

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料之概覽。由於僅屬概要，故並無載列可能對閣下重要之所有資料。閣下決定投資發售股份前，應細閱整份招股章程。

業務概覽

我們是香港優質物業的主要發展商、業主及營運商之一，品牌知名度高，品質出類拔萃，設計創新並且力臻完美，在過去四十多年裏在香港優越地段及具有高度重建與增長潛力的地區發展了多個項目，為股東創造價值的成績斐然。我們有三個主要的業務環節：

- 物業投資，包括物業租賃、代理及管理；
- 酒店、餐館及餐飲營運，包括酒店持有及管理、餐館營運及餐飲服務；及
- 物業發展，包括發展及／或銷售物業、發展中物業及項目管理。

我們的主要投資物業包括合和中心及九展中心。合和中心是我們具代表性的旗艦物業，亦是我們於灣仔的部份配套物業組合。多年以來，該等物業歷經多次改進，成功維繫優質租戶，更吸引領先跨國公司及金融服務公司等新租戶。我們的大型多用途綜合商業建築九展中心位於新興的九龍東商業區，是九龍唯一的會議展覽中心。九展中心寫字樓、E-Max購物商場、匯星及「Music Zone」音樂表演場地均設於此。九展中心因其設施寬敞加上增值選擇豐富而維持高出租率，更銳意成為更加出色的娛樂中心。

我們的酒店、餐館及餐飲營運包括悅來酒店及出色的餐飲和餐館業務。悅來酒店是全方位服務酒店，具備大量具有當代設計風格的房間以迎合各類顧客。至於我們近期的物業發展包括待售中的豪華住宅樂天峯，當中大部份單位已成功售出。

我們現正發展中的兩個項目包括合和中心二期及皇后大道東200號項目，預計分別於二零一八年及二零一五年落成。預期合和中心二期將發展為55層多用途物業，與合和中心互相連接，躋身香港最大型酒店之一（按客房數目計），設有綜合會議設施。皇后大道東200號項目是市建局位於灣仔的重建項目，結合住宅、商業及公共設施等元素。我們相信發展項目對業務持續擴張會有巨大貢獻。

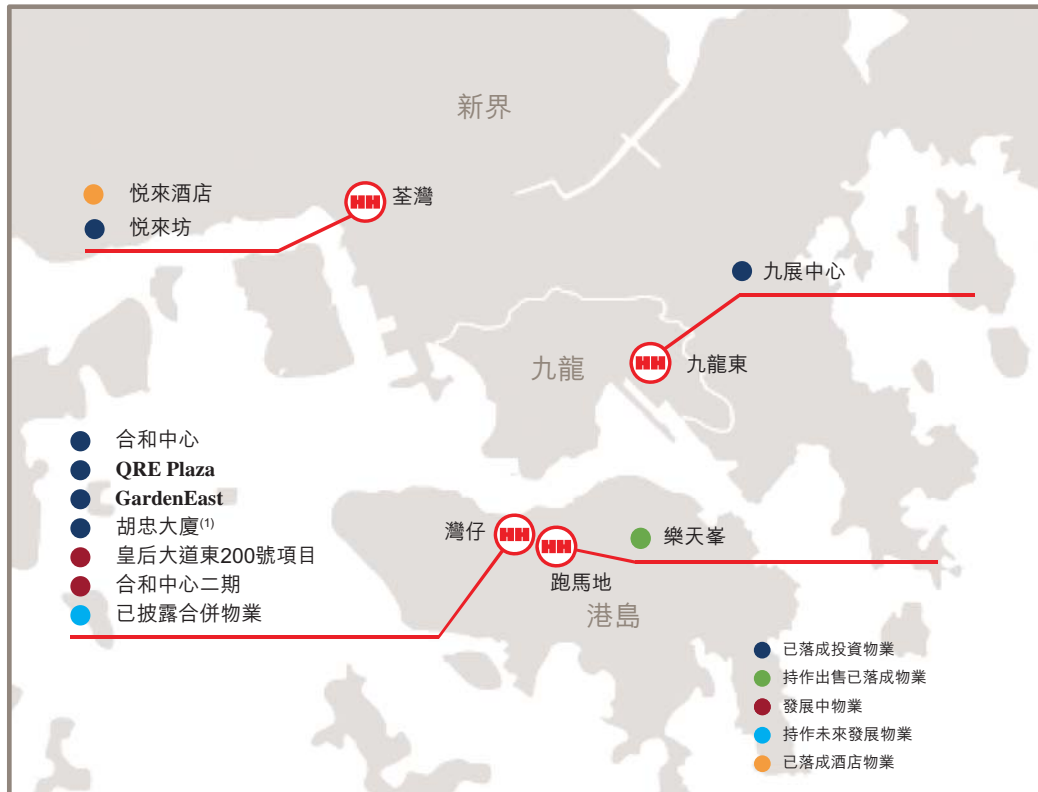
二零一零財政年度、二零一一財政年度及二零一二財政年度，我們分別確認總營業額港幣9.472億元、港幣10.562億元及港幣12.025億元。二零一二財政年度上半年及二零一三財政年度上半年，我們分別確認總營業額港幣5.913億元及港幣6.287億元。二零一零財政年度、二零一一財政年度及二零一二財政年度，我們的年度溢利分別為港幣40.627億元、港幣48.118億元及港幣27.445億元，而不計及稅後公平值收益的年內溢利分別為港幣2.571億元、港幣3.290億元及港幣3.961億元。二零一二財政年度上半年及二零一三財政年度上半年，我們的期內溢利分別為港幣13.950億元及港幣102.372億元，而不計及稅後公平值收益的期內溢利分別為港幣2.019億元及港幣2.320億元。

