止，且股份於主板之上市地位將於二零一五年六月三日(星期三)上午九時正撤銷。本公司將刊發公告，內容有關買賣股份最後一日的確切日期，於該等日期計劃及撤銷股份於聯交所上市將生效。

倘和黃方案未獲批准、失效或因任何理由不能成為無條件，則不會撤銷股份於聯交所之上市。根據收購守則有關其後要約的相關限制，倘和黃方案不能成為無條件或被撤銷或失效，要約人或於和黃方案過程中其任何一致行動人士(或任何隨後與任何彼等一致行動的人士)均不得於和黃方案被撤銷或失效當日起12個月內就本公司宣佈要約或可能要約(惟獲執行人員同意則除外)。

14. 註冊及寄發新長和股票

為釐定是否有權享有計劃下的註銷代價，本公司將自二零一五年五月二十九日(星期五)(或以公告形式通知計劃股東的有關其他日期)暫停辦理股份過戶登記。計劃股東須確保彼等的股份於本公司暫停辦理股份過戶登記前已以彼等自身名義或其代名人義登記或提交登記。本公司股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

就各計劃股東(除不合資格海外股東外)因計劃項下的註銷代價而有權收取的長和股份而言，各計劃股東將獲發(a)一張每手500股長和股份或以上的股票及(b)(如適用)一張餘下長和股份(即少於500股長和股份的完整倍數(即長和股份的碎股))的股票，香港中央結算(代理人)有限公司可能要求以其指定的面值發行股票則除外。

說明陳述

假設計劃於二零一五年六月三日(星期三)生效，預期新長和股份的股票將於二零一五年六月二日(星期二)寄發予計劃股東(除不合資格海外股東外)。

倘於生效日前並無獲得與長和香港股份過戶登記處處長發出的書面通知相反的任何具體指示，相當於計劃下註銷代價的新長和股份的股票將寄發予於記錄時間名列本公司股東名冊的計劃股東(除不合資格海外股東外)(按彼等各自之註冊地址)，或如屬聯名持有人，則寄發至於就有關聯名持股名列本公司股東名冊首位之聯名持有人於股東名冊所示之登記地址。所有有關股票之郵誤風險概由收件人承擔，長和、要約人及本公司概不會就任何遺失或傳遞延誤承擔責任。

計劃下的註銷代價將按計劃的條款悉數結算，而不論長和自任何計劃股東可能另行應得或聲稱應得之任何留置權、抵銷權、反索權或其他類似權益。

15. 與出售長和股份碎股有關的安排

為協助長和股東按其意願出售其根據計劃所收取的長和股份碎股，長和已委任富昌證券有限公司及一中證券有限公司(「**碎股交易商**」)由生效日(預期為二零一五年六月三日(星期三))(包括該日)起計六十日期間(「**對盤期**」)內盡最大努力提供長和股份碎股買賣對盤服務(「**對盤服務**」)。

倘成功對盤，碎股交易商將不會就出售長和股份碎股收取佣金，原因是長和已同意將有關費用作為委任碎股交易商費用的一部分。與碎股交易商開立經紀賬戶使用對盤服務將以令人滿意地完成所要求的開戶程序為條件。

任何長和股東如有意使用對盤服務，可於對盤期內聯絡以下人士：

富昌證券有限公司

香港中環皇后大道中183號

新紀元廣場中遠大廈33樓

聯絡人： 陳耀基

姚家曦

電話號碼：+852 2805 0727

一中證券有限公司

香港中環輔道中86號

章記大廈2字樓

聯絡人： 高志鈞先生(Marco KO)

Frankie MAK

電話號碼：+852 3188 9878

+852 3188 4321

說明陳述

擁有經紀賬戶並有意出售其根據計劃收取的長和股份碎股的長和股東，亦可聯絡並通知其經紀碎股交易商將於對盤期內盡最大努力為長和股份碎股提供流通量。通過其經紀向碎股交易商出售長和股份碎股的長和股東需負責支付所有其經紀的費用(如有)，但無需向碎股交易商支付額外佣金。

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

就根據實物分派所收取的長地股份碎股，擬實行類似安排。

16. 不合資格海外股東

向某些股東提出和黃方案，或受香港以外司法權區之法例所限。海外股東及居於香港以外司法權區的實益擁有人應自行了解及遵守適用於彼等的一切法例及監管規定。股東及實益擁有人有責任令其本人信納已就計劃全面遵守適用於彼等的有關司法權區的法例，當中包括取得任何所需政府、外匯管制或其他同意，及遵守其他必要手續及支付有關司法權區之股份發行、股份轉讓或其他稅款。

計劃訂明，如任何有關司法權區的法律禁止就長和股份提出要約，或要求長和符合某些其不能符合或認為過於繁苛的條件才容許就長和股份作出要約，則將不會向相關不合資格海外股東發行長和股份。

於該情況下，根據計劃本應配發予相關不合資格海外股東的長和股份將獲配發予選定人士，有關選定人士將於計劃生效後在合理可行的情況下盡快於市場出售有關長和股份(為免存疑，包括根據實物分派收取並歸屬於長和股份的長地股份)。

根據計劃，該等出售之累計所得款項(扣除開支及稅款)將以港元支付予相關不合資格海外股東(按照其於記錄時間之本公司股權比例)以充分清償其對長和股份享有之權利。惟倘該不合資格海外股東有權獲得之金額少於50港元，該款項將撥歸長和所有。有關付款將於任何有關出售後14日內(惟於任何情況下須於

說明陳述

生效日起28日內)寄發予相關不合資格海外股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。倘並無出現不誠信或故意違約，長和、要約人、本公司及選定人士概不會就因有關出售產生的任何損失或損害承擔任何責任。

於最後實際可行日期，本公司股東名冊有507名股東的登記地址位於香港境外，即澳洲、奧地利、百慕達、加拿大、法國、印尼、印度、愛爾蘭、日本、肯尼亞、澳門、馬來西亞、新西蘭、尼日利亞、巴拿馬、菲律賓、葡萄牙、中國、韓國、新加坡、斯里蘭卡、瑞典、瑞士、大溪地、台灣、泰國、阿拉伯聯合酋長國、英國及美利堅合眾國。

長和及本公司已就每一司法權區適用法律及相關監管機構或證券交易所的規定項下有關因實施計劃而向該等海外股東發行或轉讓長和股份的法律限制諮詢該等司法權區的法律顧問。

根據所獲意見及在有關的情況下，計入截至最後實際可行日期相關司法權區之海外股東數目及／或其持有的股份數目，並假定相關法律規定維持不變，除外司法權區預期為阿拉伯聯合酋長國，因此，除外司法權區之海外股東預期為不合資格海外股東。

倘任何股東於記錄時間在本公司股東名冊所示的地址為香港以外的任何其他司法權區(而並非上述者)，而長和及本公司在作出相關查詢及考慮相關情況後認為任何有關司法權區的法律禁止就長和股份提出要約，或要求長和符合某些其不能符合或認為過於繁苛的條件方可就長和股份提出要約，則有關股東應被排除在根據計劃收取長和股份的股東行列之外，待執行人員同意後，有關司法權區將為除外司法權區且本公司將作出公告通知股東。

股東及實益擁有人如對下列問題有任何疑問，敬請諮詢其各自的專業顧問：任何司法權區、地區或地方的任何法律或法規條文或任何司法或監管裁定或解釋的潛在適用性或後果，尤其是股份或長和股份(以適用者為準)的購買、留存、出售或其他方面是否有相關限制或禁令。謹此強調，長和、要約人、本公司、滙豐、高盛、獨立財務顧問、任何彼等各自的董事、高級職員、僱員、代理、關聯方或顧問或任何其他與計劃有關的人士概不就上述內容承擔任何責任。

說明陳述

海外股東應參閱「海外股東資料」以了解其所在或居住之司法權區適用之規定之進一步詳情。

17. 稅項

17.1 若干重大香港稅務考慮因素

由於計劃不涉及買賣香港股份，故於計劃生效後毋須根據香港法例第117章印花稅條例就註銷計劃股份繳納印花稅。

17.2 美國聯邦所得稅的若干重大考慮因素

以下討論是對於在現行法律下美籍持有人(定義見下文)根據和黃方案將計劃股份交換為長和股份及擁有及處置長和股份有關美國聯邦所得稅若干重大考慮因素的概要。本概要僅涉及於和黃方案中收取長和股份的美籍持有人(該持有人使用美元作為功能貨幣，持有計劃股份，並將持有根據和黃方案收取的長和股份作為資本資產)。本概要並不涉及適用於須遵守特殊規則的投資者的稅項考慮因素，如於緊隨執行和黃方案後將直接、間接或推定擁有長和5%或以上表決權或股權價值的人士、若干金融機構、交易商或貿易商、保險公司、免稅實體、持有計劃股份或其長和股份作為對沖、跨價買賣、轉換、推定出售或其他綜合交易一部分的人士。本概要亦不涉及美國各州及地方或非美國稅項考慮因素。

於本文中，「**美籍持有人**」就和黃方案而言指計劃股份及於計劃股份根據和黃方案交換為長和股份後長和股份的實益擁有人，而就美國聯邦所得稅而言，其為(i)美國公民或個人居民，(ii)被視為根據美國，其任何州份或哥倫比亞特區的法律創設或組織的公司或實體，(iii)受美籍人士控制及美國法院基本監管的信託或(iv)收益須繳納美國聯邦所得稅而不考慮其來源的產業。

收購、持有或處置長和股份的合夥企業(或就美國聯邦所得稅視為合夥企業的其他實體)，其合夥人受到的稅務影響一般將取決於合夥人的身份及合夥企業的業務。持有計劃股份的合夥企業應就其合夥人因其參與和黃方案及收購、擁有及處置長和股份而受到的聯邦所得稅影響諮詢本身的稅務顧問。本公司相信及本討論假設，長和及本公司於本年度及未來年度不會為被動外國投資公司(「**PFIC**」)，惟下文「和黃方案」有關本公司的討論除外。

說明陳述

和黃方案

本公司相信，根據和黃方案將計劃股份交換為長和股份可能符合一九八六年美國稅法(經修訂)(「**稅法**」)第368(a)(1)(B)條下延稅交換的資格。因此，除下文所述者外，根據和黃方案收取長和股份的美籍持有人(i)不應在收取長和股份後確認任何收入、收益或虧損；(ii)收取長和股份的稅基總和應相等於其根據和黃方案所交換計劃股份的稅基總和；及(iii)應就長和股份有一個持有期，當中包括該美籍持有人持有交換計劃股份的期間。

然而，本公司概無向美國聯邦所得稅法律顧問要求及取得有關根據和黃方案進行交換是否符合稅法第368(a)(1)(B)條項下資格的意見，亦無向美國國家稅務局(「**美國國稅局**」)尋求或獲得裁決。概無法保證美國國稅局不會認為和黃方案不符合稅法第368(a)(1)(B)條項下的資格，或在受到質疑時不會維持此立場。若確實採取並維持此一立場，則美籍持有人將須把根據和黃方案以計劃股份交換長和股份，視為應課稅交換，其中，該美籍持有人將確認金額相等於計劃股份稅基及所收取的長和股份公平市值(均為美元)間之差異的收益或虧損，將以相當於相關長和股份公平市值作為長和股份的稅基，並將就其長和股份有一個由和黃方案生效日期起計的持有期。任何收益或虧損，就外國稅收抵免而言，一般將為被視為源自美國境內的資本收益或虧損，及倘該等美籍持有人擁有其計劃股份超過一年，則一般視作長期資本收益或虧損。

此外，倘本公司在美籍持有人曾持有計劃股份的任何本公司應課稅年度曾為PFIC，該美籍持有人可能須就其以計劃股份交換長和股份確認收益(如有)為普通收入及繳納若干其他稅款(即使該交換在其他方面符合稅法第368(a)(1)(B)條項下的資格)。本公司並不認為其於現行應課稅年度屬於PFIC，而雖然其並無就其任何先前應課稅年度是否曾為PFIC進行釐定，但其並不認為其於最近三個應課稅年度屬於PFIC。美籍持有人應就因和黃方案與其相關的PFIC規則及任何潛在考慮因素諮詢其本身的稅務顧問。

股份所有權

分派長和股份

有關長和股份的股息分派(包括其中預扣的稅項(如有))通常將於收取時在美籍持有人毛收入中計作源自境外的普通股息收入。任何股息將不合資格獲得一般給予美國法團之所收股息扣減。任何股息亦將不合資格獲得給予若干非法團美籍持有人的優惠稅率(適用於「合資格股息收入」)。所收取股息一般將被計入投資收入淨值，以作適用於若干非法團美籍持有人的醫保稅項。

以美元以外任何貨幣支付的股息將可參考美籍持有人實際或積極收取股息當日之有效匯率計算成美元金額後計入收入，而不論當時貨幣是否已轉換成美元。美籍持有人於已收貨幣的稅基相等於收取日期的美元價值。一般而言，於股息可計入美籍持有人收入日期起至該付款被轉換成美元(或美籍持有人以其他方式處置貨幣)日期止期間匯率波動產生任何損益將為匯兌損益，並將視為源自美國的一般收入或虧損(就稅項抵免限制而言)。倘以美元以外貨幣收取之股息於收取股息當日轉換為美元，美籍持有人一般無需就股息收入確認外匯損益。

出售或以其他方式處置長和股份

美籍持有人將就出售或以其他方式處置金額相等於美籍持有人於長和股份的經調整稅基與處置變現的金額之美元價值之差額的長和股份確認資本損益。倘持有人持有長和股份超過一年，損益將為長期資本損益。資本虧損扣減受重大限制所限。就一般適用於若干非法團美籍持有人的投資收入淨值之醫保稅而言，收益將被計入投資收入淨值。

美籍持有人就處置長和股份收取的美元以外貨幣將變現的金額等於按出售當日(或倘為現金基準及選擇應計基準美籍持有人，則為結算日)現貨匯率收取的貨幣的美元價值。不會選擇使用結算日現貨匯率釐定已變現金額的應計基準美籍持有人將確認等於根據出售或以其他方式處置之日與結算當日生效的現貨匯率收取的金額之美元價值之差的外匯損益。美籍持有人

說明陳述

於所收取貨幣的稅基等同於結算日期收取貨幣的美元價值。任何隨後處置或轉換貨幣產生損益將為源自美國的普通收入或虧損。

備用預扣稅及呈報資料

根據和黃方案收取長和股份、支付股息及其他有關長和股份的所得款項可能須向美國國稅局申報，惟持有人為法團或可享受豁免的其他機構除外。倘持有人未能提供準確的納稅人身份證號碼或確立豁免基準的其他證明，則須予呈報的款項可能須繳納備用預扣稅。倘美籍持有人向美國國稅局及時提供適當的資料，則可申請抵免備用預扣規則項下預扣金額的美國聯邦所得稅責任，並可獲退還超過其稅項的金額。

若干美籍持有人須向美國國稅局申報並非透過金融機構賬戶持有的長和股份投資資料。未能申報所需資料的投資者或被處以重大罰則。潛在投資者務請就上述及投資長和股份產生的任何其他申報責任諮詢其本身的稅務顧問意見。

17.3 一般資料

於香港或其他司法權區的計劃股東如對計劃的稅務影響，尤其是對根據計劃收取註銷代價會否使相關計劃股東須支付香港或其他司法權區稅項，有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，長和、要約人、本公司、滙豐、高盛、獨立財務顧問、任何彼等各自的董事、高級職員、僱員、代理、關聯方或顧問或任何其他與計劃有關的人士概不就任何人士在香港或任何其他司法權區因計劃所產生的任何稅務或其他影響或負債承擔任何責任。

18. 法院指令股東大會及本公司股東大會

根據法院指令，法院指令股東大會將為考慮及酌情通過批准該計劃之決議案(不論有否經修改)而召開。

本公司將舉行本公司股東大會以考慮及酌情通過(a)特別決議案以批准計劃及計劃的落實，包括(其中包括)根據計劃削減及復增本公司已發行股本，(b)普

說明陳述

通決議案以批准(作為收購守則規則25條下有關和黄方案之特別交易的赫斯基股份交換，及(iii)批准重選退任董事的普通決議案。

本公司謹訂於二零一五年四月二十日(星期一)下午二時正及下午二時三十分(或緊隨法院指令股東大會結束或休會後)假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓大禮堂分別舉行法院指令股東大會及本公司股東大會，召開大會之通告載於本文件第N-1至N-5頁。

倘於法院指令股東大會及本公司股東大會日期上午十一時正仍然懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告訊號生效，法院指令股東大會及本公司股東大會將會延後舉行，並憑藉發出與本文件第N-1至N-5頁所載的法院指令股東大會及本公司股東大會通告相同的通告，法院指令股東大會及本公司股東大會將分別於二零一五年四月二十一日(星期二)下午二時正及二時三十分(或緊隨法院指令股東大會結束或休會後)舉行，或倘於二零一五年四月二十一日(星期二)上午十一時正懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告訊號生效，法院指令股東大會及本公司股東大會會於將予公佈的另一日期(即原訂舉行大會之日期後七個營業日內)某時間舉行。就替代會議安排詳情，股東可致電熱線+852 3169 3868或瀏覽本公司網站www.hutchison-whampoa.com。於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間法院指令股東大會及本公司股東大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東需根據自身情況自行決定是否出席法院指令股東大會及本公司股東大會，如決定出席，出席者務請加倍留意及小心安全。

要約人及指定要約人的一致行動方(即長實、根據該信託持有股份的相關實體、李嘉誠先生、李澤鉅先生、甘慶林先生、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、李業廣先生、葉元章先生、周年茂先生、洪小蓮女士、李澤楷先生，以及滙豐集團及美銀美林集團的成員(就收購守則而言獲執行人員認可的獲豁免的基金經理及「附錄十三－釋義」中「無利害關係股東」的釋義中提述的滙豐集團及美銀美林集團的成員除外))將於法院指令股東大會就批准計劃之決議案及於本公司股東大會就批准赫斯基股份交換之普通決議案放棄表決。

19. 推薦建議

19.1 董事(獨立董事委員會成員除外)之推薦建議

經考慮(i)併購方案及分拆上市方案的背景、(ii)上文所載進行併購方案及分拆上市方案的目標及原因以及裨益及其影響，及(iii)和黃方案及赫斯基股份交換的條款，董事(獨立董事委員會成員除外，彼等之觀點載於本文件「獨立董事委員會函件」內)認為，(A)和黃方案及赫斯基股份交換各自的條款屬公平合理及(B)和黃方案及赫斯基股份交換各自符合股東的整體利益。

因此，董事(獨立董事委員會成員除外)推薦：

- (1) 無利害關係股東(a)於法院指令股東大會表決贊成決議案以批准計劃，及(b)於本公司股東大會表決贊成普通決議案以批准作為收購守則規則25條下有關和黃方案之特別交易的赫斯基股份交換；及
- (2) 股東於本公司股東大會表決贊成特別決議案以批准計劃及計劃的落實，包括根據計劃削減及復增本公司已發行股本。

李嘉誠先生及李澤鉅先生被視為於和黃方案及赫斯基股份交換擁有重大權益，已各自就批准該等交易之相關本公司董事會決議案放棄表決。

19.2 獨立財務顧問之推薦建議

於本文件所載的獨立財務顧問函件內，獨立財務顧問已列明，根據其函件所載的主要因素及原因，其認為和黃方案及赫斯基股份交換的條款對無利害關係股東而言屬公平合理。因此，獨立財務顧問已建議獨立董事委員會對無利害關係股東建議表決贊成將於法院指令股東大會及本公司股東大會上提呈的有關決議案以批准及執行和黃方案及赫斯基股份交換。

敬請閣下垂注本文件「獨立財務顧問函件」內獨立財務顧問之意見及推薦建議。

19.3 獨立董事委員會之推薦建議

董事會已成立獨立董事委員會(由鄭海泉先生、米高嘉道理爵士、盛永能先生及黃頌顯先生組成，彼等均為獨立非執行董事)以就併購方案向無利害關係股東提供建議。獨立非執行董事李慧敏女士並無獲委任為獨立董事委員會的成員，原因為彼同時為滙豐的董事。非執行董事李業廣先生及麥理思先生並無獲委任為獨立董事委員會的成員，原因為彼等同時為長和非執行董事。

獨立董事委員會已考慮(i)併購方案及分拆上市方案的背景、(ii)上文所載進行併購方案及分拆上市方案的目標及原因以及裨益及其影響及(iii)和黃方案及赫斯基股份交換的條款，並經參考獨立財務顧問的意見，尤其是本文件「獨立財務顧問函件」內所載因素、原因及推薦建議，認為和黃方案及赫斯基股份交換各自的條款就無利害關係股東而言屬公平合理。

因此，獨立董事委員會推薦：

- (1) 無利害關係股東(a)於法院指令股東大會表決贊成決議案以批准計劃，及(b)於本公司股東大會表決贊成普通決議案以批准作為收購守則規則25條下有關和黃方案之特別交易的赫斯基股份交換；及
- (2) 股東於本公司股東大會表決贊成特別決議案以批准計劃及計劃的落實，包括根據計劃削減及復增本公司已發行股本。

敬請閣下垂注本文件「獨立董事委員會函件」內獨立董事委員會之推薦建議。

20. 表決意向之表示

長實、根據該信託持有股份的相關實體、李嘉誠先生、李澤鉅先生、甘慶林先生、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、李業廣先生、葉元章先生、周年茂先生、洪小蓮女士及李澤楷先生各自己表示倘計劃於法院指令股東大會中獲得通過，將於本公司股東大會就其直接或間接持有之該等股份表決贊成批准計劃及計劃的落實(包括計劃項下削減及復增本公司已發行股本)之特別決議案。

說明陳述

此外，若干董事，即黎啓明先生、米高嘉道理爵士及盛永能先生，已各自指出由其直接或間接擁有的該等股份將予以(a)於法院指令股東大會上表決贊成批准計劃的決議案，(b)於本公司股東大會上表決贊成批准赫斯基股份交換(作為收購守則規則25條下有關和黃方案之特別交易)之普通決議案及(c)於本公司股東大會上表決贊成批准計劃及執行計劃的特別決議案。周胡慕芳女士已指出，由其直接或間接擁有的該等股份將予以(a)於法院指令股東大會上表決贊成批准計劃的決議案，及(b)於本公司股東大會上表決贊成批准計劃及執行計劃的特別決議案。周胡慕芳女士將於本公司股東大會上就批准赫斯基股份交換(作為收購守則規則25條下有關和黃方案之特別交易)之普通決議案放棄表決，原因為其根據收購守則規則25條被視為涉及赫斯基股份交換。

21. 應採取的行動

21.1 股東應採取的行動

現隨寄送予登記擁有人的本文件副本附上適用於法院指令股東大會的**粉紅色**代表委任表格及適用於本公司股東大會的**藍色**代表委任表格。

不論閣下能否出席法院指令股東大會及／或本公司股東大會，懇請閣下按相關表格上印列的指示填妥及簽署適用於法院指令股東大會的隨附粉紅色代表委任表格及適用於本公司股東大會的隨附藍色代表委任表格，並交回本公司辦事處，地址為香港夏慤道10號和記大廈22樓。

適用於法院指令股東大會的**粉紅色**代表委任表格最遲須於二零一五年四月十八日(星期六)下午二時正前交回，方為有效。**粉紅色**代表委任表格亦可於法院指令股東大會上交予法院指令股東大會主席。而適用於本公司股東大會的**藍色**代表委任表格最遲須於二零一五年四月十八日(星期六)下午二時三十分前交回，方為有效。填妥及交回法院指令股東大會或本公司股東大會適用的代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席並於會上表決。於此情況下，交回的代表委任表格將視作已撤銷。

如果閣下並未委任代表，亦未出席法院指令股東大會及／或本公司股東大會並於會上表決，閣下仍須受法院指令股東大會及／或本公司股東大會結果約束。因此，懇請閣下親身或委任代表出席法院指令股東大會及／或本公司股東大會並於會上表決。

法院指令股東大會及本公司股東大會將採取投票表決方式。

說明陳述

如股東對併購方案的行政事項(如日期、文件及程序)有任何疑問，請於星期一至星期五(不包括公眾假期)上午九時正至下午五時正致電+852 2862 8555聯絡本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司。此等查詢熱線不能亦將不會就併購方案或計劃的裨益提供意見，或提供任何財務或法律意見。

為確定計劃股東是否有權出席法院指令股東大會並於會上表決及股東是否有權出席本公司股東大會並於會上表決，本公司將於二零一五年四月十五日(星期三)至二零一五年四月二十日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份的過戶登記。

為符合資格於法院指令股東大會及本公司股東大會表決，所有過戶文件連同相關股票必須不遲於二零一五年四月十四日(星期二)下午四時三十分交回本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

本公司將就法院指令股東大會及本公司股東大會的結果發佈公告。如果該等會議上通過全部決議案，本公司將就(其中包括)就認許計劃的呈請而召開的法院聆訊結果、生效日及股份撤銷於聯交所的上市地位之日期發佈進一步公告。

21.2 透過登記擁有人持有股份的實益擁有人應採取的行動

本公司不會承認以信託形式持有任何股份的任何人士。

如閣下為由代名人、受託人、存管處或任何其他授權託管商或第三方以其名義持有的股份的實益擁有人，閣下應聯絡該等登記擁有人就閣下實益擁有的股份於法院指令股東大會及/或本公司股東大會上應如何表決向其作出指示及/或與其作出安排。

如閣下為實益擁有人，並有意親身出席法院指令股東大會及/或本公司股東大會，閣下應該：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使閣下能夠出席法院指令股東大會及/或本公司股東大會並於會上表決，為此目的，登記擁有人可委任閣下為其代表；或
- (b) 安排將登記於登記擁有人名下的若干或全部股份過戶至閣下本身的名下。

說明陳述

登記擁有人就相關法院指令股東大會及／或本公司股東大會委任代表應當依據公司章程細則的所有相關條文進行。

如由登記擁有人委任代表，登記擁有人應當填妥及簽署相關代表委任表格並須於本文件載明的最遲交回時間前以本文件載明的方式交回相關代表委任表格。

填妥及交回法院指令股東大會及／或本公司股東大會適用的代表委任表格後，登記擁有人仍可按意願親身出席法院指令股東大會或本公司股東大會並於會上表決。於此情況下，交回的代表委任表格將視作已撤銷。

向登記擁有人作出的指示及／或與其作出的安排須於遞交法院指令股東大會及本公司股東大會適用之代表委任表格的相關最後限期前作出，以便登記擁有人能夠有充裕時間準確填寫代表委任表格並於上述有關限期前交回。如任何登記擁有人要求任何實益擁有人於遞交法院指令股東大會及本公司股東大會適用之代表委任表格的相關最後限期前的特定日期或時間作出指示或安排，則該等實益擁有人應遵守該等登記擁有人的要求。

21.3 透過中央結算系統持有股份的實益擁有人應採取的行動

如閣下為寄存於中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記的股份的實益擁有人，並有意就計劃表決，則除非閣下獲准以投資者戶口持有人的身份參與中央結算系統，否則閣下應：

- (a) 聯絡閣下的經紀、託管商、代名人或將有關股份寄存於其他中央結算系統參與者的其他有關人士，以向該等人士作出表決指示；或
- (b) 安排從中央結算系統提取部分或全部有關股份並過戶至閣下本身的名下。

投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者憑藉以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記的股份就於法院指令股東大會及／或本公司股東大會表決時須遵守不時生效之「投資者戶口操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

22. 計劃的費用

長和、要約人及本公司同意(a)倘計劃並無進行或被撤回或失效，與計劃相關的所有成本及開支將由長和承擔及(b)倘計劃生效，與計劃相關的所有成本及

說明陳述

開支將由長和及本公司均攤。執行計劃的成本及費用估計約為250百萬港元。

23. 其他資料

本文件將免費向股東寄發。此外，股東可於本公司網站www.hutchison-whampoa.com及聯交所的網站www.hkexnews.hk免費索取本文件副本。

本文件各附錄或其他部分所載的所有進一步資料均為本說明陳述之一部分。

除「附錄十二－備查文件」所載的備查文件外，長和(及於二零一五年三月十八日之前為長實)及本公司各自分別於其網站www.ckh.com.hk及www.hutchison-whampoa.com以及聯交所網站www.hkexnews.hk刊載其年度及中期報告、公告及其他公司通訊。長和(及二零一五年三月十八日前，長實)及本公司於聯交所網站刊發的資料可於該網站輸入其各自的股份代號或股份名稱查閱。

閣下僅應倚賴本文件所載的資料以於法院指令股東大會及本公司股東大會上就閣下的股份表決。長和、要約人、本公司、滙豐、高盛、獨立財務顧問、任何彼等各自的董事、高級職員、僱員、代理、關聯方或顧問或任何其他與併購方案有關的人士概無授權任何人向閣下提供與本文件所載者不同的資料。除另外說明外，概不能假設本文件所載資料於最後實際可行日期以外的任何日期為準確無誤，向股東寄發本文件或根據計劃支付註銷代價一概不會產生任何相反含義。

長和或本公司的股東及其他證券持有人，以及有意投資長和或本公司證券的投資者請注意，併購方案及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，包括有關公司股東於股東大會作出批准、由法院認許以及聯交所及/或其他監管機構予以批准。據此，概不能保證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。

長和或本公司的股東及其他證券持有人以及有意投資長和或本公司證券的投資者於買賣長和或本公司的股份或其他證券時務須審慎行事。任何人士如對

說明陳述

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。

24. 語言

倘本文件及其隨同之代表委任表格之英文版本與其中文版本有任何不一致，則以英文版本為準。

1. 一般事項

向某些股東提出和黃方案，或受香港以外司法權區之法例所限。海外股東及居於香港以外司法權區的實益擁有人應自行了解及遵守適用於彼等的一切法例及監管規定。股東及實益擁有人有責任令其本人信納已就計劃全面遵守適用於彼等的有關司法權區的法例，當中包括取得任何所需政府、外匯管制或其他同意，並遵守其他必要的手續及支付有關司法權區之股份發行、股份轉讓或其他稅款。

股東及實益擁有人如對下列問題有任何疑問，敬請諮詢其各自的專業顧問：任何司法權區、地區或地方的任何法律或法規條文或任何司法或監管裁定或解釋的潛在適用性或後果，尤其是股份或長和股份(以適用者為準)的購買、留存、出售或其他方面是否有相關限制或禁令。謹此強調，長和、要約人、本公司、滙豐、高盛、獨立財務顧問、其各自的任何董事或高級職員、僱員、代理人、關聯方或顧問及併購方案或計劃涉及的任何其他人士均不就上述內容承擔任何責任。

若干司法權區之海外股東或人士適用之規定概要載於下文。

2. 居於或位於澳洲的海外股東

本公司及長和於澳洲並無領取就長和股份提供財務意見的牌照。本公司及長和亦謹此告知，買賣長和股份並無冷靜期。

3. 居於或位於奧地利的海外股東

本文件並不構成認購或購買任何證券的要約或邀請。本文件的分派及於若干司法權區提呈發售、銷售及交付證券可能受法律限制。有關歐洲經濟區(「**歐洲經濟區**」)已執行招股章程指令(「**招股章程指令**」一詞指2003/71/EC指令(及任何有關修訂，包括二零一零年章程指令修訂指令(如已於有關成員國施行)，並包括各有關成員國任何有關的執行措施，而「**二零一零年章程指令修訂指令**」一詞指2010/73/EU指令)的各成員國(「**有關成員國**」))的各成員國，於有關成員國執行招股章程指令日期(「**有關執行日期**」)並無於有關成員國進行提呈發售，亦不會向公眾進行提呈發售，惟可能自有關執行日期(包括該日)起，(i)向任何作為合資格投資者(定義見招股章程指令)的法律實體，(ii)於任何時間向少於150名非合資格投資者的自然人或法人，或(iii)在招股章程指令第3(2)條下的任何其他情況下提

海外股東資料

呈發售。就上述目的而言，於任何有關成員國就任何證券「向公眾發售證券」一詞指以任何形式及方式就有關提呈發售及將予提呈發售證券的條款提供充足資料，以便讓投資者決定是否購買或認購證券，原因是在有關成員國內，有關成員國因執行招股章程指令的措施而致使上述條款或會有所不同。

4. 居於或位於英屬處女群島的海外股東

概不會於英屬處女群島向公眾提呈發售股份以供購買或認購，惟在符合有關於英屬處女群島發售有關證券的規則及英屬處女群島法律的情況下則除外。

5. 居於或位於開曼群島的海外股東

閣下以註冊股東之身份收取本文件。本文件不會分派予並無獲邀認購證券的開曼群島公眾人士。

6. 居於或位於法國或法屬波利尼西亞的海外股東

本文件並不構成提呈發售證券且未經法國證券市場監管機構(*Autorités des marchés financiers*)批准。向公眾提呈發售任何證券均須依據相關法規進行，該等法規可能規定須發佈經*Autorités des marchés financiers*批准的招股章程。

7. 居於或位於印度的海外股東

本公司、要約人及長和各自均假設閣下符合資格收取長和股份，而毋須根據適用印度法律尋求任何批准，包括但不限於印度儲備銀行的批准。

8. 居於或位於以色列的人士

本文件不會構成一九六八年以色列證券法(「**以色列證券法**」)所指的證券要約，並以色列證券法項下的豁免為依據。

本文件並無遞交予相關以色列監管機構亦未曾獲其批准，而且目前並非根據以色列證券法而發行招股章程。概無亦將不會在以色列國採取任何會批准和黃方案所述證券於以色列公開發售的行動。

海外股東資料

本文件不會構成或載列任何接納要約或購買證券的意見，而在作出任何投資決定時，投資者必須僅依賴其自行對和黃方案的證券及條款進行的審查，包括所涉及的優點及風險，並應在購買證券的法律、會計、稅項及財務後果方面尋求合適顧問之意見。

9. 居於或位於肯尼亞的海外股東

和黃方案及本文件並不構成於肯尼亞作出肯尼亞法律第485A章資本市場法第30A節所指的公開發售要約。

10. 居於或位於尼日利亞的海外股東

計劃毋須亦並無於尼日利亞證券交易委員會存檔或審批。如閣下對有關狀況或應採取之任何行動有任何疑問，務請諮詢閣下本身的專業顧問。

11. 居於或位於葡萄牙的海外股東

除非在根據有關股份營銷的規例及葡萄牙通用法例進行的情況下，長和股份不會在葡萄牙提呈發售或出售。葡萄牙證券市場委員會(*Comissão do Mercado de Valores Mobiliários*，「**葡萄牙證券市場委員會**」)未曾就本文件所指的長和股份配發及發行而發出或被要求發出通知，因此，股份不得在葡萄牙向公眾要約出售。同樣，有關和黃方案的招股章程或同等文件並無亦將不會在葡萄牙註冊、批准或通過，因此，在可能構成根據葡萄牙證券法(經不時修訂)向公眾提呈發售證券的情況下，長和股份不得、亦不得被促使在葡萄牙發售、銷售或分派，亦不得將或促使將本文件分發、傳送或特別發送予葡萄牙居民投資者。因此，長和股份並無亦不可向不明收件人或150或以上不合資格葡萄牙居民投資者發售或出售，亦無於宣傳或招攬不明投資者、公開廣告、刊發任何宣傳單張或任何類似形式前後配發或發行長和股份。

12. 居於或位於新加坡的海外股東

長和股份不得向在新加坡的人士提呈發售或出售或邀請其認購或購買(無論直接或間接)，惟根據及遵照新加坡法例第289章證券及期貨法(「**證券及期貨法**」)第XIII部第1節之第(4)小節(證券及期貨法第280條除外)之招股章程登記豁免而作出者除外。

13. 居於或位於斯里蘭卡的海外股東

接受長和股份時，居於或位於斯里蘭卡的海外股東可能須遵守斯里蘭卡的法定投資法例及法規，及／或受若干機關審查或規管，包括外匯管制。因此，彼等須諮詢其法律顧問，以確定持股是否及在何種程度上屬法定投資，以及是否有任何其他限制適用於其持股。

14. 居於或位於瑞典的海外股東

本文件僅作說明用途，並非招股章程，亦並非根據瑞典金融工具交易法(*Sw. lag (1991 : 980) om handel med finansiella instrument*)所規定的招股章程規定或歐洲招股章程規定(809/2004/EC)（「招股章程規定」）編製。本文件及其中所述的要約毋須受限於招股章程規定下的任何註冊或批准規定，且並無亦將不會獲瑞典金融監管機構或任何其他金融監管機構或歐盟內其他監管機構審查、批准或登記。

15. 居於或位於台灣的海外股東

按本文件所述發行長和股份並未且不會根據相關證券法律和法規在中華民國(台灣)金融監督管理委員會進行登記，且長和股份不會透過公開發售或以構成中華民國(台灣)證券交易法(該法規定須在中華民國(台灣)金融監督管理委員會作出登記或取得該委員會的批准)所指要約的方式在中華民國(台灣)進行發售或出售。中華民國(台灣)任何人士或實體均未獲授權於中華民國(台灣)發售或出售長和股份。

16. 居於或位於阿拉伯聯合酋長國的海外股東

長和及本公司已獲告知，有關於阿拉伯聯合酋長國（「阿聯酋」）提呈發售海外證券的法律體制一般而言並不完善而且確定性欠奉。普遍認為只可於阿聯酋的中央銀行及／或阿聯酋證券及商品管理局（「阿聯酋證券及商品管理局」）事先批准的情況下，由或通過投資公司、當地發起人或獲簽發於阿聯酋經營及進行業務牌照的銀行發售海外證券，而且有關程序需時。長和、要約人或本公司概無取得阿聯酋中央銀行、阿聯酋證券及商品管理局或任何其他於阿聯酋的機關所發出的授權或許可，以於阿聯酋內營銷或出售證券或其他投資。因此，任何註冊地

址位於阿聯酋的海外股東將被視為不合資格海外股東，且將不會向該等不合資格海外股東提呈及發行長和股份，其將按說明陳述內「不合資格海外股東」所述收取現金。

就其於阿聯酋使用而言，本文件為嚴格保密，並分派予有限數目的收件人，且不得提供予原收件人以外的任何人士，亦不可就任何其他用途而複製或使用。長和股份不可於阿聯酋直接或間接向公眾提呈發售或出售。

17. 居於或位於英國的海外股東

本文件並不構成二零零零年金融服務及市場法（「**金融市場法**」）第85(1)條所指的向公眾要約出售證券或適用金融市場法第21(1)條的金融推廣。本文件並未獲金融操守監管局（「**金融操守局**」）批准。在英國向公眾要約出售任何證券均須依據金融市場法及其他相關法規進行，該等法規可能規定須發佈經金融操守局批准的招股章程。

18. 位於美國的海外股東

本文件並非於美國提呈證券以供銷售之要約。擬就計劃發行的長和股份不會亦毋須根據美國證券法或美國任何州份的證券法律進行登記，並將依據美國證券法第3(a)(10)條及有關州份法律關於註冊豁免的豁免登記規定予以發行。

和黃方案涉及長和（於開曼群島註冊成立）及本公司（於香港註冊成立）的證券。和黃方案將遵照香港法例以協議安排形式實施。因此，計劃受適用於在香港進行協議安排的披露規定、規則及慣例規限，倘本文件以符合美國聯邦證券法律或按照任何其他司法權區法律及法規的規定編製，本文件中披露的資料不一定與本應披露者相同。本文件所載的財務資料未曾且將不會按照美國公認會計準則編製，因此可能無法與美國公司或與按照美國公認會計準則編製財務報表的公司的財務報表比較。美國公認會計準則在若干重大方面有別於香港財務報告準則。本文件內的財務報表均未依據美國公認審核準則或美國上市公司會計監督委員會的審核準則予以審核。

海外股東資料

由於長和及本公司均在美國境外註冊成立，彼等各自的若干或全部高級職員及董事居於美國境外且彼等各自的絕大部分資產位於美國境外，因此美國的股份持有人可能難以強制執行其權利及因美國證券法律產生的任何申索。美國的股份持有人可能無法在外國法院起訴違反美國證券法律的外國公司或其高級職員或董事，亦可能無法針對其強制執行美國法院作出的判決。此外，可能難以強制外國公司及其關聯方服從美國法院的司法管轄權。

如果獲發行長和股份的股份的股東既非就美國證券法而言為生效日前長和或本公司的「關聯方」(按美國證券法定義)，亦非為生效日後長和之關聯方，則該等長和股份不得為美國證券法項下的「受限制股份」，並且此等長和股份可由該等人士在不受美國證券法限制的情況下於普通二級市場交易中售出。根據計劃發行的長和股份不會根據美國任何州份的證券法律予以登記，並且僅可根據某一州份證券法律的豁免登記規定發行予居住於該州的人士。

生效日前為長和或本公司之關聯方或生效日後為長和之關聯方的人士不得在美國轉售根據計劃獲得的未根據美國證券法登記的長和股份，根據適用的美國證券法豁免登記規定進行的或者不受此等規定規限的交易除外。可能被視為長和或本公司(視情況而定)之關聯方的人士包括直接或間接控制本公司或長和(視情況而定)、受其控制或與其處於同一控制下的個人或實體，並可能包括該等公司及該等公司的主要股東(例如持有10%以上發行在外股本的人士)的若干高級職員及董事。倘任何人士認為其就美國證券法而言可能是關聯方，應當在出售根據計劃獲得的任何長和股份之前諮詢其本身的法律顧問。

長和股份並未亦不會在美國證券交易所上市，亦不會在美國任何交易商間報價系統上進行報價。長和無意在美國推進長和股份交易市場。因此，長和相信長和股份在美國不可能產生活躍的交易市場。

美國證交會或任何其他美國聯邦或州證券交易委員會或監管機構均未批准或不予批准長和股份，或就本文件之充分性達成任何意見。任何相反的聲明在美國均屬刑事罪行。

為符合美國證券法第3(a)(10)條規定的豁免登記資格，本公司將於法院聆訊前告知法院，長和及本公司將依賴法院對計劃的認許以作為依據，以便在為股

海外股東資料

東舉行的有關計劃條款和條件之公平性的聽證會後批准計劃，在該聽證會上所有該等持有人均有權親身或由法律顧問代表出席，以支持或反對認許計劃，為此已向全體該等持有人發出通知。

就分拆上市方案而言，謹此告知長和股東，美國境內的長和股東就實物分派長地股份而言，一般被視為不合資格長和股東。

儘管有上文所述，如長和認為可在獲豁免證券法之登記規定的交易中進行，長和可向其認為屬合資格機構買家的且身處或位於美國境內一定人數之長和股東配發及發行長地股份。

參與併購方案之各方

長和及要約人財務顧問	香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號
本公司財務顧問	高盛(亞洲)有限責任公司 香港 皇后大道中2號 長江集團中心68樓
本公司獨立董事委員會之獨立財務顧問	新百利融資有限公司 香港 皇后大道中29號 華人行20樓
本公司有關香港法律及美國法律之法律顧問	富而德律師事務所 香港 交易廣場2座11樓
長和及要約人有關香港法律之法律顧問	胡關李羅律師行 香港 中環 康樂廣場一號 怡和大廈26樓
長和及要約人之財務顧問 有關香港法律及美國法律之法律顧問	年利達律師事務所 香港 中環 遮打道18號 歷山大廈10樓
核數師及申報會計師	羅兵咸永道會計師事務所 <i>執業會計師</i> 香港 中環 太子大廈22樓
長實房地產集團、和黃房地產集團 及長地集團之申報會計師	德勤•關黃陳方會計師行 <i>執業會計師</i> 香港 金鐘道88號 太古廣場一座35樓

參與併購方案之各方

獨立物業估值師

就所有已估值的物業而言
(英國若干物業及巴哈馬群島
的物業除外)：

戴德梁行有限公司
香港
中環
干諾道中1號
怡和大廈16樓

就英國若干物業而言：

Gerald Eve LLP
72 Welbeck Street
London W1G 0AY
United Kingdom

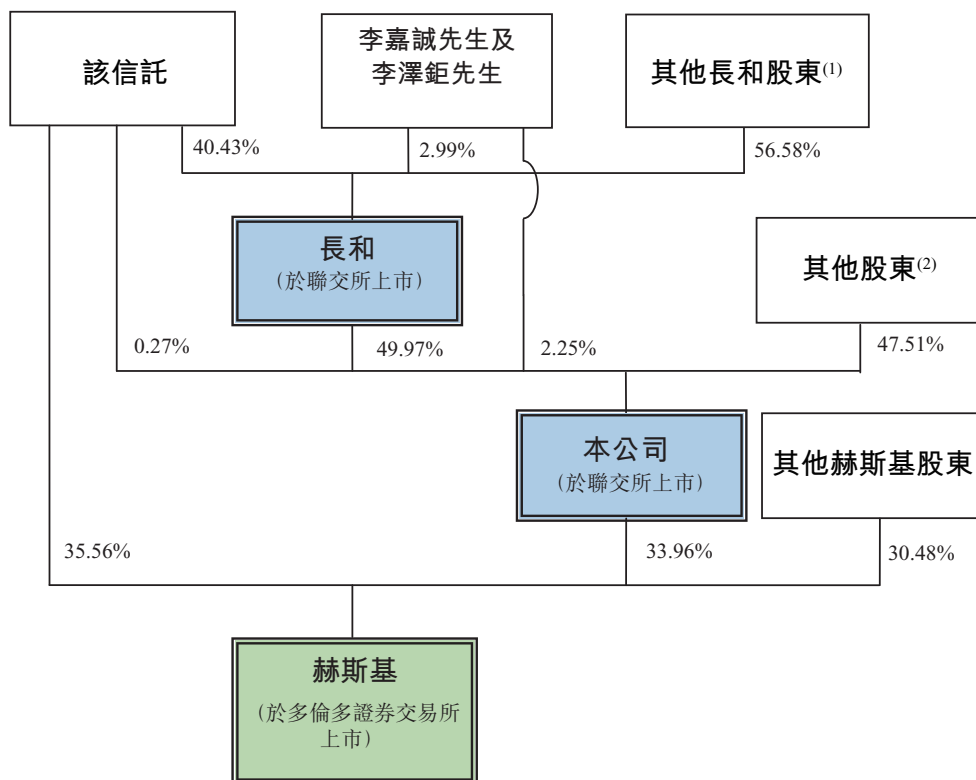
Smiths Gore
17-18 Old Bond Street
London W1S 4PT
United Kingdom

就巴哈馬群島若干物業而言：

CBRE, Inc.
777 Brickell Ave.
Suite 900
Miami, FL 33131
United States of America

1. 於最後實際可行日期的簡化集團架構

於最後實際可行日期，長和集團及本集團的簡化集團架構如下：

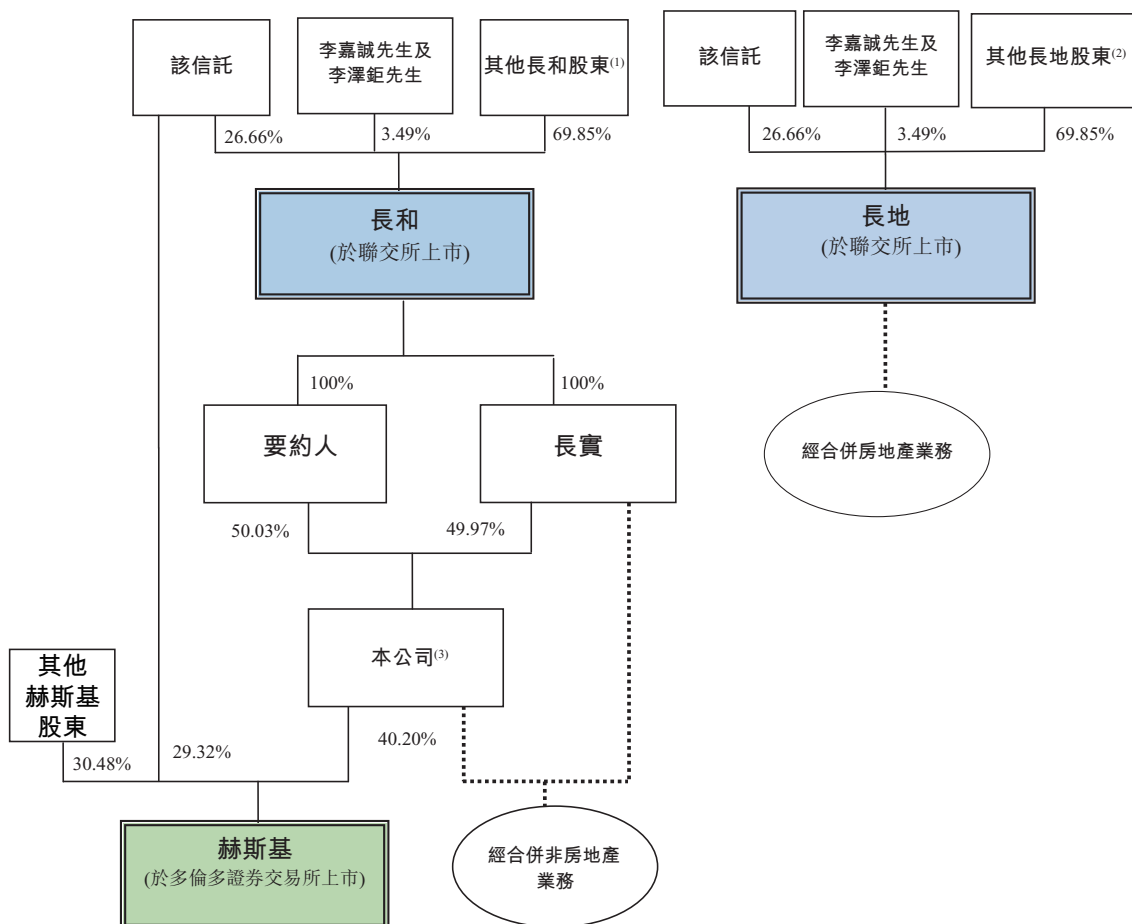


附註：

- (1) 其他長和股東包括若干長和的核心關連人士(其中包括若干長和董事(李嘉誠先生及李澤鉅先生除外))，根據上市規則彼等不被視作長和的公眾股東。
- (2) 其他股東包括若干本公司的核心關連人士(其中包括若干董事(李嘉誠先生及李澤鉅先生除外))，根據上市規則彼等不被視作公眾股東。

2. 緊隨併購方案及分拆上市方案完成後長和集團及長地集團的簡化集團架構

緊隨併購方案及分拆上市方案完成後，長和集團及長地集團的簡化集團架構預期如下：



附註：

- (1) 其他長和股東預期包括若干長和的核心關連人士，其中包括若干長和董事(李嘉誠先生及李澤鉅先生除外)，根據上市規則彼等不被視作長和的公眾股東。該等其他長和股東包括(i)於第I-1頁簡化集團架構圖中「其他長和股東」所示的人士，彼等預期於緊隨併購方案及分拆上市方案完成後合共擁有長和約33.95%股權；及(ii)於第I-1頁簡化集團架構圖中「其他股東」所示的人士，彼等預期於緊隨併購方案及分拆上市方案完成後擁有長和約35.90%股權。
- (2) 其他長地股東預期包括若干長地的核心關連人士，其中包括若干長地的董事(李嘉誠先生及李澤鉅先生除外)，根據上市規則彼等不被視作長地的公眾股東。該等其他長地股東包括(i)於第I-1頁簡化集團架構圖中「其他長和股東」所示的人士，彼等預期於緊隨併購方案及分拆

上市方案完成後擁有長地約33.95%股權；及(ii)於第I-1頁簡化集團架構圖中「其他股東」所示的人士，彼等預期於緊隨併購方案及分拆上市方案完成後擁有長地約35.90%股權。

- (3) 本公司於主板之上市地位將於計劃生效後撤銷。

1. 責任聲明

長和董事已批准本文件的刊發，彼等就本文件所載資料((i)有關本集團的資料除外及(ii)就有關長地集團的資料而言，有關和黃房地產集團的資料除外)的準確程度共同及個別地承擔全部責任，並於作出所有合理查詢後確認，據彼等所知，本文件所表達的意見(本公司或董事以董事身份表達的意見除外)乃經適當及審慎考慮後達致，且本文件概無遺漏任何其他事實((i)有關本集團之資料除外及(ii)就有關長地集團的資料而言，有關和黃房地產集團的資料除外)，足以令本文件所載任何聲明具誤導成份。

要約人董事已批准本文件的刊發，彼等就本文件所載資料((i)有關本集團的資料除外及(ii)就有關長地集團的資料而言，有關和黃房地產集團的資料除外)的準確程度共同及個別地承擔全部責任，並於作出所有合理查詢後確認，據彼等所知，本文件所表達的意見(本公司或董事以董事身份表達的意見除外)乃經適當及審慎考慮後達致，且本文件概無遺漏任何其他事實((i)有關本集團之資料除外及(ii)就有關長地集團的資料而言，有關和黃房地產集團的資料除外)，足以令本文件所載任何聲明具誤導成份。

2. 股本

2.1 長和之股本

- (a) 於最後實際可行日期，長和的股本如下：

法定股本

法定股份數目	8,000,000,000
法定股本金額	8,000,000,000 港元

已發行及繳足股本

已發行股份數目	2,316,164,338
已發行及繳足股本金額	2,316,164,338 港元

- (b) 所有有關併購方案的已發行及將予發行的長和股份均為或將為悉數繳足或入賬列為繳足，及各自於所有方面享有同等地位(包括股本、股息及投票權利)。

- (c) 有關長實重組：
- (i) 於二零一五年三月二日，長和通過增設7,999,620,000股每股面值1.00港元長和股份將其法定股本由380,000港元增加至8,000,000,000港元；及
 - (ii) 於二零一五年三月十八日，長和向若干長實股東及將出售本應配發予相關不合資格海外長實股東的長和股份的長和選定人士配發及發行2,316,164,337股長和股份，入賬列為繳足。

除2.1(c)段所披露者外，長和自二零一四年十二月三十一日(即長和上一個財政年度終結時)起直至最後實際可行日期(包括該日)概無發行或回購長和股份。

- (d) 於最後實際可行日期，長和並無任何尚未行使並影響長和股份的期權、認股權證或轉換權。
- (e) 自二零一四年十二月十一日(即長和註冊成立日期)起直至要約期開始，長和的股本並無任何重組。

2.2 要約人股本

- (a) 要約人獲授權發行最多50,000股有面值或無面值單一類別的股份。於最後實際可行日期，已發行一股要約人股份。要約人的唯一股東長和持有要約人已發行股份的股本、股息及投票權利。
- (b) 於二零一五年一月二日，一股要約人股份已獲配發及發行予長和。除上述者外，自二零一四年十二月三十一日(即要約人上一個財政年度終結時)起直至最後實際可行日期(包括該日)要約人概無發行或回購要約人股本中的股份。
- (c) 於最後實際可行日期，要約人並無任何尚未行使並影響要約人股份的期權、認股權證或轉換權。
- (d) 自二零一四年十二月三十日(即要約人註冊成立日期)起直至要約期開始，要約人的股本並無任何重組。

3. 市場價格

下表載列長實股份及(自二零一五年三月十八日,即長實重組完成之日起)長和股份於(a)最後實際可行日期,(b)最後交易日及(c)有關期間各曆月終結時於聯交所的收市價:

日期	每股長實股份或 長和股份 收市價 (港元)
二零一四年七月三十一日	150.70
二零一四年八月二十九日	141.30
二零一四年九月三十日	127.90
二零一四年十月三十一日	137.60
二零一四年十一月二十八日	142.30
二零一四年十二月三十一日	130.30
二零一五年一月九日(最後交易日)	124.80
二零一五年一月三十日	148.50
二零一五年二月二十七日	153.50
二零一五年三月二十七日(最後實際可行日期)	157.30

於有關期間,每股長實股份或長和股份(視情況而定)於二零一五年三月二十七日於聯交所的最高收市價為157.30港元,每股長實股份或長和股份(視情況而定)於二零一五年一月九日於聯交所的最低收市價為124.80港元。

4. 於長和股份之權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，以下長和董事於長和股份中擁有以下權益。就本段而言，「擁有權益」及「權益」具有證券及期貨條例第XV部賦予該詞的涵義：

長和 董事姓名	身份	長和股份股數				總數	佔股權之 概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李嘉誠	受控制公司之權益 及全權信託之成立 人	-	-	67,189,000 ⁽¹⁾	936,462,744 ⁽²⁾	1,003,651,744	43.33%
李澤鉅	實益擁有人、子女或 配偶權益、受控制 公司之權益及信託 之受益人	220,000	200,000	1,529,000 ⁽³⁾	936,462,744 ⁽²⁾	938,411,744	40.51%
甘慶林	實益擁有人	10,000	-	-	-	10,000	0.0004%
梁肇漢	實益擁有人及子女 或配偶權益	645,500	64,500	-	-	710,000	0.03%
周近智	實益擁有人	65,600	-	-	-	65,600	0.003%
麥理思	實益擁有人、子女或 配偶權益及信託受 益人	56,000	10,000	-	184,000 ⁽⁴⁾	250,000	0.01%
李業廣	實益擁有人	30,000	-	-	-	30,000	0.001%
葉元章	子女或配偶權益	-	3,000	-	-	3,000	0.0001%
洪小蓮	實益擁有人	20,000	-	-	-	20,000	0.0009%

附註：

- (1) 該等權益由李嘉誠先生擁有全部已發行股本之若干公司持有。
- (2) 上述兩處所提及之936,462,744股長和股份，實指同一長和股份權益。李嘉誠先生是DT1及DT2之財產授予人。TDT1(為DT1之信託人)及TDT2(為DT2之信託人)各自持有若干UT1單位，但此等全權信託並無於該單位信託之任何信託資產物業中具任何利益或股份。DT1及DT2之可能受益人包括李澤鉅先生、其妻子與子女，以及李澤楷先生。TUT1以UT1信託人身份及若干同為TUT1以UT1信託人身份控制之公司(「**TUT1相關公司**」)合共擁有該批936,462,744股長和股份。

TUT1、TDT1與TDT2之全部已發行股本由Unity Holdco擁有。李嘉誠先生及李澤鉅先生分別擁有Unity Holdco三分之一及三分之二全部已發行股本。TUT1擁有長和股份權益只為履行其作為信託人之責任及權力而從事一般正常業務，並可以信託人身份獨立行使其持有長和股份權益之權力而毋須向Unity Holdco或上文所述之Unity Holdco股份持有人李嘉誠先生及李澤鉅先生徵詢任何意見。

由於李嘉誠先生根據證券及期貨條例可能被視為DT1及DT2之全權信託成立人，而李澤鉅先生則為DT1及DT2之可能受益人，根據上文所述及身為長和董事，李嘉誠先生及李澤鉅先生根據證券及期貨條例均被視為須就由TUT1以UT1信託人身份及TUT1相關公司持有之長和股份申報權益。

- (3) 該等權益由李澤鉅先生擁有全部已發行股本之若干公司持有。
- (4) 該等權益由一信託控制之公司持有，該信託之可能受益人包括麥理思先生。
- (b) 於最後實際可行日期，以下要約人的一致行動方(長和董事除外)擁有或控制長和股份：

要約人的一致行動方 (長和董事除外)名稱	長和股份數目	佔股權之 概約百分比
該信託 ⁽¹⁾	936,462,744	40.43
滙豐 ⁽²⁾	353,222	0.02
美銀美林 ⁽³⁾	5,187,212	0.22

附註：

- (1) 936,462,744股長和股份於最後實際可行日期由TUT1(為UT1的信託人)以及由TUT1(為UT1的信託人)控制的公司持有。李嘉誠先生是DT1和DT2的財產授予人。TDT1(為DT1的信託人)及TDT2(為DT2的信託人)各自持有若干UT1單位，但此等全權信託並無於該單位信託之任何信託資產物業中具任何利益或股份。DT1及DT2之可能受益人包括李澤鉅先生、其妻子與子女，以及李澤楷先生。因此就本公司而言，TUT1(為UT1的信託人)被視為要約人的一致行動方。
- (2) 滙豐是長和及要約人的財務顧問。另外，HSBC Corporate Finance是分拆上市方案的聯席保薦人。因此，滙豐、HSBC Corporate Finance及滙豐集團相關成員(為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理者(在各種情況下均就收購守則而言獲執行人員認可)除外)就彼等擁有或控制的長和股份根據收購守則項下「一致行動」定義第(5)類被推定就本公司而言與長和及要約人一致行動。
- (3) 美銀美林是分拆上市方案的聯席保薦人。因此，美銀美林及美銀美林集團相關成員(為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理者(在各種情況下均就收購守則而言獲執行人員認可)除外)就彼等擁有或控制的長和股份根據收購守則項下「一致行動」定義第(5)類被推定就本公司而言與長和及要約人一致行動。美銀美林集團的成員公司(為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理者(於各種情況下均就收購守則而言獲執行人員認可)除外)所擁有或控制的5,187,212股長和股份中，2,871,347股長和股份為美國存託憑證。

- (c) 於最後實際可行日期，除於第4段披露者外：
- (i) 概無長和董事或要約人董事於任何長和股份或任何有關長和股份的可換股證券、認股權證、期權或衍生工具中擁有權益；
 - (ii) 概無要約人的一致行動方擁有或控制任何長和股份或任何有關長和股份的可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；及
 - (iii) 長和、要約人或任何要約人的一致行動方各自均未借入或借出任何長和股份或有關長和股份的任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，但如所借用的任何長和股份已被轉借或出售則除外。

5. 於要約人股份的權益披露

要約人為長和的全資附屬公司。

6. 於股份權益之披露

於最後實際可行日期，除說明陳述「併購方案對本公司及長和股權架構之影響—本公司之股權架構」披露者外：

- (a) 概無長和、要約人或彼等各自任何董事於任何股份或任何有關股份的可換股證券、認股權證、期權或衍生工具中擁有權益；
- (b) 概無要約人的一致行動方擁有或控制任何股份或任何有關股份的可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；及
- (c) 長和或要約人或任何要約人的一致行動方各自均未借入或借出任何股份或任何有關股份的可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，但如所借用的任何股份已被轉借或出售則除外。

7. 有關長實股份及長和股份的交易

- (a) 美銀美林集團的成員公司(為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理者(於各種情況下均就收購守則而言獲執行人員認可)除外)於要約期至最後實際可行日期進行的有關長實股份的交易詳情載列如下：

日期	交易類型	長實股份數目	每股長實股份價格
二零一五年一月十二日	因錯誤交易而購買	19	18.51美元

- (b) 除如「附錄十二—備查文件」及上文第7(a)段所述滙豐集團及美銀美林集團各自的相關成員公司(不包括於相關時間擁有獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理資格的實體所進行的交易)於二零一四年七月九日(即公告日期前六個月當日)至要約期開始前公告日期止期間為其本身或酌情投資客戶進行有關長實及本公司股份、可換股證券、認股權證、期權及衍生工具的全份交易名單所披露者外，於有關期間長和、要約人或彼等各自的董事或任何要約人的一致行動方概無以代價進行有關任何長實股份或長和股份(視情況而定)或任何有關長實股份或長和股份(視情況而定)的可換股證券、認股權證、期權或衍生工具的交易。
- (c) 於有關期間，概無任何與長和、要約人或任何要約人的一致行動方訂有收購守則規則22註釋8所述性質安排的任何人，已以代價進行有關任何長實股份或長和股份(視情況而定)或任何有關長實股份或長和股份(視情況而定)的可換股證券、認股權證、期權或衍生工具的交易。

8. 股份交易

- (a) 美銀美林集團的成員公司(為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理者(於各種情況下均就收購守則而言獲執行人員認可)除外)於要約期至最後實際可行日期進行的有關代表股份的美國存託憑證的交易詳情載列如下：

日期	交易類型	美國存託憑證數目	每份美國存託憑證價格
二零一五年一月十二日	因錯誤交易而出售	3	25.35 美元
二零一五年一月十三日	因錯誤交易而購買	17,508	98.75 港元 [#]
二零一五年一月三十日	出售以解決錯誤交易	17,508	26.29 美元

附註：每一份美國存託憑證代表兩股股份。

[#] 以每股股份價格基準計算，等於每份美國存託憑證價格197.5港元。

- (b) 除如「附錄十二-備查文件」及上文第8(a)段所述滙豐集團及美銀美林集團各自的相關成員公司(不包括於相關時間擁有獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理資格的實體所進行的交易)於二零一四年七月九日(即公告日期前六個月當日)至要約期開始前公告日期止期間為其本身或酌情投資客戶進行有關長實及本公司股份、可換股證券、認股權證、期權及衍生工具的全份交易名單所披露者外，於有關期間長和、要約人或彼等各自任何董事或任何要約人的一致行動方概無以代價進行有關任何股份或任何有關股份的可換股證券、認股權證、期權或衍生工具的交易。
- (c) 於有關期間，概無任何與長和、要約人或任何要約人的一致行動方訂有收購守則規則22註釋8所述性質安排的任何人士，已以代價進行有關股份或任何有關股份的可換股證券、認股權證、期權或衍生工具的交易。

9. 重大訴訟

於最後實際可行日期，長和集團成員公司(包括要約人)概無涉及任何重大訴訟，且就長和董事及／或要約人董事所知，長和集團各成員公司(包括要約人)亦無任何尚未了結或面臨的重大訴訟或索償。

10. 重大合約

以下合約(即非長和集團任何成員公司經營或擬經營的業務在日常業務過程中訂立的合約)乃由長和集團成員公司於要約期開始前兩年之日直至最後實際可行日期(包括該日)訂立，而其為重大：

- 日期為二零一五年一月九日的承諾函，據此，長和向赫斯基待售股份買方承諾，待載於赫斯基股份交換協議之先決條件達成(或獲豁免(若適用))後，長和將於赫斯基股份交換完成時向赫斯基待售股份賣方(或其可能指定者)配發及發行若干長和股份，作為赫斯基股份交換協議下的代價。

11. 有關計劃的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除併購方案項下預期的安排外，長和、要約人或任何要約人的一致行動方(作為一方)與任何董事、近期董事、股東或近期股東(作為另一方)並無訂立任何關連或須取決於計劃的協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (b) 不存在長和及／或要約人作為其中一方，涉及彼等任何一方可能會或不會援引或尋求援引計劃的某項條件的情況的任何協議或安排；
- (c) 概無長和董事或要約人董事的酬金將因本公司的收購或因任何其他聯繫交易受到影響；
- (d) 概無任何協議、安排或諒解，將要約人根據計劃收購的股份轉讓、押記或質押予任何其他人士；及

- (e) 除併購方案項下擬進行的安排外，長和、要約人或要約人的一致行動方與任何其他人士之間概無訂立收購守則規則22註釋8所述性質之任何安排。

12. 專家

已提供本文件所載建議的專家之資格如下：

<u>專家名稱</u>	<u>資格</u>
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
德勤•關黃陳方會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
Gerald Eve LLP	獨立物業估值師
Smiths Gore	獨立物業估值師
CBRE, Inc.	獨立物業估值師

13. 同意書

滙豐銀行、英高財務顧問有限公司、羅兵咸永道會計師事務所、德勤•關黃陳方會計師事務所、戴德梁行有限公司、Gerald Eve LLP、Smiths Gore及CBRE, Inc.已分別就本文件之刊發發出同意書，同意以其各自刊載之形式及涵義載有其報告及／或函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

14. 其他事項

- (a) 要約人為長和的全資附屬公司。長和的最終控股股東為TUT1(作為UT1之信託人)。
- (b) 要約人的地址及董事姓名如下：

註冊地址： East Asia Corporate Services (BVI) Limited
East Asia Chambers
P.O. Box 901
Road Town, Tortola
British Virgin Islands

董事會： 李澤鉅
甘慶林
葉德銓

要約人於香港並無主要辦事處。

(c) 要約人一致行動集團主要成員公司的地址及董事姓名如下：

長和

地址：

註冊地址

Maples Corporate Services Limited,
PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman,
KY1-1104, Cayman Islands

主要營業地點

香港皇后大道中2號
長江集團中心7樓

董事會：

執行董事

李嘉誠(主席)

李澤鉅(董事總經理兼副主席)

甘慶林(副董事總經理)

葉德銓(副董事總經理)

鍾慎強

鮑綺雲

吳佳慶

趙國雄

非執行董事

梁肇漢

霍建寧

陸法蘭

周近智

麥理思

李業廣

獨立非執行董事

郭敦禮

葉元章

馬世民

周年茂

洪小蓮

王葛鳴*

張英潮

*同時為馬世民之替任董事

TUT1 (作為UT1 的信託人) ⁽¹⁾	註冊地址： P.O. Box 309, Ugland House, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies
	董事會： 李澤鉅 陸法蘭 鮑綺雲 周近智 Peter Peace TULLOCH
TDT1 (作為DT1 的信託人) ⁽¹⁾	註冊地址： P.O. Box 309, Ugland House, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies
	董事會： 李澤鉅 陸法蘭 鮑綺雲 周近智 Peter Peace TULLOCH
TDT2 (作為DT2 的信託人) ⁽¹⁾	註冊地址： P.O. Box 309, Ugland House, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies
	董事會： 李澤鉅 陸法蘭 鮑綺雲 周近智

附註：

- (1) TUT1作為UT1的信託人就上市規則而言被視為長和的控股股東，而相關長和股份由TUT1(為UT1的信託人)以及由TUT1(為UT1的信託人)控制的公司持有。TDT1(為DT1的信託人)及TDT2(為DT2的信託人)各自持有若干UT1單位，但此等全權信託並無於該單位信託之任何信託資產物業中具任何利益或股份。TUT1、TDT1及TDT2之全部已發行股本由Unity Holdco擁有。李澤鉅先生、鮑綺雲小姐、陸法蘭先生、周近智先生及Peter Peace Tulloch先生為Unity Holdco的董事。李嘉誠先生及李澤鉅先生分別擁有Unity Holdco三分之一及三分之二全部已發行股本。TUT1擁有長和股份權益

只為履行其作為信託人之責任及權力而從事一般正常業務，並可以信託人身份獨立行使其持有長和股份權益之權力而毋須向Unity Holdco或上文所述之Unity Holdco股份持有人李嘉誠先生及李澤鉅先生徵詢任何意見。

- (d) 滙豐為長和及要約人的財務顧問，其地址為香港皇后大道中1號。
- (e) 英高財務顧問有限公司為長和及要約人的獨立財務顧問，其地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場第2期40樓。
- (f) 於最後實際可行日期，概無擁有或控制任何股份或任何有關股份的可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具之人士不可撤回地承諾，於法院指令股東大會及／或股東大會上就彼等股份投票贊成或反對有關計劃的決議案。然而，長實、根據該信託持有股份的相關實體、李嘉誠先生、李澤鉅先生、甘慶林先生、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、李業廣先生、葉元章先生、周年茂先生、洪小蓮女士及李澤楷先生各自己表示，倘計劃於法院指令股東大會獲批准，彼等各自直接或間接持有的股份將於股東大會上投票贊成批准計劃及計劃落實(包括計劃項下削減及復增本公司已發行股本)之特別決議案。

1. 三年財務概要

根據長實重組，於二零一五年三月十八日長和成為長實的控股公司。長和的全資附屬公司要約人於二零一四年十二月三十日註冊成立且並無營運。

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各年，長實採納所有由香港會計師公會頒佈與長實業務有關及分別由二零一二年、二零一三年及二零一四年一月一日開始之年度強制執行之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。採納該等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋對長實的經營業績或財務狀況並無重大影響，惟於二零一三年採納香港會計準則第19號及香港財務報告準則第11號則除外。於二零一三年採納香港會計準則第19號及香港財務報告準則第11號分別改變界定福利計劃的會計及若干權益攤佔投資的分類。根據香港財務報告準則，該等改變可獲追溯應用，並因而重列二零一二年及較早期間的財務資料。長實截至二零一三年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表已包括採納香港會計準則第19號及香港財務報告準則第11號的影響及長實截至二零一二年十二月三十一日止年度經重列綜合收益表、經重列綜合全面收益表、經重列綜合權益變動表及經重列綜合現金流量表、長實於二零一二年十二月三十一日經重列綜合財務狀況表及財務報表附註。

以下(i)截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各年度的財務資料概要乃摘錄自截至二零一三年十二月三十一日止年度長實年報所載截至二零一三年十二月三十一日止年度長實經審核綜合財務報表，及(ii)截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務資料概要乃摘錄自截至二零一四年十二月三十一日止年度長實經審核綜合財務報表(誠如截至二零一四年十二月三十一日止年度長實的年度業績公告所載)。本文件所用之詞彙與下文財務資料所用者相同。

羅兵咸永道會計師事務所就長實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經審核綜合財務報表發出的核數師報告內並無任何保留意見。二零一二年財務資料因採納香港財務報告準則第11號及香港會計準則第19號(已追溯應用)已重列。

綜合收益表

	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(重列) ⁽¹⁾		
	百萬港元		
長實集團營業額	19,199	17,013	24,259
攤佔合資企業之物業銷售	11,907	15,301	6,959
營業額	31,106	32,314	31,218
長實集團營業額	19,199	17,013	24,259
投資及其他收入	2,180	4,467	2,125
營運成本			
物業及有關成本	(9,810)	(7,983)	(12,980)
薪金及有關支出	(1,607)	(1,609)	(1,515)
利息及其他融資成本	(496)	(356)	(328)
折舊	(340)	(325)	(393)
其他支出	(496)	(473)	(468)
	(12,749)	(10,746)	(15,684)
攤佔合資企業之淨溢利	5,997	5,771	4,666
投資物業之公平值增加	4,470	1,782	4,542
售出物業發展合資企業之溢利	450	798	2,349
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	–	–
經營溢利	20,624	21,845	22,257
攤佔聯營公司之淨溢利	13,018	15,649	33,670
除稅前溢利	33,642	37,494	55,927
稅項	(1,234)	(1,522)	(1,319)
年度內溢利	32,408	35,972	54,608
應佔溢利			
長實股東	32,036	35,260	53,869
非控股股東及永久證券持有人	372	712	739
	32,408	35,972	54,608
每股溢利	13.83 港元	15.22 港元	23.26 港元

附註：

(1) 二零一二年財務資料因採納香港財務報告準則第11號及香港會計準則第19號(長實集團已追溯應用)已重列。

並無項目因規模、性質或發生率特殊而記錄於長實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年度的財務報表。

2. 截至二零一四年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表

以下財務資料乃摘錄自長實截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度業績公告所載截至二零一四年十二月三十一日止年度長實集團之經審核綜合財務報表，將於二零一五年二月二十六日刊發。除非文義另有所指，本文件所界定的詞彙用於下文財務資料。

綜合收益表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014 百萬元	2013 百萬元
長實集團營業額		24,259	17,013
攤佔合資企業之物業銷售		6,959	15,301
營業額	(3)	<u>31,218</u>	<u>32,314</u>
長實集團營業額		24,259	17,013
投資及其他收入		2,125	4,467
營運成本			
物業及有關成本		(12,980)	(7,983)
薪金及有關支出		(1,515)	(1,609)
利息及其他融資成本		(328)	(356)
折舊		(393)	(325)
其他支出		(468)	(473)
		(15,684)	(10,746)
攤佔合資企業之淨溢利		4,666	5,771
投資物業之公平值增加		4,542	1,782
售出物業發展合資企業之溢利		2,349	798
售出投資物業之溢利		—	2,760
經營溢利		22,257	21,845
攤佔聯營公司之淨溢利		33,670	15,649
除稅前溢利	(4)	55,927	37,494
稅項	(5)	(1,319)	(1,522)
年度內溢利		<u>54,608</u>	<u>35,972</u>
應佔溢利			
長實股東	(6)	53,869	35,260
非控股股東及永久證券持有人		739	712
		<u>54,608</u>	<u>35,972</u>
每股溢利	(7)	\$23.26	\$15.22

綜合全面收益表

截至2014年12月31日止年度

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	百萬元	百萬元
年度內溢利	54,608	35,972
可轉入損益之其他全面收益(虧損)		
伸算香港以外業務財務報表之匯兌得益(虧損)	(738)	154
可出售投資		
公平值得益	462	428
公平值得益於售出時轉入損益	(313)	(1,127)
減值撇除至收益表	44	614
指定及符合用作淨投資對沖之		
對沖工具公平值得益(虧損)	1,475	(338)
攤佔聯營公司之其他全面虧損	(13,082)	(2,486)
攤佔合資企業之其他全面收益(虧損)	(3,035)	1,188
不可轉入損益之其他全面收益(虧損)		
攤佔聯營公司之其他全面收益(虧損)	(87)	537
攤佔合資企業之其他全面收益(虧損)	(221)	47
其他全面收益(虧損)	<u>(15,495)</u>	<u>(983)</u>
年度內全面收益總額	<u>39,113</u>	<u>34,989</u>
應佔全面收益總額		
長實股東	38,375	34,271
非控股股東及永久證券持有人	738	718
	<u>39,113</u>	<u>34,989</u>

綜合財務狀況表

2014年12月31日結算

	附註	2014 百萬元	2013 百萬元
非流動資產			
固定資產	(8)	17,454	9,977
投資物業	(9)	33,285	28,777
聯營公司	(11)	216,841	196,812
合資企業	(12)	68,754	65,659
可出售投資	(13)	10,705	9,334
長期應收貸款		301	1,073
衍生金融工具		476	—
		<u>347,816</u>	<u>311,632</u>
流動資產			
物業存貨	(14)	73,199	79,784
應收賬款、按金及預付款項	(15)	2,510	2,313
交易用投資	(16)	918	1,360
衍生金融工具		319	551
銀行結存及定期存款		33,179	33,197
		<u>110,125</u>	<u>117,205</u>
流動負債			
銀行及其他借款	(17)	18,352	2,438
應付賬款及費用	(18)	11,451	11,699
衍生金融工具		191	167
稅項準備		1,356	1,162
		<u>31,350</u>	<u>15,466</u>
流動資產淨值		<u>78,775</u>	<u>101,739</u>
資產總額減流動負債		<u>426,591</u>	<u>413,371</u>
非流動負債			
銀行及其他借款	(17)	19,522	39,452
遞延稅項負債	(19)	1,022	986
衍生金融工具		—	112
		<u>20,544</u>	<u>40,550</u>
資產淨值		<u>406,047</u>	<u>372,821</u>

	附註	2014 百萬元	2013 百萬元
上列項目代表：			
股本	(20)	10,489	1,158
股本溢價	(20)	–	9,331
儲備		<u>383,656</u>	<u>350,192</u>
股東權益		394,145	360,681
永久證券	(22)	9,045	9,048
非控股股東權益		<u>2,857</u>	<u>3,092</u>
權益總額		<u>406,047</u>	<u>372,821</u>

李嘉誠
董事

葉德銓
董事

財務狀況表

2014年12月31日結算

	附註	2014 百萬元	2013 百萬元
非流動資產			
固定資產	(8)	5	5
附屬公司	(10)	27,726	30,733
聯營公司	(11)	1	1
合資企業	(12)	767	767
		<u>28,499</u>	<u>31,506</u>
流動資產			
物業存貨	(14)	3	3
應收賬款、按金及預付款項	(15)	57	150
銀行結存及定期存款		350	315
		<u>410</u>	<u>468</u>
流動負債			
應付賬款及費用	(18)	314	291
稅項準備		4	–
		<u>318</u>	<u>291</u>
流動資產淨值		<u>92</u>	<u>177</u>
資產淨值		<u>28,591</u>	<u>31,683</u>
上列項目代表：			
股本	(20)	10,489	1,158
股本溢價	(20)	–	9,331
儲備	(21)	18,102	21,194
權益總額		<u>28,591</u>	<u>31,683</u>

李嘉誠
董事

葉德銓
董事

綜合權益變動表

截至2014年12月31日止年度

	股東權益						
	股本溢價			總額	永久證券 持有人	非控股 股東權益	權益總額
	股本	及儲備 ⁽¹⁾	保留溢利				
百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	
2014年1月1日結餘	1,158	16,807	342,716	360,681	9,048	3,092	372,821
年度內溢利	-	-	53,869	53,869	457	282	54,608
其他全面收益(虧損)							
伸算香港以外業務財務報表							
之匯兌虧損可出售投資	-	(737)	-	(737)	-	(1)	(738)
公平值得益	-	462	-	462	-	-	462
公平值得益於售出時轉入損益	-	(313)	-	(313)	-	-	(313)
減值撇除至收益表	-	44	-	44	-	-	44
指定及符合用作淨投資對沖							
之對沖工具公平值得益	-	1,475	-	1,475	-	-	1,475
攤佔聯營公司之其他全面虧損	-	(13,078)	(91)	(13,169)	-	-	(13,169)
攤佔合資企業之其他全面虧損	-	(3,035)	(221)	(3,256)	-	-	(3,256)
年度內全面收益總額	-	(15,182)	53,557	38,375	457	281	39,113
廢除面值時由股本溢價轉入股本	9,331	(9,331)	-	-	-	-	-
攤佔聯營公司之攤薄權益盈餘 ⁽²⁾	-	19,497	-	19,497	-	-	19,497
非控股股東權益變化	-	-	-	-	-	(207)	(207)
已支付永久證券分派	-	-	-	-	(460)	-	(460)
已派發非控股股東股息	-	-	-	-	-	(309)	(309)
已派發長實股東股息							
特別股息每股\$7	-	-	(16,213)	(16,213)	-	-	(16,213)
2013年末期股息每股\$2.90	-	-	(6,717)	(6,717)	-	-	(6,717)
2014年第一次中期股息每股\$0.638	-	-	(1,478)	(1,478)	-	-	(1,478)
2014年12月31日結餘	<u>10,489</u>	<u>11,791</u>	<u>371,865</u>	<u>394,145</u>	<u>9,045</u>	<u>2,857</u>	<u>406,047</u>

	股東權益						
	股本溢價			總額	永久證券 持有人	非控股 股東權益	權益總額
	股本	及儲備 ⁽¹⁾	保留溢利				
百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	
2013年1月1日結餘	1,158	18,364	314,321	333,843	5,652	3,157	342,652
年度內溢利	-	-	35,260	35,260	447	265	35,972
其他全面收益(虧損)							
伸算香港以外業務財務報表							
之匯兌得益可出售投資	-	148	-	148	-	6	154
公平值得益	-	428	-	428	-	-	428
公平值得益於售出時轉入損益	-	(1,127)	-	(1,127)	-	-	(1,127)
減值撇除至收益表	-	614	-	614	-	-	614
指定及符合用作淨投資對沖							
之對沖工具公平值虧損	-	(338)	-	(338)	-	-	(338)
攤佔聯營公司之其他全面收益(虧損)	-	(2,470)	521	(1,949)	-	-	(1,949)
攤佔合資企業之其他全面收益	-	1,188	47	1,235	-	-	1,235
年度內全面收益總額	-	(1,557)	35,828	34,271	447	271	34,989
非控股股東權益變化	-	-	-	-	-	(246)	(246)
發行永久證券	-	-	-	-	3,875	-	3,875
發行永久證券之交易成本	-	-	(41)	(41)	-	-	(41)
購回並註銷永久證券	-	-	42	42	(579)	-	(537)
已支付永久證券分派	-	-	-	-	(347)	-	(347)
已派發非控股股東股息	-	-	-	-	-	(90)	(90)
已派發長實股東股息							
2012年末期股息每股\$2.63	-	-	(6,091)	(6,091)	-	-	(6,091)
2013年中期股息每股\$0.58	-	-	(1,343)	(1,343)	-	-	(1,343)
2013年12月31日結餘	<u>1,158</u>	<u>16,807</u>	<u>342,716</u>	<u>360,681</u>	<u>9,048</u>	<u>3,092</u>	<u>372,821</u>

(1) 股本溢價及儲備

	股本溢價	資本儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	攤佔 聯營公司 及合資企業 之儲備	總額
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
2014年1月1日結餘	9,331	345	3,373	508	3,250	16,807
其他全面收益(虧損)	-	-	193	738	(16,113)	(15,182)
廢除面值時由股本溢價轉入股本	(9,331)	-	-	-	-	(9,331)
攤佔聯營公司之攤薄權益盈餘 ^①	-	-	-	-	19,497	19,497
2014年12月31日結餘	-	345	3,566	1,246	6,634	11,791
2013年1月1日結餘	9,331	345	3,458	698	4,532	18,364
其他全面收益(虧損)	-	-	(85)	(190)	(1,282)	(1,557)
2013年12月31日結餘	9,331	345	3,373	508	3,250	16,807

- (2) 攤佔聯營公司之攤薄權益盈餘指長實集團攤佔和記黃埔有限公司因其於附屬公司A.S. Watson Holdings Limited權益被攤薄所產生之儲備增加。

綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014 百萬元	2013 百萬元
經營業務			
營運產生之現金	(a)	18,109	5,552
投資／借出合資企業款項		(3,176)	(695)
合資企業股息／還款		1,904	7,118
聯營公司股息		19,969	4,564
證券投資股息		320	401
已收取利息		1,126	827
已派發長實股東股息		(24,408)	(7,434)
已派發非控股股東股息		(309)	(90)
已支付永久證券分派		(460)	(372)
已支付利得稅		(1,089)	(855)
增加超過三個月到期定期存款		(1,822)	(1,920)
經營業務之現金流入淨額		10,164	7,096
投資業務			
投資／借出合資企業款項		(5,278)	(2,525)
合資企業股息／還款		1,711	199
售出物業發展合資企業		3,298	1,560
投資／借出聯營公司款項		–	(367)
購入可出售投資		(182)	(180)
售出／贖回可出售投資		595	2,946
增添投資物業		(18)	(6)
售出投資物業		–	5,427
增添固定資產		(7,849)	(162)
作為投資之現金流入(支出)淨額		(7,723)	6,892
融資活動			
新做銀行及其他借款		–	4,086
償還銀行及其他借款		(3,370)	(10,179)
減少非控股股東注資		(207)	(246)
發行永久證券		–	3,834
購回並註銷永久證券		–	(537)
已支付利息及其他融資成本		(704)	(836)
融資活動之現金支出淨額		(4,281)	(3,878)
現金及現金等值項目增加(減少)淨額		(1,840)	10,110
1月1日現金及現金等值項目		31,277	21,167
12月31日現金及現金等值項目	(b)	29,437	31,277

附註：

(a) 營運產生之現金

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	百萬元	百萬元
除稅前溢利	55,927	37,494
利息收入	(1,212)	(858)
利息及其他融資成本	328	356
證券投資股息收入	(471)	(491)
攤佔合資企業之淨溢利	(4,666)	(5,771)
攤佔聯營公司之淨溢利	(33,670)	(15,649)
投資物業之公平值增加	(4,542)	(1,782)
售出物業發展合資企業之溢利	(2,349)	(798)
售出投資物業之溢利	-	(2,760)
(增加)減少長期應收貸款	772	(787)
售出可出售投資之得益	(313)	(1,127)
可出售投資之減值	44	614
折舊	393	325
匯兌差額及其他項目	(104)	(344)
營運資金變動		
(增加)減少交易用投資	442	(1,124)
減少物業存貨	6,944	788
增加(減少)客戶訂金	(1,154)	184
減少應收賬款、按金及預付款項	626	149
(增加)減少衍生金融工具	256	(1,259)
增加(減少)應付賬款及費用	858	(1,608)
	<u>7,972</u>	<u>(2,870)</u>
	<u>18,109</u>	<u>5,552</u>

(b) 現金及現金等值項目

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	百萬元	百萬元
銀行結存及定期存款	33,179	33,197
減：超過三個月到期定期存款	(3,742)	(1,920)
	<u>29,437</u>	<u>31,277</u>

財務報表附註

1. 一般資料

長實乃香港註冊之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。註冊辦事處地址為香港皇后大道中2號長江集團中心7樓。

2. 主要會計政策

(a) 編製基準

本財務報表乃按香港普遍採納之會計原則編製，並符合香港財務報告準則（「HKFRSs」）。本財務報表乃按傳統歷史成本法編製，惟分別列於附註2(f)、2(h)及2(i)之證券投資、投資物業及衍生金融工具以公平值列賬。

香港會計師公會已頒佈多項全新及經修訂之HKFRSs。採納於長實集團2014年1月1日起會計年度生效之HKFRSs對長實集團業績及財務狀況無重大影響；至於下列仍未生效之HKFRSs，長實集團現正評估其對長實集團業績及財務狀況之影響。

於長實集團2015年1月1日起會計年度生效

HKFRSs之修訂	2010年–2012年週期之年度改進
HKFRSs之修訂	2011年–2013年週期之年度改進
香港會計準則第19號(2011)(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款

於長實集團2016年1月1日起會計年度生效

HKFRSs之修訂	2012年–2014年週期之年度改進
香港會計準則第1號之修訂	披露主動性
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	澄清可接受的折舊及攤銷方式
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(2011)之修訂	個別財務報表採用權益法
HKFRS 10及香港會計準則第28號(2011)之修訂	投資者及其聯營公司或合資企業間的資產銷售或投入
HKFRS 10、HKFRS 12及香港會計準則第28號(2011)之修訂	投資實體：應用編製合併報表之例外情況
HKFRS 11之修訂	收購共同營運權益的會計處理

於長實集團2017年1月1日起會計年度生效

HKFRS 15	客戶合約的收入
----------	---------

於長實集團2018年1月1日起會計年度生效

HKFRS 9	金融工具
---------	------

(b) 綜合準則

長實集團之綜合財務報表包括長實及直接與間接附屬公司截至12月31日止年度之財務報表。投資於合資企業及聯營公司之權益亦分別按附註2(d)及2(e)所述之原則計入綜合財務報表內。

年度內購入或售出之附屬公司、合資企業及聯營公司，長實集團祇將其自購入後至年終或截至售出日止期間之業績計入綜合財務報表內。因收購附屬公司而產生之商譽以成本值列賬及每年經減值評估，如有任何減值會於收益表內撇除。

(c) 附屬公司

附屬公司乃經考慮相關事實後長實集團(i)對其具有權力；(ii)有權自參與其業務獲得可變動回報或承擔回報變動風險；及(iii)能夠使用對其權力影響所得回報之公司。

於綜合財務報表內，附屬公司按上文附註2(b)所述入賬。於長實財務報表內，附屬公司投資以成本值扣除減值準備後入賬。

(d) 合資企業

合資企業乃長實集團長期持有其股本權益之企業，及根據合約安排，所有對回報有重大影響的決策均為長實集團及其他擁有共同控制權的參與者共同議決。

合資企業投資在綜合財務報表內之賬面值包括成本值及長實集團所佔該等公司自購入後之收益，並扣除自其所收取之股息及減值準備。

長實集團以合資企業截至12月31日止之財務報表，並在需要時作出調整使其與長實集團會計政策一致後，將長實集團應攤佔該等公司之全面收益總額計入綜合財務報表內。

(e) 聯營公司

聯營公司乃長實集團長期持有其股本權益，及對其行政管理有重大影響而非屬於附屬公司或合資企業之公司。

聯營公司投資在綜合財務報表內之賬面值包括成本值及長實集團所佔該等公司自購入後之收益，並扣除自其所收取之股息及減值準備。

長實集團以聯營公司截至12月31日止之財務報表，並在需要時作出調整使其與長實集團會計政策一致後，將長實集團應攤佔該等公司之全面收益總額計入綜合財務報表內。

(f) 證券投資

證券投資乃不屬於附屬公司、合資企業或聯營公司之投資，被分類為交易用投資或可出售投資，並以公平值列賬。交易用投資之公平值變化包括在收益表內。可出售投資之公平值變化則於其他全面收益內確認，並於售出時轉入損益。

當可出售投資權益證券之公平值大幅或持續下降至低於成本時或有可見證據顯示可出售投資債務證券未能全數收回時，長實集團會對其減值作評估。如有減值會於收益表內撇除及不能撥回，除非債務證券於後期之公平值上升可以客觀地與於減值確認後所發生之事相關連。

證券投資之買賣按交易日入賬。

(g) 固定資產

固定資產以成本值減折舊及減值準備列賬。

酒店及服務套房物業之租賃土地按其剩餘租期平均攤銷，樓宇按50年或按其相關租賃土地之剩餘租賃期之較短者折舊。飛機先以其成本百分之十為殘值，後將其成本以25年為估計可供使用年期，由首次使用起按直線折舊。其他固定資產按其估計可供使用之年數，以年率5%至33 1/3%直線折舊。

(h) 投資物業

持作收租之投資物業以公平值列賬。發展中投資物業在其公平值能被可靠地估算時或建築完成時，於較先者以公平值列賬，否則以成本值扣除減值準備列賬。公平值之變化包括在收益表內。

(i) 應收貸款

應收貸款乃非衍生金融資產，有固定或可確定之還款金額。應收貸款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本及扣除減值準備列賬。

(j) 物業存貨

物業存貨以成本值及變現淨值之較低者列賬。變現淨值乃根據於年終結算日後出售及扣除銷售費用之所得或按市場情況所作出之內部評估而決定。

物業存貨包括購入成本、發展工程開支、利息及其他直接費用。附屬公司持有物業之賬面價值，其在綜合財務報表內業經適當調整，以顯示長實集團實際產生之成本。

(k) 應收賬款

應收賬款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本及扣除減值準備列賬。

(l) 衍生金融工具及對沖會計處理

衍生金融工具作為投資及財務用途，以公平值列賬。

符合採用對沖會計處理之衍生金融工具，若指定用作公平值對沖，其公平值變化連同與對沖風險相關的資產或負債之公平值變化包括在收益表內；若指定用作淨投資

對沖，其公平值變化則在其他全面收益內確認。不符合採用對沖會計處理之衍生金融工具，其公平值變化包括在收益表內。

指定及符合用作淨投資對沖之其他財務負債，其得益或虧損於其他全面收益內確認。

所有先前於其他全面收益內確認之累計淨投資對沖得益或虧損，於售出被對沖之投資時轉入損益。

(m) 銀行及其他借款

銀行及其他借款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本列賬。

(n) 應付賬款

應付賬款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本列賬。

(o) 收益確認

預售發展中物業，其收益於物業完成並取得當局發出之入伙紙，而且物業之重大風險及回報轉移至客戶後確認。於建築期內所收客戶之款項均列賬為客戶訂金。

物業租金收入及飛機租賃收入於租約期內以直線法確認。物業及項目管理收入於服務提供後確認。酒店及套房服務組合之經營收益於提供服務時確認。利息收入按實際利率法以時間比例入賬。股息收入於收取股息之權利確定後入賬。

(p) 外幣兌換

以外幣結算之貨幣性資產及負債按年終結算日之兌換率伸算。外幣交易按交易日兌換率折算。匯兌差額包括在收益表內。

當以外幣結算之附屬公司、合資企業及聯營公司財務報表伸算為長實之報告貨幣時，其資產及負債按年終結算日之兌換率伸算，而業績則按年度內之平均兌換率伸算。匯兌差額於其他全面收益內確認。

(q) 稅項

香港利得稅準備乃根據長實集團各個別公司年度內之估計應課稅溢利扣除以往稅務虧損後以於年終結算日已頒佈稅率計算。香港以外之稅項準備乃根據各個別公司估計應課稅溢利以於年終結算日該地之已頒佈稅率計算。

資產及負債之賬面值與其稅基金額之所有暫時性差異，會以適用之已頒佈稅率為基準全數為遞延稅項負債作出準備；暫時性可扣減差異及可用稅務虧損，如將來有足夠稅務溢利可用作抵銷，會以適用之已頒佈稅率為基準確認為遞延稅項資產。

(r) 借貸成本

借貸成本除非因直接與建造需時之物業收購及發展有關而被資本化，否則於產生時在收益表內扣除。

3. 營業額及業務收益

長實集團之主要業務為物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理、飛機租賃、基建業務投資和證券投資。

長實集團業務之營業額包括物業銷售所得、物業租務收入、酒店及服務套房業務收入、物業及項目管理收入和飛機租賃收入。此外，長實集團亦計入名下所佔合資企業之物業銷售所得。營業額不包括合資企業(長實集團攤佔之物業銷售所得除外)及上市與非上市聯營公司之營業額。

長實集團年度內各經營業務之營業額如下：

	2014	2013
	百萬元	百萬元
物業銷售	19,389	12,288
物業租務	1,908	1,960
酒店及服務套房業務	2,213	2,368
物業及項目管理	528	397
飛機租賃	221	-
長實集團營業額	24,259	17,013
攤佔合資企業之物業銷售	6,959	15,301
營業額	<u>31,218</u>	<u>32,314</u>

年度內，長實集團香港以外經營業務之營業額(包括合資企業之物業銷售)佔營業額約24% (2013年-54%)及來自以下地方：

	2014	2013
	百萬元	百萬元
內地	6,039	16,454
新加坡	1,210	980
其他	127	-
	<u>7,376</u>	<u>17,434</u>

年度內各經營業務之收益貢獻如下：

	長實及附屬公司		合資企業		總額	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
物業銷售	6,523	4,710	1,913	5,474	8,436	10,184
物業租務	1,750	1,790	300	322	2,050	2,112
酒店及服務套房業務	942	989	279	284	1,221	1,273
物業及項目管理	153	136	61	46	214	182
	9,368	7,625	2,553	6,126	11,921	13,751
基建業務	–	–	1,798	1,602	1,798	1,602
飛機租賃	112	–	222	–	334	–
	<u>9,480</u>	<u>7,625</u>	<u>4,573</u>	<u>7,728</u>	14,053	15,353
投資及財務					1,688	3,741
利息及其他融資成本					(328)	(356)
投資物業之公平值增加						
附屬公司					4,542	1,782
合資企業					510	24
售出物業發展合資企業之溢利					2,349	798
售出投資物業之溢利					–	2,760
其他					152	428
稅項						
長實及附屬公司					(1,319)	(1,522)
合資企業					(709)	(2,684)
非控股股東及永久證券持有人應佔溢利					(739)	(712)
					20,199	19,612
攤佔上市聯營公司之淨溢利						
和記黃埔有限公司						
淨溢利(不計入投資物業重估及攤佔聯營公司特殊收益)					12,985	15,544
投資物業重估					12,540	–
攤佔聯營公司將香港電力業務獨立上市之收益					8,026	–
長江生命科技集團有限公司					119	104
					<u>53,869</u>	<u>35,260</u>
長實股東應佔溢利						

4. 除稅前溢利

	2014	2013
	百萬元	百萬元
除稅前溢利已扣除下列項目：		
利息及其他融資成本		
借款及須於五年內償還之其他借款	703	847
不須於五年內償還之其他借款	79	79
借款對沖得益	(86)	(98)
	696	828
減：資本化金額(附註(a))	(368)	(472)
	328	356
董事酬金(附註(b))		
薪金、津貼及福利	129	121
退休金計劃供款	12	12
酌定花紅	104	98
	245	231
減：上市聯營公司酬金轉付予長實	(13)	(12)
	232	219
核數師酬金	8	8
已售物業成本	11,708	6,894
可出售投資之減值	44	614
營運租約支出-房地產	218	242
計入項目包括：		
物業租金淨收入	1,888	1,909
銀行利息收入	353	91
應收貸款利息收入	21	12
收取合資企業利息收入	767	714
收取聯營公司利息收入	16	14
上市證券投資收入		
權益證券股息收入	467	467
債務證券利息收入	42	12
非上市證券投資收入		
權益證券股息收入	4	24
債務證券利息收入	13	15
匯兌差額	92	259
交易用投資之得益	28	855
售出可出售投資之得益	313	1,127

附註：

- (a) 用於不同物業發展項目之利息及其他融資成本以若干年息率資本化，其平均息率約為1.5% (2013年-1.8%)。
- (b) 董事酬金乃就長實董事(包括長實集團五名獲最高酬金之人士)參與長實集團管理事務而付予之款項。各獨立非執行董事每人收取每年\$220,000(2013年-\$120,000)之董事袍金。

而擔任審核委員會委員及／或薪酬委員會委員之獨立非執行董事，前者每人額外收取每年\$130,000 (2013年-\$130,000)，後者則每人額外收取每年\$60,000 (2013年-\$60,000)。長實董事之酬金(不計入上市聯營公司所付予之酬金)如下：

	董事袍金	薪金、津貼 及福利	退休金 計劃供款	酌定花紅	入職獎金 或補償	2014 總額	2013 總額
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
李嘉誠 ⁽¹⁾	0.01	-	-	-	-	0.01	0.01
李澤鉅 ⁽²⁾	0.22	41.85	4.18	23.41	-	69.66	65.91
甘慶林 ⁽³⁾	0.22	20.43	2.04	0.88	-	23.57	22.36
葉德銓 ⁽⁴⁾	0.22	16.75	1.67	10.24	-	28.88	27.23
鍾慎強	0.22	10.40	1.04	18.27	-	29.93	28.42
鮑綺雲	0.22	11.79	1.18	14.50	-	27.69	26.28
吳佳慶	0.22	11.80	1.18	18.20	-	31.40	29.81
趙國雄	0.22	10.57	1.05	18.28	-	30.12	28.61
梁肇漢	0.22	-	-	-	-	0.22	0.12
霍建寧	0.22	-	-	-	-	0.22	0.12
陸法蘭	0.22	-	-	-	-	0.22	0.12
周近智	0.22	-	-	-	-	0.22	0.12
麥理思	0.22	-	-	-	-	0.22	0.12
李業廣	0.22	-	-	-	-	0.22	0.11
郭敦禮	0.41	-	-	-	-	0.41	0.31
葉元章	0.22	-	-	-	-	0.22	0.12
馬世民	0.22	-	-	-	-	0.22	0.12
周年茂	0.22	-	-	-	-	0.22	0.12
洪小蓮	0.35	-	-	-	-	0.35	0.25
王葛鳴	0.28	-	-	-	-	0.28	0.18
張英潮	0.35	-	-	-	-	0.35	0.25
2014年度總額	<u>4.92</u>	<u>123.59</u>	<u>12.34</u>	<u>103.78</u>	<u>-</u>	<u>244.63</u>	
2013年度總額	<u>2.91</u>	<u>117.73</u>	<u>11.74</u>	<u>98.31</u>	<u>-</u>		<u>230.69</u>

- (1) 主席李嘉誠先生除收取\$5,000之董事袍金外，並無收取任何其他薪酬，上表所示之董事袍金數目乃湊整所致。李嘉誠先生將從和記黃埔有限公司收取之董事袍金\$50,000付予長實。
- (2) 李澤鉅先生將從和記黃埔集團收取之部分董事酬金\$3,864,000，及將從長江生命科技集團有限公司收取之董事袍金\$75,000付予長實。
- (3) 甘慶林先生將從和記黃埔集團收取之部分董事酬金\$1,620,000，及將從長江生命科技集團有限公司收取之董事酬金\$3,575,000付予長實。
- (4) 葉德銓先生將從長江基建集團有限公司收取之部分董事酬金\$1,875,000，及將從長江生命科技集團有限公司收取之董事酬金\$1,875,000付予長實。

5. 稅項

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	百萬元	百萬元
本期稅項		
香港利得稅	1,398	1,026
香港以外稅項	(115)	330
遞延稅項	36	166
	<u>1,319</u>	<u>1,522</u>

香港利得稅準備乃根據年度內估計應課稅溢利以稅率16.5%(2013年-16.5%)計算，而經營溢利(經調整攤佔合資企業之稅項)與稅項之對賬如下：

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	百萬元	百萬元
經調整經營溢利乘以香港稅率16.5%(2013年-16.5%)	3,789	4,047
香港以外地方稅率差異之影響	261	2,087
香港以外地方稅率變更對遞延稅項負債之影響	-	(696)
香港以外地方評稅差異	(534)	-
基建業務利息收入	(119)	(108)
股息收入	(115)	(110)
投資物業公平值增加	(819)	(297)
售出投資物業之溢利	-	(455)
稅務虧損與暫時性可扣減差異被使用/未被確認淨額之影響	(256)	(55)
無需課稅/不可扣稅項目淨額之影響	(14)	(203)
撥回以前年度稅項準備	(167)	-
其他	2	(4)
	<u>2,028</u>	<u>4,206</u>
減：攤佔合資企業之稅項	(709)	(2,684)
	<u>1,319</u>	<u>1,522</u>

6. 長實股東應佔溢利

長實股東應佔溢利已計入長實收益表內為\$21,316,000,000(2013年–\$8,560,000,000)及長實本年度已派發及宣佈派發股息如下：

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	百萬元	百萬元
已派發特別股息每股\$7(2013年–無)	16,213	–
已派發第一次中期股息每股\$0.638(2013年–\$0.58)	1,478	1,343
宣佈派發第二次中期股息以代替末期股息每股\$3.016 (2013年–末期股息每股\$2.90)	6,985	6,717
	<u>24,676</u>	<u>8,060</u>

7. 每股溢利

每股溢利乃根據長實股東應佔溢利，以年度內已發行股份2,316,164,338股(2013年–2,316,164,338股)計算。

8. 固定資產

長實集團	酒店及服務套房		飛機	其他資產	總值
	香港	香港以外			
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
成本值					
2013年1月1日	11,998	721	–	1,350	14,069
匯兌差額	–	23	–	8	31
增添／轉移	97	10	–	38	145
出售	–	–	–	(29)	(29)
2013年12月31日	12,095	754	–	1,367	14,216
匯兌差額	–	(2)	–	(1)	(3)
增添／轉移	143	37	7,599	105	7,884
出售	–	–	–	(99)	(99)
2014年12月31日	12,238	789	7,599	1,372	21,998
累積折舊／減值準備					
2013年1月1日	2,531	221	–	1,172	3,924
匯兌差額	–	7	–	8	15
折舊	225	17	–	83	325
出售	–	–	–	(25)	(25)
2013年12月31日	2,756	245	–	1,238	4,239
匯兌差額	–	(1)	–	(1)	(2)
折舊	226	16	93	58	393
出售	–	–	–	(86)	(86)
2014年12月31日	2,982	260	93	1,209	4,544
賬面淨值					
2014年12月31日	<u>9,256</u>	<u>529</u>	<u>7,506</u>	<u>163</u>	<u>17,454</u>
2013年12月31日	<u>9,339</u>	<u>509</u>	<u>–</u>	<u>129</u>	<u>9,977</u>

於年終結算日，以中期契約及長期契約持有之香港酒店及服務套房賬面值分別為\$8,744,000,000 (2013年–\$8,817,000,000)及\$512,000,000 (2013年–\$522,000,000)，而以中期契約持有之香港以外酒店及服務套房賬面值為\$529,000,000 (2013年–\$509,000,000)。

飛機乃可移動資產並出租予航空公司，固分析其所在地區並不切實際。

長實	其他資產	
	2014 百萬元	2013 百萬元
成本值		
1月1日	191	189
增添	3	2
出售	(8)	—
12月31日	186	191
累積折舊		
1月1日	186	183
折舊	3	3
出售	(8)	—
12月31日	181	186
12月31日賬面淨值	<u>5</u>	<u>5</u>

9. 投資物業

	長實集團	
	2014 百萬元	2013 百萬元
香港投資物業		
1月1日	28,777	29,656
增添／成本調整	(34)	2
出售	—	(2,663)
公平值增加	4,542	1,782
12月31日	<u>33,285</u>	<u>28,777</u>

於年終結算日：

- (a) 投資物業由獨立專業估值師戴德梁行有限公司估計公平值；
- (b) 投資物業一般根據收入資本化法，以適當資本化比率將淨收入及續訂租約的潛在收入資本化後估計公平值；經分析相關買賣交易及現行市場期望後所採用之資本化比率，大致介乎4%至8%，其變動與估計之價值呈反比，而主要投資物業所採用之資本化比率如下：
- (i) 中環中心(商用寫字樓物業) 5.00%
- (ii) 1881 Heritage(零售購物商場) 5.25%
- (c) 以中期契約和長期契約持有之投資物業賬面值分別為\$32,050,000,000(2013年—\$27,768,000,000)及\$1,235,000,000(2013年—\$1,009,000,000)；及

(d) 年度內，投資物業之毛租金收入及直接營運支出分別為\$1,761,000,000 (2013年–\$1,802,000,000) 及\$12,000,000 (2013年–\$46,000,000)。

10. 附屬公司

	長實	
	2014	2013
	百萬元	百萬元
附屬公司非上市股份	7,922	3,222
附屬公司款項	19,964	27,702
欠附屬公司款項	(160)	(191)
	<u>27,726</u>	<u>30,733</u>

有關各主要附屬公司之資料列於附錄一。

11. 聯營公司

	長實集團		長實	
	2014	2013	2014	2013
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
上市聯營公司投資(附註(a))	28,132	28,132	–	–
攤佔收益及扣除股息	187,894	167,865	–	–
	<u>216,026</u>	<u>195,997</u>	–	–
非上市聯營公司投資(附註(b))	6	6	1	1
攤佔收益及扣除股息	(5)	(5)	–	–
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
借聯營公司款項(附註(c))	814	814	–	–
	<u>216,841</u>	<u>196,812</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

附註：

- (a) 上市聯營公司和記黃埔有限公司(「和記黃埔」)及長江生命科技集團有限公司(「長江生命科技」)之已公佈財務資料與長實集團賬面值之對賬如下：

	和記黃埔		長江生命科技	
	2014	2013	2014	2013
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
上市聯營公司已公佈 財務資料				
股本	29,425	1,066	961	961
股本溢價及儲備	397,155	385,299	3,702	4,016
資本及儲備	<u>426,580</u>	<u>386,365</u>	<u>4,663</u>	<u>4,977</u>
長實集團攤佔：				
資本及儲備	213,119	193,048	2,113	2,256
其他成本／差額	799	761	(5)	(68)
賬面值	<u>213,918</u>	<u>193,809</u>	<u>2,108</u>	<u>2,188</u>

和記黃埔及長江生命科技已公佈財務資料之摘錄，分別列於附錄四及附錄五。

年度內已收取和記黃埔及長江生命科技之股息金額分別達\$19,939,000,000 (2013年–\$4,537,000,000) 及\$30,000,000 (2013年–\$26,000,000)。

於年終結算日，長實集團於和記黃埔及長江生命科技投資根據市場報價之市值分別為\$190,121,000,000 (2013年–\$224,523,000,000) 及\$3,441,000,000 (2013年–\$3,136,000,000)。

- (b) 年度內長實集團攤佔非上市聯營公司之收益如下：

	2014	2013
	百萬元	百萬元
淨溢利	–	1
其他全面收益	–	12
全面收益總額	<u>–</u>	<u>13</u>

- (c) 於年終結算日，借聯營公司款項包括：

	2014	2013
	百萬元	百萬元
還款期不超過五年計息貸款	814	679
還款期超過五年計息貸款	–	135
	<u>814</u>	<u>814</u>

12. 合資企業

	長實集團		長實	
	2014	2013	2014	2013
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
合資企業投資-非上市(附註(a))	25,712	21,826	191	191
攤佔收益及扣除股息	25,213	28,085	-	-
	50,925	49,911	191	191
借合資企業款項(附註(b))	17,829	15,748	576	576
	68,754	65,659	767	767

附註：

(a) 年度內長實集團攤佔合資企業之收益如下：

	2014	2013
	百萬元	百萬元
淨溢利	4,666	5,771
其他全面收益	(3,256)	1,235
全面收益總額	1,410	7,006

(b) 於年終結算日，借合資企業款項包括：

	2014	2013
	百萬元	百萬元
還款期不超過五年計息貸款	955	993
還款期超過五年計息貸款	1,945	2,120
無固定還款期計息貸款	622	648
還款期超過五年計息後償貸款	5,013	5,306
無固定還款期不計息貸款	9,294	6,681
	17,829	15,748

13. 可出售投資

	長實集團	
	2014	2013
	百萬元	百萬元
上市投資		
權益證券-香港上市	6,594	5,050
權益證券-香港以外地方上市	3,593	3,752
債務證券-香港以外地方上市	23	41
	<u>10,210</u>	<u>8,843</u>
非上市投資		
權益證券	177	193
債務證券	318	298
	<u>495</u>	<u>491</u>
	<u><u>10,705</u></u>	<u><u>9,334</u></u>

14. 物業存貨

	長實集團		長實	
	2014	2013	2014	2013
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
待發展或發展中物業	47,232	50,607	-	-
合作發展物業	21,903	27,420	-	-
待售物業	4,064	1,757	3	3
	<u>73,199</u>	<u>79,784</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

於年終結算日，待發展或發展中物業及合作發展物業總額達\$43,175,000,000(2013年-\$54,455,000,000)不預期會在十二個月內完成。

15. 應收賬款、按金及預付款項

	長實集團		長實	
	2014	2013	2014	2013
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
應收貿易賬款	1,781	1,600	-	-
應收貸款	13	21	-	-
按金、預付款項及其他	716	692	57	150
	<u>2,510</u>	<u>2,313</u>	<u>57</u>	<u>150</u>

長實集團之應收貿易賬款主要包括物業銷售及物業和飛機租務之應收款項。個別物業項目之銷售條款有異，並根據當時市場情況而定。物業銷售通常於收取售價全數後完成，偶然也會提供遞延付款方法給買方，惟需支付溢價。租金及按金需由租客預繳。

於年終結算日，長實集團應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	百萬元	百萬元
一個月內	1,718	1,513
二至三個月	44	66
三個月以上	19	21
	<u>1,781</u>	<u>1,600</u>

已逾期但未減值之應收貿易賬款，其賬齡分析如下：

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	百萬元	百萬元
逾期一個月內	56	142
逾期二至三個月	40	37
逾期三個月以上	18	19
	<u>114</u>	<u>198</u>

16. 交易用投資

	<u>長實集團</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	百萬元	百萬元
上市投資		
權益證券-香港上市	116	69
權益證券-香港以外地方上市	182	176
債務證券-香港以外地方上市	620	1,115
	<u>918</u>	<u>1,360</u>

17. 銀行及其他借款

	長實集團	
	2014	2013
	百萬元	百萬元
銀行借款之還款期		
不超過一年	12,409	2,438
超過一年但不多於兩年	4,300	13,517
超過兩年但不多於五年	8,591	13,141
	<u>25,300</u>	<u>29,096</u>
其他借款之還款期		
不超過一年	5,943	–
超過一年但不多於兩年	1,960	6,008
超過兩年但不多於五年	2,671	4,786
超過五年	2,000	2,000
	<u>12,574</u>	<u>12,794</u>
	37,874	41,890
減：列作流動負債	<u>18,352</u>	<u>2,438</u>
列作非流動負債	<u>19,522</u>	<u>39,452</u>

