

歷史

我們的起源及合和品牌的建立可追溯至一九六三年，當年胡應湘爵士與其父親胡忠先生於香港共同創立合和建築有限公司，是香港首批註冊承包商之一。成立當時，合和建築有限公司主要為興建及發展物業以作出售，四十年以來所發展物業項目的建築面積合共超過2,500萬平方呎。自一九六九年，合和相較在一九八八年成立的法定重建機構土地發展公司(被二零零一年成立之市建局取代)更早致力於市區重建。

一九七零年代後期，中國實行改革，對全球開放貿易，成為龐大的新興市場，提供全新的投資機會。隨著上述的發展，合和掌握機會在中國廣州興建五星級的中國大酒店，提供1,200間客房，於一九八四年啟業。有見興建基建設施之需要，例如電廠、道路及高速公路等以配合城市及經濟發展，胡應湘爵士率先將合和的投資目標擴大至中國珠三角地區，在其後數十年將合和發展成為領先的運輸及基建集團之一。二零零三年八月，合和成功將中國的高速公路及收費道路營運與發展業務分拆為合和公路基建上市。

在中國建立堅實基礎之餘，合和於二十一世紀初亦借鑑在中國的項目管理經驗繼續擴大在香港的物業投資及酒店業務，將經營重心逐步轉移至資產管理。

過去四十年來，我們於各個優越地段及具有高度重建與增長潛力的地區已建立完善的物業資產組合。自成立以來，我們透過不斷提升現有物業及興建新項目，例如皇后大道東200號項目及合和中心二期項目，已發展成為灣仔區以建築面積計算最大的業主之一。我們在荃灣的物業悅來酒店及悅來坊是該區的知名地標，由於位置便利又鄰近中國，有龐大的增長潛力。我們更是率先在九龍東地區興建大型多用途綜合商業建築的物業發展商之一，而香港政府最近宣佈計劃將九龍東地區轉型為另一個核心商業區。有關我們業務的其他資料，請參閱「業務」一節。

我們過去四十年來的主要里程碑如下：

- | | |
|---------------|---|
| 一九七零年代 | 合和於一九七二年八月在聯交所上市。期間合和參與興建多個物業，包括康威園、雲景台及柏麗園等豪宅，及大型屋苑連商場的荃威花園，以至工業中心的好收成空運中心，亦有倉庫設施的興偉冰廠凍房。 |
| 一九八零年代 | 旗艦物業合和中心於一九八三年落成，其後六年一直是香港最高建築物，以創新的建築設計及實用率偏高而知名。於一九八零年至一九八九年期間，我們完成多個項目，其中包括(i)共同發展位於九龍灣的大型私人住宅連商業綜合建築的德福花園；(ii)位於山頂種植道 |

的多個豪華住宅；及(iii)中半山栢道的寶威閣。此外，最近十年，合和參與跑馬地樂活道的道路擴闊計劃，將狹窄、單程的道路改為標準的雙程道路，並且在該區興建多座豪宅，包括八十年代落成的樂陶苑、樂翠台與栢樂苑，及九十年代落成的樂景園。

一九九零年代

悅來酒店於一九九二年三月開業，約有1,000間客房投入營運，是當時全港客房數目最多的酒店。於一九九三年，以已故的合和集團共同創辦人胡忠先生為名的胡忠大廈亦於同年落成。於一九九五年，九龍東區首個大型多用途綜合商業建築之一的九展中心(前稱香港國際展貿中心)落成。我們亦負責設計及興建位於尖沙咀優越地段的龍堡國際賓館，業主為香港童軍總會，並且自一九九三年起一直為龍堡國際賓館提供管理服務。

二零零零年代

悅來酒店的商場經過大規模翻新後，於二零零五年以悅來坊名稱重新啟業。九展中心全新的購物娛樂中心E-Max於二零零七年啟業。於二零零五年至二零零九年期間，我們在灣仔完成多項建築工程，包括在旗艦物業合和中心周邊的QRE Plaza及GardenEast。於二零零九年，灣仔皇后大道東200號項目由我們與信和置業成立的合資公司投得。