概 要

物業組合

我們在香港有多樣化的物業組合。截至二零一三年三月三十一日，除合和中心二期、皇后大道東200號項目、樂天峯及合併物業外，我們的物業組合可出租面積合共約350萬平方呎。除已落成投資物業外，我們的物業組合亦包括位於灣仔並預期於二零一八年落成的發展地盤合和中心二期及合資項目公司宏置所持預期於二零一五年落成的市建局重建項目皇后大道東200號項目。

以下地圖為我們的物業組合概覽：



附註：

- (1) 我們所持胡忠大廈的權益包括位於地下及二樓的六個零售商舖和80個車位。該六個零售商舖的可出租面積合共約17,738平方呎。

概 要

營業額、分部收益及年／期內溢利

營業紀錄期間，我們確認的營業額不斷增加。下表概述營業紀錄期間我們的經營分部營業額及分部收益：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
			<i>港幣百萬元</i>		
物業投資分部收益.....	627.5	675.2	751.0	368.8	403.4
酒店、餐館及餐飲營運					
分部收益.....	326.9	388.4	461.2	227.7	230.2
物業發展分部收益.....	—	1,519.3	676.7	403.6	239.3
分部收益總額.....	954.4	2,582.9	1,888.9	1,000.1	872.9
減：計入物業發展分部收益的 持作出售已落成投資物業 銷售額.....	—	(1,519.3)	(676.7)	(403.6)	(239.3)
減：應佔共同控制實體收益 ..	(7.2)	(7.4)	(9.7)	(5.2)	(4.9)
營業額⁽¹⁾	947.2	1,056.2	1,202.5	591.3	628.7

附註：

- (1) 分部收益總額須扣除分佔共同控制實體收益及計入物業發展分部收益的持作出售已落成投資物業銷售額，以便根據香港財務報告準則相關會計規則將分部收益總額與營業額對賬。分佔共同控制實體收益包括於有關期間我們與其他參與方可行使共同控制權的共同控制實體(即宏置及香港保齡球城有限公司)相關的收益。營業紀錄期間之後，我們所持香港保齡球城有限公司母公司之全部股權於二零一三年三月二十八日出售予分拆後集團，現金代價為1.00美元。計入物業發展分部收益的持作出售已落成投資物業銷售額包括銷售樂天峯單位所得收益。

下表載列營業紀錄期間我們的分部業績：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
			<i>港幣百萬元</i>		
物業投資.....	378.9	400.3	449.2	222.0	251.7
酒店、餐館及餐飲營運	54.1	93.6	129.9	71.8	81.3
物業發展.....	2,323.1	194.9	(7.6)	—	2,146.9
總分部業績.....	2,756.1	688.8	571.5	293.8	2,479.9

下表將我們的分部業績與合併損益及其他全面收益表對賬：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
			<i>港幣百萬元</i>		
總分部業績.....	2,756.1	688.8	571.5	293.8	2,479.9
未分配企業開支.....	(65.8)	(67.4)	(70.5)	(35.1)	(35.2)
	2,690.3	621.4	501.0	258.7	2,444.7
財務成本.....	(20.1)	(20.1)	(17.3)	(8.8)	(7.2)
已落成投資物業公平值收益 ..	1,467.6	4,316.2	2,348.4	1,193.1	7,852.2
除稅前溢利.....	4,137.8	4,917.5	2,832.1	1,443.0	10,289.7
所得稅支出.....	(75.1)	(105.7)	(87.6)	(48.0)	(52.5)
年／期內溢利.....	4,062.7	4,811.8	2,744.5	1,395.0	10,237.2