於年終結算日：

- (a) 英鎊及歐元銀行借款分別達\$2,959,000,000(2013年–\$3,146,000,000)及\$1,840,000,000(2013年–\$2,091,000,000)被指定用作英鎊及歐元投資之淨投資對沖；
- (b) 其他借款包括下列由長實集團全資附屬公司發行，及由長實擔保之定息票據：
- (i) 由Cheung Kong Bond Finance Limited於香港發行：
- | | |
|-----------------|--------------------------|
| HK\$500,000,000 | 4.4%於2015年4月到期(2005年發行) |
| HK\$150,000,000 | 5.1%於2016年4月到期(2006年發行) |
| HK\$500,000,000 | 4.88%於2018年8月到期(2008年發行) |
- (ii) 由Joynote Ltd發行，於新加坡上市：
- | | |
|----------------|---------------------------|
| SGD225,000,000 | 2.25%於2015年11月到期(2010年發行) |
| SGD180,000,000 | 2.585%於2016年7月到期(2011年發行) |
| SGD320,000,000 | 3.408%於2018年7月到期(2011年發行) |
- (iii) 由Cheung Kong Finance (MTN) Limited於香港發行：
- | | |
|-----------------|---------------------------|
| HK\$500,000,000 | 4.3%於2020年1月到期(2010年發行) |
| HK\$500,000,000 | 4.35%於2020年1月到期(2010年發行) |
| HK\$300,000,000 | 3.9%於2020年4月到期(2010年發行) |
| HK\$330,000,000 | 2.45%於2016年9月到期(2011年發行) |
| HK\$377,000,000 | 2.56%於2016年10月到期(2011年發行) |
| HK\$400,000,000 | 3.45%於2021年10月到期(2011年發行) |

HK\$300,000,000 3.35%於2021年11月到期(2011年發行)
 US\$500,000,000 倫敦銀行同業拆息加1.5%於2015年6月到期
 (2012年發行)並於香港上市

- (c) 已安排名義本金達\$2,450,000,000(2013年–\$2,450,000,000)的利率對沖掉期合約使定息票據的利率及相關條款轉成以浮息為基礎，其由金融機構提供之公平值為淨資產\$192,000,000(2013年–\$220,000,000)；
- (d) 銀行及其他借款(如恰當時經利率對沖安排後)與其公平值相約及帶有利息，而其實際年利率一般為有關貨幣之銀行同業拆息加約1.3%之數。

18. 應付賬款及費用

	長實集團		長實	
	2014	2013	2014	2013
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
應付貿易賬款	1,663	1,232	–	–
應付費用及其他應付賬款	3,797	3,260	314	291
客戶訂金	5,991	7,207	–	–
	<u>11,451</u>	<u>11,699</u>	<u>314</u>	<u>291</u>

於年終結算日，長實集團應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	2014	2013
	百萬元	百萬元
一個月內	1,605	1,171
二至三個月	25	32
三個月以上	33	29
	<u>1,663</u>	<u>1,232</u>

19. 遞延稅項負債

於年終結算日：

- (a) 為加速稅務折舊、未分配溢利之預扣稅項及其他暫時性差異而作出之遞延稅項負債準備分別為\$900,000,000(2013年–\$810,000,000)、\$42,000,000(2013年–\$35,000,000)及\$80,000,000(2013年–\$141,000,000)；及
- (b) 未計入賬內之未使用稅務虧損及暫時性可扣減差異總額為\$2,727,000,000(2013年–\$2,905,000,000)，該總額無使用期限限制(2013年–\$96,000,000於五年內屆滿)。

20. 股本／股本溢價

	長實			
	2014 股數	2013 股數	2014 百萬元	2013 百萬元
法定股本每股面值\$0.5	–	3,800,000,000	–	1,900
股本(2013年–每股面值\$0.5)	2,316,164,338	2,316,164,338	10,489	1,158
股本溢價			–	9,331

於2014年3月3日生效的新公司條例廢除了股份面值、股本溢價及法定股本的概念。因此，股本溢價賬項\$9,331,000,000於生效日已轉為股本。

21. 儲備

	長實			
	資本儲備 百萬元	保留溢利 百萬元	2014 總額 百萬元	2013 總額 百萬元
1月1日	199	20,995	21,194	20,068
年度內溢利	–	21,316	21,316	8,560
已派發股息	–	(24,408)	(24,408)	(7,434)
12月31日	199	17,903	18,102	21,194

於年終結算日，長實可派發給長實股東之儲備為\$17,903,000,000(2013年–\$20,995,000,000)。2013年之擬派末期股息於2014年5月16日經長實股東通過並於2014年6月5日派發。

22. 永久證券

	長實集團	
	2014 百萬元	2013 百萬元
於2011年發行SGD730,000,000(附註(a))	4,647	4,650
於2012年發行HK\$1,000,000,000(附註(b))	1,025	1,025
於2013年發行US\$425,300,000(附註(c))	3,373	3,373
	9,045	9,048

永久證券由長實集團全資附屬公司發行，並由長實擔保。該等永久證券沒有固定到期日，派息每半年於期末支付一次，長實集團可酌情遞延支付，在遞延期間，長實及發行人將不會對任何長實及／或發行人之股本宣派／支付股息或分派，贖回、減少、取消或回購任何該等股本。

附註：

- (a) 該永久證券於新加坡上市，年度派息率為5.125%，長實集團可選擇於2016年9月9日或以後贖回。
- (b) 該永久證券於香港上市，年度派息率首五年為5.25%及其後為6.25%，長實集團可選擇於2017年7月9日或以後贖回。
- (c) 該永久證券於香港上市，年度派息率為5.375%，長實集團可選擇於2018年1月24日或以後贖回。

23. 營運租約

與物業租務及飛機租賃相關之營運租約租期主要為2至3年及5至14年。於年終結算日，長實集團透過不能取消之營運租約在未來可收取之最少租金收入分析如下：

	長實集團	
	2014	2013
	百萬元	百萬元
未來可收取之最少租金收入		
一年內	1,963	1,644
一年後但五年內	3,773	920
五年後	1,241	—
	<u>6,977</u>	<u>2,564</u>

於年終結算日，長實集團及長實透過不能取消之營運租約在未來需支付之最少租金支出分析如下：

	長實集團		長實	
	2014	2013	2014	2013
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
未來需支付之最少租金支出				
一年內	187	167	127	82
一年後但五年內	248	59	211	—
五年後	6	—	—	—
	<u>441</u>	<u>226</u>	<u>338</u>	<u>82</u>

24. 分部資料

年度內之折舊按各經營業務分析如下：

	2014	2013
	百萬元	百萬元
酒店及服務套房業務	282	294
物業及項目管理	10	14
飛機租賃	93	–
	<u>385</u>	<u>308</u>
其他	8	17
	<u>393</u>	<u>325</u>

25. 承擔及或有負債

於年終結算日：

(a) 長實集團之資本性承擔如下：

- (i) 已簽約但未有在賬目上作出準備
 - 固定資產–\$7,185,000,000 (2013年–\$501,000,000)
 - 合資企業投資–\$853,000,000 (2013年–無)
 - 聯營公司投資–\$693,000,000 (2013年–\$693,000,000)
 - 其他–\$63,000,000 (2013年–\$108,000,000)

- (ii) 已批准但未簽約
 - 固定資產–\$254,000,000 (2013年–\$5,000,000)
 - 合資企業投資–\$380,000,000 (2013年–無)
 - 借予合資企業–\$3,970,000,000 (2013年–\$452,000,000)

(b) 長實為合作發展項目夥伴就可收取之最低收入作出擔保達\$588,000,000 (2013年–\$600,000,000)；

(c) 長實就附註22所披露之永久證券，為根據其條款及條件應支付的款項提供擔保；及

(d) 長實為財務貸款作出擔保如下：

- (i) 附屬公司已動用之銀行及其他借款–\$37,274,000,000 (2013年–\$41,280,000,000)
- (ii) 合資企業已動用之銀行借款–\$1,383,000,000 (2013年–\$52,000,000)
- (iii) 長實集團有投資之公司已動用之銀行借款–\$436,000,000 (2013年–\$390,000,000)

此外，若干附屬公司為合資企業已動用之銀行借款總額達\$1,195,000,000 (2013年–\$823,000,000)作出擔保。

26. 僱員退休金計劃

長實集團提供之主要僱員退休金計劃，包括職業退休計劃及強制性公積金計劃，均為界定供款計劃。職業退休計劃供款方式包括只由僱主供款或僱主及僱員兩者共同供款，供款額約為僱員

薪金5%至10%。強制性公積金計劃供款方式為僱主及僱員兩者共同供款，供款額各為僱員每月有關收入5%，並以每月有關收入不超過\$30,000為供款上限。

年度內，長實集團之僱員退休金計劃支出為\$138,000,000 (2013年– \$137,000,000)，而喪失權利之供款為\$4,000,000 (2013年– \$3,000,000)，已用作減低本年度之供款。

27. 有關連人士交易

長實集團與包括和記黃埔集團附屬公司在內之參與者組成若干合資企業，主要從事物業項目及基建業務。向這些合資企業貸款、收取還款及為其作出擔保均按股權比例進行。於年終結算日，借予合資企業之款項已於附註12列作借合資企業款項；承擔借予合資企業之金額及為合資企業已動用之銀行借款提供之擔保已於附註25披露。

長實集團亦向聯營公司貸款，其於年終結算日之欠款已於附註11列作借聯營公司款項。

年度內長實集團從合資企業及聯營公司收取利息，有關利息收入已於附註4披露。

除上述外，長實集團並無其他重大有關連人士交易須於財務報表內披露。

28. 財務風險與管理

長實集團之財務資產及財務負債包括證券投資、為保持資金流動性之現金結存、應收貸款及其他應收賬款、銀行及其他借款、及作為投資與財務用途之衍生金融工具。長實集團之理財政策及管理層如何管理以減低上述財務資產及財務負債之相關風險如下：

(a) 理財政策

長實集團對管理外匯風險保持審慎態度，亦確保其面對之匯率波動風險降至最低。於利率或匯率不明朗或變化大時或在適當時候，長實集團會利用對沖工具，包括掉期合約及遠期合約等，以抵銷利率及匯率波動之風險。

長實集團借款主要以浮息為基礎，及於恰當時，為已發行之定息票據安排掉期合約使其利率及相關條款轉成以浮息為基礎。

於年終結算日，長實集團借款約76.1%為港幣及美元；其餘為歐元、英鎊及新加坡元，主要為歐洲、英國及新加坡之投資及合資項目融資。長實集團物業發展收入以港幣及人民幣為主，而現金結存主要以港幣及人民幣持有。長實集團於香港以外之投資及合資項目亦提供外幣收入(包括歐元、英鎊及新加坡元)，並就業務所需保留該等外幣現金。

(b) 風險管理

應收貸款一般以銀行之借貸利率作參考計收利息及需以抵押品及其他信用強化措施(包括資產押記及擔保等)作保證。應收貿易賬款主要包括向公眾銷售及出租物業和飛機租賃之應收款項。如買方或租客違約，長實集團依法有權收回物業或飛機。對於逾期款項，長實集團採取定期審核及跟進措施以減低信貸風險。於年終結算日，逾期應收貸款及應收貿易賬款少於長實集團年度內溢利的1%，而經抵押品及其他信用強化措施保障後，應收貸款及應收貿易賬款之信貸風險已降至輕微。

為保持資金流動性之現金結存會存放於多間主要銀行。證券投資和涉及衍生金融工具之交易，一般只限於信貸良好之發行商及交易對手。

長實集團會密切注意市況變動及其對證券投資及衍生金融工具之市場價格或公平值因素的影響，以減低價格變動風險。假設證券投資及衍生金融工具於年終結算日之公平值上升/下跌5%，長實集團之投資重估儲備會增加/減少約\$527,000,000(2013年-\$396,000,000)，而長實集團年度內溢利會增加/減少約\$63,000,000(2013年-\$163,000,000)。

長實集團之借款受利率波動影響。如利率增加/減少1%，假設長實集團於年終結算日之銀行及其他借款受該利率變動所影響及其數額於整個年度內維持不變，長實集團年度內之融資成本估計會增加/減少約\$322,000,000(2013年-\$360,000,000)，融資成本資本化之數額依據年度內融資成本資本化比例估計會增加/減少約\$170,000,000(2013年-\$205,000,000)。

於年終結算日，以港幣為功能貨幣之附屬公司的外匯風險主要來自被指定為英鎊投資作淨投資對沖之英鎊借款及人民幣銀行結存。假設英鎊及人民幣兌港幣於年終結算日升值/貶值5%，長實集團年度內溢利估計會增加/減少約\$447,000,000(2013年-無)，而長實集團年度內其他全面收益估計會減少/增加約\$148,000,000(2013年-\$157,000,000)。

(c) 資金流動性管理

長實集團監控流動資金需求以中短期為基礎，在適當時為長實集團借款安排再融資。長實集團擁有現金及可買賣證券，加上未動用銀行貸款額，其資金流動性持續穩健，有足夠財務資源以應付承約及營運需求。

長實集團於年終結算日之借款，按其合約到期日計算，未折現之合約現金流(包括以年終結算日時之利率及經適用利率對沖後所計算之應付利息)如下：

	2014	2013
	百萬元	百萬元
不超過一年	18,855	3,126
超過一年但不多於兩年	6,560	20,041
超過兩年但不多於五年	11,613	18,568
超過五年	2,045	2,084
	<u>39,073</u>	<u>43,819</u>

指定為英鎊及澳元投資作淨投資對沖之衍生金融工具將以總額結算並在兩年後但不超過五年間到期。按年終結算日之匯率計算，於到期時，其未折現之合約現金流入及流出金額分別為\$13,437,000,000 (2013年-\$9,983,000,000)及\$12,985,000,000 (2013年-\$10,271,000,000)。

29. 公平值計量

證券投資及衍生金融工具均以公平值列賬。公平值根據活躍市場報價、可直接或間接觀察之估值元素及/或沒有可觀察市場數據支持之估值元素計量。更改採用的沒有可觀察市場數據支持之估值元素，以其他合理及可能之選擇再作估算，不會對長實集團之全年業績及於年終結算日之財務狀況有重大影響。

長實集團以公平值列賬之財務資產及財務負債按其公平值可觀察程度分析如下：

- 第1級：於活躍市場之報價
- 第2級：報價以外其他可直接或間接觀察之估值元素
- 第3級：估值元素沒有可觀察的市場數據支持

	第1級	第2級	第3級	總額
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
2014年12月31日				
財務資產				
可出售投資				
權益證券	10,187	13	164	10,364
債務證券	23	318	-	341
交易用投資				
權益證券	298	-	-	298
債務證券	620	-	-	620
衍生金融工具	-	795	-	795
	<u>11,128</u>	<u>1,126</u>	<u>164</u>	<u>12,418</u>
財務負債				
衍生金融工具	-	(191)	-	(191)

	第1級	第2級	第3級	總額
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
2013年12月31日				
財務資產				
可出售投資				
權益證券	8,802	12	181	8,995
債務證券	41	298	-	339
交易用投資				
權益證券	245	-	-	245
債務證券	1,115	-	-	1,115
衍生金融工具	-	551	-	551
	<u>10,203</u>	<u>861</u>	<u>181</u>	<u>11,245</u>
財務負債				
衍生金融工具	-	(279)	-	(279)
	<u>-</u>	<u>(279)</u>	<u>-</u>	<u>(279)</u>

年度內，於第3級計量之可出售投資權益證券變動如下：

	2014	2013
	百萬元	百萬元
於1月1日之公平值	181	127
購入	42	14
出售	(12)	-
於其他全面收益內確認之公平值得益(虧損)	(47)	40
	<u>164</u>	<u>181</u>
於12月31日之公平值	<u>164</u>	<u>181</u>

30. 資本管理

長實集團管理資本以確保其持續經營的能力並藉取得負債及權益間最有效的平衡為長實股東創造最大的回報。長實集團之資本架構由詳列於附註17的銀行及其他借款、詳列於綜合財務狀況表之銀行結存及定期存款、股東權益(包括股本、股本溢價及儲備)、永久證券及非控股股東權益組成。長實集團定期檢討其資本架構並維持低負債淨額與總資本淨額比率。

於年終結算日之負債淨額與總資本淨額比率如下：

	2014	2013
	百萬元	百萬元
銀行及其他借款	37,874	41,890
減：銀行結存及定期存款	(33,179)	(33,197)
負債淨額	<u>4,695</u>	<u>8,693</u>
權益總額	406,047	372,821
負債淨額	<u>4,695</u>	<u>8,693</u>
總資本淨額	<u>410,742</u>	<u>381,514</u>
負債淨額與總資本淨額比率	1.1%	2.3%

31. 年終結算日後事項

於2015年1月9日，長實及和記黃埔聯合公佈以下方案：

(a) 重組方案

重組方案將予以落實執行，以協議安排方式(「協議安排」)使長實集團的控股公司由長實變更為長江和記實業有限公司(「長和」)(於開曼群島註冊成立之獲豁免有限責任公司)。長實之股東將於此後成為長和股東，而長實已發行之所有股份將被註銷及銷毀。

(b) 併購方案

於重組方案完成後，以下交易將待其各自先決條件獲達成後落實執行：

(i) 赫斯基股份交換

和記黃埔將向長實控股股東間接持有之公司收購61,357,010股赫斯基股份，收購代價將以長和發行84,427,246股新的長和股份支付。

(ii) 和黃方案

長和將向和記黃埔股東(長實之附屬公司除外)提出有條件股份交換要約。和黃方案完成時，和記黃埔將成為長和的全資附屬公司。

(c) 分拆上市方案

緊隨和黃方案完成後，長實集團及和記黃埔之房地產業務將轉讓予長江實業地產有限公司(「長地」)。隨後長地將按於其時每持有一股長和股份獲取一股長地股份之比率向所有合資格長和股東發行股份。

於2015年2月25日，協議安排已於法院指令股東大會及長實股東大會獲股東通過。

32. 財務報表核准

以港元為單位之財務報表，已於2015年2月26日獲董事會核准。

主要附屬公司

附錄一

長實董事會認為將長實集團全部附屬公司資料列出會過於冗長，故下表只列出對長實集團之業績或資產有主要影響之附屬公司。除特別註明外，下列附屬公司均於香港註冊。

名稱	已發行普通股	長實擁有 股權之百分率		主要業務
		直接	間接	
Accipiter Holdings Limited (愛爾蘭)	US\$ 124,398,379		100	飛機租賃
Alcon Investments Limited	HK\$ 1		100	物業發展
寶靈頓投資有限公司	HK\$ 2		100	酒店及服務 套房業務
Biro Investment Limited	HK\$ 10,000		100	物業發展
Bopson Limited (英屬處女群島)	US\$ 2		100	財務
栢鋒投資有限公司	HK\$ 1		80	物業發展
Bristow Investments Limited	HK\$ 1		100	物業發展
Carlford Investments Limited	HK\$ 1		100	物業發展
嘉康有限公司	HK\$ 1		100	物業發展
Cheung Kong Bond Finance Limited (開曼群島)	US\$ 1		100	財務
Cheung Kong Bond Securities Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	財務
Cheung Kong Bond Securities (02) Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	財務
Cheung Kong Bond Securities (03) Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	財務
長江實業財務有限公司	HK\$ 2,500,000	100		財務

名稱	已發行普通股	長實擁有 股權之百分率		主要業務
		直接	間接	
Cheung Kong Finance (MTN) Limited (開曼群島)	US\$ 1,000		100	財務
長江實業(中國)有限公司	HK\$ 2		100	內地項目投資
Cheung Kong Investment Company Limited	HK\$ 20	100		股份投資
長江實業地產發展有限公司	HK\$ 2		100	項目管理
港基物業管理有限公司	HK\$ 100,000		100	物業管理
建德投資有限公司	HK\$ 1		100	物業發展
億城投資有限公司	HK\$ 1		100	物業發展
Fantastic State Limited	HK\$ 2		100	物業發展
Flying Snow Limited	HK\$ 2		100	物業投資
Focus Eagle Investments Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	股份投資
富利京有限公司	HK\$ 2		100	物業發展
Glass Bead Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	物業投資
Global Coin Limited	HK\$ 2		100	物業投資
高衛物業管理有限公司	HK\$ 100,000		100	物業管理
Grandwood Investments Limited	HK\$ 1		100	物業發展
偉悅投資有限公司	HK\$ 1		100	物業發展
Harbour Grand Hong Kong Limited	HK\$ 2		100	酒店及服務 套房業務
Harbour Plaza 8 Degrees Limited	HK\$ 2		100	酒店及服務 套房業務
Harbour Plaza Resort City Limited (英屬處女群島)	US\$ 10,000		98.47	酒店及服務 套房業務
iMarkets Limited	HK\$ 30,000,000		54.83	電子交易 平台操作
Joynote Ltd (新加坡)	SGD 2		100	財務

名稱	已發行普通股	長實擁有 股權之百分率		主要業務
		直接	間接	
諾達投資有限公司	HK\$ 1		100	物業發展
家誠投資有限公司	HK\$ 1		100	物業發展
建富投資有限公司	HK\$ 1		100	物業發展及 投資
Luxury Green Development Pte. Ltd. (新加坡)	SGD 1,000,000		100	物業發展
Megawin International Limited (英屬處女群島)	US\$ 2		100	物業發展
Mutual Luck Investment Limited	HK\$ 30,000		60	物業發展
利濠投資有限公司	HK\$ 1		100	物業發展
海城投資有限公司	HK\$ 1		100	物業發展
牛津投資有限公司	HK\$ 2		100	物業發展
Pako Wise Limited	HK\$ 2	100		物業投資
Pearl Wisdom Limited	HK\$ 2		100	酒店及服務 套房業務
Pofield Investments Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	物業投資
建東投資有限公司	HK\$ 1		85	物業發展
Rainbow Elite Investments Limited	HK\$ 1		100	物業發展
德士投資有限公司	HK\$ 110		60.9	酒店及服務 套房業務
立耀投資有限公司	HK\$ 1		100	物業發展
益亞投資有限公司	HK\$ 1,000,000		85	物業發展
Romefield Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	股份投資
隆星企業有限公司	HK\$ 1		100	物業發展
世寧地產有限公司	HK\$ 10,000	100		物業發展
信澤企業有限公司	HK\$ 2		100	酒店及服務 套房業務

名稱	已發行普通股	長實擁有 股權之百分率		主要業務
		直接	間接	
順力投資有限公司	HK\$ 1		100	物業發展
Swiss Investments Limited	HK\$ 1		100	物業發展
The Center (Holdings) Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	物業投資
德隆投資有限公司	HK\$ 1		100	物業發展
Total Win Group Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	股份投資
Towerich Limited	HK\$ 2		51	酒店及服務 套房業務
獲佳投資有限公司	HK\$ 1		90	物業發展
康栢投資有限公司	HK\$ 1		85	物業發展
寬宏投資有限公司	HK\$ 2		100	物業發展
Winchesto Finance Company Limited	HK\$ 15,000,000	100		財務
Yick Ho Limited	HK\$ 6,000,000		100	酒店項目投資

除下列公司外，上列各公司之主要業務經營地區皆在香港：

名稱	業務經營地區
Accipiter Holdings Limited	愛爾蘭
Cheung Kong Bond Securities Limited	新加坡
長江實業(中國)有限公司	內地
Joynote Ltd	新加坡
Luxury Green Development Pte. Ltd.	新加坡
Megawin International Limited	內地
Yick Ho Limited	內地

主要聯營公司

附錄二

長實董事會認為將全部聯營公司資料列出會過於冗長，故下表只列出對長實集團之業績或資產有主要影響之聯營公司。

名稱	長實間接擁有 已發行普通股 股權之百分率	主要業務
長江生命科技集團有限公司 —於開曼群島註冊及於香港上市	45.3	健康及農業相關產品之研究與開發、製造、商品化、市務推廣與銷售、葡萄園及投資
和記黃埔有限公司 —於香港註冊及上市	49.9	港口及相關服務、地產及酒店、零售、基建、能源、電訊、財務及投資和其他

主要合資企業

附錄三

長實董事會認為將全部合資企業資料列出會過於冗長，故下表只列出對長實集團之業績或資產有主要影響之合資企業。除特別註明外，下列合資企業均於香港註冊。

名稱	長實佔有 擁有人權益 之百分率		主要業務
	直接	間接	
1822604 Alberta Ltd. (加拿大)		50	經營機場外圍停車場
Australian Gas Networks Limited (澳洲)		27.5	氣體供應
AVR-Afvalverwerking B.V. (荷蘭)		35	廢物轉化能源
長匯發展有限公司(英屬處女群島)		50	物業發展及投資
Beright Investments Limited (英屬處女群島)		50	物業發展
兆昇有限公司(英屬處女群島)		50	物業發展
加拿大怡東集團有限公司	50		股份投資
志鉅有限公司		50	物業投資
長和企業有限公司(英屬處女群島)		50	物業投資
Choicewide Group Limited (英屬處女群島)		50	物業項目投資
金彩龍國際有限公司		50	物業發展
雅富投資有限公司	49		物業發展
和達投資有限公司		50	物業發展
Gislingham Limited (英屬處女群島)		50	物業發展
國誠有限公司		50	物業發展

名稱	長實佔有 擁有者權益 之百分率		主要業務
	直接	間接	
Golden Castle Management Limited (英屬處女群島)		50	物業發展
Harbour Plaza Hotel Management (International) Limited (英屬處女群島)		50	酒店管理
Harbour Plaza Metropolis Limited (英屬處女群島)		50	酒店及服務套房業務
曉中發展有限公司		50	物業發展
香港長和控股有限公司		40	股份投資及發電
港滙發展有限公司(薩摩亞)		25	物業發展及投資
滙賢控股有限公司		33.4	股份投資
和記黃埔地產(成都)有限公司(內地)		50	物業發展
康利時投資有限公司		42.5	物業投資
Kovan Treasure Pte. Ltd. (新加坡)		50	物業發展
Mapleleaf Developments Limited (英屬處女群島)		25	物業發展
新城廣播有限公司		50	電台廣播
志和發展(北京)有限公司		50	物業發展
蒙托亞(香港)有限公司		50	物業發展
新中盛有限公司		50	物業發展
新中泰有限公司		50	物業發展
Northumbrian Water Group Limited (英國)		40	自來水供應、污水及 廢水處理業務
Shanklin Developments Limited (英屬處女群島)		50	物業發展
Sky Island Limited (英屬處女群島)		50	物業發展

名稱	長實佔有 擁有者權益 之百分率		主要業務
	直接	間接	
Smart Rainbow Limited (英屬處女群島)		50	酒店及服務套房業務
Swayfield Limited (英屬處女群島)		30	物業投資
True Ample Developments Limited (英屬處女群島)		50	物業發展
Wales & West Gas Networks (Holdings) Limited (英國)		30	氣體供應
Willpower Developments Limited (英屬處女群島)		50	物業發展
Zealand Limited (英屬處女群島)		50	物業發展

除下列公司外，上列各合資企業之主要業務經營地區皆在香港：

名稱	業務經營地區
1822604 Alberta Ltd.	加拿大
Australian Gas Networks Limited	澳洲
AVR-Afvalverwerking B.V.	荷蘭
長匯發展有限公司	內地
Beright Investments Limited	內地
兆昇有限公司	新加坡
志鉅有限公司	內地
長和企業有限公司	內地
Choicewide Group Limited	新加坡
雅富投資有限公司	內地
和達投資有限公司	內地
Gislingham Limited	內地
國誠有限公司	內地
Golden Castle Management Limited	內地
曉中發展有限公司	內地

名稱	業務經營地區
香港長和控股有限公司	內地
港滙發展有限公司	內地
和記黃埔地產(成都)有限公司	內地
Kovan Treasure Pte. Ltd.	新加坡
Mapleleaf Developments Limited	內地
志和發展(北京)有限公司	內地
蒙托亞(香港)有限公司	內地
新中盛有限公司	內地
新中泰有限公司	內地
Northumbrian Water Group Limited	英國
Shanklin Developments Limited	內地
Sky Island Limited	內地
True Ample Developments Limited	內地
Wales & West Gas Networks (Holdings) Limited	英國
Willpower Developments Limited	內地
Zealand Limited	內地

和記黃埔有限公司之財務報表摘錄

附錄四

上市聯營公司和記黃埔有限公司2014年度已公佈財務報表之摘錄呈列如下。

綜合收益表

截至2014年12月31日止年度

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	百萬元	百萬元
收益	272,161	256,234
出售貨品成本	(110,596)	(102,496)
僱員薪酬成本	(34,604)	(33,151)
電訊客戶上客成本	(24,165)	(24,170)
折舊及攤銷	(17,003)	(15,850)
其他營業支出	(50,944)	(51,265)
投資物業公平價值變動	24,678	26
出售投資所得溢利及其他	(4,532)	230
所佔除稅後溢利減虧損：		
聯營公司未計出售投資所得溢利及其他	9,166	10,433
合資企業	10,466	12,597
聯營公司之出售投資所得溢利及其他	<u>19,141</u>	<u>(504)</u>
	93,768	52,084
利息支出與其他融資成本	<u>(8,050)</u>	<u>(8,391)</u>
除稅前溢利	85,718	43,693
本期稅項	(4,307)	(4,231)
遞延稅項	<u>340</u>	<u>(569)</u>
除稅後溢利	<u><u>81,751</u></u>	<u><u>38,893</u></u>
分配為：		
非控股權益及永久資本證券持有人應佔溢利	<u>(14,595)</u>	<u>(7,781)</u>
本公司普通股股東應佔溢利	<u><u>67,156</u></u>	<u><u>31,112</u></u>

綜合全面收益表

截至2014年12月31日止年度

	2014	2013
	百萬元	百萬元
除稅後溢利	81,751	38,893
其他全面收益(虧損)		
不會重新分類為損益之項目：		
直接確認於儲備內之界定福利責任之重新計量	(324)	694
所佔聯營公司之其他全面收益(虧損)	(55)	563
所佔合資企業之其他全面收益(虧損)	56	(115)
不會重新分類為損益項目之有關稅項	75	84
	(248)	1,226
已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目：		
可供銷售投資		
直接確認於儲備內之估值收益	1,176	382
過往確認於儲備內之估值虧損(收益)確認於收益表	(480)	6
直接確認於儲備內之來自遠期外匯合約及利率掉期合約之現金流量對沖收益(虧損)	(5)	346
直接確認於儲備內之換算海外附屬公司資產淨值之虧損	(16,653)	(1,774)
過往確認於匯兌及其他儲備內之有關年內出售附屬公司、聯營公司及合資企業之收益確認於收益表	(3,636)	(152)
所佔聯營公司之其他全面收益(虧損)	(4,799)	(3,800)
所佔合資企業之其他全面收益(虧損)	(5,261)	589
已予重新分類或日後可能重新分類為損益項目之有關稅項	(53)	(76)
	(29,711)	(4,479)
除稅後其他全面收益(虧損)	(29,959)	(3,253)
全面收益總額	51,792	35,640
分配為：		
非控股權益及永久資本證券持有人應佔部分	(10,657)	(7,878)
本公司普通股股東應佔部分	41,135	27,762

綜合財務狀況表

於2014年12月31日

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	百萬元	百萬元
資產		
非流動資產		
固定資產	173,234	177,324
投資物業	66,211	42,454
租賃土地	8,513	9,849
電訊牌照	81,602	86,576
商譽	39,132	38,028
品牌及其他權利	16,233	18,755
聯營公司	126,416	112,058
合資企業權益	119,433	111,271
遞延稅項資產	19,203	18,548
其他非流動資產	7,139	7,934
速動資金及其他上市投資	<u>15,141</u>	<u>17,136</u>
	<u>672,257</u>	<u>639,933</u>
流動資產		
現金及現金等值	125,318	85,651
應收貨款及其他應收賬項	66,576	69,083
存貨	<u>19,284</u>	<u>20,855</u>
	211,178	175,589
流動負債		
應付貨款及其他應付賬項	87,139	86,812
銀行及其他債務	42,281	18,159
本期稅項負債	<u>3,005</u>	<u>3,319</u>
	<u>132,425</u>	<u>108,290</u>
流動資產淨值	<u>78,753</u>	<u>67,299</u>
資產總額減流動負債	<u>751,010</u>	<u>707,232</u>

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	百萬元	百萬元
非流動負債		
銀行及其他債務	205,332	207,195
來自非控股股東之計息借款	8,000	5,445
遞延稅項負債	11,213	10,228
退休金責任	3,083	3,095
其他非流動負債	4,320	5,037
	<u>231,948</u>	<u>231,000</u>
資產淨值	<u>519,062</u>	<u>476,232</u>
資本及儲備		
股本	29,425	29,425
永久資本證券	39,638	40,244
儲備	<u>397,155</u>	<u>356,940</u>
普通股股東權益及永久資本證券總額	466,218	426,609
非控股權益	<u>52,844</u>	<u>49,623</u>
權益總額	<u>519,062</u>	<u>476,232</u>

長江生命科技集團有限公司之財務報表摘錄

附錄五

上市聯營公司長江生命科技集團有限公司2014年度已公佈財務報表之摘錄呈列如下。

綜合收益表

截至2014年12月31日止年度

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	千元	千元
營業額	4,954,043	4,970,927
銷售成本	<u>(3,213,721)</u>	<u>(3,229,113)</u>
	1,740,322	1,741,814
其他收益、溢利及虧損	64,341	42,707
員工成本	(497,986)	(489,963)
折舊	(22,782)	(19,595)
攤銷無形資產	(44,271)	(50,650)
其他開支	(864,850)	(860,622)
財務費用	(109,566)	(103,953)
攤佔聯營公司及合營企業業績	<u>55,922</u>	<u>43,991</u>
除稅前溢利	321,130	303,729
稅項	<u>(48,378)</u>	<u>(69,183)</u>
年度溢利	<u><u>272,752</u></u>	<u><u>234,546</u></u>
應佔溢利：		
本公司股東權益	263,558	229,008
附屬公司非控股權益	<u>9,194</u>	<u>5,538</u>
	<u><u>272,752</u></u>	<u><u>234,546</u></u>

綜合全面收益表

截至2014年12月31日止年度

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	千元	千元
年度溢利	<u>272,752</u>	<u>234,546</u>
其他全面(開支)/收益		
其後不會重新分類至損益之項目：		
物業、機器及設備重估溢利	—	34,379
	—	<u>34,379</u>
其後可能重新分類至損益之項目：		
海外業務換算匯兌差額	(414,346)	(647,386)
可供出售投資重估溢利/(虧損)	25,300	(45,871)
可供出售投資減值時重新分類之調整	—	2,229
	<u>(389,046)</u>	<u>(691,028)</u>
年度其他全面開支	<u>(389,046)</u>	<u>(656,649)</u>
年度全面開支總額	<u>(116,294)</u>	<u>(422,103)</u>
應佔全面開支總額：		
本公司股東權益	(110,860)	(403,640)
附屬公司非控股權益	(5,434)	(18,463)
	<u>(116,294)</u>	<u>(422,103)</u>

綜合財務狀況表

於2014年12月31日

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	千元	千元
非流動資產		
投資物業	1,141,481	926,897
葡萄樹	549,113	539,502
物業、機器及設備	1,136,213	1,177,459
無形資產	3,785,560	4,002,647
聯營公司及合營企業權益	336,159	365,531
可供出售投資	314,815	289,515
遞延稅項	33,767	31,447
	<u>7,297,108</u>	<u>7,332,998</u>
流動資產		
按公平值列賬及在損益賬處理之投資	54,540	43,924
衍生財務工具	5,207	6,182
應收稅項	4,916	15,705
存貨	971,149	952,912
應收賬項及預付款項	985,230	1,036,987
銀行結存及存款	979,200	767,661
	<u>3,000,242</u>	<u>2,823,371</u>
分類為待出售的資產	–	63,409
	<u>3,000,242</u>	<u>2,886,780</u>
流動負債		
應付賬項及應計費用	(946,291)	(1,089,290)
衍生財務工具	(4,479)	(5,062)
銀行借款	(128,629)	(950,758)
融資租賃承擔	(346)	(758)
其他借款	–	(75,000)
稅項	(62,737)	(58,846)
	<u>(1,142,482)</u>	<u>(2,179,714)</u>
分類為待出售的資產之相關負債	–	(36,027)
	<u>(1,142,482)</u>	<u>(2,215,741)</u>
流動資產淨值	<u>1,857,760</u>	<u>671,039</u>

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	千元	千元
總資產減流動負債	<u>9,154,868</u>	<u>8,004,037</u>
非流動負債		
銀行借款	(2,871,858)	(1,479,931)
融資租賃承擔	(847)	(243)
其他借款	(1,356,000)	(1,281,000)
遞延稅項	(51,194)	(42,568)
	<u>(4,279,899)</u>	<u>(2,803,742)</u>
資產淨值	<u>4,874,969</u>	<u>5,200,295</u>
資本及儲備		
股本	961,107	961,107
股本溢價及儲備	<u>3,701,541</u>	<u>4,015,830</u>
本公司股東應佔權益	4,662,648	4,976,937
附屬公司非控股權益	<u>212,321</u>	<u>223,358</u>
總權益	<u>4,874,969</u>	<u>5,200,295</u>

3. 長和集團之營運回顧

有關截至二零一四年十二月三十一日止年度長和集團營運表現的進一步詳情，可查閱於二零一五年二月二十六日刊發的二零一四年長實年度業績公告。長和亦將刊發載列截至二零一四年十二月三十一日止年度長實集團的營運表現更多詳情的年報。該等文件可或將可於網站www.ckh.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk查閱。

4. 債務聲明

於二零一五年一月三十一日(即本文件付印前用以確定載入本債務聲明之資料之最後實際可行日期)時，長實集團有尚未償還借款約375.65億港元，其中包括無抵押之銀行貸款及其他借款。

於二零一五年一月三十一日，長實集團有約35.17億港元之或有負債。長實集團之或有負債包括為一合作發展項目的合作夥伴就其可收取之最低收入作出擔保約達5.88億港元，及為合資企業及集團有投資公司之已動用銀行貸款作出擔保約達29.29億港元。

除上文所述者及集團內公司間負債外，長實集團於二零一五年一月三十一日並無任何未償還按揭、押記、債券或其他借貸資本或銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務，或承兌信貸或租購承擔或任何擔保或其他重大或有負債。

長和董事已確認，由二零一五年一月三十一日至最後實際可行日期，長和集團之債務狀況概無重大變動。

5. 重大變動

於二零一五年一月九日，長實及本公司董事會共同宣佈長實重組、併購方案(包括赫斯基股份交換方案及和黃方案)及分拆上市方案。於二零一五年一月九日，長實正式向董事會遞呈和黃方案，據此，長和集團將向計劃股東提出有條件股份交換要約以計劃安排的方式註銷所有計劃股份。於和黃方案的先決條件達成(或獲豁免(若適用))後，和黃方案將於緊隨赫斯基股份交換完成後完成。

根據長實重組，長實集團之控股公司通過長實計劃方式由長實變更為長和，其已於二零一五年三月十八日完成。於長實計劃生效後，(a)所有已發行長實股份已被註銷及廢除，而長實股東就彼等於相關記錄時間所持有每一股長實股份

獲取一股長和股份，及(b)長實及其附屬公司成為長和的附屬公司。長和股份以介紹方式於主板上市。於長實重組完成後，長和控制及營運與長實相同的資產及業務。

有關更多詳情，請參閱本文件之說明陳述。

於二零一五年一月，由長實及本公司附屬公司長江基建集團有限公司各佔百分之五十權益之合資企業就收購英國 Eversholt Rail 簽訂協議，收購的企業價值約293億港元(約25億英鎊)。Eversholt Rail 乃英國三大鐵路車輛租賃公司之一，其出租之列車類型廣泛，包括地區、短途及高速載客列車，以及貨運用機車及載貨車卡，列車均以長期合約出租。預期該交易大約於二零一五年四月完成。如是項收購完成，Eversholt Rail 將成為其後長和集團的成員公司，可望帶來經常性現金流及盈利。

於二零一五年三月，本集團與Telefónica S.A. 訂立股份購買協議，以購買O₂ UK。有關詳情，請參閱「附錄五—本集團之財務資料—重大變動」一節。

除上文所披露者外，長和董事確認長實集團(及二零一五年三月十八日長實重組完成後，長和集團)的財務或營業狀況或前景自二零一四年十二月三十一日(即長實集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)直至最後實際可行日期(包括該日)並無任何重大變動。

6. 股息

除截至二零一四年十二月三十一日止年度的已宣派及支付的特別股息每股長實股份7.00港元外，長實截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度已宣派及支付或應付的股息分別為73.19億港元、80.60億港元及84.63億港元(包括於二零一五年二月二十六日已宣派截至二零一四年十二月三十一日止年度的第二次中期股息69.85億港元(相當於股息每股長實股份3.016港元)及將於二零一五年四月十五日支付)，相當於股息分別為每股長實股份3.16港元、3.48港元及3.654港元。

7. 要約人自其註冊成立日期起至二零一四年十二月三十一日的業績

要約人成立

要約人CK Global Investments Limited為一家於二零一四年十二月三十日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司。長和於二零一五年一月二日成為要約人首個及唯一股東，而要約人現為長和的全資附屬公司。

要約人的業績

由於要約人並無資產、負債或營運業務，故並無編製有關要約人於二零一四年十二月三十日(註冊成立日期)起至二零一四年十二月三十一日止期間的財務報表。

為此原因及根據收購守則之要求，於上文載列其最終母公司長和於最後三個財政年度的財務資料。

1. 責任聲明

董事已批准本文件的發行，彼等願就本文件所載資料((i)有關長和集團的資料除外，及(ii)就有關長地集團的資料而言，有關長實房地產集團之資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本文件所表達的意見(長和、要約人或彼等各自之董事以董事身份表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本文件概無遺漏任何其他事實((i)有關長和集團的資料除外，及(ii)就有關長地集團的資料而言，有關長實房地產集團之資料除外)，致使本文件所載任何聲明產生誤導。

2. 股本

(a) 於最後實際可行日期，本公司的股本如下：

已發行股份數目：	4,263,370,780
已發行及繳足股本金額：	29,424,795,590 港元

(b) 所有已發行的股份均悉數繳足或入賬列為繳足，及各自於所有方面享有同等地位(包括對資本、股息及表決的權利)。

(c) 自二零一四年十二月三十一日(即本公司最近財政年度終結時)起至最後實際可行日期(包括該日)，本公司並無發行股份。

(d) 於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使影響股份之購股權、認股權證或換股權。

3. 股份之市場價格

下表載列股份於(i)最後實際可行日期，(ii)最後交易日及(iii)有關期間各曆月終結時於聯交所的收市價：

日期	每股股份 收市價 (港元)
二零一四年七月三十一日	106.00
二零一四年八月二十九日	100.80
二零一四年九月三十日	94.00
二零一四年十月三十一日	98.30
二零一四年十一月二十八日	97.20
二零一四年十二月三十一日	89.25
二零一五年一月九日(最後交易日)	87.40
二零一五年一月三十日	102.90
二零一五年二月二十七日	106.20
二零一五年三月二十七日(最後實際可行日期)	107.30

於有關期間，股份於二零一五年三月十一日於聯交所的最高收市價為每股107.50港元，股份於二零一四年十二月十七日於聯交所的最低收市價為每股86.05港元。

4. 披露於股份之權益

- (a) 於最後實際可行日期，以下董事於股份中擁有以下權益。就本段而言，「權益」具有證券及期貨條例第XV部賦予該詞的涵義：

董事姓名	身份	股份數目				總數	持股權之 概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
周胡慕芳	實益擁有人	190,000	-	-	-	190,000	0.0045%
黎啟明	實益擁有人	50,000	-	-	-	50,000	0.0012%
米高嘉道理	全權信託成立人、 受益人及/或酌情 對象	-	-	-	15,984,095 ⁽¹⁾	15,984,095	0.3749%
盛永能	實益擁有人	165,000	-	-	-	165,000	0.0039%

附註：

- (1) 該等股份由以米高嘉道理爵士為成立人、受益人及/或酌情對象的全權信託最終持有。

此外，於最後實際可行日期，若干董事即李嘉誠先生、李澤鉅先生、霍建寧先生、陸法蘭先生、甘慶林先生、麥理思先生及李業廣先生(亦為長和董事)已經或被視為於股份中擁有權益。該等董事於股份之權益載於說明陳述內「併購方案對本公司及長和股權架構的影響—本公司的股權架構」。

(b) 於最後實際可行日期，本集團的下列公積金於股份中擁有下列權益：

公積金名稱	股份數目	持股權之 概約百分比
和記黃埔退休公積金計劃	404,196	0.0095%
和記黃埔公積金計劃	387,100	0.0091%

(c) 於最後實際可行日期：

- (i) 除上文第4(b)段所披露者外，概無本公司附屬公司、本集團任何退休基金及本公司任何顧問(按收購守則內「聯繫人」釋義第(2)類的定義，但不包括獲豁免自營買賣商)，擁有或控制任何股份或任何有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (ii) 概無本公司或按收購守則內「聯繫人」釋義第(1)、(2)、(3)或(4)類的定義為本公司聯繫人之任何人士與任何其他人士之間訂有收購守則規則22條附註8所指任何類別之安排；
- (iii) 概無以酌情方式管理基金並與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)擁有或控制任何股份或任何有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (iv) 概無本公司及任何董事借取或貸出任何股份或任何有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，已轉貸或售出的任何借入股份除外。

5. 披露於要約人股份之權益

要約人為長和之全資附屬公司。

6. 披露於長和股份之權益

- (a) 於最後實際可行日期，以下董事(不包括亦為長和董事的董事，彼等之權益載於「附錄二—長和集團及要約人之資料」)於長和股份中擁有權益：

董事姓名	身份	權益性質	長和股份數目	總計	持股權之概約百分比
盛永能	實益擁有人	個人權益	150,000	150,000	0.0065%

- (b) 於最後實際可行日期，本集團的下列公積金於長和股份中擁有下列權益：

公積金名稱	長和股份數目	持股權之概約百分比
和記黃埔退休公積金計劃	252,000	0.0109%
和記黃埔公積金計劃	229,000	0.0099%

- (c) 於最後實際可行日期：

- (i) 除上文第6(a)段所披露者外，概無本公司或任何董事於任何長和股份或任何有關長和股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益；
- (ii) 除上文第6(b)段所披露者外，概無本公司附屬公司、本集團任何退休基金及本公司的任何顧問(按收購守則內「聯繫人」釋義第(2)類的定義，但不包括獲豁免自營買賣商)，擁有或控制任何長和股份或任何有關長和股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (iii) 概無以酌情方式管理基金並與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)擁有或控制任何長和股份或任何有關長和股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (iv) 概無本公司及任何董事借取或貸出任何長和股份或任何有關長和股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，已轉貸或售出的任何借入長和股份除外。

7. 買賣股份

- (a) 概無本公司及任何董事於有關期間買賣任何股份或任何其他有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (b) 於要約期至最後實際可行日期止期間，本集團的公積金買賣股份的詳情載列如下：

公積金名稱	日期	交易類型	股份數目	每股股份價格
和記黃埔退休公積金計劃	二零一五年 二月六日	購買	11,000	104.30 港元
	二零一五年 二月六日	購買	42,000	104.40 港元
	二零一五年 二月六日	購買	62,000	104.50 港元

- (c) 於要約期至最後實際可行日期止期間：
- (i) 除上文第7(b)段所披露者外，概無本公司、本集團任何退休基金及本公司的任何顧問(按收購守則內「聯繫人」釋義第(2)類的定義，但不包括獲豁免自營買賣商)，買賣股份或任何有關股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (ii) 概無人士與本公司或為本公司聯繫人(按收購守則內「聯繫人」釋義第(1)、(2)、(3)或(4)類的定義)之任何人士之間訂有收購守則規則22條附註8所指類別之任何安排，買賣股份或任何有關股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及
- (iii) 概無以酌情方式管理基金並與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)買賣股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

8. 買賣長實股份及長和股份

- (a) 概無本公司及任何董事於有關期間買賣任何長實股份或長和股份(視情況而定)或任何有關長實股份或長和股份(視情況而定)之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

- (b) 於要約期至最後實際可行日期止期間，本集團的公積金買賣長實股份的詳情載列如下：

公積金名稱	日期	交易類型	長實股份數目	每股長實股份價格
和記黃埔退休公積金計劃	二零一五年 二月六日	購買	3,000	149.90 港元
	二零一五年 二月六日	購買	5,000	150.00 港元
	二零一五年 二月六日	購買	15,000	150.10 港元
	二零一五年 二月六日	購買	37,000	150.20 港元
	二零一五年 二月六日	購買	21,000	150.30 港元
	二零一五年 二月六日	購買		

- (c) 於要約期至最後實際可行日期止期間：

- (i) 除上文第8(b)段所披露者外，概無本公司附屬公司、本集團任何退休基金及本公司的任何顧問(按收購守則內「聯繫人」釋義第(2)類的定義，但不包括獲豁免自營買賣商)，買賣任何長實股份或長和股份(視情況而定)或任何有關長實股份或長和股份(視情況而定)之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (ii) 概無人士與本公司或為本公司聯繫人(按收購守則內「聯繫人」釋義第(1)、(2)、(3)或(4)類的定義)之任何人士之間訂有收購守則規則22條附註8所指類別之任何安排，買賣長實股份或長和股份(視情況而定)或任何有關長實股份或長和股份(視情況而定)之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及
- (iii) 概無以酌情方式管理基金並與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)買賣長實股份或長和股份(視情況而定)或任何有關長實股份或長和股份(視情況而定)之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

9. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨的重大訴訟或索償。

10. 重大合約

以下合約(即並非本集團任何成員公司於所進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約)乃由本集團成員公司於緊接要約期開始前兩年之日直至最後實際可行日期(包括該日)已訂立，而其可能重大或並不重大：

- (a) 赫斯基股份交換協議；
- (b) 買方擔保；及
- (c) 賣方擔保。

11. 專家

以下為曾提供本文件所載建議之專家之資格：

專家名稱	資格
新百利融資有限公司	獲發牌可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
德勤•關黃陳方會計師行	註冊會計師
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
Gerald Eve LLP	獨立物業估值師
Smiths Gore	獨立物業估值師
CBRE, Inc.	獨立物業估值師

12. 同意書

高盛(亞洲)有限責任公司、新百利融資有限公司、羅兵咸永道會計師事務所、德勤•關黃陳方會計師行、戴德梁行有限公司、Gerald Eve LLP、Smiths Gore及CBRE, Inc.已就本文件之刊發發出同意書，同意以其中刊載之形式及涵義刊載其報告及/或函件及/或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

13. 影響董事之安排

於最後實際可行日期：

- (a) 將不會向任何董事支付福利(惟適用法律規定的法定賠償除外)作為其離職或以其他方式與計劃相關之補償；
- (b) 任何董事及任何其他人士之間並無訂立取決於或依賴於計劃結果或以其他方式與計劃有關的協議或安排；及
- (c) 除「附錄二—長和集團及要約人之資料—重大合約」所披露的重大合約(其中有關本公司間接全資附屬公司及該信託間接全資附屬公司為訂約方的赫斯基股份交換協議)外，長和或要約人概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益的重大合約，有關董事李嘉誠先生及李澤鉅先生(作為一方)與該信託(作為另一方)的關係及就赫斯基股份交換將向赫斯基待售股份賣方(或其可能指定者)發行的長和股份數目，請參閱「併購方案對本公司及長和股權架構之影響—本公司之股權架構」附註(2)及「併購方案對本公司及長和股權架構之影響—長和之股權架構」附註(1)及(9)(均載於說明陳述)。

14. 服務合約

於最後實際可行日期，除本公司與鄭海泉先生就其於二零一四年七月十日獲委任為獨立非執行董事所訂立的服務合約外，概無任何董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立下列服務合約：(a)其於要約期開始前六個月內訂立或修訂(包括連續或固定期限合約)，(b)其為通知期為12個月或以上的連續合約，或(c)其為不論通知期，所餘期限超過12個月的固定期限合約。

1. 三年財務概要

本公司的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製及呈列。

如其日期分別為二〇一三年三月二十六日、二〇一四年二月二十八日及二〇一五年二月二十六日的無保留意見審計報告所載者，本公司截至二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日止年度各年的綜合財務報表已由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。

於截至二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日止年度各年，本集團已採納香港會計師公會頒佈與本集團業務有關及分別由二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年一月一日開始之年度強制執行之新訂及經修訂之準則、修訂及詮釋。採納此等新訂及經修訂之準則、修訂及詮釋對集團的經營業績或財務狀況並無重大影響，惟於二〇一三年採納香港會計準則第19號及香港財務報告準則第11號則除外。於二〇一三年採納香港會計準則第19號及香港財務報告準則第11號分別改變界定福利計劃的會計及若干用權益會計法入賬之投資的分類。根據香港財務報告準則，此等改變可獲追溯應用，並因而重新編列二〇一二年及較早期間的財務資料。本公司截至二〇一三年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表已包括採納香港會計準則第19號及香港財務報告準則第11號的影響及本公司截至二〇一二年十二月三十一日止年度經重新編列綜合收益表、經重新編列綜合全面收益表、經重新編列綜合權益變動表及經重新編列綜合現金流量表及本公司於二〇一二年十二月三十一日經重新編列綜合財務狀況表及財務報表附註副本。

以下(i)截至二〇一二年及二〇一三年十二月三十一日止年度各年及(ii)截至二〇一四年十二月三十一日止年度之財務資料概要乃分別摘自載於本公司截至二〇一三年十二月三十一日止年度之年報所載截至二〇一三年十二月三十一日止年度之本公司經審核綜合財務報表及本公司截至二〇一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(誠如截至二〇一四年十二月三十一日止年度本公司的業績公告所載)。

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一四年
	(重新編列) ⁽¹⁾			
	港幣百萬元		百萬美元	
收益	243,089	256,234	272,161	34,892
出售貨品成本	(98,113)	(102,496)	(110,596)	(14,179)
僱員薪酬成本	(31,416)	(33,151)	(34,604)	(4,436)
電訊客戶上客成本	(25,514)	(24,170)	(24,165)	(3,098)
折舊及攤銷	(14,149)	(15,850)	(17,003)	(2,180)
其他營業支出	(50,364)	(51,265)	(50,944)	(6,532)
投資物業公平值變動	790	26	24,678	3,164
出售投資所得溢利及其他	(2,052)	230	(4,532)	(581)
所佔除稅後溢利減虧損：				
聯營公司未計出售投資				
所得溢利及其他	10,558	10,433	9,166	1,175
合資企業	10,924	12,597	10,466	1,342
聯營公司之出售投資				
所得溢利及其他	—	(504)	19,141	2,454
利息支出與其他融資成本	43,753	52,084	93,768	12,021
	(9,243)	(8,391)	(8,050)	(1,032)
除稅前溢利	34,510	43,693	85,718	10,989
本期稅項	(3,079)	(4,231)	(4,307)	(552)
遞延稅項	676	(569)	340	44
除稅後溢利	32,107	38,893	81,751	10,481
分配為				
非控股權益及永久資本證券				
持有人應佔溢利	(6,210)	(7,781)	(14,595)	(1,871)
本公司普通股股東應佔溢利	25,897	31,112	67,156	8,610
本公司普通股股東應佔之每股盈利	港幣6.07元	港幣7.30元	港幣15.75元	2.02美元

附註：

- (1) 由於在二〇一三年採納已獲本集團追溯應用的香港會計準則第19號及香港財務報告準則第11號，二〇一二年財務資料已於二〇一三年重新編列。

概無特殊項目因規模、性質或發生率而記錄於本集團截至二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日止年度財務報表。

2. 截至二〇一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表

以下截至二〇一四年十二月三十一日止年度之財務資料乃摘錄自本公司於二〇一五年二月二十六日所載的全年業績公告內本集團截至二〇一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

綜合收益表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

二〇一四年 百萬美元	附註	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
34,892	收益	272,161	256,234
(14,179)	出售貨品成本	(110,596)	(102,496)
(4,436)	僱員薪酬成本	(34,604)	(33,151)
(3,098)	電訊客戶上客成本	(24,165)	(24,170)
(2,180)	折舊及攤銷	(17,003)	(15,850)
(6,532)	其他營業支出	(50,944)	(51,265)
3,164	投資物業公平價值變動	24,678	26
(581)	出售投資所得溢利及其他	(4,532)	230
	所佔除稅後溢利減虧損：		
	聯營公司未計出售投資所得		
1,175	溢利及其他	9,166	10,433
1,342	合資企業	10,466	12,597
	聯營公司之出售投資所得溢利		
2,454	及其他	19,141	(504)
12,021		93,768	52,084
(1,032)	利息支出與其他融資成本	(8,050)	(8,391)
10,989	除稅前溢利	85,718	43,693
(552)	本期稅項	(4,307)	(4,231)
44	遞延稅項	340	(569)
10,481	除稅後溢利	81,751	38,893
	分配為：		
	非控股權益及永久資本證券持有人		
(1,871)	應佔溢利	(14,595)	(7,781)
8,610	本公司普通股股東應佔溢利	67,156	31,112
2.02美元	本公司普通股股東應佔之每股盈利	港幣15.75元	港幣7.30元

支付予永久資本證券持有人之分派、已支付本公司普通股股東之特別股息、第一次中期股息及末期股息、與應付本公司普通股股東之第二次中期股息詳情列於附註十。

綜合全面收益表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

二〇一四年 百萬美元		附註	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
10,481	除稅後溢利		81,751	38,893
	其他全面收益(虧損)			
	不會重新分類為損益之項目：			
	直接確認於儲備內之界定福利責任			
(42)	之重新計量		(324)	694
(7)	所佔聯營公司之其他全面收益(虧損)		(55)	563
7	所佔合資企業之其他全面收益(虧損)		56	(115)
	不會重新分類為損益項目之有關			
10	稅項	十二	75	84
(32)			(248)	1,226
	已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目：			
	可供銷售投資			
151	直接確認於儲備內之估值收益		1,176	382
	過往確認於儲備內之估值虧損			
(62)	(收益)確認於收益表		(480)	6
	直接確認於儲備內之來自遠期			
	外匯合約及利率掉期			
(1)	合約之現金流量對沖收益(虧損)		(5)	346
	直接確認於儲備內之換算海外			
(2,135)	附屬公司資產淨值之虧損		(16,653)	(1,774)
	過往確認於匯兌及其他儲備內之			
	有關年內出售附屬公司、聯營			
	公司及合資企業之收益確認於			
(466)	收益表		(3,636)	(152)
(615)	所佔聯營公司之其他全面收益(虧損)		(4,799)	(3,800)
(674)	所佔合資企業之其他全面收益(虧損)		(5,261)	589
	已予重新分類或日後可能重新分類			
(7)	為損益項目之有關稅項	十二	(53)	(76)
(3,809)			(29,711)	(4,479)
(3,841)	除稅後其他全面收益(虧損)		(29,959)	(3,253)
6,640	全面收益總額		51,792	35,640
	分配為：			
	非控股權益及永久資本證券			
(1,366)	持有人應佔部分		(10,657)	(7,878)
5,274	本公司普通股股東應佔部分		41,135	27,762

綜合財務狀況表

於二〇一四年十二月三十一日

二〇一四年 百萬美元	附註	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
資產			
非流動資產			
22,210	十三	173,234	177,324
8,489	十四	66,211	42,454
1,091	十五	8,513	9,849
10,462	十六	81,602	86,576
5,017	十七	39,132	38,028
2,081	十八	16,233	18,755
16,207	十九	126,416	112,058
15,312	二十	119,433	111,271
2,462	廿一	19,203	18,548
915	廿二	7,139	7,934
1,941	廿三	15,141	17,136
86,187		672,257	639,933
流動資產			
16,066	廿四	125,318	85,651
8,535	廿五	66,576	69,083
2,473		19,284	20,855
27,074		211,178	175,589
流動負債			
11,172	廿六	87,139	86,812
5,421	廿八	42,281	18,159
385		3,005	3,319
16,978		132,425	108,290
10,096		78,753	67,299
96,283		751,010	707,232
非流動負債			
26,325	廿八	205,332	207,195
1,026	廿九	8,000	5,445
1,437	廿一	11,213	10,228
395	三十	3,083	3,095
554	卅一	4,320	5,037
29,737		231,948	231,000
66,546		519,062	476,232
資產淨值		資產淨值	資產淨值

二〇一四年 百萬美元		附註	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
	資本及儲備			
3,772	股本*	卅二(1)	29,425	29,425
5,082	永久資本證券	卅二(2)	39,638	40,244
50,917	儲備		397,155	356,940
	普通股股東權益及永久資本證券			
59,771	總額		466,218	426,609
6,775	非控股權益		52,844	49,623
66,546	權益總額		519,062	476,232

* 於二〇一三年十二月三十一日之股本包括根據舊有香港公司條例(第32章)第48B條與49H條設立之股份溢價與股本贖回儲備之結餘合共港幣28,359,000,000元，並已根據二〇一四年三月三日生效之香港公司條例(第622章)成為本公司股本之一部分。另請參閱附註卅二(1)(iii)。

董事
霍建寧

董事
陸法蘭

綜合權益變動表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	應佔								
	普通股股東				永久 資本證券 持有人	普通股股東 權益及永久 資本證券 總額		非控股 權益	權益總額
	股本 ⁽¹⁾	其他儲備 ⁽²⁾	保留溢利	小計		港幣百萬元	港幣百萬元		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
於二〇一四年一月一日*	29,425	13,760	343,180	386,365	40,244	426,609	49,623	476,232	
年度內之溢利	-	-	67,156	67,156	1,961	69,117	12,634	81,751	
其他全面收益(虧損)									
可供銷售投資直接確認於儲備內 之估值收益	-	1,017	-	1,017	-	1,017	159	1,176	
過往確認於儲備內之 估值收益確認於收益表	-	(381)	-	(381)	-	(381)	(99)	(480)	
直接確認於儲備內之界定 福利責任之重新計量	-	-	(234)	(234)	-	(234)	(90)	(324)	
直接確認於儲備內之來自 遠期外匯合約及利率 掉期合約之現金流量對沖虧損	-	(17)	-	(17)	-	(17)	12	(5)	
直接確認於儲備內之換算 海外附屬公司資產淨值之虧損	-	(15,626)	-	(15,626)	-	(15,626)	(1,027)	(16,653)	
過往確認於匯兌及其他 儲備內之有關年內出售 附屬公司、聯營公司及 合資企業之收益確認於收益表	-	(1,848)	-	(1,848)	-	(1,848)	(1,788)	(3,636)	
過往確認於其他儲備內 之有關年內出售附屬公司之 收益直接轉撥往保留溢利	-	(8)	8	-	-	-	-	-	
所佔聯營公司之其他全面 收益(虧損)	-	(4,584)	(48)	(4,632)	-	(4,632)	(222)	(4,854)	
所佔合資企業之其他全面 收益(虧損)	-	(4,357)	38	(4,319)	-	(4,319)	(886)	(5,205)	
其他全面收益(虧損)之有關稅項	-	(42)	61	19	-	19	3	22	
其他全面收益(虧損)	-	(25,846)	(175)	(26,021)	-	(26,021)	(3,938)	(29,959)	
全面收益(虧損)總額	-	(25,846)	66,981	41,135	1,961	43,096	8,696	51,792	
已付二〇一三年股息	-	-	(7,248)	(7,248)	-	(7,248)	-	(7,248)	
已付二〇一四年股息	-	-	(2,814)	(2,814)	-	(2,814)	-	(2,814)	
已付特別股息	-	-	(29,843)	(29,843)	-	(29,843)	-	(29,843)	
向非控股權益支付股息	-	-	-	-	-	-	(4,182)	(4,182)	
永久資本證券之分派	-	-	-	-	(1,980)	(1,980)	-	(1,980)	

	應佔							
	普通股股東				永久 資本證券 持有人	普通股股東 權益及永久 資本證券 總額	非控股 權益	權益總額
	股本 ⁽¹⁾	其他儲備 ⁽²⁾	保留溢利	小計				
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非控股權益之權益貢獻 ⁽⁴⁾	-	-	-	-	-	-	43,805	43,805
一間附屬公司贖回其資本證券	-	-	-	-	-	-	(2,340)	(2,340)
非控股權益贖回優先股	-	-	-	-	-	-	(3,714)	(3,714)
附屬公司之認股權計劃	-	1	-	1	-	1	2	3
認股權失效	-	(1)	1	-	-	-	-	-
撥回未領取股息	-	-	5	5	-	5	-	5
購回永久資本證券 ⁽³⁾	-	-	(30)	(30)	(587)	(617)	-	(617)
有關購入非控股權益	-	(68)	-	(68)	-	(68)	31	(37)
有關視作攤薄附屬公司權益 ⁽⁴⁾	-	39,077	-	39,077	-	39,077	(39,077)	-
於二〇一四年十二月三十一日	29,425	26,923	370,232	426,580	39,638	466,218	52,844	519,062

	應佔							
	普通股股東				永久 資本證券 持有人	普通股股東 權益及永久 資本證券 總額	非控股 權益	權益總額
	股本 ⁽¹⁾	其他儲備 ⁽²⁾	保留溢利	小計				
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二〇一三年一月一日*	29,425	18,091	320,369	367,885	23,634	391,519	47,022	438,541
年度內之溢利	-	-	31,112	31,112	1,774	32,886	6,007	38,893
其他全面收益(虧損)								
可供銷售投資								
直接確認於儲備內之估值 收益	-	309	-	309	-	309	73	382
過往確認於儲備內之估值 虧損確認於收益表	-	6	-	6	-	6	-	6
直接確認於儲備內之界定 福利責任之重新計量	-	-	551	551	-	551	143	694
直接確認於儲備內之來自 遠期外匯合約及利率掉期 合約之現金流量對沖收益	-	318	-	318	-	318	28	346
直接確認於儲備內之換算 海外附屬公司資產淨值之 虧損	-	(1,696)	-	(1,696)	-	(1,696)	(78)	(1,774)
過往確認於匯兌儲備內之 有關年內出售附屬公司及 聯營公司之收益確認於 收益表	-	(146)	-	(146)	-	(146)	(6)	(152)
所佔聯營公司之其他全面 收益(虧損)	-	(3,692)	472	(3,220)	-	(3,220)	(17)	(3,237)
所佔合資企業之其他全面 收益(虧損)	-	567	(84)	483	-	483	(9)	474
其他全面收益(虧損)之有關 稅項	-	(59)	104	45	-	45	(37)	8
其他全面收益(虧損)	-	(4,393)	1,043	(3,350)	-	(3,350)	97	(3,253)
全面收益(虧損)總額	-	(4,393)	32,155	27,762	1,774	29,536	6,104	35,640

	應佔								
	普通股股東				永久 資本證券 持有人	普通股股東 權益及永久 資本證券 總額		非控股 權益	權益總額
	股本 ⁽¹⁾	其他儲備 ⁽²⁾	保留溢利	小計		資本證券 總額	非控股 權益		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
已付二〇一二年股息	-	-	(6,523)	(6,523)	-	(6,523)	-	(6,523)	
已付二〇一三年股息	-	-	(2,558)	(2,558)	-	(2,558)	-	(2,558)	
向非控股權益支付股息	-	-	-	-	-	-	(3,532)	(3,532)	
永久資本證券之分派	-	-	-	-	(1,351)	(1,351)	-	(1,351)	
非控股權益之權益貢獻	-	-	-	-	-	-	108	108	
附屬公司之認股權計劃	-	(11)	-	(11)	-	(11)	1	(10)	
認股權失效	-	(1)	1	-	-	-	-	-	
撥回未領取股息	-	-	5	5	-	5	-	5	
發行永久資本證券 ⁽³⁾	-	-	-	-	17,879	17,879	-	17,879	
有關發行永久資本證券之									
交易成本	-	-	(158)	(158)	-	(158)	-	(158)	
購回永久資本證券 ⁽³⁾	-	-	(110)	(110)	(1,692)	(1,802)	-	(1,802)	
有關購入附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	2	2	
有關購入非控股權益	-	21	-	21	-	21	(30)	(9)	
有關出售部分附屬公司權益	-	53	(1)	52	-	52	(52)	-	
於二〇一三年十二月三十一日	29,425	13,760	343,180	386,365	40,244	426,609	49,623	476,232	

* 於二〇一三年一月一日、二〇一三年十二月三十一日及二〇一四年一月一日之股本包括根據舊有香港公司條例(第32章)第48B條與49H條設立之股份溢價與股本贖回儲備之結餘合共港幣28,359,000,000元，並已根據二〇一四年三月三日生效之香港公司條例(第622章)成為本公司股本之一部分。另請參閱附註(1)。

- (1) 根據香港公司條例(第622章)附表11第37條所列過渡性條文，於二〇一四年三月三日，按舊有香港公司條例(第32章)第48B條與49H條設立之股份溢價與股本贖回儲備之貸方結餘數額已成為本公司股本之一部分。
- (2) 另請參閱附註三有關其他儲備的詳細資料。
- (3) 截至二〇一四年十二月三十一日止年度，集團已購回面值75,000,000美元(約港幣587,000,000元)(二〇一三年為217,000,000美元，約港幣1,692,000,000元)之後償有擔保永久資本證券(「永久資本證券」)，該批永久資本證券原先於二〇一〇年十月發行，其面值總額為2,000,000,000美元(約港幣15,600,000,000元)。

於二〇一三年五月，集團之一全資附屬公司發行面值1,750,000,000歐羅(約港幣17,879,000,000元)之永久資本證券取得現金，並按照香港財務報告準則分類為權益。

- (4) 截至二〇一四年十二月三十一日止年度，集團與Temasek Holdings (Private) Limited(「淡馬錫」)結成策略聯盟，由淡馬錫認購零售部門百分之二十四點九五權益，作價約港幣44,000,000,000元，令集團之普通股股東權益增加約港幣39,000,000,000元。

綜合現金流量表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

二〇一四年		二〇一四年	二〇一三年
百萬美元	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
經營業務			
8,031		62,640	60,898
(949)	未計利息支出與其他融資成本、 已付稅項及營運資金 變動前之經營業務所得現金	(7,403)	(7,695)
(564)	已付利息支出與其他融資成本 已付稅項	(4,401)	(3,813)
6,518	經營所得資金	50,836	49,390
(374)	營運資金變動	(2,916)	(4,338)
6,144	來自經營業務之現金淨額	47,920	45,052
投資業務			
(2,730)	購入固定資產及投資物業	(21,289)	(23,028)
-	租賃土地增加	-	(532)
(5)	電訊牌照增加	(41)	(6,828)
(29)	品牌及其他權利增加	(229)	(105)
(1,086)	收購附屬公司	(8,467)	(17,651)
(127)	增添其他非上市投資	(994)	(30)
405	聯營公司及合資企業還款 收購及墊付(包括存款)予聯營 公司及合資企業	3,160	8,897
(1,692)	出售固定資產、租賃土地、 投資物業及其他資產收入	(13,200)	(14,184)
103	出售附屬公司收入	804	6,442
116	出售部分聯營公司/出售聯營 公司收入	905	3,149
74	出售合資企業收入	575	1,895
574	出售其他非上市投資收入	4,477	111
2	未計增添或出售速動資金及其他 上市投資前用於投資業務 之現金流量	20	17
(4,395)	出售速動資金及其他上市投資 增添速動資金及其他上市投資	(34,279)	(41,847)
238		1,861	6,245
(313)		(2,445)	(147)
(4,470)	用於投資業務之現金流量	(34,863)	(35,749)
1,674	融資業務前現金流入淨額	13,057	9,303

二〇一四年 百萬美元	附註	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
融資業務			
9,986		77,895	28,323
(5,751)		(44,860)	(61,822)
附屬公司向非控股股東發行股份及來自(給予)非控股股東之			
5,484		42,775	(69)
借款淨額			
(300)		(2,340)	-
一間附屬公司贖回其資本證券			
(12)		(93)	(9)
收購附屬公司額外權益付款發行永久資本證券所得款項			
-		-	17,721
(已扣除交易成本)			
(79)	卅二(2)	(617)	(1,802)
購回永久資本證券			
(547)		(4,265)	(3,510)
已付非控股權益股息			
(254)		(1,980)	(1,351)
永久資本證券之分派			
(5,116)		(39,905)	(9,081)
已付普通股股東股息			
<hr/>			
3,411		26,610	(31,600)
來自(用於)融資業務之現金流量			
<hr/>			
5,085		39,667	(22,297)
現金及現金等值增加(減少)			
10,981		85,651	107,948
於一月一日之現金及現金等值			
<hr/>			
16,066		125,318	85,651
於十二月三十一日之現金及現金等值			
<hr/> <hr/>			
現金、速動資金及其他上市投資分析			
16,066	卅四	125,318	85,651
現金及現金等值，同上			
1,941	卅三	15,141	17,136
速動資金及其他上市投資			
<hr/>			
現金、速動資金及其他上市投資總額			
18,007		140,459	102,787
總額			
31,650	卅八	246,867	223,822
銀行及其他債務本金總額			
1,026	卅九	8,000	5,445
來自非控股股東之計息借款			
<hr/>			
14,669		114,408	126,480
負債淨額			
(1,026)		(8,000)	(5,445)
來自非控股股東之計息借款			
<hr/>			
13,643		106,408	121,035
負債淨額(不包括來自非控股股東之計息借款)			
<hr/> <hr/>			

賬目附註

一 編製基準

此賬目乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。此賬目根據原值成本法編製，惟若干物業及金融工具除外，誠如附註二所列之主要會計政策所解釋，該等物業及金融工具乃按公平價值列賬。

於本年度，集團已採納香港會計師公會頒佈與集團業務有關及由二〇一四年一月一日開始之年度強制執行之所有新訂及經修訂之準則、修訂及詮釋。採納此等新訂及經修訂之準則、修訂及詮釋對集團之經營業績或財務狀況並無重大影響。

賬目亦符合香港公司條例之適用規定(按載列於新的香港公司條例(第622章)附表11第76至87條條文內有關第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排之規定，賬目於本財政年度及比較期間繼續符合舊有香港公司條例(第32章)之適用要求)。

二 主要會計政策

(1) 綜合準則

集團綜合賬目包括本公司與其各直接及間接附屬公司之賬目，並包括根據下列附註二(3)及二(4)所述準則計算之集團所佔聯營公司及合資企業之權益。年內收購或出售之附屬公司、聯營公司及合資企業，其業績分別由收購生效日期起計至二〇一四年十二月三十一日或計至出售日期止，視情況而定。收購附屬公司使用收購會計法列賬。

(2) 附屬公司

附屬公司為本公司有控制權之實體。倘本公司因參與實體之業務而可以或有權分享其可變動回報，且有能力行使對實體之權力而影響該等回報時，則視為本公司控制該實體。在綜合賬目中，附屬公司按以上附註二(1)所述入賬。在控股公司未經綜合結算之賬目中，附屬公司之投資值乃按成本值扣除減值撥備後入賬。

(3) 聯營公司

聯營公司乃集團擁有其長期股權權益及可對其管理行使重大影響，包括參與其財務及經營決策，而非屬於附屬公司或合資企業之公司。

聯營公司之業績及資產淨值使用權益會計法入賬，惟若該項投資分類為持作待售者除外，在該等情況下，則按香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止業務」處理。此等投資之總賬面值將予以削減，以確認個別投資已識別之減值虧損。

(4) 合營安排

合營安排乃兩個或以上合作方聯合控制之一項安排，參與各方均無單方面控制權。

合營安排之投資，以每位投資者擁有之合約權益與責任分類為合資經營或合資企業。若投資者於一項安排中擁有其資產之權利及其負債之責任，則構成合資經營。合資經營者將其所佔之資產、負債、收益與支出入賬。若投資者於一項安排中擁有其資產淨額之權利，則構成合資企業。合資企業以權益會計法入賬。

合資企業之業績及資產淨值使用權益會計法入賬，惟若該項投資分類為持作待售者除外，在該等情況下，則按香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止業務」處理。此等投資之總賬面值將予以削減，以確認個別投資已識別之減值虧損。

(5) 固定資產

固定資產按成本值減折舊及任何減值虧損入賬。樓宇按五十年預計使用期或其剩餘使用期或其相關租賃土地之剩餘租賃期三者中之較短者折舊。租賃期包括附有租約續期權之期間。

其他固定資產按成本值於其估計使用年期內以平均等額基準折舊，每年折舊率如下：

汽車	20-25%
廠房、機器及設備	3 1/3-20%
貨櫃碼頭設備	3-20%
電訊設備	2.5-10%
租賃物業裝修	以剩餘租賃期計算之攤銷率或15%兩者中之較大者為準

出售或報廢固定資產之收益或虧損為淨銷售收入與有關資產的賬面值之差異，並於收益表入賬。

(6) 投資物業

投資物業指為賺取租金或資本升值或兩者兼有而持有之土地及樓宇權益。該等物業以專業估值釐定之公平價值於財務狀況表入賬。投資物業公平價值之變動於收益表入賬。

(7) 租賃土地

為租賃土地支付之收購成本及前期付款於財務狀況表中列作租賃土地，並以平均等額基準按租賃年期於收益表列為支出。

(8) 電訊牌照

電訊牌照包括收購電訊頻譜牌照作出之前期付款及非現金代價，加上於以後年度將予支付之固定定期付款之資本化現值，連同該頻譜投入商業化首使用日之前的應計利息。

集團認為無限使用年期之電訊牌照無須攤銷，並須於每年及有跡象顯示其可能減值時進行減值測試。有限期使用之電訊牌照乃由該頻譜投入商業化首使用日起按介乎約九年至二十年之餘下預計牌照合約期或預計牌照年期按平均等額基準進行攤銷，並按扣除累計攤銷後之淨額列賬。

(9) 電訊客戶上客成本

電訊客戶上客成本包括為取得及保留流動電訊客戶(主要為3G及LTE客戶)之成本淨額。全數電訊客戶上客成本已列作支出及於所產生之期間內於收益表中確認。

(10) 商譽

商譽最初按成本值計算(按已轉移之代價、確認之非控股權益及集團先前之股本權益之公平價值的總額, 超逾所得之可識別資產與所承擔負債之公平價值的淨額計算)。收購外國業務時產生之商譽視作該項外國業務之資產。

商譽須每年及當有跡象顯示其賬面值不可收回時進行減值測試。

倘若收購成本低於集團所佔被收購公司之可識別的淨資產之公平價值, 則該差額直接於收益表中確認。

出售公司所得之溢利或虧損參考出售日期之資產淨值計算, 包括應佔之商譽金額, 但不包括任何先前在儲備中撇銷之應佔商譽。

(11) 品牌及其他權利

收購品牌及其他權利作出之付款及非現金代價作資本化列賬。無限使用年期之品牌及其他權利無須攤銷。有限使用年期之品牌及其他權利由商業化首使用日起於其介乎約三年至四十年之估計使用年期內按平均等額基準進行攤銷。品牌及其他權利按扣除累計攤銷(如有)後之淨額列賬。

(12) 遞延稅項

遞延稅項以負債法為資產及負債之稅項基礎價值與其於賬目中之賬面值之暫時差異悉數作出確認。遞延稅項資產根據可能獲得之未來應課稅溢利與可扣減之暫時差異、滾存可使用之未用稅項虧損與可抵扣稅額可互相抵銷之程度, 而予以確認。

(13) 速動資金及其他上市投資及其他非上市投資

「速動資金及其他上市投資」為上市/可交易債券、上市股權證券、長期定期存款及現金及現金等值之投資。「其他非上市投資」(於其他非流動資產項下披露)為非上市債券、非上市股權證券及其他應收賬項之投資。該等投資於集團承諾購買或出售投資當日或於該等投資屆滿時予以確認或取消確認。該等投資予以分類及列賬如下:

貸款及應收款項

「貸款及應收款項」乃非衍生金融資產, 具固定或可釐定之付款, 且沒有在交投活躍之市場報價。在首次確認後之每個結算日, 貸款及應收款項使用實際利息法計算之攤銷成本扣除減值列賬。使用實際利息法計算之利息於收益表內確認。

持至到期投資

「持至到期投資」乃非衍生金融資產，具固定或可釐定之付款及固定到期日，以及集團具有積極意向及能力持至到期。在首次確認後之每個結算日，持至到期投資使用實際利息法計算之攤銷成本扣除減值列賬。使用實際利息法計算之利息於收益表內確認。

按公平價值於損益內列賬之金融資產

「按公平價值於損益內列賬之金融資產」其公平價值之變動於其產生之期間於收益表內確認。在首次確認後之每個結算日，此等金融資產按公平價值列賬。此外，自此等金融資產賺取之任何股息或利息均於收益表內確認。

可供銷售投資

「可供銷售投資」指並無被分類為貸款及應收款項、持至到期投資或按公平價值於損益內列賬之金融資產之非衍生金融資產。在首次確認後之每個結算日，此等金融資產按公平價值列賬，而其公平價值之變動於其他全面收益項內確認及累計在重估儲備，惟減值虧損於收益表內扣除。倘該等投資為計息投資，使用實際利息法計算之利息於收益表中確認。可供銷售投資之股息於收取款項之權利建立時確認。當出售可供銷售投資時，先前於重估儲備確認之累計公平價值收益或虧損自重估儲備內扣除，並於收益表內確認。

(14) 衍生金融工具及對沖活動

集團以衍生金融工具管理其外幣及利率風險。集團之政策為不會使用衍生金融工具作買賣或投機用途。衍生金融工具按合約日之公平價值進行首次計量，並於隨後各結算日重新計量公平價值。公平價值之變動乃基於是否符合香港會計準則第39號若干限定準則以應用對沖會計處理，如是，則須視乎所對沖項目之性質而予以確認。

指定為對沖工具以對沖已確認之資產或負債之公平價值之衍生工具，可界定為公平價值對沖。集團主要透過訂立利率掉期合約，以將若干固定利率借款調換為浮動利率借款。該等衍生工具合約之公平價值變動，與被對沖資產或負債因所對沖風險所產生的公平價值變動會於收益表中確認為利息支出與其他融資成本。同時財務狀況表內被對沖資產或負債之賬面值會按公平價值變動而調整。

指定為對沖工具以對沖已確認資產或負債或預期付款之現金流量之衍生工具，可界定為現金流量對沖。集團主要透過訂立利率掉期合約，將若干浮動利率借款調換為固定利率借款，及訂立外幣合約對沖與若干預期外幣付款及責任有關之貨幣風險。該等衍生工具合約之公平價值變動於其他全面收益項內確認及累計在對沖儲備內。累計數額於對沖衍生工具合約到期之期間內自對沖儲備內扣除，並於收益表內確認。除非當預期交易導致確認非金融資產或非金融負債，其累計之數額則自對沖儲備轉出，並包括於該資產或負債之最初成本內。

不符合香港會計準則第39號項下對沖會計處理資格之衍生工具，其公平價值變動於收益表內確認。

(15) 應收貨款及其他應收賬項

應收貨款及其他應收賬項乃按公平價值首次確認，隨後使用實際利息法按攤銷成本計量，並減除減值撥備。當有客觀證據顯示資產出現減值時，就估計不可收回金額之適當準備於收益表內予以確認。

(16) 發展中物業

發展中物業之土地按成本值入賬，發展開支則以在截至落成日止期內產生之總成本(包括有關借款之已資本化利息)入賬。

(17) 存貨

存貨主要包括零售貨品，而賬面值則主要按加權平均成本法計算。存貨按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。

(18) 現金及現金等值

現金及現金等值包括手頭現金以及活期存款與其他可隨時轉換為已知現金額之其他短期高流動投資，而其所承受之價值變動風險甚低。

(19) 借款及借款成本

集團之借款及債務工具按公平價值(扣除交易成本)首次計量，並於隨後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與借款及債務工具之結算或贖回之任何差額乃按借款期限使用實際利息法予以確認。

購買、建築或生產合資格資產(即資產需經一段長時間，方能作擬定用途或銷售)所直接涉及之借款成本一律列入該等資產之成本，直至資產大致上已可作擬定用途或銷售時為止。所有其他借款成本均於所產生之期間內於收益表內確認。

(20) 應付貨款及其他應付賬項

應付貨款及其他應付賬項按公平價值首次確認，並於隨後使用實際利息法按攤銷成本予以計量。

(21) 客戶忠誠積分計劃

客戶忠誠積分計劃提供之積分於銷售交易中作獨立項目列賬。

(22) 股本

公司所發行之股本按已收取之所得款項減直接發行成本於權益內入賬。根據香港公司條例(第622章)附表11第37條所列過渡性條文，於二〇一四年三月三日，按舊有香港公司條例(第32章)第48B條與49H條設立之股份溢價與股本贖回儲備之貸方結餘數額已成為本公司股本之一部分。

(23) 撥備

當有可能以經濟利益之流出清償因過往事件而產生之現時責任，並可對責任之金額作出可靠估計時確認撥備。

(24) 租賃資產

根據集團享有近乎所有回報及自負風險之融資租賃及租購合約而購買之資產，均視作自置資產入賬。

融資租賃按租賃資產之公平價值或最低租金之現值兩者中之較低者，於有關租賃開始時化作資本入賬。付予出租人之款項包括本金及利息部分。租賃承擔之本金部分列為負債，而利息部分則在收益表中扣除。其他所有租賃均視作經營租賃入賬，租金按累計準則在收益表中扣除。

(25) 資產減值

無限使用年期之資產於每年及當有跡象顯示其可能減值時進行減值測試。須予折舊及攤銷之資產將進行減值評估，以確定是否有跡象顯示此等資產之賬面值可能無法收回及已蒙受減值虧損。如存在該等跡象，則對該資產之可收回價值予以估計，從而確定減值虧損(如有)。可收回價值乃資產的公平價值減出售成本與使用值兩者之較高者。此減值虧損在收益表中確認，除非資產按估值列賬而減值虧損不超過該資產之重估盈餘，如是者則會視作重估減值處理。

(26) 退休金計劃

退休金計劃分類為界定福利計劃及界定供款計劃。退休金計劃一般由有關集團公司(經考慮獨立合資格精算師之推薦意見)及僱員對須供款之計劃作出之付款提供資金。

集團對界定供款計劃之供款於產生年度在收益表內扣除。

界定福利計劃之退休金成本使用預期單位記賬法進行評估。根據此方法，提供退休金之成本按對計劃作出全面估值之精算師之意見，將常規成本攤分至僱員之未來服務年期並於收益表內扣除。退休金責任乃估計未來現金流出數額之現值，該現值參照於結算日與退休福利責任之估計年期及貨幣相若之政府機構或高質素公司債券之市場收益率釐定之利率計算所得。

來自界定福利計劃之重新計量金額於產生年度在其他全面收益中確認，並即時於保留溢利中反映。重新計量金額包括精算收益與虧損、計劃資產之回報(不包括界定福利負債(資產)淨額之利息淨額)及任何資產上限變動之影響(不包括界定福利負債(資產)淨額之利息淨額)。

退休金成本在收益表內僱員薪酬成本項下扣除。

(27) 以股份為基礎的支付

公司並無認購股權計劃，惟公司若干附屬公司及聯營公司已向若干僱員頒授權益結算及現金結算之以股份為基礎的支付。權益結算以股份為基礎的支付於授出日按公平價值計量(不包括非市場為本之歸屬狀況之影響)。於授出權益結算以股份為基礎的

支付之日所釐定的公平價值，乃依據各間集團公司對彼等最終歸屬股份之估計，並對非市場為本之歸屬狀況之影響作出調整，按平均等額基準按歸屬期間列為支出。

就現金結算以股份為基礎的支付而言，一項相等於已收貨品或服務部分之負債，乃按於結算日釐定之現行公平價值予以確認。

(28) 外幣兌換

外幣交易按交易日之匯率兌換。貨幣性資產與負債按結算日之匯率伸算。

外國業務(即與本公司進行活動所在的國家或使用的貨幣不同之附屬公司、聯營公司、合資企業或分公司)的賬目方面，財務狀況表項目按年終之匯率伸算為港幣，收益表項目則按年內之平均匯率伸算為港幣。匯兌差額於其他全面收益項內確認及累計在匯兌儲備。來自外幣借款及指定為此等海外投資作對沖之其他貨幣工具所產生之匯兌差額均於其他全面收益項內確認及累計在匯兌儲備。

來自伸算集團旗下實體之公司間借貸結餘之匯兌差額，若此等借貸乃集團於外國實體之投資淨額之一部分，均會於其他全面收益項內確認及累計在匯兌儲備內。於出售外國業務(即出售集團於外國業務之全部權益，或出售涉及失去包括外國業務之附屬公司的控制權、出售涉及失去包括外國業務之合資企業的共同控制權，或出售涉及失去包括外國業務之聯營公司的重大影響力)時，本公司擁有人應佔該業務所有於匯兌儲備累計之匯兌收益或虧損均由匯兌儲備轉出，並於收益表中確認。

此外，有關出售部分擁有外國業務的附屬公司而不導致集團失去對該附屬公司之控制權，所佔累計匯兌差額會重新按比例再分配予非控股權益及不會在收益表中確認。所有其他部分出售(即出售部分聯營公司或合資企業而不導致集團失去重大影響力或共同控制權)，所佔累計匯兌差額會按比例自匯兌儲備轉出，並於收益表中確認。

所有其他匯兌差額均於收益表中確認。

(29) 收益確認

收益乃按已收及應收代價之公平價值計量，指於一般業務過程中所提供貨品及服務之應收金額，並扣除折扣及銷售相關稅項。收益是按集團可能獲得之經濟利益，並以該收益及成本(如適用)可以可靠地計量之程度而予以確認。

港口及相關服務

提供港口及相關服務之收益於提供服務時確認。

地產及酒店

銷售物業之收益乃於銷售之日或發出有關入伙紙日期(以較遲者為準)，及當經濟利益累計至本集團及物業之重大風險與回報累計至買方時方予以確認。

租金收入乃按平均等額基準按租賃期限予以確認。

提供酒店管理、顧問及技術服務之收益於提供服務時予以確認。

零售

銷售零售貨品之收益乃於銷售時確認，如銷售貨品附帶退貨權利，則根據以往之經驗扣除估計退貨額。零售銷售一般以現金或以信用卡結算。所記錄之收益為銷售總額，包括就交易支付之信用卡收費。

基建

長期合約之收益乃根據完成階段予以確認。

能源

銷售原油、天然氣、精煉石油產品及其他能源產品之收益乃於所有權轉移予外界人士時予以記錄。

與有關出售運輸、加工及天然氣儲存服務之收益乃於提供服務時予以確認。

流動及固網電訊服務

提供有關話音、視頻、互聯網上網、短訊及多媒體服務等流動電訊服務(包括數據服務及資訊提供)之收益於提供服務時予以確認，並視乎服務之性質按開立賬單予客戶之總金額或為促成服務以手續費形式收取之應收金額確認。

銷售預繳流動電話卡之收益於客戶使用卡時或服務期限屆滿時予以確認。

若合約項下之網綁式交易包括提供流動電訊服務與出售裝置(例如手機)，則考慮合約中之服務元素與裝置元素各自之估計公平價值以釐定出售裝置時應確認之收益數額。

其他服務收益於提供服務時確認。

客戶服務收益乃流動電訊服務收益，倘客戶被收取根據合約之網綁式服務費用，發票金額則減去有關累計裝置收益之款項及減去其他服務收入。

流動及固網電訊服務收益總額包括服務收益、其他服務收益及出售裝置之收益。

財務及投資

證券投資之股息收益乃於集團確立收取款項之權利時予以確認。

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

於此賬目獲授權發佈日，有以下已發出並適用於集團由二〇一五年一月一日或以後開始之財政會計年度，但未生效及未獲集團提前採納之準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第1號(修訂) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	披露倡議
香港會計準則第16號及第38號(修訂) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	可接受折舊法和攤銷法之澄清
香港會計準則第16號及第41號(修訂) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	農業：生產性植物
香港會計準則第19號(2011)(修訂) ⁽ⁱ⁾	界定福利計劃—僱員供款
香港會計準則第27號(修訂) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	獨立財務報表之權益法
香港財務報告準則第9號(2014) ^(v)	金融工具
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	投資者及其聯營公司或合資企業 之間的資產出售或注資
香港財務報告準則第10號、第12號及 香港會計準則第28號(2011)(修訂) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	投資實體：應用綜合之豁免
香港財務報告準則第11號(修訂) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	收購合資經營權益之會計法
香港財務報告準則第15號 ^(iv)	客戶合同之收益
二〇一〇年至二〇一二年週期年度改進 ⁽ⁱⁱ⁾	香港財務報告準則之改進
二〇一一年至二〇一三年週期年度改進 ⁽ⁱ⁾	香港財務報告準則之改進
二〇一二年至二〇一四年週期年度改進 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	香港財務報告準則之改進

- (i) 於集團由二〇一五年一月一日或以後開始之財政年度生效。
- (ii) 於集團由二〇一五年一月一日或以後開始之財政年度生效，惟香港財務報告準則第2號之修訂「以股份為基礎的支付」及香港財務報告準則第3號之修訂「業務合併」除外，此兩項準則分別適用於授出日期及收購日期為二〇一四年七月一日或之後以股份支付之交易及業務合併。
- (iii) 於集團由二〇一六年一月一日或以後開始之財政年度生效。
- (iv) 於集團由二〇一七年一月一日或以後開始之財政年度生效。
- (v) 於集團由二〇一八年一月一日或以後開始之財政年度生效。

香港財務報告準則第15號將於本集團二〇一七年一月一日或之後開始之財政年度生效。香港財務報告準則第15號於生效後，將取代所有現有香港財務報告準則的收益指引和規定，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建造合同」和相關的詮釋。香港財務報告準則第15號的核心原則，為實體須確認其收益以顯示實體按反映預期從交換貨品或服務應得代價的金額，向客戶轉讓所承諾的貨品或服務。本集團仍在評估香港財務報告準則第15號的影響，故此，在此賬目公佈之日期量化香港財務報告準則第15號的影響並不實際。

在未來期間採納上文所述的其他準則、修訂及詮釋，預期對集團之經營業績及財務狀況並無重大影響。

三 關鍵會計估計及判斷

附註二概列編製有關賬目所採用的主要會計政策。賬目之編製通常要求運用判斷，從多種可接受的方案中選擇特定的會計方法及政策。此外，在選擇該等方法及政策以及將其應用於集團之賬目時，可能需要作出有關未來的重大估計及假設。集團乃根據過往經驗及其認為在當時情況下屬於合理之多項其他假設作出其估計及判斷。在不同的假設或條件下，實際結果可能會與該等估計及判斷不同。

以下概述一些較重要的假設及估計以及在編製賬目時所使用之會計政策及方法。

(1) 綜合準則

釐定集團對另一實體之控制程度，於若干情況下須運用判斷力。倘本公司因參與實體之業務而可以或有權分享其可變動回報，且有能力行使對實體之權力而影響該等回報時，則視為本公司控制該實體。就此而言，將實體分類為附屬公司、合資企業、聯營公司或成本投資可能須運用判斷力，透過分析各項指標，如擁有該實體之股權百分比、於該實體董事會之代表及各項其他因素，包括(如相關)是否存在與其他股東訂定之協議、適用法例與規定及有關要求。集團亦會特別考慮其會否從行使對該實體之控制權而取得利益，包括非財務利益。

(2) 長期資產

集團已對有形及無形長期資產作出重大投資，主要為流動及固網電訊網絡及牌照、貨櫃碼頭以及物業。技術轉變或該等資產之原定用途的改變，均可能導致該等資產之估計使用期或價值出現變動。

集團認為其資產減值會計政策是其中一項需要作出最廣泛判斷及估計之政策。

無限使用年期之資產於每年及當有跡象顯示其可能減值時進行減值測試。須予折舊及攤銷之資產當確定有跡象顯示此等資產之賬面值可能不可收回及蒙受減值虧損時進行減值評估。如存在該等跡象，則對該資產之可收回價值予以估計，從而確定減值虧損(如有)。可收回價值乃資產的公平價值減出售成本與使用值兩者之較高者。此減值虧損在收益表中確認，除非資產按估值列賬而減值虧損不超過該資產之重估盈餘，如是者則會視作重估減值處理，並在其他全面收益項內確認。

釐定資產減值是需要運用判斷，尤其是評估：(1)已發生事件是否顯示相關資產價值可能不可收回；(2)按在業務中持續使用資產而估計該項資產的可收回金額(為資產公平價值減銷售成本與未來現金流量的淨現值兩者中的較高數額)能否支持該項資產之賬面值；以及(3)在編製現金流量預測時使用的適當主要假設，包括該等現金流量預測是否按適當比率貼現。倘改變用以確定減值程度(如有)之假設(包括現金流量預測中採用之折現率或增長率假設)，可能會對減值測試中使用的淨現值產生重大影響，因而會影響集團的財政狀況及營運業績。倘若該業務的預測表現與所實現之未來現金流預測出現重大逆轉，則可能有必要於收益表中作減值支銷。

集團3G業務連續第五年取得EBIT正數業績，但仍繼續創建規模及壯大業務。於二〇一四年十二月三十一日及二〇一三年十二月三十一日，集團電訊牌照、網絡資產及商譽已進行減值測試，以評估其中各項業務使用該等資產預計產生之未來現金流量預測之淨現值，是否足以支持其賬面值。於二〇一四年十二月三十一日及二〇一三年十二月三十一日進行之測試結果顯示無須作出減值支銷。

3G業務之未來現金流量預測反映由客戶基礎不斷增長及網絡基建與客戶上客成本之持續投資不斷減少所帶來之經常性收益及利潤之持續增長。

經常性收益及利潤之預計增長主要由累計客戶基礎之規模不斷擴大與服務使用情況之有利變動導致盈利能力不斷提高所帶動。數據用量增加持續帶動流動電訊業務增長，預測智能手機之流行將繼續支持數據用量上升。預測帶動經營利潤改善之部分因素包括：收益組合由話音轉為非話音；來電通話量增加，因而產生來自其他營運商之收益；網上或網絡間通訊量之百分比增加，有助避免向其他營運商支付接收電話之網絡互聯費用；歐洲之流動網絡間收費制度逐漸穩定；透過共用發射站與網絡、網絡維修，其他外判計劃，嚴格的成本控制及有效的營運資金管理而實現營業成本優化及成本減省。基於在客戶營運及網絡營運功能方面可獲得之規模經濟效應，預計盈利能力將持續改善。預測所包含之其他因素為當客戶基礎擴大時，吸納較低價值客戶之潛在攤薄影響以及市場競爭及發展之預期影響。

投資於前期牌照付款及大規模網絡基建之數額巨大。然而，隨著網絡建設階段接近完工，持續營運所需之資本開支將維持在較低水平，預測網絡資本開支佔收益之比例將逐步下降。於業務開辦初期年間之平均客戶上客成本亦為數巨大，但隨著市場對3G及LTE技術接受程度提高及服務供應增加、智能手機吸引力提升與每部手機之相對低廉成本，以及集團轉型至非資助手機業務模式，令平均上客成本下降。

為進行減值測試，集團電訊牌照、網絡資產及商譽之可收回金額乃根據使用值計算而釐定。使用值計算方法主要採用管理層所通過之財政預算及於該已批財政預算期結束時之估計最終價值為依據計算之現金流量預測釐定。編製已批准之預算所涵蓋期間的現金流量預測及估計最終價值時，涉及多項假設及估計。主要假設包括收入及毛利率之預計增長、未來資本支出之時間表、增長率以及選擇折現率與估計最終價值可實現之市盈率。集團編製之財政預算反映本年與往年之表現以及預期之市場動態。超過已批財政預算期間之預測已計及電訊頻譜牌照期、市場佔有率增加及增長動力。進行減值測試時，會按約百分之二之個別市場增長率推斷已批財政預算期間以後之現金流量。選擇此等低增長率僅為達至超過已批財政預算期間之保守現金流量預測，並不反映預計長期行業增長或預期業務之表現。測試工作所採用之折現率乃以個別國家之經風險調整稅前折現率為依據(例如分別用於集團意大利及英國3G業務之百分之四及百分之五點三)。現金流量預測所採用之主要假設需要加以判斷，多項主要假設之改變可對現金流量預測造成重大影響，因而引致減值測試結果有變。

(3) 折舊及攤銷

(i) 固定資產

營運資產折舊構成集團一項重大的營運成本。固定資產的成本在各項資產之估計可用年期內以平均等額基準進行折舊。集團定期檢討技術及行業環境、資產報廢活動及剩餘價值等各方面的變動，以確定對估計剩餘使用年期及折舊率之調整。

實際經濟年期可能與估計之使用年期不同。定期檢討可能使上述資產之可折舊年期出現變動，因而引致在未來期間之折舊支出有所變動。

(ii) 電訊牌照

電訊牌照包括使用頻譜之權利及提供電訊服務之權利。集團認為無限使用年期之電訊牌照無須攤銷。有限期使用之電訊牌照由該頻譜投入商業化首使用日起在牌照餘下預計牌照年內按平均等額基準進行攤銷，並按扣除累計攤銷後之淨額列賬。電訊牌照每年進行減值測試。

基於意大利政府電訊部確認集團之3G牌照年期可根據與原有年期相同之期間不斷延續，實際上使其成為永久牌照，同時英國國會頒佈之立法文件將集團之3G牌照改為無限期，集團認為其意大利及英國之3G牌照為無限使用年期。

釐定電訊牌照之使用年期是需要運用判斷。集團電訊頻譜牌照的實際經濟年期可能有別於現有合約或預計牌照年期，因而可能影響在收益表支銷的攤銷數額。此外，各地政府會不時修訂牌照之條款，以(其中包括)更改合約訂明或預期之牌照年期，列進收益表之攤銷支出數額或會因此而受到影響。

(iii) 電訊客戶上客成本

電訊客戶上客成本包括為取得及保留流動電訊客戶(主要為3G及LTE客戶)之成本淨額。全數電訊客戶上客成本已列作支出及於所產生之期間內於收益表中確認。

釐定電訊客戶上客成本之最合適會計政策是需要運用判斷。倘會計政策作出任何更改而將此等成本資本化，此等資本化之成本將於合約期間攤銷，從而對收益表構成影響。

(4) 商譽

商譽最初按成本值計算(按已轉移之代價、確認之非控股權益及集團先前之股本權益之公平價值的總額，超逾所得之可識別資產與所承擔負債之公平價值的淨額計算)。商譽作為一項獨立資產列賬，或如適用時，將之包括在聯營公司與合資企業之投資中。商譽亦須進行上述減值測試。

(5) 投資物業估值

投資物業指為賺取租金或升值或兩者兼有之目的而持有之土地及樓宇權益。該等物業經專業估值釐定之公平價值於財務狀況表入賬。於釐定投資物業公平價值時，估值師使用之假設與估計可反映(其中包括)可比較之市場交易、來自現有租約之租金收入及按現行市況推算之未來租約租金收入。設定主要估值假設須加以判斷，從而釐定投資物業之公平價值。投資物業公平價值之變動於收益表入賬。

(6) 稅項

集團須在多個司法管轄區繳納所得稅。在確定全球所得稅的撥備時，集團須作出重大判斷。在正常業務過程中，有許多交易及計算均難以明確作出最終的稅務釐定。集團根據對預期稅務審核事宜之評估，計量會否需要於未來繳納額外稅項，從而入賬。倘該等事宜之最終稅務結果與起初記錄之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

遞延稅項以負債法為資產及負債之稅項基礎價值與其於賬目中之賬面值之暫時差異悉數作出確認。遞延稅項資產根據所有可得之憑證預期可能獲得之未來應課稅溢利與可扣減之暫時差異、滾存可使用之未用稅項虧損與可抵扣稅額可互相抵銷之程度，而予以確認。遞延稅項資產之確認主要涉及有關法定實體或稅務組別的未來財務表現之判斷。多項其他不同因素亦予以評估，以考慮是否存在有力之憑證證明部分或全部遞延稅項資產最終很有可能變現，例如存在應課稅臨時差額、總體寬免、稅務規劃策略及可動用估計稅務虧損之期間。遞延稅項資產的賬面金額及有關財務模式與預算會於每個結算日檢討，若沒有足夠有力之憑證證明在可動用期內有足夠應課稅溢利以抵銷可扣減之暫時差異以及滾存可使用之未用稅項虧損與可抵扣稅額，屆時將調低資產值，將不足數記入收益表內。

集團3G業務於二〇〇三年起投入商業運作，而部分業務隨著業務發展至營運規模正產生虧損。集團已確認有關於英國之3G業務可扣減之暫時差異以及滾存可使用之未用稅項虧損與可抵扣稅額而產生的遞延稅項資產，在英國，(其中包括)稅務虧損可無限期滾存，且提供稅務之總體寬免可抵銷集團於英國之其他業務所產生之應課稅溢利。此外，有關集團於愛爾蘭、奧地利、瑞典與丹麥之3G業務未用滾存稅務虧損而產生的遞延稅項資產已予確認，該等業務預期於可預見將來取得足夠應課稅溢利，以使用其未用之稅務虧損。就3英國、3愛爾蘭、3奧地利、3瑞典與3丹麥確認之遞延稅項資產最終會否實現主要視乎該等業務能否錄得持續溢利並且產生足夠之應課稅溢利從而利用相關未使用之稅務虧損。倘若該等業務所預測之表現及所實現之應課稅溢利出現重大逆轉，則可能有必要將部分或全部已確認的遞延稅項資產削減，並於收益表中扣除。決定應課稅損益預測所採用之主要假設需要加以判斷，改變所採用之主要假設可對應課稅損益預測造成重大影響。

(7) 退休金成本

集團營辦數項界定福利計劃。界定福利計劃之退休金成本根據香港會計準則第19號「僱員福利」的規定，使用預期單位記賬法進行評估。根據此方法，提供退休金之成本按對計劃作出全面估值之精算師之意見，將常規成本攤分至僱員之未來服務年期並於收益表內扣除。退休金責任乃估計未來現金流出數額之現值，該現值參照於結算日與退休福利責任之估計年期及貨幣相若之政府機構或高質素公司債券之市場收益率釐定之利率計算所得。來自界定福利計劃之重新計量金額於產生年度在其他全面收益中確認，並即時於保留溢利中反映。重新計量金額包括精算收益與虧損、計劃資產之回報(不包括界定福利負債(資產)淨額之利息淨額)及任何資產上限變動之影響(不包括界定福利負債(資產)淨額之利息淨額)。

管理層委任精算師對該等退休金計劃進行全面評估，以釐定根據香港財務報告準則要求，須於賬目內披露及入賬之退休金責任。

精算師在釐定界定福利計劃之公平價值時使用假設及估計，並每年評估及更新該等假設。在釐定主要精算假設時須運用判斷力，以釐定界定福利責任之現值與服務成本。改變所採用之主要精算假設可對未來期間的福利計劃責任現值與服務成本造成重大影響。

(8) 出售及租回交易

集團根據附註二(24)所述之會計政策，將租約分類為融資租賃或經營租賃。釐定一項租賃交易為融資租賃或經營租賃乃複雜之問題，並需作出重大判斷，以確定租約協議有否將擁有權之所有風險及回報轉移往或轉移自本集團。各種複雜情況需要審慎考慮始作出判斷，包括但不限於租賃資產之公平價值、租賃資產之經濟年期、續租選擇是否包括於租賃年期內及釐定適當之折現率以計算最低租賃付款之現值。

分類為融資租賃或經營租賃將決定租賃資產是否如附註二(24)所述在財務狀況表予以資本化及確認。在出售及租回交易中，上文所述之租回安排分類亦決定出售交易之收益或虧損如何確認。該收益或虧損可予遞延及攤銷(融資租賃)或即時在收益表中確認(經營租賃)。

(9) 與客戶之網綁電訊交易之收益分配

集團與客戶訂立之網綁式交易合約包括出售服務與硬件(例如手機)。出售硬件時確認之收益數額，乃考慮合約中之服務元素與硬件元素各自之估計公平價值而釐定。評估此兩項元素之公平價值須作出重大判斷，其中包括獨立售價與其他可觀察之市場數據。改變估計公平價值可能導致就服務與硬件銷售所確認之收益個別更改，惟於整個合約期間來自某一特定客戶之收益總額並不會改變。集團會因應市場情況改變而定期重新評估該等元素之公平價值。

四 營業額及收益

營業額包括銷售貨品及發展物業、提供服務之收益及投資物業租金收入、利息收益及財務費用收入，與股權投資之股息收入。公司及其附屬公司之收益分析如下：

	二〇一四年	二〇一三年
	港幣百萬元	港幣百萬元
銷貨收入	166,066	156,188
服務收費	102,296	96,475
利息	3,471	3,273
股息	328	298
	<u>272,161</u>	<u>256,234</u>

五 經營分部資料

除以下附註披露，公司及附屬公司一欄指公司及附屬公司各個相關項目，所佔聯營公司及合資企業部分一欄指集團應佔聯營公司及合資企業之各個相關項目(參見附註十九及二十)，經營分部之表列與內部提供予本公司董事局作為負責分配資源及評核各經營分部之表現的報告一致。

集團之電訊部門包括在歐洲六個國家擁有業務之歐洲3集團、所佔百分之六十五點零一權益之和記電訊香港控股(於香港聯合交易所上市)、和記電訊亞洲、以及所佔百分之八十七點八七權益之Hutchison Telecommunications (Australia) (「HTAL」)(於澳洲證券交易所上市，並佔合資企業公司Vodafone Hutchison Australia Pty Limited (「VHA」)百分之五十權益)。

VHA按照股東協議適用之條款，在另一股東主導下進行由股東發起之重組。為協助對持續進行之經營業績提供有意義之分析，HTAL所佔VHA之業績部分於收益表之出售投資所得溢利及其他項目內列作獨立項目(參見附註六(5))，以便將其與集團於此階段之經常性盈利組合作識別。

財務及投資與其他之呈列，乃為對賬至集團收益表及財務狀況表內之總額。作為額外資料，財務及投資與其他內之「其他」呈列作獨立項目，涵蓋並無獨立呈列之集團其他範疇業務，包括和記水務、和記黃埔(中國)、和黃電子商貿及公司總部業務、瑪利娜業務、上市附屬公司和黃中國醫藥科技、上市附屬公司和記港陸(於年內已出售)與上市聯營公司TOM集團。財務及投資與其他內之「財務及投資」指來自集團持有現金與可變現投資之回報。

對外客戶收益已對銷分部之間的收益，所對銷金額主要屬於地產及酒店為港幣416,000,000元(二〇一三年為港幣384,000,000元)、零售為港幣70,000,000元(二〇一三年為港幣61,000,000元)、和記電訊香港控股為港幣162,000,000元(二〇一三年為港幣134,000,000元)、而和記電訊亞洲為港幣12,000,000元(二〇一三年為港幣10,000,000元)。

(1) 以下為集團之收益按經營分部分析：

	收益									
	所佔聯營 公司及 附屬公司			二〇一四年 總額	百分比	所佔聯營 公司及 附屬公司			二〇一三年 總額	百分比
	公司 及 附屬公司	公司 及 附屬公司	公司 及 附屬公司			公司 及 附屬公司	公司 及 附屬公司	公司 及 附屬公司		
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
港口及相關服務 和記港口集團 (和記港口信託除外) 和記港口信託 [#]	27,914	7,710	35,624	8%	26,562	7,557	34,119	8%		
地產及酒店	7,285	8,784	16,069	4%	6,807	17,457	24,264	6%		
零售	126,709	30,688	157,397	37%	119,637	29,510	149,147	36%		
長江基建	6,173	39,246	45,419	11%	5,087	37,373	42,460	10%		
赫斯基能源	-	57,368	57,368	14%	-	59,481	59,481	14%		
歐洲3集團	65,599	24	65,623	16%	61,968	8	61,976	15%		
和記電訊香港控股	16,296	-	16,296	4%	12,777	-	12,777	3%		
和記電訊亞洲	5,757	-	5,757	1%	6,295	-	6,295	2%		
財務及投資與其他	16,428	5,491	21,919	5%	17,101	5,313	22,414	6%		
財務及投資	1,472	894	2,366	-	1,432	889	2,321	1%		
其他	14,956	4,597	19,553	5%	15,669	4,424	20,093	5%		
	272,161	149,311	421,472	100%	256,234	156,699	412,933	100%		
非控股權益所佔和記港口 信託之收益	-	964	964		-	897	897			
	272,161	150,275	422,436		256,234	157,596	413,830			

[#] 指按照集團於二〇一四年期間所持和記港口信託實際權益計算應佔之收益部分。於二〇一四年及二〇一三年，收益分別減少港幣964,000,000元與港幣897,000,000元，以撇除非控股權益所佔和記港口信託之收益。

- (2) 集團採用兩種衡量分部業績之方法，分別為EBITDA（參見附註五(13)）及EBIT（參見附註五(14)）。以下為集團之業績按經營分部及EBITDA分析：

	EBITDA (LBITDA) ⁽¹³⁾							
	所佔聯營 公司及 附屬公司			二〇一四年 總額	所佔聯營 公司及 附屬公司			二〇一三年 總額
	公司 及 附屬公司	公司 及 合資 企業部分	公司 及 合資 企業部分		公司 及 附屬公司	公司 及 合資 企業部分	公司 及 合資 企業部分	
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	百分比	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	百分比	
港口及相關服務 和記港口集團 (和記港口信託除外) 和記港口信託 [#]	8,459	3,674	12,133	12%	7,822	3,625	11,447	12%
地產及酒店	7,639	2,359	9,998	10%	7,340	6,655	13,995	15%
零售	12,606	2,943	15,549	16%	11,684	2,474	14,158	15%
長江基建	2,465	22,018	24,483	25%	1,657	21,184	22,841	24%
赫斯基能源	-	14,410	14,410	14%	-	14,779	14,779	15%
歐洲3集團	15,616	(18)	15,598	16%	12,697	(26)	12,671	13%
和記電訊香港控股	2,699	81	2,780	3%	2,694	64	2,758	3%
和記電訊亞洲 ⁽¹⁵⁾	(278)	-	(278)	-	819	-	819	1%
財務及投資與其他	2,646	1,554	4,200	4%	439	1,740	2,179	2%
財務及投資	2,797	894	3,691	4%	1,919	889	2,808	3%
其他	(151)	660	509	-	(1,480)	851	(629)	-1%
EBITDA (未計重估物業 與出售投資所得溢利 及其他)	51,852	47,021	98,873	100%	45,152	50,495	95,647	100%
出售投資所得溢利 (參見附註六)	2,237	20,554	22,791		1,889	-	1,889	
非控股權益所佔和記 港口信託之EBITDA	-	644	644		-	634	634	
EBITDA (參見附註四(1))	54,089	68,219	122,308		47,041	51,129	98,170	
折舊及攤銷	(17,003)	(16,378)	(33,381)		(15,850)	(15,421)	(31,271)	
投資物業公平價值變動	24,678	514	25,192		26	2	28	
其他(參見附註六)	(4,798)	(3,384)	(8,182)		-	(2,163)	(2,163)	
集團應佔聯營公司及 合資企業之下列收益表 項目：								
利息支出與其他融資 成本	-	(6,274)	(6,274)		-	(5,768)	(5,768)	
本期稅項	-	(6,625)	(6,625)		-	(6,741)	(6,741)	
遞延稅項	-	1,056	1,056		-	192	192	
非控股權益	-	(326)	(326)		-	(363)	(363)	
	56,966	36,802	93,768		31,217	20,867	52,084	