二零一零年至今

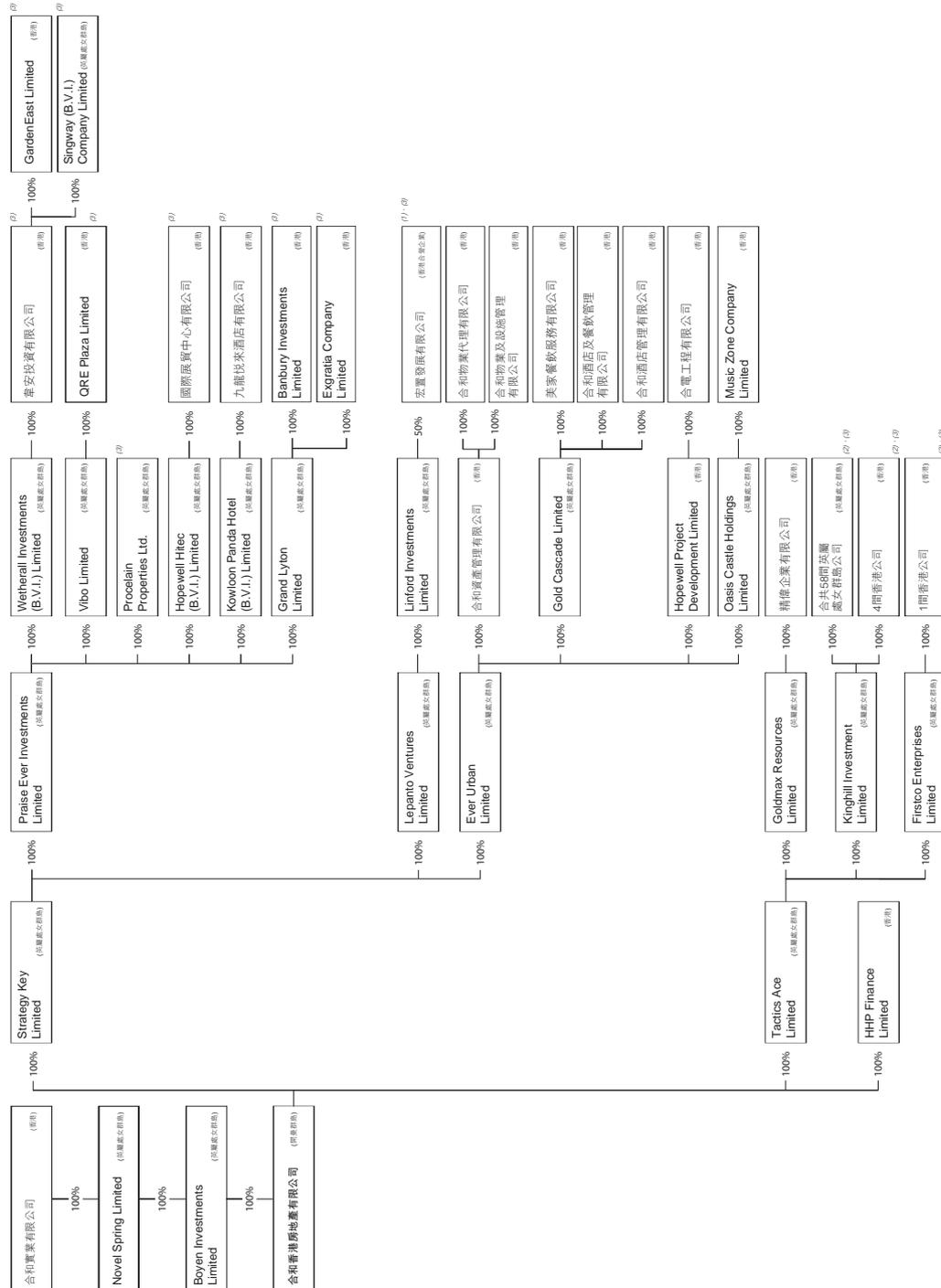
跑馬地豪宅項目樂天峯單位於二零一零年開始推出發售。於二零一二年十月與香港政府完成合和中心二期的土地交換事項。

於最後可行日期，本集團擁有及／或經營多項香港物業，包括合和中心、QRE Plaza、胡忠大廈(僅六個零售商舖和80個車位)、GardenEast、九展中心、悅來坊、悅來酒店、樂天峯及合併物業等。我們現時正在興建合和中心二期——一座備有綜合會議設施之酒店，另外與合營夥伴參與市建局重建計劃皇后大道東200號項目的興建。該等物業的詳情，請參閱「業務」一節。