概 要

下表列示我們截至二零一三年三月三十一日已落成投資物業組合的建築面積、可出租面積及其他資料。具體分析請參閱「業務 — 投資物業組合 — 已落成投資物業總覽」。

物業名稱 ⁽¹⁾	概約建築面積 (平方呎)	概約可出租面積 (平方呎)	落成年份	二零一三年三月三十一日物業估值 (港幣百萬元)	二零一三財政年度上半年平均出租率 (%)	二零一三財政年度上半年平均實際月租 (每平方呎港幣元)	租期
灣仔							
合和中心	840,692	809,609	一九八三年	12,720.0			一九八五年至二一三五年
寫字樓	不適用	637,343		9,772.0	95.9	30.0	
商舖	不適用	172,266		2,730.0	100.0	38.1	
停車場	不適用	不適用		218.0	不適用	不適用	
胡忠大廈 ⁽²⁾	17,674	17,738	一九九三年	530.6			一九九二年至二零四七年
商舖	17,674	17,738		457.0	100.0	69.6	
停車場	不適用	不適用		73.6	不適用	不適用	
GardenEast ⁽³⁾	96,576	110,852	二零零八年	1,862.0			一八五五年至二八五四年
服務式住宅	不適用	104,400		1,709.0	93.4	54.0	
商舖	不適用	6,452		153.0	100.0	57.1	
QRE Plaza	77,033	79,541	二零零七年	1,152.0			一八六三年至二八四一年
商舖	77,033	79,541		1,152.0	86.0	34.0	
九龍東							
九展中心及E-Max	1,774,555	1,753,238	一九九六年	9,345.0			一九八七年至二零四七年
寫字樓	不適用	668,536		3,594.0	96.6	10.4	
商舖	不適用	842,544		4,206.0	93.4	7.2	
會展	不適用	242,158		1,129.0	不適用	不適用	
停車場	不適用	不適用		416.0	不適用	不適用	
荃灣							
悅來坊	229,675	230,026	一九九一年	1,797.5			一八九八年至二零四七年
商舖	229,675	230,026		1,604.5	95.0	12.7 ⁽⁴⁾	
停車場	不適用	不適用		193.0	不適用	不適用	
悅來酒店 — 商用	15,041	14,287	一九九一年	97.5	87.7	18.6	一八九八年至二零四七年
合計	<u>3,051,246</u>	<u>3,015,291</u>		<u>27,504.6</u>			

附註：

- (1) 所有物業的全部權益歸本集團所有。
- (2) 我們所持胡忠大廈的權益包括位於地下及二樓的六個零售商舖和80個車位。該六個零售商舖的可出租面積合共約17,738平方呎。
- (3) GardenEast包括216間服務式住宅。
- (4) 二零一三財政年度上半年每平方呎平均實際月租降低主要是由於翻新物業而暫時關閉若干舖位數月。二零一二年十二月，我們的每平方呎平均實際月租為港幣15.7元。

概 要

出租率

我們的投資物業及酒店均維持高出租率。下表載列所示期間我們的主要已落成投資物業及酒店的平均出租率資料：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
			%		
寫字樓					
合和中心.....	86.8	90.8	93.6	93.8	95.9
九展中心.....	81.1	83.5	94.5	93.0	96.6
商舖					
合和中心.....	87.1	93.0	97.0	95.3	100.0
E-Max(九展中心).....	93.0	92.5	94.1	94.6	93.4
悅來坊.....	91.4	93.3	77.1	91.9	95.0
QRE Plaza.....	87.9	90.3	86.0	83.1	86.0
胡忠大廈 ⁽¹⁾	100.0	96.7	100.0	100.0	100.0
GardenEast.....	53.0	100.0	93.9	100.0	100.0
住宅					
GardenEast.....	88.3	96.1	93.3	93.3	93.4
酒店					
悅來酒店.....	84.3	89.5	89.9	94.2	93.6

附註：

(1) 我們所持胡忠大廈的權益包括位於地下及二樓的六個零售商舖和80個車位。該六個零售商舖的可出租面積合共約17,738平方呎。

競爭優勢 — 要點

我們憑藉以下優勢在香港物業市場與其他地產商競爭：

物業組合精心選擇位於優越地段及具有高度重建與增長潛力的地區

我們憑藉物業所在位置成為周邊上班族及居民的中心，並處於日後增長及發展的有利地位。我們的物業位於以下地區：

- 灣仔，「The East」品牌配套物業組合所在地，因鄰近其他傳統核心商業區優質寫字樓的需求日益增長且供不應求而越受追捧，重建機會方興未艾，市場租金亦日益上升；
- 九龍東，九展中心所在地，亦是各項政府措施的中心，包括(i)將該地轉型為香港第二核心商業區的「起動九龍東」計劃；(ii)改善該區交通的新港鐵線；及(iii)附近的新遊輪碼頭；及
- 荃灣，悅來坊及悅來酒店物業所在地，亦是佔據有利地位的交通樞紐，靠近中國大陸及香港國際機場。

與別不同的多樣化物業組合提供穩定收益

我們的物業組合包括可吸引顧客及旅客，並帶來穩定經常性收入的物業，包括位於灣仔的配套物業組合、位於九龍灣設有會展場地的大型多用途綜合商業建築九展中心及位於荃灣提供全方位服務的悅來酒店。

高效成熟的資產管理與健全的財務管理

我們的資產管理能力高效成熟，加上專注於資產優化、積極管理租務及把握機遇，可優化物業組合、維持高出租率並及早鎖定租金收入。

擁有具遠見的管理層及高標準企業管治的知名品牌

我們有四十多年經營歷史，加上管理團隊有行業經驗豐富、執行能力高強、注重建立品牌及致力維持高水平的企業管治，方可維持優質物業與服務，進而提升資產的表現並提高回報。

業務策略

繼續在優越地段及具有高度重建與增長潛力的地區發展項目為股東創造價值

我們致力結合大型多用途的新項目與現有的物業組合，以創造長期價值。我們目的在於活化當地社區，相信我們的項目可活化及改造所在地區，進而提升我們物業組合的價值。

維持未來的策略發展項目及資產優化項目按步就班推出

相信我們多個籌劃中的新項目可補充並配合灣仔的現有物業發揮協同效應，亦可吸引更多居民、上班族及訪客。該等項目包括皇后大道東200號項目(市建局在灣仔區重建的多用途項目)及合和中心二期(將包括一座備有綜合會議設施的香港其中一間最大型酒店(按客房數目計))。我們亦計劃將九展中心的舖位改為更加出色的娛樂中心，並繼續物色可進一步加強我們投資物業組合的其他資產優化及發展機會。