[#] 指按照集團於二〇一四年期間所持和記港口信託實際權益計算應佔之EBITDA部分。於二〇一四年及二〇一三年，EBITDA分別減少港幣644,000,000元與港幣634,000,000元，以撇除非控股權益所佔和記港口信託之EBITDA。

(3) 以下為集團之業績按經營分部及EBIT分析：

	EBIT (LBIT) ⁽¹⁴⁾									
	所佔聯營 公司及 附屬公司			二〇一四年 總額	百分比	所佔聯營 公司及 附屬公司			二〇一三年 總額	百分比
	公司 及 附屬公司	公司 及 合資 企業部分	港幣 百萬元			公司 及 附屬公司	公司 及 合資 企業部分	港幣 百萬元		
	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元		港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元			
港口及相關服務 和記港口集團 (和記港口信託除外) 和記港口信託 [#]	5,474	2,470	7,944	12%	4,981	2,377	7,358	12%		
地產及酒店	7,420	2,241	9,661	15%	7,122	6,537	13,659	21%		
零售	10,680	2,343	13,023	20%	9,864	1,907	11,771	18%		
長江基建	2,141	16,074	18,215	28%	1,424	16,104	17,528	27%		
赫斯基能源	-	6,324	6,324	10%	-	7,208	7,208	11%		
歐洲3集團										
未計下列非現金項目 之EBITDA：	15,616	(18)	15,598		12,697	(26)	12,671			
折舊	(7,535)	(3)	(7,538)		(6,941)	-	(6,941)			
牌照費及其他權利攤銷	(1,168)	-	(1,168)		(874)	-	(874)			
EBIT (LBIT)-歐洲3 集團	6,913	(21)	6,892	10%	4,882	(26)	4,856	8%		
和記電訊香港控股	1,378	2	1,380	2%	1,359	8	1,367	2%		
和記電訊亞洲 ⁽¹⁵⁾	(1,465)	-	(1,465)	-2%	(409)	-	(409)	-1%		
財務及投資與其他	2,308	1,431	3,739	5%	79	1,180	1,259	2%		
財務及投資	2,797	894	3,691	5%	1,919	889	2,808	4%		
其他	(489)	537	48	-	(1,840)	291	(1,549)	-2%		
EBIT (未計重估物業與 出售投資所得溢利 及其他)	34,849	30,864	65,713	100%	29,302	35,295	64,597	100%		
投資物業公平價值變動	24,678	514	25,192		26	2	28			
EBIT	59,527	31,378	90,905		29,328	35,297	64,625			
出售投資所得溢利及其他 (參見附註六)	(2,561)	17,170	14,609		1,889	(2,163)	(274)			
非控股權益所佔和記港口 信託之EBIT	-	423	423		-	413	413			
集團應佔聯營公司及 合資企業之下列 收益表項目：										
利息支出與其他融資 成本	-	(6,274)	(6,274)		-	(5,768)	(5,768)			
本期稅項	-	(6,625)	(6,625)		-	(6,741)	(6,741)			
遞延稅項	-	1,056	1,056		-	192	192			
非控股權益	-	(326)	(326)		-	(363)	(363)			
	<u>56,966</u>	<u>36,802</u>	<u>93,768</u>		<u>31,217</u>	<u>20,867</u>	<u>52,084</u>			

[#] 指按照集團於二〇一四年期間所持和記港口信託實際權益計算應佔之EBIT部分。於二〇一四年及二〇一三年，EBIT分別減少港幣423,000,000元與港幣413,000,000元，以撇除非控股權益所佔和記港口信託之EBIT。

(4) 以下為集團之折舊及攤銷按經營分部分析：

	折舊及攤銷					
	公司及 附屬公司	所佔聯營 公司及合資 企業部分	二〇一四年 總額	公司及 附屬公司	所佔聯營 公司及合資 企業部分	二〇一三年 總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
港口及相關服務 和記港口集團 (和記港口信託除外)	2,985	1,204	4,189	2,841	1,248	4,089
和記港口信託 [#]	2,985	605	3,590	2,841	646	3,487
	–	599	599	–	602	602
地產及酒店	219	118	337	218	118	336
零售	1,926	600	2,526	1,820	567	2,387
長江基建	324	5,944	6,268	233	5,080	5,313
赫斯基能源	–	8,086	8,086	–	7,571	7,571
歐洲3集團	8,703	3	8,706	7,815	–	7,815
和記電訊香港控股	1,321	79	1,400	1,335	56	1,391
和記電訊亞洲	1,187	–	1,187	1,228	–	1,228
財務及投資與其他	338	123	461	360	560	920
財務及投資	–	–	–	–	–	–
其他	338	123	461	360	560	920
	17,003	16,157	33,160	15,850	15,200	31,050
非控股權益所佔和記港口信託 之折舊及攤銷	–	221	221	–	221	221
	<u>17,003</u>	<u>16,378</u>	<u>33,381</u>	<u>15,850</u>	<u>15,421</u>	<u>31,271</u>

[#] 指按照集團於二〇一四年期間所持和記港口信託實際權益計算應佔之折舊及攤銷部分。於二〇一四年及二〇一三年，折舊及攤銷均減少港幣221,000,000元，以撇除非控股權益所佔和記港口信託之折舊及攤銷。

(5) 以下為集團之資本開支按經營分部分分析：

	資本開支							
	固定資產、投資物業及租賃土地			二〇一四年總額	固定資產、投資物業及租賃土地			二〇一三年總額
	電訊牌照	品牌及其他權利	電訊牌照		品牌及其他權利			
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
港口及相關服務和記港口集團	3,943	-	48	3,991	7,060	-	11	7,071
(和記港口信託除外)	3,943	-	48	3,991	7,060	-	11	7,071
和記港口信託	-	-	-	-	-	-	-	-
地產及酒店	152	-	-	152	535	-	-	535
零售	2,449	-	-	2,449	2,264	-	-	2,264
長江基建	292	-	13	305	406	-	11	417
赫斯基能源	-	-	-	-	-	-	-	-
歐洲3集團 ⁽¹⁶⁾	11,144	38	127	11,309	10,116	6,824	60	17,000
和記電訊香港控股	1,174	3	40	1,217	1,239	4	23	1,266
和記電訊亞洲	1,906	-	1	1,907	1,621	-	-	1,621
財務及投資與其他	229	-	-	229	319	-	-	319
財務及投資	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	229	-	-	229	319	-	-	319
	<u>21,289</u>	<u>41</u>	<u>229</u>	<u>21,559</u>	<u>23,560</u>	<u>6,828</u>	<u>105</u>	<u>30,493</u>

(6) 以下為集團之資產總額按經營分部分分析：

	資產總額							
	公司及附屬公司			二〇一四年資產總額	公司及附屬公司			二〇一三年資產總額
	分部資產 ⁽¹⁷⁾	遞延稅項資產	於聯營公司及合資企業權益		分部資產 ⁽¹⁷⁾	遞延稅項資產	於聯營公司及合資企業權益	
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
港口及相關服務和記港口集團	69,324	198	25,799	95,321	71,164	169	27,548	98,881
(和記港口信託除外)	69,324	198	12,246	81,768	71,164	169	13,483	84,816
和記港口信託	-	-	13,553	13,553	-	-	14,065	14,065
地產及酒店	75,558	36	47,506	123,100	53,049	21	42,839	95,909
零售	37,798	881	4,961	43,640	39,329	670	5,035	45,034
長江基建	21,299	15	112,686	134,000	20,134	21	85,589	105,744
赫斯基能源	-	-	47,800	47,800	-	-	51,833	51,833
歐洲3集團 ⁽¹⁸⁾	225,498	17,785	7	243,290	235,401	17,265	18	252,684
和記電訊香港控股	19,174	258	466	19,898	19,169	369	715	20,253
和記電訊亞洲	22,260	1	-	22,261	20,785	1	-	20,786
財務及投資與其他	147,470	29	2,936	150,435	114,614	30	4,831	119,475
財務及投資	130,516	-	-	130,516	89,947	-	-	89,947
其他	16,954	29	2,936	19,919	24,667	30	4,831	29,528
	<u>618,381</u>	<u>19,203</u>	<u>242,161</u>	<u>879,745</u>	<u>573,645</u>	<u>18,546</u>	<u>218,408</u>	<u>810,599</u>
調節項目 [@]	2	-	3,688	3,690	-	2	4,921	4,923
	<u>618,383</u>	<u>19,203</u>	<u>245,849</u>	<u>883,435</u>	<u>573,645</u>	<u>18,548</u>	<u>223,329</u>	<u>815,522</u>

[@] 調節項目包括HTAL之資產總額。

(7) 以下為集團之負債總額按經營分部分分析：

	負債總額							
	二〇一四年				二〇一三年			
	本期及 長期借款 ⁽²⁰⁾ 及其他 分部負債 ⁽¹⁹⁾	本期及 遞延稅項 負債	負債總額	本期及 長期借款 ⁽²⁰⁾ 及其他 分部負債 ⁽¹⁹⁾	本期及 遞延稅項 負債	負債總額	非流動負債	非流動負債
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
港口及相關服務 和記港口集團 (和記港口信託除外) 和記港口信託	16,210	20,367	4,707	41,284	17,031	28,559	4,843	50,433
地產及酒店	3,049	418	3,062	6,529	4,156	409	2,730	7,295
零售	25,062	13,941	1,345	40,348	24,670	87	1,066	25,823
長江基建	5,211	18,709	1,212	25,132	5,200	13,443	1,532	20,175
赫斯基能源	-	-	-	-	-	-	-	-
歐洲3集團	26,131	68,018	193	94,342	23,630	101,565	930	126,125
和記電訊香港控股	3,778	4,719	437	8,934	3,860	5,447	356	9,663
和記電訊亞洲	3,817	1,284	3	5,104	3,151	1,550	3	4,704
財務及投資與其他	6,963	132,477	3,259	142,699	8,085	84,776	2,087	94,948
財務及投資	-	117,597	-	117,597	-	78,011	-	78,011
其他	6,963	14,880	3,259	25,102	8,085	6,765	2,087	16,937
	90,221	259,933	14,218	364,372	89,783	235,836	13,547	339,166
調節項目 [@]	1	-	-	1	124	-	-	124
	90,222	259,933	14,218	364,373	89,907	235,836	13,547	339,290

[@] 調節項目包括HTAL之負債總額。

按地區劃分之額外資料

(8) 以下列示集團之收益按地區劃分之額外披露：

	收益							
	二〇一四年				二〇一三年			
	所估聯營 公司及 附屬公司	所估聯營 公司及合資 企業部分	二〇一四年 總額	百分比	所估聯營 公司及 附屬公司	所估聯營 公司及合資 企業部分	二〇一三年 總額	百分比
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
香港	58,688	7,027	65,715	16%	53,536	8,676	62,212	15%
中國內地	30,510	14,315	44,825	11%	27,152	21,667	48,819	12%
歐洲	128,338	54,369	182,707	43%	120,969	49,740	170,709	41%
加拿大 ⁽²¹⁾	71	56,351	56,422	13%	96	59,551	59,647	14%
亞洲、澳洲及其他地區	38,126	11,758	49,884	12%	37,380	11,752	49,132	12%
財務及投資與其他	16,428	5,491	21,919	5%	17,101	5,313	22,414	6%
	272,161	149,311	421,472 ⁽ⁱ⁾	100%	256,234	156,699	412,933 ⁽ⁱ⁾	100%

(i) 參見附註五(1)，以對賬至集團之收益表內的收益總額。

(9) 以下列示集團之EBITDA按地區劃分之額外披露：

	EBITDA ⁽¹³⁾							
	所佔聯營		二〇一四年 總額	百分比	所佔聯營		二〇一三年 總額	百分比
	公司及 附屬公司	公司及合資 企業部分			公司及 附屬公司	公司及合資 企業部分		
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
香港	8,530	3,271	11,801	12%	8,765	4,741	13,506	14%
中國內地	7,596	5,923	13,519	14%	5,320	8,871	14,191	15%
歐洲	24,673	17,569	42,242	43%	21,158	15,767	36,925	39%
加拿大 ⁽²¹⁾	51	13,151	13,202	13%	83	14,550	14,633	15%
亞洲、澳洲及其他地區	8,356	5,553	13,909	14%	9,387	4,826	14,213	15%
財務及投資與其他	2,646	1,554	4,200	4%	439	1,740	2,179	2%
EBITDA (未計重估物業 與出售投資所得溢利 及其他)	<u>51,852</u>	<u>47,021</u>	<u>98,873</u> ⁽ⁱⁱ⁾	<u>100%</u>	<u>45,152</u>	<u>50,495</u>	<u>95,647</u> ⁽ⁱⁱ⁾	<u>100%</u>

(ii) 參見附註五(2)，以對賬至集團之收益表內的EBITDA總額。

(10) 以下列示集團之EBIT按地區劃分之額外披露：

	EBIT ⁽¹⁴⁾							
	所佔聯營		二〇一四年 總額	百分比	所佔聯營		二〇一三年 總額	百分比
	公司及 附屬公司	公司及合資 企業部分			公司及 附屬公司	公司及合資 企業部分		
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
香港	6,614	2,019	8,633	13%	6,861	3,253	10,114	16%
中國內地	6,854	4,167	11,021	17%	4,693	7,879	12,572	19%
歐洲	14,007	13,488	27,495	42%	11,391	12,607	23,998	37%
加拿大 ⁽²¹⁾	52	5,710	5,762	9%	83	6,987	7,070	11%
亞洲、澳洲及其他地區	5,014	4,049	9,063	14%	6,195	3,389	9,584	15%
財務及投資與其他	2,308	1,431	3,739	5%	79	1,180	1,259	2%
EBIT (未計重估物業與 出售投資所得溢利 及其他)	<u>34,849</u>	<u>30,864</u>	<u>65,713</u>	<u>100%</u>	<u>29,302</u>	<u>35,295</u>	<u>64,597</u>	<u>100%</u>
投資物業公平價值變動	24,678	514	25,192		26	2	28	
EBIT	<u>59,527</u>	<u>31,378</u>	<u>90,905</u> ⁽ⁱⁱⁱ⁾		<u>29,328</u>	<u>35,297</u>	<u>64,625</u> ⁽ⁱⁱⁱ⁾	

(iii) 參見附註五(3)，以對賬至集團之收益表內的EBIT總額。

(11) 以下列示集團之資本開支按地區劃分之額外披露：

	資本開支							
	二〇一四年				二〇一三年			
	固定資產、 投資物業及 租賃土地	電訊牌照	品牌及 其他權利	總額	固定資產、 投資物業及 租賃土地	電訊牌照	品牌及 其他權利	總額
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
香港	1,830	3	43	1,876	2,008	4	25	2,037
中國內地	911	-	-	911	1,654	-	-	1,654
歐洲	13,250	38	127	13,415	12,460	6,824	60	19,344
加拿大	-	-	-	-	-	-	-	-
亞洲、澳洲及其他地區	5,069	-	59	5,128	7,119	-	20	7,139
財務及投資與其他	229	-	-	229	319	-	-	319
	<u>21,289</u>	<u>41</u>	<u>229</u>	<u>21,559</u>	<u>23,560</u>	<u>6,828</u>	<u>105</u>	<u>30,493</u>

(12) 以下列示集團之資產總額按地區劃分之額外披露：

	資產總額							
	二〇一四年				二〇一三年			
	公司及附屬公司 分部資產 ⁽¹⁷⁾	於聯營公司 及合資企業 遞延 稅項資產	權益	資產總額	公司及附屬公司 分部資產 ⁽¹⁷⁾	於聯營公司 及合資企業 遞延 稅項資產	權益	資產總額
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
香港	101,174	300	45,589	147,063	77,353	417	28,724	106,494
中國內地	15,635	629	66,320	82,584	14,264	495	65,724	80,483
歐洲	281,208	18,058	57,787	357,053	294,553	17,424	56,252	368,229
加拿大 ⁽²¹⁾	390	-	44,834	45,224	329	-	47,701	48,030
亞洲、澳洲及其他地區	72,506	187	28,383	101,076	72,532	182	20,097	92,811
財務及投資與其他	147,470	29	2,936	150,435	114,614	30	4,831	119,475
	<u>618,383</u>	<u>19,203</u>	<u>245,849</u>	<u>883,435</u>	<u>573,645</u>	<u>18,548</u>	<u>223,329</u>	<u>815,522</u>

(13) 「EBITDA」或「LBITDA」指公司及附屬公司之EBITDA (LBITDA)以及集團應佔聯營公司及合資企業之部分EBITDA (LBITDA) (和記港口信託除外)。和記港口信託乃按集團實際所佔此等業務之EBITDA計算。EBITDA (LBITDA)的定義為未扣除利息支出與其他融資成本、稅項、折舊及攤銷前之盈利(虧損)，包括出售投資所得溢利以及其他屬現金性質之盈利，但不包括投資物業公平價值變動。有關EBITDA (LBITDA)的資料已包括在集團的財務資料與綜合財務報表內。許多行業與投資者均以EBITDA (LBITDA)作為計算現金流量總額的其中一種方法。集團認為EBITDA (LBITDA)是衡量表現的重要指標，並在集團內部的財務與管理報告中用以監察集團的業務表現，因此EBITDA (LBITDA)乃按照香港財務報告準則第8號用以衡量分部業績的指標呈列。按照香港普遍採納的會計原則，EBITDA (LBITDA)並非衡量現金流動或財務表現的指標，而集團採用的EBITDA (LBITDA)衡量方法，或許不能與其他公司的類似衡量項目比較。EBITDA (LBITDA)不應用作替代根據香港普遍採納的會計原則計算的現金流量或經營業績。

(14) 「EBIT」或「LBIT」指公司及附屬公司之EBIT (LBIT)以及集團應佔聯營公司及合資企業之部分EBIT (LBIT) (和記港口信託除外)。和記港口信託乃按集團實際所佔此等業務之EBIT計算。EBIT (LBIT)的定義為未扣除利息支出與其他融資成本及稅項前之盈利(虧損)。有關EBIT (LBIT)的資料已包括在集團的財務資料與綜合財務報表內。許

多行業與投資者均以EBIT (LBIT)作為計算經營業績的其中一種方法。集團認為EBIT (LBIT)是衡量表現的重要指標，並在集團內部的財務與管理報告中用以監察集團的業務表現，因此EBIT (LBIT)乃按照香港財務報告準則第8號用以衡量分部業績的指標呈列。按照香港普遍採納的會計原則，EBIT (LBIT)並非衡量財務表現的指標，而集團採用的EBIT(LBIT)衡量方法，或許不能與其他公司的類似衡量項目比較。EBIT (LBIT)不應用作替代根據香港普遍採納的會計原則計算的經營業績。

- (15) 和記電訊亞洲於二〇一四年之EBITDA及EBIT包括補償貢獻共港幣238,000,000元(二〇一三年為港幣717,000,000元)。
- (16) 歐洲3集團於二〇一四年之資本開支包括將海外附屬公司於二〇一四年十二月三十一日的固定資產結餘換算為港幣之外幣匯兌影響，而令開支總額減少港幣1,066,000,000元(二〇一三年為增加港幣150,000,000元)。
- (17) 分部資產包括固定資產、投資物業、租賃土地、電訊牌照、商譽、品牌及其他權利、其他非流動資產、速動資金及其他上市投資、現金及現金等值及其他流動資產。作為額外資料，按地區呈報之非流動資產(不包括金融工具、遞延稅項資產、僱員離職後福利資產及保險合約資產)分佈於香港、中國內地、歐洲、加拿大與亞洲、澳洲及其他地區之金額分別為港幣135,318,000,000元(二〇一三年為港幣96,779,000,000元)、港幣76,697,000,000元(二〇一三年為港幣76,967,000,000元)、港幣295,629,000,000元(二〇一三年為港幣305,349,000,000元)、港幣44,876,000,000元(二〇一三年為港幣47,742,000,000元)與港幣78,254,000,000元(二〇一三年為港幣69,478,000,000元)。
- (18) 歐洲3集團之資產總額包括於二〇一四年將海外附屬公司賬項換算為港元產生之未變現外幣匯兌虧損港幣13,469,000,000元(二〇一三年為收益港幣3,129,000,000元)，而相對之數額已列入匯兌儲備內。
- (19) 分部負債包括應付貨款及其他應付賬項及退休金責任。
- (20) 本期及長期借款包括銀行及其他債務，以及來自非控股股東之計息借款。
- (21) 包括赫斯基能源來自美國業務之貢獻。

六 出售投資所得溢利及其他

	應佔			總額 港幣百萬元
	本公司 普通股股東	永久資本 證券持有人	非控股權益	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
截至二〇一四年				
十二月三十一日止年度				
出售投資所得溢利				
長江基建所持AGN投資 之按市價計值收益 ⁽¹⁾	1,748	–	489	2,237
其他				
商譽減值及店舖結業 之撥備 ⁽²⁾	(652)	–	–	(652)
關於3愛爾蘭業務重組 之撥備 ⁽³⁾	(3,388)	–	–	(3,388)
若干港口資產之減值支出 及相關撥備 ⁽⁴⁾	(581)	–	(177)	(758)
	(4,621)	–	(177)	(4,798)
	(2,873)	–	312	(2,561)
HTAL (所佔合資企業VHA 之經營虧損部分) ⁽⁵⁾	(1,732)	–	(239)	(1,971)
	(4,605)	–	73	(4,532)
出售投資所得溢利				
所佔聯營公司之出售溢利 ⁽⁶⁾	16,066	–	4,488	20,554
其他				
所佔赫斯基能源若干原油 與天然氣資產之減值支出	(1,413)	–	–	(1,413)
	14,653	–	4,488	19,141
截至二〇一三年十二月				
三十一日止年度				
出售投資所得溢利				
3奧地利一次性淨收益 ⁽⁷⁾	569	–	–	569
馬來西亞西港首次公開 發售時出售其部分權益 所得收益 ⁽⁸⁾	1,056	–	264	1,320
	1,625	–	264	1,889
其他				
HTAL (所佔合資企業VHA 之經營虧損部分) ⁽⁵⁾	(1,458)	–	(201)	(1,659)
	167	–	63	230
其他				
所佔赫斯基能源若干原油與 天然氣資產之減值支出	(504)	–	–	(504)

- (1) 數額為長江基建於 Australian Gas Networks Limited (「AGN」，前稱 Envestra Limited) 之收購中，將其於 AGN 之投資售予一合資企業所變現其所持 AGN 投資之按市價計值收益。
- (2) 於二〇一四年，集團確認為瑪利娜業務之商譽減值及為退出波蘭與縮減葡萄牙及西班牙業務所作之店舖結業撥備港幣 652,000,000 元。
- (3) 於二〇一四年，集團確認於收購 O₂ Ireland 後為重組 3 愛爾蘭所作之撥備。受撥備影響之主要賬目為固定資產(參見附註十三)、品牌及其他權利(參見附註十八)以及其他應付賬項及應計費用(參見附註廿六)。
- (4) 於二〇一四年，集團確認若干港口資產之減值支出(參見附註十三)及相關之撥備。
- (5) VHA 按照股東協議適用之條款，在另一股東主導下進行由股東發起之重組。為協助對持續進行之經營業績提供有意義之分析，HTAL 所佔 VHA 截至二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日止年度業績部分於上文列作獨立項目，以便將其與集團於此階段之經常性盈利組合作識別。
- (6) 數額為集團應佔上市聯營公司電能實業有限公司將其香港電力業務於香港聯合交易所主板獨立上市所得收益。
- (7) 於二〇一三年，集團確認一項一次性收益淨額港幣 569,000,000 元，當中包括於完成 Orange Austria 交易時出售奧地利某些非核心電訊資產所得之收益港幣 2,648,000,000 元，及扣除主要有關收購 Orange Austria 後 3 奧地利業務重組之一次性成本港幣 2,079,000,000 元。相關之稅項影響為稅項抵減港幣 389,000,000 元。
- (8) 於二〇一三年，集團確認一項來自 Westports Holdings Bhd (「西港」) 成功進行股份首次公開發售後，集團減持其權益所得之一次性收益港幣 1,056,000,000 元。

七 董事酬金

董事酬金包括本公司與其附屬公司支付予董事有關其管理本公司與其附屬公司事務之款項。本公司所有董事之酬金不包括自本公司上市附屬公司收取並支付予本公司之數額。於二〇一四年及二〇一三年支付予各董事之金額如下(參見企業管治報告)：

董事姓名	二〇一四年					酬金總額 港幣百萬元
	董事袍金	基本薪酬、 津貼及 實物利益	酌情花紅	公積金供款	獎勵或 補償金	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
李嘉誠 ⁽¹⁾⁽⁶⁾	0.05	-	-	-	-	0.05
李澤鉅						
本公司支付	0.12	4.59	50.35	-	-	55.06
長江基建支付	0.08	-	24.01	-	-	24.09
付予本公司	(0.08)	-	-	-	-	(0.08)
	0.12	4.59	74.36	-	-	79.07
霍建寧 ⁽²⁾	0.12	10.84	183.12	2.22	-	196.30
周胡慕芳 ⁽²⁾	0.12	8.01	41.11	1.59	-	50.83
陸法蘭 ⁽²⁾	0.12	8.03	39.83	0.69	-	48.67
黎啟明 ⁽²⁾	0.12	5.45	39.26	1.01	-	45.84
甘慶林						
本公司支付	0.12	2.30	8.96	-	-	11.38
長江基建支付	0.08	4.20	10.27	-	-	14.55
付予本公司	(0.08)	(4.20)	-	-	-	(4.28)
	0.12	2.30	19.23	-	-	21.65
李業廣 ⁽⁴⁾	0.12	-	-	-	-	0.12
麥理思 ⁽⁴⁾						
本公司支付	0.12	-	-	-	-	0.12
長江基建支付	0.08	-	-	-	-	0.08
	0.20	-	-	-	-	0.20
鄭海泉 ⁽³⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾⁽⁸⁾	0.15	-	-	-	-	0.15
米高嘉道理 ⁽³⁾	0.12	-	-	-	-	0.12
顧浩格 ⁽³⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾⁽⁷⁾	0.16	-	-	-	-	0.16
李慧敏 ⁽³⁾	0.12	-	-	-	-	0.12
盛永能 ⁽³⁾⁽⁵⁾	0.25	-	-	-	-	0.25
黃頌顯 ⁽³⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	0.31	-	-	-	-	0.31
總額	2.20	39.22	396.91	5.51	-	443.84

- (1) 李嘉誠先生於本年度除收取港幣50,000元的董事袍金(二〇一三年為港幣50,000元)外，並無收取任何薪酬。李先生並已將該袍金付予長江實業(集團)有限公司。
- (2) 董事向本公司上市附屬公司就擔任執行董事或非執行董事期間收取並已支付予本公司的董事袍金並不包括在上述數額內。
- (3) 為獨立非執行董事。本公司獨立非執行董事的酬金總額為港幣1,110,000元(二〇一三年為港幣1,110,000元)。
- (4) 為非執行董事。

- (5) 為審核委員會成員。
- (6) 為薪酬委員會成員。
- (7) 於二〇一四年七月十日辭任。
- (8) 於二〇一四年七月十日獲委任。
- (9) 於二〇一三年一月十八日獲委任。

董事姓名	二〇一三年					酬金總額 港幣百萬元
	董事袍金	基本薪酬、 津貼及 實物利益	酌情花紅	公積金供款	獎勵或 補償金	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
李嘉誠 ⁽¹⁾⁽⁶⁾	0.05	-	-	-	-	0.05
李澤鉅						
本公司支付	0.12	4.59	47.95	-	-	52.66
長江基建支付	0.08	-	22.87	-	-	22.95
付予本公司	(0.08)	-	-	-	-	(0.08)
	0.12	4.59	70.82	-	-	75.53
霍建寧 ⁽²⁾	0.12	10.85	175.00	2.22	-	188.19
周胡慕芳 ⁽²⁾	0.12	8.01	39.16	1.59	-	48.88
陸法蘭 ⁽²⁾	0.12	7.99	37.88	0.69	-	46.68
黎啟明 ⁽²⁾	0.12	5.44	37.39	1.01	-	43.96
甘慶林						
本公司支付	0.12	2.30	8.54	-	-	10.96
長江基建支付	0.08	4.20	9.78	-	-	14.06
付予本公司	(0.08)	(4.20)	-	-	-	(4.28)
	0.12	2.30	18.32	-	-	20.74
李業廣 ⁽⁴⁾⁽⁹⁾	0.11	-	-	-	-	0.11
麥理思 ⁽⁴⁾						
本公司支付	0.12	-	-	-	-	0.12
長江基建支付	0.08	-	-	-	-	0.08
	0.20	-	-	-	-	0.20
米高嘉道理 ⁽³⁾	0.12	-	-	-	-	0.12
顧浩格 ⁽³⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	0.31	-	-	-	-	0.31
李慧敏 ⁽³⁾	0.12	-	-	-	-	0.12
盛永能 ⁽³⁾⁽⁵⁾	0.25	-	-	-	-	0.25
黃頌顯 ⁽³⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	0.31	-	-	-	-	0.31
總額	2.19	39.18	378.57	5.51	-	425.45

本公司並無可認購本公司普通股之股份認購計劃。董事於年內亦無收取本公司或其任何附屬公司支付之任何以股份為基礎之支付(二〇一三年為無)。

二〇一四年度酬金最高之五位人士乃本公司的四位董事及本公司附屬公司的一位董事。該附屬公司的董事袍金包括基本薪酬、津貼及實物利益港幣2,760,000元，公積金供款港幣190,000元，酌情花紅港幣4,800,000元以及於本年度行使認股權的現金值港幣72,420,000元。

二〇一三年度酬金最高之五位人士均為本公司五位董事。

八 利息支出與其他融資成本

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
銀行借款及透支	1,363	1,306
須於五年內償還之其他借款	101	73
無須於五年內全數償還之其他借款	23	28
須於五年內償還之票據及債券	3,740	3,374
無須於五年內全數償還之票據及債券	2,014	2,652
	7,241	7,433
須於五年內償還之來自非控股股東之計息借款	176	186
無須於五年內全數償還之來自非控股股東之計息借款	3	5
	7,420	7,624
攤銷有關借款之信貸安排費用及溢價或折讓	309	274
名義非現金利息 ⁽¹⁾	338	422
其他融資成本	86	244
	8,153	8,564
減：資本化利息 ⁽²⁾	(103)	(173)
	<u>8,050</u>	<u>8,391</u>

(1) 名義非現金利息指將於財務狀況表內確認之若干承擔(例如資產報廢責任)之賬面值，增加至預期於未來清償時所需之估計現金流量之現值之名義調整。

(2) 借款成本已按年息零點五釐至六點六釐之各適用年息率撥充資本(二〇一三年為年息零點一釐至六點六釐)。

九 稅項

	二〇一四年		二〇一三年	
	本期稅項 港幣百萬元	遞延稅項 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
香港	522	316	838	979
香港以外	3,785	(656)	3,129	3,821
	<u>4,307</u>	<u>(340)</u>	<u>3,967</u>	<u>4,800</u>

香港利得稅已根據估計應課稅之溢利減估計可用稅務虧損按稅率百分之十六點五(二〇一三年為百分之十六點五)作出準備。香港以外稅項根據估計應課稅之溢利減估計可用稅務虧損按適用稅率作出準備。

集團以有關國家適用稅率計算之預計稅項支出(抵減)與集團本年度之稅項支出(抵減)之差異如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
以有關國家適用稅率計算之稅項 稅項影響：	9,785	5,537
未確認之稅務虧損	2,200	1,216
稅務優惠	-	(21)
不須課稅收入	(5,272)	(1,034)
不可作扣稅用途之支出	1,362	1,066
確認先前未確認之稅務虧損	(2,500)	(1,747)
使用先前未確認之稅務虧損	(188)	(56)
往年不足之撥備	9	669
遞延稅項資產註銷	-	(7)
其他暫時差異	(1,351)	(745)
稅率變動之影響	(78)	(78)
年內稅項總額	<u>3,967</u>	<u>4,800</u>
十 分派及股息		
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
永久資本證券之分派	<u>1,980</u>	<u>1,351</u>
已支付及應付之普通股股息		
已支付第一次中期股息，每股港幣0.66元 (二〇一三年為港幣0.60元)	2,814	2,558
應付第二次中期股息以代替末期股息，每股港幣1.755元 (二〇一三年為末期股息港幣1.70元)	<u>7,482</u>	<u>7,248</u>
	10,296	9,806
已支付特別股息，每股港幣7.00元(二〇一三年為無)	<u>29,843</u>	-
	<u>40,139</u>	<u>9,806</u>

十一 本公司普通股股東應佔之每股盈利

每股盈利乃根據二〇一四年本公司普通股股東應佔溢利港幣67,156,000,000元(二〇一三年為港幣31,112,000,000元)，並以二〇一四年內發行股數4,263,370,780股(二〇一三年為4,263,370,780股)而計算。

本公司並無設立認股權計劃。本公司的若干附屬公司及聯營公司於二〇一四年十二月三十一日擁有尚未行使的僱員認股權。該等附屬公司及聯營公司於二〇一四年十二月三十一日尚未行使的僱員認股權對每股盈利並無攤薄影響。

十二 其他全面收益(虧損)

	二〇一四年		
	除稅前 數額	稅項影響	除稅後 淨額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
可供銷售投資：			
直接確認於儲備內之估值收益	1,176	(61)	1,115
過往確認於儲備內之估值收益確認於 收益表	(480)	—	(480)
直接確認於儲備內之界定福利責任之重新 計量	(324)	75	(249)
直接確認於儲備內之來自遠期外匯合約 及利率掉期合約之現金流量對沖虧損	(5)	8	3
直接確認於儲備內之換算海外附屬公司 資產淨值之虧損	(16,653)	—	(16,653)
過往確認於匯兌及其他儲備內之有關年內 出售附屬公司、聯營公司及合資企業 之收益確認於收益表	(3,636)	—	(3,636)
所佔聯營公司之其他全面收益(虧損)	(4,854)	—	(4,854)
所佔合資企業之其他全面收益(虧損)	(5,205)	—	(5,205)
	<u>(29,981)</u>	<u>22</u>	<u>(29,959)</u>
	二〇一三年		
	除稅前 數額	稅項影響	除稅後 淨額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
可供銷售投資：			
直接確認於儲備內之估值收益	382	(64)	318
過往確認於儲備內之估值虧損確認於 收益表	6	—	6
直接確認於儲備內之界定福利責任之 重新計量	694	84	778
直接確認於儲備內之來自遠期外匯合約 及利率掉期合約之現金流量對沖收益	346	(12)	334
直接確認於儲備內之換算海外附屬公司 資產淨值之虧損	(1,774)	—	(1,774)
過往確認於匯兌儲備內之有關年內出售 附屬公司及聯營公司之收益確認 於收益表	(152)	—	(152)
所佔聯營公司之其他全面收益(虧損)	(3,237)	—	(3,237)
所佔合資企業之其他全面收益	474	—	474
	<u>(3,261)</u>	<u>8</u>	<u>(3,253)</u>

十三 固定資產

	土地及樓宇	電訊 網絡資產	其他資產	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
成本				
於二〇一三年一月一日	47,970	137,877	106,315	292,162
增添	3,078	2,207	17,320	22,605
有關收購附屬公司	527	822	1,047	2,396
出售	(688)	(1,174)	(3,198)	(5,060)
有關出售附屬公司	–	–	(5)	(5)
轉撥自(往)其他資產	(443)	8	193	(242)
類別之間、投資物業或				
租賃土地之轉撥	1,566	6,264	(5,591)	2,239
匯兌差額	(27)	160	1,435	1,568
於二〇一四年一月一日	51,983	146,164	117,516	315,663
增添	2,218	2,689	16,277	21,184
有關收購附屬公司	1	660	67	728
出售	(342)	(662)	(3,317)	(4,321)
有關出售附屬公司	(4)	–	(4)	(8)
本年度撇銷 ⁽¹⁾	–	(552)	(15)	(567)
轉撥往其他資產	(253)	–	(14)	(267)
類別之間或租賃土地之轉撥	890	7,693	(8,036)	547
匯兌差額	(1,763)	(10,783)	(7,429)	(19,975)
於二〇一四年十二月三十一日	52,730	145,209	115,045	312,984
累計折舊及減值				
於二〇一三年一月一日	11,803	49,831	62,940	124,574
有關收購附屬公司	146	42	518	706
本年度折舊	1,291	7,227	5,328	13,846
出售	(46)	(976)	(2,987)	(4,009)
有關出售附屬公司	–	–	(4)	(4)
本年度減值確認 ⁽²⁾	–	426	–	426
轉撥自(往)其他資產	(5)	3	6	4
類別之間、投資物業或				
租賃土地之轉撥	28	746	369	1,143
匯兌差額	72	633	948	1,653
於二〇一四年一月一日	13,289	57,932	67,118	138,339
有關收購附屬公司	–	–	2	2
本年度折舊	1,414	7,173	6,117	14,704
出售	(106)	(638)	(3,113)	(3,857)
有關出售附屬公司	(1)	–	(3)	(4)
本年度減值確認及撇銷 ⁽¹⁾	140	(163)	219	196
轉撥往其他資產	(124)	–	(106)	(230)
類別之間或租賃土地之轉撥	(10)	(892)	923	21
匯兌差額	(504)	(3,477)	(5,440)	(9,421)
於二〇一四年十二月三十一日	14,098	59,935	65,717	139,750
賬面淨值				
於二〇一四年十二月三十一日	38,632	85,274	49,328	173,234
於二〇一三年十二月三十一日	38,694	88,232	50,398	177,324
於二〇一三年一月一日	36,167	88,046	43,375	167,588

- (1) 主要關於3愛爾蘭之業務重組(參見附註六(3))及港口資產之減值(參見附註六(4))。
- (2) 主要關於3奧地利之業務重組(參見附註六(7))。

包括在土地及樓宇內之發展中項目總值為港幣3,527,000,000元(二〇一三年為港幣4,102,000,000元)。

固定資產包括有關歐洲3集團之資產，分別為成本值港幣149,644,000,000元(二〇一三年為港幣153,058,000,000元)及賬面淨值港幣84,404,000,000元(二〇一三年為港幣87,820,000,000元)。於二〇一四年十二月三十一日及二〇一三年十二月三十一日集團3G電訊牌照及網絡資產已進行減值測試，以評估其中各項業務使用該等資產預計產生之未來現金流量之淨現值，能否支持其賬面值。附註三(2)載列集團有關減值測試之估計、假設和判斷的資料。除以上披露，於二〇一四年十二月三十一日及二〇一三年十二月三十一日進行之測試結果顯示無須作出其他減值支銷。

十四 投資物業

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
估值		
於一月一日	42,454	43,652
增添	105	423
出售	(21)	(98)
有關出售附屬公司	(1,032)	(573)
投資物業公平價值變動	24,678	26
轉撥往固定資產	-	(1,040)
匯兌差額	27	64
	<u>66,211</u>	<u>42,454</u>

集團之投資物業包括：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
香港		
長年期租賃(不少於五十年)	30,345	17,303
中年期租賃(少於五十年但不少於十年)	35,079	23,347
香港以外		
永久業權	725	708
中年期租賃	62	1,096
	<u>66,211</u>	<u>42,454</u>

於十二月三十一日，集團根據不可撤銷之營業租約於未來應收之最低租賃費用總額分析如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
一年內	2,955	2,975
一年以上至五年內	4,407	5,874
五年以上	1,204	126
	<u> </u>	<u> </u>

(1) 公平價值計量

下表列示有關於香港及香港以外的投資物業之經常性公平價值計量分析。此等公平價值計量根據估值技術內所使用之輸入值而於公平價值等級中分類為不同級別。

	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二〇一四年				
十二月三十一日				
香港	-	304	65,120	65,424
香港以外	-	-	787	787
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	-	304	65,907	66,211
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二〇一三年				
十二月三十一日				
香港	-	268	40,382	40,650
香港以外	-	-	1,804	1,804
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	-	268	42,186	42,454
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

於本年內，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。集團的政策為於導致轉撥事件或情況改變之日期，確認公平價值等級內之轉入或轉出。

投資物業乃由專業測計師戴德梁行有限公司於二〇一四年十二月三十一日及二〇一三年十二月三十一日進行公平價值估值。於釐定投資物業公平價值時，投資物業之公平價值乃根據(其中包括)可比較之市場交易、來自現有租約之租金收入及按現行市況推算來自未來租約之租金收入而釐定。

以第三級公平價值計量之投資物業結餘變動如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
於一月一日	42,186	43,414
增添	105	423
出售	(21)	(98)
有關出售附屬公司	(1,032)	(573)
投資物業公平價值變動	24,678	(4)
轉撥往固定資產	-	(1,040)
匯兌差額	(9)	64
	<u>65,907</u>	<u>42,186</u>
於十二月三十一日	<u>65,907</u>	<u>42,186</u>

估值以收入資本化方法釐定。此方法乃以資本化收入淨額為基準，採納適用資本化率，適當為支出與租賃期滿後收入調整之可能性作出備抵；資本化率乃參考買賣交易及測量師對投資者當下之要求或期望之詮釋而訂定。估值採納之現行市值租金乃參考測量師對相關或相若物業之近期租賃之意見。

有關根據公平價值第三等級之公平價值計量資料：

類型	二〇一四年 公平價值 港幣百萬元	估值技術	主要非可觀察輸入值之範圍	
			租金率	資本化率
於香港之辦公樓物業	40,493	收入資本化方法	每平方呎 港幣22.7至 港幣112.7元	4.5%至5%
於香港之商業物業	14,296	收入資本化方法	每平方呎 港幣13.5至 港幣79.6元	4.75%至6.75%
於香港之住宅物業	1,529	收入資本化方法	每平方呎 港幣14.5至 港幣45元	2%至2.5%
於香港之工業物業	8,802	收入資本化方法	每平方呎 港幣6.6至 港幣18元	5.5%至5.75%
於香港以外之其他物業	787	收入資本化方法	每平方米 港幣49.6至 港幣151元	6%至7.5%

類型	二〇一三年 公平價值 港幣百萬元	估值技術	主要非可觀察輸入值之範圍	
			租金率	資本化率
於香港之辦公樓物業	27,979	收入資本化方法	每平方呎 港幣17.9元 至港幣112.2元	4.75%至6%
於香港之商業物業	7,527	收入資本化方法	每平方呎 港幣10.5元 至港幣69.7元	6%至9.75%
於香港之住宅物業	937	收入資本化方法	每平方呎 港幣24.8元 至港幣50.5元	2.75%至3.75%
於香港之工業物業	3,939	收入資本化方法	每平方呎 港幣2.7元 至港幣17元	8%至11.5%
於香港以外之其他物業	1,804	收入資本化方法	每平方米 港幣63.5元 至港幣281.6元	6%至8.5%

對於租金率而言，租金率越高，公平價值便越高。而對於資本化率而言，資本化率越高，公平價值便越低。

十五 租賃土地

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
賬面淨值		
於一月一日	9,849	9,495
增添	–	532
本年度攤銷	(444)	(454)
有關出售附屬公司	(2)	–
轉撥自其他資產	–	217
轉撥往固定資產	(526)	(56)
匯兌差額	(364)	115
於十二月三十一日	<u>8,513</u>	<u>9,849</u>

集團之租賃土地包括：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
香港以外		
長年期租賃	1,005	1,040
中年期租賃	<u>7,508</u>	<u>8,809</u>
	<u>8,513</u>	<u>9,849</u>

十六 電訊牌照

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
賬面淨值		
於一月一日	86,576	78,655
增添	41	6,828
有關收購附屬公司	2,206	440
本年度攤銷	(894)	(774)
匯兌差額	(6,327)	1,427
於十二月三十一日	<u>81,602</u>	<u>86,576</u>
成本		
累計攤銷及減值	109,084	114,999
	<u>(27,482)</u>	<u>(28,423)</u>
	<u>81,602</u>	<u>86,576</u>

集團之意大利及英國之無限使用年期之電訊牌照的賬面值分別為3,195,000,000歐羅(二〇一三年為3,192,000,000歐羅)及3,367,000,000英鎊(二〇一三年為3,366,000,000英鎊)。

根據集團有關資產減值之會計政策(參見附註二(25))，於二〇一四年十二月三十一日及二〇一三年十二月三十一日已進行電訊牌照賬面值減值測試。附註三(2)載列集團有關電訊牌照減值測試之估計、假設和判斷的資料。於二〇一四年十二月三十一日及二〇一三年十二月三十一日進行之測試結果顯示無須作出減值支銷。

十七 商譽

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
成本		
於一月一日	38,028	26,492
有關收購附屬公司	5,783	11,380
減值確認 ⁽¹⁾	(323)	-
有關出售附屬公司	(409)	(161)
匯兌差額	(3,947)	317
於十二月三十一日	<u>39,132</u>	<u>38,028</u>

商譽之賬面值主要來自收購四間零售連鎖店包括：瑪利娜之645,000,000歐羅(二〇一三年為645,000,000歐羅)、Kruidvat之600,000,000歐羅(二〇一三年為600,000,000歐羅)、The Perfume Shop之140,000,000英鎊(二〇一三年為140,000,000英鎊)、Superdrug之78,000,000英鎊(二〇一三年為78,000,000英鎊)、3奧地利之970,000,000歐羅(二〇一三年為970,000,000歐羅)、3意大利之275,000,000歐羅(二〇一三年為275,000,000歐羅)、3愛爾蘭之547,000,000歐羅(二〇一三年為無)、和記電訊香港控股之港幣3,754,000,000元(二〇一三年為港幣3,754,000,000元)及和記電訊亞洲之港幣864,000,000元(二〇一三年為港幣892,000,000元)。

根據集團有關資產減值之會計政策(參見附註二(25))，於二〇一四年十二月三十一日及二〇一三年十二月三十一日已進行商譽賬面值減值測試。附註三(2)載列集團有關商譽減值測試之估計、假設和判斷的資料。除以上披露，於二〇一四年十二月三十一日及二〇一三年十二月三十一日進行之測試結果顯示無須作出其他減值支銷。

- (1) 主要關於瑪利娜為退出波蘭與縮減葡萄牙及西班牙業務之店舖結業(參見附註六(2))。

十八 品牌及其他權利

	品牌	其他權利	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
賬面淨值			
於二〇一四年一月一日	2,129	16,626	18,755
增添	-	229	229
有關收購附屬公司	28	1,398	1,426
本年度減值確認及撤銷 ⁽¹⁾	-	(1,970)	(1,970)
出售	-	(22)	(22)
本年度攤銷	(13)	(948)	(961)
匯兌差額	(183)	(1,041)	(1,224)
	<u>1,961</u>	<u>14,272</u>	<u>16,233</u>
於二〇一四年十二月三十一日	<u>1,961</u>	<u>14,272</u>	<u>16,233</u>
成本	2,045	23,110	25,155
累計攤銷	(84)	(8,838)	(8,922)
	<u>1,961</u>	<u>14,272</u>	<u>16,233</u>
	品牌	其他權利	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
賬面淨值			
於二〇一三年一月一日	1,954	13,374	15,328
增添	-	105	105
有關收購附屬公司	132	4,376	4,508
本年度減值確認 ⁽²⁾	-	(622)	(622)
出售	-	(43)	(43)
轉撥自固定資產	-	22	22
本年度攤銷	(13)	(763)	(776)
匯兌差額	56	177	233
	<u>2,129</u>	<u>16,626</u>	<u>18,755</u>
於二〇一三年十二月三十一日	<u>2,129</u>	<u>16,626</u>	<u>18,755</u>
成本	2,202	25,404	27,606
累計攤銷	(73)	(8,778)	(8,851)
	<u>2,129</u>	<u>16,626</u>	<u>18,755</u>

- (1) 主要關於3愛爾蘭之業務重組(參見附註六(3))。

- (2) 主要關於3奧地利之業務重組(參見附註六(7))。

於二〇一四年十二月三十一日之品牌主要由二〇〇五年收購瑪利娜及The Perfume Shop而產生，並被評估為具有無限使用年期。評估可使用年期所考慮之因素包括市場與競爭趨勢分析、產品壽命週期、品牌拓展機會及管理層的長期策略性發展。

於二〇〇五年收購之品牌，其賬面值由外界估值師按專利權使用費免納法(一種常用品牌估值方法)進行估值釐定並於二〇〇五年十二月完成。於二〇一四年十二月三十一日及二〇一三年十二月三十一日進行之測試結果顯示無須作出減值支銷。

其他權利，包括有關使用電訊網絡基建發射站之權利為港幣6,942,000,000元(二〇一三年為港幣8,293,000,000元)、營運及服務內容權利為港幣4,517,000,000元(二〇一三年為港幣5,018,000,000元)、資源許可及客戶名單為港幣2,813,000,000元(二〇一三年為港幣3,315,000,000元)，按其有限定的可使用年期攤銷。

十九 聯營公司

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
非上市股份	3,744	3,744
香港上市股份	9,512	9,512
香港以外上市股份	34,617	34,617
所佔收購後未分派之儲備	73,292	56,951
	<u>121,165</u>	<u>104,824</u>
應收聯營公司賬項	5,251	7,234
	<u>126,416</u>	<u>112,058</u>

以上之上市股份投資於二〇一四年十二月三十一日之市值為港幣144,274,000,000元(二〇一三年為港幣151,663,000,000元)，計入主要聯營公司赫斯基能源及電能實業，分別為港幣61,474,000,000元(二〇一三年為港幣81,864,000,000元)及港幣62,386,000,000元(二〇一三年為港幣51,145,000,000元)。

除附註卅七所披露之外，集團並無有關於聯營公司權益之重大或有負債。

以下為有關集團之聯營公司的額外資料：

	重要之聯營公司		其他 聯營公司	二〇一四年 總額
	赫斯基能源 港幣百萬元	電能實業 港幣百萬元		
集團應佔聯營公司之以下 項目*：				
應佔除稅後溢利減虧損 (未計出售投資所得 溢利及其他)	4,028	3,159	1,979	9,166
出售投資所得溢利及 其他	(1,413)	20,554	-	19,141
其他全面收益(虧損)	(3,753)	(728)	(373)	(4,854)
全面收益(虧損)總額	<u>(1,138)</u>	<u>22,985</u>	<u>1,606</u>	<u>23,453</u>

	重要之聯營公司		其他	二〇一三年
	赫斯基能源	電能實業	聯營公司	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
集團應佔聯營公司之以下項目*：				
應佔除稅後溢利減虧損(未計減值支出)	4,623	4,340	1,470	10,433
減值支出	(504)	—	—	(504)
其他全面收益(虧損)	(3,197)	206	(246)	(3,237)
全面收益總額	922	4,546	1,224	6,692
	二〇一四年		二〇一三年	
	赫斯基能源	電能實業	赫斯基能源	電能實業
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
已收取聯營公司之股息	2,874	2,132	3,092	2,057
聯營公司以下項目之總額*：				
收益總額	168,878	2,131	175,008	11,578
EBITDA	42,419	72,306	43,481	20,121
EBIT	18,611	67,287	21,207	15,115
其他全面收益(虧損)	(11,046)	(1,870)	(9,481)	530
全面收益(虧損)總額	(3,352)	59,322	2,636	11,844
流動資產	31,135	62,100	35,747	10,494
非流動資產	235,059	73,222	240,667	93,605
流動負債	39,197	2,700	30,265	4,952
非流動負債	84,689	10,486	93,638	30,848
資產淨值(扣除優先股)	138,736	122,136	150,395	68,299
對賬至集團於聯營公司權益之賬面值：				
集團之權益	34%	39%	34%	39%
集團應佔之資產淨值	47,129	47,474	51,104	26,548
應收聯營公司賬項	671	—	729	—
投資成本之調整	—	4,546	—	4,546
賬面值	47,800	52,020	51,833	31,094

* 換算為港幣及經綜合調整後

有關主要聯營公司資料詳列於第V-103頁至第V-110頁。

二十 合資企業權益

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
合資企業		
非上市股份	73,499	66,769
所佔收購後未分配之儲備	<u>16,411</u>	<u>20,559</u>
	89,910	87,328
應收合資企業賬項	<u>29,523</u>	<u>23,943</u>
	<u><u>119,433</u></u>	<u><u>111,271</u></u>

除附註卅七所披露之外，集團並無有關於合資企業權益之重大或有負債。

以下為集團應佔合資企業的總額：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
應佔除稅後溢利減虧損 ⁽¹⁾	10,466	12,597
其他全面收益(虧損)	<u>(5,205)</u>	<u>474</u>
全面收益總額	<u><u>5,261</u></u>	<u><u>13,071</u></u>
資本承擔	<u><u>1,562</u></u>	<u><u>2,123</u></u>

(1) 由二〇一二年下半年開始，VHA按照股東協議適用之條款，在另一股東主導下進行由股東發起之重組。因此，HTAL所佔VHA之業績部分於收益表之出售投資所得溢利及其他項目內列作獨立項目(參見附註六(5))，以便將其與集團之經常性盈利組合作識別。

有關主要合資企業資料詳列於第V-103頁至第V-110頁。

廿一 遞延稅項

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
遞延稅項資產	19,203	18,548
遞延稅項負債	<u>11,213</u>	<u>10,228</u>
遞延稅項資產淨值	<u><u>7,990</u></u>	<u><u>8,320</u></u>

遞延稅項資產淨值變動摘錄如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
於一月一日	8,320	9,091
有關收購附屬公司	(170)	(271)
有關出售附屬公司	492	1
轉撥往本期稅項	(13)	(27)
於其他全面收益中計入淨額	22	8
於收益表中計入(扣除)淨額		
未用稅務虧損	916	(107)
加速折舊免稅額	(306)	(104)
因收購而產生之公平價值調整	176	140
未分派溢利之預扣稅項	(132)	(65)
其他暫時差異	(314)	(433)
匯兌差額	(1,001)	87
	<u>7,990</u>	<u>8,320</u>
於十二月三十一日	<u>7,990</u>	<u>8,320</u>

遞延稅項資產(負債)淨值分析：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
未用稅務虧損	20,669	19,987
加速折舊免稅額	(5,717)	(5,558)
因收購而產生之公平價值調整	(3,698)	(3,920)
重估投資物業及其他投資	(11)	(307)
未分派溢利之預扣稅項	(398)	(302)
其他暫時差異	(2,855)	(1,580)
	<u>7,990</u>	<u>8,320</u>

集團須在多個司法管轄區繳納所得稅，而在確定全球所得稅的撥備時，集團須作出重大判斷。集團僅會就來自附屬公司、分公司與聯營公司投資及合資企業權益分派之股息預期可引致之額外稅項，作出適當數額之撥備。若上述公司之未分派溢利被視作永久用於其業務上，而所引致之暫時差異不大可能在可預見未來撥回，則集團不會就上述公司未分派溢利所引致之暫時差異作出遞延稅項撥備。

於有合法可實施的對銷權利及遞延所得稅涉及同一財政管理機構時，遞延稅項資產與負債將予對銷。於綜合財務狀況表中列述之數額已作適當對銷。

本年內，集團確認有關歐洲3集團虧損的遞延稅項資產為港幣2,134,000,000元(二〇一三年為港幣1,586,000,000元)。於二〇一四年十二月三十一日集團確認之累計遞延稅項資產共港幣19,203,000,000元(二〇一三年為港幣18,548,000,000元)，其中港幣17,785,000,000元(二〇一三年為港幣17,265,000,000元)與歐洲3集團有關。

附註三(6)載列有關確認由未用滾存稅務虧損產生的遞延稅項資產而採納之估計、假設和判斷的資料。

集團於二〇一四年十二月三十一日未確認有關未用稅務虧損、可抵扣稅額與可扣減之暫時差異之遞延稅項資產為港幣22,525,000,000元(二〇一三年為港幣22,977,000,000元)。此等未用稅務虧損、可抵扣稅額與可扣減之暫時差異可以滾存以抵減未來之應課稅收入，總額為港幣94,257,000,000元(二〇一三年為港幣96,430,000,000元)。在此數額中，港幣67,210,000,000元(二〇一三年為港幣73,534,000,000元)可無限期滾存，而其餘之結餘於以下年度到期：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
第一年內	4,406	2,577
第二年內	2,763	3,193
第三年內	2,473	2,484
第四年內	9,455	5,350
第五至第十年內(包括首尾兩年)	7,950	9,292
	<u>27,047</u>	<u>22,896</u>

廿二 其他非流動資產

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
其他非上市投資		
貸款及應收款項		
非上市債券	383	392
其他應收賬項	3,610	4,020
	<u>3,993</u>	<u>4,412</u>
可供銷售投資		
非上市股權證券	1,798	929
公平價值對沖(參見附註廿八(1))		
利率掉期	1,262	1,813
交叉貨幣利率掉期	-	738
現金流量對沖(參見附註廿八(1))		
利率掉期	14	42
遠期外匯合約	72	-
	<u>7,139</u>	<u>7,934</u>

非上市債券之賬面值與其公平價值相若，因為此等投資按浮動利率計息，並於一個月至六個月期間按現行市場利率重新定價。非上市債券於二〇一四年十二月三十一日的加權平均實際利率為一點七釐(二〇一三年為一點九釐)。

有派息歷史的非上市股權證券乃按預期未來股息的已折現現值計算的公平價值列賬。其餘非上市股權證券之價值對集團而言並不重大。

廿三 速動資金及其他上市投資

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
可供銷售投資		
香港以外管理基金	4,576	4,522
香港以外上市／可交易債券	2,806	3,725
香港上市股權證券	4,817	2,130
香港以外上市股權證券	2,641	6,422
	<u>14,840</u>	<u>16,799</u>
貸款及應收款項		
長期定期存款	–	36
按公平價值於損益內列賬之金融資產	301	301
	<u>15,141</u>	<u>17,136</u>

香港以外管理基金之構成如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
上市債券	4,566	4,488
現金及現金等值	10	34
	<u>4,576</u>	<u>4,522</u>

香港以外上市／可交易債券包括上市聯營公司赫斯基能源公司發行之票據。於二〇一三年十二月三十一日持有之本金103,000,000美元票據中的78,000,000美元已於本年內到期並已贖回。於二〇一四年十二月三十一日仍持有之餘下25,000,000美元票據將於二〇一九年到期。

可供銷售投資及指定為「按公平價值於損益內列賬之金融資產」的公平價值按市場報價計算。速動資金及其他上市投資(不包括長期定期存款)於二〇一四年十二月三十一日的市值為港幣15,141,000,000元(二〇一三年為港幣17,100,000,000元)。

貸款及應收款項(指長期定期存款)按攤銷成本列賬，與其公平價值相若，此乃由於該等存款按浮動利率計息，並每三個月按現行市場利率重新訂價。長期定期存款於二〇一三年十二月三十一日之加權平均實際利率為二點一釐。

於十二月三十一日，速動資金及其他上市投資按貨幣為單位分列如下：

	二〇一四年			二〇一三年		
	可供 銷售投資	貸款及 應收款項	按公平價值 於損益 內列賬之 金融資產	可供 銷售投資	貸款及 應收款項	按公平 價值於損益 內列賬之 金融資產
	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比	百分比
港元	32%	-	-	13%	-	-
美元	36%	-	83%	35%	-	83%
其他貨幣	32%	-	17%	52%	100%	17%
	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

於十二月三十一日之上市／可交易債券分析如下：

	二〇一四年 百分比	二〇一三年 百分比
信貸評級		
Aaa/AAA	16%	24%
Aa1/AA+	50%	31%
Aa2/AA	-	4%
Aa3/AA-	2%	1%
A2/A	1%	1%
其他投資級別	3%	11%
不予評級	28%	28%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>
按類別劃分		
美國國庫債券	46%	26%
政府及政府擔保之票據	20%	32%
赫斯基能源公司之票據	3%	11%
金融機構之票據	3%	3%
其他	28%	28%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>
加權平均期限	<u>3年</u>	<u>3.1年</u>
加權平均實際收益率	<u>1.63%</u>	<u>1.90%</u>

廿四 現金及現金等值

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
銀行存款及手頭現金	31,011	24,149
短期銀行存款	94,307	61,502
	<u>125,318</u>	<u>85,651</u>

現金及現金等值的賬面值與其公平價值相若。

廿五 應收貨款及其他應收賬項

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
應收貨款 ⁽¹⁾	22,550	24,991
減：估計壞賬減值虧損撥備 ⁽²⁾	(4,297)	(4,296)
應收貨款淨額	18,253	20,695
其他應收賬項及預付款項	47,167	48,231
公平價值對沖(參見附註廿八(1))		
交叉貨幣利率掉期	327	76
現金流量對沖(參見附註廿八(1))		
遠期外匯合約	829	81
	<u>66,576</u>	<u>69,083</u>

應收貨款及其他應收賬項按預期可收回之款額列賬，並已扣除任何被視作可能無法悉數收回之應收賬項之估計壞賬減值虧損。此等資產之賬面值與其公平價值相若。

應收貨款風險由當地之營運單位管理，並設定視作適合客戶之信貸限額。集團已就各項核心業務之客戶訂立信貸政策。應收貨款之平均賒賬期為30天至45天。如上文所述，於結算日已超過到期付款日期之應收貨款按預期可收回之款額列賬，並扣除估計壞賬減值虧損撥備。基於集團之客戶層面及集團之不同種類業務，集團一般不會持有此等結欠之抵押。

集團首五大客戶佔集團截至二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日止年度營業額均低於百分之四。

(1) 於十二月三十一日，應收貨款按發票發出日期列示之賬齡分析如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
少於31天	11,298	13,571
31天至60天	1,767	2,091
61天至90天	930	870
90天以上	8,555	8,459
	<u>22,550</u>	<u>24,991</u>

- (2) 於二〇一四年十二月三十一日，在應收貨款港幣22,550,000,000元之中(二〇一三年為港幣24,991,000,000元)，港幣15,307,000,000元(二〇一三年為港幣13,956,000,000元)經已減值，經評估後預期部分應收貨款將可收回。估計壞賬減值虧損撥備為港幣4,297,000,000元(二〇一三年為港幣4,296,000,000元)。此等應收貨款的賬齡分析如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
未逾期	6,759	5,632
已逾期少於31天	1,207	1,108
已逾期31天至60天	507	420
已逾期61天至90天	457	471
已逾期90天以上	6,377	6,325
	<u>15,307</u>	<u>13,956</u>

估計壞賬減值虧損撥備之變動如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
於一月一日	4,296	4,307
增添	1,886	1,365
使用	(858)	(1,123)
撥回	(127)	(30)
匯兌差額	(900)	(223)
	<u>4,297</u>	<u>4,296</u>

未被減值之應收貨款的賬齡分析如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
未逾期	3,344	6,293
已逾期少於31天	1,426	2,077
已逾期31天至60天	331	602
已逾期61天至90天	421	400
已逾期90天以上	1,721	1,663
	<u>7,243</u>	<u>11,035</u>

廿六 應付貨款及其他應付賬項

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
應付貨款 ⁽¹⁾	21,760	22,309
其他應付賬項及應計費用	63,473	61,901
撥備(參見附註廿七)	824	928
來自非控股股東之免息借款	1,057	1,181
現金流量對沖(參見附註廿八(1))		
利率掉期	24	-
遠期外匯合約	1	493
	<u>87,139</u>	<u>86,812</u>

集團首五大供應商佔集團截至二〇一四年十二月三十一日止年度採購成本低於百分之二十七(二〇一三年為低於百分之二十九)。

(1) 於十二月三十一日，應付貨款賬齡分析如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
少於31天	13,146	15,176
31天至60天	3,401	3,221
61天至90天	1,877	1,607
90天以上	3,336	2,305
	<u>21,760</u>	<u>22,309</u>

廿七 撥備

	重組及結束 業務撥備 港幣百萬元	資產 報廢責任 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二〇一三年一月一日	648	741	450	1,839
增添	14	46	112	172
有關收購附屬公司	-	292	-	292
利息增加	19	38	-	57
使用	(177)	-	(80)	(257)
撥回	(6)	(96)	(83)	(185)
匯兌差額	9	9	13	31
	<u>507</u>	<u>1,030</u>	<u>412</u>	<u>1,949</u>
於二〇一四年一月一日	507	1,030	412	1,949
增添	39	47	97	183
利息增加	16	30	-	46
使用	(36)	(16)	(46)	(98)
撥回	(7)	-	(100)	(107)
匯兌差額	(27)	(138)	(33)	(198)
	<u>492</u>	<u>953</u>	<u>330</u>	<u>1,775</u>
於二〇一四年十二月三十一日	492	953	330	1,775

撥備分析為：

	<u>二〇一四年</u> 港幣百萬元	<u>二〇一三年</u> 港幣百萬元
本期部分(參見附註廿六)	824	928
非流動部分(參見附註卅一)	<u>951</u>	<u>1,021</u>
	<u><u>1,775</u></u>	<u><u>1,949</u></u>

為重組及結束業務所作撥備乃為執行重組計劃及結束零售店之成本。

資產報廢責任之撥備為對固定資產將來不再使用時之預計拆遷及復修其所在場地所需成本之現值。

廿八 銀行及其他債務

銀行及其他債務之賬面值包括按攤銷成本計量之項目及因利率變動而產生之公平價值部分。銀行及其他債務之賬面值分析如下：

	二〇一四年			二〇一三年		
	本期部分	長期部分	總額	本期部分	長期部分	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行借款	14,995	45,867	60,862	7,646	57,886	65,532
其他借款	261	339	600	295	429	724
票據及債券	26,746	158,659	185,405	10,206	147,360	157,566
銀行及其他債務本金總額	42,002	204,865	246,867	18,147	205,675	223,822
有關債務之未攤銷借款融資費用 及溢價或折讓	(48)	(760)	(808)	(64)	(686)	(750)
銀行及其他債務根據利率掉期合約 未變現收益 ⁽¹⁾	327	1,227	1,554	76	2,206	2,282
	<u>42,281</u>	<u>205,332</u>	<u>247,613</u>	<u>18,159</u>	<u>207,195</u>	<u>225,354</u>

按本金列賬之銀行及其他債務分析：

	二〇一四年			二〇一三年		
	本期部分 港幣百萬元	長期部分 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	本期部分 港幣百萬元	長期部分 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
銀行借款						
須於五年內償還	14,995	44,395	59,390	7,646	56,871	64,517
無須於五年內全數償還	-	1,472	1,472	-	1,015	1,015
	14,995	45,867	60,862	7,646	57,886	65,532
其他借款						
須於五年內償還	239	24	263	268	78	346
無須於五年內全數償還	22	315	337	27	351	378
	261	339	600	295	429	724
票據及債券						
港幣260,000,000元票據，年息四釐， 於二〇二七年到期	-	260	260	-	260	260
1,309,000,000美元票據，年息六點 二五釐，於二〇一四年到期	-	-	-	10,206	-	10,206
2,189,000,000美元票據，年息四點 六二五釐，於二〇一五年到期	17,077	-	17,077	-	17,077	17,077
300,000,000美元票據，倫敦銀行 同業拆息加年息零點七釐， 於二〇一七年到期	-	2,340	2,340	-	-	-
500,000,000美元票據-乙組，年息 七點四五釐，於二〇一七年到期	-	3,900	3,900	-	3,900	3,900
1,000,000,000美元票據，年息二釐， 於二〇一七年到期	-	7,800	7,800	-	7,800	7,800
1,000,000,000美元票據，年息三點 五釐，於二〇一七年到期	-	7,800	7,800	-	7,800	7,800
2,000,000,000美元票據，年息一點 六二五釐，於二〇一七年到期	-	15,600	15,600	-	-	-
1,000,000,000美元票據，年息五點 七五釐，於二〇一九年到期	-	7,800	7,800	-	7,800	7,800
1,500,000,000美元票據，年息七點 六二五釐，於二〇一九年到期	-	11,700	11,700	-	11,700	11,700
1,500,000,000美元票據(二〇一三年 為1,480,000,000美元)，年息四點 六二五釐，於二〇二二年到期	-	11,700	11,700	-	11,544	11,544
500,000,000美元票據，年息三點 二五釐，於二〇二二年到期	-	3,900	3,900	-	3,900	3,900
1,500,000,000美元票據，年息三點 六二五釐，於二〇二四年到期	-	11,700	11,700	-	-	-
329,000,000美元票據-丙組，年息 七點五釐，於二〇二七年到期	-	2,565	2,565	-	2,565	2,565
25,000,000美元票據-丁組，年息 六點九八八釐，於二〇三七年 到期	-	196	196	-	196	196
1,144,000,000美元票據，年息七點 四五釐，於二〇三三年到期	-	8,926	8,926	-	8,926	8,926
603,000,000歐羅票據，年息四點 一二五釐，於二〇一五年到期	5,727	-	5,727	-	6,378	6,378
669,000,000歐羅票據，年息四點 六二五釐，於二〇一六年到期	-	6,357	6,357	-	7,079	7,079

	二〇一四年			二〇一三年		
	本期部分 港幣百萬元	長期部分 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	本期部分 港幣百萬元	長期部分 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
1,750,000,000歐羅票據，年息四點七五釐，於二〇一六年到期	-	16,625	16,625	-	18,515	18,515
1,250,000,000歐羅票據，年息二點五釐，於二〇一七年期到	-	11,875	11,875	-	13,225	13,225
1,500,000,000歐羅票據，年息一點三二五釐，於二〇二一年到期	-	14,250	14,250	-	-	-
750,000,000歐羅票據，年息三點六二五釐，於二〇二二年到期	-	7,125	7,125	-	7,935	7,935
325,000,000英鎊債券，年息六點七五釐，於二〇一五年期到	3,942	-	3,942	-	4,124	4,124
113,000,000英鎊債券，年息五點六二五釐，於二〇一七年期到	-	1,371	1,371	-	1,435	1,435
303,000,000英鎊債券，年息五點六二五釐，於二〇二六年期到	-	3,675	3,675	-	3,845	3,845
3,000,000,000日圓票據，年息一點七五釐，於二〇一九年期到	-	199	199	-	226	226
15,000,000,000日圓票據，年息二點六釐，於二〇二七年期到	-	995	995	-	1,130	1,130
	26,746	158,659	185,405	10,206	147,360	157,566
	42,002	204,865	246,867	18,147	205,675	223,822

銀行及其他債務之本金數額須於下列期限償還：

	二〇一四年			二〇一三年		
	本期部分 港幣百萬元	長期部分 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	本期部分 港幣百萬元	長期部分 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
銀行借款						
本期部分	14,995	-	14,995	7,646	-	7,646
一年以上至兩年內	-	5,359	5,359	-	39,423	39,423
兩年以上至五年內	-	39,036	39,036	-	17,448	17,448
五年以上	-	1,472	1,472	-	1,015	1,015
	14,995	45,867	60,862	7,646	57,886	65,532
其他借款						
本期部分	261	-	261	295	-	295
一年以上至兩年內	-	54	54	-	71	71
兩年以上至五年內	-	89	89	-	131	131
五年以上	-	196	196	-	227	227
	261	339	600	295	429	724
票據及債券						
本期部分	26,746	-	26,746	10,206	-	10,206
一年以上至兩年內	-	22,982	22,982	-	27,579	27,579
兩年以上至五年內	-	70,385	70,385	-	59,754	59,754
五年以上	-	65,292	65,292	-	60,027	60,027
	26,746	158,659	185,405	10,206	147,360	157,566
	42,002	204,865	246,867	18,147	205,675	223,822

於二〇一四年十二月三十一日，集團之有抵押銀行及其他債務為港幣1,751,000,000元(二〇一三年為港幣1,940,000,000元)。

借款之本金數額內包括按浮動利率計息的港幣63,417,000,000元(二〇一三年為港幣64,789,000,000元)借款及按固定利率計息的港幣183,450,000,000元(二〇一三年為港幣159,033,000,000元)借款。

借款之本金數額按貨幣為單位(包括對沖交易之影響)分列如下：

	二〇一四年 百分比	二〇一三年 百分比
美元	41%	31%
歐羅	34%	33%
港元	13%	22%
英鎊	6%	7%
其他貨幣	6%	7%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

集團利用衍生金融工具管理外匯及利率風險。集團之政策為不使用衍生金融工具作炒賣或投機用途。集團與銀行及其他金融機構簽訂多項利率掉期協議，主要為將固定利率借款掉期為浮動利率借款，以管理集團總債務組合中固定及浮動利率的組合比例。於二〇一四年十二月三十一日，與金融機構所訂立的未結算利率掉期協議之名義金額為港幣64,793,000,000元(二〇一三年為港幣62,708,000,000元)。

此外，訂立名義金額為港幣5,995,000,000元(二〇一三年為港幣6,540,000,000元)的利率掉期協議以將浮動利率借款掉期為固定利率借款，主要以紓解若干基建項目相關借款的利率風險。

於二〇一四年十二月三十一日，集團與數家銀行已訂立外幣掉期安排，將相等於港幣16,968,000,000元(二〇一三年為港幣28,593,000,000元)的美元本金借款掉期為港元本金借款，以配合相關業務的外匯風險。

(1) 集團用以管理利率及外匯風險之衍生金融工具分析如下：

	二〇一四年			二〇一三年		
	本期部分 港幣百萬元	長期部分 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	本期部分 港幣百萬元	長期部分 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
公平價值對沖						
衍生金融資產						
利率掉期(參見附註廿二)	-	1,262	1,262	-	1,813	1,813
交叉貨幣利率掉期 (參見附註廿二及廿五)	327	-	327	76	738	814
	<u>327</u>	<u>1,262</u>	<u>1,589</u>	<u>76</u>	<u>2,551</u>	<u>2,627</u>

	二〇一四年			二〇一三年		
	本期部分	長期部分	總額	本期部分	長期部分	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
衍生金融負債						
利率掉期(參見附註卅一)	-	(35)	(35)	-	(345)	(345)
	-	(35)	(35)	-	(345)	(345)
	327	1,227	1,554	76	2,206	2,282
現金流量對沖						
衍生金融資產						
利率掉期(參見附註廿二)	-	14	14	-	42	42
遠期外匯合約 (參見附註廿二及廿五)	829	72	901	81	-	81
	829	86	915	81	42	123
衍生金融負債						
利率掉期(參見附註廿六及卅一)	(24)	(80)	(104)	-	(163)	(163)
遠期外匯合約 (參見附註廿六及卅一)	(1)	-	(1)	(493)	(253)	(746)
	(25)	(80)	(105)	(493)	(416)	(909)
	804	6	810	(412)	(374)	(786)

廿九 來自非控股股東之計息借款

	二〇一四年	二〇一三年
	港幣百萬元	港幣百萬元
來自非控股股東之計息借款	8,000	5,445

於二〇一四年及二〇一三年，此借款的利息按香港銀行同業拆息加零點八釐至年息六釐，借款的賬面值與其公平價值相若。

三十 退休金計劃

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
界定福利資產	—	—
界定福利負債	3,083	3,095
界定福利負債淨額	<u>3,083</u>	<u>3,095</u>

集團有多項界定福利及界定供款計劃，其資產與集團資產獨立處理，並為信託人管理。

(1) 界定福利計劃

集團之主要界定福利計劃設於香港、英國及荷蘭。該等計劃為供款形式之最終薪酬退休金計劃，或非供款形式之保證回報界定供款計劃。集團並無提供其他退休後福利。

集團之主要計劃於二〇一四年十二月三十一日及二〇一三年十二月三十一日由合資格精算師Towers Watson使用預算單位記賬法作出評估，以計算本集團之退休金會計成本。

作精算估值用途之主要精算假設如下：

	二〇一四年	二〇一三年
折現率	0.7%-3.8%	1.5%-4.7%
未來薪酬增長	0.5%-4.0%	0.5%-4.0%
香港兩項主要計劃之利息入賬	<u>5.0%-6.0%</u>	<u>5.0%-6.0%</u>

於綜合財務狀況表確認之款額釐定如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
界定福利責任現值	18,883	17,391
計劃資產公平價值	<u>15,801</u>	<u>14,300</u>
所確認資產之限制	3,082	3,091
	<u>1</u>	<u>4</u>
界定福利負債淨額	<u>3,083</u>	<u>3,095</u>

界定福利負債淨額及其組成部分之變動如下：

	界定福利 責任現值	計劃資產 公平價值	資產上限	界定福利 負債淨額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二〇一四年一月一日	17,391	(14,300)	4	3,095
於收益表內之淨扣除(計入)				
現行服務成本	563	31	-	594
過去服務成本與清償 之收益及虧損	(95)	-	-	(95)
利息成本(收入)	635	(501)	-	134
	1,103	(470)	-	633
於其他全面收益內之淨扣除 (計入)				
重新計量虧損(收益)：				
由人口統計假設的變動 引起之精算收益	(40)	-	-	(40)
由財務假設的變動引起 之精算虧損	2,083	-	-	2,083
由經驗調整引起之精算 虧損	14	-	-	14
計劃資產之回報(不包括 已計入利息收入數額)	-	(1,730)	-	(1,730)
資產上限之變動	-	-	(3)	(3)
匯兌差額	(925)	752	-	(173)
	1,132	(978)	(3)	151
公司供款	-	(677)	-	(677)
僱員供款	104	(104)	-	-
已付福利	(728)	728	-	-
轉撥往其他負債	(119)	-	-	(119)
於二〇一四年十二月 三十一日	<u>18,883</u>	<u>(15,801)</u>	<u>1</u>	<u>3,083</u>
於二〇一三年一月一日	16,325	(13,038)	329	3,616
於收益表內之淨扣除(計入)				
現行服務成本	554	19	-	573
過去服務成本與清償之 收益及虧損	(4)	-	-	(4)
利息成本(收入)	430	(351)	-	79
	980	(332)	-	648

	界定福利 責任現值	計劃資產 公平價值	資產上限	界定福利 負債淨額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於其他全面收益內之淨扣除 (計入)				
重新計量虧損(收益)：				
由人口統計假設的變動 引起之精算虧損	19	-	-	19
由財務假設的變動引起 之精算收益	(106)	-	-	(106)
由經驗調整引起之精算 虧損	81	-	-	81
計劃資產之回報(不包括 已計入利息收入數額)	-	(335)	-	(335)
資產上限之變動	-	-	(325)	(325)
匯兌差額	534	(517)	-	17
	528	(852)	(325)	(649)
公司供款	-	(549)	-	(549)
僱員供款	110	(110)	-	-
已付福利	(581)	581	-	-
有關收購附屬公司	57	-	-	57
轉撥往其他負債	(28)	-	-	(28)
於二〇一三年十二月 三十一日	17,391	(14,300)	4	3,095

集團並無即時需要為二〇一四年十二月三十一日披露之界定福利計劃資產的公平價值與界定福利計劃責任的現值之差額提供資金。集團每項退休金計劃均按獨立專業精算師之建議，釐定有關責任之供款，以持續為有關計劃提供充足資金。有關差額會否實現視乎精算假設之多種因素，包括計劃資產之市場表現會否實現。集團之主要界定福利計劃資金要求於下文詳列。

集團在香港設有兩項主要界定福利計劃。其中一項於一九九四年已停止接受新成員，該計劃所提供之福利計算方法，乃按僱員與僱主已作之供款總額加年息最少六釐，或以最終薪酬及服務年期為基準計算之公式，兩者取其較高者。根據香港職業退休計劃條例為提供資金而於二〇一三年七月三十一日進行之正式獨立精算估值報告，資金水平達持續累計精算負債之百分之一百一十九。估值採用到達年齡成本法，主要假設每年投資回報為百分之六及每年薪酬增長為百分之四。估值由韜睿惠悅香港有限公司之精算學會會士田吉安完成。第二項計劃提供之福利相等於僱主供款加年息最少五釐。根據香港職業退休計劃條例之資金要求，此計劃於二〇一四年十二月三十一日已有充足資金提供既有福利。年內，集團在該計劃之沒收供款達港幣24,000,000元(二〇一三年為港幣19,000,000元)，已用於減低本年度之供款額，而於二〇一四年十二月三十一日結算，共有港幣1,000,000元(二〇一三年為港幣2,000,000元)可用於減低來年之供款額。

集團在英國為其港口部門設有三項供款形式界定福利計劃，其中菲力斯杜港退休金計劃為主要之計劃。各項計劃基本上以最終薪酬為基準，並於二〇〇三年六月停止接受新成員。根據上次於二〇一二年十二月三十一日使用預算單位法進行之正式精算估值所採用之假設，菲力斯杜港計劃之資產負債比率為百分之七十八，為補貼赤字而貢獻

的資金增加，逆差預期於二〇二三年六月之前消除。根據估值之主要假設，每年投資回報為(i)百分之五點九(退休前)，(ii)百分之五點三及百分之三點二五(分別為退休後非退休金領取人及可領取退休金人士)，而可享退休金之薪酬則每年增加百分之二點七五，及為可領取退休金人士之退休金每年增加百分之二點六五(一九九七年四月六日前之服務)、每年百分之二點三(一九九七年四月六日至二〇〇五年四月五日期間之服務)及每年百分之一點七(二〇〇五年四月五日後之服務)。估值由Towers Watson Limited之精算學會會士Lloyd Cleaver進行。

集團為其荷蘭港口及零售業務所設之界定福利計劃為擔保合約，由保險公司提供界定福利退休金，以換取精算協議之供款額。有關提供過往退休金福利之風險，已由保險公司承保，集團並不承擔關於過往服務之資金風險。有關年度福利之出資率隨每年精算數字變動。

集團為英國部分零售業務設有界定福利退休金計劃。該計劃乃接收自二〇〇二年收購之附屬公司，並不接受新成員。為提供資金而作之最新正式估值已於二〇一二年三月三十一日進行，以容許於二〇一〇年二月二十八日停止為所有活躍成員累計未來界定福利，而由該日期起亦解除與最終薪酬之聯繫。該次估值使用預算單位法進行，根據所採用之假設，過往之服務福利實質資產值對目標資產值的比率為百分之七十五。有關僱主於二〇一四年額外注入現金共3,750,000英鎊(二〇一三年為4,000,000英鎊)，並將於二〇一五年一月一日至二〇一六年九月三十日期間每年進一步注入3,700,000英鎊，以便於二〇一六年九月三十日前填補不足額(假設於二〇一二年三月三十一日之市場狀況不變)。該次估值主要假設每年投資回報為百分之四點一至百分之五點七，而可享退休金之薪酬則每年增加百分之二至百分之三點二。估值由Aon Hewitt Limited之精算學會會士David Lindsay進行。

(i) 計劃資產

計劃資產公平價值之分析如下：

	二〇一四年 百分比	二〇一三年 百分比
股權工具		
消費者市場及製造業	9%	10%
能源及公用事業	3%	4%
金融機構及保險	8%	8%
電訊及資訊科技	4%	4%
單位信託及股權工具基金	4%	10%
其他	10%	11%
	38%	47%
債務工具		
美國國庫債券	1%	1%
政府及政府擔保之票據	8%	8%
金融機構之票據	3%	3%
其他	6%	6%
	18%	18%
合資格保險計劃	32%	28%
物業	3%	3%
其他資產	9%	4%
	100%	100%

債務工具根據發行者之信貸評級分析如下：

	二〇一四年 百分比	二〇一三年 百分比
Aaa/AAA	50%	44%
Aa1/AA+	4%	5%
Aa2/AA	6%	6%
Aa3/AA-	2%	1%
A1/A+	3%	1%
A2/A	12%	12%
其他投資級別	18%	18%
不予評級	5%	13%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

以上股權工具及債務工具之公平價值乃按市場報價所釐定。

計劃資產公平價值港幣15,801,000,000元(二〇一三年為港幣14,300,000,000元)包括於本公司股份之投資，其公平價值為港幣75,000,000元(二〇一三年為港幣97,000,000元)。

計劃之長遠策略資產分配已設定，並不時由計劃信託人檢討，同時考慮成員狀況與責任狀況，以及其流動資金要求。

(ii) 界定福利責任

於二〇一四年十二月三十一日，界定福利責任之平均年期為十七年(二〇一三年為十七年)。

集團預期下年度向界定福利計劃供款港幣682,000,000元(二〇一三年為港幣639,000,000元)。

香港會計準則第19號「僱員福利」要求披露用以釐定界定福利責任現值之重大精算假設之敏感度分析，以顯示於結算日在相關精算假設之假定變化下對界定福利責任所構成之影響。

下文披露之影響為假設(1)相關精算假設之假定變化於結算日發生，並應用於當天已存在之相關精算假設上；及(2)每類精算假設之敏感度分析並不反映不同假設之間之相互影響關係。

重大精算假設敏感度分析的編製與呈報，僅為符合香港財務報告準則第19號有關界定福利責任的披露要求。由於敏感度分析是計量某個精算假設(例如折現率或未來薪酬增加)之假定即時變化而導致界定福利責任的改變，所以敏感度分析產生的數額為未來展望的估計。敏感度分析只供說明用途，並應注意於實際情況下，精算假設甚少單獨變動。由於市場發展可能導致精算假設出現波動變化(例如折現率或未來薪酬增加)，因此未來的實際結果可能與敏感度分析有重大差異，因而必須注意所產生的假設數值並不代表未來很可能發生的事件及損益的預測。

若折現率上升或下降百分之零點二五，界定福利責任將分別減少百分之三點九或增加百分之四點一(二〇一三年為減少百分之三點一或增加百分之三點二)。

若未來薪酬上升或下降百分之零點二五，界定福利責任將分別增加百分之零點三五或減少百分之零點三四(二〇一三年為增加百分之零點三或減少百分之零點四)。

此外，呈列上述敏感度分析時，界定福利責任之現值已於結算日使用預算單位記賬法計算，計算確認於財務狀況表內之界定福利負債時亦採用同一計算方法。

(2) 界定供款計劃

集團本年度之界定供款計劃成本為港幣1,221,000,000元(二〇一三年為港幣1,134,000,000元)，該等成本已於年內在損益內扣除。已沒收之供款港幣1,000,000元(二〇一三年為無)用以減低本年度供款額，於二〇一四年十二月三十一日可供動用之沒收供款為港幣2,000,000元(二〇一三年為港幣2,000,000元)，可用以減低來年供款額。

卅一 其他非流動負債

	二〇一四年	二〇一三年
	港幣百萬元	港幣百萬元
公平價值對沖(參見附註廿八(1))		
利率掉期	35	345
現金流量對沖(參見附註廿八(1))		
利率掉期	80	163
遠期外匯合約	–	253
電訊牌照及其他權利之責任	3,254	3,255
撥備(參見附註廿七)	951	1,021
	<u>4,320</u>	<u>5,037</u>

卅二 股本及資本管理

(1) 股本

	二〇一四年 股數	二〇一三年 股數	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
法定股本 ⁽ⁱ⁾ ：				
普通股(二〇一三年為 每股港幣二角五仙)	不適用 ⁽ⁱ⁾	5,500,000,000	不適用 ⁽ⁱ⁾	1,375
累積週息七點五釐可贖回 可分享優先股(二〇一三年 為每股港幣一元)	不適用 ⁽ⁱ⁾	<u>402,717,856</u>	不適用 ⁽ⁱ⁾	<u>403</u>
				<u>1,778</u>
已發行及繳足股本：				
普通股				
於一月一日	4,263,370,780	4,263,370,780	1,066	1,066
於二〇一四年三月三日 過渡至無票面值制度 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	<u>28,359</u>	-
於十二月三十一日	<u>4,263,370,780</u>	<u>4,263,370,780</u>	<u>29,425</u>	<u>1,066</u>
股份溢價 ⁽ⁱⁱⁱ⁾			-	27,955
股本贖回儲備 ⁽ⁱⁱⁱ⁾			-	<u>404</u>
於二〇一四年十二月三十一日之股本 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ ／於二〇一三年 十二月三十一日之股本、股份溢價與股本贖回儲備			<u>29,425</u>	<u>29,425</u>

- (i) 根據於二〇一四年三月三日生效之香港公司條例(第622章)，法定股本之概念不再存在。由於本公司於過渡至香港公司條例(第622章)時並無已發行之累積可贖回可分享優先股，累積可贖回可分享優先股並無保留作為過渡至新制度之一部分。
- (ii) 根據香港公司條例(第622章)第135條，本公司股份由二〇一四年三月三日起不再有票面值或面值。此過渡對已發行股份數目或任何股東之相對擁有權並無影響。
- (iii) 根據香港公司條例(第622章)附表11第37條所列之過渡性條文，於二〇一四年三月三日，按舊有香港公司條例(第32章)第48B條與49H條設立之股份溢價與股本贖回儲備之貸方結餘數額已成為本公司股本之一部分。

(2) 永久資本證券

於二〇一〇年十月、二〇一二年五月及二〇一三年五月，集團之全資附屬公司分別發行面值2,000,000,000美元(約港幣15,600,000,000元)、1,000,000,000美元(約港幣7,800,000,000元)及1,750,000,000歐羅(約港幣17,879,000,000元)之永久資本證券取得現金。此等證券為永久、後償及付息票之付款屬可選擇性質，因此該永久資本證券被分類為權益工具，並於綜合財務狀況表中的權益內入賬。

截至二〇一四年十二月三十一日止年度，集團已購回面值75,000,000美元(約港幣587,000,000元)(二〇一三年為217,000,000美元，約港幣1,692,000,000元)之永久資本證券，該批永久資本證券原先於二〇一〇年十月發行。

(3) 資本管理

集團管理資本時之主要目標，是保障集團有能力繼續為股東提供回報及支持集團之穩定與增長。集團定期檢討及管理其資本結構，以確保取得最佳資本結構，並於透過較高借貸可取得較高股東回報及與穩健之資本狀況帶來之利益與保障兩者之間維持平衡，並因應經濟情況變動而調整資本結構。

於二〇一四年十二月三十一日，權益總額為港幣519,062,000,000元(二〇一三年為港幣476,232,000,000元)，集團綜合負債淨額(不包括視作等同股本之非控股股東借款)為港幣106,408,000,000元(二〇一三年為港幣121,035,000,000元)。集團之負債淨額對總資本淨額比率由去年年底的百分之二十減少至百分之十六點八。

下表作為額外資料，列示負債淨額對總資本淨額比率，其中已計入非控股股東借款，以及按結算日之市值呈列之集團於上市附屬公司與聯營公司之投資。

於十二月三十一日之負債淨額對總資本淨額比率⁽ⁱ⁾

	<u>二〇一四年</u>	<u>二〇一三年</u>
A1—負債不包括非控股股東之計息借款	16.8%	20.0%
A2—如以上A1及集團於上市附屬公司與聯營公司之投資按市值呈列	15.7%	18.2%
B1—負債包括非控股股東之計息借款	18.0%	20.9%
B2—如以上B1及集團於上市附屬公司與聯營公司之投資按市值呈列	<u>16.9%</u>	<u>19.0%</u>

(i) 負債淨額在綜合現金流量表中定義。總資本淨額的定義為銀行及其他債務本金總額，加權益總額及來自非控股股東之借款減現金、速動資金及其他上市投資總額。

卅三 其他儲備

	應佔普通股股東		
	匯兌儲備	其他 ⁽¹⁾	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二〇一四年一月一日	6,789	6,971	13,760
其他全面收益(虧損)			
可供銷售投資			
直接確認於儲備內之估值收益	–	1,017	1,017
過往確認於儲備內之估值收益確認於收益表	–	(381)	(381)
直接確認於儲備內之來自遠期外匯合約及利率掉期合約之現金流量對沖虧損	–	(17)	(17)
直接確認於儲備內之換算海外附屬公司資產淨值之虧損	(15,626)	–	(15,626)
過往確認於匯兌及其他儲備內之有關年內出售附屬公司、聯營公司及合資企業之收益確認於收益表	(417)	(1,431)	(1,848)
過往確認於其他儲備內之有關年內出售附屬公司之收益直接轉撥往保留溢利	–	(8)	(8)
所佔聯營公司之其他全面收益(虧損)	(4,488)	(96)	(4,584)
所佔合資企業之其他全面收益(虧損)	(3,884)	(473)	(4,357)
其他全面收益(虧損)之有關稅項	–	(42)	(42)
其他全面收益(虧損)	(24,415)	(1,431)	(25,846)
附屬公司之認股權計劃	–	1	1
認股權失效	–	(1)	(1)
有關購入非控股權益	–	(68)	(68)
有關視作攤薄附屬公司權益	1,210	37,867	39,077
於二〇一四年十二月三十一日	(16,416)	43,339	26,923

	應佔普通股股東		
	匯兌儲備	其他 ⁽¹⁾	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二〇一三年一月一日	12,064	6,027	18,091
其他全面收益(虧損)			
可供銷售投資			
直接確認於儲備內之估值收益	–	309	309
過往確認於儲備內之估值虧損確認於收益表	–	6	6
直接確認於儲備內之來自遠期外匯合約及利率掉期合約之現金流量對沖收益	–	318	318
直接確認於儲備內之換算海外附屬公司資產淨值之虧損	(1,696)	–	(1,696)
過往確認於匯兌儲備內之有關年內出售附屬公司及聯營公司之收益確認於收益表	(146)	–	(146)
所佔聯營公司之其他全面收益(虧損)	(4,044)	352	(3,692)
所佔合資企業之其他全面收益(虧損)	610	(43)	567
其他全面收益(虧損)之有關稅項	–	(59)	(59)
其他全面收益(虧損)	(5,276)	883	(4,393)
附屬公司之認股權計劃	–	(11)	(11)
認股權失效	–	(1)	(1)
有關購入非控股權益	–	21	21
有關出售部分附屬公司權益	1	52	53
於二〇一三年十二月三十一日	<u>6,789</u>	<u>6,971</u>	<u>13,760</u>

- (1) 其他包括重估儲備、對沖儲備及其他資本儲備。於二〇一四年十二月三十一日，重估儲備盈餘為港幣2,848,000,000元(二〇一四年一月一日為港幣3,883,000,000元及二〇一三年一月一日為港幣3,690,000,000元)，對沖儲備虧絀為港幣842,000,000元(二〇一四年一月一日為港幣440,000,000元及二〇一三年一月一日為港幣1,125,000,000元)及其他資本儲備盈餘為港幣41,333,000,000元(二〇一四年一月一日為港幣3,528,000,000元及二〇一三年一月一日為港幣3,462,000,000元)。因重估可供銷售之上市債券及上市股權證券至其市值而產生之重估盈餘(虧絀)已列入重估儲備。指定用作對沖現金流量之對沖工具有效部分所產生的公平價值變動於對沖儲備列賬。

卅四 綜合現金流量表附註

(1) 除稅後溢利與經營業務未計利息支出與其他融資成本、已付稅項及營運資金變動前所得現金對賬

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
除稅後溢利	81,751	38,893
減：所佔除稅後溢利減虧損		
聯營公司未計出售投資所得溢利及其他 合資企業	(9,166)	(10,433)
聯營公司之出售投資所得溢利及其他	(19,141)	504
	42,978	16,367
調整：		
本期稅項支出	4,307	4,231
遞延稅項支出(抵減)	(340)	569
利息支出與其他融資成本	8,050	8,391
投資物業公平價值變動	(24,678)	(26)
折舊及攤銷	17,003	15,850
其他(參見附註六)	6,769	1,659
公司及附屬公司之EBITDA⁽ⁱ⁾	54,089	47,041
出售其他非上市投資之虧損	-	82
出售固定資產、租賃土地及投資物業 及其他資產之溢利	(295)	(4,109)
已收取聯營公司及合資企業之股息	14,011	14,906
來自地產合資企業之分派	55	4,928
出售附屬公司之溢利 ⁽ⁱⁱ⁾	(2,844)	(1,672)
出售聯營公司及合資企業之溢利 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(2,814)	(111)
出售部分聯營公司之溢利	-	(1,320)
其他非現金項目	438	1,153
	62,640	60,898

(i) EBITDA之對賬：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
公司及附屬公司之EBITDA	54,089	47,041
所佔聯營公司及合資企業之EBITDA		
所佔除稅後溢利減虧損：		
聯營公司未計出售投資所得溢利及其他	9,166	10,433
合資企業	10,466	12,597
聯營公司之出售投資所得溢利及其他	19,141	(504)
調整：		
折舊及攤銷	16,378	15,421
投資物業公平價值變動	(514)	(2)
利息支出與其他融資成本	6,274	5,768
本期稅項支出	6,625	6,741
遞延稅項抵減	(1,056)	(192)
非控股權益	326	363
其他(參見附註六)	1,413	504
	68,219	51,129
EBITDA(參見附註五(2)及五(13))	<u>122,308</u>	<u>98,170</u>

(ii) 截至二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日止年度之出售附屬公司之溢利已確認於綜合收益表，港幣2,237,000,000元列入出售投資所得溢利及其他(二〇一三年為無)，而港幣607,000,000元則列入其他營業支出(二〇一三年為港幣1,672,000,000元)。

(iii) 截至二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日止年度之出售聯營公司及合資企業之溢利已確認於綜合收益表並列入其他營業支出。

(2) 營運資金變動

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
存貨減少(增加)	191	(1,100)
應收賬項及預付款項減少(增加)	448	(6,484)
應付賬項增加(減少)	(390)	4,726
其他非現金項目	(3,165)	(1,480)
	<u>(2,916)</u>	<u>(4,338)</u>

(3) 收購附屬公司

於二〇一四年七月十四日，集團完成收購O₂ Ireland於愛爾蘭之業務。是項收購令集團於愛爾蘭流動電訊服務之市場佔有率上升。集團預期合併O₂ Ireland與3愛爾蘭之基建與業務可帶來協同效應與其他裨益，並可透過經濟規模節省成本。

下表概述年內完成之有關O₂ Ireland及其他收購所付之代價，以及於各自之收購日期確認之所收購資產及所承擔負債。

	二〇一四年			二〇一三年
	O ₂ Ireland	其他	總額	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
公平價值				
固定資產	660	66	726	1,690
電訊牌照	2,206	-	2,206	440
品牌及其他權利	1,392	34	1,426	4,508
合資企業權益	-	-	-	139
遞延稅項資產	-	-	-	285
速動資金及其他上市投資	-	-	-	6
應收貨款及其他應收賬項	1,802	165	1,967	989
存貨	33	25	58	980
應付賬項及本期稅項負債	(2,339)	(126)	(2,465)	(1,844)
銀行及其他債務	-	(38)	(38)	(307)
遞延稅項負債	(164)	(6)	(170)	(556)
退休金責任	-	-	-	(57)
其他非流動負債	(967)	-	(967)	-
非控股權益	-	(59)	(59)	(2)
	2,623	61	2,684	6,271
收購時所產生之商譽	5,702	81	5,783	11,380
現金支付	8,325	142	8,467	17,651
收購產生之淨現金流出(流入)				
現金支付	8,667	222	8,889	19,169
購入現金及現金等值	(342)	(80)	(422)	(1,518)
現金支付淨值總額	8,325	142	8,467	17,651

所收購資產及所承擔負債按收購日期之公平價值確認，並於綜合層面記錄。來自收購之公平價值調整並不會確認於相關公司之獨立財務報表。來自此等收購之商譽於綜合層面記錄，且並不預期可作扣稅用途。作為額外資料，有關收購O₂ Ireland之所收購可識別資產及所承擔可識別負債的可作扣稅用途(即稅務基礎)之款額有別於，及一般高於，以上所示款額。

此等附屬公司自有關收購日期起對集團之收益及除稅後溢利貢獻並非重大。

有關收購之費用約港幣195,000,000元(二〇一三年為港幣200,000,000元)，已於年內在收益表中扣除，並包括於出售投資所得溢利及其他項目內。

二〇一三年之比較資料，主要為有關3奧地利於二〇一三年一月四日完成收購Orange Austria百分之一百權益。

(4) 出售附屬公司

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
出售之資產淨值於出售日的總額 (不包括現金及現金等值)：		
固定資產	4	1
投資物業	1,032	573
租賃土地	2	-
商譽	409	161
合資企業權益	-	854
速動資金及其他上市投資	3,671	-
應收貨款及其他應收賬項	20	18
存貨	-	26
應付賬項及本期稅項負債	(106)	(31)
遞延稅項負債	(492)	(1)
非控股權益	(1,787)	-
儲備	(1,697)	(124)
	<u>1,056</u>	<u>1,477</u>
出售所得溢利*	<u>2,844</u>	<u>1,672</u>
	3,900	3,149
減：出售後所保留投資	<u>(2,995)</u>	<u>-</u>
	<u>905</u>	<u>3,149</u>
收款方式：		
已收現金及現金等值作為代價	3,823	3,161
減：出售現金及現金等值	<u>(2,918)</u>	<u>(12)</u>
現金代價淨值總額	<u>905</u>	<u>3,149</u>

* 參見附註卅四(1)(ii)。

出售該等附屬公司對集團截至二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日止年度之業績並無重大影響。

卅五 以股份為基礎的支付

本公司並無認購股權計劃，惟集團若干附屬公司及聯營公司已向若干僱員頒授以權益結算及以現金結算之以股份為基礎的支付。該等公司所確認之以股份為基礎的支付金額對集團而言並無重大影響。

卅六 抵押資產

於二〇一四年十二月三十一日，集團共有港幣1,922,000,000元(二〇一三年為港幣2,299,000,000元)資產用以抵押銀行及其他債務。

卅七 或有負債

於二〇一四年十二月三十一日，和記黃埔有限公司及其附屬公司為旗下聯營公司及合資企業提供之銀行及其他借款擔保共港幣25,285,000,000元(二〇一三年為港幣24,610,000,000元)。

旗下聯營公司及合資企業已動用之銀行及其他借款擔保如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
予聯營公司		
其他業務	1,784	1,973
予合資企業		
地產業務	1,239	868
其他業務	20,869	19,998
	22,108	20,866

於二〇一四年十二月三十一日，集團提供之履約及其他擔保為港幣3,694,000,000元(二〇一三年為港幣4,131,000,000元)。

卅八 承擔

集團於二〇一四年十二月三十一日在賬目未有作準備之承擔如下：

資本承擔

(1) 已簽約者：

- (i) 港口及相關服務：港幣648,000,000元(二〇一三年為港幣1,111,000,000元)
- (ii) 歐洲3集團：港幣1,815,000,000元(二〇一三年為港幣630,000,000元)
- (iii) 香港及亞洲之電訊：港幣16,990,000,000元(二〇一三年為港幣17,102,000,000元)
- (iv) 香港投資物業：港幣131,000,000元(二〇一三年為港幣3,000,000元)
- (v) 其他固定資產：港幣174,000,000元(二〇一三年為港幣387,000,000元)

(2) 已批准但未簽約者：

集團於籌劃其每年預算過程中，對未來之資本性開支作預算，此等預算金額須經嚴格批核程序，方可作出承擔。而此等數額列示如下：

- (i) 港口及相關服務：港幣3,838,000,000元(二〇一三年為港幣3,713,000,000元)
- (ii) 歐洲3集團：港幣8,986,000,000元(二〇一三年為港幣10,265,000,000元)
- (iii) 香港及亞洲之電訊：港幣2,156,000,000元(二〇一三年為港幣2,646,000,000元)
- (iv) 香港投資物業：港幣550,000,000元(二〇一三年為港幣1,522,000,000元)
- (v) 香港合資企業投資：港幣109,000,000元(二〇一三年為港幣175,000,000元)

(vi) 香港以外合資企業投資：港幣3,530,000,000元(二〇一三年為港幣401,000,000元)

(vii) 其他固定資產：港幣5,446,000,000元(二〇一三年為港幣4,870,000,000元)

營業租約之承擔：須於未來支付土地及樓宇租約之最低租賃款項總額

(1) 在首年內：港幣11,749,000,000元(二〇一三年為港幣11,953,000,000元)

(2) 在第二至第五年內(包括首尾兩年在內)：港幣21,839,000,000元(二〇一三年為港幣22,228,000,000元)

(3) 在第五年之後：港幣37,537,000,000元(二〇一三年為港幣38,894,000,000元)

營業租約之承擔：須於未來支付其他資產之最低租賃款項總額

(1) 在首年內：港幣1,604,000,000元(二〇一三年為港幣1,612,000,000元)

(2) 在第二至第五年內(包括首尾兩年在內)：港幣4,397,000,000元(二〇一三年為港幣4,782,000,000元)

(3) 在第五年之後：港幣984,000,000元(二〇一三年為港幣2,069,000,000元)

卅九 有關連人士交易

本公司與附屬公司間之交易已於綜合賬目內對銷。集團與其他有關連人士之間的交易對集團並不重大。於附註十九及二十披露之聯營公司與合資企業尚未償還之結餘為無抵押借貸，其中港幣21,550,000,000元(二〇一三年為港幣20,451,000,000元)為計息借貸。此外，集團於二〇〇九年內購入由上市聯營公司赫斯基能源公司發行之香港以外可交易債券，票據本金為200,000,000美元及於同年，出售本金97,000,000美元之若干上述票據。如附註廿三所述，於二〇一三年十二月三十一日持有之本金103,000,000美元票據中的78,000,000美元已於本年內到期並已贖回。於二〇一四年十二月三十一日仍持有之餘下25,000,000美元票據將於二〇一九年到期。

集團與本公司大股東長江實業(集團)有限公司組成多個合資企業，進行多項主要為物業及基建之項目。於二〇一四年十二月三十一日，財務狀況表所列之聯營公司及合資企業權益包括向此等有關連實體提供之股權注資及應收此等實體之款項淨額共為港幣50,705,000,000元(二〇一三年為港幣38,221,000,000元)。集團為此等實體提供銀行及其他借款擔保為港幣4,417,000,000元(二〇一三年為港幣4,105,000,000元)。

年內，除如附註七所披露之向本公司董事(即主要管理層人士)支付酬金(即主要管理層人士薪酬)外，與彼等並無訂立任何交易。

四十 法律訴訟

於二〇一四年十二月三十一日，集團並無涉及任何重大仲裁或訴訟，而就集團所知，亦沒有尚未解決或對集團構成威脅之重大訴訟或索償。

四十一 結算日後事項

二〇一五年一月九日，長江實業(集團)有限公司(「長實」)與本公司發出聯合公佈，宣佈透過業務合併、重組和分拆，成立兩家新並具領導地位的香港上市公司，當中長江和記實業有限公司(「長和」)將持有本集團和長實集團的所有非房地產業務，而長江實業地產有限公司(「長地」)將持有兩大集團的房地產業務。長實與本公司的合資格股東將透過連串交易同時獲得長和與長地的股份，並將不再為長實與本公司的股東。此等交易受監管、股東和其他慣常的批准所規限。預期此等交易將於二〇一五年上半年內完成。在重組進行中或完成後，集團的業務策略或基本營運將不會有任何改變。

二〇一五年一月二十一日，集團附屬公司長江基建透過發行新股，集資約港幣4,600,000,000元。發行新股後，集團在長江基建的普通股權益從大約百分之七十八點一五五下降至約百分之七十五點六七四。

二〇一五年一月二十三日，集團同意與Telefónica, S.A.進行獨家洽商，商討考慮收購Telefónica, S.A.的英國附屬公司O₂ UK，意向價為現金9,250,000,000英鎊，於交易完成時支付，並須在Hutchison 3G UK Limited與O₂ UK之合併業務達到協定財務目標後，再額外支付最高1,000,000,000英鎊之遞延利潤分成。此等款項的支付時間表和數額將視乎合併業務的實際現金流而定。此項交易仍有待(其中包括)有關O₂ UK盡職審查達滿意水平、條款達成協議及簽署最終協議，以及獲得所有必要的企業及監管機構批准，方可作實。

四十二 美元等值數字

該等賬目之數額乃以港幣(本公司註冊成立地點之貨幣及為本公司之功能貨幣)編列。截至二〇一四年十二月三十一日止及至該日止年度之全年賬目折算為美元是只供參考作用，而其匯率為港幣7.8元兌1美元。此折算方式不應認作為實際以港幣為單位之數額已經或可能按此匯率或其他任何匯率兌換為美元。

四十三 賬目通過

董事會已於二〇一五年二月二十六日通過並授權發佈刊載於第V-4頁至第V-110頁之賬目。

四十四 除稅前溢利

除稅前溢利已計入及扣除下列項目：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
計入：		
所佔聯營公司除稅後溢利減虧損(包括於二〇一四年 所佔聯營公司之出售溢利港幣20,554,000,000元及扣除 減值支出港幣1,413,000,000元。二〇一三年所佔聯營 公司之減值支出為港幣504,000,000元)		
上市	27,069	9,055
非上市	1,238	874
	<u>28,307</u>	<u>9,929</u>
所佔聯營公司及合資企業租金收入總額	<u>512</u>	<u>528</u>
投資物業租金收入總額		
上市附屬公司—和記港陸	75	84
其他附屬公司(不包括和記港陸)	4,020	3,731
減：集團內部之租金收入	<u>(445)</u>	<u>(408)</u>
	3,650	3,407
減：有關支出	<u>(75)</u>	<u>(106)</u>
附屬公司之租金收入淨額	<u>3,575</u>	<u>3,301</u>
管理基金及其他投資之股息及利息收入		
上市	484	564
非上市	<u>54</u>	<u>35</u>

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
扣除：		
折舊及攤銷		
固定資產	14,704	13,846
租賃土地	444	454
電訊牌照	894	774
品牌及其他權利	961	776
	<u>17,003</u>	<u>15,850</u>
撇銷存貨	1,012	933
營業租約		
物業租金	19,311	18,262
機器設備租金	2,254	2,323
核數師酬金		
核數及核數相關工作		
— 羅兵咸永道會計師事務所 ⁽¹⁾	210	193
— 其他會計師	13	12
非核數工作		
— 羅兵咸永道會計師事務所	33	44
— 其他會計師	34	30
	<u>17,003</u>	<u>15,850</u>

- (1) 除了以上在收益表中扣除之核數師酬金外，還有直接於權益中扣除之核數師酬金(核數及核數相關工作—羅兵咸永道會計師事務所)港幣69,000,000元(二〇一三年為無)。

四十五 財務風險管理

集團的主要金融資產及金融負債包括現金及現金等值、速動資金及其他上市投資與借款。此等金融資產及金融負債的詳細資料已於相關附註中披露。集團的庫務部門根據執行董事批准的政策與程序制訂財務風險管理政策，並須由集團內部審核部門定期審查。集團的庫務政策旨在緩和利率及匯率波動對集團整體財務狀況的影響以及把集團的財務風險減至最低。集團的庫務部門提供中央化財務風險管理服務(包括利率及外匯風險)及為集團與其成員公司提供具成本效益的資金。庫務部門管理集團大部分的資金需求、利率、外匯與信貸風險。集團的利率與外匯掉期及遠期合約僅在適當的時候用作風險管理、以作對沖交易及調控集團的資產與負債。集團的政策是不參與投機性的衍生融資交易，亦不會將流動資金投資於具有重大相關槓桿效應或衍生風險的金融產品上，包括對沖基金或類似的工具。

(1) 現金管理與融資

集團為各非上市附屬公司設立中央現金管理制度。除上市與若干以非港元或非美元幣值經營業務之海外實體外，集團一般以集團名義取得長期融資，再轉借或以資本形式提供予其附屬公司與聯營公司，以滿足該等公司之資金需求及提供更具成本效益的融資。此等借款包括在資本市場發行的票據與銀行借款，並將視乎金融市場狀況與預計利率而改動比例。集團定期密切監察其整體負債狀況，並檢討其融資成本與償還到期日數據，為再融資作好準備。

集團繼續保持穩健的財務狀況。於二〇一四年十二月三十一日，現金、速動資金及其他上市投資(「速動資產」)總額為港幣140,459,000,000元，較於二〇一三年十二月三十一日之結餘港幣102,787,000,000元增加百分之三十七，主要反映來自淡馬錫於年內收購

屈臣氏集團有限公司百分之二十四點九五權益所得現金款項淨額港幣13,853,000,000元(已扣除每股港幣7元之特別股息共港幣29,843,000,000元)、於債務資本市場籌得之現金港幣42,030,000,000元、來自集團業務之經營所得資金及新增借款之現金,並已扣除以現金向普通股與非控股股東支付股息、分派予永久資本證券持有人、償還及提前償還若干借款、以港幣8,325,000,000元收購O₂ Ireland、由上市附屬公司長江基建以港幣4,705,000,000元收購AGN額外百分之二十七點五一權益、贖回上市附屬公司長江基建於二〇一二年發行之300,000,000美元(約港幣2,340,000,000元)永久資本證券、墊付予地產合資企業,以及收購固定資產。在速動資產總額中,百分之十六的幣值為港元、百分之四十六為美元、百分之九為人民幣、百分之十五為歐羅、百分之六為英鎊及百分之八為其他貨幣(二〇一三年有百分之二十一的幣值為港元、百分之三十三為美元、百分之十五為人民幣、百分之十為歐羅、百分之六為英鎊及百分之十五為其他貨幣)。

現金及現金等值佔速動資產百分之八十九(二〇一三年為百分之八十四)、美國國庫債券及上市/可交易債券佔百分之六(二〇一三年為百分之八)、以及上市股權證券佔百分之五(二〇一三年為百分之八)。

美國國庫債券及上市/可交易債券(包括管理基金所持有)之組成,有百分之四十六為美國國庫債券(二〇一三年為百分之二十六)、百分之二十為政府及政府擔保之票據(二〇一三年為百分之三十二)、百分之三為集團聯營公司赫斯基能源公司發行之票據(二〇一三年為百分之十一)、百分之三為金融機構發行之票據(二〇一三年為百分之三)、及百分之二十八為其他(二〇一三年為百分之二十八)。美國國庫債券及上市/可交易債券當中百分之六十六(二〇一三年為百分之五十五)屬於Aaa/AAA或Aa1/AA+評級,整體平均到期日為三年(二〇一三年為三點一年)。集團目前並無持有有關按揭抵押證券、債務抵押證券或同類資產級別。

(2) 利率風險

集團集中減低其整體借貸成本與利率變動的風險以管理利率風險。在適當時候,集團會運用利率掉期與遠期利率協議等衍生工具,調控集團的利率風險。集團的利率風險主要與美元、英鎊、歐羅和港元借貸有關。