歷史及公司架構

公司架構

重組後但全球發售前本集團的簡明股權及公司架構如下：

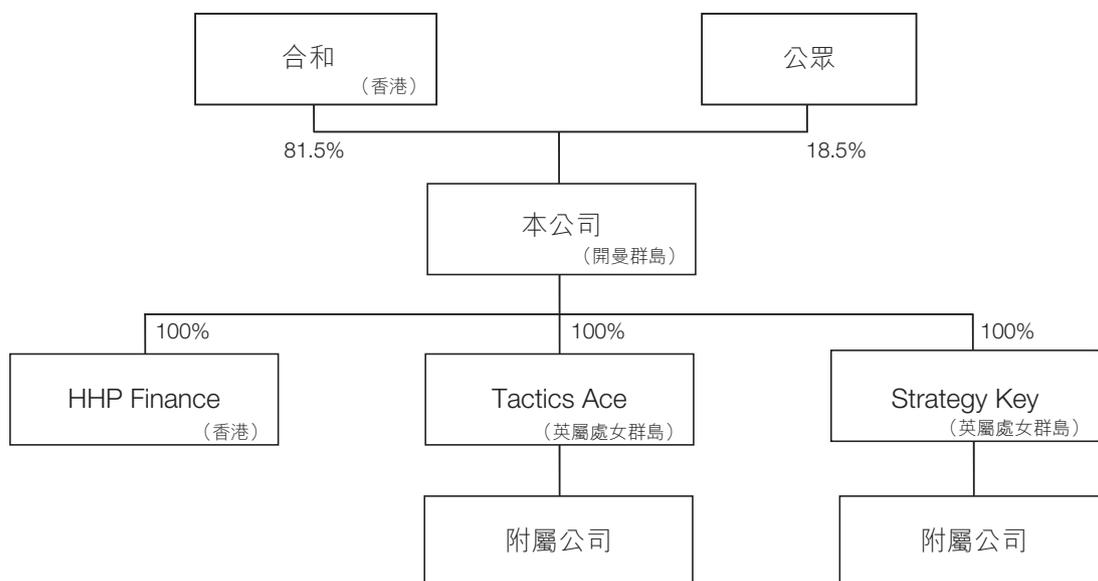


附註：

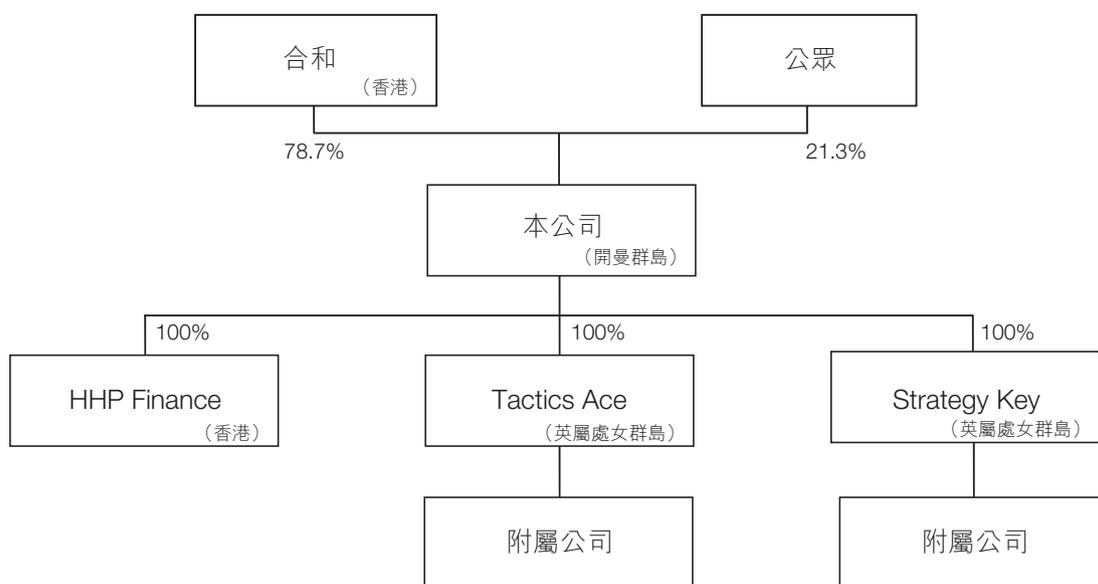
- (1) 宏置另一持有全部已發行股本另外50%的股東為信和置業的全資附屬公司兆華。
- (2) 成立該等公司之目的包括持有物業以待合併地盤。
- (3) 該等公司直接持有本集團的物業權益。

歷史及公司架構

緊隨全球發售完成後(假設超額配股權未行使，且身為合資格僱員或合資格合和股東(視情況而定)的本公司關連人士並無根據僱員優先發售或優先發售而認購股份)本集團的簡明股權及公司架構如下：



緊隨全球發售完成後(假設已悉數行使超額配股權，且身為合資格僱員或合資格合和股東(視情況而定)的本公司關連人士並無根據僱員優先發售或優先發售而認購股份)本集團的簡明股權及公司架構如下：