積極的管理及資產優化策略以達致持續增長

我們積極管理物業，注重服務與品質，達致持續增長及鞏固品牌地位。我們不斷優化租戶組合，爭取上調租金及維持高出租率。我們對現有物業的不斷改良，例如合和中心寫字樓及共用樓面的翻新將提高我們作為香港優質物業公司的形象。

不斷物色及掌握市場機會發展領先的地標物業

我們借助在物業行業的豐富經驗了解到香港多方面的需求與短缺，例如缺乏會議場地、大型的高級酒店供應有限，表演場地亦不足，因此我們經已並將繼續推出新的發展項目，

概 要

例如合和中心二期及「live-house」音樂會的表演概念，以掌握市場機會進一步發展領先的地標物業。

一直致力維持香港領先地產公司之一的地位

我們將繼續在香港優越地段及具有高度重建與增長潛力的地區專營優質物業，目標在於建立多樣化物業組合的經營模式，不斷改良現有的物業資產，並積極物色策略性收購機會發揮協同效益。

堅持採取有規範的資本管理制度以維持穩健良好的財政狀況

我們將維持穩健良好的財政狀況，堅持以審慎及專注的態度投資及發展項目，實施嚴格的成本控制措施，採用各種融資方式提高項目融資的靈活性。

近期發展

我們確認，二零一二年十二月三十一日以來我們物業的平均出租率及平均月租並無任何重大不利變更。截至二零一三年三月三十一日止三個月，合和中心辦公部份的平均出租率維持穩定，為96.0%(二零一三財政年度上半年：95.9%)，零售部份為100%(二零一三財政年度上半年：100%)，辦公部份與零售部份的每平方呎平均月租分別為港幣32.4元與港幣40.3元(二零一三財政年度上半年：港幣30.0元與港幣38.1元)。截至二零一三年三月三十一日止三個月，九展中心與E-Max的平均出租率亦維持相對穩定，分別為94.1%(二零一三財政年度上半年：96.6%)與93.1%(二零一三財政年度上半年：93.4%)，其每平方呎平均月租則分別為港幣11.3元與港幣7.6元(二零一三財政年度上半年：港幣10.4元與港幣7.2元)。

分拆及獨立於合和

建議分拆涉及通過股份於聯交所獨立上市將本集團自合和分拆。董事會相信獨立上市會使本集團業務重點更清晰，且能使合和及本集團的管理層有效分配資源至各自的業務。分拆亦使本集團更易於在資本市場集資及增加融資靈活性。通過分拆，投資者將可獲得更多合和與本集團經營表現的詳情，以便更深入分析彼等各自的業務，亦有助擴大本集團的整體股東基礎。此外，本集團業務獨立上市能更明確界定及建立本集團業務公平值，從而提升股東價值。

雖然我們獲准經營的業務不受範圍及地點的限制，但目前我們計劃於上市後僅專注於香港從事物業發展及投資、物業相關服務及酒店和餐飲業務，而無意於香港以外地區拓展業務。上市後，合和會繼續(i)在中國從事物業發展及投資、物業相關服務及酒店和餐飲業務；及(ii)從事電力業務。根據合和為我們訂立的不競爭契約，合和不會(i)在香港從事物業投資(包括香港物業租賃、代理及管理)；(ii)在香港從事酒店、餐館及餐飲營運(包括香港酒店

概 要

持有及管理、餐館營運及餐飲服務)；及(iii)在香港從事物業發展(包括香港發展及／或銷售物業、發展中物業及物業項目管理)。更多詳情請參閱「與控權股東的關係 — 控權股東的獨立性」。

財務資料概要

合併損益及其他全面收益表節選及若干合併財務狀況表項目

下表載列營業紀錄期間我們的合併損益及其他全面收益表節選及若干合併財務狀況表項目：

	財政年度			財政年度上半年	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
	<i>港幣百萬元</i>				
營業額	947.2	1,056.2	1,202.5	591.3	628.7
銷售及服務成本	(419.0)	(448.6)	(482.3)	(234.0)	(227.4)
毛利	528.2	607.6	720.2	357.3	401.3
公平值收益					
發展中投資物業					
樂天峯	2,237.8	—	—	—	—
土地變換後合和中心二期的 商業部份	—	—	—	—	2,153.0
已落成投資物業	1,467.6	4,316.2	2,348.4	1,193.1	7,852.2
持作出售之投資物業	120.0	199.5	—	—	—
年／期內溢利	4,062.7	4,811.8	2,744.5	1,395.0	10,237.2
年／期內溢利 (不計及稅後公平值收益) ..	257.1	329.0	396.1	201.9	232.0
	於六月三十日			於二零一二年 十二月 三十一日	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年		
	<i>港幣百萬元</i>				
流動資產	3,326.9	3,641.8	2,583.8	1,063.8	
流動負債	9,396.0	10,141.7	10,490.3	11,062.4	
流動負債淨額	6,069.1	6,499.9	7,906.5	9,998.6	
淨資產	5,943.8	10,491.4	12,108.8	21,618.3	
總資產	17,301.3	22,228.3	24,153.2	36,569.2	