於二〇一四年十二月三十一日,集團之銀行及其他債務本金總額約百分之二十六(二〇一三年為約百分之二十九)為浮息借款,其餘百分之七十四(二〇一三年為約百分之七十一)為定息借款。集團已與主要金融機構交易對方簽訂各項利率協議,將定息借款中約港幣64,793,000,000元(二〇一三年為約港幣62,708,000,000元)的本金掉期為實質浮息借款;此外,又將本金為港幣5,995,000,000元(二〇一三年為港幣6,540,000,000元)的浮息借款掉期為定息借款。在計入各項利率掉期協議後,於二〇一四年十二月三十一日,集團之銀行及其他債務本金總額中約百分之五十(二〇一三年為約百分之五十四)為浮息借款,其餘百分之五十(二〇一三年為約百分之四十六)為定息借款。上述所有利率衍生工具均指定作對沖,而此等對沖均被視為高效益。

(3) 外匯風險

對於涉及非港元或非美元資產的海外附屬公司與聯營公司與其他投資項目,集團一般盡可能安排以當地貨幣作適當水平之債務融資,以達到自然對沖作用。對於發展中的海外業務,或因為當地貨幣借貸並不或不再吸引,集團可能不會以當地貨幣借款或會償還現有借款,並觀察業務的現金流量與有關借貸市場發展,在更適當情況下始以當地貨幣借貸為該等業務作再融資。對於與日常業務直接有關的個別交易(例如主要採購合約),集團會於有關貨幣之活躍市場,利用遠期外匯合約及外幣掉期以減低匯率變

動帶來的風險。集團一般不會為其於海外附屬公司與聯營公司的長期股權投資訂立外幣對沖。相對港元匯率，集團若干海外業務營運國家的貨幣，包括歐羅、英鎊、加元與澳元，以及中國內地之人民幣在年內走勢波動，因此將該等業務之資產淨值轉換為集團的報告幣值港元時，連同集團所佔聯營公司與合資企業之匯兌收益與虧損，產生約港幣23,998,000,000元之未變現虧損(二〇一三年為港幣5,130,000,000元)，此未變現虧損已反映在綜合權益變動表之其他儲備項下。

於二〇一四年十二月三十一日，集團與數家銀行已訂立外幣掉期安排，將相等於港幣16,968,000,000元(二〇一三年為港幣28,593,000,000元)的美元本金借款掉期為港元本金借款，以配合相關業務的外匯風險。作出上述掉期後，集團之銀行及其他債務本金總額中有百分之四十一的幣值為美元、百分之三十四為歐羅、百分之十三為港元、百分之六為英鎊及百分之六為其他貨幣(二〇一三年有百分之三十一的幣值為美元、百分之三十三為歐羅、百分之二十二為港元、百分之七為英鎊及百分之七為其他貨幣)。

(4) 信貸風險

集團所持現金、管理基金與其他速動投資，以及與金融機構訂立之利率與外匯掉期及遠期合約令集團承受交易對方的信貸風險。集團監察交易對方的股價變動、信貸評級及為各交易對方的信貸總額設限並定期作檢討，以控制交易對方不履行責任的信貸風險。

集團亦承受會因其營運活動所帶來之交易對方信貸風險，此等信貸風險由當地營運的管理層持續監察。

(5) 市場價格風險

集團的主要市場價格風險乃關於上文「速動資產」一節中所述的上市／可交易債券及股權證券，以及上文「利率風險」所述的利率掉期。集團所持的上市／可交易債券及股權證券佔速動資產約百分之十一(二〇一三年為約百分之十六)。集團積極監察對此等金融資產與工具之價值有影響的價格變動及市況轉變以控制此風險。

(6) 市場風險敏感度分析

於呈報金融資產及金融負債之市場風險(包括利率風險、外匯風險及其他價格風險)資訊時，香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」要求披露每類金融市場風險的敏感度分析，以顯示與集團相關的市場風險變數於假定變化下對集團於結算日的年度溢利及權益總額影響。

在以下章節所披露的影響假設(1)市場風險變數的假定變化於結算日發生，並應用於當天已存在之相關風險變數上；及(2)每類金融市場風險的敏感度分析並不反映風險變數之間的相互影響關係，例如利率變動會影響到一種貨幣兌其他外幣的匯率升跌，但利率敏感度分析並無計入此方面的影響。

金融市場風險敏感度分析的編製與呈報，僅為符合香港財務報告準則第7號有關金融資產及金融負債的披露要求。由於敏感度分析是計量某個風險變數(例如功能貨幣匯率或利率)的假定即時變化而導致集團金融資產及金融負債公平價值及／或現金流量的改變，所以敏感度分析產生的數額為未來展望的估計。敏感度分析只供說明用途，並應注意於實際情況下，市場率甚少單獨變動。由於環球市場發展可能導致市場率(例如匯率或利率)出現波動變化，因此未來的實際結果可能與敏感度分析有重大差異，因而必須注意所產生的假設數值並不代表未來很可能發生的事件及損益的預測。

(i) 利率敏感度分析

如香港財務報告準則第7號所定義，利率風險來自計息金融資產及金融負債。

利率敏感度分析乃基於以下假設：

對於非衍生定息金融資產及金融負債，倘此等金融資產及金融負債按公平價值計量，市場利率變動僅會影響年度溢利或權益總額。故此，所有按攤銷成本列賬的非衍生定息金融資產及金融負債不受香港財務報告準則第7號定義的利率風險所影響，因此不會包括於利率敏感度分析內。

若衍生金融資產及金融負債被指定作對沖利率風險之對沖工具，市場利率變動將影響其公平價值。所有利率對沖均預期為高效益。公平價值利率對沖的公平價值變動與被對沖項目因利率變動所產生的公平價值變動，將於同一期間在收益表中互相產生有效的平衡效應。故此，上述對沖工具及被對沖項目不受香港財務報告準則第7號所定義的利率風險所影響，因此不會包括於利率敏感度分析內。市場利率變動所導致的現金流利率對沖之公平價值變動會影響權益總額，因此在敏感度分析中予以考慮。

若衍生金融資產及金融負債並不構成利率風險對沖關係之一部分，市場利率變動導致之公平價值變動(來自將此等利率衍生工具重新計量至公平價值時之收益或虧損)會影響本年度之溢利與權益總額，因此在敏感度分析中予以考慮。

用作利率敏感度分析之主要金融資產及金融負債包括：

- 現金及現金等值(參見附註廿四)
- 部分以公平價值列賬之定息上市債券及管理基金(參見附註廿三)
- 部分浮息上市債券及管理基金(參見附註廿三)
- 部分浮息銀行及其他債務(參見附註廿八)
- 來自非控股股東之計息借款(參見附註廿九)

在上述假設下，市場利率於結算日假設增加100個基準點而所有其他變數維持不變：

- 年度溢利將因利息支出增加而減少港幣201,000,000元(二〇一三年為港幣399,000,000元)；
- 權益總額將因利息支出增加而減少港幣201,000,000元(二〇一三年為港幣399,000,000元)；及
- 權益總額將不會因利率掉期公平價值改變而有重大影響(二〇一三年為港幣76,000,000元)。

(ii) 外幣匯率敏感度分析

香港財務報告準則第7號所定義的外匯風險來自以非功能貨幣列賬並屬貨幣性質的金融資產及金融負債所產生。因此，非貨幣金融資產與金融負債，以該實體之功能貨幣為單位之貨幣金融資產與金融負債，以及來自將海外附屬公司財務報表換算為集團的報告貨幣時產生的差異不會計入外匯風險敏感度分析內。

外幣匯率敏感度分析乃基於以下假設：

主要非衍生貨幣金融資產及金融負債直接以功能貨幣列賬，或透過外幣掉期及遠期外匯合約換算為功能貨幣。此等貨幣金融資產及金融負債的匯率波動因此對年度溢利及權益總額並無重大影響。

若衍生金融資產及金融負債被指定作對沖外匯風險之對沖工具，外幣匯率變動將影響其公平價值。所有外幣對沖均預期為高效益。外匯公平價值對沖的公平價值變動與被對沖項目的公平價值變動將於同一期間在收益表中互相產生有效的平衡效應。上述對沖工具及被對沖項目並不受香港財務報告準則第7號定義的外幣風險所影響，因此不會包括於外幣匯率敏感度分析內。市場匯率變動所導致的現金流貨幣對沖之公平價值變動影響權益總額，因此在敏感度分析中予以考慮。

用作外幣匯率敏感度分析之主要金融資產及金融負債包括：

- 部分現金及現金等值(參見附註廿四)
- 部分速動資金及其他上市投資(參見附註廿三)
- 部分銀行及其他債務(參見附註廿八)

在上述假設下，港元對所有貨幣於結算日假設貶值百分之十而所有其他變數維持不變，對集團的年度溢利及權益總額的影響於下表列示。

	二〇一四年		二〇一三年	
	對年度溢利的假設增加(減少)	對權益總額的假設增加(減少)	對年度溢利的假設增加(減少)	對權益總額的假設增加(減少)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
歐羅	1,071	1,072	115	112
英鎊	250	(2,039)	242	(2,203)
澳元	79	(487)	133	(255)
人民幣	19	47	13	35
美元	992	991	986	986
日圓	(199)	(111)	(227)	(205)
	<u>1,071</u>	<u>1,072</u>	<u>115</u>	<u>112</u>

(iii) 其他價格敏感度分析

如香港財務報告準則第7號所定義之其他價格風險來自金融資產及金融負債之市場價格變動(如上文「利率風險」與「外匯風險」兩節所詳述來自利率風險與外匯風險則除外)。

其他價格敏感度分析乃假設若金融資產及金融負債按公平價值計量，其市場價格變動(來自利率風險與外匯風險除外)僅影響年度溢利或權益總額。因此，所有以攤銷成本列賬之非衍生金融資產及金融負債因不屬於香港財務報告準則第7號定義之其他價格風險，故此不會包括在其他價格敏感度分析內。

用作其他價格敏感度分析之主要金融資產及金融負債包括：

- 可供銷售投資(參見附註廿三)
- 按公平價值於損益內列賬之金融資產(參見附註廿三)

在上述假設下，可供銷售投資及按公平價值於損益內列賬之金融資產之市場價值於結算日假設上升百分之十而所有其他變數維持不變：

- 年度溢利將因按公平價值於損益內列賬之金融資產之收益增加而增加港幣30,000,000元(二〇一三年為港幣30,000,000元)；
- 權益總額將因按公平價值於損益內列賬之金融資產之收益增加而增加港幣30,000,000元(二〇一三年為港幣30,000,000元)；及
- 權益總額將因可供銷售投資之收益增加(確認於其他全面收益內)而增加港幣1,484,000,000元(二〇一三年為港幣1,680,000,000元)。

(7) 金融負債之合約到期日

下表詳列集團非衍生金融負債及衍生金融負債於結算日的剩餘合約到期日(按照合約非貼現本金現金流量及集團須付款的最早日期)：

非衍生金融負債：

	合約到期日			非貼現現金 流量總額	與賬面值 之差異	賬面值
	一年內	一年以上 至五年內	五年以上			
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元			
於二〇一四年十二月三十一日						
應付貸款	21,760	-	-	21,760	-	21,760
其他應付賬項及應計費用	63,473	-	-	63,473	-	63,473
來自非控股股東之免息借款	1,057	-	-	1,057	-	1,057
銀行借款	14,995	44,395	1,472	60,862	(196)	60,666
其他借款	261	143	196	600	(1)	599
票據及債券	26,746	93,367	65,292	185,405	943	186,348
來自非控股股東之計息借款	-	7,767	233	8,000	-	8,000
電訊牌照及其他權利之責任	1,013	1,739	984	3,736	(482)	3,254
公平價值對沖-利率掉期(淨額結算)	(122)	140	-	18	17	35
	<u>129,183</u>	<u>147,551</u>	<u>68,177</u>	<u>344,911</u>	<u>281</u>	<u>345,192</u>

上表並不包括若干此等負債之累計及應付利息，估計於「一年內」到期組別為港幣13,461,000,000元、於「一年以上至五年內」到期組別為港幣22,643,000,000元及於「五年以上」到期組別為港幣17,210,000,000元。這些估計的計算是假設對沖交易之影響及浮息金融負債之利率維持不變，金融負債之到期還款時間除按表中所示外，總本金款額並無改變。

衍生金融負債：

	合約到期日			非貼現現金 流量總額
	一年內	一年以上 至五年內	五年以上	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
於二〇一四年十二月三十一日				
總額結算之衍生金融工具：				
現金流量對沖-利率掉期				
淨流入	15	41	-	56
現金流量對沖-遠期外匯合約				
流入	1,349	-	-	1,349
流出	(1,356)	-	-	(1,356)
	<u>1,349</u>	<u>41</u>	<u>-</u>	<u>1,349</u>

非衍生金融負債：

	合約到期日			非貼現現金 流量總額	與賬面值 之差異	賬面值
	一年內	一年以上 至五年內	五年以上			
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元			
於二〇一三年十二月三十一日						
應付貨款	22,309	-	-	22,309	-	22,309
其他應付賬項及應計費用	61,901	-	-	61,901	-	61,901
來自非控股股東之免息借款	1,181	-	-	1,181	-	1,181
銀行借款	7,646	56,871	1,015	65,532	(176)	65,356
其他借款	295	202	227	724	(2)	722
票據及債券	10,206	87,333	60,027	157,566	1,710	159,276
來自非控股股東之計息借款	-	5,212	233	5,445	-	5,445
電訊牌照及其他權利之責任	915	2,208	814	3,937	(682)	3,255
公平價值對沖-利率掉期(淨額結算)	(144)	(35)	510	331	14	345
	<u>104,309</u>	<u>151,791</u>	<u>62,826</u>	<u>318,926</u>	<u>864</u>	<u>319,790</u>

上表並不包括若干此等負債之累計及應付利息，估計於「一年內」到期組別為港幣8,243,000,000元、於「一年以上至五年內」到期組別為港幣21,129,000,000元及於「五年以上」到期組別為港幣17,743,000,000元。這些估計的計算是假設對沖交易之影響及浮息金融負債之利率維持不變，金融負債之到期還款時間除按表中所示外，總本金款額並無改變。

衍生金融負債：

	合約到期日			非貼現現金 流量總額
	一年內	一年以上 至五年內	五年以上	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
於二〇一三年十二月三十一日				
總額結算之衍生金融工具：				
現金流量對沖-利率掉期				
淨流出	(229)	(501)	(402)	(1,132)
現金流量對沖-遠期外匯合約				
流入	20,824	5,992	-	26,816
流出	(21,092)	(6,218)	-	(27,310)
	<u>(21,092)</u>	<u>(6,218)</u>	<u>-</u>	<u>(27,310)</u>

- (8) 根據香港財務報告準則第7號之披露規定，於收益表中確認之其他收益及虧損包括下列項目：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
按公平價值於損益內列賬之金融資產的公平價值變動	–	(128)
指定為公平價值對沖的衍生工具之虧損	(605)	(2,247)
指定為公平價值對沖的被對沖項目調整額之收益	605	2,247
可供銷售金融資產之利息收入	207	298
	<u>207</u>	<u>298</u>

- (9) 金融資產及金融負債之賬面值與公平價值

金融資產及金融負債於綜合財務狀況表之賬面值與公平價值如下：

	二〇一四年		二〇一三年	
	賬面值 港幣百萬元	公平價值 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元	公平價值 港幣百萬元
金融資產				
貸款及應收款項*				
應收貸款(參見附註廿五)	18,253	18,253	20,695	20,695
其他應收賬項及預付款項 (參見附註廿五)	47,167	47,167	48,231	48,231
非上市債券(參見附註廿二)	383	383	392	392
其他應收賬項(參見附註廿二)	3,610	3,610	4,020	4,020
長期定期存款(參見附註廿三)	–	–	36	36
	<u>69,413</u>	<u>69,413</u>	<u>73,374</u>	<u>73,374</u>
可供銷售投資#				
非上市股權證券 (參見附註廿二)	1,798	1,798	929	929
香港以外管理基金 (參見附註廿三)	4,576	4,576	4,522	4,522
香港以外上市/可交易債券 (參見附註廿三)	2,806	2,806	3,725	3,725
香港上市股權證券 (參見附註廿三)	4,817	4,817	2,130	2,130
香港以外上市股權證券 (參見附註廿三)	2,641	2,641	6,422	6,422
按公平價值於損益內列賬之 金融資產#(參見附註廿三)	301	301	301	301
	<u>16,939</u>	<u>16,939</u>	<u>18,029</u>	<u>18,029</u>

	二〇一四年		二〇一三年	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
公平價值對沖#				
利率掉期(參見附註廿二)	1,262	1,262	1,813	1,813
交叉貨幣利率掉期 (參見附註廿二及廿五)	327	327	814	814
現金流量對沖#				
利率掉期(參見附註廿二)	14	14	42	42
遠期外匯合約 (參見附註廿二及廿五)	901	901	81	81
	<u>2,504</u>	<u>2,504</u>	<u>2,750</u>	<u>2,750</u>
	<u>88,856</u>	<u>88,856</u>	<u>94,153</u>	<u>94,153</u>
金融負債				
金融負債*				
應付貨款(參見附註廿六)	21,760	21,760	22,309	22,309
其他應付賬項及應計費用 (參見附註廿六)	63,473	63,473	61,901	61,901
來自非控股股東之免息借款 (參見附註廿六)	1,057	1,057	1,181	1,181
銀行及其他債務 (參見附註廿八)	247,613	262,912	225,354	236,743
來自非控股股東之計息借款 (參見附註廿九)	8,000	8,000	5,445	5,445
電訊牌照及其他權利之責任 (參見附註卅一)	3,254	3,254	3,255	3,255
	<u>345,157</u>	<u>360,456</u>	<u>319,445</u>	<u>330,834</u>
公平價值對沖#				
利率掉期(參見附註卅一)	35	35	345	345
現金流量對沖#				
利率掉期(參見附註廿六及 卅一)	104	104	163	163
遠期外匯合約(參見附註廿六 及卅一)	1	1	746	746
	<u>140</u>	<u>140</u>	<u>1,254</u>	<u>1,254</u>
	<u>345,297</u>	<u>360,596</u>	<u>320,699</u>	<u>332,088</u>

* 以攤銷成本列賬(參見以下附註四十五(10)(ii))

以公平價值列賬(參見以下附註四十五(10)(i))

(10) 公平價值計量

(i) 以公平價值計量之金融資產及金融負債

公平價值等級

下表列示有關金融資產及金融負債經常性公平價值計量之分析。此等公平價值計量根據估值技術內所使用之輸入值而於公平價值等級中分類為不同級別。不同級別定義如下：

- 第一級： 相同的資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二級： 除第一級所包括的報價以外，有關資產或負債的輸入值為直接(即按價格)或間接(即按價格計算所得)之可觀察輸入值；及
- 第三級： 有關資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入值(即非可觀察輸入值)。

	第一級	第二級	第三級	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二〇一四年十二月三十一日				
可供銷售投資				
非上市股權證券(參見附註廿二)	-	-	1,798	1,798
香港以外管理基金(參見附註廿三)	4,576	-	-	4,576
香港以外上市/可交易				
債券(參見附註廿三)	737	2,069	-	2,806
香港上市股權證券(參見附註廿三)	4,817	-	-	4,817
香港以外上市股權證券(參見附註廿三)	2,641	-	-	2,641
按公平價值於損益內列賬之金融資產 (參見附註廿三)	-	301	-	301
	<u>12,771</u>	<u>2,370</u>	<u>1,798</u>	<u>16,939</u>
公平價值對沖				
利率掉期(參見附註廿二)	-	1,262	-	1,262
交叉貨幣利率掉期(參見附註廿五)	-	327	-	327
現金流量對沖				
利率掉期(參見附註廿二)	-	14	-	14
遠期外匯合約(參見附註廿二及廿五)	-	901	-	901
	<u>-</u>	<u>2,504</u>	<u>-</u>	<u>2,504</u>
公平價值對沖				
利率掉期(參見附註卅一)	-	(35)	-	(35)
現金流量對沖				
利率掉期(參見附註廿六及卅一)	-	(104)	-	(104)
遠期外匯合約(參見附註廿六)	-	(1)	-	(1)
	<u>-</u>	<u>(140)</u>	<u>-</u>	<u>(140)</u>

	第一級	第二級	第三級	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二〇一三年十二月三十一日				
可供銷售投資				
非上市股權證券(參見附註廿二)	-	-	929	929
香港以外管理基金(參見附註廿三)	4,522	-	-	4,522
香港以外上市/可交易				
債券(參見附註廿三)	1,416	2,309	-	3,725
香港上市股權證券(參見附註廿三)	2,130	-	-	2,130
香港以外上市股權證券 (參見附註廿三)	5,100	-	1,322	6,422
按公平價值於損益內列賬之金融資產 (參見附註廿三)	-	301	-	301
	<u>13,168</u>	<u>2,610</u>	<u>2,251</u>	<u>18,029</u>
公平價值對沖				
利率掉期(參見附註廿二)	-	1,813	-	1,813
交叉貨幣利率掉期(參見附註廿二 及廿五)	-	814	-	814
現金流量對沖				
利率掉期(參見附註廿二)	-	42	-	42
遠期外匯合約(參見附註廿五)	-	81	-	81
	<u>-</u>	<u>2,750</u>	<u>-</u>	<u>2,750</u>
公平價值對沖				
利率掉期(參見附註卅一)	-	(345)	-	(345)
現金流量對沖				
利率掉期(參見附註卅一)	-	(163)	-	(163)
遠期外匯合約(參見 附註廿六及卅一)	-	(746)	-	(746)
	<u>-</u>	<u>(1,254)</u>	<u>-</u>	<u>(1,254)</u>

沒有於活躍市場買賣的金融資產及金融負債的公平價值乃利用估值技術釐定。用以估值金融資產及金融負債的特定估值技術包括用以釐定金融資產及金融負債的公平價值之現金流量折現法分析。

集團之政策為於導致轉撥事件或情況改變之日期，確認公平價值級別內之轉入或轉出。

第三級之公平價值

按公平價值計量之第三級金融資產及金融負債的變動如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
於一月一日	2,251	2,159
確認之收益(虧損)總額		
收益表	(500)	79
其他全面收益	23	79
增添	105	31
出售	(56)	(100)
匯兌差額	(25)	3
	<u>1,798</u>	<u>2,251</u>
於十二月三十一日	<u>1,798</u>	<u>2,251</u>
有關該等於結算日仍持有的金融資產 及金融負債確認於收益表內之收益 (虧損)總額	<u>(500)</u>	<u>79</u>

歸入第三級金融資產及金融負債的公平價值乃利用估值技術釐定(包括現金流量折現法分析)。於釐定公平價值時,特定估值技術會參照輸入值,如股息流與有關此等特定金融資產及金融負債之其他指定輸入值。

將第三級公平價值計量使用之非可觀察輸入值更改為其他合理之假設對集團之損益並無重大影響。

(ii) 並非以公平價值計量但須披露公平價值之金融資產及金融負債

除於以上表(i)之銀行及其他債務外,確認於綜合財務狀況表之金融資產及金融負債之賬面值與其公平價值相若。

公平價值等級分類

下表列示有關銀行及其他債務之公平價值計量披露之分析。此等公平價值計量根據估值技術內所使用之輸入值而於公平價值等級中分類為不同級別。

	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二〇一四年十二月三十一日				
銀行及其他債務	<u>199,308</u>	<u>63,604</u>	<u>-</u>	<u>262,912</u>
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二〇一三年十二月三十一日				
銀行及其他債務	<u>170,667</u>	<u>66,076</u>	<u>-</u>	<u>236,743</u>

呈列於以上第二級之銀行及其他債務的公平價值乃根據現金流量折現法進行估計，此折現法根據到期日與該等正評值債務餘下到期日一致的相若類型借款的集團現行遞增借款利率作參考。

(11) 受可對銷、可強制執行淨額計算安排或類似協議所規限的金融資產及金融負債

下表列示有關已確認之金融資產及金融負債之賬面值，此等金融資產及金融負債

- (1) 於集團綜合財務狀況表對銷；或
- (2) 受可強制執行淨額計算安排或類似協議所規限的相類似金融工具(不論是否已於集團綜合財務狀況表對銷)。

	已確認之 金融資產 (負債)之總額	於綜合 財務狀況表 對銷之總額	呈列於綜合 財務狀況表 之淨額	並無在綜合財務狀況表 對銷之相關金額		淨額
				金融資產 (負債)	已抵押 (已收取)之 現金抵押品	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二〇一四年十二月三十一日						
金融資產						
應收貨款	242	(98)	144	(105)	-	39
其他應收賬項及預付款項	302	(172)	130	-	-	130
公平價值對沖						
利率掉期	1,262	-	1,262	(17)	-	1,245
交叉貨幣利率掉期	327	-	327	-	-	327
現金流量對沖						
利率掉期	14	-	14	-	-	14
遠期外匯合約	901	-	901	(1)	-	900
	<u>3,048</u>	<u>(270)</u>	<u>2,778</u>	<u>(123)</u>	<u>-</u>	<u>2,655</u>
金融負債						
應付貨款	(290)	270	(20)	-	-	(20)
其他應付賬項及應計費用	(798)	-	(798)	105	-	(693)
公平價值對沖						
利率掉期	(35)	-	(35)	17	-	(18)
現金流量對沖						
利率掉期	(104)	-	(104)	-	-	(104)
遠期外匯合約	(1)	-	(1)	1	-	-
	<u>(1,228)</u>	<u>270</u>	<u>(958)</u>	<u>123</u>	<u>-</u>	<u>(835)</u>

	已確認之 金融資產 (負債)之總額	於綜合 財務狀況表 對銷之總額	呈列於綜合 財務狀況表 之淨額	並無在綜合財務狀況表 對銷之相關金額		淨額
				金融資產 (負債)	已抵押 (已收取)之 現金抵押品	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二〇一三年十二月三十一日						
金融資產						
應收貨款	918	(314)	604	(148)	-	456
公平價值對沖						
利率掉期	1,813	-	1,813	(345)	-	1,468
交叉貨幣利率掉期	814	-	814	-	-	814
現金流量對沖						
利率掉期	42	-	42	-	-	42
遠期外匯合約	81	-	81	(74)	-	7
	<u>3,668</u>	<u>(314)</u>	<u>3,354</u>	<u>(567)</u>	<u>-</u>	<u>2,787</u>
金融負債						
應付貨款	(1,247)	314	(933)	129	-	(804)
其他應付賬項及應計費用	(632)	-	(632)	19	-	(613)
公平價值對沖						
利率掉期	(345)	-	(345)	345	-	-
現金流量對沖						
利率掉期	(163)	-	(163)	-	-	(163)
遠期外匯合約	(746)	-	(746)	74	-	(672)
	<u>(3,133)</u>	<u>314</u>	<u>(2,819)</u>	<u>567</u>	<u>-</u>	<u>(2,252)</u>

四十六 公司財務狀況表(未經綜合結算)

根據香港公司條例之披露規定，本公司截至二〇一四年十二月三十一日之財務狀況表載列如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
資產		
非流動資產		
附屬公司—非上市股份 ⁽¹⁾	39,931	39,931
流動資產		
應收附屬公司賬項 ⁽²⁾	39,704	69,533
其他應收賬項	909	—
流動負債		
其他應付賬項及應計費用	72	72
	<u>40,541</u>	<u>69,461</u>
流動資產淨值		
	<u>40,541</u>	<u>69,461</u>
資產淨值	<u>80,472</u>	<u>109,392</u>
資本及儲備		
股本*(參見附註卅二(1))	29,425	29,425
儲備 ⁽³⁾	51,047	79,967
	<u>80,472</u>	<u>109,392</u>
股東權益	<u>80,472</u>	<u>109,392</u>

* 於二〇一三年十二月三十一日之股本包括根據舊有香港公司條例(第32章)第48B條與49H條設立之股份溢價與股本贖回儲備之結餘合共港幣28,359,000,000元，並已根據二〇一四年三月三日生效之香港公司條例(第622章)成為本公司股本之一部分。另請參閱附註卅二(1)(iii)。

董事
霍建寧

董事
陸法蘭

- (1) 有關主要附屬公司資料詳情列於第V-103頁至第V-110頁。
- (2) 應收附屬公司賬項不帶利息、無抵押及須於索還時支付。
- (3) 儲備

	保留溢利	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元
於二〇一三年一月一日	79,036	79,036
年度內之溢利	10,007	10,007
撥回未領取股息	5	5
已付二〇一二年股息	(6,523)	(6,523)
已付二〇一三年股息	(2,558)	(2,558)
	<hr/>	<hr/>
於二〇一三年十二月三十一日	79,967	79,967
年度內之溢利	10,980	10,980
撥回未領取股息	5	5
已付二〇一三年股息	(7,248)	(7,248)
已付二〇一四年股息	(2,814)	(2,814)
已付特別股息	(29,843)	(29,843)
	<hr/>	<hr/>
於二〇一四年十二月三十一日	<u>51,047</u>	<u>51,047</u>

- (4) 本公司並無可認購本公司普通股之股份認購計劃。
- (5) 根據香港公司條例之披露規定，本公司須披露為其已合併及記入集團之綜合財務狀況表內之融資及附屬公司之借款所提供之擔保。在附註廿八之借款總額港幣247,613,000,000元(二〇一三年為港幣225,354,000,000元)之中，本公司共為附屬公司之借款港幣193,371,000,000元(二〇一三年為港幣179,993,000,000元)提供擔保。於二〇一四年十二月三十一日，本公司並為由全資附屬公司發行票面值3,000,000,000美元及1,750,000,000歐羅，共約港幣41,279,000,000元(二〇一三年為3,000,000,000美元及1,750,000,000歐羅，共約港幣41,279,000,000元)之永久資本證券提供擔保。
- (6) 本公司為聯營公司及合資企業提供銀行與其他借款擔保分別為港幣1,784,000,000元(二〇一三年為港幣1,973,000,000元)及港幣19,531,000,000元(二〇一三年為港幣19,998,000,000元)與其他擔保港幣8,099,000,000元(二〇一三年為港幣9,983,000,000元)。此等數額已包括於附註卅七之集團或有負債內。
- (7) 根據香港公司條例之披露規定，本公司之純利為港幣10,980,000,000元(二〇一三年為港幣10,007,000,000元)，並已納入釐定於綜合收益表內所示本公司普通股股東應佔溢利內。
- (8) 於二〇一四年十二月三十一日本公司可供分派予股東之儲備為港幣51,047,000,000元(二〇一三年為港幣79,967,000,000元)。

主要附屬公司、聯營公司及合資企業

二〇一四年十二月三十一日

附屬公司、聯營公司 及合資企業	註冊/主要 經營地區	已發行普通股 股本面值**/ 註冊資本	集團權益 百分比	主要業務
港口及相關服務				
# Alexandria International Container Terminals Company S.A.E.	埃及	30,000,000 美元	40	經營貨櫃碼頭
Amsterdam Port Holdings B.V.	荷蘭	170,704 歐羅	56	控股公司
Brisbane Container Terminals Pty Limited	澳洲	34,100,000 澳元	80	經營貨櫃碼頭
Buenos Aires Container Terminal Services S.A.	阿根廷	31,628,668 阿根廷披索	80	經營貨櫃碼頭
ECT Delta Terminal B.V.	荷蘭	18,000 歐羅	71	裝卸業務
ECT Home Terminal B.V.	荷蘭	18,000 歐羅	75	裝卸業務
Ensenada Cruiseport Village, S.A. de C.V.	墨西哥	145,695,000 墨西哥披索	80	經營郵輪碼頭
Ensenada International Terminal, S.A. de C.V.	墨西哥	160,195,000 墨西哥披索	80	經營貨櫃碼頭
Europe Container Terminals B.V.	荷蘭	45,000,000 歐羅	75	控股公司
Euromax Terminal Rotterdam B.V.	荷蘭	18,000 歐羅	75	裝卸業務
Freeport Container Port Limited	巴哈馬群島	2,000 巴哈馬元	41	經營貨櫃碼頭
Gdynia Container Terminal S.A.	波蘭	11,379,300 波蘭茲羅提	79	經營貨櫃碼頭
Harwich International Port Limited	英國	16,812,002 英鎊	80	經營貨櫃碼頭
☆ 香港聯合船塢集團有限公司	香港	76,000,000 港元	50	船舶修理，一般工程 及拖船業務
☆ 惠州港業股份有限公司	中國	300,000,000 人民幣	27	經營貨櫃碼頭
☆ 惠州荃灣港口開發有限公司	中國	359,300,000 人民幣	40	港口相關土地發展
⊗ 惠州國際集裝箱碼頭有限公司	中國	685,300,000 人民幣	64	經營貨櫃碼頭
Hutchison Ajman International Terminals Limited - F.Z.E.	阿拉伯 聯合酋長國	60,000,000 阿聯酋迪拉姆	80	經營貨櫃碼頭
和記港口集團有限公司	英屬維爾京 群島/香港	26,000,000 美元	80	控股公司，經營，管理 及發展港口及貨櫃碼頭
Hutchison Korea Terminals Limited	南韓	4,107,500,000 圓	80	經營貨櫃碼頭
Hutchison Laemchabang Terminal Limited	泰國	1,000,000,000 泰銖	64	經營貨櫃碼頭

附屬公司、聯營公司及合資企業		註冊/主要經營地區	已發行普通股 股本面值**/ 註冊資本		集團權益 百分比	主要業務
◆ * #	和記港口控股信託	新加坡/中國	8,797,780,935	美元	28	港口業務信託基金
	Hutchison Port Investments Limited	開曼群島	74,870,807	美元	80	控股公司
	Hutchison Ports Investments S.à r.l.	盧森堡	12,750	歐羅	80	控股公司，經營，管理 及發展港口及貨櫃碼頭
	Internacional de Contenedores Asociados de Veracruz, S.A. de C.V.	墨西哥	138,623,200	墨西哥披索	80	經營貨櫃碼頭
	International Ports Services Co. Ltd.	沙特阿拉伯	2,000,000	沙特里亞爾	41	經營貨櫃碼頭
☆ %	江門國際貨櫃碼頭有限公司	中國	14,461,665	美元	40	經營貨櫃碼頭
	Karachi International Container Terminal Limited	巴基斯坦	1,109,384,220	巴基斯坦盧比	80	經營貨櫃碼頭
	Korea International Terminals Limited	南韓	45,005,000,000	圓	71	經營貨櫃碼頭
	L.C. Terminal Portuaria de Contenedores, S.A. de C.V.	墨西哥	67,000,000	墨西哥披索	80	經營貨櫃碼頭
	Maritime Transport Services Limited	英國	13,921,323	英鎊	64	經營貨櫃碼頭
☆ %	南海國際貨櫃碼頭有限公司	中國	42,800,000	美元	40	經營貨櫃碼頭
☆ %	寧波北侖國際集裝箱碼頭有限公司	中國	700,000,000	人民幣	39	經營貨櫃碼頭
	Oman International Container Terminal L.L.C.	阿曼	4,000,000	阿曼里亞爾	52	經營貨櫃碼頭
	Panama Ports Company, S. A.	巴拿馬	10,000,000	美元	72	經營貨櫃碼頭
	菲力斯杜港有限公司	英國	100,002	英鎊	80	經營貨櫃碼頭
	PT Jakarta International Container Terminal	印尼	221,450,406,000	印尼盧比	41	經營貨櫃碼頭
☆	香港內河碼頭有限公司	英屬維爾京群島/香港	1	美元	40	經營內河碼頭
	Saigon International Terminals Vietnam Limited	越南	80,084,000	美元	56	經營貨櫃碼頭
☆ % +	上海明東集裝箱碼頭有限公司	中國	4,000,000,000	人民幣	40	經營貨櫃碼頭
	% 汕頭國際集裝箱碼頭有限公司	中國	88,000,000	美元	56	經營貨櫃碼頭
	South Asia Pakistan Terminals Limited	巴基斯坦	5,763,773,300	巴基斯坦盧比	72	經營貨櫃碼頭

附屬公司、聯營公司 及合資企業	註冊/主要 經營地區	已發行普通股		集團權益 百分比	主要業務
		股本面值**/ 註冊資本			
Sydney International Container Terminals Pty Ltd	澳洲	49,000,001	澳元	80	經營貨櫃碼頭
☆ Taranto Container Terminal S.p.A.	意大利	1,280,000	歐羅	40	經營貨櫃碼頭
Talleres Navales del Golfo, S.A. de C.V.	墨西哥	143,700,000	墨西哥披索	80	船舶建造及修理
+ Tanzania International Container Terminal Services Limited	坦桑尼亞	1,801,666,000	坦桑尼亞先令	56	經營貨櫃碼頭
Terminal Catalunya, S.A.	西班牙	2,342,800	歐羅	80	經營貨櫃碼頭
Thai Laemchabang Terminal Co., Ltd.	泰國	800,000,000	泰銖	70	經營貨櫃碼頭
Thamesport (London) Limited	英國	2	英鎊	64	經營貨櫃碼頭
* # + Westports Holdings Berhad	馬來西亞	341,000,000	馬來西亞元	19	控股公司
☆ ☹ 廈門海滄國際貨櫃碼頭有限公司	中國	555,515,000	人民幣	39	經營貨櫃碼頭
☆ ☹ 廈門國際貨櫃碼頭有限公司	中國	1,148,700,000	人民幣	39	經營貨櫃碼頭
☆ ☹ 珠海國際貨櫃碼頭(高欄)有限公司	中國	105,750,000	美元	40	經營貨櫃碼頭
☆ ☹ 珠海國際貨櫃碼頭(九洲)有限公司	中國	52,000,000	美元	40	經營貨櫃碼頭
地產及酒店					
Aberdeen Commercial Investments Limited	香港	2	港元	100	物業擁有
Consolidated Hotels Limited	香港	78,000,000	港元	39	酒店投資
Elbe Office Investments Limited	香港	2	港元	100	物業擁有
Foxtan Investments Limited	香港	10,000	港元	100	物業擁有
Glenfuir Investments Limited	香港	1,000,000	港元	100	物業擁有
# 海逸酒店管理有限公司	香港	2	港元	50	酒店管理
Hongville Limited	香港	2	港元	100	物業擁有
☆ ☙ 和記實業(重慶)有限公司	中國	470,000,000	人民幣	50	物業擁有
和記地產代理有限公司	香港	50,000	港元	100	物業管理、代理及相關服務
Hutchison Hotel Hong Kong Limited	香港	2	港元	100	酒店投資
Hutchison Lucaya Limited	巴哈馬群島	5,000	美元	100	酒店投資
和記黃埔地產有限公司	香港	2	港元	100	控股公司

附屬公司、聯營公司 及合資企業	註冊/主要 經營地區	已發行普通股 股本面值**/ 註冊資本	集團權益 百分比	主要業務
✧ 卍 + 和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司	中國	81,579,000 美元	50	地產發展及投資
✧ 卍 + 和記黃埔地產(長春)有限公司	中國	34,870,000 美元	50	地產發展及投資
✧ 卍 + 和記黃埔地產(長沙望城)有限公司	中國	679,000,000 人民幣	50	地產發展
✧ 卍 + 和記黃埔地產(成都)有限公司	中國	1,650,000,000 人民幣	50	地產發展及投資
✧ 卍 + 和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司	中國	250,000,000 人民幣	50	地產發展
✧ 卍 + 和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	中國	3,300,000,000 人民幣	48	地產發展及投資
✧ 卍 + 和記黃埔地產(廣州番禺)有限公司	中國	285,000,000 人民幣	50	地產發展及投資
✧ 卍 + 和記黃埔地產(上海)古北有限公司	中國	48,550,000 美元	50	地產發展及投資
# 卍 + 和記黃埔地產(上海)陸家嘴有限公司	中國	372,000,000 美元	25	地產發展及投資
✧ 卍 + 和記黃埔地產(深圳)有限公司	中國	100,000,000 美元	50	地產發展及投資
✧ 卍 + 和記黃埔地產(天津)有限公司	中國	47,500,000 美元	40	地產發展及投資
✧ 卍 + 和記黃埔地產(武漢江漢北)有限公司	中國	144,400,000 美元	50	地產發展及投資
✧ 卍 + 和記黃埔地產(武漢江漢南)有限公司	中國	147,300,000 美元	50	地產發展
✧ 卍 + 和記黃埔地產(西安)有限公司	中國	59,600,000 美元	50	地產發展
✧ 卍 + 和記黃埔地產(珠海)有限公司	中國	15,000,000 美元	50	地產發展及投資
Hybonia Limited	香港	20 港元	100	物業擁有
✧ 卍 + 江門市和記黃埔地產有限公司	中國	120,000,000 人民幣	45	地產發展
✧ + 康利時投資有限公司	香港	2 港元	43	地產發展
✧ 裕盛通投資有限公司	香港	4 港元	50	酒店投資
Matrica Limited	香港	20 港元	70	物業擁有及酒店經營
Omaha Investments Limited	香港	10,000 港元	100	物業擁有
Palliser Investments Limited	香港	100,000 港元	100	物業擁有
# 德士投資有限公司	香港	110 港元	39	酒店投資
✧ 卍 + 廣州御湖房地產發展有限公司	中國	1,040,640,000 人民幣	40	地產發展
Rhine Office Investments Limited	香港	2 港元	100	物業擁有
Richmond Investments Limited	香港	10,000 港元	100	物業擁有
✧ 卍 + 上海和聯房產開發有限公司	中國	74,700,000 美元	50	地產發展
✧ 卍 上海梅龍鎮廣場有限公司	中國	40,000,000 美元	30	物業擁有

附屬公司、聯營公司 及合資企業	註冊/主要 經營地區	已發行普通股 股本面值**/ 註冊資本	集團權益 百分比	主要業務
✧ ✧ + 上海雅匯房產開發有限公司	中國	30,000,000 美元	50	地產發展
✧ 卍 + 深圳和記黃埔中航地產有限公司	中國	620,000,000 人民幣	40	地產發展及投資
✧ ✧ + 深圳和記黃埔觀瀾地產有限公司	中國	250,000,000 人民幣	50	地產發展
✧ ✧ + 深圳和記黃埔龍崗地產有限公司	中國	232,000,000 人民幣	50	地產發展
# The Kowloon Hotel Limited	巴哈馬 群島/香港	5 美元	50	酒店投資
Tremayne Investments Limited	香港	2,000,000 港元	100	物業擁有
Turbo Top Limited	香港	2 港元	100	物業擁有
Vember Lord Limited	香港	2 港元	100	物業擁有
零售				
A.S. Watson (Europe) Retail Holdings B.V.	荷蘭	18,001 歐羅	75	零售業務控股公司
屈臣氏零售(香港)有限公司	香港	100,000,000 港元	75	零售
✧ + Dirk Rossmann GmbH	德國	12,000,000 歐羅	30	零售
✧ 廣州屈臣氏個人用品商店有限公司	中國	71,600,000 港元	71	零售
百佳超級市場(香港)有限公司	香港	100,000,000 港元	75	經營超級市場
✧ Rossmann Supermarkety Drogerijne Polska Sp. z o.o.	波蘭	350,000 波蘭茲羅提	53	零售
Superdrug Stores plc	英國	22,000,000 英鎊	75	零售
武漢屈臣氏個人用品商店有限公司	中國	55,930,000 人民幣	75	零售
基建及能源				
✧ Australian Gas Network Limited	澳洲	879,082,753 澳元	35	天然氣體供應
✧ + AVR-Afvalverwerking B.V.	荷蘭	1 歐羅	27	廢物轉化能源業務
* + 長江基建集團有限公司	百慕達/香港	2,495,845,400 港元	78	控股公司
✧ + Enviro Waste Services Limited	新西蘭	84,768,736 新西蘭元	78	廢物管理服務
* # + 赫斯基能源公司	加拿大	6,939,096,660 加元	34	綜合能源業務
✧ + Northern Gas Networks Holdings Limited	英國	571,670,980 英鎊	37	氣體供應
✧ + Northumbrian Water Group Limited	英國	51,862,385 英鎊	31	供水及污水處理業務

附屬公司、聯營公司及合資企業	註冊/主要經營地區	已發行普通股		集團權益百分比	主要業務
		股本面值**	註冊資本		
* # + 電能實業有限公司	香港	6,610,008,417	港元	30	能源及公用事業相關業務投資
☆ + UK Power Networks Holdings Limited	英國	10,000,000	英鎊	31	分銷電力
☆ + Wales & West Gas Networks (Holdings) Limited	英國	290,272,506	英鎊	23	氣體供應
電訊					
3 Italia S. p. A.	意大利	3,047,756,290	歐羅	97	流動電訊服務
Hi3G Access AB	瑞典	10,000,000	瑞典克朗	60	流動電訊服務
Hi3G Denmark ApS	丹麥	64,375,000	丹麥克朗	60	流動電訊服務
Hutchison Drei Austria GmbH	奧地利	34,882,960	歐羅	100	流動電訊服務
Hutchison 3G Ireland Holdings Limited	英國	2	歐羅	100	流動電訊服務之控股公司
Hutchison 3G UK Limited	英國	1	英鎊	100	流動電訊服務
和記環球電訊有限公司	香港	20	港元	65	固網電訊
* Hutchison Telecommunications (Australia) Limited	澳洲	4,204,487,847	澳元	88	控股公司
* 和記電訊香港控股有限公司	開曼群島/ 香港	1,204,724,052	港元	65	流動及固網電訊業務之控股公司
Hutchison Telecommunications (Vietnam) S.à r.l.	盧森堡/越南	20,000	美元	100	流動電訊業務投資
和記電話有限公司	香港	2,730,684,340	港元	49	流動電訊服務
PT. Hutchison 3 Indonesia	印尼	651,156,000,000	印尼盧比	65	流動電訊服務

附屬公司、聯營公司 及合資企業	註冊/主要 經營地區	已發行普通股 股本面值**/ 註冊資本	集團權益 百分比	主要業務
✧ + Vodafone Hutchison Australia Pty Limited	澳洲	6,046,889,713 澳元	44	流動電訊服務
財務及投資與其他				
和記企業有限公司	香港	727,966,525 港元	100	控股公司及總公司
Hutchison Whampoa Europe Investments S.à r.l.	盧森堡	1,764,026,975 歐羅	100	控股公司
✧ ⌘ 廣州飛機維修工程有限公司	中國	65,000,000 美元	50	飛機維修
* 和黃中國醫藥科技有限公司	開曼群島/中國	53,076,676 美元	69	保健品業務之控股公司
和記水務控股有限公司	開曼群島	100,000 美元	80	水業務投資
和記黃埔(中國)有限公司	香港	15,000,000 港元	100	投資控股及中國業務
Marionnaud Parfumeries SAS	法國	76,575,832 歐羅	100	持有香水零售業務
✧ 新城廣播有限公司	香港	1,000,000 港元	50	電台廣播
* # TOM集團有限公司	開曼群島/香港	389,327,056 港元	24	跨媒體業務

上表所列乃董事認為對本集團業績及資產淨值有重大影響之主要附屬公司、聯營公司及合資企業。董事認為，如列出所有附屬公司、聯營公司及合資企業之詳細資料將會使篇幅過長，故從略。

除另行列出者外，各間公司之主要經營地區均與其註冊地區相同。

除和記企業有限公司由本公司直接全資擁有外，其餘附屬公司、聯營公司及合資企業之權益均為間接擁有。

* 除和記港口控股信託於新加坡證券交易所上市，Westports Holdings Berhad在馬來西亞證券交易所上市，赫斯基能源公司在多倫多證券交易所上市，Hutchison Telecommunications (Australia) Limited在澳洲證券交易所上市及和黃中國醫藥科技有限公司於倫敦證券交易所高增長市場(AIM)上市外，均為香港聯合交易所上市公司。

** 對於在香港註冊的公司，此代表已發行普通股股本。

聯營公司

✧ 合資企業

⌘ 根據中華人民共和國法律註冊之合資合營企業

- ⊂ 根據中華人民共和國法律註冊之合作合營企業
 - ◆ 根據中華人民共和國法律註冊之外商獨資企業
 - ◇ 和記港口控股信託之股本為信託基金單位形式。
 - +
- 此等附屬公司、聯營公司及合資企業賬目並非由羅兵咸永道會計師事務所審核。此等公司之合計股東應佔資產淨值及營業額(不包括所佔聯營公司及合資企業部分)，分別佔集團各有關項目約百分之三十八及百分之四。

3. 本集團之營運回顧

本集團截至二〇一四年十二月三十一日止年度的營運表現進一步詳情，可查閱於二〇一五年二月二十六日刊發的截至二〇一四年十二月三十一日止年度本公司的全年業績公告。本公司將發佈載有有關其截至二〇一四年十二月三十一日止年度本集團更詳盡資料的年報。該等文件可或將可於本公司網站 www.hutchison-whampoa.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 查閱。

4. 債務聲明

於二〇一五年一月三十一日(即本文件付印前用以確定載入本債務聲明之資料之最後實際可行日期)，本集團有尚未償還借款約2,492億1,500萬港元，其中包括(i)銀行貸款596億6,300萬港元(其中12億3,200萬港元為有抵押及584億3,100萬港元為無抵押)；(ii)其他貸款92億3,800萬港元(其中2億9,200萬港元為有抵押及89億4,600萬港元為無抵押)；(iii)無抵押票據及債券1,803億1,400萬港元。

於二〇一五年一月三十一日，本集團有總賬面值約17億2,800萬港元之抵押資產，其中13億2,200萬港元及4億600萬港元已分別抵押作為銀行貸款及其他貸款的抵押品。

於二〇一五年一月三十一日，本集團有或然負債約287億6,100萬港元。或然負債包括向聯營公司及合資企業提供的銀行及其他借貸融資所涉及的擔保約249億7,600萬港元及37億8,500萬港元的履約及其他擔保。

除上文所述者及集團內公司間負債及擔保外，本集團於二〇一五年一月三十一日並無任何未償還按揭、押記、債券或其他借貸資本或銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務或承兌信貸或租購承擔或任何擔保或其他重大或有負債。

董事確認，由二〇一五年一月三十一日至最後實際可行日期，本集團之債務狀況概無重大變動。

5. 重大變動

於二〇一五年一月九日，長實及本公司董事會聯合公佈長實重組、併購方案(包括赫斯基股份交換方案及和黃方案)及分拆上市方案。

於二〇一五年一月九日，長實向董事會提交和黃方案，據此，長和集團將透過協議安排方式向計劃股東提出有條件股份交換要約以註銷所有計劃股份。待

和黃方案之先決條件達成(或獲豁免(若適用))後，和黃方案將緊隨赫斯基股份交換完成後完成。

有關其他詳情，請參閱本文件的說明陳述。

根據日期為二〇一五年一月九日的赫斯基股份交換協議，赫斯基待售股份買方(本公司的間接全資附屬公司)將向赫斯基待售股份賣方(該信託的間接全資擁有的公司)收購約6.24%赫斯基已發行普通股。收購代價將以長和發行84,427,246股新的長和股份支付，該等股份為入賬列作繳足(換股比率為每一股將購入之赫斯基股份換取1.376股新的長和股份)。有關換股比率乃按長實股份在聯交所截至(及包括)二〇一五年一月七日止五個交易日之平均收市價格及赫斯基股份在多倫多證券交易所截至(及包括)二〇一五年一月六日止五個交易日之平均收市價格釐訂，並無任何溢價或折讓，且以特定貨幣匯率計算。

於赫斯基股份交換完成後，本集團將擁有合計約40.20%已發行赫斯基普通股(假設赫斯基的股權並無其他變動)。待赫斯基股份交換之先決條件達成(或獲豁免(若適用))後，赫斯基股份交換將緊接和黃方案完成前完成。

赫斯基股份交換的其他詳情載於說明陳述的「赫斯基股份交換」。

於二〇一五年一月，由長實及本公司附屬公司長江基建集團有限公司各佔百分之五十權益之合資企業就收購英國Eversholt Rail簽訂協議，收購的企業價值約293億港元(約25億英鎊)。Eversholt Rail乃英國三大鐵路車輛租賃公司之一，其出租之列車類型廣泛，包括地區、短途及高速載客列車，以及貨運用機車及載貨車卡，列車均以長期合約出租。預期該交易大約於二〇一五年四月完成。如是項收購完成，Eversholt Rail將成為其後長和集團的成員公司，可望帶來經常性現金流及盈利。

於二零一五年三月二十五日，本公司宣佈Hutchison 3G UK Investments Limited(「買方」)及Hutchison 3G UK Holdings (CI) Limited(「MergeCo」)(均為本公司間接全資附屬公司)與Telefónica, S.A.訂立購股協議，據此，買方有條件同意購買O₂ UK全部已發行股本(「收購」)，現金購買價總值：(i) 92.5億英鎊，可予調整並於完成時由

買方支付；及(ii)於合併後之3 UK業務及O₂ UK業務累積現金流達致協定水平後，額外支付最高10億英鎊之遞延利潤分成，由MergeCo或MergeCo促使另一方支付。O₂ UK為一間領先數碼通訊業務公司，於英國經營2G、3G及4G網絡。

收購完成前，本公司將根據集團內重組，將持有3 UK業務公司轉讓予MergeCo。

本公司已同意根據購股協議就買方及MergeCo的履約責任作出保證。

收購將由買方與英國滙豐銀行所訂立的60億英鎊過渡貸款及本集團本身的現金資源提供資金。MergeCo或本公司均毋須就該過渡貸款融資提供任何信貸支持。此外，本公司與若干有意聯合投資者進行討論，有關投資者可能於完成前同意以現金認購MergeCo(間接持有買方全部已發行股本總額)的少數權益。

收購須待若干條件獲達成或豁免後方告完成，其中包括歐盟委員會競爭確認，以及訂約方於完成前根據與第三方若干合約安排取得豁免及／或批准。有關條件須不遲於二零一六年六月三十日獲達成或豁免，除有若干情況下，該日期可能延至二零一六年九月三十日。

由於收購須若干條件獲達成或豁免後方告完成，故收購不一定進行。此外，亦無法保證任何MergeCo的聯合投資將會發生。股東及潛在投資在於買賣股份時務請審慎行事。

根據上市規則，收購構成本公司一項主要交易，並需要股東的批准。由於股東毋須於本公司就批准收購的股東大會上放棄投票，本公司已根據上市規則14.44條取得股東書面批准。取得有關書面股東批准後，本公司毋須就批准收購召開股東大會。預期本公司將於適當時候寄發有關收購的通函。

除上文所披露者外，董事確認，本集團之財務或營業狀況或前景自二〇一四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)直至最後實際可行日期(包括該日)並無任何重大變動。

6. 股息

除截至二〇一四年十二月三十一日止年度已宣派及支付的特別股息每股7.00港元外，本公司截至二〇一二年、二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日止三個年度已宣派及支付或應付的股息分別為88億6,800萬港元、98億600萬港元及102億9,600萬港元(包括於二〇一五年二月二十六日已宣派截至二〇一四年十二

月三十一日止年度的第二次中期股息74億8,200萬港元(相當於股息每股1.755港元)及將於二〇一五年四月十五日支付), 相當於股息分別為每股2.08港元、2.30港元及2.415港元。

1. 其後長和集團的未經審核備考財務資料

以下為其後長和集團的說明性未經審核備考綜合財務狀況表、說明性未經審核備考每股有形資產淨值、說明性未經審核備考綜合收益表及說明性未經審核備考綜合現金流量表(「**未經審核備考財務資料**」)，乃根據上市規則第4.29段編製，並以下列附註為基準，以供說明併購方案及分拆上市方案的影響，猶如有關方案已於二零一四年十二月三十一日(就其後長和集團未經審核備考綜合財務狀況表及未經審核備考每股有形資產淨值而言)及二零一四年一月一日(就其後長和集團未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表)進行。

未經審核備考財務資料僅就說明用途編製，並基於其假設性質，其未必能真實反映其後長和集團倘分別於二零一四年十二月三十一日及二零一四年一月一日或日後任何日期完成併購方案及分拆上市方案後之財務狀況、每股有形資產淨值、財務業績或現金流。

未經審核備考財務資料須與本文件所載之其他財務資料一併閱讀。

I. 其後長和集團於二零一四年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表及未經審核備考每股有形資產淨值

	二零一四年 十二月三十一日 經審核賬目		備考調整								總計	
	長實	和黃	附註1 長實重組	附註2 赫斯基 股份 交換	附註3 和黃方案	附註4 分拆 上市方案	附註5 終止確認 和黃投資 及購買價 分配調整	附註6 計入長實 及和黃 共同擁有 之實體	附註7 專業開支	附註8 重新分類 之呈列		
												百萬元
資產												
非流動資產												
固定資產	17,454	173,234	-	-	-	(40,748)	(40,687)	49,740	-	-	-	158,993
投資物業	33,285	66,211	-	-	-	(104,733)	5,541	-	-	-	-	304
租賃土地	-	8,513	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,513
電訊牌照	-	81,602	-	-	-	-	(55,882)	-	-	-	-	25,720
商譽	-	39,132	-	-	-	-	131,712	21,263	-	-	-	192,107
品牌及其他權利	-	16,233	-	-	-	-	74,432	8,453	-	-	-	99,118
聯營公司	216,841	126,416	-	12,960	223,970	(6,301)	(428,502)	1,953	-	-	-	147,337
合資企業權益	68,754	119,433	-	-	-	(126,403)	10,671	(4,548)	-	-	-	67,907
遞延稅項資產	-	19,203	-	-	-	(19)	2,014	-	-	-	-	21,198
其他非流動資產	-	7,139	-	-	-	(308)	(3,304)	-	-	-	1,272	4,799
可供銷售投資	10,705	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,705)	-
長期應收貸款	301	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(301)	-
衍生金融工具	476	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(476)	-
速動資金及其他上市投資	-	15,141	-	-	-	(9,605)	(588)	(2,040)	-	-	11,128	14,036
	<u>347,816</u>	<u>672,257</u>	<u>-</u>	<u>12,960</u>	<u>223,970</u>	<u>(288,117)</u>	<u>(304,593)</u>	<u>74,821</u>	<u>-</u>	<u>918</u>	<u>-</u>	<u>740,032</u>
流動資產												
現金及現金等值	33,179	125,318	-	-	-	41,307	-	1,917	-	-	-	201,721
持至到期投資	918	-	-	-	-	-	-	-	-	(918)	-	-
衍生金融工具	319	-	-	-	-	-	-	-	-	(319)	-	-
應收貸款及其他應收款項	2,510	66,576	-	-	-	(3,138)	-	2,408	-	319	-	68,675
物業存貨	73,199	-	-	-	-	(73,199)	-	-	-	-	-	-
存貨	-	19,284	-	-	-	(24)	-	36	-	-	-	19,296
	<u>110,125</u>	<u>211,178</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(35,054)</u>	<u>-</u>	<u>4,361</u>	<u>-</u>	<u>(918)</u>	<u>-</u>	<u>289,692</u>
流動負債												
應付貸款及其他應付賬項	11,451	87,139	-	-	-	(13,676)	5,280	3,625	250	801	-	94,870
衍生金融工具	191	-	-	-	-	-	-	-	-	(191)	-	-
銀行及其他債務	18,352	42,281	-	-	-	(346)	-	179	-	-	-	60,466
本期稅項負債	1,356	3,005	-	-	-	(2,027)	-	-	-	-	-	2,334
	<u>31,350</u>	<u>132,425</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(16,049)</u>	<u>5,280</u>	<u>3,804</u>	<u>250</u>	<u>610</u>	<u>-</u>	<u>157,670</u>
流動資產淨值	<u>78,775</u>	<u>78,753</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(19,005)</u>	<u>(5,280)</u>	<u>557</u>	<u>(250)</u>	<u>(1,528)</u>	<u>-</u>	<u>132,022</u>
資產總額減流動負債	<u>426,591</u>	<u>751,010</u>	<u>-</u>	<u>12,960</u>	<u>223,970</u>	<u>(307,122)</u>	<u>(309,873)</u>	<u>75,378</u>	<u>(250)</u>	<u>(610)</u>	<u>-</u>	<u>872,054</u>
非流動負債												
銀行及其他債務	19,522	205,332	-	-	-	(400)	10,806	38,626	-	-	-	273,886
來自非控股股東之 計息借款	-	8,000	-	-	-	(2,847)	-	2,474	-	2,575	-	10,202
遞延稅項負債	1,022	11,213	-	-	-	(3,411)	(560)	6,816	-	-	-	15,080
退休金責任	-	3,083	-	-	-	(100)	-	1,732	-	-	-	4,715
其他非流動負債	-	4,320	-	-	-	-	37,247	4,470	-	-	-	46,037
	<u>20,544</u>	<u>231,948</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6,758)</u>	<u>47,493</u>	<u>54,118</u>	<u>-</u>	<u>2,575</u>	<u>-</u>	<u>349,920</u>
資產淨值	<u>406,047</u>	<u>519,062</u>	<u>-</u>	<u>12,960</u>	<u>223,970</u>	<u>(300,364)</u>	<u>(357,366)</u>	<u>21,260</u>	<u>(250)</u>	<u>(3,185)</u>	<u>-</u>	<u>522,134</u>
資本及儲備												
股本	10,489	29,425	(8,173)	84	1,459	-	(29,425)	-	-	-	-	3,859
股份溢價	-	-	353,215	12,876	222,511	(343,615)	-	-	-	-	-	244,987
永久資本證券	-	39,638	-	-	-	-	-	-	-	-	9,045	48,683
儲備	383,656	397,155	(345,042)	-	-	50,581	(387,414)	18,009	(250)	-	-	116,695
普通股股東權益及 永久資本證券總額	<u>394,145</u>	<u>466,218</u>	<u>-</u>	<u>12,960</u>	<u>223,970</u>	<u>(293,034)</u>	<u>(416,839)</u>	<u>18,009</u>	<u>(250)</u>	<u>9,045</u>	<u>-</u>	<u>414,224</u>
永久證券	9,045	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,045)	-	-
非控股權益	2,857	52,844	-	-	-	(7,330)	59,473	3,251	-	(3,185)	-	107,910
權益總額	<u>406,047</u>	<u>519,062</u>	<u>-</u>	<u>12,960</u>	<u>223,970</u>	<u>(300,364)</u>	<u>(357,366)</u>	<u>21,260</u>	<u>(250)</u>	<u>(3,185)</u>	<u>-</u>	<u>522,134</u>
長和普通股東 應佔有形資產淨值(附註9)	<u>394,145</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>119,415</u>
長和普通股東應佔 每股有形資產淨值(港元) (附註10)	<u>170</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31</u>

II. 截至二零一四年十二月三十一日止年度未經審核備考綜合收益表

	二零一四年 十二月三十一日 經審核賬目		備考調整						總計
	長實 百萬港元	和黃 百萬港元	附註2 赫斯基 股份交換 百萬港元	附註4 分拆 上市方案 百萬港元	附註5 終止確認 和黃投資 及購買價 分配調整 百萬港元	附註6 計入長實 及和黃 共同擁有 之實體 百萬港元	附註7 專業開支 百萬港元	附註8 重新分類 之呈列 百萬港元	
集團營業額	24,259	-	-	-	-	-	-	(24,259)	-
收益	-	272,161	-	(31,576)	-	9,141	-	25,948	275,674
出售貨品成本	-	(110,596)	-	13,191	-	-	-	(12,980)	(110,385)
僱員薪酬成本	-	(34,604)	-	1,730	-	(1,704)	-	(1,515)	(36,093)
電訊客戶上客成本	-	(24,165)	-	-	-	-	-	-	(24,165)
折舊及攤銷	(393)	(17,003)	-	507	3,226	(1,922)	-	-	(15,585)
投資及其他收入	2,125	-	-	-	-	-	-	(2,125)	-
其他營業支出	-	(50,944)	-	(4,435)	-	(1,556)	-	2,317	(54,618)
物業及有關成本	(12,980)	-	-	-	-	-	-	12,980	-
薪金及有關支出	(1,515)	-	-	-	-	-	-	1,515	-
其他支出	(468)	-	-	-	-	-	-	468	-
投資物業公平價值變動	4,542	24,678	-	(29,220)	-	-	-	-	-
出售投資所得溢利及其他	-	(4,532)	-	50,581	(4,763)	19,082	(250)	-	60,118
出售物業發展合資企業 所得溢利	2,349	-	-	-	-	-	-	(2,349)	-
所佔除稅後溢利減虧損：									
聯營公司未計出售投資 所得溢利及其他	33,670	9,166	802	(401)	(33,551)	17	-	-	9,703
合資企業	4,666	10,466	-	(5,167)	-	(1,464)	-	-	8,501
聯營公司之出售投資 所得溢利及其他	-	19,141	(259)	-	-	-	-	-	18,882
利息支出及其他融資成本	56,255 (328)	93,768 (8,050)	543 -	(4,790) (311)	(35,088) 2,540	21,594 (1,817)	(250) -	- (10)	132,032 (7,976)
除稅前溢利	55,927	85,718	543	(5,101)	(32,548)	19,777	(250)	(10)	124,056
本期稅項	(1,283)	(4,307)	(26)	2,417	-	(310)	-	-	(3,509)
遞延稅項	(36)	340	-	85	(75)	123	-	-	437
除稅後溢利	54,608	81,751	517	(2,599)	(32,623)	19,590	(250)	(10)	120,984
分配為：									
非控股權益及永久資本 證券持有人應佔溢利	(739)	(14,595)	-	625	(66)	(607)	-	10	(15,372)
長和普通股股東應佔溢利	53,869	67,156	517	(1,974)	(32,689)	18,983	(250)	-	105,612

III. 截至二零一四年十二月三十一日止年度未經審核備考綜合現金流量表

	二零一四年 十二月三十一日 經審核賬目		備考調整						總計
	長實 百萬港元	和黃 百萬港元	附註2 赫斯基 股份交換 百萬港元	附註4 分拆 上市方案 百萬港元	附註5	附註6	附註7	附註8	
					終止確認 和黃投資 及購買價 分配調整 百萬港元	計入長實 及和黃 共同擁有 之實體 百萬港元	專業開支 百萬港元	重新分類 之呈列 百萬港元	
經營業務									
經營產生之現金	18,109	-	-	-	-	-	-	(18,109)	-
未計利息支出與其他融資 成本、已付稅項及營運 資金變動前之經營業務 所得(所用)之現金	-	62,640	-	(18,449)	-	4,762	(250)	12,968	61,671
投資/借出合資企業款項	(3,176)	-	-	-	-	-	-	3,176	-
合資企業股息/還款	1,904	-	-	-	-	(1,945)	-	41	-
聯營公司股息	19,969	-	528	-	(19,939)	-	-	(558)	-
證券投資股息	320	-	-	-	-	-	-	(320)	-
已收股息	1,126	-	-	-	-	-	-	(1,126)	-
已派發總公司股東股息	(24,408)	-	-	-	-	-	-	24,408	-
已派發非控股股東股息	(309)	-	-	-	-	-	-	309	-
已支付永久證券分派	(460)	-	-	-	-	-	-	460	-
增加超過三個月到期 定期存款	(1,822)	-	-	-	-	-	-	-	(1,822)
已付利息支出及其他融資 成本	-	(7,403)	-	109	-	(1,707)	-	(704)	(9,705)
已付稅項	(1,089)	(4,401)	-	1,411	-	(856)	-	-	(4,935)
經營所得(所用)資金	10,164	50,836	528	(16,929)	(19,939)	254	(250)	20,545	45,209
營運資金變動	-	(2,916)	-	(7,295)	-	739	250	7,293	(1,929)
來自(用於)經營業務之 現金淨額	10,164	47,920	528	(24,224)	(19,939)	993	-	27,838	43,280
投資業務									
購買固定資產及投資物業	(7,867)	(21,289)	-	448	-	(2,945)	-	-	(31,653)
電訊牌照增加	-	(41)	-	-	-	-	-	-	(41)
品牌及其他權利增加	-	(229)	-	-	-	-	-	-	(229)
收購附屬公司	-	(8,467)	-	-	-	(2,366)	-	-	(10,833)
增添其他非上市投資	-	(994)	-	-	-	-	-	(46)	(1,040)
聯營公司及合資企業還款	1,711	3,160	-	(428)	-	(374)	-	(455)	3,614
收購及墊付(包括存款) 予聯營公司及合資企業	(5,278)	(13,200)	-	7,706	-	-	-	(3,176)	(13,948)
出售固定資產、租賃土地、 投資物業及其他資產 收入	-	804	-	(717)	-	11	-	-	98
出售附屬公司收入	-	905	-	-	-	-	-	-	905
出售部分聯營公司/出售 聯營公司收入	-	575	-	-	-	1,916	-	-	2,491
出售合資企業收入	3,298	4,477	-	(7,202)	-	-	-	-	573
出售其他非上市投資收入	-	20	-	-	-	-	-	4	24
未計增添或出售速動資金 及其他上市投資前 用於投資業務之現金流量	(8,136)	(34,279)	-	(193)	-	(3,758)	-	(3,673)	(50,039)
出售/贖回可供銷售投資	595	-	-	-	-	-	-	(595)	-
出售速動資金及其他上市 投資	-	1,861	-	-	-	1,138	-	857	3,856
購入可供銷售投資	(182)	-	-	-	-	-	-	182	-
增添速動資金及其他上市 投資	-	(2,445)	-	629	-	-	-	(136)	(1,952)
來自(用於)投資業務之 現金流量	(7,723)	(34,863)	-	436	-	(2,620)	-	(3,365)	(48,135)
融資業務前現金流入(流出) 淨額	2,441	13,057	528	(23,788)	(19,939)	(1,627)	-	24,473	(4,855)

	二零一四年 十二月三十一日 經審核賬目		備考調整						總計
	長實 百萬港元	和黃 百萬港元	附註2 赫斯基 股份交換 百萬港元	附註4 分拆 上市方案 百萬港元	附註5 終止確認 和黃投資 及購買價 分配調整 百萬港元	附註6 計入長實 及和黃 共同擁有 之實體 百萬港元	附註7 專業開支 百萬港元	附註8 重新分類 之呈列 百萬港元	
融資業務									
新增借款	-	77,895	-	-	-	3,833	-	-	81,728
償還借款	(3,370)	(44,860)	-	10	-	(848)	-	-	(49,068)
長地集團還款	-	-	-	55,000	-	-	-	-	55,000
已支付利息及其他融資成本 附屬公司向非控股股東發行 股份及來自(給予) 非控股股東之借款淨額	(704)	-	-	-	-	-	-	704	-
一間附屬公司贖回其 資本證券	(207)	42,775	-	210	-	-	-	-	42,778
收購附屬公司額外權益付款	-	(2,340)	-	-	-	-	-	-	(2,340)
購回永久資本證券	-	(93)	-	-	-	-	-	-	(93)
購回永久資本證券	-	(617)	-	-	-	-	-	-	(617)
已付非控股權益股息	-	(4,265)	-	557	-	(947)	-	(309)	(4,964)
永久資本證券之分派	-	(1,980)	-	-	-	-	-	(460)	(2,440)
已付普通股股東股息	-	(39,905)	-	-	19,939	-	-	(24,408)	(44,374)
來自(用於)融資業務之 現金流量	(4,281)	26,610	-	55,777	19,939	2,038	-	(24,473)	75,610
現金及現金等值增加(減少) 於一月一日之現金及現金 等值	(1,840)	39,667	528	31,989	-	411	-	-	70,755
	31,277	85,651	-	(14,300)	-	1,506	-	-	104,134
於十二月三十一日之現金及 現金等值	29,437	125,318	528	17,689	-	1,917	-	-	174,889

IV. 未經審核備考財務資料附註

長和於二零一四年十二月十一日註冊成立。於二零一五年三月十八日，根據長實重組，長和成為長實集團的控股公司。於長實重組完成前後，長和的管理層及最終控股擁有人均與長實相同。因此，長和的綜合財務資料以長實集團業務的賬面值呈列，乃摘錄自長實二零一四年全年業績公告所載長實於二零一四年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表、截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益表及經審核綜合現金流量表。

和黃綜合財務資料乃摘錄自和黃二零一四年全年業績公告所載和黃於二零一四年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表、截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益表及經審核綜合現金流量表。

(1) 長實重組

就未經審核備考財務資料而言，長和根據長實重組按照二零一五年二月二十七日長實的收市價每股153.5港元，發行2,316,164,338股長和股份以換取2,316,164,338股長實股份。

備考調整指：

- (i) 長和發行2,316,164,338股長和股份後增加「股本」及「股份溢價」；及
- (ii) 於二零一四年十二月三十一日未經審核備考綜合財務狀況表中抵銷「儲備」中長實原先之繳足股本。

(2) 赫斯基股份交換

根據赫斯基股份交換，長和將發行84,427,246股長和股份，作為收購61,357,010股赫斯基股份（「赫斯基待售股份」）之代價，相當於每持有一股將收購的赫斯基股份可獲發1.376股長和股份的換股比率。赫斯基待售股份相當於赫斯基已發行普通股約6.24%。赫斯基股份交換完成時，其後長和集團將擁有赫斯基股權合共約40.20%。

備考調整指：

- (i) 於二零一四年十二月三十一日未經審核備考綜合財務狀況表中，長和發行84,427,246股長和股份作為收購赫斯基待售股份的代價後，「權益」項下「股本」及「股份溢價」以及「非流動資產」項下「聯營公司」之增加；
- (ii) 年內在未經審核備考綜合收益表中，應佔赫斯基除稅後溢利額外6.24%權益為5億1,700萬港元，猶如赫斯基股份交換已於二零一四年一月一日完成；及
- (iii) 年內在未經審核備考綜合現金流量表中，來自赫斯基額外6.24%權益的股息相關現金為5億2,800萬港元，猶如赫斯基股份交換已於二零一四年一月一日完成。

就未經審核備考財務資料而言，長和將予發行的84,427,246股長和股份的公平值為129億6,000萬港元，乃參考於二零一五年二月二十七日長實的收市價每股153.5港元釐定。

由於84,427,246股長和股份在赫斯基股份交換完成日期的公平值可能與未經審核備考財務資料中所用的價值有重大差異，赫斯基待售股份的公平值的最終金額可能與上述呈列金額有所不同。

(3) 和黃方案

於最後實際可行日期，長和集團擁有和黃已發行股份約49.97%，而餘下50.03%（「計劃股份」）由和黃計劃股東（「計劃股東」）持有。根據和黃方案，長和全資附屬公司正在向計劃股東提出有條件股份交換要約，根據公司條例以和黃計劃安排之方式註銷所有計劃股份。完成後，和黃將成為長和的間接全資附屬公司。

備考調整指於二零一四年十二月三十一日未經審核備考綜合財務狀況表中，收購和黃額外50.03%權益，並反映長和發行1,459,086,916股長和股份（「和黃代價股份」）作為註銷所有計劃股份的代價後，「權益」項下「股本」及「股份溢價」以及「非流動資產」項下「聯營公司」之增加。在「聯營公司」項下呈列的和黃投資49.97%及50.03%權益於附註5抵銷。

就未經審核備考財務資料而言，和黃代價股份的公平值為2,239億7,000萬港元，乃參考於二零一五年二月二十七日長實的收市價每股153.5港元釐定。

由於和黃代價股份在和黃方案完成日期的公平值可能與未經審核備考財務資料中所用的價值有重大差異，和黃代價股份的公平值的最終金額可能與上述呈列金額有所不同。

(4) 分拆上市方案

分拆上市方案涉及有關長地股份實物分派後，長地股份以介紹形式於聯交所主板獨立上市。作為房地產業務合併之一部分，經合併房地產業務將重組以組成長地集團之一部分，長地並向其後長和集團發行一股長地股份償付。其後長和集團將自長地集團收取550億港元的承兌票據以償付指定貸款，預期將於分拆上市方案完成後短時間內贖回。

長地將向長和股東發行股份，比率為於實物分派記錄時間每持有一股長和股份獲發一股長地股份。長地向長和股東發行股份將被視為長和集團的視作分派。

備考調整指：

- (i) 於未經審核備考綜合財務狀況表中，撇除經合併房地產業務於二零一四年十二月三十一日資產及負債之公平值，並相應削減「權益」項下「股份溢價」，猶如實物分派已於二零一四年十二月三十一日完成；
- (ii) 假設實物分派於二零一四年一月一日進行，撇除經合併房地產業務的收入及支出以及現金流。根據香港財務報告詮釋委員會詮釋第17號「向所有者分派非現金資產」，將已分派資產的公平值與其賬面值的差額，於未經審核備考綜合收益表中確認為自實物分派的收益；及

- (iii) 於未經審核備考綜合現金流量表及未經審核備考綜合財務狀況表內包括長地集團將向其後長和集團償付的現金550億港元，猶如償付已於二零一四年內進行。

該等備考調整預期不會對長和的綜合收益表及綜合現金流量表造成持續影響。

就未經審核備考財務資料而言，經合併房地產業務之公平值乃參考經合併房地產業務於二零一五年二月二十八日物業權益之外部估值(由物業估值師估值)而釐定。

由於經合併房地產業務於實物分派完成日期之公平值可能與未經審核備考財務資料中所用的價值有重大差異，集團房地產業務公平值的最終金額及實物分派的收益可能與上述呈列金額有所不同。

(5) 終止確認和黃投資及購買價分配調整

和黃方案完成後，和黃將成為長和間接全資附屬公司。根據香港財務報告準則第3號「業務合併」(「**香港財務報告準則第3號**」)，和黃方案計入為分階段達成業務合併。收購方須按其收購日期公平值重新計量其先前於被收購方持有之股權，並確認其後的收益或虧損於損益賬內。因此，和黃集團的可識別資產及負債將根據收購會計法按董事估計的公平值計入未經審核備考財務資料。

備考調整指：

- (i) 重新計量長和集團現時於和黃權益的虧損47億6,300萬港元，包括變現匯兌儲備及其他儲備虧絀；
- (ii) 和黃集團可識別資產及負債賬面值的公平值調整；
- (iii) 代價超過長和集團應佔和黃集團的可識別資產及負債之公平值為1,317億1,200萬港元，並已確認為商譽；

- (iv) 根據收購會計法，調整可識別資產及負債公平值產生之損益，包括對折舊及攤銷以及利息支出的影響，猶如和黃方案已於二零一四年一月一日完成；
- (v) 抵銷長實集團自和黃收取的股息199億3,900萬港元，猶如和黃方案已於二零一四年一月一日完成；
- (vi) 抵銷長和集團先前持有和黃作為聯營公司的投資成本；及
- (vii) 董事已參考香港會計準則第36號「資產減值」，評估固定資產、無形資產及商譽是否有任何減值跡象。

上文第(iv)項調整預期會對長和綜合收益表造成持續影響。

由於和黃代價股份的公平值，長實集團現時持有的和黃可識別資產及負債，於和黃方案完成日期可能與編製未經審核備考財務資料中所用的公平值有重大差異，有關和黃方案將予確認的可識別資產淨值最終金額(包括無形資產)、商譽及重新計量現時於和黃持有權益的虧損可能與上述呈列金額有所不同。

(6) 計入長實及和黃共同擁有的實體

長實集團與各方(包括長江基建集團有限公司(「**長江基建**」))及電能實業有限公司(「**電能實業**」))透過組成合資企業投資於基建業務。

該等基建業務包括：

名稱	長實集團 於最後實際 可行日期 可予行使的 有效投票權	其後長和集團 於和黃方案 完成後可 予行使的 有效投票權
Northumbrian Water Group Limited (「Northumbrian Water」)	40%	80%
Park'N Fly, Inc. (「Park'N Fly」)	50%	100%
AVR-Afvalverwerking B.V. (「AVR」)	35%	70%
Australian Gas Networks Limited (「AGN」)	33.33%	66.7%
Wales & West Utilities Limited (「WWU」)	30%	60%

根據AVR、AGN及WWU的股東協議，該等合資企業的若干有關經營業務之決策需要於各董事會會議上按股數投票方式獲最少80%或以上票數批准。因此，其後長和集團將不會有能力行使該三間合資企業的控制權，而根據香港財務報告準則第11號(「聯合安排」)，該等投資按權益會計法繼續計入作為合資企業。

於二零一四年十二月三十一日，AVR、AGN及WWU的負債淨額(根據銀行及其他債務本金減現金及現金等值計算)分別為30億9,600萬港元、135億5,400萬港元及158億700萬港元，未有綜合計入未經審核備考財務資料。

和黃方案完成後，長實及和黃共同擁有並由長和控制的實體(統稱「該等實體」)，包括Northumbrian Water及Park'N Fly將成為其後長和集團的間接擁有附屬公司。根據香港財務報告準則第3號，該等實體的可識別資產及負債將根據收購會計法按董事估計的公平值計入未經審核備考財務資料。此外，長實集團若干可供銷售投資將成為其後長和集團的聯營公司，並將於和黃方案完成後使用權益法入賬。

備考調整指：

- (i) 長和於二零一四年十二月三十一日綜合計算該等實體的財務狀況，猶如和黃方案已於二零一四年十二月三十一日完成。包括在二零一四年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表的該等實體可識別資產及負債的公平值由董事估計。於未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表綜合計算該等實體的收入及支出以及現金流量，猶如和黃方案已於二零一四年一月一日完成；
- (ii) 抵銷該等實體的投資成本以及股本與儲備；
- (iii) 撤銷長實集團及長江基建向該等實體作出貸款所產生的利息收入及支出，猶如和黃方案已於二零一四年一月一日完成；
- (iv) 抵銷長實集團及長江基建自該等實體收取的股息19億4,500萬港元，猶如和黃方案已於二零一四年一月一日完成；
- (v) 重新計量長實集團持有該等實體現有股權的收益為190億8,200萬港元，當中包括變現匯兌儲備及其他儲備盈餘，猶如和黃方案已於二零一四年一月一日完成；及
- (vi) 長實集團的可供銷售投資並成為其後長和集團的聯營公司的實體，於未經審核備考綜合收益表中使用權益法計算其應佔除稅後損益及於未經審核備考現金流量表的相關調整，猶如和黃方案已於二零一四年一月一日完成；而未經審核備考綜合財務狀況表的相關調整，猶如和黃方案已於二零一四年十二月三十一日完成。

上述第(vi)項調整預期會對長和的綜合收益表造成持續影響，而上述第(i)項調整預期會對長和的綜合現金流量表造成持續影響。

- (7) 備考調整指併購方案、分拆上市方案及實物分派的估計法律及專業費用為2億5,000萬港元，將由其後長和集團承擔。該等調整並不預期會對

長和綜合收益表及綜合現金流量表造成持續影響。

- (8) 備考調整反映重新分類若干財務報表的項目，以符合其後長和集團所採納的呈列方式。
- (9) 長和普通股股東於二零一四年十二月三十一日應佔長和未經調整綜合有形資產淨值為3,941億4,500萬港元，乃摘錄自長實二零一四年全年業績公告所載長實於二零一四年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表，且根據長實普通股股東於二零一四年十二月三十一日應佔長實經審核綜合資產淨值3,941億4,500萬港元而計算。

長和普通股股東應佔其後長和集團的未經審核備考有形資產淨值為1,194億1,500萬港元，乃摘錄自本附錄第I節所載其後長和集團的未經審核備考綜合財務狀況表，當中根據長和普通股股東應佔其後長和集團未經審核備考資產淨值3,655億4,100萬港元，且不包括長和普通股股東應佔其後長和集團於二零一四年十二月三十一日無形資產總值2,461億2,600萬港元而計算。

- (10) 於二零一四年十二月三十一日長和未經調整綜合每股有形資產淨值乃根據長實於二零一四年十二月三十一日的2,316,164,338股已發行股份釐定。

其後長和集團未經審核備考每股有形資產淨值乃根據假設於二零一四年十二月三十一日已發行及尚未發行的3,859,678,500股長和股份釐定，相當於2,316,164,338股長實於二零一四年十二月三十一日的現有股份，以及根據赫斯基股份交換及和黃方案分別將予發行的84,427,246股及1,459,086,916股股份。

- (11) 未經審核備考綜合財務狀況表並無作出其他調整以反映其後長和集團於二零一四年十二月三十一日後的任何營運業績或訂立的其他交易，而未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表亦無作出其他調整以反映其後長和集團於二零一四年十二月三十一日後的任何營

運業績或訂立的其他交易。特別是，未經審核備考財務資料並無計及長實於二零一四年十一月四日的公告所披露的建議收購若干飛機、長江基建於二零一五年一月二十日的公告所披露建議CK Investments S.a.r.l(長江基建與長實共同擁有)收購Eversholt Rail Group、和黃於二零一五年三月二十五日之公告所披露建議和黃收購O₂ UK以及長實及和黃於二零一五年二月二十六日建議派付第二次中期股息，以取代末期股息分別約69億8,500萬港元及74億8,200萬港元。

(12) 額外分析

(a) 其後長和集團未經審核備考收益及EBITDA及長和普通股股東應佔溢利

倘併購方案之完成於二零一四年一月一日落實，其後長和集團的未經審核備考收益及EBITDA*(包括其後長和集團於聯屬公司及合資企業相關項目的所佔比例)按經營分部、地區及主要貢獻分析如下：

	收益 百萬港元	EBITDA 百萬港元
其後長和集團		
收益	275,674	275,674
出售貨品成本		(110,385)
僱員薪酬成本		(36,093)
電訊客戶上客成本		(24,165)
其他營業支出		(54,618)
	275,674	50,413
其後長和集團的聯營公司及 合資企業所佔收益/EBITDA ⁽ⁱ⁾	151,943	46,873
未經審核備考收益/EBITDA (包括其後長和集團於聯屬 公司及合資公司相關項目的 所佔比例)	427,617	97,286

* EBITDA定義為未扣除利息支出及其他融資成本、稅項、折舊及攤銷前之盈利。按照香港普遍採納的會計原則，EBITDA並非衡量現金流動或財務表現的指標，而其後長和集團採用的EBITDA衡量方法，或許不能與其他公司的類似衡量項目比較。EBITDA不應用作替代根據香港普遍採納的會計原則計算的現金流量或經營業績。

	收益		EBITDA	
	百萬港元	%	百萬港元	%
按經營分部分析：				
港口及相關服務	35,953	8%	12,284	13%
零售	157,397	37%	15,549	16%
基建 ⁽ⁱⁱ⁾	54,238	13%	30,105	31%
赫斯基能源	67,902	16%	17,056	17%
歐洲3集團 [#]	65,623	15%	15,598	16%
和記電訊				
香港控股 [#]	16,296	4%	2,780	3%
和記電訊亞洲 [#]	5,757	1%	(278)	—
財務及投資與其他	24,451	6%	4,192	4%
	<u>427,617</u>	<u>100%</u>	<u>97,286</u>	<u>100%</u>
按地區分析：				
香港	58,789	14%	6,321	6%
中國內地	38,069	9%	9,887	10%
歐洲	190,691	44%	47,101	49%
加拿大	66,670	16%	15,593	16%
亞洲、澳洲及其他 地區	48,947	11%	14,192	15%
財務及投資與 其他	24,451	6%	4,192	4%
	<u>427,617</u>	<u>100%</u>	<u>97,286</u>	<u>100%</u>
貢獻來源：				
長實非房 地產業務 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	12,156		6,374	
和黃非房 地產業務 ^(iv)	404,927		88,266	
赫斯基額外6.24% 貢獻	10,534		2,646	
	<u>427,617</u>		<u>97,286</u>	

- # 指其後長和集團的電訊部門，當中包括於歐洲六個國家擁有業務之歐洲3集團（「歐洲3集團」）、於香港聯交所上市的和記電訊香港控股有限公司（「和記電訊香港控股」）的65.01%權益、和記電訊亞洲有限公司（「和記電訊亞洲」）及於澳洲證券交易所上市之Hutchison Telecommunications (Australia) Limited的87.87%權益，其於合資企業公司Vodafone Hutchison Australia Pty Limited（「VHA」）擁有50%權益。

倘併購方案之完成於二零一四年一月一日落實，未經審核備考長和普通股股東應佔溢利可進一步分析如下：

百萬港元

未經審核備考長和普通股股東應佔溢利：

— 普通股股東應佔經常性溢利	31,157
— 出售投資所得溢利及其他	74,455

105,612

普通股股東應佔經常性溢利貢獻：

百萬港元

長實非房地產業務 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1,101
和黃非房地產業務 ^(iv)	23,655
赫斯基額外6.24%貢獻	776
因收購時公平值調整而產生之折舊及攤銷與 利息支出影響	5,625

31,157

出售投資所得溢利及其他主要包括：

	百萬港元
長江基建所持AGN投資之按市價計值收益	1,748
所佔電能實業將其香港電力業務獨立上市之收益	16,066
商譽減值及店舖結業之撥備	(652)
關於3愛爾蘭業務重組之撥備	(3,388)
若干港口資產之減值支出及相關撥備	(581)
所佔赫斯基若干原油與天然氣資產之減值支出	(1,672)
分佔合資企業VHA的經營虧損	(1,732)
計劃成本	(250)
終止確認和黃及其他合資企業的投資並轉為 附屬公司之淨收益	14,335
房地產業務實物分派之收益	50,581
	74,455
	74,455

(i) 其後長和集團的聯營公司及合資企業所佔收益/EBITDA主要包括：

- (a) 將房地產業務分拆至長地後，和黃集團保留之所佔聯營公司及合資企業（主要包括赫斯基、電能實業及長江基建的合資企業（並非與長實集團共同擁有））。所佔赫斯基的收益及EBITDA的百分比包括赫斯基額外6.24%貢獻，導致合計所佔約40.20%；
- (b) 長實集團及和黃集團共同擁有的基建業務所佔的70% AVR、72.48% AGN及60% WWU；及
- (c) 長實集團所佔的45.3%長江生命科技集團有限公司（「長江生命科技」）。

(ii) 其後長和集團的基建經營分部主要包括：

- (a) 長江基建；
- (b) Northumbrian Water及Park'N Fly合併作附屬公司的調整；
- (c) 所佔的AVR、AGN及WWU；及
- (d) 飛機租賃業務。

(iii) 長實非房地產業務主要包括：

- (a) 長實集團於基建業務所佔的35% AVR、27.51% AGN及30% WWU；

- (b) 所佔60% Northumbrian Water (包括長實集團佔40%及非控股權益佔20%)及50% Park'N Fly ;
 - (c) 飛機租賃業務 ; 及
 - (d) 長實集團所佔45.3%長江生命科技。
- (iv) 和黃非房地產業務主要包括 :
- (a) 和黃集團的港口、零售及電訊業務 ;
 - (b) 和黃集團所佔33.96%赫斯基 ;
 - (c) 和黃集團所佔40% Northumbrian Water 及50% Park'N Fly ; 及
 - (d) 和黃集團於基建業務所佔的35% AVR、44.97% AGN及30% WWU。

(b) 未經審核備考其後長和集團之銀行及其他債務與負債淨額

倘併購方案之完成於二零一四年一月一日落實，未經審核備考債務到期狀況及負債淨額載列如下：

債務到期狀況

百萬港元

其後長和集團的未經審核備考銀行及其他債務：

— 本期	60,466
— 長期	273,886

334,352

分析為：

— 本金	321,614
— 未攤銷借款融資費用及根據利率掉期 合約未變現收益	1,932
— 收購時公平價值調整	10,806

334,352

百萬港元

銀行及其他貸款之本金額須於下列期限償還：	
－於二零一五年	60,005
－於二零一六年	34,734
－於二零一七年	85,130
－於二零一八年	12,375
－於二零一九年	30,045
－於二零一九年後	99,325
	<u>321,614</u>

未經審核備考負債淨額*

百萬港元

其後長和集團的未經審核備考負債淨額：	
銀行及其他債務	
－本期	60,466
－長期	273,886
	<u>334,352</u>
現金、速動資金及其他上市投資	
－現金及現金等值	201,721
－速動資金及其他上市投資	14,036
	<u>215,757</u>
未經審核備考負債淨額	<u>118,595</u>
未經審核備考負債淨額對總資本淨額比率*	<u>18.2%</u>

* 負債淨額定義為銀行及其他債務減現金、速動資金及其他上市投資的總額。總資本淨額的定義為銀行及其他債務總額，加權益總額及來自非控股股東之借款(包括來自非控股股東之免息借款10億港元)減現金、速動資金及其他上市投資總額。

(13) 就編製未經審核備考財務資料而言，若干外幣以下列匯率換算為港元：

澳元	6.0614
加拿大元	6.2087
人民幣	1.2400
丹麥克朗	1.1646
歐羅	8.6947
以色列新克爾	1.9557
英鎊	11.9514
瑞典克朗	0.9295

2. 就其後長和集團未經審核備考財務資料之申報會計師報告

下文為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本文件。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製綜合計劃文件內未經審核備考財務資料的鑑證報告

致長江和記實業有限公司列位董事

本所已完成我們的鑑證工作，以就長江和記實業有限公司(「長和」)及其附屬公司(統稱「長和集團」)以及和記黃埔有限公司(「和黃」)及其附屬公司(「和黃集團」)(統稱「其後長和集團」)的未經審核備考財務資料(由長和董事編製並僅供說明用途)作出報告。未經審核備考財務資料包括其後長和集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表、於二零一四年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表及未經審核備考有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，此等資料載於二零一五年三月三十一日刊發的綜合計劃文件(「該計劃文件」)中第VI-1至VI-19頁並有關(1)建議長和一全資附屬公司以協議安排方式向計劃股東提出股份交換要約以註銷所有計劃股份(「該計劃」)，及(2)建議由和黃集團收購赫斯基能源公司6.24%已發行普通股份(「赫斯基股份交換」)。緊接該計劃完成後，長和集團的房地產業務與和黃集團的房地產業務將建議重組在長江實業地產有限公司(「長地」)旗下，且其後建議透過向長和股東以實物分派方式分派長地股份，以將長地分拆上市(連同該計劃及赫斯基股份交換統稱為「該等交易」)。長和董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第VI-1至VI-19頁。除另有說明外，本報告所用詞彙與該計劃文件所用詞彙的意義相同。

未經審核備考財務資料由長和董事編製，以說明該等交易對長和集團於二零一四年十二月三十一日的財務狀況，以及長和集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務表現和現金流量的影響，猶如該等交易分別於二零一四年十二月三十一日及二零一四年一月一日已發生。在此過程中，長和董事從長江實業(集團)有限公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表中摘錄有關長和集團的財務狀況、財務表現和現金流量的資料，而上述財務報表已公布審核報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

長和董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條(猶如上市規則第4.29條適用於該計劃)及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定(猶如上市規則第4.29條適用於該計劃)，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製通函內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師遵守職業道德規範，並計劃和實施工作以對長和董事是否根據上市規則第4.29條(猶如上市規則第4.29條適用於該計劃)及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也未有對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在綜合計劃文件中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明

為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該等交易於二零一四年一月一日或二零一四年十二月三十一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估長和董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們已獲取的證據是充分和適當地為我們的意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由長和董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與長和集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條(猶如上市規則第4.29條適用於該計劃)所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一五年三月三十一日

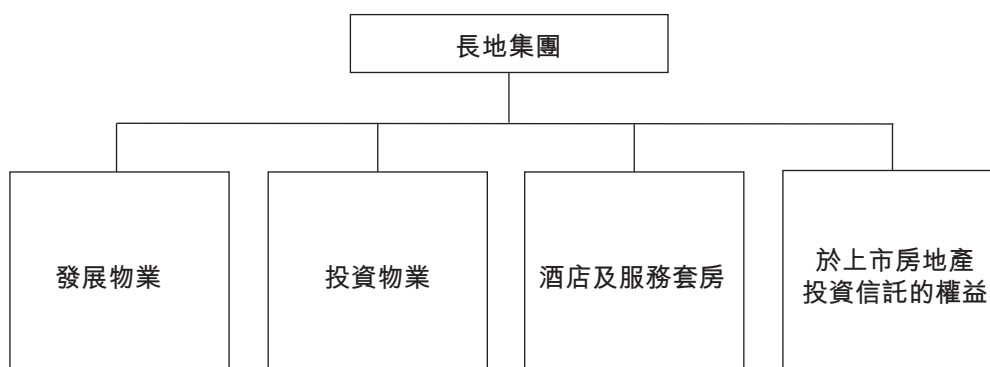
長地集團概覽

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

長地集團的主要業務

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

長地集團的物業權益



長地集團的物業權益包括下列各項：

- **發展物業**，包括持作發展及發展中物業(包括持作出售的竣工物業及長地集團擁有發展權益的物業)；
- **投資物業**，包括辦公樓、零售及工業物業以及停車位；
- **酒店及服務套房**；及
- **於上市房地產投資信託的權益**：包括於置富產業信託、泓富產業信託及匯賢產業信託的基金單位權益。長地集團亦於ARA Asset Management Limited(即置富產業信託及泓富產業信託的管理人的控股公司)及匯賢房託管理有限公司(即匯賢產業信託的管理人)中擁有權益。

長地集團之物業組合概覽

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

於二零一四年十二月三十一日，經合併房地產業務(根據房地產業務合併將由長地集團持有)合共於約160萬平方米的租賃物業、約1,580萬平方米的開發土地儲備(其中約1,450萬平方米位於中國)、超過14,600間酒店客房中擁有應佔權益及管理香港及中國約2,100萬平方米物業。

於二零一五年二月二十八日，長地集團經物業估值師估值的多元化物業組合(如「附錄八—物業估值」所載)(包括發展物業、投資物業以及酒店及服務套房)的總值約4,201億港元。於二零一四年十二月三十一日，物業估值師並無估值的長地集團的物業權益包括賬面淨值合共約為11億港元的農地。

物業估值

全部物業的名單及物業估值師發出的該等物業的估值概要載於「附錄八—物業估值」。如「附錄十二—備查文件」所述，物業估值師發出的全部物業估值報告將可供查閱。

物業於二零一四年十二月三十一日的賬面淨值(如「附錄九A—有關長實房地產集團之會計師報告」及「附錄九B—有關和黃房地產集團之會計師報告」所載)與其於二零一五年二月二十八日的公平價值(如「附錄八—物業估值」所載)的對賬載列如下：

	百萬港元
長實房地產集團	
於二零一四年十二月三十一日的賬面淨值	
酒店及服務套房	
—香港	9,256
—香港以外	529
投資物業	33,285
物業存貨	73,259
	<u>116,329</u>
和黃房地產集團	
於二零一四年十二月三十一日的賬面淨值	
分類為融資租賃之租賃土地	763
酒店及其他物業	3,384
投資物業	72,905
物業存貨	1,388
	<u>78,440</u>
合資企業	
於二零一四年十二月三十一日的物業權益的賬面淨值	<u>103,974</u>
於二零一四年十二月三十一日的合併賬面淨值總額	298,743
未予估值的物業權益 ⁽¹⁾	(4,404)
於二零一五年一月一日至二零一五年二月二十八日期間的 淨變動 ⁽²⁾	<u>4,255</u>
總計	<u>298,594</u>
加：估值盈餘	<u>144,737</u>
如「附錄八—物業估值」所載於二零一五年二月二十八日的 總估值	<u>443,331</u>
長地集團應佔的總估值	<u><u>420,149</u></u>

附註：

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

房地產業務合併

為籌備長地上市及於長地股份開始在聯交所買賣之前，一系列完成前及重組步驟已予或將予進行。據此，長和集團及／或本集團現時旗下於經合併房地產業務的權益將重組至長地集團旗下。重組步驟包括下述各項：

- (a) 若干經合併房地產業務公司的股份將重組以組成長地集團之一部分；及
- (b) 若干經合併房地產業務公司於完成(定義見下文)時結欠長實集團或本集團的貸款將轉讓至長地集團。

有關重組步驟的進一步詳情載列如下。

A. 指定貸款購買協議

長和、長地、一間長實全資附屬公司及一間本公司全資附屬公司擬訂立指定貸款購買協議，據此，長地將有條件同意接納長實集團及本集團若干成員公司於完成(定義見下文)時轉讓若干經合併房地產業務公司結欠該等長實集團及本集團成員公司的若干付息貸款(「指定貸款」)。

指定貸款購買協議的建議主要條款及條件概述如下。

(1) 指定貸款轉讓完成的條件

指定貸款轉讓完成將待以下概述之條件達成(或獲豁免(若適用))後方可作實：

- (a) 達成(或獲豁免(若適用))完成重組協議交易之條件(如下文「一重組協議」所定義及所述)，惟有關達成(或獲豁免(若適用))完成指定貸款購買協議之條件的條件除外；及
- (b) 長實集團及本集團有關成員公司以及長和根據指定貸款購買協議作出之保證於各重大方面仍屬真實、準確及於任何重大方面不具誤導成分。

上文第(a)項條件將無法獲豁免。長地將有權全部或部分豁免第(b)項條件。待上述條件達成(或獲豁免(若適用))後，指定貸款轉讓將與重組協議交易將同

時完成(於本節內統稱「**完成**」)，並將於長地股份首次於主板上市當日(預期將為二零一五年六月三日(星期三))(於本節內稱為「**完成日期**」)緊接計劃生效後及緊接實物分派完成前落實。

(2) 代價

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

(3) 代價的償付

於完成時，轉讓指定貸款的總代價將以長地向長和開出本金金額為550億港元的承兌票據(「**指定貸款承兌票據**」)之方式償付。有關承兌票據預期將於完成日期後第五個營業日或之前(「**支付日期**」)以現金償付，且將為不附帶利息(除於支付日期後仍然未付的任何金額外，自支付日期後直至所有未償還金額支付之日止利息將按一個月的香港銀行同業拆息之利率另加1%年利率支付)。長地集團有意與一組貸款人訂立一項550億港元的銀團貸款融資(「**貸款融資**」)，其所得款項將用作償付指定貸款承兌票據。為免無法取得貸款融資於到期時償付指定貸款承兌票據，滙豐及美銀美林經已就550億港元之過渡貸款(「**過渡貸款**」)與長地集團訂立承諾函，過渡貸款的所得款項可用於償付指定貸款承兌票據，而於可取得貸款融資時，其所得款項屆時將用於償還過渡貸款。

(4) 擔保

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

(5) 聲明及保證

預期指定貸款購買協議將載有長實集團及本集團有關成員公司個別作出的聲明及保證，以及長和作出的聲明及保證，惟須受限於限制。

B. 重組協議

長和、長地、長實、長地若干附屬公司及長實集團及本集團若干成員公司擬將訂立重組協議，內容有關以下交易：

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

以上第(a)及(b)項中的建議交易統稱「**重組協議交易**」。

重組協議的建議主要條款及條件概述如下。

(1) 重組協議交易完成的條件

重組協議交易完成將待以下概述之若干條件達成(或獲豁免(若適用))後方可作實：

- (a) 計劃已生效；
- (b) 取得任何現有合約安排項下有關重組協議項下擬進行交易所需之一切授權，及已遵守所有監管存檔責任；
- (c) 長實集團及本集團有關成員公司以及長和於重組協議下作出之保證(統稱「**長和保證**」)於各重大方面仍屬真實、準確及於任何重大方面不具誤導成分，且經合併房地產業務公司作為一個整體概無因任何長和保證不屬真實、準確或具誤導成分而產生任何重大不利變動或影響；
- (d) 長實集團及本集團有關成員公司概無嚴重違反重組協議任何條款，致使經合併房地產業務公司作為一個整體出現任何重大不利變動或影響；及

- (e) 達成(或獲豁免(若適用))完成指定貸款轉讓之條件，惟有關達成(或獲豁免(若適用))重組協議交易完成之條件的條件除外。

上文第(a)及(e)項的條件將無法獲豁免。長地將有權全部或部分及總體上或就任何特定事宜豁免任何上述(b)至(d)項的條件。

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

(2) 代價

(i) 經合併房地產業務公司股份重組之代價

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

(ii) 重組協議貸款轉讓之代價

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

(3) 代價償付

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

(4) 轉移經濟利益

若干經合併房地產業務公司股份重組以組成長地集團之一部分將需取得第三方同意(「**第三方同意**」)。倘任何經合併房地產業務公司無法於完成日期前十個營業日或之前取得有關第三方同意以令長地信納(「**經合併房地產業務指定公司**」)，長實集團及本集團有關成員公司將根據所訂立的安排，於完成時將該等經合併房地產業務指定公司的經濟利益及責任轉移至長地集團，有關經合併房地產業務指定公司的重組協議交易餘下步驟將於(a)完成日期後五個營業日內完成(就於完成日期前十個營業日內取得第三方同意的經合併房地產業務指定公司而言)或(b)取得有關第三方同意之日期後五個營業日內完成(就於完成日期或之後取得第三方同意的經合併房地產業務指定公司而言)。

(5) 聲明及保證

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

(6) 擔保

建議根據重組協議：

- (a) 長和將同意為長實集團及本集團履行其各自於重組協議項下或根據重組協議的責任提供擔保；及
- (b) 長地將同意為長地集團有關成員公司履行其於重組協議項下或根據重組協議的責任提供擔保。

(7) 承諾

建議根據重組協議，長地將盡一切合理努力促使，自完成起(若為經合併房地產業務指定公司，則自相關經合併房地產業務指定公司完成重組成為長地集團一部分起)解除長和集團旗下全部成員公司就任何經合併房地產業務公司的任何責任作出的所有擔保及彌償保證，且在該等擔保及彌償保證獲解除前，長地將就該等長和集團旗下成員公司因上述擔保及彌償保證於完成後期間產生或應佔的一切負債向該等長和集團旗下成員公司作出彌償。

C. 稅項彌償契據

建議長地與長和、長實及本公司全資附屬公司和記企業有限公司(「和記」)訂立一項稅項彌償契據(「**稅項彌償契據**」)。據此，長實及和記將個別契諾(以完成發生為條件及受限於限制)就長實集團及本集團於房地產業務合併前各自擁有之經合併房地產業務公司的若干稅項負債作彌償及支付款項，其中包括於完成時或之前發生之事件所引起或於完成時或之前就任何應計收益的稅項負債或因完成前重組、指定貸款轉讓、重組協議交易、實物分派或分拆上市方案所引起的任何稅項負債。長和將同意為長實及和記履行其各自於稅項彌償契據項下的責任提供擔保。

分拆上市方案及實物分派

緊隨和黃方案完成後及於房地產業務合併完成時，經合併房地產業務將由長地集團(屆時將由長和全資擁有)持有。緊隨房地產業務合併完成後，長地將根據實物分派向合資格長和股東按於實物分派記錄時間每持有一股長和股份分派一股長地股份的比例配發及發行新的長地股份，緊隨其後，當時由長和持有的兩股長地股份將會交回以供註銷。因此，合資格長和股東持有於長地的權益比例將與其於實物分派記錄時間持有於長和的權益比例相同。

此等長和股東將包括(其中包括)：(a)持有將根據赫斯基股份交換發行之長和股份的持有人(即赫斯基待售股份賣方(或依其指定者))及(b)持有將根據計劃發行之長和股份的持有人(即不合資格和黃海外股東除外的計劃股東)，但不合資格長和股東除外。

分拆上市方案的先決條件

分拆上市方案須待以下先決條件達成(或獲豁免(如適用))後方可作實：

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

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

不合資格長和股東

於最後實際可行日期，根據所獲法律意見及在適用的情況下，計入截至最後實際可行日期相關司法權區的長和海外股東及海外股東數目及／或其當時持有的長和股份及股份數目，並假定相關法律規定維持不變，於下列司法權區之長和海外股東將很可能被排除在收取實物分派項下之長地股份的股東行列之外：

- (i) 澳洲(基於預期截至實物分派記錄時間在長和的股東名冊內預期將有超過20名長和海外股東的登記地址位於澳洲)(「**澳洲長和股東**」)；

- (ii) 開曼群島(登記為開曼群島獲豁免公司或開曼群島獲豁免有限責任合夥的任何長和海外股東除外)；
- (iii) 阿拉伯聯合酋長國；及
- (iv) 美國(受下文所述情況所限)，

因此，基於及受限於上文所述的除外情況，於該等司法權區的長和股東預期將為不合資格長和股東。倘於實物分派記錄時間有20名或以下澳洲長和股東，則澳洲長和股東將不會為不合資格長和股東。

美國的長和股東就實物分派長地股份而言一般將被視為不合資格長和股東。儘管上述者，長和可向少數美國的長和股東配發及發行長地股份，前提是長和合理地信納彼等為合資格機構買家及如其釐定其可於美國證券法豁免登記規定的交易中進行有關事宜。

倘長和股東名冊所登記於實物分派記錄時間任何長和股東之地址位於香港以外之任何其他司法權區(並非上文所述者)，或長和得悉於實物分派記錄時間任何長和股東或長和股份實益擁有人為居民，且在長和董事及長地董事作出有關諮詢及考慮有關情況後，按照有關司法權區適用法例項下法律限制或有關司法權區相關監管機構或證券交易所之規定，有關長和股東不應獲派發實物分派項下長地股份，長和將另行公告。

長地已向聯交所申請批准長地股份以介紹方式於主板上市。

長地集團選定營運數據

發展物業

於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，長實房地產集團及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截至二零一四年十二月三十一日止三個年度經確認物業銷售營業額的明細：

	長實房地產集團		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
附屬公司			
香港			
住宅			
營業額(百萬港元)	13,044	9,271	19,112
經確認實用面積(平方米)	158,401	133,153	166,098
平均售價(港元/平方米)	82,348	69,627	115,065
商用			
營業額(百萬港元)	-	420	-
經確認實用面積(平方米)	-	11,827	-
平均售價(港元/平方米)	-	35,512	-
其他			
營業額(百萬港元)	1,570	632	277
中國及其他地區			
營業額(百萬港元)	-	1,965	-
經確認實用面積(平方米)	-	73,288	-
平均售價(港元/平方米)	-	26,812	-
總營業額(百萬港元)	14,614	12,288	19,389

下表載列於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度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		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
香港						
營業額(百萬港元)	229	75	18	221	75	-
中國						
住宅						
營業額(百萬港元)	10,066	10,866	5,093	10,038	10,830	4,991
經確認實用面積(平方米)	576,401	654,132	286,807	576,091	654,115	286,637
平均售價(港元/平方米)	17,464	16,611	17,758	17,423	16,556	17,413
商用						
營業額(百萬港元)	1,439	3,140	507	1,414	3,102	480
經確認實用面積(平方米)	51,645	66,953	13,993	50,937	65,715	13,246
平均售價(港元/平方米)	27,863	46,899	36,232	27,760	47,211	36,223
其他						
營業額(百萬港元)	112	240	131	116	246	135
其他地區						
營業額(百萬港元)	-	980	1,210	16	980	1,239
攤佔合資企業物業銷售合計 (百萬港元)	<u>11,846</u>	<u>15,301</u>	<u>6,959</u>	<u>11,805</u>	<u>15,233</u>	<u>6,845</u>

投資物業

下表載列長實房地產集團以及和黃房地產集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度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 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾			和黃房地產集團 ⁽⁴⁾		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
建築面積(平方米) ⁽¹⁾	170,252	170,252	170,252	1,108,238	1,094,933	1,094,500
可出租面積(平方米) ⁽¹⁾	172,423	172,475	172,476	981,316	967,337	964,021
平均租金(港元/平方米) ⁽²⁾	767.9	852.0	897.4	282.0	312.5	342.4
出租率(%) ⁽³⁾	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。

酒店及服務套房

下表載列長實房地產集團與和黃房地產集團各自於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度的酒店及服務套房涉及的客房數目、平均房價、入住率及平均客房收入：

	長實房地產集團			和黃房地產集團		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
客房數目 ⁽¹⁾	8,432	8,397	8,406	5,057	5,057	5,057
平均房價(港元) ⁽²⁾	670	687	703	1,038	1,073	1,059
入住率(%) ⁽³⁾	90.0	89.2	89.8	83.8	80.4	81.3
平均客房收入(港元) ⁽⁴⁾	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。

長地集團之歷史及未經審核備考財務資料

歷史財務資料

分別載於附錄九A及附錄九B的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彼等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長地(其將於緊隨房地產業務合併完成後持有經合併房地產業務以及將成為長地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務合併完成後長地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長地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長地將來的營運表現指標或保證而加以依賴。

務請注意，於房地產業務合併完成及長地集團組建後，構成長地集團的業務架構將有別於房地產業務合併完成前及截至二零一四年十二月三十一日止三個年度內存在的架構。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公司，將於房地產業務合併完成後成為長地的附屬公司，並因此將併入長地集團的財務報表。

合資企業的建議合併及整合

緊隨房地產業務合併完成後，長地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於彼此管理及營運。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按相關國際財務報告準則的會計規定並未將合資企業的營業額綜合為其各自的營業額，且其合資企業貢獻的溢利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長地的附屬公司，並將併入長地集團的財務報表。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報表不能直接與緊隨房地產業務合併完成後長地集團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以及將成為長地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。因此，在附錄九A和附錄九B中的會計師報告中呈列的長實房地產集團及和黃房地產集團的歷史業績將不能與房地產業務合併後的長地集團業績相比較或對其作出反映。

貸款融資、貸款整合及融資成本

長地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)。貸款融資所得款項將用於結算將由長地向長和開出的本金金額為550億港元的指定貸款承兌票據。指定貸款承兌票據將於完成日期後第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，滙豐和美銀美林經已就550億港元之過渡貸款與長地集團訂立承諾函，以便過渡貸款的所得款項屆時可用於結算指定貸款承兌票據，而於可取得貸款融資時，其所得款項其時會用於償還過渡貸款。

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，長地還將向長和發行重組承兌票據，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。根據該承兌票據由長地應付長和的債務將於完成時通過向長和發行一股新的長地股份(入賬列作以溢價繳足)予以結算。因此，應付經合併非房地產業務的非貿易性款項於緊隨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，長地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，預期長地集團的整體負債水平及其融資成本

和利息付款於緊隨長地上市後將會低於其於房地產業務合併完成前的水平，主要是由於應付經合併非房地產業務的款項將予結算。

成本結構

長地上市後，長地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，於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，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業務的員工支付的薪酬。物業銷售及物業租務業務的大多數員工的薪酬，及長實董事就其為長實房地產集團提供服務所得的薪酬則由長實集團的其他成員公司支付。服務費由長實房地產集團向長實集團的其他成員公司支付，以償付長實集團的其他成員公司向長實房地產集團支付的款項及提供的其他支持。相反，於和黃房地產集團合併收益表內列賬的薪金及相關開支包括向和黃房地產集團的所有員工(包括和黃房地產集團董事)支付的薪金及其他福利。因此，列為薪金及相關開支的備考金額將未必能提供關於長地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，截至二零一四年十二月三十一日止三個年度內關於長實房地產集團董事的薪酬安排將不能反映長地上市之後長地集團將向董事支付的薪酬，該等薪酬將為由長地集團直接承擔的成本。