歷史及公司架構

緊隨全球發售完成後(假設(i)已悉數行使超額配股權；(ii)優先發售保證配額獲合資格合和股東(不包括胡應湘爵士、胡文新先生、胡爵士夫人郭秀萍女士及彼等所控制之公司，該等人士及公司不會認購根據優先發售有權認購的任何預留股份⁽¹⁾)全數認購；(iii)概無身為合資格僱員的本公司關連人士認購任何僱員優先發售股份；(iv)本公司關連人士不會認購任何股份(除非以合資格合和股東身份)；及(v)合資格僱員與合資格合和股東的關係及與本集團的關係並無變更)本集團的簡明股權及公司架構如下：



合和分拆

於二零一三年二月八日，合和宣佈已於二零一三年一月十四日根據上市規則第15項應用指引(「第15項應用指引」)就建議分拆向聯交所遞交分拆建議，計劃將本公司股份在聯交所主板獨立上市(「分拆」)，而聯交所已於二零一三年二月六日批准分拆，並確認合和可進行分拆。於同一公告(「第15項應用指引公告」)中，合和亦宣佈完成分拆後減持本公司已發行股本預計構成上市規則第14.29條的視作出售情況，按上市規則第14章之規定構成合和的一項主要交易。因此，分拆須遵守上市規則有關申報、公佈及股東批准等規定。分拆已於二零一三年五月二十三日舉行的合和股東特別大會獲通過為普通決議案。

附註：

(1) 有關其他詳情，請參閱「全球發售安排－優先發售－保證配額的基準」。

分拆的理由

在第15項應用指引公告中，合和認為(當中包括)分拆符合合和與合和股東的整體利益，理由如下：

(i) 業務重點更清晰且資源配置更有效：

本公司獨立上市可確立本集團與分拆後集團更具體的業務重點。建議分拆完成後，分拆後集團會集中繼續發展中國的物業發展與投資、物業相關服務、酒店和餐飲及電力業務(「分拆後集團業務」)，而本集團會致力經營香港的物業發展與投資、物業相關服務與酒店和餐飲業務(「集團業務」)。分拆可區分分拆後集團與本集團的策略，讓分拆後集團與本集團各自的管理層可有效調配本身的資源以經營各自的業務。分拆有助於本公司建立純粹香港高級物業發展的業務平台，進一步提高在香港物業發展與投資、物業相關服務及酒店和餐飲業務的品牌地位。

本公司獨立上市亦可明確劃一管理層在營運及財務表現方面的責任與權責，相信可讓管理層更專注，因而有利於決策、能更快速應對市場變化及提高營運效率。本公司的高級管理層將受到投資者更嚴格的監察，並可通過比較本公司與聯交所上市同業的股價表現而衡量其工作表現，亦可以將其表現與管理層的獎勵掛鉤，因而提高管理層的動力及承擔。

(ii) 本集團更易於在資本市場集資及增加融資靈活性：

分拆後，分拆後集團與本集團將於股本及債務市場擁有各自的集資平台，均可增加兩個集團的融資靈活性。此項靈活性將令本集團以其獨立的資產負債表建立更穩健的資本架構，亦可以配合發展需要自行集資，進行持續的內部擴充及收購(比方說通過這次可能進行的全球發售集資)。在聯交所上市後，本公司將有清晰的信用狀況，有利於評級機構進行評級，亦有利於財務機構基於香港物業發展與投資、物業相關服務及酒店和餐飲業務營運商的評級作出借貸。

(iii) 釐清集團業務的投資故事及建立本身的投資者基礎：

通過分拆，集團業務可獨立估值，且投資者將可獲得更多本集團及分拆後集團經營表現的詳情，以便更深入分析本集團及分拆後集團的各自業務。

建議分拆有助擴大合和的整體股東基礎，且本集團可吸引有意投資香港物業發展與投資、物業相關服務與酒店和餐飲行業的新投資者，建立本身的投資者基礎及市場支持者。

(iv) 更明確界定及建立本集團的價值而為合和股東創造更大價值：

合和董事會認為，集團業務獨立上市有助更明確界定及建立集團業務的公平值，為合和股東增加價值。鑒於分拆完成後本公司仍為合和的附屬公司，而合和將可直接受惠於本公司的發展，因此合和董事會認為本公司上市的現有價值亦將增加。集團業務獨立上市，使日後溢利預測更有依據，可以直接研究，並可按香港物業發展與投資、物業相關服務與酒店和餐飲業務的特色與適當投資者配對，提高其市場價值的透明度。合和董事會亦認為，本公司之分拆標誌着合和之企業品牌發展邁向一個新的里程碑。

於二零一三年二月八日，合和宣佈(當中包括)根據第15項應用指引規定，倘若進行分拆，其建議會充份顧及合和股東利益，且給予合資格合和股東保證配額。優先發售詳情請參閱「全球發售安排」一節。