營業紀錄期間，我們的業務錄得盈利。我們投資物業(包括發展中投資物業、已落成投資物業及持作出售之投資物業)的公平值收益佔營業紀錄期間溢利的絕大部份。然而，該等金額為非現金項目，可能不時波動。詳情請參閱「風險因素 — 我們的投資物業因公平值變動產生的損益可能不時波動並可能於日後大幅減少，或會對我們的盈利能力及財務狀況有重大不利影響」及「財務資料 — 影響我們的經營業績及財務狀況的重大因素 — 投資物業公平值變動以及根據我們的管理及會計政策確認公平值損益」。

概 要

二零一三年三月三十一日，我們已向宏置墊款約港幣22.257億元，為項目發展成本供資。餘下的發展成本由宏置現有貸款融資中提取的銀行借貸供資。基於以上所述，我們預計不會向宏置額外墊款以結清餘下發展成本。

物業估值

以下資料摘錄自「附錄四 — 物業估值」所載戴德梁行的報告，概述戴德梁行對各項物業的估值及戴德梁行估值時使用的主要假設摘要。更多詳情(包括該等假設之背景)請參閱「附錄四 — 物業估值」。

編號	物業	於二零一三年 三月三十一日 現況下本集團 應佔資本值 (港幣元)	估值方法及主要假設	附錄四所載 估值報告頁碼
1.	合和中心 ⁽¹⁾	12,720,000,000	收益資本化法： <ul style="list-style-type: none">資本化率： 商場：3.5% 寫字樓：3.75%市場月租： 商場：每平方呎 約港幣33.5元至港幣240元 寫字樓：每平方呎 約港幣42元至港幣57元	第IV-6至IV-7頁
2.	悅來酒店 ⁽²⁾	3,390,000,000	直接比較法： <ul style="list-style-type: none">每間房價： 每間約港幣3,720,000元 現金流貼現法： <ul style="list-style-type: none">日均房租(「日均房租」)： 首年 — 港幣820元日均房租年增長率： 維持4.5%入住率：首年 — 89%貼現率：8%最終資本化率：4.5%	第IV-8至IV-10頁
3.	悅來坊 ⁽¹⁾	1,895,000,000	收益資本化法： <ul style="list-style-type: none">資本化率：4%市場月租：每平方呎約 港幣14.5元至港幣70元	第IV-11至IV-12頁

概 要

編號	物業	於二零一三年 三月三十一日 現況下本集團 應佔資本值 (港幣元)	估值方法及主要假設	附錄四所載 估值報告頁碼
4.	九龍灣 國際展覽中心 (九展中心) ⁽¹⁾	9,345,000,000	收益資本化法： <ul style="list-style-type: none"> • 資本化率： 商場：3.5% 寫字樓及會展設施：3.5% • 市場月租： 商場：每平方呎約港幣 12元至港幣28.5元 寫字樓及會展設施： 每平方呎約港幣13.6元 至港幣18.5元 	第IV-13至IV-14頁
5.	QRE Plaza ⁽¹⁾	1,152,000,000	收益資本化法： <ul style="list-style-type: none"> • 資本化率：3.5%至3.75% • 市場月租：每平方呎 約港幣36元至港幣150元 	第IV-15頁
6.	胡忠大廈 ⁽¹⁾ (地下商業單位 G03及G04以及 2樓商業單位 201、202及 餐館)	457,000,000	收益資本化法： <ul style="list-style-type: none"> • 資本化率：3.5%至3.75% • 市場月租：每平方呎 約港幣55元至港幣140元 	第IV-16至IV-17頁
7.	胡忠大廈 ⁽¹⁾ (3樓10個貨車 車位、4樓39個 私家車車位、 5樓31個私家車 車位及預留面積 的餘下部份)	73,600,000	收益資本化法： <ul style="list-style-type: none"> • 資本化率：5.5% • 市場月租：每個車位 約港幣4,400元 	第IV-18至IV-19頁
8.	GardenEast ⁽¹⁾	1,862,000,000	收益資本化法： <ul style="list-style-type: none"> • 資本化率： 商業部份：3.5%至4% 服務式住宅：3% • 市場月租： 商業部份：每平方呎 約港幣55元至港幣90元 服務式住宅：每平方呎 約港幣37.5元至港幣44.5元 	第IV-20至IV-21頁