長地集團未經審核備考財務資料

長地集團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資料已載於附錄十，其目的為說明和黃方案、房地產業務合併(包括合併將成為長地附屬公司之合資企業)及分拆上市方案(如同長地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。未經審核備考財務資料僅為說明之目的編製。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對長實房地產集團及和黃房地產集團於二零一五年二月二十八日若干於中國、香港、新加坡及英國的物業權益的意見編製的函件及估值概要全文，以供載入本上市文件。如「附錄十二—備查文件」所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

我們按照閣下的指示對長實房地產集團(定義見長江和記實業有限公司、CK Global Investments Limited及和記黃埔有限公司聯合刊發日期為二零一五年三月三十一日的計劃文件(「計劃文件」))及和黃房地產集團(定義見計劃文件)位於中華人民共和國(「中國」)、香港、新加坡及英國(「英國」)的若干物業(詳述於隨附的估值概要)進行估值。我們確認曾視察該等物業、作出相關查詢並取得其他我們認為是必要的資料，以便向閣下提供我們對該等物業於二零一五年二月二十八日(「估值日期」)的價值的意見，以供載入計劃文件。

估值基準

我們對各項物業的估值指市值，即根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，自

願買方及自願賣方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

對該等物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引的規定，以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)。

我們對各物業的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致的估價升跌。

我們對物業進行估值時，我們已依賴長實房地產集團、和黃房地產集團及貴公司的法律顧問通商律師事務所及觀韜律師事務所提供有關長實房地產集團及和黃房地產集團於中國的物業業權及物業權益的資料及意見。除有關法律意見另有說明外，對物業進行估值時，我們亦假設長實房地產集團及和黃房地產集團擁有各物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業。

有關位於中國、新加坡及英國的物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據長實房地產集團及和黃房地產集團提供的資料載於各估值證書的附註，包括在可供公眾查閱的物業估值報告全文。

我們對根據官契年期於一九九七年六月三十日前屆滿持有的香港物業權益進行估值時，已考慮英國政府與中華人民共和國政府就香港問題簽訂的聯合聲明附件三及新界土地契約(續期)條例(第150章)所載規定，該等租約毋須補地價而獲續期至二零四七年六月三十日，而地租則自續期當日起每年按應課差餉租值的3%徵收。

我們於估值中並無考慮任何有關物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

就物業於估值日期之分類而言，第一類、第二類及第三類；及第六類、第七類及第八類物業乃指分別在中國及香港的已建成物業。已取得建設工程竣工驗收證書、房屋所有權證或房地產權證的相關業權證書或相關證書或許可。

第四類、第九類、第十一類及第十三類物業乃指分別在中國、香港、新加坡及英國的待建物業。已取得施工許可證，但尚未取得建設工程竣工驗收證書或有關相等許可、房屋所有權證或房地產權證或相關證書或許可。

第五類、第十類、第十二類及第十四類物業乃指分別在中國、香港、新加坡及英國的持作未來發展物業。尚未取得施工許可證或有關相等許可，但已於估值日期取得國有土地使用證或土地使用權出讓合同或相關證書或合同。

對第一類及第六類物業(即長實房地產集團及和黃房地產集團分別在中國及香港持有作銷售的已竣工物業)進行估值時，我們採用直接比較法，假設各該等物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較銷售交易(可就標的物業及可資比較物業之間作適合的調整)或(如適用)採用投資法，以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力。鑒於物業大部分為地層住宅單位、工業單位、配套商業單位及停車位，可資比較銷售交易頻繁，並可易於取得有關銷售的資料。因此，我們已使用直接比較法，有關方法符合市場慣例。倘有現有租賃，則使用投資法反映有關因素。

對第二類及第七類物業(即長實房地產集團及和黃房地產集團分別在中國及香港持作投資用途的已竣工物業)進行估值時，我們採用投資法，以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力或參照可資比較市場交易。涉及相同性質的大型物業及於同區的租賃結構物的交易並不常見。另一方面，由於大部分物業就租賃安排而產生租金收入及可易於取得有關租金比較數字，故我們認為投資法(同時常用於投資物業的估值)為評估該等物業價值的最佳方法。

對第三類物業(即長實房地產集團及和黃房地產集團在中國持作經營物業)進行估值時，我們採用貼現現金流量法(「貼現現金流量法」)，採用反映第三方投資者就此類投資所要求回報率的適當貼現率，將該等物業於十年投資期的未

來現金流淨額及在未屆滿相關土地使用年期結束前的預期其後應收淨經營收入(按適用最終資本化率資本化)貼現至現值。我們參照當前及預測市場狀況編製現金流量預測。

對第八類物業(即長實房地產集團及和黃房地產集團在香港持作經營的已竣工酒店物業)進行估值時,我們採用貼現現金流量法,採用反映第三方投資者就此類投資所要求回報率的適當貼現率,將該等物業於十年投資期的未來現金流淨額資本化。由第十一年起的其後預期應收淨經營收入按適用最終資本化率永久資本化貼現至現值。然而,對涉及合資企業權益的第八類第VIII-12號物業進行估值時,我們已貼現餘下合資企業期間的預期淨經營收入。

涉及酒店或高爾夫球場的物業交易罕見。另一方面,由於該等物業已經營一段時間,並有良好的過往交易記錄,故我們認為,貼現現金流量法為最適合釐定第三類及第八類物業的價值的方法。

對於第四類、第九類、第十一類及第十三類物業(即長實房地產集團及和黃房地產集團分別在中國、香港、新加坡及英國持有的在建工程物業),我們的基準為各項該等物業將按照我們獲得提供的長實房地產集團及和黃房地產集團最新發展計劃(如有)發展及建成。我們假設有關於政府部門已就建設規劃授出所有同意、批准及執照而無繁苛條件或延遲。我們亦假設,在建項目的設計及施工符合當地規劃法規並獲得有關部門批准。在形成我們的估值意見時,我們採用直接比較法或投資法來評估價值(猶如已建成),並計及已招致的建設成本及完成發展以致建成項目而將招致的成本。「發展價值(猶如已完成)」指假設發展於估值日期完成為我們對發展的總售價的意見。就上文對第一類及第六類詳述的類似原因而言,直接比較法用作該等物業類別的物業估值。倘物業擬用作租賃及倘可取得租金比較數字,則可使用投資法。直接比較法及投資法一般均用作發展中物業的估值。

對第五類、第十類、第十二類及第十四類物業(即長實房地產集團及和黃房地產集團分別在中國、香港、新加坡及英國持有的未來發展物業)進行估值時,我們主要採用直接比較法,假設有關於各物業按現狀交付出售,並參照有關市場

的可資比較土地銷售交易及已計及合理產生的土地改良成本(如有)。此方法為最適合對土地物業進行估值的方法。

第一類物業編號I-12的物業包括人防停車位，於戰時公眾可免費使用。由於擁有人對物業並無無約束權利，我們概無對此賦予商業價值。政府尚未移交第五類物業編號V-10的土地，因地盤平整工作尚未完成。地租尚未悉數支付。因此，物業編號V-10的土地並未獲指定任何商業價值。政府尚未移交第五類物業編號V-11的土地，因該土地涉及一宗刑事訴訟。由於存有不確定性，我們概無賦予物業編號V-11的物業任何商業價值。然而，為供各長實房地產集團及和黃房地產集團的管理層參考，我們根據以下假設為該等物業獨立提供市值：已取得恰當及無約束且不附帶產權負擔的產權文件、已悉數繳付地租及土地已移交項目公司。

第六類物業中第VI-1、VI-2及VI-3號物業；第九類物業中第IX-15及IX-16號物業；及第十類物業中第X-4號物業(即長實房地產集團及和黃房地產集團在香港持有的發展權)，我們已根據發展協議所提供的成本及盈利佔比的條款對各該等物業權益進行估值。現況的市值指經計及發展商承擔及有權根據各發展合同享有的估計支出及收入後發展商於各有關發展協議應佔的權益價值。

對物業進行估值時，我們已主要參考標的物業的銷售或出租情況以及用途相若物業之其他相關可資比較銷售或租金證明(可予適當調整)(包括但不限於地點、可達度、樓齡、質量、維修標準、尺寸、時間、配置及其他相關因素)。

我們對物業進行估值時採用之資本化率乃經適當調整後分析用途相若物業的收益率而計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率而估計所得，其隱含反映出物業的類型及質素、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素。於計及相關用途的交易經分析後所得的收益率後，所採納的資本化率屬合理，並符合市場正常情況。

貼現現金流量法所採納的貼現率反映第三方投資者就用途相若的投資所需的回報率。於釐定反映與個別物業投資有關的固有風險的貼現率時，我們已計及未來現金流量的固有風險的代價賠償、通脹、收益增長、我們對投資者就類似

物業所預期的回報了解以及對類似物業進行估值時所用的貼現率水平。於計及相關分析後，所採納的貼現率屬合理，並符合市場正常情況。

於釐定最終資本化率以評估最終價值時，我們已適當計及(其中包括)(i)我們對用途相若物業的已知銷售交易分析；或(ii)倘並無用途相若物業的交易，則為我們所採納的貼現率、我們預測10年投資期的收益變動及物業餘下土地使用年期。於計及相關分析後，所採納的最終資本化率屬合理，並符合市場正常情況。

下文載列我們的估值所用的主要假設：

(a) 中國物業

市場單價

- (i) 住宅：(按建築面積計算)每平方米人民幣5,500元至人民幣91,704元
- (ii) 辦公室：(按建築面積計算)每平方米人民幣7,298元至人民幣50,721元
- (iii) 商業：(按建築面積計算)每平方米人民幣8,233元至人民幣80,000元
- (iv) 停車場：每個車位人民幣61,000元至人民幣400,000元
- (v) 土地：每平方米人民幣536元至人民幣24,519元(樓面價值)及每平方米人民幣270元(就農地而言)

市場單位月租

- (i) 辦公室：(按建築面積計算)每平方米人民幣50元至人民幣339元
- (ii) 商業：(按建築面積計算)每平方米人民幣28元至人民幣1,510元

資本化率

- (i) 辦公室：6%至7.5%
- (ii) 商業：6.5%至7.5%

貼現率

- (i) 酒店及高爾夫球場：9.5%至10%

最終資本化率

- (i) 酒店及高爾夫球場：5.5%

(b) 香港物業

市場單價

- (i) 住宅：(按實用面積計算)每平方米80,700港元至215,300港元或(按建築面積計算)81,800港元至646,000港元
- (ii) 辦公室：(按建築面積計算)每平方米53,800港元
- (iii) 商業：(按建築面積計算)每平方米81,800港元至592,000港元
- (iv) 工業：(按建築面積計算)每平方米34,400港元至45,000港元
- (v) 土地：每平方米46,000港元至58,000港元(樓面價值)及每平方米1,180港元至9,800港元(就農地而言)

市場單位月租

- (i) 住宅：(按建築面積計算)每平方米129港元至484港元
- (ii) 辦公室：(按建築面積計算)每平方米96港元至1,080港元
- (iii) 商業：(按建築面積計算)每平方米75港元至15,600港元
- (iv) 工業：(按建築面積計算)每平方米68港元至430港元

資本化率

- (i) 住宅：2%至3%
- (ii) 辦公室：4.5%至5.75%
- (iii) 商業：4%至6.75%
- (iv) 工業：4.25%至5.5%

貼現率

- (i) 酒店：8.5%

最終資本化率

- (i) 酒店：3.5%至5%

(c) 新加坡物業

市場單價

(i) 住宅：(按建築面積計算)每平方米13,308新加坡元

(ii) 土地：每平方米8,800新加坡元(樓面價值)

(d) 英國物業

市場單價

(i) 私人住宅：每平方米7,265英鎊至20,465英鎊

(ii) 保障性住房計劃：每平方米1,885英鎊至2,690英鎊

市場單位月租

(i) 商業：每平方米9英鎊至31英鎊

資本化率

(i) 商業：7%至9%

按長實房地產集團及和黃房地產集團建議，因以我們的估值直接出售由長實房地產集團及和黃房地產集團持有之物業權益而可能產生之潛在稅務負債主要包括下列項目：

中國物業

- 按交易額5%繳納之營業稅(日後按將予頒佈之詳細法規由增值稅取代)
- 就收益按25%繳納之企業所得稅
- 就物業升值30%至60%累進稅率繳納之土地增值稅
- 按交易額0.05%繳納之印花稅
- 倘所得款項淨額(減去稅款和法定供款)以股息方式被發還至中國境外(倘中港避免雙重徵稅安排適用則減至5%)，則繳納10%預扣稅
- 約營業稅11%之其他附加費

香港物業

- 就收益按16.5%繳納之利得稅(減去任何資本性質之收益)
- 就交易額1.5%至8.5%累進稅率繳納之印花稅(買方及賣方均共同及個別負責)

新加坡物業

- 就收益(減去任何資本性質的收益)按17%繳納所得稅

英國物業

- 就收益按21%(自二零一五年四月一日起為20%)繳納公司稅

有關長實房地產集團及和黃房地產集團持有作投資、經營及未來發展用途的物業，相關稅務負債可能具體化的機會甚微，因為長實房地產集團及和黃房地產集團並無計劃出售該等物業。有關持作出售的竣工物業及發展中物業，相關稅務負債則有機會於銷售起具體化。

資料來源

我們已獲長實房地產集團及和黃房地產集團提供有關該等於中國及英國物業的業權文件摘要。然而，我們並無查閱文件正本，以核實是否存在任何修訂並無出現於我們獲提供的文件。我們並無獲提供關於中國及新加坡物業的業權文件，惟已於香港及新加坡土地註冊處分別進行查冊。

我們對物業進行估值時，我們已依賴長實房地產集團及和黃房地產集團及貴公司法律顧問通商律師事務所及觀韜律師事務所提供有關長實房地產集團及和黃房地產集團於中國的物業業權及物業權益的資料及意見。

就所有物業而言，我們已接納長實房地產集團及和黃房地產集團所提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別資料、樓宇竣工日期、停車位數目、佔用詳情、預售詳情、租金收入及收益、合資企業協議、發展或重建計劃、發展時間表、建築成本、地盤及樓面面積、長實房地產集團及和黃房地產集團應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

估值概要所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予我們的資料而釐定，故僅為約數。我們並無理由懷疑長實房地產集團及和黃房地產集團提供予我們對估值屬重要的資料的真確性及準確性。長實房地產集團及和黃房地產集團亦已向我們表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

我們謹此指出，我們獲提供有關中國物業的文件副本主要以中文編寫，英文譯本是我們對內容的理解。因此，我們建議閣下參考該等文件的中文原本，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢閣下的法律顧問。

業權查核

我們已獲提供有關該等於中國及英國物業的業權文件摘要，但我們並無查閱有關物業。我們已就香港及新加坡的物業分別於香港及新加坡土地註冊處進行適合的查冊。然而，我們並無查閱文件正本以確定擁有權或核實是否存在任何修訂並無出現於我們獲提供的文件。我們亦無法確定中國及英國的物業業權，因此，我們依賴長實房地產集團及和黃房地產集團或其法律顧問有關長實房地產集團及和黃房地產集團於中國及英國物業的權益所提供的意見。

實地勘查

我們已於二零一五年一月至二月視察物業的外部並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行任何實地調查，以確定土壤狀況及公共設施等是否適合未來任何發展。我們編製的估值意見乃假設此等方面符合要求，且在建設期間不會產生額外開支或延遲。此外，我們並無進行結構測量，惟在勘察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無測試任何公共設施。除另有說明外，我們未能進行實地度量，以核實該等物業的土地及樓面面積，並假設交予我們的文件所載面積均屬準確。

貨幣

除另有說明外，我們對位於中國、香港、新加坡及英國的物業估值的所有金額以中國、香港、新加坡及英國的法定貨幣分別為人民幣（「人民幣」）、港元（「港元」）、新加坡元（「新加坡元」）或英鎊（「英鎊」）列示。

隨函附奉我們估值概要。

此 致

長江實業地產有限公司（「貴公司」）

香港

中環

皇后大道中2號

長江集團中心7樓

列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

估值及顧問服務高級董事

黃儉邦

註冊專業測量師(產業測量組)

註冊中國房地產估值師

MSc, MHKIS

謹啟

二零一五年三月三十一日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，擁有逾30年中國、香港、其他亞洲及歐洲國家物業估值經驗。

分別位於新加坡的第十一類及第十二類；及英國的第十三類及第十四類物業估值由黃儉邦先生聯合新加坡及倫敦分公司Nicholas Cheng先生及Jonathan Stickells先生合作編製。Nicholas Cheng先生為戴德梁行新加坡分公司的執行董事。彼為Singapore Institute of Surveyors and Valuers會員，於新加坡房地產業及物業估值方面擁有超過25年經驗。Jonathan Stickells先生為戴德梁行倫敦分公司的高級董事。彼為英國皇家特許測量師學會會員，於英國物業估值方面擁有21年經驗。

估值概要

物業類別 (第一類至第五類)	物業數目	於估值日期歸屬於			
		於估值日期	長實房地產集團	和黃房地產集團	兩個房地產集團
		現況下的市值 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	現況下的市值 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	現況下的市值 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	現況下的市值 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)
中國的物業					
第一類-兩個房地產集團在中國 持作出售的已竣工物業	32 ⁽²⁾	24,512.81	11,652.78	11,402.43	23,055.22
第二類-兩個房地產集團在中國 持作投資的已竣工物業	12 ⁽³⁾	4,545.70	2,096.19	2,145.49	4,241.68
第三類-兩個房地產集團在中國 持作營運的已竣工物業	4 ⁽⁴⁾	1,809.00	868.78	558.39	1,427.17
第四類-兩個房地產集團在中國 持有的發展中物業	23 ⁽⁵⁾	71,690.00	33,921.88	30,414.60	64,336.48
第五類-兩個房地產集團在中國 持作未來發展的物業	18 ⁽⁶⁾	19,469.22	9,752.28	8,833.60	18,585.88
小計	89	122,026.73	58,291.92	53,354.52	111,646.44

附註：

- 1 市值為概約金額。
- 2 31個已落成並持作銷售中國物業的權益歸屬於長實房地產集團。
31個已落成並持作銷售之中國物業權益歸屬於和黃房地產集團。
- 3 6個已落成並持作投資之中國物業權益歸屬於長實房地產集團。
12個已落成並持作投資之中國物業權益歸屬於和黃房地產集團。
- 4 3個已落成並持作經營之中國物業權益歸屬於長實房地產集團。
3個已落成並持作經營之中國物業權益歸屬於和黃房地產集團。
- 5 23個持有發展中之中國物業權益歸屬於長實房地產集團。
22個持有發展中之中國物業權益歸屬於和黃房地產集團。
- 6 18個持作日後發展之中國物業權益歸屬於長實房地產集團。
17個持作日後發展之中國物業權益歸屬於和黃房地產集團。

估值概要

物業類別 (第六類至第十類)	物業數目	於估值日期歸屬於			
		於估值日期	長實房地產集團	和黃房地產集團	兩個房地產集團
		現況下的市值 ⁽¹⁾	現況下的市值 ⁽¹⁾	現況下的市值 ⁽¹⁾	現況下的市值 ⁽¹⁾
		(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
香港的物業					
第六類—兩個房地產集團在香港					
持作出售的已竣工物業	38 ⁽²⁾	18,788.53	17,026.20	15.10	17,041.30
第七類—兩個房地產集團在香港					
持作投資的已竣工物業	57 ⁽³⁾	118,068.90	34,577.25	83,190.25	117,767.49
第八類—兩個房地產集團在香港					
持作酒店營運的已竣工物業	14 ⁽⁴⁾	70,192.00	43,866.15	20,041.79	63,907.94
第九類—兩個房地產集團在香港					
持有的發展中物業	17 ⁽⁵⁾	69,240.00	67,981.20	—	67,981.20
第十類—兩個房地產集團在香港					
持作未來發展的物業	4 ⁽⁶⁾	2,654.70	2,276.30	—	2,276.30
小計	130	278,944.13	165,727.10	103,247.14	268,974.23

附註：

- 1 市值為概約金額。
- 2 38個已落成並持作銷售香港物業的權益歸屬於長實房地產集團。
1個已落成並持作銷售之香港物業權益歸屬於和黃房地產集團。
- 3 17個已落成並持作投資之香港物業權益歸屬於長實房地產集團。
46個已落成並持作投資之香港物業權益歸屬於和黃房地產集團。
- 4 12個已落成並持作經營酒店之香港權益歸屬於長實房地產集團。
8個已落成並持作經營酒店之香港權益歸屬於和黃房地產集團。
- 5 17個持有發展中香港物業權益歸屬於長實房地產集團。
概無持有發展中香港物業權益歸屬於和黃房地產集團。
- 6 4個持作日後發展之香港物業權益歸屬於長實房地產集團。
概無持作日後發展之香港物業權益歸屬於和黃房地產集團。

估值概要

物業類別 (第十一類至第十二類)	物業數目	於估值日期歸屬於			
		於估值日期 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬新加坡元)	長實房地產集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬新加坡元)	和黃房地產集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬新加坡元)	兩個房地產集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬新加坡元)
新加坡的物業					
第十一類—兩個房地產集團在 新加坡持有的發展中物業	1	549.00	549.00	—	549.00
第十二類—兩個房地產集團在 新加坡持作未來發展的物業	1	265.00	132.50	132.50	265.00
小計	2	814.00	681.50	132.50	814.00
物業類別 (第十三類至第十四類)	物業數目	於估值日期歸屬於			
		於估值日期 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬英鎊)	長實房地產集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬英鎊)	和黃房地產集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬英鎊)	兩個房地產集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬英鎊)
英國的物業					
第十三類—兩個房地產集團在英國 持有的發展中物業	1	515.00	244.62	244.62	489.25
第十四類—兩個房地產集團在英國 持作未來發展的物業	1	125.00	62.50	62.50	125.00
小計	2	640.00	307.12	307.12	614.25

附註：

1 市值為概約金額。

第一類—兩個房地產集團在中國持作出售的已竣工物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	停車位數目	於估值日期前		和黃房地產集團		於估值日期前		
											現況下的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	應佔權益 (%)	現況下的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	應佔權益 (%)	現況下的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	應佔權益 (%)	
I-1	逸翠園(C)期部分及商業部分	和記黃埔地產(北京)有限公司	北京	朝陽	住宅、配建、地庫配建、地庫儲存、地庫停車場	二零一四年八月三十日至二零一四年六月三十日	住宅、商業、地下停車場	38,976	二零一一年	905	415,000	50%	207,500	50%	207,500	100%	415,000
I-2	樂天下第1期及第2期部分	北京長源房地產開發有限公司	北京	順義	住宅、商業、地庫儲存、地庫停車場	二零一六年十二月三十一日至二零一六年十二月三十一日	住宅	14,313	二零一零年至二零一三年	55	260,000	100%	260,000	0%	0,000	100%	260,000
I-3	御翠園(一期)、第2期及第3期部分	和記黃埔地產(長春)有限公司	長春	淨月	住宅、商業	二零一五年三月二十一日至二零一五年三月二十一日	住宅	14,551	二零一一年至二零一三年	0	197,000	50%	98,500	50%	98,500	100%	197,000
I-4	御翠園(二期)及第2期部分	和記黃埔地產(長春)有限公司	長春	南關	住宅、商業	二零一六年二月二十七日	住宅、商業	13,080	二零一一年至二零一三年	0	177,000	50%	88,500	50%	88,500	100%	177,000
I-5	南域都第1A、1B、2A、2B、3A、3B、4A、5A、6A及6B甲期部分	和記黃埔地產(成都)有限公司	成都	高新	商業、公共服務設施、住宅、市廠設施等	二零一四年十一月十日至二零一四年十一月十日	住宅、商業、停車場	257,026	二零一零年至二零一四年	3,232	2,127,000	50%	1,063,500	50%	1,063,500	100%	2,127,000
I-6	彩豐園第1A、1B及2期部分	和記黃埔地產(重慶)有限公司	成都	溫江	住宅、商業	二零一五年三月四日至二零一五年三月四日	住宅、商業、地庫停車場	226,271	二零一零年至二零一三年	676	1,653,000	50%	826,500	50%	826,500	100%	1,653,000
I-7	重慶逸翠莊(一期)1A、2B及2C期部分	和記黃埔地產(重慶)有限公司	重慶	北碚新區	住宅、商業	二零一五年六月十二日至二零一五年六月十二日	住宅、商業、地庫	42,751	二零一零年至二零一四年	0	602,000	50%	301,000	50%	301,000	100%	602,000

物業編號	物業名稱	持有實權	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	停車位數目	於估值日期前 長實房地產集團		和康房地產集團		於估值日期前 和康房地產集團		於估值日期前 長實房地產集團	
											現況下價值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	應佔權益 (%)	現況下價值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	應佔權益 (%)	現況下價值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	應佔權益 (%)	現況下價值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	應佔權益 (%)
I-8	重慶購物水岸部分	和記黃埔地產(重慶管理)有限公司	重慶	南岸	住宅、商業	二零四三年六月十二日至二零五三年六月十二日	住宅、商業、地庫停車場	89,950	二零零九年 至 二零一三年	905	917,000	47.5%	45,537	47.5%	45,537	95%	87,115	
I-9	逸翠莊園第1期及第3期部分	和記黃埔地產(長沙管理)有限公司	長沙	望城	住宅	二零一五年四月二十五日	住宅、商業	88,624	二零零九年 至 二零一三年	0	985,000	50%	492,500	50%	492,500	100%	985,000	
I-10	東莞海逸豪庭第1期、第2期、第3期及第4期部分	東莞冠亞置業(湖南)住宅建設有限公司	東莞	厚街	住宅、商業	二零一二年二月至二零一八年九月十九日	住宅、商業	92,016	二零一二年 至 二零一四年	0	2,028,000	49.915%	1,012,200	49.915%	1,012,200	99.823%	2,024,410	
I-11	珊瑚灣第2期及第3期部分	和記黃埔地產(廣州番禺)有限公司	廣州	番禺	商業、住宅	二零一七年七月五日至二零一七年十二月四日	商業、住宅	15,911	二零一二年	0	264,000 ⁽³⁾	50%	132,000	50%	132,000	100%	264,000	
I-12	溪園園內停車位	Buckner Limited	廣州	天河	住宅	二零一五年十一月八日	防空洞內停車場	246	一九九五年	21	沒有商業價值 ⁽⁴⁾	0%	沒有商業價值	65%	沒有商業價值	65%	沒有商業價值	
I-13	逸翠莊園第1期部分	和記黃埔地產(廣州番禺)有限公司	廣州	增城	住宅	二零一五年十二月六日至二零一六年四月二十六日	住宅	41,568	二零一四年	0	703,000	50%	351,500	50%	351,500	100%	703,000	
I-14	廣州國際玩具城第1期及2A期部分	廣州國際玩具城品城有限公司	廣州	黃埔	商業	二零一三年九月十五日至二零一三年九月十五日	商業/辦公室	120,145	二零零五年 至 二零一三年	392	1,531,000	30%	459,300	30%	459,300	60%	918,600	
I-15	湖湖名邸第1期部分	廣州湖湖房地產發展有限公司	廣州	肇慶	住宅、商業	二零一四年四月一日至二零一五年四月十三日	住宅、商業	8,049	二零一二年 至 二零一三年	38	157,000	40%	62,800	40%	62,800	80%	125,600	
I-16	曉港名苑第1、2號、3號、4號及5號地塊部分	和記黃埔地產(青島)有限公司	青島	市北	住宅、商業、小學及教育	二零一四年七月二十二日至二零一六年六月十一日	住宅、商業、辦公室	112,453	二零一二年 至 二零一四年	0	221,600	48%	99,720	48%	99,720	90%	1,994,400	

物業編號	物業名稱	持有實權	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	停車位數目	於估值日期的 現況下的市價 ⁽²⁾		長實房地產集團 應佔權益		和康房地產集團 應佔權益		於估值日期和實 地產業團應佔 現況下的市價 ⁽²⁾		於估值日期和實 地產業團應佔 現況下的市價 ⁽²⁾	
											(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)		
I-17	御溪豪庭部分	和記置業地產(上海)北 有限公司	上海	長寧	住宅	二零九年十二月七日	住宅	29,257	二零零八年	666	187.00	50%	93.50	50%	93.50	100%	187.00	187.00	187.00	
I-18	御溪園的29及34個 部分	上海和順置業有限公司	上海	浦東	住宅	二零八年十一月十二日	住宅	2,245	二零零九年至 二零零一年	32	15.00	50%	7.50	50%	7.50	100%	15.00	15.00		
I-19	四季雅苑部分	上海雅苑置業有限公司	上海	浦東	住宅	二零五年五月四日	住宅	5,020	二零零九年至 二零零二年	0	342.00	50%	171.00	50%	171.00	100%	342.00	342.00		
I-20	御瀾園(期1)及第2 期部分	上海康置業有限公司	上海	闵行	住宅	二零七四年十月十九日	住宅	35,844	二零零零年至 二零零一年	0	891.00	42.5%	378.67	42.5%	378.67	85%	753.35	753.35		
I-21	御沁園	上海康置業有限公司	上海	浦東	住宅、商業	二零四年八月三十日至 二零七四年八月三十日	住宅	19,580	二零零二年至 二零零四年	314	282.00	42.5%	119.85	42.5%	119.85	85%	239.70	239.70		
I-22	上海高島路智商 業部分	上海長陽江和房地產發展 有限公司	上海	普陀	住宅、商業、辦公室	二零四年一月八日至 二零七年一月八日	商業	28,106	二零零二年至 二零零四年	0	804.00	29.4%	236.37	30.6%	246.02	60%	482.40	482.40		
I-23	御溪園(1、2、3A及 3B)部分	和記置業地產(常州)有限公司	常州	天寧	住宅、教育	二零七年五月三十日	住宅	121,050	二零零二年至 二零零四年	538	1,493.00	50%	746.50	50%	746.50	100%	1,493.00	1,493.00		
I-24	世紀匯商廣場部分	深圳和記置業(中)地產 有限公司	深圳	福田	綜合	二零三年十二月二十八日	住宅、辦公室	4,485	二零零二年至 二零零二年	0	226.00	40%	90.40	40%	90.40	80%	180.80	180.80		
I-25	觀湖園部分	深圳和記置業(觀湖)地產 有限公司	深圳	龍華	住宅、商業	二零六年九月五日至 二零七二年九月五日	住宅	6,530	二零零零年	0	269.00	50%	134.50	50%	134.50	100%	269.00	269.00		
I-26	懿花園部分	和記置業地產(深圳)有限公司	深圳	龍華	住宅	二零七年十一月一日	住宅、商業	9,526	二零零二年至 二零零三年	0	279.00	50%	139.50	50%	139.50	100%	279.00	279.00		

物業編號	物業名稱	持有實權	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	停車位數目	於估值日期		於估值日期		於估值日期		於估值日期	
											現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	應佔權益 (%)	現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	應佔權益 (%)	現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	應佔權益 (%)	現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	應佔權益 (%)
I-27	御峰園部分	深圳和記黃埔地產有限公司	深圳	龍崗	住宅、商業	二零一四年十二月二十一日	住宅、商業	2,262	二零零九年 至 二零一三年	0	50.00	25.00	50%	25.00	100%	50.00	100%	
I-28	世紀都會部分	和記黃埔地產(天津)有限公司	天津	和平	辦公室、商業、住宅	二零一四年十一月三日及 二零一四年十一月二日	辦公室、商業、住宅	140,759	二零一二年	0	3,313.81	1,656.90	50%	1,656.90	100%	3,313.81	100%	
I-29	觀湖園A及B部分	和記黃埔地產(武漢)有限公司	武漢	蔡甸	住宅、商業	二零一四年十一月十日及 二零一四年十一月十日	住宅	89,357	二零一二年	0	708.00	354.00	50%	354.00	100%	708.00	100%	
I-30	世紀江中心第1A期部分	和記黃埔地產(武漢)有限公司	武漢	江漢	住宅、商業、社區設施	二零一二年十二月十三日至 二零一二年十二月十三日	住宅、商業	16,124	二零一二年	0	493.00	246.50	50%	246.50	100%	493.00	100%	
I-31	逸翠園第1、2及3期部分	和記黃埔地產(西安)有限公司	西安	高新	住宅、綜合商業、公寓	二零一四年十二月十六日至 二零一四年十二月十六日	住宅、商業、停車場	91,578	二零一零年 至 二零一二年	1,351 (另加一個為 9,126.48平方米 的停車場)	911.00	455.50	50%	455.50	100%	911.00	100%	
I-32	海怡灣畔部分	和記黃埔地產(珠海)有限公司	珠海	唐家灣	住宅、商業	二零一八年十二月五日	住宅	1,117	二零一零年 至 二零一八年	0	17.00	8.50	50%	8.50	100%	17.00	100%	
總計											24,512.81	11,622.78	11,402.43	23,985.22				

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。
3. 停車位並並無房地產所有權證。我們對有關物業部分並無賦予商業價值。就兩個房地產集團的管理參考而言，倘已取得相關所有權文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業部分的市價(432個停車位)為人民幣65,000,000元。
4. 如和黃房地產集團所告知，物業包括23個防空洞停車位。其中21個停車位已取得房地產所有權證，惟餘下兩個停車位並無取得有關證書。防空洞停車位並並無取得有關證書。由於擁有人並無擁有物業的不受約束權利，故我們並無賦予商業價值。就兩個房地產集團的管理參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關產權負擔及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業部分的市價(23個停車位)為人民幣9,200,000元。

第二類—兩個房地產集團在中國持作投資的已竣工物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地開發的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	停車位數目	現時佔用率	每月現時租金 (人民幣百萬元)	於估值日期的 現況下價值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	長資房地產集團		和裕房地產集團		於估值日期加資房地產集團應佔現況下的價值 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)
														(%)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	
II-1	中央電訊塔	長安一號有限公司 長安二號有限公司 長安三號有限公司 長安四號有限公司 長安五號有限公司 長安六號有限公司 長安七號有限公司 長安八號有限公司 長安九號有限公司 長安十號有限公司 長安十一號有限公司	北京	東城	辦公室	二零一三年九月二十六日	辦公室	2,210	一九九四年	0	80%	0.43	46.00	23.00	50%	23.00	100%	46.00
II-2	萬通新世界廣場	青島太平洋物業管理 有限公司	北京	西城	辦公室	二零一三年十一月二日	辦公室	1,441	一九九六年	0	0%	0	30.00	0.00	100%	30.00	100%	30.00
II-3	新時代廣場	青島太平洋物業管理 有限公司	成都	青羊	辦公室	二零一五年十月三十日	辦公室	382	一九九六年	0	0%	0	2.90	0.00	100%	2.90	100%	2.90
II-4	成都太古里88號 民興太古里26樓405 至404單位	榮豐利信有限公司	成都	青羊	商業、辦公室	二零一四年五月二十二日	辦公室	425	一九九八年	0	0%	0	4.80	0.00	100%	4.80	100%	4.80
II-5	海逸豪庭的商業部分 住康逸居有限公司	東莞冠亞置業商 住康逸居有限公司	東莞	厚街	商業	二零一四年四月十一日	商業	829	二零一五年	0	36%	0.00	6.40	3.19	49.915%	3.19	98.82%	6.38
II-6	佛龍鎮廣場	上海佛龍鎮廣場 有限公司	上海	靜安	商業、辦公室、 地庫停車場	二零一四年六月七日	辦公室、 商業、停車場	102,133	一九九八年	317	84%	30.45	2,780.00	1,390.00	50%	1,390.00	100%	2,780.00
II-7	築海大廈	青島太平洋物業管理 有限公司	上海	徐匯	辦公室	二零一三年十月十三日	辦公室	92	一九九二年	0	0%	0	1.20	0.00	100%	1.20	100%	1.20
II-8	上海實業大廈	榮豐利信有限公司	上海	徐匯	辦公室	二零一四年十一月二十八日	辦公室	337	一九九六年	0	0%	0	8.50	0.00	100%	8.50	100%	8.50
II-9	世紀匯國際的 商業部分	深圳和記黃埔中航 地產有限公司	深圳	福田	綜合	二零一三年十二月二十八日	商業	52,762	二零一二年	0	79%	8.00	1,520.00	688.00	46%	688.00	80%	1,216.00
II-10	黃埔雅苑	和記黃埔地產(深圳) 有限公司	深圳	福田	綜合	二零一六年七月二十七日	商業、診所	10,626	二零一三年	0	100%	0.64	130.00	65.00	50%	65.00	100%	130.00

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途的範圍	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	停車位數目	現時估價率	每月現貨租金 (人民幣百萬元)	於估值日期的 現況下價值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	於估值日期長實房地產集團應佔現況下的價值 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)		於估值日期和貴房地產集團應佔現況下的價值 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)		於估值日期兩集團房地產集團應佔現況下的價值 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)			
														集團應佔權益 (%)	應佔價值	集團應佔權益 (%)	應佔價值				
B-11	泰合廣場	榮德利有限公司	武漢	漢口	商業服務	二零四二年八月一日	辦公室	225	一九九六年	0	0%	0	190	0.00	190	100%	190	190			
B-12	港怡廣場	利記華城地產(珠海)有限公司	珠海	唐家灣	住宅、商業	二零四八年十二月五日	商業	2,235	二零零四年	0	81%	0.04	14.00	7.00	7.00	50%	7.00	14.00			
總計													173,723	317	39.56	4,545.70	2,065.19	2,445.49	100%	2,445.49	4,231.68

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。

第三類—兩個房地產集團在中國作營運的已竣工物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	各房數目	於估值日期 的現況下價值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	長實 房地產集團 應佔現況下 的市值 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	長實房地產 集團應佔權益 (%)	和興房地產 集團應佔權益 (%)	於估值日期加興 房地產集團 應佔現況下 的市值 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	和興房地產 集團應佔權益 (%)	於估值日期兩集團 房地產集團應佔 現況下的市值 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)
III-1	北京市喜來登長城飯店	北京市長城飯店公司	北京	朝陽	商業服務	二零一三年十二月九日	酒店	81,563	一九八四年	827	334.00	0.00	0%	49.82%	166.39	49.82%	166.39
III-2	成都天府麗都喜來登飯店	成都長天有限公司	成都	青羊	綜合	二零一四年一月十七日	酒店	56,350	二零零零年	387	691.00	476.79	69%	0%	0.00	69%	476.79
III-3	重慶神逸酒店	重慶神逸酒店有限公司	重慶	渝中	綜合	二零一四年八月三十日	酒店	52,228	一九九八年	389	504.00	252.00	50%	50%	252.00	100%	504.00
III-4	東莞海逸高爾夫球會	東莞海逸高爾夫球會有限公司	東莞	厚街	高爾夫球場	二零一四年三月八日	高爾夫球場	不適用	一九九八年	不適用	280.00	139.99	49.9825%	49.9825%	139.99	99.9865%	279.99
	總計							190,152		1,605	1,809.00	888.78			558.39		1,427.17

附註：

- 所有面積均為概約值。
- 所有數值均為概約值。

第四類—兩個房地產集團在中國持有的發展中物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業 編號	物業名稱	投資實體	城市	地產	土地用途	土地用途期限 的到期日	物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (概算土地 面積)	地盤面積 ⁽²⁾ (概算土地 面積)	預計竣工 日期	發售日期 ⁽³⁾ (預計 發售日期 完成)	於估值日期		於估值日期		於估值日期						
												已產生 建築成本	將產生 建築成本	長資 房地產 權益	租賃 房地產 權益	租賃 房地產 權益	租賃 房地產 權益					
													(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)			
I1-1	響天下第三、四期	北京黃城根地產開發有限公司	北京	商業、地庫、住宅、零售停車場	住宅	二零一三年十二月十一日至二零一三年十二月三十一日	住宅	74,822 (所有權)	74,822 (所有權)	二零一八年	不適用	13,853	3,412	1,389	1,422	1,570	3,660	100%	3,660	100%	3,660	100%
I1-2	御翠園第4期	和記置業地產(信譽)有限公司	長春	商業	住宅、商業	二零一五年三月二十一日	住宅、商業	920,689 (所有權)	920,689 (所有權)	二零一六年	文件 並無載列	5,606	60	528	814	2,203	480	5%	480	5%	900	100%
I1-3	觀湖園	和記置業地產(信譽)有限公司	長春	商業	住宅、商業	二零一五年六月二十二日至二零一六年二月二十二日	住宅、商業	158,892 (所有權)	158,892 (所有權)	二零一五年	文件 並無載列	8,311	55	965	472	2,493	874	5%	874	5%	1,788	100%
I1-4	南城匯第59期的建築群	和記置業地產(信譽)有限公司	成都	商業、公共服務設施、住宅、市政設施等	住宅、停車場	二零一四年十一月十日至二零一七年四月十日	住宅、停車場	812,451 (所有權)	812,451 (所有權)	二零一五年	文件 並無載列	9,790	90	454	327	1,393	487	5%	487	5%	974	100%
I1-5	重慶御峰	和記置業地產(信譽)有限公司	重慶	商業、住宅、停車場	住宅、商業、住宅、停車場	二零一四年四月十六日至二零一七年四月十六日	住宅、商業、住宅、停車場	1,041,300 (所有權)	328,831 ⁽⁴⁾ (所有權)	二零一五年至二零一六年	23,422	890	689	698	0	不適用	3,841	47.5%	1,824	47.5%	3,685	95%
I1-6	御翠園	和記置業地產(信譽)有限公司	重慶	商業	住宅	二零一五年十二月三十一日至二零一六年三月三十一日	住宅	132,471 (所有權)	132,471 (所有權)	二零一六年	文件 並無載列	0	0	715	952	3,573	1,076	5%	1,076	5%	2,152	100%
I1-7	東莞海逸豪庭D2a、D2b、D2c及AG2a及B11	東莞冠亞置業(信譽)有限公司	東莞	住宅、商業	住宅	二零一六年二月五日至二零一六年九月九日	住宅	328,897 (所有權)	328,897 (所有權)	二零一五年至二零一六年	不適用	0	0	795	867	5,158	1,457	49.1%	1,457	49.1%	2,915	93.2%
I1-8	冠龍湖第3B號樓	(大連)置業有限公司	大連	商業	公寓	二零一五年一月四日	公寓	39,899 (所有權)	39,899 (所有權)	二零一六年	文件 並無載列	0	0	120	282	741	163	5%	163	5%	326	100%
I1-9	潤澤第1A、1B、2A及2B	佛山和記置業地產(信譽)有限公司	佛山	商業、住宅	商業、住宅、停車場	二零一五年三月三十一日至二零一六年三月三十一日	商業、住宅、停車場	74,857 (所有權)	74,857 (所有權)	二零一六年	文件 並無載列	0	0	428	706	2,990	820	5%	820	5%	1,640	100%
I1-10	聯湖第1號	和記置業地產(信譽)有限公司	廣州	商業、住宅	商業、住宅	二零一五年七月九日至二零一六年十二月四日	商業、住宅	449,668 (所有權)	449,668 (所有權)	二零一六年	1,376	280	280	419	594	3,200	932	5%	932	5%	1,864	100%
I1-11	廣州國泰玩具城第2B及C1期	廣州國泰玩具城(信譽)有限公司	廣州	商業	商業/辦公室	二零一五年九月十五日至二零一五年九月十五日	商業/辦公室	321,261 (所有權)	305,965 (所有權)	二零一五年	764	0	0	695	44	1,442	394	3%	394	3%	780	60%
I1-12	海潤第3期	廣州海潤地產(信譽)有限公司	廣州	住宅、商業	住宅	二零一四年四月一日至二零一五年四月十三日	住宅	255,547 (所有權)	255,547 (所有權)	二零一六年	313	264	71	125	781	3,978	1,043	4%	1,043	4%	2,029	80%

13. 根據兩個屋地產集團的資料，地下停車位數目為861。
 14. 第一份合約於二零零二年簽訂。
 15. 第一份合約於二零零三年簽訂。
 16. 第一份合約於二零零七年簽訂。
 17. 第一份合約於二零零八年簽訂。
 18. 第一份合約於二零零一年簽訂。
 19. 第一份合約於二零零一年簽訂。
 20. 第一份合約於二零零一年簽訂。
- 然而，國有土地使用權證已獲授出及所有土地出讓金已獲全數償付。

第五類—兩個房地產集團在中國持作未來發展發展的物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (根據土地 使用權 協議合用) (平方米)	地盤面積 ⁽²⁾ (根據現有 土地使用 權證書) (平方米)	計劃 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	預計 竣工日期	停車位 數目	於估值日期 的現況下 的市價 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)		於估值日期 和房地產 集團應佔 權益 ⁽⁵⁾ (%)		於估值日期 和房地產 集團應佔 權益 ⁽⁶⁾ (%)		於估值日期 兩項房地產 集團應佔 權益 ⁽⁷⁾ (人民幣百萬元)
													總估價	總估價	總估價	總估價	總估價	總估價	
V-1	逸翠園二期	和記黃埔地產北京 朝陽有限公司	北京	朝陽	住宅、配套、地 下停車場	二零一四年八月三十日 至二零一四年八月三十 日	住宅、商業、地 下停車場	97,801	97,801	244,259	二零一八年	0	1,746.00	50%	873.00	50%	873.00	100%	1,746.00
V-2	位於十三號鎮北新村的 建築發展	Rasin Property (Beijing) Limited	北京	昌平	住宅、配套	二零一四年五月二十日 至二零一四年五月二十 日	住宅	254,742	254,742	98,400	二零二零年	0	220.90	50%	110.45	50%	110.45	100%	220.90
V-3	譽天下第五期	北京長譽房地產開發 有限公司、北京 智新房地產開發有 限公司	北京	順義	住宅、商業、地 庫購物、地庫停 車庫	二零一三年十二月十一 日至二零一六年十二月 三十一日	住宅	741,822 (所有權)	741,822 (所有權)	113,975	二零一八年	90	941.00	100%	0.00	0%	0.00	100%	941.00
V-4	南城都匯第9乙、4C、 7A、7B、8A及8B期的建 築發展	和記黃埔地產(成都) 有限公司	成都	高新	商業、公眾服務 設施、住宅、市 政工程設施等	二零一四年十一月十日 至二零一四年十一月十 日	住宅、商業、停 車庫	812,451 (所有權)	811,625 (所有權)	1,276,800	二零一八年	8,272	4,175.00	50%	2,087.50	50%	2,087.50	100%	4,175.00
V-5	逸翠莊園第4及5期的建 築發展	和記黃埔地產(長沙) 有限公司	長沙	望城	住宅	二零一五年四月二十五 日	住宅、商業	556,708 (根據項目而言)	197,039	292,982	二零一八年	0	280.00	50%	140.00	50%	140.00	100%	280.00
V-6	東莞海逸豪庭第D2c、 F、G1B2、G2a2、G1B3、 G2a1、G2b1期	東莞冠亞海濱開發 住區建设有限公司	東莞	厚街	住宅、商業	二零一六年九月十九日	住宅、商業	3,238,877 (所有權)	3,256,869 (所有權)	1,089,013	二零一六年至 二零一七年		2,452.00	49.9115%	1,223.83	49.9115%	1,223.83	99.823%	2,447.66
V-7	張浦灣第5A、6A及8B號 地庫 ⁽⁸⁾	和記黃埔地產(北地) 產(大連)有限公司	大連	金州	住宅、商業	不適用	住宅、商業	279,370	-	454,146	二零一八年	文件並無載列	1,195.00 ⁽⁹⁾	50%	597.50	50%	597.50	100%	1,195.00

和記黃埔地產(北地)
產(大連)有限公司

和記黃埔地產(北地)
產(大連)有限公司

物業編號	物業名稱	持有實權	城市	地區	土地用途	土地用途限制	土地用途到期日	物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (根據土地 使用權 協議合同) (平方米)	地盤價值 ⁽²⁾ (根據現有 土地用途 釐定) (平方米)	計劃 總面積 ⁽³⁾ (平方米)	預計 竣工日期	停車位 數目	於估值日期 的現況下 市價 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)		於估值日期 的現況下 市價 ⁽⁵⁾ (人民幣百萬元)		於估值日期 兩項房地產 集團應佔 權益 ⁽⁶⁾ (%)	於估值日期 兩項房地產 集團應佔 權益 ⁽⁷⁾ (%)	於估值日期 兩項房地產 集團應佔 權益 ⁽⁸⁾ (人民幣百萬元)	於估值日期 兩項房地產 集團應佔 權益 ⁽⁹⁾ (%)	於估值日期 兩項房地產 集團應佔 權益 ⁽¹⁰⁾ (人民幣百萬元)
														現況下 市價 ⁽⁴⁾	現況下 市價 ⁽⁵⁾	現況下 市價 ⁽⁴⁾	現況下 市價 ⁽⁵⁾					
V-8	西尚區藍雲子	大連達地房地產 開發有限公司	大連	西尚	住宅、商業	住宅、商業	二零二二年八月二十三 日至二零二二年八月 二十三日	住宅、公寓、商 業、辦公室、酒 店、地庫停車場	143,034	不適用	725,800	二零二零年	2,634	不適用	2,150,000 ⁽⁸⁾	1,075,000	50%	100%	1,075,000	100%	2,150,000	
V-9	龍崎山項目	廣州立騰實業 有限公司	廣州	白雲	綜合、商業	商業	二零四零年十一月十日 至二零七零年十一月十 日	商業	1,327,237	1,327,237	不適用	不適用	0	不適用	371,000	185,500	50%	100%	185,500	100%	371,000	
V-10	逸翠莊第2期及第3期	和記黃埔地產廣州 增城有限公司	廣州	增城	住宅	住宅	二零一五年十二月六 日至二零一六年四月 二十六日	住宅	2,112,672 (所有階段)	2,112,672 (所有階段)	238,700	二零一七年	0	沒有商業價值 ⁽⁹⁾	沒有商業價值	沒有商業價值	50%	100%	沒有商業價值	100%	沒有商業價值	
V-11	逸翠莊第4至 10期	廣州華勤房地產有 限公司、廣州品彩 房地產有限公司、 廣州星拓房地產有 限公司	廣州	增城	住宅	住宅	二零一五年十二月六 日至二零一六年四月 二十六日	不適用	參見V-10	參見V-10	不適用	不適用	0	沒有商業價值 ⁽⁹⁾	沒有商業價值	沒有商業價值	50%	100%	沒有商業價值	100%	沒有商業價值	
V-12	廣州國際玩具城第2C-2 期及第3期	廣州國際玩具城第2C-2 城有限公司	廣州	黃埔	商業	商業	二零一九年九月十五日 至二零二三年九月十五 日	商業/辦公室	321,261 (所有階段)	305,965 (所有階段)	228,889	二零一九年	294	22,000	22,000	66,000	30%	60%	66,000	60%	132,000	
V-13	上海蘇逸尚城	上海長聯江和房地產 開發有限公司	上海	普陀	住宅	住宅	二零一七年一月八日	住宅	176,853 (所有階段)	42,624	195,988	二零一八年	0	1,860,000	546,84	30.6%	60%	546,84	60%	1,116,000		
V-14	滬頭A號地塊	和記黃埔地產(福州) 有限公司	福州	滬頭	住宅	住宅	二零一五年八月二十五 日	住宅	80,052	80,052	240,156	二零一九年	0	129,000	64,500	50%	100%	64,500	100%	129,000		
V-15	觀湖園第2至9期	和記黃埔地產(武漢) 蔡甸有限公司	武漢	蔡甸	住宅、商業、 酒店	住宅、商業、 酒店	不適用	住宅、商業、 酒店	713,208	不適用	1,553,298	二零二四年 ⁽⁹⁾	文件並無載列	2,024,32 ⁽⁹⁾	1,012,16	50%	100%	1,012,16	100%	2,024,32		
V-16	松濤灣	和記黃埔地產(珠海) 有限公司	珠海	洪濤島	住宅、商業	住宅、商業	不適用	住宅、商業	200,000	200,000	277,995	二零一八年	0	711,000 ⁽⁹⁾	355,500	50%	100%	355,500	100%	711,000		
V-17	碧海藍湖	江門市和記黃埔地 產有限公司	江門	新會	商業、住宅	商業、住宅	二零一七年三月二十三 日至二零一七年三月 二十三日	商業、住宅	1,333,333	1,333,333	423,400	二零二二年 ⁽¹⁰⁾	0	470,000 ⁽¹⁰⁾	211,500	45%	90%	211,500	90%	423,000		
V-18	翠麗湖項目第1期	中山翠麗湖和記實 業地產有限公司	中山	五桂山	住宅、商業	住宅、商業	二零一三年七月十四日	住宅、商業	104,808	109,264	65,558	二零一六年 ⁽¹⁰⁾	0	524,000	262,000	50%	100%	262,000	100%	524,000		
										總計	7,325,571			19,469,22	9,752,28			8,833,60			18,585,88	

附註：

1. 所有面積均為概約值。

2. 所有數值均為概約值。
3. 第一份合約於二零一一年簽訂。
4. 政府尚未交付土地。概無授出國有土地使用權證但所有土地出讓金已獲全數償付。
5. 政府尚未交付土地。概無授出國有土地使用權證但所有土地出讓金已獲全數償付。
6. 政府尚未交付土地，原因為仍未完成清理工地。土地出讓金尚未獲全數償付。我們並無賦予該物業商業價值。就兩個房地產業集團的管理參考而言，倘已取得相關所有權文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業的市值為人民幣1,326,000,000元。
7. 政府尚未交付土地，原因為其涉及「Liang Peikun」的刑事案件。我們並無賦予該物業商業價值。就兩個房地產業集團的管理參考而言，倘已取得相關所有權文件及全數償付土地出讓金及已清除刑事訴訟，則有關物業的市值為人民幣5,458,000,000元。
8. 第一份合約於二零零八年簽訂。
9. 政府尚未交付土地。概無授出國有土地使用權證但所有土地出讓金已獲全數償付。
10. 復墾工程正在進行中。然而，國有土地使用權證已獲授出及所有土地出讓金已獲全數償付。
11. 第一份合約於二零一零年簽訂。
12. 江門市和記黃埔地產有限公司(「甲方」)及Guangdong Geotechnical Engineering Group Company (「乙方」)於二零一零年五月三日訂立合約，據此，乙方自二零一零年四月起對物業履行地質處理及土地形成施工工程，代價為人民幣186,311,977元。
13. 第一份合約於二零一三年簽訂。

第六類—兩個房地產集團在香港持作出售的已竣工物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (G/S) (平方米)	竣工日期	停車位數目	現時估價率	每月現時租金 (港元)	於估值日期的 現況下的市值 ⁽²⁾ (百萬元)		長實房地產 集團應佔 現況下的市值 ⁽²⁾ (百萬元)		長實房地產 集團應佔 現況下的市值 ⁽²⁾ (百萬元)		於估值日期 兩間房地產 集團應佔 現況下的市值 ⁽²⁾ (百萬元)
											(%)	(%)	(%)	(%)			
V11	長沙灣主體的景匯樓	Grandwood Investments Limited	長沙灣	二零零六年三月十五日	住宅、商業及停車場	4,766 S & G	204	58	0%	0	460.00	460.00	0%	0.00	460.00	100%	460.00
V12	港鐵太子灣區站數字 灣灣的景匯樓	Queensway Investments Limited	葵涌	二零零八年 十二月二十二日	住宅及停車場	41,951 S	204	468	0%	0	2,229.55	2,229.55	0%	0.00	2,229.55	83%	2,229.55
V13	日出康城二期藍天 的景匯樓	Wealth Pine Investments Limited	將軍澳	二零一五年五月十五日	住宅及停車場	127,270 S	204	330	0%	0	8,390.00	7,301.50	0%	0.00	7,301.50	88%	7,301.50
V14	和誠道5號和誠臺 多層單位	高隆投資有限公司	九龍塘	二零零七年六月三十日	住宅	5,538 S	1956及1965	0	82%	1,128,200	747.00	747.00	0%	0.00	747.00	100%	747.00
V15	和誠道5號和誠臺 D座9樓92室	Art State Limited	九龍塘	二零零七年六月三十日	住宅	125 S	1965	0	100%	30,600	17.00	17.00	0%	0.00	17.00	100%	17.00
V16	和誠道5號和誠臺 D座5樓52室	晶誠企業有限公司	九龍塘	二零零七年六月三十日	住宅	125 S	1965	0	100%	29,500	17.00	17.00	0%	0.00	17.00	100%	17.00
V17	和誠道5號和誠臺 A座2樓21室	錦豐有限公司	九龍塘	二零零七年六月三十日	住宅	149 S	1956	0	0%	0	20.00	20.00	0%	0.00	20.00	100%	20.00
V18	細樹街1號維港 中心4層	Marama Estates Limited	紅磡	二零零七年九月十四日	工業及停車場	1,610 G	1988	4	40%	75,000	71.60	71.60	0%	0.00	71.60	100%	71.60
V19	石排灣道5號 匯賢大廈多層單位	Marama Estates Limited	香港仔	二八八七年十二月十二日	辦公室	331 G	1996	0	100%	62,500	18.00	18.00	0%	0.00	18.00	100%	18.00
V110	麥當勞道38號 星光大廈4樓及天臺	Marama Estates Limited	半山	二八八五年十月二十五日	住宅	127 S	1954	0	100%	62,000	22.00	22.00	0%	0.00	22.00	100%	22.00

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (GS)	竣工日期	停車位數目	現時估價率	每月現時租金 (港元)	於估值日期的 現況下的市值 ⁽²⁾ (百萬元)		於估值日期 和廣房地產 集團應佔 現況下的市值 ⁽²⁾ (百萬元)		於估值日期 和廣房地產 集團應佔 現況下的市值 ⁽²⁾ (百萬元)	
											(%)	(%)	(%)	(%)		
VI-1	麥善道47C號樓	Sprado Company Limited	半山	二八九五至十月二十五日	住宅	96 S	1955	0	100%	23,000	16,000	16,000	0.00	0.00	16,000	
VI-2	大運街133號 宏達工業中心4樓 的14號工廠單位、 多間天台及停車位	Haynes Estates Limited	葵涌	二零四七年六月三十日	工業及停車庫	1,357 G	1988	3	100%	150,000	46,600	46,600	0%	0.00	46,600	
VI-3	大埔公路大埔段 469號龍崗山莊的 零售單位及10個零售 停車位	Montaco Limited	大埔	二零四七年六月三十日	零售及停車庫	1,461 G	1998	10	100%	154,205	39,900	39,900	0%	0.00	39,900	
VI-4	和宜合街33號維新 零售發屋及 地下底層舖位P127 至P134號零售單位	Pearl Wisdom Limited	葵涌	二零五二年六月三日	零售及停車庫	1,502 G	2007	8	100%	268,680	84,000	84,000	0%	0.00	84,000	
VI-5	九龍渣甸年嘉林年週 833號一號、西九龍 西九龍會	Tony Investments Limited	長沙灣	二零五九年七月六日	零售及停車庫	2,666 G	2013	13	100%	454,828	106,000	106,000	0%	0.00	106,000	
VI-6	大坑道148-150號渣甸山 花園B座單位 及10個停車位	Go Rise Investments Limited	渣甸山	二零七八年九月十六日	住宅及停車庫	131 S	1961	1	100%	53,000	27,500	27,500	0%	0.00	27,500	
VI-7	油蔴地54號地下部分 東源街5號	Kom Reach Investment Limited	油蔴地	二零四七年六月三十日	工業	5,438 樓面面積	不適用	0	不適用	288,000	340,000	340,000	0%	0.00	340,000	
VI-8	大坑道148-150號渣甸山 花園B座單位 及61個停車位	Lead All Investments Limited	渣甸山	二零七八年九月十六日	住宅及停車庫	131 S	1961	1	100%	49,000	27,000	27,000	0%	0.00	27,000	

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (GS)	竣工日期	停車位數目	現時估價率	每月現時租金 (港元)	於估值日期的 現況下的價值 ⁽²⁾ (百萬港元)	長實房地產 集團應佔 現況下的價值 ⁽³⁾ (百萬港元)	和信房地產 集團應佔 現況下的價值 ⁽⁴⁾ (%)	於估值日期 和信房地產 集團應佔 現況下的價值 ⁽⁵⁾ (百萬港元)	和信房地產 集團應佔 現況下的價值 ⁽⁶⁾ (%)	於估值日期 和信房地產 集團應佔 現況下的價值 ⁽⁷⁾ (百萬港元)
V19	大坑道160號海山花園D座D32號空及56個停車位	Lan Focus Investments Limited	灣仔山	二零七八年九月十六日	住宅及停車場	103 S	1961	1	100%	48,000	22.00	22.00	0%	0.00	0%	22.00
V20	鳳園路翠雲山第一期多層單位及停車位	Fansic State Limited	大埔	二零五七年八月八日	住宅及停車場	26,824 S	2014	247	0%	0	2,708.00	2,708.00	0%	0.00	0%	2,708.00
V21	油麻地6號海山多層單位及停車位	Rainbow Elite Investments Limited	葵涌	二零四七年六月三十日	住宅及停車場	766 S	2014	74	0%	0	158.30	158.30	0%	0.00	0%	158.30
V22	荔枝角道73號一號·多層單位及樓D室	Tony Investments Limited	長沙灣	二零五九年七月六日	住宅	81 S	2013	0	0%	0	12.00	12.00	0%	0.00	0%	12.00
V23	洪水橋第60區海城坊圍及多層停車位	Clayton Power Enterprises Limited	元朗	二零五五年五月十一日	零售及停車場	415 G	2011	22	100%	75,000	30.20	15.10	50%	15.10	100%	30.20
V24	九龍柯文田常樂軒80號壹號名層	Voly Best Investment Limited	何文田	二零五四年十月十一日	零售及停車場	8,513 G	2009	512	100%	2,395,543	557.00	483.30	0%	0.00	0%	483.30
V25	夏慤道海富中心10層樓位的應佔權益	長江實業(保順)有限公司	金鐘	二二二八年八月十七日	零售	392 ⁽⁸⁾ G	1980	0	100%	525,498	66.00 ⁽⁹⁾	66.00	100% ⁽⁹⁾	0.00	0%	66.00
V26	大磡特約道8號海逸坊部分	Bio Investment Limited	紅磡	二零四七年六月三十日	零售及停車場	11,725 G	2000	122	96%	3,664,000	851.00	851.00	0%	0.00	0%	851.00
V27	荔枝角道605號翠濠庭地下及1樓的商業單位及多層停車位的應佔權益	Gingerbread Investments Limited (Gingerbread) 及The Lucky Dragon Development (H.K.) Limited	長沙灣	二零四九年八月十三日	零售及停車場	6,079 ⁽¹⁰⁾ G	2006	191	99%	3,110,512	556.11 ⁽⁸⁾	556.11	100% ⁽⁹⁾	0.00	0%	556.11
V28	康城路1號日出康城別墅·翠園多層單位的應佔權益	Rich Asia Investments Limited	將軍澳	二零五二年五月十五日	住宅	329 ⁽¹¹⁾ S	2012	0	0%	0	28.97 ⁽⁸⁾	24.62	85% ⁽⁹⁾	0.00	0%	24.62

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (G/S)	竣工日期	停車位數目	現時佔用率	每月現時租金 (港元)	於估值日期的現況下的市值 ⁽²⁾ (百萬元)	長實房地產集團估值集團應佔權益 (%)	於估值日期長實房地產集團應佔現況下的市值 ⁽²⁾ (百萬元)	和富房地產集團估值集團應佔權益 (%)	於估值日期和富房地產集團應佔現況下的市值 ⁽²⁾ (百萬元)	兩利房地產集團應佔現況下的市值 ⁽²⁾ (百萬元)	
V129	康誠投資 日出康城第9期 多個停車位 的應佔權益	Rich Asia Investments Limited	將軍澳	二零二二年五月十五日	停車場	0 -	2012	12 ^(*)	不適用	0	11.55 ^(*)	88% ^(*)	9.64	0%	0.00	88%	9.64
V130	石角路3號啟豐 多個停車位的 應佔權益	Carbo Field Limited	將軍澳	二零一八年三月十七日	住宅	37 ^(*) S	2013	0	0%	0	21.25 ^(*)	100% ^(*)	21.25	0%	0.00	100%	21.25
V131	石角路3號啟豐 多個停車位 的應佔權益	Carbo Field Limited	將軍澳	二零一八年三月十七日	停車場	0 -	2013	138 ^(*)	不適用	0	126.17	100% ^(*)	126.17	0%	0.00	100%	126.17
V132	天恩路2號和豐集團 多個停車位 的應佔權益	New Profit Resources Limited	元朗	二零二二年七月十二日	停車場	0 -	2007	777	不適用	600,000	361.35	98.47%	355.82	0%	0.00	98.47%	355.82
V133	天水圍天湖路3號 嘉湖山莊 賓湖居地下 藍灣113號停車位	New Profit Resources Limited	元朗	二零一七年六月三十日	停車場	0 -	1998	1	不適用	0	0.55	98.47%	0.54	0%	0.00	98.47%	0.54
V134	青裕街3號海譽 多個停車位	New Acond Limited	屯門	二零一七年六月三十日	停車場	0 -	2012	6	不適用	0	3.72	100%	3.72	0%	0.00	100%	3.72
V135	宜合街33號達聲軒 地下低層P6號 私人停車位	Pearl Wisdom Limited	葵涌	二零一五年六月三日	停車場	0 -	2007	1	不適用	0	0.75	100%	0.75	0%	0.00	100%	0.75
V136	堅尼地城4號碧瑋 地下4樓P6號 私人停車位	Ruby Star Enterprises Limited	半山	二零一五年七月十二日	停車場	0 -	2014	1	不適用	0	2.00	100%	2.00	0%	0.00	100%	2.00
V137	馬頭圍道373號 紅磡馬場車庫101A室	Thornood Estates Limited	紅磡	二零一七年九月十四日	零售	9 G	1982	0	100%	1,700	0.70	100%	0.70	0%	0.00	100%	0.70

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地用途期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (GS) (平方米)	竣工日期	停車位數目	現時估價率	每月現時租金 (港元)	於估值日期的 現況下市值 ⁽²⁾ (百萬港元)	長實房地產 集團應佔 現況下的市值 ⁽²⁾ (百萬港元)	和富房地產 集團應佔 現況下的市值 ⁽²⁾ (百萬港元)	榮信房地產 集團應佔 現況下的市值 ⁽²⁾ (百萬港元)	於估值日期 兩間房地產 集團應佔 現況下的市值 ⁽²⁾ (百萬港元)	
VI38	星沙灣道760-762號 及青山道481號 香港沙廠工業大廈 (第五層及第六層) 多個單位及停車位	Thonggod Estates Limited	星沙灣	二零四七年六月三十日	工業及停車場	160 G	1977及1980	9	不適用	47,650	1940	100%	0%	0%	1940	
	總計										18,788.53	17,026.20			15.00	17,041.30

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。
3. 所述的樓面面積為整個物業100%的樓面面積。
4. 停車位的數目為整個物業100%的數目。
5. 現況下之市值為應歸屬權益的價值。
6. 就本集團擁有發展權相關權益的物業而言，相關百分比權益指本集團於與地主訂立相關聯合發展協議的發展商公司中的應佔權益。

第七類—兩個房地產集團在香港持作投資的已竣工物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (G/S)	竣工日期	停車位數目	現時估價率	每月現時租金 (港元)	於估值日期的現況下價值 ⁽²⁾ (百萬元)	投資房地產集團權益 (%)	於估值日期投資房地產集團權益現況下的價值 ⁽³⁾ (百萬元)	投資房地產集團權益 (%)	於估值日期和房地產集團權益現況下的價值 ⁽⁴⁾ (百萬元)	投資房地產集團權益 (%)	於估值日期和房地產集團權益現況下的價值 ⁽⁵⁾ (百萬元)
VII-1	香港中環皇后大道中99號中環中心部分	多明公司	中環	二零四十七年六月三十日	辦公室、零售及停車場	113,170 G	一九九八年六月	402	97%	69,778,507	17,735,000	100%	17,735,000	100%	0.00	0.00	17,735,000
VII-2	香港金鐘道95號第一中心1樓1001至1014號舖及1019至1045號舖	Polfield Investments Limited	中環	二〇二〇年八月三日	零售	3,512 G	一九八一年	0	100%	4,540,138	922,000	100%	922,000	100%	0.00	0.00	922,000
VII-3	九龍尖沙咀康樂道2A號188 Heritage	Flying Snow Limited	尖沙咀	二零五三年六月十一日	零售及酒店	13,023 G	二零零九年	0	100%	69,505,504	13,634,000	100%	13,634,000	100%	0.00	0.00	13,634,000
VII-4	九龍紅磡廟街13號康力投資大廈	Global Coin Limited	紅磡	二零四十七年九月十四日	工業及停車場	30,409 G	一九八二年	95	89%	2,530,530	1,019,000	100%	1,019,000	100%	0.00	0.00	1,019,000
VII-5	九龍油麻地源順8號	Glass Road Limited	油塘	二零四十七年六月三十日	工業	7,170 G	一九七七年	0	24%	520,000	112,000	100%	112,000	100%	0.00	0.00	112,000
VII-6	九龍紅磡廟街15號匯豐中心1樓第7號工場	Palo Wise Limited	紅磡	二零四十七年九月十四日	工業	1,673 G	一九八九年	0	100%	133,000	60,000	100%	60,000	100%	0.00	0.00	60,000
VII-7	香港仔石排灣道55號匯豐大廈8樓3室、9至12樓、15樓、28樓3室、29樓1室、31樓8室及第31樓上的屋頂	Pine Fragrance Limited	香港仔	二〇八七年十二月十二日	辦公室	1,295 G	一九九六年	0	100%	245,500	65,000	100%	65,000	100%	0.00	0.00	65,000
VII-8	海傍街93號的餘段及其延伸	Palo Wise Limited	北角	二零五六年十一月四日	土地	2,089 地盤面積	不適用	0	不適用	76,000	16,000	100%	16,000	100%	0.00	0.00	16,000

物業編號	物業名稱	持有人在	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (G/S)	竣工日期	停車位數目	現時估價率	每月現存租金 (港元)	於估值日期的現況下其值 ⁽²⁾ (百萬元)	於估值日期長實房地產集團權益	於估值日期和廣房地產集團權益	於估值日期和廣房地產集團應佔權益	於估值日期兩間房地產集團應佔現況下的市值 ⁽³⁾ (百萬元)
VII-9	香港半山區羅敏申道8號樂信台低層及高層地下的停車位	Thonggod Estates Limited	半山	二八五七年三月七日及二八四四年十二月十一日	停車場	不適用	一九八九年	97	-	540,588	92.00	100%	0%	100%	92.00
VII-10	香港北角英皇道270-288號北角中心大廈2樓、4樓及5樓121個停車位	Trexendous Wahlin Limited	北角	二一二年四月二十四日	停車場	不適用	一九七四年	121	-	387,587	73.00	100%	0%	100%	73.00
VII-11	九龍尖沙咀康樂道18號港督府商業發展(即港督府商場)及地庫停車位	Koonos Investment Limited	尖沙咀	二零八年四月八日	零售及停車場	15,634 G	二零二年	79	90%	4,232,260	1,063.00	42.3%	42.3%	88%	903.55
VII-12	香港仔灣仔半島4期勁匯-22座8樓E室及23A座13樓A室、240個停車位、34個貨車停車位	Sean Limited	香港仔	二零零年三月三十一日	幼稚園、住宅及停車場	3,869 G & S (可供出售、幼稚園)；170個計、住宅)	一九九一年至一九九四年	274	100% (幼稚園及住宅)	1,049,162 994,000 (停車位)	519.10	30%	50%	80%	415.28
VII-13	香港灣仔區海山半島東商業中心2樓、第1、3及4期372個停車位及26座6樓G室	Uronox Limited (零售) 及 Juno Investments Limited (停車場及住宅單位)	香港仔	二零零年三月三十一日	零售、住宅及停車場	899 G & S (可供出售、零售)；83個計、住宅)	一九九二年及一九九五年	372	100% (僅為商場)	306,262	408.95	0%	100%	100%	408.95
VII-14	新界青衣青衣的匯藍灣灣一樓商業地方、5期第3及4期舖	Marvel Front Limited	青衣	二零零七年六月三十日	零售	4,104 G	二零零二年	0	88%	1,084,743	240.68	30%	70%	100%	240.68

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (G/S) (平方米)	竣工日期	停車位數目	現時估價率	每月現存租金 (港元)	於估值日期的現況下估值 ⁽²⁾ (百萬元)	於估值日期長實房地產集團應佔權益 ⁽³⁾ (%)	於估值日期和廣房地產集團應佔權益 ⁽⁴⁾ (%)	於估值日期和廣房地產集團應佔現況下的估值 ⁽⁵⁾ (百萬元)	於估值日期和廣房地產集團應佔現況下的估值 ⁽⁶⁾ (百萬元)
VII-15	九龍龍城海逸軒12號A座泊車庫	Ramon Limited	龍城	二零四七年六月三十日	泊車庫	1,380 G	一九八二年至一九八四年	0	100%	230,000	41.00	5%	50%	20.50	41.00
VII-16	香港中環士嘉堡中心168-200號信譽中心5樓1至12號、53至59號及65至70號停車位(可租或可出售)(如有)	Granite Company Limited	中環	二零三零年十二月三十一日	停車庫	不適用	一九八六年	33	-	546,425	83.00	54.0541%	0%	0.00	44.86
VII-17	九龍紅磡黃埔花園商舖及停車位	Whampoa Investments Ltd, Trempe Investments Ltd, Grafton Properties Ltd, Messburn Investments Ltd, Ghefair Investment Ltd, Ambidge Investments Ltd, Foxton Investments Ltd, Darwin Investments Ltd, Oregon Investments Ltd, Pulliser Investments Ltd, Richmond Investments Ltd, 大富閣企業有限公司及鴻源利有限公司	紅磡	二零三四年十二月三十一日	零售及停車庫	19,235 G	一九八五年至一九九一年	1,026	95%	32,363,963	12,847.30	0%	100%	12,847.30	12,847.30
VII-18	香港仔香港仔中心商舖及停車位	Abeiden Commercial Investments Limited	香港仔	二八五六年五月三十一日	零售及停車庫	32,684 G	一九八零年至一九八二年	133	95%	19,303,942	4,351.00	0%	100%	4,351.00	4,351.00
VII-19	九龍紅磡必嘉街92-112號紅磡源中心G、H及J座商舖、1樓2樓辦公室及6個車庫的停車位	Hangshun Bay Commercial Investments Limited	紅磡	二八八六年三月二十日	零售、辦公室及停車庫	7,470 G	一九八九年	16	89%	3,345,579	823.00	0%	100%	823.00	823.00
VII-20	香港太古坊寶蓮道9號車庫中心	Ponswave Limited	大坑	二零四七年六月三十日	零售及停車庫	2,988 G	一九九三年	103	100%	830,105	224.00	0%	100%	224.00	224.00

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (G/S) (平方米)	竣工日期	停車位數目	現時估價率	每月現得租金 (港元)	於估值日期		於估值日期 和置房地產集團應佔 現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬港元)	於估值日期 和置房地產集團應佔 權益 (%)	於估值日期 和置房地產集團應佔 現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬港元)	於估值日期 和置房地產集團應佔 權益 (%)	於估值日期 和置房地產集團應佔 現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬港元)
											現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬港元)	權益 (%)					
VII-21	香港西區德輔道中343號 均益大廈第二期 地下47號舖(即港鐵 通車及地下入口)	China Provident Development Company Limited	西區	二八五五年 六月五日及 二八六一年 一月六日	零售	74 G	一九七七年	0	0%	0	3.50	0.00	3.50	100%	3.50	100%	3.50
VII-22	香港區北區城士美菲路41A及43號海菲 閣地下至9號舖	聯奇有限公司	堅尼基城	二八八二年 六月二十三日	零售	655 G	一九八五年	0	100%	503,000	132.00	0.00	132.00	100%	132.00	100%	132.00
VII-23	香港薄扶林域多利道 555號碧濠灣32至 40座地下單位2樓 總辦事處(即改建為 商業用途)及地下單位2樓1至40號停車位	Island Mark Limited	薄扶林	二八五五年 十二月二十五日	零售及停車場	1,201 G	一九七五年	40	100%	732,263	130.00	0.00	130.00	100%	130.00	100%	130.00
VII-24	香港半山區羅敏申道 36至40號羅敏申大廈 A、B及C號地庫及 地庫地下全層	Reksa Ltd	半山	二八五四年 三月十六日	零售	532 G	一九七七年	0	100%	233,000	59.90	0.00	59.90	100%	59.90	100%	59.90
VII-25	香港新區馬鞍山村道 32-40號豐寧大廈 地庫地下山村道隔鄰及地下第24及 24A號停車位	Tezoni Limited	跑馬地	二零七九年 十二月十五日	零售及停車場	1,275 G	一九七三年	2	100%	844,522	193.00	0.00	193.00	100%	193.00	100%	193.00

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (G/S) (平方米)	竣工日期	停車位數目	現時估價率	每月現時租金 (港元)	於估值日期		於估值日期兩項房地產集團應佔現下市值 ⁽²⁾		
											長實房地產集團應佔現下市值 ⁽³⁾	和富房地產集團應佔現下市值 ⁽⁴⁾			
VIL-26	香港中環夏德道8號 尚富中心1樓平台 23至26號舖·81至 83號舖	Sandown Limited	中環	二一二年 八月十七日	零售	162 S	一九八零年	0	100%	128,550	0%	0.00	37.00	37.00	100%
VIL-27	九龍荔枝角表字新村 荔灣路104號(原海運碼頭地下)·N58· N5·N6·N6·N6及 N68號舖	聯信有限公司	荔枝角	二零四七年 六月三十日	零售	474 G	一九八二年	0	100%	45,676	0%	0.00	109.00	109.00	100%
VIL-28	香港北角炮台山道 富澤花園富祥閣 地下2個停車位及 富澤花園富嘉閣附屬地下 15個停車位及 富澤花園富嘉閣附屬地下及附屬地下的 停車位	Cavenish Property Development Limited	北角	二零一年 五月六日	停車場	不適用 -	一九八一年、 一九八三年及 一九八八年	67	-	157,000	0%	0.00	31.80	31.80	100%
VIL-29	九龍旺角西洋菜北街 197-209號匯豐大廈地下D舖及樓全層· 2樓C室及平台	Holykale Properties Limited	旺角	二零四七年 六月三十日	零售及住宅	1.156 G	一九八三年	0	100%	251,366	0%	0.00	61.00	61.00	100%
VIL-30	九龍觀塘開源道68號 觀源閣附屬樓 M18號舖	Holykale Properties Limited	觀塘	二零四七年 六月三十日	零售	8 G	一九八六年	0	100%	35,750	0%	0.00	7.80	7.80	100%

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (G/S)	竣工日期	停車位數目	現時估價率	每月現時租金 (港元)	於估值日期的現況下估值 ⁽²⁾ (百萬元)		於估值日期和置房地產集團應佔權益 (%)	於估值日期和置房地產集團應佔現況下的市價 ⁽³⁾ (百萬元)
											於估值日期長實房地產集團應佔權益 (%)	於估值日期和置房地產集團應佔權益 (%)		
VII-31	九龍旺角彌敦道719號振華商業大廈地下C號舖及國慶文娛廣場地下閣	Baha Properties Limited	旺角	二零七一年五月八日	零售	48 G	一九八零年	0	100%	165,000	44.00	0.00	100%	44.00
VII-32	香港北角彌敦道50號帝景閣1樓B室、5樓C室、6樓D室、9樓D室及地下及高層地下16個停車位	Pogus Limited	北角	二零六年六月十二日	住宅及停車場	486 G	一九七三年	16	100%	95,500	41.00	0.00	100%	41.00
VII-33	香港灣仔莊士頓道25-33號及羅臣道1-3號長裕大廈2樓F室及6樓G室	Pogus Limited	灣仔	二一二十年五月二十四日及二一二十年四月十四日	住宅	133 S	一九六六年	0	100%	35,000	14.00	0.00	100%	14.00
VII-34	九龍紅磡必嘉街121號黃埔花園1期2座16樓B室及3座16樓B室	Pogus Limited	紅磡	二一三四年十二月十三日	住宅	137 G	一九八五年	0	100%	19,400	13.90	0.00	100%	13.90
VII-35	香港山頂甘道23號	Jain May Limited	山頂	二零三六年三月二十二日	住宅	89 G	戰前	0	0%	13,613	132.00	0.00	100%	132.00
VII-36	九龍旺角洗衣街喇張1樓(包括裙樓的平台)洗衣街92號1樓、亞皆老街72及74號1樓、洗衣街90號2樓及亞皆老街72號2樓	Holyake Properties Limited	旺角	二零七三年三月二十三日	住宅	369 S	一九五五年	0	78%	60,500	29.40	0.00	100%	29.40

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (G/S)	竣工日期	停車位數目	現時估價率	每月現貨租金 (港元)	於估值日期的現貨下估值 ⁽²⁾ (百萬元)	長實房地產集團權益 (%)	於估值日期長實房地產集團權益現貨下的市價 ⁽³⁾ (百萬元)	和置房地產集團權益 (%)	於估值日期和置房地產集團權益現貨下的市價 ⁽⁴⁾ (百萬元)	兩間房地產集團應佔權益 (%)	於估值日期兩間房地產集團應佔現貨下的市價 ⁽⁵⁾ (百萬元)
VII-37	香港士林沙徑29號碧麗苑A、B、D及E座，及30號碧麗苑A及B座	Hua Hui Limited	薄扶林	二零零九年四月二日及二零零九年五月二十一日	住宅及停車場	1,397 G	一九八一年	12	84%	642,424	423.00	0%	0.00	100%	423.00	100%	423.00
VII-38	香港山頂山頂道86-88號麗翠園	Carnio Ford Limited	山頂	二零零九年三月十六日	住宅及停車場	927 G	一九八三年	6	34%	145,000	269.00	0%	0.00	100%	269.00	100%	269.00
VII-39	香港中環夏愨道0號和記大廈	Hogale Limited	中環	二零一二年九月二十四日	辦公室、零售及停車場	46,397 G	一九七四年	5	94%	30,829,224	7,772.40	0%	0.00	100%	7,772.40	100%	7,772.40
VII-40	香港中環皇后大道中29號華人行	Vanber Loat Limited, Harley Development Inc. 及 Trillium Investment Limited	中環	二零七一年十月十日	辦公室及零售	24,059 G	一九七八年	0	94%	22,310,637	5,531.00	0%	0.00	100%	5,531.00	100%	5,531.00
VII-41	九龍紅磡彌敦道182號海濱廣場1座辦公大樓	Elke Office Investments Limited, Rinco Office Investments Limited 及 Hutchison Hotel Hong Kong Limited	紅磡	二零零九年四月十九日	辦公室、零售及停車場	40,119 G	一九九五年	107	98%	9,787,539	3,105.00 ⁽⁶⁾	0%	0.00	100%	3,105.00	100%	3,105.00
VII-42	九龍紅磡彌敦道18-22號海濱廣場2座辦公大樓	Elke Office Investments Limited, Rinco Office Investments Limited 及 Hutchison Hotel Hong Kong Limited	紅磡	二零零九年四月十九日	辦公室、零售及停車場	40,055 G	一九九五年	107	98%	9,493,272	3,357.00 ⁽⁶⁾	0%	0.00	100%	3,357.00	100%	3,357.00
VII-43	香港中環皇后大道中2號長江集團中心	Tungo Top Limited	中環	二零零七年六月三十日	辦公室、零售及停車場	117,370 G	一九九九年	1,038	98%	126,000,433	27,000.00	0%	0.00	100%	27,000.00	100%	27,000.00
VII-44	九龍觀塘偉業街182號觀禮閣頌康廣場12樓	Deema Limited	觀塘	二零零七年六月三十日	辦公室	2,284 G	一九八八年	0	46%	173,338	74.50	0%	0.00	100%	74.50	100%	74.50
VII-45	新界青衣長輝路99號新翠園中心部分	龍景資源有限公司	青衣	二零零七年六月三十日	辦公室及停車場	27,886 G	二零零四年	68	100%	3,401,255	799.00	0%	0.00	100%	799.00	100%	799.00
VII-46	新界葵涌貨櫃碼頭路18號和興貨物運中心部分	Omaha Investments Limited	葵涌	二零零七年六月三十日	工業、辦公室及停車場	437,122 G	一九九三年	118	99%	45,707,021	9,738.00	0%	0.00	100%	9,738.00	100%	9,738.00

物業編號	物業名稱	持有實權	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (G/S) (平方米)	竣工日期	停車位數目	現時估價率	每月現時租金 (港元)	長實房地產集團估價		和廣房地產集團估價		於估值日期兩間房地產集團應佔現況下的市價 ⁽²⁾	
											(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)
VII-47	香港仔渣甸街23號壹中心	Valued Limited	香港仔	二一二年二月一日	工業及停車場	3,854 G	一九八四年	50	88%	2,383,271	0%	0.00	100%	950.00	950.00	950.00
VII-48	新界葵涌梨木道450號德興工業中心暨層地下工場及其土地的所有部分及地下40及41號停車位	Wilson Limited	葵涌	二零四七年六月三十日	工業及停車場	1,261 G	一九七九年	2	100%	230,690	0%	0.00	100%	54.10	54.10	54.10
VII-49	新界葵涌工業街16-22號屈臣氏中心	Lynnox Limited	葵涌	二零四七年六月三十日	工業及停車場	6,843 G	一九七六年	95	100%	4,346,846	0%	0.00	100%	921.00	921.00	921.00
VII-50	新界火炭禾輦路1-5號屈臣氏中心	Hyboma Limited	火炭	二零四七年六月三十日	工業及停車場	26,096 G	一九八二年	28	100%	2,186,535	0%	0.00	100%	477.00	477.00	477.00
VII-51	新界上水粉嶺/上水地段97號	惠力投資有限公司	上水	二零四七年六月三十日	工業及停車場	13,229 G	一九九一年	20	100%	1,172,918	0%	0.00	100%	264.00	264.00	264.00
VII-52	新界屯門青楊基0號鴻昌工業中心(二期)地下4及、2樓C室及1樓P14、P15、P17至P22及P27停車位	More Faith Limited	屯門	二零四七年六月三十日	工業及停車場	1,307 G	一九八二年	9	100%	102,278	0%	0.00	100%	25.60	25.60	25.60
VII-53	九龍葵涌青山道704號合興工業大廈7樓F1號工場	Holyoke Properties Limited	荔枝角	二零四七年六月三十日	工業	314 G	一九八零年	0	100%	39,600	0%	0.00	100%	10.60	10.60	10.60
VII-54	九龍紅磡聯合道6號新晉5樓SP1至SP2號停車位及6樓SP3至SP15號停車位	田港有限公司	紅磡	二零四七年六月三十日	停車場	不適用	二零零二年	155	不適用	882,355	80%	50.37	50%	50.37	50.37	100.75

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (GS) (平方米)	竣工日期	停車位數目	現時估價率	每月現時租金 (港元)	於估值日期的現時下市值 ⁽²⁾ (百萬元)	長實房地產集團應佔權益 (%)	於估值日期長實房地產集團應佔現時下市值 ⁽²⁾ (百萬元)	和廣房地產集團應佔權益 (%)	於估值日期和廣房地產集團應佔現時下市值 ⁽²⁾ (百萬元)	和廣房地產集團應佔權益 (%)	於估值日期和廣房地產集團應佔現時下市值 ⁽²⁾ (百萬元)
VII-55	新界全通青山公路644654號翠濠庭的78個停車位	Imponpa Limited	全港	二零四七年六月三十日	停車場	不適用	一九八二年	78	不適用	121,000	27.30	0%	0.00	100%	27.30	100%	27.30
VII-56	新界青衣青衣路1號藍澄灣46個停車位及46個電單車停車位	宇業有限公司	青衣	二零四七年六月三十日	停車場	不適用	二零零三年	46 (GPS) 46 (GPS)	不適用	1,012,000	179.32	30%	53.79	70%	125.52	100%	179.32
VII-57	白加道28號1、3及4樓層1、2及8-11號停車位	Mina Properties Limited	山頂	二零五六年八月十二日	住宅及停車場	1,656	\$	6	不適用	業主自用	1,622.00	0%	0.00	100%	1,622.00	100%	1,622.00
總計											118,068.90		34,377.25		83,902.5		117,674.9

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。
3. 包括用作辦公室現時正進行工程的建築面積延展部分約9,301.00平方米(100,115平方呎)。
4. 包括用作酒店現時正進行工程的建築面積延展部分約16,309.14平方米(175,550平方呎)。

第八類—兩個房地產集團在香港持作酒店營運的已竣工物業
於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地租用期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	停車位 數目	房間 數目	於估值日期的 現況下市價 ⁽²⁾ (百萬港元)	長實房地產 集團應佔權益 (%)	於估值日期 長實房地產 集團 總佔現況下 的市價 ⁽²⁾ (百萬港元)	和黃房地產 集團應佔 權益 (%)	於估值日期 和黃房地產 集團應佔 現況下 的市價 ⁽²⁾ (百萬港元)	兩個房地產 集團應佔 總權益 (%)	於估值日期 兩個房地產 集團應佔 現況下 的市價 ⁽²⁾ (百萬港元)
VIII-1	海韻軒海景酒店	Bermington Investment Limited	紅磡	二零一一年十月十五日	酒店及停車場	119,280	二零零五年十二月	400	1,980	11,450.00	100%	11,450.00	0%	0.00	100%	11,450.00
VIII-2	海灣軒海景酒店	Sino China Enterprises Limited	紅磡	二零一一年八月十二日	酒店及停車場	107,444	二零零六年一月	20	1,662	11,140.00	100%	11,140.00	0%	0.00	100%	11,140.00
VIII-3	雍庭軒(不包括零售 商舖及商業停車位)	Peat Wisdom Limited	葵涌	二零一二年六月三日	酒店及停車場	21,190	二零零七年十一月	3	360	1,053.00	100%	1,053.00	0%	0.00	100%	1,053.00
VIII-4	8度海逸酒店	Harbour Plaza 8 Degrees Limited	土瓜灣	二零一八年五月八日	酒店及停車場	21,420	二零零九年六月	10	704	2,394.00	100%	2,394.00	0%	0.00	100%	2,394.00
VIII-5	嘉湖海逸酒店	Harbour Plaza Resort City Limited	天水圍	二零一七年六月三十日	酒店及停車場	61,513	一九九八年十二月 及一九九九年一月	8	1,102	2,860.00	98.47%	2,816.24	0%	0.00	98.47%	2,816.24
VIII-6	都會海逸酒店	Harbour Plaza Metropolis Limited	紅磡	二零一七年六月三十日	酒店及停車場	42,857	二零零二年十一月	6	821	5,074.00	50%	2,537.00	50%	2,537.00	100%	5,074.00
VIII-7	九龍酒店	The Kowloon Hotel Limited	尖沙咀	二零一三年六月二十三日	酒店及商業	30,610	一九八五年十一月	0	736	7,778.00	50%	3,889.00	50%	3,889.00	100%	7,778.00
VIII-8	華逸酒店	Maurica Limited	青衣	二零一七年六月三十日	酒店	19,613	二零零三年十二月	0	800	1,817.00	30%	545.10	70%	1,271.90	100%	1,817.00
VIII-9	青逸酒店	Maurica Limited	青衣	二零一七年六月三十日	酒店	19,810	二零零三年十二月	0	822	1,900.00	30%	570.00	70%	1,330.00	100%	1,900.00
VIII-10	北角海逸酒店	德士投資有限公司	北角	二零一七年六月三十日	酒店及停車場	31,873	一九九九年九月	6	669	2,757.00	60.91%	1,679.28	39.09%	1,077.71	100%	2,757.00
VIII-11	海韻軒海景酒店	Towereh Limited	馬鞍山	二零一八年三月二十五日	酒店及停車場	56,000	二零零二年六月	42	831	2,652.00	51%	1,352.52	49%	1,299.48	100%	2,652.00
VIII-12	港島海逸君 悅酒店(合資 企業權益)	Harbour Grand Hong Kong Limited	北角	二零一四年五月二十五日	酒店及停車場	41,341	二零零八年十二月	38	828	4,440.00	100%	4,440.00	0%	0.00	100%	4,440.00
VIII-13	九龍海逸君悅酒店	Elke Office Investments Limited, Raine Office Investments Limited 及 Hutchison Hotel Hong Kong Limited	紅磡	二零一零年四月十九日	酒店及停車場	47,467	一九九五年七月	14	555	4,647.00	0%	0.00	100%	4,647.00	100%	4,647.00
VIII-14	香港喜來登酒店	Consolidated Hotels Limited	尖沙咀	二零一一年十一月二十七日	酒店、商業及停車場	61,950	一九七四年三月	19	782	10,230.00	0%	0.00	39%	3,989.70	39%	3,989.70
總計												43,866.15		20,041.79		63,907.94

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。

第九類—兩個房地產集團在香港持有的發展中物業
於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地收用期限的到期日	物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	計劃建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	預計竣工日期	停車位數目	建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	預計售價	發展商估計		獨立估值		長實房地產集團估值		和黃房地產集團估值		於估值日期兩間房地產集團應佔的市價 ⁽⁴⁾					
												(百萬元)	(百萬元)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)		
DX-1	嵐山第二期	Fanatic Sunc Limited	大埔	二零一五年八月八日	住宅及停車場	126,347	16,892	二零一五年四月	66	15,295	1,426	469	1,592,000	1,540,000	100%	100%	1,540,000	1,540,000	100%	100%	1,540,000	1,540,000			
DX-2	電氣道DVA	立匯投資有限公司	北角	二零一五年十二月十八日	住宅及商業	722	6,606	二零一五年三月	0	6,606	1,392	67	1,392,000	1,323,000	100%	100%	1,323,000	1,323,000	100%	100%	1,323,000	1,323,000			
DX-3	塘邊•星岸	利慶投資有限公司	紅磡	二零一六年八月十六日	住宅及停車場	7,551	33,379	二零一五年六月	227	0	0	766	6,861,000	5,500,000	100%	100%	5,500,000	5,500,000	100%	100%	5,500,000	5,500,000			
DX-4	葵涌II	Oxide Investments Limited	葵青區	二零一六年十二月二十日	住宅及停車場	10,200	51,000	二零一六年六月	247	0	0	439	4,403,000	2,736,000	100%	100%	2,736,000	2,736,000	100%	100%	2,736,000	2,736,000			
DX-5	淺水灣道90號	興發投資有限公司	南區	二零一七年二月二日	住宅及停車場	3,295	6,613	二零一六年六月	22	0	0	33	4,173,000	3,200,000	100%	100%	3,200,000	3,200,000	100%	100%	3,200,000	3,200,000			
DX-6	香業道41號	寬宏投資有限公司	香港仔	二零一五年一月十八日	辦公室及停車場	2,006	30,099	二零一五年九月	195	30,099	3,300	413	3,300,000	2,465,000	100%	100%	2,465,000	2,465,000	100%	100%	2,465,000	2,465,000			
DX-7	屏山丈 聯約分121地段第212號	Great Art Investment Limited	元朗	二零一六年六月八日	住宅及停車場	6,076	6,076	二零一五年七月	41	0	0	118	739,000	460,000	100%	100%	460,000	460,000	100%	100%	460,000	460,000			
DX-8	利工街9號地庫	Alcon Investments Limited	紅磡	二零一六年七月十七日	住宅及停車場	1,298	9,740	二零一五年十月	43	0	0	132	1,530,000	1,039,000	100%	100%	1,039,000	1,039,000	100%	100%	1,039,000	1,039,000			
DX-9	牛潭尾大馬路合105地段第206號	Stanley Investments Limited	元朗	二零一六年五月十一日	住宅及停車場	23,480	9,391	二零一六年八月	59	0	0	53	1,617,000	750,000	100%	100%	750,000	750,000	100%	100%	750,000	750,000			
DX-10	馬頭圍道787號	Cher Good Limited	土瓜灣	二零一五年九月二十四日	住宅及商業	543	3,377	二零一六年十月	0	0	0	23	601,000	349,000	100%	100%	349,000	349,000	100%	100%	349,000	349,000			
DX-11	元朗市庫段518號	廣鼎投資有限公司	元朗	二零一六年三月二十三日	住宅、商業及停車場	12,340	61,700	二零一六年六月	145	0	0	707	6,679,000	3,960,000	100%	100%	3,960,000	3,960,000	100%	100%	3,960,000	3,960,000			
DX-12	落禾沙沙田街地段574號	建德投資有限公司	馬鞍山	二零一六年十二月五日	住宅及停車場	14,400	52,227	二零一六年十月	270	0	0	127	1,666,000	3,140,000	100%	100%	3,140,000	3,140,000	100%	100%	3,140,000	3,140,000			
DX-13	滿街內地段8920號	Ocean Century Investments Limited	北角	二零一六年九月二十六日	住宅、酒店及停車場	7,887	70,200	二零一七年十二月	199	0	0	491	14,182,000	8,633,000	100%	100%	8,633,000	8,633,000	100%	100%	8,633,000	8,633,000			
DX-14	波老道內地段8949號	Bislow Investments Limited	半山	二零一六年六月八日	住宅及停車場	10,488	40,440	二零一七年六月	334	0	0	332	20,157,000	14,930,000	100%	100%	14,930,000	14,930,000	100%	100%	14,930,000	14,930,000			
DX-15	卑利街/德輔街(德輔B)聚報樓	聚報投資有限公司	中環	二零一六年七月二十三日	住宅及商業	1,690	17,790	二零一七年二月	0	0	0	34	3,518,000	1,861,000	100%	100%	1,861,000	1,861,000	100%	100%	1,861,000	1,861,000			
DX-16	西鐵荃灣站荃灣五灣畔 興達投資有限公司 翠園樓	興達投資有限公司	荃灣	二零一六年十一月十九日	住宅、商業及停車場	42,870	207,650	二零一八年三月	469	0	0	298	2,328,500	1,120,000	100%	100%	1,120,000	1,120,000	100%	100%	1,120,000	1,120,000			
DX-17	亞答街九龍內地段第11125號	Beaufort Investments Limited	何文田	二零一六年八月十六日	住宅及停車場	7,236	36,650	二零一五年十月	294	0	0	398	8,312,000	6,284,000	80%	80%	5,035,200	5,035,200	80%	80%	5,035,200	5,035,200			
											總計	69,240.00	67,981.20												

附註：
1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。

第十類—兩個房地產集團在香港持作未來發展的物業
於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業 編號	物業名稱	持有實權	地區	土地用途期限的到期日	物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	計劃建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	預計 竣工日期	停車位數目	總成本 建築成本	發展程度 ⁽³⁾ (倘如於 估值日期完 成)	於估值日期 的現況下 市值 ⁽⁴⁾ (百萬元)	長實房地產 集團應佔權益 (%)	於估值日期 長實房地產 集團應佔 的市值 ⁽⁵⁾ (百萬元)	和黃房地產 集團應佔 的市值 ⁽⁶⁾ (百萬元)	和黃房地產 集團應佔 權益估價權益 (%)	於估值日期 和黃房地產 集團應佔 的現況下 的市值 ⁽⁷⁾ (百萬元)	兩新房地產集 團應佔權益 (%)	於估值日期 兩新房地產 集團應佔 的現況下 的市值 ⁽⁸⁾ (百萬元)
X-1	小秀村及龍約第379地段 多層複式之樓盤	Galaxy Power Investment Limited	屯門	二零四七年六月三十日	農地	71,66	0	規劃中	0	0	0.00	28.70	100%	28.70	0.00	0%	0.00	100%	28.70
X-2	新圍圍村湖麗苑第4號 多層地塊	世華地產有限公司	九龍	二零四七年六月三十日	屋地	3,025	0	規劃中	0	0	0.00	400.00	100%	400.00	0.00	0%	0.00	100%	400.00
X-3	豐樂閣及龍約第123地段 1457號地段	Mama Luck Investment Limited	元朗	二零四七年六月三十日	農地	799,983	0	規劃中	0	0	0.00	946.00	60%	567.60	0.00	0%	0.00	60%	567.60
X-4	海濱街/佳林街/ 北荷街發展權	Swiss Investments Limited	深水埗	待定 ⁽⁹⁾	住宅/商業	7,507	55,342	規劃中	50	2,200	6,477.00	1,280.00	100%	1,280.00	0.00	0%	0.00	100%	1,280.00
	總計											2,654.70		2,276.30	0.00				2,276.30

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。
3. 有待簽署批地文件後確認。

第十一類—兩個房地產集團在新加坡持有的發展中物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	土地用途期限/限制日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	計劃建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	預計竣工日期	價值建築可釐 ⁽²⁾ (平方米)	預售代價 (百萬元新加坡元)	已產生建築成本 (百萬元新加坡元)	常產生建築成本 (百萬元新加坡元)	總成本 (百萬元新加坡元)	截至估值日期的 現況下淨值 ⁽³⁾ (百萬元新加坡元)	長租房地產 集團應佔權益 (%)	截至估值日期 房地產集團 在現況下 的淨值 ⁽⁴⁾ (百萬元新加坡元)	和售房地產 集團應佔權益 (%)	截至估值日期 房地產集團 在現況下 的淨值 ⁽⁵⁾ (百萬元新加坡元)	截至估值日期 房地產集團 在現況下 的淨值 ⁽⁶⁾ (百萬元新加坡元)	截至估值日期 房地產集團 在現況下 的淨值 ⁽⁷⁾ (百萬元新加坡元)
XI-1	Thomson Grand	Luminy Green Development Pte. Ltd	二零九年二月七日	住宅	20,848	48,159	二零一五年	48,159	641	154	92	641.00	589.00	100%	589.00	0%	0.00	0.00	549.00
	總計				20,848	48,159		48,159	641	154	92	641.00	589.00		589.00		0.00	0.00	549.00

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。

第十四類—兩個房地產集團在英國持作未來發展的物業

於二零一五年二月二十八日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	土地用途	土地用途性質	物業類型	總樓面面積 ⁽¹⁾ (平方米)	計劃 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	預計 竣工日期	停車位數目	於估值的 日期的 現況下市價 ⁽²⁾ (百萬英鎊)	長實 房地產集團 應佔權益 (%)	於估值的 日期 房地產集團 應佔現況 下的市價 ⁽²⁾ (百萬英鎊)	和黃 房地產集團 應佔權益 (%)	於估值的 日期 房地產集團 應佔現況 下的市價 ⁽²⁾ (百萬英鎊)	兩個房地產 集團應佔 總權益 (%)	於估值的日期 兩個房地產 集團應佔現況 下的市價 ⁽²⁾ (百萬英鎊)
XIV-1	Comvoys Wharf	Comvoys Properties Limited	倫敦	住宅、餐廳、休閒/酒店零售、文化、碼頭用途、就業、停車場	永久持有	住宅多用途發展	161,400	419,000	二零一五年	二零二四年	1,840	125.00	50%	62.50	50%	62.50	100%	125.00
	總計						161,400	419,000			1,840	125.00		62.50		62.50		125.00

附註：

1. 所有面積均為概約值。
2. 所有數值均為概約值。

下文為獨立物業估值師Gerald Eve LLP有關其對長實房地產集團及和黃房地產集團在英國的若干物業權益於二零一五年二月二十八日的價值意見編製的函件全文及估值概要，以供載入本上市文件。如「附錄十二－備查文件」所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。

**GERALDEVE**

Gerald Eve LLP

72 Welbeck Street, London, W1G 0AY

www.geraldeve.com

敬啟者：

指示

我們遵照閣下的指示，為永久業權及長期租約之標的物業Albion Riverside, Hester Road, London, SW11 4AN(「該物業」)進行估值。我們欣然提供本估值報告。我們了解到，編製本估值報告以供載入由長江和記實業有限公司、CK Global Investments Limited及和記黃埔有限公司聯合刊發的計劃文件。

在編製本報告時，我們確認Gerald Eve LLP為獨立估值師及我們並不知悉就此有任何利益衝突，儘管我們注意到Gerald Eve LLP於過去六個月內曾為該物業賬目進行估值。

估值基礎及估值假設

我們之報告及估值乃根據International Valuation Standards Council (IVSC)國際估值準則(二零一四年一月)(「準則」)中估值－專業準則所載之估值實務聲明及實務指引進行。我們確認此估值乃符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第五章所載之要求。

為該物業進行估值時，我們乃按照市值租金進行估值。市值租金的定義為「經適當推銷後，由自願出租人及自願承租人各自在雙方知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易以適當租賃條款租賃房地產權益之估計金額」。

我們亦已按市值基準進行估值。市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

誠如Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited告知，按我們估值的金額直接出售該物業將產生的潛在稅務責任主要包括於該物業永久持有權益中的任何收益的公司稅(按21%的稅率徵稅，由二零一五年四月一日起按20%的稅率徵稅)及住宅用地地租。於出售該物業的商業部分及相關租金收入並無產生潛在稅務責任。

根據我們的標準做法及於估值的過程中，我們並未核實或計及有關稅務責任，而我們就上述稅務責任聲明概不負責。

估值方法

我們為該物業進行估值，乃基於該物業乃持作投資之用途，故此我們採用涉及租金收入資本化之估值投資法並且考慮到該物業之租金調升潛力。就市值租金及市值而言，我們乃參考可資比較市場交易以達致一個適用於該物業的租值及淨租金收益率。

限制

我們之估值乃完全依賴提供予我們之資料之準確性及基於本文所載之假設。倘該等資料證實不正確或不充分，估值之準確性或會受到影響。有關業權文件及租約，我們依賴由Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited提供之資料，並依賴有關副本為有關正本之真實副本。

調查

該物業由James King (MRICS及英國皇家特許測量師學會註冊估值師)於二零一五年二月十六日進行全面視察。本文所錄之估值假設該物業或其所在地區於視察之日至估值日期間並無重大變化。

於視察之日，該物業之樓宇看來具有與其樓齡相符的良好狀況。我們並無發現任何如石棉等有害材料。我們認為我們並無進行樓宇測量及我們之意見僅涉及對樓宇的目測。該物業看來有供應電力、食水及排污設施，但我們並無測試該等設施。

本文所錄估值之估值日期為二零一五年二月二十八日。

本報告乃由Nigel Whitehurst MRICS編製及由Michael Riordan MRICS審核，兩位均為英國皇家特許測量師學會註冊估值師。我們亦確認進行本估值之個別人士具備適當知識、技能及經驗以勝任此項估值工作。

隨函附奉估值概要。

此 致

香港
皇后大道中2號
長江集團中心7樓
長江實業地產有限公司(「貴公司」)

列位董事 台照

Nigel Whitehurst MRICS
英國皇家特許測量師學會註冊估值師
合夥人

代表Gerald Eve LLP

Michael Riordan MRICS
英國皇家特許測量師學會註冊
估值師
合夥人

代表Gerald Eve LLP

謹啟

二零一五年三月三十一日

Gerald Eve LLP為一家於英格蘭及威爾士註冊之有限責任合夥企業(註冊編號OC339470)及由英國皇家特許測量師學會監管。合夥人指Gerald Eve LLP之成員或具有同等地位及資格之僱員或顧問。指定為合夥人之成員及非成員名單已置於我們之註冊辦事處72 Welbeck Street, London W1G 0AY及載於我們之網站，以供查閱。

1. 地點

該物業位於倫敦西南部巴特西。該物業位於克拉珀姆交匯站以北約1.5英哩、西區西南方4英哩及富勒姆以東1.5英哩。國王大道位於北方約0.5英哩。

該物業位於赫斯特道，即巴特西橋道及阿爾伯特橋道之間通過泰晤士河以南的A3220(巴特西橋道)方可到達。該地呈不規則形狀及位於泰晤士河以北，住宅區及蘭塞姆碼頭商務中心以南及巴特西橋道以西。

該物業是一個大型商住發展項目的一部分，建於二零零四年及為三棟樓宇之一部分。

樓宇1：單位1由皮博迪住宅大樓下方的地面零售單位組成。

主樓宇：單位2-8均位於住宅主樓下方。單位5、6及8均呈不規則設計。單位8亦被上述核心住宅大樓侵佔其辦公空間。

樓宇2：最後，該等寫字樓坐落於赫斯特道以南及為獨立樓宇。

於視察之時，該物業看來有供應電力、食水及排污設施。

概無於視察期間測試該等設施，然而，於本文所錄之估值，我們已假設所有設施已完全投入服務。

2. 地方

我們一直依賴由Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited提供之樓面面積，顯示該物業地盤面積為14,949.06平方米(3.694英畝)，其總內部淨樓面面積為6,378.71平方米(68,662平方呎)。

3. 狀況

我們所進行之視察僅供估值之用且並不涵蓋全面的樓宇測量。然而，根據我們之觀察，我們就標的物業之一般條件的評論如下。

標的物業一般處於良好狀況。我們概無發現任何重大的結構性缺陷或需作維修並預期該物業可隨時以其現時狀況出租及／或出售。

視察完成後我們並無發現任何有害及／或危險材料且我們並無預計有此情況，乃因該等樓宇乃於過去十年內建成。故此，本文之估值報告而言，我們假設該等標的物業概無使用有關材料。

就實際陳舊情況而言，由於該等樓宇乃於二零零四年建成，倘有定期進行維修，我們預期該等標的物業之使用年限超過二十五年。

4. 環境問題

我們進行之視察僅作估值用途，且並不涵蓋環境調查。然而，我們已委託及審閱Enviroscreen桌面環境調查(「Enviroscreen調查」)提供基本指示，指出該地或其附近地區之使用情況有否造成該地盤出現潛在污染。如下所述，歷史地圖乃用作確定此項資料。

Enviroscreen調查的結果如下：

「經審閱歷史地圖數據，Enviroscreen數據已確認該地乃位於或距離金屬鑄造／鑄造廠、武器及彈藥製造及儲存、公路貨運設施二十五米以內。

經審閱選定的1：2,500及1：1,250比例地形測量製圖中所涵蓋一九四三年至一九九六年的製圖，已確認該地乃位於或距離潛在油庫、油庫及變電站設施二十五米以內。

此外亦考慮計入比例更大的製圖以制訂本證書。一八七四年版的1：2,500比例製圖標示出該地皮曾建有一家鉛工場、木場及硝石工場。」

我們認為由於該物業僅於過去十年內發展，因此任何污染應已處理。

我們就Enviroscreen調查之準確性，並不承擔任何責任。然而，於本文所報告之估值，我們已假設該等標的物業並不受任何可能對其價值產生不利影響之環境問題所影響。

我們已參照環境署之洪水地圖。該洪水地圖標示可能受海水或河水氾濫威脅的地區。該物業地皮之洪水評估風險如下：

低風險—「…除極端情況外，不大可能出現洪水氾濫。其每年出現洪水氾濫的機會為0.5%(1：200)」。而該物業毗鄰泰晤士河，該處有防洪設施(最顯著的為泰晤士河水閘)。

5. 計劃

我們已參照倫敦自治市鎮旺茲沃思的規劃政策，已載於旺茲沃思當地計劃內，其中於二零一零年十月採納之核心策略為最重要的文件。根據二零一二年二月採納之方案地圖，該物業乃位於旺茲沃思泰晤士河政策領域及活動聯絡點。兩者均涵蓋於政策六，滿足當地經濟需要及政策九泰晤士河及其河畔範圍內。

我們已向倫敦自治市鎮旺茲沃思作出查詢，並確認該等標的物業已就其現有B1(寫字樓)、D1(藝術畫廊及非住宅)、D2(舞蹈/體育館/健身/康樂用途)、A2(金融及專業服務)、A3及A1(零售)用途取得規劃許可。

我們已參照倫敦自治市鎮旺茲沃思之規劃網站及注意到該物業須就原有建設之發展及其建築用途之改變在二零零一年三月十五日至二零一五年一月十二日間取得多個規劃許可。

該等標的物業未列為特殊建築或具歷史價值之建築物，亦非坐落於保育區內。

我們瞭解該物業可經公眾高速公路往來及並不知悉任何就周邊地區所作可能對該物業產生不利影響之規劃或公路方案。

6. 年期

物業由Albion Properties Limited永久持有，並有三份租約以象徵式租金向Albion Riverside Commercial Limited出租999年，及有一份租約通過應收來自989年分租公寓的地租向Albion Residential Limited出租999年。

業權調查

我們已取得由Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited提供土地註冊處文件之副本以及信賴該等文件為有關正本之真實副本。我們於估值過程中依賴該等文件以及任何由Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited提供有關停車位數目及住宅物業應付地租之資料。

經審閱土地註冊處文件，我們認為長期租賃權益不受任何產權負擔、期權、優先購買權、過於繁瑣或不尋常的地役權、使用道路的權利及取光權利，可能對該物業之價值產生不利影響之限制、支出或條件。業權文件中有若干與各種轉讓有關於之費用及於二零零四年開發該地盤時根據一九九零年城鄉規劃法第

106條所訂立之協議。此外，還有向英國滙豐銀行有限公司訂立有關該物業商業部分的按揭的押記。

倘隨後獲得業權報告，我們將樂意評論其內容對本文所報告之估值的影響。敬請閣下注意，倘所得資料與本文所作之假設有相反之處，則可能對我們的估值產生重大影響。故此，我們保留相應修改估值的權利(如必要)。

7. 租約

我們已取得由Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited提供所有租約之副本及信賴該等文件為有關正本的真實副本。所有租約均為標準機構租約，包括全部維修及保險條款以及須就公開市值租金每五年進行僅作上調的租金檢討。

地面商業單位乃按10份租約及17輛摩托車／汽車停車位出租，而寫字樓則按10份租約及3輛摩托車／汽車停車位出租。所有單位及住宅車位已按989年期的租約出售。

每月總租金為126,931.83英鎊(即每年1,523,182英鎊)。

8. 市場評論

英國商業房地產市場於二零一四年第三季度繼續表現強勁，所有物業價值平均上漲3.0%。然而，繼連續五個季度加速增長後，增幅已由第二季度的3.3%稍為回落。物業價值增長速度凌厲，帶動本季度錄得4.4%的總回報，為二零一零年第一季度以來所錄得第二高。該4.4%的總回報超過期內債券和股票分別為2.9%及-0.9%總回報(摩根大通7-10年／MSCI UK)的表現。

所有英國物業的租值增長略有改善，平均由第二季度的0.7%上升至第三季度的0.8%。然而，季度資本值上升2.7%，增幅大抵來自持續改善的投資情緒，乃由於本季度收益率受壓。