概 要

編號	物業	於二零一三年 三月三十一日 現況下本集團 應佔資本值 (港幣元)	估值方法及主要假設	附錄四所載 估值報告頁碼
9.	樂天峯 ⁽¹⁾ (多個單位)	808,750,000	收益資本化法： <ul style="list-style-type: none"> • 資本化率：2.25% • 市場月租： 每平方呎約港幣53元至 港幣80元 	第IV-22至IV-23頁
10.	合和中心二期 ⁽⁹⁾	8,945,000,000	直接比較法： <ul style="list-style-type: none"> • 樓面地價： 每平方呎約港幣8,170元 	第IV-24至IV-25頁
11.	皇后大道東 200號項目 ⁽⁴⁾	4,417,500,000	直接比較法*： <ul style="list-style-type: none"> • 宏置應佔竣工價值： • 商業部份(地庫、地下及第一層)：每平方呎約港幣17,900元^(#) • 住宅部份：每平方呎約港幣15,100元^(#) <p style="font-size: small;">*須就發展項目所需的尚未支付發展成本作出調整。</p> <p style="font-size: small;">(#)已就市建局應享收入／銷售所得款項調整。</p>	第IV-26至IV-27頁
12.	皇后大道東155、 157及159號 ⁽⁵⁾	217,000,000	直接比較法： <ul style="list-style-type: none"> • 商業部份：每平方呎約港幣88,700元 • 住宅部份：每平方呎約港幣11,600元 	第IV-28至IV-29頁
13.	皇后大道東161、 163、165及 167號 ⁽⁵⁾ (多個單位)	325,000,000	直接比較法： <ul style="list-style-type: none"> • 商業部份：每平方呎約港幣92,400元 • 住宅部份：每平方呎約港幣11,200元 	第IV-30至IV-32頁
本集團應佔總額		45,607,850,000		

附註：

- (1) 評估第1號及第3至9號物業價值時，戴德梁行分析商舖、寫字樓、停車位及住宅物業(特別是較大規模物業)的近期銷售交易，以釐定資本化率。釐定市場租金時，戴德梁行已參考相關物業與區內其他相若物業近期的出租情況。

概 要

- (2) 評估第2號物業價值時，戴德梁行參考近期香港與乙級高價酒店或中價酒店質素相若之酒店銷售交易，亦已考慮該等物業與悅來酒店的位置、質素、設施及其他影響估值之因素的差異，以及悅來酒店過往兩個財政年度的日均房租，和區內同類酒店的日均房租及行業統計數字。戴德梁行基於悅來酒店的過往增長及表現釐定日均房租年增長率。計算悅來酒店日後入住率時，戴德梁行已分析及檢討行業統計數字、悅來酒店過往兩年的數據及表現。貼現率反映投資悅來酒店的固有風險，釐定貼現率時，戴德梁行計及就未來現金流與通脹之固有風險作出的補償。戴德梁行基於所獲悉的酒店銷售交易釐定最終資本化率。
- (3) 評估第10號本集團持作發展的物業價值時，戴德梁行參考政府地皮的最近期銷售交易，並已按相關因素就同類地皮的樓面地價作出適當調整。
- (4) 評估第11號本集團持作發展的物業價值時，戴德梁行參考皇后大道東多家商舖及區內近期竣工的住宅物業的近期銷售交易(與皇后大道東200號項目具有相似特點)，並就市建局應享收入／銷售所得款項、面積之實用率、位置、樓層、舖面朝向及其他相關因素，適當調整單位售價。
- (5) 評估第12及13號本集團持作發展的物業價值時，戴德梁行參考皇后大道東多家商舖及區內特點相近之低層舊住宅物業的近期銷售交易，並就樓齡、位置、規模及舖面朝向等因素，適當調整該等銷售交易的單位售價，進而釐定主要假設。

風險因素

投資股份涉及的若干風險及考慮可概述為三個類別，即(i)與我們業務有關的風險；(ii)與房地產及酒店行業有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。其他詳情請參閱「**風險因素**」。下文列舉若干可能對我們有不利影響的主要風險：

- 我們依賴投資物業組合的租金收入。
- 我們受香港及世界其他地區週期性波動的經濟、物業市場及酒店行業狀況以及經濟放緩或經濟前景不明朗所影響。
- 我們的業務前景取決於物業發展項目能否成功，可能受多項因素影響。
- 我們的投資物業因公平值變動產生的損益可能不時波動並可能於日後大幅減少。
- 我們的業務須遵守政府政策法規，尤其易受香港房地產行業政策變動的影響。

由於不同的投資者對釐定風險的重要性可能有不同的詮釋及標準，因此，閣下在決定投資發售股份前，務請細閱「**風險因素**」。

香港政府有關房地產市場的政策法規

香港政府近期實施了一系列政策法規調控物業市場。相關政策法規包括但不限於徵收多種稅項，例如(i)近期修改從價印花稅，適用於除香港永久居民(於購置時不擁有其他住宅物業)所購置住宅物業外的住宅及商業物業；(ii)對購入後36個月內出售的香港物業徵收額外印花稅；及(iii)對香港永久居民以外的任何人士(包括任何註冊成立的公司)購置住宅物業徵

概 要

收買家印花稅。除此之外，香港政府可能推出控制土地供應、建築法規及其他影響商業及住宅物業市場的財政政策。該等措施對我們表現的影響程度難以確定，或會不利我們日後銷售住宅物業，尤其是皇后大道東200號項目的住宅物業。詳情請參閱「風險因素 — 我們的業務須遵守政府政策法規，尤其易受香港房地產行業政策變動的影響」。

控權股東

於最後可行日期，合和透過全資附屬公司擁有本公司100%已發行股本及100%投票權。全球發售完成後，本公司仍為合和的附屬公司，並由合和擁有81.5%已發行股本（不計及行使超額配股權）。此外，全球發售完成後（不計及行使超額配股權），並無其他人士直接或間接擁有當時已發行股份30%或以上。詳情請參閱「與控權股東的關係」。

發售數據⁽¹⁾

	按發售價每股 港幣15.30元計算	按發售價每股 港幣17.80元計算
股份市值 ⁽²⁾	港幣281.52億元	港幣327.52億元
資本化發行前 — 未經審核備考經調整每股合併 有形資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾	港幣19.87元	港幣20.49元

附註：

- (1) 該表所有數據均假設並無行使超額配股權計算。
- (2) 市值基於預期於全球發售完成後及資本化發行後發行1,840,000,000股股份計算。
- (3) 更多詳情載於「附錄二 — 未經審核備考財務資料」。未經審核備考經調整每股合併有形資產淨值乃基於已發行合共1,340,000,000股股份（包括為支付本集團向分拆後集團收購本集團旗下公司股權所應付代價而發行的1,000,000,000股股份及將會根據全球發售所發行的340,000,000股股份，猶如全球發售已於二零一二年十二月三十一日完成）計算，惟不計及(i)將會根據資本化發行所發行的股份；(ii)可能根據發行授權而發行的任何股份及(iii)可能根據回購授權而購回的任何股份。
- (4) 並無就本集團於二零一二年十二月三十一日後的任何經營業績或進行其他交易而對二零一二年十二月三十一日本公司股權持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值作出任何調整。具體而言，上表所列未經審核備考經調整合併有形資產淨值並無就說明資本化發行的影響而作出調整。全球發售完成當時，本公司會向Boyen Investments發行500,000,000股股份。該等股份將入賬列作繳足股份，將發行當日本集團所欠分拆後集團的未償還集團內公司間貸款淨額悉數撥充資本。二零一二年十二月三十一日本集團所欠分拆後集團的港幣106.060億元已於下表就資本化發行的影響作出調整以便說明。資本化發行後未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃假設全球發售（全球發售所得款項淨額之詳情見上述附註(2)）及資本化發行已於二零一二年十二月三十一日完成而已發行1,840,000,000股股份（包括為支付本集團向分拆後集團收購本集團旗下公司股權所應付代價而發行的1,000,000,000股股份、將會根據全球發售所發行的340,000,000股股份及將會根據資本化發行所發行的500,000,000股股份）計算。實際資本化金額將基於資本化發行當日的未償還餘額而定。

概 要

	資本化發行後 本公司 股權持有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整合併 有形資產淨值	資本化發行後 未經審核備考 經調整每股 有形資產淨值
	港幣 (百萬元)	港幣
資本化發行後		
按發售價每股發售股份港幣15.30元計算	37,238	20.24
按發售價每股發售股份港幣17.80元計算	38,067	20.69

所得款項用途

經扣除本公司應付包銷佣金及費用(不計及任何酌情獎金)及估計開支後，假設發售價為每股發售股份港幣16.55元(即指示性發售價範圍的中間價)及並無行使超額配股權，本公司發行發售股份所得款項淨額為港幣54.283億元。

約港幣22億元(即所得款項淨額約40.5%)計劃用於撥付發展合和中心二期的資本開支。

約港幣12億元(即所得款項淨額約22.1%)計劃用作收購及發展合併物業、計劃收購及發展未來項目所需土地及物業，以及適時投資未來業務機會。

約港幣17億元(即所得款項淨額約31.3%)計劃用作部份償還根據再融資信貸提取的款項，而再融資信貸已用於償還於二零一四年九月到期年利率為香港銀行同業拆息加0.32%之根據港幣循環信貸提取的未償還借貸。

約港幣3.283億元(即所得款項淨額約6.0%)的餘額計劃用作營運資金及一般公司用途。

倘本公司獲得的所得款項淨額較預期增加或減少(包括由於支付任何酌情獎金)，本公司會按比例調整用作上述用途的所得款項淨額分配，惟按比例償還根據再融資信貸提取的款項除外。由於超額配股權由Boyen Investments(而非本公司)授出，本公司不會因超額配股權獲行使而獲得任何所得款項。

概 要

未經審核備考每股預測盈利⁽¹⁾

以下未經審核備考每股預測盈利乃按下文附註編製，以說明假設全球發售已於二零一二年七月一日完成的影響。未經審核備考每股預測盈利僅供說明，鑒於其假設性質，未必可真實反映本集團截至二零一三年六月三十日止年度或日後任何期間的財務業績。