回顧截至二零一四年九月止十二個月，英國商業地產平均總回報為18.3%，截至六月底止十二個月則為16.4%。於第三季度末所錄得的回報亦為自二零一零年以來錄得的最高水平，反映全國物業市場持續回升。按地域分析顯示倫敦市場的物業回報持續強勁，乃由於首都的零售及寫字樓需求所帶動。然而，許多英國地區，即使看起來比第二季度表現略遜，仍然在分享穩健的租賃市場及和價值上升的大局。

基於資本增長3.9%，寫字樓市場表現強勁，於本季度平均錄得5.1%總回報。西區寫字樓的增長速度較第二季度放緩，但位於倫敦內環及周邊寫字樓的增長則回升。位於首都的寫字樓繼續為目前為止英國租值增長最強的，反映蓬勃的租用情況，而區域寫字樓市場則受惠於強勁的投資者需求。

該物業並非坐落於成熟的寫字樓區，但如最近分租予Victoria Beckham Limited所證明，該等寫字樓可吸引著名租戶。部分原因為該地接近國王大道，亦因其租金較西區或泰晤士河以北地段的寫字樓更具競爭力。巴特西地區還有其他寫字樓包括巴特西橋道1號的Glassmill，但這些樓宇往往較舊，座落在零售單位或河畔改建倉庫之上，並未為提供較高檔次的甲級寫字樓的該物業構成太大競爭。

9. 估值方法

為該物業進行估值時，我們已採取市值租金，其定義如下：

「經適當推銷後，由自願出租人及自願承租人各自在雙方知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易以適當租賃條款租賃房地產權益之估計金額。」

我們亦已按市值基準進行估值：

「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額。」

我們為該物業進行估值，乃基於該物業乃持作投資及故此我們採用涉及租金收入資本化之估值投資法並且考慮到該物業之租金調升潛力。就市值租金及市值而言，我們乃參考可資比較市場交易以達致一個適用於該物業的租值及淨租金收益率。

10. 市值租金

由於鄰近地區缺乏類似寫字樓，我們研究了泰晤士河以北的可資比較租金。租金水平以Millbank Tower為例，即接近國會大廈及西敏寺的水平每年租金為每平方米約312.04英鎊至每平方米322.80英鎊(每平方呎29英鎊至每平方呎30英鎊)，另外於Chelsea Harbour的Harbour Yard的租金則高達每平方米349.70英鎊(每平方呎32.50英鎊)。然而，最佳例證則為去年該物業其中一份租約以每平方米285.14英鎊(每平方呎26.50英鎊)成交。

就該物業而言，經計及地面單位呈不規則設計及其於該物業的位置，我們已將其租值訂為每平方米247.48英鎊至每平方米285.14英鎊(每平方呎23英鎊至每平方呎26.50英鎊)。

此外，我們已將一至四樓的租值訂為每平方米295.90英鎊(每平方呎27.50英鎊)及考慮到第二座的單位的統一設計及其樓宇規格，將其地面單位的租值訂為每平方米269英鎊(每平方呎25英鎊)。

我們再為住宅物業加上每年57,925英鎊的地租。

經參照上述證據，我們認為，於二零一五年二月二十八日，該等標的物業的市值租金可達：

每年1,903,000英鎊，四捨五入(淨額)

11. 出租能力

鑑於該等標的物業的性質，我們預期於不久將來交吉後，應可容易租出。

經參照目前的市場狀況，倘該物業於估值日期已交吉，我們預計銷售期為九個月，及提供免租期六至九個月，應可以上文所報告以市值租金租出。

12. 市值

經考量該物業的位置及大小，我們研究了倫敦中部較大範圍地區的投資銷售情況，而當中最著名的交易乃位於霍爾本一帶被稱為中城的區域。我們已使用淨租金收益率對物業進行估值，其反映基於該物業目前產生之收入，以所列估值或價格計算之初始即時回報。這是經計及現行租金除以5.8%購買成本前之總值計算所得)為3.34%至5.5%，取決於地盤大小、尚未到期的租約條款及租客的議價能力。現時倫敦中部的寫字樓的淨租金收益率反映投資者的需求旺盛。該物業雖位於西區以外的非寫字樓集中地，但其為現代建築，有較佳的議價條件。故此，我們訂其總體淨租金收益率為5.25%，不包括住宅地租。

所有可資比較數據顯示我們其後所指之淨租金收益率，為我們為反映該物業之位置、尚餘租約年期以及租客財政實力而訂之淨租金收益率。

此外，現時基金對地租投資的需求強烈，由附帶固定租金投資的地租投資資金錄得低於4%收益率至沒有固定租金投資的地租投資的超過6%收益率不等。我們就地租採納5%淨租金收益率，反映該樓宇乃位於寫字樓之上但靠近泰晤士河及其租金上升潛力。

市值

在評估標的物業之市值時，我們乃遵循投資估值法。我們已個別對地面單位、獨立寫字樓及停車位進行估值，以反映不同租賃年期及租戶的議價能力。因此，我們按4.54%淨租金收益率評估地面單位(雖然單位1可獲免租，但這意味其淨租金收益率乃人為地偏低)，寫字樓6%及停車位7%。此情況顯示全部物業的整體淨租金收益率為5.25%及經修正的收益率為6.35%。

倘尚未進行租金檢討，我們假設市值租金比現時收取的租金高，該檢討乃經磋商取得的中間價(因租金檢討須雙方協商同意)。

我們就住宅地租計算的淨租金收益率為5%。

我們認為，標的物業的永久及長期租賃權益之市值，受現有租約所限，於二零一五年二月二十八日，合共：

28,340,000 英鎊
(二千八百三十四萬英鎊)

13. 銷售能力

上文所訂明之市值假設於估值日期前，該物業以最恰當的方式及有足夠時間於市場上放售，從而能以合理取得的最佳價格出售。

我們認為出售標的物業由推銷開始至交換合同需時六個月。

我們預期潛在買家包括基金或個別富裕人士。

概要披露

持作投資之物業

Albion Riverside, Hester Road, London, SW11 4AN

英國

項目用途 及重要說明	總建築面積	可租賃/ 銷售面積	房間/ 單位數目	停車位 數目	租期 (租賃屆 滿年份)	開工日期(倘 處於 發展中)	開發成本(倘 物業正在開 發中)(按第 5.06(3)(e)條 規定)	平均 佔用率	實際租金 (按第5.06(c)條 規定)	於		於 二零一五年 二月二十八 日歸屬於長 實房地產集 團現況下之 市值	於 二零一五年二 月二十八日歸 屬於和黃房地 產集團現況下 之市值	於 二零一五年二 月二十八日 歸屬於長 實房地產集 團現況下之 市值	於 二零一五年二 月二十八日 歸屬於和黃 房地產集團 的權益	於 二零一五年二 月二十八日歸 屬於和黃房地 產集團現況下 之市值	於 二零一五年二 月二十八日 歸屬於和黃 房地產集團 的權益	於 二零一五年二 月二十八日 歸屬於和黃 房地產集團 的權益	於 二零一五年二 月二十八日 歸屬於和黃 房地產集團 的權益		
										佔現 況下之市值	佔現 況下之市值										
永久持有(地租)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	每月	每月	45%	45%	492,750	492,750	492,750	90%	90%	985,500	985,500	985,500	985,500	
辦公室/商業	7,331.23平方米 (78,915平方呎)	6,378.71平方米 (68,622平方呎)	22	24	999年 (3002)	不適用	不適用	100%	每月 4,827.08英鎊	每月 122,104.75英鎊	45%	45%	12,260,250	12,260,250	12,260,250	90%	90%	24,520,500	24,520,500	24,520,500	
												英鎊	英鎊	英鎊			英鎊	英鎊	英鎊	英鎊	
																					25,506,000
																					英鎊

下文為獨立物業估值師Smiths Gore就其對長實房地產集團及和黃房地產集團於二零一五年二月二十八日於英國的若干物業權益價值之意見編製的信件及估值概要全文，以供載入本上市文件。如「附錄十二—備查文件」所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。



SMITHSGORE

Smiths Gore

17-18 Old Bond Street

London W1S 4PT

United Kingdom

二零一五年三月三十一日

1.0 估值條款

1.1 指示

按照閣下指示，我們經已為位於Teversham Road, Fulbourn, Cambridgeshire之土地並持作未來發展之騰空物業（「該物業」）進行永久業權權益估值。受估值之資產於本報告中稱為該物業，主要包括毗鄰Fulbourn村落之約68,500平方米（16.93英畝）空地。該物業由長江實業（集團）有限公司及和記黃埔有限公司共同擁有，兩間公司於該物業各擁有50%權益。

本估值乃按照我們編製估值之標準假設所進行。

所有估值均按照英國皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）的估值—專業準則（二零一四年一月）（「準則」）進行，全面遵從國際估值委員會的國際估值準則。

我們確認本估值符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「香港聯交所上市規則」）第五章所載規定。

1.2 目的及估值基準

本估值乃為載入長江和記實業有限公司、CK Global Investments Limited及和記黃埔有限公司聯合刊發之計劃文件之用。

估值基準為國際會計準則委員會(IASB)於國際財務報告準則(國際財務報告準則第13條)中採納之**公平值**，其定義為：—

「市場參與者間於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格」

HKIS(香港測量師學會)二零一二年估值準則第九條—財務報表及會計報告—遵循國際財務報告準則第13條所定義的「公平值」(香港財務報告準則第十三條)，僅供參考之用。

計量公平值之目標為估計市場參與者間於計量日期在目前市場條件下進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格(即於計量日期從持有資產或欠債之市場參與者角度之退場價)。國際財務報告準則第十三條所提述之市場參與者與銷售明確指出，就大部分應用目的而言，公平值與最常用估值基準—市場價值之概念一致。

1.3 估值日期

估值日期是二零一五年二月二十八日。

1.4 事前參與披露

Patrick Moseley(聯合估值師)事前曾向Castlefield International Limited就標的物業提供建議，惟我們並不認為此會帶來利益衝突。

1.5 估值師狀況

估值由擔任外部估值師之Thomas Lockton(文學碩士(劍橋大學)、科學碩士、RICS會員、拍賣師與估價師協會院士)(RICS註冊估值師)及Patrick Moseley(科學碩士、RICS會員)(RICS註冊估值師)所進行，彼等與客戶、代表客戶之經紀人或標的並無重大聯繫。我們確認，Thomas Lockton及Patrick Moseley具有勝任承接本次估值之必要技能及市場知識。

1.6 調查範圍

該物業於二零一四年十一月二十八日經Patrick Moseley視察。如本報告2.4及2.5所述，並無進行地質或環境調查。

1.7 基礎資料之性質及來源

我們獲Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited (「Hutchison Whampoa」) 提供以下資料，作為估值基礎：

- 該物業之產權註冊及產權計劃
- 該物業屬性及目前規劃的口頭資料

我們亦就場地規劃情況進行獨立調查。

2.0 物業描述

2.1 位置及描述

該物業為座落Fulbourn村落北邊的一塊土地，南部緊鄰Cow Lane，西部緊鄰Teversham Road。Fulbourn本身距離劍橋東部約3英哩。

該物業並無現有用途。其可作農業、園藝、馬術或休閒場所之用，惟據我們所知該物業不為有關用途之用，並保持空置。

該物業持作可能的未來發展。

該物業延伸約68,500平方米(16.93英畝)，主要包括牧場並分為兩塊主要地塊。約6,880平方米(1.70英畝)是由一個池塘及林地組成。物業北邊由鐵路包圍，西邊、南邊及東邊則為住宅物業。

2.1.1 建築物

場地並無任何建築物。

2.2 狀況

該物業表面狀況良好，但並無耕作，接受最低度管理。證據顯示有公眾(未經授權)進入物業。

2.3 場地及地質狀況

我們視察場地或毗連位置時並無發現任何不良地質狀況的顯著跡象。我們並不知悉場地經已進行任何土壤調查，並因此假設並無不良地質狀況。

2.4 環境因素

我們並無進行或委託進行環境評估或土壤測試以確立是否存在或可能存在污染。我們並不知悉有專家顧問就該物業及其周圍編製任何有關評估。實際上，物業市場買家確需獲取關於污染及其他環境因素的知識。該物業的謹慎買家很可能會於成交前要求要作出適當調查以評估任何風險。若確定存在污染，或該物業受其他環境因素所影響，可能會降低現報價值。

於視察時，我們並無觀察到有證據顯示該物業本身或其毗連位置存在潛在或實際污染或有害物質，致使我們認為大有可能影響估值。然而，我們強調我們並無進行任何詳細場地調查。我們的視察僅為有限的目測，而我們無法保證場地或周邊地區先前的用途並無污染底土及地下水。

因此，就本次估值目的而言，我們假設該物業內並無存在污染或有害物質，影響我們對本文所報價值的意見。然而，我們要強調如假設被證為不確，我們將保留權利重新考慮本文所報的市場價值。

3.0 法律與產權事項

3.1 產權

我們為該物業評估永久業權，惟受下文確認之任何租約所限。

該物業共有兩項產權：

1. 產權號碼CB344724(Teversham Road旁之入口土地)
2. 產權號碼CB292379(土地主塊)

該物業由長江實業(集團)有限公司及和記黃埔有限公司共同擁有，兩間公司於該物業各擁有50%權益。

我們經已察看該物業之產權註冊(產權號碼CB344724)及產權計劃(由和記黃埔提供)，顯示產權良好適銷，且不受任何繁重限制性契約或產權負擔限制，並因而於此假設上作出估值：

- 註冊業主列為「Castlefield International Limited—由長江實業國際有限公司管理」

- 註冊日期顯示為二零零九年四月二十八日

我們經已察看該物業之產權註冊(產權號碼CB292379)及產權計劃(由和記黃埔提供),顯示產權良好適銷:

- 註冊業主列為「Castlefield International Limited」由長江實業國際有限公司管理
- 註冊日期顯示為二零零五年二月十四日

我們依賴和黃所提供該物業業權的資料。除另外說明,我們假設該物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷(包括任何期權或優先購買權)。

我們已假設該等產權包括礦物及野外運動權利。

3.2 進入

進入場地需取道自其西端之Teversham Road。沿東部邊界伸延之Cox's Drove亦是可能的入口。我們假設物業就目前用途及日後發展擁有連接公共高速公路的車輛與行人入口。

3.3 補貼與補助

我們並不知悉該物業享有任何補貼或補助,並於沒有補貼或補助之假設上進行估值。

3.4 租約

我們已獲和記黃埔知會,該土地並無租約或佔用協議,並因此在騰空基準上進行估值。

3.5 服務

我們假設該物業目前並無獲供任何服務,惟如土地得以開發,其可按合理成本獲得所有必要服務。按照我們的標準假設,該等服務尚未獲測試或驗證。

3.6 規劃

場地位於南劍橋郡區議會之規劃管轄範圍內，區議會已於二零一四年三月通過規劃督察向社區及地方政府大臣提交其新的地方規劃(二零一一年至二零三一年)及其證明文件，以供獨立審查，下一輪聽證會安排於二零一五年第一季度。

Fulbourn之提呈的政策地圖，說明土地暫時指定為「地方綠色空間」。然而，我們理解此指定將於公眾審議中受到質詢。

該場地須就「Teversham Road, Fulbourn之土地—擁有園林綠化與公共開放空間、一個入口及相關基建工程，且上限為110伙住宅之高質住宅開發計劃」遵守綱要規劃許可規劃申請(「規劃申請」)。

規劃申請於二零一四年九月十九日登記；公示期於二零一四年十月十四日開始，並於十一月四日結束。截至估值日期止並無作出任何決定。我們理解該規劃申請將於二零一五年四月於南劍橋郡區議會規劃委員會進行聽證。

4.0 市場評論與估值

4.1 英國市場評論

4.1.1 農地—英格蘭及威爾斯

隨著去年商品價格下降，利率預期增加且與土地有關的補貼減少，可以預期地價壓力有所緩和。然而於過去一年，我們看到出現破紀錄之價格，而我們的研究顯示總物價水平會上漲3%，裸地價格會上漲7%。

該國若干部分價格正在上升，特別是於漢普郡／威爾特郡／格洛斯特郡區，該等地區的價格不僅上升，部分價格更遠超過一般市場水平。我們注意到最近市場正醞釀規模溢價的大趨勢，且過去六個月中更有大量類似案例，惟主要位於受追捧地區的主要耕地。

該等廣為人知的銷售及國內價格走勢卻只是局部情況。在該國其餘大部分地區，銷售交易須更長時間完成，且在許多情況下並無達到指導價格。然而，隨著更多證據顯示不能達到指導價格，我們有理由相信基於指導價格的數據可能撐高了真實的市場情緒，因此我們不信納該國許多地方的地價經已大幅上漲。

因此雖然國內數據顯示價格上升，但未必適用於大部分地區，原因為該等國內走勢隱藏若干價格的大幅度變化以及市場情緒的差異。農地估值在過去一年越益困難並更趨本地化。價值差異不僅在不同素質農地之間擴大，亦在不同地區之間擴大，一些地區的競爭極大，尤其是國內受歡迎地區中的大塊相連易開墾農地。其他地方的情況則比較複雜。

4.2 估值方法與評論

截至估值日期止，並無就規劃申請作出任何決定(如本報告3.6所述)。土地目前因當前的規劃申請(或就經修訂住宅計劃的另一個未來申請)獲得許可的可能性存在「期望價值」。

量化期望價值時存在一定程度的不確定性，原因為擁有有關發展潛力的土地很少於公開市場上出售；即土地會被持有至獲授予或被拒許可。我們於**可基準**上進行估值。

我們認為，鑑於目前的規劃情況，市場賦予土地的期望價值溢價水平溫和。原則上，該物業提呈之住宅發展於南劍橋郡區議會策略房屋土地可用性評估(SHLAA, 2012)中被拒，並於地方規劃草案中指定為「地方綠化空間」，該等事實初步顯示目前的規劃申請不大可能獲授批准。這並不表示，如果釐定申請可能不獲許可，但在此階段對可行性並無把握，我們便認為市場將視支付高於溫和期望價值及高於土地的現有用途價值(如放牧牧場、小馬牧場、休閒用地)的風險過高。然而，基於我們營銷有關場地的知識，由於土地面積相對較小，場地對各類買家均具吸引力，特別是預備就有關場地進行投機的私人買家。

經我們分析的可比較土地顯示不同的價值，一般反映當地需求(即農民尋求擴大其現有持地)，而不是國內投資者需求。下文列出各項可比較土地：

1. *Cambridge Road, Waterbeach, Cambridgeshire*

位於Waterbeach村落邊緣策略位置之二級耕地地塊。土地列為米爾頓系，屬深層石灰質壤土，適合種植大田作物，目前正進行輪耕，以柵欄圍地。於二零一四年八月以約20,000英鎊/英畝或4.94英鎊/平方米出售。

2. *位於St Johns Church以南, Waterbeach, Cambridge的土地*

15英畝的放牧土地。自二零一二年三月推出市場，並仍然在售。暫無買家出價，代理認為其33,000英鎊/英畝或8.15英鎊/平方米之定價過高。

3. Walden Road, Little Chesterford, Essex

約11英畝的牧場／休閒用地，位於距離Saffron Walden數英哩之可達位置。於二零一四年十一月至十二月放售。已自市場撤回但指導價為250,000英鎊(22,727英鎊／英畝或5.62英鎊／平方米)。

4. 位於West Wickham, Cambridgeshire的土地

單一矩形二級耕地，屬Ragdale土系，適合種植冬季穀物，若干耕地作物及草地。10.18英畝(4.12公頃)。於二零一三年九月以超出指導價85,000英鎊(8,350英鎊／英畝或2.06英鎊／平方米)的價格售出。

我們認為最佳的可比土地是列表第一項，原因為其與該物業相對鄰近及其「策略性」村落邊緣位置，然而，鑑於該物業的較佳規劃定位，我們認為該物業會取得溢價。

我們認為現有用途價值約為12,500英鎊／英畝或3.09英鎊／平方米(即68,500平方米／16.93英畝合共211,625英鎊)。

就額外的期望價值而言，鑑於規劃的不確定性，我們認為公平值於估值日期約為25,000英鎊／英畝或6.18英鎊／平方米(即68,500平方米／16.93英畝合共423,250英鎊，約425,000英鎊)。

顯然，隨著規劃情況進展，該值將顯著變動。

4.3 估值

我們認為，於二零一五年二月二十八日，基於我們的標準假設，物業的永久業權當前公平值為**425,000英鎊(四十二萬五千英鎊)**。

誠如該物業擁有人告知，按我們估值的金額直接出售該物業概不會產生任何稅務責任。我們並無就此進行核實。

此致

長江實業地產有限公司
香港
中環皇后大道中2號
長江集團中心7樓
列位董事 台照

代表Smiths Gore
文學碩士(劍橋大學)、科學碩士、RICS會員、拍賣師與估價師協會院士(RICS註冊估價師)
Thomas Lockton

代表Smiths Gore
科學碩士、RICS會員(RICS註冊估價師)
Patrick Moseley

概要披露

持作發展之物業

位於 Teversham Road, Fulbourn, Cambridgeshire 之土地

英國

項目的用途及簡要說明	地盤面積	可租賃/銷售面積	房間/單位數目	停車位數目	租期(租賃屆滿年份)	開工日期(倘處於發展中)	竣工年份/預期竣工日期	開發成本(倘物業正在開發中)	平均實際租金(按第5.06(2)條規定)	於二零一五年二月二十八日應估現況下之市值	於二零一五年二月二十八日歸屬於長實房地產集團的權益	於二零一五年二月二十八日歸屬於和黃房地產集團的權益	於二零一五年二月二十八日於兩個房地產業團應估現況下之市值	於二零一五年二月二十八日於兩個房地產業團應估現況下之市值	於二零一五年二月二十八日於兩個房地產業團應估現況下之市值	
位於 Teversham Road, Fulbourn, Cambridgeshire 之土地—持作發展之空置土地	68,500 平方米	68,500 平方米	不適用 (荒地)	不適用 (荒地)	永久持有	不適用	不適用	不適用	不適用	425,000 英鎊	50%	50%	212,500 英鎊	50%	100%	425,000 英鎊

以下估值函件及概要全文乃由獨立估值師世邦魏理仕就其對和黃房地產集團於二零一五年二月二十八日於巴哈馬群島的若干物業權益價值的意見而編製，以供載入本上市文件。按「附錄十二—備查文件」一節所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。

CBRE

世邦魏理仕

5100 Town Center Circle Tower II, Suite 600

Boca Raton, Florida 33486

www.cbre.com

董事

長江實業地產有限公司

香港中環皇后大道中2號長江集團中心7樓

關於：巴哈馬群島弗里波特 Silver Point Beach Land 的估值

敬啟者，

應閣下的要求及授權，世邦魏理仕已編製所提述物業（「該物業」）的市值的估值。我們的分析呈列於下文的估值報告。該物業包含由和記黃埔有限公司持有的 Silver Point Beach Land。其包括毗鄰巴哈馬群島 Lucaya 港口區的約 17 英畝的土地（不包括 1.05 英畝的道路地役權）。根據就本次估值而向估值師提供的資料，上述土地合計約 68,796.62 平方米。

根據下列報告所載的分析（參閱我們的完整估值），標的之市值總結如下：

市值結論				
估物業	所評估權益	估值日期	陳列時間	估值結論
Silver Point Beach Land 的價值	完全產權	二零一五年 二月二十八日	12個月	2,100,000 美元

由世邦魏理仕編製

下列估值載列所收集最相關的數據、所使用的技術以及達致價值意見的論證。有關分析、意見及結論乃遵照專業評估慣例的統一標準(USPAP)及估價學會專業估價慣例的執業道德準則及標準的規定以及巴哈馬群島許可(Bahamian Licensing)的規定而闡述，而本報告據此進行編製以及我們有關指引的詮釋及推薦意見亦根據該等規定載列。本估值亦符合第十一項法規及一九八九年金融機構改革、復興與促進法案(FIRREA)(於一九九四年更新及通過於二零一零年頒佈之機構間估價及評估指引進一步更新)以及國際估值準則(IVS)。

世邦魏理仕－估值及顧問服務

謹啟

Scott L. Webb
高級估值師－酒店業專家
Florida Cert Gen RZ2002

James E. Agner, MAI, SGA, MRICS
董事總經理－佛羅里達／加勒比海
Florida Cert Gen RZ382

Robin Brownrigg, CCRA, CREA
巴哈馬群島房地產

二零一五年三月三十一日

重要事實概要

物業名稱	Silver Point Beach Land	
位置：	Royal Palm Way, Freeport, Grand Bahama Island	
最高及最佳用途		
假設空置	度假村／住宅	
假設經裝修	度假村／住宅	
評估的物業權益	完全產權	
土地面積總英畝／平方英尺*	17.00	740,520
土地面積總公頃／平方米*	6.88	68,797
估計陳列／營銷時間	12個月	

* 不包括道路地役權

估價物業	估價日期	總額	每英畝
土地價值總額	二零一五年二月二十八日	2,100,000美元	123,529美元
Silver Point Beach Land	二零一五年二月二十八日	2,100,000美元	123,529美元

市值結論

估價物業	所評估權益	估價日期	價值
Silver Point Beach Land 價值	完全產權	二零一五年二月二十八日	2,100,000美元
土地價值總額	完全產權	二零一五年二月二十八日	2,100,000美元

由世邦魏理仕編製

估值目的

本次估值的目的是在估計該物業的市值。美國規管聯邦金融機構的機構所協定市值的現時經濟定義(並於本報告使用)載列如下：

買賣雙方(均在審慎知情之情況下行事)於公開競爭市場上根據公平銷售所需的全部條件買賣物業可帶來的最有可能價格，惟假設價格不受不當刺激因素所影響。該定義的隱義為根據下列條件於某一指定日期完成出售並將業權由賣方轉移至買方：

1. 買方及賣方均有特定動機；
2. 雙方均知情或已作出充分考慮，及正在按彼等認為符合本身最佳利益的方式行事；
3. 該物業於公開市場上推出已有一段合理時間；

4. 以美元現金或與此相當的財務安排作出付款；及
5. 該價格指物業的出售並無受到特別或新設融資或與該項銷售有關連的任何人士給予的出售優惠所影響時的正常代價。¹

特別假設

特別假設定義為「直接有關特定工作的假設，倘特別假設屬失實，則可能改變估值師的意見或結論。特別假設假定有關目標物業之實質、法律或經濟特徵之不確定資料以外之事實；或有關物業的外在條件(如市況或趨勢)；或有關分析所用數據的完整性。」²

- 與本次分析有關的特別假設為向估值師提供的一般描述及地圖基本上屬正確。此外，我們已假設作為一項特別假設，我們依賴擁有人所提供之資料屬正確無誤且向估值師提供的實際調查指示所評估的物業低於或高於所評估物業描述所指示的金額，且我們的估值及價值結論可予變更。

假設性條件

假設性條件定義為「與現有但須作分析用途的條件相反的條件。假設性條件假設與物業的實質、法律或經濟特徵有關的已知事實相反的條件；或有關物業的外在條件(如市況或趨勢)；或有關分析所用數據的完整性。」³

- 並無與本次分析有關的假設性條件。

附註：

- 1 Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate Appraisal*, 第14版(芝加哥：估值學會，二零一三年)，第132頁
- 2 The Appraisal Foundation, *USPAP*, 二零一四年至二零一五年版，第U-3頁
- 3 *Dictionary of Real Estate Appraisal*, 第97頁

物業識別

該物業透過向估值師提供的地圖及資料進行識別，包括由和記黃埔有限公司(「擁有人」)擁有的約68,797平方米的土地。該地塊位於巴哈馬聯邦的巴哈馬群島，毗鄰Lucaya港口區。標的地塊的資料於隨附的報告內詳述。

所有權及物業歷史

該物業的業權實際上由和記黃埔有限公司持有100%。根據The Grand Bahama Development Company行政總裁Graham Torode的意見，該物業已購入超過9年。就我們所知悉，該物業的所有權於過去三年內並無任何其他轉讓。我們明白該物業於此時未有推出市場作銷售。

估物業／相關日期

與標的及估物業的估值有關的各個日期闡釋如下：

估物業／相關日期

報告日期：	二零一五年三月三十一日
視察日期：	二零一五年一月十四日
Silver Point Beach Land 價值的估值日期	二零一五年二月二十八日

由世邦魏理仕編製

報告的擬定用途

本估值乃為載入長江和記實業有限公司、CK Global Investments Limited及和記黃埔有限公司聯合刊發之計劃文件之用。

該物業的描述

下圖概列標的地塊的重要特徵。

地塊概要及分析

實物描述

總地盤面積*		17.00	740,520
(英畝/平方英尺)			
總地盤面積*		6.88	68,797
(公頃/平方米)			
沿海一面	大西洋		670英尺/204米
形狀	不規則		
地勢	在同一水平面上總體平坦		
劃區	混合用途		
洪泛區圖面板編號	巴哈馬並無洪水區		
洪水區	巴哈馬並無洪水區		
臨近土地用途	酒店、零售、商業及住宅		

* 不包括道路地役權

比較分析

	評級
通行	良好
可見度	良好
功能設施	良好
交通量	平均
公用設施充足率	由公用設施提供服務
綠化景觀	無
排水	假設為充足

公用設施

	充足與否
水	巴哈馬群島公用事業公司 是
排污	巴哈馬群島公用事業公司 是
天然氣	無 不適用
電	巴哈馬群電力公司(GBPC) 是
電話	巴哈馬群島電話公司(BTC) 是
公共交通	無 不適用

其他

	無	未知
不利的地役權		X
侵佔		X
契約限制		X
互惠停車權利		X
常用入口/出口		X

資料來源：由世邦魏理仕及該物業擁有人編製的多項來源

契約、條件及限制

並無影響該物業的已知契約、條件及限制，被視為影響營銷或最高及最佳用途(劃區限制除外，其在巴哈馬有些含混)。該物業指定作多戶家庭度假村或酒店用途，惟任何規劃將需要當地機構的特定批准。

現時發展

該物業現時空置，並無近期的已規劃發展。並無開發預算、規劃且並無完工日期。就估值師所知，該土地以永久業權持有且並無牽涉已知的租約。該物業上並無樓宇，而唯一的裝修為沿該物業的水道部分有一條防波堤。全部公用設施包括一條可直達該物業邊緣的道路。我們在有關大小、潛在用途等物業的眾多詳細資料方面信賴該物業的擁有人。據擁有人所述，該地塊曾有作多戶住宅開發的潛在規劃，但因需求不足該等規劃已廢止。詳盡的開發規劃並無獲提供。我們並無發現目前或近期存在的需求。因此，現時該物業的最高及最佳用途為持有直至存在支持開發的需求時止。據估值師所知，該物業當前並非待售客戶並無提供指明產權清晰度或缺陷的資料。因此，我們不能確認或否定有關產權的任何缺陷。

環境問題

世邦魏理仕並無觀察且尚無資格檢測是否存在可能位於地塊或毗鄰地塊的具有潛在危害的材料或地下儲油罐。存在有危害的材料或地下儲油罐可能影響該物業的價值。就本次估值而言，世邦魏理仕已特別假設可能位於該物業或毗鄰該物業的任何危害材料及/或地下儲油罐不會影響該物業。

分析中所使用的數據資源

資源核證

地盤數據

大小及形狀

地盤特徵

來源/核證：

擁有人提供的資料

視察及擁有人提供的資料

由世邦魏理仕編製

視察該物業的程度

世邦魏理仕已於二零一五年一月十四日視察標的的外部以及其周邊環境。按客戶要求，估值日期為二零一五年二月二十八日。視察包括下列方面：

- 標的外部
- 標的地塊的地勢
- 標的地塊接觸水／海洋

此視察樣例視為對該物業的充分表述，且為我們調查結果的基準。

結論

該物業目前空置且位於巴哈馬聯邦巴哈馬群島的度假／住宅區。該物業的地塊由公用設施提供服務且沿Royal Palm Way正面沿街。該地塊的部分正面沿內水渠及部分直接面對海洋(前方約670英呎或204米)。該地塊的部分擁有沿大西洋的海灘，這被視為非常有利的價值貢獻。整體而言，假設該物業空置，並無已知因素被視為有礙將該地盤發展成為其最高及最佳用途。

估值方法

於估值慣例中，某種估值方法的納入或忽略乃基於其是否適用於所估值之物業類型以及可用資料的質素及數量。我們已於釐定哪一種估值方法最適合特定資產的估值時考慮該等因素。倘標的物業為空置土地，則銷售比較法被視為最合適。

銷售比較法

銷售比較法利用可比較物業的銷售(就差別進行調整)以指示標的的價值。估值通常使用實際比較單位(如每英畝價格、每間房間價格、每間居室價格)，或者經濟比較單位(如總租金倍數)完成。調整適用於源自可比較銷售的實際比較單位。就標的所選擇的比較單位屆時將用於得出總價值。經濟比較單位不會進行調整，而是就有關差別進行分析，通過總體比較得出最終估計。一般而言，銷售比較法是用於空置土地的主要方法。

適用該物業的方法

於評估該標的地塊時，僅銷售比較法被視為適用並且僅已使用該方法。

可比較土地銷售及掛牌

以下概略圖表列示我們自加勒比海及巴哈馬採用的銷售及掛牌。

可比較土地概要										
序號	物業位置	交易			實際 銷售價格	調整後 銷售價格 ¹	大小(英尺)	每英尺價格	每英尺 價格	每平方米 價格
		類型	日期	擬定用途						
1	Lot 390 Great River Avenue, St. Anne, Jamaica	銷售	二零一零年六月	度假村	1,300,000美元	1,300,000美元	615,699	91,974美元	2.11美元	22.73美元
2	Frenchman Bay, St. Thomas, USVI	銷售	二零一零年六月	度假村/住宅	7,000,000美元	7,000,000美元	5,662,800	53,846美元	1.24美元	13.31美元
3	Norman Manley Boulevard Negril, St. Anne, Jamaica	銷售	二零一零年六月	度假村	4,000,000美元	4,000,000美元	1,200,000	145,200美元	3.33美元	35.88美元
4	Private Island Exuma, Exuma, Bahamas	銷售	二零一三年十月	住宅	29,000,000美元	29,000,000美元	7,274,520	173,653美元	3.99美元	42.91美元
5	Banks Road, Govenor's Harbour, Eleuthera, Bahamas	掛牌	二零一四年 十二月	酒店/住宅	2,500,000美元	2,500,000美元	805,860	135,135美元	3.10美元	33.39美元
標的	Royal Palm Way, Freeport, Grand Bahama Island	-	-	度假村/住宅	-	-	-	-	-	-

由世邦魏理仕編製

附註：

- 1 就現金等值及/或開發調整(倘使用)調整後的交易金額

所採用的銷售額根據可比較物業在加勒比海的位置、其銷售或掛牌狀況連同可比較銷售的實際及發展特徵而選擇。對可比較銷售作出的調整根據位置、臨街、發展潛力、銷售日期、地塊規模及實際特徵中的其他差別進行。經調整有關差額後，銷售介乎每平方米18.44美元至40.76美元。

價值對賬

通過估值方法得出的價值指示概述如下：

市值結論				
估物業	所評估權益	估值日期	呈列時間	價值結論
Silver Point Beach Land 的價值	完全產權	二零一五年 二月二十八日	12個月	2,100,000 美元

由世邦魏理仕編製

誠如該物業擁有人告知，按我們估值的金額直接出售該物業將產生的潛在稅務責任為巴哈馬印花稅，該稅項按交易金額的累進稅率4%至10%計算，買賣雙方須共同及各自負責。

現時難以確定稅務責任，因擁有人尚未有出售該物業的計劃。

概要披露

持作發展之物業

Silver Point Beach Land

巴哈馬聯邦

項目的用途及簡要說明	總地盤面積	房間/ 單位數目	停車位數目	租期(租賃 屆滿年份)	開工日期 (備處於 發展中)	竣工年份/ 預期 竣工日期	開發成本 (倘物業正 在開發中)	平均 實際租金 (按第5.06(2) 條規定)	於 二零一五年 二月二十八日 應估現況下 之市值	於 二零一五年 二月二十八日 歸屬於和黃房 地產集團現況 下之市值
Silver Point Beach Land (不包括道路 地役權) - 持作發展之空置土地	68,797平方米	不適用	不適用	永久持有	不適用	不適用	不適用	2,100,000美元	100%	2,100,000美元

以下估值函件及概要全文乃由獨立估值師世邦魏理仕就其對和黃房地產集團於二零一五年二月二十八日於巴哈馬若干物業權益價值的意見而編製，以供載入本上市文件。按「附錄十二—備查文件」一節所述，物業估值報告全文可按可公開查閱。

CBRE

世邦魏理仕

5100 Town Center Circle Tower II, Suite 600

Boca Raton, Florida 33486

www.cbre.com

董事

長江實業地產有限公司

香港中環皇后大道中2號長江集團中心7樓

關於：巴哈馬群島弗里波特海馬巷1號Grand Lucayan海灘及高爾夫度假村的估值

敬啟者，

應閣下的要求及授權，世邦魏理仕已編製所提述物業（「該物業」）的市值的估值，該物業包括三座酒店建築、一個娛樂場、零售樓宇、中央服務大樓及兩個高爾夫球場。現時僅兩座酒店及一個高爾夫球場正在運營中。其他建築於近幾年一直關閉。該酒店合計包括1,271個單位，實際作為一個542個單位的度假村經營。此外，和記黃埔有限公司（「擁有人」）近期已將兩座酒店中其中一座租賃予一名高端、廣泛的運營商。租賃起始日為二零一四年二月且持續七年，可續期五年。該租賃基本上為淨租賃。翻新已於二零一四年二月完成。因此，整個項目視為並不穩定。故此，我們已估計其於穩定運營狀況時的潛在市值。除出租酒店外，該物業亦包含一個現時正在運營及已租賃予第三方運營商的娛樂場。該收入流已計入整個項目的價值當中。

根據下列報告所載的分析(參閱我們的完整估值)，該物業的市值總結如下：

市值結論				
估值前提	所評估權益	估值日期	陳列時間	估值結論
按現狀預期	出租人權益	二零一五年 二月二十八日	12個月	57,000,000美元
按穩定預期	出租人權益	二零一七年 二月二十八日	12個月	63,100,000美元

由世邦魏理仕編製

下列估值載列所收集最相關的數據、所使用的技術以及達致價值意見的論證。有關分析、意見及結論乃遵照專業評估慣例的統一標準(USPAP)及估價學會專業估價慣例的執業道德準則及標準的規定以及巴哈馬群島許可(Bahamian Licensing)的規定而闡述，而本報告據此進行編製以及我們有關指引的詮釋及推薦意見亦根據該等規定載列。本估值亦符合第十一項法規及一九八九年金融機構改革、復興與促進法案(FIRREA)(於一九九四年更新及通過於二零一零年頒佈之機構間估價及評估指引進一步更新)以及國際估值準則(IVS)。

世邦魏理仕—估值及顧問服務

謹啟

Scott L. Webb
高級估值師—酒店業專家
Florida Cert Gen RZ2002

James E. Agner, MAI, SGA, MRICS
董事總經理—佛羅里達／加勒比海
Florida Cert Gen RZ382

Robin Brownrigg, CCRA, CREA
巴哈馬群島房地產

二零一五年三月三十一日

重要事實概要

物業名稱	Grand Lucayan 海灘及高爾夫度假村	
位置	巴哈馬群島弗里波特海馬巷1號	
最高及最佳用途		
假設空置	酒店	
假設經裝修	酒店	
評估的物業權益	出租人權益	
土地面積總英畝／平方英尺	405.0	17,641,800
土地面積總公頃／平方米	163.9	1,638,978
裝修－於翻新／建設後		
樓宇數目	7	
層數	1至10層	
總建築面積(合併)	1,027,494平方英尺	
房間數目	1,271間(經營542間房間／出租522間／ 207間目前關閉)	
餐廳／休息間	19個	
總會議空間(平方英尺／平方米)	45,000平方英尺／4,181平方米(附有空調)	
物業便利設施	3個游泳池、多功能餐廳及酒吧、海灘、 娛樂場、浴場、高爾夫球場及會議中心	
建成年份	一九六三年及二零零零年	
狀況	良好	
估計陳列／營銷時間	12個月	
財務指標		
預測第一年佔用率	66.0%	
穩定佔用率	68.0%	
估計穩定期	二零一七年二月	
預測第一年平均每日費率	117.79美元	
穩定後平均每日費率	134.22美元	
預測通脹率	平均房價	開支
第一年	5.5%	3.0%
第二年	6.5%	3.0%
第三年	7.0%	3.0%
穩定後	3.0%	3.0%
入市資本化率	8.50%	
期末資本化率	9.00%	
折現率	11.00%	

第一年經營數據		總計	每間房間 (542個房間)
總收入		41,529,666 美元	76,623 美元
經營開支		38,299,903 美元	70,664 美元
開支比率		92.22%	
淨運營收益(EBITDA)		3,229,763 美元	5,959 美元
穩定後經營數據 – 第三年		總計	每間房間 (542個房間)
總收入		46,455,061 美元	85,710 美元
經營開支		41,085,561 美元	75,804 美元
開支比率		88.44%	
淨運營收益(EBITDA)		5,369,500 美元	9,906 美元
估值前提	估值日期	總計	每間房間 (542個房間)
按現狀預期分析			
	二零一五年		
銷售比較法	二月二十八日	63,300,000 美元	116,790 美元
收益資本化法		57,000,000 美元	105,166 美元
按穩定預期分析			
	二零一七年		
銷售比較法	二月二十八日	69,400,000 美元	128,044 美元
收益資本化法		63,100,000 美元	116,421 美元
市值結論			
估值前提	所評估權益	估值日期	估值結論
按現狀預期	出租人權益	二零一五年二月二十八日	57,000,000 美元
按穩定預期	出租人權益	二零一七年二月二十八日	63,100,000 美元

由世邦魏理仕編製

估值目的

本次估值的目的是在估計該物業的市值。美國規管聯邦金融機構的機構所協定市值的現時經濟定義(並於本報告使用)載列如下：

買賣雙方(均在審慎知情之情況下行事)於公開競爭市場上根據公平銷售所需的全部條件買賣物業可帶來的最有可能價格，惟假設價格不受不當刺激因素所影響。該定義的隱義為根據下列條件於某一指定日期完成出售並將業權由賣方轉移至買方：

1. 買方及賣方均有特定動機；
2. 雙方均知情或已作出充分考慮，及正在按彼等認為符合本身最佳利益的方式行事；
3. 該物業於公開市場上推出已有一段合理時間；
4. 以美元現金或與此相當的財務安排作出付款；及
5. 該價格指物業的出售並無受到特別或新設融資或與該項銷售有關連的任何人士給予的出售優惠所影響時的正常代價。¹

特別假設

特別假設定義為「直接有關特定工作的假設，倘特別假設屬失實，則可能改變估值師的意見或結論。特別假設假定有關目標物業之實質、法律或經濟特徵之不確定資料以外之事實；或有關物業的外在條件(如市況或趨勢)；或有關分析所用數據的完整性。」²

- 與本次分析有關的特別假設為於二零一四年二月開始的現有租約將繼續於七年租期內有效。此外，我們已假設作為一項特別假設，我們依賴擁有人所提供之資料屬正確無誤且向估值師提供的實際調查指示所評估的物業低於或高於所評估物業描述所指示的金額，且我們的估值及價值結論可予變更。

假設性條件

假設性條件定義為「與現有但須作分析用途的條件相反的條件。假設性條件假設與物業的實質、法律或經濟特徵有關的已知事實相反的條件；或有關物業的外在條件(如市況或趨勢)；或有關分析所用數據的完整性。」³

並無與本次分析有關的假設性條件。

附註：

- 1 Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate Appraisal*, 第14版(芝加哥：估值學會，二零一三年)，第132頁
- 2 The Appraisal Foundation, *USPAP*, 二零一四年至二零一五年版，第U-3頁
- 3 *Dictionary of Real Estate Appraisal*, 第97頁

物業識別

該物業為一座於一九六三年及二零零零年建成的擁有1,271個房間的全服務式酒店物業，數年來已關閉其中約729個房間。現時的擁有人近期已翻新約522個房間並將其租賃予一名第三方(Blue Diamond Grand Bahama Ltd.)。該物業位於Freeport, Grand Bahama Island的405英畝(1,638,978平方米)的土地。該物業作為一個海灘及高爾夫度假村設施經營，其中一個高爾夫球場正在運營及另一個已關閉數年。該物業地址為巴哈馬群島弗里波特海馬巷1號。

此外，未使用的高爾夫球場可能具有一定附加價值。此價值的設立將通過該地塊可能轉變為住宅用地來實現。然而，目前並無計劃如此行事且不知政府是否會允許該轉變。並無進行土壤採樣以確定該物業作為高爾夫球場所使用的化學品／肥料是否將產生污染問題，以及並無估計將該土地轉變為潛在住宅用途的成本。因此，估值師不可能釐定這是否能夠為此地塊產生附加價值。

所有權及物業歷史

該物業的業權實際上由和記黃埔有限公司持有100%。根據The Grand Bahama Development Company行政總裁Graham Torode的意見，該物業已購入超過10年，且未有擴展至計入現建築物內。就我們所知悉，該物業的所有權於過去三年內並無任何其他轉讓。我們明白該物業於此時未有推出市場作銷售。

估價物業／相關日期

與該物業及估價物業的估值有關的各個日期闡釋如下：

估價物業／相關日期

報告日期：	二零一五年三月三十一日
視察日期：	二零一五年一月十四日
估價日期	
按現狀預期	二零一五年二月二十八日
按穩定預期	二零一七年二月二十八日

由世邦魏理仕編製

報告的擬定用途

本估值乃為載入長江和記實業有限公司、CK Global Investments Limited及和記黃埔有限公司聯合刊發之計劃文件之用。

該物業的描述

下圖概列該物業地塊及裝修的重要特徵。

地塊概要及分析			
實物描述		平方英尺	平方米
度假村總地盤面積 (包括高爾夫球場)	405 英畝	17,641,800	1,638,978
酒店總地盤面積	54.3 英畝	2,365,308	219,744
Grand Lucayan 地盤面積	30.4 英畝	1,324,224	123,025
Reef Hotel 地盤面積	21.7 英畝	945,252	87,817
洗衣設備	2.2 英畝	95,832	8,903
高爾夫球場地盤面積	350.7 英畝	15,276,492	1,419,234
前方主幹道	Sea Horse Lane		
沿海一面	大西洋		
多餘土地面積	無		
形狀	不規則		
地勢	在同一水平面上總體平坦		
劃區	旅遊		
洪泛區圖面板編號	巴哈馬並無洪水區		
洪水區	巴哈馬並無洪水區		
臨近土地用途	酒店、零售、餐飲及住宅		

比較分析

	評級
通行	良好
可見度	良好
功能設施	平均
交通量	平均
公用設施充足率	平均
綠化景觀	良好
排水	假設為充足

公用設施

		充足與否
水	巴哈馬群島公用事業公司	是
排污	巴哈馬群島公用事業公司	是
天然氣	無	不適用
電	巴哈馬群島電力公司(GBPC)	是
電話	巴哈馬群島電話公司(BTC)	是
公共交通	無	不適用

其他

	無	未知
不利的地役權		
侵佔		X
契約限制		X
互惠停車權利		X
常用入口／出口		X

資料來源：世邦魏理仕編製的多項來源

契約、條件及限制

並無影響該地塊的已知契約、條件及限制，被視為影響營銷或最高及最佳用途(劃區限制除外)。

環境問題

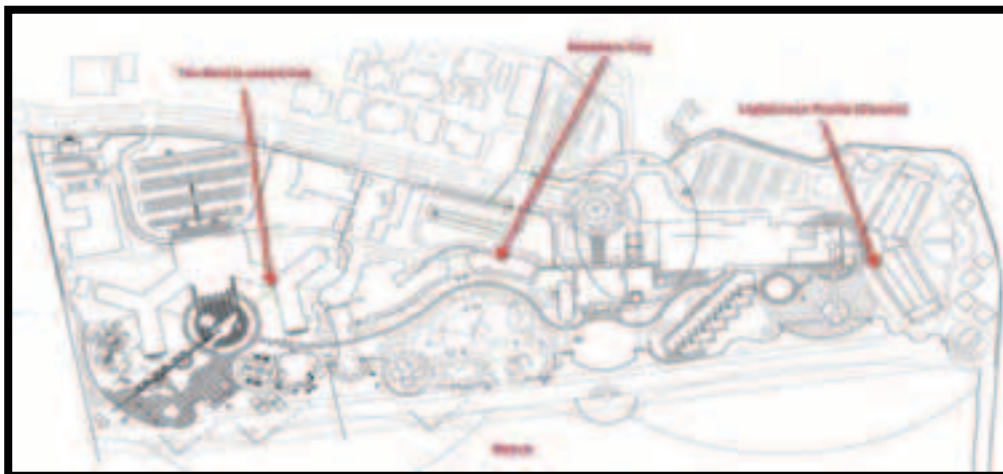
世邦魏理仕並無觀察且尚無資格檢測是否存在可能位於該地塊或毗鄰地塊的具有潛在危害的材料或地下儲油罐。存在有危害的材料或地下儲油罐可能影響該物業的價值。就本次估值而言，世邦魏理仕已特別假設可能位於該物業或毗鄰該物業的任何危害材料及/或地下儲油罐不會影響該物業。

結論

該地塊位置優越且擁有可負擔的平均人流量以及從側道具有很好的視野。該地塊的規模就面積及用途而言非常典型，且在緊鄰區域並無已知的有害使用。沿海馬巷的臨街面以及沿大西洋的海灘臨街被視為非常有利的價值貢獻。整體而言，假設該物業空置，並無已知因素被視為有礙將該地盤發展成為其最高及最佳用途，或對該地塊的現有使用造成不利。

裝修分析

住宿設施的實際建築以及實地裝修(以及任何其他便利設施)的質素對其營銷及經營成功具有直接影響。設計及功能亦影響經營及盈利能力。該物業的實際樓宇、實地裝修及傢俬、裝置及設備(FF&E)分析及呈列如下。



裝修概要及分析

樓宇數目	7
層數	1至10層
總建築面積 (平方英尺/平方米)	1,027,494平方英尺 95,457平方米
客房數目	總計1,271間，其中542間由Grand Lucayan經營及522間已租賃予Blue Diamond Grand Bahama Ltd.。餘下207間房間目前並無經營
會議室/宴會廳	有
娛樂設施	3個游泳池、多間餐廳及酒吧、海灘、娛樂場、浴場、高爾夫球場及會議中心
高爾夫球場	共計36個球洞，目前運營18個(由Robert Trent Jones Jr.設計)及現時關閉18個(由Dick Wilson設計)且已雜草叢生
停車類型	地面停車
停車位數量	500個
功能設施	典型

樓宇	平方英尺	平方米	建成年份	估合計的百分比
Reef Village	275,270	25,573	一九六三年	26.8%
Breakers Cay	330,214	30,678	二零零零年	32.1%
Lighthouse Pointe	220,018	20,440	一九六五年	21.4%
Manor House	40,862	3,796	二零零零年	4.0%
中央服務大樓	26,710	2,481	二零零零年	2.6%
洗衣房	19,300	1,793	二零零零年	1.9%
娛樂場大樓	115,120	10,695	二零零零年	11.2%
合計	<u>1,027,494</u>	<u>95,457</u>		<u>100.0%</u>

來源：世邦魏理仕編製的多項來源

質量及結構狀況

該物業經過近期翻新後狀況良好。世邦魏理仕並無發現任何結構疲勞之證據，且裝修結構牢固，適於入住。

功能設施

該物業目前的設計特點接近符合現代標準。全部樓面規劃均視為具備功能佈局的特點且該物業的整體佈局被視為具備實用功能。單位組合具有功能性且保證不進行轉變。

環境問題

世邦魏理仕並無觀察到且尚無資格檢測裝修或當中是否存在任何具有潛在危害的材料，例如含鉛塗料、石棉、脛甲醛泡沫或其他具有潛在危害的建築材料。存在該等物質可能影響該物業的價值。就本次估值而言，我們已特別假設該物業不會受到任何將導致價值損失的有害材料的影響。

逾期維修

由於標的物業近期裝修的狀況，預計並無逾期維修。

經濟年齡及年限

因該物業已建成多年，世邦魏理仕對該物業裝修實際年限以及剩餘經濟年限的估計會考慮標的物業的組合年限以及彼等各自之狀況。此估計於下表顯示：

經濟年齡及年限

實際年限	52年
有效年限	15年
MVS預期年限	45年
剩餘經濟年限	30年
應計實物不可挽回折舊	33.3%

由世邦魏理仕編製

整體預期壽命乃依據我們的現場觀察，以及按Marshall and Swift, LLC於Marshall估值服務成本指引中所發佈就類似建築樓宇所報告的典型預期壽命進行的可比較分析。世邦魏理仕並無發現任何事項以建議不同的經濟年限，而資本改善計劃可能延長預期壽命。

租約詳情

來自標的附屬運營的收入包括向Blue Diamond Grand Bahama Ltd.出租約522個單位、一個已出租的娛樂場以及已租出的多間零售店鋪。大部分該等已出租區域的租金可每年增長3.0%。於若干情況下，租金可根據收入的一定百分比予以變動。估值師並無獲提供全部租約的詳情。於我們之全部預測中，該等收益項目已按扣除任何開支基準進行表述。

所有權權益

如本報告內前文所述，該物業的擁有人已將其中一幢酒店樓宇租予其他方(Blue Diamond Grand Bahama Ltd.)。此舉導致該物業的永久保有所有權轉變為其中一項具有出租人所有權(受前述租約規限)。就估值師所知，該物業目前並未掛牌出售。客戶並無提供指明產權清晰度或缺陷的資料。因此，我們不能確認或否定有關產權的任何缺陷。

分析中所使用的數據資源

資源核證

地盤數據	來源/核證：
大小	擁有人提供的資料
裝修後數據	來源/核證：
房間數目	建築工程師/世邦魏理仕先前的評估
樓宇數目	視察
停車位	建築工程師/世邦魏理仕先前的評估
YOC	建築工程師/世邦魏理仕先前的評估
經濟數據	來源/核證：
收益數據：	STR Host報告/支出可比較對象/ PKF趨勢數據/擁有人的資料
支出數據：	STR Host報告/支出可比較對象/ PKF趨勢數據/擁有人的資料

由世邦魏理仕編製

視察該物業的程度

世邦魏理仕已於二零一五年一月十四日視察標的的內部及外部以及其周邊環境。按客戶要求，估值日期為二零一五年二月二十八日。視察包括下列方面：

- 標的外部
- 標的之內部單位
- 標的之公用範圍

- 標的之高爾夫球場

此視察樣例視為對該物業的充分表述，且為我們調查結果的基準。

結論

該物業裝修視為處於良好的整體狀況，且就該裝修設計及佈局、以及內部及外部便利設施而言，年限及位置均為典型的情況。整體而言，並無已知因素被視為會對裝修物業的營銷造成不利影響。

估值方法

於估值慣例中，某種估值方法的納入或忽略乃基於其是否適用於所估值之物業類型以及可用資料的質素及數量。我們已於釐定哪一種估值方法最適合特定資產的估值時考慮該等因素。倘標的物業為沙灘及高爾夫球度假村，則銷售比較法及收益資本法被視為最合適。

銷售比較法

銷售比較法利用可比較物業的銷售(就差別進行調整)以指示標的的價值。估值通常使用實際比較單位(如每英畝價格、每間房間價格、每間居室價格)，或者經濟比較單位(如總租金倍數)完成。調整適用於源自可比較銷售的實際比較單位。就標的所選擇的比較單位屆時將用於得出總價值。經濟比較單位不會進行調整，而是就有關差別進行分析，通過總體比較得出最終估計。一般而言，銷售比較法用於歸類通過收益資本化法提供的指示。

收益資本化法

收益資本化法反映標的之收益產生能力。此方法乃假設通過源於未來的利益預期來創建價值。特別估計的是有段時期內投資者願意支付以取得收益流的金額加上物業的逆轉價值。與收益資本化法相關的兩種常用估值技巧為貼現現金流分析及直接資本化。

適用該物業的方法

於評估標的地塊時，僅銷售比較法與收益資本法適用並且已使用該方法。成本法並不適用於估計市值，原因是標的已建成相當長一段時期且平均年限超過15年。此外，該物業多年來已翻新多次，提供折舊的估計數額具有相當大的不確定性。再者，更為重要的是，該等酒店(如標的)的買家通常不會在潛在收購中考慮成本法。

銷售比較法

下列銷售額已用於我們通過銷售比較法估計市值的單位價格。

可比較酒店銷售概要											
序號	名稱	類型	交易			房間數目	實際銷售價格	調整後銷售價格 ¹	每個房間價格 ¹	總轉回乘數	整體資本化率
			日期	建成年份							
1	San Juan Marriott Resort and Stellaris Casino, San Juan, Puerto Rico	銷售	二零一一年三月	一九六四年		525	133,000,000美元	133,000,000美元	253,333美元	不適用	不適用
2	Breezes Runaway Bay, Runaway Bay, Jamaica	銷售	二零一二年四月	一九六零年		266	24,800,000美元	24,800,000美元	93,233美元	不適用	不適用
3	ME by Melia Cancun, Cancun, Mexico	銷售	二零一二年七月	一九九九年		417	77,488,380美元	77,488,380美元	185,823美元	不適用	不適用
4	Renaissance La Concha San Juan Resort, San Juan, Puerto Rico	銷售	二零一四年三月	一九五八年		483	205,000,000美元	184,660,000美元	382,319美元	不適用	不適用
標的	Grand Lucayan海灘及高爾夫度假村，Freeport, Grand Bahama Island	—	—	一九六三年及二零零零年		542	-	-	-	-	-

由世邦魏理仕編製

標的實際經營542個酒店單位

附註：

¹ 就現金等值及/或逾期維修(倘適用)調整後的交易金額

所採用的銷售額根據可比較銷售在加勒比海的位置、其銷售或掛牌狀況連同可比較銷售的實際及經營特徵而選擇。對可比較銷售作出的調整根據所附帶的物業權益、融資、銷售條件、市況、位置、狀況、規模及銷售的運營特點中的差別進行，經調整有關差額後，銷售介乎111,467美元至152,928美元。此外，我們已採用總租金乘數分析近期的高爾夫及海灘度假村的銷售，列示於下表：

近期高爾夫度假村銷售總收入乘數

銷售序號	銷售日期	總租金乘數
Wyndham Bay Panama City Beach, Florida	二零一四年五月	1.02
Pheasant Run Resort St. Charles, Illinois	二零一四年三月	0.57
Marriott Rancho Las Palmas, Rancho Mirage, California	二零一四年七月	2.80
Doral Resort and Spa, Doral, Florida	二零一四年六月	3.39

總收入乘數價值指示

總收入		總租金乘數		價值指示
46,455,061 美元 (四捨五入)	x	1.50	=	69,682,592 美元 69,700,000 美元

由世邦魏理仕編製

根據我們對上述銷售比較對象的分析，我們通過銷售比較法得出的市值指示結論如下：

銷售比較法結論

方法	指示價值
每間房價格估值	69,100,000 美元
總收入乘數	69,700,000 美元
對賬後價值指示「穩定狀態」	69,400,000 美元
穩定折現	(6,100,000) 美元
「現狀」價值指示	63,300,000 美元
湊整	63,300,000 美元
每間房價值(542個房間)	116,790 美元
每間房價值(1,271個房間)	49,803 美元

由世邦魏理仕編製

收益資本化法

下表概述於該物業估值當中採用的可比較數據。

物業	主要競爭酒店										
	房間數目	競爭百分比	建成年份	截至二零一四年十月三十一日止十二個月							
				入住率	年初百分比	入住房晚數	入住晚數	入住佔有率	平均房價	平均房價佔有率	平均房間收益
Grand Lucayan 海灘及高爾夫度假村	542	100%	一九六三年及二零零零年	57%	100%	197,830	112,170	91%	110.54 美元	82%	62.67 美元
Melia Nassau Beach	694	100%	一九八三年	70%	100%	253,310	177,317	112%	145 美元	108%	101.50 美元
Wyndham Resort Nassau & Crystal Palace	559	100%	一九八八年	50%	50%	101,201	50,325	80%	120 美元	89%	59.67 美元
Comfort Suites Paradise Island	223	100%	一九九一年	65%	100%	81,395	52,907	104%	135 美元	100%	87.63 美元
Hilton British Colonial	288	100%	一九九九年	65%	100%	105,120	68,328	104%	155 美元	115%	100.75 美元
主要總計/平均值	<u>2,306</u>			62%	88%	738,856	461,046		134.20 美元		83.74 美元

標的估計入住率及平均房價

以下圖表列示我們對入住率及平均房價的估計。

入住率、平均房價及房間收入結論

截至二月二十七日止財年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
平均可用房間	542	542	542
年度房晚數	197,830	197,830	197,830
入住率	66%	67%	68%
入住房間數	130,568	132,546	134,524
平均房價	117.79美元	125.44美元	134.22美元
平均房間收益價	77.74美元	84.05美元	91.27美元
房間收入總額	15,379,045美元	16,626,845美元	18,056,258美元

資料來源：世邦魏理仕

折現現金流分析

折現現金流分析依賴預測一個固定持有期間的淨營運收益以及於持有期結束時物業的日後銷售額。這與分析本物業類型的當前投資者趨勢一致。折現現金流分析計及標的在每日平均房價、入住率及開支的預測變動的時機及程度。

財務假設

增長率概要

增長率指標	平均房價	其他收入	開支	一般通脹
截至一四年十一月美國勞工統計局(CPI-U)十年快照平均值				2.15%
調查過的市場參與者	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
世邦魏理仕估計數字				
第一年	5.50%	3.00%	3.00%	3.00%
第二年	6.50%	3.00%	3.00%	3.00%
第三年	7.00%	3.00%	3.00%	3.00%
第四年	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
第五年	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
第六年	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
穩定	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%

資料來源：PwC Real Estate Investor Survey 及 www.bls.gov

酒店投資者比率

下列頁面提供折現率、整體及期末資本化率的概要。

資本化率結論

以下圖表概述整體資本化率(OAR)結論。

整體資本化率—結論

來源	指示整體資本化率
酒店投資者調查	8.50%
市場參與者	8.50%
復合投資	8.40%
世邦魏理仕估計數	8.50%

由世邦魏理仕編製

折現現金流分析

就標的達致的折現現金流假設概述如下：

折現現金流假設概要

一般假設	
起始日期	二零一五年二月二十八日
分析期限	十年
基準	財政
軟件	Excel
增長率假設	
收益增長率	3.00%
開支增長率	3.00%
通貨膨脹(CPI)	3.00%
產地產稅增長率	3.00%
收入假設	
現時／TTM每日平均房價	112.14美元
穩定後每日平均房價	134.22美元
入住率假設	
穩定入住率	68.0%
估計穩定期	二零一七年二月
財務假設	
完工狀況下折現率	11.00%
完工狀況下期末資本化率	9.00%
穩定狀況下期末資本化率	9.00%
其他假設	
銷售成本	2.0%

由世邦魏理仕編製

直接資本化概要

分析的前提	折現現金流			
	穩定收益(第三年)			
房間數目：	542			
年度可用房間：	197,830			
入住房間數：	134,524			
入住率：	68%			
平均房價：	134.22 美元			
平均房間收益價：	91.27 美元			
	<u>總額(元)</u>	<u>百分比</u>	<u>每間可用 房收益 (542間)</u>	<u>每間可用 房收益 (1,271間)</u>
淨營運收益	5,369,500	11.6%		
整體資本化率		8.50%		
湊整後之指示資本 化價值(穩定)		63,200,000 美元		
穩定折現		(6,100,000 美元)		
指示資本化價值(現狀)		57,100,000 美元		
湊整		57,100,000 美元		
每間房間		105,351 美元	105,351 美元	44,925 美元

由世邦魏理仕編製

收益資本化法的結論

通過就此方法所採用的估值方法得到的結論如下：

收益資本化法價值

<u>評估前提</u>	<u>現狀</u>	<u>按穩定預期</u>
直接資本化法	57,100,000 美元	63,200,000 美元
折現現金流分析	56,900,000 美元	63,000,000 美元
對賬價值	57,000,000 美元	63,100,000 美元

由世邦魏理仕編製

價值對賬

由估值方法得出的價值指示概述如下：

價值結論概述

評估前提	按現狀預期	按穩定預期
銷售比較法	63,300,000 美元	69,400,000 美元
收益資本化法	57,000,000 美元	63,000,000 美元
對賬價值	57,000,000 美元	63,100,000 美元

* 價值指示以現值美元列示。由世邦魏理仕編製

於評估該物業時，收益法被視為最可靠且已給予首要強調，其次強調的是銷售比較法。根據前述，該物業的市值總結如下：

市值結論

估值前提	所評估權益	估值日期	陳列時間	估值結論
按現狀預期	出租人權益	二零一五年二月二十八日	12個月	57,000,000 美元
按穩定預期	出租人權益	二零一七年二月二十八日	12個月	63,100,000 美元

由世邦魏理仕編製

誠如該物業擁有人告知，按我們估值的金額直接出售該物業將產生的潛在稅務責任為巴哈馬印花稅，該稅項按交易金額的累進稅率4%至10%計算，買賣雙方須共同及各自負責。

現時難以確定稅務責任，因擁有人尚未有出售該物業的計劃。

概要披露

持作投資之物業

Grand Lucayan 海灘及高爾夫度假村

巴哈馬聯邦

項目的用途 及簡要說明	總建築面積	可租賃/ 銷售面積	房間/ 單位數目	停車位數目	租期(租賃 屆滿年份)	開工日期 (備處於 發展中)	竣工年份	開發成本 (倘物業正在 開發中)(按第 5.06(3)(e) 條規定)	平均實際租金 (按第5.06(2) 條規定)	於 二零一五年 二月二十八日 應估現況下 之市值	於 二零一五年 二月二十八日 歸屬於和黃 房地產集團 的權益 之市值
酒店	95,457平方米	不適用	1,271	500	永久持有	不適用	一九六三年至 二零零零年	不適用	62.76美元	57,000,000美元	57,000,000美元
									56.7%		100%

以下為自長實房地產集團申報會計師德勤·關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所得的報告全文，以供載入本文件。

Deloitte.

德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

長江和記實業有限公司
香港
皇后大道中2號
長江集團中心7樓
列位董事

CK Global Investments Limited
East Asia Corporate Services (BVI) Limited
East Asia Chambers
P.O. Box 901
Road Town, Tortola
British Virgin Islands
列位董事

和記黃埔有限公司
香港
夏慤道10號
和記大廈22樓
列位董事

敬啓者：

吾等於下文載列有關長江實業(集團)有限公司(「長實」)及其附屬公司(統稱「長實房地產集團」或「集團」)(其將於下文所述建議重組完成後重組及由長江實業地產有限公司(「長地」)持有)截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年(「相關期間」)之財務資料(「長實房地產集團財務資料」)之報告，以供載入長江和記實業有限公司(「長和」)、CK Global Investments Limited及和記黃埔有限公司(「和黃」)聯合刊發日期為二零一五年三月三十一日的計劃文件(「計劃文件」)，標題為(1)併購方案(A)建議根據公司條例以和記黃埔有限公司協議安排方式向計劃股東提出股份交換要約以註銷所有計劃股份；及(B)赫斯基股份交換作為有關和黃方案之收購守則規則25條下之特別交易及(2)建議重選退任董事。

長地於二零一五年一月二日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立並登記為豁免有限責任公司。長地(現為長江和記實業有限公司全資附屬公司)為投資控股公司及自其註冊成立起並無開展任何業務，除長地全部已發行股本以介紹方式在香港聯合交易所有限公司主板上市外，惟須受限於「附錄七一有關長地集團及分拆上市方案之資料」所述的若干先決條件及香港聯合交易所有限公司及/或其他監管機構批准。

根據公司重組，長地將成為長實房地產集團等公司的控股公司(「建議重組」)。

於本報告日期及相關期間內，組成長實房地產集團之各公司(均為有限責任公司)詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				於本報告 日期	已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014					
			%	%	%	%				
U.S. Assets, Inc.	美國亞利桑那州	08/08/2001	100	100	100	100	1,000美元	美國	物業發展	
Able Sharp Group Limited.	英屬處女群島	21/09/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Achieve Point Holdings Limited.	英屬處女群島	16/02/2006	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Aesthetic Investments Limited.	英屬處女群島	20/11/1996	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Agate Enterprises Limited.	英屬處女群島	01/04/2014	不適用	不適用	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Aim Clever Holdings Limited.	英屬處女群島	02/07/2004	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Akerman Holdings Limited.	英屬處女群島	05/07/1995	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Amberland Investment Holdings Limited.	英屬處女群島	01/04/2014	不適用	不適用	100	100	2美元	附註(a)	投資控股	
Amityville Limited.	英屬處女群島	01/06/1995	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Ascardo Limited.	英屬處女群島	08/12/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Asset Legend Limited.	英屬處女群島	29/03/2011	100	100	50	50	1美元	附註(a)	投資控股	
Astino Limited.	英屬處女群島	04/11/1998	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Autogrow Enterprises Corporation.	英屬處女群島	07/04/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Aventee Resources Limited.	英屬處女群島	31/07/2003	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Bamco Investment Limited.	英屬處女群島	04/01/1999	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Barbina Enterprises Limited (於2013年11月29日出售)	英屬處女群島	04/07/2013	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股	
Bavette Limited.	英屬處女群島	25/07/2012	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Beaumont Holdings Limited.	英屬處女群島	24/08/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Benform Limited.	英屬處女群島	17/11/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Best Desire Investments Limited.	英屬處女群島	28/01/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Best Yet Resources Limited.	英屬處女群島	30/07/1999	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Better Ace Group Limited.	英屬處女群島	21/05/2007	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Bignet Limited.	英屬處女群島	20/01/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Bingham Venture Limited.	英屬處女群島	11/02/2004	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Bios Investment Limited.	英屬處女群島	10/03/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Blackmoor Investments Limited.	英屬處女群島	24/08/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Blissjoy International Limited.	英屬處女群島	08/07/2005	80	80	80	80	10美元	附註(a)	投資控股	
Bolo Investment Limited.	英屬處女群島	03/10/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				於本報告 日期	已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014					
			%	%	%	%				
Bonson Resources Limited	英屬處女群島	04/07/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Boombay Limited	英屬處女群島	25/11/1998	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Bouga Investments Limited	英屬處女群島	07/04/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Bovision Limited	英屬處女群島	03/03/2004	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Bowstar Limited	英屬處女群島	02/01/2003	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Bravo Time Holdings Limited	英屬處女群島	26/01/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Broadstairs International Limited	英屬處女群島	08/06/1999	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Burgeon Force Limited	英屬處女群島	18/11/2010	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Cabramatta Limited	英屬處女群島	25/07/1995	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Campanelle Investments Limited	英屬處女群島	17/01/2014	不適用	不適用	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Carton International Limited	英屬處女群島	01/08/2000	100	100	100	100	2美元	香港	投資控股及 諮詢服務	
Cashwin Limited	英屬處女群島	04/01/2013	不適用	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Cellentani Investments Limited	英屬處女群島	17/01/2014	不適用	不適用	100	100	2美元	附註(a)	投資控股	
Century Sixty Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	融資	
Champion Leaf Limited	英屬處女群島	25/01/2013	不適用	100	100	100	2美元	附註(a)	投資控股	
Charm Aim International Limited	英屬處女群島	08/05/2007	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Chasterton Limited	英屬處女群島	29/08/1995	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Cheerjoy Limited	英屬處女群島	02/12/2008	100	100	100	100	10,000美元	附註(a)	投資控股	
Chengdu Lido Limited	英屬處女群島	21/07/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	非營業性業務	
Cheung Kong (China Hotel) Ltd.	英屬處女群島	09/11/1993	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Cheung Kong (China Housing Development) Ltd.	英屬處女群島	22/07/1991	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Cheung Kong (China Investment Holdings) Limited	英屬處女群島	01/12/2004	100	100	100	100	1美元	附註(a)	非營業性 業務	
Cheung Kong (China Investment Enterprises) Ltd.	英屬處女群島	31/08/2007	100	100	100	100	1美元	附註(a)	非營業性 業務	
Cheung Kong (China Property Development) Ltd.	英屬處女群島	23/06/1992	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Cheung Kong (China Property) Ltd.	英屬處女群島	14/09/1993	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Cheung Kong Development (China) Limited	英屬處女群島	12/12/2005	100	100	100	100	10,000美元	附註(a)	投資控股	
Cheung Kong Jingyang Housing Development Ltd.	英屬處女群島	07/12/1993	100	100	100	100	1美元	附註(a)	非營業性業務	
China Cheung Kong Property Investment Limited	英屬處女群島	27/07/2010	100	100	100	100	1美元	附註(a)	非營業性業務	
Chinawide Profits Limited	英屬處女群島	18/09/2002	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Chinex Ltd.	英屬處女群島	13/08/2003	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
Choice Century Limited	英屬處女群島	19/08/2002	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
City Access Limited	英屬處女群島	03/05/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
City Magic Holdings Limited	英屬處女群島	03/09/2004	100	100	100	100	100美元	附註(a)	投資控股
City Orient Investments Limited	英屬處女群島	23/09/2004	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
City Sparkling Limited	英屬處女群島	02/11/2011	100	100	100	100	2美元	附註(a)	投資控股
City Vanguard Limited	英屬處女群島	10/11/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Citytex Investment Limited	英屬處女群島	12/04/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
CKH Star Limited	英屬處女群島	20/01/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Classic One Investments Limited	英屬處女群島	06/01/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Clear Success International Limited	英屬處女群島	08/08/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Cleverking International Limited	英屬處女群島	03/12/2004	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Coco Resources Limited	英屬處女群島	12/10/1998	100	100	100	100	1美元	附註(a)	非營業性業務
Complete Wiz Investments Limited	英屬處女群島	16/02/2006	100	100	100	100	1美元	附註(a)	非營業性業務
Corzetti Limited	英屬處女群島	19/10/2012	100	100	100	100	2美元	附註(a)	投資控股
Cropland Investment Limited	英屬處女群島	21/11/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Croyland Investments Limited	英屬處女群島	03/01/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	非營業性業務
Curvers Holdings Limited	英屬處女群島	13/06/1995	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Datalink Enterprises Limited	英屬處女群島	29/03/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Datalink Resources Limited	英屬處女群島	21/01/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Dellian Developments Limited	英屬處女群島	06/01/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Desmark Investment Limited	英屬處女群島	12/12/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Dinmax Limited	英屬處女群島	06/03/2003	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Doko Limited	英屬處女群島	30/01/2003	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Dragon Focus Group Limited	英屬處女群島	28/04/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Dreamsell Group Limited	英屬處女群島	06/01/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Easypro Group Limited	英屬處女群島	09/01/2006	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Enterpark Limited	英屬處女群島	06/09/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Equisite Taste Investments Limited	英屬處女群島	07/03/1995	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Esteem-Rite Limited	英屬處女群島	15/04/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Estimated Return Investments Limited	英屬處女群島	12/04/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
Even Market Investments Limited.	英屬處女群島	30/08/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Even Spread Limited.	英屬處女群島	10/04/2006	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Ever Attain Limited.	英屬處女群島	18/01/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Expert Pro Holdings Limited.	英屬處女群島	01/02/2011	100	100	50	50	2美元	附註(a)	投資控股
Fairy International Limited.	英屬處女群島	02/10/2003	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Famous Star Venture Limited.	英屬處女群島	27/04/1999	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Favor Aim Enterprises Limited.	英屬處女群島	09/01/2006	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Filand Enterprises Limited.	英屬處女群島	31/05/1999	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Fiori Global Limited.	英屬處女群島	29/11/2012	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Fireball Enterprises Limited.	英屬處女群島	29/04/1999	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Flextop Limited.	英屬處女群島	06/07/1999	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Focus Eagle Investments Limited.	英屬處女群島	15/04/2003	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Foncom Limited.	英屬處女群島	18/07/2000	100	100	100	100	10,000美元	附註(a)	投資控股
Fortech Resources Limited.	英屬處女群島	02/01/2002	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Full Vantage Limited.	英屬處女群島	10/04/2006	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Gadera Investments Limited.	英屬處女群島	07/06/1994	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Galand Limited.	英屬處女群島	04/07/2006	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Gartech Resources Limited.	英屬處女群島	09/09/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Giant Step Holdings Group Inc.	英屬處女群島	06/07/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	非營業性業務
Giga Resources Limited.	英屬處女群島	11/08/2001	100	100	100	100	1美元	附註(a)	非營業性業務
Gingerbread Investments Limited.	英屬處女群島	02/01/1992	100	100	100	100	1美元	香港	物業發展
Glass Bead Limited.	英屬處女群島	26/11/1991	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
Gleaming Profits Limited	英屬處女群島	25/09/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Globeat Strategy Limited	英屬處女群島	08/03/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Go Best Investments Limited	英屬處女群島	25/08/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Goda International Limited	英屬處女群島	21/05/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	非營業性業務
Going Places Group Limited	英屬處女群島	25/09/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Gold Braid Limited	英屬處女群島	26/11/1991	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Gold Creek Enterprises Limited	英屬處女群島	12/04/2012	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Goldcent Investments Limited	英屬處女群島	29/08/1995	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Goldleaf Venture Limited	英屬處女群島	16/05/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Goldwise Limited	英屬處女群島	02/04/1998	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Good Sun Profits Limited	英屬處女群島	13/10/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Gosula Limited	英屬處女群島	26/04/1994	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Gowrie Profits Limited	英屬處女群島	28/02/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Grand Plan Investments Inc.	英屬處女群島	15/04/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Grandeur Era Limited	英屬處女群島	28/03/2012	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Greats Assets Limited (於2012年10月17日清盤)	英屬處女群島	11/01/1993	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務
Great Fame International Limited	英屬處女群島	08/06/2007	100	100	100	100	1美元	附註(a)	非營業性業務
Great Hope International Limited	英屬處女群島	08/06/2007	100	100	100	100	1美元	附註(a)	非營業性業務
Great Region Investments Limited	英屬處女群島	10/03/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Greenage Holdings Limited	英屬處女群島	16/02/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Harbour Plaza Resort City Limited	英屬處女群島	10/07/2013	不適用	98.47	98.47	98.47	10,000美元	香港	經營酒店 及服務套房
Haseldene International Limited	英屬處女群島	28/10/2010	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Hauder Investments Limited	英屬處女群島	05/07/1994	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Herolink Limited	英屬處女群島	04/07/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
High Acception Limited	英屬處女群島	20/04/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Highbury International Limited	英屬處女群島	03/01/1995	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Holistic Gain Limited	英屬處女群島	14/12/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Honey Bear Holdings Limited	英屬處女群島	26/11/1991	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Hosar Investment Limited	英屬處女群島	21/05/2003	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
Hoshing Resources Limited	英屬處女群島	04/07/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Hyperforce Limited	英屬處女群島	12/09/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Idola Holdings Limited	英屬處女群島	15/07/2010	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
In Favour Assets Limited	英屬處女群島	03/07/2001	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Interwest Resources Limited	英屬處女群島	09/05/2006	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Ivision International Limited	英屬處女群島	22/02/2001	100	100	100	100	100美元	香港	融資
Jadeland Resources Limited	英屬處女群島	06/05/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Jolly Concept Holdings Limited	英屬處女群島	20/04/2006	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Juralco Limited	英屬處女群島	03/01/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Kalop Limited	英屬處女群島	03/01/2002	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Kamlun Profits Limited	英屬處女群島	28/04/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Kenten Road Investments Limited	英屬處女群島	03/04/2006	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Kentex Enterprises Limited	英屬處女群島	22/05/2006	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Keyswin International Limited	英屬處女群島	04/01/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Kiadina Investments Limited	英屬處女群島	07/06/1994	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Killam Group Limited	英屬處女群島	22/11/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Kismet Developments Limited	英屬處女群島	03/11/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Know Win Limited	英屬處女群島	03/04/2006	100	100	100	100	1美元	附註(a)	非營業性業務
Kolane Limited	英屬處女群島	04/04/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Landinvest Investment Limited	英屬處女群島	03/10/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Lasco Resources Limited	英屬處女群島	20/03/2006	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Lead Ahead Group Limited	英屬處女群島	10/08/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Leckford Resources Limited	英屬處女群島	18/06/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Lema International Limited	英屬處女群島	12/03/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Lico Investment Limited	英屬處女群島	23/04/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Light Crown International Limited	英屬處女群島	12/09/1995	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Lipwin Resources Limited	英屬處女群島	29/08/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Liverton Investment Limited	英屬處女群島	04/07/1996	100	100	100	100	1美元	附註(a)	非營業性業務
Lumistar Limited	英屬處女群島	29/11/2002	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
Lytall Limited	英屬處女群島	08/04/2013	不適用	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Magic Champ Limited	英屬處女群島	28/07/2010	100	100	100	100	1美元	附註(a)	非營業性業務
Magic Fortune Limited	英屬處女群島	10/03/1998	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Marino Capital Holdings Limited	英屬處女群島	25/01/2005	85	85	85	85	20美元	香港	投資控股 及融資
Mass Success Investments Limited	英屬處女群島	10/03/1998	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Mastronic Enterprises Limited	英屬處女群島	24/07/1998	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Maysprings Holdings Limited	英屬處女群島	22/04/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Mcbride International Limited	英屬處女群島	13/07/2006	100	100	100	100	1美元	附註(a)	非營業性業務
Megawin International Ltd.	英屬處女群島	02/01/2003	100	100	100	100	2美元	香港	投資控股 及提供 諮詢服務
Merry Finance Ltd.	英屬處女群島	22/03/1994	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Merry Investments Limited	英屬處女群島	19/10/1993	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Mesa Investment Limited	英屬處女群島	24/03/1999	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Mocore Investment Limited	英屬處女群島	22/03/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Monopro Investment Limited	英屬處女群島	03/01/2002	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Monway Investment Limited	英屬處女群島	05/01/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
More Fortune Investments Limited	英屬處女群島	12/08/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Mosco Enterprises Limited	英屬處女群島	21/07/1999	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Most Sunny Limited	英屬處女群島	03/05/2006	100	100	100	100	1美元	附註(a)	非營業性業務
Munrose Limited	英屬處女群島	22/04/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Narada Investment Limited	英屬處女群島	25/05/1999	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Newsbury Enterprises Limited	英屬處女群島	13/03/1996	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Nimble Market Limited	英屬處女群島	20/04/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Nito International Limited	英屬處女群島	06/03/2002	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Noblecrown Investment Limited	英屬處女群島	28/09/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Numarko Limited	英屬處女群島	18/10/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Onwin Enterprises Limited	英屬處女群島	21/11/2002	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Orator Investment Limited	英屬處女群島	06/03/2002	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Ostobo Limited	英屬處女群島	02/01/2002	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Paola Holdings Limited	英屬處女群島	29/09/2010	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				於本報告 日期	已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014					
			%	%	%	%				
Pentech Investment Limited (於2014年11月28日清盤)	英屬處女群島	04/07/2006	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股	
Perfect Figure Investments Limited (於2014年7月1日清盤)	英屬處女群島	05/01/2006	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股	
Pervasive Developments Limited	英屬處女群島	22/05/2001	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Phonic Limited	英屬處女群島	29/03/1996	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Pine Fragrance Limited	英屬處女群島	19/09/1995	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資	
Plan Achieve Limited	英屬處女群島	08/09/2010	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Platinum Ring Limited	英屬處女群島	10/05/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Pofield Investments Limited	英屬處女群島	21/06/1993	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資	
Polytown Investments Limited	英屬處女群島	03/01/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Potent Limited	英屬處女群島	07/07/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Pomer International Limited	英屬處女群島	01/05/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Powercell Investment Limited (於2014年11月25日清盤)	英屬處女群島	27/02/2001	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股	
Presion Limited	英屬處女群島	06/06/1990	100	100	100	100	650美元	附註(a)	投資控股	
Prima Enterprise Corp. (於2012年9月18日解散)	英屬處女群島	06/07/2000	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務	
Prime Prosperous Limited	英屬處女群島	28/03/2012	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Prime Riches Limited	英屬處女群島	18/04/2012	100	100	100	100	2美元	附註(a)	投資控股	
Primefair Investment Limited	英屬處女群島	02/12/1996	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Primrose Profits Corp. (於2014年11月25日清盤)	英屬處女群島	19/09/1996	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務	
Profit Land Global Enterprises Inc.	英屬處女群島	15/04/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Profit Town Investments Limited (於2014年5月7日清盤)	英屬處女群島	28/01/2005	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務	
Progress Future Limited	英屬處女群島	01/08/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Prospect Acme Limited	英屬處女群島	28/03/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Punto Investment Limited	英屬處女群島	16/10/1998	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Radiant Talent Investments Limited	英屬處女群島	06/04/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	
Ramway Investment Limited	英屬處女群島	04/01/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股	

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
Raven Profits Limited	英屬處女群島	20/04/1995	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Reagan Enterprises Limited (於2014年12月10日清盤)	英屬處女群島	11/01/2005	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Reedy Profits Limited	英屬處女群島	20/04/1995	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Renton International Limited	英屬處女群島	06/06/1990	100	100	100	100	650美元	附註(a)	投資控股
Richly Reward Limited	英屬處女群島	22/12/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Rivet Profits Limited	英屬處女群島	08/11/2005	85	85	85	85	20美元	附註(a)	投資控股
Roseberg Resources Limited	英屬處女群島	03/10/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Rothwell Resources Limited (於2012年10月11日清盤)	英屬處女群島	11/06/1997	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務
Rubic International Limited	英屬處女群島	25/01/1994	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Ryleston Limited	英屬處女群島	26/04/1994	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Ryona Holdings Limited	英屬處女群島	05/07/1995	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Saba Resources Limited	英屬處女群島	06/04/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Sanwick Associates Limited	英屬處女群島	02/01/1996	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Satiate Group Limited	英屬處女群島	08/08/1996	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Sharp Bright Enterprises Limited (於2013年11月8日清盤)	英屬處女群島	28/07/2004	100	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務
Sheer Profit Enterprises Limited	英屬處女群島	27/03/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Sherio Limited	英屬處女群島	09/07/2010	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Sherlock Assets Limited	英屬處女群島	02/01/1996	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Silver Charm Limited	英屬處女群島	18/01/1994	100	100	100	100	10美元	附註(a)	投資控股
Silver Palace International Limited	英屬處女群島	18/01/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Silverhill Holdings Limited	英屬處女群島	24/08/2011	100	100	100	100	2美元	附註(a)	投資控股
Sinobond Investment Limited	英屬處女群島	04/07/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Smartary Limited	英屬處女群島	19/04/2013	不適用	100	100	100	2美元	附註(a)	投資控股
Soundmax Limited	英屬處女群島	22/07/2003	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Special Cheer Investments Limited (於2014年5月22日清盤)	英屬處女群島	05/01/1995	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Speed Mark Profits Limited	英屬處女群島	31/03/1998	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Spinebill Investments Limited	英屬處女群島	26/07/1994	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Spotlight Investment Limited	英屬處女群島	12/08/1996	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Starboard Profits Limited	英屬處女群島	04/04/1996	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
Starcom Venture Limited.....	英屬處女群島	15/03/2000	100	100	100	100	1美元	香港	融資
Steelmill Resources Limited.....	英屬處女群島	08/02/2001	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Stephigh Holdings Limited..... (於2013年11月8日清盤).....	英屬處女群島	22/07/2004	100	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務
Stocklink Limited.....	英屬處女群島	28/03/2000	80	80	80	80	5美元	香港	投資控股 及融資
Sulham Limited.....	英屬處女群島	24/08/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Sunbest International Limited..... (於2014年5月26日清盤).....	英屬處女群島	02/01/2001	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務
Sunway Asia Limited.....	英屬處女群島	07/07/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	非營業性業務
Sunwell Resources Limited..... (於2012年11月1日清盤).....	英屬處女群島	02/07/2004	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務
Super Heaven Holdings Limited.....	英屬處女群島	25/03/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Superfun Limited.....	英屬處女群島	02/06/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Superquest Holdings Limited.....	英屬處女群島	25/05/1993	100	100	100	100	10,000美元	附註(a)	投資控股
Tajo Holdings Limited.....	英屬處女群島	12/10/2010	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Talent Sun Limited.....	英屬處女群島	25/01/1994	65	65	65	65	100美元	附註(a)	投資控股
Terrier International Limited.....	英屬處女群島	02/01/1998	51	51	51	51	100美元	附註(a)	投資控股
The Center (19) Limited.....	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (20) Limited.....	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (21) Limited.....	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (22) Limited.....	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (23) Limited.....	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (25) Limited.....	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (26) Limited.....	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (27) Limited.....	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (28) Limited.....	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (29) Limited.....	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (30) Limited.....	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (31) Limited.....	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (32) Limited.....	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
The Center (33) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (35) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (36) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (37) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (38) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (39) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (42) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (43) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (45) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (46) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (47) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (48) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (49) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (50) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (51) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (52) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (53) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (55) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (56) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (57) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (58) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (59) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (61) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (62) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (63) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (65) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (66) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (67) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (68) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
The Center (69) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (72) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (75) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (76) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (77) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (Car Parks) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (Display Spaces) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center (Finance) Limited (於2012年11月1日清盤)	英屬處女群島	04/09/1997	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務
The Center (Holdings) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
The Center 42 (No. 2) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center 78 (No. 2) Limited	英屬處女群島	30/10/1998	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center Commercial (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
The Center International Limited	英屬處女群島	14/08/1997	100	100	100	100	10美元	附註(a)	投資控股
Tibon Limited	英屬處女群島	14/08/1997	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Time Grow Holdings Limited	英屬處女群島	26/10/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Toba Investment Limited	英屬處女群島	18/09/2003	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Top Dollar Limited	英屬處女群島	29/11/1995	90	90	90	90	1美元	附註(a)	投資控股
Top Fame Group Limited	英屬處女群島	26/10/2010	100	100	100	100	1美元	附註(a)	非營業性業務
Top Merit Enterprises Limited	英屬處女群島	26/10/2010	100	100	100	100	1美元	附註(a)	非營業性業務
Topa International Limited	英屬處女群島	04/01/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Torrens Global Limited	英屬處女群島	19/04/2013	不適用	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Total Win Group Limited	英屬處女群島	08/09/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Total Wonder Holdings Limited	英屬處女群島	11/09/2009	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Trade Ally Holdings Limited	英屬處女群島	09/07/2010	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Treasure Well Investments Limited	英屬處女群島	11/09/2009	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Tremendous Wealth Limited	英屬處女群島	12/06/1992	100	100	100	100	1美元	香港	物業投資
Triumph King Limited	英屬處女群島	29/10/2010	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Trivictory Investments Limited (於2014年8月14日清盤)	英屬處女群島	08/07/2005	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務
Trudeau Holdings Limited	英屬處女群島	16/11/1995	90	90	90	90	10美元	附註(a)	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
Tullieres Limited	英屬處女群島	02/01/1998	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Ultimate Happy Limited	英屬處女群島	15/09/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Union Way Profits Limited (於2013年12月23日清盤)	英屬處女群島	01/09/2005	100	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Versa International Limited	英屬處女群島	19/03/2002	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Warble Limited	英屬處女群島	02/11/1998	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Wateredge Enterprises Limited	英屬處女群島	11/04/2012	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Waygone Investments Limited	英屬處女群島	01/06/1995	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Wealth Finder Limited	英屬處女群島	28/09/2010	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Wealthman Group Limited	英屬處女群島	07/07/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Wei Po Profits Limited	英屬處女群島	08/02/2000	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Well Support Investments Limited	英屬處女群島	08/08/2005	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Wholesome Global Limited	英屬處女群島	24/01/2013	不適用	100	100	100	2美元	附註(a)	投資控股
Wideplex Limited	英屬處女群島	02/07/1999	60	60	60	60	5美元	附註(a)	投資控股
Wincom Investment Limited (於2014年11月25日清盤)	英屬處女群島	18/09/2003	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Winfolk International Limited	英屬處女群島	04/07/1996	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Wingco Investment Limited (於2014年11月25日清盤)	英屬處女群島	19/03/2002	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Wintop Investment Limited	英屬處女群島	16/07/1996	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Wisdom Ally Limited	英屬處女群島	10/03/2011	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Wit Profits Limited	英屬處女群島	02/01/2003	85	85	85	85	100美元	香港	投資控股 及融資
Wogan Holdings Limited	英屬處女群島	13/06/1995	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
World Trump Ltd.	英屬處女群島	08/01/1999	100	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Wychwood Development Limited	英屬處女群島	16/04/2012	100	100	100	100	2美元	附註(a)	投資控股
Wyre Development Limited	英屬處女群島	23/01/2013	不適用	100	100	100	1美元	附註(a)	投資控股
Maenhout Investment N.V.	古拉索	23/11/1995	100	100	100	100	6,000美元	附註(a)	投資控股
U.S. Assets Limited	美國特拉華州	22/04/1983	100	100	100	100	普通股 1,000美元 優先股 2,504美元	美國	物業發展
U.S. Assets (Texas) Ltd, Inc.	美國特拉華州	29/12/1999	100	100	100	100	20美元	美國	物業發展
1881 Heritage Hotel Management Limited	香港	12/03/2008	100	100	100	100	1港元	香港	酒店管理
8 Degrees Resources Limited	香港	08/09/2008	100	100	100	100	1港元	香港	提供員工 聘用服務
Agrila Limited	香港	14/08/1987	100	100	100	100	2港元	香港	物業發展
Albany Investment Limited	香港	23/10/2013	不適用	100	100	100	1港元	附註(a)	非營業性業務
Alcon Investments Limited	香港	21/03/2011	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
藝業發展有限公司	香港	28/11/1996	100	100	100	100	2港元	香港	農業土地
傑聯有限公司 (於2014年1月3日清盤)	香港	17/02/2011	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務
滙威國際發展有限公司	香港	01/12/2006	100	100	100	100	1港元	香港	農業土地
安新有限公司	香港	03/12/1997	100	100	100	100	2港元	香港	農業土地
佳趣有限公司	香港	20/09/1994	100	100	100	100	2港元	香港	融資
博藝投資有限公司	香港	23/08/2012	100	100	100	100	1港元	附註(a)	非營業性業務
富藝投資有限公司	香港	16/07/2005	100	100	100	100	1港元	香港	農業土地
雅邦有限公司	香港	30/03/2006	100	100	100	100	1港元	香港	物業控股
永邦國際企業有限公司	香港	11/11/2005	100	100	100	100	1港元	香港	提供諮詢服務
Asia-Tele-Venture Company Limited	香港	26/10/2005	100	100	100	100	1港元	香港	項目管理
Asian Treasure Investments Limited (於2014年1月10日撤銷註冊)	香港	18/02/2011	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務
Azalea Enterprises Limited	香港	18/07/2012	100	100	100	100	1港元	附註(a)	投資控股
海栢物業管理有限公司	香港	14/10/1993	100	100	100	100	2港元	香港	物業管理
迪高企業有限公司	香港	27/01/2004	100	100	100	100	2港元	附註(a)	非營業性業務
寶靈頓投資有限公司	香港	22/11/2000	100	100	100	100	2港元	香港	經營酒店 及服務套房
傲盈投資有限公司	香港	20/07/2011	100	100	100	100	1港元	附註(a)	非營業性業務
Best World Construction Limited	香港	24/04/2002	100	100	100	100	2港元	香港	樓宇承建商
百富國際企業有限公司	香港	17/01/2008	100	100	100	100	1港元	附註(a)	非營業性業務
宏天資源有限公司	香港	29/11/2002	100	100	100	100	2港元	香港	提供諮詢服務
Biro Investment Limited	香港	03/05/1983	100	100	100	100	10,000港元	香港	物業發展
保特威投資有限公司	香港	06/11/1998	100	100	100	100	2港元	香港	物業發展
柏鋒投資有限公司	香港	04/07/2007	80	80	80	80	1港元	香港	物業發展
耀徽管理服務有限公司	香港	11/04/1997	100	100	100	100	2港元	香港	物業管理
Bristow Investments Limited	香港	17/11/2009	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
啟成發展有限公司	香港	08/01/2001	100	100	100	100	2港元	香港	農業土地
Carlford Investments Limited	香港	23/12/2010	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
Casanova Investments Limited	香港	28/01/2013	不適用	100	100	100	1港元	附註(a)	非營業性業務
Casson Investments Limited (於2014年1月10日撤銷註冊)	香港	03/06/2011	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務
中孚有限公司	香港	07/04/1995	100	100	100	100	100港元	香港	融資
駿城投資有限公司	香港	04/05/2012	100	100	100	100	1港元	附註(a)	非營業性業務
嘉康有限公司	香港	01/06/2009	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
Cheung Kong Advertising Company Limited	香港	07/03/1980	100	100	100	100	200港元	香港	廣告
長江集團中心物業管理有限公司	香港	13/05/1998	100	100	100	100	2港元	香港	物業管理
長江中國地產有限公司	香港	25/11/1993	100	100	100	100	2港元	附註(a)	投資控股
Cheung Kong Development Company Limited	香港	03/01/1973	100	100	100	100	20港元	附註(a)	投資控股
Cheung Kong E&M Engineering Limited	香港	26/01/2000	100	100	100	100	2港元	香港	提供諮詢服務
長江實業地產發展有限公司	香港	11/11/1980	100	100	100	100	2港元	香港	項目管理

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
長江物業管理有限公司	香港	03/05/1974	100	100	100	100	10,000港元	附註(a)	投資控股
長江實業地產代理有限公司	香港	23/07/1997	100	100	100	100	2港元	香港	提供房地 產代理 及相關服務
中領科技有限公司	香港	03/05/2005	100	100	100	100	1港元	香港	物業投資
中潤(香港)有限公司	香港	01/08/2005	100	100	100	100	1港元	香港	物業投資
世祥投資有限公司	香港	14/11/2011	100	100	100	100	1港元	附註(a)	非營業性業務
港業投資有限公司	香港	26/11/2004	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
港基物業管理有限公司	香港	11/06/1985	100	100	100	100	100,000 港元	香港	物業管理
鋒城投資有限公司	香港	04/08/2011	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
港信物業管理有限公司	香港	23/05/1995	100	100	100	100	2港元	香港	物業管理
CK Construction Management Limited	香港	21/05/2002	100	100	100	100	2港元	香港	建築管理
康達物業管理有限公司	香港	23/09/1993	100	100	100	100	2港元	香港	物業管理
Conford Investments Limited	香港	21/09/2012	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
冠華投資有限公司	香港	03/06/2011	100	100	100	100	1港元	附註(a)	非營業性業務
建德投資有限公司	香港	29/02/2012	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
晶誌企業有限公司	香港	11/04/2011	100	100	100	100	1港元	香港	持有物業
鹿茵山莊管理有限公司	香港	24/10/1997	100	100	100	100	2港元	香港	物業管理
Delight World Limited	香港	16/11/1993	100	100	100	100	2港元	香港	農業土地
鑽禧投資有限公司	香港	30/04/2004	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
億城投資有限公司	香港	05/01/2006	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
東佳投資有限公司	香港	08/05/2002	100	100	100	100	2港元	香港	農業土地
東南投資有限公司	香港	25/09/2002	100	100	100	100	2港元	香港	農業土地
置業精英顧問有限公司 (於2014年2月14日撤銷註冊)	香港	19/02/2001	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務
進達車場管理有限公司	香港	15/06/1998	100	100	100	100	2港元	香港	停車場管理
綽捷有限公司	香港	30/08/2006	100	100	100	100	1港元	香港	持有物業
Express Time Limited	香港	16/11/1993	100	100	100	100	2港元	香港	農業土地
直通資源有限公司	香港	06/02/2002	100	100	100	100	2港元	香港	物業投資
順光企業有限公司	香港	24/03/2003	100	100	100	100	2港元	附註(a)	非營業性業務
Fantastic State Limited	香港	02/08/2000	100	100	100	100	2港元	香港	物業發展
Flying Snow Limited	香港	29/11/2002	100	100	100	100	2港元	香港	物業投資
孚中地產有限公司	香港	04/07/1972	100	100	100	100	10,000港元	香港	持有物業
Fook Yik Estate Company Limited	香港	06/04/1973	100	100	100	100	70,000港元	香港	項目管理
嘉麗好投資有限公司	香港	26/05/1999	100	100	100	100	2港元	香港	農業土地
富利京有限公司	香港	12/07/1994	100	100	100	100	2港元	香港	物業發展
英翹保安服務有限公司 (於2014年7月2日撤銷註冊)	香港	18/10/2000	100	100	不適用	不適用	不適用	香港	提供保安服務
Global Coin Limited	香港	26/03/1997	100	100	100	100	2港元	香港	物業投資
高隆投資有限公司	香港	19/03/2004	100	100	100	100	1港元	香港	持有物業
晉大投資有限公司	香港	31/08/2005	100	100	100	100	1港元	香港	物業投資

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
高雲物業管理有限公司	香港	08/09/1972	100	100	100	100	10,000港元	香港	物業管理
高威投資有限公司 (於2013年6月21日撤銷註冊)	香港	19/02/2008	100	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務
Goodwell-Fortune Property Services Limited	香港	28/03/2003	100	100	100	100	2港元	香港	物業管理
高衛物業管理有限公司	香港	09/06/1981	100	100	100	100	100,000 港元	香港	物業管理
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	香港	19/08/2005	100	100	100	100	1港元	香港	物業管理
君雅投資有限公司	香港	26/04/2004	100	100	100	100	1港元	附註(a)	非營業性業務
港通投資有限公司	香港	15/04/2005	100	100	100	100	1港元	香港	物業投資
Grandwood Investments Limited	香港	25/07/2008	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
添麗有限公司	香港	10/05/1985	54.05	54.05	54.05	54.05	37港元	香港	物業投資
Grayhill Estates Limited (於2015年1月30日撤銷註冊)	香港	12/09/1980	100	100	100	不適用	不適用	香港	物業買賣
偉悅投資有限公司	香港	01/04/2011	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
彩浩投資有限公司	香港	28/02/2014	不適用	不適用	100	100	1港元	附註(a)	非營業性業務
Harbour Grand (H.K.) Resources Limited	香港	14/08/2008	100	100	100	100	1港元	香港	提供員工 招聘服務
Harbour Grand Hong Kong Limited	香港	19/09/1996	100	100	100	100	2港元	香港	經營酒店 及服務套房
Harbour Plaza 8 Degrees Limited	香港	19/12/2003	100	100	100	100	2港元	香港	經營酒店 及服務套房
Harbour Plaza North Point Resources Limited	香港	26/04/1999	60.91	60.91	60.91	60.91	2港元	香港	提供員工 招聘服務
Harbour Plaza Resort City (H.K.) Resources Limited	香港	26/04/1999	100	100	100	100	2港元	香港	提供員工 招聘服務
Harbourfront Landmark Management Limited	香港	12/04/2000	100	100	100	100	2港元	香港	物業管理
Harvey International Limited	香港	17/01/2008	100	100	100	100	1港元	香港	農業土地
Haynes Estates Limited	香港	12/09/1980	100	100	100	100	2港元	香港	持有物業
Hilder Company Limited	香港	16/05/1975	100	100	100	100	10,000港元	香港	農業土地
Horizon Hotels & Suites Limited	香港	20/02/2002	100	100	100	100	2港元	香港	酒店管理
鞍橋室內設計有限公司 (於2013年6月21日撤銷註冊)	香港	26/01/2010	100	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務
宏雅企業有限公司	香港	02/09/2006	100	100	100	100	400,000,000 港元	香港	融資及提 供諮詢服務
Jabrin Limited	香港	03/03/1978	80	80	80	80	10,000港元	香港	農業土地
Jet Well Investments Limited	香港	28/10/1993	100	100	100	100	2港元	香港	農業土地
致健有限公司	香港	26/03/1997	100	100	100	100	2港元	香港	農業土地
晉貿有限公司	香港	09/01/2004	100	100	100	100	2港元	香港	持有物業
薈妍花卉有限公司	香港	28/07/2000	100	100	100	100	2港元	香港	提供園藝服務
諾達投資有限公司	香港	16/05/2012	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
Jurado Limited	香港	11/03/1980	100	100	100	100	10,000港元	香港	農業土地
Kamos Limited	香港	10/11/1987	100	100	100	100	2港元	香港	物業發展 及買賣
加威有限公司	香港	05/06/1998	100	100	100	100	2港元	香港	農業土地
Kenstar Investments Limited	香港	22/04/2005	100	100	100	100	1港元	香港	農業土地
金濤投資有限公司	香港	14/10/2005	100	100	100	100	1港元	香港	農業土地

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
家誠投資有限公司	香港	03/06/2011	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
啟源投資有限公司	香港	15/07/2002	100	100	100	100	2港元	香港	農業土地
建富投資有限公司	香港	23/10/2006	100	100	100	100	1港元	香港	物業投資
江華投資有限公司	香港	22/09/2004	100	100	100	100	1港元	香港	農業土地
康啓投資有限公司	香港	02/02/2005	100	100	100	100	1港元	香港	物業投資
麗港城物業管理有限公司	香港	29/12/1989	100	100	100	100	2港元	香港	物業管理
海逸家園物業管理有限公司	香港	24/09/1996	100	100	100	100	2港元	香港	物業管理
驪成投資有限公司	香港	28/07/2005	100	100	100	100	1港元	香港	物業投資
優悠家居服務有限公司	香港	03/09/1992	100	100	100	100	2港元	香港	提供時尚生活 品味服務
Lion Focus Investments Limited	香港	20/10/2005	100	100	100	100	1港元	香港	物業投資
敏福企業有限公司	香港	01/03/2006	100	100	100	100	1港元	香港	設計及宣傳
萬泰服務有限公司	香港	17/05/1994	100	100	100	100	2港元	香港	物業管理
Maranta Estates Limited	香港	13/01/1981	100	100	100	100	2港元	香港	物業買賣
萬竹達物流有限公司 (於2014年5月2日撤銷註冊)	香港	09/08/2005	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務
進勢投資有限公司	香港	11/02/1998	100	100	100	100	2港元	香港	物業發展
敏才有限公司	香港	21/08/1998	100	100	100	100	2港元	香港	農業土地
Mdvista Limited	香港	20/03/2000	100	100	100	100	2港元	附註(a)	非營業性業務
Meko Limited	香港	10/09/2004	100	100	100	100	1港元	香港	農業土地
Melbourne Vision Limited	香港	14/11/2014	不適用	不適用	100	100	1港元	附註(a)	非營業性業務
都會發展有限公司	香港	18/04/1997	100	100	100	100	2港元	香港	物業發展
巍城有限公司	香港	26/10/1979	98.47	98.47	98.47	98.47	1,000,000 港元	香港	投資控股 及融資
美樂都發展有限公司	香港	25/08/1999	100	100	100	100	2港元	附註(a)	非營業性 業務
望德高有限公司	香港	12/10/1993	100	100	100	100	100港元	香港	持有物業
翠擁華庭管理有限公司	香港	03/03/1999	100	100	100	100	2港元	香港	物業管理
Mutual Luck Investment Limited	香港	29/07/1977	60.04	60.04	60.04	60.04	30,000港元	香港	物業發展
新逸有限公司	香港	07/10/2005	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
新捷投資有限公司	香港	21/03/2006	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
利濠投資有限公司	香港	17/06/2008	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
新怡有限公司	香港	19/04/2007	100	100	100	100	1港元	香港	物業投資
新盈利資源有限公司	香港	24/04/2002	98.47	98.47	98.47	98.47	2港元	香港	物業發展
New Solomon Investments Limited (於2014年1月17日撤銷註冊)	香港	05/05/2011	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務
新象發展有限公司	香港	30/09/2004	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
其思有限公司	香港	26/03/1996	100	100	100	100	2港元	附註(a)	投資控股
海城投資有限公司	香港	06/05/2011	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
牛津投資有限公司	香港	20/03/2002	100	100	100	100	2港元	香港	物業發展
百祥國際有限公司	香港	04/07/2007	100	100	100	100	1港元	香港	提供諮詢服務
恒泰發展有限公司	香港	29/04/1998	100	100	100	100	2港元	香港	農業土地
Pako Wise Limited	香港	16/10/1990	100	100	100	100	2港元	香港	物業投資
Pearl Wisdom Limited	香港	10/10/1996	100	100	100	100	2港元	香港	經營酒店 及服務套房

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
奇創有限公司	香港	04/02/1993	100	100	100	100	20港元	香港	物業投資 及開發
Petman Limited	香港	05/08/1960	100	100	100	100	6,450,570 港元	附註(a)	非營業性 業務
寶寧有限公司	香港	13/06/2001	100	100	100	100	2港元	香港	持有物業
Portofino Management Limited	香港	22/03/2000	100	100	100	100	2港元	香港	物業管理
Prompton Property Management Limited	香港	22/01/1991	100	100	100	100	2港元	香港	物業管理
建東投資有限公司	香港	17/06/2008	85	85	85	85	1港元	香港	物業發展
Rainbow Elite Investments Limited	香港	22/02/2005	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
德士投資有限公司	香港	22/09/1992	60.91	60.91	60.91	60.91	110港元	香港	經營酒店 及服務套房
立耀投資有限公司	香港	15/06/2009	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
Resort Clubs Limited	香港	05/09/1995	100	100	100	100	2港元	香港	提供會所 管理服務
益亞投資有限公司	香港	02/06/2005	85	85	85	85	1,000,000 港元	香港	物業發展
華國投資有限公司 (於2013年12月20日撤銷註冊)	香港	03/06/2011	100	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務
威勝投資有限公司	香港	14/11/2011	100	100	100	100	1港元	香港	農業土地
裕輝投資有限公司	香港	29/02/2012	100	100	100	100	1港元	附註(a)	非營業性業務
富望投資有限公司 (於2013年12月20日撤銷註冊)	香港	19/05/2011	100	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務
隆星企業有限公司	香港	19/12/2006	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
世寧地產有限公司	香港	16/03/1973	100	100	100	100	10,000港元	香港	物業發展
兆麟有限公司	香港	13/04/1995	100	100	100	100	2港元	香港	農業土地
滙景花園物業管理有限公司	香港	12/12/1989	100	100	100	100	2港元	香港	物業管理
信衛物業管理有限公司 (於2015年2月6日撤銷註冊)	香港	26/02/1996	100	100	100	不適用	不適用	香港	物業管理
銀強投資有限公司	香港	04/08/2011	100	100	100	100	1港元	附註(a)	非營業性業務
銀彩投資有限公司	香港	22/07/2010	100	100	100	100	1港元	附註(a)	非營業性業務
信澤企業有限公司	香港	04/04/2001	100	100	100	100	2港元	香港	經營酒店 及服務套房
俊菲發展有限公司	香港	22/07/2006	100	100	100	100	1港元	附註(a)	投資控股
錦佳有限公司	香港	24/10/1986	75	75	75	75	20港元	香港	農耕計劃
士都有限公司	香港	18/03/1983	100	100	100	100	28港元	香港	物業買賣 及出租
Springrun Limited	香港	07/12/1993	100	100	100	100	37,297,504 港元	香港	物業發展
順力投資有限公司	香港	23/10/2006	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
新泛有限公司	香港	26/03/1997	100	100	100	100	2港元	香港	農業土地
業開投資有限公司 (於2013年3月22日撤銷註冊)	香港	10/11/2006	100	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務
Swiss Investments Limited	香港	18/03/2013	不適用	100	100	100	1港元	香港	物業發展
德南發展有限公司	香港	22/10/1997	100	100	100	100	2港元	香港	農業土地
The Apex Horizon Property Management Limited	香港	18/06/2001	100	100	100	100	2港元	香港	物業管理
The Center (Leasing Agent) Limited	香港	30/09/1998	100	100	100	100	2港元	香港	提供物業租賃 代理服務
祥龍發展有限公司	香港	10/05/1985	100	100	100	100	2港元	香港	物業發展

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
盈峰翠邸管理有限公司	香港	26/01/1998	100	100	100	100	2港元	香港	物業管理
同誠投資有限公司	香港	14/03/2003	100	100	100	100	2港元	香港	農業土地
Thorogood Estates Limited	香港	27/07/1979	100	100	100	100	2港元	香港	物業買賣 及投資
天水圍發展有限公司 (於2013年10月9日出售)	香港	26/06/1979	98.47	不適用	不適用	不適用	不適用	香港	物業發展、 物業投資及 經營酒店
德隆投資有限公司	香港	15/04/2004	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
鋒誌企業有限公司	香港	27/11/2007	100	100	100	100	1港元	香港	農業土地
卓達資源有限公司	香港	19/12/2006	100	100	100	100	1港元	附註(a)	非營業性業務
高才國際有限公司	香港	06/09/2004	100	100	100	100	1港元	附註(a)	非營業性業務
威順發展有限公司 (於2014年9月19日撤銷註冊)	香港	17/06/2011	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務
Towerich Limited	香港	17/12/1997	51	51	51	51	2港元	香港	經營酒店 及服務套房
寶皇投資有限公司	香港	03/05/2013	不適用	100	100	100	1港元	附註(a)	非營業性業務
聯雅投資有限公司	香港	30/03/2005	100	100	100	100	1港元	香港	物業發展
益富投資有限公司	香港	25/09/2002	80	80	80	80	2港元	香港	物業發展
耀隆投資有限公司	香港	04/04/2001	100	100	100	100	2港元	香港	農業土地
聯宇投資有限公司	香港	21/08/2000	100	100	100	100	2港元	香港	農業土地
University Heights Management Company Limited	香港	18/10/1994	100	100	100	100	1,000港元	香港	物業管理
聽濤雅苑物業管理有限公司	香港	19/02/1997	100	100	100	100	2港元	香港	物業管理
獲佳投資有限公司	香港	22/09/2004	90	90	90	90	1港元	香港	物業發展 及投資
康栢投資有限公司	香港	21/09/2007	85	85	85	85	1港元	香港	物業發展
寬宏投資有限公司	香港	24/03/2003	100	100	100	100	2港元	香港	物業發展
和信投資有限公司	香港	18/01/2013	不適用	100	100	100	1港元	附註(a)	非營業性 業務
Winchesto Finance Company Limited	香港	04/05/1979	100	100	100	100	15,000,000 港元	香港	融資
滙利通有限公司	香港	09/12/2006	100	100	100	100	1港元	附註(a)	非營業性業務
扶擇投資有限公司	香港	12/07/1999	60	60	60	60	2港元	香港	物業發展
集威投資有限公司	香港	09/06/2004	100	100	100	100	1港元	香港	農業土地
Yick Ho Limited	香港	25/04/1969	100	100	100	100	6,000,000 港元	香港	投資酒店項目
Japura Ptd Ltd	新加坡	08/07/1996	76	76	76	76	100 新加坡元	附註(a)	投資控股
Japura Development Pte Ltd	新加坡	21/03/1997	76	76	76	76	1,000,000 新加坡元	新加坡	物業發展
Luxury Green Development Pte. Ltd.	新加坡	04/12/2009	100	100	100	100	1,000,000 新加坡元	新加坡	物業發展
Property Enterprises Development (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	07/07/2001	100	100	100	100	100,000 新加坡元	新加坡	提供公司服務
U.S. Assets Management, Inc.	美國德克薩斯州	05/07/1990	100	100	100	100	1,000美元	美國	物業管理
Arra Development S.A.	巴拿馬共和國	21/09/1987	100	100	100	100	2美元	附註(a)	投資控股
Dobie Development S.A.	巴拿馬共和國	29/05/1985	100	100	100	100	2美元	附註(a)	投資控股
Wooco Investment S.A.	巴拿馬共和國	21/09/1987	100	100	100	100	2美元	附註(a)	投資控股
上海信卫物業管理有限公司	中華人民共和國 (「中國」)	03/11/2011	100	100	100	100	100,000 美元	中國	物業管理

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
北京信卫物业管理有限公司...	中國	03/02/2008	100	100	100	100	500,000 美元	中國	物業管理
北京宝苑房地产开发有限公司..	中國	06/01/1993	100	100	100	100	29,000,000 美元	中國	物業發展
北京港基世纪物业管理有限公司	中國	28/04/2002	99.5	99.5	99.5	99.5	400,000 美元	中國	物業管理
北京长乐房地产开发有限公司..	中國	06/01/1993	100	100	100	100	29,000,000 美元	中國	物業發展
北京高卫世纪物业管理有限公司	中國	28/04/2002	99.5	99.5	99.5	99.5	400,000 美元	中國	物業管理
广州长江实业企业管理有限公司	中國	19/05/2008	100	100	100	100	2,200,000 美元	中國	提供諮詢服務
广州高卫物业管理有限公司....	中國	29/03/2005	100	100	100	100	人民幣 3,000,000元	中國	物業管理
成都长天有限公司.....	中國	18/06/1998	70	69	69	69	人民幣 98,000,000 元	中國	經營酒店
长江实业(上海)企业..... 管理有限公司.....	中國	20/05/2008	100	100	100	100	40,000,000 港元	中國	提供諮詢服務
沈阳丽都物业有限公司..... (於2013年3月11日清盤).....	中國	20/12/2001	100	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性業務

附註

(a) 該公司進行非營業性業務或除作為投資控股公司外，並無經營任何業務。

長地及組成長實房地產集團的該等公司之財政年結日為十二月三十一日。

就於美國亞利桑那州、英屬處女群島、古拉索、美國特拉華州、巴拿馬共和國及美國德克薩斯州註冊成立的公司而言，由於香港公司條例(香港法律第622章)第16部於當地並不適用，且於彼等註冊成立的司法權區並無法定審核規定，故自各公司註冊成立日期以來，概無編製經審核法定財務報表。

Albany Investment Limited、彩浩投資有限公司及Melbourne Vision Limited概無編製任何經審核法定財務報表，因自其註冊成立日期起計，並未達到首次刊發經審核財務報表的時限。

於香港特別行政區註冊成立之公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度或自其各自註冊成立日期以來(如為較短期間)之法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製，並由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

於中國成立之公司相關期間或自其各自成立日期以來(如為較短期間)之法定財務報表乃根據適用於在中國成立之企業之相關會計政策及財務法規編製，並由下列於中國註冊之執業會計師事務所審核。

公司名稱	涵蓋期間	核數師名稱
长江实业(上海)企业管理有限公司	截至2012年及2013年 12月31日止年度	上海琳方会计师事务所有限公司
广州长江实业企业管理有限公司	截至2012年及2013年 12月31日止年度	广州岭南会计师事务所有限公司
成都长天有限公司	截至2012年12月31日 止年度	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)
	截至2013年及2014年 12月31日止年度	四川安必信会计师事务所 有限责任公司
北京港基世纪物业管理 有限公司	截至2012年及2013年 12月31日止年度	北京中永众合会计师事务所有限 责任公司
北京高卫世纪物业管理 有限公司	截至2012年及2013年 12月31日止年度	北京中永众合会计师事务所有限 责任公司
北京长乐房地产开发有限公司	截至2012年及2013年 12月31日止年度	北京今创会计师事务所(普通合 伙)
北京宝苑房地产开发有限 公司	截至2012年及2013年 12月31日止年度	北京今创会计师事务所(普通合 伙)
北京信卫物业管理有限公司	截至2012年12月31日止年度	北京中恒会计师事务所有限 责任公司
	截至2013年12月31日止年度	北京安瑞普会计师事务所有限 公司
上海信卫物业管理有限公司	截至2012年及2013年 12月31日止年度	上海琳方会计师事务所有限公司
广州高卫物业管理有限公司	截至2012年12月31日止年度	广州正粤会计师事务所(普通合 伙)
	截至2013年12月31日止年度	广州市大公会会计师事务所有限 公司

於新加坡註冊成立之公司於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的法定財務報表根據新加坡公司法的條文及新加坡財務報告準則編製，並根據新加坡審計準則由PricewaterhouseCoopers LLP審核。

由於未達到刊發經審核財務報表的法定時限，故若干公司並無就截至二零一四年十二月三十一日止年度編製經審核法定財務報表。

就本報告而言，長實已根據香港財務報告準則編製長實房地產集團之公司於相關期間的合併財務報表（「長實房地產集團相關財務報表」），該等合併財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。吾等已根據香港會計師公會推薦的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」查核相關期間的長實房地產集團相關財務報表。

本報告所載之長實房地產集團之財務資料乃摘錄自長實房地產集團相關財務報表，並根據下文第II節附註1(b)所載基準編製。吾等於編製報告時，認為長實房地產集團相關財務報表毋需作出調整。

批准刊發長實房地產集團相關財務報表之長實各董事須對該等財務報表負責。長和及和黃各董事須對載有本報告之計劃文件之內容負責。吾等之責任乃根據長實房地產集團相關財務報表編製本報告所載之長實房地產集團財務資料，並就長實房地產集團財務資料達致獨立意見並向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，根據下文第II節附註1(b)所載編製基準，就本報告而言，長實房地產集團財務資料真實並公平地反映了長實房地產集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之財務狀況以及長實房地產集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年之合併溢利及合併現金流量。

I. 集團之財務資料

合併收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
集團營業額	3	19,192	17,011	24,038
投資及其他收入		94	95	784
營運成本				
物業及有關成本		(9,848)	(8,011)	(12,985)
服務費	4	(971)	(836)	(892)
薪金及有關支出		(542)	(556)	(525)
利息及其他融資成本		(650)	(776)	(815)
折舊		(313)	(301)	(286)
其他支出		(127)	(132)	(106)
		(12,451)	(10,612)	(15,609)
攤佔合資企業之淨溢利		5,480	4,031	2,835
投資物業之公平值增加		4,470	1,782	4,542
售出投資物業之溢利		–	2,760	–
轉讓附屬公司控制權益之得益		1,077	–	–
售出合資企業之溢利		450	798	2,349
經營溢利		18,312	15,865	18,939
攤佔聯營公司之淨溢利		1	1	1
除稅前溢利	5	18,313	15,866	18,940
稅項	6	(1,250)	(1,442)	(1,624)
年度內溢利		<u>17,063</u>	<u>14,424</u>	<u>17,316</u>
應佔溢利				
長實房地產集團股東		16,930	14,152	17,068
非控股股東權益		133	272	248
		<u>17,063</u>	<u>14,424</u>	<u>17,316</u>
每股溢利	7	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
年度內溢利	17,063	14,424	17,316
可重新分類至損益之			
其他全面收益／(支出)			
伸算香港以外業務財務報表			
匯兌得益／(虧損)	41	15	(147)
匯兌得益於售出時轉入損益	(145)	-	-
可出售投資			
公平值得益／(虧損)	1,598	(61)	435
攤佔合資企業之			
其他全面收益／(支出)	953	829	(1,631)
其他全面收益／(支出)	2,447	783	(1,343)
年度內全面收益總額	19,510	15,207	15,973
應佔全面收益總額			
長實房地產集團股東	19,377	14,930	15,726
非控股股東權益	133	277	247
	19,510	15,207	15,973

合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一二年	二零一三年	二零一四年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動資產				
固定資產	8	10,093	9,942	9,928
投資物業	9	29,656	28,777	33,285
聯營公司		3	3	2
合資企業	10	46,069	45,306	45,895
可出售投資	11	5,345	5,468	7,172
長期應收貸款		251	138	301
		<u>91,417</u>	<u>89,634</u>	<u>96,583</u>
流動資產				
物業存貨	12	80,116	79,815	73,259
應收賬款、按金及預付款項	13	1,557	1,831	1,810
借其他集團公司款項	14	1,906	975	1,210
銀行結存及定期存款		12,896	10,069	10,354
		<u>96,475</u>	<u>92,690</u>	<u>86,633</u>
流動負債				
應付賬款及費用	15	(12,099)	(10,973)	(10,493)
欠其他集團公司款項	14	(91,903)	(79,891)	(70,707)
借款	16	(300)	–	(250)
衍生金融工具		(518)	–	–
稅項準備		(275)	(730)	(1,346)
		<u>(105,095)</u>	<u>(91,594)</u>	<u>(82,796)</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(8,620)</u>	<u>1,096</u>	<u>3,837</u>
資產總額減流動負債		<u>82,797</u>	<u>90,730</u>	<u>100,420</u>
非流動負債				
借款	16	(315)	(610)	(350)
遞延稅項負債	17	(805)	(966)	(999)
		<u>(1,120)</u>	<u>(1,576)</u>	<u>(1,349)</u>
資產淨值		<u>81,677</u>	<u>89,154</u>	<u>99,071</u>
上列項目代表：				
合併股本	26	93	93	93
儲備		<u>78,519</u>	<u>86,002</u>	<u>96,161</u>
股東權益		78,612	86,095	96,254
非控股股東權益		<u>3,065</u>	<u>3,059</u>	<u>2,817</u>
權益總額		<u>81,677</u>	<u>89,154</u>	<u>99,071</u>

合併權益變動表

	股東權益						權益 總額
	合併 股本	投資 估值 儲備	匯兌 儲備	保留 溢利	總額	非控股 股東 權益	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
2012年1月1日結餘	93	(145)	4,544	54,984	59,476	3,112	62,588
年度內溢利	-	-	-	16,930	16,930	133	17,063
其他全面收益/(支出)							
伸算香港以外業務 財務報表							
匯兌得益	-	-	41	-	41	-	41
匯兌得益於售出時 轉入損益	-	-	(145)	-	(145)	-	(145)
可出售投資							
公平值得益	-	1,598	-	-	1,598	-	1,598
攤佔合資企業之其他 全面收益	-	663	290	-	953	-	953
年度內全面收益總額	-	2,261	186	16,930	19,377	133	19,510
非控股股東權益變化	-	-	-	-	-	(130)	(130)
已派發非控股股東股息	-	-	-	-	-	(50)	(50)
已派發長實房地產集團 股東股息	-	-	-	(241)	(241)	-	(241)
2012年12月31日結餘	<u>93</u>	<u>2,116</u>	<u>4,730</u>	<u>71,673</u>	<u>78,612</u>	<u>3,065</u>	<u>81,677</u>

	股東權益						權益 總額
	合併 股本	投資 估值 儲備	匯兌 儲備	保留 溢利	總額	非控股 股東 權益	
2013年1月1日結餘	93	2,116	4,730	71,673	78,612	3,065	81,677
年度內溢利	-	-	-	14,152	14,152	272	14,424
其他全面收益/(支出)							
伸算香港以外業務 財務報表							
匯兌得益	-	-	10	-	10	5	15
可出售投資 公平值虧損	-	(61)	-	-	(61)	-	(61)
攤估合資企業之 其他全面(支出)/ 收益	-	(156)	985	-	829	-	829
年度內全面(支出)/ 收益總額	-	(217)	995	14,152	14,930	277	15,207
非控股股東權益變化	-	-	-	-	-	(202)	(202)
已派發非控股股東股息	-	-	-	-	-	(81)	(81)
已派發長實房地產集團 股東股息	-	-	-	(7,447)	(7,447)	-	(7,447)
2013年12月31日結餘	<u>93</u>	<u>1,899</u>	<u>5,725</u>	<u>78,378</u>	<u>86,095</u>	<u>3,059</u>	<u>89,154</u>

	股東權益						
	合併 股本	投資 估值 儲備	匯兌 儲備	保留 溢利	總額	非控股 股東 權益	權益 總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
2014年1月1日結餘	93	1,899	5,725	78,378	86,095	3,059	89,154
年度內溢利	-	-	-	17,068	17,068	248	17,316
其他全面收益/(支出)							
伸算香港以外業務財務 報表							
匯兌虧損	-	-	(146)	-	(146)	(1)	(147)
可出售投資 公平值得益	-	435	-	-	435	-	435
攤佔合資企業之其他 全面支出	-	(297)	(1,334)	-	(1,631)	-	(1,631)
年度內全面收益/(支出) 總額	-	138	(1,480)	17,068	15,726	247	15,973
非控股股東權益變化	-	-	-	-	-	(195)	(195)
已派發非控股股東股息	-	-	-	-	-	(294)	(294)
已派發長實房地產集團 股東股息	-	-	-	(5,567)	(5,567)	-	(5,567)
2014年12月31日結餘	<u>93</u>	<u>2,037</u>	<u>4,245</u>	<u>89,879</u>	<u>96,254</u>	<u>2,817</u>	<u>99,071</u>

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年	二零一三年	二零一四年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
經營業務				
營運(動用)/產生之現金	(a)	(259)	7,041	16,500
投資/借出合資企業款項		(1,867)	(605)	(3,124)
合資企業股息/還款		878	5,428	1,159
聯營公司股息		1	1	2
證券投資股息		165	188	209
已收取利息		47	70	62
已派發長實房地產集團股東股息		(241)	(7,447)	(5,567)
已派發非控股股東股息		(50)	(81)	(294)
已支付利得稅		(2,076)	(826)	(975)
經營業務之現金(支出)/流入淨額		(3,402)	3,769	7,972
投資業務				
轉讓附屬公司控制權益虧損		1,065	–	–
投資/借出合資企業款項		(233)	(122)	(85)
合資企業股息/還款		1,862	199	–
售出合資企業		503	1,560	3,298
購入可出售投資		(75)	–	–
增添投資物業		(21)	(6)	(18)
售出投資物業		–	5,427	–
增添固定資產		(80)	(155)	(278)
投資業務之現金流入淨額		3,021	6,903	2,917
融資活動				
提取貸款		100	–	–
償還貸款		(414)	(5)	(10)
借入/(償還)其他集團公司款項		5,475	(12,012)	(9,184)
非控股股東的資金減少		(130)	(202)	(195)
已支付利息及其他融資成本		(1,110)	(1,280)	(1,215)
融資活動之現金流入/(支出)淨額		3,921	(13,499)	(10,604)
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額				
淨額		3,540	(2,827)	285
1月1日現金及現金等值項目		9,356	12,896	10,069
12月31日現金及現金等值項目	(b)	12,896	10,069	10,354

附註：

(a) 營運(動用)/產生之現金

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前溢利	18,313	15,866	18,940
利息收入	(54)	(80)	(75)
利息及其他融資成本	650	776	815
證券投資股息收入	(206)	(283)	(361)
攤佔合資企業之淨溢利	(5,480)	(4,031)	(2,835)
攤佔聯營公司之淨溢利	(1)	(1)	(1)
投資物業之公平值增加	(4,470)	(1,782)	(4,542)
售出可出售投資之得益	-	-	(137)
售出投資物業之溢利	-	(2,760)	-
轉讓附屬公司控制權益之得益	(1,077)	-	-
出售合資企業之溢利	(450)	(798)	(2,349)
(增加)/減少長期應收貸款	(72)	113	(163)
折舊	313	301	286
匯兌差額及其他項目	(86)	(85)	(71)
營運資金變動			
(增加)/減少物業存貨	(10,715)	846	6,976
增加/(減少)客戶訂金	3,318	184	(1,154)
(增加)/減少應收賬款、按金及預付款項	(788)	(276)	773
(增加)/減少借其他集團公司款項	(102)	931	(235)
增加/(減少)衍生金融工具	355	(518)	-
增加/(減少)應付賬款及費用	293	(1,362)	633
	<u>(259)</u>	<u>7,041</u>	<u>16,500</u>

(b) 現金及現金等值項目

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行結存及定期存款	<u>12,896</u>	<u>10,069</u>	<u>10,354</u>

II. 財務資料附註

1. 背景及編製基準

(一) 背景

長地於2015年1月2日根據開曼群島公司法(2010年修訂版)在開曼群島註冊成立為豁免有限責任公司。長地主要營業地點為香港皇后大道中2號長江集團中心7樓。長地現為在開曼群島註冊成立為豁免有限責任公司，且其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市之長江和記實業有限公司之全資擁有附屬公司。

(二) 編製基準

根據建議重組，長地將成為長實房地產集團之控股公司。

長實房地產集團財務資料包括集團相關期間的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及於各報告日期的合併財務狀況表，按猶如組成長實房地產集團之公司於整個相關期間，或自各相關實體的註冊成立或成立日期起或直至出售或解散日期(以較短者為準)一直為單一呈報單位而編製。

長實房地產集團之財務資料乃以港幣呈列，港幣為組成長實房地產集團各主要組成公司之功能貨幣。

2. 主要會計政策

應用國際財務報告準則

關於下列仍未生效之國際財務報告準則，長實房地產集團的管理層現正評估其對其合併業績及財務狀況之影響。

於長實房地產集團2015年1月1日起會計期間生效

國際財務報告準則之修訂	2010年-2012年週期之年度改進
國際財務報告準則之修訂	2011年-2013年週期之年度改進
國際會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款

於長實房地產集團2016年1月1日起會計期間生效

國際財務報告準則之修訂	2012年-2014年週期之年度改進
國際會計準則第1號之修訂	披露主動性
國際會計準則第16號及	可接受折舊及攤銷方法之澄清
國際會計準則第38號(修訂本)	
國際會計準則第16號及國際會計	農業：生產性植物
準則第41號(修訂本)	
國際會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法
國際財務報告準則第10號及國際會計準則	投資者與其聯營公司或合資企業間之
第28號(修訂本)	資產出售或注資
國際財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同營運權益之會計處理
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
國際財務報告準則第10號、	投資實體：應用編製合併報表之例外情況
國際會計準則第12號及	
國際會計準則第28號(修訂本)	

於長實房地產集團2017年1月1日起會計期間生效

國際財務報告準則第15號	客戶合約的收入
--------------	---------

於長實房地產集團2018年1月1日起會計期間生效

國際財務報告準則第9號	金融工具
-------------	------

長實房地產集團財務資料經已按照與國際財務報告準則一致的會計政策編製。此外，長實房地產集團財務資料亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露資料。長實房地產集團的財務資料是根據傳統歷史成本法編製，惟分別列於附註2(四)、2(六)及2(十)之證券投資、投資物業及衍生金融工具除外，有關項目以公平值列賬。

(一) 集團合併

長實房地產集團財務資料包括長實從事物業業務的附屬公司的財務報表項目。

附屬公司乃經考慮相關事實後匯報實體(一)對其具有權力；(二)有權自參與其業務獲得可變動回報或承擔回報變動風險；及(三)能夠使用對其權力影響所得回報之公司。

合併實體或業務的業績，資產及負債以長實現時之賬面值合併。

損益包括各合併實體或業務由最早列賬日期，或由合併實體或業務首次受長實控制當日開始(以期間較短者為準)的業績。

長實房地產集團財務資料之比較金額，按猶如實體或業務於財務狀況報表最早列賬日期或首次受長實控制當日(以較後者為準)經已合併載列。

長實房地產集團之公司間的交易、結餘及交易的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易證明所轉讓資產出現減值。附屬公司的會計政策及財務資料已按需要作出改變，以確保與長實房地產集團採用的政策一致。

(二) 合資企業

合資企業乃長實房地產集團長期持有其股本權益，及根據合約安排，所有對回報有重大影響的決策均為長實房地產集團及其他擁有共同控制權的參與者一致同意之公司。

合資企業投資之賬面值包括成本值及長實房地產集團所佔該等公司自購入後之收益，並扣除自其所收取之股息及減值準備。

長實房地產集團以合資企業截至12月31日止之財務報表，並在需要時作出調整使其與長實房地產集團會計政策一致後，將長實房地產集團應攤佔該等公司之全面收益總額計入財務資料內。

(三) 聯營公司

聯營公司乃長實房地產集團長期持有其股本權益，及對其行政管理有重大影響而非屬於附屬公司或合資企業之公司。

聯營公司投資之賬面值包括成本值及長實房地產集團所佔該等公司自購入後之收益，並扣除自其所收取之股息及減值準備。

長實房地產集團以聯營公司截至12月31日止之財務報表，並在需要時作出調整使其與長實房地產集團會計政策一致後，將長實房地產集團應攤佔該等公司之全面收益總額計入財務資料內。

(四) 證券投資

證券投資乃不屬於附屬公司、合資企業或聯營公司之投資，被分類為可出售投資，並以公平值列賬。可出售投資之公平值變化則於其他全面收益內確認，並於售出時轉入損益。

當權益證券之公平值大幅或持續下降至低於成本時，集團會對可出售投資作減值評估；如有減值會於合併收益表內撇除及不能撥回。

證券投資之買賣按交易日入賬。

(五) 固定資產

固定資產以成本值減折舊及減值準備列賬。

就酒店及服務套房而言，租賃土地按其剩餘租期平均攤銷，樓宇按50年或按其相關租賃土地之剩餘租賃期之較短者折舊。其他固定資產按其估計可供使用之年數，以年率5%至33 $\frac{1}{3}$ %直線折舊。

(六) 投資物業

持作收租之投資物業以公平值列賬。發展中投資物業在其公平值能被可靠地估算時或建築完成時，於較先者以公平值列賬，否則以成本值扣除減值準備列賬。公平值之變化包括在合併收益表內。

(七) 應收貸款

應收貸款乃非衍生金融資產，有固定或可確定之還款金額。應收貸款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本及扣除減值準備列賬。

(八) 物業存貨

物業存貨以成本值及變現淨值之較低者列賬。變現淨值乃根據於年終結算日後出售及扣除銷售費用之所得或按市場情況所作出之內部評估而決定。

物業存貨包括購入成本、發展工程開支、利息及其他直接費用。長實房地產集團持有物業之賬面價值在長實房地產集團之財務資料內業經適當調整，以顯示長實房地產集團實際產生之成本。

(九) 應收賬款

應收賬款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本及扣除減值準備列賬。

(十) 衍生金融工具

衍生金融工具作為投資及財務用途，以公平值列賬。

(十一) 借款

借款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本列賬。

(十二) 應付賬款

應付賬款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本列賬。

(十三) 收益確認

出售發展中物業，其收益於物業完成並取得相關當局發出之入伙紙，而且物業之重大風險及回報轉移至客戶後確認。於建築期內所收客戶之款項均列賬為客戶訂金。

租金收入於租約期內以直線法確認。物業及項目管理收入於服務提供後確認。酒店及服務套房業務之收益於提供服務時確認。利息收入按實際利率法以時間比例入賬。股息收入於收取股息之權利確定後入賬。

(十四) 外幣兌換

以外幣結算之貨幣性資產及負債按年終結算日之兌換率伸算。外幣交易按交易日兌換率折算。匯兌差額包括在合併收益表內。

當以外幣結算之附屬公司、合資企業及聯營公司財務報表伸算為長實房地產集團之報告貨幣時，其資產及負債按年終結算日之兌換率伸算，而業績則按年度內之平均兌換率伸算。匯兌差額於其他全面收益內確認。

(十五) 稅項

香港利得稅準備乃根據長實房地產集團各個別公司年度內之估計應課稅溢利扣除以往稅務虧損後以於年終結算日已頒佈稅率計算。香港以外之稅項準備乃根據各個別公司估計應課稅溢利以於年終結算日該地之已頒佈稅率計算。

資產及負債之賬面值與其稅基金額之所有暫時性差異，會以適用之已頒佈稅率為基準全數為遞延稅項負債作出準備；暫時性可扣減差異及可用稅務虧損，如將來有足夠稅務溢利可用作抵銷，會以適用之已頒佈稅率為基準確認為遞延稅項資產。

(十六) 借貸成本

借貸成本除非因直接與建造需時之物業收購及發展有關而被資本化，否則於產生時在合併收益表內扣除。

(十七) 合併股本

普通股列作權益。發行新股份之直接增加費用在扣除稅項後於權益中自所得款項內扣除。

3. 營業額及業務收益

長實房地產集團之主要業務為物業發展及投資、經營酒店及服務套房業務、物業及項目管理，以及證券投資。

長實房地產集團業務之營業額包括物業銷售所得、毛租金收入、酒店及服務套房之經營收入和物業及項目管理收入。

長實房地產集團及其攤佔合資企業年度內各經營業務之營業額如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業銷售	14,614	12,288	19,389
物業租務	1,867	1,961	1,908
酒店及服務套房業務	2,350	2,368	2,213
物業及項目管理	361	394	528
集團營業額	19,192	17,011	24,038
攤佔合資企業之物業銷售	11,846	15,301	6,959
營業額	31,038	32,312	30,997

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，香港以外經營業務之營業額分別佔營業額約38%、54%及23%及來自以下地方：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
中國	11,919	16,454	5,945
新加坡	–	980	1,210
	11,919	17,434	7,155

年度內各經營業務之收益貢獻如下：

	附屬公司			合資企業			總額		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
物業銷售	5,261	4,686	6,577	4,655	5,486	1,924	9,916	10,172	8,501
物業租務	1,704	1,795	1,769	275	322	300	1,979	2,117	2,069
酒店及服務套房業務	931	991	952	302	281	275	1,233	1,272	1,227
物業及項目管理	124	133	154	45	46	61	169	179	215
	8,020	7,605	9,452	5,277	6,135	2,560	13,297	13,740	12,012
投資及財務							79	574	852
利息及其他融資成本							(650)	(776)	(815)
投資物業之公平值增加									
附屬公司							4,470	1,782	4,542
合資企業							531	24	510
售出投資物業之溢利							–	2,760	–
轉讓附屬公司控制 權益之得益							1,077	–	–
轉讓非直接持有合資企業 控制權益之得益							1,326	–	–
售出合資企業之溢利							450	798	2,349
其他							121	108	213
稅項									
附屬公司							(1,250)	(1,442)	(1,624)
合資企業							(2,389)	(3,145)	(724)
非控股股東應佔溢利							(133)	(272)	(248)
							16,929	14,151	17,067
攤佔聯營公司之淨溢利							1	1	1
長實房地產集團 股東應佔溢利							16,930	14,152	17,068

4. 服務費

服務費指就長實向長實房地產集團提供之物業及項目管理、行政、人力資源、資訊科技、銷售與推廣及其他支援而向長實支付的費用。

5. 除稅前溢利

	截至12月31日止年度		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
除稅前溢利已(扣除)／計入下列項目：			
利息及其他融資成本			
須於五年內償還之其他借款	(1,138)	(1,309)	(1,245)
減：資本化金額(附註)	488	533	430
	(650)	(776)	(815)
核數師酬金	(5)	(5)	(6)
已售物業成本	(8,424)	(6,919)	(11,708)
服務費	(971)	(836)	(892)
營運租約支出—房地產	(61)	(70)	(71)
銀行利息收入	26	34	47
收取合資企業利息收入	11	37	20
應收貸款利息收入	17	9	8
投資於上市權益證券之股息收入	206	283	361
售出可出售投資之得益	—	—	137
匯兌差額	19	(160)	(30)

附註：用於不同物業發展項目之利息及其他融資成本以年息率資本化，截至2012年、2013年及2014年12月31日止各年度之平均息率分別約為1.7%、1.8%及1.5%。

6. 稅項

	截至12月31日止年度		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
本期稅項			
香港利得稅	1,072	939	1,364
香港以外稅項	138	342	231
遞延稅項	40	161	29
	1,250	1,442	1,624

香港利得稅準備乃根據年度內估計應課稅溢利於相關期間以稅率16.5%計算。香港境外稅項已按適用稅率，對估計應課稅溢利減適用的稅務虧損撥備。

除稅前溢利與稅項之對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
除稅前溢利減攤佔合資企業 及聯營公司之淨溢利	12,832	11,834	16,104
按香港利得稅16.5% (2012年及2013年-16.5%)計算	2,117	1,953	2,657
香港以外地方稅率差異之影響	(95)	182	(49)
股息收入	(34)	(47)	(60)
投資物業公平值增加	(738)	(294)	(749)
售出投資物業之溢利	-	(455)	-
稅務虧損與暫時性可扣減差異被使用/ 未被確認淨額之影響	(16)	57	(8)
無需課稅/不可扣稅項目淨額之影響	8	56	(13)
撥回以前年度稅項準備	-	-	(149)
其他	8	(10)	(5)
	1,250	1,442	1,624

7. 每股溢利

就長實房地產集團之財務資料而言，由於重組載列每股溢利被認為意義不大，故並無呈列每股溢利資料，而截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年之業績已按於附註1(二)內披露之合併基準編製。

8. 固定資產

	酒店及服務套房			總值 港幣百萬元
	香港	香港以外	其他資產	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
成本值				
2012年1月1日	11,966	1,711	1,054	14,731
增添／轉移	32	18	15	65
出售	–	–	(27)	(27)
轉讓附屬公司控制權益而終止確認	–	(1,008)	(121)	(1,129)
2012年12月31日	11,998	721	921	13,640
匯兌差額	–	23	4	27
增添／轉移	97	10	31	138
出售	–	–	(25)	(25)
2013年12月31日	12,095	754	931	13,780
匯兌差額	–	(2)	(1)	(3)
增添／轉移	143	37	98	278
出售	–	–	(32)	(32)
2014年12月31日	12,238	789	996	14,023
累計折舊／減值準備				
2012年1月1日	2,310	412	830	3,552
折舊	221	16	76	313
出售	–	–	(17)	(17)
轉讓附屬公司控制權益而終止確認	–	(207)	(94)	(301)
2012年12月31日	2,531	221	795	3,547
匯兌差額	–	7	4	11
折舊	225	17	59	301
出售	–	–	(21)	(21)
2013年12月31日	2,756	245	837	3,838
匯兌差額	–	(1)	–	(1)
折舊	226	16	44	286
出售	–	–	(28)	(28)
2014年12月31日	2,982	260	853	4,095
賬面淨值				
2012年12月31日	9,467	500	126	10,093
2013年12月31日	9,339	509	94	9,942
2014年12月31日	9,256	529	143	9,928

於2012年、2013年及2014年12月31日，以中期契約持有之香港酒店及服務套房賬面值分別為港幣8,935,000,000元、港幣8,817,000,000元及港幣8,744,000,000元；而以長期契約持有之香港酒店及服務套房賬面值分別為港幣532,000,000元、港幣522,000,000元及港幣512,000,000元。於2012年、2013年及2014年12月31日，以中期契約持有之香港以外酒店及服務套房賬面值分別為港幣500,000,000元、港幣509,000,000元及港幣529,000,000元。

9. 投資物業

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
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)	–
公平值增加	4,470	1,782	4,542
12月31日	29,656	28,777	33,285

於2012年、2013年及2014年12月31日：

- (一) 投資物業由獨立專業估值師戴德梁行有限公司(其地址位於香港鰂魚涌英皇道1063號16樓)估計公平值；
- (二) 投資物業一般根據收入資本化法，以適當資本化比率將淨收入及續訂租約的潛在收入資本化後估計公平值；經分析相關買賣交易及現行市場期望後所採用之資本化比率，大致介乎3%至8%，其變動與估計之價值呈反比；
- (三) 以中期契約持有之投資物業賬面值分別為港幣28,765,000,000元、港幣27,768,000,000元及港幣32,050,000,000元；以長期契約持有分別為港幣891,000,000元、港幣1,009,000,000元及港幣1,235,000,000元；
- (四) 截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，投資物業之毛租金收入分別為港幣1,686,000,000元、港幣1,802,000,000元及港幣1,761,000,000元；及
- (五) 截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，投資物業之直接營運支出分別為港幣28,000,000元、港幣46,000,000元及港幣12,000,000元。

10. 合資企業

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
合資企業投資—非上市	17,803	13,275	13,006
攤佔收益及扣除股息(附註(一))	22,071	25,263	23,613
	39,874	38,538	36,619
借合資企業款項(附註(二))	6,195	6,768	9,276
	46,069	45,306	45,895

附註：

- (一) 年度內長實房地產集團攤佔合資企業之收益如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
淨溢利	5,480	4,031	2,835
其他全面收益／(支出)	953	829	(1,631)
全面收益總額	6,433	4,860	1,204

- (二) 於年終結算日，借合資企業款項包括：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
計息貸款			
—還款期不超過五年	830	800	955
不計息貸款			
—無固定還款期	5,365	5,968	8,321
	6,195	6,768	9,276

董事認為並無單一合資企業對貴集團關係重大，故並無披露任何個別合資企業之財務資料摘要。

主要合資企業的詳情如下：

名稱	註冊成立地點	集團應佔股本權益(實際控股)				於本報告日期	營業地點	主要業務
		2012年	2013年	2014年				
		%	%	%	%			
Bayswater Developments Limited	英屬處女群島	50	50	50	50	中國	物業發展及投資	
Beright Investments Limited	英屬處女群島	50	50	50	50	中國	物業發展	
Billion Rise Limited	英屬處女群島	50	50	50	50	新加坡	物業發展	
Cheung Wo Enterprises Limited	英屬處女群島	50	50	50	50	中國	物業投資	
Choicewise Group Limited	英屬處女群島	50	50	50	50	新加坡	投資物業發展項目	
Extreme Selection Investments Limited (於2014年出售)	英屬處女群島	50	50	不適用	不適用	中國	物業發展	
Gislingham Limited	英屬處女群島	50	50	50	50	中國	物業發展	
Golden Castle Management Limited	英屬處女群島	50	50	50	50	中國	物業發展	
Harbour Plaza Hotel Management (International) Limited	英屬處女群島	50	50	50	50	香港	酒店管理	
Harbour Plaza Metropolis Limited	英屬處女群島	50	50	50	50	香港	經營酒店及服務套房	
Mapleleaf Developments Limited	英屬處女群島	25	25	25	25	中國	物業發展	
Shanklin Developments Limited	英屬處女群島	50	50	50	50	中國	物業發展	
Sky Island Limited	英屬處女群島	50	50	50	50	中國	物業發展	
Smart Rainbow Limited	英屬處女群島	50	50	50	50	香港	經營酒店及服務套房	
Swayfield Limited	英屬處女群島	30	30	30	30	香港	物業投資	
True Ample Developments Limited	英屬處女群島	50	50	50	50	中國	物業發展	
Willpower Developments Limited	英屬處女群島	50	50	50	50	中國	物業發展	
Zealand Limited	英屬處女群島	50	50	50	50	中國	物業發展	
雅和有限公司 (於2013年出售)	香港	50	不適用	不適用	不適用	中國	物業發展及投資	
志鉅有限公司 (於2015年出售)	香港	50	50	50	不適用	中國	物業投資	
威頓企業有限公司	香港	50	50	50	50	香港	物業發展	
金彩龍國際有限公司	香港	50	50	50	50	香港	物業發展	
雅富投資有限公司	香港	49	49	49	49	中國	物業發展	
和達投資有限公司	香港	50	50	50	50	中國	物業發展	
國誠有限公司	香港	50	50	50	50	中國	物業發展	

名稱	註冊成立地點	集團應佔股本權益(實際控股)				於本報告日期	營業地點	主要業務
		2012年	2013年	2014年				
		%	%	%	%			
曉中發展有限公司	香港	50	50	50	50	中國	物業發展	
滙賢控股有限公司	香港	33.4	33.4	33.4	33.4	香港	投資控股及融資	
康利時投資有限公司	香港	42.5	42.5	42.5	42.5	香港	物業投資	
新城廣播有限公司	香港	50	50	50	50	香港	電台廣播	
志和發展(北京)有限公司	香港	50	50	50	50	中國	物業發展	
蒙托亞(香港)有限公司	香港	50	50	50	50	中國	物業發展	
新中盛有限公司	香港	50	50	50	50	中國	物業發展	
新中泰有限公司	香港	50	50	50	50	中國	物業發展	
Hong Kong Shanghai Development Co Ltd	薩摩亞	25	25	25	25	中國	物業發展及投資	
Kovan Treasure Pte. Limited	新加坡	不適用	不適用	50	50	新加坡	物業發展	
和記黃埔地產(成都)有限公司	中國	50	50	50	50	中國	物業發展	

11. 可出售投資

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
上市投資			
權益證券—香港上市		3,139	4,716
權益證券—香港以外地方上市		2,151	2,449
		5,290	7,165
非上市投資			
權益證券		55	7
		5,345	7,172

12. 物業存貨

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
持作發展或發展中物業	48,923	50,638	47,292
合作發展物業	29,746	27,420	21,903
待售物業	1,447	1,757	4,064
	80,116	79,815	73,259

於2012年、2013年及2014年12月31日，預期不會於12個月內落成的持作發展或發展中物業及合作發展物業的金額分別為港幣63,466,000,000元、港幣54,476,000,000元及港幣43,217,000,000元。

13. 應收賬款、按金及預付款項

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
應收貿易賬款	1,194	1,512	1,549
應收貸款	21	13	13
按金、預付款項及其他	342	306	248
	<u>1,557</u>	<u>1,831</u>	<u>1,810</u>

長實房地產集團之應收貿易賬款主要包括物業銷售及租務之應收款項。各物業項目之銷售條款有異，並根據當時市場情況而定。物業銷售通常於收取售價全數後完成，偶然也會提供遞延付款方法給買方，惟需支付溢價。租金及按金需由租客預繳。

於年終結算日，長實房地產集團應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
一個月內	1,154	1,455	1,487
二至三個月	33	40	43
三個月以上	7	17	19
	<u>1,194</u>	<u>1,512</u>	<u>1,549</u>

已逾期但未減值之應收貿易賬款，其賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
逾期一個月內	47	111	47
逾期二至三個月	26	34	39
逾期三個月以上	7	17	18
	<u>80</u>	<u>162</u>	<u>104</u>

14. 借／欠其他集團公司款項

借長實或其並非長實房地產集團一部份的附屬公司(「其他集團公司」)款項為無抵押、免息及無固定還款期。欠其他集團公司的款項為無抵押、無固定還款期及免息，惟分別於2012年、2013年及2014年12月31日有港幣53,238,000,000元、港幣46,803,000,000元及港幣43,620,000,000元分別按平均年利率2.2%、2.5%及2.5%計息。

15. 應付賬款及費用

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
應付貿易賬款	2,575	1,082	1,618
應付費用及其他應付賬款	2,526	2,684	2,884
客戶訂金	6,998	7,207	5,991
	<u>12,099</u>	<u>10,973</u>	<u>10,493</u>

於年終結算日，長實房地產集團應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
一個月內	2,513	1,071	1,563
二至三個月	38	7	24
三個月以上	24	4	31
	<u>2,575</u>	<u>1,082</u>	<u>1,618</u>

16. 借款

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
還款期			
不超過一年	300	–	250
超過一年但不多於兩年	–	250	50
超過兩年但不多於五年	315	360	300
	<u>615</u>	<u>610</u>	<u>600</u>
減：列作流動負債	(300)	–	(250)
列作非流動負債	<u>315</u>	<u>610</u>	<u>350</u>

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，借款為無抵押並按最優惠年利率計息之合資企業貸款。於2012年、2013年及2014年12月31日，總借款額與其公平值相若。

17. 遞延稅項負債

於2012年、2013年及2014年12月31日：

(一) 為加速稅務折舊作出之遞延稅項負債準備分別為港幣820,000,000元、港幣808,000,000元及港幣869,000,000元；未分配溢利之預扣稅項分別為港幣14,000,000元、港幣36,000,000元及港幣35,000,000元；及其他應課稅暫時性(可扣減)差異分別為港幣(29,000,000)元、港幣122,000,000元及港幣95,000,000元；及

(二) 未被確認之未使用稅務虧損及暫時性可扣減差異總額分別為港幣2,205,000,000元、港幣2,555,000,000元及港幣2,479,000,000元，其中分別港幣2,000,000元、零及零於五年內屆滿。

18. 營運租約

於年終結算日，長實房地產集團透過不能取消及租期主要為二至三年之營運租約在未來可收取之最少物業租金總額分析如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
未來可收取之最少租金總額			
一年內	1,725	1,633	1,202
一年後但五年內	1,633	919	1,022
	<u>3,358</u>	<u>2,552</u>	<u>2,224</u>

於年終結算日，長實房地產集團透過不能取消之營運租約在未來需支付之最少租金總額分析如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
未來需支付之最少租金總額			
一年內	37	39	52
一年後但五年內	27	29	30
	<u>64</u>	<u>68</u>	<u>82</u>

19. 分部資料

年度內之折舊按各經營業務分析如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
酒店及服務套房業務	306	294	282
物業及項目管理	7	7	4
	<u>313</u>	<u>301</u>	<u>286</u>

其他分部資料載於附註3。

20. 承諾

於2012年、2013年及2014年12月31日，長實房地產集團之資本性承諾如下：

(一) 已簽約但未有在賬目上作出準備

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
購買固定資產	210	499	408
	<u>210</u>	<u>499</u>	<u>408</u>

(二) 已批准但未簽約

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
購買固定資產	5	5	—
借予合資企業	—	398	3,925
於合資企業的投資	—	—	380
	<u>5</u>	<u>398</u>	<u>380</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日，長實房地產集團為合作發展項目夥伴就可收取之最低收入作出的承諾分別達港幣612,000,000元、港幣600,000,000元及港幣588,000,000元。

21. 有關連人士交易

除長實房地產集團之財務資料另有披露外，長實房地產集團定期與其他集團公司及有關連公司於一般業務過程中訂立交易，重大交易的詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
支付予其他集團公司之利息支出(附註14)	1,035	1,206	1,142
支付予長實之服務費(附註4)	971	836	892

22. 財務風險與管理

長實房地產集團之財務資產及財務負債包括證券投資、為保持資金流動性之現金結存、應收貸款、應付貿易賬款、借款、借/欠其他集團公司款項及作為投資與財務用途之衍生金融工具。長實房地產集團之理財政策及管理層管理以減低上述財務資產及財務負債之相關風險的方式如下：

(一) 理財政策

長實房地產集團對管理外匯風險保持審慎態度，亦確保其面對之匯率波動風險降至最低。

長實房地產集團借款及欠其他集團公司款項主要以浮息為基礎。

於2012年、2013年及2014年12月31日，長實房地產集團之借款全部為港幣，而其銀行結餘及存款以港幣為主。

(二) 風險管理

應收貸款一般以市場之借貸利率作參考計收利息及需以抵押品及其他信用強化措施(包括資產押記及擔保等)作保證。應收貿易賬款主要包括向公眾銷售及出租物業之應收款項。如買方或租客違約，長實房地產集團依法有權收回物業。對於逾期款項，長實房地產集團採取定期審核及跟進措施以減低信貸風險。於年終結算日，逾期應收貸款及應收貿易賬款少於長實房地產集團年度內溢利的2%，而經抵押品及其他信用強化措施保障後，應收貸款及應收貿易賬款之信貸風險已降至輕微。

為保持資金流動性之現金結存會存放於多間主要銀行。證券投資和涉及衍生金融工具之交易，一般只限於信貸良好之發行商及交易對手。

長實房地產集團會密切注意市況變動及其對證券投資及衍生金融工具之市場價格或公平值因素的影響，以減低價格變動風險。於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，假設證券投資及衍生金融工具於年終結算日之公平值上升/下跌5%，長實房地產集團之投資重估儲備會分別增加/減少約港幣267,000,000元、港幣273,000,000元及港幣359,000,000元，而長實房地產集團年度內溢利會分別增加/減少約港幣26,000,000元、零及零。

長實房地產集團之借款及按浮動利率計息的欠其他集團公司的款項受利率波動影響。於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，如利率增加/減少1%，假設長實房地產集團於年終結算日之欠其他集團公司相關款項及借款受該利率變動所影響及其數額於整個相關年度內維持不變，長實房地產集團年度內之融資成本估計會分別增加/減少約港幣405,000,000元、港幣401,000,000元及港幣375,000,000元，融資成本資本化之數額依據年度內融資成本資本化比例估計會增加/減少約港幣174,000,000元、港幣163,000,000元及港幣130,000,000元。

(三) 資金流動性管理

長實房地產集團以中短期為基礎監控流動資金需求，在適當時為長實房地產集團借款安排再融資。長實房地產集團擁有現金及可買賣證券，其資金流動性持續穩健，有足夠財務資源以應付承約及營運需求。

債權人及衍生財務工具之合約承擔由年終結算日起一年內到期。欠其他集團公司款項無固定還款期。長實房地產集團於年終結算日之借款，按其合約到期日計算，未折現之合約現金流(包括以各年年終結算日時之利率所計算之應付利息)如下：

	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
一年內	329	30	279
超過一年但不多於兩年	16	280	66
超過兩年但不多於五年	330	404	328
	<u>675</u>	<u>714</u>	<u>673</u>

23. 金融工具之公平值計量

證券投資及衍生金融工具均以公平值列賬。公平值根據活躍市場報價、可直接或間接觀察之估值元素及/或沒有可觀察市場數據支持之估值元素計量。更改採用的沒有可觀察市場數據支持之估值元素，以其他合理及可能之選擇再作估算，不會對長實房地產集團之全年業績及於年終結算日之財務狀況有重大影響。

長實房地產集團以公平值列賬之財務資產及財務負債，按其公平值可觀察程度分析如下：

第1級：於活躍市場之報價

第2級：報價以外其他可直接或間接觀察之估值元素

第3級：估值元素沒有可觀察的市場數據支持

	第1級	第2級	第3級	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
2012年12月31日				
<i>財務資產</i>				
可出售投資				
— 權益證券	<u>5,290</u>	<u>—</u>	<u>55</u>	<u>5,345</u>
<i>財務負債</i>				
衍生金融工具	<u>—</u>	<u>(518)</u>	<u>—</u>	<u>(518)</u>
2013年12月31日				
<i>財務資產</i>				
可出售投資				
— 權益證券	<u>5,404</u>	<u>—</u>	<u>64</u>	<u>5,468</u>
2014年12月31日				
<i>財務資產</i>				
可出售投資				
— 權益證券	<u>7,165</u>	<u>—</u>	<u>7</u>	<u>7,172</u>

年度內，於第3級計量之可出售投資權益證券變動如下：

	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於1月1日之公平值	45	55	64
於其他全面收益內確認之 公平值得益／(虧損)	10	9	(45)
年度內出售	—	—	(12)
於12月31日之公平值	<u>55</u>	<u>64</u>	<u>7</u>

24. 資本管理

長實房地產集團管理資本以確保其持續經營的能力並藉取得負債及權益間最有效的平衡為長實房地產集團股東創造最大的回報。長實房地產集團之資本架構由詳列於附註16的借款、詳列於合併財務狀況表之欠其他集團公司款項、銀行結存及定期存款、股東權益(包括合併股本及儲備)及非控股股東權益組成。長實房地產集團的管理層定期檢討其資本架構，以維持理想的資本架構。

25. 僱員酬金

長實房地產集團五位最高酬金的人士概非董事及行政總裁。彼等的酬金如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
薪金及其他福利	22	23	24
退休福利計劃供款	1	1	1
股份付出開支	—	—	—
酌情及表現相關獎勵付款	6	8	7
加盟時支付的獎勵	—	—	—
已支付的離職補償：合約	—	—	—
其他	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

上述人士的酬金在以下範圍內：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	僱員人員	僱員人員	僱員人員
港幣2,500,001元—港幣3,000,000元	—	—	1
港幣3,500,001元—港幣4,000,000元	1	1	—
港幣4,000,001元—港幣4,500,000元	2	—	—
港幣4,500,001元—港幣5,000,000元	—	2	—
港幣5,000,001元—港幣5,500,000元	—	—	2
港幣5,500,001元—港幣6,000,000元	1	—	—
港幣6,500,001元—港幣7,000,000元	—	1	1
港幣11,500,001元—港幣12,000,000元	1	—	—
港幣12,000,001元—港幣12,500,000元	—	1	—
港幣12,500,001元—港幣13,000,000元	—	—	1
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

26. 合併股本

長實房地產集團於各年年終結算日之合併股本指撇除所有公司間投資後組成長實房地產集團所有公司之股本總額。

27. 直接／最終控股公司

於本報告日期，長地董事認為，長江和記實業有限公司為長實房地產集團之直接控股公司及最終控股公司。

III. 結算日後事項

於2015年3月，長實房地產集團已向股東支付股息港幣131,000,000元。有關股息並未計入相關期間的長實房地產集團財務資料內。

IV. 結算日後財務報表

於本報告日期，現時組成長實房地產集團之任何公司概無就2014年12月31日後任何期間編製任何經審核財務報表。除上文披露者外，長地或現時組成長實房地產集團之任何公司概無就2014年12月31日後任何期間宣派或派付任何股息或分派。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啓

二零一五年三月三十一日

下文為自和黃房地產集團申報會計師德勤·關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所得的報告全文，以供載入本文件。

Deloitte.
德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

長江和記實業有限公司
香港
皇后大道中2號
長江集團中心7樓
列位董事

CK Global Investments Limited
East Asia Corporate Services (BVI) Limited
East Asia Chambers
P.O. Box 901
Road Town, Tortola
British Virgin Islands
列位董事

和記黃埔有限公司
香港
夏慤道10號
和記大廈22樓
列位董事

敬啟者：

吾等於下文載列有關和記黃埔有限公司(「和黃」)及其附屬公司之房地產及酒店業務(統稱「和黃房地產集團」或「集團」)(其將重組及於下文所述建議重組完成後由長江實業地產有限公司(「長地」)持有)截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年(「相關期間」)之財務資料(「和黃房地產集團財務資料」)之報告，以供載入長江和記實業有限公司(「長和」)、CK Global Investments Limited及和黃聯合刊發日期為二零一五年三月三十一日的計劃文件(「計劃文件」)，標題為(1)併購方案-(A)建議根據公司條例以和記黃埔有限公司協議安排方式向計劃股東提出股份交換要約以註銷所有計劃股份；及(B)赫斯基股份交換作為有關和黃方案之收購守則規則25條下之特別交易及(2)建議重選退任董事。

長地於二零一五年一月二日根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立並登記為豁免有限責任公司。長地(現為長和全資附屬公司)為投資控股公司及自其註冊成立起並無開展任何業務，除長地全部已發行股本以介紹方式在香港聯合交易所有限公司主板上市外，惟須受限於「附錄七一有關長地集團及分拆上市方案之資料」所述的若干先決條件及香港聯合交易所有限公司及／或其他監管機構批准。

根據和黃房地產集團的集團架構而進行之集團重組，於二零一四年十一月二十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司HWPL Holdings Limited將成為組成和黃房地產集團之公司之控股公司(「建議重組」)。

於本報告日期及相關期間內，組成和黃房地產集團之各公司(均為有限責任公司)詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
附屬公司									
Bahama Reef Limited	巴哈馬群島	一九九七年四月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股5,000 美元	巴哈馬群島	擁有及投資物業
Bahamas Golf Holdings Limited	巴哈馬群島	二零零七年三月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Golf Club Holdings Limited	巴哈馬群島	二零零七年三月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Development (Bahamas) Limited	巴哈馬群島	一九九七年十一月十九日	100%	100%	100%	100%	普通股2巴哈馬元	巴哈馬群島	擁有及投資物業
Hutchison Lucaya Limited	巴哈馬群島	一九九七年四月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股5,000美元	巴哈馬群島	擁有及營運酒店
Island Resorts Holdings Limited	巴哈馬群島	二零零七年三月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Lucaya Golf Club Limited	巴哈馬群島	一九九七年四月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股5,000美元	巴哈馬群島	擁有及投資物業
Trillium Investment Limited	巴哈馬群島	一九八零年九月二十九日	100%	100%	100%	100%	普通股1,060,000美元	香港	擁有及投資物業
E-S Pacific Development and Construction Company Limited	百慕達	一九七九年八月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股12,000美元	附註(a)	投資控股
Aicom Assets Limited	英屬處女群島	一九九三年十月二十五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Alpachina Limited	英屬處女群島	一九九六年三月二十五日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	香港	投資控股
Alpino Investments Limited	英屬處女群島	二零一零年六月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Amery Limited	英屬處女群島	一九八九年十月六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Asian Wide Resources Limited	英屬處女群島	一九九五年一月五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Astroin Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Backporch Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Ballston Profits Limited	英屬處女群島	二零零二年四月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Baysa Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Beautiflora Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Bengal Developments Limited	英屬處女群島	一九九四年十一月二十九日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Berwell Holdings Limited	英屬處女群島	一九九三年十二月十四日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
BVI Concord Holdings Limited	英屬處女群島	一九九四年九月二十九日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Cactus Holdings Limited	英屬處女群島	一九九一年十一月四日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Cantec Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Caselight Limited	英屬處女群島	一九九七年一月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Cayley Estate Management (China) Limited	英屬處女群島	一九九七年三月二十五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Centiflex Investments Limited	英屬處女群島	一九九四年四月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Cheetan Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Childwise Holdings Limited	英屬處女群島	二零零零年三月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Coboton Limited	英屬處女群島	一九九九年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Continental Estate Agency Limited	英屬處女群島	二零零七年十二月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Continental Project Management Limited	英屬處女群島	二零零七年十一月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Cowoin Enterprises Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Comprise Limited	英屬處女群島	一九九九年一月四日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Cothill Developments Limited	英屬處女群島	二零零四年十二月三日	100%	100%	100%	100%	普通股12美元	附註(a)	投資控股
Cottage Enterprises Limited	英屬處女群島	二零零零年三月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Coworld Investments Limited	英屬處女群島	二零零四年十一月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Creator Limited	英屬處女群島	一九九六年一月十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Crystal Full Investments Limited	英屬處女群島	二零零八年一月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Dalecourt Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年一月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Dessingbun Limited	英屬處女群島	一九九五年十一月二十九日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Devinity Limited	英屬處女群島	一九九七年一月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Doncaster International Limited	英屬處女群島	一九九三年十二月十四日	51%	51%	51%	51%	普通股80,882美元	附註(a)	非營業性業務

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
Dovecot Limited	英屬處女群島	一九九一年十一月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Dynamic Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Earswick Investments Limited	英屬處女群島	二零零三年五月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Easewin Company Limited	英屬處女群島	一九九二年十一月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Elpin Enterprises Limited	英屬處女群島	一九九三年四月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Eraelite Limited	英屬處女群島	二零零四年十月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Fairvale Profits Limited	英屬處女群島	一九九三年四月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Fentilla Investments Limited	英屬處女群島	二零零七年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Ferrenby Limited	英屬處女群島	一九九九年十一月二十三日	100%	100%	100%	100%	普通股4美元	附註(a)	投資控股
Findvest Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Fine Run Limited	英屬處女群島	二零零七年六月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Firerose Limited	英屬處女群島	一九九一年十一月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Flowsuite Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Galmon Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Gima Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Glass Flower Investments Limited	英屬處女群島	二零零六年一月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Goalpost Limited	英屬處女群島	二零零八年八月八日	70%	70%	70%	70%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Goveram Limited	英屬處女群島	二零零七年二月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Greatrait Holdings Limited	英屬處女群島	一九九三年六月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hadida Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Happy Lion Ventures Ltd	英屬處女群島	一九九二年二月五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Happy Magic Enterprises Inc.	英屬處女群島	一九九二年二月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股25美元	附註(a)	投資控股
HCL Property Investments Limited	英屬處女群島	二零零六年九月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Headquarter Enterprises Limited	英屬處女群島	二零零零年三月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Heathcliff Developments Limited	英屬處女群島	一九九四年十一月二十九日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Heronhurst Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hillwatch Limited	英屬處女群島	一九八一年十一月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Holylake Properties Limited	英屬處女群島	一九九四年三月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	香港	擁有及投資物業
Homeway Company Ltd	英屬處女群島	一九九三年七月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
HPL Finance Limited	英屬處女群島	二零一一年十月十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
HPL Property Investments Limited	英屬處女群島	二零零零年十二月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
HPS Limited	英屬處女群島	一九九九年十二月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Bahamas Property Holdings Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月二十一日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison China Property Holdings Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月二十一日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Consolidated Hotels Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月二十一日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Estate Management (China) Limited	英屬處女群島	一九九四年四月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Estate Management (Shanghai) Limited	英屬處女群島	一九九九年三月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Hong Kong Hotels Holdings Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月二十日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Hong Kong Property Holdings Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月二十日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Hotels Holdings (International) Limited	英屬處女群島	一九九七年十二月一日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison International Hotels Limited	英屬處女群島	一九九一年一月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison LR Development Limited	英屬處女群島	二零零零年九月八日	90%	90%	90%	90%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Property Group Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月十七日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	香港	提供管理服務
Hutchison Ports Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年十一月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Hutchison PT Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月二十一日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison REIT Holdings Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月十九日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Singapore Property Holdings Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月二十一日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison UK Property Holdings Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月二十一日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
Hutchison Whampoa Building Services Limited	英屬處女群島	一九九五年七月二十五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Hutchison Whampoa Estate Management (China) Limited	英屬處女群島	一九九四年四月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Whampoa Project Management (Bahamas) Limited	英屬處女群島	一九九七年六月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Hutchville Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年一月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
HWCL Property Investments Limited	英屬處女群島	二零零一年二月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
HWP Finance Limited	英屬處女群島	二零零六年十二月二十一日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	英屬處女群島	融資公司
HWPL Holdings Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月二十日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
HWPL Hong Kong Holdings Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月十九日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Iambic Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Iceville Limited	英屬處女群島	一九九七年五月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Intelltrade Limited	英屬處女群島	二零零四年十一月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Irontime Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Japuri Limited	英屬處女群島	二零零七年二月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Joinpower Holdings Ltd.	英屬處女群島	一九九二年十一月二十五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Julian Profits Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Kamenka Limited	英屬處女群島	一九九七年一月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Kelo Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Kinaleck Limited	英屬處女群島	二零零七年八月二日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	附註(a)	非營業性業務
Kimount Investments Limited	英屬處女群島	一九八七年十月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股3美元	附註(a)	投資控股
Kneworth Limited	英屬處女群島	一九九五年十月十日	100%	100%	100%	100%	普通股3美元	英屬處女群島	融資公司
Lanehurst Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Lavonna Holdings Limited	英屬處女群島	一九九四年四月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Leadmace Investments Limited (於二零一三年出售)	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Leggate Limited	英屬處女群島	一九九三年三月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Lidcombe Limited	英屬處女群島	一九九五年八月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Lignite Investments Limited	英屬處女群島	一九九四年五月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Lochin Assets Limited	英屬處女群島	一九九四年十二月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Lushgreen Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Luxfield Limited	英屬處女群島	一九九六年八月二十八日	70%	70%	70%	70%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Macedonia Limited	英屬處女群島	一九九七年一月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Max Crystal Limited	英屬處女群島	一九九八年一月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Meterfield Limited	英屬處女群島	二零零八年八月八日	70%	70%	70%	70%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Mindstep Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Mingcourt Profits Limited	英屬處女群島	一九九三年四月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Mion Investments Limited	英屬處女群島	一九九四年三月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Moonstruck Company Limited	英屬處女群島	一九八九年十月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Munkton Limited	英屬處女群島	一九九四年七月五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Nagano Limited	英屬處女群島	一九九一年一月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Neatside Assets Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
New Atkinson Investments Limited	英屬處女群島	二零零五年二月二日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
New Case Limited	英屬處女群島	一九九一年一月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
New Hansen Investments Limited	英屬處女群島	二零零五年三月三十一日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Northpier Enterprises Limited	英屬處女群島	一九九三年四月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Nzaki Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Oakshire Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
Oulette Limited	英屬處女群島	二零零七年一月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Overath Limited	英屬處女群島	一九九一年一月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Pacific Property Net Limited	英屬處女群島	二零零零年十月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Palmbrook Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Peakchase Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Peakview Limited	英屬處女群島	一九九八年一月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Pencester Resources Limited	英屬處女群島	二零零一年八月十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Pennwest Enterprises Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Perfect Tune Limited	英屬處女群島	一九九八年二月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Ploverarm Limited	英屬處女群島	一九九六年七月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Purepearl Limited	英屬處女群島	一九九七年一月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Queensfield Limited	英屬處女群島	一九九八年二月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Quickmart Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Qulbro Trading Limited	英屬處女群島	一九九三年三月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Raborn Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Radium Pearl Limited	英屬處女群島	一九九八年五月五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Rhine Rise Limited (於二零一三年出售)	英屬處女群島	一九九二年一月七日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Riberio Investments Limited	英屬處女群島	一九九四年十一月二十九日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Ritello Limited	英屬處女群島	一九九七年一月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
River Best Limited	英屬處女群島	二零零九年四月二十日	70%	70%	70%	70%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Robtek Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Robust International Limited	英屬處女群島	一九九五年七月五日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Ruotolo Investments Limited	英屬處女群島	一九九四年七月五日	60%	60%	60%	60%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Seddon Developments Limited	英屬處女群島	一九九四年一月四日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Septron Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Sharbara Limited	英屬處女群島	二零零七年一月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Shrewd Century Limited	英屬處女群島	二零零一年五月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Sialake High Limited	英屬處女群島	一九九九年九月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股4美元	附註(a)	投資控股
Sinex Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Sino Summit Global Limited	英屬處女群島	二零一三年十二月四日	不適用	95%	95%	95%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Smart Faith Developments Limited	英屬處女群島	二零零四年九月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Smart Planet Limited	英屬處女群島	二零一一年三月一日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Steveland Investments Limited	英屬處女群島	二零零五年三月二十三日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Swarberg Limited	英屬處女群島	二零零六年八月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Swayfield Limited	英屬處女群島	二零零八年八月十八日	70%	70%	70%	70%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Tesseyman Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Upper Speed Limited	英屬處女群島	二零零五年十二月二日	100%	100%	100%	100%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Validhalt Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年三月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Viewin Holdings Limited	英屬處女群島	一九九三年三月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Viewsun Company Limited	英屬處女群島	一九九二年八月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Wellming Properties Limited	英屬處女群島	一九九九年六月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Whittall Way Limited	英屬處女群島	二零零零年一月五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Whittle Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Wide Option Investments Limited	英屬處女群島	二零零五年八月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Wilton Place Limited	英屬處女群島	一九九九年十一月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Win World Corporation	英屬處女群島	一九九二年六月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Winfast Investments Limited	英屬處女群島	一九九二年六月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Winfield Profits Limited	英屬處女群島	一九九八年十月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Wiscon Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Wordflex Limited	英屬處女群島	一九九零年十二月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	香港	投資控股
Yanter Services Limited	英屬處女群島	一九九一年一月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Whampooproperty Limited	開曼群島	二零零零年十一月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
15MR Limited	香港	二零一四年八月二十七日	不適用	不適用	39%	39%	普通股1港元	附註(a)	非營業性業務

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
Aberdeen Commercial Investments Limited	香港	一九九一年十二月三日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
宇衡有限公司	香港	二零零六年十二月五日	70%	70%	70%	70%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
Ambridge Investments Limited	香港	一九八六年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股10,000港元	香港	擁有及投資物業
Autoguide Limited	香港	一九八一年五月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	提供空調服務
Baba Properties Limited	香港	一九九三年二月九日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Blue Point Investment Limited	香港	一九九三年六月三日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
和記投資有限公司	香港	一九九二年二月七日	100%	100%	100%	100%	普通股5,000,000 港元	香港	提供顧問及諮詢 服務
皓月有限公司	香港	一九八零年十一月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	提供管理及代理 服務
Carino Ford Limited	香港	一九九三年六月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
嘉雲酒店(集團)有限公司	香港	一九七三年一月三日	51%	51%	51%	51%	普通股100,000,000 港元	附註(a)	投資控股
Cavendish Property Development Limited	香港	一九七三年一月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股980港元及 遞延20港元	香港	物業銷售、擁有及 投資
家利物業管理有限公司	香港	一九八二年八月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股500,000港元	香港	物業管理
家利警衛有限公司	香港	一九八六年五月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1,000,000港 元	香港	提供保安服務
China Provident Development Company Limited	香港	一九七一年八月六日	100%	100%	100%	100%	普通股500,020港元	香港	擁有及投資物業
Clifton Properties Limited (於二零一三年出售)	香港	一九八零年一月八日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	香港	擁有及投資物業
Consolidated Hotels Limited	香港	一九六九年十一月二十五日	39%	39%	39%	39%	普通股78,000,000港 元	香港	擁有及營運酒店
Darwin Investments Limited	香港	一九八六年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股10,000港元	香港	擁有及投資物業
Deroma Limited	香港	一九八九年四月七日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
標敏有限公司	香港	一九九六年三月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
龍景資源有限公司	香港	二零零一年十月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Elbe Office Investments Limited	香港	一九九零年十二月十一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
伊沈建設發展(香港)有限公司	香港	二零零七年八月二十一日	100%	100%	100%	100%	普通股1,000,000 港元	附註(a)	投資控股
愛都大廈管理有限公司	香港	一九八一年十月十三日	80%	80%	80%	80%	普通股10,000港元	香港	物業管理
匯澤財務有限公司	香港	一九八零年十月三日	100%	100%	100%	100%	普通股4,000,000 港元	香港	融資公司
Foxton Investments Limited	香港	一九七二年六月二十三日	100%	100%	100%	100%	普通股10,000港元	香港	擁有及投資物業
Glenfuir Investments Limited	香港	一九七三年三月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股1,000,000 港元	香港	擁有及投資物業
Grafton Properties Limited	香港	一九七五年八月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股100,000港元	香港	擁有及投資物業
大皇朝企業有限公司	香港	二零零零年三月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Harbourfront Landmark Premium Services Limited	香港	一九八一年十月二十三日	100%	100%	100%	100%	普通股245,002港元	香港	物業管理
Hina Tor Limited	香港	一九九三年六月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
Hongville Limited	香港	一九九三年一月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Hungtom Bay Commercial Investments Limited	香港	一九九一年十二月三日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
和記地產代理(東利)有限公司	香港	一九九六年二月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	提供租賃代理服務
和記地產代理(東惠)有限公司	香港	一九九八年四月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	提供銷售代理服務
和記地產代理有限公司	香港	一九七一年二月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股50,000港元	香港	物業代理
Hutchison Hotel Hong Kong Limited	香港	一九九零年十月十九日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及營運酒店
Hutchison Hotels (Holdings) Limited	香港	一九七一年二月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股43,960,000港元	附註(a)	投資控股
和黃物流中心管理有限公司	香港	一九八九年四月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股10,000港元	香港	物業管理
和記好辦事香港有限公司	香港	一九九四年十一月十日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	開發及經營互聯 網門戶及提供 行政管理服務
和記好辦事有限公司	香港	一九九五年一月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	提供行政管理服務
和記黃埔物業管理(天盛)有限公司	香港	一九九三年六月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	提供物業管理諮詢服務
和黃項目統籌(利永)有限公司	香港	一九九三年六月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	提供項目管理服務
和黃地產代理有限公司	香港	一九九四年六月七日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	提供項目管理服務
和記黃埔地產顧問有限公司	香港	一九九五年一月五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	提供諮詢服務
和黃地產財務(香港)有限公司	香港	二零零五年四月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1港元	香港	融資公司
HWP Finance (Hong Kong) No. 2 Limited	香港	二零零六年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	融資公司
HWP Finance (Hong Kong) No. 3 Limited	香港	二零零二年十二月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1港元	香港	融資公司
Hybonia Limited	香港	一九九六年二月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
Impromptu Limited	香港	一九九四年二月十七日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
Island Mark Limited	香港	一九九六年三月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Juli May Limited	香港	一九九三年六月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Juno Cliff Limited (於二零一三年出售)	香港	一九九三年六月一日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	香港	擁有及投資物業
Juno Investments Limited	香港	一九七一年三月五日	100%	100%	100%	100%	普通股10,000港元	香港	擁有及投資物業
健和投資有限公司	香港	一九九四年四月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股5,000,000港元	附註(a)	投資控股
Kingsmill Properties Limited	香港	一九七一年十二月三十一日	100%	100%	100%	100%	普通股105,000,000港元	附註(a)	非營業性業務
建誠地產有限公司	香港	一九七二年九月八日	100%	100%	100%	100%	普通股3,190,000港元	香港	提供管理及代理服務
惠力投資有限公司	香港	一九九六年三月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Lynmore Limited	香港	一九九六年二月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
貴喃有限公司	香港	二零零八年六月十三日	70%	70%	70%	70%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
Matrica Limited	香港	一九九六年十月三日	70%	70%	70%	70%	普通股20港元	香港	擁有及營運酒店
Minto Properties Limited	香港	一九九三年三月二日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
More Faith Limited	香港	一九九六年三月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Mossburn Investments Limited	香港	一九七九年九月四日	100%	100%	100%	100%	普通股1,000港元	香港	擁有及投資物業
Omaha Investments Limited	香港	一九八六年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股2,000港元	香港	物業持有
Oregon Investments Limited	香港	一九八六年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股10,000港元	香港	擁有及投資物業
和興物業諮詢有限公司	香港	一九九九年二月十日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	開發及經營互聯網門戶及物業代理服務
Pacific Property Net Limited	香港	一九九七年一月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	附註(a)	非營業性業務
Palliser Investments Limited	香港	一九七九年九月十一日	100%	100%	100%	100%	普通股100,000港元	香港	擁有及投資物業
Patstreet Property Limited	香港	一九七三年一月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股100,000港元	附註(a)	非營業性業務
Pelista Limited	香港	一九九六年二月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
畢奇有限公司	香港	一九八零年十一月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	物業銷售、擁有及投資
保德利企業有限公司	香港	一九七二年八月二十五日	100%	100%	100%	100%	普通股100,000港元	附註(a)	非營業性業務
Pogust Limited	香港	一九九三年六月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Portwave Limited	香港	一九八九年一月三十一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Promotal Limited	香港	一九八九年七月七日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	項目管理
嘉滙有限公司	香港	二零零九年六月三日	70%	70%	70%	70%	普通股20港元	附註(a)	非營業性業務
實趣有限公司	香港	一九八一年六月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	附註(a)	非營業性業務
Provident Commercial Investments Limited	香港	一九九一年十二月三日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	附註(a)	非營業性業務
Quibonet Limited	香港	一九九五年一月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	融資公司
Rhine Office Investments Limited	香港	一九九一年一月八日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Richmond Investments Limited	香港	一九八六年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股10,000港元	香港	擁有及投資物業
好權投資有限公司	香港	二零零八年四月二十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1港元	附註(a)	投資控股
Sandoran Limited	香港	一九九六年二月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
Shepherd Investments Limited	香港	一九七三年七月二十日	52%	52%	52%	52%	普通股10,000港元	附註(a)	投資控股
成昌發展有限公司	香港	二零零四年九月二十二日	70%	70%	70%	70%	普通股2港元	香港	酒店牌照持牌人
康富達有限公司	香港	一九九四年九月二十日	60%	60%	60%	60%	普通股2港元	香港	物業發展及買賣
捷圖資源有限公司	香港	二零零零年三月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股100港元	附註(a)	非營業性業務
天湖發展有限公司	香港	二零零四年九月六日	70%	70%	70%	70%	普通股2港元	香港	提供員工招聘服務
海怡半島管理有限公司	香港	一九九一年六月四日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	物業管理
鴻威利有限公司	香港	二零零零年四月十七日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Tember Limited	香港	一九九三年六月三日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Tezzini Limited	香港	一九九六年二月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
Tremayne Investments Limited	香港	一九七三年三月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股2,000,000 港元	香港	擁有及投資物業 及物業分租
Turbo Top Limited	香港	一九九三年一月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	物業持有
Uranock Limited	香港	一九九五年一月五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
Valmet Limited	香港	一九九三年六月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Vember Lord Limited	香港	一九九三年六月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
榮德利有限公司	香港	一九八五年四月十九日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元及無 投票權遞延股 300,000港元	中國	擁有及投資物業
黃埔花園管理有限公司	香港	一九七一年三月十九日	100%	100%	100%	100%	普通股14,400,010港 元	香港	物業管理
Whampoa Investments Limited	香港	一九七六年十月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股100,000港元	香港	擁有及投資物業
黃埔物業管理有限公司	香港	一九七六年十一月九日	100%	100%	100%	100%	普通股1,000港元	香港	物業管理
Williston Limited	香港	一九九三年六月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Convoys Investments S.à.r.l. (於二零一三年解散)	盧森堡	二零零五年四月八日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	盧森堡	物業開發
HWP Finance Marina Bay Limited	毛里裘斯	二零零五年七月五日	100%	100%	100%	100%	普通股9,691,991美 元	新加坡	融資公司
Grayseal Holdings Inc.	巴拿馬共和國	一九八五年五月十四日	100%	100%	100%	100%	普通股200美元	附註(a)	投資控股
Harley Development Inc.	巴拿馬共和國	一九八五年七月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	香港	擁有及投資物業
Kingdom Development S.A.	巴拿馬共和國	一九八六年七月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Marston Enterprise Inc.	巴拿馬共和國	一九八五年八月八日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	非營業性業務
Nikkor Corp.	巴拿馬共和國	一九八五年八月七日	100%	100%	100%	100%	普通股200美元	附註(a)	投資控股
Roton Finance Inc.	巴拿馬共和國	一九八七年九月二十一日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Vizell Equities S.A.	巴拿馬共和國	一九八七年九月二十一日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Walco Finance Inc.	巴拿馬共和國	一九八五年一月三十一日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Zimbon Investment Inc	巴拿馬共和國	一九八七年九月二十一日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
HWP Finance (Singapore) Private Limited	新加坡	二零零六年十月九日	100%	100%	100%	100%	普通股1新加坡元	附註(a)	非營業性業務
Chelsea Waterfront Limited	英國	二零一三年十二月四日	不適用	95%	95%	95%	普通股100英鎊	附註(a)	非營業性業務
Chelsea Waterfront Nominee 1 Limited	英國	二零一四年五月九日	不適用	不適用	95%	95%	普通股100英鎊	附註(a)	非營業性業務
Chelsea Waterfront Nominee 2 Limited	英國	二零一四年三月十二日	不適用	不適用	95%	95%	普通股100英鎊	附註(a)	非營業性業務
Circadian Limited	英國	一九九九年十月六日	95%	95%	95%	95%	普通股100英鎊	英國	物業開發
Circadian (CH) Limited	英國	二零零零年六月一日	95%	95%	95%	95%	普通股100英鎊	附註(a)	投資控股
Convoys Properties Limited	英國	二零零五年一月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股100英鎊	英國	物業開發
Hutchison LR Properties Limited	英國	一九九九年十二月十七日	90%	90%	90%	90%	普通股100英鎊	附註(a)	非營業性業務
Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited	英國	二零零零年五月三十一日	100%	100%	100%	100%	普通股1英鎊	英國	物業管理
Harbour Plaza Marketing Inc.	美國	一九九八年二月二十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	美國	市場推廣代理人
北京市長城飯店公司	中國	一九八三年十二月十日	50%	50%	50%	50%	40,000,000美元	中國	擁有及營運酒店
和記好辦事網絡服務(上海)有限公司	中國	二零零一年七月二十六日	100%	100%	100%	100%	350,000美元	中國	提供優質服務
和巽房地產經紀(北京)有限公司	中國	二零零二年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	350,000美元	中國	物業代理
和巽房地產經紀(長春)有限公司	中國	二零一零年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	70,000美元	中國	物業代理
和巽房地產經紀(深圳)有限公司	中國	二零零四年四月十九日	100%	100%	100%	100%	人民幣1,000,000元	中國	物業代理
和巽物業諮詢(上海)有限公司	中國	二零零一年八月二十三日	100%	100%	100%	100%	350,000美元	中國	物業代理
東莞海逸家庭物業管理有限公司	中國	一九九九年六月三十日	100%	100%	100%	100%	24,500美元	中國	物業管理
青島太平洋物業管理有限公司	中國	一九九九年十月九日	100%	100%	100%	100%	1,500,000美元	中國	物業管理

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
家利物業管理(上海)有限公司	中國	一九九九年八月十八日	100%	100%	100%	100%	820,000美元	中國	物業管理
家利物業管理(北京)有限公司	中國	二零零三年十二月十五日	100%	100%	100%	100%	150,000美元	中國	物業管理
家利物業管理(重慶)有限公司	中國	二零零三年八月十四日	100%	100%	100%	100%	人民幣3,000,000元	中國	物業管理
家利物業管理(深圳)有限公司(前稱和記 物業服務(深圳)有限公司)	中國	二零零一年三月二十七日	100%	100%	100%	100%	750,000美元	中國	物業管理
家利物業管理(廣州)有限公司	中國	二零零三年八月二十八日	100%	100%	100%	100%	人民幣5,000,000元	中國	物業管理
御翠園物業管理(上海)有限公司 . . .	中國	二零零八年九月五日	100%	100%	100%	100%	660,000港元	中國	物業管理
廣州和記城市房產有限公司	中國	一九九二年六月一日	65%	65%	65%	65%	7,200,000美元	中國	物業開發及投資
廣州和興物業諮詢有限公司	中國	二零零五年十二月五日	100%	100%	100%	100%	人民幣500,000元	中國	物業代理

附註(a)：除進行投資控股外，公司為非營業性業務或並未經營任何業務。

HWPL Holdings Limited及組成和黃房地產集團的該等公司之財政年結日為十二月三十一日。

就於巴哈馬群島、百慕達、英屬處女群島、開曼群島、盧森堡、毛里裘斯、巴拿馬共和國及美國註冊成立的公司而言，由於香港公司條例(香港法律第622章)第16部於當地並不適用，且於彼等註冊成立或成立的司法權區並無法定審核規定，故自各公司成立/註冊成立日期以來，概無編製經審核法定財務報表，惟於巴哈馬群島註冊成立之Hutchison Development (Bahamas) Limited及Trillium Investment Limited；於英屬處女群島註冊成立之Alpachina Limited、Hutchison Ports Properties Limited、Nagano Limited、Ruotolo Investments Limited及Swayfield Limited；以及於巴拿馬共和國註冊成立之Harley Development Inc.則除外。

由於未達到刊發經審核財務報表的法定時限，故並無就截至二零一四年十二月三十一日止年度編製經審核法定財務報表。

於香港特別行政區註冊成立之公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度或自其各自註冊成立日期以來(如為較短期間)之法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製，並由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

於新加坡註冊成立之有限公司HWP Finance (Singapore) Private Limited截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據新加坡法律第50章新加坡公司法條文及新加坡財務報告準則編製，並由於海外註冊之執業會計師事務所Gabriel Ng & Co審核。

於英國註冊成立之公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度或自其各自註冊成立日期以來(如為較短期間)之法定財務報表乃根據英國公認會計原則編製，並由於海外註冊之PricewaterhouseCoopers LLP審核，(惟Convoys Properties Limited於截至二零一二年十二月三十一日止年度及Hutchison LR Properties Limited於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度因未經營任何業務，則除外)。

於中華人民共和國(「中國」)成立之公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度或自其各自註冊成立日期以來(如為較短期間)之法定財務報表乃根據適用於在中國成立之企業之相關會計政策及財務法規編製，並由下列於中國註冊之執業會計師事務所審核。

附屬公司名稱	財政年度	核數師名稱
家利物業管理(北京)有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	北京安審會計師事務所有限責任公司
家利物業管理(重慶)有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	重慶海平會計師事務所有限公司
家利物業管理(廣州)有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	廣州嶺南會計師事務所有限公司
家利物業管理(上海)有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	上海立達聯合會計師事務所
家利物業管理(深圳)有限公司(前稱和記物業服務(深圳)有限公司)	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	深圳市長城會計師事務所有限公司
東莞海逸家庭物業管理有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	廣東中誠安泰會計師事務所有限公司
廣州和記城市房產有限公司	截至二零一二年十二月三十一日止年度	廣州嶺南會計師事務所有限公司
	截至二零一三年十二月三十一日止年度	廣東正中珠江會計師事務所(特殊普通合夥)
青島太平洋物業管理有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	青島信永達會計師事務所有限公司
御翠園物業管理(上海)有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	上海立達聯合會計師事務所
廣州和巽物業諮詢有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	廣州嶺南會計師事務所有限公司
和記好辦事網絡服務(上海)有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	上海立達聯合會計師事務所有限公司
和巽房地產經紀(北京)有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	北京安審會計師事務所有限責任公司
和巽房地產經紀(長春)有限公司	截至二零一二年十二月三十一日止年度	利安達會計師事務所有限責任公司吉林分公司
	截至二零一三年十二月三十一日止年度	瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)吉林分所
和巽物業諮詢(上海)有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	上海立達聯合會計師事務所
和巽房地產經紀(深圳)有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	深圳市長城會計師事務所有限公司

就本報告而言，HWPL Holdings Limited各董事已根據香港財務報告準則編製和黃房地產集團於相關期間之合併財務報表（「和黃房地產集團相關財務報表」），該等合併財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。吾等已根據香港會計師公會推薦的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」查核相關期間的和黃房地產集團相關財務報表。

本報告所載之和黃房地產集團財務資料乃摘錄自和黃房地產業務相關財務報表，並根據下文第II節附註1所載基準編製。吾等於編製報告時，認為和黃房地產集團相關財務報表毋需作出調整。

批准刊發和黃房地產集團相關財務報表之HWPL Holdings Limited各董事須對該等財務報表負責。長和及和黃董事須對載有本報告之計劃文件之內容負責。吾等之責任乃根據和黃房地產集團相關財務報表編製本報告所載之和黃房地產集團財務資料，並就和黃房地產集團財務資料達致獨立意見並向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，根據下文第II節附註1所載編製基準，就本報告而言，和黃房地產業務財務資料真實並公平地反映了和黃房地產集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之財務狀況以及和黃房地產集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年之合併溢利及合併現金流量。

I. 和黃房地產集團財務資料

合併收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
集團營業額	5	6,237	6,676	6,901
投資及其他收入		128	139	148
營運成本				
物業及有關成本		(904)	(960)	(974)
薪金及有關支出		(1,202)	(1,289)	(1,318)
利息及其他融資成本		(1,094)	(1,099)	(1,222)
折舊及攤銷		(200)	(177)	(178)
其他支出		(246)	(202)	(149)
		(3,646)	(3,727)	(3,841)
攤佔合資企業之淨溢利		4,959	3,763	2,342
投資物業之公平值增加		859	17	28,088
售出投資所得溢利及其他	5	167	3,067	2,807
經營溢利		8,704	9,935	36,445
攤佔聯營公司之淨溢利		199	120	399
除稅前溢利	6	8,903	10,055	36,844
稅項	7	(425)	(663)	(885)
年度內溢利		<u>8,478</u>	<u>9,392</u>	<u>35,959</u>
應佔溢利：				
和黃房地產集團股東		8,179	9,110	35,569
非控股股東權益		299	282	390
		<u>8,478</u>	<u>9,392</u>	<u>35,959</u>
每股溢利	8	不適用	不適用	不適用

合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
年度內溢利	8,478	9,392	35,959
其他全面(支出)收益			
不會重新分類為損益之項目：			
直接確認於儲備內之界定福利 計劃責任之重新計量	(36)	156	8
攤佔聯營公司之其他全面收益	-	3	-
攤佔合資企業之其他全面 (支出)收益	(1)	5	-
不會重新分類為損益項目之 有關稅項	-	(1)	-
	<u>(37)</u>	<u>163</u>	<u>8</u>
已予重新分類或日後可能重新分類為損 益之項目：			
可出售投資			
直接確認於儲備內之估值 收益(虧損)	459	(62)	166
直接確認於儲備內之伸算海外附屬公司 資產淨值之(虧損)收益	(61)	49	(69)
攤佔聯營公司之其他全面收益	7	29	76
攤佔合資企業之其他全面 收益(支出)	273	904	(1,065)
售出合資企業及附屬公司時解除 之匯兌儲備	-	(138)	(141)
	<u>678</u>	<u>782</u>	<u>(1,033)</u>
其他除稅後全面收益(支出)	<u>641</u>	<u>945</u>	<u>(1,025)</u>
年度內全面收益總額	<u>9,119</u>	<u>10,337</u>	<u>34,934</u>
應佔其他全面收益			
和黃房地產集團股東	8,821	10,039	34,552
非控股股東權益	298	298	382
	<u>9,119</u>	<u>10,337</u>	<u>34,934</u>

合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
非流動資產				
固定資產	9	4,620	4,971	4,627
投資物業	10	45,983	44,717	72,905
聯營公司	11	1,762	2,122	2,346
合資企業	12	38,319	40,683	42,767
遞延稅項資產	20	43	21	37
可出售投資	13	1,662	1,645	2,440
		<u>92,389</u>	<u>94,159</u>	<u>125,122</u>
流動資產				
物業存貨	14	1,362	1,410	1,388
應收賬款、按金及預付款項	15	2,423	4,775	3,173
借其他集團公司款項	18	32,601	40,591	47,867
銀行結存及定期存款	16	8,995	4,231	3,361
		<u>45,381</u>	<u>51,007</u>	<u>55,789</u>
流動負債				
應付賬款及費用	17	3,103	4,955	3,858
欠其他集團公司款項	18	25,442	21,217	27,790
借款	19	739	150	756
稅項準備		126	361	615
		<u>29,410</u>	<u>26,683</u>	<u>33,019</u>
流動資產淨值		<u>15,971</u>	<u>24,324</u>	<u>22,770</u>
資產總額減流動負債		<u>108,360</u>	<u>118,483</u>	<u>147,892</u>
非流動負債				
借款	19	100	644	50
欠其他集團公司款項	18	30,408	30,115	29,310
遞延稅項負債	20	1,083	1,165	1,239
退休金責任	21	221	91	100
其他非流動負債		3	2	1
		<u>31,815</u>	<u>32,017</u>	<u>30,700</u>
資產淨值		<u>76,545</u>	<u>86,466</u>	<u>117,192</u>
上列項目代表：				
合併資本		—	—	—
儲備		75,949	85,841	116,449
股東權益		75,949	85,841	116,449
非控股股東權益		596	625	743
權益總額		<u>76,545</u>	<u>86,466</u>	<u>117,192</u>

合併權益變動表

	股東權益						非控股 股東權益	權益總額
	合併資本	投資重估 儲備	匯兌儲備	中國 法定儲備	保留溢利	總額		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
2012年1月1日結餘	-	(34)	4,028	510	62,763	67,267	539	67,806
年度內溢利	-	-	-	-	8,179	8,179	299	8,478
其他全面收益(支出)								
直接確認為儲備內之可出售投資 估值收益	-	459	-	-	-	459	-	459
直接確認為儲備內之界定福利 計劃責任之重新計量	-	-	-	-	(34)	(34)	(2)	(36)
直接確認為儲備內之伸算海外 附屬公司資產淨值之虧損	-	-	(62)	-	-	(62)	1	(61)
攤佔聯營公司之其他全面收益	-	-	7	-	-	7	-	7
攤佔合資企業之其他全面收益 (支出)	-	111	162	-	(1)	272	-	272
其他全面收益(支出)	-	570	107	-	(35)	642	(1)	641
年度內全面收益總額	-	570	107	-	8,144	8,821	298	9,119
轉撥	-	-	-	39	(39)	-	-	-
已派發和黃房地產集團股東2012年 股息	-	-	-	-	(139)	(139)	-	(139)
已派發非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(241)	(241)
2012年12月31日結餘	-	536	4,135	549	70,729	75,949	596	76,545
2013年1月1日結餘	-	536	4,135	549	70,729	75,949	596	76,545
年度內溢利	-	-	-	-	9,110	9,110	282	9,392
其他全面收益(支出)								
直接確認為儲備內之可出售投資 估值虧損	-	(62)	-	-	-	(62)	-	(62)
直接確認為儲備內之界定福利 計劃責任之重新計量	-	-	-	-	150	150	6	156
直接確認為儲備內之伸算海外 附屬公司資產淨值之收益	-	-	39	-	-	39	10	49
攤佔聯營公司之其他全面收益	-	-	29	-	3	32	-	32
攤佔合資企業之其他全面(支出) 收益	-	(78)	982	-	5	909	-	909
售出合資企業及附屬公司時解除之 匯兌儲備	-	-	(138)	-	-	(138)	-	(138)
其他全面支出之有關稅項	-	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
其他全面(支出)收益	-	(140)	912	-	157	929	16	945
年度內全面(支出)收益總額	-	(140)	912	-	9,267	10,039	298	10,337
轉撥	-	-	-	183	(183)	-	-	-
已派發和黃房地產集團股東2013年 股息	-	-	-	-	(147)	(147)	-	(147)
已派發非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(269)	(269)
2013年12月31日結餘	-	396	5,047	732	79,666	85,841	625	86,466

	股東權益					總額	非控股 股東權益	權益總額
	合併資本	投資重估 儲備	匯兌儲備	中國 法定儲備	保留溢利			
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元			
2014年1月1日結餘	-	396	5,047	732	79,666	85,841	625	86,466
年度內溢利	-	-	-	-	35,569	35,569	390	35,959
其他全面(支出)收益								
直接確認於儲備內之可出售投資 估值收益	-	166	-	-	-	166	-	166
直接確認於儲備內之界定福利 計劃責任之重新計量	-	-	-	-	11	11	(3)	8
直接確認於儲備內之伸算海外 附屬公司資產淨值之虧損	-	-	(64)	-	-	(64)	(5)	(69)
攤估聯營公司之其他全面收益	-	-	76	-	-	76	-	76
攤估合資企業之其他全面支出	-	(170)	(895)	-	-	(1,065)	-	(1,065)
出售合資企業及附屬公司時解除之 匯兌儲備	-	-	(141)	-	-	(141)	-	(141)
其他全面(支出)收益	-	(4)	(1,024)	-	11	(1,017)	(8)	(1,025)
年度內全面(支出)收益總額	-	(4)	(1,024)	-	35,580	34,552	382	34,934
轉撥								
已派發和黃房地產集團股東2014年 股息	-	-	-	96	(96)	-	-	-
已派發非控股股東股息	-	-	-	-	(3,944)	(3,944)	-	(3,944)
2014年12月31日結餘	-	392	4,023	828	111,206	116,449	743	117,192

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
經營業務				
未計利息收入、利息與其他 融資成本及已付稅項前之 經營業務現金流入(支出)	(a)	924	(839)	2,035
已收聯營公司及合資企業股息		280	2,454	1,101
已收取利息		63	31	17
已付利息與其他融資成本		(1,154)	(1,097)	(1,166)
已付稅項		(271)	(328)	(436)
經營業務之現金 流入(支出)淨額		<u>(158)</u>	<u>221</u>	<u>1,551</u>
投資業務				
購入固定資產及投資物業 聯營公司及合資企業還款 (向其墊付)		(267)	(534)	(260)
投資合資企業款項		2,583	(1,159)	(3,715)
售出固定資產及投資物業所得		–	–	(378)
售出附屬公司所得	(b)	64	681	718
售出合資企業所得		194	2,058	–
		–	–	3,904
投資業務之現金流入淨額		<u>2,574</u>	<u>1,046</u>	<u>269</u>
融資活動				
新增借款		142	–	40
償還借款		(130)	(50)	–
集團內公司間貸款增加(減少)		506	(5,565)	1,478
已派發非控股股東股息		(241)	(269)	(264)
已派發和黃房地產集團股東之 股息		(139)	(147)	(3,944)
融資活動之現金流入(支出) 淨額		<u>138</u>	<u>(6,031)</u>	<u>(2,690)</u>
現金及現金等值項目				
增加(減少)淨額		2,554	(4,764)	(870)
1月1日現金及現金等值項目		6,441	8,995	4,231
12月31日現金及現金等值項目	16	<u>8,995</u>	<u>4,231</u>	<u>3,361</u>

- (a) 除稅前溢利與未計利息收入、利息與其他融資成本及已付稅項前之經營業務現金流入(支出)之對賬

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
除稅前溢利	8,903	10,055	36,844
股息收入	(65)	(96)	(128)
利息收入	(63)	(43)	(20)
利息及其他融資成本	1,094	1,099	1,222
折舊及攤銷	200	177	178
投資物業之公平值變動	(859)	(17)	(28,088)
攤佔聯營公司及合資企業溢利減虧損	(5,158)	(3,883)	(2,741)
售出投資物業之溢利	(32)	(211)	(15)
售出固定資產之虧損(溢利)	1	(1,142)	(506)
售出附屬公司之溢利	(135)	(1,714)	-
售出合資企業之溢利	-	-	(2,286)
非現金項目	92	90	46
營運資金變動			
借其他集團公司款項增加	(3,891)	(7,163)	(2,850)
物業存貨(增加)減少	(26)	(22)	46
應收賬款、按金及預付款項減少	1,083	235	1,666
應付賬款及費用(減少)增加	(182)	1,847	(1,139)
退休金責任淨額增加	20	27	17
遞延收入減少	(1)	(1)	(1)
匯兌調整	(59)	(71)	(90)
其他	2	(6)	(120)
	<u>924</u>	<u>(839)</u>	<u>2,035</u>

- (b) 售出附屬公司

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
出售以下淨資產：			
投資物業	90	573	-
合資企業	-	854	-
應收賬款、按金及預付款項	1	2	-
應付賬款及費用	(32)	(11)	-
	<u>59</u>	<u>1,418</u>	<u>-</u>
現金代價	194	3,132	-
減：應收款項	-	(1,074)	-
年度內現金流入淨額	<u>194</u>	<u>2,058</u>	<u>-</u>

II. 財務資料附註

1. 背景及編製基準

(a) 背景

HWPL Holdings Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。註冊地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

HWPL Holdings Limited董事認為於英屬處女群島註冊成立之有限公司HWPL Group Holdings Limited為和黃房地產集團之直接控股公司，而於香港註冊成立且其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市之有限公司和黃為和黃房地產集團之最終控股公司。

(b) 編製基準

根據重組，HWPL Holdings Limited及組成和黃房地產集團之公司將重組並由長地持有。

和黃房地產集團財務資料(包括現時組成和黃房地產集團各公司之合併收益表、合併全面收益表、合併財務狀況表、合併權益變動表及合併現金流量表)已編製，猶如目前之集團架構於各報告日及整個相關期間，或自相關實體各自註冊成立或成立日期，或截至出售或解散之日(如為較短期間)已一直存在。

和黃房地產集團財務資料乃以港幣呈列，港幣為組成和黃房地產集團各主要公司之功能貨幣。

2. 應用國際財務報告準則

為編製及呈列相關期間之和黃房地產集團財務資料，和黃房地產集團已於整個相關期間貫徹採納於和黃房地產集團2014年1月1日起財政年度生效之所有新訂及經修訂國際財務報告準則。

至於下列仍未生效之國際財務報告準則，和黃房地產集團管理層現正評估其對和黃房地產集團合併業績及財務狀況之影響。

於和黃房地產集團2015年1月1日起會計期間生效

國際財務報告準則之修訂	2010年—2012年週期之年度改進
國際財務報告準則之修訂	2011年—2013年週期之年度改進
國際會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃—僱員供款

於和黃房地產集團2016年1月1日起會計期間生效

國際財務報告準則之修訂	2012年—2014年週期之年度改進
國際會計準則第1號之修訂	披露主動性
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號(修訂本)	可接受折舊及攤銷方法之澄清
國際會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
國際會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業間之資產出售或注資
國際財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同營運權益之會計處理
國際財務報告準則第10號、國際會計準則第12號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用編製合併報表之例外情況
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶

於和黃房地產集團2017年1月1日起會計期間生效

國際財務報告準則第15號 客戶合約的收入

於和黃房地產集團2018年1月1日起會計期間生效

國際財務報告準則第9號 金融工具

3. 主要會計政策

和黃房地產集團財務資料經已按照與國際財務報告準則一致的會計政策編製。此外，和黃房地產集團財務資料亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露資料。

和黃房地產集團財務資料根據原值成本基準編製，惟投資物業及可出售投資乃按公平值列賬。

原值成本一般根據交易貨品及服務所提供代價的公平值計算。

公平值是於計量日市場參與者間於有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，而不論該價格為可直接觀察取得或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債的公平值時，和黃房地產集團會考慮該等市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債的特點。於該等合併財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟不包括國際財務報告準則第2號範疇內的以股份支付之款項的交易、國際會計準則第17號範疇內的租賃交易，及與公平值存在一些相似之處但並非公平值的計量，例如國際會計準則第2號的可變現淨值或國際會計準則第36號的使用價值。

此外，就財務報告而言，公平值計量乃根據公平值計量輸入數據可觀察程度及輸入數據對整體公平值計量的重要性劃分為第一、二或三級，其描述如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日可取得的相同資產或負債於活躍市場上的報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為除第一級計入之報價以外，可直接或間接觀察資產或負債所得出的輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

(一) 集團合併

和黃房地產集團財務資料包括和黃從事物業及酒店業務之附屬公司的財務報表項目。

附屬公司乃經考慮相關事實後和黃房地產集團(一)對其具有權力；(二)有權自參與其業務獲得可變動回報或承擔回報變動風險；及(三)能夠使用對其權力影響所得回報之實體。

合併的實體或業務的業績、資產及負債按和黃房地產集團控制方方面的現有賬面值合併列賬。

溢利或虧損包括各合併的實體或業務由最早呈列日期起或自合併的實體或業務首次受到和黃控制之日起(以較短者為準)的業績。

和黃房地產集團財務資料之比較數字乃按猶如該等合併的實體或業務於最早財務狀況表日期或首次受控制方共同控制之日(以較遲者為準)起已合併計算而呈列。

合併實體或業務之公司間的交易、結餘及交易的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非該交易能提供所轉讓資產之減值證據。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與和黃房地產集團採用的政策符合一致。

(二) 合資企業

合資企業乃和黃房地產集團長期持有其股本權益，及根據合約安排，所以對回報有重大影響的決策均為和黃房地產集團及其他擁有共同控制權的參與者一致同意之公司。

合資企業投資之賬面值包括成本值及和黃房地產集團所佔該等公司自購入後之收益，並扣除自其所收取之股息及減值準備。

和黃房地產集團以合資企業截至12月31日止之財務報表，並在需要時作出調整使其與和黃房地產集團會計政策一致後，將和黃房地產集團應攤佔該等公司之全面收益總額計入財務資料內。

(三) 聯營公司

聯營公司乃和黃房地產集團長期持有其股本權益，及對其行政管理有重大影響而非屬於附屬公司或合資企業之公司(包括參與財務及經營政策決定)。

聯營公司投資之賬面值包括成本值及和黃房地產集團所佔該等公司自購入後之收益，並扣除自其所收取之股息及減值準備。

和黃房地產集團以聯營公司截至12月31日止之財務報表，並在需要時作出調整使其與和黃房地產集團會計政策一致後，將和黃房地產集團應攤佔該等公司之全面收益總額計入財務資料內。

(四) 固定資產

固定資產按成本值減折舊及任何減值虧損入賬。樓宇按五十年預計使用期或其剩餘使用期或其相關租賃土地之剩餘租賃期三者中之較短者折舊。租賃期包括附有租約續期權之期間。

其他固定資產按成本值於其估計使用年內以平均等額基準折舊，每年折舊率如下：

汽車	25%
廠房、機器及設備	5%–20%
租賃物業裝修	以剩餘租賃期計算之攤銷率或15%兩者中之較大者為準

出售或報廢固定資產之收益或虧損為淨銷售收入與有關資產的賬面值之差異，並於收益表入賬。

(五) 投資物業

持作收租及／或資本增值之投資物業以公平值列賬。發展中投資物業在其公平值能被可靠地估算時或建築完成時，於較先者以公平值列賬，否則以成本值扣除減值準備列賬。公平值之變化包括在合併收益表內。

(六) 待沽物業

待沽物業按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額列賬。成本值包括租賃物業預付營運租約付款及發展開支。可變現淨值由管理層根據當時市況釐定。可變現淨值計及預期最終達致的價格減適用之可變出售開支後得出。

(七) 發展中物業

發展中物業之土地按成本值入賬，發展開支則以在截至落成日止期內產生之總成本(包括有關借款之已資本化利息)入賬。

計入流動資產之發展中物業預期於和黃房地產集團正常營運週期內變現或擬於該週期內出售。

(八) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃非衍生金融資產，具固定或可釐定之付款，且沒有在交投活躍之市場報價。在首次確認後之每個結算日，貸款及應收款項使用實際利率法計算之攤銷成本扣除減值列賬。使用實際利率法計算之利息於收益表內確認。

(九) 可出售投資

可出售投資指並無被分類為貸款及應收款項、持至到期投資或按公平值於損益內列賬之金融資產之非衍生金融資產。在首次確認後之每個結算日，此等金融資產按公平值列賬，而其公平值之變動於其他全面收益項內確認及累計在重估投資儲備，惟減值虧損於收益表內扣除。倘該等投資為計息投資，使用實際利率法計算之利息於收益表中確認。可出售投資之股息於收取款項之權利建立時確認。當出售可出售投資時，先前於重估投資儲備確認之累計公平值收益或虧損自重估投資儲備內扣除，並於收益表內確認。

(十) 應收賬款

應收賬款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本及扣除減值準備列賬。當有客觀證據顯示資產出現減值時，就估計不可收回金額之適當準備於收益表內予以確認。

(十一) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金以及活期存款與其他可隨時轉換為已知現金額之其他短期高流動投資，而其所承受之價值變動風險甚低。

(十二) 借款

和黃房地產集團之借款及債務工具按公平值(扣除交易成本)首次計量，並於隨後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與借款及債務工具之結算或贖回之任何差額按借款期限使用實際利率法予以確認。

(十三) 應付賬款

應付賬款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本計量。

(十四) 合併資本

普通股按已收取之所得款項減直接發行成本於權益內入賬。

(十五) 資產減值

無限使用年期之資產於每年及當有跡象顯示其可能減值時進行減值測試。須予折舊及攤銷之資產當確定有跡象顯示此等資產之賬面值可能不可收回及蒙受減值虧損時進行減值評估。如存在該等跡象，則對該資產之可收回價值予以估計，從而確定減值虧損(如有)。

可收回價值乃資產的公平值減出售成本與使用值兩者之較高者。此減值虧損在收益表中確認，除非資產按估值列賬而減值虧損不超過該資產之重估盈餘，如是者則會視作重估減值處理。

(十六) 退休金計劃

退休金計劃分類為界定福利計劃及界定供款計劃。退休金計劃一般由有關集團公司(經考慮獨立合資格精算師之推薦意見)及僱員對須供款之計劃作出之付款提供資金。

和黃房地產集團對界定供款計劃之供款於產生年度在收益表內扣除。

界定福利計劃之退休金成本使用預期單位記賬法進行評估。根據此方法，提供退休金之成本按對計劃作出全面估值之精算師之意見，將常規成本攤分至僱員之未來服務年期並於收益表內扣除。退休金責任乃估計未來現金流出數額之現值，該現值參照於結算日與退休福利責任之估計年期及貨幣相若之政府機構或高質素公司債券之市場收益率釐定之利率計算所得。

來自界定福利計劃之重新計量金額於產生年度在其他全面收入中確認，並即時於保留溢利中反映。重新計量金額包括精算收益與虧損、計劃資產之回報(不包括界定福利負債(資產)淨額之利息淨額)及任何資產上限變動之影響(不包括界定福利負債(資產)淨額之利息淨額)。

退休金成本在收益表內僱員薪酬成本項下扣除。

(十七) 收益確認

收益乃按已收及應收代價之公平值計量，指於一般業務過程中所提供貨品及服務之應收金額，並扣除折扣及銷售相關稅項。收益是按和黃房地產集團可能獲得之經濟利益，並以該收益及成本(如適用)可以可靠地計量之程度而予以確認。

銷售物業之收益乃於銷售之日或發出有關入伙紙日期(以較遲者為準)，及當經濟利益累計至出售實體及物業之重大風險與回報累計至買方時方予以確認。

租金收入乃按平均等額基準按租賃期限予以確認。

提供酒店管理、顧問及技術服務之收益於提供服務時予以確認。

(十八) 外幣兌換

外幣交易按交易日之匯率兌換。貨幣性資產與負債按結算日之匯率伸算。

外國業務(即與HWPL Holdings Limited進行活動所在的國家或使用的貨幣不同之附屬公司、聯營公司、合資企業或分公司)的賬目方面，財務狀況表項目按年終之匯率伸算為港幣，收益表項目則按年內之平均匯率伸算為港幣。匯兌差額於其他全面收益項內確認及累計在匯兌儲備。來自外幣借款及指定為此等海外投資作對沖之其他貨幣工具所產生之匯兌差額均於其他全面收益項內確認及累計在匯兌儲備。

來自伸算和黃房地產集團旗下實體之公司間借貸結餘之匯兌差額，若此等借貸乃和黃房地產集團於外國實體之投資淨額之一部分，均會於其他全面收益項內確認及累計在匯兌儲備內。於出售外國業務(即出售和黃房地產集團於外國業務之全部權益，或出售涉及失去包括外國業務之附屬公司的控制權、出售涉及失去包括外國業務之合資企業的共同控制權，或出售涉及失去包括外國業務之聯營公司的重大影響力)時，和黃房地產集團應佔該業務所有於匯兌儲備累計之匯兌收益或虧損均由匯兌儲備轉出，並於收益表中確認。

此外，有關出售部分擁有外國業務的附屬公司而不導致和黃房地產集團失去對該附屬公司之控制權，所佔累計匯兌差額會重新按比例再分配予非控股權益及不會在收益表中確認。所有其他部分出售(即出售部分聯營公司或合資企業而不導致和黃房地產集團失去重大影響力或共同控制權)，所佔累計匯兌差額會按比例自匯兌儲備轉出，並於收益表中確認。

所有其他匯兌差額均於收益表中確認。

(十九) 稅項

香港利得稅準備乃根據和黃房地產集團各個別公司年度內之估計應課稅溢利扣除以往稅務虧損後以於年終結算日已頒佈稅率計算。香港以外之稅項準備乃根據各個別公司估計應課稅溢利以於年終結算日該地之已頒佈稅率計算。

遞延稅項以負債法為資產及負債之稅項基礎價值與其於賬目中之賬面值之暫時差異悉數作出確認。遞延稅項資產根據可能獲得之未來應課稅溢利與可扣減之暫時差異、滾存可使用之未用稅項虧損與可抵扣稅額可互相抵銷之程度，而予以確認。

(二十) 借款成本

購買、建築或生產合資格資產(即資產需經一段長時間，方能作擬定用途或銷售)所直接涉及之借款成本一律列入該等資產之成本，直至資產大致上已可作擬定用途或銷售時為止。所有其他借款成本均於所產生之期間內於收益表內確認。

4. 關鍵會計估計及判斷

附註3概列編製有關賬目所採用的主要會計政策。賬目之編製通常要求運用判斷，從多種可接受的方案中選擇特定的會計方法及政策。此外，在選擇該等方法及政策以及將其應用於集團之賬目時，可能需要作出有關未來的重大估計及假設。和黃房地產集團乃根據過往經驗及其認為在當時情況下屬於合理之多項其他假設作出其估計及判斷。在不同的假設或條件下，實際結果可能會與該等估計及判斷不同。

以下概述一些較重要的假設及估計以及在編製賬目時所使用之會計政策及方法。

合併準則

釐定和黃房地產集團對另一實體之控制程度，於若干情況下須運用判斷力。倘其集團公司因參與實體之業務而可以或有權分享其可變動回報，且有能力行使對實體之權力而影響該等回報時，則視為該公司控制該實體。就此而言，將實體分類為附屬公司、合資企業、聯營公司或成本投資可能須運用判斷力，透過分析各項指標，如擁有該實體之股權百分比、於該實

體董事會之代表及各項其他因素，包括(如相關)是否存在與其他股東訂定之協議、適用法例與規定及有關要求。和黃房地產集團亦會特別考慮其會否從行使對該實體之控制權而取得利益，包括非財務利益。

投資物業估值

投資物業指為賺取租金或升值或兩者兼有之目的而持有之土地及樓宇權益。該等物業經專業估值釐定之公平值於財務狀況表入賬。於釐定投資物業公平值時，估值師使用之假設與估計可反映(其中包括)可比較之市場交易、來自現有租約之租金收入及按現行市況推算之未來租約租金收入。設定主要估值假設須加以判斷，從而釐定投資物業之公平值。投資物業公平值之變動於收益表入賬。

待售物業

發展中已竣工的待售物業以成本值及變現淨值之較低者列賬。變現淨值指估計售價減估計銷售開支及估計竣工費用(如有)，上述項目均根據可取得的最佳資料估計。如估計售價因市場狀況的任何變動出現任何下跌，或會於發展中的待售物業及已竣工的待售物業中減記。

稅項

和黃房地產集團須在多個司法管轄區繳納所得稅。在確定全球所得稅的撥備時，和黃房地產集團須作出重大判斷。在正常業務過程中，有許多交易及計算均難以明確作出最終的稅務釐定。和黃房地產集團根據對預期稅務審核事宜之評估，計量會否需要於未來繳納額外稅項，從而入賬。倘該等事宜之最終稅務結果與起初記錄之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

退休金成本

和黃房地產集團營辦數項界定福利計劃。界定福利計劃之退休金成本根據國際會計準則第19號「僱員福利」的規定，使用預期單位記賬法進行評估。根據此方法，提供退休金之成本按對計劃作出全面估值之精算師之意見，將常規成本攤分至僱員之未來服務年期並於收益表內扣除。退休金責任乃估計未來現金流出數額之現值，該現值參照於結算日與退休福利責任之估計年期及貨幣相若之政府機構或高質素公司債券之市場收益率釐定之利率計算所得。來自界定福利計劃之重新計量金額於產生年度在其他全面收入中確認，並即時於保留溢利中反映。重新計量金額包括精算收益與虧損、計劃資產之回報(不包括界定福利負債/(資產)淨額之利息淨額)及任何資產上限變動之影響(不包括界定福利負債/(資產)淨額之利息淨額)。

管理層委任精算師對該等退休金計劃進行全面評估，以釐定根據國際財務報告準則要求，須於賬目內披露及入賬之退休金責任。

精算師在釐定界定福利計劃之公平值時使用假設及估計，並每年評估及更新該等假設。在釐定主要精算假設時須運用判斷力，以釐定界定福利責任之現值與服務成本。改變所採用之主要精算假設可對未來期間的福利計劃責任現值與服務成本造成重大影響。

5. 營業額及貢獻

和黃房地產集團之主要業務為物業發展及投資、經營酒店及服務套房業務、物業及項目管理。

和黃房地產集團業務之營業額包括物業銷售所得、毛租金收入、酒店及服務套房之經營收入和物業及項目管理收入。

按經營業務劃分，和黃房地產集團每年營業額及其攤佔合資企業之物業銷售的情況如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業租務	3,318	3,682	3,995
酒店及服務套房業務	2,221	2,196	2,230
物業及項目管理	698	798	676
集團營業額	6,237	6,676	6,901
攤佔合資企業物業銷售	11,805	15,233	6,845
營業額	18,042	21,909	13,746

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，香港以外經營業務之營業額分別佔營業額約67%、71%及53%及來自以下地方：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
中國	11,806	14,373	5,784
新加坡	—	964	1,223
其他	224	251	282
	12,030	15,588	7,289

除以下附註披露，附屬公司一欄指附屬公司各個相關項目，聯營公司及合資企業部分一欄指和黃房地產集團應佔聯營公司及合資企業之各個相關項目(參見附註11及12)，經營分部之表列與內部提供予和黃房地產集團管理層作為負責分配資源及評核各經營分部之表現的報告一致。

年度內各經營業務之收益貢獻如下：

	業績								
	2012年	2013年	2014年	2012年	2013年	2014年	2012年	2013年	2014年
	附屬公司	附屬公司	附屬公司	聯營公司 及合資企業	聯營公司 及合資企業	聯營公司 及合資企業	總額	總額	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業銷售	—	—	—	6,219	6,039	1,903	6,219	6,039	1,903
物業租務	2,959	3,343	3,617	381	378	361	3,340	3,721	3,978
酒店及服務套房業務	681	692	705	259	245	244	940	937	949
物業及項目管理	43	13	(42)	—	—	—	43	13	(42)
息稅前溢餘(未計重估物業 與出售投資所得 溢利及其他)	3,683	4,048	4,280	6,859	6,662	2,508	10,542	10,710	6,788
投資及其他收入							319	449	212
利息及其他融資成本							(1,094)	(1,099)	(1,222)
投資物業之公平值增加									
附屬公司							859	17	28,088
聯營公司及合資企業							395	21	513
售出投資物業所得溢利							32	211	15
售出固定資產所得溢利							—	1,142	506
售出附屬公司所得溢利							135	1,714	—
售出合資企業所得溢利							—	—	2,286
其他							2	—	2
稅項									
附屬公司							(425)	(663)	(885)
聯營公司及合資企業							(2,287)	(3,110)	(344)
非控股股東權益應佔溢利							(299)	(282)	(390)
							8,179	9,110	35,569

6. 除稅前溢利

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前溢利已扣除下列項目：			
利息及其他融資成本：			
須於五年內償還之銀行借款	16	18	15
欠其他集團公司款項	1,085	1,089	1,219
欠合資企業款項	10	9	1
	1,111	1,116	1,235
減：資本化金額	(17)	(17)	(13)
	1,094	1,099	1,222
核數師酬金	11	10	12
折舊及攤銷	200	177	178
售出固定資產之虧損	1	—	—
營運租約租金	48	57	99
有關投資物業之支出	187	181	152
僱員薪酬成本(包括董事酬金)	1,202	1,289	1,318
計入項目包括：			
投資物業毛租金收入	3,318	3,682	3,995
售出投資物業所得溢利	32	211	15
售出固定資產所得溢利	—	1,142	506
售出附屬公司所得溢利	135	1,714	—
售出合資企業所得溢利	—	—	2,286
匯兌得益淨額	—	83	—