本公司股權持有人應佔預測綜合純利

(不計及投資物業公平值收益)	不少於港幣4.2億元
投資物業公平值收益	港幣111.43億元

本公司股權持有人應佔預測綜合純利

(計及投資物業公平值收益)	不少於港幣115.63億元
---------------------	---------------

資本化發行前未經審核備考每股預測盈利⁽²⁾

— 預測溢利(不計及投資物業公平值收益)	不少於每股港幣0.31元
— 預測溢利(計及投資物業公平值收益)	不少於每股港幣8.63元

附註：

- 截至二零一三年六月三十日止年度本公司股權持有人應佔預測綜合純利乃摘錄自「附錄二 — 未經審核備考財務資料」及「附錄三 — 溢利預測」，該溢利預測的編製基準與假設概述於「附錄三 — 溢利預測」。董事根據本集團截至二零一二年十二月三十一日止六個月經審核業績、基於本集團截至二零一三年三月三十一日止三個月管理賬目所計算的未經審核業績以及本集團截至二零一三年六月三十日止餘下三個月的預測業績編製上述溢利預測。上述溢利預測的編製基準在各重大方面均與會計師報告(全文載於「附錄一 — 會計師報告」)附註3所載本集團現時所採納的會計政策一致。
- 資本化發行前未經審核備考每股預測盈利按截至二零一三年六月三十日止年度本公司股權持有人應佔預測綜合純利除以1,340,000,000股股份(包括為支付本集團向分拆後集團收購本集團旗下公司股權所應付代價而發行的1,000,000,000股股份及將會根據全球發售所發行的340,000,000股股份，猶如該等股份已於二零一二年七月一日發行)計算。該計算計及的股份數目包括本招股章程日期已發行股份及根據全球發售將發行的股份，惟並不計及(i)將會根據資本化發行所發行的股份，(ii)可能根據發行授權而發行的任何股份以及(iii)可能根據回購授權而購回的任何股份。
- 倘計及資本化發行，是項計算所用的股份數目將增至1,840,000,000股股份(包括為支付本集團向分拆後集團收購本集團旗下公司股權所應付代價而發行的1,000,000,000股股份、將會根據全球發售所發行的340,000,000股股份及將會根據資本化發行所發行的500,000,000股股份，猶如全球發售及資本化發行已於二零一二年七月一日完成)，惟僅供說明。下表載列按截至二零一三年六月三十日止年度本公司股權持有人應佔預測綜合純利除以1,840,000,000股股份計算的資本化發行後未經審核備考每股預測盈利。

資本化發行後未經審核備考每股預測盈利

— 預測溢利(不計及投資物業公平值收益)	不少於每股港幣0.23元
— 預測溢利(計及投資物業公平值收益)	不少於每股港幣6.28元

概 要

敏感度分析

下表列示截至二零一三年六月三十日止年度，本公司股權持有人應佔預測綜合純利對投資物業(不包括持作出售之投資物業)公平值不同增加／(減少)幅度的敏感度：

投資物業 ⁽¹⁾ 公平值變動百分比	-5%	-10%	5%	10%
對我們股權持有人應佔截至 二零一三年六月三十日止年度 目標預測純利的影響(港幣百萬元) . . .	(1,581)	(3,163)	1,581	3,163
本集團截至二零一三年六月三十日 止年度的純利將為(港幣百萬元)	9,982	8,400	13,144	14,726
純利(減少)增加百分比	(13.7%)	(27.4%)	13.7%	27.4%

附註：

(1) 不包括持作出售之投資物業。

我們採用較基本情況增減5%及10%的幅度進行上述敏感度分析，分析內容包括二零一三財政年度(i)合和中心、QRE Plaza、GardenEast、我們所持胡忠大廈的權益、九展中心及悅來坊等本集團已落成投資物業的公平值變動；(ii)入賬列作投資物業的合和中心二期商業部份的公平值變動；及(iii)應佔入賬列作投資物業的皇后大道東200號項目商業部份的公平值變動。

上述敏感度分析並無計及本集團持作出售之投資物業樂天峯公平值變動的影響。考慮到豪華住宅市場與近期一直保持相對穩定，估計樂天峯的公平值不會有重大變動。

其他資料請參閱「風險因素 — 我們的投資物業因公平值變動產生的損益可能不時波動並可能於日後大幅減少，或會對我們的盈利能力及財務狀況有重大不利影響」。

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管我們已就溢利預測考慮我們認為對二零一三財政年度投資物業公平值變動的最佳估計，惟有關時間的投資物業公平值實際變動可能會與我們的估計有重大差異，取決於市況及其他超出我們控制的因素。

董事預計本集團截至二零一三年六月三十日止三個月的業務與市況不會有重大不利轉變，因而估計該期間投資物業的市值不會大幅變動。

股息政策

我們將於任何特定年度根據本集團的財務狀況、當時的經濟環境以及有關未來宏觀經濟環境及業務表現的預期評估股息政策及已宣派股息。董事會基於本集團的盈利、現金流

概 要

量、財務狀況、資金及其他儲備需求、附屬公司現金股息派發情況以及任何董事會認為有關的其他條件酌情決定是否派付股息。派付股息亦可能受法律限制及我們與附屬公司已經或日後可能簽訂的融資及其他協議所規限。本公司自註冊成立日期以來並無宣派任何股息。

本集團現時旗下公司於二零一三年四月二十九日向分拆後集團派息港幣1億元。向分拆後集團宣派的股息已計入應付分拆後集團之款項，將根據資本化發行全數撥充資本。另外，二零一零財政年度、二零一一財政年度、二零一二財政年度及二零一三財政年度上半年，本集團若干附屬公司向分拆後集團分別派付港幣1.575億元、港幣3.239億元、港幣12.569億元及港幣7.44億元。然而，我們無法保證任何年度本公司股權持有人應佔溢利中會有任何部份將作為股息分派，亦無法保證會否派付任何股息。

豁免遵守上市規則

為進行上市，我們已獲多項豁免而毋須嚴格遵守上市規則及公司條例相關規定。豁免詳情請參閱「附錄七 — 法定及一般資料 — 豁免遵守上市規則」。