7. 稅項

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項			
香港利得稅	260	382	460
往年(超額)不足之撥備	(50)	8	7
海外及中國稅項	35	171	357
	245	561	824
遞延稅項(附註20)	180	102	61
	425	663	885

香港利得稅已根據估計應課稅之溢利減估計可用稅務虧損按稅率16.5%(2012年及2013年：16.5%)作出準備。香港以外稅項根據估計應課稅之溢利減估計可用稅務虧損按適用稅率作出準備。

和黃房地產集團以有關國家適用稅率計算之預計稅項支出與和黃房地產集團本年度之稅項之差異如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
除稅前溢利	8,903	10,055	36,844
減：所佔溢利淨額			
— 聯營公司	(199)	(120)	(399)
— 合資企業	(4,959)	(3,763)	(2,342)
	<u>3,745</u>	<u>6,172</u>	<u>34,103</u>
按相關國家當地適用稅率計算的預期稅項	612	736	5,271
未確認之暫時差異	(2)	(4)	—
未確認之稅務虧損	2	4	3
不須課稅收入	(149)	(227)	(4,753)
不可作扣稅用途之支出	9	17	12
撥回先前確認之暫時差異	—	(3)	—
確認先前未確認之稅務虧損	—	1	—
使用先前未確認之稅務虧損	(17)	(24)	(8)
往年(超額)不足之撥備	(50)	8	6
其他中國稅項	—	137	351
其他暫時差異	20	18	3
	<u>425</u>	<u>663</u>	<u>885</u>

8. 每股溢利

就和黃房地產集團之財務資料而言，由於重組且截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年之業績已按於附註1內披露之合併基準編製，載列每股溢利被認為意義不大，故並無呈列每股溢利資料。

9. 固定資產

	分類為融資 租賃之 租賃土地	酒店及 其他物業	其他資產	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
成本值				
2012年1月1日	581	5,368	2,018	7,967
匯兌差額	–	2	(1)	1
增添／轉移	–	1	43	44
出售	–	(1)	(55)	(56)
2012年12月31日	581	5,370	2,005	7,956
匯兌差額	–	11	13	24
增添／轉移	986	55	107	1,148
出售	(420)	(209)	(364)	(993)
2013年12月31日	1,147	5,227	1,761	8,135
匯兌差額	–	(9)	(10)	(19)
增添／轉移	–	17	113	130
出售	(157)	(253)	(128)	(538)
2014年12月31日	990	4,982	1,736	7,708
累計折舊				
2012年1月1日	200	1,448	1,541	3,189
匯兌差額	–	2	–	2
折舊	6	97	97	200
出售	–	(1)	(54)	(55)
2012年12月31日	206	1,546	1,584	3,336
匯兌差額	–	5	10	15
折舊	8	90	79	177
出售	(1)	(2)	(361)	(364)
2013年12月31日	213	1,639	1,312	3,164
匯兌差額	–	(4)	(7)	(11)
折舊	15	92	71	178
出售	(1)	(129)	(120)	(250)
2014年12月31日	227	1,598	1,256	3,081
賬面淨值				
2012年12月31日	375	3,824	421	4,620
2013年12月31日	934	3,588	449	4,971
2014年12月31日	763	3,384	480	4,627

分類為融資租賃之租賃土地及酒店及其他物業包括：

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
香港			
長年期租賃(不少於五十年)	1,209	1,183	1,156
中年期租賃(少於五十年但不少於十年)	592	1,422	1,110
海外			
中年期租賃	477	465	445
永久業權	1,921	1,452	1,436
	4,199	4,522	4,147

10. 投資物業

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
估值			
1月1日	45,020	45,983	44,717
匯兌差額	–	1	(1)
增添	228	427	122
公平值變動	859	17	28,088
出售	(34)	(98)	(21)
售出附屬公司	(90)	(573)	–
轉移往固定資產	–	(1,040)	–
	<u>45,983</u>	<u>44,717</u>	<u>72,905</u>
12月31日	<u>45,983</u>	<u>44,717</u>	<u>72,905</u>
投資物業包括：			
已落成投資物業	44,733	44,717	72,905
發展中投資物業	1,250	–	–
	<u>45,983</u>	<u>44,717</u>	<u>72,905</u>
香港			
長年期租賃(不少於五十年)	19,390	19,215	33,812
中年期租賃(少於五十年但不少於十年)	26,433	24,737	38,306
香港以外			
永久業權	109	708	726
中年期租賃	51	57	61
	<u>45,983</u>	<u>44,717</u>	<u>72,905</u>

投資物業乃由獨立專業測量師戴德梁行有限公司於2012年12月31日、2013年12月31日及2014年12月31日進行重估。於釐定投資物業公平值時，投資物業之公平值乃根據(其中包括)可比較之市場交易、來自現有租約之租金收入及按現行市況推算來自未來租約之租金收入而釐定。

和黃房地產集團投資物業之公平值計量根據估值技術內所使用之輸入值而於公平值等級中分類為第三級。

於年度內，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。和黃房地產集團的政策為於導致轉撥事件或情況改變之日期，確認公平值等級內之轉入或轉出。

估值以收入資本化方法釐定。此方法乃以資本化收入淨額為基準，採納適用資本化率，適當為支出與租賃期滿後收入調整之可能性作出備抵；資本化率乃參考買賣交易及測量師對投資者當下之要求或期望之詮釋而訂定。估值採納之現行市值租金乃參考測量師對相關或相若物業之近期租賃之意見。

有關根據公平值第三等級之公平值計量資料：

類型	2012年 公平值 港幣百萬元	估值技術	估值技術主要非可觀察 輸入值之範圍	
			資本化率	租金率
於香港之辦公樓	29,742	收入資本化方法	4.75%至7.80%	每平方呎6.0港元至 每平方呎99.1港元
於香港之商業物業	8,774	收入資本化方法	5%至9.75%	每平方呎11.2港元至 每平方呎85.6港元
於香港之住宅物業	2,312	收入資本化方法	2.25%至6%	每平方呎4.7港元至 每平方呎50.5港元
於香港之工業物業	4,995	收入資本化方法	7.5%至11.5%	每平方呎2.8港元至 每平方呎13港元
於香港以外之辦公樓及 其他物業	160	收入資本化方法	6%至7.5%	每平方米55.1港元至 每平方米176.2港元
主要非可觀察輸入值之範圍				
類型	2013年 公平值 港幣百萬元	估值技術	主要非可觀察輸入值之範圍	
			資本化率	租金率
於香港之辦公樓	29,233	收入資本化方法	4.75%至7.25%	每平方呎6.1港元至 每平方呎112.2港元
於香港之商業物業	8,774	收入資本化方法	5%至9.75%	每平方呎10.5港元至 每平方呎85.6港元
於香港之住宅物業	949	收入資本化方法	2.75%至6%	每平方呎5.5港元至 每平方呎50.5港元
於香港之工業物業	4,996	收入資本化方法	7.5%至11.5%	每平方呎2.7港元至 每平方呎17港元
於香港以外之辦公樓 及其他物業	765	收入資本化方法	6%至7.5%	每平方米63.5港元至 每平方米190.6港元
主要非可觀察輸入值之範圍				
類型	2014年 公平值 港幣百萬元	估值技術	主要非可觀察輸入值之範圍	
			資本化率	租金率
於香港之辦公樓	42,658	收入資本化方法	4.5%至5.25%	每平方呎11.3港元至 每平方呎112.7港元
於香港之商業物業	16,731	收入資本化方法	4.25%至6.75%	每平方呎13.5港元至 每平方呎87.1港元
於香港之住宅物業	1,568	收入資本化方法	2%至4%	每平方呎12.6港元至 每平方呎45港元
於香港之工業物業	11,161	收入資本化方法	4.5%至5.75%	每平方呎6.6港元至 每平方呎18港元
於香港以外之辦公樓 及其他物業	787	收入資本化方法	6%至7.5%	每平方米62港元至 每平方米188.8港元

對於租金率而言，租金率越高，公平值便越高。而對於資本化率而言，資本化率越高，公平值便越低。

11. 聯營公司

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非上市股份	832	832	832
所佔收購後未分派之儲備	913	952	1,074
借聯營公司款項	158	498	479
	1,903	2,282	2,385
欠聯營公司款項	(141)	(160)	(39)
	1,762	2,122	2,346

借(欠)聯營公司款項為無抵押及無固定還款期。

借(欠)聯營公司款項之賬面值與其公平值相若。

以下為和黃房地產集團應佔聯營公司下列項目之總額：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
年度內溢利	199	120	399
年度內其他全面收益	7	32	76
年度內全面收益總額	206	152	475

董事認為並無單一聯營公司對和黃房地產集團屬重大，因此並無披露任何個別聯營公司的摘要財務資料。

主要聯營公司的詳情載於下文：

聯營公司名稱	註冊成立/ 成立地點	集團應佔權益			已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
		2012年	2013年	2014年			
The Kowloon Hotel Limited	巴哈馬群島	50%	50%	50%	50% 普通股5美元	香港	擁有及經營酒店
Dragon Strong Assets Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50% 普通股2美元	附註(a)	投資控股
Mapleleaf Developments Limited	英屬處女群島	25%	25%	25%	25% 普通股104美元	附註(a)	投資控股
Merseyside Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50% 普通股10美元	附註(a)	投資控股
Swingfield Developments Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50% 普通股1美元	附註(a)	投資控股
Terrier International Limited	英屬處女群島	49%	49%	49%	49% 普通股100美元	附註(a)	投資控股
Harbour Plaza North Point Resources Limited	香港	39%	39%	39%	39% 普通股2港元	香港	提供員工招聘服務
KLNH Limited	香港	50%	50%	50%	50% 普通股1港元	香港	擁有購物商場
Randash Investment Limited	香港	39%	39%	39%	39% 普通股110港元	香港	擁有及經營酒店
Towerich Limited	香港	49%	49%	49%	49% 普通股2港元	香港	擁有及經營酒店
The Kowloon Hotel Resources Limited	香港	50%	50%	50%	50% 普通股1港元	香港	提供員工招聘服務及物業管理服務
和記黃埔地產(上海)陸家嘴有限公司	中國	25%	25%	25%	25% 372,000,000美元	中國	物業開發及投資

附註(a)：除進行投資控股外，公司為非營業性業務或並未經營任何業務。

12. 合資企業

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非上市股份	17,546	12,992	12,649
所佔收購後未分派之儲備	20,141	21,629	20,673
借合資企業款項	8,573	9,005	11,365
	46,260	43,626	44,687
欠合資企業款項	(7,941)	(2,943)	(1,920)
	38,319	40,683	42,767

借(欠)合資企業款項為無抵押及無固定還款期。

借(欠)合資企業款項之賬面值與其公平值相若。

除附註24及25所披露之外，和黃房地產集團並無有關於合資企業權益之重大資本承擔及或有負債。

以下為和黃房地產集團應佔合資企業下列項目之總額：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
年度內溢利	4,959	3,763	2,342
年度內其他全面收益(支出)	272	909	(1,065)
年度內全面收益總額	5,231	4,672	1,277

董事認為並無單一合資企業對和黃房地產集團屬重大，因此並無披露任何個別合資企業的摘要財務資料。

主要合資企業的詳情載於下文：

合資企業名稱	註冊成立/ 成立地點	集團應佔權益			於本報告 日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
		2012年	2013年	2014年				
The Grand Bahama Development Company Limited	巴哈馬群島	50%	50%	50%	50%	A類及B類股份每股10,725,000巴哈馬元	巴哈馬群島	開發、出售及租賃土地
Albion Riverside Commercial Limited	英屬處女群島	45%	45%	45%	45%	普通股100美元	英國	物業擁有及投資控股
Asset Legend Limited	英屬處女群島	不適用	不適用	50%	50%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Bayswater Developments Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股20美元	附註(a)	投資控股
Beright Investments Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股641,026美元	附註(a)	投資控股
Billion Rise Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股4美元	附註(a)	投資控股
Braintech Limited	英屬處女群島	45%	45%	45%	45%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Castlefield International Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	英國	物業發展
Champion Runner Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Cheung Wo Enterprises Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
China Champion Investments Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Choicewide Group Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Clevinger International Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Cosmo Best Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	非營業性業務

合資企業名稱	註冊成立/ 成立地點	集團應佔權益			於本報告 日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
		2012年	2013年	2014年				
Dalton Blue Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股4美元	附註(a)	投資控股
Expert Pro Holdings Limited	英屬處女群島	不適用	不適用	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Extreme Selection Investments Limited (於二零一四年出售)	英屬處女群島	50%	50%	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Forecator Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Gislingham Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股12美元	附註(a)	投資控股
Gold Season Investments Limited.	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Golden Beatles Assets Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	香港	物業開發
Golden Castle Management Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股6美元	附註(a)	投資控股
Harbour Plaza Golf Club Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股1美元	中國	經營高爾夫球會
Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股1美元	英屬處女群島	持有商標及授出使用權
Harbour Plaza Hotel Management (International) Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Harbour Plaza Metropolis Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股1美元	香港	經營酒店
Hilltop Venture Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Jingostar Investment Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	非營業性業務
Kido Profits Limited	英屬處女群島	42.5%	42.5%	42.5%	42.5%	普通股200美元	附註(a)	投資控股
Masterland Investment Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Mega Rise Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Millen Investment Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
New Zetland Investments Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Shanklin Developments Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股14美元	附註(a)	投資控股
Sherrington Development Ltd.	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股6,879,228美元	附註(a)	投資控股
Sky Island Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股32美元	附註(a)	投資控股
Talent Sun Limited	英屬處女群島	35%	35%	35%	35%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Top Sails Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Toprow Investment Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Trefore Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
True Ample Developments Limited.	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股102美元	附註(a)	投資控股
Tronic Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股4美元	附註(a)	投資控股
Willpower Developments Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股16美元	附註(a)	投資控股
Zealand Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股4美元	附註(a)	投資控股
雅和有限公司(於二零一三年出售)	香港	50%	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Araski Limited.	香港	50%	50%	50%	50%	普通股20港元	附註(a)	非營業性業務
冠亞商業發展有限公司	香港	49.91%	49.91%	49.91%	49.91%	[1]類股份309,750,000港元 [2]類股份386,634,247.68港元	附註(a)	投資控股
長匯御翠(香港)有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股5,000,000港元	附註(a)	投資控股
田沛有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股4港元	香港	擁有及投資物業
天城發展建設(香港)有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股5,000,000港元	附註(a)	投資控股
志鉅有限公司 (於二零一五年出售)	香港	50%	50%	50%	不適用	不適用	附註(a)	投資控股

合資企業名稱	註冊成立/ 成立地點	集團應佔權益			於本報告 日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
		2012年	2013年	2014年				
威頓企業有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股2港元	香港	物業開發
高仕威國際有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股2港元	香港	物業開發
雅富投資有限公司	香港	51%	51%	51%	51%	普通股290,000,000港元	附註(a)	投資控股
和達投資有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股410,000,000港元	附註(a)	投資控股
喜寧威(香港)有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股5,000,000港元	附註(a)	投資控股
國誠有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股135,000,000港元	附註(a)	投資控股
海逸高爾夫服務有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股2港元	香港	管理高爾夫球 會會籍
海逸酒店管理有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股2港元	香港	酒店管理及諮 詢服務
曉中發展有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股150,000,000港元	香港	投資控股及提供 諮詢及顧問 服務
匯賢控股有限公司	香港	17.97%	17.97%	17.97%	17.97%	普通股16,000美元	香港	投資控股
康利時投資有限公司	香港	42.5%	42.5%	42.5%	42.5%	普通股2港元	香港	擁有及投資物 業
裕盛通投資有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股4港元	香港	物業開發及投 資
志和發展(北京)有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股 8,333,336美元	附註(a)	投資控股
蒙托亞(香港)有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股500,000,000港元	附註(a)	投資控股
新中盛有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股20,000,000港元	附註(a)	投資控股
新中泰有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股20,000,000港元	附註(a)	投資控股
新世蘭投資(香港)有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股5,000,000港元	附註(a)	投資控股
Ranon Limited	香港	50%	50%	50%	50%	普通股2港元	香港	擁有及投資物 業
Secan Limited	香港	50%	50%	50%	50%	普通股10港元	香港	擁有及投資物 業
Uni Lite Investment Limited	香港	50%	50%	50%	50%	普通股2港元	香港	提供員工招聘 服務
奇彩投資有限公司	香港	50%	50%	50%	50%	普通股4港元	香港	擁有及投資物 業
Central Boulevard Development Pte. Ltd.	新加坡	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	普通股6美元	附註(a)	投資控股
Glenfield Investments Pte Ltd.	新加坡	50%	50%	50%	50%	普通股1,000,000新加坡元	新加坡	物業開發
Grand Waterfront Development Pte. Ltd.	新加坡	50%	50%	50%	50%	普通股1,000,000新加坡元	新加坡	物業開發
Japura Development Pte. Ltd.	新加坡	24%	24%	24%	24%	普通股1,000,000新加坡元	新加坡	物業開發及投 資
Japura Pte Ltd.	新加坡	24%	24%	24%	24%	普通股100新加坡元	附註(a)	投資控股
Kovan Treasure Pte. Ltd.	新加坡	不適用	不適用	50%	50%	普通股1新加坡元	新加坡	物業開發及投 資
Marina Bay Suites Pte. Ltd.	新加坡	16.5%	16.5%	16.5%	16.5%	普通股1,000,000新加坡元	新加坡	物業開發
Albion Properties Limited	英國	45%	45%	45%	45%	普通股200英鎊	英國	物業開發
Albion Residential Limited	英國	45%	45%	45%	45%	普通股200英鎊	英國	物業重售
上海和聯房產開發有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	74,700,000美元	中國	物業開發及投 資
上海長大房地產有限公司 (於二零一四年出售)	中國	50%	50%	不適用	不適用	不適用	中國	物業開發
上海梅龍鎮廣場有限公司	中國	30%	30%	30%	30%	40,000,000美元	中國	擁有及投資物 業
上海雅匯房產開發有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	30,000,000美元	中國	物業開發及投 資
江門市和記黃埔地產有限公司	中國	45%	45%	45%	45%	人民幣120,000,000元	中國	物業開發
和記黃埔地產(上海)古北有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	48,550,000美元	中國	物業開發及投 資
和記黃埔地產(天津)有限公司	中國	40%	40%	40%	40%	47,500,000美元	中國	物業開發及投 資
和記黃埔地產(西安)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	59,600,000美元	中國	物業開發及投 資
和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	81,579,000美元	中國	物業開發及投 資
和記黃埔地產(成都)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣1,650,000,000元	中國	物業開發及投 資
和記黃埔地產(成都)溫江 有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣570,000,000元	中國	物業開發

合資企業名稱	註冊成立/ 成立地點	集團應佔權益			於本報告 日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
		2012年	2013年	2014年				
和記黃埔地產(武漢江漢北)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	144,400,000美元	中國	物業開發及投資
和記黃埔地產(武漢江漢南)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	147,300,000美元	中國	物業開發
和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	309,300,000美元	中國	物業開發
和記黃埔地產(長沙望城)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣149,000,000元	中國	物業開發
和記黃埔地產(長春)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	34,870,000美元	中國	物業開發
和記黃埔地產(青島)有限公司	中國	45%	45%	45%	45%	318,600,000美元	中國	物業開發及投資
和記黃埔地產(重慶江北)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣99,600,000元	中國	物業開發及投資
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	中國	47.5%	47.5%	47.5%	47.5%	人民幣2,384,500,000元	中國	物業開發及投資
和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣250,000,000元	中國	物業開發
和記黃埔地產(珠海)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	15,000,000美元	中國	物業開發及投資
和記黃埔地產(深圳)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	100,000,000美元	中國	物業開發及投資
和記黃埔地產(惠州)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣68,822,428元	中國	物業開發
和記黃埔地產(廣州番禺)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣285,000,000元	中國	物業開發及投資
和記實業(重慶)有限公司 (於二零一五年出售)	中國	50%	50%	50%	不適用	不適用	中國	擁有及投資物業
和黃地產(深圳寶安)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣96,000,000元	中國	物業開發及投資
東莞冠亞環崗湖商住區建造有限公司	中國	49.91%	49.91%	49.91%	49.91%	49,510,000美元	中國	物業開發及投資
東莞湖景渡假村有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣200,500,000元	中國	開發及經營高爾夫球場
重慶海逸酒店有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	22,800,000美元	中國	經營酒店
深圳和記黃埔中航地產有限公司	中國	40%	40%	40%	40%	人民幣620,000,000元	中國	物業開發及投資
深圳和記黃埔龍崗地產有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣232,000,000元	中國	物業開發
深圳和記黃埔觀瀾地產有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	人民幣250,000,000元	中國	物業開發
瑞盛地產(北京)有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	22,350,000美元	中國	物業開發
廣州立幟實業有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	19,400,000美元	中國	物業開發
廣州國際玩具禮品城有限公司	中國	30%	30%	30%	30%	人民幣370,000,000元	中國	物業開發及投資
廣州御湖房地產發展有限公司	中國	40%	40%	40%	40%	人民幣1,040,640,000元	中國	物業開發

附註(a)：除進行投資控股外，公司為非營業性業務或並未經營任何業務。

13. 可出售投資

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港上市權益證券，按市價	1,662	1,645	2,440

和黃房地產集團可出售投資之公平值計量根據市場報價於公平值等級中分類為第一級。

14. 物業存貨

物業存貨指在英國之發展中物業項目。

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
永久業權土地	1,126	1,135	1,085
物業發展開支	208	230	248
資本化利息	28	45	55
	<u>1,362</u>	<u>1,410</u>	<u>1,388</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日，預期不會於12個月內落成的物業存貨的金額為港幣1,362,000,000元、港幣1,410,000,000元及港幣1,388,000,000元。

15. 應收賬款、按金及預付款項

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
應收賬款	1,310	1,257	1,408
其他應收賬款、按金及預付款項	1,113	3,518	1,765
	<u>2,423</u>	<u>4,775</u>	<u>3,173</u>

應收賬款及其他應收款項包括合資企業結欠之應收賬款。應收賬款、按金及預付款項按預期可收回之款額列賬，並已扣除任何被視作可能無法悉數收回之應收賬項之估計壞賬減值虧損。此等資產之賬面值與其公平值相若。

應收賬款按發票發出日期列示之賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
少於31天	279	235	178
31天至60天	13	9	14
61天至90天	156	133	135
90天以上	862	880	1,081
	<u>1,310</u>	<u>1,257</u>	<u>1,408</u>

已逾期但未減值之應收賬款，主要為合資企業結欠之應收賬款，其賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
逾期少於31天	231	192	150
逾期31天至60天	2	1	12
逾期61天至90天	153	130	135
逾期90天以上	851	872	1,081
	<u>1,237</u>	<u>1,195</u>	<u>1,378</u>

16. 銀行結存及定期存款

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行存款及手頭現金	5,522	943	1,378
短期銀行存款	3,473	3,288	1,983
	8,995	4,231	3,361

17. 應付賬款及費用

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
應付賬款	79	69	78
其他應付賬款及費用	2,448	4,254	3,088
客戶訂金	576	632	692
	3,103	4,955	3,858

於12月31日，應付賬款按發票發出日期列示之賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
少於31天	47	54	43
31天至60天	13	12	28
61天至90天	3	2	3
90天以上	16	1	4
	79	69	78

18. 借(欠)其他集團公司款項

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
流動資產			
借其他集團公司款項			
— 免息	32,043	39,537	46,893
— 計息	558	1,054	974
	32,601	40,591	47,867
流動負債			
欠其他集團公司款項，免息	(25,207)	(20,964)	(27,469)
應付其他集團公司之利息	(235)	(253)	(321)
	(25,442)	(21,217)	(27,790)
長期負債			
欠其他集團公司款項			
— 免息	(3,001)	(2,711)	(2,701)
— 計息	(27,407)	(27,404)	(26,609)
	(30,408)	(30,115)	(29,310)
	(23,249)	(10,741)	(9,233)

借(欠)和黃或其並非集團一部分的附屬公司(「其他集團公司」)款項為無抵押及須於要求時償還。於2014年12月31日，借(欠)其他集團公司款項按香港銀行同業拆息減0.25%計息(2012年及2013年：香港銀行同業拆息減0.25%)，息率介乎1.1%至7.5%(2012年：1.0%至7.5%；2013年：1.1%至7.5%)。2014年的實際利率為4.6%(2012年及2013年：分別為4.0%及4.1%)。賬面值與其公平值相若。

19. 借款

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行借款之還款期			
不超過一年	739	150	756
兩年至五年	100	644	50
	839	794	806
減：本期部分	(739)	(150)	(756)
	100	644	50

銀行借款按貨幣分列如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
港幣	200	150	150
英鎊	639	644	656
	839	794	806

於2014年12月31日，港幣銀行貸款按香港銀行同業拆息加0.7%至1.3%(2012年及2013年：香港銀行同業拆息加0.75%至1.7%)計息。英鎊銀行貸款無抵押並按1.95%(2012年及2013年：分別按2.12%及1.17%)之利率計息。2014年的實際利率為1.9%(2012年及2013年：分別為1.9%及2.2%)。銀行貸款賬面值與其公平值相若。

20. 遞延稅項負債(資產)

遞延稅項採用負債法就暫時差異按集團公司營業所在國家現行國內稅率作全數撥備。

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
遞延稅項資產	(43)	(21)	(37)
遞延稅項負債	1,083	1,165	1,239
遞延稅項負債淨額	1,040	1,144	1,202

遞延稅項負債淨額之分析：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
加速折舊免稅額	1,145	1,177	1,229
未用稅務虧損	(150)	(70)	(54)
投資物業公平值之變動	4	4	4
其他暫時差異	41	33	23
遞延稅項負債淨額	1,040	1,144	1,202

遞延稅項負債淨額變動如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於1月1日	859	1,040	1,144
匯兌差額	1	1	(3)
於損益扣除淨額(附註7)	180	102	61
於權益扣除淨額	—	1	—
於12月31日	<u>1,040</u>	<u>1,144</u>	<u>1,202</u>

結轉的稅項虧損會確認為遞延稅項資產，此相關稅務利益的變現須視乎未來應課稅溢利可否落實而作計算。於2014年12月31日，和黃房地產集團有可抵銷未來應課稅收入之未確認稅項虧損港幣301,125,000元(2012年及2013年：分別港幣440,328,000元及港幣335,436,000元)，其中港幣301,125,000元(2012年及2013年：分別港幣440,328,000元及港幣335,436,000元)可無限期結轉。

21. 退休金責任

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
界定福利負債	<u>221</u>	<u>91</u>	<u>100</u>

和黃房地產集團參與之主要界定福利計劃設於香港。該等計劃主要為供款形式之最終薪酬退休金計劃。

和黃房地產集團之主要計劃於2012年12月31日、2013年12月31日及2014年12月31日由合資格精算師韜睿惠悅香港有限公司使用預算單位記賬法作出評估，以計算和黃房地產集團之退休金會計。

作精算估值用途之主要精算假設如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
折現率	0.4 – 0.7%	1.5 – 2.1%	1.5 – 1.9%
未來薪酬增長	4.0%	4.0%	4.0%
計劃賬目之利息入賬	<u>5.0 – 6.0%</u>	<u>5.0 – 6.0%</u>	<u>5.0 – 6.0%</u>

於合併財務狀況表確認之款額釐定如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
界定福利責任現值	806	757	804
計劃資產公平值	(585)	(666)	(704)
界定福利負債淨額	<u>221</u>	<u>91</u>	<u>100</u>

界定福利負債淨額及其成分之變動如下：

	界定福利 責任現值	計劃資產 公平值	界定福利 負債淨額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於2012年1月1日	721	(557)	164
於收益表內之淨扣除(計入)			
現行服務成本	58	-	58
利息成本(收入)	9	(7)	2
	67	(7)	60
於其他全面收益內之淨扣除(計入)			
重新計量虧損(收益)：			
由人口統計假設的變動引起 之精算虧損	15	-	15
由財務假設的變動引起之精算虧損	52	-	52
計劃資產之回報(不包括已計入利息 收入數額)	-	(31)	(31)
	67	(31)	36
公司供款	-	(39)	(39)
僱員供款	3	(3)	-
已付福利	(52)	52	-
於2012年12月31日	806	(585)	221
於收益表內之淨扣除(計入)			
現行服務成本	65	-	65
利息成本(收入)	5	(3)	2
	70	(3)	67
於其他全面收益內之淨扣除(計入)			
重新計量虧損(收益)：			
由人口統計假設的變動引起 之精算虧損	13	-	13
由財務假設的變動引起之精算收益	(78)	-	(78)
由經驗調整引起之精算收益	(16)	-	(16)
計劃資產之回報(不包括已計入利息 收入數額)	-	(75)	(75)
	(81)	(75)	(156)
公司供款	-	(41)	(41)
僱員供款	3	(3)	-
已付福利	(41)	41	-
於2013年12月31日	757	(666)	91
於收益表內之淨扣除(計入)			
現行服務成本	53	-	53
利息成本(收入)	13	(11)	2
	66	(11)	55
於其他全面收益內之淨扣除(計入)			
重新計量虧損(收益)：			
由財務假設的變動引起之精算虧損	8	-	8
由經驗調整引起之精算虧損	13	-	13
計劃資產之回報(不包括已計入利息 收入數額)	-	(29)	(29)
	21	(29)	(8)
公司供款	-	(38)	(38)
僱員供款	3	(3)	-
已付福利	(43)	43	-
於2014年12月31日	804	(704)	100

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	百分比	百分比	百分比
計劃資產公平值之分析如下：			
股權工具			
消費者市場及製造業	11%	15%	12%
能源及公用事業	5%	5%	5%
金融機構及保險	14%	14%	14%
電訊及資訊科技	6%	9%	11%
單位信託及股權工具基金	5%	6%	6%
其他	19%	21%	21%
	60%	70%	69%
債務工具			
美國國庫債券	4%	3%	5%
政府及政府擔保之票據	8%	9%	9%
金融機構之票據	6%	6%	5%
其他	5%	7%	8%
	23%	25%	27%
現金及其他	17%	5%	4%
於12月31日	100%	100%	100%

債務工具根據發行者之信貸評級分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	百分比	百分比	百分比
Aaa/AAA	35%	31%	30%
Aa1/AA+	13%	13%	11%
Aa2/AA	4%	2%	2%
Aa3/AA-	3%	3%	5%
A1/A+	3%	4%	9%
A2/A	6%	9%	5%
其他投資級別	23%	28%	25%
未予評級	13%	10%	13%
	100%	100%	100%

以上股權工具及債務工具之公平值乃按市場報價所釐定。

和黃房地產集團每項退休金計劃均按獨立專業精算師之建議，釐定有關責任之供款，以持續為有關計劃提供充足資金。有關差額會否實現視乎精算假設之多種因素，包括計劃資產之市場表現會否實現。和黃房地產集團之主要界定福利計劃資金要求於下文詳列。

和黃房地產集團在香港參與兩項主要界定福利計劃。其中一項於1994年已停止接受新成員，該計劃所提供之福利計算方法，乃按僱員與僱主已作之供款總額加年息最少六厘，或以最終薪酬及服務年期為基準計算之公式，兩者取其較高者。根據香港職業退休計劃條例為提供資金而於2013年7月31日進行之正式獨立精算估值報告，資金水平達持續累計精算負債之百分之一百一十九。估值採用到達年齡成本法，主要假設每年投資回報為百分之六及每年薪酬增長為百分之四。估值由韜睿惠悅香港有限公司之精算學會會士田吉安完成。第二項計劃提供之福利相等於僱主供款加年息最少五厘。根據香港職業退休計劃條例之資金要求，此計劃於2014年12月31日已有充足資金提供既有福利。

於2014年12月31日，界定福利責任之平均年期為7年(2012年及2013年：分別為9年及8年)。

和黃房地產集團預期下年度向界定福利計劃供款港幣46,000,000元(2012年及2013年：分別為港幣44,000,000元及港幣46,000,000元)。

國際會計準則第19號「僱員福利」要求披露用以釐定界定福利責任現值之重大精算假設之敏感度分析，以顯示於結算日在相關精算假設之假定變化下對界定福利責任所構成之影響。

下文披露之影響為假設(a)相關精算假設之假定變化於結算日發生，並應用於當天已存在之相關精算假設上；及(b)每類精算假設之敏感度分析並不反映不同假設之間之相互影響關係。

重大精算假設敏感度分析的編製與呈報，僅為符合國際財務報告準則第19號有關界定福利責任的披露要求。由於敏感度分析是計量某個精算假設(例如折現率或未來薪酬增加)之假定即時變化而導致界定福利責任的改變，所以敏感度分析產生的數額為未來展望的估計。敏感度分析只供說明用途，並應注意於實際情況下，精算假設甚少單獨變動。由於市場發展可能導致精算假設(例如折現率或未來薪酬增加)出現波動變化，因此未來的實際結果可能與敏感度分析有重大差異，因而必須注意所產生的假設數值並不代表未來很可能發生的事件及損益的預測。

若折現率上升或下降0.25%，界定福利責任將分別減少2.3%(2013年：1.3%)或增加2.4%(2013年：2.4%)。

若未來薪酬上升或下降0.25%，界定福利責任將分別增加0.8%(2013年：2.0%)或減少2.2%(2013年：0.9%)。

此外，呈列上述敏感度分析時，界定福利責任之現值已於結算日使用預算單位記賬法計算，計算確認於財務狀況表內之界定福利負債時亦採用同一計算方法。

22. 營運租約

和黃房地產集團作為出租人

於12月31日，和黃房地產集團透過不能取消之租約在未來可收取之最少租金總額分析如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
一年內	2,771	2,855	2,940
一年後但五年內	1,961	5,559	4,467
五年後	2,809	1,034	1,386
	<u>7,541</u>	<u>9,448</u>	<u>8,793</u>

和黃房地產集團作為承租人

於12月31日，和黃房地產集團透過不能取消之租約在未來需支付之最少租金總額分析如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
一年內	27	42	42
一年後但五年內	26	57	41
五年後	2	1	–
	<u>55</u>	<u>100</u>	<u>83</u>

23. 分部資料

年度內之折舊及攤銷按各經營業務分析如下：

	折舊及攤銷		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
酒店及服務套房業務	160	135	153
物業及項目管理	40	42	25
	<u>200</u>	<u>177</u>	<u>178</u>

其他分部資料載於附註5。

24. 承擔

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
已簽約但未有在賬目上作出準備：			
投資物業及固定資產	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

25. 或有負債

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
合資企業銀行借款之擔保	965	546	911
公用事業按金之擔保	2	–	–
	<u>967</u>	<u>546</u>	<u>911</u>

26. 有關連人士交易

除和黃房地產集團之財務資料另有披露外，和黃房地產集團定期與和黃集團及有關連公司於一般業務過程中訂立交易，主要交易的詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
來自控股公司及同系附屬公司之租金及其他相關收入	437	481	524
收取合資企業之項目管理及銷售顧問費用	480	535	381
向控股公司及同系附屬公司支付之利息	(1,085)	(1,089)	(1,219)
向控股公司及同系附屬公司及合資企業支付之管理費及其他成本	(190)	(184)	(188)

27. 財務風險管理

27.1 財務風險因素

和黃房地產集團業務涉及多類財務風險：市場風險(外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。和黃房地產集團之整體風險管理計劃關注金融市場之不可預測，力求減低對和黃房地產集團財務表現之潛在負面影響。

金融市場風險敏感度分析的編製與呈報，僅為符合國際財務報告準則第7號有關金融工具的披露要求。由於敏感度分析是計量某個風險變數(例如功能貨幣匯率或利率)的假定即時變化而導致和黃房地產集團金融工具公平值及/或現金流量的改變，所以敏感度分析產生的數額為未來展望的估計。敏感度分析只供說明用途，並應注意於實際情況下，市場率甚少單獨變動。由於環球市場發展可能導致市場率(例如匯率或利率)出現波動變化，因此未來的實際結果可能與敏感度分析有重大差異，因而必須注意所產生的假設數值並不代表未來很可能發生的事件及損益的預測。

(i) 外匯風險

和黃房地產集團及其聯營公司及合資企業主要在香港、中國、英國、新加坡及巴哈馬營業。和黃房地產集團之收入及支出以有關當地貨幣計值。和黃房地產集團須承受於未來商業交易或已確認之資產或負債以並非實體之功能貨幣計值時產生之外匯風險。和黃房地產集團目前並無外幣對沖政策。和黃房地產集團透過密切監察外幣匯率之變動管理其外幣風險。

和黃房地產集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面淨值如下：

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
資產			
歐元	5	5	5
人民幣	36	19	14
新加坡元	917	305	152
負債			
英鎊	(172)	(186)	(205)

下表顯示港幣兌相關外幣貶值10%時之敏感度分析。該分析僅包括以外幣計值之貨幣項目，並於年終按10%之匯率變動調整換算。倘港幣兌相關貨幣貶值10%，除稅前溢利及權益受到之影響如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
除稅前溢利增加			
歐元	1	1	1
新加坡元	16	3	15
人民幣	4	2	1
權益增加(減少)			
英鎊	(18)	(19)	(21)
新加坡元	76	28	-

(ii) 利率風險

和黃房地產集團須承受若干借／(欠)合資企業及其他集團公司款項及銀行結存及存款產生之利率風險。除此之外，和黃房地產集團並無其收入及經營現金流量基本上獨立於市場利率變動之重大計息資產。此外，和黃房地產集團亦因按市場利率計息之若干欠其他集團公司款項及銀行借款，而須承受現金流量利率風險。

以下敏感度分析乃基於非衍生工具於各結算日之利率風險釐定。就浮息資產及負債而言，編製敏感度分析時假設於各結算日之未支付資產及負債金額於整個年度均未支付。下表顯示於結算日利率上升100個基點對損益影響之敏感度分析。

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前溢利增加(減少)			
銀行結存及定期存款	80	31	22
欠合資企業款項淨額	(42)	(15)	(5)
欠其他集團公司款項淨額	(268)	(264)	(256)
借款	(9)	(8)	(8)
	<u>(239)</u>	<u>(256)</u>	<u>(247)</u>

(iii) 信貸風險

和黃房地產集團須承受與應收賬款、按金及預付款項、由持份者持有之現金、銀行現金存款以及借予其他集團公司、聯營公司及合資企業款項有關之風險。

和黃房地產集團就金融資產面對之最大信貸風險以應收賬款、按金及預付款項、銀行結存、由持份者持有之現金以及借予其他集團公司、聯營公司及合資企業款項之賬面值為限。

為管理此風險，存款主要存放於高信貸質素之金融機構。和黃房地產集團已制定政策確保於租約開始前向租戶收取租金之按金。根據租賃協議，投資物業之每月租金須預付。集團還有其他監控程序，確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，和黃房地產集團定期審閱各應收款項，確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損準備。

和黃房地產集團向其他集團公司、聯營公司及合資企業墊款，以及為合資企業銀行借款作出擔保。於和黃房地產集團承擔向該等其他集團公司墊款及提供擔保前，和黃房地產集團已參考其他集團公司物業項目之預算盈利能力，評估墊款是否可收回及其他集團公司之信用可靠性。和黃房地產集團並無重大集中風險，信貸風險分散於眾多對手方中。

(iv) 流動資金風險

和黃房地產集團管理層之目標為保持充分之現金及現金等值項目或透過來自其他集團公司之充足借款提供可用資金。

下表按由結算日至合約到期日之剩餘期間分析和黃房地產集團非衍生金融負債之到期情況。表內所列金額為未折現合約現金流量。逾期12個月之結欠與賬面結餘相等，原因為折現之影響不大。

	1年內 港幣百萬元	1年以上 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於2012年12月31日			
應收賬款及費用(附註17)	3,103	–	3,103
借款(附註19)	739	100	839
欠其他集團公司款項(附註18)	25,207	30,408	55,615
應付其他集團公司利息(附註18)	235	–	235
	<u>3,103</u>	<u>100</u>	<u>3,103</u>

	1年內 港幣百萬元	1年以上 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於2013年12月31日			
應收賬款及費用(附註17)	4,955	–	4,955
借款(附註19)	150	644	794
欠其他集團公司款項(附註18)	20,964	30,115	51,079
應付其他集團公司利息(附註18)	253	–	253
	<u>4,955</u>	<u>644</u>	<u>51,079</u>

	1年內 港幣百萬元	1年以上 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於2014年12月31日			
應收賬款及費用(附註17)	3,858	–	3,858
借款(附註19)	756	50	806
欠其他集團公司款項(附註18)	27,469	29,310	56,779
應付其他集團公司利息(附註18)	321	–	321
	<u>3,858</u>	<u>50</u>	<u>56,779</u>

(v) 價格風險

和黃房地產集團承受與可出售投資相關的股權證券價格風險。上市投資為策略目的而非買賣目的持有。和黃房地產集團並不活躍地買賣該等投資。

假設結算日之股價上升10%，則和黃房地產集團之投資估值儲備會因可出售投資公平值變動而增加港幣244,000,000元(2013年及2012年：分別港幣164,000,000元及港幣166,000,000元)。

27.2 資本管理風險

和黃房地產集團管理資本時之目標，是藉著取得債務及權益兩者之最佳平衡，維護和黃房地產集團作為持續經營業務之能力，從而為股東提供回報及支持日後業務發展。和黃房地產集團之策略於相關期間維持不變。

和黃房地產集團之資本結構包括借款(包括欠其他集團公司款項及借款)及股東權益，如合併財務狀況表所載。

和黃房地產集團管理層定期檢討資本結構，並透過派付股息、發行新股及提取新借款或償還現有借款管理其整體資本結構。

27.3 公平值計量

以公平值列賬之金融工具之公平值計量分為不同等級，其定義如下：

- 第一級：相同的資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級：除第一級所包括的報價以外，有關資產或負債的輸入值為直接(即按價格)或間接(即按價格計算所得)之可觀察輸入值。
- 第三級：有關資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入值(即非可觀察輸入值)。

於活躍市場買賣之金融工具之公平值根據結算日市場報價計量。和黃房地產集團所持金融資產使用之市場報價為現行買入價。和黃房地產集團可出售投資列入第一級。

應收貿易賬款及其他應收賬款之賬面值減減值準備以及應付貿易賬款及其他應付賬款之賬面值，為其公平值之合理約數。

28. 僱員酬金

和黃房地產集團五位最高酬金人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
薪金及其他福利	14	14	15
退休福利計劃供款	1	2	2
股份付出開支	—	—	—
酌情及表現相關獎勵付款	34	37	37
加盟時支付的獎勵	—	—	—
已支付的離職補償	—	—	—
合約	—	—	—
其他	—	—	—
	—	—	—

上述人士的酬金在以下範圍內：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	僱員人數	僱員人數	僱員人數
港幣5,000,001元—港幣5,500,000元	1	1	—
港幣5,500,001元—港幣6,000,000元	1	—	—
港幣6,000,001元—港幣6,500,000元	—	1	2
港幣6,500,001元—港幣7,000,000元	1	—	1
港幣7,000,001元—港幣7,500,000元	1	1	—
港幣7,500,001元—港幣8,000,000元	—	1	—
港幣8,000,001元—港幣8,500,000元	—	—	1
港幣23,500,001元—港幣24,000,000元	1	—	—
港幣25,500,001元—港幣26,000,000元	—	1	—
港幣26,000,001元—港幣26,500,000元	—	—	1
	—	—	—
	5	5	5

29. 董事酬金

概無董事已就其於年內向和黃房地產集團提供的服務收取任何費用或其他酬金(2012年及2013年：無)。

30. 直接／最終控股公司

於本報告日期，HWPL Holdings Limited董事認為，於英屬處女群島註冊成立之有限公司HWPL Group Holdings Limited為和黃房地產集團之直接控股公司及於香港註冊成立之有限公司和記黃埔有限公司為和黃房地產集團之最終控股公司。

III. 結算日後事項

於2015年第一季度，和黃房地產集團向其股東派付港幣83,000,000元股息。該等股息並未計入相關期間內的和黃房地產集團財務資料。

除上文披露者外，HWPL Holdings Limited或現時組成和黃房地產集團之任何公司概無就2014年12月31日後任何期間宣派或派付任何股息或分派。

IV. 結算日後財務報表

HWPL Holdings Limited或其現時組成和黃房地產集團之任何公司概無就二零一四年十二月三十一日後及截至本報告日期之任何期間編製任何經審核財務報表。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啓

二零一五年三月三十一日

本附錄下文載列的資料並不構成「附錄九A—有關長實房地產集團之會計師報告」及「附錄九B—有關和黃房地產集團之會計師報告」分別所載由長地的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)出具的有關長實房地產集團的過往財務資料之會計師報告及有關和黃房地產集團的過往財務資料之會計師報告的一部份，其載入本上市文件僅作說明用途。未經審核備考財務資料應與「附錄九A—有關長實房地產集團之會計師報告」及「附錄九B—有關和黃房地產集團之會計師報告」所載之會計師報告一併閱讀。

1. 未經審核備考財務資料

下文載列根據上市規則第4.29段所編製的長地集團未經審核備考財務資料，以說明房地產業務合併之影響，猶如房地產業務合併已於二零一四年十二月三十一日(長地集團的未經審核備考合併資產負債表)及二零一四年一月一日(長地集團的未經審核備考合併收益表及合併現金流量表)存在，僅供說明之用。

長地集團的未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計及不確定因素編製。長地集團的未經審核備考財務資料並非旨在描述(i) 假設房地產業務合併於二零一四年十二月三十一日完成，長地集團應取得的實際資產及負債；及(ii) 假設房地產業務合併於二零一四年一月一日完成，長地集團應取得的實際業績及現金流量。長地集團的未經審核備考財務資料僅供識別用途而編製，而基於其假設性質，其並非旨在預測長地集團日後的資產及負債、業績及現金流量。此外，長地集團的未經審核備考財務資料並不會直接與其後長和集團的未經審核備考財務資料所載「分拆上市方案」(如「附錄六一其後長和集團的未經審核備考財務資料」所載)一欄相比較，原因為：

- 在長地集團未經審核備考財務資料中，其他物業(就實物分派而言，於其後長和集團的未經審核備考財務資料調整至於二零一五年二月二十八日之公平值)按其於二零一四年十二月三十一日賬面值以成本列賬(如於和黃房地產集團及長實房地產集團的相關賬目內反映)。
- 在長地集團未經審核備考財務資料中，發展中及持作發展物業(就實物分派而言，於其後長和集團的未經審核備考財務資料調整至於二零一五年二

月二十八日之公平值)按其於二零一四年十二月三十一日賬面值以成本列賬(如於和黃房地產集團及長實房地產集團的相關賬目內反映)。

- 在長地集團未經審核備考財務資料中，營運中物業(包括酒店及服務套房物業)(就實物分派而言，於其後長和集團的未經審核備考財務資料調整至於二零一五年二月二十八日之公平值)按其於二零一四年十二月三十一日賬面值以成本列賬(如於和黃房地產集團及長實房地產集團的相關賬目內反映)。
- 在長地集團未經審核備考財務資料中，投資物業(就實物分派而言，於其後長和集團的未經審核備考財務資料調整至於二零一五年二月二十八日之公平值)按其於二零一四年十二月三十一日賬面值以公平值列賬(如於和黃房地產集團及長實房地產集團的相關賬目內反映)。
- 在長地集團未經審核備考財務資料中，持作出售的物業(就實物分派而言，於其後長和集團的未經審核備考財務資料調整至於二零一五年二月二十八日之公平值)按其於二零一四年十二月三十一日賬面值以成本列賬(如於和黃房地產集團及長實房地產集團的相關賬目內反映)；及
- 贖回由長地集團發出以償付指定貸款的承兌票據550億港元已假設於二零一四年期間在其後長和集團的未經審核備考財務資料及於二零一四年後長地集團的未經審核備考財務資料發生。因此，計及現金550億港元已於其後長和集團的未經審核備考財務資料內反映，但並無於長地集團的未經審核備考財務資料內反映。

該等計算基準差額限制了長地集團及其後長和集團未經審核備考財務資料的可比較性。

長地集團於房地產業務合併完成後之未經審核備考合併收益表

	長實 房地產集團 截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (附註1) 百萬港元	和黃房地產 集團 截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (附註2) 百萬港元	於房地產業務 合併完成後 綜合若干成為 附屬公司的 合資企業之影響 (附註3) 百萬港元	備考調整		長地集團的 未經審核備考 合併收益表 (附註6) 百萬港元
				於房地產業務 合併完成後將 已成為 聯營公司 的匯資房地產 投資信託入賬 之影響 (附註4) 百萬港元	其他調整 (附註5) 百萬港元	
本集團營業額	24,038	6,901	15,667	-	-	46,606
投資及其他收入	784	148	730	(281)	-	1,381
經營成本						
物業及相關成本	(12,985)	(974)	(9,543)	-	-	(23,502)
服務費	(892)	-	-	-	-	(892)
薪金及相關支出	(525)	(1,318)	(498)	-	-	(2,341)
利息及其他融資成本	(815)	(1,222)	(323)	-	-	(2,360)
折舊及攤銷	(286)	(178)	(165)	-	-	(629)
其他開支	(106)	(149)	(126)	-	-	(381)
	(15,609)	(3,841)	(10,655)	-	-	(30,105)
攤估合資企業淨溢利	2,835	2,342	(5,084)	-	-	93
投資物業公平值增加	4,542	28,088	1,053	-	-	33,683
售出附屬公司之溢利	-	-	-	-	4,660	4,660
售出合資企業之溢利	2,349	-	-	-	(2,349)	-
售出投資及其他的溢利	-	2,807	25	-	(2,311)	521
經營溢利	18,939	36,445	1,736	(281)	-	56,839
攤估聯營公司淨溢利	1	399	(399)	951	-	952
除稅前溢利	18,940	36,844	1,337	670	-	57,791
稅項	(1,624)	(885)	(1,230)	-	-	(3,739)
年度內溢利	<u>17,316</u>	<u>35,959</u>	<u>107</u>	<u>670</u>	<u>-</u>	<u>54,052</u>
長實房地產集團/和黃房地產集團						
股東應佔溢利	17,068	35,569	-	350	-	52,987
非控股權益	248	390	107	320	-	1,065
	<u>17,316</u>	<u>35,959</u>	<u>107</u>	<u>670</u>	<u>-</u>	<u>54,052</u>

附註：

- (1) 餘額乃摘錄自「附註九A－有關長實房地產集團之會計師報告」所載之長實房地產集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核合併收益表。
- (2) 餘額乃摘錄自「附註九B－有關和黃房地產集團之會計師報告」所載之和黃房地產集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核合併收益表。
- (3) 於房地產業務合併完成前，長實房地產集團及和黃房地產集團共同投資於其各自的合併財務報表被認為合資企業及使用權益會計法記賬的實體。於房地產業務合併完成後，該等合資企業將成為長地集團的附屬公司。因此，於該等合資企業分佔的淨業績被撤銷，而該等合資企業的收入及開支計入長地集團的備考合併收益表內，集團間收入及開支亦被撤銷。
- (4) 於房地產業務合併完成前，於匯賢房地產投資信託的若干股權透過長實房地產集團、和黃房地產集團及其他人士共同投資的實體所持有，於長實房地產集團及和黃房地產集團各自的合併財務報表使用權益會計法被認為合資企業，而直接由長實房地產集團及和黃房地產集團持有的於匯賢房地產投資信託的股權於相關合併財務報表內被記入為可供銷售及按公平值列示的投資。於房地產業務合併完成後，匯賢房地產投資信託將成為長地集團的聯營公司及使用權益會計法入賬。
- (5) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團及和黃房地產集團出售若干由彼等共同投資的合資企業。倘於二零一四年一月一日房地產業務合併完成，該等合資企業將為長地集團的附屬公司。因此，出售該等合資企業的溢利被重新分類為出售附屬公司。
- (6) 於房地產業務合併完成前，長實房地產集團已與第三方土地所有者就該等第三方所擁有的土地物業發展訂立聯合發展安排。根據該等聯合發展安排，一般而言，長實房地產集團有合約義務須進行發展及撥付建築成本（或需要時兼付土地成本），並有權分佔該等物業於落成後的盈餘所得款項或發展溢利。此類別的聯合發展房地產項目包括長地集團於房地產業務合併完成後直接或經濟上擁有權益的項目。

就編製長地集團本未經審核備考財務資料而言，假設已取得有關轉讓任何合資企業權益的所有第三方同意（包括根據任何聯合發展協議的任何權益）。

- (7) 倘於二零一四年一月一日房地產業務合併完成，長地集團按經營業務及地理位置分類之備考營業額及備考收益貢獻如下：

	截至二零一四年十二月三十一日止年度				
	香港 百萬港元	中國 百萬港元	新加坡 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
備考營業額：					
物業銷售	19,389	11,913	2,377	–	33,679
物業租賃	5,988	813	–	20	6,821
酒店及服務套房業務.....	4,943	356	–	265	5,564
物業及項目管理	517	25	–	–	542
	<u>30,837</u>	<u>13,107</u>	<u>2,377</u>	<u>285</u>	<u>46,606</u>
備考收益貢獻：					
物業銷售	6,665	3,157	781	(1)	10,602
物業租賃	5,488	493	–	21	6,002
酒店及服務套房業務.....	2,312	(31)	–	(96)	2,185
物業及項目管理	99	41	36	(1)	175
	<u>14,564</u>	<u>3,660</u>	<u>817</u>	<u>(77)</u>	<u>18,964</u>

長地集團於房地產業務合併完成後之未經審核備考合併資產負債表

	備考調整				
	長實 房地產集團 於二零一四年 十二月三十一日 (附註1) 百萬港元	和黃房地產 集團 於二零一四年 十二月三十一日 (附註2) 百萬港元	於房地產業務 合併完成後 綜合若干成為 附屬公司的 合資企業之影響 (附註3) 百萬港元	於房地產業務合併完 成後將已成為 聯營公司的 匯賢房地產 投資信託入賬 之影響 (附註4) 百萬港元	長地集團的 未經審核備考 合併資產負債表 (附註5) 百萬港元
非流動資產					
固定資產 ⁽⁶⁾	9,928	4,627	3,430	–	17,985
投資物業	33,285	72,905	13,208	–	119,398
聯營公司	2	2,346	(2,346)	11,447	11,449
合資企業	45,895	42,767	(85,154)	–	3,508
可供出售投資	7,172	2,440	6,512	(10,633)	5,491
遞延稅項資產	–	37	1,825	–	1,862
長期貸款應收款項	301	–	2,545	–	2,846
	<u>96,583</u>	<u>125,122</u>	<u>(59,980)</u>	<u>814</u>	<u>162,539</u>
流動資產					
物業存貨	73,259	1,388	87,478	–	162,125
應收賬款、按金及預付款項	1,810	3,173	4,630	–	9,613
預付稅項	–	–	328	–	328
應收集團公司(經合併非房地產業務)款項 ⁽⁶⁾	1,210	47,867	–	–	49,077
銀行結餘及存款	10,354	3,361	18,643	–	32,358
	<u>86,633</u>	<u>55,789</u>	<u>111,079</u>	<u>–</u>	<u>253,501</u>
流動負債					
應付賬款及應付費用	10,493	3,858	14,826	–	29,177
欠集團公司(經合併非房地產業務)款項 ⁽⁶⁾	70,707	27,790	2,995	–	101,492
借款	250	756	4,271	–	5,277
稅項準備	1,346	615	1,328	–	3,289
	<u>82,796</u>	<u>33,019</u>	<u>23,420</u>	<u>–</u>	<u>139,235</u>
流動資產淨值	<u>3,837</u>	<u>22,770</u>	<u>87,659</u>	<u>–</u>	<u>114,266</u>
資產總值減流動負債	<u>100,420</u>	<u>147,892</u>	<u>27,679</u>	<u>814</u>	<u>276,805</u>
非流動負債					
借款	350	50	11,125	–	11,525
集團公司(經合併非房地產業務)借款 ⁽⁶⁾	–	29,310	–	–	29,310
遞延稅項負債	999	1,239	7,043	–	9,281
退休金責任	–	100	2	–	102
其他非流動負債	–	1	–	–	1
	<u>1,349</u>	<u>30,700</u>	<u>18,170</u>	<u>–</u>	<u>50,219</u>
資產淨值	<u>99,071</u>	<u>117,192</u>	<u>9,509</u>	<u>814</u>	<u>226,586</u>

附註：

- (1) 餘額乃摘錄自「附註九A—有關長實房地產集團之會計師報告」所載之長實房地產集團於二零一四年十二月三十一日的經審核合併財務狀況表。
- (2) 餘額乃摘錄自「附註九B—有關和黃房地產集團之會計師報告」所載之和黃房地產集團於二零一四年十二月三十一日的經審核合併財務狀況表。
- (3) 於房地產業務合併完成前，長實房地產集團及和黃房地產集團共同投資於其各自的合併財務報表被認為合資企業及使用權益會計法記賬的實體。於房地產業務合併完成後，該等合資企業將成為長地集團的附屬公司。因此，於合資企業的權益的賬面值被撤銷，而該等合資企業的資產及負債計入長地集團的備考合併資產負債表內，集團間結餘亦被撤銷。
- (4) 於房地產業務合併完成前，於匯賢房地產投資信託的若干股權透過長實房地產集團、和黃房地產集團及其他人士共同投資的實體所持有，並使用權益會計法被認為合資企業，而直接由長實房地產集團及和黃房地產集團持有的於匯賢房地產投資信託的股權於相關合併財務報表內被記入為可供銷售及按公平值列示的投資。於房地產業務合併完成後，匯賢房地產投資信託將成為長地集團的聯營公司及使用權益會計法入賬。
- (5) 於房地產業務合併完成前，長實房地產集團已與第三方土地所有者就該等第三方所擁有的土地物業發展訂立聯合發展安排。根據該等聯合發展安排，一般而言，長實房地產集團有合約義務須進行發展及撥付建築成本（或需要時兼付土地成本），並有權分佔該等物業於落成後的盈餘所得款項或發展溢利。此類別的聯合發展房地產項目包括長地集團於房地產業務合併完成後直接或經濟上擁有權益的項目。

就編製長地集團本未經審核備考財務資料而言，假設已取得有關轉讓任何合資企業權益的所有第三方同意（包括根據任何聯合發展協議的任何權益）。

- (6) 於二零一四年十二月三十一日，若干於房地產業務合併完成後將成為附屬公司的合資企業的固定資產賬面值如下：

	百萬港元
固定資產	
酒店及其他物業	3,288
其他資產	142
	3,430

- (7) 於二零一五年第一季度，長實房地產集團及和黃房地產集團向其各自的股東派付港幣131,000,000元及港幣83,000,000元股息。
- (8) 根據於二零一四年十二月三十一日的結餘，(i) 應收集團公司款項(49,077百萬港元)、(ii) 應付集團公司款項(101,492百萬港元)及(iii) 集團公司借款(29,310百萬港元)所得淨額81,725百萬港元，將於房地產業務合併完成後部分透過由長地發出55,000百萬港元的貸款承兌票據結付。該貸款承兌票據將於提取長地貸款融資或過渡貸款融資後以現金結付。餘下的26,725百萬港元結餘連同經合併房地產業務公司股份重組的代價（於「附錄七一有關長地集團及分拆上市方案的資料」中「房地產業務合併」一節進一步說明），將由另一份承兌票據結付，該承兌票據將由長地發出的股份所結付。有關結付安排的進一步詳情，請參閱附錄七。

長地集團於房地產業務合併完成後之未經審核備考合併現金流量表

	長實 房地產集團 截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (附註1) 百萬港元	和黃房地產集團 截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (附註2) 百萬港元	於房地產業務 合併完成後 綜合若干成為 附屬公司的 合資企業之影響 (附註3) 百萬港元	備考調整		附註	長地集團的 未經審核 備考合併 現金流量表 (附註5) 百萬港元
				於房地產業務 合併完成後 將已成為 聯營公司的 匯賢房地產 投資信託入賬 之影響 (附註4) 百萬港元	重新分類		
經營業務							
營運/經營活動於扣除利息及 其他融資成本及已付稅項前 產生(所用)的現金	16,500	2,035	(1,173)	–	671	6	18,033
投資/借予合資企業的款項	(3,124)	–	7,024	–	(4,008)	6	(108)
來自合資企業的股息/還款	1,159	1,101	(1,768)	–	(256)	6	236
來自聯營公司的股息	2	–	(256)	590	256	6	592
證券投資的股息	209	–	590	(590)	–	–	209
已收利息	62	17	402	–	–	–	481
已付利息及其他融資成本	–	(1,166)	–	–	1,166	6	–
長實房地產集團/ 和黃房地產集團的股東 股息	(5,567)	–	–	–	(3,944)	6	(9,511)
已派發非控股股東股息	(294)	–	(437)	–	(264)	6	(995)
已支付利得稅	(975)	(436)	(7,712)	–	–	–	(9,123)
經營業務之現金流入(支出)淨額	7,972	1,551	(3,330)	–	(6,379)	–	(186)
投資業務							
(投資)聯營公司及合資企業/其還款 (向其墊款)	(85)	(4,093)	170	–	4,008	6	–
售出合資企業	3,298	3,904	–	–	(7,202)	6, 7	–
增加固定資產及投資物業	(296)	(260)	(127)	–	–	–	(683)
售出固定資產及投資物業	–	718	196	–	–	–	914
售出附屬公司	–	–	–	–	6,531	7	6,531
投資業務之現金流入淨額	2,917	269	239	–	3,337	–	6,762

	長實		備考調整		重新分類	附註	長地集團的 未經審核 備考合併 現金流量表
	房地產集團 截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	和黃房地產集團 截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	於房地產業務 合併完成後 綜合若干成為 附屬公司的 合資企業之影響	於房地產業務 合併完成後 將已成為 聯營公司的 匯賢房地產 投資信託入賬 之影響			
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)			(附註5)
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元		百萬元
融資活動							
支取借款	-	40	7,767	-	-		7,807
償還借款	(10)	-	(4,956)	-	-		(4,966)
借入/償還集團公司 (經合併非房地產業務) 款項	(9,184)	1,478	1,270	-	-		(6,436)
來自非控股權益的資金減少	(195)	-	(2)	-	-		(197)
已付利息及其他融資成本	(1,215)	-	(980)	-	(1,166)	6	(3,361)
向和黃房地產集團股東 支付的股息	-	(3,944)	-	-	3,944	6	-
已派發非控股股東股息	-	(264)	-	-	264	6	-
融資活動之現金(支出)/流入淨值	(10,604)	(2,690)	3,099	-	3,042		(7,153)
現金及現金等值項目增加/ (減少) 淨額	285	(870)	8	-	-		(577)
於一月一日的現金及 現金等值項目	10,069	4,231	18,635	-	-		32,935
於十二月三十一日的現金及 現金等值項目	10,354	3,361	18,643	-	-		32,358

附註：

- (1) 餘額乃摘錄自「附註九A—有關長實房地產集團之會計師報告」所載之長實房地產集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核合併現金流量表。
- (2) 餘額乃摘錄自「附註九B—有關和黃房地產集團之會計師報告」所載之和黃房地產集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核合併現金流量表。
- (3) 於房地產業務合併完成前，長實房地產集團及和黃房地產集團共同投資於其各自的合併財務報表被認為合資企業及使用權益會計法記賬的實體。於房地產業務合併完成後，該等合資企業將成為長地集團的附屬公司。因此，於合資企業的權益的現金流被撤銷，而該等合資企業的現金流計入長地集團的備考合併現金流量表內，集團間交易所產生的現金流亦被撤銷。
- (4) 於房地產業務合併完成前，於匯賢房地產投資信託的若干股權透過長實房地產集團、和黃房地產集團及其他人士共同投資的實體所持有，並使用權益會計法被認為合資企業，而直接由長實房地產集團及和黃房地產集團持有於匯賢房地產投資信託的股權於相關合併財務報表內被記入為可

供銷售及按公平值列示的投資。於房地產業務合併完成後，匯賢房地產投資信託將成為長地集團的聯營公司及使用權益會計法入賬。

- (5) 於房地產業務合併完成前，長實房地產集團已與第三方土地所有者就該等第三方所擁有的土地物業發展訂立聯合發展安排。根據該等聯合發展安排，一般而言，長實房地產集團有合約義務須進行發展及撥付建築成本(或需要時兼付土地成本)，並有權分佔該等物業於落成後的盈餘所得款項或發展溢利。此類別的聯合發展房地產項目包括長地集團於房地產業務合併完成後直接或經濟上擁有權益的項目。

就編製長地集團本未經審核備考財務資料而言，假設已取得有關轉讓任何合資企業權益的所有第三方同意(包括根據任何聯合發展協議的任何權益)。

- (6) 重新分類以消除長實房地產集團及和黃房地產集團現金流量項目分類之差異。
- (7) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團及和黃房地產集團出售若干由其共同投資的合資企業。倘於二零一四年一月一日房地產業務合併完成，該等合資企業將為長地集團的附屬公司。因此，出售該等合資企業的所得款項被重新分類為出售附屬公司的所得款項。

2. 有關就編製長地集團未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

以下為自長地申報會計師德勤·關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所得有關長地集團未經審核備考財務資料的報告全文，以供載入本計劃文件。

Deloitte.
德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

獨立申報會計師致長江和記實業有限公司／CK GLOBAL INVESTMENTS LIMITED／和記黃埔有限公司董事有關編製未經審核備考財務資料之核證報告

吾等已完成受長江和記實業有限公司(「長和」)、CK Global Investments Limited及和記黃埔有限公司之董事(「董事」)聘用進行之查證工作，以就長江實業地產有限公司(「長地」)以及將重組及由長地持有以經營長江實業(集團)有限公司及和黃之房地產業務的公司(以下統稱「長地集團」)之僅供說明用途的未經審核備考財務資料之編製作報告。未經審核備考財務資料包括於二零一四年十二月三十一日之未經審核備考合併資產負債表、截至二零一四年十二月三十一日止年度未經審核備考合併收益表、截至二零一四年十二月三十一日止年度未經審核備考合併現金流量表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，載於標題為(1)併購方案－(A)建議根據公司條例以和記黃埔有限公司協議安排方式向計劃股東提出股份交換要約以註銷所有計劃股份；及(B)赫斯基股份交換作為有關和黃方案之收購守則規則25條下之特別交易及(2)建議重選退任董事日期為二零一五年三月三十一日之計劃文件(「計劃文件」)附錄十第X-3至X-10頁。董事用於編製未經審核備考財務資料的基準的適用準則載於計劃文件附錄十第X-1至X-2頁。

董事已編製未經審核備考財務資料，以說明房地產業務合併(定義見計劃文件)對長地集團於二零一四年十二月三十一日的資產及負債及截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如房地產業務合併已分別於二零

一四年十二月三十一日及二零一四年一月一日發生。作為此過程的一部分，有關長地集團資產及負債、財務表現及現金流的資料乃董事摘錄自(i)長實房地產集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務資料；(ii)和黃房地產集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務資料，其會計師報告分別載於已刊發的計劃文件附錄九A及九B。

董事就未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告該等意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料而發出的任何報告而言，除於報告刊發日期對該等報告受函人所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「核證委聘以就招股章程所載編製備考財務資料作出報告」進行委聘工作。該準則規定，申報會計師須遵守道德規範及規劃並執程序，以合理核證董事是否已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料進行更新或就此重新刊發任何報告或意見，且吾等於是次委聘過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用財務資料進行審核或審閱。

計劃文件所載未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事項或交易對長地集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已於供說明用途而選定的較早日期發生或進行。因此，吾等概不就該等事項或交易於二零一四年十二月三十一日實際結果會否如所呈列者作出任何核證。

為備考財務資料是否已按適當準則妥為編製而作出報告的合理核證委聘，涉及進程序評估董事在編製備考財務資料時所用適用準則有否為呈列直接歸因於該事項或交易的重大影響提供合理基準，以及就下列各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則顯示恰當影響；及
- 備考財務資料是否反映調整未經調整財務資料的適當應用。

所選程序視乎申報會計師的判斷而定，當中已計及申報會計師對長地集團性質的理解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易及其他相關委聘情況。

委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等所獲憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與長地集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料所作調整屬恰當。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

二零一五年三月三十一日

鄭海泉，GBS、OBE、太平紳士

鄭先生，66歲，自二零一四年七月十日起為本公司獨立非執行董事。他是本公司的審核委員會及薪酬委員會成員。他現為香港中文大學校董會主席。於二零零五年，鄭先生獲香港中文大學及香港公開大學分別頒授榮譽社會科學博士及榮譽工商管理博士銜。鄭先生持有社會科學經濟學士以及經濟學哲學碩士學位。

此外，他是香港鐵路有限公司(其股份於主板上市)、鷹君集團有限公司(其股份於主板上市)、中電控股有限公司(其股份於主板上市)、匯賢產業信託(其信託單位於主板上市)之管理人匯賢房託管理有限公司、中國民生銀行股份有限公司(其股份於主板上市)、上海實業控股有限公司(其股份於主板上市)和永泰地產有限公司(其股份於主板上市)之獨立非執行董事。他曾任太古地產有限公司(其股份於主板上市)獨立非常務董事(已於二零一二年四月十四日辭任)。

鄭先生於一九七八年加入香港上海滙豐銀行有限公司，於一九九四年任財務總監，一九九五年出任總經理及執行董事，以及於二零零五至二零一零年間擔任主席。他亦於二零零七至二零一一年間任滙豐銀行(中國)有限公司主席、二零零八至二零一一年間任滙豐控股有限公司執行董事及於二零一一至二零一二年間任滙豐控股有限公司集團行政總裁顧問。於二零零八年，鄭先生獲委任為中國人民政治協商會議(「政協」)第十一屆全國委員會委員，以及第十一屆北京市政協高級顧問。他曾擔任的政府諮詢職務包括：一九九五至一九九七年間出任行政局(香港政府最高決策機構)議員、一九九四至一九九七年間任中華人民共和國港事顧問及一九九一至一九九五年間任香港立法局議員。

鄭先生與本公司任何董事、高層管理人員、主要或控股股東並無任何關係。

於最後實際可行日期，鄭先生並無在證券及期貨條例第XV部定義的股份中擁有任何權益。本公司與鄭先生就委任鄭先生為獨立非執行董事訂立了服務協議，初步任期於二零一四年十二月三十一日屆滿，該委任其後會自動續期，每次十二個月，惟須根據公司章程細則規定於本公司下一次股東大會上重選及輪值告退。服務協議訂明鄭先生可獲董事袍金每年港幣120,000元。鄭先生作為本公司審核委員會及薪酬委員會的成員亦有權分別收取額外的董事袍金每年港幣130,000元及港幣60,000元。該等袍金由董事會不時作出審訂，並且若服務年期不足一年則按比例計算。

除上文所披露者外，並無任何其他與鄭先生有關需股東關注之事項，亦無任何資料須根據上市規則第13.51(2)條之規定作出披露。

下列文件之副本由本文件刊發日期至生效日或計劃失效或撤回當日(以較早者為準)止期間可以下述方式供查閱：(1)上午九時三十分至下午五時三十分(星期六、星期日及公眾假期除外)於本公司之辦事處(地址為香港夏慤道10號和記大廈22樓)；(2)本公司網站 www.hutchison-whampoa.com；(3)長和網站 www.ckh.com.hk；及(4)證監會網站 www.sfc.hk：

- (1) 本公司的公司章程細則；
- (2) 長和的公司章程大綱及細則；
- (3) 要約人的公司章程大綱及細則；
- (4) 本公司截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度的年報；
- (5) 本公司截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的全年業績公告；
- (6) 長實截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度的年報；
- (7) 長實截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的全年業績公告；
- (8) 董事會函件；
- (9) 獨立董事委員會函件；
- (10) 獨立財務顧問函件；
- (11) 由羅兵咸永道會計師事務所就其後長和集團的未經審核備考財務資料編製的報告，全文載於「附錄六—其後長和集團的未經審核備考財務資料」；
- (12) 德勤•關黃陳方會計師行編製有關長實房地產集團的會計師報告、和黃房地產集團的會計師報告及長地集團的未經審核備考財務資料，全文分別載於「附錄九A—有關長實房地產集團之會計師報告」、「附錄九B—有關和黃房地產集團之會計師報告」及「附錄十一—長地集團的未經審核備考財務資料」；
- (13) 長江實業(集團)有限公司—長實集團房地產業務截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度之經審核合併財務報表以及HWPL Holdings Limited截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各財政年度的經審核合併財務報表；

- (14) 物業估值師發出的物業估值報告(包括估值證書)，估值概要全文載於「附錄八—物業估值」；
- (15) 「附錄二—長和集團及要約人之資料—重大合約」所述的重大合約；
- (16) 「附錄二—長和集團及要約人之資料—同意書」所述的同意書；
- (17) 「附錄四—本集團之資料—重大合約」所述的重大合約；
- (18) 「附錄四—本集團之資料—同意書」所述的同意書；
- (19) 如「附錄十一—退任董事之資料」所述本公司與鄭海泉先生之間的服務協議；
- (20) 滙豐集團及美銀美林集團各自的相關成員公司(不包括於相關時間擁有獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理身份的實體所進行的買賣)於二零一四年七月九日(即公告日期前滿六個月之日)起計至要約期開始前作出公告日期止期間為其本身或酌情投資客戶買賣長實及本公司股份、可換股債券、認股權證、購股權及衍生工具的全份名單；及
- (21) 本文件。

在本文件中，除文義另有所指外，以下詞語應具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予的涵義
「美國存託憑證」	指	證明代表有權收取股份的美國預託股份之非參與型美國存託憑證
「公告」	指	長實與本公司於二零一五年一月九日就該等方案聯合發佈的公告
「公司章程細則」	指	本公司之組織章程細則
「澳元」	指	澳洲之法定貨幣澳元
「授權」	指	授權、登記、存檔、裁定、同意、許可及批准(包括原則性批准)
「美銀美林」	指	(i) (就有關房地產業務合併的過渡貸款而言) Bank of America, N.A.；或 (ii) (就指述聯席保薦人而言)美林遠東有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團，就分拆上市獲委任為聯席保薦人之一
「實益擁有人」	指	其持有的股份以登記擁有人名義登記的任何股份實益擁有人
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	(i) (就指定貸款承兌票據而言)香港及紐約銀行一般處理銀行業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)；或 (ii) (上文(i)除外)香港銀行一般處理銀行業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「加元」	指	加拿大的法定貨幣加拿大元
「註銷代價」	指	根據本計劃註銷及銷毀計劃股份的代價，即於記錄時間每一股計劃股份換取0.684股長和股份
「中央結算系統」	指	由香港結算成立及運作的中央結算及交收系統
「長實」	指	長江實業(集團)有限公司，一家在香港註冊成立的有限責任公司，其於主板的上市地位已予撤銷，並於二零一五年三月十八日長實計劃生效時成為長和的全資附屬公司
「長實董事」	指	長實的董事
「長實集團」	指	長實及其附屬公司
「長實房地產集團」	指	長實集團旗下的公司，將於房地產業務合併完成後成為長地集團的成員公司
「長實重組」	指	透過長實計劃方式將長實集團的控股公司由長實變更為長和的重組，並已於二零一五年三月十八日完成

「長實計劃」	指	為落實長實重組根據公司條例第13部第2分部作出的協議安排，其於二零一五年三月十八日生效
「長實股份」	指	長實已發行股本中的普通股
「長實股東」	指	長實股份持有人
「長地」	指	長江實業地產有限公司，一家於二零一五年一月二日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，現為長和之全資附屬公司，並且倘分拆上市方案成為無條件，將成為經合併房地產業務的控股公司，並將以介紹方式在主板上市
「長地董事」	指	長地的董事
「長地集團」	指	(a) 於房地產業務合併完成前，長實房地產集團、和黃房地產集團及彼等於相關合資企業的權益；及 (b) 於房地產業務合併完成後，長地及其附屬公司(包括長實房地產集團、和黃房地產集團、將成為長地附屬公司的前合資企業及其於將繼續為合資企業及不會整合的其他合資企業的權益)
「長地股份」	指	長地股本中的普通股

「長和」	指	長江和記實業有限公司，一家於二零一四年十二月十一日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，於二零一五年三月十八日長實重組完成後成為長實集團的控股公司，且其股份在主板上市(股份代號：0001)，並為長和集團的控股公司
「長和董事」	指	長和的董事
「長和股東特別大會」	指	長和就考慮並酌情批准(其中包括)：(i)和黃方案(包括據此向計劃股東發行新的長和股份)；及(ii)根據赫斯基股份交換建議向赫斯基待售股份賣方(或其可能指定者)發行新的長和股份，而將召開的股東特別大會
「長和集團」	指	長和及其不時的附屬公司(其中包括長實集團)
「長和海外股東」	指	於實物分派記錄時間在長和股東名冊所示的地址為香港以外任何司法權區的長和股東
「長和股份」	指	長和股本中的普通股
「長和股東」	指	長和股份的持有人
「經合併非房地產業務」	指	長和集團及本集團除經合併房地產業務之外的業務，包括：(i)港口及相關服務，(ii)零售，(iii)基建，(iv)能源，(v)電訊，(vi)可動資產擁有及租賃，及(vii)其他證券投資

「經合併房地產業務」	指	長和集團及本集團(包括彼等各自的合資企業)房地產業務,包括(i)物業發展及投資,(ii)酒店及服務套房業務,(iii)物業及項目管理,及(iv)分別在置富產業信託、泓富產業信託及匯賢產業信託(均於主板上市,而置富產業信託亦於新加坡交易所上市)中持有的基金單位,以及在ARA Asset Management Limited(於新加坡交易所上市,且為置富產業信託及泓富產業信託的管理人的控股公司)及滙賢房託管理有限公司(為匯賢產業信託的管理人)中的權益,但不包括除外房地產權益
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修改、補充或以其他方式修訂)
「公司註冊處處長」	指	香港的公司註冊處處長
「本公司」及「和黃」	指	和記黃埔有限公司,一家在香港註冊成立的有限責任公司,其股份在主板上市(股份代號:0013)
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「法院」	指	香港高等法院原訟法庭
「法院聆訊」	指	法院聆訊就認許計劃及確認本公司削減股本的呈請
「法院指令股東大會」	指	就考慮並酌情批准計劃而按照法院指令召開的計劃股東大會
「經合併房地產業務公司」	指	持有經合併房地產業務權益之公司

「經合併房地產業務指定公司」	指	具有「附錄七－有關長地集團及分拆上市方案的資料－房地產業務合併」賦予之涵義
「稅項彌償契據」	指	長和、長地、長實及Hutchison International Limited建議訂立之契據，據此，長實及Hutchison International Limited將個別地契諾就長實集團及本集團於房地產業務合併前各自擁有的經合併房地產業務公司的若干稅項負債作出彌償及支付款項
「董事」	指	本公司的董事
「實物分派記錄時間」	指	釐定長和股東有權獲得實物分派的記錄時間，預計為二零一五年六月三日(星期三)上午八時五十分(香港時間)
「無利害關係股東」	指	要約人及要約人的一致行動方以外的股東。為免生疑問，無利害關係股東包括以代表實益擁有人持有計劃股份的登記擁有人的身份行事的滙豐集團或美銀美林集團的任何成員，而實益擁有人(i)控制該等股份附帶的表決權，(ii)倘該等股份進行投票，有關人士發出有關股份表決的指示，及(iii)既非要約人亦非與要約人一致行動的人士
「實物分派」	指	根據分拆上市方案建議長地緊隨房地產業務合併後向於實物分派記錄時間在冊的長和股東(不合資格長和股東除外)發行新的長地股份
「DT1」	指	The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust，就此李嘉誠先生為財產授予人，以及(其中包括)李澤鉅先生為可能受益人，此信託的信託人為TDT1

「DT2」	指	一個全權信託，就此李嘉誠先生為財產授予人，以及(其中包括)李澤鉅先生為可能受益人，此信託的信託人為TDT2
「DT3」	指	一個全權信託，就此李嘉誠先生為財產授予人，以及(其中包括)李澤鉅先生為可能受益人，此信託的信託人為TDT3
「DT4」	指	一個全權信託，就此李嘉誠先生為財產授予人，以及(其中包括)李澤鉅先生為可能受益人，此信託的信託人為TDT4
「EBITDA」	指	未扣除利息支出與其他融資成本、稅項、折舊及攤銷前盈利。EBITDA為非國際財務報告準則的計量方式
「生效日」	指	計劃(若經法院批准及認許)按照其條款生效之日，預期將為二零一五年六月三日(星期三)
「Eversholt Rail」	指	Eversholt Rail Group
「除外司法權區」	指	香港以外的司法權區，而有關司法權區的法律禁止就長和股份提出要約，或要求長和符合某些其不能符合或認為過於繁苛的條件方可就長和股份提出要約。於最後實際可行日期，除外司法權區為阿拉伯聯合酋長國
「除外房地產權益」	指	(i) 由長和集團或本集團持有，用於進行集團非房地產業務或附屬於經合併非房地產業務的房地產權益；及 (ii) 由長和或本公司的上市附屬公司及上市聯營公司持有用於進行其各自業務或附屬於其各自業務的房地產權益，該等權益將繼續由該等上市附屬公司及上市聯營公司持有

「 執行人員 」	指	證監會企業融資部的執行董事或任何獲有關執行董事授權的人士
「 說明陳述 」	指	有關併購方案的說明陳述，全文載於本文件第84至128頁
「 英鎊 」	指	英國之法定貨幣英鎊
「 本公司股東大會 」	指	為考慮及酌情通過(i)批准計劃及落實計劃(包括根據計劃削減及復增本公司的已發行股本)之特別決議案，(ii)批准赫斯基股份交換(作為收購守則規則25條下有關和黃方案之特別交易)之普通決議案，及(iii)批准重選退任董事之普通決議案，而將於法院指令股東大會後舉行的本公司股東大會
「 建築面積 」	指	建築面積
「 高盛 」	指	高盛(亞洲)有限責任公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，就和黃方案擔任本公司之財務顧問
「 本集團 」或「 和黃集團 」	指	本公司及其不時的附屬公司
「 香港銀行同業拆息 」	指	香港銀行同業拆息
「 香港會計準則第19號 」	指	香港會計準則第19號「僱員福利(二零一一年經修訂)」
「 香港財務報告準則 」	指	香港財務報告準則
「 香港財務報告準則第11號 」	指	香港財務報告準則第11號「合營協議」

「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「港元」或「港幣」	指	香港的法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，根據證券及期貨條例註冊的機構，已註冊從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，及銀行業條例(香港法例第155章)下的持牌銀行，就併購方案擔任長和及要約人的財務顧問
「HSBC Corporate Finance」	指	HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，就分拆上市方案獲委任為聯席保薦人之一
「赫斯基」	指	赫斯基能源公司，一家於二零零零年六月二十一日在加拿大阿爾伯達省註冊成立的公司，其普通股在多倫多證券交易所公開買賣及上市(股份代號：HSE)
「赫斯基待售股份」	指	61,357,010股赫斯基股份，佔赫斯基於最後實際可行日期已發行普通股約6.24%

「赫斯基待售股份買方」	指	Hutchison Whampoa Europe Investments S.à r.l.，一家在盧森堡註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司，持有本集團目前在赫斯基於最後實際可行日期已發行普通股約33.96%權益
「赫斯基待售股份賣方」	指	L.F. Investments S.à r.l.，一家在盧森堡註冊成立的有限責任公司，由該信託間接全資擁有
「赫斯基股份交換」	指	赫斯基待售股份買方根據赫斯基股份交換協議建議對赫斯基待售股份進行的收購
「赫斯基股份交換協議」	指	赫斯基待售股份賣方與赫斯基待售股份買方就赫斯基股份交換於二零一五年一月九日訂立的有條件協議
「赫斯基股份交換完成」	指	赫斯基股份交換根據赫斯基股份交換協議完成
「赫斯基股份」	指	在多倫多證券交易所公開交易及上市的赫斯基普通股
「和黃房地產集團」	指	本集團旗下之公司，將於房地產業務合併後成為長地集團的成員公司
「和黃方案」	指	要約人透過計劃向計劃股東作出有條件股份交換要約以註銷所有計劃股份
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立董事委員會」	指	就(其中包括)併購方案向無利害關係股東提供建議而成立的獨立董事委員會，由鄭海泉先生、米高嘉道理爵士、盛永能先生及黃頌顯先生組成，彼等皆為獨立非執行董事

「獨立長和股東」	指	在(i)和黃方案(包括據其向計劃股東發行新的長和股份)；及(ii)根據赫斯基股份交換向赫斯基待售股份賣方(或其可能指定者)發行新的長和股份中並無擁有(有別於所有其他長和股東所擁有)重大權益的長和股東
「獨立財務顧問」或「新百利」	指	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，就併購方案擔任獨立董事委員會之獨立財務顧問
「投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士
「最後交易日」	指	二零一五年一月九日，即緊接公告刊發前的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	於本文件付印前為釐定本文件所載若干資料的最後實際可行日期，即(i)二零一五年三月二十六日(多倫多時間)(就赫斯基之資料而言)及(ii)二零一五年三月二十七日(就其他資料而言)
「可出租面積」	指	可出租建築面積
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修改、補充或以其他方式修訂)
「主板」	指	聯交所主板
「併購方案」	指	和黃方案及赫斯基股份交換的統稱

「李嘉誠先生」	指	李嘉誠先生，分別為長和及本公司的主席及執行董事(及，在提述股權的情況下，李嘉誠先生所持股權亦包括其控制的公司所持股權)
「由李嘉誠先生擁有之公司」	指	分別為：(i) Emino Limited，(ii) Vision City International Limited，(iii) Master Grade Investments Limited，(iv) Rapid Gain Investments Limited及(v) Humphrey Investments Limited，每一家公司各自皆由李嘉誠先生間接實益擁有
「李澤鉅先生」	指	李澤鉅先生，為長和的董事總經理、副主席及執行董事，亦為本公司的副主席及執行董事(及，在提述股權的情況下，李澤鉅先生所持股權亦包括其配偶、其子女及其所控制的公司所持股權)
「不合資格長和股東」	指	倘長和董事及長地董事考慮到長和海外股東及其他人士所處有關司法權區的法律限制或該司法權區有關監管機構或證券交易所的規定後，認為將彼等排除在收取長地股份之外屬必要或合宜，屆時將不會根據實物分派收取長地股份，但倘彼等根據實物分派為合資格長和股東，則將收取其原可收取的長地股份的出售所得款項淨額以充分清償其對相關長地股份享有之權利之該等長和海外股東及其他人士

「不合資格海外股東」	指	倘任何有關司法權區的法律禁止就長和股份提出要約，或要求長和符合某些其不能符合或認為過於繁苛的條件方可就長和股份提出要約，屆時將不會根據計劃收取長和股份，但將收取現金以充分清償其對長和股份享有的權利之該等海外股東。於最後實際可行日期，不合資格海外股東為位於阿拉伯聯合酋長國之海外股東
「O ₂ UK」	指	Telefónica Europe plc，一家於英格蘭及威爾斯註冊成立的公司，其註冊辦事處地址為260 Bath Road, Slough, Berkshire, SL1 4DX, United Kingdom，並擁有O ₂ UK業務
「要約期」	指	刊發公告日期(即二零一五年一月九日)起至(i)生效日，(ii)計劃失效之日及(iii)就計劃撤銷作出公告之日(以最早者為準)止期間
「要約人」	指	CK Global Investments Limited，於二零一四年十二月三十日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為長和的全資附屬公司
「要約人的一致行動方」	指	就本公司而言與要約人一致行動的各方，包括指定要約人的一致行動方
「要約人董事」	指	要約人的董事
「要約人股份」	指	要約人股本中的普通股
「其他中央結算系統參與者」	指	獲准參與中央結算系統的人士，投資者戶口持有人除外
「海外股東」	指	於記錄時間在本公司股東名冊上顯示的地址為香港以外任何司法權區的計劃股東

「中國」	指	中華人民共和國，就本文件而言及除文義另有規定者外，不包括香港、澳門及台灣
「房地產業務合併」	指	併購方案完成後，經合併房地產業務建議重組以作為長地集團的組成部分
「物業估值師」	指	戴德梁行有限公司、Gerald Eve LLP、Smiths Gore及CBRE, Inc.，為進行長地集團於二零一五年二月二十八日之若干物業權益估值的獨立物業估值師，進一步詳情載於「附錄八－物業估值」
「該等方案」	指	長實重組、併購方案和分拆上市方案的統稱
「買方擔保」	指	本公司與赫斯基待售股份賣方就赫斯基股份交換所訂立日期為二零一五年一月九日之擔保協議
「合資格機構買家」	指	合資格機構買家(定義見美國證券法第144A條)
「記錄時間」	指	確定計劃股東參與計劃的權利而釐定的記錄時間，為緊接生效日前的營業日(預期為二零一五年六月二日(星期二))下午四時正(香港時間)
「登記擁有人」	指	就實益擁有人而言，其姓名或名稱在本公司股東名冊中登記為股份(實益擁有人在其中擁有實益權益)持有人的任何代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管商或第三方
「房地產投資信託」	指	房地產投資信託基金

「相關長和附屬公司」	指	分別為：(i)五洲地產有限公司，(ii)富萬達有限公司，(iii) Good Energy Limited，(iv) Guidefield Limited，(v) Haldaner Limited，(vi) Harrowgate Investments Limited，(vii) Harvestime Holdings Limited，(viii) Hey Darley Limited，(ix) Hislop Resources Limited，(x) Kam Chin Investment S.A.，(xi)美力寶有限公司，(xii) Oriental Time Investment Limited，(xiii) Polycourt Limited，(xiv)富田地產有限公司，(xv) Shining Heights Profits Limited，(xvi) Top Win Investment Limited，(xvii) Wealth Pleasure Limited，(xviii) Well Karin Limited，(xix) White Rain Enterprises Ltd.，及(xx) Winbo Power Limited，每一家公司各自皆為長和的間接全資附屬公司，該等公司合共持有已發行股份約49.97%
「有關期間」	指	二零一四年七月九日(即公告日期前滿六個月之日)起至最後實際可行日期止期間
「重組協議」	指	長和、長地、長實、長地若干附屬公司及本集團及長實集團若干成員公司就於經合併房地產業務公司的股份及其他權益重組及轉讓若干貸款(根據指定貸款購買協議轉讓的貸款除外)(作為房地產業務合併的一部分)建議訂立的有條件重組協議
「重組協議交易」	指	具有「附錄七—有關長地集團及分拆上市方案的資料—房地產業務合併」賦予的涵義
「重組承兌票據」	指	具有「附錄七—有關長地集團及分拆上市方案的資料—房地產業務合併」賦予的涵義
「其後長和集團」	指	於完成併購方案及分拆上市方案後的長和集團

「退任董事」	指	將於本公司股東大會退任，並按照公司章程細則符合資格且願意於本公司股東大會上重選的鄭海泉先生
「平均客房收入」	指	平均每間可出租客房收入，以指定期間酒店客房收入總額除以可供住宿房間總數計算得出
「計劃」	指	為落實和黃方案建議根據公司條例第13部第2分部作出的協議安排(載於本文件第S-1至S-10頁)
「計劃要約人的一致行動方」	指	除相關長和附屬公司外的所有指定要約人的一致行動方
「計劃股東」	指	於記錄時間在冊的計劃股份持有人
「計劃股份」	指	於記錄時間當時已發行的所有股份，要約人及相關長和附屬公司所持有者除外
「美國證交會」	指	美國證券交易委員會
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修改)以及據其頒佈的規則及條例
「選定人士」	指	長和董事會選定之被提名人士，彼將在市場出售(i)計劃股東根據計劃可獲得長和股份的零碎股權；及(ii)根據計劃原應配發予不合資格海外股東的長和股份(在各情況下，包括根據實物分派收取並歸屬於該等長和股份的長地股份)，進一步詳情載於說明陳述中「和黃方案—零碎股及長和股份附有之權利」及「不合資格海外股東」
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修改、補充或以其他方式修訂)
「新加坡元」	指	新加坡的法定貨幣新加坡元
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「新加坡交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「特定貨幣匯率」	指	1加元兌換6.5782港元的匯率，相當於OANDA於二零一五年一月六日所報的匯率
「指定貸款」	指	具有「附錄七-有關長地集團及分拆上市方案的資料-房地產業務合併」賦予的涵義
「指定貸款承兌票據」	指	具有「附錄七-有關長地集團及分拆上市方案的資料-房地產業務合併」賦予的涵義
「指定貸款購買協議」	指	長和、長地、長實的一家全資附屬公司及本公司的一家全資附屬公司建議就若干貸款買賣(作為房地產業務合併的一部分)而將予訂立的有條件協議

「指定要約人的一致行動方」	指	說明陳述「併購方案對本公司及長和股權架構之影響—本公司之股權架構」中「指定要約人的一致行動方」項下表格第一欄所述的人士(包括表格附註(1)、(3)至(7)、(10)至(12)、(16)及(17)所述的其他人士)(為獲豁免基金經理或獲豁免自營買賣商(在各種情況下均須就收購守則而言獲執行人員認可)的滙豐集團或美銀美林集團的成員除外),彼等根據收購守則均被推定就本公司而言為要約人的一致行動方
「分拆上市方案」	指	建議以實物分派之方式向合資格長和股東分拆經合併房地產業務,並將長地股份以介紹方式於主板作獨立上市
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會發佈的公司收購及合併守則(經不時修改、補充或以其他方式修訂)
「TDT1」	指	Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited, 一家於開曼群島註冊成立之公司, 為DT1的信託人
「TDT2」	指	Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited, 一家於開曼群島註冊成立之公司, 為DT2的信託人
「TDT3」	指	Li Ka-Shing Castle Trustee Corporation Limited, 一家於開曼群島註冊成立之公司, 為DT3的信託人
「TDT4」	指	Li Ka-Shing Castle Trustcorp Limited, 一家於開曼群島註冊成立之公司, 為DT4的信託人

「該信託」	指	DT1、DT2、DT3、DT4、UT1及UT3，以及根據文義所指，為其中任何一項
「TUT1」	指	Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，為UT1的信託人
「TUT3」	指	Li Ka-Shing Castle Trustee Company Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，為UT3的信託人
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「Unity Holdco」	指	Li Ka-Shing Unity Holdings Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，李嘉誠先生及李澤鉅先生分別於全部已發行股本擁中有三分之一及三分之二權益
「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「美國」或 「美利堅合眾國」	指	美利堅合眾國、其領土和屬地、美國的任何州分及哥倫比亞特區
「美國公認會計準則」	指	美國公認會計準則
「UT1」	指	The Li Ka-Shing Unity Trust
「UT3」	指	The Li Ka-Shing Castle Trust
「賣方擔保」	指	TUT1 (作為UT1的信託人)、TDT3 (作為DT3的信託人)及赫斯基待售股份買方就赫斯基股份交換於二零一五年一月九日訂立的擔保協議
「%」	指	百分比

除另有指明外，本文件內所提述的所有時間及日期均指香港時間及日期。

本文件所述所有百分比為約數，且本文件所載的若干金額及百分比數字已經約整。因此，若干圖表總計一欄所示的數字或會與其前列數字相加計算所得的總數略有出入。

協議安排

HCMP 404/2015

香港特別行政區
高等法院
原訟法庭
雜項案件

有關

公司條例(第622章)

及

有關

和記黃埔有限公司

之事宜

和記黃埔有限公司

與

計劃股份持有人

(定義見下文)

之

協議安排

(根據香港法例第622章
公司條例第13部第2分部)

前言

(A) 在本協議安排中，除非與主旨及文義不符，否則下列詞彙具有以下涵義：

「營業日」

指 香港聯合交易所有限公司處理證券交易業務之日；

協議安排

「長和」	指	長江和記實業有限公司，一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市；
「長和股份」	指	長和股本中每股面值1.00港元之普通股；
「長地」	指	長江實業地產有限公司，一家於二零一五年一月二日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，現為長和之全資附屬公司，並且倘分拆上市方案(定義見計劃文件)成為無條件，將成為經合併房地產業務(定義見計劃文件)的控股公司，並將以介紹方式在香港聯合交易所有限公司主板上市
「長地股份」	指	長地股本中每股面值1.00港元的普通股
「本公司」	指	和記黃埔有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市；
「法院」	指	香港高等法院原訟法庭；
「法院指令股東大會」	指	就批准本計劃而按照法院指令召開的會議；
「實物分派」	指	根據分拆上市方案(定義見計劃文件)建議長地緊隨房地產業務合併(定義見計劃文件)後向於實物分派記錄時間在冊的長和股東(不合資格長和股東除外)發行新的長地股份

協議安排

「生效日」	指	本計劃根據其第7段生效之日；
「港元」	指	香港之法定貨幣港元；
「持有人」	指	登記持有人，亦包括有權藉轉讓而獲登記為登記持有人之人士及聯名持有人；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「最後實際可行日期」	指	二零一五年三月二十七日，為確定計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期；
「新長和股份」	指	將根據本計劃第1段配發及發行之新長和股份；
「不合資格海外股東」	指	倘任何相關司法權區之法律禁止就長和股份提出要約，或要求長和符合某些其不能符合或認為過於嚴苛之條件方可就長和股份提出要約，根據本計劃將不會獲得長和股份之海外股東，惟其將收取現金以充分清償其對長和股份享有的權利；
「要約人」	指	CK Global Investments Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為長和的全資附屬公司；
「海外股東」	指	於記錄時間在本公司股東名冊上顯示的地址為香港以外任何司法權區的股東；

協議安排

「相關長和附屬公司」	指	分別為：(i)五洲地產有限公司，(ii)富萬達有限公司，(iii) Good Energy Limited，(iv) Guidefield Limited，(v) Haldaner Limited，(vi) Harrowgate Investments Limited，(vii) Harvestime Holdings Limited，(viii) Hey Darley Limited，(ix) Hislop Resources Limited，(x) Kam Chin Investment S.A.，(xi)美力寶有限公司，(xii) Oriental Time Investment Limited，(xiii) Polycourt Limited，(xiv)富田地產有限公司，(xv) Shining Heights Profits Limited，(xvi) Top Win Investment Limited，(xvii) Wealth Pleasure Limited，(xviii) Well Karin Limited，(xix) White Rain Enterprises Ltd.，及(xx) Winbo Power Limited，該等公司合共持有本公司已發行股份約49.97%；
「記錄時間」	指	緊接生效日前一個營業日下午四時(香港時間)；
「本計劃」	指	指按其現有形式的、或連同其任何修訂或增補或法院酌情批准或施加之任何條件、或受其任何修訂或增補或法院酌情批准或施加之任何條件所規限之本協議安排；
「計劃文件」	指	日期為二零一五年三月三十一日載有本計劃詳情的文件；
「計劃要約人的一致行動方」	指	除相關長和附屬公司外的所有指定要約人的一致行動方；
「計劃股東」	指	計劃股份的持有人；
「計劃股份」	指	所有於記錄時間已發行之股份，由要約人及相關長和附屬公司持有者除外；
「股東」	指	股份的持有人；
「股份」	指	本公司股本中之普通股；

協議安排

「指定要約人的一致行動方」 指 計劃文件第101頁至第103頁所載「併購方案對本公司及長和股權架構之影響－本公司之股權架構」中「指定要約人的一致行動方」項下表格第一欄所述的人士(包括表格附註(1)、(3)至(7)、(10)至(12)、(16)及(17)所述的其他人士)(為獲豁免基金經理或獲豁免自營買賣商(在各種情況下均須就收購守則而言獲執行人員認可)的滙豐集團或美銀美林集團(定義分別見計劃文件)的成員除外)，彼等根據收購守則均被推定就本公司而言為要約人的一致行動方(定義見收購守則)；及

「收購守則」 指 香港證券及期貨事務監察委員會發佈的公司收購及合併守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)。

- (B) 於最後實際可行日期營業時間結束時，本公司的已發行股本及繳足款股本皆為29,424,795,590港元，且總共已發行4,263,370,780股股份。
- (C) 長和於二零一四年十二月十一日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法律，經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立為獲豁免公司。於本計劃日期，長和法定股本為8,000,000,000港元，分為8,000,000,000股，每股面值1.00港元，以及2,316,164,338股每股面值1.00港元之繳足股款或入賬列為繳足股款之已發行股份。
- (D) 要約人於二零一四年十二月三十日根據英屬處女群島的二零零四年英屬處女群島商業公司法(經修訂)於英屬處女群島註冊成立為有限責任公司，並為長和的全資附屬公司。要約人獲授權發行最高50,000股(有面值或無面值)單一類別股份。於最後實際可行日期，要約人已發行一股股份。
- (E) 於最後實際可行日期，相關長和附屬公司(均為長和的間接全資附屬公司)實益擁有合共2,130,202,773股股份，佔已發行股份約49.97%。相關長和股東並非計劃股東及相關長和股東所持有的股份將不會組成計劃股份的一部分。

協議安排

- (F) 於最後實際可行日期，計劃要約人的一致行動方(為相關長和附屬公司以外的所有指定要約人的一致行動方)實益擁有合共120,208,248股股份，佔已發行股份約2.82%。根據收購守則，由於計劃要約人的一致行動方並非無利害關係股份的持有人(定義見收購守則規則2條附註6)，儘管計劃要約人的一致行動方直接或間接持有的股份將組成計劃股份的一部分，彼等無權於法院指令股東大會上投票。計劃要約人的一致行動方各自須促使不會藉其實益擁有的計劃股份在會上進行投票。
- (G) 本計劃的主要目的為讓計劃股東(不合資格海外股東除外)收到長和股份作為註銷及銷毀計劃股份之代價，基準為該等股東於記錄時間每持有一股計劃股份可就此獲發0.684股長和股份，以及讓本公司成為長和之全資附屬公司。
- (H) 要約人及長和各自己同意於認許本計劃之呈請聆訊時由大律師代表出庭，並向法院承諾，將會簽立、作出以及促使簽立及作出為使本計劃生效而可能需要或適宜由其簽立或作出之所有文件、行動及事宜，並受其規限。

協議安排

本計劃

第一部分

本計劃細節

1. 於生效日：

(a) 下列各項將同步進行：

- (i) 本公司之股本將透過註銷及銷毀計劃股份而被削減；
- (ii) 待該項削減股本生效及緊隨其後，本公司之股本將藉增設數目相等於已註銷及銷毀之計劃股份數目之股份以增加至其之前之款額29,424,795,590港元；及
- (iii) 本公司會將削減其股本所產生之所有賬面進賬額，用作繳付上述第1(a)(ii)段所載的將予增設之股份，而該等股份將會以入賬列作繳足之方式配發及發行予要約人；及

- (b) 作為註銷及銷毀計劃股份之代價及本公司向要約人配發及發行上述第1(a)(iii)段所載的新股份之交換條件，長和將以入賬列作繳足之方式配發及發行新長和股份予計劃股東(即於記錄時間名列本公司股東名冊者)(惟以上不能與本計劃第3段相抵觸)，比例為每持有一股計劃股份可獲取0.684股長和股份。

第二部分

一般適用範圍

- 2. 新長和股份將為繳足或入賬列作繳足，並將各自及與所有其他當時已發行的長和股份於各方面享有同等地位，包括股息、投票權及資本回報或可能宣派、派付或作出之其他分派。
- 3. (a) 倘任何相關司法權區之法律禁止就長和股份提出要約，或要求長和符合某些其不能符合或認為過於嚴苛之條件方可就長和股份提出要約，則相關計劃股東(該等計劃股東即為不合資格海外股東)將不獲發行新長和股份。

協議安排

- (b) 在該情況下，長和須配發本應已配發予不合資格海外股東之新長和股份予長和董事會選定之人士。該人士須於本計劃生效後在合理可行情況下盡快於市場上出售該等長和股份(包括根據實物分派收取並歸屬於該等長和股份的長地股份)，而長和將促使該等出售所得款項總額(扣除開支及稅項後)以港元支付予相關的不合資格海外股東(據其在記錄時間於本公司之持股量按比例支付)，以充分清償其對於新長和股份(即倘非上文第3(a)段，該等不合資格海外股東根據本計劃本應有權獲得之長和股份)之權利，惟倘有不合資格海外股東有權獲得之金額少於50港元，則該等金額將撥歸長和所有。
- (c) 計劃股東無權獲配發新長和股份的零碎股。新長和股份的零碎股(即若非就本第3(c)段，計劃股東本應根據本計劃享有該權利)將由長和合計(及如有需要，向下調整至最接近的長和股份整數單位)及配發予長和董事會選定的人士，有關人士於本計劃生效後於合理切實可行的情況下盡快於市場上出售其後長和股份(包括根據實物分派收取並歸屬於該等長和股份的其後長地股份)，而長和亦促使將該等出售所得款項總額(扣除支出及稅款)用以根據相關計劃股東各自應佔所得款項的權利支付予相關計劃股東。
4. (a) 於生效日或之前，長和須(i)根據上文第1段將於生效日生效配發及發行的新長和股份及(ii)根據上文第1(b)段，向新長和股份的持有人寄發或促使寄發新長和股份之股票，該等股票代表向該等持有人配發及發行以記名形式的適當數目之新長和股份。
- (b) 所有應由長和根據上文第3段支付予不合資格海外股東或計劃股東(視乎情況而定)之出售所得款項淨額須以由香港持牌銀行開出的支票支付。在生效日後二十八天內，長和須以下述第4(c)段所載方式交付或促使交付(但倘上述交付為世界任何地方之法律禁止則屬例外)該等支票予有權獲得該等支票之人士。
- (c) 除非長和於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)收到以書面另行作出之指示，否則所有上文第4(a)段所述之股票及上文第4(b)段所述之支

協議安排

票將以預付郵資(或如有權收取該等股票及支票之人士處於香港以外地區，則以預付空郵方式)之郵遞方式，按於記錄時間本公司之股東名冊所示彼等各自之地址，寄發予有權收取該等股票及支票之人士，或如屬聯名持有人，則郵寄至於記錄時間就有關聯名持股名列股東名冊首位之聯名持有人於股東名冊所示之地址或至其他有權收取該等股票及支票之人士。

- (d) 股票及支票之郵誤風險概由收件人承擔，而長和、要約人、本公司或任何獲彼等提名代為郵寄之人士概不會就任何遺失或傳遞延誤承擔責任。
 - (e) 根據上文第4(a)段寄出股票及根據上文第4(b)段寄發支票後六個曆月當日或之後，長和有權(i)出售股票被退還之長和股份，或(ii)取消或停止支付當時仍未被兌現或已退回的未被兌現的支票，並於每種情況下將該其所代表之全部款項存放於一家由長和選擇之香港持牌銀行之長和名下存款戶口內。長和將持有該等款項直至生效日起計六年屆滿，並將於該日期之前，向令長和信納彼等個別乃應得該等款項之人士支付款項。長和據此而支付之任何款項，應包括就各有關人士根據第1(b)段有權獲得款項所應計之任何利息(按存放該等款項之持牌銀行不時生效之年利率計算)，惟(如適用)須扣除利息、稅項或法律規定之任何預扣稅或任何其他扣減項目)。長和可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)，該決定為最終決定，並對有關款項之權益提出申索之所有人士具有約束力。
 - (f) 自生效日起計六年屆滿時，長和將獲解除根據本計劃須作的任何其他付款責任，而長和在(如適用)扣除利息、稅項或法律規定之任何預扣稅或任何其他扣減項目，以及扣除任何開支後，將保留上文第4(e)段所述當時之存款賬戶中之進賬款項結餘(如有)，包括應計利息。
 - (g) 上文第4(f)段之生效須受法律所施加之任何禁制或條件所規限。
5. 於長和寄發新長和股份之股票後，分別就轉讓或持有任何數目之計劃股份之轉讓文書及於記錄時間當時有效存續之股票於生效日將不再為計劃股份

協議安排

的有效轉讓文書或股票，而該等股票各自之持有人須按長和之要求將其目前在本公司持有的股權之相關股票交予本公司。

6. 於記錄時間有效的向本公司作出與計劃股份相關的所有授權或其他指示將於生效日起不再對本公司而言為有效及生效的授權或指示，惟該等授權或指示將自生效日起被當作對長和而言有效及存續、與根據上文第1(b)段配發及發行的相關長和股份有關之授權或指示，除非及直至其被撤銷。
7. 本計劃將在法院認許本計劃的指令正本，及分別符合公司條例第230條第(2)及(3)款之會議記錄及申報表於香港公司註冊處登記後立即生效。
8. 除非本計劃於二零一五年六月三十日(星期二)或法院可能允許之較後日期(倘有)或以前按上述規定生效，否則本計劃將告失效。
9. 本公司、長和及要約人可聯名代表所有有關人士同意對本計劃之任何修訂或增訂或法院認為適宜批准或施加之任何條件。
10. 倘本計劃未能進行或被撤銷或失效，與之相關而產生的一切成本及開支將由長和承擔，而倘本計劃生效，與之相關而產生的一切成本及開支將由長和及本公司平等攤分。

日期：二零一五年三月三十一日

法院指令股東大會通告

HCMP 404/2015

香港特別行政區
高等法院
原訟法庭
雜項案件2015年第404號

有關

公司條例(第622章)

及

有關

和記黃埔有限公司

之事宜

法院指令股東大會通告

茲通告根據二零一五年三月二十七日就上述事宜發出的命令，法院指示召開計劃股東(定義見下文提述之協議安排)的會議，藉以考慮並酌情批准(不論有否修訂)和記黃埔有限公司(「本公司」)及計劃股東之間建議訂立之協議安排(「協議安排」)，而該會議將於二零一五年四月二十日(星期一)下午二時正假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓大禮堂舉行，所有計劃股東皆有權於上述時間及地點出席是次會議。

協議安排的副本及根據公司條例第671條之規定須予提供之說明陳述之副本已納入文件內(本通告構成該文件的一部分)。

計劃股東(於協議安排所詳述不可投票者除外)可親身於會議上投票，或可委任另一名人士(不論是否為本公司之股東)為彼等的受委代表代其出席會議及投票。隨通告附上會議適用之粉紅色代表委任表格。

代表委任表格必須於會議指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之註冊辦事處，地址為香港夏慤道10號和記大廈22樓。倘未能以上述方式交回表格，則可於會議上交予會議主席。

法院指令股東大會通告

如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名該等人士(猶如其為唯一有權利者)均可親身或委任代表於會議上就該等股份投票；然而，倘多於一名該等聯名持有人親身或委任代表出席會議，則僅在本公司股東名冊上就該等股份名列首位之該等出席人士方有權就此投票。

法院已根據上述命令委任霍建寧先生，或如其未克出席，則委任李澤鉅先生，或如其未克出席，則委任李嘉誠先生(皆為本公司董事)為會議主席，並已指示主席向法院報告會議的結果。

協議安排須待法院其後批准後，方可作實。

日期：二零一五年三月三十一日

和記黃埔有限公司
之代表律師富而德律師事務所
香港交易廣場二期11樓

本公司股東大會通告



Hutchison Whampoa Limited 和記黃埔有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0013)

茲通告和記黃埔有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年四月二十日(星期一)^{(見附註(7))}下午二時三十分(或緊隨在同一地點及日期按香港特別行政區高等法院指令召開之計劃股東大會結束或休會後)假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓大禮堂舉行股東大會，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

特別決議案

1. 「動議」：

- (A) 特此批准本公司與計劃股份持有人根據公司條例(香港法例第622章)第13部第2分部於二零一五年三月三十一日訂立之協議安排(「計劃」)，形式為載於本公司日期為二零一五年三月三十一日計劃文件(「計劃文件」)內之印刷本(該印刷本已提呈本大會，並由本大會主席簽署及註有「A」字樣以資識別)，其中可加上法院批准或規定之任何修訂、增訂或任何條件；及
- (B) 為使計劃生效，於生效日：
- (i) 藉註銷及銷毀計劃股份以削減本公司之股本；
 - (ii) 待削減股本生效及緊隨其後，於本公司股本中增設數目與已註銷及銷毀之計劃股份之數目相同之新股份，以使本公司之股本增至其原先之數額29,424,795,590港元；
 - (iii) 本公司將本公司賬冊內因削減其股本而取得之所有進賬額用作繳付據上述第(B)(ii)條所增設並向CK Global Investments Limited配發及發行入賬列為繳足的新股份；及

本公司股東大會通告

(C) 特此無條件授權本公司董事配發及發行上文第(B)(iii)條所述之股份，並採取及／或簽署彼等認為就實施計劃可能需要之行動及／或文件。」

普通決議案

2. 「**動議**特此批准及確認L.F. Investments S.à r.l.(作為賣方)與Hutchison Whampoa Europe Investments S.à r.l.(作為買方)就收購赫斯基能源公司普通股(「**赫斯基股份交換**」)而於二零一五年一月九日訂立的有條件股份交換協議(該協議的副本已提呈本大會，並由本大會主席簽署及註有「B」字樣以資識別)，以及赫斯基股份交換項下擬進行交易(包括作為收購守則規則25條下有關計劃之特別交易的赫斯基股份交換)。」
3. 「**動議**特此重選鄭海泉先生為本公司董事。」

承董事會命
公司秘書
施熙德

香港，二零一五年三月三十一日

附註：

1. 除於本通告另有界定或文義另有所指外，計劃文件所界定的詞彙與本通告所用詞彙具相同涵義。
2. 於大會上，大會主席將就上述各項決議案以投票方式進行表決。
3. 凡有權出席並於大會上投票之股東，可委派一名或以上之代表出席並於投票表決時代其表決。所委派之代表無需為本公司股東。
4. 藍色代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或由公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時，送達本公司註冊辦事處香港夏慤道10號和記大廈22樓，方為有效。
5. 填妥及交回藍色代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上表決。
6. 本公司將由二零一五年四月十五日(星期三)至二零一五年四月二十日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確定出席股東大會並於會上投票之權利，所有股票及已填妥背面或另頁之過戶表格，必須最遲於二零一五年四月十四日(星期二)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。

本公司股東大會通告

- 倘於大會當日上午十一時正仍然懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告訊號生效，大會將會延後舉行，並憑藉發出本通告，大會將於二零一五年四月二十一日(星期二)下午二時三十分(或緊隨法院指令股東大會結束或休會後)舉行，或倘於二零一五年四月二十一日(星期二)上午十一時正懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告訊號生效，本公司股東大會會於將予公佈的另一日期(即原訂舉行大會之日期後七個營業日內)某時間舉行。有關另行舉行會議安排的詳情，股東可致電熱線+852 3169 3868或瀏覽本公司網站www.hutchison-whampoa.com以作查詢。大會於黃色或紅色暴雨警告訊號生效時仍如期舉行。

在惡劣天氣下，股東應因應其本身之實際情況，自行決定是否出席大會，如選擇出席大會，則務請小心注意安全。

- 中英文版本如有歧義，概以本通告的英文版本為準。